

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Fritz, Antje
Kurz, Martin Telefon: 07071/204-2631 / -2603
Gesch. Z.: /

Vorlage 244/2023
Datum 18.10.2023

Beschlussvorlage

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

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

Bezug: 302/2018, 255/2019, 111/2020, 241/2021

Anlagen: Anlage 1: Textteil zum Rahmenplan
Anlage 2: Rahmenplan
Anlage 3: Themenpläne
Anlage 4: RSB-Trasse Ausschnitt WHO
Anlage 5: Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
Anlage 6: Hinweise aus der Öffentlichkeit

Beschlussantrag:

1. Die zum Rahmenplan eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend der Anlagen 5 und 6 abgewogen und berücksichtigt.
2. Der städtebauliche Rahmenplan Waldhäuser-Ost wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorhandene Freiraum- und Klimaanpassungskonzeption für den Rahmenplan zu konkretisieren.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Teilbereiche vertiefend zu bearbeiten. Höchste Priorität hat dabei der sog. „Ort der Generationen“.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2023	VE 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027 (ff.)	Gesamtkosten
7.511009.9000.01 Sanierungsgebiet Waldhäuser Ost		EUR							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	537.156	702.650	0	433.360	336.280	534.950	1.538.510	4.082.906
6	Summe Einzahlungen	537.156	702.650	0	433.360	336.280	534.950	1.538.510	4.082.906
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-656.000	-1.055.800	-474.000	-724.000	-1.311.600	-820.000	-2.771.000	-7.338.400
13	Summe Auszahlungen	-656.000	-1.055.800	-474.000	-724.000	-1.311.600	-820.000	-2.771.000	-7.338.400
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-118.844	-353.150	-474.000	-290.640	-975.320	-285.050	-1.232.490	-3.255.494
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-656.000	-1.055.800	-474.000	-724.000	-1.311.600	-820.000	-2.771.000	-7.338.400

Im Haushalt 2023 sind die laufenden und zeitnah anstehenden Projekte bereits auf dem PSP-Element 7.511009.9000.01 „Sanierungsgebiet Waldhäuser Ost“ etatisiert und werden für den Haushaltsplan 2024 aktualisiert.

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2023	HH-Plan Entwurf 2024
DEZ02	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke			EUR	
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften				
FB7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften				
5110-7	Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.095.480	-1.955.040
			<i>davon für diese Vorlage</i>		<i>-80.000</i>

Für die Konkretisierung des Freiraum- und Klimaanpassungskonzeptes inklusive weiterer Gutachten sind 80.000 Euro im Haushalt 2024 auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ eingestellt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Stadtteil Waldhäuser Ost wurde vor rund 50 Jahren im Norden der Tübinger Innenstadt auf der grünen Wiese geplant und erbaut. Inzwischen gibt es zahlreiche Herausforderungen, die es zu bewältigen gibt. Die langfristige Sicherung der Nahversorgung, die Erneuerung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur, die Umsetzung eines Pflegekonzeptes, die Stärkung des Miteinanders im Quartier, die Schaffung

ergänzender und altersgerechter Wohnangebote, die Aufwertung der öffentlichen Räume sowie die Anpassung des Stadtteils an den Klimawandel stehen beispielhaft für den insgesamt erforderlichen Transformationsprozess.

Mit diesem Prozess sind viele Fragestellungen und Veränderungen im Umfeld der Menschen vor Ort verbunden. Der nun vorliegende städtebauliche Rahmenplan soll dabei als „Kompass“ für eine schrittweise und zukunftsfähige Weiterentwicklung dienen. Die Umsetzung wird 15 bis 20 Jahre dauern, sich ändernde Rahmenbedingungen und externe Einflüsse immer wieder zu einer Fortschreibung des Planes führen.

Bereits im Jahr 2017 wurde die Verwaltung beauftragt, die Herausforderungen im Stadtteil zu ermitteln. Auf Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen wurde im Jahr 2018 ein Neuordnungskonzept erarbeitet, welches Grundlage für die Ausweisung der „Sozialen Stadt“ WHO wurde. Nach der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in den Jahren 2020 und 2021 wurde die Verwaltung mit der Vorlage 241/2021 beauftragt, auf Grundlage des 1. Preises des Wettbewerbs einen städtebaulichen Rahmenplan für die Weiterentwicklung von Waldhäuser-Ost aufzustellen. Nach intensiver Beteiligung von Akteuren, Fachleuten der Verwaltung und Öffentlichkeit liegt nun der städtebauliche Rahmenplan WHO vor. Das vorliegende Freiraum- und Klimaanpassungskonzept soll in einem nächsten Schritt weiter konkretisiert werden.

