

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Henzler, Matthias Telefon: 07071-204-2621
Gesch. Z.: 72/MH/

Vorlage 329/2019
Datum 23.10.2019

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Wissenschafts- und Technologiepark "Obere Viehweide" in Tübingen; Verkauf einer Teilfläche des Flst. Nr.6923/20 (Baufeld 13) an die Projektgesellschaft LP 31 GmbH & Co. KG**
Bezug: 107/2018; 409/2018; 88/2018; 307/2018; 80/2019
Anlagen: 2 Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Gebäude

Beschlussantrag:

Zur Realisierung eines Forschungs- und Entwicklungszentrums für die Firma Amazon veräußert die Universitätsstadt Tübingen eine 2.403 m² große Teilfläche des Flst. Nr. 6923/20, Gemarkung Tübingen (siehe Anlage 1) an die Projektgesellschaft LP 31 GmbH & Co. KG. Der Verkaufswert beträgt 215 €/m² und somit insgesamt 516.645,-- €.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2019
Sonderrechnung		
Entwicklungsbereich Obere Viehweide; Grundstückserlöse	7.6153.3500.000-0100	516.645 €

Ziel:

Verkauf eines städtischen Grundstückes an die Projektgesellschaft LP 31 GmbH & Co. KG zur Erstellung eines Forschungs- und Entwicklungszentrums für die Firma Amazon Development Center Germany GmbH („Amazon“)

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Firma Amazon möchte sich als erster Cyber Valley Partner mit einem eigenen Büro- und Laborgebäude im Wissenschafts- und Technologiepark ansiedeln. Bei dem zweiten Partner handelt es sich um das Unternehmen Bosch, für dessen Ansiedlung am 10.10.2019 im Gemeinderat eine Optionsvergabe erteilt wurde (siehe hierzu Vorlage270/2019).

Im Neubau der Firma Amazon sollen Anfangs 100 und mittelfristig bis zu 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten. Aufgrund der kaum noch verfügbaren Bauplätze und der gewünschten räumlichen Nähe zum engsten Kooperationspartner, dem Max-Planck-Institut für Intelligente Systeme, bietet sich das Baufeld 13 für die Ansiedlung an.

2. Sachstand

2.1. Planungsphase

Die Firma Amazon möchte ein Forschungs- und Entwicklungszentrum im Wissenschafts- und Technologiepark betreiben.

Zur Planung dieses Gebäudes wurde der Firma im März 2018 (Vorlage 107/2018) eine zunächst bis 31.12.2018 laufende Grundstücksoption für das Baufeld 13 eingeräumt. Die durch Amazon beauftragte Firma Jones Lang LaSalle hat in Abstimmung mit der Stadt im Jahr 2018 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Die beiden eingereichten Angebote wurden im November 2018 in nicht öffentlicher Sitzung des Gestaltungsbeirates beraten.

Die Empfehlung zur weiteren Projektentwicklung fiel einvernehmlich zugunsten des Konzeptes der Ravensburger Reisch Projektentwicklung GmbH & Co.KG in Verbindung mit deren eigenen Projektgesellschaft LP 31 GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit dem Stuttgarter Architekturbüro Bodamer Faber aus.

Im Dezember 2019 (Vorlage 409/2018) wurde die Grundstücksoption bis zum 31.10.2019 durch den Gemeinderat verlängert, um den Entwurf weiter auszuarbeiten. Inzwischen liegt die Genehmigungsplanung vor, das vollständige Baugesuch wurde bei der Stadtverwaltung eingereicht. Zudem wurde ein Mietvertrag zwischen Grundstückskäufer und Mieter geschlossen, der von Seiten der Stadt entwicklungsrechtlich genehmigt werden kann.

2.2. Gebäudekonzeption

Die vorliegende Genehmigungsplanung (Anlage 2) deckt sich im Wesentlichen mit dem Entwurfsstand von Dezember 2018. Die Planung zeichnet sich nach wie vor durch ihren im Erdgeschoss verankerten Mehrwert für den gesamten Wissenschafts- und Technologiepark aus. In Ost-Westrichtung soll das Erdgeschoss über eine große, mittig durchgesteckte Halle für die Öffentlichkeit zugänglich sein und ein öffentlich zugänglicher Cafe- und Gastronomiebereich mit Außenterrasse in der südlichen Erdgeschosszone einen dringend benötigten Mehrwert für den Technologiepark bringen. Mit dem im Südosten geplanten Veranstaltungsraum können weitere, dringend benötigte Angebote für Tagungen und Konferenzen geschaffen werden, im Osten sind zudem Co-Working Arbeitsplätze angedacht. Erste Gespräche mit potenziellen Betreibern für das Erdgeschoss haben bereits stattgefunden.

den. Anpassungen dieser Aufteilung auf Bedarfe des künftigen Betreibers sind noch möglich. Die näheren Einzelheiten bedürfen noch einer Konkretisierung auf Basis der mit den potenziellen Betreibern in Abstimmung mit der Stadt, dem Käufer und dem Mieter führenden Gespräche.

