

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**

---

**Betreff: Egeria-Süd Lustnau: Sachstand und Kaufbeschluss**

Bezug: --

Anlagen: 3 Bezeichnung:  
Anlage A: Bestandsplan Lustnau-Süd  
Anlage B: Bestandsplan Egeria-Süd  
Anlage C: Kalkulation Entwicklung Egeria-Süd

---

**Beschlussantrag:**

Herr Oberbürgermeister Palmer wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der WIT dem Erwerb des Areals Egeria-Süd in Lustnau mit einer Gesamtfläche von 13.057 qm zu einem Preis von 1.700.000,- € zuzustimmen. Für die Entwicklung werden die in dieser Vorlage genannten Eckpunkte zugrundegelegt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgeb.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

**Ziel:**

Entwicklung der Gewerbebrachen in Bereich Lustnau-Süd

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Das Gelände der ehemaligen Firma Egeria besteht aus drei Teilen: das nordöstlich gelegene Flurstück 170/8 wurde bereits 2003 an eine türkische Firma veräußert, die die Marke Egeria übernommen hat und dort in begrenztem Umfang Textilien kommissioniert (siehe Anlage A / Nr. 3). Das Gelände Egeria-Nord (A/Nr.4) hat eine Größe von ca. 22.600 qm und befindet sich in einem Insolvenzverfahren. Das Gelände Egeria-Süd mit einer Größe von ca. 13.000 qm (A/Nr. 1) befindet sich in einem zweiten separaten Insolvenzverfahren. Darüber hinaus liegen im Bereich Lustnau-Süd noch eine Vielzahl weiterer Flächen brach oder werden untergenutzt: hierzu gehören sowohl Flächen im Besitz der Stadt (A/Nr.2) als auch das sogenannte Queck-Areal (A/Nr.5), das sich im Besitz einer Erbengemeinschaft befindet.

Bis zum Herbst 2004 hat die Geschäftsführung der WIT mit dem zuständigen Insolvenzverwalter über das Gelände Egeria-Nord verhandelt. Damals lagen die Preisvorstellungen weit auseinander, zudem waren noch einige Fragen hinsichtlich der Altlasten und weiterer Grundstücksbelastungen offen. Als im Herbst 2004 die Verhandlungen über das Wurster + Dietz-Areal intensiviert wurden, hat die Geschäftsführung alle Verhandlungen zu Egeria-Nord zurückgestellt.

Im Sommer 2007 wurden die Verhandlungen wieder aufgenommen. Jedoch hatte sich die Einschätzung der Geschäftsführung zum Gesamtbereich Lustnau-Süd dahingehend geändert, dass das Egeria-Süd-Gelände mit den Flurstücken 1844 und 1849 (siehe Anlage B / Nr. 1) als das Schlüsselgrundstück für die Gesamtentwicklung angesehen wird. Aufgrund seiner zentralen Lage und des Neckarzugangs ist aus Sicht der Geschäftsführung und der Stadtverwaltung eine sinnvolle Entwicklung von Egeria-Nord oder der östlich liegenden städtischen Flächen (Bocciabahn/ehemalige Neckargarage) nur möglich, wenn auf Egeria-Süd eine hohe Qualität und Integration in die Gesamtplanung möglich ist. Daher hat die Geschäftsführung ihre Verhandlungsbemühungen auf diesen Bereich konzentriert.

Nachdem auf zwei Angebote der WIT für dieses Grundstück zunächst keine Reaktion des Insolvenzverwalters erfolgte, kam Ende Dezember 2007 Bewegung in das Verfahren: der WIT wurde ein neuer Ansprechpartner genannt und mitgeteilt, dass aufgrund insolvenzrechtlicher Umstände eine schnelle Abwicklung erforderlich sei und ein zweites Angebot vorliege. Ende Januar 2008 wurden mit der WIT konkrete Verhandlungen aufgenommen, am 1.2.2008 wurde der WIT ein Vertragsentwurf vorgelegt. Dieser war jedoch mit dem Hinweis verbunden, dass ein zweites Angebot eines Bauträgers für das Grundstück vorliege und der Insolvenzverwalter diesen Kauf zeitgleich vorbereite, um dann die Gläubigerversammlung spätestens am 20.2.08 über die Annahme eines der Angebote entscheiden zu lassen.

Der Vertragsentwurf des Insolvenzverwalters sah folgende Eckpunkte vor:

- Beurkundung eines Kaufvertrags bis spätestens 20.2.08 aus insolvenzrechtlichen Gründen
- Übernahme aller Altlasten / Bodenverunreinigungen durch den Käufer
- Sofortige Übernahme des Grundstücks, Kaufpreiszahlung vier Wochen nach Beurkundung

Auf dieser Grundlage haben der Aufsichtsratsvorsitzende der WIT, OBM Palmer, und die Geschäftsführung am 7.2.08 mit dem Insolvenzverwalter über das Grundstück verhandelt, um kurzfristig noch eine Lösung zu erreichen, die die Interessen der Stadt wahrt. Dabei wurde eine mündliche Vereinbarung über den Grundstückskauf mit dem Insolvenzverwalter und dem Hauptgläubiger geschlossen, die vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien gilt und die

von der Geschäftsführung bei der Aufsichtsratssitzung am 19.2.08 im Detail vorgestellt wurde.

