

Stadt Memmingen

Neuordnung Quartier „Rosenviertel“
Mehrfachbeauftragung

**Protokoll der Jurysitzung
am 30. Januar 2024**

Protokoll der Jurysitzung

Auftraggeberin
Stadt Memmingen
Marktplatz 1
87700 Memmingen

Auftrag
Neuordnung Quartier „Rosenviertel“ in Memmingen
Mehrfachbeauftragung nach städtebaulichem Wettbewerb

Verfahrensbetreuung und Vorprüfung
arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

Niederschrift über die Sitzung der Jury am 30. Januar 2024
Ort: Rathaushalle Stadt Memmingen

Die Jury tritt um 10:00 Uhr zusammen. Für die Auftraggeberin begrüßt Herr Oberbürgermeister Jan Rothenbacher die Mitglieder der Jury. Deren Anwesenheit wird namentlich festgestellt.

Es sind erschienen:

Jury:

Herr Prof. Florian Burgstaller, Gestaltungsbeirat MM
Herr Fabian Damm, Architekt, Stadt MM
Frau Prof. Susanne Dürr, Architektin und Stadtplanerin, München
Frau Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
Herr Uwe Weißfloch, Architekt und Stadtplaner, Stadt MM
Herr Oberbürgermeister Jan Rothenbacher
Frau 2. Bürgermeisterin Margareta Böckh
Herr 3. Bürgermeister Dr. Hans-Martin Steiger
Frau Nina Keckeis, Stadträtin, Altstadtreferentin

Stellvertreter/-innen

Frau Karin Kinzer, Architektin, Stadt MM
Herr Marc Schelbert, Architekt, Regierung v. Schwaben
Herr Michael Hartge, Fraktionsvorsitzender ÖDP
Herr Helmuth Barth, Fraktionsvorsitzender CRB

Beratende:

Herr Urs Keil, Leitung Tiefbauamt Stadt MM
Herr Michael Habres, BLfD
Frau Melanie Weber, Stadt Memmingen
Herr Max Eichenauer, Bürgerforum
Herr Michael Haider
Frau Claudia Zimmermann
Frau Doreen Seeberger, TI MM

Entschuldigt sind Herr Dr. Wolfram Arlat, Herr Gottfried Voigt, Herr Günther Bayer, Herr Prof. Dr. Dieter Buchberger, Frau Svenia Rosette, Herr Rainer Düsel und Herr Jan Vorholt,

Aus der **Vorprüfung** ist anwesend Herr Thomas Wirth.

Herr Wirth bestätigt die Vollzähligkeit der Jury mit 9 stimmberechtigten Mitgliedern.

Aus dem Kreis der Jury wird Frau Prof. BÜ Prechter bei eigener Enthaltung einstimmig zur Vorsitzenden der Jury gewählt. Frau Prof. Prechter nimmt die Wahl an und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Die Vorsitzende prüft die Anwesenheitsliste und bestimmt als Protokollführer Herrn Thomas Wirth.

Die Vorsitzende erläutert den Ablauf der Sitzung.

Gemäß der Aufgabenbeschreibung werden die Arbeiten vom Preisgericht zugelassen, die:

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Aufgabenbeschreibung entsprechen und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Das detaillierte Ergebnis der Vorprüfung wird den Beteiligten in Form eines schriftlichen Berichts zur Verfügung gestellt.

Um 10.15 Uhr beginnt der Bericht der Vorprüfung.

Bericht der Vorprüfung

Herr Wirth erläutert den Aufbau des Vorprüfberichtes und informiert über die formalen Kriterien.

Es wurden 3 Wettbewerbsarbeiten und Modelle eingereicht.

Abgabetermin der Pläne war der 13. November 2023.

Abgabetermin des Modells war der 27. November 2023.

Alle Modelle sind fristgerecht eingegangen bzw. konnten die fristgerechte Abgabe durch Einlieferungsbeleg oder Poststempel nachweisen.

Die Arbeiten der Büros F64 Architekten mit LARS Consult und Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, und Architekten deffner voitländer sind fristgerecht eingegangen.

Für die Arbeit des Architekturbüros Sophie & Hans erfolgte die Abgabe trotz mehrmaliger telefonischer und schriftlicher Nachfrage erst am 22.11.2023. Die digitalen Unterlagen wurden am 23.11.2023 per E-Mail beim verfahrensbetreuenden Büro nachgereicht. Dadurch entstand dem Büro ein deutlicher Bearbeitungsvorteil. Dies wird als Verstoß gegen die Vorgaben in der Aufgabenbeschreibung bewertet.

In Rücksprache mit der Stadt Memmingen wurde daher beschlossen, die Arbeit des Architekturbüros Sophie & Hans nicht zur Wertung zuzulassen. Dies wurde dem Büro bereits schriftlich mitgeteilt.

Die Vorprüfung der beiden verbleibenden Arbeiten erfolgte als inhaltliche und rechnerische Prüfung.

