

11.09.2018

Universitätsstadt Tübingen
Beauftragte für Wohnraum und
barrierefreies Bauen
Julia Hartmann und Axel Burkhardt

Seite 1/3

Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung

1. Das Tübinger Modell zur Baulandentwicklung wird fortgeschrieben.
2. Bei der Schaffung von Planungsrecht für Dritte gilt (und ist entsprechend in städtebaulichen Verträgen zu vereinbaren):
 - a. Als Planungsbegünstigte gelten die Verfügungsberechtigten der Flächen, auf denen entsprechend der im Bebauungsplan festzusetzenden Gebiete Wohnen zulässig sein soll. An deren Stelle können sich auch andere Planungsbegünstigte, die noch nicht verfügungsberechtigt sind, zur Übernahme der Verpflichtungen des Baulandmodells bereit erklären.
 - b. Das Modell ist bei allen Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben.
 - c. Vorhaben bei denen Baurecht für unter 1.500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnzwecke geschaffen wird, sind von der Übernahme der Verpflichtungen nach Buchstabe d, e und f entbunden.
 - d. Für Vorhaben bei denen Baurecht für eine Bruttogeschossfläche von mehr als 1.500 m² und weniger als 10.000 m² entsteht gilt: Mindestens 1/3 der BGF für Wohnzwecke sind zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg für 30 Jahre mit einer Regelabsenkung von 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu binden. Der Wohnraum ist innerhalb des Plangebietes zu errichten. Die Planung muss die geltenden Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes einhalten. Falls der Planungsbegünstigte der Universitätsstadt ein unbedingtes Benennungsrecht der Wohnungen einräumt, wird die Quote auf 1/4 der Geschossfläche reduziert.
 - e. Für Vorhaben bei denen Baurecht für eine Geschossfläche von mehr als 10.000 m² entsteht gilt: Mindestens 1/4 der BGF für Wohnzwecke sind zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg für 30 Jahre mit einer Regelabsenkung von 33% zu binden. Der Wohnraum ist innerhalb des Plangebietes zu errichten. Die Planung muss die geltenden Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes einhalten. Falls der Planungsbegünstigte der Universitätsstadt ein unbedingtes Benennungsrecht der Wohnungen einräumt, wird die Quote auf 1/5 der Geschossfläche reduziert.

Weitere 1/4 der BGF für Wohnzwecke sind zum Festpreis nach im Weiteren zu konkretisierenden Vergabekriterien für städtische Grundstücke zu veräußern. In der Regel ist hier vom gutachterlich bestimmten Endwert der Entwicklung auszugehen. Die Auswahl der Optionsnehmer übernimmt eine von Stadt und Planungsbegünstigtem eingesetzte Vergabekommission.

- f. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, im Rahmen der Angemessenheit den ursächlichen Mehrbedarf im Bereich Kindertagesstätte und der Grundschulen durch Übernahme der Kosten und Aufwendungen für den Bau entsprechender Einrichtungen auszugleichen. Die Ermittlung des Mehrbedarfes erfolgt nach den Vorgaben der Universitätsstadt. Diese Regelung kommt nur bei Vorhaben innerhalb der Kernstadt (inkl. Lustnau und Derendingen) zur Anwendung.
 - g. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich ferner, im Rahmen der Angemessenheit die Kosten und Aufwendungen für die Durchführung von städtebaulichen Planungen, Planungs- und Gutachterkosten für den Bebauungsplan und die Kosten für die Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich zudem die ursächlichen Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, Wege und Plätze, öffentlichen Spielflächen sowie öffentliche bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes herzustellen und diese Flächen an die Stadt Tübingen kosten- und lastenfrei zu übertragen.
 - h. Von diesen Verpflichtungen unberührt bleiben die Pflichten des Planbegünstigten auf Grundlage bestehender anderer gesetzlicher Regelungen.
 - i. Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass die Angemessenheit der Verpflichtungen zur Wahrung der wohnungspolitischen Ziele der Universitätsstadt gemäß § 11 Absatz 2 BauGB gegeben ist, da die Förderung des Landes einer Vollkompensation der entgangenen Mietzahlungen entspricht. Die Angemessenheit wird im Rahmen eines standardisierten Verfahrens für jedes Plangebiet nachgewiesen, dabei dient die ortsübliche Vergleichsmiete als Basis.
3. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke gilt:
- a. Bei der Vergabe städtischer Grundstücken in der Kernstadt sollen ungewichtete Kriterien zur Bewertung der Konzepte herangezogen werden. Innerhalb des jeweiligen Entwicklungsprozesses werden diese definiert und auf die Besonderheiten der jeweiligen Entwicklungsfläche zugeschnitten. Die Kriterien folgen grundsätzlich folgenden Zielen der Quartiersentwicklung:
 - Nutzungsmischung und funktionelle Vielfalt
 - Dauerhafte Sicherung sozialer Vielfalt
 - Bauliche Besonderheiten (z. B. besondere Umsetzung von Barrierefreiheit, ökologischen Aspekten und typologischen Innovationen)
 - Schaffung von sonstigem Mehrwert im Quartier
 - Realisierungssicherheit
 - Eigennutzung der Immobilie bei Baugruppen und WEGs

