

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Nordstadt**

**Betreff: Bebauung des ehemaligen Max-Planck-Geländes zwischen Schönblick,
 Corrensstraße und Rotbad**

Bezug: 537/2009
Anlagen: 2 Lageplan
 Vorlage 537/2009

Zusammenfassung:

Das Grundstück Corrensstraße 41 wurde früher vom Max-Planck-Institut genutzt und liegt derzeit brach. Das im Eigentum des Landes Baden-Württemberg befindliche Grundstück eignet sich für eine höherwertige städtebauliche Nutzung mit überwiegendem Wohn- und geringem Gewerbeanteil. Die Stadt hat für eine Entwicklung der Flächen Rahmenbedingungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität mit dem Land Baden-Württemberg abgestimmt. Derzeit bereitet das Land in Abstimmung mit der Stadtverwaltung die Ausschreibung des Grundstückes vor.

Ziel:

Die Verwaltung berichtet auf Antrag der FDP-Fraktion (Vorlage 537/2009) über den Sachstand des Verfahrens einer Bebauung des ehemaligen Max-Planck-Geländes zwischen Schönblick, Corrensstraße und Rotbad (Corrensstraße 41).

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das Grundstück Corrensstraße 41 wurde bis vor einigen Jahren vom Max-Planck-Institut genutzt und ist weiterhin bauplanungsrechtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Institute“ festgesetzt. Das Land, vertreten durch Vermögen und Bau Amt Tübingen (VBA), beabsichtigt das Grundstück zu veräußern.

Die FDP-Fraktion hat am 19. Juli 2009 den Antrag (Vorlage 537/2009) gestellt, dass die Verwaltung über den Stand des Verfahrens berichten möge.

2. Sachstand

Die frühere Nutzung des Grundstücks Corrensstraße 41 als Institutsgelände fällt aus dem sonstigen Nutzungsschema der Umgebung deutlich heraus. Das Grundstück liegt seit Jahren brach, ist aber derzeit noch mit einem Institutsgebäude sowie mit mehreren Glashäusern bebaut (Anlage 1). Dem Land gehörten bis in die neunziger Jahre auch das angrenzende Grundstück Im Rotbad sowie das Grundstück auf der nördlichen Seite der Corrensstraße. Für beide Grundstücke wurde neues Planungsrecht für Wohnbebauung geschaffen. Die Grundstücke wurden mittlerweile in relativ hoher Dichte bebaut.

Aufgrund der umgebenden Nutzung, der ausgebauten Straßeninfrastruktur und der hervorragenden landschaftlichen Lage mit Ausblick auf die schwäbische Alb bietet sich das Grundstück Corrensstraße 41 für eine höherwertige städtebauliche Nutzung mit überwiegendem Wohnanteil, einem geringen Gewerbeanteil und ggf. weiteren Funktionen für die Stadtteilinfrastruktur an. Das Bauplanungsrecht muss für die Umsetzung der genannten geplanten Nutzungen geändert werden.

Bevor ein neuer Bebauungsplan erstellt wird, will die Verwaltung sicherstellen, dass bestimmte städtebauliche Rahmenbedingungen zur Qualitätssicherung vertraglich mit dem Land und deren Rechtsnachfolgern vereinbart werden.

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Verwaltung hat 2007 in Testentwürfen die Bebaubarkeit des Grundstückes Corrensstraße untersucht. Die Entwürfe orientierten sich am Leitbild einer kleinteiligen Stadtentwicklung, die den Charakter der historisch gewachsenen Körnung des Quartiers aufnimmt und in einer angemessenen Dichte ergänzt. Der neu entstehende Quartiersbaustein kann im ansonsten eher monofunktionalen Stadtteil neue Nutzungen ergänzen und zu einer neuen Lebendigkeit beitragen. Zu den Zielen gehört ein Angebot vielfältiger Wohnformen für eine möglichst große Nutzergruppe. Wichtige Elemente für die Gestaltung der Fläche waren zudem die vorhandenen landschaftlichen Elemente.

Zur näheren Erläuterung wird die Verwaltung Auszüge aus den Testentwürfen in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt vorstellen.

Unter anderem als Ergebnis der Testentwürfe wurden folgende städtebauliche Rahmenbedingungen ermittelt, die die vorhandenen Potentiale des Grundstückes sichern sollen und die dazu beitragen sollen, dass das Grundstück gebietsverträglich entwickelt wird und positive Auswirkungen für die angrenzenden Stadtquartiere entfalten kann.

