

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: Südliches Stadtzentrum: Ordnungsmaßnahmenvertrag Foyer

Bezug: Vorlage 708/2012
Anlagen: 1 Entwurf Ordnungsmaßnahmenvertrag

Beschlussantrag:

1. Dem in der Anlage dargestellte Ordnungsmaßnahmenvertrag für den Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Grundstück Friedrichstraße 12 und die Sicherungsmaßnahmen an der Friedrichstraße wird zugestimmt.
2. Bei der Haushaltsstelle 2.6150.9550.000-1034, Anteil der Stadt am Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum, wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2012 gemäß § 84 Abs 1 GemO eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 496.000 € genehmigt.
3. Die Deckung der außerplanmäßigen Ausgabe erfolgt über eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage.

Finanzielle Auswirkungen	Jahr: 2012	Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€ ca. 496.000	€	€
bei HHStelle veranschlagt:	2.6150.9550.000-1034		
Zuschuss Landes-/Bundesmittel i.H.v. anteilig 60%	€ ca. 297.600	€	

Ziel:

Beseitigung städtebaulicher Missstände im Südlichen Stadtzentrum:
Abbruch von baulichen Anlagen auf dem Grundstück Friedrichstr. 12, Flst. Nr. 6780/1 und statische Sicherungsmaßnahmen an der Friedrichstraße

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das im Eigentum der WIT befindliche Grundstück Flst. Nr. 6780/1 ist mit einem Gebäude aus den 1950er Jahren sowie einem nicht fertig gestellten Rohbau eines Konzerthauses (Foyer) überbaut. Die Gebäude können aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht adäquat genutzt werden und stellen einen der größten städtebaulichen Missstände im Südlichen Stadtzentrum dar. Sie sollen daher abgebrochen werden. Das Grundstück soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates und des WIT-Aufsichtsrates wurden im Februar 2012 gefasst (Vorlage 708/2012).

2. Sachstand

Im Oktober 2011 hat die Verwaltung für das Untersuchungsgebiet Südliches Stadtzentrum einen Antrag auf Aufnahme als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme beim Regierungspräsidium (RP) eingereicht. Das RP hat ausdrücklich empfohlen, das Grundstück Friedrichstraße 12 in das Untersuchungsgebiet aufzunehmen, da die Bauruine Foyer einen bedeutenden städtebaulichen Missstand im Südlichen Stadtzentrum darstellt und die Kosten des Abbruchs (Ordnungsmaßnahme) zuwendungsfähig sind. Die Verwaltung ist dieser Empfehlung gefolgt und der Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Grundstück Friedrichstraße 12 wurde als Maßnahme mit entsprechenden Kosten aufgenommen. Mit Schreiben vom 14.03.2012 hat die Stadt einen positiven Zuwendungsbescheid über 1,2 Mio. € Städtebaufördermittel für die Gesamtmaßnahme Südliches Stadtzentrum erhalten. Voraussetzung für die Bezuschussung der Abbruchkosten mit Städtebaufördermitteln ist ein Ordnungsmaßnahmenvertrag zwischen der Eigentümerin, WIT und der Stadt, mit dem die Stadt die WIT verpflichtet, die Maßnahmen durchzuführen. Vorbehaltlich der Festlegung des Sanierungsgebietes werden die Kosten der WIT durch die Stadt erstattet.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt den Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrags vor.

4. Lösungsvarianten

Die WIT trägt die Maßnahmekosten selbst und es werden keine Städtebaufördermittel in Anspruch genommen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Gemäß Städtebauförderrichtlinien vom 23.11.2006 sind vorgezogene Bau- oder Ordnungsmaßnahmen, die ab dem 1. Januar des Jahres der Aufnahme in das Förderprogramm vergeben worden sind, zuwendungsfähig. Eine Förderung mit Landes- und Bundesmitteln erfolgt in Höhe von anteilig 60% der Maßnahmekosten (ca. 297.600 €). Die übrigen 40% (ca. 198.400 €) sind durch städtische Komplementärmittel zu finanzieren. Da der Abruf von Städtebaufördermitteln gemäß Zuwendungsbescheid vom 14.03.2012 erst im Jahr 2013 erfolgen kann, erfolgt die Kostenerstattung an die WIT ebenfalls erst im Jahr 2013. Im Haushaltsplan 2013 soll eine Veranschlagung des Sanierungsgebietes Südliches Stadtzentrum als Sonderhaushalt erfolgen. Die Summe der außerplanmäßigen Ausgaben 2012 beträgt 3.627.264 €, davon werden durch Inanspruchnahme der allgemeinen Rücklage 1.215.009 € gedeckt. Sofern sich infolge von sanierungsbedingten Maßnahmen Bodenwertsteigerungen auf Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes ergeben, muss der Grundstückseigentümer, hier die WIT, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeträge in Höhe der sanierungsbedingten Wertsteigerungen leisten. Die Frage, ob im Zuge der Aufwertung des Grundstückes bodenwertrelevante Wertsteigerungen und somit eine Ausgleichspflicht auch in den angrenzenden Bereichen ausgelöst wird, soll im Rahmen des weiteren Sanierungsverfahrens durch ein Wertgutachten geklärt werden.

