

Beschlussvorlage

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

Betreff: Rückführung städtebaulicher Entwicklungsbereich „Obere Viehweide,, in den städtischen Haushalt
Bezug: 805/2016
Anlagen: 2 Anlage 1_Entwurf HaHa Obere Viehweide
Anlage 2_Obere Viehweide KuF 2017

Beschlussantrag:

1. Die finanzielle Abwicklung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Obere Viehweide“ erfolgt ab dem 01.01.2018 über eine Sonderrechnung im städtischen Haushalt und nicht mehr über das städtische Konto bei der Kreissparkasse Tübingen
2. Das bestehende Geldmarktkonto bei der Kreissparkasse Tübingen wird aufgelöst. Die Geldmittel, die zum 01.01.2018 auf dem Geldmarktkonto liegen, werden dem städtischen Haushalt zugeführt (Schätzung Stand 09/2017, ca. 149 T €).

Beschlussantrag zum Haushalt 2018

3. Der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) mit Stand vom 27.09.2017 (siehe Anlage 2) für die weitere Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Obere Viehweide“ wird zugestimmt.

Ziel:

Die finanzielle Abwicklung der seit 2000 laufenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Obere Viehweide“ soll ab dem Jahr 2018 im städtischen Haushalt abgebildet werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Herbst 2000 wurde vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen für den Bereich „Obere Viehweide“ die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches beschlossen. Die Landesentwicklungsgesellschaft Baden- Württemberg (LEG) wurde mit den Aufgaben eines Sanierungsträgers beauftragt, insbesondere mit der Abwicklung der Förderung durch das Land und dem Führen des Treuhandkontos. Zum Ende des Jahres 2015 kündigte die Landesbank Baden-Württemberg den Rahmenfinanzierungsvertrag zum Treuhandkonto. Daher wurde das bis dato vom Sanierungsträger bewirtschaftete Konto ersetzt durch ein Konto bei der Kreissparkasse Tübingen, wodurch die Gelder zur Bewirtschaftung des Kontos eingespart werden konnten. Dieses Vorgehen wurde in der Sitzungsvorlage 805/2016 ausführlich dargestellt. Nun soll der Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Vorgaben und zur Vereinheitlichung der Verwaltungsvorgänge in den städtischen Haushalt überführt werden.

2. Sachstand

2.1. Gebietsentwicklung

Der festgesetzte städtebauliche Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ umfasst die Fläche „Obere Viehweide“ sowie die im Nordwesten angrenzende Fläche „Horemer Nord“. Im Jahr 2002 erarbeitete das Planungsbüro Janson + Wolfrum einen städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich. In der Folge wurden südlich der Paul-Ehrlich-Straße einzelne forschungs- und technologieorientierte Nutzungen nach §34 BauGB genehmigt. Im Jahr 2015 erwarb die Universitätsstadt Tübingen die Flächen der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere (BFAV) vom Bund, wodurch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten entstanden. Insbesondere mit dem Ziel, Tübinger Unternehmen aus dem Bereich Life-Science als auch die TTR GmbH auf dem Technologiepark anzusiedeln bzw. erweitern zu lassen, wurde ein auf den Rahmenplan von Janson + Wolfrum aufbauendes Plankonzept für die weitere Entwicklung des Technologieparks „Obere Viehweide“ erarbeitet, welches unter anderem bei einem Anfang Februar 2015 abgehaltenen Workshop weiter qualifiziert wurde (siehe Vorlage 102/2015). Um insbesondere die Firma CureVac kurzfristig am Standort Tübingen halten und weiterzuentwickeln zu können wurde für einen Teilbereich ein Bebauungsplan aufgestellt. In den Jahren 2016 und 2017 wurde das Plankonzept unter Berücksichtigung der aktuellen planerischen Rahmenbedingungen (u.a. Lage der Vorhaltetrasse für die Regionalstadtbahn auf der Fläche „Horemer Nord“) fortgeschrieben. Dieses bildet die Grundlage für die derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Wissenschafts- und Technologiepark „Obere Viehweide“ und „Horemer Nord“, welche für den Entwicklungsbereich Planungsrecht nach §30 BauGB schaffen sollen.

2.2. Kosten und Finanzierungsübersicht

Im November 2016 hat der Gemeinderat (Sitzungsvorlage 805/2016) zuletzt der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) für den städtebaulichen Entwicklungsbereich zugestimmt. Die damals prognostizierten Gesamteinnahmen und –ausgaben sowie die inzwischen um ein Jahr fortgeschriebene KuF sind der Sitzungsvorlage als Anlage 2 beigefügt. Die Zahlen spiegeln das heutige Wissen der Verwaltung wieder und müssen regelmäßig,

auch nach Überführung in den städtischen Haushalt, überprüft werden. Insbesondere durch die Vornutzung des Gebietes mit Bauwerken können bei der Erstellung des Gebietes und der Baufeldfreimachung Mehrkosten für die Entsorgung von Böden/Altlasten über die Ansätze der Verwaltung hinaus entstehen. Auch bei der Zeitplanung können Veränderungen eintreten, insbesondere beim Verkauf der Grundstücke.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ausgaben und Einnahmen aufgeführt.

Weitere Vorbereitungen (Ziffer 2 der KuF)

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Wissenschafts- und Technologiepark „Obere Viehweide“ und Horemer Nord“ sind insbesondere für die externe Rechtsberatung und die Lärmgutachten im Jahr 2017 wesentlich mehr Kosten angefallen als noch in der KuF 2016 angesetzt. In die KuF 2017 wurden deswegen für das Jahr 2017 200.000 € und für das Jahr 2018 50.000 € eingestellt. Für das Jahr 2018 wurden zudem zusätzlich 20.000 € für weitere Gutachten, insbesondere eine Parkhauskonzeption, eingestellt.

Ordnungsmaßnahmen (Ziffer 3 der KuF)

Grunderwerb (Ziffer 3.1 der KuF)

Der Kaufpreis für das Areal der ehemaligen BFAV wurde über einen Kassenkredit finanziert, dessen Rückzahlung im Jahr 2017 bzw. 2018 beabsichtigt ist. Die Kosten in Höhe von rund 4.305.000 € waren bereits in die KuF eingestellt. Aufgrund allgemein gegebener Bodenwertsteigerungen erhöht sich der Ankaufswert der drei im Horemer noch zu erwerbenden Grundstücke.

Freilegung von Grundstücken/Altlasten (Ziffer 3.3 der KuF)

Bei der Bebauung von Grundstücken im Plangebiet können insbesondere auf Grund der Vornutzung der Flächen immer wieder unerwartete Mehrkosten der Entsorgung von Erdaushub entstehen, an der sich die Stadt im Einzelfall auf Grund vertraglicher Regelungen beteiligen muss. Um für entsprechende Kosten Rückstellungen vorzusehen, werden für die Jahre 2018 und 2019 je 100.000 € Ausgaben in die KuF eingestellt.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Ziffer 3.4 der KuF)

Die meisten Ausgaben sind mit der Herstellung der Friedrich-Miescher- Straße und der Maria-von-Linden-Straße verbunden. Die Friedrich-Miescher-Straße ist inzwischen als Baustraße weitgehend hergestellt. Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse sind Mehrkosten entstanden. Um diese zu kompensieren und weitere abzusichern werden insgesamt 200.000 € mehr in die KuF eingestellt. Die Fertigstellung der Straße ist aufgrund der angrenzenden Bautätigkeiten frühestens für das Jahr 2018 geplant, so dass die Planungsrestmittel von 2017 verschoben werden können.

Der Bau der Maria-von-Linden-Straße läuft derzeit, so dass die entsprechenden Mittel in der KuF unverändert bleiben. Der genaue Zeitpunkt der Fertigstellung des Boulevards (Westseite der Straße) steht noch nicht fest und ist auf die Entwicklung der angrenzenden Baufelder (insb. der Landesflächen) abzustimmen. Die Umsetzung des Platzes an der Sternwarte sowie des Gehweges in der Paul-Ehrlich-Straße werden um ein Jahr geschoben, da diese Maßnahmen sinnvollerweise erst nach Herstellung des 1.Parkhauses im nördlich angrenzenden Baufeld hergestellt werden können. Entsprechend können dann auch erst im Jahr 2019 die derzeit geplanten 50 öffentlichen Stellplätze im Parkhaus umgesetzt und die

ersten, seit dem Jahr 2017 vereinnahmten privaten Stellplatzablösebeträge (TTR, Ovesco etc.) in das Parkhaus reinvestiert werden.

Zudem wurden in die KuF 700.000 € für die Umgestaltung der Waldhäuser Straße eingestellt. Der Anteil von 400.000 € für das Jahr 2018 betrifft vor allem den Straßenbau. Die gerundet 300.000€ für das Jahr 2019 sind insbesondere für die Straßenbeleuchtung erforderlich. Ob und in welcher Höhe diese Mittel für das Jahr 2019 abschließend benötigt werden, wird aktuell erörtert.

Die Planungen für den Bereich „Horemer Nord“ konnten inzwischen konkretisiert werden. Im Norden des Gebietes, im Übergang zum Nordring, verbleibt ein breiterer Streifen im Eigentum der Stadt. Diese Flächen sind aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen nicht bebaubar. Ein Gestaltungskonzept für diese Flächen soll zeitnah erarbeitet werden. Ferner sieht das Grünordnungskonzept des Bebauungsplanes „Horemer Nord“ auf der Grünfläche nördlich des Kindergartens als Ausgleichsmaßnahme die Aufpflanzung einer Streuobstwiese vor. Zudem sollen im Übergang zur Wohnbebauung im Westen Straßenbäume gepflanzt werden. Aufgrund der genannten Maßnahmen ergeben sich nach der aktualisierten Kostenschätzung 400.000 €. In der KuF 2016 waren noch 280.000 € veranschlagt.

Die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Gebiete „Obere Viehweide“ und „Horemer Nord“ wurde inzwischen konkretisiert. Dieser beläuft sich nunmehr nur noch auf 342.000 €. Im Jahr 2016 wurden noch 650.000 € veranschlagt.

