

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Verwaltung**  
**Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff: Alte Silcherschule, Kelternstraße 23; Einräumung einer Kaufoption**

Bezug: Vorlagen 266/2010, 266a/2010 und 266b/2010  
Anlagen: 3 Angebote

---

### **Beschlussantrag:**

1. Der Hollenbach Wohnbau GmbH, Bernsteinstraße 130, 70619 Stuttgart wird zur Vorbereitung der Realisierungs- und Nutzungskonzeption entsprechend dem Angebot vom 31.08.2010 sowie auf der Grundlage eines Kaufpreises von 540.000 Euro eine bis 15.04.2011 befristete Kaufoption für das Grundstück Alte Silcherschule, Kelternstraße 23 eingeräumt. Diese Option beruht auf den in der Vorlage unter 2. dargestellten Grundbedingungen.
2. Für den Fall, dass die Vorgabe in Ziff. 1 nicht erfüllt wird, wird die Verwaltung ermächtigt, an den Mitbewerber Dr. Rall Immobilien GmbH ein 6-monatiges Optionsrecht auf der Grundlage der Sanierungs- und Nutzungskonzeption vom 30.08.2010 sowie auf der Grundlage eines Kaufpreises von 470.000 Euro zu vergeben.

### **Ziel:**

Erhalt, Sanierung und Umnutzung der Alten Silcherschule.

### **Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung / Sachstand

In der Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2010 wurde festgelegt, das Vergabeverfahren in einem klarer geregelten Rahmen fortzusetzen und die in der Vorlage 266b/2010 dargestellten Regeln und Kriterien bei der Optionsvergabe zugrunde zu legen.

Die Verwaltung hat daraufhin den vier Optionsbewerbern die Rahmenbedingungen in einem Schreiben mitgeteilt und sie ergänzend darauf hingewiesen, dass einzelne Eckpunkte ihrer Konzepte (z.B. gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, Erhalt einzelner baulicher Elemente, behindertengerechte Ausführung von Wohnungen) in dem Kaufvertrag verpflichtend fest-

gehalten werden. Die Bewerber wurden gebeten, ihre Angebote ggf. zu überarbeiten und neu einzureichen. Die Verwaltung hat gleichzeitig die Fraktionen zu einer Optionskommission am 14.09.2010 eingeladen, bei der die Interessenten ihr Nutzungskonzept und Kaufpreisangebot vorstellen sollten.

Während der eingeräumten Frist haben 3 Bewerber erneut Angebote abgegeben und sie in der Optionskommission vorgestellt. Ein Bewerber hat sein Angebot zurückgezogen, da es für ihn nicht möglich war, sein Ziel einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss verbindlich festzulegen und er damit für sein Konzept weder hinsichtlich des angebotenen Nutzungskonzeptes noch des angebotenen Preises eine Chance auf Zuschlagserteilung gesehen hat. Folgende Bewerber haben ein Angebot abgegeben:

### **1.1 Hollenbach Wohnbau GmbH, Bernsteinstraße 130, 70619 Stuttgart (Anlage 1)**

Das Konzept der Hollenbach GmbH sieht eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Fahrradladen mit angeschlossener Service-Station) und eine Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen vor. Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen 15 Wohneinheiten für Studenten (1-, 2- und kleinere 3-Zimmerwohnungen) sowie im Dachgeschoss 9 größere Wohneinheiten (3- bis 4-Zimmerwohnungen) entstehen. Alle Wohnungen sollen barrierefrei und etwa 20% der Wohnungen, insbesondere im Bereich des studentischen Wohnens, behindertengerecht hergestellt werden. Das studentische Wohnen soll mit altengrechtem Wohnen durchmischt werden. Als Partner für die Betreuung und Umsetzung des betreuten Wohnens konnte die Samariterstiftung gewonnen werden.

Die Hollenbach GmbH möchte mit ihrem Sanierungs- und Nutzungskonzept die markante Gebäudestruktur (das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes) erhalten, jedoch das vorhandene Treppenhaus wegen hoher Bauschäden durch ein neues Treppenhaus ersetzen. Der Inhaber des Fahrradladens beabsichtigt, als Teileigentümer in das Projekt einzusteigen und mit der Aufnahme eines Partners für eine längerfristige Fortführung des Geschäftes zu sorgen.

Der angebotene Kaufpreis beträgt 540.000 Euro. Die Erhöhung des Kaufpreises gegenüber dem ersten Angebot wurde damit begründet, dass durch zusätzliche Untersuchungen der Gebäudesubstanz das Risiko bei der Sanierung eingegrenzt und die Konzeption insgesamt verfeinert werden konnten. Darüber hinaus soll durch den Kaufpreis das große Interesse an einer Realisierung dokumentiert werden.

### **1.2 Dr. Rall Immobilien GmbH, August-Bebel-Straße 13, 72762 Reutlingen (Anlage 2)**

Das Angebot der Dr. Rall GmbH beinhaltet nach einer Sanierung des Gebäudes eine Wohnnutzung im südöstlichen Bereich des Erdgeschosses und in den Obergeschossen. Dabei ist an eine Mischung aus kleinen Eigentumswohnungen, Einzelwohnungen für Studenten und größeren Dachwohnungen gedacht. In dem Konzept ist auch der Einbau eines Aufzuges vorgesehen. Die Turnhalle im Erdgeschoss soll einer Ladennutzung zugeführt werden. Obwohl es für den Ladentrakt derzeit noch keine festen Interessenten gibt, sieht die Firma eine Vermietung als nicht problematisch an. Bei der Sanierung des Gebäudes soll sowohl das äußere Erscheinungsbild als auch das Treppenhaus erhalten werden, sofern es aus brandschutztechnischen Gründen möglich ist.

Das Kaufpreisangebot beträgt nach wie vor 470.000 Euro.

### **1.3 Planbau Schwaben, Gänsheidestraße 46, 70184 Stuttgart (Anlage 3)**

Die Planbau Schwaben sieht nach der Sanierung ausschließlich eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes vor. Es ist beabsichtigt, ein Smart-Up Kompetenzzentrum für E-Learning und Weiterbildung zu betreiben. Nach einem behindertengerechten Umbau sollen in dem Gebäude Existenzgründern „Downsizern“ und kleinen Firmen zukunftsgerichtete und vor allem preisgünstige Arbeitsmöglichkeiten angeboten werden.

Aufgrund der teilweisen öffentlichen Nutzung als zukunftsgerichtete Bildungseinrichtung und vor dem Hintergrund der hohen Sanierungsaufwendungen hat die Planbau Schwaben ihren Kaufpreis um 30.000 Euro auf 280.000 Euro erhöht.

In der Kommission waren die AL/Grüne-, CDU-, SPD-, UFW- und W.U.T-Fraktion sowie die Verwaltung durch den Baubürgermeister und den Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften vertreten.

Aus Sicht der Kommission liegen die Konzepte der Hollenbach Wohnbau GmbH und Dr. Rall Immobilien GmbH inhaltlich eng beisammen und sind gut geeignet. Sie heben sich von dem Konzept der Planbau Schwaben deutlich ab, das zwar in ihrer Grundkonzeption spannend erscheint, jedoch gegenüber den anderen Bewerbern noch einige Fragen bezüglich der Umsetzbarkeit offen lässt. Darüber hinaus rechtfertigt aus Sicht der Beteiligten die angebotene Nutzung nicht die hohe Differenz im Kaufpreis.

