

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

zur Kenntnis: **Ortsbeirat West**

Betreff: Weilheimer Wiesen Gesamtkonzept und Vorentwurf Freibadzufahrt

Bezug: Vorlagen Nr. 356/2008, 283/2008, 371/2007, 51/2007

Anlagen: 6 Bezeichnung:
Übergeordnetes Gesamtkonzept: (Anlagen 1 und 2)
Umsetzung in Stufen, (Anlagen 3 und 4)
Vorentwurf Freibadzufahrt (Anlage 5)
Erläuterung der Planung (Anlage 6)
Bestandsplan (Anlage 7)

Beschlussantrag:

1. Den weiteren Planungen für den Bebauungsplan Weilheimer Wiesen wird das übergeordnete Gesamtkonzept Variante 2 entsprechend Anlage 2 zugrunde gelegt.
2. Auf der Basis des vorgelegten Vorentwurfs wird ein Entwurf für den Bereich zwischen Paul Horn-Arena und Freibad erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr 2007	Jahr: 2008	Jahr: 2009
Investitionskosten für Ausbaustufen 1-3:	€ 2.750.000			
bei HHStelle veranschlagt:	2.7930.9500.000-1000	€ 430.000		
	2.7930.9500.000-1010		€ 590.000	€ 820.000
	2.7930.9510.000-1010		€ 100.000 ¹	VE für 2010
Ertrag	€ 400.000	einmalig, Grundstücksverkauf an SWT		
	€ 71.500	jährl., geschätzte Einnahmen aus Parkraum-bewirtschaftung laut Beschluss		

1: Planungskosten

Ziel:

Die Planung in den Weilheimer Wiesen soll konkretisiert und das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden. Über die zukünftige Gestaltung des Bereichs von der Paul Horn-Arena bis zum Freibad soll entschieden werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat am 15.10.2007 beschlossen, die Verlegung des Festplatzes entsprechend Variante 2 in Vorlage 51/07 (Anlage 7) dem weiteren Bebauungsplanverfahren in den Weilheimer Wiesen zu Grunde zu legen. Am 07.07.2008 wurde im Planungsausschuss die Vergabe der Planungsleistungen an das Büro Prof. Schmid, Treiber, Partner, Leonberg, in Kooperation mit Schwarzingenieure Vaihingen/Enz beschlossen mit folgender Aufgabenstellung:

- Auftragsstufe 1: Übergeordnetes Gesamtkonzept für den Bereich der Weilheimer Wiesen von der Derendinger Allee bis zum Landgraben.
- Auftragsstufe 2: Planungsleistungen als Grundlage für den Bebauungsplan in einem Teilbereich entsprechend des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes: Vorentwurf und grünplanerische Leistungen zum Bebauungsplan, Umweltbericht. Der Bebauungsplan selbst wird durch die Verwaltung erarbeitet.
- Auftragsstufe 3: Konkretisierung der Planung vom Entwurf bis zur Umsetzung in den Teilbereichen Festplatz/Parkierungsanlage.

Im übergeordneten Gesamtkonzept sind folgende ergänzende Nutzungen zur berücksichtigen:

Erweiterungsfläche für das Freibad, Flächen für freie Sportausübung und ein zusätzliches Sportfeld (Kunstrasenplatz) für die TSG. Der Bedarf für letzteres wurde vom Verein bereits im Zuge des Neubaus der Paul Horn-Arena formuliert. Variante 1 (Anlage 1) stellt diese zusätzlichen Nutzungsansprüche dar. Eine Ersatzspielfläche für die Sportart Baseball, die derzeit auf den Reutlinger Wiesen ihre Sportart ausüben, wird in den Planungen nicht berücksichtigt: Es ist davon auszugehen, dass das Spielfeld der Baseballer für die nächsten Jahre noch am derzeitigen Standort verbleibt.

In einer zweiten Planungsvariante (Variante 2, Anlage 2) ist alternativ eine neue Leichtathletikanlage mit Kampfbahn Typ A einschließlich einer Tribüne für ca. 1.800 Zuschauer und Gebäuden für sanitäre Einrichtungen dargestellt. Dieser Wunsch wurde von der LAV (Leichtathletik-Vereinigung) Tübingen an die Verwaltung herangetragen. Er ist vorsorglicher Natur für den Fall, dass Tübingen ein regionales Spitzensportzentrum werden sollte.

Aus der zweiten Bearbeitungsstufe wurde die Erstellung eines Vorentwurfskonzeptes für die Freibadzufahrt und den Vorbereich der Paul Horn-Arena vorgezogen. Anlass hierfür sind der derzeitige Umbau und die Sanierung der SV 03 Sportstätte sowie die Tiefbauarbeiten und Baumfällungen im Bereich der Freibadzufahrt, die in diesem Zusammenhang notwendig wurden.

2. Sachstand

Entsprechend dieser Aufgabenstellung liegt nun ein landschaftsplanerisches Gesamtkonzept für den gesamten Bereich zwischen Weilheimer Landgraben und Derendinger Allee vor (Anlage 1), einschließlich eines Vorentwurfs für den Bereich der Freibadzufahrt (Anlage 5).

Das Gesamtkonzept in Varianten und der Vorentwurf für den Teilbereich wurden mit den Sportvereinen, den Stadtwerken Tübingen und dem Betreiber der Familienmesse fdf inhaltlich und konzeptionell abgestimmt.

Die Vertreter/-innen der Sportvereine unterstützen Variante 2 ausdrücklich, da sie die Optionen für die Zukunft offen hält. Dagegen sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Sportnutzung durch Variante 1 sehr eingeschränkt. Der Schließung des Weges zwischen Freibad und TSG-Gelände stehen die Vereinsvertreter/-innen offen gegenüber. Die Umgestaltungsvorschläge für den Vorbereich der Paul Horn-Arena und der Freibadzufahrt wurden positiv aufgenommen.

Die Stadtwerke Tübingen stimmen dem Gesamtkonzept zu. Sie unterstützen die im Vorentwurf dargestellte Lösung der Freibadzufahrt, auch hinsichtlich der verkehrlichen Umgestaltung, der Verlagerung des Eingangs und der Erschließung vom neuen Parkplatz her. Weitergehende Anforderungen an die Erschließung (leistungsfähige Andienung des Freibades, möglichst schnelle Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Wendemöglichkeiten im Bereich des neuen Haupteinganges, Behindertenparkplätze, Fahrradabstellmöglichkeiten) werden in den nächsten konkreteren Planungsstufen behandelt. Die Stadtwerke Tübingen beabsichtigen, das Freibad nach Westen um ca. 28.000 qm zu erweitern. Ca. 25.000 qm hiervon befinden sich derzeit bereits im Besitz der Universitätsstadt Tübingen und sollen an die Stadtwerke veräußert werden. Der Erlös durch den Verkauf des Geländes an die SWT wird voraussichtlich ca. 400.000 € betragen. Die Stadtwerke Tübingen haben allerdings deutlich gemacht, dass die Umorganisation von Parkplatz und Festplatz als wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Freibaderweiterung und die Verlegung des Haupteinganges gesehen werden.

