

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Mitte**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren

Bezug: -

Anlagen: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)
Vorhabensbeschreibung mit Plänen (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich (Flst. Nr. 1720) wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“ aufgestellt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne eigenständigen Umweltbericht aufgestellt. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planauflage und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
4. Sämtliche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Johanneum“ für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“ sollen die verschiedenen Nutzungen des Johanneums auf Flst. Nr. 1720 neu geordnet werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Bistum Rottenburg – Stuttgart, vertreten durch die Grund- und Bauverwaltung, möchte als Vorhabenträger die baulichen Anlagen des „Johanneums“ neu ordnen. Im Schreiben vom 01.09.2009 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

Das Johanneum besteht aus der denkmalgeschützten Villa und einem L-förmigen Anbau aus dem Jahr 1951. Im Johanneum sind mehrere Nutzungsbereiche angesiedelt: Verwaltungsbereiche, Wohnungen, Studentenzimmer und Gemeinschaftsräume sowie eine Hauskapelle. Diese Nutzungen bedürfen der Neuorganisation, da zum einen die denkmalgeschützte Villa einer dringenden Modernisierung bedarf und zum anderen der Anbau nicht nur funktionell sondern auch baulich erhebliche Mängel aufweist. Dies betrifft z.B. die nicht mehr zeitgemäße Unterbringung der Studenten mit Gemeinschaftsduschen im Untergeschoss. Darüber hinaus gibt es keine störungsfreien Abgrenzungen der einzelnen Nutzungsbereiche. Die Erschließung der einzelnen Geschosse bedarf einer grundlegenden schwellenfreien Erneuerung. Der Anbau soll wegen seiner großen baulichen Mängel abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Villa soll modernisiert und mit einem klaren Nutzungsprofil unterlegt werden. Die Erschließung der Gebäudeteile ist neu zu überdenken.

Der denkmalgeschützte Park soll in seinem Charakter erhalten und in die bauliche Gesamtanlage einbezogen werden.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 321 „Ost-West-Tangente“, rechtskräftig seit dem 19.06.1971 weist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet aus und umgrenzt die Villa und den Anbau mit Baugrenzen. Die Baugrenzen sind nicht geeignet, die Planungen umzusetzen, weshalb für das Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird.

2. Sachstand

Das Bistum Rottenburg – Stuttgart, vertreten durch die Grund- und Bauverwaltung hat im Frühjahr 2009 einen begrenzt offenen Wettbewerb für den Umbau und die Erweiterung des Johanneums ausgeschrieben, an dem ca. 25 Architekturbüros teilnahmen. Der erste Preis wurde an Patzner Architekten aus Stuttgart vergeben. Der Entwurf von Patzner Architekten überzeugte das Preisgericht insbesondere deshalb, weil er auf die besondere städtebauliche Situation mit drei unterschiedlich ausgeformten Gebäudetypologien reagiert hat, die sich durch ihre Anordnung zueinander und zur Villa zu einem Ort der Gemeinschaft addieren. Die Nutzungen und Funktionen in den jeweiligen Gebäuden wurden logisch angeordnet, ausreichend dimensioniert, insbesondere die Raumaufteilung der Villa überzeugte durch Klarheit, Übersichtlichkeit und Funktionalität. Der Entwurf füge die neuen Strukturen des Johanneums behutsam und respektvoll in den vorhandenen Bestand ein und verleihe dem Ort zugleich Identität und ein städtebauliches Gewicht. Der Beitrag überzeugte auch aus denkmalpflegerischer Sicht.

Im Preisgericht wurde die abgelegene, isolierte Lage der Kapelle im Park kontrovers diskutiert. Ein engerer Kontakt zur Gemeinschaft der Bauwerke und dem zentralen Raum wurde gewünscht. Zwischenzeitlich wurden für die Lage der Kapelle drei neue Varianten erarbeitet: 1. Platzierung der Kapelle am Platz Richtung Perthestraße, 2. Platzierung der Kapelle am Platz Richtung Brunsstraße und 3. Integration der Kapelle in den Baukörper östlich der Villa. Diese drei Varianten werden dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt. Eine Entscheidung über die Lage der Kapelle erfolgt dann nach Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens.

Der Verwaltung liegt bereits ein Schreiben von Anwohnern vor, die sich gegen das Vorhaben wenden, da es einen Eingriff in den baumbestandenen Park darstelle und den Bewohnern der angrenzenden altengerechten Wohnungen, die dem Karolinenstift angegliedert sind die Aussicht nehme.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt abgeschlossen, dem die Planungskosten gemäß HOAI zu Grunde gelegt werden. Der Vorhabenträger hat zu diesem Vorgehen seine Zustimmung signalisiert.

6. Anlagen

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)

Vorhabensbeschreibung mit Plänen (Anlage 2)

Erläuterungsbericht

I. Wettbewerb

Ausgangslage

Das Bistum Rottenburg-Stuttgart, vertreten durch die Grund- und Bauverwaltung, hat im ersten Halbjahr 2009 einen begrenzt offenen Realisierungswettbewerb mit 25 Teilnehmern (davon 5 vorab ausgewählte Teilnehmer) bei vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren war anonym.

Gegenstand des Wettbewerbs war die Vorplanung für den Umbau und die Erweiterung des Johanneums in Tübingen.

Zum Verfahren wurden 19 prüffähige Arbeiten fristgerecht eingereicht und zur Beurteilung zugelassen.

Das Preisgericht des Wettbewerbs setzte sich wie folgt zusammen:

als Fachpreisrichter:

- Baubürgermeisterin Ulla Schreiber
- Wilhelm Huber, Freier Architekt, Betzigau (Gestaltungsbeirat Tübingen)
- Prof. Anett-Maud Joppien, Freie Architektin, Frankfurt
- Prof. Klaus Trojan, Freier Architekt, Darmstadt (Gestaltungsbeirat Tübingen)
- Diözesanbaumeister Dr. Heiner Giese, Architekt, Bischöfliches Bauamt
- Theo Kurtenbach, Architekt, Bischöfliches Bauamt

als stellvertretende Fachpreisrichter:

- Stephen Minte, Architekt, Grund- und Bauverwaltung

als Sachpreisrichter:

- Generalvikar Dr. Clemens Stroppel
- Finanzdirektor Dietmar Krauß
- Direktor Martin Fahrner, Wilhelmsstift Tübingen
- Klaus te Wildt, Stadtrat Tübingen, SPD-Fraktion
- Hubert Schrack, Vorsitzender Bauausschuss Diözesanrat

als stellvertretende Sachpreisrichter:

- Mechthild Berchtold, Leiterin Mentorat
- Franz J.G. Maier, Leiter Grund- und Bauverwaltung
- Robert Hellstern, Grund- und Bauverwaltung
- Helga Vogel, Stadträtin Tübingen, AL/Grüne-Fraktion
- Jürgen Steinhilber, Stadtrat Tübingen, UFW-Fraktion

als Sachverständige Berater:

- Beata Hertlein, Regierungspräsidium Tübingen Ref. 25-Denkmalpflege
- Dr. Uwe Scharfenecker, Bischofsvikar für pastorale Ausbildung
- Dieter Speidel, Bischöfliches Bauamt
- Martin Rasch, Baurechtsamt Tübingen

als Vorprüferin:

- Anna Blaschke, Freie Architektin, Stuttgart

entschuldigt:

- Antonius Stolarczyk, Architekt, Bischöfliches Bauamt

Erläuterungsbericht

Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet beinhaltet das Flurstück 1720 und die umgebenden Gehwege. Es wird von drei Straßen begrenzt: Brunsstraße, Perthesstraße, Sigwartstraße.

