

Beschlussvorlage

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

| | |
|-----------------|--|
| Betreff: | Wissenschafts- und Technologiepark „Obere Viehweide,, in Tübingen; Optionsvergabe der Baufelder 19, 20 und 24 an die Robert Bosch GmbH bzw. die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH |
| Bezug: | 221/2019 |
| Anlagen: 3 | Anlage 1: Bauflächen Anlage 2: Konzeptstudie Bosch AI Campus Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 508 |

Beschlussantrag:

1. Einer bis 31.12.2020 befristeten Grundstücksoption für die Baufelder 20 und 24 entsprechend Anlage 1 an die Robert Bosch GmbH bzw. die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH wird zugestimmt.
2. Einer bis 31.12.2020 befristeten Grundstücksreservierung ohne Planungsverpflichtung für das Baufeld 19 entsprechend Anlage 1 an die Robert Bosch GmbH wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes „Wissenschafts- und Technologiepark/ Horemer Nord“ vorzubereiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den in Anlage 2 skizzierten sog. „AI-Campus“ zu schaffen.
4. Den in Ziffer 2.5 aufgeführten wesentlichen Eckpunkten für eine Veräußerung der Baufelder 20 und 24 wird im Grundsatz, vorbehaltlich der Änderung des Bebauungsplanes, der abschließenden Planung und eines Verkaufsbeschlusses, zugestimmt.

Ziel:

Die Robert Bosch GmbH beabsichtigt, einen „AI-Campus“ (AI=Artificial Intelligence) mit bis zu 700 Arbeitsplätzen sowie ein „Boarding-House“ am Wissenschafts- und Technologiepark Tübingen zu errichten. Durch die Vergabe der Grundstücksoptionen wird dem Unternehmen bis Ende des Jahres 2020 Zeit zur Planung eingeräumt. Zur Umsetzung dieses Campus für künstliche Intelligenz auf dem

Baufeld 24 müssen einige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord“ geändert werden.

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. Tübingen erhält hierdurch einen (weiteren) Leuchtturm in seiner Wissenschafts- und Forschungslandschaft. Über den aktuellen Stand dieser Entwicklungen wurde zuletzt im Mai dieses Jahres im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung (Vorlage 80/2019) berichtet. Nun beabsichtigt auch die Robert Bosch GmbH als Partner der Initiative „Cyber Valley“ sich am Standort anzusiedeln.

2. Sachstand

2.1. Ansiedlung Robert Bosch GmbH

Als zweiter Wirtschaftspartner der Cyber-Valley Initiative ist die Robert Bosch GmbH seit dem 01.03.2019 im Wissenschafts- und Technologiepark tätig. Die Eröffnungsfeierlichkeiten für das sog. „AI Research Building“, in dem auch Experten des „Bosch Center for Artificial Intelligence“ untergebracht sind, fand am 10.07.2019 statt.

Die Robert Bosch GmbH möchte sich darüber hinaus im Wissenschafts- und Technologiepark noch wesentlich stärker engagieren und einen eigenen sogenannten „AI Campus“ mit bis zu 700 Arbeitsplätzen bauen. Hierdurch möchte das Unternehmen seine KI-Entwicklung auch im internationalen Vergleich wettbewerbsfähig in der Region verankern. Mit dem Max-Planck-Institut für Intelligente Systeme (MPI-IS), dem Cyber Valley und Amazon sind in diesem Kontext bereits namhafte Akteure vor Ort. Ein solcher Campus bietet die Möglichkeit, Synergien aus Kooperationen zu nutzen, neue Talente zu akquirieren und die Strahlkraft von Bosch auf dem Gebiet der KI im Allgemeinen zu erhöhen. Der neue Standort soll nicht nur die enge Vernetzung mit der Forschungslandschaft in Tübingen ermöglichen, sondern auch für KI-Projekte Flächen bereitstellen, die allen Geschäftsbereichen des Unternehmens zur Verfügung stehen. Für solche bereichsübergreifende KI-Projekte der Robert Bosch GmbH werden in den nächsten Jahren hohe Wachstumsraten erwartet. Der Campus hat den Anspruch, das Thema KI zudem einer breiten Öffentlichkeit näherzubringen und das Projekt bzw. das Unternehmen mit der Stadtgesellschaft zu vernetzen.

