

**Inhaltliche Zusammenfassung der Ausführungen der Vorhabenträgerin zu der von ihr durchgeführten Mehrfachbeauftragung und deren Ergebnisse zur Bebauung des Grundstücks Herrenalber Straße 25-39**

Die Art der Bebauung des Areales der Gartenstadt entlang der Herrenalber Straße basiert nicht auf einer einfachen Überlegung der Gartenstadt Karlsruhe e.G., sondern auf dem Ergebnis eines Wettbewerbes, den die Gartenstadt Karlsruhe e.G. nach Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe ausgelobt hat. Der Wettbewerb fand im Zeitraum vom 19.06.2008 bis 19.09.2008 statt. Teilnehmer dieses Wettbewerbsverfahrens waren vier anerkannte Architekturbüros aus Karlsruhe und Rheinstetten.

Mit dem Kreis der ausgewählten Teilnehmer des Wettbewerbes, dem eine Mehrfachbeauftragung nach der HOAI zugrunde lag, sollte sichergestellt werden, dass ausgereifte Entwürfe vorgestellt wurden. Die Rahmenbedingungen waren den Teilnehmern durch den Ausschreibungstext bekannt, u.a. eine Firsthöhe von maximal 12,00, Gebäudelängen von 50 Meter, Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben.

Vorgegeben war ferner die Erschließung so zu wählen, dass eine Erschließung von der Herrenalber Straße aus nicht möglich sei und der ruhende Verkehr vollständig in einer Garage unterzubringen war.

Ausgehend hiervon wurden Aussagen zur Orientierung der Gebäude insbesondere mit Rücksicht auf den Verkehrslärm der viel befahrenen Herrenalber Straße von tagsüber rund 73 dB(A) und 63 dB(A) nachts. und wegen der gewünschten Beziehungen von Innen- und Außenraum gewünscht.

Aus dem Protokoll des Beurteilungsgremiums ergeben sich die maßgebenden Kriterien, weshalb die nun Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewordene Baustruktur den ersten Rang der Mehrfachbeauftragung erhielt:

- Der Entwurf gewährleistet eine gute und natürliche Belichtung.
- Die Schaffung eines grünen Wohnumfeldes wird gewährleistet.
- Sämtliche Gebäude sind fußläufig über einen Weg zwischen den Neubauten und dem Bestand erschlossen. Alle Gebäude lassen sich fußläufig aus vier Richtungen erreichen.
- Die gute Quartiersmitte ist im Süden angeordnet.
- Die Orientierung der Gebäude und Freiräume orientiert sich nach Südwesten.
- Optimaler Schallschutz an der Straße ist umsetzbar.

Demgegenüber weisen die anderen Arbeiten Nachteile im Vergleich zum Wettbewerbssieger auf. Bezogen auf den Wettbewerbsrang Ziff. 2 ergibt sich dies aus Folgendem:

- Die Freiraumgestaltung ist nicht großzügig und stark zergliedert.
- Die vorgesehene starke Grundstücksausnutzung bei teils nur zweigeschossiger Bebauung lässt ausreichende Freiraumqualität verloren gehen.
- Die Belichtung der Wohnungen ist nicht nur wegen der Nordsüdausrichtung der Gebäude, sondern wegen der rückwärtigen quaderförmigen Ergänzungsbauten nachteilig.
- Die Anordnung der Baukörper in einer traufständigen Bauweise entlang der Herrenalber Straße ist unter Schallschutzgesichtspunkten nicht empfehlenswert. Die Öffenbarkeit der Fenster ist für schutzbedürftige Räume nur auf der Ostseite der Gebäude gewährleistet.
- Die Grundstücksausnutzung ist maximiert. Vorgesehen war eine überbaute Grundfläche von 54,73 %. Demgegenüber sah der Siegerentwurf eine genutzte Grundfläche von 33,13 % vor (jeweils ohne Unterbauung durch Tiefgarage)
- Es wurde eine Bebauung mit einer Anzahl von 11 Gebäuden vorgeschlagen. Stattdessen zeigt der Siegerentwurf eine Bebauung mit acht Gebäuden vor.
- Die vorgesehene Dachform ließ eine Begrünung der Dachfläche im Gegensatz zum Siegerentwurf nicht zu.
- Der höheren Verdichtung in der Grundfläche folgt eine höhere erzielbare Wohnfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup>. Das Grundstück würde intensiver bebaut als heute beabsichtigt.

In der Gegenüberstellung der jeweiligen Argumente der Bebauung ergab sich folgendes Bild: Der Entwurf des Wettbewerbsgewinners gewährleistet insbesondere bei Beachtung der Vorgaben des Stadtplanungsamtes und der vorhandenen städtebaulichen Situation besser die Erreichung der gewünschten städtebaulichen Ziele:

- Durch die Schaffung einer zweigeschossigen Bebauung nebst Dachgeschoss kann auf eine intensive Freiraumüberbauung verzichtet werden.
- Nutzbarer und erlebbarer Freiraum wird durch die Anordnung der Baukörper in Ostwestrichtung ermöglicht.

- Es wird eine räumliche Verbindung der großzügigen südorientierten Gärten der Hauszeilen „Am Heckenweg“ mit den Freiräumen zwischen den querorientierten neuen Häusern ermöglicht.
- Eine frontale Gegenüberstellung von langen Gebäudezeilen wird vermieden.
- Die Anordnung der Baukörper in giebelständiger Bauweise zur Herrenalber Straße gewährleistet die freie Wahl der Grundrissanordnung (mit Ausnahme der Flächen, welche direkt an der Herrenalber Straße gelegen sind) ohne Einschränkungen unter Schallschutzgesichtspunkten. Die schützenswerten Räume, insbesondere auch Schlafzimmer, können sowohl auf der Nordostseite, als auch auf der Südwestseite des Gebäudes untergebracht werden.
- Die Bauweise in Ostwestrichtung gewährleistet für sämtliche Räumlichkeiten eine gute und natürliche Belichtung, weil wegen des Sonnenlaufes alle Räumlichkeiten Morgen-, Mittags- und Abendsonne erhalten.
- Optimaler Schallschutz an der Straße ist gewährleistet durch die giebelständige Bauweise.
- Die Erschließung sämtlicher Gebäude kann sowohl über die Tiefgarage, als auch über den Privatweg erfolgen.
- Die geplante Bebauung vermindert gleichzeitig in erheblichem Umfang die Verlärmung der vorhandenen Häuser „Am Heckenweg“.

In wertender Betrachtung entschied sich so nicht nur das Wettbewerbsgremium, sondern auch die Gartenstadt Karlsruhe e.G. für den Siegerentwurf, um eine gestalterisch und qualitativ hochwertige Wohnfläche bereitstellen zu können. Insbesondere der Siegerentwurf gewährleistet wegen der Ausbildung der Schallschutzwand eine deutlich höherwertige, weil ruhigere Wohnfläche in nahezu sämtlichen Wohnbereichen, genauso wie im gesamten Außenbereich des Baugrundstückes.