

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Weststadt**

Betreff: **Änderung des städtebaulichen Vertrages über eine Neubebauung des Geländes der Firma Majer (4. Änderung)**

Bezug: Vorlagen 329/2001, 329a/2001, 220/2004, 105/2005, 37/2007

Anlagen:

1. 3. Änderung des städtebaulichen Vertrages in der Fassung vom 12.01.2010 nebst Anlagen in der Fassung vom 12.01.2010,
2. Dachaufsichtsplan vom 12.01.2010,
3. Freiflächengestaltungsplan vom 12.01.2010
4. Grunderwerbsplan vom 12.01.2010

Beschlussantrag:

Der städtebauliche Vertrag über eine Neubebauung des Geländes der Firma Majer GmbH & Co KG Maschinenfabrik zwischen Schwärzlocher Straße und Schleifmühleweg vom 02.05.2002, geändert durch die Verträge vom 06.09.2004, 05.07.2005 und 20.07.2007, wird entsprechend dem zwischenzeitlich eingereichten Plankonzept für den dritten Bauabschnitt entsprechend dem beigefügten Vertrag (4. Änderung) geändert.

Ziel:

Für die Realisierung des dritten Bauabschnittes sollen die vertraglichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 28.01.2002 beschloss der Gemeinderat einen städtebaulichen Vertrag, der die Überbauung der Grundstücke der Maschinenfabrik Majer auf deren ehemaligem Areal zwischen Schwärzlocher Straße und Schleifmühlweg regelt.

Da von Architekt und Bauherr mehrmals umgeplant wurde, musste der städtebauliche Vertrag bereits mehrmals geändert werden:

- wegen geänderter Planung des ersten Bauabschnitts (Umbau des alten Fabrikgebäudes - Beschluss des Gemeinderats am 26.04.2004),
- wegen geänderter Planung des zweiten Baubchnitts (betreute Wohnungen entlang der Schwärzlocher Straße - Beschluss des Gemeinderats am 11.04.2005),
- wegen geänderter Planung des dritten Bauabschnitts (Bebauung nördlich des Ammerkanals - Beschluss des Gemeinderats am 05.02.2007).

Nun wurde ein weiteres Mal umgeplant, so dass der Vertrag ein viertes Mal geändert werden muss.

2. Sachstand

Das in der letzten Änderung in zwei Gebäude aufgeteilte Haus 1 ist nun wieder zu einem Gebäude zusammengefasst worden, allerdings in kompakterer Form als in der Ursprungsplanung. Dieses Haus 1 lässt nun die in der Ursprungsplanung vorgesehene Spielplatzfläche wieder frei, so dass das auf den Platz am Kanal verlagerte Spielangebot für größere Kinder wieder zurück auf die ursprünglich geplante Fläche geschoben werden kann.

Durch diese Änderung kann auch die Wegeverbindung des Platzes am Kanal mit dem Schleifmühlweg wieder in der ursprünglichen Form aufgenommen werden. Der Höhenunterschied zwischen Schleifmühlweg und Platz am Ammerkanal kann, weil jetzt auf weniger Hauseingänge Rücksicht genommen werden muss, auf eine längere Strecke verteilt ausgeglichen werden, so dass eine barrierefreie Durchwegung möglich sein müsste. Die Verwaltung wird darauf drängen, dass den Belangen Behinderter so weit als möglich entsprochen wird.

Die Häuser 2 und 3 wurden nur geringfügig verändert, sie sollen aber durch einen transparenten, eingeschossigen Verbindungsbau miteinander verbunden werden. Dies ist vorgesehen, weil in den Erdgeschossen dieser beiden Gebäude betreute Wohnungen für Senioren eingerichtet werden sollen, die aus organisatorischen Gründen miteinander verbunden werden sollen. Am Haus 3 wird auf den Erker verzichtet, der über den Weg parallel zum Kanal vorgesehen war.

Wohnungsgemeinde und Wohnfläche verändern sich nur unwesentlich, durch die kompaktere Bauform konnte aber die Grundfläche der Gebäude reduziert werden: statt 1.232m² sind nun nur noch 1.054m² des 2.493m² großen Grundstücks überbaut.

Die maximalen Gebäudehöhen bleiben mit einer Ausnahme unverändert: Das Haus 1 ist an der an den Kanal angrenzenden Seite einen halben Meter niedriger geplant als das vorher an dieser Stelle vorgesehene Gebäude.

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 Bauherrschaft erwünschten Änderungen für städtebaulich vertretbar.