Zur Unterbringung von Beschäftigten und Gästen, die nur vorübergehend am Campus arbeiten werden, ist der Bau eines Boarding-Houses auf dem Baufeld 20 geplant. Dieses wird voraussichtlich nicht durch die Robert Bosch GmbH selbst, sondern durch ein Tochterunternehmen der Boschhilfe e.V., die Robert Bosch Wohnungsbaugesellschaft mbH erworben und gebaut. In diesem Haus werden analog den anderen bereits bezogenen bzw. in Planung befindlichen Gebäuden rund 40 bis 50 Einzelappartements untergebracht werden können.

Darüber hinaus soll das Baufeld 19 bis Ende des Jahres 2020 für das Unternehmen als Erweiterungsfläche bei zusätzlichem Flächenbedarf reserviert werden.

2.2. Konzeptstudie KI-Campus

Die Robert Bosch GmbH hat in verschiedenen, intensiven Workshops unter Beteiligung externer Architekten und Fachplaner sowie in Abstimmung mit der Stadtverwaltung im letzten Jahr eine Konzeptstudie für den Campus auf dem 12.174 m² großen Baufeld 24 erarbeitet (siehe Anlage 2).

Das Konzept wird vom Leitgedanken eines großzügigen Atriums mit Brückenverbindungen in der Mitte eines durchgehenden Gebäudekomplexes getragen. Diese Flächen sollen als frei bespielbare und öffentlich zugängliche Bühne (EG), vergleichbar einem Marktplatz, genutzt werden. Alle Funktionen des Gebäudes gliedern sich um diese gemeinsame Mitte. Hierdurch kommen externe Partner, Beschäftigte sowie in Teilen auch die Öffentlichkeit unmittelbar mit einander in Kontakt. Es entsteht ein Ort des Austausches und der Kommunikation, der für die Entwicklung kreativer Lösungsansätze von besonderer Bedeutung ist.

Das bis zu 165 m lange und 74 m breite Gebäude mit einer Bruttogeschoßfläche (BGF) von ca. 21.150 m² (ca. 32.000 m² einschl. UG) bildet stadträumlich den Übergang zwischen den großformatigen Gebäuden im Osten und der kleinteiligeren Bebauung des Technologieparkes zur Wohnbebauung im Westen. Das Gebäude staffelt sich in seiner Höhenentwicklung nach Süden ab, von ca. 18,7 m auf rund 14,7 m. Der Baukörper stellt den Auftakt in den Technologiepark dar und bietet eine hochwertige Kulisse entlang der Waldhäuser Straße. Repräsentative Vorplätze an Nord- und Süden des Gebäudes eröffnen zudem eine Wegesituation durch das Gebäudeinnere. Diese Durchwegung ist geprägt von einem lichtdurchfluteten Atrium und vorwiegend gemeinschaftlich genutzten Funktionen. Das Atrium selbst ist als flexibel bespielbare Fläche konzipiert und soll als Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche nutzbar sein. Eine Cafeteria im südöstlichen Gebäudeteil lädt mit einer großzügigen Terrasse und Freitreppe zum Verweilen ein. Im Westen schließen Nutzungen wie Co-Working Bereiche sowie Sonderarbeitsräume an (Robotiklabore u.Ä.). Im übrigen Erdgeschoss werden Labore, Konferenzräume und Büros für externe Nutzer untergebracht werden. In den Obergeschossen sind vor allem Büro- und Besprechungsräume geplant.

Das Gebäude wird insbesondere bzgl. der Hülle und Materialität in den nächsten Planungsschritten noch weiter ausgearbeitet. Grundgedanke dabei ist ein Solitär, dessen Fassaden durch Rücksprünge, Einschnitte und ggf. unterschiedliche Materialien bzw. Begrünungen differenziert ausgebildet werden. Auf die Maßstäbe der angrenzenden Bebauung soll so reagiert werden.

