

Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Stadtplanung

Schwarzenauer, Marion Telefon: 07071 204-2271 Schöpf, Marco

Gesch. Z.: 71/Schw/

Vorlage

811/2021

Datum

22.12.2021

Berichtsvorlage

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

zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**

Betreff: **Stand der Baulandentwicklung sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Bezug: 811/2020

Anlagen: Anlage 1 Übersicht Baulandentwicklung
Anlage 2 Finanzplanung Aussenentwicklung

Zusammenfassung:

Die Universitätsstadt Tübingen entwickelt in mehreren Ortsteilen sukzessive Baugebiete. Die beigefügte Kostenfinanzierungsübersicht (Anlage 2) zeigt trotz aller Unsicherheiten bei den getroffenen Annahmen ein ab dem Jahr 2022 positives Finanzergebnis. Da die Ansätze im Haushalt auf diverse Positionen im Finanz- und Ergebnishaushalt aufgeteilt sind, sollen dem Gemeinderat mit dieser Vorlage die wirtschaftlichen Prognosen begleitend zum Haushaltsentwurf dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Siehe Anlage 2.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Dem Gemeinderat soll ein Überblick über den Stand der Baulandentwicklung in den Ortsteilen und die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen gegeben werden. Die Informationen dienen als Grundlage für die Haushaltsplanberatungen 2022.

2. Sachstand

Neben einem konsequenten Fokus auf die Entwicklung von Innenbereichsflächen verfolgt die Universitätsstadt Tübingen seit 2014 auch das Ziel, der steigenden Nachfrage nach Wohnraum mittels der Entwicklung von Baugebieten im Außenbereich entgegenzuwirken. Hierzu hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, die im Rahmen der Entwicklung von Neubaugebieten im Außenbereich erforderlichen Flächen zunächst in städtisches Eigentum zu bringen.

a) Grunderwerb und Vermarktung

In sechs Gebieten konnte die Stadt zwischenzeitlich die relevanten Grundstücke im Zwischenerwerbsmodell erwerben bzw. verbindliche Verkaufszusagen erhalten. In einzelnen Gebieten waren nicht sämtliche angefragten Grundstückseigentümer bereit, einem Verkauf zuzustimmen. Außer im Ortsteil Unterjesingen war es aber möglich, den Zuschnitt der geplanten Neubaugebiete anzupassen und eine, wenn auch verkleinerte, Baugebietsfläche zu ermöglichen. Zusätzlich finden für den Bereich Entringer Straße in Hagelloch für die Realisierung eines Seniorenwohnprojekts aktuell Gespräche mit den Eigentümern statt.

Nach der Schaffung von Planungsrecht sowie der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sollen die Grundstücke baureif an Bauwillige veräußert werden. Die Alteigentümer können als Rückerwerber einen entsprechenden Anspruch auf Bauland geltend machen und zu einem bereits festgelegten Preis einen Bauplatz erwerben, wenn sie eine Bauverpflichtung eingehen. Für das Neubaugebiet Obere Kreuzäcker in Bühl fand bereits eine Zuordnung der Rückkaufgrundstücke statt. Die Ausschreibung der übrigen Bauplätze wurde im Frühsommer 2021 vorgenommen und eine Grundstücksvergabe an Bauwillige ist durch die örtliche Vergabekommission erfolgt, bzw. muss für die Mehrfamilienhausgrundstücke noch durch den Gemeinderat erfolgen. Der Abschluss von Kaufverträgen ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen. Im Dezember 2021 erfolgt die Vergabe der Tiefbauarbeiten, so dass mit einem Baubeginn im Frühjahr 2022 gerechnet wird. Die gemeinschaftliche Carportanlage für die im Gebiet befindlichen Reihenhäuser soll durch die GWG erstellt werden. Ein entsprechender Beschluss über die Beauftragung der GWG ist im Frühjahr 2022 noch zu fassen.

In Pfrondorf wurden die ehemaligen Eigentümer der Flächen bzgl. ihres Rückkaufinteresses angefragt, so dass eine Zuordnung entsprechender Grundstücke nach Feststehen der Parzellierung erfolgen kann.

b) Plangebiete

Die Lage der geplanten Baugebiete kann dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) entnommen werden.

