



Niederschrift

Sitzung des Gestaltungsbeirats

Freitag, 26. April 2024, 13:30 Uhr,

öffentlich

Großer Sitzungssaal, Rathaus am Marktplatz

Vorsitz: Markus Müller

Teilnehmende:

Siehe beigefügte Teilnehmerliste

|              |   |
|--------------|---|
| <b>TOP 1</b> | <p><b>öffentlich</b></p> <p><b>Aufstockung Mehrfamilienwohnhaus Bernhardstraße (Erstvorlage)</b></p> <p>Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich die frühe Präsentation der geplanten Aufstockung im Stadium der Vorplanung, die sorgfältige Herleitung der Entwurfsidee und die Erarbeitung eines Modells. Ebenso gelobt wird die Auseinandersetzung mit allen relevanten Themen der aktuellen Diskussion in Architektur und Politik, wie Bauen im Bestand, Nachverdichtung der Stadt, Schaffung zusätzlichen Wohnraums, Klimaanpassung (Fassadenbegrünung), nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise (Holzkonstruktion) sowie Barrierefreiheit.</p> <p>Im unmittelbaren denkmalrelevanten Umgebungsbereich der dominanten Kirche St. Bernhard meldet der Gestaltungsbeirat gleichwohl erhebliche Bedenken gegen die Erhöhung des Gebäudes mit der vorgeschlagenen Geschossigkeit an und spricht sich für eine maximale Firsthöhe entsprechend des gegenüberliegenden Gebäudes im Kreuzungsbereich aus, was eine Reduzierung um ein Geschöß und eine Firsthöhe von maximal 22 m bedeutet. Dies ist v.a. auch damit begründet, dass die Blockrandbebauungen in der Oststadt charakterisiert sind durch eher homogene Trauf- und Firsthöhen - eine Ausnahme wie vorgeschlagen wäre ein Präzedenzfall, der sich bei eingeforderter Gleichbehandlung Dritter sehr negativ auf das Stadtbild auswirken würde.</p> <p>Auch der von den Entwurfsverfassern favorisierte Gestaltungsansatz einer turmartigen Haube mittels einer begrünten Seilnetzkonstruktion, die die Hüllkurve eines Satteldaches nachzeichnet und dahinterliegende Ausnehmungen in Form von Loggien und Dachterrassen partiell kaschiert, erscheint im Kontext überzogen und fremdartig. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt deshalb mehr Zurückhaltung bei der Wahl der Gestaltungsmittel und spricht sich im Interesse der Einfügung in die Umgebung für eine Steildachlösung und modern interpretierten Gauben, z. B. entsprechend einer der beiden gezeigten Varianten aus - auch ein terrassiertes Flachdach</p> |
|--------------|---|

