

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Städtebaulicher Wettbewerb Quartier Mühlbachäcker:
Beschluss der städtebaulichen Eckpunkte für die Auslobung**
Bezug: 367/2019, 217/2021

Anlagen: Anlage 1 Entwurf inhaltliche Eckpunkte 28.09.21
Anlage 2: Programmanforderungen 13.9.21
Anlage 3: Strukturkonzept 13.09.21
Anlage 4: Erschließung KFZ und Rad
Anlage 5: Wettbewerbsumgriff
Anlage 6: Anregungen Öffentlichkeit und OBR

Beschlussantrag:

1. Der Wettbewerbsaufgabe des städtebaulichen Wettbewerbs Mühlbachäcker sollen die in den Anlagen 1-5 dargestellten inhaltlichen Eckpunkte, Programmanforderungen und räumliche Aussagen zur Grundlage gemacht werden. Eine zusätzliche Programmanforderung für ein Heizkraftwerk wird nach Möglichkeit ergänzt.
2. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit und des Ortsbeirats werden zur Kenntnis genommen. Aus den Anregungen ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Eckpunkte gegenüber dem Entwurf aus Vorlage 217/2021.
3. Der Wettbewerb soll entsprechend des in dieser Vorlage dargestellten Verfahrens durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2022
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städte- bauliche Planung	7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen		
		<i>davon für diese Vorlage</i>	160.000	
	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		
		<i>davon für diese Vorlage</i>	-200.000	

Das Wettbewerbsverfahren löst Kosten in Höhe von ca. 200.000 Euro aus. Diese sind über die Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ abzuwickeln.

Davon können 80% über Planungskostenverträge mit den Grundstückseigentümern Land Baden-Württemberg und S&K GmbH & Co. refinanziert werden. Aufgrund des Verfahrensablaufs wird der größte Teil der Ausgaben erst in 2022 haushaltswirksam.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 367/2019 wurde die Verwaltung beauftragt, Vorbereitungen für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Quartier Mühlbachäcker zu treffen und anstehende Projektentwicklungen des Landes städtebaulich zu begleiten.

Die Verwaltung hat zur inhaltlichen Vorbereitung das Stadtplanungsbüro Pesch& Partner sowie zur Erarbeitung einer Verkehrskonzeption das Verkehrsplanungsbüro Praxl und Partner beauftragt. Der Betrachtungsraum von 28,5 ha konnte über die Spezifizierung der Aufgabenstellung auf ca. 20,4 ha konzentriert werden.

Die in der Sitzungsvorlage 217/2021 (OBR 13.07.2021, PA 15.07.2021) eingebrachten inhaltlichen Randbedingungen und das Verfahren sind nun nach Befassung der Gremien mit dem Entwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

2. Sachstand

Die Öffentlichkeit wurde in der Veranstaltung am 13.7.2021 über die Vorbereitungen für den Wettbewerb Mühlbachäcker informiert. Des Weiteren wurde die Möglichkeit gegeben, bis zum 31. August 2021 Anregungen schriftlich oder per Mail einzugeben. Alle Fragen und Antworten liegen der Sitzungsvorlage als Anlage 6 bei. Aus den Anregungen ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der Eckpunkte gegenüber dem Entwurf aus Vorlage 217/2021. Die Aufzeichnung der Veranstaltung und alle dort veröffentlichten Unterlagen sind auf der städtischen Internetseite (<https://www.tuebingen.de/muehlbachaecker>) weiter abrufbar. Wesentliche Themen aus der Öffentlichkeit waren u.a. der Übergang zwischen dem neuen und den bestehenden Quartieren, Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Erhalt von größeren Bäumen, Verkehrsführung und das zukünftige Parken im und in den umliegenden Gebieten.

Die Anregungen und Fragen bezogen sich zumeist auf spätere Phasen der Planung, insbesondere im Zusammenhang mit der Erarbeitung von konkreten Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung.

Eine wesentliche Rückmeldung erfolgte auf die Abfrage bei den Stadtwerken Tübingen (SWT) zur geplanten Wärmeversorgung. Die SWT hat angefragt, ob es einen Standort im Planungsgebiet geben könnte, um die Wärmeerzeugung für das angestrebte Nahwärmenetz in den Mühlbachäckern im Gebiet selbst zu platzieren. Die Netzbetrachtung macht das Wettbewerbsgebiet als Standort für ein Heizkraftwerk energetisch und wirtschaftlich interessant. Zusammen mit der SWT und weiteren Fachplanern wird derzeit ein Standort in Nachbarschaft zum zentralen Parkhaus im Norden des Wettbewerbsgebiet auf Eignung für ein Holzhackschnitzel- oder Holzpelletheizwerk geprüft. Hierbei sind besonders logistische und verkehrliche Fragen der Anlieferung von Heizmaterial so vorab zu klären, dass für die Wettbewerbsteilnehmer eine lösbare Aufgabe formuliert werden kann. Das Land ist in die Machbarkeitsprüfung eingebunden und begrüßt den Ansatz einer zentralen Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien. Die in den Eckpunkten formulierte quantitative Anforderung für die zentrale Parkierung kann nach heutiger Kenntnis weiterhin umgesetzt werden. Die Prüfung und Formulierung von umsetzbaren Randbedingungen und Flächen/ Leistungsgrößen in eine Aufgabenstellung wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Sofern die Prü-

fung zu einem insgesamt negativen Ergebnis kommen sollte wird die Verwaltung die Gremien bis zur Preisrichtervorbesprechung und der finalen Auslobungsformulierung hierüber informieren.

An drei Stellen wurden die Eckpunkte gegenüber dem Entwurf aus Vorlage 217/2021 fortgeschrieben. Die Änderungen sind im Stand 15.9. bereits eingearbeitet.

zu 2.3.1 Eine Klarstellung und Erläuterung soll in der Wettbewerbsauslobung zu den Flüchtlingsunterkünften aufgenommen werden. Auf dem Flurstück 252 südlich des Landratsamts wurde Anfang 2017 eine Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in mehrgeschossiger Containerbauweise errichtet. Die Erstaufnahmeeinrichtung Tübingen (EA) ist eine Unterbringungseinrichtung für besonders schutzbedürftige Flüchtlinge. Sie hat Platz für bis zu 250 Menschen.

Direkt westlich angrenzend befindet sich eine Erstunterkunft für Geflüchtete des Landkreises Tübingen mit einer Kapazität für bis zu 100 Menschen gleichfalls in Containerbauweise.

Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren eine moderate Erweiterung der Erstaufnahmeeinrichtung auf der bestehenden Grundstücksfläche Flurstück 252 erfolgen wird.

Für das Gelände der beiden Einrichtungen für Flüchtlinge ist eine städtebauliche Entwicklung im Wettbewerb vorzusehen. Der Zeitpunkt der Aufgabe der Einrichtungen ist derzeit jedoch nicht absehbar.

Es ist daher für diese Flächen von einem längerfristigen Umsetzungszeitpunkt auszugehen.

Dagegen können auf den Landwirtschaftsflächen zwischen den Flüchtlingsunterkünften und des Studierendenwohnens bereits zu einem früheren Zeitpunkt städtebauliche Entwicklungen umgesetzt werden.

zu 2.3.4 Die Aufgabenstellung zum Baufeld der Vonovia wird in ihrer Zielrichtung angepasst. Vonovia geht derzeit auch langfristig von einem Bestandserhalt aus. Ergänzungen sind möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die städtebaulichen Entwürfe für dieses Grundstück als Angebot an die Grundstücksbesitzerin zu verstehen sind und keine zwingend umzusetzenden Entwurfsbausteine enthalten sollen.

zu 2.3.5 Die Erweiterungsoption der Kreissparkasse Tübingen soll für die Wettbewerbs Teilnehmer eindeutiger formuliert werden. Die Erweiterungsfläche soll im Strukturplan als Entwicklungsfläche dargestellt werden und nicht wie noch im Entwurf formuliert als zu überprüfende Erweiterung. Eine Prüfung, ob die Entwurfsvorschläge der Wettbewerbs Teilnehmer inhaltlich konzeptionell zusammen mit der Freiraumplanung überzeugen kann sinnvoll im Rahmen der Wettbewerbsjury anhand der Wettbewerbsbeiträge erfolgen.

3. Vorgesehenes Verfahren

Die Universitätsstadt Tübingen wird den Wettbewerb in Kooperation mit dem Land Baden-Württemberg und der S&K GmbH & Co.KG im Herbst 2021 als einen nicht-offenen, städtebaulichen Wettbewerbs nach den aktuellen Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ausloben.

Das Preisgericht soll sich aus 6 Fachpreisrichter_innen sowie 5 Sachpreisrichter_innen zusammensetzen. Zusätzlich werden stellvertretende Fach- und Sachpreisrichter_innen berufen, die bei der Tagung des Preisgerichts ständig anwesend und Rederecht haben. Stadt, Land und S&K können in das Gremium Preisrichter_innen berufen. Der Gemeinderat wird mit zwei Personen vertreten sein, zusätzlich soll ein Vertreter des Ortsbeirats sowie 2 Bürgervertreter an der Sitzung des Preisgerichts teilnehmen können.

Insgesamt sollen 20, davon 5 vorab gesetzte, Büros am Verfahren teilnehmen. Die Teilnehmer_innen müssen die Qualifikation Stadtplanung nachweisen. Eine Zusammenarbeit mit Architekt_innen und Landschaftsarchitekt_innen wird empfohlen. Es wird zudem empfohlen, eine(n) Verkehrsplaner_in beratend hinzuziehen. Büros können sich zur Teilnahme am Verfahren bewerben. Die Auswahl der Büros erfolgt über ein Auswahlgremium nach qualitativen Kriterien. Die Art des Verfahrens hat sich bei den letzten städtebaulichen Wettbewerben Weiher/Strüttele sowie WHO bewährt.

Folgende Büros sollen vorab gesetzt werden

- O3 architekten GmbH, München
- ASTOC Architects and Planners GmbH, Köln
- Hähmig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB, Tübingen
- RheinflügelSeverin, Düsseldorf
- Mühlich, Fink & Partner Architekten, Ulm

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach den folgenden Gesichtspunkten durch das Preisgericht bewertet:

- Städtebauliche und freiräumliche Qualitäten
- Erfüllung von funktionalen und inhaltlichen Anforderungen der Auslobung
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Die Ausloberin wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und sofern die Voraussetzungen für eine Bearbeitung vorliegen – einem der Preisträger die Komplettierung des Wettbewerbsbeitrags zu einem städtebaulichen Rahmenplan beauftragen.

4. Termine

Nach dem Beschluss der Eckpunkte wird die Auslobung des Wettbewerbs ausformuliert. Das Land ist parallel in den internen finalen Abstimmungen zum Verfahren. In einer Preisrichtervorbesprechung Anfang Dezember 2021 soll sie abschließend beraten und dann fertiggestellt werden. Neben den 5 vorab ausgewählten Büros werden in einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb 15 weitere Büros ausgewählt.

Der Bearbeitungszeitraum für die Teilnehmer ist von Januar bis April 2022 geplant. Anschließend findet die Vorprüfung statt. Das Preisgericht tagt Mitte/Ende Juni 2022, die Ergebnisse werden anschließend eine Woche öffentlich ausgestellt.

5. Vorschlag der Verwaltung

Die erarbeiteten inhaltlichen Eckpunkte stellen eine ausreichend konkrete Grundlage für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs dar. Die Verwaltung sieht vor, auf dieser Basis alle erforderlichen Unterlagen und Daten weiter zusammenzutragen. Die Verwaltung prüft die Machbarkeit eines Heizkraftwerks im Norden des Wettbewerbsgebietes. Die Ergebnisse der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung/Veranstaltung werden zur Kenntnis genommen.

6. Lösungsvarianten

Die inhaltlichen Eckpunkte könnten in den einzelnen getroffenen Aussagen anders gefasst werden. Hierbei sind vielfältige Lösungsvarianten vorstellbar.

7. Klimarelevanz

Die mit diesem Wettbewerbsverfahren angestoßene städtebauliche Entwicklung ist klimarelevant. Es wird zu lokalklimatischen Auswirkungen kommen, die Entwicklung wird einen voraussichtlich beträchtlichen CO₂-Fußabdruck bei Errichtung und Betrieb erzeugen. Durch die Nutzung von vorhandenen Innenentwicklungspotentialen werden andererseits Außenbereiche von Entwicklung freigehalten. Eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ schafft die Voraussetzungen für effiziente Mobilitätsangebote auch ohne eigenes KFZ, die Regionalstadtbahn sorgt für eine gute Erreichbarkeit der Behördenarbeitsplätze und des Publikumsverkehrs. Hohe Nachhaltigkeitsstandards für die Gebäude, Regenwasserretention und -nutzung und eine regenerative Wärmeversorgung können die Klimabilanz teilweise kompensieren. Eine qualitative Aufwertung der Freiräume schafft zudem Rückzugsräume für Mensch und Natur.

8. Ergänzende Informationen

keine