

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Stein, Andreas Telefon: 07071-204-2625
Gesch. Z.: 72/AS/

Vorlage 141/2020
Datum 25.06.2020

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" - Baubeschluss zur Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, bestehend aus dem Platz am Pfortnerhäuschen, zentraler Boulevard, Platz an der Sternwarte und der Alltagsaktivitätsangebote**

Bezug: 406/2015, 116/2016, 118/2016, 119/2016, 342/2019

Anlagen: Anlage 1 Übersicht Bauabschnitte
Anlage 2 Platz am Pfortnerhäuschen
Anlage 3 Platz an der Sternwarte
Anlage 4 Übersicht Funktionsräume

Beschlussantrag:

Dem abschnittswisen Bau der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen bestehend aus dem Platz am Pfortnerhäuschen, dem zentralen Boulevard, dem Platz an der Sternwarte, sowie dem Angebot für Alltagsaktivitäten im öffentlichen Raum mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 2.600.000 € wird entsprechend der beiliegenden Planung zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	VE 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
7.511010.9000.01 Entwicklungsbereich Obere Viehweide		EUR				
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	364000		310.000	36.000	
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	4.025.000		1.480.000	2.450.000	
6	Summe Einzahlungen	4.389.000	0	1.790.000	2.486.000	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-60.000	-330.000	-330.000	-50.000	
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.860.000	-2.150.000	-2.150.000	-1.700.000	-1.070.000
13	Summe Auszahlungen	-1.920.000	-2.480.000	-2.480.000	-1.750.000	-1.070.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	2.469.000	-2.480.000	-690.000	736.000	-1.070.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-1.920.000	-2.480.000	-2.480.000	-1.750.000	-1.070.000

Die aktuelle Kostenberechnung zur Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (öffentlicher Raum) auf Grundlage der vorliegenden Freiraumplanung bestehend aus den aktuellen Bauabschnitten dem Platz am Pförtnerhäuschen, dem zentralen Boulevard und dem Platz an der Sternwarte (Anlage 1) belaufen sich inkl. Beleuchtung und der Angebote für Alltagsaktivitäten auf 2.315.258€ brutto. Zusätzlich kommen weitere Vermessungskosten von ca. 20.000 € brutto und Honorarkosten nach HOAI für die Freiraumplanung von 252.673 € brutto hinzu.

Somit belaufen sich die Gesamtkosten der aktuellen Bauabschnitte auf 2.587.931 € brutto. Diese Kosten sind für die Jahre 2020 bis einschließlich 2024 im Investitionsprogramm 7. 51.10.10. 90.00.01 Entwicklungsbereich Obere Viehweide etatisiert und werden im aktuellem Finanzhaushalt 2020 abgebildet. Zusätzlich zu oben aufgeführten Kosten müssen weitere Haushaltsmittel für die Unterhaltungspflege der öffentlichen Grünflächen (Zeitraumen 4 Jahre) von ca. 547.000 € brutto durch die Kommunalen Stadtbaubetriebe (KST) aufgebracht werden. Die dabei angesetzten Pflegegänge entsprechen einem mittleren bis guten Standard (analog Alter Botanischer Garten).

Kostenübersicht der Erschließungsmaßnahmen im „Wissenschafts- und Technologiepark
(grau hinterlegt die Bereiche des Baubeschlusses)

Bauabschnitt	Geplante Ausgabe gemäß Haushalt (Brutto)	Bisherige Ausgaben Baukosten(brutto) Stand 31.12.2019	Geplanter Zeitraum Bauausführung
Erschließung bis Ende 2015 (1.BA Paul-Ehrlich-Straße, Landschaftstreppe und Planetenpark)	1.474.000 €	1.474.000 €	abgeschlossen
Abbruch Freilegung	119.000 €	119.000 €	abgeschlossen
Friedrich-Miescher-Straße	1.280.000 €	954.000 €	2015- 2023
Maria-von Linden-Straße	1.295.000 €	497.000 €	2016-2023
Landschaftspark inkl. Retention + Parkplätze entlang Nordring	983.000 €	543.000 €	2017-2020
Platz am Pförtnerhäuschen	450.000€	--	2020-2021
Platz An der Sternwarte	792.000 €	--	2022-2023
Zentraler Boulevard	993.000 €	--	2023-2024
Gehweg Paul-Ehrlich-Straße und Kreuzungsbereich	408.000 €	--	2020-2024
Erschließung Horemer (ohne Kreuzung Nordring)	500.000 €	--	Ab 2021
Waldhäuser Straße	720.000 €	--	Ab 2023
Honorarkosten Freiraum	276.000 €	30.000 €	2015-2024
Honorarkosten Erschließung	218.000 €	218.000 €	2015-2018
Projektgesamtkosten	9.508.000 €	3.835.000 €	

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Wie bereits in der Vorlage 342/2019 zum Bau des angrenzenden Landschaftsparks ausgeführt schreitet die Entwicklung des Wissenschafts- und Technologieparks „Obere Viehweide“ weiter zügig voran.

