

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Kilchberg**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Baugebietsentwicklung "Hinterwiese" in Kilchberg; Grundsatzbeschluss zu Ergebnis Mehrfachbeauftragung
Bezug:	Vorlage 339/2022
Anlagen:	Anlage 1 zur Vorlage 213_2023 Anlage 2 zur Vorlage 213_2023

Beschlussantrag:

1. Der städtebauliche Entwurf des 1. Ranges der Mehrfachbeauftragung soll der Planung des Baugebiets „Hinterwiese“ zugrunde gelegt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf auf Basis der in Pkt. 2.2 formulierten Ziele und Prüfaufträge weiter zu entwickeln. Hierzu wird sie das Büro Eble Messerschmidt Partner mit der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Entwicklungskosten für Planung und Realisierung des Plangebiets sollen über die Grundstücksverkäufe wieder refinanziert werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zuge der Tübinger Baulandentwicklung soll in Kilchberg direkt westlich des Schlossareals auf einer Fläche von ca. 1,3 ha das Baugebiet „Hinterwiese“ entwickelt werden. Es soll ein neues, eigenständiges Baugebiet entstehen, das der landschaftlichen und räumlichen Lage gerecht wird und dem Ortsteil Kilchberg ein neues Gesicht entlang der Durchgangsstraße (Bahnhofstraße) gibt. Dabei sollen Wohnraum für bis zu 140 Personen und als besonderer Baustein eine Senioren-Pflege-WG mit 12 Plätzen geschaffen werden.

Die Universitätsstadt Tübingen hat die für die Entwicklung notwendigen Flächen erworben.

Im 1. Halbjahr 2023 wurde zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architektur- und Planungsbüros durchgeführt. Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung für das Gebiet hat das Büro Eble Messerschmidt Partner aus Tübingen gewonnen.

Dieser städtebauliche Entwurf soll die Grundlage für die Planung des Baugebiets „Hinterwiese“ werden. Der Beitrag ist in einzelnen Bereichen zu überprüfen und auf Basis von Randbedingungen aus Fachplanungen weiter zu konkretisieren.

Mittelfristig sollen mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Hinterwiese“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung geschaffen werden.

Das Bestandgebäude Bahnhofstraße 3 soll erhalten und vor Beginn der Bauleitplanung veräußert werden. Die Nachnutzung muss in den städtebaulichen Entwurf integriert werden.

2. Sachstand

2.1. Verfahren der Mehrfachbeauftragung

Um das Plangebiet „Hinterwiese“ bedarfsgerecht und mit einer hohen städtebaulichen Qualität unter der Beachtung der Belange des Denkmalschutzes zu entwickeln, wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.01.2023 den Beschluss zu den städtebaulichen Eckpunkten (Ziele, Bedarfe und Rahmenbedingungen für die Baugebietsentwicklung und Formulierung der Auslobung für die Mehrfachbeauftragung) gefasst (siehe Vorlage 339/2022). Das Plangebiet besteht aus einer Wohnbaufläche von ca. 1,3 ha (siehe Anlage 1). Die städtebaulichen Eckpunkte wurden als Aufgabenstellung dem Verfahren der Mehrfachbeauftragung, mit dem Ziel der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs, zu Grunde gelegt.

Im Februar 2023 wurde durch die Universitätsstadt Tübingen das Verfahren der Mehrfachbeauftragung mit 3 Teilnehmern gestartet. Der Bearbeitungszeitraum war vom 27.02.2023 bis 20.04.2023. Alle 3 Teilnehmer gaben Entwürfe ab.

In der Jurysitzung am 26.04.2023 entschied das Bewertungsgremium unter Beteiligung von Mitgliedern des Gemeinderats und des Ortschaftsrats die Rangfolge der Arbeiten:

- 1. Rang: Eble Messerschmidt Partner, Tübingen
- 2. Rang: Planetz, München

- 3. Rang: KrischPartner, Tübingen

Die Arbeiten sind für die Öffentlichkeit seit dem 2. Mai 2023 in der Verwaltungsstelle Kilchberg ausgestellt.

Der städtebauliche Entwurf des ersten Ranges ist der Anlage 2 zu entnehmen. Der Entwurf lässt sich wie folgt beschreiben (Auszug aus der Beschreibung des Entwurfsverfassers):

„Rückgrat, Klima und Nutzungsmischung

Der öffentliche Raum – das Rückgrat – wird durch drei Sonderthemen programmiert. Dorfplatz, Dorfscheune und Klima-Anger.

Dorfplatz – geprägt durch alten Baum- und Gebäudebestand als Identitätsstifter aus der Historie. Das Bestandsgebäude wird umgenutzt zur Werk- und Atelierscheune („Manufaktur“). Im Osten wird der Platz durch das Backhaus (Café) mit Außengastronomie bespielt. Im Süden wird der Platz durch die Dorfscheune begrenzt.

