

Mehrfachbeauftragung

Entwicklungs- und Bebauungskonzept Jakobstraße

Auftraggeberin
Große Kreisstadt Kornwestheim
vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Ursula Keck

Betreuerin
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Ludwigsburg

Ausloberin: Große Kreisstadt Kornwestheim
vertreten durch
Frau Oberbürgermeisterin Ursula Keck
Rathaus
Jakob-Sigle-Platz 1, 70806 Kornwestheim

Projekt: Entwicklungs- und Bebauungskonzept Jakobstraße

Niederschrift der Sitzung des Beurteilungsverfahrens am 07.02.2013 in Kornwestheim

1.1 Das Gremium tritt um 14.00 Uhr zusammen. Für die Auftraggeberin begrüßt Frau Oberbürgermeisterin Keck die Anwesenden.

1.2 Es sind erschienen:
als Vertreter der Stadt Kornwestheim
- Frau Oberbürgermeisterin Keck
- Herr Erster Bürgermeister Allgaier
- Herr Schaible, Fachbereichsleiter Planen Bauen und Umwelt
- Herr Kübler, Abteilung Stadtplanung
- Frau Gerock, Abteilung Stadtplanung
- Herr Stadtrat Bartholomä
- Herr Stadtrat Ergenzinger
- Frau Stadträtin Tröscher
- Herr Stadtrat Prof. Dr. Habenicht
- Herr Stadtrat Holzscheiter
- Herr Stadtrat Schantz
- Herr Stadtrat Langbein

als Fachberater der Stadt Kornwestheim:

- Herr Prof. Schwinge
- Herr Prof. Dr. Koch

als Vorprüferin:

- Frau Laura Guthke, Diplom-Finanzwirtin (FH)
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
- Frau Hertel, Bachelor of Engeneering (FH)
Praktikantin bei Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

1.3 Die Vollzähligkeit des Beurteilungsgremiums wird bestätigt.

1.4 Aus dem Kreis der Fachgutachter wird Herr Prof. Wolfgang Schwinge einstimmig zum Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums gewählt.

1.5 Der Vorsitzende prüft die Anwesenheitsliste und bittet Frau Guthke das Protokoll zu führen.

1.6 Der Vorsitzende fordert die Anwesenden auf, bis zur Entscheidung des Gremiums alle Äußerungen über vermutliche Verfasser zu unterlassen und die diskutierten Inhalte vertraulich zu behandeln.

2.1 Das Beurteilungsgremium beginnt um 14:10 Uhr seine Beratungen mit der Besprechung der Projektaufgabe.

Dabei werden die Hauptziele der städtebaulichen Neuordnung im Planungsgebiet noch einmal deutlich hervorgehoben:

- Entwicklung eines Konzepts, das in diesem wichtigen Randbereich der Innenstadt den neuen Qualitätsmaßstäben des urbanen Kornwestheims als Wohnort, Arbeitsplatz und Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum entspricht.
- Entwicklung eines Konzepts, das eine Umsetzung in Abschnitten erlaubt, dabei mittel- und langfristig Gültigkeit behält und keine lagewertschädliche Brüche und Zwischenzustände entstehen lässt.
- Förderung neuer Formen der Mischung von Wohnen und Arbeiten, von Handel und Gastronomie an diesem zentrumsnahen Standort in Verbindung mit hoher Umfeld- und Aufenthaltsqualität, möglichst noch in Verbindung mit Verbesserungen des Kleinklimas und des ökologischen Ausgleichs.
- Ausformung eines der Innenstadt Kornwestheims angemessenen Maßstabs im Städtebau und in den Gebäudetypologien mit Gestaltung eines verträglichen Übergangs in die nördlich anschließenden Quartiere.

2.2 Der Vorsitzende erläutert anschließend den Verlauf des Beurteilungsverfahrens und bittet die Vorprüferin um ihren Bericht.

2.3 Der allgemeine Bericht der Vorprüferin lautet:
Alle vier aufgeförderten Planungsbüros haben die Arbeiten fristgerecht und vollständig abgegeben. Alle Arbeiten sind beurteilungsfähig und werden zur Beurteilung zugelassen.

