

Protokoll der Preisgerichtssitzung 23.09.2021

Sitzungsort:

Rathaus Eschach in Oberhofen

Architekturwettbewerb

mit Realisierungsteil zum Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Wohnungen und Tiefgarage
und Ideenteil zur Entwicklung der Ortsmitte Oberhofen

Tettnanger Str., Ravensburg-Oberhofen

Auslober

Kirchmaier Oberhofen GbR

Ziegelstraße 13, 88214 Ravensburg

Das Preisgericht tritt um 10:00 Uhr zusammen.

Von Seiten der Stadt Ravensburg begrüßt Herr Christian Herrling die Mitglieder des Gremiums und erläutert den städtebaulichen Kontext und die Zielsetzungen der Stadtplanung zur Entwicklung der Ortsmitte Oberhofen.

Für die Kirchmaier Oberhofen GbR, begrüßt Herr Ralph Kirchmaier die Anwesenden und stellt kurz das geplante Bauvorhaben und dessen Bedeutung für den Investor vor.

Aus dem Kreis der Fachpreisrichter wird Herr Mathias Hähnig einstimmig, bei eigener Enthaltung, zum Vorsitzenden des Preisgerichtes gewählt.

Er nimmt die Wahl an, bedankt sich für das Vertrauen und bittet alle Beteiligten um Mithilfe für ein faires Beurteilungsgremium. Im Anschluss erläutert er den Ablauf der heutigen Sitzung.

Auf Anfrage des Vorsitzenden geben alle, zu der Sitzung des Gremiums zugelassenen Personen, die Versicherung zur vertraulichen Behandlung der Beratungen ab. Sie erklären weiter, dass sie bis zum heutigen Tage keinen Meinungsaustausch mit den Teilnehmern über die Aufgaben gehabt haben.

Der Vorsitzende fordert die Anwesenden auf, alle Äußerungen über vermutliche Verfasser zu unterlassen. Er versichert dem Auslober, den Teilnehmern und der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität des Gremiums.

Herr Hähnig bestimmt als Protokollführerin Frau Jasmin Kirchmaier und prüft anschließend die Anwesenheit des Gremiums.

Folgende Mitglieder des Beurteilungsgremiums sind erschienen:

Fachpreisrichter:

- Frau Susanna Hirzler / Mitglied des Beirats für Städtebau
- Herr Mathias Hähnig / Mitglied des Beirats für Städtebau
- Herr Christian Matt / Mitglied des Beirats für Städtebau
- Herr Christian Herrling / Leiter Stadtplanungsamt Ravensburg
- Herr Michael Griebe / Stadtplanungsamt Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung

Sachpreisrichter:

- Herr Ralph Kirchmaier / Kirchmaier Oberhofen GbR
- Herr Robin Kirchmaier / Kirchmaier Oberhofen GbR
- Frau Jasmin Kirchmaier / Kirchmaier Oberhofen GbR
- Herr Thomas Faigle / Ortsvorsteher Oberhofen
- Herr Rainer Neugebauer / Expansionsleiter Rewe

Als weitere Anwesende werden zugelassen:

- Herr Guido Schmid / Stadtplanungsamt Ravensburg
- Herr Timo Nordmann / Stadtplanungsamt Ravensburg
- Frau Blanka Rundel / Abteilungsleiterin Grünflächen und Ökologie Stadt Ravensburg
- Herr Markus Sonntag / Abteilungsleiter Ordnungsamt

Zum Architektenwettbewerb wurden sechs Architekturbüros eingeladen.

Es wurden sechs Arbeiten anonym und fristgerecht eingereicht (Pläne und Modell).

Die formalen Leistungen wurden bei allen sechs Arbeiten erbracht. Aufbereitung und Kennzeichnung entsprechen den Bestimmungen der Auslobung.

Das Gremium beschließt anschließend einstimmig alle Arbeiten zur Beurteilung zuzulassen.

In einem ersten Informationsrundgang von 10.35 bis 11.30 Uhr werden die Arbeiten vorgestellt und wertfrei erläutert.

Um 11.30 Uhr werden die Eindrücke des Informationsrundganges durch das Gremium zusammengefasst. Dabei wird eine große Vielfalt und wünschenswerte Breite an Entwurfslösungen festgestellt. Die Anforderungen an die städtebauliche Einbindung, die gestalterische Qualität und die Qualität der Wohnungstypologien, die Funktionalität des Lebensmittelmarktes werden nochmals hervorgehoben.

