

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss
Ortsbeirat Lustnau**

Vorberatung im: -----

**Betreff: Entwicklung „Lustnau-Süd“ -
Eckpunkte für die Planung und Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs**

Bezug: Vorlagen 86/2008, 110/2008, 393/2008

Anlagen: 5 Bezeichnung:

- 1) Lageplan mit Übersicht Teilgebiete und Phasen 1 + 2 des städtebaul. Wettbewerbs
 - 2) Lageplan mit Besitzverhältnissen und Altablagerungen
 - 3) Flächenlayout mit Altbauten und Phase 1 des städtebaul. Wettbewerbs
 - 4) Voraussichtliche Grenzen Stadtumbaugebiet
 - 5) Luftbild
-

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß der dargestellten Eckpunkte für den Bereich „Lustnau-Süd“ (siehe Anlage 1) einen offenen zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2009	Folgej.:
Investitionskosten:	120.000 €	50.000 €	70.000 €
bei HHStelle veranschlagt:	2.6150.9550.000		
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Neuordnung und Aufwertung des Bereichs Lustnau-Süd.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadt Tübingen plant, den von Gewerbebrachen und untergenutzten Flächen geprägten Bereich Lustnau-Süd einer Neuordnung zuzuführen. Hierzu wurden durch die WIT bereits die Grundstücke der ehemaligen Firma Egeria/ WFL nördlich und südlich der Nürtinger Straße erworben (Teilgebiete 1 – 3). Weitere Flächen im Bereich Bocciabahn bis Klärwerk befinden sich in städtischem Besitz (Teilgebiete 5 + 6). Mit dem sogenannten „Queck-Areal“ (Teilgebiet 7) und dem Gelände der Firma Sanko, die 2002 die Marke „Egeria“ und das denkmalgeschützte Gebäude Nürtinger Straße 83 übernommen hat (Teilgebiet 4), werden weitere Flächen mit Neuordnungsbedarf in die Gesamtplanung integriert.

Um der komplexen Ausgangssituation und den hohen städtebaulichen Ansprüchen gerecht zu werden, beabsichtigt die Universitätsstadt Tübingen, einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Dieser Wettbewerb soll von Juli 2009 bis Januar 2010 als zweiphasiger offener Wettbewerb stattfinden; ihm werden die unter der Ziffer 2.6 dargestellten Eckpunkte zugrunde gelegt.

Für die Umsetzung werden daran anschließend ein oder mehrere Bebauungsplanverfahren notwendig werden. Die derzeit rechtskräftigen drei Bebauungspläne im Stadtgebiet Lustnau-Süd entsprechen in ihren Festsetzungen nicht mehr den Entwicklungsperspektiven der Teilgebiete und sollen entweder überarbeitet oder aufgehoben werden.

Mit dieser Vorlage stellt die Verwaltung den umfassenden Sachstand für die Entwicklung „Lustnau-Süd“ und den Vorschlag für das weitere Vorgehen vor. In der Sitzung des Planungsausschusses wird die Verwaltung detailliert auf die Ausgangssituation und die einzelnen Eckpunkte eingehen.

2. Sachstand

Die umfassendste Tübinger Konversionsmaßnahme seit der Südstadt-Entwicklung soll in den kommenden Jahren im durch Brachen geprägten Bereich „Lustnau-Süd“ stattfinden (s. Anlage 1). Die un- bzw. untergenutzten Flächen sind als teilweise unzugängliche Barrieren nicht in den städtischen Kontext eingebunden, stellen jedoch aufgrund ihrer Lage zwischen dem Ortskern von Lustnau und dem Neckar sowie ihrer gesamtstädtischen Einbindung ein hohes Entwicklungspotential als Standorte für attraktive Wohnnutzungen, Misch- bzw. Gewerbestrukturen sowie öffentliche Freiflächen im Sinne der Innenentwicklung dar.

2.1 Stadtverwaltung und WIT haben die folgenden, die Planung beeinflussenden Aspekte, untersucht und abgestimmt:

2.1.1 Altlasten

Die Bereiche der ehemaligen Firma Egeria nördlich und südlich der Nürtinger Straße (Teilgebiete 1 - 4) sowie das „Queck-Gelände“ (Teilgebiet 7) gelten als Altlastenstandorte und sind durch Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit gekennzeichnet. An wenigen so genannten hotspots befinden sich betriebliche Altlasten im Boden, die ausgehoben und entsorgt werden. Nutzungseinschränkungen sind außerhalb der Alttablagerung Neckar nicht zu erwarten, die wesentlichen Teile von Egeria-Nord und Egeria-Süd sind als Wohn- und Mischgebiet ohne weitere Maßnahmen nutzbar. In Teilen ergibt sich lediglich eine eingeschränkte Gründungsfähigkeit der aufgefüllten Flächen und erhöhte Entsorgungskosten für die Beseitigung anthropogener Auffüllungen.

Gänzlich freizuhalten und nicht überbaubar ist der von Ende der 30er bis Anfang der 60er Jahre verfüllte ursprüngliche Flusslauf des Neckars. Grundwasserschutz und mangelnde Gründungsfähigkeit dieser bis zu acht Meter tiefen Auffüllung lassen hier keine baulichen Eingriffe in den Untergrund zu. In der Vorlage 86/2008 wurde diese Situation ausführlich dargestellt (siehe auch Anlage 2 dieser Vorlage, Alttablagerung

Neckarbett).

