

**Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Städtebauliche Weiterentwicklung des Behördenzentrums Mühlbachäcker, Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs**

Bezug:

Anlagen: 2                      Anlage 1: Betrachtungsraum für die Vorbereitung eines Wettbewerbs  
    Anlage 2: Ausschnitt Bewerbungskonzeption Landesgartenschau

---

**Beschlussantrag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, Vorbereitungen für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Quartier Mühlbachäcker zu treffen und anstehende Maßnahmen des Landes städtebaulich zu begleiten.

**Finanziellen Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Entwurf Plan 2020
DEZ02 THH_7 FB 7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2.346.280

Mittel im Haushaltsplan / Finanzplanung

Im Planentwurf 2020 veranschlagt	ja
----------------------------------	----

## **Ziel:**

Ziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des ca. 28,5 ha großen Quartiers Mühlbachäcker. Sie soll Teil einer Entwicklungsplanung für den Tübinger Südwesten sein. Einrichtungen des Landes sollen erweitert und zusätzlich angesiedelt, sowie Wohnraum geschaffen werden.

Durch einen städtebaulichen Wettbewerb soll die Basis für eine Änderung des Bauplanungsrechts geschaffen werden. Kurzfristig anstehende Baumaßnahmen des Landes sollen auf gesicherten planerischen Zielsetzungen begleitet werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Die in den Mühlbachäckern ansässigen Behörden und Einrichtungen haben, zum Teil bedingt durch organisatorische Veränderungen, einen aktuellen Bedarf ergänzende Verwaltungsflächen zu schaffen, auch sollen in den Mühlbachäckern weitere Behörden angesiedelt werden.

Das Land Baden-Württemberg möchte zudem seiner Verantwortung nachkommen, für Beschäftigte und Studierende seiner Einrichtungen in Tübingen adäquaten Wohnraum zu schaffen.

Darüber hinaus hat der private Eigentümer des heutigen Postverteilzentrums ein Entwicklungsinteresse für Wohnbauzwecke bekundet.

Die Verwaltung selbst sieht große Entwicklungschancen in den Mühlbachäckern. Durch die konkreten Entwicklungsabsichten der Eigentümer besteht die Möglichkeit, vorhandene Brachflächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und gleichzeitig die planerischen Voraussetzungen für eine Entwicklung des Saibens zu schaffen. Im Rahmen der Landesgartenschaubewerbung wurden erste Zielsetzungen für die Stadtentwicklung erarbeitet, die nun weiter bearbeitet werden sollen.

### **2. Sachstand**

#### **2.1. Bestand und Ausgangslage**

Seit Mitte der 60-er Jahre wurde das Gebiet Mühlbachäcker als Standort für Landesbehörden geplant und sukzessive aufgesiedelt.

Im Behördenzentrum sind heute angesiedelt: das Landratsamt Tübingen, die Kreissparkasse Tübingen (mit einem Open Air Gelände zwischen Sparkassenkarree und Landratsamt), Liegenschaften des Polizeipräsidiums Reutlingen (Polizeirevier und Verwaltung), das Arbeitsamt, die Versorgungsanstalt für Ärzte, die Zwischennutzungen der BEA (bedarfsorientierte Erstaufnahmestelle) und der Flüchtlingsunterbringung LKR, Wohnen, Parkhaus Mühlbachäcker, Bahnanlagen südliches Studierendenwohnen, das Parkhaus Mühlbachäcker mit 219 Stellplätzen u.a. .

Die Ansiedelungen sind meist als Solitäre in parkähnlicher Struktur erfolgt, das städtebauliche Leitbild der 70-er Jahre war für den Bereich offene Raumstrukturen und ein funktions-

getrennter Städtebau. Das Behördenzentrum Mühlbachäcker ist von der umgebenden Stadtstruktur aufgrund seiner Lage und derzeitigen Ausprägung vom umgebenden Siedlungsraum relativ abgehängt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Mühlbachäcker Teil I – IV“ von 1966 wurde durch den Bebauungsplan „Mühlbachäckerstraße/Konrad-Adenauer-Straße“ von 1981 ergänzt. Sie setzen weitestgehend verschiedene Behörden als Sondergebiet fest, dieses Planungsrecht gilt bis heute.