Das Gremium stellt fest, dass das vorgegebene Programm grundsätzlich städtebaulich, baukörperlich und in seinen Nutzungsfunktionen auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken und den stadträumlichen Nachbarschaften untergebracht werden kann.

Unter Berücksichtigung der, in der Auslobung formulierten Beurteilungskriterien

- Gestalterische Qualität des Bebauungskonzeptes
- Einbindung in das Quartier
- Nachhaltigkeit des Entwurfs
- Innenräumliche Qualität der Wohnungen
- Wirtschaftlichkeit
- Verkehrserschließung für alle Verkehrsarten sowie Parkierung/ Abstellanlagen der Nutzer/ Bewohner/ Besucher
- Einbettung des Vorhabens in den Siedlungs- und Landschaftsraum
- Qualität der Freiflächen des Realisierungsteils und des Ideenteils sowie der städtebauliche Gesamtkontext (Ortsmitte)

beginnt der erste Wertungsrundgang.

1. Wertungsrundgang

Der erste Wertungsrundgang beginnt um 12.15 Uhr mit einer kritischen Beurteilung der Arbeiten und Feststellung von konzeptionellen, stadträumlichen Defiziten. Das Gremium beschließt folgende Arbeiten einstimmig auszuschließen:

Kennnummer 290920

Kennnummer 092411

Kennnummer 276421

Die im ersten Wertungsrundgang ausgeschiedenen Arbeiten erhalten eine schriftliche Beurteilung (siehe Anhang).

Mittagspause

2. Wertungsdurchgang

Der zweite Wertungsrundgang beginnt um 14:30 Uhr. Die verbleibenden drei Entwürfe werden auf ihre besonderen Vorzüge untersucht und gemeinsam anhand der Beurteilungskriterien intensiv besprochen.

Nach dem zweiten Wertungsrundgang bilden alle drei Arbeiten die engere Wahl.

Die verbleibenden drei Arbeiten werden schriftlich beurteilt.

Kennnummer 963552

Kennnummer 630612

Kennnummer 240821

Rangfolge

Nach intensiver Diskussion stimmt das Gremium über die Rangfolge der verbleibenden drei Arbeiten ab. Folgende Rangfolge wird einstimmig beschlossen:

1. Rang Kennnummer 630612
2. Rang Kennnummer 240821
3. Rang Kennnummer 963552

Die Verteilung der Preise wird auf einstimmigen Beschluss neu festgelegt:

- | | | |
|-------------------------|---|-----|
| 1. Rang gleich 2. Preis | ■ | EUR |
| 2. Rang gleich 2. Preis | ■ | EUR |
| 3. Rang gleich 3. Preis | ■ | EUR |

Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Gremium empfiehlt dem Auslober einstimmig, unter Beachtung der, in den schriftlichen Bewertungen formulierten Kritikpunkten, Anregungen die beiden zweiten Preisträger überarbeiten zu lassen.

Anschließend werden, nach Öffnung der Umschläge, die Namen der Verfasser festgestellt. Der Vorsitzende bedankt sich für die sehr gute Arbeit und Vorbereitung. Er dankt allen Mitgliedern des Gremiums für die offenen und konstruktiven Diskussionen. Herr Kirchmaier bedankt sich beim gesamten Gremium für den intensiven, sehr guten Preisgerichtsverlauf.

Die Sitzung schließt um 17.15 Uhr.

Die Teilnehmer des Wettbewerbs werden über Ort und Termin der Ausstellung der Arbeiten vorab schriftlich informiert.

Ravensburg, den 23.09.2021

Unterschrift des Vorsitzenden



Wertungsübersicht – Aufhebung Anonymität

Kennnummer	Büroname	Wertung
290920	Planer.Gruppe Architekten.Braunger u. Partner mbB, Ravensburg mit Deißler Göpel Landschaftsarchitekten	1. Wertungs- rundgang
092411	mlw architekten morent lutz winterkorn, Ravensburg	1. Wertungs- rundgang
276421	KohlmayerOberst Architekten, Stuttgart	1. Wertungs- rundgang
963552	Philipp Grath Freier Architekt BDA, Ravensburg mit Planstatt Senner, Stuttgart	3. Preis
630612	Schaudt-architekten gmbh, Konstanz mit w+p Landschaften, Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin	2. Preis
240821	Bächlemeid architekten stadtplaner bda, Konstanz mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München	2. Preis

Wettbewerbsbeitrag 290920

Beurteilung des Preisgerichts

Der vorgeschlagene Entwurfsansatz eines parallel zur Tettnanger Straße gesetzten großvolumigen Baukörpers schafft nicht den gewünschten Bezug zum Ort, zu den angrenzenden Gebäuden und stadträumlichen Frei- und Platzflächen.

