

Beschlussvorlage

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

Betreff: Verkauf einer Grundstücksfläche im Gewerbegebiet
„Aischbach II,, sowie des Flurstücks 3434/8, Gemarkung
Tübingen

Bezug: 272/2021, 92/2023, 204/2023

Anlagen: Anlage 1 Übersicht Parzelle A
Anlage 2 Grunderwerbsplan Flst. 3434/8 Tübingen
Anlage 3 Übersicht Parzellen aus dem Vermarktungsverfahren

Beschlussantrag:

1. Die im beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 1) ausgewiesene Fläche Parzelle A mit einer Größe von ca. 7.764m² wird zu einem Verkaufspreis von ca. 2.648.280 € an eine Immobiliengesellschaft innerhalb der Firmengruppe um AVAT Automation GmbH verkauft.
2. Das Grundstück Flst. Nr. 3434/8, Gemarkung Tübingen, umfasst eine Fläche von ca. 9.780 m² (vgl. Anlage 2) und wird zu einem Verkaufserlös von insgesamt ca. 210.641,50 € an eine Immobiliengesellschaft innerhalb der Firmengruppe um AVAT Automation GmbH verkauft.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm								
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Entwurf HH- Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Gesamtkosten
7.541001.1002.01 Gewerbegebiet Aischbach, Verkehrerschl.		EUR						
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	1.665.000	0	714.000	0	0	2.379.000
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	1.025.795	0	0	0	0	0	1.025.795
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	1.660.000	0	710.000	0	0	2.370.000
6	Summe Einzahlungen	1.025.795	3.325.000	0	1.424.000	0	0	5.774.795
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-975.507	-	-	-735.000	-221.000	-94.000	-
13	Summe Auszahlungen	-975.507	1.650.000	500.000	-735.000	-221.000	-94.000	3.675.507
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	50.288	1.675.000	500.000	689.000	-221.000	-94.000	2.099.288
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-975.507	1.650.000	500.000	-735.000	-221.000	-94.000	3.675.507

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Entwurf HH- Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	
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 Einnahmen für die Parzelle A werden auf dem PSP-Element 7.541001.1002.01 „Gewerbegebiet Aischbach, Verkehrserschl.“ gebucht.

Die Einnahmen für das Flurstück 3434/8 Gemarkung Tübingen werden auf dem PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ gebucht.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ (Vorlage 92/2023) wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die gewerblichen Baugrundstücke im Gebiet „Aischbach II“ zu vergeben. Ziel ist es, diese Flächen effizient und nachhaltig zu nutzen, um den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Hierzu wurde ein umfangreiches Vergabeverfahren durchgeführt. Für das Grundstück Parzelle A soll nun der Verkaufsbeschluss an eine Immobiliengesellschaft innerhalb der Firmengruppe um AVAT Automation GmbH erfolgen.

2. Sachstand

2.1. Vergabeverfahren

In der Sitzung des Gemeinderats am 16. November 2023 wurde das Vergabeverfahren für die neun vorgeschlagenen Parzellen mit den vorgelegten Kriterien beschlossen. Die Vergabe der Grundstücksflächen erfolgte nach priorisierten Kriterien, insbesondere hinsichtlich des Hauptsitzes in Tübingen, der Zuordnung zum Handwerk oder des gemeinschaftlichen Bauens. Darüber hinaus wurden weitere Kriterien wie die Arbeitsplatzdichte (bestehende und geplante Arbeitsplätze pro m²), die Dringlichkeit des Flächenbedarfs sowie der Beitrag zu einem ausgewogenen Branchen- und Flächennutzungsmix einbezogen. Des Weiteren wurden Klimaschutzmaßnahmen, eine Gemeinwohlökonomie-Bilanzierung, die Anzahl der Ausbildungsplätze sowie Konzepte zur Klimaanpassung berücksichtigt. Für die Parzelle 6 galten die Kriterien aufgrund städtebaulichen Anforderungen (z.B. höhere Ausnutzungspflicht) lediglich sinngemäß.

