



Berichtsfolge

zur Behandlung im: **UssUssfürPlanungderLeistungundBel**

zur Kenntnis im: **rsBeirausbau**

Bereff: **BaulicheinrichtungderSiedlungAufdemSand**

hier: Anbauten und Dachausbauten

Bezug: 382/2010, 68/2009

Anlagen: Übersichtsplan mit Bebauungstypen (Anlage 1)

Typisierte Befreiungsvorschläge (Anlage 2-5)

Ussfassung:

In der Wohnsiedlung „Auf dem Sand“ gibt es regelmäßige Anfragen zur Modernisierung der Gebäude verbunden mit dem Wunsch nach Erweiterung der Wohnfläche, um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Um das besondere und nach wie vor relativ homogene Erscheinungsbild der Siedlung möglichst zu bewahren, lässt der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan dies aber nur in einem sehr beschränkten Rahmen zu.

Die Verwaltung hat daher eine städtebauliche Untersuchung beauftragt, die ausgehend von dem städtebaulichen Bild der Siedlung Vorschläge für mögliche bauliche Erweiterungen der einzelnen Haustypen aufzeigt und diese mit den Bewohnerinnen und Bewohnern in zwei Veranstaltungen diskutiert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Anhebung der Dachflächen bzw. Veränderung der Dachneigung, die Zulässigkeit von Dachgauben und erweiterte Anbaumöglichkeiten in den Gartenbereichen.

Mit den unter 3. genannten Maßnahmen konnte aus Sicht der Verwaltung ein Kompromiss gefunden werden, der einerseits möglichst viele der verschiedenen Ausbauwünsche unterstützt, jedoch in den grundsätzlichen Punkten das Erscheinungsbild der Siedlung erhält. Die Regelungen sollen zukünftig die Grundlage für Befreiungen bilden, müssen aber jeweils im Einzelfall überprüft werden.

iel:

Durch einheitliche Regelungen soll in der Siedlung „Auf dem Sand“ die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in einer für die Eigenheit des Quartiers verträglichen Form ermöglicht werden.

-
-
-
-



Beri

1. Anlass / Problemstellung

In den 80er-Jahren wurden nach einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Quartier „Auf dem Sand“ Rahmenbedingungen erarbeitet und in einem Bebauungsplan festgeschrieben, die eine bauliche Entwicklung der Siedlung steuern sollen. Bei der Verwaltung gingen in den letzten Jahren vermehrt Bauanfragen von Eigentümern ein, die ihre Gebäude auf dem Sand baulich erweitern wollen. Angefragt wurden insbesondere Dachausbauten und Anbauten. Aufgrund des bestehenden Baurechts konnten diese Anfragen in der Regel nicht positiv beantwortet werden, da der geltende Bebauungsplan vorsieht, dass die bestehenden Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen und Dachaufbauten unzulässig sind. Anbauten sind innerhalb der Baufenster möglich, wobei die vorhandene Dachneigung weiterzuführen ist mit der Konsequenz, dass im Bereich der zweigeschossigen Bebauung lediglich 1 ½ geschossige Anbauten entstehen können.

Aus diesen Gründen wurde eine städtebauliche Untersuchung erarbeitet, die ausgehend von dem städtebaulichen Bild der Siedlung u.a. Vorschläge für weitergehende bauliche Erweiterungen der einzelnen Haustypen aufzeigen soll. Dennoch sollte durch diese Maßnahmen der eigenständige Charakter der Siedlung beibehalten werden.

1.1 Ergebnisse der Studie bezogen auf Anbauten und Dachausbauten

In der Bestandsanalyse wurden folgende Haustypen herausgearbeitet (vgl. Anlage 1):

- Geschosswohnungsbau 2-geschossig mit flachgeneigtem Satteldach, Haustyp 1
- Doppel-/ Reihenhäuser 2-geschossig mit flachgeneigtem Satteldach, Haustypen 2,3,4,
- Doppelhäuser 1-geschossig mit steilem Satteldach, Haustyp 5

Potenziale für Anbauten und Erweiterungen

Zur Erweiterung der Gebäude wurden unterschiedliche Anbauten bzw. Erweiterungen vorgeschlagen

- Anbauten über die gesamte Hausbreite als Raumerweiterungen
- Anbau eines Gebäudeflügels im Bereich der Doppel-/Reihenhäuser als Raumerweiterung
- Anbau eines Gebäudeflügels mit zusätzlich 2 Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus

Hauptbaukörper und Anbauten sollen sich erkennbar in Material und Formensprache unterscheiden.

Potenziale für Dachausbauten

Im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser mit flacher Dachneigung wird vorgeschlagen, durch eine max. Anhebung des Kniestocks um 0,90 m zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dachaufbauten sollen auf der, vom öffentlichen Raum abgewandten Seite möglich sein. Für die nord-südorientierten Typen am Amselweg soll eine südseitige Gaube zur Gartenseite ermöglicht werden.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus können durch eine max. Anhebung des Kniestocks um 0,90 m max. 2 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. In diesen Fällen soll auf beiden Satteldachhälften ein Gaubenband möglich sein, in das Loggien integriert werden können.

