

TOP 2.

Spinnweberei - Areal

- Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Az.: 022.31

Amt: Hauptamt

Bearbeiter: Malcher

Anlagen:

Gremium	Datum	Beratungszweck	Öffentlichkeitsstatus	TOP
Gemeinderat	22.05.2026	Beschlussfassung	öffentlich	2.

Spinnweberei-Areal

- Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Die Entwicklung des Spinnweberei-Areals ist ein großes städtebauliches Projekt, das Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung seit nunmehr über fünf Jahren begleitet. Seit dem internationalen Architektenwettbewerb im Jahr 2022 und der Aufnahme als Vorhaben in die IBA'27-Netz. Viele Überlegungen und Ideen sowie kreative Gedanken standen in dieser Zeit die sich schnell ändernden politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen entgegen. Eine von Unsicherheit geprägte Zeit ließ Investoren lange zögern und erschwerte eine Umsetzung und Realisierung.

Zuletzt im Dezember 2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung über das Projekt beraten. Etliche Projektgruppensitzungen fanden im Nachgang statt – auch unter Einbindung der Fraktionen.

Anträge der Fraktionen:

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen haben verschiedene Fraktionen Anträge zum Spinnweberei-Areal gestellt:

CDU-Fraktion:

Die CDU-Fraktion beantragt für das Jahr 2026 und die Folgejahre, in denen wir keinen Investor für das Spinnweberei-Areal haben, für die eingesetzten Kosten einen Sperrvermerk.

2026: 50.000 € Einsparung

SPD-Fraktion:

Die Entwicklung der Spinnweberei Uhingen als IBA-Projekt soll gestoppt werden. Das Gelände soll als Gewerbegebiet vermarktet werden. Begründung Hier hätte ein Stück neues urbanes Uhingen entstehen können - ein IBA-Projekt 2027. Heute im März 2026 liegt das Projekt brach, keine Idee der Uni Graz wurde umgesetzt, keine Investoren, die diese Ideen verwirklichen möchten - stattdessen aktuell Anfragen von Interessenten für völlig andere Nutzungen, die weder den

Willen des Gemeinderats noch die Ideen der Bürgerbeteiligung widerspiegeln. Nun gilt es die Reißleine zu ziehen.

Finanzierung: Eingesparte Haushaltstitel 2026 (51.10.09)

UBU-Fraktion:

Wir stellen den Antrag, das Projekt Spinnweberei auf unbestimmte Zeit mit sofortiger Wirkung zu pausieren. Der bisherige Projektverlauf, die Investorensuche und die aktuelle Situation im Baugeerbe, wirken einem Projekterfolg deutlich entgegen. Finanziell ist das Projekt aktuell nicht darstellbar. Kriterien für eine Projektfortsetzung sind zu definieren. Im Rahmen des Antrages ist zu überlegen, ob die Fläche veräußert werden soll und die Stadt Ugingen die Entwicklung der Fläche damit einstellt.

AfD-Fraktion:

Die Quartiersentwicklung des ehemaligen Spinnwebereiareals in der Regie der Stadt wird beendet. Stattdessen soll das Areal in einzelne Abschnitte aufgeteilt werden, die separat verkauft werden sollen. Begründung: Natürlich wäre es wünschenswert, wenn die Stadt das große ehemalige Spinnweberei-Areal zu einem attraktiven Stadtquartier für Wohnen, Handel/Gewerbe und Erholung entwickeln könnte. Nur leider haben die jahrelangen Bemühungen der Stadt zusammen mit der Stadtentwicklungsgesellschaft bei erheblichen Kosten nicht zum Erfolg geführt. Es konnte kein Investor gefunden werden. Die Stadt ist mit dem Projekt überfordert, auch angesichts der anderen großen Industriebrachen in der Stadt (insb. Allgaier- und Kielkopf-Areale). Durch eine Aufteilung und einen abschnittswisen Verkauf des Spinnwebereiareals besteht die Chance das Gelände schneller einer neuen Nutzung zuzuführen, als auf die Umsetzung der großen Lösung zu warten. Über den Bebauungsplan kann die Stadt hinreichende Vorgaben für die Nutzung und die Gestaltung des Geländes machen.

Auswirkung auf den Haushalt: Einsparungen: 50 TEUR in diesem Jahr, 300 TEUR in den Folgejahren Erlöse (mittelfristig): 2,5 -3,5 Mio EUR

Beratungen zum Haushaltsplan 2026:

Bereits zum Einstieg in die Haushaltsberatungen hat der Gemeinderat im Rahmen der Diskussion um die Baubeschlüsse in der Sitzung des Gemeinderats am 12.12.2025 die von der Verwaltung zunächst veranschlagten Mittel in Höhe von 300.000 Euro für das Projekt Spinnweberei auf 50.000 Euro reduziert.

In den Beratungen zur Verabschiedung des Haushaltsplans 2026 wurde dann entschieden, die gestellten Anträge bis zum ohnehin für die Sitzung des Gemeinderats am 22.05.2026 Sachstandsbericht zurückzustellen. Diesem Vorschlag wurde einvernehmlich von allen Fraktionen zugestimmt.

Sachstandsbericht Spinnweberei-Areal:

Auf den Sachstandsbericht in den Anlagen 1 und 2 wird verwiesen.

Energiekonzept für das Spinnweberei Areal – Empfehlung zur Nichtweiterverfolgung eines Nahwärmekonzeptes

Die Projektbeteiligten verfolgten bislang die Umsetzung eines Nahwärmekonzeptes für das Spinnweberei Areal. Nach erneuter Bewertung der Rahmenbedingungen wird jedoch empfohlen, dieses Konzept aktuell nicht weiter zu verfolgen.

Die Empfehlung begründet sich insbesondere wie folgt:

- Das ursprünglich mit der Erstellung des Energiekonzeptes beauftragte Unternehmen hat die Zusammenarbeit kurzfristig beendet. Hintergrund ist die Schließung der zuständigen Fachabteilung. Hierdurch ergibt sich für die weitere Quartiersentwicklung ein erheblicher zeitlicher Verzug, da zusätzliche Ausschreibungen und die erneute Vergabe von Planungsleistungen erforderlich sind.
- Das wirtschaftliche Risiko einer Umsetzung lässt sich derzeit nur schwer belastbar abschätzen. Wesentliche Teile der technischen Infrastruktur müssten voraussichtlich durch die Stadt Uhingen vorfinanziert werden, was mit erheblichen finanziellen Unsicherheiten verbunden wäre.
- Zwischenzeitlich konnte im technische Erschließungskonzept für das Gesamtareal reagiert werden. Die technische Erschließung kann nun weitgehend über bereits bestehende Infrastruktur im Bereich der Ulmer Straße beziehungsweise der Oberen Bahnhofstraße erfolgen. Dadurch können Leitungsverlegungen innerhalb öffentlicher Flächen des Quartiers vermieden werden, was zu einer deutlichen Kostenersparnis für die Stadt führen würde.

Eine zentrale Nahwärmeversorgung wäre von dieser optimierten Erschließung jedoch nicht umfasst. Für die Verlegung von Nahwärmeleitungen wären weiterhin zusätzliche Tiefbau- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Areals erforderlich. Da die übrigen Leitungsmaßnahmen nicht mehr gemeinsam durchgeführt werden, entfallen mögliche Synergieeffekte, wodurch mit zusätzlichen Kosten zu rechnen wäre.

- Darüber hinaus zeigt sich auf Grundlage der bislang geführten Interessentengespräche keine Marktnachfrage nach der Umsetzung eines zentralen Nahwärmekonzeptes innerhalb des Quartiers.