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich folgende Gebäude:

- denkmalgeschützte Villa (Brunsstraße 19), Baujahr 1899-1901
- L-förmiger Anbau aus dem Jahr 1951, steht zur Disposition
- Garage (Brunsstraße 19/1) - steht zur Disposition

Das Grundstück wird derzeit durch zwei Zufahrten erschlossen.

Von der Ecke Sigwartstraße / Brunsstraße erreicht man das untere Niveau des Gebäudes im weiteren UG genannt. Von der Ecke Sigwartstraße / Perthesstraße erreicht man den Hof auf dem Niveau des Erdgeschosses.

Zur Geschichte des Villa:

Das Gebäude Brunsstraße 19 wurde in den Jahren 1899-1901 nach Plänen der Architekten Eisenlohr und Weigele, Stuttgart erbaut. Villa und Gartenanlage sind ein eingetragenes Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG.

Nach Umbau und Sanierung des Altbaus erfolgte ab dem Jahr 1935 die Unterbringung der Theologiestudenten des 1. Kurses. Von 1941-1945 wurde das Gebäude für verschiedene staatliche Zwecke beschlagnahmt. Im Jahr 1951 wurde der Erweiterungsbau erstellt.

Aufgabe

Das Bistum Rottenburg-Stuttgart möchte das Johanneum neu ordnen. Es besteht aus der denkmalgeschützten Villa und einem L-förmigen Anbau aus dem Jahr 1951. Das Johanneum vereinigt mehrere Nutzungsbereiche unter einem Dach. Dies sind der Verwaltungsbereich des Mentorats und des Rektors, die Wohnungen des Spirituals und der Haushälterin, sowie Studentenzimmer und Gemeinschaftsräume. Zudem gibt es im Herzen der Villa eine Hauskapelle und im UG des Anbaus einen Saal. Das Gebäude ist in die Jahre gekommen, der Anbau weist große bauliche Mängel auf. Die Unterbringung der Studenten mit Gemeinschaftsduschen im UG ist nicht mehr zeitgemäß. Es gibt keine deutlichen Abgrenzungen der einzelnen Bereiche und die Erschließung der einzelnen Geschosse bedarf einer grundlegenden Überarbeitung. Aus all diesen Gründen wurde beschlossen, den Anbau abzubauen, die Nutzungen innerhalb der Villa neu zu ordnen und zusätzliche Nutzungen in einem oder mehreren Neubauten unterzubringen.

Das Johanneum wird zukünftig folgende drei Nutzungsbereiche beherbergen:

Den Unterrichts- und Gemeinschaftsbereich, die Kapelle, die Verwaltung mit den Wohnungen für Rektor, Spiritual etc. sowie den Wohnbereich für die Studenten.

Der Auslober sieht für den Verwaltungsbereich die beiden unteren Geschosse der Villa vor. Diese müssen künftig barrierefrei erschlossen sein. Für die Wohnungen werden die beiden oberen Geschosse der Villa vorgesehen.

Aufgabe ist es, die Villa neu zu strukturieren und die neuen Gebäudeteile des Johanneums samt Außenanlagen innerhalb des Wettbewerbsgebietes zu planen. Der Schwerpunkt liegt in der angemessenen maßstäblichen und funktionalen Umsetzung des Raumprogramms sowie der Einbindung des neuen Gebäudes bzw. der neuen Gebäude in den städtebaulichen Kontext zur Villa und zur umgebenden Bebauung. Der Neubau/die Neubauten sind als barrierefreie Anlagen zu errichten.

Der Auslober wünscht sich mehr Offenheit der Einrichtung für Außenstehende. Das Angebot der Einrichtung richtet sich nicht ausschließlich an die Bewohner, sondern auch an andere Studierende und Interessierte. Bezüge zum Universitätscampus Tübingen sind ebenso zu berücksichtigen wie Bemühungen um eine gesamtstädtische Einbindung.

Erläuterungsbericht

Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht entschied sich am 14. Juli 2009 mit großer Mehrheit für den ersten Preis und somit für das Projekt von Patzner Architekten aus Stuttgart.
Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober einstimmig, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen. Dabei sind die in der schriftlichen Beurteilung angesprochenen Punkte und Anregungen zu berücksichtigen.

Beurteilung des ersten Preises durch das Preisgericht im Juli 2009

Entwurf von Patzner Architekten

Die Verfasser reagieren auf die besondere Situation mit drei unterschiedlich ausgeformten und gerichteten Gebäudetypologien, die sich durch ihre Anordnung zueinander und zur Villa zu einem Ort der Gemeinschaft addieren. Sie reagieren damit sensibel auf die umgebende Bebauung, welche in der Körnigkeit und Morphologie durch turmartige Gebäude geprägt ist. Durch den hoch liegenden, terrassenartigen Platz werden Gebäude, die darin verankerten Funktionen und Menschen miteinander verbunden. Die drei Gebäude führen mit ihrer Stellung und Funktionstrennung zu einem Ort der informellen Begegnung, unterstützt durch die klar formulierten Eingänge.

Die Nutzungen und Funktionen in den jeweiligen Gebäuden sind logisch angeordnet, ausreichend dimensioniert und bedienen alle Aussichten und Himmelsrichtungen.

Insbesondere die Raumaufteilung der Villa überzeugt durch ihre Klarheit, Übersichtlichkeit und Funktionalität. Die Anwendung der Kapelle fügt sich zwar in das historische Parksyste ein, ihre abgelegene Lage wird vom Preisgericht jedoch kontrovers diskutiert, dem ganzheitlichen Prinzip des Johanneums folgend wirkt sie zu ausgelagert und isoliert.

Ein engerer Kontakt zur Gemeinschaft der Bauwerke und dem zentralen Raum wäre wünschenswert. Das städtebauliche Konzept ließe es auch zu, dass mit einer konzentrierten Anordnung von vier Solitären die Kapelle näher an den zentralen Platzraum rückt, ohne dass seine bestimmende Funktion für den kontemplativen Bereich aufgegeben wird.

Insgesamt fügt der vorliegende Entwurf die neuen Strukturen des Johanneums behutsam und respektvoll in den vorhandenen Bestand und verleiht dem Ort zugleich Identität und ein neues städtebauliches Gewicht.

Einzelbeurteilung aus denkmalpflegerischer Sicht

Die Neubauten, die als Solitäre in Form einfacher Kuben um die Villa herumgruppiert sind, schreiben das Konzept der Villa im Park fort, besitzen Eigenständigkeit ohne jedoch mit der Villa in Konkurrenz zu treten und berücksichtigen in besonderer Weise die Topographie des Geländes. Die Anordnung der Gebäude erlaubt Ausblicke und Einblicke in den Park an allen Seiten des Grundstücks. Die historische Struktur des Parks mit all seinen Wegen ist bei der Anordnung der Gebäude weitestgehend berücksichtigt.

Zwischen Wohn- und Lehrtrakt entsteht ein Platz mit zusätzlicher Aufenthaltsqualität.

Der Wohnkubus an der höchsten Stelle des Grundstücks in Ecklage der Sigwartstraße/Perthestraße scheint neben der Villa um ein Geschoß zu hoch. Eine Höhenreduktion wird empfohlen. Die Beeinträchtigung der Villa kommt jedoch an der hangabwärtsgerichteten und somit für die Fernwirkung wichtigsten Seite des Parks kaum zum Tragen und ist daher hinnehmbar.

Aus denkmalpflegerischer Sicht überzeugt dieser in hohem Maße denkmalverträgliche Entwurf.

Umbaukonzept der Villa (gilt für alle Arbeiten):

Da der Denkmalpflege noch keine Bestandspläne und bauhistorische Untersuchung vorliegen und eine farbliche Kennzeichnung der Änderungen in den Entwürfen fehlt, konnte für den Wettbewerb keine Beurteilung der Denkmalverträglichkeit der Entwürfe erfolgen.