- Geschossflächenzahl von 1,2 bis 1,4 aufgrund der städtebaulichen Situation in der Umgebung
- Nutzungsmischung aus Wohnen und kleinteiligem Gewerbe (Läden, Büros und Dienstleistungsunternehmen)
- Realisierung einer großen Vielfalt an Wohnformen und Wohnungsgrößen
- Attraktive Gestaltung und öffentliche Zugänglichkeit der internen Erschließung für eine funktionale Vernetzung mit der Umgebung, Ausbildung eines Quartiersplatzes,
- Erhalt der prägenden Landschaftselemente, (Platanenhain im südöstlichen Bereich, Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze, Natursteinmauer),
- Einhaltung eines hohen energetischen Standards (Energieeffizienzhaus 55)

- Erhebung einer Pauschale gemäß „Grundsatzprogramm Wohnen“ zur Beteiligung des Vorhabenträgers an den zurechenbaren Kosten für Infrastruktur oder an der Förderung preisgünstigen Mietwohnungsbaus,
- Erarbeitung eines ökologisch nachhaltigen Niederschlagswasserkonzeptes

Die Planung soll in einem kompetitiven Verfahren unter Beteiligung der Stadt, z.B. durch eine Mehrfachbeauftragung verschiedener Planungsbüros, ermittelt werden. Durch den Vergleich mehrerer städtebaulicher Ansätze zur möglichen Bebauung der Fläche kann sichergestellt werden, dass der Entwicklung ein qualitätvoller Entwurf zugrunde gelegt wird.

Mit der Überplanung des Grundstücks bietet sich für das gesamte Quartier die Möglichkeit, die vorhandene Infrastruktur deutlich zu verbessern und das Wohnumfeld mit qualitätvollen öffentlichen Räumen weiter aufzuwerten. Darüber hinaus kann das Angebot von Wohnformen im Quartier vielfältig ergänzt werden. Die Entwicklung des Grundstücks entfaltet somit eine positive Wirkung für das Quartier deutlich über seine Flurstücksgrenzen hinaus.

2.2 Kaufangebot der Stadt

Die Stadtverwaltung hat die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen auch als Selbstverpflichtung aufgefasst und im Januar 2008 einem Kaufangebot durch die WIT zugrunde gelegt. Aus vergaberechtlichen Gründen hat das Land einen Verkauf des Grundstücks ohne öffentliche Ausschreibung jedoch ausgeschlossen und das Angebot abgelehnt. Das Land geht zudem davon aus, durch eine Ausschreibung des Grundstücks einen höheren Grundstückspreis zu erzielen. Zwischen Stadt und Land wurde vereinbart, dass die genannten Rahmenbedingungen in den Ausschreibungstext übernommen und bei der Vergabe zwingend berücksichtigt werden.

Im Falle einer Ausschreibung des Grundstücks wird die WIT prüfen, ob sie sich an dem Verfahren erneut beteiligen wird.

2.3 Bürgerinitiative Corrensstraße

Für eine nachhaltige Entwicklung des Grundstücks setzt sich auch die Bürgerinitiative Corrensstraße ein. Die Stadtverwaltung hat mit den Vertreterinnen und Vertretern der Initiative eine intensive Beteiligung am Verfahren vereinbart und informiert diese über neue Entwicklungen im Verfahren. So wurde die Bürgerinitiative auch an der Erarbeitung der oben genannten Rahmenbedingungen beteiligt. Die Eckpunkte werden von der Initiative mitgetragen.

Auf Betreiben der Bürgerinitiative haben Studierende der Fachhochschule Konstanz im Sommer 2008 städtebauliche Entwürfe für das Grundstück erstellt, die in einer Ausstellung im Dezember 2008 der Öffentlichkeit in der Tropenlinik vorgestellt wurden und ein breites Spektrum von städtebaulichen Lösungen für das Grundstück offenbarten.

Die Bürgerinitiative soll auch an dem geplanten kompetitiven Verfahren, das der zukünftige Investor nach Erwerb des Grundstückes ausloben wird, beteiligt werden.

3. Antrag der FDP-Fraktion im Einzelnen

Im Folgenden wird auf die Unterpunkte des FDP-Antrags aus der Vorlage 537/2009 (Anlage 2) im Einzelnen eingegangen:

3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Planungsrecht soll in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt werden. In diesem Verfahren kann die Sicherung der Rahmenbedingungen

am effektivsten sichergestellt werden, da ein spezifischer Vorhaben- und Erschließungsplan und begleitende städtebauliche Verträge zu rechtlich bindenden Bestandteilen des Bebauungsplanes werden.

3.2 Entwicklung über Mehrfachbeauftragung oder Wettbewerb

Eine Entwicklung der Fläche über ein vergleichendes Suchverfahren ist auf Grund der exponierten städtebaulichen Situation aus Sicht der Verwaltung zwingend notwendig. Durch den Vergleich unterschiedlicher planerischer Ansätze wird sicher gestellt, dass eine hochwertige Lösung für diesen sensiblen Bereich in der Nordstadt gefunden wird.

