

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Martina Schurr, Telefon:07071 204-2662  
Felicia Menzel, Matthias Weber, Andreas Stein  
Gesch. Z.: 72/MS/MW/AS/FM/

Vorlage 308/2018  
Datum 04.10.2018

## Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**  
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Entwicklungsbereich "Stuttgarter Straße/Französisches Viertel"; Sachstandsbericht</b>
Bezug:	407/2013
Anlagen: 4	Anlage 1: Entwicklungsbereich "Stuttgarter Straße/Französisches Viertel" Anlage 2: TB IV Marienburger Straße Stand 2014 Anlage 3 :TB Xa Hechinger Eck Nord Stand 2016 Anlage 4: TB Xb Hechinger Eck Süd Stand 2016

---

## Zusammenfassung:

Im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ sind derzeit die Teilbereiche „Marienburger Straße“, „Hechinger Eck Nord“ und „Hechinger Eck Süd“ in Planung. Diese Gebiete sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Die Finanzierung ist im Sonderhaushalt "Französisches Viertel/Stuttgarter Straße" gesichert.

## Ziel:

Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Sachstand des Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ und die anstehenden Maßnahmen.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Im Jahr 1992 wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ förmlich festgesetzt (siehe Anlage 1). Viele Bereiche des 1993 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes sind zwischenzeitlich realisiert und große Brachflächen haben sich zu lebendigen Stadtquartieren gewandelt. Wegen der verzögerten Verlegung der B27 aus dem Stadtgebiet konnte die Entwicklung noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Im Jahr 1992 wurde der Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen und erhielt bis 2000 insgesamt 5,045 Mio € Fördermittel. Auf Betreiben des Fördergebers wurde zum Stichtag 30.6.2014 die Maßnahme im Hinblick auf die Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm abgerechnet. Mit Bescheid vom 07.03.2016 wurde die LSP-Maßnahme förderrechtlich ohne Rückzahlung von Fördergeldern abgeschlossen. Die Entwicklungsbereichssatzung bleibt bestehen.

Seit 01.01.2016 werden die entwicklungsbedingten Umsätze wieder über eine Sonderrechnung im städtischen Haushalt abgewickelt. Im Zuge der Auflösung des Treuhandkontos sind 2016 rd. 2,053 Mio € in die Sonderrechnung zurückgeflossen. Bei der Einrichtung der Sonderrechnung wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ab 2016 aktualisiert und dabei sämtliche Maßnahmen berücksichtigt, die noch vor Verlegung der B27 realisiert werden können.

Ausgaben entstehen insbesondere durch die Planungen und Herstellung der noch anstehenden Projekte in den Gebieten „Marienburger Straße“, „Hechinger Eck – Süd“ und Hechinger Eck – Nord“. Die noch anstehenden Maßnahmen werden voraussichtlich im Zeitraum von 2018 bis 2023 umgesetzt.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Marienburger Straße (Teilgebiet VI)

Das Teilgebiet IV befindet sich zwischen Marienburger Straße und Schweickhardtstraße (Anlage 3), westlich des Französischen Viertels. Die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme hat sich jedoch verzögert, da die Verlegung der Bundesstraße 27 in den Schindhaubasistunnel bisher nicht erfolgte und die Grunderwerbsverhandlungen für einige Schlüsselgrundstücke nicht abgeschlossen werden konnten. Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 1993 wurde im Jahr 2013 überarbeitet und vom Gemeinderat 2014 mit der Vorlage 407/2013 als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

Die Marienburger Straße stellt die bisher fehlende Wegeverbindung zur Umgebung in Süd-Nord-Richtung her. Die charakteristischen Verwaltungsgebäude sowie ein Neubau der Stadtwerke Tübingen werden in die Bebauung eingebunden und bleiben im Quartier präsent (siehe Anlage 2).

Seit dem Frühjahr 2018 kann das Projekt durch personelle Nachbesetzungen wieder intensiv vorangetrieben werden. Für eine integrierte Planung werden derzeit, unter Berücksichtigung der Planungen zur B27, Weiterentwicklungen des Rahmenplans von 2014 erarbeitet. Hierbei werden auch Möglichkeiten für ein kurz- und mittelfristiges Parkierungskonzept zusammen mit den Stadtwerken Tübingen entwickelt. Dabei werden insbesondere Lösungen für die Aufgabe oder den Umbau des automatischen Parkhauses im Französischen Viertel

und ein Neubau im Planungsgebiet aufgezeigt. Darüber hinaus werden Standorte für eine mögliche Ansiedlung der Firma SON geprüft. Der Kauf des Grundstücks der Firma Diedler wurde vom Gemeinderat mit der Vorlage 226/2018 im Juli beschlossen. Über den Ankauf der weiteren Flächen wird aktuell mit den Eigentümern Land und Bund verhandelt.

