

Sanierungsdokumentation **Lustnau Süd**



Inhalt

Vorwort	04
Ausgangssituation	06
Öffentliche Maßnahmen	14
01 Kinderhaus	14
02 Jugendhaus	15
03 Egeriaplatz	16
04 Egeria Wiesen	17
Private Maßnahmen	18
05 Baugruppenprojekte und Innenhöfe	19
06 Altbausanierung	21
07 Egeria Gebäude	22
Impressum	23



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Tübinger Bürgerinnen und Bürger,



in den vergangenen zwölf Jahren ist auf dem seit Ende der 1990er-Jahre brachliegenden Areal der Frottierweberei Egeria ein lebendiges und attraktives Stadtquartier entstanden, das weit über Tübingen hinaus Beachtung findet. Die Fabrikbrache bildete jahrzehntelang eine Barriere zwischen dem Stadtteil Lustnau und dem Neckar. Heute schließt die Neubebauung nahtlos an den Ortskern an. Das Neckarufer ist inzwischen durchgängig für die Menschen zugänglich und der großzügige, zentral gelegene Egeriaplatz sowie die sogenannten „Egeria Wiesen“ im Osten des Gebietes bieten mit ihren Aufenthaltsqualitäten und Sport- und Spielangeboten einen deutlichen Mehrwert für den Stadtteil und darüber hinaus.

Das Gebiet setzt die Tradition der Tübinger Quartiersentwicklung als vielfältiges, kleinteiliges und lebendiges Stadtquartier fort. Insbesondere von privaten Bauherren und Bauherrengemeinschaften wurden rund 40 Bauprojekte mit ca. 285 Wohnungen realisiert. Rund 100 Menschen haben bisher im Gebiet eine Beschäftigung gefunden, vorwiegend in den Erdgeschosszonen entlang der neu gestalteten Nürtinger Straße. Im Kinderhaus „Alte Weberei“ werden Kinder mit und ohne Behinderung betreut, das neue Jugendhaus ist Treffpunkt für Jugendliche und Heranwachsende.

Bewohnerinnen und Bewohner der Umgebung sowie die Zuziehenden konnten und wollten bereits frühzeitig an der Planung und Gestaltung teilhaben. Formate wie der „Runde Tisch Lustnau“ oder das „Forum Alte Weberei“ sorgten für intensiven Austausch und wirkten identitätsstiftend.

Die Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier waren jedoch alles andere als einfach. Erst ein ausgeklügeltes Hochwasserschutz- und Altlastenkonzept ermöglichte eine Bebauung der Flächen. Und das Projekt konnte nur gelingen mit der Unterstützung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“, des Förderprogramms „Soziale Integration im Quartier (SIQ)“, der Fachförderung „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 – 2013“ und des Altlastenförderprogramms mit einem Gesamtfördervolumen von rund 4,3 Millionen Euro. Für diese finanzielle Unterstützung gilt dem Bund und dem Land Baden-Württemberg mein besonderer Dank.

Bei einer Stadterneuerungsmaßnahme wie dieser ist der Erfolg der umgesetzten Projekte nie eine Einzelleistung, sondern das Resultat einer kontinuierlichen Zusammenarbeit aller Personen und Institutionen, die an der Vorbereitung und Durchführung der einzelnen Maßnahmen beteiligt waren: Grundstückseigentümer, verantwortliche Entscheidungsträger sowie Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Allen, die hierzu beigetragen haben, danke ich sehr herzlich.

Ihr



Boris Palmer
Oberbürgermeister

Ausgangssituation



VORHER



WÄHREND



NACHHER

Bildquelle: Manfred Grohe

Die Ausgangslage

Das Sanierungsgebiet Lustnau Süd besteht zu weiten Teilen aus dem ehemaligen Fabrikgelände der 1920 gegründeten Württembergischen Frottierweberei Lustnau (WFL). Das Unternehmen entwickelte sich in seiner knapp 80-jährigen Geschichte insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg rasant. Mitte der 1960er-Jahre war die Firmengruppe mit mehr als 1.500 Beschäftigten der zweitgrößte Arbeitgeber nach der Universität in Tübingen. Die Marke „Egeria“ wurde zum Synonym für hochwertige Hand- und Badetücher sowie Bademoden.

Dieser zentrale Bereich des Sanierungsgebietes – das Quartier „Alte Weberei“ – umfasst das ca. zehn Hektar große brachliegende Areal am südlichen Ortsrand von Lustnau. Die ehemaligen Produktionshallen standen größtenteils leer. Lediglich im historisch bedeutsamen Gebäude im Nordosten des Quartiers befand sich bis 2020 der Versand der Sanko-Gruppe, die weiterhin unter dem Namen Egeria in der Türkei produzierte Handtücher und Bademäntel vertrieb. Die meisten der vorhandenen Gebäude wiesen schwere bauliche Mängel auf und kamen für eine Folgenutzung nicht mehr in Betracht.

Am 15. Juni 2009 wurde ein offener, zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, um ein

detailliertes Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dabei ging es um die städtebauliche Planung für die Umstrukturierung und Neuordnung einer Vielzahl ehemals gewerblich genutzter Flächen. Angewandt werden sollte das „Tübinger Modell der Quartiersentwicklung“, das sich seit der erfolgreichen Umwandlung großer Kasernenbrachen zu lebendigen Stadtquartieren in den 1990er-Jahren etabliert hat (Französisches Viertel, Loretto-Areal). Die Grundstücke sollten zunächst durch die Stadt erworben und zu Festpreisen bevorzugt an Baugruppen vermarktet werden. Städtebauliche Ziele waren Vielfalt, funktionale Mischung und Kleinteiligkeit.

