

Universitätsstadt Tübingen
FAB Projektentwicklung
Uwe Wulfrath, Telefon: 204-2621
Gesch. Z.: 72/wu

Vorlage 415/2012
Datum 29.10.2012

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Lustnau**

Betreff: Sanierungsgebiet "Lustnau-Süd" - Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezug: Vorlagen 384/2009, 308/2011 und 231/2012

Anlagen: KuF

Zusammenfassung:

Im Sanierungsgebiet entstehen Mehrkosten, insbesondere durch das Kinderhaus. 2013 müssen – vorbehaltlich einer Aufstockung des Förderrahmens durch das Land - ca. 276.000 € aus dem Vermögenshaushalt dem Sonderhaushalt zugeführt werden. 2014 werden auf der Grundlage der in der KuF vorgesehenen Maßnahmen keine weiteren Mittel mehr benötigt.

Darüber hinausgehende Vorhaben wie beispielsweise ein Jugendhaus müssten zusätzlich finanziert werden.

Ziel:

Information des Gemeinderats über den Kostenstand des Sanierungsgebiets „Lustnau-Süd“.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung
Der Gemeinderat hat am 16.11.2009 mit Vorlage 384/2009 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Lustnau-Süd“ beschlossen. Im März 2009 wurde das Gebiet in das Programm Stadtumbau West mit einem Förderrahmen in Höhe von 1,667 Mio. € aufgenommen. Letztes Jahr wurde mit Vorlage 308/2011 eine Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgestellt, in der die im Sanierungsgebiet geplanten Maßnahmen vorgestellt und mit Kosten hinterlegt wurden. Durch fortgeschriebene Planung und Konkretisierung haben sich Maßnahmen und Kosten verändert. Diese Vorlage möchte die Veränderungen gegenüber 2011 darstellen und begründen und soll Grundlage sein für den Entwurf des Haushalts 2013.

2. Sachstand
 - 2.1 Vorbereitende Untersuchungen und weitere Vorbereitungen
Durch die komplizierten Verhältnisse vor Ort (Altlasten, Hochwasser, Lärm) wurden weit mehr Gutachten notwendig, als noch letztes Jahr in der KuF abgebildet. Weitere als bisher angefallenen Kosten entstehen jedoch nicht mehr, die Gutachten wurden aus anderen im Deckungsring befindlichen Haushaltsstellen bezahlt. Um dort die notwendigen Spielräume für anfallende Kosten zu erhalten, wurden in der neuen KuF die jeweiligen Ansätze für vorbereitende Untersuchungen und weitere Vorbereitungen an die angefallenen Kosten angepasst.

 - 2.2 Ordnungsmaßnahmen
 - 2.2.1 Abbruch
Für die Freilegung des Grundstücks haben sich keine Veränderungen gegenüber der KuF aus Vorlage 308/2011 ergeben.

 - 2.2.2 Erschließungsmaßnahmen
bei den Erschließungsmaßnahmen konnten Kostensteigerungen, die im Zuge der Planung einzelner Straßen und Plätze auftraten durch Einsparungen bei anderen Teilen der Erschließungsmaßnahmen aufgefangen werden (siehe Anlage 1). Im Saldo werden ca. 94.000 € mehr benötigt, dafür sind in diesen Kosten nun die Buswendeschleife und ein aufwändigerer Umbau des Kreuzungsbereichs Gartenstraße/Nürtinger Straße enthalten. Für den Kreuzungsbereich Gartenstraße/Nürtinger Straße kommt die Verwaltung mit einem Baubeschluss Ende dieses oder Anfang nächsten Jahres auf die Gremien zu.

 - 2.2.3 Grunderwerb
Um die KuF in ihrer Systematik den Förderrichtlinien des Landes anzugleichen, wurde der Grunderwerbsanteil an den Kosten für das Kinderhaus separat ausgewiesen.

- 2.3 Baumaßnahmen
 - 2.3.1 Kinderhaus
Das Kinderhaus kostet mit Grundstück 1.516.500 € (siehe Vorlage 231/2012) und damit 316.500 € mehr als in der vergangenen KuF prognostiziert. Die Gründe dieser Kostenentwicklung sind in Vorlage 231/2012 dargestellt worden. In der neuen KuF wurde der Betrag angepasst und aufgesplittet in Grunderwerbskosten und Baukosten.

