Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Fritz, Antje Telefon: 07071/204-2631
Gesch. Z.: /

Vorlage 238/2026
Datum 23.09.2026

Beschlussvorlage

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

Betreff:	**Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost: Beschluss Planung und Verlegung der technischen Infrastruktur Wendehämmer Ulmenweg und Weidenweg; Bewilligung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung**
Bezug:	241/2021 (Aufstellungsbeschluss Rahmenplan), 244/2023 (Beschluss Rahmenplan), 22/2024 (Aufstellungsbeschluss B-Plan WHO-Mitte)
Anlagen:	Anlage 1: Ausschnitt Rahmenplan November 2024 mit technischer Infrastruktur Anlage 2: Vorentwurf Rahmenplanfortschreibung September 2026 - Ausschnitt Wendehämmer - mit technischer Infrastruktur

Beschlussantrag:

1. Der Planung und Verlegung der technischen Infrastruktur an den Wendehämmern Ulmenweg und Weidenweg wird zugestimmt.
2. Zur Umsetzung wird auf dem PSP-Element 7.511009.9000.01 „Sanierungsgebiet Waldhäuser Ost“ eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von 336.000 Euro bewilligt.
3. Die Deckung erfolgt durch eine nicht in Anspruch genommene VE beim PSP-Element 7.511010.9000.01 „Entwicklungsbereich Obere Viehweide“ in Höhe von 336.000 Euro.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der im Jahr 2023 beschlossene Rahmenplan für Waldhäuser Ost sieht unter anderem einen Umbau der Wendehämmer im Ulmenweg und Weidenweg vor. Damit verbunden ist eine Aufwertung der öffentlichen Räume und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Zudem sind zwei Baufenster für neue Wohngebäude der GWG und der Postbau vorgesehen. In den Erdgeschossen sollen, soweit möglich, belebende und quartiersbezogene Nutzungen untergebracht werden. Der Rahmenplan wird derzeit fortgeschrieben. Die Fortschreibung soll Ende 2026 öffentlich vorgestellt und anschließend in die städtischen Gremien eingebracht werden. Die geplante Trasse für die Verlegung der technischen Infrastruktur ist davon unberührt.

Die Kreisbau beabsichtigt 2027 mit den Sanierungsmaßnahmen zu beginnen, Postbau und GWG folgen mit den angrenzenden Neubaumaßnahmen ab 2028. Um diesen Zeitplan zu ermöglichen, muss die technische Infrastruktur im Bereich der beiden Wendehämmer bereits im Jahr 2027 verlegt werden. Die Verlegung der technischen Infrastruktur kann unabhängig von der abschließenden Planung der Wendehämmer erfolgen. Dies ist möglich, da alle derzeit denkbaren Planungsvarianten einen zentralen Erschließungsbereich vorsehen und die Leitungen entsprechend in diesem Bereich verlegt werden können.

2. Sachstand

Der Rahmenplan für Waldhäuser Ost stellt die geplante bauliche Entwicklung des Quartiers für die kommenden Jahre dar. Parallel dazu wird derzeit der Bebauungsplan „Waldhäuser-Ost Mitte“ auf Grundlage des im Jahr 2024 gefassten Aufstellungsbeschlusses erarbeitet. Der Satzungsbeschluss ist für Herbst 2027 vorgesehen.

Bei der Fortschreibung des Rahmenplans waren für die Bereiche der Wendehämmer am Weidenweg und am Ulmenweg insbesondere drei Aspekte leitend: die Weiterentwicklung des Bestands im Zuge einer Sanierung, eine angemessene Höhenentwicklung sowie die Wechselwirkungen zwischen den baulichen Strukturen und dem öffentlichen Raum.

Für beide Wendehämmer wird die Wendefläche nach Süden verlagert. Dadurch entstehen zusätzliche Möglichkeiten für eine qualitätsvolle und multifunktionale Nutzung der bislang überwiegend verkehrlich geprägten Flächen. Die Erweiterung der Wendeflächen schafft Raum für Aufenthaltsbereiche in direkter Verbindung zu den Erdgeschosszonen, ermöglicht zusätzliche Baumpflanzungen und die Planung schafft Ersatz für Stellplätze. Gleichzeitig können Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen effizient in die Gesamtgestaltung integriert werden.

