

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**  
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**  
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**  
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**  
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**  
zur Vorberatung im **Jugendgemeinderat**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Standorte für die Unterbringung von geflüchteten Menschen: Zustimmung zum Optionsvergabeverfahren und zu den planerischen Rahmenbedingungen von sechs Standorten**

Bezug: 32/2016

Anlagen:

- Anlage 1.1\_ Horemer Nord
- Anlage 1.1\_ Horemer Nord\_Testentwurf
- Anlage 1.2\_ Südlich der Straße Heuberger Tor Weg
- Anlage 1.2\_ Südlich der Straße Heuberger Tor Weg\_Testentwurf
- Anlage 1.3\_ Hechinger Eck Süd
- Anlage 1.3\_ Hechinger Eck Süd\_Testentwurf
- Anlage 1.4\_ Am Französischen Platz
- Anlage 1.4\_ Am Französischen Platz\_Testentwurf
- Anlage 1.5\_ Brückenstraße
- Anlage 1.5\_ Brückenstraße\_Testentwurf
- Anlage 1.6\_ Am Kohlrain
- Anlage 1.6\_ Am Kohlrain\_Testentwurf

---

## **Beschlussantrag:**

1. Der Durchführung eines Optionsvergabeverfahrens entsprechend Punkt 2.1 der Begründung zur Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
2. Den in der Anlage 1 aufgeführten planerischen Rahmenbedingungen für die Standorte „Horemer Nord“, „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“, „Hechinger Eck-Süd“, „Am Französischen Platz“,

wird zugestimmt. Diese werden inhaltliche Grundlage der Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren sowie Grundlage des Optionsvergabeverfahrens.

3. Den in der Anlage 1 aufgeführten planerischen Rahmenbedingungen für die Standorte „Brückenstraße“ und „am Kohlrain“ wird zugestimmt. Diese werden Grundlage des Optionsvergabeverfahrens.
4. Die Beschlüsse Nr. 1 und Nr. 2 werden vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Bühl gefasst, dessen Vorberatung am 20.04.2016 stattfindet.

### **Ziel:**

Für sechs Standorte für geflüchtete Menschen soll ab April 2016 ein Optionsvergabeverfahren durchgeführt werden. Grundlage für das Vergabeverfahren sind planerische Rahmenbedingungen, auf deren Grundlage Bauinteressenten Angebote abgeben können. Dem Vergabeverfahren und den Rahmenbedingungen soll grundsätzlich zugestimmt werden.

### **Begründung:**

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.02.2016 einen Grundsatzbeschluss für die Unterbringung von geflüchteten Menschen gefasst (siehe auch Sitzungsvorlage 32/2016). Neben der Anmietung von Wohnraum soll demnach an möglichst kleinteiligen und integrierten Standorten dauerhaft neuer Wohnraum verwirklicht werden. Derzeit handelt es sich um rund 20 Neubaustandorte, die nahezu zeitgleich entwickelt werden sollen. Ungefähr die Hälfte der Standorte kann auf Grundlage von bestehenden Bebauungsplänen oder nach § 34 BauGB entwickelt werden. Für die anderen Standorte werden Bebauungspläne aufgestellt. Die Aufstellungsbeschlüsse hierfür wurden zusammen mit dem Grundsatzbeschluss zur Strategie am 15.02.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde Ende Februar und Anfang März 2016 durchgeführt, die Auslegungsbeschlüsse sind ab Juni 2016 geplant. Die Verwaltung beabsichtigt nun für sechs Standorte ab April 2016 ein Optionsvergabeverfahren durchzuführen. Voraussetzung für das Vergabeverfahren sind konkrete städtebauliche Rahmenbedingungen. Anhand dieser sollen die Interessenten ihr Baukonzept erstellen. Die dem Grundsatzbeschluss zugrunde liegenden Planungen wurden zwischenzeitlich soweit konkretisiert, dass sie nun als Ausschreibungsgrundlage dienen können und für den Entwurf der Bauleitplanung zur Grundlage gemacht werden können.