2. Sachstand

Informationsveranstaltung 30.11.2011

Am 30.11.2010 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Thema der städtebaulichen Entwicklung der Wohnsiedlung „Auf dem Sand“ statt, an der ca. 80 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Viele Wortmeldungen spiegeln eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation auf dem Sand wider.

Intensiv und kritisch wurden insbesondere die Vorschläge zur Anhebung der Dächer diskutiert. Zum Abschluss der Veranstaltung wurde ein Stimmungsbild zu den vorgeschlagenen Lösungen abgefragt. Eine große Mehrheit der Anwesenden befürwortet im Bereich der zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser Anbaumöglichkeiten mit Flachdachausbildung über die gesamte Hausbreite. Kontrovers zeigte sich die Haltung der Anwesenden zu einer Anhebung der Dächer zugunsten einer Vergrößerung der Wohnnutzung im Dach: 26 Personen lehnen dies ab, 17 sprechen sich dafür aus, 7 Personen enthalten sich.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Bis Ende Januar 2011 wurden die Planunterlagen im Technischen Rathaus ausgelegt mit der Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.

Insgesamt gingen bei der Verwaltung 8 Stellungnahmen sowie eine Bewohnerbefragung ein. Auch die Stellungnahmen zeigen eine große Identifikation der Bewohner/innen mit der Siedlung und ihrem Erscheinungsbild. Ein Anbau in reduziertem Umfang wird durchweg positiv bewertet.

Von den 8 Stellungnahmen äußern 2 Parteien Interesse an einer Dachaufstockung, 4 lehnen eine Veränderung der Dachlandschaft durch Anhebung des Daches und Dachaufbauten ab, 2 Stellungnahmen äußern sich nicht zu diesem Thema.

Als Ergebnis der privat initiierten Bewohnerbefragung wurde eine Liste mit ca. 80 Unterschriften übergeben, womit sich die Bewohner für die Bewahrung der vorhandenen Dachlandschaft aussprechen: Eine Anhebung der Daches und Dachaufbauten sollen auch künftig ausgeschlossen werden. Angeregt wird außerdem eine erneute Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner bevor der Ausschuss zu diesem Thema berät.

Informationsveranstaltung 05.07.2011

Am 05.07.2011 wurde erneut zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen, an der ca. 50 interessierte Bewohner/innen teilnahmen. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen stellt die Verwaltung folgende Regelungen zu Anbauten und Dachausbauten vor.

- Anbauten

Entlang der gesamten Hausbreite zur Gartenseite sollen Anbauten als Raumerweiterung, bzw. zusätzliches Zimmer ermöglicht werden. Die Anbauten können mit begrüntem Flachdach ausgebildet werden und sollen sich gestalterisch vom Hauptgebäude absetzen.

- Dachausbauten

Eine Erhöhung des Kniestocks soll nicht erfolgen, die Dächer werden nicht angehoben. Dachaufbauten sollen auf der zum öffentlichen Raum abgewandten Seite oder zur Gartenseite ermöglicht werden, sofern die zulässige Dachneigung dies ermöglicht und gestalterische Regelungen (Abstand First, Traufe, Ortgang) eingehalten werden.

In der anschließenden Diskussion wurde erneut ein möglicher Dachausbau mit Anhebung des Kniestocks und Dachaufbauten intensiv erörtert. Das abschließende Meinungsbild zeigt erneut eine heterogene Situation: ca. die Hälfte der Anwesenden spricht sich für, die andere Hälfte gegen eine Erhöhung eines reduzierten Kniestocks (0,50 m) aus. Die vorgeschlagenen Anbauten mit Flachdach werden von der Mehrheit befürwortet.

Im Nachgang zur Veranstaltung wurde erneut eine Unterschriftenliste initiiert, in der sich Bewohner/innen gegen eine Veränderung der Gebäudehöhen durch Dachanhebung und Dachausbau mit Dachgauben aussprechen. Eine Liste mit 80 Unterschriften wurde der Verwaltung am 06.09.2011 übergeben. .

3. Vorgehen der Verwaltung

Der Beteiligungsprozess zeigte, dass ein weitgehendes Einvernehmen zu der vorgeschlagenen Anbaumöglichkeit hergestellt werden konnte. Zum Thema der Dachanhebung und der Dachaufbauten gibt es vor Ort allerdings kein einheitliches Meinungsbild.