6. Anlagen

Entwurf Ordnungsmaßnahmenvertrag

1. Fertigung: Stadt
2. Fertigung: Eigentümer

VEREINBARUNG ÜBER ORDNUNGS- UND BAUMASSNAHMEN

Zwischen	WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbh Brunnenstraße 3 72074 Tübingen	vertreten durch Herrn Uwe Wulfrath, Geschäftsführer - nachstehend „der Eigentümer“ genannt-
und der	Stadt Tübingen	vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Boris Palmer - nachstehend „Stadt“ genannt-

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

VORBEMERKUNGEN

Die Universitätsstadt Tübingen hat beim Land Baden-Württemberg die Aufnahme des Gebiets

„Südliches Stadtzentrum“

in das Landessanierungsprogramm beantragt.

Das Grundstück des Eigentümers, Flst. Nr. 6780/1 ist überbaut mit einem Gebäude aus den 1950er Jahren und dem Rohbau eines nicht zu Ende gebauten Konzerthauses. Aufgrund ihres baulichen Zustandes, der eine dem Gebiet adäquate Nutzung ausschließt, sind diese beiden Gebäude als städtebauliche Missstände zu betrachten. Im dem Antrag auf Aufnahme ins Landessanierungsprogramm zugrunde liegenden Grobkonzept der STEG Stadtentwicklung GmbH sind im Maßnahmenkonzept die Gebäude daher als Abbruch gekennzeichnet.

Die Eigentümerin beabsichtigt, das Grundstück einer neuen gemischten Nutzung zuzuführen und will vorher die Gebäude abbrechen.

Vor Abbruch der Gebäude muss der im Jahr 1998 eingebaute Verbau der Baugrube ertüchtigt werden, weil damals nur temporäre Anker gesetzt wurden und die Lastabtragung von Horizontalkräften aus dem Straßendamm der Friedrichstraße teilweise vom abzubrechenden Gebäude übernommen wird. Zu diesem Zweck wird die als Verbau 1998 ausgeführte Bohrpfahlwand mit einer zusätzlichen Ankerlage gegen die Straße rückverankert. Außerdem müssen vor Abbruch tierschutzgerecht die Tauben aus den abzubrechenden Gebäuden vergrämt werden.

Es handelt sich hierbei um eine sanierungsbedingte Maßnahme. Die zügige Durchführung der Maßnahme ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers gesichert.

Der Eigentümer hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen sowie die bestehenden Vorschriften der Sanierung zu beachten.

Gemäß Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 23. November 2006 sind vorgezogene Bau- oder Ordnungsmaßnahmen, die ab 1. Januar des Aufnahmejahres vergeben worden sind zuwendungsfähig.

Vorbehaltlich der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird aufgrund des § 146 Abs. 3 BauGB über den Umfang, Art und Abfolge der beabsichtigten Ordnungs- und Baumaßnahme sowie deren Finanzierung und Förderung aus Sanierungsfördermitteln zwischen dem Eigentümer und der Stadt vereinbart:

§ 1

VERTRAGSGEGENSTAND UND GRUNDLAGEN

1. Die im beigefügten Lageplan dargestellten baulichen Anlagen sollen abgebrochen werden. Um den Abbruch zu ermöglichen, werden Tauben tierschutzgerecht vergrämt und der Baugrubenverbau zur Friedrichstraße statisch ertüchtigt. Bei der Bauausführung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Feinstaub ergriffen.
2. Dem Vertrag liegen folgende Unterlagen zugrunde:
 1. Lageplan (Anlage 1)
 2. Angaben zur Bankverbindung (Anlage 2)
3. Der Eigentümer beabsichtigt, die in Ziffer 1 ausgeführten vorgezogene Ordnungsmaßnahmen selbst durchzuführen. Die Stadt überlässt nach § 146 Abs. 3 dem Eigentümer die Durchführung dieser Ordnungsmaßnahmen.
4. Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

VERTRAGSPFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Dem Eigentümer obliegt der Abbruch und die diesen voraussetzenden Maßnahmen. Diese werden mit der Stadt im Detail abgestimmt.

