

Universitätsstadt Tübingen
Wirtschaftsförderung
Flink, Thorsten Telefon: 07071-204-2630
Fachabteilung Stadtplanung
Schütz, Clemens Telefon: 07071-204-2701
Gesch. Z.: /

Vorlage 272/2021
Datum 08.09.2021

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Aischbach II - Stand der Planung und vorgesehene Vergabeverfahren
Bezug:	300/2005, 202/2006, 24/2018, 106/2018, 323/2018, 536/2021
Anlagen:	Anlage 1 Strukturplan

Zusammenfassung:

Die Entwicklung des Gebiets Aischbach II soll mit dem Ziel einer Bebaubarkeit ab Ende 2023 vorangebracht werden. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist für Ende 2022 geplant.

Um auch in Gewerbegebieten die Planungsgrundsätze einer flächensparenden Bauweise umzusetzen und der erwarteten hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen, soll die Effizienz der Flächennutzung optimiert und die Vergabe der Flächen in einem geregelten Vergabeverfahren erfolgen. Eine flächensparende Bauweise mit innovativen Konzepten für mehrgeschossige Gewerbesiedlungen sollen dabei in Teilbereichen des Gewerbegebiets erprobt werden. Über ein zweistufiges Vergabeverfahren sollen sich Kooperationen mehrerer Unternehmen mit dem Ziel einer effizienteren Flächennutzung zeitnah bilden und die Planung zusammen mit den Unternehmen weiter konkretisiert werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Festlegung des Vergabeverfahrens hat für den Haushalt 2021 keine finanziellen Auswirkungen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das Bebauungsplan- und parallel das Vergabeverfahren für das Gebiet Aischbach II soll fortgeführt werden. Mehrere Tübinger Handwerksfirmen haben ihrem dringlichen Flächenbedarf mehrfach Ausdruck verliehen. Zudem führt die WIT eine unverbindliche Interessenliste für das Gebiet, auf der mittlerweile knapp über 40 Betriebe eingetragen sind (über alle Branchen hinweg). Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der begrenzten Flächenreserven in Tübingen soll eine zweistufige Flächenvergabe erfolgen, die eine möglichst effiziente Flächenausnutzung ermöglichen soll.

2. Sachstand

Bisheriger Verfahrensablauf

Am 05.12.2005 wurde für den Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen der Aufstellungsbeschluss gefasst (300/2005). Der Geltungsbereich beinhaltete zu dieser Zeit die Gärtnerei Sinner, die westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Kleingartenanlage im Westen des Plangebietes. Ziel der damaligen Planung war es, die Flächen der Gärtnerei neu zu ordnen und somit neue gewerbliche Flächen zu generieren. Anschließend wurde von der Fachabteilung Stadtplanung ein Bebauungsplanentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung angefertigt. Am 10.07.2006 hat der Planungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit getroffen und das Plankonzept gebilligt (202/2006). Für diesen Beschluss wurde der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses erweitert und der Bereich der Herrenberger Straße/B28 sowie eine Fläche westlich des städtischen Fuhrparks der KST in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die angedachte Erschließung sicherstellen zu können. Vom 23.7.2006 bis zum 01.09.2006 wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anschließend wurde das Projekt zurückgestellt, da zunächst die Lage und Art der Anbindung an die B28/heutige B296 sowie die innere Erschließung geprüft und entschieden werden sollte.

Im Jahr 2016 wurde die Planung im Rahmen des Zukunftsplans Weststadt wieder aufgenommen, die Verkehrserschließung und die Grundzüge der Planung in diesem Kontext entwickelt. Für eine Teilfläche hatte sich die Firma BrakeForceOne (BFO) für ihre damals geplante Firmenerweiterung interessiert. Am 15.03.2018 wurde im Planungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen über die Ansiedlung der BFO beraten (106/2018) und beschlossen, wie die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgen soll (24/2018).

Am 01.10.2018 hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen dem städtebaulichen Konzept zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Aischbach Teil II“ weiter zu betreiben. Außerdem wurde eine Kaufoption für die Firma BFO beschlossen (323/2018). Da sich zu diesem Zeitpunkt die Planung und deren Ziele wesentlich von der aus dem Jahr 2006 unterschieden, wurde am 29.01.2019 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Am 11.07.2019 wurde im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen die Optionsvergabe verlängert (186/2019). Mit der Übernahme der BFO durch die Firma ZF Friedrichshafen hat sich das Interesse der Firma am Standort Aischbach

II erledigt. BFO ist inzwischen in neue, angemietete Räumlichkeiten in der Bismarckstraße umgezogen.

Weiteres bauleitplanerisches Verfahren und Änderungen in der Planung

Neben der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, das das Ziel einer flächeneffizienten gewerblichen Entwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen verfolgt, soll im weiteren Planungsverfahren auch der bisherige Geltungsbereich verändert werden.

Das städtische Grundstück Flst.Nr. 6660 soll nun in die Planung mit aufgenommen werden, um einerseits eine Fläche für den Wohnungsbau, Segment des robusten Wohnens, zu sichern und andererseits eine mögliche Erweiterungsfläche für die KST bereit halten zu können. Zur Realisierung dieser gewünschten Nutzungen wird die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich, mit der Folge, dass ein Teilbereich des angrenzenden und als Industriegebiet ausgewiesenen Bebauungsplans „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230 (rechtsverbindlich seit 27.11.1964) ebenfalls in den künftigen Geltungsbereich einbezogen werden muss und als Gewerbegebiet zu überplanen ist. Die Änderung in ein Gewerbegebiet hat dabei keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe und schränkt deren jetzige Nutzung nicht ein, da sich bereits heute in unmittelbarer Nähe Wohnnutzungen, Schule und Kinderhaus befinden. Des Weiteren entspricht ein Gewerbegebiet dort auch dem Rahmenplan „Weststadt“ und der langfristigen Entwicklungsplanung in diesem Bereich. Über die Einbeziehung des Grundstücks Flst.Nr. 6660 stehen so sämtliche Flächen westlich der Gärtnerei Sinner für die Vermarktung an Gewerbebetriebe zur Verfügung.

Im Norden des Plangebietes soll die Herrenberger Straße aus dem Geltungsbereich genommen werden, da die Planung für den Ausbau dieser klassifizierten Straße noch nicht so weit vorangeschritten ist und keine planerische Abhängigkeit zur Gewerbegebietentwicklung besteht.

Aufgrund der veränderten Planungsziele und der Veränderung des Geltungsbereiches ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss inklusive einer erneuten frühzeitigen Beteiligung erforderlich. Der erneute Aufstellungsbeschluss wird zurzeit vorbereitet und soll im Herbst in den politischen Gremien beschlossen werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss (Oktober 2021) folgt eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger Öffentlicher Belange. Anschließend wird die Verwaltung den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzung, Begründung und Umweltbericht anfertigen. Für Mitte 2022 ist der Offenlagebeschluss mit anschließender förmlicher Beteiligung geplant. Ende 2022 soll der Satzungsbeschluss getroffen werden.

Flächennachfrage

Aufgrund der langen Verfahrensdauer, der Verzögerungen infolge der BFO-Verhandlungen und –Entwicklungen sowie der nach wie vor in vielen Wirtschaftsbereichen stabilen konjunkturellen Lage hat sich die Flächennachfrage von Betrieben am Standort Aischbach II weiter erhöht. Etwas über 40 Betriebe aus verschiedensten Branchen (Handwerk, leichte Produktion, Dienstleistung etc.) haben sich auf eine Interessentenliste der WIT eintragen lassen. Die meisten Betriebe dieser Liste wünschen Grundstücke zwischen etwa 1.000 bis

2.000 m² Größe, einzelne gehen darüber hinaus. Über das Planungsverfahren und das vorhandene Areal zeichnet sich jedoch ab, dass je nach Flächeneffizienz bei der Bebauung etwa 7 bis 15 Grundstücke für Gewerbetreibende parzelliert werden können. Daher ist davon auszugehen, dass nicht alle interessierten Betriebe alleinig einen Bauplatz im Gebiet erhalten können.

