

**Dokumentation
Workshop
Ebertstraße**





Foto: Jürgen Lippert

Tübingen gehört zu den deutschen Städten, in denen der Mangel an Wohnraum schmerzlich zu spüren ist. An vielen Orten in der Stadt wurden Lücken bereits überbaut. 2019 rückte ein kleines Wohnquartier mit fünf Mehrfamilienhäusern in den Fokus, das Areal Ebertstraße 28 bis 46. Es gehört der GWG Tübingen. Eine Chance für den Städtebau, für die Menschen.

Aber wie sieht die beste Lösung aus? Die GWG entschied sich für einen Workshop mit eingeladenen Architekturbüros, um gemeinsam in kreativen Diskussionen die besten Ideen zu finden.

Eine Chance für den Städtebau

In der Ebertstraße 28 bis 48 stehen fünf langgezogene Gebäude mit Walmdächern. Sie wurden 1937 errichtet und sind sichtlich in die Jahre gekommen. Insgesamt 60 Wohnungen gibt es dort, jeweils mit zwei oder drei Zimmern, zwischen 55 und 75 Quadratmetern groß. Die Wohnungen dort waren in denkbar verschiedenen Zuständen: 37 der 60 Wohnungen hatte man bei Mieterwechseln schon einmal grundlegend saniert, mit neuen Sanitär- und Elektroinstallationen sowie aufgearbeiteten Oberflächen, die übrigen nicht. In keinem Gebäude gibt es Zentralheizung. Neben der Haustechnik ist auch die Gebäudehülle dringend zu überarbeiten.

Eigentümer dieses Quartiers ist die GWG, die kommunale Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen. Sie hatte diese fünf Gebäude schon einige Zeit auf dem Zettel, denn die Wohnhäuser sollten dringend grundlegend saniert und energetisch modernisiert werden. Die energetische Bilanz der Altbauten: Pro Jahr und Quadratmeter war der Verbrauch 2019 bei durchschnittlich 120 Kilowattstunden, die CO₂-Emissionen bei über 30 Kilo.

Auf ihrem Zettel hatte die GWG das Projekt mitsamt einiger Fragezeichen:

Was ist hier der beste Weg?

Abreißen und neu bauen?

Modernisieren? Anbauen, aufstocken?



Nachdenken über die Ebertstraße



Foto: Jürgen Lippert

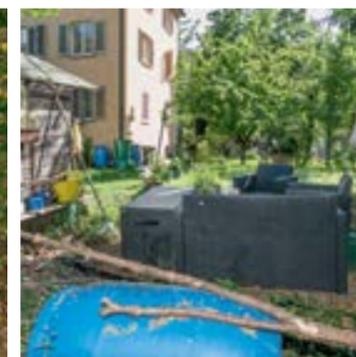
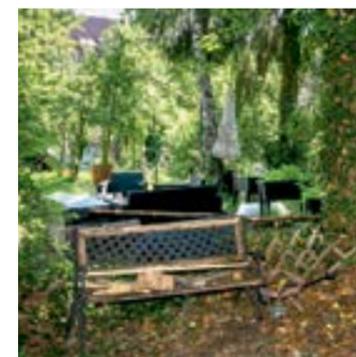
Auf jedem Luftbild der Tübinger Südstadt fällt dieses Areal schnell ins Auge: So viel Grün um die Häuser wie in diesem Teil der Ebertstraße gibt's im ganzen Viertel fast nirgends.

Die Grundstücke sind insgesamt fast 12.000 Quadratmeter groß. Zwischen den Mauern der fünf Riegel erstrecken sich große Freiflächen. Die Bewohnerinnen und Bewohner nutzen diese Grünbereiche an einigen Orten für kleine Nutzgärten, Gewächshäuser, Grillplätze und Sitzecken, zum Kicken und Wäschetrocknen. Stellenweise war es gepflegt, andernorts verwildert und vollgestellt.

In der Nachbarschaft geht es merklich enger her. Die aus der Umgebung errechnete Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt das wider, sie liegt bei 0,35. Wendet man dies auch auf das schlummernde Areal in der Ebertstraße an, wird erst richtig deutlich, welches Potenzial dort liegt:

Bis etwa 10.000 Quadratmeter Wohnfläche könnten auf dem Areal theoretisch Platz finden. Aktuell sind es unter 4.000. Eine Differenz, die sich Tübingen nicht leisten kann und will.

Raum in der Stadt



Fotos: Jürgen Lippert



Fotos: Kirgen Lippert

Wie soll es aussehen, wenn in der Tübinger Südstadt mitten im Bestand neuer Wohnraum entsteht? Um die beste Lösung zu finden, wählte die GWG Tübingen ein ebenfalls außergewöhnliches Vorgehen. Sie verwarf die Idee eines Wettbewerbs und entschied sich für einen Workshop mit eingeladenen Architekturbüros. Denn in einem Workshop verdrängt nicht eine Idee alle anderen. Vielmehr treffen dort die verschiedenen Ideen aufeinander und können sich gegenseitig befruchten.

Zu diesem Workshop lud die GWG im Sommer 2019 drei namhafte Architekturbüros ein: *ASTOC* aus Köln und Karlsruhe, *bogevischs buero* aus München und *Vandkunsten* aus Kopenhagen. Einige von ihnen kannte die Tübinger GWG-Führung persönlich, von Veranstaltungen, andere waren den Tübingern mit ungewöhnlichen Ideen und Projekten im Gedächtnis geblieben. Sie bekamen eine persönliche Einladung und dazu eine detaillierte Projektbeschreibung, klar definierte Aufgaben plus eine Honorar-zusage für ihre Zeit und Kreativität.

Alle drei sagten zu.

Anderer Weg zu besten Ideen

Klarer Rahmen, große Freiheit

Die drei am Workshop teilnehmenden Büros waren mit dem Projekt schon vertraut, bevor sie zum Workshop an den Neckar reisten. Die GWG hatte vorab ein Arbeitspaket geschickt, Pläne und Infos zusammengestellt, Ziele und Rahmenbedingungen formuliert.

Vorgegeben war:

- Die CO₂-Bilanz des Quartiers muss deutlich besser werden. Statt der bislang durchschnittlich 120 Kilowattstunden pro Quadratmeter sollen es maximal 75 nach einer Sanierung und maximal 50 für Neubauten sein. Auch graue Energie sollte bestmöglich berücksichtigt werden.
- Rund 6.000 Quadratmeter Wohnraums sollen neu entstehen, außerdem Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Wertstoffbehälter sowie private Freibereiche, also Balkone oder Terrassen.
- 3-Zimmer-Wohnungen hat die GWG bereits viele. Gewünscht waren deswegen vor allem Wohnungen mit 2, 4, 5 oder auch 6 Zimmern. Die Wohnungsgrößen sollen jeweils die Werte des baden-württembergischen Wohnraumförderungsgesetzes einhalten.
- Barrierefreiheit in Neubauten, aber möglichst wenige Aufzüge (um Nebenkosten niedrig zu halten).
- Grünanlagen sollen die Wohnungen aufwerten.
- Das neu gestaltete Areal soll einen Mehrwert für die Nachbarschaft bieten und positiv ausstrahlen.
- Gebaut wird in Abschnitten.

Bewusst offengehalten war:

- Neubau oder Sanierung?
- Einzelne oder alle Altbauten abreißen?
- Nutzungsmischung, also auch Einheiten für Gewerbenutzung?
- Hält man sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans, um schneller bauen zu können – oder wagt man einen neuen Entwurf, der so sehr überzeugt, dass dafür auch längere Wartezeit aufs Baurecht in Kauf genommen wird?



Der Workshop war Mitte November 2019 im Technischen Rathaus Tübingen. Einen halben, einen ganzen und dann nochmal einen halben Tag dauerte die gemeinsame Ideenbörse.

Tag 1 war der Einstieg, an Tag 2 wurden die Lösungsansätze erarbeitet, an Tag 3 wurden sie vorgestellt und diskutiert. Mit dabei waren ein Team der GWG sowie Vertreter der Tübinger Stadtverwaltung und des Tübinger Gestaltungsbeirats.



