

Mitteilungsvorlage

zur Kenntnis im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Lustnau**

Betreff: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Queck-Areal";
Änderungen und ergänzende Vereinbarungen bezüglich der
Kindertageseinrichtung
Bezug: 324/2019, 64/2022

Anlagen: 0

Die Verwaltung teilt mit:

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Queck-Areal wurde am 14.01.2022 zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Vorhabenträger, der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG, ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Der städtebauliche Vertrag basiert auf den bereits mit der GR-Vorlage 324/2019 beschlossenen Eckpunkten. Er enthält auch die Regelungen des Erschließungsvertrags.

Für die zu erstellende Kindertageseinrichtung wurden folgende wesentliche Rahmenbedingungen vereinbart:

- Die Volksbau verpflichtet sich zur Herstellung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung ohne lose Möblierung.
- Dafür sind entsprechend des städtischen Standardraumprogramms etwa 700 m² Nutzfläche vorzusehen.
- Die maximale Miethöhe beträgt 13,40 Euro je m² Nutzfläche monatlich¹. Die Miethöhe wird ab Inbetriebnahme für 5 Jahre fixiert. Danach erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Preissteigerung gemäß dem Preisindex des Statistischen Bundesamtes.
- Die Mindestvermietungsdauer beträgt 20 Jahre.

¹ ursprünglich 12,35 Euro / m², bereits einmal nachverhandelt

- Für die weiteren Ausstattungselemente, wie Außenspielgeräte und ggf. lose Möblierung, ist ergänzend zur Miete eine weitere Miete zu vereinbaren. Die Miethöhe ist im Weiteren auf Basis eines transparenten Kostennachweises zu ermitteln.

Seit dem Abschluss des städtebaulichen Entwurfs haben sich die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Hochbaumaßnahmen wesentlich verändert. Insbesondere die anhaltend hohe Inflation und das dadurch deutlich gestiegene Zinsniveau haben drastische Auswirkungen auf die Finanzierbarkeit und Rentabilität bereits geplanter Maßnahmen.

Um die notwendige Kindertageseinrichtung im Queck-Areal dennoch umsetzen zu können sind folgende Anpassungen an den Rahmenbedingungen des städtebaulichen Vertrags notwendig:

- Die Miethöhe wird auf 14,20 Euro je m² Nutzfläche monatlich festgelegt.
- Die Mindestvermietungsdauer beträgt 25 Jahre.
- Die Miete wird in den ersten zehn Jahren jährlich um 2,5 % erhöht, ab dem elften bis zum 25. Jahr erhöht sich die Miete jährlich um 1,5 %.
- Die Mietfläche der Kindertageseinrichtung beträgt maximal 700 m². Für notwendige Kellerräume werden weitere 20 m² als Mietfläche angerechnet.
- Als Miete für Sonderausstattung werden pro Jahr 10 % der Investitionssumme vereinbart.

Die Verwaltung plant jedoch, die notwendige Sonderausstattung, wie Außenspielgeräte und lose Kita-Möblierung, selbst zu finanzieren, so dass diese Regelung voraussichtlich nicht greifen wird. Sie wird die dafür notwendigen Mittel und Verpflichtungsermächtigungen im Finanzhaushalt 2024 und 2025 berücksichtigen.

Die Verwaltung wird den städtebaulichen Vertrag im Einvernehmen mit der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG entsprechend ändern und somit die Realisierung der Kindertageseinrichtung ermöglichen.

Die Projektpartner gehen davon aus, dass die Kindertageseinrichtung durch die veränderten Finanzierungsbedingungen erstellt werden kann. Der o.g. Mietpreis liegt dabei noch unter den Preisen, die bei aktuellen Bauvorhaben zu erwarten wären.