

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Baugebiet „Marienburger Straße“; Rückbau Gebäude und Bodensanierung**
Bezug: 62/2019, 25/2022, 8/2023, 16/2025
Anlagen: Anlage 1 zur Vorlage 291_2024 Luftbild und Grundstücke
Anlage 2 zur Vorlage 291_2024 Entwurf Rahmenplan und Rückbau Gebäude

Beschlussantrag:

1. Die Rückbau- und Bodensanierungsmaßnahmen sollen im Vorfeld der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen ausgeschrieben und durchgeführt werden (siehe Ziffer 2.1). Hierfür werden derzeit 2,3 Mio € veranschlagt. Die Verwaltung wird die gutachterliche Begleitung für den Rückbau und die Bodensanierungsmaßnahmen in eigener Zuständigkeit entsprechend des Ausschreibungsergebnisses zeitnah vergeben.
2. Der Kostenübernahmeregelung mit den Stadtwerken Tübingen (siehe Ziffer 2.2) wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Entwurf HH- Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029 (ff.)	Gesamtkosten
7.511010.9100.01 Entw.bereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel		EUR							
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	8.263.727	0	0	2.942.000	9.922.000	0	0	21.127.727
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	4.472	0	0	0	0	0	0	4.472
6	Summe Einzahlungen	8.268.199	0	0	2.942.000	9.922.000	0	0	21.132.199
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.274.397	-1.900.000	0	0	-2.500.000	0	0	-6.674.397
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-2.453.895	-3.400.000	-4.100.000	-3.000.000	-1.100.000	-1.700.000	-3.400.000	-15.053.895
13	Summe Auszahlungen	-4.728.292	-5.300.000	-4.100.000	-3.000.000	-3.600.000	-1.700.000	-3.400.000	-21.728.292
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	3.539.907	-5.300.000	-4.100.000	-58.000	6.322.000	-1.700.000	-3.400.000	-596.093
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-4.728.292	-5.300.000	-4.100.000	-3.000.000	-3.600.000	-1.700.000	-3.400.000	-21.728.292

Für den Rückbau der Gebäude, die anteilige Bodensanierung im öffentlichen Raum und die gutachterliche Begleitung der Gesamtmaßnahme werden rund 2,3 Mio. Euro für die Jahre 2025 bis 2028 benötigt. Die Mittel sind im aktuellen Haushaltsentwurf über das PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße./Franz.Viertel“ finanziert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 8/2023 wurde die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Baugebiet „Marienburger Straße“ beschlossen. Aktuell wird dieser Rahmenplan weiter ausgearbeitet und der Bebauungsplan „Marienburger Straße“ aufgestellt, mit dem Ziel Mitte 2025 den Satzungsbeschluss zu fassen und mit dem Rückbau der Gebäude zu beginnen. Im Anschluss daran soll Ende 2025 mit den Verkehrs- und Freianlagen begonnen werden. Erste Hochbaumaßnahmen sind im Osten mit dem geplanten Projekt „Clusterwohnen für Berufseinsteiger“ (siehe Vorlage 16/2025) und dem Wohnprojekt der GWG ab 2026 vorgesehen. Die für die Baugebietsentwicklung notwendigen Rodungsarbeiten beginnen bereits zum Jahreswechsel 2025, da man hier an naturschutzrechtliche Eingriffszeiten gebunden ist. Die für die Entwicklung erforderlichen Grundstücke befinden sich inzwischen im Eigentum der Stadt bzw. Stadtwerke.

2. Sachstand

2.1. Rückbau- und Bodensanierung

Für die im Plangebiet maßgebenden Flächen und die Bestandsgebäude wurden bereits gutachterliche Bestandserhebungen durchgeführt. Dabei wurde in den Gebäuden für die jeweiligen Baujahre konventionell verwendete Baustoffe mit zum Teil entsorgungsrelevanten Belastungen (Mehrkosten), überwiegend Asbest, vorgefunden. Auf den Grundstücken wurden die bereits vor Erwerb der Flächen bekannten Belastungen im Untergrund (Schaden unterirdische Trankstelle und künstliche Auffüllungen aus Vornutzungen) weiter erkundet.

Zur Begleitung des anstehenden Rückbaus der Gebäude und der Bodensanierungen ist nun die gutachterliche Baubegleitung durch ein Ingenieurbüro für integrierte Planungs- und Bauleistungen im Bereich Umwelt erforderlich. Diese Leistung wurde in einem europaweiten Verhandlungsverfahren (VGV) ausgeschrieben, worauf sich drei Planungsbüros beworben haben und ein Büro den Zuschlag erhalten soll. Diese Vergabe liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung.

Nach derzeitiger Schätzung sind Gesamtkosten in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro Brutto für die Stadt Tübingen zu erwarten. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- ca. 290.000 € für die gutachterliche Begleitung der Maßnahmen
- ca. 1.200.000 € für den Rückbau aller Gebäude
- ca. 700.000 € für die Bodensanierung im Bereich der geplanten neuen öffentlichen Räume
- ca. 100.000 € für die anteilige Sanierung von nicht wiedereinbaubaren Böden und Altlasten auf den neuen Bauflächen

Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Teil der künstlichen Auffüllungen im Bereich der öffentlichen Räume vor Ort verbleiben kann und sich dadurch die Kosten für die Bodensanierung in diesem Bereich im weiteren Planungsverlauf reduzieren. Genaue Erkenntnisse über den Verbleib der künstlichen Auffüllungen und die daraus resultierenden Kosteneinsparungen können jedoch erst im Zuge der Bodensanierung ermittelt werden.

Die Bodensanierung auf den neuen Bauflächen mit Kosten in Höhe von ca. 700.000 € übernehmen grundsätzlich die jeweiligen Grundstückswerber selbst. Dies wird im Kaufvertrag mit der Stadt geregelt werden. Die Verpflichtung erstreckt sich bis auf Böden, die abfallrechtlich als wiedereinbaubar zu werten sind. Was darüber hinaus an nicht einbaubaren Böden oder Altlasten anfällt übernimmt die Stadt als Alteigentümerin. Dabei ist wie oben dargestellt derzeit mit Kosten in Höhe von 100.000 € zu rechnen.

2.2. Kostenübernahmeregelung der SWT

Die SWT planen gemeinsam mit der Stadt die Erschließungsmaßnahmen und müssen für umfangreiche Leistungen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wie Vorbereitungen von Fernwärme, Wasser, Strom in der Marienburger Straße sowie eine neue Trafostation für das Baugebiet in Vorleistungen gehen. Nach Kostenprognose der SWT sind Kosten in Höhe von ca. 400.000 Euro inkl. MwSt. für 2025 geplant. Die Stadtwerke möchten zur Sicherheit

der Leistungen eine Kostenübernahmeregelung für den Fall, dass das Projekt nicht zur Ausführung kommen sollte.

3. Vorschlag der Verwaltung

- 3.1. Die Verwaltung schlägt vor, die Rückbau- und Bodensanierungsmaßnahmen im Vorfeld der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen auszuschreiben und durchzuführen.
- 3.2. Die Verwaltung schlägt vor, dieser Regelung der Stadtwerke zustimmen, da das Projekt sicher realisiert und eine zeitliche Verschiebung des Projektes vermieden werden soll.

4. Lösungsvarianten

Es wird mit einer Vergabe bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Marienburger Straße“ gewartet. Hierdurch wird der Planungsablauf mindestens um sechs Monate verzögert. Die rechtzeitige Fertigstellung der in Ziffer 1 genannten Gebäude bis Anfang 2028 ist dann nicht mehr möglich.