

IDEENworkshop „Quartier Kaufhof“

Beurteilung der Expertengruppe (18.06.2013)

- Hr. Kamplade (Leitung Stadtbauamt)
- Hr. Schneider (Abteilungsleitung Stadtplanung & Stadtentwicklung)
- Hr. Becker (Architekturbüro Becker Ritzmann, Neustadt)
- Hr. Lamott (Lamott + Lamott, freie Architekten, Stuttgart)
- Hr. Becher, Kissel Immobilienverwaltung, im Auftrag für AFI Germany GmbH (Eigentümer)
- Hr. Dr. Jäger (Eigentümer)

Protokoll: Frau Schaperdoth, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Hausgemacht

STÄDTEBAU

- Robustes, flexibles Konzept
- Städtebaulich eindeutige Schließung des Baublocks
- Das Großformat des Kaufhofs an der Maximilianstraße wurde aufgegriffen, was als Ergänzung/ Gegenstück zum „Kaufhofgebäude“ und zur Ausbildung einer klaren Raumkante und Stadteinfahrt städtebaulich notwendig ist.
- Zum westlichen Bereich der Linienstraße passt sich der Gebäudemaßstab an die umgebende Bebauung an.
- Grundsätzlich ist die Vermittlung zwischen dem Kaufhofgebäude und dem Neubau sowie den Neubauten in Linien- und Landwehrstraße und Umgebungsbebauung in Hinblick auf Höhe und Masse gelungen.
- Die Ausbildung eines Hochpunktes an der Kreuzung Maximilian-/Linienstraße ist in Hinblick auf die umgebende Bebauung (z.B. Hotel Brenner) zu massiv.
- Die Abschrägung der Attika als Element zur Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Höhen (Maximilianstraße/ Linienstraße) ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die Schaffung eines Übergangs zwischen Neubau Maximilianstraße (höhere bauliche Dichte) und Neubau an der Linienstraße (Aufgreifen des Umgebungsmaßstabes) ist ein wichtiger zu lösender Punkt. Die städtebauliche IDEE sollte jedoch überdacht werden. Die Expertengruppe empfahl, diesen Übergang durch Abstufung/ Abstufung in der Linienstraße (z.B. im Bereich des Übergangs zur begrünten Fassade) zu schaffen.
- Die im Neubau an der Linienstraße vorgesehenen Lichthöfe sind ein geeignetes und attraktives Element zur Herstellung von hochwertigen Außenbereichen.

ARCHITEKTUR

- Fassade:
 - Für die Neubauten wurde eine moderne großstädtische Architektursprache mit Flachdach, Loch- und Strichcode-Fassade gewählt.
 - Die Expertengruppe war sich einig, dass die Fassade insbesondere in Hinblick auf den Dialog/ die Korrespondenz zwischen Altbau und Neubau überarbeitet werden muss.
 - Die Ablesbarkeit der Nutzungen im Neubau anhand der Fassade ist schwierig. Im weiteren Verlauf der Bearbeitung muss grundsätzlich diskutiert werden, inwieweit eine Ablesbarkeit der Nutzungen an der Fassade erforderlich ist.
 - Die Idee, die Fassade innerhalb der Linienstraße in Anlehnung an die Kubatur der Umgebungsbebauung zu gliedern, wurde begrüßt. Diese Gliederung muss jedoch nicht zwingend durch eine Begrünung der Fassade bewirkt werden. Dies muss im Zuge der weiteren Ausarbeitung überdacht und überprüft werden.
- Die innere Erschließung erscheint auf dieser Maßstabsebene ausreichend.
- Gebäudetechnik: Keine Aussagen, lediglich Verlagerung der Technik aus dem UG

STELLPLÄTZE

- Die Tiefgarage ist eine adäquate Lösung. Das UG ist damit einer Nutzung zugeführt, der Neubau steht für eine wirtschaftlichere Nutzung zur Verfügung. Das EG und die darüber liegenden Geschosse sind attraktiv gestaltet und belebt, was bei einem Parkhaus nicht der Fall ist (fehlende soziale Kontrolle).
- Auf den ersten Blick erscheint die Tiefgarage Raum für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu bieten. Dies muss im weiteren Planungsprozess konkretisiert und überprüft werden.
- Auch bei künftigen Nutzungswechseln bietet die TG voraussichtlich Raum für ausreichend Stellplätze, so dass bei Nutzungswechseln keine Probleme hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze zu erwarten sind.

