

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**

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

---

**Betreff:** **Neubebauung Sieben-Höfe-Strasse 109 -111,  
Städtebaulicher Wettbewerb**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 - Schrägluftbild Wettbewerbsgebiet 161-2020  
Anlage 2 - Wettbewerbsgebiet 161-2020

---

### **Beschlussantrag:**

Den inhaltlichen Eckpunkten für ein neues Quartier auf den Grundstücken Flurst. Nr. 5, 12, 14 und z.T. 7060/1 (Anlage 2) im Rahmen der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Auftrag der GWG-Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH wird zugestimmt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Durchführung und Kostentragung des Wettbewerbs erfolgt durch die GWG.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, beabsichtigt den Abriss ihrer Gebäude in der Sieben-Höfe-Straße 109-111. Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualität einer nachfolgenden Entwicklung wird die GWG einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen. Die Eckpunkte der Aufgabenstellung sollen mit dieser Vorlage beschlossen werden.

### 2. Sachstand

Auf dem Grundstück Flurstück 12 in der Sieben-Höfe-Straße befinden sich heute 98 Sozialwohnungen aus den siebziger Jahren, die 2022 aus der Sozialbindung fallen und baulich sehr marode sind. Die GWG hat das Grundstück in Erbbaupacht von der Stadt Tübingen erhalten. Der Erbbaurechtsvertrag, ursprünglich für Altenwohnungen abgeschlossen, hat eine Laufzeit bis zum 01.08.2070.

Die heutige Bebauung mit ihren zwei- bis viergeschossigen Flachdachgebäuden bildet sowohl auf Grund der Gebäudeanordnung als auch der wenig attraktiven Freiräume einen Fremdkörper im dörflichen Baukontext. Auf der Fläche mit einer Größe von ca. 1,1 ha soll ein neues Wohnquartier geschaffen werden, das unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung gut in die historisch geprägte Ortsstruktur eingebunden ist.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Derendingen am Rand des historischen Ortskernes. Das Grundstück ist dreiseitig umschlossen von einer dörflich geprägten Struktur aus 1-2 geschossigen Gebäuden (ein 3-geschossiges Gebäude) mit zum Teil sehr steilen bzw. hohen Satteldächern. In unmittelbarer Nachbarschaft schließen sich mehrere denkmalgeschützte Gebäudekomplexe an, wie z.B. der Pfarrhof (Sieben-Höfe-Straße 123) oder ein Bauernhof (Sieben-Höfe-Straße 129/1). Auch archäologische Zeugnisse sind auf dem Plangebiet selbst und in der Umgebung zu erwarten. Südlich grenzt das Grundstück an die höherliegende Kreisstraße K 6900 an. Auf Grund der sehr starken Eingrünung entlang der Landesstraße und des Höhenvorsprungs von bis zu ca. 4 Metern tritt die heutige Bebauung kaum in Erscheinung. Ein Ortseingang ist nicht wahrnehmbar (Anlage 1).

Um dieser besonderen städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen und der Verantwortung als gemeinwohlorientierter Wohnungsbauakteur mit hohen Ansprüchen an die Baugestalt gerecht zu werden, lobt die GWG unter Beteiligung des Gemeinderats sowie Akteuren im Stadtteil einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Zielvorstellung von Verwaltung und GWG ist die Realisierung von Wohnungen für eine bereits heute dort wohnende Nutzergruppe mit eingeschränkter Wohnkompetenz (Kleinstwohnungen, sog. „robustes Wohnen“) sowie von geförderten Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, überwiegend jedoch für die derzeit stark nachgefragten 1-Personenhaushalte und Haushalte von Familien mit Kindern. Beide Wohnsegmente sollen jeweils einen Anteil von 25 % der BGF betragen, womit mindestens 50% der entstehenden Wohnfläche geförderter Wohnungsbau sein wird. Weitere 33% der Wohnflächen sollen als Eigentumswohnungen vorgesehen werden. Dies dient der gewünschten sozialen Durchmischung und der Mitfinanzierung des Projekts. Die restlichen 17% der Wohnfläche sind noch nicht definiert und können als freifinanzierte Mietwohnungen oder als geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden.

