



15.07.2020

### Tagesordnungspunkt

#### Bebauung Firstareal

- Sachstand
- Altablagerungen
- Erwerb von TG Stellplätzen

#### Beratungsfolge

- |                                     |             |            |                                     |
|-------------------------------------|-------------|------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gemeinderat | 23.07.2020 | zur Beratung                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gemeinderat | 17.09.2020 | zur Beschlussfassung / Entscheidung |

#### A. Beschlussvorschlag:

Die vorgestellte Konzeption, einschließlich der Kosten und Finanzierung, wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung und Beschlussfassung erfolgt in der Sitzung des GR am 17.9.2020.

#### B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 711330000000	
Betrag:	
HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- (wenn nein) Einsparung i.H.v. bei:	
Es fallen Folgekosten an	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- (wenn ja) konkret folgende:	
Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- (wenn ja) Zuschüsse/Einnahmen in Höhe von € /Kontierung:	
diese fallen	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> dauerhaft/jährlich an.
Landesanerierungsprogramm LSP, Zuschuss pro TG STP 9.000 €, in Summe 640.000 €	

#### C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

- Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität
- Weiterentwicklung der Innenstadt, Ausweisung innerstädtischer Wohnquartiere

#### D. Sachverhalt:

Im Jahre 2018 wurde die Mehrfachbeauftragung städtebauliche Entwicklung Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt durchgeführt. Allgemeine Zielsetzung war die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und im Einzelnen die Bebauung von Brachflächen, wie z.B. der sogenannte Firstparkplatz. Aus den eingegangenen Investorenangeboten zum Erwerb mit nachfolgender Bebauung des städtischen Grundstücks „Firstparkplatzes“, wurde die BPD Immobilienentwicklung GmbH zum Erwerb der Grundstücke und als potentielle Projektentwicklerin, vorgeschlagen (GR DS 12/2019). Die BPD hat zwischenzeitlich die Planungen für das First-Areal fortgeführt und die Bebaubarkeit des Grundstücks geprüft.

## **Altlasten/Altablagerungen**

Zur Zeit der Bewerbung von potentiellen Investoren war zwar bekannt, dass auf dem Grundstück Firsta-real ein Verdacht auf Altlasten / Altablagerungen besteht, jedoch nicht in welchem Ausmaß und in welcher Konsequenz hinsichtlich der Entsorgung und der damit verbundenen Kosten.

Das Gelände war bis zum Abriss der Gebäude im Jahre 1999 ein Gewerbestandort mit wechselnden Nutzungen. Die letzten Nutzungen vor dem Abriss waren die Fa. Biedermann, Maschinenbau und die Fa. Fauser, Glaserei. Das beim Abriss der Gebäude angefallene Material wurde nicht abgefahren, sondern wie zu dieser Zeit allgemein üblich, als Füllmaterial für ausgeräumte Keller- und Untergeschosse auf dem Gelände belassen und verteilt. Die Auffüllungen auf dem bestehenden Gelände weisen größtenteils Schichtdicken von ca. 4 m auf, die bei einer Bebauung abgetragen werden müssen. Der gewachsene, größtenteils unbelastete Boden steht in ca. 4m Tiefe an.

Zur Erkundung der Altlasten / Altablagerungsthematik und der damit verbundenen Entsorgungskosten, wurden von der BPD Immobilienentwicklung GmbH, das Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, mit Untersuchungen beauftragt. Im Herbst 2019 wurden über mehrere Baggerschürfe erste Bodenanalysen erstellt.

Diese hatten zum Ergebnis, dass der überwiegende Teil der Auffüllungen aus Bauschutt besteht, der in die Deponieklasse II (DK II) eingestuft wird.

Nur die Randbereiche der Auffüllungen können als Z 1.1 Material eingestuft werden (Anlage 1).

Ausgehend von den vorliegenden Analysen und den aus der Erkundung ermittelten Mächtigkeit der Auffüllungen, fallen Entsorgungskosten in Höhe von ca. 1,33 Mio. € an. Der belastete Aushub könnte sich, nach Aussagen des Büros für angewandte Geowissenschaften, aufteilen in:

Material Z 1.1. ca. 2.000 to, Material DK II ca. 17.000 to (Anlage 1).

## **Anpassung der Planung**

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Altablagerungserkundung in Verbindung mit der Kostensituation, wurde das Büro Hähning und Gemmeke von der BPD Immobilienentwicklung GmbH mit der planerischen Konkretisierung des Projekts, insbesondere mit Überplanung der TG – Geschosse hinsichtlich topografischer Erschließung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, unter Berücksichtigung der Bodenbelastungen, beauftragt (Anlage 3).

Die verfeinerte Untersuchung und planerische Anpassung der Bebauung hatte hinsichtlich der Entsorgungskosten eine leichte Reduktion der Kosten zum Ergebnis. Für zwei UG - Geschosse / zwei TG-Geschosse, fallen nach Schätzung für die Entsorgung, Kosten in Höhe von ca. 1,1 Mio. € an. Dabei wurde verdeutlicht, dass die Ursache der Entsorgungskosten, die ca. 4m mächtigen Auffüllungen mit Bauschutt darstellen.

Demzufolge fallen ca. 80 % der Entsorgungskosten, ca. 900.000 €, für die Errichtung des ersten UG als TG mit ca. 50-60 STP (öffentliche STP) an.

Auf das zweite UG mit ca. 50 STP (STP für die Wohnnutzung) entfallen ca. 20 % der Entsorgungskosten, ca. 200.000 € (das zweite UG liegt bereits weitgehend im gewachsenen Boden).

## **Fazit:**

Durch den Wegfall einer zweiten UG-Ebene / zweiten TG-Ebene können die Kosten der Entsorgung nicht wesentlich reduziert werden.

Durch den Wegfall einer zweiten UG-Ebene ließen sich zudem keine öffentlichen STP realisieren.

Die Höhe der Entsorgungskosten, bezogen auf nur eine UG-Ebene, sind auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes unrentabel und daher nicht darstellbar.

Die genauen Kosten der Entsorgung lassen sich erst bei der konkreten Maßnahme feststellen. Ob und in welcher Größenordnung sich die Kosten der Entsorgung des Auffüllmaterials, z.B. durch Separierung der Stoffe, weiter reduzieren lassen, kann ebenfalls erst bei der konkreten Ausführung und Umsetzung des BV festgestellt werden. Eine entsprechende Vereinbarung der Kostenteilung für die Entsorgung, ist mit dem Investor BPD Immobilienentwicklung GmbH im Vorfeld abzuklären.

## **Auswirkungen auf das weitere Vorgehen:**

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH ist generell an der Realisierung des BV interessiert und schlägt vor:

- Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage
- erste Ebene der TG für öffentliche Stellplätze (je nach Planung 50-60 STP)
- Verkaufspreis öffentlicher STP für die Stadt: 24.000 € pro STP
- zweite TG -Ebene für Wohnnutzung (je nach Planung ca. 50 STP)
- die voraussichtlichen Entsorgungskosten in Höhe von ca. 1.1 Mio. € für eine zweigeschossige TG werden zwischen Stadt und BPD aufgeteilt. Hierbei sollen auf die Stadt ca. 200.000 € (18 %) entfallen.
- Die BPD trägt ca. 900.000 € (ca.82%) der Entsorgungskosten in Verrechnung mit dem an die Stadt zu entrichtenden Grundstückspreis
- als Nutzung wird eine reine Wohnnutzung realisiert
- sozialgebundener Wohnraum entfällt, ist aufgrund der hohen Entsorgungskosten wirtschaftlich nicht tragbar

Herr Antonius Kirsch, BPD Immobilienentwicklung GmbH wird in der Sitzung den Sachverhalt darstellen und Fragen beantworten.

### **Kosten Erwerb öffentlicher STP in TG**

Die durch die Bebauung des Firstparkplatzes entfallenden öffentlichen Stellplätze sollen in ähnlicher Anzahl wieder hergestellt werden.