Die Mitnutzung des Platzes am Kanal durch größere Kinder hat bei den Bewohnern des mittlerweile bezogenen zweiten Bauabschnitts (betreutes Wohnen – Schwärzlocher Straße 35 bis 35/2) zu Vorbehalten geführt. Die Möglichkeit, nun wieder an der ursprünglich vorgesehenen Stelle Spielmöglichkeiten anzubieten, wird den Konflikt entschärfen.

Die Verwaltung schlägt deswegen vor, den städtebaulichen Vertrag ein weiteres Mal zu ändern.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine

6. Anlagen

Anlage 1

Universitätsstadt Tübingen

**4. 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, 05.07.2005 und 06.02.2007 wird wie folgt geändert:

1. Der in § 2 (Bestandteile) unter Ziffer 2 genannte Dachaufsichtsplan vom 11.01.2007 wird durch den Dachaufsichtsplan vom 12.01.2010 ersetzt.
2. Der in § 2 (Bestandteile) unter Ziffer 3 genannte Freiflächengestaltungsplan vom 11.01.2007 wird durch den Freiflächengestaltungsplan vom 12.01.2010 ersetzt.
3. Der in § 2 (Bestandteile) unter Ziffer 4 genannte Grunderwerbsplan vom 11.01.2007 wird durch den Grunderwerbsplan vom 12.01.2010 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, 05.07.2005 und 06.02.2007 genannten Pläne werden entsprechend durch obige Pläne ersetzt.

Die in der Änderung vom 06.02.2007 (3. Änderung) neu aufgenommene Regelung über das im Grunderwerbsplan eingetragene Gehrecht wird wie folgt geändert:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das im Grunderwerbsplan vom 12.01.2010 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.

In den Vertrag wird folgende Regelung neu aufgenommen:

Der Vorhabenträger strebt an, den nördlich des Ammerkanals verlaufenden öffentlichen Weg vom Flst.Nr. 389/3 aus bis zur Brücke und die Wegeverbindung über den Mühlenplatz, über die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegte Fläche und die Fläche südlich des Spielplatzes bis zum Flst. 389/3 barrierefrei nach DIN 18024 auszuführen und somit die Situation gegenüber der bereits genehmigten Planung zu verbessern.

