

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

Vorlage 293/2021
Datum 28.09.2021

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Entwicklungsbereich "Obere Viehweide"; Sachstandsbericht
Bezug:	366/2017, 88/2018, 512/2018, 513/2018, 80/2019, 209/2020, 107/2021, 108/2021
Anlagen:	Anlage 1 Baufelderplan Anlage 2 Freiflächenkonzept

Zusammenfassung:

Die Ansiedlung des Wissenschafts- und Technologieparks Tübingen zeichnet sich seit Jahren durch eine sehr positive und dynamische Entwicklung aus. Durch den zukunftsweisenden Forschungsverbund und „Cyber Valley“ erfährt der Entwicklungsbereich Obere Viehweide insbesondere im Forschungsbereich „Künstliche Intelligenz (KI)“ und maschinellem Lernen zuletzt internationale Beachtung.

Gleichzeitig planen auch die angesiedelten Unternehmen aus den Branchen Biotechnologie und Medizintechnik größere Erweiterungen. Im vergangenen Jahr standen die Bestrebungen der Firma CureVac zur Herstellung eines Covid-19 Impfstoff im Fokus der öffentlichen Diskussion.

Die Verwaltung stellt die aktuellen Projekte und Vorhaben im Wissenschafts- und Technologiepark Tübingen dar und berichtet über den Stand der Umsetzung des Freiraum- und Mobilitätskonzeptes.

Finanzielle Auswirkungen

Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereitgestelltes Budget	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Gesamtkosten
7.511010.9000.01		EUR					
Entwicklungsbereich Obere Viehweide							
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	364.000	1.369.570	231.140	628.900	47.940	2.641.550
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	4.025.000	3.518.000	1.644.400	1.193.970	0	10.381.370
6	Summe Einzahlungen	4.389.000	4.887.570	1.875.540	1.822.870	47.940	13.022.920
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-60.000	-390.000	-50.000	-10.000	0	-510.000
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.860.000	-1.314.000	-2.830.000	-2.081.000	0	-8.085.000
13	Summe Auszahlungen	-1.920.000	-1.704.000	-2.880.000	-2.091.000	0	-8.595.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	2.469.000	3.183.570	-1.004.460	-268.130	47.940	4.427.920
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-1.920.000	-1.704.000	-2.880.000	-2.091.000	0	-8.595.000

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Plan 2021
DEZ02	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke			
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
FB7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.722.250

Die Mittel sind unter PSP-Element 7.511010.9000.01 „Entwicklungsbereich Obere Viehweide“ und dem Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ im Haushaltsplan 2021 veranschlagt.

Weitere Informationen:

Der städtebauliche Entwicklungsbereich Obere Viehweide wurde am 20.11.2000 förmlich festgelegt und zunächst bis zum 31.12.2007 mit einem Förderrahmen in Höhe von 5,5 Mio. € und Finanzhilfen in Höhe von 3,3 Mio. € bewilligt. Dieser Bewilligungszeitraum wurde zuletzt bis zum 30.04.2022 verlängert. Eine erneute Verlängerung bis Ende 2024/Anfang 2025 ist beantragt und dem Umstand geschuldet, dass zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Raum aufgrund der intensiven Bautätigkeit im Quartier und der Verzögerung einzelner Bauprojekte noch nicht umgesetzt werden konnten. Die zugesagten Finanzhilfen (3,3 Mio. €) wurden in voller Höhe abgerufen und der städtische Eigenanteil mit 1,7 Mio. € finanziert. Seit dem Jahr 2010 sind keine weiteren Fördermittel mehr in Anspruch genommen worden.

Die Verwaltung hat die Abrechnung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches mit Unterstützung eines externen Büros im Jahr 2021 als Zwischenstand aufbereitet. In diesem Abrechnungsentwurf sind die entwicklungsbedingten Ausgaben für die Freilegung der Grundstücke, Herstellung von Erschließungsanlagen, Herstellung von baureifen Grundstücken etc. den insbesondere durch die Grundstücksverkäufe bedingten Einnahmen gegenüber zu stellen. Einige zentrale Fragestellungen sind in den nächsten Jahren jedoch aber noch zu klären, wie beispielsweise ausstehende Ausgleichsbeträge zweier Eigentümer oder die genauen Baukosten für noch zu planende öffentliche Räume im Bereich des Horemer etc.