Tag 1

Die Gäste trafen sich im Technischen Rathaus. Die GWG formulierte als Einstieg präzise, was sie sich vom Workshop erhofft. Die Stadtverwaltung steuerte ihrerseits die Rahmenbedingungen bei. Dann fuhr man gemeinsam in die Tübinger Südstadt, um das Areal in der Ebertstraße selbst kennenzulernen. Anschließend entstand unter den Fachleuten schnell eine rege Debatte: Was ist an einem solchen Ort gestalterisch wichtig, was muss man beachten?

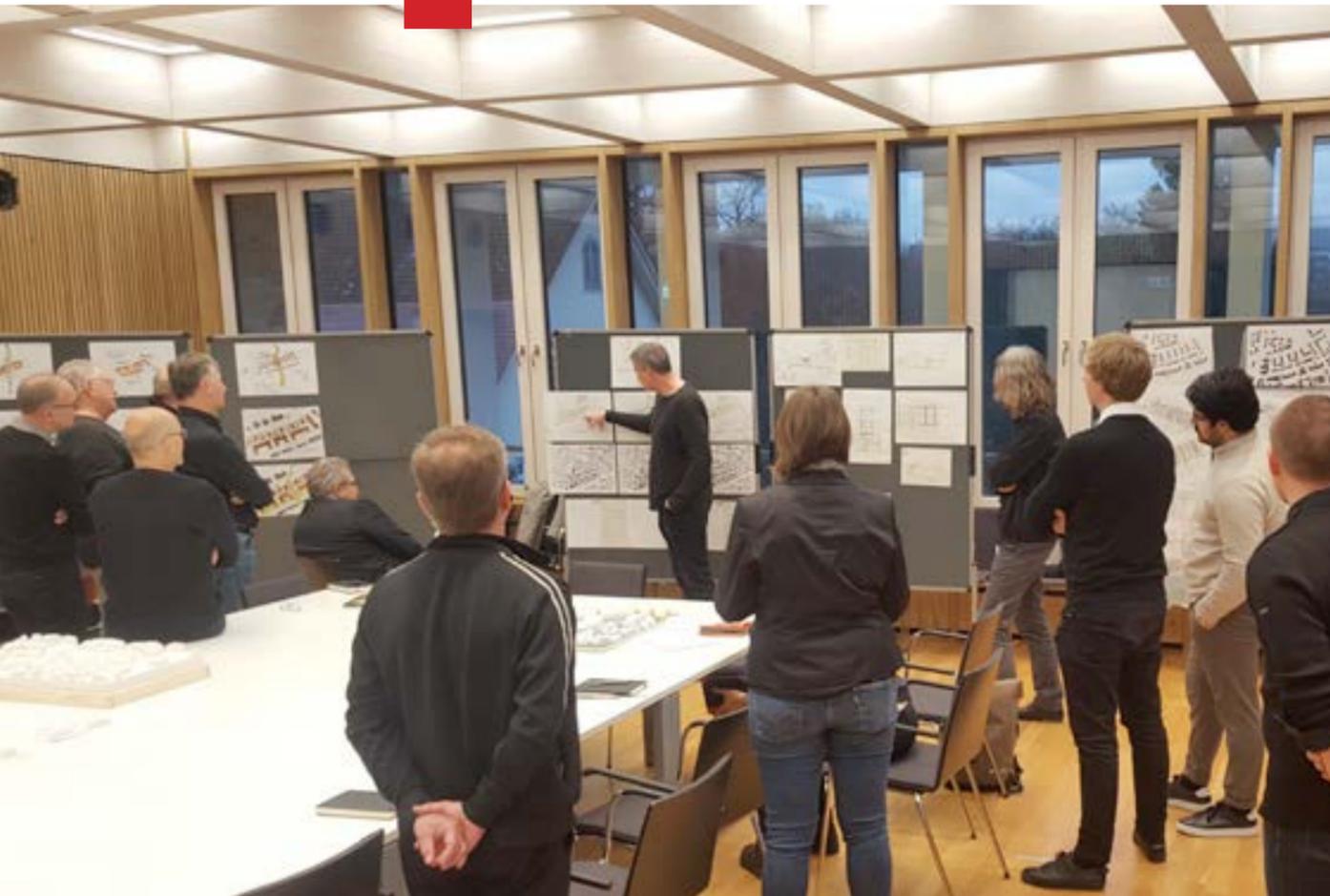
Tag 2

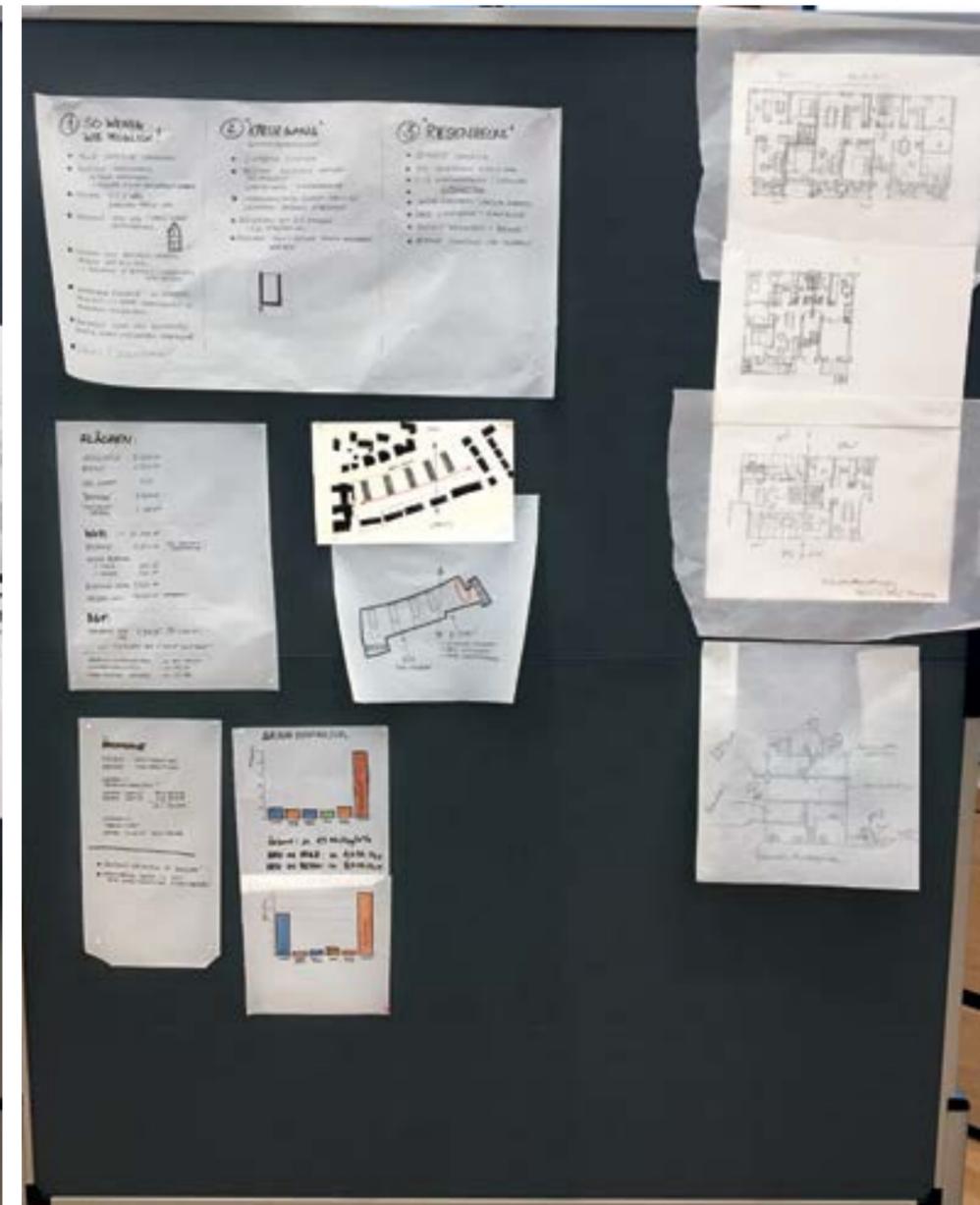
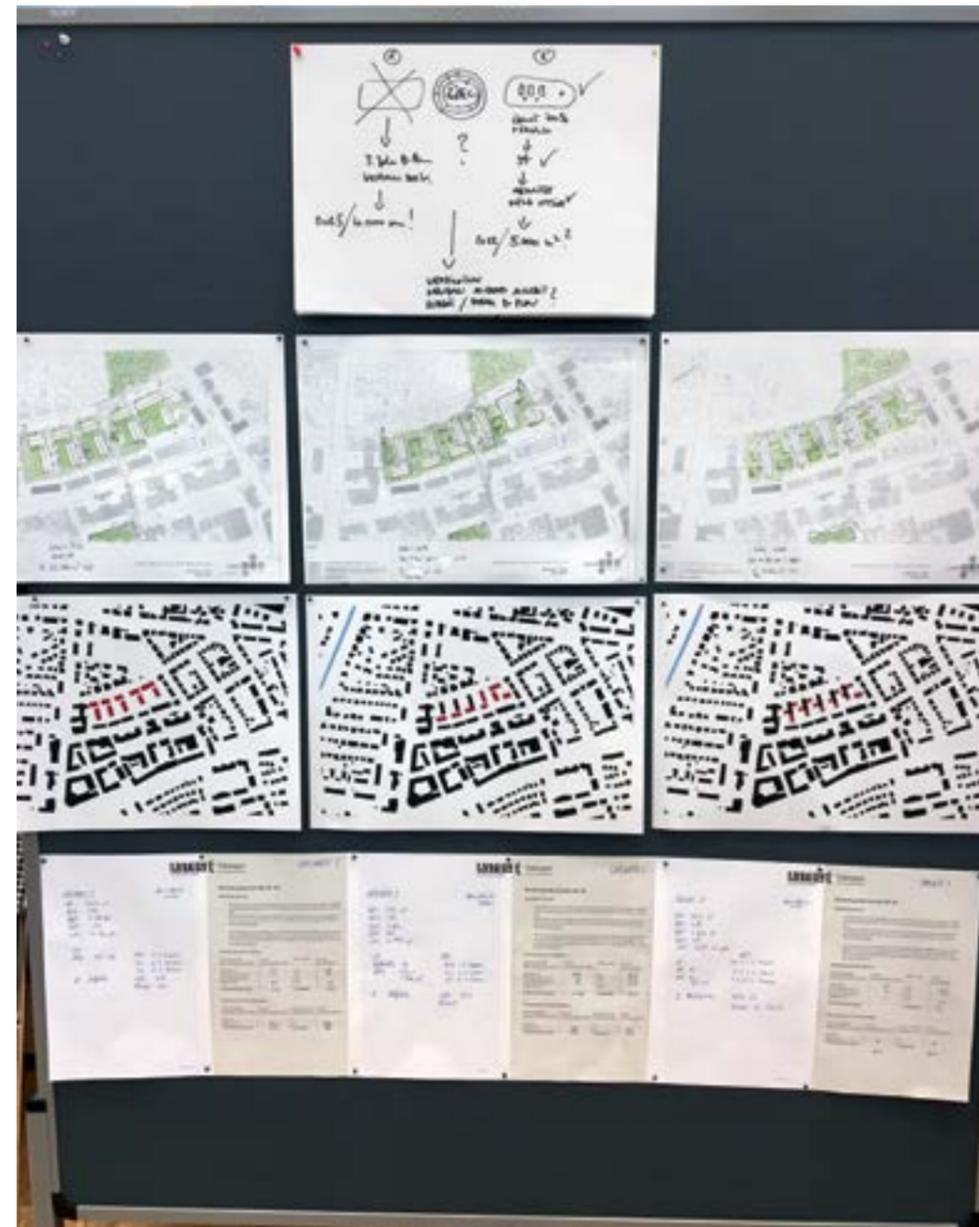
Die Teams arbeiteten in getrennten Räumen und entwickelten eigene Szenarien. Erst wurde gesammelt und skizziert, dann gewichtet und vertieft. Je größer die Lösung, desto zwingender war es, sich auch mit dem bestehenden Planungsrecht zu beschäftigen: Die GWG interessierte sich durchaus auch für Lösungen, die einen neuen Bebauungsplan und somit mehr Zeit erfordern – dann aber mit gewichtigen Vorteilen.