Um die im Überschwemmungsgebiet von gleich drei Flüssen (Neckar, Ammer, Goldersbach) gelegenen Flächen neu bebauen zu können, ist ein komplexes Hochwasserschutzkonzept erforderlich. Dazu gehören u. a. die Erhöhung des Eingangsniveaus vieler Gebäude gegenüber der Straße sowie mobile Hochwasserschutzsysteme.

Im Sanierungsgebiet befindet sich auch ein Altarm des Neckars, der mit altlastverdächtigen Materialien verfüllt wurde. Eine Gründung größerer baulicher Anlagen ist hier nicht möglich, daher muss dieser Bereich von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden.

Was ist Städtebauförderung?

Ob Sanierung im Altstadtbereich, neue Nutzung von Brachflächen oder Aufwertung sozial benachteiligter Gebiete – ohne öffentliche Finanzhilfen könnten viele Städte und Gemeinden die städtebaulichen und funktionalen Missstände in ihren Kommunen nicht beseitigen. Seit 1971 stellen Bund und Länder in den Programmen der Städtebauförderung jedes Jahr umfangreiche Finanzhilfen bereit, um Kommunen eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.

GEFÖRDERTE MASSNAHMEN

Das Spektrum der Aufgaben- und Problemfelder ist dabei sehr vielfältig. Zu den Zielen gehört zum Beispiel die Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion und ebenso im Hinblick auf den Denkmalschutz. Auch bei Wohnungsleerstand in bestimmten Vierteln, industriellen Brachflächen in der Innenstadt und anderen Funktionsverlusten können Kommunen die Städtebauförderung in Anspruch nehmen.

ÖKOLOGIE UND SOZIALES

Die Förderprogramme konzentrieren sich nicht nur auf städtebauliche und gestalterische Sanierungsaufgaben. Auch wirtschaftliche, kulturelle, soziale und ökologische Aspekte fließen mit ein. Im Vordergrund steht dabei immer die Nachhaltigkeit: Die Investitionen und Maßnahmen müssen dazu dienen, die Kommunen zukunftsfähig zu erhalten.

Sanierungsziele

Als Beitrag zur Innenentwicklung und Stadtreparatur sollten ein gemischtes städtisches Quartier sowie bezahlbares Bauland für Wohnen und Gewerbe entstehen.

- **Abbruch stark geschädigter Bausubstanz:** Durch den jahrelangen Leerstand führte Wassereintritt zum Teil zu erheblichen substanziellen Mängeln sowohl im Dach- als auch im Mauerwerksbereich. Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude konnte nicht mehr erhalten werden.
- **Sicherung und Erhalt historisch bedeutsamer Bausubstanz:** Die wenigen erhaltenswerten und erhaltungsfähigen Bestandsbauten wie das zentrale Firmenhauptgebäude und das frühere Verwaltungsgebäude sollten möglichst in ihrem Bestand gesichert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- **Neuordnung der Flächen entsprechend dem Nutzungskonzept:** Als flächenbezogene Maßnahme war die Neuordnung von ca. 59.000 m² geplant. Nach der Freilegung der Grundstücke sollte eine bauliche, räumliche und funktionale Neuordnung zu einem Nutzungsdurchmischten Gebiet erfolgen.

- **Erschließung und Projektentwicklung:** Das Gebiet war bisher weitgehend abgeschlossen und für den öffentlichen Radverkehr oder Fußgänger nicht wahrnehmbar. Große Bäume und hohe Zäune sperrten die Öffentlichkeit aus. Die ursprüngliche Durchfahrtsstraße sollte für die neuen Anforderungen umgestaltet werden und die beiden neu geplanten Gebiete Lustnau Süd erschließen.
- **Neugestaltung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:** Die zentrale Nürtinger Straße sollte umgestaltet und ebenso wie die bestehende Rad- und Fußweganbindung entlang des Neckars aufgewertet werden. Der neue Egeriaplatz war als großzügiger, attraktiver Aufenthaltsbereich für vielfältige Nutzungen geplant. Östlich des eigentlichen Quartiers Alte Weberei sollten Grün- und Freiflächen für die Menschen vor Ort entstehen.
- **Neubau von Gemeinschaftseinrichtungen:** Die geplante Wohnnutzung sollte durch eine Einrichtung für Kinder und Kleinkinder in zentraler Lage ergänzt werden. Für Jugendliche war am östlichen Rand des bebauten Bereichs ein neues Jugendhaus geplant.

Förderrahmen

Um die verschiedenen Sanierungsziele realisieren zu können, war der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung eine wesentliche Voraussetzung.

Eine Finanzierung ohne Städtebauförderung wäre nicht möglich gewesen, auch wenn die Maßnahme durch die Erhebung von beträchtlichen Ausgleichsbeträgen, mit denen die erreichten Bodenwertsteigerungen dem Gebiet wieder zufließen, teilweise refinanziert wurde.