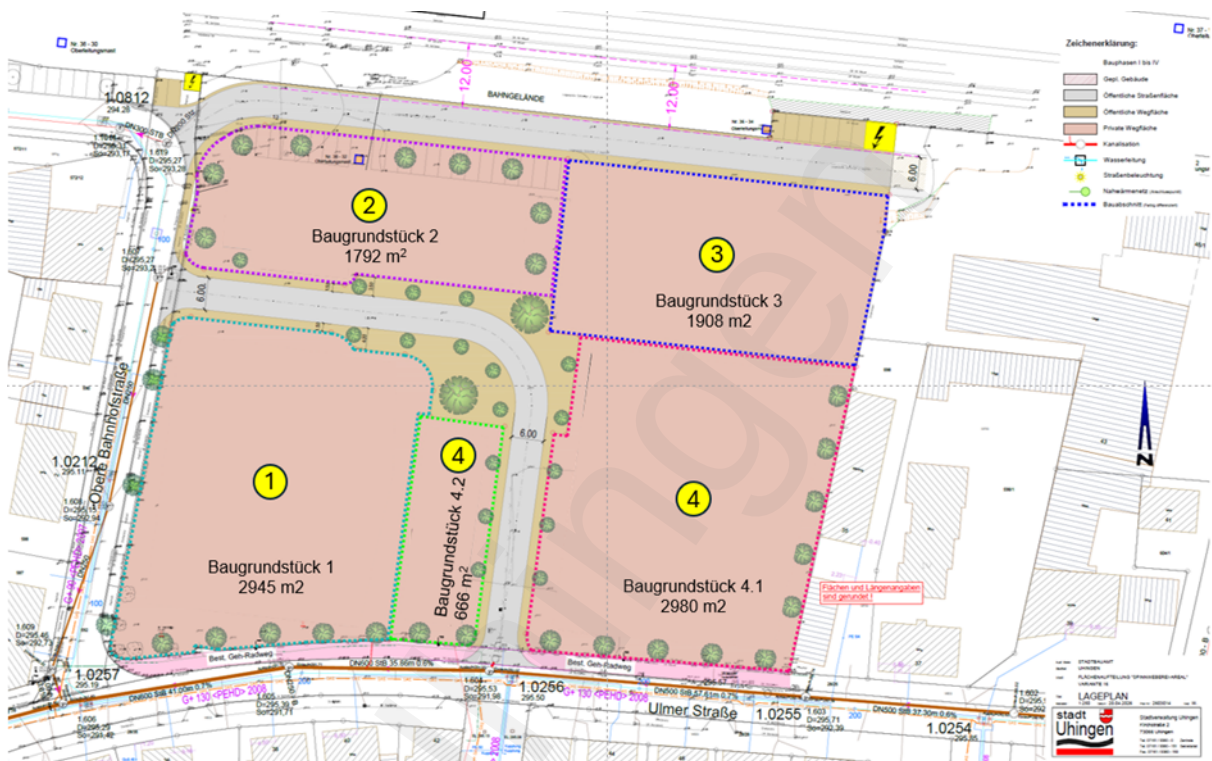
Vor diesem Hintergrund erscheint eine aktive Weiterverfolgung eines Nahwärmekonzeptes durch die Stadt derzeit weder wirtschaftlich noch organisatorisch sinnvoll. Gleichzeitig soll Investoren weiterhin die Möglichkeit eröffnet werden, eigenständig nachhaltige Energieversorgungs Lösungen für einzelne Teilflächen oder das Gesamtareal zu entwickeln und umzusetzen.

Durchführung eines niederschweligen Kaufinteressensbekundungsverfahrens sowie parallele Vorbereitung von Kaufvertragsinhalten für Flächen des Spinnweberei Areals

Die Entwicklung des Spinnweberei Areals in Uhingen stellt ein zentrales kommunales Entwicklungsprojekt dar. Um eine möglichst breite Beteiligung potenzieller Interessenten zu ermöglichen und gleichzeitig die Entwicklung des Areals zeitlich effizient voranzubringen, soll ein niedrigschwelliges Kaufinteressensbekundungsverfahren durchgeführt werden.

Die Kommune verfolgt dabei klare städtebauliche und gemeinwohlorientierte Entwicklungsziele für die einzelnen Teilflächen. Insbesondere sollen Bildungs- und Sozialeinrichtungen gestärkt sowie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Die vorgesehene Quartiersgarage dient der Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und einer geordneten Quartiersentwicklung.

Durch die inhaltliche Vorbereitung von Kaufvertragsgesprächen soll die Verwaltung frühzeitig handlungsfähig sein und die Entwicklung der Flächen effizient vorbereiten können. Ein verbindlicher Verkauf erfolgt weiterhin ausschließlich auf Grundlage gesonderter Gemeinderatsbeschlüsse.



Beschlussvorschlag:

- 1.) Die im Sachstandbericht erläuterten Rahmenbedingungen und Projektstände sind Grundlage für die Fortführung der weiteren Planungen und Gutachten sowie die weitere Quartiersentwicklung. Mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise und den zu Grunde liegenden Maßgaben und den entwickelten Rahmenbedingungen besteht Einverständnis.
- 2.) Die bisher verfolgte Umsetzung eines Nahwärmeconzeptes für das Spinnweberei Areal wird seitens der Stadt nicht weiterverfolgt.
- 3.) Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Quartiersentwicklung unabhängig von einer zentralen Nahwärmeversorgung fortzuführen und die technischen Erschließungsmaßnahmen entsprechend anzupassen.
- 4.) Unabhängig hiervon bleibt es künftigen Investoren grundsätzlich freigestellt, eigenständig ein Nahwärme- oder vergleichbares gemeinschaftliches Energiekonzept für Teilbereiche oder das Gesamtareal vorzusehen.

- Bereits erarbeitete Grundlagen, Erkenntnisse und Planungsstände zum bisherigen Nahwärmekonzept werden interessierten Investoren auf Anfrage zur Verfügung gestellt.
- 5.) Die Verwaltung wird beauftragt, für die Teilflächen 1 - 4 des Spinnweberei Areals ein möglichst niederschwelliges und diskriminierungsfreies Kaufinteressensbekundungsverfahren durchzuführen. Ziel ist es, potenzielle Investoren zu identifizieren.
 - 6.) Das Interessensbekundungsverfahren soll insbesondere:
 - a. mit möglichst geringem bürokratischem Aufwand ausgestaltet werden,
 - b. transparente Rahmenbedingungen enthalten,
 - c. keine verbindliche Angebotsabgabe voraussetzen,
 - d. sowohl private als auch gewerbliche, soziale, genossenschaftliche oder gemeinwohlorientierte Interessenten ansprechen.
 - 7.) Für die einzelnen Teilflächen gelten folgende grundlegende Entwicklungs- und Verkaufsziele der Kommune:
 - a. **Teilflächen 1 und 2:**
Für diese Flächen ist schwerpunktmäßig eine Nutzung im Bereich Bildung, Betreuung sowie soziale Infrastruktur vorgesehen. Entsprechende Nutzungskonzepte sind bei der Interessensbekundung zu berücksichtigen und stellen eine wesentliche Grundlage möglicher weiterer Verhandlungen dar.
 - b. **Teilfläche/n 3 + 4:**
Auf den Flächen 4 (4.1 + 4.2) soll Wohnungsbau mit dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums beziehungsweise dauerhaft geringer Mietbelastungen realisiert werden. Dabei sind Konzepte zu bevorzugen, die einen sozial orientierten Wohnungsbau unterstützen. Darüber hinaus ist im Rahmen der Entwicklung die Umsetzung einer Quartiersgarage auf Teilfläche 3 vorzusehen. Diese ergibt sich aus den Zielsetzungen des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs sowie den Anforderungen an ein geordnetes Mobilitäts- und Freiraumkonzept des Quartiers.
 - 8.) Parallel zum Interessensbekundungsverfahren wird die Verwaltung ermächtigt, Gesprächs- und Verhandlungsinhalte über mögliche Kaufverträge für einzelne Teilflächen aufzubereiten, soweit dies zur Beschleunigung des Entwicklungsprozesses zweckmäßig erscheint.
 - 9.) Die Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen nach Ablauf des Interessensbekundungsverfahrens soll keinen Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages begründen. Ein rechtsverbindlicher Verkauf einzelner Teilflächen bedarf jeweils eines gesonderten Beschlusses des Gemeinderats.
 - 10.) Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat regelmäßig über den Stand des Interessensbekundungsverfahrens sowie über den Fortgang etwaiger Vertragsverhandlungen.
 - 11.) Für die Weiterverfolgung des Projekts Spinnweberei in 2026 werden die bisher im Haushaltsplan genehmigten Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 Euro nicht ausreichen. Um die nächsten Schritte in diesem Jahr einleiten zu können, genehmigt der Gemeinderat überplanmäßige Ausgaben in Höhe von zusätzlich 100.000 Euro.