Tübingen, den xx.xx.2010

für die Universitätsstadt Tübingen

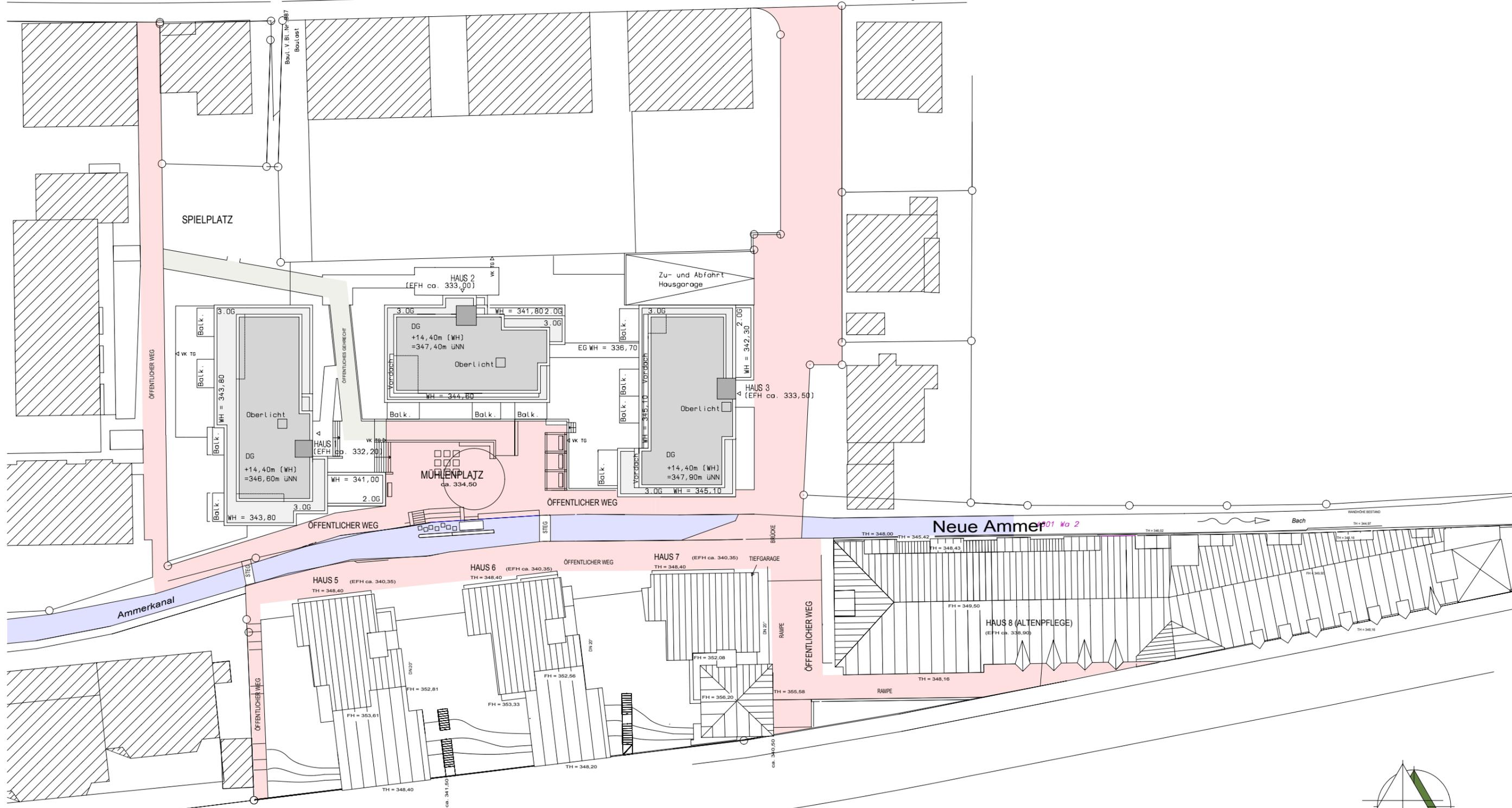
für den Vorhabenträger

Oberbürgermeister Boris Palmer

Geschäftsführer GSW Sigmaringen
Roy Lilienthal

Anlagen:

- 1 Dachaufsichtsplan vom 12.01.2010
- 1 Freiflächengestaltungsplan vom 12.01.2010
- 1 Grunderwerbsplan vom 12.01.2010



STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
 AREAL MASCHINENFABRIK MAJER
 SCHWÄRZLOCHER STRASSE, TÜBINGEN
 DACHAUFSICHTSPLAN
 M 1:500 20.01.2010

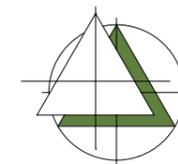


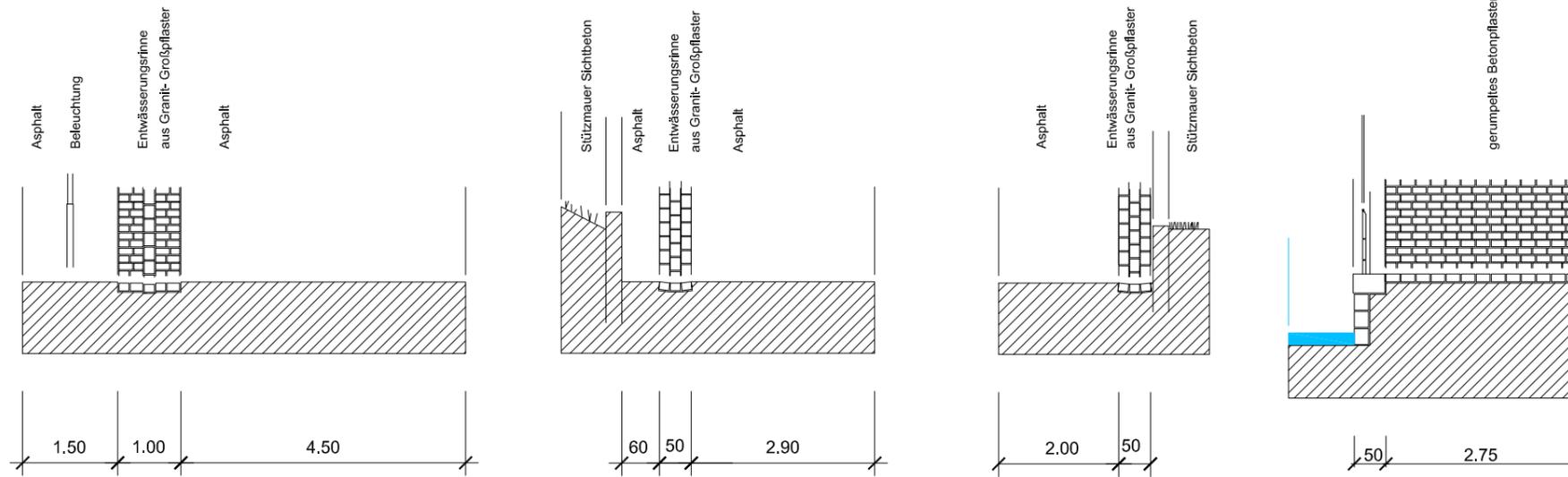
think urban
 architektur und stadtplanung
 projektentwicklung