Hier wird auf das Genehmigungsverfahren verwiesen.

Erläuterungsbericht

II. Projektbeschreibung

Städtebau

Zwei Baukörper und eine kleine Kapelle ergänzen den schützenswerten Bestand des Johanneums und erzeugen gemeinsam ein Ensemble für die neu geordneten Nutzungen der Einrichtung. Die bestehende Villa wird dem bautypischen Charakter entsprechend in der Außenanlage freigestellt und möglichst nah an ihren ursprünglichen Zustand zurückgeführt. Die neuen Gebäude sind in ihrer Körnung und Maßstäblichkeit so dimensioniert, dass sie sich gut in den städtebaulichen Kontext der Umgebung und der Villa eingliedern.

Kapelle

Die Kapelle wurde im Wettbewerbsprojekt, in Anlehnung an die ehemaligen Kleinbauten im Park, frei in die wieder belebte Gartenanlage eingestellt und geostet. Gemäß den Anmerkungen des Preisgerichts werden im Antrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan drei Varianten zur neuen Platzierung der Kapelle vorgeschlagen. Alle drei Varianten ermöglichen eine stärkere Konzentration der Nutzungen an dem zentralen Platz der Gemeinschaft, ohne das grundlegende städtebauliche Konzept des Entwurfs zu verlassen.

- Variante 01: Platzierung der Kapelle am Platz Richtung Perthestraße
- Variante 02: Platzierung der Kapelle am Platz Richtung Brunsstraße
- Variante 03: Integration der Kapelle in den Baukörper des Unterrichtsbereiches

Wegeverbindungen

Die heutigen Zugänge auf das Grundstück werden in ihrer Zuordnung geklärt. Der südlich gelegene, historische Zugang wird zur wichtigsten fußläufigen Verbindung. Sie führt durch die Außenanlagen auf den neu geschaffenen Platz der Gemeinschaft. Auf diesen Freiraum können sich die angrenzenden Nutzungen erweitern, durch die neue Platzgestaltung und Niveauunterschiede wird eine Zonierung geschaffen.

Abzweigende Wege in der wieder belebten Außenanlage laden zum Verweilen im Park ein. Ergänzend führt ein neuer Treppenweg entlang des Unterrichtsgebäudes in das anliegende Quartier an der Brunsstraße.

Ruhender Verkehr

Die neue Tiefgarage unter dem gemeinschaftlichen Platz ermöglicht einen weitgehenden Verzicht auf Fahrwege und außen liegende Stellplätze. Die Qualität des Freiraums wird so erheblich gesteigert, das Ensemble funktional verbunden.

Die Zufahrt zur Garage erfolgt auf Straßenniveau an der nördlichen Perthestraße. Für notwendige Anlieferungen im Außenbereich kann weiterhin die bestehende Zufahrt im Norden Ecke Goethestraße / Perthestraße genutzt werden.

Nutzung

Der Neubau Ecke Goethestraße / Perthestraße beherbergt die Wohneinheiten der Teilnehmer des Ambrosianums. Das zweite Gebäude Ecke Perthestraße / Brunsstraße ist dem Unterrichts- und Gemeinschaftsbereich gewidmet.

Die Villa nimmt die Verwaltung und die Wohnungen des Mentorats und des Rektors auf und bietet Raum für Besprechungen. Zwischen den drei Gebäuden entsteht ein neuer Platz der Gemeinschaft, der die Nutzungen miteinander verknüpft.

Erläuterungsbericht

Bauliche Gestaltung

Zum vielfältigen Spiel der Formen an der historischen Villa werden die neuen Baukörper zurückhaltend gestaltet. Lebendiger Backstein, der farblich auf die Fassaden der Villa abgestimmt werden kann, und variierende Fensterelemente gliedern die Fassaden auf allen Seiten. Die mehrschichtigen Fensterelemente setzen sich aus großen Verglasungen und öffenbaren, perforierten Lüftungsflügeln zusammen.

Weitere Elemente wie der außenliegende Sonnenschutz sollen integriert werden.

Die Fassaden der Kapelle werden für die neuen Platzierungen überarbeitet. In den Plänen zu den Varianten sind lediglich die Volumen dargestellt. Bezüge zum Aussenraum und den benachbarten Baukörpern sowie ein besonderer Einfall von Tageslicht im Innenraum werden weiterhin bestimmend für die Gestaltung sein.

Konzept Außenraum und Kunst

Gartenanlage

Die bestehende Anlage mit ihrer für die damalige Zeit typischen Pflanzungen, kleinen Felsformierungen und Wegen wird wiederbelebt. Die erkennbare Gliederung wird aufgenommen. Der östlich gelegene Bereich zeichnet sich durch eine größere Übersichtlichkeit und eine direkte Hinführung zur Villa aus. Der westliche Teil schließt an die Terrasse der Villa an, wo sich verwinkelte, kleine Wege und verspielt gegliederte Flächen abwechseln.

Entsprechend der heutigen Nutzung können die Bereiche verstärkt werden:

Östlich entsteht ein Bereich für das Aktive, westlich ein Ort der Ruhe und Besinnung.

hortus vita activa (Ort des aktiven Lebens)

Die parkähnliche Situation zwischen dem südlichen Zugang und den Hauptgebäuden wird aufgenommen und herausgearbeitet: Große Rasenflächen entstehen, die von den bereits bestehenden einzelnen Solitärbäumen, kleineren Pflanzengruppen und flächigen

Unterbaumpflanzungen gegliedert werden.

Die Wege orientieren sich an den markanten Pflanzungen, woraus sich Sichtachsen ergeben. Verunklärte, wild gewachsene Büsche sollen entfernt werden, um einen freieren Blick zu erlauben. Die angepasste Wegführung erzeugt einen größeren Flächenverbund, der den Blick auf die Villa frei gibt. Die Eingänge zum Garten wurden früher durch Eiben und Buchsbäume markiert und sollen mittels eines Frei- und Rundschnitts in ihrer ursprünglichen Bedeutung wieder eingesetzt werden.

hortus vita contemplativa (Ort der Ruhe und Besinnung)

Im oberen Gartenbereich befinden sich Elemente, die an einen für seine Entstehungszeit typischen „Felsengarten“ und an ein „Waldstückchen“ erinnern, mit Waldpflanzen und sich verlierenden Wegen. Hier bietet sich eine Umdeutung zum „Paradiesgärtlein“ oder „hortus conclusus“ an, die schon einen Anklang im bereits angelegten Topos der kleinen „Madonna in der Felsengrotte“, findet. Ein als „hortus conclusus“ bezeichneter Ort findet sich auf mittelalterlichen Gemälden und in der Mariensymbolik der Katholischen Kirche wieder. Er beinhaltet in seiner Bedeutung ein einfassendes Mauerstück, eine ganz bestimmte Pflanzung und eine Rosenbank. Als Einfassung werden zwei Hecken aus Immergrün nebst Sitzgelegenheiten geschaffen, die folgende für den Topos typische Bepflanzungen einbinden: Walderdbeeren (Ergänzungen), Veilchen, Iris, Rosen, Akeleien.

Durch Waldpflanzen wie Farne und Waldmeister wird der historisierende Charakter, der dem Baustil der Villa entspricht, weitergeführt. Ein in Teilen bereits angelegter kleiner Pfad führt durch diesen Bereich zur Villa.

Das Konzept zum Außenraum und zur Kunst wurde mit Beratung durch Ulrike Flaig, Bildende Künstlerin und Kunsthistorikerin aus Stuttgart / Berlin, entwickelt.

