

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Schleh, Johannes Telefon: 07071-204-1323
Bode, Ulrich Telefon: 07071-204-2270
Gesch. Z.: /

Vorlage 186/2019
Datum 27.06.2019

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Ansiedlung der Firma BFO im Baugebiet Aischbach II - Optionsverlängerung
Bezug:	106/2018, 323/2018, 502/2019
Anlagen: 2	Anlage 1_Städtebauliches Konzept_Stand 04122018 Anlage 2_Lageplan Grundstücksoption BrakeForceOne GmbH

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, die unentgeltliche Kaufoption für die Firma BrakeForceOne GmbH, Gartenstraße 107, 72074 Tübingen bis zum 31.03.2020 zu verlängern.

Ziel:

Durch die Verlängerung der Kaufoption soll dem Unternehmen BrakeForceOne (im Weiteren BFO) die erforderliche Zeit gegeben werden, die Vorarbeiten zur Ansiedlung der Firma durchzuführen. Gleichzeitig wird der unter anderem auch für die Ansiedlung des Betriebes erforderliche Bebauungsplan weiterbearbeitet.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Bebauungsplanverfahren „Aischbach Teil II“ wird weitergeführt, damit in der Universitätsstadt Tübingen dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Tätigkeitserweiterung der BFO GmbH erfordert eine Erweiterung der Betriebsflächen wie in Vorlage 323/2018 ausgeführt. Der angestrebte Erwerb der Teilflächen im Plangebiet Aischbach II würde eine Zusammenführung aller Standorte und einen Verbleib der Firma am Standort Tübingen ermöglichen.

Für den Planungsprozess sowie zur Erlangung von Planungssicherheit wurde der BFO GmbH eine Kaufoption bis zum 31.08.2019 eingeräumt. Bis zu diesem Datum ist eine vollständige Klärung nicht möglich.

Mit dieser Beschlussvorlage wird auch auf den interfraktionellen Antrag vom 29. Januar 2019 eingegangen (Vorlage 502/2019). In diesem Antrag wird die Verwaltung beauftragt, den Planungsausschuss in Form eines Zwischenberichts über den Verlauf der Verhandlungen mit BrakeForceOne zum Grundstückserwerb in Aischbach II zu unterrichten

2. Sachstand

Bebauungsplanverfahren „Aischbach Teil II“

Das Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des Gebiets „Aischbach Teil II“ wurde im Frühjahr 2018 wieder aufgenommen.

Zu Beginn des Verfahrens wurden wichtige Rahmenbedingungen geklärt, hierzu zählt insbesondere die innere Erschließung des Plangebiets und der notwendige Mindestabstand der zukünftigen Bebauung zur nördlich angrenzenden B 296 (s. Vorlage 323/2018).

Nach den Beratungen in den politischen Gremien im Oktober 2018, wurde das städtebauliche Konzept für den östlichen Teilbereich wie folgt weiterentwickelt (s. Anlage 1):

- Begradigung des Grundstücksverlaufs zwischen der bestehenden Gärtnerei Sinner und dem westlich angrenzenden zukünftigen Baugebiet.
- Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene nördliche Erweiterung der Kommunalen Servicebetriebe (KST) an der Sindelfinger Straße zugunsten zusätzlicher gewerblicher Flächen

Das geplante Betriebsareal der Firma BFO GmbH wird von den Anpassungen nicht tangiert.

Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren wurden von Seiten der Stadt folgende Gutachten beauftragt:

- Lokalklimatisches Gutachten
- Rechtsgutachten zur Entwicklung eines Urbanen Gebiets
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das lokalklimatische Gutachten und die rechtliche Prüfung des auf Teilflächen geplanten Urbanen Gebiets kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Gebietsentwicklung umge-

setzt werden kann. Wesentliche Untersuchungsergebnisse zu den Themen Verkehr und Schallschutz/ Lärm sowie Artenschutz werden nach derzeitiger Einschätzung bis ca. Ende September 2019 vorliegen.

Im Januar 2019 wurde eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2019 bzw. 15.05.2019 frühzeitig beteiligt.

Aufbauend auf den o.g. Untersuchungsergebnissen und unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung können die detaillierten Festsetzungen zu den geplanten Nutzungen im Gebiet „Aischbach Teil II“ erarbeitet und Aussagen zu Art und Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Nach derzeitiger Einschätzung kann der Bebauungsplan-Entwurf „Aischbach Teil II“ bis Ende November 2019 erarbeitet und die Planreife bis Ende Februar 2020 erreicht werden, sofern es zu keinen relevanten Verzögerungen kommt

Geplante Ansiedlung der Firma BrakeForceOne GmbH

Die konzeptionellen und planerischen Vorarbeiten zur angestrebten Ansiedlung der Firma BFO erfordern einen größeren Zeitraum als ursprünglich vorgesehen.

Aufgrund der Größe und Komplexität des Vorhabens sind umfassende Abstimmungen erforderlich (bspw. mit den Stadtwerken zur Versorgungsinfrastruktur).

Die Firma BFO bereitet derzeit ein kompetitives Verfahren mit vier Architekturbüros vor, welches in Abstimmung mit der Verwaltung und unter Beteiligung von Mitgliedern des Gemeinderats und des Gestaltungsbeirats zeitnah durchgeführt werden soll. Die Ergebnisse fließen in den parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan-Entwurf ein.

Der Bauantrag kann mit Erreichen der Planreife des Bebauungsplans „Aischbach Teil II“ eingereicht werden; nach aktueller Zeitplanung ca. Ende Februar/ Anfang März 2020.

Zwischenbericht zur Optionsverhandlung mit BFO

Die Planungsschritte zur Ansiedlung der Firma BFO befinden sich (wie oben erläutert) noch in einem frühen Stadium. Deshalb erfolgten bisher noch keine weitergehenden Verhandlungen zwischen der Verwaltung und der Firma BFO zum Grundstückserwerb.

Vor diesem Hintergrund sind aktuell noch keine konkreten Festlegungen möglich, welche über die Vereinbarungen zur Kaufoption aus dem Oktober 2018 hinausgehen.

Im Rahmen eines noch auszuarbeitenden Städtebaulichen Vertrags zwischen der Universitätsstadt Tübingen und der Firma BFO werden die Rahmenbedingungen der Betriebsansiedlung definiert. Neben konkreten Festlegungen zu der Art und dem Umfang zulässiger Nutzungen (Nutzungsmix) werden insbesondere auch verkehrliche Fragen vereinbart (u.a. Anzahl und Lage der Stellplätze).

Zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans wird voraussichtlich Ende des Jahres 2019 auch der Entwurf des Städtebaulichen Vertrags in den politischen Gremien behandelt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Firma BFO GmbH wurde folgende Kaufoption eingeräumt:

- Die Lage und ungefähre Größe des Optionsgrundstücks ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.
- Grundlage ist das eingereichte Konzept (Machbarkeitsstudie vom 05.09.2018) für die in Vorlage 323/2018 beschriebene Betriebsentwicklung.
- Die Option erfolgt auf Basis der von der Stadt ermittelten Bodenwerte für Gewerbegrundstücksflächen in Höhe von 140,-- €/m² und einem Zuschlag für den Wohnflächenanteil in Höhe von 305,-- €/m² BGF, was auf Basis der vorgelegten Planung einen Grundstückskaufpreis von ca. 2,2 Mio. € ergibt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Option bis zum 31.03.2020 zu verlängern.

Die Vergabe der verbleibenden Gewerbeflächen erfolgt im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

4. Lösungsvarianten

Die Optionsverlängerung wird abgelehnt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.