Im Frühjahr 2020 konnte das Büro- und Laborgebäude der Firma CureVac in Betrieb genommen werden. Das Büro- und Forschungszentrum der Firma Amazon sowie ein Boarding House am Horemer befinden sich im Bau. Die Planungen für den 1. Bauabschnitt des Cyber Valley Gebäudes des Landes/MPG und des ersten Parkhauses der TTR sind abgeschlossen.

Für einen Erweiterungsbau an das bestehende Biotechnologiezentrum (BTZ) durch die Karl-Schlecht-Gesellschaft, den zweiten Bauabschnitt der Firma CeGat und ein zentrales Büro- und Laborgebäude der TTR mit Flächen für eine Kantine („TTR3“) als Anbau an das TTR Parkhaus sind Konzeptstudien erstellt worden. Die Vorhaben sind in der Endabstimmung und sollen zeitnah zur Genehmigung eingereicht werden. Das Vorhaben der Firma Cumdente und der Bosch AI-Campus befinden sich in der Konzeptphase.

Das Freiraumkonzept konnte somit größtenteils auf die funktionalen Anforderungen der angrenzenden Hochbauten eingehen. Die Bauarbeiten des sog. Landschaftsparks (öffentliche Grünfläche) samt öffentlicher Stellplätze entlang des Nordrings sind weitgehend abgeschlossen. Die nächsten Bauabschnitte (siehe Abgrenzung der Maßnahmen entsprechend Anlage 1) können ab September 2020 angegangen werden. Der Baubeschluss für diese zeitversetzten Baumaßnahmen soll mit dieser Vorlage erfolgen.

2. Sachstand

Das Freiraumkonzept des Wissenschafts- und Technologieparks „Obere Viehweide“ wird durch zwei zentrale öffentliche Räume entlang der Maria-von-Linden Straße und der nördlichen Paul-Ehrlich-Straße geprägt. Diese gehen im Süden in die bereits 2009 erstellte Landschaftstreppe, den sog. „Planetenpark an der Sternwarte“, und im Osten in den Landschaftspark über. Dem Freiraumentwurf liegt die Idee einer eigenständigen aber zurückhaltenden Grünstruktur mit differenzierten Aufenthalts- und Funktionsbereichen im öffentlichen Raum zu Grunde. Großkronige Baumdächer und Baumbeete überstellen großflächige Rasen- und Staudenflächen, die im Wechsel mit befestigten Flächen zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten entlang der Wegeverbindungen bieten und den wachsenden klimatischen Anforderungen Rechnung tragen. Der Entwurf des Stadtmobiliars sowie das Angebot von Alltagsaktivitäten im öffentlichen Raum (siehe Ziffer 2.4) werden den Akteuren vor Ort zu gegebener Zeit vorgestellt und mit ihnen erörtert.

Das Plangebiet lässt sich grob in vier Bereiche untergliedern (siehe Anlage 1). Der Landschaftspark (öffentliche Grünfläche) und die öffentlichen Stellplätze entlang des Nordrings sind bereits weitgehend hergestellt. Die Freiraumplanung für den Platz am Pfortnerhäuschen, den zentralen Boulevard sowie für den Platz an der Sternwarte wurde durch das beauftragte Büro „frei raum concept“ aus Rottenburg geplant und kann je nach Fortschritt der privaten Hochbaumaßnahmen in den kommenden Jahren (2020 -2024) zeitversetzt hergestellt werden.

Die Planung wird derzeit mit Vertretern der Behindertenverbände auf Barrierefreiheit abgestimmt. So werde, wo topografisch möglich, die Vorschriften nach DIN zu Neigung/Längsgefälle und Einbeziehung eines Leitsystems an der Innen- und Außenbegrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen umgesetzt. Weiter wird auf kontrastreiche Markierungen der Treppenstufen an den Plätzen und abgesenktem Bordsteinen (3 cm) im Bereich der Wegeverbindungen, sowie Auffindestreifen und Richtungsfelder geachtet.

