

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Gemeinderat**

Betreff: **Stand der Baulandentwicklung sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht**
Bezug: 811/2020, 811/2021
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 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

Eine überschlägige Kosten- und Finanzierungsübersicht zu allen Baugebieten in den Ortsteilen ist der Anlage 2 der Berichtsvorlage zu entnehmen. Diese weist insgesamt einen positiven Saldo von rund 12 Mio. Euro aus.

Zur Finanzierung der Baugebiete wurden Kredite in Höhe von insgesamt rund 32 Mio. Euro aufgenommen. Der Stand zum 31.12.2022 beträgt noch 24,8 Mio. Euro. Im Zuge der weiteren Grundstücksveräußerungen sollen auch die Schulden sukzessive zurückgeführt werden. Zum Ende des Finanzplanungszeitraums bis 2026 ist aktuell noch eine Restschuld von 6,8 Mio. Euro zu erwarten.

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 2023.

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 sieben 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.

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.

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 – 100 Wohneinheiten sind geplant. Die Integration eines Pflegebausteins wird vorgesehen. Aktuell wurde auf Grundlage der Abstimmung mit dem Ortschaftsrat zu den städtebaulichen Eckpunkten das Planungsbüro Lehen 3 zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs und der Freiraumplanung beauftragt. Ausblick: Auf Basis des Grundsatzbeschlusses zum städtebaulichen Entwurf durch die politischen Gremien soll voraussichtlich im Frühsommer mit der Erschließungsplanung und dem Bebauungsplanverfahren begonnen werden. Bis dahin soll auch die Art der Wärmeversorgung für das Plangebiet und ggfs. für weitergehende Teile der Ortschaft geklärt sein.

- (2) Kilchberg – Hinterwiese
1,28 ha, ca. 30 Wohneinheiten sowie zusätzlich ein Pflegebaustein sind geplant.
Der geplante Grunderwerb konnte weitgehend realisiert werden, das Plangebiet wurde im Süden verkleinert. Der Gemeinderat hat im Januar den Grundsatzbeschluss zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros beschlossen. Das Verfahren läuft derzeit an und wird voraussichtlich im Frühsommer mit der Auswahl eines dem besonderen Ort in Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Schloss angemessenen städtebaulichen Entwurf abgeschlossen sein.
Ausblick: 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 sind in der Umsetzung
Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen. Die Erschließungsarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen und die ersten privaten Baumaßnahmen haben begonnen.
Nach der bereits im April 2021 vorgenommenen Ausschreibung der Baugrundstücke konnten für alle der 32 Baugrundstücke Kaufoptionen zugeteilt werden. Insgesamt waren seinerzeit 288 Bewerbungen eingegangen, wobei die größte Nachfrage bei den freistehenden Einfamilienhäusern zu verzeichnen war.
Die seit Mitte 2022 sich rapide verschlechternde Situation für Bauherren aufgrund steigender Zinsen für Finanzierungsdarlehen, Lieferkettenprobleme und steigende Energiepreise mit der Folge stark steigender Preise für Baumaterialien und Handwerker, sowie die kurzfristige Beendigung der KfW-Bundesförderung haben dazu geführt, dass wiederholt Optionen für Baugrundstücke zurückgegeben wurden. Es hat einige Nachbesetzungen aus den bereits vorliegenden Bewerbungen gegeben. Die Neuausschreibung von 7 verbleibenden Baugrundstücken wird auf Basis der bisherigen Vergabekriterien bis Mitte 2023 angestrebt. Hierbei handelt es sich um 2 freistehende Einfamilienhäuser, 4 Kettenhäuser und eine Doppelhaushälfte.
- (4) Hirschau – Burgäcker
1,5 ha, ca. 80 - 100 Wohneinheiten sind geplant
Der Grunderwerb im westlichen Bereich (Burgäcker) ist 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 sind geplant
Die Grundstücksverhandlungen waren bei Schlüsselgrundstücken trotz intensiver Bemühungen bislang nicht erfolgreich. Die Stadt hat daher im Jesinger Loch keine Grundstücke erwerben können und auch kein Grundstück in diesem Bereich bislang in ihrem Besitz. Der Ortschaftsrat Unterjesingen hat in seiner Sitzung am 18.01.2023 beschlossen, das Gebiet mindesten bis zum Jahre 2025 ruhen zu lassen. Eine ausführliche Information hierüber erfolgt im nächsten Ausschuss für Planung Verkehr und Stadtentwicklung.
- (6) Hagelloch – Schaibles Halde
2,1 ha, ca. 80 Wohneinheiten sind geplant
Der Grunderwerb ist abgeschlossen.

Zur Beschleunigung der Realisierung der Baugebietsentwicklungen u.a. in Hagelloch, ist die Verwaltung derzeit aktiv dabei, ein europaweites Vergabeverfahren für die Externalisierung sämtlicher Planungs-, Steuerungs- und Grundstücksvergabeleistungen vorzubereiten. Dabei sind mit externer Unterstützung die zu erbringenden Leistungen der einzelnen Fachlichkeiten (Stadtplanung, Tiefbau, Liegenschaften) zu beschreiben, die Projektsteuerung und Regelungen der Einflussnahme auf maßgebliche Entscheidungen festzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass das Vergabeverfahren bis zum Sommer erfolgt.

Ausblick: Mit Findung eines Generalplaners soll die Baugebietsentwicklung in Hagelloch gestartet werden und ein Pilot sein für mögliche weitere Baugebietsentwicklungen, die wegen fehlender städtischer Personalressourcen in den verschiedenen Fachbereichen nicht in der gewünschten Zeit realisiert werden können.

(7) Hagelloch – Seniorenwohnen Entringer Straße

Der Grunderwerb ist abgeschlossen.

Ausblick: Das Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich 2026 starten.

(8) Pfrondorf – Strüttele/ Weiher

9,3 ha, davon sind ca. 3,1 ha gewerbliche Bauflächen (inkl. Erweiterung Fa. Brennenstuhl), 1 ha gemischte Bebauung und 5,2 ha allgemeine Wohnbebauung. Die Wohnbauflächen sollen Platz für ca. 365 Wohneinheiten und etwa 750 Einwohner sowie einen Kindergarten und ein Pflegeheim schaffen.

Der Grunderwerb ist abgeschlossen.

Planerische Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung ist der überarbeitete städtebauliche Entwurf des Wettbewerbsbeitrags des Büro HähniG Gemmeke aus Tübingen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm aus Dettenhausen (siehe Vorlage 228/2021).

Im Jahr 2022 wurde ein erster Vorentwurf für den Bebauungsplan erarbeitet. Auf dessen Grundlage wurden die Fachgutachten (z.B. Artenschutz, Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung) beauftragt und erste Einschätzungen erarbeitet. Parallel dazu wurde ein Vorentwurf für die Verkehrsanlagen, eine erste Entwässerungskonzeption als auch ein Leitungsplan für die unterirdische Infrastruktur (Regen- und Schmutzwasserkanäle, Wasser, Strom, Nahwärme) und eine Konzeption zur Nahwärmeversorgung mit Tiefengeothermie erarbeitet. Mit Abschluss des Vorentwurfs für die Verkehrsanlagen soll der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf für die Erschließung erarbeitet werden.

Ausblick:

Der Billigungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs ist im vierten Quartal 2023 geplant, daran anschließend findet die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Der Satzungsbeschluss ist in 2024 vorgesehen.

Daran anschließend erfolgt die Erschließung des Gebietes mit einer Bauzeit von voraussichtlich 2 Jahren inklusive der Wärmeversorgung mittels Tiefengeothermie sowie die Vermarktung. Insgesamt ist vorgesehen, das über 9 ha große Gebiet mit insgesamt ca. 95 Baugrundstücken (hiervon 23 Mehrfamilienhäuser/Baugemeinschaften und 8 Gewerbeflächen) in 3 getrennten Abschnitten zu vermarkten, um den Arbeitsaufwand zu bewältigen und eine sukzessive

Bebauung und Entwicklung zu ermöglichen. Für die Vermarktung wird mit einem längeren Zeitraum, von 3-4 Jahren zu rechnen sein.

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. Mit Ausnahme der Baugebiete Bühl und Pfrondorf beruhen die angenommenen Einnahmen auf modifizierten Flächenannahmen der jeweiligen Grobentwürfe von 2016 sowie auf fortgeschriebenen Verkaufspreisannahmen.

In der Verwaltung liegt der Fokus für das Haushaltsjahr 2023 auf der Entwicklung der Gebiete in den Ortsteilen Pfrondorf, Weilheim, Hagelloch als Pilot für eine Gesamtexternalisierung der Planungs-, Steuerungs- und Grundstücksvermarktungsleistungen und Kilchberg mit einer Mehrfachbeauftragung. In Bühl verfolgt die Liegenschaftsabteilung die Vermarktung der noch nicht veräußerten Grundstücke.

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 und Einnahmen für dieses Planungsgebiet bereits auf den aktuellen Planungsstand angepasst.

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. 12 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.