

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Behandlung im: **Ortsbeirat Lustnau**

---

**Betreff: Ergebnisse der Städtebaulichen Untersuchung Sand**

Bezug: 68/2009

Anlage : Städtebauliche Untersuchung „Auf dem Sand“, Büro KrischPartner  
Die umfangreiche, farbige Anlage wird aus Kostengründen je Fraktion einmal zur Verfügung gestellt und kann ansonsten im Internet unter [www.tuebingen.de/stadtplanung](http://www.tuebingen.de/stadtplanung) sowie unter [www.tuebingen.de/gemeinderat](http://www.tuebingen.de/gemeinderat) eingesehen werden.

---

### **Zusammenfassung:**

Die Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung Sand liegen vor und bestätigen den hohen städtebaulichen Wert und weitgehend homogenen Charakter der Siedlung. Die Studie stellt maßvolle Erweiterungen und Anbauten, Dachausbauten sowie eine untergeordnete Fläche für eine bauliche Ergänzung zur Diskussion.

Im Anschluss an den Bericht im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt soll die Untersuchung den Bürgerinnen und Bürgern in einer Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellt werden. Die Verwaltung wird dann aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung das weitere Vorgehen abstimmen und dem Gemeinderat erneut vorlegen.

### **Ziel:**

Der Gemeinderat wird über die vorliegenden Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung Sand informiert, bevor die Studie im Rahmen einer Bürgerbeteiligung mit den Anwohnerinnen und Anwohnern diskutiert wird.

### **Bericht:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Für die Wohnsiedlung „Auf dem Sand“ wird eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung der Siedlung sowie eine Anpassung der Gebäude an aktuelle Wohnansprüche angestrebt. Bei der Stadt gehen vermehrt Bauanfragen von Eigentümern ein, die ihre Gebäude auf dem Sand baulich erweitern wollen. Angefragt werden vor allem ein Ausbau der Dachgeschosse und die damit notwendige Errichtung von Dachaufbauten. Aufgrund des bestehenden Baurechts kann diesen Anfragen in der Regel

von der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt hat daher im März 2009 zugestimmt, eine städtebauliche Untersuchung für die Siedlung zu beauftragen (Vorlage 68/2009), deren Ergebnisse jetzt vorliegen.

## **2. Sachstand**

### **2.1 Beschreibung der städtebaulichen Untersuchung**

Die Erarbeitung der Städtebaulichen Untersuchung zum Sand wurde im März 2009 ausgeschrieben und an das Büro KrischPartner vergeben. Die Verwaltung hat die Bearbeitung der Studie intensiv begleitet. Dabei flossen sowohl Erkenntnisse aus laufenden Bauanträgen privater Bauherren in das Verfahren mit ein, als auch die Zielsetzungen der Wohnungsbaugesellschaften zur Sanierung der eigenen Gebäude. Die zur Bearbeitung gestellten Themen werden ausführlich im Bericht des Büros KrischPartner dargestellt (Anlage) und nachfolgend lediglich kurz umrissen. Weil die Anlage sehr umfangreich ist und eine farbige Darstellung notwendig ist, wird sie aus Kostengründen lediglich den Fraktionen je einmal analog zur Verfügung gestellt. Zudem ist sie im Internet unter [www.tuebingen.de/stadtplanung](http://www.tuebingen.de/stadtplanung) sowie unter [www.tuebingen.de/gemeinderat](http://www.tuebingen.de/gemeinderat) abrufbar.

#### Bestandserhebung

Der Auftrag umfasste als ersten Baustein eine Bestandsaufnahme zur Ermittlung der Grundlagen. Neben den prägenden Charakteristika des Siedlungsbildes, wie etwa Gebäudetyp, Dachlandschaft usw. sollte auch der öffentliche und private Freiraum sowie die Erschließung aufgenommen werden (Pläne 1 bis 6 in der Anlage).

Das städtebauliche Bild der Siedlung ist geprägt durch eine 50er-Jahre Nachkriegsarchitektur und ist bis heute in weiten Teilen homogen erhalten. Prägend sind relativ kleine, verputzte Haustypen mit schmalen Haustiefen und überwiegend flachen Satteldächern, die bislang nicht ausgebaut worden sind und sich als ruhige Dachlandschaft präsentieren. Grundsätzlich lassen sich zwei Dachformen unterscheiden. Die Einfamilien- und Doppelhäuser im Süden und Südosten sind mit einem stark geneigten Satteldach mit Gauben bedeckt. Der überwiegende Teil der Gebäude in den übrigen Bereichen verfügt aber über relativ flach geneigte Dächer ohne Dachaufbauten, wodurch das Siedlungsbild wesentlich geprägt wird.

Typologisch setzt sich die Siedlung aus einem Gefüge aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern im Nordosten und Süden sowie aus Mehrfamilienhäusern im Nordwesten zusammen.

Der Sand verfügt über großzügige private Freibereiche und ist durch alten Baumbestand und vielerorts durch straßenbegleitende Hecken geprägt. Eine kleine öffentliche Freifläche im Südteil der Siedlung ist in Gestaltung und Unterhaltung in die Jahre gekommen und wenig genutzt. Der öffentliche Straßenraum wird heute weitgehend zum Parken von Autos genutzt.

Bei allen Überlegungen zur möglichen Weiterentwicklung der Siedlung sollen ihre erkannten und bestätigten Qualitäten beachtet und weitgehend bewahrt werden. Die Maßnahmenvorschläge der Studie sind unter dem Ziel entstanden, das Siedlungsbild so gut wie möglich zu bewahren und behutsam weiter zu entwickeln, gleichzeitig aber verträgliche Um- und Ausbauten zu ermöglichen.

#### Öffentlicher Raum

Zur Aufwertung des Freiraumes sollten Vorschläge für die öffentlich erlebbaren privaten Freiflächen entlang der Straßen und Wege gemacht werden. Außerdem sollte die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze thematisiert werden.

Die Studie zeigt unterschiedliche Maßnahmen zur Neuordnung der Straßenräume und zur Aufwertung einzelner „zentraler Orte“ auf (Pläne 7 bis 15 in der Anlage). Unter anderem wird ein Konzept für die kleine Parkfläche im Süden gemacht, um diese insbesondere für Kleinkinder wieder nutzbar zu machen. Ebenso werden Vorschläge zur Straßenraum- und Platzgestaltung gemacht. Die Umsetzbarkeit der Maßnahmen ist vor dem Hintergrund der Haushaltslage derzeit leider nicht absehbar, einzelne Vorschläge ließen sich aber ggf. mit entsprechendem bürgerschaftlichem Engagement verwirklichen.

#### Potentiale für bauliche Erweiterungen der Siedlung

Weiterhin sollte untersucht werden, inwieweit bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in der Fläche, also Potentiale für Innenentwicklungsmaßnahmen möglich sind. Dabei sollte insbesondere auch der Baumbestand in der Siedlung berücksichtigt werden.

Für eine mögliche ergänzende Bebauung eignet sich der leichte Südwest-Hang, der westlich der Siedlung an der Bushaltestelle gelegen ist (Plan 11 in der Anlage). Hier könnte ein maßvoller Neubau errichtet werden und somit eine städtebaulich aufgewertete Eingangssituation für Fußgänger und Radfahrer in das Quartier Sand geschaffen werden.

Neben einer verbesserten sozialen Kontrolle der Bushaltestelle könnten an dieser Stelle z.B. altengerechte Wohnungen geschaffen werden, um so auch auf den anstehenden Generationenwechsel im Sand zu reagieren. Der in der Studie vorgeschlagene Entwurf berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand auf dem Grundstück, das im geltenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Um eine Bebauung zu realisieren, müsste das geltende Planungsrecht entsprechend geändert werden.

#### Systemlösungen zur baulichen Erweiterung der Gebäude

Neben möglichen Maßnahmen der Innenentwicklung, wie zuvor beschrieben, lag das besondere Augenmerk der Studie auf der baulichen Erweiterung der unterschiedlichen baulichen Typologien der Siedlung (Pläne 16 bis 21 in der Anlage). In Varianten sollten zum einen Ausbaumaßnahmen für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelt werden, um in diesen zusätzliche Wohnfläche anbieten zu können und dadurch die zum Teil extrem kleinen Wohneinheiten erweitern zu können. Zum anderen galt es Varianten für die Mehrfamilienhäuser zu entwerfen, um in diesen Typologien auch zusätzliche, neue Wohneinheiten schaffen zu können.

Ziel bei der Erweiterung aller Typologien war die Berücksichtigung und der weitgehende Erhalt des prägenden Siedlungscharakters. Wesentliche Kennzeichen sind die relativ geringen Gebäudetiefen, die auch bei den Erweiterungsvorschlägen als solche ablesbar bleiben sollen. Prägnant sind in weiten Teilen der Siedlung flach geneigte Satteldächer, die bislang nicht ausgebaut sind und sich ohne Dachaufbauten als ruhige Dachlandschaft präsentieren. Mit dem Ziel einer effektiven Nutzung der Gebäude wurde hier nach Lösungen gesucht, wie die Dächer nutzbar gemacht werden und die Folgen für das Siedlungsbild minimiert werden können. Grundsätzlich soll eine energetische Sanierung der Gebäude angestrebt werden.

#### - Anbauten und Erweiterungen

Zur Erweiterung der Gebäude werden in einer Lösungsvariante relativ kleinteilige Anbauten bzw. Erweiterungen sowohl an die verschiedenen Einfamilien- als auch an die Mehrfamilienhäuser vorgeschlagen, um die Wohnfläche zu erweitern. Über den Anbauten sollen begrünte Flachdächer zugelassen werden, die zu einer besseren Ausnutzung führen und zudem eine formal klare Differenzierung von den Bestandsbaukörpern leisten. Hauptbaukörper und Anbauten sollen sich darüber hinaus erkennbar in Material und Formsprache unterscheiden.

Für die Mehrfamilienhäuser wird alternativ der Anbau eines neuen Gebäudeflügels in den Gartenbereichen vorgeschlagen. Auch diese Anbauten sollen sich formal klar von der Altbausubstanz differenzieren lassen. Mit diesem Vorschlag könnten neue Wohnungen in der Siedlung Sand geschaffen werden.

- Dachausbau

In einer weiteren Variante wird für alle Gebäudetypen mit flach geneigten Dächern der Ausbau der Dachgeschosse überprüft. Bei einigen Gebäuden wird hierzu eine Anhebung des Kniestocks notwendig sein, um die notwendigen Nutzhöhen zu erreichen.

Sofern dadurch die Wohnfläche in den Einfamilienhäusern vergrößert werden kann, soll ein Dachaufbau nach Möglichkeit auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite machbar sein. Für die nord-südorientierten Typen z.B. am Amselweg soll eine südseitige Gaube möglich sein.

Sofern es sich um Mehrfamilienhäuser handelt, ist durch einen Ausbau des Daches die Schaffung neuer, zusätzlicher Wohneinheiten möglich. In diesen Fällen soll auf beiden Satteldachhälften ein Gaubenband möglich sein, da ansonsten die notwendige Fläche für eigenständige Wohnungen nicht geschaffen werden kann. Für das Gaubenband werden entsprechende Rahmenbedingungen vorgeschlagen, bei deren Einhaltung die Dachflächen als solche grundsätzlich prägend bleiben können. Eventuell geplante Loggien sollen in das Gaubenband baulich integriert werden, um so eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erreichen.

Die unterschiedlichen Varianten zu Anbauten und Erweiterungen und die Varianten zum Dachausbau sind untereinander kombinierbar.

#### Dokumentation

Die Ergebnisse der Studie sind in einem Bericht mit verständlichen Abbildungen und einem Textteil dargestellt und liegen der Vorlage als Anlage bei.

## **2.2 Städtebauliche Bedeutung der Ergebnisse**

Die in der Studie vorgeschlagenen Maßnahmen sind städtebaulich und gestalterisch geeignet, zusätzliche Wohnflächen und Wohneinheiten zu schaffen und dabei den prägenden Charakter zu respektieren und weitgehend zu erhalten. Unbestritten wird eine Nutzung der bislang nicht ausgebauten Dächer einen Eingriff in die bestehende Dachlandschaft darstellen und eine partielle Veränderung des gewohnten Siedlungsbildes bedeuten. Auf der anderen Seite steht der in letzter Zeit verstärkt an die Verwaltung herangetragene Wunsch, die zum Teil sehr kleinen Wohnflächen der privaten Einfamilienhäuser erweitern und vor allem die Dächer stärker nutzen zu können. Die Untersuchung bietet in diesem Spannungsfeld Lösungen an. Bei den entwickelten Vorschlägen wurde in starkem Maße darauf geachtet, die Maßnahmen möglichst verträglich zu gestalten.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung zeigen sich in den Grundzügen in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan. Abweichungen betreffen z.B. die Dachform über den Anbauten – statt einer Weiterführung der geneigten Satteldächer schlägt die Studie pragmatische, gut nutzbare Flachdachlösungen vor, die auch formal ein überzeugendes Nebeneinander von Bestand und Anbauten sicherstellen können.

Die vorgeschlagenen Anbauten und Erweiterungen überschreiten teilweise die festgesetzten Bauflächen geringfügig. Für die vorgeschlagene Bebauung im Bereich der Bushaltestelle wäre, wie bereits dargestellt, die Änderung des Bebauungsplanes notwendig

Einen stärkeren Eingriff in das bestehende städtebauliche Gefüge, das der geltende Bebauungsplan zu schützen sucht, stellen die vorgeschlagenen Maßnahmen zu den Dächern dar. Hier ist bislang festgesetzt, dass die bestehenden Dachhöhen weder in den Traufen noch im First überschritten werden dürfen. Eine Abweichung von dieser Festsetzung wird mittelfristig tatsächlich zu einem weniger homogenen Bild der Siedlung führen. Insbesondere bei Reihen- und Doppelhäusern muss daher das Ziel sein,

dass Gauben im Zusammenhang und in Abstimmung zwischen den Nachbarn entwickelt werden, um eine weitestgehende Einheitlichkeit zu gewährleisten.

Alternativ zu einem Ausbau der Dächer müssten die Dächer weitgehend unausgebaut bleiben. Dabei ist nicht absehbar, inwieweit energetische Sanierungen durch die Eigentümer anstehen und durch bereits heute zulässige stärkere Dachisolierungen ebenfalls zu einer veränderten Dachlandschaft führen werden.

### **3. Vorgehen der Verwaltung**

Von den Ergebnissen der Untersuchung sind vor allem die Anwohnerinnen und Anwohner auf dem Sand betroffen. Daher ist unmittelbar im Anschluss an die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses eine Öffentlichkeitsveranstaltung mit den Bürgerinnen und Bürgern, den Wohnungsbaugesellschaften und anderen Interessierten geplant. Die erarbeiteten Ergebnisse sollen vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden.

Nach der Öffentlichkeitsveranstaltung werden die Pläne im Technischen Rathaus für vier Wochen zur Einsicht und Information aushängen und somit Gelegenheit bestehen, ausführliche Anregungen und Stellungnahmen abzugeben. Die Ergebnisse der Beteiligung werden dann von der Verwaltung ausgewertet werden. Darauf aufbauend wird der Gemeinderat voraussichtlich im Frühjahr 2011 über das weitere Vorgehen informiert werden

### **4. Lösungsvarianten**

Lösungsvarianten werden nach einer Erörterung mit der Öffentlichkeit dargestellt.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **6. Anlagen**

Anlage: Städtebauliche Untersuchung „Auf dem Sand“, Büro KrischPartner

Die umfangreiche, farbige Anlage wird aus Kostengründen je Fraktion einmal zur Verfügung gestellt und kann im Internet unter [www.tuebingen.de/stadtplanung](http://www.tuebingen.de/stadtplanung) sowie unter [www.tuebingen.de/gemeinderat](http://www.tuebingen.de/gemeinderat) eingesehen werden.

## E I N F Ü H R U N G

### A Anlass und Ziel der Planung

„Auf dem Sand“ bietet als locker bebaute, durchgrünte Siedlung seit seiner Gründung 1951 eine sehr hohe Wohnqualität. Die Vielfalt der Gebäudetypen und Eigentumsformen bedient unterschiedlichste Wohnansprüche. Einheitliche Architektursprache, große Gärten und alter Baumbestand fassen die verschiedenen Bauformen zu einer einprägsamen Siedlungseinheit zusammen und schaffen bis heute eine gemeinsame Quartiersidentität.

In den letzten Jahren zeigt sich ein wachsender Anpassungsdruck an geänderte Wohnbedürfnisse und externe Rahmenbedingungen. So entsprechen die kleinen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser heute oft nicht mehr den Flächen- und Leistungsansprüchen ihrer Bewohner. An den Mehrfamilienhäusern ist der Sanierungsstau inzwischen so groß, dass deren Eigentümer mit Nachdruck weitergehende Erweiterungsoptionen anmahnen, um z.B. notwendige energetische Sanierungen durch zusätzliche Mieteinnahmen gegen finanzieren zu können. Die Angebote des gültigen Bebauungsplanes werden dabei oft nicht als ausreichend empfunden, dem entsprechend bisher nur sehr mäßig genutzt oder führen bei Einzelfallentscheidungen (Befreiungen) zum Teil zu unbefriedigenden Lösungen. Hier besteht dringender Bedarf für einen zukunftsfähigen, verbindlichen Handlungsrahmen für Eigentümer und Stadt im Sinne einer kommunalpolitisch angestrebten maßvollen baulichen Entwicklung im Innenbereich. Gleichzeitig bieten die anstehenden Baumaßnahmen die Chance, durch Nutzung von Synergien auch den öffentlichen Raum aufzuwerten. In Kombination freiraumplanerischer und baulicher Maßnahmen kann das Quartiersbild aufgewertet, der öffentliche Raum als Treffpunkt der Anwohner zurück gewonnen und die Quartiersidentität gestärkt werden.

Aufgabe der städtebaulichen Untersuchung ist die Entwicklung räumlicher Maßnahmen mit dem Ziel einer nachhaltigen Aufwertung und baulichen Ergänzung der Siedlung „Auf dem Sand“. Nach einer ausführlichen Bestandsanalyse haben wir konzeptionelle Vorschläge für das Quartier, einzelne Orte sowie die Gebäude formuliert. Im Ergebnis entsteht ein Handlungsleitfaden für Eigentümer und Stadt, der die schrittweise Entwicklung des Quartiers Sand zukünftig steuert und begleitet.

## A U S G A N G S L A G E

### B Geschichte

Die Eberhard-Wilderdmuth-Siedlung auf dem Gewinn Sand oberhalb von Lustnau entstand von 1951–53 als erste größere Erweiterung der Stadt Tübingen nach dem Ende des 2. Weltkriegs. Die heute benachbarten Wohngebiete kamen erst in den frühen Siebziger Jahren hinzu. Im Erstbezug war die komplette Siedlung zum Erwerb

bzw. zur Anmietung durch Heimatvertriebene und sonstige Kriegsgeschädigte reserviert. Durch deren sehr unterschiedliche Herkunft und Vorgeschichte entstand dort trotzdem zunächst keine homogene soziale Struktur. Die Siedlung fand daher erst nach und nach zu ihrer eigenen, nahezu dörflichen Identität, wozu zweifellos die zunächst stadtferne Lage und die anfängliche Stigmatisierung als „Flüchtlingssiedlung“ ihren Teil beitrugen.

Ihren Namen erhielt die Siedlung schon 1952 nach dem ehemaligen Wirtschaftsminister von Württemberg-Hohenzollern und ersten Wohnungsbauminister der jungen Bundesrepublik Deutschland, Eberhard Wildermuth, der in Tübingen gelebt hatte und im März 1952 auch gestorben war. Bauherren der Häuser waren die Tübinger Kreisbaugenossenschaft und die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks der Evangelischen Kirchen GmbH aus Stuttgart, als Architekten waren Artur Achstetter und Herrmann Hepper aus Tübingen sowie Karl Mahler aus Stuttgart tätig. Die Planungen für die Siedlung begannen im Frühsommer 1950 als direkte Reaktion auf die ab 1949 vorgenommene zentrale Zuweisung von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen, die in kurzer Zeit 300.000 zusätzliche Menschen nach Südwürttemberg brachte. Baubeginn des ersten Bauabschnitts war im Frühjahr 1951, Fertigstellung Ende dieses Jahres, der zweite Bauabschnitt entstand eineinhalb Jahre später von Herbst 1952 bis Sommer 1953. Die wenigen verbliebenen Baulücken wurden zwischen 1954 und 1963 geschlossen.

Die einzigen gemeinschaftlichen Einrichtungen und öffentlichen Treffpunkte waren ein von den Straßen aus nicht einsehbarer Spielplatz, bis 1974 eine winzige, an eine Privatwohnung angeschlossene Poststelle sowie ein Laden im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses an der platzartig aufgeweiteten Kurve des Schwalbenweges. Durch die Solidarität der Bevölkerung konnte dieser Laden 1971 erweitert werden und überlebte – entgegen allgemeiner Trends – bis ins Jahr 1988. Anschließend ließen die bisherigen Pächter des Ladens dessen Räumlichkeiten in ein kleines Hotel umbauen, das sie heute noch betreiben. Die Fläche für eine Gaststätte, die ursprünglich in Nachbarschaft des Hotels mit Blick über Lustnau vorgehalten wurde, wurde in den 60er Jahren zugunsten von Wohnbebauung aufgeben. An dem Standort des geplanten Kirchenzentrums befindet sich heute ein Studentenwohnheim.

## **C Planungsrecht**

Planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung der Siedlung war ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1950, der – entsprechend der damaligen Praxis – nur knapp geschnittene Baufenster, Geschosshöhen und Dachneigungen festsetzte. Im Jahr 1971 wurde für die Siedlung ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt, der im Wesentlichen die bestehende Bebauung rechtlich absichern und zur Lösung des Parkraum-Problems beitragen sollte, dessen Festsetzungen sich aber ansonsten auf das Notwendige beschränkten. Mit der Veränderung der Wohnbedürfnisse, insbesondere dem wachsenden

Raumbedarf von Familien, entstanden in den Siebziger und Achtziger Jahren – genehmigt über Befreiungen vom gültigen Bebauungsplan – einige Erweiterungen durch Verlängerungen und Verbreiterungen der Häuser. Diese Maßnahmen erwiesen sich meist als Entstellungen der ursprünglich so schlichten Baukörper und führten zu Unmut nicht nur in der Nachbarschaft, sondern auch in der Stadtverwaltung.

Basierend auf einer Studie der Architektin und Sand-Bewohnerin Brigitte Cramer, wurde ab 1990 ein dritter Bebauungsplan für die Siedlung aufgestellt. Dieser Plan schuf nicht nur relativ großzügige Erweiterungsmöglichkeiten für alle Häuser, sondern bietet sogar eine maßvolle Nachverdichtung durch neue unabhängige Baukörper in den tiefen Gartenzonen – von denen allerdings bis heute kein einziger realisiert ist. Auch die ausgewiesenen privaten Stellplätze auf den Grundstücken wurden nur vereinzelt realisiert. Vorbildlich war die Ergänzung des Plans durch eine Baufibel, die in allgemeinverständlicher Weise den Bauinteressenten die rechtlichen Festsetzungen verdeutlicht, aber auch anhand von ausführlich dargestellten Fallbeispielen und einem eigens entwickelten "Bausteinsystem" die Möglichkeiten und Chancen von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen nahe bringt.

Interessanterweise sind die im aktuellen Bebauungsplan geschaffenen Baumöglichkeiten bisher kaum in Anspruch genommen worden. Dies mag einerseits mit der zeitgleich beginnenden städtebaulichen Entwicklung der Kasernenareale in der Tübinger Südstadt zusammenhängen, durch die der Siedlungsdruck sich vorübergehend spürbar abschwächte. Andererseits hat sich der Generationswechsel auf dem Sand in den vergangenen Jahren beschleunigt, so dass in Zukunft verstärkt Sanierungstätigkeiten zu erwarten sind.

## **B E S T A N D S A N A L Y S E**

### **D Siedlungsbild, Freiraum und Erschließung (Pläne 1-3)**

Die Siedlung „Auf dem Sand“ ist geprägt durch eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit abwechslungsreicher Raumbildung. Trotz einer heterogenen Bebauung entsteht durch einheitliche Gestaltungselemente sowie die klare Abgrenzung zu den umgebenden Waldflächen und das benachbarte astronomische Institut eine starke Identität als Siedlungseinheit. Die Grundstruktur der Siedlung bildet eine Ringstraße, die von einer überwiegend offenen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung begleitet wird. Innerhalb der Siedlung bilden unterschiedliche Gebäudetypen mit eigener Kubatur und Struktur eigenständige Bereiche – von traditionell anmutenden Doppelhäusern in großen Gärten im Südteil über schlichte Reihenhausgruppen bis hin zu städtisch wirkenden Mehrfamilienhausbereichen im Nordwesten. Gestalterisch werden sie durch eine gemeinsame Architektursprache zusammengehalten: schlichte Baukörper mit geringen Gebäudetiefen, größtenteils flach geneigte Satteldächer (im Süden Steildächer mit Gauben,



vereinzelt Flachdächer) und ruhige, helle Putzfassaden prägen das Siedlungsbild. Prägnante, identitätsprägende Räume gibt es nur wenige: gewisse räumliche Potenziale als quartiersübergreifende Treffpunkte bieten der Platz am Hotel und das zentrale Reihenhausenemble am Finkenweg; sie werden jedoch beide von parkenden Autos dominiert. Das Studentenwohnheim am Amselweg ist räumlich wenig wirksam und öffnet sich funktional nicht zur Siedlung. Auch die Zugänge zur Siedlung entlang Sandweg und Drosselweg sind wenig einprägsam. Zum Drosselweg fällt das Quartier über einen 10m hohen Hang, der eine starke Barriere zur dortigen Bushaltestelle bildet, jäh ab. Die ehemals schöne Aussicht über Lustnau und den Österberg ist heute durch dichten Baumbestand verstellt.

Private und öffentliche Grünstrukturen sind im gesamten Quartier prägende Elemente des Siedlungsbildes. Insgesamt ist der Sand durch seine lockere, offene Bebauung, große Gärten und alten Baumbestand stark durchgrünt. Ein Großteil der privaten Gärten ist intensiv genutzt und bepflanzt. Im gesamten Süd- und Ostteil bietet die giebelständige, zurückgesetzte Bebauung Einblicke in die Gärten. Hecken sind entlang der Wohnstraßen nur abschnittsweise prägend. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind die Gärten dagegen nicht von der Straße einsehbar und nur teilweise genutzt. Die Reihenhausbauung am Finkenweg bildet mit ihren offenen Vorgärten mit altem Baumbestand ein prägnantes Freiraumensemble, das zudem eine wichtige Rolle als zentrale Wegeverbindung spielt. Die öffentlichen Grünflächen im Sand sind insgesamt von eher untergeordneter Bedeutung. Die größte Grünfläche wird von einem baumbestandenen Hang am Westrand der Siedlung gebildet, der sich bis zum Nordring fortsetzt. Hier verläuft die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung vom Sand zur Bushaltestelle bzw. weiter zur Innenstadt. Eine kleinere Grünfläche befindet sich versteckt hinter der Bebauung am Finkenweg. Auch sie vermittelt einen etwas verwahrlosten, ungenutzten Eindruck, ihre Zugänge sind kaum sichtbar. Am Ostrand von Sand grenzt der Schönbuch mit vielfältigen Freizeit- und Wandermöglichkeiten an die Siedlung. Er ist über einen lichten, angenehmen Wanderweg am Siedlungsrand zu erreichen – seine Zugänge sind allerdings schlecht sichtbar, eine direkte Anbindung an das Waldwegenetz ist nur am Rand der Siedlung vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Quartiers für den Pkw-Verkehr ist mit Anbindung an den Nordring über Sandweg/ Drosselweg als gut zu bezeichnen. Der Anwohnerverkehr wird überwiegend über eine verkehrsberuhigte Ringstraße abgewickelt (Tempo 30); Teile der Bebauung sind zusätzlich über private Wohnwege erschlossen. Durchgangsverkehr spielt auf den Wohnstraßen keine Rolle, so dass die Verkehrsbelastung relativ gering ist. Einzige Nutzung im Quartier, die geringfügig externen Verkehr generiert, ist das Hotel am Schwalbenweg. Dass der Kfz-Verkehr von den Anwohnern trotzdem als problematisch empfunden wird, ist vor allem auf die Dominanz parkender Autos im Straßenraum zurückzuführen. Die inneren Wohnstraßen (Schwalben-, Amsel- und Finkenweg) werden

fast lückenlos von Längsparkern genutzt, Aufweitungen z.B. am Hotel dienen ebenfalls als Parkplätze. Dort parken hauptsächlich private Pkw der Anwohner. Die vorgesehenen Stellplätze auf den Grundstücken wurden nur in wenigen Einzelfällen realisiert; viele der Garagen aus den 50er Jahren sind heute als Schuppen zweckentfremdet.<sup>1</sup> Die potenzielle Aufenthaltsqualität der Wohnstraßen ist durch die dichte Parkierung kaum erkennbar. Die Busanbindung der Siedlung Sand ist mit 15-Minuten Takt und einer Anbindung zum Zentrum in 10 bis 15 Minuten gut. Problematisch sind jedoch schlechte Erreichbarkeit und geringe Attraktivität der Bushaltestelle, die sich außerhalb der Siedlung am Fuße eines baumbestandenen Hangs befindet.

In der Siedlung Sand wohnen heute ca. 400 Menschen unterschiedlicher Einkommensschichten und Herkunft. Von der ehemaligen Aus-siedlersiedlung am Stadtrand hat sich Sand heute zu einem beliebten Wohnstandort in Tübingen entwickelt, auch aufgrund seiner Vielfalt von Wohnungsangeboten und der inzwischen sehr guten Erreichbarkeit. Seit ein paar Jahren ist ein Generationenwechsel mit vermehrtem Zuzug junger Familien mit Kindern zu beobachten.

## **E Gebäudetypen (Plan 4)**

Die Bebauung am Sand besteht aus 6 Grundtypen, die eigene städtebauliche Bereiche bilden. Die Typen weisen vergleichbare Grundriss- und Bebauungsstrukturen auf, so dass eine typisierende Betrachtung auf Entwurfsebene möglich ist. Ausnahmen beschränken sich auf ein paar Sondertypen, die hier nicht näher betrachtet werden. Bis auf ein Studentenwohnheim und das Hotel am Schwalbenweg dienen sämtliche Gebäude privaten Wohnzwecken. Insgesamt gibt es in Sand 13 Mehrfamilienhäuser mit ca. 64 Wohnungen, 38 Reihenhäuser, 38 Doppelhäuser und 6 Einzelhäuser. Die Wohneinheiten sind für heutige Ansprüche eher klein; die Grundstücke insbesondere der Mehrfamilienhäuser vergleichsweise groß. Mit insgesamt 400 Einwohnern hat „Auf dem Sand“ eine Bevölkerungsdichte 45 Ew/ ha.

Bei den zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern (Typ 1) gibt es neben einem mehrfach gebauten Grundtyp beidseitig des nördlichen Schwalbenweges diverse Variationen des Typus. Sie sind geprägt von kleinen Grundrissen (53-66qm, zum Teil 3-Spanner Typ), nicht ausgebauten, flach geneigten Satteldächern und schlichten Putzfassaden mit Südbalkonen. Zwei der Gebäude sind bereits modernisiert worden; die übrigen entsprechen nicht mehr aktuellen Energie- und Wohnstandards. Die Gebäude sind teilweise im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften, die dringend notwendige Sanierungen durch Wohnflächenerweiterungen finanziell

<sup>1</sup> Insgesamt existieren für ca. 150 Wohneinheiten lediglich 66 Stellplätze auf den Privatgrundstücken. Hinzu kommt ein peripher gelegener größerer Garagenhof mit 24 Stp. Bei 1,5 Pkw/ Wohneinheit sind mindestens 135 Pkw von Anwohner im Straßenraum untergebracht, was der Anzahl der Stellplätze entlang der inneren Erschließung entspricht. Entlang Drossel- und Sandweg befinden sich weitere 60 Stellplätze, die durch ihre Randlage jedoch wenig genutzt werden.

tragfähig gestalten wollen. Die Bebauungsstruktur ist gekennzeichnet durch große Grundstücke (1.000–2.000qm) mit vergleichsweise geringer baulicher Dichte.

Bei den Einfamilienhaustypen lassen sich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser unterscheiden. Die Gebäude sind inzwischen überwiegend im Privatbesitz und wurden teilweise bereits baulich erweitert und modernisiert. Ausnahme ist ein sanierungsbedürftiges Reihenhausenemble am Finkenweg im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft. Die Gebäude im Nordosten und Zentrum sind durch schlichte Fassadengestaltung und flach geneigte, nicht ausgebaute Satteldächer geprägt (II Geschosse, Typ 2,3,5). Im Südteil konzentrieren sich eingeschossige Doppel- und Einzelhäuser mit steilen, ausgebauten Satteldächern und Gaubenbändern. Auch die Einfamilienhaustypen sind insgesamt von geringen Dichtewerten geprägt, mit dichterem Bebauung zur Gebietsmitte und sehr geringen Dichten am Südostrand.

#### **F Allgemeine Entwicklungsziele (Plan 5)**

Sicherung und Entwicklung des Siedlungscharakters: Um eine langfristige Weiterentwicklung der Siedlung Sand als attraktiven Wohnstandort zu gewährleisten, ist die Sicherung des besonderen Siedlungscharakters oberstes Ziel. Zentrales Gestaltungselement ist die starke Durchgrünung, insbesondere die offene Struktur der Einfamilienhausbereiche. Bei allen Baumaßnahmen ist die Sicherung typischer Elemente wie z.B. die schlichten Baukörper mit geringen Gebäudetiefen, die größtenteils flach geneigten Satteldächer oder die einfache Kubatur und Fassadengestaltung zum Erhalt der gestalterischen Einheit wichtig. Städtebauliche Ensembles wie z.B. am Finkenweg sollen zu identitätsprägenden Treffpunkten ausgebaut, Eingänge zum Quartier städtebaulich aufgewertet werden.

Verträgliche bauliche Ergänzung: Bauliche Erweiterungen sollten als Chance begriffen werden, die Aufwertung des Quartiers zu unterstützen und weitergehende Maßnahmen zu initiieren. Voraussetzung ist eine behutsame Integration aller Baumaßnahmen in ihr städtebauliches Umfeld. Neubau kann z.B. in unbebauten Rückbereichen oder auf Freiflächen am Siedlungsrand zur Aufwertung vernachlässigter Bereiche genutzt werden, ohne das Siedlungsbild zu stören. Er muss jedoch gegen eine mögliche Freiflächennutzung abgewogen werden. Städtebaulich prägende Freiflächen sollten nicht bebaut und langfristig gesichert werden. Entscheidend für die Verträglichkeit neuer Wohnangebote ist zudem eine Reduzierung der negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs, z.B. durch Stärkung von Bus-, Fuß- und Radverkehr.

Sanierung erneuerungsbedürftiger Gebäude: Im gesamten Gebiet besteht mittelfristig Sanierungsbedarf, um die Gebäude aus den 50er Jahren an aktuelle energetische Standards, zeitgemäße Wohnflächenansprüche und Ausstattungsstandards anzupassen. Akuter Handlungsbedarf besteht v.a. bei den weitestgehend

unsanierten Mietwohnungsbauten; aber auch im Bereich der Einfamilienhäuser werden mittelfristig Investitionen notwendig sein, um diese marktfähig zu halten. Für die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des Quartiers sind Substanzsicherung sowie technische und gestalterische Modernisierung des Bestandes von zentraler Bedeutung.

Verbesserung der Freiraumqualität: Angesichts der wenigen öffentlichen Grünflächen und deren geringen Attraktivität und Nutzbarkeit ist eine grundsätzliche Aufwertung als Treffpunkt, Spiel- und Erholungsfläche wichtiges Entwicklungsziel. Die einzelnen Bereiche sollten entsprechend ihrer unterschiedlichen Nutzungspotenziale gestaltet werden (z.B. geschützter Anwohnerpark, repräsentatives Entrée). Vielfach ist eine Öffnung der Zugänge zur Verbesserung der Auffindbarkeit und Orientierung notwendig, zumal die Grünflächen auch als wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen dienen. Externe Anknüpfungspunkte zur Naherholung, Innenstadt oder Busanbindung sollten deutlich aufgewertet werden. Große Potenziale hat zudem die Wiedergewinnung der Straße als Aufenthaltsraum.

Entwicklung umsetzbarer Maßnahmen: Voraussetzung zur Umsetzung von privaten Baumaßnahmen ist die Handlungsbereitschaft- und -fähigkeit der privaten Eigentümer. Um unterschiedlichen Ansprüchen vor allem bei Einzeleigentümern gerecht zu werden, sollte der Handlungsrahmen so weit gefasst werden, dass mehrere tragfähige Erweiterungen möglich sind. Beim Mietwohnungsbau ist die Rentabilität von Baumaßnahmen entscheidend, d.h. die Schaffung von nachfragegerechten Angeboten (Ausstattung, Mietniveau) und die Gegenfinanzierung durch Erweiterung der Wohnfläche. Wichtige Hinweise liefert die Diskussion von Konzeptalternativen mit Eigentümern. Für die Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum stehen derzeit vor dem Hintergrund der angespannten kommunalen Haushaltslage keine Mittel in Aussicht – dennoch werden für diesen Themenbereich planerische Ziele formuliert. Gleichzeitig können Synergien mit privaten Maßnahmen genutzt werden, in dem z.B. öffentliche Interessen bei privaten Baumaßnahmen gesichert werden. Schließlich müssen alle Einzelmaßnahmen auch bei einer schrittweisen Realisierung städtebaulich verträglich sein.

## **G Qualitäten und Defizite/ Handlungsansätze der Orte (Plan 6)**

Eingang Sand/ Bushaltestelle: Die Umgebung der Bushaltestelle „Sand Drosselweg“ stellt sich heute als undefinierter Ort mit geringer Aufenthaltsqualität dar. Der Ort ist stadträumlich nicht Teil der Siedlung und aufgrund der Hanglage nur schwer zu erreichen. Die Bushaltestelle liegt an einer wenig befahrenen Straße und ist umgeben von dichtem Baumbestand. Vor allem in Randzeiten sind soziale Kontrolle und Sicherheitsempfinden daher stark eingeschränkt. Der gesamte Bereich wirkt vernachlässigt, der bauliche Zustand des Wartehäuschens ist sehr mäßig. Eine Verbesserung der Gestaltung, Sicherheit und Erreichbarkeit ist

dringend erforderlich. Gleichzeitig hat der Ort als Mobilitäts- und Quartierseingang große Entwicklungspotenziale. Die Hangfläche bietet Flächenpotenziale für eine prägnante Neubebauung, ggf. mit quartiersergänzenden Angeboten. Inwieweit dies angesichts der Hanglage, des schützenswerten Baumbestandes und der wichtigen Wegebeziehungen städtebaulich verträglich ist, soll im Weiteren geprüft werden.

Moderner Sand: Die Mehrfamilienhausbebauung am Schwalbenweg präsentiert sich als vergleichsweise urbaner Teil der Siedlung, der jedoch einen deutlich sichtbaren Sanierungsstau aufweist. Der Straßenraum wird wie in der übrigen Siedlung von parkenden Autos dominiert; private Stellplätze auf den Grundstücken sind kaum vorhanden. Die privaten Grünflächen werden teilweise als Mietergärten genutzt; die großen Rasenflächen westlich des Schwalbenwegs scheinen jedoch kaum von den Mietern genutzt. Aufgabe ist die Entwicklung städtebaulich wie finanziell tragfähiger Erweiterungsvorschläge, um die dringend erforderliche gestalterische und technische Modernisierung der Gebäude zu ermöglichen. Inwieweit dabei auch die großen Gärten baulich in Anspruch genommen werden können, ist abzuwägen.

Große Privatgärten: Im Rückbereich der Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung Amsel- und Schwalbenweg bilden private Gärten einen großen, geschützten Freiraum. Räumlich bietet er eine der wenigen zusammenhängenden privaten Freiflächenpotenziale. Trotz entsprechender Angebote des B-Plans wurde er bisher weitgehend von Bebauung freigehalten. Angesichts der Größe der Gärten wären an diesem Ort umfangreiche bauliche Ergänzungen realisierbar, die durch differenzierte Raumbildung einen hochwertigen, intensiv nutzbaren Freiraum sichern. Der Einfluss auf das Stadtbild wäre gering, da der Gartenhof aufgrund einer weitgehend geschlossenen Randbebauung von der Straße kaum einsehbar ist.

Wohnen am Waldrand/ Gartenhäuser: Am Gebietsrand bilden offene Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser eine lockere, kleinteilige Siedlungsstruktur inmitten dicht bewachsener, von der Straße einsehbarer Gärten. Unterschiedliche Erweiterungen (Wintergärten, Balkone, Anbauten, Carports) haben das ehemals sehr homogene, schlichte Siedlungsbild deutlich differenziert, werden jedoch durch dichtes Grün räumlich eingebunden. Aktuell besteht von Seiten der privaten Einzeleigentümer nur geringer Erweiterungsdruck, perspektivisch ist jedoch mit einer schrittweisen Anpassung und Modernisierung der kleinen Häuser zu rechnen. Für eine Aufwertung des öffentlichen Raumes ist zudem die Verlagerung privater Stellplätze auf die Grundstücke wünschenswert; dafür müssen städtebaulich verträgliche Lösungen gefunden werden (Garagen, Zufahrten).