Der Betreiber der Familienmesse fdf favorisierte zunächst Variante 1. Im Gefolge eines weiteren Abstimmungsgesprächs wurde jedoch Variante 2 im Hinblick auf die Familienmesse fdf modifiziert, so dass die Ausstellungsleitung auch auf dieser Fläche die erforderlichen Zelte und sonstigen Einrichtungen platzieren kann. Dies gilt auch dann, wenn der Festplatz abschnittsweise umgesetzt wird (vgl. Anlagen 3 und 4) und wurde vom Betreiber der fdf grundsätzlich akzeptiert. Zur Erhöhung seiner Flexibilität äußerte er aber den Wunsch, den Festplatz schon im ersten Bauabschnitt (Ausbaustufe 2.1, s. Kap. 5.1) im endgültigen Umfang herzustellen. Dies würde die Kosten für die Ausbaustufe 2.1 um ca. 70.000 € erhöhen, ergäbe jedoch auf der anderen Seite keine Erhöhung der Pachteinahmen. Daher wird dieses Anliegen nicht weiter verfolgt. Weitere Wünsche sind die Orientierung des Eingangs der Familienmesse zum Parkplatz hin sowie die optimale Anordnung der Ver- und Entsorgung. Letzteres wird erst in den konkreteren Planungsstufen behandelt. Eine Bepflanzung des Festplatzes wird kritisch gesehen: Es wird befürchtet, dass hieraus Einschränkungen für den Messebetrieb erwachsen könnten.

3. Lösungsvarianten

3.1 Übergeordnetes Gesamtkonzept

Die ausführlichen Erläuterungen zu den Varianten des Gesamtkonzeptes sind in Anlage 6 dargestellt. Die Planungsvarianten beschäftigen sich schwerpunktmäßig mit dem Bereich von Parkplatz und Festplatz, den ergänzenden Nutzungen sowie der Einbindung in die Landschaft. Aussagen zum Umgang mit den historischen Alleen und den Wegeverbindungen östlich des SV03-Geländes sind noch zu erarbeiten.

Beide Varianten greifen die historischen Alleen mit einer verbindenden Allee als zentraler Achse zwischen den bestehenden Sportanlagen und der Landschaft auf. Die neue Allee wird im weiteren Verlauf in Richtung Landschaft aufgelöst. Senkrechte Querspangen in Form von Baumreihen unterteilen das Gebiet in überschaubare Felder, die unterschiedlich belegt werden können. Im westlichen Geländeabschnitt ist Raum für die Retentionsflächen vorgesehen. Die offenen Wiesenbereiche in Richtung Neckar und Landgraben bieten Raum für freies Spiel. Die neuen Parkplatzflächen werden mit Baumpflanzungen gegliedert, die in Anlehnung an die Alleekonzeption im Raster angeordnet werden. Fußwege quer zur zentralen Allee stellen die Verbindung zum Neckar her, am Ende der Fußwege sollen Ausblicke auf Neckar und Umgebung möglich sein. Der Bereich der Freibadzufahrt und der Vorbereich der Paul Horn-Arena werden mit einem Baumdach gestalterisch aufgewertet.

3.1.1 Gesamtkonzept Variante 1: zusätzliches Sportfeld

Die bestehenden Sportanlagen werden um ein Sportfeld für die TSG ergänzt, das sich direkt westlich an die bestehenden Spielfelder des TSG anschließt. Dadurch wird eine Mitbenutzung der bestehenden

infrastrukturellen Einrichtungen der TSG möglich. Parkplatz und Festplatz rücken weiter nach Westen und kommen im Anschluss an das neue Sportfeld zu liegen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die zentrale Zufahrt südlich der Sportfelder. Der Festplatz wird durch eine Achse mit Baumgruppen gegliedert. Der Übergang in die Landschaft wird durch eine Öffnung in Richtung der Landschaft in Form eines Keils hergestellt, außerdem durch eine Pflanzung von Solitären entlang der Grenze des Festplatzes und entlang eines untergeordneten Wiesenweges. Der Landgraben erhält begleitende Baumpflanzungen.

Bewertung Variante 1

Variante 1 platziert das zusätzliche Sportfeld direkt im Anschluss an den Bestand. Damit reihen sich die intensiv gestalteten und genutzten Elemente von Osten her aneinander und finden mit dem zusätzlichen Feld und dem Parkplatz einen Schlusspunkt. Die Abfolge von intensiverer Nutzung zur weniger intensiv genutzten Landschaft wird eingehalten: Der Festplatz wird nur temporär genutzt, der Bereich öffnet sich in die Landschaft, wo freie Sportausübung und ruhige Naherholung möglich sind. Erweiterungsoptionen für den Festplatz sind gegeben. Das neue Sportfeld selbst reiht sich an die bestehenden Anlagen an, so dass eine zusammenhängende und gut zu benutzende Sportanlage entsteht.

Auf der anderen Seite rücken Parkplatz und Festplatz durch das zusätzliche Sportfeld um ca. 80-90 m weiter nach Westen. Die Zufahrt wird dadurch leicht umwegig, vor allem aber werden die Wege für die Benutzer/-innen und Besucher/-innen von Freibad, Paul Horn-Arena und den Sportanlagen länger. Nicht zuletzt entsteht durch die Verlagerung nach Westen im Vergleich zu den bisherigen Planungen ein höherer Flächenverbrauch von ca. 1,6 ha. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht wäre mit dieser Anordnung die Entwicklung in den Weilheimer Wiesen abgeschlossen, eine Entwicklungsperspektive für den Sport wäre nicht gegeben.

Bei Umsetzung von Variante 1 entstehen im Vergleich zur bisherigen Kostenschätzung aus 2007 (vgl. Vorlage 51/2007: 2.360.000 €) Mehrkosten von ca. 500.000 €. Diese sind dadurch begründet, dass der Festplatz weiter nach Westen rückt. Dadurch können die bestehenden Kanalanlüsse nicht mehr genutzt werden, sondern es müssen neue Leitungen bis zum Hauptsammler gelegt werden. Außerdem kann der verfestigte Untergrund des Festplatzes nicht in vollem Umfang für die Parkplätze genutzt werden, weil nun der zusätzliche Sportplatz in diesem Bereich zu liegen kommt. Für den neuen Sportplatz müsste daher zunächst der Unterbau ausgebaut werden. Die Preissteigerungen seit 2006 wurden berücksichtigt. Die Kosten für den Sportplatz können auf grob 1 Mio. € geschätzt werden. Hierfür stehen zur Zeit keine städtischen Finanzmittel zur Verfügung.