Tag 3

Das Präsentieren wurde zum Diskutieren – spannende Stunden mit Mehrwert für alle. Jede Planerin und jeder Planer hatte sehr viele verschiedene Ansätze gesehen und auch die Kreativität der anderen nachvollzogen. So konnten die Architekten von den Überlegungen der anderen Teams profitieren, ihre eigenen Entwürfe hinterfragen und Puzzleteile neu zusammenfügen. Angesichts der vielen Varianten schälten sich weitere Beurteilungskriterien heraus. In der Runde einigte man sich auf je einen Entwurf pro Team. Der wurde im Nachgang zum Workshop weiter ausgearbeitet.

Starke Ideen – gute Interaktion





Blick in die Werkstatt



ASTOC

Markus Lang
 Nima Maghsoudi
 Prof. Markus Neppl
 Marcin Wasag

Variante 1:

GF:	3612 m ²
GRZ:	0,36
BGF:	11 616,50
GFZ:	1,17
WFL:	3293,20 qm
WE:	
ALT:	60
NEU:	90
	<hr/>
	150 UE

VARIANTE 2

GF:	3152 m ²
GRZ:	0,32
BGF:	12 684
GFZ:	1,27
WFL:	10.147 qm
WE:	
BESTAND:	36
NEU:	141
	<hr/>
	177 WE

VARIANTE 3

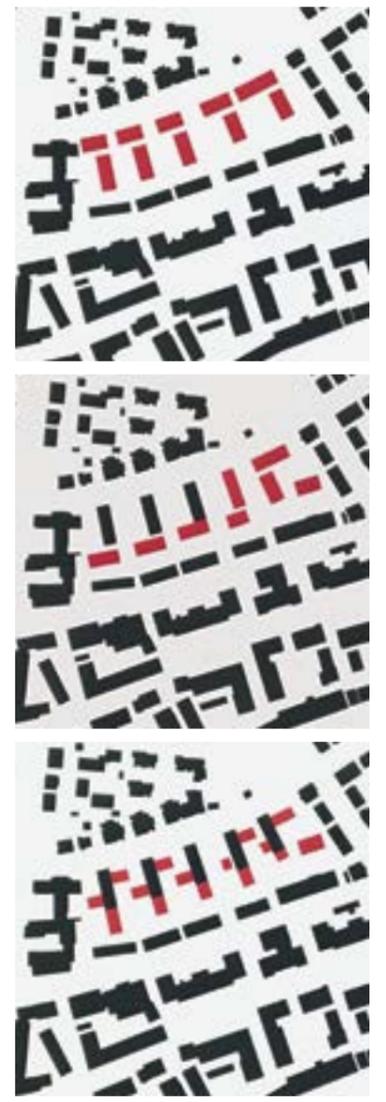
GF:	3206 m ²
GRZ:	0,32
BGF:	15 229,60
GFZ:	1,53
WFL:	12 182,90
WE:	
NEU:	240 WE
	<hr/>
	Σ Stellplätze

Das Büro ASTOC untersuchte grundverschiedene Herangehensweisen: Das Team skizzierte Varianten, bei denen die bestehenden Gebäude komplett abgebrochen wurden. Außerdem betrachtete man Lösungen, bei denen nur bestimmte Altbauten abgerissen werden sollten. Es gab auch Ansätze, bei denen ASTOC alle alten Gebäude erhalten wollte.

Ebenso deutlich verschieden haben sich dadurch die Baumassen verteilt: Mal lagen sie entlang der Straße (das wäre eingetreten, wenn alle Gebäude erneuert worden wären), mal im rückwärtigen Bereich (in der gemischten Variante von Alt- und Neubauten) oder aber verteilt in jener Variante, wenn alle fünf Gebäude erhalten werden.

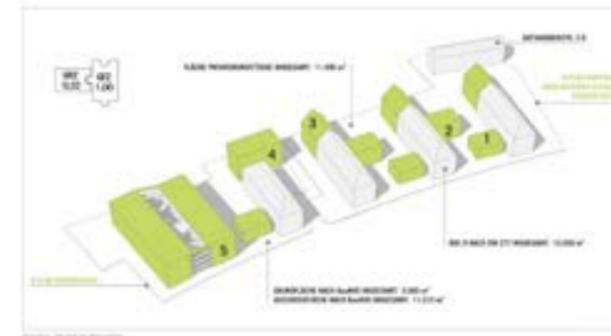
Die Arbeit von ASTOC hat zugleich deutlich gemacht, wie unterschiedlich die Qualität der Freiräume bei den baulichen Varianten ausfallen kann: Bei einer Lösung entstanden größere Innenhöfe, bei denen auch die benachbarten Bestandsgebäude in der Katharinenstraße flankierend mit eingebunden worden wären. In einem anderen Fall hätten sich zwei Hof-Ebenen ergeben, eine zur Ebertstraße hin und eine weitere zwischen den Neubauten und den Häusern der Katharinenstraße. In wieder anderen Konstellationen gab es große und kleine, geschützte und offene Freiräume.

