

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**

Betreff: Altes Gaswerk: Sachstandsbericht und Kaufbeschluss

Bezug: -

Anlagen: 6 Bezeichnung:
Anlage 1: Bestandsplan Altes Gaswerk + Umgebung
Anlage 2: Bestandsplan Altes Gaswerk
Anlage 3: Plan Sanierungsbedarf
Anlage 4: Machbarkeitsstudie Wohnheim
Anlage 5: Kostenabschätzung Altlasten
Anlage 6: Kalkulationen Entwicklung Altes Gaswerk

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat möge beschliessen:

Herr OBM Palmer wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der WIT dem Erwerb des Alten Gaswerks (Flst. 5700/3, 12 und 20) mit einer Gesamtfläche von 3146 qm zu einem Preis von maximal 1.050.000,- € zuzustimmen. Für die Sanierung und Entwicklung werden die in dieser Vorlage genannten Eckpunkte zugrundegelegt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgeb.:
Investitionskosten:	1.050.000,- €	2007	€
bei HHStelle veranschlagt:	Wirtschaftsplan WIT		
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Städtebauliche Entwicklung des Alten Gaswerks durch die Wirtschaftsförderung Tübingen (WIT), Stärkung der kommunalen Infrastruktur

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Bis 1908 wurde im Bereich der heutigen Reutlinger Straße das städtische Gaswerk betrieben. Danach wurde das Areal von 1920 an im Süden mit Wohngebäuden und bis in die Fünfziger Jahre im Norden mit dem Filmtheater Metropol überplant. Im Bereich des heutigen Flurstücks 5700/3 (Innenbereich des Blocks) siedelte sich die Baufirma Rauscher, später Greiner an.

Im Zusammenhang mit dem Parkhaus Metropol wurde mit einer umfangreichen Altlastenerkundung und –sanierung begonnen. Ergebnis war, dass im Bereich der Privatgärten Ulrichstraße / Christophstraße / Reutlinger Straße weder ein Sanierungsbedarf noch eine Gesundheitsgefährdung existieren; der letzte verbleibende Sanierungsbedarf befindet sich mit den Schadensherden „Teergrube“ und „Berliner Blau“ auf dem heutigen Flurstück 5700/3. Für diese Schadensherde wurde vom Landratsamt am 21.2.2007 eine Sanierungsanordnung erlassen. Der mit dieser Anordnung verbundenen Polizeipflicht wird die Stadt Tübingen zwar formell widersprechen; dennoch besteht die grundsätzliche Erfordernis, für die Sanierung eine Lösung zu finden.

Im Jahr 2006 hat der derzeitige Eigentümer der drei Flurstücke 5700/3 (Innenbereich mit den beiden Schadensherden), 5700/20 (mit dem Gebäude Reutlinger Straße 10 mit ca. 270 qm Wohnfläche) und 5700/12 (mit dem Gebäude Reutlinger Straße 12 mit ca. 440 qm Wohnfläche) der Stadt angeboten, die Grundstücke komplett zu erwerben und so die Sanierung mit der Entwicklung und Veräußerung des Gebiets verbinden zu können. Der Wert aller drei Grundstücke wurde 1996 vom städtischen Gutachterausschuss mit ca. 1,432 Mio. € ermittelt und 2006 in einer Nachberechnung auf 1,488 Mio. € erhöht, jedoch ohne Berücksichtigung der Altlasten.

Als Kaufpreis wurde von dem Eigentümer ein Gesamtpreis von 1,1 Mio. € vorgeschlagen; Frau Oberbürgermeisterin Russ-Scherer hat im Juli 2006 ihr grundsätzliches Einverständnis erklärt, dass entweder die Stadt oder eine ihrer Töchter (GWG, WIT, ggf. Kreisbau) das Gelände zu diesem Preis kaufen. Hintergrund dieser Entscheidung war die Möglichkeit, so die Altlastensanierung mit einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung und ggf. einer gezielten Ansiedlung bestimmter Nutzungen zu verbinden.

Im Dezember 2006 ist die WIT von EBM Lucke gebeten worden, einen Erwerb und eine Entwicklung des Areals zu prüfen. Die Eigentümer sind aufgrund der städtischen Zusagen vom Juli 06 davon ausgegangen, dass bis Ende 2006 ein Kaufvertrag geschlossen wird. Angesichts der Einschaltung der WIT stimmten sie einer Verlängerung des Angebots bis Anfang April 2007 zu.