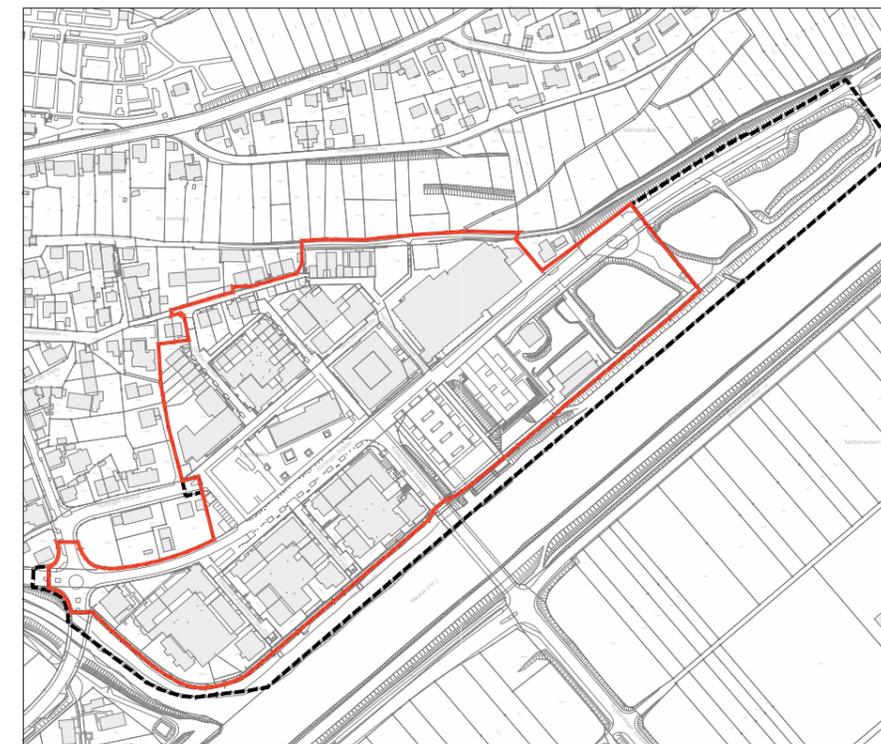
Der 2009 ursprünglich bewilligte Förderrahmen von 1,667 Mio. Euro im Programm „Stadtumbau West“ wurde im Jahr 2014 nochmals um 1,333 Mio. Euro erhöht.

Am Ende stand ein Gesamtförderrahmen von 3 Mio. Euro zur Verfügung. Die Anteile von Bund und Land wurden dabei während der Laufzeit durch Umschichtungen immer wieder verschoben.

Für den Neubau des Jugendhauses wurden aus dem Programm „Soziale Integration im Quartier“ zusätzlich weitere Finanzhilfen in Höhe von 250.560 Euro bereitgestellt.



	FÖRDERRAHMEN	ANTEIL BUND	ANTEIL LAND	ANTEIL STADT
2009	1.666.667 €	555.556 €	444.444 €	666.667 €
2014	1.333.333 €		800.000 €	533.333 €
Stand 2017	3.000.000 €	1.000.000 €	800.000 €	1.200.000 €



Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet „Lustnau Süd“

- ursprüngliches Sanierungsgebiet
- 1. Erweiterung des Sanierungsgebiets



- Neuordnungskonzept/Städtebauliche Ziele „Lustnau Süd“
- Bestand (Gebäude)
 - Planung (Gebäude)
 - ⊕ Bau- und Kulturdenkmal (nach § 2 DSchG – Gebäude)
 - Gehweg, Fußwegverbindung, Straßenraum
 - neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum
 - besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/Aufwertung der Aufenthaltsqualität/Möblierung öffentl. Raum
 - Parkierung
 - Hofbereich
 - öffentlicher Grünbereich
 - privater Grünbereich
 - offenes Gewässer
 - ursprüngliches Sanierungsgebiet (Größe: ca. 7,19 ha)
 - Erweiterung Sanierungsgebiet (Größe: ca. 2,12 ha)

Städtebauliches Konzept

Die wegen Altlasten und Hochwasser als fast unbebaubar eingeschätzte Fabrikbrache sollte in ein lebendiges, gemischtes Stadtquartier verwandelt werden. Das neue Quartier am Rand des dörflich geprägten Stadtteils Lustnau sollte die historische Siedlungsstruktur aufgreifen und gleichzeitig das vorhandene Bauland durch eine städtisch geprägte Bebauung effektiv nutzen.

Der Entwurf des Tübinger Architekturbüros Hähning/Gemmeke in Zusammenarbeit mit Fromm Landschaftsarchitekten bildete die Grundlage für den Bebauungsplan „Alte Weberei“. Dank der engen Zusammenarbeit aller Fachplaner gelang es, Städtebau, Altlastensanierung und Hochwasserschutz in Einklang zu bringen.

Die Planung zeichnet sich durch ihre gute räumliche Aufteilung und klare städtebauliche Struktur aus. Das Zentrum bildet der Egeriaplatz mit dem erhaltenen Firmenhauptgebäude, das bestehende und neue Bebauung als Gelenk miteinander verknüpft. Eine besondere Herausforderung war die Gliederung dieses Platzes, dessen Größe durch die versiegelte Altlast des ehemaligen Neckarbettes bestimmt wurde. Um den Platz gruppieren sich Höfe, in denen vor allem private Bauherren unterschiedliche Gebäude von der Stadtvilla über das Reihenhaus bis zum fünfgeschossigen Stadthaus mit Läden und Büroflächen errichteten. Die Parzellen wurden individuell auf den Bedarf der Projekte zugeschnitten.

