

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften
Schauer, Thomas Telefon: 07071 204-1223
Aglar, Tamara Telefon: 07071 204-1741
Gesch. Z.: /

Vorlage 254/2021
Datum 27.10.2021

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Verkauf an die GWG im Neubaugebiet „Obere Kreuzäcker,, Bühl
Bezug:	49,2021, 123/2021, 124/2019, 124a/2019
Anlagen:	Lageplan

Beschlussantrag:

Dem Verkauf des Flst. 3376 mit 32 a 18 qm an die GWG Tübingen zum Kaufpreis von insgesamt 2.152.600,-- € incl. der Erschließungskosten, zuzüglich einer Kostenbeteiligung für den Glasfaserausschluss in Höhe von 17.500,-- € wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereitgestelltes Budget	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Gesamtkosten
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr		EUR					
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	19.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	19.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.500.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-14.500.000
13	Summe Auszahlungen	-2.500.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-14.500.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	500.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	4.500.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.500.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-14.500.000

Der Verkauf wird über das PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ abgewickelt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Baugebiet „Obere Kreuzäcker“ in Bühl plant die GWG Tübingen auf dem Baufeld an der Römerstraße und Merowingerstraße insgesamt vier Gebäude zu errichten in denen eine Pflege-WG, eine Tagespflege, geförderte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen realisiert werden sollen.

Das entsprechende Grundstücksgeschäft zum Verkauf des betreffenden Baugrundstücks soll nun in die Wege geleitet werden.

2. Sachstand

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Bühl ist am 03.07.2021 in Kraft getreten. Nach dem Vermarktungsaufakt und einer Corona-bedingt - digitalen Präsentationsveranstaltung hat mittlerweile die vom Ortschaftsrat bzw. Gemeinderat eingesetzte Vergabekommission die Baugrundstücke für Einfamilienhäuser vergeben. Die Bewerbung für die MFH-Grundstücke befindet sich noch in der Überarbeitung und wird in einer der nächsten Sitzungen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Erschließungsplanung ist so weit vorangeschritten, das die innovative Energieversorgung des Baugebiets anhand eines kalten Nahwärmekonzept umgesetzt werden kann. Die Ausschreibung der Erschließungsarbeiten und die Vergabe soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Dabei ist vorgesehen, dass die Technikzentrale des Nahwärmenetzes im Untergeschoss des GWG-Bauvorhabens erstellt wird, so dass das Bauvorhaben baldmöglichst in Abstimmung mit den Erschließungsarbeiten – voraussichtlich im September 2022 – begonnen werden soll.

Projekt GWG

Um das Baugebiet auch in Bezug auf das Bauvorhaben der GWG voranzubringen, hat die GWG einen Bauantrag für ihr Bauvorhaben eingereicht, das voraussichtlich bis zum Sommer 2022 genehmigt werden kann.

Die GWG plant den Bau von vier Gebäuden einschließlich einer gemeinsamen Tiefgarage. Es ist eine Tagespflege und eine Pflege-WG für 12 Personen geplant sowie 16 geförderte Mietwohnungen und 20 Eigentumswohnungen. Im Untergeschoss ist die Technikzentrale für die Nahwärme der Stadtwerke mit eingeplant. Der Baubeginn soll im Sommer 2022 erfolgen. Das Projekt wird als nachhaltiges CO₂-armes Holz-Hybrid-Gebäude gebaut mit Kfw-Standard 40EE. Es werden auch Stellplätze in der TG für die Nachbarbebauung mit eingeplant, um so ggf. auf zusätzliche Tiefgaragen verzichten zu können.

Die Planung und den Betrieb der Pflege-WG wird begleitet vom Verein Forum Bühl. Die Wohngemeinschaft soll dabei einen eher häuslichen Charakter haben, bei der jeder Bewohner sein eigenes Zimmer hat. Es ist ein großer Gemeinschaftsraum mit offener Küche geplant, wo mit Hilfe einer Alltagsbegleitung gemeinsam gekocht wird, und die Bewohner bei der täglichen Arbeit mithelfen können. Die Pflegewohngemeinschaft ist als Alternative zum Umzug in ein stationäres Pflegeheim in der Kernstadt gedacht. Als Möglichkeit also, auch am Lebensabend in der Heimatgemeinde Bühl gut betreut und versorgt zu werden.

