

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Parkierung UKT, Schnarrenberg**

Bezug: 535/2013, 500/2015, 505/2015, 506/2015

Anlagen: 6 Anlage 1_UKT_Luftbild
Anlage 2_UKT_Konzept C2 Mitte-Kreuz
Anlage 3_UKT_Masterplanung
Anlage 4_UKT_Standorte-P_1-8
Anlage 5_UKT_Parken_Variante1
Anlage 6_UKT_Parken_Variante2
Anlage 7_Stellungnahme UKT_08042015

Beschlussantrag:

Die Parkierung am UKT (Klinikum Berg) wird in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Variante 2 umgesetzt.

Ziel:

Realisierung der vom UKT beantragten 500 Stellplätze mit dem Ziel einer zukunftsweisenden Flächen-nutzung im Bereich des Klinikums Schnarrenberg.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Januar 2015 reichte das UKT einen Bauantrag für ein mehrgeschossiges Parkhaus ge-

genüber der neuen Augenklinik mit 500 Stellplätzen ein. Der Bebauungsplan „Klinikumserweiterung Oberer Schnarrenberg“ steht diesem Bauvorhaben entgegen, so dass eine Genehmigung für das Bauvorhaben nicht in Aussicht gestellt werden kann. Dies und auch die bis dato nicht bekannten zukünftigen Entwicklungsabsichten und damit benötigten Entwicklungsflächen der Uniklinik samt Forschungsbauten entspannte in den politischen Gremien und in der Öffentlichkeit eine Diskussion über das Erfordernis der vom UKT gewünschten Parkplätze, über die Anzahl und Lage der Parkplätze sowie die Ausdehnung des UKT in den Steinenberg.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 21.10.1996 den Bebauungsplan „Klinikumserweiterung Oberer Schnarrenberg“ verabschiedet. Dem ging eine intensive Debatte zwischen Stadt, Klinikum und Universität voraus. Der Gemeinderat verfolgte zwei Hauptziele mit dem Beschluss: den Steinenberg bis auf weiteres von Bebauung frei zu halten und den Autoverkehr zum Klinikum zur Entlastung der Anwohner an Durchfahrtsstraßen zu begrenzen. Das Klinikum vertrat lange Zeit die Auffassung, dass die weit in den Steinenberg ausgreifenden Planungen alternativlos seien. Erst durch konkrete Vorschläge aus der Zivilgesellschaft und der Fachwelt konnte der Nachweis der Machbarkeit von Alternativen erbracht werden. Durch diese Vorgeschichte ist zweifelsfrei belegt, dass die Stadt dem UKT Entwicklungsmöglichkeiten einräumen, diese aber an städtebauliche Vorgaben binden wollte. Angesichts des wachsenden Drucks auf Flächen in Tübingen sowie der in den letzten 20 Jahren noch dringlicher gewordenen Aufgabe, Verkehrsbelastungen der Umwelt und des Menschen zu reduzieren, hält die Verwaltung diese Ziele weiterhin für richtig.

Der Bebauungsplan enthält zwei Regelungen, die dazu dienen, diese Ziele zu erreichen. Zum einen begrenzt er mögliche Bauflächen auf den Schnarrenberg und definiert eine klare Grenze zum nicht bebaubaren Steinenberg. Zum anderen beschränkt er die Zahl der zulässigen Parkplätze im gesamten Klinikumsgelände auf die baurechtlich notwendigen Stellplätze und verbietet den Bau von Parkhäusern außerhalb dafür gekennzeichnete Bereiche. Die Regelungen zur Limitierung der Stellplatzzahl und dem Schutz von Baufeldern vor der Nutzung durch Parkgaragen dienen offensichtlich dem Ziel der Begrenzung des Autoverkehrs, indirekt schützen sie aber auch den Steinenberg, denn sie reservieren die vorhandenen Baufelder für Klinik- und Forschungsgebäude. Schließlich muss das qualifizierte Grünordnungskonzept mit dem Ziel der Minimierung und Kompensation von baulichen Eingriffen als Grundzug der Planung gewertet werden.

Entwicklung der Stellplatzbilanz

In Umsetzung des Bebauungsplans wird seit 1996 eine Stellplatzbilanz für das Klinikum geführt, die dem baurechtlichen Bedarf an Stellplätzen die tatsächlich vorhandene Zahl gegenüberstellt. Die vorgesehene Obergrenze der vorhandenen Stellplätze war seither stets um mehrere hundert Stellplätze überschritten. Dem Klinikum ist es in zwei Jahrzehnten nicht gelungen, den eigenen Stellplatzbedarf auf die Vorgabe des Gemeinderats zu senken. Daher musste bei jedem Neubauvorhaben zwischen Klinikum und Stadt geregelt werden, ob und in welchem Umfang neue Stellplätze genehmigt werden können, obwohl der Bebauungsplan dies untersagt.

Die Verwaltung hat sich hierbei stets flexibel gezeigt. Zuletzt wurde dem Klinikum gestattet,

für den Bau des Gesundheitszentrums das Parkhaus P4 um 140 Stellplätze aufzustocken, obwohl die Stellplatzbilanz zu diesem Zeitpunkt einen Überschuss von ca. 500 Stellplätzen aufwies. Aktuell verfügt das Klinikum am Schnarrenberg einschließlich des Bedarfs der Augenklinik über ca. 250 - 300 Parkplätze mehr als nach den Vorschriften des Bebauungsplans zulässig sind.

