

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Weststadt**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Übergabe von städtischen Flächen an die GWG im Wege des Erbbaurechts zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen**

Bezug:

Anlagen: 3 Anlage 1 Lageplan Ludwig-Krapf-Straße
Anlage 2 Lageplan Waldhäuser Straße
Anlage 3 Lageplan Europastraße

Beschlussantrag:

Die Stadt schließt mit der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH – je einen Erbbaurechtsvertrag mit den unter Ziffer 2 genannten Eckpunkten ab

- a) über die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnete, insgesamt ca. 2.218 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst. 1645 der Gemarkung Derendingen
 - b) über die im beigefügten Lageplan (Anlage 2) gelb gekennzeichnete, insgesamt ca. 1.185 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst. 9110 der Gemarkung Tübingen
- über das im beigefügten Lageplan (Anlage 3) lila umrandete 2.239 m² große Grundstück Flst. 5495 der Gemarkung Tübingen.

Ziel:

Errichtung von Gebäuden zur Anschlussunterbringung von Asylbewerbern mit anschließender Weitervermietung an die Stadt nach Fertigstellung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nachdem die Verwaltung verschiedene Standorte für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen untersucht hat, konnten u.a. die o.g. genannten städtischen Grundstücke als geeignet eingestuft werden. Hierzu hat der Gemeinderat in seinem Grundsatzbeschluss zu Vorlage Nr. 32/2016 bereits sein Einverständnis gegeben.

Die o.g. Flächen sollen jeweils im Wege des Erbbaurechts der GWG übergeben werden, um Wohnraum für diesen Personenkreis zu schaffen.

Gemäß dem Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg „Wohnraum für Flüchtlinge“ kann Kommunen ein Zuschuss von 25% der Investitionskosten bei der Neuschaffung von Wohnraum gewährt werden. Die Zweckbindung der Mittel beträgt 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit des Wohnraums, die GWG kann den Landeszuschuss übernehmen.

Der entsprechende Zuschussantrag für die Anschlussunterbringung in der Ludwig-Krapf-Straße wurde bereits bewilligt. Die Zuschussanträge für die Standorte in der Waldhäuser Straße und der Europastraße wurden bereits eingereicht.

Nach Fertigstellung der in Ziff. 2 lit. a bis c genannten Gebäude sollen diese an die Stadt, die für die Belegung der Räume und Betreuung der Bewohner zuständig ist, gegen Zahlung einer Kostenmiete vermietet werden.

Eine Aufnahme in das Förderprogramm würde sich positiv auf die Kostenmiete auswirken.

Im Rahmen von Bürgerversammlungen wurde über die beabsichtigte Nutzung an diesen Standorten informiert.

2. Sachstand

a) Ludwig-Krapf-Straße

Die GWG beabsichtigt auf der in Erbpacht noch zu überlassenden Fläche des Grundstücks Flst. 1645 der Gemarkung Derendingen mit einer Größe von ca. 2.218 m² ein drei- und ein viergeschossiges Wohngebäude zu errichten.

Für die o.g. städtische Fläche besteht kein Bebauungsplan. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche an Dritte zu diesem Zweck verpachtet wurde. Das Pachtverhältnis wurde bereits gekündigt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung).

Die GWG hat im Rahmen ihrer Planung das bauliche Maß mit der Stadt abgestimmt mit dem Ergebnis, dass zwei nahezu rechtwinklig zueinander aufgestellte Baukörper mit vier bzw. drei Geschossen möglich sind. Im östlichen Gebäude können 12 Drei-Zimmer-Wohnungen, im westlichen Gebäude 24 Ein-Zimmer-Appartements realisiert werden. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 1.627 m² können somit ca. 60 Personen untergebracht werden.

Wenn nicht genug andere Kapazitäten für die Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung stehen, kann hier über einen begrenzten Zeitraum auch eine größere Anzahl an Personen untergebracht werden.

Die Baukosten belaufen sich auf rund 3,69 Mio. Euro. Der bewilligte Zuschuss in Höhe von 25 % der Baukosten beträgt demnach 0,92 Mio. Euro. Die von der GWG zu finanzierende Bausumme liegt somit bei 2,77 Mio. Euro.

Bei einer späteren Umnutzung für allgemeine Wohnzwecke ist nach geltender Rechtslage pro Wohnung ein Stellplatz baurechtlich nachzuweisen, somit für 36 Wohnungen 36 Stellplätze. Die Verwaltung erarbeitet jedoch derzeit eine Stellplatzsatzung, durch die diese Zahl ggf. reduziert wird.

Bei der aktuellen Planung zur Anschlussunterbringung ist vorgesehen, 10 Stellplätze innerhalb des Erbbaugrundstücks herzustellen.

b) Waldhäuser Straße

Auf der in Erbpacht noch zu überlassenden Teilfläche des Grundstücks Flst. 9110 Gemarkung Tübingen mit einer Größe von insgesamt ca. 1.185 m² beabsichtigt die GWG zwei Gebäude zu errichten.

