

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Rückführung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel" in den städtischen Haushalt

Bezug: 115/95, 21/06, 400/2011

Anlagen: Anlage 1:
2 KuF_ab_2016_Staedtebaulichen_Entwicklungsbereich_Stuttgarter_Strasse_Franzoesisches_Viertel
Anlage 2: Übersichtsplan mit den fertig entwickelten und vor der Verlegung der B27 noch zu entwickelnden Bereichen

Beschlussantrag:

1. Die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ erfolgt ab 1.1.2016 über eine Sonderrechnung im städtischen Haushalt und nicht mehr über das von der KE verwaltete Treuhandkonto.
2. Das Treuhandkonto Nr. 1364037 bei der Landesbank Baden-Württemberg und das Geldmarktkonto Nr. 1740558 bei der Kreissparkasse Tübingen werden aufgelöst. Die Geldmittel, die zum 1.1.2016 auf diesen beiden Konten liegen, werden dem städtischen Haushalt zugeführt (ca. 1,95 Mio. €). Der Vertrag der KE über die Leistungen eines Entwicklungsträgers wird aufgelöst.

Beschlussantrag zum Haushalt 2016

3. Der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ab 2016 für die weitere Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ wird zugestimmt (siehe Anlage 1).

Finanzielle Auswirkungen:	HH-Stelle	2016	2017	2018	2019	2020ff
1. Vermögenshaushalt:						
Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße/Franz. Viertel:						
Rückzahlung Sanierungsgebiet	2.6150.3300.000-1015	-487.000	0	0	-3.892.000	-24.000
Anteil der Stadt	2.6150.9550.000-1015	0	2.924.000	83.000		
	Haushaltsbe- /entlastung:	-487.000	2.924.000	83.000	-3.892.000	-24.000
2. Sonderhaushalt						
Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße / Franz. Viertel:						
0100 Einnahmen						
Grundstückserlöse	7.6152.3500.000-0100	0	0	2.250.000	5.250.000	1.463.000
Mieteinnahmen	7.6152.3501.000-0100	68.000	82.000	112.000	112.000	497.000
Ausgleichsbeträge	7.6152.3510.000-0100	100.000	0	100.000	0	0
Stellplatzablösebeträge	7.6152.3512.000-0100	0	0	12.000	12.000	20.000
Erbbauzinsen	7.6152.3513.000-0100	15.000	15.000	15.000	15.000	75.000
Finanzierungsanteil Stadt	7.6152.3520.000-0100	0	2.924.000	83.000	0	0
Rückfluss Treuhandkonto	7.6152.3521.000-0100	1.950.000	0	0	0	0
	Gesamteinnahmen:	2.133.000	3.021.000	2.572.000	5.389.000	2.055.000
0120 Weitere Vorbereitungen						
Planungskosten	7.6152.9500.000-0120	10.000	10.000	45.000	0	
Bebauungsplan	7.6152.9520.000-0120	75.000	0	95.000	0	
Gutachten / Untersuchungen	7.6152.9530.000-0120	50.000	20.000	60.000	10.000	20.000
Nebenkosten Grundstücks- veräußerungen	7.6152.9540.000-0120	0	0	10.000	10.000	10.000
Öffentlichkeitsarbeit	7.6152.9550.000-0120	10.000	10.000	5.000	10.000	15.000
0140 Ordnungsmaßnahmen						
Abbruch / Grundstück	7.6152.9500.000-0140	0	40.000	250.000	0	460.000
Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerungen	7.6152.9510.000-0140	0	0	0	0	50.000
Altlasten	7.6152.9520.000-0140	0	0	0	0	300.000
Gestaltung öffentlicher	7.6152.9550.000-0140	0	485.000	0	1.300.000	1.150.000
Grunderwerb	7.6152.9551.000-0140	1.470.000	2.450.000	2.100.000	160.000	0
0160 Sonstige Ausgaben						
Rückzahlung der Vorfinanzie- rung VmHH	7.6152.9500.000-0160	487.000	0		3.892.000	24.000
0170 Vergütungen						
Vergütungen	7.6152.9500.000-0170	15.000	0	0	0	0
Bewirtschaftungskosten	7.6152.9510.000-0170	16.000	6.000	7.000	7.000	26.000
	Gesamtausgaben:	2.133.000	3.021.000	2.572.000	5.389.000	2.055.000

Ziel:

Die finanzielle Abwicklung der seit 1992 laufenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ soll ab 2016 im städtischen Haushalt abgebildet werden.

