

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Weber, Matthias Telefon: 07071 204-2627
Gesch. Z.: 72/MW/

Vorlage 142/2020
Datum 25.06.2020

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Hechinger Eck- Nord - Baubeschluss zur Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen**
Bezug: 102/2020
Anlagen: Anlage 1 Übersichtsplan Freiraum
Anlage 2 Schulbereich und Quartiersplatz
Anlage 3 Bereich Zwischen Baufeld B+C
Anlage 4 Bereich Heinlenstraße

Beschlussantrag:

1. Dem Bau der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (öffentlicher Raum) inkl. den Erschließungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanal) mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 3.700.000 € wird entsprechend der beiliegenden Planung zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	VE 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
7.511010.9100.01 Stuttgarter Str. / Franz. Viertel		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	1.000.000		4.000.000	9.300.000	
6	Summe Einzahlungen	1.000.000		4.000.000	9.300.000	
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden		-3.510.000	-3.510.000	-2.311.150	
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.130.580	-1.950.000	-4.871.720	-863.000	-1.097.760
13	Summe Auszahlungen	-1.130.580	-5.460.000	-8.381.720	-3.174.150	-1.097.760
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-130.580	-5.460.000	-4.381.720	6.125.850	-1.097.760
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-1.130.580	-5.460.000	-8.381.720	-3.174.150	-1.097.760

Auf Grundlage der aktuellen Kostenberechnung zur Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (siehe Anlage 1) inkl. technischer Infrastruktur belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 3.700.000 € brutto. Die Honorarkosten nach HOAI für die Erschließungs- und Freiraumplanung betragen daran einen Anteil von ca. 500.000 € brutto. Von den Gesamtkosten sind rund 400.000 € brutto für den Schmutzwasserkanal von der KST zu tragen.

Die Gesamtbaukosten exklusive der durch die KST zu tragenden Anteile sind für die Jahre 2020 ff im Investitionsprogramm 7. 51.10.10.9100.00 Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße./Franz.Viertel - Hechinger Eck Nord etatisiert und werden im aktuellem Finanzhaushalt 2020 abgebildet.

Zusätzlich zu oben aufgeführten Kosten müssen weitere Haushaltsmittel für die Unterhaltungspflege der öffentlichen Grünflächen (Zeitraum 4 Jahre) von ca. 350.000 € brutto durch die kommunalen Stadtbaubetriebe (KST) ab dem Jahr 2023 aufgebracht werden. Die dabei angesetzten Pflegegänge entsprechen einem allgemeinen Standard (analog der vorhandenen Quartiere).

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Baugebiet „Hechinger Eck Nord“ sollen neben bezahlbarem Wohnraum ein Pflegeheim, eine Kindertagesstätte sowie Erweiterungsflächen für die Grundschule am Hechinger Eck entstehen. In den Erdgeschossen entlang der Hechinger Straße sind das Quartier belebende, gewerbliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen angedacht. Aufgrund der kompakten Baustrukturen und den zahlreichen Nutzungen kommt dem öffentlichen Freiraum als eine wichtige Bedeutung zu.

2. Sachstand /Verfahren

Im Freiraumentwurf (siehe Anlage 1) werden die öffentlichen Wege und Plätze des neuen Quartiers als Bestandteil des Wohnumfeldes konzipiert. Sie sollen ein attraktives Umfeld bieten und einen fließenden Übergang zu den bestehenden Quartieren (Loretto und Hechinger Eck –Süd) ermöglichen. Das Quartier erhält einen attraktiven und zeitgemäßen Stadtboden, der die Entwurfsideen der Tübinger Quartiere aufnimmt. In einer Mischung aus Betonsteinpflaster und Asphaltbelag mit eingelegten Bereichen aus wassergebundener Decke durchzieht er das Gebiet.

Der prägende öffentliche Grünzug im Norden des Plangebietes, der sog. Steinlachgarten, soll mittelfristig weiter aufgewertet werden. Für den westlichen Bereich soll unter Beteiligung der Öffentlichkeit im Anschluss an die Umsetzung der Quartiersentwicklung ein Freiraumkonzept erstellt werden. Diese Flächen sind nicht Gegenstand dieses Baubeschlusses.

2.1. Schulumfeld und Quartiersplatz

Der zentrale öffentliche Aufenthaltsbereich für das Quartier wird der Steinlachgarten zusammen mit dem Platz östlich des sog. Quartiershaus der GWG. Er dient als Anknüpfungspunkt an die Stadt, verbindet die beiden Standorte der Grundschule miteinander, schafft eine dem Pflegeheim angemessene Vorzone und ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern einen identitätsstiftenden Treffpunkt. Entlang der Hechinger Straße sind eine barrierefreie Bushaltestelle sowie sechs öffentliche Stellplätze geplant. Überstellt von freistehenden Großbäumen, gegliedert durch eingelegte Flächen aus wassergebundener Decke entwickelt sich ein Stadtraum, der mit Bänken und freien Sitzmöbeln zum Aufenthalt einlädt. Intensiviert wird dieser Charakter in der Vorzone des Quartierhauses. Grüne Bänder mit Stauden- und Gräserpflanzungen sowie Rasenflächen bilden einen gewebten Platzteppich. Belebendes und zugleich kühlendes Element bildet das Wasserspiel mit Fontänen im Schatten der Bäume.