|              |  |
|--------------|--|
|              | <p>gemäß der zweiten vorgestellten Variante erscheint hier nicht angemessen, zumal die nach dem Krieg wieder aufgebaute repräsentative Ziegelfassade mit Satteldach eine hohe Wertigkeit besitzt.</p> <p>Die vorgeschlagene neue Erschließung des Gebäudes und die Adressbildung sind im Grundsatz richtig gewählt, von der Bernhardstraße allerdings nicht barrierefrei erreichbar. Dies kann nach Aussage der Entwurfsverfasser über ein Nachbarhaus von der Hofseite aus bewerkstelligt werden und wäre konkret nachzuweisen und durch Baulast abzusichern. Generell ist darauf zu achten, dass die Schnittführung des Gebäudes auf der Hofseite ebenfalls ein geneigtes Dach aufweist und keinesfalls so hoch aufragen sollte wie aktuell dargestellt - verstärkt noch durch die vielgeschossige und vertikalbetonte Spindeltreppe. Deren Funktionalität wird als Ersatz für die bisher zweiläufige Treppe ohnehin kritisch hinterfragt. Soweit grundrisslich und ohne Zerstörung bereits sanierter hochinstallierter Räume möglich, wäre anzustreben, das Treppenhaus und den neuen Aufzug innerhalb des Hausgrundes anstelle einer außenseitigen Anfügung im Hof einzuplanen. Alternativ wäre auf der Hofseite eine auf die gesamte Gebäudebreite vorgesezte Struktur zur Erschließung (Laubengang?) oder als geschoßweiser Freibereich vorstellbar. Im Hof und auf der hofseitigen Fassade sollten (aus Gründen der Investitions- und Unterhaltungskosten erdgebundene) Begrünungsmaßnahmen angedacht werden - aus klimatischen Gründen und nicht zuletzt, um hier einen „Hinterhofcharakter“ zu vermeiden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der modifizierten Dachgestaltung sollte auch die Qualität der Wohnungsgrundrisse optimiert werden.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat ist von den Potentialen des Gebäudes und seiner Weiterentwicklung überzeugt und freut sich auf eine Wiedervorlage des Projekts nach Überarbeitung der Planung.</p> |
| <b>TOP 2</b> | <p><b>öffentlich</b><br/><b>Südreial Ostring – Erweiterung (1. Wiedervorlage)</b></p> <p>Der Gestaltungsbeirat dankt dem Bauherrn und den Architekten herzlich für das vorgestellte Projekt, das die Mehrheit der im Februar ausgesprochenen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats berücksichtigt, nicht zuletzt die Vereinfachung der Bauvolumen und die Beruhigung der Fassaden für einen harmonischen Dialog mit dem „K6“.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat begrüßt außerdem die besondere Behandlung der fünften Fassade durch Begrünung derselben.</p> <p>Das Gebäude liegt in zweiter Linie, umgeben von Gebäuden mit höchstens vier Geschossen. Selbst die Fassade des „K6“ ist an dieser Stelle des Grundstücks niedriger.</p> <p>Um das Gesamtbild maßstabsgerecht zu halten, empfiehlt der Gestaltungsbeirat, dass die ablesbare Höhe des neuen Gebäudes mit der niedrigsten Baukörperhöhe des „K6“ zusammenfällt.</p> <p>Um die für das wirtschaftliche Gleichgewicht erforderliche Fläche zu erreichen, schlägt der Gestaltungsbeirat eine Staffelung des Dachgeschosses vor, mit einer Zurücksetzung von mindestens zwei Metern an allen vier</p>   |

|       |   |
|-------|---|
|       | <p>Seiten, damit die abgelesene Fassade vier Geschosse bleibt.</p> <p>Die Ausführung der Tiefgarage wird empfohlen: Durch diese Lösung ist eine Büronutzung im Erdgeschoss bei gleichzeitiger Betonung der städtischen Atmosphäre möglich.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat hält eine Wiedervorlage nicht für erforderlich.</p>   |
| TOP 3 | <p><b>öffentlich</b><br/><b>Neubau Gewerbehalle Augustenburgstraße (Erstvorlage)</b></p> <p>Die Lage der zukünftigen Gewerbehalle am östlichen Ortseingang nach Grötzingen und eine Gebäudelänge von 50 m erfordern eine sensible Einbindung in den Gesamtkontext.</p> <p>Es wird daher empfohlen, wie bereits in der vorgelegten Version schematisch dargestellt und im Bebauungsplan ohnehin vorgesehen, eine „grüne Rahmung“ des Grundstücks zu entwickeln, die eine positive Wahrnehmung sowie nachhaltige Qualität des Projektes fördert.</p> <p>An der östlichen Grundstücksgrenze sollen unter Bezug auf die bestehende Baumreihe an der Margarethe-Hormuth-Straße, Baumsolitäre in engem Rhythmus gleichsam eine Kulisse vor der neuen Halle bilden. So gelingt ein freiräumlicher Abschluss in Form einer durchlässigen Ortskante. Im nördlichen Freibereich zur Augustenburgstraße sollte das Motiv der Einzelbäume am Entree zum Areal fortgeführt werden und der grüne Rahmen zwischen den beiden Hallen durch geeignete Gehölze vervollständigt werden.</p> <p>Im Zuge der Entsiegelung der Frei-, Rangier- und Parkierungsflächen und Maximierung der Wasseraufnahme durch geeignete offene Beläge wäre die topographische Situation sinnfällig zu lösen, um den Baukörper optimal einzubinden.</p> <p>Die Kubatur und Proportion der geplanten Gewerbehalle sowie das flach geneigte Satteldach werden vom Gestaltungsbeirat befürwortet.</p> <p>Das großflächige Dach ist auf Grund der landschaftlichen Situation als fünfte Fassade wahrnehmbar. Im Zusammenspiel mit der bereits geplanten PV-Anlage wird daher eine vollflächige extensive Begrünung vorgeschlagen, die darüber hinaus den Wirkungsgrad der PV-Module noch steigern kann.</p> <p>Der Gestaltungsvorschlag der Fassaden mit sehr vielen unterschiedlichen Öffnungsmaßen wird kritisch bewertet und sollte weiterentwickelt werden.</p> <p>So könnte die Fassadengliederung auf der Ostseite mit der vierteiligen inneren Struktur insoweit korrespondieren als alle Öffnungen, also Tore, Türen und Fenster in jeweils einem gemeinsamen Feld, einem Passepartout vereint und gebündelt werden.</p> <p>An der Westseite sollten durchgängige Fensterbänder und sich somit wiederholende Öffnungen die horizontale Wirkung stärken und einen ruhigen Charakter fördern.</p> <p>Die dargestellte vertikale Gliederung durch breite Fassadenpaneele und der „randlose“ Übergang Fassade zu Dach ohne markante Traufkante wird</p> |

