

Universitätsstadt Tübingen

Januar 1976

Bebauungsplan Sanierungsgebiet III  
Teilgebiet "Metzgergasse West"

B e g r ü n d u n g

1) Flangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Teilgebiet des Sanierungsgebiets III "Hintere Grabenstrasse/Alter Botanischer Garten. Das Gebiet wurde durch Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.1971 gemäss § 5 StBauFG als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

2) Sanierungszweck und Aufgabe des Bebauungsplans.

Das Gebiet liegt innerhalb der Altstadt im Bereich des Geschäftszentrums. Der Bebauungsplan soll eine Anpassung der Nutzung an die derzeitigen Erfordernisse im Geschäftszentrum ermöglichen und die Grundlage für die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bilden.

Im Einzelnen gelten folgende Ziele:

a) Erhaltung der Wohnfläche und Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Modernisierung bestehender erhaltenswerter Wohnungen sowie Neubau neuer Wohnungen insbesondere als Sozialwohnungen für Sanierungsbedroffene (Ersatzwohnungsbau).

b) Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden gewerblichen mittelständischen Dienstleistungsbetriebe.

Dadurch Möglichkeit der räumlichen Zusammenfassung bisher ausgelagerter Betriebsteile (z.B. Firma Heim, die bisher Betriebsteile in Lange Gasse 18, Metzgergasse 5 und Am Lustnauer Tor 9 ausgelagert hat - Ersatzbau Metzgergasse 4).

Ersatzbau für Betriebe, die innerhalb des Sanierungsgebietes "Hintere Grabenstrasse/Alter Botanischer Garten" umgesetzt werden müssen (Metzgergasse 11-15 neu)

c) Neuordnung des Verkehrs

Einbeziehung der Langen Gasse in die Fussgängerzone.

Schaffung von Anlieferzonen in der Nähe der Fussgängerzone.

Andienung des Gebiets über die Anliefererschleife

Froschgasse - Hirschgasse - Collegiumsgasse - Hafengasse -

Neue Strasse und mit Hilfe einer Stichstrasse Neue Strasse -

Metzgergasse (Wendeplatte bei Gebäude Metzgergasse 3)

- siehe Rahmenplan für die Altstadtanierung -.

Schaffung eines durchgehenden Fusswegs mit Strassenbäumen entlang dem noch zu sanierenden Wasserlauf des Ammerkanals.

Der ruhende Verkehr soll aus dem Gebiet ausgelagert werden

an den Rand der Altstadt. Die nächsten Parkieranlagen

sind im benachbarten Teilgebiet S 1, A des förmlich festge-

legten Sanierungsgebietes "Hintere Grabenstrasse" und im

Bereich nördlich der Rümelinstrasse vorgesehen.

d) Wohnnahe Infrastruktur

In der Frage der wohnnahen Infrastruktur muss das Plangebiet im grösseren Zusammenhang der Umgebung gesehen werden.

Folgende Einrichtungen sind vorhanden bzw. geplant:

Kinderspielplatz - Botanischer Garten

Kleinkinderspielflächen vorgesehen im Hofbereich des

nördlich anschliessenden Bereichs "Beim Nonnenhaus"

(förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet)

und in der westlich anschliessenden Grünfläche

zwischen Wilhelmstift und Kirche St. Johann;

Kindergarten - geplant im Innenbereich (Stiefelhof)

des Quartiers zwischen Froschgasse, Neustadtgasse,

und Bachgasse;

Grundschule - Melanchthonschule Münzgasse.

Die Kinderspielplätze sind später ohne Überschreiten einer

Fahrstrasse zu erreichen. Bei dem Weg zum Kindergarten Stiefelhof

und zur Grundschule ist jeweils die Anlieferstrasse zu überschreiten.

e) Stadtbild

Das Plangebiet gehört zur historischen Altstadt.

Das charakteristische Stadtbild soll in den Strassen

Hafengasse, Neue Strasse und Lange Gasse erhalten bleiben.