Der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung, für die Vermeidung von Schäden an den Nachbargrundstücken zu sorgen, die durch die Bauarbeiten auf seinem eigenen Grundstück entstehen könnten.

§ 3

KOSTEN DER ABRUCHMASSNAHMEN UND AUSGLEICHSBETRAG

1. Die Kosten der gem. § 2 durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- Planungskosten:	38.000 €
- tierschutzgerechte Vergrämung von Tauben:	10.000 €
- Ertüchtigung Verbau:	118.000 €
- Abbruch:	330.000 €

Somit betragen sie ca. 496.000 €

Die Stadt erstattet dem Eigentümer die Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 496.000 €

2. Der Eigentümer erhält für die von ihm erbrachten Leistungen einschließlich seines Unternehmens- und Zeitaufwandes sowie für sonstige Aufwendungen von der Stadt keine Vergütung und keinen Aufwendungsersatz.
3. Die Stadt erstattet dem Eigentümer nur die tatsächlich entstandenen und durch Rechnungen der beauftragten Firmen nachgewiesenen Kosten der Baumaßnahme.
4. Kostenüberschreitungen jeglicher Art gegenüber dem in diesem Vertrag festgelegten Betrag werden bei der Abrechnung nur dann berücksichtigt, wenn die Stadt vor Durchführung der betreffenden Maßnahmen ihre Einwilligung gegeben hat.

§ 4

AUSKUNFT UND RECHNUNGSLEGUNG

1. Der Eigentümer wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt herantragen. Er hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Baumaßnahmen zu unterrichten, ihr oder den von ihr benannten Stellen auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die mit den Maßnahmen in Zusammenhang stehen.

2. Der Eigentümer wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Stadt wird die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle überprüfen. Über die Abnahme ist eine Niederschrift (Abnahmeprotokoll) zu fertigen.

§ 5

AUSZAHLUNG DER KOSTENERSTATTUNG

1. Die Kostenerstattung gemäß § 3 Ziffer 1 ist grundsätzlich nach Beendigung der Maßnahme, Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung zu zahlen. Die Stadt leistet ihre Zahlungen sobald der Eigentümer seine Verpflichtungen nach § 2 erfüllt hat sowie nach Vorlage sämtlicher prüfungsfähiger Belege im Original.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Rechnungen, die an den Eigentümer zurückgegeben werden und sonstigen Belege mindestens 10 Jahre aufzubewahren und sie bei Bedarf der Stadt auf Anforderung nochmals zur Verfügung zu stellen.

Die Zahlungen der Stadt erfolgen sodann binnen 2 Monate auf das in Anlage 2 angegebene Konto des Eigentümers, jedoch nicht vor 2013.

§ 6

MANGELHAFTE DURCHFÜHRUNG; VORZEITIGE BEENDIGUNG DES VERTRAGES

Stellt die Stadt fest, dass die vereinbarten Maßnahmen gar nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt wurden, kann sie die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung in angemessener Frist verlangen und die Abnahme im Sinne des § 4 Ziffer 2 vorläufig verweigern. Kommt der Eigentümer dem

Verlangen nicht fristgemäß nach, kann die Abnahme verweigert werden. Die Stadt behält sich eine Ersatzvornahme ausdrücklich vor. Das Recht zur Kündigung des Vertrags bleibt hiervon unberührt.

§ 7

UNWIRKSAMKEIT VON VERTRAGSBESTIMMUNGEN, ERGÄNZUNGEN, HINWEISE

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, durch Vereinbarung diese Bestimmungen durch gleichwertige gültige Regelungen zu ersetzen.
2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so sind die Vertragspartner verpflichtet, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Ort

Datum

Unterschrift

Tübingen, den

(Stadt, Oberbürgermeister Boris Palmer)

Tübingen, den

(Eigentümer)

Vereinbarung über Ordnungs- und Baumaßnahmen zwischen WIT und Stadt Tübingen

Angaben zur Bankverbindung:

WIT GmbH
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen

Konto Nr. 2055981
Kreissparkasse Tübingen
BLZ 64150020