

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Städtebauliche Entwicklung des Queck-Areals;  
Grundsatzbeschluss städtebaulicher Entwurf;  
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Queck-Areal" in  
Lustnau**

**Bezug:** Vorlagen 117/2019; 57/2018; 525/2018

**Anlagen:** Anlage 1 Städtebaulicher Entwurf  
Anlage 2 Geltungsbereich

---

## Beschlussantrag:

1. Der städtebauliche Entwurf (Anlage 1, Punkt 2b) sowie die städtebaulichen Ziele und Kennziffern (Punkt 2a) sollen der Aufstellung des Bebauungsplans „Queck-Areal“ in Lustnau zu Grunde gelegt werden.
2. Für den in Anlage 2 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Queck-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Planaufgabe statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

**Ziel:**

Das heute brachliegende Queck-Areal soll unter städtebaulichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu einem neuen attraktiven und innovativen gemischten Stadtquartier entwickelt werden. Die Konzeption soll von einem ganzheitlichen und nachhaltigen Entwicklungsansatz mit hoher Qualität der privaten und öffentlichen Freiflächen getragen werden. Von besonderer Bedeutung ist die geplante Mischung von überwiegend Mietwohnungsbau, ergänzendem Eigentumswohnen im Baurägermodell sowie Baugemeinschaften und/oder Genossenschaften, um eine soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers zu erreichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Queck-Areal“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung geschaffen werden.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung hat mit Vorlage 117/2019 im Frühjahr 2019 über den aktuellen Sachstand, die städtebaulichen Ziele und Kennziffern, das geplante weitere Vorgehen und das Thema Altlasten berichtet.

Wie geplant, fand zur Überprüfung der städtebaulichen Ziele und Kennziffern in der Zwischenzeit ein 2-stufiger Planungsworkshop statt. Am 30.07.2019 und am 24.09.2019 wurden unterschiedliche städtebauliche Planungsalternativen des Büros Eble Messerschmidt Partner intensiv unter Beteiligung von Fachexperten sowie Experten aus der städtischen Verwaltung aus den Fachrichtungen Städtebau, Landschaftsplanung, Architektur, Nachhaltigkeit und Altlasten sowie unter Beteiligung des zukünftigen Eigentümers und Investors, der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG, den heutigen Eigentümern und jeweils zwei Mitgliedern aus dem Ortsbeirat Lustnau und dem Gemeinderat diskutiert.

Aus den Beratungen und Empfehlungen im Rahmen der Planungsworkshops hat das Büro Eble Messerschmidt Partner nun einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet. Dieser soll Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren werden.

2. Sachstand

a) Städtebauliche Ziele und Kennziffern

Die Überprüfung der städtebaulichen Ziele und Kennziffern in den Planungsworkshops hat insbesondere Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung ergeben. Folgende städtebaulichen Ziele und Kennziffern sollen als Eckpunkte für das weitere Verfahren beschlossen 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 der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG als Investor für überwiegend Mietwohnungsbau und ergänzend als Bauräger für Eigentumswohnungen sowie Baugemeinschaften und/oder Genossenschaften, um eine soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers zu erreichen.

meinschaften 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. Für den städtebaulichen Entwurf sind dies bei ca. 24.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) ca. 21.600 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung und ca. 2.400 m<sup>2</sup> für nicht störendes Gewerbe. Bezugsgröße ist die BGF aller oberirdischen Geschosse inkl. Dachgeschosse und Balkonflächen.
- Ca. 25% der Wohnnutzung mit sozialer Mietwohnraumförderung (mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren und einer Höchstmiete von 67% der ortsüblichen Vergleichsmiete). Dieser Anteil beinhalten ca. 5.400 m<sup>2</sup> BGF-Fläche.  
Ca. 25% zum Festpreis für genossenschaftliches Wohnen oder Baugruppen. Zudem ist die Mischung von genossenschaftlichem Wohnen sowie von Baugruppen gewünscht. Dieser Anteil beinhalten ca. 5.400 m<sup>2</sup> BGF-Fläche.  
Damit werden die Regelungen aus dem Baulandbeschluss Fairer Wohnen (Vorlage 202/2018) zur Anwendung gebracht.  
Die Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG wird weiterhin einen Anteil von 20% (ca. 4.320 m<sup>2</sup>) preisgedämpften Mietwohnungsbau umzusetzen. Im verbleibenden, frei vermarktbareren Anteil von 30% (ca. 6.480 m<sup>2</sup>) sollen ergänzend auch Eigentumswohnungen entstehen.
- Ein Anteil an barrierefreiem, altengerechtem Wohnen über die Regelungen der LBO hinaus sowie die Umsetzung des von der Verwaltung vorgeschlagenen Modells für kostengünstige, barrierearme und anpassbare Grundrisse ist gewünscht.
- Nicht störendes Gewerbe (Versorgung, Läden, Dienstleistung, Büros, Praxen, Start-Ups, etc.) soll berücksichtigt werden.

