

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
zur Kenntnis im: **Ortschaftsrat Kilchberg**

---

**Betreff:** **Bebauungsplanänderung Bühlerstraße/Rammertstraße**  
Änderungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13 a BauGB

Bezug:

Anlagen: Lageplan vom 23.05.2007 zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 1)  
1. Preis der Mehrfachbeauftragung (Anlage 2-3)  
andere Arbeiten der Mehrfachbeauftragung (Anlage 4-6)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich soll der Bebauungsplan Bühlerstraße/Rammertstraße, rechtskräftig seit dem 26.10.1994, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf Grundlage des 1. Preises (Anlage 2-3) geändert werden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Planauflage durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

### **Ziel:**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von senioren- und behindertengerechten Wohnungen sowie Reihenhäuser für Familien auf dem Areal „Vormorgen“ in Kilchberg geschaffen werden.

### **Begründung:**

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

Das im Lageplan dargestellte Areal „Vormorgen“ (Anlage 1) befindet sich im Eigentum der GWG. Der heutige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich drei unterschiedlich große Bauflächen vor, die vorwiegend mit Geschosswohnungen bebaut werden können. Wie auch im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans für Kilchberg dargestellt, hat sich der Bedarf zwischenzeitlich verändert: Nachgefragt werden insbesondere senioren- und behinderten gerechte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser für Familien mit einer Quartiersgarage.

## 2. Sachstand

In Absprache mit der Stadt hat die GWG vier Architekturbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt. Die Planungsaufgabe ist wie folgt beschrieben:

Generell vorgesehen ist der Bau von kostengünstigen und familiengerechten Reihenhäusern sowie senioren- und behindertengerechten Miet- und Eigentumswohnungen. Die Bebauung soll als Gesamtanlage erkennbar sein, mit gestalterischer und räumlicher Qualität. Dennoch sollen die Einzelgebäude individualisierbar sein z.B. durch additive Elemente.

Die Planung soll folgende Nutzergruppen und Gebäudetypen vorsehen:

Ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit mind. 15 WE (2-4 Zimmer) und Aufzug, sowie eine Bebauung mit Reihenhäusern mit möglichst flexiblem Hauskonzept. Es sollen Haustypen mit Wohnflächen zwischen 120 qm und 160 qm möglich sein. Außerdem soll eine Tiefgarage vorgesehen werden, die neben den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen auch eine externe Nutzung gewährleistet.

Die Freiraumplanung soll halböffentliche und private Zonen berücksichtigen, wobei eine barrierefreie Nutzung der gemeinsamen Grünflächen inklusive Kinderspielfläche gewährleistet sein muss.

Die Gesamtanlage soll ökologisch ausgerichtet sein und es sind Vorschläge für ein Energiekonzept erwünscht. Dieses soll regenerative Energieformen bzw. die Nutzung solarer Energie, eine passive Nutzung der Sonnenenergie, Brauchwassererwärmung mittels Kollektoren und Stromerzeugung per Fotovoltaik oder Erdwärme berücksichtigen.

Die Bewertungskommission zur Bewertung der eingereichten Arbeiten tagte am 30.01.2007 und setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

Baubürgermeisterin Ulla Schreiber  
Ortsvorsteherin Gundi Reichenmiller  
Dipl.-Ing. Ernst Werner Briese, Vertrauensperson für die Seniorenbelange  
Dipl.-Ing. Erich Fritz, Leiter des Stadtplanungsamtes  
Gerhard Breuninger, Geschäftsführer der GWG Tübingen

Aus dem Bewertungsprotokoll:

- Beitrag des Architekturbüros Klimesch und Boss (Anlagen 2 und 3)

Der Entwurf ist durch eine klare städtebauliche Idee geprägt:

- grüne Mitte
- räumliche Ausweitung für Spielplatz und Freizeit
- eine angemessene, städtebauliche Betonung in der Höhenentwicklung der Baukörper
- gute Verteilung der Hausgruppen und Haustypologie,
- durch Baukörperversatz überzeugende Ausformung privater Freiräume

Die gestalterische Darstellung in Grundriss, Ansichten und Schnitten wird positiv bewertet und lässt Freiraum für individuelle Wünsche.