- b. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke soll die für Wohnzwecke entstehende Bruttogeschossfläche (BGF) des Plangebiets zu drei gleich großen Teilen den unter Punkt 3.2.2.1 der Vorlage 202/2018 beschriebenen Segmenten zugeordnet werden. Die entsprechenden Verpflichtungen für den geförderten und anderweitig preisgebundenen Wohnungsbau sind in Erbbaurechtsverträgen bzw. Kaufverträgen zu vereinbaren.
- i. In der Kernstadt (mit Derendingen und Lustnau) gilt folgende Quotierung:
- ca. 1/3 besonders geschütztes Marktsegment: geförderter Wohnungsbau zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg mit einer Regelabsenkung von 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - ca. 1/3 übriges geschütztes Marktsegment: Wohnungsbau mit Mieten nicht über ortsüblicher Vergleichsmiete, 50% der Geschossfläche zu mindestens 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - ca. 1/3 Freies Segment: Davon 2/3 Wohnungsbau mit Mieten nicht über ortsüblicher Vergleichsmiete, 1/3 ohne Bindung.

Für alle Mietbindungen gilt, dass die Bindungsfristen mindestens 30 Jahre betragen müssen.

- ii. in den Ortschaften (außer Derendingen und Lustnau) gilt folgende Quotierung:
- ca. 1/3 besonders geschütztes Marktsegment: geförderter Wohnungsbau zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg mit einer Regelabsenkung von 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete oder alternativ sonstiger mietgebundener Wohnungsbau oder innovative Projekte für Zielgruppen mit besonderen Bedarfen (z.B. Seniorenwohnen oder Pflege-WGs)
 - ca. 2/3 Freies Segment: In der Regel selbstgenutztes Eigentum in Ein- oder Zweifamilien-, Reihen- oder Kettenhäusern.

Bestehende Rückkaufsansprüche sollen zunächst im „Freien Segment“ untergebracht werden. Sollte dieses Segment nicht ausreichen, wird die Quotierung entsprechend angepasst bzw. reduziert. Für alle Mietbindungen gilt, dass die Bindungsfristen mindestens 30 Jahre betragen müssen.

- c. Soweit die Vorgaben unter 3b im Falle des Grundstücksverkaufs zu wirtschaftlichen Nachteilen führen, werden sie entsprechend dem Halbteilungsgrundsatz über Abschläge am Grundstückspreis entgolten. Für die Ermittlung der Abschläge entwickelt die Verwaltung ein standardisiertes Verfahren. Als Basis dient die ortsübliche Vergleichsmiete.
4. Städtische Grundstücke für Wohnbau in gemischten urbanen Lagen der Kernstadt sowie Parzellen für Geschosswohnungsbau in den Ortsteilen werden im Regelfall im zweckgebundenen Erbbaurecht veräußert.