In der Metzgergasse soll die Neubebauung an das Bild

der historischen Bebauung angepasst werden.

Von Bedeutung ist die Erhaltung der charakteristischen

Dachlandschaft aus Satteldächern mit Biberschwanzdeckung.

### 3) Nutzungsart, Mass der Nutzung

Das Sanierungsziel kann nur mit an der Ausweisung des Gebiets als Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO erreicht werden. Nur so ist es möglich, dem Wohnen den erwünschten Vorrang zu geben.

Allerdings weist der erhaltenswerte Baubestand Grundflächen- und Geschossflächenzahlen auf, die erheblich über den Werten des § 17 (1) BauNVO für das Mischgebiet liegen. Auch für das neugeordnete Gebiet sind Werte vorgesehen, die über diesen Werten liegen.

Diese höhere Nutzungsdichte ist in dem Plangebiet grundsätzlich zulässig, da dieses bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut war.

Die Überschreitung der Werte wird durch folgende städtebaulichen Gründe gerechtfertigt (§ 17,8 BauNVO):

- a) Erhaltung des charakteristischen Stadt- und Strassenbildes der Altstadt mit geschlossener Bebauung an Strassen mit relativ engem Querschnitt.
- b) Erhaltung einer möglichst grossen Wohnfläche bei gleichzeitiger Vergrößerung der Geschäftsflächen für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe und Neuschaffung von Ersatzflächen für Betriebe, die innerhalb des Sanierungsgebietes umgesetzt werden müssen. Dieses Ziel entspricht der gegebenen und angestrebten zentralörtlichen Bedeutung des Bereichs.

Die öffentlichen Belange der Gesundheit und Sicherheit werden durch folgende Planinhalte berücksichtigt:

- a) Der durchgehende Kraftfahrzeugverkehr berührt das Plangebiet nicht;
- b) Der ruhende Verkehr wird in den Nachbargebieten "Hintere Grabenstrasse" (Sanierungsgebiet) untergebracht und belastet das Gebiet nicht.
- c) Die wohnnahe Infrastruktur (Spielplätze, Kindergarten mit Freiflächen) wird in Nachbargebieten (Sanierungsgebiet bzw. Ergänzungsgebiet) untergebracht.

d) Im Hof zwischen Metzgergasse und Neue Strasse entsteht über der Hofbebauung eine künstliche Freifläche mit guter Besonnung.

e) Der Bereich entlang des Ammerkanals wird als Erholungszone neu gestaltet.

Die öffentlichen Belange wären allerdings beeinträchtigt, wenn die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung in dem vorgesehenen Mischgebiet auf das gesamte Nutzungsvolumen offen stehen würde.

Die höhere Dichte ist mit den öffentlichen Belangen einer einwandfreien Verkehrserschliessung und einer hohen Wohnqualität nur vereinbar, wenn das Wohnen mindestens etwa 50% Anteil an der Gesamtnutzfläche behält.

Deshalb wird für die Grundstücke jeweils festgelegt, welche Geschosse von gewerblicher Nutzung gemäss § 6 (2) Ziff. 2 bis 7 frei bleiben müssen.

- e) Im Hof zwischen Metzgergasse und Neue Strasse entsteht über der Hofbebauung eine künstliche Freifläche mit guter Besonnung.
- f) Der Bereich entlang des Ammerkanals wird als Fussgängerbereich mit Baumbestand und offenem Wasserlauf neu gestaltet.

Der Bebauungsplan geht davon aus, dass das Gebiet als Mischgebiet auch in Zukunft mit einem bedeutenden Anteil der Geschossfläche dem Wohnen dient. Würde sich die Gebietscharakteristik durch eine in grösserem Umfange einsetzende Umwidmung von Wohnraum in gewerblich genutzten Raum ändern und zum Kerngebiet hin verschieben, so würde die Gefahr bestehen, dass bei der hohen GFZ

- o die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ( durch "Aussterben" des Gebietes, durch den Verlust der engen nachbarschaftlichen Verflechtungen und durch den Verlust der wohnnahen Infrastruktur)
- o und die Bedürfnisse des Verkehrs (durch überproportionale Zunahme des Verkehrsaufkommens)

nicht mehr befriedigt werden können.

