

Berichtsvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Städtebauliche Entwicklung des Queck-Areals; Sachstand und weiteres Vorgehen
Bezug:	57/2018; 525/2018
Anlagen:	Lageplan

Zusammenfassung:

Das sogenannte Queck-Areal in Tübingen Lustnau soll zu einem qualitativ hochwertigen gemischt genutzten Quartier mit hoher sozialer Vielfalt entwickelt werden. Als Grundlage und zur Qualitätssicherung der Planung soll vor dem zur Entwicklung erforderlichen Bebauungsplanverfahren ein Workshopverfahren unter Beteiligung von Fachexperten durchgeführt werden. Die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit soll auf Basis eines noch zu erarbeitenden städtebaulichen Entwurfs erfolgen. Die Eigentümergemeinschaft des Areals ist bestrebt, das Areal kurzfristig an einen Projektträger zu veräußern.

Die Situation der Altlasten/Altablagerungen ist bekannt und intensiv untersucht. Im Ergebnis wird die Einschätzung bestätigt, dass die Entwicklung des Gebiets möglich ist.

Ziel:

Das heute brachliegende Queck-Areal soll in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen zu einem Gebiet mit hoher sozialer Vielfalt und Planungsqualität sowie besonderen ökologischen Bausteinen entwickelt werden. Die Konzeption soll von einem ganzheitlichen, nachhaltigen und landschaftsintegrierten Entwicklungsansatz mit hoher Qualität der privaten und öffentlichen Freiflächen getragen werden. Von besonderer Bedeutung ist die geplante Kombination von einem Investor für Mietwohnungsbau, Bauträgern sowie Baugemeinschaften und/oder Genossenschaften, um eine soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers zu erreichen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadtverwaltung hat Anfang 2018 in der Vorlage 57/2018 über den aktuellen Sachstand und das weitere Vorgehen bei der Entwicklung des Queck-Areals berichtet. Es wurde herausgestellt, dass die Gespräche zwischen Eigentümergemeinschaft und Stadtverwaltung positiv verlaufen sind und eine Einigung dahingehend erreicht wurde, dass über ein nachhaltiges städtebauliches Konzept eine hohe soziale Vielfalt und Planungsqualität gesichert werden soll.

Im Januar 2018 wurde die Entwicklungspartnerschaft zwischen Eigentümergemeinschaft und Stadtverwaltung in einem „Letter of Intent“ fixiert.

Zur Veräußerung des Queck-Areals ist die Eigentümergemeinschaft inzwischen frühzeitig auf zukünftige Projektträger zugegangen. Die Verwaltung begrüßt diesen Schritt und sieht dadurch für das Projekt gute Chancen, zielgerichtet und zügig zu einer Entwicklung der Brachfläche zu kommen. Die potenziellen Projektträger sind der Stadtverwaltung bekannt. Die Unternehmen stehen alle für eine langfristig orientierte, gemeinwohlbasierte Gebietsentwicklung.

Als Leitlinie für die Entwicklung des Gebiets wurden von Seiten der Stadtverwaltung, erste städtebauliche Kennziffern und Ziele formuliert. Diese sollen einen ersten orientierenden Rahmen für den zukünftigen Projektträger setzen.

Sobald die Entscheidung für einen Projektträger gefallen ist, bietet sich die Chance die städtebaulichen Eckpunkte unter Teilnahme des Projektträgers bei einem Workshopverfahren zu prüfen und tragfähig zu fixieren und anschließend durch den Gemeinderat zu beschließen. Dadurch werden eine klare Zielformulierung, eine größere Projektsicherheit sowie weiterer Qualitätsgewinn erreicht.

Mit der Vorlage wird der in Nr. 3 des Antrags 525/2018 gewünschte Sachstandsbericht zum Queck-Areal dargestellt.

2. Sachstand

a) Städtebauliche Ziele und Kennziffern

Die städtebaulichen Ziele und Kennziffern für das Queck-Areal wurden nun im Dezember 2018 auf Basis des städtebaulichen Wettbewerbs „Lustnau-Süd“ aus dem Jahre 2010, der weiteren Erkenntnisse aus den Altlastenuntersuchungen sowie daraus abgeleiteten Konzeptplanungen des Büros Eble Messerschmidt Partner und unter Bezugnahme der umgebenden Bebauung formuliert. Damit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Typologie des Quartiers „Alte Weberei“ im Wesentlichen in Bezug auf die bauliche Höhe, die Quartiersdichte und die Innenhofstrukturen fortgesetzt wird. Das Ziel ist eine ökologisch und sozial qualifizierte hohe Dichte.

