

Städtebauliche Mehrfachbeauftragung

Postareal Kiel-Gaarden

Dokumentation des Verfahrens



LORAC INVESTMENT MANAGEMENT



Auslober



Lorac Investment Management S.à r.l.
handelnd im eigenen Namen und für Rechnung des
Dundee International (Luxembourg) Fund 6 FCP
2, rue Hildegard von Bingen
L-1282 Luxembourg

Beraten durch



Dream Global Advisors Germany GmbH

Vertreten durch:

Herrn Matthias Barschitz

Telefon +49 69 87000160

email mbarschitz@dreamglobal.com

www.dreamglobalreit.ca

Verfahrensbetreuung



planquadrat
Elfers Geskes Krämer PartG mbB
Architekten und Stadtplaner
BDA / DASL / dwb
Platz der Deutschen Einheit 21
D-64293 Darmstadt

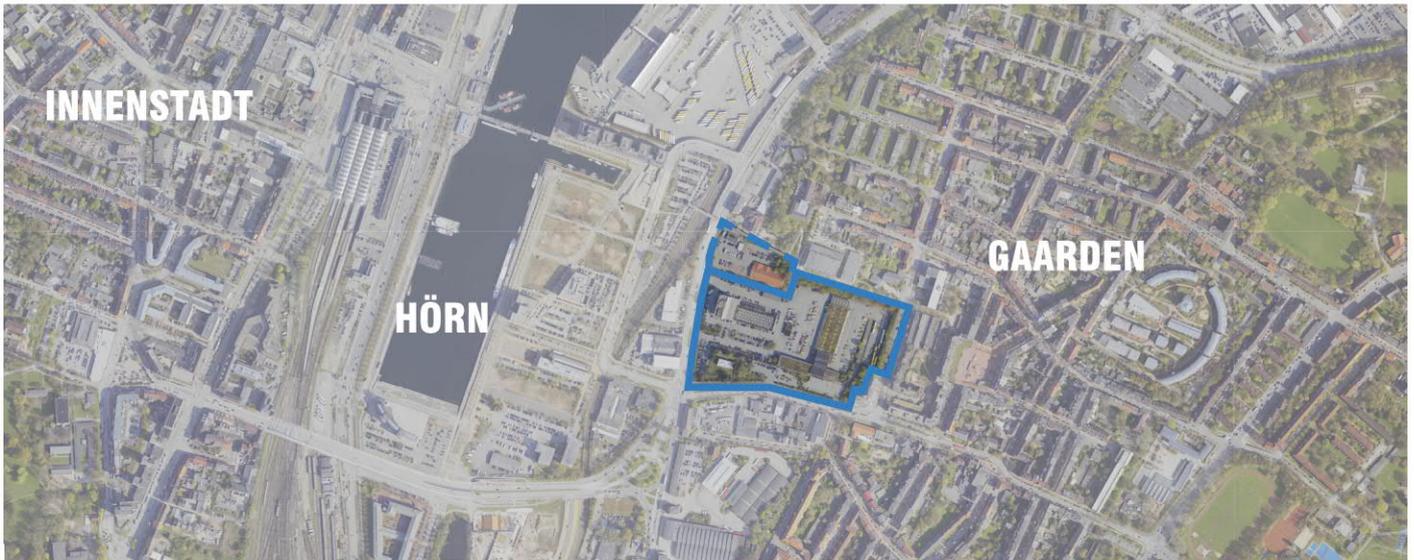
Ansprechpartner:

Matthias Wöber

Telefon +49 6151 81969-75

email m.woeber@planquadrat.com

www.planquadrat.com



Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil der Landeshauptstadt Kiel (LHK) im Stadtteil Gaarden und grenzt über die Werftstraße im Westen an die Kieler Förde (Hörn) an. Ab 1900 wurde das Gebiet als Erweiterungsfläche durch eine in Kiel ansässige Werft genutzt, was zur Folge hatte, dass durch die Abtragung des Fördehangs die gesamte Fläche auf das gleiche Niveau der angrenzenden Werftstraße gebracht wurde. Noch heute wird das Plangebiet von einer bis zu 17 m hohen Böschung begrenzt. In den 50er Jahren begann die Umnutzung durch die Deutsche Post zu neuen Betriebs- bzw. Verwaltungsflächen. Durch Umstrukturierungen der Deutschen Post AG wird die Fläche in naher Zukunft ihre bisherige Nutzung verlieren und steht für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung. Perspektivisch betrachtet soll ein neues, urbanes Quartier für die dynamisch wachsende Stadt Kiel entstehen, welches sich räumlich als Gelenk zwischen Innenstadt, Hörn und dem Zentrum von Gaarden versteht.

Nutzung

- Überwiegend Wohnnutzung
- Mischung verschiedener Wohnformen für unterschiedliche Lebensentwürfe
- Gewerbliche Nutzung in Erdgeschosszone zur Belebung wichtiger Achsen
- Soziale Nutzung (Kita)
- Ausbildung verschiedener Lagequalitäten

Freiflächen

- Hochwertige, attraktive öffentliche Grün- und Freiraumgestaltung mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Ablesbare Zonierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen
- Innovative und wirtschaftliche Lösungen für die Dachflächen (Dachgärten / Gründächer / Energiegewinnung)
- Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger*innen
- Anbindung des Plangebiets an den Pastor-Gosch Weg
- Kreativer Umgang mit dem Höhenunterschied zur Umgebung

Mobilität

- Mobiles und nachhaltiges Quartier
- Innovative Mobilitätskonzepte
- Vernetzung mit städtebaulichem Kontext
- Minimaler oberirdischer ruhender Verkehr
- fortschrittlicher und zukunftsweisender Umgang mit dem MIV

Gestaltung

- Entwicklung eines neuen Quartiers
- Starke Eigenidentität
- Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren
- Übergang zur Hörn und zum Zentrum von Gaarden gestalten

