



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
Projektgruppe Hartenecker Höhe

Sachbearbeitung:

Seiler, Ulrich
Fazekas, Peter

Datum:

15.04.2010

VORL.NR. 189/10

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt

Sitzungsdatum

29.04.2010

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

Betreff:

Hartenecker Höhe - Auswahl Neubauvariante am Kasino als Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlagen:

1. Neubauvariante 1
2. Neubauvariante 2
3. Neubauvariante 3
4. Neubauvariante 4
5. Neubauvariante 5

Beschlussvorschlag:

1. Neben dem ehem. Offizierskasino auf der Hartenecker Höhe (Flst. 500/1) soll anstelle des Heizwerkes ein Wohnhausneubau mit einer Tiefgarage errichtet werden. Von den vorgeschlagenen fünf Bebauungsvarianten wird der Vorschlag 1 „Haus mit Satteldach“ weiter verfolgt.
2. Die für dieses Wohngebäude notwendige Änderung des Bebauungsplans Hartenecker Höhe Nr. 092/03 wird zusammen mit der Planänderung für die Umnutzung des Kasinos zu Wohnzwecken auf dem Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans herbeigeführt.

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat den Verkauf des ehemaligen Offizierskasinos und des angrenzenden Heizwerk-Grundstückes auf der Hartenecker Höhe an einen privaten Investor beschlossen (Vorl.Nr. 038/10). Dieser Beschluss schließt den Abbruch des bestehenden Heizwerkes und dessen Verlagerung mit ein. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit ca. 600 qm Wohnfläche auf dem freigemachten Grundstück sollen die der Stadt entstehenden Verlagerungskosten refinanziert werden.

Das geplante Gebäude entsteht an einer **städtebaulich exponierten Stelle** am direkten Übergang zum Freiraum. Aufgrund dieser besonderen Situation musste der **Gebäudetypus** geklärt werden. Dazu hat der Investor in einem bürointernen Wettbewerb seines Architekten **5 unterschiedliche**

Bebauungsvorschläge ausarbeiten lassen. Für das anstehende Änderungsverfahren des Bebauungsplans soll jetzt ein Entwurf als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt werden.

2. Fünf Bebauungsvarianten

Die Architekten hatten als städtebauliche Vorgabe **zwei unterschiedliche Lösungsansätze** zu untersuchen: Zum einen sollte ein Gebäude entwickelt werden, das zusammen mit dem denkmalgeschützten Kasino **ein einheitliches Ensemble** bildet. Alternativ dazu war ein Gebäudeentwurf aus der **städtebaulichen Ordnung des Bebauungsplans Hartenecker Höhe** und seinen Architekturmerkmalen heraus zu entwickeln. Die besondere topographische Situation mit dem freigestellten Kasino auf dem künstlich geschaffenen Plateau musste in beiden Fällen beibehalten werden.

Alle 5 vorliegenden Hochbauentwürfe gehen davon aus, dass unter dem Neubau eine Tiefgarage für die Stellplätze des Kasinos mit integrierten Räumen für eine neue Heizzentrale der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim entsteht. Dadurch kann auf die Herstellung ebenerdiger Stellplätze auf dem Vorplatz des Kasinos verzichtet werden. Die Tiefgarage mit integrierten Räumen für eine neue Heizzentrale der SWLB kann in allen 5 Arbeiten in gleicher Weise realisiert werden. Abweichungen ergeben sich nur in der Lage des Erschließungskernes. Nach dem vorliegenden Stand der Entwürfe liegt die ermittelte Wohnfläche in einer Spannweite von 515 qm bis 729 qm.

Variante 1: Haus mit Satteldach

Der Neubau erhält das typische steile Satteldach des Kasinos. Die Firsthöhe orientiert sich an der Höhe der Nebenflügel des Altbaus und ordnet sich so dem historischen Gebäude unter. Die Dachflächen bleiben weitgehend geschlossen. Moderne Architekturelemente wie die Belichtung über ein Oberlicht längs des Dachfirstes setzten den Neu- vom Altbau ab (Anlage 1).

