

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Grundsatzbeschluss Rahmenplan Quartier "Marienburger Straße"</b>
Bezug:	226/2018, 405/2013, 64/2019
Anlagen: 01	Anlage1: Rahmenplanentwurf

---

## Beschlussantrag:

1. Der in Anlage 1 dargestellte fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan für das Quartier „Marienburger Straße“ wird beschlossen und soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.
2. Die Verwaltung wird aufgefordert, mit den Eigentümerinnen und Eigentümern des im Gebiet liegenden WEG-Grundstückes Verhandlungen zur Neuordnung von randständigen Grundstücksteilen, welche die Umsetzung des Rahmenplanes gemäß Anlage 1 ermöglichen, aufzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das städtebauliche Konzept weiter auszuarbeiten und darauf folgend Planungsrecht mittels Bebauungsplan zu schaffen.
4. Der Firma SON wird ein Grundstück von ca. 1.200m<sup>2</sup> (s. Anlage 1 Markierung SON) zur Entwicklung angeboten, mit dem Ziel die Firma am Standort Tübingen halten zu können.
5. Die Stadtwerke Tübingen werden beauftragt, den Bau eines Parkhauses gemäß 2.1.4. vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2019	2020	2021	Gesamt
<b>Sonderrechnung, Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße / Französisches Viertel</b>					
Gutachten / Untersuchungen	7.6152.9530.000-0120	55.000 €	10.000 €	20.000 €	85.000 €
Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung	7.6152.9510.000-0140	200.000 €		300.000 €	500.000 €
<b>Summen:</b>		<b>255.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>320.000 €</b>	<b>585.000 €</b>

**Ziel:**

Ziel ist es, das Baugebiet Marienburger Straße zeitnah zu entwickeln, um dringend notwendigen Wohnraum zu schaffen. Dafür muss der Rahmenplan an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Weiteres Ziel der Fortschreibung, ist der Firma SON am Standort Tübingen eine Entwicklungsperspektive und anschließend eine Erwerbsoption für ein Grundstück einzuräumen. Die Stadtwerke sollen im Quartier ein Parkhaus errichten. Grundstückserwerbe und Umzüge sollen nun zeitnah erfolgen bzw. vorbereitet werden.

**Begründung:**

1. Anlass

Obwohl das Quartier „Marienburger Straße“, das im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ liegt, erst mit der Verlegung der B27 in den Schindhaubasistunnel entwickelt werden sollte, wird wegen der hohen Nachfrage nach Wohnraum nun eine zeitnahe Umsetzung angestrebt. Wann die B27 verlegt werden soll ist aktuell noch nicht absehbar. Der Rahmenplan soll daher dahingehend überarbeitet werden, dass das Quartier sowohl mit als auch ohne die Verlegung der Bundesstraße eine hohe Wohnqualität erreicht.

Das städtebauliche Konzept für das Baugebiet Marienburger Straße wurde daher bereits im Februar 2019 (Vorlage 64/2019) in den Planungsausschuss eingebracht. Im März fand daraufhin eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit rund 200 Interessierten statt, in der das Konzept vorgestellt und diskutiert wurde. Im Juni wurde die überarbeitete Fassung dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und in der Folge unter Einbeziehung der Anregungen fortgeschrieben. Außerdem fanden Gespräche mit dem Initiativkreis Neustart Tübingen statt, in denen das Thema Genossenschaft und Gemeinschaftsflächen näher diskutiert wurden. Bei der Veranstaltung „Was wünscht sich die Südstadt“ konnten zudem Bedarfe und Ideen für erforderliche öffentliche und private Infrastrukturen in der Südstadt ermittelt werden. Unter Einbeziehung der aus den Veranstaltungen gewonnen Anregungen konnte das Plankonzept fortgeschrieben werden. Nach Beschluss soll dieses der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (s. Anlage 1) übernimmt den Maßstab sowie die stadträumliche Prägung des Französischen Viertels und der Stuttgarter Straße Ost und schließt damit die Lücke zwischen den beiden Gebieten. Durch die Verlegung der Eisenhutstraße, die nun die Königsberger Straße mit der Aixier Straße verbindet, entsteht ein nördlicher und ein südlicher Bereich. Im Norden bilden drei aufgelöste Blöcke, verbunden durch Anliegerstraßen und kleine öffentliche Plätze, eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung. Zur Stuttgarter Straße schaffen die großteils geschlossenen Baukörper einen