Für den Erwerb eines STP in der TG fallen Kosten in Höhe von 24.000 € an.

Über das Programm Städtebauförderung LSP, wird der Erwerb eines öffentlichen STP mit 9.000 € bezuschusst.

Kaufpreis pro STP:	60 STP à 24.000 €	1.440.000 €
Zuschuss über LSP:	60 STP à 9.000 €	- 540.000 €
Eigenanteil Stadt Hechingen für STP:		900.000 €
<u>zuzüglich Anteil der Stadt an Entsorgungskosten:</u>		<u>200.000 €</u>
Gesamtkosten Stadt für 60 STP in TG:		ca. 1.100.000 €

**Kosten pro TG-STP: netto 18.330 € brutto 21.800 €**

### **Alternative Überlegungen**

Alternativ soll in die Überlegungen aufgenommen werden, das First- Areal als oberirdische Parkplatfläche zu belassen und zu ertüchtigen.

Bei der Herstellung eines Parkplatzes mit Beleuchtung, Begrünung, Planungskosten, etc., wird mit Erstellungskosten in Höhe von ca. 250 € / m<sup>2</sup> kalkuliert.

Herstellungskosten oberirdischer Parkplatz: ca. 250 €/m<sup>2</sup> x 3.500 m<sup>2</sup> ca. 875.000 € .

Über das Programm Städtebauförderung LSP, kann die Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes mit max. 90 € /m<sup>2</sup> ebenfalls bezuschusst werden.

Herstellungskosten: ca. 3.500 m <sup>2</sup>	875.000 €
Zuschuss über LSP: 90 € / m <sup>2</sup>	315.000 €
<b>Eigenanteil Stadt:</b>	<b>560.000 €</b> (ohne eventuell anfallende Entsorgungskosten)

Zu beachten ist, dass mit einer Inanspruchnahme von Fördergeldern die Zweckbindung auf 25 Jahre festgeschrieben wird. Wird die Nutzung vor Ablauf der Bindung geändert, müssen die in Anspruch genommenen Fördergelder an den Fördermittelgeber (Land Baden-Württemberg) zurückbezahlt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Bebauung des First-Areals mit Wohngebäuden und einer zweigeschossigen Tiefgarage durch die BPD Immobilienentwicklung GmbH, schnellstmöglich in die Realisierung zu bringen.

Die Konzeption der Bebauung, einschließlich der Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in einer TG, entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Hechingen, die dem Programm der Städtebauförderung und des Landessanierungsprogramms zugrunde liegen. Neben der Beseitigung von städtebaulichen Missständen wird gleichzeitig eine Altablagerungsproblematik positiv bewältigt und auf Dauer beseitigt.

Eine weitere Entsprechung findet sich in der Erfüllung der Zielsetzungen des städtebaulichen Wettbewerbs / Mehrfachbeauftragung Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt.

Insgesamt stellt die Realisierung der Bebauung des First-Areals eine strukturelle Verbesserung und Attraktivierung der Oberstadt dar und trägt durch die Ansiedlung weiterer Bewohnerinnen und Bewohner zur Belebung der Oberstadt bei.

Gleichzeitig wird dringend empfohlen, öffentliche STP zu schaffen und zu erwerben, um den Entfall der STP durch die Bebauung des First-Areals zu kompensieren.

Eine Nutzung des First-Areals als oberirdische Parkierungsfläche ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Betrachtungen, auch unter finanziellen Aspekten, aus Sicht der Verwaltung weder erstrebenswert noch zielführend.

### E. Anlagen:

Anlage 1 Auszug aus Verwertung / Entsorgung von Aushubmaterial, von Büro für angewandte Geowissenschaften  
Seiten 1 bis 8

Anlage 2 **Nichtöffentlich**  
Kostenschätzung für die Entsorgung des Aushubmaterials

Anlage 3 Plananlagen Vorentwurf Büro Hähmig und Gemmeke, Seiten 1 bis 3