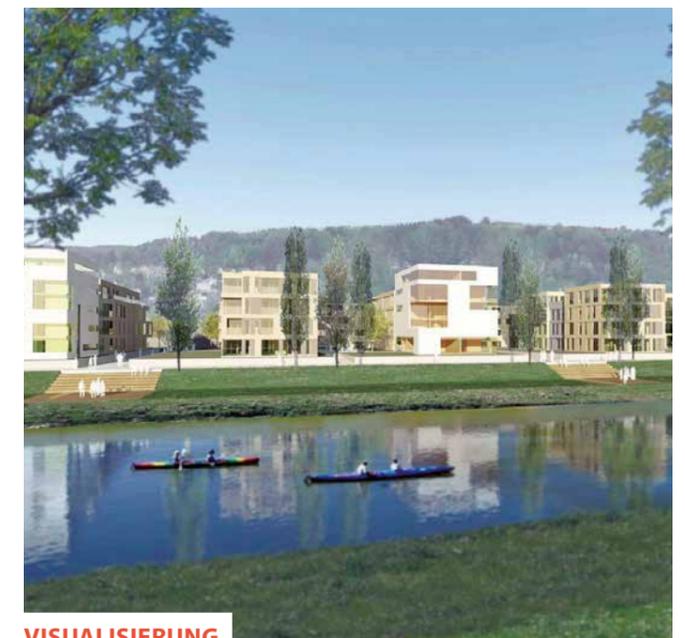
Die alte Identität des Ortes sollte in die städtebauliche Neuordnung übertragen werden, erhaltenswerte Gebäude wurden in den neuen Kontext gesetzt. Mit Blick- und Wegebezügen gelang es, den Stadtteil Lustnau an den Neckar heranzuführen. Um den zentralen Egeriaplatz sind die geschlossenen Blöcke vier- bis fünfgeschossig ausgebildet, die Struktur zur Bestandsbebauung wurde durch dreigeschossige Einzelgebäude aufgebrochen. Im Süden öffnen sich die Höfe zum Neckar.

KENNDATEN

- **FLÄCHE:** ca. 10 ha
- **PLANUNG:** 2009 bis 2011
- **REALISIERUNG:** 2011 bis 2016
- **ANZAHL GEBÄUDE:** 50
- **WOHNEINHEITEN:** ca. 285
- **EINWOHNER:** ca. 800
- **ARBEITSPLÄTZE:** ca. 100 (exklusive Egeria Gebäude)
- **STÄDTEBAULICHER ENTWURF:** Hähning/Gemmeke, Freie Architekten BDA, Tübingen
- **STÄDTEBAULICHE DICHTHEIT:** Grundflächenzahl von 0,4 bis 1,0
- **GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN:** von 1,0 bis 2,5
- **NETTOBAULAND:** 40.000 m²
- **ÖFFENTLICHE STRASSEN UND PLÄTZE:** 27.000 m²
- **GRÜNFLÄCHEN:** 26.000 m²
- **ÖFFENTLICHER RAUM:** Stefan Fromm, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Dettenhausen
- **PROJEKTENTWICKLUNG:** Universitätsstadt Tübingen, Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (WIT)
- **INFRASTRUKTUR:** Kindertagesstätte und Schulkindergarten, Jugendhaus, Bocciabahn, Kinderspielplatz, Neckarufer
- **BAUPROJEKTE:** ca. 40 Projekte von Baugruppen, Einzelbauherren, Wohnungsunternehmen zusammen mit verschiedenen Architekten und Landschaftsarchitekten
- **FÖRDERUNG:** Stadtbau West: 1,8 Mio. € (Finanzhilfen)
Förderprogramm SIQ: 0,25 Mio. € (Finanzhilfen)
Förderrichtlinie Altlasten: 2,16 Mio. € (Finanzhilfen)
Fachförderung Kinderbetr.: 0,12 Mio. € (Finanzhilfen)



MODELL



VISUALISIERUNG



REALISIERUNG

Grundstücksvermarktung

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (WIT) hat die erworbenen Grundstücke nach Neuordnung in einem „Wettbewerb der Ideen“ zum großen Teil an Baugruppen und private Einzelbauherren vergeben. Die Grundstücke wurden zu Festpreisen verkauft, daher entschied die Qualität des jeweiligen Projekts über den Zuschlag einer Grundstücksoption. 2011 wählte eine Vergabekommission die Einreichungen unter anderem danach aus, welchen Mehrwert das Projekt für das Quartier bringen würde (z. B. soziale Vielfalt, Gewerbenutzung, besondere Konzepte).

Für die Entwicklung des Quartiers konnte in hohem Maße privates Kapital aktiviert werden. Vielen Familien mit Kindern wurde die Schaffung von Eigentum ermöglicht. Etwa 40 Projekte wurden so realisiert.

Bürgerschaftliches Engagement

An der Planung und Gestaltung des Quartiers konnten sowohl Bewohnerinnen und Bewohner aus der Umgebung als auch die Zuziehenden mitwirken. Dafür gründete die Stadtverwaltung bereits 2008 den „Runden Tisch Lustnau“, der von Anfang an in den städtebaulichen Wettbewerb und die Quartiersentwicklung eingebunden war.

Um die Zuziehenden untereinander zu vernetzen, wurde das „Forum Alte Weberei“ aufgebaut. Dieser lose Zusammenschluss von Bewohnerinnen und Bewohnern diskutierte als Interessensvertretung mit der Stadtverwaltung über verschiedene Quartiersthemen. So wurden unter anderem die Nutzungsbedürfnisse für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen in der Alten Weberei – wie Wohnstraßen, Plätze und der Kinderspielplatz am Egeriaplatz – gemeinsam mit dem Forum erarbeitet.

Infrastruktur

Die umfangreichen Erschließungsarbeiten fanden 2011 bis 2016 statt.

Ein innovatives Wärmeversorgungskonzept nutzt die Abwärme des nah gelegenen Klärwerks. Um das Nahwärmenetz wirtschaftlich betreiben zu können, enthielten die Grundstückskaufverträge eine Anschlussverpflichtung. Durch diese Ressourcennutzung konnten Primärenergiefaktor und CO₂-Ausstoß flächendeckend auf ein günstiges Niveau gebracht werden. In Kooperation mit einem sozialen Träger entstand ein integratives Kinderhaus. In vielen Erdgeschossen beleben gewerbliche Nutzungen das Quartier, z. B. das Projekt „viertel vor“ als Raum für Verwirklichung vielfältiger Ideen wie Café und Laden. Praxen und kleine Läden sichern die Nahversorgung.