Baumaßnahmen (Ziffer 4 der KuF)

Die Verwaltung beabsichtigt das ehemalige Pförtnerhäuschen mittels eines Optionsvergabeverfahrens einer Nachnutzung zuzuführen. Die Vergabe des Grundstückes ist derzeit in Erbbaurecht geplant. In der KuF von 2016 ging man noch von einer Herrichtung des Gebäudes durch die Stadt aus. Für die Herrichtung dessen wurden deswegen 150.000 € in die KuF eingestellt. Diese würden im Erbbaurechtsfall nicht notwendig werden.

Vergütungen (Ziffer 5 der KuF)

Durch die Auflösung des Treuhandkontos konnten Kosten bei der Bewirtschaftung (Buchungen etc.) eingespart und der jährliche Ansatz in der KuF auf 15.000 € gegenüber den Jahre von 2015 reduziert werden. Die Stadtverwaltung steht zuletzt vermehrt im engen Kontakt mit dem Fördergeber, der eine zeitnahe Abrechnung des Entwicklungsbereiches wünscht. Aufgrund der aktuellen Dynamik bei der Entwicklung des Gebietes gilt es den richtigen Abrechnungszeitpunkt noch zu erörtern. Vorsorglich wird jedoch bereits ein erhöhter Vergütungsaufwand für ein etwaige Vorbereitung der Abrechnung für das Jahr 2018 in Höhe von 100.000 € (inkl. sonstiger Vergütungen) in den Haushalt eingestellt. Die Einholung entsprechende Angebote ist für die kommenden Monate geplant.

Grundstückserlöse (Ziffer 7 der KuF)

Im Jahr 2017 konnten die Einnahmen der Veräußerung der Grundstücke für Curavec und Ovesco getätigt werden. Die Zahlung für das an TTR veräußerte Grundstück wird voraussichtlich im Frühsommer 2018 fällig. Aufgrund des hohen Interesses an den Baugrundstücken geht die Verwaltung derzeit von einer zügigeren Vermarktung der Grundstücke, insbesondere im Bereich „Obere Viehweide“ aus. Aufgrund dessen wurden in der KuF 2017 einige Veräußerungserlöse auf das Jahr 2018 vorgezogen. Zudem haben die Grundstücke gene-

rell durch die Bodenrichtwertanpassung an Wert gewonnen, was überschlägig in die Grundstückserlösprognose eingeflossen ist.

Ausgleichsbeträge (Ziffer 8 der KuF)

Die in der KuF 2016 angeführte grobe Schätzung für den Ausgleichsbetrag des Landesgrundstückes wird bis zur gutachterlichen Bestimmung beibehalten. Anfang 2018 wird geklärt, ob und in welcher Höhe für die Bauflächen im Norden des MPI weitere Ausgleichsbeträge anfallen.

Aufgrund der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht ist bei Abschluss des städtebaulichen Entwicklungsbereiches mit einem geringeren Finanzierungsanteil der Stadt zu rechnen. Nach der KuF mit Stand von September 2017 sind bei Abschluss des Bereiches weitere 677.000 € als Finanzierungsanteil der Stadt anzusetzen, so dass die Stadt insgesamt Mittel in Höhe von € 2.388.000 € bereitstellen muss. Im Jahr 2016 waren insgesamt noch 3.297.078 € veranschlagt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ ab 01.01.2018 über den städtischen Haushalt in einer Sonderrechnung abzuwickeln. Das bisher hierfür bestehende Geldmarktkonto bei der Kreissparkasse Tübingen wird zum 01.01.2018 aufgelöst und die dort vorhandenen Geldmittel in Höhe von derzeit geschätzt 149.000 € (Stand 09/2017) in den städtischen Haushalt überführt.

4. Lösungsvarianten

Die finanzielle Abwicklung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Obere Viehweide“ wird wie seither beibehalten. Dies ist mit den haushaltsrechtlichen Vorgaben dauerhaft jedoch nicht vereinbar. Außerdem verbessert eine Darstellung im städtischen Haushalt die Transparenz.

5. Finanzielle Auswirkungen

Das bisherige Geldmarktkonto bei der Kreissparkasse Tübingen wird zum 31.12.2017 aufgelöst und abgerechnet. Der vorhandene Geldbestand wird an den städtischen Haushalt abgeführt. Unter Einbeziehung des noch bestehenden und auszugleichenden Kassenkredits in Höhe von 4,3 Mio. € ist bei der Abrechnung für das Jahr 2017 nach aktuellem Stand mit einem Defizit von rund 3,7 Mio. € zu rechnen, das aus dem städtischen Haushalt auszugleichen ist. Demnach wird hierfür im Rahmen des Jahresabschlusses 2017 eine außerplanmäßige Ausgabe in entsprechender Höhe fällig werden. Für 2018 wird aufgrund der prognostizierten Grundstückserlöse nach aktuellem Stand von einem Überschuss i. H. v. rund 2,2 Mio. € ausgegangen. Die Haushaltsbelastung für die Jahre 2017 und 2018 beläuft sich damit insgesamt noch auf rund 1,5 Mio. €.