

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Rasch, Martin Telefon: 07071/204-2624
Gesch. Z.: 72/MR/

Vorlage 198/2025
Datum 01.10.2025

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Wissenschafts- und Technologiepark "Obere Viehweide";
Optionsvergabe für das Baufeld 24 (Flst.-Nr. 8616) an die
TTR GmbH**

Bezug: 80/2019, 270/2019, 529/2023; 529a/2023

Anlagen: Anlage 1: Bauflächen
Anlage 2: Projektdarstellung TTR GmbH / Cyber Valley GmbH
Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 508

Beschlussantrag:

1. Einer bis 31.12.2035 befristeten Grundstücksoption an die TTR GmbH für das Baufeld 24 entsprechend Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Den in Ziffer 2.2 aufgeführten wesentlichen Eckpunkten für eine abschnittsweise Veräußerung des Baufelds 24 wird im Grundsatz zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm										
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029 ff.	Gesamtkosten	
	7.511010.9000.01 Entwicklungsbereich Obere Viehweide	EUR								
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	779.168	0	0	0	0	0	0	779.168	
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	0	156.000	0	107.850	0	4.135.170	0	4.399.020	
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	1.953.985	1.901.320	0	3.264.270	1.244.810	0	0	8.364.385	
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	48.659	0	0	0	0	0	0	48.659	
6	Summe Einzahlungen	2.781.812	2.057.320	0	3.372.120	1.244.810	4.135.170	0	13.591.232	
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.515.509	-63.000	0	-15.000	-5.000	-5.000	-5.000	-2.608.509	
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-3.002.955	-1.352.000	-1.979.000	-393.000	-1.880.190	0	0	-6.628.145	
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	-900	0	0	0	0	0	0	-900	
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	-616.000	0	0	0	0	0	0	-616.000	
13	Summe Auszahlungen	-6.135.364	-1.415.000	-1.979.000	-408.000	-1.885.190	-5.000	-5.000	-9.853.554	
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-3.353.552	642.320	-1.979.000	2.964.120	-640.380	4.130.170	-5.000	3.737.678	
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-6.135.364	-1.415.000	-1.979.000	-408.000	-1.885.190	-5.000	-5.000	-9.853.554	

Die Grundstückserlöse für das Baufeld 24 sind im Haushaltsplan 2025 auf dem PSP-Element 7.511010.9000.01 „Entwicklungsbereich Obere Viehweide“ für das Baufeld 24 im Jahr 2026 und teils in 2027 veranschlagt. Gleiches gilt für Einnahmen durch die Beteiligung des Grundstückserwerbers an der Niederschlagswasserinfrastruktur.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Bei der Aufsiedelung des Wissenschafts- und Technologieparks in Tübingen zeichnet sich seit Jahren eine positive Entwicklung ab. Aus den Branchen Biotechnologie und Medizintechnik konnten erfolgreiche Unternehmen wie die CureVac AG, Immatics Biotechnologie GmbH, CeGaT GmbH, HB Technologies AG, Cumdente GmbH oder Ovesco Endoscopy AG im Technologiepark angesiedelt werden.

Seit Ende des Jahres 2017 hat diese Entwicklung weiter deutlich an Fahrt gewonnen. Mit dem zukunftsweisenden „Innovationscampus“ Cyber Valley wurde im Technologiepark die

Erforschung und Anwendung von intelligenten Systemen dauerhaft verankert und der Hightech-Branchenmix vergrößert. Rund um den Innovationscampus ist ein lebendiges, internationales Ökosystem entstanden, das Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft zusammenbringt – geeint im Streben nach technologischer Exzellenz, europäischer Souveränität sowie kommerziellem Ausgründungserfolg.

Tübingen erhält hierdurch einen (weiteren) Leuchtturm in seiner Wissenschafts- und Forschungslandschaft. Ein zentrales Anliegen der Cyber Valley GmbH ist neben der Erforschung und Entwicklung intelligenter Systeme auch die Anwendung und Akzeptanz der selbigen, die sich maßgeblich in Ausgründungen und dem Transfer niederschlägt. Als Leuchtturm und Plattform für die beteiligten Akteure trägt die Cyber Valley GmbH hier aktiv dazu bei, Baden-Württemberg auf der globalen KI-Landkarte zu etablieren. Dies wird vor allem im Cyber Valley Start-up Network sichtbar, dass inzwischen etwa 100 Start-ups zählt und erfolgreiche Programme für angehende Gründer auflegt, wie beispielsweise der Cyber Valley AI Incubator, welcher seit 2022 zweimal im Jahr durchgeführt wird.

