

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Städtebauliche Entwicklung des Queck-Areals;
Grundstücksrechtliche Regelungen, Bewilligung einer
außerplanmäßigen Ausgabe**
Bezug: 324/2019, 117/2019
Anlagen: 1 Lageplan Gelände Queck

Beschlussantrag:

- 1) Dem Abschluss eines bedingten Kaufvertrags zum Erwerb der Fläche des Neckaraltarms (Fläche „B“ in beiliegendem Lageplan) zu einem symbolischen Kaufpreis von 1,-- € wird zugestimmt.
- 2) Für den Fall, dass ein Bebauungsplan für das Queck Areal nicht zustande kommt, verpflichtet sich die Stadt das Gesamtgelände bestehend aus den Flurstücken 1908/1, 1909, 1940, 1950, 1950/1, /3 und /4 zum Kaufpreis von 3 Mio. € zu erwerben.
- 3) Bei der HH-Stelle 2.8800.9322.000-0101 Grunderwerb Queck Areal wird eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 3 Mio. € bewilligt.
- 4) Die Deckung erfolgt durch eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in gleicher Höhe.
- 5) Zugleich wird eine zweckgebundene Rücklage für eine evtl. Inanspruchnahme aus dem Vertrag gebildet.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	apl. Ausgabe	Deckung
Vermögenshaushalt			
Grunderwerb Queck Areal	2.8800.9322.000-0101	3.000.000	
<i>Deckung durch:</i>			
Entnahme aus Allgemeiner Rücklage	2.9100.3100.000-0101		-3.000.000
Zuführung zur zweckgeb. RL Queck Areal	2.9100.3109.800-0101	-3.000.000	
Weiterleitung an zweckgeb. RL Queck Areal	2.9100.9109.800-0101	3.000.000	
Saldo Haushaltsbelastung		3.000.000	

Ziel:

Entwicklung des brachliegenden Queck-Areals.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Eine städtebauliche Entwicklung des Queck-Areals an der Gartenstraße in Lustnau ist nur durch Übernahme der altlastenbehafteten Teilflächen des ehemaligen Neckar-Altarms bzw. eine weitergehende bedingte Übernahmeverpflichtung bezgl. des Gesamtareals möglich.

2. Sachstand

Die Eigentümer des Queck-Areals, die Verwaltung und ein Projektentwickler haben es in ausführlichen Verhandlungen und Planungen geschafft, eine Strategie zur Entwicklung des Geländes zu erarbeiten.

Auf die Sachdarstellung in den Vorlagen 324/2019 und 117/2019 wird verwiesen.

a) Übertragung Neckar-Altarm an Stadt

Es ist vorgesehen, dass die Eigentümergemeinschaft ihren Grundbesitz an dem Gelände veräußert. Als neue Eigentümerin und Projektentwickler ist die Volksbau Tübingen GmbH&Co.KG (nachstehend „Volksbau“) vorgesehen. Die UmweltBank AG ist über die UmweltProjekt AG neben der „Die pro.b Projektentwicklung und Projektsteuerung GmbH & Co. KG“ Hauptgesellschafterin der Volksbau.

Entsprechend der Erläuterung in Vorlage 117/2019 ist weiter vorgesehen, das quer durch das Gesamtareal verlaufende ehemalige Flussbett des Neckars (Lageplan Bereich „B“) zum symbolischen Kaufpreis von 1,-- € an die Stadt zu übertragen. Dieses Gelände ist, wie bekannt, mit Altlasten aus einer historischen Deponienutzung belastet.

Um dem Projektentwickler die notwendige Planungssicherheit zu geben, wird angestrebt direkt nach Kauf des Gesamtareals durch den Projektentwickler einen bedingten Kaufvertrag zur Übertragung des Neckaraltarms an die Stadt abzuschließen.

Als Bedingungen für die Übertragung werden folgende Regelungen in den Kaufvertrag aufgenommen:

1. Inkrafttreten eines neuen rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Umweltbericht und Maßnahmenkatalog zum Umgang mit den Altlasten und Altablagerungen
2. Abschluss und Erfüllung eines städtebaulichen Vertrages zwischen Volksbau 2018 GmbH & Co. KG und der Stadt Tübingen zur Entwicklung des Queck-Areals
3. Herstellung der öffentlichen Grünfläche Neckar-Altarm (entsprechend der angestrebten Ausweisung im Bebauungsplan) und Nachweis der Altlastensicherung durch die Volksbau.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine Übertragung der Fläche des Neckar-Altarms an die Stadt erst nach Erfüllung aller im städtebaulichen Vertrag dem Projektentwickler aufgegebenen Regelungen und insbesondere Durchführung aller im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgegeben behördlichen Auflagen bzgl. der Altlasten wirksam wird. Als Frist zur Umsetzung der aufschiebenden Bedingungen wird eine Frist von 3 Jahren aufgenommen werden.

Zusätzlich wird in den Kaufvertrag eine Regelung für die **Interimszeit** zwischen der Übernahme des Geländes durch den Projektentwickler und der Übertragung des Neckar-Altarms an die Stadt aufgenommen. Sollten in diesem Zeitraum aufgrund der vorhandenen Altablagerungen von der Umweltbehörde Maßnahmen verfügt werden, verpflichtet sich die Stadt, den Projektentwickler von sich hieraus ergebenden Sanierungs- Entsorgungs- und Sicherungsverpflichtungen frei zu stellen. Der Projektentwickler ist zur Mitwirkung hierbei verpflichtet, indem er insbesondere kostenlos Flächen für Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen bereitstellt. Ebenso ist die Stadt für diesen Fall von Schadensersatzforderungen durch den Projektentwickler und durch Dritte (zB Bauverzögerungen, Wertminderungen etc.) frei zu stellen.

Diese Verpflichtung der Stadt gilt nicht, soweit der Projektentwickler durch eigenes Verschulden die Verfügung der Umweltbehörde ausgelöst, insbesondere gegen den von der Umweltbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verfügten Maßnahmenplan verstoßen hat. Insbesondere wird vertraglich abgesichert, dass bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans keine baulichen Maßnahmen im Bereich der Fläche „B“ vorgenommen werden dürfen. Daran anschließend sind Maßnahmen nur in Absprache und nach Zustimmung der Stadt zulässig und durch einen unabhängigen Sachverständigen zu überwachen bzw. zu dokumentieren.

b) Bebauungsplan kommt nicht zustande

Bei der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals verbleibt ein Restrisiko für den Fall, dass ein Bebauungsplan aufgrund späterer Erkenntnisse wegen der Altlasten oder anderer Unwägbarkeiten nicht zustande kommen kann.

Dieses Restrisiko hätte nach erfolgtem Erwerb des Grundstücks allein der Projektentwickler zu tragen, was das Projekt nicht nur erheblich belastet, sondern letztlich ein entscheidendes Kriterium für ein evtl. Scheitern der aktuellen Bemühungen um eine Entwicklung des Areals dargestellt hatte.

Die Verwaltung hat sich daher bereit erklärt, **für den Fall des abschließenden Scheiterns eines Bebauungsplanverfahrens**, im Kaufvertrag eine Verpflichtung aufzunehmen, wonach die Volksbau eine **Übernahme der Gesamtfläche** des Queck-Areals durch die Stadt Tübingen verlangen kann. Der von der Stadt in diesem Fall zu entrichtende Kaufpreis würde 3

Mio. € betragen. Sollten darüber hinaus bei einem Projektabbruch externe Kosten angefallen sein, die nachweislich nicht durch den Kaufpreis von 3 Mio. € gedeckt sind, verpflichtet sich die Stadt, Verhandlungen über eine Teilübernahme dieser Mehrkosten zu führen. Dies gilt vor allem, sofern die zugrundeliegenden Maßnahmen und Anlagen für die weitere Nutzung des Geländes verwendet werden können, beispielsweise weil sie zur Sicherung der Altlast in jedem Fall erforderlich gewesen wären.

Flächenübersicht Queck-Areal:

Flist Nr	Größe in qm
1908/1	112
1909	1759
1940	3400
1950	2125
1950/1	13362
1950/3	626
1950/4	58
GESAMT	21442

Bei einer Gesamtfläche von 21442 qm entspricht die Kaufpreissumme von 3 Mio € einem Kaufpreis von rd. 140,-- €/qm.

Basis der Kaufpreisermittlung ist die ohne einen neuen Bebauungsplan mögliche wirtschaftliche Nachnutzung. Der bestehende Bebauungsplan „Äule“ aus dem Jahr 1970 weist hier aktuell ein Industriegebiet (GI) aus. Laut Einschätzung der Stadtplanung ist jedoch aus heutiger stadtplanerischer Sicht aufgrund des notwendigen Schutzes der umliegenden Wohnnutzung gemäß §50 BImSchG eine Nutzungsfestlegung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) realistisch. Darüber hinaus ist bei diesem Vorgehen auch eine zumindest moralische Verantwortung der Stadt für die vorhandenen auch von der Stadt vorgenommenen Auffüllungen des Neckar-Altarms und das städtische Interesse an einer Entwicklung dieses Bereich mit zu berücksichtigen.

c) weitere Sicherungsrechte

Darüber hinaus werden der Projektentwickler, die bisherigen Eigentümer und die Stadtverwaltung noch gemeinsam Regelungen erarbeiten, die eine Absicherung des Projekts auch für den Fall vorsehen, dass die Volksbau Ihre Pflichten nicht erfüllen kann.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem ausgehandelten Ergebnis und dem Erwerb des Neckar-Altarms bzw. der bedingten Erwerb der Gesamtfläche des ehemaligen Queck-Areals zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

- a) Dem Erwerb des Neckar-Altarms wird nicht zugestimmt
- b) Der bedingten Verpflichtung zum Erwerb der Gesamtfläche des ehemaligen Queck-Areals wird nicht zugestimmt.
- c) Der Erwerb soll zu anderen Konditionen erfolgen.

In diesen Fällen wären die Verhandlungen nochmals mit sämtlichen Beteiligten - Projektentwickler und Eigentümergemeinschaft samt deren Rechtsbeiständen - aufzunehmen. Eine zeitliche Verzögerung bzw. die Gefahr eines Scheiterns der Bemühungen um die weitere Entwicklung des ehemaligen Queck Areal wäre gegeben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Grunderwerbskosten für die Teilfläche bzw. ggf. das Gesamtareal werden mittels der zweckgebundenen Rücklage für diesen Zweck reserviert.