Mit dieser Vorlage stellen die Verwaltung und Geschäftsführung der WIT die aktuellen Ergebnisse ihrer Gespräche und Untersuchungen dar und empfehlen dem Gemeinderat den Erwerb des Grundstücks.

2. Sachstand

a) Grundlagen

Entwicklungskonzept: Für den Innenbereich plant die Geschäftsführung der WIT in Absprache mit der Stadtverwaltung die Ansiedlung eines Wohnheims für schwerstbehinderte Menschen mit 24 Plätzen sowie eines Förder- und Betreuungsbereichs mit 18 Plätzen, als tagesstrukturierendes Angebot ebenfalls für schwerstbehinderte Menschen. Träger beider Einrichtungen ist der Freundeskreis Gomaringen, der bereits seit 2002 einen geeigneten Standort in Tübingen sucht.

Für diese Nutzung liegt eine Machbarkeitsstudie des Reutlinger Architekturbüros Riehle und Partner mit vier Varianten vor; Anlage 4 zeigt eine dieser Varianten, die zunächst nur als Flächenlayout und nicht als städtebaulicher Entwurf zu verstehen ist.

Für die Gebäude Reutlinger Straße 10 und 12 bieten sich zwei Varianten an: eine Einzelvermarktung der Gebäude an Privatleute ist ebenso denkbar wie der gemeinsame Verkauf der Gebäude. Interesse an beiden Gebäuden hätte u.a. der Tübinger Verein für Sozialpsychiatrie und Rehabilitation, der an seinem bisherigen Standort „Im Alten Rauns“ in Derendingen Kapazitätsprobleme hat und ebenfalls seit langem einen neuen Standort sucht. Vor einer Entscheidung für diesen Verein sollte jedoch noch geklärt werden, ob die Kombination der beiden sozialen Einrichtungen für das Quartier verträglich ist.

Sanierungskonzept: Die Sanierung wird im Rahmen der Entwicklung von der WIT übernommen, wobei die Stadt Fördermittel aus dem Altlastenfond des Landes beantragen und an die WIT weiterleiten wird. Diese Fördermittel betragen mindestens 50% der Gesamtkosten (abzüglich eines Eigenanteils von 50.000,- €), ggf. sogar höher, wenn Tübingen als leistungsschwache Gemeinde betrachtet wird. Die Kämmerei ist hier bereits mit dem Regierungspräsidium im Gespräch; aufgrund der recht guten aktuellen Haushaltslage ist eine höhere Bezuschussung als 50% eher unwahrscheinlich.

Eine präzise Sanierungsplanung wird bis zum Sommer 2007 erstellt, bereits jetzt ist aber aufgrund der umfangreichen Voruntersuchungen eine relativ genaue Kostenabschätzung möglich (siehe Anlage 5). Bei der Sanierung wird davon ausgegangen, dass nicht nur die beiden Schadensherde ausgehoben werden, sondern auch die – belasteten, aber nicht gesundheitsschädlichen – Auffüllungen im gesamten Innenbereich entfernt werden.

Für die Grundstücke Reutlinger Straße 10 und 12 ist keine weitere Sanierung erforderlich; hier wurden auf die Schlacke-Auffüllungen des Gaswerks bereits - wie in allen Gärten in diesem Block – Humus und Oberboden aufgebracht. Um Gesundheitsgefährdungen kategorisch ausschließen zu können, hat die WIT noch zusätzlich eine Untersuchung von Bodenproben in diesem Bereich beauftragt. Sowohl der beauftragte Gutachter als auch das Landratsamt schließen nach diesen Ergebnissen eine Gesundheitsgefährdung aus.

In dem Gebäude Reutlinger Str. 10 besteht eine leichte Geruchsauffälligkeit, die vermutlich auf verwendete Innenausbaumaterialien zurückgeht und derzeit noch untersucht wird.

Gebäudebestand: Der Gebäudebestand im Innenbereich wird für die Ansiedlung des Wohnheims komplett abgebrochen. Möglicherweise wird im Rahmen der Sanierung auch die Garage der Reutlinger Straße 14 beschädigt; die Geschäftsführung hat für den Wiederaufbau einen Ansatz gebildet.

Die Gebäude Reutlinger Straße 10 und 12 stellen einen hohen Wert dar und sind ohne größere Umbauten nutzbar. Die Geschäftsführung der WIT hat die Gebäude zusammen mit Architekten und Handwerkern besichtigt und schätzt sie als gut erhalten ein.