Das Konzept Hollenbach erscheint durch die vorgesehene Nutzung im Erdgeschoss realistischer und längerfristig stabiler. Zudem hat die Hollenbach GmbH den höchsten Kaufpreis angeboten. Bedauerlich ist die Aufgabe des Treppenhauses.

Für das Konzept Dr. Rall GmbH spricht insbesondere der Erhalt des Treppenhauses.

Die Kommission spricht sich für eine Optionsvergabe an die Hollenbach Wohnbau GmbH aus. Allerdings sollten alle wesentlichen Eckpunkte des vorgelegten Konzeptes und der Zeitrahmen der Realisierung in der Optionsvergabe und im späteren Kaufvertrag festgeschrieben werden.

2. Vorschlag der Verwaltung / Lösungsvarianten
3. Die Verwaltung schließt sich dem Votum der Optionskommission an und empfiehlt die Vergabe der Option an die Hollenbach Wohnbau GmbH unter folgenden Grundbedingungen:

- Die Hollenbach Wohnbau GmbH reicht bis zum 15.4.2011 ein mit der Verwaltung abgestimmtes, genehmigungsfähiges Baugesuch ein.
- Die in der Optionsbewerbung dargestellten Eckpunkte (gewerbliche Nutzung durch die Firma Rad + Tat im EG, gemischte Wohnnutzung in den Obergeschossen, barrierefreie Erschließung, Anteil an behindertengerechten Wohnungen, Kaufpreis) werden eingehalten.
- Die Hollenbach Wohnbau GmbH erwirbt bis zum 15.4.2011 das Grundstück unter den genannten Bedingungen.

Die Verwaltung beabsichtigt, kurzfristig, spätestens bis zum Ablauf der Optionsfrist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Sanierungs- und Nutzungskonzeptes zu schaffen. Sofern sich die Änderung des Bebauungsplans zeitlich nicht bis April realisieren lassen sollte, wird der Kaufvertrag vorbehaltlich der planungsrechtlichen Grundlagen

abgeschlossen. Die Optionsvergabe beinhaltet einen entsprechenden Vorbehalt.

Sofern die Hollenbach Wohnbau GmbH die genannten Grundbedingungen nicht bis zum 15.4.2011 erfüllt, besteht kein weiterer Optionsanspruch der Hollenbach Wohnbau GmbH. Die Verwaltung wird in diesem Fall ermächtigt, an den Optionsbewerber Dr. Rall Immobilien – sofern noch Interesse besteht - eine halbjährige Option zu den Bedingungen zu vergeben, die in dessen Optionsschreiben genannt werden. Die Verwaltung wird im Gremium berichten.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Einnahmen fließen der Haushaltsstelle 2.8800.3400.000-0101 Grundstückserlöse zu, sind aber erst für das Haushaltsjahr 2011 zu erwarten.

5. Anlagen

Angebote

# HOLLENBACH

W o h n b a u G m b H

HOLLENBACH Wohnbau GmbH · Postfach 750150 · 70601 Stuttgart

Stadtverwaltung Tübingen  
Liegenschaftsverwaltung  
**Herrn Fleischmann /**  
**Herrn Kleinmann**  
Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen

Universitätsstadt Tübingen Liegenschaften	
Eing. 31. Aug. 2010	
<i>JK</i>	<i>JK 02,7</i>

Es schreibt Ihnen: Herr Bosch  
Telefon: (0711) 97669-26  
Fax: (0711) 97669-926  
E-Mail: m.bosch@hollenbach-gruppe.de  
Unsere Zeichen: Bo/GS  
Stuttgart, 31. August 2010



## Vergabeverfahren

**Ihr Schreiben vom 02.08.2010**  
**Kaufpreisangebot mit Bau- und Nutzungskonzept**

Sehr geehrter Herr Fleischmann,  
sehr geehrter Herr Kleinmann,

mit Ihrem o. g. Schreiben hatten Sie uns mitgeteilt, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.07.2010 beschlossen hat, dass die bisherigen Bewerber ihre Angebote unter formelleren Rahmenbedingungen neu einzureichen haben.

Nach reiflicher Überlegung haben wir unser Bau- und Nutzungskonzept vertieft und weiter ausgearbeitet und den Marktgegebenheiten angepasst. Dadurch wurden wir in die Lage versetzt, überhaupt ein neues Angebot mit Bau- und Nutzungskonzept abzugeben.

In der beiliegenden Ausarbeitung haben wir hierzu alle Ausführungen gemäß Ihrer Vorgabe vom 02.08.2010 gemacht.

Auf Basis dieser neuerlichen und zusätzlichen Überlegungen sowie unserem weiterhin großem Interesse zur Umsetzung unseres Bau- und Nutzungskonzept in der Alten Silcherschule machen wir auf dieser Basis ein Kaufangebot in Höhe von 540.000,00 €.

- 2 -

**Geschäftsführer:** Jürgen Hollenbach · HRB Stuttgart 15186  
**Hausanschrift:** Bernsteinstraße 130 · 70619 Stuttgart  
**Telefon:** (0711) 97 66 90 · **Telefax:** (0711) 76 69 34  
**E-Mail:** info@hollenbach-gruppe.de  
**Internet:** www.hollenbach-gruppe.de

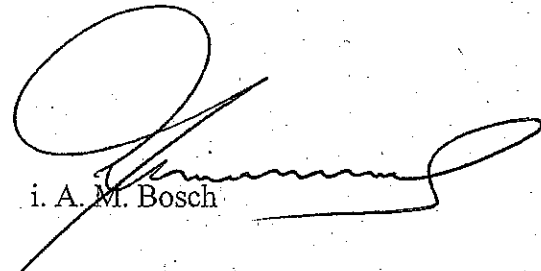
Sehr gerne stellen wir gemeinsam mit unseren Partner unsere Überlegungen und Ideen in der anstehenden Optionskommission vor.

Für Fragen und weitere Informationen stehen Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**HOLLENBACH**  
**Wohnbau GmbH**

  
J. Hollenbach

  
i. A. M. Bosch

Anlage

## **Nutzungskonzept Alte Silcherschule in Tübingen, Kelternstraße 23**

### **1. Sachstand-/Grundsatzüberlegungen**

Die Alte Silcherschule ist ein traditionsreiches Gebäude, welches in einem alten, gewachsenen Tübinger Stadtgebiet direkt am Rande der Altstadt liegt. Das Gebäude steht seit Jahren leer und weist dadurch und durch eingedrungenes Wasser einen erheblichen Renovierungsrückstand bzw. in vielen Bauteilbereichen einen sehr schlechten Zustand der Bausubstanz auf. Das Gebäude kann in seinem derzeitigen Zustand ohne umfangreiche Umbau- und Renovierungsmaßnahmen keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Die Alte Silcherschule stellt ein wichtiges Stück Tübinger Stadtgeschichte dar und hat eine kulturhistorische Bedeutung, weshalb der Erhalt des Gebäudes vor allem im Bezug auf seine Außenwirkung und die Gebäudestrukturen sinnvoll ist. Durch die zukünftigen, unterschiedlichen Nutzungen wird die Alte Silcherschule wiederbelebt und weiterhin von den Bürgern als solche positiv wahrgenommen.

Trotz der vollständigen Sanierung des Gebäudes ist dies einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Der Neubau würde auf Grund der schlechten Bodenverhältnisse und der zu erwartenden Kosten für Sondergründungen auch keinen merklichen wirtschaftlichen Vorteil bringen, jedoch würde der Charakter eines traditionsreichen Gebäudes verloren gehen.

