

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Henzler, Matthias Telefon: 07071-204-2621
Gesch. Z.: 72/MH/

Vorlage 144/2020
Datum 25.06.2020

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Baugebiet Hechinger Eck Nord – weitere Vorbereitung der Vermarktung und Kosten- und Finanzierungsübersicht
Bezug:	7/2020; 9/2020
Anlagen:	Anlage 1: Grundstückspreise

Zusammenfassung:

Für das Baugebiet Hechinger Eck Nord wird über die weitere Vorbereitung der Vermarktung, insbesondere über die Verkehrswerte der vorläufigen Bauparzellen, die Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zuschüsse bei der Vergabe von städtischen Grundstücken, die Priorisierung der Vergabekriterien und den aktuellen Zeitplan berichtet.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2020
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebau- liche Planung	2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	170.000	
	6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	314.400	
	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.658.280	
	18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	-109.280	

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	VE 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
7.511010.9100.01 Stuttgarter Str. / Franz. Viertel		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	1.000.000		4.000.000	9.300.000	
6	Summe Einzahlungen	1.000.000	0	4.000.000	9.300.000	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	-3.510.000	-3.510.000	-2.311.150	
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.130.580	-1.950.000	-4.871.720	-863.000	-1.097.760
13	Summe Auszahlungen	-1.130.580	-5.460.000	-8.381.720	-3.174.150	-1.097.760
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-130.580	-5.460.000	-4.381.720	6.125.850	-1.097.760
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-1.130.580	-5.460.000	-8.381.720	-3.174.150	-1.097.760

Die Maßnahme wird im Ergebnishaushalt unter dem Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ und im Investitionsprogramm unter dem PSP-Element 7.511010.9100.01 „Stuttgarter Str. / Franz. Viertel“ abgebildet. Weitere Angaben sind unter Ziffer 2.2 des Berichtes beschrieben.

Bericht

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat am 14.05.2020 (siehe hierzu Vorlage 07/2020) der Durchführung eines Optionsvergabeverfahrens und der Grundstücksveräußerung der Baublöcke B und C für das Baugebiet Hechinger Eck Nord zugestimmt. Am 28.05.2020 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Hechinger Eck Nord beschlossen.

Seit Ende Juni sind die meisten Bewerbungsunterlagen bereits online einsehbar. Mittels barrierefreier Onlinevideos konnte trotz der Corona Krise ein niederschwelliger Zugang zu den Informationen ermöglicht werden.

2. Sachstand

2.1. Verkehrswerte der vorläufigen Bauparzellen

Die Verkehrswerte für das Baufeld A, auf dem das sog. Quartiershaus geplant ist, sowie für die vorläufigen Bauparzellen der Baublöcke B und C wurden gutachterlich bestimmt (siehe auch Anlage 1). Diese reichen von 800 €/m² bis 1.450 €/m² und unterscheiden sich stark aufgrund ihrer Lagegunst, der Straßenlärmbeeinträchtigung und des Anteils von Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschossen.

Aufgrund der aktuellen Einteilung würden sich folgende Grundstückswerte ergeben:

Baufeld	BGF laut Bplan (m ²)	Grundstück (m ²)	GFZ	Bodenwert (€)	Kosten Grundstück (€)	Grundstückskostenanteil je m ² BGF (€)
B1	1.300	471	2,76	1.540	725.340	558
B2	2.650	961	2,76	920	884.120	334
B3	1.060	384	2,76	1.010	387.840	366
B4	1.639	594	2,76	850	504.900	308
B5	928	336	2,76	1.460	490.560	529
B6	828	300	2,76	1.180	354.000	428
C1	1.271	501	2,54	1.480	741.480	583
C2	1.879	740	2,54	840	621.600	331
C3	1.052	414	2,54	890	368.460	351
C4	1.745	687	2,54	800	549.600	315
C5	1.287	507	2,54	1.340	679.380	528
Summe	15.639	5.895			6.307.280	

Für die Baufelder B und C ist mit Grundstückserlösen in Höhe von rund 6.3 Mio € zu rechnen. Für das Baufeld A sind Einnahmen in Höhe von rund 2.65 Mio € zu erwarten.

Die abschließenden Grundstückspreise werden im Zuge der Veräußerung bestimmt. Als Grundlage für die Verkehrswertberechnung dienten Vergleichswerte aus dem Güterbahnhof. Dort betrug der Grundstückskostenanteil je m² Bruttogrundrissfläche (BGF) bei den Baugruppenprojekten zwischen 175 € und 510 €. Bei zwei durch die Aurelis vermarkteten Grundstücken betrug der Anteil 620 € bzw. 790 €. Die Grundstückspreise sind nicht direkt vergleichbar, da die Aufteilung der Gemeinschaftsflächen im Blockinnenbereich im Güterbahnhof anders gehandhabt wurde. Zudem bezieht sich der Preis je m²/BGF auf das gesamte Gebäude und schließt somit auch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss ein. Tendenziell lässt sich aber die Schlussfolgerung ziehen, dass die rund 5 Jahre später ermittelten Grundstückskostenanteile je m² Bruttogrundrissfläche (BGF) im Hechinger Eck Nord mit ca. 310 € bis 580 € vergleichbar mit denen im Güterbahnhof sind und deutlich unter den Preisen der frei veräußerten Grundstücke liegen.

2.2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für das Projekt wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) geführt, welche die Grundlage für die jährliche Haushaltsanmeldung darstellt. Diese wurde aufgrund der vorliegenden aktuellen Einnahmen und Ausgaben und dem angepassten Projektzeitplan fortgeschrieben.

Baugebiet Hechinger Eck Nord KuF, Stand 06/2020	Insgesamt	bis 12/2019	2020	2021	2022	2023
Ausgaben						
1. Vorbereitende Maßnahmen/Planungen	119 T €	49 T €*	50 T €	20 T €	-	-
2. Grunderwerb	1.314 T €	239 T €	1.075 T €	-	-	-
3. Erschließungsmaßnahmen	4.305 T €**	10 T €*	425 T €	1.440 T €	830 T €	1.600 T €
4. Bewirtschaftung	30 T €	10 T €*	5 T €	5 T € E	5 T €	5 T
Ausgaben Entwicklung	5.768 T €	308 T €	1.555 T €	1.465 T €	835 T €	1.605 T €
Einnahmen						
5. Veräußerung Baufeld A	2.650 T €	-	2.650 T €	-	-	-
6. Veräußerung Baufeld B+C	6.300 T €	-	-	-	6.300 T €	-
Einnahmen Entwicklung	8.950 T €	-	2.650 T €	-	6.300 T €	-
Saldo Entwicklung	3.182 T €	-308 T €	1.095 T €	-1.465 T €	5.465 T €	-1.605 T €

- Pauschale Aufwendungen angesetzt; ** In den Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahmen im Quartier sind ca. 400 T € für die Abwasserentsorgung durch die KST inkludiert.

Bezogen auf die reine Entwicklung des Gebietes ist mit einem positiven Saldo von ca. 3.2 Mio € zu rechnen. Die finanziellen Aufwendungen für das neue Kinderhaus und den Schulneubau sind nicht aufgeführt. Hierzu wird es zu gegebener Zeit separate Vorlagen geben.

Die Einnahmen für das Baufeld A in Höhe von ca. 2.65 Mio € sind von drei Parteien zu tragen. Ca. 1.1 Mio € entfallen auf das Pflegeheim der AHT. Der städtische Anteil für die Schule beträgt 0.24 Mio €. Rund 1.31 Mio € sind von der GWG für deren Wohn- und Gewerbenutzung zu zahlen.

Die Ausgaben für den Grunderwerb in Höhe von 1.075 Mio € sind Zahlungen von der Stadt an die GWG, die im Zuge der Grundstücksneubildungen im Gebiet entstehen.

Gegenüber dem Haushalt 2020 ergeben sich zwei wesentliche Fortschreibungen. Zum einen konnten die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen genau bestimmt werden. Diese liegen für die kommenden Jahre rund 1 Mio € über dem Schätzwert und sind vor allem im Aufwand für die technische Infrastruktur (nicht in den Baustandards) begründet. Zum anderen ist mit höheren Grundstückserlösen von rund 3.9 Mio € zu rechnen. Für das Baufeld A wurden keine Einnahmen angesetzt, da die Wertigkeit des Grundstückes aufgrund der heterogenen Gebäudenutzung und der komplexen Neuordnung der Liegenschaften mit der GWG noch nicht zu beziffern war. Für die Baufelder B und C wurden kon-

servative Wertansätze aus dem Jahr 2016 beibehalten und pauschale Abschläge für das Programm „Fairer Wohnen“ eingepreist, die nicht mehr erforderlich sind siehe hierzu auch Ziffer 2.3.

Im städtischen Haushalt ist unter 7.511010.9100.01 Stuttgarter Str. / Franz. Viertel insbesondere auch das Baugebiet Marienburger Straße finanziert. Die hierfür aufgestellte KuF wird derzeit für die Haushaltsanmeldungen 2021 fortgeschrieben.

2.3. Programm „Fairer Wohnen“ und Zuschüsse bei der Vergabe städtischer Grundstücke

Für die im Vergabeverfahren zu veräußernden städtischen Grundstücke wird erstmals der am 29.11.2018 (siehe hierzu Vorlage 202/2018) gefasste Baulandbeschluss „Fairer Wohnen“ angewandt. Dabei verpflichten sich die Optionsnehmer, den entstehenden Wohnraum für 30 Jahre zu einem bestimmten Prozentsatz unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Ein Drittel der Wohnfläche soll als klassischer geförderter Wohnraum (33% unter der Vergleichsmiete) entwickelt werden, ein weiteres Drittel bevorzugt (mindestens zur Hälfte) mit anderen Bindungen unter der Vergleichsmiete (also z. B. 15 %).

