

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-4 SIm		24/077/01		02.09.2024
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	17.09.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	24.09.2024	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan 'Zwischen Christoph- und Storlachstraße', Gemarkung/Flur Reutlingen - Rahmenbedingungen zur Weiterführung des Verfahrens und Realisierung des Projektes durch die GWG				
Bezugsdrucksache 18/074/01, 19/041/02, 20/065/01, 21/043/05, 22/079/01 neu				

Beschlussvorschlag

1. Der Realisierung des Projektes durch die GWG wird zugestimmt.
2. Eine Grundlage für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes stellen die in der Drucksache aufgeführten Rahmenbedingungen (Kapitel 3) dar.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm	Auswirkung	Erläuterung
			.		

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Christoph- und Storlachstraße“ und Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs wurde die Entwicklung des ehemaligen Bauhof-Areals zu einem attraktiven, gemischt genutzten Quartier beschlossen. Aufgrund der starken Kostensteigerungen im Bausektor und der gestiegenen Zinsen ist die geplante Umsetzung mit Tiefgaragen und Baugemeinschaften durch Konzeptvergabe nicht realisierbar. Um die Bebauung zeitnah umzusetzen sowie den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist die GWG bereit, mit kostensparendem seriellen/systematisierten Bauen das Projekt zu realisieren. Die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und Maßnahmen zur Qualitätssicherung sind Inhalt dieser Vorlage.

Begründung

1. Sachverhalt

Als Grundlage für den Bebauungsplan „Zwischen Christoph- und Storlachstraße“ wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt (GR-Drs 19/041/02). Der Entwurf des Büros *Schwille Architektenpartnerschaft* wurde einstimmig zum Sieger des Wettbewerbs gekürt und die Planung zur Weiterentwicklung beschlossen (GR-Drs 20/065/01).

Die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde Ende 2022/ Anfang 2023 durchgeführt (GR-Drs 22/079/01 neu).

Aufgrund der stark veränderten Marktlage in der Baubranche kann das Plangebiet jedoch nicht wie ursprünglich vorgesehen mit Tiefgaragen und über eine Konzeptvergabe mit Baugemeinschaften entwickelt werden. Um die zeitnahe Bebauung des Areals sicherzustellen und den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist die GWG bereit, das Projekt zu realisieren.

Die GWG beabsichtigt, die Bebauung in serieller Bauweise zu erstellen. Das bedeutet, dass die Wohngebäude nicht mehr nur auf der Baustelle errichtet, sondern durch industrielle Herstellungsprozesse in einem Werk zumindest teilvorgefertigt werden. Dafür werden Gebäudeteile oder Module entworfen, die dann mehrfach produziert werden. Vor Ort werden diese Elemente miteinander verbunden. Dadurch können erhebliche Kosten- und Zeitvorteile erzielt werden.

2. Planungskonzeption

Städtebauliches Konzept / Freiraum / Erschließung

Der Entwurf erzeugt einen Ort mit urbanen Merkmalen und eigener Prägung: Das neue Quartier fügt sich in baulicher Dichte und durch seine Freiräume harmonisch in den bestehenden städtebaulichen Kontext ein.

Als aktiven Verbindungsraum zwischen bestehendem und neuem Stadtviertel definieren die Verfasser die Christophstraße als Shared-Space Fläche unter Alleebäumen. Aktuell besteht bei der Christophstraße kein Umbaubedarf, daher ist dies ausdrücklich ein langfristiges Ziel. Zwei Quartiersplätze nehmen die bestehenden Straßen aus dem Stadtteil Storlach geschickt auf und bilden gleichzeitig die Entrees in das neue Quartier. Hier entstehen öffentliche Räume mit Verbindungsfunktion, gutem Zuschnitt und aktiven Rändern.

Der nördliche Platz vereinigt überzeugend das neue Quartier mit dem durch die GWG geplanten Kinder- und Familienzentrum. Ideal für Fußgänger und Radfahrer ist die neue Querverbindung, die diesen Platz durch eine kleine Grünanlage entlang der bestehenden Wohnnutzung mit der Storlachstraße verknüpft. Der südliche Platzraum setzt das Gebäude Christophstraße 11 mit seiner historisierenden Fassade gekonnt in Szene und macht es mit der angestrebten Nutzung als Stadtteilcafe zur Mitte des Platzes. Dieses Gebäude soll erhalten werden.

Architektonische Vielfalt wird durch unterschiedliche Gebäudetypologien erreicht. Ursprünglich waren 5 verschiedene Typen vorgesehen, aktuell sind mindestens 3 geplant, um den Wiederholungsfaktor der Gebäude zu erhöhen und so das serielle / systematisierte Bauen im Quartier zu ermöglichen. Insgesamt können ca. 140 Wohnungen entstehen. Mit geschickter Anordnung werden zwei Hofräume formuliert, die den Bewohnenden als Orte der Begegnung dienen und damit Nachbarschaft und Integration fördern.

Ursprünglich war vorgesehen, die Bauplätze im Rahmen einer Konzeptvergabe an Baugemeinschaften und Investoren zu vergeben und einen Wohnungsmix entsprechend der

Wohnungspolitik Reutlingen zu erhalten. Durch die nun vorgesehene Umsetzung mit der GWG werden 100 % öffentlich geförderte Wohneinheiten erreicht werden und so ein großer Anteil dringend benötigter bezahlbarer Wohneinheiten geschaffen.

