

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Dillmann, Gabriele Telefon: 07071-204-2361
Schwarzenauer, Marion Telefon: 07071-204-2271
Gesch. Z.: 71/Schw/

Vorlage 811/2020
Datum 25.11.2020

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**

Betreff: **Stand der Baulandentwicklung sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Übersicht Baulandentwicklung
Anlage 2 Finanzplanung Außenentwicklung

Zusammenfassung:

Die Universitätsstadt Tübingen entwickelt in mehreren Ortsteilen sukzessive Baugebiete. Die beige-fügte Kostenfinanzierungsübersicht (Anlage 2) zeigt trotz aller Unsicherheiten bei den getroffenen Annahmen ein ab dem Jahr 2022 positives Finanzergebnis. Da die Ansätze im Haushalt auf diverse Positionen im Finanz- und Ergebnishaushalt aufgeteilt sind, soll dem Gemeinderat mit dieser Vorlage die wirtschaftlichen Prognosen begleitend zum Haushaltsentwurf dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

siehe Anlage 2.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Dem Gemeinderat soll ein Überblick über den Stand der Baulandentwicklung in den Ortsteilen und die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen gegeben werden. Die Informationen dienen als Grundlage für die Haushaltsplanberatungen 2021.

2. Sachstand

Neben einem konsequenten Fokus auf die Entwicklung von Innenbereichsflächen verfolgt die Universitätsstadt Tübingen seit 2014 auch das Ziel, der steigenden Nachfrage nach Wohnraum mittels der Entwicklung von Baugebieten im Außenbereich entgegenzuwirken. Hierzu hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, die im Rahmen der Entwicklung von Neubaugebieten im Außenbereich erforderlichen Flächen zunächst in städtisches Eigentum zu bringen.

a) Grunderwerb

In sechs Gebieten konnte die Stadt zwischenzeitlich die relevanten Grundstücke im Zwischenerwerbsmodell erwerben bzw. verbindliche Verkaufszusagen erhalten. In einzelnen Gebieten waren nicht sämtliche angefragten Grundstückseigentümer bereit, einem Verkauf zuzustimmen. Außer im Ortsteil Unterjesingen war es aber möglich, den Zuschnitt der geplanten Neubaugebiete anzupassen und eine, wenn auch verkleinerte, Baugebietsfläche zu ermöglichen. Nach der Schaffung von Planungsrecht sowie der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sollen die Grundstücke baureif an Bauwillige veräußert werden. Die Alteigentümer können als Rückerwerber einen entsprechenden Anspruch auf Bauland geltend machen und zu einem bereits festgelegten Preis einen Bauplatz erwerben, wenn sie eine Bauverpflichtung eingehen.

b) Plangebiete

Die Lage der geplanten Baugebiete kann dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) entnommen werden.

(1) Weilheim - Hinter den Gärten

1,8 ha konnten erworben werden, ca. 80 Wohneinheiten geplant
Ausblick: Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens ab 2021

(2) Kilchberg – Hinterwiese

1 ha, ca. 45 – 50 Wohneinheiten geplant
Der geplante Grunderwerb konnte großteils realisiert werden, das Plangebiet wurde im Süden verkleinert.
Ausblick: Aufnahme des Verfahrens ab 2023

(3) Bühl – Obere Kreuzäcker

1,85 ha, ca. 85 Wohneinheiten geplant
Offenlage des Bebauungsplans, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen
Ausblick: Vergabe der Grundstücke ab Frühjahr/ Sommer 2021, Parzellen für Rück-

käufer werden derzeit definiert, Erschließungsmaßnahmen ab Sommer 2021, Hochbau Baubeginn ab Frühjahr/Sommer 2022

- (4) Hirschau – Burgäcker
1,3 ha, ca. 60 - 70 Wohneinheiten geplant
Grunderwerb im westlichen Bereich (Burgäcker) erfolgt, der östliche Bereich (Grabenäcker) wird vorläufig nicht weiter verfolgt
Ausblick: Aufnahme des Verfahrens ab 2022

 - (5) Unterjesingen – Jesinger Loch
2,9 ha, ca. 75 WE
Grundstücksverhandlungen waren bei Schlüsselgrundstücken trotz intensiver Bemühungen nicht erfolgreich.