Richtig ist, dass die Vorschriften der Landesbauordnung zur Berechnung der Stellplätze Ermessensspielräume bieten. Die Berechnungsmethode der Stadt wurde seit 1996 im Einvernehmen mit dem Land nicht verändert. Bislang wird die Stellplatzberechnung so durchgeführt, dass für die Klinikgebäude der mittlere Wert für Universitätskliniken angesetzt wird, der sich an der Bettenzahl orientiert. Grundsätzlich denkbar wäre auch ein veränderter Schlüssel, der in einen stationären und einen ambulanten Teil gliedert und voraussichtlich zu einem baurechtlichen Mehrbedarf an 100 bis 200 Stellplätzen führen würde, wenn man ihn auf das gesamte Klinikum anwenden würde. Hierfür wäre jedoch eine aufwändige Neuberechnung erforderlich. Auch dann bestünde nach den Vorgaben des Bebauungsplans allerdings kein Stellplatzbedarf. Das staatliche Amt für Vermögen und Bau hat als Antragsteller in den letzten Jahrzehnten immer großes Interesse daran gehabt, die Zahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze möglichst gering zu halten.

Stellplatzbedarf der Augenklinik

Der 2012 begonnene Neubau der Augenklinik auf dem Schnarrenberg führt nach Landesbauordnung zu einem Bedarf von 102 Stellplätzen. Das Klinikum argumentierte bis 2014 mit einem höheren Bedarf: 150 für Patienten und 150 für Beschäftigte. Mittlerweile wird der Bedarf für Patienten auf 198 beziffert. Aus Sicht der Verwaltung sind bereits 150 Stellplätze eine weitaus bessere Versorgung als am heutigen Standort. Für Patienten ist die Vorfahrt derzeit nur eingeschränkt möglich, weil das alte Klinikumsgelände durch eine Schranke gesperrt ist. Die einzige nahe gelegene Parkmöglichkeit ist das Parkhaus Altstadt-König. Von dort ist die Augenklinik nur über eine Treppe erreichbar. Im Parkhaus Altstadt-König werden bisher nicht mehr als 100 Stellplätze gleichzeitig durch Patienten der Augenklinik belegt. Diese Zahlen stammen aus dem Jahr 2015 und berücksichtigen daher bereits den Patientenzuwachs der Augenklinik, der auch in den Auslastungszahlen des Parkhauses ablesbar war und zu der Überlegung führte, ein weiteres Geschoss aufzustocken.

Das Parkhaus P3 an der Gmelinstraße ist rund 600m und damit fast dreimal so weit wie das Crona-Parkhaus von der neuen Augenklinik entfernt. Soweit dort eine größere Anzahl von Patienten parkt, um von niedrigeren Parkgebühren zu profitieren, ist es diesen offensichtlich möglich, einen sehr langen Fußweg zu bewältigen. Auch fast alle Beschäftigten, die mit dem PKW anreisen, müssen das Parkhaus P3 benutzen.

Die Verwaltung hält die ursprüngliche Forderung des UKT von 300 Parkplätzen gleichwohl für angemessen, um die Entwicklung der Augenklinik zu unterstützen und dem neuen Standort Rechnung zu tragen.

Um den Bedarf an Stellplätzen für Beschäftigte zu minimieren, hat die Verwaltung gemeinsam mit dem Personalrat des UKT eine Initiative zur Einführung eines Jobtickets ergriffen. Dieses wurde mit Unterstützung des Klinikumsvorstand, des Verkehrsverbundes und des Landes im Januar 2014 eingeführt. Es wurde mit dem UKT vereinbart, zunächst die Effekte des Jobtickets auf den Parkdruck zu messen, und dann über den Umfang der notwendigen Erweiterung der Parkierungsflächen zu entscheiden. Obwohl das Jobticket eine Steigerung

der Bus-Nutzung um fast 80% erbrachte, blieb die Zahl der zurückgegebenen Parkberechtigungen weit hinter den Erwartungen zurück. Eine plausible Erklärung fehlt hierfür bis heute, die wissenschaftliche Begleitforschung soll hierzu noch Erkenntnisse liefern. Die Verwaltung hat im Sommer 2014 nach Auswertung der Jobticket-Effekte den unveränderten Bedarf von 300 Stellplätzen anerkannt.

Im Januar 2015 reichte das UKT einen Bauantrag für ein Parkhaus gegenüber der neuen Augenklinik mit 500 Stellplätzen ein. Zusätzlich zu den bereits von der Verwaltung akzeptierten 300 Stellplätzen wurde nun ein weiterer Bedarf von rund 100 Stellplätzen für Beschäftigte, die seit 2010 im Parkhaus Ebenhalde parken, sowie für Beschäftigte der Forschungsinstitute im Neurocampus angemeldet. Im beantragten Parkhaus soll durch eine Rochade Platz für 300 Patientenstellplätze entstehen, davon 198 für die Patienten der Augenklinik. Der damit neu formulierte Bedarf von zusätzlichen Patientenstellplätzen am neuen Parkhausstandort kann aus Sicht der Verwaltung auch im bisherigen Parkhaus P4 abgedeckt werden.

Die HNO betreibt schon heute eine Patientenvorfahrt und verweist die Begleitpersonen auf das Parkhaus P4, wenn die Patienten selbst nicht gehfähig sind. Dies hat sich in der Praxis bewährt. Auch wenn die Patienten der Augenklinik älter sind, ist doch festzuhalten, dass dies für ausnahmslos alle Patienten der HNO bisher so gut funktioniert hat, dass darüber nie eine Beschwerde geführt wurde. Der über 150 Parkplätze hinausgehende Bedarf für die Augenklinik erscheint aus Sicht der Verwaltung angesichts der heute verfügbaren Kapazitäten im Parkhaus König als Vorratsplanung auf lange Sicht, die derzeit nicht erforderlich ist und technische Entwicklungen der Logistik, die auch vor der Minimierung von Wartezeiten für Patienten nicht Halt machen werden, noch nicht berücksichtigt. Der Fußweg vom Parkhaus P4 zum neuen Eingang von Augenklinik und HNO kann mit vertretbarem Aufwand barrierefrei gestaltet werden. Dies scheint sachgerecht und wurde bedauerlicherweise beim Bau des Gesundheitszentrums und des Kinderhauses nicht erkannt und berücksichtigt.

