

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Mehrfachbeauftragung

PROTOKOLL DER JURYSITZUNG

am 17.11.2014

Städtebauliche Neuordnung Konversionsfläche Südstadt

Mark-Twain-Village, Bereich nördlich der Rheinstraße



Schrägluftbild von Südosten (Quelle Kay Sommer 2010)

Auftraggeber

Stadt Heidelberg vertreten durch
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg
Ansprechpartnerin: Silke Klein
Telefon: 06221 58 231 30
email: silke.klein@Heidelberg.de

Die Betreuung des Verfahrens erfolgt durch:

ARGE metris architekten|711LAB
Vangerowstr. 16.1
69115 Heidelberg
Telefon: 06221 659 32 41
Fax: 06221 659 32 42
email: heidelberg@711LAB.de

Protokoll der Jurysitzung

am 17.11.2014

Beginn der Sitzung, 09:40 Uhr in Alten Feuerwache in Heidelberg.

1. Konstituierung der Jury

Begrüßung durch die Ausloberin

Für die Ausloberin, die Stadt Heidelberg, begrüßt die Sachgebietsleiterin Konversion, Frau Silke Klein, die Anwesenden.

In Vertretung der Ausloberin stellt die Vorprüfung die Anwesenheit der Mitglieder der Jury namentlich fest.

Stimmberechtigte Jurymitglieder:

- Annette Friedrich, Architektin / Stadtplanerin, Leiterin Stadtplanungsamt Heidelberg
- Stefan Fromm, Landschaftsarchitekt, Sindelfingen
- Jochen König, Architekt / Stadtplaner, Aachen
- Prof. Dr. Gunther Laux, Architekt / Stadtplaner, München
- Prof. Dr. Franz Pesch, Architekt / Stadtplaner, Stuttgart
- Armin Schäfer, Architekt, Heidelberg
- Erster Bürgermeister Bernd Stadel, Dezernent für Bauen und Verkehr, Stadt Heidelberg
- Dr. Klaus-Uwe Baron, Stadtteilverein
- Rainer Böttcher FLÜWO Bauen Wohnen eG / Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen
- Peter Bresinski, GGH / Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen
- Sabine Hannak, Kirchen/Schulen
- Dr. Ursula Röper, Entwicklungsbeirat/Bezirksbeirat
- Peter Stammer, Familienheim Heidelberg / Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen

Stellvertretende Jurymitglieder:

- Michael Glück, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- Patrick Lubs, Architekt, Heidelberg,
- Ulrike Pöverlein, Architektin, EUROPAN, Berlin
- Thomas Rebel, Stadtplaner, stellv. Leiter Stadtplanungsamt
- Stephan Weber, Architekt, Heidelberg
- Arno Feuerstein, Stadtteilverein
- Stefan Kern, Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen
- Ronald Odehnal, Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen

Sachverständige Berater:

- Joachim Hahn, Leiter Amt für Stadtentwicklung und Statistik
- Ute Lehnertz, WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern,
- Volker Schwarz, Landschafts- und Forstamt
- Herr Gieler in Vertretung von Alexander Thewalt, Leiter Amt für Verkehrsmanagement
- Dr. Hans-Wolf Zirkwitz, Leiter Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie
- Herr Polivka in Vertretung von Jürgen Heiß, Dezernent für Konversion und Finanzen

Entschuldigt:

- Christiane Müller-Zimmermann, Kirchen/Schulen
- Roland Wagner, Entwicklungsbeirat/Bezirksbeirat
- Bernhard Ellwanger, Bauinvestitionscontroller Stadt Heidelberg
- Ulrich Jonas, Leiter Amt für Wirtschaftsförderung
- Jörg Hornung, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Vertreter der Vorprüfung:

- Silke Klein, Sachgebietsleiterin Konversion, Stadtplanungsamt Heidelberg
- Dr. Thorsten Erl, ARGE metris architekten|711LAB, Heidelberg
- Stefan Werrer, ARGE metris architekten|711LAB, Heidelberg
- Susan Eipper, ARGE metris architekten|711LAB, Heidelberg
- Tim Weber, ARGE metris architekten|711LAB, Heidelberg

Als Protokollführer wird Herr Weber bestimmt.

Wahl des Vorsitzenden

Der Erste Bürgermeister Bernd Stadel geht kurz auf die Wettbewerbsaufgabe ein. Er schlägt vor Herrn Prof. Dr. Franz Pesch zum Vorsitzenden der Jury zu wählen. Herr Pesch wird einstimmig bei eigener Enthaltung gewählt und nimmt die Wahl zum Juryvorsitzenden an.

Der Vorsitzende übernimmt die Sitzungsleitung.

2. Grundsatzberatung

Alle zu den Sitzungen der Jury zugelassenen Personen geben die Versicherung zur vertraulichen Behandlung der Beratungen. Sie erklären weiter, dass sie bis zum Tage der Jury weder Kenntnis von einzelnen Wettbewerbsarbeiten erhalten, noch mit Wettbewerbsteilnehmern einen Meinungs-austausch über die Aufgabe gehabt haben und während der Jury nicht führen werden. Die Anonymität aller Arbeiten ist somit gewahrt.

Der Vorsitzende fordert die Anwesenden auf, bis zur Entscheidung des Jurys alle Äußerungen über vermutliche Verfasser zu unterlassen. Er versichert der Ausloberin, den Teilnehmern und der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität der Jury nach den Grundsätzen der RPW.

Der Vorsitzende erläutert den vorgesehenen Ablauf der Jurysitzung und die Arbeitsweise (Bericht der Vorprüfung, Informationsrundgang, Diskussion/Priorisierung der Beurteilungskriterien, Bewertungsrundgang und genaue Beurteilung der Arbeiten der Mehrfachbeauftragung, Hinweise und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung).

Die Jury beginnt ihre Beratungen mit der Besprechung der Wettbewerbsaufgabe.

10:00 Uhr Bericht der Vorprüfung und Zulassung der eingereichten Arbeiten

Die Vorprüfung berichtet über das Ergebnis der formalen, quantitativen und inhaltlichen Vorprüfung und erläutert den Aufbau des Vorprüfberichts.

Von den sechs zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung eingeladenen Büros wurden insgesamt sechs Arbeiten eingereicht.

Gemäß der Auslobung ist für die fristgerechte Abgabe der Wettbewerbsarbeit (alle Leistungen) die anonyme Abgabe beim Wettbewerbsbetreuer maßgebend. Die Einlieferung der Planunterlagen hatte bis 17.10.2014 um 17:00 Uhr zu erfolgen, für die Einlieferung des Modells ist der 28.10.2014 bis 17:00 Uhr maßgebend.

Bei einer Arbeit erfolgte die Planabgabe nicht fristgerecht. Für den Eingang der Pläne Eingang ist der 17.10. 2014, 20.30 Uhr dokumentiert.

Die Kennziffern der Arbeiten wurden von den Vorprüfern mit neuen Tarnzahlen von 1001 bis 1006 überklebt. Die Reihenfolge ist zufällig gewählt und gibt nicht den Eingang der Arbeiten wieder.

Alle Arbeiten waren prüffähig. Für einzelne Arbeiten waren die Angaben zu Flächen bzw. städtebaulichen Kenndaten unvollständig. Hier wurden die Werte – soweit möglich – im Rahmen der Vorprüfung ermittelt

Außerdem wurde die Maßgenauigkeit der eingereichten Planunterlagen überprüft. Es wurden keine relevanten Abweichungen festgestellt.

Die in der Auslobung formulierten Vorgaben und Bindungen wurden von den Teilnehmern im Wesentlichen berücksichtigt. Bei Arbeiten, bei denen dies nicht der Fall ist, wurde dies in der Einzeldarstellung der Arbeiten erwähnt.

Die Vorprüfung bittet die Jury, über die Zulassung der Arbeiten zu entscheiden.

Die Arbeit mit der Tarnzahl 1004 wird aufgrund nicht fristgerechter Planabgabe von der Jury einstimmig ausgeschlossen. Die Arbeit wird von der Vorprüfung abgehängt. Ob und inwieweit das Bearbeitungs-

Mehrfachbeauftragung Städtebauliche Neuordnung Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village, Bereich nördlich der Rheinstraße

honorar an die Verfasser des ausgeschlossenen Beitrag ausgezahlt wird, wird die Stadt Heidelberg juristisch prüfen.

Vorstellungsrunde

Auf Anregung von Herrn Jochen König gibt es eine Vorstellungsrunde der Jurymitglieder.

10:10 Uhr Informationsrundgang

In einem Informationsrundgang werden die zugelassenen Arbeiten durch die Vorprüfung ausführlich und wertfrei erläutert. Hierzu trägt die Schallschutzgutachterin Frau Ute Lehnertz mündlich die Ergebnisse ihrer Prüfung vor.

11:25 Uhr Dr. Hans-Wolf Zirkwitz verlässt die Sitzung und wird durch Herrn Persch vertreten

11:45 Uhr Ende des Informationsrundganges

12:00 Uhr Herr Peter Bresinski verlässt bis zur Mittagspause die Sitzung und wird in der Zwischenzeit durch Herrn Ronald Odehnal vertreten.

12:05 Uhr Erörterung der Bewertungskriterien

Vor der Beurteilung der zugelassenen Arbeiten werden von der Jury die erlangten Eindrücke aus dem Informationsrundgang diskutiert und die in der Auslobung nicht abschließend genannten Beurteilungskriterien nochmals bestätigt.

- städtebaulicher Entwurf (gestalterische und räumliche Qualität, Maßstäblichkeit und Proportion der Baustrukturen, Differenzierung der Bautypologien)
- städtebauliche Gesamtidee (städtebauliche und freiräumliche Vernetzung im Gebiet und mit dem umgebenden Stadtgebiet, Umgang mit der Römerstraße, Umgang mit Bestand und Neustrukturierung)
- Qualität der Grün- und Freiräume
- Einbindung des Bestands (Gebäude- und Baumbestand)
- wirtschaftliche Aspekte (Investitions- und Folgekosten)
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes
- Berücksichtigung des Lärmschutzes
- Erschließung, ruhender Verkehr, Querungen Römerstraße
- Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Einbindung des Sonderbausteins „Nahversorger“ als Bestandteil einer zukünftigen Stadtteilmitte
- Barrierefreiheit und Kinderfreundlichkeit
- Erfüllung des Programms der Aufgabenstellung/funktionale Anforderungen

Anschließend werden – aufbauend auf den in der Auslobung formulierten Beurteilungskriterien – Themenbereiche diskutiert, die für die Bewertung der Arbeiten im Hinblick auf ihre städtebauliche und frei-

Mehrfachbeauftragung Städtebauliche Neuordnung Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village, Bereich nördlich der Rheinstraße

räumliche Qualität, die verkehrliche Funktionalität, die Verknüpfung der Stadtbereiche sowie die Umsetzbarkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit von Bedeutung sind. Zu Konkretisierung der Bewertungskriterien werden folgend Aspekte hervorgehoben:

- Erfüllung des Programms der Aufgabenstellung/funktionale Anforderungen
- Nachhaltige Wohn- und Wohnumfeldqualität die auch unter Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarkts ihre Attraktivität behält
- Bezugnahme auf die unterschiedlichen Maßstäbe an den Übergängen auf beiden Seiten der Römerstraße und der Kirschgartenstraße
- Entwicklung der Römerstraße als Boulevard mit städtischer Randbebauung und den öffentlichen belebenden Erdgeschossnutzungen
- Umgang mit dem fließenden und ruhenden Verkehr
- Impulse für ein zukünftige Stadtteilmitte als Ort der Kommunikation und Begegnung
- Sinnvolle Weiterentwicklung des Gebäudebestands

12:45 Uhr **Mittagspause**

14:00 Uhr **Wertungsrundgang**

Es beginnt die Beurteilung der zugelassenen Arbeiten mit einer kritischen Bewertung und Feststellung von Mängeln und Qualitäten. Jeweils ein Mitglied der Fachjury führt kritisch wertend in die Arbeiten ein. Daran schließt sich eine intensive Aussprache an, in die auch die anwesenden Stellvertreter und Sachverständigen einbezogen werden.

15:45 Uhr **Schriftliche Beurteilung der Arbeiten**

Alle zugelassenen Arbeiten werden durch Teams aus Fach- und Sachjuroren schriftlich beurteilt. Die Beurteilungen werden vor den jeweiligen Arbeiten vorgelesen, diskutiert und von der Jury genehmigt. Die Beurteilungen liegen dem Protokoll als Anlage bei.

Ab 16:15 Uhr nimmt der Dezernent für Konversion und Finanzen, Herr Heiß, an der Sitzung teil

17:30 Uhr **Engere Wahl und Reihung der Arbeiten**

Aus dem Feld der fünf zugelassenen Arbeiten bildet die Jury einstimmig als Engere Wahl mit

Tarnzahl 1002
Tarnzahl 1003.

Mehrfachbeauftragung Städtebauliche Neuordnung Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village, Bereich nördlich der Rheinstraße

Die Jury beschließt nach gründlichem Meinungsaustausch einstimmig, die Arbeit 1002 unter Berücksichtigung der in der schriftlichen Beurteilung dargelegten Punkte als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu empfehlen.

Hinweise und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung

Durch einstimmigen Beschluss gibt die Jury dem Auslober folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung:

- Die GFZ in den Bereichen östlich der Römerstraße soll unter Bezugnahmen auf den Masterplan geprüft werden
- Das städtebauliche Konzept soll dahingehend überprüft werden, ob und wie der Erhalt des Baumbestands östlich und westlich der Römerstraße sowie entlang der Kirschgartenstraße sichergestellt werden kann.
- In die weitere Ausarbeitung der Wohnbereiche an der Kirschgartenstraße sollen Ideen der Verfasser der Arbeit 1003 einfließen.

Öffnung der Verfassererklärung und Aufhebung der Anonymität

Nach der Öffnung der Umschläge werden die Namen der Verfasser der zugelassenen Arbeiten festgestellt:

Tarnzahl 1001	AG Urban, Berlin, Daniel Cibis, Johannes Hipp, Janek Lorenzen, Peter Mackensen
Tarnzahl 1002	Teleinternetcafe GbR, Berlin, Andreas Krauth TH Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg, Gerko Schröder
Tarnzahl 1003	SSV Architekten Schröder Stichs Volkmann, Heidelberg
Tarnzahl 1004	Tong+, Darmstadt, Duc Tuan Tong Tran mit Viet Tan, Darmstadt
Tarnzahl 1005	A S T O C Architects & Planners GmbH&Co KG, Köln urbane gestalt johannes böttger Landschaftsarchitekten, Köln
Tarnzahl 1006	SCHWARZARCHITEKTUR, Heidelberg, Harald Schwarz

18:30 Uhr Abstimmung des schriftlichen Protokolls

und Unterzeichnung aller Jurymitglieder. Die Unterschriftenliste liegt dem Protokoll als Anlage bei.

4. Abschluss der Jurysitzung

Der Vorsitzende dankt der Vorprüfung für die hervorragende Arbeit und beantragt die Entlastung der Vorprüfung. Die Jury folgt dem Antrag per Akklamation.

Mit Dank für die gute Zusammenarbeit und den konstruktiven Dialog gibt Herr Pesch die Sitzungsleitung an die Vertreter der Ausloberin zurück.

Herr Bürgermeister Stadel schließt – verbunden mit dem Dank an alle Beteiligten – die Sitzung.

18:40 Uhr Ende der Sitzung

Die Ausstellung der Arbeiten wird in der ehemaligen Kommandeursvilla (Eddy-Haus) in der Südstadt stattfinden. Eröffnung der Ausstellung ist am Freitag, 5. Dezember 2014 um 17:30 Uhr

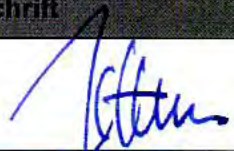
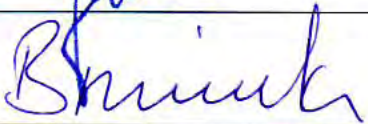
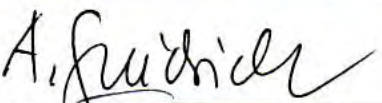
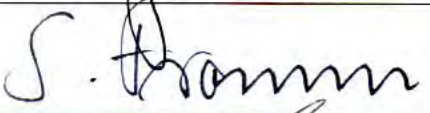
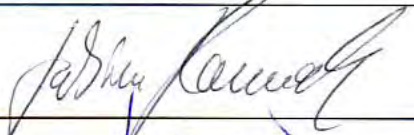
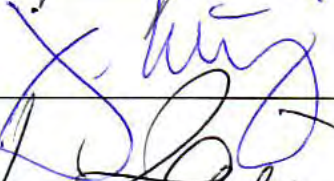
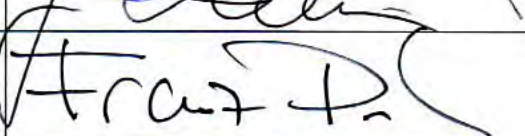
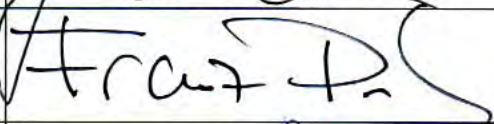
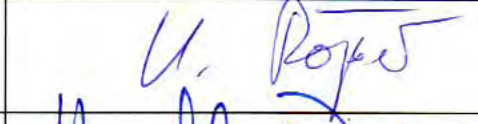
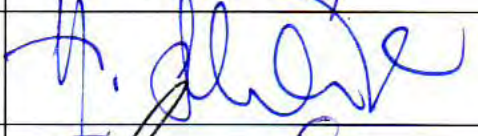
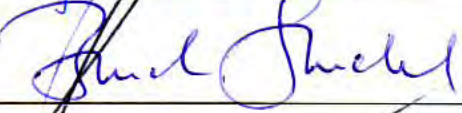
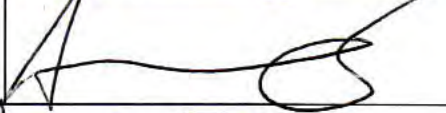
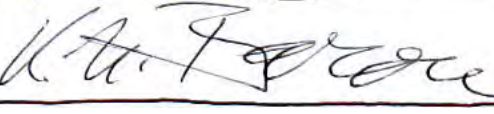
Öffnungszeiten:

Samstag 6. Dezember – Sonntag 14. Dezember

Freier Zugang täglich von 15:00 Uhr – 19:00 Uhr

**Mehrfachbeauftragung Städtebauliche Neuordnung Konversionsfläche Südstadt
Mark-Twain-Village, Bereich nördlich der Rheinstraße**

Bestätigung des Juryprotokolls - Jurysitzung 17.11.2014

Jurymitglieder stimmberechtigt	Unterschrift
Rainer Böttcher	
Peter Bresinski	
Annette Friedrich	
Stefan Fromm	
Sabine Hannak	
Jochen König	
Prof. Dr. Gunther Laux	
Prof. Dr. Franz Pesch (Vorsitz)	
Dr. Ursula Röper	
Armin Schäfer	
Bernd Stadel	
Peter Stammer	
DR. KLAUS BARON	

Tarnzahl 1001



Schriftliche Beurteilung

Die städtebauliche Gesamtidee ist gekennzeichnet von der Ausrichtung der Blockstrukturen auf einen gemeinsamen zentralen Boulevard, die beidseitig intensiv begrünte Römerstraße. Während sich auf der Westseite die großformatigen allseitig geschlossenen Stadtblocks mit jeweils drei Bestandsgebäuden um große Innenhöfe gruppieren, werden östlich der Römerstraße kleinteilige Blockstrukturen formuliert, die sich zur Kirschgartenstraße auflösen. Die formale Idee einer symmetrischen Gesamtanlage führt zu einer nur geringen Variation in der Typologie. Der städtebauliche Entwurf wirkt daher schematisch.

Im Süden wird die Idee einer übergreifenden Klammer auf die Quartiersmitte übertragen. Hier entsteht ein großformatiger und wenig gegliederter Platzraum, der sich zwischen Vollsortimenten und Quartierszentrum aufspannt, dabei jedoch nur eine geringe Differenzierung und Gestaltung erfährt. Die prägnante Teilüberdachung am Stadtteilspielplatz wird in der Jury kritisch gesehen. Der Preis dieser Lösung: die Park Lane führt nicht in den Park.

Die Freiraumgestaltung fokussiert sich auf drei Elemente: den Straßenraum der Römerstraße, die begrünten Innenhöfe und den Stadtplatz beim Nahversorgungsmarkt. Durch eine differenzierte Ergänzung einer zweiten Baumreihe Richtung Straße wird der Gedanke der Park Lane aufgegriffen, jedoch wird der gewonnene Platz nicht für die Schaffung eines belebten, urbanen Stadtraumes genutzt. Vielmehr entstehen lediglich kleinere Fuß- und Radwege, die durch („Verkehrs“-)Grünflächen voneinander getrennt sind. Immerhin könnten die Bestandsbäume beidseits der Römerstraße erhalten bleiben.

Der Baumbestand entlang der Kirschgartenstraße ist nicht dargestellt. Ein Erhalt der Bäume und scheint zumindest fraglich. Die grünen Innenhöfe im Westen sind angenehm ruhig, aber

differenziert gestaltet. Das Angebot einer den EG-Wohnungen zugeordneten Hausgartenzone trägt zu einer Aufwertung gegenüber dem heutigen Bestand bei.

Die mittigen, von kleinen Wegen durchzogenen, Grünflächen bieten Raum für multifunktionale Nutzungen und Kommunikation. Diese Qualität wird auf der östlichen Seite in den sehr klein geratenen Höfen jedoch leider nicht erreicht.

Die sehr reduziert dargebotenen Freiflächen im Umfeld des Nahversorgers vermitteln lediglich eine grobe Vorstellung einer gewünschten und notwendigen Freiraumqualität an dieser städtebaulich zentralen Stelle. In den übrigen öffentlichen Räumen ist eine qualitätsvolle Gestaltung kaum zu erkennen. Insbesondere wird eine räumliche Ausdifferenzierung der konsequent durchgesteckten Ost-West-Straßenzüge vermisst.

Die Bestandsgebäude im Westen werden weitgehend in den Entwurf integriert. Die punktförmigen Mehrfamilienhäuser als Erschließungs- und Bindeglied an den Ecken schaffen neue Zugänge. Allerdings ist diese Ergänzungsmaßnahme aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht zielführend, da keine neuen tauglichen Grundrisse entstehen.

Der vorgeschlagene Lärmschutz entlang der Römerstraße wird mittels Laubengangtypus geschaffen. Die begrünte Fassade vermag nicht zu überzeugen, da sie keine Aussage über die dahinter liegende Nutzung widerspiegelt und keinerlei urbane Anmutung erreicht.

Der Wohnungsmix weist keine große Bandbreite auf, insgesamt wird ein großer Anteil an kleinen Wohneinheiten vorgeschlagen. Die Möglichkeit einer sinnvollen Möblierung erscheint fraglich. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht entsprechen die zahlreichen Zweispänner-Typen nicht der angestrebten Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes. Barrierefreie Erschließungen sind nicht gezeigt, auf die Darstellung von Aufzügen wurde verzichtet. Die langfristige Vermarktung der Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen erscheint daher fragwürdig.

Der Entwurf bietet eine schalltechnisch funktionale Lösung zur Bewältigung der Lärmsituation westlich der Römerstraße an. Im Hinblick auf den Bahnlärm wird eine ergänzende Bebauung in den Eckbereichen der Bestandsgebäude vorgeschlagen. In den Bestandsgebäuden mit Ausrichtung zur Bahn werden die schalltechnische Ertüchtigung der Außenbauteile einschließlich einer technischen Be- und Entlüftung (Minimallösung) vorgeschlagen. Östlich der Römerstraße bleibt der Entwurf diesbezüglich unklar. Die im Plan und im Modell dargestellte Ruhewand wird nicht ausformuliert. Für die Außenwohnbereiche wird durch die Orientierung zu den Innenhöfen eine gute schalltechnische Qualität erreicht.

Ein Verkehrsflächenanteil von 31% ist überdurchschnittlich hoch stellt bei einem gleichzeitig gering dimensionierten Nettobauland die Wirtschaftlichkeit des Projekts in Frage. Zur Parkierung in Tiefgaragen sowie zum Stellplatznachweis sind keine Aussagen getroffen. Querungsmöglichkeiten der Römerstraße sind aufgrund der städtebaulichen Disposition gut möglich, die vorgeschlagene Lösung ist jedoch nicht zielführend.

Die Aufgabenstellung ist erfüllt, die funktionalen Anforderungen akzeptabel umgesetzt. Insgesamt wird die Arbeit aber kritisch bewertet.

Tarnzahl 1002



Schriftliche Beurteilung

Der städtebauliche Entwurf ist gelungen. Die differenzierte städtebauliche Figur greift vorhandene Qualitäten des Quartiers auf und entwickelt diese subtil weiter: Die Randbebauung umschließt große Freiflächen, die zum Teil als wohnungsnaher Gärten und als gemeinschaftliche grüne Mitte gestaltet sind. Durch geschickte Transformation der Gebäude wird die Beziehung von Haus und Hof intensiviert. Zugunsten einer prägnanten stadträumlichen Idee wird an der Römerstraße die im Masterplan entwickelte Park Lane aufgegeben. In den Freiflächen werden alte Bäume erhalten. Die Römerstraße wird in Abschnitte mit wechselnder Breite gegliedert. Durch Staffelung der Gebäudehöhe und Variationen der Bauflucht gelingt eine Rhythmisierung des Straßenraums.

Auf der Westseite gelingt eine gute Durchmischung verschiedener Wohnungstypen entsprechend des wohnungspolitischen Konzeptes. Die Bestandsgebäude sind geschickt integriert. Die neu eingefügte Schallschutzbebauung an der Römerstraße wird mit einer Laubengangtypologie gelöst. Die zugehörigen Wohnungen sind breit gehalten, so dass eine gute Belichtung von Westen möglich ist. Die Wohnungsgrundrisse der südlichen Gebäudezeilen lassen einen konsequenten Umgang mit dem Schalleintrag vermissen.

Zum Schutz vor Bahnlärm wird eine ergänzende Bebauung vorgeschlagen, die durch den Anschluss an die Bestandsgebäude eine gute Abschirmung erreicht. In den Bestandsgebäuden ist die Ertüchtigung der Außenbauteile mit einer technischen Be- und Entlüftung vorgesehen (Minimallösung). Bei der Orientierung der Außenwohnbereiche wird der Lärmschutz berücksichtigt.

Die nach Süden orientierte Baustruktur an der Rheinstraße erhält mit der Parkterrasse einen, der Bebauung vorgelagerten, hochwertigen öffentlichen Freiraum. Die Parkterrasse orientiert

sich konsequent auf seiner gesamten Länge als lineares Freiraumband zum südlich angrenzenden Bürgerpark. Die hier vorgeschlagene Gestaltung und die differenzierten Nutzungsangebote, lassen die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers erwarten. Die Jury lobt die Idee, eine Nutzung der Erdgeschosse am Park mit Handel und Gastronomie anzubieten. Das Konzept der Stadterrasse setzt sich im Osten, im Bereich des Nahversorgers, fort. Die Jury diskutiert die Breite des öffentlichen Raums an der Rheinstraße. Der öffentliche Raum ist optimal exponiert, seine Breite muss die Funktionen der Stadtteilmittle ermöglichen.

Die Andienung des Nahversorgungszentrums erfolgt offenbar über die Kirschgartenstraße, was zu einer erhöhten Lärmbelastung im Wohnbereich führt. Gut wird die Überdachung der ebenerdig zugehörigen Parkplätze bewertet. Die Anzahl und Fläche der Parkplätze ist möglicherweise zu hoch.

Die Verfasser gliedern die Gebäude durch unterschiedliche Traufhöhen und Vor- und Rücksprünge. Es ist zu hinterfragen, ob ein fünftes Geschoss im Bereich der Stadterrasse und entlang der Römerstraße zwingend ist.

Die vorgeschlagenen Freiraumtypologien sind mit den Themen „Stadtzimmer“, „Stadtgarten“ und „Stadterrasse“ gut gewählt und unterstützen die städtebauliche Typologie in den Baufeldern. Die auf der Westseite zur Elsa-Brandström-Straße angeordneten kleinen Platzflächen an den Ecken der Blockränder werden positiv gewürdigt; sie fördern die Durchlässigkeit im Stadtquartier und lassen eine flexible Nutzung der Freiräume durch die Bewohner des Stadtquartiers zu. Auch im östlichen Quartier sind die innenliegenden Freiräume der Stadtgärten durch gegliederte Baukörper und richtig gesetzte Öffnungen in der Randbebauung untereinander zu einem hochwertigen und durchlässigen Freiraum verbunden.

Der Baumbestand in der Römerstraße wird auf der Westseite erhalten. Die zweite lockere Baumreihe, die konstituierend Park Lane kann aufgrund der baulichen Ergänzung nicht erhalten werden. Die Möglichkeit einer abschnittweisen Ergänzung einer westlich gelegenen zweiten Baureihe wird im Preisgericht kontrovers diskutiert. Die östliche Baumreihe an der Römerstraße scheint aufgrund der im Entwurf vorgeschlagenen Bauflucht, die sehr dicht an die Bestandsbäume heranreicht, gefährdet zu sein. Durch eine Verschiebung der Baukante nach Osten um ca. 2 m, wäre der Erhalt der Bäume möglich, ohne das bauliche Konzept substantiell zu beeinträchtigen. Die Bäume an der Kirschgartenstraße können im vorgeschlagenen Konzept, beim jetzigen Planungsstand leider nur vereinzelt erhalten bleiben. Eine Anpassung der Bebauung mit dem Ziel, möglichst einen Großteil der wertvollen Bestandsbäume zu erhalten wäre wünschenswert.

Im Nordosten ist die Eingliederung und Körnung der Häuser gut gelungen. An der Kirschgartenstraße sind Reihenhäuser vorgesehen, die den Maßstab der Südstadt aufgreifen. Allerdings ist die Dichte grenzwertig und die Gebäudeabstände sind teilweise zu gering. Es sollte der Spielraum genutzt, die Bebauung etwas lockerer zu gestalten.

Tarnzahl 1003



Schriftliche Beurteilung

Der Entwurf geht sehr sorgfältig mit den Baustrukturen der Konversionsfläche sowie mit der an die Kirschgartenstraße angrenzende Bebauung der Südstadt um. Der Erhalt der Bestandsgebäude im westlichen Bereich wird positiv gewertet. Ebenso der Wegfall des den Block jeweils südlich begrenzenden Bestandsgebäudes, da hier die Wohnungsgrundrisse bezogen auf die Schallemissionen ungünstig organisiert sind. Die Neubauten an dieser Stelle sowie an der Römerstraße schließen das vorhandene U zu einer blockförmigen Figur. Die großen halböffentlichen Freiflächen werden erhalten. Den Erdgeschosswohnungen der Neubauten werden Mietergärten zugeordnet. Die Punkthäuser an den Erschließungsstraßen engen dort vorhandenen öffentlichen Raum sinnvoll ein. Es entsteht eine angemessene öffentliche Freifläche im Übergang zum Freiraum des Blockinneren.

Die Bestandsgebäude mit den großen Wohnungen werden im Grundriss wenig verändert und nur durch vorgestellte Balkone ergänzt. Das trägt im Zusammenhang mit den kleineren Wohnungen in den Neubauten zur Einhaltung des angestrebten Wohnungsgemenges bei.

Auf der östlichen Seite lösen sich die Blockstrukturen zur Kirschgartenstraße hin auf. Es entstehen spannende und blockübergreifende Freiräume zwischen den Häusern sowie vielfältige Durchgangsmöglichkeiten. In dieser Typologie liegt die besondere Qualität des Entwurfs. Kritisiert wird, dass die Grundrissgestaltung zur Römerstraße hin typologisch nicht auf die besonders lärmausgesetzte Situation eingehen. Die gleichförmige Gestaltung der Baukörper in den drei mittleren Blöcken längs der Römerstraße erfährt zwar durch die aufgesetzten Staffeln am südlichen Ende eine gewisse Differenzierung. Die Gliederung der Baukörper zur Straße könnte jedoch nach Ansicht der Jury durchaus deutlicher ausfallen.

Der Beitrag präsentiert ein gut ausgearbeitetes Freiraumkonzept, das in differenzierter Weise auf die unterschiedlichen Situationen und die vorhandenen Bestandsqualitäten eingeht. So

Mehrfachbeauftragung Städtebauliche Neuordnung Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village, Bereich nördlich der Rheinstraße

werden im westlichen Bereich unter Erhalt der großzügigen grünen Innenhöfe verschiedene Gartencharaktere mit internationalen Themen angeboten, die jedem Quartier eigene Identität, verleihen. Ob die Vorschläge im Einzelnen angemessen und realisierbar sind müsste im weiteren Verfahren überprüft werden.

Begrüßt wird der Vorschlag, den EG-Zonen eigene kleinere Hausgärten zuzuordnen. In der Mitte bleibt genügend multifunktionale Kommunikations- und Gemeinschaftsfläche übrig.

Als Bereicherung werden die sehr maßstäblichen, gut proportionierten Plätzchen im Südwesten der beiden nördlichen Quartiere empfunden.

Im östlichen Feld werden im Zusammenhang mit der Neubebauung analog heimische Gartenthemen vorgeschlagen, die ebenfalls – räumlich gut differenzierte – hochwertige Freiräume erwarten lassen.

In der Römerstraße wird der Gedanke der Park Lane aufgegriffen und straßenseitig eine zweite Baumreihe vorgeschlagen, die den sehr breiten Straßenraum angenehm gliedert. Ob das ausgeprägte Grünband auf der Westseite jedoch den gewünschten urbanen „Stadtstraßen“-Charakter entstehen lässt, wird angesichts der etwas schematischen Gestaltung in Frage gestellt.

Auf der westlichen Seite ist der Baumbestand ausreichend berücksichtigt und machbar.

Auf der östlichen Seite der Römerstraße sind durch den Versprung der Baukante zur Römerstraße die Auswirkungen auf den Wurzelbereich der Bestandsbäume im Einzelfall zu prüfen. Gegebenenfalls ist der Erhalt einzelner Bäume zumindest als fraglich einzustufen.

Der Erhalt des Baumbestandes an der Kirschgartenstraße wird bei der dargestellten Neuordnung der Baustruktur nicht möglich sein. Lediglich einzelne Bäume stehen mit der städtebaulichen Struktur im Einklang .

Die Nutzung und Qualität der Freiräume sind nur als Chiffre dargestellt, was als unzureichend erscheint. Spielangebote (öffentliche Spielflächen) und private Kinderspielplätze sind nicht näher beschrieben. Die Platzfläche südlich des Nahversorgers stellt einen guten Ansatz für die Entwicklung einer kommunikativen, belebten Mitte des Gesamtquartiers dar.

Das Nahversorgungszentrum mit SB-Markt und vorgelagertem kleinteiligen Einzelhandel richtet sich richtig zum Park und zur Kirche südlich der Rheinstraße aus. Der vorgelagerte Platz verspricht Aufenthaltsqualität. Hier kann der Ausgangspunkt für das Entstehen des Stadtteilzentrums mit weiteren Angeboten im Erdgeschoss der angrenzenden Neubauten liegen. Sinnvoll ist auch die Anordnung der erforderlichen ebenerdigen Stellplätze sowie der Anlieferung für den SB Markt in einer eingehausten Struktur.

Der Entwurf löst die Lärmsituation westlich der Römerstraße. Östlich der Römerstraße wird als Lärmschutz zur Römerstraße nur Lärmschutzfenster und eine technische Be- und Entlüftung (Minimallösung) vorgeschlagen. Eine Optimierung der Grundrisse aus schalltechnischer Sicht, wie auf der westlichen Seite der Römerstraße, erfolgt nicht. Die Außenwohnbereiche werden zu ruhigen Fassaden orientiert. Die Lücke zur Bahn wird baulich geschlossen. An den Bestandsgebäuden ist die Ertüchtigung der Außenbauteile mit einer technischen Be- und Entlüftung vorgesehen (Minimallösung).

Die Anordnung des ruhenden Verkehrs im westlichen Teil teilweise oberirdisch und teilweise in Tiefgaragen unter den Neubauten ist angemessen. Wünschenswert wäre die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen auch im östlichen Teil, zumindest für die von der Kirschgartenstraße erschlossenen Gebäude.

Tarnzahl 1005



Schriftliche Beurteilung

Zentraler Entwurfsgedanke ist die höhenmäßige Staffelung der Baustruktur von West nach Ost mit dem Ziel, zwischen den Maßstäben der bestehenden Housing-Gebäude und der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschgartenstraße zu vermitteln. Dies ist in Hinblick auf Höhe und Dichte gelungen. Hierbei bleibt die Bedeutung der Römerstraße als städtische Magistrale allerdings zu wenig berücksichtigt.

Die gleichmäßige Verwendung immer gleicher Bautypen (z.B. L-Form) sollte vermittelnd wirken, wirkt auf die Jury allerdings unangemessen und verleiht dem Gesamtensemble eine unnötige Gleichförmigkeit. Die mäandrierenden Baukörper nehmen den Innenhöfen außerdem ihre ursprüngliche Großzügigkeit. Dies gilt insbesondere für die Innenhofbereiche, die durch die sehr ähnliche Ausformung und Verwendung u.a. als Stellplätze nicht befriedigt.

Der nachvollziehbare Anspruch, auf teure Tiefgaragen zu verzichten, führt zu einer Durchdringung von Parkierung und Freiraum mit dem Ergebnis, dass die Qualität der Höfe in nicht nachvollziehbarer Weise in den Blockinnenhöfen eingeschränkt wird. Aufgrund der Höhenentwicklung entstehen komplizierte freiräumliche Situationen, die eine großzügige flexible Nutzung und Gestaltung ausschließen. Die Baumpflanzungen auf den Dächern der Parkdecks sind technisch sehr aufwendig und lassen einen hohen Pflegeaufwand erwarten.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums in der Römerstraße ist nicht ausreichend differenziert. Die vorgeschlagenen Ost-West Querungen sind leider nur verkehrstechnisch berücksichtigt und in der gestalterischen Entwurfshaltung nicht ablesbar.

Der Baumbestand entlang der Römerstraße ist nur zum Teil zu erhalten. Durch die Verschiebung der Baulinie auf der Ostseite in Richtung Straßenraum erscheint der Erhalt der östlichen Baumreihe in der Römerstraße sehr fraglich. Entlang der Kirschgartenstraße muss aufgrund

Mehrfachbeauftragung Städtebauliche Neuordnung Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village, Bereich nördlich der Rheinstraße

der vorgeschlagenen baulichen Struktur, ebenfalls von einem überwiegenden Verlust der Bestandsbäume ausgegangen werden.

Die vorgeschlagene Erschließung der EG-Wohnungen als Hochparterre ist positiv, die Ausgestaltung der Parktaschen in den Innenhöfen mit ihren Höhenversätzen wirkt kontraproduktiv. Zudem verbindet sie eine differenzierte Ausgestaltung der Innenhöfe. Der Vorschlag zur Stadtteilmitte überzeugt nicht. Die textliche beschriebene Qualität des Kontrastes zwischen den bebauten (Nord) und teilbebauten (Süd) Quadranten ist nicht nachvollziehbar.

Das Baufeld B4 wirkt mit dem Teilerhalt eine Bestandszeile zu unentschlossen. Der Baukörper des Sonderbausteins mit Nahversorgung leidet unter der wiederholten Beibehaltung der Gebäudetypologie und kann sich deshalb nicht entwickeln.

Sowohl im Hinblick auf die Römerstraße als auch die Bahnstrecke wird der Lärmschutz berücksichtigt. Auch für die Außenwohnbereiche wird eine Bewältigung der Lärmsituation erreicht. An den Bestandsgebäuden ist die Ertüchtigung der Außenbauteile mit einer technischen Be- und Entlüftung vorgesehen (Minimallösung).

Der vorgeschlagene Spielplatz, sowie das Gemeinschaftshaus werden von der Jury als quartiersbezogenes Angebot begrüßt, die von den Verfassern gewählte Lage überzeugt indes nicht.

Das Wohnungsgemenge und die sorgfältig ausgearbeiteten Grundrisse erfüllen die Anforderungen des wohnungspolitischen Konzepts; eine wirtschaftliche Umsetzung erscheint möglich. Die Art der Erhaltung einzelner Bestandsgebäude kann in ihrem Kontext hingegen nicht ganz überzeugen.

Tarnzahl 1006



Schriftliche Beurteilung

Der Entwurf überrascht mit einer rigiden, großmaßstäblichen Überformung des Areals beiderseits der Römerstraße. Der Straßenraum wird durchgehend mit einer linearen Aneinanderreihung von Gebäudekomplexen geschlossen. Dies führt zwar zu einer hervorragenden schalltechnischen Abschottung der dahinterliegenden Quartiere, erzeugt aber Monotonie im Straßenraum und betont den Durchgangscharakter der Straße. Die Atmosphäre einer Stadtstraße, die künftig von lebendigen Quartieren flankiert sein soll, kann mit diesem Konzept nicht erzeugt werden. Die streng linear angeordneten Bäume entsprechen zudem nicht den heute vorgefundenen naturräumlichen Gegebenheiten.

Das Quartier zwischen Römerstraße und Kirschgartenstraße zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte aus, der gewünschte städtebauliche Übergang zur kleinteiligen Bebauung im Osten wird nicht erreicht. Gleichwohl überzeugt der Entwurf mit einem differenzierten Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen aus allen Marktsegmenten. Den verschiedenen Wohntypologien sind gut nutzbare Freiflächen zugeordnet, die mit ihrem introvertierten Charakter allerdings keine Qualitäten für das Gesamtquartier oder die angrenzenden Quartiere entwickeln.

Der ruhende Verkehr ist entlang der Kirschgartenstraße und in drei großen Tiefgaragen vorgesehen. Damit muss der gesamte Ziel- und Quellverkehr über die Kirschgartenstraße abgewickelt werden, was zu unnötigen Belastung der angrenzenden Quartiere und des Knotens Rheinstraße-Römerstraße führt.

Der Baumbestand Römerstraße wird komplett überplant bzw. durch Neupflanzungen ersetzt. Die Planung lässt keinen Erhalt zu. Entlang der Kirschgartenstraße ist ein Erhalt des Baumbestands prinzipiell möglich. Die Planung stellt auch hier jedoch vor allem Neupflanzungen dar.

Westlich der Römerstraße wiederholen sich die Hofstrukturen mit eingestellten Zeilenbauten. Die städtebauliche Figur folgt hier einem ähnlichen Prinzip wie im östlichen Quartier.

Die hohe städtebauliche Dichte in diesen drei Quartieren ist städtebaulich nachvollziehbar, der Übergang nach Westen wird aber durch die überlangen Gebäuderiegel beeinträchtigt. Die ausschließliche Erschließung über die Elsa-Brandström-Straße führt auch hier zu unnötigen Belastungen durch die Bündelung des Ziel- und Quellverkehrs.

Die Bebauung der drei Quartiere nördlich der Rheinstraße mit nord-süd-gerichteten Zeilenbauten ist städtebaulich nicht nachvollziehbar und stellt keinen adäquaten Übergang zum südlich angrenzenden Stadtpark dar. Die Anordnung der beiden Squares nördlich dieser Zeilenstruktur ist städtebaulich nicht logisch, da sich die Stadtteilmitte entsprechend dem Masterplan in Kombination mit dem Bürgerpark und der Chapel im Süden entwickeln soll. Eine Verbindung wird zusätzlich durch die Anlieferung des Nahversorgers von Süden erschwert. Durch die vorgeschlagenen städtebauliche Disposition werden wichtige Potentiale zur Bildung einer belebten Mitte verschenkt.

Die Arbeit berücksichtigt in den neu zu bauenden Gebäuden und Gebäudeteilen den Lärmschutz vollumfänglich sowohl hinsichtlich der Römerstraße als auch der Bahnstrecke. Im Gebäudebestand wird die Ertüchtigung der Außenbauteile und eine technische Be- und Entlüftung vorgeschlagen (Minimallösung). Die Außenwohnbereiche werden an ruhigen Fassaden vorgesehen.

Insgesamt bietet der Entwurf auf architektonisch interessante Ansätze und ein überzeugendes Angebot unterschiedlicher Grundrisstypologien, die eine gute Durchmischung der Quartiere erwarten lässt. Auch die vorgeschlagenen „Möglichkeitsräume“ für erdgeschossige Nutzungen werden positiv gesehen. Leider können diese Qualitäten die eklatanten Schwächen eines rigiden städtebaulichen Konzepts nicht ausgleichen.