

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Städtebauliches Konzept Baugebiet Hechinger Eck Nord**  
**Bezug:** 342/08, 63/2019  
**Anlagen: 1** Anlage 1 Hechinger Eck Nord - städtebauliches Konzept

---

## **Beschlussantrag:**

1. Das städtebauliche Konzept vom 08.08.2019 (Anlage 1) wird als Rahmenplan beschlossen und der weiteren Planung zugrunde gelegt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der GWG Tübingen die Planungen des „Quartiershauses“ weiter voranzutreiben und zur Umsetzung des Projektes eine Baugemeinschaft zu bilden.

## **Ziel:**

Ziel ist es, das Baugebiet Hechinger Eck Nord zeitnah zu entwickeln, um bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen sowie das Angebot an Pflegeplätzen und die Versorgung mit Schul- und Kindergartenplätzen im Tübinger Süden zu verbessern.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das städtebauliche Konzept für das Baugebiet Hechinger Eck Nord wurde im März 2019 (Vorlage 63/2019) in den Planungsausschuss eingebracht. Im selben Monat fand eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit rund 250 Interessierten statt, in der das Konzept vorgestellt und diskutiert wurde. Bei der Veranstaltung „Was wünscht sich die Südstadt“ konnten zudem Bedarfe und Ideen für erforderliche öffentliche und private Infrastrukturen in der Südstadt erörtert werden.

Unter Einbeziehung der aus den Veranstaltungen gewonnenen Anregungen wurde das städtebauliche Konzept fortgeschrieben. Dieses soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Städtebauliches Konzept

Am Hechinger Eck Nord soll ein kleinteiliges, gemischt genutztes und verdichtetes städtisches Quartier entstehen.

Das aktuelle städtebauliche Konzept baut auf der Baumassenverteilung der Rahmenplanung „Stuttgarter Straße – Französisches Viertel“ von 1992 auf. Die Gebäudehöhen entlang der Hechinger Straße/ B27 orientieren sich im Süden an der Bebauung am „Hechinger Eck Süd“ und im Norden am Schulgebäude der Schule am Hechinger Eck.

Das „Quartiershaus“ im Norden bildet als Solitär den Auftakt ins Quartier und fasst mit seinem sechsgeschossigen Hochpunkt im Osten den Platzraum entlang der Stuttgarter Straße. Der Übergang zur Bestandsbebauung der GWG im Westen wird fünfgeschossig ausgebildet, das oberste Geschoss wird dabei leicht zurückversetzt. Zwei eingeschossige Innenhöfe differenzieren den Baukörper weitergehend. Im Süden und in der Mitte ist das Gebäude aufgrund des im 1. und 2.OG durchgehend untergebrachten Pflegeheimes mit rund 60 Plätzen dreigeschossig konzipiert. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind die Zugänge zu den Nutzungen des Gebäudes, Nebenräume für das Pflegeheim samt Foyer, Räume für gewerbliche Nutzungen und Flächen für die Schule untergebracht. Ab dem 3. OG befinden sich Wohnungen, welche die GWG im Eigentum behalten und kostengünstig vermietet wird.

Zwei grüne, geschützte Höfe schließen im Süden an das „Quartiershaus“ an und bilden das Rückgrat für die fünf- bis sechsgeschossige Bebauung entlang der Hechinger Straße. Das Quartier belebende, gewerbliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang der Hechinger Straße vorgesehen. Ein dreigruppiges Kinderhaus erweitert die soziale Infrastruktur für das Quartier und das nähere Umfeld.