Der Bereich des Behördenzentrum Mühlbachäcker hat noch erhebliche Potentialflächen für eine Weiterentwicklung der vorhandenen und neu anzusiedelnden Einrichtungen des Landes Baden-Württemberg und für weitere Nachverdichtungen. Die Flächen sind heute nur teilweise mit einem adäquaten Planungsrecht versehen und bebaubar.

## 2.2. Kurzfristiger Entwicklungsbedarf Landesbehörden

Beim Polizeipräsidium werden bestehende Dienststellen umstrukturiert und sollen durch weitere Abteilungen ergänzt werden. Der Standort der behördlichen Infrastruktur und den Dienstfahrzeugen für die Polizei soll von der östlichen Seite der Konrad-Adenauer-Straße direkt auf das Gelände der Polizei verlegt werden. Für die Einsatzfahrzeuge der Polizei und weiterer Dienstfahrzeuge sollen auf dem Gelände der Polizei Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden. Mit diesen Maßnahmen sollen die Voraussetzungen für eine angemessene Bebauung des Geländes östlich der Konrad-Adenauer-Straße geschaffen werden.

Die Staatsanwaltschaft soll aus den beengten Gebäuden in der Innenstadt (Charlottenstraße) in das Behördenzentrum verlegt werden.

Für den Katastrophenschutz sind Flächen für ein Gebäude erforderlich.

Die Vorbereitung dieser baulichen Entwicklungen hat eine Eilbedürftigkeit. Die Ergebnisse einer städtebaulichen Gesamtplanung sollen hierfür nicht abgewartet werden, sondern planerisch unempfindliche Standorte für die Entwicklungen und bestehendes Planungsrecht genutzt werden. Die Verwaltung wird diese Vorhaben intensiv begleiten, um mögliche planerische Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden.

Seit Mitte der 60-er Jahre wurde das Gebiet Mühlbachäcker als Standort für Landesbehörden geplant und sukzessive aufgesiedelt.

## 2.3. Mittel- und langfristiger Entwicklungsbedarf Behörden

In der zu erarbeitenden Rahmenplanung sind zusätzliche Entwicklungsflächen für Behörden vorzusehen. Bedarfe aller Einrichtungen sind zu erheben und mit ihren Anforderungen in den städtebaulichen Wettbewerb einzugeben.

## 2.4. Wohnen und Quartiersbildung

Das Land Baden-Württemberg hat seine Verantwortung erkannt und beabsichtigt für Studierende und Beschäftigte der Einrichtungen des Landes in den kommenden Jahren weiteren bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen. In den Mühlbachäckern hat das Land untergenutzte Grundstücke im Eigentum, die sich gut für Wohnbauzwecke eignen. Zudem werden bei Umsetzung der Rahmenplanung des UKT auf dem Schnarrenberg Wohnraum für Pflegekräfte entfallen, die in den Mühlbachäckern ersetzt werden können.

Das Grundstück des heutigen Paketverteilzentrums der DHL befindet sich in privatem Eigentum. Das Gelände wurde mit dem Ziel einer Entwicklung für Wohnungsbau erworben. Der Eigentümer geht von einer Verlagerung des Paketverteilzentrums in den kommenden 8-10 Jahren. Es wurde mit den Eigentümern vereinbart, dass die Entwicklung im Kontext mit dem gesamten Quartier erfolgen könnte. Mitwirkungsbereitschaft auch zur Beteiligung an einem städtebaulichen Wettbewerb besteht.

Die Stärkung des Wohnens erwirkt eine kleinräumige Nutzungsmischung im Quartier. Die darin liegenden Chancen sollen im städtebaulichen Wettbewerb bearbeitet werden. Aus der Bewerbungskonzeption zur Landesgartenschau ist bereits erkennbar, dass eine Vernetzung der heute isoliert wirkenden Mühlbachäcker mit benachbarten Stadträumen gut gelingen kann.

