

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Projektentwicklung
Müller, Felicia Telefon: -2637
Gesch. Z.: 72-FM/

Vorlage 8/2023
Datum 22.12.2022

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Quartiersentwicklung „Marienburger Straße“
Rahmenplanfortschreibung 2023**
Bezug: 62/2019, 25/2022
Anlagen: Anlage 1: Rahmenplan 2023
Anlage 2: Rahmenplan 2019
Anlage 3: Bestand
Anlage 4: Perspektiven

Beschlussantrag:

Der in Anlage 1 dargestellte fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan für das Quartier „Marienburger Straße“ wird beschlossen und soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Entwurf Plan 2023	VE 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027 (ff.)	Gesamtkosten
7.511010.9100.01 Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel		EUR							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	40.000	1.150.000	0	0	0	0	0	1.190.000
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	6.300.000	5.002.000	0	0	511.710	10.584.000	0	22.397.710
6	Summe Einzahlungen	6.340.000	6.152.000	0	0	511.710	10.584.000	0	23.587.710
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	1.492.000	3.713.150	0	0	0	-3.650.000	0	-8.855.150
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-623.000	-741.000	5.624.520	3.077.520	1.923.220	-3.343.370	925.470	10.633.580
13	Summe Auszahlungen	2.115.000	4.454.150	5.624.520	3.077.520	1.923.220	-6.993.370	925.470	19.488.730
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	4.225.000	1.697.850	5.624.520	3.077.520	1.411.510	3.590.630	925.470	4.098.980
16	Gesamtkosten der Maßnahme	2.115.000	4.454.150	5.624.520	3.077.520	1.923.220	-6.993.370	925.470	19.488.730

Die finanziellen Mittel für die Quartiersentwicklung Marienburger Straße sind auf dem PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entw.bereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel“ bereitgestellt. Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen in der Flächenbilanz ergeben sich im Vergleich zur Finanzplanung des Rahmenplans 2019 keine wesentlichen Änderungen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der 2019 fortgeschriebene Rahmenplan „Marienburger Straße“ sah bisher eine Blockrandbebauung vor. Seit dem Grundsatzbeschluss hat sich der Wohnungsmarkt weiter zugespitzt, die Grundstückspreise und Baukosten sind weiter gestiegen. Neben der gut funktionierenden Blockrandbebauung wurde der Rahmenplan nun um größere Strukturen ergänzt, um eine größere Varianz im Städtebau zu ermöglichen und damit mehr Flexibilität für gemeinwohlorientierte aber auch reguläre Projekte zu schaffen. In dem robusten Städtebau sind nun sowohl große als auch mehrere kleinere Wohnprojekte möglich.

2. Sachstand

Städtebau

Der äußere Rahmen des Plans bleibt nahezu unverändert (s. Anlage 1 und 2). Aus den bestehenden drei Höfen wurden lediglich zwei etwas größere Höfe, die sich mit je einem größeren Solitär zu einem Platz hin öffnen. Anstatt zwei kleiner Taschenplätze entsteht so ein größerer Quartiersplatz, der vielfältig bespielt werden kann. Der Straßenlärm der

Stuttgarter Straße kommt nun nur noch an einer statt bisher an zwei Stellen in das Quartier. Die Solitäre schaffen Raum für große Genossenschaften, fügen sich jedoch trotzdem in die Blockstruktur ein, sodass vom Verkehrslärm geschützte gemeinschaftliche Innenhöfe entstehen.

Wie bisher geplant werden im nördlichen Areal rund 35.000 m² BGF geschaffen. Gut 10% davon werden im Erdgeschoss für öffentlich wirksame Nutzungen vorgesehen, der Rest dient der Wohnnutzung. Durch die kompakteren Typologien wirkt das Quartier weniger dicht und schafft größere private Freiräume in den gemeinschaftlichen Höfen. Die städtebauliche Bilanz ändert sich nur geringfügig. Es entstehen rund 150 m² weniger bebaubare Fläche, dafür rund 400 m² mehr Grünfläche in den gemeinschaftlichen Höfen. Der öffentliche Raum wird dabei um ca. 250 m² kleiner.

Bei der Fortschreibung des Rahmenplans waren die Genossenschaften Neustart und WagnisART stellvertretend für gemeinwohlorientierte Akteure beteiligt und haben die Struktur auf Nutzbarkeit für großen Genossenschaften hin geprüft. Derzeit plant die Genossenschaft mit den Gebäuden A, B und ggf. C (s. Anlage 1).

Liegenschaften

Der Grundstückserwerb der Bundesliegenschaft soll Anfang 2023 abgeschlossen werden. Nach langen Verhandlungen konnte auf Grundlage der Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018) eine Regelung zum vergünstigten Ankauf durch Herstellung von 100 Wohneinheiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz getroffen werden (siehe VO 25/2022).