Deshalb wird als ergänzende Massnahme im Sinne von § 17(9) Ziff. 2 BauNVO festgelegt, dass bestimmte Obergeschosse (die für das Wohnen besonders geeignet sind) ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten bleiben müssen. In der Regel handelt es sich hierbei um das zweite und die darüberliegenden Obergeschosse.

Bei der Festlegung der betreffenden Flächen wurde auf die Belichtung und Besonnung der Geschosse, auf den Flächenbedarf öffentlicher Einrichtungen (Postamt Neue Strasse 7) und auf den im Zuge der Sanierung entstehenden gewerblichen Ersatzbedarf (Metzgergasse 4) Rücksicht genommen.

Bei der Festlegung der "Nur-Wohn-Geschosse" wurde darauf geachtet, dass auf jedem überbaubaren Grundstück eine gewerbliche Nutzung zulässig bleibt, die mindestens dem Mass der zulässigen GFZ nach § 17 (1) BauNVO entspricht.

#### 4) Nutzungskonzept

Gegenüber dem bisherigen Nutzflächenbestand (Stand bei förmlicher Festlegung als Sanierungsgebiet) entstehen folgende Änderungen in der Nutzungsstruktur:

##### a) Änderungen in der Wohn- Geschossfläche:

Verluste	Metzgergasse 3	149	qm
	Metzgergasse 4	206	qm
	Metzgergasse 6	389	qm
	Metzgergasse 7	178	qm
	Metzgergasse 9	110	qm
	Metzgergasse 21	69	qm

Verluste insgesamt	1 101	qm
--------------------	-------	----

Zuwachs	Metzgergasse 3 neu	130	qm
	Metzgergasse 4 neu	130	qm
	Metzgergasse 4/1 neu	210	qm
	Metzgergasse 13 neu		qm
	Metzgergasse 15 neu	770	qm
	Metzgergasse 17 neu		qm
	Lange Gasse 18	50	qm
	Lange Gasse 20	50	qm

Zuwachs insgesamt	1 340	qm
-------------------	-------	----

##### Gewerblich genutzte Geschossflächen:

Verluste	Metzgergasse 4	45	qm
	Metzgergasse 4/1	274	qm
	Hafengasse 5	125	qm
	Metzgergasse 5	55	qm
	Metzgergasse 6	152	qm
	Metzgergasse 9	55	qm
	Metzgergasse 21	67	qm
	Beim Nonnenhaus 1	77	qm

Verluste insgesamt	850	qm
--------------------	-----	----

Zuwachs	Metzgergasse 4 neu	.....310.....qm
	Metzgergasse 4/1 neu	.....660.....qm
	Hafengasse 5 (Hof)	.....380.....qm
	Metzgergasse 3 neu	.....150.....qm
	Metzgergasse 6 neu	.....215.....qm
	Metzgergasse 13 - 17 neu	.....715.....qm
	Hafengasse 1	.....23.....qm
	Lange Gasse 18	.....55.....qm
Zuwachs insgesamt		.....2 508.....qm

Entsprechend den Sanierungszielen ergibt sich eine Erhaltung der bisher vorhandenen Wohnfläche (Zunahme um 240 qm Geschossfläche) bei einer Vergrösserung der gewerblich genutzten Geschossfläche um 1 660 qm.

#### 5) Bodenordnung

Die Stadt ist Eigentümer folgender Grundstücke  
(Stand 20.10.75):

Metzgergasse 3, 7, 6, 21, Parz. 167/168  
Lange Gasse 18, 20.

Die Grundstücke Metzgergasse 5 und 9 sowie Beim Nonnenhaus 1, die für die Neuordnung benötigt werden, konnten bisher nicht freihändig erworben werden. Diese Grundstücke sollen nicht wieder überbaut werden. Die Stadt wird versuchen, die Grundstücke zu erwerben. Sollte dies nicht gelingen, so ist für den betreffenden Teilbereich eine Umlegung durchzuführen.

#### 6) Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Die Kosten und Erlöse aus der Sanierung des Sanierungsgebietes III wurden seit 1971 jährlich entsprechend dem Planungsstand ermittelt und für die Aufstellung des SE-Programms des Bundes angemeldet.

Für das Teilgebiet "Metzgergasse - West" ergibt sich folgende vorläufige Zusammenstellung der Kosten und Erlöse aufgliedert nach dem Formular für das SE-Programm.

A Kosten

DM

5.1	Vorbereitende Untersuchungen	
	Sozialplanung § 4 StBauFG	10 000.-
	Gutachten Kaufkraft	6 000.-
5.2	Weitere Vorbereitung	
	Öffentlichkeitsarbeit	1 000.-
	Geologisches Gutachten	5 000.-
5.3	Grunderwerb	352 000.-
5.4	Ordnungsmassnahmen	
5.4.1	Bodenordnung	4 000.-
5.4.2	Umzugskosten	
	- Bewohner	11 000.-
	- Betriebe	10 000.-
		21 000.-
5.4.3	Härteausgleich	
	- Bewohner	22 000.-
	- Betriebe	10 000.-
		32 000.-
5.4.4	Sonstige Kosten zur Verwirk- lichung des Sozialplans z.B. Mietsubventionierung	50 000.-
5.4.5	Beseitigung baulicher Anlagen	122 000.-
5.4.6	Wertersatz abzubrechende Gebäude	350 000.-
5.4.7	Erschliessungsmassnahmen	
	Versorgungsanlagen	200 000.-
	Fussgängerbereiche	
	1150 qm x 300.-	350 000.-
	Strassenkorrekturen	
	1650 qm x 100.-	170 000.-
		720 000.-
5.4.8	Änderung von Einrichtungen der öffentlichen Versorgung	20 000.-
5.4.9	Vergütung Sanierungsträger	150 000.-
5.4.10	Zwischenfinanzierung	50 000.-
5.5	Baumassnahmen	
5.5.1	Unrentierliche Kosten der Modernisierung	500 000.-



	DM	
5.5.2	Unrentierliche Kosten der Erhaltung historischer Gebäude	250 000.-
5.5.3	Gemeinbedarfseinrichtungen Ammerkanal und Grünanlagen	200 000.-
<hr/> Summe Kosten		2 843 000.-

#### B Erlöse

5.7.1	Erlöse aus Veräußerung freige- machter Grundstücke	
	205 qm x 700.- = 143 000.-	
	580 qm x 480.- = 277 000.-	420 000.-
5.7.2	Ausgleichsbeträge	
	2 596 qm x 80.-	200 000.-
5.7.4	Mieterträge	- -
5.7.7	Wertzuwachs der Gemeinde	- -
<hr/> Summe Erlöse		= 620 000.-

#### C Unrentierliche Kosten der Sanierung

Kosten abzüglich Erlöse	= 2 223 000.-
-------------------------	---------------

## 7) Sozialplan § 8 StBauFG

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahme und Analyse der Hauptprobleme wurden zur Vermeidung von Nachteilen für die Betroffenen folgende "Grundsätze des Sozialplans" für das Sanierungsgebiet III insgesamt formuliert:

- a) Beschleunigung des Verfahrens und Herstellung der Planungssicherheit in zweckmässigen Teilabschnitten. (Berücksichtigung der Befragungsergebnisse bei der Weiterbearbeitung der Planung, Information der Betroffenen, Diskussion und Verabschiedung im Sanierungsausschuss und Gemeinderat).
- b) Erweiterung der Modernisierungsbereiche (siehe 5.1) und Reduzierung der Flächensanierungszone auf das unbedingt Notwendige.
- c) Durchführung eines Ersatzwohnraumprogramms mit einem Angebot, das den sozialen Bedürfnissen und der wirtschaftlichen Situation der Bewohner angemessen ist.

