

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Verkauf von Baugrundstücken bzw. Vergabe von Erbbaurechten zur Erstellung von Wohnraum für Geflüchtete
Bezug:	Vorlagen: 87/2016, 224/2016, 540/2016
Anlagen: 4	Anlage 1 -Sozialrabatte Optionsverfahren Unterbringung für geflüchtete Menschen Anlage 2 -Hechinger Eck Süd Anlage 3 -Heuberger Torweg Anlage 4 -Grunderwerbsplan Horemer

Beschlussantrag:

1. Beschluss in der Zuständigkeit des Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung.
Dem Verkauf der nachfolgend aufgeführten Grundstücke wird zugestimmt:
 - a) Flst Nr. 1870/4 (Gemarkung Derendingen) – Hechinger Straße 92 - 725 qm zum Kaufpreis von 225.873,75 € an die Baugenossenschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, Villingen-Schwenningen
 - b) Flst Nr. 1870/5(Gemarkung Derendingen) – Hechinger Straße 94 - 782 qm zum Kaufpreis von 239.129,41 € an die Neue Nachbarn Tübingen GmbH & Co. KG

Der Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass das entsprechende, zur Realisierung der Bauprojekte jeweils erforderliche, Planungsrecht von der Stadt hergestellt werden kann und die Umsetzung der im Optionsvergabeverfahren eingereichten Baukonzepte von den Käufern vertraglich verbindlich zugesichert werden.
2. Beschluss in der Zuständigkeit des Gemeinderats
Dem Verkauf der nachfolgend aufgeführten Grundstücke wird zugestimmt:
 - a) Flst Nr. 7015/1 (Gemarkung Tübingen) – Heuberger-Tor-Weg - 990 qm zum Kaufpreis von 454.360,50 € an die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
 - b) Flst Nr.7015/2 (Gemarkung Tübingen) – Heuberger-Tor-Weg - 678 qm zum Kaufpreis von 304.495,84 € an die Siedlungswerk GmbH, Stuttgart

- c) eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1225 qm im Gewann Horemer zum Kaufpreis von 667.625,-- € an die Urban Now Projektentwicklung GmbH, Tübingen
- d) eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1129 qm im Gewann Horemer zum Kaufpreis von 615.305,-- € an Herrn Boris Huber, Rottenburg
- e) eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1119 qm im Gewann Horemer zum Kaufpreis von 609.855,-- € an Investorengemeinschaft „HOreMER“, Steffen Schwab und Volker Prichystal, Tübingen
- f) Flst Nr. 1870/3 (Gemarkung Derendingen) – Hechinger Straße 90/ Heinlenstraße100 - 694 qm zum Kaufpreis von 301.890,-- € an die Baugemeinschaft Passerelle, Tübingen

Der Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass das entsprechende, zur Realisierung der Bauprojekte jeweils erforderliche, Planungsrecht von der Stadt hergestellt werden kann und die Umsetzung der im Optionsvergabeverfahren eingereichten Baukonzepte von den Käufern vertraglich verbindlich zugesichert werden.

- 3. Alternativ wird anstatt eines Verkaufs an die Neue Nachbarn GmbH & Co KG der Einräumung eines Erbbaurechts an dem Flst. 1870/5 (Gemarkung Derendingen) zugestimmt. Der Erbbauzins beträgt mindestens 2 % und höchstens 4 % aus dem Grundstückswert und bemisst sich nach den in Vorlage 224/2016 beschriebenen Grundsätzen.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Ansatz 2017
Vermögenshaushalt		
Grundstückserlöse	2.8800.3400.000-0101	3.000.000 €
Sonderrechnung Entwicklungsbereich Stuttgarter Str./Franz. Viertel		
Grundstückserlöse	7.6152.3500.000-0100	800.000 €

Ziel:

Durch den Verkauf der Grundstücke wird das Konzept einer Bereitstellung von Grundstücken über ein öffentliches Optionsvergabeverfahren, wie in Vorlage 87/2016 beschlossen umgesetzt und die Möglichkeit geschaffen insgesamt rund 120 Wohneinheiten für Geflüchtete unter anderem mit Hilfe von bürgerschaftlichen Baugruppenprojekten zu schaffen.

Begründung:

- 1. Anlass / Problemstellung

Durch den starken Zustrom geflüchteten Menschen muss die Stadt Tübingen damit rechnen, insgesamt bis zu 1.500 Menschen bis Ende des Jahres 2018 aufzunehmen. Neben der Anmietung von Wohnraum und Bauprojekten in Kooperation mit der GWG Tübingen GmbH ist ein weiterer elementarer Bestandteil die Bereitstellung von Wohnraum in Zusammenarbeit mit bürgerschaftlichen Baugemeinschaften und sonstigen Projektträgern.

