



Protokoll

Reinhardt Winter
Telefon: 07351 51-238
Zeichen: Wt

Freitag, 13. Mai 2016

Betreff: **Mehrfachbeauftragung Städtebauliche Rahmenplanung " Martin-Luther-Straße / Kolpingstraße / Waldseer Straße"**

Teilnehmer: Herr Prof. Künzel, Gestaltungsbeirat
Herr Ragettli, Gestaltungsbeirat
Herr Wersch, 1. Bürgermeister
Herr Kuhlmann, Baubürgermeister
Frau Christ, Leiterin Stadtplanungsamt
Herr Schwieren, Vertreter kath. Kirche
Herr Koepff, Vertreter ev. Kirche
Frau Butenuth, Landesdenkmalamt
Herr Winter, Stadtplanungsamt (Vorprüfung)

Allgemeines

Zunächst wurde festgestellt, dass die Arbeiten aller Teilnehmer fristgerecht abgegeben und die geforderten Leistungen erfüllt wurden.

Beurteilung der Arbeiten

Nach einer kurzen Vorstellung der Arbeiten durch den Vorprüfer, in der die wesentlichen Änderungen zum Erstbeitrag dargestellt wurden, werden die einzelnen Arbeiten eingehend diskutiert. Die Nachfolgenden Kriterien werden der anschließenden Beurteilung zu Grunde gelegt:

1. Städtebau (Körnung / Volumina / Höhenentwicklung)
2. Freiräume / Wegebeziehungen
3. Nutzungsangebote (Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie)
4. Funktionalität
5. Denkmalschutz

Büro Braun und Müller, Konstanz

1. Städtebau (Körnung / Volumina / Höhenentwicklung)

Die städtebauliche Körnung entlang der Waldseer Straße ist nach wie vor in ihrer Struktur sehr gut gewählt. Auch die Neujustierung der Überschneidung des Verwaltungsbaus am Martin-Luther-Gemeindehaus gliedert sich hier mühelos ein und ergibt eine angemessene Hierarchie zwischen Verwaltungsbau und Hauptgebäude. Die durchgängige Dreigeschossigkeit mit Betonung der Traufe ist vor allem im Zusammenhang mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite angemessen und soll nicht überschritten werden. Die Verdichtung im Blockinneren mit Gebäuden derselben Kubatur und Höhe ist schlüssig.

2. Freiräume / Wegebeziehungen

Die tragfähige Idee der einzelnen Höfe ist weiter präzisiert und differenziert worden. Es ergibt sich eine Sequenz von gut organisierten Außenräumen mit eindeutiger Nutzungszuweisung.

3. Nutzungsangebote (Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie)

Der Entwurf zeichnet sich durch eine deutliche Zuordnung der (Haupt)Programmteile (Gastronomie, Wohnen, Verwaltung) entlang der Waldseer Straße aus. Im Blockinneren werden ausschließlich Wohnungen vorgesehen. Diese differenzieren sich in unterschiedlichen Typologien als Stadthäuser und Geschoßwohnungsbau.

4. Funktionalität

Durch die gute Setzung der Gebäude und der Freiräume funktionieren auch die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, zum Verwaltungsgebäude und zur Tiefgarage sehr gut. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird nur durch ein zweites Untergeschoss der Tiefgarage erzielt. Der voraussichtliche Eingriff ins Grundwasser wird zu hohen Kosten führen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist grundsätzlich sehr gut gelöst. Das Steigungsverhältnis der Ausfahrtsrampe ist zu überprüfen.

5. Denkmalschutz

Die Überschiebung des geplanten Verwaltungsgebäudes vor dem Martin-Luther-Gemeindehaus wird als angemessen beurteilt.

Die Einzelaspekte des Entwurfs führen überzeugend zum Gelingen der Gesamtkonzeption der selbstverständlich gesetzten Gebäude und Sequenzen der Außenräume.