Geplantes Vergabeverfahren

Um dieser hohen Nachfrage zu begegnen und umsichtig mit dem knappen Gut Boden umzugehen, plant die Verwaltung ein zweistufiges Vergabeverfahren. Es wird eine Vergabekommission eingerichtet, die über die Grundstücksvergabe entscheidet. Die Kommission soll sich aus zwei Vertreter_Innen des Gemeinderats, zwei Vertreter_Innen der Verwaltung (Fachabteilungen Stadtplanung und Liegenschaften), einem/-r Vertreter_In der Wirtschaftsförderungsgesellschaft, ein/-e Expert_In für energie- und flächeneffizientes Bauen im Gewerbe sowie einem/-r Vertreter_In der Kreishandwerkerschaft Tübingen zusammensetzen. Für das gesamte Verfahren soll es fixe Vorgaben geben, die alle Unternehmen erfüllen müssen, wenn sie sich um ein Grundstück im Aischbach II bewerben. Diese fixen Vorgaben sind:

- Errichtung des Gebäudes mindestens im Standard „Effizienzgebäude 40“ oder alternativ im Standard „Effizienzgebäude 55 - Erneuerbare-Energien-Klasse“ oder „Effizienzgebäude 55 - Nachhaltigkeits-Klasse“ gemäß KfW-Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude“. Für Wohnanteile gilt der Niedrigenergiebeschluss (Vorlage 559a/2019)
- Eingehen einer Bauverpflichtung (Baubeginn innerhalb von 2 Jahren ab Kauf)
- Eigennutzungsverpflichtung für 10 Jahre ab Kauf (betrifft die größte Nutzungseinheit im Gebäude)
- Rückkaufrecht der Stadt, sollte eine der Vorgaben nicht erfüllt werden
- Verkaufspreis nach Bodenrichtwert (Aufpreis anteilig für geplante Wohnfläche)

Über diese fixen Vorgaben hinaus werden variable Kriterien angelegt, welche die Bewerbungen der Betriebe priorisieren soll. Die Kriterien werden in drei Priorisierungsgruppen unterteilt, von „Prio 1“ über „Prio 2“ bis hin zu „Prio 3“. Je mehr und je höher Prioritätskriterien von Bewerbungen erfüllt werden, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit für einen Zuschlag. Die Kriterien sollen folgendermaßen auf die Prioritätsgruppen verteilt werden:

Prio 1:

- sehr dringlicher Flächenbedarf (muss bei Bewerbung plausibel dargelegt werden können)
- Betrieb ist dem Bereich Handwerk zuzuordnen (aufgrund des hohen Flächenbedarfs im Handwerk, der Historie des Verfahrens, der Nähe zum Handwerkerpark und v.a. der Bedeutung des Handwerks für den Standort/die Stadt Tübingen)
- erfolgreiche Beteiligung in Phase 1 des Vergabeverfahrens
- Kompatibilität mit den geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen (zum Beispiel GEE beim Übergang zum Wohnen)

Prio 2:

- Betrieb hat seinen Unternehmenssitz bereits in Tübingen
- Betrieb trägt zu einem sinnvollen Branchen- und Flächennutzungsmix im Gebiet bei
- Arbeitsplatzdichte (Anzahl Arbeitsplätze pro m² Grundstücksfläche)
- Betriebszweck hat Relevanz bei der Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Tübingen

Prio 3:

- Verkehrsbelastung für das Gebiet (sollte nicht zu hoch sein)
- Wohnanteil an geplanter Gesamtnutzungsfläche (Anteil soll möglichst niedrig sein)
- alternative Mobilitätsangebote für Beschäftigte und Kunden_Innen
- weitergehende Klimaschutzkonzeption (z. B. Nutzung von Erneuerbaren Energien oder Abwärme, nachhaltige Bauweise, Begrünungskonzept)
- Ausbildungsbetrieb/Anzahl Ausbildungsplätze

Anhand dieser Kriterien soll in der 2. Phase des Vergabeverfahrens, der sog. Vergabe-Phase, die Grundstücksvergabe erfolgen. Dieser Vergabe-Phase soll die sog. Vor-Options-Phase (Phase 1) vorangestellt werden.