### **2. Konzeption / Nutzungen**

Die weitreichenden Überlegungen zum Standort des Gebäudes und zu der künftigen Nutzung, lassen nun das Projekt

**„Mitten im Leben“  
Arbeiten - Studieren - Betreut Wohnen**

entstehen.

#### **2.1 Grundsätzliches**

Durch die Lage des Gebäudes ergibt sich auf Grund der Beeinträchtigung durch das starke Verkehrsaufkommen der Kelternstraße, aber auch durch die direkte Nähe zur Innenstadt, eine klare Strukturierung der Gebäudenutzung.

So bietet sich das Erdgeschoss idealerweise für eine gewerbliche Nutzung an.

Das darüber liegende 1. und 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss lassen Dank des Höhenabstandes zur Kelternstraße eine wohnwirtschaftliche Nutzung zu.

## 2.2 Detailliertes Nutzungskonzept

Bereits bei den ersten Überlegungen zum Projekt Ende 2009, sind wir mit Herrn Greif, Inhaber des Fahrradladens RAD&TAT in Tübingen, in Kontakt gekommen. Nach ausgiebigen Gesprächen und Überlegungen konnte eine gemeinsame auf seine Bedürfnisse zugeschnittene Flächenkonzeption für das Erdgeschoss erstellt werden, womit die Planungen für den gewerblichen Bereich positiv abgeschlossen werden konnten. An dieser Stelle darf auch darauf hingewiesen werden, dass alle Modalitäten des Verkaufs dieser Fläche für den Fall des Zuzuges an unser Haus, geklärt wurden.

Dies gilt für beide Partner bis zum heutigen Tage, auch unter Berücksichtigung der sich bei Herrn Greif ergebenden persönlichen Veränderungen.

Aufgrund seines Unfalls mit Querschnittlähmung besteht für Herrn Greif die dringende Notwendigkeit eines Umzuges in einen behinderten gerechten Laden. Die Alte Silcherschule eignet sich nach den derzeitigen Planungen hierfür ausgezeichnet. Es ergibt sich nun sogar die Situation, dass durch die Umsetzung der Gewerbeflächen in die Alte Silcherschule ein weiterer behindertengerechter, zwei weitere Mechaniker- und ein Ausbildungsplatz geschaffen bzw. nachhaltig erhalten und gesichert würden.

So wurde Herr Greif quasi zu unserem Projektpartner.

Der „öffentliche“ Charakter der Alten Silcherschule bliebe durch die Gewerbenutzung im Erdgeschoss weiterhin als markanter Anlaufpunkt erhalten.

Das auf Grund der recht zentralen Lage und auch der fußläufigen Verbindung angedachte studentische Wohnen, wurden inhaltlich weitergeführt, verfeinert und darüber hinaus ergänzt.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen jeweils bis zu 15 Wohneinheiten und im Dachgeschoss 9 Wohneinheiten entstehen. In der Basisplanung würde der Wohnungsmix 1-, 2- und kleinere 3-Zimmerwohnungen umfassen. Es wäre jede auf allen Ebenen möglich, durch Zusammenlegung einzelner Wohneinheiten auf spezielle Anforderungen der späteren Bewohner zu reagieren. Im Dachgeschoss wäre es jederzeit möglich, größere 3- bis 4-Zimmer-Dachgeschosswohnungen zu realisieren, da gerade vom Dachgeschoss aus im rückwärtigen Bereich eine sehr schöne Aussicht auf die Altstadt der Stadt Tübingen besteht. Im ersten und zweiten Obergeschoss war und ist studentisches Wohnen in abgeschlossenen Wohneinheiten angedacht. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Darüber hinaus werden etwas 20 % der Wohnungen behindertengerecht hergestellt, da gerade in diesem Bereich des studentischen Wohnens ein entsprechender Nachholbedarf im Angebot von Wohnraum besteht.

Auf Grundlage dieser Besonderheit wurden die Überlegungen zum Nutzungskonzept weitergeführt und leiteten zu dem Schluss, dass durchaus eine Durchmischung vom studentischen Wohnen und altengerechtem, gepflegtem Wohnen stattfinden kann und so zu einer interessanten und für alle Bewohner positiven Situation führen kann. Bei diesen Überlegungen wird davon ausgegangen, dass mindestens die Hälfte der Wohnungen im 2. Obergeschoss (Westflügel) als altengerechtes, betreutes Wohnen angeboten werden könnte. Als Partner zur Betreuung und Umsetzung der Konzeption konnte die Samariterstiftung gewonnen werden.



Auf Grund der flexiblen Planung wäre es dann jederzeit möglich, auf zusätzliche Nachfrage in diesem Bereich darüber hinaus zu reagieren.

Diese besondere Überlegung des studentischen Wohnens zusammen mit dem altengerechten Wohnen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und teilweise behindertengerechten Flächenangebote macht die Besonderheit des Konzeptes und der Nutzung aus.

Wenn man dann noch berücksichtigt, dass es wie oben ausgeführt, möglich ist, bei entsprechender Nachfrage im Dachgeschoss größere 3- und 4-Zimmerwohnungen herzustellen, ist der Gedanke des Projektes

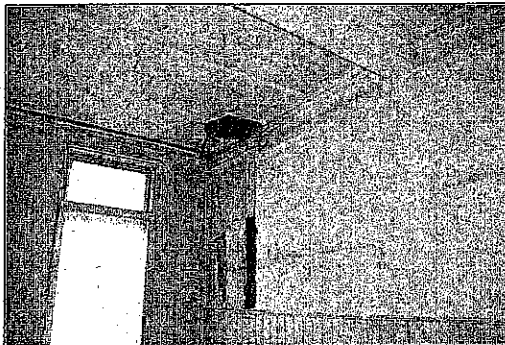
## „Mitten im Leben“ Arbeiten - Studieren - Betreut Wohnen

gut nachzuvollziehen.

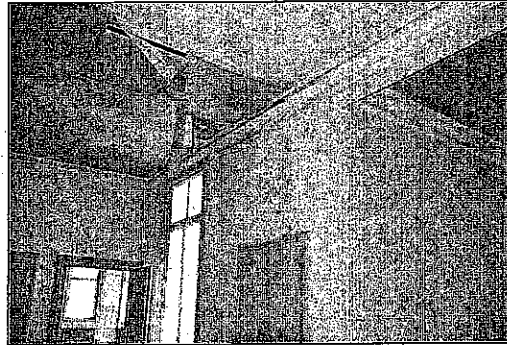
### 2.3 Planungsüberlegungen / Gebäudestruktur

Mit planerischen und technischen Partnern der Bauausführung wurden eingehend die Bausubstanz und die Gebäudestrukturen sowie die bestehenden Schäden am Gebäude erfasst.

Ausführlich wurde die Bausubstanz untersucht, die Tragkonstruktionen bewertet und auf das geplante Nutzungskonzept hin analysiert.

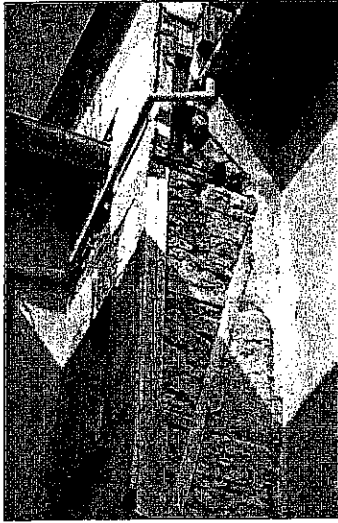


Wasserschäden Innenseite Schulraum



Wasserschäden Innenseite zum Treppenhaus

Der Leerstand und das eindringende Wasser haben einzelne Bauteile in einen sehr schlechten Zustand versetzt. Dies trifft insbesondere auf den Anbau der Sanitäranlagen im hinteren Bereich und das davor liegende Treppenhaus zu. Den beispielhaften Darstellungen ist dies zu entnehmen.

