

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Technologiepark; Tausch von Grundstücken mit dem Land Baden-Württemberg**

Bezug:

Anlagen: 3 Anlage 1 - Tauschflächen Technologiepark
 Anlage 2 - Grundstücksplan Jakob v. Hoddis Staffel
 Anlage 3 - Umverlegung Jakob v. Hoddis Staffel

Beschlussantrag:

Dem Tausch von Teilflächen der Stadt von insgesamt 3.059 qm gegen Teilflächen des Landes Baden-Württemberg von insgesamt 4.388 qm gemäß der beigefügten Anlagen 1 und 2 unter Bezahlung eines Aufgeldes in Höhe von 89.043,-- € wird zugestimmt.

Ziel:

- a) Durch den Flächentausch erhält die Stadt im Technologiepark die zum Ausbau der Maria-von-Linden-Straße notwendigen Flächen und kann weitere Bauflächen arrondieren. Das Land erhält im Gegenzug eine Fläche zur Realisierung der Bauplanung der Universität.
- b) Durch den Abtausch der nördlichen Teilfläche der Jakob-van-Hoddis-Staffel erhält das Land eine zum Neubau des Asien-Orient-Instituts notwendige Teilfläche. Ersatzweise erstellt das Land eine alternative Treppenverbindung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

a) Technologiepark

Seit über 2 Jahren bemüht sich die Stadt den letzten Grunderwerbsfall im Technologiepark zu lösen. Hierzu werden Teilflächen des Landes Baden-Württemberg zur Realisierung der geplanten Maria-von-Linden-Straße und zur Arrondierung weiterer Bauflächen benötigt. Diese Bauflächen werden mittlerweile bereits nachgefragt. So liegt mittlerweile eine erste konkrete Bauanfrage der Technologiepark Tübingen-Reutlingen (TTR) GmbH zur Erstellung eines weiteren Bürogebäudes vor.

Der Straßenausbau ist mittlerweile bereits für das Frühjahr 2017 vorgesehen.

b) Jakob-van-Hoddis-Staffel

Vermögen und Bau Baden Württemberg beabsichtigt ein Nebengebäude der ehemaligen Augenklinik zwischen Schleichstraße und Osianderstraße abzubrechen und durch einen Neubau für das dann dort zur Unterbringung vorgesehene Asien-Orient-Institut zu ersetzen.

Nach ersten Kontakten mit Vertretern des Landes hat sich ergeben, dass bei einer Neuplanung der bestehende alte nördliche Abschnitt der Jakob-van-Hoddis-Staffel vom Parkhaus König zur Osianderstraße in eine städtebauliche Neugestaltung mit einbezogen werden sollte. Das Land hat an einer Einbeziehung ebenfalls großes Interesse, da hierdurch eine Neuplanung besser gestaltet werden kann. Im Gegenzug erstellt das Land eine neue Treppenverbindung mit Beleuchtung.

2. Sachstand

a) Technologiepark

Im Technologiepark waren die Grundstücksverhandlungen mit dem Land seit einigen Monaten nicht mehr vorangekommen. Problem war hierbei einerseits, dass das Land zunächst nicht bereit war, die von der Stadt benötigten Flächen ersatzlos abzugeben. Vielmehr wurde unter Berufung auf eine alte Vereinbarung aus dem Jahr 2001 über die Bereitstellung weiterer Landesflächen im Bereich der Sternwarte und mit Hinweis auf den Flächenbedarf zur Ansiedlung von universitärer und außeruniversitärer Forschungseinrichtungen die vollumfängliche Bereitstellung von Ersatzflächen verlangt.

In Abstimmung mit der städtischen Entwicklungsplanung im Technologiepark konnte schließlich ein teilweiser Verzicht des Landes auf Ersatzflächen ausgehandelt werden. Neben kleineren Flächenanteilen zur Grundstücksarrondierung erhält das Land nun zur Kompensation seines Flächenverlustes das im beiliegenden Lageplan dargestellte Baugrundstück an der künftigen Maria-von-Linden-Straße.

