

Haus der Kulturen

Studie zu architektonischen Umsetzungsmöglichkeiten
des HdK's an 3 Standorten

11.09.2023

Standorte aus der Standortsuche



1-3 Ehem. Bahndirektion

4 Q-Parkhaus, Steinstraße

4.1 Galeria Kaufhof, Eberhardstr. 28

5 Ehem. Hindenburgbau

6 Allianzareal Karlshöhe

7 Hallesche Versicherung, Diakonissenplatz

8 Leonhardsvorstadt, Katharinenstraße

9 Schwallbauwerk Süd

10 Leonhardsvorstadt, Quartierskante

11 Am Hegelplatz

12 Allianz Quartier, Uhlandstraße

13 Lautenschlagerpassage

14 Statistisches Landesamt

15 Österreichischer Platz

16 Europaviertel Teilgebiet A1

17 Europaviertel Teilgebiet A3

18 Schwabenbräu-Areal

19 Parkhaus am Wilhelmsplatz

20 Königstraße 47

21 EnBW Stöckach, Gebäude 50

Ehemahlige Bahndirektion, BT 6 & 7

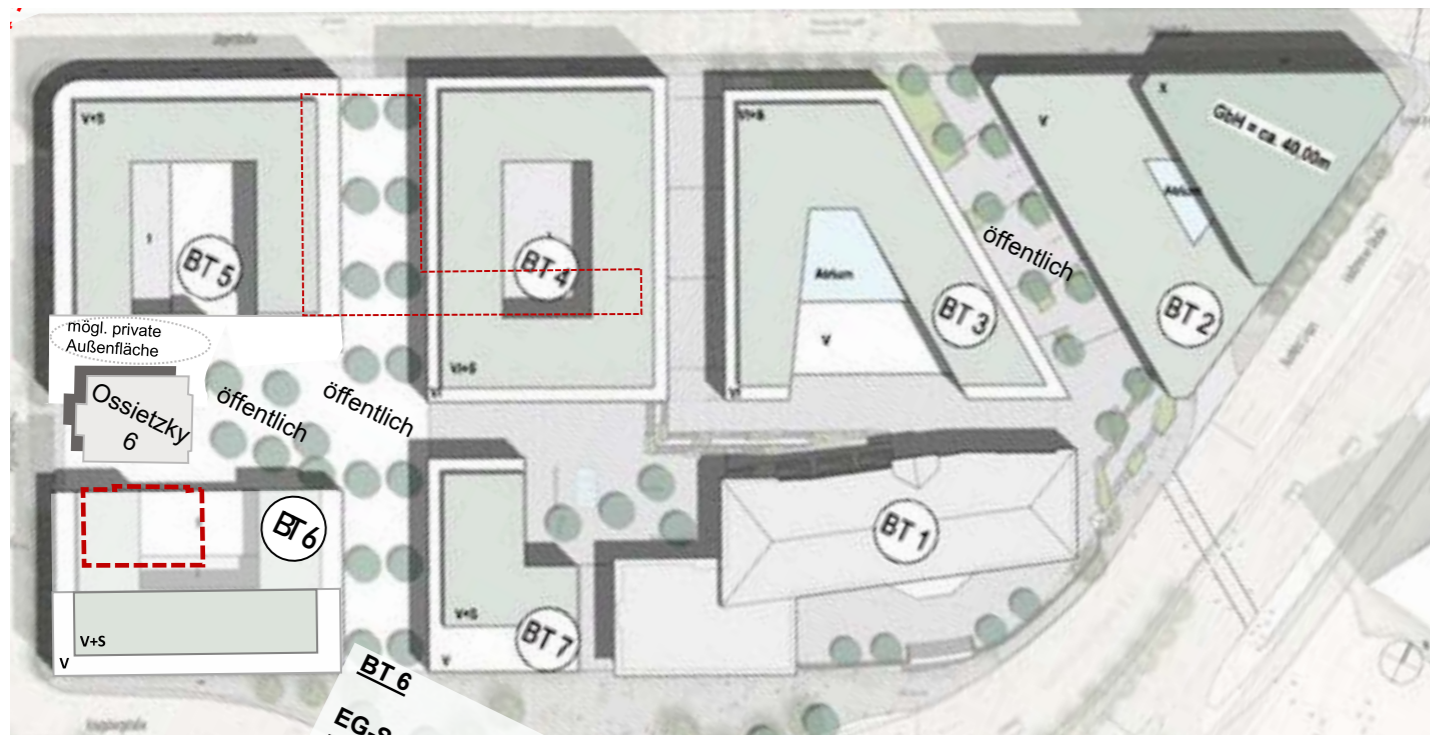


Ehemalige Bahndirektion, BT 6 & 7



Übersicht, B-Plan Entwurf

Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion

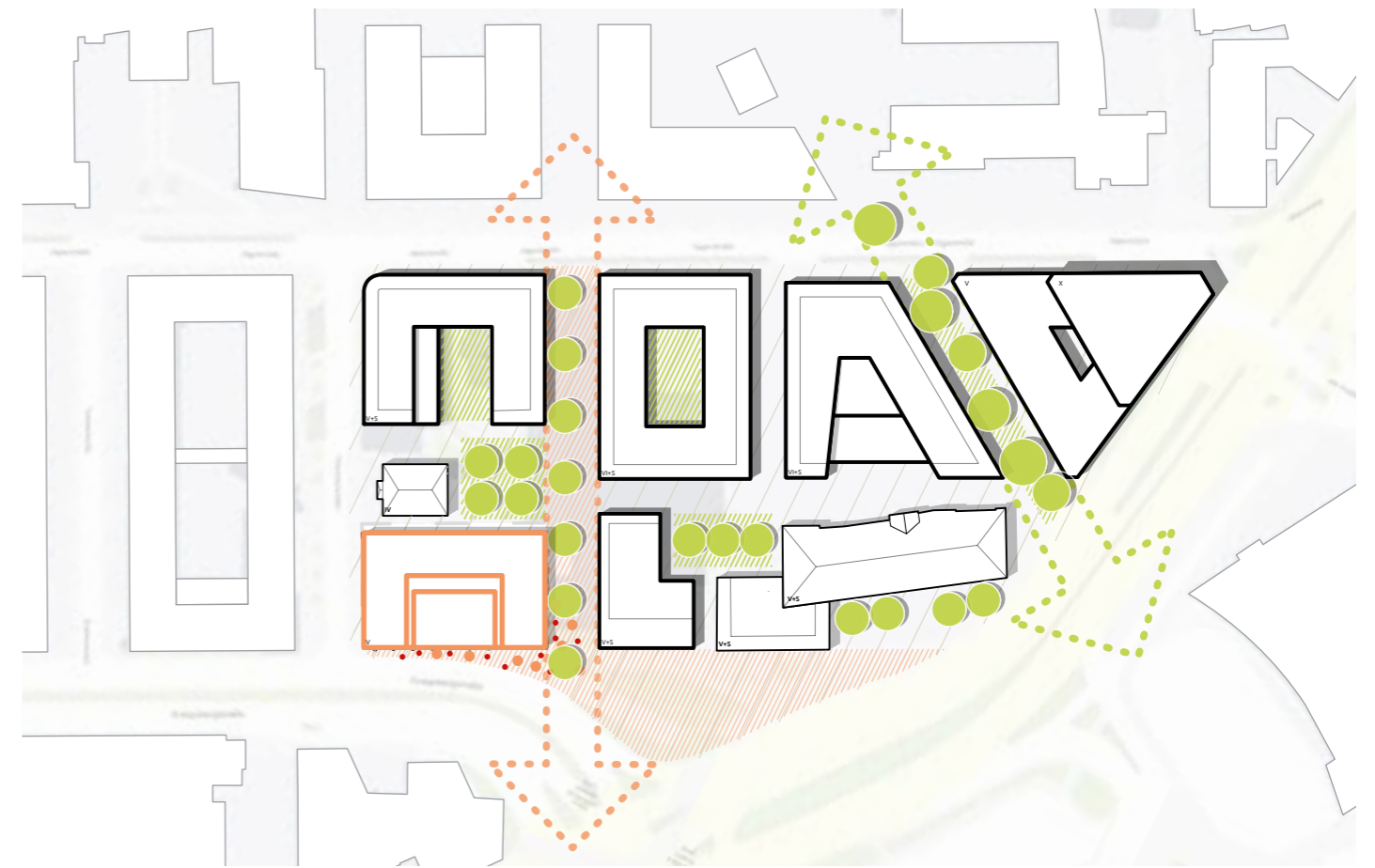


Städtebauliches Konzept



Entwurf HdK Variante 1

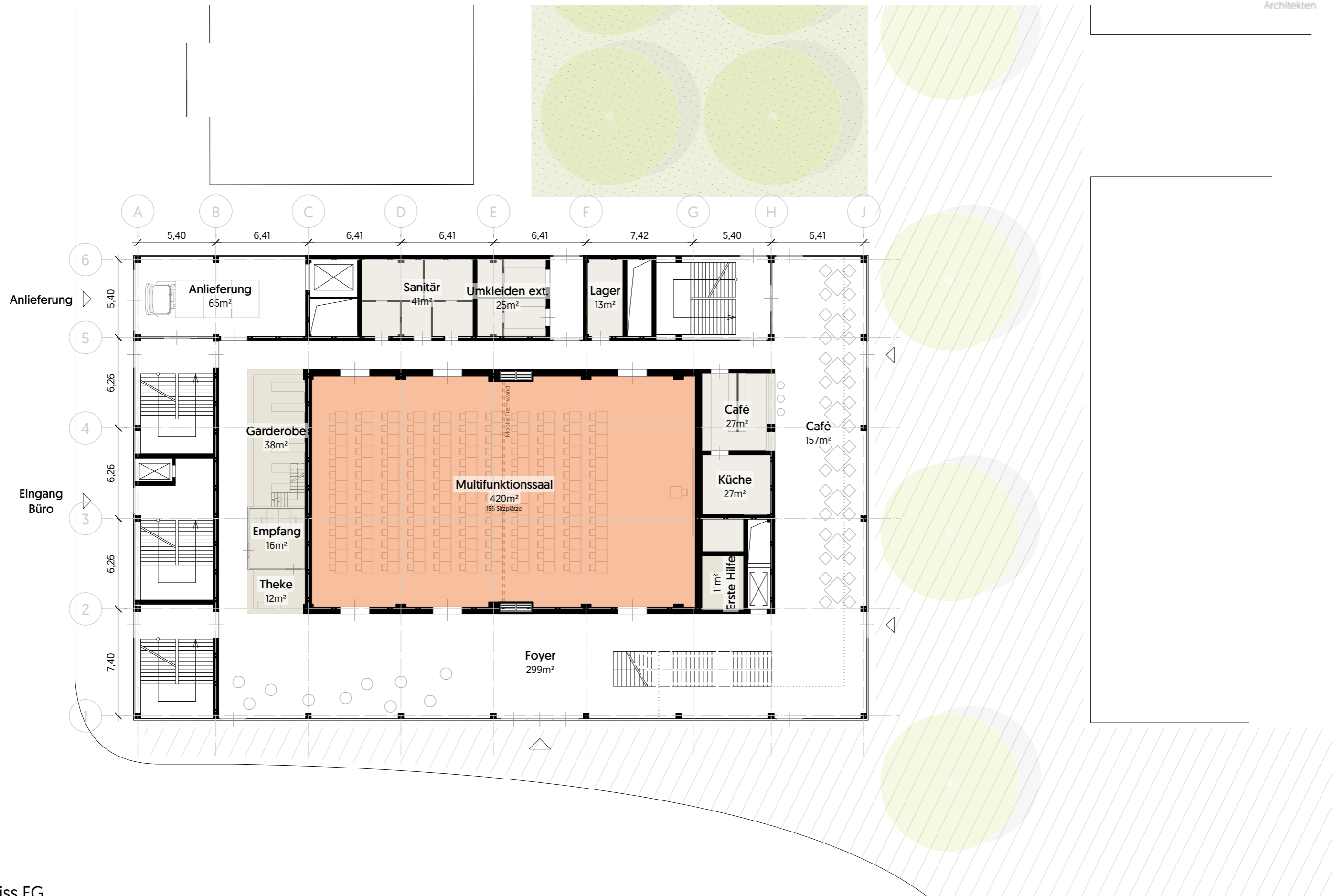
Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion



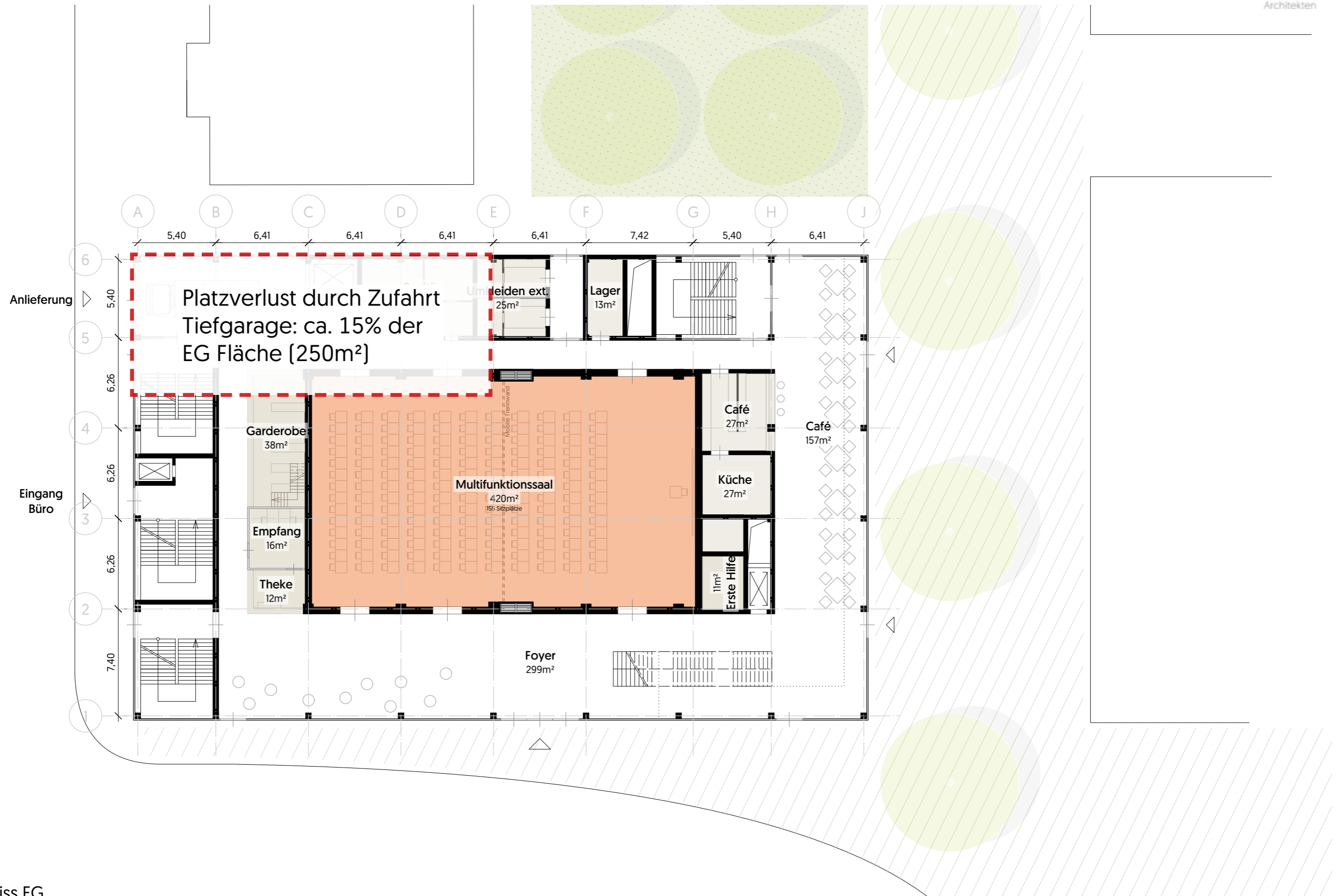
Rahmenbedingungen

- Ossietzkystr. 4 steht zur Entwicklung zur Verfügung (Fliesen Körner verkauft das Grundstück) > ggf Entwicklung durch P+B Group
- die vom B-Plan Entwurf vorgesehenen Baufelder werden berücksichtigt
- Abbruch der Bestandsgebäude (Kriegsbergstr. 30 und Ossietzkystr. 4)
- ggf. wird die Zufahrt zur Quartiersgarage auf dem Grundstück BT6 (Höhe Ossietzkystr. 4) verortet

Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion

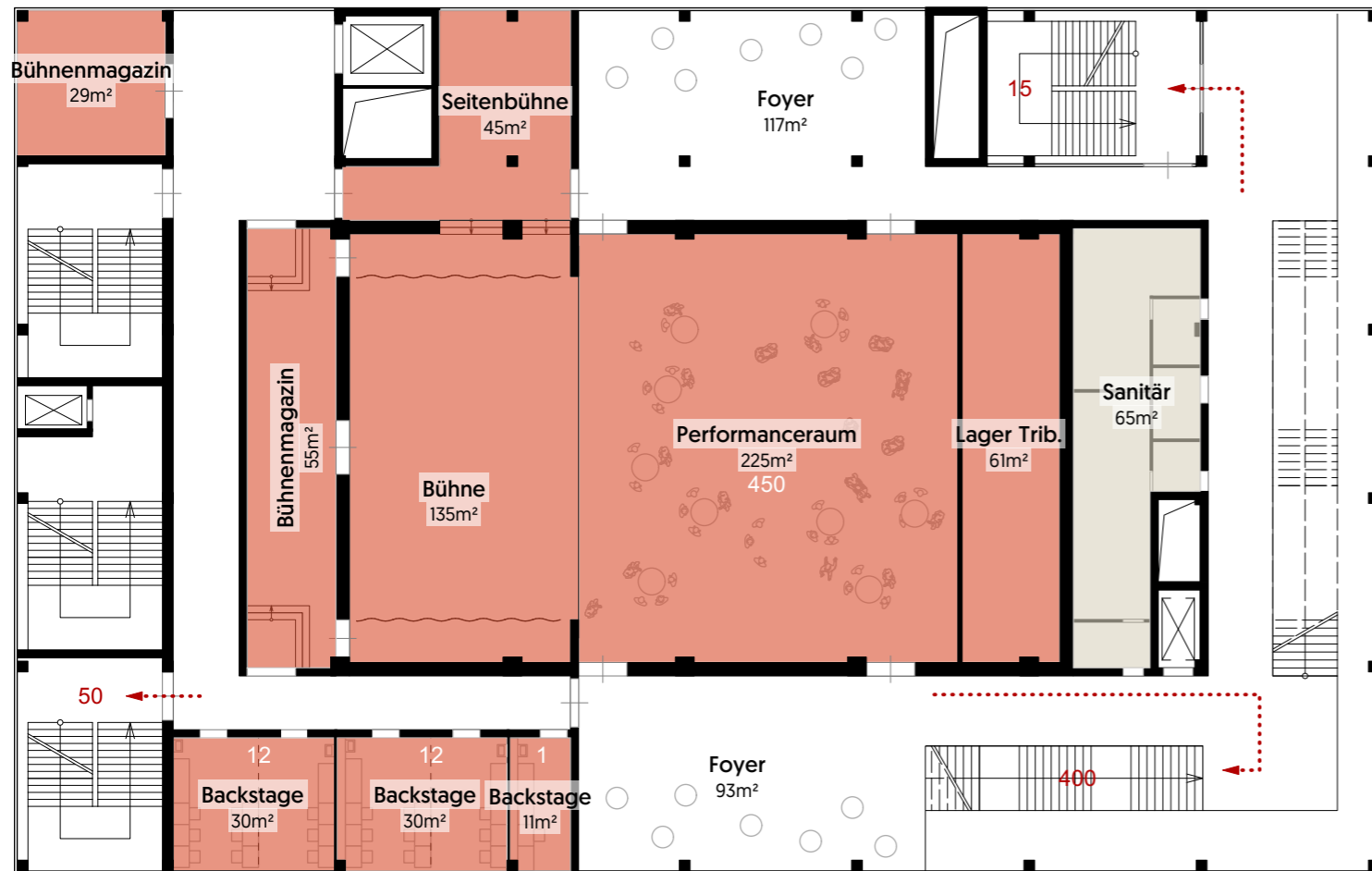


Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion

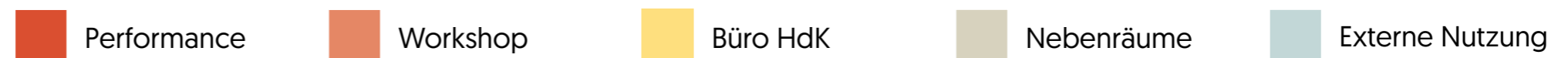


Grundriss EG

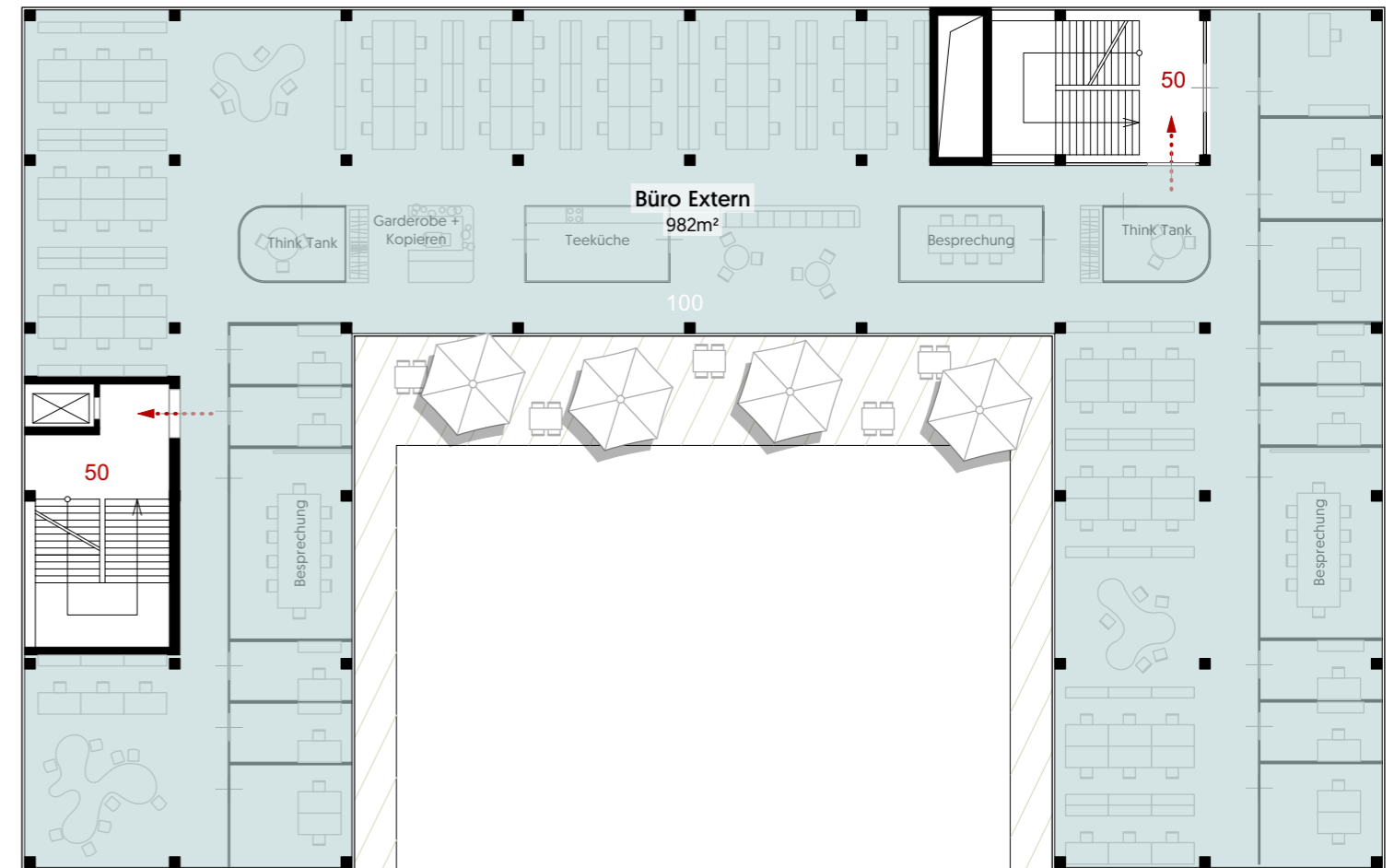
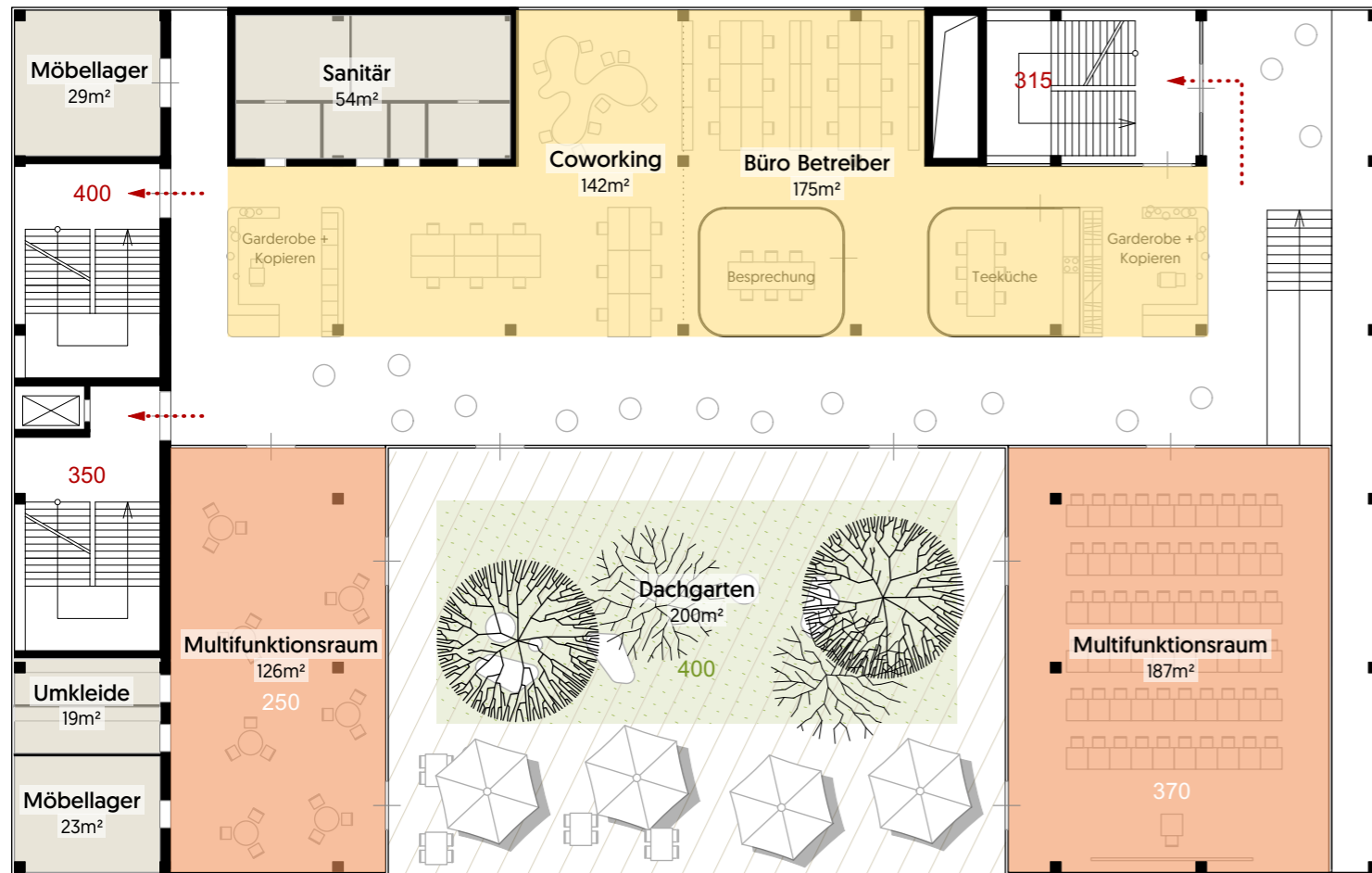
Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion



Grundriss 1. OG & 2. OG

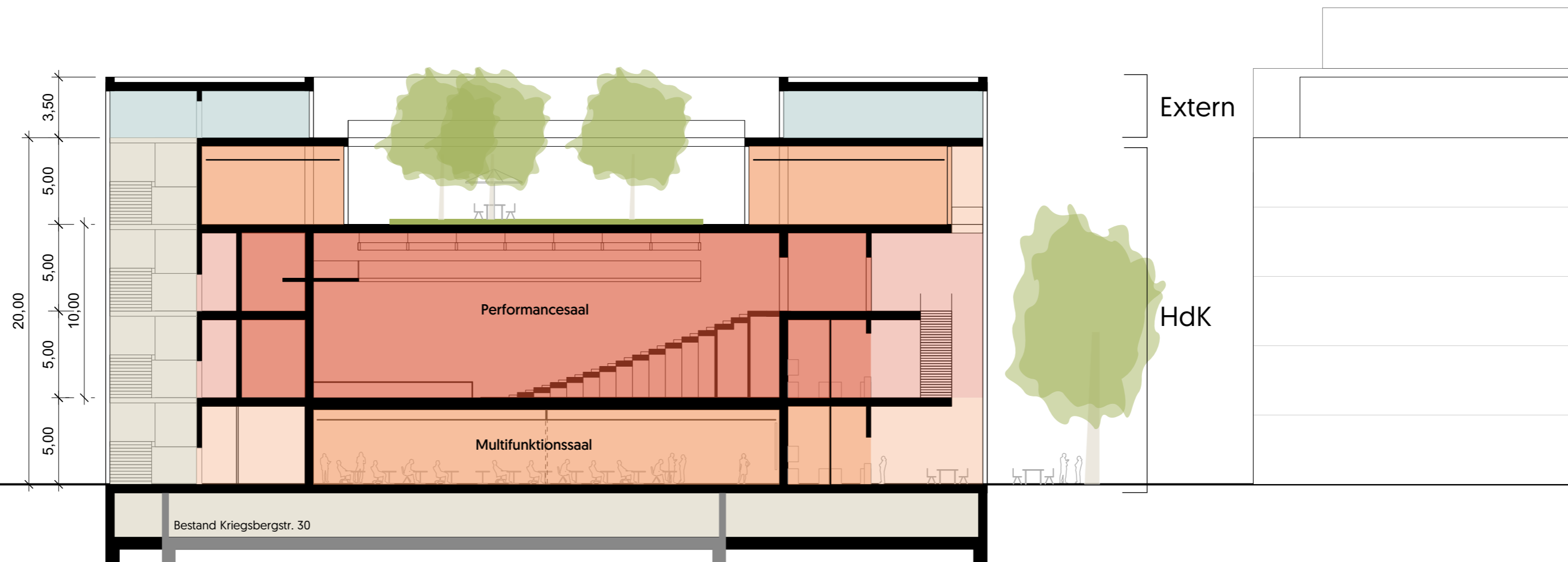


Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion



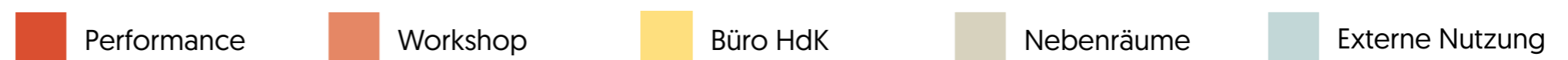
Grundriss 3. OG & 4.OG

Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion

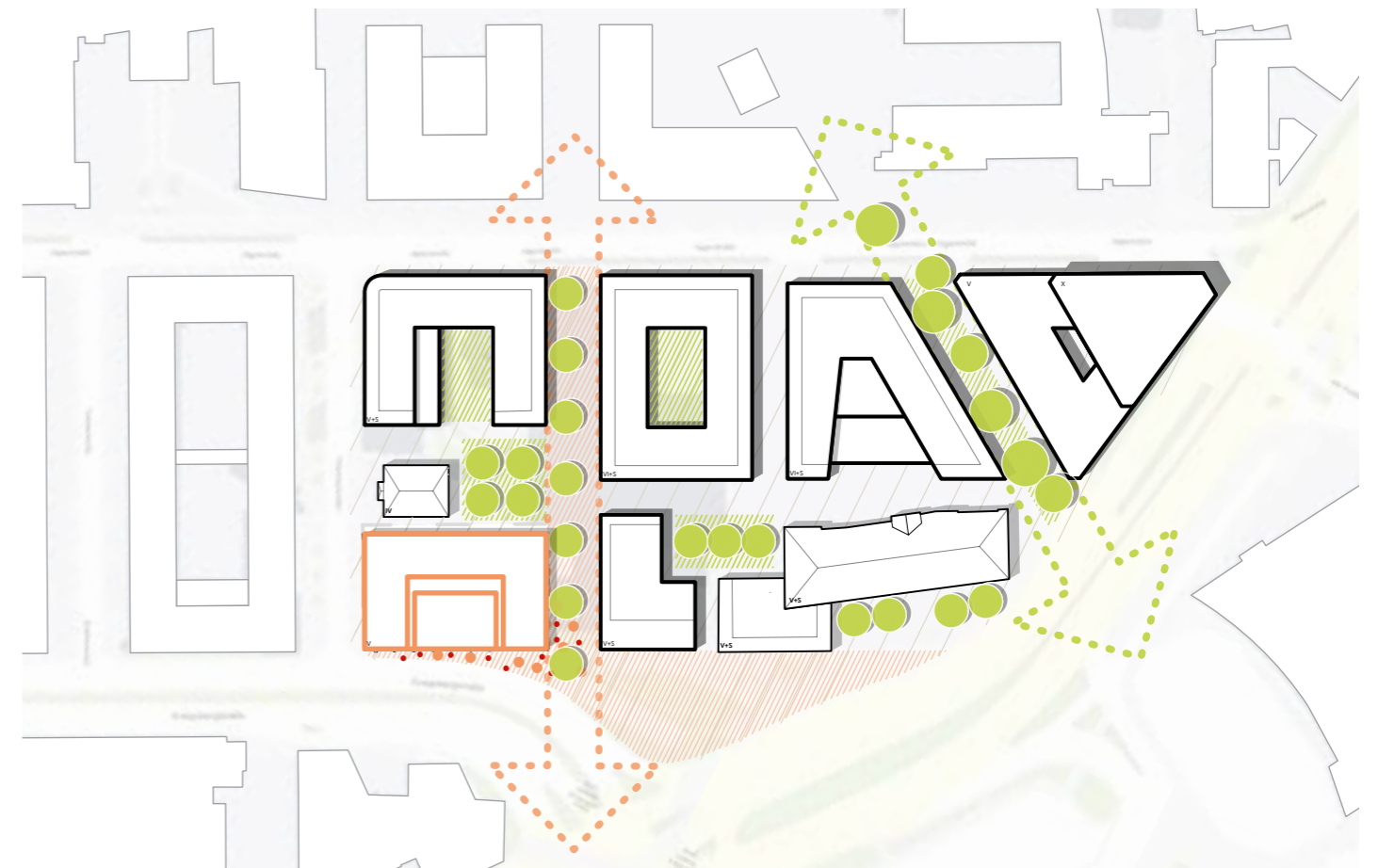


Höhenvorgabe aus B-Plan: 20m + ein Staffelgeschoss

Schnitt



Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion



Fläche

Nutzfläche NUF	3.600m ²	>	2.870m ²
Verkehrsfläche VF	1.920m ²	>	1.010m ²
Technikfläche TF	470m ²	>	430m ²
Konstruktionsfl. KGF	890m ²	>	690m ²
BGF HdK	6.880m²	>	5.000m²
BGF extern	1.480m ²		

BGF gesamt	8.360m²
BGF S (Dachgarten)	200m ²

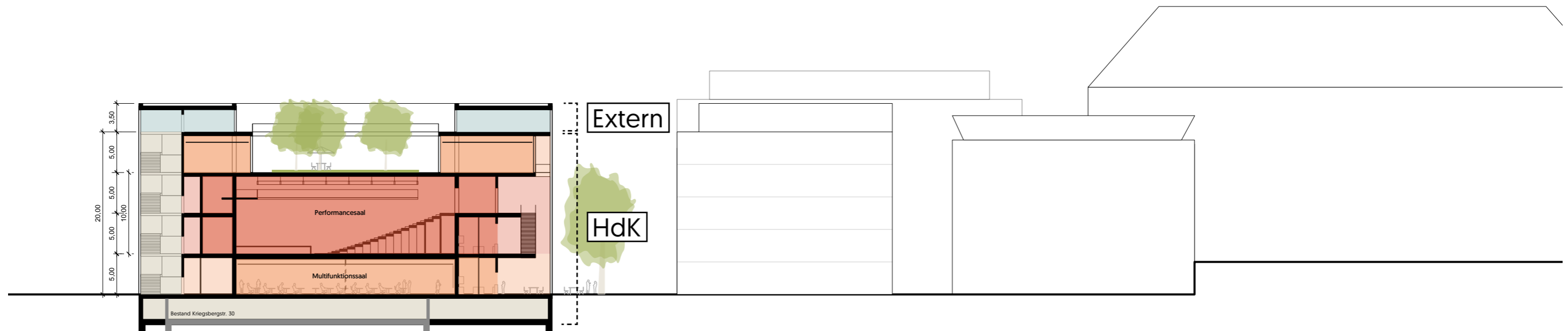
Raumprogr. min.

BesucherInnenzahlen

Performancesaal	325	>	300
Multifunktionssaal	155	<	160
Multiraum groß	60	>	60
2x Multiraum klein	80	>	80
gesamt	620	>	600

Raumprogr. min.

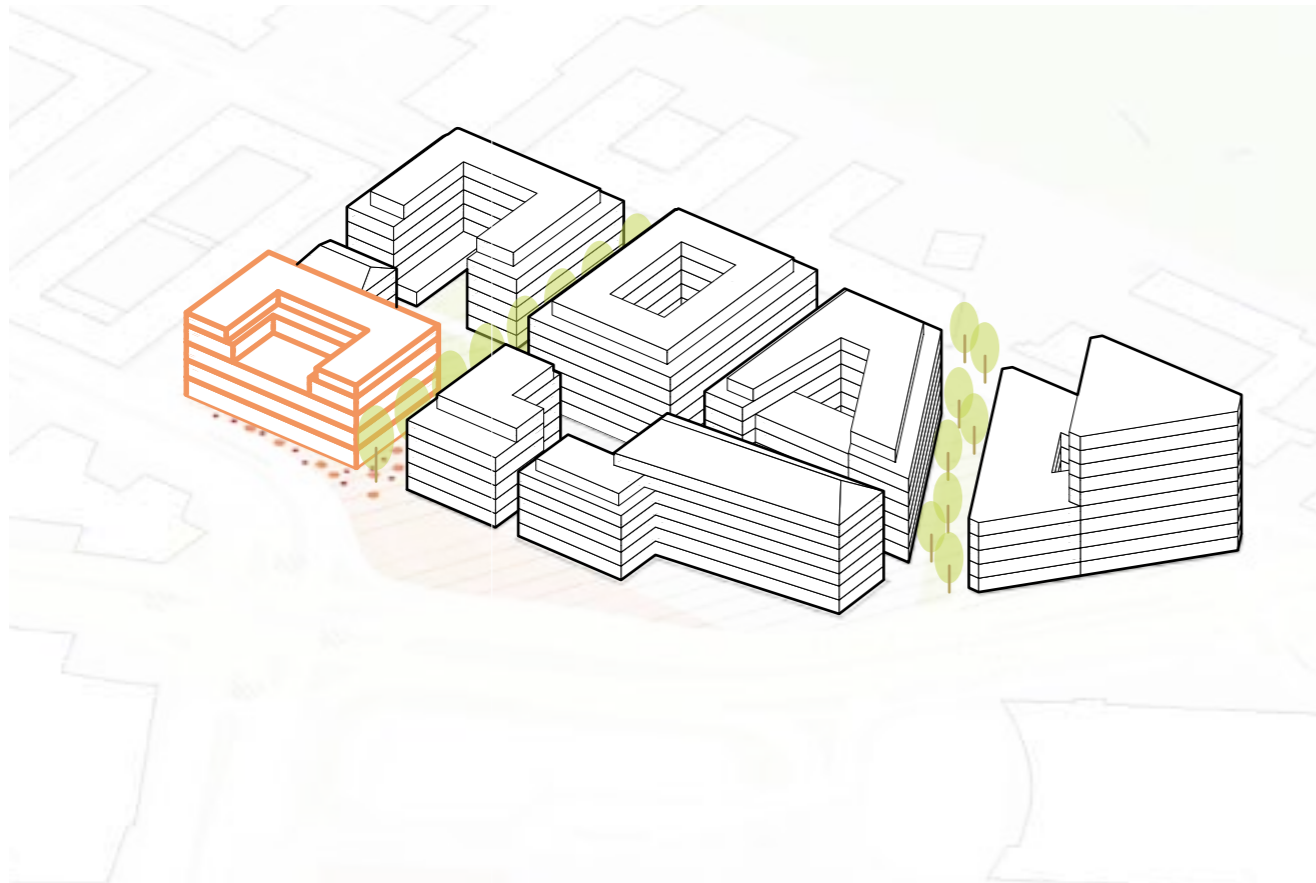
Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion



Grobkostenschätzung, Baukosten KG 300+400 brutto

Gesamt brutto	100%	35.039.550 €
davon HdK	82%	28.832.185 €
davon Ext. Nutzung	18%	6.207.365 €

Variante 1 BT6, ehem. Bahndirektion



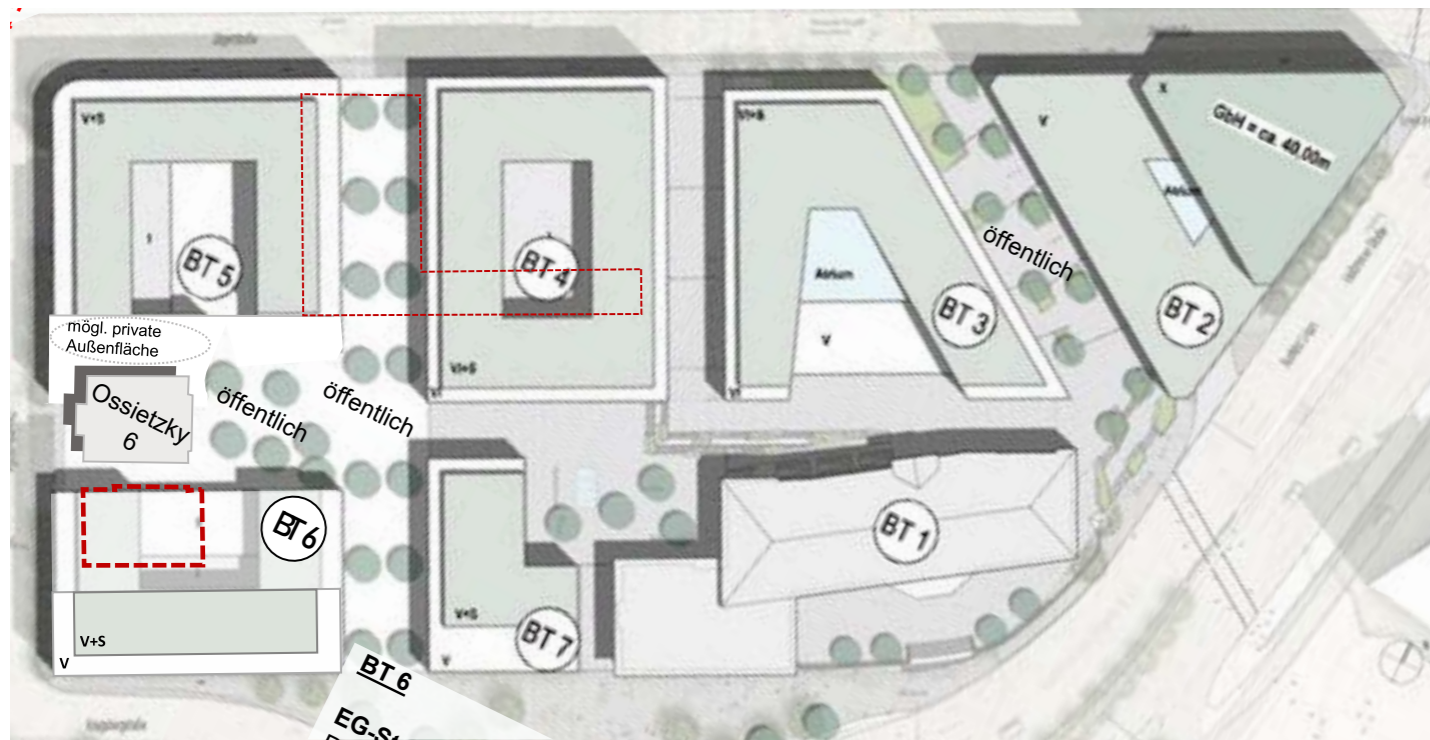
Pros

- Einhaltung des B-Plan Entwurfs, Erhalt der Weinberg-Achse
- „Balkon zur Stadt“ Außenfläche auf dem Dach
- Ergänzungsflächen bspw für den Front Office Hub im Obergeschoss
- Schallschutz (Anlieferung & Haupteingang)

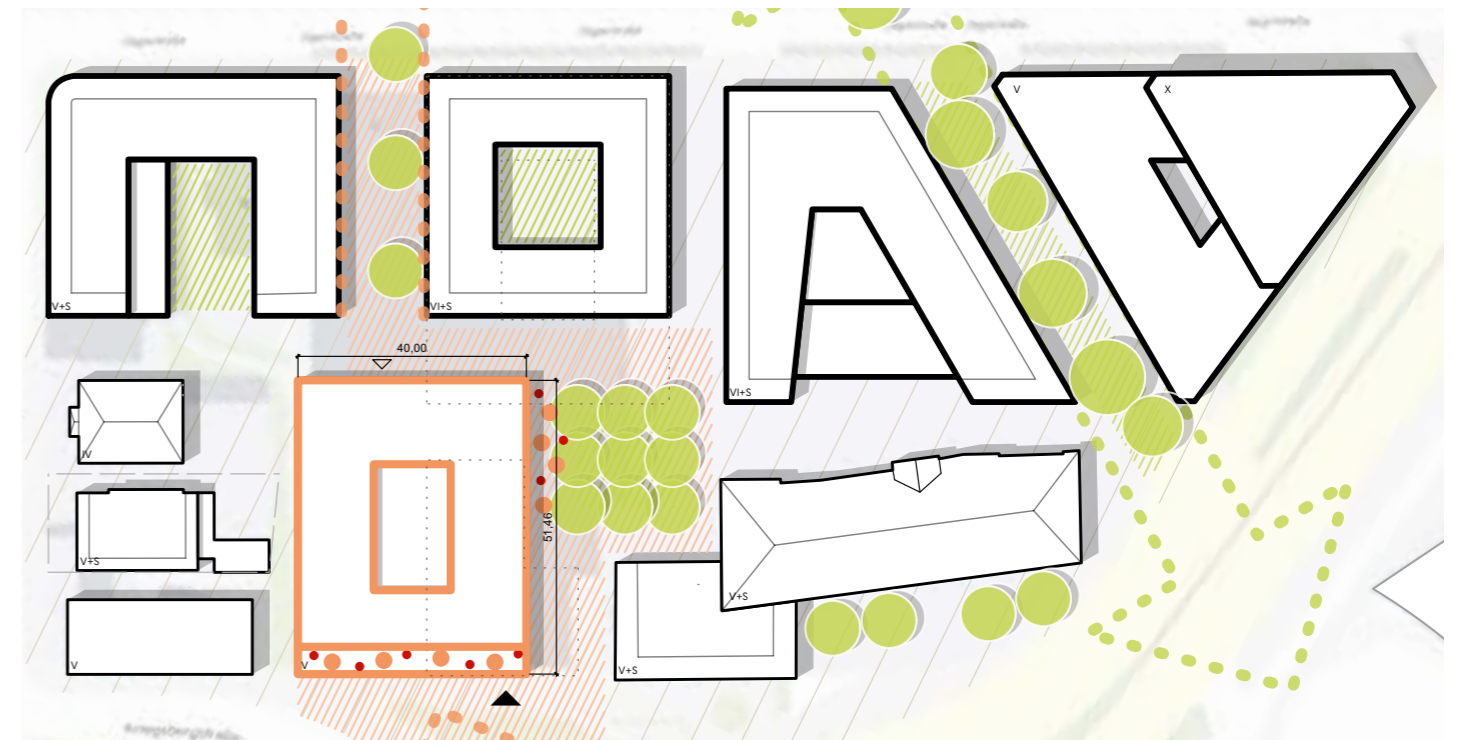
Cons

- geringe Planungssicherheit durch Abhängigkeit von Grundstücksverkauf Fliesen Körner
- Abriss zweier Gebäude, ökologischer Nachteil
- ggf. Reduktion der EG Flächen durch Tiefgarageneinfahrt für Quartiersgarage
- geringe Flächenkapazität für Veranstaltungssäle, kein Flächen-Puffer
- geringere Sichtbarkeit im Stadtraum
- Hoher innerer Erschließungsaufwand