NUTZUNGEN

- Durchdachtes, flexibles Konzept. Beispielsweise kann die orange Fläche im 3. OG auch zu Altenwohnen umfunktioniert werden oder das 4. + 5. Geschoss kann zu Maisonette-Wohnungen zusammengeschaltet werden.
- Die Aussage, dass bei Aufgabe der Kaufhofnutzung (ca. 4.500 m² Verkaufsnutzfläche) die Fläche durch mehrere Geschäfte oder einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ersetzt werden kann, wird vom Stadtbauamt Landau fachlich geprüft. Die Expertengruppe erachtet 4.500 m² Verkaufsfläche an dieser Stelle als unkritisch.

FREIRAUM

- Durchdachtes Konzept. Der rückwärtige Bereich der Landwehr- und Linienstraße wird ein attraktiver privater Grünraum in Mitten der Innenstadt werden.
- Die den Wohnungen im Neubau zgedachten Innenhöfe erhöhen deren Wohnqualität.

tnt-Architektur

STÄDTEBAU

- Klar ablesbares Konzept („Mäander“).
- Die Raumkanten sind geschlossen, die Maßstäblichkeit berücksichtigt die Umgebungsbebauung.
- Der Mäander ist ein interessanter Ansatz, jedoch an dieser Stelle nicht überzeugend. Der Mäander benötigt mehr Platz, um die gewünschte Wirkung zu erzielen. Auch ist das Konzept zwar eindeutig in den Plänen ablesbar, in gebauter Form wird dieser jedoch nicht vom Straßenraum aus ablesbar sein.
- Grundsätzlich sind die Unterbrechungen des Baukörpers ein guter und geeigneter Gedanke, um auf die Maßstäblichkeit der Umgebung zu reagieren. Es fehlt jedoch ein klarer Rhythmus. Diesen hätte man durch die Elemente „Zeile“ und „Punkthäuser“ im Bereich der Dachaufbauten stärker herausarbeiten können.

ARCHITEKTUR

- Fassade: tnt Architektur ist das einzige Büro, das sich mit einer möglichen Fassadengestaltung des Kaufhofgebäudes beschäftigt hat. Die vorgeschlagene IDEE bedarf der weiteren Diskussion und Ausarbeitung. Die Expertengruppe stellte die Thematik „Fassadengestaltung „Kaufhofgebäude + Neubauten“ als ein wichtiges Thema heraus, worüber im weiteren Planungsprozess noch intensiv diskutiert werden muss. Bspw. könnte die horizontale Gliederung des 1964 eröffneten Kaufhofgebäudes (siehe historische Pläne) ein Thema sein.
- Die Grenzbebauung an der Landwehrstraße ist nur bedingt umsetzbar. Für die Baulast müssten alle acht Eigentümer (Ostbahnstraße Nr. 34) unterschreiben.
- Innere Erschließung: ok
- Gebäudetechnik: Umstellung von Öl auf Gas, Verlagerung der Technik und Anbringung von Solaranlagen. Man hat sich ansatzweise mit der Thematik beschäftigt, ein energetisches Konzept ist es noch nicht (bei keiner Gruppe). Photovoltaik an Fassaden ist noch nicht effizient einsetzbar und somit kritisch zu prüfen.

STELLPLÄTZE

- Die Duplex-Parker sind nicht als technische Anlage zu verstehen, sondern eine zeitliche Doppelnutzung zu verstehen. Es wird bezweifelt, dass diese Wechselnutzung praktikabel ist und insofern ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden können.
- Die Stellplätze im EG sind statisch schwierig umzusetzen, wenn die darüber liegende Ausrichtung des Gebäudes vom erforderlichen statischen Gerüst abweicht.

