

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Kosten und Finanzierungsübersicht Wissenschafts-  
und Technologiepark (Städtebaulicher  
Entwicklungsbereich Obere Viehweide)**  
**Bezug:** 130/2014, 543a/2014  
**Anlagen:** 1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

---

### **Beschlussantrag:**

Die in Anlage 1 dargestellte Kosten- und Finanzierungsübersicht wird gebilligt.

### **Ziel:**

Mit der Kosten und Finanzierungsübersicht (KuF) soll der Gemeinderat über die finanziellen Auswirkungen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Obere Viehweide“ informiert werden. Durch die Billigung der KuF soll Planungssicherheit in der finanziellen Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme geschaffen werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Im Herbst 2000 wurde vom Gemeinderat für den Bereich „obere Viehweide“ die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs beschlossen. Die Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg (LEG) wurde mit den Aufgaben eines Sanierungsträgers beauftragt, insbesondere mit der Abwicklung der Förderung durch das Land und dem Führen eines Treuhandkontos.

In einem ersten Bauabschnitt wurde die Paul-Ehrlich-Straße zu einem Straßenring ausgebaut und in diesem Ring wurden Technologiefirmen angesiedelt, die Sternwarte ausgebaut und eine Grünanlage errichtet. Basis dieser Vorhaben war ein Rahmenplan, der 2002 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Nach der Einigung mit dem Bund über den Erwerb des Areals der Bundesforschungsanstalt für Viruserkrankungen der Tiere (BFAV) wurden 2015 die weiteren Planungen für den Wissenschafts- und Technologiepark wieder aufgenommen. Um die Flexibilität und die Erschließung für ansiedlungsinteressierte Firmen zu erhöhen, wurde der Rahmenplan überarbeitet. Das in einem Workshop entstandene neue Plankonzept wurde im April 2015 vom Gemeinderat gebilligt. Durch die Notwendigkeit, Wohnraum für Geflüchtete auch auf dem Horemer zu schaffen, wurde das Plankonzept 2016 auch für den Bereich Horemer konkretisiert und bildet nun die Grundlage für die sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne „Wissenschafts- und Technologiepark“ und „Horemer-Nord“.

Mit diesem überarbeiteten Plankonzept konnten nun auch die Kosten der Entwicklung (einschließlich Horemer) und die möglichen Einnahmen kalkuliert werden. Die Planansätze, die in der Vergangenheit dem Gemeinderat genannt wurden bezogen sich auf den Rahmenplan von 2002 oder auf geschätzte Zahlen für eine geplante Optimierung der Planung (Vorlage 130/2014).

### 2. Sachstand

Zum Ende 2015 kündigte die Landesbank Baden-Württemberg den Rahmenfinanzierungsvertrag zum Treuhandkonto. Daher wurde das bisher vom Sanierungsträger bewirtschaftete Konto ersetzt durch ein Konto bei der Kreissparkasse Tübingen, das von der Stadtverwaltung selbst bewirtschaftet wird. Die Stadt spart damit Kosten, weil die Buchungen des Sanierungsträgers nun nicht mehr nötig sind und Rechnungen für diese Tätigkeit nicht mehr anfallen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF - siehe Anlage 1) gliedert sich in Einnahmen und Ausgaben. Diese Gliederung orientiert sich an den Städtebauförderungsrichtlinien. Die KuF beziffert in der ersten mit Zahlen gefüllten Spalte den voraussichtlichen Gesamtaufwand, bzw. die voraussichtlichen Einnahmen. In den Spalten rechts daneben sind die bis 31.12.2015 aufgelaufenen Kosten und Einnahmen aufgeführt, dann folgen die in den Jahren 2016 bis 2021 geplanten Kosten und Einnahmen. Die Zahlen spiegeln das heutige Wissen der Verwaltung wieder und müssen regelmäßig aktualisiert werden. Insbesondere durch die Vornutzung des Areals mit Bauwerken können in der Erschließung Mehrkosten über die Ansätze der Verwaltung entstehen. Auch bei der Zeitplanung können Veränderungen eintreten, insbesondere beim Verkauf der Grundstücke.

Unter Nr. 9.3 ist ablesbar, wie die Gesamtmaßnahme den städtischen Haushalt belastet. In der Summe sind dies ca. 3,3 Mio. €, von denen ca. 1,7 Mio. € bereits geflossen sind. Wenn das Konto bei der KSK 2021 aufgelöst wird, wird die Stadt nochmals ca. 1,6 Mio. € zuschie-

Ben müssen. In der Zwischenzeit wird das Konto bei der KSK mit in der Summe bis zu 5,8 Mio. € belastet, bevor dann ab 2020 die Einnahmen die Ausgaben übersteigen und das Defizit auf die oben genannte Summe von ca. 1,6 Mio. € abschmelzen lassen. Das heute mit der KSK vereinbarte Kreditvolumen liegt bei 4 Mio. €, daher muss in 2017 entschieden werden, ob dieses in Absprache mit der KSK erhöht wird, oder aber beispielsweise durch spätere Rückzahlung des Kassenkredits das Kreditvolumen beibehalten werden kann.