Uhingen, den 12.05.2026

einverstanden:

i. A. Markus Malcher

i.A. Frank Hollatz

Matthias Wittlinger
Bürgermeister

Spinnweberei Areal Uhingen - Sachstandsbericht

Kenntnisnahme durch den Gemeinderat
Sitzung vom 22. Mai 2026

Inhalt:

- | | |
|---|----------|
| 1. Arbeitsstand Städtebaulicher Entwurf | Seite 2 |
| 2. Weiterentwicklung Nutzungskonzept – Einflussfaktoren | Seite 4 |
| 3. geplante Nutzungen am Areal | Seite 6 |
| 4. Sachstand Energiekonzeption | Seite 7 |
| 5. Stand Bebauungsplanverfahren | Seite 9 |
| 6. Grobzeitplanung | Seite 10 |
| 7. Sachstand Gesamtkostenbetrachtung | Seite 11 |

Bearbeiter:

Sonja Knapp – Abteilungsleitung Bauland und Projektentwicklung / STEG Stadtentwicklung
Christoph Raz - Projektleiter / STEG Stadtentwicklung

Stand: 08.05.2026

Sachstandsbericht

Spinnweberei Areal Uhingen

1. Arbeitsstand Städtebaulicher Entwurf

Die Rahmenplanung des Büro Studio Cross Scale wurde im Jahr 2025 und 2026 auf Basis laufender Erkenntnisse in der Quartiersentwicklung weiterentwickelt. Insbesondere aufgrund zwischenzeitlich deutlich konkreter Ansiedelungsinteressen von potenziellen Investoren am Areal, sowie den im Pkt. 2 genannten Einflussfaktoren auf die Planung ergibt sich eine Weiterentwicklung des Städtebaulichen Konzeptes.

Nachfolgend dargestellt befindet sich der Arbeitsstand aus Oktober 2025 (Abbildung 1) welcher den Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderats Uhingen im Rahmen des „Jour-Fixe-Fraktionen“ (15.10.2025) zur Kenntnis gebracht wurde. Dieser wurde zwischenzeitlich deutlich weiterentwickelt.

Die in Abbildung 2 dargestellte Flächenverteilung stellt diese Weiterentwicklung des Standes aus Oktober 2025 dar und dient als Grundlage für die Grundstücksbildung und Ermittlung von Grundstücksgrößen sowie als Flächenbilanz / Grundlage für die Gesamtkostenbetrachtung.

Aktuelle Flächenverteilung gemäß städtebaulichem Entwurf (Abb. 2):

- zu veräußernde Grundstücksfläche ca. 10.291 m²
- öffentliche Flächen ca. 2.697 m²

Abbildung 3 stellt die aufgrund des Planerworkshops vom 06.05.2026 erfolgte Anpassung bezüglich Wohnbauentwicklung dar (Anpassung der Kubaturen und Geschossigkeiten).

