

**Universitätsstadt Tübingen**

Fachabteilung Projektentwicklung

Hopfner, Karin Telefon: 07071-204-2627

Wulfrath, Uwe Telefon: 07071-204-2621

Gesch. Z.: 72/wu/

Vorlage

129/2016

Datum

06.04.2016

**Beschlussvorlage**zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Weitere Vorgehensweise am Hechinger Eck nördlich der Heinenstraße</b>
Bezug:	505/2016: Interfraktioneller Antrag: Entwicklung Hechinger Eck 360/2014 Bezahlbarer Wohnraum am Hechinger Eck
Anlagen: 0	Anlage 1: Bericht Vorbereitungsgruppe Anlage 2: Städtebauliches Konzept Anlage 3: Städtebauliches Konzept (Themenblatt) Anlage 4: Städtebauliches Konzept 2009

---

**Beschlussantrag:**

Dem Plankonzept für das Hechinger Eck und der in der Vorlage beschriebenen Vorgehensweise werden zugestimmt.

**Ziel:**

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Hechinger Ecks geschaffen werden. Die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum soll dabei unter Beibehaltung der wesentlichen Qualitätsmerkmale der bisher im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ entstandenen Quartiere im Fokus stehen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum in Tübingen ist ungebrochen groß. Vor diesem Hintergrund soll bei der Quartiersentwicklung am Hechinger Eck (Fläche zwischen Grundschule Hechinger Eck und Heinlenstraße) der Fokus auf dem kostengünstigen Bauen und Wohnen liegen. Da langfristig bezahlbarer Wohnraum nur geschaffen werden kann, wenn sämtliche Möglichkeiten für Kosteneinsparungen ausgeschöpft werden, hat die Stadtverwaltung die in Vorlage 360/2014 beschlossene „Vorbereitungsgruppe Hechinger Eck“ einberufen. In dieser Gruppe haben sich Experten aus verschiedenen Fachrichtungen zwischen Dezember 2014 und Mai 2015 mehrere Male getroffen und sich interdisziplinär mit der Frage beschäftigt, wie am Hechinger Eck auf Dauer bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Als Ergebnis hat die Vorbereitungsgruppe Handlungsempfehlungen für die weitere Vorgehensweise erarbeitet (Anlage 1).

Parallel dazu ist die Stadtverwaltung mit den Stadtwerken Tübingen (SWT) dabei, alternative Standorte für die vollautomatischen Parkhäuser im Loretto-Areal und im Französischen Viertel zu untersuchen, da die technischen Probleme in diesen Anlagen zunehmen und eine Reparatur nach Aussage der SWT wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist. Bei der Prüfung von Alternativstandorten für die Stellplätze wurde auch die Fläche am Hechinger Eck nördlich der Heinlenstraße genauer betrachtet.

In einem interfraktionellen Antrag (Vorlage 505/2016) wurde die Stadtverwaltung aufgefordert, zeitnah die Planungen am Hechinger Eck voranzutreiben, eine Konzeption für die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln und dabei zu prüfen, inwieweit sich der Standort für genossenschaftliches Wohnen eignet.

### 2. Sachstand

Die Handlungsempfehlungen der Vorbereitungsgruppe beziehen sich im Wesentlichen auf die Themen Städtebau, Baukonstruktion, Liegenschaften sowie Finanzierungs- und Rechtsformen. Die Arbeit der Vorbereitungsgruppe wurde in einem Bericht zusammengefasst und bietet eine wichtige Grundlage, wie am Hechinger Eck im Hinblick auf Bezahlbarkeit und Kosteneinsparungen die Planungen vorangetrieben werden können. Die Diskussionen und Ergebnisse der Vorbereitungsgruppe zeigen deutlich, dass langfristig bezahlbarer Wohnraum nur durch ein durchdachtes Zusammenspiel verschiedener Faktoren auf der baulichen wie auf der organisatorischen bzw. konzeptionellen Ebene geschaffen werden kann. Im Folgenden werden die wesentlichen Empfehlungen der Experten, die am Hechinger Eck weiterverfolgt werden sollen, kurz dargestellt. Ausführlichere Erläuterungen können dem Bericht der Vorbereitungsgruppe in der Anlage entnommen werden.

