

**Universitätsstadt Tübingen**  
Wirtschaftsförderung  
Flink, Thorsten Telefon: 07071-204-2630  
Rehm, Melinda Telefon: 07071-204-2316  
Gesch. Z.: /

Vorlage 204/2023  
Datum 26.10.2023

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Aischbach II - Verfahren zur Grundstücksvergabe**  
**Bezug:** 272/2021, 92/2023  
**Anlagen:** Anlage 1 Abgrenzung zur Vermarktung

---

## **Beschlussantrag:**

1. Den unter Punkt 2. e) aufgeführten Vergabekriterien und dem unter Punkt 2. d) beschriebenen Vergabeverfahren wird zugestimmt.
2. Die Entscheidung der Vergabe von Grundstücksoptionen wird in dem Gebiet „Aischbach II“ auf die nach 2. g) zu bildende Vergabekommission übertragen.
3. Für die von der Stadt zu veräußernden Grundstücksbereiche Ziffer 1,7 und 9 beträgt der Kaufpreis 185€/m<sup>2</sup>. Für die Grundstücksbereiche Ziffer 2-5, sowie für Ziffer 8 beträgt der Kaufpreis 195€/m<sup>2</sup>. Für die baulich höher ausnutzbare Fläche Ziffer 6 beträgt der Kaufpreis 450 €/m<sup>2</sup>.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2023	VE 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
<b>7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr</b>		<b>EUR</b>				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	0	5.000.000	3.000.000	3.000.000
6	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>	<b>5.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>
14	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>3.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
16	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>

Die Einzahlungen aus den Grundstücksverkäufen werden auf dem PSP Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ verbucht.

### Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ (Vorlage 92/2023) wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um im nächsten Schritt die gewerblichen Baugrundstücke auszuschreiben und zu vergeben. Mit dieser Vorlage sollen insbesondere Verfahren und Kriterien für die Vergabe der Grundstücke konkretisiert und die Grundstückspreise festgelegt werden. Anschließend kann der Verkauf der Grundstücke in die Wege geleitet werden.

2. Sachstand

a) bisheriges Verfahren

Mit Vorlage 272/2021 hatte die Verwaltung die Grundzüge des Vergabeverfahrens, welches zur Vergabe der Gewerbegrundstücke im Gebiet Aischbach II angewendet werden sollte, beschrieben. Das Verfahren wurde in zwei Phasen unterteilt. In der 1. oder sog. Vor-Options-Phase sollten sich vorab Betriebe auf die westlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Flächen gemeinschaftlich bzw. kooperativ bewerben können. Ziel war dabei eine möglichst flächensparende Bebauung dadurch zu erreichen, dass Betriebe entweder gemeinsam einen ganzen Gebäudekomplex errichten oder bestimmte Funktionsräume (z.B. Sozialräume, Lagerräume, Stellplatzfläche o.Ä.) zusammen planen und nutzen oder zumindest auf Abstandsflächen zueinander verzichten und auf die jeweilige Grundstücksgrenze bauen.

Die Wirtschaftsförderung lud am 30.11.2021 zu einer ersten Informationsveranstaltung, in der das Gebiet und das geplante Verfahren vorgestellt wurden. Es nahmen rund 30 Betriebe teil. Anschließend konnten sich die Betriebe als Interessent an Phase 1 auf dem städtischen Webportal „Baupilot“ eintragen und entsprechende Angaben zu ihrem Betrieb und Bauvorhaben in Aischbach II machen. Zu einer weiteren Veranstaltung am 14.03.2022 wurden diese Betriebe eingeladen. Die Ergebnisse der Baupilot-Einträge wurden präsentiert und anschließend konnten sich alle Betriebe vorstellen und mit den anderen zwecks Auslotens eines gemeinsamen Projekts in Kontakt treten. Hieran nahmen 22 Betriebe teil.

Zwischenzeitlich hat auch die Wirtschaftsförderung versucht, Betriebe mit ähnlichen oder sich ergänzenden Interessen zusammenzubringen. Am 18.05.2022 folgte schließlich eine dritte Veranstaltung für interessierte Betriebe an Phase 1, in der Experten zum Thema Bauen in Gemeinschaft planerische, bauliche, finanzielle oder auch steuerliche Aspekte beleuchteten. Auch hier gab es ausreichend Möglichkeit zum Vernetzen, was etwa 20 interessierte Betriebe in Anspruch nahmen.

#### b) Anpassung Verfahren

Seit Beginn der Registrierung der Betriebe auf der digitalen Internetplattform Baupilot bis etwa Ende 2022 hatte die Wirtschaftsförderung Kenntnis von etwa 4-5 ernsthaften Anbahnungen von gemeinschaftlichen Bauprojekten. Doch leider haben sich im Laufe des Verfahrens alle bis auf eine Gruppe wieder aufgelöst. Auf Nachfrage gaben die Betriebe unterschiedliche Gründe an: insbesondere die Steigerung der Baukosten, Zinsen und die allgemeine Inflation führten zu erhöhter Vorsicht der Betriebe, so dass manche Betriebe ihr Vorhaben zunächst verschoben haben oder doch lieber alleine und somit kalkulierbarer handhaben wollen. Einige Betriebe wurden zwischenzeitlich auch anderweitig fündig, was besonders dann evident war, wenn es ein Initiator einer Gruppe war.

Da nun nur noch 2-3 Betriebe an einer gemeinschaftlichen Bauweise interessiert sind, schlägt die Verwaltung vor, direkt in die Phase 2 der Vergabe einzusteigen. Wegen der fehlenden Quantität ist aus Sicht der Verwaltung keine unverbindliche Vor-Option oder „Letter of Intent“ für diese Gruppe erforderlich. Sie kann sich im Rahmen der Phase 2 normal beteiligen und kann bei entsprechender Bewerbung für gemeinschaftliche Bauweise bei den Vergabekriterien berücksichtigt werden.

Dennoch möchte die Verwaltung die Förderung gemeinschaftlicher Bauprojekte weiter unterstützen. Die Möglichkeiten und Vorteile flächensparenden Bauens sind angesichts des begrenzten Vorrats an (gewerblichen) Bauflächen für die Standortentwicklung langfristig gesehen sehr wichtig. Daher sollen Ansätze flächensparenden Bauens bei den Vergabekriterien weiterhin berücksichtigt werden.

#### c) Festlegung des Gebiets der zu vermarktenden Gewerbeflächen

Die in Anlage 1 rot umrandete Fläche mit einer Gesamtgröße von etwas mehr als 1,6 ha soll ausgeschrieben und vergeben werden. In der Übersichtskarte sind die Ziffern 1 bis 9 angegeben. Das sind Grundstücksparzellierungen, die aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans eine mögliche sinnvolle Einteilung darstellen. Endgültig entscheidet die Vergabekommission über die Parzellierung anhand der eingegangenen Bewerbungen und

Bedarfe der Betriebe. Es ist möglich und wahrscheinlich, dass größere (oder auch kleinere) Parzellen an Betriebe vergeben werden.

#### d) Vergabeverfahren

Die Verwaltung plant, die Flächen kurzfristig öffentlich auszuschreiben. Bewerbungen sind über das Webportal „Baupilot“ ausschließlich online einzureichen. Um der Vergabekommission anhand der Vergabekriterien eine gute Entscheidungsgrundlage zu bereiten, müssen die interessierten Betriebe einen Fragebogen ausfüllen und ggf. Nachweise über Angaben beibringen. Dabei können die Unternehmen zwei bis drei präferierte Standorte innerhalb des Gebiets angeben. Als Orientierung dienen die beispielhaften Parzellierungsziffern 1 bis 9. Diese Bewerbungsphase soll zwei Monate dauern.

In den darauffolgenden 6-8 Wochen führt die Verwaltung Gespräche mit allen Bewerber\_Innen, die eine erfolgsversprechende Bewerbung eingereicht haben. Diese Gespräche dienen dazu, Unklarheiten, die sich aus den Bewerbungsunterlagen ergeben haben, zu klären, aber v.a. die Standortfestlegung zu konkretisieren. So kann die Verwaltung der Vergabekommission schon konkretisierte Bewerbungen zur Entscheidung vorlegen.

Die Vergabekommission vergibt einjährige Grundstücksoptionen. Innerhalb dieses einen Jahres haben die erfolgreichen Betriebe Zeit, sowohl ihre Planung zu einem Baugesuch auszuarbeiten als auch ihre Projektfinanzierung abzuschließen. Wenn die erfolgreichen Bewerbungen innerhalb der einjährigen Optionsfrist ein genehmigungsfähiges Baugesuch einreichen, welches mit den Bewerbungsunterlagen übereinstimmt, kann dem Gemeinderat der jeweilige Grundstücksverkauf zum Beschluss vorgelegt werden. Eine einmalige Verlängerung der Optionsfrist unter Angabe nachvollziehbarer Gründe um ein weiteres Jahr soll möglich sein. Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Flächen zur Verfügung stehen, steht es der Vergabekommission frei, eine Nachrückerliste zu bestimmen. Diese kommt zum Einsatz, wenn sich erfolgreiche Bewerbungen wieder aus dem Verfahren zurückziehen sollten.

#### e) Festlegung Grundstückspreise und Randbedingungen

Die Wertermittlung hat ergeben, dass die Grundstücksbereiche entsprechend dem Bebauungsplan „Aischbach II“ wie folgt bewertet werden:

- für die Grundstücksbereiche Ziffer 1, 7 und 9 beträgt der Verkaufspreis 185€/m<sup>2</sup>,
- für die Bereiche Ziffer 2-5, sowie Ziffer 8 beträgt der Verkaufspreis 195€/m<sup>2</sup>
- aufgrund der deutlich höheren baulich möglichen Ausnutzung beim Grundstücksbereich Ziffer 6, beträgt der Verkaufspreis hier 450 €/m<sup>2</sup>

Sollten Betriebe in Ihren Baukonzepten eine Wohneinheit gemäß Bebauungsplan vorsehen, wird ein Aufpreis von 500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich erhoben.

Beim Kauf des Grundstücks müssen die Bewerber\_Innen 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 mindestens nach den energetischen Vorgaben der KfW für die Effizienzgebäude-Stufe 40.
- Die Einhaltung dieser Randbedingungen soll über den Kaufvertrag verbunden mit einem Rückkaufrecht der Stadt geregelt werden.

#### f) Vergabekriterien

Die Verwaltung geht davon aus, dass trotz erschwelter Rahmenbedingungen (hohe Baukosten, gestiegene Zinsen) die Betriebe mehr Gewerbefläche nachfragen werden, als im Gebiet Aischbach II angeboten werden kann. Da der Grundstückspreis pro m<sup>2</sup> fest vorgegeben wird, müssen weitere inhaltliche Beurteilungskriterien festgelegt werden.

Für die Teilnahme an der Ausschreibung müssen Bewerberinnen und Bewerber einen standardisierten Bewerbungsbogen ausfüllen. Anhand dieser Angaben werden die Bewerbungen von der Vergabekommission nach den Vergabekriterien bewertet und haben damit die Chance eine Option zu erhalten.

#### Priorität 1:

- Es handelt sich um eine gemeinschaftliche Bewerbung mehrerer Unternehmen (mindestens zwei), die einen gemeinsamen Gebäudekomplex planen und bauen wollen.
- Der Betrieb ist dem Bereich Handwerk zuzuordnen (z.B. Mitglied der Handwerkskammer und/oder einer Handwerker-Innung).
- Das Unternehmen hat seinen (Haupt-)Sitz in Tübingen.

#### Priorität 2:

- Höhe der Arbeitsplatzdichte: zum Zeitpunkt der Bewerbung (Anzahl aktueller Arbeitsplätze pro m<sup>2</sup> zu erwerbender Grundstücksfläche) sowie nach geplanter Expansion (Anzahl beabsichtigter Arbeitsplätze nach Erweiterung pro m<sup>2</sup> zu erwerbender Grundstücksfläche).
- Dringlichkeit des Flächenbedarfs: hier soll aufgezeigt werden, wie die aktuelle Raumsituation oder Lage des Betriebs die Unternehmensentwicklung behindert.
- Die Art des Betriebes trägt zu einem sinnvollen Branchen- und Flächennutzungsmix des Gebietes bei (zu einseitige Branchenstrukturen des Gebietes sollen verhindert werden).

