

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; Verkauf des Flst. Nr.6923 (Baufeld 10) an die Technologieparks Tübingen Reutlingen GmbH**
Bezug: 366/2017, 88/2018, 512/2018, 513/2018, 80/2019
Anlagen: 2 Anlage1_Lageplan und Baufeld
Anlage2_Planung Parkhaus

Beschlussantrag:

Zur Realisierung eines Parkierungsgebäudes veräußert die Universitätsstadt Tübingen das 2.537 m² große Flst. Nr. 6923, Gemarkung Tübingen (siehe Anlage 1) an die Technologiepark Tübingen-Reutlingen GmbH (TTR). Der Verkaufswert beträgt 200 €/m² und somit insgesamt 507.400,00 €.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2019
Sonderrechnung -Entwicklungsbereich Obere Viehweide		EUR
Einnahmen; Grundstückserlöse	7.6153.3500.000-0100	1.228.000
Ordnungsmaßnahmen; Private Stellplatzablösebeiträge für Parkgaragenbau	7.6153.9531.000-0150	700.000

Ziel:

Schaffung von notwendigen Stellplätzen im Wissenschafts- und Technologiepark

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Entsprechend dem Mobilitätskonzept für den Wissenschafts- und Technologiepark (siehe hierzu die Vorlage 80/2019) werden im Technologiepark 1.300 bis 1.400 Kfz-Stellplätze benötigt. 300 bis 400 dieser Stellplätze werden oder sind bereits dauerhaft auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen oder oberirdisch untergebracht. Die übrigen rund 1.000 Stellplätze sollen gebündelt in zwei Parkhäusern umgesetzt werden. Den Bau des 1. Parkhauses mit 338 Stellplätzen übernimmt die Technologieparks Tübingen-Reutlingen GmbH (TTR). Hierfür wird die Veräußerung des Flst. Nr. 6923 (Baufeld 10) erforderlich.

2. Sachstand

Die Technologiepark Tübingen Reutlingen GmbH (TTR) wird auf dem ca. 2.537 m² großen Baufeld 10 ein Parkhaus mit 338 Stellplätzen errichten (siehe Anlage 2). Das Parkhaus wird überwiegend den Beschäftigten der Unternehmen aus dem Technologiepark zur Verfügung stehen. Die Firmen können die Stellplätze entsprechend anmieten. Die Abfrage bei den Unternehmen läuft derzeit parallel zur Planung des Gebäudes. Die TTR wird die Stellplätze zu marktüblichen Preisen an die Unternehmen vermieten. Im Erdgeschoss und im Zufahrtsbereich zum Parkhaus sind mind. 27 öffentlich nutzbare Stellplätze vorgesehen, die mittels Parkscheinautomaten bewirtschaftet werden. Ziel der Verwaltung ist es das Parkhaus durch flexible Zuordnung optimal ausnutzen zu können. Mindestens zwei der öffentlichen Stellplätze werden mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet. Das Parkhaus ist so konzipiert, dass die einzelnen Stellplätze mit Ladestationen nachgerüstet werden können. Die gesamten Stellplätze im Parkhaus werden mit Baulasten belegt, die für die Nutzungen im Gebiet baurechtlich anfallen.

Das bis zu 20 m hohe Gebäude bildet eine durchgehende Raumkante zum Platz am Pförtnerhäuschen und zur Paul-Ehrlich-Straße im Süden aus. Der Zugang zum Treppenhaus befindet sich im Osten des Gebäudes ebenso wie die Zufahrt, welche im Nordosten an die Haupteinschließung des Quartiers, die Friedrich-Miescher-Straße, anschließt. Die Anordnung von Gebäude und Freiräumen sowie die geplante Erschließung wurden vom Gestaltungsbeirat am 08.03.2019 als schlüssig erachtet. Als Gegenüber des bereits diskutierten Amazon-Gebäudes und in Reaktion auf die Geometrie wurde von den drei vorgelegten Fassadenvarianten (siehe Anlage 2) eindeutig die Ausführung mit „runden Ecken“ und Geflecht bevorzugt, wobei die endgültige Materialität der Fassade noch zu klären und detaillieren ist. Diese Klärung läuft derzeit, da insbesondere das Brandschutzkonzept besondere Anforderungen an die verwendbaren Materialien stellt. Die endgültige Fassade soll bis zum 19.09.2019 vorliegen.

Die westliche Gebäudewand wird als Brandwand ausgebildet, die im nördlichen Bereich begrünt ist. Hier soll im Anschluss ein winkelförmiges Gebäude angebaut werden. Die TTR soll auch dieses Gebäude erstellen und im Erdgeschoss dieses sog. „TTR3“ zur Versorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Technologieparks eine Kantine umsetzen. In den Obergeschossen werden wie bei der TTR üblich flexible Büro- und Laborflächen angeboten, wovon ein Teil der Flächen für Ausgründungen und Start-Ups aus dem Wirkungsbereich der TF R-T GmbH für die Dauer von 2 Jahren zur Verfügung gestellt wird.

Über die Gebäudekonzeption hinaus wird mit der TTR im Kaufvertrag zum Parkhaus insbesondere ein Vorkaufsrecht gemäß § 1094 Abs. 1 BGB zugunsten der Stadt vereinbart. Sofern das Gebäude eine Wärmeversorgung benötigt, besteht zudem Anschlusspflicht an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke. Ferner ist auf dem Dach eine PV-Anlage umzusetzen.

Die TTR hat im Juni 2019 das Baugesuch eingereicht, so dass noch dieses Jahr mit dem Parkhausneubau begonnen werden kann.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Grundstück an die TTR zu veräußern.

4. Lösungsvarianten

Das Grundstück wird nicht an die TTR veräußert und die Verwaltung beauftragt, einen anderen Bauherren für das Parkhaus zu suchen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstückserlöse in Höhe von 507.400,00 € werden voraussichtlich im Jahr 2020 unter der Haushaltsstelle 7.6153.3500.000-0100 „Grundstückserlöse“ vereinnahmt. Der Kaufpreis wird mit der ersten baurechtlichen Schlussabnahme des Parkhauses fällig.

Die TTR erhält von der Stadt zum Ende des Jahres 2019 voraussichtlich rund 600.000 €, die zur Mietminderung der Stellplätze verwendet werden sollen. Dies sind Gelder, welche die Stadt in den letzten Jahren von Unternehmen bekommen hat bzw. zeitnah bekommen wird (z.B. Amazon), die keine eigenen Stellplätze auf dem Baugrundstück einrichten wollten und die Baulast an die Stadt weitergegeben haben. Je Stellplatz wurden 4.000 € fällig. 184 Stellplatzbaulasten wird die TTR durch ihre eigenen Vorhaben einbringen. Die Ausgaben sind unter der Haushaltsstelle 7.6153.9531.000-0140 „Private Stellplatzablösebeiträge für Parkgaragenbau“ abgebildet.