#### 2.1. Städtebau

Im Bereich Städtebau empfiehlt die Vorbereitungsgruppe folgende Maßnahmen und Merkmale:

- **Parkierung:**  
Auch wenn Tiefgaragen als wesentlicher Kostenfaktor im Wohnungsbau gelten (Stellplatz 25.000 – 30.000 €), soll am Hechinger Eck die Parkierung unterirdisch erfolgen.

Eine oberirdische Parkierung (Parkhaus) ist an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar und würde viel knappes Bauland benötigen. Der aktuelle Bedarf der SWT nach einem Alternativstandort für das Parkhaus Loretto soll für das neue Quartier am Hechinger Eck als Chance genutzt werden, um eine kostengünstige Lösung für die Parkierung anzubieten. Die SWT sollen dafür gewonnen werden, unter dem Hechinger Eck eine Tiefgarage, in der der Stellplatzbedarf des Loretto-Areals, der Neubebauung und des Bestands untergebracht wird, zu errichten und dafür ein kostendeckendes Betriebs- und Finanzierungskonzept mit möglichst geringen Kosten für die Nutzer zu entwickeln.

Nachdem bereits im Vorfeld der Vorbereitungsgruppe die Stadt und die SWT unter dem nördlichen Baublock eine zweigeschossige Tiefgarage diskutiert haben, regte die Vorbereitungsgruppe die Prüfung einer eingeschossigen Variante an, die sich flächig über das gesamte Baugebiet erstreckt, um so Kosten bei der Herstellung und der späteren Vermietung zu sparen (weitere Ausführungen siehe Punkt 2.5).

Zudem sollen wegen der verkehrsgünstigen Lage des Hechinger Ecks die Möglichkeiten der 2015 novellierten Landesbauordnung ausgeschöpft werden, indem durch eine Stellplatzsatzung der Bedarf von einem baurechtlich notwendigen Stellplatz pro Wohnung reduziert wird.

- Dichte/ Gebäudevolumen: Der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2009 soll laut Expertenmeinung dahingehend überarbeitet werden, dass Bereiche, in denen bisher Gebäudehöhen mit II+D und III+D vorgesehen sind, durch ein bis zwei zusätzliche Geschosse die Höhenentwicklung der Umgebung aufnehmen. Die ursprüngliche Gebäudehöhe zwischen 12 und 13 m soll auf 14,5 m erhöht werden, um wirtschaftliche Grundrisse und ggf. innenliegende Abstellräume bei einer flächigen Tiefgaragenunterbauung zu ermöglichen.
- Körnung: Da eine kleinteilige Bebauung Vielfalt und Mischung im Quartier garantiert, empfahl die Vorbereitungsgruppe diese beizubehalten, auch wenn bei größeren, gleichartigen Projekten wahrscheinlich in einigen Bereichen Einsparungen möglich wären. Die Vermarktung der Grundstücke an verschiedene, kleinere Projekte ermöglicht zudem am Hechinger Eck, viele unterschiedliche Konzepte für Kosteneinsparungen zu erproben.
- Nutzungsmischung: Angesichts der Vorteile von Nutzungsmischung (Belebung des Quartiers, kurze Wege durch wohnortnahe Angebote etc.) soll die Forderung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss beibehalten werden. Da Nutzungsmischung meistens jedoch eine Quersubventionierung durch die Wohnflächen bedingt, soll sie nicht flächendeckend, sondern nur an städtebaulich wichtigen Stellen gefordert werden: An den Blockecken zur Hechinger Straße und am geplanten Platz im Norden soll nach Meinung der Experten im Erdgeschoss Wohnen ausgeschlossen werden.