Für das Bauvorhaben werden nach erster grober Schätzung rund 250 Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich, wovon voraussichtlich ca. 150 in einer zweigeschossigen Tiefgarage im nördlichen Gebäudeteil (2.BA) untergebracht werden. Die Zu- und Abfahrt ist von Nordwesten über die Straße Nordring geplant. Die Unterbringung der übrigen rund 100 Stellplätze ist in einem noch zu erstellenden 2. Parkhaus auf dem Baufeld 2 angedacht. Technikflächen und rund 300 bis 400 Fahrradabstellanlagen befinden sich im Unter- und Erdgeschoss. Seitens des Unternehmens besteht die Idee, ggf. die bestehende Unterführung als direkte Zu- und Abfahrt für Fahrräder in dieses Geschoss zu nutzen.

Gemeinsam mit der Stadtverwaltung wird Bosch den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raum planen. Ziel ist die funktionale und gestalterische Aufwertung des Quartiersauftraktes. In diesem Zug wird auch die Verbesserung des Anschlusses des Technologieparkes an den Stadtteil Waldhäuser Ost geprüft, z.B. durch Aufhebung der Unterführung und Verbesserung der oberirdischen Querungssituation für Fußgänger und Radfahrer. Zudem werden die Auswirkungen einer nördlichen Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage verkehrstechnisch beleuchtet. Bisher geht die Verwaltung davon aus, dass für diese ein Linksabbieger auf dem Nordring erforderlich wird.

2.3. Arbeitsplätze und Wohnraumversorgung

Im „Bosch AI-Campus“ können mittelfristig bis zu 700 Arbeitsplätze geschaffen werden. Aufgrund der Vorplanung und Bauzeit ist mit dem Bezug eines 1.BAs mit rund 320 Arbeitsplätzen frühestens im Jahr 2022 zu rechnen. Ein 2.BA könnte im Falle der zeitlich versetzten Realisierung ab dem Jahr 2025 bezugsfertig werden. Es wird angestrebt, dass rund 2/3 der Arbeitsplätze durch Bosch selbst und 1/3 mit externen Partnern (Start-Ups, Uni, andere Kooperationen) belegt werden.

Aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Bereich der KI wird auch das Nutzungsprogramm für den Campus kontinuierlich fortgeschrieben. Da in diesem zudem geschäftsbereichsübergreifend geforscht und entwickelt wird, lässt sich heute noch nicht genau abschätzen, woher die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kommen. Ein relevanter Teil wird jedoch aus der Region, in der diese bereits wohnhaft sind, stammen. Das Unternehmen beschäftigt im Großraum Stuttgart derzeit rund 50.000 Personen an 13 Hauptstandorten.

Bosch beabsichtigt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und ggf. weiteren Partnern aus dem Technologiepark ein ergänzendes Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Durch die Verknüpfung der verschiedenen Standorte in der Region, beispielsweise mittels Busshuttles oder anderer intelligenter Verkehrsmittel, könnte die Mobilität effektiver und nachhaltiger organisiert sowie die dezentrale Wohnraumversorgung gestärkt werden. Bosch unterhält heute beispielsweise bereits ein Busshuttle zwischen dem Forschungsstandort Renningen und der Stuttgarter Stadtmitte. Zudem stellt das Unternehmen für die Standorte im Umfeld von Stuttgart genau ein solches Konzept gerade auf.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Gäste, die nur für eine beschränkte Projektlaufzeit am Campus arbeiten, sollen vorübergehend untergebracht werden können. Hierfür plant die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH das Baufeld 20 zu erwerben und dort ein Boarding-House mit schätzungsweise 40 bis 50 Appartements zu errichten. Zudem hat die Gesellschaft ihr Interesse signalisiert, am Tübinger Wohnungsmarkt oder nahem Umfeld (z.B. Reutlingen) aktiv zu werden, um für Bosch Mitarbeiter Wohnraum anbieten zu können.

2.4. Änderungen Bebauungsplan

Die Baufelder 19, 20 und 24 liegen im Bebauungsplan Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord, der am 2.12.2017 in Kraft getreten ist (siehe Anlage 3). Die Konzeption des Bebauungsplanes bietet ohne Kenntnis über konkrete Ansiedlungsinteressen einen flexiblen Rahmen zur baulichen Entwicklung des Baufeldes 24. Die Verwaltung ging bei der Aufstellung in den Jahren 2016/2017 jedoch davon aus, dass sich auf der Fläche eher mehrere einzelne Unternehmen ansiedeln würden, die ihre Gebäude auch auf einzelnen Grundstücken errichten möchten. Eine so große Ansiedlung mit der entsprechenden Konzeptidee

war nicht absehbar. Aufgrund dessen und des vorliegenden Bebauungsvorschlags werden einige Änderungen am Bebauungsplan erforderlich.