Was gut ankam: ASTOC hatte die Idee, Kuben anzudocken. Dies warf allerdings die Frage auf, wie man dann die Grundrisse gestalten könnte, ohne dass die Privatheit der einzelnen Wohnungen gestört wird.

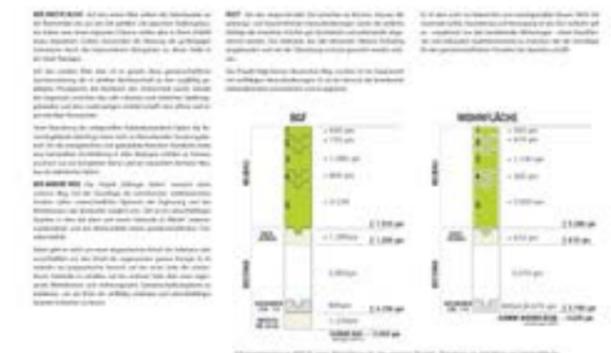




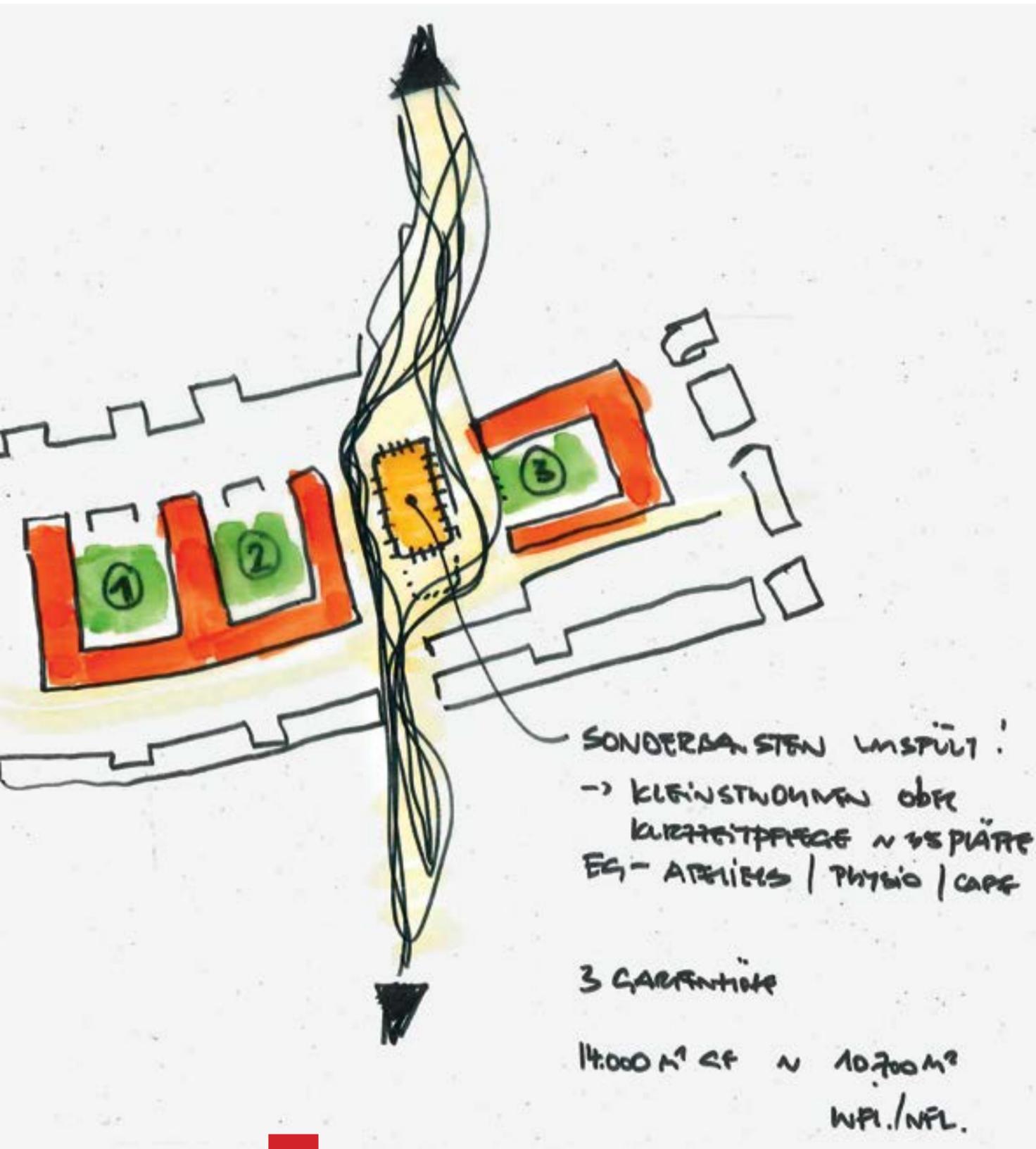
Denkvarianten und ihre Konsequenzen: Auch die Lage der Tiefgarage und der dafür notwendigen Rampen wurde in den ASTOC-Varianten jeweils neu und anders gelöst. Zur Weiterbearbeitung ausgesucht wurde eine Mischung zweier Varianten: Die östliche Hälfte sollte entsprechend der in der Mitte abgebildeten Skizze, der westliche Teil entsprechend der unten abgebildeten Skizze entwickelt werden.



TÜBINGERZEILEN

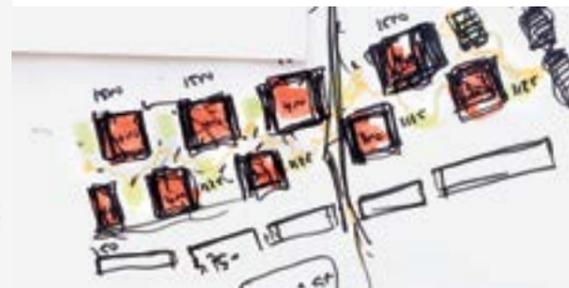
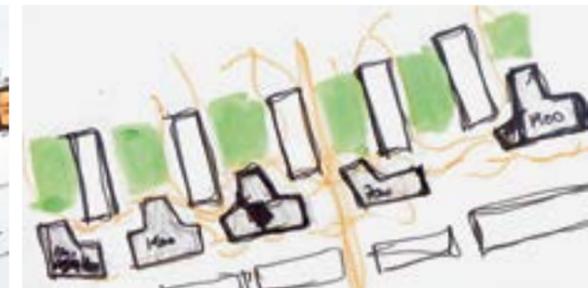
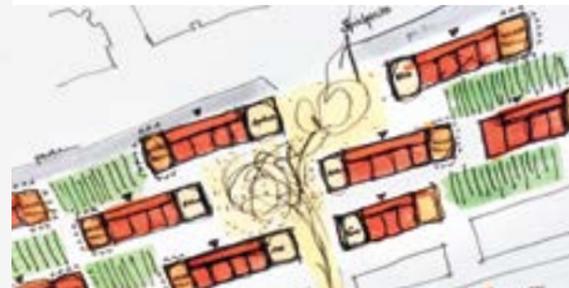
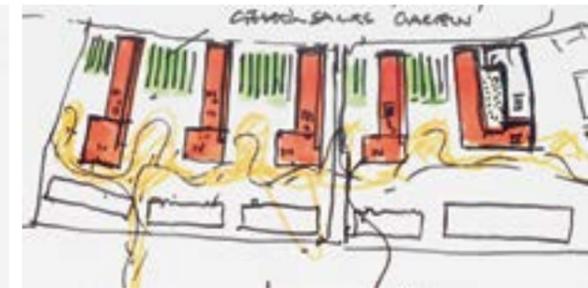
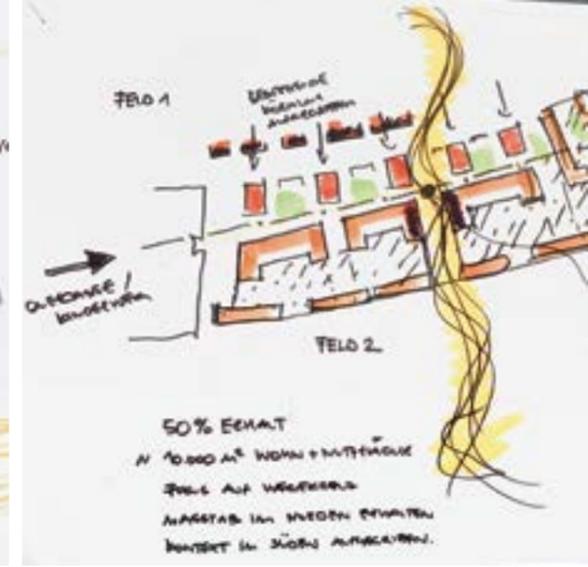


Der ausgearbeitete Entwurf, wie er einige Wochen später im Gestaltungsbeirat diskutiert wurde: Die Bestandsgebäude werden hier auf zwei Wegen ergänzt. Zum einen sollen sie verlängert werden, zweitens werden in den Zwischenräumen kleinere Kuben „angedockt“. Zur Ebertstraße hin sollen die Kuben nur zweigeschossig sein. So will man den heutigen Straßencharakter mit den Köpfen der Zeilen weitgehend erhalten. ASTOC hat außerdem einen Neubau im Westen entworfen. Dieser überzeugte die Gestaltungsbeiräte noch nicht. ASTOC bekam den Auftrag, den Entwurf noch weiterzubearbeiten.



bogevichs buero

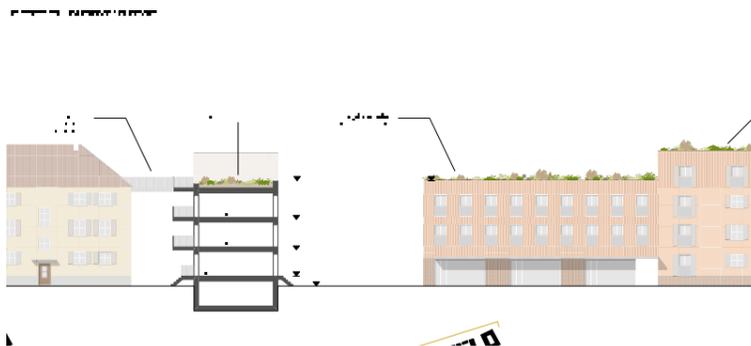
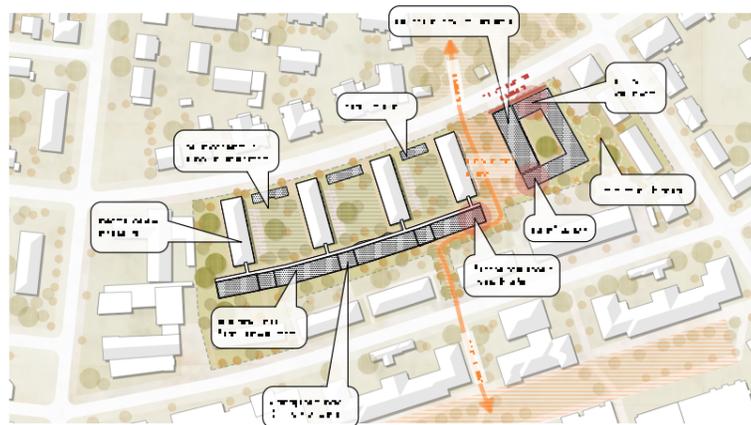
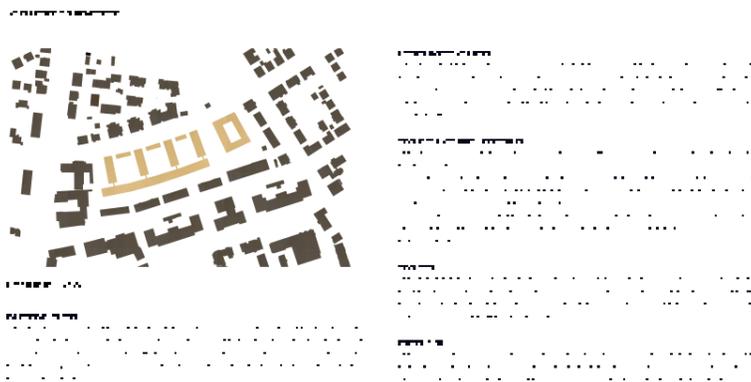
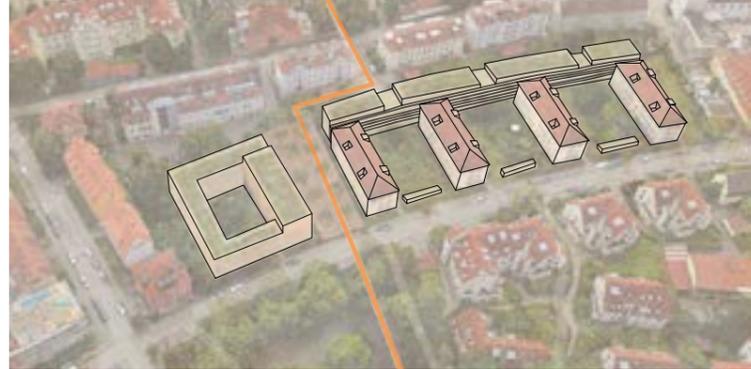
Sabine Buchmann
 Rainer Hofmann
 Magdalena Müller



bogevichs buero skizzierte in der ersten Phase die wohl größte Bandbreite möglicher Lösungsansätze: Das reichte vom Erhalt aller Gebäude bis hin zum kompletten Abbruch des Bestands. Eine beeindruckende Vielfalt an Gebäudegrößen und -formen wurde angedacht.

Vor allem beschäftigte sich *bogevichs buero* aber mit dem Weg vom Volkspark ins Loretto, der durch das Gebiet der GWG führt. Das Münchner Büro war der Auffassung, dass diese Wegebeziehung deutlich aufgewertet werden sollte, und beschäftigte sich in allen seinen Varianten mit exakt dieser Stelle.

In der Skizze, die für die weitere Bearbeitung ausgewählt wurde, wird der Weg mit einem Sonderbau markiert, der im Erdgeschoss beispielsweise mit einer Tagespflege für Senioren gefüllt werden könnte. *bogevichs buero* konnte sich diesen Baustein als von Wegen umspült vorstellen, was jedoch kontrovers diskutiert wurde.



In der Überarbeitung wich *bogevichs buero* im Vergleich zu anderen Büros am stärksten von der im Workshop entstandenen Skizze ab und entschied sich, den umspülten Sonderbaustein aufzugeben. Der Weg vom Volksparks ins Loretto wurde nach Osten verlegt, was aber dazu führt, dass er südlich der GWG-Bauten nach Westen abknickt. Er wirkt dadurch nicht mehr so einladend, als es die Wegebeziehungen waren, die in den Skizzen dargestellt wurden.



① SO WENIG WIE MÖGLICH!

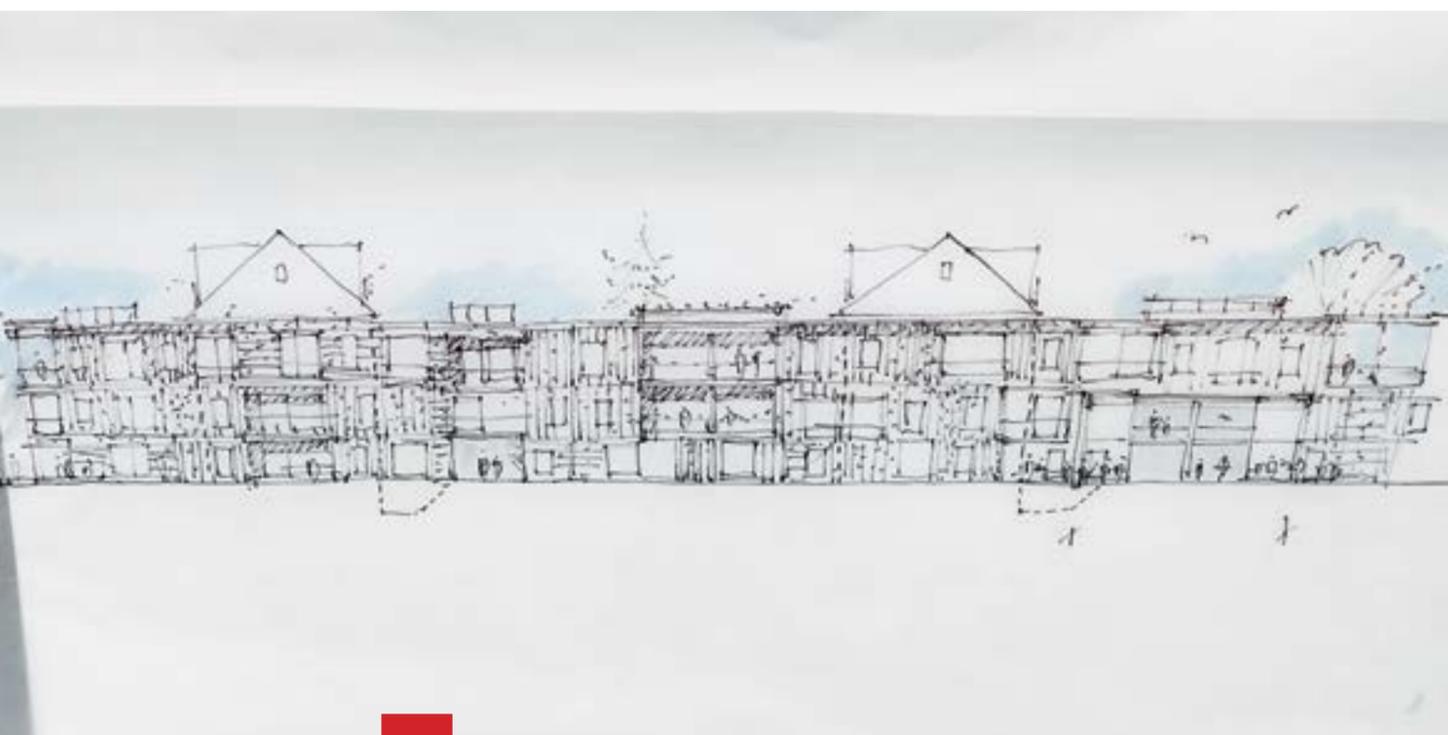
- ALLE GEBÄUDE ERHALTEN!
- BESTAND: RENOVIEREN!
→ DACH ANLAGEN
→ KELLER KANN AUSGEBAUT WERDEN
- NEUBAU: 1-2 E. WRS
BREITERE PRÄGUNG WRS.
- BESTAND: NEU WRS. TYPEN NACH RENOVIERUNG
- NEUBAU UND BESTAND WERDEN OPTISCH VERBUNDEN
→ BALKONE IM BESTAND / LÄNGENLÄNG FÜR NEUBAU
- GERINGER EINGRIFF! IN ETWAS MÖGLICH → KEINE ABHÄNGIGKEIT AN ANDEREN GEBÄUDEN
- BAURECHT NICHT VOLL AUSGESCHÜTT, DAFÜR SIMPEL UND KAPPELL UMSETZBAR
- DACH: 5 EGGOISEN!

② "KREUZGANG"
GARTENGEHEIMTSCHAFT

- 3 OFFENE GÄRTEN
- BESTAND: EINGÄNGE WERDEN TEILW. INNEBELT!
GARTEN SEITE | EINGANGSSEITE
- LÄNGENLÄNGENLÄNG BÜNDET NEU + ALT ZUSAMMEN, BALKONE IM BESTAND
- NEUBAUTEIL MIT 3,5 ETAGEN
→ GA. ERHÖHT NEU
- BESTAND: DACH + KELLER KANN AUSGEBAUT WERDEN!

③ "RIESENHECKE"

- OFFENE STRUKTUR!
- MAX. AUSNUTZUNG 0-100% WRS.
- 2-3 WOHNEETAGEN / 2 ETAGEN
- GERINGE TIEFGARAGEN / VERTIKAL GARDEN
- VIELE DURCHGÄNGE + DURCHBLÖCKE
- BESTAND VERBLEIBEN = BALKONE!
- BESTAND: DACHETAGE WIRD AUSGEBAUT



Das Dänische Büro *Vandkunsten* präsentierte ausschließlich Lösungen, bei denen alle Bestandsgebäude erhalten blieben. Dahinter steckte ein starkes Motiv: die graue Energie, die mit dem Bestand erhalten werden sollte.

Auch innerhalb dieses Korridors standen am Ende des Workshops drei grundverschiedene Varianten zur Diskussion:

- so wenig wie möglich machen,
- durch Ergänzungsbauten Höfe schaffen („Kreuzgang“) und
- die Variante „Riesenhecke“, die eine durchgehende, neue Gebäudezeile zwischen dem GWG-Bestand und den Bauten in der Katharinenstraße vorschlug.

Vandkunsten beschäftigte sich intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten, den Bestand umzubauen. Das Team zeigte sehr interessante Wege auf, um die Wohnqualität erheblich zu steigern: durch ein neues Souterrain, den Ausbau der Dächer sowie durch Anbauten von Balkonen.

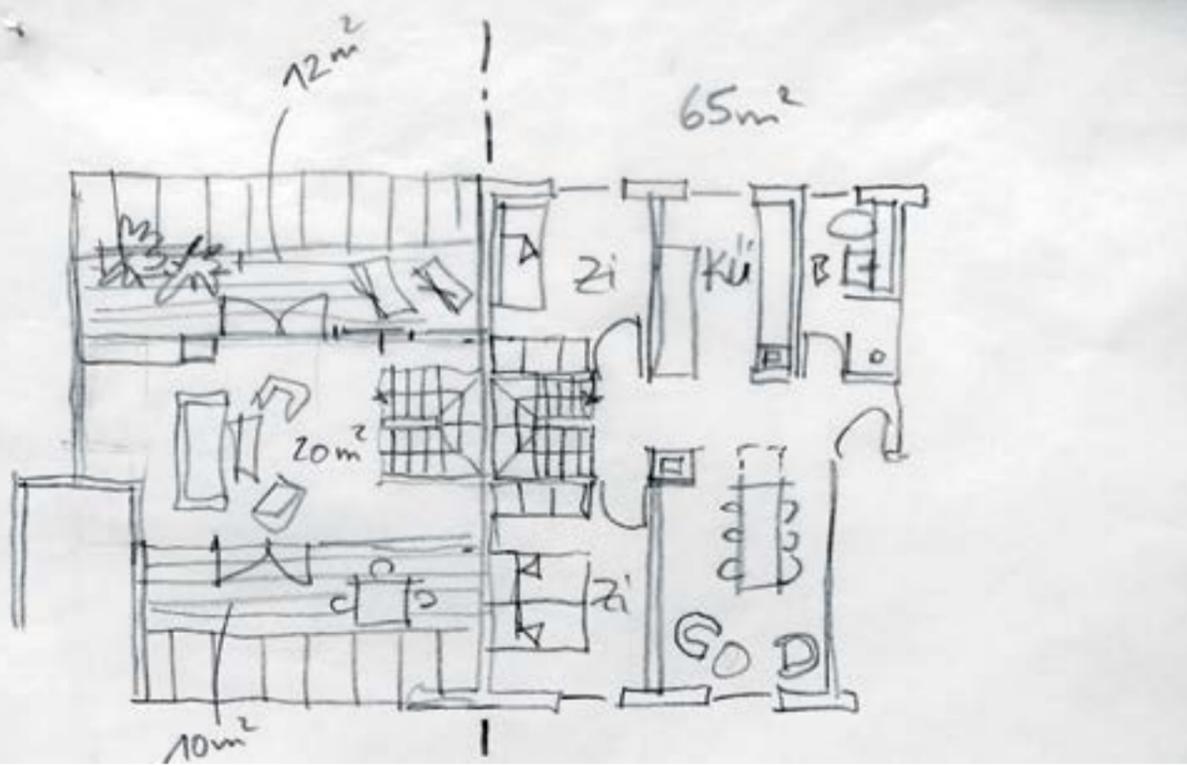
Ein weiterer sehr konsequenter, aber auch sehr kontroverser Vorschlag von *Vandkunsten*: Das Team plädierte dafür, auf teure Tiefgaragenplätze komplett zu verzichten. Stattdessen sollten oberirdisch im Quartier Parkplätze angelegt werden.

