

Vorlage Nr.: **2022/0709**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StPIA**

## „Sozialdiakonisches Zentrum Biffinger Straße“ - Vorstellung Konzept und Einholung Planungsauftrag

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	15.09.2022		x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Planungsausschuss nimmt das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens „Sozialdiakonisches Zentrum Biffinger Straße in Durlach Lohn-Lissen“ zur Kenntnis und beauftragt auf Grundlage der Planung die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Aufsetzung eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> <b>Investition</b> <input type="checkbox"/> <b>Konsumtive Maßnahme</b>	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Soziale Stadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 14.09.2022	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit der Volkswohnung GmbH	

## **Zusammenfassung**

Die Volkswohnung GmbH beabsichtigt in Kooperation mit der Evangelischen Kirche in Karlsruhe und dem Verein für Pflege und Betreuung Paul Gerhardt e.V. Pforzheim eine zukunftsweisende Weiterentwicklung des Stadtviertels Lohn-Lissen in Karlsruhe-Durlach. Auf den Grundstücken der Evangelischen Kirche in Karlsruhe-Durlach an der Bilfinger Straße soll ein ganzheitliches sozialdiakonisches Zentrum (SDZ) entstehen, welches den Kerngedanken „Kinder, Familie, Alte und Pflege“ beinhaltet. Für diese Planungsaufgabe lobte die Volkswohnung einen RPW-Wettbewerb aus. Zur Realisierung der Planung ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes notwendig, welche im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einem Durchführungsvertrag durchgeführt werden soll.

## **Herleitung**

### Bau- und Planungsrecht

Der geltende einfache Bebauungsplan Nr. 405 „Killisfeld- und Auerstraße Durlach sowie Haupt- und Waldhornstraße Durlach-Aue“ (Baufluchtenplan) aus dem Jahr 1931 regelt die Bau- und Straßenfluchten.

Der geltende qualifizierte Bebauungsplan Nr. 362 „Durlach - Aue (Lissen - Lohn)“ aus dem Jahr 1969 weist das Gebiet, auf dem das Sozialdiakonische Zentrum entstehen soll, als Baugrundstück für Gemeinbedarf (BFG) „Kirchenzentrum“ aus. Festgelegt sind eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9.

Die vom Vorhabenträger geplante Weiterentwicklung des bereits bebauten Gebietes widerspricht durch die geplante zusätzliche Wohnnutzung den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Insofern ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, um das notwendige Baurecht zu schaffen.

### Projektbeschreibung - Anlass und Zweck des Projektes

Das bestehende Gemeindezentrum der Luther-Melanchthon-Gemeinde entspricht in seiner jetzigen großzügigen Konstellation nicht mehr dem aktuellen Gemeindebedarf. Vor dem Hintergrund des sensiblen Umgangs mit bestehenden Flächenressourcen soll eine Neuentwicklung des Gebiets erfolgen, um vor Ort verschiedene notwendige soziale Nutzungen zu generieren. Angedacht sind eine Kindertagesstätte, ein Alten- und Pflegeheim mit Tagespflege, eine ambulante Pflege sowie Gemeinde- und Beratungsräume. In enger Kooperation mit der Volkswohnung, die als Investor für das Gesamtprojekt auftritt, sollen begleitend zu den geplanten sozialen Einrichtungen bedarfsorientierte Wohnungen konzipiert werden.

Die Volkswohnung verfügt im Stadtviertel Lohn-Lissen mit 800 Wohneinheiten über einen hohen Wohnungsbestand. Durch die qualitative und quantitative Quartiersaufwertung der Neubauentwicklung soll für die umliegenden Bestände ein verbessertes Wohnumfeld geschaffen und das vorhandene Wohnungsangebot mit einer auf die Bewohnerstruktur abgestimmten Wohnbebauung vergrößert werden.

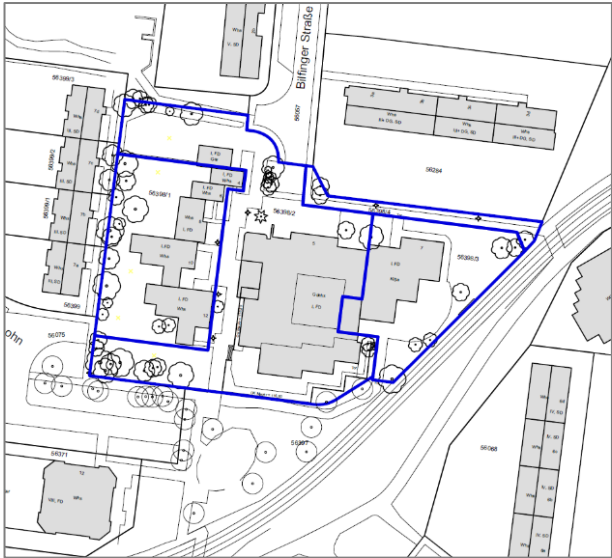
## **RPW-Wettbewerb**

Für die Projektentwicklung des sozialdiakonischen Zentrums hat die Volkswohnung einen RPW-Wettbewerb ausgelobt.