3.1.2 Gesamtkonzept Variante 2: Kampfbahn Typ A

Statt des zusätzlichen Sportfeldes wird eine wettkampftaugliche Kampfbahn Typ A mit nach Südosten orientierter Tribüne und darin integrierten sanitären Anlagen, Umkleiden etc. dargestellt. Diese Anlage kann aufgrund ihrer Größe und Bedeutung nicht sinnvoll in direkter Zuordnung zu den bestehenden Sportanlagen angelegt werden. Sie liegt daher abgerückt im Anschluss an die B28neu nördlich des Walls. Die Planung weist so nach, dass eine Kampfbahn Typ A mit Tribüne zweckmäßig angeordnet werden kann, vorausgesetzt, dies wird für den Ausbau Tübingens zu einem regionalen Spitzensportzentrum erforderlich. Andernfalls ist die Fläche eine Entwicklungsoptionen für den Sport in den Weilheimer Wiesen und kann unterschiedlich belegt werden. Vorstellbar sind z. B. drei nebeneinander liegende Sportfelder oder eine Kombinationen aus Sportfeld und Raum für freien Sport.

Der Festplatz wird nordwestlich zwischen Leichtathletikanlage und Freibaderweiterung platziert. Die Erschließung erfolgt auch hier über den Parkplatz, der zentral direkt westlich im Anschluss an die bestehenden Sportanlagen zu liegen kommt. Die Dimension des Festplatzes orientiert sich mit

25.000 m² am jetzigen Bestand. Die Abmessungen sind auf die aktuellen Zeltgrößen der Familienmesse fdf ausgerichtet – die Nutzung mit dem derzeit größten Flächenanspruch. Der Platz reicht aus für zwei gegenüberliegende Zeltreihen mit Mittelweg und Umfahrt.

Eine weitere parallele Allee mit Fuß- und Radweg führt zwischen Festplatz und Kampfbahn in die Landschaft, zusätzlich zur zentralen Achse. In Richtung Landschaft lösen sich beide Alleen in Baumgruppen bzw. einen Baumhain auf. Auch in dieser Variante stellen querende Fußwege die Verbindung zum Neckar her.

Bewertung Variante 2

Variante 2 platziert den Parkplatz direkt an der Zufahrt zur B28neu. Diese Anordnung hat den Vorteil kurzer Fußwege - das Gelände ist so für die Besucher/-innen der Sportplätze, des Freibads und der Paul Horn-Arena besser erreichbar. Außerdem bei dieser Anordnung die (neue) Abwasserentsorgung für den Festplatz an die bestehende Kanalisation angeschlossen und der durch die jahrelange Festplatznutzung verfestigte Untergrund für den Unterbau des Parkplatzes mitgenutzt werden. Lediglich der hintere Teil des Festplatzes auf einer Länge von ca. 60 m kann nicht an die Entsorgung angeschlossen werden. Nach Rücksprache mit dem Betreiber der Familienmesse fdf ist dies akzeptabel. Die für Variante 1 ermittelten Mehrkosten, die nur durch die Verschiebung des Festplatzes weiter nach Westen entstehen würden, reduzieren sich somit auf 320.000 €.

Der Vorteil dieser Planung ist, dass Reserveflächen für die Sportentwicklung in räumlicher Nähe zum Parkplatz und zu den bestehenden Sportanlagen liegen. Dargestellt ist eine Leichtathletikanlage mit Wettkampfarena Typ A (8 Laufbahnen) und Tribüne für ca. 1.900 Zuschauer, es sind aber auch andere Flächenbelegungen für sportliche Zwecke möglich, wie z. B. zusätzliche Sportfelder oder Flächen für freien Sport. Für die Umsetzung einer Leichtathletikanlage stehen von städtischer Seite keine Finanzmittel zur Verfügung. Die Sportvereine haben jedoch dargelegt, dass sie sich eine Erweiterung ihrer Anlagen und Angebote, sowohl für den Breiten- als auch für den Spitzensport, wünschen und diesbezüglich bereits auf mehreren Ebenen Anstrengungen unternommen haben. In dieser Situation, die noch keine konkrete Entwicklung erkennen lässt aber Entscheidungsspielräume fordert, bietet die Planung nach Variante 2 ausreichend Flexibilität, um sich ändernden Gegebenheiten anzupassen und auch andere Sportnutzungen als die dargestellte zuzulassen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung in Vorlage 51/2007 zieht die andere Anordnung der Infrastruktur einen erhöhten Verbrauch bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach sich: Der Festplatz reicht ca. 55 m weiter als bisher angenommen nach Westen, das bedeutet eine zusätzliche Fläche von ca. 6.600 m², durch die Leichtathletikanlage würden zusätzlich ca. 11.800 m² in Anspruch genommen, insgesamt also ca. 1,8 ha. Mit der Planung entsteht abgesetzt von den bisherigen Einrichtungen ein neuer Infrastrukturschwerpunkt. Durch die Platzierung am Wall der B 28 erhält die Anlage jedoch ein optisches Rückgrat, so dass die stadt- und landschaftsplanerischen Mängel einer abgerückten Lage abgemildert werden können. Die Lärmbelastungen, mit denen bei erfolgreichem Betrieb der Arena zu rechnen wäre, müssen Gegenstand weiterer Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden.

3.2 Vorentwurf Freibadzufahrt und Vorbereich Paul Horn-Arena

Die ausführlichen Erläuterungen zum Vorentwurf sind in Anlage 5 dargestellt.

Der Freiraum vor der Paul Horn-Arena wird platzartig gestaltet und erhält damit den gewünschten Aufenthaltscharakter. Die Befahrbarkeit, die Vorfahrt, die Wendemöglichkeit und eine temporäre Aufstellfläche für Busse und Feuerwehr sind Gegenstand der Planung. Der Bereich zwischen Paul Horn-Arena, den Gebäuden der Vereine, dem Freibadeingang und dem Hotel wird durch ein blühendes Baumdach geprägt und aufgewertet. Der Bereich unter dem Baumdach soll mit wassergebundenen

Belägen versehen und möbliert werden, so dass ein Boulevardcharakter geschaffen wird, der auch im Bereich der Vereinsgaststätten die Aufenthaltsqualität erhöht. Dies bietet die Möglichkeit, dass sich die Außengastronomie der Vereinsgaststätten zum Baumdach hin orientiert.

Die Vorbereiche von Freibad, Hotel und Vereinesgebäuden werden mit Heckenbändern gegliedert.

Eine Reihe aus säulenförmigen Bäumen als Ersatz für die bestehende Pappelreihe bildet das Rückgrat für die denkmalgeschützte Anlage des SV03. Parkmöglichkeiten für Gaststätten und Hotel können hier angeordnet werden. Der Bereich südlich des Freibads wird von der zentralen Allee mit Boulevardcharakter geprägt und wird vom motorisierten Verkehr freigehalten. Feuerwehrzufahrt und Anlieferverkehr sind jedoch möglich.