2. Sachstand

2.1 Städtebaulicher Rahmenplan WHO (Anlagen 1 bis 3)

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch ein klares und robustes städtebauliches Grundgerüst aus, das in weiten Bereichen eine behutsame Fortentwicklung des Stadtteiles ermöglicht, im Bereich der Stadtteilmitte aber deutliche Veränderungen vorsieht. Ein Netz an öffentlichen Freiräumen – neuen und bestehenden – zieht sich durch den Stadtteil und verbindet die einzelnen Quartiere. Durch die Hierarchisierung der Wegebeziehungen wird die Orientierung verbessert. In den Bestandsbereichen werden z.T. Nachbarschaften gestärkt und Freiräume ausdifferenziert. Bauliche Ergänzungen insbesondere entlang des Berliner Rings schaffen eine Adressbildung. Die Neukonzeption der Stadtteilmitte und die Schaffung des Ortes der Generationen mit einer guten Abfolge öffentlicher Räume sowie die Verortung sozialer Infrastruktur erzeugen eine identitätsstiftende Wirkung und tragen zur Stärkung der Lebendigkeit des Stadtteils 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. Das Nachhaltigkeitskonzept zeigt auf, wie Aspekte wie ein bewusster Umgang mit der Versiegelung von Flächen, die Schaffung von Freiräumen mit hoher ökologischer Qualität oder Lösungen für eine wassersensible und hitzeangepasste Stadt in der Planung integriert sind bzw. in den folgenden Schritten der Umsetzung berücksichtigt werden müssen.

2.1.1 Bebauung und Nutzung

Mit dem Rahmenplan soll eine Grundlage geschaffen werden, um in WHO notwendige Infrastruktur weiterentwickeln und ergänzen sowie dringend benötigten Wohnraum –

bezahlbar und altersgerecht - schaffen zu können. Bei der Bedarfsberechnung für Kindergarten und Schule ist die Bevölkerungsprognose eingeflossen.

Zur Infrastruktur gehören insbesondere:

- Neubau eines Wohn-Pflege-Hauses
- Neubau und Erweiterung des Kinderhauses
- Neubau einer Mensa für die Grundschule
- Neubau und Erweiterung einer weiteren Kita (bisher Idefix)
- neue Räume für den Stadtteiltreff, das Stadtteilbüro und Kit Jugendhilfe
- Neukonzeption der Nahversorgung in der Stadtteilmitte

In der öffentlichen Diskussion stand insbesondere die Standortfrage für das Wohn-Pflege-Haus. Vier Standorte waren hier in der Diskussion: Ort der Generationen, Stadtteilmitte, GSS-Parkplatz und Vogelbeerweg. Aus Sicht der Stadtverwaltung sprechen für den Ort der Generationen die integrierte Lage, die Nähe zum Wohnen im Bestand und dem neuen öffentlichen Grünraum sowie die Nachbarschaft zu anderen sozialen Einrichtungen.

Aufgrund des robusten städtebaulichen Konzeptes können unterschiedlichste Bedarfe an Wohnraum gedeckt werden. Nach dem städtebaulichen Entwurf lassen sich rund 550 Wohneinheiten (Annahme: 100 m²/Bruttogrundrissfläche (BGF) je Wohneinheit (WE), dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² Wohnfläche) umsetzen. Zudem lässt sich die gewünschte Nutzungsmischung und Belebung der Quartiere durch die Integration zusätzlicher Angebote an sozialer Infrastruktur und Versorgungsangeboten erreichen.

2.1.1.1 „Platz der Generationen“

In der Mitte des Gebietes sind um den „Platz der Generationen“ – dem grünen und sozialen Zentrum – eine neue Kindertageseinrichtung, eine Mensa für die Grundschule, ein Wohn-Pflege-Haus als Quartiershaus sowie Wohnungen und öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschossen geplant. Mit dem potenziellen Träger des Wohn-Pflege-Hauses wurden die Abmessungen und funktionalen Rahmenbedingungen abgestimmt. Um möglichst viele Bäume des jetzigen Kinderhaus-Freibereiches erhalten zu können, wurde der Grünraum nach Westen vergrößert. Noch im Wettbewerb vorgeschlagene Ergänzungen im Bereich privater Grundstücke von WEGs im Norden und Osten sind im Rahmenplan nicht mehr enthalten. Bei Interesse können WEGs auf die Stadt zukommen.

2.1.1.2 Umfeld Wohnungsbauunternehmen

Im Westen sind im Bereich der Wohnungsbauunternehmen mehrgeschossige Punkt- und Zeilengebäude zur Erweiterung des Wohnungsbestandes – insbesondere große bezahlbare Wohnungen für Familien, kleinere barrierearme Wohnungen – geplant. Im Hof der GWG sind im Vergleich zum Ursprungsentwurf keine Wohngebäude mehr, sondern eine Kita vorgesehen – je nach Konzept ein- oder zweigeschossig. Kreisbau und GWG planen die Bestandsgebäude zu sanieren und ggf. aufzustocken bzw. zu optimieren.

