

Beschlussvorlage

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

Betreff: Soziale Stadt Waldhäuser-Ost; Grundsatzbeschluss zu den Eckpunkten für den Wettbewerb zum städtebaulichen Gesamtkonzept
Bezug: 302/2018, 255/2019
Anlagen: Anlage 1: Eckpunkte für den städtebaulichen Wettbewerb
 Anlage 2: Planungsraum für den städtebaulichen Wettbewerb
 Anlage 3: Untersuchungsbereiche für bauliche Ergänzungen

Beschlussantrag:

1. Den Eckpunkten des städtebaulichen Wettbewerbes gemäß Anlage 1 sowie den Bereichen für bauliche Ergänzungen gemäß Anlage 3 wird zugestimmt.
2. Dem Verfahren zur Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes wie unter 2.3 dargestellt wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsar- ten	HH-Plan 2020	Auswirkung 2020	Auswirkung Folgejahre
DEZ02	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke			EUR		
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften					
FB7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften					
5110-7	Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.658.280	-240.000	-60.000

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In den letzten drei Jahren wurden mit intensiver Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner Ideen und Maßnahmen für den Stadtteil Waldhäuser-Ost mit seinen rund 6.200 Einwohnern entwickelt. Dieser verfügt über typische Siedlungsstrukturen der frühen 1970er Jahre und Orte, die eine stadtstrukturelle Erneuerung und bauliche Ergänzungen zulassen. Mit einem städtebaulichen Wettbewerb sollen stadträumliche Konzepte entwickelt und Visionen aufgezeigt werden, die eine behutsame und nachhaltige Entwicklung in den nächsten 15 bis 20 Jahren ermöglichen.

2. Sachstand

2.1. Wettbewerbsgebiet

Das rund 41 ha große Wettbewerbsgebiet (siehe Anlage 2) umfasst mit den Flächen innerhalb des Berliner Rings, dem Bereich Vogelbeerweg zwischen Reitverein und Schafbrühl, den Flächen der Geschwister-Scholl-Schule, dem Studierendendorf, den Grünflächen östlich des Berliner Rings sowie der Kreuzung Nordring/Im Schönblick einen Großteil des Stadtteils Waldhäuser Ost.

2.2. Planungsziele

Die Planungsziele und Eckpunkte des Wettbewerbs sind in Anlage 1 ausführlich dargestellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele aufgeführt.

2.2.1. Bebauung

Die typischen Siedlungsstrukturen der frühen 1970er Jahre prägen große Teile des Stadtteils Waldhäuser-Ost. Im Wettbewerb sind städtebauliche Visionen aufzuzeigen, die eine behutsame und nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Dabei ist eine bedarfsgerechte und städtebaulich angemessene bauliche Dichte anzustreben, die in Teilen auch zu einer besseren Grundstücksausnutzung führt und den Bestand sinnvoll ergänzt. Durch eine klare Zonierung der Grundstücksflächen soll eine hohe städtebauliche Qualität und ein guter Wohnwert sichergestellt werden. Erwartet wird eine robuste städtebauliche Grundstruktur mit handhabbaren Bausteinen. Damit kann eine abschnittsweise Umsetzung mit unterschiedlichen Akteuren ermöglicht werden. Bauliche Ergänzungen und Erweiterungen sollen grundsätzlich einen Mehrwert für den Stadtteil schaffen.

Bauliche Ergänzungen und Erweiterungen sind auf jeden Fall in folgenden Bereichen mit hoher Bedeutung für die Umsetzung der Sanierungsziele zu prüfen und vorzusehen: Stadtteilmitte (Nr.1), Ort der Generationen (Nr.2), Parkplatz Geschwister-Scholl-Schule (Nr.3), nördlicher Rand des Studierendendorfes (Nr.4), östlicher Rand des Studierendendorfes und südlicher Stadtteileingang (Nr. 5), Flächen entlang Berliner Ring Fläche GWG und GSW (Nr.6) sowie Stadtteileingang West (Nr.7) (siehe „grüne“ Schraffuren in Anlage 3).

Für die Flächen nördlich des Hallenbades (Nr.8), im Nordwesten des Berliner Rings (Nr.9) sowie östlich und südöstlich des Einkaufszentrums (Nr.10 und 11) (siehe „lila“ Schraffuren in Anlage 3) wird eine ergänzende Bebauung angestrebt, sofern diese einen städtebaulichen Mehrwert bietet. Die Umsetzung baulicher Maßnahmen auf den Flächen Nr. 8 und 9 erfordert die Mit-

wirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer, die für diese Flächen noch nicht vorausgesetzt werden kann.

