

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan Alte Weberei - Entwicklung der Flächen
der Firma Sanko, BauWa und Jugendhaus**

Bezug: Vorlage 322/2011

Anlagen: 1 städtebauliches Konzept vom 03.04.2014

Beschlussanträge:

1. Das Konzept des Schallschutzes für BauWa wird gebilligt, für das dafür notwendige Vordach wird die Planung erstellt.
2. Das städtebauliche Konzept für die Grundstücke der Firma Egeria (siehe Anlage) wird gebilligt und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.
3. Ein städtisches Jugendhaus wird planungsrechtlich vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Nachdem die Grundstücke, die die WIT entwickelt hat bebaut sind, soll der östlich angrenzende Teil mit dem Firmenareal Egeria nun auch entwickelt werden. In diesem Zusammenhang sind Entscheidungen über die Baustruktur an dieser Stelle zu treffen und die Lärmschutzproblematik ist zu lösen. Außerdem soll der Gemeinderat über den Bedarf eines Jugendhauses in Lustnau informiert werden. Die Entscheidung über den Bau eines Jugendhauses soll im Rahmen der kommenden Haushaltsberatungen diskutiert werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Firma Sanko hat aus der Insolvenzmasse der EGERIA den Markennamen und das Gebäude Nürtinger Straße 83 erworben. Bei diesem Gebäude handelt es sich um das unter Denkmalschutz stehende Firmengebäude, ein Hochregallager und eine inzwischen abgebrochene Fabrikantenvilla. Bereits zu Beginn der Entwicklung der Alten Weberei durch die WIT hat Sanko den Wunsch geäußert, sein Firmenareal auch zu entwickeln. Die Firma betreibt im Gebäude die Kommissionierung von in der Türkei hergestellter Ware und einen Werksverkauf. Diese Nutzung soll auch künftig beibehalten werden, es wird dafür jedoch nur die Fläche des Souterrains des Kulturdenkmals benötigt. Die verbleibenden Flächen sollen für weitere gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung entwickelt werden.

Im Dezember 2010 hat es daher einen Workshop mit Beteiligung des Runden Tisch Lustnau gegeben, an dem drei vom Büro Hähnig & Gemmeke entworfene Varianten einer Neuordnung diskutiert wurden. Ergebnis des Workshops war die Idee einer weiteren Variante, die im Frühjahr 2011 vorlag.

Im damaligen Entwurf des Bebauungsplans „Alte Weberei“ konnte dieses Konzept jedoch noch nicht zur Rechtskraft geführt werden, weil bei einer Veranstaltung des gegenüberliegenden privaten Jugendclubs BauWa Lärmwerte gemessen wurden, die eine Ausweisung der Sankofläche als Mischgebiet nicht ermöglichten. Für den Bebauungsplan wurde daher nur ein Teilsatzungsbeschluss getroffen (Vorlage 322/2011).

Um diesen Konflikt zu lösen, wurden BauWa zwei Ersatzstandorte angeboten: Ein Platz neben der Gaststätte Bocciabahn am Neckar, auf der der Bebauungsplanentwurf eine Fläche für ein städtisches Jugendhaus vorsah und eine Fläche beim TSV Lustnau. Bei einer Mitgliederversammlung im April 2013 entschied sich BauWa jedoch dafür, am alten Standort bleiben zu wollen.

Zwischenzeitlich sind auch die Eigentümer des Wohnhauses Nürtinger Straße 85, dem letzten Haus Richtung Kläranlage auf der linken Seite auf die Stadtverwaltung zugekommen mit dem Wunsch, das Haus umzubauen.

Für die Gestaltung der Grünfläche östlich der Bocciabahn gab es verschiedene Ideen und Interessentengruppen. Um den Entscheidungs- und Planungsprozess zu strukturieren fand im vergangenen Jahr ein Workshop statt, bei dem die unterschiedlichen Interessenslagen sortiert wurden („Kinderwildnis“, evtl. Bolzplatz, u.ä.) und die weiteren Schritte verabredet wurden. Im nächsten Schritt soll eine Projektgruppe mit einer externen Planerin den Flächenbedarf der vereinbarten Nutzungen ermitteln, vor Ort verteilen und gestalterisch einbinden.

2. Sachstand

2.1. Betrieb von BauWa und Entwicklung des Sankoareals

Um auch am bestehenden Standort von BauWa das Schallschutzproblem lösen zu können,

wurde in Abstimmung mit BauWa ein Entwurf entwickelt, der den Ersatz des Vordachs von BauWa durch ein größeres Vordach mit seitlichen Abschlüssen vorsieht (siehe Nummer 1 im Plankonzept). Damit und mit dem Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage kann der von BauWa ausgehende Schall in Richtung Nürtinger Straße abgeschirmt werden. Bei der schalltechnischen Berechnung wurde eine Tanzveranstaltung mit sehr lauter Musik im Innenraum angenommen mit 120 sich im Außenbereich aufhaltenden Menschen, die bis zu 2 m außerhalb des Vordachs stehen. Am ungünstigsten Ort der neu geplanten Bebauung in der Nürtinger Straße käme unter den oben genannten Randbedingungen ein Immissionsrichtwert von 40,5 dB(A) an. Zulässig im MI wären tags 60 dB(A), nachts 45 dB (A), für sogenannte seltene Ereignisse sind nachts 55 dB(A) zulässig. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass der Betrieb von BauWa mit einer Entwicklung des Sankoareals vereinbar ist. Der dafür notwendige Um- und Anbau kostet laut einer Kostenberechnung der Architekten Ackermann & Raff 195.000 €.

