

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Lustnau**

Betreff: Sanierungsgebiet Lustnau-Süd - Satzungsbeschluss

Bezug: Vorlagen 172/2009, 321/2009, 394/2009, 396/2009

Anlagen:

1. Satzung
2. Lageplan Gebietsabgrenzung
3. Lageplan Wettbewerbsgebiet
4. Kosten- und Finanzierungsübersicht
5. Bericht Vorbereitende Untersuchungen (1 Expl. pro Fraktion)

Beschlussantrag:

1. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Lustnau-Süd“ wird gemäß §§ 142 BauGB und § 4 der GemO beschlossen. Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan vom 13.10.09 dargestellt (Anlage 2). Dem beigefügten Satzungsentwurf (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Die Frist, in der die Sanierung „Lustnau-Süd“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2017 festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt: Sonderhaushalt „Sanierungsgebiet Lustnau-Süd“ 7.6158.xxxx (Jahre 2009 – 2011)			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 172/2009 hat der Gemeinderat die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Lustnau-Süd“ beschlossen. Die daraufhin eingeleitete Voruntersuchung ist mittlerweile abgeschlossen. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

2. Sachstand

Im Sommer dieses Jahres wurde der offene 2-phasige städtebauliche Wettbewerb für das Gebiet eingeleitet. Zwischenzeitlich läuft die 2. Phase des Wettbewerbs, die im Januar 2010 abgeschlossen sein wird. Parallel hierzu soll zu Beginn des nächsten Jahres mit den Abbrucharbeiten auf dem Gelände begonnen werden (siehe Vorlage 394/2009). Der Förderrahmen in Höhe von 1,667 Mio. €, der sich aus einer Finanzhilfe aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ in Höhe von 1 Mio. € und Komplementärmitteln der Stadt in Höhe 667.000,- € zusammensetzt, wurde bereits im März dieses Jahres bewilligt.

Die wesentlichen städtebaulichen Missstände im Bereich „Lustnau-Süd“ sind die seit vielen Jahren brachliegenden Gewerbeareale der ehemaligen Firma Egeria. Die Flächen stehen in ihrem derzeitigen Zustand nicht für eine Entwicklung des Stadtteils zur Verfügung, der Bezug zum Neckar und die Wegebeziehungen sind unterbrochen.

Die Sanierungsziele sind im Wesentlichen die Umnutzung der brachliegenden Flächen zu einem Wohn-/Mischgebiet, die Integration der Entwicklungsflächen in den Stadtteil und die Aufwertung der öffentlichen Verkehrsflächen und Freiräume.

Festlegung des Sanierungsgebiets

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden die betroffenen Grundstückseigentümer und die Träger öffentlicher Belange angehört. Wie unter Abschnitt 5.2 des Untersuchungsberichts dargestellt, schlägt die Verwaltung demnach eine Reduzierung der Grenzen des Sanierungsgebiets gegenüber dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchung um die Grundstücke Weiherhaldenstraße 14 und 16, Nürtinger Straße 85 sowie Nürtinger Straße 49-49/4 (ehem. Zimmerei) vor.

Falls nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs die Planung im Bereich der ehemaligen Zimmerei wesentliche Impulse liefert und eine sinnvolle Einigung mit den Eigentümern möglich ist, könnte das Sanierungsgebiet um diesen Bereich erweitert werden. Ebenfalls möglich wäre eine nachträgliche Erweiterung um den Bereich zwischen Klärwerk und Bocciabahn, für dessen Entwicklung bislang keine Mittel vorgesehen sind (siehe Anlage 3, Lageplan des Wettbewerbsgebiets).

Die weiteren Anregungen der Betroffenen und Träger öffentlicher Aufgaben sind in den Vorbereitenden Untersuchungen detailliert aufgeführt. Die wesentlichen Aspekte beziehen sich auf die bekannte Hochwasser- und Bodenschutzthematik im Gesamtbereich und sind in die Entwicklungskonzeption bzw. die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs eingearbeitet.

Finanzielle Ausgestaltung des Sanierungsgebiets

Als wesentliche Maßnahmen sieht die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) vor:

- Städtebaulicher Wettbewerb, Gutachten und Bebauungsplanung
- Abbruch der nicht mehr benötigten Gebäude im Sanierungsgebiet
- Umgestaltung der Erschließungsflächen, die bereits jetzt öffentlich gewidmet sind

- Ggf. den Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen, abhängig vom Bedarf und den Entscheidungen des Gemeinderats.

Es kann gegenwärtig nicht bestimmt werden, inwieweit die Ansätze für den vorletzten und vor allem für den letzten Aspekt in der KuF ausreichend sind. Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs wird die Verwaltung das Maßnahmenpaket konkretisieren und dem Gemeinderat eine Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorlegen. Auf dieser Grundlage kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen erforderlich sind, wie sie finanziert werden und ob die Universitätsstadt Tübingen einen Aufstockungsantrag für die Fördermittel stellt. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls entschieden, ob und wie weit zwischen der WIT und der Stadt eine Infrastrukturkostenbeteiligung vereinbart wird.

Die finanziellen Auswirkungen des Sanierungsgebiets sind in der als Anlage 4 beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) dargestellt. Um die Finanzhilfe aus dem Bundes-Länder-Programm in Höhe von 1 Mio. € abrufen zu können, sind städtische Komplementärmittel in Höhe von 667.000,- € (40% von 1.667.000,- €) erforderlich. Bezüglich der Bereitstellung der städtischen Komplementärmittel wird auf die Vorlage 321/2009 verwiesen.

Auf der Einnahmeseite sieht die KuF 2,45 Mio. € auf drei Positionen vor:

- Fördermittel in Höhe von 1,667 Mio. € (Finanzhilfe von 1 Mio. €, Komplementäranteil der Stadt in Höhe von 667.000,- €)
- Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in Höhe von ca. 783.000,- € (verfahrensbedingt können sich noch Anrechnungstatbestände und Abschläge ergeben (§ 153 - 155 BauGB))

Für die Bemessung der Ausgleichsbeträge wurde von der Stadt bei dem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter Dr. Koch / Esslingen ein umfangreiches Wertgutachten in Auftrag gegeben; dieses Gutachten ist inzwischen fertig gestellt. Bei den von der WIT zu zahlenden Ausgleichsbeträgen, die einen Großteil der oben genannten Summe ausmachen, ist der Gutachter davon ausgegangen, dass die WIT die interne Erschließung von Egeria-Nord und – Süd, die Bodenordnung und die Entwicklung ab dem fertig gestellten Bebauungsplan auf eigene Kosten übernimmt.

Hierzu ist vorgesehen, die Grundstücke der WIT nach dem Abbruch und der Sicherstellung des Planungsrechts gemäß § 163 (2) BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen. Diese vorzeitige Entlassung ist dann möglich, wenn durch städtebaulichen Vertrag sichergestellt ist, dass die Sanierungsziele erreicht werden. Einen solchen Vertrag wird die Stadt mit der WIT im Laufe des nächsten Jahres vorbereiten, er kann direkt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (voraussichtlich Ende 2010) unterzeichnet werden. In der KuF ist vorgesehen, dass die WIT bereits Ende 2010 eine Vorauszahlung auf die Ausgleichsbeträge zahlt; bis dahin soll die Planreife nach §33 BauGB erreicht sein. Für 2011 sind die restlichen Ausgleichsbeträge eingeplant. Dieses Vorgehen wurde im Grundsatz schon im Rahmen der Antragstellung mit dem Regierungspräsidium abgesprochen.

Im Übrigen wird auf den als Anlage 5 beigefügten, ausführlichen Voruntersuchungsbericht verwiesen.

3. Lösungsvarianten

Wie im Abschnitt 7 des Voruntersuchungsberichts beschrieben, kann das Sanierungsverfahren grundsätzlich als umfassendes Verfahren gemäß den §§ 152 bis 156a BauGB oder als

vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Die wesentlichen Unterschiede sind im Untersuchungsbericht ausführlich dargelegt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Durch die Grundstücksfreimachung und die Neuplanung des Gebiets ist flächenhaft von einer höherwertigen und intensiveren Nutzung der im Gebiet liegenden Grundstücke auszugehen. Diese Auffassung wurde auch durch das vorliegende Wertgutachten des Büros Dr. Koch bestätigt, das in den einzelnen Wertzonen unterschiedliche, aber doch relevante Wertsteigerungen ermittelt. Weiterhin können durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, die nur im umfassenden Verfahren möglich sind, Sanierungsmaßnahmen finanziert werden. Im vereinfachten Verfahren könnten diese beiden wesentlichen Kriterien nicht umgesetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung, die auch vom Regierungspräsidium Tübingen unterstützt wird, ist daher das umfassende Verfahren anzuwenden.

Grundsätzlich ist die Verwaltung der Ansicht, dass mit dem vorgeschlagenen Verfahren eine effektive, zügige und sachgerechte Umsetzung der Entwicklung möglich ist. Daher empfiehlt sie, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Wie oben und in Vorlage 321/2009 dargestellt.

6. Anlagen

1. Satzung
2. Lageplan Gebietsabgrenzung
3. Lageplan Wettbewerbsgebiet
4. Kosten- und Finanzierungsübersicht
5. Bericht Vorbereitende Untersuchungen (1 Expl. pro Fraktion)

Stadt Tübingen

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Lustnau Süd“

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Tübingen in seiner Sitzung am xxxxx folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 7,18 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Lustnau Süd“.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der Stadt Tübingen mit Datum vom 13.10.2009 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan kann während der üblichen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus Tübingen, Brunnenstraße 3, Flur des 1. OG von jedermann eingesehen werden. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

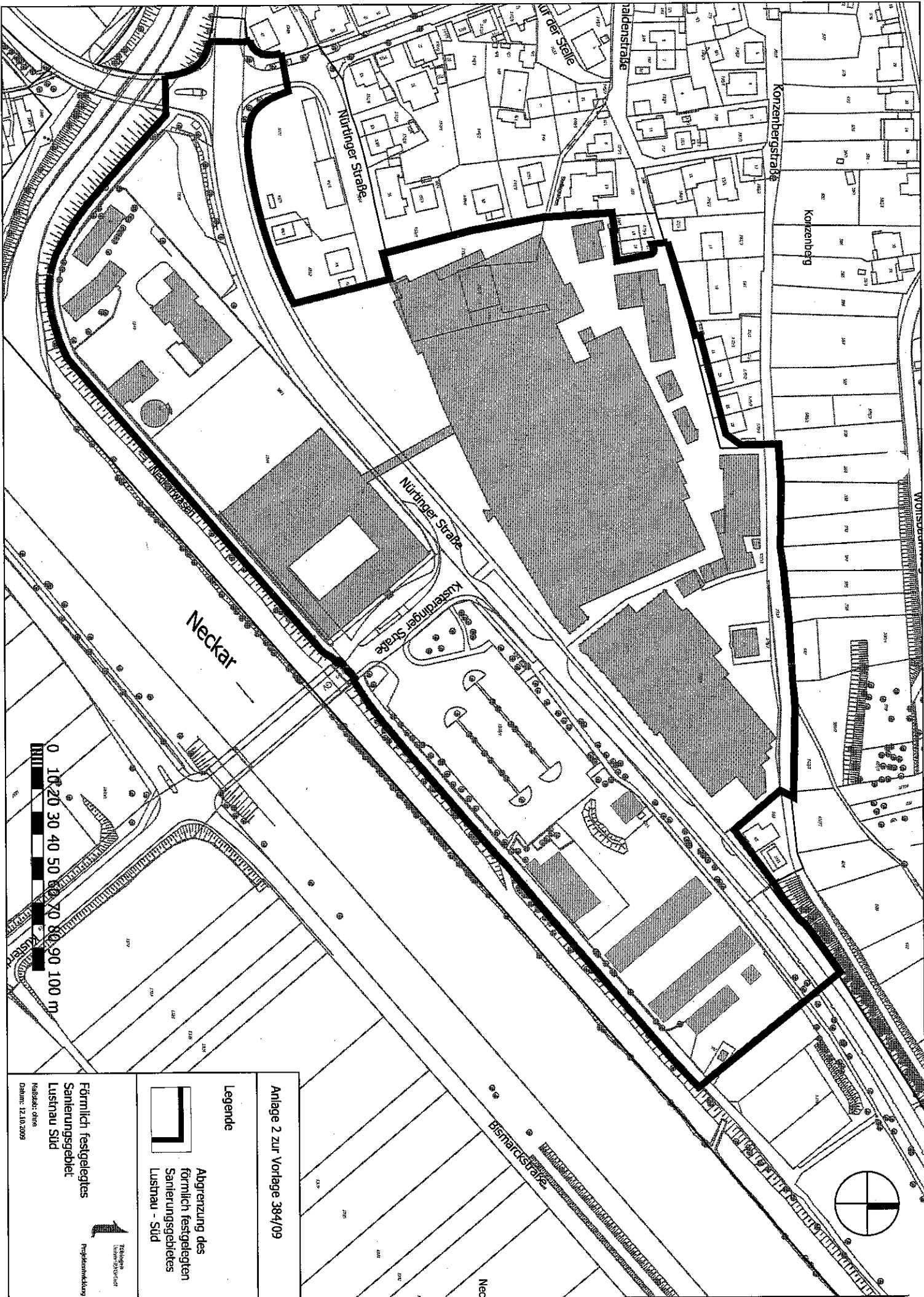
§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Tübingen, den

Boris Palmer
Oberbürgermeister



Anlage 2 zur Vorlage 384/09

Legende



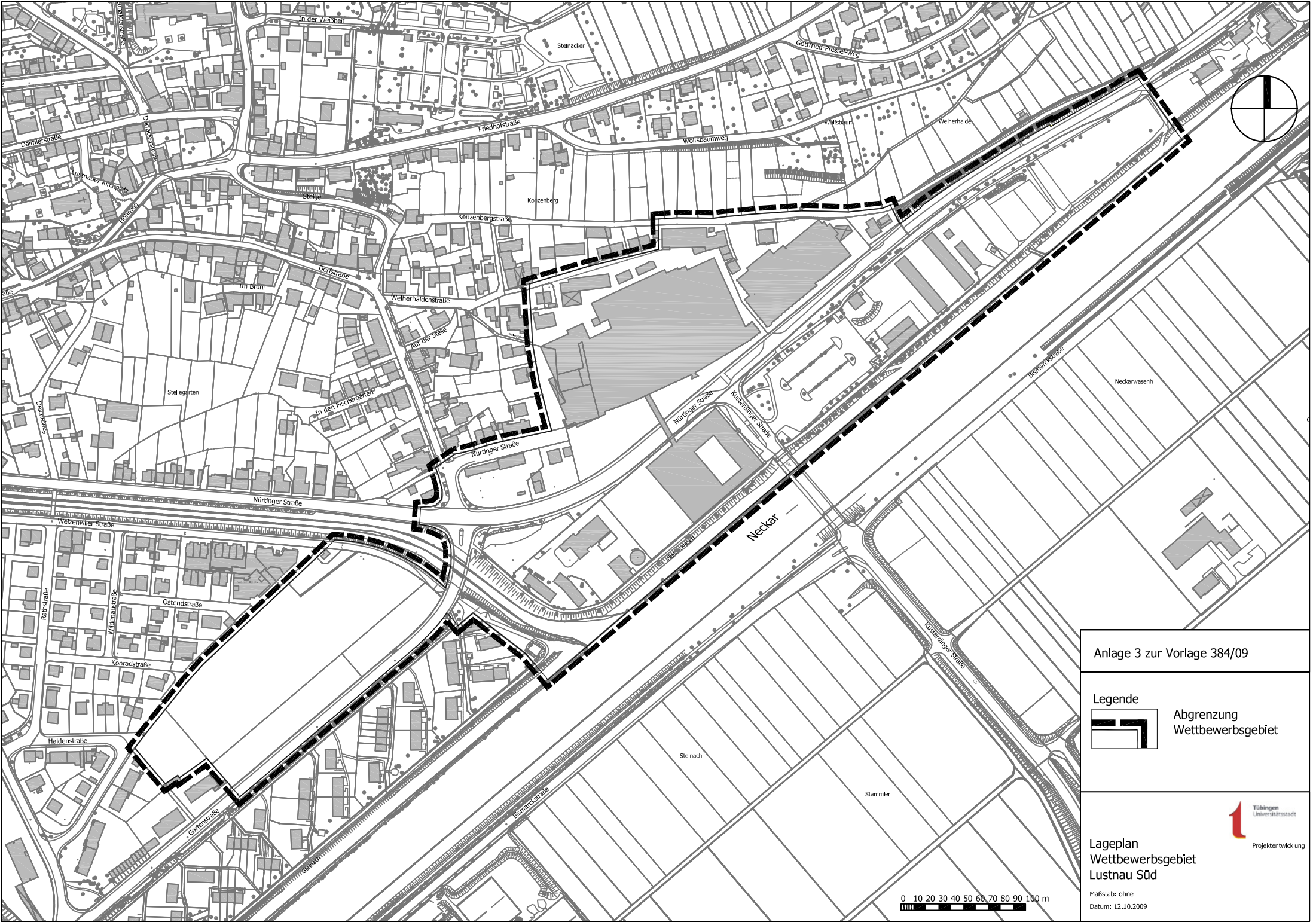
Abgrenzung des
formal festgelegten
Sanierungsgebietes
Lustnau - Süd



Formal festgelegtes
Sanierungsgebiet

Lustnau Süd

Maßstab: ohne
Datum: 12.10.2009



Anlage 3 zur Vorlage 384/09

Legende



Abgrenzung
Wettbewerbsgebiet

Lageplan
Wettbewerbsgebiet
Lustnau Süd



Projektentwicklung

Maßstab: ohne
Datum: 12.10.2009

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

	Planansatz 2009	Planansatz 2010	Planansatz 2011	Planansatz KuF Gesamt	Bemerkungen
Ausgaben					
1. Vorbereitende Untersuchungen	10.000,00 €	- €	- €	10.000,00 €	
2. Weitere Vorbereitungen					
2.1 Wettbewerb	130.000,00 €	- €	- €	130.000,00 €	
2.2 Bebauungsplan		80.000,00 €	- €	80.000,00 €	
2.3 Gutachten /Untersuchungen	90.000,00 €	50.000,00 €	- €	140.000,00 €	
3. Grunderwerb					
4. Ordnungsmaßnahmen					
4.1 Abbruch / Grundstücksfreilegung	150.000,00 €	1.380.000,00 €	- €	1.530.000,00 €	
4.2 Gestaltung öffentliche Flächen	- €	50.000,00 €	250.000,00 €	300.000,00 €	
5. Baumaßnahmen					
5.1. Private Erneuerungsmaßnahmen	- €	- €	- €	- €	
5.2 Öffentliche Maßnahmen					
5.2.1. Gemeinbedarfseinrichtungen	- €	50.000,00 €	80.000,00 €	130.000,00 €	
6. Sonstige Ausgaben	- €	- €	- €	- €	
7. Vergütungen	20.000,00 €	37.000,00 €	73.000,00 €	130.000,00 €	
Summe Ausgaben:	400.000,00 €	1.647.000,00 €	403.000,00 €	2.450.000,00 €	
Einnahmen					
8. Ausgleichsbeträge	- €	380.000,00 €	403.000,00 €	783.000,00 €	
9. Grundstückserlöse	- €	- €	- €	- €	
10. Sonstige Einnahmen	- €	- €	- €	- €	
11. Fördermittel					
9.1 Finanzierungsanteil Stadt	400.000,00 €	267.000,00 €	- €	667.000,00 €	
9.2. Zuweisung Bund/Land	- €	1.000.000,00 €	- €	1.000.000,00 €	
Summe Einnahmen:	400.000,00 €	1.647.000,00 €	403.000,00 €	2.450.000,00 €	