

## Beurteilung der Beiträge Mehrfachbeauftragung „Maute-Areal“

Die zu den Arbeiten gefertigten schriftlichen Beurteilungen werden vor den Arbeiten verlesen, diskutiert, korrigiert und abschließend in folgender Fassung verabschiedet:

### Tarnzahl 1001

Der Leitgedanke der Arbeit 1001, dass Identität durch die Auseinandersetzung mit der speziellen Geschichte eines Ortes entsteht, wird durch die Verfasser konsequent in eine neue städtebauliche Struktur übersetzt. Der Entwurf nimmt bestehende Gebäudestrukturen wie das Kesselhaus auf und vervollständigt sie durch wohlproportionierte und stimmig orientierte Gebäudesetzungen, zu gut dimensionierten Nutzungszonen. Durch die vorgeschlagene Reminiszenz wird so immer ein Stück Geschichte erlebbar bleiben, die ggf. auch in der Freiraumgestaltung weiter thematisiert werden könnte.

Die gewählte städtebauliche Körnung und Dichte fügt sich einerseits gut in die Umgebung ein, andererseits erhält sie die charakteristische, kräftige Struktur des früheren Industrieareals, ohne, dass die Vermittlung zwischen dem neuen Quartier und der umgebenden Bestandsstruktur leiden würde. Der Übergang zur Nachbarschaft im Südosten gelingt durch eine zweigeschossige Zeilenbebauung gut. Ob dies wirklich eine Reihenhausnutzung sein wird, welche sich zur Zollerstraße hin mit Privatgärten orientiert, oder doch lieber eine Mehrfamilienhaustypologie darstellt, um so auch ein kräftigeres Eckgebäude an der Kreuzung Zollerstraße / Raichbergstraße bilden zu können, wird zur Diskussion gestellt.

Geschickt nimmt der Entwurf die Verbindungsachse Eichgasse aus der Ortsmitte auf und führt sie direkt auf den Rathausplatz, welcher unmittelbar von der Bahnhofstraße zum Rathausgebäude einleitet.

Die öffentliche Freiraumfuge zwischen dem dichten und orthogonal ausgerichteten Quartier im Süden und der nördlichen arrondierten Bestandsbebauung ist richtig gesetzt und vernetzt das neue „Maute-Areal“ konsequent mit der Umgebung. Entlang dieser Quartiersfuge sind alle öffentlichen und gewerblichen Nutzungen folgerichtig platziert. Allerdings wird die Nutzung Kita und Jugendzentrum kritisch gesehen, da diese Nutzungen im Ort an anderer Stelle gesehen werden. Aussagen zu den Übergängen der Erdgeschosszonen zu den gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen sind im Entwurf nicht ausreichend behandelt.

Auch die Verbindung zum Bahnhof aus den beiden Quartiersachsen gelingt den Verfassern sehr gut, wenn auch die vorgeschlagenen PKW-Stellplätze entlang der Bahnhofstraße die Verknüpfung etwas stören.

Kritisch gesehen wird, dass vom Rathausplatz nicht flüssig in den Quartiersplatz übergeleitet wird. Die beiden Plätze bauen eine Konkurrenz zueinander auf, die durch die nahezu identische Gestaltung noch verstärkt wird. Hier wäre zu prüfen, ob sich der nördliche Winkel des Rathauses nicht etwas

zurücknehmen könnte, oder die Charaktere der beiden Platzzonen sich nicht voneinander abheben sollten. Die gestalterischen Aussagen zu den Platzzonen bleiben leider schematisch und unter den Möglichkeiten für die Ausbildung eines attraktiven Freiraums. Vermisst werden Aussagen zur Möblierung und öffentlichen Nutzungen. Mit der vergleichsweise schematischen Setzung der Baumgruppen bleibt der Entwurf an dieser Stelle hinter seinen Potenzialen zurück.

Der spitz zulaufende Solitär im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Raichbergstraße bildet zweifelsohne den Auftakt in das Quartier im Westen, wird aber aufgrund seiner spezifischen, fast schon unbeholfenen Form, kontrovers diskutiert.