Ziel des Wettbewerbs war es, auf dem ca. 7.000 m<sup>2</sup> großen Standort ein qualitätsvolles, wirtschaftliches und nachhaltiges Gebäudeensemble zu erhalten, das auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen sensibel antwortet. Die Besonderheit der Aufgabenstellung lag darin, eine angemessene städtebauliche Dichte unter Berücksichtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie der Freiraumqualitäten zu finden.

Zudem sollten innovative Konzepte, die gleichzeitig Fragen des nachhaltigen Energieeinsatzes berücksichtigen, vorgeschlagen werden.

Die Jurysitzung fand am 3. Mai 2021 statt. Zwanzig qualifizierte Teilnehmer wurden zugelassen, darunter fünf geladene Architekturbüros. Alle Arbeiten wurden fristgerecht und anonym abgegeben.



Lageplan und Luftbild mit gekennzeichnetem Wettbewerbsgrundstück

Nach intensiver Diskussion der eingereichten Arbeiten durch ein Jurygremium aus Sach- und Fachpreisrichtern, weiteren Sachverständigen und Vertretern der unterschiedlichen Nutzergruppen sowie Vertretern aus der Politik wurden die Preise wie folgt vergeben:

1. Preis Bodamer Faber (Stuttgart) & Jedamzik + Partner (Stuttgart)
2. Preis puppendahlarchitektur (Münster) & ClubL94 (Köln)
3. Preis Drei Architekten (Stuttgart) & Köber Landschaftsarchitektur (Stuttgart)

Das Preisgericht hat der Volkswohnung einstimmig empfohlen, den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen.

### **Ergebnis des anschließenden Verhandlungsverfahrens**

Aufgrund der vorgelagerten Vereinbarungen zur Grundstückssicherung mit der Evangelischen Kirche in Karlsruhe und dem Liegenschaftsamt Karlsruhe hat die Volkswohnung erst zum 27. April 2022 die Preisträger zum Verhandlungsverfahren eingeladen. Seitens des dritten Preisträgers wurde im Vorfeld die Teilnahme am Verfahren abgesagt, sodass lediglich mit den ersten beiden Siegerentwürfe Verhandlungsgespräche geführt wurden.

Die dabei anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung wurden wie folgt bewertet: Wettbewerbsergebnis mit der Wichtung 50, Weiterentwicklungsfähigkeit des Entwurfs mit der Wichtung 25, Leistungsfähigkeit des Projektteams mit der Wichtung 10 und Honorarangebot mit der Wichtung 15. Die rechnerische, technische und wirtschaftliche Prüfung der Angebote durch das Büro Alea Real mit anschließenden Verhandlungen führte im Ergebnis zu nachstehender Rangfolge:

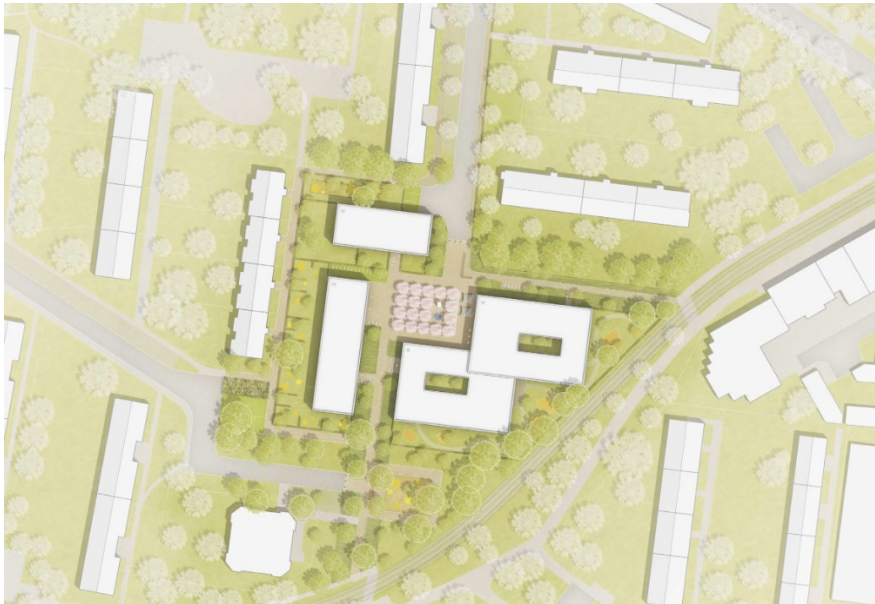
Rang 1	puppendahlarchitektur & ClubL94	Gesamtbewertung 442 (von 500)
Rang 2	Bodamer Faber & Jedamzik + Partner	432 (von 500)