Maß der baulichen Nutzung:

- Entlang der Gartenstraße (Teilfläche A) eine GFZ von ca. 1,8 sowie
- eine Mischung aus 4-geschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss und 5-geschossigen Gebäuden, die Abstufung soll sich zu den privaten Innenhöfen ausbilden.
- Im Bereich der Ammer und des öffentlichen Platzes im Norden ist ein höherer Baukörper gewünscht. Dieser Baukörper soll mindestens 6-geschossig mit Staffelgeschoss und maximal 8-geschossig sein. Der Baukörper dient als Orientierungspunkt und Eingangssituation.
- Im Westbereich (Teilfläche C) eine GFZ von ca. 1,0 sowie maximal 3 Geschosse.

Sonstiges

- Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Installation von Photovoltaikanlagen (siehe Vorlage 161/2018)
- Bebauung mit mindestens KfW-Energieeffizienzhaus 55 (in Anlehnung an Vorlage 529a/2016)
- Anschluss- und Benutzungszwang für die Fernwärme der SWT (unter Beachtung der Zielsetzung „Tübingen klimaneutral 2030“ mit sehr geringen energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen)
- 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 der bestehenden Altablagerung „Altes Neckarbett“ (Teilfläche B).
- Die Fläche „Altes Neckarbett“ ist nach Sicherung der Altlast, landschaftsplanerisch zu gestalten und öffentlich zugänglich zu machen.
- Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zur Förderung des Umweltverbundes (inkl. Carsharing) und zur Reduktion der notwendigen Stellplätze.

## b) Städtebaulicher Entwurf

Ziel des nun vorliegenden städtebaulichen Entwurfs für das Queck-Areal vom Planungsbüro Eble Messerschmidt Partner (Anlage 1) ist die Entwicklung eines attraktiven und nachhaltigen Stadtquartiers in einer sozial, ökologisch und ökonomisch qualifizierten Dichte sowie die Berücksichtigung des bestehenden Rahmenplans „Gartenstraße“. Die Zonierung des Areals erfolgt, abgeleitet aus den Vorgaben der Altlastensituation, in die Teilfläche A entlang der Gartenstraße, die Teilfläche B auf dem Neckar-Altarm mit der zu sichernden Altlast und die Teilfläche C zum Wohngebiet Äule hin.

Im Entwurf werden Verbindungen mit den angrenzenden Wohnquartieren und eine wechselseitige interne Verzahnung der Teilbereiche geschaffen.

### Freiräume und Wegeverbindungen

Auf dem Neckar-Altarm ist eine Grünzone als öffentlicher Freiraum geplant. Diese enthält Wegeverbindungen, Aufenthaltsbereiche und Retentionsflächen und hat als Klimafuge positive Wirkung auf das Kleinklima.

Der Bereich zur Ammer soll durch Terrassen und ggfs. einer Aufweitung des Uferraums attraktiv gestaltet werden. Hier wird die Welzenwiler Straße für den KFZ-Verkehr geschlossen, jedoch mit Fuß- und Radwegen entlang der Ammer aufgewertet.

Eine weitere Durchwegung des Areals erfolgt von der Ostendstraße zur Gartenstraße mit der Durchgangsmöglichkeit zum Neckar. Von dieser zentralen Stelle aus wird eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Gartenstraße durch einen Teil der Grünzone an die Haldenstraße angeschlossen. In der Weiterführung gelangt man am Fuß des Österbergs in Richtung nördliche Innenstadt. Die Hauptradroute Richtung Innenstadt erfolgt über die Gartenstraße.

Nach Südwesten ist eine zukünftige Fortführung der Grünzone zu einem Platz an der Kreuzung Garten-/Äulestraße angedacht. Eine Umsetzung dieses Teilbereichs erfolgt voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt und nicht im Rahmen dieses Projektes.

Die Freiraumgestaltung der Grünzone soll mit einem durchgängigen Gestaltungsprinzip und gleichzeitig einer Differenzierung, entsprechend der verschiedenen Freiraumfunktionen erfolgen.