Die ausgewiesenen Wohnsituationen bilden schöne grüne Hofsituationen, die eine klare Zuordnung von privaten Freiräumen schaffen. Auch die einfassenden Mehrfamilienhäuser im Norden des Quartiers schaffen es die vorhandene anschließende Wohnbebauung zu einer Einheit zusammenzuführen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unproblematisch, das Quartier wird von Verkehr freigehalten, die vorgeschlagenen Tiefgaragen im Süden und Westen sind richtig platziert. Hinterfragt wird die Notwendigkeit der Tiefgarage unter den nördlich situierten Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Aus wirtschaftlicher Sicht sollte diese noch einmal überprüft werden. Die Lage der Eingänge der Gebäude sind gut gewählt und gut auffindbar. Allerdings wird die Lage der Zugänglichkeit der Polizei und des Rathauses über die Hofsituation vom Rathausplatz aus hinterfragt. Die Gesamtgebäudestruktur Rathaus, öffentliche Nutzungen, Polizei und Wohnen wird gebäude- und nutzungstypologisch als suboptimal gesehen. Insbesondere das Wohnen in Kombination mit der Polizei lässt Spannungen vermuten.

Die Verfasser schlagen eine gute Mischung und eine vernünftige Wohnungsanzahl von zeitgemäßen, verschiedenen Wohnformen vor, die eine gewisse Flexibilität für zukünftige Investoren bietet.

Trotz der angesprochenen Kritikpunkte liegt insgesamt eine Arbeit vor, die die gestellte Aufgabe sehr gut umsetzt, insbesondere das historische Erbe in die Zukunft transportieren vermag und eine gute wirtschaftliche Umsetzung mit dennoch gut proportionierten Freiräumen für die Allgemeinheit ermöglicht.

## **Tarnzahl 1002**

Die Verfasser schlagen eine städtebauliche Struktur vor, die von einem zentralen großzügig dimensionierten öffentlichen Platz, der Quartiersmitte, geprägt wird, um den sich unterschiedlich Baustrukturen und weitere Freiräume gruppieren. Als städtebauliche Dominante nehmen das Rathaus und der angrenzende Baustein Hotel mit Einzelhandel

für die Adressbildung des neuen Quartiers „Maute-Areal“ die wichtige Lage an der Bahnhofstraße ein und stellen mit ihren polygonalen Formen eine Öffnung zwischen Bahnhofstraße und Quartiersmitte her.

In Erinnerung an die historische Bedeutung des Ortes wird, als zentraler Baustein, an der Süd-westseite der Quartiersmitte eine Markthalle mit Wohnnutzungen im Obergeschoss vorgeschlagen, welche von den Verfassern als „neues Kesselhaus“ bezeichnet wird. Im unmittelbaren Umfeld der Markthalle werden zur Sicherung der Einzelhandelsfunktion folgerichtig viele ebenerdige Stellplätze angeboten, die jedoch zu Lasten einer baulichen Verdichtung des Areals entlang der Raichbergstraße führen und auch im übrigen Gefüge der städtebaulichen Struktur sind viele Fläche durch Freiräume besetzt, was dazu führt, dass die Arbeit im Spektrum des Maßes der baulichen Nutzung deutlich im unteren Bereich angesiedelt ist.

Bei den vorgeschlagenen Wohnformen, bietet die Arbeit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser an. Hier wäre ein höheres Maß an Differenzierung unterschiedlicher Wohnformen wünschenswert gewesen.

Der innere Freiraum wird als überdimensioniert erachtet und durch seine fehlende räumliche Fassung nicht attraktiv. Die vorgeschlagene Pergola kann diese gewünschte Raumbildung nicht leisten und überzeugt nicht in ihrer Ausgestaltung. Die große Anzahl an Stellplätzen an der Raichbergstraße ist das falsche Zeichen und wirkt sich negativ auf die Adressierung und die Vernetzung des Quartiers mit dem Ort aus.

Insgesamt zeigt die Arbeit kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Freiraum und Baustruktur und ein zu geringes Maß an baulicher Verdichtung. Die Raumbildung der Baustrukturen über schräg gestellte Fassadenelemente wirkt formal und trägt nicht zur Klärung der städtebaulichen Figur bei. Mit der Platzierung der Zufahrt zur Tiefgarage an der Bahnhofstraße entwerfen die Verfasser die Adressbildung des Rathauses an dieser wichtigen Stelle.

Die Arbeit kann das Gremium auf Grund erheblicher Defizite nicht überzeugen.

### **Tarnzahl 1003**

Die Verfasser definieren mit dem Erhalt des Kesselhauses das „Herz“ des Quartiers und in der Achse nach Westen den neuen Rathausstandort an der Bahnhofstraße. Der sich dazwischen aufspannende Quartiersplatz ist nach Norden durch ein Hotel- und Gewerbebaustein gefasst. Entlang der Zollerstraße und Raichbergstraße sind Baufelder mit differenzierten Wohnungsbautypologien besetzt.

