

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften  
Landwehr, Barbara Telefon: 2261  
Dillmann, Gabriele Telefon: 2361  
Gesch. Z.: 7/71/

Vorlage 57/2018  
Datum 18.01.2018

## Berichtsvorlage

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

---

**Betreff:** **Wohnungsbauprojekte in Tübingen, Sachstand und Vorgehensweise zu Projekten in Planung**  
**Bezug:** 534/2016, 535/2016

Anlagen: 0

---

### Die Verwaltung berichtet:

#### Anträge 534/2016 und 535/2016

Die Verwaltung wurde mit dem Antrag 534/2016 aufgefordert, zu prüfen, ob die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB für das Queck-Areal sinnvoll sein könnte. Ziel ist die Intensivierung der Bereitstellung von Innenentwicklungsflächen für den allgemeinen Wohnungsbau. Im Antrag 535/2016 wird zudem die Verwaltung aufgefordert, anstehende Planungen und Verfahren zu Innenentwicklungsprojekten und den Baugebieten in den Ortsteilen zu beschleunigen. Die Verwaltung wird aufgefordert, hierfür erforderliche Ressourcen zu benennen.

#### Baugebiete in den Ortsteilen

Die Verwaltung bereitet derzeit eine Zeit- und Projektplanung für die Baugebiete in den Teilorten vor. Dies kann nunmehr erarbeitet werden, nachdem die Grundstückserwerbe in Bühl erfolgreich zum Abschluss geführt worden sind, in Pfrondorf und Weilheim kurz vor dem Abschluss stehen, in Hagelloch der Erwerb möglich ist und das Teilgebiet Burgäcker in Hirschau entwickelt werden kann. Ende Januar wird das Auftaktgespräch mit den Eigentümern in Unterjesingen erfolgen. Für Kilchberg sind die Gespräche bislang nicht erfolgreich gewesen. Die Verwaltung wird dem Planungsausschuss im Frühjahr umfassend berichten.

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Doblerstraße 21

Der Bebauungsplanentwurf war in der Offenlage. Hierbei haben sich Fragen zum Umgang mit dem angrenzenden Wald ergeben, die derzeit bearbeitet werden. Nach Lösung dieser Fragestellung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag zur Satzung gebracht werden.

#### „Pfrondorder Str./Kirchgraben“

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße/Kirchgraben“ ist aktuell in der Endabstimmung und soll in die März-Sitzungen des Planungsausschusses und des Gemeinderates mit dem Satzungsbeschluss eingebracht werden.

#### „Lustnauer Mühle“

Der OBR Lustnau hat sich dafür ausgesprochen, die Planungen für die „Lustnauer Mühle“ so lange auszusetzen, bis der Standort für die Feuerwehr Lustnau abschließend festgelegt werden konnte. Die Verwaltung ist in der Standortklärung und wird, sobald Ergebnisse erkennbar sind, die Zeitplanung aufnehmen. Mit den Eigentümern ist die Verwaltung hierzu im Dialog.

#### Entwicklung „Queck-Areal“

##### Ausgangslage

Seit fast 20 Jahren besteht das Ziel der Stadtverwaltung, das „Queckareal“ einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen. Im Rahmen des Wettbewerbs zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Lustnau Süd wurde das Gelände bereits planerisch einbezogen, der Entwurf des Büros Hähmig & Gemmeke ist seither Grundlage für Gespräche über eine Entwicklung. Das größte Problem, das verfahrenstechnisch zu bewältigen ist, stellt das Thema Altlasten dar. Im nördlichen Teil des Geländes verläuft der stark kontaminierte ehemalige Neckaraltarm. Außerdem bestand innerhalb der Eigentümergemeinschaft lange Zeit Uneinigkeit über den Weg und die Zielrichtung einer Entwicklung des Geländes. Diese Umstände hatten die Stadt bisher veranlasst, das Projekt Queckareal zurückzustellen und stattdessen andere Projekte zu priorisieren.

##### Aktivitäten in 2017

Im Frühjahr 2017 wurden die Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und der Eigentümergemeinschaft wieder aufgegriffen. Die Eigentümergemeinschaft hat 2017 ergänzend umfangreiche Altlastenuntersuchungen durch das Büro Ramboll Environ auf Ihrem Grundstück durchführen lassen und diese im November/Dezember 2017 auch in Gesprächen zwischen ihren Gutachtern, dem zuständigen Landratsamt und der Stadtverwaltung erörtert. Hierdurch haben sich die Detailkenntnisse zu der Belastung vertieft, die Einschätzungen aus der Vergangenheit wurden im Grundsatz bestätigt. Eine Entwicklung des Geländes scheint realisierbar.

