

Beschlussvorlage

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

Betreff: Städtebaulicher Entwicklungsbereich "Stuttgarter
Straße/Französisches Viertel" Wirtschaftsplan 2015
Treuhandkonto - Jahresbericht 2013
Bezug: 414/2013
Anlagen: 1 Anl_1_Tabelle zu Vorl_387_2014 (3)

Beschlussantrag:

Dem vorgelegten Wirtschaftsplanentwurf für das Jahr 2015 für die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens zum Städtebaulichen Entwicklungsbereich wird zugestimmt

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung legt den Jahresbericht 2013 (3. Spalte des Tabellenteils in der Anlage) und den Wirtschaftsplanentwurf 2015 (1. Spalte) in einer Vorlage vor.

Jahresbericht 2013

Die Gesamtrechnung für den Städtebaulichen Entwicklungsbereich stellt sich auch im Wirtschaftsjahr 2013 weiterhin positiv dar. Das Treuhandkonto wies ein Guthaben von ca. 261 T€ und das Geldmarktkonto ein Guthaben von 2,250 Mio. € aus (Stand: 31.12.2013). Das Guthaben betrug insgesamt ca. 2,511 Mio. €.

Wirtschaftsplan 2015

Zum Stand vom 30.09.2014 wies das Treuhandkonto ein Guthaben von ca. 478,8 T€ und das Geldmarktkonto ein Guthaben von ca. 2,254 Mio. € aus. Das Guthaben betrug insgesamt ca. 2,733 Mio. €.

Im vorgelegten Wirtschaftsplan 2015 stehen sich Einnahmen von ca. 397,5 T€ und Ausgaben von ca. 1,703 Mio. € gegenüber.

Nachstehend werden die Ein- bzw. die Ausgaben getrennt nach Jahresbericht 2013 und Wirtschaftsplanentwurf 2015 begründet:

2. Sachstand

Wirtschaftsjahr 2014

Da große Teile des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ mittlerweile abgeschlossen sind, hat die Stadtverwaltung mit Stichtag 30.6.2014 dem Regierungspräsidium Tübingen eine entwicklungsrechtliche Abrechnung für die in Anspruch genommenen Fördermittel vorgelegt. Seit Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 1992 wurden rund 5,008 Mio. € Fördermittel zur Verfügung gestellt, die mit Komplementärmitteln der Stadt (rund 2,504 Mio. €) ergänzt wurden. Laut Städtebauförderungsrichtlinien müssen Kommunen nach Abschluss der Maßnahmen eine Abrechnung vorlegen, die die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung darstellt. Die Abrechnung berücksichtigt alle entwicklungsbedingten Einnahmen und Ausgaben sowie Wertansätze für Grundstücke, die von der Stadt erworben wurden und sich bei Abschluss der Maßnahme noch in deren Eigentum befinden. Da die Abrechnung ein entwicklungsrechtliches Minus aufweist, kann trotz noch ausstehender Prüfung bzw. Bescheid des RP davon ausgegangen werden, dass keine Fördermittel zurückzuzahlen sind.

Die Stadt erstellte die Abrechnung in enger Zusammenarbeit mit dem seit 1996 beauftragten Entwicklungsträger LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart. Die Erstellung der Abrechnung war mit einem sehr hohen Abstimmungs- und Auswertungsaufwand der seit mehr als 20 Jahren laufenden Maßnahme verbunden. Auch wenn die Stadtverwaltung so weit wie möglich Arbeiten für die Abrechnung selber erledigte, werden die auf Stundenbasis vergüteten Honorare für die LBBW/ KE bis Jahresende die im Wirtschaftsplan 2014 ange-

setzten Mittel von 30.000 € um ca. 15.000 € überschreiten.

Die im Wirtschaftsplan 2014 angesetzten Mittel für sonstige Fachplanungen (Pos. 2.5) in Höhe von 7.500 € werden bis Jahresende überschritten, da für neu aufgekommene Fragestellungen u.a. bei der Planung des Hechinger Ecks (Baugrundgutachten) externe Planer beauftragt und Gutachten vorgezogen wurden.

Der zunächst im Jahr 2014 anvisierte Verkauf des TRZ im Loretto-Areal an die Betreibervereine konnte nicht abgeschlossen werden, da eine rechtliche Prüfung einige noch zu klärende Fragen aufgeworfen hat.

Unter dem Posten Öffentlichkeitsarbeit (Pos. 2.4) werden im Jahr 2014 noch Ausgaben für das „3-Höfe-Fest“ am 27.9.2014 im Teilgebiet 5 in Höhe von rund 1.500 € verbucht werden. Die Stadt wird einen Teil der Ausgaben, die nicht durch Einnahmen und Sponsorengelder finanziert werden konnten, übernehmen.

