



Zwei getrennte Gebäude, die zusammengehören: Im geplanten Neubau in der Burgstraße sollen insgesamt 19 Wohnungen, eine Arztpraxis, ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte unterkommen.

Grafik: Danner und Yildiz Architekten Tübingen

# Neubauten in der Burgstraße

**Ortsentwicklung** Die Kreisbau plant in Dußlingen ein Doppel-Gebäude mit Wohnungen, Arztpraxis, Kindergarten und Kita. Im Herbst könnte Baubeginn sein. *Von Susanne Mutschler*

In der Burgstraße 1 bis 3 in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof, Bäcker, Bibliothek und Rathaus werden in Dußlingen zwei, durch einen Gang getrennte, aber optisch zusammengehörige Wohnhäuser entstehen. Im Vorderhaus, das mit seiner Stirnseite zur Hechinger Straße zeigt, sind 12 Eigentumswohnungen und die Gemeinschaftspraxis von zwei Ärztinnen geplant. Das rechtwinklig dahinter gesetzte Wohnhaus hat Platz für sieben Wohnungen, einen zweigruppigen Kindergarten und eine Kindertagesstätte.

„Aus Sicht der Kreisbau ist Dußlingen einer der aktivsten Standorte“, sagte Geschäftsführer Karl Scheinhardt am Donnerstag in der Sitzung des Gemeinderats. Schon vor zwei Jahren hatte das Tübinger Kreisbau-Unternehmen das 1863 Quadratmeter große Grundstück an der Ecke der Burg- und Hechinger Straße erworben. Das Wohnhaus aus den 1920er Jahren, das dort auf der Baumwiese steht und zuletzt vom Tageselternverein genutzt wurde, wird abgerissen. Die Grundstücksfläche hat mit Schrägen und Zacken einen ungewöhnlichen Zuschnitt. Dieser „polygonale Grundriss“ werde sich in den abgeknickten Formen der Gebäudekubaturen widerspiegeln, erklärte der Tübinger Architekt Florian Danner.

Die Außenanlagen um die Häuser sind sparsam bemessen. Beim Vorderhaus reicht es für zehn oberirdische Stellplätze, für eine Zufahrt zu einer Tiefgarage mit je 25 Stellplätzen für

„ Aus Sicht der Kreisbau ist Dußlingen einer der aktivsten Standorte.

**Karl Scheinhardt**, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft

Autos und 25 Räder sowie für einen Innenhof mit Mülleimer- und Fahrradstellplätzen. Der 360 Quadratmeter große Grünbereich um das rückwärtige Wohnhaus herum gehört als Spielfläche ausschließlich dem Kindergarten.

Das Erdgeschoss, in dem die Kindergartenräume für zwei Gruppen (45 Kinder) geplant sind, überschreitet die im Bebauungsplan erlaubte Gebäudehöhe um zehn Meter. Das erste Obergeschoss tritt zugunsten einer 94 Quadratmeter großen Spielterrasse (für zehn Kleinkinder) im selben Maß zurück. Hätte man beim Bebauungsplan schon an einen Kindergarten gedacht, hätte man diese Längenbeschränkung gar nicht aufgenommen, rechtfertigte Bürger-

meister Thomas Hölsch die großzügige Befreiung. Nur durch diese Ausnahme von den Bauregeln könne im Zentrum ein weiterer, dringend benötigter Kindergarten entstehen. Auch die Räte werteten die Überschreitung einstimmig als „städtebaulich vertretbar“.

„Ein Baubeginn ist noch in diesem Jahr möglich“, stellte Scheinhardt in Aussicht. Wegen der aktuellen Kostenentwicklungen im vielen Gewerken will die Kreisbau das Bauprojekt in die Hände eines Generalunternehmers übergeben. „Wir stehen kurz vor der Beauftragung“, sagte er. Nur mit der Bindung an einen Generalunternehmer könne man den Gesamtkostenrahmen von 9,8 Millionen Euro gewährleisten. „Das Objekt kostet so viel wie die Kultur- und Sporthalle“, staunte Hölsch.

Noch fehlen der Kreisbau die Kalkulationen für verbindliche Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen und ausreichend feste Zusagen von interessierten Käufern. Er brauche eine 50-prozentige Vermarktungsquote, um starten zu können, erklärte der Kreisbau-Geschäftsführer. Umso mehr war ihm an der Zusicherung der Gemeinde gelegen, die bereits 2,5 Millionen Euro für die zukünftigen Betreuungseinrichtungen im Haushalt vorgesehen hat.

Die Idee einiger Räte, die Kindergartenräume von der Kreisbau lediglich anzumieten, erwies sich in der Diskussion schnell als unwirtschaftliche Lösung. „Dann bekommen wir keine Zuschüsse“, erklärte Hölsch. Er hat Fördermittel von rund 872 000 Euro in Aussicht.

Unter dem Vorbehalt, dass die Kreisbaugesellschaft den Kostenrahmen der Gemeinde nicht überschreiten wird, gaben die Räte in der Sitzung ihre Zustimmung. Baubeginn könnte bereits im November sein. Scheinhardt rechnet mit einer Bauzeit von 17 bis 18 Monaten. Der Kindergarten könnte im Rohbau möglicherweise drei Monate frü-

„ Wir brauchen die Plätze schnell. Es brennt uns auf den Nägeln.

**Thomas Hölsch**, Bürgermeister

her fertig werden, kündigte er an. „Wir brauchen die Plätze schnell“, drängte Hölsch auf einen zügigen Ablauf. „Es brennt uns auf den Nägeln.“ Er berichtete, dass der Dußlinger Bedarf an Betreuungsplätzen auch mit der neuen Einrichtung im Burgweg noch nicht gedeckt sein wird.