Nach einer überschlägigen Kostenermittlung auf der Grundlage des Rahmenplans von 2002 ging die Verwaltung von einem städtischen Anteil an der Entwicklung der oberen Viehweide in Höhe von 3,7 Mio. € aus. Die hier vorgelegte KuF prognostiziert mit 3,3 Mio. € einen um 400.000 € günstigeren Verlauf obwohl hier Kosten enthalten sind, die bisher außen vor waren wie die Aufwertung der Grünfläche oberhalb des Nordrings oder die hohen Aufwendungen, die sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergeben.

Zu den einzelnen Maßnahmen:

- Bei den weiteren Vorbereitungen (Nr. 2 in der KuF) wurden Mittel eingestellt, die für die Erstellung der Bebauungspläne notwendig sind (Gutachten, Grünordnungspläne, etc.) und Gutachten, die zur Erschließung und Vermarktung erforderlich sind (Bodengutachten, Kampfmittelfreiheit, etc.)
- Ordnungsmaßnahmen (Nr. 3 der KuF)  
Beim Grunderwerb sind eine fällig gewordene, gestundete Kaufpreiszahlung für eine der „Baracken“ auf dem Flurstück 6910 (Waldhäuser Straße 70/8), der Kaufpreis für das Grundstück der ehemaligen BFAV, Flächen vom Land und noch nicht erworbene Grundstücke auf dem Horemer berücksichtigt. Der Kaufpreis für das Areal der ehem. BFAV wurde über einen Kassenkredit finanziert. Die KuF sieht derzeit eine Rückzahlung in 2017 vor.  
Geringe Beträge sind für Bodenordnung und Grundstücksfreilegung (insbesondere Fällen von Büschen und Bäumen) vorgesehen.  
Größter Ausgabenblock ist die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Hier sind für 2016 bis 2018 insbesondere die Herstellung der Friedrich-Miescher-Straße und der Maria-von-Linden-Straße vorgesehen, sowie erste Maßnahmen zur Erschließung des Horemers (Fußweg in Verlängerung der Friedrich-Miescher-Straße). Unter Punkt 3.4.9 (Grünflächen zum Nordring) verbirgt sich auch die Herstellung des Retentionsraums, mit dem 2017 begonnen werden soll (Baubeschlussvorlage ist in Vorbereitung)  
Nach Fertigstellung des Parkhauses können dann der nördliche Fußweg der Paul-Ehrlich-Straße, das Plätzchen rund um das Empfangsgebäude und der Platz nördlich der Sternwarte hergestellt werden. Die KuF sieht dafür ab 2018 Ausgaben vor.  
Im Parkhaus können auch öffentliche Stellplätze errichtet werden, die förderfähig sind. In der KuF sind für 50 Stellplätze 650.000 € vorgesehen (Nr. 3.4.10)
- Als einzige Hochbaumaßnahme sieht die Verwaltung eine Sanierung des ehemaligen Pförtnerhauses vor. Hierfür sind 150.000 € eingestellt.
- Da, wie oben beschrieben, die Mittelbewirtschaftung vom Sanierungsbetreuer zur Stadt zurückgeholt wurde, geht die Verwaltung nur noch von 15.000 € pro Jahr für Vergütungen aus (Nr. 5)
- Bewirtschaftungskosten ergeben sich insbesondere aus den Eigentümerverpflichtungen für die Sternwarte und die „Baracken“ auf dem Flurstück 6910. Diesen Kosten stehen Einnahmen aus der Vermietung gegenüber (Nr. 8)
- Bei den Einnahmen sind die Grundstückserlöse hervorzuheben (Nr. 7), die mit 13,5 Mio. den größten Anteil darstellen. Die Verwaltung geht 2017 von Einnahmen aus den Verkäufen an Curevac, Ovesco, TTR und der Grundstücke für die Unterbringung Geflüchteter in Höhe von knapp 4 Mio. € aus, in den Folgejahren geht die Verwaltung von Einnahmen in Höhe von 1,5 Mio. € pro Jahr aus.

- Für das Landesgrundstück, auf dem sich der Tier-OP befindet, werden Ausgleichsbeträge nach BauGB fällig, die in der KuF hierfür eingetragenen 100.000 € müssen zu gegebener Zeit mit einem Gutachten verifiziert werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die KuF wie in Anlage 1 zu billigen. Sobald sich größere Veränderungen ergeben, wird die Verwaltung den Gemeinderat informieren. Vor der Beauftragung von größeren Maßnahmen holt die Verwaltung die nötigen Bau- und Vergabebeschlüsse ein, in diesem Rahmen werden die Maßnahmen beschrieben und im Gemeinderat zur Diskussion gestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwicklungsbereich über das oben beschriebene Sonderkonto bis auf weiteres bei der KSK Tübingen abzuwickeln. Sollten die Einführung der Doppik, sich ändernde Zinssätze oder andere Gründe die Übernahme in den städtischen Haushalt als bessere Variante erscheinen, kann jährlich bei der Aufstellung des Haushalts reagiert werden.

### 4. Lösungsvarianten

Lösungsvarianten bestehen in den Einzelmaßnahmen, diese werden dem Gemeinderat mit Bau- und Vergabebeschlüssen vorgelegt.

### 5. Finanzielle Auswirkungen