2.1.1.3 Stadtteilmitte

In der Stadtteilmitte – dem urbanen öffentlichen Zentrum – ist eine Neukonzeption mit drei Sonderbauten geplant, in deren Sockelgeschossen der Einzelhandel und andere öffentlichkeitswirksame Nutzungen vorgesehen werden. Mit den Einzelhändlern für die großflächige Nahversorgung wurde der große östliche Baukörper nach den Anforderungen für Verkaufsfläche, Zugänge, Zufahrt Tiefgarage und Anlieferung weiterentwickelt. Der westliche Baukörper wurde gesplittet, sodass vom barrierefreien Übergang des

Studierendendorfes in Richtung Eingang Hallenbad eine grüne Fuge entsteht. Auch die öffentlichen Räume und der Straßenraum wurden optimiert (Einbindung Kirche, Stärkung Berliner Platz, Verbreiterung Straßenraum, Übergang zur GSS, Albblick). Der Stadtteiltreff ist im Baukörper südlich der Grundschule auf dem oberen Platzniveau vorgesehen. Übergangsweise insbesondere im Zeitraum der baulichen Entwicklung der Stadtteilmitte kann der Stadtteiltreff am Ort der Generationen untergebracht werden. Bei einer zeitnahen Umsetzung der Stadtteilmitte soll geprüft werden, ob die Mensa der Grundschule doch auch dort verortet werden kann. Hinsichtlich der Mehrfachnutzung für Veranstaltungen wäre dies ein geeigneter Standort. Eine Aufstockung des Hallenbades im Bereich Wellness/Sauna am Westrand des Gebäudes sowie Erweiterungsflächen für die GSS wurden ergänzt. Aufgrund von sich ändernden Ausgangsbedingungen (z.B. konjunkturell oder finanzpolitisch) kann es noch zu entwürflichen Änderungen in diesem Bereich kommen.

2.1.1.4 Parkplatz der Geschwister Scholl Schule (GSS)

Auf dem heutigen Parkplatz der GSS ist ein Wohnquartier mit ergänzenden öffentlichkeitswirksamen Nutzungen angedacht, das durch vielfältige Akteure umgesetzt werden kann. Die städtebauliche Struktur (Blockrandbebauung oder Punktgebäude bis max. 8 Geschosse) sowie Ziele und ein Nutzungskonzept (u.a. bezahlbares Wohnen, ökologisches Bauen usw.) werden im weiteren Verfahren geklärt. Ein oder mehrere Hochhäuser sind aus Sicht der Verwaltung aus städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Gründen und auch im Hinblick auf die Realisierbarkeit nicht die richtige Antwort.

2.1.1.5 Umfeld Studierendendorf

Die südliche Bebauung entlang der Hangkante zum Studierendendorf ergänzt die neue Stadtteilmitte. Diese ermöglicht einen neuen städtischen Straßenraum in Ost-Westrichtung und bietet dem Studierendendorf einen Zugang zum Stadtteil. Im Nordwesten des Studierendendorfes bleibt das Parkdeck erhalten, im Umfeld sind Neuplanungen oder Ergänzungen des Bestands mittel- bis langfristig denkbar. Im Zentrum des Studierendendorfes ist ein Ersatz für das zweigeschossige Gebäude angedacht mit gemeinschaftlichen Nutzungen im Sockelgeschoss und Wohnen in zwei Punkten darüber. Entlang der Auffahrt zum Berliner Ring sind drei Punktgebäude für (studentisches) Wohnen und an der Kreuzung Nordring ein Gebäude für Wissenschaft und Forschung geplant.

2.1.1.6 Bereich Vogelbeerweg

Der Bereich des Vogelbeerweges wurde nicht vertiefend überplant. Im Lauf der Aufstellung des Rahmenplanes wurden drei konkrete Nutzungen für den Parkplatz diskutiert. Zum einen die Endhaltstelle der Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn. Die Planungen wurden nach dem negativen Bürgerentscheid im Jahr 2021 nicht fortgeführt. Als zweites eine Quartiersgarage; hiervon wurde aufgrund der wirtschaftlichen Gebäudedimensionierung eines Parkhauses Abstand genommen. Darüber hinaus wurde von Teilen der Öffentlichkeit der Bau des Wohn-Pflege-Hauses an diesem Standort vorgeschlagen. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser gewerblich geprägte Standort mit angrenzender Tankstelle und Reitsportgelände im unmittelbaren Übergang zum Landschaftsraum wesentlich ungeeigneter als der Standort am Platz der Generationen. Derzeit finden Gespräche statt bzgl. des südlichen Grundstücksteiles der Tankstelle, das eine Eingangsfunktion in den Stadtteil hat und einer Neukonzeption bedarf.

