

**VEREINBARUNG**  
**ÜBER DIE ABLÖSUNG DES AUSGLEICHSBETRAGS NACH § 154**  
**ABS. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

Zwischen Egeria GmbH  
Nürtinger Straße 83  
72074 Tübingen

, vertreten durch Herrn  
Ali Kücükkinaci  
- nachstehend „der Eigentümer“  
genannt -

und der Universitätsstadt Tübingen

, vertreten durch Herrn  
Bürgermeister Cord Soehlke  
- nachstehend „Stadt“  
genannt -

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

## VORBEMERKUNG

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücks hat nach § 154 Abs. 1 BauGB zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung seines Grundstücks.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag ist nach § 154 Abs. 3 BauGB nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann die Stadt die Ablösung des Ausgleichsbetrags im ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen.

Gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer folgendes vereinbart:

### § 1

(1) Die Stadt und der Grundstückseigentümer sind sich darüber einig, dass der Ausgleichsbetrag für die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Lustnau Süd“ gelegenen Grundstücke

Str. Hs. Nr.:	Hermann-Schweitzer-Straße 69
Flst. Nr.:	170/7
Fläche:	304 m <sup>2</sup>

und

Str. Hs. Nr.:	Nürtinger Straße 83
Flst. Nr.:	170/8
Fläche:	5.707 m <sup>2</sup>

abgelöst wird.

(2) Die Stadt stimmt der Ablösung des Ausgleichsbetrages durch den Eigentümer zu.

(3) Der Eigentümer verpflichtet sich, zur Ablösung des Ausgleichsbetrages den Betrag von

**230.658,- €**

**(i. W. zweihundertdreißigtausendsechshundertachtundfünfzig)**

zu zahlen.

(4) Die Parteien sind sich einig, dass der ermittelte Ablösebetrag zutreffend und angemessen ist. Dies gilt auch, wenn spätere Wertermittlungen ergeben sollten, dass die Erhöhung des Bodenwerts höher oder niedriger ist als hier angenommen.

## § 2

Grundlage für die Ermittlung des in § 1 Abs. 3 festgesetzten Ablösebetrags ist „das Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 BauGB“ des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr.-Ing. Jürgen Koch, Esslingen, vom 15.04.2014.

<b>1. Bodenwerterhöhung Wertzone 3A</b>			
Endwert	300,- €/m <sup>2</sup>		
Anfangswert	240,- €/m <sup>2</sup>		
<hr/>			
Bodenwerterhöhung	60,- €/m <sup>2</sup>		
 <b>Bodenwerterhöhung Wertzone 3B</b>			
Endwert	348,- €/m <sup>2</sup>		
Anfangswert	125,- €/m <sup>2</sup>		
<hr/>			
Bodenwerterhöhung	223,- €/m <sup>2</sup>		
 <b>2. Bodenwerterhöhung Grundstück Kulturdenkmal Nürtinger Straße 83</b>			
Endwert	300,- €/m <sup>2</sup>		
Anfangswert	240,- €/m <sup>2</sup>		
Bodenwerterhöhung	60,- €/m <sup>2</sup> x	2.878 m <sup>2</sup> =	<b>172.680,- €</b>
 <b>2. Bodenwerterhöhung Grundstück Hochregallager Nürtinger Straße 83 und Villa Hermann-Schweitzer Straße 69</b>			
Endwert	348,- €/m <sup>2</sup>		
Anfangswert	125,- €/m <sup>2</sup>		
Bodenwerterhöhung	223,- €/m <sup>2</sup> x	3.133 m <sup>2</sup> =	<b>698.659,- €</b>
<b>Bodenwerterhöhung insgesamt</b>			<b>871.339,-</b>

<b>3. Anrechnungsbetrag gem. § 155 (1) BauGB</b>		
Umzug und Verlagerung incl. Zwischenunterbringung	80.000,- €	
Abbruchkosten	178.310,- €	
Hochwasserschutz entlang Nürtinger Straße	71.400,-	
Wiederherstellung der Fassaden (Rohbau)	126.000,- €	
Auffüllung, Abdichtung und Drainage	20.125,- €	
Putz	37.800,- €	
	<hr/>	
	513.635,- €	
Nebenkosten 16 % (Architekt)	69.382,- €	
	<hr/>	
		<b>583.017,- €</b>
<b>4. Ausgleichsbetrag</b>		<b>288.322,- €</b>
<b>5. Abschlag 20%</b>		<b>- 57.664,- €</b>
<b>6. Ablösebetrag</b>		<b>230.658,- €</b>

### § 3

Die getroffene Regelung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags sind zunächst schwebend unwirksam. Sie tritt erst mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan „Alte Weberei“ in Kraft.

Sofern der Satzungsbeschluss nicht bis 31.07.2017 gefasst wird, erfolgt die einvernehmliche Auflösung dieser Vereinbarung. Die spätere Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrags durch die Stadt und somit die spätere Entrichtung durch den Eigentümer bleibt im Falle der Vertragsaufhebung unberührt.

Mit in Kraft treten dieser Vereinbarung ist die getroffene Regelung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags endgültig. Sie bewirkt, dass nach Zahlung des Ablösebetrags die Stadt ausgleichsbetragsrechtliche Forderungen gegenüber dem Ausgleichsschuldner und seinen Rechtsnachfolgern nicht mehr geltend machen wird; Nacherhebungen sind dann ausgeschlossen.

## § 4

(1) Der Ablösebetrag ist in 4 Raten zu je **57.664,50 Euro** zur Zahlung fällig, die erste Rate spätestens 4 Wochen nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Alte Weberei“. Die weiteren Raten sind dann jeweils 3 Monate später zahlungsfällig. Der Ablösebetrag ist unter Angabe des Verwendungszwecks „Ablösebeitrag Sanko Rate Nr. 1 (bzw. 2, 3, 4)“ auf folgendes Konto der Stadt zu überweisen:

Stadtverwaltung Tübingen,  
Kreissparkasse Tübingen, BLZ 64150020  
Kontonummer 426  
IBAN: DE22641500200000000426  
BIC: SOLADES1TUB

(2) Werden die jeweiligen Raten des Ablösebetrags nicht fristgerecht entrichtet, so ist für jeden angefangenen Monat ein Versäumniszuschlag von eins von Hundert des fälligen Betrags zu entrichten. Ein Verspätungszuschlag wird bei Zahlungsverzug von bis zu fünf Tagen nicht erhoben.

(3) Der Grundstückseigentümer unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrags gemäss § 1 Abs. 3 oder eines nach Abs. 2 zu entrichtenden Verspätungszuschlags der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag. Im Falle des Zahlungsverzugs werden Mahngebühren und Vollstreckungskosten fällig.

## § 5

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Abmachungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Erfüllungsort ist Tübingen.

Ort

Datum

Unterschrift

Tübingen, den

---

(Gemeinde, Bürgermeister Cord Soehlke)

Tübingen, den

---

(Eigentümer, Ali Kücükkinaci)

Ausfertigungen: Eigentümer  
Universitätsstadt Tübingen  
STEG Stuttgart