Insgesamt können im Gebiet somit rund 170 Wohnungen entstehen. Im „Quartiershaus“ sind davon 27 geförderte Mietwohnungen für die GWG bereits konkreter geplant. In den Baufeldern B und C könnten, bei einem gewerblichen Anteil von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), auf einer BGF von ca. 15.800m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der Kinderhausfläche, ca. 140 Wohnungen entwickelt werden. Die Erweiterungspotentiale auf den Flächen der GWG Bestandsgebäude sind nicht in die Bilanzierung mit eingeflossen. Notwendige Stellplätze für die

geplanten Gebäude werden in Tiefgaragen untergebracht. Ergänzend hierzu sind entlang der Hechinger Straße vereinzelte Ladezonen, E-Ladestationen und Car-Sharing Stellplätze angedacht. Am Rand der Bebauung läuft zukünftig, als Ersatz für die bestehende, vielgenutzte Verbindung, ein Fuß- und Radweg, der den Anschluss der Südstadt mit den Schulzentren in Derendingen ermöglicht. Im Übergang zur Hechinger Straße wird vor dem „Quartiershaus“ ein öffentlicher Platz mit zahlreichen Wegeverbindungen, attraktivem Freiraum und Bushaltestelle ausgebildet. Für den nördlich angrenzenden Grünzug, dem Steinlachgarten, wird im Zuge der Neuplanung eine freiraumplanerische Konzeption erarbeitet.

Unter Anwendung des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen“ sollen auf den Baufeldern B und C vorwiegend Wohnungen entstehen. Neben Baugruppen sollen verstärkt auch gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften berücksichtigt werden.

## 2.2. Umgang mit den Anregungen aus den öffentlichen Veranstaltungen

### 2.2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung „Hechinger Eck Nord und Schickhardtstraße 5“ 04.04.2019

Bei der Veranstaltung im Eberhardsgemeindehaus folgten ca. 250 Besucherinnen und Besucher den Ausführungen der Verwaltung und der GWG zu den geplanten Gebieten. Neben Verständnisfragen zu den Konzepten und den getroffenen Entwurfsentscheidungen gab es zahlreiche Nachfragen von Bauwilligen zum Bewerbungsverfahren und den Rahmenbedingungen der Bewerbung. Bei den Umweltauswirkungen wurde das Thema klimatische Auswirkungen der geplanten Bebauung angesprochen. Das vorliegende Klimagutachten kommt zum Ergebnis, dass keine großräumige Beeinflussung der Katluftströme stattfindet.

Mit Auswirkung auf das städtebauliche Konzept wurden folgende Anregungen eingebracht:

- Radwegführung im Bereich der Schule am Hechinger Eck  
Momentan ist der Weg südlich des Schulgebäudes als Fußweg ausgewiesen und beschildert. Tatsächlich fahren hier jedoch zahlreiche Fahrradfahrer, was immer wieder zu Problemen im Schulbetrieb führt. Die Verwaltung möchte an dieser Stelle die Chance nutzen, durch eine freiraumplanerische Umgestaltung des Bereichs, eine klare Verkehrssituation zu schaffen und den Radverkehr mit begrenzten Geschwindigkeiten zu ermöglichen. Im Fokus steht dabei die Sicherheit der Kinder.
- Stellplatzangebot für die Anwohnerinnen und Anwohner  
Es wurde angemerkt, dass bereits heute unzureichend Parkraum für die Anwohner vorhanden sei und sich diese Situation durch die Neubebauung verstärken würde. Es sollten im Gebiet ausreichend Stellplätze vorgehalten werden.  
Im Gebiet sind in zwei Tiefgaragen rund 200 Stellplätze für die projektierte Bebauung und als Ersatz für Stellplätze im automatischen Parkhaus „Loretto“ geplant. Da der bestehende, günstige Parkplatz vor den Bestandsgebäuden wegfällt, können Mieterinnen und Mieter der GWG in den geplanten Tiefgaragen Stellplätze zu marktüblichen Konditionen anmieten. Darüber hinaus soll die Bewirtschaftung im Umfeld des Plangebietes sicherstellen, dass die Stellplätze den Anwohner und nicht mehr den oftmals beobachteten Pendlern, Fahrgemeinschaften etc. zur Verfügung stehen.