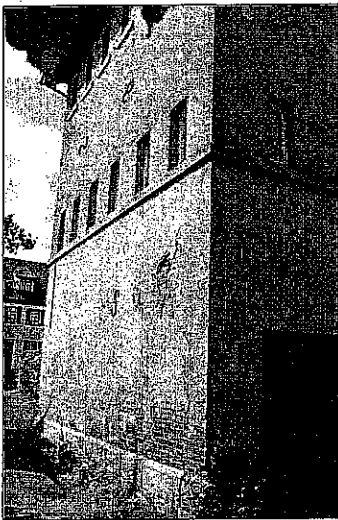


Schäden Treppenhaus außen - Südseite - links

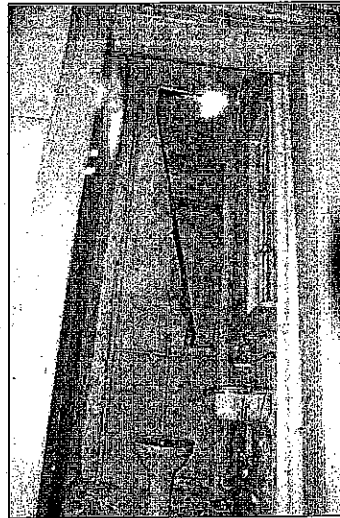


Schäden Treppenhaus außen - Südseite - rechts

Das Konzept sieht daher eine Erschließung des Gebäudes von der Südseite durch Schaffung eines neuen Treppenhauses mit Aufzugsanlage vor. Der marode Treppenhaustrakt kann wegen enormer Bauschäden nicht erhalten werden. Diese Änderung der Erschließung macht auch die Eingangssituation für die vorgesehene Wohnnutzung bequemer und freundlicher.

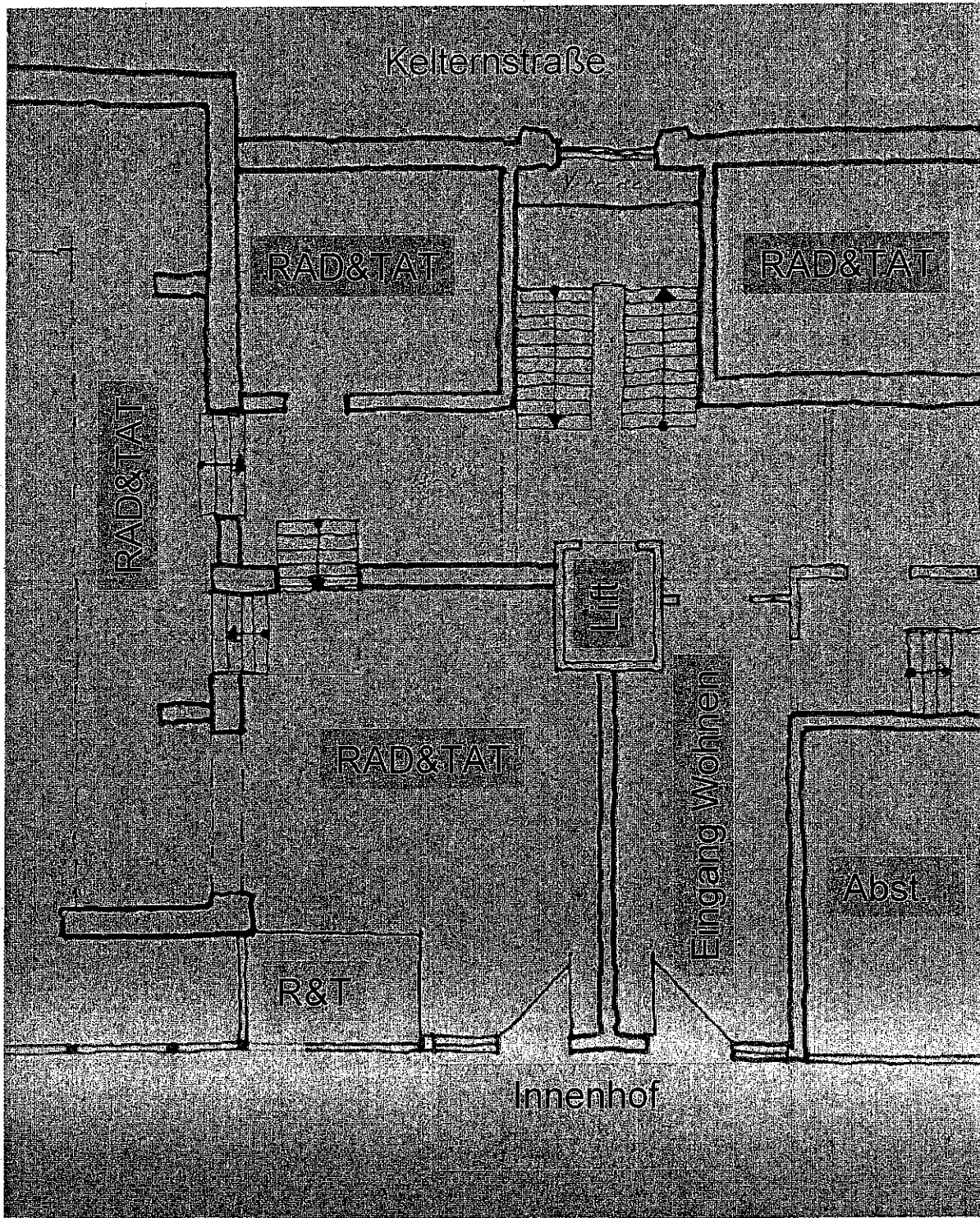


Schäden Sanitäranbau - Südseite -



Schäden Sanitäranbau zum Treppenhaus

Durch das neu eingeschobene Treppenhaus in den Innenbereich des Gebäudes werden nicht nur die Abstandsflächen zur Südseite hin größer, auch die notwendigen Maßnahmen zur Erdbebensicherheit werden dadurch ohne Eingriff in die anderen historischen Fassadenbereiche erzielt.



Ausschnitt Planskizze Erdgeschoss, Lage Treppenhaus

Die entsprechenden Konzeptionen wurden selbstverständlich im Vorfeld mit dem Tragwerksplaner abgestimmt.

Die Überlegungen zum Erhalt und zur Sanierung des Gebäudes beinhalten, dass die derzeitige Außenansicht erhalten bleibt, insbesondere der Aufbau der Fassade im Erdgeschoss mit seinem mächtigen Sandsteinmauerwerk. Dies wird dadurch möglich, dass dieser Bereich eine Innendämmung erhält und in einen Vollwärmeschutz der darüber liegenden Außenfassade übergeht. Die Nutzung des Erdgeschosses als Gewerbe macht die Notwendigkeit der Innendämmung möglich, da diese für eine wohnwirtschaftliche Nutzung im Allgemeinen nicht als sinnvoll und geeignet angesehen wird.

Auch die vorhandenen Fensteröffnungen entlang der Keltnerstraße würden erhalten bleiben. An den beiden Giebelseiten hin zur Belthlestraße und Schule würden die dort geschlossenen Fensteröffnungen wieder geöffnet werden. Die entsprechenden Überlegungen müssten dann noch im nachfolgenden Planungsverfahren berücksichtigt bzw. abgestimmt werden.

