

Universitätsstadt Tübingen
Geschäftskreis des Ersten Bürgermeisters
Soehlke, Cord Telefon: 07071-204-2260
Gesch. Z.: / Erster Bürgermeister

Vorlage 262/2023
Datum 05.09.2023

Beschlussvorlage

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

Betreff: Quartiersentwicklung "Marienburger Straße"; Verfahren
Vorooption für die zentralen Bereiche des Quartiers
Bezug: 8/2023, 25/2022, 62/2019
Anlagen: Lageplan

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den zentralen Bereich der Gebäude A, B und C im Quartier Marienburger Straße (siehe Lageplan in Anlage 1) ein Vorooptionsverfahren vorzubereiten und unter Beteiligung des Gemeinderats durchzuführen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das neue Quartier Marienburger Straße stellt den Lückenschluss zwischen dem Französischen Viertel und dem Drei-Höfe-Quartier in der Königsberger Straße her. Die städtebaulichen Grundlagen wurden durch mehrere Entscheidungen des Gemeinderats und begleitende Beratungen im Gestaltungsbeirat inzwischen so weit geklärt, dass die Erschließungsplanung und das Bebauungsplanverfahren weiter bearbeitet werden können. Die inhaltlichen Grundlagen wurden ebenfalls bereits durch verschiedenen Beschlüsse zu großen Teilen festgelegt. Im Wesentlichen sind dies vier relevante Bausteine:

- Im östlichen Bereich zum Französischen Viertel hin soll, auch aufgrund der Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag mit der BIMA, ein relativ großer Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstehen. Von ca. 130 – 140 möglichen Wohnungen sollten ca. 100 Wohnungen als geförderter Wohnraum, z. T. auch im Segment Robustes Wohnen, entstehen.
- Im südlichen Bereich soll durch die SWT ein Parkhaus erstellt werden, das die Stellplätze der Stadtwerke, des neuen Quartiers und die restlichen Bedarfe aus dem Französischen Viertel abdeckt.
- Im zentralen Bereich soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein größeres gemeinwohlorientiertes / genossenschaftliches Projekt zu realisieren, das auch über die eigenen Bedarfe hinaus eine gemeinschaftliche Infrastruktur für das Quartier und die Nachbarschaften erstellen will. Auch hier ist zu Teilen geförderter Wohnungsbau vorgesehen, der in das große Projekt integriert werden soll.
- In den restlichen Bereichen, vor allem im Westen des Quartiers, soll die in Tübingen bewährte kleinteilige Parzellierung zur Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften und Genossenschaften stattfinden.

Für den südlichen Bereich plant die Stadt in enger Kooperation mit den Stadtwerken. Für den östlichen Bereich finden Abstimmungen mit der GWG statt, die voraussichtlich einen größeren Teil des geförderten Wohnungsbaus übernehmen kann. Hier könnten sich ggf. auch die Kreisbau, die Postbau oder die GSW Sigmaringen beteiligen; angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ist es hier noch zu früh für verbindliche Festlegungen. Für den westlichen Bereich kann aktuell noch ohne eine Konkretisierung möglichen Bauprojekten die städtebauliche Planung konkretisiert werden, analog zu anderen Tübinger Entwicklungsprojekten.

Für den zentralen Bereich fanden in der Vergangenheit zahlreiche Gespräche mit dem Projekt „Neustart: solidarisch leben + wohnen eG“ statt, einer Tübinger Genossenschaft, die in diesem Bereich ihr Vorhaben realisieren möchte. Neustart hat jedoch noch keinen gesicherten Status. Sowohl für die Stadtverwaltung als auch für Neustart war das in der bisherigen Planung und Abstimmung kein Hindernis.

Jetzt zeigt sich jedoch, dass es für die weitere intensive Planung sinnvoll ist, dass Neustart - oder auch ein potentieller anderer Akteur - auf Grundlage einer Vorooption intensiver in eine vertiefte Planung einsteigen sollten, um die komplexen Fragestellungen gemeinsam zu lösen. Mit dieser Vorlage schlägt die Verwaltung einen Weg vor, für die zentralen Bereiche (siehe Schraffur im Lageplan Anlage 1) ein Vorooptionsverfahren durchzuführen.

2. Sachstand

2.1 Status Neustart

„Neustart: solidarisch leben + wohnen eG“ ist seit Januar 2023 offiziell als Genossenschaft eingetragen und hat bislang 182 Mitglieder. Die Kalkulation des Gesamtprojekts, die Neustart auf Grundlage der bisherigen skizzenhaften Planung erstellt hat, umfasst insgesamt knapp 70 Mio. €. Diese Mittel sollen durch Eigenkapital der Mitglieder, Wohnungsbaufördermittel, Bankkredite und Kleinkredite aufgebracht werden.