### Bebauung

Im Bereich der Ammerbrücke entsteht ein neuer Quartiersplatz mit erdgeschossigem Gewerbe sowie einem 6-8 geschossigen Gebäude mit gemischter Nutzung, welches als markanter Auftakt für das neue Quartier steht. Die Geschossigkeit dieses Gebäudes ist im weiteren Verfahren, voraussichtlich durch eine architektonische Mehrfachbeauftragung, zu

präzisieren. Im Planungsworkshop wurde eine Geschossigkeit von 6 bis 8-Geschossen als städtebaulich verträglich erachtet.

Zur zentralen öffentlichen Grünzone sind in der Teilfläche A sich öffnende Wohnhöfe geplant. Diese tragen mit ihrer leichten Radialität zur Identität des Ortes bei und geben eine Referenz auf den Lauf des ehemaligen Neckars. Die winkelförmigen Gebäude haben zur Grünzone vier Geschosse und zur Gartenstraße ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Die 3- bis 5-geschossigen Punkthäuser an der öffentlichen Grünzone kragen in den Obergeschossen aus („Kranhäuser“) und tragen damit zur Verzahnung von Grünzone und Wohnhöfen bei. Der Baukörper des südwestlichen Hofes wird entlang der Gartenstraße verdreht. Durch diese Verdrehung wird die Wegeverbindung von der Gartenstraße in den öffentlichen Grünbereich gelenkt. Der südwestliche Abschluss der Bebauung entlang der Gartenstraße wird durch einen markanten Baukörper, der zusätzlich zur Wohnnutzung einen Kindergarten im Erdgeschoss beinhaltet, gebildet. In der Teilfläche A sind bei einer BGF von ca. 17.600 m<sup>2</sup> umgerechnet 176 Wohneinheiten (1 WE = 100 m<sup>2</sup> BGF) und damit ca. 370 Einwohner (je WE ca. 2,1 Einwohner) und 2.400 m<sup>2</sup> gewerblich genutzte Flächen (BGF) berücksichtigt.

Auf der Äule-Seite ist zur Arrondierung und für eine räumliche Fassung der Grünzone eine Gebäudezeile mit Übergängen von der Haldenstraße, Ostendstraße und der Welzenwiler Straße zur Grünzone geplant. Die Gebäude sind mit bis zu zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss, und in Teilbereichen drei Geschossen mit Rücksprüngen, vorgesehen. Durch die Herabstufung der Geschossigkeit, die unterschiedlichen Gebäudelängen und leichten Verdrehungen soll eine Kleinteiligkeit die Einbindung ins Wohnquartier Äule unterstützen. Die Erschließung erfolgt über einen neuen, schmalen Wohnweg zwischen Haldenstraße und Welzenwiler Straße. In der Teilfläche C sind bei einer BGF von ca. 4.000 m<sup>2</sup> ca. 40 Wohneinheiten und damit ca. 84 Einwohner berücksichtigt.

Insgesamt entsteht somit im Queck-Areal Raum für ca. 450 Einwohner.

#### Parkierung

Die Parkierung ist mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel zwischen 0,6 und 0,8, abhängig von den Wohnungsgrößen und dem geplanten Mobilitätskonzept, in zwei Quartierstiefgaragen im Baufeld A vorgesehen. Die TG-Zufahrten liegen an der Gartenstraße. Die Gebäude auf der Äule-Seite im Baufeld C erhalten keine Tiefgarage. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls in den Quartierstiefgaragen, die vom Investor nach dem Ankernutzerprinzip auch für die Baugruppen und/oder Genossenschaften erstellt werden. Die Elektrifizierung der Tiefgarage für E-Mobilität und ein oberirdisches, zentrales Platzangebot für Car-Sharing und E-Lade-Stationen runden das Mobilitätskonzept ab.

#### Energie und Nachhaltigkeit

Zur nachhaltigen Quartiersumsetzung wird von der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG eine Erstellung der Gebäude im KfW-40-Standard (mindestens KfW-55) vorgesehen. Auf allen Dächern werden Photovoltaikanlagen als Mieterstromprojekt durch die SWT oder die Naturstrom AG installiert. Darüber hinaus soll die Integration von Photovoltaikanlagen in Teile der Fassaden untersucht werden. Weiterhin ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Alten Weberei geplant. Die Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG will mindestens 25% der Gebäude in Holzbauweise ausführen. Zusätzlich sollen nach Möglichkeit auch die Genossenschafts- und Baugruppengebäude in Holzbauweise ausgeführt werden. Zum Nachweis der hohen Nachhaltigkeitsqualität der Entwicklung auf dem Queck-Areal wird eine Zertifizie-

zung des Stadtquartiers durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt.

c) Aufstellung Bebauungsplan

Für das Plangebiet ist aktuell der Ortsbauplan Äule Nr. 102 vom 09.09.1957 mit Änderung vom 17.10.1970 rechtsverbindlich. Das Plangebiet ist darin als Industriegebiet festgesetzt. Für die Verbindung der Welzenwiler Straße zur Gartenstraße besteht heute der Bebauungsplan Welzenwiler Straße Nr. 415 vom 28.02.1992