Anfang des Jahres 2019 wird die Verwaltung den städtischen Gremien die Weiterentwicklung des Rahmenplanes zum Beschluss vorlegen. Auf dem zukünftigen Beschluss basierend soll im Jahr 2020 ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Ein Optionsvergabeverfahren ist derzeit für das Jahr 2021 und der Baubeginn somit frühestens ab dem Jahr 2022 angedacht.

## 2.2. Hechinger Eck Nord (Teilgebiet Xa)

Das rund 3.5 ha große Plangebiet „Hechinger Eck Nord“ befindet sich in der Tübinger Südstadt, südwestlich des Loretto Areals (siehe Anlage 3). In Anbetracht der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnen, an Pflege- und Kinderbetreuungsplätzen sowie Erweiterungsflächen der Schule am Hechinger Eck soll auf den Entwicklungsflächen Hechinger Eck Nord ein gemischt genutztes innerstädtisches Quartier entstehen. Der quartiersprägende öffentliche Grünzug im Norden des Plangebietes und der bestehende Spielplatz sollen landschaftsplanerisch und gärtnerisch aufgewertet werden.

Hierfür wird seit Herbst 2017 das im Jahr 2014 beschlossene städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3) fortgeschrieben. Neben der städtebaulichen Weiterentwicklung des Entwurfs, steht die Entwicklung eines multifunktionalen Gebäudes im nördlichen Baublock im Fokus der Fortschreibung. In diesem komplexen Gebäude plant die GWG Tübingen mbH, in enger Abstimmung und im Auftrag der Verwaltung, Altenhilfe Tübingen gGmbH (AHT) und der Schule am Hechinger Eck, Erweiterungsflächen der Schule, ein Pflegeheim, gewerbliche Nutzungen und geförderte Mietwohnungen. Über die Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes sowie das multifunktionale Gebäude wird in den nächsten Monaten ausführlich mittels einer gesonderten Sitzungsvorlage berichtet.

In der Folge soll dann auf Grundlage des aktualisierten städtebaulichen Konzeptes im Jahr 2019 das Bebauungsplanverfahren durchgeführt und ein Optionsvergabeverfahren für die beiden südlichen Baufelder begonnen werden. Ab dem Jahr 2020 können dann die Bauflächen veräußert und die ersten Gebäude erstellt werden.

## 2.3. Hechinger Eck Süd (Teilgebiet Xb)

Das Wohnquartier Hechinger Eck Süd (Anlage 3) befindet sich als Bindeglied zwischen dem Loretto-Areal mit der zukünftigen Erweiterung des Hechinger Eck Nord und der Entwicklung von weiteren Quartieren, südlich der Heinlenstraße. Im Rahmen des Projektes zur Schaffung von Flüchtlingsunterkünften wurde die notwendige Quartiersentwicklung am Hechinger Eck Süd im Jahre 2016 soweit vorangetrieben, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Süd“, die ehemals städtischen Grundstücke im Rahmen eines Optionsverfahren an die privaten Baugruppen Passerelle, Familienheim (Genossenschaft) und Neue Nachbarn vergeben werden konnten. Die privaten Hochbauten wurden auf Basis der Ergebnisse des Optionsverfahren aus dem Jahre 2016 in Abstimmung mit der Stadt Tübingen bereits soweit vorangetrieben, dass die ersten Wohnungen ab Ende 2018 bezogen werden können.

Mit der Herstellung der zukünftigen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (Quartiersplatz, Fußgängerweg, Erweiterung der Fürststraße, Bepflanzung mit einer Größenordnung von ca. 1.600 m<sup>2</sup> und temporäre Stellplätze mit einer Größenordnung von ca. 1.400 m<sup>2</sup>) wird ab Oktober 2018 begonnen (siehe Vorlage 293/2018). Die Fertigstellung der kompletten Maßnahmen ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen.

