

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Veräußerung von Teilflächen zur Entwicklung des
Sidler Areals**

Bezug: Vorlage 123/2013

Anlagen: 3 BPlan
Grunderwerbsplan Brückenstraße
Grunderwerbsplan Schaffhausenstraße

Beschlussantrag:

Die Stadt veräußert an die Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen eine ca. 630 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst. 6260/3 und eine ca. 513 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst. 6260 der Gemarkung Tübingen zum Preis von 315.772,- Euro. Die Veräußerung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Bebauungsplan "Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße" Rechtskraft erlangt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2013	Folgej.:
Erlös:	€	315.772 €	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler zwischen Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung:

Die Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen hat das ehemalige Betriebsgelände der Firma Sidler Ende des Jahres 2010 erworben. Zur Umsetzung der Bauvorhaben, entsprechend des sich in der Auslegung befindlichen Bebauungsplanes „Bismarck-, Schaffhausen-, Brückenstraße“, ist auch der Erwerb städtischer Flächen notwendig.

Wie bereits in Vorlage 123/2013 (Bebauungsplan "Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße", Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss) dargestellt, wird die Stadt mit der Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG einen Kaufvertrag abschließen. Die Stadt verkauft entlang der Brückenstraße eine Fläche von ca. 630 m² des Grundstücke Flst. 6260/3 und im östlichen Bereich der Schaffhausenstraße eine ca. 513 m² große Fläche des Grundstücks Flst. 6260 an die Investorengemeinschaft.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechte werden durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Die Planstraße wird durch die Objektgesellschaft auf deren Kosten hergestellt und anschließend an die Stadt übergeben; dies wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

2. Sachstand

Die Erwerbsverhandlungen mit der Investorengemeinschaft sind abgeschlossen. Die ca. 630 m² große Fläche entlang der Brückenstraße ist nach dem derzeitigen Planungsrecht ein Teil der öffentlichen Grünfläche/Kinderspielplatz. Wie bereits bei der Vorstellung des Bebauungsplans im Gremium dargestellt, wird der öffentliche Bereich hier so umgebaut, dass ein kleiner Quartiersplatz entsteht, der an der Achse Gartenstraße – Güterbahnhof liegt. Die Durchgangsstraße wird verkehrsberuhigt, die restliche Fläche wird nicht mehr benötigt, durch die neue Bebauung erhält der Quartiersplatz eine räumliche Kante. Sowohl im Bebauungsplan für das Sidler-Areal als auch im Rahmenplan für die Gartenstraße sind zudem attraktivere Freiflächen und Kinderspielmöglichkeiten im direkten Umfeld vorhanden.

Durch die Entwicklung wird der östliche Teil der Fläche zu einer Mischgebietsfläche. Der Kaufpreis beträgt daher 430 Euro/m², somit 270.900 €.

Die Fläche im östlichen Bereich der Schaffhausenstraße ist nachzeitigem Planungsrecht als Industriegebiet einzustufen und wird von der Stadt als Stellplatzfläche genutzt. Durch die Entwicklung des Areals wird diese Fläche zum Gewerbegebiet. Für die ca. 513 m² große Teilfläche beträgt der Kaufpreis daher 120 €/m², somit insgesamt 61.560 € (die Fläche ist in der Anlage hellblau eingefärbt). Der Kaufpreis für die beiden Teilflächen beläuft sich auf insgesamt 332.460 Euro. Da für die Wertsteigerung aber Aufwendungen von Seiten der Investorengemeinschaft vorgenommen wurden (Projektentwicklung, Gutachten, Mehrfachbeauftragung, etc.), werden die anteilmäßigen Entwicklungskosten (ca. 14,60 €/m²) in Höhe von insgesamt 16.688 € vom Kaufpreis abgezogen. Der an die Stadt zu zahlende Betrag beläuft sich folglich auf 315.772 €.

Auf dem Grundstück der Investorengemeinschaft Flst. 6824 verläuft ein öffentlicher Kanal (Mischwasserkanal). Der Kanal wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Das Leitungsrecht nimmt eine Fläche von ca. 140 m² in Anspruch und wird in Höhe von 20 % des Grundstückswerts (60.000 €), somit in Höhe von

12.000 €, entschädigt. Die Zahlung der Entschädigung betrifft die KST und wird gesondert im Rahmen der Dienstbarkeit geregelt.

Die Investorengemeinschaft wird zwei Wegeverbindungen von der Schaffhausenstraße zur Bismarckstraße über ihre Grundstücke Flst. 6828 und Flst. 6830 auf eigene Kosten herstellen und der Stadt ein öffentliches Gehrecht einräumen. Eine Entschädigung für die Duldung dieses Gehrechts kommt nicht zum Ansatz.

Die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht obliegt dem jew. Eigentümer des belasteten Grundstücks, ebenso die Kosten der Instandhaltung, Unterhaltung und Erneuerung der Gehwegsflächen.

3. Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt die Veräußerung der Teilflächen vor, damit die Baumaßnahmen, wie geplant, umgesetzt werden können.

4. Lösungsvarianten:

keine

5. Finanzielle Auswirkung:

Verkaufserlös von 315.772 € fließt der Haushaltsstelle 2.8800.3400.000-0101 (Grundstückserlöse) zu.

6. Anlagen:

Grunderwerbspläne
Lageplan