Nach derzeitigem Stand handelt es sich dabei um folgende Punkte:

- Baugrenze: Es sollen im Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen etc. zugelassen werden.
- Bauweise: Im Bebauungsplan sind bisher Gebäude mit einer Länge von max. 60 m zulässig. Diese Festsetzung ist auf das Plankonzept des Unternehmens anzupassen.
- Gebäudehöhe: Im Bereich des nördlichen Kopfbaus wird die max. zulässige Gebäudehöhe um 1m angehoben. Hierdurch kann der Haupteingang niveaugleich in den öffentlichen Raum übergehen und über dem Erdgeschoss können drei Regelgeschosse untergebracht werden. Zudem kann das Gebäude im Nordwesten noch verträglich in das dort 2 m bis 3 m höher liegende Gelände eingebunden werden.
- Dachaufbauten: Die zulässige Höhe der Aufbauten soll von 1,5m auf 2m angehoben werden. Gerade im Gewerbe- und Sonderbau zeigt sich, dass die technischen Anforderungen immer weiter zunehmen und Aufbauten in der Regel mehr als 2m hoch sind, so dass diese auch mehr als 1,5 m über die Attika hinausragen.
- Baumasse: In den Untergeschossen sollen Nutzungen wie z.B. ein Fitnessraum vorgesehen werden, welche anders als Kellerräume auf die Baumassenzahl anzurechnen sind. Um sinnvolle Untergeschossnutzungen zu ermöglichen, wird eine Änderung der textlichen Festsetzungen erforderlich.
- Unterbauung Baugrundstück: Aufgrund des hohen Platzbedarfes für Technik etc. wird z.T. eine Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baufenster und der Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn durch das Hauptgebäude erforderlich.
- Baumstandorte: Die Lage der zu pflanzenden Bäume im Bebauungsplan soll flexibilisiert werden, um diese in ein auf das Gebäude und den angrenzenden Freiraum abgestimmtes Freianlagenkonzept einbinden zu können.
- Zu- und Abfahrt Tiefgarage im Norden: Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich im Norden wird nach Osten um 10 m erweitert, sodass mehr Spielraum bei der Gestaltung der nördlichen Vorzone inkl. Übergang zum Nordring geschaffen wird.
- Abgrabungen: Um das durchgehend auf einem Erdgeschossniveau liegende Gebäude in die Topographie einbinden zu können, werden Abgrabungen von mehr als 70 cm erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hierbei um eher geringfügige und vertretbare Änderungen am Bebauungsplan. Der Standort ist einer der wenigen in der Stadt, an dem ein solches Gebäude entstehen kann. In unmittelbarer Nachbarschaft sind höhere Gebäude vorhanden oder in Planung. Ein großzügiger Übergang zu den Wohngebieten im Westen ist durch die Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn sowie die kleinteilige Bebauung der Boarding-Houses gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht relevant, so dass die Annahmen aus den Umweltgutachten im Bebauungsplan nach wie vor Gültigkeit haben. Ggf. sind noch ergänzende Stellungnahmen zum Thema Klima und Lufthygiene einzuholen. Das sehr hohe Lärmschutzniveau für die angrenzende Wohnbebauung bleibt unverändert und wird eingehalten.

2.5. Optionsvergabe und Kaufvertragseckpunkte

Die Vergabe der Grundstücksoptionen für die Baufelder 19, 20 und 24 ist bis 31.12.2020 vorgesehen. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung hat die Robert Bosch GmbH bereits Eckpunkte für den Erwerb der Baufelder 20 und 24, auf denen konkrete Planungsabsichten bestehen, erörtert.