Bei der Planung wurde großer Wert auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Baumaterialien im öffentlichen Raum gelegt. So werden Auswahlkriterien bei der Ausschreibung der Pflasterbeläge wie z.B. der klimaneutralen Herstellung der Materialien festgelegt. Für das Mobiliar im öffentlichen Raum sollen Hölzer aus dem städtischen Forst verwendet und von den kommunalen Stadtbaubetrieben in Abstimmung mit der Abteilung Forst der Stadtverwaltung unterhalten werden.

Die Anbindung zum geplanten AI-Campus der Robert Bosch GmbH auf dem gegenüberliegenden Horemer sowie die Flächen im Umfeld des 2.Parkhauses sind nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie werden auf die beiden Vorhaben abgestimmt und zu gegebener Zeit in einer separaten Baubeschlussvorlage vorgestellt.

2.1. Platz am Pförtnerhäuschen / Ochsenmauer (Umsetzung 2020/2021)

Die Platzfläche um das ehemalige Pförtnerhäuschen (Anlage 2) übernimmt zukünftig eine Gelenkfunktion im Quartier. Die angrenzenden Nutzungen Parkhaus, die geplante Cafeteria im gegenüberliegenden Gebäude der Firma Amazon und die Bushaltestelle an der Paul-Ehrlich-Straße machen ihn zur zentralen Anlaufstelle. Die denkmalgeschützte Ochsenmauer wird als raumgliederndes Element in eine Grünfläche eingebettet und der Platz durch ein unregelmäßiges Baumdach überstellt. Die Fläche wird im direkten Umfeld des ehem. Pförtnerhäuschens mit einem Belag aus wassergebundenen Decke gestaltet. Wegeverbindung zur Bushaltestelle und zum Gebäude der Firma Amazon werden aus Betonsteinpflaster hergestellt, so dass die Wegebeziehungen fußläufig gut nutzbar sind. Die beiden Bushaltestellen an der Paul-Ehrlich-Straße erhalten mit einem Belag aus Betonsteinpflaster, Pflanzbeeten, Sitzangeboten und Bäumen eine angenehme Aufenthaltsqualität. Die Einstiegshaltestelle vor dem zukünftigen Parkhaus erhält zudem eine Buswartehalle.

2.2. Platz an der Sternwarte (Umsetzung 2022/2023)

Der Bereich zwischen der Sternwarte und der Paul-Ehrlich-Straße nimmt das Thema des grünen Teppichs des Planetenparks auf (Anlage 3). Großzügige Rasenflächen schaffen ein „grünes Wohnzimmer“, in dem im Schatten der Baumkronen verweilt werden kann. Zu den angrenzenden Gebäuden werden grüne Bänder gegliedert durch Staudenmischpflanzungen und kleinen Sitznischen geschaffen, die durch den grünen Filter der Baumreihen und durch eine vorgelagerte Platzfläche aus wassergebundenem Belag geschützte Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die Wege und Zufahrten werden auf die notwendigen Erschließungen (z.B. Anlieferung Sternwarte) begrenzt und als Belag aus Betonsteinpflaster hergestellt. Der Höhenversprung von ca. 90 cm im Anschluss an das Gebäude des Bio-Technologie-Zentrums im Osten des Platzes wird mit einer durch Baumbeete gegliederte Treppenanlage überwunden. Der Eingang zu dem auf der Ecke an der Paul-Ehrlich-Straße geplanten Cafés wird barrierefrei über den Platz und den Gehweg entlang der Straße gewährleistet. Verlaufende Stufen und Sitzelemente im Bereich der Zufahrt schaffen einen geschützten Außenbereich des Cafés.

