



# Infoveranstaltung zum Siegerentwurf **Städtebaulicher Wettbewerb** 22. Juli 2021

Dokumentation

Dokumentation:

**WEEBER + PARTNER**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Stuttgart/Berlin

Im Auftrag der:  
Universitätsstadt Tübingen

Fotos:  
Weeber+Partner

# Einführung

Die Entwicklung des Stadtteils Waldhäuser-Ost wird mit zwei Millionen Euro aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, das 2020 in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt wurde, gefördert. Die Stadtverwaltung möchte den Stadtteil aufwerten und an die heutigen Standards und Bedarfe in den Bereichen Wohnen, Zusammenleben, Freiraumgestaltung und Mobilität anpassen.

Ein Baustein dafür ist das städtebauliche Gesamtkonzept, das beschreibt, wie sich WHO in den nächsten 15 bis 20 Jahren entwickeln soll. Der Schwerpunkt liegt auf den Themen Freiraum, Mobilität, bauliche Entwicklung und Klimaschutz. Das städtebauliche Gesamtkonzept bildet den strukturierenden Rahmen, der künftig durch konkrete Projekte mit Leben gefüllt wird. Die Stadtverwaltung berücksichtigt dabei veränderte Anforderungen, Bedarfe aus dem Stadtteil, aber auch Erfordernisse aus gesamtstädtischer Perspektive und bezieht die Öffentlichkeit sowie betroffene Akteure aktiv in den Prozess mit ein.

Dazu hat die Stadtverwaltung einen zweistufigen Planungswettbewerb organisiert. Im April 2021 hat eine Fachjury den Siegerentwurf des Büros Machleidt aus Berlin mit dem Landschaftsarchitekturbüro PLANORAMA, ebenfalls aus Berlin, ausgewählt. Nachdem über mehrere Monate durch verschiedene Beteiligungsformate, digital und analog, Hinweise und Fragen aus der Bevölkerung gesammelt wurden, fand am 22. Juli 2021 eine 2. Infoveranstaltung zum Siegerentwurf statt. Baubürgermeister Cord Soehlke griff Fragen und Themen aus der Öffentlichkeit anhand einzelner Bereiche und übergeordneter Konzepte des Siegerentwurfes auf und erläuterte die Haltung der Stadtverwaltung dazu. Rückfragen und Kritikpunkte aus dem Publikum und aus den Hinweisen der Bevölkerung wurden diskutiert.

# Fragen und Diskussion

Baubürgermeister Cord Soehle ist den Siegerentwurf in seinen einzelnen Bereichen nacheinander durchgegangen und hat Rückfragen aus dem Publikum beantwortet.

## Bereich 1: Östlicher Teil innerhalb des Berliner Rings

**Frage 1: Die Wendehämmer werden intensiv genutzt und auch für Besuche-rinnen und Besucher benötigt. Wird es einen Ersatz für die Stellplätze geben? Was soll auf den Flächen passieren?**

Die Flächen der Wendehämmer sind öffentliche Flächen. Die Stadtverwaltung sieht ein Potenzial in diesen Flächen und kann sich gut vorstellen, dass diese zukünftig nicht mehr nur als PKW-Stellplätze genutzt werden, sondern als öffentliche Freiräume. Hierfür möchte die Stadtverwaltung mit der Bewohner-schaft die Diskussion führen, wie diese anders genutzt und gestaltet werden können. Gut denkbar ist eine temporäre Umnutzung, um unterschiedliche Ideen zunächst an einzelnen Stellen auszuprobieren. Denkbar sind Funktionen wie Spielen – auch Boules –, Urban Gardening, Aufenthaltsmöglichkeiten, Grünflächen, kleine Plätze oder auch Fahrradabstellanlagen bzw. andere Mobilitätsangebote. Es ist z.B. sinnvoll, dass Fahrräder leicht zugänglich sind und gebündelt abgestellt werden, um so in den Garagen tatsächlich Raum für die Autos zu nutzen.