Die Teilgebiete „Hechinger Eck“ und „Marienburger Straße“ sollen in den nächsten Jahren als letzte Bereiche, die vor der Verlegung der B27 in den Schindhausbasistunnel entwickelt werden können, realisiert werden. Die dafür anfallenden Ausgaben und Einnahmen sind in der KuF ab 2016 (Anlage 1) dargestellt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Seit 1992 besteht in der Tübinger Südstadt der städtebauliche Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Der Gemeinderat beschloss am 16.11.1992 die Satzung für die förmliche Festlegung, um die Südstadt mit ihren großen Kasernenarealen nach dem Abzug der Französischen Truppen aufzuwerten und damals dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 11.12.1992 wurde die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich. Große Bereiche des Städtebaulichen Rahmenplanes wurden zwischenzeitlich umgesetzt und große Brachflächen zu lebendigen Stadtquartieren umgewandelt (Französisches Viertel, Loretto-Areal, Alexanderpark, Stuttgarter Straße/ Königsberger Straße, Französische Schule; siehe auch Anlage 2). Wegen der verzögerten Verlegung der B27 aus dem Stadtgebiet kann der städtebauliche Rahmenplan allerdings bislang nicht vollständig umgesetzt werden.

Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Kommune angehalten, die Grundstücke zu erwerben, selber zu entwickeln und durch die Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen die Ausgaben zu refinanzieren. Im Jahr 1992 wurde der Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen und erhielt insgesamt 5,045 Mio. € Fördermittel. Da die Finanz- und Förderabwicklung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit rund 65 ha sehr aufwändig und komplex ist, hat der Gemeinderat beschlossen, ab 1.1.1996 die damalige LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg mbH (LEG) (heute LBBW Kommunalentwicklung, im Folgenden KE genannt) mit Leistungen eines Entwicklungsträgers gem. § 167 BauGB zu beauftragen (Vorlage 115/95). Die KE richtete ein Treuhandkonto ein, über das seither sämtliche entwicklungsbedingte Ausgaben und Einnahmen gebucht und gezahlt werden.

Auf Betreiben des Fördergebers wurde zum Stichtag 30.6.2014 die Entwicklungsmaßnahme im Hinblick auf die Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm abgerechnet. Die Prüfung der Abrechnung steht noch aus, aber die Stadtverwaltung geht davon aus, dass keine Fördermittel zurückgezahlt werden müssen. Nach dieser Abrechnung sind keine förderrechtlichen Themen mehr zu bearbeiten, die die Stadt nicht mit eigenem Know-how auch bearbeiten könnte. Die Arbeit der KE reduziert sich dann auf die Buchung von Einnahmen und Ausgaben, die im Vergleich zu den Anfangsjahren mengenmäßig erheblich abgenommen haben, und die Führung des Treuhandkontos. Dafür berechnet die KE hohe Stundensätze. Die Stadtverwaltung könnte diese Aufgaben günstiger erbringen und eine größere Transparenz der finanziellen Abwicklung erreichen, wenn sie sich im städtischen Haushalt widerspiegelt.

2. Sachstand

Finanzielle Abwicklung über das Treuhandkonto

Zwischen 1992 und 1995 hat die Stadtverwaltung die erforderlichen Maßnahmen im städtebaulichen Entwicklungsbereich über eine Sonderrechnung im städtischen Haushalt abgewickelt. Da die finanzielle Abwicklung sehr viel Personalkapazitäten beanspruchte und das Erarbeiten der Auszahlungsanträge für die Fördermittel des Landessanierungsprogrammes viel Knowhow erforderte, hat die Stadtverwaltung die KE ab 1.1.1996 mit Leistungen eines Entwicklungsträgers gem. § 167 BauGB beauftragt (siehe Vorlage 115/95). Durch die Einschaltung eines Entwicklungsträgers konnte für die Maßnahme zusätzlich Personal bereitgestellt werden, ohne auf Dauer städtisches Personal aufzustocken. Im Vertrag vom 24.11.1995

(LEG) bzw. 1.12.1995 (Stadt), der mit drei Nachträgen verlängert wurde und bis heute gilt (21.3.2001, 15.12.2003/24.1.2004, 26.7./28.7.2004), sind u.a. folgende Aufgaben vereinbart:

- Projektsteuerung der Gesamtmaßnahme
- Kosten- und Finanzierungsplanung einschließlich laufender Fortschreibung und Kontrolle
- Abwicklung sämtlicher Ausgaben und Einnahmen über das Treuhandkonto bis zur geplanten Abdeckung der Ausgaben über Erlöse aus den Grundstücksverkäufen, sonstigen Einnahmen und den Eigenanteilen der Stadt zur Finanzierung (Zahlungs-, Buchhaltungs- und Finanzierungsabwicklung)
Förderabwicklung nach dem Landessanierungsprogramm
- Mitwirkung bei der Grundstücksbewirtschaftung und -vermarktung

Für die finanzielle Abwicklung richtete die KE im Jahr 1996 ein Treuhandkonto gemäß § 160/161 BauGB bei einer im Einvernehmen mit der Stadt bestimmten Bank ein, das seither von der KE in eigenem Namen und für Rechnung der Stadt bewirtschaftet wird. Die Umsätze zwischen 1992 und 1995 in der städtischen Sonderrechnung wurden auf das Treuhandvermögen übertragen. Das Treuhandvermögen ermöglichte die Abwicklung der Maßnahme außerhalb des städtischen Haushalts. Zwischenfinanzierungen bis zum Eingang der Grundstückserlöse konnten zu Kommunalkreditkonditionen beschafft werden, ohne dass dadurch der städtische Haushalt belastet wird. Die Treuhandlösung stellte eine Budgetierung dar, mit der flexibel auf kurzfristig sich veränderte Umstände reagiert werden kann. Gleichzeitig gewährleistete die Bewirtschaftung durch den Entwicklungsträger eine übersichtliche Wirtschaftsführung.

Für das Treuhandkonto schloss die KE 1996 mit der Landesbank Baden-Württemberg (damals Südwestdeutsche Landesbank) eine Finanzierungsrahmenvereinbarung ab, in der die Bank einen Finanzierungsrahmen in Höhe von 25 Mio. DM bereitstellte. Da die LBBW diesen hohen Kontokorrentrahmen nicht mehr vorhalten wollte, kündigte die Bank im Jahr 2014 angesichts des seit Jahren bestehenden Plus auf dem Konto diese Vereinbarung. Da die weitere Vorgehensweise bei der finanziellen Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme insgesamt überprüft werden soll und das Konto derzeit im Plus ist, wurde vorübergehend keine neue Vereinbarung angestrebt.

Seit 2009 wurden wegen besserer Bankkonditionen in mehreren Tranchen insgesamt 3,7 Mio. €, die vorläufig für die Entwicklung nicht erforderlich waren, auf ein Geldmarktkonto bei der Kreisparkasse Tübingen gelegt. Von dem Geldmarktkonto sind im Jahr 2010 auf den städtischen Haushalt 1,5 Mio. € und im Jahr 2015 675.000 € (siehe Vorlage 811a/2014) zurückgezahlt worden.

Zum 30.08.2015 befanden sich auf dem Treuhandkonto 497.553,18 € und auf dem Geldmarktkonto 2.255.211,02 €, wobei die 675.000 € Rückzahlung erst Mitte September abgebucht werden (Guthaben abzüglich Rückzahlung: 1.580.211,02 €). Insgesamt weisen die Konten der Entwicklungsmaßnahme somit zum 30.08.2015 ein Plus von 2.752.764,20 € auf bzw. abzüglich der Rückzahlung Mitte September 2.077.764,20 €.

Auf Grund der hohen Kosten für die Vergütungen hat ab den 2000er Jahren die Stadtverwaltung versucht, die Leistungen der KE zu reduzieren. Beispielsweise erarbeitet die Stadtverwaltung die jährlichen Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse selbst. Die KE übernimmt nur noch die finanzielle Abwicklung der Maßnahme (d.h. Bezahlung und Buchung der Rechnungen, die von der Stadtverwaltung sachlich und rechnerisch richtig geprüft werden).

Die Vergütung der KE erfolgt auf Stundenbasis. Dies wurde in dem Vertrag mit der LEG so vereinbart, da der Arbeitsumfang nur schwer vorausgeschätzt werden konnte. Für die Leistungen der KE sind von 1996 bis zum 31.12.2014 Ausgaben von über 1,6 Mio. € angefallen. In Projektphasen, in denen sehr viel Zahlungsverkehr abzuwickeln war, Zwischenfinanzierungen beschafft werden mussten und noch Fördermittel abgerufen werden konnten, entlasteten die Leistungen der KE mit ihrem Fachwissen die Stadtverwaltung und die Kosten waren gerechtfertigt. Da die Aufgaben im Entwicklungsbereich deutlich abgenommen haben und die Abwicklung der Fördergelder abgeschlossen ist, ist es angebracht, zu prüfen, wie die Entwicklungsmaßnahme im finanziellen Bereich künftig abgewickelt werden soll.

