

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Baugebiet "Alte Weberei"; 1. Änderung des städtebaulichen Vertrages und Zustimmung zum Vorhabenträgerwechsel
Bezug:	128/2010, 370/2010, 57/2011, 228/2011, 322/2011, 415/2012, 167/2014, 204/2016, 205/2016
Anlagen: 3	Anlage 1: städtebaulicher Vertrag Anlage 2: Vorhabenpläne Anlage 3: Freianlagenplan

Beschlussantrag:

1. Dem Wechsel des Vorhabenträgers von der Egeria GmbH zur WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH wird zugestimmt.
2. Dem Abschluss der 1. Änderung des städtebaulichen Vertrages entsprechend Anlage 1 zwischen der WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH und der Universitätsstadt Tübingen wird zugestimmt

Ziel:

Mit dem Vorhabenträgerwechsel und der Änderung des städtebaulichen Vertrages wird die Umsetzung des überarbeiteten Nutzungskonzeptes ermöglicht.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Juli 2016 (Vorlage 204/2016) hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen dem städtebaulichen Vertrag mit der Egeria GmbH zugestimmt. Als Eigentümerin der Flächen hat sich diese dabei zur Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes verpflichtet, welches den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in Form einer Mischnutzung, den Abbruch des Hochregallagers sowie ergänzender Neubauten vorsieht.

Das Kulturdenkmal soll demnach einen innenliegenden Hof erhalten, um den sich 32 Wohnungen gruppieren. Das Souterrain und der Turm sollen gewerblich genutzt werden. Rund 1.000 m² Gewerbefläche sind im Konzept als Lager, einen Werksverkauf und für Verwaltung der Egeria GmbH vorgesehen. In den sechs neu geplanten Stadthäusern sollen weitere 55 Wohnungen untergebracht werden. In den beiden Gebäuden östlich des Bestandsgebäudes an der Nürtinger Straße ist der vertraglich geforderte Anteil an sozialem Mietwohnungsbau in Höhe von 640 m² Wohnfläche umgesetzt.

Die Egeria GmbH hat sich mit der Projektumsetzung dieses Konzeptes jedoch schwer getan und bat mehrmals um eine Verlängerung der vertraglich vereinbarten Umsetzungsverpflichtung. Dem ist die Stadt nachgekommen. Im Jahr 2018 hat die Eigentümerin die Flächen dann zum Verkauf angeboten, worauf hin die WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH als Kaufinteressentin mit deren Konzept auf die Stadtverwaltung zugekommen ist. Die WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH wird gemeinsam betrieben von den Firmen WT80, White Cube Investments und TT Immobilien. Dahinter stehen vor allem drei Akteure aus Berlin, Wien und dem Raum Stuttgart. Die drei Firmen sind derzeit mit mehreren Projekten gemeinsam aktiv, u.a. in zwei Wohnprojekten in Burghausen und Berlin. Ein Erwerb der Flächen durch die WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH ist vorbereitet und soll unter Berücksichtigung dieser Beschlussfassung erfolgen.

Zur Umsetzung des Konzeptes der neuen Eigentümerin werden der Wechsel der Vorhabenträgers und die Änderung des städtebaulichen Vertrages erforderlich.

2. Sachstand

2.1. Konzeption

Das Konzept der WT80-DACH Immobilieninvestment GmbH (siehe Anlage 2) sieht statt der bisher vorgesehenen Wohnnutzung im Hochparterre und im Galeriegeschoss eine gewerbliche Nutzung als sog. „Coworking Space“ vor. Hier sollen rund 230 Einzelarbeitsplätze mit wechselnder Belegung, kleine und größere Teamräume sowie gemeinsam zu nutzende Besprechungs- und Aufenthaltsräume entstehen. Die Mietfläche wird von der Eigentümerin nach den Wünschen eines noch zu suchenden Betreibers vollständig ausgebaut und möbliert. Die Vermietung an die Endnutzer soll dann als sog. „Full-Service Pauschale“ erfolgen. Ziel der Eigentümerin ist insbesondere die Bereitstellung von Büroraum für Start-ups, die sich immer öfter direkt aus den Master- oder PHD Arbeiten von renommierten Universitäten ergeben. Es wird von einer Anmietung von 3 bis 15 Monaten ausgegangen. Im 2. und 3. Obergeschoss sind ergänzend rund 32 2-Zimmer Wohnungen untergebracht, die vorzugsweise an einen Betreiber des „Co-Working Space“ mitvermietet werden sollen. Diese Maisonettwohnungen werden sich wie im bisherigen Konzept um einen noch zu schaffenden großzügigen Innenhof gruppieren.