2.1.2 Hochwasser

Die Lage des Gebietes zwischen Neckar und dem Zulauf von Ammer und Goldersbach erfordert hinsichtlich des Hochwasserschutzes besondere Maßnahmen. Für die rückwärtigen Bereiche des Ortsteils Lustnau (Bereich Dorfstraße / Fischergärten) gilt, dass eine Entwicklung im Bereich Egeria-Nord, Egeria-Süd und Bocciabahn die Situation für den Abfluß eines Hochwassers in Ammer und Goldersbach nicht verschlechtern darf bzw. – wenn möglich – sogar verbessern sollte. Hierfür hat die Verwaltung umfangreiche Simulationen der Hochwasserereignisse vorgenommen, als deren Ergebnis entsprechende Freihaltezonen in den städtebaulichen Wettbewerb einfließen werden (siehe Anlage 3 Flächenlayout).

Für das Entwicklungsgebiet selbst wird es darüber hinaus erforderlich sein, die Gebäude vor den möglichen Hochwasserereignissen sowohl aus Ammer/Goldersbach als auch aus dem Neckar zu schützen. Die daraus entstehenden Anforderungen an Städtebau und Hochbau werden als Vorgaben für aktiven und passiven Hochwasserschutz ebenfalls in den Wettbewerb einfließen; es ist davon auszugehen, dass ein Teil der neuen Gebäude ihre EG-Bereiche um ca. 0,5 bis 1 m über dem heutigen Oberflächenniveau haben wird. Auch für Tiefgarageneinfahrten, Kellerfenster o.ä. müssen geeignete Lösungen gefunden werden. Gegen den Neckar kann sich der Bereich Egeria-Süd mit einer durchgängigen Geländeerhöhung von ca. 0,7 m schützen.

2.1.3 Neckar und Ammer

Der Neckar begleitet den Entwicklungsbereich als südliche Begrenzung und trägt außerordentlich zur Lagungunst des Bereichs bei. Der Bereich der Ammermündung und die Uferzone des Neckars sind als Naherholungsort attraktiv und ökologisch wertvoll; diese Qualitäten sollen erhalten und ausgebaut werden. Grünordnerische Maßnahmen in diesen und weiteren Teilbereichen des Entwicklungsgebiets können einen Teil der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen darstellen.

2.1.4 Altbauten

Die Verwaltung hat die Bestandsgebäude im Bereich Egeria-Nord im Hinblick auf ihre statischen, baukonstruktiven und ökonomischen Rahmenbedingungen überprüft; Ergebnis ist, dass eine wirtschaftliche Nachnutzung der Zeile entlang der Nürtinger Straße (siehe Anlage 3, A 1 - 3) ganz oder in Teilen möglich scheint, sofern dies städtebaulich sinnvoll ist. Da die Gebäude z.T. eine hohe Prägnanz aufweisen und für das Quartier eine Identifikationsmöglichkeit bedeuten könnten, sollen zumindest Teile der Gebäudezeile in das Konzept integriert werden.

Eher problematisch scheint der Erhalt der ehemaligen Kantine (Anlage 3 B). Die denkmalgeschützten Gebäude und Gebäudeteile sollen selbstverständlich erhalten werden (Anlage 3 C, C1), das Hochregallager der Fa. Sanko (C 2) soll als gewerbliche Nutzung ebenfalls Bestand haben. Auch die Bocciabahn und der selbstorganisierte Jugendtreff BauWa (Anlage 3 D und E) sollen bleiben; zum Einen handelt es sich hier um sinnvolle und wichtige Nutzungen, zum Anderen sind die Flächen in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Neckaraltlast kaum anders zu nutzen. Nicht zwingend gesetzt ist dagegen die ehemalige Villa (C3), die stark verschattet im nördlichen Bereich des Sanko-Grundstücks liegt und erhebliche Sanierungsrückstände hat.

Alle anderen baulichen Anlagen der betrieblichen Altbausubstanz auf dem Gelände der Egeria sowie leerstehende Gebäude an den Neckargaragen werden beseitigt, da sie keine besondere städtebauliche Bedeutung haben und nur mit sehr großem Aufwand nutzbar sind.

2.1.5 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

Die bestehende Infrastruktur Lustnau soll durch eine 3-gruppige Kindertagesstätte im Quartier ergänzt werden. Im Schulbereich sind ausreichende Kapazitäten in den bestehenden Schulen vorhanden, die durch die neue Bewohnerschaft gestärkt und gesichert werden. Für Lustnauer Jugendliche soll im Rahmen der Entwicklung ein zusätzliches Angebot entstehen; ein geeigneter Standort wird nach der Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf festgelegt. Zusätzliche Gemeinbedarfseinrichtungen werden

im Planbereich voraussichtlich nicht in größerem Umfang notwendig, lassen sich bei Bedarf jedoch in die städtebauliche Struktur integrieren.

2.1.6 Vernetzung und Anbindung an Lustnau

Das neue Quartier soll an die umgebende Stadtteilstruktur angebunden und integriert werden. Wesentlicher Aspekt für ein nachhaltiges Zusammenwachsen ist die gute Vernetzung mit dem Ortskern Lustnau und mit dem Erholungsraum am Neckar. Insbesondere in den Übergangsbereichen zur bestehenden Ortsstruktur sollen sensible bauliche Lösungen gefunden werden, ebenso soll auf Nutzungsverträglichkeit geachtet werden.

