

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Areal des Südwestrundfunks (SWR); Grundsatzbeschluss zum Städtebaulichen Entwurf; Bebauungsplan "Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg"-Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
Bezug:	366/2018
Anlagen:	Anlage 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf Mehrfachbeauftragung 2019 Anlage 3 Städtebaulicher Entwurf Grundsatzbeschluss 2020 Anlage 4 Städtebaulicher Entwurf Überlagerung Anlage 5 Lageplan Planungsverfahren Studioneubau Anlage 6 Eckpunkte Planungsverfahren Studioneubau Anlage 7 Stellungnahmen Anwohnerinitiative - Abwägung Verwaltung

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt.
2. Dem Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ wird der in Anlage 3 dargestellte überarbeitete Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung SWR Areal Österberg, Tübingen zu Grunde gelegt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
4. Dem in 4.2. beschriebenen Planungsverfahren des SWR-Studioneubaus, insbesondere den Eckpunkten in Anlage 6 und dem Lageplan in Anlage 5, wird zugestimmt.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine städtebauliche Rahmenvereinbarung zwischen den Vertragsparteien, dem Südwestrundfunk und der Universitätsstadt Tübingen, abzuschließen. Den unter Punkt 5 genannten Eckpunkten des Städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Mit dem SWR und dem zukünftigen Vorhabenträger für die Wohnbauentwicklung werden vertraglichen Regelungen zur Übernahme der Planungskosten sowie der verwaltungsinternen Kosten vereinbart. Es wird geregelt, dass sämtliche Kosten für Gutachten, städtebauliche Planungen sowie übertragbare Leistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vom SWR und dem zukünftigen Vorhabenträger übernommen werden.

Begründung:

1. Anlass/ Problemstellung

Der Südwestrundfunk (SWR) betreibt ein Landesstudio in Tübingen, auf dem Österberg, im Matthias-Koch-Weg 7. Das bestehende Studiogebäude aus den 1950er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen Medienunternehmens. Daher beabsichtigt der SWR, auf dem bestehenden Gelände ein neues Studiogebäude zu errichten.

Durch die moderne Technik soll der Studioneubau kompakter und rund ein Drittel weniger flächenintensiv werden. Daher beabsichtigt der SWR neben dem Studioneubau seine nicht mehr für sich nutzbare Grundstücksfläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu veräußern.

In Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen wurde vom SWR auf Basis der von dem Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte (siehe Vorlage 366/2018) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit fünf Architektur- und Planungsbüros durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe soll nach Überarbeitung als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Der geplante Neubau des SWR-Studios und die Wohnbauentwicklung werden nicht vom geltenden Planungsrecht abgedeckt. Für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Sachstand

2.1. Ergebnis der Städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

Die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.11.2018 beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte dienen seit dieser Zeit als Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung des Plangebiets (siehe Anlage 1), insbesondere für die städtebauliche Mehrfachbeauftragung und die anschließende städtebauliche Überarbeitung.

Zu Beginn des Jahres 2019 wurde durch den SWR für das Plangebiet eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Fünf Planungsbüros haben in einem anonymen Verfahren einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet. In der Jurysitzung am 30.04.2019, an der neben Vertretern des SWRs, der Stadtverwaltung, externen Fachpreisrichtern auch Vertreter des Gemeinderats und der Anwohnerinitiative Österberg teilnahmen, empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig, die Arbeit des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Karlsruhe, zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen. Die Jury beurteilte die Arbeit als einen gelungenen städte-

baulichen und freiräumlichen Entwurf, die vorgeschlagene Dichte und Körnung als eine angemessene Antwort auf die offene Bebauung der Umgebung und die Besonderheit des anschließenden Landschaftsraumes. Dabei wurde die markante Präsenz und gute Einbindung des SWR-Gebäudes, wie die anregende Durchwegung durch das maßvoll bebaute Quartier als ein Gewinn für den Stadtteil herausgestellt.