## 2.5. Verkehr

Für das Gesamtquartier ist ein zukunftsfähiges, verkehrsplanerisches Konzept zu erarbeiten, dass mit Zielen und Vorgaben Teil der Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbs werden soll. Hierbei sind alle Verkehrsarten des fließenden und ruhenden Verkehrs zu betrachten.

Es wird genau so die Aufgabe sein, die Erschließung des Quartiers Saibens durch das Quartier Mühlbachäcker planerisch vorzubereiten wie die Vernetzung mit dem umgebenden Straßen zu erreichen.

Die Lage der Haltepunkte der Regionalstadtbahn soll im Wettbewerb fixiert werden. Für die Aufgabenstellung sind bahnbetriebliche sowie städtebauliche Randbedingungen zu formulieren, ergänzende Busrouten sind zu entwickeln.

Für KFZ und Rad sind Parkieranlagen in wirtschaftlich wie verkehrlich sinnfälliger Lage zu entwickeln, das vorhandene Parkhaus kann als zentraler Parkierungsort neu gedacht werden. Als ein erster Schritt sind die Bedarfe des ruhenden Verkehrs zu ermitteln.

## 3. Vorgehen der Verwaltung

3.1. In Vorbereitung des geplanten städtebaulichen Wettbewerbs sind die Grundlagen wie in 2.2-2.5 dargestellt zu erarbeiten. Neben einer zentralen Verkehrskonzeption sind Erhebungen zu Natur- und Landschaft erforderlich, Programmanforderungen von Eigentümern und Nutzern zu erheben. Eine erste Vorstudie soll die erarbeiteten Eckpunkte plausibilisieren. Dies soll durch die Stadtverwaltung begleitet und an ein geeignetes Stadtplanungsbüro vergeben werden. Der Wettbewerb soll in enger Kooperation mit Vertretern der Eigentümer durchgeführt werden.

3.2. Es wird beabsichtigt, dass die städtebaulichen Eckpunkte vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat in einer Informationsveranstaltung der interessierten Öffentlichkeit erläutert werden. Anregungen können so in die Auslobung mit aufgenommen werden.

### 3.3. Zeitplanung

Grundlagenermittlung und Vorbereitung des Wettbewerbs: 1.-3. Quartal 2020

Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschluss städtebauliche Eckpunkte : 3. Quartal 2020

Durchführung Städtebaulicher Wettbewerb: 4. Quartal 2020 bis 1. Quartal 2021

Durcharbeitung des Wettbewerbsergebnisses: in 2021  
Aufstellung von Bebauungsplänen: ab Ende 2021  
Die Begleitung eilbedürftiger Bauvorhaben des Landes auf bestehendem Planungsrecht erfolgt laufend und parallel zum Wettbewerbsverfahren

#### **4. Lösungsvarianten**

Auf eine städtebauliche Planung durch die Stadtverwaltung wird verzichtet. Das Land wird seinen kurzfristigen Entwicklungsbedarf voraussichtlich auf bestehendem Planungsrecht und ausschließlich auf sein Grundstück bezogen verwirklichen. Städtische Entwicklungsabsichten, z.B. aus der Bewerbungskonzeption zur Landesgartenschau werden nicht berücksichtigt.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Verwaltung trägt die Kosten der Planungsverfahren. Das Land als Eigentümer mit maßgeblichem Entwicklungsinteresse wird genauso wie der Eigentümer des heutigen Postverteilzentrums zur Refinanzierung der Planungskosten herangezogen.

Zur inhaltlichen und organisatorischen Vorbereitung des Planungswettbewerbs werden in 2020 ca. 80.000€ benötigt, diese sind im Planentwurf 2020 enthalten. Für das Jahr 2021 werden weitere 200.000€ erforderlich und für den Haushalt 2021 eingeplant. Eine Refinanzierung in Höhe von ca. 70% der extern anfallenden Kosten durch die Eigentümer wird erwartet und ebenfalls für den Haushalt 2021 etatisiert.