#### Priorität 3:

- Weitergehende Klimaschutzkonzeption als unter den Bedingungen zur Errichtung des Gebäudes angegeben (z.B. betriebliches Mobilitätsmanagement, Nutzung/Bereitstellung betrieblicher Abwärme, vollständige Ausführung in Holzbauweise etc.).
- Das/die Unternehmen können eine Bilanzierung nach den Kriterien der Gemeinwohlökonomie vorweisen.

- Anzahl der betrieblichen Ausbildungsplätze.
- Anpassungen an die Folgen des Klimawandels auf der geplanten Gewerbefläche: Konzeption zum Umgang mit den Themen Hitze, Trockenheit, Starkregen, Hagel/Unwetter (z.B. Innovative Wasserrückhaltung- und Nutzungskonzepte, Begrünungskonzepte an Gebäudefassade und Dach, etc.).

Aufgrund der städtebaulichen Randbedingungen und der daraus resultierenden Bebauung sind für Parzelle 6 nicht alle Vergabekriterien und ihre Priorisierung verbindlich festzulegen. Die Vergabekommission wird sich in ihrer Beratung aber sinngemäß an den oben genannten Kriterien und Prioritäten orientieren.

Gemäß diesen Beurteilungskriterien und Prioritäten wird die Vergabekommission Optionen für die zur Verfügung stehenden Flächen an die sich bewerbenden Betriebe vergeben. Wenn mehr Flächen nachgefragt werden, als angeboten werden, kann die Vergabekommission Bewerbungen, die nicht sofort zum Zuge gekommen sind, auf eine sog. Nachrückerliste setzen. Sollten im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgreiche Bewerber\_Innen ihre Option zurückgeben, kann die entsprechende Fläche, sofern sie zu den Bedarfen der jeweiligen Bewerbung passt, einem Unternehmen auf der Nachrückerliste angeboten werden. Die Vergabekommission ist nicht verpflichtet, eine Nachrückerliste zu erstellen. Dies hängt von Anzahl und Qualität der eingehenden Bewerbungen ab und liegt allein in der Entscheidungskompetenz der Kommission. Alternativ könnte sonst auch eine Neuausschreibung der noch verfügbaren Parzellen erfolgen. Für letztgenanntes Vorgehen wäre wiederum der Gemeinderat zuständig.

Genau so hängt auch die Anzahl und Größe der insgesamt vergebenen Fläche von Qualität und Anzahl der Bewerbungen ab. Sollten wider Erwarten nur wenige gute Bewerbungen eingehen, kann die Vergabekommission auch entscheiden, nicht für alle verfügbare Grundstücksfläche Optionen zu vergeben. Diese Flächen könnten zu einem späteren Zeitpunkt vergeben werden.

#### g) Besetzung Vergabekommission

Die Vergabekommission entscheidet über die Vergabe der Grundstücksoptionen, die die Basis für den Grundstücksverkauf bilden. Sie soll aus dem Ersten Bürgermeister als Vorsitzendem und je einem Mitglied jeder Gemeinderatsfraktion bestehen. Die Fachabteilung Liegenschaften und die Fachabteilung Stadtplanung, sowie Vertretungen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH (WIT), der Tübinger Kreishandwerkerschaft und dem Verein Tübinger Wirtschaft e.V. werden als beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht) zur Vergabekommission eingeladen.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufs und der Vergabekonditionen sowie -kriterien die Ausschreibung der Baugrundstücke in die Wege zu leiten. Die ermittelten Grundstückspreise sollen dem Verfahren zugrunde gelegt werden.

### 4. Lösungsvarianten

- 1) Das Vergabeverfahren, die einzelnen Kriterien und deren Einteilung in die drei verschiedenen Prioritätsstufen können grundsätzlich angepasst, vereinfacht oder erweitert werden.
- 2) Es könnten einzelne Grundstücke für eine Vorhaltung von Gewerbegrundstücken für einen späteren Vermarktungszeitpunkt zurückgehalten werden.
- 3) Es könnte ein Vergabeverfahren ohne die Festsetzung eines Grundstückspreises erfolgen. Hierzu gibt es unterschiedliche Varianten für eine Gewichtung.

5. Klimarelevanz

Das Vergabeverfahren berücksichtigt die gemeinderätlichen Beschlüsse zur Energieversorgung und Energieeinsparung. Die Vergabekriterien bewerten auch Nachhaltigkeit und ökologische Aspekte.

6. Ergänzende Informationen

Keine.