

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff:	Erhaltungssatzung für das Gebiet "Vorderer Österberg"; Aufstellungsbeschluss
Bezug:	
Anlagen: 2	Anlage 1: Entwurf Erhaltungssatzung für das Gebiet "Vorderer Österberg" Anlage 2: Geltungsbereich Erhaltungssatzung für das Gebiet "Vorderer Österberg"

Beschlussantrag:

Für das im Lageplan in Anlage 2 vom 05.01.2018 dargestellte Gebiet „Vorderer Österberg“ wird eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB aufgestellt.

Ziel:

Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenart, die dieses Gebiet aufgrund seiner historischen Entwicklung hat, für die Zukunft zu sichern. Das Gebiet gilt als städtebaulich wertvoll und stadtbildprägend. Der Vorderer Österberg soll als typisches innenstadtnahes Gebiet mit seiner besonderen Baugeschichte und den charakteristischen Bautypologien der Verbindungshäuser erhalten werden. Neben den prägenden Verbindungshäusern stehen im Satzungsgebiet eine Reihe weiterer Gebäude mit bemerkenswerter Baugeschichte, darunter auch private Wohnhäuser, die ebenfalls das innere und äußere Bild der Innenstadt von Tübingen prägen und erhalten werden sollen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Verbindungshaus Luginsland, Stauffenbergstraße 10, soll abgerissen und durch einen Neubau eines Wohnhauses ersetzt werden. Das bestehende Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Am 21. Dezember 2017 lagen die Unterlagen im Rahmen eines Kenntnisgabeverfahrens über den Abriss des Gebäudes vollständig bei der zuständigen Baurechtsbehörde vor. Nach Ablauf eines Monats nach Vorlage der vollständigen Unterlagen kann mit dem Abbruch begonnen werden sofern keine Hindernisse vorliegen

Ein Abbruch dieses Gebäudes würde dazu führen, dass ein wichtiges bauliches Zeugnis der Geschichte der Universitätsstadt Tübingen verloren gehen würde und eine Neubebauung auf das überlieferte Stadt- und Landschaftsbild negative Wirkungen entfalten könnte.

Zudem steht zu befürchten, dass dem aktuellen Abbruchgesuch weitere Entwicklungsabsichten folgen könnten, und hierdurch die Eigenart des Quartiers Vorderer Österberg schleichend verloren gehen könnte.

Mit der zur Verfügung stehenden Rechtsgrundlage, der Landesbauordnung, kann auf eine solche Entwicklung, wenn überhaupt, nur unzureichend Einfluss genommen werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 2 BauGB soll die Voraussetzung für die Aussetzung der Entscheidung über Bauanträge und die vorläufige Versagung eines Abbruchs nach § 15 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Die Erhaltungssatzung soll dazu dienen, die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ziel ist es, den vorhandenen baulichen Bestand mit seinem städtebaulich überlieferten Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten.

2. Sachstand

Stadtentwicklung im Gebiet „Vorderer Österberg“

Der Österberg wird erstmals 1275 schriftlich erwähnt. Er ist der Berg östlich der Stadt gelegen. In lateinischen Quellen wird er als Mons Anaticus (morgenländischer Berg) bezeichnet. Von der Stadt aus gesehen wird der Rechte und der Linke Österberg unterschieden. In der Südlage wuchsen seit dem Mittelalter Reben, deren Terrassen heute noch erkennbar sind. Ansonsten waren hier Gärten und Wiesen zu finden. Schon in der Frühen Neuzeit erfolgte eine erste Bebauung mit Gartenhäusern, die sich u.a. auch in der Nutzung von Professoren und Studenten befanden. Darunter war zum Beispiel das Gartenhäuschen des Kanzlers und Rektors der Universität Jakob Beuerlin 1560, oder das Häuschen des Dichters Nikodemus Frischlin (1547-1590). Mitte des 18. Jahrhunderts finden wir hier Christoph Martin Wieland, den späteren Dichter der Weimarer Klassik. In seinem „Wielandhäuschen“ soll er zu seinem Versepos „Oberon“ inspiriert worden sein. Dokumentiert sind außerdem das Gartenhaus von Professor Wilhelm Gottfried Ploucquet, der hier 1797 von Goethe besucht wurde, und das Presselsche Gartenhaus, in dem Hölderlin, Waiblinger und Mörike verkehrten. Im 20. Jh. hat Hermann Hesse eine Novelle darüber geschrieben. Alle diese Häuschen sind längst abgegangen, lediglich eine kleine öffentliche Parkanlage, die „Wie-