Die Tagespflege wird mit einem sozialen Träger geplant und von diesem später auch betrieben. Kooperationen mit der Pflege-WG sind gewünscht.

Bei der Konzeption der Eigentumswohnungen wurden Interessenten aus Bühl frühzeitig eingebunden, um zwei Dinge zu erreichen:

- a. Dass Menschen aus Bühl schon früh zu groß gewordene Häuser und Wohnungen für Familien mit Kindern frei machen (und nicht erst, wenn sie gebrechlich werden).
- b. Dass -falls vorhanden- Wünsche nach gemeinschaftlichem Wohnen in die Planungen integriert werden können.

Es werden insgesamt ca. 2900 m² Wohn- und Pflegefläche geplant. Ziel ist es, eine Gemeinschaft aus Wohnen für verschiedene Generationen sowie den Pflegeeinrichtungen zu schaffen. Gemeinsam mit dem Forum Bühl soll die Integration der Bewohner:innen in das Dorfleben wie auch zu den Vereinen aktiv unterstützt werden.

Investitionskosten Nahwärmeversorgung und Grundstückpreis

Die Kostenkalkulation der Stadtwerke für die innovative CO₂-optimierte Nahwärmeversorgung war bislang davon ausgegangen, dass für jedes Gebäude im Gebiet ein Baukostenzu-

schuss für die Erstinvestitionen in Höhe von max. 15.000,-- € (brutto) durch die Grundstückskäufer erbracht werden muss. Dementsprechend war die Ausschreibung der Grundstücksverkäufe vorgenommen worden. Nachdem die technischen Erfordernisse nun durch die Stadtwerke soweit geklärt sind und eine Vollkostenrechnung erstellt werden konnte hat sich herausgestellt, dass insbesondere beim Bauvorhaben der GWG für die insgesamt 4 Mehrfamilienhäuser ein erheblich höherer Investitionsaufwand erforderlich wird als bislang vorausgesehen. Statt der ursprünglich pauschal veranschlagten 60.000,-- € Baukostenzuschuss wird lt. Vollkostenrechnung nun konkret ein Baukostenzuschuss von rd. 160.000,-- € (brutto) erforderlich sein. Die Mehrbelastung von 100.000,-- € würde das knapp kalkulierte Bauvorhaben gefährden und die Realisierung dieses innovativen Projekts in Frage stellen. Es wird daher vorgeschlagen, diese unerwarteten technologiebedingten Mehrkosten als wertmindernd beim Grundstückspreis anzurechnen.

Die städtische Wertermittlungsstelle hatte den Kaufpreis auf 2.252.600,-- € (= 700,-- €/qm) ermittelt. Unter Anrechnung des Abschlags ergibt sich ein Kaufpreis von 2.152.600,-- € (rd. 669,-- €/qm).

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor das Baugrundstück zu den dargestellten Konditionen an die GWG zu verkaufen.

4. Lösungsvarianten

a) Ein Verkauf an die GWG soll nicht oder nicht zu diesen Konditionen bzw. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
Das bislang verfolgte Termin- und Bebauungskonzept wäre dementsprechend zu überarbeiten und eine Bebauung würde sich verzögern.

b) Der dargestellte Kaufpreisabschlag wird nicht gewährt.
Hierdurch würde das Bauvorhaben der GWG wirtschaftlich in Frage gestellt. Das Vorhaben müsste auf Teile der dargestellten innovativen Qualitäten verzichten.

5. Klimarelevanz

Der Verkauf und die Bebauung erfolgt im Rahmen der durch den aufgestellten Bebauungsplan „Ober Kreuzäcker“ vorgesehenen Entwicklung. Klimaschädliche Auswirkungen durch die Bebauung sind im Rahmen des Bauungsplanverfahrens bereits abgewogen und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert worden.