Dorfscheune – dies ist ein Multifunktionsort mit Wohnen, Mobility Hub (Bewohnerparken, Fahrradraum, Carsharing, e-Ladestationen) und Gemeinschaftsbereich.

Klima-Anger – dieser bioklimatische Raum besitzt alle wesentlichen Nachhaltigkeitsqualitäten zur Verbesserung des Mikroklimas und der Ventilation im Dorfquartier. Das ökologische Konzept mit einem ausgeklügelten Wassermanagement und Wasserkreislaufkonzept, durch Retention im Quartiersanger und zusätzlich durch eine Grauwasserreinigung im Süden durch eine Schilfbinsens Landschaft – in der freien unverbauten Sichtachse zum Schloss gelegen - gibt dem Dorfquartier aus Nachhaltigkeitssicht ein Alleinstellungsmerkmal.

Nutzungsmischung – ergänzend zu den vielfältigen Wohntypologien im Quartier (EFH, RH, DH, MFH), gesellen sich unterschiedliche Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen mit der Möglichkeit Baugruppen zu platzieren, der Senioren und Pflege WG im Herzen des Quartiers, mit zweiseitiger Orientierung - zum ruhigen Hof und auch zum öffentlichen Rückgrat nach Innen. Das Backhaus am Dorfplatz beherbergt neben der Cafénutzung im EG noch eine Wohngemeinschaft (Studenten, o.A.) in den oberen Ebenen. Die Manufaktur bespielt den Dorfplatz im EG des alten Scheunenteils durch eine Werkstatt mit Atelierräumen darüber. Der westliche Teil des Gebäudes wird zu Co-Workingbereichen gestaltet und dem Dorfquartier zugänglich gemacht.

Parken – die Einfamilienhäuser (EFH, DH, RH) parken auf dem eigenen Grundstück oder dafür vorgesehenen Sammelcarports an den Rändern. Die Parkplätze, wie auch die Müllräume der MFH sind in den Parkdecks der Dorfscheune untergebracht. An der Bahnhofstrasse sind zudem noch 5 Besucherstellplätze vorgesehen.

Fahrräder sind in der Dorfscheune (Fahrradraum) und auch in den EFH Gebäuden geplant.

Besucherstellplätze für Radfahrer (Fahrradweg zum Baggersee) sind an der Dorfscheune platziert.

Energie - die Wärmeversorgung der klimafreundlichen Wohngebäude mit KfW Effizienzhaus-Stufe 40 soll über oberflächennahe Erdwärme und ein kaltes Nahwärmenetz erfolgen, wozu eine Technikzentrale im Backhaus integriert wird. Die süd-, west- und ostorientierten und Satteldächer sind gut für dachintegrierte PV-Anlagen geeignet.

Architektur – angelehnt an die dörfliche Dachlandschaft werden die Dächer mit einer plastischen 45° Dachform in die Moderne überführt. Bei den EFH mit einer symmetrischen skulpturalen Flachdachgaubenergänzung – bei den Geschossbauten mit einer asymmetrischen Dachform, basierend auf funktionalen Gründen eines zu belichtenden 3. Geschosses nach Süden hin.“

2.2. Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs

Der Entwurf soll auf Basis der Empfehlungen des Bewertungsgremiums und der Planungshinweise aus der Verwaltung überprüft, weiterentwickelt und konkretisiert werden.

Die Verwaltung plant für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs das Büro Eble Messerschmidt Partner zu beauftragen.

Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit der Verwaltung und der Ortschaft, ggf. unter Hinzuziehung weiterer Fachplaner (Themen Entwässerung und Energieversorgung).

Themenschwerpunkte und Vorgehensweise für die Überarbeitung

▪ *Bebauung:*

- Öffentliche Nutzungen, Anzahl und Dimension reduzieren
- Nachnutzung Bahnhofstraße 3 definieren und Grundstück bilden als Grundlage für die Veräußerung
- Resilienz des Entwurfs in Varianten überprüfen (z.B. Reihenhaushausgruppen alternativ Geschosswohnen,...)
- Belange Brandschutz / Feuerwehr Anfahrbarkeit/Anleiterbarkeit sicherstellen

▪ *Grün- und Freiflächenkonzeption:*

Das im Entwurf vorgeschlagene Rückgrat (Raumfolge öffentliche Flächen in Mitte) soll in seiner Größe und Ausformulierung überarbeitet und reduziert werden.

▪ *Entwässerungskonzept:*

Überprüfung des Entwurfskonzepts (Retention im Quartiersanger und Grauwasserreinigung im Süden durch Schilfbinsenslandschaft) und ggf. Anpassung insbesondere im Punkt der Flächenbedarfe.

▪ *Mobilität und KFZ-Stellplätze:*

Im städtebaulichen Entwurf wurde ein autofreies Quartier mit Erschließung von den bestehenden Straßen rundum geplant, die Befahrbarkeit der zentralen öffentlichen Raumfolge (Rückgrat) zu Bedienung von Krankentransporten (Pflege-WG) oder Anlieferungsverkehr (Gastronomie/mögliche öffentliche Nutzungen) soll klarer ausgearbeitet und definiert werden.

Überprüft werden soll in der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs die geplante zentrale Quartiersgarage (EG und UG Dorfscheune), die alle notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau enthält. Hier soll das UG und die dahin führende lange Rampe aus wirtschaftlichen Gründen entfallen und die Anzahl der benötigten KFZ-Stellplätze durch Umplanung im EG untergebracht werden. Dazu müssen die Fahrradstellplätze an anderer Stelle angeordnet und die vertikale Erschließung der Wohnflächen im OG und DG der Dorfscheune anders gelöst werden.

Eine Entscheidung zur Tragfähigkeit eines solchen Konzepts wird mit dem Abschluss des städtebaulichen Entwurfs angestrebt, spätestens ist sie im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu treffen.

- Am nördlichen Rand des Gebiets wird eine Bushaltstelle verlegt und der Straßenquerschnitt im Bereich Kreuzung Tessinstraße / Bahnhofstraße reduziert. Die Fachplanung sollte in die Überarbeitung einfließen.

2.3. Beabsichtigtes Vorgehen zur Realisierung

Die Umsetzung des Baugebiets soll so erfolgen, dass zunächst das Bestandsgebäude und dessen neu zugeordnetes Grundstück veräußert werden, so dass hier eine Sanierung und Nachnutzung zeitnah erfolgen kann.

Die Entwicklung in weiteren Abschnitten scheint aufgrund der kleinen Gebietsgröße nicht sinnvoll, so dass nach der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (angestrebt für 2026) die Umsetzung des gesamten Gebiets beginnen kann.

Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum von Senioren, Familien und jungen Menschen sowohl aus der Ortschaft als auch aus Tübingen hält stark an und steigt weiterhin. Die städtebauliche Struktur des Entwurfs sieht vielfältige Wohnungstypologien für eine gemischte Bewohnerstruktur vor, so dass die Entwicklung in der gesamten Stadt auf ein hohes Interesse gestoßen ist. Es soll ein den Tübinger Grundsätzen entsprechendes durchmischtes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten, für Jung und Alt und sozialer Durchmischung entstehen. Im Zuge der Baugebietsentwicklung ist auch die Herstellung einer Senioren-Pflege-WG vorgesehen, die in ein Mehrfamilienhaus integriert ist.

Für die Energieversorgung und die Parkierung sind integrierte Konzepte für das gesamte Gebiet erforderlich. Lösungen zu diesen Themenschwerpunkten lassen sich wirtschaftlich und effizient, auch in Hinblick auf Klimaneutralität im Jahr 2030, nur gesamtheitlich umsetzen. Die Umsetzung erfordert eine komplexere Projektentwicklung als im dörflichen Kontext bisher üblich.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit den vorgeschlagenen Prüfaufträgen zum städtebaulichen Entwurf ein guter und abgestimmter Weg mit der Ortschaft gefunden ist, das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zu konkretisieren und umzusetzen. Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussanträgen zu folgen. Die Verwaltung wird dem Ortschaftsrat, der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat zur Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs berichten. Erst dann und frühestens nach Entwicklung der Wohnbaugebiete in Pfrondorf, Hagelloch und Hirschau, soll der Bebauungsplan ausgearbeitet werden.

4. Lösungsvarianten

- a) Es wird ein anderer Entwurf aus dem Verfahren der Mehrfachbeauftragung für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zu Grunde gelegt.
- b) Einzelne Zielsetzungen für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs unter Punkt 2.2 werden verändert.

5. Klimarelevanz

Die zu entwickelnde Fläche liegt als bislang unbebaute Fläche mitten im Ort und ist schon heute von drei Seiten angrenzend bebaut. Mit der beabsichtigten Baugebietsentwicklung gehen FFH-Mähwiesenflächen verloren, die ausgeglichen werden müssen.

Es ist zu erwarten, dass mit der Baugebietsentwicklung „Hinterwiese“ Auswirkungen auf die Umwelt und auf das Schutzgut Klima verbunden sind. Es handelt sich um eine Flächenarrondierung. Der städtebauliche Entwurf sieht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen verdichtetem Wohnungsbau und

öffentlichen Freiflächen vor. Die Energieversorgung des Gebiets soll durch eine klimaneutrale Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe erfolgen. Zudem sollen nur Häuser mit dem Energiestandard KfW 40 gebaut werden und eine Mobilitätsstation ist vorgesehen. Es wird auf eine hitze- und wassersensible Planung Wertgelegt.