Die starke Durchgrünung und die Baukörperdifferenzierung fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur der Umgebung ein.

Die Barrierefreiheit lässt sich bei den angegebenen Flächen entsprechend DIN 18025, Teil 2 realisieren.

Insgesamt handelt es sich um eine gelungene städtebauliche und gestalterische Lösung der Aufgabe, die in der Weiterbearbeitung noch in einigen Bereichen optimiert werden sollte.

- Beitrag des Architekturbüros Panzer (Anlage 4)

Der Entwurf orientiert sich an den vorhandenen Gebäudekanten und fügt sich somit wohltuend und ruhig in die vorhandene städtebauliche Situation ein. Der gemeinsame Anger, gegliedert von Osten nach Westen, konzentriert die Wohnanlage auf eine gemeinsame gut gestaltete Mitte.

Die auf das Durchwohnen konzentrierten Grundrisse stellen sich dem Thema der Nordsüdausrichtung im Städtebau und den energetischen Ansprüchen an die heutige Gebäudeplanung. Die Grundrisse sind wohltuend einfach, kostengünstig und additiv aufgebaut und entsprechend den Belangen an das wachsende und schrumpfende Wohnen.

Die sehr gut durchgearbeiteten Entwürfe finden leider nicht ihre Entsprechung in der Architektursprache. Die Entwürfe stellen sich der Individualität des Wohnens im Freiraum im Süden und wirken sehr offen im Norden des Innenhofs. Der mehrgeschossige Baukörper wirkt mit seinen 34 m Länge abriegelnd und verschattend gegenüber der vorhandenen Bebauung im Norden.

Die Bilanz der Wohnflächen und der Wohnungsmix entsprechen der Auslobung. Die einfache Erschließung des Mehrgeschossers mit dem direkten Anschluss an die Tiefgarage ist kostengünstig und logisch.

Insgesamt ist die Arbeit ein städtebaulicher Entwurf mit hohem Wert und einer Sensibilität für den Ortsrand. Die Architektur entspricht nicht der Klarheit der Grundrisstypologie und sollte mehr aufeinander abgestimmt und in sich verbessert werden.

- Beitrag des Architekturbüros Laufner und Ernst (Anlage 5)

Das vorgestellte Konzept besteht aus 4 in nahezu Nordsüdrichtung leicht aufgefächerten Riegeln. Diese bilden annähernd gleiche Freiräume, die nicht mit der Straße korrespondieren.

Die fast 40 m langen Gebäude sind für Kilchberg eine sehr untypische Gebäudeform insbesondere die Laubengangerschließung ist in Kilchberg fremd. Die Riegel sind ostwestorientiert und sprechen eine einheitliche Architektursprache, die nicht differenziert.

Die Grundrisse zeichnen sich durch eine hohe Variabilität aus. Die Realteilung der Grundstücke ist gut möglich.

Der Bewohnertreff/Kinderspielplatz neben Müll- und Fahrradraum ist an der engsten Stelle zwischen den beiden Riegeln und wird als kaum nutzbar angesehen.

Die Außenbereiche sind wenig differenziert und nehmen keine Bezüge zur Umgebung auf.

Die Tiefgarage fügt sich konstruktiv in die östliche Wohnbebauung ein. Die Zufahrt liegt richtig.

Durch die strenge, einfache Baukörperausbildung und die Laubengangerschließung ergibt sich ein gutes Kosten-/Nutzenverhältnis.

- Beitrag des Architekturbüros Krisch (Anlage 6)

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch hohe Dichte und Kompaktheit aus. Dies zeigt sich auch in der Wohnfläche von insgesamt nahezu 3.000 m<sup>2</sup>, der größten aller Arbeiten. Die Gebäudegruppen bilden gestalterisch aber keine Einheit, der Geschossbau steht durch seine Ausmaße und Dachform in starkem Kontrast zu der Reihenhaushausgruppe. Die in der Nordost-ecke des Quartiers Vormorgen angrenzenden Einfamilienhäuser könnten sich als ausgegrenzt bzw. an den Rand gedrängt sehen.

