

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Baugebiet „Marienburger Straße“ Baubeschluss zur Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen**
Bezug: 62/2019, 25/2022, 8/2023, 16/2025, 291/2024, 9/2025, 152/2025
Anlagen: Anlage 1 - Übersichtplan Gesamt zur Vorlage 115_2025
Anlage 2 - Übersichtplan Verkehrsbereiche zur Vorlage 115_2025
Anlage 3 - Bauablauf - und Kostenübersicht zur Vorlage 115_2025

Beschlussantrag:

1. Der weiteren Planung und Umsetzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen entsprechend der beiliegenden Planung wird zugestimmt.
2. Dem Rückbau der bestehende und dem Neubau der zu verlegenden Eisenhutstraße inkl. einer Baustraße mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.091.000 € wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltes durch das Regierungspräsidium entsprechend der beiliegenden Planung zugestimmt.
3. Der Festsetzung eines „Verkehrsberuhigten Bereichs“ auf dem nördlichen Quartiersplatz und für Teilflächen von Planstraße A wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029 (ff.)	Gesamtkosten
7.511010.9100.01 Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel		EUR							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	500.000	0	0	0	0	0	500.000
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	8.263.727	0	0	2.942.000	9.922.000	0	0	21.127.727
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	4.472	0	0	0	0	0	0	4.472
6	Summe Einzahlungen	8.268.199	500.000	0	2.942.000	9.922.000	0	0	21.632.199
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.274.897	-1.900.000	0	0	-2.500.000	0	0	-6.674.897
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.980.268	-3.700.000	-4.100.000	-3.070.000	-1.121.000	-1.709.000	-3.400.000	-14.980.268
13	Summe Auszahlungen	-4.255.165	-5.600.000	-4.100.000	-3.070.000	-3.621.000	-1.709.000	-3.400.000	-21.655.165
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	4.013.034	-5.100.000	-4.100.000	-128.000	6.301.000	-1.709.000	-3.400.000	-22.966
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-4.255.165	-5.600.000	-4.100.000	-3.070.000	-3.621.000	-1.709.000	-3.400.000	-21.655.165

Auf Grundlage der aktuellen Kostenberechnung der unter Ziffer 2 des Beschlussantrages aufgeführten Maßnahmen (siehe Anlage 1) belaufen sich die Gesamtkosten für Stadt und KST auf ca. 2.189.000 Euro brutto. Diese unterteilen sich wie folgt:

Anteil Stadt für Straßenbau	931.000 € brutto
Anteil Stadt für Honorare	160.000 € brutto
Anteil Stadt Gesamt	1.091.000 € brutto

Anteil KST für Schmutzwasserkanal	978.000 € brutto
Anteil KST für Honorare	120.000 € brutto
Anteil KST Gesamt	1.098.000 € brutto

Die Baukosten der Stadt in Höhe von 1.091.000 Euro brutto sind im aktuellem Finanzhaushalt 2025 Investitionsprogramm unter 7.511010.9100.01 „Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel“ etatisiert. Die prognostizierten Gesamtkosten sind im Grundsatz in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im neuen Baugebiet „Marienburger Straße“ soll auf Grundlage des Bebauungsplans (Vorlage 152/2025) ein gemischt genutztes, urbanes Quartier mit bezahlbarem Wohnraum für

Genossenschaften und private Baugruppen entstehen. Ergänzt wird dieses durch ein zentrales Parkhaus und ein Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Tübingen (SWT). In den Erdgeschosszonen entlang der Hauptachsen sind publikumswirksame Nutzungen wie Gastronomie, soziale, kulturelle Einrichtungen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs vorgesehen, die das Quartier beleben. Angesichts der dichten Bebauung und vielfältigen Nutzungsschichten kommt dem öffentlichen Raum eine zentrale Bedeutung als Aufenthalts-, Klima- und Erschließungsraum zu, dessen Umsetzung im Grundsatz mit dieser Vorlage freigegeben werden soll.

2. Sachstand

2.1. Plankonzept und Gestaltung öffentliche Räume

Der öffentliche Raum im neuen Quartier wird vielfältig und funktional gestaltet, um eine hohe Aufenthaltsqualität und Mehrwert für die Bewohner des Quartiers zu gewährleisten. Dabei sollen die bewährten und einfachen Gestaltungsprinzipien aus dem Französischen Viertel fortgeführt werden. Geplant ist eine Mischung aus asphaltierten Fahrbahnen und Gehwegen, gepflasterten Platzflächen sowie in Teilbereichen ggf. wassergebundene Decken. Es wurde insbesondere vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels darauf geachtet, so viel wie möglich im öffentlichen Raum durch Rasen- und Staudenflächen sowie Baumpflanzungen zu begrünen. Insgesamt sind etwa 55 neue Laubbäume vorgesehen. Sechs Bestandsbäume können erhalten und in die Planung integriert werden.