Es werden öffentliche Stellplätze wegfallen. Das Mobilitätsverhalten wird sich verändern. Wenn heute ein neues Quartier geplant wird, dann werden wenige öffentliche Stellplätze vorgesehen. Ausgewiesene Parkplätze für Anlieferung, Kurzzeitparken oder Stellplätze für Menschen mit Behinderung werden eingeplant, Pflegedienste bekommen z.B. auch Ausweise für das Parken. Die Stellplätze auf WHO müssen sortiert und reglementiert werden. Wahrscheinlich werden die öffentlichen Stellplätze in WHO zukünftig auch bewirtschaftet werden. Diese Maßnahmen haben zum Ziel, die Mobilitätswende zu fördern und den motorisierten Individualverkehr langfristig zu reduzieren.

Anmerkung aus dem Publikum: Die Flächen der Wendehämmer können auch als Orte für Jugendliche genutzt werden. Es gibt beispielsweise keine Halfpipe zum Skaten im Stadtteil.

**Frage 2: Wie wird die Bewohnerschaft zukünftig einbezogen und an wen kann man sich wenden?**

Es wird weitere öffentliche Veranstaltungen geben, zu denen die Stadtverwaltung einladen wird. Wenn sich eine Gruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern

zusammenfindet, die über ein Thema oder einen Ort mit uns in einen Dialog treten wollen, dann sind Sie herzlich eingeladen, sich beim Team Soziale Stadt (Frau Fritz oder Frau Ulrich) zu melden. Kommen Sie dafür im Stadtteilbüro vorbei, melden Sie sich per Mail an [info@soziale-stadt-who.de](mailto:info@soziale-stadt-who.de) oder per Telefon unter der Nummer 07071 6878015.

**Frage 3: Wird an den Wendehämmern ein Haus gebaut?**

Nein. Die Stadtverwaltung erachtet weder die heutige Nutzung noch eine Bebauung als gute Lösung für diese Flächen. An dieser Stelle soll der öffentliche Raum in seinen Freiraumqualitäten gestärkt werden. Es ist auch nicht effizient, an dieser Stelle für einzelne wenige Gebäude ein aufwendiges Bebauungsverfahren durchzuführen. So schafft man keinen bezahlbaren Wohnraum.

**Frage 4: Wird es die Quartiersgarage im Ligusterweg geben?**

Nein, die Quartiersgarage wird nur dann benötigt, wenn im östlichen Bereich auch eine große Anzahl neuer Wohnungen entstehen würde. Dies ist unwahrscheinlich, da sich alle Wohnungseigentümergeinschaften für bauliche Ergänzungen auf den Tiefgaragen aussprechen müssten.

**Frage 5: Was heißt es, wenn der Ahornpark einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll?**

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde der Ort für eine ergänzende Bebauung überprüft und diskutiert. Das Ergebnis ist, dass der Entwurf keine Bebauung vorsieht. Auch die Stadtverwaltung ist der Ansicht, dass für das städtebauliche Gesamtkonzept eine Bebauung an dieser Stelle nicht entscheidend ist. Es geht nicht darum, Wohnraum um jeden Preis zu erstellen, es soll zukunftsweisend entwickelt werden und da gibt es bessere Orte für das Wohnen. Die letzte Entscheidung liegt jedoch beim Gemeinderat.

Bei der Diskussion um den Ahornpark ist deutlich angenommen worden, dass dieser Ort eine wichtige Aufenthaltsfläche und öffentlicher Grünraum für den gesamten Stadtteil sei. Dies ist aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar, deshalb soll der Bereich auch als solcher gestaltet werden.

Bei der Erarbeitung des Freiraumkonzeptes für den Stadtteil soll überprüft werden, welche Funktionen dieser Ort übernehmen kann und wie hier ein Mehrwert für ganz WHO geschaffen werden kann.