### 3. Lösungsvarianten

Es werden andere Maßnahmen als die unter Punkt Nr. 2 genannten und entsprechend den Zielen des Entwicklungsbereichs umgesetzt und die Entwicklungssatzung aufgehoben.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Der Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ wurde mit Hinblick auf die Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm zum Stichtag 30.06.2014 abgerechnet. Mit Bescheid vom 07.03.2016 wurde die LSP-Maßnahme förderrechtlich ohne Rückzahlung von Fördergeldern abgeschlossen. Bei der Einrichtung der Sonderrechnung wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ab 2016 aktualisiert und dabei sämtliche Maßnahmen berücksichtigt, die noch vor Verlegung der B27 realisiert werden können. Diese wurden dann in den städtischen Sonderhaushalt aufgenommen. In der Folge sind die wesentlichen Einnahmen und Ausgaben für die 3 Teilgebiete für die Jahr 2018-2023 skizziert.

Für den Ankauf der Grundstücke im Teilgebiet „**Marienburger Straße**“ sind im Haushalt 5,5 Mio € eingestellt. Der Erwerb der Grundstücke Diedler ergibt einen höheren Aufwand als ursprünglich kalkuliert. Beim Kauf der Landes- und Bundesgrundstückes ist aufgrund bestehender Verbilligungsrichtlinien von einem geringeren Aufwand als seither geplant auszugehen. Derzeit und in den kommenden Jahren fallen zudem Planungskosten für Städtebau, Freiraum, Erschließung, Bebauungsplan und ein Optionsvergabeverfahren an. Weitere Vorbereitungen (Bebauungsplan, Planungskosten, Gutachten etc.) sind mit 250.000 € veranschlagt. Ab 2021 ist dann mit der Baufeldfreimachung sowie Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu rechnen, die im Haushalt unter den Ordnungsmaßnahmen mit rund 2,0 Mio € veranschlagt sind. In der Folge ist dann ab 2022 mit einer Veräußerung der Grundstücke zu rechnen. Derzeit sind hierfür im Haushalt rund 4,5 Mio € eingestellt.

Aufgrund der ausstehenden Verhandlungen mit den Eigentümern und dem in Überarbeitung befindlichen Rahmenplan wird die Verwaltung den städtischen Gremien mit dem für Frühjahr 2019 geplanten Beschluss zur Fortschreibung des Rahmenplanes eine aktualisierte Kalkulation für das Teilgebiet vorlegen.

Im Teilgebiet „**Hechinger Eck Nord**“ ist die Stadt weitgehend Eigentümerin der Entwicklungsflächen. Im Übergang zur Bestandsbebauung der GWG wird es voraussichtlich zu einer Neuordnung einiger Flächen durch Tausch zwischen Stadt und GWG kommen. In diesem und nächsten Jahr fallen zudem Planungskosten für Städtebau, Freiraum, Erschließung, Bebauungsplan und ein Optionsvergabeverfahren in Höhe von ca. 170.000 € an. Ab 2019/2020 ist dann mit der Baufeldfreimachung sowie dem Bau der Erschließungsmaßnahmen zu rechnen, wofür in den städtischen Haushalt rund 1,7 Mio € eingestellt sind. In Anbetracht der hohen Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen wird der Neubau eines dreigruppigen Kinderhauses notwendig. Die Kosten für den geplanten Neubau liegen hierfür bei rund 2,5 Mio €. Genauen Kostenangabe werden in 2019 errechnet und auch dann erst im

Haushalt berücksichtigt. Im Jahr 2020 wird mit der Veräußerung der Bauflächen begonnen. Unter Berücksichtigung möglicher höherer Grundstückserlöse, Abschläge für die Vermarktung nach dem Konzept „Fairer Wohnen“ und Grundstückstauschflächen mit der GWG sind die Grundstückserlöse mit 5 Mio € im Sonderhaushalt veranschlagt.

Im Teilgebiet „**Hechinger Eck Süd**“ ist die Stadt Eigentümerin der Entwicklungsflächen gewesen. Einnahmen konnten durch die Veräußerung von zwei Grundstücken in Höhe von 527.776 € und die Vergabe eines Grundstückes in Erbpacht an Baugruppen erzielt werden.

Derzeit werden drei Wohngebäude für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten von privaten Baugruppen umgesetzt. Die Kosten für die Planungen sind mit rund 65.000 Euro und die geschätzten Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen in Höhe von ca. 500.000 € sind im Sonderhaushalt eingestellt.