

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im:

**Betreff: Bebauungsplan Gartenstraße-Hundskopf
 Auslobung eines Architektenwettbewerbs**

Bezug: Vorlage 334/2005

Anlagen: 1. Bauprogramm (Anlage 8 der Auslobung)
 2. Lageplan (Anlage 3 der Auslobung)
 3. Wettbewerbsauslobung je 1 Exemplar für die Fraktionen
 4. Vereinbarung über die Projektentwicklung Neuordnung „Haus am Österberg“ in
 Tübingen

Beschlussantrag:

Der Auslobung eines Architektenwettbewerbs für eine Wohnbebauung auf dem bisherigen Gelände des „Hauses am Österberg“ wird zugestimmt.

Ziel:

Neuordnung des Geländes des Altenpflegeheims „Haus am Österberg“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.02.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gelände des Hauses am Österberg beschlossen.

2. Sachstand
 Samariterstiftung und Siedlungswerk Stuttgart planen als Ersatz für das „Haus am Österberg“ die Errichtung von zwei Seniorenwohn- und Pflegeheimen im Bereich des Mühlenviertels und auf dem derzeitigen Gärtnerareal an der Friedrich-Dannenmann-Straße. Beide Planungen wurden dem Planungsausschuss bereits vorgestellt und sollen 2007 in Bau gehen.

Landratsamt, Universitätsstadt, Samariterstiftung und Siedlungswerk haben über die Projektentwicklung Neuordnung „Haus am Österberg“ in Tübingen eine Vereinbarung abgeschlossen (Anlage). In dieser Vereinbarung ist u. A. ausgesagt, dass die Stadt die für die Wohnbebauung auf dem Grundstück „Haus am Österberg“ notwendigen planungsrechtlichen

Voraussetzungen schaffen soll. Ansprüchen an die Stadt ergeben sich daraus jedoch nicht: „Alle Vertragsparteien sind sich bewusst und einig, dass sich aus dieser Vereinbarung kein Anspruch auf die Erteilung oder Durchführung der Bauleitplanung ergibt und die Stadt im Übrigen keinerlei Bindungen für den Inhalt der Bauleitplanung oder das durchzuführende Verfahren unterliegt. Entspricht der Bebauungsplan nicht den Erwartungen der Vertragspartner, lassen sich daraus keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt gleich welchen Inhalts und welchen Rechtsgrundes ableiten.“ (§1 Abs. 2 der Vereinbarung)

Das „Haus am Österberg“ soll abgebrochen und das Grundstück für den Wohnungsbau umgenutzt werden. Um für dieses topografisch nicht einfache Gelände verschiedene Planungsvorschläge zu erhalten, will das Siedlungswerk auf eigene Kosten einen Architektenwettbewerb durchführen. Insgesamt sollen 15 Architekturbüros für den Wettbewerb zugelassen werden. Die Auswahl der Architekturbüros erfolgt nach einem Bewerbungsverfahren durch ein Auswahlgremium das aus zwei unabhängigen Architekten (Fr. Prof. Eberding, Hr. Haffner), zwei Vertretern des Auslobers (Hr. Knecht, Hr. Luger) und zwei Vertretern der Universitätsstadt Tübingen (Fr. Weiskopf, Hr. Wulfrath) gebildet werden soll. Wesentliche Kriterien für die Auswahl der einzuladenden Architekturbüros werden deren Erfahrung mit dem Wohnungsbau und die Beurteilung der mit der Bewerbung vorgelegten Referenzarbeiten sein.

Der Durchführung des Wettbewerbs wird die GRW 1995 (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe) in der Fassung vom 22.12.2003 zugrunde gelegt.

Das **Preisgericht** soll sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzen:

Fachpreisrichter/innen

- Hr. Prof. W. Schwinge, Freier Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
- Fr. M. Ernst, Freie Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
- Hr. H. Lermann, Freier Architekt, Stuttgart
- Hr. M. Albers, Architekt ETH/SWB, Zürich
- Fr. Ulla Schreiber, BM, Tübingen
- Hr. B. Möws, Siedlungswerk Stuttgart
- Fr. A. Sinz-Berstecher, Freie Garten- und Landschaftsarchitektin, Rottenburg

Stv. Fachpreisrichter/innen

- Hr. E. Fritz, Stadtplanungsamt, Tübingen
- Hr. Th. Bamberg, Freier Architekt, Pfullingen

Sachpreisrichter/innen

- Fr. B. Russ-Scherer, OBM, Tübingen
- Hr. J. Walter, Landrat, Tübingen
- Hr. J. Schweinbenz, Siedlungswerk, Stuttgart
- Hr. N. Tobisch, Siedlungswerk, Stuttgart
- NN Stadtrat, Tübingen
- NN Stadtrat, Tübingen