Anmerkung aus dem Publikum: Eine Meinung ist, dass man den breiten Berliner Ring gerade im Bereich Ahornweg z.T. noch mit der Böschung für Bebauung nutzen könnte.

#### **Frage 6: Warum werden anstelle von oberirdischen Quartiersgaragen keine Tiefgaragen gebaut?**

Tiefgaragen sind in der Herstellung wesentlich teurer als oberirdische Garagen. Die Herstellung liegt aktuell bei rd. 40.000€ pro Tiefgaragenstellplatz. Außerdem ist die Vegetation auf den Tiefgaragen sehr eingeschränkt. Dies beeinflusst die Durchgrünung eines Quartiers. Aus diesen Gründen überlegt die Stadt bei der Planung genau, an welcher Stelle eine Tiefgarage wirklich sinnvoll ist. Grundsätzlich soll es ein differenziertes Konzept geben mit einer Mischung aus unterschiedlichen Parkierungstypen. Ein Baustein wird eine Tiefgarage an zentraler Stelle sein, weil sie sich dort wirtschaftlich rechnet.

### **Bereich 2: Westlicher Teil**

#### **Frage 7: Wie ist die Eigentumssituation im westlichen Teil?**

Hier haben die Wohnungsbauunternehmen ihre Bestände, es gibt aber auch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Grundsätzlich gilt auch hier, dass auf privaten Flächen nur mit der Zustimmung der Eigentümergemeinschaften etwas passieren wird. Die Wohnungsbauunternehmen haben großes Interesse bezahlbaren Wohnraum zu schaffen auch barrierefreie Wohnungen, die auf WHO fehlen.

#### **Frage 8: Wie viel wird im westlichen Teil gebaut? Wie stark soll verdichtet werden?**

Das, was im Siegerentwurf an ergänzender Bebauung vorgeschlagen ist, wird von der Stadtverwaltung als verträglich angesehen.

Ergänzende Bebauung ist nicht gleich zu setzen mit Verschlechterung. Es können dort, wo es viele untergenutzte Flächen gibt, am Ende höhere Qualitäten auch in den Freiräumen geschaffen werden. Hier kann mit geringem Aufwand bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Die Kommunen müssen verstärkt im Innenbereich wachsen, um nicht weitere Flächen im Außenbereich zu verbrauchen. Nur so haben die Bewohnerinnen und Bewohner

von WHO auch die Möglichkeit, innerhalb des Stadtteils einmal umzuziehen, wenn sie zum Beispiel eine barrierefreie Wohnung suchen. Viele Menschen und Familien suchen dringend bezahlbaren Wohnraum in Tübingen. Auch dieser Bevölkerungsgruppe muss man gerecht werden und da bietet WHO eine große Chance.

#### **Frage 9: Wird ein Investor an dieser Stelle bauen und Profit machen wollen?**

Nein. Die Flächen gehören den Wohnungsunternehmen - GWG, Kreisbau und Postbau. Die machen damit keinen Profit, sondern kalkulieren so, dass sie den geförderten Wohnraum finanzieren können.

### **Bereich 3: Nord-Süd-Achse**

#### **Frage 10: Wird auf der Tiefgarage vom Hochhaus Weißdornweg 14 ein Pflegeheim entstehen?**

Nein. Auf privaten Grundstücken kann die Stadt nicht eine so wichtige soziale Nutzung planen. Es ist auch gar nicht im Siegerentwurf so vorgesehen. Das Pflegeheim liegt im Entwurf nördlich des Hochhauses im Bereich des Wendehammers Weißdornweg.

Alle Eigentümergemeinschaften sind grundsätzlich im Rahmen dieses Verfahrens dazu eingeladen, sich zu überlegen, ob sie auf ihren Flächen etwas entwickeln möchten und können gerne aktiv auf die Stadtverwaltung zukommen. Die Stadtverwaltung wird im weiteren Prozess an einigen Stellen neues Planungsrecht schaffen. Wenn das Verfahren abgeschlossen ist, wird es in den kommenden Jahren kein weiteres Planungsrechtsverfahren geben. Dies sollte den Eigentümergemeinschaften bewusst sein und zu einer internen Diskussion über zukünftige Planungen anregen.