- Trojan + Trojan Architekten und Städtebauer, Darmstadt
mit Brauns Architektur, Potsdam
und Adler&Olesch Landschaftsarchitekten, Mainz
- SMAQ Architektur und Stadt GmbH, Berlin
mit Anna Lundqvist, Berlin
- CROSS Architecture, Aachen / Amsterdam
mit Karres en Brands, Niederlande
- COBE, Berlin
mit Man Made Land Bohne Lundqvist Mellier GbR, Berlin
- Raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung GmbH, Frankfurt
- DFZ Architekten GmbH, Hamburg
Bruun & Möllers GmbH & Co. KG Garten- und Landschaftsarchitektur, Hamburg

1. PREISGERICHTSSITZUNG

Von der Jury zur 2. Stufe ausgewählte Entwürfe:	Trojan + Trojan	SMAQ
	Cross Architecture	COBE
Ausgeschiedene Entwürfe:	Raumwerk	DFZ Architekten

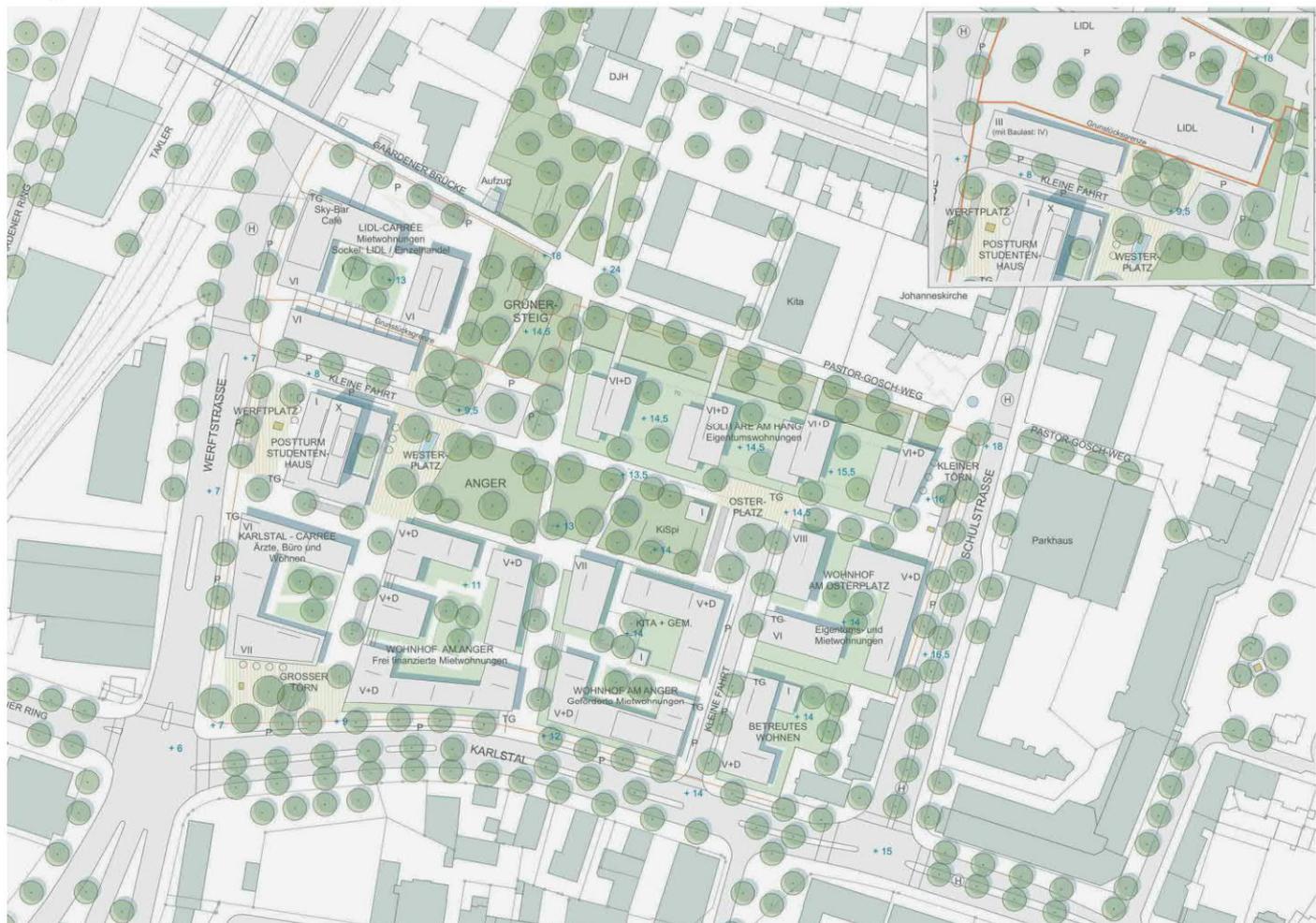
2. PREISGERICHTSSITZUNG

1. Platz: Entwurf des Büros Trojan + Trojan	1. Platz: Entwurf des Büros SMAQ
3. Platz: Entwurf des Büros Cross Architecture	4. Platz: Entwurf des Büros COBE

ÜBERARBEITUNGSPHASE IM ANSCHLUSS AN DIE MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

Ausgewählter Entwurf: Trojan + Trojan	Ausgeschiedener Entwurf: SMAQ
---------------------------------------	-------------------------------

Ausgewählter Entwurf des Büros Trojan + Trojan



1. Preisgerichtssitzung

Es wurden sechs Büros eingeladen, um an dem Verfahren teilzunehmen. Von allen sechs Teilnehmern wurden die Beiträge fristgerecht eingereicht. Nach der Präsentation der Büros in der „Räucherei Kiel“ wurden die Entwürfe in zwei Wertungsrundgängen von der Jury bewertet.

Nach Abschluss des ersten Wertungsrundgangs beschließt das Auswahlgremium den Ausschluss der Arbeiten der Büros DFZ Architekten und Raumwerk. Die Entwürfe der Büros COBE, Cross, SMAQ und Trojan konnten überzeugen und wurden für die 2. Bearbeitungsstufe zugelassen. Die Jury formuliert für diese Büros allgemeine Empfehlungen für die anstehende zweite Bearbeitungsphase.