Das Konzept nimmt weiterhin die Bebauung entlang der Konzenbergstraße in Körnung und Gebäudehöhen auf und sieht vier zusätzliche Gebäude nördlich des Kulturdenkmals vor. Entlang der Nürtinger Straße sollen in Verlängerung der Bauflucht des Kulturdenkmals zwei neue Stadthäuser entstehen, die in ihrer Höhe circa 1,00 m unter der Höhe des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes bleiben. Insgesamt entstehen somit außerhalb des Bestandsgebäudes weitere 55 Wohnungen. Entsprechend den seitherigen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag wird die neue Eigentümerin 640 m² Wohnfläche im sozialen Mietwohnungsbau herstellen, voraussichtlich in den Gebäuden A und B. Der Umbau des Bestandsgebäudes wurde vorab mit den Denkmalschutzbehörden in seinen Grundzügen abgestimmt und als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Die Kubatur der Neubauten, die sich aus den Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. aus dem Vorgaben der seitherigen Vorhabenpläne ergeben, wird beibehalten, der architektonische Ausdruck jedoch verändert. Die Neubauten sollen die „Klammer“ zum Baugebiet „Alte Weberei“ bilden. Dies kann durch unterschiedliche Fassaden und Strukturen erfolgen, die der Vorhabenträger in der weiteren Projektkonkretisierung in Abstimmung mit der Stadt weiter ausarbeiten wird.

Darüber hinaus wurde das Freianlagenkonzept angepasst. Dieses nimmt wesentliche Elemente der Höfe aus der Alten Weberei wie private Vorzonen oder individuell gestaltete Gemeinschaftsflächen auf und soll so ein lebendiges Miteinander befördern.

2.2. Mobilitätskonzept

Sämtlichen Nutzern des Bestandsgebäudes und der Neubauten soll zukünftig eine bequeme Nutzung von umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten ermöglicht werden. Die Nutzer des „Co-Working Space“ erhalten im Tiefparterre des Bestandsgebäudes einen großen Bereich als sog. „Mobilitätshub“, in dem mind. 70 Stellplätze mehr als die ca. 30 baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätze vorgehalten werden. Auf dieser Ebene können auch wertvollere Räder in Boxen eingeschlossen werden, eine Selfservice Radwerkstatt erlaubt kleinere Eigenreparaturen. Zusätzlich wird ein Umkleideraum mit Duschen vorgesehen, der den Kleidungswechsel für den Arbeitstag ermöglicht. Für E-Bikes werden hier zudem Auflademöglichkeiten geschaffen. Es ist vorgesehen, Kooperationen mit lokalen Betreibern von E-Rollern oder Skootern einzugehen, um hier die Lücke zwischen Fuß-, Rad-, und Autoverkehr sowie dem ÖPNV zu schließen. Für Besucher werden zudem Fahrradbügel in Eingangsnähe und für die Neubauten zusätzliche Fahrradabstellanlagen in der Tiefgarage und auf den Freiflächen vorgesehen.

Gleichwohl sollen ausreichend Kfz-Stellplätze vorgehalten werden, so dass der Mindestbedarf insbesondere für die rund 230 Arbeitsplätze und 87 Wohnungen gebietsverträglich gedeckt werden kann. Die zukünftige Eigentümerin verpflichtet sich mind. 115 in der Tiefgarage herzustellen, um die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen. In dieser werden zahlreiche Auflademöglichkeiten geschaffen, so dass ein Umstieg auf E-Mobilität erleichtert wird.

2.3. Verkehrserzeugung und Lärmschutz

Die Entwicklung des Geländes der Alten Weberei der Firma Egeria („CoCo Tübingen“) bewirkt ein zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz. Zur Abschätzung der Verkehrsmengen wurde eine Verkehrsprognose erstellt. Diese wurde auf der Grundlage der einschlägigen Fachliteratur sowie auf der Grundlage von Mobilitätskennwerten prognostiziert.