2.1.2 Freiraum und Mobilität

Mit dem Freiraumkonzept werden die Quartiere untereinander und auch über den Berliner Ring mit der Landschaft verknüpft. Durch die Hierarchisierung von Wegen in Verbindung mit

sozialen Nutzungen und Freiraumfolgen soll die Orientierung im Quartier verbessert werden. Wesentliche Elemente sind:

- die Einbindung, Stärkung und Aufwertung vorhandener Grünflächen wie der „Pappelwiese“, die im jetzigen Rahmenplan mit ihrem Baumbestand komplett erhalten bleibt, der sog. Ahornpark oder der Grünzug zur Winkelwiese
- die Schaffung eines neuen öffentlichen Grünraums am Platz der Generationen, der in der jetzigen Planung nach Westen erweitert worden ist, um den Baumbestand im Bereich der jetzigen Kitafreifläche zu erhalten
- Baumneupflanzungen (klimaresiliente Arten) und Aufwertung von Freiräumen im Bereich mit baulichen Veränderungen
- in der Stadtteilmitte neue Platzfolgen in unterschiedlicher Größe und enger gefasste Straßenräume mit mehr Aufenthaltsqualitäten und Möglichkeiten für Feste und Veranstaltungen
- dezentrale Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangebote für alle Generationen

Der Rahmenplan ermöglicht den schrittweisen Umbau zu nachhaltigen Verkehrsstrukturen und Mobilitätsangeboten. Dabei sollen mehr Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualitäten und Stärkung des Umweltverbundes berücksichtigt werden. Wesentliche Elemente sind:

- Schaffung eines barrierefreien fußläufigen Anschlusses in Nordsüdrichtung zwischen Studierendendorf und dem Ort der Generationen.
- Rückbau von Brücken und Unterführungen. Förderung von gesicherten ebenerdigen Querungsangeboten.
- Ausbau von Fahrradrouen und –wegen
- Reduzierung von Straßenquerschnitten (Auffahrt und Stadtteilmitte)
- Reduzierung und Bündelung von KFZ-Stellplätzen;
 - Bau einer Quartiersgarage: in dieser wird vor allem der Mehrbedarf von rd. 140 Stellplätzen für den Wohnungsbau der Wohnungsunternehmen untergebracht (Annahme: Bestand 1,0 Stellplätze/Wohneinheit, Neubau 0,6 Stellplätze/Wohneinheit. Durch ein mit den Wohnungsunternehmen zu erarbeitendes Mobilitätskonzept, Veränderungen im Mobilitätsverhalten im Allgemeinen und ggf. geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen könnte der Mehrbedarf noch weiter signifikant reduziert werden.
 - derzeit werden Standorte im Westen des Stadtteils außerhalb des Berliner Rings untersucht; durch ein mit den Wohnungsunternehmen zu erarbeitendes Mobilitätskonzept könnte der Mehrbedarf noch weiter signifikant reduziert werden.
 - Bau einer zentralen Tiefgarage in der Stadtteilmitte: in dieser wird der Bedarf des Einzelhandels, der umliegenden öffentlichen Einrichtungen sowie privater Nutzungen untergebracht. Durch eine Poolbildung sollen die Stellplätze möglichst intensiv genutzt werden.
 - intensivere und Mehrfachnutzung des vorhandenen Parkhauses des Studierendenwerkes
- Bau einer Brücke zwischen TTR und WHO für Busse, Radfahrende und Fußgänger
- Freihaltung des westlichen Abschnitts des Berliner Rings für eine RSB-Trasse (vgl. Anlage 4)

2.1.3 Nachhaltigkeit: Klimaschutz, Klimafolgenanpassung, Biodiversität

Zum Thema der Nachhaltigkeit gehören die Bereiche Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Biodiversität. Das Klimaschutzprogramm „Tübingen klimaneutral 2030“ beinhaltet zahlreiche Maßnahmen, die im Umbauprozess von WHO umgesetzt werden. Der Fokus auf die Innenentwicklung, der weitere Ausbau von Fernwärme und Photovoltaik, hohe KfW-

Standards beim Neubau sowie eine Abkehr von der Autostadt zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Mobilität sind wesentliche Bausteine, die auch mit dem Rahmenplan verfolgt werden.

In Bezug auf Klimafolgenanpassung gehören zu einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung ein bewusster Umgang mit der Versiegelung von Flächen, die Schaffung von Freiräumen mit hoher ökologischer Qualität oder Lösungen für eine wassersensible und hitzeangepasste Stadt.