Diese Bebauungspläne entsprechen nicht der zukünftig beabsichtigten Nutzung. Vor diesem Hintergrund ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Grundlage des Bebauungsplans ist der städtebauliche Entwurf (Anlage 1) des Büros Eble Messerschmidt Partner. Die frühzeitige Beteiligung soll ebenfalls auf dieser Basis durchgeführt werden. Im Frühjahr 2020 ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Informationsveranstaltung vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Queck-Areal“ ist in Anlage 2 dargestellt.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem zukünftigen Eigentümer und der Universitätsstadt Tübingen abgeschlossen, um die städtebaulichen, freiräumlichen und sozialen Zielvorstellungen sowie die Kostentragung abzusichern.

Im aktuell rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Stand 137./138. Änderung, verbindlich seit 22.09.2017) wird das Plangebiet im überwiegenden Bereich (Nord, West, Süd) als gemischte Baufläche dargestellt. Im Westen ist es als Wohnbaufläche dargestellt.

Derzeit erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Tübingen/Reutlingen. Im Vorentwurf vom 27.03.2017 wird das Plangebiet in der Gesamtheit als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung bleibt im geplanten Entwurf des Flächennutzungsplanes unverändert.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

d) Entwicklungsperspektiven Quartier südl. der Gartenstraße

Durch die Veränderungen im Queck-Areal wird auch die Frage ausgelöst, wie sich das Quartier südlich der Gartenstraße zukünftig entwickeln soll. Hiermit wird sich die Verwaltung aber erst mittelfristig beschäftigen. Ziel ist es, in Abstimmung mit dem Erbbaurechtsnehmer GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau unter Beteiligung der dort ansässigen Mieter und Eigentümer eine Neuordnung zu prüfen, die bei verändertem Städtebau eine höhere bauliche Dichte ermöglicht. Ohne eine verbindliche Festlegung wurde das Thema bereits im Rahmenplan Gartenstraße aufgegriffen.

e) Altlasten/Altablagerungen

Bei der Thematik Altlasten und Altablagerungen haben sich zum Stand der Vorlage 117/2019 keine neuen Erkenntnisse ergeben. Die Thematik wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.

f) Eigentum

Die heutige Eigentümergemeinschaft beabsichtigt das sog. Queck-Areal zu veräußern. Als neue Eigentümerin ist die Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG vorgesehen. Die Umwelt-Bank AG ist über die UmweltProjekt AG zu 90% an der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG beteiligt. 10% halten die Geschäftsführer der pro.b Projekt GmbH & Co. KG.

g) Liegenschaften

Die Stadt Tübingen soll die Altlastenfläche Neckar-Altarm nach Herstellung der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich in die öffentliche Hand übernehmen. Bedingungen für die Übernahme sind die Rechtsverbindlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans, die Erfüllung des zu schließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG und der Stadt Tübingen und der Nachweis der Altlastensicherung.

Sollte kein Bebauungsplan zu Stande kommen, sichert die Stadt Tübingen der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG zu, dass sie die Gesamtfläche des Queck-Areals von ihr übernimmt.

Die erforderlichen Beschlüsse zur Übernahme der Flächen erfolgen in einer getrennten Beschlussvorlage.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussanträgen zu folgen. Ziel ist es, das Queck-Areal geordnet städtebaulich zu entwickeln. Dabei soll ein innerstädtisches, gemischtes Quartier nach Tübinger Modell entstehen. Dieses Quartier soll mit großer Qualität einen Beitrag zur erforderlichen Wohnraumbedarfsdeckung leisten. Es bietet die Chance, einen Bereich zu entwickeln und zu integrieren, der inzwischen Jahrzehnte nicht mehr für die Stadtbevölkerung zugänglich und nutzbar war.

4. Lösungsvarianten

Variante 1:

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans wird verzichtet. Unter dieser Rahmenbedingung kann eine integrierte Entwicklung des Queck-Areals nicht stattfinden.

Variante 2:

Die städtebaulichen Ziele und Kennziffern werden verändert oder reduziert. Dadurch wird das Entwicklungspotenzial der Fläche Queck-Areal nur eingeschränkt ausgenutzt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der zukünftige Eigentümer wird über einen städtebaulichen Vertrag an den Kosten für Infrastrukturfolmaßnahmen beteiligt. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren inklusive Kosten für erforderliche Gutachten sowie übertragbare Leistungen werden ebenfalls von der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG übernommen.