

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Bühl**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Fronländer“ in Tübingen, Stadtteil Bühl**

Bezug: 329/2008
Anlagen: Anlage 1 Auszüge aus der Mehrfachbeauftragung
Anlage 2 Protokoll der Bewertungskommission
Anlage 3 Überarbeitete Planung
Anlage 4 Erläuterungstext

Beschlussantrag:

Das überarbeitete Planungsergebnis des ersten Rangs der Mehrfachbeauftragung (Anlagen 2 und 3) wird dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planaufgabe statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für altengerechte und familiengerechte Wohnungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Schreiben vom 11.08.2008 hat die Johner Massivhaus GmbH als Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Flst. Nr. 430 in Tübingen Bühl mit einer Größe von ca. 2.900 qm altengerechte und familienfreundliche Wohnungen zu errichten.

In der Sitzung am 29. September 2008 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Flst. Nr. 430 in Tübingen Bühl gefasst.

2. Sachstand

In Abstimmung mit der Verwaltung hat der Vorhabenträger für die geplante Bebauung eine Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben. Neben der Konzeption von barrierefreien und altengerechten Wohnungen wurden städtebauliche Anforderungen an die Neubebauung formuliert:

Die städtebauliche Struktur soll eine Einbindung der neuen Wohnbebauung mit Maßstab und Körnung in die umgebende Bebauungsstruktur gewährleisten. Als wichtiger Beitrag zur Wohnqualität wird eine differenzierte Gestaltung der privaten Freiräume mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten angestrebt. Die Planung soll die Aspekte des energiesparenden und ressourcenschonenden Bauens berücksichtigen. Das Wohnbauprojekt soll den Anforderungen eines KfW-40 Energiestandards entsprechen.

Gefordert waren über das Wohnungsbauprojekt hinaus auch gestalterische Konzeptionen zum Platzbereich zwischen Neubebauung, Gasthof und Schlossmauer. Diesem öffentlichen Raum kommen neben Erschließungsfunktionen insbesondere soziale Funktionen für kommunikative und gemeinschaftliche Aktivitäten zu.

Am 10.12.08 tagte die Bewertungskommission. Nach intensiver Erörterung der Planungsbeiträge wurde einstimmig die Arbeit des Architekturbüros Ulrich Schwille, Reutlingen, mit dem ersten Rang ausgezeichnet und dem Auslober empfohlen, diese Arbeit der weiteren Planung zu Grunde zulegen.

Im Protokoll der Bewertungskommission wird insbesondere die gelungene städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die dörfliche Struktur und die räumlich differenzierte Anordnung der Bebauung betont. Allerdings wird bzgl. der Grundrissorganisation ein Überarbeitungsbedarf festgestellt: u.a. wird die Verlegung der Ostbalkone, die Vermeidung innen liegender Bäder und der Nachweis von Abstellmöglichkeiten angeregt. Auszüge der Planbeiträge und das Protokoll der Bewertungskommission sind den Anlagen zu entnehmen.

Die Planung wurde entsprechend den Empfehlungen überarbeitet, dabei wurde die städtebauliche Konzeption unverändert beibehalten.

Die geplante Neubebauung, bestehend aus zwei Hausgruppen, fügt sich mit Maßstäblichkeit und Körnung selbstverständlich in die dörfliche Struktur Bühls ein. Die Anordnung der Gebäude zeigt ein Wechselspiel zwischen Enge und Weite, Öffnung und Geschlossenheit, wodurch sich differenzierte Freiräumen für vielfältige private und gemeinschaftliche Nutzungen ergeben. Durch die Bebauung an der Römerstraße entsteht ein Platz, der den Auftakt ins neue Quartier bildet. Am neu geplanten „Römerplatz“ ist auch eine gewerbliche Einheit vorgesehen. Über eine fußläufige Verbindung von Nord nach Süd wird das Quartier mit der Umgebung vernetzt.

Die Planung nimmt die ortstypische Bebauung mit Langhaus und Quergiebel auf und interpretiert sie neu. Zum öffentlichen Raum sind steilere, zum Innenbereich flachere Dachneigungen orientiert. Raumhohe Fenster und vorgehängte Loggieneinfassungen tragen zu einer zeitgemäßen Architektursprache bei. Die Bebauung hat zwei Geschosse und Wohnnutzung im Dach. Das Wohnungsangebot richtet sich insbesondere an Ältere, 24 der insgesamt 28 Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und somit seniorengerecht. Das Wohnungsgemenge setzt sich zusammen aus fünf 2-Zimmer Wohnungen, 13 3-Zimmer Wohnungen sowie sechs 4/5-Zimmer Wohnungen. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Römerstraße. Für die Besucher und mobile Pflegedienste sind auch ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Entsprechend der Vorgabe soll ein KfW 40-Energiesparhaus entwickelt werden, geplant ist eine zentrale Heizungsanlage in Form einer Wärmepumpe mit Erdwärmetauschern, die durch Solarnutzung unterstützt wird.

Die unterschiedlichen Freiräume werden durch Heckenstrukturen und Bäume gegliedert. Die Versickerung des Regenwassers ist auf dem Grundstück vorgesehen und soll in das Freiflächenkonzept integriert werden.

Die Realisierung des Bauvorhabens ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen.

Die Planunterlagen und der Erläuterungstext sind der Anlage zu entnehmen.

3. Lösungsvarianten

Lösungsvarianten sind in der Anlage 1 dargestellt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Planung des Architekturbüros Ulrich Schwille, Reutlingen, stellt aus der Sicht der Verwaltung einen positiven städtebaulichen Beitrag dar, um im Sinne der Innenentwicklung die Ortsmitte von Bühl zu stärken. Durch das differenzierte Wohnangebot, das insbesondere auch ältere Menschen anspricht, wird dem demographischen Wandel Rechnung getragen. Die Verwaltung schlägt vor, die überarbeitete Planung (Anlage 3 und 4) dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde zu legen.

5. Finanzielle Auswirkungen

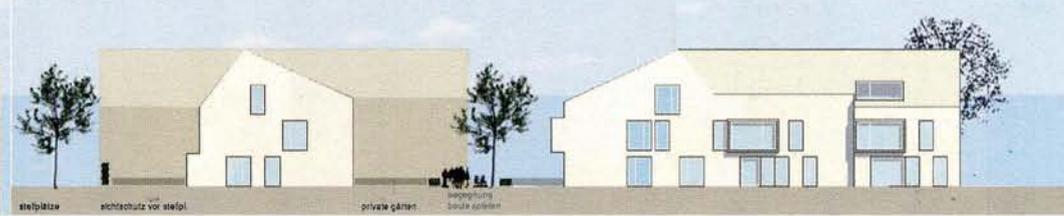
Keine

6. Anlagen

Auszüge aus der Mehrfachbeauftragung (Anlage 1,)
Protokoll der Bewertungskommission (Anlage 2)
Überarbeitete Planung (Anlagen 3)
Erläuterungstext (Anlage 4)



ansicht von süden . fronländer m1/200



ansicht von osten



lageplan m1/500



handskizze
blick von fronländer

Erläuterungen

Neues Wohnen für Jung und Alt

Kein gerade neues Thema – betrachtet man traditionelle, meist mindestens drei Generationen übergreifende Familienwohnformen.

Auch in Bühl – in den Hofgruppen, in den schwäbischen Langhäusern des 19. Jahrhunderts.

Diese Struktur gilt es aufzugreifen und mit einem Netz von flexiblen Wohnungen verschiedenster Ansprüche zu füllen. Ein Angebot für Senioren und Junge – für Singles, Paare, Familien, Alleinerziehende.

Die sich treffen, sich kennen, sich helfen, miteinander leben und sich genauso in ihren privaten Bereich zurückziehen können.

Platz – Gasse Hof

Zwei kleine Plätze bilden Zugang und Vorbereich an Römerstraße und Fronländer.

Eine mittige Gasse verbindet Plätze mit innerem Wohnhof, auf dem gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsfelder quergelegt sind.

Von hier aus lassen sich Erdgeschosswohnungen über Gartenwege direkt zugehen.

Nachbarschaften – Privatgärten

Nachbarn der Hausgruppe, Nachbarn im Treppenhaus, Nachbarn an der Gasse, Nachbarn sich am Hof gegenüberliegend.

Freisitze, kleine Gärten privat, nach außen zu den Gärten der Grundstücke 427 oder 434 gelegt, von deren Freiräumen profitierend!

Terrassen, Balkone, Dachgärten

Vor Blicken geschützt, als überdachte Loggien oder offene Dachterrassen.

Tübingen-Bühl, Planungsgebiet Fronländer

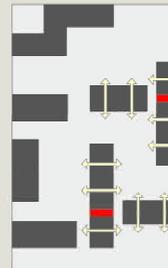


Lageplan M 1:500



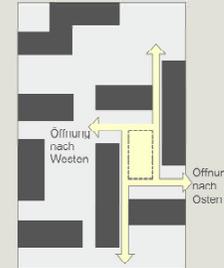
Städtebauliche Einbindung

Mit der Daukörperanordnung werden zwei Vorplatzbereiche ausgebildet. Im Norden entsteht zusammen mit der Gasthausvorzone ein attraktiver Platz mit Blick auf das Schloss. Im Süden schafft ein Vorplatz einen attraktiven Eingangsberreich in das grüne Quartier.



Gebäudeorganisation

Jeweils zwei schmale Gebäude stehen versetzt in Ost-West Ausrichtung. Zu den öffentlichen Räumen zeigen sie sich mit ihren Giebelseiten. Kleiner quergestellte Giebelbau grenzen mit den Haupthäusern sowohl den öffentlichen wie den privaten Raum ab. Die Gesamtanlage ist so aufgebaut, daß mit zwei Erschließungsebenen alle Wohnungen barrierefrei erreichbar werden. Allen Wohnungen ist das "Durchwohnen" gemeinsam. Es gibt den privaten Rückzugsbereich und die Laubengangflächen mit Teilrube am Gemeinschaftsflur.



Erschließung

Über die öffentlichen Vorplätze wird der Zugang in das neue Wohnquartier zur "Adresse". Es entstehen hochwertige Lagen am Schloss bzw. am Fronländer. Am Südpplatz sind oberirdische Stellplätze unter Bäumen verträglich anzuordnen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Römerstraße. Optional ist eine zweite (14-) Zufahrt vom Fronländer möglich (Reststellplätze).

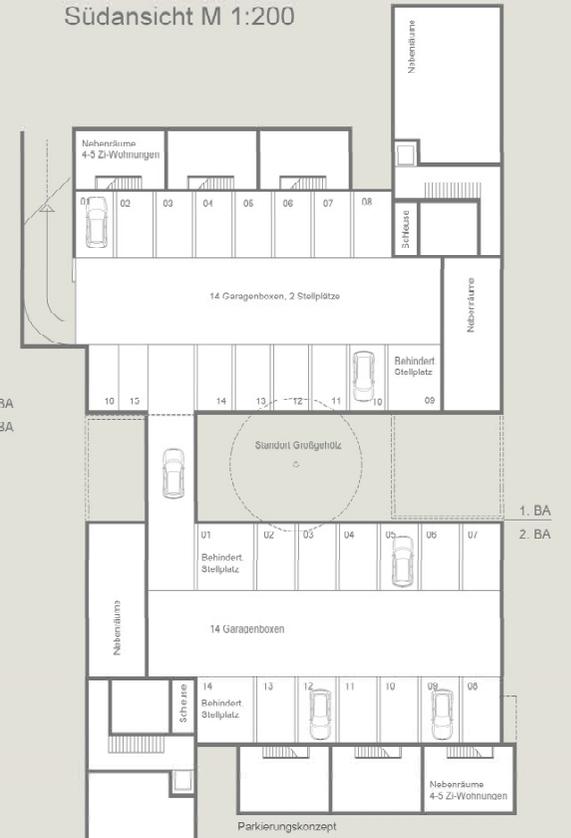


Freiräume

Den Erdgeschosswohnungen werden klar abgegrenzte private Gartenflächen zugeordnet. Im Zentrum der Anlage ist die gemeinsame "Grüne Mitte", ein Aufenthaltsbereich zum Träumen, Spielen und Unterhalten. Öffnungen nach Osten und Westen ziehen die Nachbargrundstücke mit ein. Eine nichtunterbaute Fläche im Zentrum des Quartiers ermöglicht die Anpflanzung von Großgehölzen. Niederschlagswasser wird gesammelt und über Zisternen mit Dreiecksklappe verzögert an den Untergrund abgegeben.

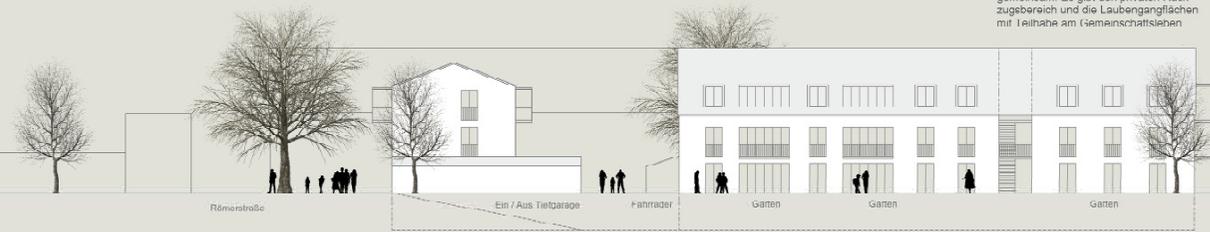


Südansicht M 1:200



Untergeschoss M 1:200

Parkierungskonzept
Die Tiefgarazenzufahrt erfolgt über die Römerstraße. Je nach Bauebnabschnittsbildung ist eine weitere Zufahrt im Süden möglich. Pro Wohnung bzw. Gewerbeeinheit ist ein Stellplatz in der Garage vorgesehen. Überdächung sind am Fronländer weitere Stellplätze möglich. Durch die Anordnung des Untergeschosses ist im Zentrum der Anlage der Erhalt bzw. die Neuanpflanzung eines Großbaumes möglich.



Westansicht M 1:200



Querschnitt/ Südansicht M 1:200



Lageplan 1_500

Städtebau - Idee vom Dorf im Dorf -
 Das Quartier Fronländer als besonderer Ort, bezieht seinen Charme aus der Nähe und direkten Sichtbeziehung zum Bühler Schloss. Die heterogene, dörfliche Umgebung bildet den durchaus stimmlichen Rahmen für ein klar strukturiertes Gebäudeensemble. Die Anordnung der Wohnhäuser ermöglicht sehr qualitative Wohnungen mit optimaler Besonnung sowie Sichtbeziehungen zum Schloss. Im Zentrum des neuen Wohngebietes entsteht in Verbindung mit der Bebauung des Herz-Quartiers ein kleines Plätzchen das zum spielen, treffen und feiern einlädt. Der Zugang zum Gebiet sowie die privaten und halböffentlichen Außenbereiche werden durch diesen Platz und die Stellung der Bauten eindeutig definiert.

Wohnen
 Modernes Wohnen unterliegt sehr unterschiedlichen Anforderungen in Größe und Ausgestaltung der Räume und deren Zuordnung. Von Single-Familien bis zu vorgegebenen, unterschiedlicher Zusammensetzung, von Jung bis Alt reicht das Spektrum. Diese Entwicklung hat inzwischen auch den ländlichen Raum erreicht. Gefragt sind also auch hier geeignete Wohnformen und Gebäude um die gesamte Bandbreite der heutigen und auch zukünftigen Anforderungen abdecken. Innerhalb der im städtebaulichen Konzept vorgegebenen Baufächern können Gebäude mit sehr unterschiedlichen Wohnungsformen entstehen. Die einfache Grundkonzeption lässt sehr vielfältige Grundrisse und Nutzungen zu. Große Wohn- und städtebauliche und bauliche Konzept auf eine hohe Wirtschaftlichkeit in Investition und Betrieb gelegt. Der vorgegebene subtile Städtebau führt wie selbstverständlich zu innovativen, flexiblen und kostenoptimalen Lösungen, in Verbindung mit hoher Wohnqualität und anspruchsvoller Architektur.

Architektur
 Die Gestaltung und Architektur wird bestimmt durch die städtebauliche Dorf im Dorf Idee und die vorgegebene Form der Gebäude. Lage und Anordnung der Fenster, der Kontrast zwischen offenen und geschlossenen Fassadenflächen und die spannungreiche Aufnahme von Proportionen der dörflichen Umgebung, bestimmen das Erscheinungsbild der neuen Bebauung. Legen sich aufrecht vorgelegte Balkone bilden Rückzugsorten in den oberen Etagen. Private Freizeite mit nach Osten, Westen und Süden ausgerichteten Terrassen lassen im Tageslicht viele Nutzungen zu. Dornröschen sollen natürliche und hebbliche Materialien wie Holz und Gips.

Soziales - aus dem lateinischen „socialis“ - der Gefährte, die Gemeinschaft
 Der Entwurf soll durch bewußt geplante Regenungsbereiche in gemeinsamen Wege, Sitz- und Spielplätzen die Kommunikation und Eigeninitiative fördern und somit in hohem Maße zu einer lebendigen Nachbarschaft und Wohnzufriedenheit beitragen. Eine soziale Durchdringung von Modernem und Experimentellem, wohnen und arbeiten sowie erziehen und betreuen ist die übergeordnete, quartiersprägende Botschaft.

Energiekonzept mit positivem Image
 Eine sehr gute Wärmedämmung, sowie die wärmetechnisch optimale Ausrichtung der Bauteile sind Grundlage eines wirtschaftlichen Energieverbrauchs und damit die Schonung des Klimas und der Umwelt. Die Wohngebäude als Passivhäuser herzustellen kann die ambitionierten Klimaschutzziele der Universitätsstadt Tübingen unterstützen und zu einer erheblichen Multiplikationseffekt beitragen. Der angezielte Heizwärmebedarf von 15 kWh/m² wird durch die kompakte Gebäudehülle, hohe Wärmedämmung der opaken Flächen, 3-fach Wärmeschutzverglasung und korrespondierender Verminderung von Wärmeverlust erreicht. Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Gewinn aus solarer Nutzung und indirekte Wärmegewinne tragen zur Wärmeversorgung bei. In einer quartiersreinen Energiezentrale kann eine hocheffiziente Holzpelletanlage mit modernster Abgasreinigung die Wärmezeugung übernehmen. Das Lagerlo ist dem Technikraum zugeordnet.

Regenwasserbewirtschaftung
 Durch den Einsatz von gering versiegelten Oberflächen und die natürliche Retention im Quartier, soll eine Erhöhung des natürlichen Regenwasserabflusses durch die neue Bebauung in den Neckar vermieden werden - Drosselung des Spitzenabflusses. Kleinmüden mit belassenen Bodenstärken sorgen für die bewährte Hauptentlastung auf den jeweiligen Einzelgrundstücken. Über Ober- und unterirdische Regenwasserentwässerungsleitungen gelangt der mögliche Überschuss zur Pufferung und Speicherung in ein zentrales Versickerungs- und Filterbecken am Quartierende. Hier wird die Regenwasser in das bestehende Wohnumfeld integriert und integriert somit zur aktiven Hochwasserprävention bei.

Realismus
 Das kleine Baugebiet am Bühler Schloss zeichnet sich durch eine eigenständige, starke städtebauliche Struktur aus. Die städtebauliche Vorgabe für Gebäude, Grundflächen, Räume und Fassadengestaltung ist immortell, architektonisch anspruchsvoll und kostengünstigen Bauformen. Dadurch wird eine hohe Wohnqualität für unterschiedlichste Bewohner erreicht.

Die angestrebte Balance zwischen städtebaulichen Vorgaben und individueller Architektur lässt ein attraktives Wohnumfeld mit eigenständigem Charakter und hoher sozialer Bindung entstehen - Integration und Partizipation - Heimat nicht Durchgangsgarten -



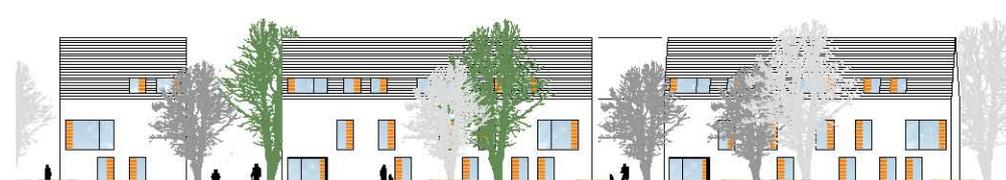
Ansicht Nord 1_200



Ansicht West 1_200



Ansicht Süd 1_200



Ansicht Ost 1_200

Protokoll der Bewertungskommission

Auslober: Firma Sigmund Johner GmbH

Verfahren: Mehrfachbeauftragung – Wohnbauprojekt für Jung und Alt in Tübingen-Bühl

Niederschrift über die Sitzung der Bewertungskommission am 10.12.2008

in Tübingen.

- 1.1 Die Bewertungskommission tritt um 9:30 Uhr zusammen. Für den Auslober begrüßt Frau Bürgermeisterin Schreiber die Anwesenden und erläutert die Bedeutung des Projektes für die Stadt und den Ort Bühl.
- 1.2 Es sind erschienen:
- als Mitglieder der
Bewertungskommission: Prof. Klumpp
Frau Baubürgermeisterin Ulla Schreiber
Frau Weiskopf (Stadtplanungsamt)
Herr Fahrbach (Firma Johner)
Herr Werner (Firma Johner)
- als Sachverständige: Ortsvorsteher Herr Sailer
- als Vorprüfer: Büro Wick+Partner
Dipl.-Ing. Haag
M. Eng./ Dipl.-Ing. Köppener (FH)
Dipl.-Ing. Brummack
- 1.3 Den Vorsitz führt Herr Prof. Klumpp.
- 1.4 Der Vorsitzende prüft die Anwesenheitsliste und bestimmt als Protokollführer das Büro Wick+Partner.
- 1.5 Alle zu den Sitzungen der Bewertungskommission zugelassenen Personen geben die Versicherung zur vertraulichen Behandlung der Beratungen.
- 2.1 Die Bewertungskommission beginnt Ihre Beratungen mit der Besprechung der Wettbewerbsaufgabe.
- 2.2 Der Vorsitzende erläutert das Wertungsverfahren auf der Grundlage der Kriterienliste. Erste Hinweise und Erläuterungen zur Vorprüfung werden besprochen.
- 2.3 Der allgemeine Bericht des Vorprüfers lautet:
Alle Leistungen wurden durch jeden Teilnehmer erfüllt. Der Bewertungskommission liegen somit vergleichbare Arbeiten vor.
- Das detaillierte Ergebnis wird jedem Preisrichter schriftlich in Form einer Broschüre zur Verfügung gestellt.
- 2.4 Die Bewertungskommission stellt auf der Grundlage des Vorprüfberichtes die wettbewerbsfähigen Arbeiten fest, mit dem folgenden Ergebnis:
- Alle Arbeiten sind zum weiteren Verfahren zugelassen.
- 2.5 Die zugelassenen Arbeiten werden anhand der aufgehängten Pläne von den jeweiligen Verfassern in folgender Reihenfolge der Bewertungskommission vorgestellt:
1. Büro: 10:15 Uhr Planungsgruppe Hallmaier+Vögele BDA vorgestellt durch Herrn Hallmaier in Begleitung seines Mitarbeiters Herrn Schall
 2. Büro: 10:45 Uhr Büro Ulrich Schwille, Freie Architekten BDA vorgestellt durch Herrn Schwille in Begleitung seines Mitarbeiters Herrn Hartmer
 3. Büro: 11:15 Uhr Büro Reichl, Sassenscheidt und Partner vorgestellt durch Herrn Sassenscheidt
- 3.1 Die Entwürfe werden anschließend ausführlich nach den zu erfüllenden Bewertungskriterien diskutiert. Nach intensiven Gesprächen und Abwägungen ist die Bewertungskommission einstimmig zu folgendem Ergebnis

gekommen.

3.2 Die Bewertungskommission beschließt einstimmig die Rangfolge der Entwürfe:

1. Rang: Büro Ulrich Schwille, Freie Architekten BDA
2. Rang: Planungsgruppe Hallmaier+Vögele BDA
3. Rang: Reichl, Sassenscheidt und Partner

3.3 Die Bewertungskommission empfiehlt dem Auslober einstimmig die Arbeit mit dem ersten Rang zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu wählen.

Der 1. Rang fügt sich in Maßstäblichkeit und Körnung in die typische dörfliche Struktur Bühls ein. Ein Wechselspiel zwischen Enge und Weite, Öffnung und Geschlossenheit charakterisieren den Städtebau und formen unterschiedliche Freiräume für vielfältige Nutzungen. Die Vermittlung von Nord nach Süd über eine fußläufige Verbindung vernetzt das neue Quartier mit der Umgebung und erschließt dieses zugleich. Kontaktzonen/ Kommunikationsräume werden somit gleichsam bewusst ermöglicht. Die Gebäude im Norden bieten eine adäquate Auftaktsituation ins neue Quartier und formen einen neuen Platz zur Römerstraße. Ein- bis zwei gewerbliche Einheiten finden im Winkelgebäude am Platz Raum. Die sensible Einfügung der Gebäude mit ortstypischem Charakter und der differenzierte Umgang mit dem öffentlichen Raum zeichnen diese Arbeit aus und bieten adäquaten Wohnraum für Alt und Jung. Die Winkelgebäude sind jeweils mit einem Aufzug versehen. Die Wohnungen der Erdgeschosse der Punkthäuser sind barrierefrei zu erreichen und bewusst nicht als Maisonetten ausformuliert, so dass insgesamt eine große Zahl an barrierefreien Wohnungen im Quartier erreicht wird, um insbesondere der Älteren Generation in Bühl adäquaten Wohnraum zu bieten. Es werden interessante und vielfältige Wohnsituationen angeboten. Die Anforderungen an die Ausstattung, Orientierung und Grundrissorganisation der Wohnungen durch den Auslober werden jedoch nicht in allen Punkten befriedigend erfüllt.

3.4 In den folgenden Empfehlungen nimmt die Bewertungskommission Stellung zu Änderungen/ Überarbeitungen des Entwurfes des 1. Ranges in Abstimmung mit dem Auslober. Die Bewertungskommission empfiehlt einstimmig folgende Punkte zur Nacharbeitung:

- Umstrukturierung der Grundrisse:

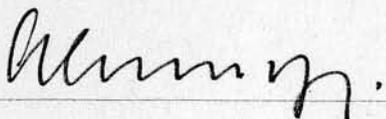
- Überarbeitung/ Verlegung der Ostbalkone
- Vermeidung innenliegender Bäder (höchst zu erreichende Anzahl an Tageslicht-Bädern)
- Überarbeitung der TG (Längsparken beseitigen)
- bei Wohnungen mit Nordbalkonen Ost- bzw. Westsonne ermöglichen
- Abstellmöglichkeiten in jeder Wohnung nachweisen
- Wohnungsgrößen mit Vorgaben des Auslobers abstimmen
- realisierbare Retentionsvolumen anstreben

3.5 Herr Ortsvorsteher Sailer betont in der weiteren Überarbeitung explizit die Barrierefreiheit der Wohnungen bzw. das Wohnen für die ältere Generation hervorzuheben und darzustellen.

4.1 Der Vorsitzende bedankt sich für die sorgfältige Vorbereitung der Sitzung. Er dankt dem Auslober und der Bewertungskommission für die Zusammenarbeit und gibt den Vorsitz an Bürgermeisterin Schreiber zurück. Frau Bürgermeisterin Schreiber dankt dem Auslober für die Durchführung des Verfahrens, stellt die beratende Unterstützung für kommende Besprechungen mit dem Architekturbüro Ulrich Schwille zur Verfügung und bringt Ihre Erwartung zum Ausdruck, mit der Realisierung des Projektes einen Impuls für die Ortsentwicklung in Bühl zu setzen.

4.2 Die Sitzung wird um 13:45 Uhr geschlossen.

4.3 Unterschriften des Vorsitzenden:





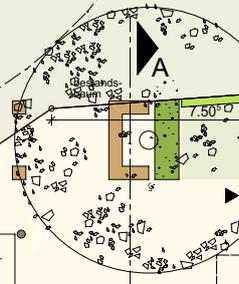
ENTWURFSÜBERARBEITUNG MEHRFACHBEAUFTRAGUNG		
MEHRGENERATIONENWOHNEN		
PLANUNGSGEBIET FRONLÄNDER, TÜBINGEN- BÜHL		
Bauherr: Sigmund Johner GmbH Goethestr. 28 72184 Eutingen		
Lageplanskizze		
Maßstab:	1/500	Datum: 03.03.2009
		Plannr.:
ulrich schwille tel: 07121/ 203869-0 fax: 203869-55		
freie architekten bda alteburgstr. 111 72762 reutlingen		



2. bau-
abschn.
▲
▼
1. bau-
abschn.

ENTWURFSÜBERARBEITUNG MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
Mehrgenerationenwohnen
 PLANUNGSGEBIET FRONLÄNDER, TÜBINGEN- BÜHL
 Bauherr:
 Sigmund Johner GmbH Goethestr. 28 72184 Eutingen
Untergeschoss
 Maßstab: 1/100 Datum: 03.03.2009 Planr.: 100
 ulrich schwille tel: 07121/ 203869-0 fax: 203869-55
 freie architekten bda alteburgstr. 111 72762 reutlingen
 Alplan

verkehrs-
mischfläche



2.1. 4 gewerbe
ca. 102m²
optional teilbar

2.2. 2 zi.-whg
ca. 52m²

2.4. 3 zi.-whg
ca. 85m²

1.1. 3 zi.-whg
ca. 81m²

3.4. 3 zi.-whg
ca. 75m²

2.3. 3 zi.-whg
ca. 75m²

3.3. 3 zi.-whg
ca. 80m²

3.2. 2 zi.-whg
ca. 50m²

3.1. 3 zi.-whg
ca. 82m²

4.2. 2 zi.-whg
ca. 66m²

4.1. 3 zi.-whg
ca. 80m²

2. bau-
abschn.
1. bau-
abschn.

ENTWURFSÜBERARBEITUNG MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
MEHRGENERATIONENWOHNEN
 PLANUNGSGEBIET FRONLÄNDER, TÜBINGEN- BÜHL
 Bauherr:
 Sigmund Johner GmbH Goethestr. 28 72184 Eutingen
Erdgeschoss
 Maßstab: 1/100 Datum: 03.03.2009 Planr.: 200
 ulrich schwille tel: 07121/ 203869-0 fax: 203869-55
 freie architekten bda alleburgstr. 111 72762 reutlingen



2. bauabschn.
1. bauabschn.

1.3. 4-5 zi.-m.-whg
ca. 80+ 44m²

1.4. 4 zi.-whg
ca. 67+ 65m²

2.5. 4 zi.-whg
ca. 102m²

2.6. 2 zi.-whg
ca. 52m²

2.7. 3 zi.-whg
ca. 76m²

2.8. 3 zi.-whg
ca. 85m²

3.7. 3 zi.-whg
ca. 80m²

3.8. 3 zi.-whg
ca. 75m²

3.6. 2 zi.-whg
ca. 50m²

3.5. 3 zi.-whg
ca. 81m²

4.4. 4 zi.-m.-whg
ca. 67+65 m²

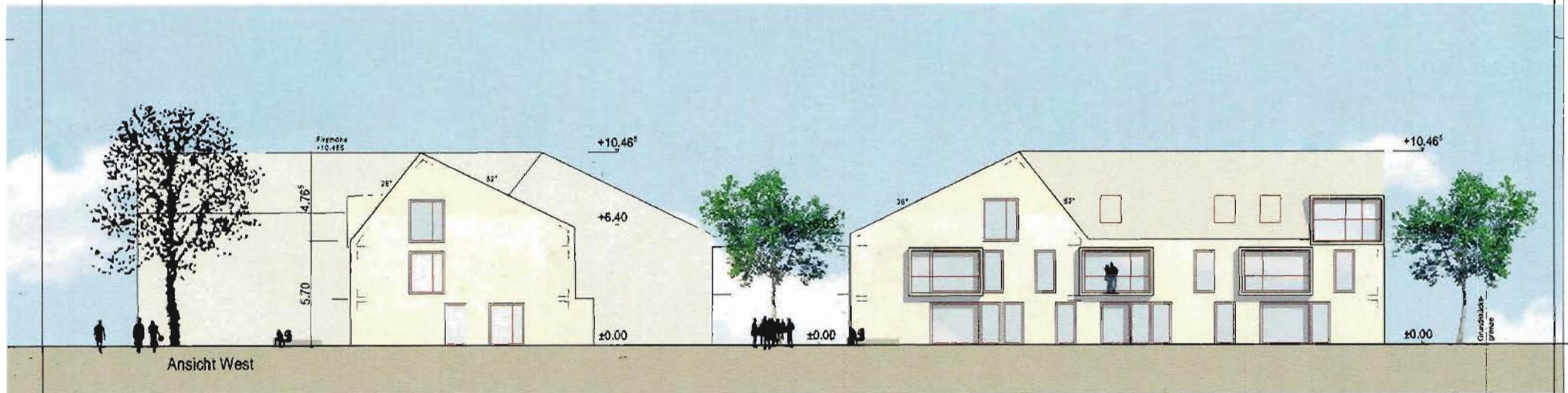
4.3. 4-5 zi.-m.-whg
ca. 80+ 44m²

ENTWURFSÜBERARBEITUNG MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
MEHRGENERATIONENWOHNEN
 PLANUNGSGEBIET FRONLÄNDER, TÜBINGEN- BÜHL
 Bauherr:
 Sigmund Johner GmbH Goethestr. 28 72184 Eutingen
1. Obergeschoss
 Maßstab: 1/100 Datum: 03.03.2009 Plannr.: 300
 ulrich schwille tel: 07121/ 203869-0 fax: 203869-55
 freie architekten bda alteburgstr. 111 72762 reutlingen

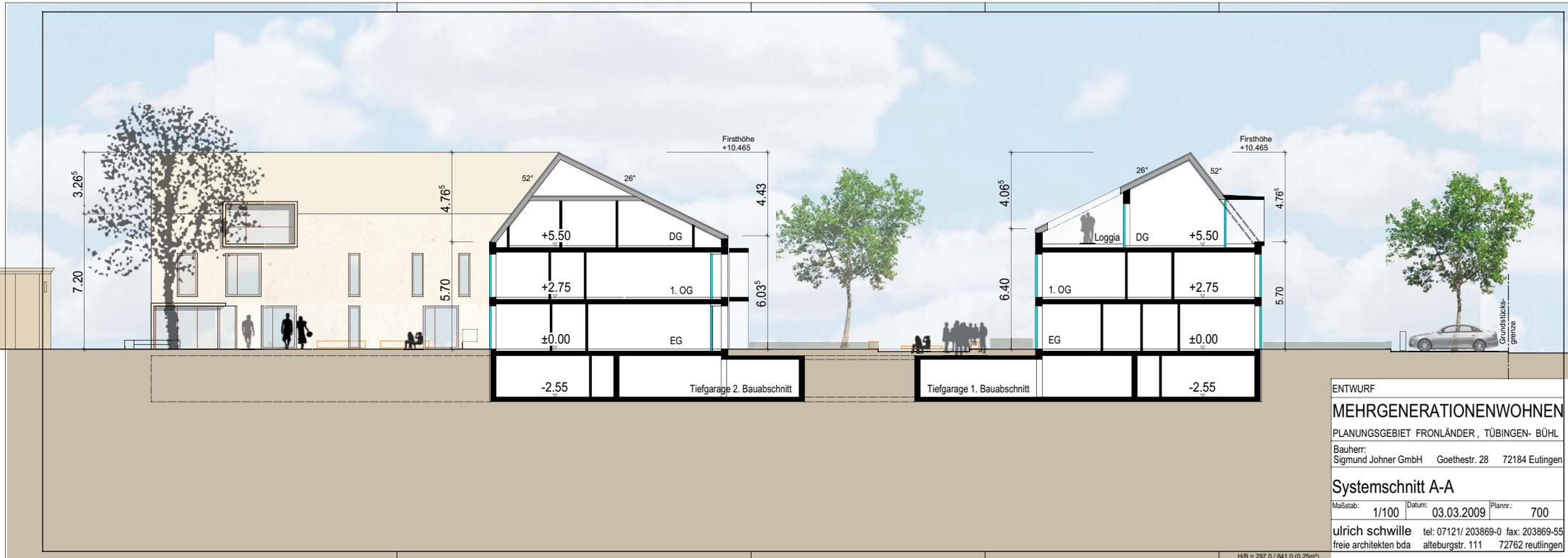


2. bau-
abschn.
1. bau-
abschn.

ENTWURFSÜBERARBEITUNG MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
MEHRCHEWENWOHNEN
 PLANUNGSGEBIET FRONLÄNDER, TÜBINGEN- BÜHL
 Bauherr:
 Sigmund Jöhner GmbH Goethestr. 28 72184 Eutingen
Dachgeschoss
 Maßstab: 1/100 Datum: 03.03.2009 Planer.: 400
 ulrich schwille tel: 07121/ 203869-0 fax: 203869-55
 freie architekten bda alleburgstr. 111 72762 reutlingen



ENTWURF			
MEHRCOGENERATIONENWOHNEN			
PLANUNGSGEBIET FRONLÄNDER TUBINGEN- BÜHL			
Bauleiter: Sigmund Johnner GmbH Gostwestr. 28 72184 Eutingen			
Fassadenillustration Ans. West / Süd			
Maßstab:	1/100	Datum:	03.03.2009
		Blatt:	820
Ulrich Schwille tel. 07141/ 203888-0 fax. 203889-55			
freie Architekten bdn altbaugstr. 111 72762 Mauldingen			



Ulrich Schwille

Freie Architekten BDA

Alteburgstraße 111

72762 Reutlingen

Tel.: 0 7121 203869-0

Fax: 0 7121 203869-55

mail@ulrich-schwille.de

**BV.: Wohnprojekt für Alt und Jung
in Tübingen-Bühl, Gebiet Fronländer**
**BH.: Sigmund Johner Massivhaus GmbH,
Im Greut 14, 72108 Rottenburg**

ERLÄUTERUNGSTEXT

Stand 03.03.2009

Städtebauliche Einbindung

Der Entwurf greift bestehende ortstypische Hausformen, Gebäudegrößen und städtebauliche Strukturen auf und ordnet diese zu einem zeitgemäßen, attraktiven, kleinen eigenständigen Wohnquartier.

Ein differenziertes Wechselspiel zwischen Enge und Weite, Öffnung und Geschlossenheit, charakterisiert den städtebaulichen Raum und formt unterschiedliche Freiräume für vielfältige Nutzungen.

Ein mittiger fußläufiger Weg verbindet den nördlichen Platz an der Römerstraße mit dem südlichen Fronländer. Über diesen interessanten inneren öffentlichen Weg werden alle Gebäude und Wohnungen erschlossen werden. Er führt über kleine Plätze und Gassen in den inneren Gartenhofraum und vernetzt das Quartier eng mit seiner nachbarschaftlichen Umgebung.

Die verschiedenen Freiräume, wie gemeinschaftliche Vorplätze an den Eingangssituationen, die inneren ruhigen Begegnungshöfe, die privaten Gärten und Terrassenflächen, bieten sowohl Kommunikation und Kontaktmöglichkeiten, als auch Rückzugs- und persönliche Ruhezeiten an.

Hausgruppen mit Wohnformen für Alt und Jung

Es sind zwei Hausgruppen mit je zwei freistehenden Gebäuden (an Römerstraße bzw. Fronländer) geplant.

Der überwiegende Teil der Wohnungen (24 von insgesamt 28 Wohnungen) ist barrierefrei und somit seniorengerecht. Lediglich die 4 großen Maisonettewohnungen in den Punkthäusern sind nicht barrierefrei.

Wohnungsdurchmischung in den jeweiligen Haustypen:

Im jeweiligen kleineren Punktgebäude befinden sich erdgeschossig zwei kleine barrierefreie 2- bzw. 3-Zimmerwohnungen mit südlichem Sitzplatz und engem Blick- und Kommunikationsbezug zum Weg und Hofraum (prädestiniert als Seniorenwohnung mit optional direkt zugeordnetem PKW-Stellplatz).

Die je zwei großzügigen Maisonettewohnungen im 1. OG und DG dieser Gebäude (für Familien oder Wohngemeinschaften) bieten im DG kleinere Balkonflächen nach Süden (bzw. nach Norden zur Römerstraße) und ins Dach eingeschnittene größere Dachterrassen zum ruhigen Quartiersinneren.

Die zwei, in ihrer Hauptform längsgestellten, winkelförmigen größeren Gebäude sind durchgängig barrierefrei über je einen Treppenraum mit Aufzug erschlossen, um den sich im EG und 1. OG je 4 Wohnungen gruppieren:

Je zwei 3-Zimmerwohnungen sind kopfseitig zum inneren Hof orientiert, je eine mittige kleinere 2-Zimmer-Wohnung nach Westen bzw. Osten zum äußeren Grenzfreiraum orientiert, je eine größere 4-Zimmerwohnung hat mehrseitige Freibezüge.

Alle diese Wohnungen sind insbesondere für Senioren, grundsätzlich aber auch für andere Bewohnergruppen (jung, älter, einzeln, Familien, etc.) angelegt und bieten sowohl kommunikative gemeinschaftliche Bezüge, Ausblicke, wie auch private und geschützte Freiräume, Terrassen, Balkone. Man kann davon ausgehen, dass sich die Interessen der Bewohner allgemein doch nicht unterscheiden. Denn auch Senioren wollen nicht nur mit Senioren in einer Hausgemeinschaft leben. Dabei kann man sich die früheren gewachsenen Dorf- und Quartiergemeinschaften als Vorbild vor Augen halten. Für ältere und auch für heute jüngere Bewohner wird damit die Voraussetzung geschaffen, bis ins hohe Alter selbständig in eigener Wohnung und vertrauter Umgebung, selbst mit gewissen altersbedingten Handicaps zu bleiben. Deswegen wurde im Vorfeld schon mit Core in Kilchberg Kontakt aufgenommen.

Je zwei großzügige (98 m² bis 112 m²) Dachwohnungen mit größeren Dachterrassen ergänzen dieses differenzierte Angebot.

Gewerbliche Einheiten, optional

Die am Römerplatz gelegene Einheit 2.1 eignet sich, dank ihrer Lage am öffentlichen Platz, auch für eine oder zwei geteilte gewerbliche Kleineinheiten (mit gesamt ca. 105 m²). Büro, kleine Läden, Kleingewerbe sind angedacht.

Erschließung, Stellplätze, Tiefgarage, UG

Für die je 2 x 14 Wohneinheiten sind je 1 Stellplatz in einer, im Wesentlichen unter der Gebäudegruppe liegenden, Tiefgarage geplant.

Ein- und Ausfahrt über die Römerstraße, einspurige Rampe mit Ampelregelung.

Zuordnung der TG-Plätze zu den jeweiligen Häusern, Direkterschließung von der TG zu Treppenaufgängen und Aufzügen. Pro Wohneinheit ein Abstellraum mit ca. 10m² im UG.

Zusätzlich sind oberirdische Besucher- und Kurzzeitparkplätze sowohl am Römerplatz, als auch am Fronländer, geplant.

Insbesondere für Besucher von Senioren, für mobile Pflegedienste und den EG-Seniorenwohnungen der Punkthäuser direkt zugeordnete Stellplätze.

Fahrräder, Müll etc.

Fahrradabstellräume sind im UG im Bereich der Treppenzugänge geplant. Müll wird in geschlossenen „Müllports“ direkt an den Quartierszugängen gesammelt und abgeholt.

Gebäudetypologie, Dachform

Alle Häuser mit zwei Vollgeschossen mit Kniestock, Haustiefen ca. 12,0m.

Asymmetrische Satteldächer mit 52° bzw. 26° Dachneigung, offene Dachterrassen im 26° geneigten Dach. Flache Dachformseite zum Hof innen orientiert, steile Dachformseite nach außen zum Ort gerichtet.

Bewusst eigenständige Dachform fasst neue Hausgruppen zusammen und bildet Identität.

Architektur, Materialität

Moderner Massivbau mit 36,5 cm starkem einschaligem hochdämmenden Außenmauerwerk, vorgesetzte und vorgehängte Sichtbetonbauteile (Loggieneinfassungen, Balkone, Wandscheiben).

Bodenhohes Einzelfenster oder Flächenverglasungen, geneigte Dächer mit eingefärbten Flachziegeln Tegalit (oder ähnlich) kubische Formen – kleine Dachüberstände.

Energiekonzept

Entsprechend der Vorgabe wird ein „Kfw-40-Energiesparhaus“ angestrebt.

Gebäude in herkömmlicher Massivbauweise, Gebäudehülle - Fassade, Dach, Decke gegen Tiefgarage – hochwärmegeklämt.

Aufgrund der kompakten Baukörperanordnung und geringem Wärmebedarf wird eine zentrale Heizungsanlage in Form einer Wärmepumpe mit Erdwärmetauschern vorgeschlagen (Geothermie). Optional solarunterstützt mit Dachkollektoren. Niedertemperatursystem mit Fußbodenheizung. Brauchwassererwärmung dezentral in den Wohneinheiten.

Freiflächengestaltung, Fußwege, Abgrenzungen, Einfriedungen

Grundsätzlich werden alle Flächen mit ortstypischen Oberflächenbelägen, versickerungsoffen und möglichst naturnah gestaltet.

Da der gesamte innere Fußwegbereich fahrverkehrsfrei ist, sind hier Betonplattenwege, Spiel- und Bewegungsflächen als wassergebundene Kiesflächen möglich.

Einfassungen, Abgrenzungen, Blickschutz, als Betonfertigteilkanten, halbhohe Hecken, halbhohe Sichtbetonmauern.

Freisitzflächen als befestigte, eingefasste Betonplatten- oder Kiesflächen.

Privatgärten, Kleingärten als Wiesenflächen mit Kleinhecken eingefasst.

Übergänge zu Nachbargrundstücken möglichst als offen fließende Wiesenflächen (ohne Grenzhecken).

Baumstellungen, Bepflanzungen

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf je zwei kugelförmige Hochstämme an Vorplätzen, im Hofinneren je zwei niedere Hofbäume.

Bestandsbaum am Römerplatz soll erhalten bleiben, bzw. wenn nicht möglich, möglichst entsprechend ersetzt werden.

Für die gesamte Freiflächengestaltung und Bepflanzungsart wird ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet.

Regenwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich soll die anfallende Regenwassermenge auf dem Grundstück versickern und dem Grundwasser zugeführt werden.

Da jedoch ca. 50 % der Fläche direkt bebaut, bzw. unterbaut (Tiefgarage) sind, weitere ca. 25 % befestigte Flächen sind (Fußwege, Hofraum, Stellplätze, private Freisitze) verbleiben lediglich ca. 25 % (etwa 725 m²) Grünfläche, von der sich wiederum nur maximal 120m² echte zusammenhängende Retentionsfläche gestalten lässt (alle anderen Flächen sind private Kleingärten).

Bauabschnitte

Bauliche Realisierung in zwei getrennten Bauabschnitten – jeweils nördliche und südliche Hausgruppen zusammen.

Tiefgarage ist so angelegt, dass sie entsprechend in gleichen Abschnitten realisiert werden kann, wobei die Einfahrtssituation (Rampe) im 1. Bauabschnitte schon mitzubauen ist.