Variante 2 BT7, ehem. Bahndirektion



Entwurf B-Plan

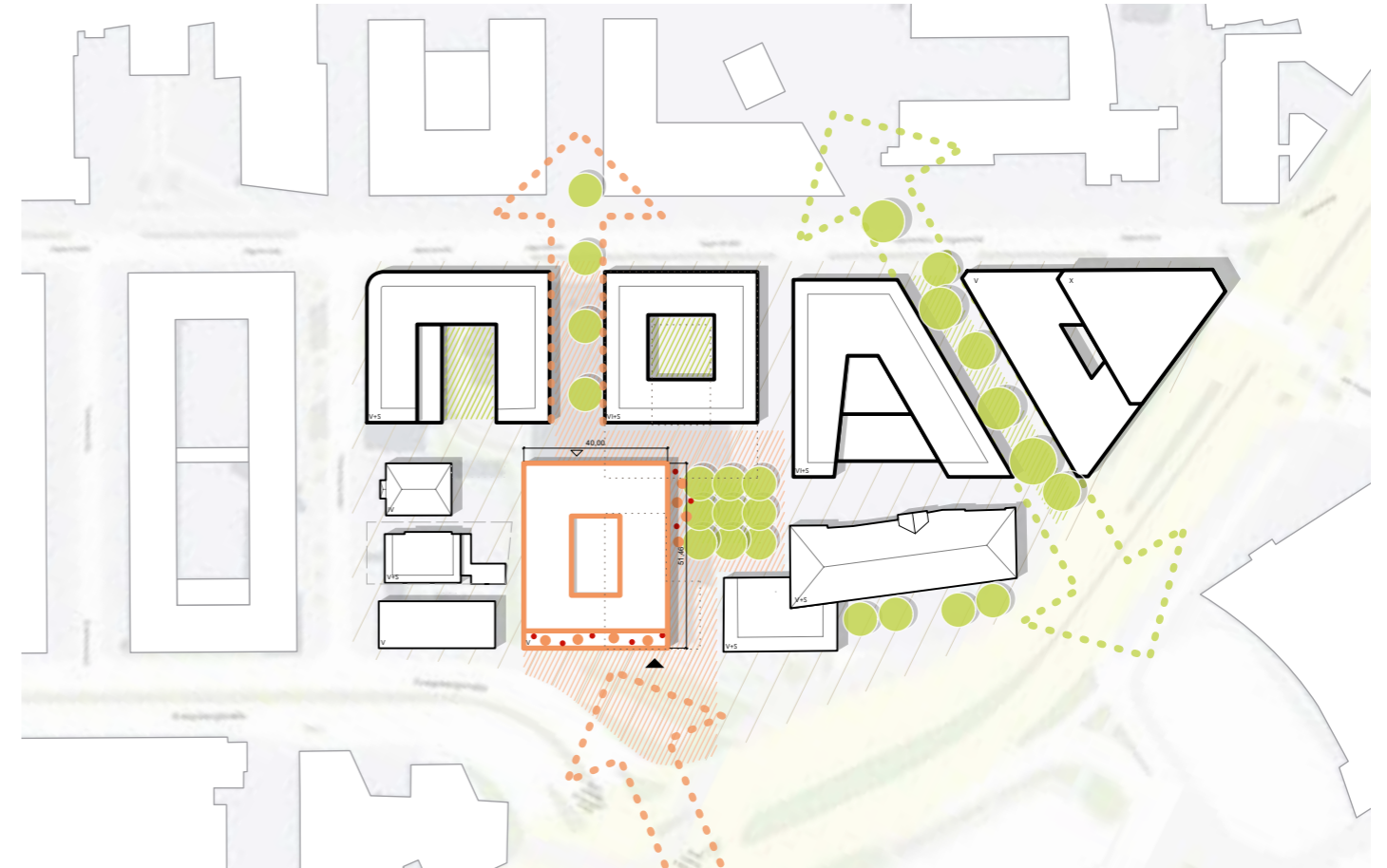


Entwurf HdK Variante 2

Variante 2 BT7, ehem. Bahndirektion



Vogelperspektive



Lageplan, 1:2.000

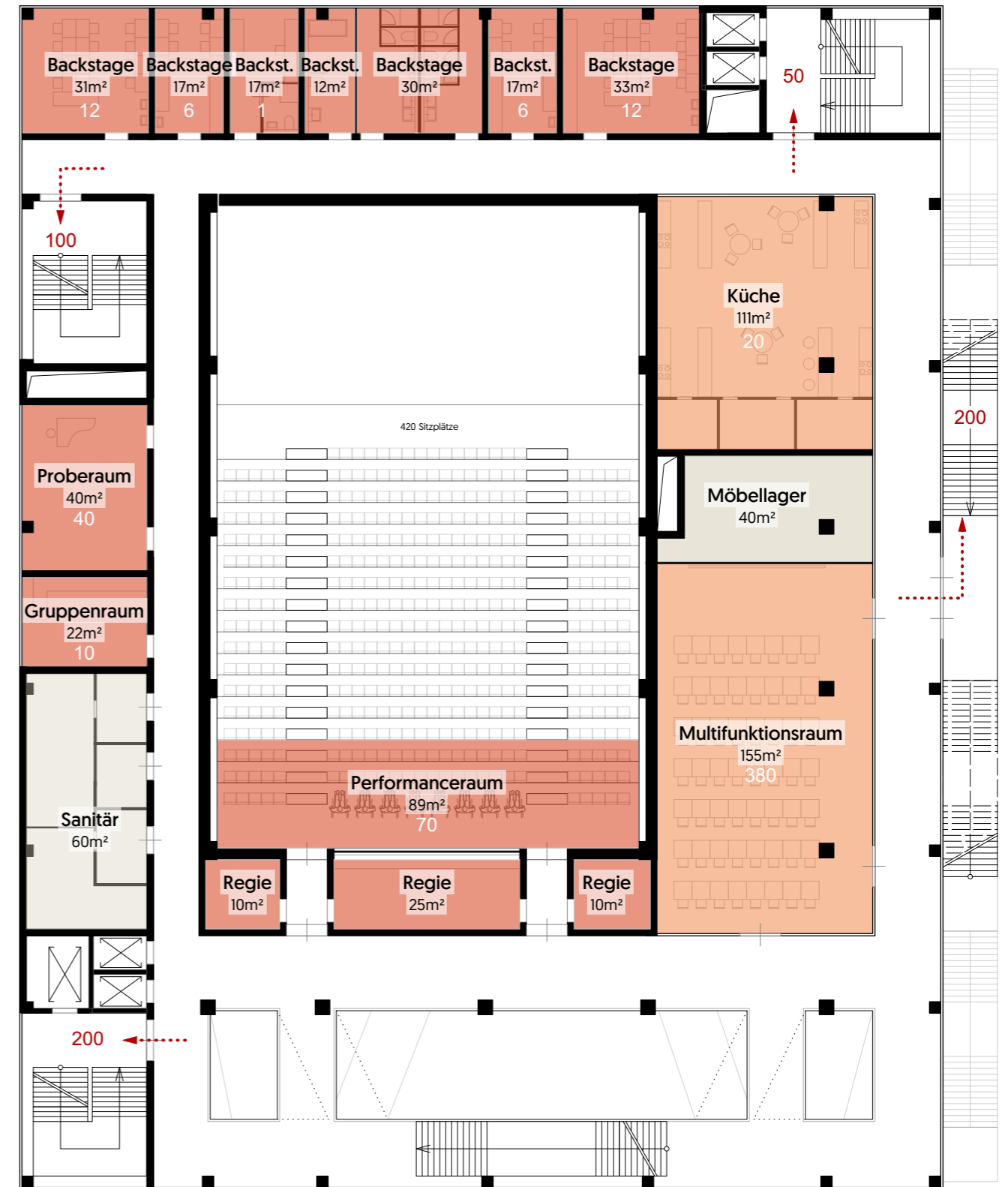
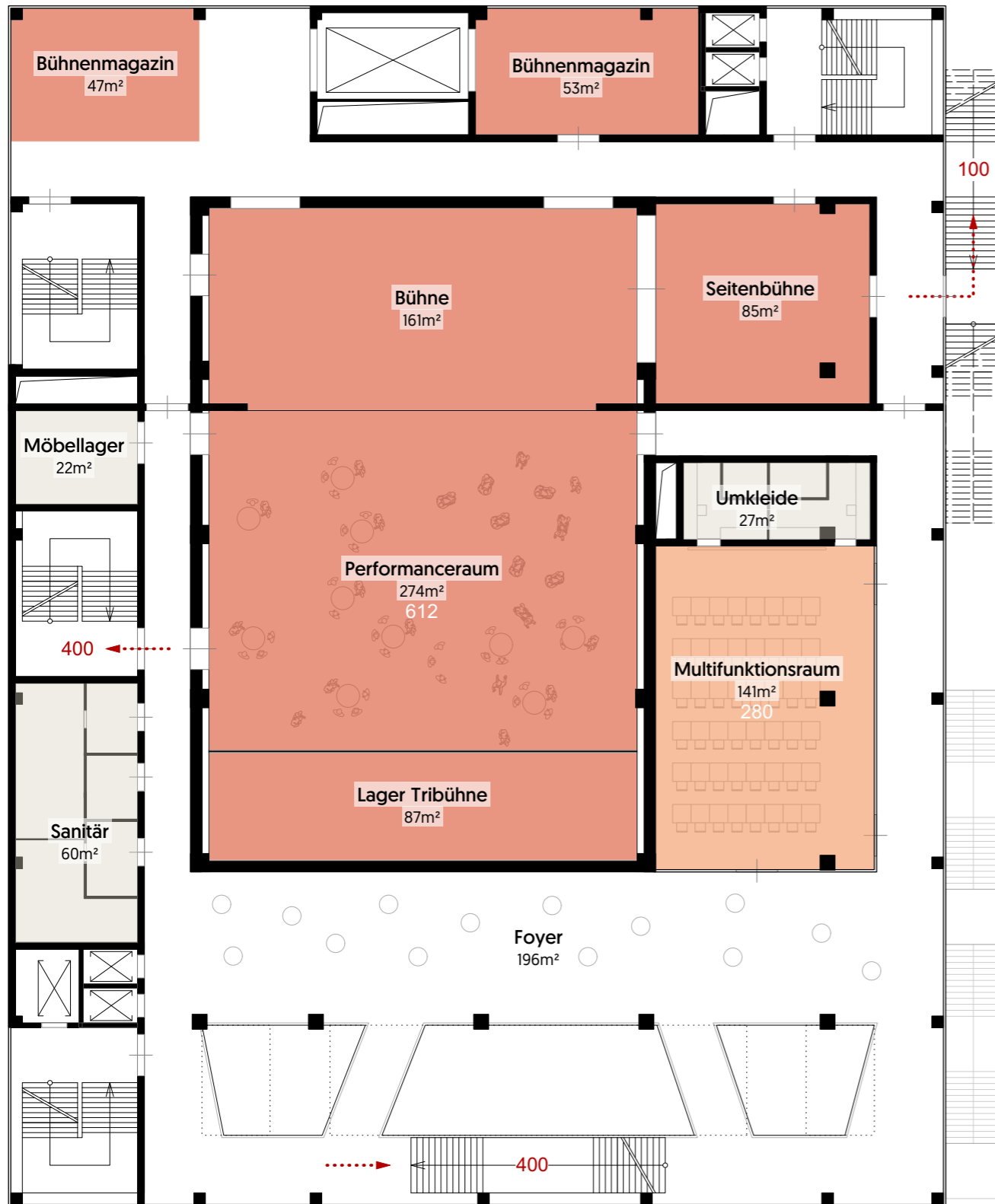
Rahmenbedingungen

- Anpassung des Entwurfs für das aktuell laufende B-Plan Verfahren zugunsten des HdK's
- Verkleinerung des Baublocks BT4
- Erhalt der Ossietzkystraße 4 und Kriegsberstraße 30
- Abriss Kriegsberstraße 28 und Parkhaus

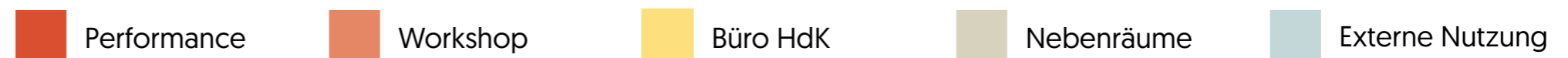
Variante 2 BT7, ehem. Bahndirektion



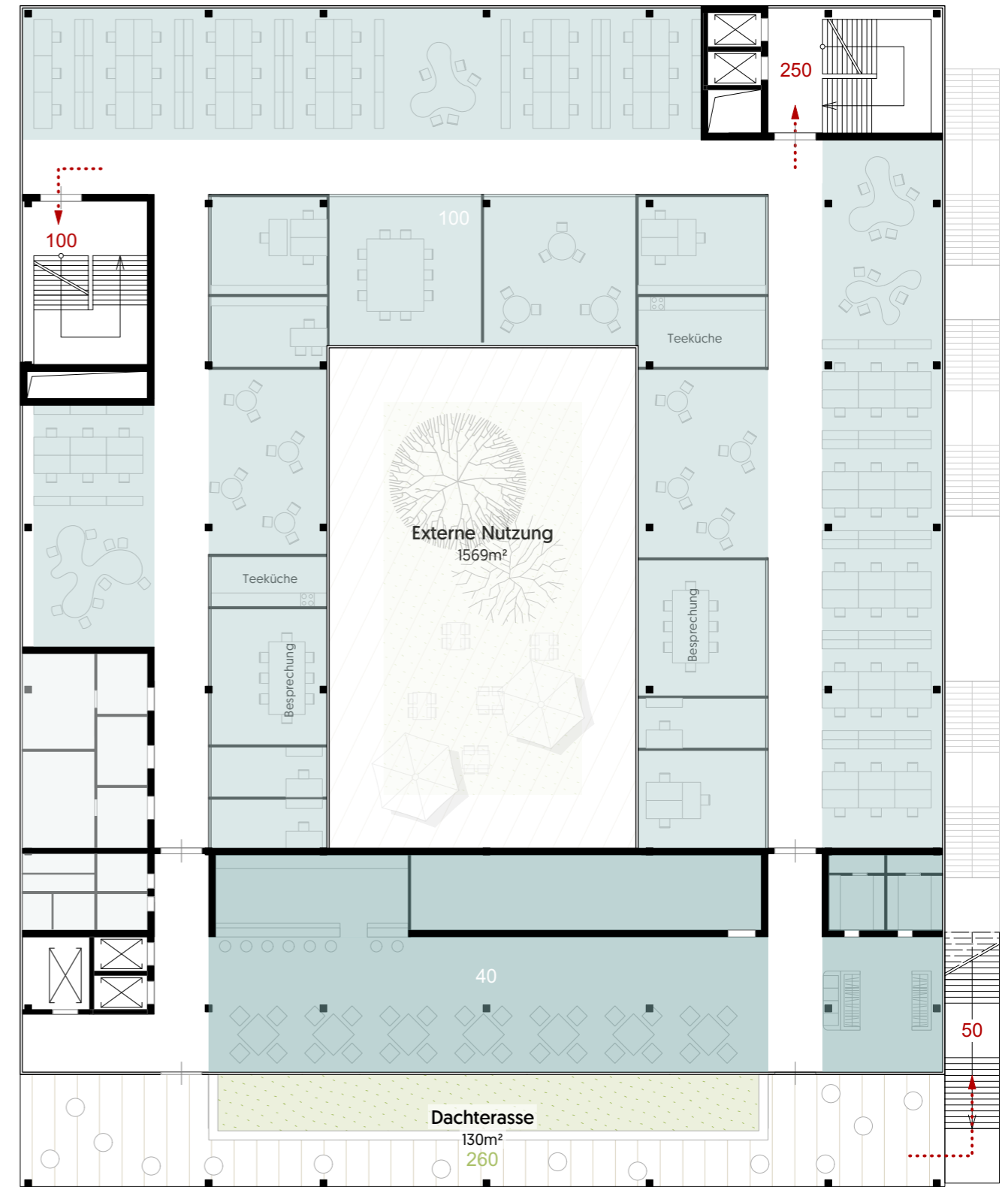
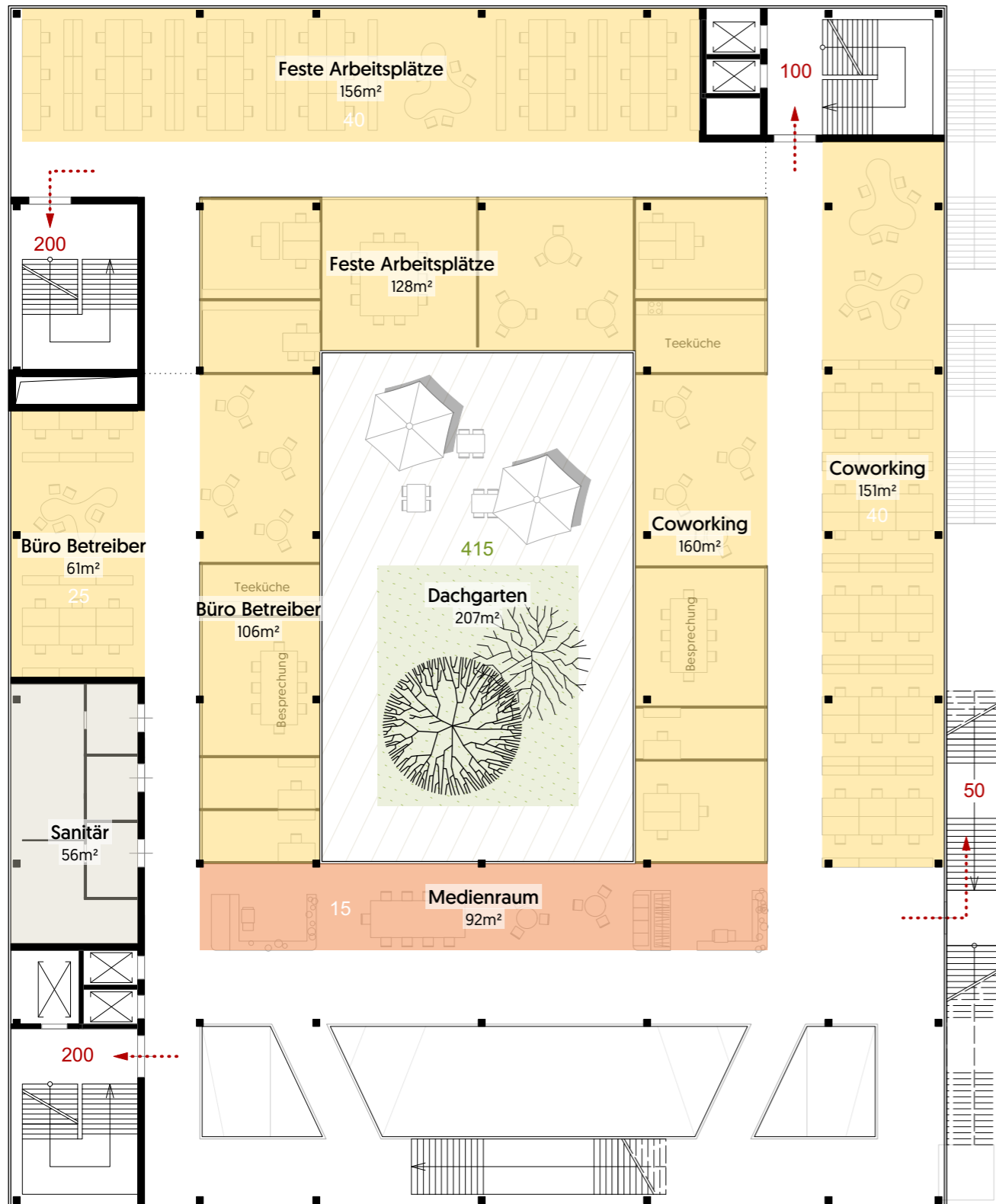
Variante 2 BT7, ehem. Bahndirektion



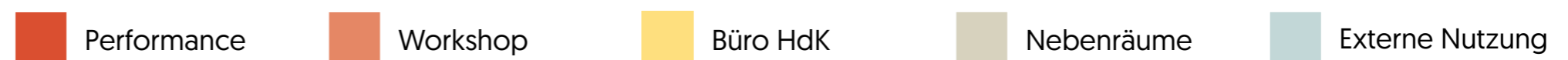
Grundriss 1.OG & 2.OG



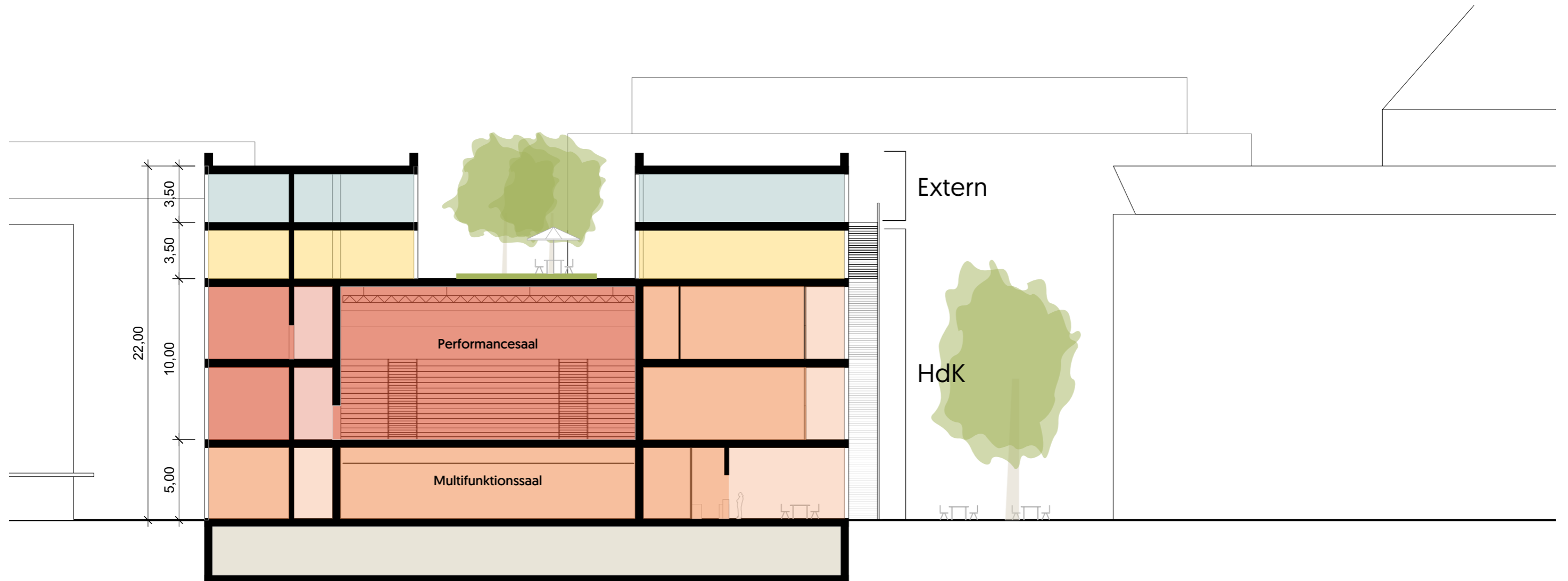
Variante 2 BT7, ehem. Bahndirektion



Grundriss 3.OG & 4.OG

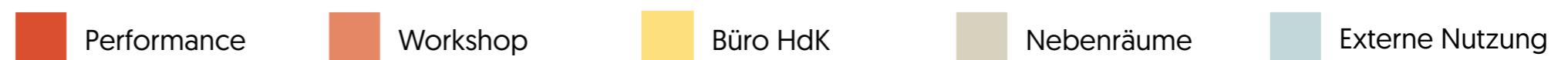


Variante 2 BT7, ehem. Bahndirektion

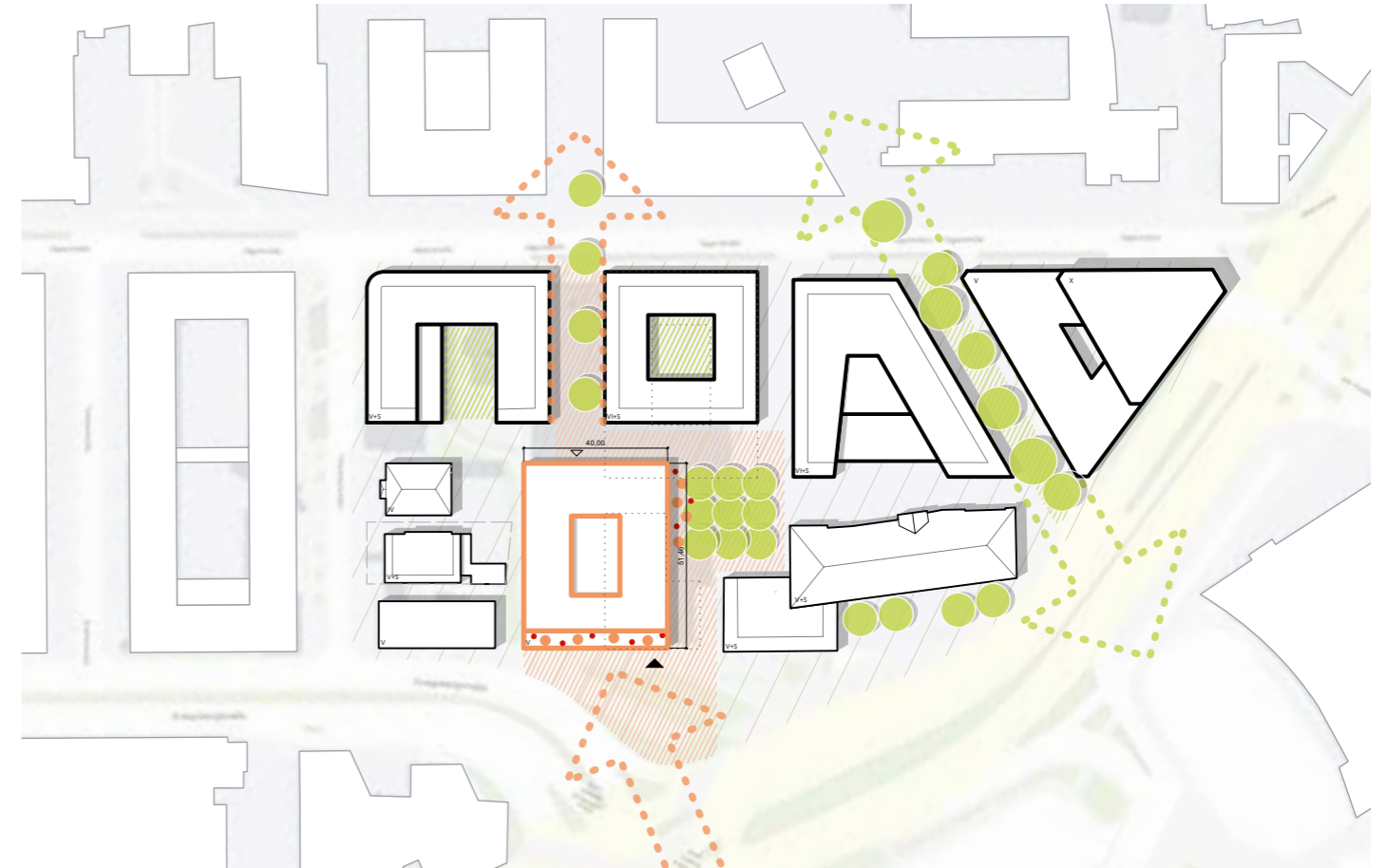


Höhenvorgabe aus B-Plan: 20m + ein Staffelgeschoss

Schnitt



Variante 2 ehem. Bahndirektion



Fläche

Raumprogr. max

Nutzfläche NUF	4.830m ²	>	4.150m ²
Verkehrsfläche VF	2.130m ²	>	1.450m ²
Technikfläche TF	900m ²	>	600m ²
Konstruktionsfl. KGF	1.250m ²	>	1.000m ²
BGF HdK	9.110m²	>	7.200m²
BGF extern	1.970m ²		