2.1.7 Weitere Einflüsse

Aus heutiger Sicht ist nicht zu erwarten, dass sich neben den dargestellten Altlasten- und Hochwasserthemen relevante planungsrechtliche Hindernisse ergeben, die die Entwicklung erschweren. Erheblichen Klärungsbedarf wird es im Rahmen der Entwicklung jedoch noch mit den benachbarten und z.T. miteinbezogenen Flächen geben:

- a) Mit der Fa. Sanko (Teilgebiet 4) wird derzeit über eine Veränderung des rein gewerblich genutzten Grundstücks zu einer Mischgebietsnutzung im westlichen Teil (denkmalgeschützter Altbau) und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil (Hochregallager) verhandelt. Im Mischgebietsteil sollen Wohnungen und weitere Büroflächen das Gebäude besser ausnutzen, im rückwärtigen Bereich zur Konzenbergstraße ist auch in Teilen eine neue Bebauung denkbar. Diese Eckpunkte fließen bereits jetzt in die Auslobung ein, die Details werden nach Abschluss des Wettbewerbs voraussichtlich in einem separaten vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
- b) Mit den Eigentümern des Queck-Areals (Teilgebiet 7) wird derzeit ein ähnliches Verfahren verhandelt: die grundsätzlichen Eckpunkte (Mischgebiet, bauliche Ausnutzung, Umgang mit der Altablagerung Neckar) werden im Vorfeld geklärt und fließen in die Phase 1 des Wettbewerbs ein, so dass sich durch den Wettbewerb der Status einer Rahmenplanung ergibt. Auf dieser Grundlage können dann in einem weiteren Schritt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.
- c) Mit den Grundstückseigentümern im nördlich angrenzenden Bereich (Weiherhaldenstraße) finden derzeit ebenfalls Gespräche statt. Ziel der Verwaltung wird sein, die bislang teilprivate Weiherhaldenstraße zu einer öffentlichen Straße (jedoch ohne Durchgangsverkehr zur Nürtinger Straße) umzuwandeln und die privatrechtlich gesicherten Stellplätze auf dem Egeria-Gelände neu zu ordnen.
- d) Mit den Grundstückseigentümern im Teilgebiet 8 wurden erste Gespräche geführt. Die Eigentümer haben kein Interesse, das Grundstück umfassend neu zu überplanen; durch die Altablagerung Neckar sind hier umfassende Eingriffe in den Untergrund auch sehr schwierig. Dennoch schlägt die Verwaltung vor, das Gebiet wegen der räumlichen Nähe und dem Umgestaltungsbedarf in den umliegenden Straßen mit in den Wettbewerb einzubeziehen.

2.2 Stadtumbau-West

Die Verwaltung plant, Teile des Entwicklungsgebietes „Lustnau-Süd“ als Fördergebietskulisse des Bundesländer-Programms Stadtumbau-West auszuweisen (s. Anlage 4). Ein diesbezüglicher Antrag wurde im 4. Quartal 2008 gestellt, die Entscheidung über die Förderfähigkeit und Umfang der Förderung wird im Frühjahr 2009 fallen. Im Fall einer positiven Förderentscheidung wird dem Gemeinderat im Sommer 2009 die Festlegung eines Stadtumbaugebietes zur Entscheidung vorgelegt. Die Verwaltung geht in ihrer bisherigen Konzeption davon aus, dass diese positive Förderentscheidung fallen wird.

Daher werden im Rahmen des Gesamtprojekts Maßnahmen wie die Auslobung eines Wettbewerbs, die notwendigen Voruntersuchungen für die Entwicklung sowie die förderfähigen Maßnahmen für Freimachung usw. über den städtischen Haushaltsansatz abgewickelt und nachträglich zur Förderung eingereicht. Gleichzeitig wird die WIT gegenüber der Stadt ausgleichsbeitragspflichtig; im Rahmen des Verfahrens werden wesentliche Teile des Planungsgewinns abgeschöpft und fließen dem städtischen Sonder-

haushalt in diesem Bereich zu.

Aus Sicht der Verwaltung ist dies der – für den Gesamtkonzern Stadt – wirtschaftlich sinnvollste Weg. Auf diese Weise können Fördermittel des Landes und des Bundes in erheblichem Umfang eingesetzt werden, so dass die unrentierlichen Projektkosten minimiert werden. Die mit den Kaufbeschlüssen für Egeria-Nord und Egeria-Süd vorgestellten Kalkulationen verändern sich dementsprechend; mit der Vorlage zur Festlegung des Stadtumbaugebiets werden die Verwaltung und die WIT angepasste Kalkulationen vorlegen.

2.3 Bürgerbeteiligung

Mit der Entwicklung des Stadtquartiers „Lustnau-Süd“ und insbesondere der brachliegenden Areale wird ein wesentlicher Teil Lustnaus neu gestaltet, der eine Vielzahl von Potentialen für die Gesamtentwicklung beinhaltet. Die Entwicklung der Brachflächen ist zudem ein Beitrag zur Stadtreparatur und zur Stärkung des Stadtteils Lustnau.

Bereits bei der Entwicklung des Mühlenviertels war die Beteiligung der Bürgerschaft ein ganz wesentlicher Bestandteil zur erfolgreichen Umsetzung und Akzeptanz des Projekts. Diese Beteiligung wird bei der Entwicklung von Lustnau-Süd in ähnlicher Weise durchgeführt. Bereits seit Ende 2008 eingerichtet ist ein „Runder Tisch Lustnau-Süd“ mit Vertretungen des Ortsbeirates, der Bürgerschaft, der Vereine und Institutionen, der regelmäßig tagt.

Die hier dargestellten Rahmenbedingungen und städtebaulichen Eckpunkte wurden in der Sitzung des Runden Tisches am 3.3.09 ausführlich diskutiert. Dem Entwicklungskonzept wurde in seinen wesentlichen Aspekten zugestimmt, Mitglieder des Runden Tisches sollen als Berater die Interessen Lustnaus im Preisgericht vertreten. Noch vor Auslobung des Wettbewerbs wird die Verwaltung im Juni 09 in einer öffentlichen Bürgerversammlung in Lustnau über das Entwicklungskonzept berichten.

