

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

Vorlage 136a/2022
Datum 10.11.2022

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Hechinger Eck Nord - Grundstücksneuordnungen und
Veräußerung der Parzellen Baufelder B und C

Bezug:

Anlagen: Anlage_1_Vorentwurf_Grundstuecksbildung

Beschlussantrag:

Die Universitätsstadt Tübingen veräußert abweichend vom am 19.05.2022 gefassten Beschluss (Vorlage 136/2022) das Flst. Nr. 7566/5 (Baufeld B3) sowie Teilflächen der Flst. Nr. 7566/7 und 7566/4 mit in Summe 362 m² zum Kaufpreis von 378.000 € an die GWG Tübingen mbH (GWG)

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2022	VE 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026 (ff.)	Gesamtkosten
7.511010.9100.01 Entw.bereich Stuttg.Str./ Franz. Viertel		EUR							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	40.000	0	0	1.150.000	0	0	1.190.000
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	6.300.000	0	0	0	11.095.710	0	17.395.710
6	Summe Einzahlungen	0	6.340.000	0	0	1.150.000	11.095.710	0	18.585.710
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	- 3.440.000	- 1.492.000	- 2.014.150	- 2.311.150	- 1.150.000	0	0	-8.393.150
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	- 1.966.000	- 623.000	- 3.911.500	- 619.500	- 3.976.560	-1.846.220	-1.893.830	- 12.818.940*
13	Summe Auszahlungen	- 5.406.000	- 2.115.000	- 5.925.650	- 2.930.650	- 5.126.560	-1.846.220	- 1.893.830	- 21.212.090*
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	- 5.406.000	- 4.225.000	- 5.925.650	- 2.930.650	- 3.976.560	9.249.490	- 1.893.830	- -2.626.380*
16	Gesamtkosten der Maßnahme	- 5.406.000	- 2.115.000	- 5.925.650	- 2.930.650	- 5.126.560	-1.846.220	- 1.893.830	- 21.212.090*
*Die hier aufgeführten Gesamtkosten ergeben sich in der angegebenen Höhe aus dem Investitionsprogramm. Tatsächlich waren im Vorjahr bereits Mittel für „Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden“ und „Auszahlungen für Baumaßnahmen“ eingeplant, welche allerdings nicht abgeflossen sind.									

Die Einnahmen für die Veräußerung der Teilfläche werden auf dem PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entw.bereich Stuttg.Str. /Franz. Viertel“ verbucht.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat auf Grundlage der Vorlage 136/2022 am 19.05.2022 die Veräußerung der Parzellen in den Baufeldern B und C am Hechinger Eck beschlossen. Seitler haben sich die Umsetzungsvoraussetzungen für Wohnungsbau weiter verschlechtert. Die Bauzinsen und Herstellungskosten sind weiter stark gestiegen. Die Entwicklungen für die kommenden Jahre sind ungewiss. Aufgrund dieser Entwicklungen ist es der Baugruppe „jungeMenschenStärken“ inzwischen nicht mehr möglich, Ihr Projekt umzusetzen. Die Option für das Grundstück wurde inzwischen an die Stadt zurückgegeben. Die GWG wird kurzfristig das Bauvorhaben übernehmen, um die Realisierung des Baublockes und des gesamten Quartiers zu stabilisieren.

2. Sachstand

Die Baugruppe „jungeMenschenStärken“ hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung seit Mitte des Jahres 2022 in intensiven Gesprächen nach Lösungen gesucht, um das Projekt

weiter realisieren zu können. Alle Bemühungen waren aber aufgrund der aktuellen Gegebenheiten erfolglos. Für die weitere Umsetzung des Baublockes B ist es essentiell, dass ein Akteur unmittelbar in die Planungen und anstehenden Vergaben einsteigt. Ansonsten entstünden zahlreiche Probleme und unüberschaubare Risiken für den gesamten Baublock B. So soll bereits Ende November 2022 die Vergabe der Tiefgarage erfolgen. Eine Verzögerung dieser Leistungen könnte bei einer weiteren Verteuerung insbesondere der Beton- und Stahlpreise zum Ausfall zusätzlicher Projekte führen.

Als neuer Vorhabenträger wird kurzfristig die GWG einsteigen. Sie ist als Akteur bereits im Baufeld A und auf der Parzelle B 6 aktiv. Die GWG wird versuchen, die Planungen der Baugruppe weitgehend zu übernehmen. Somit kann direkt weiter geplant werden und auch der finanzielle Schaden für die Baugruppenmitglieder durch Übernahme möglichst vieler Planungsleistungen minimiert werden. Die GWG wird nicht die Konzeptmerkmale der Baugruppe übernehmen können. Sie wird die geplanten Wohnungen veräußern und diese vorzugsweise an Personen vergeben, die Ihre seitherigen zu großen Wohnungen für große Haushalte, insbesondere für Familien, zugänglich machen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Vergabe an die GWG wird zugestimmt.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Das Grundstück würde neu ausgeschrieben. Das würde zu einer Verzögerung des Bauablaufes von mindestens einem halben Jahr führen und die Realisierungschancen des gesamten Baublockes einschränken.

5. Klimarelevanz

keine

6. Ergänzende Informationen

keine