Der kleine Quartiersplatz zwischen der Geschossbebauung und dem Reihenhaushausquartier erscheint zu klein und wird bei entsprechender Nutzung zum Beispiel durch spielende Kinder zu erheblichen Störungen der angrenzenden Wohnungen führen.

Die Reihenhaushausgruppe zeichnet sich durch eine ausgesprochen hohe Flexibilität aus und lässt die vielfältigsten Grundrissausbildungen und Wohnformen zu. Hohe Wohnqualität kann angenommen werden.

Das Wohnungsgemeinde entspricht der Auslobung, lediglich die Vierzimmerwohnungen sind etwas zu klein.

Die Trauf- und Firsthöhe der Reihenhäuser halten die Vorgaben des Bebauungsplans ein.

Die Tiefgarage passt sich konstruktiv unter den Geschosswohnungsbau. Die Zufahrt liegt an der richtigen Stelle.

Insgesamt grenzt sich das Quartier durch seine Strenge aus der umgebenden Bebauung aus. Die öffentlichen Grün- und Freiflächen bestehen lediglich aus kaum nutzbaren Restflächen. Es stellt sich die Frage, ob das Konzept in die Kilchberger Baustruktur integriert werden kann.

- Ergebnis der Bewertungskommission

Mit großer Mehrheit wird ein erster Preis für den Beitrag des Architekturbüro Klimesch und Boss vergeben. Dem Auslober wird empfohlen, diese Arbeit als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu wählen.

Bei der Weiterbearbeitung der Planung sollen Fachbüros ein tragfähiges Energiekonzept erstellen. Durch die Nutzung von regenerativen Energieträgern, hohen Dämmstandards und optimierter Gebäudetechnik sollen die Neubauten im Baugebiet mindestens den Energiestandard KfW 60 (angestrebt wird KfW 40) erreichen.

Am 21.03.2007 wurden die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung im Ortschaftsrat Kilchberg durch die GWG Tübingen vorgestellt und erörtert. Der Ortschaftsrat stimmte dem Vorschlag der Bewertungskommission einstimmig zu.

Der Aufsichtsrat der GWG Tübingen tagte am 16.05.2007 und beschloss einstimmig, dass der erste Preis umgesetzt werden soll.

### **3. Lösungsvarianten**

- 3.1 Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Beschlussantrag geändert.
- 3.2 Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Das städtebauliche Konzept des 1.Preises fügt sich in die umgebende Struktur ein. Die östlich versetzt angeordneten zwei geschossigen Reihenhäuser gruppieren sich um einen Grünraum, der im Osten von den drei geschossigen Mehrfamilienhäuser gefasst wird. Die zusammenhängende Grünfläche mit Quartiersplatz bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und stärkt die Identität des Quartiers. Vorgesehen sind 8 Reihenhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 seniorengerechten Wohneinheiten (2-4 Zimmer-Wohnungen). Aus Sicht der Verwaltung stellt das Konzept mit den städtebaulichen Qualitäten und dem unterschiedlichen Wohnungsangebot einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

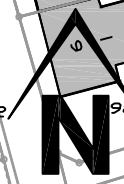
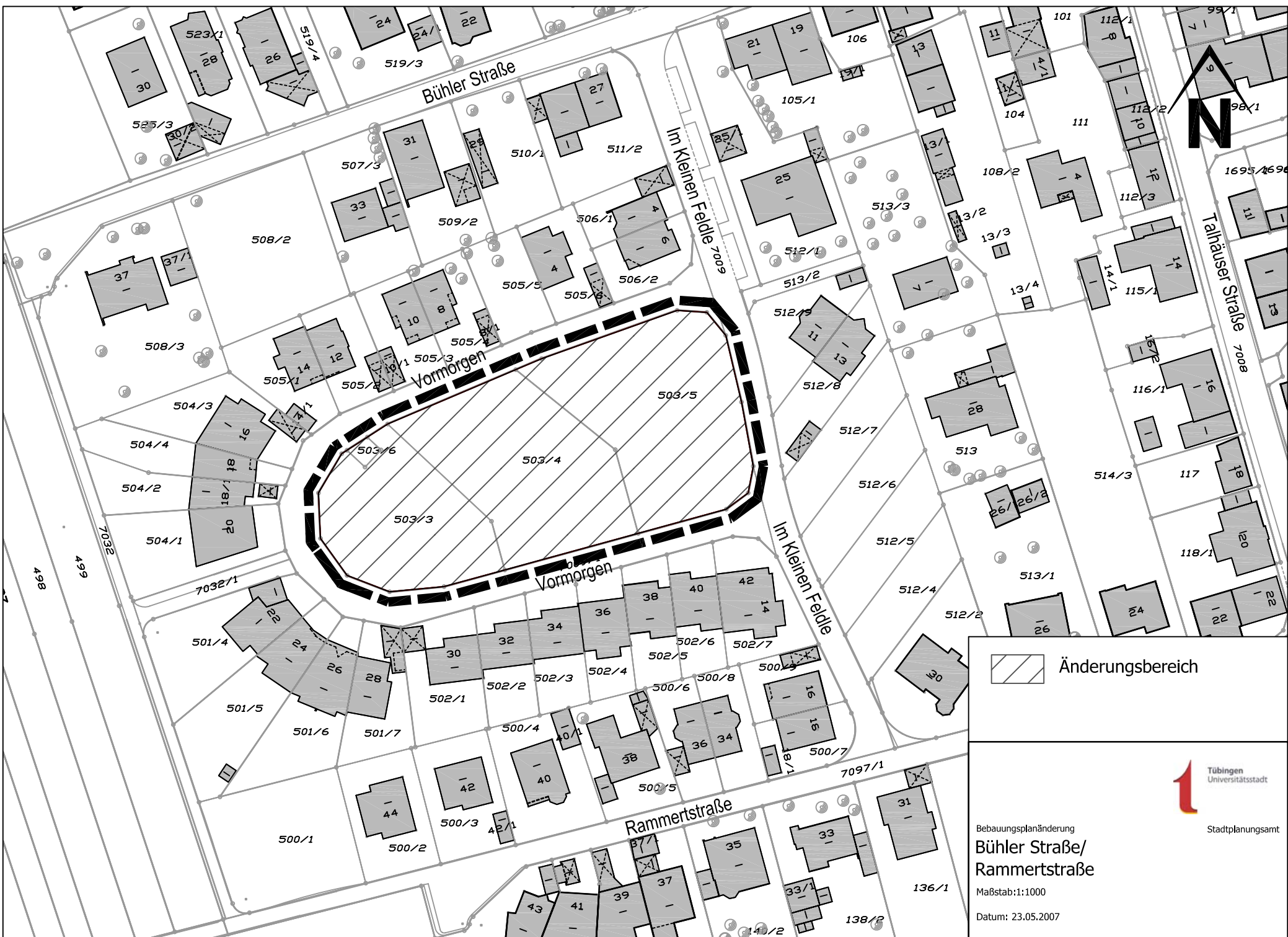
Vorgeschlagen wird, den Bebauungsplan auf Grundlage des 1. Preises zu ändern.


### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

### **6. Anlagen**

Lageplan vom 23.05.2007 zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 1)  
1. Preis der Mehrfachbeauftragung (Anlage 2-3)  
andere Arbeiten der Mehrfachbeauftragung (Anlage 4-6)



 Änderungsbereich

 Tübingen  
 Universitätsstadt  
 Stadtplanungsamt

Bebauungsplanänderung  
**Bühler Straße/  
 Rammerstraße**  
 Maßstab: 1:1000  
 Datum: 23.05.2007

Anlage 1 zur Vorlage 2301/2007

# Lageplan







Lageplan



Ansicht SO



Ansicht NW



Ansicht NO



Schnitt a-a



Ansichten

Schnitt b-b





Lageplan





Grundriss DG