#### **Frage 11: Haben die Planer beim „Park der Generationen“ bedacht, dass es sich um einen schattigen und zugigen Ort handelt?**

Ein zentraler, öffentlicher Freiraum in der Mitte des Berliner Rings wird als richtig und wichtig für den Stadtteil angesehen. An dieser Stelle sieht die Stadtverwaltung auch das Thema Pflege und Kinderhaus als sinnvoll an. Diese Nutzungen profitieren ebenfalls von den öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die Fallwinde entstehen vor allem im Süden des Hochhauses, so wurde es der Stadtverwaltung mitgeteilt. Auch eine relevante Beeinträchtigung durch lange Schattenzeiten ist nicht zu erwarten.

#### **Frage 12: Wo soll die Mensa der Grundschule sein? Kurze Wege zwischen Mensa und Schule sind wichtig.**

Zwei Standorte kommen derzeit in Frage. Entweder am „Ort der Generationen“ z.B. im Erdgeschoss des Pflege-

heims oder in der Stadtteilmitte gerne in Nachbarschaft mit dem Stadtteiltreff, denn eine Mensa ist mehr als nur eine Schulmensa, sondern auch ein öffentlicher Raum für Veranstaltungen usw.. Beide Standorte sind ähnlich weit weg von der Schule. Ein definitiver Standort wird erst in der weiteren Planung festgelegt werden.

**Frage 13: Wird das private Grundstück der Eigentümergemeinschaft am Pappelweg für die Planung verändert?**

Dazu gibt es noch keine abschließende Aussage, da die Planung noch auf einer übergeordneten Ebene ist. Zuerst wird versucht, mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen zu arbeiten. Wenn es einer Grundstücksänderung bedarf, werden die Eigentümer direkt angesprochen.

**Frage 14: Wo gibt es Orte für Jugendliche und wie können Jugendliche sich beteiligen?**

Im weiteren Prozess und im Rahmen des Freiraumkonzeptes werden Orte für Jugendliche aktiv gesucht. Entlang der Nord-Süd-Achse wird es Orte für Jugendliche geben. Hier möchte die Stadt mit der Bewohnerschaft und den Jugendlichen in einen Dialog treten, wo solche Orte möglich sind.

Bisher gab es schon mehrere Aktionen und bereits eine Planung für die Freifläche am JuFo mit und für Jugendliche. Als nächstes wird es auch eine Beteiligung zu den Aktiv- und Bewegungsflächen am SSC-Gelände geben. Wir arbeiten stark mit den Institutionen, wie JuFo, den Schulen und der Jugendhilfe, zusammen. Jugendliche, die nicht über diese Institutionen mit uns in Kontakt kommen, können gerne direkt mit Vorschlägen und Impulsen auf uns zu kommen.

**Bereich 4: Stadtteilmitte**

**Frage 15: Könnte es ein Konzept für Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste geben?**

Diese Idee ist gut vorstellbar. Ähnliches wird derzeit bei anderen Projekten in Tübingen schon ausprobiert in Form von Gästeapartments, die in größeren Wohnprojekten (von Baugemeinschaften oder Genossenschaften) integriert werden. Eine andere Option wäre, einen passenden Betreiber eines solchen Angebotes zu finden. Diese Fragen müssen im weiteren Prozess beantwortet werden, aber grundsätzlich ist man für solche Konzepte offen.