In den Obergeschossen sind vor allem Büro- und Gemeinschaftsräume untergebracht. Auf dem Dach werden Photovoltaikanlagen installiert und Terrassen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (aus Sicherheitsgründen ausschließlich von Amazon) umgesetzt. Im Übrigen wird die Dachfläche extensiv begrünt.

Entsprechend dem Parkierungskonzept für den Technologiepark (siehe auch Vorlage 80/2019) können baurechtlich erforderliche PKW-Stellplatzbaulasten der einzelnen Bauprojekte gegen eine Entschädigung von 4000,-€ je Stellplatz von der Stadt übernommen werden. Diese Regelung wird auf die rund 57 Baulasten des Bauvorhabens angewandt. Diese Baulasten sollen im Parkhaus auf dem Baufeld 10 nachgewiesen werden. Damit ist aber noch keine Nutzung der Stellplätze verbunden. Diese sind separat zu marktüblichen Preisen anzumieten. Im Gebäude selbst werden im Erdgeschoss für mind. 76 Fahrräder Abstellanlagen vorgesehen.

2.3. Eckpunkte Kaufvertrag

Der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt und der Projektgesellschaft LP 31 GmbH & Co. KG wird nach erfolgtem Verkaufsbeschluss und auf Grundlage der bestandskräftigen baurechtlichen Genehmigung abgeschlossen. Folgende wesentliche Eckpunkte fließen in den Kaufvertrag ein

- Die Käuferin verpflichtet sich, das auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude für mindestens 10 Jahre an Amazon zu vermieten.
- Die Mieterin verpflichtet sich, das Gebäude für mind. 10 Jahre anzumieten. Diese Verpflichtung seitens Amazon wird Anlage zum Kaufvertrag.
- Der Kaufpreis für die 2.403 m² große Teilfläche des Flst. Nr. 6923/20 beträgt 215 €/ m² bzw. 516.645 € insgesamt.
- Die Käuferin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Kaufvertragsabschluss und Erteilung der bestandskräftigen Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.
- Der Verkäuferin wird ein Wiederkaufsrecht eingeräumt für den Fall, dass die Bauverpflichtung nicht eingehalten wird.
- Der Verkäuferin wird ein Benennungsrecht für einen neuen Mieter eingeräumt, wenn im Gebäude ein Mieterwechsel ansteht.
- Die Käuferin als künftige Eigentümerin räumt der Universitätsstadt Tübingen am Vertragsgegenstand ein Vorkaufsrecht gemäß § 1094 I BGB für alle Verkaufsfälle ein.
- Die Zugänglichkeit der Hallen im Erdgeschoss wird mittels eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert.
- Die Herstellung der öffentlich wirksamen Nutzungen im Erdgeschoss (Veranstaltungsraum etc.) wird von der Käuferin sichergestellt.

- Käuferin und Mieter verpflichten sich dazu, bestmöglich darauf hinzuwirken, dass ein entsprechender Betreiber für die Nutzungen einer Teilfläche der Erdgeschossfläche gefunden wird und dieser die Flächen dauerhaft betreibt.
- Die Käuferin verpflichtet sich, auf dem Dach Photovoltaikanlagen zu installieren.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, das Baugrundstück an die Projektgesellschaft LP 31 GmbH & Co. KG zu veräußern, um der Firma Amazon Büro- und Laborflächen am Wissenschafts- und Technologiepark bereit zu stellen.

4. Lösungsvarianten

Das Baugrundstück wird nicht zum Zweck der Ansiedlung der Firma Amazon veräußert. Die Firma müsste dann entweder versuchen, auf dem freien Immobilienmarkt Flächen anzumieten oder sich anderweitig bzw. außerhalb Tübingens anzusiedeln. Ohne Amazon ist zu vermuten, dass die Anziehungskraft des Forschungsverbundes „Cyber Valley“ und des Technologieparks für internationale Spitzenforscher aus dem Bereich KI deutlich schwächer ausfallen wird. Das frei werdende Grundstück könnte an andere Unternehmen vergeben werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstückserlöse sind als Einnahmen für 2019 in den Sonderhaushalt Obere Viehweide HH 7.6153.3500.000-0100 eingestellt. Baufeldbezogene, durch die Stadt zu tragende Kosten stehen mit Ausnahme von Vermessungskosten nicht an.