



Beschlussvorlage Nr. 2019/259

11.09.2019

Federführend: Stadtkämmerei

Beteiligt: Finanzdezernat

Tagesordnungspunkt:

Kreditähnliches Rechtsgeschäft „Gewerbepark Dätzweg“ - Information des Gemeinderats

Beratungsfolge:

Gemeinderat	24.09.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
-------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

- 17.02.2009: Erwerb des Anwesens der Deutschen Post AG (DHL-Gelände) an der Süd-tangente (Nr. 9/2009; nö, GR)
- 13.10.2009: Die Verwaltung wurde beauftragt, den Erwerb und die Vermarktung des DHL-Areals weiter zu verfolgen (Nr. 96/2009 nö, GR).
- 16./17.10.2009: Klausurtagung zur strategischen Gewerbeflächenentwicklung in Ergenzingen (OR + GR)
- 11.05.2010: Erwerb des DHL-Standorts – Zustimmung zur Finanzierung und zu dem kredit-ähnlichen Rechtsgeschäft (Nr. 47/2010 nö, GR)
- 15.06.2010: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ (Nr. 57/2010 ö, GR)
- 23.11.2010: Verwertung DHL-Gelände - Zustimmung zu weiteren Verhandlungen mit den Investoren auf der Grundlage der vorgestellten Konzeption (Tischvorlage/2010 nö, GR)
- 08.02.2011: Vorstellung und Auswahl der Investoren und Verkauf einer Teilfläche (Nr. 14/2011 nö, GR – nur Beratung)
- 01.03.2011: Auswahl des Investors (Nr. 14/2011 nö, GR)
- 26.07.2011: Erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften - Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Nr. 81/2011 ö, GR)
- 15.11.2011: Beschluss Sanierungssatzung (Nr. 115/2011 ö, GR)
- 25.09.2012: Beschluss über die Festsetzung des städtebaulichen Konzepts und Verkauf einer Teilfläche (Nr. 100/2012 nö, GR)
- 24.09.2013: Beschluss über den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ (Nr. 2013/213 ö, GR)
- 18.03.2014: Verkauf einer Teilfläche mit 37.671 m² zur Errichtung eines Einkaufszentrums (Nr. 2014/068 nö, GR)
- 16.06.2015: Gewerbegebiet Dätzweg, Abbruchbeschluss und Vergabe der Abbrucharbeiten für den 1. Bauabschnitt (Nr. 2015/105, ö, GR)
- 28.07.2015: Kreditähnliches Rechtsgeschäft „Gewerbepark Dätzweg“ - Verlängerung der Zwischenfinanzierung (Nr. 2015/157, ö, GR)

