

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/176/2022



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke
----------------------------------

**Wettbewerb Neues Wohnen an der Ansbacher Straße**

Anlagen:

1. 1.Preis - Plan 1
2. 1.Preis - Plan 2
3. 1.Preis - Erläuterungen
4. 2.Preis - Pläne
5. 2.Preis - Erläuterungen
6. 3.Preis.- Pläne
7. 3.Preis - Erläuterungen
8. Protokoll Preisgerichtssitzung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	06.12.2022	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wird zur Kenntnis genommen.
2. Bei der Weiterentwicklung der Planung sind die Empfehlungen des Preisgerichts zu berücksichtigen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Vorgehen mit den Stadtwerken und der SGS Stadtstrukturgesellschaft mbH (SGS) abzustimmen und Umsetzungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Am 16.11.2022 fand die Preisgerichtssitzung zum städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerb „Neues Wohnen an der Ansbacher Straße“ statt. Es wurden drei Preise vergeben. Die Preise 1 bis 3 werden hier vorgestellt.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Bisheriges Vorgehen**

Im Planungs- und Bauausschuss am 13.07.2021 wurde beschlossen, für die beiden Grundstücke an der Ansbacher Straße (Fl.-Nrn. 814/80 und 814/ 38) einen hochbaulichen und städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen.

Das Nürnberger Büro mt2 Architekten | Stadtplaner betreute das Wettbewerbsverfahren. Der Wettbewerb wird voraussichtlich zu 60% mit Fördermitteln des kommunalen Förderprogramms zur Schaffung von Wohnraum in Bayern gefördert. Eine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn liegt mit Schreiben vom 13.10.2021 der Regierung von Mittelfranken vor.

Der Wettbewerb wurde durch die SGS begleitet.

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs sah neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch dem Wohnen dienende Gewerbeeinheiten zur Nahversorgung in den Erdgeschossbereichen auf dem südlichen Grundstück sowie Gewerbeflächen auf der gesamten Erdgeschosszone des nördlichen Grundstücks vor.

### **2. Ergebnis des Wettbewerbs**

Das Preisgericht kam nach ausführlichen Erörterungen und Diskussion über die eingereichten Arbeiten zur einstimmigen Abstimmung über die drei Preisträger.

- |         |   |
|---------|---|
| 1.Preis | Engelhardt Architekten GmbH, Schwabach<br>Grosser-Seeger & Partner mbH Stadtplaner Landschaftsarchitekten, Nürnberg |
| 2.Preis | Plan@K Kress Klein Architekten PartGmbH, Erlangen<br>Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg                        |
| 3.Preis | umarchitekt, Bamberg<br>JOMA Landschaftsarchitektur, Bamberg  |

Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichts zu den drei Preisträgern:

#### **1.Preis - Arbeit 1 0 0 6**

Norden: Die mehrgeschossigen, kammartig angeordneten Gebäude fügen sich städtebaulich sehr harmonisch, wie selbstverständlich in die Körnung und Höhe der Umgebungsbebauung ein. Durch den erdgeschossigen, gewerblich nutzbaren Riegel wird die Straßenflucht gut gefasst und betont. Im Norden entstehen attraktive, lärmgeschützte und nutzbare Innenhofbereiche.

Süden: Die Gebäudesituierung fasst die Ansbacher und Heilsbronner Straße durch gut abgestimmte Raumkanten und bildet eine harmonische Platzsituation. Die 5-geschossige Bauweise schafft hier einen richtigen und wichtigen städtebaulichen Akzent, der durch die präzise Situierung des Hauptzugangs zum Wohnhof und zu den Gewerbeeinheiten unterstützt wird

Der Übergang zur Nachbarbebauung und zum Quartiersplatz gelingt durch die Abstufung der Gebäudehöhe / Baukörper. Dadurch entstehenden zudem attraktive Dachgärten, die als Gemeinschaftsanlage genutzt werden können. Diese gemeinschaftlich genutzten Dachflächen sind wie auch die Nutzung von Teilbereichen zur Wasserrückhaltung begrüßenswert. Über die weitere Regenwassernutzung bzw. zum Regenwassermanagement gibt es leider keine konkreten Angaben. Die geplante Versickerungsfläche könnte für eine Großbaumpflanzung genutzt werden.

Die als offene Blockränder präsentierten Gebäude umschließen einen großzügigen Innenhof, dessen Raumbildung durch die polygonale Außenform der Fassaden positiv geprägt wird. Der als Dorfplatz bezeichnete Innenhof überzeugt in Größe und Nutzungsaufteilung, wenngleich die Gestaltungsaussagen nur rudimentär dargestellt sind. Durch die raumgreifende Gebäudeanordnung kann ein Großteil des Gehölzbestandes nicht erhalten werden, umso wichtiger ist der sorgsame Umgang mit dem Solitärbaum an der Heilsbronner Straße, den der Entwurf als Bestandsbaum berücksichtigt.

Im Kreuzungsbereich der Ansbacher mit der Heilsbronner Straße entsteht im Winkel der versetzt angeordneten Gebäudeschenkel eine Platzfläche, die zwar richtig gesetzt ist, aber gestalterisch Entwicklungspotential hat. Beispielsweise könnte die südlich angrenzende Außen- und Gastronomie besser in die Platzfläche eingebunden werden.

Die nördlich angeordnete Kammstruktur überzeugt auch in der Freiraumgestaltung, wenngleich eine Aussage über den Umgang mit den überdachten Bereichen fehlt.

Die Ausbildung von zwei unabhängigen Tiefgaragen, deren Zufahrten gut angeordnet sind, wird begrüßt. Die ausschließliche Anordnung von Fahrradparkflächen in der Tiefgarage sollte überdacht werden. Im Süden zur Spalter Straße wird der Gehweg für die Anordnung von Senkrechtparkern geopfert, was negativ bewertet wird und einer Korrektur bedarf.

Die Holzbauweise schafft, unterbrochen durch Loggien und Laubengänge mit geschossweise angeordneten Pflanzkübeln eine zeitgemäße und attraktiv aufgelockerte Fassadengestaltung.

Die Wohnungen werden durch Laubengänge mit zentralen Erschließungskernen und Treffpunktflächen sehr gut erschlossen. Im südwestlichen Baukörper führt die konsequente Umsetzung jedoch zu einer ungünstigen Orientierung der Wohnungen.

Die gut belichteten Wohngrundrisse sind sehr attraktiv, gut orientiert und gut nutzbar, einzelne Mängel in der Möblierbarkeit und im Größenzuschnitt können behoben werden.

Die kompakten Baukörper und die dichte der Bebauung lassen eine wirtschaftliche Umsetzung erwarten.

Insgesamt ist der wertvolle Beitrag eine sehr ausgewogene und sowohl städtebaulich als auch hochbaulich präzise Antwort auf die in der Auslobung aufgeworfenen Fragestellungen.

## **2. Preis - Arbeit 1 0 0 9**

Die einfache Grundstruktur aus mehreren nord-süd gerichteten Gebäudezeilen fügt sich gut in die Umgebung ein. Mit dem verbindenden Erdgeschoss werden die Straßen- und Platzräume angemessen gefasst.

Die Art der Anordnung von Einzelhandel im EG des südlichen Wohnens lassen ein belebte Platzatmosphäre erwarten. Die Gewerbeflächen nördlich der Ansbacher Straße sind überzeugend dargestellt. Die Anordnung der Tiefgarage im nördlichen Quartiersteil ist nachvoll-

ziehbar, allerdings könnte es zu Problemen führen, wenn die Bewohner der südlichen Gebäude gezwungen sind, die vielbefahrene Ansbacher Straße häufig zu kreuzen. Der Flächenverbrauch der nördlichen Kammstruktur, insbesondere durch den tiefen, mittleren Riegel erscheint zu groß, zumal er durch die Anordnung der TG-Zufahrt noch erhöht wird. Die Dachverbindung zu den Stadtwerken ist nicht darstellbar.

Durch den Versatz der beiden südlichen Zeilen gelingt eine gut platzierte Platzbildung zur Ansbacher Straße und zugleich ein angenehm proportionierter Freibereich im Süden.

