

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Henzler, Matthias Telefon: 07071-204-2621
Gesch. Z.: /

Vorlage 529a/2023
Datum 20.12.2023

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Bebauung Bosch-Gelände Technologiepark / Horemer; Antrag Linke-Fraktion
Bezug:	529/2023
Anlagen:	Anlage 1 zu Vorlage 529a_2023

Zusammenfassung:

Die Baufelder 20 und 24 im Technologiepark sollen dem Antrag nach für Wohnbebauung umgewidmet werden. Aus Sicht der Verwaltung werden die Flächen als letzte und kurzfristig verfügbare Entwicklungsflächen für den Wissenschafts- und Technologiepark dringend benötigt. Eine Umwidmung soll daher nicht erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Aufgrund des erheblichen Bedarfes an Wohnraum in Tübingen wird die Umwidmung der Baufelder 20 und 24 im Wissenschafts- und Technologiepark für Wohnungsbau vorgeschlagen. Diesen Antrag hat die Linke-Fraktion im Sommer 2023 mit Vorlage 529/2023 gestellt.

2. Sachstand

Bei den Baufelder B 20 und 24 handelt es sich zusammen mit den Baufeldern B12 und B14a um die letzten noch nicht vergebenen Reserveflächen im Wissenschafts- und Technologiepark. Die Baufelder B 20 und B 24 umfassen zusammen 13272 qm Grundstücksflächen mit möglichen 25800 qm BGF Büro-/Forschungs-/Sondernutzungsflächen. Die Flächen werden aus Sicht der Verwaltung für die weitere Entwicklung der Tübinger Cluster von forschungsnahen Firmen und Einrichtungen aus den Bereichen Bio- und Lebenswissenschaften (Life-Science), der Medizintechnik, der Pharmazie und der Informationstechnologie zur Sicherung des Standorts Tübingen weiterhin dringend benötigt. Auf diesen können noch unbekannte neue Akteure angesiedelt werden, die den Branchenmix und die Gesamtentwicklung stärken. Zudem besteht mit den Flächen die Möglichkeit, den bereits angesiedelten Unternehmen und Instituten Erweiterungsflächen zu bieten. Auch könnten anfragenden Firmen in der gesamten Universitätsstadt Tübingen keine alternativen Flächen, die zudem sofort verfügbar wären, angeboten werden. Es bestünde die Sorge von Abwanderung in andere Kommunen mit gleichfalls ähnlichen Technologieclustern und entsprechende Einnahmeverluste an Gewerbesteuer.

Die Flächen liegen im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“. Die bestehende Entwicklungssatzung nach §165ff. BauGB legt die Entwicklungsziele für einen Technologiepark verbindlich fest. Die Sicherung der Ziele wurde in einem Bebauungsplan gesichert. Auf dieser Satzung aufbauend wurden Flächenerwerbe vollzogen und Förderungen von Bund und Land gewährt. Auch wenn keine vertiefte Prüfung der Folgen einer Änderung der Entwicklungssatzung erfolgt ist, muss zumindest davon ausgegangen werden, dass die Universitätsstadt Tübingen gegenüber den Veräußerern von Grundstücken eine Nachzahlungsverpflichtung besteht und zudem Förderungen zurückzahlen müsste, da sich der Bodenwert durch eine Wohnnutzung vervielfachen würde, wodurch bei Abrechnung des Entwicklungsbereiches in den kommenden Jahren mit einem wesentlich höheren Einnahmeüberschuss zu rechnen ist.

Bei einem positiven Saldo für das Gesamtgebiet sind im 1. Schritt die bereits vereinnahmten Städtebaufördermittel des Landes in Höhe von ca. 3,3 Mio € und in einem 2. Schritt die restlichen Überschüsse an die Alteigentümer im Gebiet zurückzuzahlen. Auch wäre zu prüfen, ob eine veränderte Entwicklungssatzung überhaupt zur Rechtskraft geführt werden könnte. Hieran sind hohe Hürden geknüpft. So müsste nachgewiesen werden, dass der hohe Bedarf an Flächen für den Technologiepark nicht mehr besteht bzw. der Wohnraumbedarf höher zu gewichten ist und die Bedarfe nicht an anderer Stelle nachgewiesen werden können. Zudem müsste mit einer neuen städtebaulichen Konzeption ein Bebauungsplanverfahren mit allen Rechtsunsicherheiten durchgeführt werden, da nun Wohnnutzung an bestehende gewerbliche Nutzungen heranrücken würde, die möglicherweise Nutzungseinschränkungen befürchten müssten.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die Flächen weiterhin als Entwicklungsflächen für den Wissenschafts- und Technologiepark verfügbar halten. Standortnah sind in Waldhäuser Ost Innenentwicklungsflächen für den Wohnungsbau vorgesehen. Die Entwicklungsvoraussetzungen werden an diesem Standort durch die Verwaltung geschaffen.

4. Lösungsvarianten

Die Flächen sollen für den Wohnungsbau entwickelt werden. Hierin liegen sowohl finanzielle Risiken als auch Risiken aufgrund des erforderlich werdenden Bebauungsplanverfahrens. Eine kurzfristige Verfügbarkeit ist nicht gegeben.

5. Klimarelevanz

keine unmittelbare Relevanz