

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Henzler, Matthias Telefon: 204 2659
Gesch. Z.: 72/

Vorlage 295/2021
Datum 30.09.2021

Berichtsvorlage

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

Betreff: Entwicklungsbereich "Stuttgarter Straße/Französisches Viertel"; Sachstandsbericht
Bezug: 407/2013, 308/2018, 210/2020
Anlagen: Anlage 1: Geltungsbereich
Anlage 2: Teilbereich IV Marienburger Straße
Anlage 3: Teilbereich Xa Hechinger Eck Nord

Zusammenfassung:

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ sind derzeit die Teilbereiche „Marienburger Straße“ und „Hechinger Eck Nord“ in Planung bzw. Umsetzung. Diese Gebiete sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Im Osten ist der Rahmenplan für den städtebaulichen Entwicklungsbereich fortzuschreiben und auf die durch die Planungen zum Schindhaubasistunnel bedingten Planungen an der B27 und B 28 anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

| Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm | | | | | | | | | |
|---|---|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| Nr | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Bisher bereitgestelltes Budget | Plan 2021 | VE 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 | Plan 2024 | Plan 2025 (ff.) | Gesamtkosten |
| 7.511010.9100.01 | | | | | | | | | |
| Entw.bereich | | EUR | | | | | | | |
| Stuttg.Str./Franz. Viertel | | | | | | | | | |
| 1 | Einzahlungen aus Investitionszuwendungen | - | - | - | 1.150.000 | - | - | - | 1.150.000 |
| 3 | Einzahlung aus der Veräußerung von Sachvermögen | 1.000.000 | - | - | 2.600.000 | 17.395.000 | - | - | 20.995.000 |
| 6 | Summe Einzahlungen | 1.000.000 | 0 | 0 | 3.750.000 | 17.395.000 | 0 | 0 | 22.145.000 |
| 7 | Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden | | -3.440.000 | -2.311.150 | -2.311.150 | -1.150.000 | - | - | -6.901.150 |
| 8 | Auszahlungen für Baumaßnahmen | -1.130.580 | -1.966.000 | - | -2.863.000 | -2.418.720 | -1.961.000 | -525.460 | -10.864.760 |
| 13 | Summe Auszahlungen | -1.130.580 | -5.406.000 | -2.311.150 | -5.174.150 | -3.568.720 | -1.961.000 | -525.460 | -17.765.910 |
| 14 | Saldo aus Investitionstätigkeit | -130.580 | -5.406.000 | -2.311.150 | -1.424.150 | 13.826.280 | -1.961.000 | -525.460 | 4.379.090 |
| 16 | Gesamtkosten der Maßnahme | -1.130.580 | -5.406.000 | -2.311.150 | -5.174.150 | -3.568.720 | -1.961.000 | -525.460 | -17.765.910 |

| Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt | | lfd. Nr. | Ertrags- und Aufwandsarten | Plan 2021 |
|---|---|----------|---|------------|
| DEZ02 | Dezernat 00 EBM Cord Soehlke | | | |
| THH_7 | Planen, Entwickeln, Liegenschaften | | | EUR |
| FB7 | Planen, Entwickeln, Liegenschaften | | | |
| 5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung | | 14 | Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen | -2.722.250 |

Die finanziellen Mittel für den Entwicklungsbereich sind beim PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel“ und ein weiterer Teil beim Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ etatisiert. Im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung werden die benötigten Mittel entsprechend für den Haushalt angemeldet.

Weitere Informationen:

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 städtischen 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 Sonderhaus-