Auf dieser Grundlage stimmte der Aufsichtsrat der WIT mit breiter Mehrheit den Beschlussanträgen der Vorlage zu und beauftragte die Geschäftsführung, mit dem Insolvenzverwalter einen entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen. Am 20.2.08 wurde der Kaufvertrag zwischen der WIT und dem Insolvenzverwalter abgeschlossen, jedoch mit der Maßgabe, dass er erst mit Zustimmung der Gläubigerversammlung Egeria-Süd und der Gesellschafterversammlung der WIT gültig wird. Hierfür ist eine Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.

## 2. Sachstand

### a) Grundlagen

#### Städtebauliche Situation

Das Egeria-Süd-Gelände wird vom Neckar, von der Ammer und von der Kusterdinger Straße / Nürtinger Straße begrenzt. Das Gelände ist in heutigem Zustand eine Gewerbebrache, die aufgrund des langen Leerstands verfallen ist; lediglich in einem kleinen Gebäude am westlichen Rand des Grundstücks („Egeria-Lädle“) findet noch ein Werksverkauf statt.

Die Gebäude sind weder erhaltungswürdig noch lassen sie sich wirtschaftlich sanieren. Für das ehemalige Heizkraftwerk war in der Vergangenheit die Ausweisung als Kulturdenkmal im Gespräch, die Prüfung hat aber ergeben, dass kein Denkmalwert besteht. Das städtebauliche Potential besteht zum Einen in der Lage an Ammer und Neckar, zum Anderen aber auch an der guten Anbindung an Lustnau, die Innenstadt und die Bundesstraße 27. Durch eine Entwicklung des Geländes bzw. des gesamten Bereichs Lustnau-Süd könnte die größte gewerbliche Brache Tübingens beseitigt werden. Dies würde maßgeblich zur Stadtreparatur beitragen, Entwicklungsflächen zur Verfügung stellen und den Stadtteil Lustnau stärken.

#### Flächenbilanz

Das Areal hat eine Größe von 15.595 qm, die sich aus 13.057 qm für die beiden Flurstücke 1844 und 1849 (Insolvenzmasse Egeria-Süd, Anlage B/Nr. 1) sowie den beiden städtischen Flurstücken 1847 (Weg) und 1850 mit einer Fläche von 2.538 qm (Anlage B/Nr. 2) zusammensetzt. Die Geschäftsführung geht von folgender Flächenverteilung aus, die der späteren Entwicklung zugrundegelegt werden soll und in die Kalkulation eingeflossen ist:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 7.000 qm
Mischgebiet:	ca. 6.250 qm
Öffentlicher Raum / Erschließungsflächen:	ca. 2.350 qm
Gesamtfläche:	ca. 15.600 qm

Städtebaulich existieren bislang nur erste Vorüberlegungen, die von zwei Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung (Nürtinger Straße bis Neckar) sowie einem öffentlichen Quartiersplatz ausgehen. Ähnlich wie im Mühlenviertel ist eine mittlere Verdichtung der Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,5 sowie eine Bebauungshöhe zwischen 2,5 und 4,5 Geschossen geplant. Reine Gewerbeflächen sind in dem Nutzungsmix bislang nicht vorgesehen, obwohl in Tübingen hierfür nach wie vor großer Bedarf besteht und die Lage gut wäre; aus städtebaulicher Sicht sprechen insbesondere der Hochwasserschutz und die erforderliche Geländeerhöhung gegen reine Gewerbenutzung, hinzu kommen Kosten für eine – für Gewerbe vergleichsweise aufwändige – Gründung. Aufgrund der Lagegunst am Neckar eignen sich in einem Gesamtkonzept für Lustnau-Süd ggf. andere Flächen für Gewerbenutzungen besser.

Die städtebauliche Planung soll nach Vorstellungen der Geschäftsführung und der Stadtverwaltung in einem kompetitiven Verfahren ermittelt werden; ideal wäre ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für einen großen Teil der Brachen in Lustnau-Süd.

#### b) Zeitplan und weiteres Vorgehen

Zwischen der Gläubigerbank und der WIT ist vereinbart, dass unmittelbar nach dem Kauf von Egeria-Süd die Verhandlungen über das Gelände Egeria-Nord beginnen – eine Festlegung auf den Kaufpreis gibt es noch nicht, jedoch einen Verhandlungskorridor. Aus Sicht der Geschäftsführung und der Verwaltungsspitze würde es sowohl städtebauliche als auch wirtschaftliche Vorteile bringen, wenn Egeria-Süd und Egeria-Nord gleichzeitig entwickelt werden können; eine separate Entwicklung von Egeria-Süd ist aber möglich.

