

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Aufstellung städtebaulicher Rahmenplan Waldhäuser-Ost**

Bezug: 302/2018, 255/2019, 111/2020

Anlagen: Anlage 1: Siegerentwurf städtebaulicher Wettbewerb
Anlage 2: Synopse der Hinweise von Akteuren
Anlage 3: Bündelung der Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird mit der Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für Waldhäuser-Ost auf Grundlage des 1. Preises des städtebaulichen Wettbewerbes (Anlage 1) beauftragt.
2. Die zum städtebaulichen Wettbewerbsentwurf eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend Anlage 2 und 3 in die Bearbeitung des Rahmenplanes einbezogen.
3. Den unter 2.3 aufgeführten wesentlichen Aufgabenfeldern zur Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrags zu einem städtebaulichen Entwurf wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Plan 2021	Plan 2022
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR	
5110-7 Stadtentwicklung, Städte- bauliche Planung	2	Zuweisungen und Zuwendun- gen, Umlagen	0		
		<i>zusätzlich durch diese Vorlage</i>	45.550	134.450	
	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.722.250		
		<i>davon für diese Vorlage</i>	-75.000	-221.382	

Die Kosten für die Rahmenplanung werden beim Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ finanziert. Die vorläufige Auftragssumme beträgt 296.382 Euro inkl. gesetzl. MwSt.. Im Jahr 2021 werden davon voraussichtlich ca. 75.000 Euro zur Auszahlung kommen. Die restlichen Kosten sollen über das im Jahr 2022 bereitzustellende Budget beim Produkt 5110-7 getragen werden. Die Rahmenplanung ist über die Städtebauförderung förderfähig. Es ist mit Erträgen in Höhe von 180.000 Euro zu rechnen. Diese Erträge wurden bislang für spätere Haushaltsjahre erwartet und werden voraussichtlich mit ca. 45.550 Euro in 2021 und mit ca. 134.450 Euro in 2022 eingehen. Der in 2021 eingehende Anteil stellt damit einen Mehrertrag für das Haushaltsjahr 2021 dar. Der in 2022 eingehende Anteil wird im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 mit in den Haushaltsplan aufgenommen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Für den Stadtteil Waldhäuser-Ost wurde ein zweiphasiger, nicht offener, städtebaulicher Wettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren mit 14 Teilnehmenden durchgeführt. Die Eckpunkte für den Wettbewerb wurden mit Vorlage 111/2020 im Juni 2020 durch den Gemeinderat beschlossen. Im April 2021 tagte das Preisgericht und würdigte die Arbeit des Büros Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung zusammen mit P L A N O R A M A | Landschaftsarchitektur, beide Berlin mit dem 1. Preis. Auf Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfes soll im kommenden Jahr ein Rahmenplan ausgearbeitet werden. Er beschreibt, wie sich WHO in den nächsten 15 bis 20 Jahren städtebaulich und freiräumlich entwickeln soll. Schwerpunkte bilden die Themen Freiraum, Mobilität, bauliche Entwicklung, Nutzungsergänzungen und Klimaschutz.

2. Sachstand

2.1. Städtebaulicher Entwurf

Im Zuge des zweiphasigen Wettbewerbs konnten sehr unterschiedliche Entwicklungsideen für den Stadtteil Waldhäuser-Ost aufgezeigt werden. Die Wettbewerbsergebnisse der beiden Phasen sowie die Videomitschnitte der öffentlichen Infoveranstaltung sind unter <https://www.tuebingen.de/29535.html#/32191> einsehbar. Das breit aufgestellte Preisge-

richt stellt zum ausgewählten Siegerentwurf fest: „Die Verfasser nehmen den Transformationsauftrag zum Anlass, die vorgefundenen Strukturen respektvoll mit angemessenen Maßnahmen behutsam weiterzuentwickeln. Die Stärke des Entwurfs ist dabei, dass sie dazu vier nachvollziehbare Prinzipien entwickeln, die nicht nur Wohnraum schaffen, sondern einen städtebaulichen Mehrwert generieren. Insgesamt überzeugt der Beitrag durch sein robustes städtebauliches Konzept. Mit seinen 4 Prinzipien – Hofbildung, Adressbildung, Raumfolgen und kontrastierende Mitte – entwickeln die Verfasser implizit ein Planungsgerüst, das sich weiter entwickeln lässt und auch flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen (z.B. Flächenverfügbarkeit) reagieren kann. Damit formulieren die Verfasser ein überzeugendes Angebot an die Bürgerschaft im Stadtteil, die Politik und die Verwaltung. Dieses Planungsgerüst schafft die Voraussetzungen für eine starke identitätsstiftende Mitte, befördert und stabilisiert Nachbarschaften, eröffnet gute Möglichkeiten durch im Detail zu ergänzende Klimaanpassungsstrategien im Großen wie im Kleinen.....“

