

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Sanierungsabrechnung und Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Lustnau Süd"; Aufhebungsbeschluss; Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe</b>
Bezug:	384/2009, 142/2010, 383/2009, 167/2014, 240/2016, 354/2017, 152/2018, 306/2018, 79/2019, 301/2019, 271/2019, 211/2020
Anlagen:	Anlage 1: Sanierungsabrechnung Ergebnis Lustnau Süd Anlage 2: Aufhebungssatzung Lustnau Süd Anlage 3: Sanierungsdokumentation Lustnau Süd

---

## Beschlussantrag:

1. Der Sanierungsabrechnung entsprechend Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Lustnau Süd“ Tübingen entsprechend Anlage 2 wird beschlossen. Die Befangenheit wird geprüft und berücksichtigt.
3. Die Bewilligung einer überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von rund 51.300 Euro als Rückzahlung an den Fördermittelgeber auf dem PSP-Element 7.511009.9300.01 „Sanierungsgebiet Lustnau Süd“ wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2021 beschlossen. Die Deckung der überplanmäßigen Auszahlung erfolgt durch überplanmäßigen Einzahlungen auf dem PSP-Element 7.511009.9300.01 „Sanierungsgebiet Lustnau Süd“.

**Finanzielle Auswirkungen**

<b>Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm</b>				
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Einzahlungs- und Auszahlungsarten</b>	<b>Bisher bereitgestelltes Budget</b>	<b>Plan 2021</b>	<b>Gesamtkosten</b>
<b>7.511009.9300.01 Sanierungsgebiet Lustnau Süd</b>		<b>EUR</b>		
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	38.400		<b>38.400</b>
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>38.400</b>	<b>0</b>	<b>38.400</b>
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-40.000	-15.000	-55.000
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-40.000</b>	<b>-15.000</b>	<b>-55.000</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.600</b>	<b>-15.000</b>	<b>-16.600</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-40.000</b>	<b>-15.000</b>	<b>-55.000</b>

<b>Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt</b>		<b>lfd. Nr.</b>	<b>Ertrags- und Aufwandsarten</b>	<b>Plan 2021</b>	<b>Folgejahr</b>
<b>DEZ02</b>	<b>Dezernat 00 EBM Cord Soehlke</b>			<b>EUR</b>	
<b>THH_7</b>	<b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b>				
<b>FB7</b>	<b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b>				
5110-7	Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.722.250	
			<i>davon für diese Vorlage</i>	-40.000	-10.000

Für die abschließende Betreuung des Sanierungsgebietes ist die STEG (Stadtentwicklungs GmbH) mit einem Beratervertrag beauftragt. Für kleinere Maßnahmen wie Hinweisschilder etc. sind im Haushaltplan 2021 unter dem PSP Element 7.511009.9300.01 „Sanierungsgebiet Lustnau Süd“ 15.000 Euro im Investitionsprogramm veranschlagt. Im Ergebnishaushalt sind unter dem Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Stadtplanung“ 40.000 Euro etatisiert. Weitere 10.000 Euro für die externe Betreuung sollen für 2022 mit dem Haushaltsplan 2022 eingeplant werden.

Die Stadt erhält im Jahr 2021 einen Ausgleichsbetrag für das Flurstück 170/9 in Höhe von rund 147.000 Euro. Da dieser im Haushalt 2021 nicht angesetzt ist, entstehen überplanmäßige Einzahlungen auf dem PSP-Element 7.511009.9300.01 „Sanierungsgebiet Lustnau Süd“. Mit diesen Einnahmen kann u.a. die Rückzahlung des Überschusses des Fördergebietes in Höhe von rund 51.300 Euro an Bund und Land ausgeglichen werden. Für die Bewilligung von überplanmäßigen Auszahlungen bis zu einer Höhe von 70.000 Euro ist laut Hauptsatzung der Oberbürgermeister zuständig. Die Bewilligung der außerplanmäßigen Auszahlung wird in diesem Falle im Zusammenhang mit der Abrechnung des Sanierungsgebietes beschlossen und erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2021.