- (1) Weilheim - Hinter den Gärten
1,8 ha konnten erworben werden, ca. 80 Wohneinheiten geplant. Die Integration eines Bausteins für Pflege wird nachzeitigem Stand vorgesehen.
Ausblick: Aufnahme des Planungs- und Bebauungsplanverfahrens ab 2022
- (2) Kilchberg – Hinterwiese
1 ha, ca. 45 - 50 Wohneinheiten geplant
Der geplante Grunderwerb konnte weitgehend realisiert werden, das Plangebiet wurde im Süden verkleinert.
Ausblick: In 2022 ist für einen städtebaulichen Entwurf eine Mehrfachbeauftragung vorgesehen, die neben der Wohnraumversorgung insbesondere die Themen des Einfügens in die sensible Schlossumgebung und Seniorenwohnen aufgreift. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben entlang der Bahnhofstraße. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das gesamte Baugebiet soll ab 2026 aufgenommen werden.
- (3) Bühl – Obere Kreuzäcker
1,85 ha, ca. 85 Wohneinheiten in der Umsetzung
Bebauungsplanverfahren abgeschlossen, Ausschreibung und Vergabe der Grundstücke sind erfolgt, Vertragsabschlüsse sind in der Vorbereitung
Ausblick: Aktuell Vergabe der Tiefbaumaßnahmen erfolgt, Beginn der Erschließungsmaßnahmen ab Frühjahr 2022, Dauer ca. 1 Jahr, anschließend Hochbau.
Ein Beschluss über die Beauftragung der GWG zum Bau der gemeinsamen Carportanlage für die Reihenhäuser ist im Frühjahr 2022 noch zu fassen.
- (4) Hirschau – Burgäcker
1,5 ha, ca. 80 - 100 Wohneinheiten geplant
Grunderwerb im westlichen Bereich (Burgäcker) erfolgt, der östliche Bereich (Grabenäcker) wird vorläufig nicht weiter verfolgt. Über die Ortschaft wurde in 2021 ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der insbesondere auch die Wohn- und Versorgungsbedürfnisse von Senioren aufgreift.
Ausblick: Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens ab 2024
- (5) Unterjesingen – Jesinger Loch
2,9 ha, ca. 75 Wohneinheiten
Grundstücksverhandlungen waren bei Schlüsselgrundstücken trotz intensiver Bemühungen bislang nicht erfolgreich. Aktuell wurden mit den entscheidenden Grundstückseigentümern nochmals Verhandlungsgespräche aufgenommen.
- (6) Hagelloch – Schaibles Halde
2,1 ha, ca. 80 Wohneinheiten geplant
Grunderwerb abgeschlossen
Ausblick: Gem. HH-Entwurf Aufnahme des Verfahrens ab 2025
– Zeitschiene in Abhängigkeit zu Entringer Straße; ggf. Veränderung Priorisierung, siehe unten –
- (7) Hagelloch – Seniorenwohnen Entringer Straße
Derzeit laufen Verhandlungen mit den Eigentümern. Mittel für den Grunderwerb werden im HH-Entwurf 2022 vorgesehen.
Ausblick: Gem. HH-Entwurf Aufnahme des Verfahrens Ende 2022

– Zeitschiene in Abhängigkeit zu Schaibleshalde; ggf. Veränderung Priorisierung, siehe unten –

(8) Pfrondorf – Strüttele/ Weiher

9,3 ha, davon ca. 3,1 ha gewerbliche Bauflächen (inkl. Erweiterung Fa. Brennenstuhl), 1 ha gemischte Bebauung und 5,2 ha allgemeine Wohnbebauung. Platz für ca. 365 Wohneinheiten und etwa 750 Einwohner sowie einen Kindergarten und ein Pflegeheim. Der Grunderwerb ist abgeschlossen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Nachzahlung infolge einer vergrößerten Mischgebietsausweisung vorzusehen. Entsprechende Haushaltsmittel sind für 2023 in Finanzplanung aufgenommen. Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs (Wettbewerbsergebnis) in 2021 abgeschlossen.

Ausblick: Derzeit Ausarbeitung Erschließungsplanung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Abschluss des Bauleitplanverfahrens und Beginn der Tiefbaumaßnahmen in 2023 geplant.

c) Finanzplanung Baugebietsentwicklung

Eine überschlägige Kosten- und Finanzierungsübersicht zu allen Baugebieten in den Ortsteilen ist der Anlage 2 der Berichtsvorlage zu entnehmen. Die Reihenfolge der in der Liste aufgeführten Entwicklungsgebiete entspricht den Angaben aus dem Haushaltsentwurf (Investitionshaushalt) und spiegelt keine Prioritätensetzung wieder.

Die Baugebiete in den Ortsteilen werden sukzessive entwickelt, so dass die in der Tabelle der Anlage 2 zu Grunde gelegten Ausgaben und Einnahmen entsprechend dem Planungsstand fortlaufend konkretisiert werden. Erschließungskosten eines Baugebietes und Erfordernisse, die sich im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ergeben, lassen sich auf Grund von Erfahrungswerten grob ableiten. Ferner werden die zu erwartenden Einnahmen über Grundstücksverkäufe erst mit Ausarbeitung der städtebaulichen Entwürfe genau kalkulierbar sein.