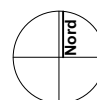


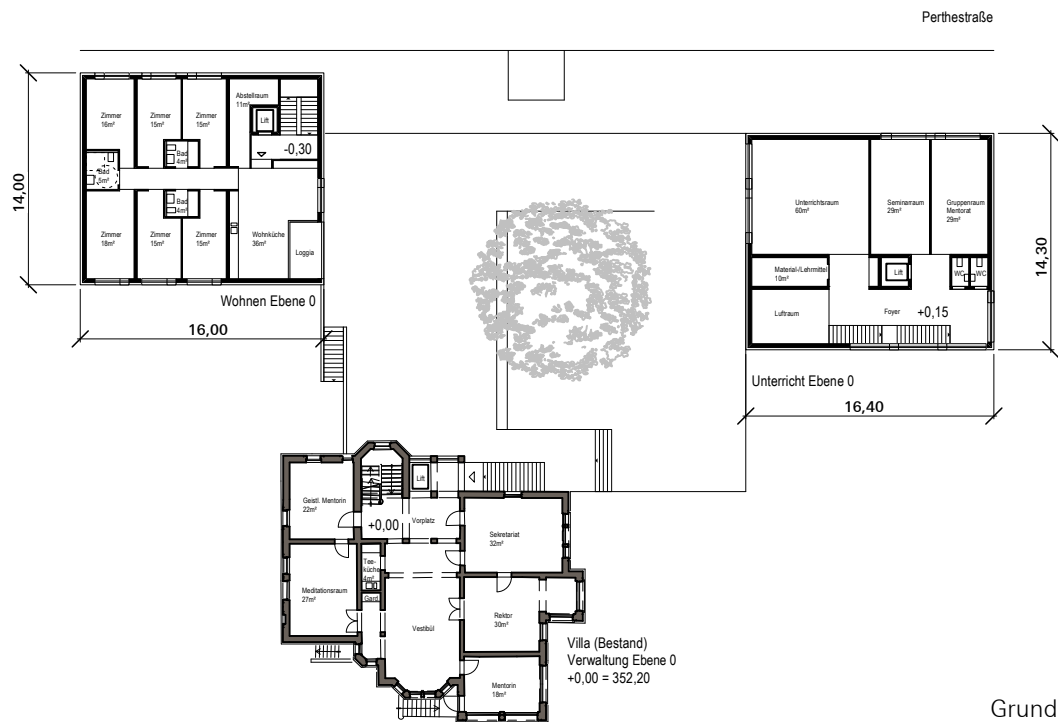
Johanneum Tübingen

Lageplan ohne Kapelle M 1.1000

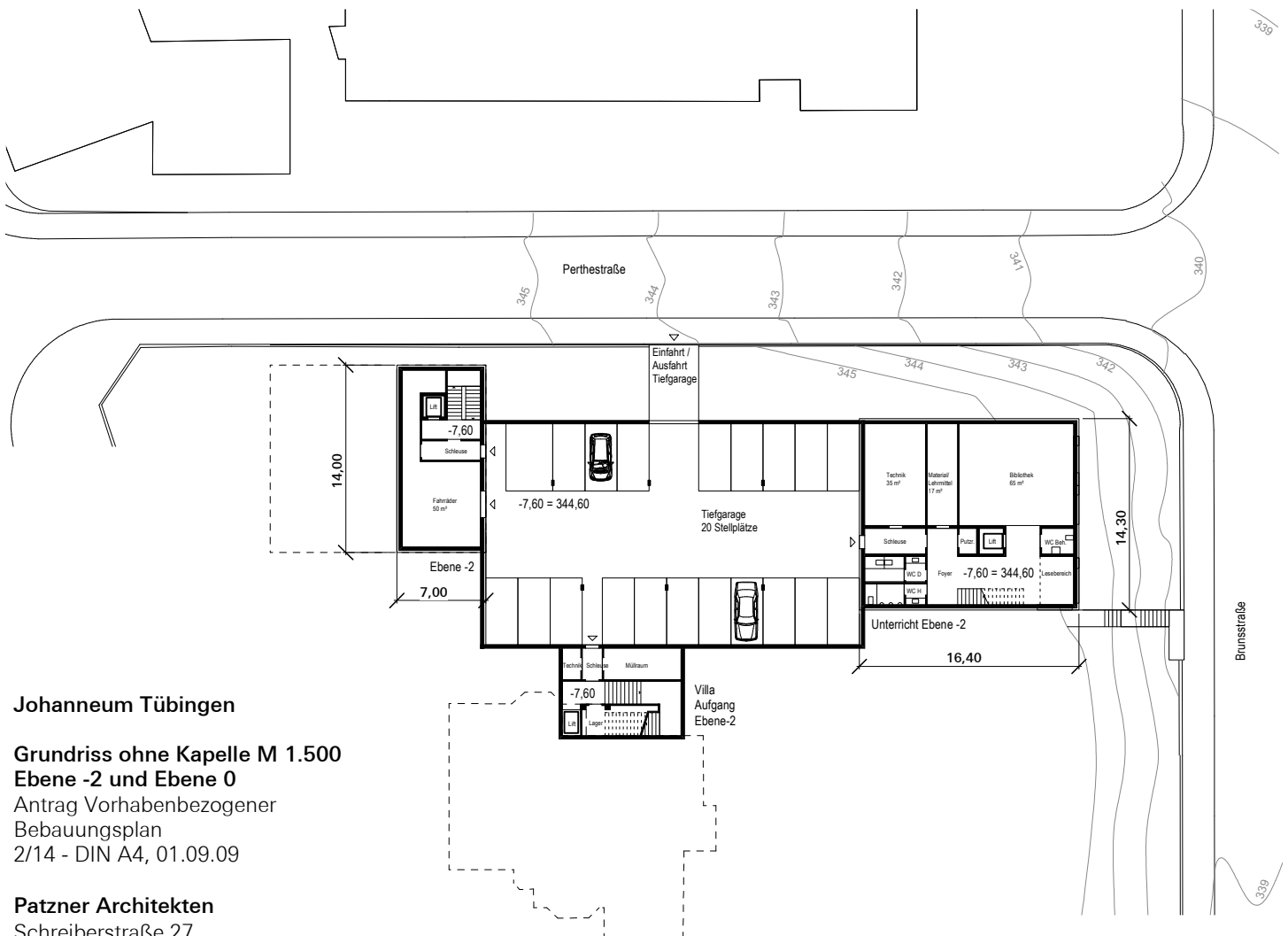
Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
1/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de