4. Vorschlag der Verwaltung

4.1 Übergeordnetes Gesamtkonzept auf Basis von Variante 2, Umsetzung in Stufen

In Variante 1 können die Sporteinrichtungen gebündelt werden, allerdings werden durch den abgerückten Parkplatz die Wege für die zahlreichen Nutzer/-innen der umgebenden Anlagen länger. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht wäre mit dem Festplatz die Entwicklung in den Weilheimer Wiesen zum offenen Landschaftsraum abgeschlossen. Dagegen hält Variante 2 durch die andere Anordnung von Parkplatz, Festplatz und Sportflächen die Entwicklungsoptionen für den Sport offen. Eine städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliche Lösung kann dadurch erreicht werden, dass sich zukünftige Sporteinrichtungen an den Wall der B 28neu anlehnen. Die Lage des Parkplatzes als Gelenk im direkten Anschluss an die bestehenden Sportanlagen in Variante 2 bietet kurze Erschließungswege.

Der Flächenverbrauch durch Variante 1 ist um ca. 1,6 ha größer als ursprünglich in Vorlage 51/2007 dargestellt, bei Variante 2 sind dies 0,7 ha für den Festplatz und insgesamt 1,8 ha, wenn außerdem die Leichtathletikanlage verwirklicht würde.

Bei Variante 1 ist mit Mehrkosten in Höhe von ca. 500.000 € zu rechnen, die durch die Verschiebung des Festplatzes um ca. 90 m nach Westen und einen neuen Kanalanschluss verursacht werden. Variante 2 ordnet Festplatz und Parkplatz anders an, wodurch der Festplatz um ca. 55 m weiter nach Westen ausgreift. Insgesamt entstehen durch Variante 2 Mehrkosten in Höhe von ca. 320.000 €, die zum einen aus der größeren geschotterten Fläche resultieren, vor allem aber auf die Kostensteigerungen seit 2006 zurückzuführen sind. Kosten für einen neuen Kanalanschluss entstehen hier nicht. Variante 2 stellt sich als die kostengünstigere Lösung dar.

Beide Varianten sind entsprechend dem in Vorlage 51/2007 zu Grunde gelegten, mittleren Standard derzeit vollständig ohne Begrünung und Parkplatzbeleuchtung gerechnet. Die Verwaltung hält im Zusammenhang mit der umfassenden Flächenversiegelung sowohl aus gestalterischen wie auch aus ökologischen Gründen eine Bepflanzung für unerlässlich. Für einen bewirtschafteten Parkplatz wird zudem eine Beleuchtung für den Endausbau des Parkplatzes als notwendig erachtet. Hierfür sind zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 200.000 € erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, das übergeordnete Gesamtkonzept Variante 2 (Anlage 2) den weiteren Planungen zu Grunde zu legen. Aufgrund der Mehrkosten wird vorgeschlagen, das Konzept in Stufen umzusetzen entsprechend den Anlagen 3 und 4: Zunächst wird ein Teil des Festplatzes hergestellt (Ausbaustufe 2.1, Anlage 3). Der bereits heute für Stellplätze geschotterte Bereich westlich des zukünftigen Parkplatzes kann in dieser Phase für die Familienmesse mitgenutzt werden. Ver- und Entsorgung des Festplatzes sowie die Zufahrten und Zuwegungen sind enthalten, nicht aber die nördlich abschließende Allee. Der finanzielle Umfang dieser Ausbaustufe 2.1 beläuft sich auf ca. 1,52 Mio. €, ohne Bepflanzung.

Die Verwaltung schlägt außerdem vor, weitere Umsetzungsschritte auf der Basis des Vorentwurfs zu erarbeiten und mit detaillierten Kosten in Bausteinen zu hinterlegen.

4.2 Weiterentwicklung des Vorentwurfs Freibadzufahrt und Vorbereich Paul Horn-Arena

Für den Bereich zwischen Paul Horn-Arena und dem Freibad schlägt die Verwaltung vor, auf der Basis des vorgelegten Vorentwurfs (Anlage 5) einen Entwurf zu erarbeiten, um eine detaillierte Planungsgrundlage für alle laufenden und weiteren Investitionen bzw. Unterhaltungsmaßnahmen in diesem Bereich z.B. Ersatz für die Pappelreihe entlang der SV03- Sportstätte), vor allem aber für die weitere Aufwertung des Vorbereichs der Paul Horn-Arena zu haben.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Übergeordnetes Gesamtkonzept Variante 2, Umsetzung in Stufen

Ausgangspunkt ist die Kostenschätzung für die Neugestaltung in den Weilheimer Wiesen, die in Vorlage 51/2007 dargestellt wurde. Die Kosten wurden hier über das Flächenlayout der damaligen Variante 2 (Anlage 7) ermittelt, Kostenbasis ist 2006. Danach belaufen sich die Gesamtkosten für die Verlegung des Festplatzes und die Herstellung der Parkplätze in einem mittleren Ausbaustandard (Zufahrten und Fahrgassen bituminös, ansonsten geschotterte Oberflächen, ohne Bepflanzung und ohne Parkplatzbeleuchtung) auf 2.360.000 €. Im Haushalt sind davon bisher insgesamt 1.840.000 € für die Ausbaustufen 1 und 2 veranschlagt, wobei Ausbaustufe 1 im Umfang von 430.000 hergestellt ist. Für die Stufe 2, die Verlagerung des Festplatzes sind insgesamt 1,41 Mio. € vorgesehen. 590.000 € davon sind für den Bau im Haushalt 2008 enthalten, zusätzlich 100.000 € Planungskosten. Für 820.000 € besteht in 2009 eine Verpflichtungsermächtigung für 2010. Die übrigen 530.000 € für die Ausbaustufe 3, den Ausbau der Parkplätze auf Standard mittel, sind noch nicht finanziert.

Die Mehrkosten durch die Umsetzung von Ausbaustufe 2 resultieren aus der geänderten Anordnung im Flächenlayout, vor allem aber aus den Preissteigerungen seit 2006. Daher wird eine Umsetzung in Stufen vorgeschlagen, zunächst mit Ausbaustufe 2.2 (Anlage 3) auf der Basis von Variante 2. Diese Stufe ist mit geschätzten Kosten von 1,52 Mio. € verbunden. Die Mehrkosten von ca. 120.000 € gegenüber der ursprünglichen Schätzung für „Ausbaustufe 2 gesamt“ sind im Haushalt nicht finanziert.

Für die Bewirtschaftung der Parkplätze werden jährliche Einnahmen von ca. 71.500 € angenommen, mit denen voraussichtlich eine Investition von ca. 940.000 € zu finanzieren ist (vgl. Vorlage 371k/2007 bzw. 371e/2007, Anlage 1, Modell 4). Diese Angabe beruht auf einer Schätzung. Die tatsächliche Entwicklung der Erlöse muss mit Beginn der Parkraumbewirtschaftung beobachtet werden. Über weitere Umsetzungsstufen wird auf Basis der konkreten Einnahmen entschieden.