halt aufgenommen. Im Folgenden sind die wesentlichen Einnahmen und Ausgaben für die zwei Teilgebiete „Marienburger Straße“ und „Hechinger Eck Nord“ für die Jahre 2021-2026 skizziert. Für den Ankauf der Grundstücke im Teilgebiet „Marienburger Straße“ sind rund 5,35 Mio. € eingeplant. Bis ins Jahr 2026 fallen zudem Kosten für den Bebauungsplan, Bau- und Planungskosten für Erschließung und Freiraum sowie für ein Optionsvergabeverfahren in Höhe von insgesamt rund 5,2 Mio. € an. In der Folge ist dann ab 2025 mit einer Veräußerung der Grundstücke zu rechnen. Hierfür sind im Haushalt rund 11 Mio. € Einnahmen eingestellt. Im Teilgebiet „Hechinger Eck Nord“ ist die Stadt weitgehend Eigentümerin der Entwicklungsflächen. Im Übergang zur Bestandsbebauung der GWG wurde eine Neuordnung der Flächen durch Tausch zwischen Stadt und GWG durchgeführt. Für die Bau- und Planungskosten für Erschließung, Freiraum und ein Optionsvergabeverfahren fallen ab 2022 insgesamt rund 3,6 Mio. € an, für den Zwischenerwerb von Flächen ab 2022 noch rund 440.000 €. Mit der Veräußerung der Grundstücke ist bis ins Jahr 2022 mit einem Erlös von 6,3 Mio. € zu rechnen. Für die Fortschreibung des östlichen Teils des städtebaulichen Rahmenplanes „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ werden ab dem Jahr 2022 rund 80.000 € erforderlich.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Jahr 1992 wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ förmlich festgesetzt (siehe Anlage 1) und in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Bis ins Jahr 2000 wurden insgesamt rund 5 Mio. € Finanzhilfen erhalten. Viele Bereiche des 1993 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes sind zwischenzeitlich realisiert und große Brachflächen haben sich zu lebendigen Stadtquartieren gewandelt. Mit Bescheid vom 07.03.2016 wurde die Maßnahme aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) förderrechtlich ohne Rückzahlung von Fördergeldern zum Stichtag 30.6.2014 abgeschlossen. Aufgrund der verzögerten Verlegung der B27 aus dem Stadtgebiet konnte die Entwicklung noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Die Satzung des Entwicklungsbereichs bleibt deshalb bis zur weiteren Entwicklung bestehen. Weitere Fördermittel werden in diesem Gebiet nicht mehr eingesetzt.

Ausgaben entstehen zukünftig durch die Planung und Herstellung der noch anstehenden Projekte in den Gebieten „Marienburger Straße“ und „Hechinger Eck Nord“. Die noch anstehenden Maßnahmen werden voraussichtlich bis 2026 umgesetzt.

Abschließend werden die, durch die Verlegung der Bundesstraße freiwerdenden Gebiete entwickelt. Der Zeithorizont dafür ist abhängig vom Bau des Schindhaubasistunnels.

2. Sachstand

2.1. Marienburger Straße (Teilgebiet IV)

Das Teilgebiet IV befindet sich zwischen Marienburger Straße und Schweickhardtstraße (Anlage 2), westlich des Französischen Viertels.

Am 10.10.2019 wurde der fortgeschriebene Rahmenplan „Marienburger Straße“ vom Gemeinderat beschlossen und bildet nun die Grundlage des zu erstellenden Bebauungsplans. Aufgrund der Größe des Projekts werden die Planungsleistungen für die Verkehrs- und Freianlagenplanung europaweit ausgeschrieben. Das hierfür notwendige VgV-Verfahren wurde

erfolgreich durchgeführt. Die siegreich aus dem Verfahren hervorgegangene Planungsgemeinschaft Breinlinger Ingenieure/bhm Planungsgesellschaft ist beauftragt und wird ab voraussichtlich Frühjahr 2022 einen Vorentwurf erarbeiten, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan von 2022 bis 2023 aufgestellt wird. Daran anschließend wird das Areal erschlossen und die Grundstücke mittels Optionsvergabe an verschiedene bürgerschaftliche Wohnbauakteure vergeben werden. Das bewährte Tübinger Prinzip der Kleinteiligkeit, Diversität und Nutzungsmischung wird auch hier Anwendung finden.

Im Quartier sollen nach aktueller Planung in den drei Baufeldern A, B und C auf vier bis sechs Geschossen etwa 320 neue Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 33.000 m² entstehen. Das Programm „Fairer Wohnen“, das mit dem Baulandbeschluss am 20.12.2018 beschlossen wurde, wird hier Anwendung finden und folglich einen hohen Anteil an sozialem Mietwohnungsbau sichern. Des Weiteren findet fortlaufend ein Austausch mit am Quartier interessierten Initiativen wie Neustart statt, um eine übergeordnete Infrastruktur für Gemeinschaftsflächen zu integrieren. Die geplante Ansiedlung des Tübinger Nabendynamoherstellers SON im neuen Quartier wird auf Wunsch der Firma nicht weiter verfolgt, da diese nun vollständig nach Kusterdingen umziehen wird. Stattdessen kann an dem an das Quartiersparkhaus angrenzenden Standort nun ein Erweiterungsbau der Stadwerke Tübingen berücksichtigt werden.

