

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Seniorenwohnen „Entringer Straße" in Hagelloch, Grundstückserwerb
Bezug:	Vorlage 28/2014, Vorlage 127/2021
Anlagen:	Lageplan

Beschlussantrag:

1. Dem Erwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke Flst. 430, 431 und 433 sowie dem Erwerb einer Teilfläche des landwirtschaftlichen Grundstücks Flst. 432 auf der Gemarkung Hagelloch wird zugestimmt. Für die Flächen der Grundstücke, die künftige für eine Bebauung für Seniorenwohnen vorgesehen sind, beträgt der Kaufpreis 180,00 €/m². Für die restlichen Teilflächen der Grundstücke beträgt der Kaufpreis 12,00 €/m². Die Kosten für den Grunderwerb belaufen sich auf insgesamt ca. 550.000,00 € inklusive Kaufnebenkosten. Der Abschluss der Kaufverträge erfolgt unter dem Vorbehalt der vorherigen Genehmigung des Haushalts.
2. Die Stadt verpflichtet sich, den Verkäufern der Grundstücke nach Ziff. 1 für den Teil der Fläche, den die Stadt für 12 €/m² ankaufen wird, innerhalb von 10 Jahren ab Beurkundung eines Kaufvertrages eine Nachzahlung zu leisten, wenn die Entwicklung dieses Gebiets auf diesem Teil der Fläche zu höherwertigen Grundstückspreisen führt.
3. Die Stadt bietet den Verkäufern der Grundstücke nach Ziff. 1 ein Baugrundstück entsprechend den Ruckerwerbskonditionen im künftigen Baugebiet „Schaibleshalde“ an.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2022	VE 2022	Plan 2023
7.113301.1701.01 Seniorenwohnen, Grundstücksgeschäfte		EUR			
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	700.000
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	700.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	-615.000	0	0
13	Summe Auszahlungen	0	-615.000	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	-615.000	0	700.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	0	-615.000	0	0

Die Mittel für den Grundstückserwerb in Höhe von 550.000 Euro stehen auf dem PSP-Element 7.113301.1701.01 „Seniorenwohnen, Grundstücksgeschäfte“ bereit.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung hat sich in den letzten Jahren intensiv mit den bestehenden Bedarfen und erforderlichen Nutzungskonzeptionen im Bereich Seniorenleben und Pflege auseinandergesetzt. In einer entsprechenden Bedarfsplanung (Vorlage 127/2021 „Bedarfsplanung Dauerpflege 2021 und Umsetzung Programm Seniorenleben und Pflege“) sind auch die Bedarfe für Hagelloch dargestellt. Für die Umsetzung wurden zunächst unterschiedliche Standorte diskutiert und abgewogen mit dem Ergebnis, dass der Standort an der Entringer Straße für die Verwirklichung des Projekts am besten geeignet ist. Dort besteht die Möglichkeit verschiedene Einrichtungen für Senioren unter einem Dach zu realisieren und zugleich die größtmögliche Verknüpfung der Nutzungen im Betrieb zu erzielen. Hauptsächlich sollen hierbei Pflege-Wohngemeinschaften entstehen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind in Ergänzung auch ein Tagespflegestützpunkt, Einheiten für betreutes Wohnen sowie ein offener Treff mit ergänzenden Angeboten angedacht. Die Bebauung wird auf Grundlage eines noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Zur Realisierung des Projekts „Seniorenwohnen in Hagelloch“ sollen nun zunächst mit dem Erwerb der entsprechenden Flächen die liegenschaftlichen Voraussetzungen - angelehnt an das Tübinger Zwischenerwerbsmodell - geschaffen werden.

2. Sachstand

- a) Auf der Grundlage einer Konzeption für das Seniorenwohnen in Hagelloch aus dem Jahr 2019 wurde der voraussichtliche Flächenbedarf ermittelt. In dem beiliegenden Lageplan sind die für die bauliche Umsetzung erforderlichen Flächen der Grundstücke gelb eingefärbt. Die restlichen, grün eingefärbten Flächen der Grundstücke, die für dieses Vorhaben voraussichtlich nicht als Bauflächen benötigt werden, sollen mit Ausnahme der Teilfläche des Flst. 432, ebenfalls erworben werden und landwirtschaftliche Flächen bleiben.

Dazu wurde von der städtischen Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung, angelehnt an die Kaufpreisermittlung für das Baugebiet „Schaibleshalde“, für den Ankauf ein Kaufpreis von 180,00 €/m² und für den Verkauf ein Endpreis für erschlossenes Bauland von 400,00 €/m² berechnet. Der Kaufpreis für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen wurde in Höhe von 12,00 €/m² festgelegt.

Zum Erwerb stehen die Grundstücke Flurstück 430, 431, 433 und eine Teilfläche des Flurstücks 432 an. Von den vier Grundstücken sind die Flurstücke 430, 431 und 432 in Privateigentum. Das Flurstück 433 ist im Eigentum des Landes. Das ebenfalls in diesem Bereich liegende Grundstück Flst. 429 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt.

Mit sämtlichen Grundstückseigentümern wurden bereits Gespräche hinsichtlich des Erwerbs durch die Stadt geführt. Die privaten Eigentümer der Flurstücke 430 und 431 sind bereit, ihre Grundstücke an die Stadt Tübingen zu verkaufen.

Der private Eigentümer des Flst. 432 ist bereit, den Teil des Grundstücks an zu veräußern, der für eine künftige Bebauung benötigt wird. Die restliche landwirtschaftliche Fläche möchte er im Eigentum behalten.

Die Verkaufsverhandlungen mit dem Land über das Grundstück Flst. 433 sind noch nicht abgeschlossen. Eine positive Entscheidung wurde seitens des Landes in Aussicht gestellt, eine verbindliche Zusage steht derzeit jedoch noch aus.

- b) Für den Fall, dass innerhalb von 10 Jahren die Entwicklung dieses Gebiets dazu führt, dass auf dem landwirtschaftlichen Teil der erworbenen Flächen (Erwerb für 12 €/m²) eine höherwertige Nutzung und damit ein höherwertiger Grundstückspreis entstehen, als dies bisher vorgesehen ist, verpflichtet sich die Stadt eine entsprechende Nachzahlung an die Grundstückseigentümer zu leisten. Dies soll durch eine Nachzahlungsverpflichtung in den Kaufverträgen sichergestellt werden.
- c) Den privaten Verkäufern soll, angelehnt an das Vorgehen beim Grundstückserwerb für das Baugebiet „Schaibleshalde“ eine Rückerwerbsmöglichkeit für ein Baugrundstück im geplanten Wohnbaugebiet „Schaibleshalde“ entsprechend den dort festgelegten Bedingungen angeboten werden (mind. ein Baugrundstück mit 55 Prozent der eingebrachten Fläche). Die Ausübung des Rückerwerbs soll im Rang nach den ursprünglichen Grundstückseigentümern von „Schaibleshalden“ erfolgen. Der Rückkaufpreis beträgt 400,00 €/m².

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadt erwirbt die Grundstücke zu den im Beschlussantrag dargestellten Bedingungen.

4. Lösungsvarianten

Die Stadt erwirbt die Grundstücke nicht. Das Projekt „Seniorenwohnen in Hagelloch“ kann dort nicht realisiert werden.

5. Klimarelevanz

Die Bebauung erfolgt im Rahmen eines noch aufzustellenden Bebauungsplans. Klimaschädliche Auswirkungen durch die Bebauung werden im Rahmen des Bauungsplanverfahren abgewogen und durch Ausgleichsmaßnahmen abgemindert.

6. Ergänzende Informationen