Im Baugebiet sind zwei zentrale Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität geplant.

Der Quartiersplatz nördlich der Eisenhutstraße wird von dem angrenzenden Wohngebäude gefasst. In den Erdgeschossen der Gebäude sind vorwiegend publikumswirksame bzw. dem Quartier dienende Nutzungen vorgesehen. Die Ausgestaltung der Bewegungsflächen ist bisher in Asphalt, die Aufenthaltsbereiche mit Pflastersteinen bzw. als große zusammenhängende Grünfläche angedacht. Möglichst viele schattenspende Bäume und die zusammenhängende Grünfläche sollen auch im Sommer zum Verweilen einladen.

Der sog. „Südliche Platz“ ist wesentlich kleiner und bildet den Übergang zwischen Parkhaus und nördlichem Quartier aus. Auch hier ist eine möglichst große zusammenhängende Grünfläche mit Baumpflanzungen vorgesehen, die zusammen mit der angedachten Fassadenbegründung des Parkhauses einen Beitrag zu Begrünung und Verbesserung des Mikroklimas leisten. Die verbleibenden öffentlichen Räume können von einer Erdgeschoßnutzung des geplanten Verwaltungsgebäudes der SWT später mitgenutzt werden.

Die detaillierte Ausarbeitung der beiden Plätze erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, sobald die zukünftige Nutzung und die Anforderungen der angrenzenden Hochbauten klar definiert sind.

Die nördlich gelegene Planstraße A verläuft parallel zur Stuttgarter Straße und dient der fußläufigen und fahrradfreundlichen Erschließung des Quartiers. Gleichzeitig erfüllt sie die funktionalen Anforderungen an Feuerwehzufahrten, Müllentsorgung und Anlieferung der angrenzenden Gebäude. Die Erschließung erfolgt über den nördlichen Quartiersplatz von der Eisenhutstraße, die Ausfahrt ist über den Zubringer zur B28 vorgesehen. Die Planstraße A wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, der sich vom nördlichen Quartiersplatz bis zur nördlichen Ausfahrt erstreckt. Der Fahrbahnbelag erfolgt in Asphaltbauweise. Die Parkstände sowie die Feuerwehraufstellflächen werden aus Schotterrassen hergestellt, um eine versickerungsfähige Oberfläche zu gewährleisten und eine grüne Auflockerung des Straßenraums zu fördern. Der westliche und östliche Abschnitt der Planstraße A wird als

reine Fuß- und Radwegverbindung ausgebildet und stellt eine durchgrünte, autofreie Erschließungsachse zwischen den Quartiersbereichen dar. Zur Abgrenzung zwischen dem Wohnquartier und der Bundesstraße B27 ist eine lockere Pflanzung aus Bäumen und Hecken vorgesehen. Diese dient vorrangig der optischen Gliederung und Abgrenzung des Quartiers zur Bundesstraße. Die Pflanzenauswahl erfolgt unter Berücksichtigung klimaangepasster, standortgerechter Arten.

Die Planung für die neue Eisenhutstraße sieht einen 6,50 m breiten Straßenraum sowie beidseitige Gehwege mit einer Mindestbreite von 2,30 bzw. 2,50 m vor. Zusätzlich sind öffentliche Längsparkplätze mit einer Breite von 2,10 m sowie Baumbeete zwischen dem Straßenraum und den eigentlichen Gehwegflächen geplant. In der Schweickhardtstraße sind zwei behindertengerechte Parkplätze vorgesehen. In der Marienburger Straße und der Schweickhardtstraße werden die Flächen zwischen Straßenraum und den privaten Vorzonen der Hochbauten entsprechend der Ausführung der Eisenhutstraße gestaltet. Eine Änderung der Straßen ist nicht vorgesehen. Da die Planstraße A in Teilflächen als verkehrsberuhigter Bereich und als Fuß- und Radweg genutzt wird, ist die Ausführung dieser Flächen mit einer Breite von 3,20 m bzw. 3,50 m ohne separate Gehwege vorgesehen.

Zur Ausstattung des öffentlichen Raums zählen Stadtmobiliar wie Sitzgelegenheiten zum Verweilen, Fahrradbügel, Abfallbehälter. Entlang der Eisenhutstraße, der Schweickhardtstraße und der Marienburger Straße entstehen zusätzliche öffentliche Stellplätze sowie Baumbeete mit schattenspendenden Bäumen.