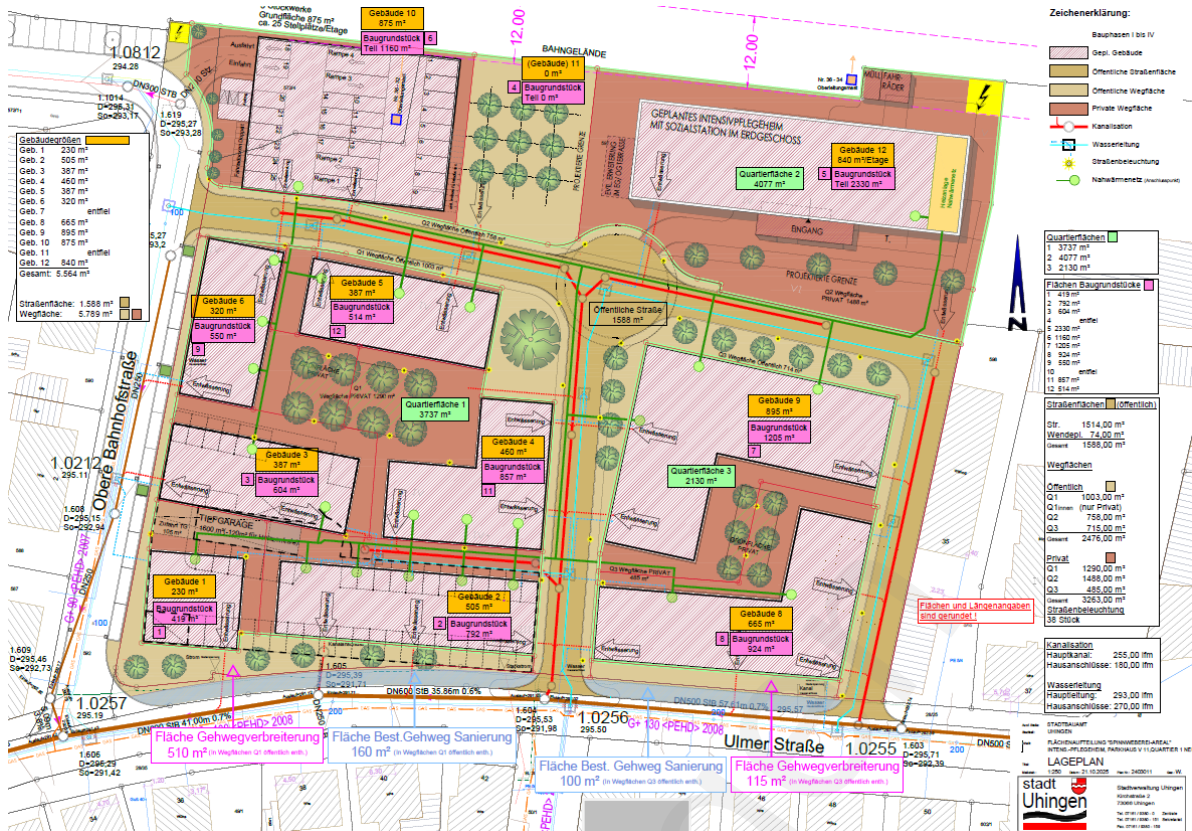


Abb. 1 – städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2025

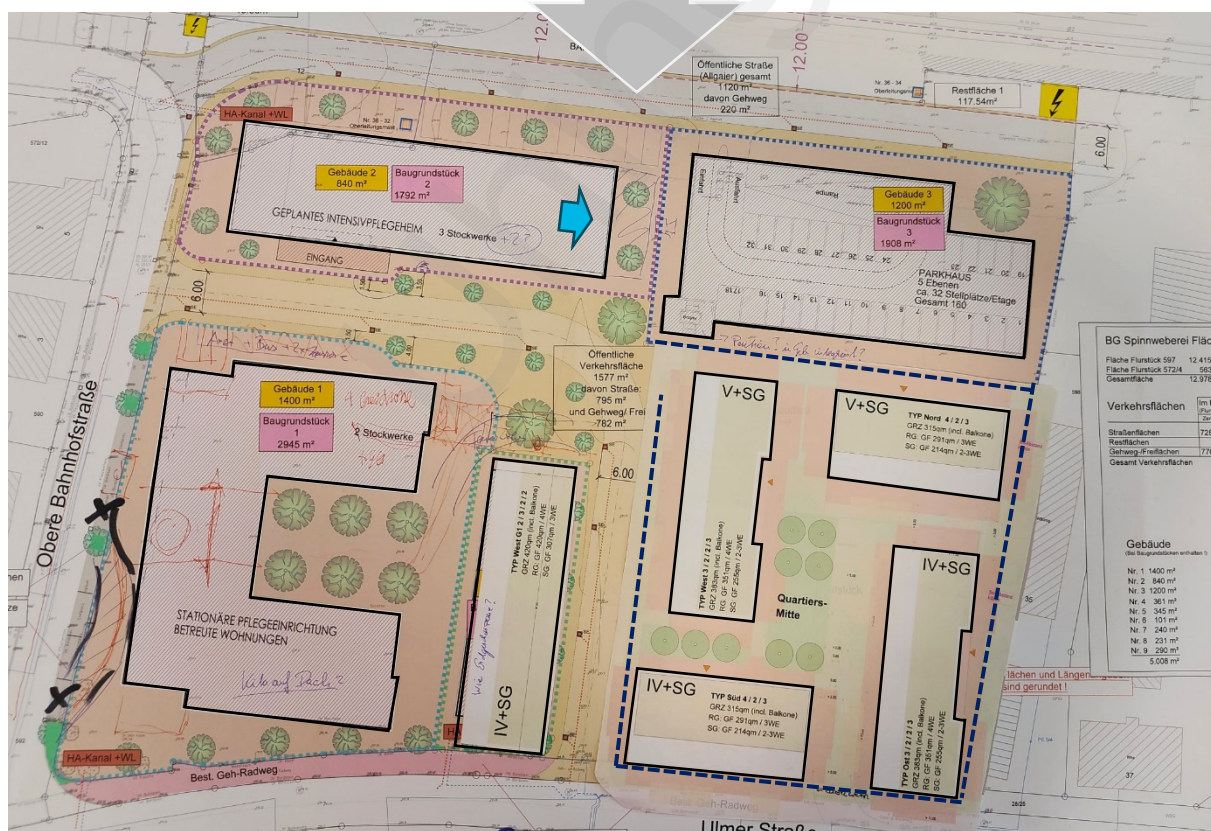


Abb. 2 – Skizze Arbeitsstand vom 6.5.2026

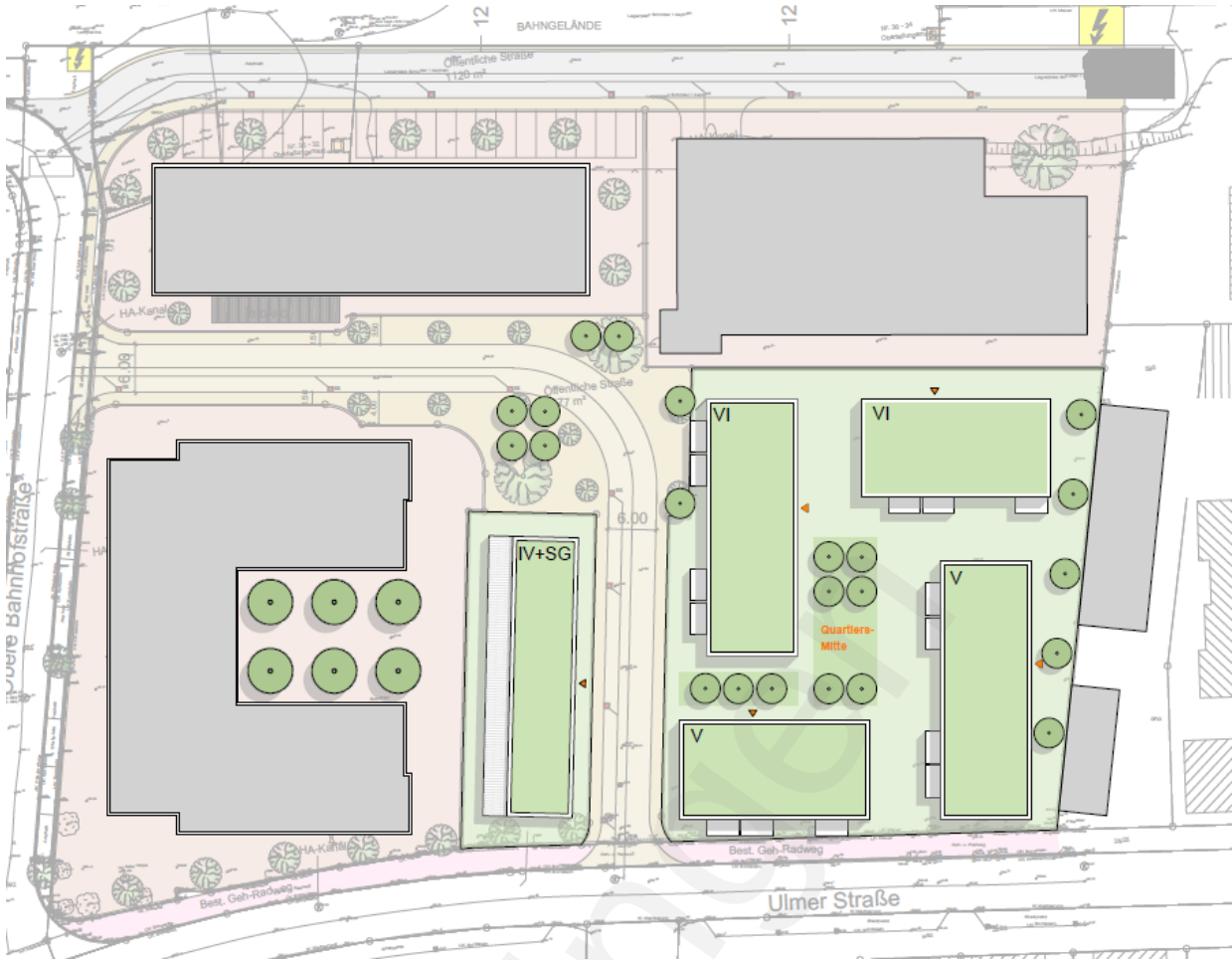


Abb. 3 – Skizze Arbeitsstand vom 8.5.2026 – Weiterentwicklung Wohnbebauung

2. Weiterentwicklung Nutzungskonzept – Einflussfaktoren

Wie im Abgleich der beiden Abbildungen 1 und 2 dargestellt, haben sich die Kubaturen der Baukörper sowie deren Stellung, wie auch die Lage von Erschließungsstraßen im Areal zwischen den beiden Ständen 10/2025 und 05/2026 deutlich verändert. Diese Veränderungen in der Planung sind neben städtebaulichen Überlegungen im Jahr 2025 insbesondere aufgrund folgender entwicklungsrelevanter Einflussfaktoren entscheidend beeinflusst worden:

- bedarfsgerechte Grundstückskonfiguration auf Basis von Markterkundungsgesprächen
- Umgang mit einem Masten der Deutschen Bahn am Areal
- Absicherung lokaler Entwicklungsmöglichkeiten von Wirtschaftsbetrieben
 - Anfrage einer Erschließungsstraße (Firma Allgaier PT)
 - einzuhaltende Lärmwerte aufgrund Gewerbelärmemissionen

Unter Einbezug genannter Faktoren wurde der städtebauliche Entwurf im Jahr 2025 bzw. im 1. Quartal 2026 angepasst. Ziel war es hierbei alle oben genannten Einflussfaktoren, welche nachfolgend näher erörtert werden in Einklang zu bringen:

2.1. Bedarfsgerechte Grundstückskonfiguration auf Basis von Markterkundungsgesprächen

Laufend geführte Markterkundungsgespräche ergaben zwischenzeitlich folgende Nutzungen am Areal welche mit einem konkreten Entwicklungsinteresse von potenziellen Investoren verbunden sind:

- Pflegeeinrichtung – Ansiedelung eines Intensivpflegeheim
- Wohnraum/ Pflegeeinrichtung – Ansiedelung eines Pflegeheims sowie Mitarbeiterwohnungen / Senioren-, bzw. betreutes Wohnen
- Wohnraum – Ansiedelung von (100%) gefördertem Wohnungsbau
- Ruhender Verkehr – Ansiedelung einer Quartiersgarage

Auf Basis der Wahrung städtebaulicher Ziele in Verbindung einer marktfähigen Ausgestaltung des städtebaulichen Entwurfs erfolgte am 06. Mai 2026 ein gemeinsamer Abstimmungstermin in der STEG. Bei diesem Termin haben die potenziellen Investoren gemeinsam mit dem Büro Studio Cross Scale (SCS, Städtebau), dem Büro M-Quadrat (Bebauungsplanung) und Vertretern der IBA 27 den städtebaulichen Entwurf weiterentwickelt. Ziel war es, die Nutzungen am Areal unter Berücksichtigung ihrer flächigen Bedarfe sowie städtebaulicher Gesichtspunkte neu zu sortieren und aufeinander abzustimmen. Das Ergebnis dieses Abstimmungstermin findet sich in Form einer Skizze in Abbildung 2 (Seite 2) wieder. Es ergaben sich verschiedene Anpassungserfordernisse, die nach Rückmeldung der einzelnen Beteiligten durch das Büro SCS unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte arrondiert werden.