BGF gesamt 11.080m²

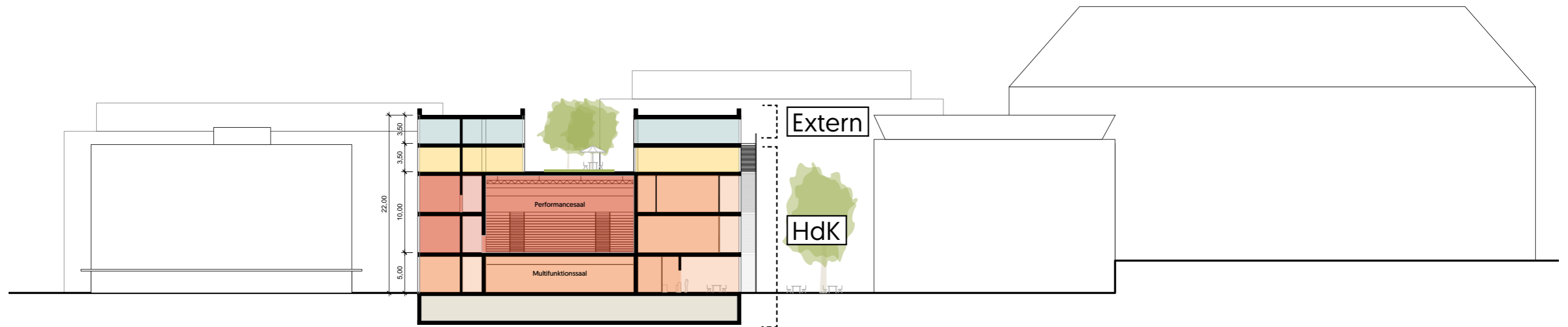
BGF S (Dachgarten) 400m²

BesucherInnenzahlen

Raumprogr. max

Performancesaal	420	<	500
Multifunktionssaal	270	<	300
Multiräume	100	<	120
gesamt	780	<	920

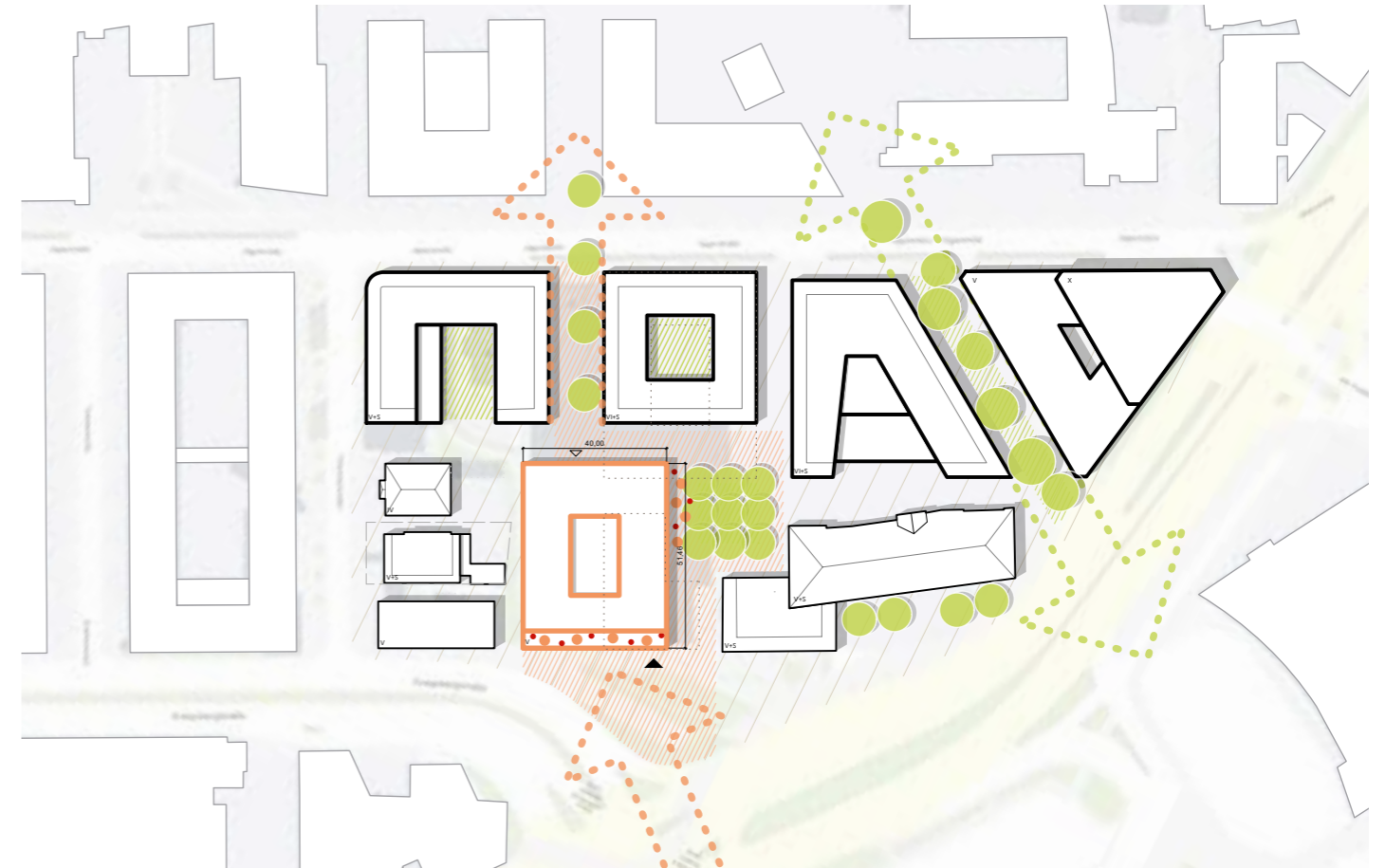
Variante 2 ehem. Bahndirektion



Grobkostenschätzung, Baukosten KG 300+400 brutto

Gesamt brutto	100%	46.642.050 €
davon HdK	82%	38.349.195 €
davon Ext. Nutzung	18%	8.292.855 €

Variante 2 ehem. Bahndirektion



Pros

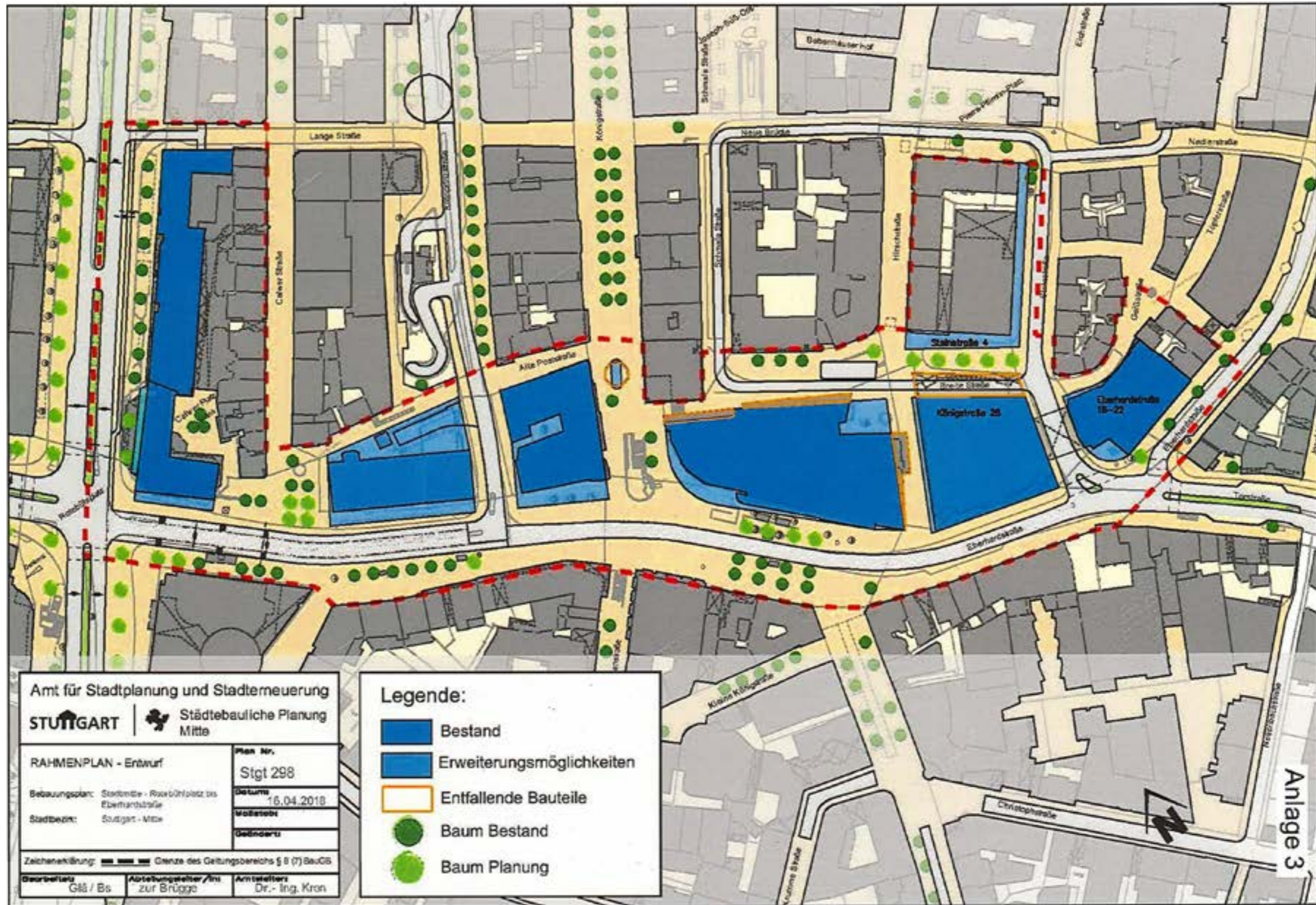
- starke Präsenz im Stadtraum
- Flexibilität durch großzügiges Flächenangebot, Potential für Synergien innerhalb des Gebäudes durch weitere Nutzungen
- Erhalt des Bestands, Kriegsbergstraße 30 und Ossietzkystr 4
- Freiflächen in direkter Nähe
- „Stadtbalkon“ + geschützter Dachgarten

Cons

- Stadträumliche Achse wird unterbrochen
- Anpassung vom aktuellen B-Plan Entwurf nötig
- Verlust von ca. 3.000m² BGF in BT4 (soz. Wohnungsbau)
- Risiko einer Lärmbelästigung der zukünftigen Wohnbebauung in BT4 und 5
- Neue Verhandlungen mit P+B nötig.
- Verzögerung der gesamten Gebietsentwicklung durch erneute Verhandlungs- und Entscheidungsprozesse möglich

4.1 Kaufhof, Eberhardstr. 28

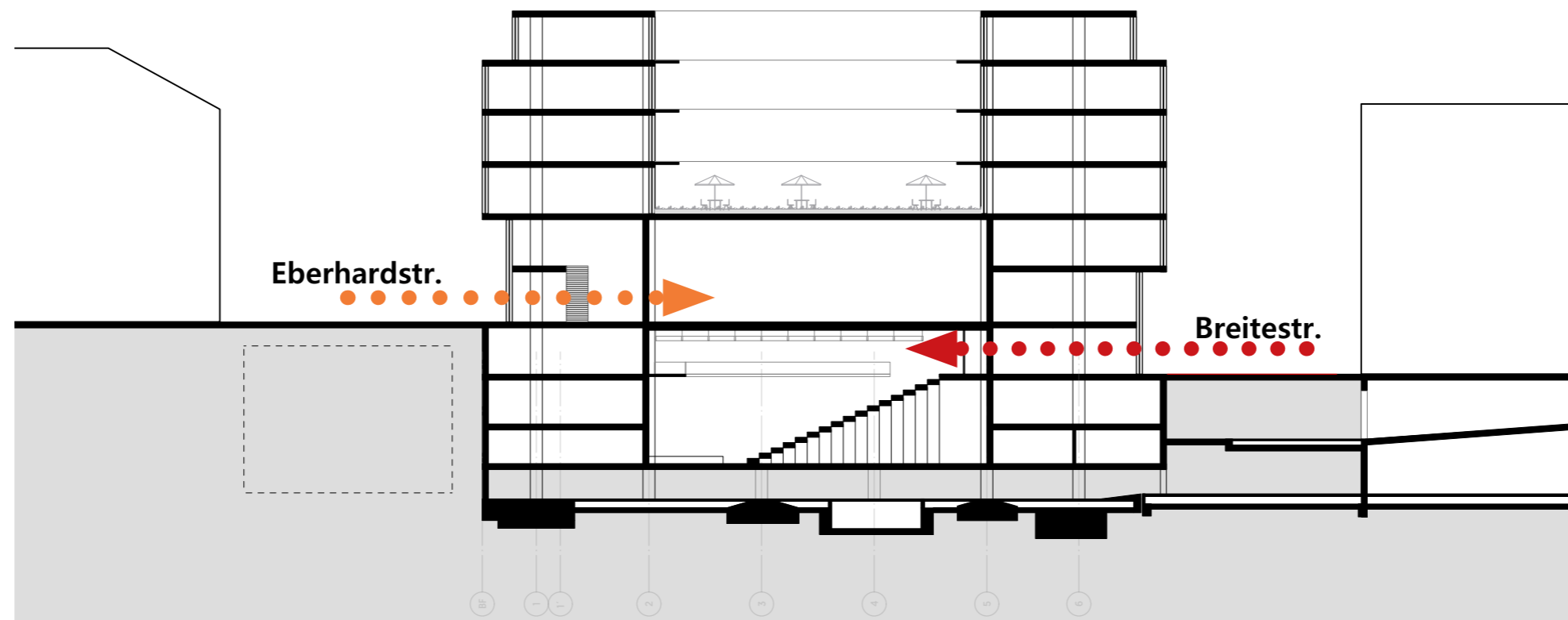
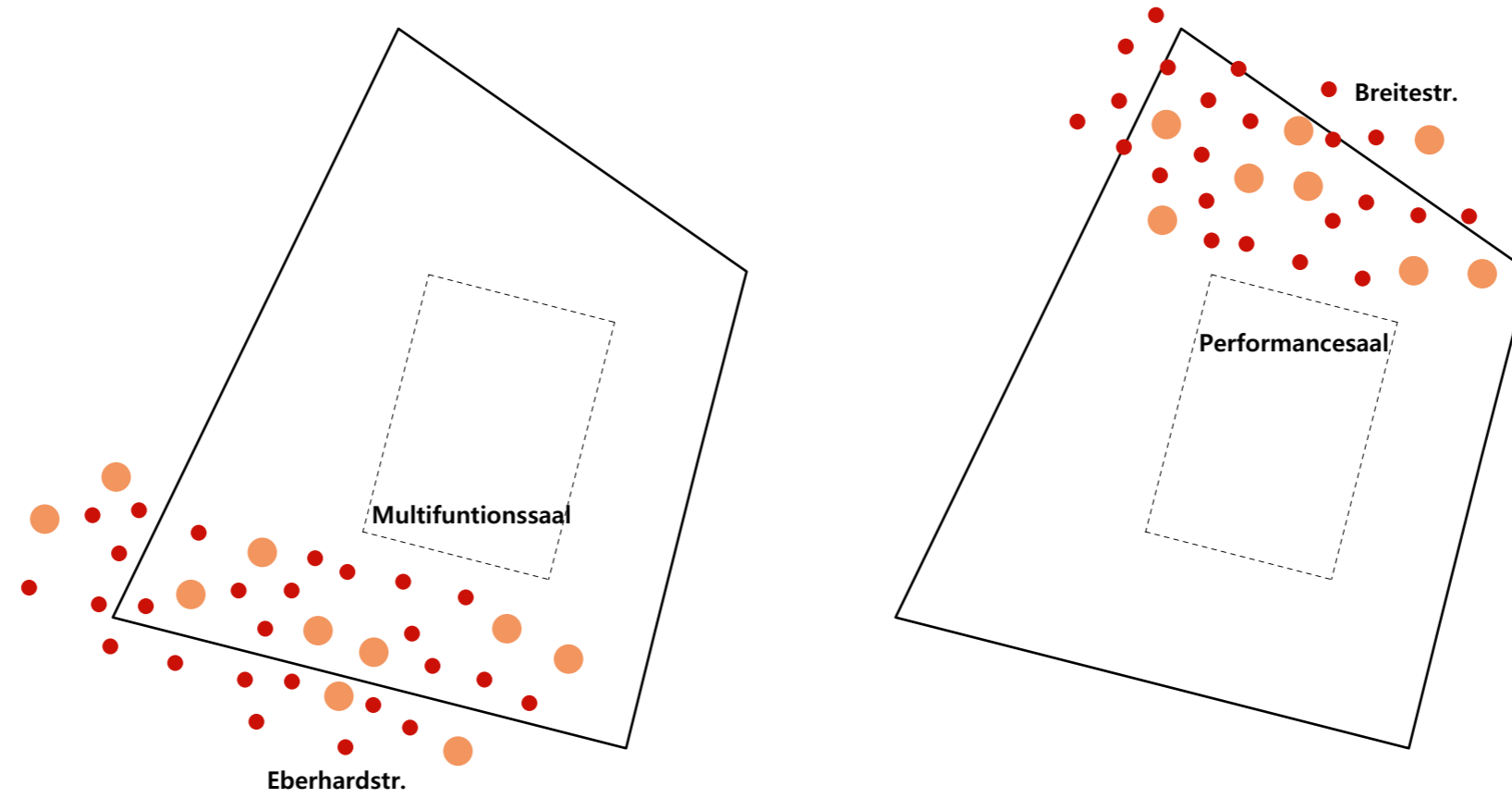


