

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**  
zur Vorberatung im **Jugendgemeinderat**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Gestaltung der Freiflächen zwischen Bocciabahn / BauWa und Klärwerk; Planungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: 3 Anlage 1: Übersichtslageplan  
Anlage 2: Flächenlayout mit freizugänglicher Minigolfanlage  
Anlage 3: Flächenlayout ohne Minigolfanlage

---

Die planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche festgesetzte Freifläche zwischen der Bocciabahn/BauWa und dem Klärwerk wird mit folgenden Modulen geplant:

- Angebot für Jugend ergänzend zum geplanten Jugendhaus
- frei zugängliche Minigolfanlage
- Gemeinschaftsgarten „Blühende Weberei“
- Kinderwildnis

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	anteiligerHH- Rest 2017	Ansatz 2018	Gesamt
<b>Sonderhaushalt -Sanierungsgebiet Lustnau-Süd</b>				
Gestaltung öffentlicher Flächen	7.6158.9550.000-0140	25.000 €	245.000 €	<b>270.000 €</b>

### Ziel:

Mit einem Planungsbeschluss soll nach Abschluss der Erschließungsarbeiten Alte Weberei und der Sanierung des Hochwasserschutzes am Neckar die Grünfläche zwischen Bocciabahn/BauWa und Klärwerk zeitnah gestaltet und die Entscheidung für oder gegen eine Minigolfanlage an diesem Standort getroffen werden.

## **Begründung:**

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

Bereits im Jahr 2011 hat sich eine AG naturnahes Spiel vom Bündnis für Familie wegen einer geeigneten Fläche für eine „Kinderwildnis“ im Bereich der Alten Weberei an die Verwaltung und den Runden Tisch Lustnau Süd gewandt. Mit der fortschreitenden Realisierung der Alten Weberei fand am 8. Juni 2013 ein Workshop zur Nutzung der Freifläche als Spiel- und Freizeitgelände statt. Bei diesem Workshop wurden die Interessen von Jugendlichen, Kindern und Erwachsenen sowie der zukünftigen Anwohner abgefragt. Da die Fläche als Bodenumschlagsfläche und zu sichernder Altlastenstandort zum damaligen Zeitpunkt faktisch noch nicht zur Verfügung stand, wurde die weitere Realisierung zurückgestellt.

Nachdem die Sanierung des Hochwasserschutzes am Neckar zwischenzeitlich abgeschlossen ist, steht die Fläche für eine bauliche Realisierung als Spiel- und Freizeitgelände zur Verfügung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Weberei“ vor.

Die Verwaltung hat vor diesem Hintergrund am 14. September 2017 und am 24. Januar 2018 mit den damaligen Akteuren und einer neuen Anwohnerinitiative „Blühende Weberei“, die in diesem Bereich einen Gemeinschaftsgarten verwirklichen möchte, zwei Varianten für die Gestaltung der Fläche erarbeitet.

### **2. Sachstand**

Die neu zu gestaltende Freifläche ist mit rund 10.000m<sup>2</sup> so groß, dass sie nicht nur für die Alte Weberei, sondern auch für die Gesamtstadt als Naherholungsgebiet interessant sein sollte. Vergleichbar gut mit Bus und Rad wie auch PKW-Stellplätzen erreichbare Freiflächen, die noch dazu im städtischen Eigentum sind, gibt es kaum. Die Größe der Fläche übersteigt auch den Grünflächenanteil, der einem Quartier von der Größe der Alten Weberei gewöhnlich zur Verfügung gestellt werden kann, bei weitem. Daher hat die Verwaltung im Konsens mit den Akteuren vor Ort eine Nutzung mit einem gesamtstädtischen Mehrwert als Ziel der Planung definiert.

