



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	27.02.2018		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.03.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 097/18

Betreff: Bauvorhaben "Karlstraße - Ensingerstraße"
- Bericht über die Planungskonkurrenz -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan Planungsgebiet (Anlage 1)
 - 1 Planung 1. Rang (Anlage 2)
(KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB, Hamburg)
 - 1 Zusammenstellung der ausgeschiedenen Arbeiten (Anlage 3)
 - 1 Protokoll der Jursitzung am 01.02.2018 (Anlage 4)

Antrag:

Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bericht über das Ergebnis der Planungskonkurrenz zum Neubau einer Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im EG an der Ecke Karlstraße/Ensingerstraße.

2. Sachdarstellung

2.1. Planungsgeschichte

Die Neugestaltung der Karlstraße in jüngster Vergangenheit hat zu einer deutlichen Aufwertung des Straßenraums und der daran anschließenden Quartiere geführt. Die Verkehrsdominanz in der Karlstraße konnte wesentlich reduziert werden, indem Fahrspuren herausgenommen und Baumreihen gepflanzt wurden, ein 2,50 Meter breiter Mehrzweckstreifen eingeführt, das Parken neu geordnet und ein lärmreduzierender Asphalt aufgebracht wurde. Entstanden ist eine innenstadtverträgliche Straße, die nicht mehr nur für Gewerbetreibende sondern auch als innerstädtischer Wohnstandort attraktiv ist.

Bereits im Verlauf der Planungs- und Umbauarbeiten an der Karlstraße zeigten sich erste positive Resonanzen auf die geänderten Verhältnisse. Die Firma Realgrund AG investierte an der Ecke Karlstraße/Syrilinstraße (ehem. Grundstück Schell-Tankstelle) in den Neubau eines Gebäudekomplexes mit 60 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Dieses Projekt ist bereits erfolgreich fertiggestellt und bezogen.

Schräg gegenüber an der Blockecke Karlstraße/Ensingerstraße steht nun die nächste Projektentwicklung an: Dort konnte die Realgrund AG Zug um Zug mehrere Grundstücke erwerben und zu einem zusammenhängenden Projektgrundstück vereinen. (Anlage 1).

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit dem vorangegangenen Projekt soll auf dem Planungsgebiet nun ebenfalls ein attraktiver, innerstädtischer Gebäudekomplex mit einem differenzierten Wohnungsangebot sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss entwickelt werden. Insgesamt ist die Umsetzung von ca. 5.000 m² BGF R auf einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.520 m² vorgesehen.

2.2. Planungskonkurrenz

Im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens sollte nun zunächst eine in städtebaulicher, architektonischer, gestalterischer und freiraumplanerischer Hinsicht geeignete Konzeption gefunden werden. Das Verfahren wurde in Abstimmung mit der Verwaltung als offene, einphasige, städtebaulich-hochbauliche Planungskonkurrenz unter der Regie der Auftraggeberin Realgrund AG durchgeführt. Die Aufgabe der Teilnehmenden bestand in der Entwicklung eines tragfähigen Konzepts, das den komplexen Rahmenbedingungen des Umfelds sowie den wirtschaftlich-funktionalen Anforderungen angemessen Rechnung trägt.

Folgende Büros wurden vom Auslober eingeladen und haben am Verfahren teilgenommen:

- Werkgemeinschaft HHK Architekten GmbH, Stuttgart
- KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB, Hamburg
- ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, Stuttgart
- Architekten Mühlich, Fink & Partner, Ulm

2.3. Auswahlverfahren (Jury)

Das Auswahlgremium tagte am 01. Februar 2018. Neben den Vertretern der Bauherrschaft und der Stadt nahmen Frau Julia Klumpp (Architektin aus Stuttgart und Ulmer Gestaltungsbeirätin) sowie Herr Uwe Drost (D&K drost consult GmbH Hamburg, Juryvorsitz) als Juroren teil. Das Auswahlverfahren wurde anonym durchgeführt. Mit einstimmigem Beschluss wurde der Entwurf mit der Tarnzahl 1244 (Verfasser: KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB, s. Anlage 2) ausgewählt. Dieser Entwurf erfüllt nach Einschätzung der Jury die maßgeblichen Kriterien

- Einfügen in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- Wirkung der Gebäudesilhouette
- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Architektur und Fassade
- Auffindbarkeit und Adressbildung
- Umgang mit umgebenden Lärmquellen
- Gestaltung, Funktionalität und Zugänglichkeit der Grünflächen
- Gestaltung und Zugänglichkeit der Erdgeschosszone (inkl. Anlieferung)
- Gestaltungselemente (Material, Konstruktion)
- Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- Funktionalität des Erschließungskonzeptes (inkl. Ver- und Entsorgungskonzept)
- Wirtschaftlichkeit
- Realisierbarkeit in einzelnen Bauabschnitten

in der Summe am besten.

2.4. Inhalt des ausgewählten Entwurfs

Der ausgewählte Entwurf sieht ein Ensemble aus vier gestalterisch unterschiedlichen Einheiten in Fortsetzung der bestehenden Blockrandstruktur zzgl. eines Hinterhauses vor. Insgesamt sind 55 Wohneinheiten in einer Größe zwischen 1,5 und 4 Zimmern ausgewiesen. Die Erdgeschosszone entlang der Karlstraße ist gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Baukörper haben 5 Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses. Zur angrenzenden Bebauung an der Ensingerstraße staffelt sich das Ensemble auf 3 Vollgeschosse ab. Der Gebäudeentwurf vermittelt zwischen den unterschiedlichen Gebäudefluchten an der Karlstraße, indem das Staffelgeschoss die zurückliegende Bauflucht des östlich anschließenden Karlsbaus fortführt, die darunter liegenden Geschosse dagegen auf die westlich anschließende Bauflucht an der Karlstraße Bezug nehmen. Die Fassaden bestehen aus farblich abgestuftem Klinkermauerwerk kombiniert mit Sonderelementen aus Sichtbeton (Sockel, Fensterfaschen, Brüstungen...). Baurechtlich notwendige Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine bestehende Zufahrt von der Wilhelmstraße aus erschlossen ist.

Auszug aus dem Protokoll zur Jurysitzung über die ausgewählte Arbeit (vgl. Anlage 4):

„Die Jury begrüßt die Haltung der Arbeit, die durch die Gestaltung der Fassaden den adäquaten Eindruck einer hochwertigen innerstädtischen Wohnnutzung vermittelt. Die Formensprache nutzt dabei eine zeitgemäße Adaption der gründerzeitlichen Gestaltungselemente der Umgebung, wie z.B. Fensterfaschen und Sockelbetonung. Der Entwurfsansatz, den Baukörper durch die Darstellung mehrerer Einzelhäuser zu gliedern wird begrüßt, wobei die Körnung etwas zu fein erscheint und die unterschiedliche Außenwirkung im Idealfall zur inneren Organisation der einzelnen Häuser passen sollte.

Im Innenhof wird die horizontale Gliederung der Fassaden durch Rücksprünge im 4. OG und im Staffelgeschoss als sehr wohltuend empfunden, wogegen der Fassadenrücksprung im Eckbereich an der Einmündung der Ensingerstraße kontrovers diskutiert wird. Hier sollte untersucht werden, ob das Eckgebäude wie an der Karlstraßenseite ohne Rücksprung bis zum 5. Obergeschoss geführt werden sollte, oder ob sogar das Staffelgeschoss an dieser Stelle in die aufgehende Fassadenebene gerückt werden sollte.

Das Erdgeschoss ist für den Einzelhandel gut organisierbar, durch eine Änderung der Zugangssituation in Richtung Ensingerstraße könnte die Flexibilität noch weiter gesteigert werden, allerdings mit einer Veränderung der bisher sehr gut gelösten Adressbildung von der Karlstraße her.

Der Vorschlag, die Parkierung teilweise mittels eines automatischen Parksystems zu realisieren und somit nur ein Untergeschoss zu benötigen, ist ein interessanter Ansatz, wird jedoch auf Grund der Baugrundverhältnisse vermutlich nicht wirtschaftlich sein.

Die Wohnungstypologien sind insgesamt schlüssig, die schutzbedürftigen Räume größtenteils zum ruhigen Innenhof orientiert. Die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs ist an allen Stellen gewährleistet, an den Straßenseiten durch Anleiterbarkeit, im Innenhof über einen außenliegenden Sicherheitstrepfenraum. Die Innenflurerschließung für die Kleinwohnungen wirkt sinnvoll, könnte aber bezüglich einer natürlichen Belichtung noch optimiert werden.

Der Entwurf wird mit seiner hochwertigen Außenwirkung, der guten Organisation der Grundrisse und der städtebaulich selbstverständlichen Einfügung in den Straßenzug einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung und Gestaltung der Karlstraße als innerstädtischer Straße mit Wohnqualität leisten können.“

2.5. Weiteres Vorgehen

Die Jury empfiehlt, das Büro KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbH aus Hamburg, Verfasser des Siegerentwurfs, mit der Bearbeitung der weiteren Planungsleistungen unter Berücksichtigung der folgenden Empfehlungen zu beauftragen (Auszug aus dem Protokoll):

- Beim Eckgebäude Karl-/Ensingerstraße sollten Varianten zur Profilierung des Fassadenreliefs untersucht werden, um zu prüfen, ob die im Verfahren vorgeschlagene Variante der Ecksituation tatsächlich am besten gerecht wird.
- Optimierung der Belichtungssituation im Erschließungsflur entlang der Bestandswand.
- Die Differenzierung der einzelnen Gebäudeteile bzw. Fassadenbereiche könnte reduziert werden (Karlstraße mit zwei unterschiedlich gestalteten Fassadenbereichen).

Für das Planungsgebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1992. Dieser Bebauungsplan entspricht in seinen Grundzügen nach wie vor den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich und wurde folglich dem konkurrierenden Verfahren zu Grunde gelegt. Der nun ausgewählte Entwurf bewegt sich im Rahmen der Grundzüge dieses Bebauungsplans. Soweit der baurechtliche Rahmen dies ermöglicht, wird angestrebt, vorhandene Abweichungen zwischen Entwurf und Bebauungsplanfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren auf dem Wege der Befreiung zu gewähren.

Somit könnte nach Überarbeitung des Entwurfs ohne weiteres Bebauungsplanverfahren ein Bauantrag gestellt werden. Der Beginn der Baumaßnahmen wird für Herbst 2018 / Frühjahr 2019 anvisiert.