

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Hagelloch**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Kilchberg**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Hirschau**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Weilheim**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Pfrondorf**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Schaffung von Bauland mit Hilfe eines
Zwischenerwerbs - Ergebnisse aus den
Ortschaftsratssitzungen

Bezug: 204/2008
28/2014

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

Den unter Punkt 3 a.) bis 3 e.) genannten Ergänzungen zum Beschlussantrag der Sitzungsvorlage 28/2014 wird gefolgt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Information der politischen Gremien über die Ergebnisse der nichtöffentlichen Vorberatungen in den Ortschaftsräten und Ergänzung des Beschlussantrages aus der Sitzungsvorlage 28/2014.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen werden zukünftig dem hohen Bedarf entsprechend wieder vermehrt Wohnbauflächen im Außenbereich in den Tübinger Ortsteilen realisiert werden. Um die Baulandentwicklung als Voraussetzung für die städtebauliche Planung zügig voranbringen zu können und die Baugrundstücksvergabe steuern zu können wurde von Seiten der Verwaltung in der Sitzungsvorlage 28/2014 vorgeschlagen, sämtliche Grundstücke eines zur Entwicklung anstehenden Baugebietes zu erwerben und nach Entwicklung und Erschließung des Baugebietes wieder an Bauwillige zu veräußern.

2. Sachstand

Das vorgeschlagene Baulandentwicklungsmodell wurde in sämtlichen Ortschaften der Universitätsstadt Tübingen in nichtöffentlichen Sitzungen vorgestellt und vorberaten. Mit Ausnahme des Ortschaftsrates Kilchberg wurde dem Vorschlag der Verwaltung in allen Ortschaften mit großer Mehrheit zugestimmt:

12.02.2014 – Ortschaftsrat Kilchberg: 4 Zustimmungen, 4 Ablehnungen, 2 Enthaltungen
12.02.2014 - Ortschaftsrat Pfrondorf: 10 Zustimmungen, 1 Ablehnung
12.03.2014 – Ortschaftsrat Hagelloch: Einstimmige Zustimmung
18.02.2014 - Ortschaftsrat Hirschau: 10 Zustimmungen, 1 Enthaltung
25.02.2014 – Ortschaftsrat Weilheim: Einstimmige Zustimmung
12.03.2014 - Ortschaftsrat Bühl: 7 Zustimmungen, 2 Ablehnungen

In allen Ortschaftsräten wurde sehr intensiv über einzuräumende Sonderbedingungen beim Wiederkauf von Baugrundstücken durch bisherige Grundstückseigentümer beraten. Es sollte sichergestellt werden, dass ehemalige Grundstückseigentümer über einen befristeten Zeitraum die Möglichkeit zum Erwerb eines Baugrundstückes haben. In Hagelloch wurde zudem der Antrag formuliert, dass der Erwerber ein Baugrundstück möglichst einwurfsnah auswählen darf.

Zudem sollten für bisherige Grundstückseigentümer, die sich zum Wiederkauf eines Baugrundstückes entschließen, längere Zeiträume für Bauverpflichtungen vorgesehen werden. In Hirschau wurde hier mittels Antrag ein doppelt so langer Zeitraum wie für sonstige Erwerber beschlossen.

Sehr intensiv wurde in den Ortschaften eine Bevorzugung von Ortsansässigen bei der Vergabe der Baugrundstücke diskutiert. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die Baugebiete auf Grund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Einzel-, Doppel- und Reihenhausesegment sehr schnell ausverkauft sein würden und Einheimische, die sich erst zu einem späteren Kauf eines Grundstückes entscheiden, nicht mehr berücksichtigt werden können. In Hagelloch mündete dies in einen Antrag, der dem Ortschaftsrat die Möglichkeit eröffnen sollte, mittels einer zeitlichen Kontingentierung der Baugrundstücksverkäufe hierauf Einfluss zu nehmen.