1. Preisgerichtssitzung



Büro: Trojan + Trojan



Büro: SMAQ



Büro: Cross Architecture



Büro: COBE



Büro: Raumwerk



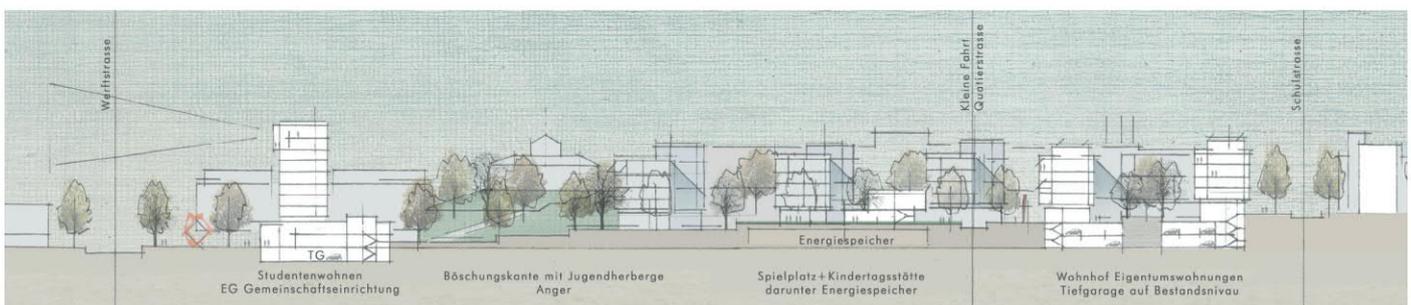
Büro: DFZ Architekten



Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung

Das vorgestellte Konzept ist schlüssig entwickelt und überzeugt in Maßstab und Atmosphäre. Insbesondere die Quartierseingänge an der Wertfstraße und nach Gaarden sind attraktiv und gut dimensioniert. Ebenso überzeugen die Freiräume und die fußläufige Wegeführungen. Positiv ist das Abrücken der Bebauung von den Böschungen und Stützmauern. Die Verortung der gewerblichen Nutzungen wird ebenfalls positiv bewertet. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Konzept um einen klassischen Entwurfsansatz mit guten räumlichen Qualitäten. Es fällt angenehm auf, dass für jedes Baufeld die öffentliche Erschließung und

Feuerwehrianleiterbarkeit gegeben scheinen. Bezüglich des Gesamtkonzepts wird angeregt, die Typologien zu prüfen, um den Ortsbezug deutlicher herauszuarbeiten. Hinsichtlich der skizzierten Mobilitätsangebote ist noch deutlich nachzulegen. Der Quartiersplatz wird durch die angrenzende Straße sowie durch die Tiefgarageneinfahrten der nördlich gelegenen Punktgebäude in seiner Qualität gemindert. Die Tiefgaragenzufahrten sollten in die Gebäude integriert werden können. Die Kita erscheint als Solitärbau an ihrer Stelle wenig raumbildend und sollte möglichst in die Randbebauung integriert werden.



Schnitt West-Ost



Lageplan

Auszug aus dem Protokoll der Jurysitzung

Das Konzept fällt durch seine differenzierte Raumbildung positiv auf und bindet sich gut in das städtebauliche Umfeld ein. Es werden qualitativ hochwertige Räume mit guter Freiraumdifferenzierung ausgebildet. Zudem wird innerhalb der Bebauung ein guter Nutzungsmix erzielt, der gebäudeweise unterschiedliche Architekturformen ermöglicht. Der Grünzug wird überzeugend in das Quartier hineingezogen. Besonders überzeugend ist zudem, dass die Gebäude durch ihre Setzung als raumbildende Elemente fungieren. So positiv die Raumbildung insgesamt beurteilt wird, so kritisch sind allerdings die Dimensionen einiger Blöcke hinsichtlich Maß-

stab und Wohnqualität zu sehen. Darüber hinaus überzeugt die dargestellte Eingangssituation bzw. der städtebauliche Auftakt an der Wertstraße wenig. Auch die Verknüpfung Richtung Gaarden ist zu wenig ausgebildet. Für die hier vorgeschlagene Bebauung entlang des Pastor-Gosch-Weg wird für die weitere Bearbeitung eine Vertiefung der Umsetzbarkeit erforderlich. Ein Abrücken von dem Hang am Pastor-Gosch-Weg und an der Schulstrasse ist aus statischer und bautechnischer Sicht anzustreben. Die Rettungswege sind für die Jury nachvollziehbar darzustellen, da eine tragfähige Lösung für die Umsetzung des Projekts essentiell ist.



Schnitt Nord-Süd



Schnitt West-Ost

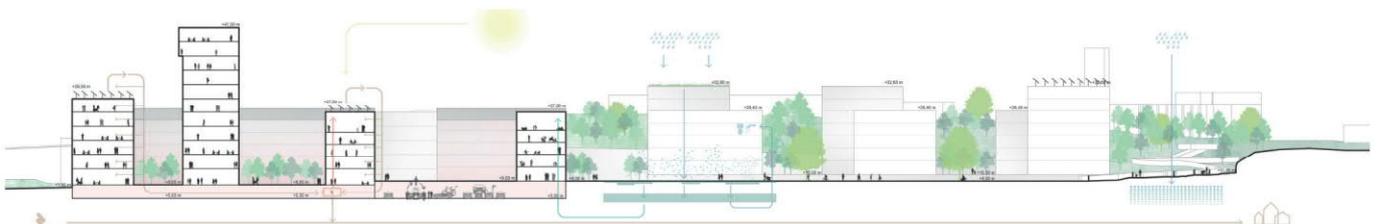


Lageplan

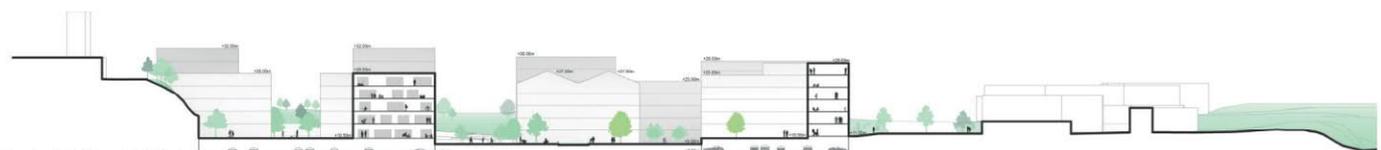
Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung

Das vorgestellte Konzept gefällt aufgrund einer überzeugenden Herleitung, einer treffsicheren Wahl der Maßstäbe und einer guten Vernetzung der öffentlichen Räume. Die Hinweise zu einer ortstypischen Dachlandschaft werden begrüßt. Die sogenannte Stadtribüne in Richtung Schulstraße stellt dabei ein Verbindungselement zwischen dem Gebiet und Gaarden dar. Allerdings wird sie hinsichtlich der erreichbaren Freiraumqualität als eher ungeeignet bewertet; Der gut dimensionierte Quartiersplatz, die verschiedenen Angebote an Grünbereichen sowie die Durchwegung sind gut gelöst. Die Idee, das betreute Wohnen

am Platz mit der Kita zu kombinieren, wird positiv beurteilt. Kritisch wird hingegen der Auftaktplatz an der Ecke Werftstraße und Karlstal gesehen. Dieser ist überdimensioniert und begünstigt aufgrund seines offenen Nordrandes den Schalleintrag bis zum Hochhaus. Zu eng und zu dicht sind die Innenhöfe des „Kamm-Gebäudes“ an der Straße Karlstal. Insgesamt könnte die Differenzierung der Gebäudetypologien etwas gemildert werden, ohne die angestrebte Mischung aufzugeben. Darüber hinaus kommt dem Vorschlag, mit erhöhten Sockeln zu arbeiten, bei der späteren Umsetzung ein besonderer architektonischer Stellenwert zu.



Schnitt West-Ost



Schnitt Nord-Süd

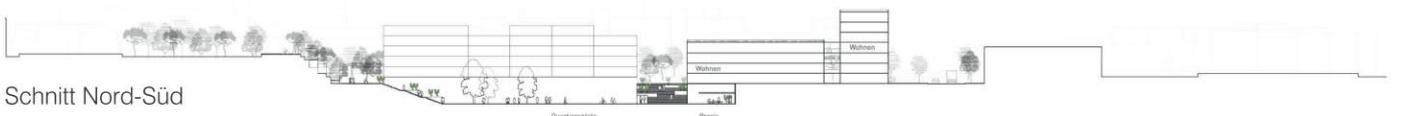


Lageplan

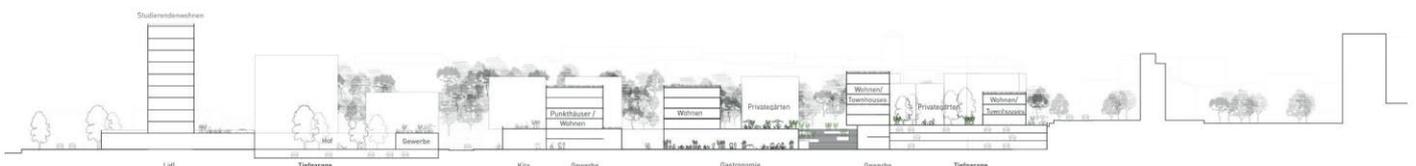
Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung

Die Vielfalt in den Typologien sowie eine urban ausgebildete Mitte innerhalb des Quartiers haben bei diesem Konzept überzeugt. Positiv fällt die Blockbildung zur Straße Karlstal auf. Kritisch wird jedoch die städtebauliche Setzung ohne übergeordnetes Freiraummotiv gesehen. Seiner Gelenkfunktion zwischen Gaarden und City kann das Quartier nur gerecht werden, wenn die übergeordneten Wegeverbindungen vom internen Freiraumsystem aufgegriffen und fortgeführt werden. Die Eingänge in das Quartier, insbesondere aber der Auftakt an der Werftstraße, Ecke Karlstal mittels „Straßenbegleitgrün“ werden als wenig

überzeugend bewertet. Zudem muss die Attraktivität der Anbindung an den Pastor-Gosch-Weg verbessert werden. Die Platzierung der Punkthäuser sollten überdacht werden. Der Gebäudetyp an sich wird als Chance für das Quartier gesehen, da er spannende Blickbeziehungen zwischen Pastor-Gosch-Weg und Quartiersmitte ermöglicht. Anordnung und Kubatur der Häuser können gegenwärtig jedoch noch nicht überzeugen. Die Erdgeschosse der Gebäude am Platzrand müssen einen Beitrag zu einem lebendigen und sicheren Freiraum leisten.



Schnitt Nord-Süd



Schnitt West-Ost



Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung

Das Konzept gefällt aufgrund des mutigen und innovativen Umgangs mit der Hangsituation. Ins Konzept sind spannende und schöne Ideen, wie der großzügige Freiraum, die Terrassen und die Solitäre am Park eingeflossen. Allerdings wird das Konzept der bewohnten grünen Terrassen durch das Auswahlgremium grundsätzlich als eher unpassend für Kiel-Gaarden erachtet und wirft zudem viele Fragen hinsichtlich der wirtschaftlichen und technischen Umsetzung auf. Eine Bespielung des zentralen grünen

Freiraums ist denkbar, allerdings erscheint die Dimension der grünen Mitte für diesen Ort zu groß gewählt. Das großzügige Freiraumangebot hat in der eher engen Bebauung entlang Werftstraße und Karlstal einen zu hohen Preis. Die freistehenden Punkthäuser im Grünen tragen zu einem interessanten Innenraum bei, ihre Qualität kann jedoch die Nachteile des Ungleichgewichts in der Sortierung der Teilflächen nicht aufwiegen.



Schnitt Nord-Süd



Schnitt West-Ost



Lageplan

Auszug aus dem Protokoll der Jurysitzung

Das Konzept gefällt aufgrund der Freistellung und Einbindung der historischen Mauer mit dem anschließenden Quartiersplatz, der sich plausibel in die Bebauung hineinschiebt und von der geplanten Blockstruktur gefasst wird. Allerdings wirkt die Setzung der Blöcke etwas willkürlich. Außerdem stellt sich die Frage, ob nur eine Bautypologie ein zeitgemäßes Wohnquartier tragen kann. Insgesamt reagiert die Bebauung zu wenig auf den städtebaulichen Kontext und die Blöcke erscheinen für das Quartier als

überdimensioniert. Die Größe der Innenhöfe ist grundsätzlich vorstellbar, der Quartiersgedanke wird durch diesen Ansatz jedoch eher geschwächt. Darüber hinaus wird die Fortführung des nördlichen Grünzuges entlang der Wertstraße und der darin eingebetteten Solitäre als nicht adäquater Auftakt für das neue Quartier angesehen. Einer urbanen Antwort wäre hier der Vorzug zu geben. Auch der Lärmschutz wird damit nur unzureichend gelöst.



