

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Erwerb von Flächen bzw. Teilflächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bezug:	295/2021, 307/2016
Anlagen:	Anlage 1 Marienburger Straße; Flst. Nr. 5905 Anlage 2 Wagenburgareal; Teilfläche Flst.Nr. 6410 Anlage 3 Reutlinger Straße, Flst.Nr. 5839/5 Anlage 4 Schwärzlocher Straße Schlossbergtunnel; Flst.Nr. 4329/1 Anlage 5 Teilfläche von 6411/4 Weiherhau

Beschlussantrag:

- a) Dem Erwerb des Grundstücks in der Marienburger Straße mit einer Größe von ca. 6.467 m², Flst.Nr. 5905 Gemarkung Tübingen, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu einem Kaufpreis von 2.860.000 €, wird zugestimmt.
- b) Dem Erwerb einer Teilfläche von ca. 28.455 m² des Grundstücks Flst. Nr. 6410 (Freiflächen südlich des Französischen Viertels/Wagenburgareal) Gemarkung Tübingen, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu einem Kaufpreis von 732.177 €, wird zugestimmt.
- c) Dem Erwerb des Grundstücks in der Reutlinger Straße mit einer Größe von ca. 389 m², Flst.Nr. 5839/5 Gemarkung Tübingen, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu einem Kaufpreis von 260.000 €, wird zugestimmt.
- d) Dem Erwerb des Grundstücks in der Schloßbergstraße mit einer Größe von ca. 742 m², Flst. Nr. 4329/1 Gemarkung Tübingen, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu einem Kaufpreis von 7.830 €, wird zugestimmt.
- e) Die Verwaltung soll bezüglich des Beschlussantrages a) von der Richtlinie der BlmA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken und einer damit verbundenen Kaufpreisverbilligung in

Höhe von insgesamt 2.500.000 € Gebrauch machen und gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine entsprechende Zweckerklärung abgeben.

- f) Die Verwaltung soll bezüglich des Beschlussantrages c) von der Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken und einer damit verbundenen Kaufpreisverbilligung in Höhe von 260.000 € Gebrauch machen und gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine entsprechende Zweckerklärung abgeben.
- g) Die Verwaltung wird berechtigt, die Nachzahlungsverpflichtungen zuzüglich Zinsen bei Nichteinhaltung der Voraussetzungen der Verbilligungsrichtlinie zu bezahlen.
- h) Der kostenfreien Übertragung einer Teilfläche von ca. 2300 m² des Grundstücks Flst. Nr. 6411/4 Gemarkung Tübingen, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an die Stadt Tübingen, wird zugestimmt.
- i) Die Stadt übernimmt die Verpflichtung zur Sanierung und zum Erhalt des Hochwasserrückhaltebeckens auf der Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 6411/4 Gemarkung Tübingen und erhält hierfür von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Ablösebetrag von insgesamt 433.333 €.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen – Investitionsprogramm								
Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2022	VE 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026 (ff.)
7.511010.9100.01 Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel		EUR in T						
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	40	0	0	1.150	0	0
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	6.300	0	0	0	11.095,71	0
6	Summe Einzahlungen	0	6.340	0	0	1.150	11.095,71	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-3.440	-1.492	-2.014,15	-2.311,15	-1.150	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.966	-623	-3.911,50	-619,50	-3.976,56	-1.846,22	-1.893,83
13	Summe Auszahlungen	-5.406	-2.115	-5.925,65	-2.930,65	-5.126,56	-1.846,22	-1.893,83
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-5.406	4.225	-5.925,65	-2.930,65	-3.976,56	-9.249,49	-1.893,83
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-5.406	-2.115	-5.925,65	-2.930,65	-5.126,56	-1.846,22	-1.893,83

Finanzielle Auswirkungen – Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2022	VE 2022	Plan 2023	Plan 2024	Gesamtkosten
7.552001.3304.01 Hochwasserrückhaltebecken Schindhau		EUR				
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	0	0	400.000	400.000
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	400.000	400.000
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	0	0	-50.000	-170.000	-220.000
13	Summe Auszahlungen	0	0	-50.000	-170.000	-220.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	-50.000	230.000	180.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	0	0	-50.000	-170.000	-220.000

Die entsprechenden Haushaltsmittel sind auf den PSP-Elementen 7.511010.9100.01 „Entwicklungsbereich Stuttg. Str. / Franz. Viertel“ und 7.552001.3304.01 „Hochwasserrückhaltebecken Schindhau“ veranschlagt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Schon seit einigen Jahren bestehen intensive Ankaufsverhandlungen mit der Grundstückseigentümerin der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über verschiedene Grundstücke bzw. Grundstücksanteile, die die Stadt seit längerem erwerben möchte. Laut der aktuellen Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018) vom 29.08.2019 (sog. „Verbilligungsrichtlinie“) räumt die BImA den Kommunen einen „privilegierten Direktverkauf von allen entbehrlichen Liegenschaften“ unter bestimmten Voraussetzungen ein. Nach zunächst unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen zu den einzelnen Flächen, konnte mittlerweile eine Einigung, insbesondere unter der Anwendung der Verbilligungsmöglichkeiten nach besagter Richtlinie, erzielt werden. Die Flächen sollen nun in einem Gesamtpakt an die Stadt veräußert werden.