2.1.1. Freiraum und Mobilität

Mit dem Freiraumkonzept sollen die Quartiere auch über den Berliner Ring hinweg mit der Landschaft stärker verknüpft werden. Die Stärkung der zentralen Nordsüdachse mit dem Ort der Generationen als zentralem Aufenthaltsbereich verbessert die Orientierung im Quartier. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen sollen weitgehend erhalten bleiben oder wie im Falle des sog. „Ahornparkes“ in ein Gesamtkonzept eingebunden werden. Wegeverbindungen sollen verbessert und Barrierefreiheit soweit wie möglich geschaffen werden. Unterschiedliche Angebote für die verschiedenen Nutzergruppen und eine Zonierung der Freiräume sollen zu einer Belebung der Freiräume beitragen. Platzfolgen in unterschiedlicher Größe und eng gefasste Straßenräumen tragen zu einer urbanen Mitte bei. Im Fokus des Verkehrskonzepts steht die Umgestaltung des Berliner Ringes von einem stark autoorientierten Ansatz hin zu mehr Qualitäten für alle Verkehrsteilnehmende und die Schaffung nachhaltiger Mobilitätsangebote. Besonderes Augenmerk gilt dabei den Fußgängern, Radfahrern und dem ÖPNV. Der Berliner Ring soll an verschiedenen Stellen verkehrsberuhigt werden, eine Unterbrechung für den MIV ist in der Stadtteilmitte und ggf. zusätzlich noch auf Höhe der Walddorfschule angedacht. Straßenquerschnitte werden wo möglich reduziert. Der ruhende Verkehr soll wo möglich gebündelt werden. Wirtschaftliche, flächensparende und integrierbare Lösungen für das Parken für mehr Qualität im Freiraum wie Quartiersgaragen und die Umnutzung von Wendehämmern sind angedacht. Während des Wettbewerbsverfahrens hat sich die Trasse der RSB verändert – von der Ostseite auf die Westseite des Berliner Rings. Der Entwurf ermöglicht auch die Umsetzung dieser Westtrasse.

2.1.2. Bebauung und Nutzung

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch ein klares städtebauliches Grundgerüst aus, das in weiten Bereichen eine behutsame Fortentwicklung des Stadtteiles ermöglichen soll, in Bereichen des Berliner Rings speziell in der Stadtteilmitte aber deutliche Veränderungen vorsieht.

Im Inneren des Berliner Ringes werden punktuelle bauliche Ergänzungen und Erweiterungen vorgeschlagen, die eine klare Zonierung und Strukturierung der Nachbarschaften ermöglichen. Im Westen im Bereich der großen WEGs und Wohnungsbaugesellschaften sieht der Wettbewerbsentwurf insbesondere mehrgeschossige Punkt- und Zeilengebäude vor. In der Mitte des Gebietes ist im Norden des Parks der Generationen – dem grünen und sozialen Zentrum - das neue Kinderhaus samt Wohnungen und im Westen ein Pflegeheim mit rund 60 Plätzen samt Mensa für die Grundschule geplant. Im Osten macht der Entwurf den Vorschlag für zwei-dreigeschossige Hausgruppen auf den bestehenden Garagenbauten der privaten Eigentümergemeinschaften. In der Stadtteilmitte – dem urbanen öffentlichen

Zentrum - sind zwei polygonale Sonderbauten geplant, in deren Sockelgeschossen der Einzelhandel und andere öffentlichkeitswirksame Nutzungen vorgesehen werden. In den darüber liegenden Geschossen sind die Kita Idefix etc., Büros sowie Wohnnutzungen verortet. Im Solitär südlich des Hochhauses sind das Stadtteilbüro und der Stadtteiltreff untergebracht. Die südliche Bebauung entlang der Hangkante zum Studierendendorf ergänzt die neue Stadtteilmitte, ermöglicht einen neuen städtischen Straßenraum in Ost-Westrichtung und schafft eine Verknüpfung des Studierendendorfs mit dem Stadtteil. Im Nordwesten des Studierendendorfes soll eine neue Quartiersgarage samt Neubauten für Studierende entstehen. Der neue Stadtteileingang im Süden wird durch zwei- bis fünfgeschossige Hausgruppen ausgebildet. Auf dem heutigen Parkplatz der GSS ist eine Wohnbebauung vorgesehen, die sich strukturell am Schafbrühl orientiert.

