

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Zu Flüchtlingswohnen Werkstraße; Baubeschluss -
Herstellung der Erschließung und Bau einer Stützmauer
Bezug: 32/2016, 181/2017
Anlagen: 2 Anlage 1 Lageplan
Anlage 2 Entwurfsplanung

Beschlussantrag:

Dem Bau der zukünftigen öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche (mit Platzflächen, Fußgängerrampe, Bepflanzung mit einer Größenordnung von ca. 700m² und Stellplatzanlage Ost mit einer Größenordnung von ca. 300m²), sowie Neubau einer Stützmauer inklusive Aufschüttung nach Norden wird entsprechend der beiliegenden Planung zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Ansatz 2017
Vermögenshaushalt		
Grundstückserwerb	2.8800.9320.000-0101	2.000.000 €

Ziel:

Herstellung einer attraktiven öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche mit Aufenthaltsbereichen und Durchwegungen zur städtebaulichen Aufwertung des Umfeldes und Erlebarmachung des Naturraums Neckar in Nachbarschaft zu den Flüchtlingsprojekten Werkstraße.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das firmeneigene Gelände der Stadtwerke Tübingen GmbH (SWT) an der Brückenstraße/Werkstraße wird im östlichen Teilbereich nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt. Daher wurde dieser Teil des Geländes in das Optionsvergabeverfahren für Projekte zur Erstellung von Anschlussunterkünften für geflüchtete Menschen mit einbezogen (siehe Vorlage 32/2016). Auf der Basis des Rahmenplans aus der Vermarktung soll die Fläche mit einem 3-bis 4-geschossigen Winkel-Gebäude und einem 2-geschossigen, aus der Achse gedrehten Punkthaus mit dazwischenliegender privater Gartenzone überplant werden. Zu diesem Zweck kauft die Stadt Tübingen als Zwischenerwerber das Grundstück von den Stadtwerken, um es dann anschließend an die Optionsnehmer (Baugruppe Wolle+ und Postbaugenossenschaft) weiter zu veräußern (siehe Vorlage 181/2017). Im Rahmen der Umsetzung des Projekts ist von städtischer Seite die Errichtung einer Stützmauer erforderlich. Im direkten Umfeld der Neubebauung entstehen als städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen neue Platzflächen mit Verbindung zur öffentlichen Parkanlage im Norden und eine neue fußläufige Durchwegung des Areals in Ost-West-Richtung. Außerdem soll der Naturraum des Neckars an dieser Stelle für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden.

2. Sachstand

Im Rahmen des Projektes zur Schaffung von Flüchtlingsunterkünften haben die Baugruppe Wolle+ und die Postbaugenossenschaft ihre Planungen auf der Basis des Ergebnisses des Optionsvergabeverfahrens in Abstimmung mit der Stadt Tübingen vorangetrieben und im Juni 2017 ihre Baugesuche eingereicht. Mit der Erteilung der Baugenehmigungen wird bis Ende Oktober 2017 gerechnet.

Für die Freiraumplanung der zukünftigen öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche inkl. den Entwurf der Stützmauer ist im Auftrag der Stadt Tübingen das Büro Köber Landschaftsarchitektur aus Stuttgart verantwortlich (siehe Anlagen), die auch das übergeordnete Projekt der Neckarrenaturierung im Bereich Gartenstraße planerisch betreuen.

Der Entwurf der Stützmauer besteht aus zwei zueinander versetzten Mauerscheiben. Die östliche Mauerscheibe begrenzt eine Fußgängerrampe mit vierprozentiger Steigung, die den bestehenden Höhenunterschied überbrückt, im Osten an den bestehenden Fuß- und Radweg entlang des Neckars anschließt und im Westen auf den Fußgängerbereich rund um das Punkthaus führt. Die westliche, im Versatz angeordnete Mauerscheibe öffnet städtebaulich den Raum und bildet nach Westen einen attraktiven Platz aus. Durch den Knick der Mauer in Richtung Norden wird räumlich eine sog. „Bastion“ gebildet, die zum Verweilen einlädt und den Blick nach Süden in den Landschaftsraum des Neckars freigibt. Richtung Norden wird die platzartige Fläche zwischen dem Bestandsgebäude der SWT und der Neubebauung weitergeführt und die Verbindung zum Park hergestellt. Zwischen den beiden Mauerscheiben soll eine Treppenanlage von der oberen Platzfläche auf das untere Geländeneiveau des Grünraums mit Sitzgelegenheiten und neuen Spazierwegen führen. Die Stützmauer soll in Stahlbeton ausgeführt und die Oberfläche gestalterisch nachbehandelt werden (Stocken einer Wellenform in Anlehnung an das Wasser des Neckars) Den oberen Abschluss bildet als Absturzsicherung ein filigranes, umlaufendes Geländer. Im Osten des Plangebiets wird eine baumbestandene Stellplatzanlage errichtet, die die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Neubebauung aufnimmt. Die Fahrgasse und die östliche Stell-

