

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Erhaltungssatzung für das Gebiet "Vorderer Österberg"; Satzungsbeschluss
Bezug:	39/2018
Anlagen: 4	Anlage 1 Entwurf der Erhaltungssatzung Anlage 2 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Anlage 3 Entwurf Begründung der Erhaltungssatzung Anlage 4 Ortsanalyse des Gebietes "Vorderer Österberg"

Beschlussantrag:

Die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Vorderer Österberg“ in der Fassung vom März 2019 wird gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch entsprechend der Anlage 1 und für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich nach Anlage 2 beschlossen. Die Begründung verbunden mit der Ortsanalyse für das Gebiet „Vorderer Österberg“ werden gebilligt.

Ziel:

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.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

2017 sollte das Verbindungshaus Luginsland, Stauffenbergstraße 10, abgerissen und durch einen Neubau eines Wohnhauses ersetzt werden. Das bestehende Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Der Abriss des Gebäudes hätte dazu geführt, dass ein wichtiges bauliches Zeugnis der Geschichte der Universitätsstadt Tübingen verloren gegangen wäre und eine Neubebauung auf das überlieferte Stadt- und Landschaftsbild negative Auswirkungen entfalten hätte. Um dies zu verhindern, hat der Gemeinderat darauf hin in der Sitzung vom 11.01.2018 beschlossen, eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Im Rahmen dieser Aufstellung gingen aus der Bevölkerung Anregungen ein, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zu vergrößern. Diesem Vorschlag ist die Verwaltung nicht gefolgt. Prägend und sinnbestimmend für das Gebiet des Vorderen Österbergs sind insbesondere die studentischen Verbindungshäuser, sowie die im universitären Kontext entstandene (Professoren-)Villen. Gebäude die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden und bauliche Zusammenhänge bilden, wurden aufgrund ihrer Einwirkung auf die benannten Gebäude miteinbezogen. Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches gehören nicht mehr in diesen unmittelbaren Wirkungsbereich.

Die Verwaltung hat nach dem Aufstellungsbeschluss eine Ortsanalyse zur Qualifizierung des Bestands durchführen lassen, die Bestandteil der Satzung werden soll.

Mit dem Satzungsbeschluss der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll mit der Unterschutzstellung der besonderen städtebaulichen Ausprägung das Ortsbild des Vorderen Österbergs dauerhaft in seiner räumlichen Charakteristik und Maßstäblichkeit erhalten und Entwicklungen durch Baumaßnahmen sinnvoll und sensibel gesteuert werden können.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses der Erhaltungssatzung für den vorderen Österberg prüft die Verwaltung derzeit, ob für den Schlossberg die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 2 BauGB ebenso sinnvoll wäre.

2. Sachstand

Der Österberg liegt östlich der Altstadt von Tübingen. Während der Gipfel des Österbergs sowie der nördliche Abhang un bebaut sind und durch große Wald- und Wiesenflächen bestimmt werden, ist der südliche Hang des Österbergs bebaut. Die westlichen Ausläufer des Österbergs im Bereich von Stauffenberg- und Hauffstraße wird als Vorderer Österberg bezeichnet. Hier entwickelte sich ab dem 19. Jahrhundert eines der vornehmsten Tübinger Wohngebiete mit zahlreichen Verbindungshäusern

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 „Wielandshöhe“, 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 Errich-

tung 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 ehemalige Verbindungshaus Luginsland, Stauffenbergstraße 10, wurde zwischenzeitlich veräußert, ein Bauantrag für eine Sanierung des Bestandsgebäudes in einem gemischten Nutzungskonzept von Wohnen und Arbeiten eingereicht.

Für das Wohnhaus Hauffstraße 8 wurde ein Abriss beantragt. Das Gebäude wurde als nichterhaltenswert im Sinne der Erhaltungssatzung bewertet und dem Abriss auf diesem Hintergrund zugestimmt.

Für zukünftige Entscheidungen steht den Eigentümern wie der Verwaltung mit der erarbeiteten Ortsanalyse eine fachliche Beurteilungsgrundlage zur Verfügung. Sie wird Bestandteil der Begründung und öffentlich zugänglich gemacht.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung möchte den Charakter und die Eigenart des Quartiers Vorderer Österberg erhalten. Dies soll durch die Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden. Mit dem Beschluss der Erhaltungssatzung für das Gebiet „Vorderer Österberg“ 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.

4. Lösungsvarianten

Auf Satzungsbeschluss der 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