

03.12.2021  
AZ 880.61  
Stefan Adam

## **Wohnbauprojekt Tübinger Straße, Pliezhausen**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Der geplanten Wohnbauentwicklung auf dem Areal Tübinger Straße, Pliezhausen, (Flst. Nrn. 256/1, 259, 260/1, 261/2, 262/1 und 1606, Gemarkung Pliezhausen) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung zugestimmt.
2. Ebenfalls zugestimmt wird der Veräußerung des Grundstücksbereichs an die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH zu 550.000 €.
3. Die Verwaltung wird, sofern erforderlich, beauftragt, die Einleitung des notwendigen Verfahrens zur Änderung des Ortsbauplans vorzubereiten.

### **II. Begründung**

Auf die Drucksachen Nr. 38/2021 und 46/2021 wird zunächst verwiesen. Wie in diesen bereits ausgeführt, verfügt die Gemeinde mit dem ehemaligen Gärtnerei-Areal im Neckartal (Flst. Nrn. 256/1, 259, 260/1, 261/2, 262/1 und 1606, Gemarkung Pliezhausen) über eine interessante Potentialfläche für die Schaffung verdichteten und günstigen Mietwohnraums. Die Gesamtfläche mit ca. 2.382 m<sup>2</sup> konnte die Gemeinde 2016 im Zuge des Grunderwerbs für die Flüchtlingsunterkunft Tübinger Straße 77 zu guten Konditionen erwerben; der Kaufpreis wurde seinerzeit unter Berücksichtigung der verkehrsbelasteten Lage an der B 297 sowie des mit der vorhandenen Topographie und notwendigen Hangsicherung der Bebauung verbundenen Aufwands gebildet. Die Gemeinde hatte im Nachgang des Erwerbs noch Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Bebauungsreste zu verbuchen. Hinzu kommen im Falle der Bebauung noch entstehende Beiträge, die bei der Kaufpreisbildung ebenfalls berücksichtigt wurden, der Ankaufswert lag im Ergebnis bei 93 €/m<sup>2</sup>. Alles in allem ist die Gemeinde trotz der nachgelagerten Aufwendungen somit in der Lage, die Fläche zu günstigen Konditionen zu veräußern, um somit einen Beitrag zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums zu leisten; sie muss somit hier nicht vorrangig finanzielle Bedürfnisse befriedigen.

Die Verwaltung befindet sich bereits seit Längerem mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH im Gespräch über die Realisierung eines entsprechenden Wohnbauprojekts; dieses ist, wie bereits in der Drucksache Nr. 46/2021 ausgeführt, im Gesamtpaket mit der geplanten Wohnbebauung auf dem Areal Haldenstraße 1 zu sehen. Die Kreisbaugesellschaft Tübingen hat den in Anlage 1 beigefügten Bebauungsvorschlag entwickelt. Die Herausforderung dieses Areals besteht in der

anspruchsvollen Lage innerhalb der Landschaft sowie der Ortsansicht, die einen sensiblen Umgang mit der Umgebung erfordert, bei gleichzeitig durch das Ziel der Schaffung preisgünstigen Wohnraums bedingter notwendiger Verdichtung. Die vorliegende Bebauungsstudie schafft aus Sicht der Verwaltung diesen schwierigen Spagat und könnte einen modernen und sehr wertigen Akzent im Ortsbild von Pliezhausen setzen, der aber gleichzeitig wertschätzend und bewahrend mit der sensiblen Situation umgeht. Landschaftlich reizvoll nach Süden zum Neckartal gelegen, kann trotz der verkehrlich belasteten Lage auch eine angemessene Wohnqualität geschaffen werden. Insgesamt könnten auf Basis des Bebauungsvorschlags ca. 24 Wohnungen geschaffen werden. Die Parkierung würde im Untergeschoss abgewickelt, das gleichzeitig die Funktion der Hangsicherung übernimmt. Denkbar wäre zur stärkeren Abbildung der Topographie und des Straßenverlaufs auch, auf den östlichen Gebäudeverbund noch ein zusätzliches Geschoss aufzusetzen, dies ist in den Perspektiven in Rot angedeutet. Aus Sicht der Verwaltung sollte indes die Intensität der Bebauung nicht zu stark ausgereizt werden, weshalb sie von dieser Variante (auch im Hinblick auf den Stellplatzbedarf) gerne absehen würde. Für die 24 Wohnungen würden 26 Stellplätze entstehen, was im Hinblick auf die Wohnungsgrößen sowie deren Verortung im preisgünstigen Segment vertretbar erscheint.

Baurecht besteht grundsätzlich; das Areal liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Neue Steige / Friedhofstraße“, welcher hier eine Baulinie festsetzt mit der Rechtsfolge, dass der Bereich bis zu 50 m tief ab der Baulinie bebaubar ist. Lediglich das Grundstück Flst. Nr. 1606 liegt teilweise innerhalb des nach Wasserrecht festgesetzten Überschwemmungsgebiets und ist insofern nur in Teilen baulich nutzbar. Bei grundsätzlicher Zustimmung des Gemeinderats zum Bebauungsvorschlag der Kreisbaugesellschaft müsste ggf. der Ortsbauplan geändert werden, um dessen Genehmigungsfähigkeit herzustellen; dies möglicherweise vor allem im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche. Dies bedarf indes noch einer genauen Abklärung mit der unteren Baurechtsbehörde. Sofern eine Änderung des Ortsbauplans erforderlich wird, würde die Verwaltung diese umgehend auf den Weg bringen.

Der vorgeschlagene Kaufpreis von 550.000 € für das gesamte Areal ergibt einen Quadratmeterpreis von ca. 231 €. Dies ist im Hinblick auf die Bodenpreise in Pliezhausen als günstig, mit Blick auf die Herausforderungen bei der Bebauung, die verkehrsbelastete Lage sowie einen möglichen Beitrag der Gemeinde zur Preisgunst der geplanten Wohnbebauung als angemessen zu bezeichnen. Der entstandene Aufwand der Gemeinde für Grunderwerb und Weiteres wäre zudem gedeckt, unter dem Strich würde die Gemeinde einen kleinen Überschuss erwirtschaften, der vor allem aus den seit 2016 erfolgten Bodenwertsteigerungen resultiert.

Das Projekt wird von der Kreisbaugesellschaft in der Gemeinderatssitzung detailliert vorgestellt.

gez. Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsvorschlag der Kreisbaugesellschaft Tübingen
- Anlage 2: Übersichtsplan