Ergänzungen in der Fassade würden hauptsächlich im rückwertigen Bereich erfolgen, da hier durch vorgestellte filigrane Balkonbauten ein höherer Wohnkomfort geschaffen werden soll. Darüber hinaus soll für das Fahrradgeschäft in diesem Bereich ein separater Zugang, unabhängig von der wohnwirtschaftlichen Nutzung, geschaffen werden.

Auf Grund des Konzeptes kann im Innenbereich auf die bestehenden tragenden Wände zurückgegriffen werden. Das Planungskonzept sowie die Aufteilung der Wohnungen wurden darauf abgestimmt. Ausgenommen hiervon ist - wie bereits ausgeführt - das bisherige Treppenhaus auf Grund seines schlechten Zustands.

Das gesamte Gebäude würde technisch auf den neusten Stand gebracht. Dies gilt insbesondere für die bestehenden Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung und die von der Stadt Tübingen dafür vorgesehenen zusätzlichen Forderungen. So ist angedacht, die Dachflächen auf der Südseite mit einer Solaranlage zur Heiz- und Brauchwassererwärmungszwecken auszustatten. Darüber hinaus soll die Wärmeversorgung des Gebäudes über einen Anschluss an das städtische Fernwärmenetz erfolgen.

Auf Grund der Untersuchungen und Überlegungen wird es notwendig, den Dachstuhl vollständig abzurechen und komplett neu aufzubauen, wobei der ursprüngliche Charakter des Gebäudes mit den Zierformen der Dachüberstände erhalten würde.

Durch die Ausführungen der Stadt ist bekannt, dass 13 Stellplätze aus der Bestandnutzung baurechtlich anerkannt sind. Für die hier vorliegende Nutzungskonzeption werden auf jeden Fall 3 Stellplätze für den Gewerbebereich (inkl. Behindertenparkplätze) benötigt. Für die wohnwirtschaftliche Nutzung würden wir im südlichen Bereich eine entsprechende Anzahl an Außenstellplätze in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde realisieren. Mit den darüber hinaus baurechtlich notwendigen Stellplätzen würde dann gemäß den Ausführungen der Stadt durch Ablösung der restlichen Stellplätze verfahren.

### 3. Projektbeteiligte

Die HOLLENBACH Unternehmensgruppe ist ein moderner Dienstleister rund um die Immobilie mit fundierten regionalen Kenntnissen. Sie ist sich der Verantwortung bewusst, dass die Immobilie und deren Projektentwicklung einen zeitaufwändigen Umgang und eine professionelle Betreuung zur Erhaltung des Wertes verlangt.

Seit nunmehr 20 Jahren ist die HOLLENBACH Unternehmensgruppe ein eigentümergeführtes Unternehmen, dem Herr Jürgen Hollenbach als Geschäftsführer vorsteht. Ob Projektentwicklung, Bauträgertätigkeit, WEG-Verwaltung, Mietverwaltung oder Verwaltung von Immobilienfonds, in jedem dieser Bereiche steht den Kunden einer der 20 spezialisierten Mitarbeiter mit Fachkompetenz zur Verfügung.

In den letzten Jahren betrug die jährliche Gesamtleistung für die HOLLENBACH Unternehmensgruppe ca. 30 Mio. €. Im Bereich der Verwaltung werden derzeit 310 Objekte mit über 6.300 Wohneinheiten betreut. Hiervon allein im Raum Tübingen etwa 150 Projekte.

Im Bereich Gewerbeimmobilie, Wohnungsbau, studentisches Wohnen, Pflegeheime und Sozialimmobilien sind umfangreiches Wissen und Erfahrung vorhanden. So wird z. B. das städtische Pflegeheim mit Gewerbeeinheiten und betreutem Wohnen in Rutesheim verwaltet, die Seniorenwohnanlage in der Adlerstraße in Stuttgart, ebenso wie das Fachmarktzentrum DEPOT-Areal in Tübingen. Ferner hat der Leiter unserer Projektentwicklung, Herr Marc Bosch, eine Vielzahl von Projekten in diesen Bereichen erfolgreich realisiert.

Der Firmenbroschüre und der persönlichen Referenzliste können Sie dies entnehmen.

Bei diesem mit großen Herausforderungen im technischen und architektonischen Bereich umfassenden Projekt arbeiten wir mit nachfolgenden Partnern zusammen:

Planung/Architektur:	S&L Planungswerkstatt GbR, Nagold/Tübingen Herr Latus / Herr Schleeauf
Wohnungsvertrieb:	thallos AG, Tübingen Herr Ibach
Generalunternehmer:	Baresel GmbH, Tübingen Herr Buck
Konzeption/Gepflegtes Wohnen:	Samariterstiftung, Nürtingen Herr Breuninger
Bauphysikalische / Energieberatung:	DS-Plan GmbH, Stuttgart Herr Buchholz
Tragwerksplanung:	Büro Reck & Gass Ingenieurgesellschaft, Horb a.N. Herr Reck
HLSE	HPG Schlienz, Filderstadt Herr Herrmann/Herr Faulhaber

Selbstverständlich verpflichten wir unseren Generalunternehmer bei der Ausschreibung zur Berücksichtigung ortsansässiger Handwerker.

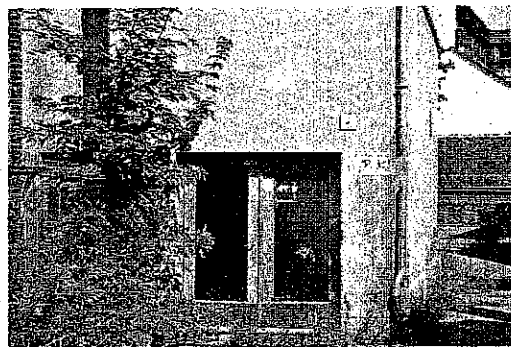
#### **4. Angebot / Option / Weitere Vorgehensweise**

Auf Grund unserer weiterführenden bzw. fortführenden Überlegungen und Ausarbeitungen können wir Ihnen auf Basis unseres dargestellten Planungs- und Nutzungskonzepts einen Kaufpreis in Höhe von 540.000,00 € bieten. Das Angebot sehen wir mit einer Kaufoption von 6 Monaten verbunden. Wir würden uns vertraglich verpflichten, zeitnah ein entsprechendes Baugesuch, basierend auf unserem Nutzungskonzept, abgestimmt auf das noch neu zu schaffende Baurecht, einzureichen und mit dem Bau umgehend nach Vorliegen der rechtskräftigen Baufreigabe zu beginnen.

Bereits während des Optionszeitraumes wären wir bereit, die Notreparaturmaßnahmen im Bereich der Fallrohre durchzuführen, um weiteren Schaden an der Bausubstanz durch eindringendes Wasser zu vermeiden (siehe nachfolgende Bild Darstellung).



Fehlende Fallrohre



Fehlende Fallrohre

Aus unserer Sicht wäre auch ein Kaufvertragsabschluss ohne Optionszeitraum denkbar. Hierbei wäre es jedoch vertraglich notwendig, dass eine Fälligkeit des Kaufpreises abhängig ist, von einer auf unserem Planungskonzept basierenden rechtskräftigen Baufreigabe. Darüber hinaus müsste dann gemeinsam vertraglich die weiteren terminlichen Schritte in Bezug auf die Schaffung den neuen Baurechts aufgenommen werden.