Das Büro Eble Messerschmidt Partner wurde von der Eigentümergemeinschaft beauftragt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklungskonzeption in Abstimmung mit der Stadt zu erarbeiten und das Verfahren für die Eigentümergemeinschaft federführend zu begleiten. Das verfolgte Konzept soll eine hohe soziale Vielfalt und Planungsqualität sicherstellen. Stichworte sind: Mischung von Bauträgern, Baugemeinschaften und Genossenschaften, die bauliche Umsetzung durch mehrere Architekten, die geplante soziale Durchmischung über einen Quote für preisgebundenen Wohnraum und die Sicherung eines gewerblichen Anteils. Diese Konzeption eines ganzheitlichen und nachhaltigen Entwicklungsansatzes, verbunden mit einer hohen Qualität der privaten und öffentlichen Freiflächen, wurde von der Stadtverwaltung sehr begrüßt. Es wurde vereinbart, auf dieser Grundlage gemeinsam im Sinne einer Entwicklungspartnerschaft das Projekt Queckareal wieder anzustoßen.

##### Weiteres Vorgehen „Queck-Areal“

Die Stadtverwaltung hat im Dezember 2017 mit dem Planungsbüro folgende Schritte vereinbart:

1) Januar 2018: Schreiben des Herrn Baubürgermeister Soehlke in Form eines sog. „Letter of Intent“ an die Eigentümergemeinschaft zur Dokumentation der gemeinsamen Wiederaufnahme des Projektes

- 2) Februar 2018: Information des Planungsausschusses über die erfolgten Gespräche und Mitteilung über das geplante weitere Vorgehen
- 3) Erarbeitung eines Projektablaufplans mit Meilensteinen zu Gremien- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- 4) Erarbeitung eines gemeinsamen Eckpunktepapiers mit den wesentlichen Zielsetzungen (u.a. Dichte, Ausnutzung, soziale und funktionale Mischung, etc.) inklusive Definition des Umgangs mit dem Thema Altlasten, daraus abgeleitet Aufstellung einer Kooperationsvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümergemeinschaft
- 5) Beschluss der Eckpunkte einer Entwicklung und des Projektablaufplans durch den Gemeinderat
- 6) Durchführung einer Planungswerkstatt unter Beteiligung von Vertretern der Verwaltung, der Eigentümergemeinschaft, des Gemeinderats, von Anwohnern und externer Experten (mehrere Architekten, Gutachter) mit dem Ziel der Prüfung verschiedener städtebaulicher Entwurfsvarianten und Entwicklungskonzepte,
- 7) Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans auf der Basis der Ergebnisse durch das Büro Eble Messerschmidt Partner
- 8) Grundsatzbeschluss zu städtebaulichem Rahmenplan durch den Gemeinderat als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren
- 9) Durchführung Bebauungsplanverfahren durch die Verwaltung: Beauftragung Gutachten und Erarbeitung des Bebauungsplans, Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Sicherung der vereinbarten Planungsziele und Qualitäten.

#### Erfordernis für Besonderes Städtebaurecht

Aufgrund dieser nun gegebenen Mitwirkungsbereitschaft ist das Erfordernis, besonderes Städtebaurecht im Bereich des „Queck-Areals“ anzuwenden nicht mehr gegeben. Über städtebauliche Verträge können die beschriebenen Zielsetzungen umgesetzt werden. Die Verwaltung sieht gute Voraussetzungen, das Projekt auf der beschriebenen Basis voranzubringen. Sollte der hier dargestellte kooperative Weg sich als nicht realisierbar erweisen, wird die Verwaltung dem Gemeinderat Lösungswege vorschlagen, wie eine Entwicklung des Queck-Areals mit besonderem Städtebaurecht erreicht werden kann.

