



PROTOKOLL DER PREISGERICHTSITZUNG

Konzeptvergabe für die städtischen Grundstücke im Baugebiet Abtswald Teil C Stadt Wörth am Rhein

Verkäuferin:



Stadtverwaltung Wörth am Rhein
Vertreten durch
Bürgermeister Dr. Dennis Nitsche
Mozartstraße 2
76744 Wörth am Rhein

Betreuung:



ARCHITEKTEN | BECKER
Dipl.-Ing. Architekt Joachim Becker
Mandelring 35
67433 Neustadt a d Weinstraße
Mail@Architekten-BECKER.de



Termine

- Bekanntmachung ab Fr 16.07.2021
- Teilnahmeanträge bis Di 10.08.2021
- Ausgabe der Unterlagen ab Do 12.08.2021
- Schriftliche Rückfragen bis Do 19.08.2021
- Kolloquium Do 26.08.2021
- Abgabe der Angebote Do 21.10.2021
- Abgabe Modell Do 21.10.2021
- Preisgerichtssitzung Do 11.11.2021

Ort: Festhalle Wörth, 10:00 Uhr



Auslober

Auslober des Wettbewerbs ist die

Stadt Wörth
vertreten durch Bürgermeister
Herrn Dr. Dennis Nitsche
Mozartstraße 2
76744 Wörth am Rhein

Mit der Konzeptvergabebetrieung ist beauftragt:

Architekten BECKER
Dipl.-Ing. Architekt BDA Joachim Becker
Mandelring 35, Haardt Schloss
67433 Neustadt
Tel.: (0 63 21) 3 55 - 1 01
Fax: (0 63 21) 3 55 - 1 02
E-Mail: Mail@Architekten-Becker.de

Konstituierung des Preisgerichts durch den Auslober

1.1 Das Preisgericht tritt um 10.15 Uhr zusammen. Für den Auslober begrüßt Herr Bürgermeister Dr. Dennis Nitsche. Herr Becker begrüßt die anwesenden Preisrichter und stellt ihre Anwesenheit namentlich fest.
Aus gegebenem Anlass wird kurz das Hygienekonzept vorgestellt.

1.2 Es sind erschienen

als Fachpreisrichter (stimmberechtigt):

- Frau Christine Halfmann, Stadtplanerin (als Vertreterin für Prof. S. Edinger)
- Frau Petra Pfeiffer, Geschäftsführerin Wohnbau Wörth
- Frau Edda Kurz, Architektin, Mainz
- Herr Prof. Florian Burgstaller, Architekt und Stadtplaner (Hochschule Karlsruhe, HKA)
- Herr Prof. Gerhard Steinebach, Stadtplaner (TU Kaiserslautern)

Vertreter der Stadt Wörth (stimmberechtigt):

- Herr Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister
- Herr Rolf Hammel, 1. Beigeordneter
- Herr Dr. Thomas Krämer, Beigeordneter
- Herr Andreas Hella, Vertreter Ortsvorsteher
- Herr Jürgen Nelson für die SPD-Stadtratsfraktion*
- Herr Johannes Babilon für die CDU-Stadtratsfraktion*
- Frau Ursula Radwan für die Grünen-Stadtratsfraktion*
- Herr Gerd Kober für die FDP-Stadtratsfraktion*



Berater (nicht stimmberechtigt):

- Herr Andreas Scherzer, Stabsstelle Nachhaltige Stadtentwicklung, Stadt Würth
- Frau Julia Backenstraß, Stadtplanerin, Abteilungsleiterin Bauverwaltung, Stadt Würth
- Frau Rebecca Helfrich, Stadtplanerin, Bauverwaltung Stadt Würth
- Herr Alexander Werling

als Vorprüfer:

- Dipl.-Ing. Joachim Becker, Architekten Becker
- Dipl.-Ing. Susanne Winkler, Architekten Becker
- Dipl.-Ing. Sabine Ledebur, Architekten Becker

