



Landeshauptstadt
Mainz

Letter of Intent

über die Ausgestaltung eines Biotechnologie-Campus
auf dem Hochschulerweiterungsgelände

Letter of Intent

über die Ausgestaltung eines Biotechnologie-Campus auf dem Hochschulerweiterungsgelände in der Fassung vom 06. August 2024

Präambel

Mainz ist eine wichtige Adresse im Bereich der Biotechnologie. Viele Unternehmen, Institute und öffentliche Einrichtungen wie die Universität und die Universitätsmedizin arbeiten erfolgreich in diesem Segment. Zweifelsohne strahlt der weltweit beachtete Durchbruch von BioNTech im Bereich des mRNA-Impfstoffs auf die ganze Stadt aus. Um Entwicklungsperspektiven für Biotechnologie-Unternehmen zu schaffen, gilt es die Anforderungen dieser Branche mit den städtebaulichen Parametern zu verknüpfen.

Seitens der Stadt Mainz wurde in einem ersten Schritt eine städtebauliche Strategie für den "Biotechnologie- und LifeScience-Standort Mainz" erarbeitet. Viele der Unternehmen sind bereits jetzt in einem räumlichen Zusammenhang verortet und befinden sich in den Stadtteilen Bretzenheim und Oberstadt in direkter Nähe zur GFZ-Kaserne, zur Universitätsmedizin und zum Universitätscampus. Parallel wurde eine von der ZBM in Auftrag gegebene Bedarfsanalyse erarbeitet, welche die Wachstums- und Entwicklungspotenziale des Standortes Mainz erfasst.

Während am Standort GFZ-Kaserne insbesondere für BioNTech Entwicklungsperspektiven geschaffen werden und ein neues, gemischtes Stadtquartier mit einem Wohnanteil entstehen soll, bietet das Hochschulerweiterungsgelände als Teil der "Biotechnologie-Achse" beste Voraussetzungen für den Aufbau eines zentralen Flächenareals als Startpunkt für einen "Biotechnologie-Campus" in dem Bereich zwischen Saarstraße und Jakob-Heinz-Straße, der nach Zielsetzung der städtebaulichen Biotechnologiestrategie nach Westen weiterentwickelt werden soll. Das bestehende Baurecht und die zeitnahe Erschließung des Areals bieten hier gute Perspektiven für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung.

Der Erfolg einer Campusbildung hängt von unterschiedlichen Faktoren ab, die insbesondere von den beteiligten Grundstückseigentümern beeinflusst werden können. Als wesentlicher Baustein für eine gemeinsame, kooperative Entwicklung des Areals hin zu einem hochwertigen Biotech-Campus wird die Verständigung aller Beteiligten auf gemeinsame Ziele erachtet.

Die Unterzeichner dieses "Letter of Intent" unterstützen die gemeinsam abgestimmte Vorgehensweise mit den nachfolgend vereinbarten Kriterien.

§ 1 Biotechnologie-Campus

Die Unterzeichner unterstützen die Entwicklung eines Campus, der im Schwerpunkt der Biotechnologie gewidmet ist und nachfolgend verkürzt als Biotech-Campus bezeichnet wird. Die Entwicklung soll in dem Bereich zwischen Saarstraße und Jakob-Heinz-Straße und im Rahmen des bestehenden Baurechts auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels (B 158/ 1.Ä)" sowie dessen Änderungen erfolgen. Als Orientierung für die Entwicklung dient die "Bedarfsanalyse Biotechnologie-Standort Mainz", die "Städtebauliche Strategie" und das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungskonzeptes auf Basis der beiden gemeinsamen Workshops.

§ 2 Grundstücksvergabe

Grundsätzliches Ziel ist die Schaffung einer flexibel nutzbaren Baustruktur auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans "B 158/1.Ä" und "B 158/3.Ä". Hierbei soll insbesondere eine variable Aufteilung des Areals zur Ansiedlung vorzugsweise kleiner und mittelgroßer Unternehmen sowie Forschungseinrichtungen aus dem Bereich der Biotechnologie angestrebt werden. Die Ansiedlung großflächiger Unternehmen ist hierbei nicht ausgeschlossen. Nur durch einen vielfältigen Nutzungsmix kann die gewünschte Innovationskraft aktiviert und insbesondere Flächen für "Start-ups" inkl. Co-Working-Spaces und einem Gründerbüro geschaffen werden.

§ 3 Nutzungsmischung

Die Unterzeichner stimmen sich hinsichtlich der als erforderlich erachteten Nutzungsmischung aus der Bedarfsanalyse ab. Neben Forschungs- und Entwicklung wird die Ansiedlung weiterer Nutzungen wie Konferenzbereiche, Gastronomie, Nahversorgung, KiTa(s) sowie eine zentrale Parkierung (Quartiersgarage) unterstützt.

