

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Betreff: Änderung des städtebaulichen Vertrages über eine Neubebauung des Geländes der Firma Majer GmbH & Co. KG Maschinenfabrik zwischen Schwärzlocher Straße und Schleifmühlweg (3. Änderung)

Bezug: Vorlagen 329/2001, 329a/2001, 220/2004,105/2005

Anlagen: 6

1. 3. Änderung des städtebaulichen Vertrages in der Fassung vom 11.01.2007 nebst Anlagen in der Fassung vom 11.01.2007
2. Dachaufsichtsplan vom 13.07.2004,
3. Freiflächengestaltungsplan vom 09.06.2005
4. Grunderwerbsplan vom 09.06.2005

Beschlussantrag:

Der städtebauliche Vertrag über eine Neubebauung des Geländes der Firma Majer GmbH & Co KG Maschinenfabrik zwischen Schwärzlocher Straße und Schleifmühlweg vom 02.05.2002, geändert durch die Verträge vom 06.09.2004 und 05.07.2005, wird entsprechend dem zwischenzeitlich eingereichten Plankonzept für den dritten Bauabschnitt entsprechend dem beigefügten Vertrag (3. Änderung) geändert.

Ziel:

Die Realisierung des dritten Bauabschnittes soll vorbereitet werden. Im dem ersten städtebaulichen Entwurf des Büros Prof. King, Söllner und Partner vom 20.06.2001, der dem ursprünglichen städtebaulichen Vertrag zugrunde liegt, sind die Baukörper so angeordnet, dass sich die Wohnungen gegenseitig stark verschatten. In Abstimmung mit der Verwaltung werden Änderungen am Entwurf vorgenommen, die der Verschattung entgegen wirken.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 26.07.2002 beschloss der Gemeinderat einen städtebaulichen Vertrag, der die Überbauung der Grundstücke der Maschinenfabrik Majer auf deren ehemaligem Areal zwischen Schwärzlocher Straße und Schleifmühlweg regelt.

Nach erfolgtem Umbau des bestehenden Gebäudes zwischen Ammerkanal und Schwärzlocher Straße zu einem Pflegeheim wurden die Planungen für den zweiten Bauabschnitt, betreute Wohnungen entlang der Schwärzlocher Straße verändert. Außerdem musste wegen liegenschaftlicher Probleme der Freiflächengestaltungsplan geändert werden. Durch Beschlüsse des Gemeinderats vom 26.04.2004 und 11.04.2005 wurde der städtebauliche Vertrag diesen Änderungen angepasst.

2. Sachstand

Die GSW beabsichtigt nun die Realisierung des dritten Bauabschnitts. Bei der Entwurfsplanung wurde festgestellt, dass der städtebauliche Entwurf des Büros Prof. King, Söllner und Partner dazu führt, dass die Wohnungen sich gegenseitig stark verschatten. In Abstimmung mit der Verwaltung wurden daher folgende Änderungen am Plankonzept vorgenommen:

- Lageplan/Spielbereiche

Das im Dachaufsichtsplan vom 13.07.2004 (Anlage 2) als Haus 1 gekennzeichnete winkelförmige Gebäude wird aufgeteilt in zwei Gebäude (Haus 1 und 2 im neuen Dachaufsichtsplan vom 11.01.2007 (Anlage 3)). Haus 1 ragt nun in die Fläche hinein, die früher für einen Kinderspielbereich vorgesehen war. Der Kinderspielbereich wird aufgeteilt: auf zwei privat bleibenden, stärker den Wohnungen zugewandten Flächen werden Spielbereiche für kleine Kinder eingerichtet (siehe Freiflächengestaltungsplan vom 11.01.2007, Anlage 5), größere Kinder bekommen Spielmöglichkeiten auf dem Mühlenplatz, der damit belebt wird. Das neue Haus 2 entspricht dem südlichen Flügel des ehemaligen Hauses 1, der dem Platz zugewandte Gebäudeteil ist allerdings niedriger als bisher vorgesehen.

Das alte Haus 2 (jetzt Haus 3) wird um 90° gedreht, das alte Haus 3 (jetzt Haus 4) verliert den Flügel Richtung Mühlenplatz. Um den Platz dennoch räumlich zu fassen und um private Gärten und öffentlichen Raum zu trennen, erhält der Platz auf seiner Ostseite eine Pergolastruktur, die sich formal aus den Gerüsten für Balkone an den Gebäuden entwickelt

- Dachformen

Während der ursprüngliche Entwurf (Dachaufsichtsplan vom 13.07.2004) Hauptbaukörper mit Pultdächer vorsah, sollen die Gebäude nun vielfältig in der Höhe gestaffelt sein und mit Dachterrassen und begrünten Flachdächern versehen werden. Es ist vorgesehen, die Flachdächer nicht nur extensiv zu begrünen, sondern auch Bereiche mit kleinen Hügeln zu schaffen, die eine größere Vielfalt an Kleinlebensräumen entstehen lassen.