2.4 Städtebaulicher Wettbewerb

Wie oben dargestellt, beabsichtigt die Verwaltung, für die städtebauliche Konzeption einen offenen zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerb nach RPW 2008 auszuloben. Das Preisgericht soll sich aus Vertretern der Verwaltung, des Gemeinderats, der Tübinger Wirtschaft und externen Fachleuten zusammensetzen. Als Berater werden Mitglieder des Runden Tisches sowie externe und interne Fachleute hinzugezogen. Die Abwicklung des Wettbewerbs wird durch die Verwaltung übernommen.

Der Wettbewerb gliedert sich in zwei Phasen: in der ersten Phase des Wettbewerbs (Mitte Juli bis Anfang September 09) sollen für den Gesamtbereich „Lustnau-Süd“ (s. Anlage 1, alle Teilgebiete) städtebauliche Konzepte erarbeitet werden. Zugelassen sind Teams aus Architekten/Stadtplanern und Landschaftsarchitekten; der Wettbewerb wird europaweit ausgelobt, es gibt keine weiteren Zulassungsbeschränkungen. In der ersten Preisgerichtssitzung Ende September wird das Preisgericht aus den eingereichten Arbeiten ca. 15 – 25 Arbeiten auswählen. Diese werden in der zweiten Phase (Anfang Oktober bis Mitte Dezember 09) vertieft; der Fokus liegt dann auf dem Kernbereich der Teilgebiete 1- 5.

In der zweiten Preisgerichtssitzung Ende Januar 2010 wird das Preisgericht einen Siegerentwurf auswählen, auf dessen Grundlage die planungsrechtliche und liegenschaftliche Konkretisierung des Kernbereichs erfolgt. Wie oben dargestellt, soll dieser Siegerentwurf auch die Rahmenplanung für die Entwicklung der Teilgebiete 6 und 7 darstellen.

Der überschlägige Zeitplan für den Gesamtbereich Lustnau-Süd beinhaltet folgende Eckpunkte:

Juli 2009	Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs
Herbst 2009	Beginn Rückbau und Altlastensanierung Egeria-Areal
Januar 2010	Entscheidung des städtebaulichen Wettbewerbs
Bis Herbst 2010	Erarbeitung des Entwurfs für den Bebauungsplan Kernbereich (Teilgebiete 1 – 5) Parallel Entwicklung des „Queck-Areals“ auf Grundlage Wettbewerbsergebnis
Herbst/Winter 2010	Start der Grundstücksvermarktung und der öffentlichen Baumaßnahmen
Sommer/Herbst 2011	Möglicher Start der privaten Baumaßnahmen

2.5 Eckpunkte für die städtebauliche Planung

Das Quartier „Lustnau-Süd“ dient der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für Wohnen und Gewerbe. Es soll ein urbanes und nachhaltiges Stadtquartier entstehen. Kompakte, teilweise gemischt genutzte Gebäudestrukturen sollen wirtschaftliches Bauen und ein ökologisch und ökonomisch sinnvolles Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die neuen Quartiere sollen sich in das umgebende Stadtgefüge integrieren und zur Stadtreparatur in Lustnau beitragen. Der Bezug zum Neckar und zu den umgebenden Landschaftsräumen soll gestärkt werden.

Das Gesamtgebiet der Phase 1 umfasst ca. 12,8 ha, von denen ca. 5,5 als grundsätzlich bebaubar zu betrachten sind; die restlichen Flächen sind Verkehrsflächen, Grünbereiche und nicht überbaubare Altablagerungsflächen. Im Kerngebiet der Phase 2 besitzt die WIT ca. 26.000 - 30.000 qm Nettobauland, je nach städtebaulichem Konzept. Die Grundstücksgröße des Geländes der Fa. Sanko beträgt ca. 6600 qm.

Im Einzelnen werden folgende städtebaulichen Eckpunkte für das Entwicklungsgebiet „Lustnau-Süd“ in die Auslobung aufgenommen:

Stadtstruktur

- Städtebauliche Integration in das umgebende Stadtgefüge, Beitrag zu einer besseren Vernetzung und zur städtebaulichen und stadtgestalterischen Aufwertung des Stadtbereichs
- Einbeziehung der Teilgebiete 4 (Gelände der Fa. Sanko) und 7 („Queck-Areal“) wie dargestellt
- Neubau in den Teilbereichen 1, 3 und 7, Umnutzung von Bestandsgebäuden in den Teilbereichen 3, 4 und 5
- Nutzungsmischung aus etwa 80 - 85% Wohnen und 15 - 20% Gewerbe vorwiegend in den Mischgebietsflächen
- Ökonomisch und ökologisch sinnvolle Verdichtung: im Kernbereich (TG 1- 5) ca. 250 bis 400 Wohneinheiten in Neubau und Bestand (ca. 600 bis 800 Einwohner zzgl. ca. 150 Arbeitsplätze)
- Im Teilgebiet 7 ca. 100 bis 150 Wohneinheiten (ca. 250 bis 300 Einwohner plus ca. 50 Arbeitsplätze)
- Angebot vielfältiger, kompakter und flexibler Gebäude- und Wohnformen, Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle, Einkommensschichten, Altersgruppen, Haushaltsgrößen usw.
- Berücksichtigung der barrierefreien Erreichbarkeit der Gebäude
- Angebot von Gewerbeflächen vorwiegend in den Mischgebietszonen sowie in den Altbauten
- Zunächst keine Festlegung auf einen separaten größeren Verbrauchermarkt; in Phase 2 des Wettbewerbs soll dieser als planerische Alternative dargestellt werden

