

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Schurr, Martina Telefon: 07071 204-2662
Rasch, Martin Telefon: 07071 204-2624
Henzler, Matthias Telefon: 07071 204-2621
Gesch. Z.: 72//

Vorlage 209/2020
Datum 28.10.2020

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

Anlagen: Anlage 1: Übersicht Bauflächen
Anlage 2: Freiflächenplan

Zusammenfassung:

Die Ansiedlung des Wissenschafts- und Technologieparks Tübingen zeichnet sich seit Jahren durch eine sehr positive und dynamische Entwicklung aus. Durch den zukunftsweisenden Forschungsverbund „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 große Erweiterungen. Aktuell stehen 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

| Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm (einschl. Nachtrags-Haushalt) | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 364.000 | | 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 |

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 inzwischen bis zum 30.04.2022 verlängert. 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.

Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist in den kommenden Jahren abzurechnen. Die Verwaltung bereitet die Abrechnung mit Unterstützung eines externen Büros bereits vor. In dieser 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. 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 zurückzubezahlen. Hiervon ist nach derzeitiger Prognose nicht auszugehen. Stand heute ist im Fall einer Abrechnung im Jahr 2024 mit rund 25,3 Mio. € Ausgaben und 24,5 Mio. € Einnahmen zu rechnen.

Im Jahr 2020 ist mit Ausgaben in Höhe von ca. 1,9 Mio. € und in den Jahren 2021-2023 in Höhe von ca. 6,2 Mio. € für Erschließungsmaßnahmen (Maria-von-Linden-Str., Waldhäuser Straße, öfftl. Plätze an der Sternwarte und ehemaligen Pförtnerhaus, Erschließung des Horemer, öffentliche Parkplätze) zu rechnen. Im Jahr 2020 werden rund 1,2 Mio. € durch Grundstücksveräußerungen vereinnahmt. Mit weiteren Grundstückserlösen in Höhe von rund 6,4 Mio. € ist in den Jahren 2021-2023 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 Technologiepark 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 die Straßen und Parkhäuser in den kommenden Jahren zu planen und umzusetzen.

2. Sachstand

Im April 2019 wurde mit der Vorlage 80/2019 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 im sog. „GMP IV-Gebäude“.
- 2. Parkhaus (Baufeld 2): Im Jahr 2020 fanden erste Gespräche mit dem Land und weiteren möglichen Bauherren und Betreibern für den Bau des 2. Parkhauses inkl. eines Mobilitäthubs statt.
- „Cyber Valley“ Uni und MPI (Baufeld 3): Der Baubeginn für den 1. Bauabschnitt (BA) im Süden des Baufeldes ist für Mitte kommenden Jahres geplant. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2023 anvisiert. Parallel dazu wird das Bau- und Nutzungskonzept für den 2. BA entwickelt, das zwischen 2022 und 2024 realisiert werden soll.
- CureVac Real Estate GmbH (Baufeld 4): Das Büro- und Laborgebäude konnte im Juni 2020 bezogen werden.