- 22.09.2015: Bebauungsplan "Mischgebiet Dätzweg" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar, Kernstadt - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Nr. 2015/181/1, ö, GR)
- 19.11.2015: Saint-Claude-Straße 72, Baugrubenverfüllung Hochregallager und Lagergebäude (Nr. 2015/248, ö, TA)
- 01.12.2015: Bebauungsplan "Mischgebiet Dätzweg" und örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet, Rottenburg am Neckar, Kernstadt - Satzungsbeschluss (2015/247, ö, GR)
- 14.06.2016: Mischgebiet Dätzweg Rottenburg am Neckar - Baubeschluss - Bau der Erschließungsanlagen (Nr. 2016/084, ö, GR)
- 15.07.2016: Klausurtagung - Gewerbeflächenausweisung in der Kernstadt (GR)
- 26.07.2016: Mischgebiet Dätzweg - Vergabe der Tief- und Straßenbauarbeiten (Nr. 2016/115, ö, GR)
- 30.09.2016: „Mischgebiet Dätzweg“ - Bewerbungsverfahren zur Vergabe der Baugrundstücke
- 18.10.2016 - Saint-Claude-Straße 72, Rückbau Hochregallager, Lagerhalle und ehem. Straßenbaumeisterei - Nachtragsbeauftragung (Nr. 2016/151, ö, GR)
- 21.02.2017: Übernahme der Teilfläche MI 2 im „Mischgebiet Dätzweg“ durch die Wohnbau Rottenburg am Neckar (Nr. 2017/035, nö, GR)
- 21.02.2017: Verkauf von Teilflächen im „Mischgebiet Dätzweg“ an die Krause Bauträger-Holding GmbH, Bayreuth - geänderter Beschlussantrag (Nr. 2017/032, nö, GR)
- 25.07.2017: Bauvorhaben von ca. 60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg - Vergabe der Planung (Planungsbeschluss) (Nr. 2017/139, ö, GR)
- 19.09.2017: Vergabe der Planung an das Architekturbüro Hähnig - Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen und Planungsbeschluss (Nr. 2017/139/2, ö, GR)
- 07.11.2017: Bebauungsplan "Mischgebiet Dätzweg II" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar - Kernstadt - Aufstellungsbeschluss (Nr. 2017/190, ö, GR)
- 15.05.2018: Bebauungsplan "Dätzweg II" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar, Kernstadt - Aufstellungsbeschluss (Nr. 2018/079, ö, GR)
- 15.05.2018: Verkauf von Teilflächen im "Gewerbepark Dätzweg" an die Instone Real Estate Development GmbH (Nr. 2018/110, nö, GR)
- 09.07.2018: Änderung des Flächennutzungsplans in der Stadt Rottenburg am Neckar, Kernstadt im Bereich "Dätzweg II" (Änderung Nr. 42) (Nr. 2018/142, ö, gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft)
- 10.07.2018: Satzung zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Gewerbepark Dätzweg" in Rottenburg am Neckar gem. § 162 Baugesetzbuch (BauGB) (Nr. 2018/148, ö, GR)
- 24.07.2018: Realisierung des Bauvorhabens von 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg (Baubeschluss) (Nr. 2018/166, ö, GR)
- 13.11.2018: Kreditähnliches Rechtsgeschäft „Gewerbepark Dätzweg“ - Verlängerung der Zwischenfinanzierung (Nr. 2018/297; ö, GR)
- 27.11.2018: Dätzweg, Außerplanmäßige Ausgaben für die Entsorgung illegal abgeschütteter Haufwerke (Nr. 2018/289; ö, GR)
- 27.11.2018: Flurstück 8468 beim Dätzweg, hier: Außerplanmäßige Ausgabe für Entsorgung Bitumenaufbruch (Nr. 2018/288; ö, GR)
- 19.02.2019: Bebauungsplan "Dätzweg II - 1. Bauabschnitt" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar - Kernstadt
 - Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von § 2 BauGB auf § 13a BauGB
 - Auslegungsbeschluss (Nr. 2019/021; ö, GR)
- 23.07.2019: Bebauungsplan "Dätzweg II - 1. Bauabschnitt" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Kernstadt
 - Abwägung
 - erneute Auslegung (Nr. 2019/190; ö, GR)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Anlagen:

Anlage 1 - Entwicklungsgebiet Dätzweg

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Berthold Meißner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
		Rahmen	12.000.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			12.000.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	9.452.460 EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung:

Das Regierungspräsidium Tübingen bittet jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres um einen Zwischenbericht über den aktuellen Stand der Maßnahme. Diese Information ist jährlich auch dem Gemeinderat zu geben.

Zuletzt wurde der Gemeinderat anlässlich der Verlängerung der Zwischenfinanzierung (GR-Vorlage 2018/297) über den Stand der Maßnahme ausführlich informiert. Nachfolgend ist der Inhalt dieser Vorlage in kursiv dargestellt. Die seither eingetretenen Veränderungen sind in den jeweiligen Ergänzungen dargelegt.

1. Ausgangslage

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat im Rahmen eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts das ehemalige DHL-Gelände und angrenzende Flächen mit einer Gesamtfläche von rd. 86.000 m² in den Jahren 2011, 2012 und 2016 mit dem Ziel der Freimachung des Geländes zum Verkauf und der Ansiedlung von Firmen im Bereich Dienstleistung, Handel und Handwerk erworben (GR-Vorlage 47/2010). Für den Grunderwerb und für die Baureifmachung des Geländes wurde ein Finanzierungsrahmen mit maximal 12,00 Mio. EUR angenommen. Die erforderliche Genehmigung hat das Regierungspräsidium Tübingen befristet bis 31.12.2015 erteilt und auf Antrag der Stadt (GR-Vorlage 2015/157) bis 31.12.2019 verlängert.