Das Landeswohnraumförderprogramm bietet eine vollständige Kompensation des durch die Mietbindung verursachten Mietausfalls. Die Inanspruchnahme der Förderung geht mit bestimmten Auflagen einher: Mieterhaushalte benötigen einen einkommensabhängigen Wohnberechtigungsschein. Zudem sind die Wohnungsgrößen nach dem Landeswohnraumfördergesetz begrenzt.

Das Landeswohnraumförderprogramm wurde seit dem Beschluss von „Fairer Wohnen“ so modifiziert, dass auch alternative Mietbindungen (also z. B. 15% unter der Vergleichsmiete) bei entsprechenden Zuschusskürzungen gefördert werden. Beim Beschluss des Programms „Fairer Wohnen“ wurde noch davon ausgegangen, dass die Kommune solche Mietbindungen selbst kompensieren muss. Die Landesförderung soll jedoch regelmäßig in Anspruch genommen werden. Die Kommune wird nur in besonderen Einzelfällen einen Zuschuss gewähren, etwa wenn ein besonders innovatives Projekt die Rahmenbedingungen des Landeswohnraumförderprogramm nicht erfüllen kann. In solchen Einzelfällen würde ein gesonderter Beschluss des Gemeinderates notwendig.

Für selbstgenutzten Wohnraum gibt es eine sehr attraktive Eigentumsförderung des Landes mit einer Mischung aus Direktzuschüssen und zinslosen Darlehen. Deshalb ist auch in diesen Fällen keine kommunale Kompensation erforderlich, selbst wenn Mietbindungen für den Fall einer (späteren) Vermietung angeboten werden.

Abschließend kann somit festgehalten werden, dass ein städtischer Zuschuss nur in besonderen Einzelfällen gewährt wird.

2.4. Vergabekriterien

Die Mindestanforderungen für Bewerbungen auf die Anker-Parzelle sowie Vergabekriterien wurde weiter präzisiert. Interessenten auf die Anker-Parzelle müssen mit ihrer Bewerbung die Realisierbarkeit des Tiefgaragen- und Innenhofkonzepts sowie des Hochbauprojekts nachweisen, eine Finanzierungsprognose vorlegen und vergleichbare Referenzen nachweisen. Somit soll die Qualifikation für die anspruchsvolle Aufgabe sichergestellt werden.

Um die Wichtigkeit der Kriterien besser zu verdeutlichen, sind diese in drei Prioritäten unterteilt. Kriterien mit Priorität 1 spielen in der Bewertung die größte Rolle. Die bereits bekannten Hochbau- und Nutzungskriterien (dauerhafte Soziale Vielfalt, innovativer, kostengünstiger und nachhaltiger Wohnungsbau, Nutzungsmischung und funktionelle Vielfalt sowie Schaffung gemeinschaftlicher Infrastruktur) gehören alle der Priorität 1 an. Die Allgemeinen Kriterien - bisher Realisierungssicherheit

mit Priorität 1 – werden um das Bewerbungsgespräch mit Priorität 2 und die Qualität der Projektdarstellung mit Priorität 3 ergänzt.

Für Bewerbungen auf die Anker-Parzelle gelten - ergänzend zu den eben genannten - weitere Vergabekriterien (Qualität Tiefgaragenkonzept, Qualität Innenhofkonzept, Qualität organisatorisches Konzept für den Prozess Anker-/Anlieger, Qualifikation Projektteam), die jeweils der Priorität 1 erhalten. Mehr Informationen zu den Inhalten und Mindestanforderungen werden online unter www.tuebingen.de/hen zu Verfügung gestellt.

2.5 Aktueller Zeitplan

Aufgrund der Corona-Krise können öffentliche Informationsveranstaltungen nicht wie geplant stattfinden. Der Informationsaustausch, mit dem viele interessierte Bürgerinnen und Bürger erreicht werden sollen, jedoch sehr wichtig. Daher werden alle Informationen bereits ab Juli 2020 online zur Verfügung gestellt. Bewerbungsschluss für alle Anlieger-Parzellen in Baufeld B und C ist am 08.02.2021. Interessierte haben somit mehr Zeit sich zu informieren, Gruppen zu bilden und eine Bewerbung abzugeben.

Die Vergabe der Anker-Parzelle in Baufeld C wird wie bisher beibehalten.

Was?	Wann?
Online Marktinformation	06/20
Öffentliche Bekanntmachung Ausschreibung Anker-Parzelle Baufeld C	07/20
Bewerbungsfrist Anker-Parzelle Baufeld C	30.09.20
Vergabekommission und Optionsvergabe Anker-Parzelle Baufeld C	11/20
Bekanntgabe Ankerkonzeption Baufeld C	08.01.21
Öffentliche Bekanntmachung Ausschreibung Anlieger-Parzellen B + C	08.01.21
Bewerbungsfrist Anlieger-Parzellen B + C	08.02.21
Vergabekommission und Optionsvergabe Anlieger-Parzellen B +C	04/21

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor wie dargestellt zu verfahren.

4. Klimarelevanz

Der Bericht hat keine unmittelbare Klimarelevanz.

5. Ergänzende Informationen

Ergänzenden Informationen liegen keine vor.