Altbauten

- Denkmalgeschützte Gebäude werden erhalten und adäquat nachgenutzt, des weiteren Erhalt der Bocciabahn und des BauWa (s. Anlage 3)
- Erhalt von Gebäudeteilen an der Straßenfront Nürtinger Straße sowie der Villa und der ehem. Kantine optional, aber in Teilen durchaus wünschenswert; städtebaulich sinnvolle Lösungsvorschläge sind im Rahmen des Wettbewerbs zu entwickeln

Öffentlicher Raum und Verkehr

- Möglichst sparsame Ausweisung von Flächen für den öffentlichen Raum in den bebaubaren Arealen
- Hohe Aufenthaltsqualität für Alltagsleben und soziale Begegnung, Reduzierung der Parkflächen in den öffentlichen Straßenräumen
- Verkehrsreduziertes und verkehrsberuhigtes Quartier mit Gleichberechtigung aller Verkehrsarten
- Flächensparende, wirtschaftliche und integrierbare Parkierung sowohl ebenerdig auf nicht anderweitig nutzbaren Flächen (z.B. Altablagerungen), in Tiefgaragen oder in kompakten Quartiersgaragen
- Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen, die das Quartier und die umliegenden Gebiete auf kurzen Wegen vernetzen; hierzu zählen insbesondere die Anbindung der Ortsmitte, die Verknüpfung zwischen Ortsteil und Neckar, die Fußwegeverbindung zum Herrlesberg sowie die Wege zum Bahnhof Lustnau
- Einbindung des Quartiers in das ÖPNV-Netz

Grün- und Freiräume / Landschaftskonzept

- Erstellung eines durchgehenden Grün- und Freiraumkonzeptes für den Gesamtbereich

- Erlebnis- und Erfahrungsräume für Kinder
- Aufwertung und Stärkung der Erlebbarkeit des Neckarufers, Integration des Neckarradwegs
- Erhalt und Entwicklung der sensiblen Randzonen von Neckar und Ammer
- Verbindung mit den vorhandenen Grün- und Naherholungsräumen

Energie

- Energieeinsparung durch kompakte Baustrukturen (optimiertes Außenhaut-Volumen-Verhältnis)
- Hoher Einsatz regenerativer Energien bei dem Energie und Wärmekonzept; Hoher nutzbarer Anteil an aktiven und passiven Solargewinnen
- Hoher wärmetechnischer Standard im baulichen Bereich, z.T. Passivhäuser und Nullenergiehäuser
- Integration eines Netzes mit zentraler Wärme, innovatives Wärmeversorgungskonzept der Stadtwerke für den Gesamtbereich mit hohem regenerativem Anteil: untersucht wird derzeit die Wärmeentnahme aus dem Abwasserkanal

Wasser / Hochwasserschutz

- Erstellung eines ökologisch sinnvollen Konzepts zur Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung der Altlastensituation
- Ausformung der Freihaltezone für Hochwasserereignisse aus Ammer/Goldersbach
- Vorschläge für passiven und aktiven Hochwasserschutz in den jeweiligen Teilgebieten

3. Lösungsvarianten

Keine

4. Vorschlag der Verwaltung

Wie bereits in den Kaufbeschlüssen für die beiden Egeria-Areale dargestellt, gibt es bei einer Entwicklung des Bereichs „Lustnau-Süd“ eine Vielzahl an planerischen, technischen und wirtschaftlichen Herausforderungen. Das dargestellte Gesamtkonzept ist hier eine tragfähige Grundlage für eine zügige, wirtschaftliche und Entwicklung des gesamten Bereichs. Aus Sicht der Verwaltung wird von einer Entwicklung des Bereichs nicht nur der Stadtteil Lustnau, sondern die Gesamtstadt profitieren: es entstehen bezahlbare Baugrundstücke im Innenbereich, die größten Brachen der Stadt werden umgenutzt und das integrierte Entwicklungskonzept sichert ein qualitativ hochwertiges Ergebnis.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Beschlussantrag zuzustimmen und einen städtebaulichen Wettbewerb für das Gesamtgebiet auszuloben. Die Verwaltung wird auf dieser Grundlage die Jury für den städtebaulichen Wettbewerb einladen, die Termschiene festlegen und den Wettbewerb im Juni 2009 öffentlich bekanntmachen.

Parallel hierzu laufen einige Detailuntersuchungen und Verhandlungen mit den Angrenzern weiter, über die die Verwaltung das Gremium kontinuierlich informieren wird und deren Ergebnisse ggf. in die Phase 2 des städtebaulichen Wettbewerbs eingespeist werden. Darüber hinaus wird die Verwaltung dem Gemeinderat im Sommer 2009 die Frage der Gebietsausweisung „Stadtumbau West“ vorlegen.

