

# **Jurysitzung im Konzeptvergabeverfahren Franz-Burkard-Straße, Bingen am Rhein**

**Datum:** 22.11.22, 09.30 Uhr: Jurysitzung

**Ort:** ZWOZWO Stadtteilzentrum Bingerbrück, Koblenzer Straße 22, 55411 Bingen-Bingerbrück

## **Teilnehmende**

### **Fachpreisrichter:innen:**

Frau Edda Kurz

Herr Prof. Martin Reichrath

Herr Joachim Becker

Frau Bianca Klein

### **Sachpreisrichter:innen:**

Herr Jürgen Fechtenkötter

Herr Dr. Till Müller-Heidelberg

Frau Ursula Hartmann-Graham

### **Sachverständige:**

Herr Bürgermeister Ulrich Mönch

Frau Dagmar Leitner

Frau Charlotte Laux

Herr Jörn Beck

### **Betreuendes Büro:**

Herr Michael Kleemann

Frau Elisabetta Wesely

Herr Tobias Brokötter

# **Jurysitzung im Konzeptvergabeverfahren Franz-Burkard-Straße, Bingen am Rhein**

**Datum:** 22.11.22, 09.30 Uhr: Jurysitzung

**Ort:** ZWOZWO Stadtteilzentrum Bingerbrück, Koblenzer Straße 22, 55411 Bingen-Bingerbrück

## **Protokoll**

### **9.30 Uhr Begrüßung + Kurze Einführung der Ausloberin**

Herr Oberbürgermeister Thomas Feser begrüßt die Versammelten, bedankt sich im Namen der Stadt bei den Teilnehmenden und fasst den bisherigen Projektverlauf zusammen.

### **9.45 Uhr Konstituierung des Preisgerichts**

Herr Kleemann vom verfahrensbetreuenden Büro fragt die Anwesenheit der Teilnehmenden ab. Der Fachpreisrichterposten des entschuldigten Herr Prof. Kunibert Wachten wird nach einstimmigem Beschluss der Jurymitglieder mit Frau Bianca Klein besetzt.

Im Anschluss leitet Herr Kleemann die Wahl des Juryvorsitzes ein. Auf Vorschlag von Frau Klein wird Frau Edda Kurz einstimmig von der Jury als Vorsitzende gewählt. Nach einem Dank an die Teilnehmenden geht Frau Kurz auf den Tagesablauf und einige Grundregeln der Sitzung ein. Diese sei an eine Jurysitzung nach RPW angelehnt, wonach die Anonymität der Bewerber:innen bis zum Ende gewahrt sein muss sowie die bewertende Jury bis zum Tag der Sitzung keine Kenntnis der eingereichten Konzepte erhalten darf. So sei eine objektive, fachliche Beurteilung anhand der in der Ausschreibung veröffentlichten Vergabekriterien möglich, auf deren Grundlage vergleichend diskutiert werden soll. Sie übergibt das Wort wieder an Herr Kleemann, welcher die Ergebnisse der Vorprüfung vorstellt.

### **10.00 Uhr Informationsrundgang Vorstellung der Ergebnisse der Vorprüfung**

Herr Kleemann gibt die Ergebnisse der Vorprüfung wieder und geht dabei ausführlich auf jedes der drei eingereichten Konzepte und deren jeweilige Einhaltung der Kriterien ein.

Es wurden dabei folgende Punkte detailliert geprüft und vorgestellt: Städtebauliche Kennwerte, GRZ, GFZ, Gebäudehöhe, Vollgeschosse, Abstandsflächen, Stellplätze, Einbindung in die Topografie, Wohnformen, Durchmischung, Barrierefreiheit etc..

Alle Rückfragen aus der Jury zu diesen Punkten konnten von der Vorprüfung erschöpfend beantwortet werden.

Nach der Vorstellung bedankt sich die Juryvorsitzende bei der Vorprüfung und leitet den Bewertungsrundgang ein.

# **Jurysitzung im Konzeptvergabeverfahren Franz-Burkard-Straße, Bingen am Rhein**

**Datum:** 22.11.22, 09.30 Uhr: Jurysitzung

**Ort:** ZWOZWO Stadtteilzentrum Bingerbrück, Koblenzer Straße 22, 55411 Bingen-Bingerbrück

## **11.30 Uhr Bewertung der Konzepte – Rundgang**

Im anschließenden Wertungsrundgang diskutiert die Jury alle Konzepte detailliert in ihren Vor- und Nachteilen in Bezug auf die Wertungskriterien. Die Jury stellt fest, dass alle Teilnehmer sich mit den benannten Kriterien auseinandergesetzt haben und qualitätvolle Planungen eingereicht haben.