Hierbei sollen öffentlichkeits- und publikumswirksame Nutzungen auf den Bereich der "Plaza" im "B 158/ 1.Ä" fokussiert werden, um den Platz zu beleben und diese Funktionen in der Nähe der Straßenbahn und der ÖPNV-Trasse anzubieten. Im "B 158/ 3.Ä" werden die entsprechenden Bereiche für die genannten Nutzungen per Festsetzungen fixiert.

Die Erdgeschosszonen sollen sich zur Plaza hin öffnen; geschlossene introvertierte Nutzungen werden in diesem Bereich nicht unterstützt.

Die Unterzeichner vereinbaren, sich bezüglich der genannten Nutzungen im Areal in einem engen Dialog auszutauschen, um den angestrebten Nutzungsmix im Areal zu erreichen.

§ 4 Freiraumqualität

Die erarbeiteten Gestaltungsvorgaben zur Verortung der Einfriedungen, die Vorgabe von Leitbaumarten, die zu schaffenden Wegeverbindungen sowie die öffentlichen Freiflächen "Parks" werden als wesentliche Inhalte des städtebaulichen Realisierungskonzeptes erachtet.

§ 4.1 "Vorzonen"

Das Erscheinungsbild des Biotechnologie-Campus und die Aufenthaltsqualität für Mitarbeitende und Besucher:innen wird maßgeblich von der Qualität der Freiräume bestimmt. Die Implementierung von begrünten "Vorzonen", insbesondere auf den hiervon tangierten Privatgrundstücken wird als zentraler Baustein angesehen.

Die Straßen- und Verkehrsräume sollen großzügig und durch Begleitgrün attraktiv gestaltet werden. Dies soll, aufgrund der fixierten Straßenraumquerschnitte, in großen Teilbereichen auf den privaten Flächen erfolgen.

Hier beabsichtigen die Unterzeichner, die "Vorzonen" vorbehaltlich der erschließungstechnisch erforderlichen Flächen in einer Tiefe von mindestens 5 Metern gemäß dem "Gestaltungskonzept" gärtnerisch zu gestalten, wenn möglich in Teilbereichen öffentlich zugänglich zu machen und, wo möglich, "platzartig" aufzuweiten. Ein Gestaltungsprinzip ist als Anlage zum LOI beigefügt. Zur Attraktivierung der Straßenräume sollen in den Vorzonen Baumstandorte vorgesehen werden.

Dabei sollen folgende Kriterien beachtet werden:

- Verwendung der vorgeschlagenen Hecken und Baumarten
- Berücksichtigung der Vorgaben zu Einfriedungen (zurückversetzte Anordnung)
- Berücksichtigung der Vorgaben zur Möblierung
- Linearität und Rasterung der Heckenstrukturen
- Verwendung der Leitbaumarten

§ 4.2 Leitbaumarten

Die unterschiedlichen Verkehrsverbindungen bzw. -achsen werden durch begleitendes Grün und zugeordnete Leitbaumarten, welche der Orientierung im Quartier dienen, aufgewertet. Die festgelegten "Leitbaumarten", welche in den verschiedenen Erschließungsachsen vorgeschlagen werden, werden von den jeweiligen Eigentümern bei der Freiraumgestaltung der Baugrundstücke berücksichtigt und umgesetzt.

§ 4.3 Quartierparks

Zur Attraktivierung der Aufenthalts- und Freiraumqualitäten innerhalb des Biotech-Campus wird vorbehaltlich einer Grundstücksbereitstellung auf den Grundstücken innerhalb der

Erschließungsstraßen (Plan siehe Anlage 1) die Errichtung von zwei öffentlich zugänglichen Freianlagen ("Parks") angestrebt. Entsprechende Verhandlungen zur Grundstücksbereitstellung und Umsetzung wurden angestoßen.

§ 4.4 Zwischennutzung der Grundstücke

Eine flexible Entwicklung des Gebietes soll angestrebt und ermöglicht werden. Um ein längeres "Brachliegen" einzelner Flächen zu vermeiden und zusätzlich ein attraktives Umfeld für den Biotech-Campus in Form von Grün- und Baumstrukturen zu generieren, werden Zwischennutzungen in Form von Begrünungsmaßnahmen vorgeschlagen. Hierbei wird der Aspekt einer zeitlich flexiblen Grundstücksnutzung und Bebaubarkeit berücksichtigt.

