

Beschreibung der geplanten Baumaßnahmen der Freiflächen

für die Erweiterung des Kinderhauses Bühl
in Tübingen-Bühl



1. Ausgangssituation

1.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Tübingen hat beschlossen, den vorhandenen Kindergarten an der Weilerburgstraße in Tübingen-Bühl auf 5 Gruppen zu erweitern. In dieser Folge sind die Freiflächen einschließlich Stellplätzen für Kfz und Fahrräder neu zu ordnen und anzulegen.

Weil durch den Erweiterungsbau westlich des Bestandsgebäudes die dort vorhandenen Freiflächen verloren werden, wurde ein südlich angrenzendes Gartengrundstück mit Holzschuppen (Flst. 1134 und 1131) als Ersatz erworben, das mit den verbleibenden Bestandsfreiflächen zusammengeführt werden soll.

Die bestehenden Kfz- und Fahrrad-Stellplätze des Kindergartens sowie der Müllcontainer-Standplatz sind ebenfalls betroffen und müssen auf die notwendige Kapazität der künftigen Nutzung erweitert und neu platziert werden.

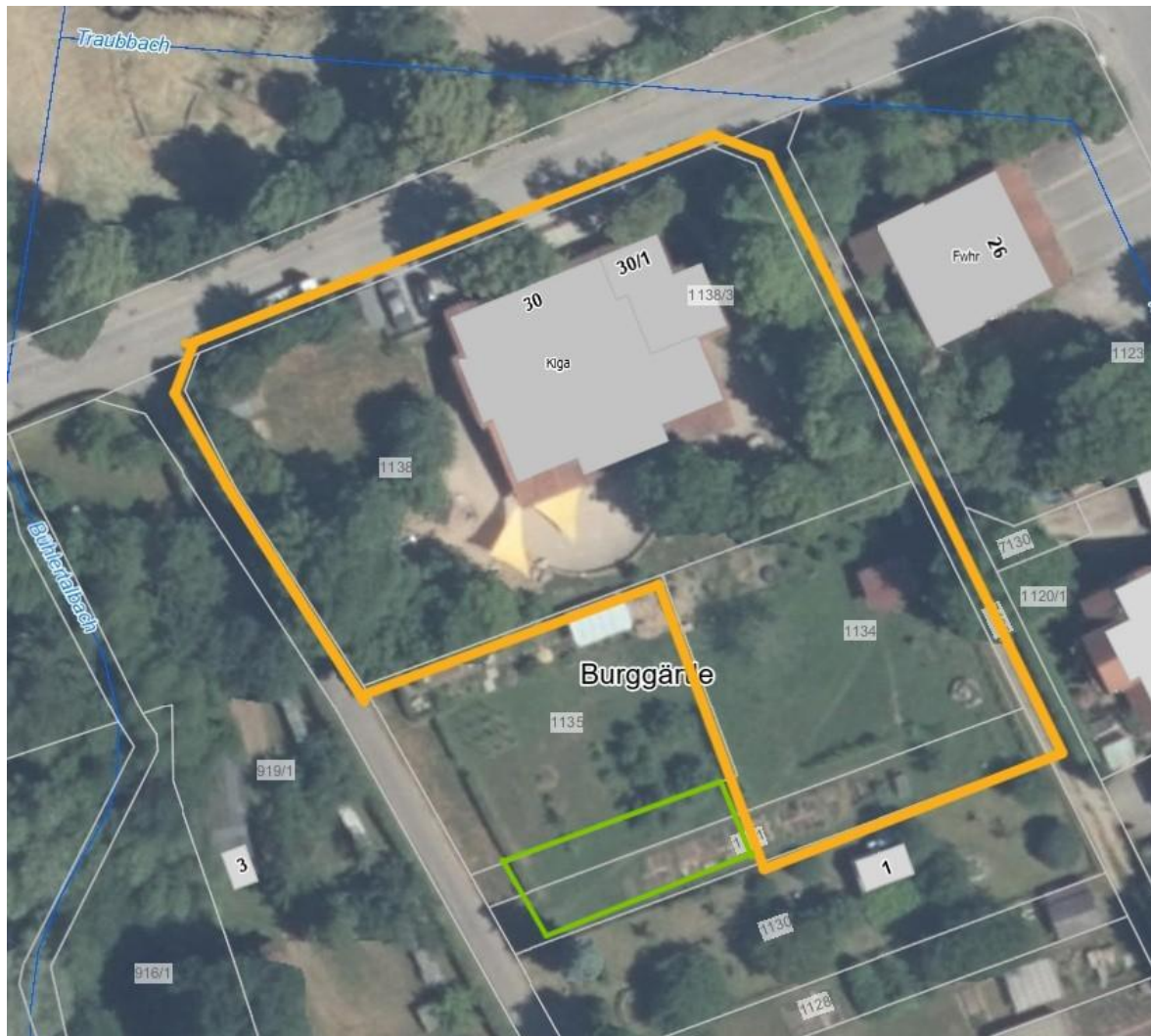


Abb.: Luftbild mit Planbereich KITA und Freiflächen (gelb) und Erdlagerfläche (grün)

Quelle: © Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

2. Grundstück

Alle Flurstücke für das Vorhaben befinden sich vollflächig im Eigentum der Stadt Tübingen.

Die an den Planbereich angrenzenden und z.T. umzäunten Grundstücke im Privatbesitz sind samt Zäunen und Bewuchs im Status Quo zu erhalten.

3. Erschließung / Andienung

Das Grundstück ist über die Weilerburgstraße und zwei seitlich verlaufende Feldwege erschlossen. Diese Feldwege dienen im Übrigen der Erschließung von weiteren Wohn- und Gartengrundstücken im Westen, Süden und Osten.

Die für den Kindergarten wichtige fußläufige Anbindung erfolgt über den nordseits der Weilerburgstraße liegenden Gehweg, der auch als Schulweg für die nördlich gelegene Grundschule fungiert. Zur Erreichung des Kindergartens ist eine Querung der Fahrbahn der Weilerburgstraße unvermeidlich.

Das Bestandsgrundstück verfügt über diverse Leitungsanschlüsse. Für das Erweiterungsgebäude sind weitere Leitungsanschlüsse geplant. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eigene Auskünfte über Leitungen einzuholen.