## **13.00 Uhr Mittagspause**

## **13.30 Uhr Bewertung der Konzepte – Wertungsdiskussion**

Nach der Mittagspause werden auf der Basis der Ergebnisse des Wertungsrundgangs die schriftlichen Beurteilungen der Konzepte verfasst. Die Beurteilungen erfolgen entsprechend der Oberkriterien Städtebauliche und architektonische Qualität, Soziale Nachhaltigkeit und Ökologische Nachhaltigkeit/Innovation. Die Bewertungen werden verlesen, diskutiert und ergänzt und einvernehmlich abgestimmt:

## **Konzept 001**

### **Städtebauliche und architektonische Qualität**

#### ***Städtebau***

Vorgeschlagen werden zwei gleich große nahezu quadratische Baukörper. Diese werden auf einem gemeinsamen Sockel errichtet, in welchem die Tiefgarage angeordnet ist. Die Bebauung orientiert sich damit an den großen Strukturen der benachbarten Schule und der geplanten Kindertagesstätte. Der Entwurf bewegt sich weitgehend im Rahmen des Bebauungsplanes. Die Ausbildung des Sockels trennt die privaten Bereiche von dem öffentlichen Raum. Kritisch wird gerade diese Trennung gesehen, führt sie doch zu langen Wegen, um die Gemeinschafts-Gartenflächen und Kinderspielplätze zu erreichen. Die angebotenen Gartenzimmer werden als Zugang für die angesprochene Verbindung als unzureichend nutzbar gesehen.

#### ***Architektur***

Vorgeschlagen werden jeweils 8-Spänner, die sich um einen zentralen, mit Oberlicht belichteten Treppenraum anordnen. Die Eignung dieser zentralen Halle als Erschließung für Wohnungsbau wird infrage gestellt, zudem bedingt diese Erschließung innenliegende Bäder. Kritisiert wird die Zugangssituation, die durch die Lage unattraktiv wirkt. In den Fassaden wird ein Wechsel aus Loch- und Balkonfassaden vorgeschlagen, die für das Wohnquartier als unangemessen empfunden wird.

Der Zugang im Sockel kann auch durch die gewählte Breite und Ausbildung als Lobby nicht überzeugen und wird auch als Eingangssituation an der Straße als unzureichend empfunden.

# **Jurysitzung im Konzeptvergabeverfahren Franz-Burkard-Straße, Bingen am Rhein**

**Datum:** 22.11.22, 09.30 Uhr: Jurysitzung

**Ort:** ZWOZWO Stadtteilzentrum Bingerbrück, Koblenzer Straße 22, 55411 Bingen-Bingerbrück

## **Soziale Nachhaltigkeit**

Die geforderten Flächen für den sozial geförderten Wohnraum werden erreicht. Diese werden leider nur in einem Gebäudeteil gezeigt, wobei eine flexible Grundstruktur benannt wird. Zusätzlich schlagen die Verfasser in jedem Haus ein Gartenzimmer für die Allgemeinnutzung vor. Dies wird positiv vermerkt. Die Abmessungen erscheinen jedoch für eine Nutzung für gemeinschaftliche Veranstaltungen gering dimensioniert.

## **Wohnformen**

Unterschiedliche Wohnformen werden im Angebot an unterschiedlichen Zimmeranzahlen gezeigt (2-3-4-Zimmer). Nach aktuellen Erwartungen sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Optionen für Mehrgenerationenwohnen werden genannt.

## **Ökologische Nachhaltigkeit/Innovation**

Im Außenbereich werden Gemeinschaftsflächen als Terrasse zum Ort hin angeboten. Diese ist über die Gartenzimmer umständlich oder den eingeschränkten Zugang im Osten zu erreichen. Hier wäre ein eindeutig definierter Zugang wie auch eine freiräumliche Raumgestaltung wünschenswert. Für die Bewohner werden zeitgemäß Ladestationen für e-Mobilität angeboten. Das Angebot wird durch Fahrräderlade- und Car-Sharing-Möglichkeiten abgerundet. Leider sind die Fahrradstellplätze nur im Außenbereich gezeigt.