Die Verwaltung ist nach wie vor der Auffassung, dass durch eine Anhebung der Dächer und eine gestalterische Einbindung der Dachaufbauten das Siedlungsbild der Wohnbebauung „Auf dem Sand“ nicht beeinträchtigt wird. Angesichts der aber sehr heterogenen Haltung der Bewohnerinnen und Bewohner zu diesem Thema wurde ein Kompromiss gesucht. Hierzu wurden die unterschiedlichen Gebäudetypen mit flach geneigtem Dach „Auf dem Sand“ städtebaulich, im Kontext mit ihrer Nachbarbebauung, planungsrechtlich und auch gebäudetypologisch nochmals untersucht.

Dachaufbauten

Ein städtebauliches Charakteristikum für die untersuchte Wohnbebauung „Auf dem Sand“ sind neben der Gestaltung der Häuser (stehende Fensterformate, Putzfassaden), ihrer geringen Gebäudetiefe, die flachen Dachneigungen ohne Dachaufbauten, sowie der weitgehende Verzicht auf einen Kniestock. Die vorhandene Dachlandschaft ist sehr homogen, auch bei den Reihenhäusern sind über mehrere Gebäude durchgehende Dachflächen vorhanden. Durch anstehende wärmetechnische Sanierungsmaßnahmen wird sich die Dachlandschaft insbesondere im Bereich der Reihenhäuser verändern, da eine energetische Sanierung nach heutigen Ansprüchen oft nur über eine geringfügige Anhebung der Dächer möglich ist, eine Sanierung aber meist nicht zeitgleich bei allen Gebäuden einer Häuserzeile durchgeführt wird. Die einheitlichen Dachflächen werden sich daher vermutlich in absehbarer Zeit verändern.

Der Bebauungsplan ermöglicht für die 10 m tiefe Bebauung südlich des Schwalbenweges (Typ 1a) und die ebenfalls 10m tiefe Reihenhäuserzeile östlich des Amselweges (Typ 3b) Dachneigungen von 28-35°, was grundsätzlich unterschiedliche Dachneigungen der Einzelgebäude einer Reihenhäuserzeile ermöglichen würde. Gleichzeitig wird die bestehende Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die bestehenden Dachneigungen sind deutlich flacher und liegen bei 25-30°. Dächer mit einer Dachneigung von 35° würden zwar einen Dachausbau zugunsten von Wohnzwecken ermöglichen, sie weichen allerdings vom Charakter der Siedlung mit überwiegend 28° Dächern ab. Beim untersuchten Gebäude Schwalbenweg 37 ist im Bestand ein geringer Kniestock von ca. 0,30 m vorhanden.

Da vollständig durchgängige Dachflächen voraussichtlich nicht gehalten werden können, ist es aus Sicht der Verwaltung jedoch ein wichtiges Ziel, zumindest unterschiedliche Dachneigungen zu vermeiden. Die Verwaltung schlägt daher vor, für die Bebauungstypen 1a und 3b mit 10m tiefen Häusern als Befreiungsgrundlage die Realisierung eines geringen Kniestockes bei Beibehaltung der bestehenden flachen Dachneigung zu ermöglichen. Aufgrund des größeren einheitlichen Baukörpers bei den Geschosswohnungsbauten soll hier ein Kniestock bis zu einer maximalen Höhe von 0,50m möglich sein (vgl. Anlage 2). Bei der aufgrund möglicher uneinheitlicher Umsetzung sensibleren Baukörperstruktur der Reihenhäuser soll die maximale Kniestockhöhe auf 0,30m beschränkt werden (vg. Anlage 5). So wird ein Anreiz geschaffen, zumindest gleiche Dachneigungen innerhalb einer Gebäudezeile und/oder eines Straßenzuges zu erhalten.

Entlang des öffentlichen Straßenraums sollen die ruhigen Dachflächen auch künftig den Straßenraum prägen. Dementsprechend sollen Gauben nur auf der rückwärtigen bzw. zum Garten orientierten Straßenseite ermöglicht werden. Die Gauben sollen gestalterisch in die Dächer eingebunden werden.

Die gestalterischen Regelungen für Dachaufbauten orientieren sich an den Befreiungsgrundlagen und sind auf den Steckbriefen dargestellt.

Für die 8m tiefen Reihenhäuser entlang des Amselweges und Finkenweges und die 8m tiefen Gebäude nördlich des Schwalbenweges kann auf Grund der geringen Gebäudetiefe mit einem Kniestock von 0,30 m kein Wohnraum im Dach geschaffen werden, da die erforderliche Höhe für Aufenthaltsräume nicht entsteht (vgl. Anlage 3 und 4). Hierzu wäre eine Erhöhung des Kniestocks in mind. doppelter Höhe erforderlich. Bei den 8m tiefen Gebäudetypen wird deshalb von Befreiungsgrundlagen zugunsten von Dachausbauten abgesehen. Hier ist auch die einheitliche Dachneigung mit 28° zwingend festgesetzt.