#### **2. Sachstand**

##### **2.1. Optionsvergabeverfahren**

Die Verwaltung beabsichtigt für sechs ausgewählte Flächen ein Optionsvergabeverfahren durchzuführen. Dabei sollen diejenigen Interessenten den Zuschlag für eine Grundstücksoption bekommen, die das beste Gesamtkonzept am jeweiligen Standort anbieten.

Wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Gesamtkonzepte ist die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Nach Ablauf der vertraglichen Laufzeit zum Zweck der Anschlussunterbringung von 10 Jahren sind verschiedenste Szenarien zur Weiternutzung des Wohnraums denkbar. Dabei wird insbesondere das Ziel verfolgt, langfristig kostengünstigen Wohnraum anzubieten.

Ein weiteres wesentliches Kriterium ist die Schaffung von Mehrwerten für die Nachbarschaft. Im Vergabeverfahren wird deshalb bewusst die Möglichkeit eingeräumt, einen kleinen Teil der Wohnungen bereits von Anfang an für andere Nutzer zur Verfügung zu stellen. Die Wohnungen sollen möglichst flexibel nutzbar sein, um den wechselnden Bedürfnissen der Nutzer Rechnung zu tragen. Zudem sollte ein Wohnungsmix aus kleineren und größeren Wohnungen vorgesehen werden. Die Umsetzung von Gemeinschaftsräumen oder ähnlichen Angeboten kann das Miteinander der Bewohner im Gebäude befördern. Öffentlich wirksame Nutzungen in den Erdgeschossen können die öffentlichen Räume beleben und als Bindeglied zur vorhandenen Bebauung fungieren. Insgesamt kann somit dazu beitragen werden, dass sozial gemischte Konzepte und stabile Nachbarschaften geschaffen werden.

Im Übrigen sind die Bauzeit und Realisierungssicherheit, die städtebauliche und architektonische Qualität der Gebäude und die Sozialkonzeption des Projektes sowie die Kosten für die Anmietung durch die Stadt wesentliche Vergabekriterien.

Der überwiegende Teil der Wohnungen soll die ersten 10 Jahre als Anschlussunterbringung an die Universitätsstadt vermietet werden. Für die Anmietung der Wohnungen sollen die Höchstsätze nach §22 SGB II als Richtwerte herangezogen werden. Diese belaufen sich je nach Wohnungsgröße derzeit auf 7,04 bis 9,22 Euro Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine Abweichung ist jedoch bei besonders guten Konzepten möglich.

Das Verfahren soll am 22.04.2016 mit einer Auftaktveranstaltung beginnen. Die Entscheidung der Vergabekommission über die Grundstücksvergabe ist auf den 30.06.2016 terminiert. Die Kommission wird sich aus Vertretern des Gemeinderates, des Integrationsbeitrages, der Ortsbeiräte und des Ortschaftsrates Bühl sowie aus Vertretern der Verwaltung und externen Experten zusammensetzen. Im Anschluss erhalten die Interessenten eine dreimonatige Option, um Ihr Gebäude genehmigungsreif zu planen und die Finanzierung zu klären. Nach Vorlage der Baugenehmigungspläne wird dann der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen.

## 2.2. Planerische Rahmenbedingungen der Standorte und wesentliche Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bebauungsplanverfahren

Von den insgesamt rund 20 Neubaustandorten eignen sich derzeit acht Standorte für das Optionsvergabeverfahren. Für die sechs Standorte „Horemer Nord“, „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“, „Hechinger Eck-Süd“, „Am Französischen Platz“, „Brückenstraße“ und „am Kohlrain“ liegen die planerischen Rahmenbedingungen inzwischen vor (siehe auch Anlage 1).

Für den Standort „Im Feuerhägle/Primus-Truber-Straße“ werden aktuell verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet. Beim Standort „Östlich des Bahnhofes“ in Kilchberg laufen Verhandlungen mit der Bahn. Für beide Standorte ist eine Vergabe deshalb grundsätzlich erst später möglich.

