

Bebauung des Volksbank-Areals

- **Vorstellung der Entwurfsplanung der Volksbank**
 - **Entscheidung über das weitere Vorgehen**
-

Beschluss: (einstimmig)

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Vorhabenträger mitzuteilen, dass für das VEP-Verfahren gegenüber dem vorgelegten Plansatz folgende Planänderungen durch den Vorhabenträger erforderlich sind:

Die Planunterlagen sollen die geplanten Nutzungen durch die Volksbank und die Grundrissstrukturen darstellen, soweit für den VEP erforderlich. Mögliche Folgenutzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Sachstand

In seiner öffentlichen Sitzung am 05.04.2006 (R. Pr. Nr. 50) hat der Gemeinderat der Entwicklung des Volksbank-Areals zu einer gemischten Nutzungsstruktur und der Änderung des bestehenden Planungsrechts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt.

Im Sommer 2006 wurde durch die Volksbank ein Wettbewerbsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Jury, in der neben Vertretern der Volksbank Fraktionsvertreter von CDU, FE und SPD und Oberbürgermeisterin und Verwaltung beteiligt waren, entschied sich einstimmig für den Entwurf der Planfabrik SPS, Ettlingen und empfahl dessen Ausführung. In der öffentlichen Sitzung am 25.07.2007, R. Pr. Nr. 102, wurde der Gemeinderat über den Sachstand informiert.

Das städtebauliche Konzept beinhaltete vier gleichformatige Gebäude, windmühlenartig um ein überglastes Atrium angeordnet. Drei der vier Gebäude waren mit vier Geschossen und der Traufhöhe in den Proportionen an das vorhandene Umfeld angepasst. Der vierte Baukörper am Standort des heutigen „Turms“, war achtgeschossig geplant. Die Parkierung fand in einer Tiefgarage unter den Gebäuden und auf einem Parkdeck im rückwärtigen Grundstücksbereich statt. Das Nutzungskonzept sah im viergeschossigen Gebäude an der Wilhelmstraße und im dahinter liegenden Flügel im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung und Gastronomie vor, darüber sollten ergänzende Flächen für das benachbarte Ärztehaus untergebracht werden. Das dritte viergeschossige Gebäude und der Turm beinhalteten Banknutzungen. Das Atrium diente als Kundenhalle und als Forum für Veranstaltungen.

Das äußere Erscheinungsbild war geprägt durch kubische, schlanke Baukörper, dunklen Naturstein (Basalt) und geschosshohe Wandflächen. Eine Zusammenfassung des Wettbewerbsentwurfs liegt den Unterlagen bei. Die Jury beurteilte besonders positiv u. a.:

- klare Strukturen, Viergeschossigkeit und achtgeschossiger Turm
- vier gleichartige Baukörper, gut zusammengeführt
- gute und ausgereifte Lösung mit prägnanter Gestaltung in Basalt und Glas (Zitat Preisgerichtsprotokoll)

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde das Vorhaben durch die Volksbank weiter entwickelt. Im Verlauf dieser Projektentwicklung ergaben sich zahlreiche Veränderungen gegenüber der Wettbewerbskonzeption. Nach Angaben der Bank ließ sich weder das Ärztehaus/Gesundheitszentrum realisieren, noch fanden sich Betreiber für die Ladenflächen an der Wilhelmstraße. Die Bank optimierte ihren Flächenbedarf. Die Veränderungen führten zu einer geänderten Konzeption. Letztlich hat die Volksbank nach dem vereinbarten Vorlagentermin die zuvor weitgehend mit der Verwaltung abgestimmten Pläne am 19.06.2008 durch einen geänderten Plansatz, der wesentliche Vorgaben nicht mehr erfüllt, ausgetauscht.

2. Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsergebnis

Gebäude:

Von den vier windmühlenartig angeordneten Gebäuden ist das nördliche entfallen. Ebenso entfallen sind das überplante Atrium und das Parkdeck. Übrig geblieben sind zwei Gebäude in L-förmiger Anordnung (Haus A und Haus B) sowie ein selbständiger Bau im östlichen Grundstücksbereich (Haus C).

Der „Turm“ wurde um ein Geschoss auf sieben Geschosse reduziert, während Haus A durch ein zurückgesetztes fünftes Geschoss nun ca. 5,50 m höher als die Traufhöhe des anschließenden Ärztehauses und damit entsprechend höher als im Wettbewerbsentwurf geplant ist. Als Fassadenmaterial ist nicht mehr Basalt, sondern Faserzement vorgesehen.

Nutzungen:

Gastronomie und Einzelhandel sind entfallen. Die Banknutzung erstreckt sich auf das Erdgeschoss von Haus B (Turm) und die Eingangshalle.

Der Begriff „Bank“ ist weitestgehend durch den allgemeinen Begriff „Geschäfts- und Bürofläche“ ersetzt, so dass die Nutzung durch die Volksbank nicht mehr bindend ist.

Ab dem zweiten Obergeschoss von Haus A ist Wohnnutzung geplant. Haus C ist als völlig selbständige fremd genutzte gewerbliche Einheit geplant.

Gestaltung:

Durch die geplanten Änderungen der Gebäude an der Wilhelmstraße – Haus A soll 5,50 m höher werden, Haus B um ein Geschoss niedriger, geht die ausdrücklich gewünschte klare Struktur und der spannungsreiche Kontrast zwischen dem „liegenden“ Haus A und dem „Turm“ Haus B verloren, wodurch die positive stadträumliche Wirkung zum Stadtgarten verliert. Die höhenmäßige Anpassung an die nördliche Nachbarbebauung ist nicht mehr geleistet. Alle Baukörper sind durch die Überplanung breiter geworden, wodurch die Proportionen an Schlankheit verloren haben.

Städtebau und Architektur:

Die Änderungen an der Konzeption haben Auswirkungen auf die Architektur und die städtebauliche Gestalt, vor allem bei der Bebauung an der Wilhelmstraße und entlang der AV-Gleise.

Während die Änderung des Fassadenmaterials von Basalt zu dunklem Faserzement trotz der völlig unterschiedlichen Anmutung zu einem architektonisch stimmigen Ergebnis führt, führt die Änderung der Gebäudehöhen an der Wilhelmstraße zu einer städtebaulichen Verschlechterung: der auch in der Beurteilung des Preisgerichts sehr positiv gewertete Kontrast zwischen „liegendem“ Baukörper (Haus A) und „Turm“ (Haus B) geht verloren und damit die gewünschte städtebauliche Prägnanz. Auch die zuvor sehr positiv gewertete harmonische Anpassung an die Traufhöhe des nördlichen Nachbargebäudes ist nicht mehr gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei einer Reihe von Terminen stellte der Vorhabenträger im Verlauf des letzten Jahres der Stadtverwaltung seine sich ändernden Konzeptionen dar. In den Gesprächen wurden seitens der Stadt dabei die aus dem Wettbewerbsergebnis abgeleiteten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen eingebracht.

Letztlich wurden am 11. Juni 2008 durch den Vorhabenträger Pläne eingereicht, die zwar auch schon erhebliche Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf beinhalteten, aber zumindest erkennbar als Hauptnutzung die Banknutzung hatten. Diese Pläne erforderten nach Auffassung der Verwaltung noch einige Änderungen, wie z.B. Wegfall des kritischen fünften Geschosses oder Reduzierung der Traufhöhe des vierten Geschosses bei Haus A. Sie waren jedoch akzeptabel.

Dann wurden jedoch im Rahmen der Verhandlungen über den Durchführungsvertrag auf Veranlassung des Rechtsanwalts der Volksbank am 19. Juni 2008 diese Pläne durch die nun vorliegenden Unterlagen ersetzt.

