Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-4 Wu		**24/048/01**		15.04.2024
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
BVUA	02.05.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	16.05.2024	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussvorlage
Areal Obere Wässere Bauabschnitt Albstraße 4-10, Gemarkung/Flur Reutlingen
- Auslobung wettbewerbliches Verfahren für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Bezugsdrucksache
06/047/03

Beschlussvorschlag

Auf Grundlage des in Anlage 1 beigefügten Auslobungstextes wird ein wettbewerbliches Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung mit 4 Architekturbüros durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
-/-					

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

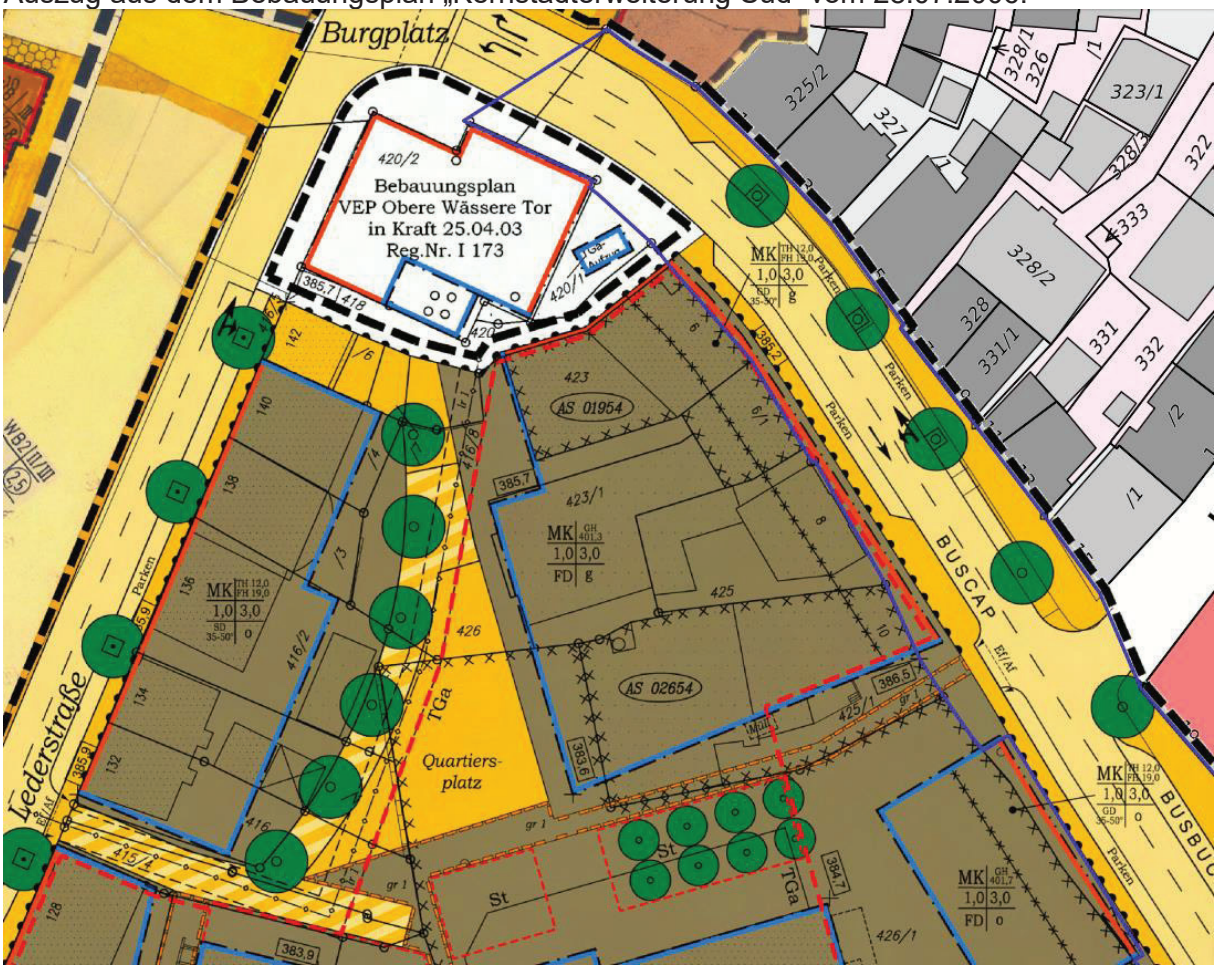
Begründung

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 20.07.2006 den Bebauungsplan Kernstadterweiterung Süd zur Satzung beschlossen, welcher mit Veröffentlichung am 28.07.2006 rechtskräftig wurde. Mit diesem Bebauungsplan konnte die städtebauliche Gliederung des Areals an der Oberen Wässere vorgegeben und eine geordnete Entwicklung für die geplanten Bauvorhaben gesichert werden. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele, wie z. B. die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, die Schaffung einer ortsverträglichen Dichte, eine erhaltende Sanierung der prägenden Bausubstanz, das Anlegen von Aufenthaltsräumen, die Verbesserung der Verkehrsanbindung, die Renaturierung der Echaz und die gestalterische Aufwertung des Triebwerkskanals wurden zwischenzeitlich fast vollständig umgesetzt. Wichtige Meilensteine wurden durch den Ausbau der Straße Obere Wässere, die Eröffnung der Markthalle, den Neubau des Parkhauses und dem Neubau von mehreren Wohn- und Geschäftshäusern erreicht.

Als letzter Bauabschnitt im Areal Obere Wässere wird nun das Baufeld an der Albstraße 4-10 entwickelt. Heute wird dieser Bereich interimsweise noch als Parkplatz genutzt. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich an der Albstraße ein Kerngebiet und im inneren Bereich einen Quartiersplatz vor.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Kernstadterweiterung Süd“ vom 28.07.2006:



Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, der Größe des Projektes und der Definition eines optimalen Gebäudeentwurfes, beabsichtigt der Grundstückseigentümer die Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung mit 4 Teilnehmern. Für die Teilnahme wird eine Arbeitsgemeinschaft von Architekten mit Landschaftsarchitekten gefordert.

2. Aufgabe

Wesentliche Zielsetzung für den Neubau ist ein in Planung, Bau und Betrieb nachhaltiges und wirtschaftliches Gebäude, das in der architektonischen Umsetzung seines Raumprogramms den Anforderungen der Ausloberin gerecht wird. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Neugestaltung eines begrünten Quartiersplatzes, welcher eine attraktive Aufenthaltsqualität sowie eine adäquate Fußwegeverbindung in Richtung Wilhelmstraße / Altstadt anbietet, aber auch Parkierungsmöglichkeiten vorsieht.

Das geltende Planungsrecht soll bestehen bleiben. Abweichungen vom Bebauungsplan sind jedoch entwurfsbedingt und vor allem aus wirtschaftlichen Gründen zur Realisierung des Projekts denkbar und möglich. Entwurfsabhängig muss ggf. eine Änderung des Planungsrechts geprüft werden.

Schwerpunkt des Bauvorhabens sind hochwertige, barrierefreie Wohnungen. Im Basement (Niveau Markthalle) ist u.a. Einzelhandel angedacht; im EG (Niveau Albstraße) sind zur Albstraße hin gewerbliche Nutzungen sowie Nebenräume für die Wohnungen vorgesehen. In den weiteren Obergeschossen sollen ebenfalls hochwertige barrierefreie Wohnungen entstehen.

Das Gebäude sollte die maximale Höhe von 22 m (ab Geländeniveau Albstraße) - unter der Maßgabe der städtebaulichen Einbindung - erreichen können. Das oberste Geschoss ist als Staffeldachgeschoss auszubilden und vom HG Albstraße und HG Quartiersplatz abzurücken. Die notwendigen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage im UG untergebracht, weitere Stellplätze müssen oberirdisch insbesondere für den geplanten Einzelhandel angelegt werden.

