

QUARTIERSENTWICKLUNG EBERTSTRASSE 28 - 46 IN TÜBINGEN



EINFÜHRUNG

Die kommunale Gesellschaft für Wohnungsund Gewerbebau Tübingen (GWG) ist Eigentümerin der fünf langgezogenen Gebäude in der Ebertstraße 28 bis 46. Die Gebäude wurden 1937 errichtet und sind sichtlich in die Jahre gekommen. Neben der Haustechnik ist auch die Gebäudehülle dringend zu überarbeiten. Auch die Freianlagen sind in keinem guten Zustand. Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Wertstoffbehälter fehlen gänzlich.

Um zu einem Entwicklungskonzept des Quartiers zu kommen, hat die GWG einen Workshop mit drei renommierten Architekturbüros und der Bauverwaltung veranstaltet, aus dem der Entwurf des Büros ASTOC aus Köln und Karlsruhe hervorging, den die GWG in den nächsten Jahren umsetzen möchte.

Die Planung von ASTOC sieht vor, vier der fünf alten Gebäude zu erhalten, zu verlängern und die Dächer auszubauen. Dazwischen werden kleine Neubauten platziert. Am Durchgang zwischen Ebertstraße und Katharinenstraße entsteht ein Platz. Das Gebäude Ebertstraße 44/46 wird abgebrochen, hier entsteht eine Tiefgarage und darauf Neubauten. Zusätzlich zur Tiefgarage werden an der Grundstücksgrenze zum Kindergarten Carlo-Steeb noch oberirdische Stellplätze geschaffen.

Auf den folgenden Seiten wird dieser Entwurf vorgestellt und am Ende wird das geplante weitere Vorgehen erläutert.





STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf der Grundlage der bestehenden städtebaulichen Struktur sollen unterschiedliche Optionen der Ergänzung und des Weiterbauens des Bestandes - je nach spezifischer Situation - möglich sein. Ziel ist ein zukunftsfähiges Quartier, in dem die alten Es ist vielmehr ein pragmatischer Versuch auf der und neuen Gebäude "in Würde" nebeneinanderstehen und das Wohnumfeld seinen gemeinschaftlichen Charakter behält.

Dabei geht es nicht um einen dogmatischen Erhalt der Substanz oder ausschließlich um den Erhalt der sogenannten grauen Energie.

einen Seite die vorhandenen Gebäude zu erhalten, auf der anderen Seite aber neue ergänzende Wohnformen und wohnungsnahe Gemeinschaftsangebote zu etablieren, um am Ende ein vielfältig nutzbares und zukunftsfähiges Quartier entstehen zu lassen. Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur wurde nach dem Prinzip des "Sich-Einfügens' in die bestehende Umgebung entwickelt.

Die Dachformen mit Trauf- und Firsthöhen, die Nutzung sowie der Fußabdruck der Gebäude passen sich der näheren Umgebung an. Es entsteht ein harmonisches Gesamtbild, das alle nachbarschaftlichen Belange vereint.





QUERTIER AN DER EBERTSTRASSE

den Platzcharakter und fungiert als Treffpunkt.

abwechslungsreiche Raumsequenzen, die sich

In der Mitte des Quartiers entsteht ein neuer Der behutsame Umgang mit der Bestandsvege-Platz, auf dem unterschiedliche nachbarschaft- tation und die Ergänzung mit Nebenanlagen des liche Aktivitäten vereint werden. Zusätzlich ver- alltäglichen Gebrauchs wie überdachte Fahrradstärkt die öffentliche Nutzung im Erdgeschoss stellplätze, Mülleinhausungen sowie Spielplätze steigern deutlich die Qualität der Außenanlagen.

Die gemeinschaftlich und multifunktional ge- Die in der Tiefgarage untergebrachten notwen-









- ~ 12.700 qm BGF, R, oberirdisch
- ~ 0,35 GRZ I
- ~ 1,00 GFZ
- ~ 64 Wohnungen im Bestand
- ~ 74 Wohnungen im Neubau
- ~ 36 PKW-Stellplätze



ARCHITEKTUR UND TYPOLOGIE

UMGANG MIT DEM BESTAND (B)

Die in die Jahre gekommenen Bestandsgebäude werden grundlegend saniert - auch energetisch. Die noch nicht sanierten Wohnungen in Stand gesetzt und die Gebäudetechnik grundlegend erneuert. Alle Wohnungen erhalten einen eigenen Balkon. Die baufälligen Dächer werden neu errichtet und ausgebaut. In den Dachgeschossen werden überwiegend 2-Zimmer-Wohnungen untergebracht. Um die historische Dachform ohne Gauben zu erhalten, sind Dachfenster mit kombiniertem Dachaustritt vorgesehen.