Die identitätsstiftende Wirkung durch den Erhalt des Kesselhauses wird als Reminiszenz an die frühere Baustruktur und Nutzung sowie die damit verbundene Auseinandersetzung mit dem baulichen Erbe anerkannt, die Entscheidung zum Abbruch aller Gebäude ist jedoch entschieden und Grundlage der Aufgabenstellung gewesen.

Auch erscheint die Nachnutzung mit Café, Co-Working und Energiezentrale innerhalb und in direkter Nachbarschaft zum Wohnen konfliktbehaftet. Hierzu wird eine konsequente öffentliche Freiraumzone zur funktionalen Wahrnehmung und strukturellen Einbettung vermisst. In diesem Kontext erscheint auch die Lage des Quartiersplatzes zu introvertiert. Die Freiraumstrukturen werden insgesamt kontrovers diskutiert.

Der Rathausstandort an der Bahnhofstraße ist richtig, die Orientierung und Zugänglichkeit des Rathauses über den Rathausvorplatz, der erst in einem letzten Bauabschnitt von Süden über die Eichgasse an die Ortsmitte angebunden werden kann, dagegen nicht. Der Bezug zur Bahnhofstraße und eine Verknüpfung zum Bahnhof fehlt. Die Ansicht der Bahnhofstraße in der Abfolge Wohnturm, Rathaus und Hotel überzeugt das Gremium in ihrer architektonischen Ausprägung nicht und bildet nicht die dort erwartete Quartiersansicht, weder als Auftakt des neuen Quartiers noch als Ortsansicht von der Bahn.

Die differenziert ausgebildeten Wohnbauten an der Raichbergstraße, mit den mäandrierenden kleinen Nachbarschaftshöfen fügen sich in ihrer Körnung städtebaulich ein und lassen mit dem vielfältigen wohntypologischen Angebot abwechslungsreiche Wohnsituationen erwarten. Ob der dadurch durchbrochene und wenig gefasste Straßenraum einer ortstypischen Straßentypologie entspricht, wird kontrovers diskutiert. Das Wohnungsangebot am Anger zur Goethestraße wird als gute Lösung benannt.

Die Anforderungen an eine sinnvolle abschnittsweise Realisierung können an der Raichbergstraße, insbesondere durch die vorgeschlagene Tiefgarage, nicht nachgewiesen werden.

Die städtebaulichen Kennwerte sind im mittleren Bereich.

Insgesamt gelingt den Verfassern mit teilweise sehr kleinteiligen Lösungen differenzierte Antworten auf städtebauliche (Einzel-) Fragestellungen. Die introvertierte Lage der öffentlichen Plätze und die Vernetzung mit dem Umfeld zur stadtfunktionalen Einbindung wird jedoch einem Quartier als Trittstein bzw. an der Nahtstelle zwischen Ortsmitte und Bahnhof sowie im Selbstverständnis als neuem Standort des Rathauses nicht gerecht.

#### **Tarnzahl 1004**

Die vorgeschlagene neue städtebauliche Körnung löscht die historische Setzung des Industrieareals Maute rigoros aus und schlägt eine flächenhaft verteilte und punktuelle Bebauungsstruktur vor. Ein Bezug zur Geschichte des Ortes wird konsequent verneint. Dies wird einerseits als nachvollziehbarer und mutiger Ansatz gewürdigt, jedoch auch kritisch beurteilt und die Frage nach der ortstypischen Verträglichkeit gestellt.

Die vorgeschlagene Siedlungsstruktur zeigt im Aufriss eine

gewagte Massivität und Dichte auf, die sich in Kubatur und Gebäudegestaltung aus dem Kontext wirft und an den Rändern des neuen Quartiers problematische Maßstabssprünge zu bestehenden Einfamilienhäusern generiert.

Leider sind Quartiersplätze nicht in der städtebaulichen Körnung durch klar formulierte Platzausbildungen ablesbar und erlebbar, sondern der öffentliche Raum besteht eher in der Qualität einer straßenräumlichen Dichte und durch die abgeschrägten Gebäudeecken eher durch fließende Platzräume. Es wird positiv gesehen, dass die Quartiersecke an der Süd-Ostecke offen gestaltet ist und die Öffnung zum Bahnhof wird begrüßt.

