

Beschlussvorlage

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

Betreff: Veräußerung von Baugrundstücken in der Saarstraße /
Weinsteige in Unterjesingen
-Festlegung Vergabekriterien-

Bezug:

Anlagen: 1 Lageplan Saarstraße-Weinsteige

Beschlussantrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die fünf Baugrundstücke in der Saarstraße/Weinsteige in Unterjesingen auf Basis der nachfolgend dargestellten Vergabekriterien zum Verkauf auszuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Entwurf 2018
Vermögenshaushalt		
Grundstückserlöse	2.8800.3400.000-0101	4.000.000 €

Ziel:

Veräußerung von Baugrundstücken

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Rahmen der Umlegung „Saarstraße/Bergstraße/Klemsenstraße“ in Unterjesingen hat die Universitätsstadt Tübingen insgesamt fünf Baugrundstücke zugeteilt bekommen. Nachdem die Umlegung nun kurz vor der Rechtskraft steht, können diese Baugrundstücke verkauft und Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden. Zur Ausschreibung der Grundstücke sind einheitliche Vergabekriterien zu beschließen, anhand derer die Auswahl der Bewerber vorgenommen wird.

2. Sachstand

Bereits seit vielen Jahren bemüht sich die Stadtverwaltung, im Bereich zwischen der Saarstraße/Weinsteige und der Klemsenstraße eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen und eine Neubebauung bzw. Nachverdichtung zu erreichen.

Im Zuge dessen wurde der neue Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“ aufgestellt, welcher im Jahr 2016 in Kraft getreten ist, sowie ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Nachdem im Frühjahr 2017 das komplexe Verfahren durch Beschluss des Umlegungsplans zu einem Abschluss gebracht werden konnte, hat einer der beteiligten Grundstückseigentümer gegen den Umlegungsplan Klage bei der Baulandkammer in Stuttgart eingereicht. Aufgrund dieser Klage konnte der Umlegungsplan noch nicht in Kraft treten. Nachdem zunächst ein mündlicher Verhandlungstermin im November vorgesehen war, hat der Kläger Anfang November seine Klage überraschend zurückgezogen. Obwohl das Verfahren bei Gericht formal noch nicht abgeschlossen ist – die Einstellung des Verfahrens ist noch nicht beschieden –, wird der Umlegungsplan in Kürze in Kraft treten und die Stadt hierdurch Eigentümerin von fünf Baugrundstücken werden:

Flst. 5022	Weinsteige	3 a	08 m ²	- geeignet für ein freistehendes Einfamilienhaus
Flst. 5023	Saarstraße	1 a	23 m ²	-geeignet für eine Doppelhaushälfte
Flst. 5024	Saarstraße	1 a	89 m ²	-geeignet für eine Doppelhaushälfte
Flst. 5025	Saarstraße	2 a	07 m ²	- geeignet für eine Doppelhaushälfte
Flst. 5026	Saarstraße	2 a	36 m ²	- geeignet für eine Doppelhaushälfte

Zum Verkauf dieser Grundstücke hat die Stadtverwaltung die bislang angewandten Kriterien zur Grundstücksvergabe angepasst. Demnach sollen die Grundstücke zu folgenden fixen Vorgaben verkauft werden:

- Kaufpreis 335 €/m² (aktueller Bodenrichtwert)
- Energetische Anforderungen mindestens entsprechend dem Standard des „KfW-Effizienzhauses 55“ (vergleiche Förderbedingungen für Wohnungsneubauten der Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss / Absicherung durch ein Rückkaufrecht für die Stadt
- Verpflichtung zur Eigennutzung und Verbot des Weiterverkaufs innerhalb von 10 Jahren/ gesichert durch eine Vertragsstrafe
- Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie.

Darüber hinaus gelten folgende Vergabekriterien:

- der Käufer/ die Käuferin soll in Tübingen-Unterjesingen wohnhaft oder berufstätig sein bzw. einen nachweisbaren engen Bezug (z .B. ehrenamtliche Tätigkeit) zu Unterjesingen haben;
- Er/ Sie darf nicht schon Eigentümer eines Eigenheims in Tübingen sein, bzw. nur insoweit dieses zur Finanzierung des Bauvorhabens verkauft wird;
- Zur Förderung junger Familien wird die Anzahl der (minderjährigen) Kinder berücksichtigt;
- Das Einkommen soll die Einkommensgrenzen des § 12 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG vom 11.12.2007) nicht übersteigen.

Die eingehenden Bewerbungen werden unter Maßgabe der o. g. Kriterien gewichtet werden. Die Bewerberauswahl trifft anschließend eine vom Ortschaftsrat eingesetzte Optionskommission. Es wird vorgeschlagen, in diese Optionskommission jeweils einen Vertreter der drei im Ortschaftsrat vertretenen Listen/ Gruppierungen zu entsenden. Zusätzlich wird vorgeschlagen, den Ortsvorsteher sowie zwei Vertreter der Stadtverwaltung in die Optionskommission zu entsenden. Die Optionskommission tagt nichtöffentlich.

Die Optionskommission entscheidet möglichst einvernehmlich. Sollte es im Rahmen einer Abstimmung nicht zu einer einvernehmlichen Lösung kommen, entscheidet das Los. Die von der Optionskommission vorgenommene Bewerberauswahl wird anschließend dem Ortschaftsrat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.

Nach Vergabe der Grundstücke an einzelne Bewerber erhalten diese eine sechsmonatige gebührenpflichtige Option zur Einreichung eines Baugesuchs. Die Optionsgebühr wird bei Abschluss eines Kaufvertrags auf den Kaufpreis angerechnet.

3. Lösungsvarianten

- a. Ein Verkauf der Grundstücke wird zurückgestellt
- b. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt nach anderen zu definierenden Vergabekriterien
- c. Die Bewerberauswahl erfolgt nicht über eine Optionskommission, sondern wird insgesamt im Ortschaftsrat diskutiert und entschieden. Hierbei ist mit einem entsprechenden zeitlichen Aufwand für das Gremium zu rechnen.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die dargestellte Optionskommission einzusetzen und die Bewerberauswahl anhand der aufgeführten Vergabevorgaben und Kriterien vorzunehmen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Es wird ein einheitlicher Verkaufspreis von 335 €/m² festgelegt. Die Vergabeentscheidung erfolgt durch eine gesonderte Vorlage an den Ortschaftsrat. Die voraussichtliche Einnahme im städtischen Haushalt beträgt ca. 370.000 €.