Sowohl in Plänen wie im Durchführungsvertrag ist nun weitestgehend auf eine Festlegung der Banknutzung und auf konkrete Grundrissdarstellungen verzichtet worden. Zwischenzeitlich gegenüber der Verwaltung zugesagte Änderungen wie die Reduzierung der Traufhöhe von Haus A oder eine Verbesserung der Proportionen und der Fassaden von Haus C wurden nicht umgesetzt.

Nach Auffassung der Verwaltung entspricht dies nicht mehr den Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP), der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines konkreten Projekts zum Regelungsgegenstand hat und die hierfür maßgeschneiderte städtebauliche Planung beinhaltet und auch nicht mehr den im Wettbewerb für entscheidend erachteten städtebaulichen Qualitäten.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, folgende **Änderungen** der Planung zu fordern:

Plandarstellung allgemein:

Die Planungsunterlagen sollen die geplante Nutzung durch die Volksbank und die geplanten Grundrissstrukturen darstellen. Mögliche Folgenutzungen können im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Haus A:

Das fünfte Geschoss soll entfallen.

Die Höhe des viergeschossigen Baukörpers soll der Traufhöhe des Ärztehauses soweit wie möglich angepasst werden.

Haus C:

Proportionen und Gestaltung der Fassaden sind zu verbessern.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats ist der Übersichtsplan (M 1:1000) vom 06.06.2008 beigefügt. Die von der Volksbank für den VEP eingereichten Unterlagen (incl. Zusammenfassung Wettbewerbsentwurf) gehen an die Fraktionen/Gruppen.

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 09.07.2008 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

Die Verwaltung teilte zur Sitzung des Gemeinderats ergänzend Folgendes mit:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat empfohlen, dem Vorhabenträger folgende Planänderungen mitzuteilen:

1. In den Planunterlagen sind die geplanten Nutzungen durch die Volksbank und Grundrisstrukturen darzustellen. Mögliche Folgenutzungen sind im Durchführungsvertrag zu regeln.
2. Proportionen und Fassadengestaltung von Haus C sind zu verbessern.

Die Verwaltung vertritt weiterhin die Auffassung, dass jedoch aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht besonders die im Beschlussvorschlag unter 3. und 4. aufgeführten Änderungen, denen sich der Ausschuss für Umwelt und Technik nicht anschloss, erforderlich sind.

Hierfür nochmals eine Begründung:

Bei der Beurteilung des Vorhabens ist neben der Betrachtung der Stadtgartenrandbebauung und des weiteren Umfeldes insbesondere die direkte Anschlussbebauung in der Wilhelmstraße von Bedeutung.

Szenario Bebauungsplan (ohne Wettbewerb):

Würde man für die Bebauung entlang der Wilhelmstraße einen Bebauungsplan entwickeln, wäre eine viergeschossige Randbebauung mit einer aus der anschließenden Bebauung übernommenen Trauf- und Gebäudehöhe das Ergebnis.

Ganz sicher würde kein Hochhaus mit einer Höhe von ca. 30m geplant. Die zulässige Traufhöhe wäre also ca. 13 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe läge bei ca. 17 m (wie Ärztehaus).

Wettbewerb:

Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf bezieht eindeutig seine Qualität aus dem spannungsreichen Gegensatz zwischen einer 4-geschossigen Fortführung der angrenzenden Häuser mit Übernahme der vorhandenen Traufhöhe und dem ca. 30 m hohen „Turm“ am Ende der Zeile.

Der nun vorliegende Entwurf verliert genau diese Qualität dadurch, dass die an den Bestand anschließende Bebauung deutlich höher wird und gleichzeitig der Turm niedriger. Insofern entfällt die entscheidende städtebaulich-gestalterische Idee des Wettbewerbsentwurfs.