Grundriss Ebene 0



Johanneum Tübingen

Grundriss ohne Kapelle M 1.500

Ebene -2 und Ebene 0

Antrag Vorhabenbezogener

Bebauungsplan

2/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten

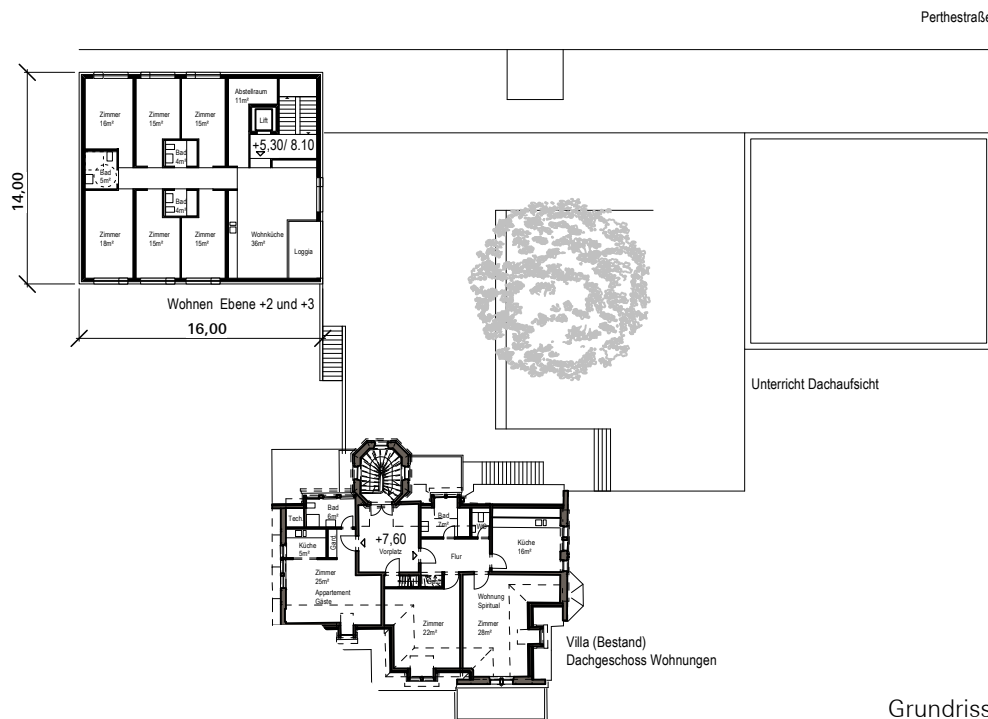
Schreiberstraße 27

70199 Stuttgart

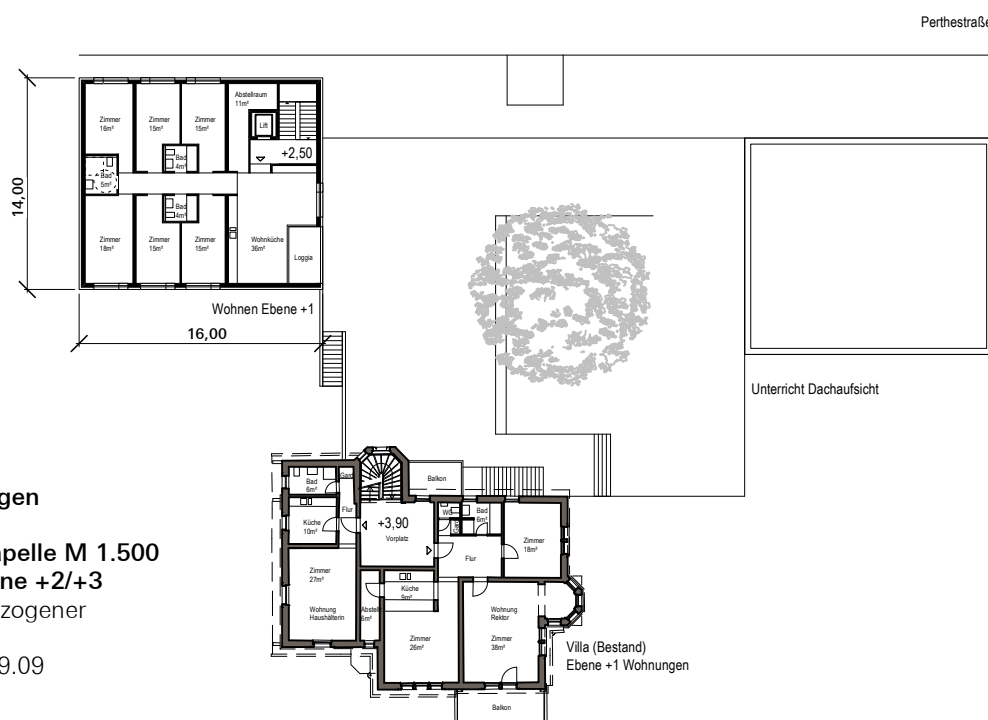
www.patzner-architekten.de

Grundriss Ebene -2





Grundriss Ebene +2 und +3



Johanneum Tübingen

Grundriss ohne Kapelle M 1.500

Ebene +1 und Ebene +2/+3

Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

4/14 - DIN A4, 01.09.09

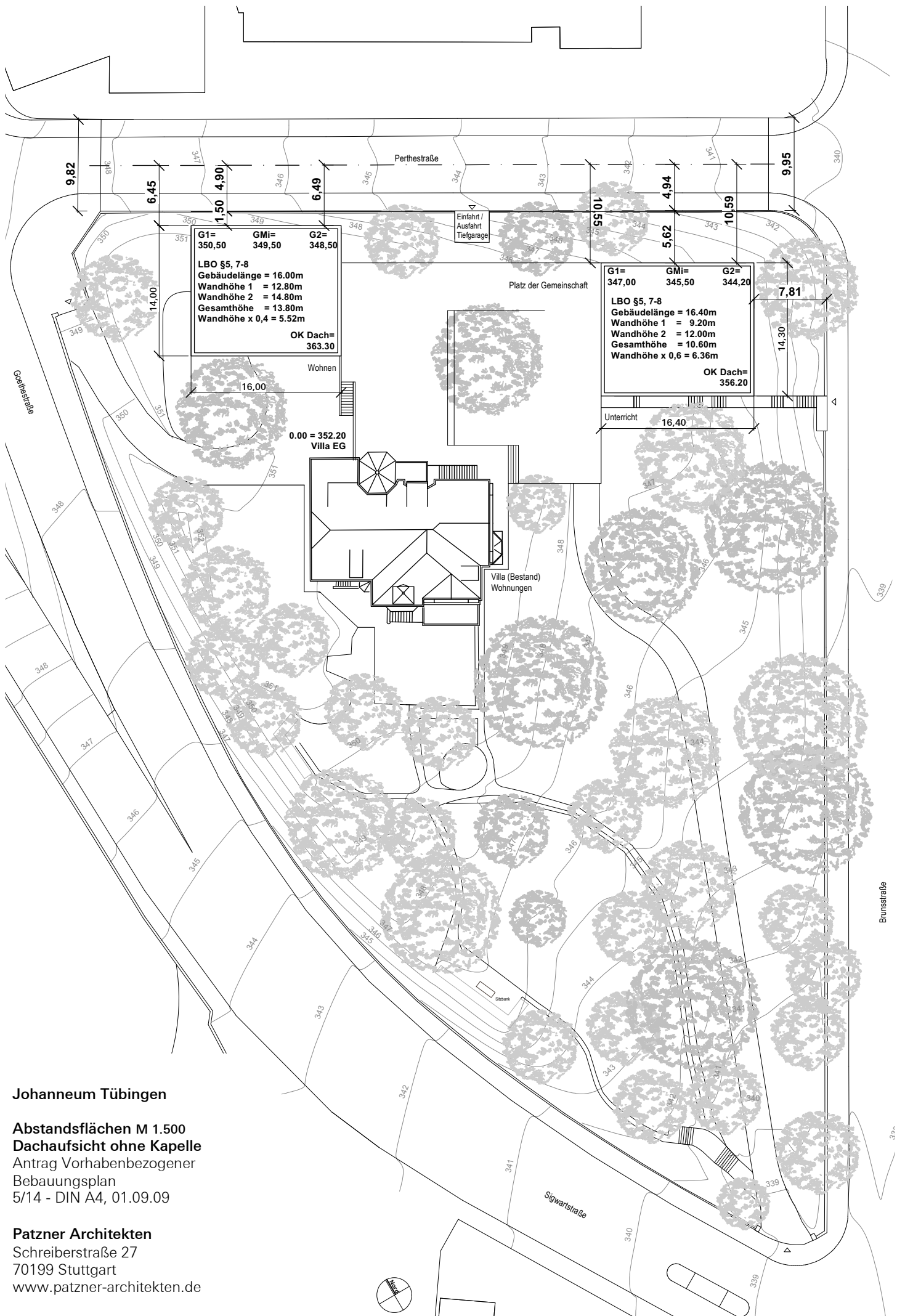
Patzner Architekten

Schreiberstraße 27

70199 Stuttgart

www.patzner-architekten.de

Grundriss Ebene +1



Johanneum Tübingen

Abstandsflächen M 1.500
 Dachaufsicht ohne Kapelle
 Antrag Vorhabenbezogener
 Bebauungsplan
 5/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten
 Schreiberstraße 27
 70199 Stuttgart
 www.patzner-architekten.de