Aufgrund des Konzeptes können die unterschiedlichen Bedarfe an Wohnraum gedeckt werden: bezahlbarer Wohnraum für Familien und Ältere, besondere Wohnangebote für das Leben im Alter, gemeinschaftliches Wohnen, Pflege-WG oder andere Angebote. Zudem lässt sich die gewünschte Nutzungsmischung und Belebung der Quartiere durch die Integration zusätzlicher Angebote an sozialer Infrastruktur wie Tagespflege, Pflegestützpunkt aber auch Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen erreichen.

2.2. Beteiligung zum städtebaulichen Entwurf

Seit Mai 2021 fanden mit vielen Akteuren, wie dem Begleitkreis, vielfältige Rückkopplungen zum städtebaulichen Entwurf statt. In zwei Infoveranstaltungen wurden die Wettbewerbsergebnisse und der Siegerentwurf mit der Öffentlichkeit diskutiert. Zusätzliche Angebote wie digitale Sprechstunden, Outdoorsprechstunden und ein Stadtteilsparcours haben eine breite Beteiligung ermöglicht. Die Anregungen aus der Beteiligung samt Vorschlag zur Einbeziehung dieser in die Ausarbeitung des Rahmenplanes sind den Anlagen 2 und 3 dargestellt. Weitere Austausche fanden z.B. im Stadtteiltreff statt.

2.3. Wesentliche Eckpunkte für die Fortschreibung des Siegerentwurfs zum Rahmenplan

Nachfolgend werden unter Einbeziehung der eingegangenen Anregungen unter Ziffer 2.2. die wesentlichen Aufgabenfelder skizziert, die es im Zuge des weiteren Prozesses aus Sicht der Verwaltung zu berücksichtigen gilt.

2.3.1. Bebauung und Nutzung

- Neubauten im Westen innerhalb des Berliner Rings: Die Vorschläge zur baulichen Ergänzung werden im Bereich der GWG, Kreisbau und Postbau vertieft und im Hinblick auf Umsetzbarkeit geprüft. Die Wohnungsunternehmen haben großes Interesse an einer Realisierung, um zum einen im Bereich bezahlbarer Wohnraum weitere Angebote zu machen und zum anderen ihrer Mieterschaft kleinere und barrierefreie Wohnungen in der unmittelbaren Nachbarschaft anbieten zu können. Eine Umsetzung dieser Vorhaben ist auch vergleichsweise zeitnah möglich. Ob im Bereich der WEG-Grundstücke eine Umsetzung machbar ist, ist noch zu prüfen und abhängig von der Mitwirkungsbreitschaft in die Rahmenplanung zu übernehmen.
- Neubauten am Ort der Generationen: Am Ort der Generationen ist vor allem das Pflegeheim im Hinblick auf seine städtebauliche Wirkung in Verbindung mit den angrenzenden Bestandsbauten sowie den Eigentumsverhältnissen genauer zu planen auch mit Blick auf gute barrierefreie Erreichbarkeit sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die für ein Pflegeheim erforderlichen (demenzgeeigneten) Freiflächen sind dabei einzuplanen. In die Variantenprüfung wird auch der Fall einer Mensa im Erdgeschoss sowie ggf. andere öffentliche Nutzungen im EG wie Wohncafé, Werkstatt, Dienstleistung eingestellt. Für den Neubau des Kinderhauses samt Wohnen im Norden der öffentlichen

Grünfläche werden städtebauliche Varianten erarbeitet, um die beste Lösung für den Ort zu finden.

