

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Zustimmung zum städtebaulichen Konzept und Optionsvergabe für eine Baufläche im Plangebiet Aischbach II
Bezug:	106/2018
Anlagen: 3	Anlage 1_Städtebauliches Konzept Aischbach Teil II Anlage 2_Lageplan Grundstücksoption BrakeForceOne GmbH Anlage 3_Entwurf Ansiedlung BrakeForceOne GmbH

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in Anlage 1 dargestellten städtebaulichen Konzepts das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet „Aischbach Teil II“ weiter zügig zu betreiben.
2. Die Stadt räumt der Firma BrakeForceOne GmbH, Gartenstraße 107, 72074 Tübingen zur Ansiedlung des Betriebs im Plangebiet Aischbach II für eine ca. 7.380 m² große Teilfläche sowie für eine ca. 1.300 m² große Teilfläche eine unentgeltliche Kaufoption bis längstens 31.08.2019 ein. Die Option erfolgt auf Basis der von der Stadt ermittelten Bodenwerte für Gewerbegrundstücksflächen in Höhe von 140,-- €/qm und einem Zuschlag für den Wohnflächenanteil in Höhe von 305,-- €/qm BGF, was auf Basis der vorgelegten Planung einen Grundstückskaufpreis von ca. 2,2 Mio € ergibt.
Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Firma BrakeForceOne GmbH auf dieser Basis über den Grundstückserwerb in Verhandlung zu treten.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Ansatz 2018
Vermögenshaushalt		
Grundstückserlöse	2.8800.3400.000-0101	4.000.000 €

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen und liegenschaftlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben sowie der Firma BrakeForceOne im Plangebiet Aischbach II.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Bebauungsplanverfahren „Aischbach Teil II“ soll weitergeführt werden, damit in der Universitätsstadt Tübingen dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Tätigkeitserweiterung der BrakeForceOne GmbH erfordert eine Erweiterung der Betriebsflächen wie in Vorlage 106/2018 ausgeführt. Der angestrebte Erwerb der Teilflächen im Plangebiet Aischbach II würde eine Zusammenführung aller Standorte und einen Verbleib der Firma am Standort Tübingen ermöglichen.

Für den weiteren Planungsprozess sowie zur Erlangung von Planungssicherheit soll der BrakeForceOne GmbH eine Kaufoption eingeräumt werden.

2. Sachstand

Städtebauliches Konzept / Stand des Bebauungsplanverfahrens „Aischbach Teil II“

Das seit dem Jahr 2006 ruhende Bebauungsplanverfahren „Aischbach Teil II“ wurde wieder aufgenommen.

Im Zuge der zwischenzeitlich durchgeführten Rahmenplanung für die Stadtteilentwicklung („Zukunftsplanung Weststadt“) wurden die städtebaulichen Ziele konkretisiert und grundlegende Entscheidungen für das Gewerbegebiet Aischbach II getroffen. Das betrifft u.a. die verkehrliche Erschließung des Baugebiets und die Anordnung der geplanten Bebauung. Im städtebaulichen Gesamtkonzept wurden nun die spezifischen Planungsanforderungen der Firma BrakeForceOne GmbH berücksichtigt.

Beschreibung des Plangebietes:

Aktueller Zustand

Das Gebiet wird durch gärtnerische und kleingärtnerische Nutzungen geprägt; in zentraler Lage befindet sich zudem eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Gärtnerei Sinner bewirtschaftet mehrere Gewächshäuser, davon befinden sich die vier westlichen auf einem städtischen Pachtgrundstück. Begrenzt wird das Gebiet durch die Herrenberger Straße (B 296) im Norden und den Ammertalradweg im Süden, im Westen grenzt das Areal an den Weilersbach und die anschließende Wohnbebauung.

Planung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit überwiegend gewerblichen Nutzungen auf beiden Seiten der inneren Erschließungsstraße vor. Die Anbindung an die Herrenberger Straße erfolgt über den Knoten Handwerkerpark, zudem ist eine südliche Verbindung zur Sindelfinger Straße vorgesehen (s. Vorlage 24/2018).

Zum möglichen Ausbau der B296 (Herrenberger Straße) finden derzeit Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium Tübingen statt. Es besteht zwischenzeitlich Einverständnis, dass die Neubebauung im Plangebiet bis auf 10 m an den zukünftigen Fahrbahnrand heranrücken kann. Der erforderliche Ausbau der B 296 ist noch konkret festzulegen.