|              |  |
|--------------|--|
|              | <p>begrüßt und sollte in der weiteren Planung vertieft werden. Durch eine Innenentwässerung können horizontale und vertikale Entwässerungselemente in den Fassaden vermieden werden, was die architektonische Qualität erheblich steigern würde. Besonderes Augenmerk ist auf eine elegante Ausbildung der Gebäudeecken bei Verzicht auf über die gesamte Höhe umgreifende Eckwinkel zu legen.</p> <p>Ferner wird eine geeignete Material- und Farbwahl die Gestaltqualität des Projektes maßgeblich prägen. Farbe und Textur der Oberflächen sollten die Einbindung fördern und daher weder hell, weiß noch zu dunkel sein.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage nach einer weiteren Bearbeitung auf Grundlage der Empfehlungen der Sitzung und um ergänzende Darstellungen durch einen Fassadenschnitt mit Teilansicht und Leitdetails im Maßstab 1 zu 50 oder 1 zu 20 sowie Materialproben von Fassadenoberflächen zur Abstimmung.</p>  |
| <b>TOP 4</b> | <p><b>öffentlich</b><br/><b>Gesundheitszentrum Eisenbahnstraße (Erstvorlage)</b></p> <p>Der Gestaltungsbeirat dankt für die frühe Präsentation des hinsichtlich des geplanten Nutzungsprogramms ambitionierten Projektes bereits in der Vorentwurfsphase. Damit eröffnet sich Spielraum für eine grundsätzliche Betrachtung.</p> <p>Das Projekt wird als eine Chance vorgestellt, die Versorgung des Stadtteils Grötzingen mit Arzt-Praxen und einer Apotheke in verkehrlich hervorragend erschlossener Lage zukunftsfähig zu verbessern. Dieser Gedanke wird vom Gestaltungsbeirat ausdrücklich mitgetragen.</p> <p>Daraus resultieren auf städtebaulicher Ebene zwingend korrespondierende Überlegungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zu den besonderen Eigenschaften des Grundstücks,</li><li>- dem städtebaulichen Kontext,</li><li>- zur, dem Ort angemessenen, Gliederung von Bebauung und Freiräumen,</li><li>- der über die bauordnungsrechtliche Definition hinausgehenden städtebaulichen Herleitung einer angemessenen Gebäudehöhe,</li><li>- darüber hinaus aber einer Anordnung von Nutzungen, die die Umfeld-Qualitäten atmosphärisch nutzen und stärken,</li><li>- sowie der daraus resultierenden Fragen zur Verortung des ruhenden Verkehrs.</li></ul> <p>Der geometrische Zuschnitt des Grundstücks am südlichen Rand der Ortsmitte von Grötzingen ist durch seine Lage zwischen den stark linearen Strukturen der Bahnlinie, der begleitenden Straße im Süden, sowie der Pfinz im Norden geprägt. Westlich und östlich befinden sich zwei Brücken, die die Erschließung zur Ortsmitte sicherstellen. Durch die gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerschutz reduziert sich die theoretisch überbaubare Grundstückstiefe. An den westlichen und östlichen Grundstücksenden</p> |

befinden sich erhaltenswürdig erscheinende Kastanien als Solitärbäume. Eine Bebauung muss zwingend diesen Grundstückszuschnitt akzeptieren und damit bereits konzeptionell umgehen.