In der Vor-Options-Phase sollen sich für den westlichen Bereich des Areals (im Plan als innovativer Weg bezeichnet) vorab Betriebe bewerben können. Hierfür sollen Betriebe ausgewählt werden welche folgende Sonder-Kriterien für Phase 1 erfüllen müssen:

- Bereitschaft zur Kooperation und Kombination unterschiedlicher Betriebe und Nutzungen (z.B. Handwerk im EG, Büro/Dienstleistung im OG)
- gemeinschaftliche/sich ergänzende Nutzung von Funktionsräumen (z.B. Lagerräume/-flächen, Sozialräume, Gebäudetechnik oder auch Stellplatzflächen)
- Bereitschaft für dichte bzw. mehrgeschossige Bebauung und/oder auch Grenzbebauung (Bau von Halle an Halle ohne Abstandsflächen)
- Bereitschaft, einen Gebäudekomplex gemeinschaftlich zu bauen, z.B. in Teileigentum (WEG) und kein ganzes Flurstück alleinig zu erwerben.

Nehmen Betriebe erfolgreich an Phase 1 teil und bewerben sich gemeinsam auf ein Grundstück, erhalten Sie von der Stadt eine unverbindliche Vor-Option in Form eines „Letter of Intent“, in der die Stadt bescheinigt, dieses Vorhaben in Phase 2 zu unterstützen. Für Phase 2 erhält diese Bewerbung dann gemäß den Kriterien in „Prio 1“ eine hohe Bewertung. WIT und Verwaltung unterstützen Betriebe bei Bedarf bei der Findung möglicher Partner für ein gemeinsames Bauprojekt.

Über dieses zweiphasige Vorgehen erhofft sich die Verwaltung eine kooperative Planung mit den interessierten Firmen. Neben einer flächen- und kostensparenden Bauweise kann die Planung so bestmöglich städtebaulich auf den Übergang zwischen westlich angrenzendem Wohngebiet und den Belangen der Firmen abgestellt werden. Über entsprechend gestaltete Bewerbungs-Fragebögen jeweils für Phase 1 und 2 sollen die Informationen zur Bewertung der Kriterien zusammengetragen werden. Phase 1 sollte zeitnah und parallel zum Bebauungsplan-Verfahren beginnen. So können die Ergebnisse des Vor-Options-Verfahrens in das Bebauungsplan-Verfahren einfließen.

Sollte sich mangels Nachfrage oder anderer Hürden rasch zeigen, dass sich Phase 1 nicht unter den oben genannten Kriterien der Phase 1 erfüllen lässt, würde sich die Verwaltung vorbehalten, Phase 1 auf Betriebe auszudehnen, welche die übrigen Kriterien der Prio 1 erfüllen.

Energetische Aspekte

Im Rahmen der Erstellung der Vergabekriterien war auch diskutiert worden, ob die Gebäude an ein Wärmenetz der Stadtwerke angeschlossen werden sollen und ob, vergleichbar dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur verpflichtenden Einhaltung von KfW-Standards beim Verkauf bzw. der Bebauung von Wohnbaugrundstücken, hier beim Verkauf der Gewerbegrundstücke generell ein höherer Energiestandard als gesetzlich verpflichtend vorgeschrieben werden soll. Die Übertragung des kommunalen Niedrigenergiebeschlusses erfolgte bereits in der Vergangenheit auf Gewerbebauten. Inzwischen gibt es für diese Nicht-Wohngebäude eine staatliche Förderkulisse der KfW-Bank, um die Mehraufwendung beim Bau eines energieeffizienten Gebäudes zu unterstützen. Zudem gibt es eine zusätzliche Förderung für die Baubegleitung durch zugelassene Energieeffizienz-Expert_Innen. Die Förderbedingungen für „KfW-Effizienzgebäude“ sind dabei deutlich besser als im Wohnungsbau. Beim EffG40 werden z. B. 20 % (max. 6 Mio.€) der gesamten Baukosten als nicht-rückzahlbarer Zuschuss gewährt; beim EffG55-EE (Wärme- bzw. Kältebedarf wird zu min. 55 % durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt) und EffG55-NH (Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“) sind es 17,5 % Zuschuss (max. 5,25 Mio. €).

