

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-31-Rie		23/049/01		11.04.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	18.04.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	27.04.2023	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan „Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße“, Gemarkung/ Flur Reutlingen - Weiterführung des Verfahrens auf Basis des Wettbewerbsergebnisses vom 17.01.2023				
Bezugsdrucksache 21/077/01, 22/057/01				

Beschlussvorschlag

1. Der erstplatzierte Beitrag des kooperativen Planungswettbewerbs „Diakonisches Zentrum Christuskirche Reutlingen“ in der Anlage (a+r Architekten mit faktorgrün) wird als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen.
2. Der Vorhabensträger bereitet gemeinsam mit der Verwaltung den Flächentausch auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses vor.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplan m.	Auswirkung	Erläuterung
-/-					

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

1. Sachverhalt

Ausgangspunkt ist die am 24.05.2022 beschlossene Durchführung eines Wettbewerbs Diakonisches Zentrum Christuskirche für das Bebauungsplanverfahren „Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße“. Am 17.01.2023 prämierte das Preisgericht folgenden Arbeiten:

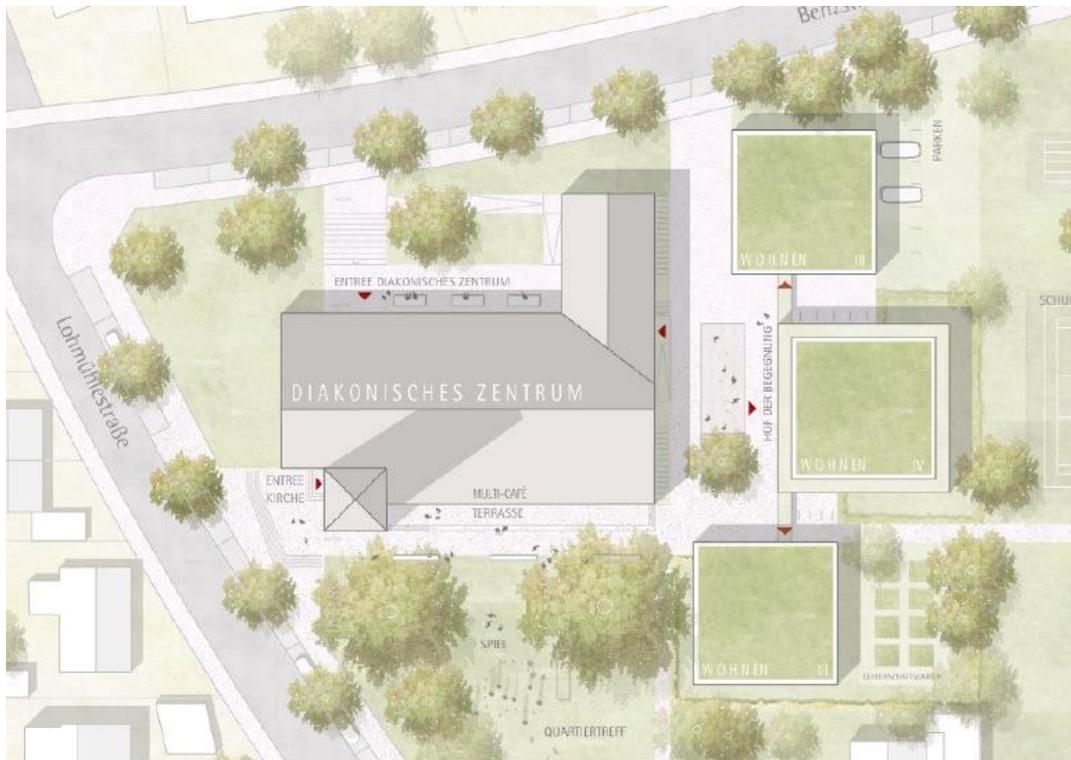
1. Preis a+r Architekten mit faktorgrün
2. Preis Kamm Architekten mit Siegmund und Winz Landschaftsarchitekten
3. Preis Riehle + Assoziierte Architekten und Generalplaner mit Dreigrün

Für Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten wurden insbesondere die folgenden im Auslobungstext fixierten Kriterien angewendet:

- Städtebauliche und freiraumplanerische Qualität
- Architektonische, gestalterische Qualität
- Nutzungsqualität

- Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz

Das Preisgericht hat die Arbeit von a+r Architekten mit faktorgrün mit dem 1. Rang ausgezeichnet und wie nachfolgend bewertet (Zusammenfassung):



Abbildung, Lageplan von a+r Architekten mit faktorgrün

Städtebau und Architektur

Die drei Baukörper fügen sich sehr selbstverständlich und auch in Bezug auf die gewählte Geschossigkeit logisch in die komplexe städtebauliche Situation ein. Es entsteht ein ruhiges, städtebaulich selbstverständliches Bild. Die Abstände der Kuben untereinander sind sehr gut gelungen, die Dreigliedrigkeit schafft spannungsvolle Blickbezüge und nimmt einen sehr gelungenen Dialog mit der Umgebung auf. Die Neubauten und der Kirchenbau bilden einen Hof aus, der als „Hof der Begegnung“ räumliche und soziale Qualitäten entfaltet. Nutzungen werden sinnvoll platziert und es entsteht ein spannungsreicher Übergang zwischen Innen und Außen, neuen Setzungen und historischem Bestand. Das Zusammenwirken von Neubauten und Kirchengebäude ist gut gegeben, auch hinsichtlich der gewählten Materialitäten.