Da sich der Standort auch für die Unterbringung einer Kita oder altersgerechter Einrichtungen eignen würde, wurde dies im Vorfeld mit den Fachverwaltungen auf die Bedarfe abgestimmt. Mittelfristig sind in diesem Sozialraum aus heutiger Sicht keine Bedarfe erkennbar.

## 2.1. Städtebauliche Eckpunkte/Rahmenbedingungen

Das neue Wohnquartier, soll sich stärker mit der dörflich geprägten Bebauung des historischen Ortskerns verbinden. Es soll keine Solitärbebauung oder uniforme Fremdkörpersiedlung entstehen, sondern, analog des umgebenden Gebäudebestandes, eine vielfältige Architektur. Die baulichen Übergänge zum Bestand sollen dabei sowohl unter Berücksichtigung von Gebäudehöhe und Struktur ortsbildverträglich ausgebildet werden.

Die Verbindung zu Derendingen soll nicht nur baulich/räumlich erfolgen. Im Wettbewerb werden von den Planungsbüros Ideen zu Nutzungsmischung und Mehrwerten für Derendingen erwartet. Auch wenn das Wohnquartier aufgrund seiner Lage keine vollwertige Nutzungsmischung erzielen kann, so ist die Anreicherung mit ergänzenden, quartiersübergreifenden Nutzungen sehr wünschenswert. Erste Gespräche mit einer lokalen Institution werden von der Verwaltung und der GWG derzeit geführt und bei Konkretisierung noch in den Wettbewerb eingegeben.

Unter Berücksichtigung der Dichten der Umgebungsbebauung wird eine bedarfsgerechte und städtebaulich angemessene Grundstücksausnutzung von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 als Zielgröße vorgegeben. Damit könnten im Plangebiet ca. 13.000 qm BGF Wohnen etwa 9.800 qm Wohnfläche für anzunehmende ca. 250 Einwohner realisiert werden. Der heutige Gebäudebestand der GWG weist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 mit einer BGF von knapp 6.000 qm in 96 Wohneinheiten auf.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich städtebaulich verträglich in den unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand einfügen. Eine Realisierung bis zu vier Geschossen, z.B. im Geländesprung zur Kreisstraße, ist vorstellbar. Das ortstypische Satteldach soll im Wettbewerb als Dachform nicht verbindlich vorgegeben werden. Die Teilnehmer werden aufgefordert, sich im Rahmen der Entwurflösung mit der Thematik zu beschäftigen.

Ebenfalls im Rahmen des Wettbewerbs sollen Aussagen zur Wahrnehmbarkeit der Bebauung an der Ortsdurchgangsstraße erarbeitet werden. Auch wenn keine direkte Anbindung (Zu-/Ausfahrt) an die Kreisstraße möglich sein wird, soll geprüft werden, in wie weit eine Sichtbarkeit zur Adressbildung unter Vorgabe des Erhalts der prägenden Baumreihe entlang der K 6900 möglich ist.

Eine Erschließung des neuen Wohnquartiers für PKW erfolgt von Norden, der Sieben-Höfe-Straße. Eine Erschließung für Fuß und Radverkehr soll von allen vier umgebenden Straßen aus erfolgen und zu einer engmaschigen Durchwegung und Vernetzung des neuen Quartiers beitragen. Die vorhandenen Wegebeziehungen für Fuß- und Radverkehr sind aufzugreifen und weiter auszubauen und sollen in ein für die Bewohner des Quartiers und die vorhandene Nachbarschaft vielfältig nutzbares und attraktives Freiflächenkonzept eingebunden sein. Die Ausgestaltung der Freiflächen ist differenziert auszuarbeiten, da neben multifunktionalen öffentlichen Bereichen z.B. in Form eines Quartiersplatzes, eines Spielplatzes, halböffentlichen Bereichen wie Mietergärten auch Bewohnergruppen etabliert werden sollen, die einen geschützten Rückzugsort brauchen.

Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen unterzubringen. Die Möglichkeiten der Stellplatzsatzung sind dabei voll auszunutzen. Öffentlich zugängliche Besucherstellplätze sollen am Rande des Quartiers in geringer Anzahl untergebracht werden. Die freiräumliche Konzeption muss zentrale Orte für Angebote neuer Mobilitätsformen, z. B. Lastenrad für das Quartier, Flächen für Fahrradparken, Pedelecs, Carsharing, ggf. auch mit Ladesäule (zwei Ladepunkte à 22kW, oberirdische Senkrechtparkplätze) berücksichtigen. Notwendige Fahrradabstellplätze und Müll sind hingegen überwiegend in den Gebäuden unterzubringen, Nebenanlagen sind nur untergeordnet und gut integriert im Freiflächenkonzept vorzusehen.

Die Wettbewerbsentwürfe sollen auf Grundlage der Beschlüsse des Gemeinderats (Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung aus 2018, Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten, Niedrigenergiestandard „KfW Effizienzhaus 40“) entwickelt werden, so dass über die städtebaulichen Setzungen eine energetisch und wirtschaftlich sinnvolle Bauweise möglich und Flächen für die Nutzung von Solaranlagen vorhanden sind. Darüber hinaus sind auch Lösungen für die Belange der Klimaveränderungen wie Hitze und Trockenheit oder Starkregen im Städtebau und der Freiraumplanung vorzuschlagen.

## 2.2. Wettbewerbsverfahren

Die GWG plant im Herbst 2020 die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit 15 Teilnehmenden. Er richtet sich an Architekten und Stadtplaner, sowie Landschaftsarchitekten in zusätzlich beratender Funktion. Die Jury wird sich aus Vertretern der Fachrichtungen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung sowie Vertretern der GWG, des Aufsichtsrats der GWG, der Stadtverwaltung, des Gemeinderats und des Ortsbeirats zusammensetzen. Darüber hinaus sollen zwei Interessierte aus dem Umfeld als nicht stimmberechtigte Berater am Wettbewerbsverfahren gewonnen werden.

## 2.3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf Grund der eingeschränkten Möglichkeiten während der Corona-Pandemie wurde auf eine umfassende Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit zu den Entwicklungsvorstellungen der GWG verzichtet. Dies soll nach Vorliegen der Wettbewerbsergebnisse nachgeholt werden.

Um dennoch erste Ideen des Stadtteils in die Auslobung des Wettbewerbs mit aufnehmen zu können, wurde Kontakt mit der in Derendingen gut vernetzten ARGE Derendingen, einem Zusammenschluss Derendinger Vereine, aufgenommen. Vom Vorsitzenden der ARGE wird das Vorhaben und ein wettbewerbliches Verfahren begrüßt. Eine stärkere Integration der Entwicklung ins Umfeld wird durch die ARGE angeregt. Das Thema des zusätzlichen Verkehrs für den historischen Ortskern sollte im Verfahren bearbeitet werden. Eine Information und Beteiligung der Bevölkerung über die Wettbewerbsergebnisse wird gewünscht.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und die städtebaulichen Eckpunkte/Rahmenbedingungen als Grundlage für die Wettbewerbsauslobung zu bestätigen. Hiermit ist aus Sicht der Verwaltung gewährleistet, dass sich die Wohnbauentwicklung gut in die Umgebungsbebauung einfügt und ein attraktives neues Quartier für die künftigen Bewohner zur Stärkung des Ortskerns von Derendingen entstehen kann.

4. Lösungsvarianten

- a.) Die Verwaltung wird beauftragt, andere, als die unter Punkt 2.1 vorgeschlagenen städtebaulichen Eckpunkte/Rahmenbedingungen auszuarbeiten.
- b.) Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst die Öffentlichkeit zu beteiligen und zu konsultieren. Erst dann sollen die Eckpunkte dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Auf Grund der weiterhin bestehenden Einschränkungen für Veranstaltungen in Folge der Corona-Pandemie wäre über dieses Vorgehen mit einer verspäteten Durchführung des Wettbewerbs zu rechnen.

5. Klimarelevanz

Mit den Vorgaben der städtebaulichen Eckpunkte wird das Ziel verfolgt, die Auswirkungen auf das Klima schon in der städtebaulichen Grundkonfiguration so gering als möglich zu halten.