Auf dem Grundstück befinden sich bereits zwei eingeschossige Gebäude in einem baulich schlechten Zustand. Diese dienten bisher der Unterbringung von bis zu 14 Personen, für die alternative Unterbringungsmöglichkeiten gefunden wurden. Beide Gebäude werden abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

Um die Fläche auch langfristig zu Wohnzwecken zu nutzen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Sport- und Reitanlage Holderfeld“ geplant. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, woran sich die Abgrenzung des Erbbaugrundstücks im Westen orientiert.

In einem der geplanten dreigeschossigen Neubauten entstehen 12 Ein-Zimmer-Appartements mit einer Gesamtwohnfläche von 321 m². Im zweiten Gebäude werden auf einer Wohnfläche von 540 m² 12 Drei-Zimmer-Wohnungen errichtet. Beide Gebäude werden in sehr einfachem Standard realisiert und sollen langfristig als Unterkünfte zur Verfügung stehen, eine Umnutzung zu allgemeinen Wohnzwecken wird nicht vorgesehen.

Durch die beiden Neubauten kann Raum für bis zu 72 Flüchtlinge geschaffen werden.

Für die Bestandsbauten wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 13 Stellplätze gefordert, welche auf dem an das künftige Erbbaugrundstück angrenzenden Parkplatz angelegt wurden. Für das aktuelle Bauvorhaben werden daher keine zusätzlichen Stellplätze angelegt.

Bei einer Bausumme von insgesamt 2.364.000 Euro, wurde ein Zuschuss in Höhe von 591.000 Euro beantragt.

Über die in Anspruch genommene Fläche besteht kein Miet- oder Pachtvertrag.

c) Europastraße

Entgegen des Planungsstandes zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses wird am Standort Europastraße auf dem 2.239 m² großen Grundstück Flst. 5495 Gem. Tübingen nunmehr der Bau von zwei dreigeschossigen Gebäuden geplant. Durch diese geänderte Planung können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden und vier Bäume erhalten werden. In einem Gebäude mit einer Wohnfläche von 510 m² können 24 Wohnungen, im anderen Gebäude mit einer Wohnfläche von 450 m² 18 Wohnungen errichtet werden. Nach Bezugsfertigkeit der Gebäude können darin insgesamt bis zu 90 Personen beherbergt werden. Die Gebäude werden in sehr einfachem Standard realisiert und sollen langfristig als Unterkünfte zur Verfügung stehen, eine Umnutzung zu allgemeinen Wohnzwecken wird nicht vorgesehen.

Die Baukosten belaufen sich insgesamt auf rund 2.700.700 Euro. Der beantragte Zuschuss in Höhe von 25 % der Baukosten beträgt demnach 675.175 Mio. Euro.

Das Grundstück war verpachtet und wurde bisher gärtnerisch genutzt. Der Pachtvertrag wurde zum 31.12.2015 gekündigt.

Im Bebauungsplan „Beim Bahnbetriebswerk“ ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Innerhalb des Erbbaugrundstücks werden sechs Stellplätze hergestellt.

Die Übertragung der o.g. Grundstücke an die GWG im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen erfolgt zu den folgenden Konditionen:

- Die GWG übernimmt die städtischen Flächen für 30 Jahre in Erbpacht.
- Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Heimfall oder Zeitablauf wird der Gebäudewert zu diesem Zeitpunkt von einem Gutachter ermittelt. Von dem von der Stadt zu zahlenden Entschädigungsbetrag für die Übertragung der Gebäude ins städtische Eigentum werden die Kosten abgezogen, welche die Stadt über die Zahlung der Kostenmiete (über die Abschreibungskosten) bis zu diesem Zeitpunkt anteilig bereits bezahlt hat.
- Innerhalb des Bindungszeitraumes von zehn Jahren, welcher eine ausschließliche Nutzung der Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen, einer anderweitigen Nutzung als sozialer Mietwohnraum oder zu sozialen Unterbringungszwecken festlegt, wird ein Erbbauzins aus 1 % des Bodenwertes angesetzt. Der Bodenwert beträgt in
 - a) Ludwig-Krapf-Straße 360 €/m²
 - b) Waldhäuser Straße 350 €/m²
 - c) Europastraße 235 €/m².
- In die Erbbaurechtsverträge wird eine Anpassungsklausel aufgenommen, wonach der Erbbauzins nach zehn Jahren überprüft und einer dann möglicherweise veränderten Nutzung angepasst wird.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt die Überlassung aller drei Standorte an die GWG im Wege des Erbbaurechts vor, damit der Erbbauberechtigte die Neubauvorhaben zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen realisieren kann.

4. Lösungsvarianten

Grundsätzlich wäre auch ein Verkauf der Grundstücksflächen denkbar. Um die Flexibilität für zukünftige Entwicklungen zu erhalten, halten GWG und Stadtverwaltung jedoch den Erbbaupertrag mit seinen Anpassungsmöglichkeiten für besser.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Erbbauzins für alle drei Grundstücke beläuft sich auf insgesamt 17.000 € pro Jahr und fließt der Haushaltsstelle 1.8800.1480.000 (Erbbauzinsen) zu. Nach Ablauf von zehn Jahren fällt, abhängig von der dann geplanten Nutzung, möglicherweise ein höherer Erbbauzins an.