2.2. Umgang mit einem Masten der Deutschen Bahn am Areal

Ein im nordwestlichen Bereich des Areals verorteter Bahnmasten der DB beeinflusste die weitere Entwicklung aufgrund hoher Abbruchskosten sowie einem nicht verbindlich fassbaren Abbruchzeitpunkt seitens der Deutschen Bahn. Die geschätzten Abbruchkosten für diesen Mast beliefen sich auf ca. 400.000 € inkl. benötigter Planungsleistungen. Ein Abbruch bzw. Versatz desselben müsste sich

nach baubetrieblichen Abläufen der DB richten, welche aktuell im Jahr 2030/ 31 einen Abbruch/ Versatz als möglichen Zeitraum nennt, jedoch keine verbindliche zeitliche Zusage hierzu machen kann.

Der städtebauliche Entwurf reagiert auf diese Situation, indem der Mast im Bestand erhalten bleiben soll und in den Entwurf integriert wird. Dies hat immense zeitliche wie finanzielle Vorteile für die weitere Quartiersentwicklung. Der Standort wurde bereits mit dem Ansiedlungsinteressenten abgestimmt.

2.3. Absicherung lokaler Entwicklungsmöglichkeiten von Wirtschaftsbetrieben

Im Verlauf des zweiten Halbjahres 2025 gelangte die Projektentwicklung in Kenntnis von möglichen baulichen Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen durch die Firma Allgaier PT. Diese wären im Nahbereich der angrenzenden Flurstückgrenze im Nordosten des Spinnweberei Areals geplant.

Anfrage einer Erschließungsstraße (Firma Allgaier PT)

Im Zuge dieser baulichen Maßnahmen äußerte die Firma Allgaier PT den dringenden Wunsch einer Werksausfahrt in diesem Bereich. Begründet wurde dies mit einer betrieblichen Notwendigkeit aufgrund fehlender ausreichender Platzverhältnisse auf Eigengrund. Die Projektentwicklung versuchte daraufhin dieses Ansinnen unter Wahrung städtebaulicher Ziele im Areal zu ermöglichen. So reagiert der aktuelle Städtebauliche Entwurf, indem eine für die Quartiersgarage notwendige Erschließungsstrasse an die nördliche Flurstückgrenze verlegt wurde und gleichzeitig als Erschließungsstrasse für genannte Firma dienen kann.

einzuhaltende Lärmwerte aufgrund Gewerbelärmemissionen

Im Zuge genannter Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen rückte das Thema potenzieller Lärmemissionen von Gewerbelärm auf die geplanten Nutzungen insbesondere die zweier Pflegebetriebe in den Fokus der Projektentwicklung. Auf Basis einer lärmtechnischen Prüfung ergab sich die Notwendigkeit einer Verortung von Pflegebetrieben im Westen des Areals. Ziel ist es hierbei mehr Distanz zu potenziellen Lärmemissionsquellen im gewerblichen Bereich sicherzustellen. Zusätzlich wurde im Bereich des Städtebaus eine Baukörperstellung von nicht pflegerischen Nutzungen im Osten des Areals so angeordnet, dass eine lärmabschirmende Wirkung auf den westlichen Bereich des Spinnweberei Areals erzielt werden kann.

3. geplante Nutzungen am Areal

Die aktuelle Nutzungsstruktur wie in Abb. 2 dargestellt gliedert das Areal der Spinnweberei in vier Bereiche. Die in Abb. 2 dargestellten Kubaturen dienen lediglich einer ersten räumlichen Orientierung und müssen hinsichtlich einer genauen Baukörperstellung sowie einer außen-räumlichen bzw. freiräumlichen Planung noch angepasst werden:

Wohnbebauung (Südosten)

Der aktuelle Entwurfsstand sieht eine Wohnbebauung aus insgesamt 5 Geschosswohnbauten mit einer Geschossigkeit von 5 – 6 Geschossen vor. Durch die Baukörperstellung soll sich eine lärmabschirmende Wirkung in Richtung Osten (Gewebelärm) sowie Richtung Süden (Verkehrslärm) erreicht werden. Um die Umsetzungswahrscheinlichkeit der Erstellung einer Quartiersgarage durch einen Investor deutlich zu steigern, soll das südöstliche Bau-feld an einen Investor vergeben werden und entsprechend aus einer Hand bebaut werden. Dies hätte den Vorteil, dass dieser fasst alle Pflichtstellplätze im Areal am Standort selbst entwickeln würde und nur geringfügige Schnittstellen zu anderen Investoren am Areal be-stünden.

Quartiersgarage (Nordosten)

Die Quartiersgarage befindet sich in der nordöstlichen Quartiersecke als unabhängiges Bauwerk, die Erschließung erfolgt entlang der nördlichen Gebietskante. Dadurch wird der MIV (motorisierter Individualverkehr) überwiegend aus dem Quartier herausgehalten. Diese Hochgarage soll alle dem Wohnbau zugeordneten Pflichtstellplätze, sowie notwendige Be-darfe der restlichen Nutzungen am Areal abdecken, wobei ein Einverständnis in dieser Hin-sicht mit dem Entwickler der Garage herzustellen ist.

Sofern der direkt angrenzende Betrieb Allgaier PT ebenfalls einen zusätzlichen Stellplatzbe-darf hat, würde durch die Platzierung ein potenzieller Synergieeffekt entstehen. Abschlie-ßend ist zu prüfen, ob die Quartiersgarage eine zusätzliche Stellplatzkapazität seitens All-geier PT fassen könnte.

Pflegeheim – Intensivpflege (Nordwesten)

Die Nutzung eines Intensivpflegeheims mit ca. 30 Betten im Nordosten des Areals orientiert sich zur Quartiersmitte. Notwendige KFZ - Stellplätze im Umfang von ca. 5 – 8 Stück kön-nen nördlich des Baukörpers platziert werden (aufgrund des Erhalts des DB-Mast) entsteht hier eine entsprechende Freifläche, die der direkten Nutzung des Gebäudes zugeordnet

wird). Aktuell bestehen die Überlegungen den Baukörper in Richtung Osten zu rücken um westlich des Gebäudes eine als Aufenthaltsfläche nutzbare Freifläche zu generieren.

Pflegeheim (Südwesten)

Dieses u-förmige Gebäude bildet einen Richtung Osten offenen Innenhof aus und wird aktuell als bis 4 – 5-geschossige Immobilie konzipiert. Die Hauptnutzung dieses Gebäudes umfasst ein Pflegeheim mit 60 bis 90 Plätzen. Ergänzt durch ein Angebot von betreutem Wohnen und Mitarbeiterwohnungen. Im Erdgeschoss ist aktuell die Ansiedelung eines (auch für die Öffentlichkeit zugänglichen) Frisörladens geplant.

4. Sachstand Energiekonzeption

Im Rahmen des Projektes „Spinnweberei“ in Uhingen wurde von der EnBW AG (Abteilung „Nachhaltige Quartiere“) ein ganzheitliches energetisches Versorgungskonzept erarbeitet. Ziel war es, eine sektorenübergreifende und -gekoppelte, regenerative, zuverlässige und zukunftsfähige Energieversorgung bereitzustellen.

Inanspruchnahme von Fördermitteln: Eine entsprechende Beauftragung erfolgte unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Rahmen des Modul 1 (Förderung einer Machbarkeitsstudie = Planung) der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze.

Zusammenfassung Konzept

Das energetische Konzept basiert auf einem stromgeführten Energiesystem mit der Vermeidung von fossilen Brennstoffen. Benötigte Wärmebedarfe sollten mittels Wärmepumpen erzeugt werden. Als Umweltenergie soll hierfür im Zuge eines Multiquellensystems sowohl Geothermie als auch Luft zu Verfügung stehen. Geothermie ist dabei bestens geeignet die Grund- und Mittellast in den Wintermonaten abzudecken, wohingegen die Umgebungsluft zur Spitzenlasterzeugung, als auch in den Übergangsmonaten ihren Einsatz findet. Photovoltaikanlagen sollten auf nahezu allen Dachflächen installiert werden, damit der Strombedarf der Wärmepumpen, der Wohn- und Gewerbeeinheiten, als auch der Ladeinfrastruktur mit einem möglichst großen Deckungsanteil lokal erzeugt werden kann.

Die Baukosten der Einrichtung sollten auf alle späteren Nutzer umgelegt werden. Die Baukosten sind ggf. zunächst von der Stadt zu tragen und ggf. vorzuhalten, sollte sich die Entwicklung des Quartiers über einen längeren Zeitraum hinziehen (über 10 Jahre).