Lärmschutz für das gesamte Quartier und ermöglichen somit möglichst ruhige private Außenbereiche in den Innenhöfen. Gezielte Rücksprünge der Fassade jeweils im obersten Geschoss lassen die Bebauung um die Innenhöfe dennoch nur vier- bis fünfgeschossig wirken und lockern so die Blockbebauung auf. Hier wird es durch weitergehende schalltechnische Untersuchungen noch Optimierungen und Konkretisierungen geben. Die im Vergleich zur bisherigen Planung möglichst orthogonal angeordneten Hofstrukturen ermöglichen eine kostengünstigere Bauausführung. In den Erdgeschosszonen entlang der Stuttgarter Straße, der Aixer Straße und der verlegten Eisenhutstraße sind mindestens 2.500 m<sup>2</sup> BGF gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen, um das Quartier zu beleben. Außerdem hält die Stadtverwaltung es für richtig, im Quartier Vorsorge für weiteren Flächenbedarf der SWT zu schaffen. Somit kann deren Standort in der Eisenhutstraße langfristig gesichert werden, da sich im unmittelbaren Grundstücksbereich der Stadtwerke keine weiteren Baufelder mehr befinden. Sobald der Bebauungsplan Planreife erreicht hat, werden Stadt und Stadtwerke gemeinsam das Raumprogramm konkretisieren, auf einem präzise bemessenen Grundstück verorten und dem Gemeinderat die Erteilung einer formalen Option vorschlagen. Diese wird dann auch konkrete Flächen, Grundstückspreise und Fristen enthalten.

Im Quartier sollen nach aktueller Planung bei einer angemessenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> insgesamt etwa 320 neue Wohnungen mit einer BGF von ca. 33.000 m<sup>2</sup> 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 (weiterführende Informationen siehe Vorlage 226/2018).

Südlich der verlegten Eisenhutstraße, anschließend an die Werkshalle der SWT, entsteht ein neues Parkhaus als Ersatz für das Parkhaus bei den Pferdeställen. Dieses soll aufgrund der von Seiten der SWT gewünschten natürlichen Be- und Entlüftung jedoch ohne Mantelnutzung ausgeführt werden. Stattdessen entsteht ein Innovationsfeld, dessen Grundstück aus der Vergabe ausgenommen wird, um dort unter Einbeziehung der Bevölkerung Raum für innovative Nutzungen zu bieten. Dort könnte zum Beispiel eine Mobilitätsstation entstehen, an dem elektrifizierte Lastenfahrräder und E-Bikes ausgeliehen, E-Autos aufgeladen und Informationen zu erneuerbaren Energien angeboten werden können. Ebenso könnte dort vertikales Urban Gardening oder sonstige innovative Nutzungen verortet werden.

Außerdem findet auf diesem Baufeld der Tübinger Nabendynamohersteller SON einen Standort mit einer Grundstücksgröße von etwa 1.200m<sup>2</sup> und ca. 2.500 bis 3.000m<sup>2</sup> BGF. Das neue Gebäude soll zur verlegten Eisenhutstraße viergeschossig ausgeführt werden, im rückwärtigen Bereich ist auch eine niedrigere Bebauung möglich. Wird das Gebäude, wie nach aktueller Planung vorgesehen, in einem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO errichtet, besteht das Nutzungskonzept der Firma SON aus einer horizontale Nutzungsmischung zusammengesetzt aus ca. 80% gewerblicher Nutzung und 20% Wohnen. Die Betriebsräume befinden sich im Erdgeschoss und den Folgegeschossen. Wohnen ist im obersten Geschoss vorgesehen. Geplant ist eine Betriebswohnung, die restliche Wohnfläche soll prioritär den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens dienen. Grundsätzlich soll davon die Hälfte im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) hergestellt werden. Sollte die Firma SON sich gegen diesen Standort entscheiden, ist der Städtebau robust genug, um anderen Akteuren mit ähnlicher Nutzungsmischung Raum zu bieten.

Unter den beiden westlichen Baublöcken werden aktuell Tiefgaragen für die Bewohner vorgesehen. Das neue Parkhaus vor den Stadtwerken, mit ca. 250 Stellplätzen, dient in erster Linie den Anwohnern des Französischen Viertels zur Deckung der Stellplatzbaulasten aus dem Parkhaus Bei den Pferdeställen. Die weiteren Stellplätze werden durch Mitarbeiter der Stadtwerke und ggf. durch die Bewohner des neuen Quartiers genutzt. Im Parkhaus Bei den Pferdeställen sollen sobald wie möglich nur noch die rund 50 konventionellen Stellplätze des Erd- und Untergeschosses genutzt werden. Ent-

lang der bestehenden und neu geplanten Quartiersstraßen werden zudem öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Radverbindung durch das Quartier erfolgt entlang der verlegten Eisenhutstraße.