Die Lage des neuen Rathauses an der Südwestecke ist mit der Gestaltung der erforderlichen Bauabschnitte so nicht in den ersten Bauabschnitten realisierbar. Die Bündelung der öffentlichen Funktionen an dieser Stelle ist sinnvoll und empfängt die Passanten von der Eichgasse. Die funktionale Belegung der Erdgeschosszonen mit durchgängigen Gewerbeflächen von West nach Ost scheint für Bisingen überdimensioniert.

Ein großer Teil der Wohnungsgrundrisse kann durch die polygonalen Grundformen der Baukörper nicht unbedingt als zeitlos, flexibel und nachhaltig beurteilt werden.

Die besondere und organische Ausgestaltung der Baukörper wird nicht durchgängig durchgehalten und bricht plötzlich und hart entlang der Raichbergstraße ab und Häuser werden mit gängigen Satteldachhaustypologien fortgeführt. Auch die Schrägstellung der Firste der länglichen Baukörper überzeugt nicht und lässt die gestalterische Idee fragmentarisch und formal erscheinen.

Insgesamt überrascht die Entwurfsidee der punkthaften, organischen und massiven Einzelhäuser in ihrer Einzigartigkeit, jedoch darf die Frage gestellt werden, ob sie in ihrer fragmentarischen Ausarbeitung ausreichend ist und ob sie ganz ohne Geschichts- und Identitätsbezug für Bisingen die richtige und nachhaltige Antwort ist.

## **Tarnzahl 1005**

Die Entwicklung des „Maute-Areals“ wird von den Verfassern in einen gesamtträumlichen Kontext eingebunden.

An einer wichtigen städtebaulichen Stange, von der Ortsmitte über die Eichgasse zum Bahnhof bildet, der neu formulierte Rathausplatz eine bedeutsame Gelenkfunktion.

Es entsteht ein attraktiver öffentlicher Platzbereich, dem folgerichtig der optionale Rathausneubau und das angedachte Hotel zugeordnet sind und diesen Raum mit ihren Nutzungen, Zugangssituationen und Adressen bespielen.

An den Schnittstellen zu den angrenzenden Nachbarschaften versuchen die Planer und Planerinnen Übergänge auszubilden, die in ihren Proportionen und baulichen Körnungen nicht immer überzeugen können.

Der räumliche Abschluss der Schillerstraße mit dem „Schillerhöfle“ wirkt geradezu bedrohlich in diesem Kontext von Bestand und Neuplanung. Die Bebauungstypologien entlang der Zollerstraße und der Raichbergstraße werden als gereimte Stadthauszeilen angeboten. Diese kleinparzellierte, in ihrer Architektursprache differenzierte Baustruktur generiert eine lebendige Rhythmik von drei bis viergeschossigen Gebäuden.

Der im Zentrum, in der Mitte des Areals vorgeschlagene „grüne Bürgerpark“ wirkt in seiner Dimension, in seinen Nutzungen und seiner Angemessenheit in diesem räumlichen Umfeld überzogen und wird an diesem Ort in seiner Maßstäblichkeit kritisch gesehen.

Unter Berücksichtigung notwendiger Bauphasen, Bauabschnitte, aufgrund zur Verfügung stehender Grundstücke entsteht entlang der Raichbergstraße eine Realisierungsproblematik. Bei Nichtumsetzung der Stadthauszeile nördlich der Raichbergstraße würde langfristig eine zu große nicht überbaubare Wunde im Stadtgrundriss entstehen.

Die Vorschläge einer Aufwertung von Bahnhofstraße und Eichgasse als vielfältig bespielte öffentliche Erschließungsräume „shared space“ werden vom Gremium begrüßt. Die übergeordnete Idee eines Spannungsbogens von der Ortsmitte bis zum Bahnhof, als wichtiges zukünftiges Mobilitätszentrum im Netzwerk des ÖPNVs, spiegelt sich in der angebandenen Quartiersentwicklung leider nicht wider.

Eine neue Identität, aus dem ehemaligen Industrieareal transformiert und in diesen wichtigen Kontext von Bestand und Neuem bestellt, gelingt dieser Neuordnung nicht überzeugend. Mit seinen städtebaulichen Kennzahlen liegt der Entwurfsansatz im Mittelfeld und bildet das gewünschte Gemenge an unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnungstypologien sowie Dienstleistungsflächen ab.

Ein Entwurfsansatz der gesamtstädttebaulich nicht überzeugen kann, der aber mit dem gut positionierten Rathausplatz einen wichtigen Diskussionsbeitrag der städtebaulichen Entwicklung des „Maute-Areals“ darstellt.