### 2.2.2. Öffentlichkeitsbeteiligung „Was wünscht sich die Südstadt“

Mit ca. 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurde das Thema öffentliche und private soziale Infrastruktur im Bereich der Tübinger Südstadt diskutiert. Ziel der Veranstaltung war es, be-

stehende Angebote zu identifizieren, Bedarfe aufzunehmen und mögliche Organisationsstrukturen für eine gemeinschaftliche Nutzung zu diskutieren.

Im Bezug zu den Bedarfen ging hervor, dass die Bewohner der Südstadt neben einer Mobilitätsstation auch Bedarf haben an privat organisierten, preiswerten Gästewohnungen, sowie einer Bündelung verschiedener Nutzungen wie Café und Quartiersladen mit Paketstation, Waschsalon, Vermittlungsstelle an einem Ort. Inwiefern die Stadt Regelungen für quartiersbezogene und -übergreifende Gemeinschaftsräume treffen oder unterstützen und wie die Ergebnisse in die Vergabekriterien einfließen können, wird aktuell geprüft.

### 2.3. Liegenschaften und Vergabe

Die Grundstücke im Planungsbereich sind zu großen Teilen in städtischem Eigentum, Teilbereiche befinden sich im Eigentum der GWG. Momentan wird eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse vorbereitet. Ziel ist es, dass die Haupteerschließung auf öffentlichen Flächen stattfindet und die Wege in den Hofbereichen (Baufeld B und C) als private, gemeinschaftlich genutzte Fläche der GWG-Bestandsgebäude und der neuen Bewohner definiert werden. Eine Vergabe der Grundstücke in Erbbaurecht soll grundsätzlich ermöglicht werden. Die Rahmenbedingungen hierzu werden derzeit von der Verwaltung geprüft.

### 2.4. Vorgehen Bereich Schickhardtstraße 5 "ehemals Autopalazzo"

Die Bebauungspläne Autopalazzo und Hechinger Eck Nord sollen möglichst parallel erarbeitet werden. Da der Stand der Planung, notwendiger Gutachten und Abstimmungen für das Plangebiet Hechinger Eck Nord bereits weiter fortgeschritten ist und keine unnötigen Abhängigkeiten erzeugt werden sollen, werden die beiden Entwicklungen in zwei unabhängigen Bebauungsplänen vorangetrieben. Sichergestellt werden soll, dass zeitgerecht zum Umzug der Mensa aus dem Gebäude „Autopalazzo“ in den Neubau am Hechinger Eck, neues Baurecht für die freiwerdende Fläche besteht. Die Vergabe für beide Projekte wird trotzdem in einer gemeinsamen Vergabeveranstaltung stattfinden können, da bis dahin das städtebauliche Konzept für die Bebauung der Fläche Schickhardtstraße 5 "ehemals Autopalazzo" vorliegen wird.

### 2.5. Weiteres Vorgehen

Das städtebauliche Konzept soll als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dienen. Der Billigungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf ist für Dezember 2019 vorgesehen. Zeitgleich sollen auch die wesentlichen Vergabekriterien (Fairer Wohnen, gemeinschaftliche Infrastruktur) beschlossen werden. Im Anschluss daran wird eine Kennenlernveranstaltung für Bauwillige am Hechinger Eck geplant. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kann voraussichtlich im Frühsommer 2020 das Vergabeverfahren durchgeführt werden. Im Frühjahr 2020 ist in Abstimmung mit der GWG auch der Planungs- und Baubeschluss für das „Quartiershaus“ vorgesehen.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem vorliegenden städtebaulichen Konzept für den Bereich Hechinger Eck Nord zuzustimmen und die Planung der weiteren Entwicklung zugrunde zu legen.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Das Baugebiet wird zurückgestellt. Eine städtebauliche Entwicklung des Bereichs kann nicht stattfinden.
- 4.2. Das städtebauliche Konzept soll verändert werden. Es soll entweder dichter, weniger dicht oder mit einer anderen Nutzungsausrichtung entwickelt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Vorbereitung der Planung und Erschließung werden aus dem Sonderhaushalt für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ finanziert. Einnahmen sind durch die Grundstückserlöse zu erwarten.