

## Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**

zur Kenntnis im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Sieben-Höfe-Straße 109-111, Ergebnis des "Städtebaulichen Wettbewerbs" und weiteres Vorgehen</b>
Bezug:	161/2020
Anlagen:	Anlage 1: Protokoll des Preisgerichtes Anlage 2: Pläne des 1. Preisträgers Büro Vandkunsten Architects

---

### Die Verwaltung teilt mit:

Das dänische Büro Vandkunsten Architects hat den ersten Preis des Städtebaulichen Wettbewerbs zur Neubebauung des Grundstücks Sieben-Höfe-Straße 109-111 gewonnen und wird von der GWG Tübingen mbH mit den weiteren Planungen beauftragt. Parallel dazu wird von der GWG gemeinsam mit dem Fachbereich Soziales der Universitätsstadt Tübingen ein Sozialkonzept erstellt, das in der Bauphase die Umsetzungen und im Anschluss die Neuvermietung begleitet.

#### 1. Anlass/Problemstellung

Die GWG besitzt auf dem 9.203 m<sup>2</sup> großen städtischen Grundstück 95 Wohnungen mit im Durchschnitt 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Gebäude wurden 1970 gebaut und sind seit 1998 im Besitz der GWG.

Die Bausubstanz ist schlecht und nicht mehr sanierbar auf Grund baukonstruktiver Mängel. Auch städtebaulich fügt sich das Ensemble in keiner Weise in die dörfliche Umgebung Derendingens ein.

Daher hat sich die Geschäftsleitung der GWG für einen Abbruch der Anlage und für die Auslobung eines Städtebaulichen Wettbewerbs entschieden.

#### 2. Sachstand

Die Wettbewerbsaufgabe wurde in enger Abstimmung zwischen der GWG und der Universitätsstadt Tübingen formuliert. Die Eckpunkte hierfür wurden vom Gemeinderat beschlossen. Neben städtebaulichen Fragen stand vor allem der Umgang mit der besonderen Bewohnerschaft in der Sieben-Höfe-Straße im Fokus. Einige der Mieterinnen und Mieter sind durch psychische Erkran-

kungen und Suchtproblematiken auffällig und erfordern ein Wohnumfeld, das einerseits Stigmatisierung entgegenwirkt, das aber andererseits auch Störungen der Nachbarschaft durch diese Gruppe begrenzt.

Der Wettbewerb wurde am 29.09.2020 veröffentlicht. Vorab wurden fünf Planungsbüros von der GWG ausgewählt, 39 Architekturbüros haben sich für die Teilnahme beworben. Nach Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen wurden davon 13 Büros ausgelost, so dass insgesamt 18 Büros die Wettbewerbsunterlagen zugeschickt bekamen.

Im Februar wurden 17 Arbeiten abgegeben, eine davon musste wegen Fristverletzung ausgeschlossen werden.

Am 26.03.2021 tagte das Preisgericht und vergab folgende Preise und Anerkennungen:

1. Preis: Vandkunsten Architects, Kopenhagen
  2. Preis: prosa Architektur + Stadtplanung, Darmstadt
  3. Preis: Studio Urbane Strategien, Stuttgart
- Anerkennung: mharchitekten GmbH, Stuttgart  
Anerkennung: KLE Architekten Einselen Kern, Kirchheim unter Teck

Die Pläne sind auf der Homepage der GWG veröffentlicht (<https://www.gwg-tuebingen.de/news/artikel/vandkunsten-gewinnt-wettbewerb-fuer-derendingen>)

### **Geplantes Vorgehen**

Die prämierte Arbeit soll als Grundlage für die weiteren Planungen herangezogen werden. Dafür ist eine Überarbeitung der Pläne notwendig. In der Begründung der Jury wurden Hinweise für Veränderungen gegeben, die im Weiteren ebenso wie Anregungen aus der Nachbarschaft und von Fachbehörden in einer intensiven Zusammenarbeit zwischen GWG, Fachabteilung Stadtplanung und Planungsbüro in die Überarbeitung einfließen sollen.

Die dann überarbeiteten Pläne sollen im September bei einer von Stadtverwaltung Tübingen und GWG geplanten gemeinsamen nichtöffentlichen Veranstaltung mit der Nachbarschaft, dem Ortsbeirat, der Kirchengemeinde sowie einer Vertretung aus dem Gestaltungsbeirat diskutiert werden. Auf Basis dieser Diskussion soll eine weitere Überarbeitung stattfinden, die dann Basis des neu zu schaffenden Planungsrechts sein soll.

Mit dem Grundsatzbeschluss über den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf durch die politischen Gremien folgt dann das erforderliche Bebauungsplanverfahren.

Teile der heute vorhandenen Mieterschaft lassen sich nicht oder nur schlecht in andere Gebäude der GWG umsetzen. Daher soll ein Konzept erarbeitet werden, damit die Problematiken und Wünsche der heute dort Wohnenden besser erkannt werden können und um dann in Bauabschnitten eine bessere Umsetzung zu erreichen. Außerdem soll das Sozialkonzept sicherstellen, dass alle heute im Gebiet Wohnenden dort wohnen bleiben können oder wieder zurückkehren können, und dass mit neuen Mieterinnen und Mietern sowie den Angrenzern eine gelingende Nachbarschaft entsteht. Während der Bauphase und des Übergangs soll zur Pufferung des besonderen Wohnraumbedarfs in Ergänzung zur Sieben-Höfe-Straße ein weiterer kleiner Baustein auf einem städtischen Grundstück mit ca. 10 Apartments im Spelterweg entwickelt werden.

# 1. Preis

## Vandkunsten Architects, Copenhagen



In Anlehnung an den städtebaulichen Kontext reiht sich in feiner Körnung eine lebendige Vielfalt an Giebel,- und Traufständigen Gebäuden entlang einer neuen zentralen Dorfstraße, die das Gebiet markant von Ost nach West durchzieht und belebt. Dadurch entsteht eine eigenständige Mitte, die ein Straßendorf zitiert. Entlang dieser Achse ergänzt sich durch die Setzung von zwei oder drei Baukörper eine kleinteilige Hofstruktur, die in den Maßstäben örtlichen Hofstellen zitiert und dabei die halb-öffentlichen Flächen den Wohnungszugängen zuordnet.

Die Gebäudehöhen sind durchgängig mit 3 Geschossen + Dachgeschoss geplant und werden in gestufter Höhe zur Kreisstraße gesetzt. Dadurch erhält das Quartier einen eigenständigen und markanten Antritt zur Weinbergstraße mit angemessen Maßstab im Straßenbild.

Das Quartier ist neben der Verzahnung von Ost nach West auch in Nord-Südrichtung folgerichtig angebunden. Zum einen über den Pfarrgarten und über die zentrale Erschließung, die als Zufahrt bis ins Quartier zur Tiefgarage führt. Die Tiefgarage ist dabei in den Hang hineingeschoben und mit terrassierten Freiräumen überbaut. Diese Terrassen bilden einen Wechsel von Höfen und Fugen mit einer zentralen Verbindung bis zur Kreisstraße. Die Höfe und Fugen sind mit Nutzungen für Spiel und Sport belegt. Der barrierefreie Zugang dieser Bereiche muss geprüft werden.

Die Wohnungen in den Hofstrukturen sind mit Laubengängen erschlossen, die Wohnungen orientieren sich von den Höfen weg, dabei können Aufenthaltsräume nicht konsequent von Beeinträchtigungen freigehalten werden. Die Arbeit schlägt flexible und modulhaft ausgearbeitete Grundrisse vor, die Gebäudetiefe führt dabei teilweise zu gering belichteten Flächen. Die differenzierte und lebendige Ausformulierung der Dachgeschosse wird begrüßt. Einzelne Wohnungen sind in der Ausrichtung mit den privaten Räumen nicht stimmig an die Hauptachse gesetzt,

Die Verteilung der Wohnformen ist klar gegliedert. Die robusten Wohnformen sind randseitig und stimmig an einer kleinen Hofstruktur in der Nähe der Kirche wertig platziert, Zugänge, Zufahrten und Vorflächen sind richtig gedacht. Leider sind im Konzept nur die Hälfte der geforderten Wohnungen vorgesehen.

Im Restlichen Quartier sind die sozial geförderten Wohnungen allerdings konsequent hangseitig der Kreisstraße zugeordnet, die frei finanzierten Wohnungen orientieren sich wohlwollend Richtung Siebe Höfe Straße. Diese Zuteilung könnte gleichberechtigter erfolgen, denn die 4 gestuften Höfe oberhalb der Tiefgarage wirken etwas eng und sind rein nordseitig und damit schattig situiert. Die gemeinschaftlich genutzten Höfe haben einen hohen Anspruch an das soziale Miteinander, sie funktionieren nur, wenn diese positiv belebt werden. Das Thema des sozialen Treffs wird nicht zufriedenstellend gelöst. Kritisch wird gesehen, dass die zentrale Hauptachse auch mit Autos befahren werden soll. Ebenfalls wird die Wirkung der bebauten Hangsituation auf die zentrale Achse nicht nur positiv gewertet. Auch könnte der Abstand der Gebäude zu den denkmalgeschützten Nachbargebäuden respektvoller gesetzt werden.

Die Arbeit liegt in Bezug auf die bauliche Dichte über dem Durchschnitt. Die engen einzelnen Räume und die Wirtschaftlichkeit in der Umsetzung wird dabei kritisch diskutiert auch wenn die Bebauung durch die Liebe im Detail und die Maßstäblichkeit viel Zuspruch erhält.



# SIEBEN-HÖFE-STRASSE 109-111

## GWG TÜBINGEN

