

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Verwaltung**

Vorberatung im: ---

**Betreff: Planungsrechtliche Vorbereitung der Stadtentwicklung –
personelle Aufstockung im Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften**

Bezug:

Anlagen: Bezeichnung:
keine

Zusammenfassung:

Im gesamten Tübinger Stadtgebiet besteht reges Interesse an der Ausweisung neuer Bauflächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen jedoch erst noch geschaffen werden müssen. Auf den meisten für eine Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen ist vor einer (Neu-)Bebauung zwingend ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Die anstehenden zusätzlichen Verfahren können mit dem bestehenden Mitarbeiterstab nicht in angemessenem Zeitrahmen bewältigt werden. Im Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften werden zur Erledigung der anstehenden Aufgaben weitere Personalkapazitäten benötigt. Noch in diesem Jahr soll eine weitere Stelle für eine(n) Diplom-Verwaltungswirt(in) in A10 ausgeschrieben werden. Es ist beabsichtigt, in 2012 eine Planer(innen)-stelle in E12 und eine Zeichner(innen)stelle in E6 zusätzlich zu schaffen. Die Verwaltung wird für den Stellenplanentwurf 2012 die entsprechenden Stellen beantragen.

Die Einrichtung einer weiteren Planer(innen)stelle in 2013 könnte notwendig werden.

Ziel: Verfügbarkeit potentieller Entwicklungsflächen in Tübingen und Stadtteilen für eine Bebauung durch Schaffung von Planungsrecht in angemessener Zeit

Begründung:

1. **Anlass / Problemstellung**
 Die Stadt Tübingen ist als Standort weiterhin attraktiv und gefragt. Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten hat in den letzten Monaten nochmals stark zugenommen. Im gesamten Tübinger Stadtgebiet besteht reges Interesse an der Ausweisung neuer Bauflächen im Innenbereich, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen jedoch erst noch geschaffen werden müssen. Auf den meisten für eine Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen ist vor einer (Neu-)Bebauung zwingend ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Darüber hinaus müssen auch für gewerbliche Ansiedlungen, die Entwicklungen im Bereich der Universität sowie Vorhaben in den Ortschaften dringend Bebauungspläne erstellt werden.

2. **Sachstand**
 Zur Zeit gibt es über 50 Bereiche im Stadtgebiet für die in den nächsten 4 – 5 Jahren ein Bebauungsplan erforderlich wird oder wünschenswert wäre. Neue Anfragen für weitere Flächen kommen ständig dazu.
 Anstrebenswert wäre die zügige Bereitstellung von Bauflächen in den nächsten Jahren nach folgendem ungefähren Zeitplan:

Bebauungsplan	Rechtskraft angestrebt bis				
	2011	2012	2013	2014	2015ff
Alte Weberei					
Beim Kupferhammer					
Campus Innenstadt					
Campus Morgenstelle Teil II					
Dürrstraße					
Fover					
Jesinger Holz Hagelloch					
Östlich der Steinlach					
Rittweg Süd					
Kreßbacher Gäßle (Saustall)					
Schuppenegebiet Unterriesingen					
Sidler-Areal					
Sindelfinger Straße – Entwicklung und Neuordnung der GWG – Flächen					
Technisches Rathaus. Neuordnung und Ergänzung der Flächen					
Weinsteige / Saarstraße / Klemsenstraße Unterriesingen					
Wennfelder Garten					
Alte Weberei / Betriebsteil der Fa. Sanko					
Difäm / Tropenlinik					
Göltzsche Mühle Entwicklung Flächen Stuttgarter- / Nürtinger Straße					
Güterbahnhof					
Gehrnfeld, Hirschau					
Obere Viehweide					
Pfrondorfer Straße, ehemaliges Betriebsgelände des Niemever-Verlages					
Queck					
Raunswiesen					
Roseck					
Schleifmühlweg 68 / ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Intearata					
WHO, Neuordnung und Ergänzung im Bereich des EKZ					
Corrensstraße					
Europaplatz Baufeld					
Gartenstraße, Rahmenbedingungen für eine verträgliche Entwicklung					
Hechinger Eck					
Jesinger Loch					
Kleine Molkerei					
Ölmühle					
Schwärzlocher Täle, Standort KST					
Hallstattstraße, Kindergarten Sophie-Haus					
TV Derendingen, Neubau Sportplatz, Entwicklung Altstandort					
Hofstrüttele, Gewerbeflächen Pfrondorf					
Marienburger Straße, Fortführung Entwicklungsbereich					
Mühlbachacker					
Öläcker II, Weilheim					
Rappenberghalde, bauliche Rahmenbedingungen / Erschließung					
Schaibles Halde					
Schlachthof					
Betriebsgelände der Fa. Speidel, Bühl					