Der Kauf des Grundstücks der Firma Diedler wurde vom Gemeinderat mit der Vorlage 226/2018 im Juli 2018 beschlossen und der Ankauf 2019 abgeschlossen. Bis zur weiteren Entwicklung dieses Bereichs werden die Gebäude und Parkplätze vermietet. Die Erwerbsverhandlungen mit Bund und Privateigentümern stehen kurz vor dem Abschluss. Mit dem Land werden derzeit intensive Gespräche geführt, mit dem Ziel Seitens der Stadt die Flächen unter Berücksichtigung des Wohnflächenbedarfes von Landesbediensteten zu erwerben.

Wie in der Vorlage 103/2021 beschrieben werden derzeit durch den AK Soziales Südstadt, die Stadwerke und der Initiative Neustart auf verschiedenen Wegen die Bedarfe erhoben. Zu klären sind u.a. die Austauschbeziehungen zwischen dem neuen Quartier und der Umgebung: Wie wird das Gerüst an Freiflächen, öffentlich nutzbaren Räumen und Angeboten im Stadtteil bewertet? Welche Aktivitäten, Angebote und Dienstleistungen gibt es bereits und was wird noch gebraucht? Was sind Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge/soziale Infrastruktur, was ist darüber hinaus gehend gemeinschaftliche, durch das Quartier zu finanzierende Infrastruktur? Gibt es Bedarfe für ein gemeinsames Flächen- und Raummanagement? Die Ergebnisse dieser Erhebung sollen dann in die Kriterien für die Konzeptvergabe einfließen.

2.2. Hechinger Eck Nord (Teilgebiet Xa, Anlage 3)

Am „Hechinger Eck Nord“ wird in Anbetracht der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnen, an Pflege- und Kinderbetreuungsplätzen sowie Erweiterungsflächen der Schule am Hechinger Eck ein gemischt genutztes innerstädtisches Quartier entstehen. Der quartiersprägende öffentliche Grünzug im Norden des Plangebietes und der bestehende Spielplatz sollen mittelfristig landschaftsplanerisch aufgewertet werden.

Das Quartier „Hechinger Eck Nord“ gliedert sich in die drei Baufelder A, B und C. In Baufeld A ist ein Quartiershaus mit bis zu sechs Stockwerken geplant. Darin finden Erweiterungsflächen der Schule am Hechinger Eck, ein Pflegeheim, gewerbliche Nutzungen und geförderte Mietwohnungen Platz. Die Baufelder B und C bilden zwei ruhige, geschützte Höfe im Süden des Plangebietes und damit das Rückgrat für die vier- bis sechsgeschossige Bebauung entlang der Hechinger Straße.

Insgesamt können rund 170 Wohnungen entstehen, etwa 140 davon – je nach Planung der zukünftigen Eigentümer – in den Baufeldern B und C. Das Quartier belebende, gewerbliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang der Hechinger Straße vorgesehen. Ein dreigruppiges Kinderhaus in Baufeld B erweitert die soziale Infrastruktur für das Quartier und das nähere Umfeld.

Für die Baufelder B und C wurde bis April 2021 ein Optionsvergabeverfahren durchgeführt. Am 28.04.2021 wurden unter 31 Bewerbungen neun Projekte ausgesucht, die eine Option zur Planung erhalten haben. Dabei handelt es sich um folgende Projekte:

Parzelle B1: Werk 3

Das Projekt Werk 3 beabsichtigt durch seine genossenschaftliche Organisationsform langfristige bezahlbare Mieten auch über Generationen hinweg unter der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen zu erreichen. Mit günstigen Mieten von 15 bis 40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete soll als zusätzliches Angebot in Zusammenarbeit mit der Handelskammer Wohnraum für Auszubildende, aber auch für Senioren und Menschen mit Behinderungen geschaffen werden. Mit gemeinschaftlichen Nutzungen und Materialien wie Holz und Recyclingbeton sowie einer Fassadenbegrünung will das Projekt einen guten Beitrag zum nachhaltigen und flächeneffizienten Bauen leisten.

Parzelle B2: MachBar

Das Projekt möchte einen Beitrag zum ökologischen Bauen, zur sozialen und funktionellen Vielfalt sowie zum bezahlbaren Wohnraum leisten. Im Erdgeschoss ist eine Gastronomie ohne Konsumzwang geplant. Sie dient als Anlaufstelle für die gesamte Nachbarschaft. Mit einer Clusterwohnung und Schaltzimmern werden neue Wohnformen getestet und Grundrisse flexibel gehalten, um auf die sich ändernden Bedürfnisse der bunt gemischten Baugruppe reagieren zu können.