2. Sachstand

2.1. Marienburger Straße (Flst.Nr. 5905)

Die Planungen für das Baugebiet „Marienburger Straße“ werden aktuell von der Stadtverwaltung ausgearbeitet (siehe hierzu auch Vorlage 295/2021). In den Jahren 2022 und 2023 soll das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet durchgeführt werden. Im Anschluss daran wird das Areal erschlossen und die Grundstücke mittels Optionsvergabe an verschiedene Wohnbauakteure vergeben. Das bewährte Tübinger Prinzip der Kleinteiligkeit, Diversität und Nutzungsmischung wird auch hier Anwendung finden.

Das ca. 6.467 m² große Grundstück Flst. Nr. 5905 der BlmA liegt im östlichen Teil des geplanten Baugebietes (Anlage 1). Der gutachterlich festgestellte Verkehrswert für das Grundstück beträgt 2.860.000 €.

Die Stadtverwaltung kann beim Erwerb von der Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018) Gebrauch machen. Entsprechend den Regelungen der Verbilligungsrichtlinie kann der Kaufpreis um 25.000 € je neu geschaffene Wohnung reduziert werden, sofern es sich hierbei um sozialen Wohnungsbau handelt. Diese Mittel sind an Dritte weiterzugeben. Dies kann auch in Form von Grundstücksverbilligungen, wie beispielsweise durch eine verbilligte Berechnung des Erbbauzinses bei einer Erbbaupacht erfolgen. Für die von der BlmA gewährte Kaufpreisverbilligung ist durch eine Gesamtbetrachtung darzulegen, die letztendlich den verbilligten Preis widerspiegelt. Die zwischen Stadt und Bund eingegangenen Bedingungen gehen dabei auf die Dritten über. Voraussetzung für die Förderung ist eine zeitnahe Fertigstellung der Wohnungen. Die Richtlinie geht von drei Jahren aus, was sich bei einer städtebaulichen Gesamtentwicklung regelmäßig nicht bewerkstelligen lässt. Der Universitätsstadt Tübingen wurde deswegen bereits eine Frist von fünf Jahren zugestanden. Dies bedingt je nach Abschluss des Kaufvertrages eine Fertigstellung der Wohnungen im Jahr 2026 bzw. 2027, was mit dem aktuellen Zeitplan machbar sein dürfte. Die Stadtverwaltung sieht an dieser Stelle den Bedarf vor allem an kleinteiliger Wohnbebauung. Geplant sind hierbei daher zunächst 100 überwiegend kleinere Wohnungen mit denen umfangreich von der Verbilligungsrichtlinie Gebrauch gemacht und damit ein Beitrag zum hohen Wohnraumbedarf an diesem Standort geleistet werden kann. Die Frage, wieviel geförderter Wohnungsbau hier tatsächlich realisierbar ist, wird die Stadtverwaltung in den weiteren Planungen und in der anschließenden Optionsvergabe im Detail prüfen und entscheiden.

Sofern auf der Fläche bei der Realisierung weniger Sozialwohnungen entstehen, entfällt dementsprechend nachträglich die zugestandene Kaufpreisreduzierung und es ist eine entsprechende Kaufpreisnachzahlung (25.000 € pro Wohnung) zu erbringen.

Bei der Anwendung der Verbilligungsmöglichkeit reduziert sich der Kaufpreis von 2.860.000 € auf 360.000 € ($2.860.000 \text{ €} - 100 \times 25.000 \text{ €} = 360.000 \text{ €}$). Gegenüber der BlmA ist hierzu eine entsprechende Zweckerklärung von der Stadtverwaltung abzugeben.