Neben den gesetzlichen Erfordernissen hat sich die Universitätsstadt Tübingen mit Unterzeichnung der Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ auch selbst verpflichtet, sich für den Erhalt der Biodiversität einzusetzen. Bei der weiteren Ausgestaltung von grünen Strukturen auch im Bestand sind Erfordernisse für die Biodiversität in die Freiraumplanung zu integrieren.

Auf Rahmenplanebene findet sich wieder:

- Erhalt von hochwertigem Baumbestand (z.B. Pappelwiese, Freifläche Kinderhaus)
- Planung eines neuen öffentlichen Grünraumes am Platz der Generationen
- Baumneupflanzungen im öffentlichen Raum
- Planung ergänzender Bebauung wo möglich auf bereits versiegelten Flächen wie Tiefgaragen, Wendehämmern und Straßen
- Entsiegelung in der Stadtteilmitte, am Platz der Generationen und beim Rückbau breiter Straßen
- Rückhaltung, Speicherung und Nutzung von Regenwasser sowie dessen Erlebarmachung im öffentlichen Raum
- Umbau von Verkehrsstrukturen zur Stärkung des Umweltverbundes

Viele weitere Punkte des Nachhaltigkeitskonzeptes müssen in den Schritten im Anschluss an den Rahmenplan geplant und weiterverfolgt werden.

Gutachterlich wurden die Kaltluftverhältnisse und thermischen Belastungen mit Neuplanung im Stadtteil untersucht und dabei die Erkenntnisse der vorhandenen gesamtstädtischen Kaltluftuntersuchung zu Grunde gelegt. Es zeigt, dass weder auf lokaler Ebene noch in angrenzenden Quartieren bzw. für die Gesamtstadt durch die Rahmenplanung maßgebliche Verschlechterungen entstehen. Auf gesamtstädtischer Ebene sind für das nächste Jahr Ergebnisse zu erwarten aus dem Hitzeaktionsplan sowie einem Gutachten zur Analyse des Starkregenrisikos. Diese sollen in die Konkretisierung des Freiraumkonzeptes einfließen. Bei der Freiraumgestaltung ist ein besonderes Augenmerk auf bestehende und durch die Planung neu entstehende Hotspots zu legen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass durch blaugrüne Maßnahmen kühle Orte entstehen. Außerdem sind Aspekte der Biodiversität zu integrieren. Neben öffentlichen Freiräumen können auch die vielen privaten Freiräume hier einen wichtigen Beitrag leisten.

In den Qualifizierungsverfahren für die Teilbereiche und anschließend in den Bebauungsplänen sind Zielvorgaben zu den verschiedensten Nachhaltigkeitsaspekten Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Biodiversität vorzugeben bzw. festzuschreiben.

Der Umbau der Verkehrsstrukturen (insbes. ÖPNV und E-Lademöglichkeiten) sowie die Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur werden in engem Austausch mit den Stadtwerken Tübingen geplant und umgesetzt.

2.2 Beteiligung und Abwägung

2.2.1 Beteiligung

Erste Beteiligungsformate wurden ab 2017 im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und im Integrierten Standortentwicklungskonzept durchgeführt.

Auch in der Jury zum städtebaulichen Wettbewerb waren Vertreterinnen und Vertreter aus der Bürgerschaft mit dabei.

Ab 2022 gab es verschiedene Formate mit vielen Akteuren und Öffentlichkeit, um den Wettbewerbsentwurf zu einem Rahmenplan weiterzuentwickeln (s. Seite 24/25 Anlage 1 Textteil Rahmenplan). Die Anregungen aus der Beteiligung samt Vorschlag zur Einbeziehung dieser in den Rahmenplan bzw. in die weiteren Schritte sind der Anlage 6 (Öffentlichkeit) dargestellt.

Am 3. Juli 2023 wurden 24 Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zum Rahmenplanentwurf bis 4. August 2023 gebeten. 14 haben geantwortet, davon haben 6 keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Die sonstigen Rückmeldungen und den Umgang mit den eingegangenen Hinweisen sowie Anregungen sind in der Anlage 5 zur Vorlage 244/2023 zu finden. Es wurden aber von keiner Behörde oder sonstigem Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen den Rahmenplan vorgebracht.

Mit der Bürgerinitiative für WHO gab es zusätzliche Termine und Stadtteilspaziergänge, um ihre Sichtweisen zu hören und sich auszutauschen. Die Positionen sind ebenso in der Anlage 6 enthalten.

2.2.2 Abwägung zu den wesentlichen Themenfeldern

In den Veranstaltungen mit der Öffentlichkeit waren die wesentlichen kontrovers diskutierten Punkte der Umfang der Nachverdichtung sowie die damit verbundene Flächenversiegelung, der Wegfall öffentlicher Stellplätze, der Standort des Wohn-Pflege-Hauses, der Verlust von Bäumen sowie die Berücksichtigung und Priorisierung von vorab aufgezeigten Maßnahmen zur Klimaanpassung und des Klimaschutzes.