Grüne Mitte Finkenweg: Der kurze Finkenweg markiert die Mitte der Siedlung. Er ist stadträumlich durch homogene, baumbestandene und öffentlich zugängliche Wiesenflächen geprägt, die allerdings ausnahmslos auf Privatgrund liegen. Die umgebende

Bebauung besteht aus kleinen Reihenhäusern mit nicht ausgebauten Dächern, die weitgehend seit den 1950er Jahren nicht erkennbar renoviert sind. Ziel ist die grundlegende Modernisierung mit deutlicher Vergrößerung der Wohnflächen. Gleichzeitig soll das Erscheinungsbild dieser räumlichen Situation als „grüne Mitte“ erhalten und zum zentralen Treffpunkt ausgebaut werden. Am Ende der Sichtachse Finkenweg liegt das räumlich introvertierte Studentenwohnheim. Ziel wäre eine Einbindung und Öffnung der Freiräume in ihre Umgebung, um so auch den schlecht sichtbaren Zugang zum Waldwanderweg zu öffnen.

Quartierspark: Der „Taschenpark“ mit Spielplatz zwischen Schwalben- und Amselweg macht derzeit einen recht verwahrlosten und wenig genutzten Eindruck. Dies liegt neben unzureichender Instandhaltung zweifellos an der mangelnden Zugänglichkeit und vor allem Einsehbarkeit von den Straßen aus. Angesichts der zentralen Lage bietet er jedoch sehr gute Potenziale als attraktiver Treffpunkt und geschützter Spielplatz z.B. für kleinere Kinder. Eine Öffnung der Zugänge kann im Zusammenhang mit einer Sanierung der Reihenhäuser Finkenweg erreicht werden.

Platz am Hotel (Schwalbenweg): Die Erweiterung der Südwestkurve des Schwalbenweg wird derzeit ausschließlich als Parkplatz genutzt – vor allem von Gästen des dort gelegenen kleinen Hotels. Die Aufenthaltsqualität der asphaltierten Fläche ist minimal. Ziel ist die Rückgewinnung dieses städtebaulich durchaus prägnanten Ortes als Treffpunkt und Aufenthaltsort – und damit seiner ursprünglichen städtebaulichen Bestimmung als Standort von Laden und (nicht realisiertem) Ausflugslokal. Auch das heutige Hotel könnte von einer Verbesserung seiner lokalen Präsenz am Ort profitieren und eine Teil der Platzfläche öffentlich nutzen (z.B. Hotelcafé). Voraussetzung ist eine Verlagerung der Hotelstellplätze zum hinteren Zugang.

Straßenräume: Derzeit sind sämtliche Wohnstraßen eindeutig als Verkehrs- und Erschließungsräume definiert, so dass ihre Aufenthaltsqualität unbefriedigend ist. Durch eine Reduzierung der Stellplätze im Straßenraum sowie eine Neuaufteilung der Straßenfläche lässt sich der Straßenraum als hochwertiger, identitätsprägender Raum für alle Nutzer der Siedlung zurückgewinnen. Voraussetzung sind restriktive Maßnahmen zur Verlagerung eines Teils der privaten Stellplätze auf die Grundstücke.

## K O N Z E P T

### H Konzept zu Städtebau und Freiraum (Pläne 7–10)

Als Leitfaden für die Quartiersentwicklung haben wir ein übergreifendes Konzept erarbeitet, das den Rahmen für bauliche Maßnahmen zusammen mit der Weiterentwicklung öffentlicher Räume und Grünbereiche formuliert. Oberstes Ziel ist die Sicherung und Entwicklung des besonderen Quartierscharakters, ohne jedoch die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Eigentümer unange-

messen einzuschränken. Aus diesem Grund wurden mehrere grundsätzliche bauliche Optionen zur Erweiterung der Bestände entwickelt, die alle im Sinne der Entwicklungsziele tragfähig sind. Im Rahmen von Testentwürfen haben wir ihre Machbarkeit auf Gebäudeebene geprüft. Ihre Einbindung in das Quartier wird im Rahmen von drei städtebaulichen Varianten visualisiert (Pläne 7-9/ A: Kleinteiliger Anbau, B: Erweiterung, C: Dachausbau). Die Varianten verdeutlichen den städtebaulichen Einfluss der einzelnen Optionen für das Quartier sowie Wechselwirkungen und Hemmnisse untereinander. Bei der schrittweisen Umsetzung im Quartier können jedoch immer verschiedene Optionen nebeneinander realisiert und miteinander kombiniert werden, ggf. auch in direkter Nachbarschaft. Dementsprechend werden im übergeordneten Städtebau- und Freiraumkonzept (Plan 10) die Erweiterungsmöglichkeiten nur beispielhaft und als möglicher Vorschlag dargestellt.

Der Städtebau- und Freiraumkonzept bietet allen Bestandsgebäuden Erweiterungsflächen, um sie technisch und gestalterisch modernisieren sowie aktuellen Wohnflächenansprüchen anpassen zu können. Außer Anbauten sollten auch Dachausbauten ermöglicht werden. Um dabei prägende Elemente wie geringe Gebäudetiefe, flache Satteldächer und schlichte Fassaden zu sichern, werden mit Hilfe der Testentwürfe gestalterische Vorgaben formuliert. Eine wichtige Rolle für den Straßenraum kann zudem die abgestimmte Gestaltung von Hecken, Garagen/ Carports, Zufahrten und Wohnwegen spielen. Während für die Einfamilienhäuser kleinteilige Erweiterungen dazu dienen, den vorhandenen Wohnraum zu erweitern, sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser voraussichtlich größere Maßnahmen zur Schaffung neuer Wohneinheiten notwendig. Die straßenbegleitende Bebauung kann hier durch neue Gebäudeflügel auf den großen Grundstücken ergänzt werden. Gleichzeitig entstehen attraktive, geschützte Freiräume mit Südausrichtung.

Einen größeren Neubau schlagen wir lediglich im Bereich der Bushaltestelle vor, um diesen undefinierten Ort als prägnanten Eingang und Treffpunkt zu entwickeln und zentrale Angebote für das Quartier zu ergänzen (z.B. Seniorenwohnen mit Cafe/ Kiosk, Gesundheitsversorgung). Andere Neubauoptionen wurden dagegen nach eingehender Prüfung verworfen (vgl. Skizzen zum Quartierspark).

Besondere Stadträume wie das Ensemble Finkenweg oder der Platz am Hotel können mit Hilfe von freiraumgestalterischen Maßnahmen und der Verlagerung von Stellplätzen zu attraktiven Treffpunkten umgestaltet werden, von denen auch die direkten Anlieger profitieren. Der Quartierspark sollte als einzige öffentliche wohnungsnaher Grünfläche gesichert und von Grund auf umgestaltet werden. Insgesamt sollten alle Grün- und Freiflächen zu einem Freiraumsystem mit attraktiven Wegeverbindungen verknüpft werden. Die wichtigsten Wegebeziehungen führen zur Bushaltestelle am Drosselweg, dem zentralen Quartierspark und den Naherholungsflächen östlich der Siedlung. Das Ensemble Finkenweg spielt in diesem System eine wichtige Rolle als zentrales

Verbindungsstück. Die Öffnung von Zugangs- und Übergangsbereichen, die teilweise sehr unübersichtlich und eng gestaltet sind, ist im gesamten Quartier notwendig (Radweg Richtung Zentrum, Fußweg Bushaltestelle, Zugänge Quartierspark und Waldwanderweg).

## **I Freiraumentwürfe für zentrale Orte (Pläne 11-15)**

Einzelne räumliche Situationen, für die im Rahmen der Analyse besondere Entwicklungspotenziale und eine hohe Bedeutung für die Siedlung erkannt wurden, haben wir vertiefend ausgearbeitet. Identifiziert wurden vier prägende öffentliche Räume: das Ensemble am Finkenweg, der Platz am Hotel, der kleine Park mit Spielplatz sowie das Umfeld der Bushaltestelle. Diese Räume sollen in unterschiedlicher Weise aufgewertet, in ihrer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, Zugänglichkeit und Sicherheit verbessert werden.

Eingang Sand: Mehrgenerationenhaus und Quartiersgarage (Plan 11)  
Die Umgebung der Bushaltestelle ist unserer Ansicht die einzige Fläche, auf der eine unabhängige Nachverdichtung der Siedlung städtebaulich sinnvoll wäre. Sie könnte einerseits die soziale Kontrolle der Haltestelle verbessern, andererseits Raum schaffen für Nutzungen, die der Siedlung in ihrer demografischen Struktur dienlich sein könnten, z.B. barrierefreie, altersgerechte Wohnungen und Gesundheits-Dienstleistungen. Gleichzeitig könnte ein prägnanter Eingangsbau direkt am Drosselweg entstehen, der sich baulich am Hang entwickelt und über ein System von Treppen/ Aufzug und Terrassen den heute abgeschnittenen unteren Bereich mit dem hoch gelegenen Quartier verbindet. Als Teil des Neubaus wird eine Quartiersgarage vorgeschlagen, die auch von Mietern der Mehrfamilienhäuser Schwalbenweg genutzt werden kann (ca. 25 Stp). Der dargestellte Entwurf nimmt so weit wie möglich Rücksicht auf den Baumbestand am Hang und erhält alle als prägend bewertete Bäume. Sollen alle Bäume erhalten werden, muss die Bebauung auf die Hangkante verschoben werden, wodurch sie nicht mehr räumlich für das direkte Umfeld der Bushaltestelle wirksam wäre.

Grüne Mitte Finkenweg: Familienwohnen und Treffpunkt (Plan 12)  
Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung des Erscheinungsbildes dieser räumlichen Situation als „grüne Mitte“ der Siedlung. Dazu wäre es erforderlich, die öffentliche Nutzbarkeit und offene Gestaltung der Wiesenflächen zu sichern. Auch sollten vereinzelt bereits abgetrennte Privatgärten wieder in das Gesamtkonzept integriert werden. Sinnvoll wäre zusätzlich eine Aufwertung des Straßenbelags zum Zweck der Verkehrsverlangsamung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität, sowie eine Neuordnung der Stellplatzbereiche und ggf. Sperrung für Durchgangsverkehr. Dies sollte einhergehen mit Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden, möglicherweise mit Erweiterungen/ Dachausbauten oder auch Wohnungszusammenlegungen, die wiederum die Chance zu einer



Öffnung der Freiflächen bieten. Bauliche Optionen werden in den Testentwürfen vertieft.

#### Quartierspark: Treffpunkt für Eltern und Kinder (Plan 13)

Unser Vorschlag für die Neugestaltung des kleinen Parks bezieht eine Verbreiterung der Zugangswege mit ein, für die allerdings ein Grundstückskauf bzw. -tausch mit privaten Eigentümern erforderlich wäre. Zusätzlich schlagen wir vor, den Zugang der Reihenhäuser zwischen Finkenweg und dem Taschenpark vom Park aus zu organisieren, um die Frequenz und somit die soziale Kontrolle zu verbessern. Schließlich formulieren wir eine Idee zur aufwertenden Neugestaltung des Parks mit dem Ziel einer Verbesserung der Nutzbarkeit sowohl für Kinder als auch für Erwachsene. Eine Umsetzung der Maßnahmen wäre gegebenenfalls mit entsprechendem bürgerschaftlichem Engagement möglich.

#### Platz am Hotel (Plan 14)

Dieser Bereich ist unserer Meinung nach bestens geeignet für die Schaffung eines kleinen Platzes, der diesen Namen auch verdient. Dies würde die weitgehende Befreiung der Fläche vom ruhenden Verkehr, die Neugestaltung der Ränder zu den Privatgrundstücken und die aufwertende Erneuerung der Beläge erfordern. Vor dem Eingang des Hotels, dessen Zufahrt und zugeordnete Stellplätze ohnehin am südlich angrenzenden Drosselweg gelegen sind, könnten 2 Kurzzeit-Parkplätze zum Be- und Entladen angeordnet werden. Die fußläufige Anbindung an den Drosselweg kann auf kurzem Weg über den Privatweg der benachbarten Zeilenbebauung erfolgen; hier sind eine entsprechende Wegweisung und Vereinbarungen mit den Eigentümern notwendig. Das Hotel selber könnte von der Aufwertung des Platzes gestalterisch profitieren und Freibereiche für Gäste anbieten (Caféterrasse, auch für Anwohner).

#### Spielstraße: Gestaltung der Straßenraumelemente (Plan 15)

In den Straßenräumen ist das Ziel, durch eine Neuaufteilung der Straßenverkehrsfläche die heute reine Verkehrsfläche zum vielfältig nutzbaren Stadtraum umzugestalten. Voraussetzung ist eine Reduzierung der hohen Anzahl parkender Autos in der Straße, indem zumindest in Teil der privaten Stellplätze auf die Grundstücke verlagert wird. Entsprechend der Typenentwürfe könnten bis zu 80 Stellplätze zusätzlich auf den Grundstücken geschaffen d.h. aus dem öffentlichen Raum verlagert werden. Die verbleibenden Stellplätze könnten in versetzten Paketen angeordnet werden, um eine Verlangsamung des Pkw-Verkehrs und Erhöhung der Verkehrssicherheit zu erreichen. Dies müsste mit Zufahrten, Garagen und Heckenpflanzungen abgestimmt werden, was sich wiederum auf das Stadtbild auswirken würde. Zudem schlagen wir die Gestaltung einer Mischverkehrsfläche vor. Schmale, schlecht einsehbare Fußwege hinter parkenden Autos werden gut sichtbar auf die breite Wohnstraße verlegt, die reine Verkehrsfläche wird zum Aufenthaltsort und Spielraum. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen ist aber aufgrund der kommunalen Haushaltslage derzeit nicht absehbar.

## **I Hausbezogene Entwürfe** (Pläne 16-21)

Auf Gebäudeebene wurden verschiedene bauliche Erweiterungen entwickelt. Neben der Typengrundrissen haben wir mit Hilfe von Axonometrien/ Isometrien, Lageplänen und Ansichten die städtebauliche Einbindung geprüft (Höhenentwicklung, Qualität von Freiräumen, Erschließung, Stellplätze, Ansichten usw.). Alle dargestellten Typen stellen in sich tragfähige Lösungen dar. Sie können damit als Leitfaden für bauwillige Eigentümer sowie gegebenenfalls im Rahmen von Befreiungsgrundsätzen zur Beurteilung von Bauvorhaben durch die Stadt dienen, die im Einzelfall zu prüfen wären.