Weitere Planung: Für die Entwicklung des Innenbereichs ist ein planungsrechtliches Verfahren notwendig, für das die Verwaltung folgenden groben Zeitplan vorsieht:

- Mitte / Ende März 2007: Informationsveranstaltung der Anwohner durch Stadt, WIT und Freundeskreis über die geplante Nutzung
- 26. März 2007: Beschlussfassung des Kaufs durch den GR bzw. die Gesellschafterversammlung

- Bis Mai 2007: Verständigung zwischen Freundeskreis und Stadt auf gemeinsame Eckpunkte für Planung, Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens (voraussichtlich als VE-Plan)
- Juli 2007: Auslobung einer Mehrfachbeauftragung durch den Freundeskreis
- September 2007: Entscheidung Mehrfachbeauftragung
- Herbst 2007: Kauf des Grundstücks durch den Freundeskreis
- Herbst / Winter 2007: Konkretisierung der Planung und Abschluss des planungsrechtlichen Verfahrens

Für den Herbst 2007 sind die Abbruch- und Sanierungsarbeiten geplant; die Vermarktung der Gebäude Reutlinger Str. 10 und 12 läuft parallel.

Kalkulation: Nachdem die WIT von der Stadt Ende 2006 gebeten wurde, die Entwicklung des Geländes zu prüfen, hat die Geschäftsführung die Kalkulation sukzessive präzisiert. Eines der ersten Ergebnisse war eine Nachverhandlung mit den Eigentümern über den Kaufpreis, da aus Sicht der Geschäftsführung zu geringe Ansätze für Abbruch und Entsorgung angenommen wurden. Die Eigentümer sind zu einer Reduzierung des Angebots auf 1.050.000,- € bereit, sofern Stadt und WIT die Eigentümer für die Zukunft von allen Ansprüchen hinsichtlich der Altlasten freistellen. Eine weitergehende Reduzierung des Kaufpreises wird abgelehnt, da aus Sicht der Eigentümer die Verantwortung für die Altlasten in vollem Umfang bei der Stadt liegt und das Angebot deutlich unter der Schätzung des Gutachterausschusses liegt.

Der Einnahmeansatz für den Innenbereich (2.200 qm Grundstück x 300,- € qm) liegt unter dem Richtwert von ca. 370,- € für unbebaute Grundstücke, berücksichtigt aber die geringere Höhe, die hier städtebaulich erforderlich ist. Die Einnahmeansätze für die beiden Altbauten orientieren sich weitestgehend an den Einschätzungen des Gutachterausschusses und sind vergleichsweise konservativ geschätzt; im Rahmen der Vermarktung ist ggf. noch ein höherer Preis zu erzielen.

Die Geschäftsführung legt als Anlage 5 drei Kalkulationen vor. Eine realistische Einschätzung geht von einem geringen Entwicklungsverlust von ca. 50.000,- € aus, eine pessimistische Variante von einem Fehlbetrag von bis zu 360.000,- €, eine optimistische Variante von einem Erlös von knapp 150.000,- €.

b) Risiken der Entwicklung

Wie jede Immobilienentwicklung birgt auch die Entwicklung des Alten Gaswerks Risiken, die aus Sicht der Geschäftsführung der WIT und der Verwaltung jedoch überschaubar sind. Falls der Freundeskreis sich gegen einen Erwerb entscheiden sollte, muß ein neues Szenario für die Entwicklung des Innenbereichs gefunden werden, das vergleichbare Einnahmen erbringt. Dies scheint aber, z.B. mit einer zwei – dreigeschossigen Wohnbebauung, gut möglich. Die Risiken aus der Altlastensanierung schätzen die Stadtverwaltung und die Geschäftsführung nach den umfangreichen Untersuchungen als gering ein.

Als mögliches Sonderrisiko bei dieser Entwicklung wurde im Vorfeld die Frage nach langfristigen Forderungen gegen die WIT oder die Stadt wegen potentieller Gesundheitsgefährdungen durch die noch verbleibenden Auffüllungen gesehen. Da jedoch der Innenbereich komplett saniert wird und durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass in den Gärten der Gebäude Reutlinger Straße 10 und 12 keine gesundheitsgefährdende Belastung besteht, halten Verwaltung und WIT-Geschäftsführung auch dieses Risiko für sehr gering. Zudem wird in allen Kaufverträgen mit späteren Erwerbern detailliert auf die Vorgeschichte des Areals hingewiesen.