Die Realisierung würde auch schon zu „normalen Zeiten“ eine große Aufgabe bedeuten; angesichts der aktuellen Situation mit hohen Baupreisen und hohen Zinsen sind es enorme Herausforderungen, die von dem Projekt zu stemmen sind. Die Verwaltung hält aber die inhaltlichen Potentiale von Neustart und die Kompetenz und Engagement in dem Projekt für so hoch, dass diese Herausforderungen bewältigt werden könnten. In den bisherigen Statusgesprächen hat Neustart mit hoher Präsenz und Zuverlässigkeit die anstehenden Fragen beantwortet und gute Lösungswege vorgeschlagen.

Dennoch wird die Realisierungssicherheit von vielen miteinander zusammenhängenden Einzelentscheidungen und Faktoren abhängen. Dazu gehört in großem Umfang auch die Sicherheit bei den Baukosten und die Frage, wieviel Eigenkapital die Mitglieder selbst einbringen können. Um diese Fragen systematisch weiter voranzubringen und auch mit den städtischen Planungen zu verschränken, sollte Neustart im nächsten Jahr in eine konkrete Vorentwurfsplanung für ihr Projekt einsteigen. Nur so können gleichzeitig die generelle Projektsicherheit und die individuelle Planungssicherheit für die zahlreichen Mitglieder der Genossenschaft erhöht werden.

Um intensiver in die konkrete Planung einzusteigen, müssen aber auch erhebliche Planungsleistungen erbracht werden. Neustart sieht sich in der Lage, diese Mittel für die Vorentwurfsplanung aufzubringen, benötigt dafür jedoch schon aus genossenschaftsrechtlichen Gründen eine höhere Verbindlichkeit seitens der Stadt. Bislang hat Neustart lediglich den Status eines Kooperationspartners.

2.2 Rolle und Interessen der Stadt

Die Erhöhung der Realisierungssicherheit ist wiederum im generellen Interesse der Stadt, die möglichst früh einschätzen muss, ob und wie der Weg mit Neustart weitergehen kann. Sollte Neustart als zentraler Akteur für das Quartier Marienburger Straße in Frage kommen, werden von dem Projekt maßgebliche Impulse für die weitere Planung, aber auch für die geplante gemeinschaftliche Infrastruktur ausgehen. Sollte Neustart nicht oder nur in stark veränderter Form das Projekt realisieren können oder es bessere Alternativen für die Nutzung der Grundstücke geben, müssen sowohl die Planung als auch die weitere Vermarktungsstrategie daran angepasst werden.

In der Vergangenheit hat die Stadt bei vergleichbaren Quartieren Optionen auf Grundstücke erst vergeben, wenn die städtebauliche Planung und die Bauleitplanung komplett abgeschlossen waren. Dies hat ermöglicht, dass in den Optionsverfahren alle Grundstücksinteressenten ihre Konzepte auf einer gesicherten gemeinsamen Grundlage einreichen und auch zügig starten konnten. Dieser „klassische Tübinger Weg“ scheint aber in diesem Fall die falsche Lösung zu sein: zum einen ist das Projekt so umfassend, dass es starke Verschränkungen mit der Gesamtkonzeption des Quartiers gibt. Zum anderen ist das Vorhaben so komplex, dass es deutlich längere Vorplanungszeiten und Abstimmungen zu Finanzen, Planung usw. als übliche Wohnungsbauprojekte benötigt.

Eine direkte Optionsvergabe der schraffierten Grundstücke an Neustart ist jedoch auch nicht möglich: die Grundstücke gehören noch dem Land, das zwar seine grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf erklärt hat, aber in vielen Detailfragen noch Probleme sieht. Die Planung ist noch nicht fixiert und das Planungsrecht muss erst noch geschaffen werden. Dementsprechend gibt es auch noch keine vorläufige Parzellierung, keine Grundstückspreise und keine reellen Flächen, die für eine Optionsvergabe zwingend erforderlich werden – all dieses wäre vermutlich auch erst frühestens ab 2025 möglich, da das Gesamtprojekt Marienburger Straße noch erhebliche Hürden bewältigen muss.

Zweitens würde eine direkte Optionserteilung auch den Tübinger Grundsätzen und der Tübinger Praxis zur Grundstücksvergabe widersprechen: Neustart ist sicher ein guter und kompetenter Partner für die Realisierung, aber nicht der einzig Mögliche. Die Möglichkeit, sich auf die zentrale Rolle in diesem Bereich zu bewerben, sollte inhaltlich und formal allen geeigneten Konzepten offenstehen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Auf dieser Grundlage schlägt die Verwaltung folgendes Vorgehen vor:

- Die im Lageplan schraffierten Bereiche A, B und C werden öffentlich für eine Vorooption ausgeschrieben, an der sich alle Interessenten beteiligen können.
- Grundlage dieser Ausschreibung sind vor allem folgende Annahmen:
 - a) die Grundstücke werden sich bis spätestens zu einer formalen Optionsvergabe im Eigentum der Stadt befinden, die Stadt kann jedoch hierfür noch keine Garantie übernehmen,
 - b) der Bebauungsplanentwurf wird auf Basis des heutigen städtebaulichen Entwurfs erarbeitet werden. Da es sich um ein ergebnisoffenes, öffentlich-rechtliches Planungsverfahren handelt, kann die Stadt kein Planungsrecht zusichern. Abweichungen zum heutigen Entwurf sind durch das gesamte planungsrechtliche Verfahren hindurch möglich und zu erwarten,
 - c) die Grundstückspreise werden nach Fixierung des Planungsrechts durch den Gutachterausschuss festgelegt, der sich an den vorhandenen Bodenrichtwerten in diesem Bereich orientiert,
 - d) die zeitliche Planung wird mit dem ausgewählten Vorooptionsnehmer abgestimmt, kann aber nicht garantiert werden, da sie von zahlreichen Unwägbarkeiten abhängt.
- Gesucht wird für die Vorooption eine Genossenschaft, ein Bauträger, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder eine große Baugemeinschaft, die folgende Aspekte erfüllen:
 - a) Akzeptanz der oben dargestellten Annahmen, die deutlich weniger Realisierungssicherheit seitens der Stadt bieten als in den bisherigen Optionsverfahren
 - b) Orientierung an den Vorgaben des Tübinger Baulandprogramms „Fairer Wohnen“
 - c) Erwartet werden konzeptionelle Überlegungen und Realisierungsideen zu den zentralen Aspekten der Quartiersentwicklung Marienburger Straße: Wie kann in diesem zentralen Baustein eine möglichst breite soziale Mischung entstehen? Wie kann dieser zentrale Baustein eine gemeinschaftliche soziale und kulturelle Infrastruktur im Quartier befördern und bereitstellen? Wie kann die gewünschte funktionale Mischung aus Wohnen und Arbeiten/Gewerbe/Infrastruktur realisiert

werden? Wie kann im Rahmen der Vorooption möglichst schnell eine hohe Realisierungssicherheit erreicht werden?

d) Im Rahmen der Vorooption sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erstellung eines tragfähigen Raumprogramms und einer – in Teilen eventuell auch skizzenhaften - Vorentwurfsplanung für die Gebäude, die integrativ mit der städtischen Planung weiterentwickelt werden kann
- Erstellung eines tragfähigen Finanzierungs- und Realisierungskonzepts
- Erstellung eines Konzepts für die Erstellung und Bewirtschaftung einer gemeinschaftlichen sozialen und kulturellen Infrastruktur für das Quartier und darüber hinaus

Geboten wird von der Stadt eine Vorooption von 12 Monaten, die im beiderseitigen Einvernehmen um weitere 6 bis 12 Monate verlängert werden kann. Diese Vorooption kann von der Stadt in eine Grundstücksoption umgewandelt werden, wenn der Optionsnehmer seine Aufgaben im Rahmen der Vorooption erfolgreich bearbeitet hat und die Stadt ihrerseits die noch offenen planungsrechtlichen, liegenschaftlichen und konzeptionellen Fragen zum Abschluß geführt hat. Ziel ist die Umwandlung der Vorooption in eine vollständig gültige Grundstücksoption spätestens mit dem Beginn der Vermarktung der restlichen Grundstücksflächen im Gesamtquartier.

Die Optionskommission, die über die Erteilung der Vorooption entscheidet, setzt sich als stimmberechtigte Mitglieder aus je einem Mitglied der im Gemeinderat vertretenen Fraktion, aus einem Vertreter des Ortsbeirats Südstadt und dem Baubürgermeister zusammen, damit insgesamt aus neun Stimmen. Entschieden wird über die Vorooption mit einfacher Mehrheit nach ausführlicher Diskussion aller eingereichten Konzepte. Beratend werden an der Kommission noch 3 – 4 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung sowie eventuelle externe Fachleute teilnehmen. Die Vorooption soll im Herbst 2023 öffentlich ausgeschrieben und im Winter 2023/24 entschieden werden.

Die Verwaltung soll auf dieser Grundlage beauftragt werden, ein Vorooptionsverfahren vorzubereiten, zu veröffentlichen und durchzuführen.

4. Lösungsvarianten

Es gibt sicher zahlreiche Optionen, wie die Quartiersentwicklung Marienburger Straße alternativ weitergeführt werden kann. Die Verwaltung ist jedoch zum Schluss gekommen, dass der vorgeschlagene Weg die Interessen der Stadt, der Öffentlichkeit, des Projektes Neustart und möglicher anderer Bewerber am besten in Deckung bringt.

5. Klimarelevanz

Eine auf Nachhaltigkeit und Teilhabe angelegte Projektentwicklungsstrategie kann positive Wirkung auf die Umsetzung der Klimaschutzziele und das Lokalklima haben.