

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide -
Zustimmung zum Optionsvergabeverfahren für das Baufeld
16 (Flst. Nr. 6910 und Teilflächen Flst.Nr. 1500)**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1: Lageplan Baufeld B16
Anlage 2: Übersichtsplan

Beschlussantrag:

1. Die Grundstücke Flst. Nr. 6910 und Teile des Flst. Nr. 1500 (siehe Anlage 1) werden im Rahmen einer Optionsvergabe veräußert.
2. Der Durchführung des Optionsvergabeverfahrens entsprechend 2.2 dieser Vorlage wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereit-gestelltes Budget	Entwurf Plan 2021	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024
7.511010.9000.01 Entwicklungsbereich Obere Viehweide		EUR				
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	364.000	1.369.570	231.140	628.900	47.940
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	4.025.000	3.518.000	1.644.400	1.193.970	0
6	Summe Einzahlungen	4.389.000	4.887.570	1.875.540	1.822.870	47.940
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-60.000	-390.000	-50.000	-10.000	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.860.000	-1.314.000	-2.830.000	-2.081.000	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-1.920.000	-1.704.000	-2.880.000	-2.091.000	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	2.469.000	3.183.570	-1.004.460	-268.130	47.940
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-1.920.000	-1.704.000	-2.880.000	-2.091.000	0

Der Rückbau der Gebäude und die Grundstücksfreilegung sind im Haushalt unter dem PSP Element 7.511010.9000.01 „Entwicklungsbereich Obere Viehweide“ für das Jahr 2021 mit 110.000 Euro etatisiert. Entsprechende Grundstückserlöse sind mit rund 970.000 Euro im Jahr 2022 eingeplant.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Bei der Ansiedelung des Wissenschafts- und Technologieparks zeichnet sich seit Jahren eine positive Entwicklung ab. Aus den Branchen Biotechnologie und Medizintechnik konnten erfolgreiche Unternehmen wie die CureVac AG, CeGaT GmbH oder die Ovesco GmbH im Technologiepark angesiedelt werden. Seit Ende des Jahres 2017 hat diese Entwicklung weiter deutlich an Fahrt gewonnen. Mit dem zukunftsweisenden Forschungsverbund „Cyber Valley“ wurde im Technologiepark die Branche Informationstechnik dauerhaft verankert und der Hightech-Branchenmix vergrößert.

Der Neubau der Firma Amazon befindet sich bereits im Bau. Mit der Erstellung des 1. Bauabschnitts des Cyber Valley Projektes des Landes und MPGs auf dem Baufeld 3 soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Konkrete Planungen für den 2. Bauabschnitt dieses Projektes laufen ebenso wie die für den AI Campus der Robert Bosch GmbH.

Das Baufeld 11 ist im Rahmen des Innovationsparks KI der Regionen Stuttgart, Karlsruhe und Neckar-Alb insbesondere für forschungsnahe Gesundheit/Life Science KI-Ausgründungen und Ansiedlungen aus der KI-Grundlagenforschung von Tübingen vorgesehen. Das Baufeld 14 a ist nach wie vor für die Gesamtentwicklung des Max-Planck-Campus vorgesehen, für den der Rahmenplan derzeit fortgeschrieben wird.

Bei dem letzten zu vergebenden Grundstück handelt es sich um das 4.728 m² große Baufeld 16. Für die Fläche gibt es bereits Anfragen von Akteuren vor Ort. Die letzten Grundstückvergaben bzw. Optionen gingen vor allem an Unternehmen aus der Informationstechnikbranche.

Um auch den hohen Bedarf der Unternehmen aus den Branchen der Bio- und Lebenswissenschaften (Life-Science), der Medizintechnik, der Pharmazie zu bedienen, ist eine Vergabe des Grundstücks an einen oder mehrere Akteure aus diesen Segmenten vorgesehen. Mit einem Optionsvergabeverfahren soll das beste Konzept eine Option für das Baufeld erhalten.

2. Sachstand

2.1. Zu vermarktendes Baufeld 16

Das 4.728 m² große Optionsgrundstück B16, Waldhäuserstraße 66 (siehe Anlage 1), liegt im südwestlichen Bereich des „Entwicklungsbereichs Obere Viehweide“ (siehe Anlage 2) und im direkten Umfeld der historischen Volkssternwarte. Im Westen wird das Grundstück durch die Waldhäuser Straße, im Norden von der öffentlichen Grünfläche „Planetentpark“ und im Osten und Süden von zwei Technologiegebäuden (Paul-Ehrlich-Str. 5 und Waldhäuser-Straße 64) sowie der Erweiterungsfläche für die Paul-Ehrlich-Straße 9 begrenzt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagengebäude, eine Bürobaracke und ein Laborgebäude, die seit dem Erwerb des ehemaligen Landesgrundstück (Sternwarte und astronomisches Institut) durch verschiedene Mieter befristet zwischengenutzt werden. Die aktuelle Zwischennutzung der Firma CureVac ist bis 30.09.2021 befristet. Anschließend erfolgt der Rückbau der Gebäude und die vollständige Grundstücksfreilegung bis zum Frühjahr 2022.

2.2. Vorgaben

Das Grundstück wird zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufsbeschlusses veräußert. Der vorläufige Neuordnungswert beträgt derzeit 205 € je m², in Summe rund 970.000,00 € für das gesamte Baufeld 16. Die Bewerbungen müssen planerische Rahmenbedingungen einhalten und überzeugende konzeptionelle Merkmale aufweisen.

2.2.1. Wesentliche planerische Rahmenbedingungen

Bei der Konzeptvergabe sind verschiedene Vorgaben zu beachten:

- **Akteure:** Das Baufeld 16 wird für Unternehmen aus den Branchen der Bio- und Lebenswissenschaften (Life-Science), der Medizintechnik, der Pharmazie ausgeschrieben. Eine gemeinsame Bewerbung von verschiedenen Unternehmen auf das ganze Baufeld ist möglich.
- **Planungsrecht:** Die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“ (Nr. 507) sind einzuhalten. Auf der Fläche sind Gebäudehöhen von bis zu 14,70 m (max. 483,60 m ü. NN Tübinger Höhe) parallel zur Waldhäuser Straße umsetzbar. Im Osten reduziert sich die max. Gebäudehöhe auf bis zu 12,50 m (481,50 m. ü. NN Tüb. Höhe). In Summe sind auf dem Grundstück bis zu 10.400 m² BGF möglich. Zudem ist insbesondere die lärmtechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft sicherzustellen und eine Blendung der Sternwarte durch Lichteintragung zu unterbinden.
- **Verkehr und Erschließung:** Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks soll von Südwesten über die Waldhäuser Straße erfolgen. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze der Vorhaben sind auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage unterzubringen. Ferner muss eine Zufahrt und Nutzung der bestehenden Stellplätze des südlich angrenzenden Büro- und Laborgebäudes (Waldhäuser Straße 64, „ehemaliges astronomisches Institut“) dauerhaft ermöglicht und gesichert werden. In Nordsüdrichtung ist eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Sternwarte/„Planetenpark“ und Paul-Ehrlich-Straße vorzusehen.
- **Umwelt- und Klimaschutz:** Flachdächer sind mit Ausnahme von Bereichen für Dachterrassen extensiv zu begrünen und das Gebäude über einen Zeitraum von 20 Jahren mit einer funktionstüchtigen Photovoltaikanlage zu versehen und den Strom der Photovoltaikanlage für den Bedarf im oder am Gebäude und/oder für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz zu nutzen (PV-Pflicht, s. Vorlage 161/2018). Außerdem sind die Gebäude an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen
- **Bauverpflichtung:** Der Baubeginn muss spätestens 6 Monate nach Kaufvertragsabschluss und Erteilung der bestandskräftigen Baugenehmigung und die Fertigstellung innerhalb von zwei Jahren erfolgen.
- **Wesentliche Regelungen Kaufvertrag:** Der Universitätsstadt Tübingen wird für den Fall der Nichtausübung der Bauverpflichtung ein Wiederkaufsrecht und bei späterer Weiterveräußerung ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Im Falle einer Weitervermietung des Gebäudes bzw. eines Nutzerwechsels wird der Stadt zudem ein kurzfristiges Benennungsrecht potenzieller Mieter zugestanden, die bei den weiteren Vermietungsver-

handlungen einzubinden und zu berücksichtigen sind. Der Fußweg wird mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