Falls die Kosten für die Entwicklung niedriger sein sollten als die Einnahmen ist die Stadt im Grundsatz verpflichtet, die hierfür in Anspruch genommenen Fördermittel an den Fördergeber zurück zu zahlen. Stand heute wäre im Fall einer Abrechnung im Jahr 2024/2025 mit rund 26,0 Mio. € Ausgaben und 26,8 Mio. € Einnahmen zu rechnen. Aufgrund der oben genannten Ungenauigkeiten lässt sich aber voraussichtlich erst in zwei Jahren das Entwicklungssaldo abschließend einschätzen. Im Jahr 2021 ist mit Ausgaben in Höhe von ca. 1,2 Mio. € und in den Jahren 2022-2024 in Höhe von ca. 6,2 Mio. € für Erschließungsmaßnahmen (Maria-von-Linden-Str., Waldhäuser Straße, öffentl. Plätze an der Sternwarte, Erschließung des Horemer, Verbindungswege) zu rechnen. Im Jahr 2021 werden rund 0,5 Mio. € durch Grundstücksveräußerungen vereinnahmt. Mit weiteren Grundstückserlösen in Höhe von rund 6,2 Mio. € ist in den Jahren 2022-2024 zu rechnen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der rund 17 ha große städtebauliche Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ wurde im Jahr 2000 förmlich festgesetzt. In die Gebietsentwicklung sind Städtebaufördermittel des Landes und Bundes für den Grunderwerb von Flächen des Landes Baden-Württemberg im südlichen Bereich rund um die Sternwarte eingeflossen.

Da die wesentlichen Entwicklungsziele – Ansiedlung von entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierter Unternehmen, Einrichtungen und Gründer aus den Branchen der Bio- und Lebenswissenschaften (Life-Science), der Medizintechnik, der Pharmazie und der Informationstechnologie sowie die Vernetzung und weitere Entwicklung der Max-Planck-Institute und Universität Tübingen innerhalb eines Wissenschafts- und Technologiecampus - weiterhin zu sichern sind, bleibt die Entwicklungssatzung bis zur abschließenden Aufsiedlung des Gebietes bestehen.

Bei der Aufsiedlung des Wissenschafts- und Technologieparks zeichnet sich seit Jahren eine positive Entwicklung ab. Seit Ende des Jahres 2017 hat diese Aufsiedlung weiter deutlich an Fahrt gewonnen. Zahlreiche Partner der Initiative „Cyber Valley“ wie das Land Baden-Württemberg, das MPI oder Amazon sind im Begriff große Einzelvorhaben in kurzer Zeit umzusetzen. Zeitgleich können und wollen auch andere Akteure wie CureVac oder Cegat ihre bis dato erfolgreichen Ansiedlungen durch Erweiterungen und Neubauten ausbauen. Parallel hierzu gilt es die für das Quartier erforderliche Infrastruktur wie Straßen und Parkhäuser in den kommenden Jahren zu planen und umzusetzen.

2. Sachstand

Im Oktober 2020 wurde mit der Vorlage 209/2020 zuletzt umfänglich über die Gesamtentwicklung berichtet. Seitdem konnten folgende wesentlichen Entwicklungen bei den Einzelbauvorhaben sowie im Freiraum- und Mobilitätskonzept erzielt und umgesetzt werden.