Die fehlenden Angaben wurden von der Vorprüfung auf Grundlage der vorliegenden Pläne ersatzweise ermittelt.

Beide Arbeiten entsprechen in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang und konnten aufgrund der Plandarstellungen in Verbindung mit den Vorprüfunterlagen geprüft werden.

Mit einstimmigem Beschluss werden beide Arbeiten zur Beurteilung zugelassen.

Informationsrundgang

Der Informationsrundgang mit Erläuterungen durch die Vorprüfung beginnt um 10.30 Uhr.

Die zugelassenen Arbeiten werden ausführlich und wertfrei beschrieben.

Der Jury werden die wesentlichen inhaltlichen und funktionalen Merkmale der Wettbewerbsarbeiten aufgezeigt.

Um 11.00 Uhr endet der Informationsrundgang.

Vor der Bewertung der zugelassenen Arbeiten werden die Beurteilungskriterien aus der Aufgabenbeschreibung aufgerufen:

- Städtebau
- Nutzungen
- Erschließung
- Klima/Grün/Freiflächen
- Architektur

Danach werden die Eindrücke aus dem Informationsrundgang von der Jury intensiv diskutiert, v.a. die beiden Punkte Dichte und Grad der Privatheit in den Wohnhöfen.

Um 11:30 beginnt der Wertungsrundgang. Die Jury würdigt die Qualität, Individualität und Vielfalt der eingereichten Arbeiten.

Bei den unterschiedlichen Entwurfsansätzen wird bei der weiteren Betrachtung insbesondere auf folgende Punkte zu achten sein:

- Identität des Quartiers
- Umgang mit der historischen Stadtkante
- Verhältnis und Typologie privater/ öffentlicher Freiräume
- Grün und Stadtklima für Wohnqualität
- Angebot wirtschaftlicher Gewerbeeinheiten (Lage und Größen)
- Qualität der Wohnungsangebote
- Nutzungen der Erdgeschosszonen
- Unterteilbarkeit in Bauabschnitte / Bauträger
- Möglichkeiten zum Umgang mit PV-Anlagen

Das Preisgericht unterbricht die Sitzung für eine kurze Mittagspause.

Anschließend werden die beiden Arbeiten von Mitgliedern der Jury einzeln bewertet.

F64 Architekten, Kempten mit LARS Consult, Memmingen und Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, MünchenStärken des Entwurfs

- Konzentration auf gut eingebundenes öffentliche Wegenetz; im Kontrast dazu private bis halböffentliche Bereiche, die dem Wohnen bzw. Hotel dienen
- Hotelgröße gut vermarktbar
- Die Identität der Stadt Memmingen wird mit der konsequenten Entwicklung der Memminger Stöcke sehr gut weiterentwickelt.
- Aufgreifen der Stadtmauergestaltung mit viel Freifläche ; MEWO gut eingebunden in Gesamtfreiflächenkonzept mit angemessenen Angeboten, die viel Lebendigkeit versprechen
- Die Lage der Einfahrt zur TG ist von der Rosengasse gut abgerückt
- Robustheit des Entwurfs für verschiedene Nutzungen und Veränderungen, gerade bei späteren Anforderungen an Investoren
- Nachweis des Schwammstadtsystem sehr gut ausgearbeitet und umsetzbar; zusammenhängende bepflanzbare TG und versickerungsfähiger Bereich ausserhalb TG
- Verträgliche Dichte
- Unterscheidung zwischen Außenfassaden (Putz) und Hoffassaden (Holz) als gute atmosphärische Differenzierung, die den Unterschied im Freiraum aufgreift
- TG durchdacht und gut organisiert, auch in Hinblick auf Anforderungen von zukünftigen Investoren
- Gebäude an der Kalchstraße profitieren vom Innenhof
- Attraktive Positionierung der Gewerbeflächen
- Gemeinschaftliche Nutzung der Laubengänge für gemeinschaftliches Wohnen wird kontrovers diskutiert
- Element Wasser im öffentlichen Bereich prinzipiell gut, jedoch wird die Positionierung kritisiert. Eventuell wäre ein linear angeordnetes Wasserspiel geeigneter.

Schwächen des Entwurfs

- 3-geschossige Laubengangerschließung kontraproduktiv zur Orientierung zum Innenhof und Orientierung der Wohnflächen zur lärmbelasteten Seite
- Kontroverse Diskussion über die Kleinteiligkeit der Gebäude an der Heidengasse
- Kontroverse Diskussion über die Entwurfsqualität der Wohnhöfe
- Sinnhaftigkeit / Mehrwert der Straßenverlegung Bahnhofstrasse im Vergleich zum Aufwand

