

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Schurr, Martina Telefon: 07071 204-2662
Müller, Felicia Telefon: 07071 204-2637
Weber, Matthias Telefon: 07071 204-2627
Gesch. Z.: 72/

Vorlage 210/2020
Datum 28.10.2020

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Entwicklungsbereich "Stuttgarter Straße/Französisches Viertel"; Sachstandsbericht**
Bezug: 407/2013, 308/2018
Anlagen: Anlage 1: Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße/Französisches Viertel
Anlage 2: Teilbereich IV Marienburger Straße
Anlage 3: Teilbereich Xa Hechinger Eck Nord

Zusammenfassung:

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ sind derzeit die Teilbereiche „Marienburger Straße“ und „Hechinger Eck Nord“ in Planung bzw. Umsetzung. Diese Gebiete sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Im Osten ist der Rahmenplan für den städtebaulichen Entwicklungsbereich fortzuschreiben und auf die durch die Planungen zum Schindhaubasistunnel bedingten Umplanungen an der B27 und B 28 anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm (einschl. Nachtrags-Haushalt)						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	VE 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
7.511010.9100.01 Entwicklungsbereich Stuttgarter Str./Franz. Viertel		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	1.000.000	0	4.000.000	9.300.000	0
6	Summe Einzahlungen	1.000.000	0	4.000.000	9.300.000	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	-3.510.000	-3.510.000	-2.311.150	0
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

Der Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ wurde mit Hinblick auf die Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm zum Stichtag 30.06.2014 abgerechnet. Mit Bescheid vom 07.03.2016 wurde die LSP-Maßnahme förderrechtlich ohne Rückzahlung von Fördergeldern abgeschlossen. Bei der Einrichtung der städtischen Sonderrechnung wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ab 2016 aktualisiert und dabei sämtliche Maßnahmen berücksichtigt, die noch vor Verlegung der B27 realisiert werden können. Diese wurden dann in den städtischen Sonderhaushalt aufgenommen. Im Folgenden sind die wesentlichen Einnahmen und Ausgaben für die zwei Teilgebiete „Marienburger Straße“ und „Hechinger Eck Nord“ für die Jahre 2020-2025 skizziert.

Für den Ankauf der Grundstücke im Teilgebiet „Marienburger Straße“ sind im Haushalt 5,8 Mio. € eingestellt. Bis ins Jahr 2025 fallen zudem Kosten für den Bebauungsplan, Bau- und Planungskosten für Erschließung und Freiraum sowie für ein Optionsvergabeverfahren in Höhe von insgesamt rund 5 Mio. € an. In der Folge ist dann ab 2022/2023 mit einer Veräußerung der Grundstücke zu rechnen. Hierfür sind im Haushalt rund 11 Mio. € Einnahmen eingestellt.

Im Teilgebiet „Hechinger Eck Nord“ ist die Stadt weitgehend Eigentümerin der Entwicklungsflächen. Im Übergang zur Bestandsbebauung der GWG wird gerade eine Neuordnung der Flächen durch Tausch zwischen Stadt und GWG durchgeführt. In diesem und den nächsten Jahren fallen zudem Bau- und Planungskosten für Erschließung, Freiraum und ein Optionsvergabeverfahren in Höhe von 4,2 Mio. € an, für den Zwischenerwerb von Flächen rund 1,0 Mio. €. Mit der Veräußerung der Grundstücke ist in den Jahren 2021 und 2022 mit einem Erlös von 8,9 Mio. € zu rechnen.

Für die Fortschreibung des östlichen Teils des städtebaulichen Rahmenplanes „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ werden ab dem Jahr 2021 rund 80.000 € erforderlich.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Jahr 1992 wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ förmlich festgesetzt (siehe Anlage 1) und in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Bis ins Jahr 2000 wurden insgesamt rund 5 Mio. € Finanzhilfen erhalten. Viele Bereiche des 1993 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes sind zwischenzeitlich realisiert und große Brachflächen haben sich zu lebendigen Stadtquartieren gewandelt. Mit Bescheid vom 07.03.2016 wurde die Maßnahme aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) förderrechtlich ohne Rückzahlung von Fördergeldern zum Stichtag 30.6.2014 abgeschlossen. Aufgrund der verzögerten Verlegung der B27 aus dem Stadtgebiet konnte die Entwicklung noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Die Satzung des Entwicklungsbereichs bleibt deshalb bis zur weiteren Entwicklung bestehen. Weitere Fördermittel werden in diesem Gebiet nicht mehr eingesetzt.

Ausgaben entstehen zukünftig durch die Planung und Herstellung der noch anstehenden Projekte in den Gebieten „Marienburger Straße“ und „Hechinger Eck Nord“. Die noch anstehenden Maßnahmen werden voraussichtlich im Zeitraum von 2020 bis 2025 umgesetzt. Abschließend werden die, durch die Verlegung der Bundesstraße freiwerdenden Gebiete entwickelt. Der Zeithorizont dafür ist abhängig vom Bau des Schindhaubasistunnels.

2. Sachstand

2.1. Marienburger Straße (Teilgebiet VI)

Das Teilgebiet IV befindet sich zwischen Marienburger Straße und Schweickhardtstraße (Anlage 2), westlich des Französischen Viertels.

Am 10.10.2019 wurde der fortgeschriebene Rahmenplan „Marienburger Straße“ vom Gemeinderat beschlossen und bildet nun die Grundlage des zu erstellenden Bebauungsplans. Aufgrund der Größe des Projekts werden die Planungsleistungen für die Verkehrs- und Freianlagenplanung europaweit ausgeschrieben. Das hierfür notwendige VgV-Verfahren wird aktuell bis Ende dieses Jahrs durchgeführt. Die zu beauftragenden Planer werden im Frühjahr 2021 einen Vorentwurf erarbeiten, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan von 2021 bis 2022 aufgestellt wird. Daran anschließend wird das Areal erschlossen und die Grundstücke mittels Optionsvergabe an verschiedene bürgerschaftliche Wohnbauakteure vergeben werden. Das bewährte Tübinger Prinzip der Kleinteiligkeit, Diversität und Nutzungsmischung wird auch hier Anwendung finden.

Im Quartier sollen nach aktueller Planung bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² insgesamt etwa 320 neue Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 33.000 m² entstehen. Das Programm „Fairer Wohnen“, das mit dem Baulandbeschluss am 20.12.2018 beschlossen wurde, wird hier Anwendung finden und folglich einen hohen Anteil an sozialem Mietwohnungsbau sichern.

Der Kauf des Grundstücks der Firma Diedler wurde vom Gemeinderat mit der Vorlage 226/2018 im Juli 2018 beschlossen und der Ankauf 2019 abgeschlossen. Bis zur weiteren Entwicklung dieses Bereichs werden die Gebäude und Parkplätze vermietet. Über den Ankauf der weiteren Flächen wird aktuell mit den Eigentümern Land und Bund verhandelt. Das Land wird bis Anfang 2021 die Entscheidung treffen, ob es sein Grundstück selbst, gemäß den städtischen Vorgaben entwickeln oder es der Universitätsstadt verkaufen wird.

2.2. Hechinger Eck Nord (Teilgebiet Xa)

Das rund 3.5 ha große Plangebiet „Hechinger Eck Nord“ befindet sich in der Tübinger Südstadt, südwestlich des Loretto Areals (Anlage 3). In Anbetracht der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnen, an Pflege- und Kinderbetreuungsplätzen sowie Erweiterungsflächen der Schule am Hechinger Eck soll auf dieser Entwicklungsfläche ein gemischt genutztes innerstädtisches Quartier entstehen. Der quartiersprägende öffentliche Grünzug im Norden des Plangebietes und der bestehende Spielplatz sollen mittelfristig landschaftsplanerisch aufgewertet werden.

Das Quartier „Hechinger Eck Nord“ gliedert sich in die drei Baufelder A, B und C. In Baufeld A ist ein Quartiershaus mit bis zu sechs Stockwerken geplant. Darin finden Erweiterungsflächen der Schule am Hechinger Eck, ein Pflegeheim, gewerbliche Nutzungen und geförderte Mietwohnungen Platz. Die Baufelder B und C bilden zwei ruhige, geschützte Höfe im Süden des Plangebietes und damit das Rückgrat für die vier- bis sechsgeschossige Bebauung entlang der Hechinger Straße. Der prägende öffentliche Grünzug im Norden des Plangebietes wird landschaftsplanerisch zu einem kleinen Naherholungsgebiet aufgewertet.

Insgesamt können rund 170 Wohnungen entstehen, etwa 140 davon – je nach Planung der zukünftigen Eigentümer – in den Baufeldern B und C. Das Quartier belebende, gewerbliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang der Hechinger Straße vorgesehen. Ein dreigruppiges Kinderhaus in Baufeld B erweitert die soziale Infrastruktur für das Quartier und das nähere Umfeld.

Nach Verabschiedung des Bebauungsplanes in der Gemeinderatssitzung am 2. Juli 2020 finden nun die Bewerbungsverfahren auf die Parzellen in Baufeld B und C statt. Bis Februar 2021 können Bewerbungen für die Baufelder B und C abgegeben werden. Im April 2021 entscheidet die Vergabekommission über die Optionserteilung. Das nördlich gelegene Baufeld A soll ab Sommer 2021 bebaut werden. Die ersten privaten Bauvorhaben sollen im Frühjahr/Sommer 2022 beginnen. Nach Abschluss der Hochbauten erfolgt die Gestaltung des Freiraums. Die Entwicklung des Quartiers ist voraussichtlich bis 2024/2025 abgeschlossen.

2.3. Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

Die Planung des Schindhaubasistunnels schreitet in den kommenden Jahren weiter voran. Bis Januar 2021 werden entlang des geplanten Tunnels Kernbohrungen zur Erkundungen der Geologie durchgeführt. Im Sommer 2019 hat das Regierungspräsidium dem Landesverkehrsministerium den Vorentwurf für die Ortsumgehung über die neue B 27 vorgelegt. Sobald dieser freigegeben ist werden die nächsten Planungsschritte eingeleitet. Von Bedeutung sind insbesondere die Anpassungen des Straßennetzes und der angrenzenden Siedlungsflächen am sogenannten „Nordportal“. Diese stadtstrukturellen Änderungen nördlich des Französischen Viertels und der Marienburger Straße gilt es frühzeitig planerisch zu begleiten. In diesem Zuge können zahlreiche noch zu klärende Fragen beantwortet werden:

- Wie sieht der nördliche Abschluss des Französischen Viertels zukünftig aus?
- Wie können zukünftige Freiflächen nördlich der B28 erreicht werden?
- Wie werden die Knoten im Übergang Stuttgarter Straße/B28/Schweikhardstraße ausgebildet?
- Wie soll die B 27 zukünftig als Stadtstraße ausgebildet werden?

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes mit ergänzenden verkehrlichen Untersuchungen sollen externe Büros beauftragt werden.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die unter Punkt 2 dargestellten Maßnahmen umsetzen.

4. Lösungsvarianten

Die Maßnahmen werden bei Bedarf an aktuelle Voraussetzungen angepasst und der Gemeinderat informiert.

5. Klimarelevanz

Der städtebauliche Entwurf ist durch eine kompakte Bauweise gekennzeichnet. Pro Gebäude sollen 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet werden. Außerdem ist der KfW-40-Standard zu erreichen und es besteht eine Anschluss- und Nutzungspflicht an das Fernwärmenetz.