

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Henzler, Matthias Telefon: 07071-204-2621
Gesch. Z.: 72/MH/

Vorlage 374/2021
Datum 26.11.2021

Beschlussvorlage

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

Betreff: Baugebiet "Alte Weberei"; 2. Änderung des städtebaulichen Vertrages
Bezug: 128/2010, 370/2010, 57/2011, 228/2011, 322/2011, 415/2012, 167/2014, 204/2016, 205/2016, 271/2019
Anlagen: Anlage 1_städtebaulicher Vertrag
Anlage 2_ Vorhabenpläne und Freiflächengestaltungsplan

Beschlussantrag:

1. Dem Abschluss der 2. Änderung des städtebaulichen Vertrages entsprechend Anlage 1 zwischen der WT80-Dach Immobilieninvestment GmbH sowie der Alten Weberei Tübingen Projektentwicklung GmbH und der Universitätsstadt Tübingen wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

keine finanziellen Auswirkungen

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 10.10.2019 (Vorlage 271/2019) hat der Gemeinderat dem Wechsel des Vorhabenträgers von der Egeria GmbH hin zur WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH zugestimmt. Die geänderten Planabsichten des Vorhabenträgers wurden mit der 1. Änderung des bestehenden städtebaulichen Vertrags beschlossen.

Das Konzept der WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH und der Alte Weberei Tübingen Immobilienentwicklung GmbH sieht im Bestandsgebäude eine gewerbliche Nutzung als sog. „Coworking Space“ mit ca. 230 Arbeitsplätzen zzgl. 32 2-Zimmer Wohnungen in den Obergeschossen vor. In den sechs neu geplanten Wohngebäuden sind insgesamt 55 Wohnungen geplant.

Mit Beginn der Corona Krise ging die Nachfrage an sog. „Coworking Space“ - Konzepten zurück. Mit dem Vorhabenträger wurde deswegen eine Verschiebung der Bauverpflichtungen vereinbart. Zur selben Zeit konnte die Firma Curevac ein rasantes Wachstum verzeichnen.

Waren Ende 2019 noch rund 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei CureVac beschäftigt, sind es heute an den internationalen Standorten bereits mehr als 700 Personen. Rund 300 Stellen sind aktuell zu besetzen. Aufgrund dieses sehr hohen Bedarfes und der begrenzten platztechnischen (Weiter-)Entwicklungsmöglichkeiten im Wissenschafts- und Technologiepark sucht die Firma am Standort Tübingen weitere Büro- und Laborräumlichkeiten. Erste Gespräche zwischen CureVac und dem Vorhabenträger fanden Ende 2020 statt. Im Ergebnis möchte CureVac nun das Bestandsgebäude für Labore und die drei Neubauten D, E und F als Labor- und Bürogebäude nutzen. Hierfür ist eine Änderung des städtebaulichen Vertrags und der Vorhabenpläne erforderlich.

2. Sachstand

Konzeption

Auf dem Gelände sollen Forschungsabteilungen eines zusammenhängenden Geschäftsbereiches des biopharmazeutischen Unternehmens CureVac untergebracht werden. Für nahezu 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden im Bestandsgebäude G sowie in den Neubauten D-F Arbeitsplätze in Laboren und Büroräumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig werden rund 100 bis 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in diesen Gebäuden arbeiten können. In den Laboren sollen Tätigkeiten rund um die Entwicklung neuer Herstellverfahren für Impfstoffe und Arzneimittel, unter anderem zur Behandlung von Krebserkrankungen, sowie Nachweisverfahren und Analytik für Wirkstoffe und Arzneimittel durchgeführt werden. Die in den Laboren entwickelten Verfahren dienen als Ausgangspunkt für eine spätere Maßstabsvergrößerung, Herstellung sowie die Prüfung von Impfstoffen und Arzneimitteln in weiteren Produktionsanlagen von CureVac am Standort in Tübingen.

Die Labormietfläche wird vom Vorhabenträger nach den Vorgaben des Laborbetreibers vollständig ausgebaut und möbliert. Die Büromietflächen werden unmöbliert übergeben. Es wird von einer Anmietung des Gewerbeensembles von 15 Jahren ausgegangen.

Die zunächst geplante Nutzung des Bestandsgebäudes als Co Working Space mit ca. 230 Arbeitsplätzen wird somit nicht mehr weiterverfolgt. In den Neubauten A bis C entstehen rund. 24 Wohneinheiten mit 1.480 m² Wohnfläche. Die im Jahr 2019 vereinbarten 640 m² Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau werden trotz insgesamt wesentlich geringerer Wohnfläche nach wie vor umgesetzt.