Empfehlungen

- Prüfen der im Gebäude laufenden Laubengänge hinsichtlich Brandschutz, Nutzbarkeit und grundsätzlicher Sinnhaftigkeit der Erschließung
- Prüfen der Nutzung des Kaltdaches zur Reduzierung der 4-geschossigkeit oder alternativ PV-Anlage
- Stärkere Differenzierung der sehr einheitlichen Fassadenabwicklungen
- Lage des Wasserspiels muss überprüft werden
- Mehr flächiges Grün an der Bahnhofstrasse
- Abschrägen des nördlichen Baukörpers und Inanspruchnahme der Nachbarschaftsgrenzen muss überprüft werden

Insgesamt bietet der Entwurf eine robuste Grundlage für die weitere Bauleitplanung und Umsetzung, die auch dem ortstypischen Charakter entspricht. Die aufgezeigte hohe Qualität der neu geschaffenen Freiräume zwischen der Neubebauung und MEWO-Halle muss unbedingt umgesetzt werden.

Architekten deffner voitländer, München

Stärken des Entwurfs

- Differenziertes, in Teilen räumlich sehr ansprechendes Konzept mit zunächst gelungener Gassen- und Platzabfolge
- Grundsätzliche Idee eines baulichen Endpunktes der Kalchstrasse
- Grundgedanke des Erhalts von Bestandsgebäuden wird aufgrund der Nachteile in der Umsetzung und der Bausubstanz unterschiedlich bewertet, jedoch grundsätzlich wertgeschätzt.
- Eigenständige Identität des Quartiers durch Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden
- Erschließungstypologie der Wohnungen wechselt zwischen Laubengang und Vertikalerschließung, führt jedoch zu höheren Erschließungsaufwand
- Schallschutz zur Bahnhofstrasse durch vorgelagerte Loggien grundsätzlich berücksichtigt
- Gute Trennbarkeit von Hotel und Versammlungsraum
- Genutztes Dachgeschoss

Schwächen des Entwurfs

- Inhaltlich zu schwache Ausformulierung und Nutzbarkeit der flächigen Grünzonen an der Bahnhofstrasse
- Allee aufgrund ihrer trennenden Wirkung kontraproduktiv, auch in Hinblick auf des Turmgebäude
- Zu geringe Durchgrünung mit zu großer Versiegelung im Quartier
- Zuviel Erschließung bei zu wenig Aufenthaltsqualität und Privatheit in den Wohnhöfen
- Anbau an Gebäude Kalchstrasse
- Indifferente und willkürlich erscheinende Versprünge in der Raumkante an der Bahnhofsstrasse
- Reminiszenz an Kalchtor mit 5-geschossigem Gebäude überzeugt in der Ausformung als 5-geschossiges Turmgebäude nicht
- Städtebauliche Struktur weniger klar, fast beliebig, auch wenn die Ost-West-Verbindungen grundsätzlich anerkannt werden
- Weniger robust für Veränderungen
- Fassadengestaltungen zur Bahnhofstrasse mit flächigem Glas und bedruckter Folie entsprechen nicht der Gestaltungssatzung

Empfehlungen

Der Entwurf müsste zur Sicherung der grundsätzlich guten städtebaulichen Setzung mehr Robustheit erreichen, um ausreichen flexibel für die weitere Entwicklung zu bleiben. Der Charakter der vollkommen öffentlich nutzbaren Innenhöfe widerspricht den Erwartungen des Auslobers grundsätzlich.

Abstimmung

1.Rang:

F64 Architekten, Kempten mit LARS Consult, Memmingen und Rainer Schmidt
Landschaftsarchitekten, München

9:0 Stimmen

2.Rang:

Architekten deffner voitländer, München

9:0 Stimmen

Empfehlungen für die weitere Bearbeitung

Die Jury empfiehlt einstimmig, den Entwurf des Büros F64 Architekten, Kempten mit LARS Consult, Memmingen und Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München unter Berücksichtigung der Anregungen aus der schriftlichen Beurteilungen der weiteren Planung zugrunde zu legen und mit den in der Mehrfachbeauftragung beschriebenen Planungsschritten der anschließenden Rahmenplanung und darauf aufbauenden Bauleitplanung zu beauftragen.

Das Protokoll wird von der Jury einstimmig verabschiedet (s. Unterschriftenliste).

Die Vorsitzende entlastet die Vorprüfer und bedankt sich für die sorgfältige Vorbereitung der Sitzung. Sie dankt der Stadt Memmingen und der Jury für die sehr gute Zusammenarbeit und gibt den Vorsitz an die Stadt Memmingen zurück.

Herr Oberbürgermeister Rothenbacher dankt der Vorsitzenden Frau Prof. Prechter, den Mitgliedern der Jury und den Sachverständigen für die engagierte Mitarbeit und dem verfahrensbetreuenden Büro arc.grün für die professionelle Verfahrensmoderation.

Nach der Verlesung und Unterzeichnung der Niederschrift wird die Sitzung um 14.00 Uhr geschlossen.



Die Vorsitzende
gez. Bü Prechter



Die Vorprüfung
gez. Thomas Wirth