Die Bereiche für bauliche Ergänzungen wurden gegenüber dem Beschluss des Gemeinderates (siehe Vorlage 255/2019) geringfügig angepasst: Der westliche Stadtteileingang und der westliche Bereich des Berliner Rings (Fläche der GWG und GSW) sollen auf jeden Fall bebaut werden. Die Flächen zwischen GWG und Hallenbad sind nur für den Fall einer Mehrwertschaffung und Mitwirkungsbereitschaft vorzusehen.

2.2.2. Freiraumkonzept

Für das gesamte Wettbewerbsgebiet ist ein Freiraumkonzept zu erarbeiten. Es werden Vorschläge zur Vernetzung der zum Teil durch den Berliner Ring stark getrennten Quartiere, auch mit dem Wissenschafts- und Technologiepark erwartet. In enger Verknüpfung mit den baulichen Ergänzungen und Erweiterungen soll eine stärkere Adressbildung und Stadtteilidentität erreicht werden. Das Freiraumkonzept schließt unterschiedlichste Nutzergruppen ein und greift dabei die Potenziale der vorhandenen Grünflächen auf. Der Erhalt stadtbildprägender Bäume ist wünschenswert. Wegeverbindungen sollen verbessert, die Orientierung erleichtert und Barrierefreiheit soweit wie sinnvoll möglich geschaffen werden.

2.2.3. Verkehrskonzept, Mobilität

Im Stadtteil WHO soll ein zukunftsfähiges und gesamtheitliches Verkehrskonzept realisiert werden. Von den Teilnehmern sind hierfür Vorschläge für die Verkehrsinfrastruktur zu entwickeln. Ziel ist die Stärkung einer nachhaltigen Mobilität im Stadtteil mit besonderem Augenmerk auf Fußverkehr, Radverkehr und ÖPNV (Bus, Regionalstadtbahn) und hoher Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen. Zur Erreichung der verkehrs-, klima- und wohnungspolitischen Ziele der Universitätsstadt Tübingen ist für Neubauten und bauliche Ergänzungen die Tübinger Stellplatzsatzung anzuwenden. Es sollen wirtschaftliche, flächensparende und integrierbare Lösungen für das Unterbringen der Stellplätze dargestellt werden, die eine hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume sichern.

2.2.4. Nutzungen

Mit der zusätzlichen Bebauung soll bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Familien und ältere Menschen sowie besondere Wohnangebote für ältere Menschen geschaffen werden. Das Wohnen im Alter ist sowohl in den eigenen kleinen Wohnungen als auch in Verbindung mit Betreuung und Pflege einzuplanen. Formen des gemeinschaftlichen Wohnens und Clusterwohnens sind nachgefragt und sind in der Planung zu integrieren. Ideen für Ergänzungen mit weiteren Nutzungen z.B. Büro/Dienstleistung sind im Sinne der Nutzungsmischung willkommen. Neben dem großen Bedarf an Wohnraum sind insbesondere Nutzungen der sozialen und Versorgungsinfrastruktur vorzusehen. So soll unter anderem Ersatz für die derzeit im Einkaufszentrum untergebrachte zwei- bis dreigruppige Kita geschaffen werden und ein neues vier- bis fünfgruppiges Kinderhaus Waldhäuser-Ost entstehen.

Folgende Nutzungen sind bzgl. des Standortes noch offen und sollen an den vorgesehenen Planungsbereichen zu mehr Nutzungsmischung und Vielfalt beitragen. Diese Nutzungen sind jedoch zwingend in der Stadtteilmitte, dem Ort der Generationen, dem Parkplatz der Geschwister-Scholl-Schule oder entlang Berliner Ring Fläche GWG und GSW unterzubringen, da nur dort eine Umsetzung sicher möglich ist:

- Pflegeheim mit rd. 60 Plätzen; bisher auf Fläche 2 gesehen, bei überzeugenden Lösungsvorschlägen auch an einem anderen Standort möglich
- Pflege-WG mit 12 Plätzen
- Tagespflege für 20 Plätze
- Stützpunkt Pflegedienst
- Betreutes Wohnen (15 Wohneinheiten)
- zwei- bis dreigruppige Kita (U 3 und Ü3) mit bis zu 40 Plätzen (Bestand im jetzigen Einkaufszentrum)
- Stadtteilbüro mit Besprechungsmöglichkeit

2.2.5. Untersuchungsbereiche

Stadtteilmitte (Bereich 1)

Eine Stärkung der Stadtteilmitte ist für die Gesamtentwicklung von WHO von herausragender Bedeutung. Am Standort des heutigen Einkaufszentrums ist unter Einbeziehung der Parkplatzflächen des Hallenbades ein zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum für den Tübinger Norden geplant. Zentrenergänzende Nutzungen wie Cafés / Restaurant, Friseur, Apotheke sowie gewerbliche Nutzungen, soziale Einrichtungen und Wohnen sollen den Ort zu einer belebten Stadtteilmitte machen. Stellplätze werden an diesem Ort gebündelt. Edeka und Lidl als heutige bzw. voraussichtlich künftige Teileigentümer haben Interesse an der Entwicklung und würden wesentliche Akteure für die Umsetzung sein.