Das Angebot mit der höchsten Gesamtbewertung erhält den Zuschlag und wird zeitnah beauftragt, um in die Vorentwurfsplanung einzusteigen.

### **Wettbewerbsentwurf, Büro puppendahlarchitektur mit ClubL94**

Das Wettbewerbsergebnis schlägt drei Baukörper vor, die sich in das bestehende Quartier einflechten. Die westlichen Wohnhäuser mit Kindertagesstätte begrenzen den neuen Quartiersplatz und wirken durch Gebäudeform und Höhe vermittelnd mit der benachbarten Wohnbebauung. Das zentrale Gebäude mit der Hauptnutzung formuliert eine Sonderform am Platz, welche aus zwei ineinander verschobenen Rechtecken besteht. Die durch die Gebäudevolumina entstandene markante Platzfläche wird durch ein Baumdach gestärkt. Alle relevanten Zugänge sind an den Platz angebunden. Es erfolgt eine qualitätsvolle Verzahnung der erdgeschossigen Nutzungen mit dem Quartiersplatz. Insgesamt überzeugt der Entwurf durch seine klare Gliederung und seine lesbare Struktur. Lediglich für die Kita erweist sich die gewählte strenge Gebäudetypologie als schwierig und bedarf einer Optimierung, um eine höhere Funktionalität zu erzielen.

#### Wettbewerbsergebnis



Lageplan



Erdgeschoss

### **Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs, Büro puppendahlarchitektur mit ClubL94**

In der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs wurden durch die intensive Auseinandersetzung mit den Hinweisen aus dem Juryprotokoll die Optimierungspotentiale herausgearbeitet und dargestellt, ohne die Idee des Gesamtentwurfes zu beeinträchtigen. Das funktionierende Gebäudekonzept des östlichen Bereichs mit Pflegeheim und Gemeinderäumen wurde gespiegelt und gedreht und damit einhergehend eine verbesserte funktionale Anordnung der Nutzungen im Erdgeschoss erzielt. Auch durch die Neukonfiguration des westlichen Bereichs mit Kindertagesstätte und Wohngebäuden entsteht im Innerern ein funktional verbessertes Gefüge mit vergrößertem Abstand zum Sozialdiakonischen Zentrum sowie einem sehr gut nutzbaren Freiraum. Die Qualität des Quartiersplatzes wird durch die Anordnung der öffentlichen Bereiche Café, Eingangsbereich und Sakralraum deutlich erhöht. Die strenge Einfachheit und Strukturiertheit des Gesamtkonzepts erweisen sich als als solide Basis für die weitere Entwicklung und Anpassung an die Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn und der Nutzer.

#### Überarbeitung



Lageplan



Erdgeschoss

### Weiteres Vorgehen

Das notwendige Baurecht soll über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) geschaffen werden. Die Kosten hierfür sind seitens des Vorhabenträgers zu tragen. Auf Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbs und des Verhandlungsverfahrens soll nun der Einstieg in das Bebauungsplanverfahren erfolgen. Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Es findet eine formale frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Während der Offenlage nach dem Auslegungsbeschluss wird der Bürgerschaft erneut die Möglichkeit geboten werden, sich zur Planung zu äußern.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren sollen ein Durchführungsvertrag und ein Vertrag zur Übernahme von Planungskosten zwischen der Stadt Karlsruhe und der Volkswohnung GmbH geschlossen werden, die weitere Details regeln.

Aufgrund der Schaffung eines neuen höherwertigen Planungsrechts in Bezug auf die Wohnnutzung ist das Vorhaben KAI-pflichtig. Die Grundzustimmung der Volkswohnung GmbH liegt bereits vor.

### Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens „Sozialdiakonisches Zentrum Bilfinger Straße in Durlach Lohn-Lissen“ zur Kenntnis und beauftragt auf Grundlage der Planung die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Aufsetzung eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.