dipl.-ing. gerald king
 europaplatz 5
 72072 tübingen

T 07071 / 979 88 66
 F 07071 / 979 88 68
 info@think-urban.de





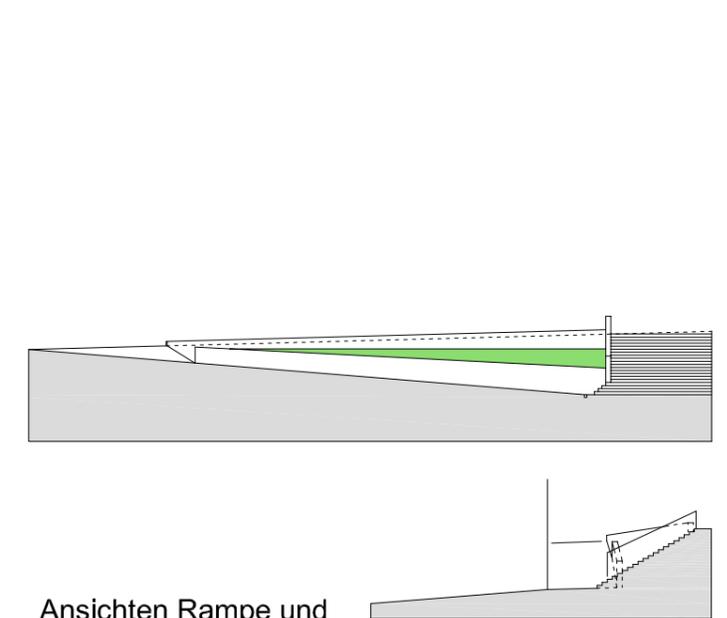
Schnitt 2 - 2

Schnitt 3 - 3

Schnitt 4 - 4

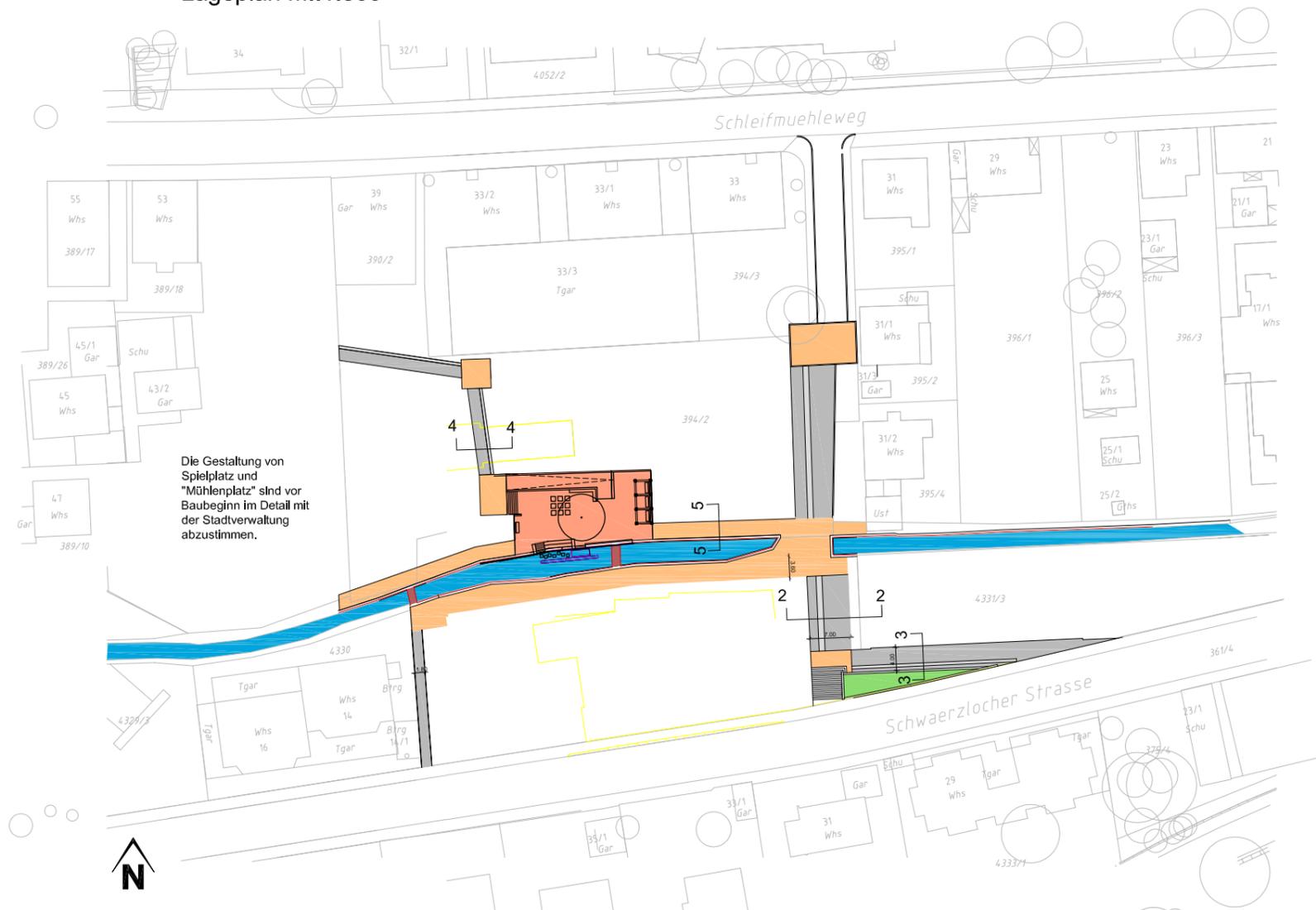
Schnitt 5 - 5

Schnitte M.: 1:50 (Materialangaben und Dimensionierung/ Für Querneigungen und Aufbauten gelten die Normalien der FAB Tiefbau)



Ansichten Rampe und Treppe zur Schwarzloch Straße M.: 1:200

Lageplan M.:1:500



Die Gestaltung von Spielplatz und "Mühlenplatz" sind vor Baubeginn im Detail mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

Fußgängerstege und Brücke

Die Fußgängerstege sind mit 5 kN/m² zu bemessen. Sie sind entsprechend der bestehenden Stege über den Ammerkanal in der Altstadt zu gestalten. Der Stadt ist für die bestehende Brücke in Verlängerung der Frejackerstraße eine prüffähige Statik vorzulegen. Wenn sich ergibt, dass die Brücke wegen der notwendigen Änderungen zur Herstellung der Zufahrt zu dem Bauvorhaben Schleifmuehleweg 35-35/2 nicht erhalten werden kann, ist von der Bauherrschaft bzw. ihrem Rechtsnachfolger eine neue Brücke der Brückenklasse 60 zu erstellen.

"Mühlenplatz"

Eventuell vorhandene Fundamentreste der Pulvermühle sind in ihrer Breite als "Spur" aus großformatigen Sandsteinplatten an der Oberfläche zu zeigen. Finden sich solche Reste nicht, ist der Grundriss des Nachfolgebauwerks in o.g. Art darzustellen. An Stelle des Mühlrads ist ein wassergetriebenes knetisches Objekt, das sich in artifizeller Weise mit dem Thema Mühle auseinandersetzt zu erstellen.