Vandkunsten wurde gebeten, das Konzept „Riesenhecke“ weiterzuentwickeln. So sollte herausgefunden werden, inwieweit es möglich wäre, diese luftige und mit viel Grün versehene Zeile im Detail zu realisieren.



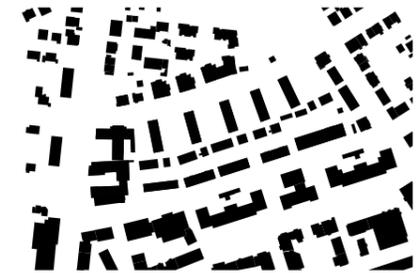
Vandkunsten

Jan S. Kauschen
Wiebke Neymeyr
Søren Nielsen



die 'wohnhecke'

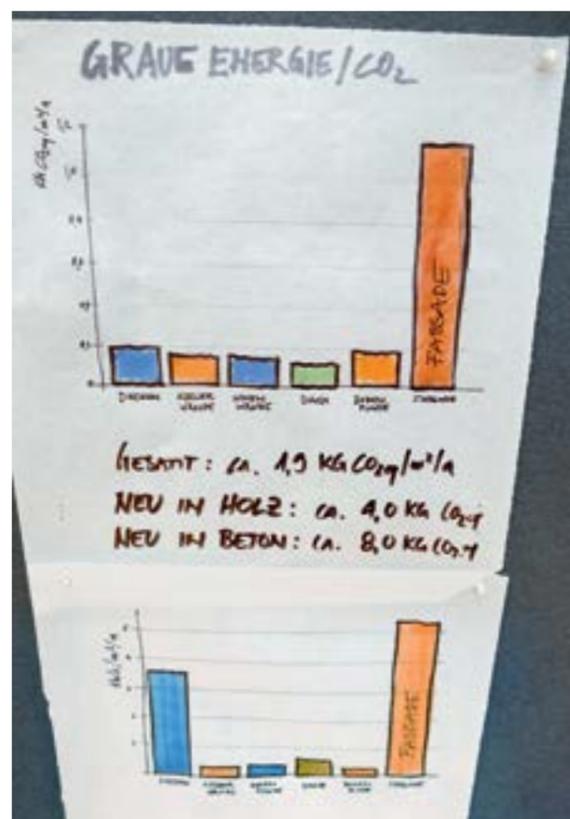
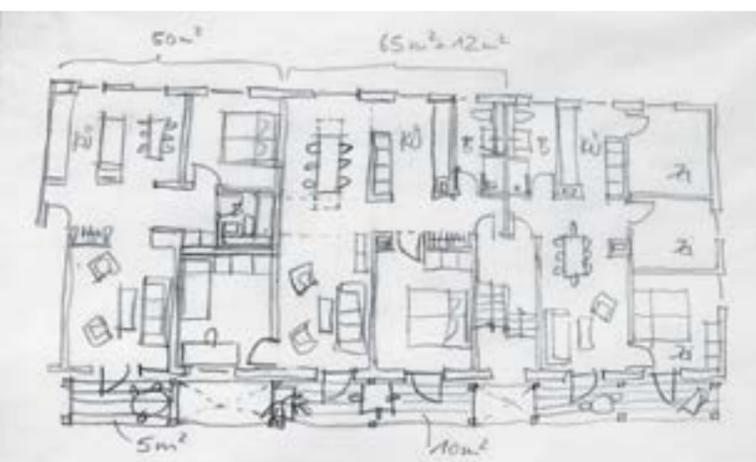
für die GWG Tübingen



Schwarzplan 1:2500



Luftperspektive



Lageplan mit Erdgeschoss 1:500



Mit den neuen Entwürfen Anfang 2020 bewies *Vandkunsten*, dass die „Wohnhecke“ tatsächlich realisierbar wäre. Allerdings wäre für dieses Bauwerk ein neuer Bebauungsplan nötig gewesen. Was am Ende dagegen sprach: Zwischen den Altbauten der GWG und den benachbarten Gebäuden an der Katharinenstraße hätten die Neubauten eine Trennlinie dargestellt – bei allem Charme, den die Architektur versprüht hätte. Auch die Qualität der Freiräume wurde differenziert gesehen, nur die nach Norden gerichteten haben überzeugt. Die Kritik an den offenen Parkplätzen hielt an.





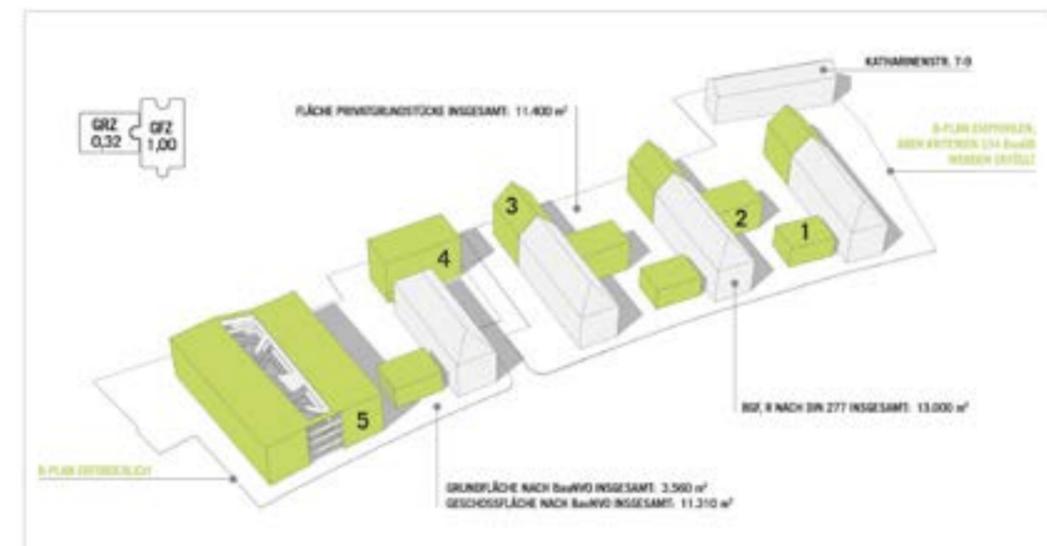
Die Identität erhalten

Knapp drei Monate hatten die Teams nach dem Workshop Zeit, um ihre beste Lösung weiter auszuarbeiten. Auf Mitte Februar hatte die GWG die Frist gesetzt, um die Lösungen dann dem Gestaltungsbeirat zur Entscheidung vorzulegen.

Am 13. März 2020 tagte der Tübinger Gestaltungsbeirat und entschied, wie es weitergehen soll in der Ebertstraße: Der Entwurf, den das Karlsruher Team des Kölner Büros ASTOC ausgearbeitet hatte, war am Ende der Favorit. Auf dieser Grundlage will die GWG nun planen und bauen. ASTOC will vier der fünf alten Gebäude erhalten, verlängern und ergänzen – insgesamt zurückhaltende Interventionen und für die Nachbarschaft am verträglichsten. Dies „sichert die Identität des Quartiers in die Zukunft hinein, ist sanierungswirtschaftlich sehr gut machbar und bietet vielfältige Möglichkeiten der baulichen Ergänzung und freiräumlichen Neuordnung“, so der Beirat. Ein neuer Bebauungsplan wird für diese Lösung nicht gebraucht, sie kann also schnell realisiert werden.

Die „Wohnhecke“ des *Vandkunsten*-Teams aus Kopenhagen sahen die Gestaltungsbeiräte als „charmante Idee“. Allerdings hatte das Team erheblich Kompromisse machen müssen, um zu große Enge auf dem Areal zu vermeiden – und dabei verlor das Konzept seine Klarheit, fand der Beirat. Auch mit dem Parkierungs-Konzept war man nicht glücklich. *bogevichs buero* war beim Überarbeiten von ursprünglich guten Ansätzen abgewichen, die neuen Lösungen überzeugten weniger. Und auch hier kam die vorgeschlagene Parkierung nicht gut an.