Entwicklung des Klinikums und der Universität in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan

Die Verwaltung hat erstmals im Jahr 2012 und seither in regelmäßigen Abständen bei Universität, Land und Klinikum einen Masterplan für die künftige Entwicklung von Uni Morgentalle und Klinikum Berg eingefordert, um diese Bedarfe in den Entwurf für den künftigen Flächennutzungsplan integrieren zu können. Ein entsprechender Auftrag wurde aus Sicht der Verwaltung spät, nämlich im Herbst 2014 erteilt. Seit März 2015 liegen erste Entwürfe vor, die abschätzen lassen, wie sich Universität und Klinikum in den kommenden Jahrzehnten entwickeln werden (Anlage 2, präferiertes Szenario aus der Masterplanung UKT, und Anlage 3, Strukturplan).

Darin wird davon ausgegangen, dass sich das Klinikum auf seinen zentralen Bereich konzentriert und diesen erheblich umgestaltet. Die zwischen Parkhaus P5 und Schnarrenbergstraße gelegenen Wohnheime sollen abgerissen werden, so dass dort Platz für eine große unterirdische Parkierung und an Stelle des P5 ein Eingang des Klinikums entsteht. Um diesen zentralen Bereich sollen nach Süden die Gebäude für den Lehrbetrieb entstehen, zudem sind ein bis zwei weitere Baufelder für zusätzliche Forschungsgebäude vorgesehen. Der Entwurf des Masterplans folgt dem Prinzip der Konzentration im Kern. Dies ermöglicht bessere Abläufe im Klinikum und kurze Wege. Der absehbare Bedarf an Bauflächen für Kliniken und Forschungsgebäude ließe sich demnach auf dem Oberen Schnarrenberg unterbringen, ohne die Grenze zum Steinenberg zu überschreiten.

Damit folgt der Masterplan der städtischen Leitlinie, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. Die Verwaltung begrüßt daher den vorliegenden Entwurf ausdrücklich. Einschränkung muss jedoch angemerkt werden, dass dies eine große logistische und wirtschaftliche Herausforderung darstellt. Der Ausgriff auf den Steinenberg kann nur vermieden werden, wenn es dem Klinikum gelingt, vorhandene Bausubstanz in großem Maßstab abzubauen, Wohnnutzungen auf andere Grundstücke zu verlagern, dies zeitlich mit dem Bedarf an Neubaupläätzen zu koordinieren und die notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen.

Alternativen für die Parkierung

Für die Parkierung sieht der Masterplanentwurf verschiedene Lösungen vor. Die vom Lenkungskreis für das Projekt Masterplan favorisierte Variante konzentriert die Parkierung in einem Bauwerk für bis zu 1800 Fahrzeuge im Hang zwischen Schnarrenbergstraße und Eingang medizinischer Klinik. Die Zufahrt liegt an der Schnarrenbergstraße gegenüber Breiter Weg. Das vom Klinikum gewünschte Parkhaus gegenüber der Augenklinik mit 500 Stellplätzen ist Teil der Planung. Bleibt das Parkhaus P4 in der bisherigen Dimension erhalten, würde die Gesamtzahl der Stellplätze im Klinikumsbereich deutlich zunehmen.

Auf Bitten der Stadtverwaltung wurde durch das Land auch eine cursorische Alternativenprüfung für die Standorte neuer Parkierungsanlagen vorgenommen. Die Verwaltung hält es weiterhin für unerlässlich, die Entscheidung über das Parkhaus von der Einbettung in einen Masterplan und einer fundierten Prüfung der Alternativen abhängig zu machen. Nur so können Fehlentwicklungen vermieden und die beste Lösung identifiziert werden. Dieser Standard ist in der gesamten Stadt etabliert und hat sich sehr bewährt.

Im Kontext des Neubaus der Augenklinik und der Ziele des Bebauungsplans Klinikum Oberer Schnarrenberg hat die Alternativenprüfung der Standorte für die Parkierung folgende wesentliche Ergebnisse erbracht (siehe Anlage 4, Übersichtsplan Alternativen Parkierung):

Die vom UKT verlangte Größenordnung von 500 Stellplätzen lässt sich an den Standorten Parkhaus Augenklinik (1a), Breiter Weg (2), Fernheizwerk Morgenstelle (4), Sarchhalde (6) und Ebenhalde (7) realisieren. Die Standorte TG Augenklinik (1b), TG Bibliothek Morgenstelle (5), und TG IFIB (3) können jeweils für sich nur einen kleineren Teil der geforderten 500 Stellplätze aufnehmen.

Die Kosten eines Stellplatzes bewegen sich bei den Standorten Parkhaus Augenklinik (1a), Fernheizwerk Morgenstelle (4), Sarchhalde (6) und Breiter Weg (2) in einer Größenordnung von 13.000 bis 15.000 Euro pro Stellplatz. Der Standort Ebenhalde (7) erlaubt ein Parkhaus für über 1000 Fahrzeuge, setzt aber den Abriss des bestehenden Parkhauses voraus. Während hier pro Platz nur 12.000 Euro zu investieren sind, müsste die Abschreibung des Restwertes der vorhandenen 500 Stellplätze hinzu gerechnet werden, was die Gesamtkosten über 15.000 Euro je Stellplatz treibt. Die Standorte in Tiefgaragen bzw. am steilen Hang der Sarchhalde (1b, 3, 5, 6, 8) führen jeweils zu Stellplatzkosten über 30.000 Euro. Bei den Standorten 3 und 8 bestehen zudem noch Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen IFIB und Patientengarten der BG-Klinik.

