

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Fritz, Antje
Kurz, Martin Telefon: 07071/204-2631 /-2603
Gesch. Z.: /

Vorlage 546a/2023
Datum 18.10.2023

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Kenntnis im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Gemeinderat**

Betreff: **Rahmenplan WHO - ergänzende Daten und Informationen**

Bezug: 241/2021, 244/2023

Anlagen: Anlage 1: Wohneinheiten je Gebäude
Anlage 2: Dichtevergleich Tübinger Quartiere
Anlage 3: Öffentliche Stellplätze
Anlage 4: Stellplatzbedarf Wohnen
Anlage 5: Baumzählung Auffahrt Berliner Ring
Anlage 6: Statements der BI zu Klimaanpassung und Nachverdichtung

Zusammenfassung:

Die Anfrage der Tübinger Liste wird im Folgenden beantwortet. Zusammenfassend lässt sich sagen:
Es sind insgesamt ca. 550 neue Wohneinheiten vorgesehen.
Das Hochhaus auf dem GSS-Parkplatz wird städtebaulich, wirtschaftlich und funktional nicht für sinnvoll angesehen.
Der Vergleich der städtebaulichen Dichte sowie die Planungen zu öffentlichen und privaten Stellplätzen wurden aktualisiert.
Eine belastbare Baumbilanz konnte aufgrund des Aufwandes nicht erstellt werden, eine Schätzung liegt vor.
Die Standortabwägung für das Wohn-Pflege-Haus ergibt einen klaren Vorteil für den Standort am Ort der Generationen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Fraktion Tübinger Liste hat verschiedene Daten und Informationen zum Rahmenplan WHO angefragt. Dies wird nachfolgend beantwortet. Damit werden auch Punkte aufgegriffen - wie z.B. die städtebauliche Dichte oder die Zahl wegfallender Stellplätze und Bäume -, die die Bürgerinitiative für WHO in ihren Statements aufgeführt hat (vgl. Anlage 6).

2. Sachstand

2.1 Anzahl neu entstehender Wohneinheiten (siehe Anlage 1)

Vorbemerkung: Die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten (WE) wird auf Basis eines Durchschnittswertes berechnet. Für eine WE werden im Schnitt 100 m² Bruttogrundrissfläche angenommen, dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² Wohnfläche. Je nach Wohnungsmix (Anzahl kleine und große Wohnungen) und Art der Wohnungen (Clusterwohnen, Studierendenwohnen usw.) sind diese unterschiedlich groß.

Insgesamt sind laut Rahmenplan ca. 550 neue WE vorgesehen.

Diese teilen sich wie folgt auf die verschiedenen Teilbereiche auf:

- Ort der Generationen: Ca. 80 neue WE, davon 6 WE durch Aufstockung / Umbau im Bestand
- Westen: Ca. 160 neue WE, davon 12 WE durch Aufstockung / Umbau im Bestand
- GSS-Parkplatz: Ca. 90 neue WE, bzw. in der städtebaulichen Variante 100 neue WE
- Stadtteilmitte: Ca. 120 neue WE
- Studierendendorf: Ca. 100 neue WE

2.2 Bewertung der Variante Hochhaus auf dem GSS-Parkplatz

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Hochhaus städtebaulich nicht die passende Lösung für diesen Ort. Es ermöglicht wenig attraktive Raumbezüge, insbesondere im Übergang zum Schafbrühl und Schulgelände der GSS. Andere städtebauliche Ideen mit mehreren einzelnen Baukörpern scheinen geeigneter um Vielfalt, belebte und durchdachte Freiräume zu schaffen und bei Bedarf unterschiedliche Akteure in die Entwicklung einzubeziehen.

Zusammen mit der GWG wurden die Voraussetzungen für ein Hochhaus auf dieser Fläche beleuchtet:

Ein Hochhaus mit rund 190 Wohnungen bräuchte beispielsweise bei einer Grundfläche von 1.000 m² (50*20 m) mindestens 20 Geschosse.