Empfehlung keiner Weiterverfolgung des Konzeptes

Das beschriebene Konzept einer gemeinschaftlichen Quartiersversorgung in Form eines Nahwärmekonzeptes stellt die Quartiersentwicklung aktuell vor Herausforderungen, welche seitens der Projektbeteiligten als projektkritisch beurteilt werden müssen.

Aufgrund folgender Begründungen wird dem Gemeinderat empfohlen genanntes Konzept nicht mehr weiter zu verfolgen:

- Aufgrund einer kurzfristigen Aufkündigung der Zusammenarbeit durch die EnBW (Ersteller Energiekonzept), begründet durch eine Schließung der betreuenden Abteilung derselben, ergibt sich für das Projekt Spinnweberei ein erheblicher Zeitverzug in der weiteren Quartiersentwicklung.

Dies Zeitverzug besteht einerseits in einer notwendigen Neuausschreibung weiterer Planungsleistungen sowie einem erwartbar höheren zeitlichen Aufwand im Bauablauf der Umsetzung im Vergleich zu konventionelle Energieversorgungsleistungen

- das wirtschaftliche Umsetzungsrisiko ist aktuell nur schwer abzuschätzen und würde in wesentlichen Teilen der Vorfinanzierung technischer Infrastruktur bei der Stadt Uhingen liegen
- das technische Erschließungskonzept wurde mittlerweile dahingehend überarbeitet, dass keine Umsetzung von technischen Erschließungsleitungen innerhalb des Gebietes im Bereich öffentlicher Flächen notwendig sein werden.

Dies ergibt eine deutliche Kostenersparnis für die Stadt Uhingen. Das Gesamtareal kann via bereits bestehender techn. Infrastruktur (Ulmer Str. bzw. Oberer Bahnhofstraße) erschlossen werden. Davon würde eine technische Erschließung der Wärmeversorgung am Areal aber nicht betroffen sein. Erschließungsarbeiten am Areal wären für die Verlegung von Nahwärmeleitungen nach wie vor am Areal notwendig, mit entsprechend höheren Kosten ist zu rechnen. Synergieeffekte mit der Verlegung anderer Leitungen sind nicht mehr möglich.

- auf Basis von geführten Investorengesprächen spiegelt der Markt kein besonderes Interesse an der Umsetzung eines Nahwärmekonzeptes.

In jedem Fall bleibt es aber künftigen Investoren selbst überlassen solch ein Konzept eigenständig vorzusehen. Die Stadt Uhingen würde eine Umsetzung nach wie vor grundsätzlich begrüßen und alle bisherig erarbeiteten Erkenntnisse an interessierte Investoren weiterreichen.

5. Stand Bebauungsplanverfahren

Für die weitere Entwicklung des Quartiers ist es aus Sicht der Verwaltung und des Planungsbüros mquadrat sinnvoll, auf Basis eines noch zu finalisierenden Rahmenplans, sowie den bisher gewonnenen fachplanerischen Kenntnissen, **das Bebauungsplanverfahren für das Gesamtquartier** fortzuführen.

Für das ca. 1,2 ha große Plangebiet wird angestrebt, den Bebauungsplan innerhalb eines Jahres zur Satzungsreife zu bringen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt. Die daraus resultierenden Anregungen wurden im weiteren Prozess entsprechend behandelt. Aktuell begleitet das Büro mquadrat den laufenden Planungsprozess hinsichtlich der planungsrechtlichen Anforderungen. Dies ist v.a. hinsichtlich der geplanten Nutzungsfestsetzung MU und der Berücksichtigung der diversen Anforderungen hinsichtlich Lärmbelastungen auf das Quartier erforderlich. Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgt auf Basis der überarbeiteten Rahmenplanung die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der ggf. noch erforderlichen bzw. fortzuschreibenden Fachgutachten. Daran anschließend folgt die förmliche Offenlage und Behördenbeteiligung. Ziel ist, in Abstimmung mit den geplanten Entwicklungen möglichst zügig die Planreife nach Stand BauGB §33 zu erreichen. Im Konsens mit der weiteren Quartiersentwicklung ist abzustimmen, in welchem zeitlichen Kontext der Satzungsbeschluss sowie die Rechtskraft herbeigeführt werden soll.

6. Grobzeitplanung

Die nachstehende Abbildung stellt einen Grobzeitplan dar, welcher auf einem raschen Projektfortgangs basiert. In der Farbe Blau sind maßgebliche Planungsschritte dargestellt, in der Farbe Rot die Planung und Umsetzung der geplanten 3 Bauabschnitte im Spinnweberei Areal.

Uhingen Spinnweberei - Grobzeitplan																			
2026				2027				2028				2029				2030			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Städtebaulicher Rahmenplan				Weiterentwicklung und Überarbeitung Städtebau und Freiraum				GR - Beschluss											
Erschließung				Planung und Genehmigung				Ausschreibung				Ausführung							
Freiflächen				Planung															
B-Plan				Erstellung B-P-Plan												Ausführung			
Bauabschnitt 1 - Wohnbau + Quartiersgarage (Osten)				Vergabe u. Vertragsverhandlungen				Planung und baurechtl. Einreichung				Zeitraum Förderzusage				Detailplanung & Ausschreibung			
Bauabschnitt 2 - Pflegeheim (Intensivpflege) - BA 2				Vergabe u. Vertragsverhandlungen				Planung und baurechtl. Einreichung				Detailplanung & Ausschreibung				Bauausführung (abhängig von Wohnbau- Lärmschutz)			
Bauabschnitt 3 - Pflegeheim				Vergabe u. Vertragsverhandlungen				Planung und baurechtl. Einreichung				Detailplanung & Ausschreibung				Bauausführung (abhängig von Wohnbau- Lärmschutz)			

7. Sachstand Gesamtkostenbetrachtung

Für das Quartier wurde eine städtebauliche Gesamtkostenkalkulation aufgestellt. Dabei werden sämtliche Kostenaufwände berücksichtigt, die für die Entwicklung des Gebietes erforderlich sind, um das Quartier seiner neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Die Gesamtbetrachtung dient der Verwaltung und dem Gemeinderat dazu, mögliche Förderungen oder Abschläge auf Kaufpreise zur Realisierung bestimmter Zielsetzungen in Ihrer Konsequenz besser abwägen zu können und auf eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu stellen.

Zu den berücksichtigten Kosten zählen sämtliche Planungs-, Beratungs- und Gutachtenkosten, vorbereitende Maßnahmen wie Abbrucharbeiten, Räumung und Grundstückssicherungen, bereits geleistete Wettbewerbskosten, sowie die Kosten für die Erschließung, technische Infrastruktur und Freiflächengestaltung. In der aktuellen Aufstellung sind sowohl tatsächlich getätigte Ausgaben aufgeführt als auch eine Kostenschätzung basierend auf Erfahrungswerten bspw. der Verwaltung Uhingen zu Kosten, die erst anstehen und derzeit noch nicht konkret benannt werden können (bspw. Erschließungsmaßnahmen). Derzeit noch nicht berücksichtigt sind Kosten ggf. erforderliche Ausgleichsbeträge aus dem Sanierungsverfahren, Unvorhergesehenes und Finanzierungskosten sowie Kosten für noch anstehende Vergabeverfahren u.ä.

Kosten Umsetzung einer Quartiersgarage und Nahwärmekonzept entfallen

Des Weiteren derzeit nicht berücksichtigt sind Kosten für den Bau einer Quartiersgarage sowie Bau- und Vorhaltekosten für die Heizzentrale bzw. sonstiger Wärmeinfrastruktur, welche die Kommune bei einem gemeinschaftlichem Wärmekonzept vorzufinanzieren hätte. Auf Basis der aktuell vorgeschlagenen nicht weiter Verfolgung der Umsetzung eines Nahwärmekonzeptes, sind diese Kosten aber aktuell auch nicht in Ansatz zu bringen.

Die Kosten der Erstellung einer Quartiersgarage waren aufgrund bisheriger Markterkundungsgespräche sowie Erfahrungswerten der STEG als von der Kommune zu tragender Kostenanteil angesehen worden. Auf Basis eines aktuell positiven Investorengesprächs kann diese Kostenposition aber auf Investoren abgewälzt werden, ein entsprechender Kostenanteil wurde aus der Gesamtkostenbetrachtung entfernt.