### d) Hilfen im Einzelfall

Zum Ausgleich von Nachteilen durch Sanierungsmassnahmen im Einzelfall sollten über die Bestimmungen im StBauFG hinaus (Umzugskosten-Erstattung, Entschädigung von Vermögensnachteilen, Härteausgleich) folgende Grundsätze gelten:

- Mietern, die aus eigener Initiative eine Ersatzwohnung suchen und umziehen und so zur Durchführung der Sanierung beitragen, sollen die Umzugskosten erstattet werden, auch dann, wenn der Zeitpunkt der Massnahme im Einzelfall noch nicht feststeht.
- In jedem Fall sollen bei Umzügen Eingliederungshilfen in die neue Umgebung angeboten werden (z.B. Vermittlung eines Kindergartenplatzes).  
Hier ist eng mit den zuständigen Ämtern und freien Trägern von Sozialarbeit zusammenzuarbeiten.
- Für Untermieter sollen im Einzelfall, soweit sie durch die Sanierung eindeutig benachteiligt werden, die Schutzbestimmungen des StBauFG entsprechend angewandt werden (z.B. Ersatzwohnraum, Umzugskosten und Härteausgleich).

- Bei der Planung von Modernisierungen sind die Mieter, wenn sie in den Gebäuden oder in der Nachbarschaft wohnen bleiben wollen, entsprechend dem Sozialplan zu unterstützen und vor Durchführung evtl. Übergangswohnungen oder Ersatzwohnungen bereitzustellen.
  - In Härtefällen ist vorläufig auf eine Modernisierung zu verzichten (z.B. sehr hohes Alter der Bewohner).
  - Bei allen Umzügen und durch Modernisierung bedingten Mieterhöhungen soll die Stadt von sich aus die Wohngeldberechtigung prüfen.
  - In jedem Einzelfall sollte vor Massnahmen sicher gestellt sein, dass
    - o eine gesundheitliche Gefährdung nicht zu erwarten ist und
    - o die Veränderung zeitlich nicht mit aussergewöhnlichen Belastungen zusammenfällt.
- e) Verbesserung der kommunalen Infrastruktur im Wohnbereich (Kindergarten, Spielmöglichkeiten für Kinder).

Die sich aus den Grundsätzen des Sozialplans ergebenden stadtplanerischen Folgerungen sind in der Aufgabenstellung für den Bebauungsplan "Metzgergasse- West" eingegangen.

Die erforderlichen Massnahmen für die Betroffenen sind in einer umfangreichen Kartei festgehalten, welche für jeden Haushalt gesondert entsprechend dem Stand der Sanierung fortgeschrieben wird.

Für die notwendigen Umsetzungen ergibt sich folgende Übersicht:

- a) Umsetzungen aus 5 Gebäuden, die abgebrochen werden.

Haushalte		davon Umsetzung innerhalb Altstadt	Problemfälle
1 - Person	2	1	1
2 - Personen	5	2	3
3 - Personen	2	1	-
4 - Personen	1	1	1
5 - Personen	1	1	1
6 - Personen	1	1	1
8 - Personen	1	-	1
Untermieter	1	-	1

Weiterhin sind 2 Teilbetriebe umzusetzen (Ersatzraum im Plangebiet im Bau). 1 Betrieb wird aufgegeben.

2 Gebäude wurden bereits freigemacht und abgebrochen. Die betreffenden Umsetzungen sind oben nicht erfasst.

- b) Zur Durchführung der Modernisierung in 9 Gebäuden müssen umgesetzt werden:

Haushalte	vorübergehende Umsetzung	endgültiger Umzug
1 - Person	1	1
2 - Personen	1 + (2)	1
3 - Personen	2	-
4 - Personen	1	
5 - Personen	(1)	
Untermieter		8

Bei den eingeklammerten Fällen ist eine vorübergehende Umquartierung innerhalb desselben Gebäudes denkbar. Es handelt sich jeweils um die Eigentümer des Gebäudes.

*Fiedler*