Als Sonderbau nach LBO BW müssten zahlreiche Sonderanforderungen berücksichtigt werden:

- die Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, Verkehrssicherheit, den Brandschutz, Schallschutz oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen
- die Zahl, Anordnung und Herstellung der Treppen, Treppenräume, Flure, Aufzüge, Ausgänge und Rettungswege
- die Lüftung und Rauchableitung

- Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen einschließlich der Löschwasserrückhaltung

Für die Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens bedeutet das:

- Deutlich höhere Planungskosten wegen der Notwendigkeit zahlreicher Gutachten, die alle mit der Baurechtsbehörde und (weil mit Widersprüchen gegen die Baugenehmigung zu rechnen ist) dem RP abzustimmen sind
- Erhebliche Kostenrisiken, weil die über die LBO hinausgehenden Anforderungen nicht definiert und damit nicht kalkulierbar sind
- Mehraufwendungen für Gründung (Viel Last aus dem Gebäudengewicht, Winddruck, Horizontalkräfte aus Erdbeben)
- Mehraufwendungen für Erschließung: rauchdichte Treppenträume, zahlreiche Aufzüge, damit einhergehend: Großer Flächenbedarf und damit schlechter werdendes Verhältnis von zu erstellender Bruttogrundfläche zu vermietbarer Wohnfläche
- Mehraufwendung für die Herstellung von Anlagen für die Feuerwehr: Brandschutzanlagen und Löschwassermanagement

Dazu kommen im Betrieb sehr hohe Betriebskosten für:

- Reinigung und Instandhaltung der Mehrflächen für die Erschließung
- Wartung und regelmäßige (TÜV-)Prüfung der Fahrstühle und Brandschutzanlagen

2.3 Städtebauliche Dichte im Vergleich (siehe Anlage 2)

Um die vorgesehene städtebauliche Dichte vergleichen zu können wurde hier die Wohnungsdichte und die Einwohnerdichte herangezogen. Es handelt sich jeweils um Näherungswerte, deren Quellen im Anhang aufgelistet sind.

Die Wohnungsdichte bedeutet die Anzahl der Wohneinheiten, die Einwohnerdichte die Anzahl der Einwohner, jeweils bezogen auf das Bruttobaugebiet (inkl. dazugehöriger Straßen, sozialer Infrastruktur etc.).

Hierbei ergibt sich für die Neukonzeption innerhalb des Berliner Rings ungefähr die gleiche Wohnungs- und Einwohnerdichte wie für den Schafbrühl. Die Quartiere Güterbahnhofsareal und Französisches Viertel liegen beide über den o.g. Werten der Neukonzeption innerhalb des Berliner Rings. Außerdem liegen die Quartiere Alte Weberei und das Mühlenviertel in der Einwohnerdichte höher als die Neukonzeption innerhalb des Berliner Rings, dies liegt an der höheren Belegungsdichte der Wohnungen (\emptyset mehr Personen pro Wohnung).

2.4 Bestand und Planung öffentlicher Stellplätze (siehe Anlage 3)

Die Fachabteilung Projektentwicklung hat im Jahr 2023 eine Abschätzung zur Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Stadtteil vorgenommen und zuletzt im September 2023 aktualisiert. Beinhaltet sind alle Stellplätze im Straßenraum (auch bewirtschaftet) und auf den Wendehämmern sowie auf städtischen Flächen. Nach dieser Abschätzung gibt es insgesamt rd. 730 Stellplätze. Je nach Maßnahmen bei der Umsetzung des Rahmenplans kommt es nach derzeitigem Planungsstand zu einer Reduzierung der öffentlichen Stellplätze um rd. 130 bzw. rd. 300 Stellplätze. Der Unterschied von rd. 170 Stellplätzen ergibt sich im Wesentlichen durch die Ausgestaltung des Berliner Rings (mit oder ohne beidseitigem Radweg), die Umgestaltung der Wendehämmer oder durch den Bau einer Brücke zum TTR mit entsprechender Umgestaltung des Fichtenwegs.

2.5 Erforderliche Stellplätze für neu entstehende Wohneinheiten (siehe Anlage 4)

Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze lässt sich zum jetzigen Planungszeitpunkt nur grob abschätzen. Für die Berechnung wurde bei den Bestandswohnungen von 1 St./WE und bei den neuen Wohnungen von 0,6 St./WE gemäß Stellplatzsatzung ausgegangen. Je nach Konzept können diese Zahlen anders ausfallen.