Die beiden vorhandenen Bushaltestellen an der Eisenhutstraße bleiben in ihrer Lage erhalten und werden barrierefrei umgestaltet.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Räume und privaten Flächen soll so weit wie möglich zurückgehalten, versickert bzw. vor Ort genutzt und nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Hierfür dienen im öffentlichen Raum die geplanten öffentlichen Grünflächen und an geeigneter Stelle Mulden-Rigolen-Systeme. Eine zentrale öffentliche Zisterne im Bereich des Quartiersplatzes kann die Zwischenspeicherung des in der Mitte des Quartiers anfallenden Regenwassers ermöglichen und so auch zum Teil das benötigte Wasser für die geplante automatisierte Bewässerung der Bäume und Grünflächen bereitstellen. Eine automatisierte Bewässerung in Anlehnung an bereits realisierte Projekte wie im Hechinger Eck Nord und im Technologieparks unterstützt das gesunde Wachstum der Bäume und reduziert den Aufwand der für die Unterhaltungspflege der Grünflächen durch die Kommunale Servicebetriebe Tübingen (KST).

Das Konzept wurde im Vorfeld mit Vertretern der Behindertenverbände auf Barrierefreiheit abgestimmt. Es wurde im Grundsatz auf die bestehende Ausführung des barrierefreien öffentlichen Raumes der angrenzenden Quartiere Französisches Viertel und Königberger Straße 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 nach den aktuellen Vorschriften im Bereich der Wegeverbindungen, sowie Auffindestreifen und Richtungsfelder geachtet. Sobald die Planung weiter ausgearbeitet ist wird sie Vertretern der Behindertenverbände vorgestellt und Anregungen gegebenenfalls in die weitere Planung aufgenommen.

2.2. Verkehrsrecht

In Teilflächen der Planstraße A sowie dem nördlichen Quartiersplatz soll ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen (siehe Anlage 2). Die Gestaltung vermittelt den Eindruck, dass der Verkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Es überwiegt die Aufenthaltsfunktion. Durchgangsverkehr findet nicht statt, die Straße dient nahezu ausschließlich der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Wohngebiete. Damit liegen die baulichen Voraussetzungen zur Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches vor. Alle Fahrzeuge dürfen maximal Schrittgeschwindigkeit fahren, Parkplätze werden durch Markierungen verdeutlicht. Die Ausfahrt vom verkehrsberuhigten Bereich in die Stuttgarter Straße (Zubringer B28) wird mit einem Bordstein abgegrenzt und dadurch verdeutlicht. Nach § 45 Straßenverkehrsordnung ist für die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

In der südlich angrenzenden Eisenhutstraße, der westlich angrenzenden Schweickhardtstraße und der östlich angrenzenden Marienburger Straße bleibt die 30-Zone erhalten.

Rahmen der städtebaulichen Planung wurde auch die zukünftige Entwicklung der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Planungen zum Schindhaubasistunnel und zur perspektivischen Neuordnung der B27 und B28 wurden bereits in die Konzeption der angrenzenden Verkehrsflächen einbezogen. Darüber hinaus wurden auch zukünftige übergeordnete Fahrradverbindungen und geplante Fahrradvorrangrouten in die Erschließungskonzeption berücksichtigt.

2.3. Bauablauf

Die Ausschreibung für den ersten Bauabschnitt der Erschließungsmaßnahmen, die Herstellung (Verlegung) der Eisenhutstraße mit einem Mischwasserkanal, Leitungsverlegungen der SWT sowie Breitbandausbau der Telekom und Vodafone im Straßen- und Gehwegbereich sowie dem Mischwasserkanal in Planstraße A, ist für August/Oktober 2025 geplant. Über das Ergebnis der europaweiten Ausschreibung der Bauleistungen soll im Planungsausschuss am 06.11.2025 berichtet werden. Die o.g. Baumaßnahme beginnt Anfang 2026 und dauert voraussichtlich bis Ende 2026. In diesem Zeitraum ist die jetzige Eisenhutstraße durch die Baumaßnahme nicht ständig befahrbar und muss daher über eine provisorische Baustraße mit Gehweg in Asphaltausführung von der Schweickhardtstraße über das ehemalige Gelände des Autohauses Diedler in die Eisenhutstraße auf Höhe der Zufahrt zu den SWT umgeleitet werden. Die Planungen wurden im Vorfeld mit TüBus abgestimmt. In der kompletten Bauphase werden provisorische Bushaltestellen im Bereich Eisenhutstraße sowie temporäre Beleuchtungen zur Sicherstellung der Wegeverbindungen für die Anwohner bereitgestellt.

Mit dem Bau der ersten Gebäude der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) und dem Apartmenthaus in der Marienburger Straße/Eisenhutstraße soll ab Frühjahr 2026 begonnen werden. Die Realisierung der Gebäude dauert ca. 18-24 Monate, so dass mit der Fertigstellung der Gebäude bis Frühjahr 2028 zu rechnen ist (siehe Vorlage 16/2025).