### 2.2.1. Standort „Horemer Nord“ (siehe auch Anlage 1.1)

#### Planerische Rahmenbedingungen

Das in der Nordstadt liegende, ca. 4.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist unbebaut. Es liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ und ist dort als Baufläche für einen Technologiepark vorgesehen. Das Entwicklungsziel beinhaltet auch die Schaffung von Wohnraum für am Park Beschäftigte, beispielsweise in Form von Boardinghäusern. Ziel ist es daher, dort Investoren zu finden, die als Nachfolgenutzung der jetzt notwendigen Nutzung Wohnformen anbieten, die dem Entwicklungsziel

entsprechen. Am Standort sollen nach derzeitigem Stand 100 bis 200 geflüchtete Menschen untergebracht werden. Die Bebauung soll zwischen der kleinkörnigen ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung im Horemer und den hohen und ausgedehnten Forschungsgebäuden östlich der Waldhäuser Straße vermitteln. Planerisch sind daher drei bis vier Vollgeschosse vorgesehen, Baufelder mit ca. 400 m<sup>2</sup> Grundfläche und großzügige, als Hausgärten nutzbare Grünflächen zwischen den Baufeldern. Die für die jetzige Nutzung des Gebäudes baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden interimweise als offene Stellplätze zwischen dem Plangebiet und dem Nordring untergebracht. Im Zusammenhang mit der Erstellung weiterer Technologiegebäude auf der Fläche östlich des Plangebiets sollen dann notwendige Stellplätze in einem Parkhaus untergebracht werden. Um die Führung der Regionalstadtbahn auf der als Variante diskutierten Trasse durch den Technologiepark möglich zu halten, sind die dafür notwendigen Flächen von einer Überbauung frei gehalten. Ziel des Plankonzepts ist eine räumliche Fassung der heute nur einseitig bebauten Straße Horemer. Aus diesem Grund sollen die Gebäude bis auf 3 m an die Straße herangerückt werden und in den Freiräumen zwischen den Gebäuden sollen den Straßenraum fassende Bäume gepflanzt werden. Das nördlichste Gebäude in der Planskizze liegt teilweise auf einem privaten Baugrundstück. Ob diese Fläche in die Vergabe mit aufgenommen werden kann, wird derzeit mit dem Eigentümer erörtert. Es wird eine einzelne Vergabe für jeden der Bausteine vorgesehen.

#### Anregungen im Bebauungsplanverfahren

Für die Umsetzung der beschriebenen Nutzungen ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 328 „Horemer“ erforderlich. Dieser setzt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen und Spielflächen fest.

In der frühzeitigen Beteiligung wurde auf erforderliche Untersuchungen zum Artenschutz sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hingewiesen. Zudem wurden gegen die eingezeichnete Lage der Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn Bedenken vorgebracht. Der Verlauf der Straße Horemer führe zu permanenten Konflikten und Gefährdungen, zudem sei der kurze Abschnitt nur mit verhältnismäßig hohem Aufwand zu realisieren. Die Trasse sollte an die östliche Grenze des Bebauungsplans geschoben werden.

Im Bebauungsplanverfahren werden neben den Themen Lärm und Stadtklima insbesondere auch die Umweltbelange Natur und Landschaft abgearbeitet. Eine Habitatpotenzialanalyse sowie ein Umweltbericht werden erarbeitet. Grundsätzlich gibt es noch mehrere Varianten, wie die Regionalstadtbahn in diesem Bereich geführt werden kann. Mit der jetzt vorgeschlagenen Bebauung ist aus heutiger Sicht sowohl die Führung in der Straße als auch die Führung durch den Bereich Horemer möglich.

#### 2.2.2. Standort „Südlich der Straße Heuberger-Tor-Weg“ (siehe auch Anlage 1.2)

##### Planerische Rahmenbedingungen

Das in der Nordstadt liegende ca. 1.600 m<sup>2</sup> große zur Bebauung vorgesehene Grundstück wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Zur Fassung des Nordrings als baulicher Abschluss des Siedlungskörpers ist am Standort eine kompakte, vier- bis fünfgeschossige Bebauung vorstellbar. Die Abgrenzung des Baufensters orientiert sich im Norden am Heuberger-Tor-Weg, im Süden an der Freihaltfläche der Regionalstadtbahn und im Osten an der in Nordsüdrichtung verlaufenden Kanaltrasse. Auf Grund des städtebaulichen Testentwurfs wurde die Schätzung über die unterzubringende Anzahl an Personen aktualisiert. Demnach können am Standort 70-120 Personen untergebracht werden. Das Plangebiet wird über den Heuberger-Tor-Weg erschlossen. Der öffentliche Fußweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten und bei der Planung zu beachten. Die für die jetzige Nutzung