Bebauungsplan	Rechtskraft angestrebt bis				
	2011	2012	2013	2014	2015ff
Weilheimer Wiesen (Festplatz)					
Aischbach II	noch offen				
Bühl / Schuhfabrik	noch offen				
Dörnle I	noch offen				
Traufwiesen	noch offen				

In den letzten Jahren wurden im Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften pro Jahr etwa fünf bis sieben Bebauungsplanverfahren zur Rechtskraft geführt, die neben vielfältigen weiteren Aufgaben erledigt werden mussten. Der vorhandene Mitarbeiterstab bringt bereits einen hohen Einsatz und ist deutlich ausgelastet. Daher kann mit großer Sicherheit angenommen werden, dass die anstehenden zusätzlichen Verfahren im gewünschten zeitlichen Rahmen nicht zu bewältigen sind. Hinzu kommt, dass Bebauungsplanverfahren gerade im Innenbereich eine hohe rechtliche und planerische Komplexität haben; die erforderlichen und gewünschten Beteiligungsverfahren sind ebenfalls zeitlich aufwändig.

3. Vorschlag der Verwaltung

Insgesamt sind nach Einschätzung der Verwaltung zur Erledigung der anstehenden Aufgaben vier Stellen erforderlich. Über diese soll jedoch in drei Schritten entschieden werden: zunächst wird im Fachbereich 7 (Planen Entwickeln Liegenschaften) eine weitere Stelle für eine(n) Diplom-Verwaltungswirt(in) in A 10 geschaffen. Derzeit besteht im Fachbereich nur eine einzige Stelle zur verwaltungstechnischen Bearbeitung der Verfahren. Die Aufstockung um eine(n) weitere Diplom-Verwaltungswirt(in) verdoppelt die Kapazität in diesem Bereich und erlaubt es, Bebauungspläne auch mit ausschliesslich externer planerischer Zuarbeit zu erstellen. Daher soll diese Stelle bereits in diesem Jahr ausgeschrieben werden. Für 2012 ist die Bereitstellung einer weiteren Planer(innen)stelle in E 12 und eine Zeichnerinnenstelle in E6 vorgesehen, dies soll im Rahmen der Beratungen zum Haushalt und Stellenplan 2012 entschieden werden. Möglicherweise wird die Ausweisung einer weiteren Planer(innen)stelle in 2013 notwendig.

Diese Stellen sollen nicht dauerhaft bestehen bleiben, sondern nach dieser verstärkten Entwicklungsphase der nächsten fünf bis acht Jahre wieder abgebaut werden. Durch die Fluktuation im Fachbereich sowie die in diesem Zeitraum anstehenden Pensionierungen kann sicher davon ausgegangen werden, dass entsprechende Eingriffsmöglichkeiten bestehen.

In der Folgezeit wird die Mehrbelastung durch die mit der Verabschiedung von Bebauungsplänen verbundenen Erschließungs- und Neubautätigkeiten auch in den Ausführungsbereich wirken. Mit der Notwendigkeit einer Personalaufstockung im Fachbereich Tiefbau und beim Service-Center Bauen muss daher gerechnet werden.

4. Lösungsvarianten

Es werden keine zusätzlichen Stellen geschaffen. Auch bei optimistischer Betrachtung muss dann von folgendem Szenario ausgegangen werden:

Bebauungsplan	Rechtskraft erreichbar				
	2011	2012	2013	2014	2015ff
Alte Weberei					
Beim Kupferhammer					
Campus Innenstadt					
Campus Morgenstelle Teil II					
Dürrstraße					
Fover					
Jesinger Holz Hagelloch		evtl			
Östlich der Steinlach		evtl			
Rittweg Süd			evtl		
Kreißbacher Gäble (Saustall)					zunächst verschoben
Schuppengebiet Unterriesingen					zunächst verschoben
Sidler-Areal					zunächst verschoben
Sindelfinger Straße – Entwicklung und Neuordnung der GWG – Flä-					zunächst verschoben
Technisches Rathaus, Neuordnung und Ergänzung der Flächen					
Weinsteige / Saarstraße / Klemsenstraße Unterriesingen					
Wennfelder Garten					
Alte Weberei / Betriebsteil der Fa. Sanko					
Difam / Tropenklinik					
Göltzsche Mühle Entwicklung Flächen Stuttgarter- / Nürtinger Straße					
Güterbahnhof			evtl		
Gehrnfeld, Hirschau				evtl	
Obere Viehweide				evtl	
Pfrondorfer Straße, ehemaliges Betriebsgelände des Niemever-					zunächst verschoben
Queck					zunächst verschoben
Raunswiesen					zunächst verschoben
Roseck					zunächst verschoben
Schleifmühlweg 68 / ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Integrita					zunächst verschoben
WHO, Neuordnung und Ergänzung im Bereich des FKZ					
Corrensstraße					
Europaplatz Baufeld					
Gartenstraße, Rahmenbedingungen für eine verträgliche Entwick-					
Hechinger Eck					
Jesinger Loch				evtl	
Kleine Molkerei					evtl
Ölmühle					zunächst verschoben
Schwarzlöcher Täle, Standort KST					zunächst verschoben
TV Derendingen, Neubau Sportplatz, Entwicklung Altstandort					zunächst verschoben
Hallstattstraße, Kindergarten Sophie-Haug					zunächst verschoben
Hofstrüttele, Gewerbeflächen Pfrondorf					zunächst verschoben
Marienburger Straße, Fortführung Entwicklungsbereich					zunächst verschoben
Mühlbachacker					zunächst verschoben
Öläcker II, Weilheim					zunächst verschoben
Rappenberghalde, bauliche Rahmenbedingungen / Erschließung					zunächst verschoben
Schaibles Halde					zunächst verschoben
Schlachthof					zunächst verschoben
Betriebsgelände der Fa. Speidel, Bühl					zunächst verschoben
Stauwehr					zunächst verschoben
Weilheimer Wiesen (Festplatz)					zunächst verschoben
Bühl / Schuhfabrik					zunächst verschoben
Traufwiesen					zunächst verschoben

zunächst verschoben

5. Finanzielle Auswirkungen

Für eine Planerstelle mit der Einstufung E12 werden für 2012 durchschnittlich 59.498 €/a veranschlagt, für eine Diplom-VerwaltungswirtIn mit der Einstufung A10 55.790 €/a und für eine ZeichnerIn mit der Einstufung E6 38.965 €/a. Die Personalkosten beim Fachbereich 7 steigen somit um jährlich 154.253 €, sofern auch die hier für den Haushaltsentwurf 2012 vorgeschlagenen Stellen genehmigt werden. Auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 19.10.2009 stellt die Verwaltung ihre planerischen Aufwendungen gegenüber Vorhabenträgern in Rechnung, die im Zusammenhang mit den Planverfahren eine spürbare Aufwertung ihrer Fläche erreichen. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen können die entstehenden Personalkosten jedoch nicht vollumfänglich angesetzt werden. Über eine Abrechnung der Planungsleistungen kann voraussichtlich eine Refinanzierung des Aufwan-

des von etwa 30.000 € erreicht werden. Darüber hinaus können bei einzelnen der oben genannten Verfahren auch städtische Liegenschaften in Wert gesetzt werden (Raunswiesen, Kleine Molkerei, etc.) so dass auch hierdurch eine gewisse Refinanzierung erreicht werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung rechnen sich diese Personalaufstockungen jedoch vor allem durch die dadurch möglichen baulichen Investitionen. Tübingen ist momentan als Standort für verschiedenste private und gewerbliche Investitionen von großem Interesse; mittelfristig sichert dies die Dynamik der Stadt, stärkt ihr städtebauliches und wirtschaftliches Potential und führt so auch zu erheblichen Steuermehreinnahmen.

6. Anlagen
keine

In der Sitzung wird ein Übersichtsplan der anstehenden Entwicklungsflächen aufgelegt und den Fraktionen zur Verfügung gestellt.