- Neubauten im Osten innerhalb des Berliner Rings: Neubebauungen in diesem Bereich der privaten WEGS werden von der Stadtverwaltung für die städtebauliche Rahmenplanung nicht aktiv weiterverfolgt. Die Umsetzung dieser im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagenen Neubauten auf den Bestandsgaragen ist strukturell nicht entscheidend für die Qualifizierung des Stadtteils. Sie sind als Potenzial und Angebot an die privaten Wohnungseigentümergeinschaften zu verstehen, z.B. zur Querfinanzierung anstehender Sanierungen oder zur Schaffung barrierefreier Wohnungsangebote auf ihrem Grundstück. Sofern dies von einer WEG aufgegriffen und an die Stadtverwaltung herangetragen wird, wird ein solches Vorhaben begleitet.
- Stadtteilmitte: Der Entwurf soll in seiner Grundstruktur grundsätzlich beibehalten werden, die Anforderungen des Einzelhandels und der zusätzlich gewünschten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen sind darin aber besser als zu Wettbewerbsstand abzubilden. Hierdurch werden voraussichtlich noch strukturelle Änderungen erforderlich werden. Die Anknüpfung ans Studierendendorf und die Geschwister-Scholl-Schule sind dabei weiter zu stärken, ein leichtes Abrücken der Neubauten vom Bestand im Nordosten sinnvoll. Der mit dem Entwurf verbundene Teilrückbau des Berliner Ringes muss auf Wirtschaftlichkeit und Durchführbarkeit geprüft werden. Die Kita Idefix ist vorzugsweise an anderer Stelle – nach Möglichkeit auf dem Parkplatz der GSS - unterzubringen. Die räumliche Nähe von Stadtteiltreff und Mensa wird vertiefend geprüft. Im Anschluss an die Vertiefung des städtebaulichen Konzeptes wird es für den oder die zentralen Bausteine der privaten Projektträger ein weiteres wettbewerbliches Planungsverfahren geben.
- Parkplatz GSS: Das städtebauliche Konzept wird weitergehend ausgearbeitet. Ziel ist eine kleinteiligere Baustruktur mit unterschiedlichen Akteuren.
- Studierendendorf: Die Planungen im und an das Studierendendorf angrenzend werden mit dem Studierendenwerk und dem Land Baden-Württemberg vertieft. Das Studierendenwerk hat die Aufgabe übernommen, zu prüfen, ob die Bestandsgebäude im Nordwesten samt Hochgarage rückgebaut oder saniert werden sollen. Die Neubauten entlang der Auffahrt zum Berliner Ring sollen mit dem Schwerpunkt Wohnen weiterverfolgt werden. Im Kreuzungsbereich zum Nordring soll eine gewerbliche bzw. wissenschafts- und technologieparknahe Nutzung im Übergang zum Wissenschafts- und Technologiepark geprüft werden.

2.3.2. Freiraum und Mobilität

- Die Vernetzung in die Landschaft und zu den angrenzenden Quartieren, auch dem Technologiepark, soll weiter gestärkt und ausgearbeitet werden.
- Die vorhandenen öffentlichen Freiräume sind weitgehend zu erhalten, zu sanieren und mit neuen Angeboten funktional und gestalterisch aufzuwerten. Beispielhaft steht hierfür der sog. „Ahornpark“, dem in der Ostwestverknüpfung in Zukunft eine wesentlich zentralere Rolle zukommen kann. Zudem werden weitere geeignete Orte gesucht, auf denen sich Jugendliche treffen und aufhalten können.
- Der hochwertige Baumbestand soll wo möglich erhalten bleiben (z.B. Pappelwiese)
- In der Stadtteilmitte sollen öffentliche Plätze und Räume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Hierfür sind die Größe und Lage der Flächen entscheidend. Dies gilt es bei der Ausarbeitung des Städtebaus besonders zu berücksichtigen.
- Barrierefreie zumindest barrierearme Wege sollen wo möglich realisiert werden.
- Die Reduzierung von Straßenquerschnitten (Berliner Ring, Auffahrt Berliner Ring) soll konsequent geprüft werden.

- Eine Unterbrechung für den MIV im Bereich der Stadtteilmitte wird alternativ zur eingeschränkten Durchfahrtsmöglichkeit untersucht.
- Für die Wendehämmer werden Überlegungen angestellt, wie diese zumindest in Teilen anderweitig genutzt werden können (Aufenthaltsräume, Spielorte etc.).
- Die Verlegung des Weidenwegs würde die Orientierung im Quartier erleichtern. Diese wird im weiteren Verfahren auf Machbarkeit geprüft.
- Die Radverkehrsverbindungen außerhalb und innerhalb des Berliner Rings werden weiter ausgearbeitet.
- Die aktuell im Westen verlaufende RSB-Trasse soll berücksichtigt werden. Sollte sich Tübingen im Bürgerentscheid Ende des Monats gegen den Bau der Innenstadtstrecke aussprechen, so wird die vorgesehene Trasse dennoch für eine spätere Realisierung von Einbauten freigehalten.
- Die Planungen für Quartiersgaragen im Westen, im Studierendendorf und in der Stadtteilmitte werden vertieft. Auf einer weitergehenden Planung einer Garage im Nordosten von WHO wird verzichtet, da hier nicht von einer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer auszugehen ist.