Die inzwischen beschlossenen Regelungen aus dem Baulandbeschluss Fairer Wohnen (Vorlage 202/2018) sollen gleichzeitig zur Anwendung gebracht werden. Diese Vorgaben und Eckpunkte wurden der Eigentümergemeinschaft sowie dem Planungsbüro Eble Messerschmidt

Partner, das die Eigentümerschaft sowohl planerisch als auch bei der Projektsteuerung unterstützt, übermittelt.

Folgende städtebauliche Ziele und Kennziffern wurden formuliert und sollen im Workshopverfahren überprüft und weiter entwickelt werden:

Grundsätzlich:

Die Entwicklung des Queck-Areals soll durch eine hohe soziale Vielfalt und Planungsqualität sowie besondere ökologische Bausteine geprägt sein. Von besonderer Bedeutung ist die geplante Kombination von einem Investor für Mietwohnungsbau, Bauträgern sowie Baugemeinschaften und/oder Genossenschaften, um eine soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers zu erreichen. Die Konzeption soll von einem ganzheitlichen, nachhaltigen und landschaftsintegrierten Entwicklungsansatz mit hohen Qualitäten der privaten und öffentlichen Freiflächen getragen werden.

Art der baulichen Nutzung:

- Wohnnutzung und ca. 10% nicht störendes Gewerbe sowie eine Kindertagesstätte; ca. 25% mit sozialer Mietwohnraumförderung; ca. 25% zum Festpreis (Bodenrichtwert) für genossenschaftliches Wohnen oder Baugruppen (Bezugsgröße ist die BGF „Bruttogeschossfläche“ aller oberirdischen Geschosse inkl. Dachgeschosse und Balkonflächen). Zudem wäre die Kombination aus genossenschaftlichem Wohnen sowie von Baugruppen wünschenswert.
- Ein Anteil an barrierefreiem, altengerechtem Wohnen ist ebenfalls gewünscht.
- Nicht störendes Gewerbe (Versorgung, Läden, Dienstleistung, Büros, Praxen, Start-Ups, etc.) soll berücksichtigt werden.

Maß der baulichen Nutzung:

- Entlang der Gartenstraße (Lageplan Bereich „C“) eine GFZ von 1,6 sowie eine Mischung aus 3-geschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss und 4-geschossigen Gebäuden. Im Norden der Gartenstraße sind vereinzelt 4-geschossige Gebäude plus Staffelgeschoss möglich.
- Im Westbereich (Lageplan Bereich „A“) ist die grundsätzliche Bebauung von der Lage der Altablagerung „Altes Neckarbett“ abhängig. GFZ von 1,2 sowie maximal 3 Geschosse.

Sonstiges

- Verpflichtende Photovoltaikanlage gem. Vorlage 161/2018
- Bebauung mit mindestens KFW-Energieeffizienzhaus 55 (in Anlehnung an Vorlage 529a/2016)
- Anschluss an die Fernwärme der SWT
- Die im Rahmenplan Gartenstraße formulierten Grundgedanken und Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Dies sind u.a. Öffentlicher Platz mit besonderem Gestaltungsanspruch am Übergang der Gartenstraße zur Nürtinger Straße; Straßenraumgestaltung Gartenstraße; Verknüpfung der Gartenstraße mit dem Queck-Areal durch z.B. Wege, Sichtbeziehungen und Öffnungen; Fuß- und Radwegeverbindung entlang oder durch das Queck-Areal zum Österberg.
- Sicherung oder Sanierung der bestehenden Altablagerung „Altes Neckarbett“
- Bei Sicherung der Altablagerung „Altes Neckarbett“ im ehemaligen Flussbereich ist diese Fläche landschaftsplanerisch zu gestalten und öffentlich zugänglich zu machen.

b) Weiteres Vorgehen/Einbindung Gremien und Öffentlichkeit

Im nächsten Schritt, voraussichtlich im Sommer/Herbst 2019, sollen durch einen 2-stufigen Planungsworkshop die städtebaulichen Eckpunkte überprüft und konkretisiert werden.