Insgesamt sieht das Verhandlungsergebnis den Tausch von stadteigenen Teilflächen von insgesamt 2826 qm (2548 qm + 47 qm + 51 qm + 180 qm) gegen Flächen des Landes von insgesamt 4388 qm (4356 qm + 11 qm + 21 qm) vor.

b) Nachzahlungsverpflichtung

Ein weiterer die Verhandlungen erschwerender Punkt war eine Nachzahlungsverpflichtung, die das Land beim Kauf dieser Fläche im Jahr 2000 gegenüber dem Verkäufer – der Bundesvermögensverwaltung – eingegangen war und die die Stadt im Rahmen des Erwerbs dieser Flächen übernehmen muss.

Demnach hatte das Land eine Reduzierung des Kaufpreises von ursprünglich 262,-- DM/qm um 50% auf 131,-- DM/qm (= 66,98 €/qm) erhalten, mit der Auflage, die Flächen innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss einer Hochschulnutzung zuzuführen und 20 Jahre hierfür zu verwenden. Bei einer andersartigen Verwendung oder einem vorzeitigen Verkauf wäre das Land anteilig für die noch nicht abgelaufene Bindungsfrist zu einer Nachzahlung auf den vollen Kaufpreis von 262,-- DM/qm verpflichtet.

Da diese vertragliche Regelung jedoch auch diverse Ausnahmeregelungen enthält und die vorgesehene Verwendung der Flächen für den Technologiepark bzw. öffentliche Verkehrswege ebenfalls für eine öffentliche Förderung in Betracht kommen, sieht die Stadtverwaltung gute Möglichkeiten die Nachzahlung zumindest teilweise abzuwenden. Für den Fall, dass dies nicht erfolgreich sein sollte, würde die Nachzahlungsverpflichtung maximal bis zu einer Höhe von rd. 35.000,-- € greifen.

Dies wird derzeit mit der Bundesvermögensverwaltung noch geklärt.

c) Jakob-van-Hoddis-Staffel

In die Tauschvereinbarung konnte zusätzlich die vom Land begehrte 233 qm große nördliche Teilfläche der Jakob-van-Hoddis-Staffel mit aufgenommen werden. Das Land wird im Gegenzug eine neue beleuchtete Treppenanlage in ihr Neubauvorhaben integrieren, so dass eine durchgängige Fußwegverbindung von der Rummelinstraße entlang dem Parkhaus König zur Osianderstraße erhalten bleiben wird. Die Sicherung des neuen Treppenabschnitts für die öffentliche Nutzung ist als Dienstbarkeit zugunsten der Stadt vorgesehen, so dass die Unterhaltskosten in diesem Bereich im Verantwortungsbereich des Landes liegen werden.

d) Aufgeldbemessung

Unter Anrechnung der Fläche der Jakob-van-Hoddis-Staffel verbleibt eine Flächendifferenz von 1329 qm zulasten des Landes die durch ein Aufgeld der Stadt auszugleichen ist.

Das Aufgeld bemisst sich an dem Erwerbspreis des Landes in Höhe von (gerundet) 67,-- €/qm und beläuft sich auf insgesamt 89.043,-- €.

e) Ausgleichsbetrag im Entwicklungsbereich

Für die späteren Nettobaulandflächen im Eigentum des Landes (Flächen I und II siehe Anlage 1) wird nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen bzw. nach Abschluss der Entwicklung der Endwert ermittelt und ggf. ein entsprechender Ausgleichsbetrag nach BauGB erhoben werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadtverwaltung schlägt vor, dem Tauschvertrag auf Basis der dargestellten Konditionen zuzustimmen.

Vorab ist mit der Bundesvermögensverwaltung zu klären, ob die Nachzahlungsforderung vollständig oder zumindest teilweise abgewendet werden kann.

4. Lösungsvarianten

a) Auf einen Erwerb der Flächen wird verzichtet. Die Entwicklungsplanung des Technologieparks ist dementsprechend anzupassen.

- b) Ein Beschluss über einen Erwerb wird bis zu einer endgültigen Klärung über die Erhebung einer Nachzahlung zurück gestellt. In diesem Fall ist mit weiteren Verzögerungen bei der Umsetzung der Technologieparks zu rechnen, insbesondere muss der Straßenbau verschoben werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanztechnische Abwicklung erfolgt über das Treuhandkonto zum Entwicklungsbereich Technologiepark außerhalb des Haushalts.

Es entsteht eine Ausgabe für das Aufgeld in Höhe von 89.043,-- €. Eine Nachzahlung an die Bundesvermögensverwaltung wäre gegebenenfalls ebenfalls über dieses Konto abzuwickeln.