## 2.2. Liegenschaften

Für die Entwicklung der Marienburger Straße konnte inzwischen das Grundstück der Firma Diedler im Westen erworben werden. Seit Juli befindet sich das Grundstück in städtischem Besitz. Um den Stadtwerken schnellst möglich einen Ersatz für die wegfallenden Stellplätze im Parkhaus bei den Pferdeställen zu ermöglichen, wird die ehemalige Ausstellungshalle des Autohauses abgerissen und an selber Stelle Interimsstellplätze errichtet. Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu erhalten, werden außerdem auf der Fläche des Landes Flst. Nr. 5896 weitere Interimsstellplätze errichtet. Entsprechende Bauanträge wurden bereits eingereicht, sodass die Umsetzung voraussichtlich dieses Jahr begonnen werden kann.

Im Übrigen sollen zur Umsetzung des Quartiers noch zwei Grundstücke erworben und randständige Flächen des WEG Grundstückes neu geordnet werden.

Die Verkaufsbereitschaft des Landes ist seit Anfang des Jahres ungewiss, da das Land ggf. beabsichtigt die Flächen zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs zu bebauen. Hierzu laufen der Zeit noch Gespräche mit Vermögen und Bau BW. Es besteht Einigkeit, dass eine Entwicklung auf Grundlage des Rahmenplanes erfolgen soll.

Die Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurden weiter geführt, die Verkaufsbereitschaft ist vorhanden. Nach interner Prüfung der BImA wurde eine Verlängerung der ursprünglichen Fertigstellungsfrist von drei auf fünf Jahre zugesagt. Damit kann die Verbilligungsrichtlinie, welche eine Vergünstigung des Grunderwerbs durch die Realisierung von Sozialwohnungen im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) ermöglicht, angewandt werden. Daher wird die BImA den vorliegenden Grundsatzbeschluss als Basis für die Erstellung eines Wertgutachtens heranziehen, das als Ausgangspunkt für die kommenden Erwerbsverhandlungen dienen wird.

Das letzte, für die Entwicklung des Quartiers relevante Grundstück ist das Flurstück Nr.5905/4. Dies ist im Eigentum einer Wohneigentümergeinschaft (WEG) und mit einem Wohnhochhaus der 1960er bebaut. Das Grundstück hat einen ungünstigen, nach Süden sehr weit ausladenden Zuschnitt, sodass das städtebauliche Konzept nur vollumfänglich umgesetzt werden kann, wenn die WEG eine Teilfläche verkauft oder einem Flächentausch zustimmt. Dadurch erhielte das Grundstück auf der einen Seite einen kompakteren Zuschnitt. Auf der anderen Seite ließe sich der im Rahmenplan verankerte öffentliche Platz mit Raumkanten im Südwesten des Hochhauses wesentlich besser umsetzen und im Norden eine durchgehende Wegeverbindung schaffen. Sollten die notwendigen Flächen nicht der Entwicklung zugeführt werden können, müsste die Wegeverbindung im Norden als Sackgasse enden und die Bebauung im Osten des Platzes schmaler ausfallen (siehe Anlage 1 rot gestrichelte Linie). Zur Auslotung der Möglichkeiten finden Gespräche mit der WEG statt.

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

Wesentliche Anregungen aus den öffentlichen Informationsveranstaltungen waren der Wunsch, den Straßenraum der Marienburger Straße zu erweitern, weitergehend zu begrünen und die Bebauung durch Unterbrechungen aufzulockern. Im Gestaltungsbeirat wurde die bereits eingearbeitete Straßenerweiterung gutgeheißen sowie dem Wunsch der Durchbrüche zugestimmt. In der Überarbeitung des Rahmenplans wurden daher nicht nur die Marienburger, sondern auch der Gehweg der Schweickhardtstraße um 2,50 m erweitert, sodass straßenbegleitende Baumpflanzungen realisiert werden können. Die Bebauung in der Marienburger Straße wird außerdem mit zwei Durchbrüchen aufgelockert. Von besonderer Bedeutung für den Gestaltungsbeirat war vor allem, die stadträumli-

che Fassung des Quartiersplatzes. Hier sollten anstelle von Giebelseiten mehr Längsseiten oder Hochpunkte die räumlichen Kanten des Platzes bilden.

Mit ca. 40 Teilnehmern wurden die Themen öffentliche und private soziale Infrastruktur im Bereich der Tübinger Südstadt diskutiert. Ziel der Veranstaltung war es, bestehende Angebote zu identifizieren, Bedarfe aufzunehmen und mögliche Organisationsstrukturen für eine gemeinschaftliche Nutzung zu entwickeln. Aus der öffentlichen Veranstaltung „Was wünscht sich die Südstadt?“ im Juli 2019 ging zudem hervor, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Südstadt neben einer Mobilitätsstation auch Bedarf an privat organisierten und preiswerten Gästewohnungen haben, sowie an einer Bündelung verschiedener Nutzungen wie einem Café oder Quartiersladen mit Paketstation, Waschsalon, Vermittlungsstelle etc. an einem Ort. Inwiefern die Stadt Regelungen für quartiersbezogene und -übergreifende Gemeinschaftsräume treffen oder dabei unterstützen kann, wird aktuell geprüft.