Auch mit Sanko wurde ein bauliches Konzept für den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, den Abbruch des Hochregallagers und ergänzende Neubauten abgestimmt (siehe Nummer 2 im Plankonzept). Das Konzept nimmt die Bebauung entlang der Konzenbergstraße in Körnung und Gebäudehöhen auf und sieht drei zusätzliche Gebäude nördlich des Kulturdenkmals vor (das im Plankonzept dargestellte vierte, westliche Gebäude ist bereits im Bebauungsplan vorgesehen gewesen). Entlang der Nürtinger Straße sollen in Verlängerung der Bauflucht des Kulturdenkmals zwei neue Gebäude entstehen, die in ihrer Höhe knapp 1,5 m unter der Höhe des Denkmals bleiben. Das Kulturdenkmal soll innen einen Hof erhalten, um den sich Maisonettewohnungen gruppieren. Das Souterrain und der Turm sollen gewerblich genutzt werden. Das Souterrain des Hochregallagers soll erhalten werden und als Tiefgarage genutzt werden.

Mit diesem Konzept entstehen im Kulturdenkmal ca. 1.700 m² Gewerbefläche, die von Egeria für Lager, einen Werksverkauf und für Verwaltung genutzt werden. Außerdem entstehen im Kulturdenkmal 28 Wohnungen und in den ergänzenden Neubauten weitere ca. 40 Wohnungen.

2.2. Neubau eines städtischen Jugendhauses (Nr 3 im Plankonzept)

2.2.1. Standort

Im Rahmen der alternativen Standortsuche für BauWa wurde auch der Standort für ein städtisches Jugendhaus diskutiert. Der im BPlanverfahren bisher vorgesehene Standort am Neckar wird hinsichtlich der Sicherheit der Wege kritisch gesehen, so dass der neue Bebauungsplanentwurf einen Standort an der Nürtinger Straße vorsehen wird. Aus Sicht der Verwaltung böte ein direkter Anbau des Jugendhauses an BauWa Synergieeffekte. BauWa könnte bei größeren Veranstaltungen Toiletten des städtischen Jugendhauses mit nutzen, während das städtische Jugendhaus für Workshops und Seminare den Raum von BauWa mit nutzen könnte. Zurzeit steht BauWa einer solchen Lösung jedoch noch skeptisch gegenüber. Die Frage wurde bisher aber nur theoretisch und ohne Vorlage von Planskizzen diskutiert.

2.2.2. Bedarf

Mit Beschluss des Gemeinderates zur Vorlage 531/2008 wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung einer beständigen Lösung eines dem Bedarf entsprechenden größeren Jugendhauses in Lustnau aufzunehmen. Der Bedarf an größeren Räumen für die Jugendlichen in Lustnau ist nach wie vor gegeben.

In den derzeitigen Räumlichkeiten in der Neuhaldenstrasse ist nur die Arbeit mit einer Gruppe bis zu 15 Personen möglich. Es fehlen Rückzugsmöglichkeiten. Der jetzige Raum lässt keine offene Arbeit mit unterschiedlichen Jugendlichen und Cliquen zu. Die vorhandenen Personalressourcen können in geeigneten größeren Räumen effektiver eingesetzt werden.

Die Interimsnutzung des „Frottierlädle“ von Juni 2009 bis März 2010 machte deutlich, dass ein größerer Bedarf real vorhanden ist und ein entsprechendes Angebot sehr gut angenommen wird.

Betrachtet man die Ausstattung der Stadtgebiete Tübingens mit Räumen für Jugendliche und Angeboten der Offenen Kinder- und Jugendarbeit im Vergleich so ist festzustellen, dass Lustnau, abgesehen von der Innenstadt, am Schlechtesten versorgt ist. Dies wird sich angesichts des Wachstums von Lustnau verstärken. Ausgehend von der in Lustnau derzeit vorhandenen pädagogisch nutzbaren Fläche von 66 m² und den 697 in Lustnau lebenden 10- bis 18-Jährigen (Stand 31.12.2012) stünden in Lustnau für hypothetische 1000 Jugendliche (10- bis 18-Jährige) 95 m² zur Verfügung. Dem gegenüber stehen zum Beispiel in der Südstadt für 1000 Jugendliche derzeit 334 m² real zur Verfügung. Auch die Weststadt und Dendingen sind mit Flächen für Jugendliche besser versorgt als Lustnau. Ein Neubau mit ca. 250 m² (200 m² pädagogisch nutzbare Fläche und 50 m² Büro, WCs, Lager, Putzmittelraum etc.) wird den Flächenbedarf an Jugendräumen in Lustnau abdecken können.