Der ursprünglich dritte Hof im Süden des Quartiers weicht einer oberirdischen Quartiersgarage. Diese ersetzt die anfangs geplante Tiefgarage, welche einen erheblichen Kostenfaktor darstellte. Wenige oberirdische Stellplätze für Besucher und Car-Sharing sind am nördlichen Quartiersplatz angeordnet. Der Untergrund im Plangebiet ist in großen Bereichen mit Schadstoffen verunreinigt und zusätzlich erfordert das vorherrschende Gestein (Lias ε) aufwändige Gründungsmaßnahmen. Daher wird aus Kostengründen der Aushub auf das notwendige Mindestmaß reduziert und auf Untergeschosse (mit Ausnahme der Quartiersgarage) verzichtet. Die notwendigen Flächen für Fahrräder, Kinderwagen, Entsorgung, Technik, Begegnungsangebote (Kommunikation, Co-Working) etc. werden in den Erdgeschossen untergebracht.

Flächen für gewerbliche Nutzungen werden in einem oder zwei Gebäuden am nördlichen Quartiersplatz gebündelt. Dies ermöglicht, anders als die ursprünglich vorgesehene Anordnung in den Erdgeschossen, die separate Realisierung und Vermarktung der Gewerbeflächen. Gut angesiedelt werden können dort voraussichtlich Dienstleistung (Büro, Praxen etc.) und evtl. Einzelhandel. Theoretisch möglich wären auch ein ergänzendes Angebot zum KiFaZ oder Handwerksbetriebe mit Ausstellungsflächen. Weitere gewerbliche Nutzungen sind im gesamten Areal möglich.

Hauptelement der Freiraumgestaltung ist ein von Norden nach Süden verlaufendes grünes Band mit integriertem Weg. Zusammen mit der oben genannten Querverbindung und den Wegen durch das neue Quartier führt dieser Ansatz zu einer vollständigen Durchwegbarkeit des Blockinnern für Fußgänger und Radfahrer abseits der Straßen – ein gutes Angebot. Eine hochwertige Gestaltung des Freiraums wird dadurch gesichert, dass die GWG in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in einem kleinen konkurrierenden Verfahren ein geeignetes Landschaftsarchitekturbüro mit der Freiflächengestaltung beauftragt. Die bauliche Qualitätssicherung wird durch den Gestaltungsbeirat begleitet.

Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Einleitung des Regenwassers in die Kanäle sorgen zusammen mit der extensiven Dachbegrünung für ein kühleres Mikroklima und damit für mehr Wohnqualität im Quartier.

Umweltbelange/Klimaschutz

Das Quartier soll gemäß GR-Beschluss vom 22.07.2021 (GR-Drs 21/043/05) als Pilotprojekt für klimaneutrale und klimaangepasste Baugebiete im Innenbereich entwickelt werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für eine nachhaltigere und klimaangepasste Stadt getroffen. Dazu zählen u. a.: Begrünung von Flachdächern und Fassaden, wasserdurchlässige Beläge bei offenen Stellplätzen, Zulässigkeit von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern, Pflanzlisten für geeignete und standortgerechte Baum- und Straucharten, Umwelt- und insektenfreundliche Beleuchtung und Regenwassermanagement. Die Möglichkeit zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist ein klares Bekenntnis für einen nachhaltigen Mobilitätswandel der Stadt Reutlingen.

Weitere Aspekte des klimaneutralen Quartiers, wie die Erstellung energieeffizienter Gebäude und die Verwendung ressourcenschonender Baumaterialien im gesamten Quartier, sind Teil des Auswahlverfahrens der Modulbautypen.

3. Rahmenbedingungen zur Realisierung des Projektes durch die GWG

Folgende Rahmenbedingungen liegen der Umsetzung durch die GWG zugrunde:

1. Weitestgehender Erhalt der ursprünglichen Städtebaulichen Struktur
2. Anpassung der Baufenster um eine Wiederholung von mindestens 3 Haustypen zu erreichen (Voraussetzung für serielles Bauen)
3. Auswahl von Baupartnern aus dem Rahmenvertrag des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW durch die GWG
4. Erarbeitung Freiflächengestaltungskonzept (über konkurrierende Beiträge mit mind. drei Planungsbüros) in Abstimmung mit der Stadtverwaltung
5. Umsetzung als Pilotprojekt für kostengünstiges und klimaangepasstes Bauen
6. 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau
7. Oberirdische, mehrgeschossige Quartiersgarage im Bereich des südlich angedachten Hofes ersetzt ursprünglich geplante Tiefgarage
8. Hauptsächlicher Gewerbeanteil in einem oder zwei Gebäuden am nördlichen Quartiersplatz bündeln und separate Realisierung und Vermarktung ermöglichen
9. Erweiterung Plangebiet um KiFaZ
10. Qualitätssicherung und Abstimmung der Projektentwicklung mit dem Gemeinderat

4. Nächste Schritte

Zur Weiterführung des Verfahrens sind die folgenden Arbeitsschritte notwendig:

2-stufiges Verfahren mit Ausstiegsmöglichkeit (Planung und Realisierung Hochbau)

Auswahl der Bau- und Planungspartner der GWG (2-3)	2024 – III
Erarbeitung der Grundlagen für den Bebauungsplan	2024 – III

Freianlagenplanung als übergeordnetes Gestaltungsprinzip

Ideenphase mit Partnerauswahl	2024 – III
Entwurf und Freiflächengestaltungsplan	2024 – IV
Auslegungsbeschluss Bebauungsplan, Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden	2025 – I

Qualitätssicherung durch Vorstellung im Gestaltungsbeirat

Abschluss der Planungsphase und Beauftragung der Realisierung	2025 – I
Satzungsbeschluss Bebauungsplan	2025 – II
Bauantragsstellung	2025 – II
Bauvorbereitung mit Baubeginn	2025 – IV

gez.

Stefan Dvorak

Anlagen nur digital

1. Bebauungsplanentwurf vom 03.06.2022
2. Bebauungskonzept Wettbewerb
3. Bebauungskonzept GWG vom 29.07.2024