5. Finanzielle Auswirkungen

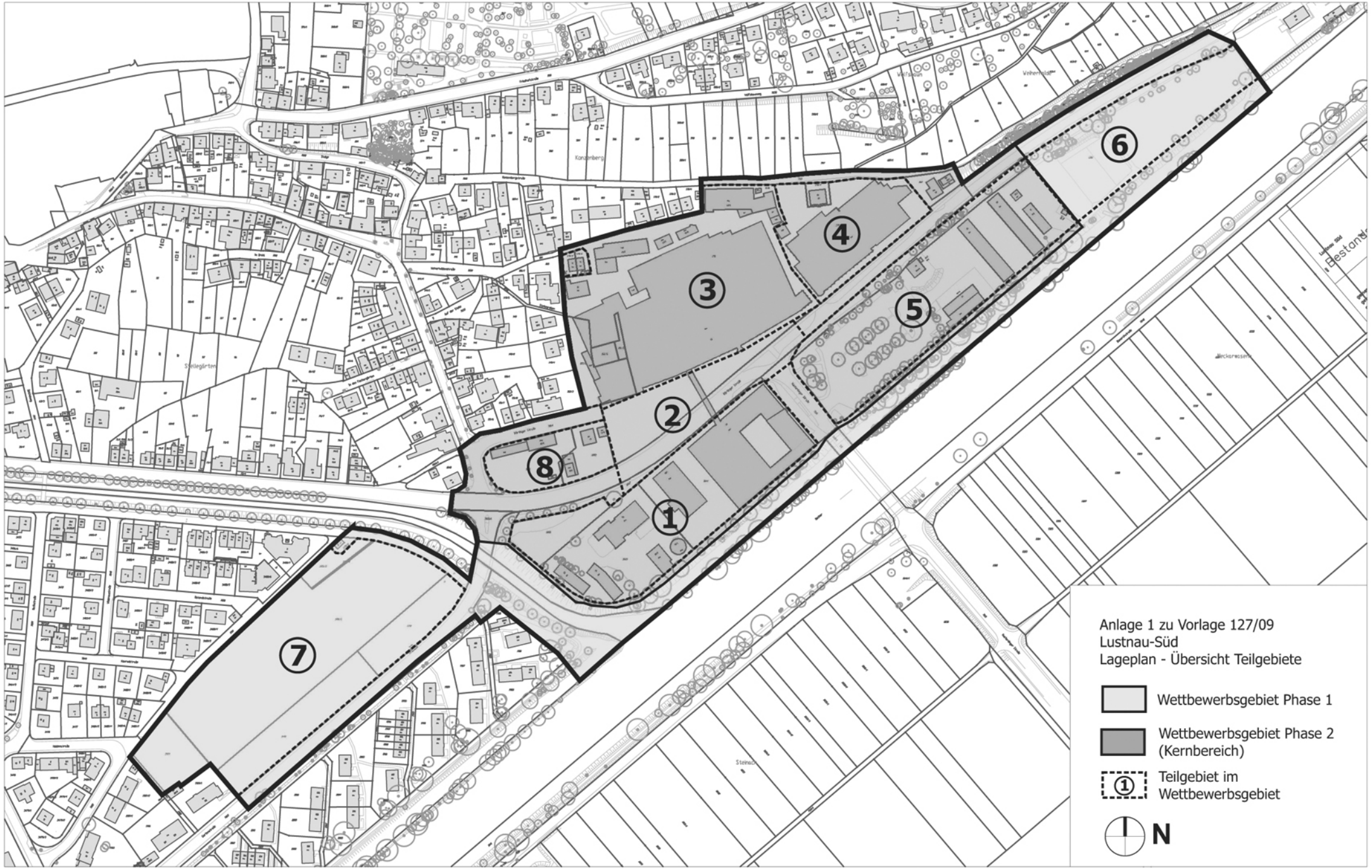
Der städtebauliche Wettbewerb wird voraussichtlich ca. 120.000,- € an Verfahrenskosten und – zum Teil anrechenbaren – Preisgeldern kosten. Diese werden – wie auch die übrigen Voruntersuchungen - über den angegebenen Haushaltstitel abgerechnet. Im Fall einer Aufnahme in das Förderprogramm sind diese Kosten förderfähig, der Anteil von Bund und Land beträgt 60%.

Im städtischen Haushalt 2009 sind entsprechende Komplementärmittel vorgesehen, über die die Finanzierung der notwendigen Untersuchungen und des Wettbewerbs läuft. Abweichend von den Entwick-




lungskalkulationen, die die WIT vor dem Kauf der Egeria-Grundstücke vorgelegt hat, sollen demnach die förderfähigen Teile der Entwicklungskosten über das Förderprogramm abgewickelt werden. Im Gegenzug werden die Grundstückseigentümer – im Wesentlichen die WIT – ausgleichsbetragspflichtig; diese Summen fließen dem Sonderhaushalt als Einnahmen wieder zu. Die Verwaltung wird im Rahmen der Festlegung des Stadtumbaugebiets eine entsprechende Kosten- und Finanzierungsübersicht vorlegen.

