

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Baulandentwicklung in den Ortsteilen; Ergebnisse der Beratungen**  
**Bezug:** 124/2019, 88/2019, 96/2018, 28a/2014, 28/2014  
**Anlagen:** 0

---

## **Beschlussantrag:**

- 1) Ziffer 2 des Beschlussantrags aus Vorlage 124/2019 wird wie folgt ergänzt:  
Der Rückkäufer ist weiterhin berechtigt, eine vorgenommene Fremdvermietung auch vor Ablauf der Bindungsfrist von 25 Jahren in eine Eigennutzung vorzunehmen. Die Bindungsfrist für Eigennutzung (10 Jahre ab Baufertigstellung) ist in diesem Fall zu gewährleisten.
- 2) Ziffer 4 des Beschlussantrags aus Vorlage 124/2019 wird wie folgt ergänzt:  
Die Vergabekommission besteht aus der/dem jeweiligen Ortsvorsteher/Ortsvorsteherin, zwei Vertretern der Verwaltung und vom Ortschaftsrat zu benennenden Mitgliedern des Ortschaftsrats.
- 3) Die Vergabekriterien werden im freien Segment unter Abschnitt Ziffer 2.2.2 „Soziale Kriterien“ um den Punkt „Liegt eine Schwerbehinderung vor?“ ergänzt.

## **Ziel:**

Weitere Konkretisierung und Umsetzung der Baulandentwicklung in den Ortschaften.  
Einbeziehung von Anregungen aus der bisherigen Vorberatung in den Ortschaften.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Vorlage 124/2019 wurde mittlerweile in den sieben betroffenen Stadtteilen von den Ortschaftsräten zur Beratung aufgerufen. Formal haben die Ortschaftsräte in Bühl, Hageloch, Pfrondorf und Unterjesingen der Vorlage zugestimmt, jedoch die nachfolgend aufgeführten Änderungs- und Ergänzungswünsche formuliert. Die Ortschaftsräte in Kilchberg, Weilheim und Hirschau haben eine Beschlussfassung über die Vorlage zunächst vertagt, so dass hier noch kein abschließendes Votum vorliegt.

Die Verwaltung sieht dennoch die Notwendigkeit eine Beschlussfassung herbeizuführen, um das weitere Verfahren insbesondere beim Vorgehen mit den Rückkäufern im Baugebiet „Obere Kreuzäcker“ in Bühl nicht zu verzögern. Sollten weitere Anregungen aus den noch ausstehenden Beratungen der Ortschaften erfolgen, die Beschluss-relevant sind, könnten diese im Gemeinderatsbeschluss am 23. Juli noch Berücksichtigung finden.

### 2. Sachstand

Die Ergebnisse der Beratungen in den einzelnen Ortschaftsräten lauten wie folgt:

In Bühl und Unterjesingen wurde der Vorlage mehrheitlich in allen Punkten zugestimmt.

Kilchberg:

Ein formaler Beschluss soll erst in der Ortschaftsratsitzung am 17.07. erfolgen. In einer ersten Diskussion hatte der Ortschaftsrat beim Vorgehen mit den Rückkäufern mehrheitlich eine flexiblere Handhabung mit einer kürzeren Frist als 25 Jahre Bindung und eine Besetzung der Vergabekommission (lediglich) durch einzelne Vertreter des Ortschaftsrats befürwortet.

Pfrondorf:

Der Ortschaftsrat hat gegenüber dem Beschlussantrag der Verwaltung aus Vorlage 124/2019 drei Änderungen beschlossen:

#### a) Vergabekommission

„sämtliche Vertreter des Ortschaftsrates“ soll ersetzt werden durch „vom Ortschaftsrat bestimmte Vertreter des Ortschaftsrates“

#### b) Vertreter Stadtverwaltung in Vergabekommission

„2 Vertreter der Stadtverwaltung“ soll ersetzt werden durch „Vertreter der Stadtverwaltung“.

#### c) Vorgehen bei Rückkäufern

Beim Rückkauf muss der Übergang von Vermietung unter den Bedingungen des sozialen Wohnungsbaus zur Eigennutzung flexibel geregelt werden. Das erhöht die Bereitschaft der Rückkäufer, bei vorgesehenem familiären Eigenbedarf in nicht genau absehbarer Zeit Wohnraum für Bedürftige zu schaffen.

Darüber hinaus wurde angeregt in die Liste der Vergabekriterien von Baugrundstücken das Kriterium einer Schwerbehinderung noch mit aufzunehmen.

Hagelloch

Der Ortschaftsrat hat der Vorlage 124/2019 mit folgenden Änderungen zugestimmt:

a) Vermietung:

Eine Vermietung ist ohne ein Förderprogramm möglich, der Vermieter muss sich für 10 Jahre verpflichten, mit einer Miete 10% unterhalb der ortsüblichen Miete nach Mietspiegel der Stadt Tübingen zu vermieten. Auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus wird die Mietpreisbindung mindestens auf 10 Jahre festgelegt.

b) Vergabekriterien:

Die Vergabekriterien der Ortschaft werden letztendlich vom Ortschaftsrat festgelegt.

c) Vergabekommission:

„sämtliche Vertreter des Ortschaftsrats“ wird ersetzt durch  
„die Anzahl und Mitglieder werden vom Ortschaftsrat“ bestimmt.