I. Ausgaben

Jahresbericht 2013

Im Teilgebiet 5 „Stuttgarter Straße Ost“ wurde im Jahr 2013 die Erneuerung des Quartiers weitgehend abgeschlossen. Als letzte Maßnahmen wurden nach der Fertigstellung des Bauvorhabens Casa Blanca der bestehende Gehweg versetzt, eine Bushaltestelle errichtet, im Bereich Astrid-Lindgren-Weg Bäume gepflanzt, Grünflächen angelegt sowie die Fahrbahn erneuert. Im Bereich Königsberger Straße/ Galgenbergstraße ergaben sich Mehrkosten u.a. durch die Neuordnung der Bushaltestellen, die vor dem Hintergrund der Barrierefreiheit mit Sonderbordsteinen ausgestattet wurden (siehe Vorlage 316/2013). Die Erschließungsarbeiten im öffentlichen Raum wurden Anfang 2014 beendet.

Die Herstellung des öffentlichen Raums im Bereich Alexanderpark (TG 7+15, Pos. 4.7.4) wurde im Jahr 2013 abgeschlossen. Die Spielgeräte für den Spielplatz wurden im Jahr 2014 beschafft und aufgebaut. Nach Abschluss dieser Maßnahme sind auch die Teilgebiete 7+15, Alexanderpark, abgeschlossen.

Im Oktober 2013 wurde die Stadt vom Amt für Vermögen und Bau Baden-Württemberg in Kenntnis gesetzt, dass im Gebäude Lorettoplatz 19, Polizeiposten Südstadt, der Parkettboden saniert werden muss und die Stadt als Vermieterin für die Kosten aufkommen muss. Beim Umbau des Gebäudes Lorettoplatz 19 Mitte der 1990er Jahre wurde der Parkettboden im Polizeiposten belassen und neu versiegelt. Ende Oktober 2013 wurde dann festgestellt, dass die Versiegelung teilweise komplett fehlt und der Kleber unter dem Parkett brüchig war. Eine Beprobung ergab, dass der Kleber als stark teerhaltig eingestuft wurde. Die Stadt beauftragte die Firma Berghof Analytik und Umweltengineering GmbH, Tübingen, mit der Ausschreibung und Überwachung der Sanierungsarbeiten. Im Wirtschaftsplan 2014 wurden 40 T€ für die Sanierungsarbeiten des Polizeipostens eingestellt und die Sanierung wurde auch im Jahr 2014 durchgeführt und abgeschlossen.

Die Stadtverwaltung fing mit der Abrechnung der Fördermittel im Jahr 2013 an und erstellte diese in enger Zusammenarbeit mit dem seit 1996 beauftragten Entwicklungsträger LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart. Die Erstellung der Abrechnung war mit einem hohen Abstimmungs- und Auswertungsaufwand der seit mehr als 20 Jahren laufenden Maßnahme verbunden. Die Vergütung der Leistungen der KE für die Abrechnung sowie für die laufende finanzielle Abwicklung verursachte im Wirtschaftsjahr 2013 Kosten in Höhe von ca. 22.000 €.

Wirtschaftsplan 2015

Im Wirtschaftsjahr 2015 wird für die Position Bebauungsplanung ein Ansatz in Höhe von 50.000 € eingestellt (Pos. 2.1). Da das seit 2008 ruhende Bebauungsplanverfahren „Hechinger Eck“ weitergeführt und die Bebauung des Quartiers bauplanungsrechtlich vorbereitet werden soll, wird vor allem die Erstellung mehrerer Fachgutachten erforderlich werden.

Für sonstige Fachberatungen werden 20.000 € veranschlagt. Im Rahmen der angestrebten Grunderwerbe werden Gutachten zur Erkundung von Altlasten und zur Ermittlung damit verbundener entsorgungsbedingter Mehrkosten beauftragt werden. Diese Gutachtenkosten werden dann bei Abschluss der Kaufgeschäfte vom Kaufpreis abgezogen bzw. erstattet werden. Die Stadt erarbeitet gerade gemeinsam mit den Stadtwerken Tübingen Lösungsvarianten, wie künftig die Stellplätze wegen der zunehmenden technischen Probleme mit den vollautomatischen Parkhäusern im Loretto-Areal und Französischen Viertel untergebracht werden können. Die Stadt und die SWT haben sich auf eine gemeinsame Vorgehensweise verständigt und jeweils Machbarkeitsstudien für einzelne Lösungsvarianten beauftragt, die im Jahr 2015 in einigen Bereichen noch vertieft werden sollen, um die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zu schaffen.