Freiraum

Die freiraumplanerischen Aussagen zum Kirchenhof sind allerdings noch wenig aussagekräftig. Der südliche Baukörper rückt zu nah an die Platane heran. Ebenso ist der Abstand zum Bestand im Süden zu knapp bemessen.

Wohnungen

Die Nutzungsverteilung und Grundrissgestaltung ermöglichen eine inklusive Nutzung. Die Empfangssituation im mittleren Baukörper ist attraktiv gestaltet und steht für eine klare Adressbildung. Allerdings erscheint die Erschließung für die vorgesehene Nutzung und die Erschließung von 18 Wohneinheiten als zu knapp bemessen. Mit nur 18 Wohneinheiten bietet der Entwurf vergleichsweise wenige Wohnungen an. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass möglichst wenig Störung bezüglich des benachbarten Sportplatzes zu erwarten ist.

Die Erschließung der Würfel in den Wohngeschossen ist sehr ökonomisch gelöst, führt jedoch zu wenig überzeugend langen, dunklen Fluren.

Kirchengebäude

Der Umbau des Kirchenbaus ist überwiegend sehr gut gelungen. Dimension und Funktionalität des Multicafés sind gut überlegt. Der Einbau von Beratungsräumen mit Sanitäreinheiten im heutigen Gemeindesaal ist eine gut nachvollziehbare Lösung. Die Empore hat eine große Tiefe, die vorgeschlagene Grundrisslösung erlaubt eine flexible und intensivere Nutzung für unterschiedliche Bedarfe. Es wird positiv gewertet, dass das nördliche Seitenschiff abgetrennt werden kann. Die Funktion als Wartebereich ist in der dargestellten Form noch nicht gut vorstellbar. Veranstaltung im Hauptschiff sind sehr gut möglich ohne Nutzungseinbußen der anderen Bereiche. Problematisch gesehen wird der nördliche Eingang. Er ist viel zu knapp dimensioniert, es gibt keinen räumlich angemessenen Empfangsbereich. Gestalterisch noch nicht überzeugend ist die Abtrennung der Seitenschiffe vom Hauptschiff mit den Holz-Glaselementen. Kritisch gesehen werden sehr viele zusätzliche Fenster an der Westfassade. Die vergrößerten Fenster an der Nordfassade sind aus Sicht des Denkmalschutzes kritisch zu sehen. Der Haupteingang für die Alltagsnutzung wird über den Hof der Begegnung gesehen. Die sehr starke Betonung des nordwestlichen Eingangs wirkt überbetont und zu dominant, vor allem auch durch die sehr breite Freitreppe.

Stellplätze

Die Parkplatzlösung ist städtebaulich und funktional sehr gut gelungen, sowohl in Bezug auf die PKW-Stellplätze als auch in Bezug auf geschützte Radabstellplätze.

Resümee

Zusammenfassend stellt der Entwurf einen überzeugenden Beitrag zur gestellten, sehr komplexen Aufgabe dar. Er zeigt, dass es sehr gut möglich ist, historische, städtebaulich bedeutsame Kirchenstandorte durch Nutzungsanreicherungen aufzuwerten, sie ökonomisch tragfähig zu halten und unter Wertschätzung des denkmalgeschützten Bestands als wertvolle Kristallisationspunkte der Stadtgesellschaft zu erhalten und zukunftsfähig zu gestalten.

Weiteres Vorgehen/ Ausblick

Der mit dem 1. Preis prämierte Entwurf ist Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Kritikpunkte abgearbeitet und nachgebessert.

Der Vorhabensträger bereitet gemeinsam mit der Verwaltung den Flächentausch vor und wird zum Auslegungsbeschluss die ausgearbeitete Vereinbarung dem Gemeinderat vorlegen. Die genaue Flächenabgrenzung wird noch erarbeitet. Es wird versucht, einen flächengleichen Tausch hinzubekommen. Der aktuelle Entwurf der Flächenabgrenzung kann der Anlage 2 entnommen werden. Die Wettbewerbsarbeiten wurden am 21.+22.01.2023 im Matthäus-Alber-Haus sowie am 24.01.2023 bei der ständigen Werkstatt der Öffentlichkeit vorgestellt.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen

1. Dokumentation des Wettbewerbs Diakonisches Zentrum Christuskirche
2. Flächentausch