Als mögliche Übergangsnutzung wird auf einzelnen Grundstücken oder Grundstücksteilen (überwiegend in dem östlichen Bereich) die Anlage eines "Nutzgrüns" angesehen. Hierzu können auf den jeweiligen Flächen schnell wachsende Bäume angepflanzt werden. Ähnlich wie bei landwirtschaftlich genutzten Flächen wäre somit eine schnelle Verfügbarkeit der "Biomasse" möglich. Zudem kann gewährleistet werden, dass die einzelnen Grundstücke bei Bedarf schnell freigeräumt und entwickelt werden können. Die anfallende Biomasse bzw. das Holz (Pappeln oder ähnlich schnell wachsende Bäume als Energieholz) kann zur Energiegewinnung herangezogen werden (Holzhackschnitzel, Biogas etc.).

Seitens der Unterzeichner wird angestrebt, eine solche oder vergleichbare Nutzung zu prüfen und ggf. umzusetzen.

§ 5 Verkehr

§ 5.1 Fußwegeverbindungen auf privaten Grundstücken

Die geplanten, kleinräumigen Durchwegungen der beiden nördlichen Quadranten im Geltungsbereich des "B 158" stellen einen wichtigen Aspekt des städtebaulichen Realisierungskonzeptes dar.

Die Unterzeichner streben an, diese Wegeverbindungen sofern innerhalb der Grundstücksausnutzung möglich auf den zu entwickelnden privaten Projektgrundstücken vorzuhalten und für die Allgemeinheit zu öffnen. Diese gebietsinternen Wegeverbindungen werden durch eine eigene Leitbaumart unterstützt.

§ 5.2 Mobilitätskonzept

Von Seiten der KIM GmbH (im Auftrag der Biomindz GmbH) wurde für das Areal des "B 158/1. Ä" ein quartiersbezogenes Mobilitätsrahmenkonzept erstellt. Um ein möglichst autoarmes Quartier zu ermöglichen, sollen mehrere Maßnahmen umgesetzt werden, welche Reduktionspotenziale für Stellplätze - unter Beachtung der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Mainz - vorsehen. Die jeweiligen Inhalte sind im Mobilitätskonzept detailliert erläutert.

Die Unterzeichner streben an, diese Maßnahmen bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben mit umzusetzen.

§ 5.3 Quartiersgarage

Am Quartierseingang auf den Grundstücken Gemarkung Bretzenheim, Flur 14 Flurstücke 429 und 430 ist beabsichtigt, eine Quartiersgarage zu errichten. Die Garage soll Teile des Stellplatzbedarfs des Quartiers abdecken. Ergänzt durch Sharing-Angebote (Car- und Bike-Sharing) stellt Sie den "Knotenpunkt" für die Mobilität dar.

Der Betreiber bietet allen Vorhabenträgern an, im Rahmen der Verfügbarkeit Stellplätze innerhalb der Quartiersgarage abzulösen.

Die Unterzeichner prüfen, ob sie einen Anteil des Stellplatzbedarfes der jeweiligen Bauvorhaben innerhalb der Quartiersgarage nachweisen.

§ 6 Architektur

Die Unterzeichner unterstützen unter Beachtung der funktionalen Anforderungen eine qualitätvolle Architektur. Technische Anlagen (z.B. Dachaufbauten) sollen der Sicht durch geeignete Maßnahmen entzogen werden. Insbesondere die Plaza soll von Gebäuden mit architektonisch und gestalterisch qualitätvollen Fassaden eingefasst werden.

Für alle Gebäude im Campusareal wird im Vorfeld einer Bauantragstellung eine Vorstellung und Beratung im Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB) der Stadt Mainz vereinbart.

§ 7 Abstimmungsprozess

Die Unterzeichner vereinbaren, sich in regelmäßigen Abständen über die jeweiligen Aktivitäten zu informieren und die oben genannten Kriterien abzustimmen. Hierzu wird ein Lenkungskreis gebildet, der ca. einmal pro Quartal tagt.

Dem LOI sind folgende Anlagen beigelegt:

Anlage 1: Städtebauliches Realisierungskonzept

Anlage 2: Mobilitätskonzept

Anlage 3: Gestaltungsprinzip "Vorzone"

Anlage 4: Leitbaumarten

Anlage 5: Abschlussbericht

Mainz, 23.09.2024

Für die Stadt Mainz

.....
Nino Haase
Oberbürgermeister

Für die Stadt Mainz

.....
Marianne Grosse
Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege
und Kultur

Für die Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH

.....
Daniel Gahr

Für die Innovationspark Mainz
GmbH & Co. KG

.....
Uwe Borgmann
Geschäftsführer

Für das Land Rheinland-Pfalz
(FM, LBB, MWG)

.....
Doris Ahnen
Staatsministerin der Finanzen

Für die Stadt Mainz

.....
Manuela Matz
Dezernentin für Wirtschaft,
Stadtentwicklung, Liegenschaften und
Ordnungswesen

Für die Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Stadt Mainz mbH

.....
Franz Ringhoffer
Geschäftsführer

Für die Innovationspark Mainz
GmbH & Co. KG

.....
Albrecht Graf von Pfeil
Geschäftsführer