

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Neuordnung und Neubebauung Eberhardskirche;
 Hochbaulicher Wettbewerb mit Ideenteil**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Wettbewerbsgebiet Eberhardskirche
 Anlage 2 Machbarkeitsstudie Eberhardskirche

Beschlussantrag:

Den inhaltlichen Eckpunkten für einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für die Neuordnung und Neubebauung der Ev. Gesamtkirchengemeinde Tübingen und der GWG Tübingen mbH zu begleiten und sich am Verfahren zu beteiligen. Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses soll nachfolgend ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden und eine Grundstücksneuordnung erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Plan 2024	Entwurf HH- Plan 2025
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR	
5110-7 Stadtentwicklung, Städte- bauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.955.040	-1.472.000
			<i>davon für diese Vorlage</i>	-25.000	

Die Stadt beteiligt sich am Wettbewerbsverfahren mit bis zu 25.000 €. Die Verfahrenskosten werden unter der Ev. Gesamtkirchengemeinde Tübingen, GWG und Stadt entsprechend des Verhältnisses aus den zugrunde zu legenden Preissummen ermittelt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Tübingen beabsichtigt, ihre Liegenschaften im Bereich der Eberhardskirche neu zu ordnen, um sie wirtschaftlicher und multifunktionaler nutzen zu können. Die Kirche sowie das Gebäude des Gemeindehauses sollen dabei erhalten, das Gebäude des nicht erhaltenswerten Eberhardskindergartens abgebrochen werden. Die GWG Tübingen beabsichtigt, die so entstehende freie Fläche für Wohnungsbau mit ca. 20 Wohnungen zu entwickeln. Der Kindergarten soll in das Gebäude des Gemeindehauses umziehen. Die Gemeindegemeinschaft soll auf das Kirchengebäude mit einem Ergänzungsbau konzentriert werden. Kirche und GWG haben nun eine Planungskonkurrenz initiiert, um die passende städtebauliche und architektonische Antwort auf diese besondere und für die Südstadt wichtige Bauaufgabe zu finden. Die Stadt will sich am Verfahren mit einem Ideenteil zu den angrenzenden öffentlichen Freiräumen beteiligen.

In einer vorangegangenen Machbarkeitsstudie wurden die wesentlichen Grundlagen für das Planungsverfahren erarbeitet. Alternativen mit Abriss des Gemeindehauses wurden geprüft und verworfen. Die Gesamtkirchengemeinde hat die Gemeinde in diesen Prozess einbezogen, auch hat sich der Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen bereits mit dem Ort und den Randbedingungen beschäftigt und die Eckpunkte begrüßt.

2. Sachstand

2.1

Für diesen hochbaulichen Realisierungswettbewerb bildet die erarbeitete Machbarkeitsstudie gemäß Anlage 2 die Grundlage.

Im Realisierungsteil sollen im Kircheninnenraum der Eberhardskirche ein Umbau und eine Sanierung stattfinden, wodurch die Funktion der Kirche mit den Funktionen eines Gemeindehauses kombiniert wird. Für diese Konzentration auf ein Gebäude wird ein maximal zweigeschossiger Anbau an das Kirchengebäude nach Süden Richtung Volksgarten erforderlich. Dieser könnte leicht in das Grundstück des Volksgartens eingreifen. Im Zuge dieser Neuorientierung und Öffnung der Kirche mit integrierten Gemeinderäumen soll auch der Außenraum des Kirchplatzes zur Eugenstraße neugestaltet und aktiviert werden, ebenso wie die zukünftige Verbindung und der Freibereich im Süden im Übergang zum Volksgarten sowie die Wegeverbindungen von der Eugenstraße in den Volksgarten.

Das Gebäude des heutigen Gemeindehauses wird als wichtiger Teil des Bau- und Nutzungsensembles betrachtet und soll erhalten werden. Für die Umnutzung zum Kindergarten wird eine grundlegende Sanierung erforderlich, auch sind hierfür ausreichend Freianlagen zu schaffen. Im Bereich des abgängigen Kindergartengebäudes soll Wohnungsneubau mit ca. 20 Wohneinheiten durch die GWG entstehen. Im Zuge der grundlegenden Neuordnung

des Bereichs müssen die Anschlüsse an den Volksgarten sowie an die Eugenstraße mitgeplant werden.

Die Neuordnung bietet gleichzeitig die Chance, eine Weiterentwicklung der Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raums in der Eugenstraße vorzudenken, auch wenn die Stadt derzeit keine Realisierung oder Umplanung konkret beabsichtigt.