Anmutung, Proportion und architektonische Gestalt wirken wie ein Fremdkörper und schaffen keinen Dialog zu seinen Nachbarschaften. Von Parkierung, Stellplatz und Anlieferverkehr 4-seitig umspült entsteht keine angemessene Übergangssituation zum Landschaftsraum, noch generiert der Ansatz attraktive innerörtliche Wohnqualitäten.

Die südliche Unterfahrung des Hauptbaukörpers erzeugt einen städtebaulichen Unort.

Rein nach Osten orientierte Wohnungen und der eingeschossige „Bungalow“ auf dem Lebensmittelmarkt in Westen werden durch das Gremium kritisch betrachtet.

Eine Planungsidee die sich nicht mit dem Ort, dem Artenschutz, der Bestandssituation ausreichend auseinandersetzt und zukünftige Konfliktpotentiale in sich trägt.

Wettbewerbsbeitrag 092411

Beurteilung des Preisgerichts

Die Verfasser schlagen im Norden des Realisierungsteils einen Ost-West orientierten Hauptbaukörper vor, dem nach Süden, auf dem gemeinsamen Sockel drei Solitärgebäude vorgelagert sind. Zum Marktplatz nach Osten entsteht eine heterogene Bebauungsstruktur, die durch eine Treppensituation dominiert wird. Durch die gewählte Orientierung und Ausrichtung der Baukörper entsteht weder eine räumliche Fassung des bestehenden Marktplatzes noch ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum, zu den angrenzenden Bebauungsstrukturen. Die, im Süden großflächig vorgelagerten Erschließungsflächen schaffen keine Klärung des öffentlichen Raumes. Die vorliegende städtebauliche Ausrichtung kann vom Gremium nicht nachvollzogen werden. Bestehender Marktplatz, Tettnanger Straße und der öffentliche Raum vor den Neubauten generieren keinen attraktiven, identitätsstiftenden Ortsmittelpunkt.

Auffüllungen, Anböschungen schaffen keine guten Schnittstellen zu den angrenzenden Höhenverläufen, der vorhandenen Topographie. Die Qualität der vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse wird vom Gremium kritisch gesehen.

Wettbewerbsbeitrag 276421

Beurteilung des Preisgerichts

Das Projekt versucht sich mit einem polygonen Setting dem Kontext zu entziehen. Diese potenzielle Herangehensweise formt vier Baukörper auf dem Dach des Lebensmittelmarktes städtebaulich zu einem Hofkomplex, der sich leicht nach Süden öffnet.

Die wohl größte Schwäche im gesamten Ansatz bildet die fehlende Adressbildung im Allgemeinen und der Eingliederung des dörflichen Raumes im Besonderen. Die fehlende Öffentlichkeit zu Tettnanger Straße sowie die Abgewandtheit des Zugangs zum Lebensmittelmarkt führen zur örtlichen Isolation, auch wenn versucht wird dies durch eine große Freitreppe zum höher gelegenen Hof zu konterkarieren.

Die oberirdischen PKW-Stellplätze sind auf Grund ihres starken Gefälles für Kunden eines Lebensmittelmarkts nicht geeignet, die Gewerbeflächen sind zu klein, die geforderte Retention nicht nachgewiesen und der Artenschutz im Bereich der Tettnanger Straße nicht erfüllt. Der architektonische Ausdruck bleibt rudimentär.

Wettbewerbsbeitrag 963552

Beurteilung des Preisgerichts

Ein Ensemble von vier Satteldachhäusern auf dem Dach des Lebensmittelmarktes, die sich in Form und Proportion aus dem umgebenden Kontext ableiten bilden ein klares, strukturelles, städtebauliches Konzept. Die Integration des umgebenden Dorfraums mit Bürgerhaus, Gastronomie, Rathaus und Wochenmarkt ist gut gelungen, auch wenn die Bogenarkaden ortsfremd wirken und die Erdgeschosszone zur Tettnanger Straße noch mehr Öffentlichkeit aufweisen könnte. Das nahe Heranrücken an dieses Verkehrsband verhindert nicht nur den geforderten Artenschutz durch die Baumreihe, sondern lässt auch die notwendige kommunikative Großzügigkeit in diesem Vorbereich vermissen.