Als Beispiel für die Beurteilung einer städtebaulichen Maßstäblichkeit kann im Umfeld die „Exer-Bebauung“ herangezogen werden. Dort wollte der Investor im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens aus wirtschaftlichen Gründen ein 5. Geschoss durchsetzen. Oberbürgermeister und Planungsamt hatten dies aus städtebaulichen Gründen nicht akzeptiert. Der Gemeinderat ist dem im Bebauungsplanverfahren gefolgt.

Die heutige 4-geschossige Bebauung zeigt deutlich, dass dies das Maximum des städtebaulich Vertretbaren ist.

Insofern empfiehlt die Verwaltung entsprechend den Beschlussziffern 3 und 4 Haus A in der Höhe zu reduzieren.

- - -

Oberbürgermeisterin Büsse weist auf die Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik. Der Ausschuss habe zwar eine andere Empfehlung abgegeben, jedoch sollten aus Sicht der Verwaltung die im Beschlussvorschlag aufgeführten Planänderungen dem Vorhabenträger mitgeteilt werden.

Stadtbaudirektor Müller stellt die Planung anhand einer Power-Point-Präsentation vor.

Stadträtin Dr. Langguth berichtet, dass die Traufhöhe die Summe der Geschosse, die darunter liegen, sei. Sie bittet um Erläuterung zur geplanten Traufhöhe durch Herrn Trinks.

Herr Trinks erklärt, dass die Wettbewerbsergebnisse eine in sich geschlossene Bebauung beinhalten. Er fügt hinzu, dass im Erdgeschoss die Kundenbegegnung vorgesehen sei und darüber Büros und Wohnungen geplant wären, so dass man eine Geschosshöhe von 3,50 m benötige.

Stadträtin Dr. Langguth wirft die Frage auf, warum der Gemeinderat dieses Modell heute das erste Mal sehe und dies nicht bereits im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt worden sei. Sie beklagt, dass die Oberbürgermeisterin die Abstimmung des Ausschusses nicht respektiere und dies nicht gerade eine Motivation für dessen Mitglieder sei. Sie berichtet, dass es diesen Wettbewerb gegeben habe um gute Ergebnisse zu erhalten und die Ergebnisse müssten nun der Nutzung angepasst werden. Sie vertritt die Auffassung, dass dieser Entwurf ein architektonisches Meisterwerk sei und in den Beschlussvorschlag unter Ziffer 2 aufgenommen werden solle, dass die Planunterlagen die geplanten Nutzungen durch die Volksbank und die Grundrissstrukturen darstellen sollten, soweit dies für den VEP erforderlich sei. Hinsichtlich Beschlussziffer 3 weist sie darauf hin, dass es den Grundsatzbeschluss des Gemeinderats gäbe, Innenverdichtungen vor Außenflächennutzungen vorzunehmen. Sie bedankt sich bei der Verwaltung, dass diese auf die Einrichtung von Wohnungen hingewirkt habe. Sie vermutet, dass man das halbe oberste Geschoss vom Stadtgarten aus nicht sehe und lässt wissen, dass sich die Traufhöhe aus der Nutzung ergäbe und das vorliegende Modell sehr ansprechend sei. Sie stimmt für die CDU-Fraktion Beschlussziffer 1 zu, lehnt jedoch die Beschlussziffern 2 bis 4 ab.

Stadtrat Rebmann verdeutlicht, dass man sich bei einem Modell von Emotionen nicht freimachen könne. Seiner Meinung nach handelt es sich hierbei um ein architektonisch hochwertiges Modell und die Festschreibung der Nutzung könne im Durchführungsvertrag geregelt werden, wobei die Volksbank eine zehnjährige Banknutzung angeboten habe. Zu Beschlussziffer 2 erläutert er, dass man von der Straßenbahn aus nur die Stirnseite sehen könne, wenn dies überhaupt gebaut werde. Er plädiert dafür, den Bauantrag abzuwarten. Dem Bau der Penthouse-Wohnung stimmt er zu, da es sich bei dem Vorhaben insgesamt um ein teures Projekt handle und der Verkauf dieser Penthouse-Wohnung einige Tausend Euro bringe und diese auch nur von einem bestimmten Winkel aus vom Stadtgarten gesehen werden könne. Er stimmt der Verwaltung zu, dass eine Traufhöhe auf gleichem Niveau besser sei. Der Architekt habe jedoch die Höhe und die technischen Ausführungen erläutert, so dass er diesem Vorhaben zustimmen könne. Er erkundigt sich, ob der Turm nur durch einen Windfang gestaltet werde. Er stimmt dem Beschlussvorschlag für die FE-Fraktion zu.