2.2.2.1 Umfang und Art für eine angemessene bauliche Entwicklung

Insbesondere mit der Bürgerinitiative (BI) für WHO gibt es kontroverse Einschätzungen zu einer angemessenen baulichen Entwicklung vor allem innerhalb des Berliner Rings. Die BI hat u.a. vorgeschlagen, sich bei der Planung auf Nachverdichtung außerhalb des Berliner Rings zu konzentrieren und insgesamt weniger Wohnungsneubau in Waldhäuser-Ost vorzusehen. Stattdessen könnte der Horemer für Wohnbebauung genutzt oder auch der Saiben früher entwickelt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist das vorliegende Konzept bzgl. der städtebaulichen Dichte verträglich. Außerdem bietet es in dieser Form verschiedene Vorteile: an zentraler Stelle mitten im Quartier wird das Angebot der Versorgung mit sozialer Infrastruktur für Jung und Alt stark verbessert; es entsteht ein neuer öffentlicher Grünraum, der von allen nutzbar ist sowie Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten bietet, die seither fehlen; die Wohnungsunternehmen können auf ihren Grundstücken bedarfsgerecht Wohnraum ergänzen, der sich dadurch bezahlbar gestalten lässt; mit dieser Struktur entstehen neue Qualitäten in den Nachbarschaften und im Wohnumfeld. Der Horemer ist Teil des Wissenschafts- und Technologieparks und in diesem die letzte Reservefläche. Eine zeitnahe Umsetzung des Saiben ist unter anderem aufgrund seiner Lage im Außenbereich derzeit nicht geplant.

2.2.2.2 Rückbau von Straßen und Stellplätzen, Umbau Mobilität

Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, dass öffentliche Stellplätze erhalten werden müssten u.a. für Berufstätige, Pflegedienste, Handwerker usw. Ein geringerer Stellplatzschlüssel bei Neubauten und eine Reduzierung im Bestand führe zu einem Mangel. Auch der Rückbau des Berliner Rings wurde kontrovers diskutiert. Zum Klimaschutzprogramm der Universitätsstadt Tübingen gehört auch der Umbau der Mobilität mit dem Ziel, den Umweltverbund zu fördern durch den Ausbau der Rad- und Fußwege sowie Car-Sharing-Angeboten und der Reduzierung der Angebote des MIV. Der Rahmenplan enthält den Rückbau von Stellplätzen im öffentlichen Raum. Gleichzeitig sollen Stellplätze in Garagen gebündelt und mehrfach genutzt werden. Wie viele Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen – es wird derzeit von 130 bis 300 ausgegangen – hängt noch davon ab, ob z.B. die Brücke zwischen TTR und WHO kommt oder wie der Berliner Ring bzgl. dem Radverkehr gestaltet wird. Ob und in welcher Form z.B. die Wendehämmer im Osten umgestaltet werden, hängt von den Bedarfen und Interessen aus der Nachbarschaft ab. Es soll aber in den Nachbarschaften weiterhin ein Stellplatz-Angebot u.a. für Kurzzeitparken, E-Lademöglichkeiten, Car-Sharing geben. Zukünftig wird der Parkraum bewirtschaftet und somit für Anwohner zugänglicher. Aus Sicht der Verwaltung ist bei privaten Stellplätzen im Bestand eine optimierte Nutzung möglich (z.B. keine Zweckentfremdung als Abstellfläche, Reduzierung Stellplatzschlüssel auf 1,0).

