

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Martina Schurr, Telefon:07071 204-2662
Martin Rasch, Telefon: 07071 204-2624
Gesch. Z.: 72/MS; 72/MR/

Vorlage 307/2018
Datum 04.10.2018

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

Anlagen: 2 Anlage 1: Bauflächen
Anlage 2: Plankonzept

Zusammenfassung:

Aufgrund der positiven Entwicklung forschungsnaher Unternehmen, aber insbesondere durch das Projekt „Cyber Valley“ ist nach dem Erwerb der Flächen der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere (BFAV) im Jahr 2015 eine zusätzliche Dynamik bei der Entwicklung des Wissenschafts- und Technologieparks am Standort Tübingen eingetreten.

Durch die weitgehende Herstellung der Hapterschließungsmaßnahmen befinden sich mehrere Bauvorhaben in der Umsetzung und weitere Optionen -insbesondere aus dem Cyber Valley-Projekt- sind vergeben oder werden zur Zeit entwickelt.

Durch die konkreten Bauvorhaben und die sich abzeichnende gesamte Flächenbelegung im Wissenschafts- und Technologiepark, kommen der Planung und Umsetzung des Freiraumkonzepts (Boulevard Maria-von-Linden-Straße und Plätze) sowie den flankierenden Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen (Umgestaltung Waldhäuser-Straße und Paul-Ehrlich-Straße sowie Herstellung Bushaltestellen) besondere Bedeutung zu.

Ziel:

Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Sachstand des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Obere Viehweide“.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der städtebauliche Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ wurde 2000 förmlich festgelegt. Die Umsetzung der damals festgelegten Entwicklungsziele wird seither betrieben. Mit dieser Vorlage soll über die bereits durchgeführten und die noch ausstehenden Entwicklungsmaßnahmen berichtet werden.

2. Sachstand

Der festgesetzte städtebauliche Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ umfasst die Fläche „Obere Viehweide“ sowie die im Nordwesten angrenzende Fläche „Horemer Nord“. Im Jahr 2002 erarbeitete das Planungsbüro Janson + Wolfrum einen städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich. In der Folge wurden südlich der Paul-Ehrlich-Straße einzelne forschungs- und technologieorientierte Nutzungen nach §34 BauGB genehmigt. Im Jahr 2015 erwarb die Universitätsstadt Tübingen die Flächen der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere (BFAV) vom Bund, wodurch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten entstanden. Insbesondere mit dem Ziel, Tübinger Unternehmen aus dem Bereich Life-Science als auch die TTR GmbH auf dem Technologiepark anzusiedeln bzw. erweitern zu lassen, wurde ein auf den Rahmenplan von Janson + Wolfrum aufbauendes Plankonzept für die weitere Entwicklung des Technologieparks „Obere Viehweide“ erarbeitet, welches unter anderem bei einem Anfang Februar 2015 abgehaltenen Workshop weiter qualifiziert wurde (siehe Vorlage 102/2015). Um insbesondere die Firma CureVac kurzfristig am Standort Tübingen halten und weiterzuentwickeln zu können wurde für einen Teilbereich ein Bebauungsplan aufgestellt. In den Jahren 2016 und 2017 wurde das Plankonzept unter Berücksichtigung der aktuellen planerischen Rahmenbedingungen (u.a. Lage der Vorhaltetrasse für die Regionalstadtbahn) fortgeschrieben. Dieses bildete die Grundlage für die Bebauungspläne Wissenschafts- und Technologiepark „Obere Viehweide“ und „Horemer Nord“, die am 02.12.2017 in Kraft getreten sind.

2.1 Gebietsentwicklung

Über die Strategie zur Ansiedelung des Wissenschafts- und Technologieparks wurde im März 2018 (siehe Vorlage 88/2018) umfassend berichtet.

Im Wissenschafts- und Technologiepark wird durch das „Cyber-Valley“ – Projekt nunmehr neben den Branchen Biotechnologie und Medizintechnik als dritte Branche Informationstechnik dauerhaft verankert und der Hightech-Branchenmix vergrößert. Die Cyber Valley-Partner fördern auf den Gebieten Maschinelles Lernen, Robotik und Computer Vision den Technologietransfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft. Tübingen erhält dadurch einen Forschungsschwerpunkt im Bereich der KI (Künstliche Intelligenz).

Im Gebiet sind derzeit zahlreiche Bauvorhaben in Planung oder bereits in Bau.

Auf dem Baufeld B1a entsteht das Technikum GMP IV der Firma CureVac. Insbesondere zur Bündelung der Firmenarbeitsplätze wurde auf dem Baufeld B4 ein Büro-/Laborgebäude mit Logistik geplant, welches seit September 2018 erstellt wird. Um in der Übergangszeit die Arbeitsplätze der stetig wachsenden Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu gewährleisten werden zurzeit auf dem Baufeld 1b temporär Container aufgestellt und die bestehende temporär genehmigte Containeranlage auf Baufeld 7 nochmals um ein Jahr in der Nutzung verlängert.

Im näheren Umfeld befinden sich mit den Neubauten der Firma Ovesco auf dem Baufeld 8 und dem Gebäude „TTR2“ auf dem Baufeld 6 zwei weitere große Vorhaben in Umsetzung. Die Firma Amazon hat bis Ende 2018 ein Optionsverfahren mit Entwicklerausschreibung für das Baufeld 13 am Laufen.

Das Pfortnerhäuschen wurde mittels einer Optionsvergabe ausgeschrieben. Im August 2018 wurde dem Konzept „Cafe Denkpause“ die Option für die weiteren Planungen ausgesprochen. Auf dem Baufeld 10 soll ein zentrales Parkhaus mit ca. 350 Stellplätzen für das Quartier entstehen. Die Anforderungen an das Parkhaus und die Planung werden derzeit in enger Abstimmung mit der TTR vorangetrieben. Hierüber wird die Verwaltung zeitnah noch in einer gesonderten Vorlage berichten. Das Baufeld könnte von der TTR gemeinsam mit dem im Westen angrenzenden Baufeld 7 entwickelt werden. Hier ist eine Kantine zzgl. innovativer Nutzungskonzepte für Arbeitsplätze (Co-Working etc.) angedacht. Erste Abstimmungsgespräche finden zur Zeit statt.

Gemeinsam mit dem MPI plant das Land im Baufeld 3 ein gemeinsames Cyber Valley Projekt. Hierfür läuft derzeit ein Vergabeverfahren. Die Umsetzung des 1. Bauabschnitt im Süden ist für das Jahr 2019 angedacht.

Für das Baufeld B14a hat die Max-Planck-Gesellschaft ihr Kaufinteresse für die Entwicklung eines Neubaus des Instituts für biologische Kybernetik bekundet. Aktuell wird die Fortschreibung der Rahmenplanung des Gesamtcampus MPI mit der Stadtverwaltung abgestimmt und ein Ausschreibungsverfahren für B14a vom MPI vorbereitet.

Auf den Baufeldern B21 und B22 im Bereich Horemer Nord entstehen zwei für 10 Jahre nutzbare, befristet genehmigte temporäre Unterbringungen für Geflüchtete, die anschließend als Boardinghäuser weitergenutzt werden sollen. Baufeld B23 wurde zwecks Errichtung eines Boardinghouse veräußert. Nach Baugenehmigung ist ein kurzfristiger Baubeginn 2018/Anfang 2019 geplant.

Darüber hinaus liegen Interessensbekundung weiterer Akteure aus dem Cyber Valley Verband (Cyber affinen Forschungen), Universität und Technologiefirmen vor.

2.3 Erschließungs- und Freianlagen

Im Jahr 2018 konnte die Herstellung der Friedrich-Miescher-Straße und Maria-von-Linden-Straße bis auf die Feindeckschicht und Beleuchtung abgeschlossen werden, was die Erschließung aller Baufelder ermöglicht. Durch die dynamische Belegung der Bauflächen und notwendiger Abstimmungen, verlagert sich die weitere Herstellung der Erschließungs- und Freianlagen in die Jahre 2019/2020.

Der Ausbildung des Frei- und Straßenraumes in den Haupterschließungsachsen –nördliche Paul-Ehrlich-Straße und Maria-von-Linden-Straße- werden besonderes Gewicht für die Qualität des gesamten Wissenschafts- und Technologieparks beigemessen.

Der Ausbau und die Gestaltung des Boulevards an der Westseite der Maria-von-Linden-Straße sowie des Platzes am ehemaligen Pfortnerhaus können jetzt durch die sich konkretisierenden Planungen auf den angrenzenden Baufeldern und der abschließenden Grundstücksbildungen intensiv in 2018 geplant und ab 2019 hergestellt werden. Zeitlich versetzt schließt sich 2019 die Planung und 2020 der Bau des öffentlichen Platzes an der Sternwarte und des Straßenraumes in der nördlichen Paul-Ehrlich-Straße an.

Die Herstellung der neuen Haltestellen des ÖPNV in der Paul-Ehrlich-Straße, Friedrich-Miescher-Straße und Waldhäuser Str. erfolgt 2018- teilweise bis zur endgültigen Herstellung des öffentlichen Raumes als Behelfshaltestellen.

Als weitere wesentliche Baumaßnahmen sind die Umgestaltung der Waldhäuser Straße sowie die Wegeanbindung des Teilbereichs Horemer in 2019 zur Umsetzung der Planungsziele von hoher Priorität. Nach Fertigstellung der Gebäude am Horemer erfährt der östliche Gehwegbereich eine Umgestaltung.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die öffentlichen Erschließungs- und Freianlagen entsprechend 2.3. werden in den Jahren 2019/2020 umgesetzt. Zudem wird ein Vorschlag für eine Parkhauskonzeption ausgearbeitet und den städtischen Gremien zeitnah vorgelegt.

Darüber hinaus wird Planungsrecht im südöstlichen Bereich des Entwicklungsbereiches für den nördlichen Abschluss des Max-Planck-Campus (insbesondere B14b) erforderlich. Hierzu stehen konkrete Planungen mit der MPG in den beiden kommenden Jahren an.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der städtische Entwicklungsbereich Obere Viehweide wurde am 20.11.2000 förmlich festgelegt und anfänglich bis zum 31.12.2007 mit einem Förderrahmen in Höhe von 5,5 Mio € und Finanzhilfen in Höhe von 3,3 Mio € bewilligt. Der Bewilligungszeitraum wurde mit einer zweiten Verlängerung bis zum 31.12.2011 genehmigt. Im Bewilligungszeitraum wurden die zugesagten Finanzhilfen (3,3 Mio €) in voller Höhe abgerufen und der städtische Eigenanteil mit 1,7 Mio € finanziert. Seit dem Jahr 2010 sind somit keine weiteren Fördermittel mehr in Anspruch genommen worden.

Für den Entwicklungsbereich muss eine Abrechnung erstellt werden. Hier werden die Ausgaben für die Freilegung der Grundstücke, Herstellung von Erschließungsanlagen und Herstellung von baureifen Grundstücken, den Einnahmen durch Grundstücksverkäufe entwicklungsbedingter Wertsteigerungen gegenübergestellt. Falls die Kosten für die Entwicklung (Erschließung etc.) niedriger sein sollten als die Einnahmen ist die Stadt verpflichtet, die hierfür in Anspruch genommenen Fördermittel an den Fördergeber zurückzubezahlen. Eine detaillierte Finanzsituation ist zum heutigen Zeitpunkt für die Abrechnung noch nicht endgültig darzustellen. Im Jahr 2018 ist mit Ausgaben in Höhe von ca. 1,9 Mio € und in den Jahren 2019/2020 in Höhe von 3,2 Mio € besonders in den Bereichen der Erschließung (Maria-von-Linden-Str., Waldhäuser Straße, öffentl. Plätze an der Sternwarte und ehemaligen Pförtnerhaus, Erschließung des Horemer, öffentliche Parkplätze) zu rechnen, sowie Einnahmen durch Grundstücksveräußerungen (Baufeld 21-23, Baufeld 4, Baufeld 1b, Baufeld 6, Baufeld 13, Baufeld 14a) in Höhe von rund 4,7 Mio € in 2018 und 2,7 Mio € in 2019/2020 erwartet werden.

Aufgrund des hohen Interesses an den Baugrundstücken geht die Verwaltung derzeit von einer zügigen weiteren Vermarktung der Grundstücke, insbesondere im Bereich „Obere Viehweide“ aus. Zudem gewinnen die Grundstücke generell durch die Bodenrichtwertanpassung an Wert.

Die Verwaltung hat mit der Grundlagenerstellung für die Abrechnung des Entwicklungsbereichs begonnen. Aufgrund der momentanen aktiven Entwicklung im Bereich „Obere Viehweide“ und „Horemer“ und des dadurch hohen entstehenden Ausgabenabflusses und der Einnahmen in den Jahren 2019/2020 wird sich die Abrechnung voraussichtlich auf das Jahr 2020 verschieben.

