

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Ergebnis der Mehrfachbeauftragung Schwärzlocher Straße 17-23
Bezug:	Sitzungsvorlage 32/2016
Anlagen: 2	Entwurf Architekten+Partner Dannien, Roller, Hofmann Lageplan - Geltungsbereich Bebauungsplan

Zusammenfassung:

Im Rahmen der Suche nach geeigneten Standorten für Wohnbauprojekte zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden wurden die Grundstücke Schwärzlocher Straße 17 im Eigentum der Stadtwerke Tübingen, Schwärzlocher Straße 19 im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen und Schwärzlocher Straße 23 im Eigentum der GSW Sigmaringen, auf ihre Eignung untersucht. Da die aktuelle Bebauung den Ansprüchen an die angestrebte Nutzung nicht entspricht und über eine Neubebauung auch ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann, wurde Ende 2015 der Aufstellungsbeschluss zur Neuordnung und Neubebauung der Grundstücke (Sitzungsvorlage 32/2016) beschlossen. Um den bestmöglichen städtebaulichen und architektonischen Lösungsansatz für eine Neuordnung des Plangebiets zu finden, wurde eine Mehrfachbeauftragung mit vier Planungsbüros durch die GSW in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen durchgeführt. Das Beurteilungsgremium tagte am 24.11.2016 und empfahl die Arbeit des Büros Architekten + Partner Dannien, Roller, Hofmann unter Berücksichtigung der im Beurteilungsgremium formulierten Kritikpunkte und Anregungen zur weiteren Bearbeitung.

Ziel:

Ziel der Berichtsvorlage ist die Unterrichtung der Gremien und der Öffentlichkeit über die Ziele und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung Schwärzlocher Straße 17-23 sowie das weitere Vorgehen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zusammenhang mit der Suche nach geeigneten Standorten für Wohnbauprojekte zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden fasste der Gemeinderat Ende 2015 den Aufstellungsbeschluss zur Neuordnung und Neubebauung der Grundstücke Schwärzlocher Straße 17-23 (Sitzungsvorlage 32/2016). Eigentümer der Flächen sind die GSW Sigmaringen, die Universitätsstadt Tübingen und die Stadtwerke Tübingen. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken ein leer stehendes Wohngebäude mit Schuppen (GSW), ein Parkdeck (Stadt Tübingen) und eine Druckerhöhungsanlage der Stadtwerke Tübingen. Bis auf die Druckerhöhungsanlage der Stadtwerke sollen alle Baulichkeiten abgeräumt werden und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Ziel ist die Zusammenführung der Grundstücke ins Eigentum der GSW, die beabsichtigt im Rahmen einer Neubebauung 20 - 25 Wohnungen nach den Richtlinien des Landeswohnraumförderprogramms zu realisieren. Zusätzlich sollen Flächen für eine Gewerbeeinheit und Büroflächen vorgesehen werden sowie die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Stellplätze. Die Büroflächen sollen dabei bei Bedarf durch die Stadtverwaltung Tübingen angemietet werden.

2. Sachstand

Die besondere Situation am Übergang zur historischen Altstadt und die starke Topografie des Grundstücks, verbunden mit der Lage des sehr schmalen und konisch zulaufenden Grundstücks zwischen den Straßen Schwärzlocher Straße und Burgholzweg, machte eine differenzierte Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Situation und den Anforderungen an eine dem Ort angemessene, qualitätsvolle Architektur des Neubaus erforderlich. Zudem ist erkennbar, dass die Wirtschaftlichkeit des Projekts nur unter optimierter Planung und guten Randbedingungen darstellbar ist. Angesichts dieser Herausforderung entschied sich die GSW mit Unterstützung der Universitätsstadt Tübingen zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung.

Die Grundlage für die in der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung formulierten Ziele, bildeten Erkenntnisse einer in Vorbereitung der Mehrfachbeauftragung erstellte Machbarkeitsstudie.

Um den bestmöglichen städtebaulichen und architektonischen Lösungsansatz für eine Neuordnung des Plangebiets zu finden, wurden vier Planungsbüros zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung aufgefordert. Dies waren die Architekten + Partner Dannien, Roller, Hofmann aus Tübingen, Bächle Meid Architekten Stadtplaner bda aus Konstanz, Ipundh Architekten, Luippold, Pörtner und Heller aus Kirchheim sowie Steinhoff, Hähnel Architekten GmbH aus Stuttgart.

Die Planung sollte rund 1.600 m² Wohnfläche, 1.100 m² Bürofläche für Verwaltungsnutzungen, eine gewerblich genutzte Einheit sowie 50 bis 60 Stellplätze vorsehen. Ziel der Mehrfachbeauftragung war es zudem, eine städtebauliche Aufwertung des räumlichen Umfelds mit einer qualitätsvollen architektonischen Gestaltung des Baukörpers zu erreichen.

Die differenzierte Aufgabenstellung forderte die Einbindung der neuen Bebauung in eine heterogene Umgebungsstruktur unter Berücksichtigung der historischen Altstadt, der anspruchsvollen Topografie sowie des städtebaulichen Bezugs zum Schloss Hohentübingen. Basierend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie wurde der Planungsaufgabe eine

Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einem zusätzlichen von der Straßenflucht Schwärzlocher Straße zurückgesetzten Staffelgeschoss im westlichen Teil des Plangebiets zugrunde gelegt.

Eine attraktive, publikumsorientierte Gestaltung der Erdgeschosszone, eine klare Adressbildung mit einer guten Auffindbarkeit der Eingänge der Büroräume und Wohnnutzung sowie eine adäquate Antwort auf die Ecksituation im Bereich Schwärzlocher Straße/Burgholzweg wurde erwartet. Die unterschiedliche Nutzungsstruktur im Inneren sollte außen in geeigneter Weise ablesbar sein.

Vor dem Hintergrund der geplanten Bereitstellung kosteneffizienten Wohnraums wurde im Rahmen der Aufgabenstellung auf die Funktionalität der Grundrisse sowie die angemessene Integration der geforderten Stellplätze großen Wert gelegt.

Da die Verlegung der bestehenden Druckerhöhungsanlage der Stadtwerke Tübingen nicht möglich ist, war eine gute Einbindung der Druckerhöhungsanlage unter Berücksichtigung der Emissionen gefordert. Die vorhandene Stützwand entlang eines Teilbereichs des Burgholzwegs galt es ebenso zu beachten.

Für die Beurteilung der Arbeiten wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Städtebauliches Konzept und Einbindung in die Umgebung
- Architektonische, gestalterische Qualität
- Funktionalität der Grundrisse in Bezug auf Vermietung und Verkauf
- Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Realisierung und den Betrieb
- Leistungs- und Programmerfüllung
- Beachtung der Schall- und Vibrationsproblematik Druckerhöhungsanlage
- Beachtung der Stützwandproblematik

Das Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern der GSW Sigmaringen als Auslober, der Stadt Tübingen, Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats sowie zwei Fachjurorinnen, tagte am 24.11.2016. Durch die anspruchsvollen Rahmenbedingungen für die Neubebauung empfahl das Beurteilungsgremium eine Weiterbearbeitung der Arbeit des Büros Architekten + Partner Dannien, Roller, Hofmann unter Berücksichtigung der im Beurteilungsgremium formulierten Kritikpunkte und Anregungen.

Das Beurteilungsgremiums bewertete die Arbeit wie folgt (Auszug Protokoll zum Beurteilungsgremium):

„[...] Die Stärke des Projekts liegt im städtebaulichen Konzept, mit dem es gelingt, ein großes Neubauvolumen ganz selbstverständlich in die Umgebung einzubinden, dies auf einem Grundstück mit schwierigsten Rahmenbedingungen. Trotz der aufgezeigten Schwächen zeigt der Vorschlag ein gesamthaft überzeugendes Potenzial auf für eine gelungene Verdichtung in sensibler Umgebung.“

Wesentlicher Überarbeitungsbedarf wird hinsichtlich der Planung der Parkierungsanlage gesehen. Insbesondere die Wirtschaftlichkeit der unteren Parkierungsebene wird hinterfragt. Weitere Themen, die im Rahmen einer Überarbeitung berücksichtigt werden sollen, sind der Umgang mit der Topografie am Burgholzweg, die Dimensionierung des Sockelrücksprungs, die Ausrichtung der Wohnungen sowie das Materialkonzept der Fassaden.

Auch die nicht zur Überarbeitung empfohlenen Arbeiten kennzeichnen sich durch eine differenzierte und ambitionierte Auseinandersetzung mit der gestellten Ausgabe. Alle eingereichten Lösungsvorschläge wurden in einer Dokumentation der Mehrfachbeauftragung aufbereitet und allen Fraktionen sowie dem Ortsbeirat Weststadt zur Verfügung gestellt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Dokumentation der Mehrfachbeauftragung wurde den Fraktionen zur Information am 28.03.2017 zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung informierte die Bürgerschaft am Rande der Planungswerkstatt zum „Zukunftsplan Weststadt“ am 01.04.2017 über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung durch Auslage der Unterlagen. Zudem soll die BI Weststadt zur Sitzung des Ortsbeirats Weststadt eingeladen werden, um dort gemeinsam mit dem Ortsbeirat über das Planungsergebnis zu diskutieren und ggfs. Anregungen zur weiteren Überarbeitung des Entwurfes zu erhalten.

Die GSW Sigmaringen als Auslober wird eine weitere Bearbeitung der im Rahmen der Mehrfachbeauftragung empfohlenen Arbeit in Zusammenarbeit mit dem Büro Architekten + Partner Dannien, Roller, Hofmann unter Beteiligung der Stadt Tübingen vornehmen und dabei die Anregungen aus dem Ortsbeirat und der BI Weststadt berücksichtigen.

Nach Konkretisierung des Planentwurfs soll neues Planungsrecht geschaffen werden, um eine Realisierung des Projektes zu ermöglichen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für Gutachten und das Verfahren der Mehrfachbeauftragung werden hälftig von den Grundstückseigentümern GSW Sigmaringen und der Universitätsstadt Tübingen übernommen.