

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Abbruch und Neubau Brahmweg 2 - 8; Änderung des Durchführungsvertrags**

Bezug:

Anlagen: 3 Brahmweg_2-8_Anschreiben Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
 Brahmweg_2-8_Lagepl500
 Brahmweg_2-8_Vergl._Umbau-Neubau

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den zwischen der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH und der Universitätsstadt Tübingen am 03.10.2010 geschlossenen Durchführungsvertrag zur Sanierung der Gebäude Brahmweg 2-8 entsprechend der unter Punkt 2 (Sachstand) dargelegten Änderungen anzupassen sowie ein KfW-Effizienzhaus 55 festzuschreiben.

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

Ziel:

Entgegen der ursprünglich vertraglich vereinbarten Sanierung und Aufstockung der Gebäude Brahmweg 2 – 8 soll die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH in die Lage versetzt werden, nach detaillierter Substanzuntersuchung die Gebäude abzubauen und neu zu errichten. Durch einen Neubau können laut Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH die strukturellen Defizite der Bestandsgebäude Brahmweg 2-8 mit nur unwesentlichem Mehraufwand beseitigt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung:

Die Kreisbau hat sich mit Schreiben vom 19.11.2012 (siehe Anlage) an die Stadtverwaltung gewandt, mit der Bitte, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 475 „Westlicher Brahmweg“ zu ändern und einen Abbruch und Neubau der Gebäude anstatt einer Sanierung und Aufstockung zu ermöglichen.

2. Sachstand

Nach der Fertigstellung der Neubauten Hartmeyerstraße 31 und Brahmweg 10 wurden zur Vorbereitung der geplanten Sanierung die bisherigen Mieter der Gebäude Brahmweg 2-8 umgesetzt und genauere Analysen und Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt. Diese waren erst nach der Räumung der Wohnungen möglich, da hierfür Boden-, Decken- und Wandbekleidungen demontiert und die vorhandenen tragenden Bauteile zum Teil auch großflächig geöffnet werden mussten.

Die Untersuchung ergab, nach Auskunft der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, dass u. A. die vorher nicht bekannte Konstruktion der Rippendecken bei der Sanierung zu erheblichen Problemen hinsichtlich des Schall- und Brandschutzes führt. Dazu kommt, dass durch die geringen Raumhöhen von nur ca. 2,30 m übliche Maßnahmen zur Ertüchtigung und Sanierung nicht umgesetzt werden können.

Auf Grund der angetroffenen, problematischen Bausubstanz und den sonstigen baulichen Gegebenheiten seien die notwendigen bzw. möglichen Sanierungsmaßnahmen im Vergleich mit einem Neubau unwirtschaftlich. Die Sanierungsergebnisse könnten nur die gesetzlichen Mindestanforderungen bezüglich des Schallschutzes und des Energiestandards erreichen. Auch die Brandschutzanforderungen könnten nur mit kompensatorischen Maßnahmen erfüllt werden. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse sowie der Einbau zeitgemäßer technischer Gebäudeausstattungen seien nicht oder nur mit erheblichen zusätzlichen Aufwendungen möglich. Der für die Sanierung erforderliche Kostenaufwand entspräche deshalb annähernd demjenigen, der für einen Neubau anfällt.

Der Neubau der Gebäude Brahmweg 2-8 hätte nach Einschätzung der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH folgende Vorteile:

- Auf der nahezu gleichen Grundfläche und bei gleicher Gebäudehöhe wie im Sanierungsfall könne die gleiche Anzahl Wohnungen (28 WE) mit barrierefreier Erschließung sowie zeitgemäßen Grundrissen und Gebäudeausstattungen errichtet werden. Die Wohnfläche wird dabei zugunsten der Barrierefreiheit geringfügig um ca. 1% vergrößert.
- Eine behindertengerechte Ausführung der Wohnungen nach DIN 18025 wäre möglich.
- Der erhöhte Schallschutz nach Beiblatt 2-DIN 4109 wäre erreicht.
- Die Brandschutzanforderungen könnten uneingeschränkt gewährleistet werden.
- Der energetische Standard könnte variabel festgelegt werden.
- In einer unter dem Neubau bzw. in einer erdüberdeckten Erweiterung der bestehenden Tiefgarage könnten zusätzlich 10 Stellplätze untergebracht werden, bei einer Sanierung wären auf Grund des Bestandsschutzes über die vorhandenen Stellplätze hinaus keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Laut Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH halten die geplanten Neubauten die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend ein, so dass nur eine Anpassung des Vorhabens im Durchführungsvertrag, jedoch keine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist. Nach dem derzeitigen Planungsstand wird die westliche Baugrenze durch die Hauptgebäude u. a. wegen der stärkeren Dämmung um ca. 0,40 m überschritten, es sind 2 zusätzliche, oberirdische Stellplätze vorgesehen und es gibt kleine Über- und Unterschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen. Bei den Gebäuden Brahmweg 2+4 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,19 m und die Traufhöhe um 0,04 m unterschritten, die Firsthöhe wird um 0,11 m überschritten. Das Gebäude Brahmweg 6 unterschreitet die festgesetzte Traufhöhe um 0,15 m, die anderen Höhen werden eingehalten. Beim Gebäude Brahmweg 8 liegt die Erdgeschosshöhe um 0,10 m über der festgesetzten Höhe, die Traufhöhe wird um 0,05 m unter- und die Firsthöhe um 0,10 m überschritten. Die Abweichungen sind auch in dem beigefügten Lageplan eingetragen.

3. Vorschlag der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung ist die Änderung der vertraglich getroffenen Vereinbarungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Westlicher Brahmweg“ aus Gründen des nachbarlichen Vertrauensschutzes durchaus kritisch zu sehen. Allerdings sind die von der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH dargelegten Verbesserungen, die durch einen Neubau im Vergleich zur Sanierung der Altsubstanz erzielt werden können, bei gleichzeitig etwa gleichem Kostenrahmen, durchaus nachvollziehbar. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Durchführungsvertrag vom 03.10.2010, auf Basis der vorliegenden Planunterlagen für eine Neubebauung, anzupassen. Der energetische Standart der Neubauten wird dabei entsprechend KfW-Effizienzhaus 55 festgeschrieben. Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes „Westlicher Brahmweg“ könnten dann die Neubaumaßnahmen erfolgen.

4. Lösungsvarianten:

Die Universitätsstadt Tübingen versagt die Änderung des Durchführungsvertrages. Dies hätte die Konsequenz, dass die Qualität der damit zu sanierenden Gebäude bei nahezu gleichen Aufwendungen für einen Abbruch und Neubau schlechter ist.

5. Finanzielle Auswirkung:

Keine

6. Anlagen:

Schreiben der Kreisbaugesellschaft vom 19.11.2012
Lageplan
Gegenüberstellung Umbau/Aufstockung vs. Neubau

Bitte keine Einträge hinterlegen - erscheint nicht in der Vorlage