Die Durchführung des vergleichenden Verfahrens direkt durch das VBA ist nicht vorgesehen. Stattdessen soll der zukünftige Vorhabenträger einen Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung durchführen und so die geeignete städtebauliche Struktur ermitteln. Das Verfahren soll in enger Abstimmung und unter Beteiligung der Stadt erfolgen. Die Verpflichtung zur Durchführung eines solchen Verfahrens wird in die Ausschreibung des Grundstückes aufgenommen.

3.3 Dichtewerte

Der Ausschreibung des Grundstückes wird eine durchschnittliche Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 bezogen auf das Gesamtgrundstück zugrunde gelegt. In besonders begründeten Einzelfällen soll eine Geschossflächenzahl von 1,4 auf Teilflächen möglich sein – dies könnte zum Beispiel an dem vorgesehenen Quartiersplatz der Fall sein.

3.4 Nutzungsmischung

Auf dem Grundstück soll in Teilbereichen eine Mischnutzung entwickelt werden, die einen Anteil von mindestens 10 Prozent kleinteiligem Gewerbe mit Läden, Büros oder Dienstleistungsbetrieben beinhaltet. Die Stadt hat keinen rechtlichen Einfluss auf eine tatsächliche Belegung angebotener Gewerbeflächen mit spezifischen Nutzungen (Angebot und Nachfrage).

Ob für die Unterbringung einer Kinderbetreuungseinrichtung Bedarf besteht, muss im Laufe der Entwicklung geprüft werden – auch unter dem Aspekt, dass sich die bestehenden angrenzenden Einrichtungen zum Teil in schlechtem baulichem Zustand befinden.

3.5 Sicherung der Zielumsetzung

Das derzeit geltende Bauplanungsrecht ermöglicht ausschließlich eine Nutzung für Institute. Eine davon abweichende Nutzung wird nur durch die Änderung des Planungsrechts zulässig. Dadurch, dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen bereits in die Ausschreibung zum Verkauf des Grundstückes aufgenommen werden sowie durch die geplante Umsetzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechenden begleitenden städtebaulichen Verträgen, stellt die Stadt Tübingen die Durchsetzung ihrer städtebaulichen Ziele für das Grundstück sicher.

3.6 Beteiligung an den Infrastrukturfolgekosten

Für die Entwicklung des Grundstückes soll wie bei allen nichtstädtischen Projektentwicklungen (z.B. auch beim Mühlenviertel durch die WIT) das Grundsatzprogramm Wohnen Anwendung finden. Ein Teil des Planungsgewinns soll zur Finanzierung von Infrastrukturfolgekosten oder zur Deckung des Wohnbedarfs von Personen mit niedrigem Einkommen eingesetzt werden. Stadt und Land haben sich zwischenzeitlich auf die Summe von 270.000 Euro als Kostenübernahme durch den Investor einigen können. Darüber hinaus werden müssen vom Vorhabenträger vollständig die Kosten der notwendigen Erschließung getragen sowie die hierfür notwendigen Flächen unentgeltlich der Stadt überlassen bzw. über entsprechende dingliche Rechte gesichert werden. Ein weiterer Grundstücksabzug zugunsten der Stadt ist nicht vorgesehen. Eine Sicherung der städtebaulichen Ziele erfolgt durch die unter 3.5 dargestellten Strategien.

4. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung hat bereits im Jahr 2009 das Ausschreibungsverfahren mit Vermögen und Bau Amt

Tübingen (VBA) abgestimmt. Nunmehr besteht zwischen Stadt und Land Einigkeit sowohl über die städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch über Art und Umfang der Kostenübernahmeverpflichtung in Höhe von 270.000 Euro für Infrastrukturfolgekosten, die im Sinne des Grundsatzprogramms Wohnen erhoben werden. Nach einer erfolgreichen Ausschreibung des Grundstückes und der Vergabe an einen Investor wird die Stadt mit diesem die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung vorbereiten.

