

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Rehm, Melinda Telefon: 07071 204-2316
Gesch. Z.: 73/

Vorlage 49/2022
Datum 03.01.2022

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Gewerbegrundstück Flst. 1659 der Firma Manz in der
Jopestraße in Lustnau

Bezug:

Anlagen: Lageplan

Beschlussantrag:

Dem Weiterverkauf einer Teilfläche von 8434 m² des Grundstücks Flst Nr. 1659 von der Firma Manz GmbH & Co. KG an die Murtfeld additive solutions wird zugestimmt.

Ziel:

Entscheidung über die weitere Verwendung bzw. den Wiederkauf des Gewerbegrundstücks Flst. 1659 in der Jopestraße.

[

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Durch Kaufvertrag vom 26.08.2009 hatte die Universitätsstadt Tübingen den Gewerbebauplatz Flst. 1659 in der Jopestraße mit 14.815 qm zum damaligen Verkehrswert von 80,-- €/qm, somit insgesamt 1.185.200,00 Euro (incl. Erschließung) an die Firma Manz GmbH & Co KG mit Sitz in Schlaitdorf verkauft. Seinerzeit sollte durch den Verkauf die Grundlage für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Tübinger Standorts des Unternehmens in der Jopestraße 14 durch ein weiteres Betriebsgebäude geschaffen werden.

Der Gesamtkonzern der Manz AG ist ein weltweit agierendes Hightech Maschinenbauunternehmen mit dem Sitz in Reutlingen. Mit langjähriger Expertise in der Automation, Laserbearbeitung, Bildverarbeitung und Messtechnik, Nasschemie sowie Rolle-zu-Rolle-Prozessen bietet das Unternehmen Herstellern und deren Zulieferern innovative Produktionslösungen in den Bereichen Photovoltaik, Elektronik und Lithium-Ionen-Batterietechnik. Aktuell beschäftigt das Unternehmen weltweit rund 1600 Mitarbeiter.

Im Kaufvertrag von 2009 hatte sich die Firma Manz verpflichtet, bis spätestens 31.12.2019 ein Betriebsgebäude für die Firma Manz Automation AG zu erstellen.

Für den Fall, dass das Grundstück nicht bis 31.12.2019 entsprechend bebaut wird, ist die Stadt zu einem Wiederkauf des Grundstücks nach §§ 456 bis 462 BGB zum damaligen Verkaufspreis berechtigt. Zudem wurde dem Unternehmen auch ein Verkauf des Geländes bis zu 10 Jahre nach dem Vertragsabschluss (26.8.2019) ohne Zustimmung der Stadt untersagt. Diese Fristen wurden gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2019 (Vorlage 203/2019) bis zum 31.12.2022 verlängert.

2. Sachstand

Die Stadtverwaltung hat mit dem Unternehmen bereits frühzeitig vor Ablauf der vertraglichen Fristen Kontakt wegen der Realisierung des Bauvorhabens aufgenommen.

Dabei wurde ihr dargelegt, dass eine Bebauung im ursprünglichen Umfang aktuell nicht mehr angestrebt wird. Hintergrund ist, dass sich die Marktsituation für das Unternehmen erheblich verändert hat und auch nach betrieblichen Umstrukturierungen eine Erweiterung am Standort in Tübingen vorläufig nicht vorgesehen ist.

Dennoch ist das Unternehmen an dem Grundstück weiterhin interessiert und hatte die Baufläche öffentlich ausgeschrieben, um adäquate gewerbliche Nutzungskonzepte zu finden.

Die Stadtverwaltung hat den Ältestenrat über die Entwicklung bei der Grundstücksentwicklung informiert und das begleitende Vorgehen der Verwaltung besprochen. Die Firma wurde auf die Tübinger Ansiedlungsgrundsätze und zu berücksichtigende Kriterien hingewiesen, die einen Verzicht auf das Wiederkaufsrecht wahrscheinlicher machen können – natürlich immer unter Gremienvorbehalt: Eine Priorität für Tübinger Firmen, eine Arbeitsplatzdichte möglichst über 80 Arbeitsplätzen/ha, Konformität mit dem geltenden Planungsrecht und gutes Einfügen in die benachbarten Nutzungen (Produzierendes Gewerbe).