Finanzieller Rahmen

Bei der Entwicklung der Alten Weberei waren zwei Akteure beteiligt. Die WIT mbH als weitgehend städtische GmbH hat das Areal erworben, Altlasten und Bodenverunreinigungen saniert sowie die neue Erschließung und die gesamten Projektkosten wie Vermessung, Gutachten etc. finanziert. Diesen Ausgaben von ca. 13,5 Mio. Euro standen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Zuschüssen des Landes Baden-Württemberg aus dem Altlastenförderfonds gegenüber (ca. 2,16 Mio. Euro).

Die Universitätsstadt Tübingen übernahm Kosten im Rahmen des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Lustnau Süd“. Hier fielen Ausgaben von ca. 7 Mio. Euro an, denen Ausgleichsbeträge, Verkaufserlöse und Zuschüsse des Landes Baden-Württemberg und des Bundes („Stadtumbau West“) in Höhe von ca. 4,7 Mio. Euro gegenüberstehen. Ohne die öffentlichen Fördermittel wäre die Revitalisierung der Branche nicht finanzierbar gewesen.

Altlasten und Hochwasser

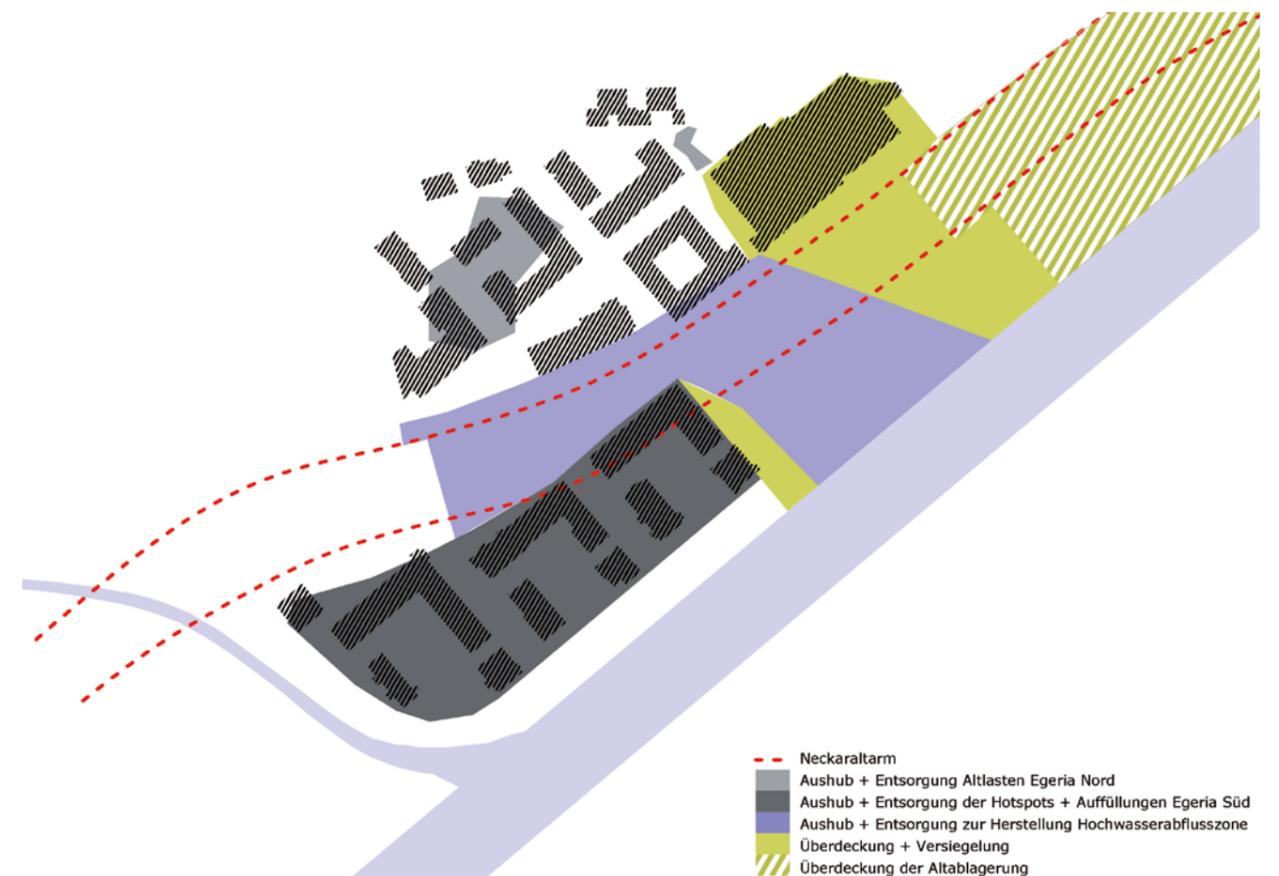
Damit die Flächen neu bebaut werden konnten, galt es Hochwasser- und Altlastenprobleme zu lösen. Die Lage im Überschwemmungsgebiet von Neckar, Ammer und Goldersbach machte ein komplexes Hochwasserschutzkonzept erforderlich. Dafür wurden unter anderem mobile Hochwasserschutzsysteme entwickelt und das Eingangsniveau vieler Gebäude gegenüber der Straße erhöht. Gebäudesubstanz und großflächige Bodenverunreinigungen durch die Fabrik wurden beseitigt. Die Verfüllungen eines alten Neckarbettes, das quer durch das Quartier führt, wurden versiegelt und aus wirtschaftlichen Gründen vor Ort belassen.

2016 erhielt das Quartier den Flächenrecyclingpreis.



DRAINAGEGRÄBEN

Vorbereitungsmaßnahmen für Baumpflanzungen im Bereich der versiegelten Altablagerungen: Drainagegräben zur Ableitung von Stauwasser der Baumquartiere in den Regenwasserkanal.