 - (6) Hagelloch – Schaibles Halde
2,1 ha, ca. 80 Wohneinheiten geplant
Grunderwerb abgeschlossen
Ausblick: Aufnahme des Verfahrens ab 2022/23
– Zeitschiene in Abhängigkeit zu Entringer Straße –

 - (7) Hagelloch – Seniorenwohnen Entringer Straße (neu hinzugekommen)
Hierzu wird im 1. Quartal 2021 ein Verfahrens- und Ankaufsbeschluss erfolgen. Mittel für den Grunderwerb werden im HH-Entwurf 2021 vorgesehen.
– Zeitschiene in Abhängigkeit zu Schaibleshalde –
- Pfrondorf – Strüttele/ Weiher
9,3 ha, davon ca. 2,8 ha gewerbliche Bauflächen (inkl. Erweiterung Fa. Brennensstuhl)
Grunderwerb abgeschlossen, Nachzahlung in 2021 wegen Mischgebietsausweisung.
Etwa 270 Wohneinheiten + gewerbliche Flächen
Aktuell Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs (Wettbewerbsergebnis) und Beginn Erschließungsplanung, Aufstellung des Bebauungsplans bis 2022 vorgesehen

c) Finanzplanung Baugebietsentwicklung

Eine überschlägige Kosten- und Finanzierungsübersicht zu allen Baugebieten in den Ortsteilen ist der Anlage 2 der Berichtsvorlage zu entnehmen. Die Reihenfolge der in der Liste aufgeführten Entwicklungsgebiete entspricht den Angaben aus dem Haushaltsentwurf (Investitionshaushalt) und spiegelt keine Prioritätensetzung wieder.

Die Baugebiete in den Ortsteilen werden sukzessive entwickelt, so dass die in der Tabelle der Anlage 2 zu Grunde gelegten Ausgaben und Einnahmen entsprechend dem Planungsstand fortlaufend konkretisiert werden. Erschließungskosten eines Baugebietes und Erfordernisse, die sich im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ergeben, lassen sich auf Grund von Erfahrungswerten grob ableiten. Ferner werden die zu erwartenden Einnahmen über Grundstücksverkäufe erst mit Ausarbeitung der städtebaulichen Entwürfe genau kalkulierbar sein.

Je Entwicklungsgebiet werden die Grunderwerbskosten, die voraussichtlichen Kosten zur Schaffung von Planungsrecht sowie die geschätzten Erschließungskosten und deren Refinanzierung über Beiträge und Grundstückserlöse dargestellt. Die Bilanzen weisen insgesamt

ein positives Ergebnis aus. Jedoch basieren die zu Grunde gelegten Zahlen auf sehr überschlägigen Kostenschätzungen der jeweiligen Fachbereiche und sind nur sehr eingeschränkt belastbar. In der Regel liegen den Zahlen die städtebaulichen Grobentwürfe aus dem Jahr 2016 zu Grunde. Diese bilden beispielsweise Veränderungen in der Erschließung aufgrund des in den Stadtteilen Hirschau und Kilchberg nur teilweise erfolgreichen Grunderwerbs noch nicht ab. Gleiches gilt für die Einnahmen. Diese beruhen mit Ausnahme des Baugebiets Bühl auf den Flächenannahmen der städtebaulichen Grobentwürfe und den Bodenrichtwerten zum Zeitpunkt der Urkalkulation 2016.

In der Verwaltung liegt der Fokus derzeit auf der Entwicklung der Gebiete in den Ortsteilen Bühl und Pfrondorf.

Für das Plangebiet Strüttele/ Weiher in Pfrondorf befindet sich der Siegerentwurf des in 2019 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs aktuell in der Überarbeitung, daher befinden sich die Ein- und Ausgaben noch auf dem Stand Grobentwurf 2016. Eine überarbeitete Kosten- und Finanzierungsübersicht kann voraussichtlich bis sMitte 2021 erarbeitet werden.

Eine konkretisierte KUF liegt dagegen für das Plangebiet Obere Kreuzäcker in Bühl vor. Parallel zur Erarbeitung der Erschließungsplanung legt das beauftragte Ingenieurbüro regelmäßig Kostenschätzungen vor. Die angenommenen Grundstückserlöse basieren auf Flächenannahmen und Bodenpreisen, die in einer gesonderten Vorlage zum Vergabeverfahren im 1. Quartal 2021 in die Gremien kommen wird.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Universitätsstadt entwickelt sukzessiv Neubaugebiete in den Ortsteilen, in denen ein Grunderwerb erfolgreich ist. Die Geschwindigkeit steht in Abhängigkeit zu den zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen aller beteiligten Fachbereiche, insbesondere der Fachbereiche Tiefbau und Planen, Entwickeln, Liegenschaften.

4. Lösungsvarianten

Zum Vorgehen der Verwaltung gibt es zahlreiche Varianten , wie eine veränderte Reihenfolge der Baugebiete, eine verzögerte Umsetzung oder aber ein völliger Verzicht auf einzelne Entwicklungen.

5. Klimarelevanz

Mit der Entwicklung der Baugebiete werden bislang nicht versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch sollen in allen Belangen so verträglich als möglich gestaltet werden. Eine klimaneutrale Versorgung mit Energie wird umgesetzt. Neben der Realisierung von Nahwärmekonzepten sollen insbesondere auch ein Mindeststandard von KfW 40 bei Gebäudeneubauten gefordert sowie PV-Anlagen auf den Dächern oder am Gebäude installiert werden. Je nach Wahl des Wärmekonzeptes können Baukostenzuschüsse anfallen, die sich in der Gesamtbilanz niederschlagen.