Weitere Einnahmen in Höhe von ca. 400.000 € sind aus dem Verkauf städtischer Grundstücke an die Stadtwerke Tübingen für deren Freibaderweiterung zu erwarten. Die Stadtwerke haben signalisiert, dass die Erweiterung aus ihrer Sicht vor allem dann sinnvoll ist, wenn die Neuordnung in den Weilheimer Wiesen erfolgt und damit der Parkplatz günstig in der Nähe des neuen Eingangs zu liegen kommt.

Übersicht Kosten

Maßnahmen, Erläuterung	Vorlage 51/2007	Vorlage 437/2008 Variante 2	Haushaltsansätze und Finanzierung
Ausbaustufe 1 Zufahrt Festplatz B28a, Teilausbau der Ersatzparkplätze (Standard einfach)	€ 430.000	€ 430.000, erl.	€ 430.000, erl.
Ausbaustufe 2 gesamt Verlagerung Festplatz, Herstellung Wege	€ 1.400.000	€ 1.720.000	€ 1.410.000 ¹ + € 100.000 Planung
davon:			
Ausbaustufe 2.1 (Anlage 3): Teilumsetzung von Ausbaustufe 2: Verlagerung Festplatz mit einer Länge von 180 m, ohne umgebende Rad-/Fußwege (spätere Alleen)		€ 1.520.000	finanziert bis zur Höhe von € 1.410.000, Finanzierung möglich aus Grundstücksverkauf an SWT
Ausbaustufe 2.2 (Anlage 4) Herstellung der Wegeflächen für Alleen bis Ende Festplatz		€ 200.000	Finanzierung möglich aus Grundstücksverkauf an SWT
Ausbaustufe 3 (Anlage 4) Endausbau Parkplätze auf Standard mittel	€ 530.000	€ 600.000	nicht finanziert
Summe Ausbaustufe 1-3	€ 2.360.000	€ 2.750.000	
Ausbaustufe 4 Beleuchtung Parkplatz, Begrünung Parkplatz und Baumpflanzung Alleen	-	€ 200.000	nicht finanziert

5.2 weitere Umsetzungsstufen

Die Herstellung der Wege für die späteren Alleen wurde aus der Ausbaustufe 2.1 herausgelöst. Vorstellbar ist, den Weg nördlich von Fest- und Parkplatz (Ausbaustufe 2.2) zusammen mit dem Endausbau des Parkplatzes (Ausbaustufe 3) herzustellen. Die Kosten sind oben dargestellt.

Durch Bepflanzung und Beleuchtung, die für einen bewirtschafteten Parkplatz als unverzichtbar angesehen werden, sowie durch Baumpflanzungen entlang der Wege (Ausbaustufe 4) entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 200.000 €, die nicht im Haushalt enthalten sind. Eine Umsetzung in Stufen ist jedoch auch hier denkbar: Eine genauere Kostenschätzung wird auf der Basis des Vorentwurfs ermittelt, der für das Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten ist. Hier können auch weitere Umsetzungsstufen erarbeitet und mit Kosten hinterlegt werden.

Im Bebauungsplanverfahren werden außerdem die Eingriffe in Natur und Landschaft und der Kompensationsbedarf ermittelt. Über den Umfang der erforderlichen Ausgleichs-/oder Ersatzmaßnahmen können noch keine Angaben gemacht werden.

Die Kosten für die Leichtathletikanlage wurden nicht geschätzt, da hierfür keine städtischen Finanzmittel zur Verfügung stehen. Erst wenn diese hergestellt wird, muss auch der Festplatz auf seine endgültigen Maße verlängert werden, da die Fläche nördlich des Walls dann komplett für den Sport benötigt würde.

¹ Hiervon 590.000 € im HH 2008; 820.000 € Verpflichtungsermächtigung in 2009 für 2010

5.3 Vorentwurf Freibadzufahrt und Vorbereich Paul Horn-Arena:

Die Kosten hierfür können erst mit der weiteren Konkretisierung des Vorentwurfs ermittelt werden. Sie sind bisher in der Finanzplanung nicht finanziert.