Das westliche Areal und die Bebauung parallel zur Herrenberger Straße (B 296) wird durch die geplante Ansiedlung der Firma BFO GmbH geprägt (s. Anlage 3). Die geplante Höhenentwicklung und die Anordnung der Baukörper reagiert auf die angrenzende Wohnbebauung und die sensible lokalklimatische Situation.

Der östliche Bereich erstreckt sich von der inneren Erschließungsstraße bis zur Gärtnerei Sinner. Hier können auf einer Fläche von insgesamt ca. 9.500 m² weitere Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Als maximale Gebäudehöhen sind 9,0 m bei einer zweigeschossigen Bebauung vorgesehen. Das städtebauliche Konzept beruht auf der Annahme, dass dieses Areal durch eine nördliche Erweiterung der Kommunalen Servicebetriebe Tübingen (KST) an der Sindelfinger Straße und die Ansiedlung weiterer Handwerksbetriebe genutzt wird. Eine dauerhafte Nutzung der vorhandenen Gewächshäuser auf dem städtischen Grundstück (Flst.Nr. 3947) durch die Gärtnerei Sinner ist hierbei nicht vorgesehen.

Bezug nehmend auf den bereits bestehenden Straßenabschnitt des „Handwerkerparks“ ist eine Fahrbahnbreite von 7,0 m geplant. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Bereich der geplanten Ansiedlung der Firma BFO in einer zentralen Tiefgarage. Im östlichen Plangebiet können die Parkplätze straßenbegleitend untergebracht werden. Die fußläufige Erschließung soll nach derzeitigem Planungsstand über beidseitige Gehwege mit einer Breite von 1,6 m bis 2,5 m erfolgen; in nördlicher Richtung ist eine Querung der Herrenberger Straße und eine Anbindung an das Nahversorgungszentrum vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine öffentliche Grünfläche entlang des renaturierten Weilersbaches vor, welche durch einen Gehweg erschlossen wird und attraktive Aufenthaltsbereiche bietet. Diese Freifläche dient zudem als Leitbahn für den Kaltluftabfluss.

Bei dem Ammertalweg handelt es sich um eine wichtige Fuß- und Radwegebeziehung. Durch den direkt angrenzenden öffentlichen Grünstreifen wird die Bedeutung als wichtige Grünverbindung in Ost-West Richtung betont. Die Sicherheit des Rad- und Fußgängerverkehrs muß gewährleistet werden, dem Kreuzungspunkt mit der Gewerbestraße wird in dem Ausführungsentwurf großes Augenmerk geschenkt werden.

Der nunmehr aktuelle städtebauliche Entwurf weicht von den Planungen aus dem Jahr 2006 ab. In der Weiterentwicklung des Bebauungsplan Vorentwurfs wurde insbesondere die Anbindung an die Herrenberger Straße (B 296) vom Knoten Rosentalstraße an den Knoten Handwerkerpark verlagert. Dadurch hat sich auch die Anordnung der überbaubaren Bereiche verändert. Vor dem Hintergrund der sehr starken Nachfrage nach gewerblichen Flächen bei gleichzeitiger Flächenknappheit an Gewerbeflächen wurde der Abstand zur Her-

renberger Straße verringert und größere Gebäudehöhen vorgesehen, soweit damit keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas verbunden sind.

Geplante Ansiedlung der Firma BrakeForceOne GmbH

Wie in der Vorlage 106/2018 festgelegt, erfolgte in den vergangenen Monaten eine intensive Abstimmung zwischen dem Baudezernat der Stadt Tübingen, der Firma BFO GmbH und den von dieser Firma beauftragten Planungsbüros.

Aufgrund des starken Firmenwachstums ist eine Umsetzung des gesamten Bauvolumens nunmehr in einem Schritt vorgesehen, ursprünglich geplante Bauabschnitte sind nicht mehr beabsichtigt.

Die Firma BFO GmbH hat über Machbarkeitsstudien mit der Verwaltung eine städtebauliche Konzeption abgestimmt, die in Anlage 3 dargestellt wird.

Der aktuelle Entwurf sieht eine Bebauung der zwei zur Verfügung stehenden Teilflächen vor. Auf dem westlichen Areal sind drei Baukörper mit Gebäudehöhen von 12 m bis 18,50 m vorgesehen, unterbrochen von zwei Gebäudeteilen mit einer maximalen Höhe von 9,0 m.

Die geplante Höhenstaffelung berücksichtigt die westlich angrenzenden Wohnnutzungen, indem am westlichen Gebäuderand maximale Höhen von 12 m vorgegeben werden. Damit kann auch ein guter Übergang zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche am Weilersbach erreicht werden.