Die Konzepte wurden beispielhaft für einzelne Gebäudetypen, für die Bestandsgrundrisse vorlagen, entwickelt. Die Einfamilienhaustypen sind innerhalb der Gruppen größtenteils identisch, die Vorschläge sind somit grundsätzlich auf alle Gebäude eines Typs anwendbar, müssen jedoch auf bereits vorhandene individuelle Umbauten angepasst werden. Die Typengrundrisse für die Mehrfamilienhäuser bauen auf einem mehrfach beidseitig des Schwalbenwegs gebauten Typ auf, ihre Anwendbarkeit auf andere Mehrfamilienhäuser wurde nicht geprüft. Bestandteil aller Erweiterungen sollten energetische Sanierungen (Dämmung, Fenster, Heizung) und Modernisierung der Ausstattung (Bäder, Küchen) sein, die im Einzelnen nicht mehr bei den Typen genannt werden.

### Typ 1: Mehrfamilienhaus (13 Häuser) (Pläne 16+17)

- 2 Geschosse, flach geneigte, nicht ausgebaute Dächer
- geringe Gebäudetiefen, 2- bis 3-Spanner (WE: 55-65qm)
- Südbalkone und Terrassen, 1m erhöht zur Straße
- Teilweise rückwärtige Erschließung, 2 private Stellplätze
- Grundstück: 1.140qm (max. 2.000qm) / GRZ:0,13/ GFZ:0,25

A - Kleinteiliger Anbau: Mit einem Anbau mit geringer Tiefe über die gesamte Gebäudetiefe können die kleinen Bestandswohnungen erweitert sowie die 3-Spanner-Typen zu 2-Spannern umgebaut werden. Abweichend vom Bebauungsplan sollen diese Anbauten mit Flachdächern errichtet werden können. Das Treppenhaus kann erhalten bleiben. Es entstehen 3-4 Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 120 qm. Die Gartenflächen können für alle Mieter nutzbar neu gestaltet werden, z.B. als Mietergärten. (GRZ:0,17/ GFZ:0,34)

B - Anbau und Erneuerung: Mit einem neuen Gebäudeflügel auf der Rückseite des Bestandes können zwei neue Wohnungen mit je 90 qm geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über ein neues gemeinsames Treppenhaus, ggf. mit Aufzug; das alte Treppenhaus kann den Wohnungen im Bestand zugeschlagen werden. Der Garten wird in private Gärten für die EG-Wohnungen und allgemein nutzbare Freiräume aufgeteilt. (GRZ:0,26/ GFZ:0,47)

C/D - Dachausbau: Im Dach können zwei kleine Wohnungen (30-40qm) geschaffen werden. Hierfür ist zum Teil die Anhebung des Kniestocks notwendig sowie die beidseitige Entwicklung von

Gaubenbändern, in die zur Südseite Loggien integriert sind. In Kombination mit dem Flügelanbau kann das Treppenhaus mit Aufzug in den Anbau verlegt werden, so dass zusätzliche Flächen zu Optimierung der Bestandsgrundrisse gewonnen werden. Im Rückbereich können über den Wohnweg private Stellplätze erschlossen werden. (GRZ:0,37/GFZ:0,47)

#### Typ 2: Doppelhaus (14 Einzelhäuser) (Plan 18)

- 2 Geschosse, flach geneigte, nicht ausgebaute Dächer
- Garagen, räumlich getrennte Eingänge
- straßenbegleitende Bebauung, nicht einsehbare Gärten
- geringe Gebäudetiefen, kleine Grundrisse (110qm)
- Südwestterrassen, teilweise Anbauten/ Abgrabung für TG
- Grundstück DH: 1.080qm/ GRZ:0,21/ GFZ:0,24

A - Kleinteiliger Anbau: Mit einem 2,50 tiefen Anbau lassen sich die Grundrisse der Doppelhäuser um bis zu 34 qm vergrößern, für das Obergeschoss kann eine Terrasse angeboten werden. Mit einer Tiefe von 6,50m lassen sich die nach Südwesten ausgerichteten Wohnräume weiterhin gut belichten. Abweichend vom Bebauungsplan sollen diese Anbauten mit Flachdächern errichtet werden können. (GRZ:0,25/ GFZ:0,31)

B - Erweiterung: Flügelanbauten mit 6 x 4 m ermöglichen eine Erweiterung des Bestandes um bis zu 40 qm. Grundsätzlich ist eine Errichtung des Anbaus auf der Grundstücksgrenze möglich, sofern sie gemeinsam mit dem Nachbarn durchgeführt wird. Sie führt zu einer schlechteren Belichtung der dahinter liegenden Wohnräume, schafft aber ein zusätzliches Zimmer und nicht gegenseitig einsehbare Terrassen. (GRZ:0,25/ GFZ:0,33)

C - Dachausbau + Ergänzung: Mit Anhebung des Kniestocks kann das Dachgeschoss ausgebaut werden und der Wohnfläche des Bestandes zugeschlagen werden. Dachgauben sollen hier nur zur straßenabgewandten Südseite in Erscheinung treten und sollten möglichst mit der Nachbarbebauung kombiniert werden. Zusätzlich sind gemäß Bebauungsplan am Südrand des Gartens kleine eingeschossige Gartenhäuser mit Flachdächern möglich, die mit einer Grundfläche von 55qm als Atelier, Jugendwohnung o.ä. genutzt werden können. (GRZ:0,27/ GFZ: 0,30)

#### Typ 3: Reihenhaushaus (18 Einzelhäuser) (Plan 19)

- 2 Geschosse, flach geneigte, nicht ausgebaute Dächer
- Reihenhaushausgruppen aus 3, max. 4 Häusern
- privater Wohnweg mit räumlich getrennten Hauseingängen
- Rückwärtige private Stellplätze am Waldrand, z.T. verlegt vor die Straßenfront
- geringe Gebäudetiefen, kleine Grundrisse (110qm)
- Südwest-Terrassen, teilweise Anbauten (Wintergärten, Balkone)
- Grundstück 3er-RHgruppe: 1.110qm/ GRZ:0,17/ GFZ:0,34

A - Kleinteiliger Anbau: Mit einem 2,50 tiefen Anbau lassen sich die Grundrisse der Doppelhäuser um bis zu 34 qm vergrößern, für

das Obergeschoss kann eine Terrasse angeboten werden. Mit einer Tiefe von 6,5m lassen sich die nach Südosten ausgerichteten Wohnräume weiterhin gut belichten. Abweichend vom Bebauungsplan sollen diese Anbauten mit Flachdächern errichtet werden können. (GRZ:0,39/GFZ:0,45)

B - Erweiterung: Flügelanbauten mit 6 x 4m ermöglichen eine Erweiterung des Bestandes um bis zu 40qm. Grundsätzlich ist eine Errichtung des Anbaus auf der Grundstücksgrenze möglich, sofern sie gemeinsam mit dem Nachbarn durchgeführt wird. Sie führt zu einer schlechteren Belichtung der dahinter liegenden Wohnräume, greift jedoch weniger in die Straßenansicht des Bestandes ein und ermöglicht eine zusammenhängende Gartenfläche. (GRZ:0,4/GFZ:0,47)

C - Dachausbau + Ergänzung: Mit Anhebung des Kniestocks kann das Dachgeschoss ausgebaut werden und der Wohnfläche des Bestandes zugeschlagen werden (zzgl. 34 qm). Dachgauben sind hier nur zur Südseite wünschenswert und sollten möglichst mit der Nachbarbebauung kombiniert werden. (GRZ: 0,34/ GFZ: 0,34)

Wenn Stellplätze auf den Grundstücken angeboten werden sollen, sollten diese in allen drei Varianten am Ende des Wohnweges sowie an der Straße, abgerückt vom Haupthaus, vorgesehen werden. Garagen sollten einheitliche mit Satteldach gestaltet sein. In dieser Form waren sie ursprünglich geplant und beeinträchtigen am wenigsten das Siedlungsbild.

#### Typ 4: Doppelhaus (24 Einzelhäuser) (Plan 20)

- 1 Geschoss plus ausgebautes, steiles Dach (Gauben)
- Symmetrische Baukörper, gestalterische Einheit
- Höher gelegtes Erdgeschoss und kombinierten Eingängen
- privater Wohnstich, Nutzung der Stellplatzflächen im Rückbereich nur am Drosselweg
- geringe Gebäudetiefen, kleine Grundrisse (110qm)
- Südwestterrassen, teilweise Anbauten, 1 Einliegerwohnung (abgegrabenes Souterrain)
- Grundstück DH: 1.100qm/ GRZ:0,12/ GFZ:0,12

A - Anbau: Eingeschossige Flügelanbauten ermöglichen eine Erweiterung des Bestandes um je 20 qm. Grundsätzlich ist eine Errichtung des Anbaus auf der Grundstücksgrenze möglich, sofern sie gemeinsam mit dem Nachbarn durchgeführt wird. Sie führt zu einer schlechteren Belichtung der dahinter liegenden Wohnräume, greift jedoch weniger in die Straßenansicht des Bestandes ein und erhält eine zusammenhängende Gartenfläche. (GRZ:0,20/GFZ:0,17)

B - Erweiterung: Durch eine giebelseitige Verlängerung der Doppelhäuser inklusive des ausgebauten Dachs wird eine Erweiterung des Grundrisses von je 40qm möglich. Die schlichte Grundstruktur der Gebäude lässt sich erhalten, ebenso wie zusammenhängende Südgärten. Bei den Grundstücken entlang des Waldrandes ist aufgrund des notwendigen Waldabstandes nur eine einseitige Verlängerung möglich. (GRZ:0,16/GFZ:0,18)

Analog zum Typ 2 ist auch hier ein 2,50m tiefer, kleinteiliger Anbau mit Flachdach möglich, wird aber hier nicht weiter untersucht. Wenn Stellplätze auf den Grundstücken gewünscht sind, sollten diese in beiden Varianten am Ende des Wohnweges oder an der Straße, abgerückt vom Haupthaus, vorgesehen werden.

#### Typ 5: Reihenhäuser (20 Einzelhäuser) (Plan 21)

- Ensemble aus 5 Reihenhäusergruppen aus je 4 Gebäuden, differenzierte Raumbildung mit zentraler Grünfläche
- 2 Geschosse, flach geneigte, nicht ausgebaute Dächer
- Südteil Wohnwegeerschließung, offene Vorgärten
- geringe Gebäudetiefen, kleine Grundrisse (110qm)
- räumlich getrennte Hauseingänge
- teilweise Anbauten mit abgeschleppten Dächern
- Grundstück 4er-RHgruppe: 1.100qm/ GRZ:0,22/ GFZ:0,45

A - Kleinteiliger Anbau: Mit einem 2,50 tiefen zweigeschossigen Anbau lässt sich die Grundfläche der Reihenhäuser um 20qm vergrößern, anstelle des Obergeschosses kann eine Terrasse angeboten werden. Abweichend vom Bebauungsplan sollen diese Anbauten mit Flachdächern errichtet werden können. Um zeitgemäße Wohnungsgrößen zu erhalten, kann eine Zusammenlegung der Reihenhäuser sinnvoll sein. Dabei werden aus jeweils 2 Häusern eine familiengerechte Wohneinheit mit 180-210qm mit großem Garten hinter dem Haus. Im Erdgeschoss kann eine kleinere, barrierefreie Wohnung z.B. für Senioren eingerichtet werden, die nach Süden eine großzügige Terrasse erhält. Dadurch kann der stadtbildprägende Grünraum entlang des Finkenweges als offene Rasenfläche gesichert werden. (GRZ:0,33/ GFZ:0,59)

B - Dachausbau: Mit Anhebung des Kniestocks kann das Dachgeschoss ausgebaut werden und der Wohnfläche der Reihenhäuser zugeschlagen werden. Mit zusätzlich nach Süden angebauten Wintergärten entstehen zeitgemäße, familiengerechte Reihenhäuser (180qm). Dachgauben sind hier nur zur Westseite wünschenswert und sollten möglichst mit der Nachbarbebauung kombiniert werden. (GRZ:0,53/ GFZ:0,73)

Die Stellplätze innerhalb des Ensembles Finkenweg sollten größtenteils als offene Stellplätze in die Neugestaltung des zentralen Freiraums integriert werden. Garagen sind zusätzlich für den Nordteil denkbar, da sie von hier direkt vom Schwalben- bzw. Amselweg erschlossen werden können.

#### Typ 6: Einzelhäuser (3 Häuser) (ohne Abbildung)

- 1 Geschoss plus ausgebautes, steiles Dach (Gauben)
- kleinere Anbauten (Schuppen)
- kleine Grundrisse
- teilweise Anbauten
- Grundstück: 440qm (max.700qm)/ GRZ:0,24/ GFZ:0,34

Typ 6 kann analog zum Doppelhaustyp mit Steildach (Typ 4) durch einen Anbau vor der Fronseite erweitert werden. Für das

westliche Gebäude ist auch eine seitliche Erweiterung auf dem großen Grundstück möglich.

## **M Gestaltungsvorgaben**

Um die typischen Gestaltungsmerkmale der Siedlung Sand zu erhalten, formulieren wir allgemeine gestalterische Vorgaben, die für alle Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Bestandes beachtet werden sollen.