Für die Inanspruchnahme von Straßenflächen sind notwendige verkehrsrechtliche Anordnungen vom AN zu besorgen.



Abb.: Bestandsgebäude mit Vorplatz und Weilerburgstraße sowie Feldwege West und Ost

4. Bestehendes Bauplanungsrecht

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bei der Schule“, Tübingen-Bühl im Jahr 1985 wurde das heutige Bestandsgrundstück anteilig als „Öffentliche Grünanlage / Schulsportflächen“ ausgewiesen. Die daran südlich anschließende Erweiterungsfläche befindet sich im unbeplanten Außenbereich und schließt direkt an westlich und östlich bebaute Bereiche an.

5. Rahmenbedingungen Ökologie

Es sind keine Schutzgebiete im Planungsbereich oder der direkten Umgebung ausgewiesen. Die Schutzgebietskulisse für kartierte Offenlandbiotope beginnt weiter westlich und südlich in ca. 60 Metern Entfernung.



Abb.: Kartierte Schutzflächen
„Offenlandbiotope“ in der Umgebung des
Plangebiets

Quelle: © Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Für den Planbereich sind keine Umweltdaten eigens erhoben worden. Nachfolgend werden die für das im Nahbereich liegende und landschaftlich vergleichbare Baugelände „Obere Kreuzäcker“ vorliegenden Umweltdaten zitiert und mit konkret im Planbereich geplanten Maßnahmen ergänzt:

- Schutzgut „Boden“
Ein Geologisches Gutachten beschreibt den natürlichen Untergrund mit schwach bindigem Oberboden auf einer Schicht aus bereichsweise bindigem, quartärem Auelehm und Neckarkiesen. Darunter folgen die Schichten des Gipskeupers. Weitere Informationen in „Baugrund- und Gründungsgutachten Erweiterung Kindergarten „Weilerburgstraße 30“ in Tübingen-Bühl“ vom 16.12.2025.

Da der erweiterte Freibereich vormals gartenbaulich genutzt wurde ist eine mittel- bis hochwertige obere Bodenschicht zu erwarten.

Die mit der Umgestaltung einhergehende Versiegelung als auch die Verdichtung und Überformung des Geländes führen zu unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Das anfallende vor Ort nicht wiedereinbaubare Oberbodenmaterial wird für eine Verwendung anderer Objekte der Stadt Tübingen neben dem Bauort gesichert.

