

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Stein, Andreas Telefon: 07071-204-2625  
Zentrale Vergabestelle  
Reiss-Gerwig, Daniel Telefon: 07071-204-2641  
Gesch. Z.: 023-2022-202/

Vorlage 220/2022  
Datum 06.10.2022

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Wissenschafts- und Technologiepark - modifizierte Planung  
und Vergabe der Landschaftsbauarbeiten**  
**Bezug:** 406/2015, 116/2016, 118/2016, 119/2016, 342/2019, 141/2020  
**Anlagen:** Anlage Abgrenzung Baumaßnahme

---

## **Beschlussantrag:**

1. Der modifizierten Planung für den Freiraum des Wissenschafts- und Technologieparks sowie der räumlichen Erweiterung der Planung um den Planetenpark wird zugestimmt.
2. Die Vergabe der Landschaftsbauarbeiten Platz an der Sternwarte und Aufwertung Planetenpark für das Projekt Obere Viehweide erfolgt an die Firma Heim GmbH, Tübingen zum Angebotspreis von **1.147.893,65 €** (brutto).

**Finanzielle Auswirkungen**

<b>Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm</b>							
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Einzahlungs- und Auszahlungsarten</b>	<b>Bisher finanziert</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>VE 2022</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Plan 2024</b>	<b>Gesamtkosten</b>
<b>7.511010.9000.01 Entwicklungsbereich Obere Viehweide</b>		<b>EUR</b>					
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	1.369.570	2.171.490	0	604.810	45.320	4.191.190
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	4.025.400	414.120	0	3.466.820	2.411.780	10.318.120
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>5.394.970</b>	<b>2.585.610</b>	<b>0</b>	<b>4.071.630</b>	<b>2.457.100</b>	<b>14.509.310</b>
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-390.000	-410.000	0	-45.000	0	-845.000
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.314.000	-647.500	-3.313.600	-4.032.900	-1.660.350	-7.654.750
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-1.704.000</b>	<b>-1.057.500</b>	<b>-3.313.600</b>	<b>-4.077.900</b>	<b>-1.660.350</b>	<b>-8.499.750</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>3.690.970</b>	<b>1.528.110</b>	<b>-3.313.600</b>	<b>-6.270</b>	<b>796.750</b>	<b>6.009.560</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-1.704.000</b>	<b>-1.057.500</b>	<b>-3.313.600</b>	<b>-4.077.900</b>	<b>-1.660.350</b>	<b>-8.499.750</b>

Die Vergabesumme beträgt 1.147.893,65 Euro (brutto). In dieser Summe sind sämtliche Landschaftsbauarbeiten, die Herstellung der Vegetationen sowie die baubegleitenden Leistungen für eine automatische Bewässerungstechnik am Platz der Sternwarte und dem Planetenpark enthalten. Diese liegt rund 180.500 € unter dem geschätzten LV.

Die Mittel für die Vergabe Entwicklungsbereich Obere Viehweide sind unter dem PSP-Element 7.511010.9000.01 „Entwicklungsbereich Obere Viehweide“ im Investitionsprogramm etatisiert.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Im Sommer 2020 wurde die Gesamtplanung für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im zentralen Bereich des Wissenschafts- und Technologieparks vorgestellt und der Baubeschluss für den abschnittsweisen Bau von drei Teilbereichen inkl. dem „Platz an der Sternwarte“ am 27.07.2020 vom Gemeinderat gefasst (s. Vorlage 141/2020). Der Baubeschluss in Höhe von 2.600.000 € brutto zzgl. 276.000 € Planungskosten umfasst drei Teilbereiche: den Platz am Pförtnerhäuschen, den zentralen Boulevard, den Platz an der Sternwarte sowie eine Konzeption für die Alltagsaktivitäten im Gebiet.

Der erste Bauabschnitt „Platz am Pförtnerhäuschen“ ist fertiggestellt.

Die Planung erfordert eine enge Koordination mit den im Bau befindlichen einzelnen Hochbauvorhaben, Berücksichtigung klimarelevanter Maßnahmen und der Verbesserung

der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, was für den zweiten und dritten Teilabschnitt zu einer Modifizierung der Gesamtplanung und Erweiterung des Abgrenzungsbereiches auf den gesamten Planetenpark führt.

Der jetzige Vergabebeschluss umfasst den „Platz an der Sternwarte“ sowie die Aufwertung des Planetenparks.

## 2. Sachstand

Gemäß den Vergaberichtlinien wurde die Maßnahme europaweit im offenen Verfahren ausgeschrieben. Die Leistungsfähigkeit und Qualifikation der Bieter sowie die Angemessenheit der Preise wurden überprüft und sind für die gewerteten Bieter gegeben.

Die für die Maßnahme benötigten Natursteine und Betonpflastersteine wurden gesondert unter Berücksichtigung sozialer Kriterien und klimaneutraler Herstellung beschaffen.

Für die vergleichbaren Maßnahmen der 2020 beschlossenen drei Bauabschnitte wird aktuell von 3.322.883 € brutto Baukosten zzgl. 426.000 € brutto Baunebenkosten ausgegangen. Dies ist bedingt durch die enorm gestiegenen Baukosten, insbesondere die Steigerung der Materialpreise.

Durch sinnvolle ergänzende Aufwertungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen entstehen weitere Kosten. Die technischen Ausstattungen für das Wasserspiel am Platz an der Sternwarte und eine automatisierte Bewässerung der Bäume in den drei Bauabschnitten kosten einschließlich der Fachplanung und Fachbauleitung voraussichtlich rund 186.000 € brutto und werden gesondert ausgeschrieben. Den Ausgaben für die automatische Bewässerung der Grünanlagen stehen spätere Einsparungen der Unterhaltungspflege durch die Kommunalen Stadtbaubetriebe gegenüber.