Ursprünglich waren 87 Wohneinheiten in Bestand und Neubau vorgesehen. Diese Reduzierung führt dazu, dass weit weniger als ursprünglich geplante Wohnungen im Gebiet geschaffen werden. Gerade im aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkt ist dies bedauerlich. Dahingegen können dringend notwendige Gewerbeflächen für ein sehr bedeutendes Tübinger Unternehmen entstehen und auch im Quartier Alte Weberei ein Arbeitsplatzschwerpunkt geschaffen werden.

Das Bauprojekt bleibt in seinen Grundzügen unverändert. Das Konzept sieht weiterhin die Erhaltung und den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, den Abbruch des Hochregallagers und die Herstellung ergänzender Neubauten vor. Das Konzept nimmt weiterhin die Bebauung entlang der Konzenbergstraße in Körnung und Gebäudehöhen auf und sieht vier zusätzliche Gebäude nördlich des Kulturdenkmals vor. Entlang der Nürtinger Straße sollen in Verlängerung der Bauflucht des Kulturdenkmals zwei neue Gebäude mit (abweichend zur bisherigen Planung) gewerblicher Nutzung entstehen, die in ihrer Höhe circa 1,00 m unter der Höhe des Denkmals bleiben.

Die relevanten Änderungen gegenüber den Planungen aus dem Jahr 2019 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a. Bestandsgebäude G:
 - Nutzungsänderung von Co Working/Co Living- Nutzung zu Laborgebäude
 - Unterbringung Kantine um Tiefparterre statt
 - Verkleinerung des Mobility-Hubs im Tiefparterre auf ca. 60 Fahrräder
 - Entfall Penthouse auf dem Dach, stattdessen vergrößerte Dachterrasse
 - Entfall Innenhof über zwei Etagen und Integration neues zentrales Treppenhaus
 - Verbindungsbrücke zum Gebäude F
 - Doppelparker im Tiefparterre entfallen
- b. Neubauten D, E und F
 - Neubauten werden als Labor- und Bürogebäude und nicht mehr zu Wohnzwecken erstellt.
 - Reduzierung der Anzahl der Geschosse aufgrund gewerblicher Nutzung
 - Verbindungsbrücke zwischen den Gebäuden E und F in zwei Obergeschossen
 - Entfall der Dachterrasse und Nutzung der Dachflächen für technische Aufbauten
 - Statt Balkonen je zwei Erker in den Obergeschossen des Gebäudes D
- c. Neubau Tiefgarage
 - Reduzierung der Stellplätze von 118 auf 72 (insbesondere Verzicht Doppelparker)

Die Planungsänderung des Bestandsgebäudes wurde mit dem Denkmalschutz abgestimmt und ist grundsätzlich möglich. Planungsrechtlich ist das Vorhaben mit einem wesentlich höheren Anteil an gewerblichen Flächen im Mischgebiet zulässig.

2.1. Mobilitätskonzept

Sämtlichen Nutzern des Bestandsgebäudes und der Neubauten soll zukünftig eine bequeme Nutzung von umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten ermöglicht werden. Die Nutzer der Labor- und Bürogebäude erhalten im Tiefparterre des Bestandsgebäudes einen Bereich als sog. „Mobilitätshub“ eingerichtet, in dem mind. 60 Stellplätze, notwendigerweise zweigeschossig aufgestellt, zusätzlich zu den im Umfeld des Gebäudes platzierten Stellplätzen untergebracht sind. Dieser ist durch eine vorgelagerte Rampeanlage erschlossen, die den barrierefreien Zugang zum Tiefparterre ermöglicht. Auf dieser Ebene können auch wertvollere Räder in Fahrradboxen (Teil der 60 Stellplätze) eingeschlossen werden, eine Selfservice Radwerkstatt/Werkzeugstation erlaubt kleinere Eigenreparaturen. Zusätzlich werden zwei getrennte Umkleieräume mit Schließfächern, Bänken und mit einzeln abgetrennten Duschen und Toiletten vorgesehen, die den Wechsel der Kleidung für den Arbeitstag ermöglicht. Weitere Schließfächer befinden sich im Bereich der Laborflure, die zum Wechsel aus Privatkleidung in Laborkleidung dienen.