## 2.2. Liegenschaften

Im Bereich Liegenschaften kam die Vorbereitungsgruppe zum Schluss, dass die bisherige Vorgehensweise der Stadtverwaltung, Grundstücke in einem sog. „Wettbewerb der Ideen“ zu Festpreisen zu vermarkten, beibehalten werden soll. Für die Festlegung der Grundstückspreise am Hechinger Eck soll ein Modell entwickelt werden, bei dem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in besonderer Weise berücksichtigt wird. Die großen Einflussmöglichkeiten der Stadt, die sich v.a. aus dem Vermarktungsverfahren ergeben, sollen ausgeschöpft

werden. Beim Thema Erbbau waren sich die Experten einig, dass bei dem regulär von der Stadt erhobenen Erbbauzins in Höhe von 4% angesichts des aktuell niedrigen Zinsniveaus keine Kosteneinsparungen erzielen lassen.

### 2.3. Hochbau

Hinsichtlich der Hochbauten diskutierte die Vorbereitungsgruppe, welche örtlichen Bauvorschriften kostentreibend wirken können. Als Beispiel wurden Balkone genannt. Am günstigsten sind Konstruktionen, die frei vor dem Gebäude auf eigenen Stützen stehen. An den den Straßen abgewandten Seiten sollen diese künftig zulässig sein. Entlang der Straße ist es städtebaulich aber nicht erwünscht, dass Stützen auf den Gehwegen die Last von Balkonen abtragen. Alle Festsetzungen für örtliche Bauvorschriften sollen bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes auf ihre Auswirkungen hinsichtlich der Baukosten überprüft werden.

Ein weiterer Kostenaspekt bei den Hochbauten ist die städtische Vorgabe, dass ein Verkauf von Grundstücken unter der Bedingung erfolgt, dass die Hochbauten den gesetzlich festgeschriebenen Wärmebedarf unterschreiten müssen. Angesichts der starken Dämmung, die zur Einhaltung der seit 01.01.2016 geltenden EnEV bereits notwendig ist, empfiehlt die Vorbereitungsgruppe diese Regelung zu überprüfen, da über den Standard der EnEV hinausgehende Verbesserungen der Wärmedämmung hohe Kosten verursachen und meist auch kostspielige Haustechnik erforderlich macht. Unter Experten ist darüber hinaus umstritten, ob dies ökologisch Sinn macht, weil der Energieverbrauch möglicherweise nur noch theoretisch errechnet, aber nicht mehr tatsächlich erreicht werden kann.

### 2.4. Finanzierungs-, Rechts- und Organisationsformen:

Auch wenn der Schwerpunkt der Vorbereitungsgruppe auf den städte- und hochbaulichen Fragestellungen lag, wurden mit den Experten auch unterschiedliche Organisations- und Finanzierungsmodelle besprochen. Der Fokus am Hechinger Eck soll nicht nur auf dem kostengünstigen Bauen liegen, sondern auch auf innovativen Projekten im nicht-baulichen Bereich, der ebenso wichtig bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist.

Angestrebt werden sollten nach Meinung der Experten langfristige Modelle als die „klassische“ soziale Mietwohnraumförderung, da diese nur für 15 oder 25 Jahre die Mieten deckelt, und die Mischung von gebundenen Mietwohnungen mit frei finanzierten Wohnungen in einem Gebäude, um räumliche Konzentrationen zu vermeiden. Abseits der gewöhnlichen Baugruppe soll am Hechinger Eck ein möglichst breites Spektrum an Projekt- und Organisationsformen (z.B. Genossenschaften) entstehen, die auf unterschiedliche Weise bezahlbaren Wohnraum schaffen. Da oft bei besonderen Wohnprojekten (z.B. Alten-WGs) viele Fragen und Bedenken hinsichtlich Organisation und Rechtsform bestehen, soll in geeigneter Form Interessierte über verschiedene Themen informiert und Kontakte zu vergleichbaren Projekten aufgebaut werden. Neben der Schaffung von preisgünstigen Mietwohnungen soll das Segment der Eigentumsbildung v.a. von einkommensschwächeren Haushalten am Hechinger Eck nicht aus den Augen verloren werden.

Die Finanzierungs-/ Organisationsformen sowie deren Langfristigkeit sollen bei den Vergabekriterien für die Grundstücke in besonderer Weise gewichtet werden.

## 2.5. Tiefgarage unter dem Hechinger Eck

### 2.5.1. Konzept:

Im Bereich Loretto-Areal/ Hechinger Eck kommt der Parkierung aktuell bzw. in den nächsten Jahren eine große Bedeutung zu. Aus den folgenden Gründen kamen die SWT und die Stadtverwaltung zum Schluss, das Thema am Hechinger Eck in einem größeren Maßstab gemeinsam zu betrachten:

- In bzw. um das Loretto-Areal sind kaum alternative, zeitnah bebaubare Flächen vorhanden, um die Stellplätze aus dem vollautomatischen Parkhaus Loretto zu verlagern. Die SWT benötigen wegen der technischen Probleme und hohen Betriebskosten eine zeitnah umsetzbare Lösung. Angesichts des großen Flächenbedarfs von Stellplätzen legt die Stadtverwaltung großen Wert auf eine städtebaulich verträgliche Integration der Parkierung. Alternativ wäre z.B. die Fläche des ehemaligen Autopalazzos für die Unterbringung von Stellplätzen denkbar gewesen. Diese Fläche ist auf Grund ihres Zuschnitts und der städtebaulichen Einfügung im Vergleich zum Hechinger Eck deutlich ungeeigneter.
- Angesichts der hohen Kosten, die im Wohnungsbau in der Regel für die Errichtung von notwendigen Stellplätzen in Tiefgaragen anfallen, ist die Stadtverwaltung am Hechinger Eck auf der Suche nach innovativen Parkierungskonzepten. Durch das Zusammenfassen der Stellplatzbedarfe in einer großen Tiefgarage und durch ein geeignetes Betreiber- und Finanzierungskonzept sieht die Verwaltung die Chance, die Kosten für die Parkierung zu senken. Wer z.B. gar kein Auto besitzt, soll die Möglichkeit erhalten, auf die kostspielige Erstellung eines Stellplatzes zu verzichten.
- Durch die Größe der Tiefgarage (z.B. nur eine Rampe, wirtschaftliche Erschließung) und durch eine Poolbildung mit nicht fest zugewiesenen Stellplätzen kann der Flächenbedarf reduziert werden (z.B. durch große Stellplatzanzahl Überbelegung der Tiefgarage möglich)
- Da durch die Bebauung am Hechinger Eck der vorhandene Parkplatz wegfällt, kann durch eine von den SWT errichtete Tiefgarage für die dortigen Nutzer/ Anwohner ein alternatives Angebot geschaffen werden (öffentliche anstatt privater Tiefgarage).

Unter Abwägung anderer Alternativstandorte und der o.g. Gründe kamen die SWT und die Stadtverwaltung gemeinsam zum Schluss, genauer zu prüfen, ob unter dem Hechinger Eck eine große Tiefgarage errichtet werden kann.

In Abstimmung mit den SWT hat die Stadtverwaltung Machbarkeitsstudien beauftragt, die zeigten, dass es möglich ist, sowohl in einer teilweise zweigeschossigen als auch in einer flächigen eingeschossigen Tiefgarage, den geschätzten SP-Bedarf aus der Neubebauung, dem Loretto-Areal und dem Bestandsquartier (Memminger Straße) aufzunehmen. Unter der Annahme, dass die eingeschossige Variante kostengünstiger ist, sind die SWT aktuell dabei, die Planungen für eine flächige Tiefgarage unter dem Hechinger Eck voranzutreiben, um darauf aufbauend die Wirtschaftlichkeit eines solchen Projekts genauer zu berechnen.

Im Folgenden werden die Eckpunkte der eingeschossigen, flächigen Tiefgarage zusammengefasst:

- Die gesamte Baufläche wird mit einer eingeschossigen Tiefgarage unterbaut, über der Hochbauten errichtet werden.