## **Energie /Nachhaltigkeit**

Konsequent wird das Flachdach mit Photovoltaikanlagen und Begrünung versehen. Der gewählte Gebäudeenergiestandard wird als wenig innovativ angesehen. Positiv wird die widerstandsfähige langlebige Konstruktion bemerkt.

## **Konzept 002**

### **Städtebauliche und architektonische Qualität**

#### **Städtebau**

Die vier ost-west orientierten Gebäude mit Satteldächern stehen giebelständig zum Hang und zur Straße. Sie folgen somit der Topographie und vermeiden gleichzeitig größere Erdbewegungen. Ausgehend vom festgesetzten Bezugspunkt zur Höhenermittlung sind hierdurch jedoch die zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf den Bebauungsplan leicht überschritten. Hier sollte im weiteren Entwurf die Höhenentwicklung überprüft werden.

Durch die beschriebene Anordnung fügen sich die vier entworfenen Gebäude, die in ihrer Ausgestaltung annähernd gleich sind, in Ihrer Ausrichtung, Kubatur und Körnigkeit gut und

# **Jurysitzung im Konzeptvergabeverfahren Franz-Burkard-Straße, Bingen am Rhein**

**Datum:** 22.11.22, 09.30 Uhr: Jurysitzung

**Ort:** ZWOZWO Stadtteilzentrum Bingerbrück, Koblenzer Straße 22, 55411 Bingerbrück

sozialverträglich in die Umgebung ein, die bedingt durch die nahe Schule und die umliegende Wohnbebauung auch vermittelnder Baukörper bedarf.

## ***Architektur***

Die Fassadengestaltung wird harmonisch empfunden. Die unter den vier Gebäuden angeordnete Tiefgarage weist die geforderten Stellplätze auf; die Anzahl der barrierefreien Parkplätze mit Merkzeichen R muss entsprechend der endgültigen Anzahl der Parkplätze bzw. Wohnungen angepasst werden. Fraglich bleibt, ob die Ausgestaltung der Tiefgestaltung in dieser Neigung machbar und zulässig sein kann. Hier sind die Höhen und die entsprechenden Neigungen sowohl für den ruhenden Verkehr als auch für die Fahrradabstellplätze und für die Kellerräume zu beachten. In der Tiefgarage sind sowohl E-Ladestationen für Elektroautos als auch für E-Bikes vorgesehen. Der großzügige Fahrradkeller wird positiv bewertet.

## **Soziale Nachhaltigkeit**

### ***Wohnformen***

12 der 43 Wohnungen sind für den sozial geförderten Wohnungsbau vorgesehen – die geforderte Höhe von 25% wird dadurch gewährleistet. Vorzugsweise sollen diese jedoch in einem Gebäude errichtet werden, was eine Durchmischung nicht unbedingt fördert und überdacht werden könnte. Zudem fehlt eine nähere Beschreibung unterschiedlicher Wohnformen – betreutes und inklusives Wohnen sowie Mehrgenartionenwohnen sind nach Angaben des Bewerbers allerdings denkbar. In jedem der Gebäude befindet sich ein Aufzug, so dass jede der Wohnungen bis auf die Maisonnettewohnungen barrierefrei erschlossen werden können.

### ***Gemeinschaftsflächen***

Leider werden innerhalb der Gebäude keine Gemeinschaftsräume für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen – hier könnte über die Nutzung einer der Wohnungen als Gemeinschaftsraum nachgedacht werden. Im positiven Gegensatz dazu stehen die gestalteten Außenräume, die auch bedingt durch die Stellung der Gebäude Aufenthaltsräume ausbilden und auch die Eingangszonen gut formulieren.

## **Ökologische Nachhaltigkeit/Innovation**

In den Außenräumen sind Gemeinschaftsgärten, ein Kinderspielplatz sowie Sitzgelegenheiten vorgesehen. Eine tiefergehende Beschreibung zur Biodiversität, bzw. zu Gehölzen und Pflanzen fehlt. Der geringere Versiegelungsgrad gibt die Möglichkeit das Konzept im Außenraum zu optimieren.