2.2.2. Vergabekriterien – konzeptionelle Merkmale

Werden die Rahmenbedingen erfüllt, wird das Projekt von der Vergabekommission bewertet und es hat damit die Chance, eine Grundstücksoption zu erhalten.

Folgende konzeptionelle Merkmale werden der Vergabe zu Grunde gelegt:

- Mehrwert der Nutzung für den Technologiepark und Entwicklungsmöglichkeiten
- städtebauliches Konzept und architektonische Idee
- innovatives Mobilitätskonzept
- nachhaltiges Energiekonzept
- Realisierungssicherheit
- Ergänzende Nutzungen für den Technologiepark

2.2.3. Ablauf des Optionsvergabeverfahrens

Die Ausschreibung des Baufeldes kann nach Beschluss der städtischen Gremien von der Verwaltung abschließend vorbereitet werden. Im Anschluss an die Veröffentlichung der Optionsvergabe im Juni 2021 werden den Interessenten rund 4 Monate zur Erarbeitung Ihres Konzeptes eingeräumt. Nach Vorprüfung der Unterlagen kann die Option voraussichtlich im Dezember 2021 vergeben werden. Der Optionsnehmende wird dann in den folgenden 6 Monaten Gelegenheit haben, die Planungen weiter auszuarbeiten, bei Bedarf den Gestaltungsbeirat zu konsultieren und ein Baugesuch einzureichen. Auf Grundlage eines vollständig eingereichten Baugesuchs erfolgt im Anschluss die Veräußerung des Grundstückes durch den Gemeinderat.

2.2.4. Bildung Optionskommission

Die Vergabekommission wird aus Mitgliedern des Gemeinderates, einem Aufsichtsrat der WIT, Beschäftigten der Stadtverwaltung und einem externen Experten zusammengesetzt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Optionsvergabe wie aufgeführt zu beschließen, um die oben genannten Ziele zu erreichen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Auf eine Optionsvergabe wird verzichtet. Das Baufeld wird direkt an einen Interessenten vergeben.

4.2. Dem Verfahren wird zugestimmt, die Vergabekriterien sollen jedoch überarbeitet werden.

4.3. Das Grundstück wird bis auf weiteres nicht veräußert und als Reservefläche vorgehalten.

5. Klimarelevanz

Innerhalb des Entwicklungsbereiches „Obere Viehweide“ werden mit der PV-Pflicht und einer Anschlussverpflichtung an die Fernwärmeversorgung bereits wesentliche Klimaschutzmaßnahmen bei energieintensiven Sonderbauten in einem verdichteten Siedlungsbereich umgesetzt

Bei der Bewertung der Konzeptansätze werden nachhaltige Energie- und Mobilitätskonzepte und Bauweisen als besondere Merkmale berücksichtigt. Die Konzeptansätze und Auswahl ermöglicht die Realisierung zukunftsweisender Technologiegebäude, die weitergehende innovative und ressourcenschonende technische Betriebskonzepte und nachhaltiger Gebäudehüllen generieren werden. Auf Grund der besonderen Gebäudetypologie (Labore, Reinraum, Kälte, etc.) werden spezifische Anforderungen – insbesondere an haustechnische Anlagen gestellt- die eine allgemeine Klassifizierung mit erhöhten KfW-Standard nicht sinnvoll macht. Dennoch werden hier über gesetzlich erforderliche Kennwerte hinaus, erweiterte Möglichkeiten ausgelotet.

6. Ergänzende Informationen

keine