Auf Grundlage dieser Entwicklung sieht die TTR GmbH, eine Tochtergesellschaft der L-Bank, die Entwicklung eines Cyber Valley Startup Campus Tübingen als Stärkung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort an.

Die TTR GmbH ist seit 25 Jahren an den Standorten Tübingen und Reutlingen in der Entwicklung von Flächenangeboten für technologieorientierte Unternehmen in integrierten Standortkonzepten engagiert. In Tübingen wurden bisher das Biotechnologiezentrum, die Gebäude Maria von Linden Straße 2 und 6 sowie das Parkhaus von der TTR GmbH errichtet.

2. Sachstand

2.1. Aufbau „Cyber Valley Startup Campus Tübingen“

Als Kooperationspartner der Stadt ist die TTR GmbH seit 2001 im Wissenschafts- und Technologiepark tätig. „Cyber Valley“ besteht aus drei zentralen Säulen: dem Innovationscampus, der GmbH und der Community. Gemeinsam verfolgen sie das Ziel, Forschung, Entwicklung, Anwendung und Akzeptanz intelligenter Systeme voranzutreiben – mit einem starken Fokus auf ethische und gesellschaftliche Auswirkungen. Die Cyber Valley GmbH wurde als Landesagentur und zentraler Dienstleister der Community von zwei Mitgliedern des Innovationscampus (Land Baden-Württemberg und Max-Planck-Gesellschaft) im Jahr 2021 gegründet. Mit der Universität Tübingen, dem Max-Planck-Institut für Intelligente Systeme (MPI-IS), der Cyber Valley GmbH und Amazon sind in diesem Kontext bereits namhafte Akteure vor Ort.

Die TTR GmbH beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Cyber Valley GmbH (siehe Anlage2), einen „Cyber Valley Startup Campus Tübingen“ mit 700 - 900 Arbeitsplätzen bevorzugt für die Ansiedlung von Gründerunternehmen mit einem Fokus auf Intelligente Systeme im Wissenschafts- und Technologiepark Tübingen zu errichten. Ein solcher Campus bietet die Möglichkeit, Synergien aus Kooperationen zu nutzen, neue Talente zu akquirieren und neu entstehende Unternehmen dieses Bereichs dauerhaft anzusiedeln. Der neue Standort soll nicht nur die enge Vernetzung mit der Forschungslandschaft in Tübingen ermöglichen, sondern auch für Start-ups Flächen bereitstellen. Der Campus hat zudem den Anspruch, das Thema KI einer breiten Öffentlichkeit näherzubringen bzw. die Unternehmen mit der Stadtgesellschaft zu vernetzen. Als Teil des Campus werden Kommunikationsbereiche, mul-

tifunktionale Begegnungs- und Veranstaltungsflächen, ein gastronomisches Angebot, eine Einrichtung zur Kinderbetreuung und ansprechende Freiräume als wesentlich erachtet. Die städtebauliche Anordnung, Größe und Kubatur der Gebäude soll mittels einer Mehrfachbeauftragung durch konkurrierende Planungen mehrerer Architekturbüros definiert werden. Das Campus Gelände bildet städträumlich den Übergang zwischen den großformatigen Gebäuden im Osten und der kleinteiligeren Bebauung des Technologieparks zur Wohnbebauung im Westen. Die Gebäude werden insbesondere bzgl. der Hülle und Materialität in den nächsten Planungsschritten nach der Prämierung weiter ausgearbeitet. Auf die Maßstäbe der angrenzenden Bebauung soll so reagiert werden.

2.2. Eckpunkte Optionsvergabe Baufeld 24

Durch die Vergabe der Grundstücksoption wird der TTR GmbH bis 31.12.2035 eine Option zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes eingeräumt.