6. Anlagen

Anlage 1: Gesamtkonzept Variante 1

Anlage 2: Gesamtkonzept Variante 2

Anlage 3: Ausbaustufe 2.1 Variante 2

Anlage 4: Ausbaustufe 2.2 und 3, Variante 2

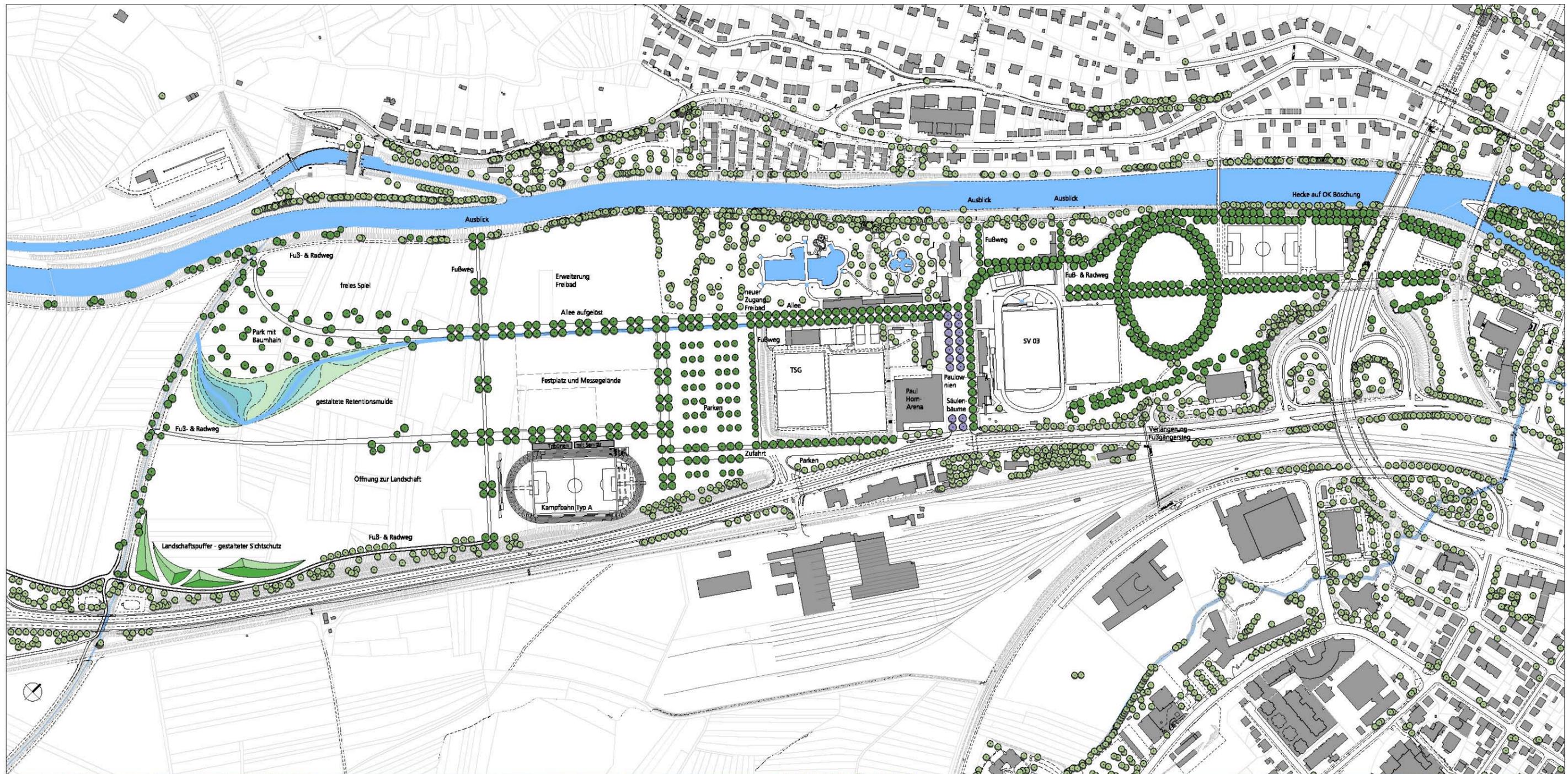
Anlage 5: Vorentwurf Freibadzufahrt

Anlage 6: textliche Erläuterungen zum Gesamtkonzept in Varianten und zum Vorentwurf Freibadzufahrt

