

Federführung:	Bauamt	Datum:	20.01.2022
Sachbearbeiter:	Sonja Widmann	AZ:	623.32:Städtebauliche Planung Hauptstraße

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	08.03.2022	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Architekten- und Investorenwettbewerb Hauptstraße 4
- Vorstellung des Siegerentwurfs

Sachverhalt:

Im März 2021 hat der Gemeinderat einem zweistufigen Auslobungsverfahren für die Durchführung eines architektonischen Wettbewerbs zur Grundstücksvergabe mit anschließender wettbewerbskonformer Bebauung zugestimmt. Hierzu wurde das Büro Architektur 109 mit der fachlichen und rechtlichen Wettbewerbsdurchführung beauftragt. Es sollen die Flurstücke 140, 141 und 141/1 mit einer Fläche von insgesamt 744 m² zu einem festgeschriebenen Festpreis verkauft werden, der im Vorfeld gutachterlich ermittelt wurde.

Gegenstand des Verfahrens ist eine Vorentwurfsplanung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage. Das im Osten angrenzende gemeindeeigene Flurstück wird mit in die Planung einbezogen. Oberirdisch müssen weiterhin ein öffentlicher Parkplatz und die Zufahrt für das dahinterliegende Grundstück berücksichtigt werden, es ist aber eine Unterbauung des Flurstücks mit einer Tiefgarage möglich und erwünscht.

Am 24.11.2021 fand eine Jurysitzung mit Fach- und Sachgutachtern statt. Es wurden insgesamt sieben Entwürfe eingereicht, die nach folgenden Kriterien bewertet und beurteilt wurden:

- Qualität des Städtebaus, der Architektur und der Freiräume
- Umgang mit der denkmalgeschützten Umgebung
- Wohnungsqualität, Wohnungstypologien, Wohnungsmix
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen an Erschließung, Organisation und Orientierung
- Qualität der Fassaden
- Nachhaltigkeit

Die Entwürfe wurden nach Eingangsreihenfolge nummeriert und anonym von den Jurymitgliedern bewertet. Nach einer ersten Vorstellungsrunde der Entwürfe bzgl. Flächenbilanz, Höhen und Gebäudestruktur, Verhältniszahlen der Wirtschaftlichkeit und Planungsrecht erfolgten weitere Bewertungsrunden in denen Entwürfe abgeschichtet wurden um abschließend zu einer Entscheidung für die Plätze 1-3 zu kommen.

Hierbei wurde der 3. Platz doppelt vergeben an:

1. Renovativ Bau GmbH + Co. KG
Kai Dongus, Freier Architekt BDA
2. Paulus Wohnbau GmbH und SESA
Schilling Escher Steinhilber Architekten PartGmbH

Der 1. Platz wurde vergeben an:

HEH Wohnbau GmbH
AMP Architekten BDA, Johannes Michel Freier Architekt

Trotz der festgelegten Reihenfolge wurde auch bei dem Entwurf auf Platz 1 noch Optimierungsbedarf gesehen, woraufhin dieser überarbeitet wurde und erneut am 20.01.22 vorgestellt. Eine weitere Aktualisierung wurde dann am 22.02.22 vorgelegt und ist Grundlage dieser Vorlage.

Beschreibung des Siegerentwurfs:

Der Entwurf beinhaltet zwei sehr ausgewogen platzierte, versetzt angeordnete, nach Süden giebelständige Baukörper. Das leichte Verdrehen der beiden Körper zueinander verstärkt den Eindruck einer gewachsenen Struktur positiv. Neue Raumkanten gliedern den Straßenraum und lassen einen Platz im Südwesten der neuen Bebauung entstehen. Der Eingang zur Gastronomie orientiert sich zum Alten Rathaus, im rückwärtigen Bereich befindet sich der Zugang zu den Wohnungen. Die Wohnungen sind gut geschnitten und mit 2 und 3 Zimmern angemessen groß. Der Außenbereich Richtung Norden wird als Garten ausgebildet und wertet das gesamte Quartier auf. Die Fassade wurde im Sinne der Nachhaltigkeit und des architektonischen Gesamtbilds positiv bewertet. Insgesamt weist der Entwurf eine hohe Qualität auf und wertet den öffentlichen Raum auf.

Stellplätze:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung „Rundling“, so dass bei Wohnungen kleiner 50 m² ein Stellplatz vorgeschrieben ist.

Es sind insgesamt 37 Stellplätze vorgesehen:

13 PKW-Stellplätze	für Wohnungen	in Tiefgarage
3 PKW-Stellplätze	für Gastronomie	in Tiefgarage
15 PKW-Stellplätze	öffentlich	in Tiefgarage
6 PKW-Stellplätze	öffentlich	oberirdisch

Die Abmessungen der Stellplätze und die Zufahrtssituation liegen über den Vorgaben der Garagenverordnung.

Vorgesehen sind weiter 26 Fahrradabstellplätze, davon 20 Stück in der Tiefgarage und 6 im Außenbereich.

Preisgeld:

Im Auslobungsverfahren wurde das Preisgeld für den planerischen und kalkulatorischen Aufwand ursprünglich wie folgt festgelegt:

1. Preis	5.000 €
2. Preis	3.000 €
3. Preis	2.000 €

Aufgrund der aktuellen Preisverleihung wurde das Preisgeld wie folgt verteilt:

1. Preis	5.000 €
3. Preis	2.500 €
3. Preis	2.500 €

Weitere Vorgehensweise:

Die Verwaltung wird mit der Arbeitsgemeinschaft in die Vertragsverhandlungen zur Grundstücksvergabe eintreten.

Zur Wahrung der Qualität und fachlichen Beratung soll der projektbezogene Gestaltungsrat (Die Herren Arnold und Kock) das Projekt in der weiteren Planungs- und Ausführungsphase weiter begleiten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Platzierung des Siegerentwurfs von der Arbeitsgemeinschaft HEH Wohnbau GmbH und AMP Architekten BDA, Johannes Michel Freier Architekt, zu.
2. Die Verwaltung wird bevollmächtigt in die Vertragsverhandlungen zur Grundstücksvergabe einzutreten.

Finanzierung:

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Wettbewerbsdurchführung stehen auf dem Sachkonto 5.1100.00042910000, Stadtentwicklung, städtebauliche Planung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung, zur Verfügung.

Letzte Beratung:

Anlagenverzeichnis:

1. Entwurfsplanung 1. Platz
2. Entwurfsplanung 3. Platz
3. Entwurfsplanung (zweiter) 3. Platz
4. Entwurfsplanung Nr. 1020
5. Entwurfsplanung Nr. 1022
6. Entwurfsplanung Nr. 1024
7. Entwurfsplanung Nr. 1026
8. Stellplatzsatzung „Rundling“