In der Variante 1, die von den Teilnehmern der Planungswerkstatt favorisiert wird, ist diese gesamtstädtische Nutzung eine ca. 4000m<sup>2</sup> Wiese, die vor allem als Spielfläche für Jugend und Sport gedacht ist. In der Variante 2 der Verwaltung fällt diese Fläche mit etwa 2000m<sup>2</sup> deutlich kleiner aus und wird nur als lokal relevant betrachtet. Dafür soll auf etwa 2700m<sup>2</sup> eine öffentlich zugängliche Minigolfanlage entstehen. Im östlichen Teil sind beide Vorschläge weitgehend identisch. Hier sollen Kinderwildnis und Gemeinschaftsgärten „Blühende Weberei“ platziert werden. Letztere orientieren sich am Vorbild der „Wilden Linde“ in der Jahnallee (frei zugängliche Fläche mit Hochbeeten, einer Grillstelle, Naschbeeten etc.).

Für die Auswahl der Variante ist also entscheidend, welche Nutzung von gesamtstädtischem Interesse im westlichen Teil platziert wird.

Variante 1 sieht hier eine Wiese vor, die etwa  $\frac{3}{4}$  der Größe eines Standardfußballfeldes hat. Einigkeit bestand darin, dass eine Anlage und Pflege wie bei einem Fußballfeld nicht machbar ist, sondern der Charakter eine Wiese erhalten bleiben soll. Günstig ist die Nähe zum Jugendhaus, so dass die Wiese hier auch als erweiterter Außenbereich genutzt werden kann. Die Akteure aus der Nachbarschaft nehmen an, dass dies auch für Menschen aus an-

deren Stadtteilen ein Anziehungspunkt sein kann. Die Verwaltung sieht dies eher nicht. Eine einfache Wiese würde das Ziel, einen Mehrwert für die Gesamtstadt zu schaffen, nicht erreichen. Für den Bedarf aus Lustnau und der Alte Weberei für jugendliche Freizeitkicks besteht mit dem Sportplatz des TSV Lustnau in geringer Entfernung ein ausreichend große Freizeitfläche, die für die Nachbarschaft frei nutzbar ist und als ausreichend angesehen wird.

Variante 2 reduziert die Flächen für Spiel und Sport in der Nähe des Jugendhauses auf etwa 2000m<sup>2</sup>, was für den Nahbereich aus Sicht der Verwaltung ausreichend ist. Dafür wird aber eine vierte Nutzung ergänzt, die bisher im Stadtgebiet nicht vorhanden ist, nämlich ein frei zugänglicher Minigolfplatz. Der Verwaltung lagen auch Angebote von Betreibern für eine professionelle Anlage vor. Das hätte jedoch eine Einzäunung erforderlich gemacht und nochmals 1000m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche benötigt. Daher wurde diese Idee wieder verworfen.

Die Minigolfanlage kann grundsätzlich zu jeder Tageszeit bespielt werden. Die Schlägerausgabe und Rücknahme kann nach ersten Gesprächen vom Betreiber der Bocciabahn übernommen werden. In den beiden Jugendhäusern könnten Schläger und Bälle zur Verfügung gestellt werden. Ebenso wäre es möglich, eigenes Equipment mitzubringen. Zu den Öffnungszeiten der Bocciabahn bestünde auch eine Verpflegungsmöglichkeit. Die Teilnehmenden der Planungswerkstatt bezweifelten den Bedarf an einer Minigolfanlage in Tübingen oder waren der Auffassung, sie solle an anderer Stelle realisiert werden. Sollte der Gemeinderat sich aber für den Bau einer solchen Anlage entscheiden, stellt Variante 2 die Verteilung der dann verbleibenden Flächen von knapp 8000m<sup>2</sup> auf die von den Akteuren vor Ort favorisierten Nutzungen nach ihren Vorstellungen dar.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung sieht das Ziel einer gesamtstädtisch interessanten Nutzung eines Teils der sehr großen Freifläche an der Alten Weberei mit dem Vorschlag einer Wiese nicht hinreichend erfüllt an und spricht sich daher für den Bau einer Minigolfanlage aus.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Planungswerkstatt soll daher eine Entwurfsplanung für die Gestaltung der Freifläche zwischen Bocciabahn/BauWa mit einer frei zugänglichen Minigolfanlage ausgearbeitet werden. Die Interessensgruppen sollen dabei weiter mit eingebunden werden. Das Flächenlayout für diesen Vorschlag für die zukünftige Nutzung der Fläche ist aus der Anlage 2 ersichtlich.