Geländer/Steg

Der Steg am Mühlenplatz und die Geländer zum Ammerkanal sind in derselben Art zu erstellen, wie in der Altstadt vorhanden.

Anschlüsse an öffentliche Wege

Zwischen aufstehenden Bautellen und den öffentlichen Wegen ist eine Zelle Granit- Großpflaster zu verlegen. Bei angrenzenden befestigten Flächen kann direkt an die Beläge der öffentlichen Wege angeschlossen werden. Zulässig ist ausschließlich rechteckiges Pflastermaterial. Verbundpflaster ist nicht zulässig. Angrenzende Grünflächen sind mit Granit- Randsteinen von den Belägen der öffentlichen Wege zu trennen.

Straßenbeleuchtung

Alle neu erstellte öffentliche Wege sind so mit Leuchten auszustatten, dass eine lückenlose Ausleuchtung der öffentlichen Wege gewährleistet ist. Dabei sind Mastleuchten der Firma Constructionslicht, Typ Norden mit einer Leuchtpunkthöhe von 3,5 - 4,0 m zu verwenden.

Freiflächengestaltungsplan

Legende

- Schwarzbelag
- Granit- Großpflaster
- Granit- Segmentbogenpflaster
- Granit- Segmentbogenpflaster oder gerumpeltes Betonpflaster
- Bohlen
- Geländer

FAB Stadtplanung
12.01.2010/wu

M.: 1:500 / 1:200 / 1:50



Grunderwerbsplan M.:1:500
▨ Gehrecht zu Gunsten der
Allgemeinheit
■ an die Stadt abzutreten

FAB Stadtplanung, 12.01.2010

4333/1