



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 094/17

Sachbearbeitung:
Boos, Angelika
Datum:
01.03.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	23.03.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Karlstraße 8, Bauvorhaben Half-Long-Charles - Ergebnis Mehrfachbeauftragung und weiteres Vorgehen
Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen, Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug:
Anlagen: Anlage 1 – Broschüre Ergebnis Mehrfachbeauftragung

Mitteilung:

Die Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH ist im Besitz der Flurstücke 552/4, 552/5 und 552/6 (Karlstraße 8) und beabsichtigt diesen Bereich zu bebauen. Das Plangebiet befindet sich in attraktiver, stadtzentraler Lage. Mit einem ersten Entwurfsvorschlag ist die Firma Strenger bereits im Jahr 2016 an die Stadt herangetreten. Dieser Entwurf sah ein elfstöckiges Hochhaus auf Grundlage eines bestehenden Bebauungsplans vor. Dieser Bebauungsplan ist allerdings obsolet, weil er nie umgesetzt wurde. Dieses Planungsrecht basierte auf Planungsüberlegungen aus den 60er Jahren, die einen neuen Omnibusbahnhof im Solitudeblock mit ergänzender, gestaffelter Hochhausbebauung zum Inhalt hatten. Das betreffende Grundstück wurde bis heute nie bebaut sondern als Parkplatz genutzt. Die Stadtverwaltung hat dieses Vorhaben städtebaulich im Hinblick auf die Lage in der historischen Innenstadt ausgesprochen kritisch gesehen. In mehreren Gesprächen mit dem Investor hat man sich auf städtebauliche Rahmenbedingungen verständigt.

Um eine städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung zu erreichen, hat die Firma Strenger eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, deren Ergebnisse in der Broschüre (**Anlage 1**) zusammengefasst sind.

Sachverhalt:

Mehrfachbeauftragung – Verfahren, Aufgabenstellung und Ergebnis

Insgesamt wurden zu der Mehrfachbeauftragung 6 Architekturbüros eingeladen. Ziel des Verfahrens war ein städtebauliches Konzept zu erhalten, welches eine nachvollziehbare, schlüssige Gebäudeplanung mit einer zeitgemäßen Architektur vorweist. Weitere wichtige Aspekte bei der Beurteilung waren eine maßstäbliche Einbindung in die Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten des in der Gründerzeit entstandenen Quartiers.

Die Aufgabenstellung für die Teilnehmer wurde zwischen dem Fachbereich Stadtplanung und Vermessung und der Firma Strenger eng abgestimmt.

Wesentliche Inhalte des Auslobungstextes waren:

- Art der Nutzung: Mischgebiet
- Maximale GRZ 0,6
- Maximale Gebäudehöhen zwischen 12 m (Traufhöhe) bis 17 m (Firsthöhe) in Anlehnung an Umgebungsbebauung
- Vordergebäude: sinnvoll eine Staffelung von 2 Gebäuden, III + D sowie IV + D mit maximalen Gebäudehöhen zwischen 12 m (Traufhöhe) und 17 m (Firsthöhe)
- Gebäude im Innenbereich: maximale Gebäudehöhe bis 17 m
- Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe nach LBO
- Schrägdach für Vordergebäude
- Aussagen zur Freiraumgestaltung

Im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss entlang der Karlstraße waren Büroflächen vorzusehen, in den weiteren Geschossen des Vordergebäudes / der Vordergebäude Studenten- und Business-Appartements. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass für die Studenten- / Business-Appartements unter anderem auch Vorschläge für Koppelungen von Einzelappartements bzw. Wohngruppen erarbeitet werden.

Darüber hinaus waren Wohnungen im gehobenen Standard sowie Wohnungen für Kapitalanleger mit jeweils unterschiedlichen Wohngrößen (2-Zimmer-Wohnungen bis 4-Zimmer-Wohnungen) in die Gesamtkonzeption zu integrieren.

