

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Rasch, Martin Telefon: 07071/2042624  
Gesch. Z.: /

Vorlage 107/2021  
Datum 06.04.2021

## **Beschlussvorlage**

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Wissenschafts- und Technologiepark "Obere Viehweide" in Tübingen; Verkauf des Flst. Nr.6923/18 (Baufeld 7) an die Technologieparks Tübingen Reutlingen GmbH</b>
Bezug:	366/2017, 88/20218, 512/2018, 513/2018, 80/2019, 269/2019, 209/2020
Anlagen:	Anlage 1: Grunderwerbsplan Anlage 2: Plankonzept

---

## **Beschlussantrag:**

Zur Realisierung eines Büro- und Laborgebäudes mit Kantine und Tiefgarage veräußert die Universitätsstadt Tübingen das 1.670 m<sup>2</sup> große Flst. Nr. 6923/18, Gemarkung Tübingen (siehe Anlage 1) für 384.100,00€ an die Technologieparks Tübingen Reutlingen GmbH (TTR).

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm							
Lfd Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereit- gestelltes Budget	Entwurf Plan 2021	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024	Gesamt- kosten
<b>7.511010.9000.01 Entwicklungsbereich Obere Viehweide</b>		<b>EUR</b>					
2	Einzahlungen aus Investi- tions-beiträgen und ähnl. Entgelten	364.000	1.369.570	231.140	628.900	47.940	2.641.550
3	Einzahlung aus der Ver- äußerung von Sach- vermögen	4.025.000	3.518.000	1.644.400	1.193.970	0	10.381.370
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>4.389.000</b>	<b>4.887.570</b>	<b>1.875.540</b>	<b>1.822.870</b>	<b>47.940</b>	<b>13.022.920</b>
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-60.000	-390.000	-50.000	-10.000	0	-510.000
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.860.000	-1.314.000	-2.830.000	-2.081.000	0	-8.085.000
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-1.920.000</b>	<b>-1.704.000</b>	<b>-2.880.000</b>	<b>-2.091.000</b>	<b>0</b>	<b>-8.595.000</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitions- tätigkeit</b>	<b>2.469.000</b>	<b>3.183.570</b>	<b>-1.004.460</b>	<b>-268.130</b>	<b>47.940</b>	<b>4.427.920</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-1.920.000</b>	<b>-1.704.000</b>	<b>-2.880.000</b>	<b>-2.091.000</b>	<b>0</b>	<b>-8.595.000</b>

Der Kaufpreis in Höhe von 384.100 Euro fließt dem PSP-Element 7.511010.9000.01 „Entwicklungsbe- reich Obere Viehweide“ zu.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Die Technologieparks Tübingen Reutlingen GmbH (TTR) möchte im Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide ein drittes Büro- und Laborgebäude mit Tiefgarage, das sog. „TUE03“, errichten. Im Erdgeschoss des zentral im Quartier liegenden Hauses ist zusätzliche eine Kantine für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Technologiepark geplant.

### **2. Sachstand**

Die Technologieparks Tübingen Reutlingen GmbH (TTR) wird auf dem 1.670 m<sup>2</sup> großen Bau-  
feld 7 ein Büro- und Laborgebäude mit Kantine und Tiefgarage erstellen und an ihr östlich  
angrenzendes Parkhaus auf dem Flurstück 6923 direkt anbauen. Auf rund 5.100 m<sup>2</sup> Nutzflä-  
che werden voraussichtlich bis zu 280 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Mieter werden nach derzeitigem Stand die Firmen CureVac und Immatics. Zudem sollen  
Ausgründungen der Universität und Gründerflächen der TFRT im Gebäude untergebracht  
werden. Für die Kantine wird aktuell ein Betriebskonzept entwickelt, in dem drei Firmen  
aus dem Wissenschafts- und Technologiepark ihr Interesse als „Ankernutzer“ bekundet ha-  
ben. Die Kantine bietet Platz für bis zu 120 Personen und bedarf einer Kapazität von mind.  
300-400 Essen täglich. Die abschließende Größe und Realisierung der Kantine hängt davon  
ab, wie viele Akteure vor Ort sich daran verbindlich beteiligen werden. Im Untergeschoss  
werden Nebenflächen, 18Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze untergebracht.

Das bis zu 20,60 m hohe 5-geschossige, winkelförmige Gebäude bildet entlang der Maria-  
von-Linden-Straße und Paul-Ehrlich-Straße durchgehende Raumkanten aus. Im Osten  
schließt das Gebäude direkt an das im Bau befindliche Parkhaus der TTR an. Die Erschlie-  
ßung der Tiefgaragenstellplätze erfolgt über das Parkhaus. Der zentrale Zugang befindet  
sich an der Südwestecke des Gebäudes. Die im Norden des Erdgeschosses liegende Kantine  
ist direkt von der Maria-von-Linden-Straße zugänglich. Durch die Kantine gelangt man in  
den dreiseitig gefassten Innenhof. Dieser bietet ausreichend Platz für eine Außenbestuh-  
lung. 6 Bäume und Sitzbänke sorgen für Aufenthaltsqualität. Das Gebäude wird zusätzlich  
über das nördlich angrenzende Grundstück („Tue02“-Gebäude) im Untergeschoss ange-  
dient.

Die Planung folgt den Entwicklungszielen des Entwicklungsbereichs Obere Viehweide. Der  
Kaufpreis für die Grundstücksfläche richtet sich nach dem von der städtischen Bewertungs-  
stelle der Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung am 25.09.2020 für den Kauf-  
gegenstand festgestellten Neuordnungswert im förmlich festgesetzten Städtebaulichen  
Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ in Höhe von 230,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Der erste Gebäudeentwurf wurde am 03.07.2020 im Gestaltungsbeirat beraten. Das Kon-  
zept wurde nochmal grundsätzlich überarbeitet. Zentrale Anregungen des Beirates und der  
Verwaltung sind dabei eingeflossen.

Über die Gebäudekonzeption hinaus wird mit der TTR im Kaufvertrag insbesondere ein  
Vorkaufsrecht gemäß §1094 Abs.1 BGB zugunsten der Stadt vereinbart. Für die Erwerberin  
besteht Anschlusspflicht an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Tübingen. Ferner ist  
auf dem Dach eine PV-Anlage umzusetzen.

Die TTR hat Ende Februar 2021 das vollständige Baugesuch eingereicht, so dass im 2. Halbjahr 2021 noch mit dem Bau begonnen werden kann.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt den Verkauf des Grundstücks an die Technologieparks Tübingen Reutlingen GmbH (TTR) für den Neubau eines Büro- und Laborgebäudes mit Kantine und Tiefgarage vor. Hierdurch können dringend benötigte Labor- und Büroflächen sowie allgemeine Nutzflächen für wissenschafts-, entwicklungs- und forschungsorientierte Unternehmen und Einrichtungen gewonnen werden.

4. Lösungsvarianten

Das Grundstück wird nicht an die TTR veräußert und die Verwaltung wird beauftragt, einen anderen Bauherrn für das Grundstück zu suchen.

5. Klimarelevanz

Durch die Anschlussverpflichtungen an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke und die PV- Verpflichtung werden Klimaschutzvorgaben für Gewerbebauten sichergestellt.

6. Ergänzende Informationen

keine