Wesentliche Eckpunkte dieser Option lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ausarbeitung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes für das 12.174 m² große Baufeld 24 bzw. den „Cyber Valley Startup- Campus“.
- Übernahme des übergeordneten Freiraumgestaltungskonzepts auf die private östliche Grundstücksfläche entlang der Waldhäuser Straße analog des „Boulevards“ in der Maria-von-Linden Straße.
- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung durch die TTR GmbH zur Findung des Gesamtkonzeptes mit mehreren Planungsbüros von Architekten und Landschaftsarchitekten. Ein Beurteilungsgremium aus externen Fachleuten, TTR, Verwaltungsvertretungen, Gremienvertretungen sowie Einwohnervertretungen aus der Nachbarschaft soll das weiterzuverfolgende Gesamtkonzept auswählen.
- Umsetzung des Gesamtkonzeptes in mehreren, von Süden beginnenden Bauabschnitten in den nächsten 10 Jahren.
- langfristige Bereitstellung von Flächen für Startups aus dem KI- Bereich oder anderer Forschungsbereiche des Wissenschafts- und Technologiepark Tübingen durch die TTR GmbH.
- Integration von quartiersergänzenden Nutzungen wie Kinderbetreuungseinrichtung, gastronomische Angebote etc., sofern sich diese durch die TTR GmbH wirtschaftlich abbilden lassen.
- Mit dem angrenzenden, vom Land geplanten öffentlich zugänglichen Parkhaus mit rund 630 Stellplätzen soll der reale Stellplatzbedarf des Campus gedeckt werden. Aufgrund dessen wird zumindest für den 1. Bauabschnitt auf den realen Nachweis von Stellplätzen verzichtet werden. Sollte sich bei der weiteren Aufsiedlung ein erhöhter Bedarf abzeichnen, sind Tiefgaragen in den nachstehenden Bauabschnitten vorzusehen. Eine Ablöse bzw. ein Verzicht für erforderliche Baulasten für den 1. Bauabschnitt ist in Höhe von 9.800 € je Stellplatz vorgesehen.
- Die Grundstücksbildungen und Veräußerungen der Teilstücke erfolgen auf Basis des beschlossenen Gesamtkonzepts nach Bauabschnitten und auf Grundlage des jeweils gültigen Neuordnungswertes. Der abschließende Kaufpreis wird zum Zeitpunkt der Veräußerung in den erforderlichen Verkaufsbeschlüssen bestimmt.

- An den Kosten für die Ableitung und Rückhaltung des auf dem Baufeld 24 anfallenden Niederschlagswassers von insgesamt rund 91.000€ hat sich der Erwerber anteilig zu beteiligen und sicherzustellen, dass dies auch für potenzielle weitere Bauabschnitte auf dem Baufeld möglich sein wird.
- Sofern die Bauverpflichtungen wider Erwarten nicht umgesetzt werden können, fallen die Grundstücke an die Stadt oder einen von ihr benannten Dritten zurück.
- Sollte sich die erwartete Entwicklung des Cyber Valley Startup Campus Tübingen nicht in einer angemessenen Zeit realisieren lassen oder während der Entwicklung eine Ansiedlung eines anderen Unternehmens von überragender Bedeutung für die Stadt Tübingen auf dem Gelände notwendig sein, ist die TTR GmbH zur Rückgabe der Option bereit. Im Fall der Ansiedlung eines anderen Unternehmens auf Teilflächen erfolgt die Rückgabe der Option gegen eine hierfür anteilige Erstattung der Kosten der Mehrfachbeauftragung.

2.3. Bebauungsplan

Das Baufeld 24 liegt im Bebauungsplan Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord, der am 2.12.2017 in Kraft getreten ist (siehe Anlage 3). Die Konzeption des Bebauungsplanes bietet ohne Kenntnis über konkrete Ansiedlungsinteressen einen flexiblen Rahmen zur baulichen Entwicklung des Baufeldes 24. Die städtebauliche und architektonische Grundstücksentwicklung muss auf dieser gesicherten bauplanungsrechtlichen Basis erfolgen.

3. Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt werden die TTR GmbH und der Cyber Valley GmbH in Abstimmung mit der Stadt die Mehrfachbeauftragung vorbereiten. Auf dieser Grundlage wird in 2026 die Mehrfachbeauftragung erfolgen.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschluss für einen „Cyber Valley Startup Campus“ mit dem beschriebenen Verfahrensweg und einer befristeten Optionsvergabe zuzustimmen.

5. Lösungsvarianten

Es wird keine Option an die TTR GmbH vergeben. Eine Ansiedlung der Gründer und Unternehmen aus der Cyber Valley Community und des Technologieparks erfolgt in Tübingen nicht. Die Flächen könnten anderen Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.