PAVILLON (1)

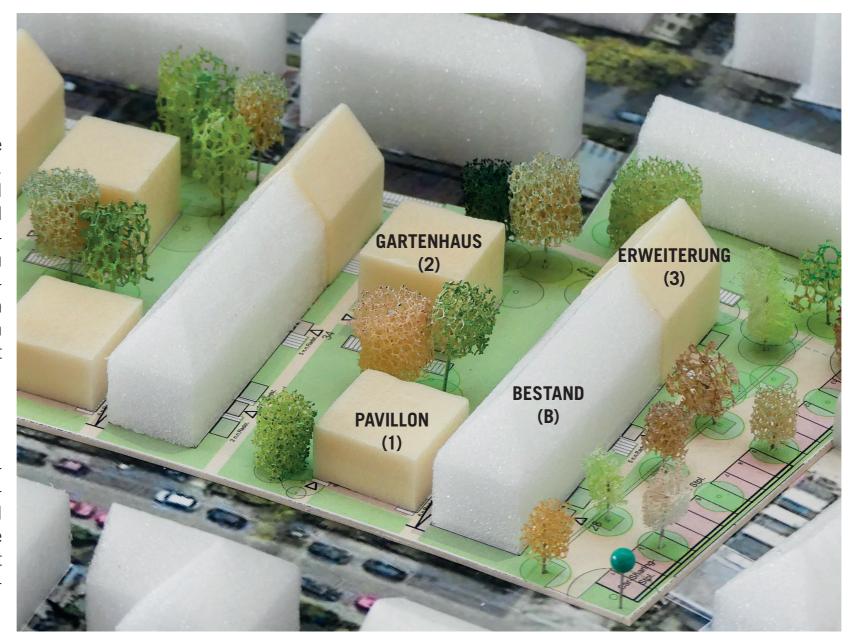
Entlang der Ebertstraße kann durch einen minimalen Eingriff in den Grundriss der Siedlungsgebäude bis auf 2,0 m an deren jeweilige Ostwand herangebaut werden. Der neue zweigeschossige Baukörper ist von der Straße abgerückt, so bleibt der stadtbildprägende Rhythmus der Bestandsgiebel an der Ebertstraße erhalten.

Der nicht unterkellerte Neubau wird an die Hausanschlüsse des Bestands angeschlossen. Durch Neustrukturierung der Bestandskeller können gemeinsame Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen geschaffen werden. Von Außen lassen sie sich über eine Rampe in der Gebäudefuge erreichen.

GARTENHAUS (2)

In zweiter Reihe eröffnet sich zwischen wertvollen Grünräumen und altem Baumbestand die Möglichkeit, einen weiteren Baukörper zu positionieren.