- Die Zu/Ausfahrt erfolgt von der Hechinger Straße aus, im Norden des mittleren Gebäudeblocks. Die Errichtung einer neuen Linksabbiegespur an der Kreuzung Hechinger Straße/ Bundesstraße in Richtung Innenstadt wird erforderlich.
- In jedem der drei Höfe gibt es zur Hechinger Straße hin einen öffentlichen, barrierefreien Ausgang aus der Tiefgarage.
- Die SWT erwerben ein kleines „Stellvertretergrundstück“ und erhalten die Erlaubnis, die restlichen Grundstücke zu unterbauen. Die Tiefgarage wird von vornherein statisch so dimensioniert, dass Hochbauten in Massivbauweise ihre Lasten abtragen können.
- Fahrradabstellanlagen werden ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht werden.
- Im Grundsatz handelt es sich um eine öffentliche Tiefgarage mit einem hohen Kontingent an Dauermietern, die aber keinen fest zugewiesenen Stellplatz erhalten. Durch die Poolbildung mit einer kalkulierten „Überbelegung“ und entsprechender Steuerung der Kurzzeitparker soll für Dauerparker jederzeit ein freier Stellplatz zur Verfügung stehen.
- Die Stadtverwaltung und die SWT werden Regelungen für das „Übereinander“ von Tiefgarage und Hochbauten sowie Lösungen für die Schnittstellen erarbeiten.
- Über der Tiefgarage werden die umliegenden Bauherren gemeinschaftliche Innenhöfe gestalten. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung in den Höfen werden die Funktionen des Bodens weitgehend erhalten (intensive Begrünung). Für eine hohe Freiraumqualität soll ein Konzept für Baumstandorte und Pflanzungen über der Tiefgarage mit entsprechenden Regelungen im B-Plan erarbeitet werden. Darüber hinaus werden an den Rändern des Quartiers zahlreiche Baumpflanzungen (v.a. entlang der Hechinger Straße) vorgesehen sowie die Freiräume im Grünzug zur Steinlach aufgewertet werden.

Stellplatzsatzung: Unter der Annahme, dass am Hechinger Eck wegen der verkehrsgünstigen Lage nicht jeder Haushalt ein Auto besitzen wird, soll durch eine entsprechende Satzung die Forderung eines Stellplatzes pro Wohnung unter eins reduziert werden. Der genaue Faktor für die Reduzierung wird noch Gegenstand weiterer Prüfungen sein.

Die Stadtverwaltung geht derzeit davon aus, dass für den Neubau (Gebäudevolumen entsprechend der Rahmenplanüberarbeitung) 100-160 Stellplätze erforderlich werden. (Bei 0,5 bis 0,8 Stellplätzen pro Wohnung - je nach geplanter Stellplatzsatzung.) Für die wegfallenden Stellplätze der GWG und auf dem städtischen Parkplatz werden 50-100 Stellplätze angesetzt. Als Ersatz für das Parkhaus Loretto haben die SWT einen Bedarf von ca. 130 Stellplätzen ermittelt (Erhalt von ca. 20 Kurzzeit-Stellplätzen im Parkhaus). Zusätzlich zu dem Bedarf aus den Wohnungen, die südlich der Heinlenstraße im Kontext der Unterbringung der Flüchtlinge entstehen ist somit in der Tiefgarage ein Bedarf von 320-430 SP unterzubringen. Bei dieser Schätzung ist noch nicht berücksichtigt, dass durch die Poolbildung Stellplätze „überbelegt“ werden können. In einem Testentwurf für eine eingeschossige Tiefgarage könnten rund 380 Stellplätze untergebracht werden.