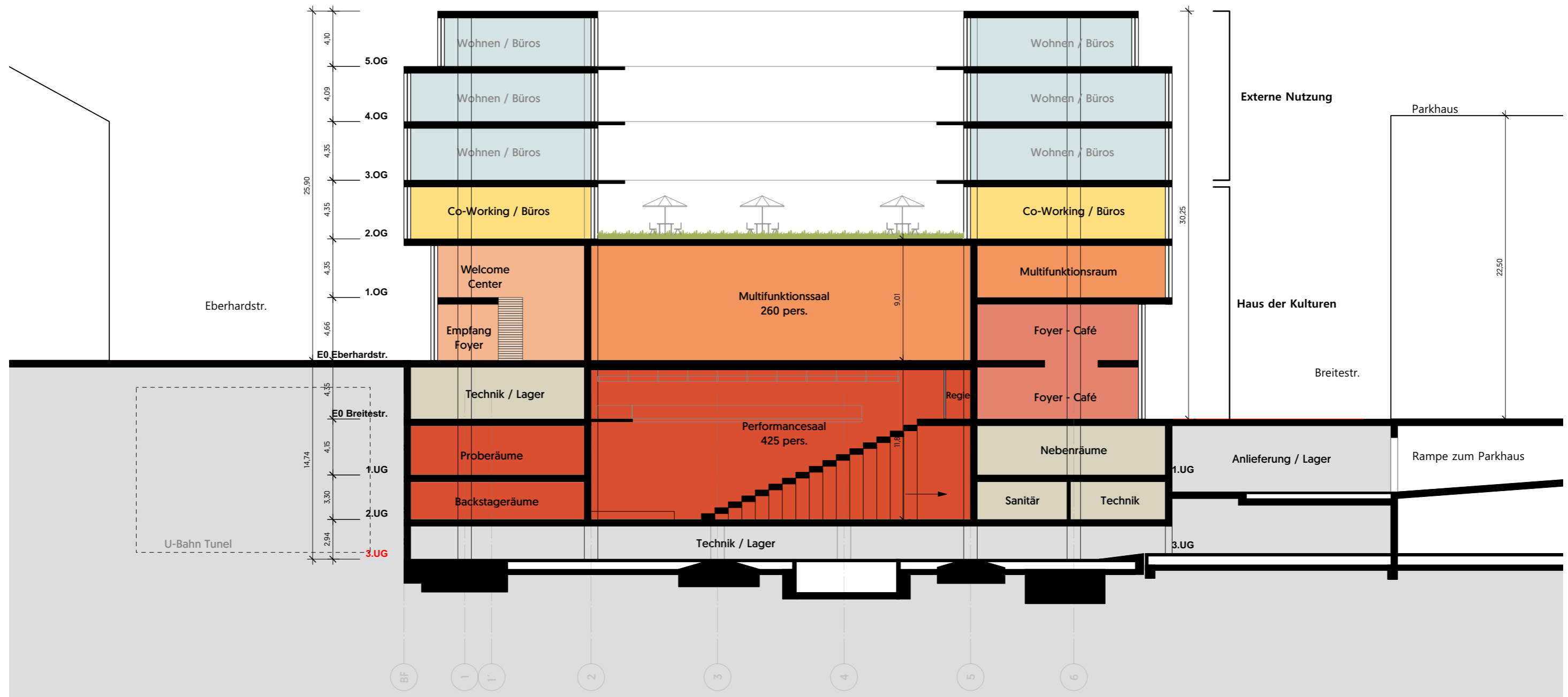




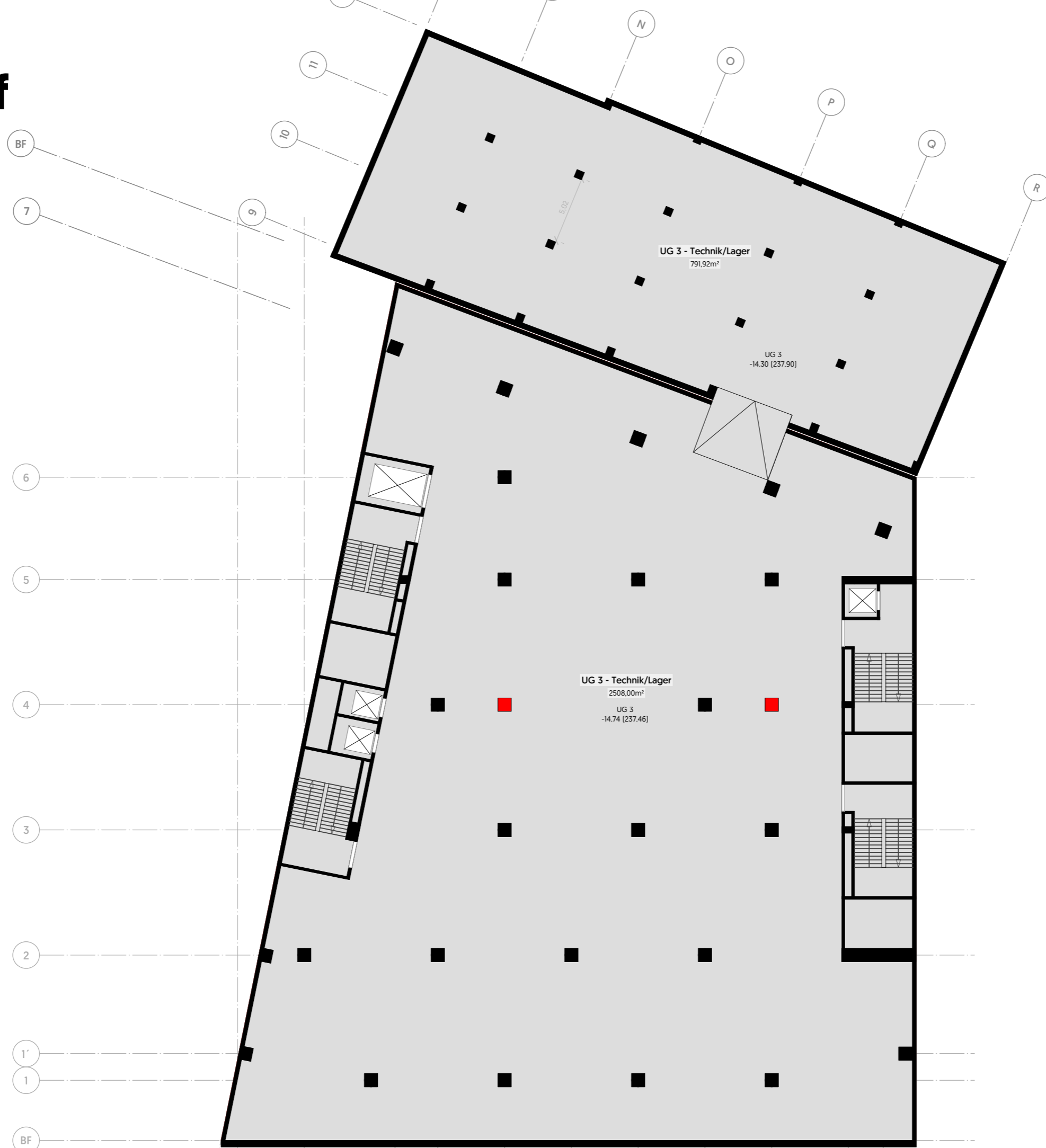
Rahmenbedingungen

- Erhalt des Bestands, daher Bauen im bestehenden Baurecht

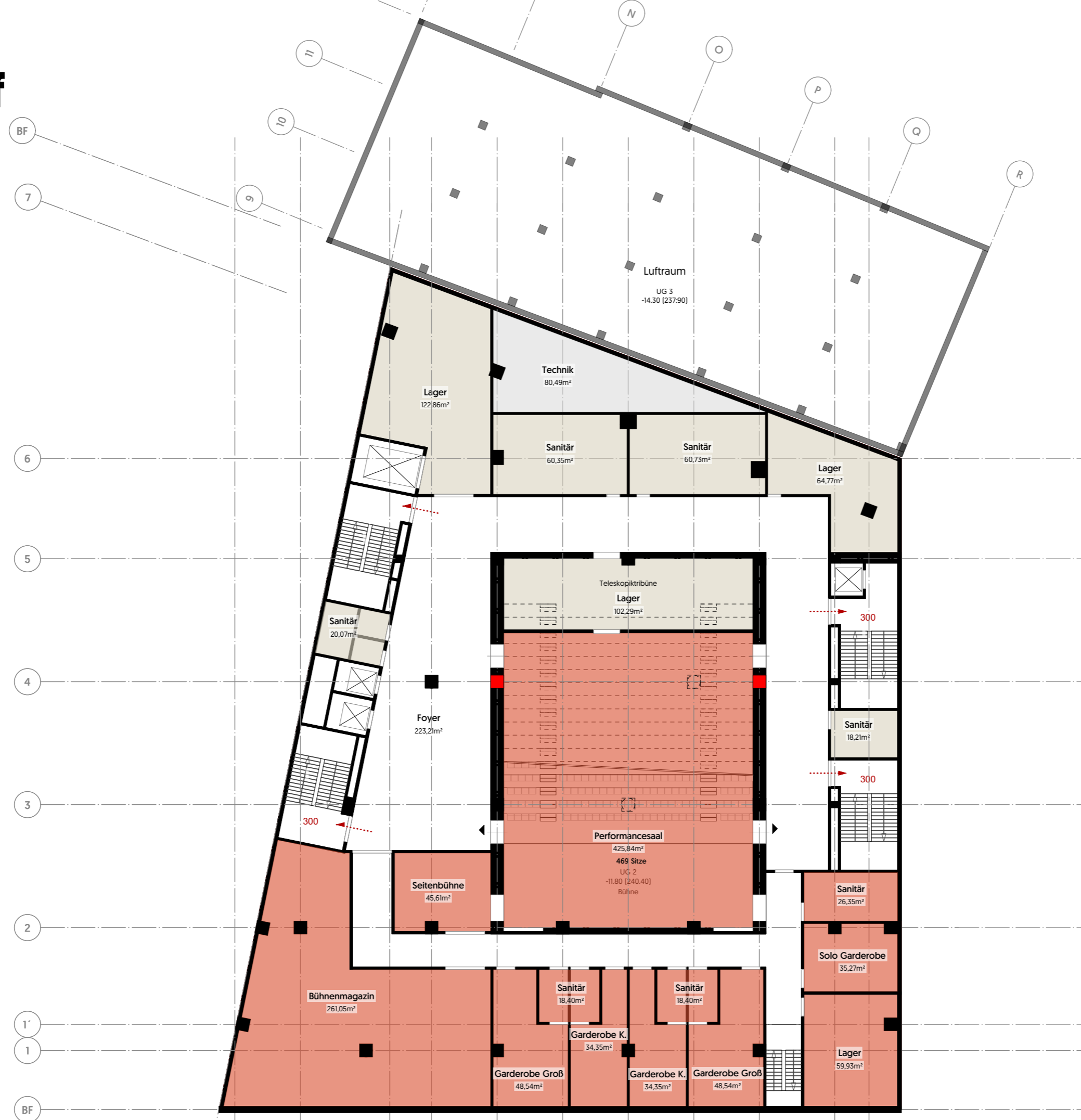




Kaufhof



Kaufhof



- Externe Nutzung
- Nebenräume
- Büro HdK
- Workshop
- Performance

Kaufhof

Breitestraße

6

Eingang HdK

Eingang HdK Performers

Foyer
281,06m²

Café
128,53m²

ED + 1
-4.35 (247.85)

Sanitär
20,07m²

Regie
21,20m²

Performancesaal
83,74m²

Externe Nutzung

Bühne
UG 2
-11.80 (240.40)

Traforaum
177,32m²

Raum der Stille
133,45m²

Technik
361,91m²

Garderobe
113,12m²

Sanitär
88,46m²

1

BF

BF

L

K

J

H

G

F

E

D

C

B

B'

A

BF

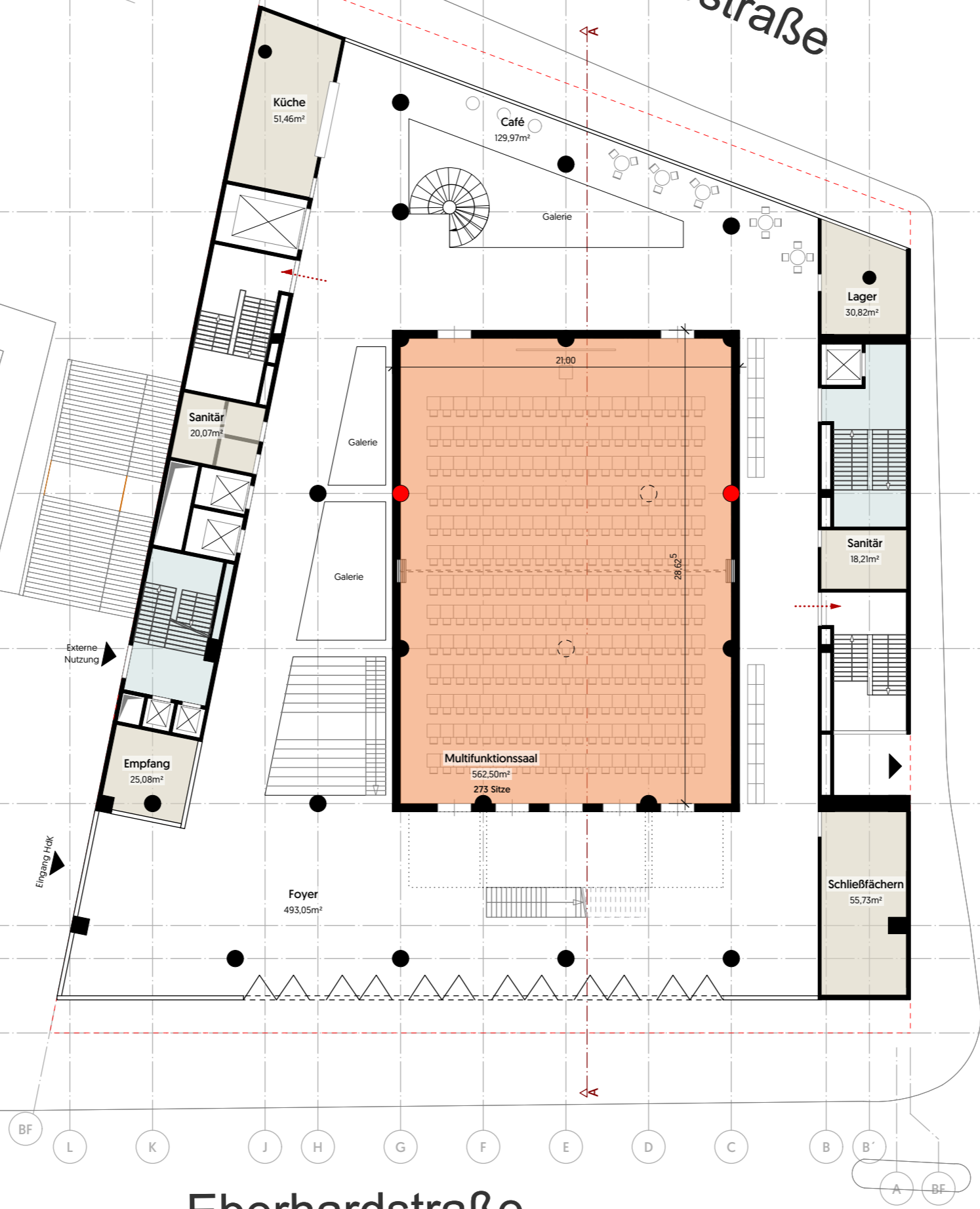
Eberhardstraße

- Externe Nutzung
- Nebenräume
- Büro HdK
- Workshop
- Performance

Kaufhof

Breitestraße

6

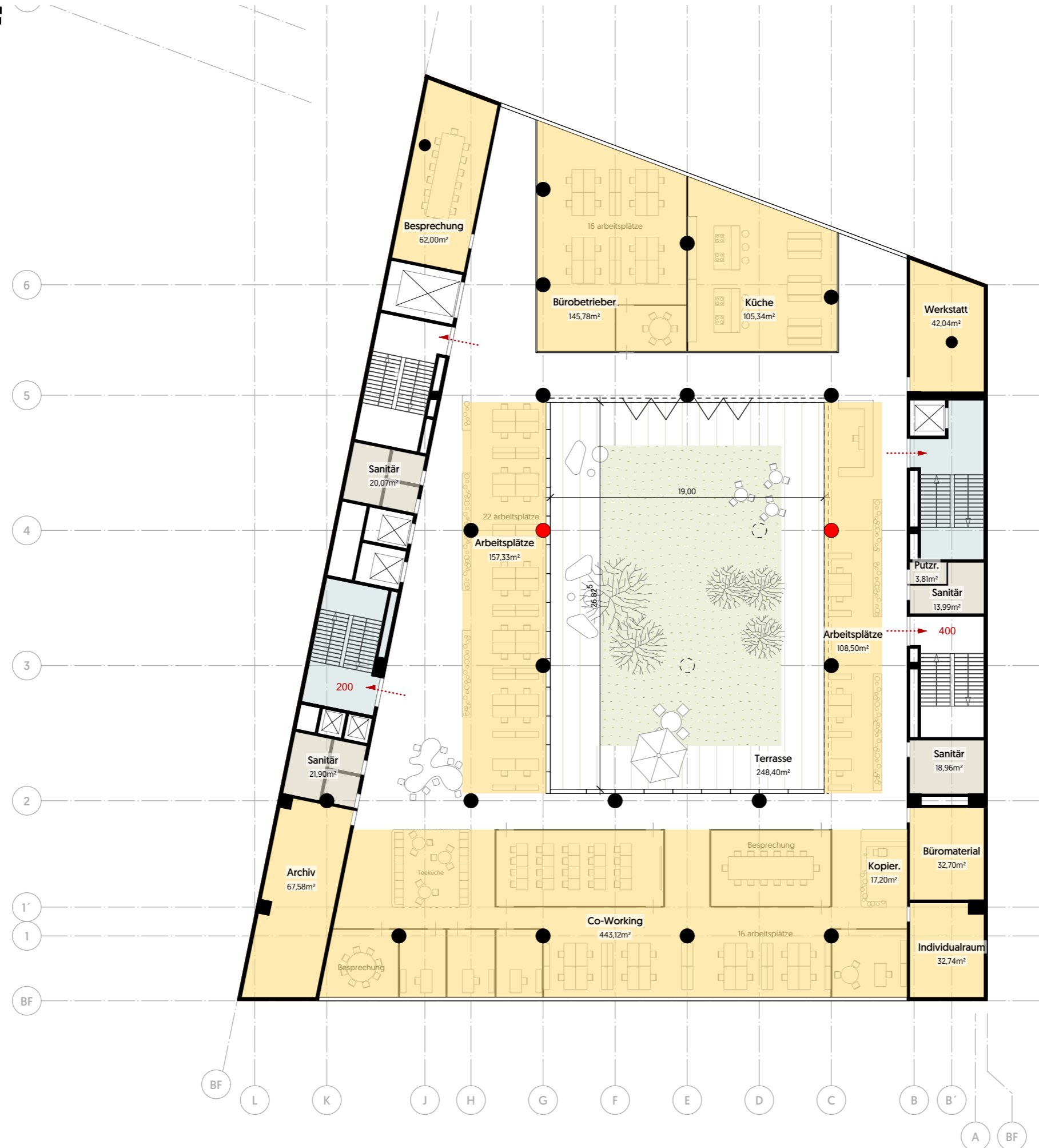


- Externe Nutzung
- Nebenräume
- Büro HdK
- Workshop
- Performance

Eberhardstraße

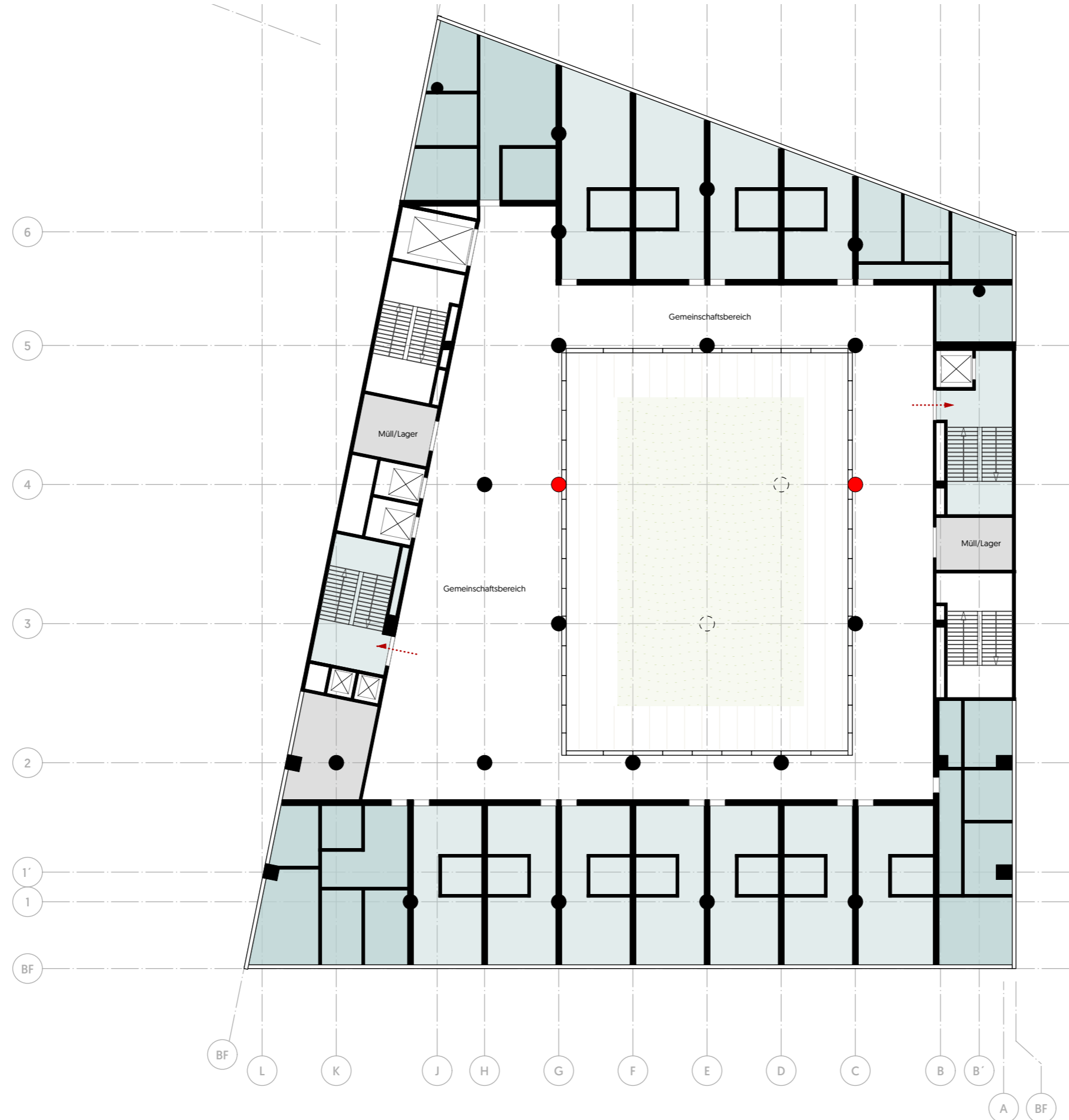


- Externe Nutzung
- Nebenräume
- Büro HdK
- Workshop
- Performance



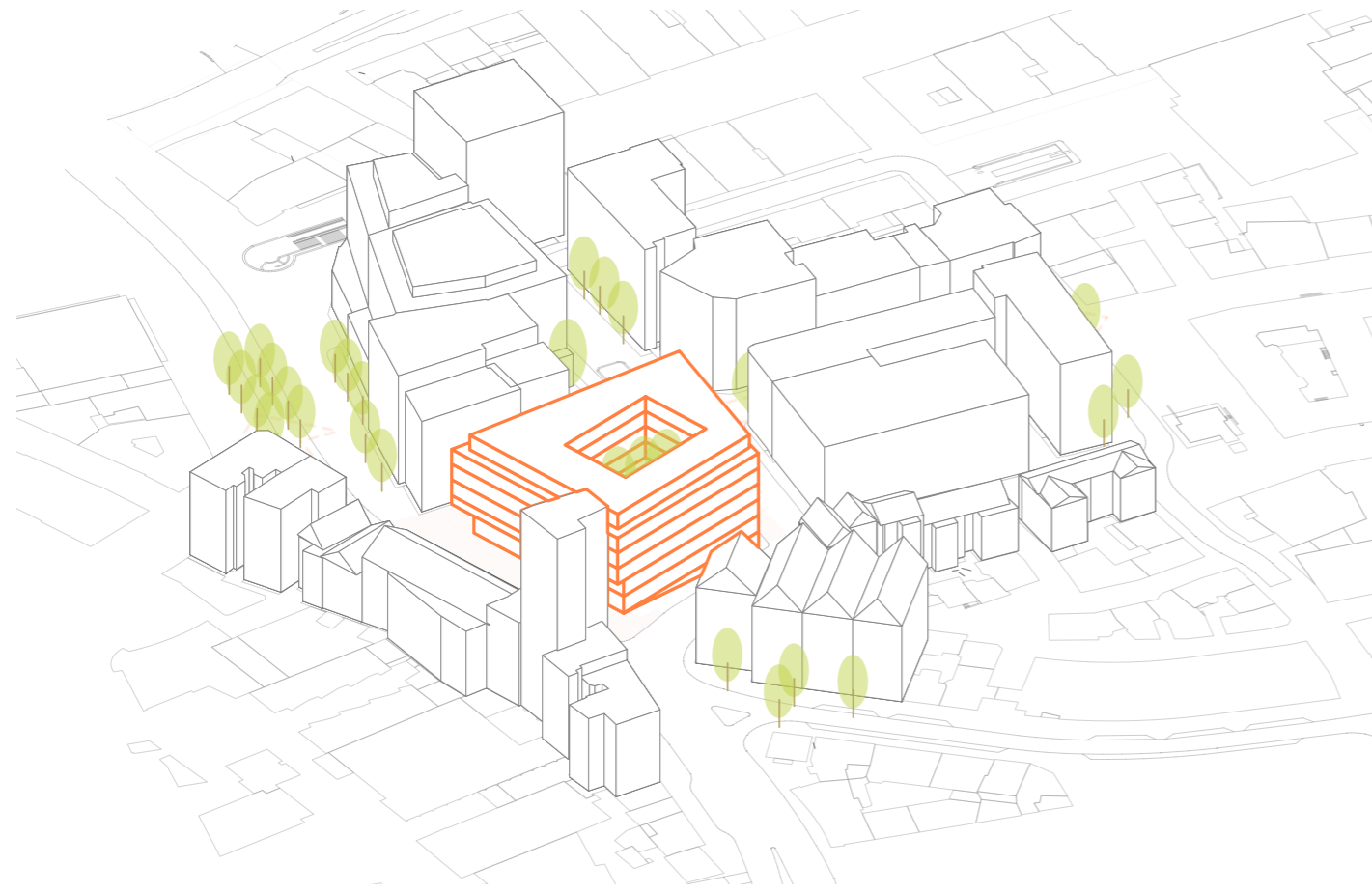
- Externe Nutzung
- Nebenräume
- Büro HdK
- Workshop
- Performance

Kaufhof Obergeschoss Variante Wohnen



Externe Nutzung
Wohnen

Kaufhof Raumprogramm max



Fläche

Nutzfläche NUF	7.955m ²
Verkehrsfläche VF	2.819m ²
Technikfläche TF	1.011m ²
Konstruktionsfl. KGF	1.090m ²
BGF HdK	12.875m²
BGF extern	5.940m ²
BGF UG3	3.905m ²

Raumprogr. max inkl. Optionsflächen

5.338m ²
1.850m ²
800m ²
1.250m ²
9.200m²

>

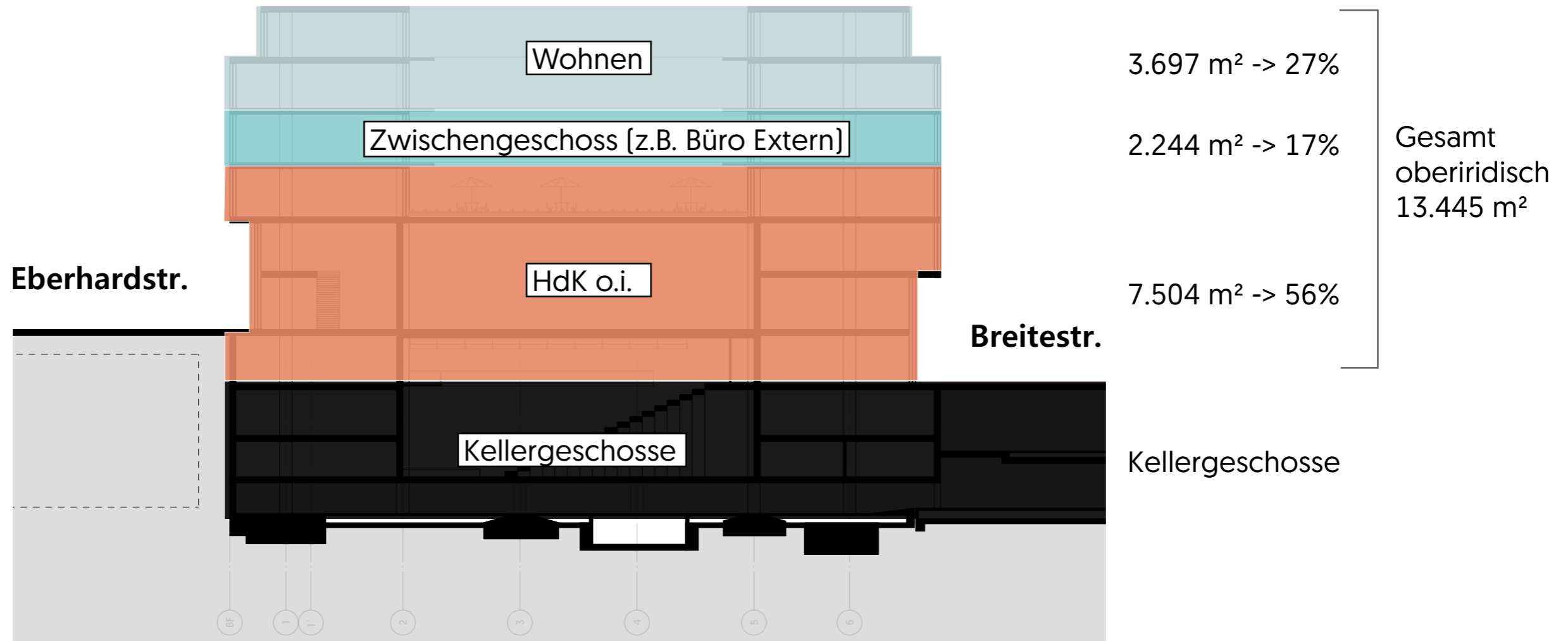
BGF gesamt 22.720m²

BesucherInnenzahlen

Performancesaal	470	<	500
Multifunktionssaal	275	<	300
Multiräume	120	=	120
gesamt	865	<	920