Öffentliche Maßnahmen



Projekt 01: Kinderhaus

Für den örtlichen Bedarf des neuen Wohngebietes wurde 2014 ein Kinderhaus in Hof 5 integriert. Bauträgerin war die Kreisbaugesellschaft Tübingen GmbH. Die Stadt erwarb diese Flächen und veräußerte Teilflächen an die Körperbehindertenförderung Neckar-Alb (KBF) weiter, der die Trägerschaft für das gesamte Kinderhaus übertragen wurde. Von den insgesamt 62 Plätzen sind zehn bis zwölf für Kinder mit Behinderung gedacht, d. h. alle Plätze werden integrativ geführt.

ECKDATEN

- 5 Gruppen: 1 Krippengruppe, 2 Gruppen für 3- bis 6-Jährige, 2 integrative Gruppen
- Fläche insgesamt ca. 437 m²
- Fachförderung „Kinderbetriebsfinanzierung 2008 – 2013“ des Bundes pro Kleinkindplatz U3-Gruppen 120.000 € und des Landes für Ü3-Gruppen 250.000 € Fördermittel (SIQ)
- Gebäude in L-Form: geschützt liegender, gemeinsamer, großzügiger Außenspielbereich
- barrierefreie Erschließung

Projekt 02: Jugendhaus

Das Jugendhaus bietet einen Treffpunkt für fast 800 Jugendliche im Alter zwischen zehn und 18 Jahren. Es ist ein wichtiger Baustein für die offene Jugendarbeit im Stadtteil und wird von pädagogischem Fachpersonal betreut.

Nach nur neun Monaten Bauzeit konnte der Neubau im September 2020 an die Nutzer übergeben werden.

ECKDATEN

- ca. 195 m² Fläche mit großem Veranstaltungsraum, Küche mit Thekenbereich, abtrennbarem Kreativraum und Chillraum als Rückzugsmöglichkeit
- behagliches Raumklima durch Holzrahmenbau
- klimafreundliche Haustechnik mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Anbau direkt an privaten Jugendtreff Bauwa-Down-town ermöglicht es beiden Einrichtungen, die Räumlichkeiten des anderen mitzunutzen
- auch von außen zugängliche Behindertentoilette





Projekt 03: Egeriaplatz

An zentraler Stelle entstand der Egeriaplatz, den alle gesellschaftlichen Gruppen im Quartier für Treffen, zum Verweilen und Austausch nutzen. Durch seine Gestaltung ist er flexibel und multifunktional nutzbar, etwa für Quartiersfeste oder Außengastronomie. Die Bewohnerinnen und Bewohner nahmen die umfangreichen Beteiligungsangebote der Stadt bei der Planung und Ausführung gerne an. Gemeinsam wurde z. B. entschieden, einen Walnussbaum als zentralen Quartiersbaum zu pflanzen.

Unterschiedliche Neubauten und das erhaltene Verwaltungsgebäude der Egeria-Fabrik flankieren den großzügigen Freiraum. Über die Nürtinger Straße fortgeführte Pflasterstreifen erweitern den Platz und verbinden den nördlichen und südlichen Teil der Bebauung. Gezielt eingesetzte Gestaltungselemente machen den Verkehrsraum zu einem „Shared Space“, einer Gemeinschaftsstraße. Einige Stahlstützen aus der ehemaligen Fabrikhalle sind in die Freiraumgestaltung integriert und erinnern an die industrielle Vorgeschichte. Seit 2017 bereichert eine große

Bronzeskulptur des Künstlers Zharko Basheski als private Leihgabe eines ansässigen Unternehmens den Platz.

Der städtische Spielplatz mit hochwertigen Spielgeräten wird von den Kleinen als Treffpunkt im direkten Wohnumfeld viel genutzt. Dank eines durchgehenden Blindenleitsystems können sich auch sehingeschränkte Personen selbstständig im öffentlichen Raum bewegen.

ECKDATEN

- ca. 4.000 m² großer öffentlicher Quartiersplatz
- wichtiger Aufenthalts- und Kommunikationsort
- hochwertiges Stadtmobiliar (Sitzelemente, Beleuchtung, Pergola, Fahrradbügel, Luxembourg-Stühle)
- wassergebundene Decke mit Pflasterstreifen in vielen Bereichen
- Freifläche über Bodenverunreinigungen
- Funktion als Hochwasserabflusszone

Projekt 04: Egeria Wiesen

Im Rahmen von Bürgerbeteiligungen in allen Altersstufen wurden die Egeria Wiesen als öffentliche Grünfläche mit ca. 10.800 m² realisiert. Entlang des Neckarufers entstand für Freizeitaktivitäten und zur Naherholung ein zusammenhängender offener Wiesenraum als Parkwiese, die sich vom Parkplatz der Alten Weberei im Westen bis zur Kläranlage im Osten erstreckt. Auf leicht erhöhten Plateaus entlang der Nürtinger Straße befinden sich die drei Bereiche Sport und Spiel, Gemeinschaftsgärten und Kinderwildnis.

SPORT- UND SPIELBEREICH

- multifunktionale Wand z. B. zum Klettern (Bouldern), Graffiti, Kickwand
- Spiel- und Liegewiese
- Volleyball- und Basketballfläche
- Slackline und Trampolin
- Dirtpark (Geschicklichkeitsparcours)
- Skaterfläche
- Calisthenics (Geräteturnen)

GEMEINSCHAFTSGARTEN

Der Urban-Gardening-Bereich entstand in erster Linie durch den neu gegründeten Verein „Blühende Weberei e. V.“. Laut Vereinskonzzept sind eine gemeinsame Bewirtschaftung und der Anbau von Gemüse in Hochbeeten geplant. Außerdem kann diese Fläche für Aktivitäten und kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Kleinkunst usw. genutzt werden.

