

Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Stadtplanung

Ulrich Bode, Telefon: 07071 204-2270 Telefon: 07071 204-2270

Gesch. Z.: /

Vorlage

106/2018

Datum

01.03.2018

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Plangebiet "Aischbach Teil II"; Ansiedlung der Firma BrakeForceOne GmbH, weiteres Vorgehen
Bezug:	Vorlage 202/2006, Vorlage 406/2017
Anlagen: 2	Anlage 1_Lageplan mit Variante A Anlage 2_Zukunftsplan Weststadt_Entwurf

Zusammenfassung:

Die Firma BrakeForceOne GmbH beabsichtigt, ihr Tübinger Unternehmen von heute 55 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mittelfristig auf 250 und langfristig auf 400 auszubauen. Hierfür benötigt die Firma einen geeigneten Standort, der diese Entwicklung ermöglicht. Nachdem sich mit dem Zukunftsplan Weststadt das Gewerbegebiet Aischbach II nunmehr konkretisiert hat und in naher Zukunft in die Realisierung kommen kann, hat die Firma BFO ihr großes Interesse an einer Ansiedlung an diesem Standort angemeldet.

Ziel der Verwaltung ist die Ansiedlung der Firma an diesem Standort. Hierzu will die Verwaltung zusammen mit der Firma in die weiteren Konkretisierungen eintreten.

Ziel:

Information des Planungsausschusses über die Interessen der Firma zur Ansiedlung im Gewerbegebiet Aischbach II und Darstellung des geplanten Vorgehens der Verwaltung.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die BrakeForceOne GmbH ist eine Entwicklungsfirma im Segment Zweiräder. Erfolgreich hat die Firma die Entwicklung von innovativen Bremssystemen für Fahrräder und Pedelecs gemacht. Über neue Entwicklungen, Partnerschaften und Unternehmenszukäufe sowie dem Joint Venture BFO mobility (mit Magura und ZF Friedrichshafen) hat sich ein weiteres großes Tätigkeitsfeld mit enormen Potenzial aufgetan: die Entwicklung und Erarbeitung von ganzheitlichen Mobilitätssystemen, Soft- und Hardware für Elektromobilität sowie Plattformen und Komponenten in diesem Segment. Der Hauptsitz der Unternehmen ist in Tübingen und eine Prototypenfertigung befindet sich in Mühlacker. Derzeit sind (zusammen mit der BFO mobility GmbH) 55 Mitarbeiter beschäftigt; die beiden Tübinger Standorte befinden sich in der Bismarckstraße und in der Gartenstraße.

Zur Sicherung des geplanten Wachstums ist die Firma BFO auf der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück. Dabei hat die Konzentration aller BFO-Deutschland-Standorte im Gebiet „Aischbach Teil II“ höchste Priorität. Mit dem Erwerb und der Neubebauung des Areals in der Weststadt wird eine langfristige Standortsicherung in der Universitätsstadt Tübingen angestrebt.

Aus Sicht der Verwaltung sind mit der geplanten Ansiedlung große Chancen für die Stadtentwicklung der Universitätsstadt Tübingen verbunden. Die wesentlichen positiven Auswirkungen auf die geplante Gebietsentwicklung im Gewerbegebiet Aischbach II lassen sich wie folgt darstellen:

- große Anzahl an hochwertigen Arbeitsplätzen mit einer gleichzeitig hohen Arbeitsplatzdichte
- stadtstrukturell passende und flächenverträgliche Entwicklung mit unterschiedlichen Arbeitsplätzen und Nutzungskomponenten
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei angemessener Ausnutzung der Grundstücksflächen

Das Plangebiet „Aischbach Teil II“ ist in Tübingen derzeit das einzige Areal, welches für die Ansiedlung der Firma BFO geeignet ist. Es bietet gute Voraussetzungen für die kurz- mittel- bis langfristige Entwicklung der Firma. Vor diesem Hintergrund sollte der Ansiedlungswunsch des Unternehmens unterstützt und berücksichtigt werden. Die Verwaltung ist daran interessiert, dass die geplante Ansiedlung zielgerichtet realisiert werden kann. Hierfür ist es wichtig, gemeinsam mit BFO in konkrete Quartiersplanungen einzutreten. Ziel ist die Erarbeitung einer sowohl für das Unternehmen als auch für die Universitätsstadt Tübingen guten Lösung am Standort.

2. Sachstand

Mit dieser Vorlage werden einleitend die spezifischen Anforderungen des Unternehmens aufgeführt. Daran anschließend werden die flächenbezogenen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Plangebiets „Aischbach Teil II“ erläutert. Abschließend werden die wesentlichen Bearbeitungsschritte zur erfolgreichen Umsetzung der Firmenansiedlung dargestellt.

a) Ansiedlungsinteresse der Firma BFO GmbH am Standort „Aischbach Teil II“

Am Standort „Aischbach Teil II“ sollen sich die zukünftigen BFO e-mobility Aktivitäten konzentrieren auf: Produktdesign – Produktentwicklung – Pilotfertigung (Prototypen) – Test- und Dauertesteinrichtungen – Vertriebsaktivitäten (Marketing ...) – Kleinserienfertigung sowie allgemeine Bereiche (Verwaltung + Infrastrukturdienste, Betriebsrestaurant ...).

Folgende Nutzungen werden von der Firma vorgesehen:

1. Büroflächen
2. Bürolaborflächen
3. Entwicklungswerkstatt
4. Betriebsrestaurant, Sozialräume
5. Tiefgaragenflächen
6. Wohnflächen
7. Kinderbetreuung
8. Wellness- und Spaeinrichtungen
9. Haustechnik, Abfallentsorgung/Recycling, Brandschutzräume
10. Vorhalteflächen für Systempartner und Supplier

Es wird zwischen einer kurzfristigen (weniger als 3-4 Jahre), einer mittelfristigen (8-10 Jahre) und einer langfristigen (12-15 Jahre) Entwicklung unterschieden.

Zur ständigen Betreuung und Überwachung von Dauertesteinrichtungen und aufgrund des angespannten Tübinger Wohnungsmarkts will die Firma die Ansiedlung des Unternehmens mit der Schaffung arbeitsplatznaher Wohnungen verbinden; der potentielle Bedarf wird von ihr auf mind. 10% der mittelfristig geplanten Belegschaft geschätzt. Zur Gewinnung hochqualifizierter Experten sowie zur Motivation der Mitarbeiter werden Einrichtungen für Kinderbetreuung und Wellness als erforderlich genannt. Hier steht BFO in direkter Konkurrenz zu großen Unternehmen der IT-Branche und Automobilindustrie, wo solche „weichen Faktoren“ eine größer werdende Bedeutung erlangen.

b) angemeldeter Flächenbedarf und Anzahl an Arbeitsplätzen

Bruttogeschossfläche (BGF)	Kurzfristig (< 3-4 Jahre) 100 Mitarbeiter in m² BGF	Mittelfristig (8-10 Jahre) 250 Mitarbeiter in m² BGF	Langfristig (12-15 Jahre) 400 Mitarbeiter in m² BGF
oberirdisch:	4.040	7.475	11.200
unterirdisch:	2.150	4.600	7.450
Wohnfläche:	1.200	2.000	3.200

Erforderliche Grundstücksgröße zur Realisierung des Entwicklungsbedarfs :

Neben städtebaulichen Fragen z.B. einer angemessenen Dichte- und Höhenentwicklung, der Freiflächenfreihaltung zum Weilersbach sind klimatische Restriktionen in der Planung zu berücksichtigen. Die Verwaltung ist auch hier grundsätzlich an einer Mischung von Nutzungen -wie auch in anderen Quartieren in der Stadt- interessiert. Mögliche Konflikte zwischen dem Wohnen und bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen sind aber gleichfalls zu vermeiden. Ob sich der Wunsch der Firma von 1.200qm Wohnfläche am Standort realisieren lässt muss die weitere Planungskonkretisierung zeigen.

Der vorgesehene Teilraum für die Ansiedlung des Unternehmens BFO ist in der Anlage 1 dargestellt.

Die mögliche Grundstücksgröße beträgt zwischen ca. 7.500 bis 8.000 m².

Die beiden Teilflächen befinden sich westlich und nördlich der geplanten Erschließungsstraße; voneinander getrennt durch einen vorgesehenen öffentlichen Gehweg. Begrenzt wird der Bereich im Westen durch eine gewässerbegleitende Grünfläche entlang des Weilersbachs, im Norden durch die Herrenberger Straße.

Grundlage der Flächendarstellung gemäß der Anlagen 1 und 2 ist die (von der Stadtverwaltung präferierte) Erschließungsvariante A. Sofern sich die politischen Gremien für eine andere Variante entscheidet, so ändert sich auch die Lage und Abgrenzung der zukünftigen Baugrundstücke.

Nach derzeitiger Einschätzung der Verwaltung kann die zur Verfügung stehende Fläche für die mittel- bis langfristig geplante Entwicklung ausreichen. Die realisierbare Ausnutzung wird an diesem Standort voraussichtlich maßgeblich über eine dort lokalklimatisch vertretbare Höhenentwicklung bestimmt werden.

Sofern sich herausstellt, dass zusätzlicher Flächenbedarf besteht, so wird die Stadtverwaltung intensiv daran arbeiten, weitere Flächen in der Umgebung in Aussicht stellen zu können. Es muss jedoch versucht werden, die Flächen im Gebiet Aischbach II so effizient wie möglich zu nutzen, so dass neben der BFO GmbH noch weiteren Klein- und Mittelbetrieben, v.a. aus dem Bereich Handwerk, hier eine Baumöglichkeit angeboten werden kann. Entsprechende Anfragen liegen der Verwaltung schon vor. Denn kleinere Gewerbebauplätze sind im Stadtgebiet Tübingens kaum noch vorhanden. Dies kann mit dem vorliegenden Entwurf gelingen.

Bei einer kalkulierten Zahl von 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (langfristige Entwicklung) bedeutet das umgerechnet ca. 530 Arbeitsplätze pro Hektar. Hiermit kann eine Arbeitsplatzdichte vergleichbar mit dem Stadtquartier Neckarbogen erreicht werden. Sie ist damit ein Mehrfaches höher als im bestehenden Handwerkerpark oder im Gewerbegebiet Neckaraue.

c) Zukunftsplan Weststadt

Der Zukunftsplan dient als wichtige Grundlage für die Entwicklung des Plangebiets. Ende 2017 wurde der Entwurf des Rahmenplans (Stand 30.10.2017) in den politischen Gremien vorgestellt (Vorlage 406/2017).

Der beigefügte Planausschnitt gemäß Anlage 2 stellt die geplante gewerbliche Entwicklung im Bereich „Aischbach Teil II“ dar.

Als Teil der Rahmenplanung Weststadt wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet. Bei der Variante A handelt es sich um den Vorschlag der Verwaltung. Mit Vorlage 24/2018 hat die Verwaltung die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets detailliert erläutert und in die Diskussion gegeben.

d) Bebauungsplanung „Aischbach Teil II“

Der Gemeinderat hat am 05.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ aufzustellen. Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Baugebiets „Handwerkerpark Aischbach“ und für Neubauten einer bereits ansässigen Gärtnerei.

Der Planungsausschuss hat am 10.07.2006 das Plankonzept gebilligt und beschlossen, die frühzeitige

Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen (Vorlage 202/2006).

Nachdem jetzt zeitnah der Zukunftsplan Weststadt beschlossen wird, die anderen Vorarbeiten für das Gebiet erledigt sind und der Flächenbedarf für Gewerbe nur noch unzureichend an anderen Standorten erfüllt werden kann, wird das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen. Da die Grundlagenerhebungen lange zurückliegen, sind die gutachterlichen Untersuchungen zu aktualisieren (bspw. Bewertung der lokalklimatischen Situation, Artenschutz) und ggf. weitere Gutachten zu beauftragen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung spricht sich grundsätzlich für die Ansiedlung der Firma BrakeForceOne GmbH an diesem Standort aus, da er stadtnah und ausreichend groß ist und die Firma große Entwicklungspotentiale hat. Trotz der derzeit noch offenen Fragen hinsichtlich der konkreten Bauvolumen, dem tatsächlichen Wachstum oder den gewünschten Wohnungen beabsichtigt sie daher, mit der Firma in eine tiefergehende Planung einzusteigen, die direkt zwischen BFO und Stadtverwaltung abgestimmt und Zug um Zug umgesetzt werden muss. Im Grundsatz sind dafür folgende Schritte erforderlich:

- Mitteilung an BFO, dass die Ansiedlung grundsätzlich begrüßt und für den nordwestlichen Bereich des Gebiets Aischbach II vorgesehen wird (Stadtverwaltung)
- Definition der städtebaulichen, verkehrlichen, planungsrechtlichen und klimatischen Rahmenbedingungen, Beauftragung entsprechender vorbereitender Fachgutachten (Stadtverwaltung)
- Hierauf aufbauende Machbarkeitsstudie der Firma BFO mit Volumina, Bauabschnitten und funktionalen Zusammenhängen (BFO + externe Planer)
- Erstellung des städtebaulichen Entwurfs, Zustimmung durch Gremien (Stadtverwaltung)
- Präzise Definition der ersten Grundstücksoption und der freizuhaltenden Reserveflächen, Vergabe durch Gremien (Stadtverwaltung)
- Bauleitplanung (Stadtverwaltung)
- Parallele Erarbeitung eines Baugesuchs (BFO + externe Planer)
- Öffentliches Vergabeverfahren für die übrigen Gewerbeflächen (ähnlich der Vergabe der Gewerbebauplätze in Pfrondorf Gansäcker).

4. Lösungsvarianten

Bevor mit der Firma BFO in eine konkrete Planung eingestiegen wird, wird ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet und auf dieser Grundlage dann ein konzeptionelles Vergabeverfahren für die Gewerbegrundstücke durchgeführt.

Da dieser Prozess einige Zeit benötigt, nicht konkret auf die räumlichen Bedürfnisse von BFO abgestimmt ist und derzeit auch keine geeigneten Alternativflächen angeboten werden können, hätte die Firma BFO GmbH nur eine geringe Planungssicherheit für die weitere Entwicklung am Standort Tübingen. Die Firma hat angekündigt, dann andere Optionen zu prüfen, die z.T. schon seitens Partnerunternehmen vorgeschlagen wurden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Rahmenbedingungen der geplanten Ansiedlung werden im Verlauf einer möglichen Projektentwicklung erarbeitet. Die finanziellen Auswirkungen können erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden. Die Stadt wird die Grundstücke jedoch grundsätzlich zu einem vom Gutachterausschuss festgelegten, ausnutzungsabhängigen Wert verkaufen.



