

## SOZIALE STADT WALDHÄUSER OST

Neues Rückgrat, wichtigstes Bindeglied sowie gestalterischer und funktionaler Identifikationsraum des Stadtteils ist die neue zentrale Raumfolge in Nord-Süd-Richtung. Der Stadtteilplatz als einladendes Entrée bildet dabei einen attraktiven und lebendigen Handels- und Dienstleistungsstandort mit Stadtbahnanschluss. Dieser identitätsstiftende Ort erhält durch die in Holzbauweise mit Dachbegrünung errichteten Gebäude ein signifikantes Erscheinungsbild welches als zukunftsweisender Impuls den Auftakt für die Weiterentwicklung des Stadtteils Waldhäuser Ost signalisiert. Ergänzt wird das Stadtteilzentrum im Norden durch einen ruhigeren, grün geprägten Quartierspark, welcher durch die angrenzenden Einrichtungen einen generationenübergreifenden, nachbarschaftlichen Charakter entwickelt und sowohl als zufälliger sozialer Begegnungsraum fungiert, als auch zur individuellen Aneignung motiviert. Im Süden bereichert das Bildungsforum das Zentrumsband, welches durch die dort lebenden Studierenden und die damit verbundenen Nutzungsanforderungen wiederum eine eigene Atmosphäre erzeugt und durch eine nutzungsneutrale, robuste Gestaltung vielfältige Inanspruchnahmen fördert.

Behutsame, präzise gesetzte bauliche Ergänzungen formulieren neue, klar zugeordnete (öffentliche / gemeinschaftliche / private) Freiräume und entwickeln gleichzeitig die Identität der Waldstadt zu einem zukunftsfähigen sozialen Wohnstandort weiter. Dieser setzt sich aus drei Teilräumen mit individuellen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten zusammen, wobei sich alle drei Ensembles als integrierte Bestandteile der sozialen Stadt Waldhäuser Ost zu einer übergeordneten Einheit mit verbindenden durchgrüneten Freiräumen aus vorhandenem Baumbestand und neuen vielfältigen Freiraumangeboten formen: 1) Zeilenstrukturen (überwiegend Reihenhäuser) im Osten; 2) durch behutsame Ergänzung der Bestandsbauten neu gebildete Wohnräume mit nachbarschaftlichen Gemeinschaftsgärten/-höfen im Westen; 3) ein markanter Saum entlang des Rings aus bestehenden und neuen Solitärbauprojekten.

### Städtebau

#### Nord-Süd-Raumfolge

Der durch große Freiräume und darin schwimmende heterogene Strukturen geprägte Stadtteil Waldhäuser-Ost, erfährt durch klare baulich-räumliche Setzungen eine Definierung der Räume. Durch die Implementierung einer klaren in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Raumfolge sowie die Hervorhebung verschiedener Ost-West-Verbindungen entsteht so ein prägendes Freiraumgerüst, welches die differenzierten Nachbarschaften innerhalb als auch außerhalb des Berliner Rings miteinander verknüpft. Unterschiedliche Freiräume mit individuellen Qualitäten bilden so eine erlebbare Raumfolge, die das Quartier gliedert, interne Freiräume verbindet und mit den umgebenden Stadt- sowie Landschaftsräumen vernetzt. Damit fungiert sie auch als Orientierungsgeber, wertet Adresslagen auf und wird zum wichtigen Identifikationselement.

#### Identifikationsstiftende und vermittelnde Räume

Als Identifikationsstiftende Räume sind vor allem die beiden Haupträume hervorzuheben.

Als Stadtteilzentrum dient der öffentliche Raum am neu gestalteten Berliner Ring, welcher hier künftig Berliner Platz heißt, als Türöffner sowie Entreeplatz für das umstrukturierte Quartier und Bindeglied zum Studentendorf im Süden. Dieser zeichnet sich durch Sonderbauten aus, die im Zusammenspiel mit den Bestandsbauten Räume anbieten und das bestehende Hochhaus als Merkzeichen mit in den Stadtraum einbeziehen, die den Fußgänger bzw. Fahrradfahrer in das Quartier leiten, direkte Anbindungen zum Stadtkern Tübingens anbieten, jedoch auch zum Verweilen, Bummeln oder Treffen einladen. Auch offerieren die identitätsstiftenden baulichen Strukturen eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen, die den Platz zu einem belebten zu allen Tageszeiten bespielten öffentlichen Raum werden lassen.

Der grüne Quartiersplatz vermittelt als Park der Generationen zwischen den verschiedenen Nachbarschaften und heterogenen Strukturen. Die baulichen Ergänzungen strukturieren den Freiraum und schaffen auch hier identitätsstiftende Synergien. Der nutzungs offene Platz erhält durch die Verortung verschiedener sozialer Einrichtungen den Charakter eines belebten Nachbarschaftsplatzes, der unterschiedlichste Angebote für verschiedenste Nutzer offeriert.

#### Bauliche Einheiten und Adressbildung

Anhand der Ausbildung baulicher Einheiten wird, trotz der heterogenen Bestandsbebauung, ein klares städtebauliches Bild geschaffen. Die Ergänzung baulicher Strukturen innerhalb des Berliner Ring definiert private (und gemeinschaftliche) sowie öffentliche Räume, macht diese erlebbar und erwirkt somit eine klare Adressbildung und trägt zusätzlich zur Entstehung eines gelebten Nachbarschaftsgefüges mit unterschiedlichen Abstufungen an Privatheit bzw. Öffentlichkeit bei.

Das Prinzip der baulichen Arrangements wird auch im westlichen Teil des Quartiers aufgegriffen. Durch die Setzung von achtstöckigen Punktbauten wird die Präsenz der bestehenden Wohnhochhäuser nicht in Frage gestellt, sondern komplementiert und weitergeführt. Somit wird die bestehende Bebauung in Szene gesetzt und entlang des Berliner Rings durch die markanten Punktbauten eine weitere, grüne Adresslage ausgebildet.

Durch die mögliche bauliche Ergänzung im östlichen Teil des Quartiers könnte die städtebauliche Struktur auch dort eine Strukturierung und Definierung der Räume erfahren. Die Bebauung würde nicht nur zwischen den unterschiedlichen Baukörpern vermitteln, sondern auch zusätzliche Reihenhäuser für junge Familien schaffen, aber auch Geschosswohnungsbau für sozialen Wohnungsbau ermöglichen.

Außerhalb des Berliner Rings wird die organisch anmutende Setzung der baulichen Einheiten weitergeführt, jedoch durch eine Durchmischung von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern erweitert, um verschiedene Bewohnergruppen mit sozialer Mischung anzusprechen.

Das Studentendorf im Süden des Quartiers erfährt weitere bauliche Ergänzungen. Diese schaffen zum einen eine klare Adressbildung, generieren neue Stadtansichten und werden im Norden räumlicher wie gestalterischer Teil des neuen Stadtteilzentrums. Ein kleiner Stadtbalkon mit integriertem Café im EG spielt hier geschickt mit der Topografie und eröffnet aus geschützter Lage spannende Blicke auf das geschäftige Treiben am Berliner Platz.

### Nutzung

#### Stadtteilzentrum

Das Stadtteilzentrum besticht durch eine hohe Dichte und Durchmischung verschiedenster Nutzungen. Der östlich gelegene multifunktionale Baukörper bietet im Erdgeschoss Raum für das Nahversorgungszentrum, während in den oberen Etagen die zwei – dreigruppige Kita (mit Freifläche auf dem Dach des EG) sowie eine Mischung aus Dienstleistung und Büros sowie fakultativ Wohnen untergebracht ist. Der westlich gelegene

Baukörper vereint verschiedene medizinische bzw. Pflege-Einrichtungen (u.a. Stützpunkt Pflegedienst, Tagespflege, Ärzte, Apotheke, Physiotherapie) sowie weitere Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen und Wohnen. Der Stadtteiltreff, das Stadtteilbüro und ein Café finden sich in dem kleinen Baukörper am Rand des Platzes ein. Die Gebäude südlich des Berliner Ring beherbergen im EG zum Stadtteilzentrum ebenfalls belebende Nutzungen, während sie sich mit ihrem zweiten EG nach Süden mit Wohnnutzungen dem Studierendendorf zuwenden. Die ausgeprägte Mischung an sozialen, gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen bespielen und beleben den öffentlichen Raum somit zu allen Tages- und Wochenzeiten.

Der Freiraum des Stadtteilzentrums bildet eine Abfolge aus unterschiedlichen Plätzen und Wegeverbindungen, die dem Maßstab des Ortes und der neuen Bebauung entsprechen. Die so geschaffene Zonierung erzeugt einen spannenden Wechsel aus kleinteiligen Aufenthaltsbereichen und offenen Platzflächen, die Nutzungen wie Märkte, Veranstaltungen oder gastronomische Angebote aufnehmen können. Die zentrale Fläche wird über eine Freitreppe und Grünbereiche strukturiert und ist vielfältig nutzbar. Insgesamt wird das Stadtteilzentrum barrierearm gestaltet und kann, mit Umwegen, stufenlos und barrierefrei in Nord-Süd Richtung durchlaufen werden. Im Bereich des Berliner Platzes werden die Tramgleise bündig in den Platzbelag integriert, wodurch Fußgänger erkennbar dem motorisierten Verkehr bevorrechtigt werden. Die Haltestellen sind so angeordnet, dass Verbindungswege kurz, barrierefrei und sicher ausgestaltet werden können.

### **Grüner Quartiersplatz**

Der Park der Generationen ist ein von verschiedenen sozialen Nutzungen geprägtes nachbarschaftliches grünes und soziales Quartierszentrum. Im Erdgeschoss des auskragenden Sonderbaus befindet sich die Mensa der Waldhäuser-Ost Grundschule, sowie das Wohncafé. Auch befindet sich in dem Gebäude das Pflegeheim und das Betreute Wohnen. Durch die Verortung des Kinderhauses im Norden des öffentlichen Raumes ist der Platz, welcher parkartig gestaltet wird und den Baumbestand integriert, ein Anziehungspunkt verschiedenster Generationen aus den angrenzenden Nachbarschaften, deren Gäste und lädt vorbeikommende Radler oder Spaziergänger zum Verweilen ein.

Der Park der Generationen wird als großzügige, baumüberstandene Rasen- und Wiesenfläche gestaltet. An den Rändern gliedern sich kleine, thematische Plätze an, die mit Sport- und Spielelementen sowie gastronomischen Angeboten bespielt werden. Um die bestehende Topographie auszugleichen, wird der Park im Norden um 50cm in das Gelände gedrückt, im Süden um 50cm angehoben. Dadurch entsteht eine ebene und vielfältig bespielbare Parkmitte sowie eine abwechslungsreiche, den Park rahmende Sitzkante. An den Plätzen kann die Parkmitte stufenlos und barrierefrei betreten werden.

### **Studentenforum**

Das Studentenforum befindet sich ebenso in der prägenden Freiraumachse und bietet einen Treff- und Austauschpunkt für Studierende und andere Bewohner. Durch die belebende Erdgeschossnutzung der Quartiersgarage und Neugestaltung des Studierendenwerks bietet es Raum für studentische Veranstaltungen und Seminare, aber auch Feste und Feiern auf dem Forum.

### **Netzwerken**

Der nachbarschaftliche Raum ganz im Norden des Quartiers bietet Anwohnern und Schülern des Stadtteils Platz zur handwerklichen Entfaltung und knüpft damit an die nördlich gelegene Waldorfschule an. So befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes eine Werkstatt, die zur Belebung beiträgt.

### **Gelebte Nachbarschaft**

Das neue Wohnquartier begünstigt durch eine große Mischung an unterschiedlichen Wohnformen eine demografische, soziale und ethnische Heterogenität an Bewohnern. Verkehrsberuhigte, aneignungsoffene Wohnwege und Gemeinschaftsflächen fördern eine lebendige Nachbarschaft, welche ihre Umgebung aktiv mitgestaltet.

### **Nachhaltigkeit**

Sämtliche Gebäude sollen mit Flachdächern ausgeführt werden – diese dienen im Sinne einer fünften Fassade als (gemeinschaftliche) Dachterrasse, Retentionsfläche und Standort für PV-Anlagen. Die Neubauten sollen durch ihre Holz(-hybrid)bauweise als solche erkennbar sein und den Wandel der sozialen Stadt Waldhäuser Ost sichtbar machen. Die neuen Gebäude sollten im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung nachhaltig errichtet, energiesparend betrieben werden und sortenrein demontierbar sein.

## **Freiraum**

### **Grundgerüst**

Ziel der Freiraumentwicklung ist die Etablierung einer robusten und flexiblen Grundstruktur mit klar gegliederten und definierten Räumen. Ein System aus vielfältigen Freiräumen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten und Nutzungsangeboten strukturiert das Quartier und entwickelt identitätsstiftende Orte. Über ein differenziertes und feingliedriges Wegesystem werden die einzelnen Räume miteinander verknüpft und angrenzende Stadt- und Landschaftsräume sinnfällig angebunden. Zentrales Element dieser Struktur ist eine Raumfolge unterschiedlicher Orte, die den Stadtteil in Nord-Süd Richtung durchzieht und wichtige Stadträume wie den Stadtteilplatz, den grünen Quartiersplatz und das Studentenforum integriert und miteinander verbindet.

### **Funktionalität**

Die Freiräume und Plätze im Quartier bieten ein multifunktionales und vielfältiges Nutzungsprogramm für verschiedenste Bedarfe, wie Spiel, Bewegung oder Veranstaltungen und dienen gleichzeitig als Treffpunkte für die angrenzenden Nachbarschaften. Um ein inklusives und generationsübergreifendes Zusammenleben zu stärken, werden wichtige Fußwegeverbindungen an die Topografie angepasst und barrierefrei gestaltet. Stufenlose Mischflächen innerhalb des Berliner Rings ermöglichen, den als autogerecht geplanten Stadtteil, in ein fußgängerfreundliches Quartier zu entwickeln. Auf Ingenieurbauwerke wie Stege oder Unterführungen wird grundsätzlich verzichtet.

### **Zonierung**

Die heute prägenden Grünstrukturen, insbesondere der wertvolle Baumbestand, bieten ein hohes Potential und werden in die städtebauliche Konzeption integriert. Ziel ist dabei die Differenzierung und Schärfung der Grünstrukturen um deren Lesbarkeit, Nutzungsqualität und generell die Orientierung innerhalb des Quartiers zu verbessern. Private, gemeinschaftliche und öffentliche Freiräume werden klar definiert und mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten versehen. Dabei reicht das Spektrum von privaten Mieter- und Gemeinschaftsgärten über naturnahe Spielorte, informelle Treffpunkte für Jung und Alt, bis zu öffentlichen Spiel- und Sportanlagen.

## Nachhaltigkeit

Um das Quartier ökologisch aufzuwerten wird ein minimaler Grad an versiegelten Flächen angestrebt, der Baumbestand sowie vegetabil wertvolle Bereiche in die Gestaltung eingebunden und Oberflächenwasser durch ein Mulden- und Rigolensystem vor Ort gespeichert und versickert.

## Phasierung

### Phase 1

Im ersten Bauabschnitt wird das neue Stadtteilzentrum und der Park der Generationen sowie die weiteren Gebäude und Freiräume entlang der umgebauten Raumfolge in Nord-Süd-Richtung errichtet. Dieser prägende Eingriff verleiht dem Stadtteil ein neues, zukunftsweisendes Gesicht und veranschaulicht die Weiterentwicklung der sozialen Stadt Waldhäuser Ost zu einem interaktiven Gemeinschaftsquartier des 21. Jahrhunderts. Des Weiteren werden die auf Grund von Eigentumsverhältnissen, Handlungsprioritäten etc. schnell zur Verfügung stehenden Bereiche nachverdichtet. Der Bau von Quartiersgaragen beherbergt die notwendigen Stellplätze der Neubauten und schafft zusätzliche Angebote für den Ruhenden Verkehr der Bestandsbauten. Hierdurch können erste ebenerdige Stellplätze entfallen und im Rahmen von Aktionsprojekten zusammen mit den Bewohnern zunächst temporär umgenutzt werden: z.B. Urban Gardening mit Hochbeeten, Beachplatz in den Sommerferien, Pop-Up Room im Container usw.

### Phase 2

In der zweiten Entwicklungsstufe werden die mittelfristig zur Verfügung stehenden Areale baulich ergänzt. Freiräumlich soll der Ruhende Verkehr weiter entlang des Berliner Rings konzentriert werden, wodurch die oberirdischen Stellplatzanlagen gemeinsam mit den Anwohnern schrittweise zu Nachbarschaftsplätzen mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten umgestaltet werden können.

### Phase 3

Der letzte Bauabschnitt zeigt eine langfristige Vision auf, bei der optional auch eigentumsrechtlich und/oder baulich herausfordernde Flächen als Einzelprojekte schrittweise nachverdichtet werden könnten.

## Mobilität

### Erschließung

Die Infrastruktur des autogerechten Stadtteils wird durch Fahrrad-, Fußgänger- und ÖPNV-freundliche, sichere und attraktive Bewegungsräume ergänzt. Hierfür werden die überdimensionierten Straßenräume des Berliner Rings zugunsten der Langsamverkehre (z.B. Beidrichtungsrادweg auf der Innenseite) und des ÖPNV (alle Varianten der Tramführung sind möglich) umgebaut sowie die autoarme zentrale Nord-Süd-Achse gestalterisch und funktional aufgewertet und an wichtigen Verbindungslinien bis tief in die angrenzenden Quartiere nach Osten und Westen erweitert und barrierefrei umgestaltet. Im Bereich des Stadtteilzentrums wird der Berliner Ring zum Berliner Platz umgestaltet. Hier sind PKW-Verkehre nur noch sehr langsam und im Ausnahmefall möglich.

Um die übergeordnete Vernetzung des Quartiers mit Tübingen zu gewährleisten wird die Radwegeverbindung nach Süden ausgebaut und mit neuen Verbindungen, wie beispielsweise einer parallel zur Regionalstadtbahn verlaufenden Radtrasse zum Technologiepark sowie einer östlich des Berliner Rings verlaufenden Radverbindung ergänzt.

### Ruhender Verkehr

Durch die generelle Reduzierung des MIV zugunsten des Umweltverbunds sowie durch die Bündelung des Ruhenden Verkehrs in drei Quartiersgaragen und der Tiefgarage im Stadtteilzentrum, werden die MIV-Verkehre auf dem Berliner Ring konzentriert und die angrenzenden Stadträume weitestgehend vom MIV frei gehalten. Bestehende Tiefgaragen für die Bestandsnutzer bleiben jedoch überwiegend erhalten. Die flächenintensiven ebenerdigen Parkflächen werden teilweise mit in die Quartiersgaragen verlagert, wodurch diese Flächen zu autoarmen Nachbarschaftsräumen mit neuen Aufenthaltsqualitäten umgestaltet werden. Die neuen Quartiersgaragen sind optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und sind im Sinne kurzer Wege dezentral im Stadtteil angeordnet und liegen gleichzeitig an wichtigen Funktionsbausteinen sowie im Bereich der Stadtbahnhaltepunkte, um als Mobility-Hubs zu fungieren. Sie bieten Raum für privates Parken in den OGs sowie Besucherstellplätze und Flächen für Sharing, E-Mobility, Dienstleistungen (z.B. Packstationen) und Fahrräder im EG. Damit erfüllen die QGs nicht nur die Parkierungsfunktion sondern stellen belebende und stark frequentierte Bausteine im Quartier dar.