3. Lösungsvarianten

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die Zustimmung zu dem Beschlussantrag. Obwohl im Saldo auch bei dem realistischen Kalkulationsszenario kein Gewinn entsteht, halten Verwaltung und Geschäftsführung der WIT einen Erwerb durch die WIT für sinnvoll und dem Gesellschaftszweck entsprechend: die Gewerbebrache wird saniert, die Infrastruktur wird durch die Ansiedlung des Wohnheims gestärkt und über die Mehrfachbeauftragung und die enge Kooperation mit der Stadtverwaltung ist eine gute städtebauliche Lösung möglich.

Als besonders positiv sieht die Verwaltung, dass dem Freundeskreis für das Wohnheim nach langer Standortsuche ein geeignetes, bezahlbares und stadtnahes Grundstück angeboten und so die Lücke in der Bedarfsplanung des Landkreises geschlossen werden kann. Ebenso positiv ist zu bewerten, dass die nahezu hundert Jahre alte Kontamination saniert werden kann, ohne dass der städtische Haushalt belastet wird oder weitere Verzögerungen entstehen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Siehe Sachstand

6. Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan Altes Gaswerk + Umgebung

Anlage 2: Bestandsplan Altes Gaswerk

Anlage 3: Plan Sanierungsbedarf

Anlage 4: Machbarkeitsstudie Wohnheim

Anlage 5: Kostenabschätzung Altlasten

Anlage 6: Kalkulationen Entwicklung Altes Gaswerk

Kalkulation Gaswerk inkl. Altlasten

			realistisch	pessimistisch	optimistisch
I. Ausgaben					
Kaufpreis			1.050.000,00 €	1.050.000,00 €	1.050.000,00 €
Kaufnebenkosten (Notar, GE-Steuer, 5% aus 1,1 Mio. €)			52.500,00 €	52.500,00 €	52.500,00 €
Kosten Abbruch + Sicherung			100.000,00 €	120.000,00 €	90.000,00 €
Kosten Altlasten-Entsorgung			550.000,00 €	666.400,00 €	505.750,00 €
Kosten Erschließung			- €	- €	- €
Wiederaufbau Garage Reutlinger Straße 14			10.000,00 €	20.000,00 €	- €
Projektkosten:					
a) Städtebauliche Planung			- €	5.000,00 €	- €
b) Vermarktung			2.000,00 €	5.000,00 €	1.000,00 €
c) Vermessungstätigkeit (Geländem., baut. Begl.)			3.000,00 €	5.000,00 €	3.000,00 €
d) offizielle Vermessung (Kataster)			- €	- €	- €
e) Gutachten / Untersuchungen			10.000,00 €	15.000,00 €	5.000,00 €
f) Zahlung an Stadt für Zuarbeit			- €	- €	- €
g) Zwischenfinanzierung	(1,0 Mio., 12 Monate, 5%)		50.000,00 €	100.000,00 €	30.000,00 €
h) Unvorhergesehenes			30.000,00 €	50.000,00 €	10.000,00 €
Erwartete Gesamtkosten			1.857.500,00 €	2.088.900,00 €	1.747.250,00 €
II. Einnahmen					
	WFL m²	€/m²			
Altbau Reutlinger Str. 10	270	1.200,00 €	324.000,00 €	300.000,00 €	350.000,00 €
(Grundstück inkl. Bausubstanz)					
Altbau Reutlinger Str. 12	440	1.300,00 €	572.000,00 €	500.000,00 €	620.000,00 €
(Grundstück inkl. Bausubstanz)					
Grundstückswert unbebaute Fläche	2.200	300,00 €	660.000,00 €	620.000,00 €	700.000,00 €
durchschnittl. GRZ 0,5, TH 6 - 9m					
Fördermittel Altlasten	(50% - 50 T€ SB)		250.000,00 €	308.200,00 €	227.875,00 €
Erwartete Gesamteinnahmen			1.806.000,00 €	1.728.200,00 €	1.897.875,00 €
III. Nettogewinn					
Erwartete Gesamteinnahmen			1.806.000,00 €	1.728.200,00 €	1.897.875,00 €
abzügl. Gesamtkosten			1.857.500,00 €	2.088.900,00 €	1.747.250,00 €
Nettogewinn		-	51.500,00 €	- 360.700,00 €	150.625,00 €