Für E-Bikes werden hier zudem Auflademöglichkeiten für entnehmbare Fahrradakkus in Schließfächern geschaffen, alternativ direkte Ladepunkte an den Stellplätzen. Es ist angedacht, Kooperationen mit lokalen Betreibern von E-Scootern einzugehen, um hier die Lücke zwischen Fuß-, Rad-, und Autoverkehr sowie dem ÖPNV zu schließen. Für Besucher werden zudem Fahrradbügel in Eingangsnähe und für die Neubauten zusätzliche Fahrradabstellanlagen in der Tiefgarage und auf den Freiflächen vorgesehen.

Gleichwohl sollen ausreichend Kfz-Stellplätze vorgehalten werden, so dass der Mindestbedarf für die rund 170 Arbeitsplätze und 24 Wohnungen gebietsverträglich gedeckt werden kann. Hier sollen insgesamt 72 Stellplätze entstehen, auf den Parkplätzen im Außenraum entlang der Hermann-Schweitzer-Straße entstehen mindestens 4 Ladesäulen für E-Autos, die dem konzerninternen Shuttle / Carsharingdienst dienen sollen.

2.2. Verkehrserzeugung und Lärmschutz

Die Entwicklung des Geländes der Alten Weberei bewirkt ein zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz. Für die Planungen aus dem Jahr 2019 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro der SoundPLAN GmbH erstellt. Dieses ergab, dass sich die aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr ergebenden Zusatzgeräusche im Wesentlichen im Bereich der beiden Parkplätze bemerkbar machen. Auf den Straßen vermischt sich der Zusatzverkehr mit dem bestehenden Verkehr und die Geräuschpegelzunahme fällt sehr moderat aus. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die Verkehrspegelzunahme an den umliegenden Gebäuden nicht mehr als 1 dB(A) betragen wird. An den nächstgelegenen schutzwürdigen Gebäuden werden (sowohl im Bestand als auch mit den zukünftigen Zusatzverkehren) die Grenzwerte der VLärmschR als auch der 16. BImSchV eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass keine gesundheitsschädlichen Geräuschverhältnisse vorliegen und auch die „Grenzen der Zumutbarkeit“ werden noch eingehalten. Je weiter man sich von den Parkplätzen entfernt, umso weniger spielen die Zusatzverkehre eine Rolle. Spätestens ab dem Knotenpunkt „Nürtinger Straße/Kusterdinger Straße“ ist der Zusatzverkehr als irrelevant anzusehen.

Für die nun geänderten Planungen wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Klärung eingeholt, ob und wie die Ergebnisse aus dem Jahr 2019 noch Bestand haben. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Reduzierung der Arbeitsplätze zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens (in der Regel geht man von 2 bis 2,5 Fahren je Angestelltem aus) und einer sehr geringfügigen Minderung des Straßenverkehrslärmes führt. Die Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze hat ebenfalls eine Geräuschbelastungsreduktion, insbesondere im Umfeld der Zu- und Abfahrt, zur Folge. Eine Reduktion von 118 auf 58 Stellplätze in der Tiefgarage führt unter der Voraussetzung, dass diese Zahl an Stellplätzen für die Nutzung im Regelbetrieb ausreichen, zu einer rechnerischen Minderung von ca. 3 dB.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der 2. Änderung des städtebaulichen Vertrages zuzustimmen. Das Projekt wird als ein guter Beitrag zur weiteren Belebung des Quartiers „Alte Weberei“ erachtet und schafft weitere zeitgemäße Arbeitsplatzangebote für die Firma Curevac in gebietsverträglicher Anzahl.

4. Lösungsvarianten

4.1. Einer Änderung des städtebaulichen Vertrages wird nicht zugestimmt. Das seitherige Konzept wäre umzusetzen.

4.2. Einer Nutzungsänderung der Neubauten D bis F wird nicht zugestimmt. Die gewerblichen Flächen würden sich auf das Bestandsgebäude G beschränken und stattdessen mehr Wohnraum entstehen. Für das Unternehmen Curevac entstünden unzureichend Labor- und Büronutzungen für den an einem Standort zu bündelnden Geschäftsbereich mit mehreren Forschungsabteilungen. Zudem werden die Neubauten zur Unterbringung von besonderen Anlagen wie dem RNA Printer benötigt, da diese im Bestandsbau nicht integrierbar sind.

5. Klimarelevanz

Durch die Nachnutzung von gewerblichen Flächen im Innenbereich wird ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauches im Außenbereiches geleistet.

6. Ergänzende Informationen

keine