# Jurysitzung im Konzeptvergabeverfahren Franz-Burkard-Straße, Bingen am Rhein

**Datum:** 22.11.22, 09.30 Uhr: Jurysitzung

**Ort:** ZWOZWO Stadtteilzentrum Bingerbrück, Koblenzer Straße 22, 55411 Bingen-Bingerbrück

## *Energie /Nachhaltigkeit*

Ein energetisches Gesamtkonzept soll erst im Zuge der weiteren Planung weiterentwickelt werden. Bislang werden nur eine PV-Anlage auf dem Dach, Fußbodenheizung und LED-Beleuchtung genannt. Angenommen wird eine Massivbauweise mit einem mineralisches Wärmedämmverbundsystem - mit Blick auf eine Reduzierung der Emissionen sollte hier innovativer und zukunftsweisender gedacht werden. Recycling-Baustoffe sollen beim Bau der Tiefgarage Einsatz finden (Recycling-Beton). Das „Dach“ der Tiefgarage soll als intensive Dachbegrünung ausgebildet werden.

## **Konzept 003**

### **Städtebauliche und architektonische Qualität**

#### ***Städtebau***

Der vorgestellte Entwurf wirkt im städtebaulichen Kontext hinsichtlich Kubatur und Größe überdimensioniert, er fügt sich im Sinne der Baukultur nicht harmonisch in seine nähere Umgebung ein. Dies zeigt sich insbesondere in der Überschreitung der geforderten GRZ und GFZ (vgl. Vorprüfung).

Die Anlage gliedert sich in drei ähnlich proportionierte, viergeschossige Baukörper mit Flachdach, deren zurück versetztes Dachgeschoss großzügig Raum für Dachterrassen lässt (vgl. ‚Penthouse-Charakter‘). Unter den Gebäuden verläuft eine alles verbindende Tiefgarage, die auch Haustechnik und Lagerflächen für die Wohnungen beinhaltet. Die teilweise vorgeschlagene Anordnung der Parkplätze hintereinander wird aus funktionalen, nutzungsbezogenen Gründen kritisch gesehen.

Der Umgang mit der schwierigen Topographie des Plangebiets scheint nicht wirklich gelöst. Der vorgeschlagene Erdaushub im Süden und Norden des Plangebiets zur Erhaltung einer ebenen Freianlage von Nord nach Süd erscheint fraglich. Insbesondere die südliche Eingrabung mit überhöhter Stützmauer entlang des Weges bildet sehr unangenehme, schluchtartige Raumverhältnisse; eine gute natürliche Belichtung der angrenzenden Erdgeschosswohnungen erscheint nicht gewährleistet. Ebenso problematisch wird die Absenkung des Grundstücks entlang der nördlichen Erschließungsstraße (vgl. Nordostecke des Plangebiets) gesehen. Die Staffelung (Zurückversetzung) der Gebäude entlang der Erschließungsstraße im Norden erscheint der Jury (aufgrund der beschränkten Raumverhältnisse) nicht angebracht.

Begrüßt wird die ebenerdige Andienung und barrierefreie Erschließung der Gebäude und Wohnungen über die begrünten Zwischenhöfe, die über der Tiefgarage angeordnet sind. Jedoch sind diese gemeinschaftlich genutzten Bereiche und Kommunikationszonen im Verhältnis zu den stark abgegrenzten privaten Grünflächen zu klein gehalten. Eine Bepflanzung der Grünhöfe über der Tiefgarage mit Bäumen erscheint aufgrund der zu geringer Subtrathöhe fraglich.

# **Jurysitzung im Konzeptvergabeverfahren Franz-Burkard-Straße, Bingen am Rhein**

**Datum:** 22.11.22, 09.30 Uhr: Jurysitzung

**Ort:** ZWOZWO Stadtteilzentrum Bingerbrück, Koblenzer Straße 22, 55411 Bingerbrück

## ***Architektur***

Die drei Hauptgebäude sind jeweils in zwei Gebäudeteile gegliedert, die über einen dreigeschossigen Riegel verbunden sind und einen kleinen Eingangshof bilden, dem das zentrale Treppenhaus zugeordnet ist. Die unterschiedlich großen, barrierefreien Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern werden über das zentrale Treppenhaus als Mehrspanner erschlossen. Die Grundrisse der Wohnungen orientieren sich radial in alle vier Himmelsrichtungen. Es wird bedauert, dass viele Nasszellen innenliegend angeordnet sind, sodass auf künstliche Belichtung und Belüftung nicht verzichtet werden kann.

Die hochwertig wirkende Fassadengestaltung mit Holzschalung wird aus ökologischer Sicht begrüßt. Die dargestellte Ausformung und Materialkombination wirkt jedoch aus Sicht der Jury anonym und wenig ortsangepasst. Die Baukörper integrieren sich schwerlich in den städtebaulichen Kontext.