2.3.3. Pflegekonzept WHO

Die Stadt hat auf WHO erstmals die Chance, ein abgestimmtes Pflegekonzept für einen ganzen Stadtteil zu erstellen. Verschiedene Angebote sollen sich ergänzen mit dem Ziel ambulanter vor stationärer Pflege. Einzuplanen ist auf Basis der Pflegebedarfsplanung ein Pflegeheim, das 60 Plätze vorhält, aber flexibel nutzbar ist, um veränderten Anforderungen und Bedarfen gerecht werden zu können. 30 Plätze des Pflegeheims sollen deshalb umwandelbar als Wohnraum z.B. für intensiv betreutes Wohnen (also z.B. mit Kochecke und eigenem Eingang) geplant werden. Eine Öffnung ins Quartier soll im EG erfolgen, z.B. durch eine Cafeteria im Eingangsbereich und standortpassende Dienstleistungen (z.B. Arztpraxis, Friseur, Physio). Auch ein Raum für Kulturveranstaltungen oder eine Quartierswerkstatt wären hier denkbar. Die Nähe zur KiTa ist positiv, der vorgesehene Standort wird als geeignet angesehen, dabei ist eine gute und barrierefreie Erreichbarkeit (ÖPNV-Haltestelle, Parkplatz für Angehörige) noch zu prüfen.

Als ambulante Angebote baulich einzuplanen sind eine Tagespflege mit direkter Zufahrt, umwandelbare Wohnflächen für eine zweite Tagespflege, ein gut sichtbarer ambulanter Pflegedienst mit Parkplätzen im Bereich Einkaufszentrum, eine Pflege-Wohngemeinschaft für 12 Personen, umwandelbare Wohnungen für eine weitere Pflegewohngemeinschaft mit 8-12 Plätzen, Bauflächen für gemeinschaftliche Wohnformen (z.B. am GSS-Parkplatz) und eine möglichst große Zahl barrierefreier kleinerer Wohnungen, die auch als betreutes Wohnen genutzt werden können.

2.3.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Umbauprozess in WHO bietet die Chance, zahlreiche Maßnahmen des Klimaschutzprogrammes „Tübingen klimaneutral 2030“ umzusetzen. Aus den Sektoren Wärme und Strom fallen hier vor allem die Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebietes nach KfW, die Anwendung von hohen KfW-Standards für Neubauten, der Ausbau der Solarthermie und PV-Anlagen und die Nutzung vorhandener Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich u.a. durch Gebäudeaufstockungen oder Ergänzungen an.

Zum Sektor Mobilität zählen die Vorhaltung von Trassen für die RSB, der Rückbau überdimensionierter Straßen, der Ausbau von Sharing-Angeboten, die Umverteilung des Verkehrsraumes zugunsten des Umweltverbundes, der Ausbau der Parkraumbewirtschaftung und E-Ladeinfrastruktur – in Summe eine Abkehr von der Autostadt zur Stadt der sanften Mobilität.

Themenfelder zur Anpassung des Quartiers an den Klimawandel sollen bei der Planung berücksichtigt werden. Hierzu gehören beispielsweise die Vermeidung von Hitzeinseln, eine ausreichende Durchlüftung und eine Erhöhung der Wasserspeicherfähigkeit.

2.3.5. Beteiligung bei der Erarbeitung des Rahmenplans

Im weiteren Prozess wird es verschiedene Formen der Beteiligung geben. Im Herbst/Winter 2021 wird es verschiedene zielgruppenspezifische und niederschwellige Angebote geben, wie z.B. eine Jugendbeteiligung, Stadtteilspaziergang u.a. zum Thema Freiraumkonzept und Fachgespräche mit den unterschiedlichen Akteuren. Im ersten Quartal 2022 folgen dann Workshops zur weiteren Ausarbeitung des Städtebaus in den Teilbereichen. Nach der Einbringung in die Gremien wird es im Herbst 2022 eine Veranstaltung zum Ergebnis des Rahmenplans geben ehe dieser dann Ende 2022 beschlossen werden soll.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den städtebaulichen Rahmenplan entsprechend den Ausführungen in der Vorlage und der Anlage aufzustellen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Auf die Aufstellung des Rahmenplanes wird verzichtet. Ohne diese wäre aus Sicht der Verwaltung die Umsetzung der Einzelprojekte noch nicht möglich.

4.2. Mit den Anregungen in Anlage 2 und 3 sowie den zentralen Aufgabenfeldern unter Ziffer 2.3 wird anders umgegangen.

5. Klimarelevanz

Der Rahmenplan sowie die anschließende Einzelprojektumsetzung haben Klimarelevanz. Siehe hierzu 2.3.4.

6. Ergänzende Informationen

keine