KINDERWILDNIS

Der pädagogische Grundgedanke der Kinderwildnis ist das freie Spielen und Erleben in der Natur. Dieser Bereich wurde als natürliche Landschaft mit Hügeln, Gräben, Baumstämmen, Findlingen und Wasserlöchern bzw. „Matschbaustellen“ modelliert und darf nun von den Kindern frei genutzt werden. Beim Anlegen des Geländes wurden Pflanzaktionen mit der Dorffackerschule in Lustnau durchgeführt. Weitere Angebote wie Naturpädagogik sind geplant.



Bildquelle: Universitätsstadt Tübingen (u.), Andrea Langenbacher (o.)

Private Maßnahmen

Die privaten Bauprojekte unterschiedlichster Akteure kennzeichnen das Quartier und tragen wesentlich zur Lebendigkeit des Stadtteils bei. Viele Menschen konnten sich durch den Bau der eigenen vier Wände verwirklichen und einen Lebensraum erfüllen.

Auch für Menschen, die sich diesen Traum nicht erfüllen konnten oder wollten, wurden im Gebiet in Form von Mietwohnungen Angebote geschaffen. Die Gebäude wurden durch die Bauherren ohne Städtebaufördermittel finanziert.

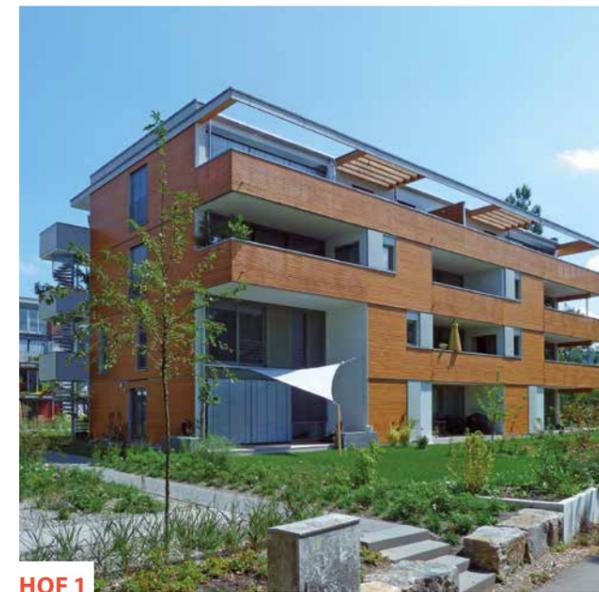
HOF 1 (INNENHOF)



Projekt 05: Baugruppenprojekte und Innenhöfe

Die Bauflächen in der Alten Weberei wurden nach der Neuordnung überwiegend an private Baugruppen vermarktet. Die Grundstücke wurden zu Festpreisen vergeben und individuell auf die Größe der Bauvorhaben zugeschnitten. Entscheidend für die Vergabe waren die Qualität des Konzepts und sein Mehrwert für das Quartier als Ganzes. Dadurch entstand eine kleinteilige, nutzungs-gemischte und abwechslungsreiche Bebauung mit ambitionierten Projekten, initiiert von lokalen Akteuren.

Die Baugruppen realisierten unterschiedliche Wohnformen und schufen vor allem bezahlbaren Wohnraum. Sie sorgen für lebendige Nachbarschaften und engagieren sich von Anfang an für ihr Quartier. Auf Initiative der Stadt schlossen sich die Bauherren eines Baublocks zusammen und gestalteten ihren Innenhof gemeinsam. Auch die darunterliegenden Tiefgaragen wurden gemeinschaftlich geplant und errichtet.



HOF 1



HOF 3



HOF 4



HOF 6 (INNENHOF)

Bildquellen: Leonhard Schenk



HOF 2 (INNENHOF)



HOF 3 (INNENHOF)

ÜBERSICHT



HÖFE IM ÜBERBLICK:

- **HOF 1:** BG Cambium: BS Architektur (Stefan Berthoud), loco | Architektur (Daniel Tillmann) • BG Vor Ort: KLARMANN-ARCHITEKTEN (Ralph Klarmann) • BG Licht und Luft: Wamsler Architekten (Martin Wamsler) • BG Neckarblick: Baisch + Fritz Freie Architekten (Hartmut Fritz) • BG Open: KRISCHPARTNER Architekten (Rüdiger Krisch) • BG Blickfang am Neckar: Abdulim Yildiz • Innenhof: Andrea Marion Egner, Christine Petzsche • Tiefgarage: Baisch + Fritz Freie Architekten (Hartmut Fritz)
- **HOF 2:** MBG Aquarell: ott_architekten GbR (Matthias Ott, Thomas Ott) • BG Kraftwerk: Klaus Luig • BG Dreiklang: Eble Architekten (Rolf Messerschmidt) • BG Stapelbox: Planungsgruppe agsn (Winfried Klimesch) • BG Stadthaus: Planungswerkstatt Götz - Rath - Haussmann • BG Cocoon5: Planungsgruppe agsn (Theo Boss) • Innenhof: frei raum concept Sinz-Beerstecher + Böpple • Tiefgarage: Matthias Gütschow
- **HOF 3:** BG Aktiv-Haus Alte Weberei: Eberhard Gutmann • BG Löffler: Michael Löffler • BG Stadt Park Fluß: studio molter (Philipp Molter) • BG Eigenhaus: Nassal & Wiehl (Dietmar Wiehl) • BG Flexibilé: Architektenwerkgruppe • MFH der GWG Tübingen: Architektenwerkgruppe • BG La Tour: architekturmagazin³ • Innenhof: Andrea Marion Egner, Christine Petzsche • Tiefgarage: Architektenwerkgruppe