Für die Materialbeschaffung der Holzauflagen / Holzmöbel werden 30.000 € brutto erforderlich. Hierfür wird bewusst Holz aus dem stadt eigenen Forstbetrieb verwendet, um lokale Wirtschaftskreisläufe zu unterstützen.

Zudem wurden die Anschlussbereiche des Planetenparks zur Aufwertung (Spielplatz, Aktivitätsflächen und Maßnahmen zur „Alltagsaktivierung“, Aufwertung Freiraum) komplett in die Gesamtplanung einbezogen, wodurch zusätzliche Kosten in Höhe von rund 110.000 € brutto entstehen.

Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Maßnahmen und Kostensteigerungen ergeben sich voraussichtlich Herstellungskosten für den zentralen Freiraum von 3.648.883€ brutto und Honorarkosten von 426.000€ brutto.

Der „Platz an der Sternwarte“ inkl. Planetenpark ist im Haushalt etatisiert, eine Vergabe über entsprechende VEs gesichert. Die Ausgaben für die Gebietsentwicklung sind im Haushalt enthalten bzw. fließen in die Fortschreibung im kommenden Jahr ein. Für den Boulevard samt weiterer ausstehender öffentlicher Erschließungsmaßnahmen ist im kommenden Jahr ein erneuter Baubeschluss geplant.

In Bezug auf die Gesamtbetrachtung der Einnahmen (29,4 Mio €) und Ausgaben (27,0 Mio €) im Entwicklungsbereich Obere Viehweide sind nach prognostizierten Berechnungen

Mehreinnahmen von ca. 2,4 Mio € anzunehmen. Die Verwaltung hat insgesamt Fördermittel in Höhe von 3,29 Mio € erhalten. Mehreinnahmen im Gesamtgebiet führen zu einer Rückzahlungsverpflichtung der Fördermittel in Höhe von 60% (1,4 Mio €) der Mehreinnahmen. In diesem Fall führen höhere Ausgaben der zukünftigen Maßnahmen zu einer Reduzierung der Rückzahlungssumme an den Fördermittelgeber.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem modifizierten Plankonzept zuzustimmen und die Leistungen für die Landschaftsbauarbeiten für den Platz an der Sternwarte und die Aufwertung des Planetenparks an die Firma Heim GmbH, mit dem Angebotspreis brutto **1.147.893,65 €** zu vergeben.

Auf Grund günstiger Marktbedingungen kann für die erweiterte Gesamtmaßnahme ein sehr positives Angebot erzielt werden, was deutlich unter den geschätzten Kosten liegt. Durch die Erweiterung des Abgrenzungsbereiches werden Defizite hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Bestandsvegetation mit wenigen Maßnahmen ausgeglichen und Synergien innerhalb der Gesamtentwicklung für den gesamten Bereich rund um die Sternwarte genutzt.

Die mittlerweile als erforderlich angesehene technische Ausstattung (Baumbewässerung) für die Bäume am Platz an der Sternwarte, dem zukünftigen Boulevard in der Maria-von-Linden-Straße sowie am Platz am Pförtnerhäuschen kann in diesem Bauabschnitt gut realisiert und mit der Technik für ein Wasserspiel ergänzt werden. Durch die Mehraufwendungen werden nachhaltige und qualitative Maßnahmen in einem städtebaulich bedeutsamen Umfeld geschaffen, die im Rahmen der positiven Gesamtentwicklung des Entwicklungsbereichs und gewährten Förderung angemessen erscheinen.

### 4. Lösungsvarianten

Eine Änderung der Planung und Reduzierung von Teilleistungen oder technischer Ausstattungen wäre möglich.

Die Verwaltung rät jedoch davon ab, da dies insbesondere im nördlichen Bereich der Sternwarte und des Planetenparks zu erheblichen Verzögerungen im Bauablauf und der Fertigstellung des öffentlichen Raumes einschließlich der Verkehrserschließung der Sternwarte führen wird. In Anbetracht der Gesamtentwicklung und Aufsiedlung des Wissenschafts- und Technologieparks wird die Fertigstellung des zentralen Bereiches und abschließende Einbindung des Kulturdenkmals „Sternwarte“ in das Gesamtkonzept sowie die integrierte technische Planung für den kommenden Bauabschnitt „Boulevard“ als wesentlich erachtet.

### 5. Klimarelevanz

Im Rahmen des Projektes „Tübingen Klimaneutral bis 2030“ wurde großer Wert auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Baumaterialien im öffentlichen Raum gelegt. So wurden Auswahlkriterien bei der Ausschreibung der Pflasterbeläge wie z.B. der klimaneutralen Herstellung der Materialien festgelegt. Für das Mobiliar im öffentlichen Raum werden Hölzer aus dem städtischen Forst verwendet.

Im Zuge des anhaltenden Klimawandels wurden wichtige Aspekte bei der Planung berücksichtigt.

- Beschattung von Freiflächen durch dichte Bepflanzungen mit Bäumen im öffentlichen Raum.
- Automatische Bewässerung von Bäumen und Grünanlagen.
- Bereitstellung von Trinkwasserbrunnen als Wasserspender im öffentlichen Raum.
- Errichtung von Wasserspielen/Fontänen für Kühlung und Absenkung des Stadtklimas