Für die beiden Wendehämmer werden dabei unterschiedliche städtebauliche Lösungen vorgeschlagen:

Weidenweg: Das neue Gebäude wird wie im beschlossenen Rahmenplan geplant als Winkel ausgebildet. Vorgesehen sind viele kleinere, barrierefreie Wohnungen, für die es einen hohen Bedarf gibt. Im Erdgeschoss soll es eine öffentlichkeitswirksame Nutzung geben, die den Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem Raum stärkt. Der symmetrisch gestaltete Wendehammer soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

Baumbeete und integrierte Aufenthaltsbereiche schaffen eine höhere Freiraumqualität und machen die Fläche auch jenseits ihrer Verkehrsfunktion nutzbar.

Ulmenweg: Am Ulmenweg wird die bestehende Gebäudezeile ohne Ausbildung eines Winkels verlängert. Dadurch verbessert sich die Belichtung der bestehenden Gebäude. Gleichzeitig entsteht westlich der Wendefläche ein neuer öffentlicher Raum mit Baumpflanzungen und hoher Aufenthaltsqualität. Dieser Freiraum steht in direkter räumlicher Beziehung zum Innenhof und erweitert dessen Qualitäten in den öffentlichen Raum. So entsteht eine durchgängige Abfolge von Straßenraum, Aufenthaltsbereich und Innenhof.

Die Kreisbau beabsichtigt, im Jahr 2027 mit den Sanierungsmaßnahmen im Weidenweg zu beginnen. GWG und Postbau planen, ab 2028 erste Neubaumaßnahmen an den Wendehämmern im Ulmenweg und Weidenweg umzusetzen. Der Beginn der Neubaumaßnahme der GWG ist zugleich Voraussetzung für die anschließenden Sanierungen und Aufstockungen im GWG-Bestand, da hierfür entsprechende Umzugsketten organisiert werden müssen. Darüber hinaus sind für das Jahr 2028 Einnahmen aus Grundstücksverkäufen für die Stadt eingeplant.

Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen muss im Jahr 2027 die technische Infrastruktur im Bereich der beiden Wendehämmer verlegt werden. Im Weidenweg und im Ulmenweg sind jeweils Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle sowie Stromleitungen zu verlegen. Darüber hinaus ist im Weidenweg die Fernwärmeversorgung zu verlängern. Im Ulmenweg müssen zusätzlich eine Wasserleitung und Glasfaserkabel verlegt werden. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit den Stadtwerken Tübingen (swt) und der Telekom durchgeführt. Die Leitungsverlegungen sind unabhängig von der weiteren Fortschreibung und Konkretisierung des Rahmenplans in diesem Bereich erforderlich.

Um den vorgesehenen Zeitplan einhalten zu können, muss bereits im Jahr 2026 eine koordinierte Leitungsplanung beauftragt und die Ausschreibung der Baumaßnahmen zumindest für einen der beiden Wendehämmer vorbereitet werden. Der Baubeginn für einen der beiden Wendehämmer ist für März 2027 vorgesehen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Effizienz ist es sinnvoll, die erforderlichen Leitungsverlegungen gebündelt ab 2026 zu planen und im Jahr 2027 umzusetzen. Nach einer ersten Kostenschätzung belaufen sich die Kosten einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen für den Wendehammer Ulmenweg auf rund 315.000 Euro und für den Wendehammer Weidenweg auf rund 250.000 Euro.

Zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2026 war der konkrete Zeitplan für die Maßnahmen noch nicht hinreichend absehbar. Daher wurden bislang weder Haushaltsmittel noch eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung (VE) beantragt.

