

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Anita Ebinger, Telefon: 07071-204-2622  
Gesch. Z.: 72/Ebi/

Vorlage 414/2013  
Datum 21.11.2013

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** Städtebaulicher Entwicklungsbereich "Stuttgarter  
Straße/Französisches Viertel"  
Wirtschaftsplan 2014  
Treuhandkonto - Jahresbericht 2012

Bezug: 442/2012

Anlagen: 1 Anl\_1 zu Vorlage 414\_13

---

## Beschlussantrag:

Dem vorgelegten Wirtschaftsplanentwurf für das Jahr 2014 für die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens zum Städtebaulichen Entwicklungsbereich wird zugestimmt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

## Ziel:

Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Die Verwaltung legt den Jahresbericht 2012 (3. Spalte des Tabellenteils) und den Wirtschaftsplanentwurf 2014 in einer Vorlage vor.

#### **Jahresbericht 2012**

Die Gesamtrechnung für den Städtebaulichen Entwicklungsbereich stellt sich auch weiterhin positiv dar. Das Treuhandkonto weist ein Guthaben von ca. 1,285 Mio. € und das Geldmarktkonto ein Guthaben von 1,245 Mio. € aus. Das Guthaben beträgt insgesamt ca. 2,530 Mio. €.

#### **Wirtschaftsplan 2014**

Zum Stand vom 30.09.2013 weist das Treuhandkonto ein Guthaben von ca. 1,264 Mio. € und das Geldmarktkonto ein Guthaben von ca. 1,248 Mio. € aus. Das Guthaben beträgt insgesamt ca. 2,512 Mio. €. Da das Treuhandkonto ein Girokonto mit keinen Guthabenzinsen ist, hat sich die Stadt entschlossen von diesem 1 Million auf das Geldmarktkonto der Stadt Tübingen zu überweisen. Mit dieser Maßnahme können weitere Zinseinnahmen erreicht werden.

Im vorgelegten Wirtschaftsplanentwurf 2014 stehen sich Einnahmen von ca. 839 T€ und Ausgaben von ca. 1,709 Mio. € gegenüber.

Im Jahr 2013 wurde der Städtebauliche Rahmenplan im Bereich Marienburger Straße (Teilgebiet III + IV) überarbeitet, um ihn an zwischenzeitlich veränderte Rahmenbedingungen anzupassen sowie frühzeitig Grundlagen für die künftige Entwicklung zu schaffen (siehe Vorlage 407/2013). Für den Fall, dass sich im Jahr 2014 Gelegenheiten für den Erwerb von Grundstücken im Bereich Marienburger Straße ergeben, wird bei den Ausgaben ein Ansatz von 1,5 Mio. € eingestellt. Die dafür notwendigen Geldmittel können kurzfristig vom Geldmarktkonto auf das Treuhandkonto überwiesen werden.

Nachstehend werden die Ein- bzw. die Ausgaben getrennt nach Jahresbericht 2012 und Wirtschaftsplanentwurf 2014 begründet:

### **2. Sachstand**

Da große Teile des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ mittlerweile abgeschlossen sind, hat die Stadtverwaltung für diese Bereiche auf Betreiben des Regierungspräsidiums Mitte 2013 mit der Abrechnung begonnen. Seit Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 1992 wurden knapp über 5 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung gestellt, die mit Komplementärmitteln der Stadt ergänzt wurden. Laut Städtebauförderungsrichtlinien müssen Kommunen nach Abschluss der Maßnahmen eine Abrechnung vorlegen, die die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung darstellt. Die Abrechnung erfasst alle Einnahmen und Ausgaben sowie Wertansätze für Grundstücke, die von der Stadt erworben wurden und sich bei Abschluss der Maßnahme noch in deren Eigentum befinden. Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH die Abrechnung des Entwicklungsbereichs vorbereiten.

## **I. Ausgaben**

### **Jahresbericht 2012**

Die Erschließungsmaßnahmen im Bereich Stuttgarter Straße Ost (TG 5, Pos. 4.5.4) können noch im Jahr 2013 abgeschlossen werden. Es wurde u. a. nach Fertigstellung des Bauvorhaben BG Casa Blanca eine Versetzung des bestehenden Gehwegs, die Einrichtung einer Bushaltestelle, die Baumbepflanzung im Bereich des Astrid-Lindgren-Wegs und die Anlegung von Grünflächen sowie die Erneuerung der Fahrbahn in diesem Bereich durchgeführt.