## Begründung:

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Stadt Tübingen wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 31.03.2009 mit dem Gebiet „Lustnau Süd“ ins Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW) aufgenommen. Der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 16.11.2009 durch den Gemeinderat und wurde am 28.11.2009 öffentlich bekannt gemacht. Eine Erweiterung wurde am 17.05.2010 durch den Gemeinderat beschlossen und am 22.05.2010 durch Veröffentlichung bekannt gemacht. Das Sanierungsgebiet hatte ursprünglich eine Größe von ca. 7,19 ha. Nach der Erweiterung beträgt die Größe des Sanierungsgebietes nun ca. 9,40 ha.

Mit dem Bescheid vom 31.03.2009 wurde zunächst ein Förderrahmen in Höhe von 1.666.667 € bewilligt. In Folge eines Aufstockungsantrags der Stadt und der STEG wurde dieser im Jahr 2014 auf insgesamt 3.000.000,- € erhöht.

<b>Bewilligter Förderrahmen SUW:</b>	<b>3.000.000 €</b>
• Anteil Finanzhilfe Bund:	1.000.000 €
• Anteil Finanzhilfen Land:	800.000 €
• Eigenanteil Stadt Tübingen:	1.200.000 €
• Investitionsvolumen:	6.310.000 €

Der Bewilligungszeitraum für die Sanierungsmaßnahme endete am 31.08.2020, nachdem er mehrmals verlängert werden konnte.

### 2. Sachstand

Die mit dem Sanierungsgebiet „Lustnau Süd“ verfolgten Sanierungsziele wurden im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) der STEG Stadtentwicklung GmbH von 2009 beschrieben. Sie leiteten sich aus den vorgefundenen städtebaulichen Mängeln und Missständen im Gebiet ab. Als Hauptzielsetzungen wurde festgeschrieben:

- Abbruch der nicht erhaltenswerten Bausubstanz
- Erhalt, Modernisierung u. Umnutzung historisch bedeutsamer Gebäude bzw. Gebäudeteile
- Neuordnung und Aufwertung der Flächen
- Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen
- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Verbesserte Zugänglichkeit des Neckars
- Stadtstrukturelle Verzahnung des Untersuchungsgebietes mit dem Stadtteil Lustnau
- Herstellung und Modernisierung von Infrastruktur

#### 2.1 Im Rahmen des SUW durchgeführte Sanierungsmaßnahmen und ihre förderfähigen Kosten (Stand: 17.05.2021):

- Vorbereitende Untersuchungen	rd.	10.115,00 €
- Weitere Vorbereitung	rd.	345.300,00 €
- Grunderwerb (1 Grunderwerb)	rd.	140.400,00 €
- Ordnungsmaßnahmen	rd.	3.769.300,00 €

○ Eine Kommunale Abbruchmaßnahme:	rd.	1.559.900,00 €
○ Vier Erschließungsmaßnahmen:	rd.	2.209.400,00 €
- Baumaßnahmen	rd.	316.000,00 €
○ Zwei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:	rd.	316.000,00 €
- Vergütungen	rd.	142.659,00 €

Ein Großteil der im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) vorgesehenen Maßnahmen konnte umgesetzt werden. Die förderfähigen Kosten entsprechen ca. 4,72 Mio € und das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 6,3 Mio. €, wovon die Stadt 1,8 Mio. € als direkte Finanzhilfen von Bund und Land erhalten hat. Ein ausführlicher Überblick über die realisierten Maßnahmen kann der für das Gebiet erstellten Sanierungsdokumentation entnommen werden (Anlage 3: „Sanierungsdokumentation Lustnau Süd“)

## 2.2 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag

Die Sanierung „Lustnau Süd“ wurde im Regelverfahren, unter Einbezug der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 154 ff. BauGB durchgeführt.

Die Stadt hat das Sachverständigenbüro Dr. Koch aus Esslingen mit der Ermittlung zentraler Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet beauftragt. Die Ergebnisse der Ermittlung wurden im Gutachten von September 2009 festgehalten und in den Jahren 2011, 2013, 2014 und zuletzt am 22. November 2016 fortgeschrieben.