Die wesentlichen Punkte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die beiden Baufelder 20 und 24 (1.BA und 2.BA) können zum Zeitpunkt der erteilten Baugenehmigungen veräußert werden.
- Es wird eine Bauverpflichtung für das Baufeld 20 sowie den 1.BA des Baufeldes 24 innerhalb von 2 Jahren vereinbart. Mit dem Bau des 2.BAs auf dem Baufeld 24 ist innerhalb von max. 5 Jahren zu beginnen.
- Sofern die Bauverpflichtungen wider Erwarten nicht umgesetzt werden können, fallen die Grundstücke an die Stadt oder einen von ihr benannten Dritten zurück. Die Flächen des 2. BAs müssen eigenständig bebaubar sein. Hierfür erforderliche Grundstücksregelungen sind zu treffen.
- Die Nutzungsbindung für das Boarding-House auf dem Baufeld 24 beträgt mind. 10 Jahre. Die max. zulässige ununterbrochene Dauer der Unterkunft beträgt 6 Monate.
- Der vorläufige Neuordnungswert wird ermittelt, sobald die Nutzungen weiter konkretisiert wurden. Der abschließende Kaufpreis wird zum Zeitpunkt der Veräußerung der Grundstücke bestimmt.
- Mit dem Kaufpreis sind die Erschließungsbeiträge sowie die Erstveranlagung der Abwasserbeiträge abgegolten.
- An den Kosten für die Ableitung und Rückhaltung des auf dem Baufeld 24 anfallenden Niederschlagswasser hat sich der Erwerber zu beteiligen. Diese belaufen sich auf rund 100.000 €. Für das Baufeld 20 fallen keine Kosten an, da dessen Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation eingeleitet wird.
- Die potenziellen Auswirkungen einer Regionalstadtbahn sind vom Käufer zu berücksichtigen.
- Für die Übernahme von Stellplatzbaulasten durch die Stadt auf anderen Grundstücken ist eine pauschale Entschädigung in Höhe von 4.000 € je Stellplatz zu entrichten. Diese dient der Anschubfinanzierung des Parkhauses und/oder zur Mietminderung der Stellplätze und wird an den Investor weitergegeben.

3. Weiteres Vorgehen

Auf Seiten der Robert Bosch GmbH wird die Konzeptstudie weiter ausgearbeitet. Im Herbst 2019 soll der Gebäudeentwurf im Gestaltungsbeirat beraten werden. Dabei werden die Freiraumeinbindung des Gebäudes, die Zugänge und die Anbindung des Erdgeschosses, der Umgang mit der Unterführung im Norden, die Maßstäblichkeit des Gebäudes zur Nachbarschaft und die Gebäudegliederung, die Fassaden (Öffnungen und Materialität) sowie der bauliche Abschluss des Gebäudes im Norden bei Umsetzung des 1.BAs diskutiert. Parallel hierzu bereitet die Verwaltung die Änderung des Bebauungsplanes vor, um eine Billigung mit anschließender öffentlicher Auslegung im Januar 2020 zu ermöglichen.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss und vorliegender Baugenehmigung ist im Frühjahr bzw. Frühsommer 2020 ein Verkaufsbeschluss beabsichtigt mit dem Ziel, noch vor der Sommerpause 2020 mit dem Bau zumindest eines 1. Bauabschnittes beginnen zu können.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Planungen eines „AI Campus“ und ergänzenden Boarding-Houses zuzustimmen und die Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

5. Lösungsvarianten

5.1. Es wird keine Option an die Robert Bosch GmbH vergeben. Eine Ansiedelung des Unternehmens erfolgt in Tübingen nicht. Die Flächen könnten anderen Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

5.2. Es wird ein anderes bzw. mehrere Gebäude geplant. Für die Robert Bosch GmbH ist ein zusammenhängendes Gebäude mit zentralem Marktplatz aufgrund der aufgezeigten Mehrwerte besonders wichtig.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstückserlöse für die beiden Baufelder 20 und 24 sowie ein derzeit pauschal geschätzter Aufwand für die Herstellung der öffentlichen Räume im Umfeld des Vorhabens sind in der Haushaltsplanung der nächsten Jahre berücksichtigt. Gleiches gilt für die Einnahmen durch die Beteiligung des Grundstückserwerbers an der Niederschlagswasserinfrastruktur und der Stellplatzbaulastenentschädigung.