Weitere wichtige Kriterien für die Standortwahl betreffen den Naturschutz und die Nähe zu den Zielen im Klinikum. Die Distanz zu den Zielen ergibt sich unmittelbar aus der beiliegenden Übersichtskarte. Im Hinblick auf Ziele des Umwelt- und Naturschutzes fällt nur der

Standort Sarchhalde stark ab, weil hier in bislang unberührte Landschaft eingegriffen werden muss. Alle anderen Standorte belegen entweder vorhandene Baufelder oder bereits überbaute Flächen.

Als weiterer Aspekt kommt noch die dynamische Entwicklung im Bereich Morgenstelle dazu. Land und Universität gehen inzwischen davon aus, dass die Universitätsbereiche an der Morgenstelle in den nächsten Jahren durch Verlust an oberirdischen Stellplätzen und zunehmender Nutzungsintensität einen eigenen Bedarf von 500 Stellplätzen in einem Parkhaus haben. Für das UKT könnte nur dann ein Angebot im Bereich Morgenstelle geschaffen werden, wenn sowohl das Parkhaus Ebenhalde (7) mit 1000 Stellplätzen als auch das Parkhaus Morgenstelle mit 500 Stellplätzen neu gebaut werden (4). Das ist nicht innerhalb eines Jahres machbar.

Das UKT verbindet den Termin der Eröffnung der Augenklinik mit der Bereitstellung neuer Parkierungskapazitäten. Die Verwaltung sieht daher keine Möglichkeit, den in Tübingen etablierten intensiven Prozess der Alternativenentwicklung und –prüfung mit der Bürgerschaft durchzuführen. Weil die wesentlichen Informationen auch erst seit dem 16. März vorliegen, hat sich die Verwaltung zu einer verkürzten internen Alternativenprüfung entschlossen, um dem Gemeinderat eine Entscheidung über mehr als nur einen Vorschlag zu ermöglichen. Im Ergebnis dieser Alternativenprüfung stellen sich, wie oben dargestellt, die Variante 1 (Parkhaus Augenklinik) und die Variante 2 (Parkhaus Breiter Weg in Kombination mit ebenerdigen Stellplätzen am Standort 1) als die sinnvollsten Möglichkeiten heraus. Nur diese beiden Varianten werden nachfolgend ausführlich dargestellt und gegeneinander abgewogen.

Variante 1: Parkhaus Augenklinik

Am Standort 1, Augenklinik ist ein Parkhaus mit ca. 500 Stellplätzen vorgesehen. In diesem sind, wie in Anlage 5 ersichtlich, Stellplätze sowohl für Beschäftigte als auch für Besucher und Patienten geplant. Das Parkhaus soll eingegrünt und mit einer abweichend vom Baugebrauch gestalteten Fassade versehen werden.

Für den Standort spricht die vergleichsweise einfache bauliche Herstellung. Darüber hinaus befindet er sich in unmittelbarer Nähe zur Augenklinik, zur HNO und zur geplanten Pathologie. Bei einer Weiterentwicklung des UKT bzw. der Forschungsgebäude auf dem Steinenberg läge er auch für diese günstig.

Gegen den Standort spricht, dass damit das letzte verfügbare Baufenster für ca. zwei Forschungsgebäude o.ä. auf dem Schnarrenberg bebaut wird. Weitere Entwicklungen könnten nur in der Sarchhalde, auf dem Steinenberg oder durch Abbruch von Gebäuden ermöglicht werden.

Weiterer Nachteil des Parkhauses ist die planungsrechtliche Situation. Nach Auffassung der Verwaltung kann ein Parkhaus an diesem Standort nur genehmigt werden, wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt oder der vorhandene Bebauungsplan geändert wird. Ein Fertigstellungstermin des geplanten Parkhauses im April 2016 kann nach Auffassung der Verwaltung nicht sicher zugesagt werden.

Erläuterung Bauplanungsrecht

Da die planungsrechtliche Situation komplex und umstritten ist, erfolgt eine kurze Erläuterung auf Grundlage einer ersten Prüfung durch die Verwaltung, bei der zwei Fragen im Vordergrund stehen:

- a) Ist der 1996 aufgestellte Bebauungsplan so fehlerhaft, dass er nichtig ist und seine Festsetzungen nicht mehr angewendet werden müssen?
- b) Kann das eingereichte Parkhaus von der Verwaltung ohne Änderung des Planungsrechts genehmigt werden?

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Oberer Schnarrenberg“ kann das geplante Parkhaus zunächst weder genehmigt noch befreit werden, da es in drei Punkten den Grundzügen der Planung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB widerspricht:

- Im Geltungsbereich des für das Vorhaben maßgebenden Bebauungsplanes wurden oberirdische Garagen ausgeschlossen.
- Das geplante Parkhaus überschreitet die südwestliche und insbesondere die nordwestliche Baugrenze zum Steinenberg nicht nur unwesentlich und tangiert in erheblichem Maß Pflanzgebote. Diese könnten nur noch völlig unzureichend umgesetzt werden.
- In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurde die Anzahl von Parkplätzen auf die notwendigen Parkplätze beschränkt. Eine Abweichung von der Festsetzung nach § 56 LBO würde diese Festsetzung aushebeln.