Mit dem Bau der Gebäude in der Mitte und im Westen des Baugebietes wird ab 2027 bis 2030 gerechnet. Die Herstellung des Parkhauses der Stadtwerke ist im Zeitraum 2027 - 2028 vorgesehen. Der weitere Ausbau des öffentlichen Raums wie Gehwege, Plätze und Planstraße erfolgt in Abhängigkeit vom Baufortschritt der angrenzenden Hochbauten sukzessive ab 2028. Die vollständige Fertigstellung der öffentlichen Flächen ist voraussichtlich für das Jahr 2030 vorgesehen (siehe Anlage 4 Bauzeitenplan).

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. Die Baustellenkoordination/Baustellenlogistik für die komplexe Quartiersentwicklung auf engstem Raum erfolgt durch die FAB Projektentwicklung.

2.4. Übersicht Gesamtkosten Ordnungsmaßnahmen ab dem Jahr 2025

Die dargestellten Kosten umfassen alle Ordnungsmaßnahmen (Rückbau, Bodensanierung, Bau Verkehrs- und Grünflächen etc.) ab dem Jahr 2025. Dabei wird zwischen städtischen Aufwand und dem der KST unterschieden. Die Kosten beinhalten bereits prognostizierte jährliche Preissteigerungen in Höhe von 3,5%/Jahr bis zum Abschluss des Projektes.

Zusätzlich zu oben aufgeführten Kosten müssen nach Abschluss der Baumaßnahmen im öffentlichen Raum ab 2029 weitere Haushaltsmittel für die Unterhaltungspflege der öffentlichen Grünflächen (Zeitraum 4 Jahre) von ca. 295.000 € brutto durch den Fachbereich Tiefbau – FAB Wasserwirtschaft und Grün fortlaufend aufgebracht werden. Diese Kosten sind in der unten aufgeführten Übersicht bereits enthalten. Die dabei angesetzten Pflegegänge entsprechen einem allgemeinen Standard (analog der vorhandenen Wohnquartiere).

Bauabschnitt/Kostenbereich	Geplante Ausgaben brutto	Geplanter Zeitraum Ausführung
Kanalbau (KST)		2026
Baukosten Kanalbau Eisenhutstraße	612.000 €	
Baukosten Kanalbau Planstraße A	304.000 €	
Baukosten Kanalisationshausanschlüsse	62.000 €	
MBS		
Umbau Außenanlagen Marienburger Straße 9	650.000 €	2025
Gemäß Tauschvertrag (siehe Vorlage 293/2024)		
Baufeldfreimachung (siehe Vorlage 291/2025)	90.000 €	Abgeschlossen
Rodung	1.200.000 €	2025
Abbruch Gebäude	800.000 €	2026
Bodensanierung	270.000 €	2028
Honorarkosten Baubegleitung und Rückbau/Bodensanierung		2025-2027
Straßen- und Erschließungsmaßnahmen Eisenhutstraße inkl. Baustraße	931.000 €	2026
Kostenbereich I EISENHUTSTRASSE OST MARIENBURGERSTRASSE	499.000 €	2028
Kostenbereich II EISENHUTSTRASSE WEST SCHWEICKHARDTSTRASSE	831.000 €	2030

PLANSTRAßE A WEST		
Kostenbereich III PLANSTRAßE A OST EISENHUTSTRAßE MITTE	928.000 €	2029
Kostenbereich IV QUARTIERSPLATZ	1.158.000 €	2029-2030
Kostenbereich V SÜDLICHER PLATZ	757.000 €	2030
Honorarkosten Freiraum und Erschließung	471.000 €	
Honorarkosten Verkehrsplanung	160.000 €	
Honorarkosten Kanalbau (KST)	120.000 €	
Koordinierte Leitungsplanung	38.000 €	
Beleuchtung öffentlicher Raum	240.000 €	
Projektgesamtkosten	10.121.000 €	
- Anteil Kosten Stadt	9.023.000 €	
- Anteil Kosten KST	1.098.000 €	

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den 1. Bauabschnitt - Herstellung der Eisenhutstraße inkl. Baustraße durch die Stadt sowie der Herstellung der technischen Infrastruktur (Mischwasserkanal durch die KST und Leitungen durch die SWT) in der neuen Eisenhutstraße und Planstraße A mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 2.189.000 € umzusetzen. Die weiteren Bauabschnitte werden nach Baufortschritt in den kommenden Jahren durch einen oder mehrere zusätzliche Beschlüsse von den städtischen Gremien freigeben.

4. Lösungsvarianten

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. Zudem sieht das Entwässerungskonzept der öffentlichen Verkehrsflächen die technische Einführung des Niederschlagswassers in die Grünflächen für deren Bewässerung vor.

6. Ergänzende Informationen

keine