Stv. Fachpreisrichter/innen

- Hr. J. Wassner, Siedlungswerk, Stuttgart
- NN Stadtrat, Tübingen
- NN Stadtrat, Tübingen

Sachkundige Berater/innen

- Hr. P. Gauss, Ing.büro, Rottenburg
- Hr. M. Knecht, Siedlungswerk, Stuttgart
- Hr. H.-D. Indra, Siedlungswerk, Stuttgart
- Fr. A. Weiskopf, Stadtplanungsamt, Tübingen

Für das Preisgericht werden die Fraktionen AL/Grüne und UFW/W.U.T. gebeten, je einen Sachpreisrichter und die Fraktionen CDU und SPD je einen Stellvertretenden Sachpreisrichter zu benennen.

In der Wettbewerbsauslobung wird die Planungsaufgabe wie folgt beschrieben:

Ziel der Neuordnung des Geländes „Haus am Österberg“ ist die Entwicklung eines attraktiven, stark durchgrüntes Wohngebiets. Die Lage am Südhang des Österbergs sollte als Chance für einen qualitätvollen Wohnungsbau genutzt werden. Um der stadtklimatisch exponierten Lage Rechnung zu tragen, ist nur eine maßvolle Baudichte und eine offene Baustruktur in Verbindung mit einem hohen Grünanteil vorzusehen. Insgesamt sollen auf dem Baugrundstück von ca. 13.500 m² ca. 110 Wohneinheiten mit ungefähr 11.000 m² Wohnfläche entstehen. Beabsichtigt ist, ein Energiekonzept mit dem Ziel größtmöglicher CO² Reduzierung zu verwirklichen, u. a. durch die Ausnützung der Südhanglage für passive bzw. aktive Solarenergie. Besondere Sorgfalt ist auf die lokalklimatischen Anforderungen zu legen. Durch geeignete Baukörperstellung, Dachbegrünung sowie Freihaltezonen soll dem Rechnung getragen werden.

Der Auslober wird ausdrücklich darauf hinweisen, dass bei der Beurteilung der Entwürfe die städtebauliche und architektonische Qualität sowie die Einfügung in die Umgebung von entscheidender Bedeutung sein werden. Das detaillierte Bauprogramm kann der anliegenden ANLAGE 8 der Auslobung zu entnehmen.

In der o. g. Vereinbarung ist eine zeitliche Abfolge vereinbart (§2 Abs. 1). Danach sollte der Architektenwettbewerb bereits im November 2006 abgeschlossen sein. Dieser Ablauf ist nicht mehr möglich. Mit dem Siedlungswerk wurde folgender Zeitraum abgestimmt:

- Preisrichtervorbesprechung Anfang Oktober
- anschließend Veröffentlichung des Wettbewerbs
- Preisgericht Februar/März 2007.

Die Vereinbarung sieht des weiteren vor, dass das Bebauungsplanverfahren bis März 2008 abgeschlossen werden soll, der Abbruch des „Hauses am Österberg“ im Mai 2009, die Erschließungsmaßnahmen von Juni bis Oktober 2009 durchgeführt und mit dem Wohnungsbau im Oktober 2009 begonnen werden soll. Die Verzögerung bei der Durchführung des Wettbewerbs kann möglicherweise zu Verschiebungen beim Bauleitplanverfahren führen, damit muss der weitere Ablauf der Baumaßnahmen aber nicht gefährdet werden. Darüber hinaus ist geregelt (§2 Abs. 2 der Vereinbarung), dass, „sofern das Projekt nicht zustande kommt, aus welchen Gründen auch immer, die Beteiligten die bis dahin entstandenen Aufwendungen jeweils selbst tragen“.

3. Lösungsvarianten
keine

4. Vorschlag der Verwaltung
Nur die Durchführung eines Architektenwettbewerbes kann bei einem derart exponierten

und anspruchsvollen Grundstück sicherstellen, dass ein geeignetes städtebauliches Konzept gefunden wird auf dessen Grundlage dann der Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Das Siedlungswerk führt in Abstimmung mit der Verwaltung den Architektenwettbewerb durch.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung des Wettbewerbs übernimmt das Siedlungswerk.

6. Anlagen

Bauprogramm (Anlage 8 der Auslobung)

Lageplan (Anlage 3 der Auslobung)

je 1 Exemplar des gesamten Auslobungstextes an die Fraktionen

Vereinbarung über die Projektentwicklung Neuordnung „Haus am Österberg“ in Tübingen