### Ausbau flach geneigter Dächer

- Dachneigung gemäß Bebauungsplan 28° oder 28°-35°
- Rote oder braune Ziegeldächer (einfache Flachpfannen)
- Gaubenbänder mit integrierten Loggien, Höhe max. 1,4m
- durchgehende Traufkante, Abstand zum Ortgang mind. 2m
- Zusammenfassung der Gauben bei benachbarten Häusern
- Kniestock max. 90cm, um „hohe Stirn“ zu vermeiden
- Dachanhebung möglichst nur gemeinsam in Abstimmung mit dem angrenzenden Nachbarn

### Anbauten/ Erweiterungen

- deutliche gestalterische Abgrenzung vom Bestand
- Flachdächer mit Dachbegrünung oder Terrassen, keine abgeschleppten Dächer
- keine Putzfassaden, vorgeschlagene Fassadenmaterialien: Holz, Holzwerkstoff- oder Faserzementplatten
- Farbkontrast zum Bestand
- möglichst gleichartige Erweiterung bei Häusern einer Gebäudegruppe (Reihenhäuser, Doppelhäuser)

### Sanierungen Bestand

- einheitlicher Farbkanon entsprechend ursprünglicher Gestaltung: helle, warme Sandtöne
- Schlichte Putzoberflächen bei Außendämmung
- Gestalterische Anpassung von Fassadenelementen (Fenster, Türen, Balkone), möglichst Holzfenster und -türen



## BESTANDSANALYSE

## SIEDLUNGSBILD

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung StadtplanungBrunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASLReutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30





## BESTANDSANALYSE

## FREIRAUM UND GRÜNSTRUKTUR

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung StadtplanungBrunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASLReutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30





## BESTANDSANALYSE

## ERSCHLIESSUNG UND WEGENETZ

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung StadtplanungBrunnerstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASLReutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30



## BESTANDSANALYSE

## BEBAUUNGSTYPEN

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung StadtplanungBrunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASLReutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30





### SICHERUNG UND ENTWICKLUNG DES SIEDLUNGSSCHARAKTERS

- Sicherung des offenen durchgrünten Charakters der Einfamilienhausbereiche
- Schutz prägender Ensemble und besonderer baulicher Gestaltungsmerkmale
- Aufwertung der sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhausbebauung
- Entwicklung eines Gestaltungsrahmens für private Maßnahmen
- Schutz und Aufwertung der prägenden Freiräume mit Sicherung des alten Baumbestandes
- Entwicklung von Treffpunkten an zentralen Orten
- Prägnante Gestaltung der Quartierseingänge



### VERTRÄGLICHE BAULICHE ERGÄNZUNG

- Nutzung baulicher Erweiterungen zur Stärkung und Aufwertung des Quartiers
- Behutsame Integration baulicher Maßnahmen in das städtebauliche Umfeld
- Prüfung verschiedener Optionen zur baulichen Erweiterung, Abwägung Vor- und Nachteile
- Konzentration von Neubebauung auf bislang untergenutzte Bereiche
- Sicherung identitätsprägender Freiräume
- Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs und Förderung des Fuß- und Radverkehrs zur Eindämmung des PKW-Verkehrs

### SANIERUNG ERENEUERUNGSBEDÜRFTIGER GEBÄUDE

- Verbesserung des energetischen Standards der Gebäude
- Modernisierung und Verbesserung der Ausstattung, zeitgemäße Standards
- Anpassung der Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse, Vergrößerung
- Aufwertung von Fassaden und Freibereichen: gestalterische Sanierung



### VERBESSERUNG DER QUALITÄT VON FREIRÄUMEN UND WEGEN

- Aufwertung untergenutzter Freiräume: Gestaltung, Nutzungsqualität, Zugänge
- Umgestaltung der Straßenräume zu Aufenthaltsorten: Spielstraßen, Plätze
- Stärkung der Fuß- und Radwege mit Verbesserung der Orientierung und Sicherheit
- Verknüpfung mit dem naturräumlichen Umfeld
- Aufwertung der Bushaltestelle und ihrer Anbindung an die Siedlung



### ENTWICKLUNG UMSETZBARER MASSNAHMEN

- Spielraum für private Maßnahmen, Wahlmöglichkeit zwischen Varianten
- Kopplung privater und öffentlicher Maßnahmen, Nutzung Synergien
- Rentabilität von Sanierungen durch bauliche Erweiterungen
- Gestalterische Verträglichkeit bei abschnittsweiser Umsetzung
- Diskussion der verschiedenen Optionen mit Eigentümern und Bewohnern



## ENTWICKLUNGSZIELE

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30





## BESTANDSANALYSE

## QUALITÄTEN UND DEFIZITE

Plan Nr. 6 28. September 2010 Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

KRISCHPARTNER  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30





## KONZEPT: STÄDTEBAU

## OPTION A - KLEINTEILIGER ANBAU

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung StadtplanungBrunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASLReutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30



## KONZEPT: STÄDTEBAU

## OPTION B - ERWEITERUNG

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung StadtplanungBrunnerstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASLReutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30





## KONZEPT: STÄDTEBAU

## OPTION C - DACHAUSBAU UND ERGÄNZUNG

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung StadtplanungBrunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASLReutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30





## KONZEPT: STÄDTEBAU UND FREIRÄUME

## MÖGLICHE BAULICHE ERWEITERUNGEN UND GESTALTUNG DER FREIRÄUME

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung StadtplanungBrunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

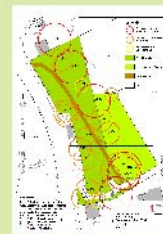
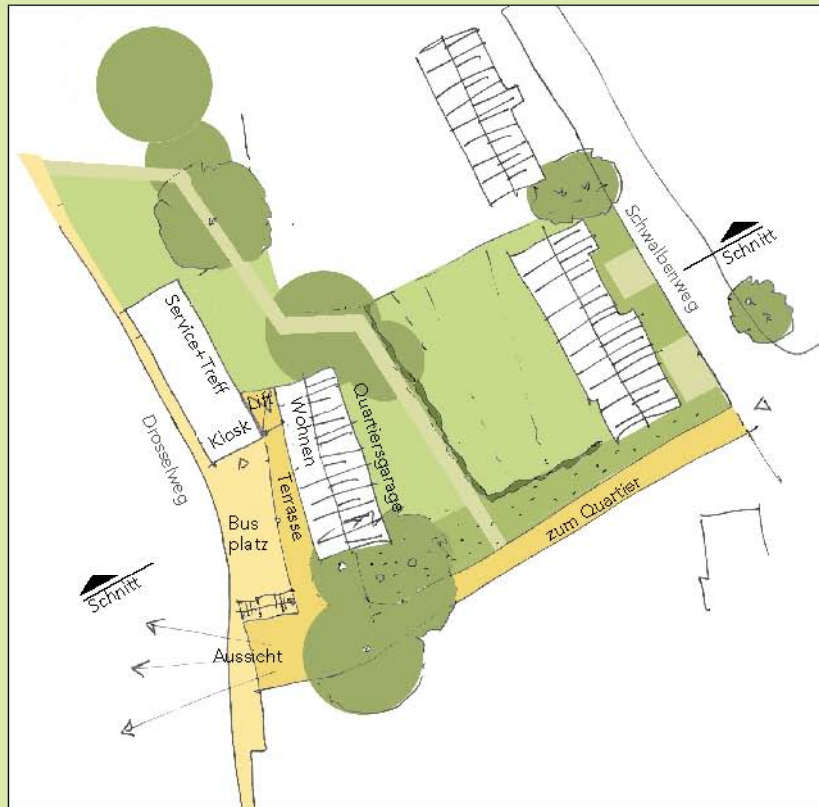
**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASLReutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30



## EINGANG SAND: MEHRGENERATIONENHAUS MIT QUARTIERSGARAGE

### Konzept

Gestaltung Quartierseingang  
Mehrgenerationenhaus mit Quartiersgarage  
Aufzug für barrierefreien Zugang  
Einbindung Bushaltestelle und Kiosk  
sicherer, belebter, beleuchteter Aufenthalt  
Erhalt prägenden Baumbestand (Kategorie I)



Bewertung des  
Baumbestandes

- I prägend,  
zu erhalten
- II schützenswert,  
ggf. Erhalt
- III verzichtbar

Quelle: Stadtplanung  
Tübingen 2009



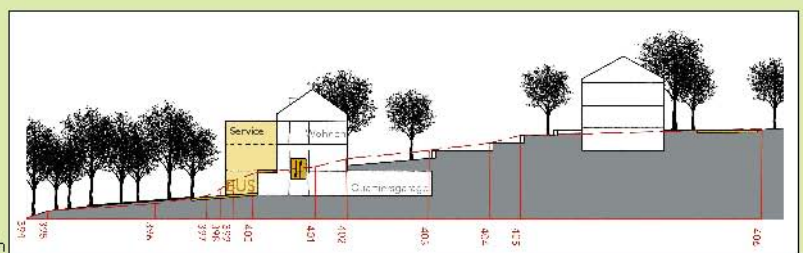
Studie: Neubau  
ohne Platzbildung



Lageplan  
M 1: 500



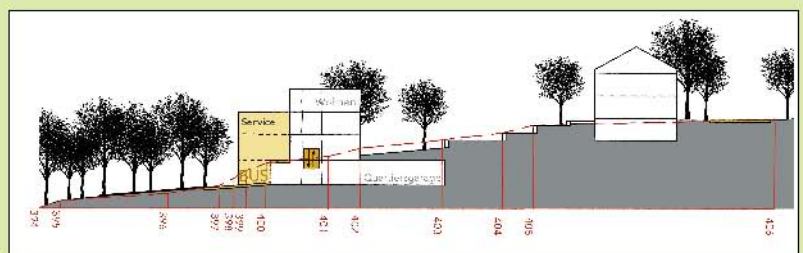
Schnitt  
M 1: 500



Variante  
Satteldach



Variante  
Flachdach



## KONZEPT: FREIRÄUME UND ZENTRALEN ORTE

## EINGANG SAND

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCH**PARTNER  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30



## GRÜNE MITTE FINKENWEG FAMILIENWOHNEN UND TREFFPUNKT

### Konzept

Entwicklung zum identitätsprägenden Ensemble  
Sanierung/ Ausbau Bestand oder Ersatzneubau  
Zeitgemäßer Wohnraum für Familien und Senioren  
Rückgewinnung der prägenden offenen Vorgärten  
Nutzung als Anwohnertreffpunkt  
Wohnweg ohne Durchgangsverkehr



Lageplan M 1:500



Die Grüne Mitte  
als Treffpunkt



## KONZEPT: FREIRÄUME UND ZENTRALEN ORTE

## GRÜNE MITTE FINKENWEG

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCH**PARTNER  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30



## QUARTIERSPARK TREFFPUNKT FÜR ELTERN UND KINDER

### Konzept

Reaktivierung Park als Quartierstreffpunkt  
v.a. Spielfläche für kleine Kinder  
Zugänglichkeit, Sicherheit, Aufenthaltsqualität  
Ausrichtung Hauseingänge zum Park  
Ausrichtung von Gehölzen, Beleuchtung  
attraktive Spiel- und Aufenthaltsangebote  
Vergrößerung Zugänge durch Flächentausch



Studie: Neubau 3 Einzelhäuser



Lageplan  
M1:250

## KONZEPT: FREIRÄUME UND ZENTRALEN ORTE

## QUARTIERSPARK

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCH**PARTNER  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30



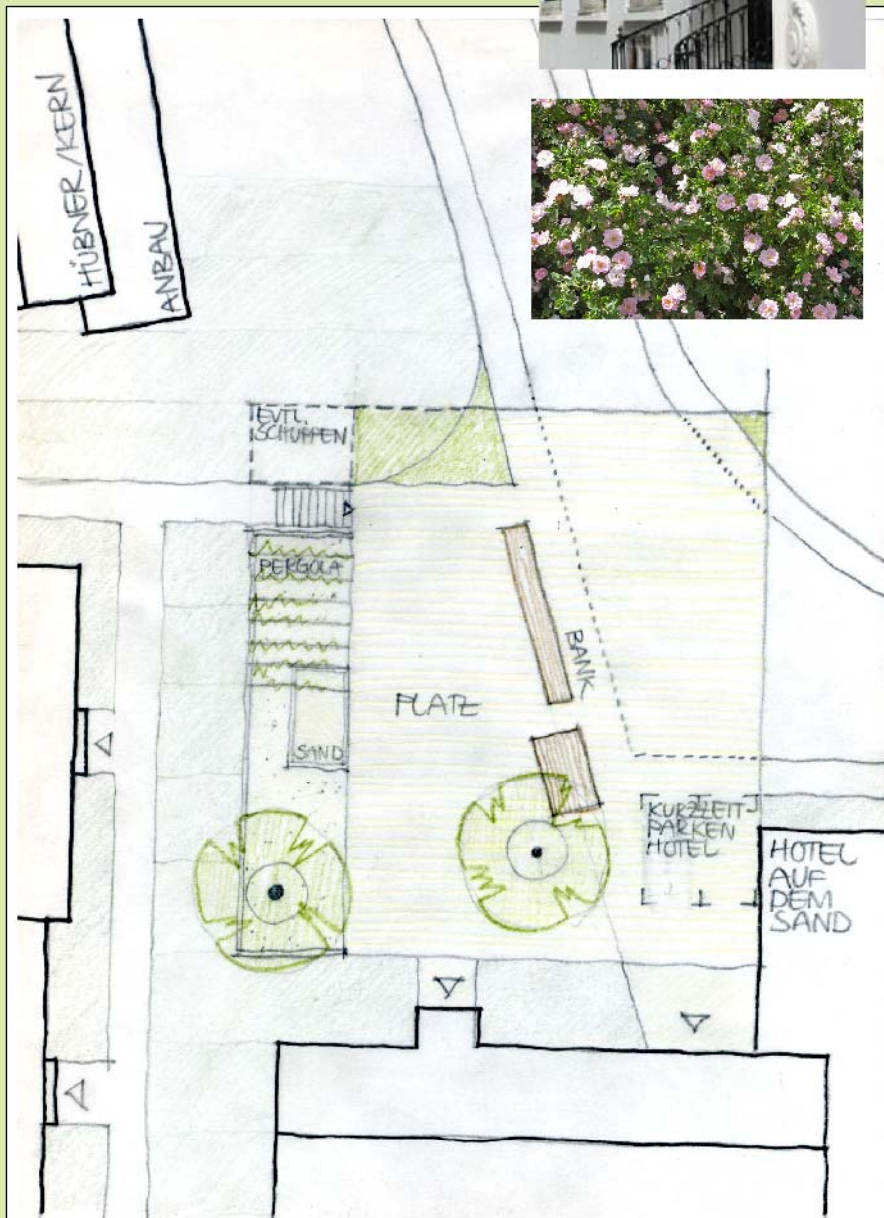
## ORT: PLATZ AM HOTEL

## Konzept

Umgestaltung als Quartiersplatz  
Aufenthalts- und Treffpunkt  
Pflasterung und Begrünung  
Bänke, Pergola, Spielplatz

Gestaltung Hotelfront und Eingang  
ggf. Nutzung Platz für Hotelcafé  
Verlagerung Hotelparken zum Drosselweg  
2 Kurzzeitparkplätze

Wegebeziehung zum Drosselweg/ Universität



Lageplan M1:250



## KONZEPT: FREIRÄUME UND ZENTRALEN ORTE

## PLATZ AM HOTEL

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

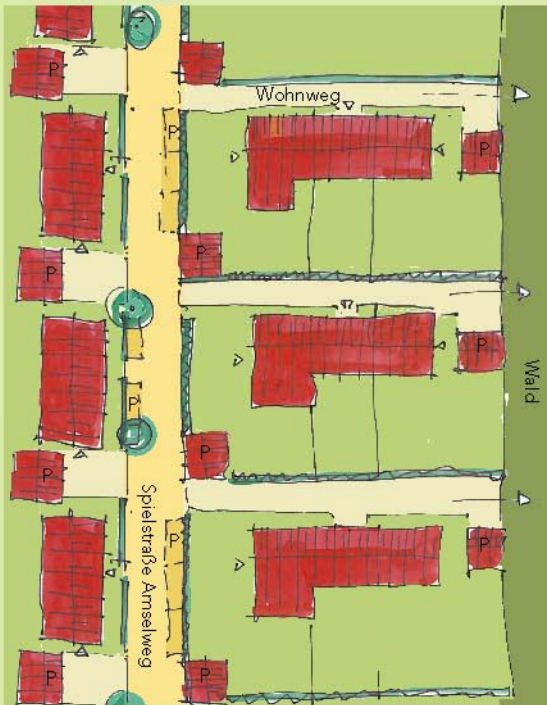
Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30



## SPIELSTRASSE: GESTALTUNG STRASSENRAUM ELEMENTE



Lageplan M1:500

### Konzept

Nutzungsvielfalt  
Spielstraße, Fuß-/ Radverkehr  
einheitliche Mischverkehrsfläche  
Reduzierung Stellplätze  
Versatz Stellplätze/ Fahrspur  
zur Verkehrsberuhigung  
Oberflächengestaltung, Begrünung

Garagen und Hecken als  
prägende Straßenraumelemente  
Strukturierung Zufahrten



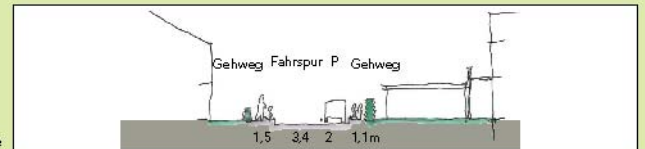
### Schema Verkehrsberuhigung

Versatz Stellplätze,  
Garagenzufahrten  
und Begrünung  
Verschwenk Fahrbahn

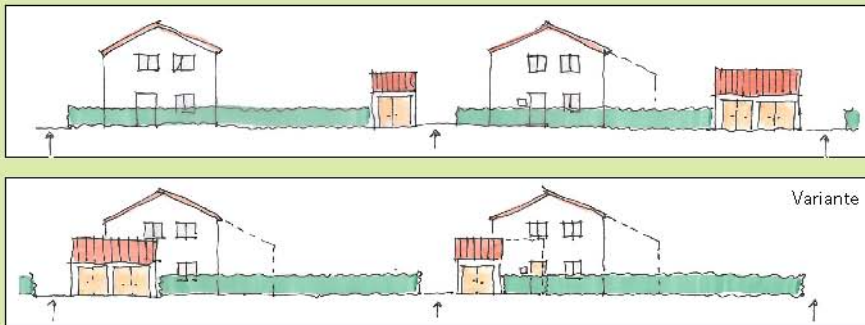
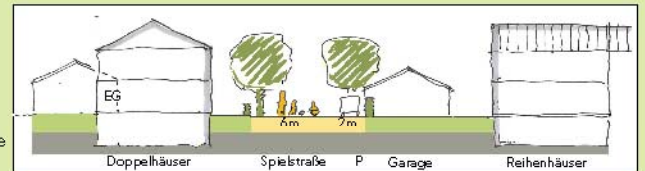


### Schnitte M1:250

Bestand:  
separate  
Fahrspuren  
und Gehwege



Konzept  
mischgenutzte  
Spielstraße



Studien/ Varianten  
zur Lage der Garagen  
in Bezug zum Haupthaus

Garagen und Hecken  
als prägende  
Straßenraumelemente

Ansichten M 1:250



## KONZEPT: FREIRÄUME UND ZENTRALEN ORTE

## SPIELSTRASSE

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

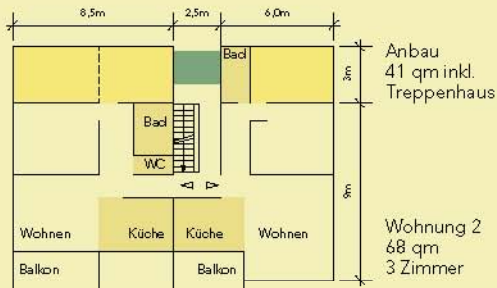
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

## OPTION A KLEINTEILIGER ANBAU

### Konzept

rückwärtiger Anbau  
Erweiterung/ Optimierung Grundrisse  
energetische Sanierung  
Modernisierung

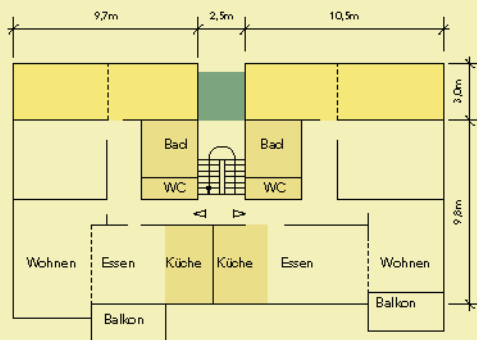
2-Spänner Typ  
(Nr. 36-40)  
Grundriss EG



3-Spänner Typ  
(Nr. 42)  
Grundriss EG

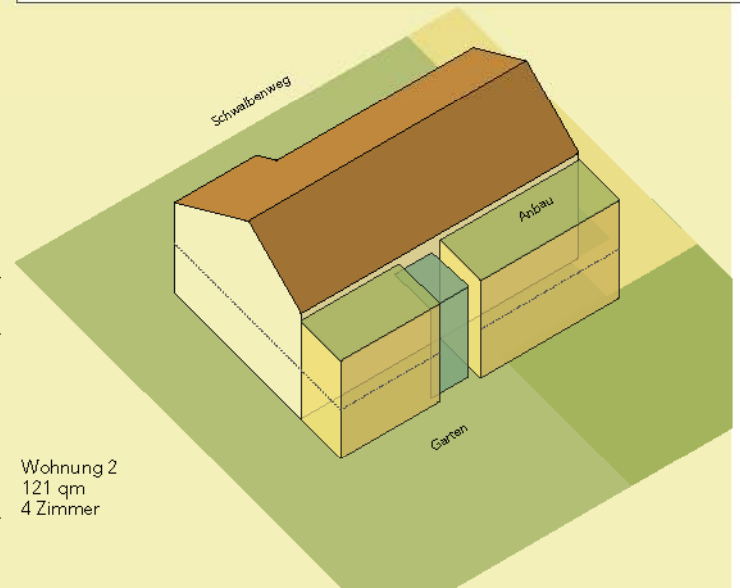
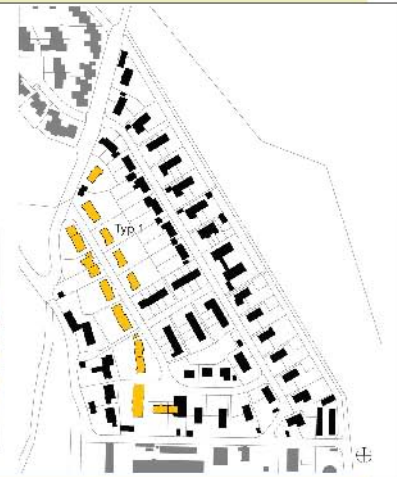
Anbau  
57 qm inkl.  
Treppenhaus

Wohnung 1  
115 qm  
3-4 Zimmer



Mehrfamilienhäuser: Bestand

Zweispänner (kleiner Typ)  
bzw. Dreispänner (großer Typ)  
II Geschosse  
flach geneigtes Satteldach  
Schwalbenweg 36-42



## OPTION B ANBAU UND ERNEUERUNG

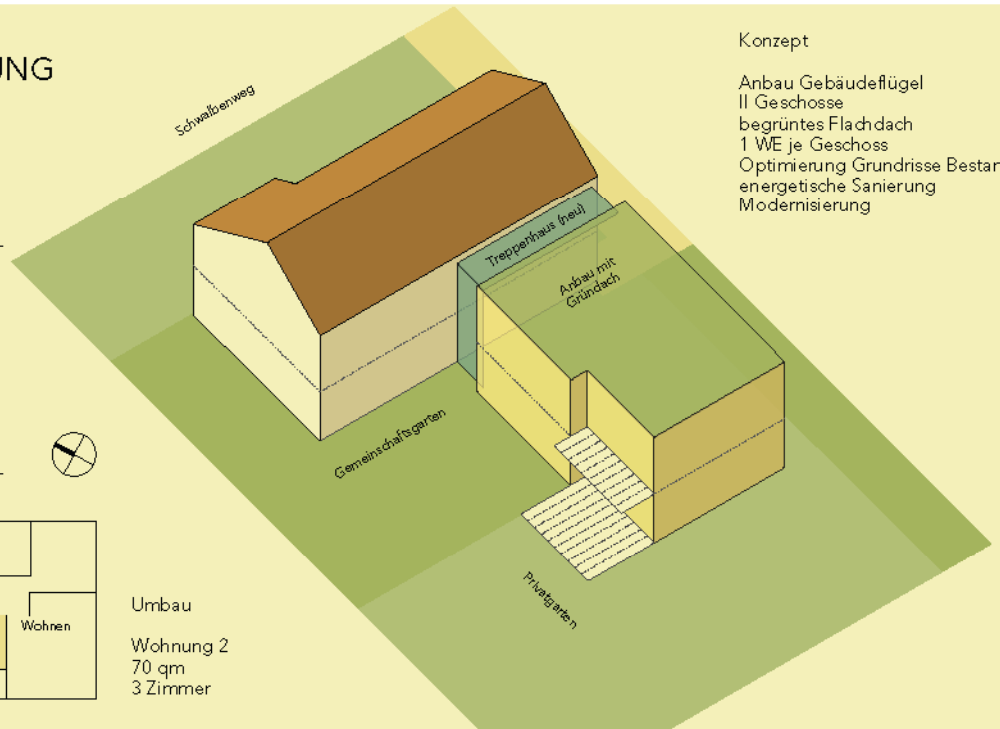
2-Spänner Typ  
(Nr. 36-40)  
Grundriss OG

Anbau  
Wohnung 3  
92 qm  
3 Zimmer



### Konzept

Anbau Gebäudeflügel  
II Geschosse  
begrüntes Flachdach  
1 WE je Geschoss  
Optimierung Grundrisse Bestand  
energetische Sanierung  
Modernisierung



## KONZEPT: ERWEITERUNG GEBÄUDETYPEN

### TYP 1 - MEHRFAMILIENHAUS

Grundrisse und Axonometrie, Maßstab 1: 200

Plan Nr. 16 28. September 2010

### Legende

- Anbau/ Aufstockung
- Bad/ Küche/ Abstellraum
- Treppenhaus neu
- Gründach

### Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung  
Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

### Planer:

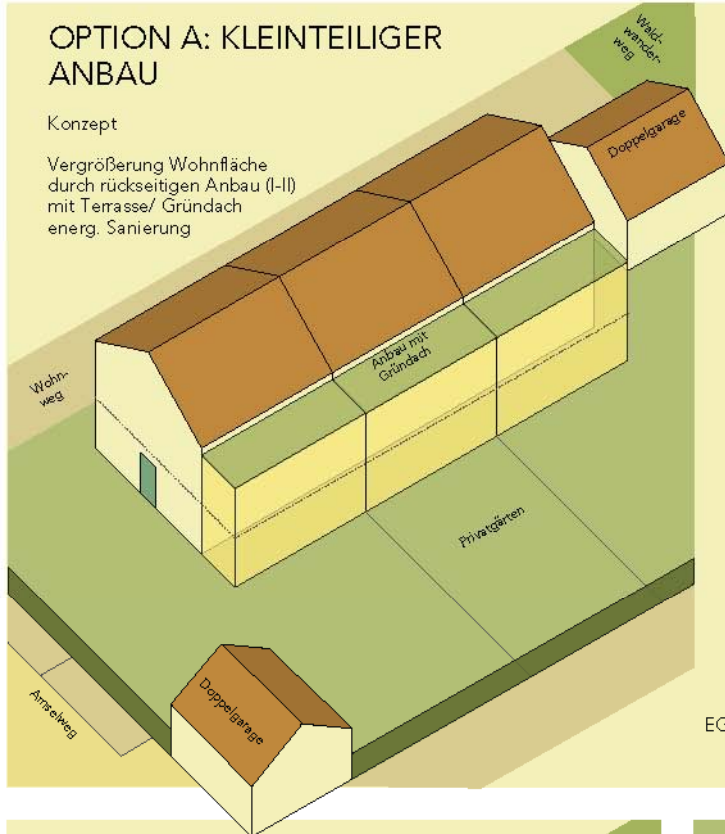
**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL  
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30