## **Soziale Nachhaltigkeit**

Der Nachweis für sozial geforderten Wohnraum (25% BGF) wird durch das vorgelegte Konzept mit 27% überschritten. Mit mehr als 60 Wohneinheiten bietet der Entwurf die meiste Wohnfläche unter den Bewerbern. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen. Eine Durchmischung hinsichtlich Diversität der Wohnungsgrößen (Singles, Paare, Familien, Seniorenwohnen) ist gegeben. Jedoch wird bemängelt, dass es bei den Freianlagen an ausreichenden Kommunikationsräumen mangelt und Gemeinschaftsräume in den Gebäuden fehlen. Konzepte zu Wohnungseigentum, Miete oder innovativen Wohnansätzen werden nicht angedacht.

## **Ökologische Nachhaltigkeit/Innovation**

Der Entwurfsverfasser versucht, dem hohen Grad der Flächenversiegelung auf dem Grundstück (vgl. Überschreitung GRZ) durch begrünte Dachflächen (mit Photovoltaik) und wassergebundene Oberflächen (Wege, Plätze) entgegenzuwirken. Als einziger Entwurf werden Fassadenbegrünungen vorgeschlagen. Wie bereits beschrieben wird die Verwendung des nachhaltigen Baustoffs Holz begrüßt.

## **Mobilität**

Der Entwurf schlägt E-Mobilität und Sharing-Konzepte für Fahrräder und Autos vor. Ladestationen für PKWs sowie Fahrradstellplätze werden im Keller bzw. der Tiefgarage angeboten. Das Konzept zum ‚Hintereinander-Parken‘ wird kritisch gesehen.

# **Jurysitzung im Konzeptvergabeverfahren Franz-Burkard-Straße, Bingen am Rhein**

**Datum:** 22.11.22, 09.30 Uhr: Jurysitzung

**Ort:** ZWOZWO Stadtteilzentrum Bingerbrück, Koblenzer Straße 22, 55411 Bingen-Bingerbrück

## **14.50 Uhr**

Auf Basis dieser Beurteilungen und der Diskussionsergebnisse stimmt das Preisgericht über die Rangfolge der Konzepte zu jedem Kriterienpunkt wie folgt ab:

### **Städtebaulich, architektonische Qualität 30 %**

- 1. Rang Konzept 002
- 2. Rang Konzept 003
- 3. Rang Konzept 001

### **Soziale Nachhaltigkeit 40 %**

- 1. Rang Konzept 002
- 2. Rang Konzept 001
- 3. Rang Konzept 003

### **Ökologische Nachhaltigkeit/Innovation 30 %**

- 1. Rang Konzept 002
- 2. Rang Konzept 001
- 3. Rang Konzept 003

Entsprechend der Wichtung der Kriterien ergibt sich folgende Gesamtrangfolge, die die Jury einstimmig verabschiedet.

- 1. Rang Konzept 002
- 2. Rang Konzept 001
- 3. Rang Konzept 003

# **Jurysitzung im Konzeptvergabeverfahren Franz-Burkard-Straße, Bingen am Rhein**

**Datum:** 22.11.22, 09.30 Uhr: Jurysitzung

**Ort:** ZWOZWO Stadtteilzentrum Bingerbrück, Koblenzer Straße 22, 55411 Bingen-Bingerbrück

## **15.30 Uhr Feststellung der Verfasser**

Die Vorsitzende des Preisgerichts überzeugt sich von der Unversehrtheit der Umschläge mit den Verfassererklärungen.

Die Umschläge werden geöffnet und die Namen der Verfasser festgestellt:

<b>Rang 01</b>	<b>Konzept 002</b>	<b>DBA Deutsche Bauwert AG Baden-Baden</b>
<b>Rang 02</b>	<b>Konzept 001</b>	<b>Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Ludwigsburg</b>
<b>Rang 03</b>	<b>Konzept 003</b>	<b>Weisenburger Projekt GmbH Karlsruhe</b>

Die Jury beschließt das Ergebnis und empfiehlt der Stadt mit dem führenden Bewerber in die nächste Phase (Anhandgabe) zu gehen. Die Juryvorsitzende bedankt sich und übergibt das Wort wieder an die Ausloberin.

## **15.40 Uhr Schlusswort durch die Ausloberin**

Herr Bürgermeister Ulrich Mönch würdigt die Entscheidung der Jury und beendet die Veranstaltung mit einem Dank an alle Beteiligte sowie der von Seiten der Verwaltung und der Vorprüfung geleisteten Vorarbeit.