#### 2.5.2. Miet- und Finanzierungsmodell

Ziel ist es, für die geplante Tiefgarage am Hechinger Eck ein Konzept zu entwickeln, das sowohl für die SWT hinsichtlich Herstellungs- und Betriebskosten wirtschaftlich tragfähig ist als auch für die Nutzer und die Bauherren der Hochbauten mit Kostenvorteilen verbunden ist. Als nächster Schritt wird im Auftrag der SWT die TG-Planung überarbeitet, um darauf auf-

bauend eine belastbare Berechnung der Baukosten erstellen zu können. Wenn diese Zahlen vorliegen, kann ein Modell mit genauen Miethöhen entwickelt werden. Zum aktuellen Diskussionsstand ist vorgesehen, dass die entstehenden Hochbauten für den baurechtlichen Stellplatznachweis Baulasten auf dem Tiefgaragengrundstück der SWT erhalten. Für die Eintragung einer Baulast ist eine Entschädigung an die SWT zu entrichten. Die genaue Höhe dieser Entschädigung steht auf Grund der noch ausstehenden Kostenberechnung noch nicht fest – klar ist, dass sie deutliche Einsparungen im Vergleich zu einem Tiefgaragenstellplatz bedeutet und weitere Kosten für die Anmietung auch nur dann anfallen, wenn man wirklich einen Stellplatz beansprucht.

Zum aktuellen Diskussionsstand ist vorgesehen, dass die SWT nur ein kleines Grundstück erwerben und die Unterbauung der Grundstücke dadurch entschädigen, dass die Mehrkosten für die Fundamente, die für die Lastabtragung der Hochbauten stärker dimensioniert werden müssen, übernommen werden. Die SWT können somit die Kosten für das Grundstück, die z.B. bei einem Parkhaus entstehen würden, einsparen.

### 2.5.3. Konsequenzen aus der Tiefgaragenlösung für die Hochbauten

Die anvisierte Errichtung einer Tiefgarage unter der gesamten Bebauung am Hechinger Eck hat für Betreiber/ Eigentümer wie Nutzer vielfältige Vorteile, aber auch einige Einschränkungen. Einsparungen für die Hochbauten liegen im Wesentlichen darin, dass kein Keller, keine Fundamente und keine Bodenplatte errichtet werden müssen. Überschaubare Mehrausgaben werden sich v.a. aus der Unterbringung von Abstellräumen innerhalb der Wohnungen ergeben. Einschränkungen werden v.a. darin bestehen, dass die Parzellenbreite nicht mehr ganz frei, sondern nur noch entsprechend der Stützenstruktur der Tiefgarage gewählt werden kann (direkte Abführung der Lasten durch die Tiefgarage). Ebenfalls ist mit Einschränkungen bei der Lage der Aufzugskerne in den Hochbauten zu rechnen.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Wegen der vielfältigen Vorteile, die sich einerseits aus Kosteneinsparungen andererseits aus der Schaffung eines öffentlichen Parkangebotes ergeben, soll die Planung für die Tiefgarage unter dem Hechinger Eck durch die SWT vorangetrieben werden. Die Stadtverwaltung wird die SWT bei der Erarbeitung der Tiefgarage unterstützen und auf Grundlage der Tiefgarage die Baufenster für die Gebäude im Bebauungsplan festlegen. Erst nach Vorliegen einer detaillierten Tiefgaragenplanung kann somit der Bebauungsplan Hechinger Eck fertig gestellt werden kann. Für das „Übereinander“ von Tiefgarage und Hochbau wird die Stadtverwaltung mit den SWT ein Konzept erarbeiten, in dem sämtliche Abhängigkeiten und Schnittstellen geregelt sind.

Die Vermarktung der Grundstücke am Hechinger Eck richtet sich – entsprechend den Empfehlungen der Vorbereitungsgruppe – an möglichst unterschiedliche Bauherren und Organisationsformen. Bewerbungen von Genossenschaften werden dabei ausdrücklich begrüßt. Für die Vergabe der Grundstücke am Hechinger Eck werden Kriterien erarbeitet, die in besonderer Weise die Schaffung von langfristig bezahlbarem Wohnraum berücksichtigen. Durch dieses Kriterium werden nach Auffassung der Verwaltung Genossenschaften gute Chancen der Berücksichtigung haben. Erfahrungen des Güterbahnhofs haben jedoch gezeigt, dass Genossenschaften relativ große Einheiten suchen, die im Widerspruch zur von der Stadt gewünsch-

ten kleinteiligen Parzellierung stehen. Wie bei den bisherigen Quartiersentwicklungen in städtischer Hand wird eine Vergabekommission entscheiden, welche Projekte bzw. Organisationsformen Grundstücke am Hechinger Eck erhalten. In dieser Kommission können dann auch die Zielkonflikte zwischen Kleinteiligkeit und Organisationsform diskutiert und entschieden werden.

