

**Universitätsstadt Tübingen**  
Projektleitung Südliches Stadtzentrum  
Sawyerr, Leslie Telefon: 07071-204-2270  
Gesch. Z.: 020/

Vorlage 26/2015  
Datum 07.01.2015

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum**  
**Städtebaulicher Vertrag Zinser-Areal, Karl-/**  
**Friedrichstraße**  
Bezug: 108/2013, 352/2014  
Anlagen: 2 V 26\_2015 Anlagen 1 und 2

---

## **Beschlussantrag:**

Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Zinser Grundstücks GmbH+Co.KG zur Durchführung und Förderung von privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages auf den Grundstücken der Zinser Grundstücks GmbH+Co.KG wird zugestimmt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten: Modernisierungszuschuss Abbruchkosten (Anrechnung max.)	140.000 € 268.000 €		
Bei HHStelle veranschlagt:	7.6159.9870.000-0150 7.6159.9500.000-0140		
Einnahmen: Ausgleichsbeträge (Ablösung max.) Zuschuss Landes-/Bundesmittel i.H.v. anteilig 60% aus 140.000 €	268.000 € 84.000 €		
Bei HHStelle veranschlagt: Ausgleichsbeträge Zuschuss Bundesmittel Zuschuss Landesmittel	7.6159.3510.000-0100 (268.000 €) 7.6159.3600.000-0100 (35.420 €) 7.6159.3610.000-0100 (48.720 €)		

**Ziel:**

Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aufwertung des Südlichen Stadtzentrums.  
Modernisierung, Abbruch und Neubau von Gebäuden sowie Ablösung des Ausgleichsbetrages auf dem Zinser-Areal; Grundstücke Karlstraße 5, Friedrichstraße 4, 6 und 7, Poststraße 7 (Flurstücke Nr.: 1, 2, 3, 6/5, 6767, 6769, 6770, 6771, 6772).

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Zinser Grundstücks GmbH+Co.KG plant an ihrem Standort im Sanierungsgebiet ab Frühjahr 2015 bis Ende d. J. 2016 die Umsetzung von Sanierungs- und Baumaßnahmen, im Einzelnen:

- Energetische Modernisierung/städtebauliche Sanierung Karlstraße 5 ,
- Abbruch und Neubau Friedrichstraße 4, mit Sicherung des bestehenden Fußgängerstegs,
- Sanierung/Gestaltung des Stegs über die Friedrichstraße,
- Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäude Friedrichstraße 6, Poststraße 7.

Das Vorhaben entspricht dem Neuordnungskonzept und den Sanierungszielen im Südlichen Stadtzentrum. Im unmittelbaren Umfeld des privaten Vorhabens ist die Umgestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume im „Zinser-Dreieck“ durch die Stadt, seit 2013 in den Abschnitten Poststraße, Friedrichstraße und Karlstraße, mittlerweile weit fortgeschritten.

Mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümerin wird die Abwicklung der privaten Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen und einhergehend damit die Ablösung der Ausgleichsbeträge im laufenden Sanierungsverfahren geregelt. Die Vereinbarung ist außerdem Voraussetzung für die anteilige Förderung der geplanten Maßnahmen mit Sanierungsmitteln von Bund, Land und Stadt. Über die Inhalte besteht nach umfassenden Vorbereitungen und Gesprächen im Verlauf des letzten Jahres Einvernehmen zwischen Stadt und Grundstückseigentümerin. Zudem wurden förderrechtlich relevante Detailfragen mit den zuständigen Förderstellen mittlerweile abschließend erörtert.

Die Verwaltung ist zum Abschluss von Sanierungsvereinbarungen mit privaten Dritten aufgrund Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß Vorlage 108/2013 grundsätzlich ermächtigt. Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens und der Höhe des Modernisierungszuschusses wird der geplante Vertragsabschluss im Gemeinderat behandelt.

### 2. Sachstand

Das private Gesamtvorhaben auf dem Zinser-Areal wurde im Gestaltungsbeirat am 13.12.2013 behandelt. Das Verfahren wurde mit Vorlage 352/2014 am 09.10.2014 im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung behandelt und positiv beschieden. Die Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau des Gebäudes Friedrichstr. 4, Umbau und Sanierung des Modehauses Zinser einschließlich des über die Friedrichstraße führenden Verbindungsstegs sowie Anbringung von Werbeanlagen -BGV2014/0126- Karlstraße 5, Friedrichstr. 4 + 6 wurde am 05.12.2014 erteilt.