Durch die Neuordnung können Defizite des Volksgartens in Hinblick auf seine Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Raum verbessert werden. In den kommenden Jahren sind jedoch keine weiteren Maßnahmen zur Aufwertung des Volksgartens vorgesehen. Die Verwaltung erhofft sich durch den Wettbewerb gleichwohl ein Entwicklungskonzept, das sie ihren zukünftigen Planungen sowie ihren laufenden Pflegemaßnahmen zugrunde legen kann.

2.1.1 Kirchenumbau und -anbau

Im Bereich der nicht unter Denkmalschutz stehenden Kirche sind zwei Maßnahmen geplant: zum einen der Umbau des Kircheninnenraums und zum anderen ein Anbau südlich an das Kirchengebäude. Im zu planenden Anbau sowie im umgebauten Kircheninnenraum sollen auf zwei Geschossen ein Gemeindecafé, ein Jugendraum sowie Seminar- und Sanitärräume realisiert werden. Der durch den Umbau des Gemeindehauses wegfallende Gemeindefestsaal wird zukünftig in den Kirchenraum integriert. Ein Pfarrbüro mit einer Fläche von ca. 30 m² soll ebenso im Gebäude untergebracht werden. Der bis zu 7 m breite, maximal zweigeschossige Anbau soll insgesamt eine BGF von ca. 330 m² erhalten und multifunktional genutzt werden können. Im Kircheninnenraum soll zukünftig mehr Flexibilität möglich werden. Das Kirchengebäude soll sich zukünftig nach Norden zum Kirchvorplatz öffnen, z.B. könnten die Fensterbrüstungen heruntergenommen werden. Hier besteht auch die Option, das angedachte Gemeindecafé unterzubringen, das sich mit einer Bestuhlung auch auf den Vorplatz erweitern könnte. Ein direkter Zugang zum Volksgarten soll zwischen Kirchengebäude und zukünftiger Kita vorgesehen werden. Mit Blick auf die Umbaumaßnahmen ist es notwendig, bei der modernen Interpretation der Kirche eine Balance zwischen einer sakralen und einer profanen Nutzung im Sinne eines Quartiers- und Gemeindeorts zu finden.

2.1.2 Kindergarten im Gemeindehaus

Der sich im Gebiet befindende Kindergarten, der auch weiterhin von der Evangelischen Kirche betrieben werden wird, soll in das Gemeindehaus verlegt werden. Das Erdgeschoss soll eine öffentlich wirksame Nutzung erhalten. Die GWG beabsichtigt, das heutige Gemeindehaus von der Kirche zu erwerben, umzubauen und trotz der hohen Eigenkapitalbindung dauerhaft im Bestand zu halten. Die Kirche wird so zur Mieterin des Kindergartens.

Aktuell werden in der Einrichtung 32 Kinder in zwei Gruppen betreut, in denen acht Kinder im Alter von einem bis drei Jahren und 24 Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren sind. Eine veränderte Gruppenanzahl ist nicht vorgesehen. Das übliche städtische Raumprogramm sowie die städtischen Anforderungen an Freiflächen sollen umgesetzt werden. Die zukünftige Betriebsform sowie Zuschussfragen werden zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der Ev. Gesamtkirchengemeinde und der Universitätsstadt Tübingen vereinbart werden.

Neben dem Raumprogramm für den Kindergarten bietet das Gebäude weitere Nutzflächen. Die Wettbewerbsteilnehmer sollen in ihren Konzepten Vorschläge unterbreiten. Dabei ist

es wichtig, einen zur benachbarten Kirche adäquaten und öffentlichkeitswirksamen Nutzungsbaustein zu finden.

2.1.3 Wohnungsneubau

Auf der frei werdenden Fläche des heutigen Kindergartens plant die GWG eine Wohnbebauung. Die Baukörper sollen zwischen Kirchengebäude, Gemeindehaus und der westlich an das Areal angrenzenden drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung vermitteln. Die Vorgaben der Kubatur des Neubaus sollen sich an der Machbarkeitsstudie orientieren. Die Gebäudehöhe soll bei maximal 15,0 m liegen und sich nach Süden zum Volksgarten abstufen. Denkbar sind vier bis fünf Geschosse. Dabei sollte sich die neue Bebauung mit ihren Trauf- und Firsthöhen an der Umgebung orientieren. Die Machbarkeitsstudie weist eine Bruttogrundfläche von insgesamt 2.000 m² (ca. 20 Wohneinheiten) nach, es sollen ungefähr 1.500 m² Wohn/Nutzfläche entstehen.