Die Jury benannte die folgenden Punkte für die Entwurfsüberarbeitung:

- Gebietserschließung - Die Zufahrt in das Quartier ist sehr umwegig und steil.
- Freiraumanlagen - Die vorgeschlagene Durchwegung ist an den Nahtstellen – der Höhenversprung von der Terrasse zum Quartier, die Breite der Treppe oder der Übergang in die Landschaft – nicht befriedigend gelöst, der Ansatz der Treppe am Matthias-Koch-Weg bietet mehr Freiraum. Die Setzung der Baukörper und der Abschluss des Ensembles nach Norden zum Landschaftsraum in seinen Kubaturen sollen weiterentwickelt werden.
- Bebauung und bauliche Dichte – Die geometrisch straffe Aufreihung der Terrassenhäuser zum Hang könnte flexibler betrachtet werden. Die Gestaltung der Stirnfassaden nach Norden und Süden bleibt zu beantworten. Die Setzung der Baukörper und der Abschluss des Ensembles nach Norden zum Landschaftsraum in seinen Kubaturen sollen weiterentwickelt werden. Die städtebaulichen Kennwerte der Auslobung werden in diesem Entwurf unterschritten. Durch eine graduelle Anpassung der Bruttogrundfläche um maximal 540 m² soll geprüft werden, ob unter Beibehaltung der städtebaulichen Qualitäten die Wirtschaftlichkeit des Projektes erhöht und mehr Wohnraum geschaffen werden kann.
- Parkierung- Die räumliche und funktionale Fassung der Quartiersstraße durch Parkierung ist allerdings nicht angemessen beantwortet, alternative Stellplatzvorschläge und die fehlenden Stellplätze für Fahrräder sollen hier erarbeitet werden. Ebenso ist die breite Versiegelung der Vorzone und die Parkierung für die vorgeschlagenen Doppelhäuser zu prüfen.
- SWR-Studioneubau – Überprüfung und Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen

2.2. Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfes

Hinsichtlich verkehrlicher Aspekte (Verkehrssicherheit, Feuerwehraufstellflächen) und der im Juryprotokoll genannten Kritikpunkte wurde der Städtebauliche Entwurf durch das Planungsbüro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten überarbeitet. Die Entwurfsüberarbeitung wird in Anlage 3 dargestellt und beinhaltet:

- eine geringfügige Verbreiterung des Matthias-Koch-Weges im Kurvenbereich für die Verkehrssicherheit und Funktionalität (Begegnungsverkehr, Einsehen des Straßenraumes)
- die Optimierung der Gebietserschließung für die Verkehrssicherheit und Funktionalität
 - o Lage und Neigung der Zufahrt (insbesondere Reduzierung des Gefälles auf 9%)
 - o Verbreiterung des Straßenquerschnitts durch einen Traufstreifen von 1,50 m und Fußwegeverbindung
 - o Nachweis der Feuerwehrezufahrten, Schleppkurven, Sichtbeziehungen
 - o Anbindung der fußläufigen Wege (u.a. Verlagerung des Wilhelm-Schussen-Weges, Gebietsdurchwegung, fußläufige Verbindung Plangebiet/ Österberg)

- Anordnung und Nachweis der notwendigen Stellplätze
- Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtung

- die Optimierung der Wohnqualität
 - Vorzonengestaltung, Adressbildung, Gestaltung der Eingangszonen
 - Traufstreifen
 - Nutzung in der Erdgeschosszone
 - Durchgrünung

- die Anpassung der Bruttogrundfläche für den Wohnungsbau (siehe Anlage 4)
 - Für die Entwicklung der Wohnbauflächen wurde, auf Grundlage des Prüfauftrages aus dem Preisgericht der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung, die oberirdische Bruttogrundfläche (BGF) um 540 m² erhöht, so dass die oberirdische Gesamtbruttogrundfläche nun bei ca. 9.400 m² für das Wohngebiet liegt (Setzung eines Doppelhauses als Abschluss des Ensembles zum Landschaftsraum, Setzung zweier Stadtvillen im Bereich der Terrassenhäuser, Setzung eines Doppelhauses nördlich und zweier Doppelhäuser südlich der geplanten Stadtvillen). Die BGF von 9.400 m² entspricht der vom Gemeinderat beschlossenen Obergrenze (siehe Vorlage 366/2018). Aus Sicht der Verwaltung ist die Anpassung der BGF maßvoll und gebietsverträglich gegenüber der Bestandsbebauung. Sie fügt sich gut in das städtebauliche Erscheinungsbild ein.

- die Optimierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für den SWR-Studioneubau
 - Anpassung des Gebäude - „Platzhalters“ (Lage, Kubatur, Höhe) als Grundlage für den Hochbauwettbewerb
 - Parzellierung des zukünftigen Grundstücks
 - Staffelung der Gebäudehöhe
 - Wegeführung
 - Nachweis von oberirdischen Stellplätzen für PKW und Fahrräder

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf entspricht mit seinen städtebaulichen Kennzahlen den durch den Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Eckpunkten. Das offene Bauungskonzept mit der vorgesehenen baulichen Dichte ist aus Sicht der Verwaltung eine passende städtebauliche Antwort auf die vorhandene Topografie und den Landschaftsraum. Es bildet einen angemessenen baulichen und stadtbildverträglichen Übergang zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung und dem landschaftlich reizvollen Österberg aus. Die großzügig angelegten Wegeverbindungen stärken die Wegebeziehungen zur Innenstadt und dem landschaftlich attraktiven Freiraum Österberg.

Der Entwurf schafft ein innerstädtisches Wohngebiet mit einer Mischung von Wohnen und Arbeiten, einer sozialen Mischung sowie der Mischung von Jung und Alt. Das Gebiet wird mit seiner Bebauung und Nutzung in den Gesamtkontext des Österbergs eingebunden.

2.3. Informationsaustausch mit der Anwohnerinitiative

Ende November 2019 hat die Fachabteilung Stadtplanung der Universitätsstadt Tübingen die Vertreter der Anwohnerinitiative zu einem gemeinsamen Termin eingeladen. Hier wurde der Anwohnerinitiative die Möglichkeit gegeben, sich über den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf und den weiteren Ablauf zu informieren als auch Stellungnahmen zum städtebaulichen Entwurf abzugeben:

Trotz der intensiven Einbindung konnten die grundsätzlich ablehnende Haltung und die Bedenken gegenüber dem Projekt nicht ausgeräumt werden. Die Anwohnerinitiative hat schriftlich mitgeteilt, dass sie „mit der verdichteten und nicht an die Umgebung angepassten Bebauung nicht einverstanden“ sei.

Auch hat u.a. die Anwohnerinitiative „Bedenken zum baulichen Maßstab des beabsichtigten Studioneubaus“ hervorgebracht. In den städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Planungsverfahren werden für den SWR-Studioneubau konkrete Festsetzungen zur Lage und Kubatur getroffen. Zur Bestandsbebauung entlang des Matthias-Koch-Weges soll die Gebäudehöhe vom Eingangsbereich bis Oberkante Attika maximal 10 m betragen. Mit den Regelungen u.a. zur überbaubaren Fläche, zur Staffelung der Gebäudehöhe und zu den Dachaufbauten wird eine städtebaulich angemessene Antwort in Bezug auf Körnigkeit und Maßstäblichkeit der Umgebung gegeben.

Alle durch die Anwohnerinitiative vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 7 dargelegt.

3. Bebauungsplan

3.1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Das Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurde im Schwäbischen Tagblatt am 03.05.2019 öffentlich dargestellt und den Fraktionsmitgliedern im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 16.05.2019 mitgeteilt. Alle fünf Arbeiten wurden im Foyer des Technischen Rathauses, in der Brunnenstraße 3 in 72074 Tübingen, vom 03.05.2019 bis zum 03.06.2019 ausgestellt. Der Öffentlichkeit wurde damit die Möglichkeit gegeben, sich über den beabsichtigten Neubau des SWR-Studios und die Wohnbauentwicklung zu informieren.