5. Lösungsvarianten

keine

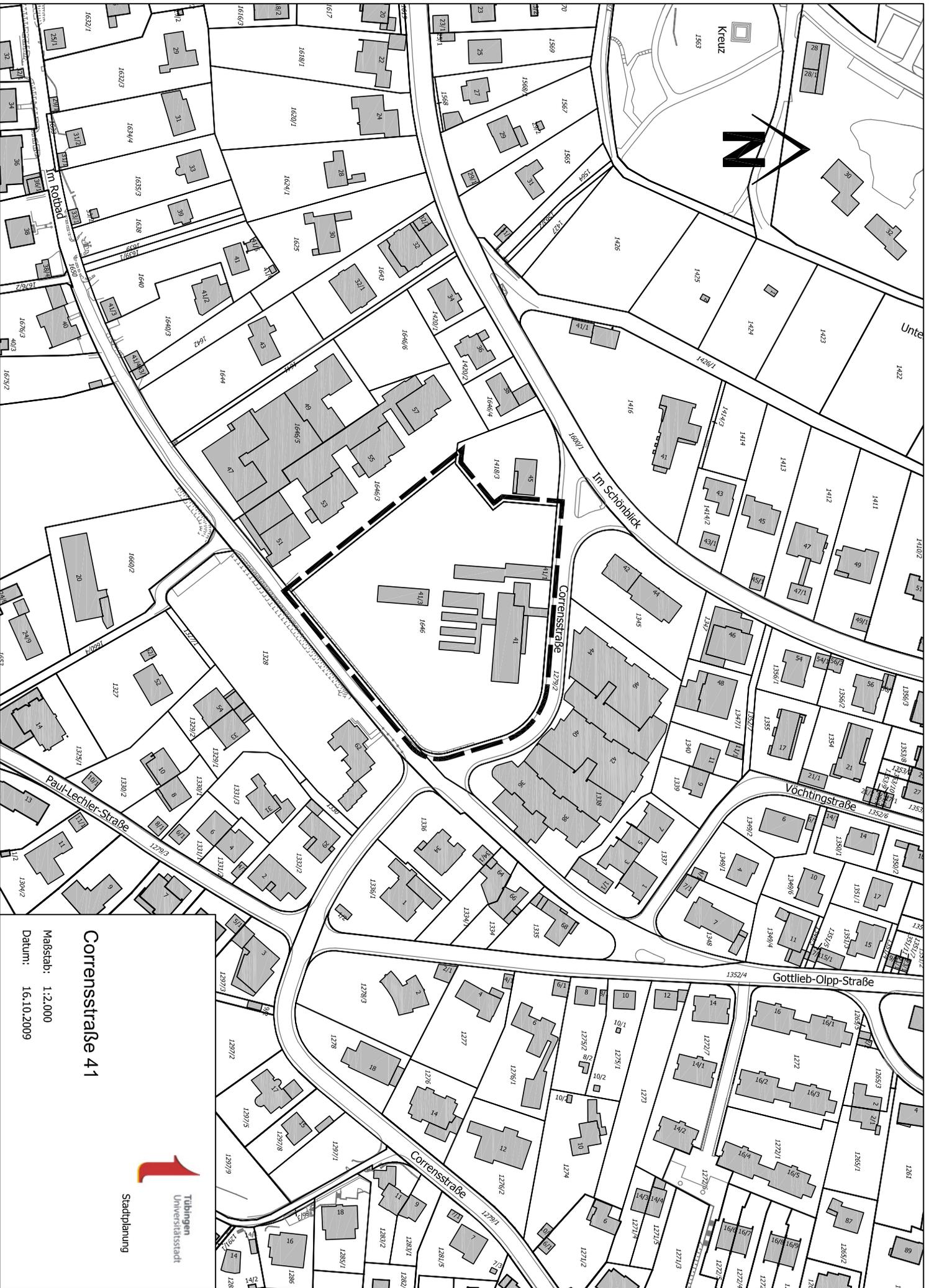
6. Finanzielle Auswirkungen

keine

7. Anlagen

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Antrag der FDP-Fraktion (Vorlage 537/2009)



Corrensstraße 41

Maßstab: 1:2.000

Datum: 16.10.2009



Tübingen
Universitätsstadt
Stadtplanung

Antrag der FDP-Fraktion

**Bebauung des ehemaligen Max-Planck-Geländes
zwischen Schönblick, Corrensstraße und Rotbad**

Die Verwaltung berichtet über den Stand des Verfahrens einer Bebauung des ehemaligen Max-Planck-Geländes zwischen Schönblick, Corrensstraße und Rotbad und stellt dabei insbesondere dar,

1. in wie weit Absprachen mit dem Land bestehen, das Gelände mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entwickeln;
2. ob zwischen Stadt und Land ein Einverständnis darüber besteht, sich für die Grundlagen der Entwicklung eines solchen Bebauungsplans eines Wettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung zu bedienen;
3. welche Dichte der Bebauung – auch angesichts der Erfahrungen mit der Bebauung der Nachbargrundstücke – für dieses Gelände angestrebt wird;
4. wie sie die Wünsche von Bürgergruppierungen beurteilt, kleinere Teile des Geländes für eine quartiersbezogene Infrastruktur und Einrichtungen zur Nahversorgung der Bevölkerung zu nutzen;
5. welche Wege sie generell sieht, diese Ziele umsetzen zu können, und
6. ob sie speziell in der kostenlosen Übertragung einer Teilfläche des Geländes an die Stadt einen Weg sieht, die Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Ziele zu schaffen.

Tübingen, 19. Juli 2009

gez. Dietmar Schöning