Für die einzelnen Teilbereiche ist derzeit folgendes angedacht:

- Im Teilbereich West ist vorgesehen im Bereich der GWG (Weidenweg) die Tiefgarage im Bestand zu erhalten, zu sanieren und punktuell umzustrukturieren. Im Bereich der Postbau (Weidenweg / Ulmenweg) ist vorgesehen die bestehende Tiefgarage zu ersetzen und zu erweitern.
- Im Teilbereich Ort der Generationen ist eine gemeinsame Tiefgarage unter den Kreisbau-Gebäuden sowie dem Wohn-Pflege-Haus (Weißdornweg) vorgesehen. In den Baufeldern nördlich sowie westlich des Platzes der Generationen (Ulmenweg und Baustein Mensa) sind keine zusätzlichen Garagen vorgesehen.
- Im Teilbereich GSS-Parkplatz werden die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück in einer neuen Tiefgarage vorgesehen.
- Im Teilbereich Stadtteilmitte werden die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage unter den Supermärkten vorgesehen.
- Im Bereich Studierendendorf werden die erforderlichen Stellplätze im Parkdeck des Studierendenwerkes vorgesehen.

Im Bereich der Wohnungsunternehmen entsteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 140 Stellplätzen für das Wohnen. Dafür wird nach derzeitigem Stand eine Quartiersgarage vorgesehen. Es werden Standorte im Westen des Stadtteils außerhalb des Berliner Rings untersucht. Durch ein mit den Wohnungsunternehmen zu erarbeitendes Mobilitätskonzept (Lastenräder, Sharing-Angebote, Mikromobilität etc.), Veränderungen beim Mobilitätsverhalten im Allgemeinen und ggf. geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen könnte der Mehrbedarf noch weiter signifikant reduziert werden.

2.6 Baumbilanz (siehe Anlage 5)

Für die Abschätzung des Eingriffs im Auffahrtsbereich wurde eine detaillierte und aufwendige Baumkartierung erstellt. Eine Ausweitung auf den Stadtteil ist mit großem und zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Verwaltung unverhältnismäßigem Aufwand verbunden.

Aufgrund einer groben Abschätzung (Luftbildauswertung und teils eingemessene Bäume im Bestand) kann davon ausgegangen werden, dass rund 500 Bäume / baumartige Gehölze (Größe und Vitalität der Bäume wurden nicht ausgewertet) durch die Planungen verloren gehen. Es wird angestrebt, mind. den Baumverlust durch Neupflanzungen innerhalb des Stadtteils zu ersetzen.

Schwerpunkt der Eingriffe sind die Auffahrt zum Berliner Ring (rund 140 Bäume, davon 90 > 20 cm Stammdurchmesser) und der GSS-Parkplatz (rund 100 Bäume / baumartige Gehölze). Im Zuge der Rahmenplanausarbeitung wurde der Städtebau am Ort der Generationen zugunsten des Erhalts weiterer Bestandsbäume angepasst.

2.7 Standortbewertung Wohn-Pflege-Haus

Die Vorteile des Standorts am Platz der Generationen sind die zentrale und in das Wohnumfeld integrierte Lage sowie die Nähe zu anderen sozialen Einrichtungen wie KiTa, Grundschule, Mensa als Veranstaltungsort und das Hallenbad. Außerdem befindet sich die Stadtteilmittelpunkt mit weiteren Angeboten u.a. auch der Stadtteiltreff in der näheren Umgebung und kann von mobilen Menschen problemlos und barrierefrei erreicht werden. Somit wird die Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben ermöglicht. Außerdem befindet sich direkt am Standort ein attraktiver öffentlicher Freiraum, der Begegnung und Aufenthalt im Freien bietet. Das Wohn-Pflege-Haus soll auch als Anlaufstelle für Menschen mit Unterstützungsbedarf und deren Angehörigen zur Verfügung stehen und mit öffentlich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss gut für die Bürgerschaft erreichbar sein. Daher ist es mitten drin im Quartier sehr gut verortet. Außerdem ermöglicht diese Lage eine en-passant-Begegnung zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohn-Pflege-Hauses und den Anwohnenden. Dies fördert u.a. nachbarschaftliche Begegnungen und verbindet Generationen auf kurzen Wegen miteinander.

Die Vorteile des Standorts Vogelbeerweg sind die Nähe zum Landschaftsraum und Spazierwegen. Außerdem liegen die Apotheke, weitere Geschäfte und eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Der große Nachteil ist jedoch, dass die Fläche im Gewerbegebiet liegt und das unmittelbare Umfeld mit Tankstelle und Parkplatz für den Einzelhandel stark gewerblich geprägt ist. Entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen (Tankstelle, Parkplätze, Busverkehr) sind als Nachteil und planerische Herausforderung anzusehen. Zu den voraussichtlichen Kosten lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt keine fundierte Aussage treffen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, der Vorlage 244/2023 zuzustimmen und sieht für den Rahmenplan keinen Änderungsbedarf aufgrund der Anfrage.