Im Anschluss wurden die von der Jury benannten Kritikpunkte am Entwurf durch das Planungsbüro überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf, abgestimmt zwischen Verwaltung und dem SWR (siehe Anlage 3) stellt mit Beschluss der politischen Gremien die Grundlage für die Ausarbeitung und Aufstellung des Bebauungsplans „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ dar. Mit dem gefassten Aufstellungsbeschluss soll für das Plangebiet mit dem räumlichen Geltungsbereich (siehe Anlage 1) die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Mit dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf liegt eine konkrete Planung zur Bebauung des Plangebiets vor. Auf dieser Grundlage werden parallel die erforderlichen Gutachten (wie z.B. Klima, Verkehr, Umwelt, Wald) beauftragt, um mögliche Belange und Auswirkungen festzustellen und diese in die vertiefenden Planungen einzuarbeiten.

Das Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich abschnittsweise erfolgen. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung soll das Plangebiet für den Neubau des SWR-Studios vom Verfahren für die Wohngebietsentwicklung abgekoppelt werden. Vorerst wird ein Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet des SWR-Studioneubaus und die notwendige Erschließung erarbeitet. Grundlage hierfür sollen die Eckpunkte für den Hochbauentwurf und die Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sein.

Seitens der Verwaltung soll der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan des SWR-Studioneubaus als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“ festgesetzt werden.

Die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs für die Wohnbauentwicklung wird erst folgen, wenn der zukünftige Vorhabenträger feststeht.

3.2. Plangebiet

Das Plangebiet in exponierter Hanglage befindet sich im Stadtquartier „Österberg“, östlich der Alt- und Innenstadt. Es ist landschaftlich attraktiv und zentrumsnah gelegen, zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Lustnau.

Der räumliche Geltungsbereich des zu entwickelnden Gebietes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 885 und Flst.-Nr. 885/2, im Eigentum des SWR mit einer Größe von ca. 16.389 m² und die Teilflächen der Flst.-Nr. 886, Flst.-Nr. 932/1, Flst.-Nr. 886/1 und der Flst.-Nr. 886/1 mit einer Größe von insgesamt ca. 4.800 m², im städtischen Eigentum. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,12 ha. Es wird räumlich begrenzt:

- Im Norden durch die bewachsenen Flächen des Österbergs Flst.-Nr. 933 und Flst.-Nr. 954
- Im Osten durch die umgebende Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang des Matthias-Koch-Weges (Flst.-Nr. 883, Flst.-Nr. 885/1, Flst.-Nr. 881, Flst.-Nr. 882, Flst.-Nr. 882/1, 796/5, Flst.-Nr. 796/7, Flst.-Nr. 796/8, Flst.-Nr. 796/2, Flst.-Nr. 796/1, Flst.-Nr. 796/4 und Flst.-Nr. 796/3)
- Im Süden durch die Grundstücke entlang des Matthias-Koch-Weges (Flst.-Nr. 797/6, Flst.-Nr. 797/10 und Flst.-Nr. 797/4) und die Grundstücke in der Stauffenbergstraße (Flst.-Nr. 887/1 und Flst. 887/2)
- Im Westen durch den Wilhelm-Schussen-Weg (Flst.-Nr. 932/1) und die Grundstücke Flst.-Nr. 889 und Flst.-Nr. 890.

3.3. Planungsziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort des SWR-Studioneubaus und für die Entwicklung der innerstädtischen Wohnbauflächen für eine gemischte Wohnerschaft
- Nutzungsmischung sowie gestalterische und architektonische Vielfalt
- Einbindung des Plangebiets mit seiner Bebauung und Nutzung in den städtebaulichen Gesamtkontext auf dem Österberg
- Schaffung eines adäquaten baulichen Übergangs zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung und dem landschaftlich reizvollen Österberg unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und des Landschaftsraumes
- Deckung des Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen

3.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.4.1. Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan, Stand 137./138. FNP-Änderung vom 22.09.2017, werden für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche, eine Grünfläche und eine Wohnbaufläche dargestellt (Vorlagen 180/2015 und 15/2016).