Schnitt Nord-Süd



Schnitt West-Ost

2. Preisgerichtssitzung

Es wurden vier Büros in der ersten Stufe des Verfahrens ausgewählt, um an der zweiten Stufe teilzunehmen. Die Jury bewertete in einem Rundgang die vier Entwürfe. Die Beiträge der Büros Cobe und Cross schneiden im Vergleich zu den anderen Büros schlechter ab und scheiden mit im ersten Wertungsrundgang aus. Die Arbeit des Büros COBE Berlin wird auf den 4. Rang; die Arbeit des Büros CROSS Architecture auf den 3. Rang gewählt. Das Preisgericht beschließt die beiden Beiträge der Büros SMAQ und Trojan mit dem ersten Rang auszuzeichnen. In einer weiteren, verfahrensunabhängigen Phase sollten die beiden Entwürfe auf Grundlage von Hinweisen aus der Jury von den Büros noch einmal überarbeitet und auf ihre wohnungswirtschaftliche Umsetzbarkeit und technische Machbarkeit geprüft werden.

2. Preisgerichtssitzung



Büro: Trojan + Trojan



Büro: SMAQ



Büro: Cross Architecture



Büro: COBE

2. Preisgerichtssitzung

Modellfotos



Büro: Trojan + Trojan



Büro: SMAQ



Büro: Cross Architecture



Büro: COBE



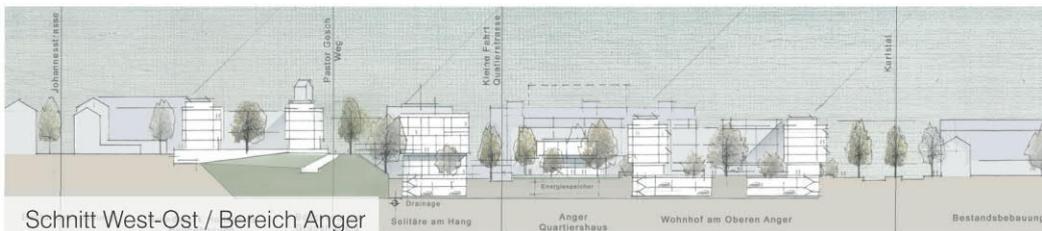
Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung

Die städtebauliche Idee der Verfasser, die Gebäudetypologien an einem zentralen Freiraum aufzureihen, führt zu ausgezeichneten Wohnlagen. Überzeugen kann auch die Formulierung der Quartierseingänge, die variantenreich und einladend an die Umgebung anschließen – der Quartiersauftakt an der Ecke Werftstraße / Karlstal und die gelungene Anbindung an der Seite 5 Schulstraße sind hier positiv hervorzuheben. Mit angemessenen Blockgrößen und einem Abrücken der skulpturalen Punkthäuser vom Hang erreichen die Verfasser eine wirtschaftliche und umsetzbare Lösung, die auch für Fußgänger von außen interessante Einblicke in das Quartier ermöglichen. Der intelligente Umgang mit der Topografie führt zwar zu einem vergleichsweise großen Füllvolumen, das ansteigende Relief vereinfacht aber die Anbindung an die Umgebung wesentlich. Der weitläufig gestaltete Park im Zentrum des Quartiers sowie eine gute Durchlässigkeit der Bebauung bieten einen attraktiven Treffpunkt für die Nachbarschaft und tragen zur Vernetzung mit der Umgebung bei. Im Preisgericht wird jedoch die Frage der Angemessenheit

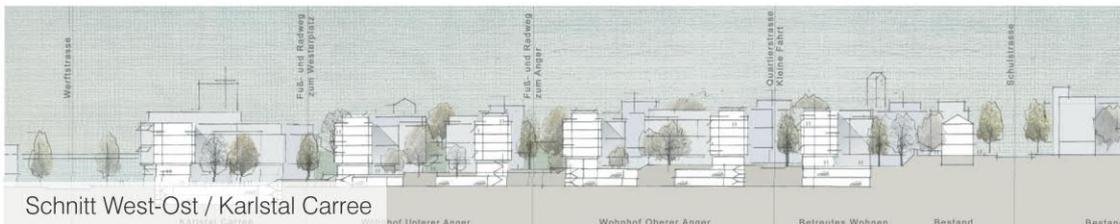
des lang gestreckten Grünraums im Verhältnis zur Quartiersgröße aufgeworfen. Kritisch diskutiert wird zudem, ob die Achsbildung mit dem Hochhaus auf der einen und den Kindergarten und die fehlenden Zielpunkte an Werftstraße und Schulstraße mit der Quartiersidee in Einklang zu bringen sind. Nicht optimal ist die Erschließung über die durch das Gebiet verlaufende Quartiersstraße. Der Verkehrswiderstand der eingestreuten Shared-Space- und Platzflächen dürfte missbräuchliche Abkürzungsverkehre ggf. nicht verhindern. Darüber hinaus werden die vielen Tiefgaragenzufahrten innerhalb des Quartiers kritisch gesehen, da sie Verkehr ins Quartier hineinziehen und Immissionen produzieren. Der für den Ideenteil vorgeschlagene Block ist – entgegen der Forderung in der Auslobung – nicht eigenständig realisierbar, da die Grundstücksgrenze diesen durchschneidet. Insgesamt formulieren die Verfasser ein stadträumliches Konzept, das mit seinen Räumen und Gebäudetypologien eine gute Wohnqualität mit einer guten Umsetzbarkeit verbindet.



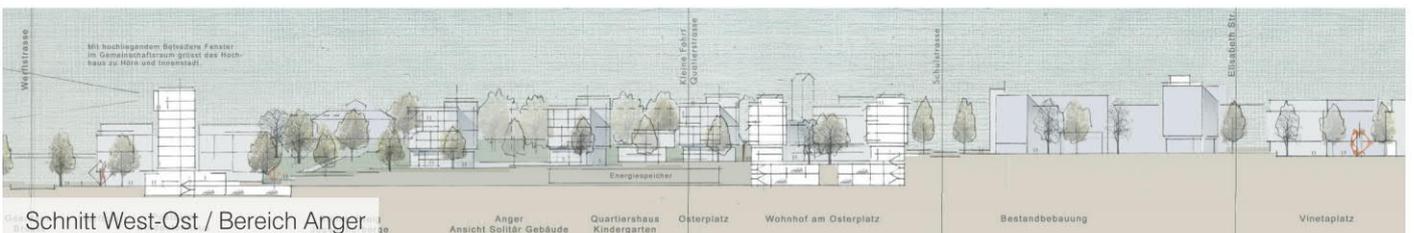
Quartiersansicht Wertstraße



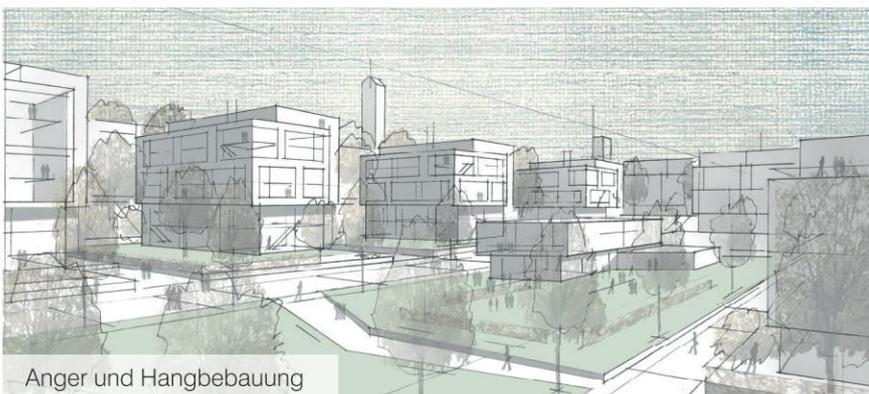
Schnitt West-Ost / Bereich Anger



Schnitt West-Ost / Karlstal Carree



Schnitt West-Ost / Bereich Anger



Anger und Hangbebauung



Material u. Architektursprache



Lageplan

Auszug aus dem Protokoll der Jurysitzung

Das Preisgericht lobt die gelungene Einbindung des neuen Quartiers in den Stadtteil. Es entstehen spannungsvolle öffentliche Räume, deren Wirkung durch skulpturale Baukörper und konische Baufluchten subtil gesteigert wird. Der von Norden kommende Grünzug endet schlüssig in dem sorgfältig akzentuierten Wäldchen und wird in Verbindung mit dem räumlich gefassten Pastor-Gosch-Weg passend ergänzt. Die vorgeschlagenen Treppenanlagen zeugen von einem szenographisch inspirierten Umgang mit der Topographie des Baugebiets. Barrierefreie Wege werden allerdings nicht angeboten. Der Quartierseingang an der Wertstraße wird durch die Freistellung des Hochhauses und einen gut geschnittenen Vorplatz einladend formuliert. Der Auftakt an der Ecke Wertstraße und Karlstal hingegen bleibt zurückhaltend. Im Inneren des Quartiers bieten sich den zukünftigen Bewohner*innen vielfältige Qualitäten und Blickbezüge. Abwechslungsreiche und gut durchmischte Gebäudetypologien überzeugen das Preisgericht. Attraktive Raumabfolgen und gut dimensionierte Höfe erzeugen

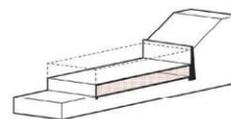
ein attraktives Wohnumfeld und versprechen eine angenehme Wohnatmosphäre. Über die Durchbindung der Wege in die Innenhöfe eröffnen sich schöne Blickbeziehungen zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Der gut dimensionierte Quartiersplatz bietet einen Treffpunkt für die Nachbarschaft, der eine vitale und Identität stiftende Mitte zu werden verspricht. Fraglich dabei bleiben jedoch die einseitig belichteten Erdgeschossflächen zum Platz, die im Weiteren genauer betrachtet werden sollten. Kritisch ist die Überbauung der Hangkante zu sehen: Eine wirtschaftliche Umsetzung zweier Gebäuderiegel ist nach dem Stand des Wissens ausgeschlossen. Der für den Ideenteil vorgeschlagene Block ist – entgegen der Forderung in der Auslobung – nicht eigenständig realisierbar, da die Grundstücksgrenze diesen durchschneidet. Der Vorschlag für die Innere Erschließung des Quartiers erscheint nicht optimal. Die Vielzahl an Tiefgaragenzufahrten innerhalb des Quartiers dürfte zu viel Verkehr ins Quartiersinnere ziehen.



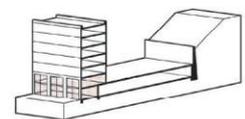
Blick vom grünen Quartiers-Common Richtung Osten



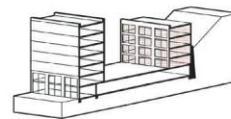
Blick auf Ecke Wertstraße/Karlstal



ebenerdige Garagen bzw. Speicher mit aufgesetzter Garage verringern den bis zu 17 Meter hohen Höhenunterschied.



Townhouse-artige Duplexwohnungen besetzen den Rand der Garagen.



Schottenartige Bebauung entlang der Stützwände übernimmt Stützfunktion und fängt den Hang ab.



Die Bebauung schließt auf dem oberen Stadtniveau an und bildet Terrassen aus.

Umgang mit der Topographie



Schnitt Nord-Süd durch Waldpark



Schnitt West-Ost durch Grünen Common



Auszug aus dem Protokoll der Jurysitzung

Ein Angebot an vielfältig genutzten Freiflächen mit gemeinschaftsfördernden Elementen verspricht ein attraktives Wohnumfeld. Lobend hebt das Preisgericht das Spiel- und Sportfeld an der Schulstraße hervor. Der „Urban Forrest“ stellt eine attraktive Verbindung des Quartiers mit dem von Norden ankommenden Grünzugs her. Der zentral gelegene Platz ist richtig dimensioniert und gut mit den Wohnclustern verbunden. Allerdings wird, seine Qualität aufgrund lückenhafter Randnutzungen sowie einer zu schwachen baulichen Fassung gemindert. Die vorgeschlagenen Typologien und das Spiel der Dachformen versprechen Individualität und architektonische Vielfalt. Das verwendete Repertoire – Punkthäuser, halboffene Wohnhöfe und Baublöcke sorgt für die gewünschte Varianz. Allerdings wirkt das Verhältnis der Entwurfs Elemente zueinander etwas unausgewogen: Der Block an der Ecke Werft-

straße fällt zu groß aus, einige Höfe wiederum erscheinen grenzwertig klein. Die Rücknahme des Baukörpers entlang der Werftstraße erscheint als Quartiersauftakt nicht geeignet. Die Einbindung des ursprünglich als Solitär geplanten Hochhauses ist nicht gelungen. Es steht etwas unglücklich im Hof; Verschattungen und baurechtliche Probleme sind vorprogrammiert. Die Punkthäuser entlang der Böschung sind aufgrund statischer Probleme nicht umsetzbar. Es fehlt eine plausible Lösung für den Umgang mit der Stützmauer und dem Hang. Die Tiefgaragen liegen sämtlich unter Bestandsniveau und die zentrale TG-Einfahrt im Straßenraum ist stadträumlich problematisch. Insgesamt fehlt es der städtebaulichen Konfiguration an einer starken räumlichen Aussage. So bleibt es bei einer eher beliebigen Anordnung der Stadtbausteine.



Blick zur Wasserplaza



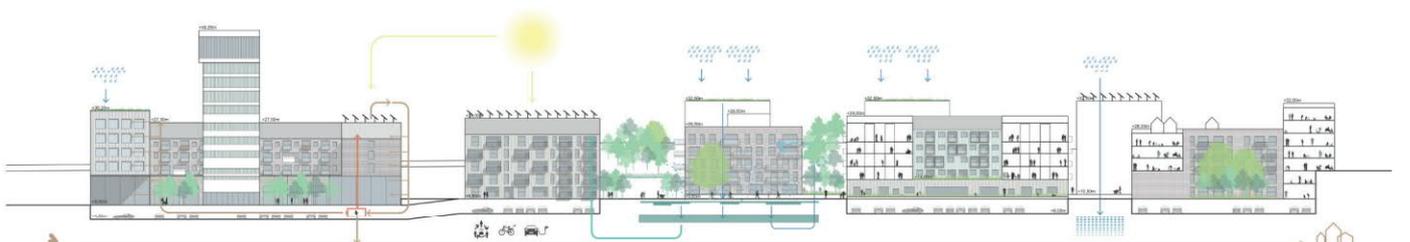
Blick von Süd-Westen



Schnitt Nord-Süd



Schnitt Nord-Süd



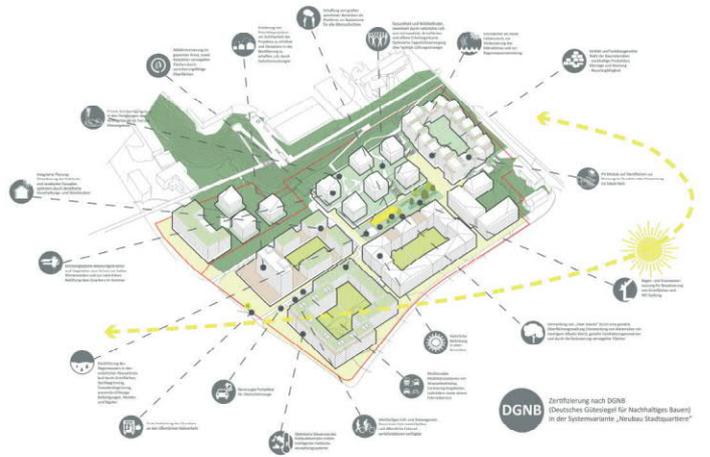
Schnitt West-Ost



Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung

Die Entscheidung, die Bebauung südlich vom Pastor-Gosch-Weg von Hang und Stützmauer abzurücken, führt zu einer gut umsetzbaren städtebaulichen Lösung. Die geschlossenen Baublöcke an der Straße Karlstal bieten der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Inneren des Quartiers einen guten Schutz vor Schalleintrag aus Richtung Karlstal. Die Varianz der Gebäudetypen und Baufluchten im Inneren des Baufelds verspricht ein sehr lebendiges Quartiersbild. Obwohl der zentrale Freiraum – das „grüne Herz des Quartiers“ – richtig positioniert und angemessen dimensioniert ist, bleiben Funktion und Gebrauchswert unklar; wird doch ein beträchtlicher Teil der Freifläche von der Kita beansprucht. Die Anbindung des von Norden an das Quartier heranreichenden Grünzugs ist durch die eher beiläufige Behandlung des Wäldchens im Entwurf unterbewertet. Mit ihrem stadträumlichen Konzept können die Verfasser das Preisgericht nicht überzeugen. Streng orthogonale Baublöcke an der Straße Karlstal wechseln sich mit

Punkthäusern (teilweise auf einem Sockel stehend) und einem kleinteiligen Parzellenstädtebau ab. Unter diesem situativen Entwurfsansatz leidet die Klarheit der städtebaulichen Figuration. In den eher auf Restflächen beschränkten Freiräumen an Werftstraße und der Straße Karlstal wird kein zielführender Ansatz erkannt. Nur an der Schulstraße entsteht ein attraktiver Anknüpfungspunkt mit der Umgebung. Die Eingangssituation an der wichtigen südwestlichen Ecke des Grundstücks wirkt hingegen abweisend. Eine Quartiersidentität kann aus dieser additiven Anordnung der den Entwurf tragenden Bausteine nicht entstehen. Auch die Erschließung des Gebietes lässt Fragen in der Umsetzung aufkommen, wobei insbesondere die Anleiterbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr nur teilweise gegeben ist. Trotz kreativer Ansätze im Umgang mit Hang und Stützmauer vermag die Idee der Quartiersbildung insgesamt nicht zu überzeugen.



Überarbeitungsphase

Nach der 2. Preisgerichtssitzung kam die Jury noch einmal zusammen. Die beide Arbeiten der Büros Trojan und SMAQ sollten in einem weiteren Schritt überarbeitet werden, um die städtebauliche Qualität, die wohnungswirtschaftliche Umsetzbarkeit und technische Machbarkeit entsprechend den Beurteilungen des Preisgerichts weiter zu entwickeln. Der städtebauliche Ansatz sollte in der Überarbeitung beibehalten und fortgeschrieben werden.



Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung

Der Entwurf von Trojan + Trojan wird aufgrund seines großzügig ausgebildeten Freiraums im Zentrum des Entwurfs, der Einbindung des Bestandes durch die Auftaktsituationen (kleiner und großer Törn) sowie der guten Belichtung und Vermarktbarkeit der Wohngebäude gelobt. Auch die barrierefreie Erschließung des Konzeptes von Trojan + Trojan, welche mit Hilfe eines gleichmäßigen Anstiegs des Geländes (Aufschüttung) erzielt wird, kann positiv gewertet werden. Eher negativ werden die Ausbildung von Wendeanlagen an städtebaulich wichtigen Orten, die Aufenthaltsqualität der Plätze und die eher klassische städtebauliche Konfiguration des Gesamtentwurfs gewertet.



Strukturplan Wettbewerb



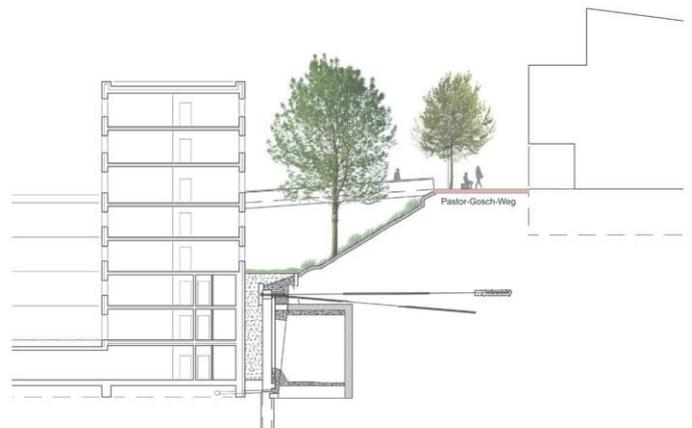
Strukturplan Überarbeitung



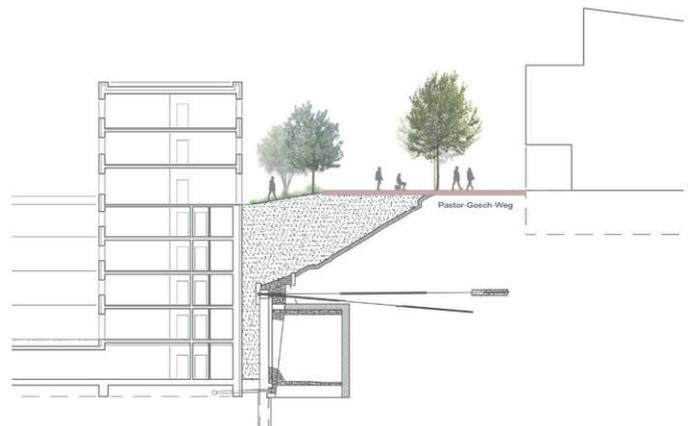


Auszug aus dem Protokoll der Jursitzung

Der Entwurf von SMAQ wird insbesondere hinsichtlich der erzeugten Räume, dem Einfügen in den Bestand sowie der Höhenstaffelung der Gebäude gelobt. Die einseitige Belichtung einiger Gebäudekörper rund um den Quartiersplatz sowie das Ausbilden sehr schmaler Räume zwischen den Gebäudekanten wird jedoch bemängelt.



Bebauung vor der Stützmauer ohne Aufschüttung



Bebauung vor der Stützmauer mit Aufschüttung

Das Auswahlgremium wurde in folgender Zusammensetzung gebildet

Preisrichter/innen

Herr Prof. Dr. Franz Pesch
Pesch Partner Architekten Stadtplaner, Dortmund
Frau Dipl.-Ing. Ingrid Spengler
Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, HH
Herr Dipl.-Ing. Stephan Lenzen
RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn
Frau Dipl.-Ing. Doris Grondke
Landeshauptstadt Kiel
Herr Dipl.-Ing. Mark Göhring
Dream Global, Frankfurt a.M.
Herr Dipl.-Ing. Matthias Barschitz
Dream Global, Frankfurt a.M.
Herr Dipl.-Ing. Gunnar Dittrich
Dream Global, Frankfurt a.M.
Herr Dipl.-Ing. Norbert Behrens
PGN Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Rotenburg

Vertreter

Herr Dipl.-Ing. Florian Gosmann
Landeshauptstadt Kiel
Herr Stefan Bulig (Immobilienökonom EBS)
Dream Global, Frankfurt a.M.
Herr Dipl.-Ing. Thomas Mau
BIWERMAU Architekten

Ständig anwesende Sachverständige (ohne Stimmrecht)

Herr Bruno Levtzow
Vorsitzender Ortsbeirat Gaarden
Herr Dipl. Ing. Mirco Bachmeier
Lärmkontor
Herr Dr. Ing. Peter Grubert
GGU

Ablauf und Termine

28. Februar 2019

Auslobung

11. März 2019

Rückfragekolloquium und Ortsbesichtigung

26. April 2019

Abgabe der Arbeiten 1. Stufe

03. Mai 2019

Zwischenkolloquium / 1. Preisgerichtssitzung

06. Juni 2019

Abgabe der Arbeiten 2. Stufe

24. Juni 2019

Entscheidung / 2. Preisgerichtssitzung

26. August 2019

Entscheidung Überarbeitungsphase

Verfahrensbetreuung

planquadrat
Elfers Geskes Krämer PartG mbB
Architekten und Stadtplaner
BDA / DASL / dwb
Platz der Deutschen Einheit 21
D-64293 Darmstadt



Auslober

Lorac Investment Management S.à r.l.
handelnd im eigenen Namen und für Rechnung des
Dundee International (Luxembourg) Fund 6 FCP
2, rue Hildegard von Bingen
L-1282 Luxembourg

Beraten durch Dream Global Advisors Germany GmbH