Variante 2: Haus mit transparentem Sockelgeschoss

Das dreigeschossige Gebäude hat ein weitgehend verglastes Erdgeschoss und gewinnt dadurch im bewussten Kontrast zu dem Altbau an Leichtigkeit. Durch Terrassen und Loggien wird der Baukörper zusätzlich auch in der Vertikalen weiter in einzelne Körper gegliedert. Das Flachdach schließt bündig zu den Fassaden ab (Anlage 2).

Variante 3: Haus mit Dachüberstand

Die städtebauliche Gliederung der Bebauung an der Landschaftskante mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern wird aufgenommen. Die westlichste Zeile mit Geschossbauten erhält als Abschluss ein weiteres Gebäude mit vergleichbarer Kubatur und Architektursprache. Charakteristisches Detail ist der tiefe Dachüberstand, der die Gestaltung der Hartenecker Höhe prägt (Anlage 3).

Variante 4: „Gestapelte Baumstämme“

Die einzelnen Wohnungen mit langgestreckten Grundrissen werden in 3 Ebenen übereinander gestapelt. Durch Versätze der einzelnen Einheiten zueinander entsteht ein Bild wie „gestapelte Baumstämme“. Panoramafenster an den schmalen Seiten erlauben allen Wohnungen sowohl die Öffnung nach Süden als auch die Aussicht nach Norden ins Neckartal. Durch das Prinzip der Stapelung entstehen vor allen Wohnungen großzügige Terrassen und Freibereiche (Anlage 4).

Variante 5: „Skulptur“

Im Kontrast zu dem mächtigen Bau des Offizierskasinos wird ein moderner Baukörper mit gleich hoher Ausstrahlung gesetzt. Der Neubau ist wie eine Skulptur ausgebildet, deren Form Bewegung ausdrückt. Form, Lage, Fassadengliederung stehen im vollständigen Kontrast zu dem Altbau. Die Spannung zwischen beiden Baukörpern steigert die besondere Bedeutung des Ortes (Anlage 5).

3. Bewertung und Auswahl

Maßstab für die ästhetische und stadträumliche Bewertung der einzelnen Hochbauentwürfe sind folgende **Kriterien**:

- Die Qualität der Gebäudearchitektur
- Die Nachbarschaft zum Kasino als Kulturdenkmal
- Die Einbindung in die städtebauliche Ordnung
- Die Fernwirkung in den Landschaftsraum
- Die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans

In ihrem Verhältnis zum Kasino lassen sich die fünf Gebäudeentwürfe nach ihrer äußeren Form mit den Begriffen **Ergänzung, Nebeneinander und Gegensatz** in Gruppen einteilen.

Variante 1 „Haus mit Satteldach“ vertritt die Gruppe **„Ergänzung“**. Vergleichbar mit dem heutigen Heizwerk will der Neubau neben dem alten Kasino nicht besonders in Erscheinung treten. Durch seine äußere Gestaltung wird er immer im Zusammenhang und als Einheit mit dem Kasino gesehen werden. Mit seinem steilen Satteldach und den großen geneigten Dachflächen setzt er sich dennoch von den typischen Einfamilienhäusern in der Umgebung ab. Allerdings wünschen auch die Denkmalpfleger keine Kopie des alten Gebäudes. Die Unterschiede zwischen alt und neu müssen durch Materialität, Farbigkeit und moderne Detailgestaltung herausgearbeitet werden.

Dagegen steht **Variante 5 „Skulptur“** tatsächlich und ganz bewusst im **Gegensatz** zu dem Altbau. Dieser Entwurf ist geeignet, die Stellung des Kasinos als vornehmstes Gebäude auf der Hartenecker Höhe weiter zu stärken. Trotz seiner expressiven Formensprache nimmt es viele Bezüge des Altbaus auf und interpretiert sie um. Dieser Gebäudeentwurf stellt in seiner Realisierung aber auch die höchsten Ansprüche an eine hochwertige Architektur. Eine angemessene Nutzung müsste für diese Hülle vermutlich erst noch gefunden werden. Statt Wohnungen erwartet man eine besondere öffentlichkeitswirksame Nutzung.

Die übrigen **Varianten 2, 3 und 4** zeichnen sich eher durch ein **Nebeneinander** zum Kasino aus und verknüpfen dabei Elemente der Lösungsansätze „Ergänzung“ und „Gegensatz“.

Variante 2 „Haus mit transparentem Sockelgeschoss“ spielt mit den Gegensätzen von Leichtigkeit und Schwere. Die Gliederung des Baukörpers mit seinen Freisitzen verspricht eine hohe Wohnqualität. Allerdings erscheint das Bauvolumen in dieser Situation nicht maßstäblich. Die Gliederung in das transparente Sockelgeschoss und die geschlossenen Geschosse darüber wäre als Ein- oder Zweifamilienhaus im Stil der klassischen Moderne vermutlich überzeugender.

Wie bei **Variante 3 „Haus mit Dachüberstand“** ist die Grundfläche der vorgeschlagenen Gebäude größer als bei den bisher geplanten Mehrfamilienhäusern an der Landschaftskante. Dies kann die im Bebauungsplan ausgearbeitete Balance zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern an dieser prominenten Lage beeinträchtigen. Der Entwurf von Variante 3 zeigt außerdem, dass sich das Gestaltungsprinzip der vier Querriegel an der Landschaftskante durch den Neubau neben dem Kasino nicht überzeugend ergänzen lässt.

Die **Variante 4 „Gestapelte Baumstämme“** erscheint dagegen als attraktive architektonische Alternative. Wie bei Variante 5 wird eine Gebäudeform vorgeschlagen, die sich sowohl von den anderen Neubauten auf der Hartenecker Höhe als auch dem Kasino absetzt. Das Haus mit seinem eigenwilligen Erschließungsprinzip ist als Kontrapunkt auf einer im gesamten Baugebiet einmaligen Grundstückssituation zu sehen. Die Individualität der Wohnungsgrundrisse steht den exklusiven Wohnungen in dem denkmalgeschützten Gebäude sicherlich nicht nach. Die Stapelung mit der Abstaffelung nach oben ahmt die bestimmende Dachlandschaft des Altbaus mit anderen Mitteln nach. Dadurch wird dem Gebäude gegenüber dem Landschaftsraum die Massivität genommen. Die tatsächliche Qualität des Entwurfes müsste mit einer Detaillierung der ausgewählten Materialien weiter nachgewiesen werden. Je nach Ausbildung der Dachterrassen und deren

Absturz Sicherungen könnte die starke Form des Baukörpers verwischt werden und dann auch ein eher banal wirkendes Terrassenhaus entstehen.

Den **Investor** für das Kasino hat die **Variante 4** von allen Entwürfen am meisten überzeugt.

4. Verwaltungsvorschlag

In der verwaltungsinternen Diskussion unter Beteiligung der Fachbereiche 23, 60, 61, 65 und 67 kamen die **Variante 1 „Haus mit Satteldach“** und die **Variante 4 „Gestapelte Baumstämme“** in die **engere Wahl**. Die Empfehlung ist nach Abwägung der genannten Überlegungen auf die **Variante 1** gefallen. Die Bebauung mit dem Satteldach-Gebäude wird letztlich als das robustere Konzept angesehen. Dabei ist berücksichtigt, dass die zur Variante 1 ermittelte Wohnfläche den Zielwert unterschreitet, der dem Kaufpreisangebot des Investors zu Grunde lag.

Unbestritten bleibt, dass die Variante 4 eine ganz besondere architektonische Qualität besitzt. Bei einer Entscheidung für die Variante 1 müssen die Architekten zeigen, dass sie auch den traditionellen Gebäudetyp mit modernen Mittel zeitgemäß und gut gestalten können.

5. Bebauungsplanänderung

Für die Umnutzung des Kasinos zu Wohnzwecken und den Neubau auf der festgesetzten Versorgungsfläche für das Heizwerk ist eine Änderung des Bebauungsplans „Hartenecker Höhe“ (Nr. 092/03) erforderlich. Der Investor ist bereit, diese Änderung nach Zustimmung der Stadt als **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** nach § 12 BauGB durchzuführen.

Unterschriften:

Martin Kurt

Peter Fazekas

Verteiler:

DIII, BüroOBM, FB 10, 14, 20, 23, 61, 67, Referat nachhaltige Stadtentwicklung