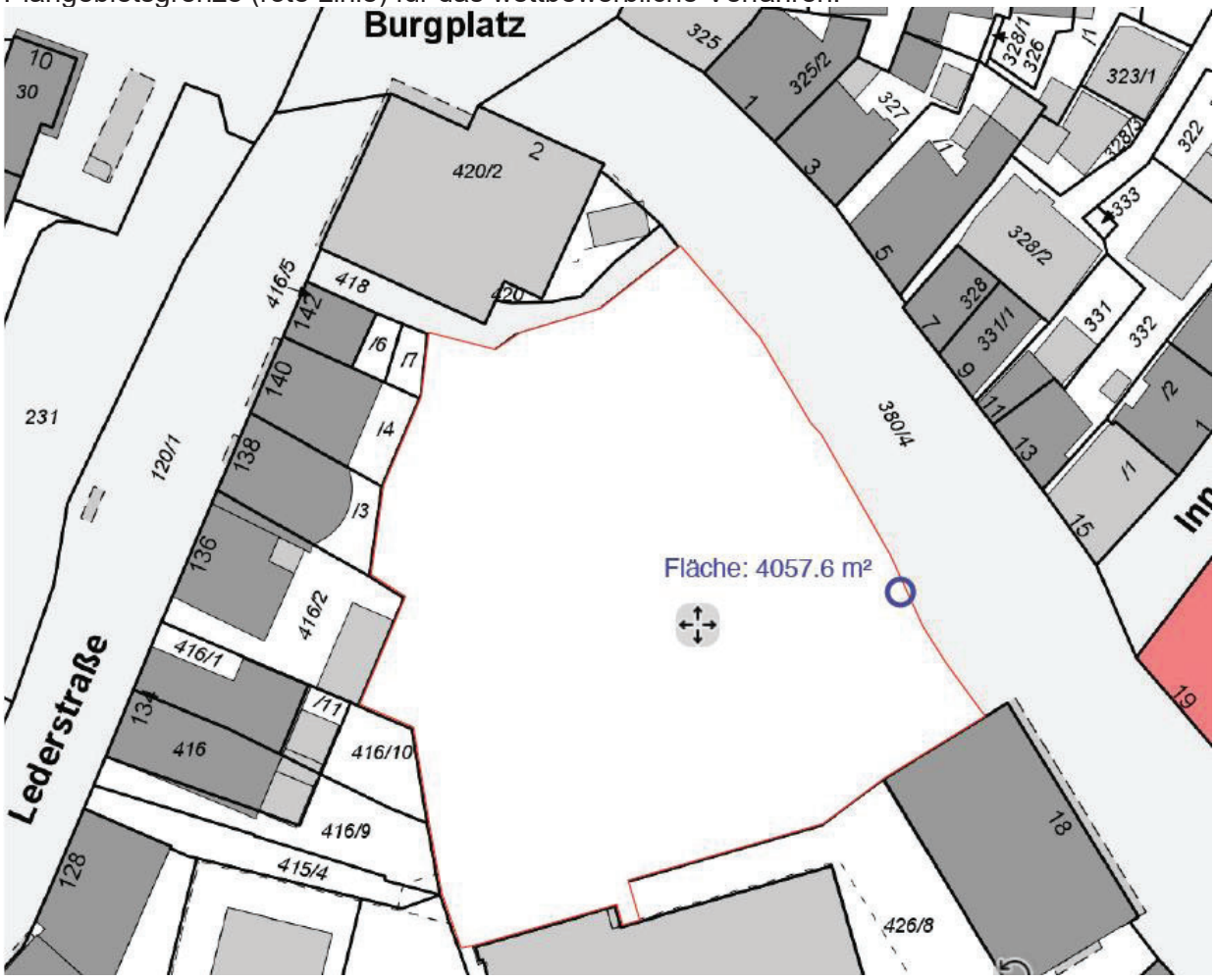
Mit dem Bauabschnitt an der Albstraße kann eine attraktive Verbindung zur Altstadt geschaffen werden. Dementsprechend erfolgt die Entwicklung nach dem Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege. Öffentliche Freiräume mit Begrünung sind wichtige Elemente für die Klimaanpassung und für eine klimaresiliente Stadt. Die Konzepte sollen vor allem im Hinblick auf den Klimawandel den Umgang mit Regenwasser und Versickerung sowie Hitze einschließen.

Die Ausloberin legt hohen Wert auf eine nachhaltige und wirtschaftliche Gesamtlösung, die sich insbesondere durch ein zukunftsfähiges, robustes Gebäudeenergiekonzept auszeichnet. Der Energiestandard KfW40 ist für den Neubau verpflichtend einzuhalten.

3. Verfahren

Vorgesehen ist ein anonymes Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die RPW 2013. Ausloberin ist die Schöller SI Immobilien GmbH, die auch die Kosten des Verfahrens trägt. Die Auslobung der Mehrfachbeauftragung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 4.000 m² ist nachfolgend dargestellt.

Plangebietsgrenze (rote Linie) für das wettbewerbliche Verfahren:



Folgende Architekturbüros werden zur Teilnahme angefragt und bezüglich der geforderten Arbeitsgemeinschaft gebeten, ein Landschaftsarchitekturbüro zu benennen:

- Harris + Kurrle Architekten BDA, Partnerschaft mbB, Stuttgart
- Herrmann + Bosch Architekten, Stuttgart
- Hähnig Gemmeke Partnerschaft mbB, Tübingen
- Neusch Architekten, Sigmaringen

Nach Beschluss des Auslobungstextes wird dieser vor Versand an die beteiligten Büros zunächst mit den Preisrichtern / Gutachtern im Rahmen einer Preisrichtervorbesprechung abgestimmt. Die Bearbeitungsphase durch die Büros soll noch im Sommer erfolgen, die Durchführung der Gutachtersitzung ist im Herbst 2024 vorgesehen.

gez.
Stefan Dvorak

Anlage
1 Auslobung Obere Wässere vom 20.03.2024