Für das gesamte Vorhaben ist im Falle einer traditionellen Büronutzung demnach mit insgesamt ca. 630 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Im Falle einer Co-Working-Nutzung ist – basierend auf aktuellen Studien zu dieser Arbeitsform – tendenziell mit einem geringeren Kfz-Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die zusätzlichen Kfz-Fahrten werden sich im umliegenden Straßennetz verteilen. Betroffen sind dabei in erster Linie die Kusterdinger und Nürtinger Straße

Die bestehende Verkehrsverteilung am Knotenpunkt „Nürtinger Straße / Kusterdinger Straße / Jörg-Unkair-Straße“ zeigt, dass ca. 45% des Kfz-Verkehrs der östlichen Nürtinger Straße nach Westen (Nürtinger Straße) gerichtet ist und ca. 55% nach Süden (Kusterdinger Straße). Von dieser Verkehrsverteilung ausgehend sind in der Nürtinger Straße rund 285 und in der Kusterdinger Straße rund 345 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt zu erwarten. Bei einem bestehenden Kfz-Verkehrsaufkommen pro Tag von ca. 5.850 Kfz-Fahrten in der Nürtinger Straße und ca. 6.150 Kfz-Fahrten in der Kusterdinger Straße entspricht dies einer Verkehrszunahme von knapp 5% in der Nürtinger Straße und von knapp 6% in der Kusterdinger Straße. Die Verkehrszunahme auf diesen Straßenabschnitten liegt somit im Bereich der täglichen Schwankungsbreite des Verkehrsaufkommens.

Schalltechnische Berechnungen der SoundPLAN GmbH ergaben, dass sich die aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr ergebenden Zusatzgeräusche im Wesentlichen im Bereich der beiden Parkplätze bemerkbar machen. Auf den Straßen vermischt sich der Zusatzverkehr mit dem bestehenden Verkehr und die Geräuschpegelzunahme fällt sehr moderat aus. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die Verkehrspegelzunahme an den umliegenden Gebäuden nicht mehr als 1 dB(A) betragen wird. An den nächstgelegenen schutzwürdigen Gebäuden werden (sowohl im Bestand als auch mit den zukünftigen Zusatzverkehren) die Grenzwerte der VLärmschR als auch der 16. BImSchV eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass keine gesundheitsschädlichen Geräuschverhältnisse vorliegen und auch die „Grenzen der Zumutbarkeit“ werden noch eingehalten. Je weiter man sich von den Parkplätzen entfernt, umso weniger spielen die Zusatzverkehre eine Rolle. Spätestens ab dem Knotenpunkt „Nürtinger Straße / Kusterdinger Straße“ ist der Zusatzverkehr als irrelevant anzusehen.

Auf der Südseite der Nürtinger Straße befindet sich derzeit der Jugendclub Bauwa in Planung. Um die lärmtechnische Verträglichkeit mit dem Vorhabengebiet sicherzustellen, sind an der Südwestseite des Clubs eine Lärmschutzwand sowie der Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage im BauWa Gebäude vorzusehen. Beides wird die Stadt auf eigene Kosten bis Ende des Jahres 2021 umsetzen. Die Mittel für den Neubau sind im Haushalt eingestellt, das Baugesuch wurde bereits im Frühsommer eingereicht.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der Änderung des städtebaulichen Vertrages und dem Vorhabenträgerwechsel zuzustimmen. Die Verwaltung erachtet das Projekt als einen guten Beitrag zur weiteren Belebung des Quartiers „Alte Weberei“ und schafft weitere zeitgemäße Arbeitsplatzangebote in gebietsverträglicher Anzahl.

4. Lösungsvarianten

Einer Änderung des städtebaulichen Vertrages wird nicht zugestimmt. Das seitherige Konzept wäre umzusetzen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die städtischen Ausgaben für den Bau des Jugendhauses samt Umbau Bauwa und Lärmschutzwand sind in den städtischen Haushalt eingestellt. Weitere Kosten entstehen der Stadt Tübingen durch das Vorhaben nicht.