2.4 Im anschließenden Informationsrundgang werden die Arbeiten von der Vorprüfung nacheinander ausführlich dargestellt und wertfrei erläutert.

2.5 Aufgrund des Informationsrundgangs wird keine Arbeit ausgeschieden. Das Beurteilungsgremium erörtert vor dem Hintergrund der vorgegebenen Beurteilungskriterien die ersten Eindrücke an folgenden Aspekten:

- städtebauliche Einbindung, Auseinandersetzung mit dem Bestand, Maßstab;
- Umsetzbarkeit über die Zeit, Verträglichkeit von Zwischenzuständen;
- Angemessenheit in gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht;
- Erschließung und Zugangsqualitäten;
- ökologische und klimatische Wertigkeiten;
- planungs- und bauordnungsrechtliche Konsequenzen;
- Berücksichtigung energetischer Rahmenbedingungen;

2.6 Der anschließende Wertungsrundgang, in dem alle Entwürfe in einer Pro und Contra Debatte erörtert werden, beginnt um 15:20 Uhr. Hierbei wird allen Ar-

beiten hohe Qualitäten und eigenständige Entwurfsansätze attestiert, wenngleich im Grundsatz unterschiedliche Lösungswege gesucht wurden. Darüber hinaus wird anerkannt, dass die vorliegenden Entwürfe in einem sehr kurzen Zeitraum diese komplexe Aufgabe umfassend bewältigt haben.

2.7 Zu den Arbeiten wird im Einzelnen festgestellt:

Arbeit 0001

Der Beitrag setzt dezidiert auf eine konservative Weiterentwicklung der entlang der Jakobstraße vorgefundenen Struktur.

Dies wird grundsätzlich als ein vertretbarer Ansatz anerkannt, wenngleich dabei auch deutlich wird, dass der derzeitige Parzellenmaßstab in zahlreichen Einzelsituationen weiterhin zu Einschränkungen in der funktionalen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit auch neuer Vorhaben führen muss.

Die konzeptimmanente Heterogenität der nördlichen Randbebauung der Jakobstraße wird dann auch künftig kaum die nötige Kraft entwickeln können, um im Zusammenwirken mit dem Südrand einen als städtebauliche Einheit lesbaren Straßenraum darstellen zu können.

Auch wenn dadurch, dass die vorhandenen Parzellen maßstabsbestimmend bleiben, die kurz- und mittelfristige Umsetzung erleichtert erscheint, sind die vorgeschlagenen Gebäudetypologien nicht der Innenstadtlage in dem Maße angemessen, wie sie hier die Neuordnung anstreben muss.

Positiv gewürdigt wird die sorgfältige qualitätvolle Ausformung der Wohnsituationen in den Blockinnenbereichen, wenngleich die Erschließungserfordernisse für Parkierung, Feuerwehr und Rettungsdienste etc. noch nicht ausreichend eingelöst erscheinen.

Auch wird das Einfamilienhaus bei aller gezeigter Wohn- und Wohnumfeldqualität an diesem innenstadtnahen Standort nicht als der den Entwicklungszielen entsprechender Typus gesehen.

Zudem würde das Konzept umfangreichen vorbereitenden Grunderwerb voraussetzen – ein Ansatz, der ja gerade im vorderen Bereich verneint wird.

Arbeit 0002

Die Konzeption formuliert entlang der Jakobstraße eine durchgängig neue, um bis zu 25 m nach rückwärts versetzte Raumkante und füllt den so erweiterten Straßenraum mit einem überwiegend begrünten Anger.

Dies wird offensichtlich mit hoch bewerteten Verbesserungszielen für das Kleinklima begründet – ein Ansatz, der für sich durchaus positiv gewürdigt wird.

Die neue Raumkante wird dann mit einem neuen, bis zu fünf Geschosse hohen Gebäudetypus geschlossen, dessen Erdgeschosshöhe (Nutzung Handel und Dienstleistungen) von West nach Ost auf eine Höhe gehalten wird. Die dann notwendige geschosshohe Höhenüberwindung im Osten über Treppen und Rampen bleibt in ihrem Aufwand und den funktionalen und erschließungstechnischen Nachteilen unverständlich.