2.2. Freiflächen südlich des Französischen Viertels/Wagenburgareal (Teilfläche Flst.Nr. 6410)

Das ca. 26.659 m² große Grundstück ist Teil einer Gesamtfläche der BlmA, die sich südöstlich des heutigen französischen Viertels vom „Wankheimer Täle“ mit dem Gelände der beiden Wagenburgen „Kuntabunt“ und „Bambule“, bis hin zu dem Waldgebiet „Landkutschers Kapf“ erstreckt (Anlage 2). Basierend auf der Wertermittlung des Gutachterdienstes ergibt sich für die eigentliche Teilfläche der Wagenburg (rd. 26.659 m²) ein Mischwert von 14,53 €/m² und somit eine Kaufpreisvorstellung von 387.345 €. Die höherwertige Teilfläche am Französischen Platz wurde mit 192 €/m² bewertet. Grundlage für diese Bewertung war auch ein im Jahr 2016 (Vorlage 307/2016) von der Stadt angestrebter Erwerb einer Teilfläche in diesem Bereich für ein Vorhaben der Flüchtlingsunterbringung, das seinerzeit jedoch nicht realisiert werden konnte. Der seinerzeit verhandelte Preis belief sich auf 160 €/m² und wurde entsprechend der mittlerweile erfolgten Wertermittlung fortgeschrieben. Für die aktuelle Teilfläche von rd. 1.796 m² beläuft sich die Kaufpreisvorstellung demnach auf 344.832 €. Für die Gesamtfläche ergibt sich damit ein Gesamtkaufpreis von 732.177 €.

Bereits im Jahr 2000 erfolgte die vorzeitige Besitz- und Nutzungsüberlassung des Areals zur Durchführung der im städtebaulichen Entwicklungsbereich vorgesehenen Renaturierungs- und Grünflächenmaßnahmen an die Stadt. Diese Besitzüberlassung erfolgte damals im Vorgriff auf einen späteren Erwerb der Fläche, der nun hiermit erfolgen soll. Das Gelände ist insbesondere als bereits hergestellte Freifläche für das Französische Viertel erforderlich, auf ihr befindet sich zudem der Standort der Wagenburg.

2.3. Reutlinger Straße (Flst.Nr. 5839/5)

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 389 m² liegt nördlich des Sternplatzes in der Tübinger Südstadt in unmittelbarer Nähe zum Landestheater direkt an der Reutlinger Straße (Anlage 3).

Die Stadtverwaltung beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der GWG an diesem Standort sozialen Wohnungsbau in Form von ca. 10 kleineren Wohneinheiten zu realisieren.

Der gutachterlich festgestellte Verkehrswert für das Grundstück beträgt 260.000 €.

Die Stadtverwaltung kann dann beim Erwerb ebenfalls von der Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) Gebrauch machen. Demnach ist der Kaufpreis um 25.000 € je neu geschaffene Wohnung zu reduzieren, sofern es sich hierbei um sozialen Wohnungsbau handelt. Diese Mittel sind an Dritte weiterzugeben. Dies kann auch in Form von Grundstücksverbilligungen, wie beispielsweise durch eine verbilligte Berechnung des Erbbauzinses bei einer Erbbaupacht erfolgen. Die zwischen Stadt und Bund eingegangenen Bedingungen gehen dabei auf die Dritten über. Voraussetzung für die Förderung ist eine Fertigstellung der Wohnungen innerhalb von drei Jahren ab Vollzug des Kaufvertrags. Bei Anwendung der Verbilligungsmöglichkeit beläuft sich der Kaufpreis dann auf 10.000 € (260.000 € - 10 x 25.000 € = 10.000 €). Gegenüber der BImA ist hierzu eine entsprechende Zweckerklärung von der Stadtverwaltung abzugeben.

Die bislang nur als Projektstudie erstellte Planung mit 10 Wohnungen soll durch die GWG umgesetzt werden und ist von der GWG noch abschließend tiefergehend zu prüfen. In den Kaufvertrag mit der BImA wird daher dahingehend eine bedingte Nachzahlungsverpflichtung aufgenommen, wonach bei der Realisierung von weniger sozial geförderten Wohnungen von der Stadt eine entsprechende Nachzahlung (25.000 € pro Wohnung) zu leisten ist.

2.4. Schwärzlocher Straße / Schlossbergtunnel (Flst.Nr. 4329/1)

Das Grundstück befindet sich am westlichen Altstadtrand von Tübingen in unmittelbarer Nähe des Schlossbergtunnels und ist durch die Schwärzlocher Straße erschlossen (Anlage 4).

Bei dem Grundstück mit einer Größe von ca. 743 m² handelt es sich um eine öffentliche, nicht bebaubare Grünfläche, die in das Eigentum der Stadt übergehen soll. Der gutachterlich festgestellte Verkehrswert beträgt 7.830 €.