Seit der Darstellung dieses Sachverhaltes in der Vorlage 203/2019 wurden insgesamt drei verschiedene Nutzungskonzepte mit verschiedenen Käufern besprochen, jeweils im Ältestenrat diskutiert und eine Zustimmung der Stadt in Aussicht gestellt. Leider sind diese

Nutzungsvorhaben aus unterschiedlichen, nicht von der Firma Manz zu vertretenden Gründen gescheitert.

Mittlerweile hat die Firma Manz ein notariellen Kaufvertrag über eine Teilfläche von 8434m² mit der Firma Murtfeld additive solutions abgeschlossen. Es handelt sich dabei um ein Unternehmen, dessen Tübinger Standort aus einer Gründung im Technologiepark hervorgegangen ist (Jomatic) und derzeit im benachbarten Gebäude der Firma Manz eingemietet ist. Dieses Gebäude wurde von Manz gekündigt, weil Erweiterungsbedarf für die dort ebenfalls eingemietete Customcells besteht. Dies steht auch im Zusammenhang mit der erfolgreichen Ansiedlung der Porsche Batteriezellfabrik in Reutlingen/Kirchentellinsfurt. Es besteht hoher Zeitdruck. Daher wurde der Notartermin bereits vollzogen. Der Baubeginn ist für Herbst 2022 geplant. In den Bereichen Zerspannung, 3D-Druck und Leichtbau sollen mehr als 100 Arbeitsplätze auf dem Grundstück entstehen. Die Anforderungen der Stadt sind damit als erfüllt anzusehen.

Die Firma Manz hat auch für den verbleibenden Grundstücksteil eine Tübinger Firma als Käufer vorgestellt. Ob hier eine Zustimmung der Stadt zum Verkauf erteilt werden kann, ist nicht Gegenstand dieser Vorlage und wird separat entschieden.

Der seinerzeitige Verkaufspreis und somit aktuelle Wiederkaufspreis für das Grundstück beträgt 80,- €/qm, somit insgesamt 1.185.200,00 Euro. Sollte ein Wiederkauf beschlossen werden, wären entsprechende überplanmäßige Haushaltsmittel zu beschließen. Rein fiskalisch betrachtet, muss auf den aktuellen Bodenrichtwert des Grundstücks in Höhe von 145,- €/qm hingewiesen werden. Bei einem Rückkauf des Grundstücks zu 80,- €/qm könnte die Fläche entweder für konkrete Gewerbeanfragen von Tübinger Unternehmen bevorratet oder neu ausgeschrieben werden und ein entsprechend dem aktuellen Bodenrichtwert höherer Grundstückserlös erzielt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen dem Verkauf der Teilfläche des Grundstücks Flst. 1659 von 8434m² gemäß Kaufvertrag vom 21.12.2021 bei Notar Hechler, Reutlingen, an die Firma Murtfeldt, zuzustimmen. Nach diesem Vertrag verpflichtet sich der Käufer zum Baubeginn bis 30.11.2022 und zur Fertigstellung bis zum 31.12.2026.

4. Lösungsvarianten

Die Universitätsstadt Tübingen stimmt dem Verkauf des Teilgrundstücks nicht zu. Da die verlängerte Frist für die Firma Manz zur Nutzung des Grundstücks am 31.12.2022 endet, könnte anschließend der Wiederkauf durch die Stadt rechtlich durchgesetzt werden.

5. Klimarelevanz

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der durch den aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbepark Neckaraue“ vorgesehenen Entwicklung. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bauungsplanverfahrens bereits abgewogen und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert worden. Die Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) sind bei Realisierung des Bauvorhabens einzuhalten. Zum Umsetzungszeitpunkt besteht bei Gewerbebauten die gesetzliche Pflicht zur Realisierung einer PV-Anlage, weshalb hierzu kein gesonderter Regelungsbedarf besteht.

