



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.07.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/038

TOP 1

Ideen- und Realisierungswettbewerb für das Quartier an der Leonhardstraße ("Saurer Allma") Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses

Sachverhalt:

Die Sozialbau GmbH beabsichtigt, die Flächen des Saurer Allma Firmengeländes in einer Größe von 5,1 ha überwiegend für Wohnbauzwecke, aber auch für eine wohnortnahe Nahversorgung sowie für Kinderbetreuung, Kultur und Gewerbe und für die im Quartier lebenden Senioren zu nutzen.

Nachdem der Stadtrat im April 2020 grundsätzlich die Entwicklung des Geländes gutgeheißen und die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs empfohlen hatte, wurde die Entwicklung des Quartiers in diversen Terminen mit Sozialbau sowie in städtischen Gremien behandelt. Als Folge der Diskussionen wurde die Auslobung mehrfach verändert und angepasst und zuletzt im Gestaltungsbeirat am 24.11.2020 vorgestellt. Die Preisrichtervorbesprechung hat am 8. Dezember 2020 stattgefunden.

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 10.12.2020 den vorliegenden Auslobungstext der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH für das Quartier an der Leonhardstraße mit Stand vom 25.11.2020 zur Kenntnis genommen. Der Baureferent hatte Veränderungen der Auslobung aus der Preisrichtervorbesprechung im Planungs- und Bauausschuss separat dargestellt, der Ausschuss stimmte in gleicher Sitzung den Änderungen der Preisrichtervorbesprechung zu und hat dem Stadtrat einstimmig empfohlen, der geänderten Auslobung des Wettbewerbs zuzustimmen.

Nachdem der Dezemberstadtrat wegen Corona abgesagt werden musste, wurde der abschließende Auslobungstext durch dringliche Anordnung des Oberbürgermeisters im Januar freigegeben. Der Auslobungstext ist als Anlage beigefügt.

Der Wettbewerb sollte als zweiphasiger Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Die im Quartier bestehenden und in den Voruntersuchungen für das Soziale Stadtgebiet benannten Mängel sollen durch den Wettbewerb behoben werden, entsprechend wurden in der Auslobung Lösungen für die fehlende Verknüpfung der Wohnbebauung mit dem Park, die indirekten und nicht barrierefreien Wegeführungen für den Fuß- und Radverkehr (auch in den Park), die mangelhafte Gestaltung der Leonhardstraße als zentrale Achse des Viertels, die Verbesserung des Wohnumfelds und ein aktiver Umgang mit der Lärmschutzthematik aus Ring und Bahnlinien. Die relevanten

Themenfelder für die Auslobung erstrecken sich auf die Frage, welche Nutzungen in welcher Form auf dem Gelände entstehen sollen, auf Vorgaben und Aussagen zu Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszielen, auf Aussagen zu Verkehr und Stellplätzen, aber auch auf die Frage, wie bestehende Freiraumdefizite, fehlende Vernetzungen, Barrierewirkungen, Parkierungsnotstand etc. wenigstens teilweise zu beheben wären.

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgte am 18.12.2020 durch die Sozialbau, es wurden 25 Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen. Im März 2021 wurden 22 Arbeiten in der Wettbewerbsphase 1 (städtebauliches Konzept) abgegeben, es war die Aufgabe eines gemischten Preisgerichts aus Externen, Sozialbau, Verwaltung und Politik, aus den abgegebenen Arbeiten ca. 10 Arbeiten für die zweite vertiefte Bearbeitungsphase auszuwählen.

Die Jury entschied sich im April 2021, von den abgegebenen 22 Arbeiten 7 Büros in die zweite Bearbeitungsphase zu schicken. In der zweiten Phase haben alle 7 Teilnehmer Ihre Arbeiten vollständig und fristgerecht abgegeben, sie erhielten zur Wahrung der Anonymität die Kennziffern 1001-1007. Die Arbeiten werden in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vorgestellt.

Leider konnte das Preisgericht aus den 7 abgegebenen Arbeiten keinen Wettbewerbssieger bestimmen. Mit einstimmigem Beschluss wurden zwei zweite Preise für die Arbeiten 1005 und 1006 und 5 Anerkennungen für 1001-1004 und 1007 vergeben. Die beiden zweiten Preise sollen Ihre Entwürfe überarbeiten und die Überarbeitungsergebnisse im Herbst erneut der Jury vorstellen.

Die beiden zu überarbeitenden Entwürfe 1005 und 1006 werden von der Jury wie folgt gewürdigt:

Arbeit 1005

Die Arbeit überzeugt durch eine klare Raumaufteilung und ein gut nachvollziehbares städtebauliches Grundgerüst mit einem überwiegend gut platzierten Nutzungskonzept. Stadträumlich werden die zu Grunde liegenden Blockrandstrukturen in Einzelgebäude aufgelöst, die sich in Ihrer Maßstäblichkeit und Gebäudehöhe angemessen strukturiert darstellen und sich in Ihrer Dimension sehr gut in die Umgebung einfügen.

Den Auftakt ins Quartier bildet das siebengeschossige Punkthaus, das einen städtebaulich richtig situierten Hochpunkt im Quartier ausbildet. Die vorgeschlagene Umgestaltung der Leonhardstraße und die folgerichtige Ausbildung eines Quartiersparkhauses werden begrüßt, die Ausbildung eines Platzes mit Mobility Hub und Bushaltestelle schafft eine gut funktionierende Verkehrsdrehscheibe am Quartierseingang.

Das Parkhaus selbst ist stadträumlich in seiner prominenten Lage an der Leonhardstraße sehr dominant und wird im Preisgericht kontrovers diskutiert. Den wirtschaftlichen und funktionalen Vorteilen steht die Schwierigkeit der städtebaulichen und gestalterischen Integration der gegebenen Baumasse gegenüber. Die genaue Ausbildung des Gebäudes mit Roofgardening für die Öffentlichkeit und begrünter Fassade wird gewürdigt, die in der Straßenabwicklung zentrale Lage und die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebäude sind jedoch zu überprüfen. Das Kulturquartier ist in Lage und Ausbildung sehr gut gelungen, auch die Kinderbetreuungseinrichtungen sowie die vorgesehenen Gewerbeflächen und der Umgang mit den Erdgeschossen an Platzräumen ist gelungen.

Der Entwurf bietet ausgesprochen qualitätvolle Wohnflächen mit guter Grundrissorganisation, überwiegend möglicher Durchlüftung und guter Belichtung sowie sinnvoll und ausreichend zugeordneten Frei- und Nebenräumen. Das Preisgericht diskutiert, ob die teilweise Erhöhung der Geschossigkeit zu einer höheren Verdichtung zum einen die Wirtschaftlichkeit verbessern könnte und zum anderen die Wohnqualität sichern könnte. In dem Zusammenhang legt das Preisgericht in seiner Diskussion mehr den Fokus auf eine spannungsvollere Silhouette mit größeren Differenzen der Geschoßigkeit der einzelnen Baukörper, als auf eine reine Vergrößerung der Baumassen. Die vorgeschlagenen Fassaden unterscheiden sich und sind im ersten Ansatz zurückhaltend, die genauere Ausbildung und Materialität ist im Sinne der Nachhaltigkeit weiter zu untersuchen.

Die Situierung des Nahversorgers ist strategisch richtig gewählt, dennoch bildet er keine gelungene Eingangssituation zum Quartier und zu den dort geschaffenen Platzräumen aus. Für die Eingangszone des Nahversorgers werden eine klarere Ausbildung und Erreichbarkeit sowohl zum Ring und den Quartieren im Osten als auch zum neuen Bauquartier gefordert. Auch das Thema Lärmschutz bleibt durch die gewählte Eckausbildung sowohl für das Punkthaus als auch für die Nachbargebäude ungeklärt. Die Freiraumausbildung rund um das Punkthaus sowie die Anbindung der Fuß-/ Radwegbrücke und des Nahversorgers und die dafür erforderliche Erschließung sind zu überprüfen und in ihrer Ausformung der Funktionalität anzupassen.

Verkehr und Erschließung sind im Quartier nachvollziehbar geregelt. Die Durchwegung und Vernetzung für den Langsamverkehr leistet die benötigte Verknüpfung bestehender Stadträume mit dem Park. Die zentrale Platzfläche ist in der zweigeteilten Ausführung gut konzipiert, erscheint für die Größe des Quartiers aber eher etwas zu groß dimensioniert. Ob sich für die aktive Belebung der verschiedenen Platzflächen ausreichend vielfältige Erdgeschossnutzungen finden erscheint fraglich. Die notwendige Erreichbarkeit der TG-Abfahrten im nördlichen Bereich führt zu Durchschneidungen der verschiedenen Platzflächen, einer Verringerung der dort möglichen Aufenthaltsqualitäten und zu einem hohen Flächenanteil für die Erschließung.

Der landschaftsplanerische Anteil des Entwurfs ist insgesamt eher zurückhaltend, die privaten und halböffentlichen Freiräume, die dem Wohnen zugeordnet sind, sind angemessen und gut gestaltet. Für den Umgang mit dem Regenwasser ist mit begrünten Dachflächen und Rückhalteräumen ein guter Ansatz beinhaltet, die öffentlichen Grünbereiche und die dargestellten Rückhalteräume verdienen jedoch mehr Raum: Der grüne Korridor ist in seiner Ausprägung jetzt sehr schmal ausgebildet, die geplanten Punkthäuser mit den Belvedereplätzen und den vorgesehenen Retentionsräumen rücken nah an die nördliche Grundstücksgrenze.

Der wichtige Erhalt des Baubestandes am südlichen Rand des Engelhaldeparkes muss nachgewiesen werden. Hierbei ist insbesondere die räumliche Nähe der fünf- und sechsgeschossigen Punkthäuser mit den erhaltenswerten Bäumen zu beachten. Die Ausbildung von „Belvedere“-Plätzen am Übergang des Wohnens zum Park erscheint aber durchaus als Mehrwert in der Verknüpfung des Wohnquartiers mit dem Park, allerdings ist ein sorgfältiger Umgang mit dem kartierten Baumbestand in der weiteren Bearbeitung aber notwendig und möglich.

Der Entwurf überzeugt im Städtebau durch seine gute Einpassung in den bestehenden Stadtraum, die er durch Unaufgeregtheit, Klarheit und maßstäbliche Ausbildung erreicht. Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen entstehen sehr gute Wohnqualitäten und ein guter Vorschlag für Kulturmeile und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Arbeit 1006

Basis des Entwurfes ist eine robuste städtebauliche Konfiguration aus sechs polygonalen Blockstrukturen, die einen linsenförmigen Zentralraum („der grüne Loop“) umgeben. Der Süd-Ost-Block am Schumacherring wird vergrößert und als effiziente Schallschutzbebauung ausgebildet. Die grüne Mitte vernetzt das Gebiet gut in Ost-West-Richtung. Die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung hätte noch Entwicklungspotential. Ziel der Verfasser ist es ein weitgehend autofreies Quartier zu schaffen. Dies wird mit Einschränkungen als positiv wahrgenommen.

Die Höfe sind mit III bis IV Geschossen in einer der Blockgröße angemessenen Höhe entwickelt. In der zweiten Wettbewerbsphase wurde die Höhenentwicklung differenziert und die Nordbaukörper zum Engelhaldepark auf fünf bis sechs Geschosse erhöht. Die Baublöcke ermöglichen vielfältige Wohnungstypologien. Die angebotenen Wohnungsgrundrisse bieten eine tragfähige Lösung. Die polygonale Struktur führt jedoch in Teilbereichen zu großen Gebäudetiefen, die nicht immer zu optimalen Grundrissen führt. Verstärkt wird dies durch die Idee umlaufender raumbildender Balkonschichten, die die Belichtung tiefer Wohnungstypen zusätzlich einschränken. Dies gilt ebenso für die engen Baukörperabstände in den offenen Blöcken.

Entlang der Leonhardstrasse wird der Schwerpunkt der Nichtwohnnutzung angesiedelt. Hier stellt sich zum einen die Frage, ob über eine differenziertere Nutzungsverteilung die urbanen Qualitäten des Entwurfes noch hätten verstärkt werden können (Quartiersplätze, Minikitas). und zum anderen, ob nicht in den oberen Geschossen eine Wohnnutzung angeordnet werden könnte.

Die Erschließung und Anlieferung des Verbrauchermarktes ist nicht überzeugend nachgewiesen.

Die TG-Erschließung wird im Süden an der Leonhardstraße über offene Rampen abgewickelt. Dies wird als sehr kritisch gesehen. Auch die große Ausdehnung der TG mit zwei Stichen unter der zentralen Mitte bis in die nördlichen Baufelder wird als optimierbar angesehen. Die Tiefgarage ist in ihrer derzeitigen Konzeption mit einer gewünschten feingliedrigeren Bauabschnittsentwicklung nicht umsetzbar. Der Baukörper mit dem Nahversorgungsmarkt befindet sich teilweise auf Werkstoffhofgrund.

Sehr kontrovers wird die Haltung der Arbeit im Bereich des Freiraumkonzeptes diskutiert. Es handelt sich zweifelsohne um einen städtebaulich dichten Entwurf, aber es stellt sich die Frage, ob er den Anspruch an eine urbane Entwicklung des Ortes einlöst. Ob „der grüne Loop“ mit ebenerdigen Wohnfunktionen und den Anforderungen der Feuerwehr ohne Qualitätseinbußen in Einklang gebracht werden kann, wird bezweifelt. Die textlich und bildlich beschriebenen urbanen Qualitäten der Quartiersplätze stehen in Kontrast zur dargestellten zeichnerisch romantisierenden Umsetzung.

Bei den Themen Energie und Nachhaltigkeit setzt die Arbeit beispielhafte Signale durch

die vorgeschlagenen Ansätze bei den Themen Fassadenbegrünung, wartungsarme Fassade und differenzierte Nutzung der Dachflächen. Das Konzept unterschiedliche Fassadentypologien mit den Grundrisstypologien zu kombinieren wird als modularer „Baukasten“ begrüßt. Die Anwendung und Verteilung der Module bedarf noch eines schlüssigen Nachweises.

Der Entwurf weist zum einen durch sein klares und stadträumlich ruhiges Konzept und zum anderen durch seine Varianz in der Entwicklung der Wohn- und Fassadentypologien zu überzeugen. Allerdings bleibt die Frage nach einer weiteren Differenzierung zu Gunsten einer besseren Maßstäblichkeit offen.

Letztlich zeigt sich folgendes Gesamtergebnis:

Anerkennungen für:

- Arbeit 1001 -> Baumschlager Hutter, Dornbirn
- Arbeit 1002 -> AllesWirdGut, München / Wien
- Arbeit 1003 -> Blaumoser Architekten, Starnberg
- Arbeit 1004 -> Hirner + Riehl Architekten, München
- Arbeit 1007 -> Beer Bembe Dellinger, Architekten

Zweite Preise für:

- Arbeit 1005 -> Hähnig Gemmeke Architekten, Tübingen
- Arbeit 1006 -> Arbeitsgemeinschaft f64 Architekten
+ Baumschlager Eberle Architekten,
Kempten / Lustenau

Die beiden zweiten Preise sollen Ihre Entwürfe in den kommenden Monaten überarbeiten und die Überarbeitungsergebnisse im Herbst erneut der Jury vorstellen.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Anlagen:

- Auslobungsbroschüre WB Kempten, endgültige Fassung
- Präsentation des Wettbewerbsergebnisses