der Gebäude erforderlichen Stellplätze sind im westlichen Teil des Plangebiets und ggf. in einem Sockelgeschoss unterzubringen. Die Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn zwischen Bebauung und Nordring bleibt im Eigentum der Stadt und soll als grüner Saum wieder bepflanzt werden.

Um die Flächen langfristig zu Wohnzwecken zu nutzen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Heuberg“, der hier nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, erforderlich.

#### Anregungen im Bebauungsplanverfahren

In der frühzeitigen Beteiligung wurde auf zu erstellende Untersuchungen zum Artenschutz und die Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn hingewiesen. Aus der Nachbarschaft wurde angemerkt, dass der Parkplatz stark frequentiert sei, vor allem durch Universitäts- und Klinikpersonal. Durch eine Überbauung der Fläche im Breiten Weg und eine Nachnutzung des Standortes durch Studenten würde die Situation weiter verschlechtert. Zudem sollte beachtet werden, dass die geplanten Gebäude nicht höher sind als der angrenzende Bestand. Des Weiteren solle es zu keiner ungewollten Ballung der geflüchteten Menschen kommen. Eine Abstimmung mit dem Land wird empfohlen.

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Aus Sicht der Verwaltung ist der Parkplatz entbehrlich. Der Parkplatz ist nicht stark frequentiert, im Heuberger-Tor-Weg kann teilweise alternativ entlang der Straße geparkt werden. In Abwägung mit dem dringend benötigten Wohnraum soll deswegen auf den Parkplatz verzichtet werden. Die Umgebung ist heterogen bebaut. Der Übergang zur angrenzenden dreigeschossigen Bebauung soll durch einen viergeschossigen und im Osten fünfgeschossigen Neubau ausgebildet werden. Eine städtebauliche oder landschaftsplanerische Notwendigkeit einer weitergehenden Höheneinschränkung ist nicht ersichtlich. Das Ziel der Universitätsstadt ist eine Ballung von Standorten für geflüchtete Menschen zu vermeiden. Hierzu sollen möglichst viele kleinteilige und integrierte Standorte umgesetzt werden. Um einen erheblichen Anteil der prognostizierten 2000 Personen an rund 20 Neubustandorten unterzubringen ist eine gewisse Mindestanzahl an Personen je Standort erforderlich. Gerade über die Konzeptvergabe werden gute Konzepte erwartet, die zu einer Integration der Menschen beitragen können. Die Stadt steht in Kontakt mit Land und Landkreis, jedoch besteht derzeit (noch) das dreistufige System der Erstaufnahme, vorläufigen Unterbringung und der Anschlussunterbringung, was eine weitergehende Abstimmung deutlich erschwert.

#### 2.2.3. Standort „Hechinger Eck-Süd“ (siehe auch Anlage 1.3)

##### Planerische Rahmenbedingungen

Das ca. 5.600 m<sup>2</sup> große Plangebiet in Derendingen wird im Norden durch die Heinlenstraße und im Osten durch die B 27 begrenzt. Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich soll auf der Fläche eine Bebauung entstehen, die sich am nördlich geplanten Quartier orientiert. Geplant ist eine u-förmige Baustruktur, die sich nach Westen mit einem Innenhof öffnet. Im nördlichen Schenkel werden drei und im südlichen Schenkel vier Geschosse vorgesehen. Entlang der Bundesstraße ist zunächst eine viergeschossige Bebauung möglich. Nach Beschluss der Verlagerung der B 27 ist eine Aufstockung möglich. Im Erdgeschoss des nördlichen Schenkels an der Heinlenstraße sollen Räumlichkeiten entstehen, die für die Betreuung und für Aktivitäten von geflüchteten Menschen zur Verfügung stehen und die sich zum öffentlichen Raum öffnen (z.B. Gemeinschaftsräume). Am Standort sollen nach derzeitigem Stand 100 bis 150 Geflüchtete untergebracht werden. Das Plangebiet soll vorerst von der Fürststraße durch eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße erschlossen werden, da eine Zufahrt von Norden wegen des Kreuzungsbereichs Heinlenstraße/B27 nicht möglich ist. Die für die jetzige Nutzung baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf einem Parkplatz im