- 1.3 Der Auslober bestätigt die Vollzähligkeit des Preisgerichts und leitet die Wahl des Vorsitzenden.
- 1.4 Aus dem Kreis der Fachpreisrichter wird Frau Edda Kurz einstimmig zur Vorsitzenden des Preisgerichts gewählt.
- 1.5 Die Vorsitzende prüft die Anwesenheitsliste und bestimmt als Protokollführer das betreuende Büro Architekten | Becker.
- 1.6 Alle zu den Sitzungen des Preisgerichts zugelassenen Personen geben die Versicherung zur vertraulichen Behandlung der Beratungen. Sie erklären weiter, dass sie bis zum Tage des Preisgerichts weder Kenntnis von einzelnen Wettbewerbsarbeiten erhalten noch mit Wettbewerbsteilnehmern einen Meinungs austausch über die Aufgabe geführt haben.
- 1.7 Die Vorsitzende fordert die Anwesenden auf, bis zur Entscheidung des Preisgerichts alle Äußerungen über vermutliche Verfasser zu unterlassen. Sie versichert dem Auslober, den Teilnehmern und der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität der Jury. Die Grundsätze der RPW sollen hier analog angewendet werden.

2.0 Grundsatzberatung

- 2.1 Die Jury beginnt die Beratungen mit der Besprechung der Wettbewerbsaufgabe.
- 2.2 Die Vorsitzende gibt Empfehlungen zur Durchführung und Abwicklung der Sitzung bekannt. Zudem geht sie auf die Aufgabenstellung und die ergänzende Rückfragenbeantwortung im Kolloquium ein.
- 2.3 Der allgemeine Bericht der Vorprüfung schließt sich an. Insgesamt gingen fünf Arbeiten rechtzeitig bei dem vorprüfenden Büro Architekten | Becker ein.

Die Vorprüfung beschränkte sich auf die wesentlichen Merkmale wie

- Einhaltung der formalen Verfahrensanforderungen
- Einhaltung der Vorgaben des Auslobers
- Generelle Pogrammerfüllung



Die 6-stelligen Kennziffern auf allen Plänen und Berechnungen wurden zur Wahrung der Anonymität durch Tarnzahlen überdeckt. Alle Arbeiten wurden in der gleichen Form hinsichtlich der aufgeführten Bewertungskriterien überprüft. Diese quantitative Vorprüfung vermeidet eine qualitative, dem Preisgericht vorbehaltene, Wichtung. Die einzelnen Prüflisten basieren auf den Vorgaben der Auslobung und zeigen der Jury die wichtigsten Daten zur Beurteilung der Arbeiten auf.

Das detaillierte Ergebnis der Vorprüfung wird jedem Preisrichter schriftlich zur Verfügung gestellt.

3.0 Zulassung der Arbeiten

3.1 Zur Bewertung gab es von der Stadt Würth Kriterien, die zwingend einzuhalten waren um zur weiteren Beurteilung durch die Jury zugelassen zu werden. Die Vorprüfung ergab, dass jedes Konzept mindestens eines der Bewertungskriterien, die in der Auslobung benannt waren, nicht erfüllt, im Einzelnen sind dies:

210301	klassische Heizungsanlage, städtebauliche und architektonische Anforderungen werden nur in geringem Umfang berücksichtigt
210302	fehlende Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze nicht praktikabel
210303	zu wenig geförderte Wohnungen, fehlende Stellplätze
210304	GRZ überschritten, Baugrenze überschritten
210305	Traufhöhe, durchgehendes zurückgesetztes Staffelgeschoss Länge der Dachgauben darf max. 40% der Dachlänge und auf einer Seite nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen (B-Plan C3), GRZ überschritten

Da weiterhin festgestellt wurde, dass jede Arbeit dennoch realisierbare Lösungsvorschläge enthält, beschließt die Jury einstimmig im Sinne der Gleichbehandlung, dass alle Arbeiten zur weiteren Beurteilung zugelassen werden.

4.0 Bewertung der zugelassenen Arbeiten

4.1 Um 12:00 Uhr beginnt der erste Wertungsrundgang mit intensiver Diskussion und einer kritischen Beurteilung der Arbeiten und Feststellung von grundsätzlichen und schwerwiegenden Mängeln. Es werden aufgrund einstimmiger Beschlussfassung folgende Entwürfe ausgeschieden:

Tarnzahl **210304**

Städtebauliche und architektonische Qualität

Das vorgestellte Konzept stellt mit 118 Wohneinheiten die höchste Ausnutzung der Fläche dar und überschreitet damit nicht nur die in der Ausschreibung und im B-Plan vorgegeben Grundflächenzahl, sondern überschreitet in Baufeld 1 auch die Baugrenze mit der geplanten Gebäudetiefe.

Damit entstehen Baukörper, die der Grundtypologie im Gebiet zwar folgen, sich jedoch in der Maßstäblichkeit nicht einfügen. Einschnitte und Loggien können die Baumasse nicht mindern. Es verbleiben geringe Freiflächen auf dem Grundstück, die Gestaltung und Nutzung der Freibereiche mit Kinderspielplatz / Sandkasten und „Co-gardening“ in der schmalen Randzone kann in dieser Beengtheit nicht überzeugen, die dargestellten Hofflächen zwischen den Häusern lassen keine freiräumlichen Aufenthaltsqualitäten erwarten. Auch der Platzbedarf für ruhenden Verkehr, der durch die hohe Nutzung entsteht,



führt zu einer unbefriedigenden Tiefgaragenlösung, die Funktionalität der 2 PKW-Aufzüge für 67 PKW zu deren Erschließung kann nicht nachvollzogen werden. Auch die Wohngrundrisse weisen längsschmal proportionierte Räume auf, die die Wohnqualität einschränken. Der Vorschlag der Dach- bzw. Fassadenbegrünung wird in der dargestellten Form in der Umsetzung in Bezug auf Aufwand und Nachhaltigkeit bezweifelt.

Wohnsoziale Anforderungen

Die Anforderungen an einen Wohnungsmix sind mit einem Spektrum von 1- bis 4 Zimmerwohnungen erfüllt, auch der Anteil an sozial geförderten Wohnungen ist enthalten. Gemeinschaftsräume und ein Quartierscafe sind ebenfalls begrüßenswerte Angebote.

Ökologische Anforderungen / Klimaschutz

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist durch Photovoltaik und eine Sole-Wärmepumpe vorgesehen, zu den Baumaterialien und der Baukonstruktion fehlen jedoch Angaben. Die Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage nur über Lift erreichbar bieten kein niedrigschwelliges Angebot für die Nutzer.

Tarnzahl **210305**

Das Konzept ordnet die Baukörper parallel zur Straße an, was zu einem sehr monotonen Straßenbild führt, trotz der Vor- und Rücksprünge in der Fassade. Dadurch haben auch die Vorzonen als halböffentliche Bereiche wenig Qualität, zwar werden hier Fahrräder untergebracht und auch ein einzelner Baum, aber das führt nicht dazu, dass hier ein hochwertiger Straßen- und Kommunikationsraum entstehen kann. Auch die sonstigen Freiflächen sind nicht als Gemeinschaftsräume ausgebildet. Es wird ein Mix aus Reihenhäusern und Geschosswohnungen mit insgesamt 106 Wohnungen gewählt. Der Wohnungsmix besteht aus Reihenhäusern und 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die barrierefreien Wohnungen befinden sich im Dachgeschoss.

Durch den gewählten Wohnungsmix befinden sich die Privatgärten auf der Tiefgarage und die Dachgärten über den Reihennittelhäusern und sind somit nur schwer nutzbar.

Da der Entwurf die Eingangshöhe auf ca. 0,72 m festlegt, kann er die maximal zulässige Traufhöhe von 7,50 m nicht einhalten und liegt bei 8,40 m und ist damit nur über Treppen und Rampen zu erreichen.

Die notwendigen Stellplätze können nicht voll umfänglich erbracht werden und sind zudem fast ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Dabei sind die Zufahrtsbreite und die Schleusenabmessungen nicht deutlich dargestellt bzw. nicht nachvollziehbar.

Die gewählte Architektursprache ist in sich nicht stimmig, da der Gebäudekubus, der im 2. Obergeschoss eine Pergola erhält, mit einem Satteldach abgeschlossen wird, das sich nicht in die sonstige Architektursprache einfügt.

Die Länge der Dachgauben überschreitet zudem die maximale Länge von 40% der Dachlänge. Diese darf nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Die GRZ liegt mit 0,45 über der zulässigen GRZ von 0,4.

4.2 Nach einer kurzen Mittagspause werden im zweiten Wertungsrundgang, der um 13:50 Uhr beginnt, die verbliebenen drei Arbeiten wieder intensiv diskutiert und strenger untersucht.

Mängel in einzelnen Prüfbereichen führen zum Ausschluss der folgenden Arbeit:

Tarnzahl **210301**

Das Konzept verfolgt grundsätzlich die in der Ausschreibung geforderte Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Allerdings wird die Traufhöhe mit 8,20 m um 70 cm überschritten. Auch dem Verbot von fossilen Brennstoffen wird mit der vorgesehenen klassischen Heizungsanlage nicht entsprochen.

Die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen werden vor allem bei der Qualität der Gebäudeformen und der Fassaden nur in geringem Umfang berücksichtigt. Das gilt auch



für den Freiraumbezug und die Qualität in der Verbindung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit den öffentlichen Grünflächen. Die vergleichsweise geringe Anzahl von 53 Wohneinheiten korrespondiert nicht mit der vorgesehenen Wohnfläche von 6330 qm. Insgesamt wird dem mit 50 % gewichteten Kriterienpaket von Städtebau und Architektur zu wenig nachgekommen.

Der geforderte Anteil von 1/3 förderfähigem Wohnraum wird nachvollziehbar eingehalten. Das gleiche gilt für die ökologischen Anforderungen und den Klimaschutz.

Allerdings gibt das vorgelegte Konzept kaum innovative Impulse und bleibt in Gestalt, Funktion und Technologie insgesamt eher nüchtern auf einem in weiten Teilen herkömmlichen Standard.

Die genannten Gesichtspunkte und Bewertungskriterien konnten die Jury nicht davon überzeugen, das vorgelegte Konzept zur Umsetzung zu empfehlen.

4.3 Nach Abschluss des zweiten Wertungsrundgangs um 14:35 Uhr verschafft sich die Jury einen Überblick über die im Verfahren verbliebenen Arbeiten.

Ursprünglich waren drei Ränge für die Bewertung vorgesehen.

Da jedoch die drei ausgeschiedenen Arbeiten große Mängel in den Kriterien aufweisen, beschließt die Jury nur noch zwei Arbeiten in die weitere Wertung mitzunehmen.

Die Entwürfe der engeren Wahl werden anschließend schriftlich beurteilt. Die Sachverständigen und Vorprüfer unterstützen diese Arbeit.

Die schriftlichen Beurteilungen werden unter erneuter Betrachtung der Arbeiten vorgelesen, diskutiert, ergänzt und von der gesamten Jury genehmigt:

Tarnzahl **210302**

Der Entwurf zeigt eine ideenreiche und anspruchsvolle Architektur, die durch eine schöne Rhythmisierung der Gebäudeelemente punktet und insgesamt eine sehr hohe architektonische Qualität aufweist.

Besonders gefallen hat dabei die Anordnung und Ansichten der Reihen- und Kettenhäuser, die durch geschickte Gestaltung spannungs- und abwechslungsreich sind. Als einziger Entwurf werden hier auch schon Aussagen und Angaben zu Baumaterialien gemacht und eine Holzfassade gezeigt. Die gewünschte Fassadenbegrünung und Dachbegrünung ist in die Planung eingeflossen und wird angemessen dargestellt.

Die Häuser werden als Passivhaus mit PV Anlage errichtet und erfüllen somit die Anforderungen der Konzeptvergabe.

Von den insgesamt 74 Einheiten sind 26 als öffentlich geförderter Wohnraum geplant und erfüllen damit die Konzeptvorgabe. Hierbei sollen auch 9 Reihenhäuser im Förderprogramm errichtet werden. Dadurch wird in allen Bebauungsbereichen die gewünschte Durchmischung umgesetzt werden können.

Auch das Wohnungsangebot ist vielfältig mit 2- bis 3- Zimmer Wohnungen und unterschiedlich großen Reihen- und Mittelhäusern konzipiert. Die gewünschte barrierefreie Erschließung ist in den Zugangsbereichen gegeben, allerdings wird mit insgesamt 5 barrierefreien Wohneinheiten nur das erforderliche Mindestmaß gem. Landesbauordnung erfüllt.

Außer einem kleineren Raum, der als Treffpunkt dienen soll, sind keine gemeinschaftlichen Bereiche vorgesehen. Diese Begegnungen und Kontakte werden auf die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen verlagert.

Die Lage der Fahrradabstellplätze ist nicht praxistauglich und muss bei einer vertiefenden Planung anders gelöst werden. Als weiteres Manko ist die nicht ausreichende Anzahl der Stellplätze zu sehen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Konzeption in vielen Bereichen durchaus überzeugt, aber in einigen Teilen Schwächen zeigt, die einer weiteren Überarbeitung bedürfen.



Tarnzahl **210303**

Der Titel der Arbeit „eine Hofgeschichte“ ist nicht nur ein Schlagwort; er findet sich bei näherer Betrachtung sowohl in der städtebaulichen und freiräumlichen Struktur als auch im Erschließungs- und Grundrisskonzept wieder und prägt letztlich auch die Idee des Zusammenlebens und der Integration ins Quartier insgesamt.

Durch die Sequenz straßenseitiger Höfe, die in ihren Proportionen und ihrer Gestaltung differenziert werden, entsteht eine einladende Öffnung zur Nachbarschaft hin, die den bereits vorhandenen, auflockernden Rhythmus vor- und zurückspringender Kanten intelligent aufnimmt und spannungsvoll weiterführt. Dies gelingt im Bereich des Geschosswohnungsbaus sehr überzeugend, bei den Reihenhaustypen zumindest in Ansätzen durch das Erweitern der Eingangs- und Freibereiche, das einhergeht mit der Durchmischung schmaler und breiter Haustypen. Die im EG vorgeschlagenen, gemeinschaftlichen Nutzungen könnten dazu beitragen, dass die Höfe tatsächlich zu kommunikativen Treffpunkten werden. Die Zahl der Fahrradstellplätze in diesen Vorbereichen könnte dabei noch erhöht werden, ohne die freiräumliche Qualität einzuschränken.

Im Geschosswohnungsbaus wird die Hof-Idee im Erschließungsprinzip weitergeführt; so werden in jedem Haus unterschiedliche Wohnungstypen durch den Hof und den im OG hofseitig verlaufenden Laubengang zu einer nachbarschaftlichen Einheit zusammengefasst. Damit entsteht auch die Chance, dass sich generationenübergreifende Hausgemeinschaften bilden.

Es werden sowohl im EG als auch im OG barrierefreie Wohnungen angeboten.

Die vorgeschlagene Tiefgarage könnte sowohl in funktionaler als auch wirtschaftlicher Hinsicht noch optimiert werden.

In der Dichte, den Geschoss- und Wohnflächen sowie der Anzahl der Wohneinheiten liegt die Arbeit im mittleren Bereich. Die wohnsozialen Anforderungen sind erfüllt; die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Umgang mit Energie und Klimaschutz erscheinen sinnvoll.

Den Verfassern gelingt es, unter Einsatz weniger, jedoch mit Gefühl und Präzision angewendeten architektonischen Mitteln ein an sich einfaches Konzept vielfältig zu differenzieren. Auf diese Weise entsteht im übergreifenden Kontext ein ruhiges, unaufdringliches Erscheinungsbild, das jedoch in den Baukörpern und den Zwischenräumen vielfältig variiert wird. Robustheit und damit kostengünstige Architektur sind mit der für das Quartier wünschenswerten Vielfalt, Kleinteiligkeit und Sorgfalt im Detail in einen schönen Einklang gebracht. Die gut überlegte Grüngestaltung unterstreicht diesen positiven Eindruck.

4.4 Nach einer letzten Wertungsrunde kommt es zur Abstimmung und folgender Rangfolge

Rang 2 Tarnzahl **210302** (10 Stimmen und drei Gegenstimmen)

Rang 1 Tarnzahl **210303** (10 Stimmen und drei Gegenstimmen)

Einstimmig wurde beschlossen:

Sollte der 1. Rang aus irgendwelchen Gründen nicht zum Vertragsabschluss kommen, rückt der 2. Rang nach.



5.0 Abschluss der Jurysitzung

5.1 Die Vorsitzende überzeugt sich von der Unversehrtheit der Verfasser-Umschläge. Nach der Öffnung der Umschläge durch den Vorprüfer werden die Namen der Verfasser festgestellt.

	<u>Tarnzahl</u>	<u>Kennzahl</u>	<u>Verfasser</u>
1. Rang	210303	392700	weisenburger projekt GmbH, Karlsruhe PIA Architekten GmbH, Karlsruhe
2. Rang	210302	481253	Aurimas Mockus & Zita Lukas, Wörth Dipl.-Ing. Nicole LaCroix , Stutensee
2. Rundgang	210301	957138	Hoepfner Bauinvest GmbH, Karlsruhe Dipl.-Ing. Dietmar Buhlinger, Ettlingen
1. Rundgang	210304	243756	Tonic Concept GmbH, Jockgrim Dipl.-Ing. Patrick Müller, Landau
1. Rundgang	210305	178169	D&S Diringer & Scheidel Wohnbau GmbH, Mannheim Dipl.-Ing.(FH) Stefan Niederhöfer, Karlsbad

5.2 Die Vorsitzende entlastet den Vorprüfer und bedankt sich für die sorgfältige Vorbereitung der Sitzung. Sie dankt dem Auslober und den Preisrichtern für die gute Zusammenarbeit und wünscht dem Auslober viel Erfolg bei der Realisierung des Projektes.

5.3 Für den Auslober bedankt sich Herr Dr. Nitsche für die gute Leitung des Preisgerichtes, bei dem Preisgericht für die gute Mitarbeit und bei allen Beteiligten für die gute Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbes.

5.4 Es wird vereinbart, die Arbeiten des 1. und 2. Ranges informell an die Fraktionsvorsitzenden der Parteien zu senden und auf der Homepage der Stadt Wörth zu veröffentlichen. Außerdem werden die Arbeiten im Rathaus Wörth ausgestellt.

5.5 Die Sitzung wird um 16:00 Uhr geschlossen.

Wörth, 11. November 2021



Teilnehmer Jurysitzung 11.11.2021, 10.00 Uhr

Teilnehmer	Unterschrift
Johannes Babilon	
Julia Backenstraß	
Joachim Becker	
Florian Burgstaller	
Susanne Edinger, entschuldigt erkrankt	
Christine Halfmann	
Rolf Hammel	
Rebecca Helfrich	
Andreas Hella	
Gerd Kober	
Thomas Krämer	
Edda Kurz	
Sabine Ledebur	
Udo Müller	
Jürgen Nelson	
Dennis Nitsche	
Petra Pfeiffer	
Andreas Scherzer	
Gerhard Steinebach	
Susanne Winkler	
Vertreter	
Stefan Kuhn	
Helmut Landes	
Kuno Wärther	
Steffen Weiß	
Ursula Radwan	

Alexander Werling