- Schutzgut „Wasser“
Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die hydrogeo-logischen Einheiten sind als jungquartäre Flusskiese und Sande und Gipskeuper und Unterkeuper eingestuft. Das Grundwasser zirkuliert in den tieferen Lagen der Neckarkiese.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über bereits vorhandene Entwässerungseinrichtungen (im Bestand) abgeführt sowie im erweiterten Freibereich über sickerfähige Beläge und Versickerungsmulden über die belebte Oberbodenschicht versickert.
- Schutzgut „Klima und Luft“
Im Planbereich ist aufgrund seiner kleinen Fläche und der Einbindung in die Umgebung nicht eigens klimarelevant. Es sind keine Vorbelastungen für die klimatischen Funktionen bekannt. Für das Kleinklima sind vergleichbare Grünstrukturen wie im Bestand (Streuobst) geplant.
- Schutzgut „Pflanzen und Tiere / Artenschutz“
Aufgrund der Lage des Planbereichs am Ortsrand ist mit dem Vorkommen von häufigen Vogelarten der Siedlung zu rechnen. Durch die gesetzlich geregelte Beschränkung der Rodungsarbeiten auf das Winterhalbjahr wird ein Eingriff während der Fortpflanzungsphase vermieden.
- das Schutzgut „Landschaftsbild“
Für die Naherholung wichtigen freien Landschaftsräume schließen in der direkten Umgebung an den Planbereich an. Die Charakteristik dieses „Gartenlands“ bleibt erhalten.
- Schutzgut Mensch und Gesundheit
Wie beim Schutzgut „Landschaftsbild“ bleibt es auch für dieses Schutzgut beim Status Quo.
- Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“
Mit den Gestaltungsmaßnahmen für die Freiflächen sind keine Eingriffe in archäologisch relevante Horizonte geplant.

5. Projektbeschreibung und Rahmentermin

Die Erweiterung des Kinderhauses Bühl umfasst eine Umnutzung des Bestandsgebäudes unter Einbeziehung von bislang kirchlich genutzten Räumlichkeiten sowie einer baulichen Ergänzung mit einem 2-geschossigen Anbau auf der Westseite des Bestandsgebäudes. Die bestehende Nutzung mit 2 Kindergartengruppen wird dadurch erweitert auf 3 Gruppen mit Kindern über 3 Jahren und 2 Gruppen mit Kindern unter 3 Jahren. Die gesamte Erweiterungsmaßnahme soll unter Betrieb durchgeführt werden.

Um Ersatz für bestehende verlorene Spielflächen zu schaffen hat die Stadt Tübingen ein südlich angrenzendes Gartengrundstück samt Holzschuppen erworben und wird es mit dem Bestandsgrundstück zusammenführen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für den Erweiterungsbau (bezeichnet mit 1.BA) muss deshalb auf dem Erweiterungsgrundstück als „Außenanlagen Vorabmaßnahme“ ein Ersatz an Spielbereichen geschaffen werden, die durch die Flächeninanspruchnahme für den Erweiterungsbebauung verloren gehen (bezeichnet mit „Vorab“). In dieser Phase sind auch 4 Kfz-Stellplätze und einige Fahrrad-Stellplätze an der Weilerburgstraße aus dem künftigen Baufeld umzuverlegen. Und der bestehende Zugang mit umzäuntem Vorplatz und Tor bleibt in Funktion.



Abb.: Erweiterungsgrundstück in noch ungemähtem Zustand

Die **Außenanlagen Vorabmaßnahme** umfassen somit:

- die Herstellung von Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen östlich des Eingangsplatzes;
- eine Umzäunung des Erweiterungsgrundstücks sowie eine Erneuerung des maroden Zauns des Bestandsgrundstück durch einen Stabgitterzaun mit Toren;
- die Schaffung einer Wegeverbindung von den Terrassen des Bestandsgebäudes in das Erweiterungsgrundstück;
- neue befestigte Flächen unter Erhalt des dort bestehenden Holzschuppens sowie je eine Sand- und Holzschnitzel-Spielmulde im Erweiterungsgrundstück;
- das Umsetzen von vorhandenen Spielangeboten sowie der Einbau ein neues Kombi-Spielgerät in dem neuen Areal;
- die dortige Oberbodensicherung, Gelände-Modellierung, Oberboden-Wiedereinbau und Begrünung.

Lager- und Arbeitsflächen sind nur innerhalb des Abschnitts verfügbar.

Die Fertigstellung und Übergabe dieses Bereichs einschließlich Rasenflächen, jedoch noch ohne Bepflanzung, ist geplant zum Ende der Sommer-Schließzeit 2026 des Kindergartens am 31.08.2026. Die Fertigstellungspflege dieser Bepflanzung ist geplant bis 24.06.2027.