Das Vergabeverfahren, das am 17. April 2024 begann, wurde inzwischen erfolgreich abgeschlossen. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist am 12. Juni 2024 gingen insgesamt 23 Bewerbungen ein. Nach Prüfung aller Unterlagen führte die Verwaltung zusammen mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen (WIT) Gespräche mit ausgewählten Bewerbern, um Anforderungen und Eignungen abzustimmen. Im Ergebnis wurden 12 Bewerbungen in die engere Auswahl genommen.

Auf Grundlage dieser Abstimmungen und Vorbereitungen traf die Vergabekommission am 15. November 2024 die abschließende Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke. Die Kommission bestand aus dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem sowie jeweils einem Mitglied jeder Gemeinderatsfraktion. Beratend waren Vertreter der Fachabteilungen Liegenschaften und Stadtplanung, der WIT, der Tübinger Kreishandwerkerschaft, des Vereins Tübinger Wirtschaft e.V. sowie des Ortsbeirats Weststadt beteiligt.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurde der Firmengruppe um die AVAT Automation GmbH die Parzelle A (siehe Anlage 1) zugeteilt bzw. eine Option auf diese Fläche einge-

räumt. Diese umfasst die Flächen Nr. 6 bis Nr. 9 mit einer Gesamtgröße von ca. 7.764 m². Die Flächen verteilen sich wie folgt: Parzelle Nr. 6 mit ca. 4.540 m², Parzelle Nr. 7 mit ca. 1.110 m², Parzelle Nr. 8 mit ca. 884 m² und Parzelle Nr. 9 mit ca. 1.230 m². Für die restlichen Parzellen wurden ebenfalls Optionen vergeben.

Die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH überzeugte im Vergabeverfahren durch ihre innovative Arbeit im Bereich der Energieautomation, insbesondere bei der Optimierung von Energieerzeugungs- und -verteilungsprozessen. Mit Lösungen wie virtuellen Kraftwerken und der Integration erneuerbarer Energien trägt die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH maßgeblich zur Effizienzsteigerung bei. Das stark wachsende Unternehmen mit heute 140 Mitarbeitenden plant am Standort die Schaffung weiterer bis zu 160 Arbeitsplätze und erfüllt die Vergabekriterien in besonderem Maße. Aufgrund dieser ambitionierten Entwicklungsziele und des positiven Beitrags zur lokalen Wirtschaft wurde die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH priorisiert für die Vergabe der Parzellen ausgewählt. Für die geplante Umsiedlung und Erweiterung benötigt das Unternehmen eine größere Fläche, weshalb der Firmengruppe insgesamt vier Parzellen für die Realisierung im Rahmen einer Option zugewiesen wurden.

Die Firmengruppe setzt ihre Planungen aktuell zügig fort und benötigt nun die verbindliche Planungssicherheit für das Grundstück, um die nächsten Schritte des Ausbaus realisieren zu können. Die Option ist hierfür nicht mehr ausreichend.

2.2. Parkplätze

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Parzelle A und den baulichen Planungen benötigt die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH ausreichend Stellplätze. Im Gewerbegebiet Aischbach sind jedoch keine ausreichend großen Flächen für Stellplätze vorgesehen, da diese Flächen größtenteils für die Bebauung reserviert sind, zudem benötigt die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH die gesamte Grundstücksfläche für die geplante Bebauung. In Abstimmung mit der Verwaltung wurden daher verschiedene Flächen für die Realisierung von Stellplätzen geprüft, wobei das Flurstück 3434/8 in der Gemarkung Tübingen aufgrund der Nähe zum geplanten Standort als geeignet erachtet wurde. Um Stellplätze auf dieser Fläche planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die Stadtverwaltung ein Bebauungsplanverfahren einleiten. Der Aufstellungsbeschluss wird parallel zu dieser Vorlage (Vorlage 17/2025) vorgelegt.

2.3. AVAT Automation GmbH bzw. die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH

Die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH umfasst aktuell die Unternehmen AVAT Automation GmbH, das Ingenieurbüro Ganssloser (UBG), sowie die Unity KG, eine Holdinggesellschaft an die eine noch zu gründende kaufende Immobiliengesellschaft angehängt werden wird. Hierbei sind keine externen Firmen beteiligt, sondern es besteht eine interne Struktur.

Die AVAT Automation GmbH mit Sitz in Tübingen, Derendinger Straße 40, spezialisiert sich auf innovative Steuerungssysteme und Automationslösungen, vor allem in der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und dezentralen Energiesystemen. Das Unternehmen entwickelt Technologien für Blockheizkraftwerke, Gasmotoren und hybride Systeme zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von CO₂-Emissionen. Durch den Einsatz von IoT- und Cloud-Technologien ermöglicht AVAT eine verbesserte Fernüberwachung und -steuerung. Schwerpunkte sind nachhaltige Technologien und die Integration erneuerbarer Energien, um die Energiewende aktiv zu unterstützen.

Die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH plant mit dem Erwerb der Grundstücke eine umfassende Umsiedlung sowie Erweiterung ihres Unternehmens. Der Standortwechsel ist notwendig, um den stark wachsenden Personalbedarf zu decken. Bis zum geplanten Einzug ist ein Zuwachs von etwa 60 Mitarbeitern vorgesehen, die aufgrund des begrenzten Platzes am aktuellen Standort nicht mehr untergebracht werden können. Langfristig strebt das Unternehmen an, am neuen Standort auf über 300 Mitarbeiter zu wachsen.

Die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH ist ein etablierter Akteur in der Entwicklung nachhaltiger Energiesysteme und ist in den letzten 30 Jahren kontinuierlich gewachsen, mit einer Verdopplung der Mitarbeiterzahl alle acht Jahre. Aufgrund der begrenzten Expansionsmöglichkeiten am aktuellen Standort ist der Umzug unabdingbar. Zudem wird die Verkehrssituation am alten Standort als problematisch angesehen, was zu Lieferverzögerungen und Störungen auf der Derendinger Straße führt.

Das geplante neue Gebäude wird eine Nutzfläche von bis zu 10.000 m² (entspricht ca. 12.000 m² Bruttogrundfläche) umfassen. Neben Produktions- und Büroräumen sind Flächen für Empfangsbereiche, Besprechungs- und Veranstaltungsräume, Sozial- und Sanitärbereiche sowie Fahrrad- und PKW-Stellplätze vorgesehen. Geplante Synergien ergeben sich durch eine gemeinsame Carpool-Nutzung, eine zentrale Kantine und eine gemeinsame Energieversorgung mit Strom, Wärme und Kälte.

In Bezug auf Nachhaltigkeit setzt die Firmengruppe auf eine Vielzahl von Klimaschutzmaßnahmen. Der Eigenbedarf an Strom wird bereits heute zum Großteil durch die firmeneigenen Windparks gedeckt, und die Abwärme aus dem Rechenzentrum wird für die eigene Nutzung sowie für externe Partner genutzt werden. Des Weiteren sind umweltfreundliche Bau- und Energiekonzepte wie Hybridbauweise, Miniwindkraftanlagen auf dem Dach, eine erweiterte Photovoltaikanlage, Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Nutzung von Wasserstoff aus Überschussstrom geplant. Auch die Nutzung von Regenwasser durch Zisternen sowie eine zusätzliche Wasserspeicherlösung zur Kühlung und Versorgung sind vorgesehen.

Die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH verfolgt somit nicht nur ein ambitioniertes Wachstum, sondern setzt auch konsequent auf nachhaltige Technologien, um den Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen und gleichzeitig die Effizienz und Arbeitsbedingungen am neuen Standort zu optimieren.

2.4. Grundstückswerte

2.4.1. Parzelle A

Die Parzelle A, die an die Firmengruppe vergeben werden soll, umfasst insgesamt 7.764 m² und setzt sich aus den Flächen 6 bis 9 des Vergabeverfahrens zusammen (siehe Anlage 3). Die Zusammensetzung und Bewertung der Teilflächen ist wie folgt:

- Fläche 6: ca. 4.540 m² zu 450 €/m²
- Fläche 7: ca. 1.110 m² zu 185 €/m²
- Fläche 8: ca. 884 m² zu 195 €/m²
- Fläche 9: ca. 1.230 m² zu 185 €/m²

Insgesamt ergibt dies 7.764 m² zu einem Gesamtpreis von ca. 2.648.280,00 €.