Der abzuschließende städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und der Zinser Grundstücks GmbH+Co.KG umfasst - nach den vorliegenden Grundlagen und den mit allen Beteiligten geführten Abstimmungsgesprächen - die im Folgenden skizzierten Regelungsinhalte:

#### Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ( K5, F6, P7)

Im städtebaulichen Neuordnungskonzept ist das Gebäude Karlstraße 5 (K5) als modernisierungsbedürftig ausgewiesen. Das Gebäude weist Mängel i.S. des § 177 BauGB auf, deren Behebung durch Modernisierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse ist.

Zudem plant die Eigentümerin Instandsetzungsmaßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden Friedrichstraße 6 (F6) und Poststraße 7 (P7).

Für die Maßnahmen zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes aller Gebäude ist, unbeschadet weiterer Genehmigungserfordernisse z. B. durch die Denkmalbehörde, jeweils das Einvernehmen mit der Stadt herzustellen.

Die Stadt beteiligt sich an den berücksichtigungsfähigen Kosten zur energetischen und städtebaulichen Sanierung des Hauptgebäudes K5 (Modehaus) durch Gewährung eines Modernisierungszuschusses (Kostenerstattungsbeitrag). Der Kostenerstattungsbeitrag wird als pauschale Obergrenze vereinbart und beträgt maximal 140.000 €. Dem Zuschuss liegt der (förderrechtlich bereinigte) Kostenanschlag der Grundstückseigentümerin mit rd. 3,9 Mio. € für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen zugrunde.

Die zusätzlich vorgesehenen Instandsetzungsmaßnahmen der Eigentümerin an den Gebäuden Friedrichstraße 6 (F6) und Poststraße 7 (P7) werden von der Stadt nicht bezuschusst. Im Zuge der vertraglichen Vereinbarung bleibt der Eigentümerin die Option zur steuerlichen Sonderabschreibung in Sanierungsgebieten bzw. für Denkmale nach den jeweiligen gesetzlichen Regelungen.

#### Ordnungsmaßnahmen (F4 mit Sicherung Verbindungssteg zu F7)

Der Abbruch des Gebäudes Friedrichstraße 4 (F4) kann grundsätzlich als Ordnungsmaßnahme i. S. d. § 147 BauGB i.V.m. den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 2013) des Landes gefördert werden. Der Fördergegenstand soll dabei auf die Abbruchmaßnahmen über Geländeoberkante (ohne UG bzw. Baugrube) beschränkt werden.

Die Abbrucharbeiten wurden von dem durch die Eigentümerin beauftragten Architekturbüro Riehle und Assoziierte mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 347.000,00 € abgeschätzt. Die Kostenschätzung ist durch entsprechende Abbruchvergleichsangebote noch zu belegen.

Die nach Durchführung der Maßnahme abgerechneten und nachgewiesenen Abbruchkosten sollen der Eigentümerin auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des BauGB anteilig, maximal bis zur Höhe des gutachterlich ermittelten Ausgleichsbetrages (siehe unten, Ablösevereinbarung) angerechnet werden. Es erfolgt keine direkte Entschädigung.

Für die Ermittlung der anzurechnenden Abbruchkosten gilt, unabhängig davon, welches Unternehmen von der Eigentümerin mit dem Abbruch beauftragt wird:

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Abbrucharbeiten beschränkt auszuschreiben. Die Stadt erstattet die Abbruchkosten höchstens bis zur vertraglichen Obergrenze. Sofern nicht der preisgünstigste Abbruchunternehmer beauftragt wird, ist der Erstattungsbeitrag begrenzt auf die Angebotssumme des günstigsten Bieters. Die anfallenden, relevanten Abbruchkosten sind nachzuweisen. Sollten diese Kosten unter der vertraglichen Obergrenze liegen, ist der Erstattungs- bzw. Anrechnungsbetrag auf den tatsächlich angefallenen, förderrechtlich relevanten Kostenanteil beschränkt.

Die Kosten des Neubaus F4, nebst Sanierung des Verbindungsstegs, trägt die Eigentümerin. Dieser Anteil ist nach den Städtebauförderungsrichtlinien nicht zuschussfähig, doch auch diese Maßnahmen sind Gegenstand der mit der Förderung verbundenen Bauverpflichtung der Eigentümerin.

### Vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte aufgrund Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.04.2013. Gemäß § 2 der Satzung wird die Sanierung im umfassenden Verfahren unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Nach Abschluss der Sanierung hat der Eigentümer gemäß den §§ 154 und 155 BauGB an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Der Ausgleichsbetrag kann schon vor Abschluss der Sanierung im Ganzen abgelöst werden.

Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages liegt im besonderen Interesse der Stadt und ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Dem zugrunde liegt das zu diesem Zweck erstellte Gutachten des Sachverständigenbüros Markus Laiblin, Stuttgart, vom Okt./Nov. 2014, zur grundstücksbezogenen Ermittlung der Anfangs- und Endwerte sowie der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach § 154 BauGB. Der Ausgleichsbetrag beträgt gemäß der gutachterlichen Stellungnahme insgesamt rd. 268.000 € für die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke der Eigentümerin.

Die Summe des abzulösenden Ausgleichsbetrages ist insoweit vorläufig als die Anrechnung bzw. Erstattung der Abbruchkosten auf der gegenwärtigen Kostenschätzung beruht. Die Anrechnung der letztlich zutreffenden Kosten erfolgt auf Nachweis im Zuge der Abrechnung der Ordnungsmaßnahmen, wie oben dargestellt. Grundsätzlich wird bei der vorzeitigen Ablösung neben den gesetzlichen Anrechnungstatbeständen (u. a. Abbruchkosten, wie vorgesehen) auch ein Verfahrensabschlag in Höhe von 20% gewährt (analog erfolgter Ablösung beim Foyer-Areal). Die Gewährung eines Verfahrensabschlages ist gängige Praxis bei der vertraglichen Ablösung und spiegelt auch die Einsparungen der Verwaltung durch die vorzeitige Einnahme sowie den geringeren Verwaltungsaufwand gegenüber einer späteren Beitreibung.

Seitens der Stadt wird des Weiteren gemäß § 155 Abs.6 BauGB eine Erstattung für solche Kosten der Ordnungsmaßnahmen vertraglich ausgeschlossen, die über den insgesamt ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen. Kostenrisiken für die Stadt sind insoweit ausgeschlossen.

Vorbehaltlich der o.g. noch ausstehenden Abrechnung der Ordnungsmaßnahmen wird mit dem städtebaulichen Vertrag eine abschließende Regelung für die Grundstücke getroffen. Sowohl eine Nachforderung seitens der Stadt als auch eine Rückforderung des Ablösebetrages durch die Eigentümerin sind dann ausgeschlossen.

#### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt den Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit den oben beschriebenen Inhalten vor.

#### 4. Lösungsvarianten

- a) Die Grundstückseigentümerin trägt die Maßnahmenkosten selbst. Es werden keine Städtebaufördermittel in Anspruch genommen oder es wird eine vom bisherigen Verhandlungsstand abweichende Förderhöhe bestimmt.

- b) Die vorzeitige Ablösevereinbarung mit der Eigentümerin wird nicht abgeschlossen. Damit verzichtet die Stadt auf vorzeitige Einnahmen, die im laufenden Sanierungsverfahren genutzt werden könnten und verlagert die Beitreibung des Ausgleichsbetrages auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme.

Die Verwaltung rät in der Abwägung von den genannten Varianten aus naheliegenden Gründen ab, auch mit Blick auf eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet. Das Zinser-Areal ist nicht zuletzt aufgrund seiner Größe und Funktion prägend für die städtebauliche Struktur im Südlichen Stadtzentrum. Private Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind ein unerlässlicher Bestandteil zur erfolgreichen Umsetzung der mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes festgelegten Sanierungsziele. Die geplanten Maßnahmen tragen wesentlich zu einer nachhaltigen Entwicklung und Aufwertung des Erscheinungsbildes bei. Deren Umsetzung wird mit dem städtebaulichen Vertrag letztlich gesichert.

## 5. Finanzielle Auswirkung

Für das Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum wurde ein Förderrahmen in Höhe von 2 Mio. € bewilligt. Die Stadt bemüht sich darüber hinaus bereits um eine Aufstockung des Förderrahmens. Bund und Land beteiligen sich bisher mit 1,2 Mio. € an der Finanzierung von zuwendungsfähigen Kosten. Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen sind bei Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zuwendungsfähig. Eine Förderung mit Landes- und Bundesmitteln erfolgt in Höhe von anteilig 60% der Kosten. Die übrigen 40% sind durch städtische Komplementärmittel zu finanzieren.

Die eingeplanten Kosten sind im gegenwärtig bewilligten Förderrahmen noch abgedeckt. Mittel sind im Sonderhaushalt zum Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum bei den HH-Stellen 7.6159.9500.000-0140 und 7.6159.9870.000-0150 bereitgestellt, wobei bei den im Sanierungshaushalt angemeldeten Maßnahmen grundsätzlich Verschiebungen innerhalb des finanziellen Gesamtrahmens möglich sind.

Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sind dabei zweckgebunden und ausschließlich zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme Südliches Stadtzentrum einzusetzen.

## 6. Anlagen

Anlage 1: Lageplan Grundstücke Zinser-Areal

Anlage 2: Entwurfsansichten