Zur Verschwenkung der Ansbacher Straße orientiert entsteht eine Platzfläche mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, auch wenn dies im Plan noch nicht gut ablesbar ist. Dennoch überzeugt dieser Bereich städtebaulich und freiraumplanerisch.

Die kompakten Gebäuderiegel lassen ausreichend Freiraum für die Bestandsgehölze und ermöglichen die in der Auslobung gewünschten Nutzungen. Positiv bewertet wird, dass sich die Verfasser Gedanken zur Regenwassernutzung gemacht haben, auch wenn die Darstellung von Retentionsmulden noch keinen Nachweis darstellt. Die Nutzung der nach Süden weisenden Dachterrassen für urban gardening und zum Aufenthalt für Bewohner findet die Anerkennung des Preisgerichts.

Die Höhenstaffelung der Gebäude erzeugt eine gute Gliederung der Baumassen, außerdem unterstützt sie die vorgeschlagene, gemischte Nutzung der Dachflächen. Die Fassadensprache ist klar und einfach, mit guten Proportionen bildet sie die beabsichtigte Holzkonstruktion ab und verspricht eine gute Belichtung der Wohnungen. Als Kulisse zum Platz hin lässt Sie etwas Urbanität vermissen.

Die Erschließung durch ostseitige Treppenhäuser, als 2- bis 4-Spanner, ist wirtschaftlich und generiert eine gute Wohnungsmischung. Die Grundrisse sind in vielen Aspekten gelungen, leider sind die Küchen nicht immer abtrennbar und es werden nicht in jeder Wohnung Abstellräume nachgewiesen.

Die Bebauungsdichte ist hoch, die Anzahl der Wohnungen überdurchschnittlich und damit ist eine wirtschaftliche Umsetzung zu erwarten.

Regenwasserbehandlung, Dachbegrünung und PV-Nutzung sind detailliert und überzeugend dargestellt, ebenso eine Geothermie-Nutzung unter dem Gebäude.

Insgesamt ist die Arbeit in seiner einfachen, städtebaulichen Setzung ein wertvoller Beitrag für die Weiterentwicklung des Quartiers.

### **3. Preis – Arbeit 1 0 0 1**

Der städtebauliche Lösungsansatz wird für das nördliche und südliche Gelände im Ideenwettbewerb differenziert und in der Gesamtgewichtung dennoch zusammengehörig ausgebildet.

Im nördlichen Bereich werden ein Riegel (IV/V) und zwei Winkelbauten (III/V) höhenmäßig gestaffelt und Ost-West ausgerichtet. Dabei werden zwei gut proportionierte vom Straßenlärm abgewandte begrünten Innenhöfe ausgebildet. Die Innenhöfe der Kammstrukturen im Norden sind gut proportioniert und lassen trotz der Stellplatznutzung eine vielfältige Freiraumgestaltung zu.

Auf dem südlichen Grundstück entsteht ein kompakter, fünfgeschossiger und quadratischer Solitär mit einem gestalteten Innenhof und Außenbereichen, der insgesamt konsequent das dichte städtische Wohnen propagiert. Der Solitär mit Innenhof ermöglicht durch seine kompakte Bauweise die Schaffung einer großzügigen Freifläche im Süden zur Spalter Straße,

die auch den wertvollen Baumbestand sichert. Die Freiflächengestaltung bedarf allerdings einer detaillierteren Ausformulierung. Kritisch ist in dieser Fläche die überdachte Stellplatzanordnung zu bewerten, weil sie als Barriere wahrgenommen wird und für die Stellplatzzufahrt der Gehweg gekreuzt werden muss.

Die durch die Carportzeile entstehende Außenraumzonierung kann allerdings gut als Spielzone für Kinder und Jugendliche genutzt werden. Über eine der Sicherheit dienende Abgrenzung zur Heilsbronner Straße müsste noch nachgedacht werden.

Die Erdgeschosszone springt zur Heilsbronner Straße hervor und fasst somit gelungen den Platz an der Straßenecke. Die Zufahrt zur TG ist an der südöstlichen Ecke sinnvoll in den Gebäudekomplex integriert.

In der Höhenentwicklung wird die angrenzende Nachbarbebauung maßstäblich respektiert und so eine gebietsübergreifende Ausgewogenheit erzielt.

Die im nördlichen Bereich des Ideenwettbewerbs angeordneten, gut dimensionierten Riegel- und Winkelbaukörper sind für die funktionale Gestaltung von geeigneten Wohnungsgrundrissen gut vorstellbar.

Der südliche Solitärbaukörper beherbergt im EG praktische und nutzbare Gewerbeeinheiten für die künftigen Bewohner, wie beispielsweise Apotheke, Bäcker, Café, Gastronomie und Möglichkeiten für einen Nahversorger. Durch die ausgestellten Erdgeschosse entstehen Freiflächen, die den Freiraum angenehm gliedern und zur Orientierung beitragen.

Vom Preisgericht wird hinterfragt, ob die Belichtung des engen Innenhofs ausreichend ist, um ihn als Freiraum sinnvoll nutzen zu können. Die Vor- und Nachteile des gemeinschaftlichen Miteinanders bzw. der sozialen Kontrolle sind im Entwurf noch abzuwägen bzw. bedürfen einer weiteren konstruktiven Auseinandersetzung. Die fehlende TG-Überdeckung muss für Bepflanzungen durch Hochbeete kompensiert werden, die intelligent in die Nutzungsstruktur des Innenhofs integriert werden müssen.

Der kompakte Baukörper lässt eine Grundrissorientierung in alle Himmelsrichtungen zu. Dabei werden die Freisitze meistens zur lärmabgewandten Seite angeordnet. Die Mischung aus Spänner- und Laubengangschließung lässt eine Vielfalt in den Grundrissen entstehen, so dass Strukturen für kleine und große Wohnungen geschaffen werden. Die wenigen Unstimmigkeiten in der Grundrissgestaltung scheinen heilbar.

Als Gemeinschaftsflächen sind die Dächer, der Innenhof und der Spielbereich südlich vor dem Gebäude in ihren unterschiedlichen Raumeigenschaften gut nutzbar.

Gewürdigt wird, dass die Gebäude in Holzhybridbauweise als Holzrahmen mit Holz-Beton-Verbunddecken mit einer Fassade aus Holzverschalung geplant sind. Die Wärme wird mit einer Wärmepumpe mit Erdsonden und Solarthermie und einer Kleinwindkraftanlage erzeugt. Auf dem Dach befindet sich eine PV-Anlage. Im Untergeschoss ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken im UG wird positiv bewertet, auch wenn es keinen Beitrag zur Wasserspeicherung leistet. Die Nutzung der Dachflächen für gemeinschaftliche und private Nutzung findet Anerkennung.

Der Lösungsansatz für Klimaschutz/ -anpassung und Nachhaltigkeit ist vorbildlich und nachhaltig. Die kompakte Bauweise und effiziente Erschließungsstruktur erlaubt eine wirtschaftliche Umsetzung der überdurchschnittlichen Wohnungszahl auf dem südlichen Grundstück.

Insgesamt werden der städtebauliche Lösungsansatz und die hochbauliche Durcharbeitung positiv bewertet und die Arbeit ist in der gewagt entschiedenen Haltung ein interessanter Beitrag für diesen Wettbewerb.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, sich bei einer Weiterentwicklung der gestellten Aufgabe ein oder mehrere Teams der prämierten Arbeiten einzubeziehen und diese zur Lösung zusammenhängender Aufgaben oder Teilaufgaben heranzuziehen. Hierbei sollen sowohl die in der schriftlichen Beurteilung genannten Kritikpunkte als auch zukünftige Aspekte Berücksichtigung finden.

Das weitere Vorgehen ist zwischen der Stadt, den Stadtwerken und der SGS abzustimmen und Umsetzungsmöglichkeiten sind aufzuzeigen.

### **III. Kosten**

Der Beschlussvorschlag löst keine Kosten aus.

### **IV. Klimaschutz**

Der Beschlussvorschlag hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.