landshöhe“, erinnert an den früheren „Dichterberg“ und dessen weite Aussichten. Die Grünanlage, die Bestandteil dieser Erhaltungssatzung ist, wird regelmäßig bei Stadtführungen aufgesucht und hat als Teil des geplanten Tübinger Literaturpfades seine Bedeutung..

Im ausgehenden 19. und frühen 20. Jh. änderte sich das Bild des rebenbestockten Tübinger Hausbergs grundlegend. Aus dem landwirtschaftlich genutzten, aber auch stadtnahen Erholungsgebiet für Bürger, Studenten und Professoren wurde eines der vornehmsten Tübinger Wohngebiete mit zahlreichen Verbindungshäusern.

Maßgeblich für das Baugeschehen war der seit 4. Oktober 1901 genehmigte „Stadtbauplan für den Österberg“, der allerdings bis heute zahlreiche Änderungen erfahren hat. So wurden einige der projektierten Straßen vor allem in den Randbereichen nie realisiert und die schwierige Erschließung des Baugebiets blieb - anders als geplant – auf eine einzige Zufahrt über die Doblerstraße beschränkt.

Der neue Bebauungsplan musste die bereits bestehenden Verbindungshäuser berücksichtigen und integrierte alte Wegebeziehungen, darunter den steilen Beginn der Stauffenbergstraße, der auf den mittelalterlichen Hohlweg auf den Österberg zurückgeht. Darüber hinaus schuf er zahlreiche zusätzliche Bauplätze. Sicherlich war den Stadtvätern dabei klar, dass vor allem studentische Verbindungen als Interessenten in Frage kamen.

Im 19. Jh. kamen studentische Verbindungen lange ohne den Besitz eigener Häuser aus. Man traf sich in den Kneipen der Tübinger Altstadt. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung in der Kaiserzeit und dem materiellen Wohlstand erschienen diese Lokale jedoch zunehmend unzulänglich. Sie entsprachen nicht mehr den Vorstellungen von gesellschaftlicher Repräsentation.

So begannen die Verbindungen um 1885 eigene Immobilien zu erwerben. Am Anfang genügten dafür noch bürgerliche Villen der gehobenen Klasse, die man gegebenenfalls für die eigenen Bedürfnisse umbauen ließ. In den späteren Jahren wurde jedoch ein eigener Bautyp entwickelt. Dieser lehnte sich zwar an den großbürgerlichen Villenbau an, musste aber vielfach den besonderen Vorstellungen der Auftraggeber Rechnung tragen. Dazu gehörte insbesondere ein variables Raumprogramm, das den Bedürfnissen der unterschiedlich ausgerichteten Studentenverbindungen angepasst werden konnte. Zu den typischen Gesellschaftsräumen auf den Verbindungshäusern gehörten etwa Kneipsäle, Konventzimmer, Fechtböden, Kegelstuben, Spielzimmer, Musikzimmer, Bibliotheken und Leseräume. Vorzugsweise in den oberen Etagen befanden sich die Studentenzimmer.

Zwischen den Bauherren herrschte Konkurrenzdenken. Bevorzugt wurden die prominentesten Lagen an der Südhangkante des Österbergs, wenn möglich mit großen Grundstücken. Diese galten nicht nur als besonders imageträchtig sondern boten auch die besten Aussichten. „Sehen und gesehen werden“ lautete die Devise, was in der Folge zur Errichtung einer langen, fortlaufenden Reihe von Verbindungshäusern auf dem Österberg wie auch dem Schlossberg führte.

Aus der Ferne dominiert heute der repräsentative Burgenstil des Historismus, wahlweise neoromanisch oder neogotisch. Es gibt aber auch andere Lösungen z.B. im „edlen Landhausstil“ der Neorenaissance oder moderne Varianten, die den Historismus bereits hinter sich lassen. Kennzeichnend für die Neubauten ist ihre aufgelockerte Anordnung inmitten parkartiger Grundstücke unter Einbeziehung der umgebenden üppigen Vegetation.

Die Verbindungshäuser stellen heute sowohl in ihrer Gesamtheit wie auch als Individuen einen unentbehrlichen und charakteristischen Bestandteil des Tübinger Stadtbildes dar. Abgesehen vom Ensemble der Altstadt und den Bauten der Universität gibt es keine Gebäudegattung, die das Tübinger Stadtbild mehr bestimmen würde. Nimmt man den Schlossberg noch hinzu flankieren sie von Süden her gesehen die geschlossene Tübinger Altstadtbebauung und bilden eine Einheit mit der Neckarfront.

Die zahlreichen Verbindungshäuser spiegeln die dominante Rolle wieder, die die Universität und ihre Studenten in der relativ kleinen Stadt gespielt haben. Die aufwändigen Bauten legen außerdem Zeugnis ab von der besonderen Attraktivität von Stadt und Universität um 1900. Denn Tübingen verfügte mehr noch als andere Universitätsstädte in der Kaiserzeit über ein besonders reges Korporationsleben. Viele der vermögenden, alten Herren waren in der Lage und fanden sich bereit, große Kapitalien für den Hausbau aufzubringen. Die ausgeführten, opulenten Entwürfe bieten bis heute ein breites Spektrum der kaiserzeitlichen Baustile und stammen von bedeutenden Architekten jener Jahre:

- Das neogotische Rhenanenhaus (Stauffenbergstraße 4, Kulturdenkmal), wurde ab 1885 im Stil einer mittelalterlichen Burg nach Plänen von Adolf Katz errichtet. Es handelt sich um den Prototypen. Denn es war das erste neu gebaute Verbindungshaus in Tübingen, vielleicht sogar in ganz Deutschland. Regierungsbaumeister Adolf Katz ist in Tübingen vor allem durch seine Stützmauer (1885) in der Mühlstraße bekannt oder seinen „Wurstpalast“ am Holzmarkt (Neckargasse 1), den er im Jahr 1900 für Metzgermeister Gustav Völter errichtete. Das historistische Gebäude sprengte damals die Vorstellungen des Tübinger Bürgertums vom angepassten Bauen in einem sensiblen Baubestand und bescherte der Stadt eine der ersten Stadtbildsatzungen im Land.
- Das neoromanische Hohenstaufenhaus (Stauffenbergstraße 12/1, Kulturdenkmal) wurde ab 1901 im Stil einer staufischen Burg nach Plänen von Adolf Schiedt errichtet. Der Stuttgarter Schiedt hat in Tübingen auch das Igelhaus (1902) entworfen.
- Das Verbindungshaus Luginsland (Stauffenbergstraße 10, kein Kulturdenkmal) wurde ab 1902 als erstes Haus einer Stiftsverbindung im „altdeutschen Bürgerhausstil“ errichtet. Architekt war Gustav Schworezky. Das norddeutsch anmutende Fachwerk wurde später mit Schindeln bedeckt, die das Haus bis heute entstellen. Das Verbindungshaus wurde unter dem Druck der Nazis 1937 an den Württembergischen Evangelischen Schwesternverband verkauft, der es zum Altenheim „Wielandshöhe“ umfunktionierte. Nach 1945 erfolgte keine Restitution des Verbindungseigentums. Das Haus blieb Altenheim. Von 1995 bis 2016 war es Senioren Tagesklinik des Universitätsklinikums.
- Das Haus der katholischen Studentenverbindung Guestfalia (Stauffenbergstraße 25, kein Kulturdenkmal) wurde ab 1902 im Stil der deutschen Frührenaissance errichtet. Architekt war Regierungsbaumeister Franz Cloos in Stuttgart. 1959 wurde das Haus erweitert und stark vereinfacht, was mittlerweile zum Teil wieder rückgängig gemacht wurde.
- Das Normannenhaus (Stauffenbergstraße 21, Kulturdenkmal) wurde ab 1904 nach Plänen von Richard Dollinger im Stil eines edlen Landhauses errichtet. Der 42 Ar große Bauplatz gehört bis heute zu den größten Villengrundstücken in Tübingen. Dank seiner Lage verfügt er über Aussicht in das Ammer- und das Neckartal. Von

Richard Dollinger stammen auch das Verbindungshaus der Stuttgardia (1907/08) in Tübingen und das Haus der Virtembergia (1911).

- Das Haus der Verbindung Lichtenstein (Schwabstraße 6, Kulturdenkmal) wurde ab 1907 nach Entwürfen von des Stuttgarter Architekten Mack und Klass errichtet, die sich bewusst vom historistischen Burgenstil abwandten und ein“ modernes Landhaus“ bauen wollten.
- Das Ulmerhaus (Stauffenbergstraße 10/1) wurde ab 1907 nach Plänen von Gustav Stähle im Stil eines frei gegliederten Landhauses errichtet. Der Giebel zur Neckarseite erinnert an das alte Ulmer Rathaus. Von Stähle stammt in Tübingen auch das Wirtshaus zum Hanskarle (1904), heute Kreissparkasse, Am Lustnauer Tor 3.

Neben den prägenden Verbindungshäusern stehen im Satzungsgebiet eine Reihe weiterer Häuser mit bemerkenswerter Vergangenheit – darunter die privaten Wohngebäude Hauffstraße 16, 18, 20 22 und 23. Sie wurden in den Jahren 1909/10 von dem schon erwähnten Architekten Gustav Stähle auf eigene Rechnung errichtet und dann an private Interessenten verkauft. Der kurze Straßenzug, der noch bis 1976 Lenaustraße hieß, konnte bis heute sein einheitliches Gepräge bewahren.

- Herausragend in dieser kleinen homogenen Siedlung ist die Hauffstraße 23, heute Leibnizhaus, dessen Bauart weitaus anspruchsvoller ist. Auch das Gartengrundstück ist beachtlich. Mit 40 Ar ist es fast so groß, wie das der benachbarten Normannen. Bewohner und Eigentümer des Anwesens waren von 1910 bis 1926 der jüdische Physiker Hans Rosenberg (1879-1940) und seine Familie. Rosenberg betrieb im Garten eine private Sternwarte. Deren Beobachtungskuppel hatte einen Durchmesser von 4,5 Meter. Das darin befindliche Teleskop der Firma Zeiss war weitaus besser als das der Universität. Rosenberg stammte aus einer sehr wohlhabenden jüdischen Familie in Berlin. Seine Cousine war Katia Mann, die Ehefrau von Thomas Mann. Hans Rosenberg machte in Tübingen als Professor Karriere, wechselte aber 1926 an die Universität Kiel. Nach der Machtergreifung der Nazis konnte er sich und seine Familie in Istanbul in Sicherheit bringen, wo er in der Emigration 1940 starb. Seine Ehefrau Verna ging nach dem Krieg in die Schweiz, wo sie in der Nähe von Katia und Thomas Mann ihre letzte Heimat fand. Die Hauffstraße 23 kam 1926 an die Straßburger Burschenschaft Arminia, die 1927 einen Kneipsaal anbauen ließ. In den frühen 1940er residierte in der früheren Villa des jüdischen Professors die SS-Standarte Württemberg-Süd. 1953 wurde hier das Leibnizhaus eingerichtet. Bei dem Gebäude handelt es sich bisher um kein Kulturdenkmal.
- Eine besondere Rolle spielt auch Hauffstraße 16, erbaut 1910/11 als Wohnhaus, das erst später zum Verbindungshaus umgewandelt wurde (ATV Arminia).
- Von beachtlicher Qualität ist die für den Hofrat und Apotheker Johannes Schmid errichtete Villa Hauffstraße 10 (Kein Kulturdenkmal,). Sie wurde 1904 nach Plänen des renommierten Stuttgarter Architekturbüros Eisenlohr und Weigle errichtet. Das Dachgeschoss wurde 1930 von Franz Bärtle nachträglich ausgebaut. Viele der Eisenlohr-und-Weigle-Gebäude stehen heute unter Denkmalschutz, darunter in Tübingen das Schwabenhaus (Gartenstraße 12), das Uhland-Gymnasium oder die Villa Bruns (heute Johanneum). Von 1921 bis 1935 wohnte hier zur Miete der evangelische Kirchenmusiker und Pfarrer Richard Götz (1887-1975), der wegen seiner oppositionellen Haltung zu den Nazis 1944 in der Stiftskirche während des Gottesdienstes verhaftet wurde (Stolperstein dort seit 2012) und ins KZ kam. 1928 erwarb die Evangelische

Landeskirche das Anwesen „zum Einbau von Wohnungen für Stadtgeistliche. So wohnte hier auch von 1940 bis zu seinem Tode 1972 der Theologe der Bekennenden Kirche Professor Otto Bauernfeind, dem wegen seiner oppositionellen Haltung 1939 die Lehrerlaubnis entzogen wurde.

- Stauffenbergstraße 18 (Kulturdenkmal), eingeschossige Villa mit Mansardwalmdach, 1909/11 erbaut für Professor Carl Sartorius (1865-1945), Jurist, einer der wenigen, die sich 1933 gegen die Machtergreifung der Nazis wandten. Zur Baugestaltung gehört auch der eigentliche Garten mit bauzeitlichen Umfassungsmauern. Die Pläne stammen von Eduard Brill (nicht Ernst Brill, wie vielfach behauptet), Assistent von Theodor Fischer.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung möchte den Charakter und die Eigenart des Quartiers Vorderer Österberg erhalten. Dies soll durch die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung ist die Errichtung, bauliche Änderung und der Abbruch vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen unter zusätzlichem Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn ein Vorhaben mit den Erhaltungszielen vereinbar ist. Dies wird in einer Einzelfallprüfung festgestellt.

Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung (siehe Anlage 2) schließt damit östlich an das Satzungsgebiet der Stadtbildsatzung an und umfasst so den wesentlichen Kern der prägenden und beschriebenen Bebauung und Grünflächen.

Bis zum in Kraft treten der Erhaltungssatzung kann die Durchführung eines Vorhabens- Errichtung, bauliche Änderung und der Abbruch vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen- nach den Vorschriften der §§ 172 Abs. 2, 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten förmlich zurückgestellt werden.

Der Satzungsbeschluss soll im kommenden Frühjahr erfolgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung einer Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ wird verzichtet. Es besteht dann jedoch die Gefahr, dass eine schleichende Veränderung des heute prägenden Charakters des Gebiets stattfindet und insbesondere zeitnah ein Gebäude von herausragender und historischer Bedeutung für das Quartier und für die Stadtbaugeschichte der Universitätsstadt Tübingen verloren gehen würde, sowie das Stadt- und Landschaftsbild der Stadt einen charakteristischen Baustein verlieren würde

5. Finanzielle Auswirkungen

keine