Anbauten

Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung sollen unabhängig von den bestehenden weniger weitgehenden Festsetzungen zweigeschossige Anbauten mit Flachdach ermöglicht werden, die zusätzlichen Wohnraum schaffen und wirtschaftlich umsetzbar sind. Dementsprechend wird eine max. Tiefe aller Anbauten von 4,50 m über die ganze Länge des Hauptgebäudes als Befreiungsrahmen vorgesehen. Hauptbaukörper und Anbauten sollen sich erkennbar in Material und Formensprache unterscheiden, als Fassadenmaterialien für die Anbauten werden Holz, Holzwerkstoff und Faserzementplatten vorgeschlagen.

Die Ergebnisse und konkreten Maßnahmen für die Bebauungstypen sind in den Steckbriefen in Anlage 2-5 dargestellt. Die dargestellten Abweichungen von den Festsetzungen der Gebäudehöhe, der Dachaufbauten und der Anbauten berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar. Sie sollen die Grundlage für Befreiungen bilden. Jedes Bauvorhaben muss dennoch im Einzelfall auf die jeweilige Verträglichkeit geprüft werden, z. T. ist auch eine nachbarschaftliche Zustimmung notwendig.

4. Lösungsvarianten

4.2 Durch eine größere Erhöhung des Kniestocks soll für alle Bebauungstypen die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Dach ermöglicht werden. Das Beteiligungsverfahren zeigte, dass dieser Ansatz nicht von der Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner mitgetragen wird.

4.3 Auf Befreiungsgrundlagen zugunsten von Dachausbauten wird grundsätzlich verzichtet. Damit würde auf wichtige Entwicklungspotenziale für die Siedlung „Auf dem Sand“ verzichtet.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine.

6. Anlagen

Übersichtsplan mit Bebauungstypen (Anlage 1)

Typisierte Befreiungsvorschläge (Anlage 2-5)

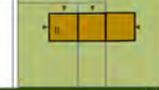
STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG

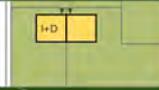
„AUF DEM SAND“ IN TÜBINGEN

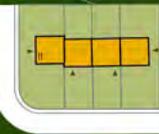


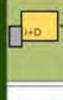
- 

Typ 1
Mehrfamilienhaus (II)
ca. 30° SD, 4-6 WE
Erschließungs-Varianten
- 

Typ 2
Doppelhaus (II)
ca. 30° SD, 2 WE
Garagen/ Schuppen
- 

Typ 3
Reihenhaus-Gruppe (II)
ca. 30° SD, 2-4 WE
Stich-Erschließung
- 

Typ 4
Doppelhaus (I+D)
ca. 50° SD/ Gauben
2 WE
- 

Typ 5
Ensemble Finkenweg
Reihenhaus-Gruppe (II)
ca. 30° SD, 4 WE
offene Vorgärten
- 

Typ 6
Einzelhaus (I+D)
ca. 50° SD/ Gauben
1 WE
- 

Sondertypen
Einzelbaukörper und
jüngere Siedlungs-
ergänzungen
- 

Bauliche Erweiterungen/
nachträgliche Anbauten
- 

Wintergärten
- 

Nebengebäude/ Balkone

BESTANDSANALYSE

BEBAUUNGSTYPEN

Auftraggeber:

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung

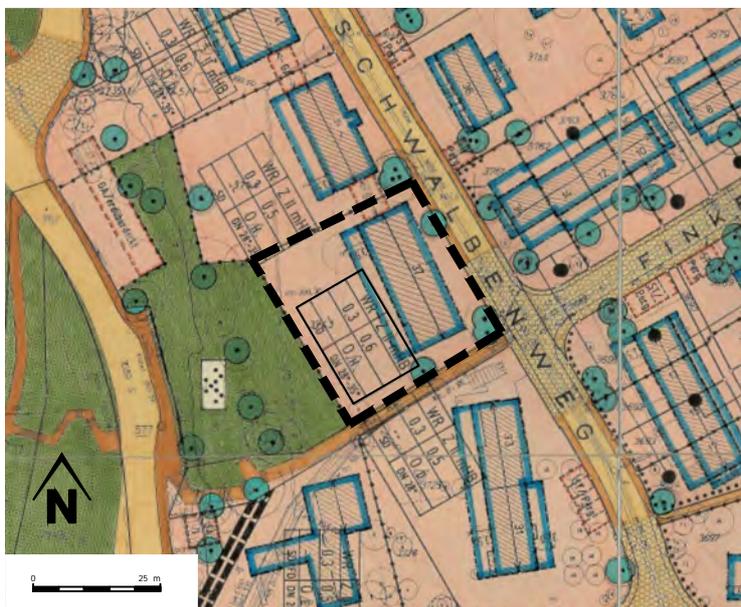
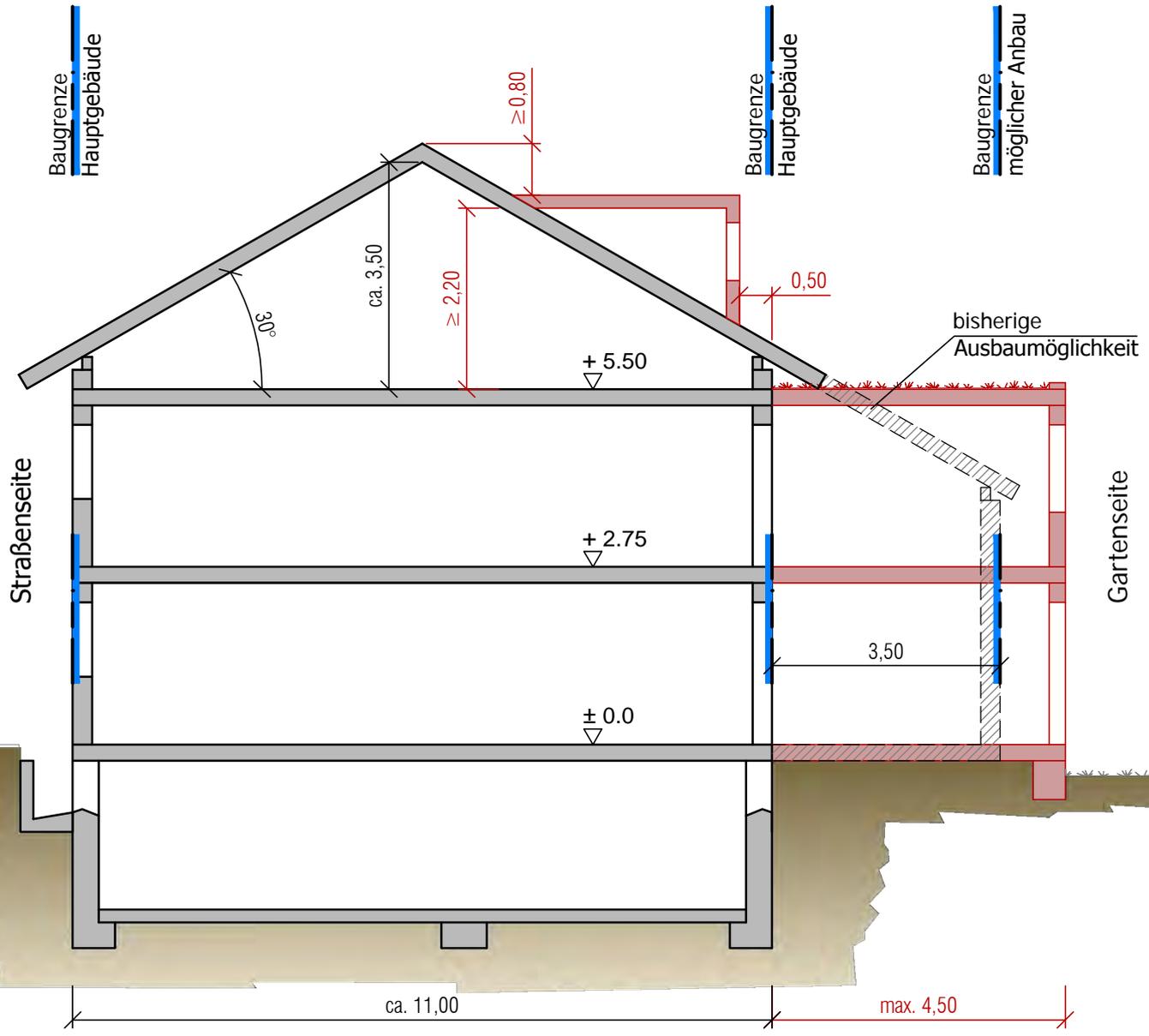
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen
T 07071 204-2362
F 07071 204-2061

Planer:

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0

Haustyp 1a, Schwalbenweg
 Geschosswohnungsbau
 Dachneigung 28 - 35°, 2-geschossig



Befreiungsgrundlagen:

- 2-geschossiger Anbau mit Flachdachbegrünung. Tiefe max. 4,50 m.
- Gaube zur Gartenseite, vom öffentl. Raum abgewandt.
 - Abstand First $\geq 0,80$ m
 - Abstand Ortgang $\geq 1,50$ m
 - Abstand Außenwand 0,50 m
 - Ausbildung als Gaubenband mit integr. Loggia mögl.