So wurden aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats zu Vorlage 87/2016 Optionsausreibungen durchgeführt, in denen die heutigen Käufer mit ihren Bauprojekten den Zuschlag bekommen haben.

Durch Beschluss zu Vorlage 224/2016 war den Optionsnehmern die Möglichkeit eingeräumt worden, zu vergünstigten Konditionen Erbbaurechte auf die Grundstücke zu erwerben, soweit die Grundstücke zur Herstellung von Wohnraum für Geflüchtete oder unter Einhaltung der Vorgaben des Landeswohnraumfördergesetzes (Vermietung 33 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete) genutzt werden.

Durch Antrag 540/2016 war darüber hinaus eine zusätzliche Verbesserung der Konditionen bei der Vergabe von Erbbaurechten beantragt worden.

2. Sachstand

Nachdem die eingereichten Baukonzepte in den vergangenen Monaten in einem kontinuierlichen Prozess von der Stadtverwaltung begleitet und fortentwickelt wurden und parallel die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen worden sind, liegen nun bei den meisten Bauprojekten fertige Konzepte vor bzw. wurden bereits Bauanträge eingereicht.

Lediglich das Vorhaben am Französischen Platz, das ebenfalls im Rahmen des Optionsvergabeverfahrens ausgeschrieben worden war, konnte aufgrund einer noch zu klärenden planungsrechtlichen Fragestellung noch nicht zur Entscheidungsreife gebracht werden.

Das Grundstück an der Brückenstraße befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Tübingen. Die grundstückstechnische Abwicklung dieses Projekts ist noch zwischen der Stadtverwaltung Tübingen, den Stadtwerken und den Optionsnehmern abzustimmen.

Der Gemeinderat hatte mit seinem Beschluss zur Erbpacht 224/2016 neue Rahmenbedingungen definiert, wie die Erbpacht bis auf 2% reduziert werden kann, soweit entsprechende soziale Kriterien vorliegen. Auf dieser Grundlage wurde mit allen Optionsnehmern kommuniziert und verhandelt.

Im Laufe der Gespräche hat sich ergeben, dass die Optionsnehmer das Angebot der Stadtverwaltung zum Abschluss von Erbbaurechten nicht in dem Maße in Anspruch nehmen wollten, wie zunächst erwartet. Lediglich die Neue Nachbarn GmbH & Co KG hat in Aussicht gestellt ihr Projekt auf Basis eines Erbbaurechts zu realisieren. Die Gründe hierfür sind unterschiedlich. Letztendlich hat aber insbesondere das aktuell extrem niedrige Zinsniveau bei Baudarlehen und das Interesse einer abschließenden Verfügbarkeit über das Grundstück den Ausschlag gegeben, trotz reduzierter Erbbauzinsen einen Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen.

Nach den bisherigen Gesprächen ist nicht zu erwarten, dass weitere Optionsnehmer eine Erbpachtlösung anstreben. Auch eine weitergehende Reduzierung der Erbpachtkonditionen entsprechend Antrag 540/2016 würde zu keinem anderen Ergebnis führen.

Abschließend wird auch darauf hingewiesen, dass bei einer erheblichen Zunahme von Erbpacht weiterer städtischer Kreditbedarf entstehen würde, da die Grundstückseinnahmen eingeplant sind und diesen zum Teil erhebliche Entwicklungsausgaben gegenüberstehen.

Der genaue Sachstand der Projekte wird in der Sitzung des Planungsausschuss von den Wohnraumbeauftragten erläutert werden.

Im Einzelnen können nun folgende Grundstück veräußert werden:

- a) Heuberger-Tor-Weg
- Flst Nr. 7015/1 – Heuberger-Tor-Weg - 990 qm zum Kaufpreis von 454.360,50 € an die Kreisbau Tübingen mbH;

- Flst Nr.7015/2 – Heuberger-Tor-Weg - 678 qm zum Kaufpreis von 304.495,84 € an die Siedlungswerk GmbH, Stuttgart

b) Horemer

- eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1225 qm im Gewinn Horemer zum Kaufpreis von 667.625,-- € an die Urban Now Projektentwicklung GmbH, Tübingen;
- eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1129 qm im Gewinn Horemer zum Kaufpreis von 615.305,-- € an Herrn Boris Huber, Rottenburg;
- eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1119 qm im Gewinn Horemer zum Kaufpreis von 609.855,-- € an Investorengemeinschaft „HOreMEr“, Steffen Schwab und Volker Prichystal, Tübingen

c) Hechinger Eck Süd

- Flst Nr. 1870/3 (Gemarkung Derendingen) – Hechinger Straße 90, Heinlenstraße 100 - 694 qm zum Kaufpreis von 301.890,-- € an die Baugemeinschaft Passerelle, Tübingen;
- Flst Nr. 1870/4 (Gemarkung Derendingen) – Hechinger Straße 92 - 725 qm zum Kaufpreis von 225.873,75 € an die Baugenossenschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, Villingen-Schwenningen;
- Flst Nr. 1870/5 (Gemarkung Derendingen) – Hechinger Straße 94 - 782 qm zum Kaufpreis von 239.129,41€ an die Neue Nachbarn GmbH & Co KG, Tübingen.