Raumprogr. max

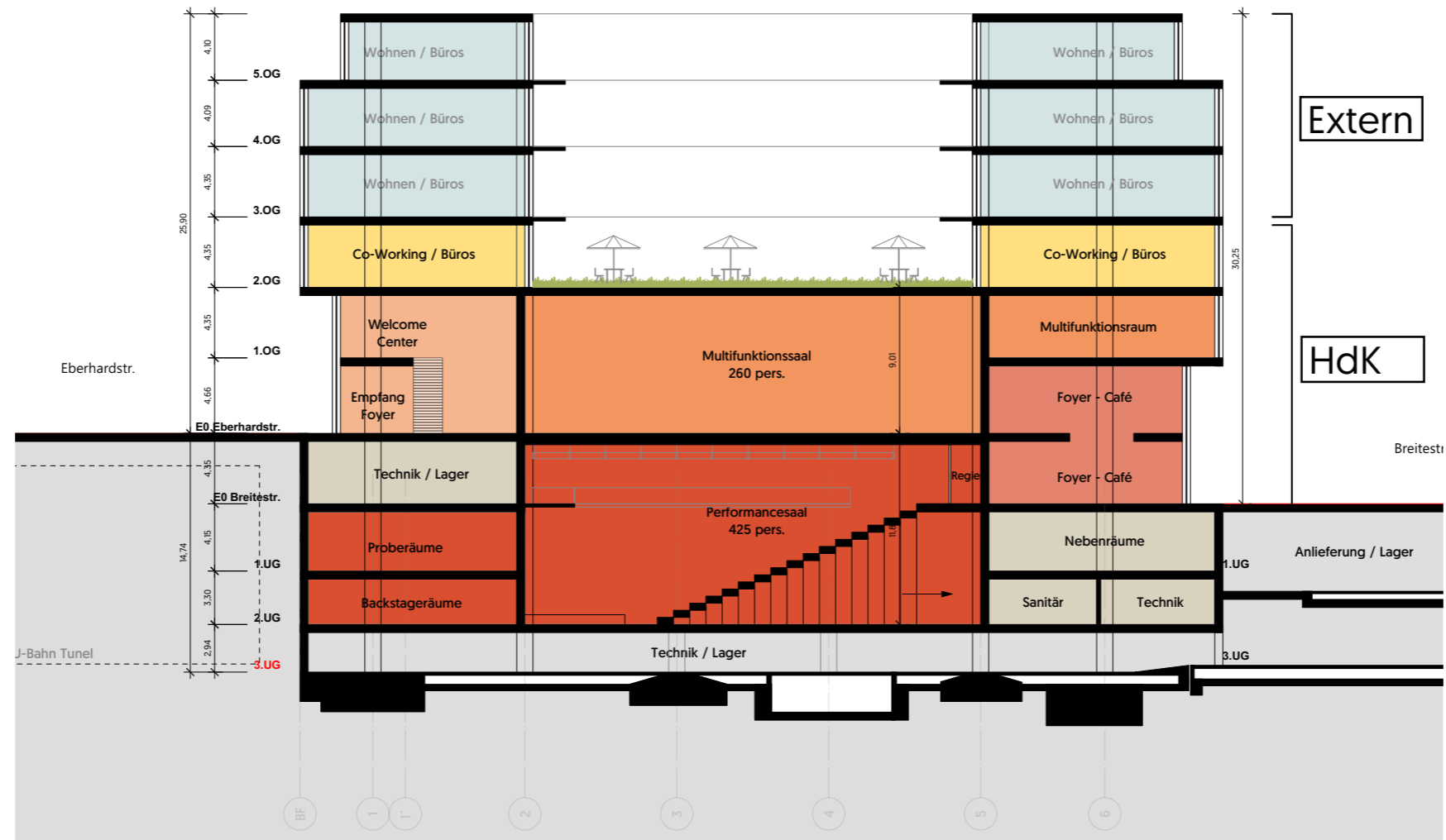
Kaufhof - mögl. Anteil Wohnen



Fläche oberirdisch gesamt
13.445 m²

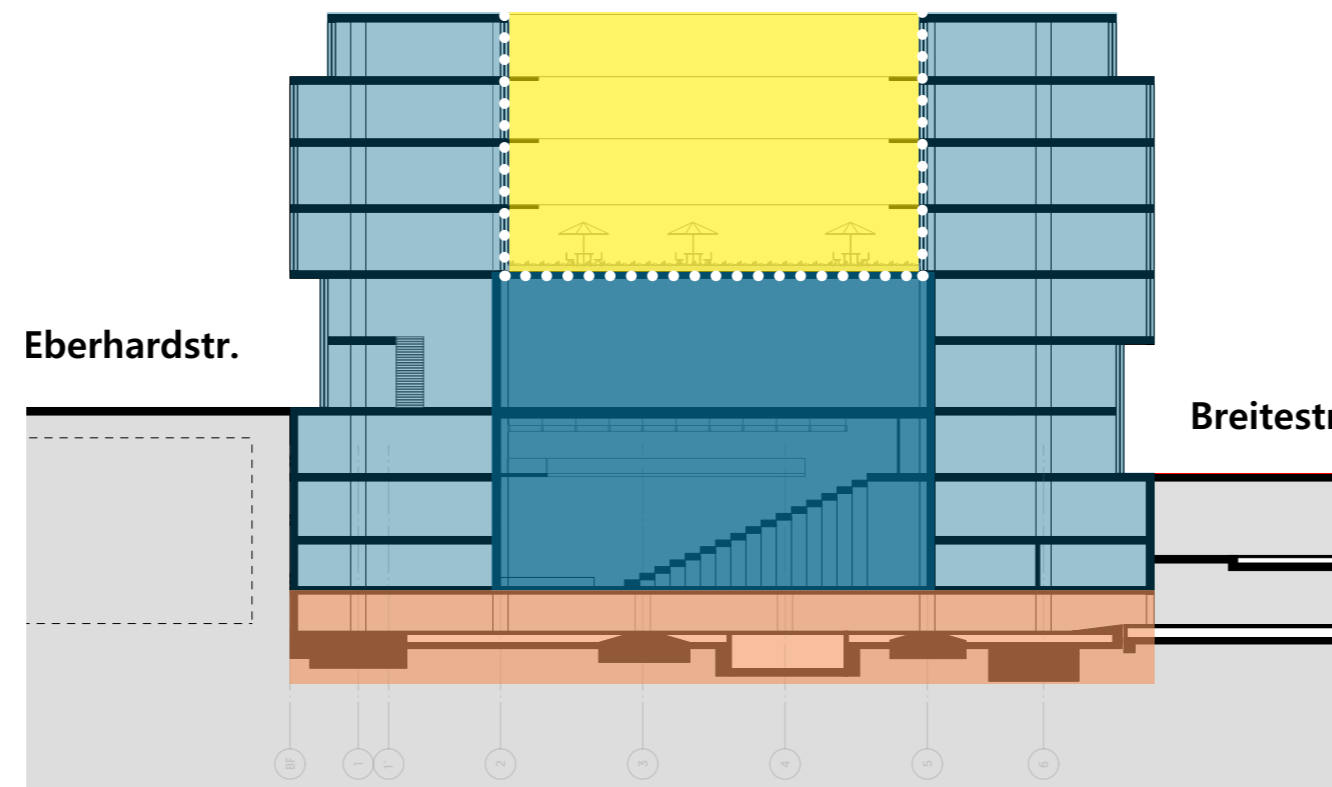
Anteil Wohnen an BGF oberirdisch
27%

Anteil Wohnen gemäß Sanierungssatzung Innenstadt: min. 20%
Max. Anteil gemäß BauNVO Misch-Kern Gebiet: 30 %
Berechnung bezieht sich auf Vollgeschosse



Grobkostenschätzung, Baukosten KG 300+400 brutto

Gesamt brutto	100%	71.210.110 €
davon HdK	57%	40.350.069 €
davon Ext. Nutzung	43%	30.860.041 €



Teilabbruch durch Einschneiden eines Lichthofes in den Obergeschossen



Erhalt und Sanierung des Bestands

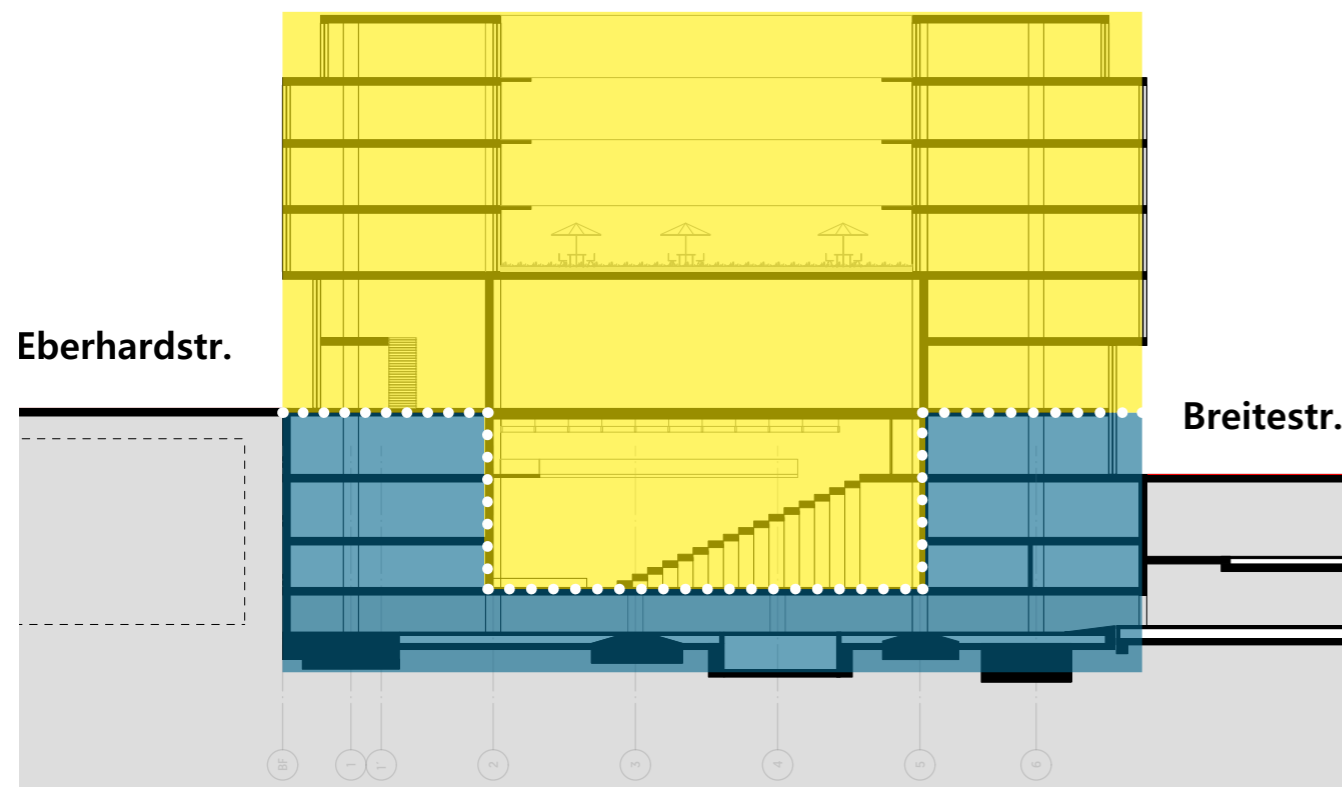


Abbruch und Neubau der Decken und Stützen

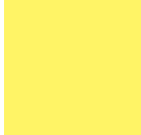



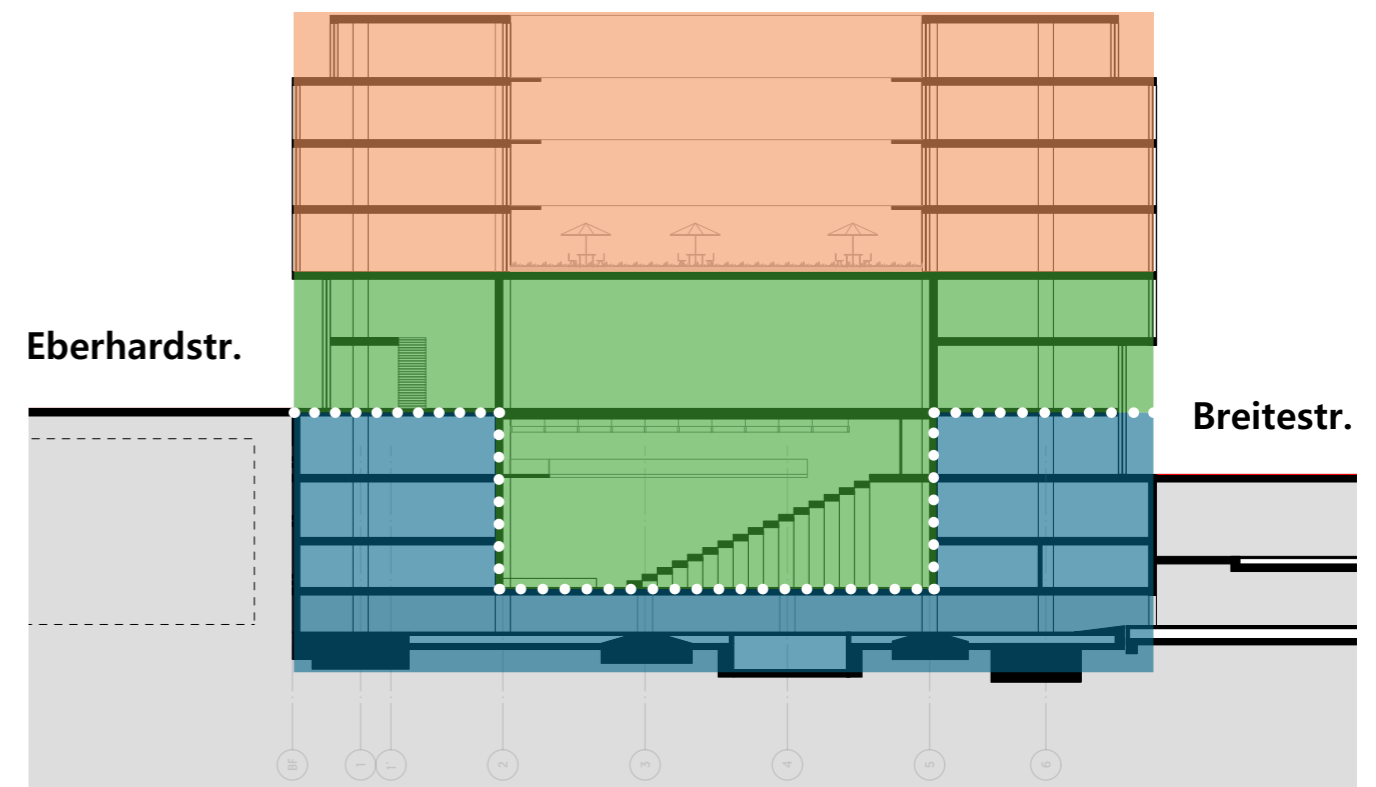
Geschoss wird genutzt um neue Lasten auf bestehende Fundamente zu verteilen

Kaufhof Statik - Alternative






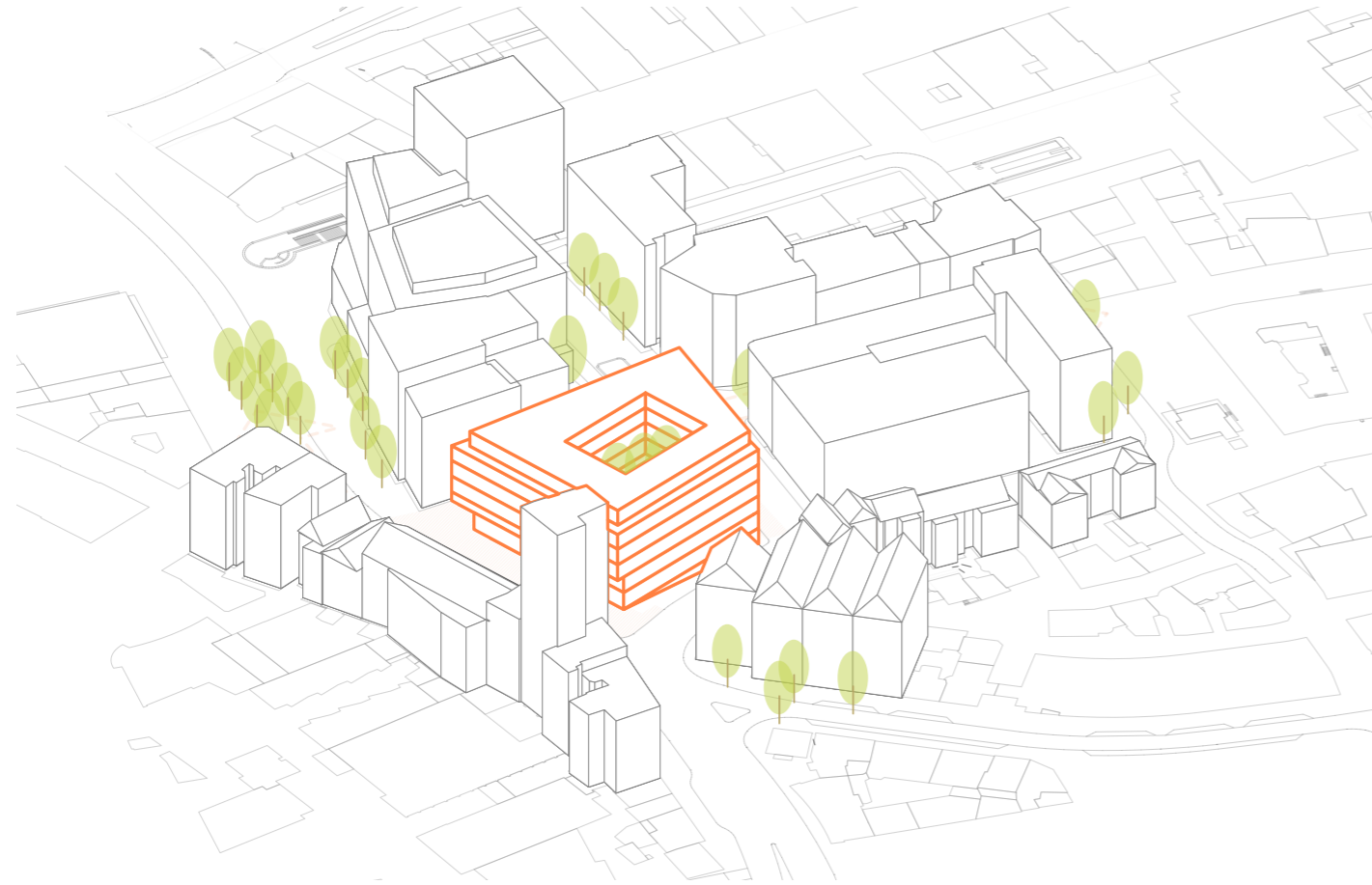
Step 1

-  Abbruch der Obergeschosse & Teilabbruch für Veranstaltungssäle in den Untergeschossen
-  Beibehaltung der „Außenbereiche“ der Untergeschosse und des Garagenkellergeschosses



Step 2

-  Neubau der Büroebenen als leichte Holz-Hybrid-Konstruktionen
-  Neubau der Veranstaltungssäle als Massivbaukonstruktion
-  Beibehaltung der „Außenbereiche“ der Untergeschosse und des Garagenkellergeschosses



Pros

- zentrale Lage und Adressbildung
- geringer Genehmigungszeitraum durch Bauen im bestehenden Recht (Vermeidung B-Planverfahren)
- gute Ökobilanz durch Umnutzung (wegweisende Umnutzung eines Kaufhauses zu kulturellen Zwecken im Innenstadtbereich)
- Großes Raumprogramm möglich
- Gute Erschließungssystematik durch Topographie möglich
- Hohe Synergiepotentiale mit weiteren Nutzungen (z.B. Welcome Center, Haus des bürgerschaftlichen Engagements etc.)
- Möglichkeit zur Belebung der Breitestraße
- Nachtausgänge zur Eberhardstraße (Schallschutz, weitere Prüfung nötig)
- Bereits im Eigentum der Stadt -> schnelle Verfügbarkeit
- Geringere Investitionskosten pro m² durch Erhalt der Substanz
- Umsetzung Wohnungen nach Sanierungssatzung möglich

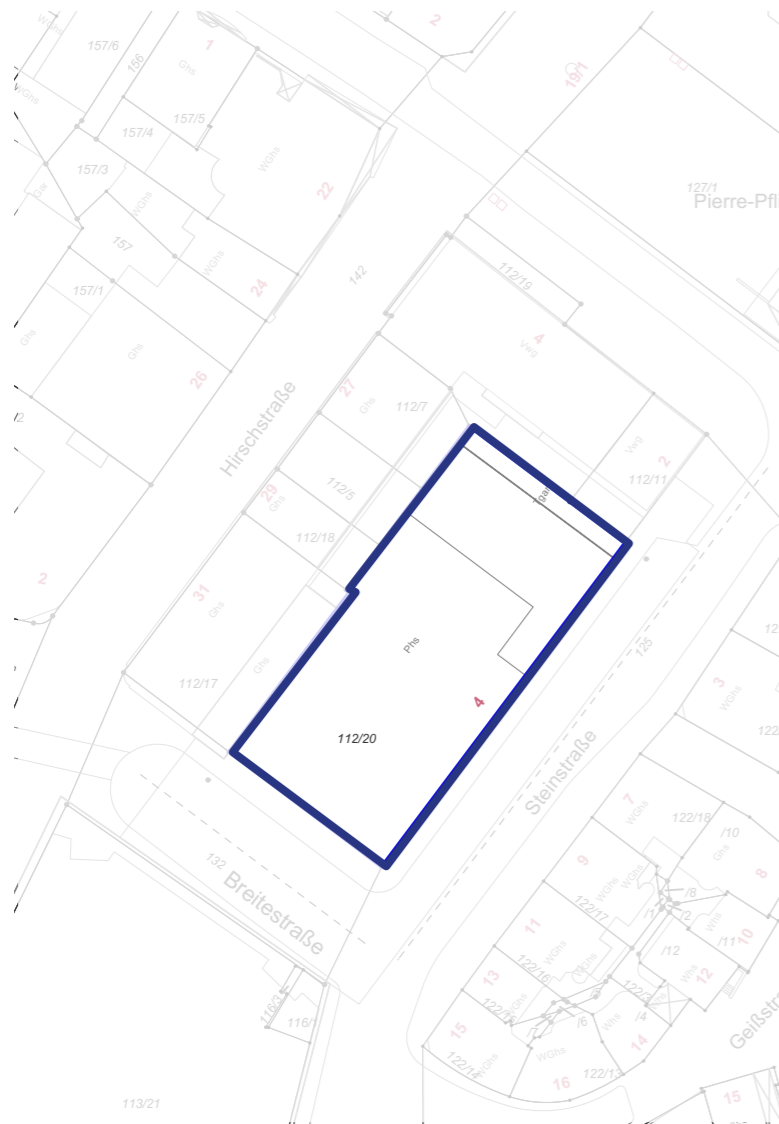
Cons

- Vorkaufsrecht wurde mit Verwaltungs- und Wohnnutzung verknüpft, daher ist zusätzliche Nutzung durch HdK und andere Nutzungen zu prüfen.
- Kostenrisiko durch Aufrüstungsbedarf der Tragstruktur & Bauen im Grundwasser
- Planungsrisiko durch Unklarheit des Zustands der Tiefgarage
- Abweichung von bestehendem Rahmenplan

4 Q Parkhaus, Steinstraße



Bestandsgrundstück



Grundstück - Rahmenplan



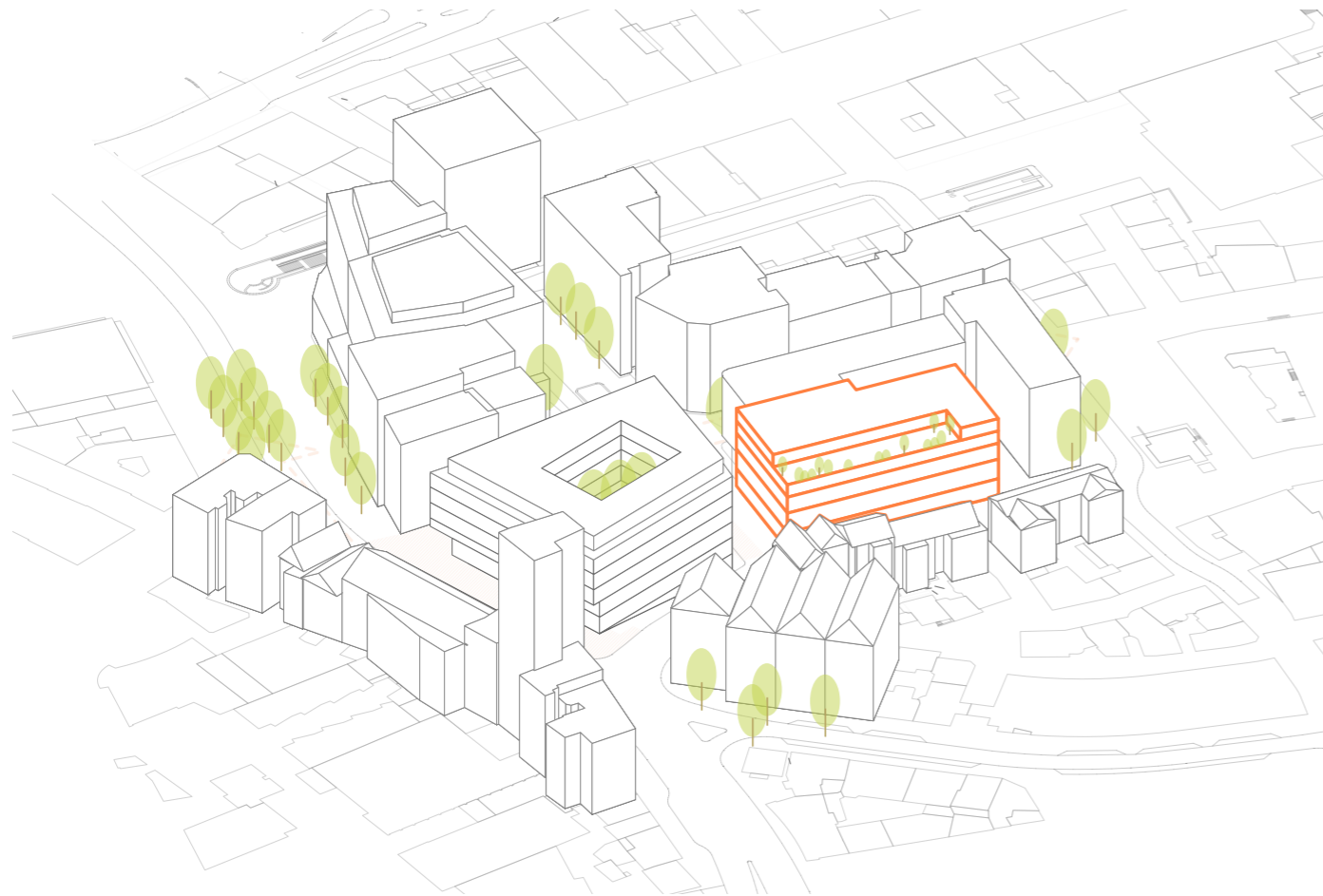
Abstandsfläche



Hinweis: Bei der dargestellten Grundstücksgrenze handelt es sich um eine zeichnerische Annahme aufgrund des als pdf vorliegenden Rahmenplans und ist nicht zur Übernahme in die weitere Planung geeignet. Zur weiteren Planung ist ein amtlicher Lageplan zu erstellen.