Es ist vorgesehen, dass bei diesem 2-stufigen Planungsworkshop in einer ersten Phase Konzeptvarianten des Büros Eble Messerschmidt Partner vor allem unter den Aspekten Städtebau, Freiraum- und Grünplanung, Nutzungsmischung und Wohnungsformen sowie Nachhaltigkeit durch ein Gremium aus Fachexperten sowie Experten aus der städtischen Verwaltung aus den Fachrichtungen Städtebau, Landschaftsplanung, Architektur, Nachhaltigkeit und Altlasten unter Beteiligung des Projektträgers qualitativ beurteilt werden. Das Büro Eble Messerschmidt Partner hat nach dieser ersten Phase die Aufgabe, die Anregungen planerisch zu prüfen und in einem integrativen städtebaulichen Vorentwurf umzusetzen.

Bei einem zweiten Workshoptermin soll die optimierte Planung erneut dem Expertengremium vorgestellt und bewertet werden. Bei den Workshopterminen sollen Mitglieder aus dem Ortsbeirat Lustnau und dem Gemeinderat teilnehmen. Dem Planungsausschuss wird über den städtebaulichen Vorentwurf, als Ergebnis aus den Planungsworkshops, berichtet.

Zum städtebaulichen Vorentwurf erfolgt die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit.

Auf dieser Basis kann ein städtebaulicher Entwurf im Auftrag des Projektträgers durch das Büro Eble Messerschmidt Partner erstellt werden. Der städtebauliche Entwurf soll durch einen Grundsatzbeschluss durch den Gemeinderat zur Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren und den zu schließenden detaillierten städtebaulichen Vertrag werden.

c) Altlasten

Auf Basis der bereits vorliegenden umfangreichen Altlastenuntersuchungen und der durch die Eigentümergemeinschaft beauftragten ergänzenden Untersuchung durch das Büro Ramboll Environ lässt sich die bisherige Einschätzung bestätigen, dass eine Entwicklung des Queck-Areals im Grundsatz möglich ist.

Anfang der 1930er Jahre wurde der Neckar in Lustnau ausgebaut und begradigt. Das alte Flussbett (Lageplan Bereich „B“) und die damalige Uferzone wurden mit Siedlungsabfällen aller Art, Industrie- und Gewerbeabfällen sowie Bauschutt in unterschiedlichen Anteilen unter anderem durch die Stadt aufgefüllt. Das zu entwickelnde Gelände umfasst einen Abschnitt des verfüllten ehemaligen Neckarbetts und aufgefüllte ehemalige Uferzonen.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet muss in besonderem Maße auf die bestehenden Untergrundverunreinigungen abgestimmt werden.

Für die Entwicklung des Areals ergibt sich dadurch die Schwierigkeit, dass nicht alle potentiellen Entwicklungsflächen uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Vor allem der zentrale Bereich der Ablagerung, das ehemalige Neckarbett, kann nur mit erheblichen Einschränkungen revitalisiert und soll nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht bebaut werden. Im Bereich des ehemaligen Flussbetts sind die Ablagerungen bis zu 8 m tief und weisen einen hohen Müll-Anteil auf. Die heterogenen Auffüllungen setzen sich unterschiedlich und sind daher als Baugrund zur Lastabtragung nicht geeignet. In diesem Bereich der Altablagerung sollen nach Einschätzung der Unteren Umweltbehörde Eingriffe in den Untergrund soweit wie möglich eingeschränkt bzw. möglichst vollständig vermieden werden. Wegen der nachgewiesenen Verunreinigungen dürfen hier keine Bohrpfähle zur Gebäudegründung eingesetzt wer-

den, um keine Schadstoffe Richtung Grundwasser zu mobilisieren. Es muss auf der bestehenden Oberfläche aufgebaut werden. Hierbei schränkt das unterschiedliche Setzungsverhalten des verfüllten Untergrundes die Nutzung erheblich ein. Denkbar sind offene Hallen auf schwimmenden, verstärkten Bodenplatten, Verkehrswege, Parkplätze, Grünanlagen. Verkehrsflächen sind ohne Platte möglich, wenn in Kauf genommen wird, dass sich immer wieder Verformungen einstellen, die einen erhöhten Unterhaltungsaufwand bedingen. Die Geländeoberfläche muss nach der Neugestaltung wieder abgedichtet sein.