Die geplanten Maßnahmen für die Herstellung des öffentlichen Raums im Bereich des Alexanderparks (TG 7+15, Pos. 4.7.4) u. a. die Sanierung des bestehenden Fußwegs im Bereich des Lehrerseminars sowie den Einbau von Beleuchtungsmasten (s. Vorlage 326/2011) wurden umgesetzt.

Die Verwaltung hat den Eigentümern im Bereich Alexanderpark am 21.09.2011 einen Abwasserbeitragsbescheid zugesandt, der von diesen auch entrichtet wurde. Nach den Grundstückskaufverträgen sind im Kaufpreis auch die Aufwendungen für die Entwässerung enthalten. Daher mussten die Kosten in Höhe von 12.000,61 € an die Eigentümer zurückerstattet werden (Pos. 8.4.6).

### **Wirtschaftsplan 2014**

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde der Städtebauliche Rahmenplan im Bereich Marienburger Straße (Teilgebiet III + IV) überarbeitet. Ausgaben werden für den Zwischenerwerb der Grundstücke, die Freimachung der Grundstücke, die Beseitigung von Bodenverunreinigungen sowie für die Erstellung der Erschließung, der öffentlichen Flächen und Einrichtungen anfallen. Da ein großer Bereich des Überarbeitungsgebiets erst nach der Verlegung der B27 entwickelt werden kann und zum jetzigen Zeitpunkt die finanziellen Auswirkungen noch nicht mit ausreichender Genauigkeit beziffert werden können, werden in den Wirtschaftsplan 2014 mit Ausnahme des Grunderwerbs noch keine Ansätze eingestellt. Die Stadt ist im Entwicklungsbereich verpflichtet, die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu erwerben. Im Jahr 2013 gab es bereits erste Gespräche hinsichtlich der Grunderwerbe. Für den Fall, dass sich im Jahr 2014 Gelegenheiten zum Erwerb von Grundstücken im Bereich der Marienburger Straße ergeben, wird ein Ansatz von 1,5 Mio. € eingestellt (Pos. 3.4.1).

Bei den Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Bereich des Alexanderparks wird noch ein Ansatz in Höhe von 20 T€ eingesetzt. Damit sollen noch Spielgeräte für einen Spielplatz angeschafft werden (s. Vorlage 326/2011). Nach dieser Maßnahme sind die Erschließungsmaßnahmen des öffentlichen Raums im Bereich des Alexanderparks abgeschlossen.

Im Lorettoareal (TG 8) stehen noch Anpassungsmaßnahmen am Lorettoplatz aus. Auf Grundlage genauerer Planungen wird ein Ansatz in Höhe von 30 T€ bei den Ordnungsmaßnahmen (Pos. 4.8.5) eingestellt.

Der bei den Baumaßnahmen für die Sicherung der Interimsnutzung bis zur Verlegung der B 27 für die Garagen Lilli-Zapf-Straße 20-30 (Pos. 5.8.1.3) im Wirtschaftsplan 2013 eingesezte Betrag in Höhe von 20 T€ wird ins Wirtschaftsjahr 2014 übertragen.

Da die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH das Treuhandkonto und die Buchhaltung führt und die Stadt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme betreut, wird für die Auswertung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben sowie für Beratungsleistungen auf die KE zu-

rückgegriffen. Für die im Rahmen der Abrechnung anfallenden Vergütungen werden Ausgaben in Höhe von 30 T€ für das Jahr 2014 eingestellt (Pos. 6.1).

Bei der Abrechnung des Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ müssen für Flächen, die sich noch im Eigentum der Stadt befinden, Wertansätze als Einnahmen gebildet werden. Für die Ermittlung der Wertansätze wird es erforderlich, Verkehrswertgutachten zu erstellen. Für diese Kosten wird ein Ansatz in Höhe von 15 T€ eingesetzt (Pos. 8.4.7.1).

## **II. Einnahmen**

### **Jahresbericht 2012**

Bei den Grundstückserlösen im Bereich Königsberger Straße/Galgenbergstraße (TG 5) wurden Einnahmen in Höhe von 514 653,13 € erreicht.

Weitere Einnahmen entfielen auf Mieteinnahmen bzw. Erbbauzinsen von insgesamt 105.837,48 € sowie von Stellplatzablösungen im Französischen Viertel und Alexanderpark in Höhe von 16.428,88 € und Zinseinnahmen von insgesamt 20 397,98 €.