Hinweis: Abstandsflächen basierend auf einer angenommenen Gebäudehöhe von 22,5 m.
Abstandsflächen 0.2H

Q Parkhaus, Steinstraße



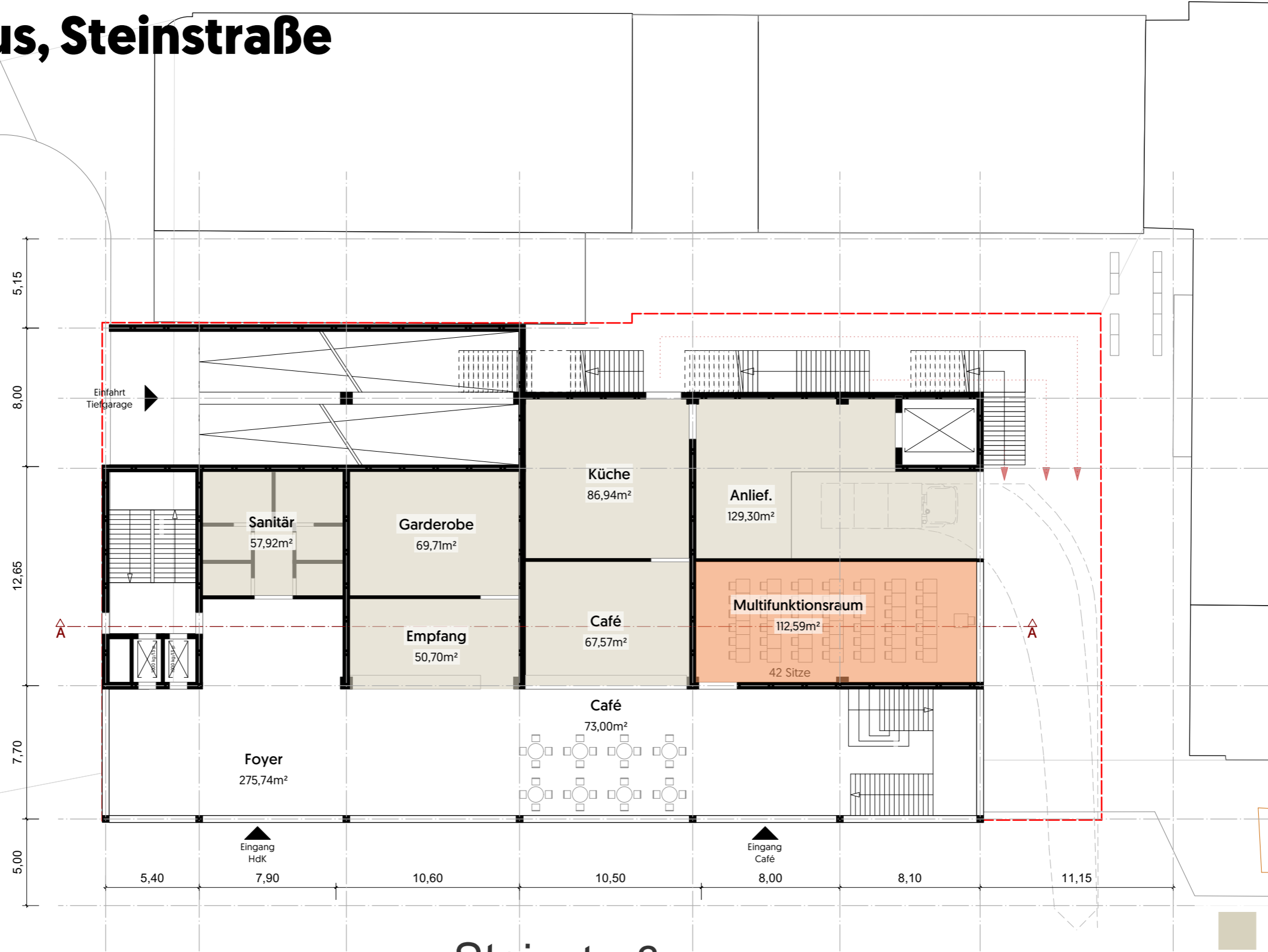
Rahmenbedingungen

- Erweiterung des Grundstücks nach Süden
- Erhalt der PKW-Durchfahrt zu den angrenzenden Tiefgaragen in der Nachbarschaft und bei Bedarf zur Anlieferung Kaufhof
- Erhalt der Wanne der Tiefgarage

Q Parkhaus, Steinstraße

Hirschstraße

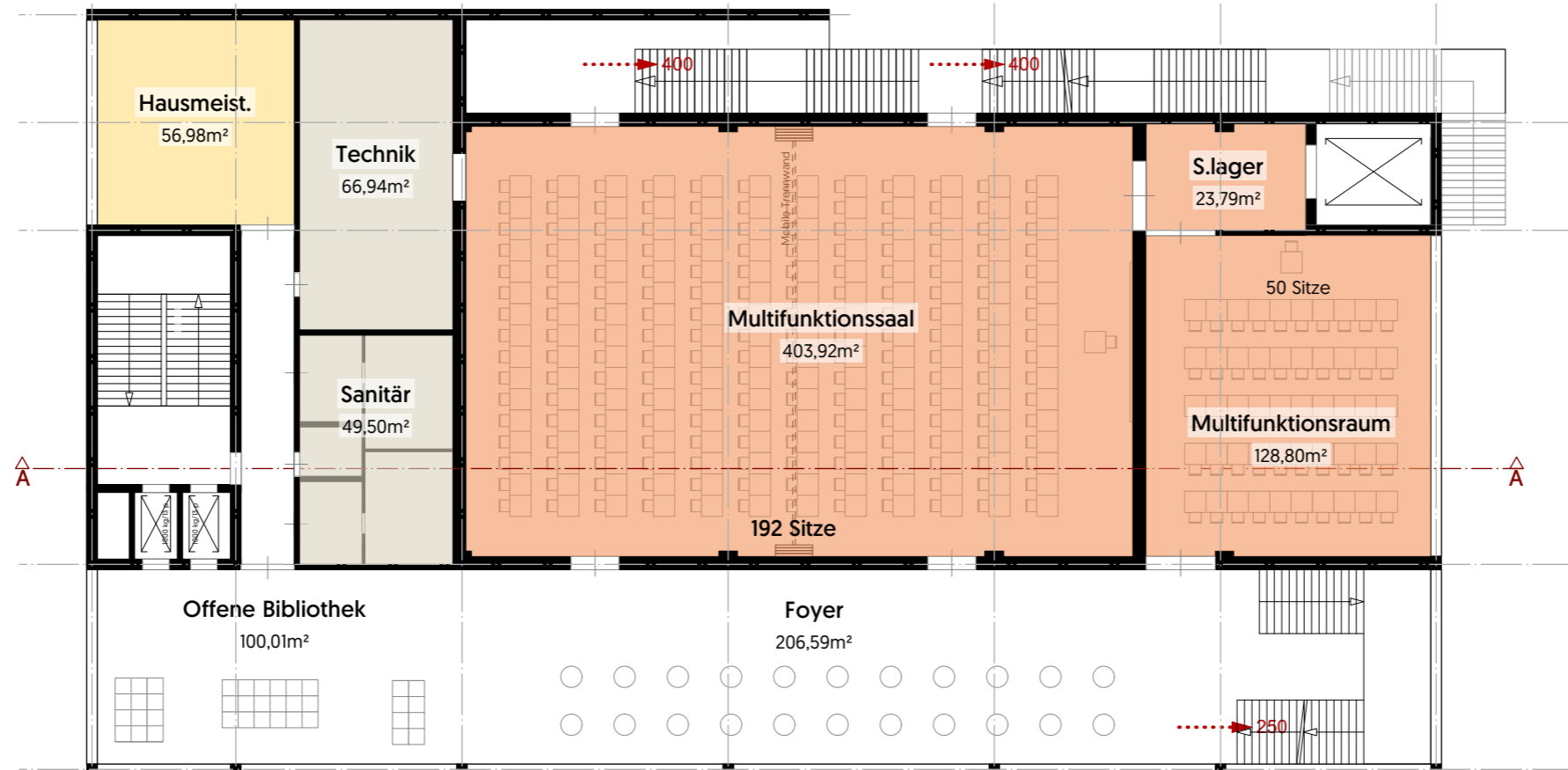
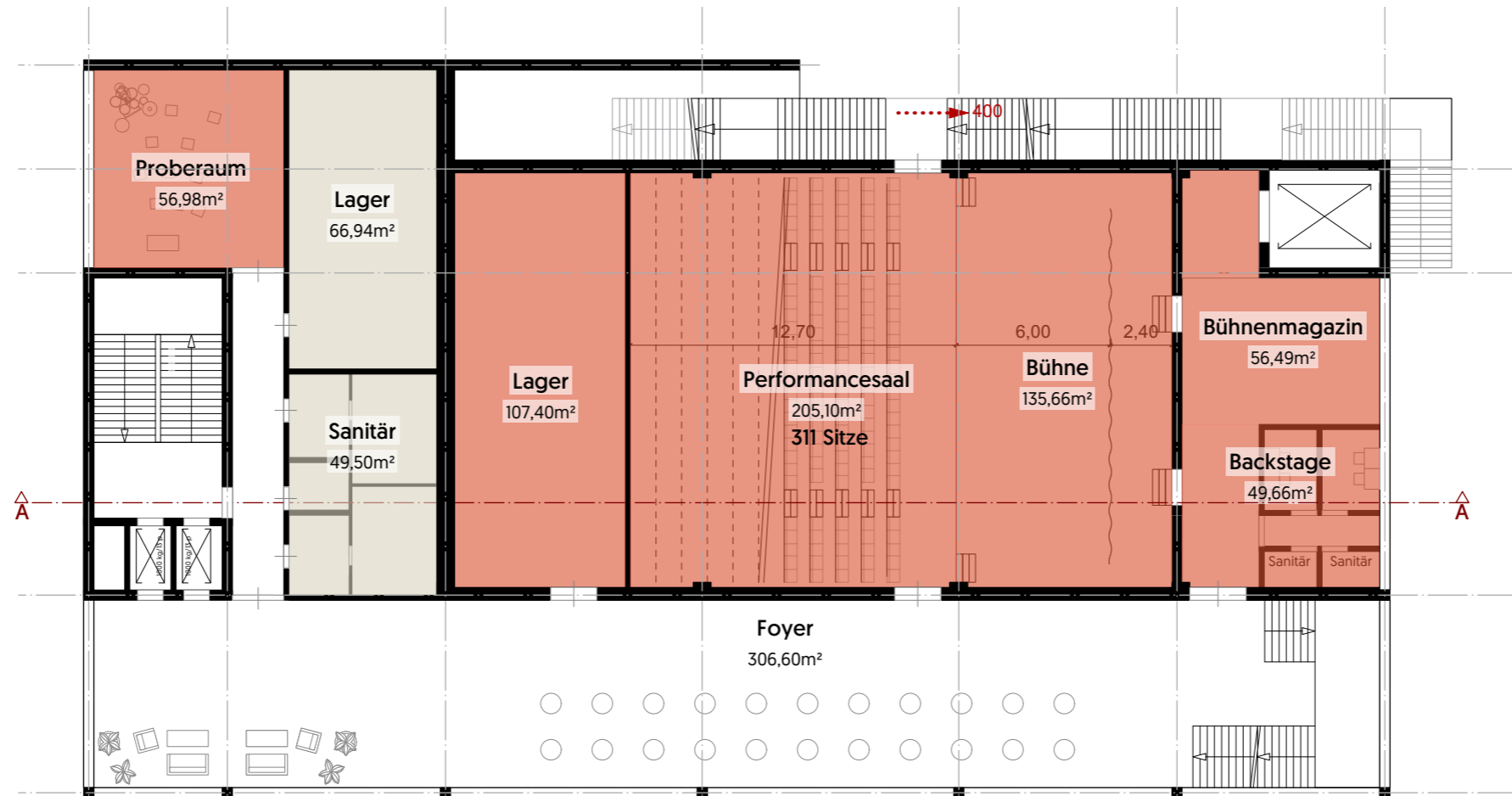
Breitestraße



Steinstraße

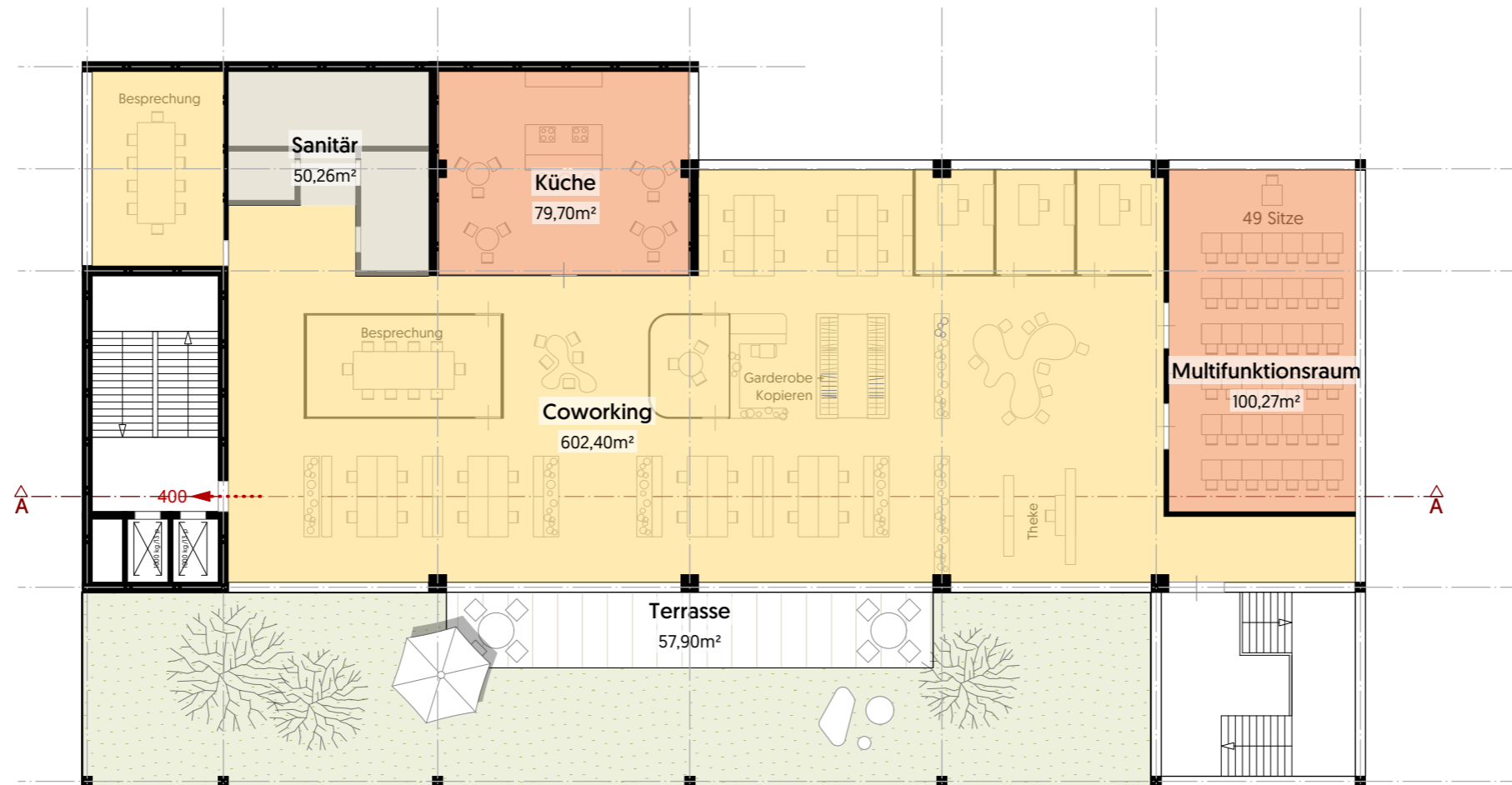
- Nebenräume
- Büro HdK
- Workshop
- Performance

Q Parkhaus, Steinstraße

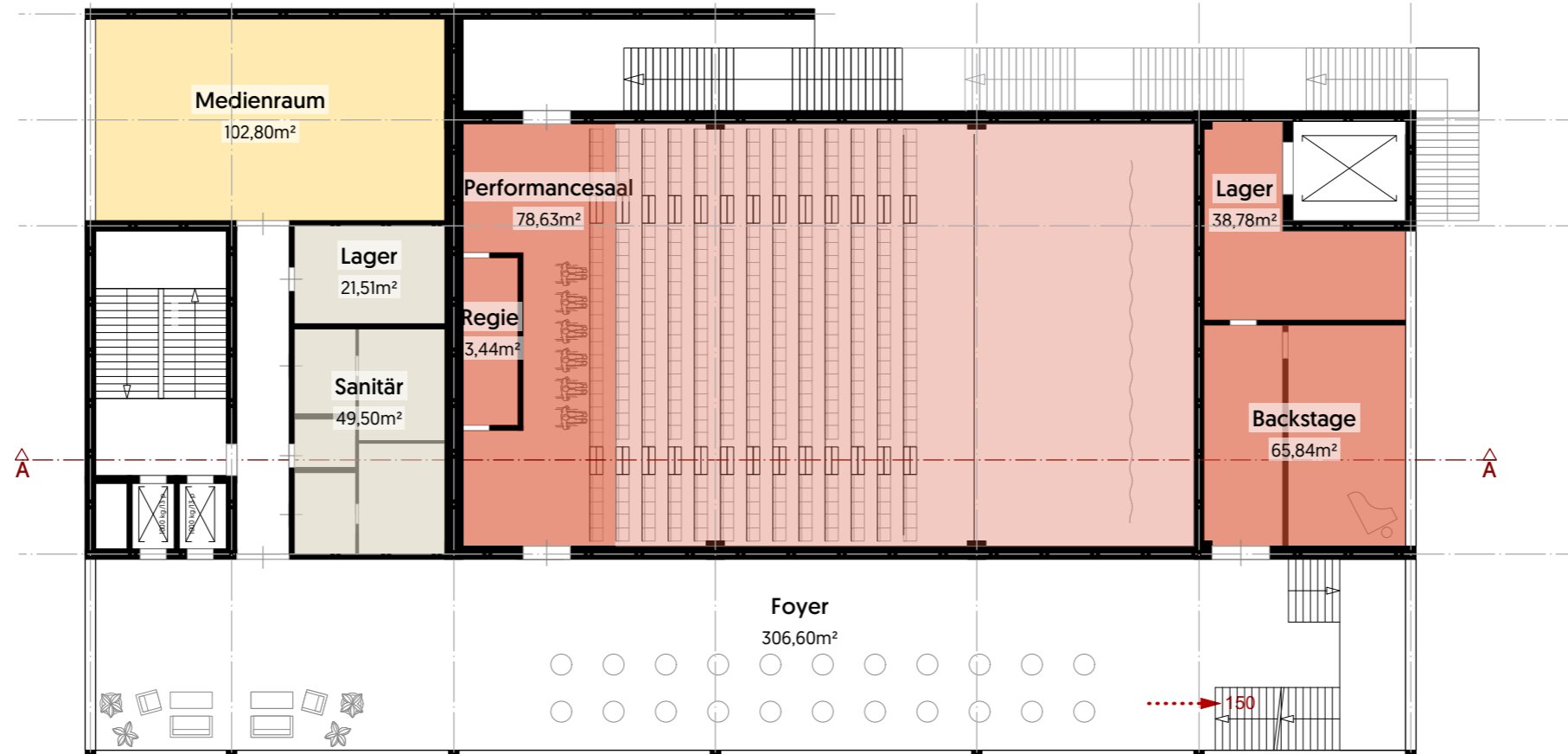


- Nebenräume
- Büro HdK
- Workshop
- Performance

Q Parkhaus, Steinstraße



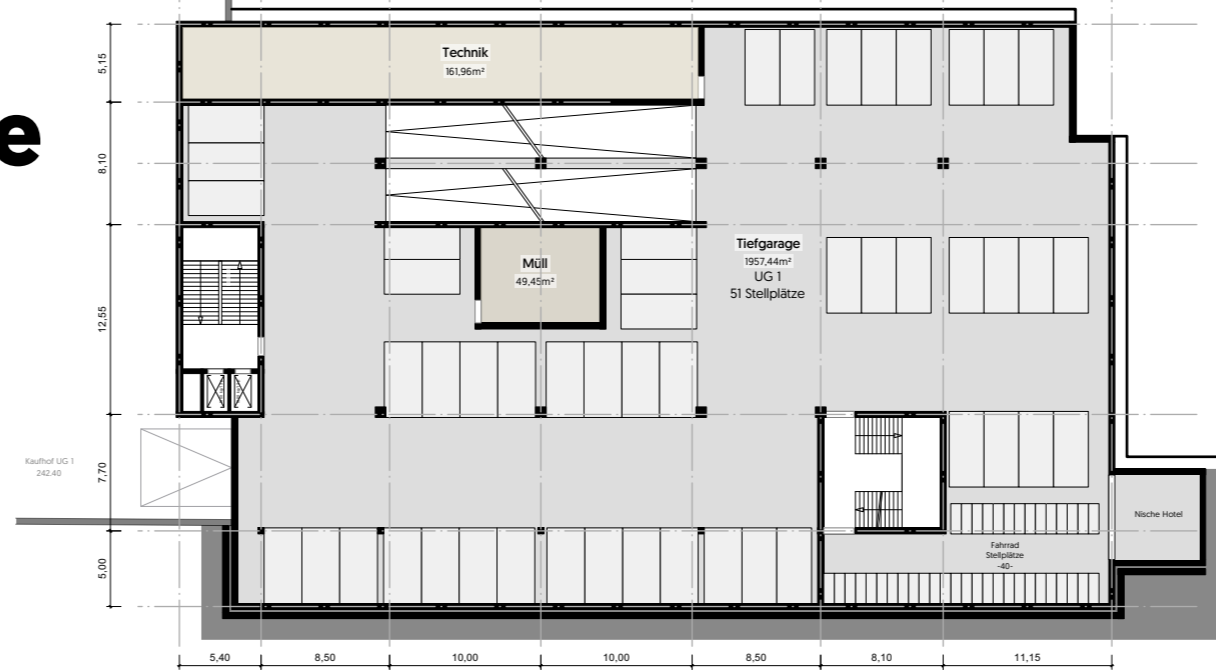
Grundriss 4.OG 1:250



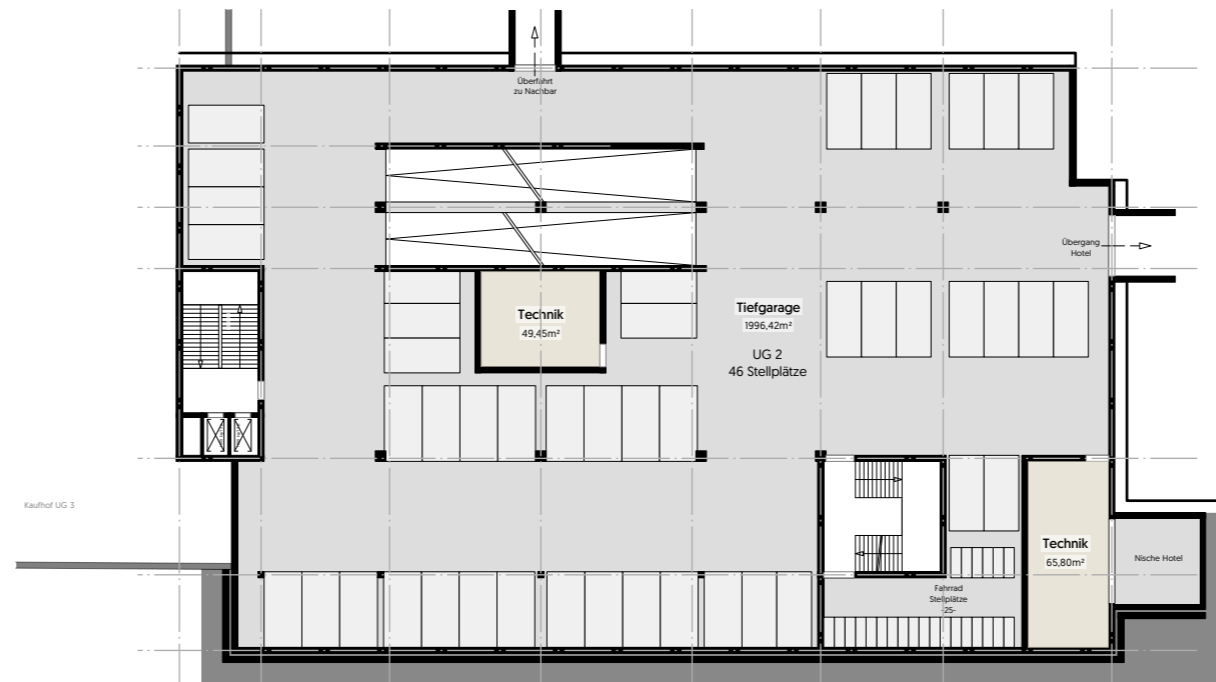
Grundriss 3.OG 1:250

- Nebenräume
- Büro HdK
- Workshop
- Performance

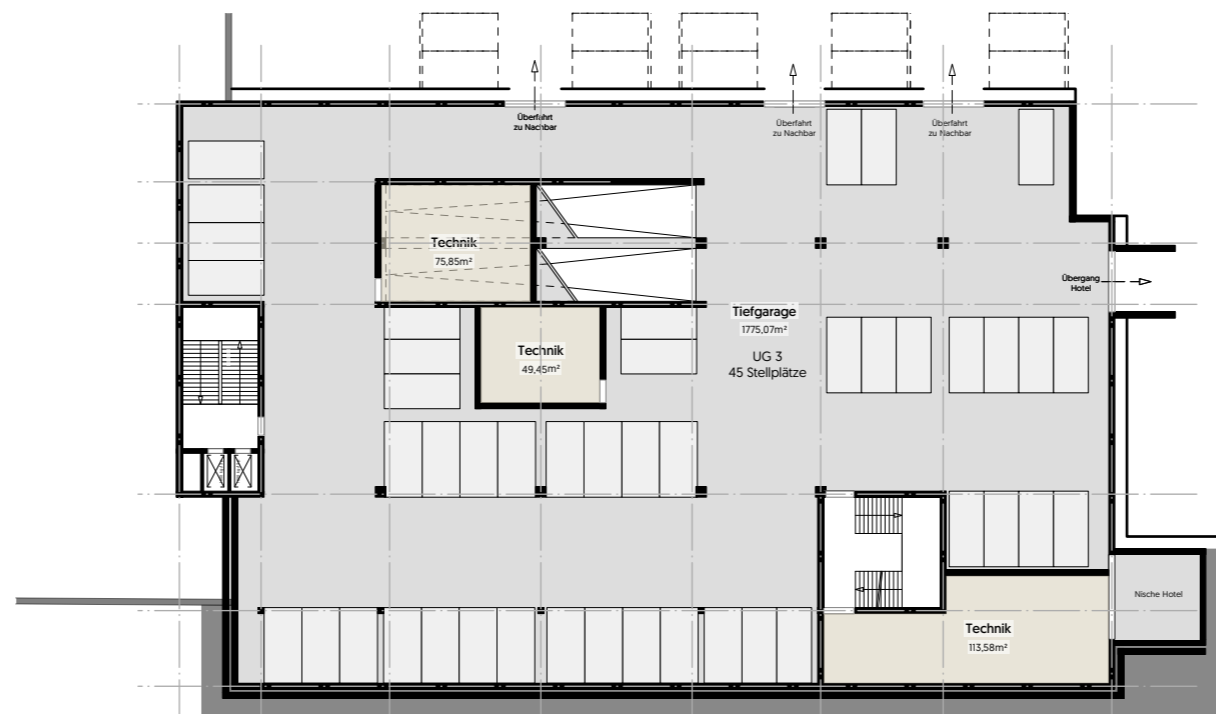
Q Parkhaus, Steinstraße



Grundriss UG 1, 1:500



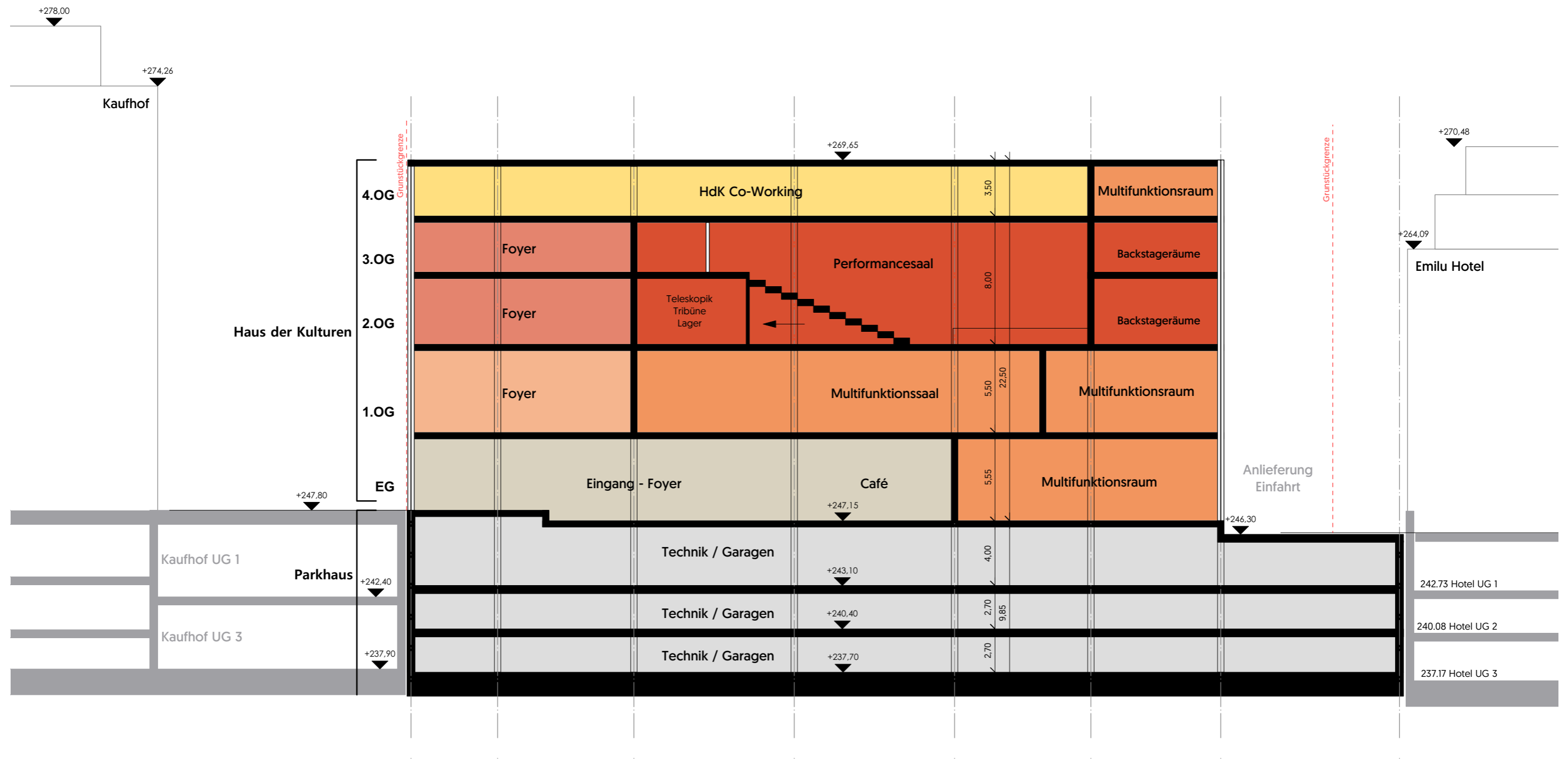
Grundriss UG 2, 1:500



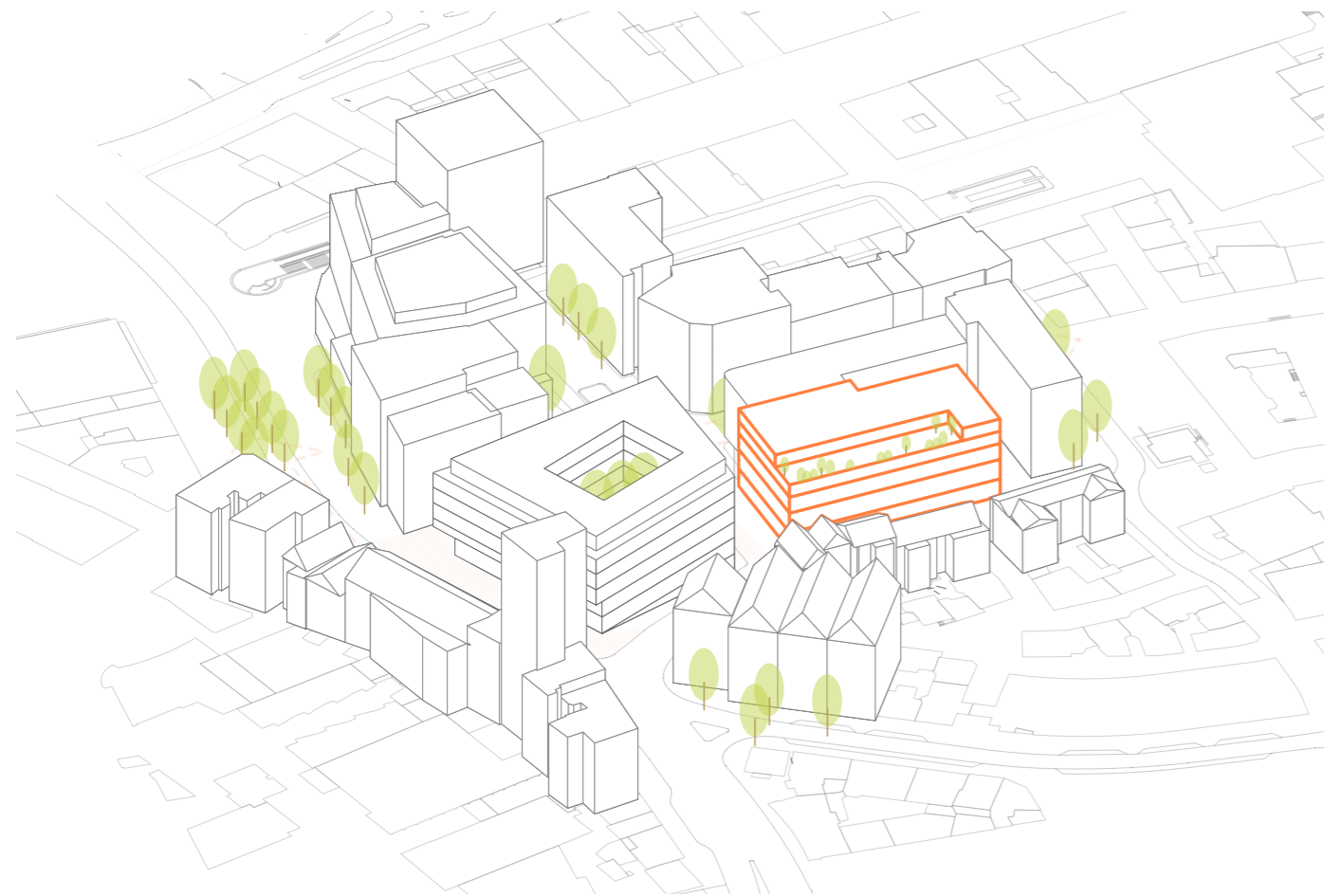
Grundriss UG 3, 1:500

- Tiefgarage
- Nebenräume

Q Parkhaus, Steinstraße



Q Parkhaus Raumprogramm gekürzt



Fläche

Nutzfläche NUF	5.155m ²
Verkehrsfläche VF	545m ²
Technikfläche TF	583m ²
Konstruktionsfl. KGF	257m ²

BGF HdK	6.540m²	>
BGF Tiefgarage	6.712m ²	

BGF gesamt **13.252m²**

Raumprogr. min.

2.870m ²
1.010m ²
430m ²
690m ²

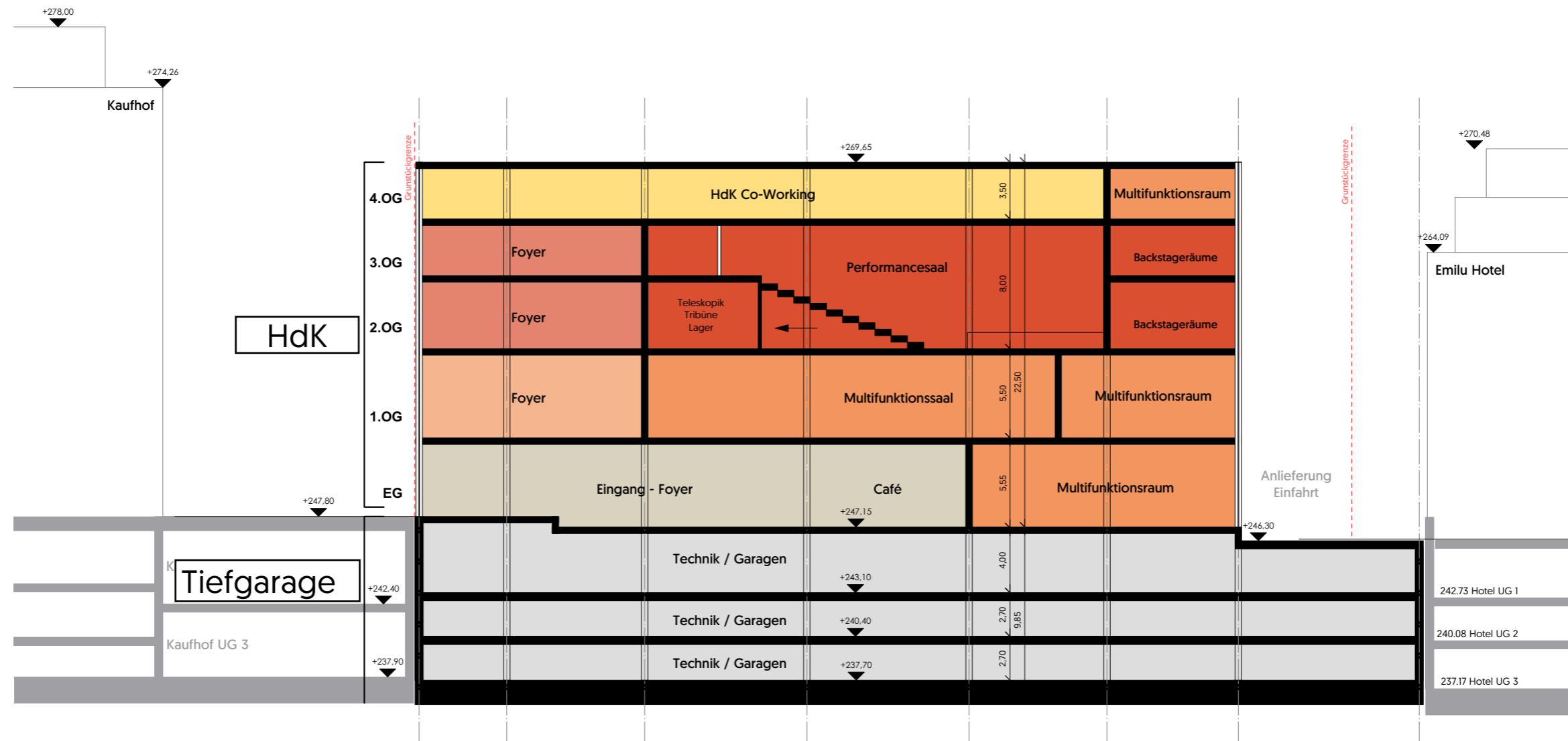
5.000m²

BesucherInnenzahlen

Performancesaal	311	>	300
Multifunktionssaal	192	>	160
Multiräume	141	>	140

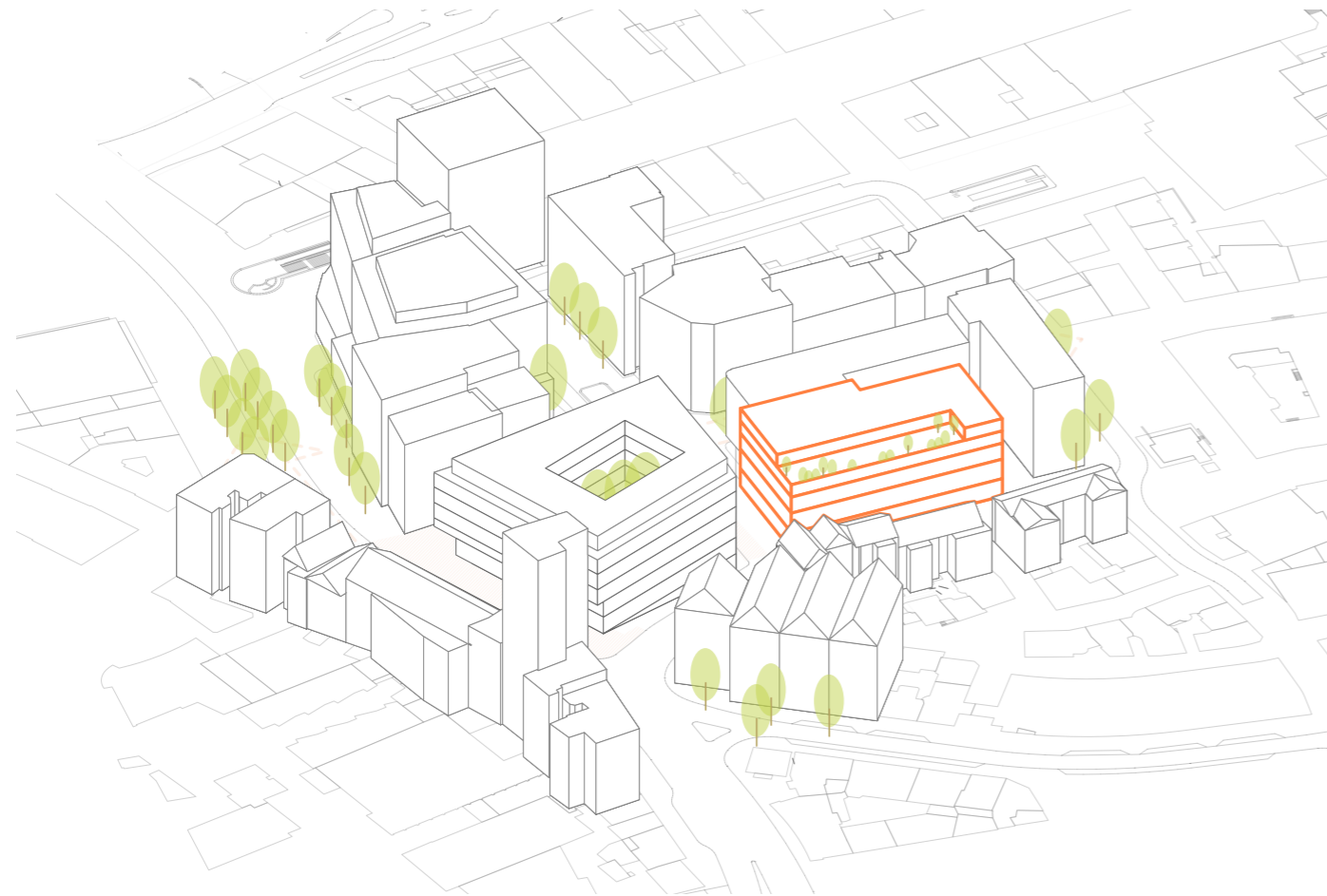
gesamt **644** > **600**

Q Parkhaus Raumprogramm gekürzt



Grobkostenschätzung, Baukosten KG 300+400 brutto

Gesamt brutto	100%	54.623.232 €
davon HdK	49%	26.957.315 €
davon Tiefgarage	51%	27.665.917 €



Pros

- zentrale Lage
- Möglichkeit Rahmenplan umzusetzen
- Bereits im Eigentum der Stadt -> schnelle Verfügbarkeit

Cons

- Bestandserhalt nicht möglich
- Veranstaltungsräume im Obergeschoss
- Risiko Lärmbelästigung angrenzender Wohnbebauung
- Komplexität Durchfahrten zu benachbarten Tiefgaragen
- hohes Kostenrisiko (Bauen im Grundwasser)
- Kein Wohnen auf dem Grundstück umsetzbar

Resümee

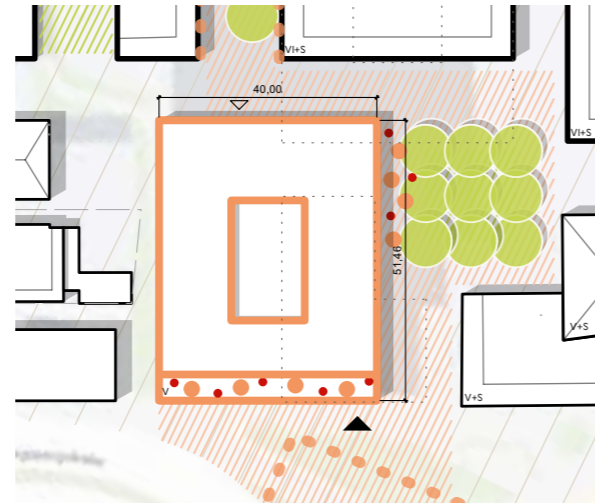


Bahndirection BT6 Variante 1

6.880m² BGF HdK
620 Verant. Gäste

35.039.550,- € gesamt,
28.832.185,- € HdK [82%]
4.191 €/m²

- + im Sinne des aktuellen B-Plan Entwurfs
- Abhängigkeit von Grundstücksverkauf
- Abriss Kriegsbergstr. 30
- ggf Flächenverlust durch Quartiers-Tiefgarageneinfahrt



Bahndirection BT7 Variante 2

9.110m² BGF HdK
780 Verant. Gäste

46.642.050,- € gesamt,
38.349.195,- € HdK [82%]
4.210 €/m²

- + starke Präsenz im Stadtraum
- + großzügiges Flächenangebot
- Anpassung des B-Plan Entwurfs
- erneute Abstimmung > Verzögerungen der Quartiersentwicklung
- ggf. Lärmbelastung für rückwärtige Wohnbebauung



Kaufhof

12.875m² BGF HdK
865 Verant. Gäste

71.210.110,- € gesamt,
40.350.069,- € HdK [57%]
3.134 €/m²

- + gute Lage
- + städtisches Eigentum
- + Umnutzung Bestand
- + Belebung Stadtraum
- + Synergiepotentiale
- + Nachtausgänge
- + gute Erschließungssituation
- + Wohnen möglich
- Komplexität Aufrüstung Tragwerk
- rechtliche Situation prüfen



Parkhaus Steinstraße

6.540m² BGF HdK
644 Verant. Gäste

54.623.232,- € gesamt,
26.957.315,- € HdK [49%]
4.122 €/m²

- + gute Lage
- + städtisches Eigentum
- Komplexität Tiefgarage
- Schallschutz
- Veranstaltungsräume im OG
- kein Wohnen möglich

Weitere Untersuchungen

- Schallschutz
- Bodengutachten
- Bauphysikalisches Gutachten
- Haustechnisches Gutachten

Bei Bestand

- Bautechnologische Untersuchung
- Schadstoffuntersuchung
- Variantenuntersuchung inkl. Betrachtung CO2

Hinweise

Galeria Kaufhof

Im Bereich des überbauten Straßenbereiches (Breite Straße, ehemals Milchstraße) sind Spannbetonträger verwendet worden. Gemäß der statischen Berechnung sind Spannglieder vom Typ Neptun 145/160 (Spannverfahren Philip Holzmann) verwendet worden. Entsprechend dem BAW-Brief Nr. 3 (11/2006) gehören diese Spannstähle des „alten Typs“, Produktion bis etwa 1965, vergüteter Spannstahl St 145/160 zu den spannungsrissegefährdeten Stählen und müssen gesondert untersucht werden. **Es sollte umgehend eine Bauwerksuntersuchung veranlasst werden.**

Parkhaus Steinstraße

Da im Untergeschoß Wasser in flüssiger Form von außen eintritt, sollten hier vom Eigentümer entsprechende Sicherungsmaßnahmen ggf. mit einer Bauwerksuntersuchung veranlasst werden.

[Siehe Gutachten sbp]

Vielen Dank