Die Adressbildung der Wohngebäude ist fragmentarisch. Der gesamte Verkehr inklusive der Anlieferung für den Lebensmittelmarkt wird ringförmig um den gesamten Gebäudekomplex geführt. Dies führt zu einer mangelnden Einbeziehung der umgebenden Naturlandschaften ebenso wie zu einer permanenten, emissiven Belastung der Wohnungen.

Der Versiegelungsgrad in diesen Bereichen mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen ist sehr hoch, die drei Einfahrten zu den Garagenflächen an der Bebauungskante von Oberhofen im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugen eine verkehrstechnische Rückseite, die auch durch die vorgeschlagene gestalterische Absicht nicht behebbar scheint. Den funktionalen Beziehungen der vier Gebäude fehlt in ihrer Mitte der inhaltliche Anker.

Lange Wege umspülen ein wenig ausformuliertes Freiraumkonzept auf dieser Anhöhe - zu dem die vorgeschlagenen Baumbepflanzungen nicht ohne weitere bauliche Eingriffe in den Markt zu lösen sind. Die Grundrisse der Wohnungen entsprechen einem gängigen Standard. Die Balkonflächen überragen in vielen Teilbereichen die darunter liegenden Verkehrsflächen. Die Unentschlossenheit in der Fassadengestaltung zeigt eine Vermengung verschiedener formaler Ansätze zwischen dem Sockel und den Aufbauten.

Die Absicht eines ganzheitlich architektonischen Ausdrucks wird aber ebenso gewürdigt wie die konzeptionelle Herangehensweise an das Gesamtprojekts.

Wettbewerbsbeitrag 630612

Beurteilung des Preisgerichts

Ein Gebäudeensemble aus drei Baukörpern bildet die neue westliche Raumkante des Marktplatzes. Durch die Setzung zweier neuer traufständiger Baukörper im Norden und Süden des bestehenden Marktplatzes, im Ideenteil, entsteht mit den vorhandenen Bestandsgebäuden ein wohl proportionierter Platzraum, der die Tettnanger Straße in diesen Kontext überzeugend einbindet.

Die vorhandenen, straßenbegleitenden Gehölzstrukturen erhalten den notwendigen Grünkorridor und werden gut in das Gesamtkonzept eingebunden. Die, im Entwurfsansatz

noch berücksichtigten Busbuchten (entfallen zukünftig), könnten in diese Platzgestaltung mit eingeplant werden.

Die über einem Sockel (Lebensmittelmarkt) aufgehenden drei trauf- bzw. giebelständigen Hauptbaukörper bleiben durch ihre städtebauliche Orientierung und ihre versetzte Anordnung im Ortsgrundriss ablesbar und öffnen sich U-förmig nach Süden. Proportionen, Geschossigkeiten und Dachform fügen sich angemessen in den Bestand ein. Das Vorfeld des Lebensmittelmarktes mit Café bildet eine gute Adresse. Die Zugänge zu den Wohnungen lassen diese klare Orientierung und Auffindbarkeit vermissen.

Die Erschließungssituation des westlichen Baukörpers wird vom Gremium kritisch gesehen. Auch der, auf dem grünen Innenhof des Dachgartens eingeschossig erlebbare Baukörper ist in Erscheinung und Proportion zu hinterfragen.

Der, den Ort prägende Walnussbaum im Übergang zu den Hopfenfeldern ist dringend zu erhalten und bei der Setzung der Neubauten mit ausreichend Abstandsfläche zu berücksichtigen. Ebenfalls sind die notwendigen Retentionsflächen bisher nicht dargestellt.

Bei den vorgeschlagenen südlichen Anlieferzonen und nördlichen Tiefgaragenzufahrten sollte über eine optimierte Erschließungsvariante nachgedacht werden.

Das vorgeschlagene Wohnungsgemenge und die Wohnungsgrundrisse versprechen in großen Teilen qualitätsvolle Raumfolgen. Die hervortretenden Balkone werden im Preisgericht kritisch diskutiert, Baukörper integrierte Loggien würden den Ausdruck und die Klarheit des Bauvolumens stärken.

Der architektonische Ausdruck der Fassaden kann zum Platz hin in seinen Proportionen und seiner vorgestellten Materialität nachvollzogen werden. Nach Westen, im Übergang zur Landschaft ist dies im Verhältnis Sockel zu aufgehenden Bauteilen weiterzuentwickeln.

Die südöstliche Unterschneidung des traufständigen Platzgebäudes durch die Anlieferzufahrt und der dominant in Erscheinung tretende Sockelbereich überzeugen in Proportion und Verhältnismäßigkeit nicht.

Die Großzügigkeit der Vorzone, die Adresse des Gebäudeensembles zum Marktplatz wird durch die Unterbauung mit der geplanten Tiefgarage in Frage gestellt. Hier sollte das Untergeschoss zurückspringen, um den notwendig erforderlichen Grünkorridor des Baumbestandes zu gewährleisten.

Ein Entwurfsansatz der mit seinem gewählten Volumen städtebaulich gut auf die Umgebungsbebauung eingeht, diese weiterentwickelt und in diesem Gefüge mit dem Marktplatz einen guten neuen Mittelpunkt für Oberhofen generiert. In der architektonisch funktionalen Ausbildung zeigen sich in Teilbereichen Defizite auf.

Wettbewerbsbeitrag 240821

Beurteilung des Preisgerichts

Die Verfasser schlagen, als zentrale Entwurfsidee, ein Ensemble aus drei Wohngebäuden mit Hofplatz und Marktscheune vor, welches sich in die umgebende Dorfstruktur und Landschaft mit Hopfenfeldern sehr gut einfügt und die Mitte Oberhofens am Rathausplatz stärkt.

Die neue Wohnbebauung verzahnt sich über eine Gasse mit dem Dorf-/Rathausplatz und fügt sich in die bestehende Topographie wie selbstverständlich ein. Die strukturierte Fassadengestaltung sowie eingeschobene Terrassen und Balkone vermitteln eine ländliche Gebäudestruktur. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über den Wohnhof, hierüber funktioniert Adressbildung und Identität. Die Binnenlage des Hofes mit Anschluss an den

Landschaftsraum bietet sehr gute Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die windmühlenartige Struktur des Ensembles ermöglicht den Erhalt der wertvollen Walnuss und bietet Raum für Ausgleichsmaßnahmen/ Retentionsbereiche für das anfallende Regenwasser.

Die Marktscheune, als freigestellter Solitär rückt von der Tettlinger Straße soweit ab, dass die für den Artenschutz wichtige Baumreihe als Neupflanzung ermöglicht wird. Mit der klaren Raumkante in Richtung Rathausplatz erhält die Dorfmitte eine Akzentuierung. Die im Ideenteil vorgeschlagenen Ergänzungen eines Kinderhauses und eines Bürgersaals stärken diesen Ansatz.

Typologisch an Gehöftbauten in Oberhofen angelehnt organisiert die Marktscheune den Lebensmittelmarkt im EG, den Getränkemarkt im Sockelbereich und weitere Nutzungen in einem Galeriegeschoss. Diese Aufteilung der geforderten Gewerbeflächen wird im Gremium intensiv und kritisch in seinen funktionalen Abläufen diskutiert.

Sämtliche Stellplätze sind in der von Süden erschlossenen gemeinsamen Tiefgarage geplant. Die geforderten oberirdischen Stellplätze im Kontext der Eingangssituation des Lebensmittelmarktes fehlen.

Die auf dem bestehenden Marktplatz vorhandenen Stellplätze können hier nur ergänzend hinzugezogen werden. Die bisher berücksichtigten Busspuren können langfristig in eine Platzgestaltung miteinbezogen werden.

Die Entscheidung, gewerbliche Nutzungen und innerörtlichen Wohnraum baukörperlich zu trennen, generiert ungestörte Nutzungspotentiale und eigenständige Architekturen.

Die funktionalen Mängel einer über drei Geschosse strukturierten Markthalle beeinträchtigen jedoch die gewonnen stadträumlichen, architektonischen Freiheiten.

Die vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse haben einen guten Zuschnitt und versprechen gute Orientierungen, eine hohe Wohnqualität. Ein Entwurfsansatz, der mit seinem Volumen, seiner Körnung gut auf den Bestand reagiert und mit dem Solitär der „Marktscheune“ einen neuen Identifikationspunkt in Oberhofen generieren kann.

Die funktionalen Einschränkungen der Gewerbeflächen über mehrere Ebenen bedarf einer Überprüfung.