

PROTOKOLL ZUR JURYSITZUNG

am 01. Februar 2018 um 10:00 Uhr
im Haus der Begegnung (Kleiner Saal),
Grüner Hof 7
89073 Ulm

Nicht offene, einphasige, städtebaulich-hochbauliche Planungskonkurrenz mit vier eingeladenen Teilnehmern

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Standort

KARLSTRASSE / ENSINGERSTRASSE

in der Stadt Ulm

beauftragt durch die

REALGRUND AG

Karlstraße 31-33
89073 Ulm

im Einvernehmen mit der

Stadt Ulm

letztere vertreten durch

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Die Jury tritt um 10:00 Uhr in den Räumlichkeiten des Hauses der Begegnung, Grüner Hof 7, in Ulm zusammen.

Herr Christian Holz, Vorstand der Realgrund AG, heißt die Anwesenden im Namen der Auftraggeberin herzlich willkommen und betont die städtebauliche Entwicklung der Karlstraße in den letzten Jahren und die Bedeutung des Verfahrens, das einen weiteren Baustein zur Aufwertung der Karlstraße darstellt. Er freue sich auf eine spannende Jurysitzung und auf das Küren eines Gewinners, der dem Standort gerecht werde.

Herr Tim von Winning, Bürgermeister Stadt Ulm, schließt sich seinem Vorredner an. Dabei verweist er auf den Wandel der Karlstraße hin zu einer innerstädtischen Straße mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung. Er begrüßt die Absicht der Auftraggeberin die Entwicklung der Karlstraße durch ein weiteres Projekt mit hoher Qualität voranbringen zu wollen und freue sich auf eine spannende Veranstaltung.

Aus dem Kreise der Jurymitglieder wird **Herr Uwe Drost** für den Vorsitz der Jurysitzung vorgeschlagen und einstimmig zum Vorsitzenden gewählt (bei eigener Enthaltung). Er nimmt die Wahl an und bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen. Im Folgenden prüft er die Vollzähligkeit der stimmberechtigten Jurymitglieder. Es sind erschienen:

1 ANWESENDE DER JURY

Jurymitglieder

Uwe Drost	Architekt, D&K drost consult GmbH, Hamburg
Julia Klumpp	Architektin, Gestaltungsbeirätin Stadt Ulm, Stuttgart
Tim von Winning	Bürgermeister, Stadt Ulm
Walter Hopp	Vorstand Realgrund AG, Ulm
Christian Holz	Vorstand Realgrund AG, Ulm
Karl Kopf	Leiter Development Realgrund AG, Ulm
Jürgen Koerner	Leiter Kaufmännisches Projektmanagement, Realgrund AG, Ulm

Entschuldigt fehlen:

Volker Jescheck	Hauptabteilungsleiter Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Stadt Ulm
Kerstin Baur	Projektleiterin Realgrund AG, Ulm

Sachverständige

Helmut Kalupa	Abteilungsleiter Städtebau und Baurecht I, Stadt Ulm
Peter Rimmele	Abteilung Städtebau und Baurecht I, Stadt Ulm
Ute Metzler	Abteilungsleiterin Verkehrsplanung, Stadt Ulm

Verfahrenskoordination/Organisation

Tobias Freudenmann	Planung Realgrund AG, Ulm
--------------------	---------------------------

Die Protokollführung übernimmt Herr Tobias Freudenmann von der Realgrund AG Ulm.

Alle zu der Jurysitzung zugelassenen Personen geben die Versicherung zur vertraulichen Behandlung der Beratungen. Sie erklären weiterhin, dass sie keinen Meinungsaustausch mit den Verfahrensteilnehmerinnen und -teilnehmern über die Aufgabe hatten.

Der Vorsitzende versichert der Auftraggeberin, den Teilnehmerinnen und Teilnehmern sowie der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität des Gremiums.

2 ERGEBNISSE DER VORPRÜFUNG

Formale Vorprüfung

Die zur Bearbeitung der Verfahrensaufgabe eingeladenen Architekturbüros haben die Entwürfe zum 12. Januar 2018 fristgerecht eingereicht. Zur Wahrung der Anonymität wurden die Kennziffern der Arbeiten mit willkürlich gewählten Tarnzahlen von 1241 – 1244 überklebt.

Jegliche Hinweise auf Unterlagen und Verpackungen, die Aufschluss auf den Verfasser geben könnten, wurden unkenntlich gemacht. In einer Sammeliste sind die Kennziffern, die Tarnzahlen, die jeweiligen Daten sowie die Art der Abgabe und Besonderheiten notiert. Die Sammeliste und die Umschläge mit den Verfasser-erklärungen wurden separat aufbewahrt.

Es wurde kein Verstoß gegen die Anonymität festgestellt. Auch wurden keine nennenswerten Beschädigungen an Plänen verzeichnet.

Alle Arbeiten haben die in dem Aufgabenpapier genannten Leistungen im Wesentlichen erbracht. Die Vorprüfung empfiehlt der Jury alle Arbeiten zur Bewertung zuzulassen.

Inhaltliche Vorprüfung

Herr Freudenmann erläutert die inhaltliche Vorprüfung. Die eingegangenen Arbeiten wurden anhand der in dem Aufgabenpapier formulierten Beurteilungskriterien vorgeprüft.

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in einem Vorprüfbericht zusammengefasst, der Aufschluss über die formalen Kriterien gibt und einen vergleichbaren Überblick über alle Arbeiten gewährleistet. Für jede Arbeit werden auf jeweils vier DIN-A4-Seiten die stichwortartigen Vorprüfungsergebnisse, die faktischen Überprüfungen sowie Ausschnitte der Planzeichnungen dargestellt. Die Vorprüfung erfolgte anhand der in der Auslobung formulierten Kriterien.

Des weiteren enthält der Vorprüfbericht eine fünfseitige Projektübersicht, die wichtige Kenngrößen wie BGF(R) und die Anzahl der Wohneinheiten aller abgegebenen Arbeiten zusammenfasst sowie diese in Diagrammen gegenüberstellt.

Um 10:15 Uhr beginnt der **Informationsrundgang**, in dem die Vorprüfung die städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Grundzüge der Arbeiten ausführlich und wertfrei vorstellt. Insbesondere wird auf die von den jeweiligen Verfassern hervorgehobenen Aspekte der Arbeiten eingegangen. Während dieser Vorstellung werden vom Gremium Rückfragen zum Verständnis der Entwurfsidee und detaillierte Fragen in Bezug auf die Darstellung erörtert. Nach dem Informationsrundgang beginnt die Jury ihre Beratung mit der Besprechung der Verfahrensaufgabe und des Bewertungsverfahrens.

3 BEWERTUNG DER ARBEITEN

3.1 Erster Wertungsrundgang

Um 11:00 Uhr beginnt der **erste Wertungsrundgang** mit einer kritischen Beurteilung der Arbeiten und der Feststellung von grundsätzlichen und schwerwiegenden Mängeln. Dabei wird zunächst jeder der Verfahrensbeiträge vom Juryvorsitzenden vorgestellt und dann im Kreise des Gremiums unter Feststellung von Vorzügen, gelungenen Planungsansätzen und schwerwiegenden Mängeln kurz diskutiert.

3.2 Zweiter Wertungsrundgang

In einem **zweiten Wertungsrundgang** werden ab 11:30 Uhr die Arbeiten im Kreise der Jury unter Feststellung von Vorzügen, gelungenen Planungsansätzen und Defiziten auf konzeptioneller Ebene diskutiert. In die Beurteilung der Arbeiten fließen dabei unter anderem die Entwicklung einer städtebaulich und gestalterisch adäquaten Lösung der Aufgabenstellung sowie die Frage der Erschließung und Adressbildung mit ein.

Folgende Entwürfe werden auf Grund von Defiziten auf konzeptioneller Ebene einstimmig aus-geschlossen:

Tarnzahl	für den Ausschluss	gegen den Ausschluss
1242	7	0
1243	7	0

Beurteilung der ausgeschiedenen Arbeiten

1242

Der Entwurf stellt sich zu den Straßenseiten mit einer durchgehenden Kubatur in der Bauflucht der Bestandsbebauung dar. Die harmonische Fassadengestaltung mit ihrer überwiegend horizontalen Gliederung und einem hohen Öffnungsanteil ist für eine Wohnnutzung passend, erscheint im innerstädtischen Kontext jedoch fremd. Das Erdgeschoss und das Staffelgeschoss lassen den gestalterischen Bezug zur Hauptfassade vermissen und verstärken dadurch den liegenden Gesamteindruck des Baukörpers zusätzlich. Die Adressbildung mit Zugängen zu den Haupttreppenhäusern von der Karlstraße aus ist geschickt gelöst ohne die Gewerbefläche zu beeinträchtigen.

1243

Die Verfasser ordnen die großen Wohnungen überwiegend im schmalen Gebäudeteil am ruhigen Innenhof an und verhindern dadurch eine Wohnungerschließung über einen Innenflur in diesem Bereich. Dies wird jedoch nur durch die Zahl von insgesamt 4 Treppenhäusern möglich, was zu Problemen mit der Adressbildung führt. Unglücklich ist in diesem Zusammenhang die unklare Zugangssituation von der Karlstraße aus. Die Fassadengestaltung lässt den Bezug der Ansichten Ensingerstraße und Karlstraße vermissen, wobei die Ansicht zur Karlstraße mit den vor die Fassade vorspringenden Schallschutzbalkonen für die innerstädtische Wohnnutzung unpassend erscheint.

Die Arbeiten **1241 und 1244** verbleiben in der engeren Wahl des Verfahrens.

Beurteilung der verbliebenen Arbeiten der engeren Wahl

1241

Städtebaulich geht dieser Entwurf einen anderen Weg wie die übrigen Verfasser. Die Bebauung nimmt die bestehende Bauflucht entlang der Karlstraße nur mit einem 6-geschossigen gut proportionierten Baukörper am Eingang zur Ensingerstraße auf, wogegen die Gebäudekante ansonsten in der Flucht des Karlsbaus liegt. Der Anschluss an den Bestand erfolgt hier mit einer durchgehend 6-geschossigen Bebauung, die vor allem im Innenhof recht massiv erscheint. Die Eckbetonung und der Übergang zum Bestand in der Ensingerstraße ist sensibel in den Kontext eingearbeitet und die Organisation klar und präzise. Die Verbreiterung der Erdgeschosszone im Innenhof ist im Zuge der Grundrissgestaltung nachvollziehbar und sinnvoll.

Inwieweit die klar gestaltete Fassade mit ihrem etwas technischen Charakter zur geplanten Wohnnutzung passt ist fraglich. Der ausschließliche Zugang zu den Treppenhäusern über den Innenhof ist im Sinne der Adressbildung nicht optimal, schafft für die Gewerbeflächen jedoch optimale Randbedingungen in Bezug auf die Nutzungsflexibilität.

Das Preisgericht würdigt einen prägnanten Beitrag mit einem städtebaulich überzeugenden eigenständigen Ansatz und hoher architektonischer Klarheit. Die äußere Erscheinung in Bezug auf die vorgesehene Wohnnutzung sowie der Anschluss an den Bestand in der Karlstraße können jedoch nicht vollständig überzeugen.

1244

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 Sicherheitstreppenraum. 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.

3.3 Entscheidung der Jury

Nach einer kurzen Pause bis 11:45 Uhr werden die Entwürfe der engeren Wahl eingehend diskutiert und gegeneinander abgewogen.

Nach erneuter Analyse und Diskussion der Arbeiten fasst die Jury folgenden Beschluss:

1. Rang	Arbeit 1244	mit 7:0 Stimmen
2. Rang	Arbeit 1241	mit 7:0 Stimmen

Die vier Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhalten jeweils ein Bearbeitungshonorar über 4.000,- Euro (netto).

4 EMPFEHLUNG DER JURY

Die Jury empfiehlt einstimmig die Verfasser der mit dem 1. Rang ausgezeichneten Arbeit 1244 mit der Weiterbearbeitung der Planungsleistungen gemäß HOAI § 34 – mindestens Leistungsphasen 2 bis 4 und Teile von 5 (zum Beispiel Leitdetails) zu beauftragen.

Folgende Empfehlungen für eine Weiterentwicklung des Entwurfs wurden durch die Jury ausgesprochen:

- Beim Eckgebäude Karl-/Ensingerstraße sollten Varianten zur Profilierung des Fassadenreliefs untersucht werden, um zu untersuchen, 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).

5 ENTSCHEIDUNG

Nach Öffnung der Umschläge mit den Verfassererklärungen durch die Vorprüfung werden um 12:30 Uhr die Namen der teilnehmenden Architekturbüros festgestellt. Im Ergebnis wird durch die Jury folgende Rangvergabe festgehalten:

- | | |
|---------|---|
| 1. Rang | Arbeit 1244 – KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB, Hamburg |
| 2. Rang | Arbeit 1241 – Architekten Mühlich, Fink & Partner, Ulm |

Folgende Architekturbüros werden nicht ausgezeichnet:

- Arbeit **1242** – ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart GbR
Arbeit **1243** – Werkgemeinschaft HHK Architekten GmbH, Stuttgart

6 ABSCHLUSS

Der Vorsitzende zeigt sich erfreut über das gute Ergebnis des Verfahrens. Er entlastet mit Zustimmung aller Jurymitglieder die Vorprüfung und gibt den Vorsitz an die Auftraggeberin zurück. Die Auftraggeberin dankt der Jury und allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit.

Das Protokoll ist mit dem Vorsitzenden der Jury und der Stadt Ulm abgestimmt.

Die Jurysitzung ist um 12:35 Uhr beendet.

Aufgestellt am 05.02.2018
REALGRUND AG

Anhänge

- Übersicht der eingereichten Arbeiten - Verfasserinformationen
- Anwesenheit der Jury
- Anerkennung des Verfahrensergebnisses