platzreihe sind und bleiben auf städtischem Grund. Die dort verorteten Stellplätze werden von der Stadt so lange an die Eigentümer/Mieter der Neubebauung verpachtet, wie die Stellplätze für den baurechtlichen Nachweis benötigt werden. Damit soll in Zukunft die Möglichkeit der Rückabwicklung in öffentliches Grün erhalten werden.

Für die Herstellung der Erschließung (mit Platzflächen, inkl. Fußgängerrampe und Bepflanzung mit einer Größenordnung von ca. 700m² sowie einer Stellplatzanlage östlich des Grundstückes) und den Bau der Stützmauer von Seiten der Stadt soll mit dieser Vorlage der Baubeschluss eingeholt werden.

Die Ausschreibung soll im Hinblick auf die Stützmauer so getaktet werden, dass die Mitte November 2017 feststehenden Rohbauer der Optionsnehmer ebenfalls die Möglichkeit haben, entsprechende Angebote abzugeben. Die Vergabe soll nach Möglichkeit bis Ende Dezember 2017 erfolgen, damit im neuen Jahr mit der Herstellung der Stützwand begonnen werden kann. Vorher werden voraussichtlich im November 2017 noch gemeinsame bodenverbessernde Maßnahmen mittels sog. „Rüttel-Stopf-Verfahren“ auf dem Gelände durchgeführt. Außerdem sind eine Kampfmittelondierung und eine Entsorgung von belastetem Bodenaushub nötig. Die Baumaßnahmen der Stadt und der Optionsnehmer werden aufgrund der Abhängigkeiten für einen geregelten Bauablauf eng aufeinander abgestimmt. Die eigentliche Herstellung des öffentlichen Raumes erfolgt nach Abschluss der Hochbauten Ende 2018.

Da diese Maßnahmen bei Erstellung des Haushalts 2017 noch nicht absehbar waren, stehen keine entsprechenden Haushaltsmittel zur Verfügung. Die entstehenden Kosten für die Erschließung und den Mauerbau sollen daher in diesem Einzelfall durch die Einnahmen zum Verkauf der Grundstücke im Liegenschaftsetat gedeckt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Herstellung der Erschließung inklusive Bau der Stützmauer gemäß der beigefügten Planung (siehe Anlagen) auszuführen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Durchführung der Stützmauer in zukünftig öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche könnte verzichtet werden. Dann ist allerdings der Bau des Punkthauses nicht möglich, die für Herstellung der öffentlichen Platzfläche notwendige kraftschlüssige Aufschüttung nicht realisierbar und damit eine barrierefreie Durchwegung und Aufwertung des Umfeldes nicht mehr gegeben. Zur Mauergestaltung gibt es naturgemäß verschiedene Lösungsansätze, die vorgeschlagene Variante wird als angemessen erachtet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die aktuelle Kostenschätzung für die Herstellung der gesamten Erschließung (öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche) belaufen sich auf ca. 550.000 € brutto (siehe Vorlage 181/2017). Hierin enthalten sind neben dem Bau der Stützmauer mit ca. 250.000 € brutto sämtliche

Kosten für die Platz- und Wegeflächen, Bepflanzungen, Anpassungen der Werkstraße und die Stellplatzanlage Ost.

Die städtischen Kosten der ausgeschriebenen Bauarbeiten beim Projekt Brückenstraße werden über den Grundstücksetat der Fachabteilung Liegenschaften bei HH-Stelle 2.8800.9320.000-0101 abgerechnet. Die diesbezüglichen Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen werden auf der HH-Stelle 2.8800.3400.000-0101 verbucht.