Je Entwicklungsgebiet werden die Grunderwerbskosten, die voraussichtlichen Kosten zur Schaffung von Planungsrecht sowie die geschätzten Erschließungskosten und deren Refinanzierung über Beiträge und Grundstückserlöse dargestellt. Die Bilanzen weisen insgesamt ein positives Ergebnis aus. Jedoch basieren die zu Grunde gelegten Zahlen auf sehr überschlägigen Kostenschätzungen der jeweiligen Fachbereiche und sind nur sehr eingeschränkt belastbar. In der Regel liegen den Zahlen die städtebaulichen Grobentwürfe aus dem Jahr 2016 zu Grunde. Diese bilden beispielsweise Veränderungen in der Erschließung aufgrund des in den Stadtteilen Hirschau und Kilchberg nur teilweise erfolgreichen Grunderwerbs noch nicht ab. Gleiches gilt für die Einnahmen. Diese beruhen mit Ausnahme der Baugebiete Bühl und Pfrondorf auf den Flächenannahmen der städtebaulichen Grobentwürfe und den Bodenrichtwerten zum Zeitpunkt der Urkalkulation 2016.

In der Verwaltung liegt der Fokus derzeit auf der Entwicklung der Gebiete in den Ortsteilen Bühl und Pfrondorf. Zusätzlich soll in 2022 für das Baugebiet Hinter den Gärten in Weilheim die Überarbeitung des Städtebaus erfolgen und das Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden.

Das Baudezernat erkundet derzeit die Vergabe weiterer Fachplanungen und einer Verfahrenssteuerung an externe Dienstleister. Ziel ist die vorgezogene, parallele

Bearbeitung mehrerer Projekte der Außenentwicklung. Sollte eine weitgehende Vergabe an externe Auftragnehmer zielführend und durchführbar sein, ist vorstellbar, das Verfahren zur Gebietsentwicklung Schaibleshalde bereits in 2022 zu beginnen. Das Projekt Seniorenwohnen Entringer Straße würde dann zurückgestellt werden. Eine Anpassung der HH-Anmeldung über die Änderungsliste wäre erforderlich.

Für das Plangebiet Strüttele/ Weiher in Pfrondorf ist die Überarbeitung des Siegerentwurfs des in 2019 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs abgeschlossen. Die prognostizierten Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, der zugehörigen Gutachten und der Erschließungsplanung sind im Haushaltsentwurf enthalten. Die beabsichtigte sukzessive Vermarktung der Grundstücke des Pfrondorfer Baugebietes spiegelt sich in der Finanzplanung wieder. Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2) wurden die Ausgaben für dieses Planungsgebiet bereits auf den aktuellen Planungsstand angepasst. Die angenommenen Einnahmen beruhen jedoch noch auf Flächen- und Grundstückspreisannahmen des Grobentwurfs. Es kann von einer höheren Einnahmenerzielung ausgegangen werden.

Eine konkrete Kosten- und Finanzierungsübersicht liegt auch für das Plangebiet Obere Kreuzäcker in Bühl vor. Die Vergabe der Tiefbauarbeiten ist im Dezember 2021 erfolgt. Die Grundstückserlöse basieren auf den tatsächlich ausgeschriebenen Verkaufspreisen.

Die finanzielle Gesamtübersicht weist aktuell mit allen Unschärfen einen positiven Saldo von ca. 8 Mio. € auf, der angesichts des langen Prognosezeitraums eine notwendige Risikovorsorge für höhere Ausgaben oder geringere Einnahmen darstellt. Die dargestellten Kalkulationen beziehen sich zudem rein auf die Baugebietsentwicklung und berücksichtigen keine Kosten für Ergänzungen der sozialen Infrastruktur wie Kinderhäuser, Schulerweiterungen usw.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Universitätsstadt entwickelt sukzessiv Neubaugebiete in den Ortsteilen, in denen ein Grunderwerb erfolgreich ist. Die Geschwindigkeit steht in Abhängigkeit zu den zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen aller beteiligten Fachbereiche, insbesondere der Fachbereiche Tiefbau und Planen, Entwickeln, Liegenschaften.

4. Lösungsvarianten

Zum Vorgehen der Verwaltung gibt es zahlreiche Varianten, wie eine veränderte Reihenfolge der Baugebiete, eine verzögerte Umsetzung oder aber ein völliger Verzicht auf einzelne Entwicklungen.

5. Klimarelevanz

Mit der Entwicklung der Baugebiete werden bislang nicht versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch sollen in

allen Belangen so verträglich als möglich gestaltet werden. Eine klimaneutrale Versorgung mit Energie wird umgesetzt. Neben der Realisierung von Nahwärmekonzepten sollen insbesondere auch ein Mindeststandard von KfW 40 bei Gebäudeneubauten gefordert sowie PV-Anlagen auf den Dächern oder am Gebäude installiert werden. Je nach Wahl des Wärmekonzeptes können Baukostenzuschüsse anfallen, die sich in der Gesamtbilanz niederschlagen.