

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Veräußerung von Teilflächen im Wennfelder Garten an die GSW
Bezug:	Vorlage 4/2014
Anlagen:	Auszug Bebauungsplan

Beschlussantrag:

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Bereichs Wennfelder Garten/ Eisenhutstraße wird der Veräußerung der Grundstücksteilflächen der Gemarkung Tübingen:

- ca. 236 m² von Grundstück Flst. 5906, Eisenhutstraße und
- ca. 418 m² von Grundstück Flst. 6158, Eisenhutstraße

an die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau mbH Sigmaringen zum aktuellen Bodenrichtwert und einem Gesamtpreis von 366.240,-- Euro zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

Der Kaufpreis fließt dem PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ zu.

Ziel:

Arrondierung der GSW Grundstücke für eine Neubebauung im Rahmen des Bebauungsplans „Wennfelder Garten-Eisenhutstraße“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Bebauungsplan „Wennfelder Garten-Eisenhutstraße“ ist am 09.02.2013 in Kraft getreten.

Die GSW hat im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß der Beschlussvorlage 4/2014 die bisher im Wege des Erbbaurechts überlassenen Grundstücke im Bereich Wennfelder Garten von der Stadt erworben. Dieses Grundstücksgeschäft erfolgte im Rahmen eines am 28.01.2013 mit der GSW abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags, in den auch die GWG Tübingen als weiterer Vorhabensträger und Grundstückseigentümer mit den Grundstücken Flst. 6157 (Eisenhutstr. 50) und 6151 (Wennfelder Garten 11, 13, 15, 17 und 19) einbezogen war. Die baulichen Maßnahmen der GSW wurden bereits in drei ersten Abschnitten durchgeführt. Das Baugesuch für den vierten und letzten Bauabschnitt – der insbesondere eine ersatzweise Neubebauung für die bestehenden Altbauten Wennfelder Garten 1, 3, 5, 7 und 9 umfasst - wurde zwischenzeitlich eingereicht. Auch die GWG hat ihr Grundstück Flst. 6151 bereits bebaut. Hinsichtlich ihres weiteren Grundstücks in der Eisenhutstr. 50 (Flst 6157) liegt aktuell ein Bauantrag vor.

Im Rahmen eines Objekttausches wird die GWG dieses Grundstück Flst. 6157 nun jedoch an die GSW abgeben. Hierdurch kann dieses Bauvorhaben von der GSW gemeinsam mit ihrem, direkt angrenzenden, vierten und letzten Bauabschnitt im Wennfelder Garten 1, 3, 5, 7 und 9 realisiert werden. Zur Realisierung des Neubauvorhabens wird das bestehende Gebäude Eisenhutstr. 50 abgebrochen.

Zur Realisierung dieser Neubebauung entsprechend dem neuen Bebauungsplan hatte sich die Stadt bereits in dem städtebaulichen Vertrag von 2013 bereit erklärt, die notwendigen Teilflächen an die GWG, bzw. nun deren Rechtsnachfolger GSW, zu verkaufen.

2. Sachstand

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wennfelder Garten – Eisenhutstraße“ erlauben für das gesamte Plangebiet eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung als das zuvor geltende Planungsrecht. Die im Grunderwerbsplan vom 20.08.2020 gekennzeichneten städtischen Teilflächen von ca. 236 m² und ca. 418 m² werden zum Bodenrichtwert von 560,-- Euro/m² veräußert. Dies entspricht ebenfalls dem Bodenwert zu welchem die GWG ihr Grundstück an die GSW veräußert hat.

Sowohl die GWG als auch die GSW haben sich im städtebaulichen Vertrag vom 28.01.2013 zur Errichtung von Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm sowie zum Bau von sämtlichen Wohngebäuden im Plangebiet nach dem Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) verpflichtet. Gegenstand des Vertrags sind die ehemaligen städtischen Grundstücke im Wennfelder Garten/Eisenhutstraße, die der GSW über Erbbaurechte überlassen waren und u.a. das Grundstück der GWG - Flst. 6157. Zudem hat sich die GWG im städtebaulichen Vertrag verpflichtet Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen, die auch mittlerweile umgesetzt wurden.

Die GWG wird im Rahmen des Grundstücksgeschäfts mit der GSW all ihre Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag an die GSW übertragen.

Aufgrund des bereits in 2013 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags finden die weitergehenden Energiebeschlüsse der Stadt (aktueller Standard KfW 40) hier grundsätzlich keine Anwendung. Dennoch wird die GSW den Neubau auf dem Grundstück Flst. 6157 als KfW-Effizienzhaus 40 errichten.

Das Energiekonzept steht noch nicht abschließend fest, weshalb die GSW noch nicht entschieden hat, ob auf dem Gebäude eine Photovoltaikanlage erstellt werden wird. Grundsätzlich hat sich die GSW aber bereit erklärt, das Dach des Gebäudes, für den Fall, dass keine eigene Anlage erstellt werden wird, den Stadtwerken zur Erstellung einer Anlage zur Verfügung zu stellen.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Schaffung von Wohnraum hat die GWG ihre vertragliche Verpflichtung, insgesamt 2.100 m² BGF geförderten Wohnraum herzustellen, mit den Neubauten auf dem Grundstück Flst. 6151 bereits erfüllt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung sieht die Veräußerung der Teilflächen zur Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens der GSW vor. Aus dem städtebaulichen Vertrag besteht eine Verpflichtung, die entsprechenden Teilflächen zu veräußern.

4. Lösungsvarianten

Es gibt keine Variante zu einer Veräußerung der Grundstücksflächen.

5. Klimarelevanz

Der Verkauf erfolgt im Rahmen der im Bebauungsplan „Wennfelder Garten-Eisenhutstraße“ vorgesehen städtebaulichen Entwicklung. Klimaschädliche Auswirkungen durch den Verkauf bzw. die Bebauung sind im Rahmen des Bauungsplanverfahrens bereits abgewogen worden.

Über den vertraglich vereinbarten Standard hinaus wird nun KfW 40 realisiert. Die Realisierung einer Photovoltaikanlage könnte die Klimabilanz weiter verbessern.