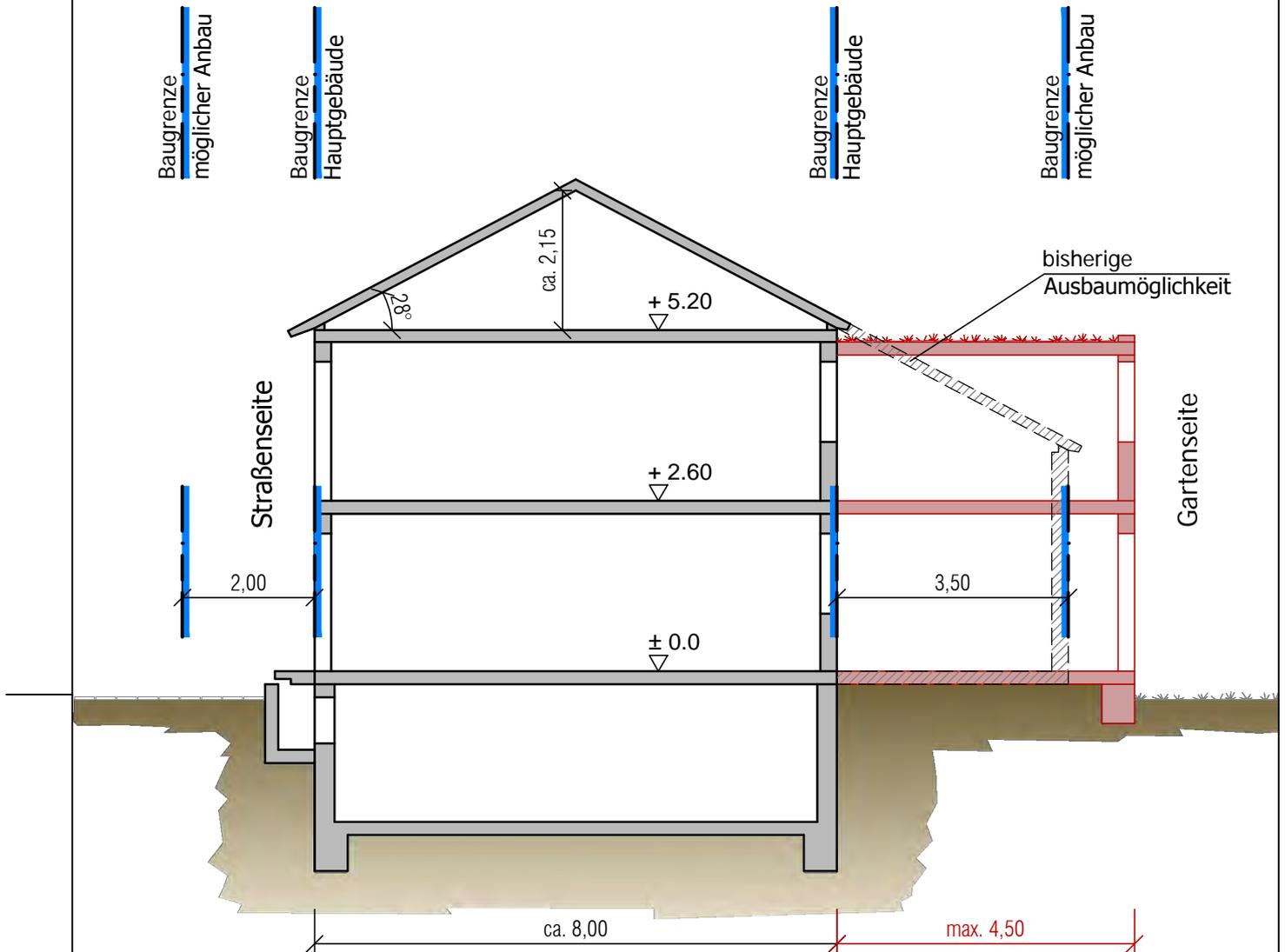
Befreiungsgrundlagen

Stadtplanung

Wohnraumerweiterung Haustyp 1a
 Wohngebiet „Auf dem Sand“

Datum: 24.08.2011

Haustyp 1b, Schwalbenweg
 Geschosswohnungsbau
 Dachneigung 28°, 2-geschossig



Befreiungsgrundlagen:

- 2-geschossiger Anbau mit Flachdachbegrünung.
 Tiefe max. 4,50 m.