Die Platzfläche geht über in den Pausenbereich der Grundschule, der Höhenunterschied im Eingangsbereich der Schule wird in einer kleinen Sitzstufenanlage integriert. Die geschwungene Wegeverbindung durch den Vorplatz ermöglicht den barrierefreien Zugang zur Schule. Die vorhandene Pergola des Schulhofes wird verbreitert, so dass Sitzmöglichkeiten für die Pause oder den Unterricht im Freien geschaffen werden können. Gleichzeitig wird dadurch die Verknüpfung der beiden Schulbereiche gestärkt und die Auflösung des bisherigen Fußwegs in eine Platzsituation räumlich gestützt. Der aus der Grünzone kommende Fußweg wird zukünftig in einem Bogen verschwenkt auf den Platzbereich treffen. Der Schulmensa vorgelagert entsteht im Süden eine Terrasse, die leicht erhöht über dem Quartiersweg liegt

und ein Sitzen im Freien ermöglicht. Die westlichen Grünbereiche nehmen die Heckenstrukturen des vorhandenen Quartiers auf und schaffen einen „Grünfilter“ vor den Schulräumen zu den öffentlichen Fußwegen.

Für den Radverkehr aus Richtung Loretto Süd/Alexanderpark soll in Richtung Innenstadt südlich des Karl-Sonnenschein-Hauses eine Verbindung geschaffen werden. Gespräche mit den Eigentümern über die Ausweisung des Weges sind weit fortgeschritten. Im Bereich zwischen der bestehenden Schule und dem Quartiershaus wird durch Verschwenkungen, Einbauten und Baumpflanzungen die mögliche Radfahrgeschwindigkeit verlangsamt. Durch diese Maßnahmen und in Kombination mit der Verbindung am Carl-Sonnenschein Haus kann der Bereich des Platzes zwischen Bestandsschule und Quartiershaus als Fußweg mit Freigabe für Radverkehr ausgewiesen werden.

Das Quartier dient in Nordsüdrichtung als Bindeglied zwischen dem Bereich Loretto Süd und den Schulen in Derendingen. Die genaue verkehrsrechtliche Ausweisung der Radwege im Quartier wird derzeit erarbeitet.

2.2. Öffentlicher Raum entlang der Hechinger- und Heinlenstraße

Der öffentliche Raum an der Hechinger Straße ist insbesondere geprägt von den Hauszugängen der Stadthäuser und den öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Erdgeschossen. Der ihr vorgelagerte Grünstreifen zur Hechinger Straße ist überstellt durch eine lockere Baumreihe, niedere Hainbuchenhecken schaffen einen Grünfilter unterlegt von Rasenflächen. In den Grünbereichen befinden sich zahlreiche Fahrradständer und Sitzmöglichkeiten. Eine Belagsbänderung bildet hier von der Bushaltestelle im Norden bis in den Süden des Quartiers eine Gliederung des Bereichs.

2.3. Verkehrs- und Platzflächen zwischen den Baufeldern

Die öffentlichen Räume zwischen den Baufeldern sind Teil des Wohnumfeldes des Quartiers. Aufenthaltsqualität wird hier durch Sitzmöglichkeiten, wassergebundene Decken in Teilbereichen, Grünflächen und Baumpflanzungen geschaffen. Der in Betonstein ausgestaltete Stadtplatz im Süden des Quartiershaus bindet die angrenzenden Gebäude zusammen. Die Terrasse der mehrfach nutzbaren Schulmensa schließt direkt im Norden an. Zwei große Stadtbäume spenden Schatten und ermöglichen auch im Sommer den Aufenthalt. Die Räume stellen eine Verbindung zwischen der Hechinger Straße und der Memmingerstraße dar. Zudem dienen sie als Feuerwehruzufahrt sowie in Teilbereichen für die Anlieferung und Entsorgung.

2.4. Bereich Memminger Straße

Der Verkehrsberuhigte Bereich in der Memminger Straße wird nach Süden erweitert. Ein durchgängiger Belag ohne Bordstein ermöglicht neben einer höheren Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit auch die Unterbringung dreier Hol- und Bringstellplätze für das geplante Kinderhaus.

2.5. Baumpflanzungen

In der Entwurfsplanung wurde auf eine gute Ausstattung mit Schatten spendenden Bäumen geachtet. Diese sind für die Aufenthaltsqualität und das Mikroklima besonders wichtig. Eingeschränkt werden die Standortmöglichkeiten im Quartier durch die zahlreichen Leitungstrassen und Freihaltebereiche für die Feuerwehr.

2.6. Barrierefreiheit und Baumaterialien

Die Planung wird derzeit mit Vertretern der Behindertenverbände auf Barrierefreiheit abgestimmt. Es wurde im Grundsatz auf die bestehende Ausführung des barrierefreien öffentlichen Raumes des angrenzenden Quartiers Hechinger Eck –Süd zurückgegriffen und die Vorschriften nach DIN zu Neigungen/Längsgefälle und Einbeziehung eines Leitsystems an der Innen- und Außenbegrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen umgesetzt. Weiter wurden auf kontrastreiche Markierungen der Treppenstufen an den Plätzen und abgesenktem Bordsteinen (3 cm) im Bereich der Wegeverbindungen, sowie Auffindestreifen und Richtungsfelder geachtet.

Bei der Planung wurde großer Wert auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Baumaterialien im öffentlichen Raum gelegt. So werden Auswahlkriterien bei der Ausschreibung der Pflasterbeläge wie z.B. der klimaneutralen Herstellung der Materialien festgelegt. Für das Mobiliar im öffentlichen Raum sollen regionale Hölzer verwendet werden.

2.7. Prüfung der Unterhaltung von städtischen Grünanlagen durch Speicherung und Abgabe von Niederschlagswasser über Bewässerungssysteme

Derzeit befasst sich eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe in der Stadtverwaltung mit praktischen Vorschlägen zur Bewältigung des Klimawandels bei der Unterhaltung des Stadtgrüns. So wird exemplarisch für das Hechinger Eck ein Bewässerungskonzept mit lokal in Zisternen gespeichertem Niederschlagswasser geprüft. Sofern sich diese Ideen als tragfähig erweisen, wird die Verwaltung dem Gemeinderat berichten.

2.8. Weiteres Vorgehen

Die Ausschreibung der Bauleistungen ist für August/September geplant, die Vergabe soll im Oktober/November erfolgen, um direkt im Anschluss sukzessive mit der Umsetzung beginnen zu können.

Mit dem Bau des ersten Gebäudes der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) im Baufeld A soll ab Frühsommer 2021 begonnen werden. Die Realisierung des Gebäudes dauert ca. 24 Monate, so dass mit der Fertigstellung des großen Gebäudekomplexes bis Sommer 2023 zu rechnen ist. Davor müssen Teilbereiche der Erschließungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanäle) in zeitlich unterschiedlichen Bauabschnitten durch die FAB Wasserwirtschaft realisiert werden. Die beschriebenen Erschließungsmaßnahmen erfolgen je nach Baufortschritt der Hochbauten im Zeitraum Herbst 2020 bis Ende 2021. Die Hochbauten der privaten Baugruppen in den Höfen B und C werden im Zeitraum Frühjahr 2022 bis Sommer 2023 erstellt. Die Baustellenkoordination/Baustellenlogistik für die komplexe Quartiersentwicklung auf engstem Raum erfolgt durch die FAB Projektentwicklung.

Die Verkehrsflächen werden als provisorische Baustraßen ohne den abschließenden Oberflächenbelag einschließlich Schmutz- und Regenwasserkanäle für die Dauer der Bauzeit der privaten Baumaßnahmen hergestellt, da ansonsten die neu erstellten Straßen durch die privaten Hausanschlüsse und deren Baustellenbetrieb unnötig beschädigt würden. Nach Abschluss der privaten Hochbauten werden die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (öffentlicher Raum) inkl. Erschließungsanlagen (Fernwärme, Strom, Wasser Medien etc.) gemeinsam mit den Stadtwerken, der Telekom und Vodafone (ehemals Unitymedia) voraussichtlich ab Sommer 2022 realisiert. Die jeweiligen Bauleistungen werden über separate Kostenabrechnungen abgerechnet.

Hergestellt werden sowohl die Erschließungsmaßnahmen, die die Stadt zu leisten hat, als auch die Arbeiten, die von den städtischen Töchtern SWT (Gas, Wasser, Fernwärme, Strom) und KST (Kanalisation) über separate Kostenabrechnungen abgerechnet und vergeben werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (öffentlicher Raum) inkl. Erschließungsanlagen gemäß der beigefügten Planung entsprechend mit Gesamtbaukosten in Höhe von ca. 3.700.000 € brutto auszuführen.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen könnten anders gestaltet werden. Hierfür gäbe es zahlreiche Lösungsansätze.

5. Klimarelevanz

Im Rahmen des Projektes „Tübingen Klimaneutral bis 2030“ wurde großen Wert auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Baumaterialien im öffentlichen Raum gelegt. So werden Auswahlkriterien bei der Ausschreibung der Pflasterbeläge wie z.B. der klimaneutralen Herstellung der Materialien festgelegt Für das Mobiliar im öffentlichen Raum sollen Hölzer aus dem städtischen Forst verwendet und von den kommunalen Stadtbaubetrieben in Abstimmung mit der Abteilung Forst der Stadtverwaltung unterhalten werden.

6. Ergänzende Informationen

keine