2.2.2.3 Verortung sozialer Infrastruktur

Im Hinblick auf die soziale Infrastruktur wurde insbesondere der Standort für ein Wohn-Pflege-Haus sehr kontrovers diskutiert. Von verschiedenen Seiten wurde der Parkplatz am Vogelbeerweg als Standortalternative vorgeschlagen. Als Argumente dafür wurden die Nähe zur Landschaft und zum Einkaufen sowie die bessere Erreichbarkeit für Besuchende und Anlieferung genannt. Auch die Dichte und erforderliche Kubatur am Ort der Generationen spielte eine Rolle. Aus Sicht der Verwaltung und auch des voraussichtlichen Trägers wird der Standort am Ort der Generationen priorisiert, da er mitten im Quartier, im Wohnumfeld und auch in der Nachbarschaft zu anderen sozialen Einrichtungen liegt. Das Wohn-Pflege-Haus soll nicht nur stationäre Plätze haben, sondern auch betreutes Wohnen anbieten und älteren Menschen aus Waldhäuser-Ost eine Möglichkeit bieten, in eine barrierefreie Wohnung mit Assistenzangeboten zu ziehen. Außerdem soll es Anlaufstelle sein auch für Menschen im Umfeld, die Unterstützungsbedarf haben. Der Bereich Vogelbeerweg ist mit Tankstelle und Einzelhandel gewerblich geprägt und in einer Randlage. Mit dem vorliegenden und seit der Infoveranstaltung im Juli nochmals angepassten Konzept ist das Wohn-Pflege-Haus für Anlieferung und Besuchende, die mit dem Bus kommen, günstiger erreichbar als bislang. Außerdem hat sich durch die neue städtebauliche Anordnung die Dichte insgesamt am Ort der Generationen und im speziellen im Übergang zur Einzelhausbebauung im Osten reduziert. An alle drei Seiten des Platzes grenzen soziale Einrichtungen an – Mensa, Kita und Wohn-Pflege-Haus. Auch der Stadtteiltreff könnte entweder an der Nordseite oder im EG des Wohn-Pflege-Hauses angesiedelt werden, wobei aus Sicht der Verwaltung die Stadtteilmitte mit einer höheren „Laufkundschaft“ sowie den umgebenden Plätzen (für Veranstaltungen) und dem insgesamt urbaneren Charakter als sehr gut geeignet für diese Nutzung eingeschätzt wird.

2.2.2.4 Baumbestand und weitergehende Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung

In der öffentlichen Diskussion wurde immer wieder der Verlust des vorhandenen Baumbestandes angesprochen. Darüber hinaus sind im Laufe des Planungsprozesses Aspekte von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung stärker in den Fokus der Diskussion

gerückt worden bis hin zu der Forderung, vor Beschluss eines Rahmenplans für WHO zunächst ein Klimaanpassungskonzept für WHO und die Gesamtstadt zu erarbeiten. Bei der Weiterentwicklung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb wurden an zentralen Stellen Anpassungen vorgenommen, um möglichst viel Baumbestand zu erhalten (Pappelwiese, Ort der Generationen, Ahornpark). Trotzdem werden im Zuge von Umgestaltungen sowie baulichen Ergänzungen auch Bäume gefällt werden müssen, die innerhalb des Stadtteils kompensiert werden sollen. Bei der Neugestaltung der Freiräume sollen möglichst viele Bäume neu gepflanzt werden. Hierbei soll darauf geachtet werden, dass klimaresiliente Arten verwendet werden.

Bei der Planung wurde im Hinblick auf die Nachverdichtung darauf geachtet, insbesondere schon versiegelte Flächen (Straße, Stellplätze, Tiefgaragen) für ergänzende Bebauung zu nutzen. Gleichzeitig ermöglicht der Rückbau überdimensionierter Straßen (Auffahrt, Berliner Ring in der Stadtteilmitte) die Entsiegelung von Flächen und die Umgestaltung öffentlicher Räume mit mehr Grün, Aufenthaltsqualität und versickerungsfähigen Belägen. Eine beispielhafte Flächenbilanzierung für die Auffahrt, den Ort der Generationen und die Stadtteilmitte zeigt, dass durch die Planung versiegelte Flächen reduziert und der Anteil begrünter Flächen insbesondere durch zukünftige Dachbegrünung bei Neubauten erhöht werden kann. Für den Teilbereich der Auffahrt ist mit einer Zunahme der unversiegelten Flächen zu rechnen.

Für den Rahmenplan liegt ein Nachhaltigkeitskonzept vor, in dem zentrale Maßnahmen in Bezug auf Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Biodiversität enthalten sind. Nach Beschluss des Rahmenplanes werden die bereits bekannten Maßnahmen im Freiraumkonzept weiter konkretisiert und um zusätzliche Themen (Starkregen, Trockenheit, Nutzung Wasser vor Ort etc.) ergänzt und anschließend auf Projektebene umgesetzt. Eine Untersuchung aller Aspekte vor Beschluss des Rahmenplanes wird nicht für erforderlich gehalten.

2.3 Schritte der Umsetzung

Die einzelnen Maßnahmen im Rahmenplan sollen zeitlich versetzt über 15 bis 20 Jahre umgesetzt werden. So soll eine behutsame und schrittweise Umsetzung sichergestellt, zu viel Veränderung auf einmal vermieden werden. Begonnen wurde schon mit Verbesserungen im öffentlichen Raum mit der Gestaltung des Freibereichs am JuFo, der Ertüchtigung der Wegeverbindung zum Holderfeld. Derzeit laufen die Sanierung des Spielplatzes Römergräber, der Bau einer Aktiv- und Bewegungsfläche sowie der Freilufthalle am Holderfeld oder des Bildungshauses Winkelwiese. Geplant ist in den kommenden Jahren zudem eine Umgestaltung des Trimm-Dich-Pfads.

