

Stadt Reutlingen 66 Amt für Tiefbau Grünflächen und Umwelt Gz.: 86-Tm, 66-2.2 Fr/hek		23/052/01	17.04.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art	Ergebnis
BVUA	02.05.2023	Kenntnisnahme öffentlich	
Mitteilungsvorlage Bebauungsplan „Zwischen Christoph- und Storlachstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen – Mittelbedarf für die Erschließung der öffentlichen Flächen im Bebauungsplangebiet			
Bezugsdrucksache 22/079/01 neu, 21/03/05, 20/065/01, 19/041/02, 18/074/01			

Sachverhalt

Am 12. Juli 2022 hat der Gemeinderat die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan „Zwischen Christoph- und Storlachstraße“, Gemarkung Reutlingen mit GR-Drs 22/079/01 neu beschlossen.

In dem städtebaulichen Konzept spiegelt sich das Ziel der Schaffung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht wider. Es ermöglicht die Schaffung von ca. 180 Wohneinheiten mit unterschiedlich großen Wohnflächen in verschiedenen Gebäudetypen. Eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss entspricht den urbanen Merkmalen des Areals. Der Christophstraße mit den beiden Stadtplätzen kommt eine wesentliche Verbindungsfunktion zwischen neuem und bestehenden Stadtvierteln zu.

Der nördliche Stadtplatz verknüpft das neu entstehende Quartier mit dem geplanten Kinder- und Familienzentrum. Die entstehende Wegeverbindung zwischen Christoph- und Storlachstraße dient dem Rad- und Fußverkehr und wird von einer kleinen Grünanlage begleitet. Im Süden entsteht um das bestehende Gebäude mit seiner historischen Fassade ein weiterer kleiner Stadtplatz, der zur Christoph- und Wiesstraße hin die Stadtviertel verbindet.

Es ist vorgesehen, das Areal im Rahmen einer Konzeptvergabe an Investoren oder Baugemeinschaften voll erschlossen zu veräußern. Die bauliche Umsetzung des Areals erfolgt voraussichtlich in 3 Bauabschnitten. Bezüglich der Vergabe des Grundstückes wird gemäß der Wohnungsbaupolitik Reutlingen eine Vorlage durch das Amt für Wirtschaft und Immobilien eingebracht.

Bis zur Generierung von Mittelrückflüssen aus der Vermarktung ist die Erschließung des Quartiers aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.

Für die Erstellung der Quartiersplätze mit hoher Aufenthaltsqualität, Baumstandorten sowie Regenwasserrigolen sind durchschnittliche Herstellungskosten von 400 €/m² zu veranschlagen. Die Geh- und Radwegeverbindung, die wie alle befestigten Freiflächen im Planungsgebiet dauerhaft wasserdurchlässig herzustellen ist, wird mit Herstellungskosten von 150 €/m² berücksichtigt. Insgesamt ergeben sich für die Erschließung der öffentlichen Flächen einschließlich Grünanlagen auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes und aktueller Preise Baukosten in Höhe von ca. 850.000 Euro und ca. 250.000 Euro für Baunebenkosten.

...

Den späteren Erlösen in Höhe von voraussichtlich ca. 5.000.000 bis 5.500.000 € aus Veräußerung der Flächen im Rahmen einer mehrstufigen Konzeptvergabe stehen unter anderem Aufwendungen für die Erschließung des Quartiers nach aktueller Planungstiefe von rund 1.100.000 € entgegen.

Fazit:

Für die Entwicklung des Quartiers sind im Rahmen der vorausseilenden Erschließung die erforderlichen Finanzmittel für Planung und Bau in den kommenden Haushalten zu berücksichtigen. Über die Bereitstellung dieser Mittel ist dann im Rahmen der Beratungen zu den jeweiligen Haushaltsplänen zu entscheiden.

gez.

Valin

Anlagen:

1. Bebauungsplan vom 3. Juni 2022
2. Grobe Kostenplanung vom 14. März 2023
3. Massenaufstellung der öffentlichen und vermarktbaren Flächen vom 14. März 2023