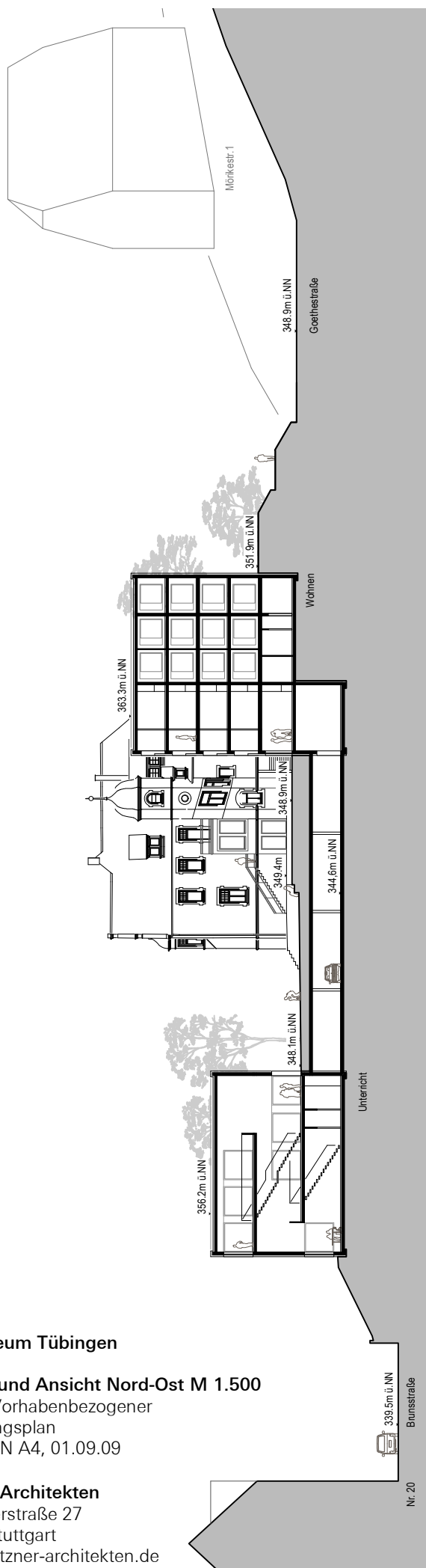
Johanneum Tübingen

Schnitt und Ansicht Nord-Ost M 1.500

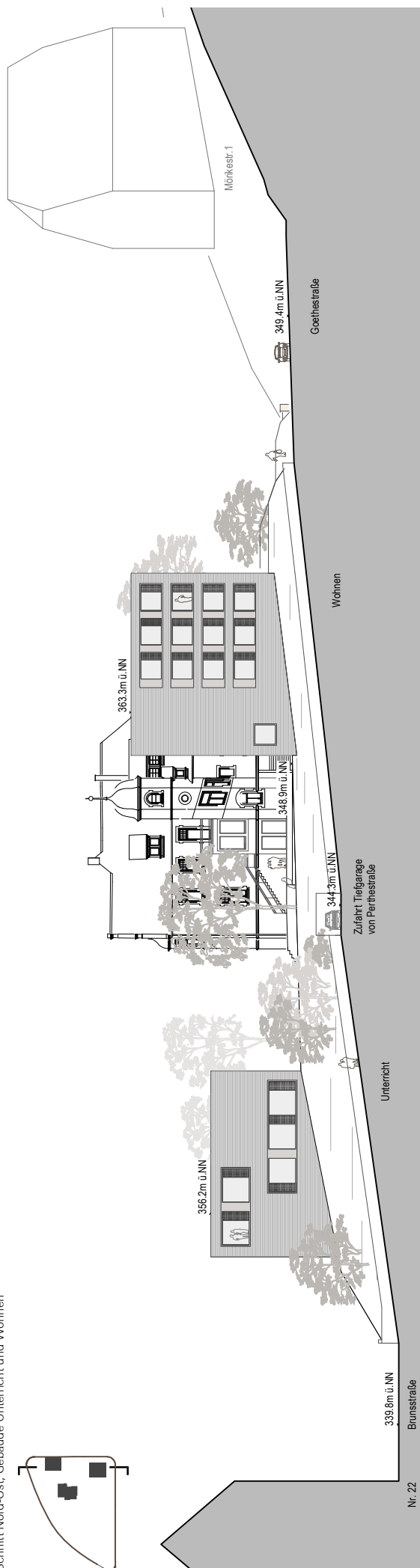
Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
6/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Schnitt Nord-Ost, Gebäude Unterricht und Wohnen



Ansicht Nord-Ost, Schnitt Perthestraße

Johanneum Tübingen

Ansichten Süd-Ost M 1.500

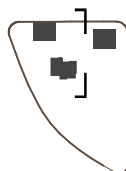
Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
7/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten

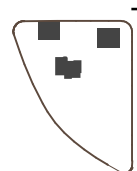
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Ansicht Süd-Ost, Villa und Gebäude Wohnen