Aufgrund der 2018 geschlossenen Kaufverträge und der 2019 geplanten Verkäufe sowie der laufender Baumaßnahmen 2018 und der geplanten Maßnahmen 2019 war es schwer abschätzbar, welche Beträge im Haushaltsplan 2019 zur Ablösung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts aufzunehmen sind. Daher hat die Verwaltung Ende August 2018 mit Vertretern des Regierungspräsidiums Tübingen in einem Gespräch die Schwierigkeiten dargelegt und darum gebeten, das kreditähnliche Rechtsgeschäft letztmalig um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2020 zu verlängern. Den hierfür notwendigen Beschluss hat der Gemeinderat am 13.11.2018 gefasst (GR-Vorlage 2018/297). Das Regierungspräsidium Tübingen wird voraussichtlich im Oktober 2019 einer Verlängerung bis 31.12.2020 zustimmen.

2. Verfahrensstand / Weiteres Vorgehen

Aufgrund ständig veränderter Rahmenbedingungen wurde das Gebiet mehrfach überplant. Nachdem sich gezeigt hat, dass ein Elektromarkt nicht zu realisieren ist und dringend bezahlbarer Wohnraum benötigt wird, wurde das Sondergebiet aufgegeben und gemeinsam mit den bisherigen Mischgebietsflächen in ein „Urbanes Gebiet“ überführt sowie das angrenzende „Gewerbegebiet Dätzweg“ überarbeitet. Die bauplanerischen Voraussetzungen hierzu wurden durch die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Dätzweg II“ in der Gemeinderatssitzung am 15.05.2018 geschaffen.

Am 23.07.2019 hat der Gemeinderat erneut die Auslegung des Bebauungsplans "Dätzweg II - 1. Bauabschnitt" beschlossen (GR-Vorlage 2019/190). Der endgültige Satzungsbeschluss ist für den 24.09.2019 vorgesehen.

Ebenfalls in der Gemeinderatssitzung am 15.05.2018 wurde der Verkauf der Teilflächen MU 1, MU 3 und MU 5 (MU 5 wurde später in MU 4 und MU 5 aufgeteilt) zur Errichtung von rd. 360 frei finanzierten und öffentlich geförderten Miet- und Eigentumswohnungen sowie der Verkauf einer Teilfläche für Parkplätze mit insgesamt rd. 25.600 m² an die Instone Real Estate Development GmbH, Stuttgart, beschlossen.

Bereits 2017 wurde die Übertragung der Teilfläche MU 2 mit rd. 4.500 m² an den Eigenbetrieb „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ für den Bau von rd. 60 Mietwohnungen vollzogen.

Spätestens 2020 ist der Verkauf der Teilflächen MU 6 (Versorgung des Gebiets), MU 7 und MU 8 (Errichtung von weiteren rd. 100 frei finanzierten und öffentlich geförderten Miet- und Eigentumswohnungen) mit insgesamt rd. 11.000 m² vorgesehen. Hierzu soll 2019 ein Bewerbungsverfahren durchgeführt werden. 2021 sollen die Gewerbeflächen GE, GE 1, GE 2, GE 3 und untergeordnete Flächen mit insgesamt 35.000 m² veräußert werden.

Das Stadtplanungsamt hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Quartiersbezeichnungen nochmals geändert. Daher ergeben sich folgende Änderungen:

bisher	neu	
MU 5	MU 5 + MU 6	MU = Urbanes Gebiet
MU 6	MU 8	
MU 7	MU 9	
MU 8	MU 10	
GEe 1	GEe	GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet
GEe 2	Restflächen GE	GE = Gewerbegebiet
GEe 3	MU 7	
GE	Restflächen GE	

Der Kaufvertrag mit Instone sieht die Einreichung der Bauanträge für die Quartiere MU 1 und MU 3 bis spätestens 31.10.2019 vor. Nach erfolgter Genehmigung erfolgt die Bezahlung. Nach Erhalt der Baugenehmigung für MU 1 und MU 3 hat Instone weitere drei Monate Zeit, um den Bauantrag für das Quartier MU 4 zu stellen. Nach erfolgter Genehmigung ist der Kaufpreis für MU 4 fällig. Nach Erhalt der Baugenehmigung für das Quartier MU 4 hat Instone weitere drei Monate Zeit, den Bauantrag für MU 5 einzureichen. Nach erfolgter Genehmigung des Quartiers MU 5 ist nicht nur der Kaufpreis für MU 5 sondern auch für MU 6 fällig.