Anlage 7: Bestandsübersicht

Gestaltungskonzept
Variante 1: Sportfeld klein









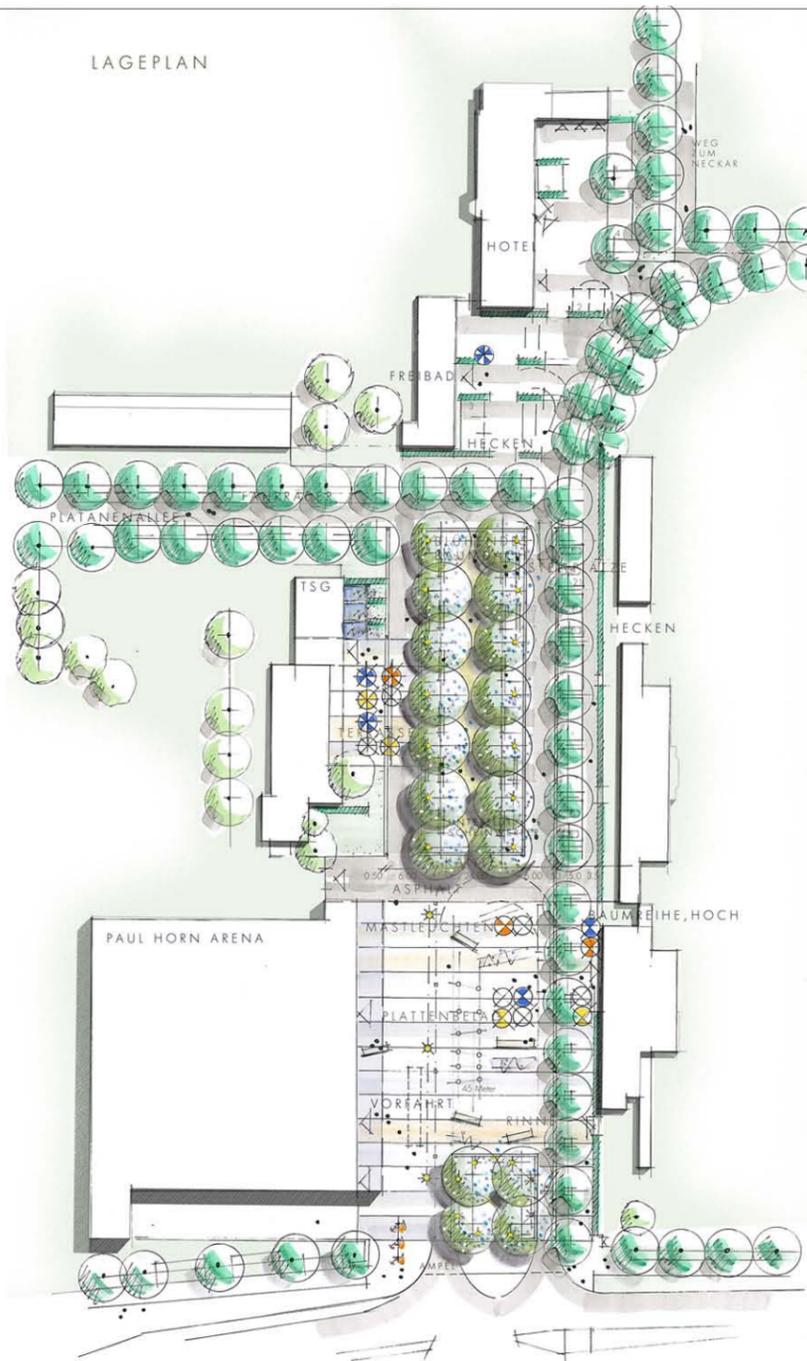
Vorentwurf Vorplatz

TÜBINGEN WEILHEIMER WIESEN
VORENTWURF VORPLATZ

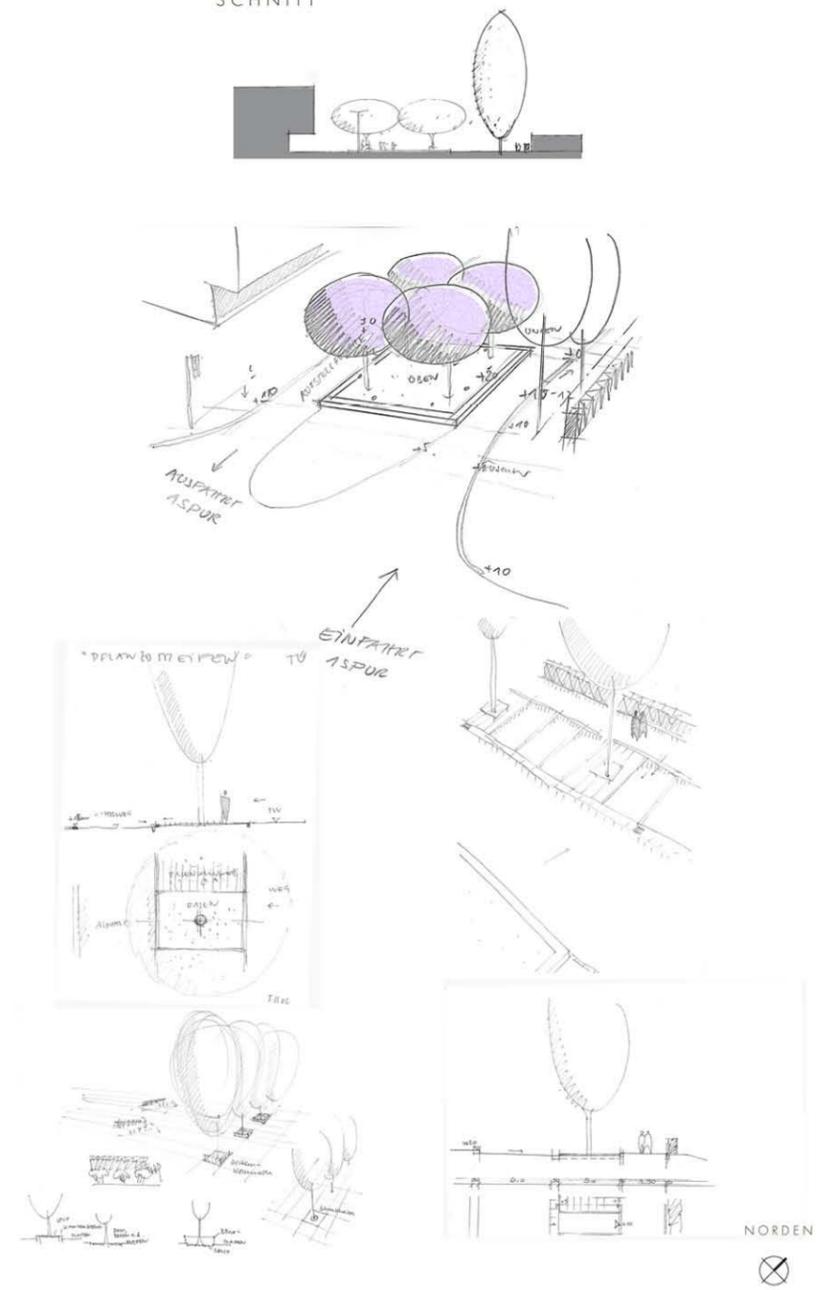
BESTAND



LAGEPLAN



SCHNITT



ÜBERGEORDNETES GESTALTUNGSKONZEPT

Das Thema der **Alleen**, die seit langer Zeit die Weilheimer Wiesen prägen, wird im Gestaltungskonzept für die Neuordnung des Gebietes wieder aufgegriffen. Eine Allee verbindet als zentrale Achse den Bereich der bestehenden Sportanlagen und Gebäude mit der Landschaft. Die Allee löst sich in Richtung Landschaft auf und wechselt dabei in Ihrer Gestaltung von eher urbanem zu zunehmend landschaftlichem Charakter. Senkrechte Querspangen in Form von **Baumreihen** unterteilen das Gebiet in Felder, die unterschiedlich belegt werden können.

Diese Gestaltungsidee setzt sich auch im Bereich der neuen Parkplatzfläche fort. Der **Parkplatz** wird durch Baumpflanzungen im Raster, die sich aus der Allee lösen, in die Landschaft eingebunden. **Fußwege**, die quer zur zentralen Allee verlaufen, verbinden zentrale Bereiche mit dem Neckar. Am Ende der Fußwege bieten **Fenster am Fluss** Blicke auf den Neckar und die Umgebung.

Der Bereich zwischen der **Paul-Horn-Arena**, den Gebäuden der Vereine und dem Hotel wird durch ein Baumdach mit urbanerem Charakter hervorgehoben. Zwischen dem Hotel und dem Winterlager des Stocherkahnvereins entsteht ein neuer Zugang zum Neckar.

Im Anschluss an die zentrale Allee öffnet sich ein Keil in Richtung Landschaft, der Raum für die notwendigen **Retentionsflächen** liefert. Offene Wiesenbereiche in Richtung Neckar und Landgraben bieten Raum für freies Spiel.

VARIANTE 1: SPORTFELD KLEIN

Die Variante 1 des Gestaltungskonzepts ergänzt die bestehenden Sportanlagen um ein **Sportfeld** für die TSG, das sich an die bestehenden Spielfelder des TSG westlich der Paul-Horn-Arena anschließt, so dass bestehende infrastrukturelle Einrichtungen (Umkleiden, Sanitär etc.) mitbenutzt werden können.

Daran schließt sich in westlicher Richtung der **Parkplatz** mit Baumraster an. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Zufahrt südlich der Sportfelder, die gleichzeitig den Festplatz anbindet.

Quer zu dieser Erschließungsachse für Fahrzeuge führen **Fußwege**, die in Ihrer Gestaltung durch Baumreihen hervorgehoben sind, in Richtung Neckar.

Im Anschluss an den Parkplatz stellt der **Festplatz** den Übergang in die freie Landschaft dar. Er ist gegliedert durch eine Achse mit Baumgruppen, die den Festplatz darüber hinaus in verschieden große Bereiche für differenzierte Nutzungen untergliedern.

Vorgezogene Baumpflanzungen von **Solitären** entlang der Grenze des Festplatzes und entlang eines untergeordneten Wiesenweges schaffen einen harmonischen Übergang in die Landschaft. Der Landgraben erhält als abschließende Zäsur ebenfalls begleitende Baumpflanzungen.

VARIANTE 2: KAMPFBahn TYP A

Die Variante 2 des Gestaltungskonzepts sieht statt des zusätzlichen Sportfeldes für die TSG eine wettkampftaugliche **Kampfbahn Typ A** mit entsprechender Infrastruktur vor. Da eine Leichtathletikanlage von dieser Größe eigene infrastrukturelle Einrichtungen benötigt und nicht als ein Teil der bestehenden Sportanlagen fungiert, ist sie nicht im Anschluss an diese lokalisiert, sondern im Anschluss an die B 28. Nördlich der Kampfbahn entsteht eine nach Süden orientierte Tribüne mit sanitären Anlagen, Umkleiden etc.

Der **Parkplatz** übernimmt die Erschließungsfunktion für das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen. Die zentrale Lage des Parkplatzes schafft kurze Wege sowohl zu den direkt anschließenden, bestehenden Sportanlagen, der Paul-Horn-Arena und dem Freibad, als auch zu den westlich davon liegenden neuen Anlagen Festplatz und Kampfbahn Typ A. Landschaftlich wird der Parkplatz durch ein Baumraster eingebunden, das sich aus der Auflösung der zentralen Allee ableitet.

Somit rückt der **Festplatz** in Richtung Westen zwischen die Kampfbahn und die Erweiterungsfläche für das Freibad. Die Erschließung des Festplatzes erfolgt über die zentrale Parkplatzzufahrt. Die sanitären Anlagen der Kampfbahn können für Veranstaltungen auf dem Festplatz mitgenutzt werden.

Neben der zentralen **Allee**, die sich in Richtung Landschaft in kleinere Baumgruppen und schließlich in einen Baumhain mit parkartigem Charakter auflöst, trennt eine weitere parallele Allee mit Fuß- und Radweg in die Landschaft die Bereiche Festplatz und Kampfbahn. Querende **Fußwege** binden die zentralen Flächen an den Neckar an.

Mit der gleichen geschwungenen Linienführung wie der Baumhain und die gestaltete Retentionsmulde schafft eine Erdsulptur als **„Landschaftspuffer“** Raum für Bewegung, windgeschütztes Sonnen und Picknicken, sowie erhöhte Aussichtspunkte mit Blick auf die Umgebung.