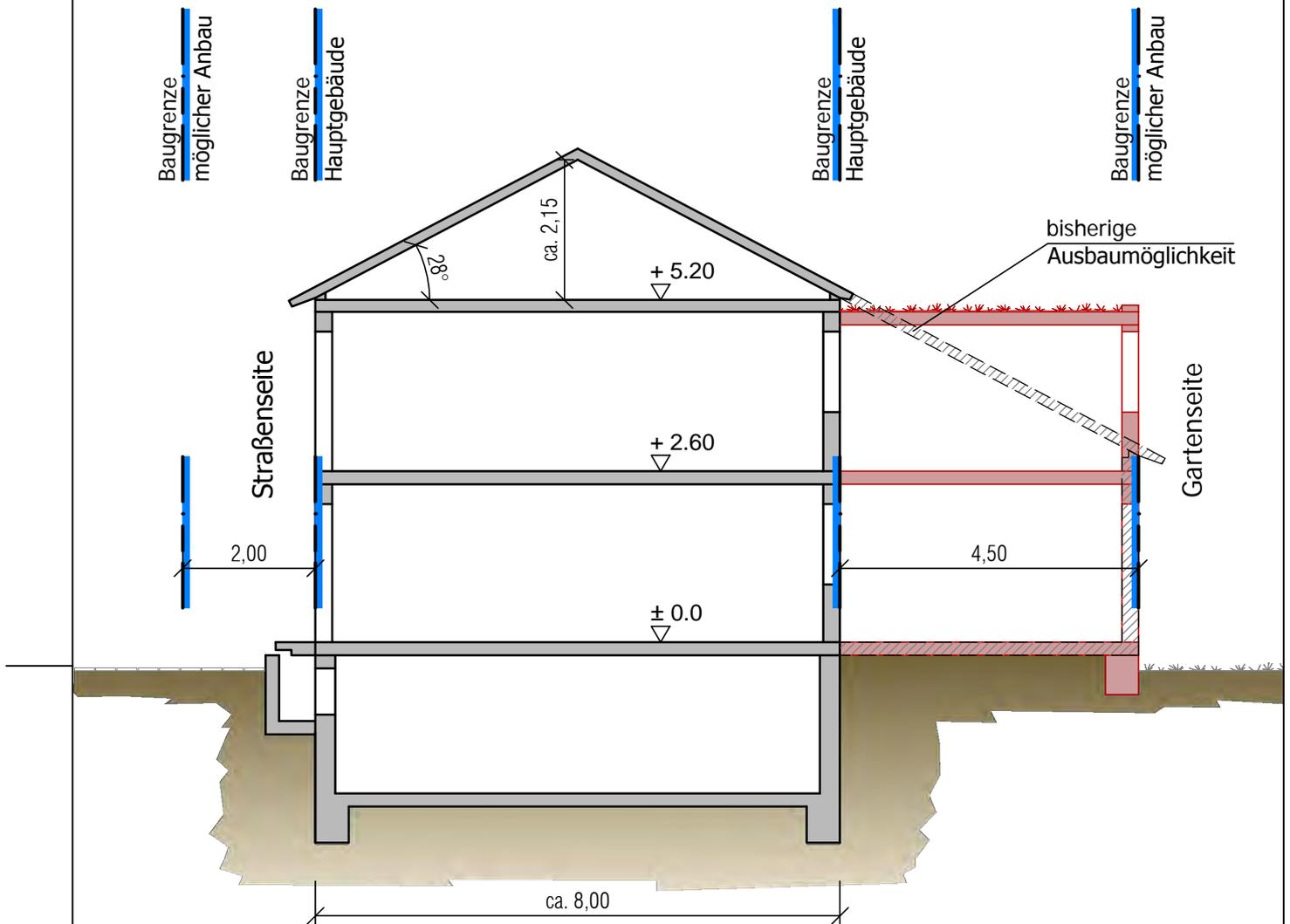
Befreiungsgrundlagen

Stadtplanung

Wohnraumerweiterung Haustyp 1b
 Wohngebiet „Auf dem Sand“

Datum: 24.08.2011

Haustyp 2 + 3a + 5, Amselweg
 Reihenhaus / Doppelhaus
 Dachneigung 28°, 2-geschossig



Befreiungsgrundlagen:

- 2-geschossiger Anbau mit Flachdachbegrünung.



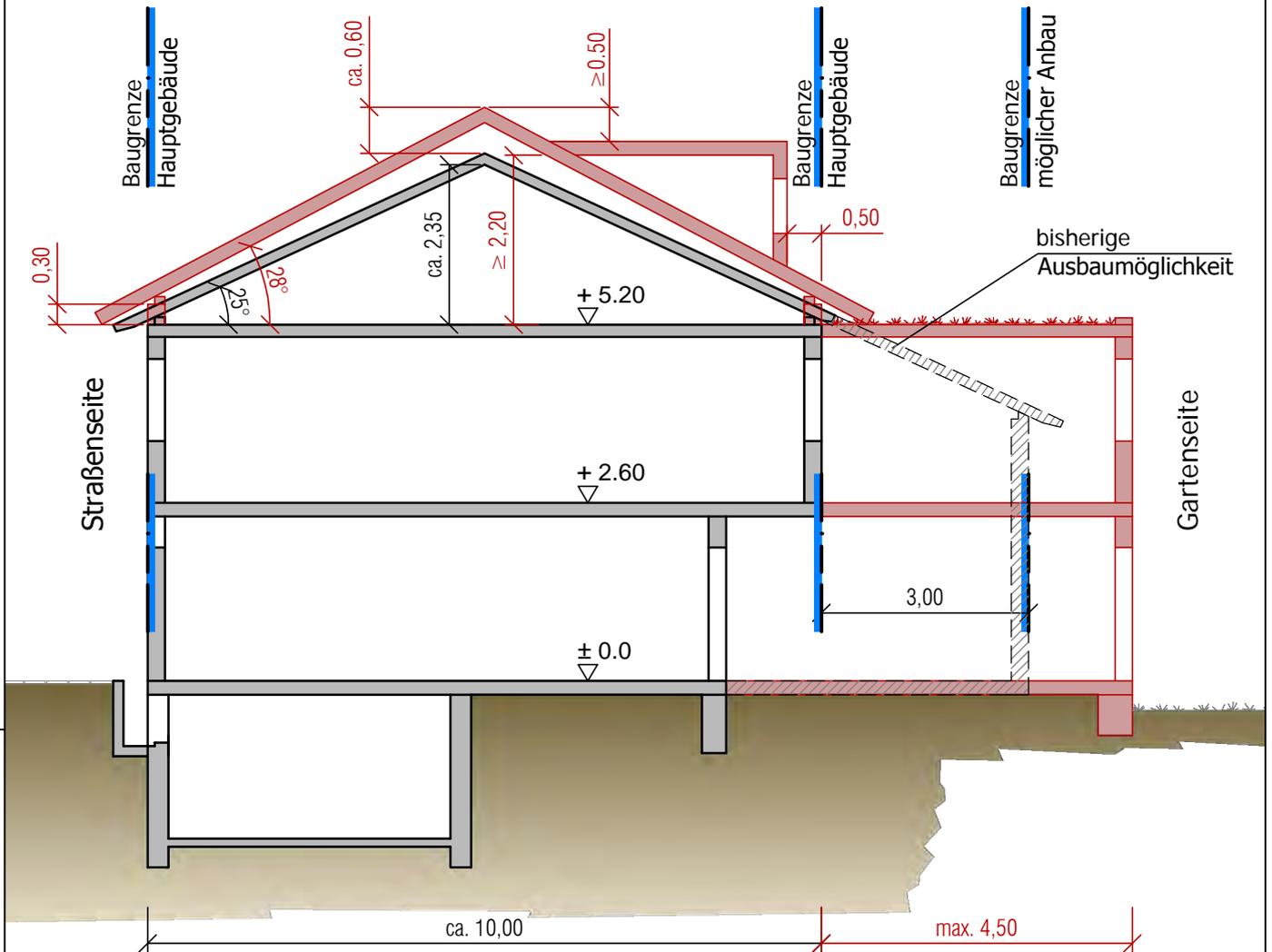
Befreiungsgrundlagen

Stadtplanung

Wohnraumerweiterung Haustyp 2+3a+5
 Wohngebiet „Auf dem Sand“

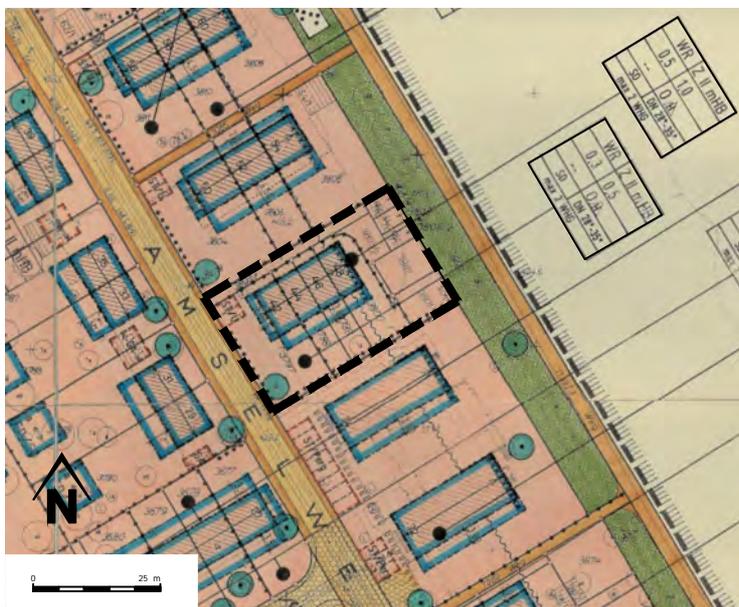
Datum: 24.08.2011

Haustyp 3b, Amselweg
 Reihenhaus
 Dachneigung 28 - 35°, 2-geschossig



Befreiungsgrundlagen:

- 2-geschossiger Anbau mit Flachdachbegrünung. Tiefe max. 4,50 m.
- Erhöhung First um ca. 0,60 m.
- Gaube zur Gartenseite
 - Abstand First $\geq 0,50$ m,
 - Abstand Ortgang $\geq 1,50$ m
 - Abstand Außenwand 0,50 m
 - Empfohlen wird eine gemeinschaftliche Gestaltung mit den Nachbarn



Befreiungsgrundlagen

Stadtplanung

Wohnraumerweiterung Haustyp 3b
 Wohngebiet „Auf dem Sand“

Datum: 24.08.2011