- 2.4 Vergütungen, Ausgleichsbeträge, Grundstückseinnahmen und sonstige Einnahmen
Diese Ansätze wurden nicht verändert.
- 2.5 Fördermittel
Von den förderfähigen Kosten übernimmt das Land 60%, die Stadt muss die restlichen 40% und die nicht förderfähigen Kosten übernehmen. Durch höhere Kosten insbesondere des Kinderhauses steigen die förderfähigen Kosten und damit die Städtebauförderung. Da bei Kinderhäusern, die nicht nur den Bedarf aus dem Geltungsbereich des Sanierungsgebiets abdecken nur 30% der Baukosten förderfähig sind, steigt der Kostenanteil der Stadt überproportional.
3. Vorgehen der Verwaltung
Mit dieser KuF bildet die Verwaltung ausschließlich die bereits beschlossenen Maßnahmen ab. Nicht in der KuF enthalten ist eine Verlagerung des BauWa sowie Erwerb und Anbau des bisherigen BauWa-Gebäudes um dort eine städtische Jugendeinrichtung unterzubringen. Auch Kosten für eine Nutzung der Grünfläche zwischen Bocciabahn und Kläranlage sind nicht in der KuF enthalten.
Der Verein BauWa hat signalisiert, dass er möglicherweise bereit wäre, in einen Neubau umzuziehen, der weiter von den bestehenden Gebäuden der Firma Egeria entfernt ist. Dann könnte das Kulturdenkmal der Egeria und das Hochregallager zu einer gemischten Nutzung mit Wohnen und Gewerbe entwickelt werden. Die bisher dort angesiedelten Arbeitsplätze würde diese Entwicklung nicht tangieren, weil die derzeitige gewerbliche Nutzung mit einem geringeren Teil der heutigen Fläche auskäme und im Souterrain des Gebäudes konzentriert werden würde.
Die Kosten für eine Verlagerung von BauWa hängen jedoch vom neuen Standort ab (derzeit sind zwei Varianten im Gespräch). Außerdem muss noch geklärt werden, wie sich die Verlagerung auf die Förderung durch das Land und auf die von der Firma Sanko zu bezahlenden Ausgleichsbeträge auswirkt. Da mit einem Beginn dieser Maßnahmen für 2013 nicht zu rechnen ist, möchte die Verwaltung zuerst Unsicherheiten bei den Kosten ausräumen und die Verlagerung von BauWa mit den Gremien diskutieren, bevor sie in einer KuF abgebildet werden. Die Verwaltung wird über den Fortgang der Untersuchungen berichten.
4. Lösungsvarianten
Aufnahme von Kosten für die Verlagerung von BauWa und für eine städtische Jugendeinrichtung in die KuF.
5. Finanzielle Auswirkungen
Die Kosten der Gesamtmaßnahme steigen von 5.421.000 € auf 5.937.090 €. Der aus dem Vermögenshaushalt zu finanzierende Anteil der Stadt steigt von 1.190.560 € auf 1.685.696 €. Bei Erfolg des Aufstockungsantrags steigt die Finanzhilfe des Landes von bisher bewilligten 1.000.000 € auf 1.434.393 €. Sollte das Land einer Aufstockung des Förderrahmens nicht zustimmen, steigt der Finanzierungsanteil der Stadt entsprechend um weitere 435.393 €. Für das Jahr 2013 wird vorbehaltlich des Erfolgs des Aufstockungsantrags ein Finanzierungsanteil der Stadt in Höhe von 275.620 € benötigt und so im Haushalt von der Verwaltung etatisiert.
6. Anlagen

	KuF 2011	KuF neu	RE ergebnis und HHansatz 2012 inkl. Mehreinnahmen und Umschichtungen	Planansatz 2013	Planansatz 2014 (VE)
Ausgaben					
1. Vorbereitende Untersuchungen	10.000 €	11.500 €	11.450 €	0 €	0 €
2. Weitere Vorbereitungen					
2.1 Wettbewerb	130.000 €	131.290 €	131.290 €	0 €	0 €
2.2 Bebauungsplan	80.000 €	85.000 €	85.043 €		0 €
2.3 Gutachten/Untersuchungen	140.000 €	237.500 €	237.503 €		0 €
3. Ordnungsmaßnahmen					
3.1 Abbruch/Grundstücksfreilegung	1.617.000 €	1.617.000 €	1.617.000 €		0 €
3.2 Gestaltung öffentliche Flächen	2.114.000 €	2.208.300 €	2.208.296 €		
3.2.1 Umbau Nürtinger Straße	535.000 €	762.500 €	146.557 €		
3.2.2 öffentlicher Parkplatz	645.000 €	520.500 €	7.987 €		
3.2.3 Anwohnerparkplatz	257.000 €	310.500 €	1.599 €		
3.2.4 Neckarufer bei Anwohnerparkplatz	94.000 €	in 3.2.3 enthalten			
3.2.5 Stützmauer Konzenbergstraße	315.000 €	116.800 €			
3.2.6 naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßn.	54.000 €	54.000 €			
3.2.7 Anpassung Radweg entlang des Neckars	54.000 €	54.000 €			
3.2.8 mobiler Hochwasserschutz	110.000 €	150.000 €			
3.2.9 Anpassung Kreuzung Gartenstraße	50.000 €	150.000 €			
3.2.10 Buswendeschleife		90.000 €			
3.3 Grunderwerb		252.100 €	0 €	252.100 €	
3.3.1 Kita		252.100 €			
4. Baumaßnahmen					
4.1 private Erneuerungsmaßnahmen	0 €	0 €	0 €		
4.2 Öffentliche Maßnahmen					
4.2.1 Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita)	1.200.000 €	1.264.400 €	855.490 €	408.910 €	0 €
5. Vergütungen	130.000 €	130.000 €	130.000 €	0 €	0 €
6. Rückzahlung der Vorfinanzierung an den Vermögenshaushalt			42.337 €		
Summe Ausgaben:	5.421.000 €	5.937.090 €	5.318.409 €	661.010 €	0 €
Einnahmen					
6. Ausgleichsbeträge	1.650.000 €	1.650.000 €	1.650.000 €	0 €	0 €
7. Grundstückserlöse	821.000 €	821.000 €	822.829 €	0 €	0 €
8. Sonstige Einnahmen					
8.1 Einnahmen aus Baulasten	225.000 €	225.000 €	195.000 €	30.000 €	0 €
8.2 anderweitige Fördermittel für KiTa	120.000 €	120.000 €	0 €	120.000 €	
9. Fördermittel					
9.1 Finanzierungsanteil Stadt	1.190.560 €	1.685.697 €	1.450.580 €	275.620 €	
9.2 Zuweisung Bund/Land	1.414.440 €	1.435.393 €	1.200.000 €	235.390 €	
Summe Einnahmen:	5.421.000 €	5.937.090 €	5.318.409 €	661.010 €	0 €