Die konkrete Umgestaltung der beiden Wendehämmer ist noch im Detail zu planen. Die Herstellung der neugestalteten Wendehämmer soll nach Fertigstellung der angrenzenden Neubauten voraussichtlich ab dem Jahr 2030 erfolgen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Baumaßnahme wird 2026 vorbereitet, damit eine Umsetzung ab März 2027 erfolgen kann. Die erforderliche außerplanmäßige VE in Höhe von 336.000 Euro wird auf dem PSP-Element 7.511009.9000.01 „Sanierungsgebiet Waldhäuser Ost“ zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt über die im Haushaltsplan 2026 angemeldete Verpflichtungsermächtigung

7.511010.9000.01 „Entwicklungsbereich Obere Viehweide“, welche nicht in vollem Umfang benötigt wird. Grund hierfür sind Verzögerungen bei den Landesbauvorhaben „Parkhaus 2“ sowie „Innovationscampus Cyber Valley, 2. und 3. Bauabschnitt“. Die zur Fertigstellung des 2. Bauabschnitts „Boulevard“ in der Maria-von-Linden-Straße sowie an der Friedrich-Miescher-Straße und Waldhäuser Straße vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen stehen in unmittelbarem Zusammenhang und in zeitlicher Abhängigkeit zu diesen Landesbauvorhaben. Aufgrund von Verzögerungen bei den Vergabeverfahren der Landesbauvorhaben verschieben sich die gemeinsamen Planungen, Ausschreibungen und Vergaben für die Freianlagen. Die hierfür im Jahr 2026 vorgesehene Verpflichtungsermächtigung wird daher teilweise nicht benötigt und kann in Höhe von 336.000 Euro zur Deckung der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung für die Maßnahme in Waldhäuser-Ost herangezogen werden.

4. Lösungsvarianten

Die Baumaßnahme wird erst nach Genehmigung des Haushalts 2027 geplant und begonnen. Damit verschieben sich die Baumaßnahmen der Wohnungsunternehmen um ein weiteres Jahr.

5. Klimarelevanz

Der Rahmenplan WHO verfolgt das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Wendehämmer Ulmenweg und Weidenweg werden zurückgebaut, um auf bereits größtenteils versiegelter Fläche zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Öffentliche Stellplätze sollen mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen								
Kostenübersicht								
Summe Auszahlungen aus Investitionshaushalt (Ansatz HH):							**32.488.400 Euro**	
Ausgaben durch diesen Beschlussantrag:							**336.000 Euro (VE)**	
Fördermittel								
Beantragung möglich?		Ja	x	Nein		Beantragt		Bewilligt
Erwartete Zuschusshöhe:								
Veranschlagung im HH (in T Euro)								
7.511009.9000.01 - Sanierungsgebiet Waldhäuser Ost								
	Bisher finanziert	**Plan 2026**	**VE 2026**	**Plan 2027**	**Plan 2028**	**Plan 2029**	**Plan 2030 (ff.)**	**Gesamt-kosten**
∑ EZ	1.331,0	0,0	0,0	42,0	303,0	84,0	23.776,6	25.536,6
∑ AZ	-1.261,8	-25,0	0,0	-85,0	-565,0	-155,0	-30.396,6	-32.488,4
Saldo	**69,2**	**-25,0**	**0,0**	**-43,0**	**-262,0**	**-71,0**	**-6.620,0**	**-6.951,8**
Finanzierung								
	Nach Plan	x	Über-/ außerplanmäßig (s.u. ÜPL/APL)				Sonstiges (s.u. Bemerkungen)	
ÜPL/APL:								
Deckung i. H. v.	336.000		Euro durch	7.511010.9000.01 - Entwicklungsbereich Obere Viehweide				
Bemerkungen:								
Außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 336.000 Euro								

Für die Maßnahme sind auf dem Sammel-PSP-Element 7.511009.9000.01 „Sanierungsgebiet Waldhäuser Ost“ ausreichende investive Mittel vorhanden. Mit diesem Beschluss werden keine zusätzlichen Auszahlungsmittel bereitgestellt.

Für die noch im Jahr 2026 erforderliche Beauftragung der Planungsleistungen und Vergabe der Baumaßnahme wird eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 336.000 Euro benötigt.
Die Deckung erfolgt vollständig durch eine teilweise nicht in Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigung beim PSP-Element 7.511010.9000.01 „Entwicklungsbereich Obere Viehweide“.

Die Maßnahme ist nicht förderfähig, da sich die Wendehämmer außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets befinden.