2.5. Nachzahlungsverpflichtung bei Nichteinhaltung der Verbilligungsrichtlinie bei der Marienburger Straße sowie bei der Reutlinger Straße

Wie bereits ausgeführt, werden die gewährten Kaufpreisverbilligungen mit entsprechenden vertraglichen Sicherungsklauseln zugunsten der BImA abgesichert. Sollte die Stadt

innerhalb der genannten Fristen von 5 Jahren bei der Grundstückfläche Flst. 5905 (Marienburger Straße) bzw. von 3 Jahren bei der Grundstücksfläche Flst. 5839/5 (Reutlinger Straße) keine oder weniger Wohneinheiten als vereinbart errichten, ist der gewährte Verbilligungsabschlag entsprechend der oben genannten Regelungen ganz oder teilweise anteilig nebst Zinsen an die BImA nachzuzahlen. Ebenso ist die Stadt zur Nachzahlung verpflichtet, wenn die Fläche oder Teile der Fläche zweckwidrig (kein sozialer Wohnungsbau) genutzt wird. Hierzu wird die Verwaltung eine entsprechende Zweckerklärung gegenüber der BImA abgeben.

2.6. Übernahme Hochwasserrückhaltebecken

Die Stadt übernimmt die Verpflichtung zur Sanierung und zum Erhalt des Hochwasserrückhaltebeckens. Die BImA überträgt hierzu das Grundstück kostenfrei und erstattet hierzu den notwendigen Sanierungsbedarf.

Das Hochwasserrückhaltebecken Weiherhau wurde seinerzeit zum Schutz der französischen Kaserne errichtet und befindet sich heute im Eigentum des Bundes. Der Bundesforst, bei dem die Zuständigkeit angesiedelt ist, hat jedoch keine Kompetenz in der Unterhaltung einer solchen Anlage. Da sie heute dem Schutz des französischen Viertels dient, ist es sachgerecht, die Anlage ins Eigentum der Stadt Tübingen zu übernehmen.

Das Hochwasserrückhaltebecken weist einigen Unterhaltungsrückstand auf und ist grundsätzlich sanierungsbedürftig. Auf Grundlage einer Kostenberechnung aus dem Jahr 2012 ist davon auszugehen, dass für die Instandsetzung Mittel in Höhe von 135.000 € notwendig sind. Für die Sanierung und zukünftige Unterhaltung wurde ein Ablösebetrag von insgesamt 433.333 € ermittelt.

2.7. Fazit

Insgesamt konnte nach Auffassung der Verwaltung ein sehr gutes Verhandlungsergebnis erzielt werden. Durch den Erwerb des Grundstücks in der Marienburger Straße kann die liegenschaftliche Voraussetzung für die weitere städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von umfangreichem sozial gefördertem Wohnraum in der Südstadt geschaffen werden. Ebenso kann durch den Kauf der Fläche an der Reutlinger Straße zusätzlicher geförderter Wohnraum entstehen. Mit dem Kauf der Liegenschaften südlich des Französischen Viertels wird die jahrzehntelange Diskussion um die Freiflächen südlich des Französischen Viertels und das Wagenburgareal einer liegenschaftlich Regelung zugeführt, die die BImA der Stadt bereits seit vielen Jahren zugesagt hatte. Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung die bestehende Verbilligungsrichtlinie zu nutzen, da diese alljährig im Rahmen der Haushaltsberatungen des Bundes überprüft wird und ggf. auch zu einem späteren Zeitpunkt entfallen könnte. Die hieraus möglichen günstigen Erwerbskonditionen sollen für die städtischen Vorhaben genutzt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadtverwaltung schlägt vor, dem dargestellten Grundstücksgeschäft insgesamt zuzustimmen. Mit den zum Verkauf stehenden Flächen der BImA als Gesamtpaket, hat die Stadt die einmalige Chance hier Flächen für die Weiterentwicklung der Stadt zu erwerben und insbesondere für dauerhaft leistbaren Mitwohnraum zu nutzen. Zudem ermöglicht es die Verbilligungsrichtlinie zum jetzigen Zeitpunkt umfangreiche Preisnachlässe auszuschöpfen.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Auf einen Erwerb der Flächen bzw. der Teilfläche wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. In diesem Fall ist damit zu rechnen, dass die Flächen weiterhin im Besitz der BImA ungenutzt bzw. beim Wagenburgareal weiterhin liegenschaftlich unregelt verbleiben.
- 4.2. Es werden alternative Verkaufskonditionen ausgehandelt. In diesem Fall ist mit einer Verzögerung zu rechnen. Bei einem in der Zukunft liegenden Erwerb ist zudem mit höheren Ankaufspreisen und ggf. dem Wegfall der Verbilligungsrichtlinie zu rechnen.