Insgesamt sind diese Projekte somit entscheidungsreif und bereit die entsprechenden Baugrundstücke für eine Bebauung zu erwerben bzw. einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

3. Kaufpreisermittlung

Bei Vornahme der Optionsausschreibungen Mitte 2016 waren die damals aktuellen Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2013) als Basis einer Kaufpreisbemessung zugrunde gelegt und den Bewerbern vermittelt worden. Auf Grundlage dieser Preise haben die Bewerber Ihre Bauprojekte und Kalkulationen erstellt. Die Aktualisierung der Bodenrichtwerte im Herbst 2016 auf den neuen Stichtag zum 31.12.2015 haben teilweise deutliche Preissteigerungen ergeben, die in die laufenden Verfahren nicht mehr eingepreist werden konnten. Dies würde anderenfalls die Umsetzung einzelner Projekte gefährden. Daher werden den aktuellen Kaufpreisermittlungen als Basis weiterhin die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der Ausschreibung 31.12.2013 zugrunde gelegt.

In der Drucksache 87/2016 wurde bereits ausgeführt, dass der Grundstückskaufpreis reduziert werden kann, wenn der Eigentümer des Gebäudes langfristige Mietpreisbindungen anbietet. Die Berechnung einer solchen Reduktion erfolgt auf Basis folgender Regeln:

- Die Vermietung der Wohnungen an die Universitätsstadt zu den Bedingungen des §22 SGB II („Mietrichtwerte“) war integraler Bestandteil des Verfahrens und führt zu keiner weiteren Reduktion des Kaufpreises. Eine Kaufpreisreduktion kommt also nur für weitergehende Zusagen in Betracht.
- Die maximale Kaufpreisreduktion beträgt 33% des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes.
- Die maximale Kaufpreisreduktion erhält, wer nach Ablauf der ersten 10 Jahre für 15 weitere Jahre eine Mietpreisbindung zu den aktuellen Bedingungen des Landeswohnraum-

förderprogrammes eingeht (also 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete).

- Geringere Mietpreisreduktionen führen zu einer entsprechenden Anpassung des Abschlages, nach einer einfachen Dreisatzrechnung – aber:
- Auch mit anderen Reduktionen kann die maximale Kaufpreisreduktion erreicht werden, wenn die Bindungsfrist entsprechend verlängert wird. Der maximale Betrachtungszeitraum liegt bei 50 Jahren.

Zu Verdeutlichung des Rechenweges hier drei Beispiele:

	Mietpreisbindung (in % unter der Vergleichsmiete)	Bindungsdauer (in Jahren, inkl. Phase der Vermietung an Stadt)	Kaufpreisreduktion
Beispiel 1	33%	25	33%
Beispiel 2	10%	50	19,8 %
Beispiel 3	20%	45	33%

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadtverwaltung schlägt vor, den dargestellten Grundstücksgeschäften zuzustimmen, um die Voraussetzung zur Realisierung der Bauprojekte zu schaffen.

5. Lösungsvarianten

- a) Auf einen Verkauf der Flächen wird verzichtet. In diesem Fall wären von Seiten der Stadt alternative Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen.
- b) Es werden alternative Verkaufskonditionen ausgehandelt. In diesem Fall ist mit einer erheblichen Verzögerung der Bauvorhaben und ggf. dem Scheitern einzelner Projekte zu rechnen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Erlös aus den Grundstücksverkäufen beläuft sich insgesamt auf 3.418.534,50 €. Soweit sich die Baugemeinschaft Neue Nachbarn für ein Erbbaurecht entscheidet beläuft sich der Gesamterlös auf 3.179.405,09 €.

Dieser verteilt sich aufgrund der Lage der Flächen im Bereich „Horemer“ und „Hechinger Eck Süd“ in den jeweiligen Entwicklungsbereichen „Technologiepark“ und „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ auf 2.659.678,16 € bzw. lediglich 2.420.548,75 € (bei Erbbaurechtsvariante) auf HHSt 7.6152.3500.000-0100 (Grundstückserlöse) und 758.856,34 € auf HHSt. 2.8800.3400.000-0101 (Grundstückserlöse).