Ein Großteil der Ausgleichsbeträge wurde in den Jahren 2012/2013 und 2017 auf Grundlage abgeschlossener Ablösevereinbarungen und unter Gewährung von Abschlägen vorzeitig abgelöst. Für das letzte noch abzulösende Flurstück wurde im März 2021 das Sachverständigenbüro Dr. Koch mit der Ermittlung des aktuellen Ausgleichsbetrages beauftragt. Dieser beläuft sich auf rund 185.000 Euro. Dem Eigentümer liegt inzwischen eine Vereinbarung zur Ablöse dieses Ausgleichsbetrages vor. In dieser wird für die vorzeitige Ablöse ein üblicher 20% Abschlag auf den Ausgleichsbetrag gewährt. Diese Vereinbarung ist vor dem Abrechnungszeitpunkt (Einreichung beim Regierungspräsidium) zu unterzeichnen, der Betrag ist im Anschluss zeitnah zu begleichen. Sollte es bis dahin keine Einigung geben, würde der 20% Abschlag auf den Ausgleichsbetrag entfallen und die Einnahmen und der Überschuss der Gesamtabrechnung würden entsprechend höher ausfallen.

Die Summe der abgelösten Ausgleichsbeträge insgesamt beläuft sich auf rd. 1.808.400,- €. Diese wurden für die Realisierung von Maßnahmen im Gebiet eingesetzt und sind als sanierungsbedingte Einnahmen in der Abrechnung berücksichtigt.

## 2.3 Sanierungsabrechnung (Stand 17.05.2021)

Die Universitätsstadt Tübingen hat seit 2009 im Rahmen des Stadtumbau West (SUW) für die Maßnahme „Lustnau Süd“ insgesamt 12 Auszahlungsanträge und Zwischennachweise beim Regierungspräsidium Tübingen eingereicht.

Die Einnahmen im SUW betragen insgesamt	4.694.072,18 €
Die Ausgaben im SUW betragen insgesamt	4.608.542,56 €

Unter dem Vorbehalt der vollständigen Anerkennung der mit der Abrechnung noch vorzulegenden förderfähigen Ausgaben endet die Gebietsabrechnung mit einem Einnahmeüberschuss von

rd. 85.530,- €. Hiervon ist nach Vorliegen des Abrechnungsbescheids der Finanzhilfeanteil (60%) – rd. 51.300,- € an Bund und Land zurückzuzahlen (Anlage 1).

Dieser Betrag kann sich durch weitere förderfähige Ausgaben bzw. dementsprechende Einnahmen, die bis zur endgültigen Fertigstellung und Abgabe der Abrechnung noch anfallen können, leicht verändern.

#### 2.4 Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Lustnau Süd“

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung (Anlage 2) aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen.

Mit der rechtsverbindlichen Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfallen folgende Beschränkungen:

1. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge.
2. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a BauGB hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungen und des Umlegungsvorteils.

Die Maßnahme für das Egeria Gelände ist momentan in der Planungsphase. Bis zur Umsetzung dieser Maßnahme wird die Verwaltung die Satzung bestehen lassen und danach zur Rechtskraft bringen. Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft. Mit in Kraft treten der Aufhebung der Satzung wird die Löschung des Genehmigungsvorbehaltes in den Grundbüchern der innerhalb der Gebietsabgrenzung liegenden Grundstücke beantragt.

#### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt der Abrechnung zuzustimmen und die Aufhebung der Satzung zu beschließen. Die Satzung wird nach Umsetzung der letzten Maßnahme für das Egeria Gelände mit der öffentlichen Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

#### 4. Lösungsvarianten

Die Satzung wird umgehend zur Rechtskraft gebracht. Es bestünde keine Möglichkeit mehr, im Satzungsgebiet die Sanierungsziele umzusetzen.

#### 5. Klimarelevanz

Mit der Umsetzung des Quartiers „Alte Weberei“ wurden brachliegende Flächen im Innenbereich revitalisiert und ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit Ressourcen geleistet.

#### 6. Ergänzende Informationen