Für das Teilgebiet 5 zwischen Schweickhardtstraße und Marienburger Straße wurde im Jahr 2013 der städtebauliche Rahmenplan überarbeitet. Im Hinblick auf die mittelfristig beginnende Umstrukturierung dieses Bereichs soll der Erwerb von Grundstücken vorangetrieben werden. Im Städtebaulichen Entwicklungsbereich ist die Stadt verpflichtet, die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu erwerben. Die Stadt ist mit Grundstückseigentümern bereits in Verhandlungen – falls sich im Jahr 2015 Gelegenheit für den Erwerb von Grundstücken ergibt, wird bei den Ausgaben ein Ansatz von 1,5 Mio. € eingestellt (Pos. 3.4.1). Die dafür notwendigen Geldmittel können kurzfristig vom Geldmarktkonto auf das Treuhandkonto überwiesen werden.

Im Loretto-Areal stehen noch Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum aus, für die ein Ansatz in Höhe von 35 T€ eingestellt wird (Pos. 4.8.5). Auf Grundlage genauerer Planungen soll der Lorettoplatz in einigen Bereichen angepasst werden - diese Maßnahme wurde bereits im Wirtschaftsplan 2014 angesetzt, die Durchführung war wegen nicht ausreichender personeller Ressourcen nicht möglich. Die Mittel werden in das Wirtschaftsjahr 2015 übernommen und um 5.000 € für die Reparatur eines Tors im Bereich der Bundesstraße erhöht.

Der bei den Baumaßnahmen für die Sicherung der Interimsnutzung bis zur Verlegung der B 27 für die Garagen Lilli-Zapf-Straße 20-30 (Pos. 5.8.1.3) im Wirtschaftsplan 2014 eingesezte Betrag in Höhe von 20 T€ wird ins Wirtschaftsjahr 2015 übertragen.

Für die Vergütung des Entwicklungsträgers LBBW/ KE werden im Wirtschaftsjahr 2014 Ausgaben in Höhe von rund 30.000 € veranschlagt. Da im Entwicklungsbereich nach der o.g. Abrechnung zumindest vorläufig keine förderrechtlichen Themen zu behandeln sind, kann die weitere Abwicklung über einen Sonderhaushalt ohne externen Entwicklungsträger abgewickelt werden. Im Laufe des Jahres 2015 soll dieser Wechsel vorbereitet und ab 2016 im Haushalt vollzogen werden.

II. Einnahmen

Jahresbericht 2013

Die Einnahmen entfielen auf Mieteinnahmen bzw. Erbbauzinsen von insgesamt 127.809,79 €, auf Stellplatzablösungen im Französischen Viertel und Alexanderpark in Höhe von 23.140,00 € sowie auf Zinseinnahmen von insgesamt 7.371,42 €. Durch die Rückerstattung der Kanalkosten im TG 5, Stuttgarter Straße Ost, durch die Kommunale Servicebetriebe Tübingen (KST) kamen noch Einnahmen in Höhe von 42.490,44 € dazu.

Die Universitätsstadt Tübingen veräußerte mit Kaufvertrag vom 20.05.2014 das Grundstück, das dem Verein Neue Arbeit e.V., Wankheimer Täle 7 (TG 2, Pos. 2.2.2.2) bisher im Erbbau-recht übergeben war, an einen Investor zum Preis von 233.000,00 €, um den Fortbestand der Vereinstätigkeit am Standort Tübingen zu gewährleisten (siehe Vorlage 36/2014 und GR-Beschluss vom 09.05.2014). Ebenfalls wurden die noch ausstehenden Erbbauzinsen in Höhe von 32.494,89 € vom Verein Neue Arbeit e.V. überwiesen.

Wirtschaftsplan 2015

Im Jahr 2015 soll der noch ausstehende Ausgleichsbetrag im Teilgebiet 7 für das Lehrerseminar, das sich im Eigentum des Landes befindet, erhoben werden. In einer Stellungnahme hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 100.000 € ermittelt, der im Jahr 2015 eingenommen werden soll.

Bei den Einnahmen aus Grundstückserlösen wird ein Ansatz von 200.000 € eingestellt für den Fall, dass sich die Stadt mit den Betreibervereinen des TRZ im Loretto-Areal über die Verkaufsmodalitäten einigen kann.

Weitere Einnahmen in Höhe von ca. 97.500 € sind für Stellplatzablösebeiträge, Stellplatzgebühren, Mieten, Erbbauzinsen und Zinsen angesetzt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, dem Entwurf zum Wirtschaftsplan 2015 zuzustimmen

4. Lösungsvarianten

5. Finanzielle Auswirkung

6. Anlagen

Tabellenteil