Stadtrat Lorch lässt wissen, dass seine Fraktion nicht einheitlich abstimmen werde. Er begrüßt den Lückenschluss und die aufgelockerte Planung, weist jedoch darauf hin, dass die Traufhöhe ein Problem sei und diese nicht abgesenkt werden könne. Zur geplanten Penthouse-Wohnung erläutert er, dass man weit in den Stadtgarten hineingehen müsse, um die

Wohnung zu sehen. Mit dem geplanten Traufdach erklärt er sich einverstanden. Er informiert sich, ob der Turm um eine Etage erhöht und die Traufhöhe dafür reduziert werden könne.

Stadträtin Saebel berichtet, dass bei dem heutigen Modell mehr Glas und mehr Licht in das Gebäude komme. Mit dem Bau der Penthouse-Wohnung ist sie einverstanden, würde jedoch eine angegliche Traufhöhe begrüßen. Sie weist darauf hin, dass es Lichtprobleme im Erdgeschoss geben könne, da es sich um ein sehr tiefes Gebäude handle und mit Lichtschächten gearbeitet werden könne. Sie plädiert für eine bessere Angleichung an die bestehenden Gebäude und dass Begrünungen dort vorgenommen werden, wo keine Glasfassade sei.

Stadträtin Zeh vertritt die Auffassung, dass die Traufhöhe angeglichen werden müsse. Mit dem Bau der Penthouse-Wohnung ist sie einverstanden, stimmt Beschlussziffer 4 zu und lehnt den Rest ab.

Stadtrat Dr. Böhne informiert, dass ein Erstentwurf immer Änderungen mit sich bringe und Kompromisse gefunden werden müssten. Seiner Meinung nach sollte die Volksbank die vom Gemeinderat beschlossenen Einwände in die Planung einbeziehen und darstellen was machbar sei und was nicht. Danach würde der Gemeinderat erneut über die Angelegenheit entscheiden.

Oberbürgermeisterin Büsselmeier lobt die Vertreter der Volksbank für die Durchführung des Wettbewerbes und betont, dass es sich um einen städtebaulich markanten Punkt handle. Sie berichtet, dass man bei der Erweiterung des Erbprinz heute in der dritten Sitzung sei und mit dieser Planung erst die erste Phase durchlaufe. Sie hebt hervor, dass die Verwaltung dem Gemeinderat heute diesen Beschlussvorschlag vorgelegt habe, da das Planungsamt der städtebauliche Wächter sei. Die CDU-Fraktion hingegen habe dies in drei von vier Punkten nicht so gesehen. Zu dem Vorwurf, dass die Verwaltung eine verzerrte Darstellung vorlegen würde, berichtet sie, dass die in der Power-Point-Präsentation vorgestellte Planung zentimetergenau sei. Sie weist darauf hin, dass das Haus C vermutlich nicht gebaut und dort Parkplätze eingerichtet werden würden. Sie betont, dass die wirtschaftlichen Interessen der Volksbank okay seien, jedoch die Auffassung der Verwaltung respektiert werden sollte und aus ihrer Sicht die Planung schwer verdaulich sei. Sie lässt wissen, dass eine gewisse Verhandlungsbasis noch gegeben sei, da man sich erst in der ersten Beratungsphase befinde.