## OPTION A: KLEINTEILIGER ANBAU

### Konzept

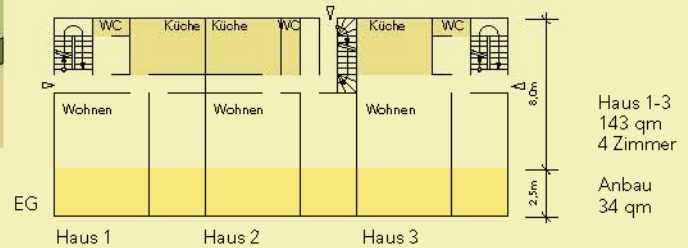
Vergrößerung Wohnfläche durch rückseitigen Anbau (I-II) mit Terrasse/ Gründach energ. Sanierung



### Reihenhausgruppe: Bestand

2 bis 4 Reihenhäuser  
II Geschosse  
flach geneigtes Satteldach

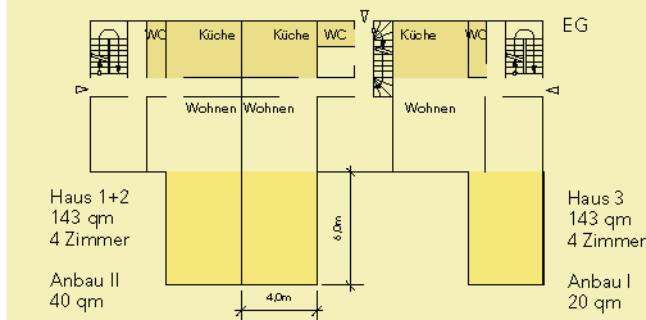
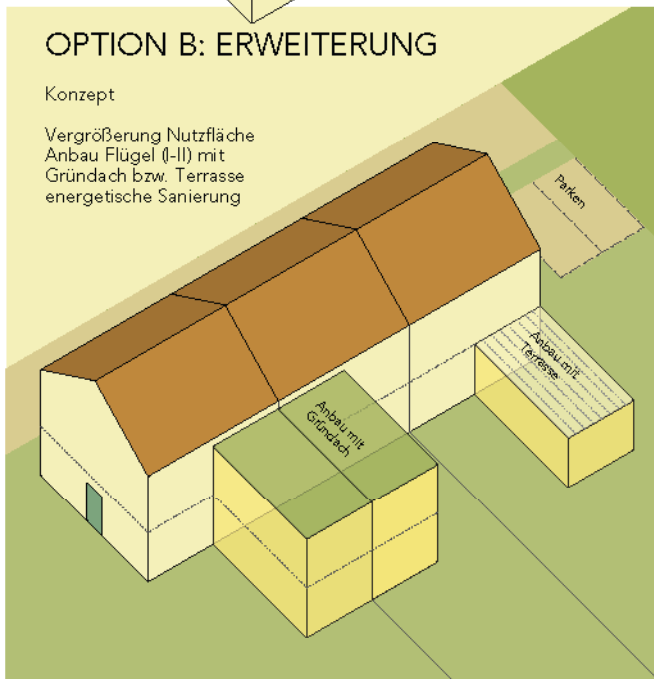
Amselweg  
50-72 (3 Häuser)  
42-48 (4 Häuser)  
74/76 (2 Häuser)



## OPTION B: ERWEITERUNG

### Konzept

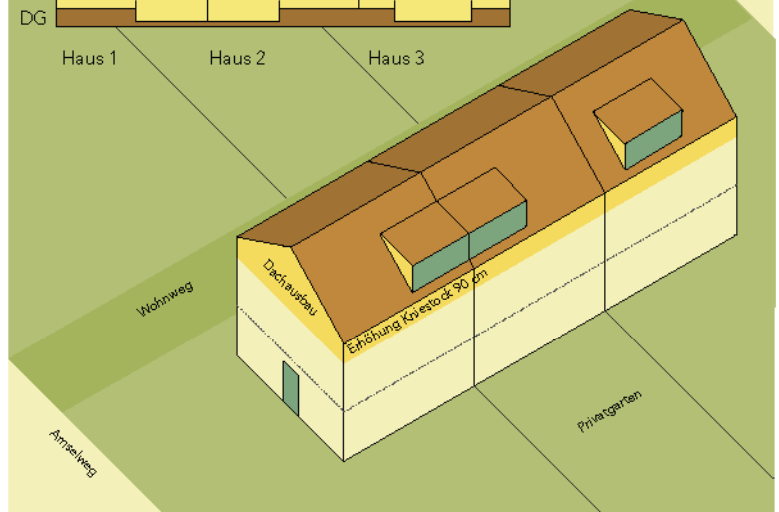
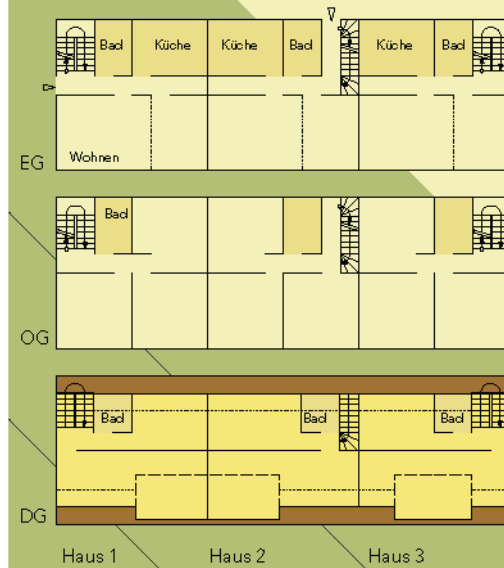
Vergrößerung Nutzfläche Anbau Flügel (I-II) mit Gründach bzw. Terrasse energetische Sanierung



## OPTION C: DACHAUSBAU

### Konzept

Anhebung u. Ausbau Dach Kniestock 90cm  
Dachneigung 30°  
Südgauben/ Kombination energetische Sanierung



## KONZEPT: ERWEITERUNG GEBÄUDE Typen

## TYP 3 - REIHENHAUSGRUPPE

Grundrisse und Axonometrie, Maßstab 1: 200

Plan Nr. 19 28. September 2010

### Legende

- Anbau/ Aufstockung
- Bad/ Küche/ Abstellraum
- Gründach

### Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

### Planer:

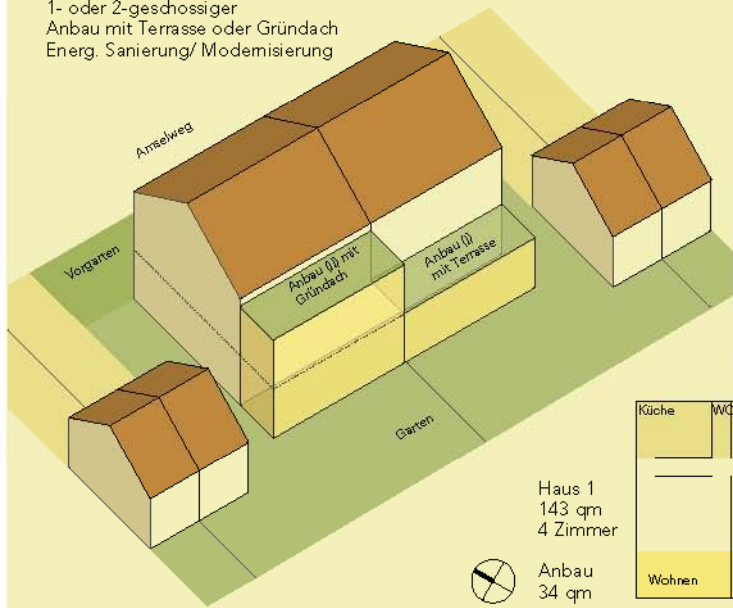
**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

## OPTION A: KLEINTEILIGER ANBAU

## Konzept

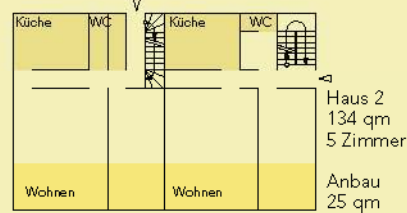
Vergrößerung der Nutzfläche  
1- oder 2-geschossiger  
Anbau mit Terrasse oder Gründach  
Energ. Sanierung/ Modernisierung



Haus 1  
143 qm  
4 Zimmer

Anbau  
34 qm

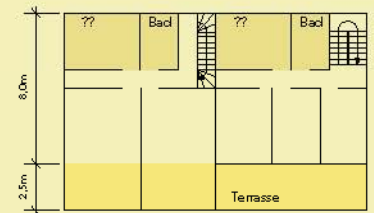
EG



Haus 2  
134 qm  
5 Zimmer

Anbau  
25 qm

OG



## Doppelhaus: Bestand

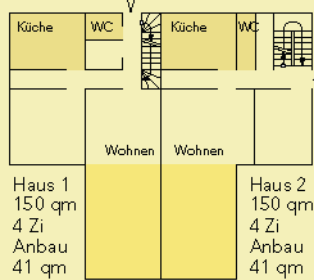
II. Geschosse  
flach geneigtes Satteldach  
Anselweg 29-51

OPTION B:  
ERWEITERUNG

## Konzept

Vergrößerung Nutzfläche  
Anbau mit Terrasse oder Gründach  
Energ. Sanierung/ Modernisierung

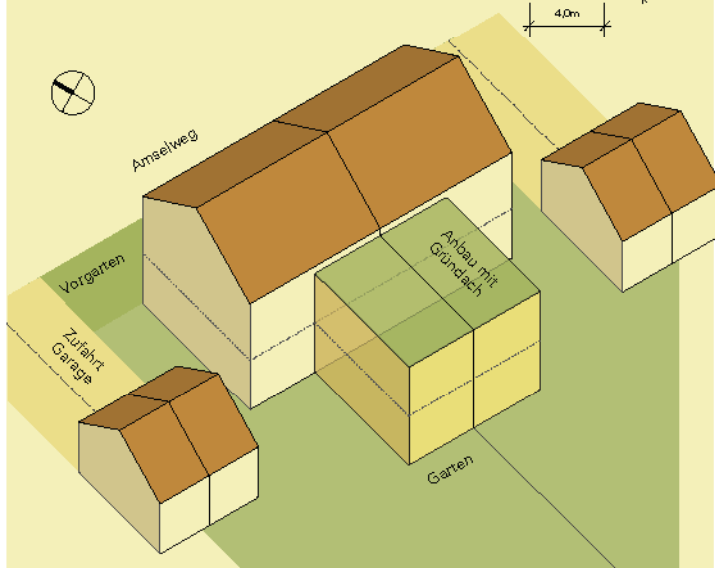
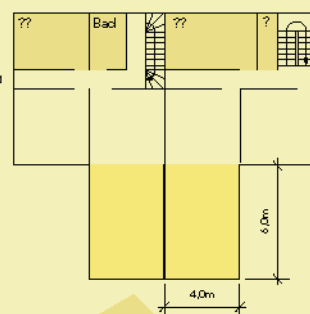
EG



Haus 1  
150 qm  
4 Zi  
Anbau  
41 qm

Haus 2  
150 qm  
4 Zi  
Anbau  
41 qm

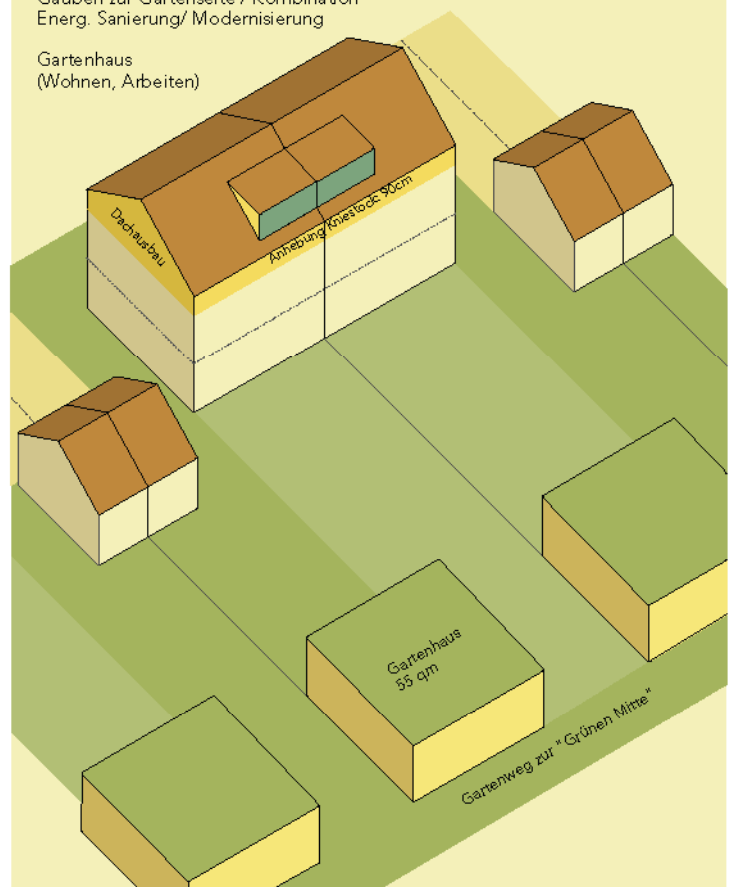
OG



## Konzept

Vergrößerung Nutzfläche durch  
Anhebung und Ausbau Dachgeschoss  
Dachneigung 30°, Kniestock 90cm  
Gauben zur Gartenseite / Kombination  
Energ. Sanierung/ Modernisierung

Gartenhaus  
(Wohnen, Arbeiten)

OPTION C:  
DACHAUSBAU  
ERGÄNZUNG

## Legende

- Anbau/ Aufstockung
- Bad/ Küche/ Abstellraum
- Gründach

## Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Stadtplanung

Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen  
T 07071 204-2362  
F 07071 204-2061

## Planer:

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

## KONZEPT: ERWEITERUNG GEBÄUDE Typen

## TYP 2 - DOPPELHAUS

Grundrisse und Axonometrie, Maßstab 1: 200

Plan Nr. 18 28. September 2010