

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Verlängerung der Optionsvergabe für das Baufeld 13/Firma Amazon in der Friedrich-Miescher-Straße**  
**Bezug:** 107/2018  
**Anlagen:** 5 Anlage 1 zur Vorlage 409\_2018  
Anlage 2u3 zur Vorlage 409\_2018  
Anlage 4 zur Vorlage 409\_2018  
Anlage 5 zur Vorlage 409\_2018

---

### Beschlussantrag:

Einer bis 31.10.2019 verlängerten Optionsvergabe des ca. 2.389 qm großen Baufeldes entsprechend Anlage 1 an die Firma Amazon oder an einen von dieser benannten Dritten wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, weiter mit der Firma Amazon über den Grundstückserwerb zu verhandeln. Dies schließt die Erstellung eines Gebäudes durch einen Dritten, die Ravensburger Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG /die Projektgesellschaft LP31 GmbH & Co. KG, für die Anmietung durch Firma Amazon mit ein.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>HH-Stelle</b>	<b>Plan 2018</b>
<b>Sonderhaushalt Entwicklungsbereich Obere Viehweide</b>		
Grundstückserlöse	7.6153.3500.000-0100	4.752.000 Euro

### Ziel:

Durch die verlängerte Optionsvergabe wird der Firma Amazon bis zum 31.10.2019 Zeit zur vertiefenden Planung eines Büro- und Laborgebäudes für rund 200 Mitarbeitende eingeräumt.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Firma Amazon möchte sich als erster Cyber Valley-Partner am Standort Technologiepark/Obere Viehweide ansiedeln. Für Anfangs 100 und mittelfristig bis zu 200 Mitarbeitende soll ein Neubau errichtet werden. Aufgrund der gewünschten räumlichen Nähe zum engsten Kooperationspartner, dem Max-Planck-Institut für Intelligente Systeme, bietet sich das Baufeld 13 für die Ansiedlung an.

### 2. Sachstand

Die Firma Amazon ist als erster Cyber Valley-Partner bereits mit den ersten Mitarbeitenden seit Frühjahr 2018 am Standort Technologiepark/Obere Viehweide tätig. Für die mittelfristig bis zu 200 Mitarbeitenden und deren speziellen Bedarf an Forschungsausstattung soll ein Forschungs- und Entwicklungszentrum erstellt werden.

Zur Planung dieses Gebäudes wurde der Firma Amazon im März 2018 (Vorlage 107/2018) eine zunächst bis 31.12.2018 laufende Grundstücksoption für das Baufeld 13 eingeräumt. Die durch Amazon beauftragte Firma Jones Lang LaSalle hat in Abstimmung mit der Stadt inzwischen ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Dabei wurden interessierte Projektentwickler zur Abgabe eines verbindlichen Angebots einschließlich eines Entwurfskonzeptes aufgefordert. In dieses Verfahren sind alle städtischen Vorgaben für das Grundstück eingeflossen. Im Ergebnis gingen bei Amazon zwei Angebote ein, die in nichtöffentlichen Sitzungen zusammen mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Tübingen am 05.11.2018 und 30.11.2018 beraten wurden.

Die Empfehlung zur weiteren Projektentwicklung viel einvernehmlich zugunsten des Konzeptes der Ravensburger Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG in Verbindung mit deren eigenen Projektgesellschaft LP31 GmbH & Co. KG und in Zusammenarbeit mit dem Stuttgarter Architekturbüro Bodamer Faber aus.

Der Entwurf (siehe Anlagen 2-5) zeichnet sich insbesondere durch seinen Mehrwert für den gesamten Wissenschafts- und Technologiepark aus. Das Erdgeschoss ist in Ost-Westrichtung über eine große, durchgesteckte Halle für die Öffentlichkeit zugänglich. Über eine großflächige Verglasung des Erdgeschosses kann der besondere Blick auf die Schwäbische Alb inszeniert werden. Ein Cafe- und Gastrobereich bringt einen dringend benötigten Mehrwert für den gesamten Bereich. Mit dem im Südosten geplanten Veranstaltungsraum werden weitere, im Park dringend benötigte Angebote für Tagungen und Konferenzen geschaffen, öffentlich zugängliche informelle Arbeitsplatzangebote werden zusätzlich in der Halle angeboten.