Daher wird auch mit den konkreten Entwicklungstätigkeiten wie Abbruch, Auffüllungsbeseitigung und Auslobung eines Wettbewerbs zunächst gewartet, bis die Verhandlungen zu Egeria-Nord entschieden sind. Aus Sicht der Geschäftsführung wäre es wünschenswert gewesen, beide Käufe parallel zu tätigen. Dies scheiterte jedoch daran, dass Gläubigerbank und Insolvenzverwalter das Verfahren Egeria-Süd aufgrund insolvenzrechtlicher Umstände so schnell wie möglich und losgelöst von Egeria-Nord zu Ende bringen müssen.

#### c) Aspekte der Entwicklung

##### Altlasten

Das Kaufgrundstück wurde in zwei detaillierten Untersuchungen 1994 und 2006 auf betriebliche Altlasten untersucht. Hierbei wurden nur geringfügige Belastungen festgestellt, die im Zuge der Auffüllungsbeseitigung entfernt werden können. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Teil der ehemaligen Neckarablagerung, der voraussichtlich nicht saniert werden kann und damit auch für die Entwicklung nur als öffentlicher Bereich zur Verfügung steht. Nach den bekannten Eingrenzungen hat diese Fläche eine Größe von maximal 200 bis 300 qm, so dass der Flächenverlust für die Entwicklung wirtschaftlich nicht relevant ist.

Grundsätzlich gilt, dass die angrenzende Neckaraltlast nach heutigem Stand nicht sanierbar ist und hierfür auch kein Bedarf besteht. Von der Altablagerung geht keine Gesundheitsgefährdung aus; es besteht auch keine Gefährdung für das Grundwasser, die einen Handlungsbedarf bedingen würde. Zudem gehört der Bereich zwischen Egeria-Nord und Egeria-Süd zu den geringer belasteten Ablagerungsbereichen im alten Neckarbett. Die Entwicklung auf Egeria-Süd wird aber, wie alle anderen Bereiche in Lustnau-Süd, von dem Umgang mit dieser Altlast zumindest mittelbar berührt. Im Zuge der weiteren Planungen werden Geschäftsführung und Stadtverwaltung alle Maßnahmen treffen, die für eine zügige und sichere Entwicklung erforderlich sind; die Altlastenflächen können dabei, selbst wenn sie nicht oder nur begrenzt überbaubar sind, als Freiflächen gut in die Gesamtentwicklung einbezogen werden.

##### Auffüllungen

Auf dem Gelände Egeria-Süd selbst befinden sich umfangreiche Geländeauffüllungen mit einer durchschnittlichen Tiefe von 2 - 3 m. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauschutt o.ä.. Diese Auffüllungen stellen weder eine Gefährdung noch ein Planungshindernis dar, sind jedoch bei einer Entwicklung überwiegend nicht wieder einbaubar und müssen daher entsorgt werden, wenn sie einmal ausgehoben werden. Aus Gründen der Baulogistik und der Vermarktung geht die Geschäftsführung in ihrer Kalkulation davon aus, dass das Gelände



weitestgehend oder komplett von den Auffüllungen befreit wird. Hierfür liegt eine Kosten-schätzung des Büros IHB über ca. 1,1 Mio. € vor.

#### Abbruch

Nach heutigem Kenntnisstand wurden nur wenige schadstoffhaltige Baumaterialien eingesetzt, die einen Abbruch verteuern würden. Nach der Einschätzung eines hinzugezogenen Experten für Gebäudeabbruch ist der Ansatz von 660.000,- € für den Gebäudeabbruch gut ausreichend. Ein Erhalt von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

#### Hochwasser

Nach einer aktualisierten Bewertung der Hochwassersituation in Lustnau-Süd ist ein besonderer Hochwasserschutz für das Gelände erforderlich. Dieser könnte in einer Erhöhung des Geländes bzw. der Eingangshöhen um ca. 1 m gegenüber dem heutigen Niveau bestehen, das zudem mit einer Durchflussmöglichkeit für Hochwasser aus Goldersbach und Ammer verbunden wird. Ggf. sind hier jedoch auch andere Maßnahmen mit weniger Aufwand und Flächenverlust möglich; die Stadtverwaltung ist derzeit dabei, Maßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen, die die Gesamtsituation für Lustnau-Süd verbessern.

#### Rechtliche Belastungen

Die Geschäftsführung hat die rechtlichen Belastungen des Grundstücks überprüft, es bestehen keine relevanten Einschränkungen.

#### Erschließung rund um das Egeria-Süd-Gelände

Die Geschäftsführung wird mit der Stadt den Erwerb der Flurstücke 1847 und 1850 oder Teilen davon verhandeln und diese Flächen in die Entwicklung einbeziehen. Dazu gehört auch der Gehweg auf der nördlichen Seite des Geländes, der neu hergestellt oder umgebaut werden muss. Ebenso wird es auch am Neckarbegleitweg Anpassungsmaßnahmen geben, die von der WIT getragen werden. Für beide Maßnahmen sind Ausgabeansätze vorgesehen.

