

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Hertel, Gabriele Telefon: 07071 204-2767
Gesch. Z.: 72/GH/

Vorlage 116/2016
Datum 06.04.2016

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Technologiepark Obere Viehweide, Freiraumplanung - Vorentwurf
Bezug:	Vorlage 406/2015
Anlagen: 3	Anlage 1_Übersicht Auftrag Planungsbüro Anlage 2_Lageplan Freiräume Anlage 3_Lageplan Freiräume Detail

Zusammenfassung:

Mit der Freiraumplanung wird eine hohe Qualität in der städtebaulichen Weiterentwicklung des Technologieparks geschaffen. Die Freiraumplanung soll die verschiedenen Technologiehochbauten zusammenbringen und den öffentlichen Raum aufwerten, so dass dieser gut nutzbar ist und eine hohe Aufenthaltsqualität sowohl für die Nutzer des Technologieparks als auch für die angrenzenden Bewohner erhält.

Ziel:

Die Umsetzung des Technologieparks

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide wird nach langjähriger Unterbrechung städtebaulich weiter entwickelt, um die Ansiedlung von forschungsintensiven und technologieorientierten Unternehmen mit deren Nutzungsanforderungen zu ermöglichen.

Aufgrund der anstehenden Entwicklungen, wie u.a. der Erwerb der Flächen von der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere (BFAV) und die Standortentwicklung des Unternehmens CureVac AG, wurde ein auf den damaligen Rahmenplan von Janson+ Wolfrum aufbauendes Plankonzept erarbeitet. Das Plankonzept stellt die Grundlage für die einzelnen Bauabschnitte des Technologieparks und die Bebauungsplanverfahren dar.

Im Technologiepark werden entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierte Unternehmen aus dem Bereich Bio- und Lebenswissenschaften (Life-Science) ansiedeln. Jedes zukünftig ansiedelnde Unternehmen braucht größtmögliche Flexibilität in der Gebäudearchitektur, um den speziellen Anforderungen ihrer Technologie gerecht zu werden. Die Verwaltung hat daher wenig Einfluss auf die Gestaltung der Gebäude. Die Steuerung der städtebaulichen Qualität im Technologiepark seitens der Verwaltung soll deswegen durch eine gute Freiraumplanung geschehen. Die Freiraumplanung soll die verschieden gestalteten Hochbauten zusammenführen und den öffentlichen Raum aufwerten, so dass dieser gut nutzbar ist und eine hohe Aufenthaltsqualität sowohl für die Nutzer des Technologieparks als auch für die angrenzenden Bewohner erhält.

2. Sachstand

Das Büro frei raum concept, Sinz-Beerstecher + Böpple, Landschaftsarchitekten bdla aus Rottenburg wurde nach dem Vergabebeschluss vom 30.11.2015 im Gemeinderat (siehe Vorlage 406/2015) mit den Planleistungen „öffentliche Freiräume im Technologiepark Obere Viehweide“ stufenweise beauftragt.

Für die im Lageplan rot dargestellten Flächen I – X (siehe Anlage 1) und die entwässerungstechnisch erforderliche Retentionsfläche in der öffentlichen Grünfläche erarbeitete das Büro frei raum concept einen Vorentwurf.

Der Vorentwurf sieht folgendes vor (siehe Anlage 2):

- Eine **öffentliche Grünfläche** zwischen dem baumbewachsenen Hang am Nordring und den geplanten Grundstücken im Technologiepark. Diese Fläche wird als Wiesenhang ausgebildet und mit der Grünfläche nördlich des Schönblicks verbunden. In dem Wiesenhang wird eine offene Retentionsmulde (Rückhaltung des Regenwassers mit Anschluss an das Hochwasserrückhaltebecken Täglesklinge) gestalterisch integriert. Am Fuße der Böschung des Retentionsbeckens ist ein Sitz- und Liegedeck mit einer vorgelagerten Platzfläche vorgesehen. Sie lädt zum Verweilen mit Blick auf die Stadtlandschaft und die Alb ein. Neue Wegeverbindungen werden geschaffen und an das bestehende Wegenetz zur Innenstadt und Waldhäuser Ost angeschlossen. Die Fläche wird für die Bewohner aus den angrenzenden Wohngebieten und die Nutzer des Technologieparks erschlossen und nutzbar gemacht.
- Eine **zentrale Achse als Begegnungszone** mit Bäumen und großzügigen Freibereich