- sog. „TTR 2 –Gebäude“ (Baufeld 6): Das Gebäude wird als KI-Forschungsgebäude der Universität Tübingen genutzt. Im Gebäude ist seit letztem Jahr der erste universitäre Masterstudiengang an der Universität Tübingen für maschinelles Lernen eingerichtet.
- sog. „TTR 3-Gebäude“ (Baufeld 7): Auf der Fläche ist der Bau eines Büro- und Laborgebäudes inkl. Kantine zur Versorgung des Technologieparks vorgesehen. Das Projekt befindet sich in der Planungsphase und wurde am 03.07.2020 im Gestaltungsbeirat beraten.
- Ovesco Endoscopy AG (Baufeld 8): Das Medizintechnikunternehmen konnte seine neue Firmenzentrale „Ovesco-Campus“ am 01.05.2019 beziehen.
- 1.Parkhaus (Baufeld 10): Im Oktober 2019 erfolgte der Verkaufsbeschluss für das Grundstück an die TTR. Das Parkhaus wurde mit 338 Stellplätzen genehmigt. Der Baubeginn ist Anfang Oktober 2020 erfolgt.
- ehemaliges Pförtnerhäuschen (Baufeld 11): Das Bestandsgebäude wurde von Bettina Müller hair umfassend saniert und als ergänzender Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb im Technologiepark im Januar 2020 eröffnet. Das Grundstück wurde im Zuge eines Erbbaurechts von der Stadt vergeben.
- Forschungs- und Entwicklungszentrums für die Firma Amazon (Baufeld 13): Am 14.11.2019 erfolgte der Verkaufsbeschluss für das Grundstück an die Projektgesellschaft LP 31 GmbH & Co.KG. Das Gebäude befindet sich im Bau. Amazon sucht derzeit nach Betreibern für die öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen.
- CeGat GmbH (Baufeld 15): Die CeGat GmbH beabsichtigt ihr bestehendes Gebäude im Westen zu erweitern. Dieser 2. Bauabschnitt wurde am 03.07.2020 im Gestaltungsbeirat beraten und wird derzeit zur Baueingabe vorbereitet. Der Erweiterungsbau soll von 2021 bis 2023 realisiert werden.
- Baufeld 16: Die Entwicklung der Fläche wird derzeit von der Verwaltung für eine Optionsvergabe vorbereitet. Interessensbekundungen von Akteuren aus dem Wissenschafts- und Technologiepark liegen bereits vor.
- Fläche C3 /Waldhäuser Straße 64: Die Bitec GbR plant den Um- An- und Erweiterungsbau des ehemaligen „Astronomischen Instituts“ als Labor- und Bürogebäude. Das Konzept wurde am 03.07.2020 im Gestaltungsbeirat beraten.
- 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.
- Erweiterungsbau sog. „BTZ“ (Baufeld 18): Die Karl-Schlecht-Stiftung plant als Eigentümerin des Biotechnologiezentrums im Westen einen Anbau für Immatics. Das Projekt befindet sich am Ende der Planungsphase und wurde am 13.03.2020 im Gestaltungsbeirat beraten.

- Boarding House (Baufeld 23): Das Gebäude am Horemer befindet sich Bau und soll voraussichtlich 2021/2022 in Betrieb gehen.
- 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 wird in der Folge weiter konkretisiert.
- Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche (Landschaftspark) und öffentlichen Stellplätze am Nordring (vgl. Vorlage 342/2019) erfolgte im Zeitraum April 2020 bis November 2020. Die Herstellungskosten entsprechen der damaligen Baukostenberechnung zur Vergabe der Bauleistung.
- Am 27.07.2020 erfolgte der Baubeschluss (vgl. Vorlage 141/2020) zur abschnittsweisen Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, bestehend aus dem Platz am Pförtnerhäuschen, dem zentralen Boulevard, dem Platz an der Sternwarte und der Alltagsangebote. Die Ausschreibung und Vergabe des 1. Bauabschnittes „Platz am Pförtnerhäuschen“ und Beschaffung der Pflasterbeläge für den kompletten Technologiepark erfolgte im Oktober 2020. Die Baumaßnahme ist von November 2020 bis März 2021 vorgesehen. Bei beiden Ausschreibungen liegen die Submissionsergebnisse unter den aktuellen Baukostenberechnungen. Die günstigen Preise sind auf die aktuelle Wirtschaftslage in der Baubranche zurückzuführen.
- Mit Änderung der Satzung der Universitätsstadt Tübingen über die Erhebung von Gebühren für das Parken an Parkuhren (vgl. Vorlage 146/2020) wurde die Gebührenzone um Friedrich-Miescher-Straße, Maria-von Linden-Straße, Nordring und Waldhäuser-Straße im Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide als Kurz- und Langzeitparkplätze erweitert. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Gebührenzonen erfolgt anhand der vom Gemeinderat beschlossenen Grenzen.

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.