Über ein sogenanntes „Speed-Gate“ gelangen die Mitarbeitenden der Firma Amazon aus dem Erdgeschoss in die darüber liegenden Geschosse, in denen vor allem Büros- und Gemeinschaftsräume untergebracht werden. Das auf dem 3.Oberschgeschoss aufsetzende Dach wird zum Teil begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Zudem besteht der Wunsch, Teile des Daches als Terrasse zu nutzen. Im Untergeschoss sind vor allem die Technik-, Labor-, und Lagerräume untergebracht.

Das viergeschossige Gebäude fügt sich als weitgehend kompakter Stadtbaustein gut in die nähere Umgebung ein. Der Baukörper wird bewusst etwas von der Friedrich-Miescher-Straße zurückgesetzt, so dass im Vorfeld ein einladender Übergang zum öffentlichen Straßenraum ausgebildet werden kann. Der Entwurf nimmt das in Ost-Westrichtung vorhandene Geländegefälle von rund 3,5 m auf. Auch die öffentlich zugängliche Halle staffelt sich entsprechend des Geländeverlaufs und bindet sich so in die Umgebung ein, durch die Ausbildung von zwei Terrassenebenen wird zusätzlich der Übergang zum Fußweg im Süden hergestellt. Die eher ruhig gegliederte Fassade soll in den Obergeschossen in Ziegel und im Sockelgeschoss in Sichtbeton ausgeführt werden. Der Gestaltungsbeirat hat den Entwurf in seiner Sitzung am 30.11.2018 grundsätzlich sehr begrüßt. Er hat insbesondere Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Fassaden und zur Qualifizierung der öffentlich zugänglichen Halle gegeben.

Die Firma Amazon wird auf den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aufbauend nun in die abschließenden Verhandlungen mit dem Projektentwickler eintreten. Die Stadt wird parallel den Entwurf des Kaufvertrags und die hiermit verbundenen Verpflichtungen zur Veräußerung an die Ravensburger Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG /die Projektgesellschaft LP31 GmbH & Co. KG Projektgesellschaft vorbereiten. Die Firma Amazon wird das Gebäude von der Projektgesellschaft für eine Mindestmietdauer von 10 Jahren anmieten.

Erst nach Genehmigung des Baugesuches soll der Verkauf des Grundstücks erfolgen, hierzu wird ein weiterer Beschluss des Gemeinderats erforderlich. Nach der derzeitigen Zeitplanung ist dies bis Oktober 2019 geplant.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma Amazon oder an die Ravensburger Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG/ die Projektgesellschaft LP31 GmbH & Co. eine bis 31.10.2019 verlängerte Option für das Baufeld 13 zu überlassen. Bis zum 31.10.2019 besteht dann Zeit, das Vorhaben zu genehmigen und den Kaufvertragsbeschluss für das Grundstück zu fassen.

### 4. Lösungsvarianten

Der Firma Amazon wird keine Optionsverlängerung von der Universitätsstadt angeboten. Die Firma müsste dann entweder versuchen, auf dem freien Immobilienmarkt Büros anzumieten oder sich anderweitig bzw. außerhalb Tübingens anzusiedeln.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Im Falle eines Verkaufes des Baufeldes sind die Grundstückserlöse als Einnahmen für 2018 in den Sonderhaushalt Obere Viehweide bei der HH-Stelle 7.6153.3500.000-0100 Grundstückserlöse eingestellt. Baufeldbezogene, durch die Stadt zu tragende Kosten sind nicht zu erwarten.