Abrechnung der Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm zum 30.06.2014

Die bewilligten Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm waren im Jahr 2000 in voller Höhe ausbezahlt. Zum Stichtag 30.06.2014 wurde für die in Anspruch genommenen Fördermittel auf Betreiben des Fördergebers eine Abrechnung erstellt, da sich gezeigt hat, dass sich wegen der weiterhin mitten durch das Gebiet führenden B27 der Abschluss der Gesamtmaßnahme hinauszögert und für die Verlegung der B27 immer noch kein verbindlicher Zeitplan vorliegt. In dieser Abrechnung sind sämtliche entwicklungsbedingten Einnahmen und Ausgaben sowie Wertansätze für noch nicht veräußerte Grundstücke enthalten. Das Ergebnis der Prüfung durch das Regierungspräsidium mit dem entsprechenden Bescheid liegt noch nicht vor.

Da große Teile des Entwicklungsbereichs mittlerweile nicht nur abgeschlossen, sondern auch abgerechnet sind, prüft die Stadtverwaltung aktuell, ob der Geltungsbereich des Entwicklungsbereichs auf diejenigen Teilgebiete reduziert wird, die bisher noch nicht entwickelt sind. Um die im Baugesetzbuch vorgesehenen Steuerungsmöglichkeiten weiterhin zu nutzen, soll das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme so lange aufrecht zu erhalten, bis der Rahmenplan vollständig umgesetzt werden kann (d.h. nach Verlegung der B27 in den Schindhaubasistunnel).

KuF ab 2016 für die noch vor Verlegung der B27 entwickelbaren Teilgebiete

Die letzte Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für den städtebaulichen Entwicklungsbereich stammt aus dem Jahr 2009. Diese bestand aus drei Teilen „KuF 1a, weitestgehend sichere Maßnahmen bis zur Verlegung der B27“, „KuF 1b, fragliche Maßnahmen bis Verlegung B27“ sowie „KuF 2, Maßnahmen nach Verlegung nach Verlegung B27“ (siehe Vorlagen 21/06 und 400/2011). Da der Bedarf nach Wohnraum in Tübingen nach wie vor sehr groß ist, wurde in den letzten Jahren geprüft, welche Teilgebiete mit ggf. welchen planerischen Veränderungen noch vor der B27-Verlegung entwickelt werden können. In der Folge wurde der Rahmenplan für den Bereich am Hechinger Eck zwischen der dortigen Grundschule und der Heinlenstraße (siehe Vorlagen 342/2008 und 360/2014) sowie für das Teilgebiet Marienburger Straße (siehe Vorlage 407/2013) überarbeitet, um in einer ersten Realisierungsphase auch ohne Bundesstraßenverlegung eine funktionierende städtebauliche Struktur entstehen zu lassen. Für diese beiden Teilbereiche wurden nun auf Grundlage der überarbeiteten Rahmenpläne aktualisierte Finanzierungs- und Kostenübersichten ab 2016 erstellt, die in eine aktualisierte KuF für den gesamten Entwicklungsbereich einfließen (ohne Berücksichtigung von Maßnahmen, die nach der Verlegung der B27 anfallen werden). In der aktualisierten KuF ab 2016 sind sämtliche Einnahmen und Ausgaben in diesen Bereichen enthalten, die bisher nicht entwickelt sind und vor der Verlegung der B27 noch anfallen werden (z.B. auch Mieteinnahmen für Gebäude im Loretto entlang der Lilli-Zapf-Straße, die bis auf Weiteres nicht entwickelt werden können).

Hechinger Eck

Am Hechinger Eck ist vorgesehen, im Jahr 2016 die städtebauliche Planung zu optimieren und den Bebauungsplan zu erarbeiten. Für die erforderlichen Gutachten, Fachberatungen, Planungsleistungen sowie für Öffentlichkeitsarbeit werden für das Jahr 2016 Ausgaben in Höhe von 110.000 € angesetzt. 2017 werden die Erschließungsarbeiten für das Quartier beginnen und nach aktuellem Zeitplan bis 2020 die Entwicklung des Quartiers und der angrenzenden Grünfläche bis zur Steinlach abgeschlossen sein. Da der Großteil der Flächen bereits im Eigentum der Stadt sind, werden für den evtl. erforderlichen Erwerb von kleinen Restflächen 50.000 € in die KuF aufgenommen. Für die Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege) sowie die Herstellung der öffentlichen Flächen (u.a. Steinlachgarten) wird mit Ausgaben in Höhe von 1,685 Mio. € gerechnet. Den geschätzten Gesamtausgaben von über 1,924 Mio. € stehen Einnahmen in Höhe von ca. 4,524 Mio. € gegenüber, die v.a. aus dem Verkauf der Grundstücke erzielt werden. Im Teilgebiet „Hechinger Eck“ wird somit mit einem Überschuss von ca. 2,6 Mio. € gerechnet.

Marienburger Straße

Im Teilgebiet „Marienburger Straße“ soll zwischen 2016 und 2018 der Erwerb von Flächen, die für die Entwicklung erforderlich sind, erfolgen. Die Kosten für den Grunderwerb werden auf insgesamt 5,83 Mio. € geschätzt. Die im Vergleich zum Französischen Viertel (Hindenburgkaserne) oder zum Loretto-Areal hohen Kosten für den Grunderwerb sind darauf zurückzuführen, dass es sich bei den Flächen im Bereich Marienburger Straße nicht um brachliegende Kasernenareale, sondern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Entwicklungssatzung bereits um Mischgebietsflächen mit entsprechend höheren Grundstückswerten handelt. Für die „Weiteren Vorbereitungen“, zu denen u.a. Kosten für Gutachten und Planungen zählen, wird mit Gesamtkosten in Höhe von 220.000 € gerechnet. Der aktuelle Zeitplan sieht vor, dass ab 2019 die bauliche Entwicklung startet. Um die Flächen in diesem Bereich entsprechend dem überarbeiteten Rahmenplan neuen Nutzungen zuzuführen, werden umfangreiche Ordnungsmaßnahmen mit geschätzten Gesamtkosten von rund 2,31 Mio. € erforderlich werden. Der Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen wird auf ca. 710.000 € geschätzt. Die Kosten für die Beseitigung von höchstwahrscheinlich vorhandenen Altlasten werden auf 300.000 € geschätzt. Die Verlegung der Eisenhutstraße und die Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen werden nach aktuellen Schätzungen rund 1,25 Mio. € kosten. Insgesamt belaufen sich die geschätzten Kosten für die Umsetzung der Phase I des Rahmenplanes auf rund 8,372 Mio. €.

Aus der Veräußerung der Grundstücke, die in der Phase I entwickelt werden können, werden Erlöse in Höhe von 4,46 Mio. € angesetzt. Die Verwaltung geht davon aus, dass es angesichts des stark steigenden Drucks auf den Tübinger Wohnungsmarkt ein gemeinsames Interesse des Landes und des Landkreises gibt, diese bisher für die Straßenbauverwaltung genutzten Flächen schneller als bisher geplant für eine Neubebauung mit einem großen Anteil Flüchtlings-/Sozialwohnen zur Verfügung zu stellen. Daher werden nun bereits im Haushaltsjahr 2019 Grundstückserlöse in Höhe von 3,0 Mio. € angestrebt. Weitere Einnahmen in Höhe von rund 120.000 € werden aus Ausgleichsbeträgen und Stellplatzablösen erwartet. Da einige Flächen und Gebäude nach dem Erwerb bis zur baulichen Entwicklung vermietet werden sollen, wird mit Mieteinnahmen von rund 620.000 € in einem Zeitraum bis 2025 gerechnet.

Im Teilgebiet Marienburger Straße stehen nach aktueller Schätzung für die Phase I Ausgaben in Höhe von 8,372 Mio. € Einnahmen von rund 5,202 Mio. € gegenüber. Bei der Neuordnung dieses Bereichs, dessen Aufwertung wegen der großen städtebaulichen Mängel vorangetrieben werden sollte, wird somit mit einem Minus von rund 3,17 Mio. € gerechnet.

Dieses Defizit wird sich jedoch nach der Verlegung der B27 auflösen, weil dann weitere Flächen als Bauland veräußert werden können.