VORENTWURF VORBEREICH PAUL-HORN-ARENA

Der Bereich zwischen der Paul-Horn-Arena, den Gebäuden der Vereine, dem Freibadeingang und dem Hotel wird durch ein blühendes Baumdach geprägt. Der Bereich ist urban geprägt, jedoch entsprechend der Nutzer der Sportstätten im näheren Umfeld gestaltet.

Der **Vorbereich der Paul-Horn-Arena** erhält durch einen Plattenbelag einen angemessenen gestalterischen Rahmen. Dadurch entsteht ein Platz vor der Halle, der einerseits Versammlungsort für die Besucher bei Veranstaltungen ist, andererseits Befahrbarkeit, Vorfahrt, Wendemöglichkeit und temporäre Aufstellfläche für Busse und Feuerwehr gewährleistet. Die Möblierung grenzt befahrbare Bereiche von Platzflächen ab.

Ein **blühendes Baumdach**, das nach der Paul-Horn-Arena beginnt, ist der urbane Abschluss der Allee in die Landschaft und ist verbindendes Element zwischen dieser und den historischen Alleen. Wassergebundener Belag und Möblierung unter dem schattigen Baumdach schaffen Boulevardcharakter mit

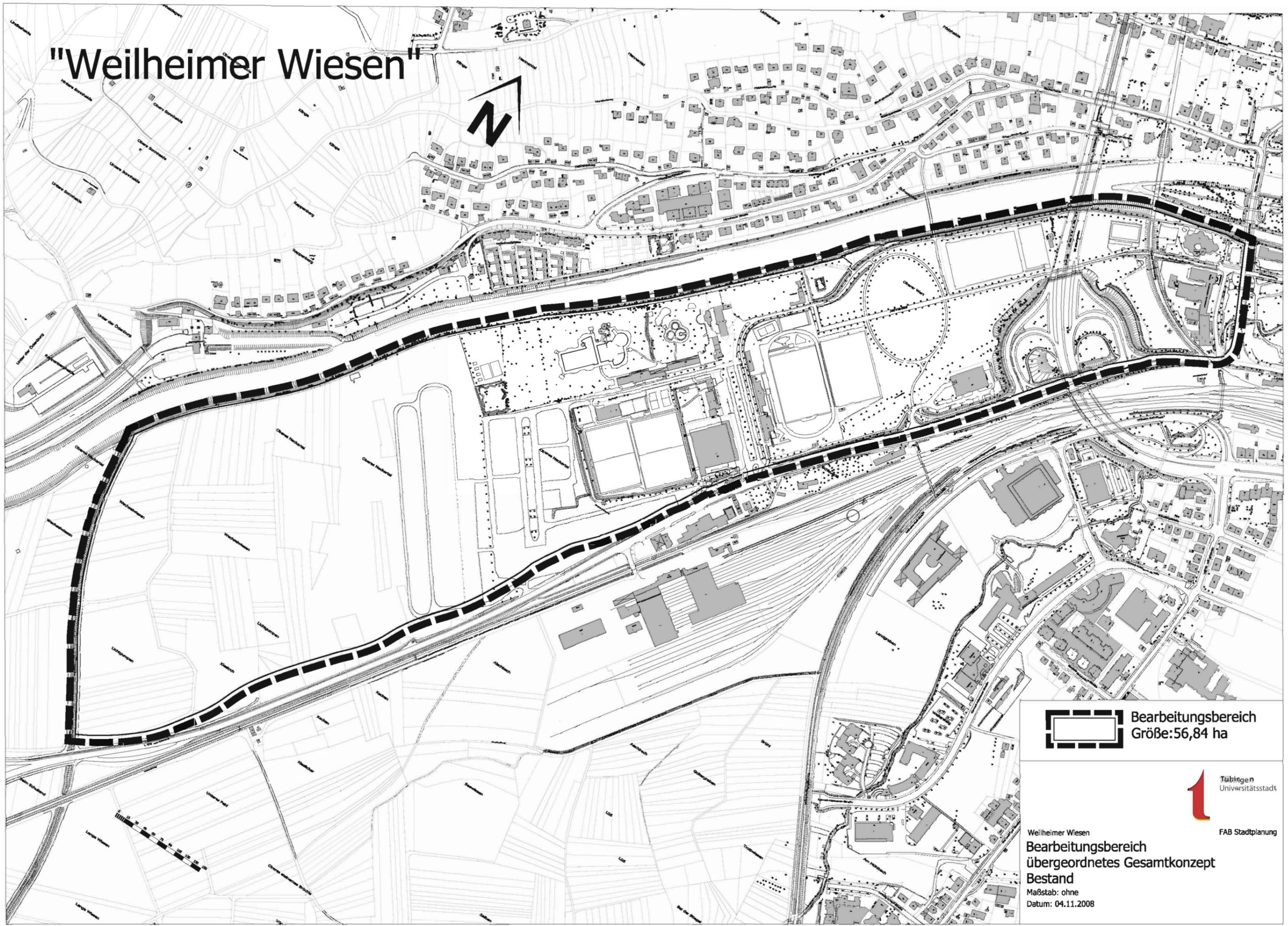
Aufenthaltsqualität im Bereich der Gaststätten der Vereine. Die Vorbereiche des Freibads, des Hotels und der Vereine werden durch **Heckenbänder** gegliedert.

Ergänzt wird das Baumdach durch eine **Reihe aus säulenförmigen Bäumen**, die eine Alternative zu der Pappelreihe als Kulisse der hinter dem Stadion bietet. Damit können sowohl die Auflage des Denkmalschutzes sinngemäß erfüllt, als auch die Problematik des Sicherheitsrisikos der instabilen Pappeln gelöst werden. Hier bieten sich auch **Parkplätze** für Gaststätten und Hotel an.

Die **Vereine** erhalten die Möglichkeit, Ihre zugeordneten Gaststätten durch Terrassen mit Plattenbelag im neu gestalteten Bereich zwischen Paul-Horn-Arena und blühendem Baumdach zu erweitern. Dadurch wird der Platz weiter belebt, die Gaststätten erhalten größeres Publikum und werden in den Raum des Vorbereichs eingebunden.

Der Bereich **südlich des Freibads** wird von der zentralen Allee mit Boulevardcharakter geprägt und wird vom motorisierten Verkehr freigehalten, Feuerwehrzufahrt und Anlieferverkehr sind jedoch möglich. In diesem Bereich werden nahe dem Freibadeingang neu geordnete, in die Gestaltung der Allee integrierte **Fahrradstellplätze** in ausreichender Anzahl angeboten.

"Weilheimer Wiesen"



 Bearbeitungsbereich
Größe: 56,84 ha



Weilheimer Wiesen
Bearbeitungsbereich
übergeordnetes Gesamtkonzept
Bestand
Maßstab: ohne
Datum: 04.11.2008