- Wegeföhrung

Der ursprüngliche Entwurf (Dachaufsichtsplan vom 13.07.2004) sah noch vor, einen öffentlichen Weg vom Mühlenplatz diagonal zum damaligen Standort des Spielplatzes zu föhren und von dort über die Wegebeziehung auf der Nachbarparzelle zum Schleifmöhleweg. Nun ist vorgesehen, einen schmaler Streifen auf der eigenen Parzelle zwischen den Gebäuden Schleifmöhleweg 33/2 und 39 zu verwenden. Dadurch sind die privaten Freibereiche weniger von öffentlichen Wegen einsehbar. Da Teile der Durchwegung durch eine Tiefgarage unterbaut sind, werden diese Wege nicht ausparzelliert und in das Eigentum der Stadt überföhrt, sondern verbleiben in privatem Eigentum. Das öffentliche Wegerecht wird dort über Grunddienstbarkeit sichergestellt.

- Tiefgarage

Die Tiefgarageneinfahrt ist nicht mehr durch ein Gebäude überbaut, sondern liegt mit offener Abfahrtsrampe nördlich angrenzend an Haus 4.

3. Lösungsvarianten

3.1 Beibehaltung des bisherigen städtebaulichen Vertrags

3.2 Änderung des städtebaulichen Vertrags wie oben beschrieben

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung hält die von der GSW erwünschten Änderungen für städtebaulich vertretbar. Der Spielplatz in seiner alten Form hätte möglicherweise durch zu geringe soziale Kontrolle zu Problemen föhren können, die am Mühlenplatz ausgeschlossen werden können. Auch die Belebung des Platzes durch spielende Kinder ist im öffentlichen Interesse und wird die Wirkung der Wege entlang des Ammerkanals als öffentliche Wege stärken. Die Lage des Spielraumes am Kanal macht auch die Spielmöglichkeiten der Kinder vielfältiger und attraktiver. Eine vom Baustil des zweiten Bauabschnittes abweichende Gestaltung wird ebenfalls positiv beurteilt, weil dadurch das Areal weniger als Einheit erscheint. Auch dies stärkt die öffentliche Wirkung der Wege entlang des Ammerkanals und wird dazu föhren, dass die neuen Wege angenommen werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Universitätsstadt Tübingen

3. Änderung
des städtebaulichen Vertrages über eine Neubebauung des Geländes der Firma Majer GmbH & Co. KG Maschinenfabrik zwischen Schwärzlocher Straße und Schleifmühlweg

Der städtebauliche Vertrag über eine Neubebauung des Geländes der Firma Majer GmbH & Co. KG Maschinenfabrik zwischen Schwärzlocher Straße und Schleifmühlweg vom 02.05.2002 mit Änderungen vom 06.09.2004 und 05.07.2005 wird wie folgt geändert:

1. Der in § 2 (Bestandteile) unter Ziffer 2 genannte Dachaufsichtsplan vom 13.07.2004 wird durch den Dachaufsichtsplan vom 11.01.2007 ersetzt.
2. Der in § 2 (Bestandteile) unter Ziffer 3 genannte Freiflächengestaltungsplan vom 09.06.2005 wird durch den Freiflächengestaltungsplan vom 11.01.2007 ersetzt.
3. Der in § 2 (Bestandteile) unter Ziffer 4 genannte Grunderwerbsplan vom 09.06.2005 wird durch den Grunderwerbsplan vom 11.01.2007 ersetzt.

Die in den §§ 4, 6, 7, 8, 12, 15 und 16 des städtebaulichen Vertrages vom 02.05.2002 mit Änderungen vom 06.09.2004 und 05.07.2005 genannten Pläne werden entsprechend durch obige Pläne ersetzt.

In den Vertrag neu aufgenommen wird folgende Regelung:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das im Grunderwerbsplan vom 11.01.2007 eingetragene Gehrecht für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen und das Nutzungsrecht durch entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich zu Gunsten der Universitätsstadt Tübingen zu sichern.

Tübingen, den 06.02.2007

für die Universitätsstadt Tübingen

für den Vorhabenträger

Oberbürgermeister Boris Palmer

Geschäftsführer GSW Sigmaringen
Josef Brugger

Anlagen:

- 1 Dachaufsichtsplan vom 11.01.2007
- 1 Freiflächengestaltungsplan vom 11.01.2007
- 1 Grunderwerbsplan vom 11.01.2007