

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Städtebaulicher Wettbewerb Quartier Mühlbachäcker: Einbringung inhaltliche Eckpunkte und Start des Wettbewerbsverfahrens</b>
Bezug:	Bezug: 367/2019
Anlagen:	Anlage 1 Entwurf inhaltliche Eckpunkte Anlage 2 Programmanforderungen Anlage 3 Strukturplan Anlage 4 Erschließung KFZ und Rad Anlage 5 Wettbewerbsumgriff

---

## Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird die Öffentlichkeit über die beabsichtigte Quartiersentwicklung und die vorgesehenen inhaltlichen Eckpunkte des städtebaulichen Wettbewerbs ausführlich informieren. Die Informationsveranstaltung findet am 13.07.2021 um 18.00 Uhr im Sparkassenkarree statt, der Gemeinderat ist hierzu herzlich eingeladen. Die Verwaltung wird nach der Sommerpause die bis dahin ggf. noch anzupassenden Eckpunkte den Gremien zur Beschlussfassung vorlegen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das förmliche Wettbewerbsverfahren kurzfristig bekannt zu machen. Die Auswahl der teilnehmenden Büros kann hierdurch bereits über die Sommerpause erfolgen. Mit Wettbewerbsstart geht die Stadt vertragliche Verpflichtungen in Höhe von 200.000 Euro ein, die im Ergebnis-HH 2022 als Ausgabe abzubilden sind. 160.000 Euro hiervon werden über Planungskostenverträge mit Land Baden-Württemberg und S&K Immobilien GmbH refinanziert, so dass die finanziellen Belastungen aus diesem Verfahren bei 40.000 Euro für die Stadt Tübingen liegen.

**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 Immobilien GmbH 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.

Zusammen mit dem Land als Eigentümerin von knapp 7 ha Innenentwicklungsflächen sowie mit S&K GmbH als Eigentümerin von ca. 1,2 ha Konversionsfläche wurde das Verfahren erarbeitet und abgestimmt. Die Stadt wird ca. 1,8ha potentielle Entwicklungsflächen in das Verfahren einbringen.

Der bisher beabsichtigte Zeitplan musste aufgrund der durch Corona erschwerten Arbeitsweisen angepasst werden, so dass die Wettbewerbsergebnisse nun im Frühjahr 2022 vorliegen werden.

### 2. Sachstand

#### Erarbeitung Inhaltliche Eckpunkte

Nach Zusammentragung der Grundlagenermittlung hat das Büro Pesch&Partner Entwicklungsszenarien erarbeitet und darauf aufbauend eine quantitative Machbarkeitsstudie entwickelt. Diese Ergebnisse sind in die inhaltlichen Eckpunkte (Anlage 1), die quantitativen Programmanforderungen (Anlage 2) sowie in den Strukturplan (Anlage 3) eingeflossen. Das Büro Praxl und Partner hat eine Verkehrskonzeption erarbeitet, die neben der Sicherstellung der Erschließung des Quartiers Mühlbachäcker auch schon eine spätere Erschließung des Quartiers Saibens vorgedacht hat (Anlage 4). Diese Aussagen werden Grundlage des Wettbewerbsverfahrens und Bestandteil der Aufgabenstellung werden.

#### Vorgesehenes Verfahren

Die Universitätsstadt Tübingen wird den Wettbewerb in Kooperation mit dem Land Baden-Württemberg und der S&K Immobilien GmbH 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 (angefragt):

- 03 architekten GmbH
- ASTOC Architects and Planners GmbH
- Hähnig-Gemmeke, Tübingen
- RheinflügelSeverin
- Mühlich, Fink & Partner Architekten

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach 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.

#### Zeitplan

Die Eckpunkte des städtebaulichen Wettbewerbs werden im Juli 2021 als Bericht in die städtischen Gremien eingebracht. Der Ortsbeirat Derendingen wird die Vorlage in einer öffentlichen Sitzung am 13.07.2021 beraten. In einer vorgelagerten Veranstaltung soll die Öffentlichkeit über die Quartiersentwicklung und die vorgesehenen inhaltlichen Eckpunkte des Wettbewerbsverfahren informiert werden. Sie findet am 13.07.2021 um 18:00 Uhr im Sparkassenkarree statt. Die Veranstaltung soll aufgezeichnet und auf der städtischen Homepage abgerufen werden können.

Unter Würdigung der bis zur erneuten Beratung eingegangenen Rückmeldungen soll die Beschlussfassung zu den inhaltlichen Eckpunkten im Gemeinderat nach der Sommerpause erfolgen. Bis dahin werden die zeichnerischen und textlichen Vorbereitungen für das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen, so dass im November/Dezember 2021 der Wettbewerb mit Auftakt- und Rückfragenkolloquium gestartet werden kann. Die Preisgerichtssitzung und Abschluss des Verfahrens ist für April/Mai 2022 vorgesehen.

Um Zeit zu sparen, soll das Wettbewerbsverfahren bereits im Juli 2021 bekannt gemacht und der vorgeschaltete Teilnahmewettbewerb gestartet werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die erarbeiteten inhaltlichen Eckpunkte stellen eine solide Grundlage für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs dar. Etliche Randbedingungen konnten in der Vorbereitungsphase geklärt werden, so dass sich die Öffentlichkeit ein ausreichendes Bild über die anstehenden Veränderungen im Quartier machen und den Wettbewerbsteilnehmern eine lösbare Aufgabe gestellt werden kann. Die Struktur des Verfahrens ist sachgerecht und für

die Aufgabe angemessen gewählt, so dass die Verwaltung das Wettbewerbsverfahren auf dieser Basis nun starten möchte.

#### 4. Lösungsvarianten

Es sind zahlreiche Lösungsvarianten möglich

- 1) Die inhaltlichen Eckpunkte könnten in den einzelnen getroffenen Aussagen anders gefasst werden. Hierbei sind vielfältige Lösungsvarianten vorstellbar.
- 2) Das Wettbewerbsgebiet könnte größer oder kleiner gefasst werden. Bei einem größeren Zuschnitt müsste die Mitwirkungsbereitschaft weiterer Eigentümer abgeprüft werden. Die Zeitschiene würde sich deutlich verschieben. Stadt und Land würden in der Entwicklung kurzfristig verfügbarer Entwicklungsflächen zurückgeworfen. Bei einem kleineren Umgriff würden sinnvolle städtebauliche Bezüge nicht untersucht werden können, die Qualität der Ergebnisse könnte hierdurch leiden.
- 3) Das Wettbewerbsverfahren wird anders konfiguriert. So könnte das Verfahren als offener Wettbewerb ausgelobt werden oder weitere Fachdisziplinen zugelassen werden. Hierdurch würden sich die Kosten des Verfahrens erhöhen.

#### 5. Klimarelevanz

Die mit diesem Wettbewerbsverfahren angestoßene städtebauliche Entwicklung ist klimarelevant. Es wird zu lokalklimatischen Auswirkungen kommen, die Entwicklung wird einen voraussichtlich beträchtlichen CO<sub>2</sub> Fußabdruck bei Errichtung und Betrieb erzeugen.

Durch die Nutzung von vorhandenen Innenentwicklungspotentiale werden andererseits Außenbereiche von Entwicklung freigehalten. Eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ schafft die Voraussetzungen für effiziente Mobilitätsangebote auch ohne persönliches 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.

#### 6. Ergänzende Informationen

keine