#### Infrastrukturabgabe / Gemeinbedarf

Der Umfang und die Form eines Infrastrukturzuschusses an die Stadt – im Mühlenviertel erstellt die WIT eine Kindergartengruppe und finanziert den Umbau einer Bahnunterführung – lassen sich erst festlegen, wenn das Gesamtvolumen der Entwicklung feststeht. In der Kalkulation hat die Geschäftsführung daher einen vorläufigen Ansatz von 100.000,- € gebildet.

#### Bürgerbeteiligung

Die Entwicklung rund um das Egeria-Areal hat für Lustnau eine große Bedeutung und wird den Stadtteil strukturell stärken. Daher ist - ähnlich wie bei der Entwicklung des Wurstter+Dietz-Areals in Derendingen – eine umfangreiche Beteiligung der Lustnauer Bürger, des Ortsbeirates und der Vereine und Institutionen sinnvoll und erforderlich. Sobald der Umfang der Entwicklung feststeht, werden Stadtverwaltung und WIT gemeinsam ein Verfahren vorschlagen, das diese Beteiligung über den gesamten Entwicklungsprozess sicherstellt.

#### Wettbewerb

An dem Verfahren für die städtebauliche Planung werden in jedem Fall mehrere Architektur- und Stadtplanungsbüros beteiligt. Sollten Egeria-Nord und ggf. weitere Flächen bald zu erwerben sein, ist sicher ein umfassender städtebaulicher Wettbewerb für Lustnau-Süd sinnvoll; bei einer separaten Entwicklung Egeria-Süd ist ggf. auch eine Mehrfachbeauftragung ausreichend. Die Geschäftsführung wird die Frage mit der Stadtverwaltung klären und dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorlegen, sobald das Volumen der Entwicklung feststeht.

### 3. Lösungsvarianten

-----

### 4. Finanzielle Auswirkungen

#### Wirtschaftlichkeit des Vorgehens

##### Vorliegende Kalkulation

Mit der Anlage C legt die Geschäftsführung eine Kalkulation vor, in die die oben genannten Einzelaspekte eingeflossen sind.

Wesentliche Ausgaben in der Kalkulation sind neben dem Kaufpreis von 1,7 Mio. € die Kosten für Abbruch und Beseitigung der Geländeauffüllungen. Für bislang unvorhergesehene Kosten sind 350.000,- € enthalten. Wesentliche Einnahmen sind die Grundstückserlöse aus 13.250 qm Bauland für Misch- und Wohnnutzung. Hierfür werden in der Kalkulation durchschnittliche Verkaufserlöse von 350,- und 450,- € / qm inkl. Erschließung angenommen. Bei der späteren Vermarktung werden sich die einzelnen Grundstückspreise nach Lage, Ausnutzung und Gebietstypus deutlicher unterscheiden.

##### Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt zunächst aus Eigenmitteln der WIT, für die jedoch in der Kalkulation ein rechnerischer Zinssatz von 5% angenommen wurde. Je nach Tempo der Entwicklung und Fortschritt in den Projekten Mühlenviertel und Christophstraße ist zu einem späteren Zeitpunkt ggf. die Aufnahme neuer Darlehen erforderlich, für die die Geschäftsführung separate Beschlüsse einholen wird.

#### Risiken der Kalkulation

Die wesentlichen Risiken der Entwicklungskalkulation sind im Einzelnen:

- Auffüllungen: Trotz der vergleichsweise guten Untersuchung der belasteten Auffüllungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Beseitigung der Auffüllungen teurer als die angesetzten 1,1 Mio. € wird; je nach tatsächlicher Belastung, Logistik und städtebaulichem Konzept ist ggf. aber auch eine Kostenreduzierung möglich. Die Schwankungen können sich in einem Bereich von 200.000,- bis 300.000,- € bewegen.
- Hochwasserschutz: Für Hochwasserschutz ist bislang in der Entwicklungskalkulation kein Ansatz vorhanden, da davon ausgegangen wird, dass dieser mit städtebaulichen Mitteln erreicht werden kann. Um die vorgegebenen Höhen von ca. 1 m über dem heutigen Geländeniveau zu erreichen und gleichzeitig eine sinnvolle städtebauliche Integration an die Umgebung und das Verkehrsnetz zu erreichen, sind jedoch besondere Konzepte erforderlich. Die Geschäftsführung sieht hier Potentiale, den Hochwasserschutz ohne relevante Mehrkosten zu realisieren, weist aber auch auf die Schwierigkeiten hin, die sich für Gewerbeflächen, barrierefreien Zugang zu Gebäuden oder Zufahrten zu Tiefgaragen ergeben können.
- Altlasten: Die betrieblichen Altlasten scheinen nach den vorliegenden Gutachten beherrschbar und dürften nicht zu relevanten Mehrkosten führen. Komplexer einzuschätzen ist aber das Risiko, das sich durch die benachbarte Ablagerung im alten Neckarbett ergibt, die sich nur zu einem sehr geringen Teil auf dem Grundstück befindet. Wie oben dargestellt, ist eine Sanierung weder ökologisch noch wirtschaftlich sinnvoll. Das Grundwasser wird permanent untersucht, derzeit sind keine Maßnahmen erforderlich oder in irgendeiner Weise absehbar.

