

09.10.2021
AZ 880.61
Stefan Adam

Wohnbauentwicklung auf dem Areal Haldenstraße 1, Pliezhausen (ehem. Kinderhaus "Am Käppele")

I. Beschlussvorschlag

1. Der geplanten Wohnbauentwicklung auf dem Areal Haldenstraße 1, Pliezhausen, wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung zugestimmt.
2. Ebenfalls zugestimmt wird der Veräußerung des Grundstücks an die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH zu 750.000 €.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einleitung des notwendigen Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten.

II. Begründung

Die Gemeinde verfügt über das mit dem ehemaligen Kinderhaus „Am Käppele“ bebaute Grundstück Flst. Nr. 914 der Gemarkung Pliezhausen (Haldenstraße 1) mit einem Flächeninhalt von ca. 1.599 m². Das ehemalige Kinderhaus ist abbruchreif und das Gelände schon längere Zeit für eine wohnbauliche Neubebauung vorgesehen. Ebenfalls sind bereits seit längerem die im Zuge einer Veräußerung zu erzielenden Grundstückserlöse in der Finanzplanung vorgesehen, gewissermaßen als zeitversetzte Gegenfinanzierung des bereits realisierten Neubauprojekts Kinderhaus Schillerplatz 7. Die Verwaltung beschäftigt sich bereits seit einiger Zeit mit einer angemessenen und zeitgemäßen Planung für das Areal, die gleichzeitig gebietsverträglich und städtebaulich passend sein soll. Auf die grundlegenden Ausführungen im Zusammenhang mit dem im Frühjahr 2021 vorgestellten Sachstandsbericht „Wohnen und Bauen in Pliezhausen“ (Drucksache Nr. 38/2021) wird verwiesen.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass auf dem Areal aus städtebaulicher Sicht verschiedene Ansätze denkbar wären. So kann sowohl eine sehr aufgelockerte, großzügige Einzelhausbebauung (drei bis vier Bauplätze wären so zu realisieren, die aufgrund der guten Lage ggf. zur Einnahmesteigerung entsprechend hochpreisig vermarktet werden könnten; die Verwaltung hält hier Preise ggf. jenseits der 600 € / m² für nicht unrealistisch) in Frage kommen, als auch eine gebietsverträgliche, moderat verdichtete Bebauung. Die Verwaltung hat sich (daher) in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro citiplan sowie der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH sehr intensiv

mit einem möglichen Bebauungskonzept hinsichtlich letzterer Variante beschäftigt, da sie der festen Überzeugung ist, dass eine Aufteilung des Areals in drei bis vier Einzelhausbauplätze (unbeschadet aller diesbezüglich bestehenden Bedarfe) eine vergebene Chance im Hinblick auf die Realisierung einer angemessenen verdichteten, indes den Gebietscharakter während der Bebauung bedeuten würde. Im Ergebnis liegt der in Anlage 1 beigefügte Bebauungsvorschlag der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH vor, welcher die Realisierung von insgesamt 21 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe in drei voneinander baulich getrennten Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage vorsieht.

Ebenfalls aufgezeigt ist die Möglichkeit eines weiteren Staffelgeschosses, welches die Verwaltung jedoch hinsichtlich der Verträglichkeit und Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft sowie die damit verbundene weitere Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten als nicht zielführend ansieht. Auch werden die Dachbereiche voraussichtlich zur Realisierung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie benötigt, sodass auf die (gleichwohl sehr attraktiven) zusätzlichen Wohnungen, die sich mit den Staffelgeschossen realisieren ließen, verzichtet werden sollte. Gleiches gilt im Hinblick auf den Stellplatznachweis. Für die 21 Wohnungen sind insgesamt 28 Stellplätze vorgesehen, was angesichts des angestrebten Mixes aus größeren und kleineren Wohnungen als ausreichend anzusehen ist. Insgesamt ist die Verwaltung der Auffassung, dass das vorliegende Konzept eine ausgewogene Balance zwischen notwendiger und erwünschter Verdichtung und gleichzeitig der Wahrung des Gebietscharakters und des Anspruchs einer Verträglichkeit der Bebauung und deren harmonisches Einfügen in die Umgebung gewährleistet.