Süden der Bebauung, der von der Stadt errichtet werden wird, durch entsprechende Baulasten nachgewiesen. Im Norden zur Heinlenstraße wird ein Quartiersplatz ausgebildet, der von einem dreiseitig offenen eingeschossigen Bauwerk, das für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen soll, gefasst wird. Die Stadt wird den vorhandenen Gehweg entlang der Bundesstraße an die Gebäude verlegen und zur Aufwertung der Vorzone straßenbegleitend Bäume vorsehen.

#### Anregungen im Bebauungsplanverfahren

In der frühzeitigen Beteiligung wurde auf zu erstellende Untersuchungen zum Artenschutz hingewiesen. Aus der Nachbarschaft wurde vorgeschlagen, die im Südwesten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke in das Plangebiet miteinzubeziehen um eine Aufstockung des bestehenden zweigeschossigen Gebäudes zu ermöglichen und die Zufahrtssituation zu klären. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass es durch die vielen Standorte für die Anschlussunterbringung sowie der bestehenden vorläufigen Unterbringung des Landkreises und der Erstaufnahmestelle des Landes in Derendingen zu einer Ballung von geflüchteten Menschen kommt, die eine Integration unmöglich bzw. nur schwer möglich macht. Durch eine bessere Verteilung in der Stadt könnten möglichen sozialen Spannungen vorgebeugt werden.

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Zudem wird die Erforderlichkeit der Plangebietserweiterung im weiteren Verfahren geklärt. Der Verwaltung ist sich der anstehenden gesellschaftlichen Herausforderung sehr bewusst und hat sich deswegen von Anfang an für eine kleinteilige und integrierte Gesamtkonzeption ausgesprochen. Parallel zur Umsetzung der vorgeschlagenen Standorte ist die Verwaltung auch ständig mit den Ortsvorstehern in Hirschau, Pfrondorf etc. auf der Suche nach weiteren Neubaustandorten. Die Häufung in Derendingen lässt sich aber durch die eingeschränkte gesamtstädtische Flächenverfügbarkeit nicht vermeiden. Zudem ist in der Erstaufnahme mit einer geringen Verweildauer zu rechnen. Weitere mögliche Standorte werden von der Verwaltung bewusst nicht weiter forciert. Der Standort in der Konrad Adenauer-Straße ist inzwischen zurückgestellt worden. Ebenso wird der 2. Bauabschnitt in der Ludwig-Krapf-Straße derzeit nicht weiter vorangetrieben. Insgesamt ist kurzfristig mit bis zu 1200 geflüchteten Menschen in Derendingen (6.800 Einwohner) zu rechnen. Bei abnehmendem Bedarf ist jedoch mittelfristig von einem Rückgang bzw. Entfall der Erstaufnahme und der vorläufigen Unterbringung auszugehen, so dass schätzungsweise 300 bis 460 Personen in der Anschlussunterbringung in Derendingen ein neues Zuhause finden.

#### 2.2.4. Standort „Am Französischen Platz“ (siehe auch Anlage 1.4)

##### Planerische Rahmenbedingungen

Das ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Plangebiet im Französischen Viertel wird im Norden durch den Französischen Platz und im Süden durch die vorhandene Böschung und die angrenzende Schäferei begrenzt. Auf der Fläche soll ein gemischt genutztes Gebäude entstehen. Im Erdgeschoss, in Richtung des Platzes, sollen öffentlich wirksame Nutzungen den Platz beleben. Die Obergeschosse werden zum Wohnen genutzt. Die Bebauung hat drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss und kann somit zwischen der Panzerhalle und der umgebenden Bebauung vermitteln. Am Standort können nach derzeitigem Stand 30 bis 50 geflüchtete Menschen untergebracht werden. Das Plangebiet ist über die Straße Wennfelder Garten und Eisenhutstraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die für die jetzige Nutzung baurechtlich erforderlichen Stellplätze für das Wohnen werden über Baulasten im Quartier nachgewiesen, die gewerblichen Stellplätze werden abgelöst. Unter Umständen wird die südliche, an das Baufeld angrenzende Baumreihe auf dem Französischen Platz während der Bauphase weichen müssen, um