- **HOF 4:** Alte Weberei Carré: Hähinig/Gemmeke Architekten (Anette Hähinig) • Innenhof: Freiraumplanung Sigmund (Jörg Sigmund)
- **HOF 5:** MFH mit Kinderhaus der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH: Ackermann & Raff (Walter Fritz) • Reihenhaus 1: SchwörerHaus • Reihenhaus 2: Bernd Wezel • Reihenhäuser 3–5: Architekt Denking GmbH
- **HOF 6:** BG En famille: Manderscheid Partnerschaft (Christoph Manderscheid) • BG 6.9: Ipundh Architekten • BG Wolke 3 – Neckarmaisonetten: Daniel Schmid • Reihenhaus 1: Lothar Ast • Reihenhaus 2: Planungsgruppe agsn (Winfried Klimesch) • Reihenhäuser 3–5: Ipundh Architekten • Reihenhaus 6: Bernd Wezel • Innenhof: Welsner & Welsner • Tiefgarage: Ipundh Architekten
- **HOF 7:** Stadthaus Rostlaube: Thomas Gauggel • BG An der Linde: Alejandro Rivera • MFH Zickzack der GWG Tübingen: Danner Yildiz Architekten (Florian Danner) • Innenhof: Max Schlegel; Tiefgarage: Danner Yildiz Architekten
- **HOF 8:** private Bauvorhaben: Gudrun Lorenz • Architekturbüro Stefan Gamerdinger • s³architekten (Sebastian Krieg)
- **HOF 9:** private Bauvorhaben: Hähinig/Gemmeke Architekten • Ivka Vrkcic

**Projekt 06:
Altbausanierung**

Von Anfang an sollte das ursprüngliche Firmenhauptgebäude aufgrund seiner historischen Bedeutung erhalten bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Fördergelder sollten hierfür nicht aufgewendet werden. Dem Käufer wurde aber in Aussicht gestellt, die steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch nehmen zu können.

Das Gebäude sollte durch das Institut für Kulturaustausch bzw. die IKA-Gesellschaft für internationalen Kulturaustausch GmbH genutzt werden:

- Ausstellungs- und Galerieräume für Wechselausstellungen
- Büroräume des Instituts, Kunstlagerflächen und Werkstatträume für Wanderausstellungen
- Zweitnutzung der Ausstellungsräume für kulturelle Veranstaltungen
- Im Erdgeschoss war eine Gaststätte mit Innen- und Außenbereich geplant.

Im Obergeschoss entstanden weitere Räume zur Unterbringung von Teilnehmern des internationalen Kultur-Ausbildungsprogramms des Instituts für ausländische

Studierende, Fach- und Führungskräfte in Apartments sowie zur Vermietung an Dienstleister aus Ausstellungsgestaltung und -vorbereitung.

Das Dachgeschoss war neben der gewerblichen Nutzung einer privaten Nutzung als Büro- und Wohnraum vorbehalten.

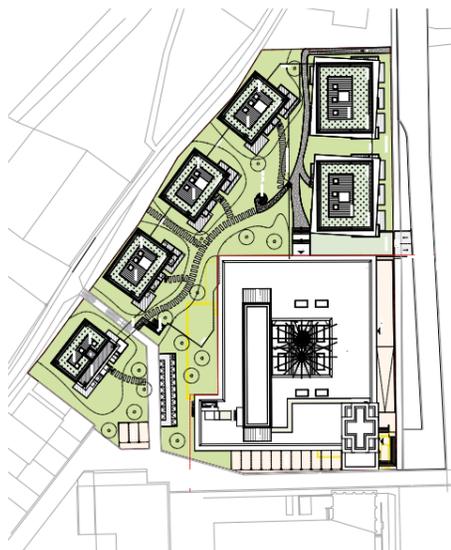
ECKDATEN

Im Zuge der Kernsanierung wurden umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt, u. a.:

- Rohbau (Maurer-, Betonbau- und Abbrucharbeiten)
- Zimmer- und Holzbau sowie Stahlbauarbeiten
- Trockenbau mit Innenputz, Fliesen und Malerarbeiten
- Estrich und Bodenbelag
- Gipsarbeiten (Wärmedämmung der Fassade)
- Fensterbau, Metallbau und Verglasung
- Elektro, Sanitär, Lüftung und Heizungsbau
- barrierefreie Erschließung mittels Fahrstuhl

Privates Bauvorhaben: Architekt Amann





Projekt 07: Egeria Gebäude

Die neuen Eigentümer der ehemaligen Egeria GmbH haben inzwischen ein Baugesuch für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Egeria sowie ergänzende Neubauten eingereicht. Geplant ist eine Büro- bzw. gewerbliche Nutzung des vorhandenen Gebäudes, zudem soll ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept entwickelt werden. Im hinteren und seitlichen Bereich des Grundstücks entstehen sechs weitere Neubauten mit einem mindestens 20-prozentigen Anteil an Sozialem Wohnraum. Diese Maßnahme erhält keine Fördermittel und wird in den kommenden Jahren umgesetzt. Nach ihrer Realisierung ist die Quartiersentwicklung abgeschlossen.

IMPRESSUM

Herausgeber: Universitätsstadt Tübingen | Text: Thomas Wirth (die STEG Stadtentwicklung GmbH), Martina Schurr und Andreas Stein (Universitätsstadt Tübingen) | Layout: artismedia GmbH, Stuttgart | Druck: RCDRUCK GmbH & Co. KG | Auflage: 1.000 Exemplare | Stand: April 2021

Soweit nicht anders angegeben, liegen alle Rechte an den Bildern bei der Universitätsstadt Tübingen oder der STEG Stadtentwicklung GmbH.



die **STEG**