2.3. Zentraler Boulevard (Umsetzung ab 2023)

Das elf Meter breite Band des Boulevards parallel zur Maria von Linden Straße bildet die zentrale Freiraumachse des Technologieparks (Anlage 3). Überstellt von großkronigen Bäumen integriert der Boulevard die Vorzonen der angrenzenden Gebäude und bietet Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten, eine Fläche für Foodtrucks mit Picknickzone sowie Fahrradstellplätze. Für die Möblierung wurde eine Gestaltungsfamilie entwickelt, in der die verschiedenen Elemente, wie Sitzbänke, Hocker, Tisch-Bank-Kombinationen, Stehtisch-Anlehn-Kombination, Beetaufkantungen, in der gleichen Materialität und Formensprache enthalten sind. Das dafür benötigte Holz (Lärche/ Eiche) wird in Abstimmung mit dem städ-

tischen Liegenschaftsamt Abteilung Forst aus den stadteigenen, heimischen Forst geliefert. Das abschließende Design der Sitzbänke und Tische wird noch mit den herstellenden Handwerkern und den Akteuren vor Ort erörtert. Der Boulevard wird mit Flächen aus Betonsteinpflaster, wassergebundenem Belag und Rasenflächen mit eingelegten Beeten aus Staudenmischpflanzungen gegliedert. Die Betonpflasterflächen werden mit gemischten unterschiedlichen Farbnuancen in sand/ beige und unterschiedlichen Formaten gestaltet. Das angedachte Betonpflaster wird CO₂ neutral hergestellt, enthält bis zu 40% Recyclinganteil und ist versickerungsfähig.

2.4. Alltagsaktivität im öffentlichen Raum - Kooperation mit dem Tübinger Sportinstitut (Prof. Ansgar Thiel, Prof. Gorden Sudeck, Jannika John)

Die Auswirkungen technologischen Fortschritts auf die Lebensumwelten von Menschen hat in den letzten Jahren zu einer starken Reduktion der körperlichen Alltagsaktivität und einer deutlichen Zunahme von Volkskrankheiten geführt.

Um dem entgegenzuwirken wird für den Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide in Zusammenarbeit mit dem Tübinger Sportinstitut ein Bewegungskonzept erarbeitet. Im Mittelpunkt dessen steht die Förderung von Alltagsaktivitäten im öffentlichen Raum unter Berücksichtigung von wissenschaftlichen Erkenntnissen der Sportwissenschaft und der Public-Health-Forschung. Es sollen Bewegungsmöglichkeiten geschaffen werden, die alle Generationen ansprechen, um somit eine weite Nutzung und Akzeptanz in der Bevölkerung sicherzustellen. Inhaltlich sollen durch aufeinander abgestimmte Angebote alle relevanten Bereiche des physischen, psychischen und sozialen Wohlbefindens gefördert werden: Ausdauer, Kraft, Gleichgewicht, Koordination, Miteinander, Spiel und Spaß und Regeneration. Die Angebote zielen thematisch auf eine Stärkung des Immunsystems, die Verbesserung der Körperhaltung, eine Reduktion des Sturzrisikos im Alter sowie eine Verbesserung der körperlichen und beruflichen Leistungsfähigkeit ab. Die Angebote sollen an verschiedenen Orten im Technologiepark untergebracht werden. Hierfür geeignete Funktionsräume sind der Anlage 4 zu entnehmen.

2.5. Prüfung der Unterhaltung von städtischen Grünanlagen durch Speicherung und Abgabe von Niederschlagswasser über Bewässerungssysteme

Derzeit befasst sich eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe in der Stadtverwaltung mit praktischen Vorschlägen zur Bewältigung des Klimawandels bei der Unterhaltung des Stadtgrüns. So wird exemplarisch für den Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide ein Bewässerungskonzept mit lokal in Zisternen gespeichertem Niederschlagswasser geprüft. Sofern diese Ideen sich als tragfähig erweist, wird die Verwaltung dem Gemeinderat berichten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die abschnittsweise Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (öffentlicher Raum) sowie dem Angebot zur Alltagsaktivität im öffentlichen Raum gemäß der beigefügten Planung entsprechend der Abgrenzung in Anlage 1 mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 2.600.000 € brutto auszuführen.

4. Lösungsvarianten

Es könnte eine andere Gesamtidee für den Freianlagenentwurf im Wissenschafts- und Technologiepark verfolgt werden.

5. Klimarelevanz

Im Rahmen des Projektes „Tübingen Klimaneutral bis 2030“ wurde großen Wert auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Baumaterialien im öffentlichen Raum gelegt. So werden Auswahlkriterien bei der Ausschreibung der Pflasterbeläge wie z.B. der klimaneutralen Herstellung der Materialien festgelegt. Für das Mobiliar im öffentlichen Raum sollen Hölzer aus dem städtischen Forst verwendet und von den kommunalen Stadtbaubetrieben in Abstimmung mit der Abteilung Forst der Stadtverwaltung unterhalten werden.

6. Ergänzende Informationen

keine