Büro FPZ, Stuttgart

1. Städtebau (Körnung / Volumina / Höhenentwicklung)

Die neue Setzung der Gebäudevolumina konnte das städtebauliche Konzept weiter stärken. Verschiedene Kubaturen sind um einen Hof gruppiert. Aufgrund der hohen Dichte stehen die Gebäude zum Teil sehr eng aufeinander

2. Freiräume / Wegebeziehungen

Der entstehende Hof ist überzeugend ausgearbeitet. Die verbleibenden Flächen wirken aber teilweise als Restflächen. Der fünfgeschossige Hochpunkt konkurriert an der gewählten Stelle mit dem Martin-Luther-Gemeindehaus.

3. Nutzungsangebote (Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie)

Das Nutzungsangebot ist sinnvoll gewählt und platziert.

4. Funktionalität

Die Wahl, den Verwaltungsbau der ev. Kirche mit dem fünfgeschossigen Wohngebäude zu kombinieren, wird kritisch bewertet. Darüber hinaus erzwingt das gewählte Konzept einer durchgängigen Tiefgarage die Realisierung aller Gebäude in einem Zug. Dies ist aus Sicht der Eigentümer nicht abbildbar.

5. Denkmalschutz

Die Positionierung des Verwaltungsgebäudes (ev. Kirche) nördlich des Martin-Luther-Gemeindehauses wird positiv gewertet. Die Verbindung der beiden Gebäude durch die ineinander verschränkten kleineren Anbauten ist jedoch nicht stark genug.

Die gewählte Dichte führt zu Mängeln im Außenraum. Die Abhängigkeit der Programmteile (Wohnungsbau, Verwaltungsbau, Tiefgarage) führt dazu, dass die Einzelprojekte nicht unabhängig voneinander realisierbar sind.

Büro KrischPartner, Tübingen

1. Städtebau (Körnung / Volumina / Höhenentwicklung)

Die Durchwegung des Gebiets in Ost-West-Richtung ist nach wie vor Schwerpunkt des Entwurfs. Die stark zergliederten Baumassen sind in der Weiterbearbeitung wohltuend vereinfacht und beruhigt worden. Die wechselnde Geschossigkeit entlang der Waldseer Straße führt zu keiner eindeutigen Fassung des Straßenraumes.

2. Freiräume / Wegebeziehungen

Die Durchwegung ist als Raumfolge von differenzierten öffentlichen Höfen gestaltet. Die gute Durchlässigkeit funktioniert nur durch eine entsprechende Nutzungszuordnung (Dienstleistung) im Erdgeschoss. Die zweite Durchwegung im Süden der Intervention schwächt die Idee der Hoffolgen.

3. Nutzungsangebote (Wohnen, Dienstleistung, GHastronomie)

Die Räume im Erdgeschoss sind überwiegend als Dienstleistungsnutzung ausgewiesen. Eine solche Programmuweisung wird als wirtschaftlich problematisch erachtet. Die angebotene Bürofläche für das Verwaltungsgebäude der ev. Kirche ist deutlich zu klein.

4. Funktionalität

Die Positionierung der Zu- und vor allem der Abfahrt der Tiefgarage kann nicht überzeugen. Die Zufahrt der Tiefgarage überlagert sich stark mit der fußläufigen Durchwegung des Gebiets.

5. Denkmalschutz

Die Überschiebung des neuen Bürogebäudes vor dem Martin-Luther-Gemeindehaus, insbesondere mit dem eingeschossigen Foyer, ist deutlich zu groß. Der eingeschossige bauliche Anschluss an die historische Trinkhalle mit einem überdachten Fahrradraum ist dem Denkmal nicht angemessen und entspricht nicht dem Duktus eines Hauptgebäudes.

Das Gesamtkonzept erzwingt eine Nutzungsverteilung, die an dieser Stelle schwer realisierbar scheint. In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass sowohl die Setzungen der Gebäude als auch die Außenräume nicht präzise genug sind.

Aus den genannten Gründen schlägt das Beurteilungsgremium einstimmig vor, den Beitrag des Büros Braun und Müller, Konstanz, dem Gemeinderat zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Prof. Frederik Künzel

Jürg Ragetti