Eine gesundheitliche Gefährdung durch die Altablagerung für Bewohner, Nutzer oder spielende Kinder kann ausgeschlossen werden. Weder über das Grundwasser könnten schädliche Stoffe zu Menschen gelangen noch aus der Altablagerung. Einzige Nutzungseinschränkung ist, dass in Lustnau-Süd im Abstrom der Altablagerungen keine Entnahme des Grundwassers durch Brunnen o.ä. zulässig ist. Hinzu kommt als Auflage an die Stadt, dass die Fläche des ehemaligen Neckarbetts versiegelt bleiben muss, um eine Ausschwemmung von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

Trotz dieser stabilen Situation ist jedoch nicht mit absoluter Sicherheit auszuschliessen, dass sich nicht zu einem späteren Zeitpunkt auffällige Grundwasserwerte ergeben, die ein Handeln erforderlich machen, um das Grundwasser und den Neckar zu schützen. Zuständig wäre in jedem Fall die Stadt, die sowohl Handlungsstörer (Verursacher der Altlast) als auch in weiten Teilen Zustandsstörer (Besitzer der belasteten Grundstücke) ist. Auf solche Verunreinigungen des Grundwassers könnte sowohl mit technischen als auch mit baulichen Maßnahmen reagiert werden. Für diese wird auf den städtischen Grundstücken genug Platz belassen. Die Wahrscheinlichkeit, dass solche Maßnahmen im Bereich zwischen Egeria-Nord und Egeria-Süd erforderlich werden, wird fachlich als sehr gering eingeschätzt. Aus fachlicher Sicht ausschliessen lässt sich, dass weitergehende Maßnahmen wie ein Aushub oder Teilaushub der Altlast erforderlich werden. Fachlich ausschliessen lässt sich ebenfalls, dass benachbarte Grundstücke wie Egeria-Süd durch die Altablagerung kontaminiert oder geschädigt werden.

- **Vermarktung:** Gemeinsame Aufgabe von Stadt und WIT wird es sein, bei einer Entwicklung auf Egeria-Süd, Egeria-Nord und ggf. weiteren Flächen größtmögliche Transparenz über die Altlastensituation zu erzeugen. Dabei muss deutlich werden, dass weder für Investoren und Bauherren noch für Nutzer gesundheitliche oder wirtschaftliche Gefahren drohen.

Wenn dies in der Öffentlichkeit gelingt, schätzt die WIT die Vermarktungschancen als aussichtsreich ein: die Lage, der direkt benachbarte Neckar, die Nähe zur B 27 und zum Flughafen sind sehr attraktiv, durch eine Integration von Egeria-Nord und weiteren Bereichen würde sich die Gesamtsituation in Lustnau-Süd erheblich verbessern.

Auch besteht immer noch ein großer Bedarf an bezahlbarem Bauland in Tübingen, wie sowohl die erfolgreiche Vermarktung im Mühlenviertel als auch das Interesse am Alexanderpark zeigen. Die eingeplanten Grundstückspreise mit durchschnittlich 350,- bis 450,- € erlauben bei mittlerer Ausnutzung Grundstückskostenanteile zwischen 15 und 20% der Baukosten und sind somit für Tübinger Verhältnisse und die Lage günstig.

Im Bereich der Vermarktung liegt aber aus Sicht der Geschäftsführung auch ein gewisses Risiko: wenn es Stadtverwaltung und Geschäftsführung nicht gelingt, die Situation der Altablagerung transparent zu machen, könnte im schlechtesten Fall die Vermarktung für eine kleinteilige und hochwertige Wohnbebauung in Teilbereichen schwierig werden. In diesem Fall wäre u.U. ein Wechsel des bisherigen Konzeptes erforderlich, so dass sich dann ggf. nur geringere Grundstückseinnahmen erzielen ließen.

Verwaltung und Geschäftsführung sehen die Risiken, die mit einem Erwerb des Grundstücks und einer Entwicklung in Lustnau-Süd verbunden sind; insbesondere mit den Aspekten Hochwasserschutz und Altlasten sind wirtschaftliche Unwägbarkeiten verbunden. Zudem lässt der geringe erwartete Erlös nur wenig Spielraum für Veränderungen des Konzepts.

Dennoch sieht die Verwaltung in dem Erwerb des Grundstücks sowohl erhebliche städtebauliche als auch wirtschaftliche Potentiale. Wenn auch der Erwerb von Egeria-Nord und ggf. weiterer Flächen gelingt, ist eine umfassende Entwicklung im Lustnauer Süden möglich. Damit könnte Tübingens größte und schwierigste Gewerbebrache beseitigt und der Stadtteil Lustnau gestärkt werden. Auch das wirtschaftliche Potential der Entwicklung wäre mit mehr Flächen höher, da eine umfassende Entwicklung die Vermarktung stabilisiert und allgemeine Kosten geteilt werden können.

Die Verwaltung ist überzeugt davon, dass nur über die WIT eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in Lustnau-Süd möglich ist. Würde ein Dritter die Entwicklung von großen Flächen übernehmen, müsste die Stadt immer noch die Federführung für den städtebaulichen Gesamtzusammenhang und die Lösung der wesentlichen Probleme wie Altablagerung und Hochwasser übernehmen – ohne jedoch von den Potentialen der Entwicklung zu profitieren. Wahrscheinlicher erscheint noch, dass ohne die Federführung der WIT keine Entwicklung oder nur eine Entwicklung kleinerer Teilbereiche stattfinden würde; die sinnvolle umfassende städtebauliche Neuordnung würde innerhalb absehbarer Zeit nicht stattfinden.

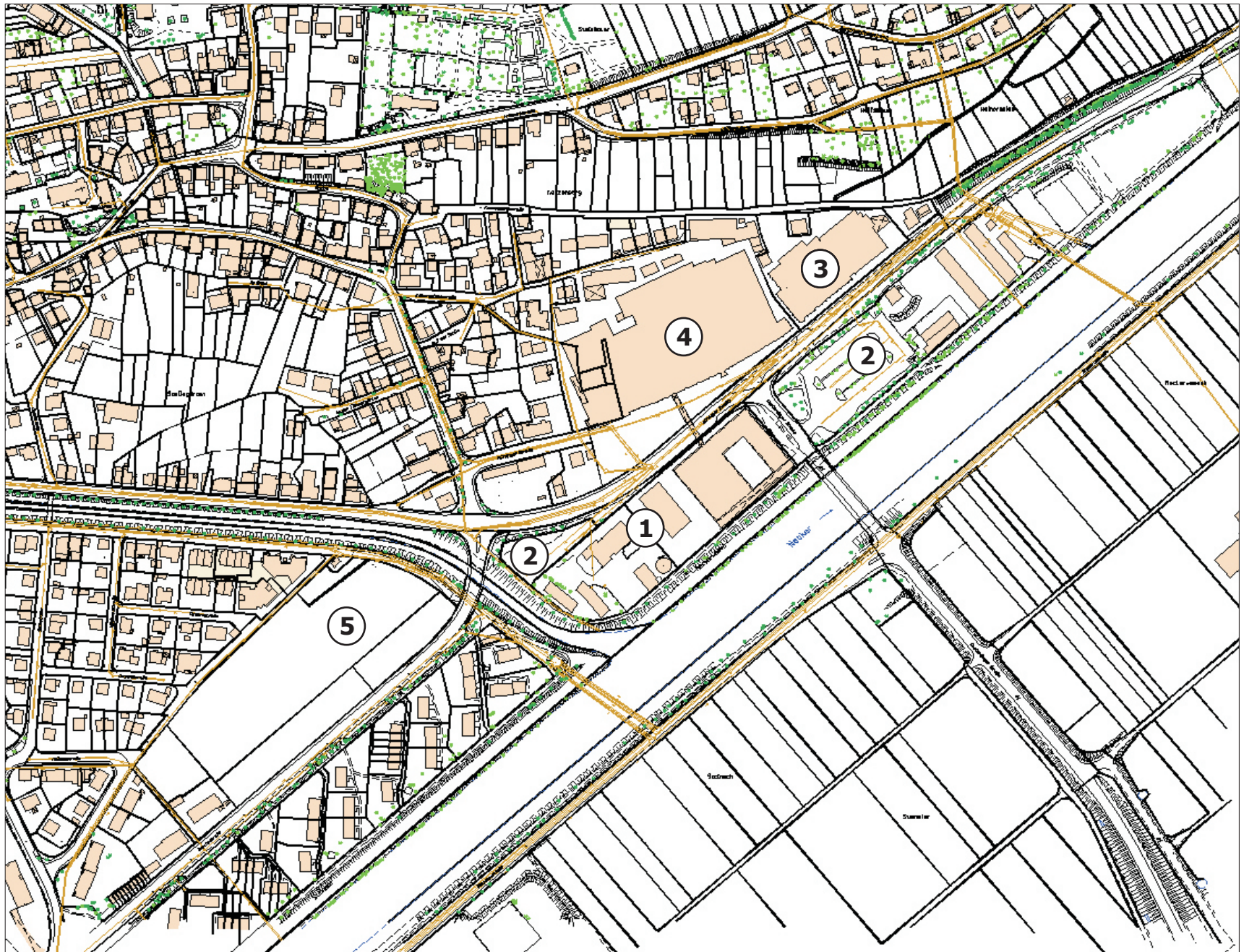
Aus diesen Überlegungen heraus hält es die Verwaltung für sinnvoll, das Schlüsselgrundstück Egeria-Süd zu erwerben und Verhandlungen über die weiteren Grundstücke aufzunehmen. Die bisherigen Erfahrungen mit der Entwicklung von Brachen in Tübingen haben gezeigt, dass in der engen Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Gemeinderat und WIT auch komplexe Fragestellungen gelöst werden können.

