



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	06.05.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.05.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 195/11

---

**Betreff:** Neubau der Sparkasse Ulm an der Neuen Straße  
- Bericht über das Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Bauplanung

**Anlagen:**

1 Protokoll der Gutachterkommission am 04.05.11	(Anlage 1)
8 Modellfotos der acht eingereichten Arbeiten	(Anlage 2.1 – 2.8)
5 Pläne der ausgewählten Arbeit (Nething Generalplaner)	(Anlage 3.1 – 3.5)

**Antrag:**

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage der ausgewählten Arbeit das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### 1. **Kurzdarstellung:**

Bericht über das Ergebnis des Gutachterverfahrens für den geplanten Neubau der Hauptstelle der Sparkasse Ulm, Neue Straße 66.

### 2. **Sachdarstellung:**

#### 2.1. Planungsgeschichte

Die Sparkasse Ulm beabsichtigt, sich räumlich an der Neuen Straße zu konzentrieren. Im Jahr 2007 wurde ein Realisierungswettbewerb für einen Erweiterungsbau (Neue Straße 58/60) westlich der bestehenden Hauptstelle durchgeführt, den die Stuttgarter Architekten Lederer-Ragnasdottir-Oei für sich entscheiden konnten. Der Bestand wurde bereits abgebrochen; derzeit finden bodenarchäologische Grabungen statt. Das Büro Lederer hat zusätzlich die Sanierung der Hauptstelle untersucht mit dem Ergebnis, dass ein Neubau langfristig wirtschaftlicher ist. Mit dem Neubau der Hauptstelle und dem westlichen Erweiterungsbau werden die Immobilien am Weinhof und an der Hauffstraße frei für andere Nutzungen.

#### 2.2. Gutachterverfahren Neubau Hauptstelle (Neue Straße 66)

Grundlage des Gutachterverfahrens war ein Raumprogramm mit 13500 m<sup>2</sup> Programmfläche. Wesentliche Funktionsbereiche sind Kundenhalle mit SB-Bereich, interne Büros, Schulungsräume und Sozialeinrichtungen sowie eine Tiefgarage.

Folgende acht Büros wurden zum Verfahren eingeladen:

- Scherr und Klimke AG, Neu-Ulm
- Nething Generalplaner Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Seidel - Architekten und Generalplaner GmbH, Ulm
- Architekten Mühlich, Fink und Partner, Ulm
- Allmann, Sattler, Wappner Architekten GmbH, München
- Max Dudler, Berlin
- Architekturbüro GbR Lederer + Ragnasdottir + Oei, Stuttgart
- Auer + Weber + Assoziierte, München

#### 2.3. Auswahlverfahren (Jury)

Das Auswahlverfahren wurde analog der bei Wettbewerben üblichen Praxis strukturiert. Auf den Bericht der Vorprüfung folgten zunächst ein erster Informationsrundgang und anschließend ein wertender Rundgang, in dem sechs Arbeiten ausgeschieden wurden. Zwei Arbeiten verblieben in der engeren Wahl. Als Sieger wurde der Entwurf von Nething Generalplaner einstimmig ausgewählt. Dieser Entwurf erfüllte die maßgeblichen Kriterien

- Städtebauliche Einfügung
- Funktionalität
- architektonische Qualität
- Wirtschaftlichkeit

in der Summe am Besten. Auszug aus dem Protokoll zur Jurysitzung (vgl. Anl. 1, S. 8 ff.):

„Auf den ersten Blick überrascht die streng rechtwinklige Organisation des Entwurfs im städtebaulichen Kontext, der durch sehr unterschiedliche und differenzierte stadträumliche Situationen und vielfältige Winkelbrechungen im Stadtgrundriss geprägt ist. Die Ausrichtung des Gebäudekomplexes streng an der Baulinie der Neuen Straße bestimmt konsequent die Entwicklung des Gesamtbaukörpers, der dann durch unterschiedliche Vor- bzw. Rücksprünge im Grundriss durchaus nachvollziehbar auf die städtebaulich ganz verschiedene Umgebung reagiert.

Die Gliederung des großen Programmvolumens in zwei um einen schmalen Lichthof gruppierte und in der Höhe abgesetzte Winkelbaukörper im Westen und einem östlich davor gesetzten breiteren 6-geschossigen Kopfbau bewirkt sehr wohl eine gute Maßstäblichkeit und städtebauliche Einfügung in Stadtkörper und Stadtquartier (...)

Der ruhige und geschlossene Gesamteindruck des städtebaulichen Entwurfs findet seine konsequente Fortführung im architektonischen Ausdruck eines stringenten Fassadenrasters aus geschosshohen, tief profilierten Betonfertigteilelementen, deren Leibungen abwechselnd schräg und senkrecht gestellt sind, die eine sicherlich wirkungsvolle Belebung durch unterschiedliches Licht-/Schattenspiel ergeben werden und zusammen mit dem sich daraus ergebenden geschossweisen leichten Versatz der vertikalen Fassadenelemente reizvolle Wirkung erzielen (...)

Die Arbeit überzeugt insgesamt durch einen ruhigen, klaren Gesamtauftritt mit guter städtebaulicher Maßstäblichkeit, die freilich die Insellage des Sparkassenblocks nach wie vor unterstreicht. Sie lässt eine wirtschaftliche Umsetzung der Aufgabe erwarten.“

#### 2.4. Weiteres Vorgehen

Vom 5. bis zum 22. Mai 2011 werden die Ergebnisse des Gutachterverfahrens im Forum der Sparkasse Neue Mitte ausgestellt. Die Sparkasse Ulm wird nun kurzfristig das Gespräch mit dem Verfasser des ausgewählten Entwurfs (Nothing Generalplaner) aufnehmen. In der anschließenden Überarbeitungsphase werden Bauherrschaft, Architekten und Verwaltung die im Sitzungsprotokoll der Jury benannten Defizite behandeln und mögliche Zielkonflikte mit den betroffenen Stellen erörtern. Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfs muss neues Planungsrecht geschaffen werden. Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll voraussichtlich nach der Sommerpause eingeleitet werden.