Neben diesen beiden Teilgebieten, in denen in den nächsten Jahren die Entwicklung vorangetrieben wird, werden auch im restlichen Entwicklungsbereich noch verschiedene Ausgaben und Einnahmen in geringer Höhe anfallen. Dabei handelt es sich vorrangig um Gutachten und Untersuchungen, Öffentlichkeitsarbeit sowie Bewirtschaftungskosten. Südlich des Französischen Viertels soll im Jahr 2016 der Erwerb der Fläche des ehemaligen Standortübungsplatzes vorangetrieben werden bzw. wieder aufgenommen werden (Fläche, auf der u.a. die Wagenburgen liegen). Der Besitz der Fläche ist bereits vorzeitig an die Stadt Tübingen übergegangen und nun soll der Erwerb vom Bund abgeschlossen werden. Die Kosten für den Erwerb der Fläche wird auf rund 300.000 € geschätzt. Einnahmen werden v.a. aus Vermietungen und Erbbauverträgen erzielt.

Zusammenfassend wird ab 2016 für die weitere Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme bis zur Verlegung der B27 davon ausgegangen, dass die Ausgaben die Einnahmen übersteigen werden. Für das Haushaltsjahr 2016 wird mit einem Fehlbetrag in Höhe von ca. 1,463 Mio. € und im Haushaltsjahr 2017 in Höhe von ca. 2,924 Mio. € wegen der großen Grunderwerbe gerechnet.

Dieses Defizit muss mit dem Blick auf den gesamten Entwicklungsbereich und die Bereiche gesehen werden, die bis zur Verlegung der B27 nicht entwickelt werden können. Beispielsweise sind darin Grundstücke enthalten, die im Zuge der Entwicklungsmaßnahme erworben wurden, aber wegen der noch nicht erfolgten Verlegung der B27 bis auf Weiteres nicht entwickelt bzw. veräußert werden können: z.B. Bestandsgebäude im Loretto entlang der Lilli-Zapf-Straße bzw. B27; Flächen im Bereich Marienburger Straße, die erst in der Phase II, die begonnen werden kann, sobald die Verlegung der B27 verbindlich festgelegt ist, entwickelt werden können.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadtverwaltung schlägt vor, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ ab 1.1.2016 über den städtischen Haushalt in einer Sonderrechnung abzuwickeln. Das Treuhandkonto bei der Landesbank Baden-Württemberg und das Geldmarktkonto bei der Kreissparkasse Tübingen werden zum 1.1.2016 aufgelöst und die dort vorhandenen Geldmittel in Höhe von ca. 1,95 Mio. € dem städtischen Haushalt übertragen. Die neue Sonderrechnung „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ wird entsprechend der aktualisierten KuF ab 2016 mit städtischen Haushaltsmitteln ausgestattet, um die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weiter umzusetzen. Auf Grund der o.g. genannten Gründe (v.a. der sehr hohen Honorarkosten und der abnehmenden Menge an Aufgaben) schlägt die Stadtverwaltung vor, den Vertrag mit der KE aufzulösen und die Entwicklungsmaßnahme in eigener Regie abzuwickeln.

4. Lösungsvarianten

Die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ wird wie bisher beibehalten. Die KE verwaltet weiterhin das Treuhandkonto bei der Landesbank Baden-Württemberg, für das eine neue Finanzierungsrahmenvereinbarung in Abstimmung der Stadt vereinbart wird. Der Vertrag mit der KE über die Leistungen eines Entwicklungsträgers bleibt im Grundsatz erhalten; auf Grundlage eines neuen Nachtrags soll die Beauftragung weitergeführt werden. Die Finanzierung der Maß-

nahmen in den Teilgebieten „Hechinger Eck“ und „Marienburger Straße“ wird über das Treuhandkonto abgewickelt. Falls die vorhandenen Finanzmittel nicht ausreichen, werden entweder Mittel aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt oder Kredite für die Zwischenfinanzierung aufgenommen.

5. Finanzielle Auswirkung

Durch die Übertragung der Aufgaben an die Stadtverwaltung und die Auflösung des Vertrags mit der KE werden Honorare für die Vergütung des Entwicklungsträgers eingespart. Selbst bei gleichem Stundenaufwand ist die Abwicklung in der Stadtverwaltung günstiger, weil die Stundensätze der Stadt deutlich niedriger sind, als die der LBBW. Darüber hinaus entsteht geringerer Zeitaufwand, weil kein Abgleich zwischen externer Kostenrechnung und städtischem Haushalt mehr nötig ist.

6. Anlagen

Anlage 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht ab 2016 für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“

Anlage 2: Übersichtsplan mit den fertig entwickelten und vor der Verlegung der B27 noch zu entwickelnden Bereichen