Während und nach der Bauzeit des Erweiterungsbaues (von 06/2026 bis 06/2027) erfolgt dann die Umsetzung der Außenanlagen zum 1. BA im direkten Umgriff des neuen Gebäudes (bezeichnet mit „1.BA“). Während dieser Zeit bleibt der bestehende Zugang und Vorplatz vor dem Bestandsgebäude weiter in Funktion. Mit der Fertigstellung der Außenanlagen zum 1.BA ist der Umzug der Kindergartennutzung in den Erweiterungsbau geplant.

Diese **Außenanlagen zum 1.BA** umfassen somit:

- die Herstellung eines Küchenhöfle´s mit Schränken für Müllcontainer sowie Fahrrad-Stellplätzen westlich des Erweiterungsgebäudes;
- die Erneuerung des noch verbliebenen restlichen maroden Zauns des Bestandsgrundstück durch einen Stabgitterzaun mit Toren;
- die Schaffung eines Teils des künftigen Eingangsvorplatzes sowie von befestigten Wegen und Terrassen um das Erweiterungsgebäude sowie eine neue Sand-Spielmulde;
- die in diesem Bereich erforderliche Gelände-Modellierung, Oberbodenauftrag und Begrünung.

Lager- und Arbeitsflächen sind nur innerhalb des Abschnitts verfügbar.



Abb.: Gesamtbereich mit Umgrenzung der 3 Umsetzungsabschnitte

Die Fertigstellung und Übergabe dieses Bereichs einschließlich Rasenflächen, jedoch noch ohne Bepflanzung, ist geplant zum Ende der Sommer-Schließzeit des Kindergartens 2027 am 30.08.2027. Ab diesem Zeitpunkt wird der bestehende und noch genutzte Kindergarten-Vorplatz außer Betrieb gehen und beräumt für einen weiteren Bauabschnitt als Baufeld genutzt, mit dem das Bestandsgebäude innen wie außen ertüchtigt werden wird (von 08/2027 bis 04/2028) Mit dessen Abschluss erfolgt dann die Umsetzung der restlichen Außenanlagen zum 2. BA im direkten Umgriff des Bestandsgebäudes (bezeichnet mit „2.BA“) beginnend im April 2028.

Diese **Außenanlagen zum 2.BA** umfassen somit:

- die Wiederherstellung von freigelegten Gebäudetraufen und Ausgangstrepfen des Bestandsgebäudes;
- die Herstellung des restlichen Vorfelds beider Gebäudeteile mit weiteren Fahrrad- und Scooter-Stellplätzen
- die Schließung des Vorplatzes durch Stabgitterzaun;
- die in diesem Bereich erforderliche Gelände-Modellierung, Oberbodeneinbau und Begrünung.

Lager- und Arbeitsflächen sind nur innerhalb des Abschnitts verfügbar.

Die Fertigstellung und Übergabe dieses Bereichs einschließlich Bepflanzung mit Fertigstellungspflege sind geplant am 23.06.2028. Zu diesem Termin ist auch das Ende der Fertigstellungspflege der Bepflanzung des 1. BA und 2.BA geplant.

Die herzustellende technische Infrastruktur für die Außenanlagen ist kurz beschreiben:

- alle 4 Kfz-Stellplätze sind mit Leerrohren für künftige E-Lade-Infrastruktur auszustatten;
- der Holzschuppen im Erweiterungsgrundstück wird mit einem Elektro-Anschluss versehen;
- alle hinzukommenden befestigten Flächen sind mit versickernden Oberflächen vorgesehen bzw. werden in Geländemulden zur Versickerung entlastet.

Alle 3 Abschnitte der Umsetzung der Freiflächen werden in einem Auftrag zusammengefasst und sind für diese Bauzeiten zu kalkulieren.

Ein Teil der bestehenden Außenanlagen, die nicht in den nachfolgend dargelegten Umsetzungsbereichen liegen, verbleibt im Status Quo und während der Bauzeit in Betrieb.



Zu sichernde und wieder zu verwendende
Sandstein-Quadermauer



zu sichernde und wieder zu verwendende
Granit-Stelen



Zu entfernender Maschendrahtzaun und zu entfernender Holzlattenzaun,
die durch einen Stabgitterzaun, z.T. mit anderem Verlauf ersetzt werden