Die derzeitige Bewertung der Schadstoffsituation besagt aber auch, dass die vorhandenen Verunreinigungen nicht zwangsläufig entfernt werden müssen, um die Flächen wieder zu nutzen. Eine auf die Belastungssituation abgestimmte Nutzung der verunreinigten Flächen ist durchaus denkbar.

Eine Sanierung der Ablagerung, bei der sämtliche vorhandenen Schadstoffe entfernt werden, ist nach heutiger Einschätzung weder ökologisch noch wirtschaftlich sinnvoll.

Analog zum Vorgehen in der Alten Weberei wird es seitens der Verwaltung für sinnvoll gehalten, die Ablagerungen des alten Flussbettes in die öffentliche Hand zu übernehmen, zu sichern und oberirdisch eine öffentliche Frei- oder Grünfläche herzustellen.

Die in den ehemaligen Uferzonen vorhandenen Verunreinigungen bedeuten, dass im gesamten Plangebiet bei einer Neubebauung jeder Eingriff in den Untergrund erhöhte Entsorgungskosten verursachen wird.

Das hier abgelagerte Material könnte aus Altlastensicht auch bei beabsichtigter Wohnnutzung belassen werden. Es wäre jedoch anzustreben, die geringer belasteten ehemaligen Uferbereiche im südlichen Bereich des Geländes durch Aushub des gesamten verunreinigten Materials von allen Bodenverunreinigungen zu befreien. Ein solcher Aushub ist fachtechnisch oder aus Gründen des Gesundheitsschutzes nicht notwendig, wird aber die Vermarktung und die juristischen Haftungsregelungen beim Grundstücksverkehr vereinfachen.

Vor diesem Hintergrund wurden die Abstimmungen zur Entwicklung des Areals vertieft. Bei einem Machbarkeitsworkshop zum Thema Altlasten im Juni 2018 wurden zwischen Landratsamt, Universitätsstadt Tübingen, Eigentümergemeinschaft, Gutachtern und Planern Rahmenbedingungen und Eckpunkte für eine Bebauung geklärt und abgestimmt. Im August 2018 wurden bei einer Behördenkonferenz Voraussetzungen für weitere detailliertere Bodenerkundungen geklärt.

Im Februar 2019 fand ein weiteres Fachgespräch zwischen Landratsamt, Universitätsstadt Tübingen, Eigentümergemeinschaft, Gutachtern und Planern statt bei dem vor allem mögliche Maßnahmen zur Beseitigung der Altablagerung, zur Sicherung der Altlast und zum Umgang mit den vorhandenen Ausgasungen im Vordergrund standen.

Die sich durch die Altablagerung ergebenden Einschränkungen für Nutzungs- und Gründungsmöglichkeiten sowie die Entsorgungsproblematik bei Aushub werden in der weiteren Bearbeitung und Planung berücksichtigt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Sobald der zukünftige Projektträger in die Grundstücksentwicklung einsteigt wird der 2-stufige Planungsworkshop durchgeführt. Derzeit ist dieser für Sommer/Herbst 2019 vorgesehen. Mit dem Ergebnis des Planungsworkshops wird die Öffentlichkeit informiert.

Der anschließend zu erarbeitende städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den Grundsatzbeschluss im Gemeinderat.

Dieser ist wiederum Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird verzichtet. Unter dieser Rahmenbedingung ist davon auszugehen, dass eine Entwicklung des Queck-Areals nicht stattfindet. Damit muss auf die Entwicklung eines gemischten Wohnquartieres verzichtet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Derzeit werden die Entwicklungskosten von der Eigentümergemeinschaft getragen. Die Kosten für das anstehende Planungsverfahren sowie für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren inklusive Kosten für erforderliche Gutachten sowie übertragbare Leistungen sollen vom zukünftigen Projektträger übernommen werden. Als Grundlage wird mit dem Projektträger eine Kostentragungsvereinbarung geschlossen.