

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Stadtplanung  
Andreas Linsmeier, Telefon: 2763  
Gesch. Z.: 71/Li

Vorlage 204a/2008  
Datum 30.09.2008

### **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im:

---

**Betreff:** **Bodenmanagement / Schaffung von Bauland; hier: Ergebnis der Beratungen in den Ortschaftsräten**

Bezug: Vorlagen 204/2008, 507/2003

Anlagen: Bezeichnung:

---

#### **Zusammenfassung:**

Die Vorlage 204/2008 wurde in den Ortschaften beraten. Die aufgeworfenen Fragen nach Höhe der Beteiligung von Alteigentümern, den Modalitäten von Rückübertragungen (Geldausgleich, Bauplatzwahl, Baugebot auf rückübertragenen Bauplätzen) und den Umständen, bei denen das Modell „Zwischenerwerb mit Beteiligung an der Wertschöpfung“ angewandt werden kann, können berücksichtigt werden.

#### **Ziel:**

Ausarbeitung eines Modells zur Baulanderschließung durch Zwischenerwerb mit Beteiligung an der Wertschöpfung für die Alteigentümer

## **Bericht:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 07.07.08 verwies der Ausschuss die Vorlage 204/2008 zur Beratung in die Ortschaftsräte.

### **2. Sachstand**

Mittlerweile ist die Vorlage in allen Ortschaftsräten beraten worden. Dabei zeigte sich folgendes Ergebnis:

- Die Ortschaftsräte von Weilheim, Unterjesingen, Hagelloch und Bebenhausen nahmen die Vorlage zur Kenntnis.
- Der Ortschaftsrat von Kilchberg hat den Beschlussvorschlag der Verwaltung abgelehnt und spricht sich für die Beibehaltung des Grundsatzprogramms Wohnen aus.
- Die Ortschaftsräte von Bühl und Pfrondorf haben dem Beschlussvorschlag zugestimmt.
- Der Ortschaftsrat von Hirschau hat dem Beschlussvorschlag mit folgenden Ergänzungen zugestimmt:
  - Die Abschöpfung darf nicht weiter als die bereits jetzt um 15 Prozent höhere Abschöpfung durch das „Grundsatzprogramm Wohnen“ hinausgehen.
  - Das Vorkaufsrecht für Grundstückseigentümer (Rückkauf) muss gewährleistet sein.
  - Für den Eingriff in teilw. bebaute Grundstücke ist das vorgesehene Instrument untauglich.

Gegenstand der Diskussionen in den Ortschaftsräten waren zum einen die Höhe der Beteiligung an der Wertschöpfung für die Alteigentümer, wobei Wert darauf gelegt wurde, dass am Ende keine höhere Abschöpfung als beim Grundsatzprogramm Wohnen stehen soll. Zum anderen war es das Thema der Rückübertragung von Grundstücken an die Alteigentümer. Hierbei spielten verschiedene Aspekte eine Rolle:

- Ist eine Rückübertragung von Grundstücken garantiert, oder wird versucht möglichst oft mit Geld abzugelten?
- Hat man bei Rückübertragungen Einfluss auf die Lage des Grundstückes?
- Wenn rückübertragene Grundstücke auch mit einem Baugebot belegt werden, wird es schwerlich möglich sein, einen Bauplatz für die direkten Abkömmlinge vorzuhalten. Dadurch sinkt aber evtl. die Bereitschaft vieler Grundstückseigentümer sich an diesem Modell zu beteiligen.
- Ein weiterer Diskussionspunkt war die Anwendbarkeit des Modells im Innenbereich oder bei Arrondierungen, bzw. wenn es sich nur um einzelne Baumöglichkeiten handelt.

### **3. Stellungnahme der Verwaltung**

Zu den aufgeworfenen Fragen nimmt die Verwaltung aus heutiger Sicht, wie folgt, Stellung:

#### **BETEILIGUNG AN DER WERTSCHÖPFUNG BZW. HÖHE DER ABSCHÖPFUNG**

Wie in der Vorlage 2034/2008 dargestellt, ist daran gedacht die Alteigentümer vom wirtschaftlichen Ergebnis her dem Grundsatzprogramm Wohnen gleichzustellen. Bei diesem Modell bekämen jedoch die Alteigentümer gleich zu Beginn des Prozesses Geld ausbezahlt und nicht erst beim Moment des Verkaufs des Bauplatzes an Bauwillige wie beim Grundsatzpro-

gramm Wohnen.

#### RÜCKÜBERTRAGUNG AN ALTEIGENTÜMER

Die Frage der regelmäßigen Rückübertragung oder des regelmäßigen Ausbezahlens bei der Beteiligung an der Wertschöpfung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geklärt, und kann es auch noch nicht sein. Die Vorgehensweise wird von vielen Bedingungen abhängen, wie der Größe des Baugebiets, der Zahl der Alteigentümer, der Höhe der Wertschöpfung usw. Diese Frage wird erst im Laufe der weiteren Ausarbeitung des Modells entschieden werden können. Ebenso verhält es sich bei der Frage der Auswahl des zurück überbetragenen Bauplatzes.

Zu bedenken ist die Frage des Baugebots auf rückübertragene Bauplätze. Es wird im Laufe der Entwicklung des Modells zu klären sein, wie dem Wunsch von Alteigentümern, für ihre Abkömmlinge einen Bauplatz vorhalten zu können, entsprochen werden kann ohne dabei Baulücken zu produzieren, die dann über Jahre nicht bebaut werden. Die Verwaltung ist sich darüber bewusst, dass von der Lösung dieser Frage ein Großteil der Annehmbarkeit des Modells für die Eigentümer abhängt.

#### ANWENDBARKEIT DES MODELLS

Das Modell soll bei der Entwicklung von neuen Baugebieten, vorzugsweise im Außenbereich, Anwendung finden. Für die klassische Innenentwicklung (Baulücken, Brachenentwicklung) werden andere Mittel angewandt (z. B. Baulückenbörse, Entwicklungsgesellschaft in der WIT etc.).

#### 4. Vorgehen der Verwaltung

Die bei der Beratung der Vorlage in den Ortschaftsräten aufgeworfenen Fragen und Themen werden bei der Ausarbeitung des Modells „Zwischenerwerb mit Beteiligung an der Wertschöpfung berücksichtigt.