

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

Vorlage 70/2024
Datum 28.02.2024

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Wissenschafts- und Technologiepark "Obere Viehweide" in Tübingen; Veräußerung des Flurstücks Nr. 6923/13 Gemarkung Tübingen (Baufeld 2) an das Land Baden-Württemberg zum Bau eines Parkhauses**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Grunderwerbsplan

Beschlussantrag:

Zur Realisierung eines Parkierungsgebäudes veräußert die Universitätsstadt Tübingen das 3.950m² große Flst. Nr. 6923/13 Gemarkung Tübingen (Anlage 1) unter Berücksichtigung der Regelungen entsprechend Ziffer 2 zum Kaufpreis von 886.000 Euro an das Land Baden-Württemberg.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm								
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2024	VE 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Gesamtkosten
7.511010.9000.01 Entwicklungsbereich Obere Viehweide		EUR						
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	779.168	0	0	0	0	0	779.168
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	1.585.280	156.000	0	463.850	300.000	0	919.850
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	2.970.505	2.594.030	0	3.264.270	385.200	859.600	9.057.085
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	48.659	0	0	0	0	0	48.659
6	Summe Einzahlungen	5.383.612	2.750.030	0	3.728.120	685.200	859.600	10.804.762
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-1.025.383	-148.000	0	-110.000	-110.000	-60.000	-2.110.737
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-4.359.202	-3.561.800	-1.381.500	-1.432.500	-1.025.000	-994.000	-8.987.186
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	-900	0	0	0	0	0	-900
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	-616.000	0	0	0	0	0	-616.000
13	Summe Auszahlungen	-6.001.485	-3.709.800	-1.381.500	-1.542.500	-1.135.000	-1.054.000	-11.714.823
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-617.873	-959.770	-1.381.500	2.185.620	-449.800	-194.400	-910.061
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-6.001.485	-3.709.800	-1.381.500	-1.542.500	-1.135.000	-1.054.000	-11.714.823

Die Veräußerungserlöse sind im Jahr 2024 auf dem PSP-Element 7.511010.9000.01 „Entwicklungsbereich Obere Viehweide“ eingestellt. Die Entschädigung für die Baulastübernahme von 78 Stellplätzen in Höhe von 312.000 Euro ist im Jahr 2025 unter den Auszahlungen für Baumaßnahmen etatisiert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Entsprechend dem Mobilitätskonzept für den Wissenschafts- und Technologiepark (siehe hierzu Vorlage 80/2019) sollen ca. 1000 Stellplätze in zwei zentralen Parkhäusern hergestellt werden. Das erste Parkhaus wurde auf dem Baufeld B10 mit 337 Stellplätzen durch die Technologieparks Tübingen-Reutlingen GmbH (TTR) erstellt und im Sommer 2021 in Betrieb genommen. Das 2. Parkhaus ist auf dem Baufeld 2 vorgesehen.

2. Sachstand

Zwischen dem Amt Vermögen und Bau Baden-Württemberg und der Stadtverwaltung wurde im Jahr 2019 vereinbart, dass die für die landeseigenen Vorhaben (Cyber Valley Gebäude etc.) erforderlichen Stellplätze im 2. Parkhaus untergebracht werden können. Hierdurch kann bei den Neubauten auf eine teure Tiefgarage verzichtet, die Untergeschosse für Technik etc. sinnvoll anderweitig genutzt werden.

Der Bau des Parkhauses mit ca. 650 Stellplätzen war zunächst durch die landeseigene Parkraumgesellschaft PBW angedacht. Hierfür gab es zwischen Stadt, Land und PBW auch zahlreiche Gespräche und Vorplanungen. Beim Land wurde jedoch 2021 entschieden, dass die PBW das Parkhaus nicht selbst erstellen darf; lediglich ein Betrieb durch die PBW ist aus Sicht des Landes noch denkbar. Daher soll nun das Land selbst als Bauherr tätig werden, um die offene Stellplatzfrage zu lösen. Das Parkhaus gilt es zeitnah umzusetzen, insbesondere um die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Landesvorhaben nachweisen zu können. In der Parkierungsanlage sind ca. 325 Stellplätze des Landes, 158 Stellplätze für die Max-Planck-Institute und im übrigen Stellplätze Dritter aus dem Wissenschafts- und Technologiepark eingeplant.

Im Kaufvertrag für das Grundstück sollen insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

- Auf dem Grundstück wird ein Parkhaus mit mindestens 630 Stellplätzen erstellt und dauerhaft betrieben.
- Im Parkhaus werden bis zu 630 Stellplatzbaulasten des Landes, des MPIs und sonstiger Dritter nachgewiesen. Diese fallen von geplanten und realisierten Bauvorhaben aus dem Wissenschafts- und Technologiepark an.
- Für die Baulastübernahme sonstiger Dritter hat die Stadt eine Entschädigung in Höhe von rund 4.000 €/ Baulast vereinnahmt. Diese Mittel für 78 Stellplätze werden dem Land als Baukostenzuschuss für das Parkhaus zur Verfügung gestellt. Die Mittel sind für 10 Jahre mit monatlich 30 € bis 35 € Reduzierung auf den Mietpreis anzurechnen.
- Die Stellplätze im Parkhaus werden zu marktüblichen Preisen angeboten.
- Das Parkhaus wird im „Pool-System“ öffentlich nutzbar betrieben; die Stellplätze werden nicht einzelnen Nutzern zugewiesen.
- Im Erdgeschoss sollen Angebote für Car-Sharing, E-Ladeinfrastruktur und Fahrradabstellbereiche des Landes untergebracht werden. Für das Car-Sharing wird ein Betrieb durch die Stadtwerke Tübingen angestrebt.

- Im nördlichen Bereich des Erdgeschosses wird eine aktivierbare Zone bspw. für eine Paketstation, EC-Automat vorgesehen.
- Bei einer festen Bedachung werden auf dem Dach PV Anlagen und eine Dachbegrünung nach den Vorgaben des Bebauungsplans umgesetzt.
- Die Fassaden des Gebäudes sollen soweit als möglich begrünt und mit PV Anlagen versehen werden. Die Gestaltung wird intensiv mit der Stadt abgestimmt.
- Im Übrigen sind die Vorgaben aus dem Bebauungsplan Wissenschafts- und Technologiepark (Lärmschutz, Höhen etc.) einzuhalten.
- Die Stadt erhält ein Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht.
- Zur Ermittlung des spezifischen Grundstückswertes haben Stadt und Land gemeinsam einen Gutachter beauftragt. Der sich daraus ergebende Neuordnungswert beläuft sich auf 886.000 €.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadtverwaltung empfiehlt den Verkauf des Grundstücks wie dargestellt.

4. Lösungsvarianten

Das Parkhaus wird durch einen Dritten erstellt, den es noch zu finden gilt.

5. Ergänzende Informationen

keine