Das UKT hat daher im November 2014 ein Rechtsgutachten durch Herrn Prof. Büchner erstellen lassen, das der Verwaltung seit dem 16.03.2015 ebenfalls vorliegt. Herr Prof. Büchner kommt zu dem Schluss, dass die im Bebauungsplan "Oberer Schnarrenberg" (Nr. 432) angegebenen Rechtsgrundlagen einzelner Festsetzungen fraglich sind und einer richterlichen Überprüfung nicht standhalten würden. Auch die Begründung des Bebauungsplans wird in dem Rechtsgutachten für unzureichend gehalten.

Aus den Bebauungsplanakten ist die planerische Intention des Bebauungsplanes, der im Übrigen Mitte der 90er Jahre in sehr enger Abstimmung mit dem UKT erstellt wurde, jedoch deutlich ablesbar und von Rechtsgrundlagen gedeckt:

- Das Klinikareal sollte soweit möglich vom Individualverkehr durch Schrankenanlagen getrennt bleiben, Stellplatzanlagen sollten in der Nähe der Zufahrten sein, um möglichst wenig MIV ins Gebiet hereinzuziehen. Dies sollte insbesondere durch Erweiterung der bestehenden Parkieranlagen erfolgen. Im Bereich der geplanten Institute auf dem Oberen Schnarrenberg sollten mit der gleichen Begründung Tiefgaragen nur unter den beiden östlichen Gebäuden auf dem oberen Schnarrenberg errichtet werden. Die Anbindung an den ÖPNV sollte gestärkt und eine Buslinie durch das Klinikgebiet geführt werden.
- Damals bestand ein Überangebot an Stellplätzen für die Klinikgebäude. Außerdem hatte das Land damals wenig Geld und wollte so wenig wie möglich in Stellplätze investieren.
- Ein weiteres Ziel war es, die Freiflächen zwischen den Gebäuden zu begrünen und durch Pflanzgebote einen Übergang zur freien Landschaft herzustellen. Die Eingriffe der Bebauung sollten soweit möglich minimiert werden.

Nach der ersten rechtlichen Einschätzung durch die Verwaltung verhält es sich so, dass der

Bebauungsplan tatsächlich nur Festsetzungen trifft, die grundsätzlich in Bebauungsplänen getroffen werden können, und damit vermutlich auch vor einem Gericht Bestand hätten. Eine Nichtigkeit des Bebauungsplans oder darin aufgenommener Festsetzungen besteht aus Sicht der Verwaltung zunächst nicht, da der Wille des Gemeinderats und des UKT, den MIV zu minimieren, in dem Verfahren und aus den Bebauungsplanakten sehr deutlich wird. Jedoch ist es ebenfalls so, dass sowohl die Art der Festsetzungen als auch die Begründung nicht mehr einem heutigen Standard entsprechen würden und keine verbindliche Aussage möglich ist, wie ein Verwaltungsgericht urteilen würde.

Selbst wenn die Verwaltung jedoch in einer ausführlichen rechtlichen Prüfung zu der Auffassung gelangen würde, dass der Bebauungsplan „Oberer Schnarrenberg“ nichtig ist, gilt der Bebauungsplan weiter, solange er nicht von einem Gericht oder auf der Grundlage eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses durch die Verwaltung in einem Verfahren aufgehoben wird. Die Verwaltung selbst hat keine „Normverwerfungskompetenz“, die es ihr erlauben würde, die damaligen planungsrechtlichen Festsetzungen des Gemeinderats zu verwerfen und eine Genehmigung zu erteilen.

Aus Sicht der Verwaltung wäre daher für eine Genehmigung des vorliegenden Baugesuchs eine Änderung des vorhandenen Planungsrechts erforderlich, selbst wenn Gemeinderat, Verwaltung und Öffentlichkeit einstimmig für die Erstellung des Parkhauses votieren würden.

Variante 2: Parkhaus Breiter Weg / Parkplatz Augenklinik

Diese Variante (siehe Anlage 6) besteht aus einem ebenerdigen Parkplatz mit ca. 150 Stellplätzen am Standort 1, der vom UKT für das Parkhaus vorgesehen ist, und einem neuen Parkhaus mit ca. 500 Stellplätzen am Standort 2, Breiter Weg in der Haarnadelkurve zur Schnarrenbergstraße. Hier bestehen etwas mehr als 100 ebenerdige Stellplätze, die vom Land genutzt werden, so dass knapp 400 neue Plätze hinzukommen würden. In der Summe entspricht diese Variante daher mindestens den etwa 500 Stellplätzen, die das UKT für erforderlich hält.

Die Verbindung vom Parkhaus Breiter Weg zum Klinikum würde einerseits durch eine Verlegung der Bushaltestelle Breiter Weg zum Ausgang des Parkhauses vom Oberdeck zur Schnarrenbergstraße und andererseits durch einen beleuchteten Treppenweg mit einer Länge von etwa 150m von der Schnarrenbergstraße zur Otfried-Müller-Straße hergestellt. Der Weg vom Parkhaus zu den Wohnheimen und zum Hirnforschungscampus ist für einen gesunden Menschen bergauf in 5 Minuten zu bewältigen. Bis zum Eingang der medizinischen Klinik sind es etwa 7 Minuten. Mit dem Bus ist man alle 5 Minuten in nur einer Minute Fahrzeit am Klinikum Berg.

Der Bau des Parkhauses Breiter Weg würde eine Reorganisation der Stellplätze im Klinikum erfordern:

- 150 Stellplätze Verlagerung Parkplätze an den bestehenden Wohnheimen
- 100 Stellplätze für Forschungsinstitute Hirncampus
- 100 Stellplätze Ersatz Parkberechtigung Ebenhalde für Beschäftigte
- 100 Stellplätze Ersatz bestehende Stellplätze Breiter Weg

Im Detail würde das folgendes bedeuten: Für Wohnheimbewohnerinnen und -bewohner, die

am UKT arbeiten und ihr Auto daher selten benötigen, werden die Stellplätze in das neue Parkhaus verlegt. Schon in wenigen Jahren sollen diese Wohnheime gemäß Masterplan abgebrochen werden. Die Verwaltung hat dem UKT dafür Ersatzflächen südlich des Breiten Wegs angeboten. Die Stellplätze im Parkhaus Breiter Weg könnten diesen Gebäuden dann baurechtlich zugeordnet werden. Es handelt sich für diesen Personenkreis also um eine Interimslösung, die zudem kostengünstig die Schaffung von Wohnraum ohne teure Tiefgaragen ermöglicht.

Die Stellplätze für den Neurocampus werden ebenfalls im Parkhaus Breiter Weg ausgewiesen. Für diese Beschäftigten werden die Wege zum Parkhaus zwar länger und steiler, im Vergleich zu den Wegen, die im Campus Morgenstelle von der Bushaltestelle oder dem Parkplatz bis zum Arbeitsplatz zurückgelegt werden müssen, stellt dies aber keine ungewöhnliche Belastung dar.

Die frei werdenden 150 Stellplätze an den Wohnheimen an der Otfried-Müller-Straße können gezielt für Klinikbeschäftigte in der medizinischen Klinik zur Verfügung gestellt werden. Mit der Verlagerung der Parkierung für den Neurocampus würden dann 250 Stellplätze in den Parkhäusern P4 und P5 für Patienten und Besucher frei. Rund 100 Beschäftigte, die bisher in der Ebenhalde parken, würden durch das Parkhaus Breiter Weg näher an den Arbeitsplatz gelangen als heute. Anders als heute könnten sie das Klinikum auch fußläufig gut erreichen.

Auf dem neu anzulegenden Parkplatz neben der Augenklinik würden 150 zusätzliche ebenerdige Stellplätze entstehen, die für Besucher und Patienten reserviert sind. Diese Stellplätze können je nach Bedarf auch mit einer festen Oberfläche hergestellt werden und durch Terrassierung in zwei nahezu ebene und barrierefrei erschließbare Parkflächen aufgeteilt werden.

Vorteil dieser Variante 2 ist, dass sie planungsrechtlich leichter umzusetzen ist. Für ein Parkhaus am Breiten Weg gelten nicht die engen Vorschriften des Bebauungsplans Oberer Schnarrenberg. Es besteht eine Ortsbausatzung „Grenze des Erweiterungsgebiets der Universität Tübingen“. Auf Grund der bestehenden Vorprägung durch den Parkplatz sowie der vorhandenen Bebauung auf der anderen Seite des Breiten Wegs (Breiter Weg 10 mit Parkierungsanlage) und der Schnarrenbergstraße (Gebäude Nr. 1/VBA) ist dieser Bereich noch als Innenbereich anzusehen und eine Genehmigung nach §34 BauGB anzustreben.

Ebenerdige Stellplätze neben der Augenklinik lassen sich als Interimszustand ebenfalls genehmigen, eine dauerhafte Genehmigung wäre nach den Festsetzungen des B-Plans jedoch nicht möglich.

Darüber hinaus bietet diese Variante den Vorteil, dass das letzte verfügbare Baufeld auf dem Schnarrenberg weiter für höherwertige Bauvorhaben zur Verfügung steht. Im Masterplan ist vorgesehen, an Stelle der heutigen Baracken des Lehr- und Lerngebäudes ein Institutsgebäude und im Freiraum zwischen der Augenklinik und der Virologie die Pathologie zu errichten. Das würde es ermöglichen, nach dem Umzug und dem Abriss der Baracken eine Tiefgarage für die gesamte Baufläche zu errichten, die in einem zweiten Bauabschnitt in den Bereich des provisorischen Parkplatzes ausgedehnt wird. So könnten insgesamt rund 300 Stellplätze auf einer Ebene und deutlich näher an der Augenklinik als im beantragten Parkhaus errichtet werden. Die Verwaltung hält dafür einen Zeitraum von etwa einem Jahrzehnt für realistisch.

Nachteil der Variante 2 ist die geringere Zahl an Patientenstellplätzen unmittelbar an der Au-

genklinik während der provisorischen Phase und der Bedarf an einer Reorganisation der Parkierung im Klinikum, da ein großer Teil der Stellplätze für Bewohner an den Breiten Weg verlegt werden müsste. Weiterer Nachteil ist, dass für einige Nutzergruppen etwas längere Fußwege entstehen würden und eine neue Fußwegeverbindung zwischen Schnarrenbergstraße und Klinikum gebaut werden müsste.

Finanziell ist diese Variante etwas teurer, da das Parkhaus Breiter Weg etwas aufwändiger ist, die hier bestehenden Parkplätze überbaut würden und die provisorischen Stellplätze im Bereich der Augenklinik zusätzlich hergestellt werden müssten. Falls die Baufelder später benötigt werden und die provisorischen Stellplätze in TG-Stellplätze umgewandelt werden, entstehen weitere Kosten. Diesen wären jedoch die ersparten Grundstückskosten gegenüberzustellen, da ja die Baufelder beim Bau eines Parkhauses nicht zur Verfügung stehen würden.