**Frage 16: In der Mitte sind viele verschiedene Akteure betroffen. Wie läuft da die weitere Kommunikation?**

In der weiteren Beteiligung wird natürlich die Gestaltung des Zentrums diskutiert. Dazu gehören nicht nur

die Baukörper, sondern auch der öffentliche Raum, der Straßenraum des Berliner Rings und der nördliche Rand des Studierendendorfes. Das Zentrum ist der komplexeste Baustein der Stadtteilentwicklung. Zu einigen Aspekten wird es städtebauliche Verträge zwischen der Stadt und dem Investor geben, damit die öffentlichen Interessen Berücksichtigung finden. Aber zunächst benötigen wir Klarheit, unter welchen Bedingungen wir planen. Das hängt auch stark von den Anforderungen der Supermärkte ab. Dazu gehören Anlieferung, Flächenbedarf, Erschließung und vieles andere. Ziel ist, dass hier am Ende eine belebte Mitte entsteht mit guten öffentlichen Räumen.

**Frage 17: Handelt es sich bei den Supermärkten um Discounter?**

Es handelt sich um ein Team aus einem größeren Supermarktbetreiber und einem Discounter, die gemeinsam dieses Projekt realisieren wollen. Wenn der Discounter das Grundstück am Ende mitkauft, dann wird er hier auch Ladenflächen realisieren können. Von Seiten der Stadt gibt es da keinen Widerstand.

Hinweis aus dem Publikum: Ein Tagungs- und Kongresszentrum wäre am Standort des Einkaufszentrums ideal.

**Frage 18: Kann die Fläche westlich des Marktladens an der Waldhäuserstraße (heutiger Parkplatz) für Wohnen für Ältere genutzt werden?**

(Hier waren bisher die Abstellgleisanlagen der RSB vorgesehen. Diese Fläche wird mittlerweile aber als ungeeignet angesehen.)

Es ist gut vorstellbar, dass an diesem Standort anstelle der oberirdischen Parkplätze eine andere Nutzung entstehen könnte. Auch Wohnen im Alter ist denkbar. Genauere Überlegungen gibt es noch nicht, werden aber im Laufe des Prozesses diskutiert werden.

**Thema: Pflegekonzept**

**Frage 19: Ist für das Wohnen im Alter nur das Pflegeheim vorgesehen? Es gibt differenziertere Vorstellungen vom Leben im Alter insbesondere zu Hause versorgt zu werden.**

Die Stadtverwaltung verfolgt verschiedene Ansätze, was das Wohnen im Alter betrifft. Ein Pflegeheim ist ein Baustein innerhalb des Pflegekonzeptes, aber es sollen auch möglichst viele private Initiativen die Möglichkeit bekommen, hier eigene Vorstellungen vom Leben im Alter zu realisieren. Deswegen wirbt die Stadt auch dafür,

an unterschiedlichen Standorten Bauflächen verfügbar zu machen, weil es Bedarfe dafür gibt und diese Bedarfe am ehesten im Neubau realisierbar sind.

## **Sonstiges**

### **Frage 20: In welchem Zeitraum wird die Stadtteilentwicklung passieren?**

Es wird mindestens ein Jahrzehnt dauern. An einigen Stellen braucht es noch eine ausführliche Vorbereitung, an anderen Stellen kann früher begonnen werden. Alleine der Planungsprozess wird aber sicherlich noch zwei Jahre dauern. Je näher man an einen Bebauungsplan kommt, desto mehr werden wir diskutieren und aushandeln müssen. Das heißt, es ist noch ein relativ langer Weg, weil wir hier nicht irgendetwas hinsetzen, sondern die Orte differenziert entwickeln werden.

### **Frage 21: Warum werden im Stadtteil manchmal Bäume gefällt ohne vorher darüber zu reden?**

Baumfällungen richten sich nach abgestimmten Baumfälllisten, deren Notwendigkeit durch Verkehrssicherheitsprüfungen begründet sind. Nicht jede Baumfällung kann durch ein Beteiligungsverfahren diskutiert werden. Die KST, also die Stadtbaubetriebe, sollen aber umgebaut werden zu Quartiersteams. Dadurch soll zukünftig ein direkterer Dialog ermöglicht werden.