Die GWG beabsichtigt die Entwicklung mit vorrangig Zwei- und Dreizimmerwohnungen als Eigentumswohnungen. Die von der GWG verfolgten primären Ziele für den Standort Eugenstraße sind die Schaffung seniorengerechter Wohnungen, die mittelbare Aktivierung von Wohnraum für Familien sowie die zum Bau der Kita nötige Eigenkapitalbildung. Die GWG wird 500 m² Wohnfläche als sozial geförderter Mietwohnraum mit einer Bindungsfrist von mindestens 30 Jahren im benachbarten Quartier Ebertstraße realisieren. Diese mittelbare Belegung erfüllt die Vorgaben des Programms „Fairer Wohnen“ im Quartier. Mit der Kirchengemeinde wird zudem ein Verfahren vereinbart, das eine soziale Projektausrichtung sicherstellen soll. Hierdurch soll auch Familien mit Kindern ein attraktives Wohnangebot im Projekt gemacht werden können. Die Zielsetzung einer mittelbaren Aktivierung von großen Familienwohnungen soll über ein Vermarktungsverfahren mit Zuschlagskriterien erfolgen.

Ein Nachweis notwendiger Stellplätze kann in Laufweite im Bestand der GWG erfolgen. Ausreichend überdachte Fahrradstellplätze sind im Entwurf nachzuweisen.

Die GWG beabsichtigt, das Gebäude in einer Bauweise und mit Verbrauchswerten zu realisieren, die die CO₂-Emissionen des gesamten Lebenszyklus so niedrig wie möglich hält. Der konkrete Energiestandard wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden und ist für den Wettbewerb nicht entscheidungsrelevant. Eine weitreichende Solarisierung der Dachflächen soll vorgesehen werden. Die Eugenstraße ist an das Fernwärmenetz der SWT angeschlossen.

2.1.4 Kirchvorplatz mit Brunnen / Öffentlicher Straßenraum Eugenstraße

Der Vorbereich vor der Kirche mit Kirchplatz soll umgestaltet werden. Zukünftig sieht die Kirchengemeinde hier verstärkt Aufenthaltsfunktionen vor. Konzeptabhängig können die Kirchenfenster bodentief vergrößert und Ausgänge zum Vorbereich vorgesehen werden. Dies eröffnet neue Nutzungsspielräume für den Vorbereich. Die Teilnehmer sollen sich damit auseinandersetzen, wie ein urbaner Ort entstehen kann, der mit hohem Grünanteil bei geringer Versiegelung gleichzeitig einen hohen Nutzwert hat. Für die Aufgabenstellung wird davon ausgegangen, dass der bestehende funktionsbereite Brunnen im öffentlichen Straßenraum erhalten wird und in die Planung integriert werden sollte. Der Brunnen aus Travertin wurde ca. 1988 in einer halbrunden Form in die Straßengestaltung integriert. Es handelt sich um eine der letzten Arbeiten des Bildhauers Ugge Bärtle. Der Brunnen steht nicht unter Denkmalschutz, sodass eine Erhaltung konzeptabhängig zu diskutieren ist.

Die als Spielstraße ausgewiesene Eugenstraße wirkt für die Südstadt im Kreuzungsbereich mit Paulinen- und Ulrichstraße mit ihren Eckläden als ein identitätsstiftender Ort. Auch wenn derzeit keine Straßenerneuerungen vorgesehen sind, erhofft sich die Stadt von den Wettbewerbsteilnehmenden Ideen für eine Weiterentwicklung über die unmittelbaren Anschlussbereiche hinaus. Die vorhandenen Straßenbäume sind dabei zu erhalten und in die Neugestaltung einzugliedern. Die stadtbildprägende Platane im öffentlichen Raum der Eugenstraße ist zwingend zu berücksichtigen. Die heute vorhandenen öffentlichen Kfz-Stellplätze sollten in ihrer Anzahl nicht wesentlich reduziert werden.