Parzelle B3: #jungeMenschenStärken#

Die Parzelle B 3 wurden in Option an eine Gruppe junger Frauen, die 50 Prozent der Wohneinheiten als geförderte Mietwohnungen anbieten und die restlichen 50 Prozent selbst nutzen, vergeben. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung angedacht.

Parzelle B4 und 5: Drei unter einem Dach

Das inklusive Gemeinschaftsprojekt dreier unterschiedlicher Akteure unter einem genossenschaftlichen Dach möchte neben barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen mit einer „VarioWohnung“ auch Personen mit Einschränkungen die Möglichkeit bieten, in einer „begleiteten Elternschaft“ selbst Kinder aufzuziehen. Im Erdgeschoss sind Gästewohnungen, Gemeinschaftsflächen und eine Beratungsstelle vorgesehen.

Parzelle C1: LiGeNo

Die junge Genossenschaft hat sich zum Ziel gemacht, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern und das Gebäude dem spekulativen Immobilienmarkt zu entziehen. Geplant ist ein effizienter Holzbau und ein solidarisch gestaffeltes Mietkonzept weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Parzelle C2: Phase 3

Das Projekt Phase 3 plant ein weitgehend selbstorganisiertes, kooperatives Pflegekonzept und versucht dabei ihre Vorstellung des Lebens im Alter und in Gemeinschaft umzusetzen. Dieses Projekt des Mietshäuser-Syndikats wird circa 50 Prozent der Wohnungen als vom

Land geförderte Mietwohnungen umsetzen, um vor allem auch Menschen mit geringem Einkommen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Erdgeschoss des Projekts ist darüber hinaus ein Bio-Lebensmittelmarkt vorgesehen, der mit lokalen Akteuren zusammenarbeitet und Bio-Lebensmittel zu niedrigen Preisen anbietet.

Parzelle C3: Haus im Viertel

Die Baugruppe möchte auf einer kleinen Parzelle eine Mischung aus Eigennutzung und geförderten Wohnraum umsetzen und sich damit den langersehnten Wunsch vom Eigenheim erfüllen. Im Erdgeschoss ist insbesondere eine gewerbliche Nutzung vorgesehen

Parzelle C4: CasaFamilia

Die Baugruppe besteht aus Mitgliedern mit unterschiedlichen Lebenskonstellationen. Trotz der schwierigen Bedingungen des Baufeldes wird ein guter Beitrag zu „Fairer wohnen“ geleistet. Die Eigentumswohnungen sollen, falls unerwartet doch vermietet werden sollte, zu 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Dies wird für 30 Jahre im Grundbuch gesichert.

Die Planungsphase soll im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden. Im Anschluss folgt die Veräußerung der Grundstücke und der Baubeginn. Das nördlich gelegene Baufeld A soll ab Ende 2021 bebaut werden. Nach Abschluss der Hochbauten erfolgt die Gestaltung des Freiraums. Die Entwicklung des Quartiers ist voraussichtlich bis 2024/2025 abgeschlossen.

2.3. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

Die Planung des Schindhaubasistunnels schreitet in den kommenden Jahren weiter voran. Im Sommer 2019 hat das Regierungspräsidium dem Landesverkehrsministerium den Vorentwurf für die Ortsumgehung über die neue B 27 vorgelegt. Dieser wurde inzwischen freigegeben und die nächsten Planungsschritte – zunächst eine aktualisierte Verkehrserhebung - eingeleitet. Von Bedeutung sind insbesondere die Anpassungen des Straßennetzes und der angrenzenden Siedlungsflächen am sogenannten „Nordportal“.

Die anstehenden Verkehrsuntersuchungen des Regierungspräsidiums werden von der Stadtverwaltung begleitet. Weitergehende Planungen im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans werden aufgrund fehlender personeller Ressourcen bis Sommer 2022 zurückgestellt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die unter Punkt 2 dargestellten Maßnahmen umsetzen.

4. Lösungsvarianten

Die Maßnahmen werden bei Bedarf an aktuelle Voraussetzungen angepasst und der Gemeinderat informiert.

5. Klimarelevanz

Neben den Verbesserungen der ÖPNV-, Car-Sharing- und Radinfrastruktur, sehen die Konzepte Grünplanerische Verbesserungen der entstehenden Freiräume vor. Der konkretisierte städtebauliche Entwurf am „Hechinger Eck Nord“ ist durch eine kompakte Bauweise gekennzeichnet. Pro Gebäude sollen 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet werden. Außerdem ist der KfW-40-Standard zu erreichen und es besteht eine Anschluss- und Nutzungspflicht an das Fernwärmenetz.