Die Stadtverwaltung hat darüber hinaus Gespräche mit dem Initiativkreis Neustart Tübingen geführt. Nach Aussagen des Initiativkreises werden etwa 500 Bewohner benötigt, damit das System tragfähig ist. Im Rahmenplan entspricht dies etwa den beiden westlichen Blöcken (ca. 450 EW bei ca. 20.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Das Konzept könnte ggf. auch mit weniger Bewohnerinnen und Bewohnern funktionieren, eine Mindestanzahl ist jedoch aktuell nicht bekannt. Weiteres Ergebnis war, dass der robuste Städtebau vielen Akteuren, sowohl kleinen als auch großen Gruppen, Realisierungsmöglichkeiten bietet. Neustart selbst würde, laut eigener Aussage, in dieser städtebaulichen Struktur ein Projekt umsetzen können. Letztendlich kommt zum Zuge, wer die Vergabekriterien bestmöglich einhält und umsetzt. Welche Kriterien für die Beurteilung relevant sind, wird vor dem Start des Vergabeverfahrens vom Gemeinderat beschlossen. Bisher war es Ziel, durch viele unterschiedliche Akteure Vielfalt, Kleinteiligkeit und soziale Durchmischung im Quartier zu erreichen.

#### 2.4. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Grundsatzbeschluss werden weitere Gespräche zur Verlagerung der bestehenden Nutzungen sowie der Erwerb und Tausch der Flächen folgen. Der Rahmenplan wird unter Einbeziehung von Fachgutachten weiter konkretisiert, um dann im Jahr 2020 mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beginnen zu können. Dieser wird frühestens Mitte 2021 abgeschlossen sein. Anschließend kann dann die Optionsvergabe durchgeführt werden. Vorausgesetzt die Villa Kunterbunt zieht planmäßig bis Mitte 2022 in den Wennfelder Garten um, kann anschließend die Straßenverlegung bis Ende 2023 umgesetzt werden. Ein Baubeginn ist demnach aktuell ab Ende 2023/Anfang 2024 möglich. Die Verwaltung prüft außerdem, ob der Baubeginn des westlichen Baufeld vorgezogen erfolgen kann.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der vorliegenden zweiten Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes für den Bereich Marienburger Straße zuzustimmen und die Planung der weiteren Entwicklung zugrunde zu legen.

### 4. Lösungsvarianten

- 4.1. Es wird der Rahmenplan von 2014 umgesetzt. Dies führt zu höheren Erschließungskosten. Durch die diagonale Straßenführung und die zur B27 geöffneten Baukörper entsteht außer-

dem - ohne die Verlegung der B27 - eine nicht zufriedenstellende stadträumliche Situation. Angemessener Lärmschutz ist dabei auch nur bedingt möglich.

- 4.2. Der Firma SON wird keine Entwicklungsperspektive im Gebiet angeboten. Es ist dann davon auszugehen, dass die Firma sich andernorts, vermutlich außerhalb von Tübingen, einen neuen Firmenstandort suchen muss.
- 4.3. Die Stadtwerke Tübingen ertüchtigen ihr bestehendes Parkhaus und verzichten auf einen Neubau, was aus Sicht der Stadtwerke wirtschaftlich nicht leistbar ist.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Erstellung des Rahmenplans erfolgt verwaltungsintern. Kosten für Gutachten zur Grundlagenermittlung sind über die Haushaltstelle 7.6152.9530.000-0120 finanziert. Für die aus dem Rahmenplan resultierende städtebauliche Neuordnung des Bereichs Marienburger Straße werden Ausgaben für den Zwischenerwerb mehrerer Grundstücke, für die Freimachung der Flächen, für die Beseitigung vorhandener Bodenverunreinigungen sowie für die Herstellung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Einrichtungen anfallen. Die Höhe der Ausgaben lässt sich nach heutigem Kenntnisstand noch nicht mit ausreichender Genauigkeit beziffern. Im Sonderhaushalt 7.6152. „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ sind Kostenansätze aus den bisherigen Kostenschätzungen etatisiert. Einnahmen werden durch den Verkauf der Grundstücke sowie durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erzielt. Ziel ist es jedoch, dass Ausgaben und Einnahmen weitgehend deckungsgleich sind.