Die aktuellen Werte stellen einen Zwischenstand der ermittelten Kosten Stand Mai 2026 dar und sind nicht abschließend:

Stand Gesamtentwicklungs- und Baukosten 04.2026: **ca. 5.500.000 €**

Stand Kosten/m² Nettobauplatzfläche 04.2024: **ca. 535 €/m²**

Berechnung: 5.500.000 € / 10.291 m² Verkaufsfläche = 535 €/m²

Im Vergleich dazu stellte sich der ermittelte **Kostenstand im Mai 2024** wie folgt dar:

Stand Gesamtentwicklungs- und Baukosten 04.2024: ca. 6.500.000 €

Stand Kosten/m² Nettobauplatzfläche 04.2024: ca. 860 EUR/m²

Zusammenfassung:

Wie dargestellt konnte der Kostenstand aufgrund städtebaulicher Umplanungen sowie Einsparungen, welche sich aus den in Pkt. 2 dieses Sachstandberichts ergeben, im Vergleich zur Letztbetrachtung im Jahr 2024 in etwa gehalten werden.

Gleichzeitig konnte die potenzielle Verkaufsfläche gesteigert werden, was ein verbessertes Kosten/ Erlösverhältnis zur Folge hat und sich in einem im Vergleich zum Jahr 2024 geringeren Mindestverkaufspreis, welcher benötigt werden würde, um kostendeckend zu sein ablesen lässt.

Spinnweberei Areal Uhingen - Sachstandsbericht

Anlage zu Sachstandsbericht: Zusammenstellung Grobkosten der Quartiersentwicklung

öffentlicher Teil der Gemeinderatssitzung vom 22. Mai 2026

Stand April 2026

Position	bereits angefallene Kosten	Schätzung noch anfallender Kosten
Vorbereitende Kosten u.a. Machbarkeitsstudien, STB-Wettbewerb, Gutachten	ca. 245.000 €	
Beratungsleistungen u.a. städtebauliche Beratung, Sanierungsdurchführung, Projektsteuerung	ca. 460.000 €	ca. 200.000 €
Grunderwerbe	ca. 2.400.000 €	
Bauleitplanung Städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplanung	ca. 125.000 €	ca. 100.000 €
Gutachten, Untersuchungen, Konzepte Kampfmittelerkundung, geotechn. Gutachten, schalltechn. Gutachten, Hydrogeologisches Gutachten, Parkraumkonzept	ca. 140.000 €	ca. 20.000 €
Grundstücksfreilegung Abbruchkosten inkl. Begleitung	ca. 660.000 €	
Verkehrsanlagen Straßenbau, Freianlagen, Erdarbeiten		ca. 665.000 €
Entsorgungsanlagen Kanal inkl. Hausanschlüsse		ca. 80.000 €
Wasserversorgung Leitungen inkl. Anschlüsse		ca. 55.000 €
Rückstellungen Abbruchkosten		ca. 200.000 €
Vermarktung		ca. 50.000 €
Sonstige Baunebenkosten	ca. 30.000 €	ca. 65.000 €
Summe	4.060.000 €	1.435.000 €

Alle Positionen Bruttowerte

Summe Grobkostenschätzung: ca. 5.500.000 €

Anm.: nicht berücksichtigt sind Kosten ggf. erforderliche Ausgleichsbeträge aus dem Sanierungsverfahren, Unvorhergesehenes und Finanzierungskosten sowie Kosten für noch anstehende Vergabeverfahren.

Uhingen weiterSpinnen

Sachstandspräsentation am 22.05.2026

öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sonja Knapp, Christoph Raz

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Überblick heutiger Themen

Spinnweberei Uhingen – 22.05.2026

1: Weiterentwicklung Nutzungskonzept

2: geplante Nutzungen am Areal

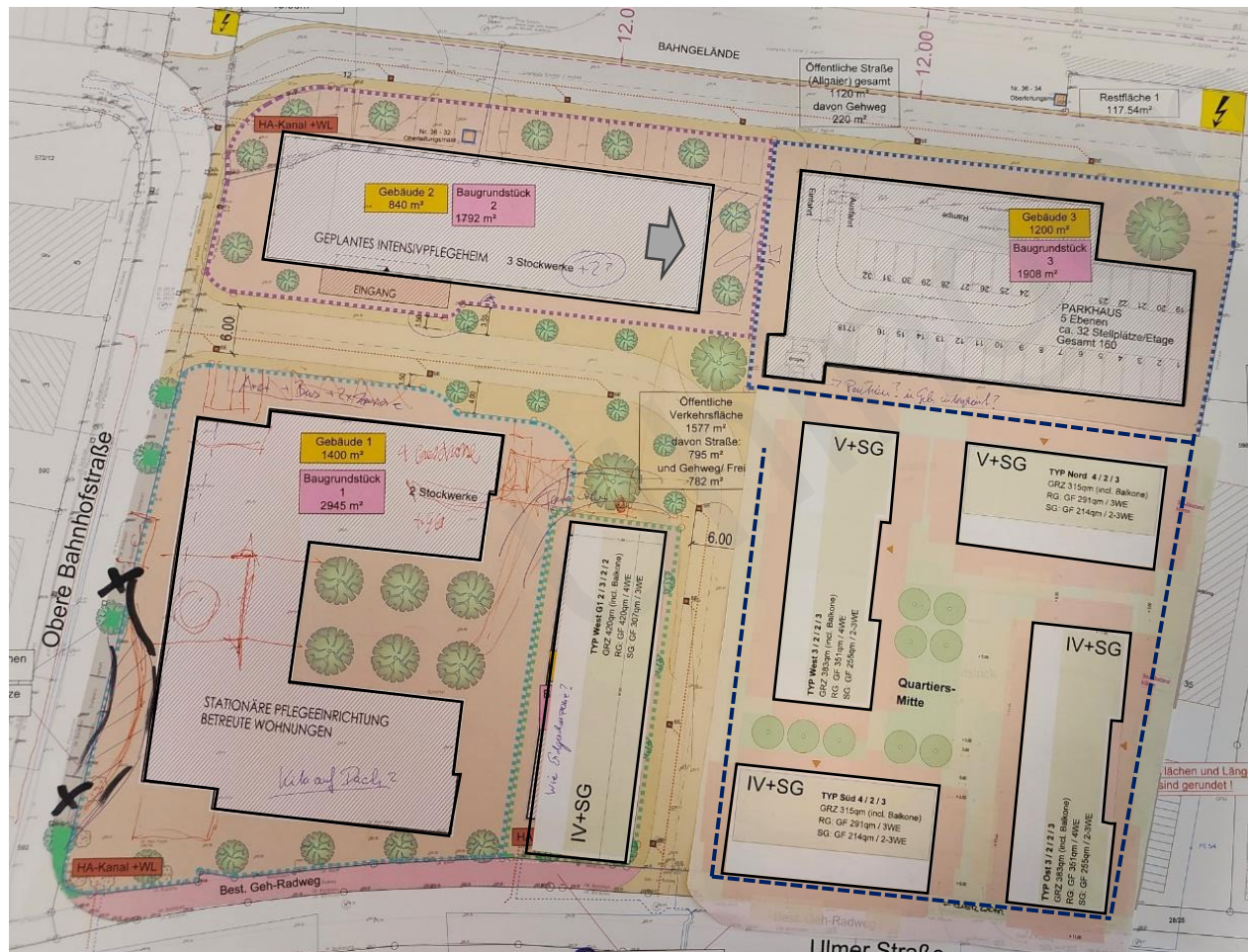
3: Sachstand Energiekonzeption

4: Stand Bebauungsplanverfahren

5: Grobzeitplanung

6: Stand Gesamtkostenbetrachtung

1: Weiterentwicklung Nutzungskonzept



Skizze Arbeitsstand
Stand Mai 2026

Einflussfaktoren:

- Markterkundungsgespräche
- Umgang mit Masten der DB
- Absicherung lokaler Wirtschaft
- Gewerbe und Verkehrslärm

2: geplante Nutzungen am Areal

Laufend geführte Markterkundungsgespräche ergaben zwischenzeitlich folgende Nutzungen am Areal welche mit einem konkreten Entwicklungsinteresse von potenziellen Investoren verbunden sind:

- **Pflegeeinrichtung**

Ansiedelung eines Intensivpflegeheim

- **Wohnraum/ Pflegeeinrichtung**

Ansiedelung eines Pflegeheims sowie Mitarbeiterwohnungen / Senioren-, bzw. betreutes Wohnen

- **Wohnraum**

Ansiedelung von (100%) gefördertem Wohnungsbau

- **Ruhender Verkehr**

Ansiedelung einer Quartiersgarage

3: Sachstand Energiekonzeption

Im Rahmen des Projektes „Spinnweberei“ in Uchingen wurde von der EnBW AG (Abteilung „Nachhaltige Quartiere“) ein ganzheitliches energetisches Versorgungskonzept erarbeitet. Ziel war es, eine sektorenübergreifende und -gekoppelte, regenerative, zuverlässige und zukunftsfähige Energieversorgung bereitzustellen.

Das beschriebene Konzept einer gemeinschaftlichen Quartiersversorgung in Form eines Nahwärmekonzeptes stellt die Quartiersentwicklung aktuell vor Herausforderungen, welche seitens der Projektbeteiligten als projektkritisch beurteilt werden müssen.



Abbildung : Auslegung Erdwärmesonden

3: Sachstand Energiekonzeption

Begründungen der Empfehlung keiner Weiterverfolgung des Konzeptes

- Durch den **kurzfristigen Ausstieg der EnBW** entsteht für das Projekt Spinnweberei ein **erheblicher Zeitverzug**, insbesondere durch notwendige Neuvergaben von Planungsleistungen und einen erhöhten Umsetzungsaufwand gegenüber konventionellen Energieversorgungslösungen.
- Das **wirtschaftliche Risiko der Umsetzung** ist derzeit schwer abschätzbar und würde zu **wesentlichen Teilen bei der Stadt_Uchingen** liegen.
- Das **technische Erschließungskonzept wurde überarbeitet**: keine Umsetzung von technischen Erschließungsleitungen innerhalb des Gebietes im Bereich öffentlicher Flächen notwendig. Dadurch ergeben sich deutliche Kostenvorteile für die Stadt. Für eine Nahwärmeversorgung wären jedoch weiterhin Erschließungsarbeiten und zusätzliche Leitungsverlegungen im Areal erforderlich; **Synergieeffekte mit anderen Leitungen entfallen**.
- Investorengespräche zeigen derzeit **kein besonderes Marktinteresse an der Umsetzung** eines Nahwärmekonzeptes

4: Stand Bebauungsplanverfahren

Für die weitere Entwicklung des Quartiers ist es aus Sicht der Verwaltung und des Planungsbüros mquadrat sinnvoll, auf Basis eines noch zu finalisierenden Rahmenplans, sowie den bisher gewonnenen fachplanerischen Kenntnissen, **das Bebauungsplanverfahren für das Gesamtquartier** fortzuführen.

Für das ca. 1,2 ha große Plangebiet wird angestrebt, den **Bebauungsplan innerhalb eines Jahres zur Satzungsreife** zu bringen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt. Die daraus resultierenden Anregungen wurden im weiteren Prozess entsprechend behandelt. Aktuell begleitet das Büro mquadrat den laufenden Planungsprozess hinsichtlich der planungsrechtlichen Anforderungen. Dies ist v.a. hinsichtlich der geplanten Nutzungsfestsetzung MU und der Berücksichtigung der diversen Anforderungen hinsichtlich Lärmbelastungen auf das Quartier erforderlich. Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgt auf Basis der überarbeiteten Rahmenplanung die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der ggf. noch erforderlichen bzw. fortzuschreibenden Fachgutachten. Daran anschließend folgt die förmliche Offenlage und Behördenbeteiligung. Ziel ist, in Abstimmung mit den geplanten Entwicklungen möglichst zügig die Planreife nach Stand BauGB §33 zu erreichen. Im Konsens mit der weiteren Quartiersentwicklung ist abzustimmen, in welchem zeitlichen Kontext der Satzungsbeschluss sowie die Rechtskraft herbeigeführt werden soll.

5: Grobzeitplan

Uhingen Spinnweberei - Grobzeitplan																			
2026				2027				2028				2029				2030			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Städtebaulicher Rahmenplan																			
Weiterentwicklung und Überarbeitung Städtebau und Freiraum																			
			GR - Beschluss																
Erschließung																			
				Planung und Genehmigung															
								Ausschreibung											
								Ausführung											
Freiflächen																			
				Planung												Ausführung			
B-Plan																			
				Erstellung B-Plan															
Baubabschnitt 1 - Wohnbau + Quartiersgarage (Osten)																			
				Vergabe u. Vertragsverhandlungen															
				Planung und baurechtl. Einreichung															
								Zeitraum Förderzusage											
												Detailplanung & Ausschreibung							
												Bauausführung							
Baubabschnitt 2 - Pflegeheim (Intensivpflege) - BA 2																			
				Vergabe u. Vertragsverhandlungen															
				Planung und baurechtl. Einreichung															
								Detailplanung & Ausschreibung											
												Bauausführung (abhängig von Wohnbau> Lärmschutz)							
Baubabschnitt 3 - Pflegeheim																			
				Vergabe u. Vertragsverhandlungen															
				Planung und baurechtl. Einreichung															
								Detailplanung & Ausschreibung											
												Bauausführung (abhängig von Wohnbau> Lärmschutz)							

5: Stand Gesamtkostenbetrachtung

- Stand Gesamtentwicklungs- und Baukosten 04.2026: **ca. 5.500.000 €**
- Stand Kosten/m² Nettobauplatzfläche 04.2024: **ca. 535 €/m²**

Berechnung: 5.500.000 € / 10.291 m² Verkaufsfläche = 535 €/m²

Im Vergleich dazu stellte sich der ermittelte **Kostenstand im Mai 2024** wie folgt dar:

- Stand Gesamtentwicklungs- und Baukosten 04.2024: ca. 6.500.000 €
- Stand Kosten/m² Nettobauplatzfläche 04.2024: ca. 860 EUR/m²

Zusammenfassung:

Wie dargestellt konnte der Kostenstand aufgrund städtebaulicher Umplanungen sowie Einsparungen, welche sich aus den in Pkt. 2 dieses Sachstandberichts ergeben, im Vergleich zur Letztbetrachtung im Jahr 2024 in etwa gehalten werden.

Gleichzeitig konnte die **potenzielle Verkaufsfläche gesteigert** werden, was ein **verbessertes Kosten/ Erlösverhältnis** zur Folge hat und sich in einem im Vergleich zum Jahr 2024 geringeren Mindestverkaufspreis, welcher benötigt werden würde, um kostendeckend zu sein ablesen lässt.

Stand April 2026

Position	bereits angefallene Kosten	Schätzung noch anfallender Kosten
Vorbereitende Kosten u.a. Machbarkeitsstudien, STB-Wettbewerb, Gutachten	ca. 245.000 €	
Beratungsleistungen u.a. städtebauliche Beratung, Sanierungsdurchführung, Projektsteuerung	ca. 460.000 €	ca. 200.000 €
Grunderwerbe	ca. 2.400.000 €	
Bauleitplanung Städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplanung	ca. 125.000 €	ca. 100.000 €
Gutachten, Untersuchungen, Konzepte Kampfmittelerkundung, geotechn. Gutachten, schalltechn. Gutachten, Hydrogeologisches Gutachten, Parkraumkonzept	ca. 140.000 €	ca. 20.000 €
Grundstücksfreilegung Abbruchkosten inkl. Begleitung	ca. 660.000 €	
Verkehrsanlagen Straßenbau, Freianlagen, Erdarbeiten		ca. 665.000 €
Entsorgungsanlagen Kanal inkl. Hausanschlüsse		ca. 80.000 €
Wasserversorgung Leitungen inkl. Anschlüsse		ca. 55.000 €
Rückstellungen Abbruchkosten		ca. 200.000 €
Vermarktung		ca. 50.000 €
Sonstige Baunebenkosten	ca. 30.000 €	ca. 65.000 €
Summe	4.060.000 €	1.435.000 €

Alle Positionen Bruttowerte

Summe Grobkostenschätzung: ca. 5.500.000 €

Diese Werte stellen einen Zwischenstand der ermittelten Kosten dar und sind nicht abschließend

Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 – 70182 Stuttgart
0711 – 21068-0
steg-stuttgart@steg.de
steg.de