Ansicht Süd-Ost, Kapelle und Gebäude Unterricht, Schnitt Brunsstraße



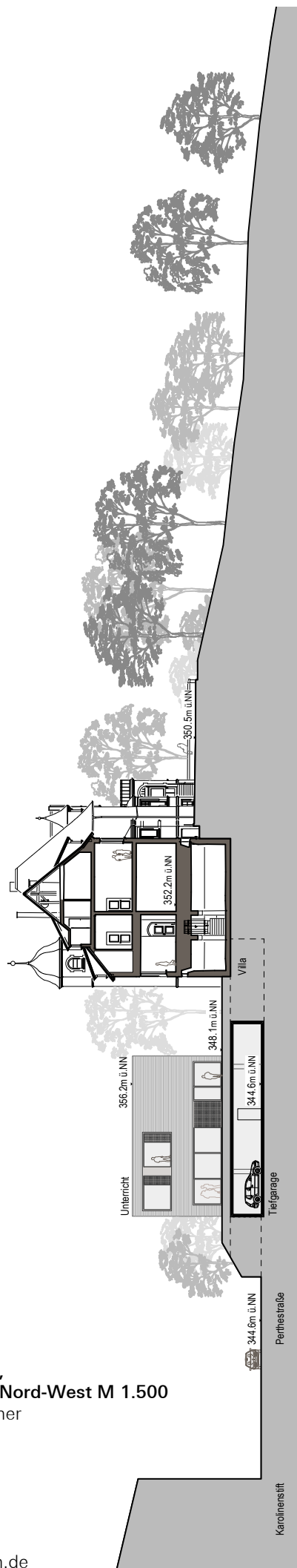
Johanneum Tübingen

Schnitte Villa + Kapelle, Ansichten Süd-West + Nord-West M 1.500

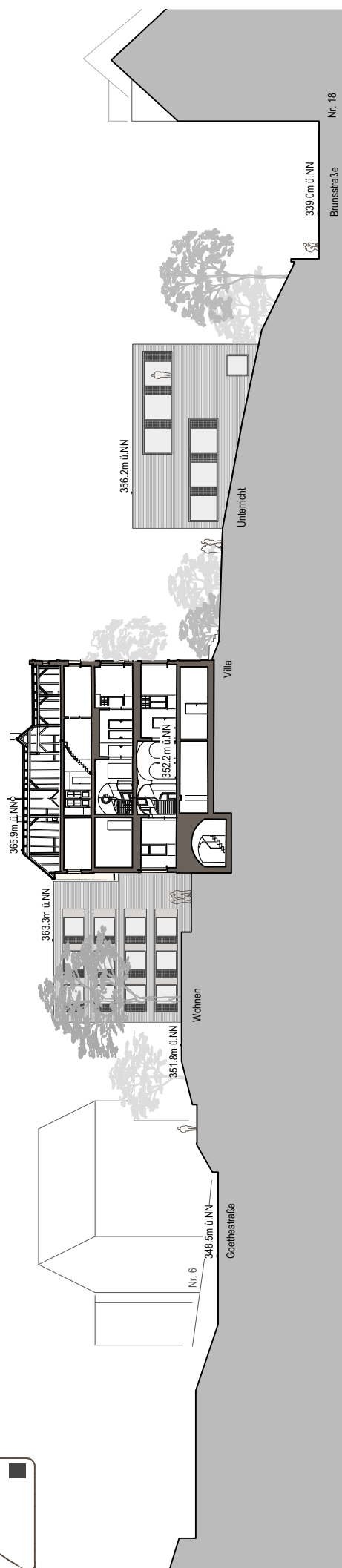
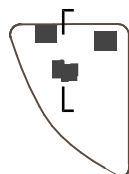
Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
8/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten

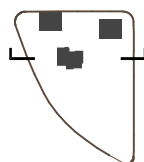
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Ansicht Nord-West, Schnitt Tiefgarage, Villa und Kapelle



Ansicht Süd-West, Schnitt Villa





Johanneum Tübingen

Variante 01

Kapelle am Platz Richtung Perthestraße

Lageplan M 1.1000

Antrag Vorhabenbezogener

Bebauungsplan

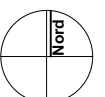
9/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten

Schreiberstraße 27

70199 Stuttgart

www.patzner-architekten.de



Johanneum Tübingen

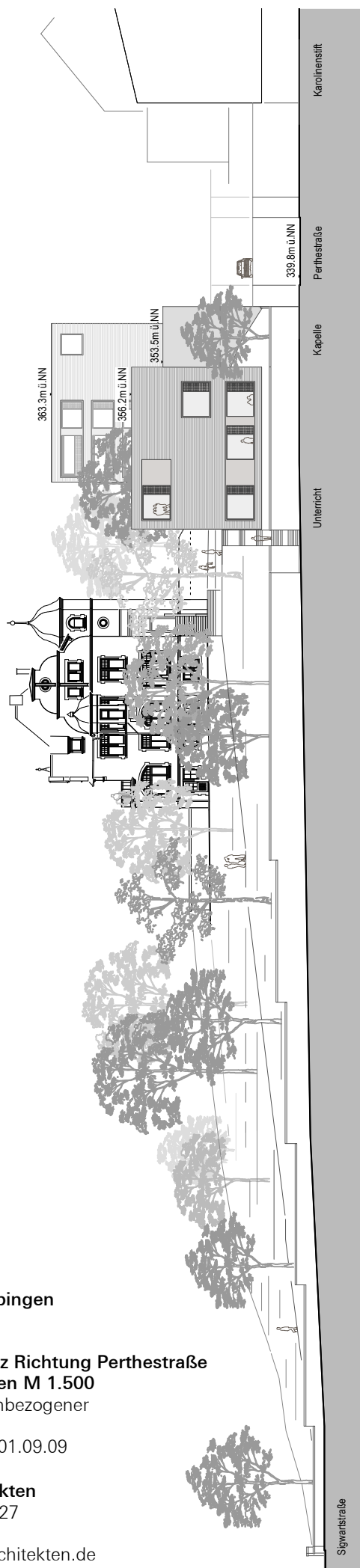
Variante 01

Kapelle am Platz Richtung Perthestraße Prinzip-Ansichten M 1.500

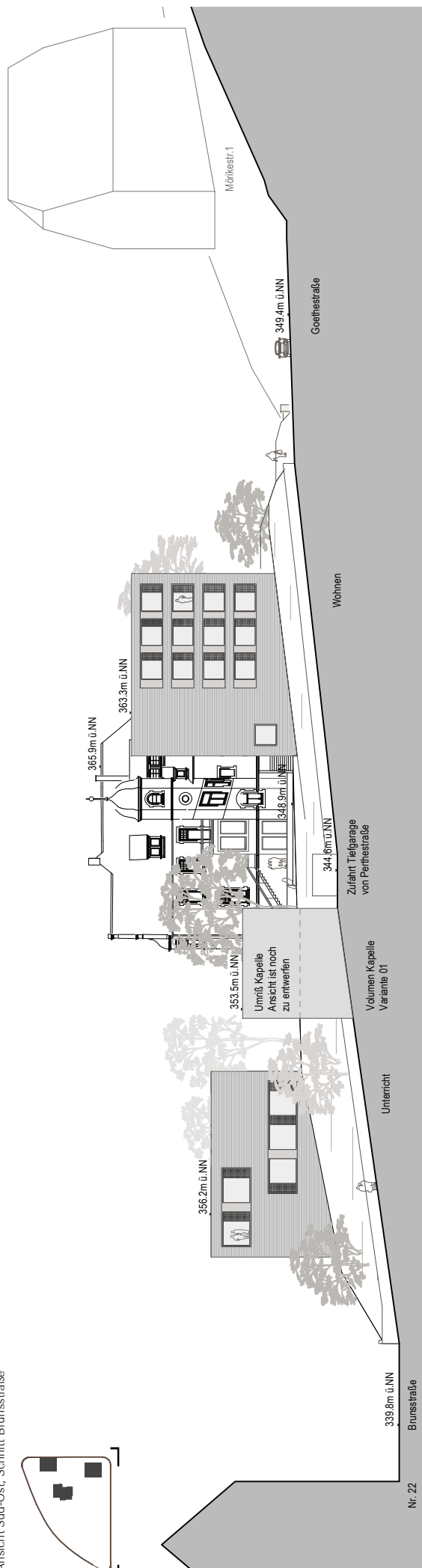
Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
10/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Ansicht Süd-Ost, Schnitt Brunsstraße



Ansicht Nord-Ost, Schnitt Perthestraße



Johanneum Tübingen

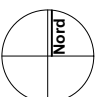
Variante 02

Kapelle am Platz Richtung Brunsstraße Lageplan M 1.1000

Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
11/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Johanneum Tübingen