Südlich angrenzend an die Herrenberger Straße sind zwei langgestreckte Baukörper geplant. Diese Bebauung prägt den Stadteingang und korrespondiert mit den großen gewerblichen Baukörpern auf der nördlichen Straßenseite. Durch die geplante Neubebauung wird die Herrenberger Straße auf der Südseite städtebaulich gefasst; aus städtebaulicher Sicht sind Gebäudehöhen bis zu 18,5 m möglich.

Der westliche Gesamtbaukörper weist eine Nord-Süd Ausdehnung von ca. 120 m auf; damit kann eine gute Abschirmung der westlich liegenden Wohnbebauung vor möglichen Lärmemissionen des Gewerbegebiets erreicht werden.

Die Parkierung erfolgt weitgehend in einer zweigeschossigen Tiefgarage, darüber hinaus sind lediglich einzelne oberirdische Besucherstellplätze vorgesehen.

Das vorliegende Konzept der Firma BFO GmbH sieht eine vielfältige Nutzungsmischung vor. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen mit der Firmenansiedlung auch Wohnmöglichkeiten für die Beschäftigten auf dem Firmenareal geschaffen werden. Die sehr wichtige Verknüpfung zwischen Arbeiten und Wohnen unmittelbar am Firmenstandort wurde in den Gesprächen von der Firma BFO als sehr wichtig herausgestellt.

Die Stadt wird Wohnnutzungen in dem gewünschten Umfang von ca. 3200qm im Bebauungsplan berücksichtigen, soweit das aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht möglich ist. Allerdings dürfen hierdurch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht eingeschränkt werden.

Die lokalklimatische Auswirkungen sind in einem nächsten Schritt nun konkret von einem Fachgutachter zu prüfen. Im Fokus werden dabei die Kaltluftabflüsse in Richtung Innenstadt stehen.

Wertermittlung

Die städtische Wertermittlungsstelle hat unter den Maßgaben der vorgelegten Planung eine Wertermittlung vorgenommen. Hieraus ergeben sich eine durchschnittliche GFZ von 1,80 und ein Wohnflächenanteil von 21%.

Unter Heranziehung von Vergleichspreisen wurde für die Gewerbefläche ein Wert von 140,-- €/qm ermittelt. Für den Anteil des Gebäudes, das für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, wurde ein Zuschlag von 305,-- €/qm Bruttogeschossfläche berechnet, so dass sich auf Basis der vorgelegten Planung ein Grundstückskaufpreis von ca. 2,2 Mio € ergibt. Diese Bewertung wird den weiteren Verhandlungen zugrunde gelegt werden.

An dieser Stelle wird noch darauf hingewiesen, dass in Bezug auf eine Erschließung des Grundstücks mit Starkstrom noch Gespräche zwischen den Stadtwerken und der Firma BFO zu führen sind. Inwieweit hier noch eine Kostenbeteiligung der Stadt notwendig wird, ist noch zu klären.

Das aktuelle Konzept beruht auf folgenden Annahmen:

- a) Größe des Baugrundstücks
Aufgrund des steigenden Flächenbedarfs der Firma BFO, wurde die Grundstücksgröße etwas vergrößert. Sie liegt jetzt mit ca. 8.680 m² oberhalb der in der Vorlage 106/2018 angegebenen Ausdehnung von ca. 7.500 bis 8.000 m².
- b) Bruttogeschossfläche
Die Bruttogeschossfläche (oberirdisch) erhöht sich auf insgesamt 15.570 m² und liegt damit um ca. 1.200 m² über dem ursprünglich angegebenen langfristigen Flächenbedarf. Der Anteil an Wohnfläche ist mit 3.230 m² BGF nahezu konstant geblieben.
- c) Maximale Gebäudehöhen
Das aktuelle bauliche Konzept beruht auf einer differenzierten Höhenstaffelung der einzelnen Gebäudeteile; die maximalen Höhen betragen zwischen 9 m und 18,5 m. Mit der geplanten Gebäudeanordnung wird Bezug genommen auf die lokalklimatischen Anforderungen im Hinblick auf die Sicherung des Kaltluftabflusses.
- d) Geplante Nutzungen
Das Konzept der Firma BFO GmbH sieht eine Mischung verschiedener gewerblicher Nutzungen vor; dabei handelt es sich insbesondere um Büro- und Bürolaborflächen sowie Entwicklungswerkstätten. Daneben sollen auf dem Firmenareal auch Wohnangebote für die Beschäftigten geschaffen werden. Bei weiteren geplanten Nutzungen handelt es sich um Kinderbetreuung sowie Spa- und Wellnessangebote.

Mit den beschriebenen Festlegungen kann die Ansiedlung der Firma BFO GmbH auf dem zur Verfügung stehenden Areal umgesetzt werden. Der jetzt vorliegende Entwurf (s. Anlage 3) ist nach Einschätzung des Baudezernats eine tragfähige Grundlage für die Bebauungsplanung.

Aktuelle Eigentums- und Pachtverhältnisse

- Gärtnerei Sinner

Die Gärtnerei Sinner befindet sich im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Aischbach Teil II“. Von ihr werden derzeit neben Eigentumsflächen auch ein städtisches Grundstück (Flst. Nr. 3947) genutzt. Mit der Gärtnerei Sinner finden derzeit Gespräche über die Entwicklung der Firma am Standort statt.

- Kleingartenanlage

Die kleingärtnerisch genutzte Fläche wird für die Entwicklung des Baugebiets „Aischbach Teil II“ benötigt. Entsprechende Pachtverträge sind zeitnah zu kündigen, ein Ankündigungsschreiben wurde den Pächtern bereits übermittelt. Die Verwaltung ist bestrebt nach Möglichkeit Ersatzgärten zu finden. Die Verwaltung wird die Pächter kurzfristig zu einem Informationsgespräch einladen.

- Landwirtschaftliche Fläche

In zentraler Lage befinden sich drei landwirtschaftlich genutzte städtische Grundstücke. Zur Ermöglichung der Baugebietsentwicklung sind diese Pachtverhältnisse zu beenden.

- Akademische Fliegergruppe

Die geplante bauliche Entwicklung entlang des Weilersbaches umfasst auch eine Teilfläche des von der akademischen Fliegergruppe gepachteten Grundstücks. Nach derzeitigem Stand kann die aktuelle Nutzung einschl. des Werkstattgebäudes erhalten werden.

Weitere Firmen mit Ansiedlungsinteresse

Die WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH begleitet das Erweiterungsvorhaben der Firma BFO schon seit Herbst 2016. BFO ist mit seinem Tätigkeitsschwerpunkt der Entwicklung von Prototypen, Komponenten und Konzepten neuer und umweltfreundlicher Mobilitätsformen bislang sehr erfolgreich. Dieser Markt bietet aufgrund der aktuellen Diskussionen um Schadstoffbelastungen in den Städten, zunehmender Verkehr sowie Ausbau der Elektromobilität große Chancen. Wachstumsprognosen der Firma haben sich in den vergangenen zwei Jahren stets bestätigt bzw. wurden noch übertroffen. Aufgrund der inzwischen großen Flächenbedarfs der Firma, der Attraktivität des Standorts Weststadt für BFO und mangelnder alternativer Gewerbeflächen befürwortet die WIT das Ansiedlungsinteresse von BFO im Aischbach II, auch wenn dadurch Flächenreserven für kleine und mittlere Betriebe verringert werden.

So führt die WIT seit 2013 eine Interessentenliste von Unternehmen für die Erweiterung im Gebiet Aischbach II. Diese Liste wird ständig aktualisiert, da manche Interessenten anderweitig bedient werden konnten oder fündig wurden sowie stetig neue Anfragen hinzukommen. Aktuell enthält die Liste 18 Unternehmen (ohne BFO GmbH), die sich für einen gewerblichen Bauplatz im Gebiet Aischbach II interessieren, mit jeweiligem Flächenbedarf. Diese 18 Interessenten lassen sich nach Einschätzung der WIT nochmal in zwei Kategorien unterteilen:

1. Unternehmen, die nach Betriebsart in das Gebiet passen und einen dringlichen Bedarf glaubhaft vermittelt haben.
2. Unternehmen, die entweder nicht zwingend in ein Gewerbegebiet müssen, sondern z.B. auch sehr gut in einem Mischgebiet ansiedeln könnten, oder keinen dringlichen Bedarf haben.

Insgesamt läge der Flächenbedarf der 8 Betriebe aus Kategorie 1 bei etwa 11.000 – 12.000 m² Gewerbefläche, wobei ein Betrieb mit einem Bedarf von 4.500 m² aus dem Bereich Zimmerei/Schreinerei. heraussticht. Die übrigen Betriebe haben einen Bedarf zwischen 1.000 und 2.000 m² Grundstücksfläche.