## 6. Anlagen

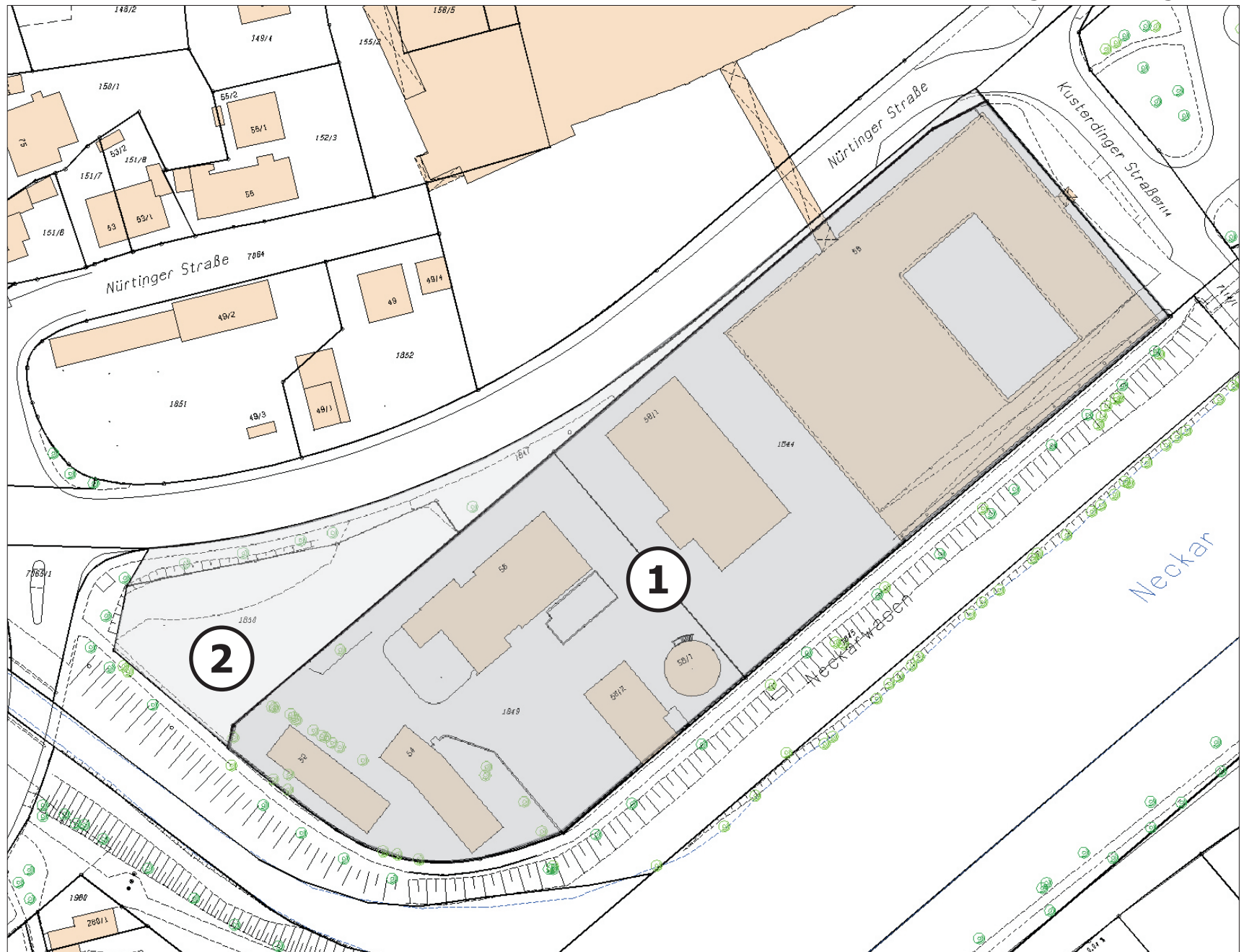
Anlage A: Bestandsplan Lustnau-Süd

Anlage B: Bestandsplan Egeria-Süd

Anlage C: Kalkulation Entwicklung Egeria-Süd







## Kalkulation Egeria-Süd

## Anlage C zu Vorlage 1/08

<u>I.</u>	<u>Ausgaben</u>	Rechenweg	Ansatz	Anmerkungen
A1.	Kaufpreis 1		1.700.000,00	<i>Kauf der Flurstücke 1844 und 1849 von Insolvenzverwalter</i>
			€	
A2.	Kaufpreis 2	900 qm x 20,- €/qm	18.000,00	<i>Kauf des Flurstücks 1847 von Stadt zum Preis Verkehrsflächen</i>
			€	
A3.	Kaufpreis 2	1.638 qm x 90,- €/qm	147.420,00	<i>Kauf des Flurstücks 1850 von Stadt zum Preis Gewerbefläche</i>
			€	
A3.	Kaufnebenkosten	5% aus 1.865.420,- €	93.271,00	<i>Vermutlich etwas geringer</i>
			€	
A4.	Abbruch (komplett)	60.000 m³ x 11,- €	660.000,00	<i>Schätzung anhand von Erfahrungswerten; Sonderabbruch wie Asbest o.ä. ist in mittlerem Umfang berücksichtigt.</i>
			€	
A5.	Entsorgung Auffüllung	Ermittlung Komplettsanierung, Quelle 66/IHB	1.100.000,00	<i>Gemäß Gutachten PBU 1994 und Ingenieurbüro Scham 2006 besteht kein relevanter Sanierungsbedarf. Die Flächen sind aber mit belastetem Material aufgefüllt, das abfallrechtlich entsorgt werden muß. Der Ansatz von 1,1 Mio. geht von einem kompletten Aushub der Auffüllungen aus; ggf. können diese Kosten im Rahmen der Planung geringfügig verringert werden.</i>
			€	
A6.	Sicherung Gelände	Pauschalansatz	70.000,00	
			€	
A7.	Erschließung neu	2 x 50m x 10m x 150,- €; 15m x 20m x 150,- €	195.000,00	<i>Angenommen werden zwei Stichstraßen von der Nürtinger Straße Richtung Neckar mit je 10 m Breite und 50 m Länge + ein Quartiersplatz mit 15 x 20 m</i>
			€	
A8.	Erschließung Umbau Straße	350m x 3m x 150,- €	157.500,00	<i>pauschal je 4 m Breite an der Nord- und Ostseite des Geländes</i>
			€	
A9.	Umbau Neckarbegleitweg	Pauschalansatz	50.000,00	
			€	
A10.	Aufwand Hochwasserschutz		-	<i>Zunächst wird von planerischer Lösung ohne separate Mehrkosten ausgegangen</i>
			€	
A11.	Beteiligung Infrastruktur	Pauschalansatz	100.000,00	<i>Muß mit Stadt im Rahmen der Vertragsverhandlungen präzisiert werden</i>
			€	
A12.	Projektkosten:			

a) Städtebauliche Planung	Pauschalansatz	80.000,00	<i>Mehrfachbeauftragung / Wettbewerb mit folgender externer Beauftragung, Verfahren durch Stadt</i>
b) Vermarktung	Pauschalansatz	20.000,00	
c) Vermessungstätigkeit	Pauschalansatz	15.000,00	
d) offizielle Vermessung	Pauschalansatz	2.000,00	
e) Gutachten / Untersuchungen	Pauschalansatz	50.000,00	<i>Lärm, Grund- bzw. Hochwasser, Umweltbericht</i>
f) Zahlung an Stadt f. Zuarbeit	Pauschalansatz	150.000,00	
g) Grundsteuer	Pauschalansatz	45.000,00	
h) Zwischenfinanzierung	3 Mio., 2 Jahre, 5%	300.000,00	<i>Kalkulatorische Zinsen - bei Kauf in 2008 könnten freie Mittel aus dem Mühlenviertel verwendet werden, so dass sich die Zinsbelastung reduzieren könnte</i>
i) Unvorhergesehenes		350.000,00	<i>Geringer Ansatz angesichts der vorhandenen Unsicherheiten</i>
<b>AG. Erwartete Gesamtkosten</b>		<b>5.303.191,00</b>	
		€	

## **II. Einnahmen**

Flächenbilanz: 5390 (Flst. 1849) + 7667 (Flst. 1844) + 900 (Weg, Flst. 1847) + 1638 (Platz, Flst. 1850) = 15.595 qm insgesamt

E1.	Verkaufspreis 1	6245 m² MI zu 350,- €	2.185.750,00	<i>Die Unterscheidung WA / MI ist noch nicht als planungsrechtliche Festlegung gedacht, sondern soll die Differenzierung zwischen hochwertigeren Flächen (ohne GE-Verpflichtung im EG) und Flächen mit Gewerbe im EG / städtischer Lage zeigen. Zum Vergleich: der Mittelwert Mühlenviertel bei GRZ 0,5 und 3,75 Geschossen (GFZ ca. 1,8 - 1,9 auf Parzellen) ist 427,- €/qm Bauland. Dies entspricht einem durchschnittlichen Grundstückskostenanteil von ca. 330,- €/qm Nutzfläche.</i>
E2.	Verkaufspreis 2	7000 m² WA zu 450,- €	3.150.000,00	
E3.	Öffentlicher Raum	2350 m² zu 0,- €	-	<i>Gehen an die Stadt zurück</i>
			€	



E4.	Zuschüsse / Fördermittel	-
	€	
<b>EG.</b>	<b>Erwartete Gesamteinnahmen</b>	<b>5.335.750,00</b>
	€	
<b><u>III.</u></b>	<b><u>Erlös vor Steuern</u></b>	
<b>EG.</b>	<b>Erwartete Gesamteinnahmen</b>	<b>5.335.750,00</b>
	€	
<b>AG.</b>	<b>abzügl. Gesamtkosten</b>	<b>5.303.191,00</b>
	€	
	<b>Erwarteter Erlös vor Steuern</b>	<b>32.559,00</b>
	€	

*Aufgestellt 10.2.08, Soehlke / WIT*

#### Flächenbilanz gemäß Aufteilungsszenario 3.3.04

Gesamtfläche innen	14112
Parkplatz auf Altlasten	1264
Öffentl. Raum neben Denkmal- turm	142
Weiherhaldenstraße	718
Öffentl.Raum auf Altlasten	1052