

Filderstadt, 7. Dezember 2022

Aktenzeichen: 615:09/04

Wettbewerb Wohnquartier Jahnstraße - Ergebnis Wettbewerb und Verhandlungsverfahren sowie Zuschlag

Amt: Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Sachbearbeitung: Lahr, Bernd
Stukelj, Anja
Beteiligte Ämter: Stadtkämmerei; Baurechts- und Bauverwaltungsamt

Beratungsfolge:	Termin	
Technischer Ausschuss	01.02.2023	öffentlich
Gemeinderat	06.03.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der erste Platz aus dem Investor*innen- und Planungswettbewerb „Wohnquartier Jahnareal“ geht an die Arbeit der Bietergemeinschaft Bodamer Faber Architekten/FWD Hausbau und Grundstücks GmbH.

2. Der Grundstückszuschlag für das Flurstück (Teilfläche) Nr. 850 geht an die vorgenannte Bietergemeinschaft.
Das Grundstück wird im Erbbaurecht vergeben.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
Personelle Auswirkungen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>

Auswirkungen Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Auswirkungen INSEK ja, positiv*
 ja, negativ*
 nein

Wenn ja, negativ:
Besteht eine alternative Vorgehensweise ja* nein*

*Erläuterung siehe letzte Ziffer der Vorlage

Kontierung:

**Sachkonto
44310620**

**Kostenstelle / Investitionsauftrag
61185070**

Kurzzusammenfassung:

Das Investor*innen- und Planungswettbewerbsverfahren „Wohnquartier Jahnareal“ kann nach der Durchführung von zwei Preisgerichtssitzungen, in denen ein Favorit gewählt wurde und dem daran anschließenden Verhandlungsverfahren, nun zum Abschluss gebracht werden.

Die Verwaltung schlägt vor, der Bietergemeinschaft Bodamer Faber Architekten/FWD Hausbau und Grundstücks GmbH den Grundstückszuschlag zu erteilen und das Projekt umzusetzen.

Sachverhalt:

Anlagen

Anlage 1:	Lageplan
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3	Lageplan Wettbewerbspläne
Anlage 4	Grundrisse und Ansichten Wettbewerbspläne

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat die Verwaltung am 8. Oktober 2018 beauftragt, die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Wohnquartier Jahnstraße vorzubereiten (VL 0249/2018).

Die erarbeitete Wettbewerbsauslobung wurde durch den Gemeinderat beschlossen (VL 0107/2020) und der Investor*innen- und Planungswettbewerb durchgeführt.

2. Zielsetzung des Wettbewerbs

Mit dem neuen Quartier soll eine Wohnnutzung in vielfältiger Form umgesetzt werden. Angestrebt wird eine sozial gemischte Bewohnerstruktur für unterschiedliche Zielgruppen (Familienwohnen, altersgerechtes Wohnen, besondere Wohnformen). Insbesondere besteht ein Bedarf nach größeren Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern sowie nach Wohnungen für Kleinhaushalte. Es wird eine Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau angestrebt.

Das neue Quartier soll sich durch eine hohe Architektur-, Wohn- und Freiraumqualität auszeichnen. Die Übergänge zu den in direkter Nachbarschaft angeordneten Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Grund- und Werkrealschule, Sport- und Veranstaltungshalle, Hallenbad) sollen in sinnfälliger Weise gestaltet werden.

3. Art und Ablauf des Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wurde als nicht offener Investor*innen- und Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren mit max. 25 Bewerbergemeinschaften aus Investor*innen und Architekt*innen nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) des Bundes Deutscher Architekten ausgelobt. Das Verfahren war anonym.

Die Teilnehmer*innen erarbeiteten einen Wettbewerbsbeitrag nach den formalen und inhaltlichen Anforderungen der Wettbewerbsauslobung. Das Preisgericht setzte sich zusammen aus Fachpreisrichter*innen, dem Oberbürgermeister, Vertreter*innen der Verwaltung, der Fraktionen des Gemeinderates und der Bürgerschaft. Es bewertete die einzelnen Beiträge. Preise wurden Arbeiten zuerkannt, die für eine Realisierung in Frage kommen. Die Stadt stellte einen Betrag von 50.000 Euro inkl. MwSt. für Preise und Anerkennungen zur Verfügung.

4. Eingegangenen Arbeiten

Von fünf eingereichten Arbeiten wurden vier rechtzeitig und anonym abgegeben (vorgeschaltetes Auswahlverfahren). Die Vorprüfung ergab, dass diese vier Arbeiten gegen keine bindenden Vorgaben verstießen und daher zugelassen werden konnten.

5. Preisgericht

Das 1. Preisgericht tagte am 21. September 2021. Von den vier Arbeiten wurden zwei Arbeiten mit einem 2. Preis bewertet. Die beiden anderen Arbeiten erhielten eine Anerkennung.

Da die beiden 2. Preise punktgleich bewertet wurden, wurde den Teilnehmenden das Preisgerichtsprotokoll ausgehändigt und ihnen die Möglichkeit eingeräumt, ihre Arbeiten entsprechend den

gegebenen Hinweisen und Anregungen zu überarbeiten. Eine zweite Runde des Preisgerichts wurde beschlossen.

Das 2. Preisgericht tagte dann am 27. Januar 2022. Die beiden verbliebenen Wettbewerbsteilnehmenden haben ihre überarbeiteten Entwürfe präsentiert und die Möglichkeit erhalten, sich und die am Entwurf und der Umsetzung beteiligten Büros vorzustellen. Vorab ging den Teilnehmenden ein Entwurf des zu vereinbarenden Erbbaurechtsvertrags als Diskussionsgrundlage zu.

Nach Bewertung durch die Jury hat sich ein klarer Favorit herausgestellt. Mit dem favorisierten Teilnehmer wurde daraufhin verhandelt (siehe hierzu Entwurf des Erbbaurechtsvertrags VL 0010/2023).

6. Beschreibung der favorisierten Arbeit

Bodamer Faber Architekten/FWD Hausbau und Grundstücks GmbH

Auszug aus dem Protokoll des 1. Preisgerichts:

„Die Arbeit zeichnet sich durch eine Reihung von vier »starken Häusern« aus, die mit ihren präzise definierten Volumina eine wohltuend ruhige städtebauliche Komposition erzeugen. Die Baukörpersetzung ermöglicht eine Durchlässigkeit der Blickbeziehungen in Nord-Süd-Richtung, was in Kombination mit den relativ schmalen Stirnseiten und dem Höhenversatz im Gelände zu einem gefälligen Übergang zu der nördlich angrenzenden Bebauung führt. Trotz der Viergeschossigkeit und mit der groben Körnung fügt sich die Bebauung in den baulichen Kontext des großmaßstäblichen Schulbereichs und der kleinteiligen Wohnbebauung ein. Die Gruppierung der Gebäude mit ihrem Wechsel aus kubischen und additiven Volumen erzeugt subtile Freiräume zwischen den Häusern. Die Baukörperreihung nutzen die Verfasser, um entlang des südlichen Grundstücksrands ein Freiraumband zu entwickeln, welches als Kommunikationsort sowohl den Quartiersplatz im Westen als auch den Spielplatz im Osten aufnimmt. Die Zuordnung zum Schulareal ist überzeugend. Besonders reizvoll sind die überdachten Zonen, deren Proportionen, Dimensionen und Eingangsbereiche aufgrund der dort geringen Geschosshöhe von 2.50m jedoch noch nicht vollends überzeugen können. Das Modell steht hier und im Bereich der Einfahrt im Widerspruch zu den Plänen.

Die Freiraumgestaltung wirkt schematisch und wenig ansprechend. Der Freiraum zeigt weder Atmosphäre noch Aufenthaltsqualität. Die Baumsetzungen sind unrealistisch, die Barrierefreiheit ist in Teilen nicht gegeben. Die Eingangssituation im Südwesten mit der Zufahrt der TG und dem angrenzenden Quartiersplatz und den vorgelagerten öffentlichen Stellplätzen ist funktional und sicherheitstechnisch unbefriedigend.

Die von den Verfassern formulierte Gestaltungsabsicht »Wertigkeit und Sparsamkeit« wird überzeugend vorgetragen. Die Grundrissorganisation mit nur vier Treppenhäusern führt zu einer wirtschaftlichen Erschließung, wobei die räumliche Qualität durch die Länge und den geringen Außenraumbezug noch Fragen aufwirft. Die Grundrisse mit den jeweils sechs sehr unterschiedlich geschnittenen Wohnungen versprechen eine Vielfalt der Wohnformen, wobei der hohe Anteil kleinerer Wohnungen im geförderten Wohnungsbau kritisiert wird. Auch wird die Konzentration der geförderten Wohnungen im westlichen Baukörper bemängelt, steht sie doch einer sozialen Durchmischung entgegen. Positiv gewertet wird das soziale Wohngemenge im Haus 2, insbesondere der Vorschlag der Aufnahme von Betreuungsgruppen für Menschen mit Demenz.

Die zweigeschossige Tiefgarage steht im Widerspruch zu den Zielen der Nachhaltigkeit. Leider hat die Arbeit keine Antworten auf die Anforderungen eines zukunftsfähigen Mobilitätskonzepts. Auch fehlen sowohl Angaben zum Regenwassermanagement und zur Dachflächengestaltung.

Die Konstruktion mit einer Holz-Hybridbauweise ermöglicht eine flexible Grundrissdisposition auch über eine längere Nutzungsdauer. Die Fassade mit ihrer Holzrahmenbauweise, der vorgestellten Balkonschicht und der üppigen Begrünung verleiht den Baukörpern eine filigrane Wirkung und wird als besonders gelungen gewürdigt. Die bodentiefen Fenster erzeugen ein positives Wohngefühl mit einem intensiven Freiraumbezug. Trotz der Mängel in der Freiraumgestaltung überzeugt die Arbeit durch ihre klare städtebauliche Haltung und die sorgfältig formulierte Architektur. Sie verspricht eine hohe Wohnqualität und fügt sich mit ihrem anspruchsvollen Erscheinungsbild trotz der Baukörperdimension in die Umgebung ein.“

Ergebnisse aus der 2. Preisgerichtssitzung nach Überarbeitung:

Die Wettbewerbsteilnehmenden sind auf die Anregungen und Überarbeitungswünsche aus dem 1. Preisgericht sehr gut eingegangen:

- die Grünstrukturen/Freibereiche/Spielflächen wurden unter Hinzunahme eines Landschaftsplaners komplett überarbeitet
- in diesem Zusammenhang wurde mehr Abstand zum nördlichen Wohngebiet geschaffen, die öffentlichen Parkplätze überarbeitet und der Einfahrtsbereich TG verbessert sowie auf die zweite Ebene TG verzichtet und im EG die Geschosshöhe erhöht
- Konfliktbereiche zwischen Fußgänger*innen/Radfahrer*innen/Pkw wurden gelöst
- die Nutzungsmischung in den Gebäuden wurde sinnvoll überarbeitet und der Anteil größerer Wohnungen wurde erhöht
- das Konzept zur Betreuung und Versorgung des Mehrgenerationenkonzeptes in Zusammenarbeit mit einem örtlichen Träger wurde vorgestellt
- die mögliche Laufzeit für die Absenkung der Mietobergrenze wurde dargestellt sowie der Anteil der förderfähigen Mietwohnungen erläutert
- eine mögliche Seniorenwohngemeinschaft wurde dargestellt
- ein Raumangebot für Bürgerbüro/Nachbarschaftszentrum wurde erläutert
- eine Fahrradwerkstatt wurde im Quartier integriert
- Aussagen zu Mobilitätskonzept wurden ergänzt
- Regenwassermanagement wurde ergänzt
- Nachhaltigkeitskonzept wurde ergänzt und erläutert

Fazit:

Der Entwurf von Bodamer Faber Architekten/FWD Hausbau und Grundstücks GmbH ist klarer Favorit. Der Entwurf und das zugrundeliegende Konzept sind gut durchdacht und auch nachhaltig umsetzbar. Durch die gute Durchmischung der verschiedenen Wohnungsangebote und der Angebote im Quartier kann eine gute Nachbarschaft entstehen. Die Freibereiche sind nach der Überarbeitung durch den Landschaftsplaner sinnig und gliedern das Gebiet gut. Der Entwurf zeigt einen guten Städtebau und gute architektonische Qualität. Ein innovatives Fassadenkonzept wertet die Gebäude sehr gut auf. Auch konzeptionell ist der Verfasser schon einen guten Schritt vorangekommen und hat mit einem örtlichen Anbieter ein langfristiges und nachhaltiges Konzept zur Betreuung der vorhandenen Wohnformen entwickelt.

Mit dem vorliegenden Entwurf kann ein beispielhaftes Wohnquartier für Harthausen entwickelt werden.

7. Zuschlag

Mit Beschluss des Gemeinderates wird der favorisierte Entwurf zum Erstplatzierten des Wettbewerbs gekürt und diesem der Zuschlag für das Grundstück in Erbpacht erteilt. Die Eckpunkte des Erbbaurechtsvertrages werden in einer separaten Sitzungsvorlage dargelegt und beschlossen.

8. Weiteres Vorgehen

Nach Zuschlag und Beschluss sowie notarieller Beurkundung des dazugehörigen Erbbaurechtsvertrages kann das bereits begonnene Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier Jahnareal“ abgeschlossen und gleichzeitig das Baugesuch durch den Investor vorbereitet werden.

9. Erläuterungen zum Integrierten Nachhaltigen StadtEntwicklungsKonzept (INSEK)

Das Projekt „Wohnquartier Jahnareal“ ist in Bezug auf die gewählte Herangehensweise (Initiierung und Umsetzung der Planung) als nachhaltig anzusehen. Durch umfassende Bearbeitung im Wettbewerbsverfahren wurde ein nachhaltiges Wohnprojekt kreiert, welches den Bedarf an neuen Wohnformen und sozial gefördertem Wohnraum in der Bevölkerung adäquat abbildet.



FILDERSTADT
 Eine Stadt.
 Viele Möglichkeiten.

Wohnquartier Jahnareal, Harthausen

Maßstab: 1:1.000
Bearbeiter: Anja Stukelj
Datum: 01.06.2022

Keine Gewähr für Richtigkeit
 und Vollständigkeit der Daten
 Keine Weitergabe an Dritte
 Überprüfung der Daten ist notwendig



Anlage 3
Lageplan
FWD Hausbau/ Bodamer Architekten



Ohne Maßstab



Erdgeschoss (Ohne Maßstab)



Ansicht von Süden (ohne Maßstab)



Schnitt Nord-Süd (ohne Maßstab)



Ansicht von Westen (Jahnstraße) (ohne Maßstab)



Schnitt West-Ost (ohne Maßstab)



Regelgeschoss (ohne Maßstab)