Zudem hat sich die WIT beim Bedarf an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe eng mit der Kreishandwerkerschaft abgestimmt. Denn der Handwerkerpark/Aischbach I geht auf eine Initiative der Handwerker zurück. Die Kreishandwerkerschaft hat im Frühjahr 2018 eine landkreisweite, anonyme Abfrage ihrer Mitgliedsbetriebe nach Flächenbedarfen in den Landkreis-Kommunen gemacht. Für Tübingen (inklusive Teilorte) haben 14 Betriebe, wovon 9 Betriebe auch aus Tübingen stammen, einen generellen Flächenbedarf angegeben. Da einige Unternehmen aus der Interessentenliste der WIT Mitglieder der Kreishandwerkerschaft sind und sich die Größenordnung der Flächenbedarfe ähneln, kann hier von einigen Dopplungen ausgegangen werden.

Im Gespräch mit der WIT äußert die Kreishandwerkerschaft grundsätzlich Verständnis für die Ansiedlung einer wachstumsstarken und forschungsintensiven Firma wie BFO. Aufgrund der Flächenknappheit im Gebiet Aischbach II und der bereits bekannten Flächenanfragen aus dem Bereich Handwerk wird aber der hohe Wohnflächenanteil beim Bauvorhaben BFO sehr kritisch gesehen. Die zusätzliche Flächenkonkurrenz durch die Erweiterung der KST im Aischbach II gehe ebenfalls zu Lasten der Interessenten aus dem Handwerk. So fordert die Kreishandwerkerschaft, dass zumindest die östlichen Flächen zwischen neuer Erschließungsstraße und dem Fahrradweg für Handwerksbetriebe reserviert werden.

Die Haltung der Kreishandwerkerschaft ist für die Verwaltung verständlich.

Die Flächenkonkurrenz der Gewerbeflächen mit der angestrebten Wohnnutzung wird im Grundsatz genau so gehandhabt. Aufgrund der Lage des für die Fa. BFO vorgesehenen Grundstücks und der sehr spezifischen beabsichtigten Nutzung kann aber hier von dem Grundsatz abgewichen werden.

Es soll auch ein Grundstück für die Kommunalen Servicebetriebe der Stadt Tübingen (KST) vorgehalten werden. Ein derzeit laufender Strukturprozess beschäftigt sich auch mit der baulichen Konzentration der zergliederten Standorte. Sollte am Ende des Strukturprozesses der im Planungsgebiet befindliche Standort zum Tragen kommen, könnte dafür ein anderes Gewerbegrundstück für eine gewerbliche Nachnutzung wieder zur Verfügung stehen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag der Firma BrakeForceOne auf Einräumung einer Kaufoption zu entsprechen. Dadurch wird ein Zeitfenster bis zum 30.08.2019 geschaffen, um die Planungen zur Firmenansiedlung vorzubereiten und den Grunderwerb zu verhandeln.

Mit dem Erwerb könnte das langfristig geplante Betriebswachstum mit einhergehendem Personalaufbau realisiert werden.

Gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Entgeltregelung wird im 1. Jahr der Option kein Entgelt erhoben. Sollten fortgeschrittene Planungen der Firma BrakeForceOne entgegen der ursprünglichen Absprachen eine stufenweise Realisierung des Bauvorhabens vorsehen, kann für die erforderliche Zeit bis zum Abschluss eines Kaufvertrags eine weitere

Option vergeben werden. Die Vergabe dieser weiteren Option könnte an die Zahlung eines Optionsentgelts geknüpft werden.

Dieser Vorschlag erfolgt mit dem Wissen, dass auch andere Firmen ein Interesse an einer Ansiedlung im Plangebiet haben. Allerdings werden die Potenziale der Firma BFO GmbH als besonders gut eingeschätzt.

4. Lösungsvarianten

Der Firma BrakeForceOne GmbH wird keine Kaufoption im Planungsgebiet Aischbach II eingeräumt. Ein alternatives Grundstück kann am Standort Tübingen nicht angeboten werden. In diesem Fall ist damit zu rechnen, dass sich das Unternehmen andere Möglichkeiten zur Expansion suchen wird und gegebenenfalls abwandert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen über die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Mit der Umsetzung der Planung werden Ausgaben verbunden sein. Diese sollen über Grundstückseinnahmen gegenfinanziert werden.

Mit der Veräußerung eines städtischen Grundstücks an die Fa. BFO werden Einnahmen in Höhe von 2,2 Mio. € auf der HH-Stelle 2.8800.3400.000-0101 (Grundstückserlöse) generiert.