

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Fleischmann, Adam Telefon: 07071-204-1223
Gesch. Z.: 73/

Vorlage 527a/2015
Datum 17.09.2015

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Flächen Land und Bund**

Bezug: Anträge der AL/GRÜNE - Fraktion; Vorlagen 527/2015 und 532/2013

Anlagen: 10
Anl _1_Übersichtsplan
Anl _2_Obere_Viehweide
Anl _3_Reutl_Wiesen
Anl _4_Marienburger_Straße
Anl _5_Wagenburg_Kuntabunt_u_Bambule
Anl _6_Mühlbachäcker
Anl _7_Mühlbachäcker
Anl _8_Ehemaliges_Versorgungskrankenhaus
Anl _9_Verschiebeparkplatz_alte_Chemie
Anl _10_Ehemaliges_Gesundheitsamt

Zusammenfassung:

Mit der Berichtsvorlage werden die landes- und bundeseigenen Grundstücke im Stadtgebiet dargestellt sowie Flächen mit Entwicklungspotentialen aufgezeigt.

Ziel:

Sicherstellung städtischer Belange bei der Bebauung landes- und bundeseigener Grundstücke

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die AL/GRÜNE – Fraktion hat mit ihrem Antrag, Vorlage 527/2015, darum gebeten, die landes- und bundeseigenen Grundstücke auf der Tübinger Gemarkung in einem Übersichtsplan darzustellen. Entsprechend einem früheren Antrag (Vorlage 532/2013) sollte die Verwaltung auch über das jeweilige Baurecht für diese Flächen informieren. Zudem sollte auch darüber informiert werden, bei welchen Flächen mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen städtische Ziele z. B. durch die Festlegung von gefördertem Wohnungsbau gesichert werden könnten. Hintergrund dieses Antrags ist der in der Vergangenheit erfolgte Verkauf von Landesflächen zum Höchstgebot, der sich voraussichtlich in der Folge durch hohe Mieten negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken und den Zugang zu vergünstigtem Wohnraum weiter verschlechtern wird.

2. Sachstand

In der beiliegenden Übersichtskarte (Anlage 1) werden die landes- und bundeseigenen sowie die städtischen Grundstücke farblich dargestellt.

Große bundeseigene Flächen mit Entwicklungspotentialen sind in der Oberen Viehweide (Anlage 2) vorhanden. Das Gelände der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere hat die Stadt zwischenzeitlich mit notariellem Kaufvertrag erworben. Die Besitzübergabe erfolgt nach Abschluss der Abbruchmaßnahmen bis Ende August 2016. Zwischenzeitlich wurde für das im Wissenschafts- und Technologiepark gelegene Gelände ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Das Sportplatz-Gelände in den Reutlinger Wiesen (Anlage 3) im Städtebaulichen Entwicklungsbereich ist an die Stadt vermietet bis zum Neubau der B 27; für den Straßenbau nicht benötigte Flächen kann die Stadt zu gegebener Zeit erwerben. Weitere bundeseigene Flächen im Städtebaulichen Entwicklungsbereich sollen von der Stadt ebenfalls erworben werden. Dazu zählt im Französischen Viertel das Flurstück 5905 (Anlage 4) mit den Gebäuden Marienburger Straße 1, 3, 5, 7, 11 und 15. Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohn- und Gewerbeflächen in Tübingen soll dieses Grundstück neu geordnet und dichter bebaut werden. Außerdem soll die bereits vorzeitig in Besitz genommene Fläche südlich des Französischen Viertels, Flurstück 6410, belegt mit den Wagenburgen Kuntabunt und Bambule sowie eine Wiesenfläche bei der Blaulach (Anlage 5) von der Stadt gekauft werden. Durch den getätigten und noch beabsichtigten Erwerb der aufgezeigten bundeseigenen Flächen können Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. Die Entwicklung der Flächen erfolgt nach den Zielen des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs.

Landeseigene Flächen mit Entwicklungspotentialen sind in den Mühlbachäckern (Anlage 6 und 7), beim ehemaligen Versorgungskrankenhaus auf dem Sand (Anlage 8), beim Verschiebeparkplatz (Anlage 9) und beim ehemaligen Gesundheitsamt am Europaplatz (Anlage 10) vorhanden. Die planungsrechtliche Situation ergibt sich aus den Anlagen.