2.1.5 Volksgarten

Der südlich an das Areal der evangelischen Kirche angrenzende Volksgarten ist mit seinem Spiel- und Bewegungsangebot der zentrale grüne Freiraum der Südstadt. Die im 19. Jhd. angelegte Parkanlage ist in ihren ursprünglichen wesentlichen Strukturen noch sichtbar vorhanden. Neben den neu zu definierenden Übergängen zur Wohnnutzung, zu den Kindergarteneinfriedungen und zum Kirchenanbau mit einem eigenen zugeordneten Außenbereich sind die Wegebeziehungen und Verknüpfungen zur Eugenstraße über die Neuplanung zu stärken. Die Verfasser sollen auf Basis der Bestandserhaltung ein Zukunftsbild des Volksgartens entwickeln, das zukünftigen Planungen als Entwicklungskonzept und der regelmäßigen Pflege zugrunde gelegt werden kann. Der vorhandene, zum Teil aus der Entstehungszeit stammende und wertvolle Vegetationsbestand soll erhalten und weiterqualifiziert werden. Die im Park bestehenden Spielflächen sind zu erhalten und Vorschläge für eine spätere Weiterentwicklung zu machen. Gleiches gilt für die Erhaltung der historischen Wegeführung. Das Erscheinungsbild des Parks zu den umliegenden Straßenräumen soll verbessert und Zugänge zum Park sichtbar gestaltet werden. Die barrierefreie Zugänglichkeit zum Park ist dabei Voraussetzung. Eine fußläufige Durchwegung von der Eugenstraße zum Volksgarten, die zwischen Kirchengebäude und Gemeindehaus verlaufen soll, wird Teil der Aufgabenstellung. Hierbei muss der Höhengsprung zum Park mitgedacht und in den Entwurf integriert werden.

Die Fläche des Parks, die für einen südlichen maximal 7 m tiefen, maximal zweigeschossigen Anbau an das Kirchengebäude erforderlich wird, soll flächengleich an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Machbarkeitsstudie sieht dies im Bereich der heute bestehenden Außenanlage des Kindergartens vor. Die in Anlage 1 dargestellte potenzielle zukünftige Grenze zwischen Volksgarten und den Entwicklungsflächen berücksichtigt die Anforderung an einen weitgehend flächengleichen Tausch.

2.2 Verfahren und weiteres Vorgehen

Ausloberinnen des Wettbewerbs sind für den Realisierungsteil die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Tübingen sowie die GWG Tübingen. Die Ausloberinnen planen eigenständige Beauftragungen. Über die Bildung von zwei Losen besteht die Möglichkeit, sich für ein Team aus Architekt und Landschaftsarchitekt für alle Bauaufgaben zu entscheiden oder alternativ die kirchliche Bauaufgabe und Kindergarten mit Wohnungsbau an zwei Planungsteams zu vergeben. Der Wettbewerb wird entsprechend ausgelobt werden.

Die Stadt ist Ausloberin für den Ideenteil (öffentlicher Raum Eugenstraße und Volksgarten). Für diesen Teil erfolgt kein Auftragsversprechen. Das Ergebnis dient der Stadt als Orientierung für ihre langfristige qualitative Erhaltung und Weiterentwicklung der öffentlichen Räume.

Die Universitätsstadt Tübingen wird über einen Sachpreisrichter und einen stellvertretenden Sachpreisrichter aus den Reihen des Gemeinderats sowie einem Mitglied des Ortsbeirats als Sachverständiger vertreten. Baubürgermeister Soehlke und Barbara Landwehr werden als Fachpreisrichter bzw. stellvertretende Fachpreisrichterin vorgesehen.

Die Veröffentlichung der Auslobungsunterlagen des Wettbewerbs ist für das Frühjahr 2025 geplant, die Preisgerichtssitzung findet im Juli 2025 statt. Am Wettbewerb werden insgesamt 25 Architekturbüros teilnehmen. Sechs Büros werden vorab ausgewählt, die verbleibenden 19 Teilnehmer werden über ihre Bewerbung in einem offenen Wettbewerb mit Losverfahren bestimmt. Teilnehmen können Architekten/Stadtplaner in einer Bewerbergemeinschaft mit Landschaftsarchitekten.

Die für die spätere Umsetzung erforderliche Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erfolgt unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und die Eckpunkte als Grundlage für die Wettbewerbsauslobung zu bestätigen. Hiermit ist aus Sicht der Verwaltung gewährleistet, dass die Kirche sich als wichtiger Akteur der Südstadt gut weiterentwickeln und zukunftsfähig aufstellen kann, Innenentwicklungschancen für den Wohnungsneubau genutzt werden und ein attraktives neues Quartier für die bisherigen und künftigen Bewohner der Südstadt entstehen kann.

4. Lösungsvarianten

1. Die Verwaltung wird beauftragt, andere als die vorgeschlagenen Eckpunkte auszuarbeiten. Hierzu gibt es zahlreiche Lösungsvarianten.

2. Die Stadt beteiligt sich nicht am Wettbewerbsverfahren. Hierdurch könnten bis zu 25.000 € kommunaler Mittel unmittelbar eingespart werden. Chancen, die in einer gesamt-konzeptionellen Betrachtung liegen und eine Pflege- und Entwicklungsplanung zum Ziel haben, werden damit nicht genutzt. Die anschließenden privaten Vorhaben wären in ihren Entwicklungsspielräumen eingeschränkt.