Zufahrt und Baustelleneinrichtung abwickeln zu können. Für diese können nach Abschluss der Bau-  
maßnahmen Ersatzpflanzungen auf dem Platz vorgenommen werden.

#### Anregungen im Bebauungsplanverfahren

In der frühzeitigen Beteiligung wurde auf zu erstellende Untersuchungen zum Artenschutz und hingewiesen. Zudem wurden aus der Öffentlichkeit Bedenken gegen die Bebauung geäußert. Ein wichtiger Treffpunkt, ein funktionierender Spielplatz am Französischen Platz, dessen Pflege in den letzten Jahren vernachlässigt wurde, gehe verloren. Es wird in Frage gestellt, ob eine mit der Platznutzung in Einklang zu bringende Erdgeschoßnutzung gefunden werden kann. Wenn man sich für eine Bebauung entscheidet, solle das Gebäude nicht uniform aussehen und gegliedert werden. Die Erschließung solle von Süden oder über Laubengänge von Westen erfolgen. Es sollen familientaugliche Wohnungen entstehen, mit Freiraum im Süden. Das Erdgeschoss könnte als Lagerraum für Spielgeräte, die für die Nutzung auf dem Platz ausgeliehen werden können oder als Werkstattraum sowie als Kiosk genutzt werden. Zudem wird eine bürgerschaftliche Beteiligung am Projekt gewünscht. Es werden zudem alternative Standortvorschläge im näheren Umfeld genannt, z.B. in geplanten Wohnungen im Wennfelder Garten, oder auf der Wendeplatte Landkutscherweg Richtung Wagenburg. Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Die Fläche ist aus Sicht der Verwaltung für eine Bebauung entbehrlich, zumal im bestehenden Bebauungsplan bereits ein Baufenster für ein Gemeinschaftshaus ausgewiesen ist, welches im Gegensatz zum geplanten Baufenster stark in den Platzbereich eingreift. Mit dem Französischen Platz und der südlich der Panzerhalle verbleibenden Grünfläche ist ausreichend Freiraum vorhanden. Die Nutzung des Erdgeschosses wird für das Projekt von entscheidender Bedeutung sein. Die eingebrachten Vorschläge werden für das Vergabeverfahren als Ideen aufgenommen, gute Beiträge von Interessenten werden im Verfahren erwartet. Die konkreten baulichen Anforderungen des Gebäudes werden im Vergabeverfahren geklärt. Die Öffentlichkeit wird formal im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Entscheidung über das Bauprojekt wird unter Beteiligung von Vertretern des Ortsbeirates in der Vergabekommission getroffen. Die Freiraumplanung wird sicherlich Gegenstand einer Öffentlichkeitsbeteiligung sein. Die vorgeschlagenen Alternativstandorte eignen sich nicht für die Schaffung von dauerhaft nutzbarem Wohnraum bzw. sind bereits für andere Nutzungen vorgesehen.

#### 2.2.5. Standort „Brückenstraße“ (siehe auch Anlage 1.5)

Das ca. 2.100 m<sup>2</sup> große, im Eigentum der SWT befindliche, Plangebiet wird im Norden durch die Werkstraße und im Süden durch das Uferbegleitgrün des Neckars begrenzt. Im Westen befinden sich Bestandsgebäude der Stadtwerke Tübingen. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch einen Fuß- und Radweg und den Anlagen des Tennisclubs Tübingen e.V. mit Tennishalle und Vereinsheim. Auf der Fläche ist ein 3-4 geschossiges Winkel-Gebäude und ein 1-2 geschossiges Punkthaus mit dazwischen liegender privater Gartenzone geplant. Die Bebauung fügt sich in die heterogene, 3-6 geschossige Bebauung, ein. Am Standort sollen nach derzeitigem Stand 80 bis 100 geflüchtete Menschen untergebracht werden. Durch die Lage am neuen Platz bietet sich das Erdgeschoss des Punkthauses als Gemeinschaftsraum oder für sonstige, den öffentlichen Platz belebende und das Wohnen ergänzende Nutzungen an. Die Umnutzung des Bestandsgebäudes im Westen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, hier können ggf. ergänzende soziale oder kulturelle Nutzungen verwirklicht werden.