6. Anlagen

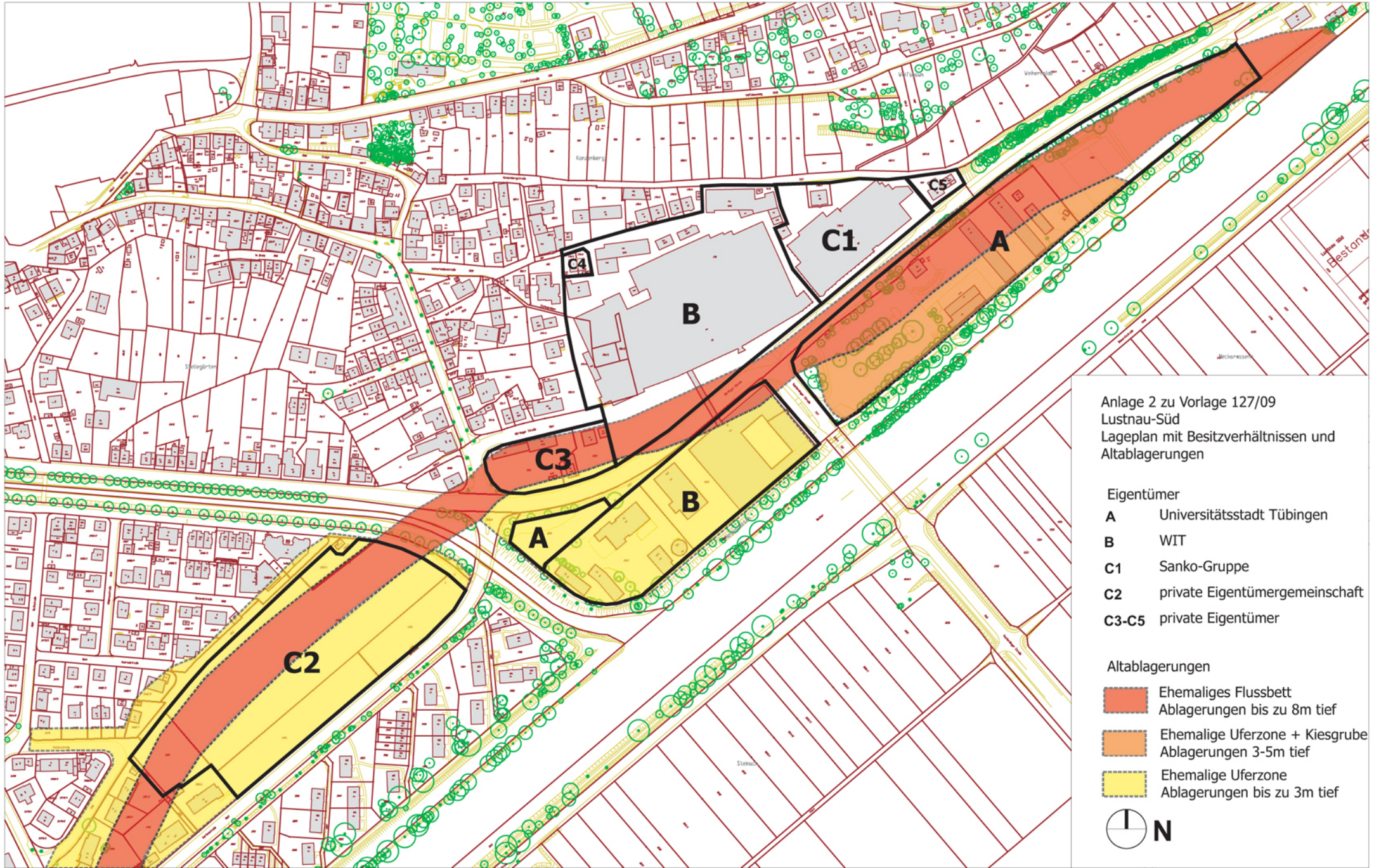
- 1) Lageplan mit Übersicht Teilgebiete und Phasen 1 + 2 des Städtebaus. Wettbewerbs
- 2) Lageplan mit Besitzverhältnissen und Altablagerungen
- 3) Flächenlayout mit Altbauten und Phase 1 des Städtebaus. Wettbewerbs
- 4) Voraussichtliche Grenzen Stadtumbaugebiet
- 5) Luftbild Lustnau-Süd