Zu höheren Energiestandards gibt es Bedenken der Kreishandwerkerschaft, die im Vorfeld an der Ausarbeitung des Vergabe-Verfahrens beteiligt wurde. Zudem schätzen die Stadtwerke das Potenzial im Gebiet für eine zentrale Wärmeversorgung vorläufig eher niedrig ein. Stattdessen könnte auf dezentrale Versorgungsvarianten gesetzt werden. Dezentrale Varianten bedeuten in dem Fall auch, dass es nach der Errichtung der Gebäude praktisch keine kommunalen Einflussmöglichkeiten mehr im Sinne des Klimaschutzes gibt.

Die Kreishandwerkerschaft trägt das zweiphasige Verfahren grundsätzlich mit, lehnt aber eine generelle KfW-Bauverpflichtung mit Hinweis auf den sehr hohen Aufwand bei Gewerbehallen und einen entsprechenden Wettbewerbsnachteil für die Betriebe ab. Begründet ein Käufer oder eine Käuferin nachprüfbar und stichhaltig, dass die Umsetzung der PV-Pflicht und/oder der Pflicht zum Effizienzgebäude 40“ oder alternativ zum Standard „Effizienzgebäude 55 - Erneuerbare-Energien-Klasse“ oder „Effizienzgebäude 55 - Nachhaltigkeits-Klasse“ gemäß KfW-Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude“ wirtschaftlich nicht angemessen ist, so wird die Verwaltung Verhandlungen für eine Kompromisslösung aufnehmen.

Für die Zielsetzung „Tübingen klimaneutral 2030“ und im Sinne einer „Gleichbehandlung“ mit Wohnbauvorhaben sollen jedoch Maßnahmen zum verstärkten Klimaschutz auch für Handwerksbetriebe Anwendung finden. Aus ökologischen Gründen sind höhere Energiestandards als die gesetzlichen aus Sicht der Verwaltung hierzu unabdingbar.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Planungs- und Vergabeverfahren wie oben beschrieben durchzuführen. Es wird angestrebt, das zweistufige Vergabeverfahren im Laufe des nächsten Jahres abzuschließen, wobei die erste Phase aufgrund des höheren Aufwands bei Planung und Kooperation deutlich länger dauern dürfte als die zweite Phase.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Das Vergabe-Verfahren kann vereinfacht werden. So könnte statt zwei Phasen nur die zweite Phase als Vergabe-Verfahren durchgeführt werden. Ein Zeitgewinn wäre aufgrund des Planungs-Verfahrens nicht zu erwarten.
- 4.2. Es können andere/zusätzliche Kriterien ausgewählt werden. Die Kriterien können auch anders den Prioritäten zugeordnet werden.
- 4.3. Die Verpflichtung zum Standard „Effizienzgebäude 40“ oder alternativ im Standard „Effizienzgebäude 55 - Erneuerbare-Energien-Klasse“ oder „Effizienzgebäude 55 - Nachhaltigkeits-Klasse“ gemäß KfW-Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude“ wird aus dem Pflichtkatalog gestrichen und in eine der drei Prioritätsgruppen einsortiert.

5. Klimarelevanz

Die Flächen sollen möglichst effizient genutzt werden, so dass weitere Flächen im Stadtgebiet geschont werden. Weitere Auflagen wie Effizienzgebäudestandard sollen erfolgen. Eine Photovoltaikpflicht wird aufgrund landesrechtlicher Regelungen bestehen.