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden für das Plangebiet auf Grundlage des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Österberg-Mitte“ Planabschnitt 1 Nr. 443 eine Grünfläche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes verfolgte der SWR das Ziel, ein neues Studiogebäude in der Innenstadt zu bauen.

Auf Grundlage der Standortentscheidung des SWR für den Österberg und dem Ergebnis aus der Mehrfachbeauftragung für die Entwicklung des Gebiets werden für das Plangebiet im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche für einen Kommunikations- und Medienstandort und eine Wohnbaufläche dargestellt.

3.4.2. Bebauungsplan

Die Flurstücke Nr. 885, Nr. 885/2 und die Teilfläche des Flurstücks Nr. 886/1 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443, rechtsverbindlich seit 27.11.1999. Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung – ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Funkhaus
- eine überbaubare Fläche, die das bestehende Funkhaus umfasst
- eine private Grünfläche mit Biotopfestsetzung
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Straßenverkehrsfläche

Die Teilfläche von Flst.-Nr. 886, Flst. 886/1 und von Flst.-Nr. 932/1 (Zugang zum Wilhelm-Schussen-Weg) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordwestlicher Österberg“ Nr. 424, rechtsverbindlich seit 31.03.1995. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- Straßenverkehrsfläche
- Fußwegeverbindung/ Gehweg
- private Grünfläche mit Biotopfestsetzung
- Leitungsrecht für DN 300

Die beabsichtigte Entwicklung auf dem SWR-Areal schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

4. Entwicklung des SWR-Areals

4.1. Vergabeverfahren des SWR-Areals (Grundstücksvermarktung)

Das Vergabeverfahren zur Auswahl eines geeigneten Erwerbes für das SWR-Areal soll als Zwei-Umschlag-Verfahren durchgeführt werden. Dabei müssen die Bieter im ersten Schritt ein Planungskonzept vorlegen. Dieses Planungskonzept wird nach vorab festgelegten, qualitativen Kriterien von einer Wertungskommission beurteilt.

Über ein standardisiertes Bewertungsverfahren, welches mit der Universitätsstadt Tübingen abgestimmt wurde, soll im Verfahren eine ausreichende Qualitätssicherung in den Bereichen Konzeptgüte (Architektur und Freiraum, differenzierte Wohnungsangebote, Nachhaltigkeitsaspekte), Verfahrenssicherheit (Nachweis von Erfahrung und Referenzen, Ausführungskonzept, Qualitätssicherung) und Vermarktungskompetenz sichergestellt werden.

Die Wertungskommission setzt sich aus drei Vertretern der Stadtverwaltung und drei Vertretern des SWR zusammen. Zusätzlich soll ein Mitglied des Tübinger Gestaltungsbeirates, das bereits bei der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung maßgeblich beteiligt war, gewonnen werden und den Vorsitz übernehmen. Alle Bieter, deren Konzept die geforderte Mindestpunktzahl erreichen, qualifizieren sich fachlich für die Umsetzung des Vorhabens. Aus diesem Kreis wird der SWR schließlich einen Erwerber für das Areal auswählen. Der SWR hat der Verwaltung zugesagt, hierbei das Votum der Universitätsstadt Tübingen im Rahmen der ausschreibungsrechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

4.2. SWR-Studioneubau

Zur Realisierung des Studioneubaus hat sich der SWR für eine kombinierte Generalunternehmensvergabe „Planen und Bauen“ mit einem vorgeschalteten europaweiten Teilnehmerwettbewerb entschieden.

Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität des künftigen Quartierseingangsgebäudes wird die Universitätsstadt Tübingen am Verfahren durch eine Setzung in der Beurteilungsjury beteiligt. Im Planungsverfahren für den SWR-Studioneubau soll an die Zusammensetzung der Beurteilungsjury aus der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung angeknüpft werden. Die Beurteilungsjury soll erneut um eine vom SWR benannte fachkundige externe Person (Architektur) verstärkt werden und sich folgendermaßen zusammensetzen:

stimmberechtigte Mitglieder:

- drei Vertreter vom SWR
- ein Vertreter der Verwaltung
- ein Mitglied des Gestaltungsbeirates
- ein Fraktionsmitglied
- eine fachkundige externe Person (Architektur)

stellvertretende Mitglieder:

- drei Vertreter des SWR
- ein Vertreter der Verwaltung
- ein Fraktionsmitglied

Berater (nicht stimmberechtigt)

- ein Vertreter vom SWR
- ein Vertreter der Verwaltung
- zwei Vertreter von der Anwohnerinitiative

Das Verfahren beinhaltet drei Phasen.

In der ersten Phase erfolgt ein europaweiter Teilnahmewettbewerb. Der SWR schreibt die Leistungen europaweit aus und führt anschließend eine erste Beurteilung (Präqualifikation) durch. Hierbei beabsichtigt der SWR bis maximal 8 Konsortien/Teams der Generalübernehmer und ihrer Planer für die Teilnahme an dem Verfahren auszuwählen. Eine Beteiligung der Beurteilungsjury ist in dieser Phase nicht vorgesehen.

In der zweiten Phase geben die vorausgewählten Bieter einen Hochbauentwurf für den Studioneubau und eine unverbindliche Kostenkalkulation ab. Diese Entwürfe werden vorgeprüft, ob die Anforderungen, wie z.B. das Raumprogramm, erfüllt sind. Die Beurteilungsjury bewertet dann, anhand von festgelegten Kriterien (Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Kon-

zeptes, Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes, Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms, Nachhaltigkeit - Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften) und auf Basis der vom Gemeinderat beschlossenen Eckpunkte, die Hochbauentwürfe und wählt drei bis vier Arbeiten für eine Entwurfsüberarbeitung aus. Die Beurteilungsjury gibt dabei Hinweise für die jeweilige Entwurfsüberarbeitung.

In der dritten Phase werden die überarbeiteten Entwürfe (mit einer verbindlichen Kostenkalkulation der ausgewählten Teilnehmer, nach einer erneuten Vorprüfung, von der Beurteilungsjury daraufhin geprüft, ob die Überarbeitungshinweise berücksichtigt wurden und zu einer maßgeblichen Verbesserung der Entwurfskonzeption unter den festgelegten Kriterien geführt haben. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Beurteilung der Jury, welche Entwürfe der Bieter für eine Umsetzung geeignet sind und im weiteren Verfahren verbleiben. Auf dieser Basis entscheidet der SWR autonom, welcher Bieter unter Berücksichtigung des Preisangebots für die Ausführung zum Zuge kommt.

Der SWR sieht für die Planung und Umsetzung des Studioneubaus folgenden zeitlichen Ablauf vor:

- Sommer 2021 – Abschluss des Auswahlverfahrens Generalübernehmer mit Planungsteam
- bis Frühjahr 2022 – Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens
- Herbst 2022 bis Ende 2024 – Bau des SWR-Studios

Die Verwaltung möchte diesen ambitionierten Zeitplan im Rahmen ihrer Möglichkeiten gerne unterstützen.

4.3. Eckpunkte für den SWR-Studioneubau

Im städtebaulichen Entwurf wurde die Lage des SWR-Studioneubaus herausgearbeitet. Auf dieser Grundlage werden städtebauliche und bauliche Rahmenbedingungen für den Studioneubau festgelegt, siehe Eckpunkte in Anlage 6 und Lageplan in Anlage 5. Es werden u.a. Anforderungen zur Erschließung, überbaubaren Fläche, Gebäudehöhen und der Wegeführung festgelegt. Die Anforderungen werden dem Verfahren unter Pkt. 4.2 zu Grunde gelegt.