Entgegen dem Verwaltungsvorschlag, dem/der Grundstückseigentümer/in das eingebrachte Bruttorohbauland analog den Beschlüssen zum Grundsatzprogramm Wohnen (30% Flä-

chenabzug durch Umlegung + 10% Flächenabzug durch Grundsatzprogramm Wohnen) zu vergüten, wurde von Seiten des Ortschaftsrates Hirschau beschlossen, dem/der Grundstückseigentümer/in einen höheren finanziellen Ausgleich zuzugestehen. Ziel aus Hirschau wäre eine wirtschaftliche Gleichstellung wie sie der/die Grundstückseigentümer/in im Rahmen einer amtlichen Umlegung hätte (30% Flächenabzug durch Umlegung). Hagelloch hingegen bestätigte den Vorschlag, sprach sich aber explizit gegen die in der Vorlage vorgeschlagene Lösungsvariante 4.2 aus, die anstelle eines 10 %igen Flächenabzugs nach dem Grundsatzprogramm Wohnen einen höheren Beitrag benannte.

3. Vorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung sind die Beiträge bzw. Anträge der Ortschaftsräte größtenteils nachvollziehbar und können entsprechend berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung folgende Ergänzungen zum Beschlussantrag der Sitzungsvorlage 28/2014 vor:

- a.) Den Grundstückseigentümern, die Grundstücke an die Universitätsstadt Tübingen zum Zwecke der Entwicklung von Wohnbauland veräußern, wird über einen Zeitraum von 6 Monaten ab Verkauf der ersten Grundstücke die Möglichkeit eröffnet, ein Baugrundstück möglichst einwurfsnah zu erwerben.
- b.) Alle Grundstückserwerber unterwerfen sich einer Bauverpflichtung von 2 Jahren. Die Grundstückseigentümer, die Baugrundstücke zurück erwerben, erhalten eine doppelt so lange Bauverpflichtung (4 Jahre).
- c.) Bei der Vergabe der Baugrundstücke haben Einheimische aus dem jeweiligen Ort Vorrang vor der Tübinger Einwohnerschaft oder nachgeordnet Bürgerinnen und Bürger aus anderen Gemeinden. Bei der Vergabe sind grundsätzlich Kriterien der Sozialauswahl zu treffen wie z.B. Anzahl der Kinder oder Einkommensverhältnisse.
- d.) Für spät entschiedene Bauwillige aus der jeweiligen Ortschaft werden 10% der Baugrundstücke für spätere Verkäufe zurückgehalten. Aus dieser „Einheimischenreserve“ kann bei Bedarf zum Verkehrswert an ortsansässige Bauwillige veräußert werden.
- e.) Die Grundstückserwerbe erfolgen auf der Grundlage des Rechenmodells zum Grundsatzprogramm Wohnen (30% Flächenabzug durch Umlegung + 10% Flächenabzug durch Grundsatzprogramm Wohnen), da hierdurch besser die Bedarfe und Aufgaben der Stadt im Gefolge der Bauleitplanung wie z.B. die Schaffung von Kindergartenplätzen erfüllt werden können.
Die Grundstückskosten werden für jedes Baugebiet auf Grundlage der vom Gutachterausschuss ermittelten erwarteten Bodenrichtwerte und dem erwarteten Erschließungsaufwand spezifisch errechnet.

Im Anschluss an die nichtöffentliche Beratung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung wird das Baulandentwicklungsmodell auf Wunsch der Ortschaftsvertretungen erneut öffentlich beraten. Erst dann erfolgt die öffentliche und abschließende Beratung im Gemeinderat.

4. Lösungsvarianten

- a.) Der unter 3a.) genannte Zeitraum wird verändert.
- b.) Die unter 3b.) genannten Zeiträume für die Bauverpflichtung werden verändert.
- c.) Die Grundstückserwerbe erfolgen auf der Grundlage des Rechenmodells einer amtlichen Umlegung.

5. Finanzielle Auswirkung

Die finanziellen Auswirkungen sind bereits in der Sitzungsvorlage 28/2014 dargelegt.

6. Anlagen

Keine