Zwischenzeitlich verzögert sich die Vorlage des Bauantrags für MU 3. Unter Zugrundelegung der beschriebenen Modalitäten ist davon auszugehen, dass die Bezahlung der Quartiere MU 5 und MU 6 erst im Jahr 2021 erfolgt.

Im Jahr 2020 ist der Verkauf der Quartiere MU 8, 9 sowie 10 vorgesehen. Die Quartiere MU 9 und 10 sollen durch Baugemeinschaften bebaut werden. Die Ausschreibung dieser Quartiere und die Kriterien für die Vergabe hat der Gemeinderat bereits im Mai 2019 festgelegt.

Ab 2021 ist mit dem Verkauf von MU 7 und von der Fläche GEe und der Restflächen GE zu rechnen.

Bis auf das Hochhaus, das Atriumgebäude und ein Gebäude für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern sind sämtliche Gebäude abgebrochen.

2021 ist der Abbruch der noch vorhandenen Gebäude geplant.

Darüber hinaus fallen 2019 noch Auszahlungen u. a. für Entsiegelungsmaßnahmen an.

Die Erschließung des Gebiets ist in Teilen abgeschlossen.

2019 wird die Zufahrt mit Anschluss an den Kreisverkehr von Weiler herkommend mit einer Linksabbiegespur und von Kiebingen herkommend mit einer Rechtsabbiegespur hergestellt. Darüber hinaus sind 2019 die Verlängerung der Planstraße A (Richtung Westen), der Rückbau der bisherigen Einfahrt einschließlich des bisherigen Straßenverlaufs sowie weitere Entwässerungsmaßnahmen vorgesehen. 2021 ist die Verlängerung der Planstraße B zur Erschließung der Gewerbegrundstücke und vorbereitende Maßnahmen für eine Stadtbahnhaltestelle geplant.

Die 2019 vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich noch 2019 ausgeschrieben und 2020 umgesetzt.

Hinweis: 2019 beginnen die Planungen für eine Unterquerung der Bahnlinie im Bereich der Tübinger Straße / Dätzweg. Die Umsetzung ist 2022 vorgesehen und so auch bereits im städtischen Haushaltsplan 2019 eingeplant.

3. Voraussichtliche Entwicklung des Sonderkontos

Das Sonderkonto weist zum 31.08.2019 einen Saldo von - 9.452.460 EUR auf.

Mieteinnahmen rd. + 49.950 EUR

Entsorgung Haufwerke, Asphaltaufbruch (Restzahlung) rd. - 97.000 EUR

Voraussichtlicher Stand am **31.12.2019** - **9.499.510 EUR**

Hinweis: Das Sonderkonto weist zum 31.08.2019 keinen negativen Saldo auf, da Kassenmittel der Stadt in das Sonderkonto eingelegt sind.

Bis zum 31.12.2020 wird sich der Saldo voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Mieteinnahmen rd. + 149.850 EUR

Weitere Teilerschließung rd. - 1.215.000 EUR

Grundstückserlöse rd. + 7.029.000 EUR

Voraussichtlicher Stand am **31.12.2020** - **3.535.660 EUR**

Hinweis: Das weitere Vorgehen wird zeitnah mit dem Regierungspräsidium besprochen.

ENTWICKLUNGSGEBIET DÄTZWEG - ERWEITERUNG - VARIANTE PLANUNGSSZENARIO 01 08.08.2018

ARCHITEKTEN M. HÄHNIG + M. GEMMEKE DIPL. INGE. FREIE ARCHITEKTEN BDA KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN

Vorentwurf
Bebauungsplan Dätzweg II
Rottenburg, 19.11.2018
61.1/Hellstern



Lageplan M 1:1000

Straßenplanung - Stand: 24.05.2018