Während der nördlich anschließende Naturraum entlang der Pfinz, aber auch der gegenüberliegende Platz in der Mitte des Wohnquartiers einen hohen atmosphärischen Reiz bieten, haben die südlich und westlich anschließenden Situationen erheblichen Entwicklungsbedarf und sind geprägt von einer an vielen Orten anzutreffenden Vernachlässigung der Bahnhofsumfelder. Gerade weil das Projekt über den ÖPNV hervorragend angeschlossen ist, muss seine städtebauliche Disposition mit Blick auf das Potenzial dieses Umfelds entwickelt werden. Die dazu erforderlichen Maßnahmen können aber nicht nur durch das Projekt selbst gestemmt werden. Eine integrative Anstrengung von Projekt und Stadt ist notwendig. Dann dürfte es möglich sein, das dringend sanierungsbedürftige Bahnhofsgebäude, die Ankunftssituation für die Bahnnutzer, also das Umfeld im westlichen Grundstücksbereich als Entree nach Grötzingen von der Bahnsteigkante bis zur Pfinz, räumlich zu entwickeln.

Welche Parkierungsintensität mit diesem Ziel vereinbar ist, muss grundsätzlich geprüft werden.

Die bereits im Neuordnungskonzept zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte Grötzingen“ angedeutete Idee einer Brücke über die Pfinz in Grundstücksmitte lenkt den Blick richtigerweise auf die Notwendigkeit, den Grundstückskontext quer zu den linearen Prädispositionen, also in Nord-Süd-Richtung zu entwickeln. Dann wird die Bedeutung der Sichtachse vom landwirtschaftlichen Forschungsinstitut Augustenberg über die bewaldete Hangkante im Süden über die Pfinz hinweg zum Quartiersplatz im Norden nachvollziehbar. Dies muss ein starkes Motiv der Grundstücksgliederung sein. Konsequenterweise muss, wie bereits im Neuordnungskonzept dargestellt, die Sichtachse von jeder Bebauung frei bleiben.

Die Betrachtung der topografischen und landschaftlichen Situation ist eine Wiederentdeckung in der aktuellen Stadtplanungsdebatte. Die Identität von Städten ist offensichtlich sehr viel stärker aus der Landschaftsmorphologie geprägt, als es über Jahrzehnte wahrgenommen wurde. Dies ist die zentrale Chance für die Weiterentwicklung, aber auch die folgerichtigen Limitierungen des Projektes. Unabhängig von der relativ eindeutigen bauordnungsrechtlichen Bewertung des „Einfügens“ erscheint dem Gestaltungsbeirat eine zwei-, an einzelnen Stellen dreigeschossige Bebauung als verträglich.

Aus dieser Erkenntnis erschließt sich das Potenzial des Grundstücks im Hinblick auf die Verortung der im Projekt vorgestellten Nutzungen. Ein angemessenes Vorfeld für das Gesundheitszentrum am Bahnhofsvorplatz, ein Café mit Außenterrasse an einer künftigen Fußgänger-Brücke über die Pfinz in Grundstücksmitte, die Thematisierung des Pfinzufers als kühler Nachbar im Norden sind als starke Motive gut vorstellbar.

Der Gestaltungsbeirat betont in diesem Zusammenhang: das Projekt kann die dargestellten Aufgaben nicht alleine schultern. Die Stadt hat weitsichtig

|  |  |
|--|--|
|  | bereits 2018 ein Sanierungsgebiet definiert, das explizit das Bahnhofsumfeld einschließt. Die Weiterentwicklung des Projektes und die Umsetzung der Sanierungsziele sind gleichermaßen Voraussetzung für eine nachhaltig wertsteigernde Projektentwicklung. Aus diesem Grund wäre aus Sicht des Gestaltungsbeirats eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung unter Berücksichtigung der im Projekt aufgezeigten Ideen und auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen zur Konkretisierung der oben genannten Überlegungen wünschenswert |
|--|--|

Karlsruhe, 8. Mai 2024

gez. Prof. Anett-Maud Joppien

gez. Dipl.-Ing. Markus Müller

gez. Prof. Pascale Richter

gez. Dipl.-Ing. Wolfgang Riehle