2.4.2. Flurstück 3434/8 Gemarkung Tübingen

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 9.780 m², von denen ein Teilbereich von ca. 2.749 m² künftig als Sondergebiet für Stellplätze ausgewiesen werden soll. Diese Festlegung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Vor dem Kreuzberg II“ (Vorlage 17/2025). Die umliegenden Bodenrichtwerte von 180 €/m² beziehen sich auf klassische Gewerbeflächen mit breiter Nutzungspalette und hoher Ertragskraft. Im Gegensatz dazu ist die Nutzung der zu bewertenden Teilfläche als Stellplatzfläche deutlich eingeschränkter.

Stellplatzflächen bieten geringere Ertragsmöglichkeiten, erfordern eine geringere bauliche Entwicklung und weisen eine niedrigere Marktnachfrage auf als typische Gewerbeflächen. Diese Faktoren begründen den für die künftige Nutzung realistisch angesetzten Wert von 60 €/m². Die Fläche wird erst veräußert, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist; der ermittelte Wert bezieht sich auf diesen Zeitpunkt.

Für die verbleibende Fläche des Flurstücks mit einer Größe von ca. 7031 m², die weiterhin als Grünfläche genutzt werden soll, beträgt der Bodenwert 6,50 €/m². Diese Bewertung bleibt auch nach einer Entwicklung durch das Bebauungsplanverfahren unverändert.

Die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH bzw. die angegliederte Immobiliengesellschaft wird die gesamte Fläche zu einem Kaufpreis von ca. 210.641,50 € erwerben.

2.5. Verkauf und vertragliche Regelungen

Der Verkauf erfolgt unter der Voraussetzung der Vorlage eines genehmigungsfähigen Baugesuchs sowie der Bestätigung der vollständigen Finanzierung.

Beim Kauf des Grundstücks im Gewerbegebiet Aischbach II müssen alle Optionsnehmer, zudem folgenden Randbedingungen der Stadt zustimmen:

- Bauverpflichtung: Baubeginn innerhalb von 12 Monaten ab erteilter Baugenehmigung, Fertigstellung nach 36 Monaten ab Baugenehmigung.
- Eigennutzungsverpflichtung: der/die Erwerber_In ist verpflichtet, die größte Nutzungseinheit der Immobilie mit den eigenen Firmen in den ersten fünf Jahren ab Fertigstellung selbst zu nutzen.
- Errichtung des Gebäudes grundsätzlich nach den energetischen Vorgaben der KfW für die Effizienzgebäude-Stufe 40.
- Die Einhaltung dieser Randbedingungen wird über den Kaufvertrag verbunden mit einem Rückkaufsrecht der Stadt geregelt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Flächen werden an die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH verkauft.

4. Lösungsvarianten

Die Grundstücke werden nicht an die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH verkauft. Das Unternehmen würde in diesem Fall die Stadt verlassen, um an anderen Standorten geeignete Flächen und Entwicklungspotenziale zu finden, die Tübingen nicht bieten kann. Es wäre für die Stadt nachteilig, das Grundstück nicht an dieses Unternehmen zu verkaufen, da der Verlust einer so innovativen Firma negative Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft hätte. Das Unternehmen ist auf zukunftsweisende Technologien in der Energieeffizienz und

CO₂-Reduktion spezialisiert und trägt somit aktiv zur Energiewende bei. Zudem ist es eine wichtige Einnahmequelle für die Gewerbesteuer und schafft Arbeitsplätze. Ein Weggang würde nicht nur Arbeitsplätze gefährden, sondern auch das Potenzial für zukünftige Investitionen und Innovationen mindern. Die Stadt würde so sowohl wirtschaftlich als auch technologisch an Wettbewerbsfähigkeit verlieren.

5. Klimarelevanz

Das Unternehmen trägt maßgeblich zur Klimaneutralität bei, indem es innovative Technologien für Energieeffizienz und CO₂-Reduktion entwickelt. Besonders in der Kraft-Wärme-Kopplung, der Schifffahrt und dezentralen Energiesystemen fördert es die Energiewende und die Integration erneuerbarer Energien. Der Verkauf des Grundstücks würde das Unternehmen unterstützen, seinen Standort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Das Unternehmen ist ein wichtiger Partner im Kampf gegen den Klimawandel und trägt zur Erreichung der Klimaneutralitätsziele bei.