Parallel dazu soll mit der Initiative „Blühende Weberei“ eine Vereinbarung verhandelt werden, die sicherstellt, wie der Zugang zu der Gemeinschaftsgartenfläche für die Öffentlichkeit gewährleistet werden kann.

Die Objektplanung soll weiterhin partizipativ mit den örtlichen Akteuren erarbeitet werden. Die Verwaltung wird hierzu den Auftrag an ein erfahrenes Landschaftsplanungsbüro vergeben.

Die Verwaltung wird nach Abschluss des Planungsprozesses dem Gemeinderat einen Bauentscheid für die Umsetzung vorlegen.

Zu den Kosten für die Gestaltung der Gesamtfläche lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine hinreichend konkrete Aussage treffen. Die Herstellungskosten für eine frei zugängliche Minigolfanlage können sich nach einer ersten Schätzung auf 150.000 Euro belaufen. Ob die im Sonderhaushalt Lustnau Süd bereitgestellten Mittel in Höhe von 270.000 Euro für die

Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und einer Minigolfanlage ausreichen, kann derzeit noch nicht sicher gesagt werden. Hierzu bedarf es einer Kostenschätzung im Rahmen der anstehenden Planungen.

#### **4. Lösungsvarianten**

##### **4.1. Realisierung Variante 1**

Auf die Herstellung einer Minigolfanlage wird verzichtet. In diesem Fall könnte die Fläche für Jugendliche im Anschluss an das neue Jugendhaus größer ausgebildet werden (vgl. Anlage3).

##### **4.2. Herstellung einer reinen Grünfläche – Nullvariante**

Es wird eine reine Grünfläche als „Bunte Wiese“ im Übergang zur freien Landschaft hergestellt, die so gemäht wird, dass eine artenreiche Blumenwiese entsteht die betreten werden kann oder auch nicht.

##### **4.3. Andere Nutzungskonzepte**

An Stelle einer Minigolfanlage wird ein anderes Freizeitangebot realisiert, das bisher im Stadtgebiet nicht angeboten wird und für ganz Tübingen einen Mehrwert schafft.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen und einer Minigolfanlage stehen im Sanierungsgebiet Lustnau Süd in der Sonderrechnung auf der HH-Stelle 7.6158.9550.000-0140 (Gestaltung öffentlichen Flächen) Mittel in Höhe von 270.000 Euro, davon 25.000 Euro aus HH-Resten 2017, zur Verfügung. Dieser Kostenansatz basiert auf einer überschlägigen Abschätzung aus dem Jahr 2017 und setzt sich aus einem Ansatz in Höhe von 150.000 Euro für den Bau einer Minigolfanlage, Kosten für die Umgestaltung der öffentlichen Grünflächen in Höhe von ca. 80.000 Euro, sowie Planungskosten in Höhe von ca. 25.000 Euro für beide Maßnahmen zusammen. Für eine Kostenschätzung bedarf es im nächsten Schritt der weitergehenden Ausarbeitung der Vorzugsvariante. Auf Grundlage der Vorplanung können dann ggf. erforderliche zusätzliche Mittel überplanmäßig beantragt bzw. für den Haushalt 2019 angemeldet werden.

Die laufenden Unterhaltungskosten für die Minigolfanlage können mit ca. 20.000 Euro pro Jahr geschätzt werden. Diese Kosten sind im Verwaltungshaushalt bei der Gruppierung 1.5500. (Förderung des Sports) zu veranschlagen.