Herr Trinks erläutert, dass zuerst ein Schleppehdach ohne Nutzung vorgesehen gewesen sei, dies jedoch unter die Hochhausrichtlinie gefallen wäre und ein zusätzliches Treppenhaus hätte eingerichtet werden müssen. Daher habe man die heutige Lösung erarbeitet, die auch eine Versammlungsmöglichkeit biete. Zur Absenkung der Geschosse erläutert er, dass die Geschosse innerhalb des Areals der Volksbank dann unterschiedlich hoch seien und dies architektonisch nicht schön aussehe. Des Weiteren wisse er, dass der Nachbar sein Gebäude ebenso gerne erhöhen würde. Er stellt klar, dass eine Erhöhung des Turms wegen der vorher genannten Hochhausrichtlinie nicht möglich sei. Die Volksbank müsse mit diesem Projekt Geld verdienen und wirtschaftlich arbeiten und eine Nutzung für die nächsten zehn Jahre in diesem Gebäude seien angeboten worden, so dass sich die Volksbank an diesem Standort zentralisieren würde. Zu dem geplanten Bau des Hauses C gibt er zu verstehen, dass er derzeit von einem Bau ausgehe, dort jedoch keine Nutzung durch die Volksbank vorgesehen sei.

Stadträtin Hofmeister lässt wissen, dass die Traufhöhe im Ausschuss harmonisch gewesen sei und die Planung relativ flache Linien gehabt habe. Sie fügt hinzu, dass wegen der Banknutzung sehr genaue Vorgaben für den Wettbewerb gemacht worden seien.

Stadtrat Deckers plädiert dafür, die Durchführung dieses Projekts zu beschleunigen wenn dies möglich sei, stimmt Beschlussziffer 1 zu und lehnt die Ziffern 2 bis 4 ab.

Stadtrat Worms sieht den Übergang zum Gebäude C problematisch. Er erläutert, dass es damals beim Bau des Ärztehauses einen großen Aufschrei wegen der Höhe gegeben habe und die jetzige Planung eine noch höhere Traufhöhe vorsehe. Er erkundigt sich, ob dies Auswirkungen auf den „Albtäler“ habe.

Herr Trinks antwortet, dass er sich keine Auswirkungen auf den „Albtäler“ vorstellen könne, da derzeit auch schon der Turm vorhanden sei, es hierzu jedoch keine Untersuchung gäbe.

Stadtrat Fey erläutert anhand des Modells die Traufhöhe und dass es bei einer Änderung dann innerhalb des Volksbankgeländes zu unterschiedlichen Traufhöhen komme.

Stadtrat Müller begrüßt eine Unterbrechung der Traufhöhe, da dies nicht so langweilig und stupide wie beim Gebäude auf dem „Kleinen Exer“ sei.

Stadträtin Dr. Lanngguth betont nochmals, dass das Modell im Ausschuss gefehlt habe und sie Beschlussziffer 1 zustimme. Sie wiederholt die Aussage von Herrn Müller im Ausschuss für Umwelt und Technik, dass der VEP die Nutzung festlege und die Grundrissstrukturen angegeben werden müssten. Ihrer Meinung nach sei die Traufhöhendifferenz das kleinere Übel.

Der folgende Antrag der CDU-Fraktion, Beschlussziffer 1 wie folgt zu formulieren, wird einstimmig zugestimmt: „Die Planunterlagen sollen die geplanten Nutzungen durch die Volksbank und die Grundrissstruktur darstellen, soweit für den VEP erforderlich. Mögliche Folgenutzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.“

Beschlussziffer 2 wird mit 25:6 Stimmen (7 Enthaltungen) abgelehnt.

Beschlussziffer 3 lehnt der Gemeinderat mit 34:2 Stimmen (2 Enthaltungen) ab.

Mit 21:16 Stimmen (1 Enthaltung) wird Beschlussziffer 4 abgelehnt.

- - -