

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Gewerbegrundstück Flst. 1659 der Firma Manz in der Jopestraße in Lustnau, Ausübung Wiederkaufsrecht und Erwerb**
Bezug: 203/2019, 49/2021, 808a/2021
Anlagen: Lageplan und Luftbild

Beschlussantrag:

Der Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem Erwerb des Grundstücks Flst. Nr. 1659 Gemarkung Lustnau mit einer Fläche von ca. 6381 m² zu einem Wiederkaufspreis von insgesamt ca. 510.480 Euro zzgl. 7 % Nebenkosten wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2022	VE 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	0	3.000.000	3.000.000	3.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	0	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

Die für den Erwerb erforderlichen Mittel in Höhe von 510.480 Euro zzgl. 7 % Nebenkosten stehen auf dem PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ zur Verfügung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Durch Kaufvertrag vom 26.08.2009 hatte die Universitätsstadt Tübingen den Gewerbebauplatz Flst. 1659 Gemarkung Lustnau in der Jopestraße mit ca. 14.815 m² (damalige Gesamtfläche) zum damaligen Verkehrswert von 80 €/m², somit insgesamt 1.185.200,00 Euro (inkl. Erschließung) an die Firma Manz GmbH & Co KG (Firma Manz) 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.

Diese Frist wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2019 (Vorlage 203/2019) bis zum 31.12.2022 verlängert.

Eine entsprechende Bebauung ist bis heute nicht erfolgt.

Mit dem interfraktionellen Antrag (Haushalt 2022, Vorlage 808a/2021) hat der GR dem Rückkauf bereits mehrheitlich zugestimmt.

2. Sachstand

Mittlerweile hat die Firma Manz eine Teilfläche von ca. 8434 m² (neugebildetes Flst. 1659/5) nach Zustimmung durch den Gemeinderat (Vorlage 49/2022) an die die Firma Murtfeld GmbH & Co. KG verkauft.

Von der Gesamtfläche verbleibt damit aktuell eine Restfläche von ca. 6381 m², die bisher keiner Nutzung zugeführt werden konnte und nicht mehr von der Firma Manz für den eigenen Erweiterungsbedarf benötigt wird. Da die Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts am 31.12.2022 ausläuft ist eine Entscheidung über den Wiederkauf durch die Stadt zu treffen.

Der seinerzeitige Verkaufspreis und somit aktuelle Wiederkaufspreis für das Grundstück beträgt 80 €/m², somit insgesamt ca. 510.480 €.

Der aktuellen Bodenrichtwert beträgt 160 €/m². Bei einem Rückkauf des Grundstücks könnte die Fläche entweder für konkrete Gewerbeanfragen von Tübinger Unternehmen bevorratet oder neu ausgeschrieben werden und ein entsprechend dem aktuellen Bodenrichtwert höherer Grundstückserlös von der Stadt erzielt werden.

Bei der Übernahme der Kaufnebenkosten im Falle des Rückkaufs bestehen durch die bisherigen vertraglichen Vereinbarungen rechtliche Unsicherheiten. Um diese zu beseitigen schlägt die Verwaltung vor, dass die Stadt sämtliche Nebenkosten (7 % des Kaufpreises, ca. 36.000 €) übernimmt.

Die Firma Manz hat in Gesprächen bereits signalisiert, dass sie mit dem Rückkauf unter diesen Konditionen einverstanden wäre.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen der Ausübung des Wiederkaufsrechts des Grundstücks Flst. 1659 Gemarkung Lustnau und einem Erwerb der Fläche von ca. 6381 m² zu einem Wiederkaufspreis von ca. 510.480 € zuzustimmen. Zudem wird vorgeschlagen der Übernahme der Nebekosten in Höhe von 7 % des Gesamtpreises zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

1. Der Ausübung und dem Erwerb wird nicht zugestimmt. Die Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts endet damit am 31.12.2022 und es besteht kein rechtlicher Anspruch mehr das Grundstück (zurück)zu erwerben. Das Grundstück ist dann frei veräußerbar, ein Mitspracherecht bei der Vermarktung steht der Universitätsstadt nicht zu.

2. Die Frist wird erneut verlängert. Hierzu ist ein weiterer notarieller Vertrag mit der Firma Manz erforderlich.

5. Klimarelevanz

Durch eine Vergabe an interessierte Tübinger Gewerbe würde eine (gewerbliche) Baulücke geschlossen und es könnte auf eine Neuausweisung an anderer Stelle verzichtet werden. Eine künftige Bebauung würde im Rahmen der durch den aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbepark Neckaraue“ vorgesehenen Entwicklung erfolgen. 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 eines Bauvorhabens einzuhalten. Zum Umsetzungszeitpunkt besteht bei Gewerbebauten die gesetzliche Pflicht zur Realisierung einer PV-Anlage.

6. Ergänzende Informationen

keine