2.2.3. Konzept für bedarfsgerechte Räume

Grundvoraussetzung für eine gute Nutzung von Angeboten der Jugendarbeit und deren Gelingen ist ein niederschwelliger offener Zugang mit guter Erreichbarkeit. Dies soll umgesetzt werden.

Das Raumkonzept beinhaltet einen großen, offenen Cafèraum mit Theken- und Küchenbereich sowie Rückzugsmöglichkeiten/ Nischen. Des Weiteren wird ein Gruppenraum für Kreativangebote und Anderes benötigt.

Multifunktionale Nutzung

Die Verwaltung möchte auf den stadtwweit vorhandenen Bedarf an Räumen für Feiern (Jugendlicher und Erwachsener), Veranstaltungen, Besprechungen etc. reagieren und im neuen Jugendhaus anderen Gruppen und Personen aus dem Stadtteil oder auch darüber hinaus eine Mitnutzung oder Mietmöglichkeit anbieten.

Dies muss beim Bau und der Ausstattung berücksichtigt werden. Sinnvoll erscheint ein zweiter Eingang über welchen der Gruppenraum und die Sanitäranlagen zugänglich sind, so dass auch Parallelnutzungen möglich werden.

2.2.4 Kosten

Eine Kostenschätzung über die Parameter Nutzfläche und Bruttorauminhalt auf Basis des Vorentwurfs in Anlage 1 ergab Baukosten für das Jugendhaus in Höhe von ca. 750.000 €. Für die Ausstattung muss mit weiteren 70.000 € gerechnet werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Vor den Haushaltsberatungen wird die Verwaltung dem Gemeinderat eine aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) für das Sanierungsgebiet „Lustnau-Süd“ vorlegen.

3.1 Die Verwaltung wird in den Haushaltsplanentwurf 2015 beim Sonderhaushalt für das Sanierungsgebiet „Lustnau-Süd“ Mittel zur Herstellung des Lärmschutzes am Gebäude von BauWa

aufnehmen. Stimmt der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsberatungen dieser Ausgabe zu, kann Anfang 2015 ein Baubeschluss für den Schallschutz erfolgen.

- 3.2 Im erneuten Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans „Alte Weberei“ wird die Verwaltung vorschlagen, das Sankoareal als MI auszuweisen, im Textteil des Bebauungsplans die Mischgebietsbebauung jedoch unter den Vorbehalt zu stellen, dass vorher der Schallschutz BauWa sichergestellt sein muss. Vor der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs soll mit Sanko ein Ablösevertrag über den sanierungsbedingten Wertzuwachs der Grundstücke abgeschlossen werden. Um die Nutzung des künftigen Gebäudekomplexes und die architektonische Ausgestaltung detailliert regeln zu können, soll der Teil des Bebauungsplans, der die Grundstücke der Firma Egeria betrifft vorhabenbezogen zur Satzung geführt werden.

Die städtebauliche Planung erfolgt in einer Weise, die ein städtisches Jugendhaus an möglichst optimaler Stelle vorsehen wird. Angesichts der hohen Investitionskosten soll die Realisierung des Jugendhauses durch die Aufnahme von entsprechenden Mitteln in die mittelfristige Finanzplanung im Rahmen der Haushaltsberatungen diskutiert werden.

4. Lösungsvarianten

Alternativ zur Entwicklung der Sankoflächen könnte die heute im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet beibehalten werden. Für diesen Fall könnte auf den Schallschutz bei BauWa verzichtet werden. Der Wertzuwachs des Sankogrundstücks würde in diesem Fall geringer ausfallen und damit auch die an die Stadt zu zahlenden Ausgleichsbeträge.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Kosten des Schallschutzes BauWa belaufen sich auf 195.000 € und sind noch nicht in der KuF enthalten.

Die Aufwertung der Grundstücke der Firma Sanko in ein Mischgebiet würde den Wert der Grundstücke erhöhen. Im Sanierungsgebiet werden diese Werterhöhungen in Form von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft. Sanko wird jedoch auch sanierungsbedingten Aufwand haben (Abbruchkosten, Anpassung an neue Straßen, Hochwasserschutz, u.ä.), die mit dem Wertzuwachs verrechnet werden. In der KuF wird von einem Ausgleichsbetrag in Höhe von 220.000 € ausgegangen, was jedoch im weiteren Planungsfortschritt noch zu verifizieren ist.

Die Kosten für das Jugendhaus belaufen sich einer ersten Kostenschätzung zufolge auf ca 750.000 €. 30 % der Kosten des Jugendhauses sind förderfähig und werden mit 60 % bezuschusst. Damit verbleibt bei der Stadt ein Anteil von ca. 615.000 €.

6. Anlagen

Städtebauliches Konzept vom 03.04.2014