entlang der Planstraße 2. Die Begegnungszone wird als „grünes Gestaltungsband“ mit Betonsteinpflaster sowie grün- und wassergebundenen Flächen in einem unregelmäßigen Rhythmus ausgebildet. Die Gestaltung des Bandes kann sich entsprechend der zukünftigen Nutzungen und deren heute noch nicht absehbaren Erschließungsbedarfen flexibel anpassen. Die Bäume werden entgegen der streng achsialen Wegeführung frei untergebracht und bilden zu den baulichen Raumkanten eine lockere Struktur. Drei verschiedene Baumarten mit unterschiedlichen Größen, Wuchsformen und Blüh- bzw. Herbstfärbungsaspekten werden verwendet. Das „grüne Gestaltungsband“ geht über die Paul-Ehrlich-Straße als Achse auf die Sternwarte zu und endet auf dem öffentlichen Platz. Es wird somit zum Verbindungselement zwischen den neuen und bestehenden Technologienutzungen geschaffen.

- Ein **öffentlicher Platz** zwischen den Gebäuden der Firma Cegat und den Biotechnologiegründerzentrum und dem Freibereich um die Sternwarte. Der provisorische Parkplatz entfällt mit der Herstellung des ersten der zwei vorgesehenen Parkhäuser im Technologiepark. Lediglich einige Stellplätze für die Gastronomie der Sternwarte werden im Süden angrenzend zur Firma Cegat untergebracht. Die Fläche wird großzügig gestaltet und aufgewertet. Durch eine wassergebundene Wegedecke ist der Bereich multifunktional nutzbar. Die öffentliche Grünfläche hin zur Waldhäuser Straße wird durch Hecken ergänzt und gegliedert. Die vorhandene Freiraumgestaltung kann somit klar fortgesetzt werden. In den Rasenflächen werden Spielangebote für Kinder untergebracht.
- Die **denkmalgeschützte Ochsenmauer und das Pförtnerhaus** der ehemaligen BFAV bleiben erhalten. Die beiden prägenden Elemente aus der Zeit der Vorgängernutzung werden durch einen kleinen Platz in die zukünftige Nutzung integriert. Einzelne Bäume und Sitzgelegenheiten schaffen Aufenthaltsqualität.
- Die **Straßenränder des nördlichen Bereichs der Paul-Ehrlich-Straße** werden durch eine Baumreihe aufgewertet. Die geplanten Bushaltestellen werden barrierefrei hergestellt. Der Straßenraum gefasst.

3. Vorgehen der Verwaltung

Der Vorentwurf zur Freiraumplanung ist eine Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 2“. Vor Realisierung der einzelnen Freiräume sollen die entsprechenden Baubeschlüsse gefasst werden.

Der Bebauungsplan wird sich auch mit den privaten Freibereichen zu den öffentlichen Räumen hin beschäftigen und Regelungen treffen, die der Qualität des öffentlichen Raums entsprechen ohne für die Privaten starke Einschränkungen oder unangemessene Investitionen auszulösen.

4. Lösungsvarianten

Gegenüber dem Rahmenplan von Janson und Wolfrum aus dem Jahr 2002 wurden die öffentlichen Freiflächen schon stark reduziert und damit die Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme bereits deutlich verbessert. Durch Wegfall der Grünachse und durch eine noch sparsamere Gestaltung könnten die Aufwendungen jedoch weiter reduziert werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenschätzung für die Herstellung der Freiraume beläuft sich auf ca. 1,4 Mio. €. Diese Summe entspricht den bisherigen Einschätzungen. Die Verwaltung wird in Kürze eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht vorlegen.

Die Honorar- und Herstellungskosten werden über das Treuhandkonto des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Obere Viehweide“ abgewickelt.