Entlastung der Kernstadt vom Durchgangsverkehr

Die Verlagerung der Augenklinik vom Tal auf den Berg stellt zunächst keine Verschlechterung der Verkehrssituation dar. Fahrzeuge, die bisher zur Augenklinik fahren, haben die Kernstadt immer befahren. Für das Ziel, insbesondere die Weststadt vom Klinikverkehr zu entlasten, sieht die Verwaltung zwei Maßnahmen als besonders geeignet an: Den Bau eines neuen Anschlusses an den Hagellocher Weg, bevorzugt als Kreisel, und die Sperrung der Abbiegemöglichkeit von der Herrenberger Straße in die Schnarrenbergstraße. Beide Maßnahmen gemeinsam lassen eine starke Verlagerung des Klinikverkehrs auf den Hagellocher Weg erwarten. Die Standorte der beiden Parkhäuser unterscheiden sich nicht mehr relevant, wenn beide Maßnahmen umgesetzt sind. Die Fahrstreckendifferenz von 700m zwischen den Einmündungen Breiter Weg und Elfriede-Aulhorn-Straße führen nicht dazu, dass die Anfahrt durch die Weststadt über den Ring um den alten Botanischen Garten zeitlich vorteilhaft wird.

Aus Sicht der Verwaltung hat die Begrenzung der Stellplatzzahl am Klinikum in den letzten 20 Jahren die gewünschte Wirkung entfaltet. Der Bustakt zum Klinikum Berg konnte fast verdreifacht werden, die Zahl der Fahrgäste hat sich mehr als verdoppelt, der Anteil des Autoverkehrs am Klinikverkehr ging zurück. Bei einem größeren Stellplatzangebot wären diese Effekte nicht im selben Umfang eingetreten. Auch die Einführung des Jobtickets war nur möglich, weil dem Klinikum bewusst war, dass die Stadt Anstrengungen zur Vermeidung von Autoverkehr erwartet. Zur Erhaltung dieser Lenkungswirkung sollte daher mit dem Klinikum in beiden Varianten des Parkhausbaus eine Vereinbarung angestrebt werden, die auch für die Zukunft absichert, dass das Klinikum die Stadt in ihren Zielen der Minimierung des Autoverkehrs auf das erforderliche Maß unterstützt. Dazu gehört u.a. eine Fortführung des Jobtickets, die Einführung von elektronischen Mitfahrbörsen für Beschäftigte, Abbau von Subventionierungen des Parkens durch angemessene Parkgebühren, Förderung des Radverkehrs insbesondere von Pedelecs und ein aktives Mobilitätsmanagement. In „Mobilität 2030“ hat der Gemeinderat hierzu Leitlinien definiert. Das UKT hat hierzu aktive Bereitschaft zur Mitwirkung signalisiert.

Mittelfristig ist aus Sicht der Verwaltung der Bau der Regionalstadtbahn zum Klinikum die beste Lösung für die Konflikte zwischen den Zielen des Umweltschutzes und des Schutzes der Menschen in der Stadt vor den negativen Folgen des Autoverkehrs einerseits und den Bedürfnissen des Klinikums und seiner Patienten und Beschäftigten andererseits.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Bauantrag für das Parkhaus am Standort Schnarrenberg abzulehnen und das UKT auf den Standort Breiter Weg in Verbindung mit einem ebenerdigen Stellplatz gegenüber der Augenklinik zu verweisen. Dieser Vorschlag ist das Ergebnis eines schwierigen Abwägungsprozesses, der sich wie folgt darstellt:

Während die Variante 1 zunächst einfacher und leichter realisierbar erscheint, ist sie nur mit einem geänderten Planungsrecht umsetzbar. Variante 2 ist demgegenüber planungsrechtlich einfacher umsetzbar, müsste jedoch in allen Einzelementen (Parkhaus Breiter Weg, Zuwegung zum UKT, provisorische Stellplätze) neu geplant werden.

Im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Entwurf des Masterplans (Anlagen 2 und 3) weist Variante 2 eine hohe Zukunftssicherheit aus. Das vorgeschlagene Großparkhaus im Hang des Schnarrenbergs liegt mit seiner Einfahrt dem Parkhaus Breiter Weg direkt gegenüber. Im Falle seiner Realisierung erscheint sogar eine Verbindung beider Parkhäuser sinnvoll. Wegen der sehr großen Zahl von Stellplätzen (in der Summe dann über 2000) können dann auch technische Aufstiegshilfen wie etwa ein Schrägaufzug im Parkhaus sinnvoll werden. Die Sarchhalde als potentielle Erweiterungsfläche für den Forschungscampus grenzt ebenfalls direkt an das Parkhaus an, so dass auch im Fall der Bebauung dieser Flächen das Parkhaus richtig positioniert ist und genutzt werden kann.

Auch Variante 1 stimmt mit dem Entwurf des Masterplans überein. Die Positionierung des Parkhauses ist jedoch vermutlich nur dann richtig, wenn das Parkhaus nicht den Abschluss der Bebauung darstellt, sondern durch mindestens eine oder zwei Gebäudezeilen auf dem Steinenberg ergänzt wird. Ein Abschluss des Klinikums zum Steinenberg durch ein Parkhaus ist optisch und logistisch unerwünscht, den Verkehr von der Schnarrenbergstraße bis zum äußersten Rand des Klinikums zu führen, produziert Konflikte. Hingegen wäre eine zentrale Erschließung eines um eine maßvolle Bebauung des Steinenbergs ergänzten Klinikcampus städtebaulich sinnvoll. Im bisherigen Entwurf des Masterplans fehlen aber konkrete Aussagen zum Erweiterungsgebiet Steinenberg. Diese können erst im Sommer vorgelegt werden.