Weitere Verhandlungen sind mit der Wohneigentümergeinschaft des Hochhausgrundstücks vorangeschritten. Nach einem Eigentümerbeschluss Mitte Dezember steht dem Grundstückstausch nichts mehr im Weg (Vorlage folgt vrsl. im März). Im Herbst 2022 wurde dem Land ein städtisches Wertgutachten für die entsprechende Liegenschaft zugesandt, welches derzeit gegengeprüft wird. Auch für dieses Grundstück gibt es eine Verwaltungsvorschrift über die verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken zum Zwecke der Förderung sozial orientierten Wohnraums (VwV Verbilligung Grundstücke), die einen vergünstigten Ankauf ermöglichen sollte. Die Vergabe der Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe ist grundsätzlich auch im Erbbaurecht vorstellbar.

Akteure und Nutzungen

Die Vergabe der Grundstücke soll wie üblich im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen. Wie immer können sich viele verschiedene Akteure bewerben. Es gelten die Regelungen des Baulandbeschlusses Fairer Wohnen. Je nach Ergebnis der Grundstücksverhandlungen kann deutlich mehr als ein Drittel als geförderter Wohnraum entstehen. In den Erdgeschossen werden viele verschiedene Nutzungen zur Belebung des Quartiers beitragen. Da sich die Firma SON gegen den Standort im Quartier entschieden hat, wird das Grundstück nun für einen Erweiterungsbau der Stadtwerke Tübingen (swt) genutzt werden. Die swt werden außerdem eine Quartiersgarage direkt im Anschluss an ihr bestehendes Gelände errichten. Gemeinsam mit den swt wird 2023 ein Mobilitätskonzept erarbeitet mit dem Ziel den Stellplatzschlüssel deutlich zu reduzieren und damit auf Tiefgaragen verzichten zu können. Dies soll neben der Förderung alternativer Fortbewegungsmethoden ein weiterer Beitrag zur Kostenreduzierung darstellen.

Prozess für gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Ressourcen

Im Gebiet soll ein Modellquartier für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Ressourcen entstehen. Unter Federführung der Verwaltung wird derzeit zusammen mit der Genossenschaft Neustart und weiteren sozialen Akteuren ein kooperatives Modell für das neue Quartier entworfen. Daraus wird ein Instrumentarium der gemeinschaftlichen

Entwicklung und des zukünftigen Managements des Areals Marienburger Straße entwickelt. Ziel des Prozesses ist die Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Bewirtschaftung der geplanten gemeinschaftlichen Infrastruktur. Dabei soll in Kooperation mit Bauinteressierten und Nachbarschaft auch der Mindestumfang der durch den Ankerbetreiber zu erstellenden gemeinschaftlichen Einrichtungen bestimmt werden. Die Quartierserhebung ergab unter anderem mögliche Bedarfe an Gästezimmern, einem Multiflex Raum und Räumen für Beratungen. Durch die gemeinschaftlichen Angebote soll der individuelle Wohnraumbedarf reduziert und damit Kosten gesenkt werden. Die Erhebung wurde 2022 abgeschlossen, sodass nun die Konzeptionsphase beginnt. Derzeit wird geprüft, ob Neustart eine Vorooption erhalten könnte, wenn sie ein tragfähiges Konzept erstellt, welches dem Quartier und seiner Umgebung einen großen Mehrwert bietet.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Rahmenplanfortschreibung wird zugestimmt und damit größeren Genossenschaften erleichtert, bezahlbaren Wohnraum im Quartier zu schaffen.

4. Lösungsvarianten

4.1 Der städtebauliche Entwurf wird im Gebäude A um ein Geschoss erhöht. Der Kopfbau erhält damit sieben Vollgeschosse und der Riegel sechs plus ein rückversetztes Dachgeschoss. Diese Variante bringt einerseits mehr Wohnraum, führt damit zu geringer Kosten pro m² und einer geringeren Flächenversiegelung pro m². Andererseits sind sieben Geschosse für die Tübinger Quartiersentwicklung untypisch hoch. Sowohl im Loretto, im Güterbahnhof als auch im Französischen Viertel weisen die meisten Gebäude mit Ausnahme einzelner kleinerer Parzellen, fünf Geschosse plus Staffelgeschoss auf (V+D). Der Baukörper würde folglich als Sonderbaustein hervorstechen und zudem den kleinen Quartiersplatz stark dominieren (s. Anlage 4).

4.2 Der Fortschreibung wird nicht zugestimmt. Der bisherige Rahmenplan bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und die Vergabe. Damit besteht die Gefahr, dass das Quartier für große Genossenschaften unattraktiv ist.

5. Klimarelevanz

Die Errichtung neuer Gebäude produziert erhebliche Mengen an CO₂, wobei die Belastung durch die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe reduziert werden kann. Durch eine effiziente Ausnutzung der in Anspruch genommenen Flächen, kann ggf. die Versiegelung von Außenbereichsflächen zum Schutz der Umwelt vermieden werden. Ein niedrigerer Wohnflächenbedarf pro Bewohner und Gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen verbessern die CO₂ Bilanz zusätzlich. Im Vergabeverfahren wird es von Vorteil sein, ein Projekt mit möglichst geringen Auswirkungen auf das Klima einzureichen.