Bei der Umsetzung des Rahmenplans soll dort begonnen werden, wo Dringlichkeit am höchsten ist und Handlungsmöglichkeit besteht. Am Ort der Generationen und im Westen gehören die Grundstücksflächen der Stadt bzw. GWG, Kreisbau und Postbau, d.h. hier besteht die Möglichkeit, zusammen mit den Akteuren in die vertiefte Planung einzusteigen. Deshalb wurde in diesen Teilbereichen schon bei der Erarbeitung des Rahmenplans vertiefter geprüft und geplant. Als erstes Projekt soll die umfassende Sanierung und Aufstockung der Kreisbaugebäude Weidenweg 14 bis 20 erfolgen. Dafür wird es Anfang 2024 einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan geben. Auch die GWG wird sich in einem ersten Schritt mit dem Wohnungsbestand und dessen Weiterentwicklungsmöglichkeiten befassen. Im Anschluss wird es für die Bereiche mit baulichen Ergänzungen noch Qualifizierungsverfahren geben bevor Bebauungsplanänderungen erfolgen werden. Damit können die dringenden Bedarfe wie die beiden Kitas, die Mensa für die Grundschule, das

Wohn-Pflege-Haus, bezahlbarer Wohnraum, Sanierung und Ergänzung im Wohnungsbestand sowie ein neuer öffentlicher Grünraum in der ersten Phase entstehen.

Die Stadtteilmitte ist sicherlich neben dem Ort der Generationen das Projekt mit der höchsten Dringlichkeit. Die Planungen der Einzelhändler laufen nach wie vor in Abstimmung mit der Stadt. Jedoch besteht für das Projekt erst abschließende Handlungsmöglichkeit mit dem vollständigen Eigentumserwerb. Daran arbeiten die Einzelhändler kontinuierlich. Aufgrund der aktuellen baukonjunkturellen und finanzpolitischen Lage wird die Frage sein, wann das Projekt konkret in die Umsetzung geht. In diesem Rahmen wird auch überprüft werden müssen, ob der städtebauliche Entwurf an dieser Stelle so bleiben kann, oder ob er angepasst werden muss.

Die Entwicklungen am Studierendendorf hängen zusammen mit der Verschmälerung des Berliner Rings in der Stadtteilmitte sowie der Umgestaltung der Auffahrt und sollen daher zu einem späteren Zeitpunkt kommen.

Andere Maßnahmen wie beispielweise die Erweiterung der GSS kommen, wenn es den Bedarf dafür gibt und die finanziellen Mittel für den Umbau bereitstehen. Für die Bebauung des GSS-Parkplatzes liegen noch Varianten vor, die in einem Qualifizierungsverfahren konkretisiert werden sollen.

Trotzdem wurden die vielen Abhängigkeiten soweit durchdacht, dass die Planung insgesamt funktioniert, aber sie muss auch atmen und sich Veränderungen anpassen können. Wichtig ist auch, dass ein solcher Transformationsprozess begleitet wird durch Kommunikation und Beteiligung, dass durch nicht-investive Projekte Möglichkeiten für Begegnung und Unterstützung geschaffen werden und auch die weichen Themen in einem solchen Prozess ausreichend Raum finden.

2024 stehen als erste Schritte der Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan Ort der Generationen mit Westen, die Konkretisierung der Freiräume mit Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung, die vertiefende Planung für den Ort der Generationen als Leitprojekt sowie die Vorbereitung zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes an. Die Universitätsstadt Tübingen hat für das Soziale Stadt-Gebiet bislang Städtebaufördermittel erhalten unter der Voraussetzung, dass ergänzend ein Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt wird. Dies war bislang nicht möglich, da das räumliche Konzept noch nicht beschlossen war. Jetzt auf Grundlage des Rahmenplans kann die Festsetzung erfolgen. In diesem Zuge wird die Verwaltung dann auch einen Sanierungsträger beauftragen. Für die ersten Projekte sollen Mittel aus der Städtebauförderung sowie weitere Fachförderungen (insbes. zu Klimaaspekten, soziale Infrastruktur) genutzt bzw. beantragt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Rahmenplan wie dargestellt zu beschließen und schrittweise umzusetzen.

4. Lösungsvarianten

Für die Rahmenplanentwicklung insgesamt und die Teilbereiche gibt es zahlreiche Lösungsvarianten.

5. Klimarelevanz

Mit dem Rahmenplan WHO wird das Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ verfolgt. Bei der Planung sind viele Aspekte aus den Bereichen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung eingeflossen. Bei der weiteren Planung der öffentlichen Freiräume sowie der Teilbereiche gilt es, diese Maßnahmen zu konkretisieren und auch umzusetzen.