#### Entwicklung von Wohnungsbaustandorten, gesamtstädtischer Ausblick

Die Verwaltung erwartet in 2018 bis zu 700 Wohneinheiten in der Fertigstellung. Für 2019 werden um die 600 fertiggestellte Wohneinheiten erwartet, diese Projekte sind bereits weitgehend angeschoben, z.T. schon im Genehmigungsverfahren. Für Fertigstellungen ab 2020 bereitet die Stadtverwaltung derzeit die planerischen Voraussetzungen vor oder begleitet bereits Projekte auf bestehendem Planungsrecht. Für diese Projekte kann das jetzt auf den Weg gebrachte Wohnraumprogramm „Fairer Wohnen“ bereits Wirkung entfalten. Eine gute Konjunktur ohne Überhitzung des Bausektors, niedriges Zinsniveau und gute Annahme des Programms Fairer Wohnen vorausgesetzt kann eine Fertigstellungsrate von 500 Wohneinheiten pro Jahr für die weiteren Jahre als realistisch angesehen werden.

#### Voraussetzungen an Ressourcen zur Zielerreichung

Eine Projektplanung, welche Bebauungsplanverfahren zur Erreichung dieser Ziele in diesem und in den kommenden zwei Jahren durchgeführt werden sollen, ist derzeit in Erarbeitung und soll dem Planungsausschuss voraussichtlich im Mai mitgeteilt werden.

Der Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften ist spätestens seit dem Sonderbauprogramm Flüchtlingswohnungsbau ab Ende 2015 sehr stark belastet, die gute gesamtwirtschaftliche Lage hat

aber nicht nur den Wohnungsbau sondern auch die gewerblichen Bauprojekte z.B. im Entwicklungsbereich Obere Viehweise intensiviert, was gleichfalls die Arbeitsbelastung erhöht hat.

Grundsätzlich festzustellen ist auch, dass die erforderliche Planungstiefe für Bebauungsplanverfahren zugenommen hat, was sich auf die Verfahrenszeiträume auswirkt. Die überwiegende Anzahl Tübinger Plangebiete liegt in Gebieten mit Restriktionen, die umfassende Gutachten und die Klärung schwieriger rechtlicher Fragestellungen mit sich bringen. Für diese gibt es in der Regel keine Patentlösungen, so dass diese Fragestellungen nur im Einzelfall bearbeitet und unter Abstimmung mit den betroffenen übergeordneten Behörden gelöst werden können. Einige Beispiele hierzu sind die Herausforderungen im Zusammenhang mit Hochwasserschutz, Denkmalschutz, Lärmschutz, Waldabstand, Altlasten und Artenschutz. Bei nicht sachgerechter Bearbeitung dieser Fragestellungen besteht immer eine Unsicherheit im Hinblick auf die Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen bis hin zu Schadensersatzpflichten oder Amtspflichtverletzungen z.B. bei Personenschaden durch Hochwasser.

Hinzu kommt die hohe Sensibilität der Bürgerschaft bzw. der Nachbarschaften und Interessensverbänden, die zum Teil eine starke Einbindung in die Planverfahren bedingen und ggfs. zu Planverzögerungen führen.

Instrumente, die das Baugesetzbuch zur Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren (§ 13a und § 13b BauGB) anbietet, werden dort, wo möglich, grundsätzlich angewandt. Durch den spezifischen Tübinger Anspruch der intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Verfahren aber nicht auf das gesetzlich vorgeschriebene Maß reduziert. Hier bestehen im Einzelfall Straffungsmöglichkeiten.

Im Ergebnis kann der Fachbereich auch aktuell eine gute Bilanz in Hinblick auf Qualität und Quantität der durchgeführten Verfahren ziehen. Trotz etlicher personeller Veränderungen und Engpässe konnten in 2017 acht Satzungen in Kraft treten, dies sind zwei mehr als im mehrjährigen Mittel. Dies war unter Zurückstellung strukturell erforderlicher, z.T. längerfristiger Aufgaben möglich. Ein Zurückkehren zu einer regelhaften und für Verwaltung wie Gemeinderat und Projektpartner verlässlichen Arbeitsweise soll über die Einführung eines Projektmanagementsystems im ganzen Fachbereich erreicht werden. In Verknüpfung mit der Zielstellung für Bebauungsplanverfahren und Satzungen in den kommenden Jahren soll so eine bessere Kapazitätsabschätzung zur personellen und sächlichen Ausstattung des Fachbereichs Planen Entwickeln Liegenschaften erfolgen. In einem ersten Schritt sind jetzt die noch offenen Stellen zu besetzen und die neuen Kolleginnen und Kollegen im Fachbereich einzuarbeiten.