Allgemein war gefordert, die geplanten Nutzungen möglichst räumlich zu konzentrieren. Darüber gab es explizite Anforderungen zum Standard der geplanten Wohneinheiten. Die Parkierung war in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Mehrfachbeauftragung wurde in folgendem Zeitfenster durchgeführt:

- 23.09.2016 Preisrichtervorbesprechung
- 04.10.2016 Versand der Auslobung
- 02.12.2016 Abgabe Planungsleistungen
- 02.12.2016 Abgabe Modell
- 03.02.2017 Beurteilung Jury

Neben den Fachpreisrichtern gehörten als Sachpreisrichter Herr Strenger, Frau Dr. Hannemann-Strenger und Herr Baubürgermeister Ilk dem Preisgericht an. Als Berater ohne Stimmrecht wurden Mitglieder des Gemeinderates aus jeder Fraktion eingeladen.

Das Preisgericht absolvierte zwei Bewertungsdurchgänge zur Beurteilung der Arbeiten. Im Laufe des ersten Bewertungsrundganges wurden 4 Arbeiten vom Preisgericht ausgeschieden, die grundlegende städtebauliche und architektonische Mängel aufwiesen. Die beiden verbliebenen Arbeiten verfolgten einen im Grundsatz vergleichbaren städtebaulichen Ansatz. Die prägnanten Unterschiede der beiden Arbeiten zeigten sich in der architektonischen Gestaltung sowie der Freiraumkonzeption.

Blocher Blocher Partner Stuttgart

- 3 separate Baukörper
- Differenzierung zwischen Vordergebäude und zwei Gebäuden im Blockinnenbereich
- Mittleres Gebäude zu hoch
- Einschränkung der Wohnqualität durch den zu geringen Abstand der rückwärtigen Gebäude
- Architektonische Gestaltung von Vorder- und Hintergebäude könnte besser verknüpft werden

- Angrenzung an Nachbarbebauung in Karlstraße gut gelungen
- Fassadengliederung des Vordergebäudes positiv
- Durchgehende Materialität von Beton kritisch hinterfragt
- Schlüssige Verteilung der Nutzergruppen
- Überzeugende Anordnung der Büroflächen
- Erschließung: eindeutige Adressbildung fehlt
- Halböffentliche und private Außenbereiche nicht konsequent voneinander getrennt

Steimle Architekten GmbH

- 3 separate, kompakt geformte Baukörper, die sich in städtebauliche Körnung der Umgebungsbebauung angenehm einfügen
- Spannungsvolle Außenräume und Eingangsbereiche durch Polygonalität der Baukörper
- Gute Besonnung der Häuser
- Qualitativ hochwertige Architektur
- Überzeugende Fassadengestaltung
Vordergebäude: offene Fassade im Erdgeschoss, Strenge und Rhythmik in den oberen Geschossen
Hintergebäude: locker gegliederte offene Fassade
- Adressbildung entsteht u.a. durch verbindendes Element der drei Punkthäuser: Klinker
- Hochwertige Freiräume mit großzügigen Eingangsbereichen
- Innere Erschließung (Treppenhaus) zu eng dimensioniert
- Gemeinsame Erschließung Büro + Appartements im Vordergebäude kritisch
- Typologie der Punkthäuser bietet hohe Flexibilität für Wohnungsgrößen
- Ebenerdigkeit der Wohnungen im EG zu prüfen, ansonsten hohe Wohnqualität
- Unterer Bereich bei Kenndaten (Bruttogeschossfläche/Nutzfläche)

In einer einstimmigen Entscheidung des Preisgerichtes erhielt das **Büro Steimle Architekten aus Stuttgart** den ersten Preis.

Weiteres Vorgehen:

Die in der schriftlichen Beurteilung festgelegten Aspekte müssen durch den Preisträger überprüft werden. Dies betrifft neben der Überarbeitung der inneren Erschließung auch eine Überprüfung der knapp bemessenen Tiefgarage. Der überarbeitete Siegerentwurf soll dann einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt werden. Im nächsten Schritt wird das Bebauungsplanverfahren vorbereitet. Es ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss im Frühjahr (voraussichtlich Mai 2017) zu fassen.

Unterschrift:

Dr. Anne Mayer-Dukart

Finanzielle Auswirkungen?				
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, R 05, 23, 60, 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN