



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	202
	Verantwortlich:	Dez.6

Pfinzstraße 14-16, Karlsruhe-Durlach, Ergebnisse der Planungskonferenz zur Neubebauung

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	20.07.2017	1	x		

Beschlussantrag

Nach den Ergebnissen eines Standortgutachtens (2016), welches aus Gründen der Wirtschaftlichkeit den Abriss der bestehenden Zeilen und den Neubau von Geschosswohnbauten empfohlen hatte, führte die VOLKSWOHNUNG eine Planungskonkurrenz mit drei Architekturbüros zur Erarbeitung eines Konzeptes für die Neubebauung durch. Gegenstand der Konzeptentwicklung war die städtebauliche Planung sowie die Gebäudeplanung der Geschosswohnbauten einschließlich Tiefgarage. Darüber hinaus sollte ein Gesamtkonzept für die Freianlagen des Planungsgebietes erstellt werden.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens soll auf Grundlage von §34 BauGB geprüft werden.


Das Neubau-Konzept von Kränzle+Fischer-Wasels Architekten wurde einstimmig als beste Arbeit ausgewählt. Die VOWO wird das Konzept mit der Bitte um Kenntnisnahme in der Sitzung vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	X	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: Ergänzende Erläuterungen:				
Projekt VOWO				
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	nein			Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	ja			durchgeführt am 21.06.2017
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein			abgestimmt mit

1. Anlass

Die VOLKSWOHNUMG GmbH plant auf dem Grundstück Pfnzstraße 14-16 mit der Flurstück-Nr. 55833 den Neubau von Geschosswohnbauten mit gemeinsamer Tiefgarage. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück von ca. 3.700 m² zwei Gebäude mit Satteldach aus dem Baujahr 1957. Die Gebäude mit 48 Wohnungen und insgesamt rund 2.800 m² Wohnfläche verfügen über vier Vollgeschosse und eine geringe Baukörpertiefe von ca. 9 m. Aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz entsprechen die Wohnungen nicht mehr den heutigen Nutzungsanforderungen. Aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Sanierung nicht darstellbar. Im Zuge einer Neubebauung soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes angestrebt werden, um eine maximale Anzahl von Wohneinheiten zu erzielen und der hohen Wohnungsnachfrage in Karlsruhe nachzukommen.

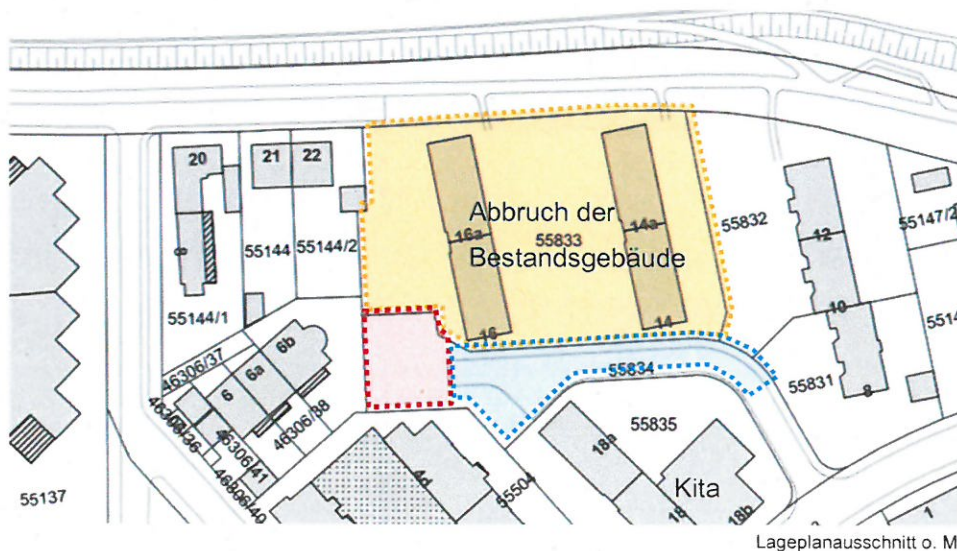


 Bestandsgebäude der VOLKSWOHNUMG

Luftbild (Quelle: Geodaten)

2. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich in Karlsruhe-Durlach und liegt am Ende der Pfnzstraße, welche als Sackgasse ausgeführt ist. Im Norden wird das Grundstück durch eine öffentliche, fußläufige Wegeverbindung, die parallel zur dahinterliegenden Pfnz verläuft, flankiert. Im Osten und Süden grenzen drei- bis viergeschossige Zeilenbauten mit Sattel- oder Flachdach an, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. In dem eingeschossigen Gebäudeanbau, Pfnzstraße 18b, ebenfalls im Eigentum der VOLKSWOHNUMG, befindet sich eine freie Kindertagesstätte. Die westliche Nachbarbebauung ist von einer kleinteiligen Bebauungsstruktur geprägt.



Grundstück VOLKSWOHNUMG



Hinzunahme des städtischen Grundstücks unter Berücksichtigung der notwendigen verkehrlichen Erschließung (FW-Zufahrt/Rettungssahrzeuge/Müll) sowie unter Beibehaltung des Baumbestandes vorstellbar



Erhalt des bestehenden Straßenverlaufs

Lageplanausschnitt o. M.

3. Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Konzepts

Der Entwurf von Kränzle + Fischer-Wasels Architekten sieht drei in ihrer Lage auf dem Grundstück gegeneinander versetzte und leicht gedrehte Solitärgebäude vor, welche die Geometrie des Grundstücks unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes optimal ausnutzen. Durch die lockere und spielerische Verteilung der Baukörper auf dem Areal ergibt sich eine offene Bebauung, die sich behutsam und sehr selbstverständlich in die städtebaulich etwas heterogene Umgebung einfügt. Die Solitäre sind jeweils als 4-Spänner mit einer Geschossigkeit von IV+D angelegt. Vorgesehen sind 54 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von über 4.000 m². Besonders die Durchlässigkeit der Wohnbebauung zur Pfingst sowie die hohe Außenraumqualität vorne am Ufer überzeugte das Jurygremium.



Lageplan o. M. (Fischer + Kränzle-Wasels Architekten)



Ansicht von der Pfingst (Norden)

4. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Planes. Es liegt lediglich ein einfacher B-Plan mit Festsetzung der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet vor. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens wird gemäß § 34 BauGB zu prüfen sein. Zur Beurteilung der städtebaulichen Gesamtsituation sowie der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung wurden im Vorfeld der Auslobung die First- und Traufhöhen der Nachbargebäude von einem Vermesser erfasst und bei der Konzeptentwicklung berücksichtigt.

5. Verfahren

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens soll auf Grundlage von §34 BauGB geprüft werden.

Nach den Ergebnissen eines Standortgutachtens (2016), welches aus Gründen der Wirtschaftlichkeit den Abriss der bestehenden Zeilen und den Neubau von Geschosswohnbauten empfohlen hatte, führte die VOLKSWOHNUNG eine Planungskonkurrenz mit drei Architekturbüros zur Erarbeitung eines Konzeptes für die Neubebauung durch. Gegenstand der Konzeptentwicklung war die städtebauliche Planung sowie die Gebäudeplanung der Geschosswohnbauten einschließlich Tiefgarage. Darüber hinaus sollte ein Gesamtkonzept für die Freianlagen des Planungsgebietes erstellt werden.

Folgende drei qualifizierte Büros waren zur Teilnahme aufgefordert:

- Ackermann+Raff, Stuttgart
- krüger architektur, Karlsruhe-Durlach
- Kränzle + Fischer-Wasels Architekten, Karlsruhe

Termine:

Ausgabe der Auslobung:	13.01.2017
Rückfragen bis:	25.01.2017
Abgabe der Arbeiten:	03.03.2017
Jurysitzung:	28.03.2017

Teilnehmer der Jurysitzung:

Michael Obert	(Baubürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender der VOLKSWOHNUNG)
Reiner Kuklinski	(Geschäftsführer der VOLKSWOHNUNG)
Monika Regner	(Leiterin des Bauordnungsamtes der Stadt Karlsruhe)
Peter Drodofsky	(Leiter Baubezirk 3, Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe)
Georg Gerardi	(Stadtplanungsamt Karlsruhe, Bereichsleiter Stadtbild)
Klaus Weindel	(Stadt Karlsruhe, Stellvertretender Leiter des Gartenbauamts)

sowie Aufsichtsratsmitglieder der VOLKSWOHNUNG und weitere Mitarbeiter der VOLKSWOHNUNG

Das Neubau-Konzept von Kränzle+Fischer-Wasels Architekten wurde einstimmig als beste Arbeit ausgewählt.

Die VOWO wird das Konzept mit der Bitte um Kenntnisnahme in der Sitzung vorstellen.