- CureVac Real Estate GmbH (Baufeld 1a und 1b): Aktuell laufen die Vorbereitungen für die Produktion eines möglichen Covid-19 Impfstoffkandidaten sowie für die generelle Herstellung und Entwicklung mRNA basierter Stoffe für weitere Forschungslinien der CureVac AG im sog. „GMP IV Gebäude“. Hierzu wird ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich, das im RP Tübingen eingereicht worden ist und die baurechtlichen Änderungen einschließlich eines kleineren Ergänzungsgebäudes (Medienzentrale) einschließt. Die dafür erforderlichen Logistik- und Lagerbereiche werden im bestehenden Gebäude auf Baufeld 4 nachgewiesen. Auf den Grundstücken wurde im östlichen Bereich 2021 eine temporär genehmigte Büro- und Laborcontaineranlage in Betrieb genommen. Die Entwicklung von CureVac hin zu einem weltweit agierenden biopharmazeutischen Unternehmen im Bereich ihrer mRNA-Technologieplattform sowie weitere Kooperationen mit globalen Pharma-Konzernen führen zu einem sehr starken Aufbau von Arbeitsplätzen und weiterem Bedarf an Entwicklungs- und Forschungslaboren, die bis zu einem fortgeschriebenen Gesamtentwicklungskonzept kurzfristig durch temporäre Anlagen und weitere Anmietungen im Stadtgebiet kompensiert werden.
- Parkhaus (Baufeld 2): In den Jahren 2020 und 2021 fanden Gespräche mit dem Land und weiteren möglichen Bauherren und Betreibern für den Bau des 2. Parkhauses inkl. eines Mobilitätshubs statt. Die Parkraumgesellschaft Baden-Württemberg (PBW - ein Beteiligungsunternehmen des Landes) steht inzwischen als Bauherr und Betreiber des Parkhauses fest. Eine Machbarkeitsstudie für das Parkhaus wurde erstellt, die weiteren Planungen sind in Vorbereitung. Das Parkhaus wird 600 bis 700 Stellplätze umfassen und im Erdgeschoss Angebote eines Mobilitätshubs beinhalten. Als Kooperationspartner eines Car-Sharing Pools oder ähnlichem sind die Stadtwerke Tübingen mit eingebunden. Das Grundstück soll nach Abschluss der Planung im Zuge eines Erbbaurechtes an die PBW vergeben werden.
- „Innovationscampus Cyber Valley (ICV)“ Uni und MPI (Baufeld 3): Der Baubeginn für den 1. Bauabschnitt (BA) im Süden des Baufeldes ist im Herbst 2021 geplant. Die Fertigstellung ist für Sommer 2024 anvisiert. Parallel dazu wird das Bau- und Nutzungskonzept für den 2. BA entwickelt, das von 2023 bis 2025 realisiert werden soll.
- Büro- und Laborgebäude mit Logistik für die CureVac Real Estate GmbH (Baufeld 4): Das Büro- und Laborgebäude konnte im Juni 2020 bezogen werden. Die im Erdgeschoss befindlichen Lager- und Logistikflächen sind Teil des BImSchG-Verfahrens für das Baufeld 1a.
- „TTR 3-Gebäude“ (Baufeld 7): Auf der Fläche ist der Bau eines Büro- und Laborgebäudes inkl. Kantine zur Versorgung des Technologieparks vorgesehen. Das Projekt wurde inzwischen genehmigt, das Grundstück mit Vorlage 107/2021 veräußert. Der Baubeginn ist für November 2021 geplant. Die im Gebäude entstehenden Mietflächen werden an Firmen und Einrichtungen, die sich schon im Technologiepark befinden, als Erweiterungsflächen vermietet werden.
- Ovesco Endoscopy AG (Baufeld 9): Das Unternehmen beabsichtigt das Baufeld 9 zu erwerben. Eine im Dezember 2021 endende Kaufoption wurde im Jahr 2016 zwischen Stadt und Ovesco vertraglich geschlossen. Derzeit finden Gespräche statt, in denen die geplante Nutzung und die städtebaulichen Überlegungen diskutiert werden.

- 1. Parkhaus (Baufeld 10): Das Parkhaus der Technologieparks Tübingen Reutlingen GmbH (TTR) mit 344 Stellplätzen ging im Juli 2021 in Betrieb. Bis auf 27 öffentliche Stellplätze im Erdgeschoss handelt es sich um Dauerparkplätze, die vollständig vermietet sind. Tatsächlich ist das Parkhaus aber aktuell meist nicht voll ausgelastet, da insbesondere einige der vermieteten Stellplätze zu Bauprojekten gehören, die sich noch in Erstellung befinden (Amazon, TTR 3, BTZ-Anbau).
- Baufeld B12: Dieses Baufeld direkt nördlich an das entstehende Forschungszentrum von Amazon angrenzend wurde zwischenzeitlich als Teil der Bewerbung der Universität Stadt Tübingen als Teil des Konsortiums der Regionen Karlsruhe, Neckar-Alb und Stuttgart um den „Innovationspark Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg“ vorgehalten. Nachdem das Wirtschaftsministerium des Landes im Juli den Zuschlag für den Innovationspark an die Region Heilbronn erteilt hat, sind die Überlegungen bezüglich dieses Baufelds zunächst hinfällig. Die Planungen zur Nutzung dieses Grundstücks als eine der letzten verfügbaren Flächen im Technologiepark sollen daher vorerst zurückgestellt werden.
- Forschungs- und Entwicklungszentrum für die Firma Amazon (Baufeld 13): Das Gebäude wird aktuell fertiggestellt und soll nach dem mieterseitigen Ausbau voraussichtlich im Mai 2022 bezogen werden. Die Auswahl für einen Betreiber der öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen (voraussichtlich Gastronomie) läuft aktuell.
- Baufeld 14 a und 14b: Die Fortschreibung des Rahmenplans „Max-Planck-Campus“ und die damit verbundene Neuplanung des Instituts für Biol. Kybernetik wird aktuell intensiviert. Bis zu einer abschließenden Planung und Baubeginn kann auf Baufeld 14a dringender Bedarf von Akteuren aus dem Entwicklungsbereich während der Bauphasen auf den Baufeldern 3, 7 und 18 kurzfristig gedeckt werden. Eine temporäre Laborcontaineranlage für Immatix ist bis Mitte 2023 genehmigt und errichtet. Für die Universität Tübingen wird eine Bürocontaineranlage als Zwischennutzung bis Anfang 2025 angestrebt.
- CeGat GmbH (Baufeld 15): Die CeGat GmbH beabsichtigt ihr bestehendes Gebäude im Westen mit einem Büro- und Laborgebäude auf dem bestehenden Firmen-Parkplatz zu erweitern. Die Baugenehmigung wurde inzwischen erteilt, der Erweiterungsbau soll von Oktober 2021 bis Herbst 2023 realisiert werden. Die Stellplätze der Firma werden in das Parkhaus B2 verlagert.
- Baufeld 16: Die Optionsvergabe für das Grundstück wurde mit Vorlage 108/2021 beschlossen. Die Ausschreibung läuft. Bewerbungen sind bis Dezember 2021 einzureichen. Die Vergabekommission soll im 1. Quartal 2022 tagen.
- Fläche C3 /Waldhäuser Straße 64: Die Bitec GbR plant den Um-, An- und Erweiterungsbau des ehemaligen „Astronomischen Instituts“ als Labor- und Bürogebäude für die HB Technologies AG und ihre Tochter Intavis AG. Der Verkauf einer Arrondierungsfläche an der Paul-Ehrlich-Straße wurde mit Vorlage 21/2021 beschlossen. Das Baugenehmigungsverfahren ist eingeleitet. Ein Baubeginn ist für Januar 2022 vorgesehen. Das Vorhaben soll Ende 2023 abgeschlossen sein.
- Cumdente (Baufeld 17): Im September 2019 hat Cumdente die Option für das Grundstück ausgeübt und das Grundstück erworben. Auf der Fläche ist ein Forschungs- und Entwicklungszentrum geplant, als 3. Bauabschnitt in Ergänzung zu den Bestandsbauten.

