

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff:** Sanierung Lammhof; Sachstandsbericht

**Bezug:** Baubeschluss Vorlage 311/2018

**Anlagen:** Anlage 1: Lageplan

---

### **Zusammenfassung:**

Nach einer eingehenden rechtlichen Prüfung fallen die Sanierungskosten für den Lammhof nur mittelbar über den städtischen Miteigentumsanteil in der W.E.G. Lammhof im städtischen Haushalt an.

### **Bericht:**

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

Nach einer rechtlichen Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Sanierung des Lammhofes Sache der Wohneigentümergeinschaft der Tiefgarage unter dem Lammhof ist. Kosten für eine Sanierung sind demzufolge nur anteilig aus dem städtischen Miteigentumsanteil an der Tiefgarage/Passage zu bezahlen.

#### **2. Sachstand**

Bereits in den 70-er Jahren wurde die Gestaltung des Lammhofes als zentrales Projekt der Altstadtsanierung umgesetzt. Damals wurden Privatflächen und öffentliche Wegeflächen eng miteinander verwoben. Der Lammhof sollte eine öffentliche Fläche sein, während die

darunterliegenden Flächen als private Flächen veräußert wurden. Bereits 2018 ist die Wohnungseigentümergeinschaft der Lammhofpassage an die Stadtverwaltung herangetreten, um deren Forderung zu bekräftigen, die öffentlich zugängliche Fläche der Lammhofpassage zu sanieren. Diese Forderung wurde mit einem Schreiben eines Rechtsanwaltes untermauert.

Für die Durchführung der Sanierungsarbeiten wurde ein Baubeschluss im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 11.09.2018 (Vorlage 311/2018) gefasst. Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde ein Landschaftsplaner mit der Planung der Neugestaltung der Dachaufbauten und Wege betraut, um die möglichen Kosten abschätzen zu können.

Die Planung ist abgeschlossen und ausschreibungsreif.

Die Verwaltung hat auf Grund der rechtlich sehr komplexen Situation sicherheitshalber vor der Ausschreibung einen Notar und Rechtsanwalt mit der Prüfung der rechtlichen Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt.

Die Stadt Tübingen hat im Rahmen der notariell beurkundeten Teilungserklärung vom 07. November 1979 das Grundstück der Lammhofpassage, Flst. Nr. 5/24 in Teileigentum aufgeteilt und Miteigentumsanteile veräußert. Nach dieser Erklärung hält die Stadt 5.420/10.000tel Miteigentumsanteil in ihrem Eigentum.

Als Ergebnis der Prüfung wurde festgehalten, dass das Dach der Tiefgarage und der Ladepassage Gemeinschaftseigentum ist. Demnach ist die Instandhaltung des Gebäudes (und damit auch des Daches) eine Obliegenheit der Gemeinschaft der Teileigentümer. Die Instandhaltung ist somit auch vom Verwalter der Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Die Kosten für die Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des jeweiligen Teileigentümers entsprechend seines Miteigentumsanteils.

Sollte sich im Rahmen der Arbeiten jedoch herausstellen, dass der entstandene Schaden durch eine durch Dienstbarkeit der Stadt bzw. anderen Eigentümern geduldete Einrichtung entstanden ist, ist der durch die Dienstbarkeit Berechtigte zur Kostentragung verpflichtet (Tragung der Kosten für die Schadensbeseitigung).

Dieser Sachverhalt wird von der W.E.G. nach einer rechtlichen Prüfung nicht (mehr) bestritten.

Derzeit ist nicht absehbar in welchem Umfang die W.E.G. notwendige Sanierungsarbeiten durchführt und welche Kosten hierfür anfallen werden. Dies wird derzeit ermittelt. Die W.E.G. entscheidet in der Eigentümerversammlung über die Art und den Umfang und damit über die Kosten der Maßnahme. Angrenzende Eigentümer (auch angrenzende W.E.G.'s) sind an den Kosten unmittelbar nicht beteiligt.

Die Stadt muss ihren Anteil der Kosten im Ergebnishaushalt erbringen.

### **3. Vorgehen der Verwaltung**

Im Haushaltsplan 2020 sind Mittel in Höhe von 220.000,00 € veranschlagt. Über das PSP-Element 7.541001.10.07.01 „Lammhofpassage“ wurden in 2020 Auszahlungen in Höhe von 22.299,23 € für die Planung vorgenommen.

Die Durchführung der Sanierung erfolgt durch die Hausverwaltung der Miteigentümer (W.E.G.).

4. **Lösungsvarianten**

-keine-

5. **Klimarelevanz**

-keine-