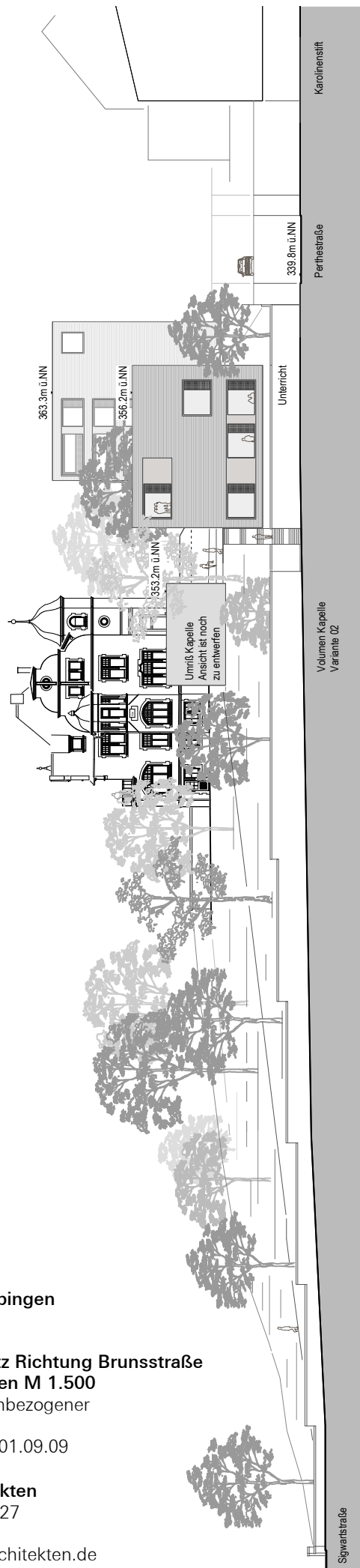
Variante 02

Kapelle am Platz Richtung Brunsstraße Prinzip-Ansichten M 1.500

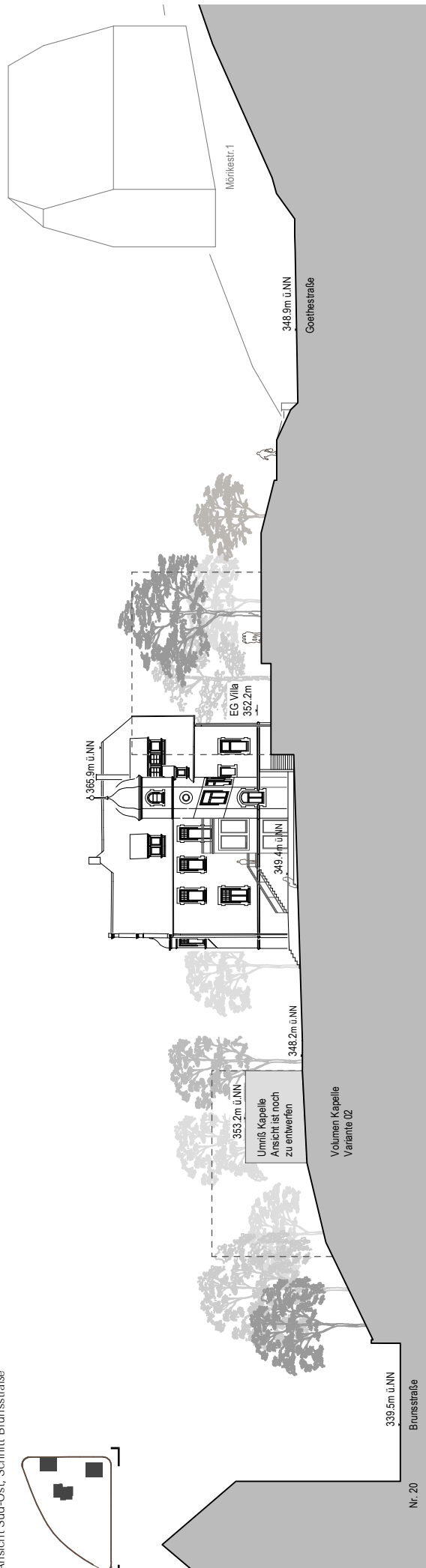
Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
12/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Ansicht Süd-Ost, Schnitt Brunsstraße



Ansicht Nord-Ost, Schnitt Platz der Gemeinschaft



Johanneum Tübingen

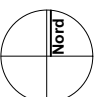
Variante 03

Kapelle in Gebäude Unterricht integriert Lageplan M 1.1000

Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
13/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de

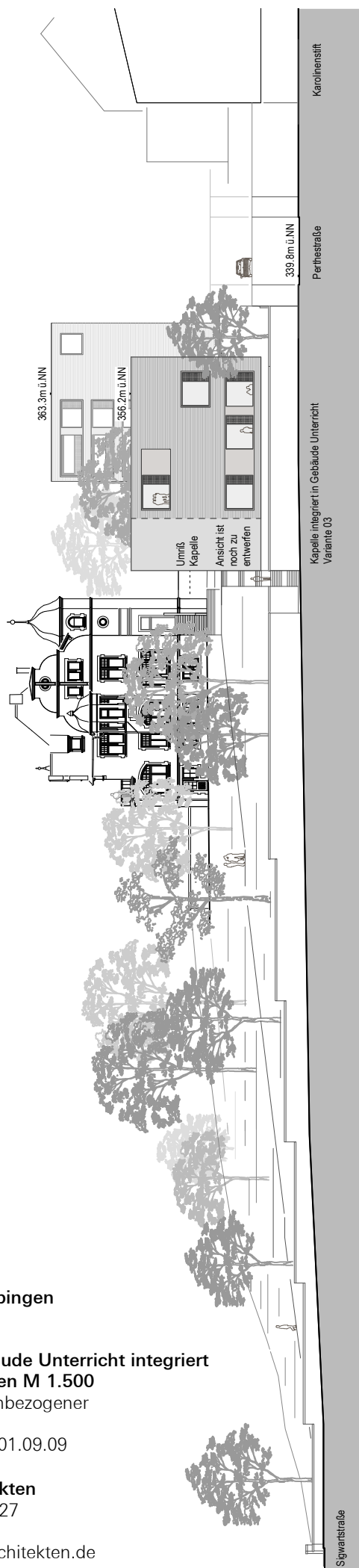


Johanneum Tübingen

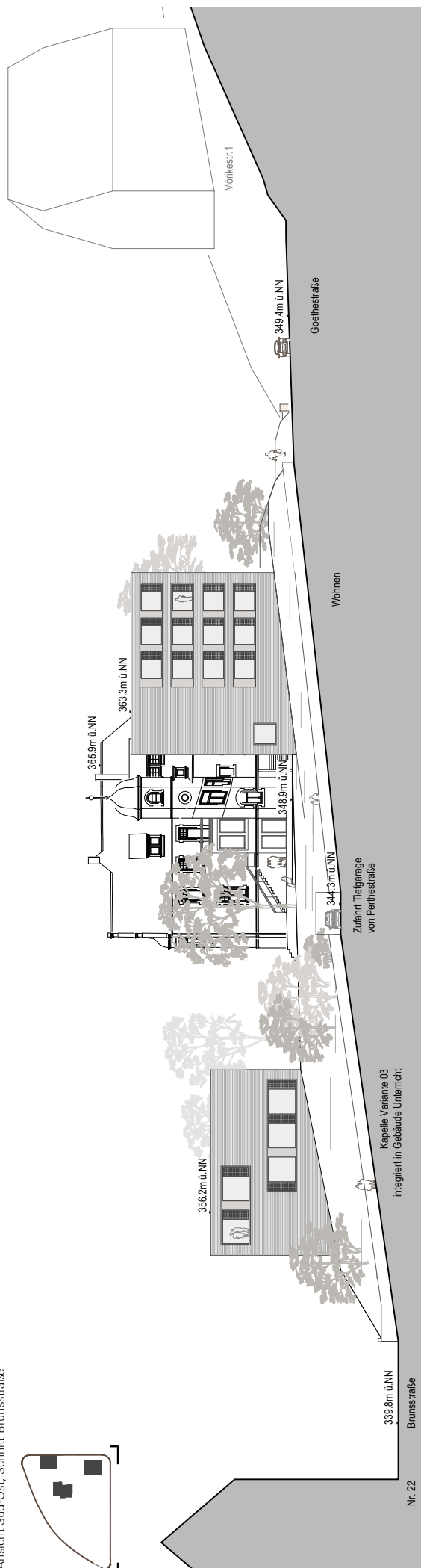
Variante 03 Kapelle in Gebäude Unterricht integriert Prinzip-Ansichten M 1.500

Antrag Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
14/14 - DIN A4, 01.09.09

Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Ansicht Süd-Ost, Schnitt Brunsstraße



Ansicht Nord-Ost, Schnitt Perthestraße