Die Wohnungen sollen von der Kreisbau Tübingen als Eigentumswohnungen erstellt und mit der Zielsetzung vermarktet werden, dass vorrangig Pliezhäuser Einwohner zum Zuge kommen können / sollen; vor allem im Hinblick auf die bestehenden Bedarfe und Wünsche einer Verkleinerung des individuell genutzten Wohnraums im Alter. Gleichwohl können im Weiteren auch andere Nutzer zum Zuge kommen, was aufgrund des damit möglicherweise verbundenen Infrastruktureffekts (Kindertagesbetreuung) ebenfalls gegen eine weitere Steigerung der Zahl der Wohneinheiten spricht.

Abschließend muss benannt werden, dass auf diesem Areal aufgrund der Rahmenbedingungen kein günstiger / sozialer Wohnungsbau entstehen wird. Der Vorschlag der Verwaltung berücksichtigt selbstredend, dass die Gemeinde nicht als Preistreiber auftritt, gleichwohl sei es angesichts der Finanzierungssituation der Gemeinde, der Preisentwicklung am Grundstücksmarkt und der sehr guten Lage der Gemeinde auch zugestanden, bei diesem Grundstück, welches ein Stück weit als „Filetstück“ angesehen werden kann, auch finanzielle Interessen zu verfolgen, die wiederum der Finanzierung des Gemeindehaushalts, mithin öffentlicher Gemeinwohlaufgaben zugutekommen. Dies entspricht auch der seit längerem bestehenden grundsätzlichen Beschlusslage des Gemeinderats, nach der diese Grundstückserlöse -in zeitlichem Versatz- als anteilige Gegenfinanzierung für den Bau des Kinderhauses am Schillerplatz zu sehen sind. Die Verwaltung hält die skizzierte Vorgehensweise in der Gesamtschau und in Kombination mit dem weiterhin avisierten Projekt einer günstigen Mietwohnraumschaffung an der B 297 aber nicht nur für vertretbar, sondern auch

für angemessen. Die Planung für dieses Projekt, das im Kombipaket ebenfalls mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen realisiert werden soll, wird in einer der kommenden Sitzungen vorgestellt. Der Grundstückskaufpreis kann hier deutlich niedriger liegen als beim jetzt zur Vermarktung anstehenden Objekt Haldenstraße 1, wo die etatisierten und vorgeschlagenen 750.000 € einen Quadratmeterpreis von ca. 469 € bedeuten (Bodenrichtwert 395 €/m², Marktanpassungsfaktor ca. 1,19), der insofern ebenfalls noch als moderat und angemessen bezeichnet werden kann. Mit dem Projekt im Neckartal könnte dann ein Impuls für günstiges (Miet-)Wohnen in Pliezhausen gesetzt werden, sodass die Gemeinde im Gesamtpaket mehrere Segmente abdecken könnte (zumal die Kreisbau nicht im hochpreisigen Bereich baut und vermarktet).

Die Planung wird in der Gemeinderatssitzung von der Kreisbaugesellschaft detailliert vorgestellt. In Folge müsste der geltende Bebauungsplan dann noch auf das Projekt angepasst werden.

Im Lichte der angespannten finanziellen Situation der Gemeinde müsste bei der Entscheidung berücksichtigt werden, dass sich bei einer Realisierung der Variante „Einzelbauplätze“ wohl ein deutlich höherer Grundstückserlös erzielen lassen würde. (Noch) Defensiv geschätzt ausgehend von 600 €/m² würde der Gesamterlös dann bei ca. 959.000 € liegen und würde so einen weitergehenden Beitrag zur Finanzierung des Haushalts leisten. Denkbar wäre auch eine Versteigerung zum Höchstgebot. Die Verwaltung ist jedoch in Abwägung aller betroffenen Belange der Überzeugung, dass der vorgeschlagene Weg der richtige ist und einen angemessenen Ausgleich von städtebaulichen und wohnungspolitischen sowie finanziellen Interessen herstellt.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungskonzept Kreisbaugesellschaft Tübingen
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan „Kleiner Auchttert“, zeichnerischer Teil