Im Hinblick auf die Kosten ist Variante 1 leicht im Vorteil, dies ist jedoch angesichts der Dimension der gesamten Planungen am Schnarrenberg eher von untergeordneter Bedeutung. Vorstellbar wäre, dass von der Stadt die Kosten für die Verlegung der Bushaltestelle und des Treppenwegs zur Klinik finanziert werden könnten, um für das UKT die aktuelle finanzielle Dimension etwas zu entschärfen. Hierfür sieht die Verwaltung gute Chancen auf Förderung durch das neu aufgelegte Programm zur Verbesserung der Fußwegeninfrastruktur durch das Land. Die Belastung des Haushaltes kann in so kurzer Zeit nicht gesichert prognostiziert werden. Eine erste Schätzung geht von etwa 200.000 Euro aus.

Der größte Vorzug der Variante 2 besteht im sparsamen Umgang mit den Flächen. Bebaut wird ein sonst kaum nutzbares Gelände in einem steilen Hang an einer Haarnadelkurve, das versiegelt ist und von drei Seiten von Verkehr umströmt. Der Standort des ebenerdigen Parkplatzes an der Augenklinik bleibt für eine höherwertige Nutzung offen. Für den Fall, dass es zu einem Engpass für Klinikum oder Universität bei Bauflächen kommt, steht er zur Verfügung, ohne dass auf den Steinenberg ausgegriffen werden muss.

Die Verwaltung hält in der Abwägung der Vor- und Nachteile beider Alternativen das Parkhaus Breiter Weg kombiniert mit einem ebenerdigen Stellplatz an der Augenklinik für die bessere Lösung.

Dieses Parkhaus erfüllt das Ziel des sparsamen Umgangs mit der Fläche und macht eine Bebauung des Steinenbergs weniger wahrscheinlich. Die verkehrliche Anbindung ist besser als am beantragten Standort am Ende des Klinikumsgeländes: Störender Parkverkehr im Klinikbereich wird um mehr als die Hälfte geringer ausfallen als beim Bau des Parkhauses Augenklinik. Der Standort passt zur Masterplanung, er verweist nachgeordnete Parknutzungen an den Rand des Klinikgeländes ohne besondere Härten zu erzeugen. Wirtschaftlich unterscheiden sich die beide Varianten nicht elementar, die Refinanzierung über Parkgebühren scheint gut möglich.

Die Nachteile der Variante 2 betreffen eine größere Komplexität der Reorganisation der Parkierung, teilweise längere Fußwege für einige Nutzergruppen sowie die Unterbringung eines Teils der neuen Patientenstellplätze im Parkhaus P4 an Stelle des geplanten Parkhauses. Dies fällt aus Sicht der Verwaltung geringer ins Gewicht als die Vorteile.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich mit dem planungsrechtlichen Verfahren für das Parkhaus neben der Augenklinik zu beginnen und dafür andere Planungen entsprechend zurück zu stellen. Die Details der Planung, insbesondere die jetzt vorgesehene Überschreitung der heutigen Baugrenzen, werden zu Beginn des planungsrechtlichen Verfahrens geklärt, damit früh Planungssicherheit geschaffen werden kann.

Die Verwaltung hat das UKT bereits in Gesprächen über den eingereichten Bauantrag darauf hingewiesen, dass die Überschreitung der Baugrenze nach Nordwesten einen Grundzug der Planung berührt und das Parkhaus daher entweder ein weiteres Stockwerk benötigt oder auf 450 Stellplätze reduziert werden müsste. Ein zusätzliches Stockwerk würde entweder eine Befreiung in der Höhe oder eine Absenkung des Erdgeschoss um einen Meter erforderlich machen. Die Verwaltung hält es für richtig, an diesem Grundzug der Planung auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzuhalten.

Die Stadtverwaltung hat dem UKT bereits zugesichert, dieses Verfahren bis zur Sommerpause zum Auslegungsbeschluss und vor der Winterpause zum Satzungsbeschluss zu bringen, falls der Gemeinderat einen entsprechenden Auftrag erteilt.

- 4.2. Die in einem Teil der Anträge aufgeführte Lösungsalternative, das Parkhaus sofort zu genehmigen, kann die Verwaltung aus rechtlichen Gründen nicht anbieten, da aus ihrer Sicht der bestehende Bebauungsplan dies nicht zulässt. Dieser Weg ginge nach heutiger Sicht nur, wenn zunächst eine Ablehnung des Baugesuchs erfolgt, das UKT als Antragssteller dagegen klagt und ein Verwaltungsgericht die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Aus Sicht der Verwaltung ist dies daher keine sinnvolle Lösungsvariante.

Sollte der Gemeinderat dennoch die Genehmigung des Parkhauses ohne planungsrechtliches Verfahren wollen, würde die Verwaltung in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium ein Rechtsgutachten beauftragen, um zu klären, ob dies juristisch möglich ist und welche Schritte hierfür erforderlich sind. Eine Genehmigung ohne dieses Gutachten wäre aus Sicht der Verwaltung direkt angreifbar und damit wertlos.

5. Finanzielle Auswirkung

Mit Umsetzung der von der Verwaltung empfohlenen Variante 2 werden voraussichtlich Kosten für die Verlegung einer Bushaltestelle und für einen Treppenweg anfallen. Details zu Kosten und Fördermöglichkeiten bzw. Förderumfang durch das Land lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffern.

6. Anlagen

Luftbild (Anlage 1)

Szenario aus der Masterplanung Schnarrenberg, UKT 16.03.2015 (Anlage 2)

Entwurf Strukturplan Schnarrenberg (Anlage 3)

Übersicht Standortalternativen Parkhaus UKT (Anlage 4)

Parkierung UKT, Schnarrenberg – Variante 1 (Anlage 5)

Parkierung UKT, Schnarrenberg – Variante 2 (Anlage 6)

Stellungnahme des UKT zur Beschlussvorlage (Anlage 7)