Das Projekt wurde am 13.03.2020 im Gestaltungsbeirat erstmals vorgestellt. Aufgrund der aktuellen Corona Krise sowie einem weiteren Neubauvorhaben der Firma im Gewerbegebiet Neckaraue wurden die Planungen für den Neubau etwas zurückgestellt.

- Erweiterungsbau Biotechnologiezentrum „BTZ“ (Baufeld 18): Die Karl-Schlecht-Stiftung (KSG) als Eigentümerin des BTZ setzt im Westen einen Anbau für die Immatrics Biotechnologies GmbH um. Das Projekt wurde inzwischen genehmigt. Der Baubeginn ist im August 2021 erfolgt und eine Fertigstellung für Mitte 2023 geplant.
- Boarding House (Baufeld 23): Das Gebäude am Horemer wurde inzwischen fertiggestellt und ist als „Konzept Hotel Neue Horizonte“ im Juni 2021 in Betrieb gegangen. Die Auslastung des Hauses in den ersten Monaten ist nach Angaben des Betreibers trotz eingeschränkter Geschäftsreisetätigkeiten wegen Corona sehr zufriedenstellend.
- Robert Bosch GmbH (Baufelder 19, 20, 24): Auf den Flächen ist der sog. „AI-Campus“ für die Robert Bosch GmbH vorgesehen. Die Planungen laufen, der aktuelle Entwurf wurde am 2.10.2020 im Gestaltungsbeirat beraten und in der Folge weiter konkretisiert. Das Projekt wird voraussichtlich im 1. Halbjahr 2022 in den städtischen Gremien behandelt werden können.
- Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche (Landschaftspark) und öffentlichen Stellplätze am Nordring (vgl. Vorlage 342/2019) erfolgte im Zeitraum April 2020 bis November 2020.
- Am 27.07.2020 erfolgte der Baubeschluss (vgl. Vorlage 141/2020) zur abschnittswisen Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, bestehend aus dem Platz am Pförtnerhäuschen, dem zentralen Boulevard, dem Platz an der Sternwarte und der Alltagsangebote. Der „Platz am Pförtnerhäuschen“ wird aktuell als 1. Bauabschnitt mit allen technischen und gestalterischen Details sowie Materialien und Ausstattungselementen des Gesamtfreiraumkonzepts hergestellt. Die Einbindung der Bushaltestellen und der restauratorische Umgang mit der „Ochsenmauer“ sind abgestimmt. Die Fertigstellung erfolgt bis Ende des Jahres. Die Übernahme der Gestaltkonzeption und des Pflasterbelags auf die Vorbereiche von Baufeld 13 („Amazon“), Zugang Parkhaus 1 (Baufeld 10) und weiterer Angrenzer der folgenden Bauabschnitte konnte erreicht werden.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die unter Punkt 2 dargestellten Maßnahmen begleiten bzw. umsetzen.

4. Lösungsvarianten

Die Maßnahmen werden bei Bedarf an aktuelle Voraussetzungen angepasst und der Gemeinderat informiert.

5. Klimarelevanz

Im Gebiet besteht die Verpflichtung zur Errichtung und Nutzung einer Photovoltaikanlage sowie Neubauvorhaben an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Tübingen GmbH anzuschließen. Die Umsetzung dieser und weiterer Klimaziele erfolgt auf Projektebene.