5. Eckpunkte des städtebaulichen Rahmenvertrags/Städtebaulichen Vertrags

Zur Umsetzung des Studioneubaus hat sich die Universitätsstadt Tübingen mit dem SWR in einer städtebaulichen Rahmenvereinbarung auf Anforderungen für die Bauleitplanung, verständigt. Dazu zählen insbesondere Themen wie städtebauliche Rahmenbedingungen für den Studioneubau, Vorgaben zu Stellplätzen, Waldumwandlung und Photovoltaik-Pflicht. Dazu gehört auch die Kostenübernahme durch den SWR und die Festlegung der Erhaltung und Unterhaltung öffentlicher Wegeverbindungen. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens werden Details zur Freiflächengestaltung sowie zur Erschließungsplanung vereinbart.

Da der SWR die Wohnbebauung nicht selbst verwirklichen möchte, liegt der Rahmenvereinbarung ein Entwurf einer weiteren städtebaulichen Vereinbarung über die Wohnbebauung bei, die der SWR dem noch zu suchenden Vorhabenträger weitergibt. Darin ist vorgesehen, dass sich der Erwerber ebenfalls auf bestimmte Maßgaben für die Bauleitplanung, die Umlegung und die Erschließung der Wohnbebauung verpflichtet. Dies umfasst insbesondere Pflichten mit Blick auf bezahlbares Wohnen, Energiestandards, Freiflächen, architektonische Vielfalt und Übernahme von Folgekosten, wie Kita- und Grundschulplätzen. Mit dem Vorentwurf wird einem künftigen Erwerber frühzeitig deutlich, welche Maßgaben die Stadt von ihm verlangen wird, um dort Bau-

recht für ein Vorhaben der Wohnbebauung zu erreichen. Im Rahmen des für die Wohnbauentwicklung erforderlichen Bebauungsplanes wird der städtebauliche Vertrag dann mit Konkretisierungen und Anpassungen, insbesondere auch zur Erschließungsplanung, mit dem Investor abgeschlossen.

6. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs, den Beschlussanträgen in allen Punkten zu folgen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den SWR-Studioneubau und die Entwicklung von Wohnraum mit einer maximalen oberirdischen BGF von 9.400 m² für eine gemischte Bewohnerschaft in innerstädtischer Lage zu schaffen. Die maximale oberirdische BGF erlaubt eine angemessene Grundstücksausnutzung nach den Zielen der Innenentwicklung und stellt eine maßvolle gebietsverträgliche Bebauung gegenüber der Umgebung sicher.

7. Lösungsvarianten

7.1. Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“, auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs, wäre eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets nicht möglich. Eine wertvolle Arrondierungsfläche für innerstädtischen Wohnraum wäre nicht umsetzbar und für den SWR bestünde keine zeitgemäße Standortentwicklung in Tübingen.

7.2. Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des Entwurfs der Mehrfachbeauftragung

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs der Mehrfachbeauftragung (Anlage 2) wäre eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets möglich. Aber in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Boden und einer angemessenen wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächen würde die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs mit einer BGF von ca. 8.860 m² hinter den Empfehlungen der Jury zurückbleiben.

8. Klimarelevanz

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Gebietes in der innenstadtnahen Lage stellt eine nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung sicher. Es wird eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und dient damit einem sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden. Es werden Ressourcen geschont und vorhandene Infrastrukturen effektiver ausgelastet. Mit der beabsichtigten Entwicklung kann neuer Wohnraum geschaffen und die Ziele der Innenentwicklung umgesetzt werden.

Der bestehende SWR-Studiobau entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und energetischen Anforderungen eines modernen und klimagerechten Gebäudes. Der beabsichtigte Studio-neubau ermöglicht die Umsetzung eines innovativen und ressourcenschonenden Betreiberkonzeptes und einer nachhaltigen Gebäudehülle.