Abschließend halten wir fest, dass wir mit unserem Projekt

**„Mitten im Leben“  
Arbeiten - Studieren - Betreut wohnen**

und dem damit verbundenen Nutzungskonzept sowie den Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen zum Erhalt der markanten Gebäudestruktur sowie des Anlaufpunkts Alte Silcherschule beitragen wollen und würden, dies auch vor dem Hintergrund, dass sich die angedachte Nutzung ideal in die Umgebungsnutzung einbinden und somit eine zusätzliche Aufwertung des gesamten Umfelds stattfinden würde.

Stuttgart, 31.08.2010  
HW-PE/Bo



Dr. Rall & Söhne GmbH  
Bauen und Vermieten

August-Bebel-Straße 13  
72762 Reutlingen  
☎ (0 71 21) 24 13-0  
Fax (0 71 21) 24 13-90

Universitätsstadt Tübingen  
Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften  
Herrn Adam Fleischmann  
Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen

30.08.2010  
Dr.CR/ki

Per Bote

*Empf. 30.08.*

*Fl 02, 7*

*ent. 30.08.10/Kü*

**Alte Silcherschule, Vergabeverfahren  
Angebot/Konzeption**

Sehr geehrter Herr Fleischmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unser schriftliches Angebot für die Alte Silcherschule, Flst. 323/3, gemäß den Bedingungen Ihres Schreibens vom 02.08.2010 sowie unsere Konzeption für den Erhalt und die Sanierung der Alten Silcherschule in Kürze. Nachdem wir uns bereits seit längerer Zeit auch mit entsprechenden Fachingenieuren und Architekten mit dem Gebäude beschäftigt haben, wobei uns bei der gestalterischen Umsetzung bisher das Tübinger Architekturbüro Mauer unterstützt hat, würden wir uns sehr freuen, wenn wir die Sanierung dieses wirklich sehr schönen und auch für Tübingen markanten Gebäudes durchführen dürften.

**Angebot:**

Ein wesentlicher Unterschied, sicherlich auch zu vielen anderen Bauträgern, Projektentwicklern und privaten Wohngruppen, ist bei unserem Konzept, dass wir dieses nach den entsprechend notwendigen planungsrechtlichen und baurechtlichen Schritten sofort beginnen könnten und würden. Die Durchführung unserer Konzeption und damit auch die Entwicklung der Alten Silcherschule wäre also nicht abhängig vom vorausgehenden Finden eventueller Nutzer oder Investoren, sondern wir würden direkt mit dem Bau beginnen, so dass die Alte Silcherschule tatsächlich kurzfristig wieder einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden könnte und auch die weitere Schädigung des Bestandes durch die teilweise offenen Stellen im Gebäude schnellst möglich beendet wäre. Eine möglichst sichere Realisierung und rasche Umsetzung des Konzeptes ist somit gewährleistet.





Da die Rahmenbedingungen für unser Angebot vom Juli und heute eigentlich identisch sind und wir auch bereits im Juli sehr intensiv und gewissenhaft unser Angebot sowohl konzeptionell als auch wirtschaftlich ausgearbeitet hatten, beträgt unser

**Angebotspreis erneut € 470.000,-**

für das Grundstück und Gebäude.

### **Baukonzeption:**

Die elementare Grundlage unserer Konzeption besteht darin, dass uns das sehr schöne, attraktive alte Gebäude in seinem Gesamterscheinungsbild sehr gefallen hat und erhaltenswert erscheint, weshalb vor allem die Nordansicht von der Keltnerstraße aus im Wesentlichen erhalten werden soll. Wir gehen davon aus, dass dies auch der Wunsch der Stadt Tübingen und der Tübinger Bürger ist.

Aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz im Innern des Gebäudes und aufgrund des langen Leerstandes ist eine Generalsanierung mit einer hochwertigen, neuen energetischen Gesamtkonzeption umzusetzen. Von uns wird dabei angestrebt, das Gebäude an das Tübinger Fernwärmenetz anzubinden. Alternativ sieht unser Konzept den Einbau eines Blockheizkraftwerks vor.

Architektonisch besonders erhaltenswert erscheint uns das alte großzügige Schultreppenhaus mit seinen 3 Treppenläufen, das in unserer Konzeption erhalten bleibt und lediglich in das im südlichen Bereich ausgebauten Dachgeschoss eine modern interpretierte Fortsetzung erhält.

Ebenso wird das Gebäude durch einen im Gebäude integrierten, aber den Treppenhausbereich nicht verstellenden Aufzug ergänzt, um auch die oberen Stockwerke für alle Personengruppen direkt über den Aufzug erreichbar zu machen.

Im rückwärtigen, südlichen Bereich werden die abbruchreifen Anbauten abgebrochen und durch eine großflächige Verglasung die eine gute Belichtung garantiert, an der Gebäudehinterkante geschlossen. Ebenso erhält der rückwärtige südliche Bereich vom Ober- bis Dachgeschoss Balkone zur Erhöhung der Wohnqualität. Im Dach der Nordfassade soll die Belichtung durch Dachgauben ermöglicht werden.

### **Nutzungskonzeption:**

Bezüglich der Nutzung ist in unserer Konzeption ab dem 1. Obergeschoss ein heterogenes Wohnen vorgesehen, wobei eine Mischung aus kleineren Eigentumswohnungen und im Dachgeschoss auch eventuell größeren Dachwohnungen, sowie auch für mehrere Studenten geeignete Einzelwohnungen vorgesehen ist.



Dr. Rall & Söhne GmbH  
Bauen und Vermieten

August-Bebel-Straße 13  
72762 Reutlingen  
☎ (0 71 21) 24 13-0  
Fax (0 71 21) 24 13-90

Der Erdgeschossbereich ist zweigeteilt mit voraussichtlich zwei Ladengeschäften und im südöstlichen Bereich „Wohnen“, wobei insgesamt über die Hälfte des Erdgeschosses für gewerbliche Einheiten reserviert ist, zu was wir uns auch gerne im Kaufvertrag verpflichten würden.

Wir sehen in der heterogenen Nutzungskonzeption der Alten Silcherschule und durch die Vielfalt der Wohnkonzepte einen großen Vorteil in dieser zentralen, stadtnahen Lage.

Durch den Einbau eines Aufzugs sind die Wohnungen in Stadtnähe durchaus auch für ältere Bewohner geeignet.

Insgesamt gewährleistet diese flexible Konzeption auch die Nachhaltigkeit der Nutzung und die Attraktivität dieses Standortes für die Zukunft.

Wir hoffen, Ihnen erneut ein attraktives Angebot abgegeben zu haben und würden uns sehr freuen, wenn wir die Alte Silcherschule zu neuem Leben erwecken könnten.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen für Rückfragen zu unserer Konzeption jederzeit gerne zur Verfügung.

Damit verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Dr. Rall & Söhne GmbH

**Braun Sabine**

**Von:** Jens Caspar [Caspar@planbau-schwaben.de]  
**Gesendet:** Montag, 30. August 2010 20:00  
**An:** Fleischmann Adam  
**Betreff:** Fwd: Silcherschule Tübingen

**Anlagen:** Raumaufteilung.pdf; Fwd\_Silcherschule Tübingen.TXT; Visenso.pdf; Fwd\_Silcherschule Tübingen.TXT



Raumaufteilung.pdf (1 MB)



Fwd\_rschule Tübingen



Visenso.pdf (1 MB)



Fwd\_rschule Tübingen

Sehr geehrt Herr Fleischmann,

sehr geehrte Damen und Herren,

wunschgemäß haben wir das Gebäude zwischenzeitig weiter untersucht. Auch sind wir, wie bereits bei Herrn Bürgermeister Soehlke erwähnt, bei der Konzeption unseres Umwelt-Kompetenzcenters in der August-Bebel-Straße große Schritte weitergekommen.

Nachdem wir dort durch zwei anstehende Großvermietungen bis auf eine Restfläche belegt sind, würden wir gerne in der ehemaligen Silcherschule eine stadtnahe Erweiterung schaffen, fokussiert auf entsprechende Büroarbeitsplätze im Umwelttechnologischen Bereich. Die ursprungs erwähnte gemeinschaftliche Vortrags- und Schulungsnutzung im Erdgeschoß kann mit der 3 D Engineerings- und Learningtechnologie bleiben und sowohl unseren Mietern als auch der Öffentlichkeit wie beschrieben zur Verfügung gestellt werden.

Den Rest des Gebäudes würden wir behutsam, charismatisch und denkmalgerecht sanieren, Beheizung mittels Biomasse. Um den richtigen lokalen Architekten zu finden, würden wir im Erfolgsfall zunächst eine beschränkte Ausschreibung durchführen. Bestehende Wände würden wir größtenteils belassen wollen, den Dachspitz würden wir nicht ausbauen. Lediglich der bereits weitgehend zerfallene Toilettenanbau würde abgerissen.

Zielgruppe für unsere preisgünstige Vermietung sind Unternehmen im umwelttechnologischen Bereich, vom Existenzgründer über den Berater bis zum etablierten Unternehmen.

Tübingen ist hier sehr gut aufgestellt und wir sind überzeugt, durch eine durch uns gemeinsam mit der Stadt geförderte Clusterbildung und die Ausstattung mit kostenlos nutzbaren Konferenz- Technologie- und Schulungsbereich für alle Beteiligten einen unschätzbaren Vorteil zu erreichen. Der Bedarf nach kompetenter Beratung von Bauherren, Investoren und Firmen aller Art wird in naher Zukunft weit steigen und Tübingen ist sehr gut geeignet, hierbei gemeinsam mit Freiburg eine wichtige Rolle als Ort der Kompetenz und des Vertrauens in funktionierende ökologische Konzepte, verbunden mit wirtschaftlicher Nachhaltigkeit zu übernehmen.

Aufgrund unsere bisherigen Vermietungserfahrungen ist die Nachfrage bereits jetzt vorhanden, deshalb können wir diese Nutzungskonzeption gerne im Kaufvertrag oder auch im Grundbuch festschreiben.

Als Kaufpreis können wir uns € 280.000 vorstellen.

Mit freundlichem Gruß  
 Jens Caspar  
 (Planbau Schwaben Gruppe)

>  
 > Anfang der weitergeleiteten E-Mail:  
 >  
 >> Von: "Jens Caspar" <Caspar@planbau-schwaben.de>  
 >> An: "von Winning Tim" <tim.von.winning@tuebingen.de>  
 >> Kopie: "Wesselmann@property-solutions.de" <Wesselmann@property-solutions.de>  
 >> Betreff: Silcherschule Tübingen  
 >>  
 >  
 >> Sehr geehrter Herr von Winning,

**Nutzungskonzept** für das geplante Smart-up Tübingen-Stadt (Kompetenzzentrum Umwelttechnologie)

Ca. 1000 qm-charismatisch und behutsam renovierte Büroflächen (inkl. Probe- und Abstellräume im UG) + ca. 400 qm Gemeinschaftsflächen, bieten vornehmlich innovativen Unternehmen der Umwelttechnologie attraktive und zukunftsgerichtete Arbeitsräume. Außerdem ist im EG ein 3D E-Learning- und Präsentationssaal geplant, der öffentlich und privat genutzt werden kann.

Weiteres Highlight: Biomasse-Heizung, die durch modernste, zeitabhängige Steuertechnik nutzungsoptimiert wird.



### **Die Zielgruppen**

- Umweltforschung; Ausgründungen aus der Universität
- Dienstleister aus dem umwelttechnologischen Bereich  
(z. B. erneuerbare Energien)
- Ingenieure und Entwickler
- Architekten und Energieberater
- Existenzgründer und Downsizer
- Einzelkämpfer und kleine Firmen
- Professionelle und Hobby Musiker aus den klassischen Bereichen

### **Vorteile für die Mieter**

- Bündelung der Kräfte, Weiterbildung, kompetente Außerdarstellung und Imagebildung
- Preisgünstige Mietflächen
- Infrastruktur und Servicepaket
- Kosteneinsparungspotentiale
- Flexible Mietverträge

Die Mieter bezahlen im Smart-up nur den Raum, den sie tatsächlich als Büro benötigen.

Alle anderen Flächen, z.B. gemeinsam nutzbare Lobby, Coffee-Lounges und ID-Labs stehen kostenlos zur Verfügung. Die Mietverträge sind flexibel und kundenfreundlich.

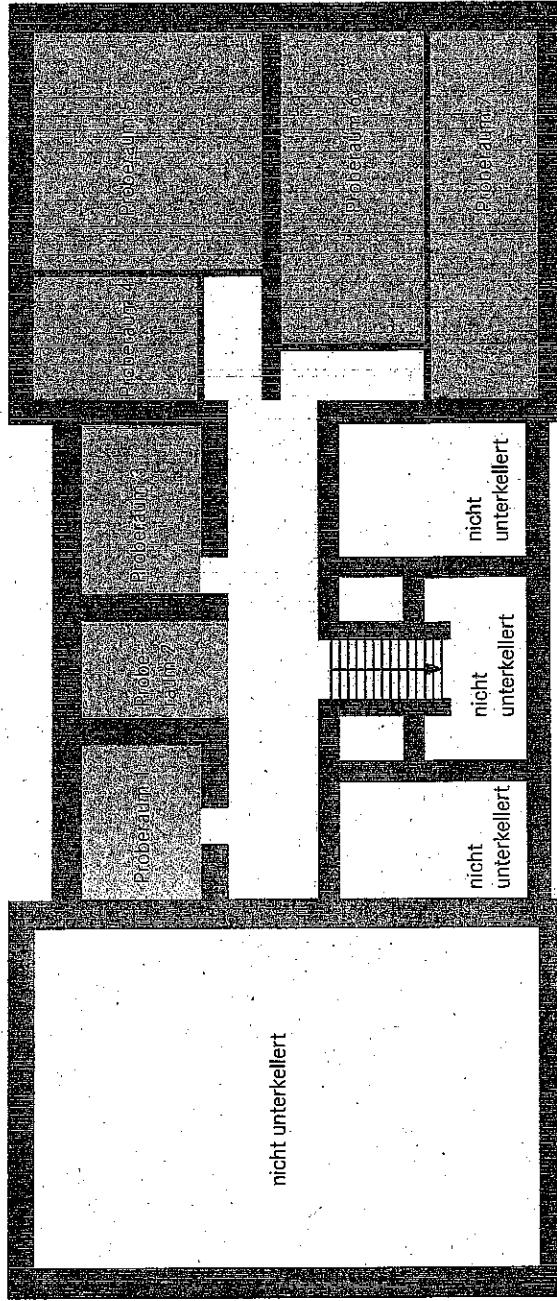
- Büros ab 139,- € pro Monat
- Raumteilungen und Bürogemeinschaften möglich
- Öffentlich oder privat nutzbarer 3D E-Learning- und Präsentationsaal
- Außerdem stehen Musik- und Lagerflächen zur Verfügung

Im Mietpreis enthalten ist die Nutzung von ca. 400 qm Gemeinschaftsfläche:

- Lobby
- ID-Labs
- Coffee-Lounges

**Untergeschoss**

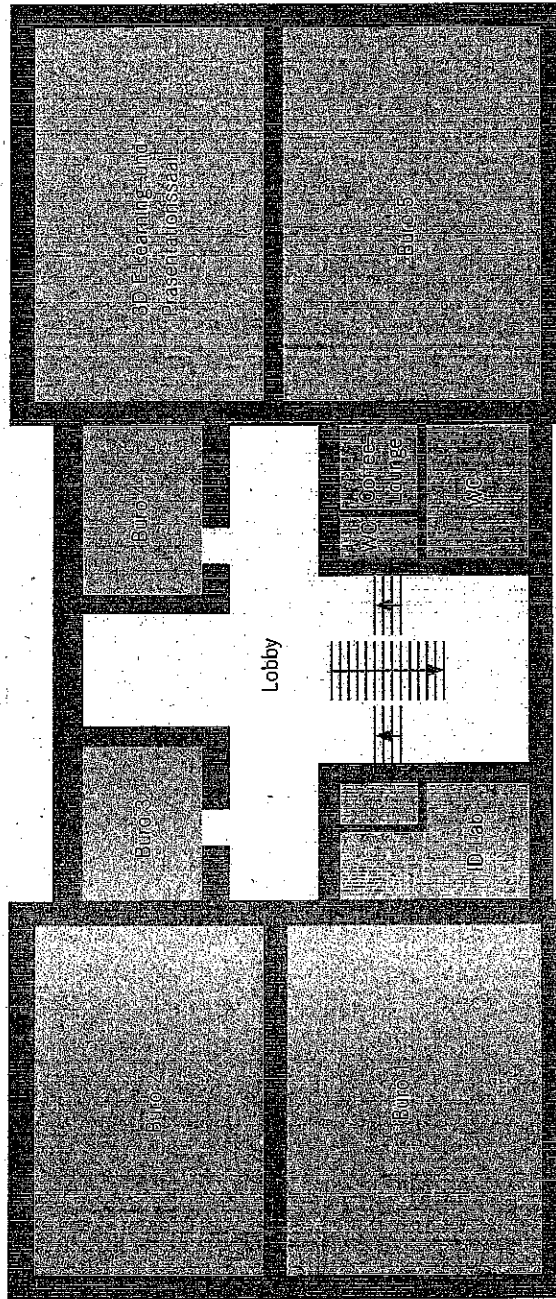
Mietflächen + Gemeinschaftsflächen:



Musikproberäume für klassische Musik (falls genehmigungsfähig und wirtschaftlich darstellbar).

**Erdgeschoss**

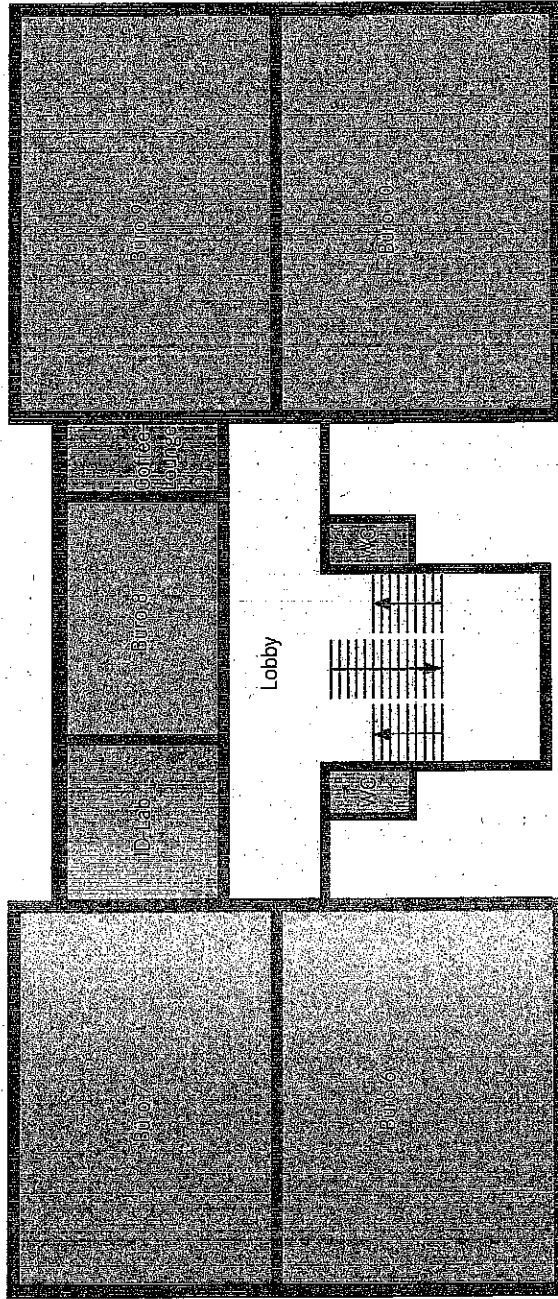
Mietflächen + Gemeinschaftsflächen:





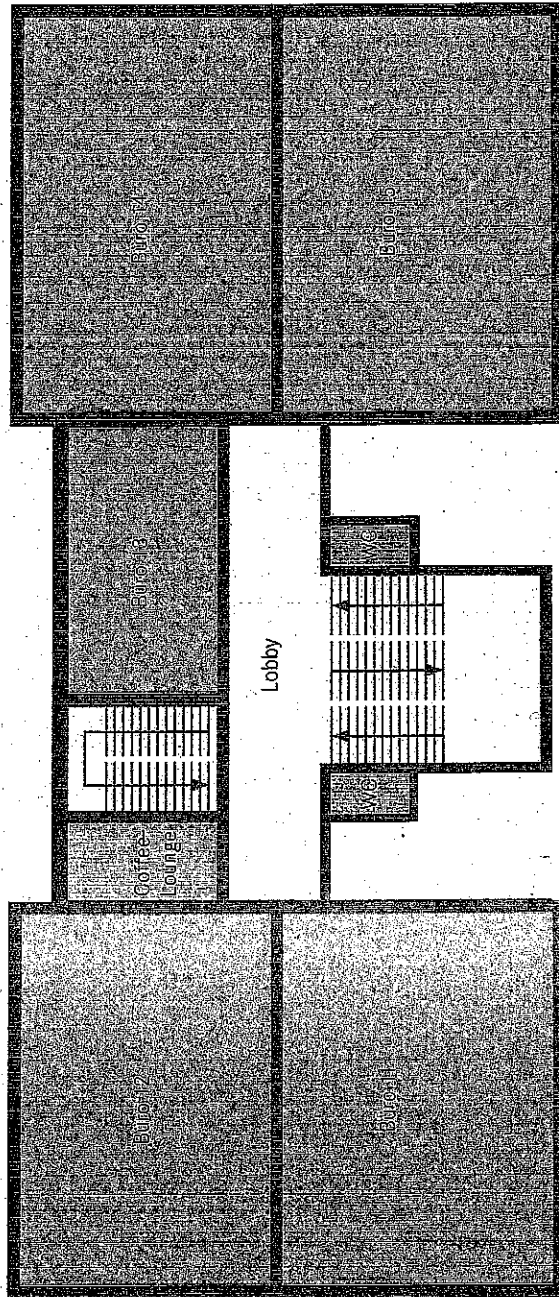
**1. Obergeschoss**

Mietflächen + Gemeinschaftsflächen:



**2. Obergeschoss**

Mietflächen + Gemeinschaftsflächen:



**Dachgeschoss**

Mietflächen + Gemeinschaftsflächen:

