

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Hechinger Eck - Nord - Vorbereitender Grundstücksverkehr zur Neuordnung
Bezug:	9/2020, 102/2020
Anlagen:	Anlage 1 Hechinger Eck Nord - Grundstücke neu

Beschlussantrag:

1. Der Grundstücksarrondierung des Baufelds A im Quartier Hechinger Eck Nord und dem damit verbundenen Erwerb von zwei Teilflächen der GWG Tübingen mbH im Umfang von insgesamt 1493 m² zum Gesamtkaufpreis von 677.320,-- € wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf vom Miteigentumsanteilen des neu gebildeten Baufelds A – Flst 7566/1 – 2775 m²
 - a) in Höhe von 370/1000 zum Kaufpreis von 1.311.615,-- € an die GWG Tübingen GmbH und
 - b) in Höhe von 430/1000 zum Kaufpreis von 1.105.028,-- € an die Altenhilfe Tübingen gGmbHwird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereitgestelltes Budget	Entwurf Plan 2021	Entwurf VE 2021	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024	Entwurf Plan 2025 ff.	Gesamtkosten
7.511010.9100.01 Entwicklungsb. Stuttg. Str. Franz. Viertel		TEUR							
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	1.000	0	0	3.750	17.395			22.145
6	Summe Einzahlungen	1.000	0	0	3.750	17.395	0	0	22.145
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	-3.440	-2.311	-2.311	-1.150	0	0	-6.901
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.130	-1.966	0	-2.863	-2.419	-1.961	-725	-11.064
13	Summe Auszahlungen	-1.130	-5.406	-2.311	-5.174	-3.569	-1.961	-725	-17.965
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-130	-5.406	-2.311	-1.424	13.826	-1.961	-725	4.180
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-1.130	-5.406	-2.311	-5.174	-3.569	-1.961	-725	-17.965

Zur besseren Darstellungen sind die Ansätze auf TEUR gerundet.

Die finanziellen Mittel für diese Maßnahmen stehen unter dem PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“ zur Verfügung. Mit dem Entwurf zum Haushaltsplan 2021 wurden die Ansätze aktualisiert. Für das Quartier Hechinger Eck Nord sind Einnahmen und Ausgaben entsprechend der Vorlage 144/2020 veranschlagt worden. Bis zur Genehmigung des Haushaltsplans 2021 stehen Verpflichtungsermächtigungen des Jahres 2020 in Höhe von 5.460.000 Euro zur Verfügung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Um die städtebauliche Planung und Bebauung im Quartier „Hechinger Eck Nord“ entsprechend der im Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen, bedarf es einer Neuordnung der liegenschaftlichen Verhältnisse im nördlichen Baufeld A. Um das neu entstandene Baugrundstück zu bilden, ist Grunderwerb von der GWG Tübingen mbH (GWG) erforderlich.

In einem zweiten Schritt soll das neu gebildete Baugrundstück entsprechend der vorgesehenen Planung an die Bauherrengemeinschaft, bestehend aus der GWG, der Altenhilfe Tübingen gGmbH (AHT) und der Universitätsstadt, übertragen werden.

2. Sachstand

Das rund 3,1 ha große Plangebiet „Hechinger Eck Nord“ befindet sich in der Tübinger Südstadt, südwestlich des Loretto- Areals. Teilbereiche des Gebiets liegen in der seit 1992 rechtskräftigen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Im Zuge der Entwicklung wurde ein Rahmenplan für das gesamte Gebiet erstellt, der sukzessive umgesetzt wird. Im Jahr 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hechinger Eck“ gefasst und eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Anfang 2020 wurde der Bebauungsplan im Zuge des Auslegungsbeschlusses in „Hechinger Eck Nord“ umbenannt (Vorlage 9/2020).

Neben bezahlbarem Wohnraum sollen ein Pflegeheim und eine Kindertagesstätte sowie Erweiterungsflächen für die Grundschule am Hechinger Eck in einem gemischt genutzten innerstädtischen Quartier entstehen.

Hierfür wurde im Juli 2020 der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen (Vorlage 102/2020). Im Fokus der Entwicklung steht die Planung eines Hauses mit vorrangiger Gemeinbedarfsnutzung (als „Quartiershaus“ bezeichnet) im nördlichen sogenannten „Baufeld A“. In diesem Gebäude planen die GWG und die Stadtverwaltung in enger Abstimmung mit der AHT und der Grundschule am Hechinger Eck, Erweiterungsflächen der Schule, ein Pflegeheim, gewerbliche Nutzungen und geförderte Mietwohnungen. Die südlich anschließenden Baufelder, im Folgenden als Baufelder B + C bezeichnet, werden in einem öffentlichen Bewerbungsverfahren an Bauwillige vergeben.