„2 Vertreter der Stadtverwaltung“, in  
„1 Vertreter der Stadtverwaltung (Liegenschaften)“

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Zusammenfassend nimmt die Verwaltung zu den in den Ortschaftsräten angesprochenen Punkten wie folgt Stellung:

#### Besetzung Vergabekommission

Die Vergabekommission wird entsprechend dem Beschlussantrag Ziffer 4 in Vorlage 124/2019 aus dem Ortschaftsrat und der Verwaltung gebildet. Die Entscheidung über die Zusammensetzung trifft grundsätzlich der Ortschaftsrat, so dass nach dessen Beschluss der gesamte Ortschaftsrat oder nur einzelne Vertreter in das Gremium entsandt werden können. Dahingehend wird der Beschlussantrag in Vorlage 124/2019 entsprechend konkretisiert und die Erläuterung auf Seite 5 lit. e) richtig gestellt.

Hinsichtlich der Anzahl der Vertreter der Verwaltung in der Vergabekommission wird weiterhin empfohlen an der in der Vorlage aufgeführten Besetzung mit zwei stimmberechtigten Vertretern aus Stadtplanung und Liegenschaften festzuhalten, da neben liegenschaftlichen Aspekten auch Fragen der Gestaltung und Stadtplanung für eine Entscheidung von Relevanz sein können. Auch wird eine beratende Beziehung der Wohnraumbeauftragten und des Fachbereichs Soziales fallweise weiterhin befürwortet.

#### Liste Vergabekriterien

Die Entscheidung über die konkreten Vergabekriterien trifft der jeweilige Ortschaftsrat aus der in Vorlage 124/2019 als Anlage 4 beigefügten Liste. Das vom Ortschaftsrat Pfrondorf angeregte Kriterium einer Schwerbehinderung des Bewerbers/von Angehörigen sieht die Verwaltung grundsätzlich in der Kriterienliste bereits bei den sozialen Kriterien unter Ziffer

2.2.2 enthalten. Zur Klarstellung wird die Liste jedoch im freien Segment an dieser Stelle um den Punkt „Liegt eine Schwerbehinderung vor?“ ergänzt.

#### Bedingungen Rückkauf bei Vermietung

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Frist von 25 Jahren Bindung und 33% Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete lehnt sich an die Vorgaben des Landeswohnraumfördergesetzes an. Es ist dem Rückkäufer selbstverständlich frei gestellt, vor Ablauf der 25 Jahre eine Eigennutzung herbeizuführen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass dies hinsichtlich einer Förderung des Landes nach dem Landeswohnraumfördergesetz entsprechend den aktuellen Förderbedingungen förderschädlich sein könnte. Dies ist jedoch vom Rückkäufer direkt mit der L-Bank zu klären. Der Beschlussantrag wird dahingehend klar gestellt. Eine Bindungsfrist von zehn Jahren ist mit dem Förderprogramm der L-Bank möglich, so dass das Ansinnen des Ortschaftsrates Hagelloch aufgegriffen werden kann, an eine zehnjährige Fördermiete eine Eigennutzung anzuschließen. Eine Reduktion um lediglich zehn Prozent gegenüber dem Mietspiegel hält die Verwaltung hingegen nicht für angemessen.

Eine generelle Reduzierung der Bindungsfrist oder des Abschlags auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird von der Verwaltung jedoch nicht befürwortet.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Rückkauf bereits vorrangig und zu einem gegenüber dem Verkehrswert reduzierten Preis (nämlich dem Ausgangswert der Kalkulation des anfänglichen Einkaufspreises der Stadt) erfolgt, sowie der Rückkäufer auch durch eine längere Frist zur Bauverpflichtung (vier statt nur zwei Jahre) privilegiert ist. Die Verwaltung möchte daher hier von weiteren Zugeständnissen, wie von einzelnen Ortschaften gefordert, Abstand nehmen und empfiehlt den ursprünglichen Beschlussantrag beizubehalten.

#### 4. Lösungsvarianten

- a) Die Beschlussvorlage 124/2019 wird unverändert beschlossen.
- b) Den weiteren Änderungswünschen einzelner Ortschaften hinsichtlich
  - einer Reduzierung der Bindungsfrist auf weniger als 25 Jahre und/oder
  - einer Reduzierung des Abschlags auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf einen geringeren Satz als 33%,bei einem Rückkauf und anschließender Vermietung wird entsprochen.
- c) Die Zusammensetzung der Vergabekommission wird anders geregelt (z.B.: nur ein Vertreter der Verwaltung).

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Vgl. Vorlage 124/2019.