Der Beirat hätte theoretisch auch Lösungen mischen können oder alle verwerfen – anders als bei einem Wettbewerb. Und so punktete auch in dieser Phase erneut das Verfahren als solches, der Workshop. Die Mitglieder des Gestaltungsbeirats lobten explizit: Ablauf wie auch Ergebnisse des mehrphasigen Workshop-Verfahrens seien sehr überzeugend und hilfreich gewesen.



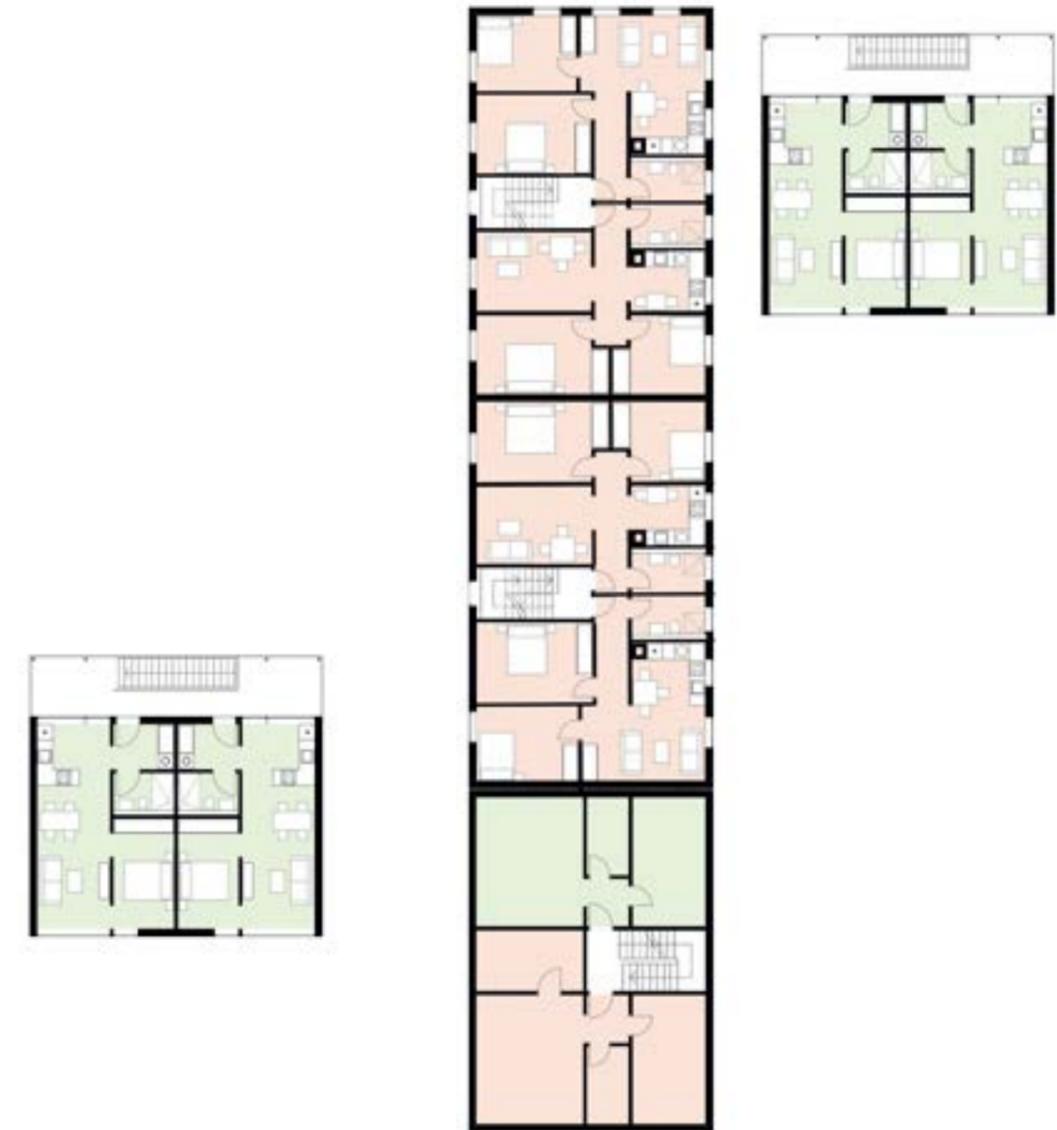
Nach der Sitzung des Gestaltungsbeirats bekam ASTOC den Entwurf noch einmal mit einigen Wünschen zurück. Parallel sind im Frühjahr 2020 auch in Tübingen die ersten Schritte Richtung Bauvorbereitung gestartet. Das GWG-Team will den Neubau-Part als Holzbauten mit vorgefertigten Elementen realisieren – wie schon bei einigen früheren Projekten. Regionale Partner und regionaler Rohstoff machen diese Bauweise besonders nachhaltig. Mit den Stadtwerken Tübingen wird ein innovatives Energiekonzept entwickelt.

Die Stadtverwaltung ist nach wie vor eng eingebunden. Dort werden die Planungen noch einmal durchgesprochen, bevor die GWG den Bauantrag einreicht. Dies soll im Anfang 2021 geschehen. Der Baubeginn ist für 2022 geplant.

Dann startet das Projekt mit dem Abbruch eines der fünf Altbauten, an seiner Stelle werden anschließend Neubauten errichtet. Erst nachdem diese fertiggestellt sind, werden nach und nach die vier weiteren Altbauten kernsaniert, umgebaut und ergänzt.

Die bisherigen Mieter der Ebertstraße 28 bis 48 müssen also schrittweise alle umziehen – aber vielleicht gar nicht weit: Wer will, kann auf dem Areal bleiben und dort eine der neuen oder schon sanierten Wohnungen beziehen.

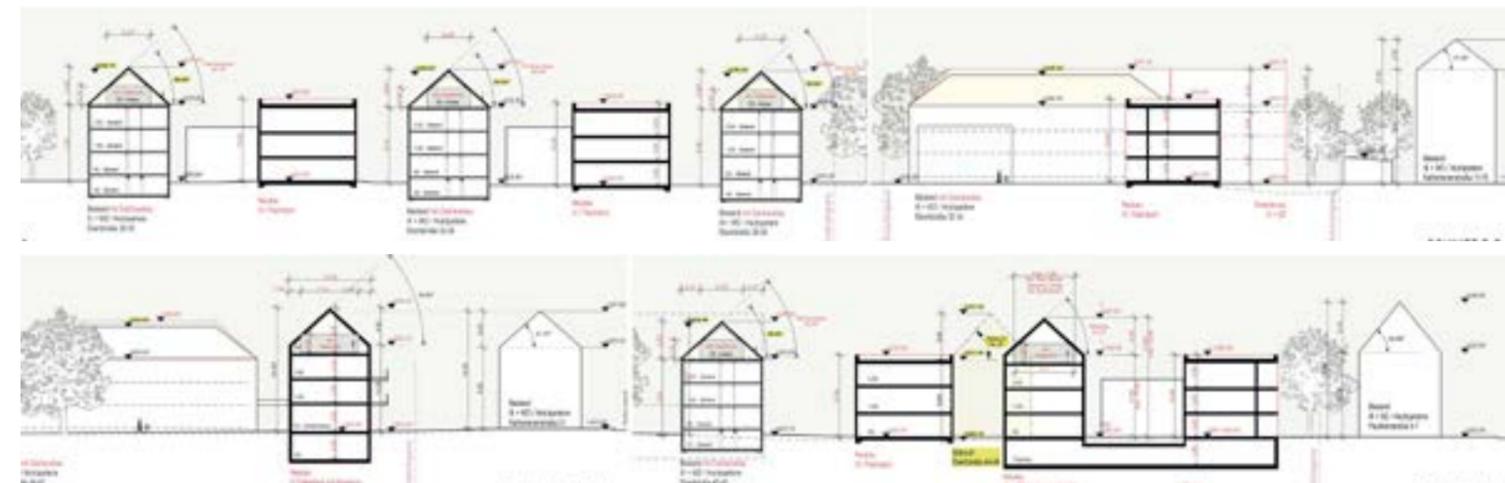
Die Schritte in die Realität



Regelgeschoss

1:200

SEITE 13 | 15. JUNI 2020





Text und Redaktion: Veronika Renkenberger
Gestaltung: Jochen Gewecke ©2020



**GWG – Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH**

Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen
Telefon 0 70 71/79 90-0
Fax 0 70 71/79 90-33
info@gwg-tuebingen.de
www.gwg-tuebingen.de