NUTZUNGEN

- Das Nebeneinander von Wohnen und Büronutzung ist u.a. wg. der Blickbeziehungen schwierig. Ein Stapeln der Nutzungen ist verträglich (unten Büronutzung, darüber Wohnen).
- Kritisch seitens der Expertengruppe wird auch der Blick der Wohnungen auf die unattraktive Südfassade des Kaufhofs gesehen. Auch eine Veränderung der Fassade durch das Anbringen von Solarpanels wird nicht als Attraktivierung beurteilt.
- Es ist sehr viel Bürofläche vorgesehen. Büroflächen sind nach Auskunft von Herrn Becher schwer zu vermarkten.
- Ein interessanter Ansatz sind die Nutzungen Praxen (z.B. Ärztehaus), insbesondere in Hinblick auf die gute ÖPNV-Anbindung und die in unmittelbarer räumlicher Nähe vorhandenen Stellplätze. Ergänzt werden könnte dieses Konzept mit Part-time-Wellness.

FREIRAUM

- Es wurden sich intensiv Gedanken zum Freiraum gemacht (ablesbares Konzept), jedoch auf Kosten des schlüssigen städtebaulichen Konzeptes.

StudioD3R-Architekten

STÄDTEBAU

- Es ist ein interessanter Ansatz, die Elemente des Kaufhofs und der Umgebungsbebauung aufzugreifen und neu zu interpretieren. Allerdings ist der angestrebte Hochpunkt nicht stark genug ausgebildet und somit nicht eindeutig ablesbar.
- Die Raumkanten sind ausgebildet/ der Baublock wurde geschlossen. Es wurde sich intensiv mit der Maßstäblichkeit der Umgebung beschäftigt. Die Maßstäblichkeit des Neubaus nimmt jedoch zu wenig Bezug zum Kaufhofgebäude.
- Es gibt viele einzelne bauliche Elemente, so dass kein Gesamtgefüge entsteht.
- Die Separierung der Grundstücke (hier Dr. Jäger) führt zu einer schlechteren Vermarktung des Grundstücks von Herrn Dr. Jäger: Anbau des Gebäudes an eine Brandwand, schlechte Belichtung der Wohnungen.

ARCHITEKTUR

- Fassade/ Baustil, insbesondere der Tiefgarage (Animation) wurde als nicht ansprechend bewertet.
- Innere Erschließung: ok
- Gebäudetechnik: Solar, ein energetisches Konzept wurde nicht vorgeschlagen (bei keiner Gruppe).

STELLPLÄTZE

- Die Bebauung der heutigen Parkplatzfläche im Süden alleine ist schwierig, weil diese zu klein ist, um eine sinnvolle und effiziente Stellplatzanordnung zu bewirken. Das Grundstück von Herrn Dr. Jäger müsste dazu geschaltet werden.
- Das Parkhaus funktioniert nicht. Sehr hoher Flächenverlust durch Anordnung der Rampe

NUTZUNGEN

- Büroräume (Aufsatz) sind nach Aussage von Herrn Becher nicht vermarktbar
- Die Nutzungen VHS, Tanzschule, Fotostudio etc. hängen von der Nachfrage ab.

FREIFLÄCHEN

- Es gibt kein Gesamtkonzept. Die durch die bauliche Nutzung generierten Restflächen werden verwertet.

Arbeitsgemeinschaft: Stadtimpuls, Planquadrat-Architekten, Haack-Lauerbach-Architekten

STÄDTEBAU

- Die Raumkanten sind ausgebildet/ der Baublock wurde geschlossen.
- Es wurden viele Ideen zusammengetragen, jedoch nicht auf ein schlüssiges Gesamtkonzept hingeführt. Es gibt ein Nebeneinander von diversen Nutzungen; ein integrativer Ansatz fehlt.
- Die Höhe der Neubauten stellt zwar einen Bezug zur Umgebungsbebauung her, jedoch ist unklar, nach welcher Strategie/ Rhythmus die Anordnung der Stadthäuser auf dem Neubau (hier: Parkhaus) erfolgte.
- Das Auflösen der Raumkante durch die Einschnitte ist insbesondere an der Maximilianstraße problematisch.
- Das Konzept kommt mit minimalen Eingriffen aus. Es fehlt jedoch eine Perspektive (wo will man hin?).

ARCHITEKTUR

- Es gibt keine Aussagen zur Architektur.
- Die semitransparente Fassade am Parkhaus wird städtebaulich-architektonisch kritisch bewertet
- Innere Erschließung: nicht überzeugend gelöst.
- Gebäudetechnik: keine Aussagen.

STELLPLÄTZE

- Die Bebauung der heutigen Parkplatzfläche im Süden alleine ist schwierig, weil diese zu klein ist, um eine sinnvolle und effiziente Stellplatzanordnung zu bewirken. Das Grundstück von Herrn Dr. Jäger müsste dazu geschaltet werden.

NUTZUNGEN

- Es ist der Vorschlag mit den meisten Nutzungsvorschlägen: maximaler Nutzungsmix mit allen Vor- und Nachteilen.
- Die vorgeschlagene Wohnnutzung ist positiv; die Lage/ Platzierung in Ordnung.
- Die vorgeschlagene Abstufung der Nutzungen von unten (lauter, öffentlichkeitswirksamer) nach oben (leiser, privater) wurde positiv bewertet.
- Gastronomie und Car-Lift-Hotel sind schwierig umzusetzen.
- Wohnen und Gastronomie sind unverträglich, wenn die Erschließung über eine gemeinsame Anlage erfolgt.
- An der Stelle des Parkhauses gibt es keine Belebung des öffentlichen Raumes (fehlende soziale Kontrolle).

FREIFLÄCHEN

- Die Qualität der Freiflächen (hier v.a. der Einschnitt in das Kaufhofgebäude) ist fraglich.
- Es gibt kein Gesamtkonzept; eher Verwertung von Restflächen der baulichen Nutzung.
- Eine ca. 1m hohe Aufschüttung mit Pflanzsubstrat ist zwar statisch möglich, jedoch muss dann der Zugang zum Gebäude entsprechend angepasst werden (z.B. durch Stufen).

Fazit

- Zwischen den Entwürfen gibt es gravierende konzeptionelle Unterschiede.
- Das Konzept von Hausgemacht Architekten ist mit Abstand das beste Konzept. Es erfüllt die Aufgabe auf dieser Maßstabsebene am besten und ist hinsichtlich der Nutzungen am flexibelsten/ robusten/ nachhaltigsten. Aber auch dieses Konzept muss noch weiter ausgearbeitet werden.

Grundsätzliches/ Für die Überarbeitung zu berücksichtigende Aspekte

STÄDTEBAU

- Die Diskussion um das Thema Nachverdichtung muss anhand von einem Massenmodell geprüft werden.
- Die Grundstücke der AFI Germany GmbH und von Herrn Dr. Jäger müssen für eine wirtschaftliche und städtebaulich-architektonisch gute Lösung zusammengefügt werden.

ARCHITEKTUR

- Über die Gestaltung der Fassade des Kaufhofgebäudes und der Neubauten ist eine intensive Diskussion erforderlich

STELLPLÄTZE

- Entscheidendes Kriterium ist die Anzahl ausreichender Stellplätze

NUTZUNGEN

- Büroräume sind nur sehr schwierig vermarktbar
- Gastronomie im 3./4. OG problematisch wg. a) Deckenhöhe b) Anlieferung c) Lärm – Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung
- Wohnen ist eine zukunftsfähige Nutzung
- Ärztehaus mit Part-time-Wellness könnte eine geeignete Nutzung sein

LÄRMSCHUTZ

- Durch Nutzungsanordnung: Das ruhige Wohnen wird zur Landwehr- und Linienstraße hin orientiert und befindet sich in den rückwärtigen und höher gelegenen Bereichen des Kaufhofgebäudes. Zur Ostbahn- und Maximilianstraße hin werden gewerbliche Nutzungen hin orientiert.
- Problematisch ist die Zufahrt zur Anlieferzone und zur Tiefgarage bzw. Parkhaus neben dem ggf. zu Wohnzwecken genutzten Grundstück von Herrn Dr. Jäger.

BRANDSCHUTZ

- Muss im Rahmen der Konkretisierung des Entwurfs überprüft werden.