

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Südstadtausschuss**

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnheim Christophstraße“ Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren
Bezug:	Vorlagen 97/2007, 171/2007
Anlagen: 5	Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 1) 1. Preis der Mehrfachbeauftragung (Plankonzept des Büros Riehle und Partner, Anlage 2) Weitere Arbeiten der Mehrfachbeauftragung (Anlagen 3 und 4) Antrag des Freundeskreis Gomaringen e.V. auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 5)

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan " Wohnheim Christophstraße " nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer vierwöchigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
3. Das Plankonzept des Büros Riehle und Partner in der beiliegenden Fassung wird gebilligt und dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt.
4. Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und für unabwendbar erklärt. .

Ziel:

Städtebauliche Neuordnung des Plangebiets, Ansiedlung eines Wohnheims für Behinderte und einer tagesstrukturierenden Einrichtung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die WIT hat im Frühsommer 2007 einen Teil des 1907 stillgelegten Tübinger Gaswerks erworben und wird die Grundstücke sanieren, liegenschaftlich neu ordnen und veräußern. Im Innenbereich des Blocks zwischen Christophstraße, Hechinger Straße, Reutlinger Straße und Ulrichstraße sollen ein Wohnheim für 24 Behinderte und eine tagesstrukturierende Einrichtung mit 16 Plätzen, beides erstellt und betrieben durch den Freundeskreis Gomaringen, angesiedelt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

2. Sachstand

Für die konkrete Planung des Vorhabens wurde zwischen der Stadtverwaltung und dem Freundeskreis die Auslobung einer Mehrfachbeauftragung vereinbart. Hierzu wurden städtebauliche Eckpunkte erarbeitet, denen der Südstadtausschuss mit der Vorlage 171/07 im Mai 2007 zugestimmt hat. In der Jury wurde die Stadt durch Frau Baubürgermeisterin Schreiber vertreten. In einer ersten Preisgerichtssitzung am 25.6.2007 wurden zwei Entwürfe (Anlagen 2 und 3) ausgewählt und mit konkreten Hinweisen für eine zweite Bearbeitungsphase versehen. In der zweiten Sitzung am 25.7.2007 wurde der überarbeitete Entwurf des Büros Riehle und Partner einstimmig zum Sieger erklärt.

Das Konzept (siehe Anlage 2) sieht zwei separate Gebäude vor, die u.U. auch abschnittsweise erstellt werden können. In dem westlichen Gebäude sind die tagesstrukturierenden Angebote mit drei Gruppen à sechs Behinderten vorgesehen, das Gebäude soll eine Höhe von 1 – 2 Geschossen erhalten. In dem nordöstlichen dreigeschossigen Baukörper sind die 24 Wohnplätze sowie zusätzliche Einrichtungen wie Büros, Pflegebäder, Aufenthaltsräume und Nebenräume vorgesehen. Das Wohnheim ist in einen allgemeinen Bereich im EG und zwei Wohngeschosse mit je zwei wohnungsähnlichen Sechsergruppen im 1. und 2. OG gegliedert.

Die mit der Vorlage 171/07 festgelegten städtebaulichen Eckpunkte werden mit diesem Konzept erfüllt, die Entwicklung des Energie-, Wasser- und Freiflächenkonzeptes wird im Zuge der weiteren Planung erfolgen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung liegen vor, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Die Belange der Umwelt werden berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Aus dem Bewertungsprotokoll:

Entwurf des Büros Riehle und Partner (Anlage 2):

Protokoll 1. Sitzung

Das Raumprogramm ist gut umgesetzt. Die Grundrisse sind funktional organisiert und erlauben einen reibungslosen täglichen Ablauf. Die Verkehrsflächen sind auf das erforderliche Minimum reduziert. Die vertikale Erschließung funktioniert gut und genügt auch den Anforderungen an den Brandschutz. Die Außenanlagen sind gut gelungen, jedoch auf das Erdgeschoss beschränkt. Städtebaulich ist die Baukörperstruktur verträglich und weist einen genügend großen Abstand zu allen Seiten auf. Jedoch weist der dreigeschossige Baukörper sehr harte Aussenkanten auf die mit der Umgebungsbebauung nicht kommunizieren. Die Gestaltung der Fassaden wirkt allgemein wenig wohnlich und lässt insbesondere den nördlichen Angrenzern keine besondere Aufmerksamkeit zukommen.

Die reine funktionale Abwicklung der Wohngruppen in den beiden oberen Stockwerken weist an keiner Stelle eine wünschenswerte Auflockerung auf. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität

in den Gruppen beschränkt sich auf die Esszimmer. Hier wären stärker differenzierte Aufenthaltsbereiche, innen und außen, wünschenswert.

Protokoll 2. Sitzung

Städtebaulich hat der Entwurf an Qualität hinzugewonnen. Insbesondere die äußere Gestaltung der Fassaden und damit die gesamte Erscheinung des Gebäudes innerhalb der Umgebungsbebauung wirken deutlich lockerer. Das Freiflächen- und Stellplatzkonzept ist schlüssig und funktioniert gut.

Die Zimmerzuschnitte werden als wesentlich verbessert und gut nutzbar empfunden, müssen jedoch noch auf mindestens 16 m² vergrößert werden. Ebenso ist das Apartmentthema konzeptionell zu überdenken, was jedoch Aufgabe des Auslobers ist.

Ein kleiner Rundlauf innerhalb der Gruppen ist nun ebenfalls möglich. Gleichzeitig sind die Flure damit deutlich aufgelockerter und bieten mehr Aufenthaltsqualität.

Die Dienstzimmer liegen sehr zentral und bieten damit dem Personal kurze Wege und einen guten Überblick über die Zugänge zu den Gruppen.

Entwurf des Büros Ackermann u. Raff (Anlage 3)

Protokoll 1. Sitzung

Der Baukörper überzeugt durch eine angenehme Staffelung der Geschosse wodurch die Masse der Bauaufgabe als gut verträglich empfunden wird. Die Fassaden sind gut gelungen, überzeugend gestaltet und weisen viel Feingefühl im Umgang mit Umgebungsbebauung auf. Lediglich entlang der nördlichen Grenze wird die zweigeschossige Bebauung mit sehr geringem Grenzabstand als zu hart empfunden.

Die innere Organisation der Gruppen und der Zimmer wird als großzügig empfunden. Dies geschieht allerdings vornehmlich auf Kosten der Überschreitung der Flächenrichtwerte. Die anfangs angesprochene Staffelung der Geschosse wird in der Organisation der Wohngruppen fortgeführt. Dies führt zu gut nutzbaren Dachterrassen für die obere Gruppen, jedoch verhindert es zugleich die Möglichkeit die Gruppen kooperierend zu organisieren. Auch wird die große Anzahl an Nordzimmern, welche zum Teil sehr eng an der Grundstücksgrenze liegen, als Nachteil empfunden. Die Außenanlagen weisen zu allen Seiten ein Minimum an Breite auf. Der Marktplatz wirkt gelungen. Die zusätzliche Ausweisung der noch nicht nachgewiesenen Stellplätze auf dem Marktplatz wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als vertretbar angesehen. Das Untergeschoss ist in weiten Teilen nicht natürlich belichtet und belüftet und daher nur bedingt, bzw. mit technischem Aufwand für die vorgesehenen Nutzungen praktikabel.

Protokoll 2. Sitzung

Das Freiraumthema ist aufgrund des großflächigen Baukörpers stark eingeschränkt. Der Hof ist als Aufenthaltsbereich nur schwer nutzbar, sofern hier die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden sollen. Die Arbeit ist in ihrer inneren Organisation so derzeit nicht funktionsfähig. Der Aufzug im 1. OG wird über einen Wohnflur erschlossen, was für die Bewohner als auch für Besucher keine adäquate Lösung darstellt. Ebenso ist das Pflegebad innerhalb der Gruppe untergebracht was wiederum zu einer starken Frequentierung des Flures durch Gruppenfremde führen würde. Das Getränkelager ist in dieser Größe nicht nutzbar (Restfläche unter Treppenschräge).

Das Entwurfskonzept des gestaffelten Baukörpers ist zwar nach wie vor überzeugend, jedoch stellt sich immer deutlicher heraus, dass das 2. Obergeschoss mit nur einer Wohngruppe Probleme in der Nutzung mit sich bringt, die schwer kompensierbar sind. Um die Teilunterkellerung zu vermeiden sind nun Technik und Hausmeisterräume im 2. OG, als Fremdkörper innerhalb einer Wohngruppe untergebracht.

Entwurf des Büros Krisch und Partner (Anlage 4)

Protokoll 1. Sitzung

Die Arbeit folgt einem klaren Konzept. Alle Funktionen werden unter einem Dach zusammengefasst. Ebenfalls klar ist die innere Gliederung der Bewohnerzimmer nach Norden und Süden wovon jeweils 6 Zimmer eine Wohneinheit mit Wohnzimmer bilden. Der Außenraum wird über Einschnitte und Loggien mit einbezogen. Ein wesentliches Problem stellt die dreibündige Organisation mit den vielen innen liegenden Räumen und insbesondere dem innen liegenden nicht abgeschlossenen Treppenhaus dar. Die Erschließung führt ebenso wie der erste Rettungsweg durch Wohngruppen hindurch. Ein weiterer Kritikpunkt ist das gänzlich ohne natürliche Belichtung und Belüftung geplante Untergeschoss. Zudem sind hier Räume geplant deren Nutzung hohe Anforderungen insbesondere an die Belüftung stellen. Im Obergeschoss sind die Flächen für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche nicht ausreichend und zudem von den Verkehrsflächen überlagert.

Diese Schwierigkeiten sind, ohne grundlegend in das Konzept einzugreifen, nicht kompensierbar. Nach außen stellt die zweigeschossige Bebauung mit den verschiedenen Einschnitten entlang der Aussenkanten eine klare und angenehm unaufdringliche Bebauung im Innenhof dar. Der Gestaltung der Dachflächen käme hier eine wichtige Bedeutung zu.

3. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung wäre eine stärkere Höhenstaffelung des Wohnheims zwar wünschenswert gewesen. Die Mehrfachbeauftragung hat jedoch deutlich gezeigt, dass eine stärkere Gliederung der Baukörper zu deutlichen Einschränkungen für das Raumprogramm und einen wirtschaftlichen Betrieb führen. Zudem reduzieren sich durch eine geringere Gebäudehöhe bei gleichem Raumprogramm die Freiflächen deutlich.

Daher stellt das Plankonzept des Büros Riehle und Partner aus Sicht der Verwaltung einen sinnvollen Kompromiss zwischen den städtebaulichen Ansprüchen, den funktionalen Vorgaben und den Interessen der Anwohner dar.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zuzustimmen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

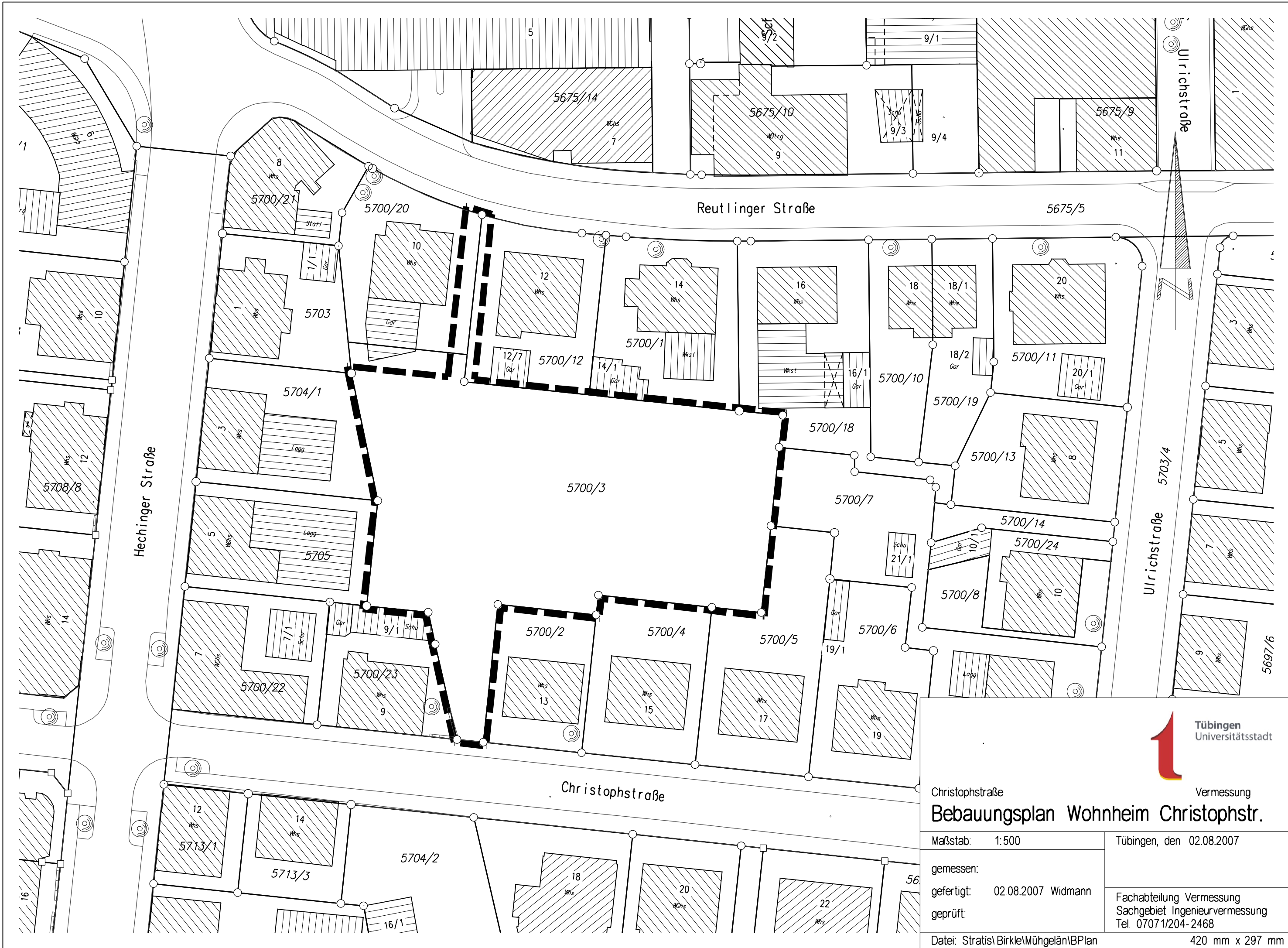
6. Anlagen

Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 2: 1. Preis der Mehrfachbeauftragung (Plankonzept des Büros Riehle und Partner)

Anlagen 3 und 4: Weitere Arbeiten der Mehrfachbeauftragung

Anlage 5: Antrag des Freundeskreis Gomaringen e.V. auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans



 Tübingen Universitätsstadt		Vermessung	
		Christophstraße Bebauungsplan Wohnheim Christophstr.	
Maßstab:	1:500	Tübingen, den 02.08.2007	
gemessen:		Fachabteilung Vermessung Sachgebiet Ingenieurvermessung Tel. 07071/204-2468	
gefertigt:	02.08.2007 Widmann		
geprüft:			
Datei: Stratis\Birkle\Mühgelän\BPlan		420 mm x 297 mm	

FREUNDKREIS

ASSISTENZENTRUM CHRISTOPHSTRASSE IN TÜBINGEN

RIEHLE + PARTNER

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER





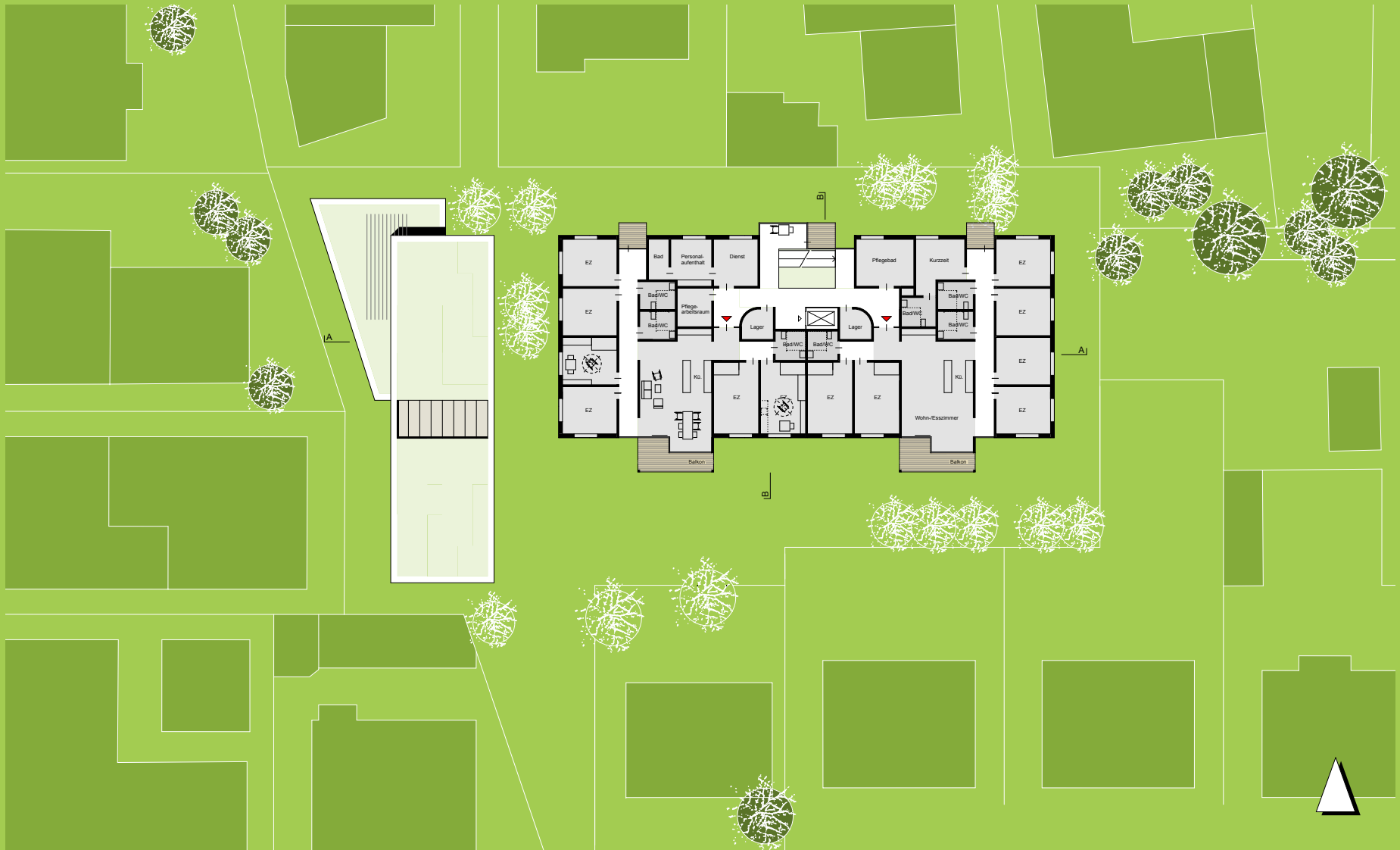
Lageplan



Erdgeschoss



1. Obergeschoss





Ansicht Süd



Schnitt A-A



Ansicht Ost



Schnitt B-B



Ansicht Nord



Ansicht West

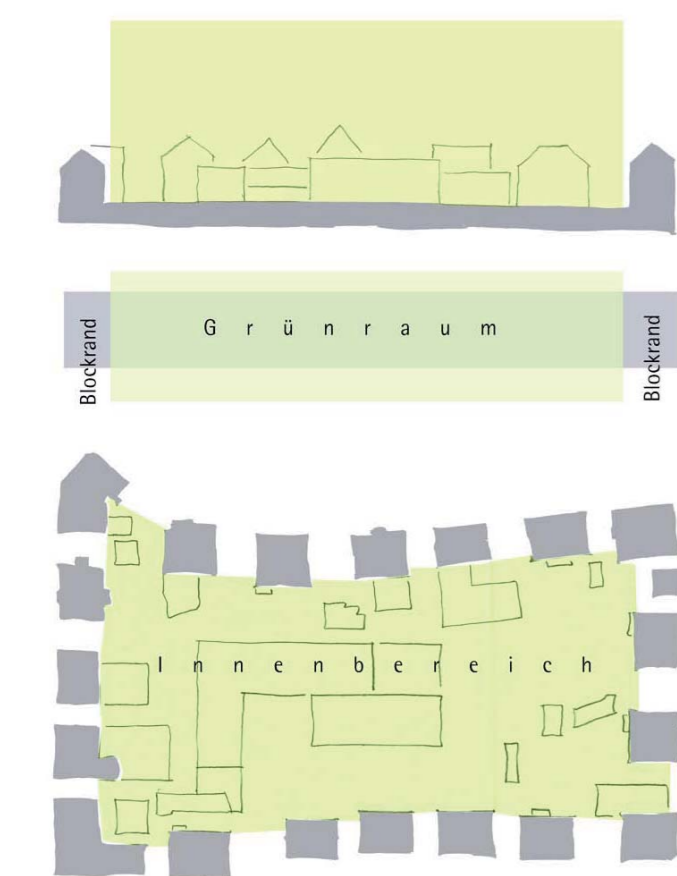
Assistenzzentrum des Freundeskreis Gomaringen
 Wettbewerbsüberarbeitung

Tübingen
 Neubau eines Wohnheimes mit Seniorenbetreuung
 und Förderungs- und Betreuungsgruppen

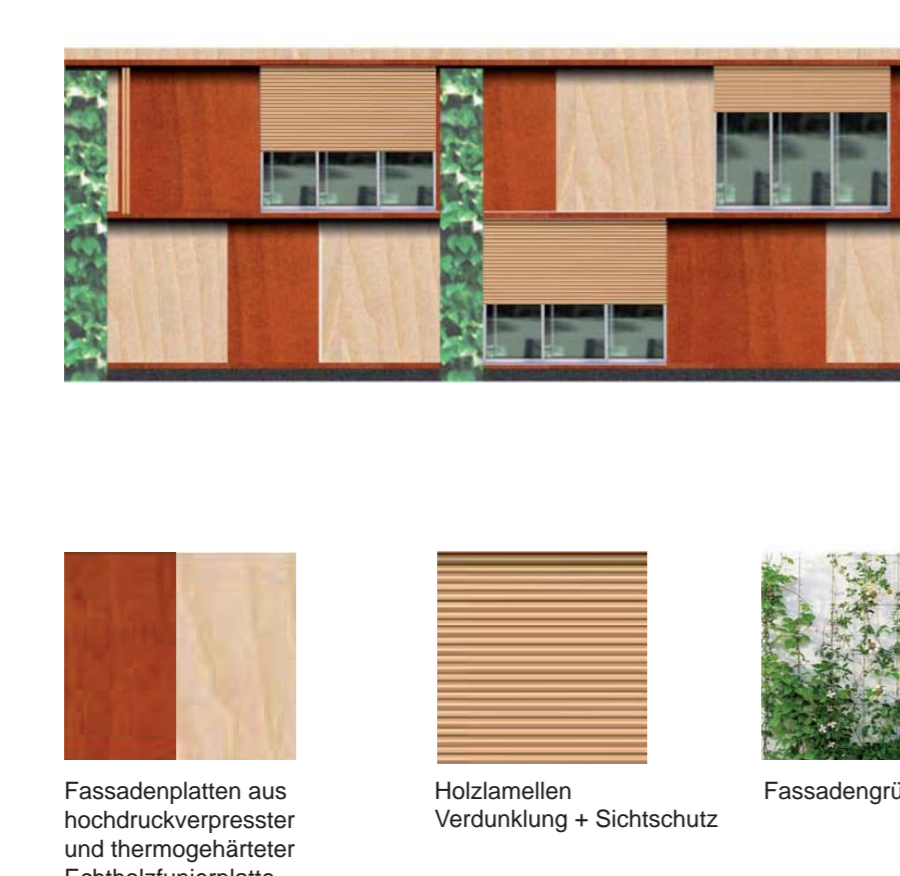


lageplan

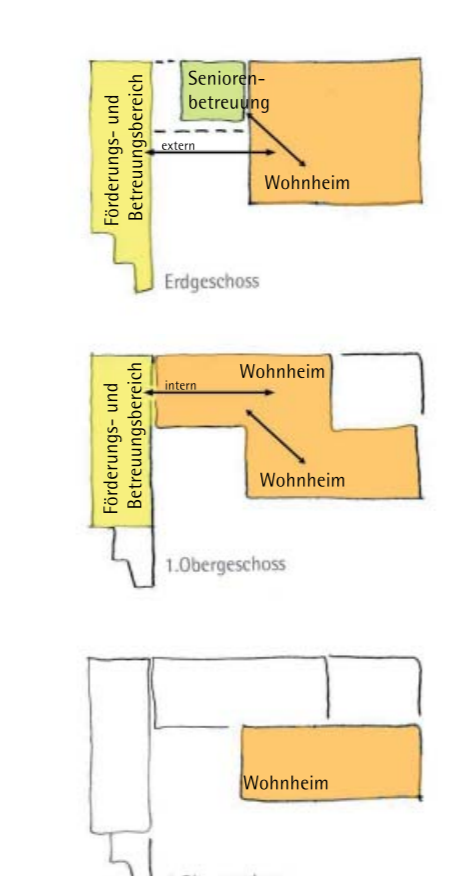
Bautypologie



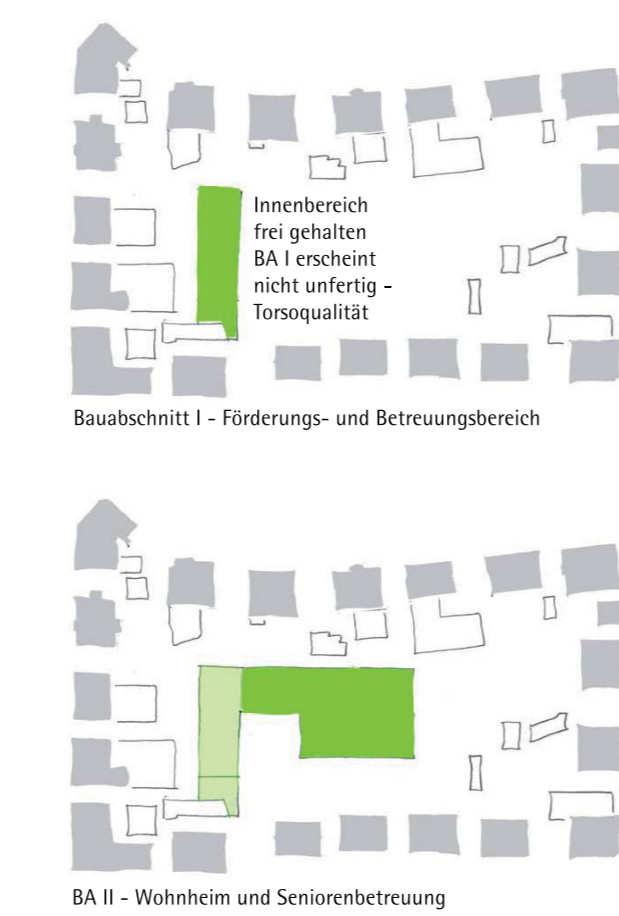
Architektur



Nutzungsoptionen



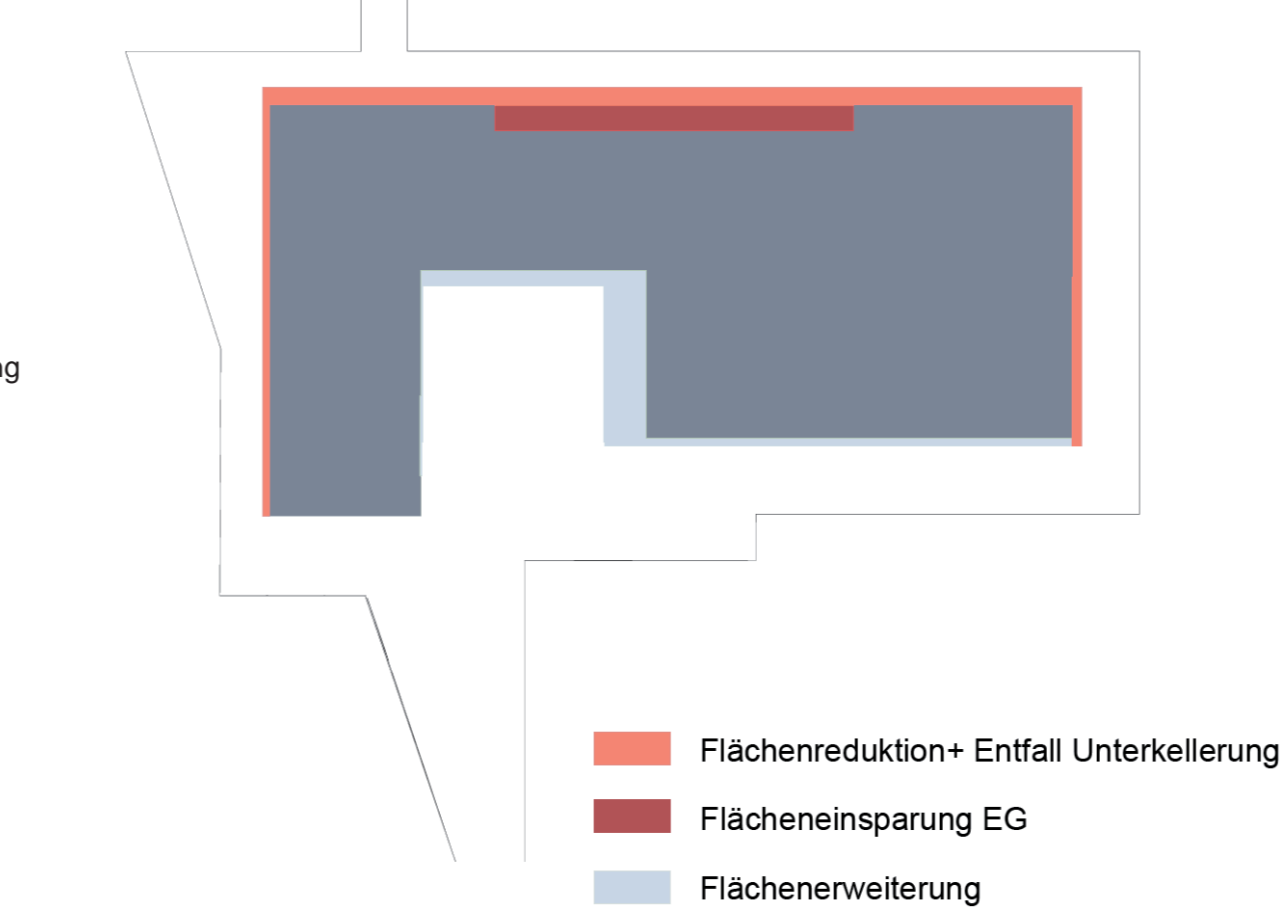
Bauabschnitte

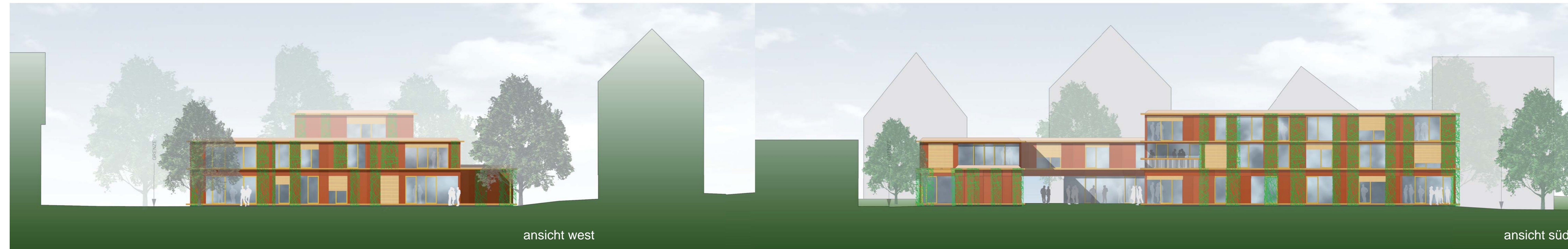


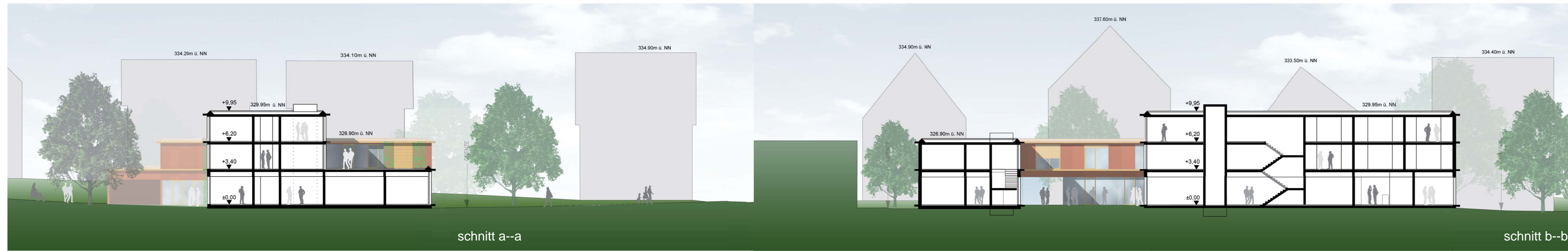
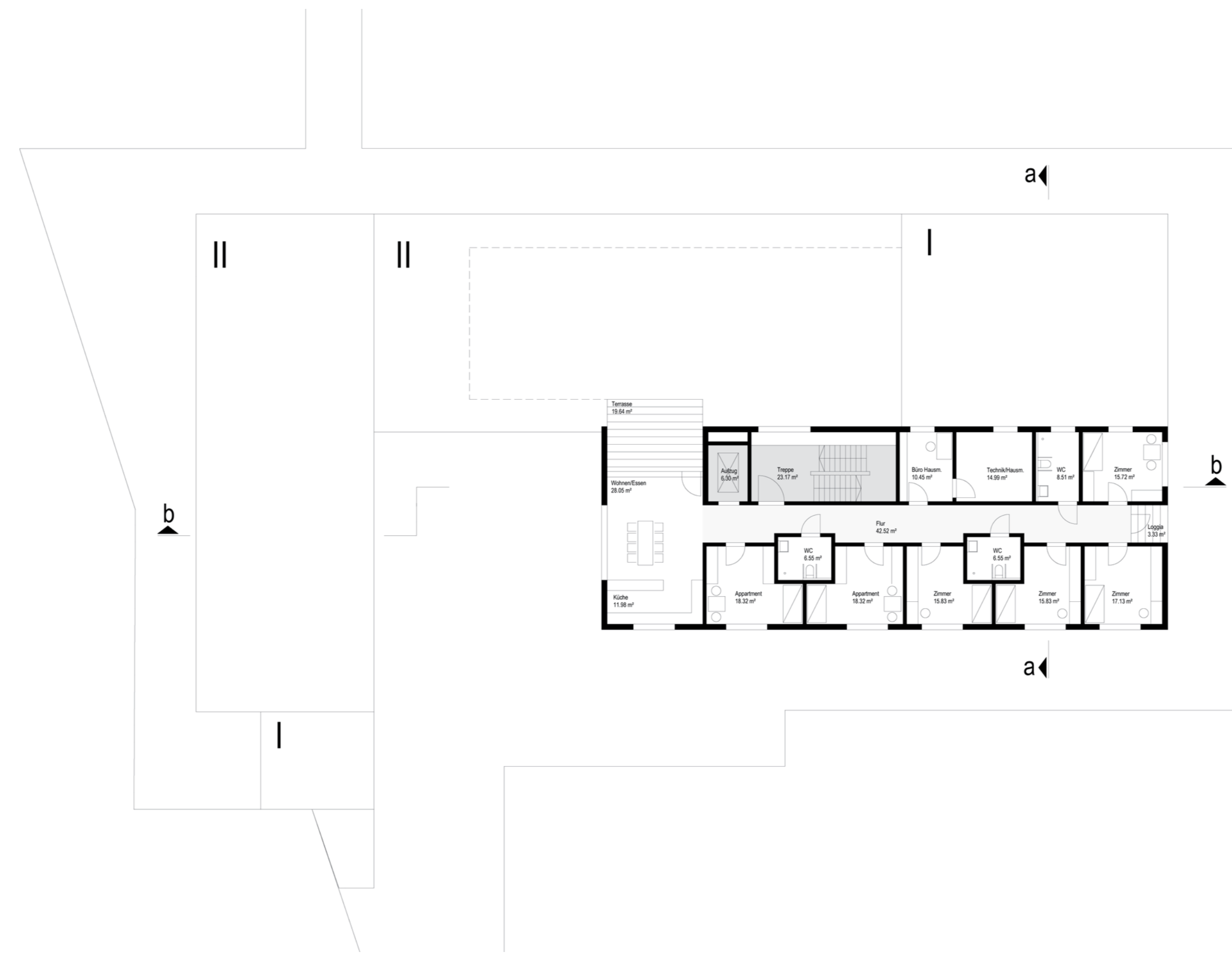
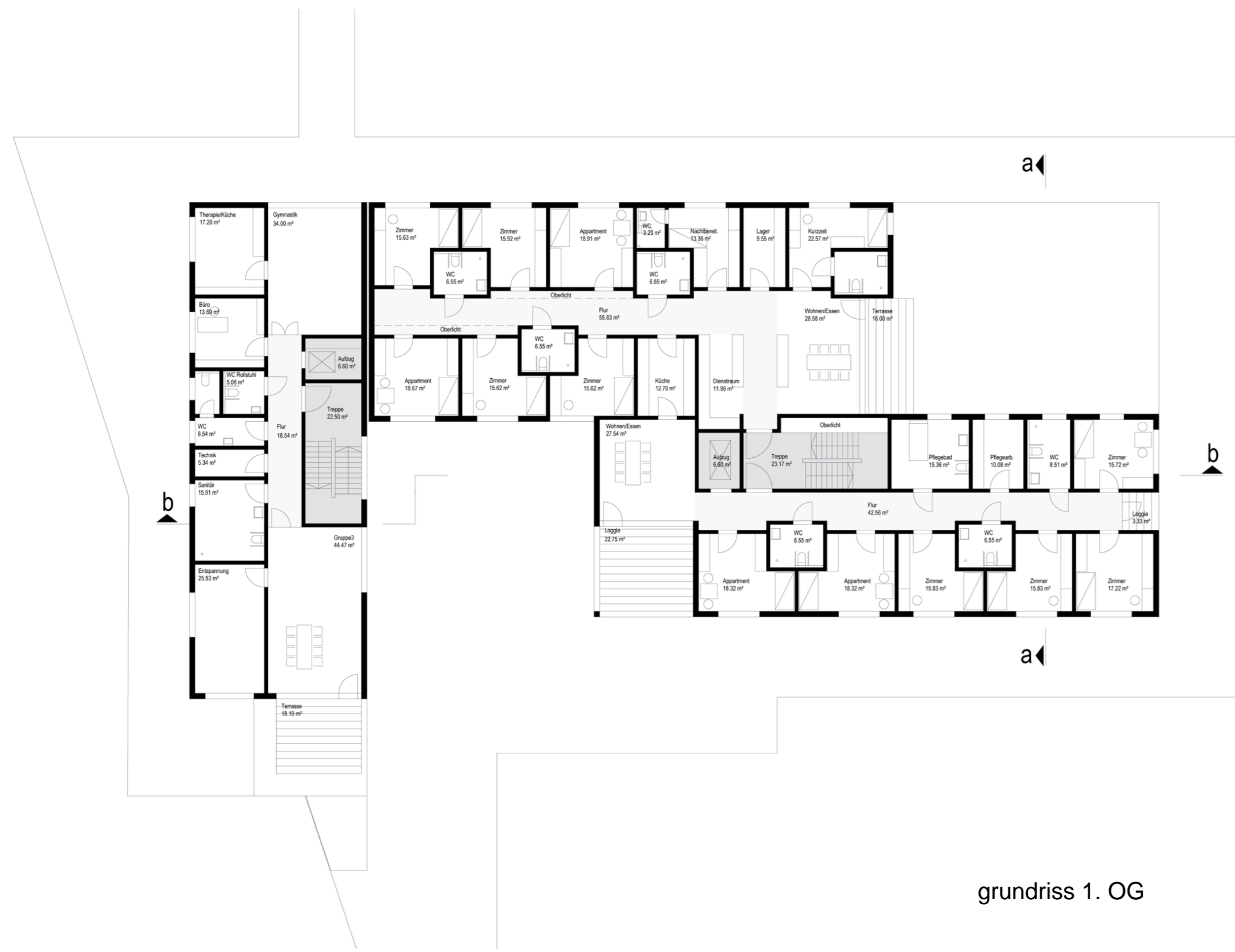
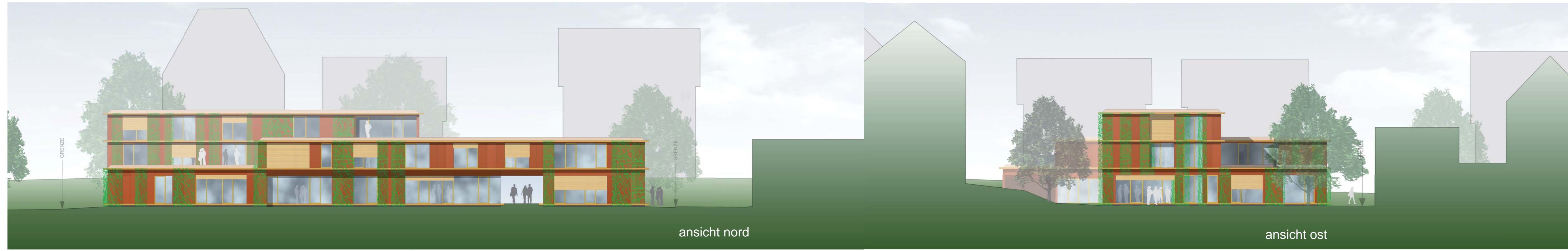
Energiekonzept

- Gebäudetechnik**
Solarthermie + Gasbrennwerttechnologie
- Winterlicher Wärmeschutz**
Gebäudehülle hoch wärmedämmend
- Sommerlicher Wärmeschutz**
Massivbauweise
Verschattung durch Sonnenschutzlamellen + Fassadenbegrünung
- Ökologie**
Dachbegrünung + Fassadenbegrünung
Regenwassernutzung

Flächenreduktion









PERSPEKTIVE EINGANGSHOF



PERSPEKTIVE WOHNBEREICH

KONZEPT

Nach Versuchen mit mehreren ganz oder teilweise dreigeschossigen Baukörpern haben wir uns letztlich entschieden, das komplette Programm in einem flächigen, aber baukörperlich stark gegliederten zweigeschossigen Gebäude unterzubringen. Dabei ergeben sich folgende Vorteile:

- Höhenentwicklung dem Hofbereich angemessen
- Geringe Verschattung des Bestandes, daher verträglich für die Nachbarschaft
- Differenzierte, gut benutzbare Freibereiche
- Einheit des Hauses durch kurze Wege
- Wirtschaftlich in Bau- und Betriebskosten
- Denkbares Erweiterungspotenzial nach oben (z.B. Dachgarten oder/und Verwaltung)

STÄDTEBAU

- Schonend eingepasste Hinterhofbebauung
- 2 Einrichtungen klar getrennt (Parzelle und Gebäude), aber baulich erkennbar eine Einheit

ERSCHLIESSUNG

- Einbeziehung der Nachbarschaft in die Einrichtung mittels fußläufiger Querung durch den Eingangshof

FREIRÄUME UND AUSSENANLAGEN

- Differenzierte Freiräume ("Grüne Zimmer"), jeweils klar der Wohn- bzw. Tagesgruppe zugeordnet: im EG Gartenterrassen, im OG geschützte Dachterrassen

GESAMTANLAGE

- Geschützter gemeinsamer Eingangshof
- Gemeinsame Nutzung problemlos möglich
- Gemeinsame Technik in verbundenem Keller

TAGESEINRICHTUNG

- Zentrale Hallen als Identifikationspunkte
- Gymnastikraum als Mehrzweckbereich am Foyer
- Gute Orientierung durch Rundlauf-Möglichkeit

WOHNBEREICH

- Gute Orientierung durch Rundlauf-Möglichkeit
- Doppelgruppen gut gemeinsam zu betreuen
- Diensträume zentral mit gutem Überblick
- Spezifische Freibereiche für jede Gruppe

KONSTRUKTION

- Raster sorgt für Flexibilität
- Tragwerk massiv im Schottenbau (Brandschutz)
- Fassaden als vorgefertigte Paneele in Holz-Sandwich-Bauweise

WIRTSCHAFTLICHKEIT

- Wirtschaftliche Konstruktion durch Zweigeschossigkeit (Statik, Aufzüge, Treppen...)
- Wirtschaftlicher Betrieb durch klare Funktionsverteilung (jeweils eine Doppelgruppe pro Geschoss)
- Wirtschaftliche Technik durch kurze Leitungswege

ENERGIE

- Minimierung der Verluste: Kompakter Baukörper mit gutem A/V-Verhältnis
- Energieträger (Erdwärme, Pellets, Gas) je nach langfristiger Wirtschaftlichkeit

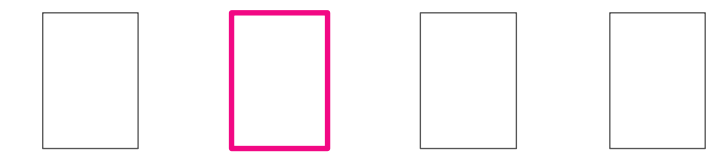
GEBÄUDETECHNIK

- Konzentrierte Haustechnik in gemeins. Keller
- Leitungsführung konzentriert im Mittelbereich
- Großes begrüntes Flachdach, als Aufstellfläche für Kollektoren geeignet

BRANDSCHUTZ

- Gute Zugänglichkeit und Anleierbarkeit rundum
- Terrassen als Rettungsräume

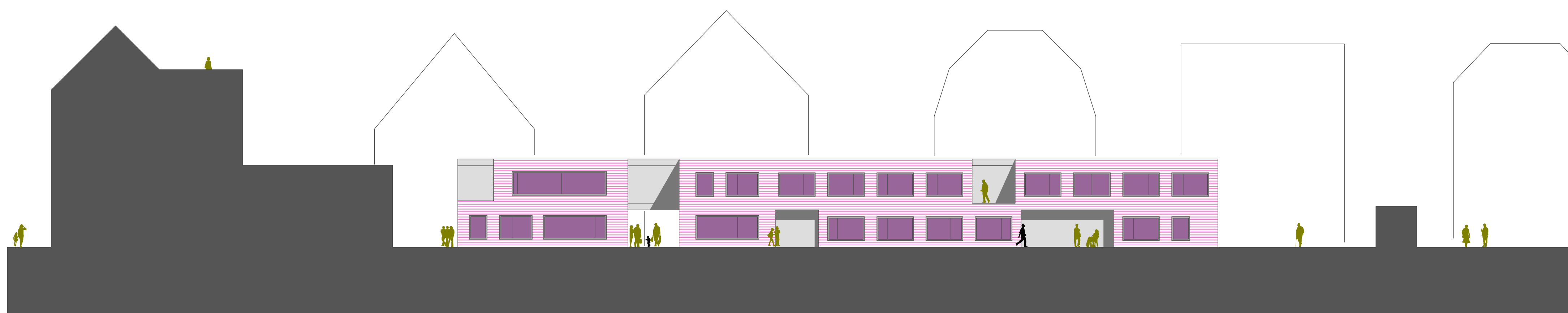




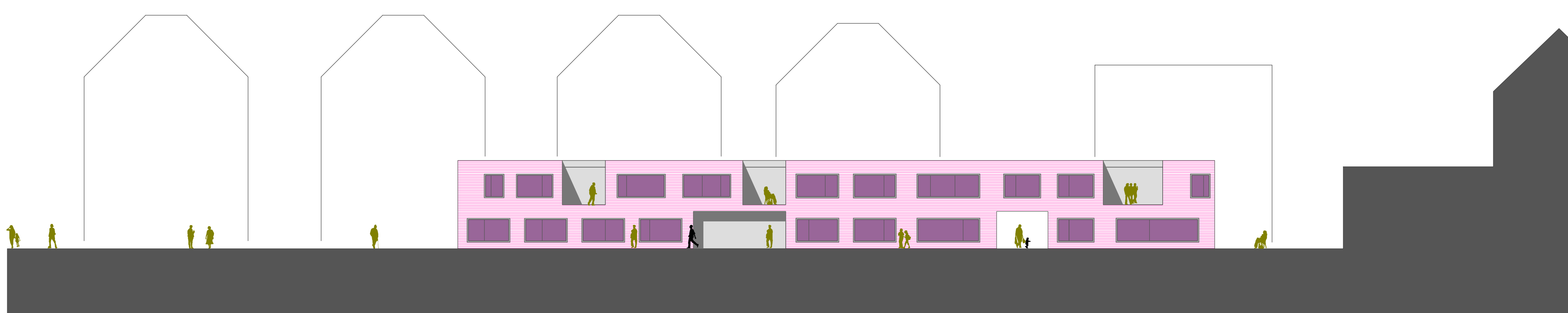
GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1:200



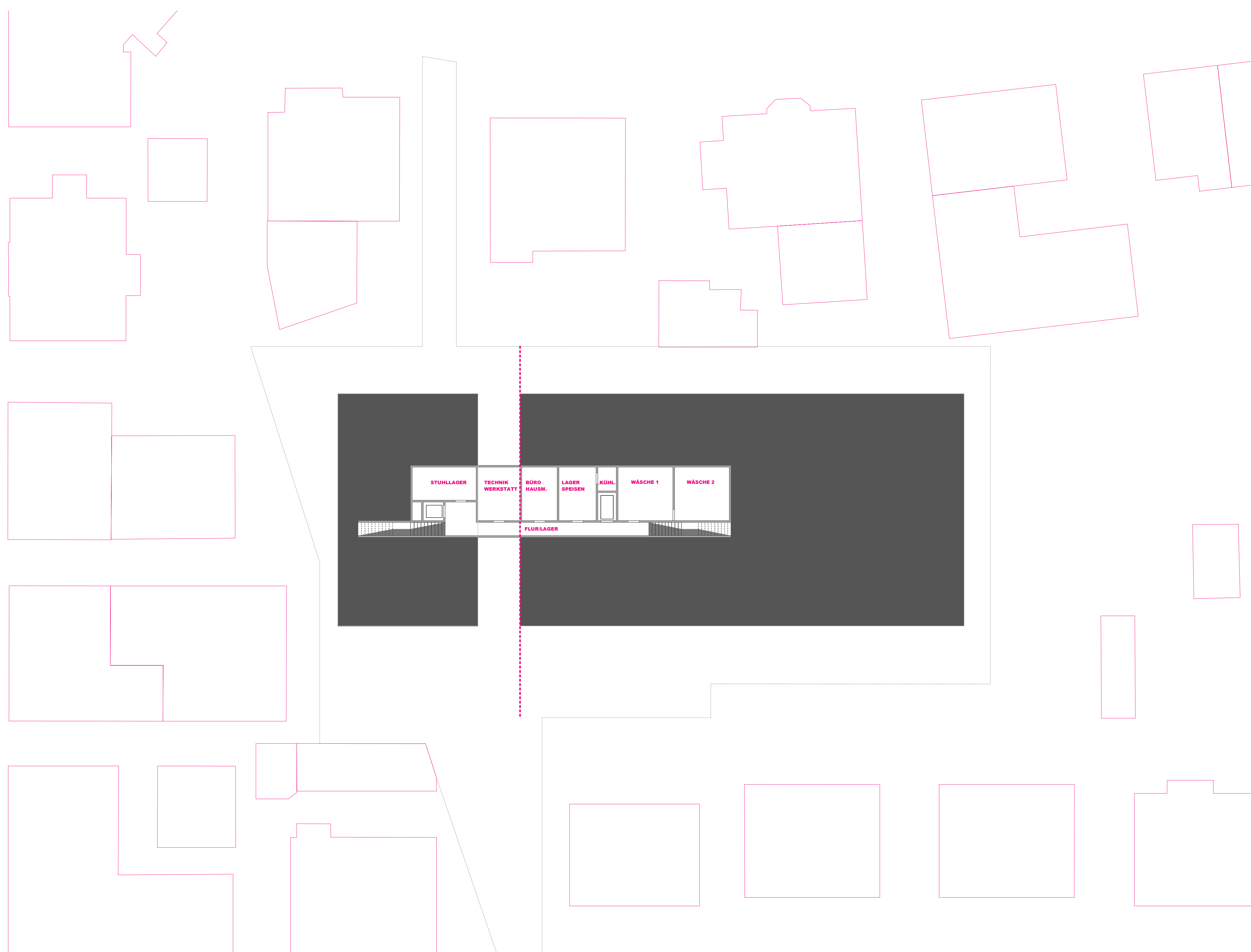
GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200



ANSICHT SÜD 1:200



ANSICHT NORD 1:200



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1:200