Innerhalb des Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ werden Grundstückseinnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke im Hechinger Eck benötigt, um Grundstücke in der Marienburger Straße (privates Autohaus, Flächen des Landes und vom Bund) kaufen zu können. Die Vergabe in Erbpacht würde dazu führen, dass der Erwerb dieser Grundstücke aus dem städtischen Haushalt finanziert werden müssten. Diese Frage ist jedoch für das städtebauliche Konzept nicht relevant, so dass diese Entscheidung nach einem im Herbst geplanten Workshop zum Thema „Bezahlbares Wohnen“ gefällt werden kann.

Um die Entstehung von innovativen Projekten hinsichtlich Kosteneinsparungen und Organisationsformen zu fördern, wird die Stadtverwaltung im Vorfeld der Vermarktung öffentliche Infoveranstaltungen zum Thema „Bezahlbares Wohnen“ organisieren, bei denen Experten über verschiedene Aspekte der Kosteneinsparung referieren und vorbildhafte Projekte aus anderen Städten vorgestellt werden. Die Veranstaltungen sollen alle Bauinteressierte dabei unterstützen, innovative und tragfähige Projekte mit einem Fokus auf Bezahlbarkeit zu entwickeln und zu realisieren, und Impulse für innovative und tragfähige Lösungen geben.

Diese Vorlage behandelt das städtebauliche Konzept der städtischen Grundstücke zwischen Hechinger-Eck-Schule und Heinlenstraße. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird jedoch auch die Fläche des nördlich angrenzenden „Autopalazzos“ behandeln und die Grünfläche zwischen Hechinger Straße und Fürststraße. Planerische Aussagen zu diesen beiden Orten werden aktuell von der Verwaltung bearbeitet.

#### 4. Lösungsvarianten

##### A) Parkierung nur für die Neubebauung in kleineren Tiefgaragen

Am Hechinger Eck werden wie bei den vorherigen Quartieren (Alte Weberei, Mühlenviertel) die umliegenden Projekte unter den Innenhöfen eine gemeinsame Tiefgarage errichten. Für jede Wohnung wird ein Stellplatz errichtet, selbst wenn z.B. ein Eigennutzer gar kein Auto besitzt. Die SWT müssen gemeinsam mit der Stadtverwaltung eine andere Lösung für die Kompensation der Stellplätze aus dem Parkhaus Loretto finden. Für die wegfallenden oberirdischen Stellplätze am Hechinger Eck wird es kein alternatives Angebot geben.

##### B) Beibehaltung der Gebäudekörper aus dem Plankonzept von 2009

Das Plankonzept aus dem Jahr 2009 wird beibehalten; die Empfehlungen der Vorbereitungsgruppe hinsichtlich einer Erhöhung der Gebäude und Vertiefung der Baufenster werden nicht aufgenommen.

##### C) Beibehaltung der flächendeckenden Nutzungsmischung

Der Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss wird nicht nur auf städtebaulich prägende Bereiche reduziert, sondern die gesamte Erdgeschoss-Zone im Quartier soll durch gewerbliche, freiberufliche und soziale Nutzungen belebt werden.

##### D) Verzicht auf kleinteilige Entwicklung



Das Quartier am Hechinger Eck soll nicht mit einer kleinteiligen Bebauung von unterschiedlichen Bauherren entwickelt werden. Die Flächen werden im gesamten oder block-/hofweise an Investoren vergeben, die aus einer Hand größere Projekte errichten. Für private Baugruppe, kleinere Initiativen oder Wohnprojekte soll es am Hechinger Eck kein Angebot geben.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine