

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Schauer, Thomas Telefon: 07071 204-1223
Gesch. Z.: /

Vorlage 12/2022
Datum 22.12.2021

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Abtretung einer Teilfläche an den Landkreis Tübingen zum Neubau eines Campusgebäudes in Derendingen
Bezug:	
Anlagen:	Anlage 1 Übersichtsplan Anlage 2 Grunderwerbsplan Anlage 3 Freiraumplanung

Beschlussantrag:

Der unentgeltlichen Abtretung des Flst. 1470/2 Gemarkung Derendingen mit einer Fläche von 1845m² an den Landkreis Tübingen wird zugestimmt. Im Gegenzug verpflichtet sich der Landkreis eine städtische öffentliche Grünfläche von ca. 814qm für die Stadt zu erneuern.

Finanzielle Auswirkungen

Keine bzw. Einsparung von Kosten zur Gestaltung einer öffentlichen Fläche i. Hv. rd. 0,25 Mio €

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Landkreis Tübingen plant eine Erweiterung seines Beruflichen Schulcampus in Derendingen. Hierbei sollen für die Wilhelm-Schickard-Schule, die Mathilde-Weber-Schule und die Gewerbliche Schule erweiterte Räumlichkeiten durch den Neubau eines Campusgebäudes auf der Tiefgarage in der Primus-Truber-Straße 41/1 geschaffen werden. Zusätzlich ist die Unterbringung einer flexibel nutzbaren Schulmensa und die Schaffung von Räumlichkeiten für eine „Mediathek“ Teil des Raumprogramms.

Zur Realisierung des Vorhabens wird das stadteigene Flst. 1470/2 benötigt, das der Landkreis hierzu (unentgeltlich) erwerben möchte. Im Gegenzug wird der Landkreis eine Neu-gestaltung des städtischen Platzes (rd. 841m²) vor der Sporthalle Feuerhägle vornehmen und finanzieren.

2. Sachstand

Die Planung des Landkreises sieht vor, das bestehende Gebäude der zweigeschossigen teileingegrabenen KFZ Garage doppelstöckige Tiefgarage um zwei weitere Stockwerke aufzustocken und durch einen Anbau zu ergänzen. In den gewonnenen Etagen sollen weitere Unterrichts- und Funktionsräume für die benachbarten Berufsschulen, eine Schülmensa für 250 – 300 Mittagessen und eine vom Kreismedienzentrum betriebene „Mediathek“ mit klassischem Verleihbetrieb und verschiedenen digitalen Angeboten für das Lehrpersonal und Schüler entstehen. Die Mensa soll, neben der Hauptnutzung als Speiseraum, auch als Veranstaltungsstätte für unterschiedliche Anlässe genutzt werden können (z.B. Abiturfeier, feierliche Anlässe der Schulen, Konzerte, Chorveranstaltungen, Messen).

Das Vorhaben ist hierbei durch die vorgegebene Baukubatur und Lage der Tiefgarage auf dem Grundstück mit heutiger Grenzbauweise erheblich eingeschränkt. So lassen sich verschiedene Baulichkeiten und Vorgaben des Baurechts nur mittels umfangreicher Eingriffe und rechtlicher Absicherungen per Baulasteinträgen auf dem südlich angrenzenden städtischen Grundstück – Flst. 1470/2 - bewerkstelligen.

So muss nicht nur im Rahmen der Bebauung zur Herstellung und Ertüchtigung der Fundamente des Bauvorhabens in diese Fläche eingegriffen werden. Vielmehr ist zur Gewährleistung eines zweiten Flucht- und Rettungswegs über eine anzubringende Außentreppe eine dauerhafte Wegerschließung zu dem öffentlichen Verbindungsweg zwischen Steinlach und Primus-Truber-Straße erforderlich. Darüber hinaus eignet sich die Fläche idealerweise zum Einbau eines voraussichtlich erforderlich werdenden Pufferspeichers.

Das städtische Grundstück ist bislang als Böschungsfläche zur Wand des bestehenden Garagengebäudes in Form einer Wiese mit Baumbestand gestaltet und durch den Verbindungsweg zwischen Steinlach und Primus-Truber-Straße im Süden begrenzt.

Durch die Neubebauung wird diese Fläche wie dargestellt erheblich in Anspruch genommen werden müssen. Der vorhandene Baumbestand soll dennoch, so weit möglich, erhalten werden. Der Pufferspeicher würde mit Erde überdeckt und entsprechend dem Konzept eines Landschaftsarchitekten bepflanzt.

Aufgrund dieser starken Einbeziehung des städtischen Grundstücks in diese Baumaßnahme ist der Landkreis mit der Bitte an die Stadtverwaltung herangetreten, das Flst. 1470/2 zu erwerben.

Anstatt einer Kaufpreiszahlung ist der Landkreis im Gegenzug bereit, die stadteigene Fläche zwischen Campusgebäude und der städtischen Sporthalle Feuerhägle als öffentlichen Bereich mit größerer Aufenthaltsqualität neu zu gestalten. Der Platz (ca. 841 qm) ist bislang lediglich funktional gestaltet und bietet wenig Aufenthaltsqualität. Mit dem Neubau kommt diesem eine Scharnierfunktion zwischen den südlich gelegenen Gebäuden (Gewerbliche Schule, BTZ) und dem neuen Campusgebäude, sowie der Sporthalle Feuerhägle zu.

Die geplante Gestaltung wird mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Ein erster Entwurf der Freianlagenplanung ist als Anlage dieser Vorlage beigelegt.

Die Kosten für Planung und Herstellung des im städtischen Eigentum verbleibenden Teils der Freianlagen belaufen sich auf rd. 0,25 Mio. €.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, das Flst. 1470/2 – 1845 qm, zwischen dem geplanten Neubau und dem Verbindungsweg zur Steinlach an den Landkreis Tübingen abzutreten. Hierdurch ergeben sich klare Abgrenzungen in Organisation und Zuständigkeit sowie wesentliche baurechtliche Erleichterungen für das Vorhaben des Landkreises. Als Entgelt dafür wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung die Gestaltung des städt. Platzes (rd. 841 qm) vor der Sporthalle Feuerhägle durch den Landkreis vorgenommen und finanziert. Der Grundstückswert liegt unterhalb von 250.000€. Der Kreistag hat der Flächenabtretung und der Freianlagenherstellung auf städtischem Grundstück bereits zugestimmt.

4. Lösungsvarianten

a) Die Fläche wird nicht an den Landkreis verkauft.

Hierdurch würde das Bauvorhaben erschwert und es wären umfangreiche Baulasten zugunsten des Landkreises zu bestellen, um das Vorhaben realisieren zu können.

b) Für die Fläche soll ein Kaufpreis verlangt werden.

Der Kaufpreis müsste sich am Bodenrichtwert orientieren, der jedoch aufgrund der fehlenden separaten Nutzbarkeit sehr gering sein würde.

Die Aufwertung des städtischen Platzes vor der Turnhalle Feuerhägle müsste durch die Stadt finanziert werden. Die erforderlichen Ausgaben hierfür würden die Einnahmen aus dem Grundstückserlös voraussichtlich übersteigen. Ein Verzicht auf eine bauliche Aufwertung wäre zwar grundsätzlich möglich, würde die geplanten baulichen Maßnahmen des Kreises aber entwerten.

5. Klimarelevanz

Durch die Flächenabtretung wird eine Realisierung des Erweiterungsbaus durch Überbauung der bestehenden Tiefgarage ermöglicht, so dass der überwiegende Teil des

Bauwerks zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung führt. Von Seiten des Landkreises wurde für den Erweiterungsbau eine Zertifizierung nach dem Programm Nachhaltiges Bauen Baden-Württemberg (NBBW) beauftragt. Die Wärmeversorgung des Neubaus wird über die benachbarte Holzhackschnitzelanlage erfolgen, wobei ein späterer Anschluss an das geplante Nahwärmequartierskonzept in Derendingen berücksichtigt wird. Auf den Dach ist eine Photovoltaikanlage (rd. 121 kWp) vorgesehen.