Daneben gibt es Flächen des Landes am Steinenberg und in der Rosenau ohne Veränderungspotenziale in Richtung Wohnungsbau sowie die Flächen, die schon heute dem Studentenwohnen vorbehalten sind.

Im Juli 2014 ist die Verwaltungsvorschrift des Finanz- und Wirtschaftsministeriums über die verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken zum Zwecke der Förderung sozial orientierten

tierten Wohnraums in Kraft getreten. Sie gilt bis Ende 2016. Nach dieser Vorschrift in Verbindung mit § 8 des Staatshaushaltsgesetzes 2015/2016 kann beim Verkauf landeseigener entbehrlicher Grundstücke eine Kaufpreismäßigung gewährt werden, wenn auf dem Grundstück Mietwohnraum im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) geschaffen wird. Die Kaufpreismäßigung erfolgt soweit ein Wohnraumförderungsprogramm des Landes oder entsprechende Programme von Kommunen mit sozial orientierter Mietwohnraumförderung in Anspruch genommen werden. Der Anteil des Mietwohnraums im Sinne des LWoFG an der zu schaffenden Gesamtwohnfläche und an den zu schaffenden Wohneinheiten muss jeweils mindestens 20 % betragen. Die Wohnungen sind zugunsten wohnberechtigter Haushalte mit einer reduzierten Miete zu binden. Die Vereinbarung zur Begründung der Miet- und Belegungsbindung ist mit der Kommune abzuschließen. Die Kaufpreismäßigung beträgt unter Beachtung der EU-beihilferechtlichen Bestimmungen grundsätzlich 30 %, höchstens 50 % des Verkehrswertes des Grundstücks für eine Wohnbebauung; gewerbliche Nutzungen sind quotal abzuziehen. Die Kaufpreismäßigung ist auf den Teil des Kaufpreises anzuwenden, der auf den Geschoßflächenanteil des Grundstücks für den Mietwohnraum im Sinne des LWoFG entfällt. Die jeweilige Kommune wird von der Ausschreibung solcher Grundstücke informiert, um selbst ein Kaufangebot abgeben zu können.

Im Zuständigkeitsbereich des Amtes Tübingen (Vermögen und Bau Baden-Württemberg) hat es bisher keinen vergünstigten Verkauf eines Landesgrundstücks nach dieser Verwaltungsvorschrift gegeben. Landesweit waren bisher einige Grundstücke für eine verbilligte Abgabe für sozial orientierten Wohnraum im Gespräch. Zu einem Verkaufsfall nach der Verbilligungsvorschrift ist es aber bislang noch nicht gekommen, weil es seitens der betroffenen Kommunen am notwendigen Baurecht, bzw. an dem politischen Willen, auf den in Betracht kommenden Grundstücken sozialen Wohnungsbau durchzuführen, gefehlt hat. Zudem setzt die Anwendung der Verwaltungsvorschrift die Entbehrlichkeit der Grundstücke voraus. Da derzeit viele landeseigene Grundstücke für die Umsetzung von Reformen (Polizeistrukturereform, Notariatsreform) sowie für die Unterbringung von Flüchtlingen benötigt werden, ist die Anzahl von entbehrlichen Grundstücken gering.

3. Vorgehen der Verwaltung

In Anbetracht der ergangenen Verwaltungsvorschrift des Landes für den Umgang mit ihren Liegenschaften ist es aus Sicht der Verwaltung derzeit nicht sinnvoll, bei den wenigen landeseigenen Flächen, die einer Entwicklung zugänglich sind, Änderungen von Bebauungsplänen vorzunehmen. Selbstverständlich wird die Verwaltung anlassbezogen die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen für Flächen des Bundes oder Landes betreiben. Hierbei kann die Stadt bei der Schaffung von (neuem) Baurecht für Wohnungsbau auf den angesprochenen Flächen auf die künftigen Nutzungen einwirken.

Die für eine Entwicklung in Betracht kommenden bundeseigenen Flächen wird die Stadt - sofern noch nicht geschehen - erwerben.

4. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung keine

5. Finanzielle Auswirkungen

keine

6. Anlagen

Übersichtskarte mit landes- und bundeseigenen sowie städtischen Grundstücke
Lagepläne über die in der Vorlage angesprochenen Liegenschaften.