Folgende Nutzungen sollen im Gebiet untergebracht werden:

- Läden zur Nahversorgung mit bis zu 3750 m² Verkaufsfläche, davon Edeka, Lidl und ein weiterer größerer Fachmarkt sowie ergänzende Einheiten wie Bäcker und Blumenladen
 - zentrenergänzende Funktionen wie Café / Restaurant, Friseur, Apotheke, Post
 - Mensa Grundschule in räumlicher Nähe zur Grundschule ggf. in Mehrfachnutzung durch räumliche Verbindung mit dem Stadtteiltreff (600 m² BGF)
 - Dienstleistungen wie Ärzte, Physiotherapie, Büronutzung
 - Wohnen (u.a. Wohnformen für das Leben im Alter)
 - Kfz-Stellplätze (als Parkierungspool mit Stellplätzen auch für Hallenbad, GSS, Grundschule)
- Die Stadtverwaltung geht von einem plausiblen und den Zielen des Klimaschutzprogramms folgenden Bedarf von ca. 450 Stellplätzen für die beschriebenen Nutzungen aus, die Akteure des Einzelhandels rechnen bei heutigen Bedarfsannahmen dagegen mit ca. 600 Stellplätzen bei einem Bedarf für den Einzelhandel von 250 Stellplätzen. Die Konzepte der Wettbewerbsteilnehmer sollen den Primärbedarf von 450 Stellplätzen abbilden. Darüber hinaus gehende Stellplätze sind an geeigneter Stelle jedoch nicht oberirdisch unterzubringen.

Ort der Generationen (Bereich 2)

Die Flächen des Kinderhauses Waldhäuser-Ost und des näheren Umfeldes liegen in der Mitte des Stadtteils und bieten sich ideal für die Schaffung eines weiteren zentralen Ortes an. Deutlich weniger prominent gelegen als die Stadtteilmitte umgeben von zahlreichen Nachbarschaften kann hier ein besonderer Ort der Begegnung entstehen. Das vorhandene Kinderhaus ist nicht mehr sanierbar und wird durch ein vier- bis fünfgruppiges städtisches Kinderhaus mit bis zu 80 Plätzen ersetzt. Zur Einbindung in das Umfeld sind ein Wohncafé und Räume für die Nachbarschaft vorzusehen. Ein Pflegeheim mit rd. 60 Plätzen sowie ggf. weitere Wohnangebote schaffen einen Ort, an dem mehrere Generationen miteinander leben (bei überzeugenden

Lösungsvorschlägen könnte das Pflegeheim auch an einem anderen Standort umgesetzt werden – siehe hierzu Ziffer 2.2.3).

Parkplatz Geschwister-Scholl-Schule (Bereich 3)

Mit der Bebauung des Parkplatzes als gemischt genutztes Wohnquartier und ergänzender sozialer Infrastruktur können bisher untergenutzte Flächen in Wert aufgesetzt werden. Es soll ein Stadtbaustein entstehen, der zwischen den bisher getrennten und heterogenen Bereichen des Schulcampus, des Schafbrühls und der zukünftigen zentralen Stadtteilmitte vermittelt und Verbindungen schafft.

Studierendendorf, nördlicher Rand (Bereich 4)

Das Studierendendorf ist derzeit räumlich nur unzureichend in den Stadtteil integriert. Insbesondere im Norden bietet sich die Möglichkeit der Adressbildung und Ausbildung einer Eingangssituation für das Studierendendorf.

Stadtteileingang Süd und östlicher Rand Studierendendorf (Bereich 5)

Dieser Stadtteileingang ist vor allem von überdimensionierten Verkehrsräumen gekennzeichnet. Diese sollen auf ein deutlich reduziertes, aber zukunftsfähiges Maß zurückgenommen werden, um Raum für bauliche Ergänzungen zu schaffen. Es ist an Mischnutzungen aus Wohnen und/oder ergänzendem Gewerbe gedacht.

entlang Berliner Ring Fläche GWG und GSW (Bereich 6)

Neben einer Ausbildung des westlichen Stadtteileingangs bietet sich hier die Chance, einen Übergang vom Schafbrühl in den zentralen Bereich zu schaffen. Im Schwerpunkt soll hier zusätzlicher Wohnraum mit ergänzenden öffentlich wirksamen Nutzungen entstehen.

Stadtteileingang West (Bereich 7)

Mit einer Neubebauung soll hier eine Eingangssituation geschaffen werden, die gleichzeitig aber auch zwischen den sehr unterschiedlichen Strukturen in der Umgebung vermittelt. Hier ist an eine gemischte sowie gewerbliche Nutzung gedacht.

Bereich 8 bis 11

Hier sollen bauliche Ergänzungen bei der Erhaltung aller bestehender Gebäude überprüft werden. Sofern sinnvoll sollen Vorschläge für bauliche Arrondierungen mit dem Schwerpunkt Wohnen gemacht werden.

X Freifläche Falkenweg / Bei den Römergräbern:

Hier sollen nach intensiven Diskussionen mit der Bürgerschaft keine baulichen Ergänzungen erfolgen. Die Fläche bleibt Grünfläche.

2.3. Wettbewerbsverfahren

Es ist ein zweiphasiger, nicht offener, städtebaulicher Wettbewerb mit ca. 15 Teilnehmenden – Stadtplanungsbüros in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten – geplant. Da es sich um eine sehr komplexe und anspruchsvolle Aufgabe handelt, bietet ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren die Möglichkeit, unter einer Vielzahl von Entwürfen in einem anonymen Verfahren zu entscheiden. Es sollen fünf Teilnehmerinnen und Teilnehmer vorab gesetzt werden, die Auslosung von zehn weiteren Büros erfolgt durch ein europaweites vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren. Das zweiphasige Verfahren ermöglicht nach der ersten Phase, die Öffent-

lichkeit einzubeziehen und Anregungen für die weitere Vertiefung in Phase 2 zu geben (öffentliche Veranstaltung und Sitzung Begleitkreis). Außerdem kann das Preisgericht die Anzahl der Teilnehmenden als Ergebnis der ersten Preisgerichtssitzung reduzieren, dabei sollen mindestens fünf Arbeiten weiterverfolgt werden. Das Verfahren wird seitens der Verwaltung durch das Büro kohler grohe aus Stuttgart betreut.

Das Preisgericht, welches bei der Auslobung des Wettbewerbs mitwirkt und über die Wettbewerbsarbeiten entscheidet, setzt sich aus fünf Fachpreisrichtern und vier Sachpreisrichtern jeweils mit Stellvertretungen zusammen. Die Politik ist unter den Sachpreisrichtern und Stellvertretenden Sachpreisrichtern vertreten. Unter den Sachverständigen Beratern sollen neben Vertretenden aus der Verwaltung und der GWG sieben Vertretende aus dem Begleitkreis sein (3 Bürgerschaft, 4 Organisationen).

Das Wettbewerbsverfahren soll 2020 bis 2021 durchgeführt werden:

Preisrichtervorbesprechung	24.06.2020
Mitte August Bearbeitungsbeginn für die Teilnehmenden Büros	
Preisgerichtssitzung 1	08.12.2020
Bürgerbeteiligung (öffentl. Veranstaltung, Begleitkreis)	11. und 15.12.2020
Preisgerichtssitzung 2	16.04.2021
anschließend wieder Bürgerbeteiligung	

Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses wird dann der Rahmenplan für WHO ausgearbeitet.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussanträgen zu folgen. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird der städtebauliche Rahmenplan erstellt. Dieser bildet die Grundlage für die Entwicklung und Sanierung des Stadtteils die Bauleitplanung. Investive Einzelmaßnahmen lassen sich daraus abgeleitet umsetzen, die notwendigen Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes werden damit geschaffen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Variante 1

Einzelne städtebauliche Eckpunkte werden geändert.

4.2. Variante 2

Die Untersuchungsbereiche werden anders kategorisiert. Dies führt zu einer anderen Aufgabenstellung für die Teilnehmenden, die nicht den Ergebnissen des bisherigen Prozesses entspricht.

4.3. Variante 3

Dem Verfahren wird nicht zugestimmt. Es wird eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, die sich aber auf eine geringe Zahl an Teilnehmenden beschränkt mit einem begrenzten Angebot an Lösungen. In Anbetracht der komplexen Aufgabe erscheint dies nicht zielführend, ein Kostenvorteil wäre unerhebliche die Ergebnisse würden jedoch ca. 3 Monate früher vorliegen.

5. Klimarelevanz

Mit der Weiterentwicklung und Sanierung des Gebietes wird in vielfältiger Weise ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet.

6. Ergänzende Informationen

Für die Vorbereitung und Durchführung des Planungsverfahrens sind im Haushalt 2020 240.000 Euro etatisiert und für 2021 60.000 Euro vorgesehen. Die Mittel sind unter der Kostenstelle: 51.10.09.90.00 „Soziale Stadt WHO“ und unter dem Sachkonto: 4291.0001 (Aufträge an Dritte) eingestellt. Diese Kosten werden im Rahmen des Programms Soziale Stadt mit 60% gefördert.