Die enormen Veränderungen der Topographie machen in diesem Bereich zudem Stützwände erforderlich, die zur Erscheinungs- und Aufenthaltsqualität im Straßenraum eher kontraproduktiv wirken.

Besonders kritisch gewürdigt wird der Gedanke, über Zwischenzustände noch Teile der alten Bebauung zu halten, die in ihren Lagequalitäten dann deutlich abgewertet sein würden.

Auch wenn der Beitrag als durchaus sehr ambitioniert gesehen wird, verlässt er im Maßstab der Gebäude wie des neu geschaffenen öffentlichen Raumes die an dieser Stelle geforderte Angemessenheit und lässt vor allem in Bezug auf eine abschnittsweise Realisierung die notwendige Reaktionsfähigkeit vermissen.

Arbeit 0003

Der Beitrag bestätigt die heutige Raumkante entlang der Jakobstraße und zeigt die Möglichkeiten einer städtebaulichen Weiterentwicklung im Kontext durch interessante Beispiele der Zusammenfassung von Parzellen zu neuen Einheiten, ohne dass diese bei einer abschnittswisen Realisierung allerdings immer zwingend wären.

In Höhe und Volumen werden neue, zeitgemäße Gebäudetypologien vorgestellt, die im Zusammenwirken mit über die Zeit verbleibenden Teilen des Bestands allerdings Brüche vermeiden und damit die nötige Umsetzungsflexibilität garantieren.

Der im Blockinnenbereich eingesetzte Typus des „kleinen Mehrfamilienhauses“ orientiert sich am Punkthauskonzept der geplanten Wohnanlage Mehlo und nutzt damit die gegebenen Umfeldqualitäten konsequent und richtig zu einer Nachverdichtung im besten Sinne.

Zusammen mit Anregungen für eine Weiterentwicklung auch des Südrands der Jakobstraße kann so mittelfristig ein hochwertiger städtischer Straßenraum Jakobstraße in qualitätvoller Verbindung mit hochwertigen Wohnqualitäten in den rückwärtigen Quartieren entstehen.

Kritisch diskutiert wird die Idee der Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung überwiegend über die Tiefgaragen der Vorderhausbebauung. Hier wird eine Überprüfung nach den eigentlich ja gegebenen Qualitätsmaßstäben der Bebauung, aber auch nach den Erschließungserfordernissen für Feuerwehr und Rettungsdienste etc. zwingend.

Überprüft werden müssen unter kleinklimatischen Aspekten auch die endgültige Lage der südlichen Bauflucht und die Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung.

Insgesamt zeigt der Beitrag jedoch eine auch langfristig gültige Vision eines prozessorientierten Städtebaus, der geeignet ist, die geforderte Robustheit und Reaktionsfähigkeit gleichermaßen zu erreichen und dabei den Eigentümern und potentiell Investitionswilligen am Ort interessante Perspektiven zu eröffnen.

Arbeit 0004

Der Beitrag füllt den gesamten Planungsbereich nördlich der Jakobstraße mit einem neuen Gebäudetypus, der jeweils ein viergeschossiges Haupthaus an der Straße mit einem zweigeschossigen Verbindungsbau in die Grundstückstiefe zu einem dreigeschossigen Wohnbau im rückwärtigen Bereich verbindet.

Dieses Nachverdichtungskonzept kann dabei auf unterschiedliche Flächenansprüche der erdgeschossigen Laden- und Dienstleistungseinheiten an der Jakobstraße reagieren.

Gegen die Jakobstraße selbst wird eine zweischichtige neue Raumkante ausgebildet, die in ihrer städtebaulich-architektonischen Qualität ausdrücklich gewürdigt wird.

Allerdings wird in der Darstellung des Zwischenzustands in der Umsetzungsphase auch deutlich, dass dieses Konzept eigentlich die komplette Neubebauung des Blockrands verlangt, um die angekündigten Qualitäten zu erreichen.

Im Blockinnenbereich ist das Konzept zudem nicht mehr in der Lage, die Qualität der Randbebauung fortzusetzen. Insbesondere die Tiefhöfe mit den Einblicken in die Erschließungsanlagen der Tiefgaragen werden hier kritisiert. Auch scheint die Dichte der Überbauung insgesamt an diesem Standort überzogen und in ihrer Sekundärwirkung bezüglich der angestrebten Qualitätsverbesserung eher kontraproduktiv, auch wenn durch den Zurückversatz entlang der Jakobstraße einige positive Wirkungen für den Luftaustausch in Ost-West-Richtung erwartet werden könnten.

2.8 Nach ausführlicher Diskussion der so beschriebenen Qualitäten der einzelnen Arbeiten erkennt das Beurteilungsgremium die Beiträge

- 0002 und
- 0004

als nicht weiterführend.

Dabei wird gleichwohl deutlich unterstrichen, dass sie gerade mit ihrer Idee vom künftig notwendigen bzw. möglichen Maßstab der Neuordnung einen wichtigen Beitrag zur Diskussion geleistet haben.

Die Arbeiten

- 0001 und
- 0003 bleiben in der engeren Wahl.

2.9 Herr Erster Bürgermeister Allgaier, Frau Stadträtin Tröscher und Herr Stadtrat Habenicht verlassen die Sitzung um 17:20 Uhr.

2.10 In der anschließenden Diskussion werden dann noch einmal die Fragen des richtigen städtebaulichen Maßstabs und der Möglichkeiten einer abschnittsweisen Umsetzung der Neuordnung in Verbindung damit aufgerufen. Es wird deutlich, dass die Arbeit 0001 die gegebenen Chancen der Gewinnung neuer funktionaler und städtebaulich-gestalterischer Qualitäten doch zu sehr ungenutzt lässt, während die Arbeit 0003 gerade hier unstrittige Stärken entwickelt.

3.0 Abschließend beschließt das Beurteilungsgremium einstimmig mit einer Gegenstimme die Empfehlung der Arbeit 0003 zur weiteren Beauftragung und zur weiteren Bearbeitung von 4 Arbeitsaufträgen:

Die Arbeitsaufträge, die in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtplanung zu bearbeiten sind, lauten:

- Klärung / Darstellung einer unabhängigen Erschließung für die Gebäude in 2. Reihe
- Überprüfung der Höhenentwicklung der Jakobstraße unter dem Aspekt der kleinklimatischen Aktivitäten
- Überprüfung der Lage der Straßenflucht, im Hinblick auf den Luftaustausch
- Integration von Einzelvorhaben und Eigentumsverhältnissen

- 3.1 Nach der Öffnung der Umschläge werden die Namen der Verfasser festgestellt.

| Rang | Eingegangen Nr. | Planungsbüro |
|------|------------------|---|
| 2 | 0001 → 131701 | Architekturbüro Baldauf Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart |
| | 0002 → 290585 | schreiberplan Marktstr. 10 72622 Nürtingen |
| 1 | 0003 → 172895 | LEHEN drei Architektur Stadtplanung Rosenbergstr. 52 A 70176 Stuttgart |
| | 0004 → 290662 | Zoll Architekten Markelsheimer Str. 60 70435 Stuttgart |

- 3.2 Es wird vereinbart, die Arbeiten am 08.02.2013 um 10:30 Uhr in einer Pressekonferenz vorzustellen. Herr Prof. Schwinge wird anwesend sein und die Entscheidungen des Beurteilungsgremiums erläutern. Die Planverfasser werden zu der Pressekonferenz eingeladen.
- 4.4 Der Vorsitzende bedankt sich für die sorgfältige Vorbereitung der Sitzung. Er dankt der Auftraggeberin und den Gutachtern für die ausgesprochen angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.
- 4.5 Nach dem Dank durch Frau Oberbürgermeisterin Keck und Herr Prof. Schwinge wird die Sitzung um 18.05 Uhr geschlossen.

für das Beurteilungsgremium

für das Protokoll

.....
Prof. W. Schwinge

.....
Frau L. Guthke, Dipl.-Finanzwirtin
(FH)