Der neue dreigeschossige Baukörper ist nach



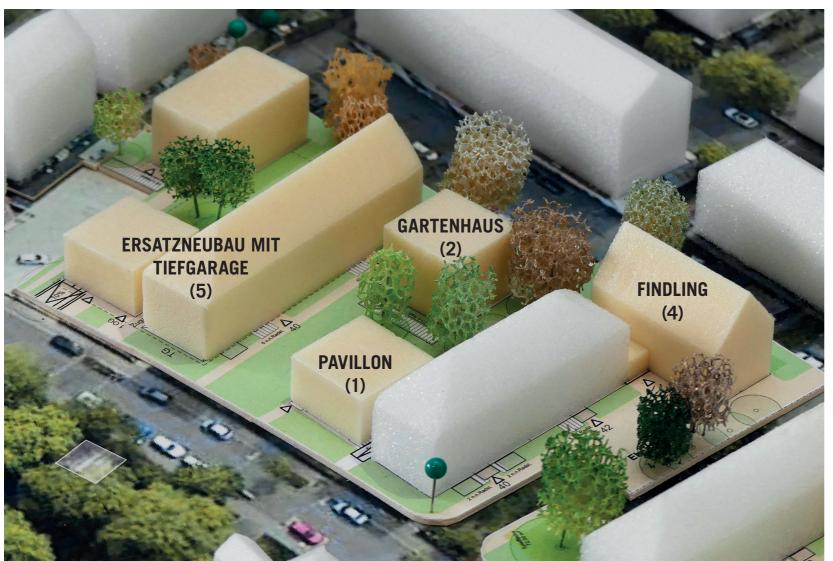
MODELLFOTO - BLICK VON NORD-WESTEN

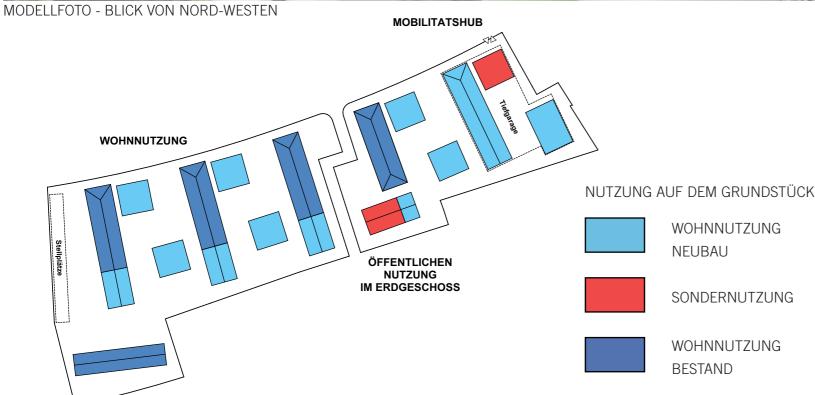
Süden orientiert und über eine eigene Laubengangerschließung zugänglich.

ERWEITERUNG (3)

Die drei westlichen Bestandsgebäude werden zur hinteren Grundstücksgrenze hin "verlängert". Der Anbau führt die Kubatur des Bestands fort. In den ersten beiden Geschossen entstehen pro Baukörper vier 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und darüber nochmals zwei Maisonette-Wohnungen mit jeweils 5 Zimmern.







FINDLING (4)

Entlang der öffentlichen Wegeverbindung in Richtung Loretto flankiert ein neues dreigeschossiges Satteldachgebäude die dort geschaffene Platzsituation. Hier setzt es als erkennbar neuer Baustein im Siedlungsgefüge einen markanten städtebaulichen Akzent.

Im Erdgeschoss ist eine zum Quartiersplatz orientierte, identitätsstiftende Nutzung, wie z.B. eine Gastronomie, ein Gemeinschaftstreff oder eine Fahrradwerkstatt vorgesehen. In den drei oberen Geschossen können große 5-Zimmerwohnungen in Kombination mit einem Mini-Appartement angeboten werden. Alle Einheiten sind über einen Aufzug barrierefrei erschlossen.

ERSATZNEUBAU (5)

Im Osten des Grundstücks wird das baufällige Bestandsgebäude Ebertstraße 44-46 durch einen modernen Wohnungsbau mit barrierearmen Wohnungen ersetzt. Die Dachform als auch die Proportionen des Abbruchgebäudes werden aufgenommen, um den städtebaulichen Rhythmus entlang der Ebertstraße beizubehalten. Um das in moderner Architektursprache umgesetzte Ersatzgebäude gruppieren sich ein Pavillon und ein Gartenhaus. Diese Struktur aus Zeile und Punkthäusern wiederholt sich in westlicher Richtung im gesamten Quertier.

Das Ensemble erhält eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit Einfahrt in einem der zweigeschossigen Pavillons an der Ebertstraße sowie einen Mobilitätshub.

Die stärkere Ausdifferenzierung des Wohnungsgemenges soll zukünftig zu einer durchmischteren Bewohnerstruktur beitragen.







ARCHITECTS AND PLANNERS

GWG Tübingen

ÖSTLICHES TEILGEBIET - BLICK VON NORD-WESTEN / EBERTSTRASSE



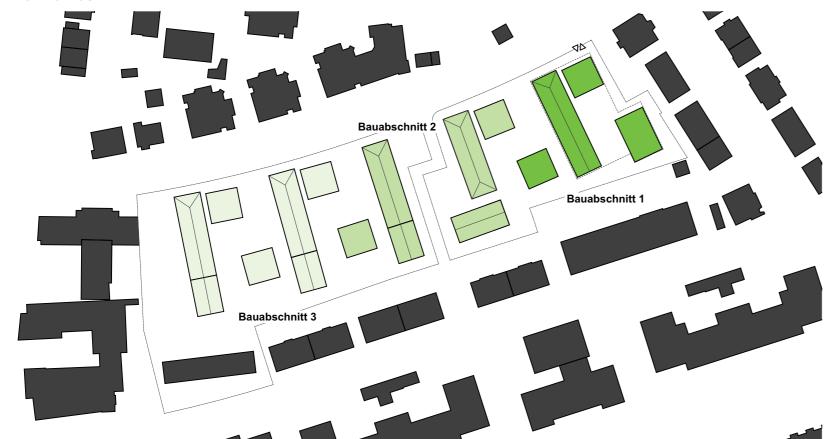
WESTLICHES TEILGEBIET - BLICK VON NORD-WESTEN / EBERTSTRASSE



WESTLICHES TEILGEBIET - BLICK VON SÜD-WESTEN / KATHARINENSTRASSE



BLICK VON SÜDEN



ÜBERSICHTSPLAN - VORLÄUFIGE BAUABSCHNITTE

BETEILIGUNG

Um das anspruchsvolle Ziel erreichen zu können, müssen die planungs- und baurechtlichen Herausforderungen sowie die zeitliche Abfolge der einzelnen Schritte gut durchdacht und aufeinander abgestimmt werden. Das bedeutet, das alle relevanten Akteure frühzeitig eingebunden und mit der Zielsetzung vertraut gemacht werden müssen.

HINWEIS

Die GWG wird in Mieterversammlungen die vom jeweiligen Bauabschnitt betroffenen Bestandsmieter ausführlich über die Maßnahmen und den Zeitplan informieren.

In diesen Versammlungen wird auch das Thema Umsetzung behandelt.

WANN GEHT ES LOS?

Bevor die Pläne umgesetzt werden können, müssen Wohnungsgrundrisse entwickelt, Entwürfe und Bauanträge erstellt, eingereicht und genehmigt werden. Wir gehen davon aus, dass frühestens im zweiten Halbjahr 2022 mit dem Bau begonnen werden kann.

Umgesetzt wird die Planung in drei Bauabschnitten. Erster Bauabschnitt ist die Ebertstraße 44/46 mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Erstellung der Tiefgarage mit Neubauten. Der Abstand zwischen den Bauabschnitten wird ca. 2 Jahre betragen. Bauabschnitt II ist dann Ebertstraße 36-42, dritter Bauabschnitt Ebertstraße 28-34.

Allen unseren Mieterinnen und Mietern werden wir Ersatzwohnraum anbieten.



ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GMBH

Maria-Hilf-Strasse 15 D-50677 Köln Fon +49(0)221 2718060 Fax +49(0)221 3100833 info@astoc.de www.astoc.de Dipl.-Ing. Peter Berner Prof. Dipl.-Ing. Oliver Hall Dipl.-Ing. Sebastian Hermann Dipl.-Ing. Ingo Kanehl, MBA Dipl.-Ing. Andreas Kühn Prof. Dipl.-Ing. Markus Neppl Dipl.-Ing. Jörg Ziolkowski



Dieses Dokument ist Teil einer Präsentation von ASTOC und ohne die mündlichen Erläuterungen unvollständig. Es dient ausschließlich dem internen Gebrauch. Jegliche Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind ausschließlich mit schriftlicher Einwilligung von ASTOC zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken, Abbildungen u.a., für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch erteilt worden sind, zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet werden, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Im Falle einer Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Dokuments, ganz oder in Teilen, schriftlich, elektronisch oder in sonstiger Weise, trifft denjenigen die uneingeschränkte Haftung gegenüber den Inhabern der Rechte. Zudem ist er verpflichtet, ASTOC von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang freizustellen einschließlich der notwendigen Kosten der Abwehr derartiger Ansprüche Dritter durch ASTOC

Für städtebauliche Planungen gilt: Die Angaben zu Flächen und städtebaulichen Kennzahlen beruhen auf nachrichtlich übermittelten Grundstücksdaten und sind vorbehaltlich weiterer Prüfungen der Grundstücksgrenzen und Abstimmungen mit zuständigen Behörden zu verstehen. Eine Haftung für die genannten Angaben wird ausgeschlossen.

Die hier angegeben Flächenwerte stellen die Flächen aller oberirdischen Geschosse als grobe städtebauliche Kennzahlen dar und sind nicht mit der BGF (Brutto-Grundfläche) nach DIN oder der GF (Geschoßfläche) nach BauNVO gleichzusetzen. Eine differenzierte Ermittlung der Gebäudeflächen nach DIN 277 in BGF (R) / BGF (S) ist erst im Rahmen einer weiteren Objektplanung möglich..