Momentan befinden sich die Grundstücke am Hechinger Eck in Teilen im Besitz der GWG und der Stadt, so dass eine Grundstücksarrondierung erforderlich ist. Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um das Flurstück 7535 - derzeit im Eigentum der GWG - und die Flurstücke 7540 und 7566, die sich aktuell im Eigentum der Stadt befinden.

2.1. Ankauf Grundstücksanteile und liegenschaftliche Neuordnung

Vom Grundbesitz der GWG wurden durch Messurkunde 2020/54 (Lageplan in Anlage) die beiden Teilflächen Flst 7535/101 – 690 m² und Flst 7535/100 – 803 m² abgetrennt. Die Teilfläche 7535/101 wird dem Baufeld A zugemessen, so dass das neue Baugrundstück mit insgesamt 2775 m² gebildet werden kann. Die weitere Teilfläche Flst 7535/100 dient zukünftig als Grün- und Erschließungsfläche.

Die Stadt erwirbt dementsprechend diese beiden neu gebildeten Teilflächen zu unterschiedlichen Preisen, die von der städtischen Bewertungsstelle auf Basis des für diese Flächen geltenden Planungsrechts ermittelt worden sind. Nachdem der geltende Bebauungsplan „Fürst-/ Heinen-/ Hechinger Straße“ aus 1997 diese Flächen als Bauland festsetzt, ist grundsätzlich auch ein entsprechender Wertansatz zu verfolgen. Gleichzeitig sind aber auch Wertabschläge aufgrund des sehr großflächigen nicht voll ausgenutzten Grundstücks anzusetzen. Daher wurde für das Flst 7535/101 zur Arrondierung des Baufelds A ein Mischpreis von 452.480,-- € (rd. 655,77 €/m²) ermittelt. Für die weitere Fläche des Flst 7535/100, die zur Sicherstellung der öffentlichen Erschließung erforderlich ist, wurde ein Wert von 224.840,-- € (280 €/m²) berechnet. Insgesamt beläuft sich der Kaufpreis an die GWG somit auf 677.320,-- €.

2.2. Verkauf Baufeld A

Im zweiten Schritt beabsichtigt die Verwaltung das neugebildete Baugrundstück im Baufeld A an die Bauherrengemeinschaft bestehend aus GWG, AHT und Stadt zu übertragen. Dies erfolgt durch den Verkauf von entsprechenden Miteigentumsanteilen an dem Grundstück an die GWG und die AHT. So ist ein Miteigentumsanteil von 370/1.000 für die von der GWG zu realisierenden gewerblichen Nutzungen und dem geförderten Wohnraum, sowie 430/1000 für das Pflegeheim der AHT erforderlich. Der verbleibende Miteigentumsanteil von 200/1000 ist für den Erweiterungsbau der Grundschule am Hechinger Eck erforderlich und verbleibt im Eigentum der Stadt. Diese Miteigentumsanteile sind Grundlage für eine anschließend noch zu fertigende Teilungserklärung.

Für die einzelnen Miteigentumsanteile hat die städtische Bewertungsstelle folgende Kaufpreise ermittelt:

- Kaufpreis GWG = 1.311.615,-- €
- Kaufpreis AHT = 1.105.028,-- €

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, zur Grundstücksarrondierung dem Kauf der oben dargestellten Teilflächen von der GWG und dem anschließenden Verkauf der dargestellten Miteigentumsanteile an die GWG und die AHT zur Realisierung des Bauvorhabens auf dem Baufeld A zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Zur Realisierung des Baufelds A entsprechend dem Bebauungsplan könnte auf einen vorherigen Ankauf der Teilflächen der GWG verzichtet werden und das Grundstück direkt in Miteigentumsanteile Stadt/GWG aufgeteilt werden. Aus abwicklungstechnischen und förder-technischen Gründen wird diese Variante von der GWG abgelehnt und wurde daher verworfen.

5. Klimarelevanz

Der Verkauf erfolgt im Rahmen der im Bebauungsplan „Hechinger Eck Nord“ vorgesehenen Entwicklung. Klimaschädliche Auswirkungen durch den Verkauf bzw. die Bebauung sind im Rahmen des Bauungsplanverfahrens bereits abgewogen worden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Bebauung unter Einhaltung der verabschiedeten Tübinger Klimaschutzbeschlüsse zur Photovoltaik und Energiestandards zu realisieren und ein Gebäude in Holz-Hybrid Bauweise zu errichten.

6. Ergänzende Informationen

keine