### **Wirtschaftsplan 2014**

Im Rahmen der Abrechnung müssen die noch ausstehenden Ausgleichsbeträge für den Bereich Alexanderpark (TG 7/ Obere Infanteriekaserne: Lehrerseminar im Eigentum des Landes, TG 15/ Motorsportschule: Denkmalamt im Eigentum des Landes, TG 14/ Galgenberg Ost: Wohngebäude z. T. im Eigentum des Landes) erhoben werden. Grundstückseigentümer müssen die durch die Entwicklung bedingte Erhöhung des Bodenwertes, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches ergibt, an die Gemeinde entrichten (§ 154 BauGB). Die Stadt musste nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Jahr 2002 im Voraus gezahlte Ausgleichsbeträge für das Gebäude Mathildenstraße 32 (Lehrerseminar) an das Land zurückzahlen, da das Gericht nicht die Ansicht der Stadt hinsichtlich der Einstufung der Oberen Infanteriekaserne als Außenbereich und die damit verbundene Festlegung des Anfangswertes teilte (siehe Vorlage 261/2002 und 328/2002). Bei der Festlegung der entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte und den entwicklungsbeeinflussten Endwerten sind daher noch Fragen zu klären. Die Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen im Bereich Alexanderpark (Pos. 1.7) und im Bereich Galgenberg Ost (Pos. 1.14) werden auf insgesamt ca. 250.000 Euro geschätzt.

Die Verwaltung will das Grundstück Wankheimer Täle 7 verkaufen. Das Grundstück wurde am 17.10.1995 an die Neue Arbeit durch einen Erbbaurechtsvertrag übergeben. Das Erbbaurecht wurde auf 99 Jahre bestellt und die Neue Arbeit verpflichtete sich, die auf dem Grundstück bestehende südliche Gebäudehälfte für Vereinszwecke um- und auszubauen. Die Neue Arbeit hatte seit Jahren Schwierigkeiten die vereinbarten Erbbauzinsen an die Stadt zu bezahlen. Die Neue Arbeit kam mit der Bitte des Verkaufs auf die Stadtverwaltung zu. Die Verwaltung wird das Grundstück und der Verein „Neue Arbeit“ wird das Gebäude verkaufen. Die „Neue Arbeit“ wird das Gebäude dann anmieten. Im Kaufvertrag ist u. a. folgende Regelung vereinbart: Bei Neuvermietung der Wohnungen wird eine Mietobergrenze festgelegt, welche 15 % unter dem Mietpreisspiegel liegt. Der Verkauf wird noch im Wirtschaftsjahr 2013 stattfinden. Der Grundstückserlös (Pos. 2.2.2.2) in Höhe von 233 T€ wird im Wirtschaftsjahr 2014 eingehen.

Die Betreibervereine des TRZ, TTC Rot Gold Tübingen e.V. und RRSCT Tübingen e.V., möch-

ten das Grundstück (Flst. 5790/1, Gelände und Freifläche von 12,90 Ar) kaufen sowie eine Teilfläche von ca. 45 qm. Diese Teilfläche war vorgesehen, um bei einer Verlegung der B 27, einen Durchstich zur Lilli-Zapf-Straße zu gewährleisten.

Nach mehreren Gesprächen zwischen der Verwaltung und Vertretern der Betreibervereine des TRZ stimmt die Verwaltung dem Verkauf in Höhe von 187.940,00 € zu.

Die Grundstücksgrenze soll nicht reduziert werden und der Verwaltung wird vertraglich das Vorkaufsrecht bei einer Aufgabe des TRZ zugesichert. Zwischen der Verwaltung und dem TRZ wird eine dauerhafte Nutzungsvereinbarung getroffen, so dass das TRZ weiterhin für den Schulsport genutzt werden kann.

Der Verkauf wird noch im Jahr 2013 stattfinden. Der Erbbaurechtsvertrag vom 12.07.1995 wird damit hinfällig und somit entfallen auch die Erbbauzinsen ab dem 01.01.2014.

Beim Bau des Janusz-Korczak-Weg und des Astrid-Lindgren-Wegs wurden die Erschließungsarbeiten und die Straßengestaltungsarbeiten in einem Auftrag durch die FAB Projektentwicklung beauftragt und bezahlt. Die Kanäle gehören jedoch in das Vermögen der Kommunalen Service Betriebe Tübingen (KST). Die KST hat daher einen Betrag in Höhe von 42 490,44 € auf das Treuhandkonto erstattet.

Weitere Einnahmen in Höhe von ca. 168 T€ sind für Stellplatzablösebeiträge, Stellplatzgebühren, Mieten, Erbbauzinsen und Zinseinnahmen angesetzt.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Es wird vorgeschlagen, dem Entwurf zum Wirtschaftsplan 2014 zuzustimmen.

### **4. Lösungsvarianten**

----

### **5. Finanzielle Auswirkung**

----

### **6. Anlagen**

Tabellenteil