Das Plangebiet ist über die Werkstraße und Brückenstraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die für die jetzige Nutzung erforderlichen Stellplätze sollen im östlichen Bereich des Plangebiets nachgewiesen werden. Zwischen der Neubebauung im Osten und den zu erhaltenden Bestandsgebäu-

den im Westen wird eine räumliche Fuge gesetzt, die eine Verbindung zwischen dem neuen Platz am Neckar und der öffentlichen Parkanlage im Norden herstellt. Mit dem städtebaulichen Konzept werden außerdem der Naturraum des Neckars an dieser Stelle wieder für alle erlebbar gemacht und neue öffentliche Wegeverbindungen geschaffen.

Das Vorhaben ist nach §30 (3) BauGB in Verbindung mit §34 BauGB zu beurteilen. Insofern wird für das Projekt kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

#### 2.2.6. Standort „am Kohlrain“ (siehe auch Anlage 1.6)

Das ca. 770 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird im Süden durch die L 370 und im Norden durch die Straße im Kohlrain begrenzt. Im Westen schließt eine KFZ-Werkstatt sowie eine ehemalige Tankstelle an. Am Standort ist eine zweigeschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss mit Satteldach vorstellbar. Am Standort sollen nach derzeitigem Stand 20 Geflüchtete untergebracht werden. Die Erschließung soll über die Straße am Kohlrain erfolgen. Zur L 370 ist ein Abstand von 15m mit den Gebäuden einzuhalten.

Das Vorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Insofern wird für das Projekt kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### 3. Lösungsvarianten

#### 3.1. Verzicht auf ein Optionsvergabeverfahren

Auf ein Vergabeverfahren wird verzichtet und die Grundstücke direkt vergeben. Der zeitliche und inhaltliche Aufwand für das Verfahren entfällt. Vergleichbare Angebote liegen aber nicht vor, die eine finanzielle, konzeptionelle und zeitliche Qualitätssicherung ermöglichen.

#### 3.2. Entwicklung durch WIT oder GWG

Die Universitätsstadt, die WIT oder die GWG übernimmt die Entwicklung dieser Flächen. Die hierfür erforderliche personelle und finanzielle Ausstattung ist jedoch derzeit nicht gegeben, ein deutlich verlängerter Realisierungszeitraum wäre zu befürchten.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für das Vergabeverfahren sowie die bisher durchgeführten Gutachten werden von der Universitätsstadt getragen. Die Grundstücke werden durch die Universitätsstadt und der SWT (Standort „Brückenstraße“) zum Festpreis und zum Verkehrswert abzüglich einer Wertreduzierung von bis zu 33% für eine langfristige Bindung (25 Jahre) für günstigen Wohnraum veräußert. Im Einzelfall noch notwendige Erschließungsbeiträge werden von der Universitätsstadt Tübingen oder der SWT getragen. Die Entsorgungskosten für etwaige Altlasten werden in der Regel bis zur Höhe des Kaufpreises erstattet.

Die Verwaltung schlägt vor, Teile der Grundstückseinnahmen zur Aufwertung des jeweiligen Standortumfeldes zu verwenden. (z.B. für öffentliche Plätze, Wege, Kinderspielplätze). Die städtischen Einnahmen und Ausgaben für die in den Entwicklungsbereichen liegenden Standorte „Horemer Nord“,



„Am französischen Platz“ und „Hechinger Eck Süd“ werden in den entsprechenden Sonderhaushalten abgebildet und sind für Maßnahmen innerhalb der Bereiche zu verwenden.