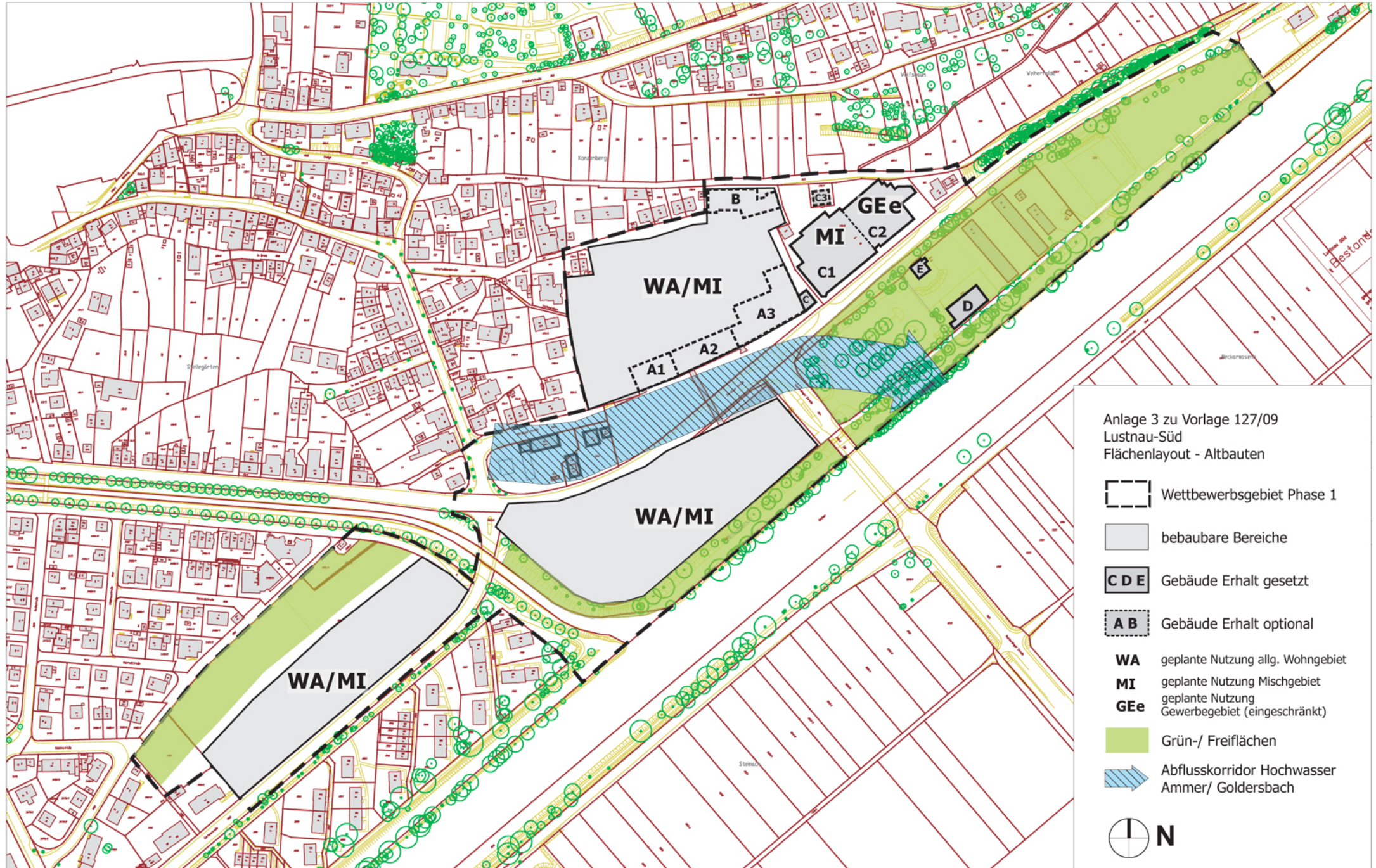


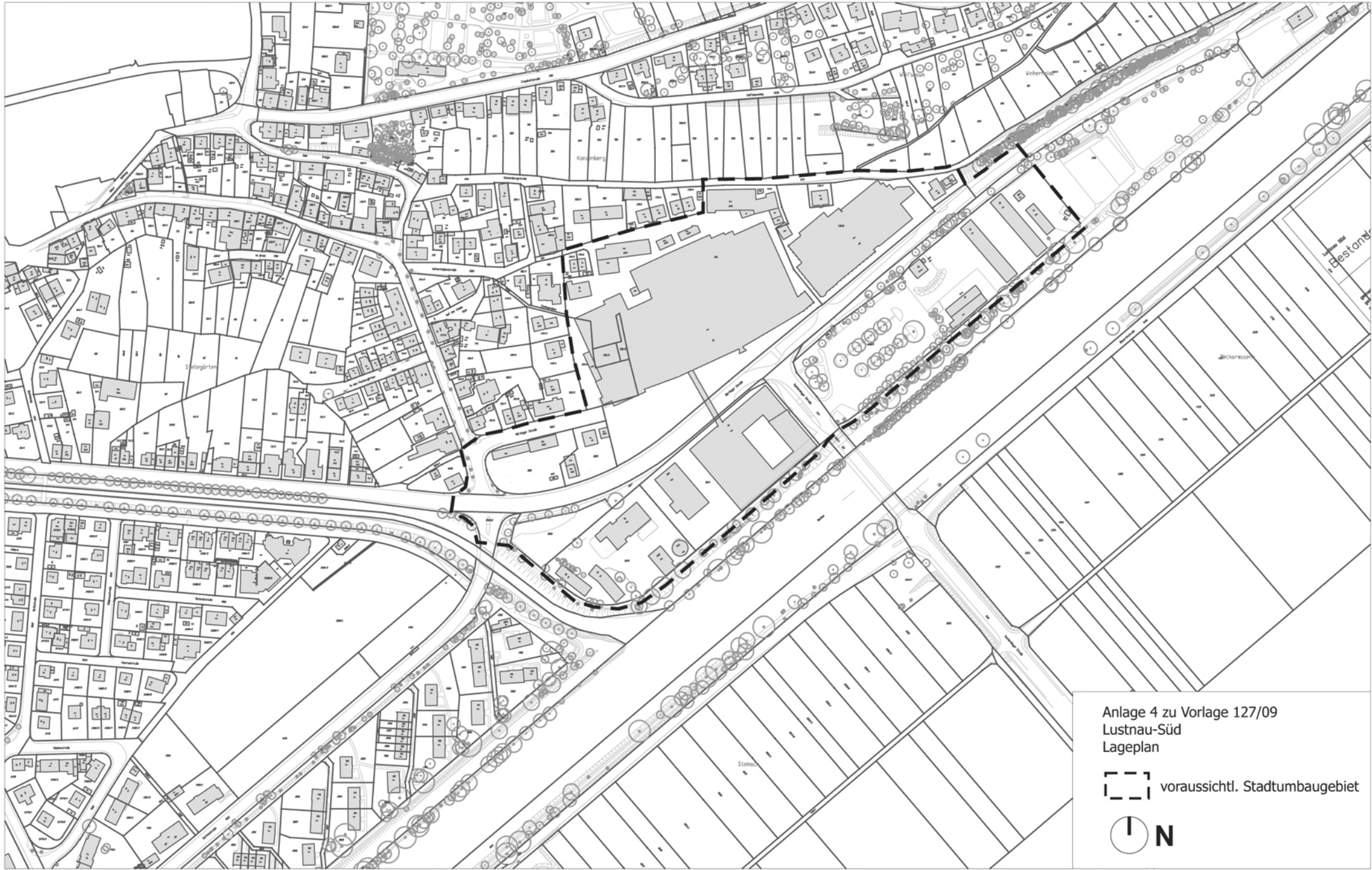
Anlage 1 zu Vorlage 127/09
Lustnau-Süd
Lageplan - Übersicht Teilgebiete

-  Wettbewerbsgebiet Phase 1
-  Wettbewerbsgebiet Phase 2 (Kernbereich)
-  Teilgebiet im Wettbewerbsgebiet










Anlage 4 zu Vorlage 127/09
Lustnau-Süd
Lageplan

 voraussichtl. Stadtumbauegebiet





Lustnau Kirche
Lustnau Kirche

Anlage 5 zu Vorlage 127/09
Lustnau-Süd
Luftbild

