

Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Projektentwicklung

Henzler, Matthias Telefon: 07071-204-2621

Fachabteilung Liegenschaften

Rehm Melinda Telefon: 07071 -204-2316

Gesch. Z.: /

Vorlage

71/2024

Datum

28.02.2024

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im

Ortsbeirat Südstadt

zur Vorberatung im

Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung

zur Behandlung im

Gemeinderat

Betreff:**Erwerb des Flurstücks Nr. 5896 Gemarkung Tübingen vom
Land Baden-Württemberg**

Bezug:

Anlagen:

Anlage 1 Grunderwerbsplan

Beschlussantrag:

Dem Erwerb des Grundstücks in der Marienburger Straße mit einer Größe von ca. 7651m², Flst. Nr. 5896 Gemarkung Tübingen, vom Land Baden-Württemberg zu einem Kaufpreis von 1.700.000 Euro, wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

| Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm | | | | | | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Lfd. Nr. | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Bisher finanziert | Plan 2024 | VE 2024 | Plan 2025 | Plan 2026 | Plan 2027 | Gesamtkosten |
| 7.511010.9100.01 Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel | | EUR | | | | | | |
| 1 | Einzahlungen aus Investitionszuwendungen | 1.150.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.500.000 | 2.500.000 |
| 3 | Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen | 8.887.536 | 0 | 0 | 0 | 511.710 | 10.584.000 | 19.359.437 |
| 4 | Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit | 4.472 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.472 |
| 6 | Summe Einzahlungen | 10.042.008 | 0 | 0 | 0 | 511.710 | 13.084.000 | 21.863.909 |
| 7 | Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden | -4.803.427 | -35.000 | -2.472.500 | -2.472.500 | 0 | -2.500.000 | -7.281.545 |
| 8 | Auszahlungen für Baumaßnahmen | -1.624.572 | -1.411.000 | -2.080.000 | -1.494.500 | -3.686.000 | -2.658.000 | -10.292.395 |
| 13 | Summe Auszahlungen | -6.427.999 | -1.446.000 | -4.552.500 | -3.967.000 | -3.686.000 | -5.158.000 | -17.573.940 |
| 14 | Saldo aus Investitionstätigkeit | 3.614.009 | -1.446.000 | -4.552.500 | -3.967.000 | -3.174.290 | 7.926.000 | 4.289.969 |
| 16 | Gesamtkosten der Maßnahme | -6.427.999 | -1.446.000 | -4.552.500 | -3.967.000 | -3.686.000 | -5.158.000 | -17.573.940 |

Die finanziellen Mittel für den Erwerb des Flurstückes Flst.Nr. 5896 sind auf dem PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entwicklungsbereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel“ im Jahr 2025 bereitgestellt und im Jahr 2024 mit einer Verpflichtungsermächtigung gesichert. Sie beinhalten neben dem Grundstückspreis auch übliche Erwerbsnebenkosten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Januar 2024 konnten die Verhandlungen mit dem Land Baden-Württemberg zum Ankauf des Grundstück Flst. Nr. 5896 erfolgreich abgeschlossen werden. Mit dem Erwerb des Grundstücks befinden sich alle für die Entwicklung des Quartiers Marienburger Straße erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt bzw. Stadtwerke Tübingen.

2. Sachstand

Die seit den 90er Jahren geplante Entwicklung des Baugebietes Marienburger Straße kam bisher nicht zum Tragen, da unter anderem die Straßenmeisterei des Landkreises Tübingen auf den Landesflächen ihren Betriebshof untergebracht hatte. Nach Gesprächen mit der Stadt wurde im Jahr 2019 vereinbart, dass die Meisterei nach Dußlingen verlagert wird. Zur Beschleunigung der Flächenfreimachung wurde eine freiwillige finanzielle Beteiligung der Stadt am Umzug in Höhe von 200.000 Euro zugesagt und entsprechende Mittel im Haushalt bereitgestellt (s.a. Vorlage 194/2019). In den folgenden Jahren wurden die Verhandlungen fortgeführt, konnten aber aus verschiedensten Gründen nicht abgeschlossen werden. U.a. hatte das Land über Jahre geplant, die Fläche selber zu entwickeln und beabsichtigte hierfür eine eigene Baugesellschaft zu gründen.

Diese Überlegungen wurden aber eingestellt, woraufhin die Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Land dann wieder konkreter wurden. In diesen Verhandlungen hat das Land für einen Verkauf u.a. ein unmittelbares oder mittelbares Belegungsrecht für seine in Tübingen beschäftigten Mitarbeiter gefordert. Dies lässt sich jedoch weder unmittelbar auf dem Grundstück realisieren, da es eine erhebliche Einschränkung für die Nutzung wäre und die Projekte noch gar nicht feststehen. Auch mittelbar ist über Wohnungen der Stadt oder hilfsweise der GWG ein Belegungsrecht nicht umsetzbar, da dies eine zügige und angemessene Vermietung erheblich erschweren würde. Die Stadtverwaltung und insbesondere die GWG haben stattdessen eine Regelung angeboten, die in einer separaten Vereinbarung zwischen Land und GWG geregelt werden soll. Die GWG wird sich hierin verpflichten- wie bislang schon Beschäftigte des UKT und der Stadtverwaltung- auch weitere Beschäftigte des Landes (z.B. der Universität, des Finanzamtes oder des Regierungspräsidiums) in die Besichtigungsauswahl für geeignete Wohnungen aufzunehmen. Die Beschäftigten müssen sich jedoch vorher, wie alle anderen Bewerberinnen und Bewerber, aktiv bei der GWG als Interessenten registrieren lassen. Eine automatische Zusage der Wohnung oder Bevorzugung bei der Vergabe ist damit explizit nicht verbunden, auch gibt es keine zu erfüllende Quote. Dieses Vorgehen ist vereinbar mit dem Satzungszweck und den Interessen der GWG, da so perspektivisch der Anteil an Mieterinnen und Mietern durch Beschäftigte im unteren und mittleren öffentlichen Dienst erhöht werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Regelung zu den Belegungsrechten konnte man sich Anfang des Jahres 2024 mit gutachterlicher Unterstützung auf folgende wesentliche Eckpunkte für den Erwerb der Fläche einigen:

- Erwerb des Grundstückes zum Kaufpreis von 1.700.000 Euro, was umgerechnet 235 €/m² entspricht.
- Das Land erhält bis 8 Jahre nach Erwerb Rückkaufsrecht für den Fall, dass die Entwicklung nicht umgesetzt wurde.

- Der Aufwand für den Rückbau der bestehenden Gebäude, die Entsorgung der Altlast ehemalige Tankstelle und wesentliche Mehraufwendungen von Böden übernimmt die Universitätsstadt Tübingen.

Der Kaufvertrag soll in den nächsten Monaten ausbearbeitet werden. Als Zahlungsziel wurde Anfang des Jahres 2025 vereinbart. Aktuell wird die Fläche insbesondere als Parkplatz genutzt. Die Stadtwerke vermieten die Stellplätze als Ersatz für den stillgelegten Teil des automatischen Parkhauses im Französischen Viertel. Nach Bau des geplanten neuen Parkhauses entfällt diese Interimsnutzung.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Erwerb des Grundstückes.

4. Lösungsvarianten

Die Flächen sind von der Stadt zu erwerben, da diese im städtebaulichen Entwicklungsbereich liegen. Alternativ käme nur eine Entwicklung durch das Land selber in Frage, was aber nicht geplant ist.

5. Ergänzende Informationen

keine