

### Städtebauliches Gutachterverfahren "Ehmannstraße - Fröbelstraße im Ortsteil Jungingen"

#### Protokoll zur Obergutachtersitzung

#### Obergutachtersitzung

Termin: 26. November 2014  
Dauer: 16:00 – 19:00 Uhr  
Ort: Neues Rathaus Jungingen, Sitzungssaal

#### Obergutachtergremium

Fachgutachter/innen:

- Kohler Grohe Architekten / H. Grohe
- SUB / H. Jescheck
- SUB / H. Csulits
- SUB / H. Schmid

Sachgutachter/innen:

- OR / H. Grees
- OR / Fr. Palmieri
- OR / H. Bumann

Sachverständige Berater/innen

- OV / Fr. Schindler
- Kiga / Fr. Don
- VGV-VP / Fr. Metzler
- LI / Fr. Edenhofer

#### Teilnehmende Büros

- Herr Fink, Mühlich, Fink und Partner, Ulm
- Herr Heigele, LH-Plan, Jungingen
- Herr Seidel, Seidel Architekten, Jungingen

#### Eröffnung

Ortsvorsteherin Frau Schindler begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Der Hauptabteilungsleiter Stadtplanung, Umwelt, Baurecht Herr Jescheck erläutert zunächst den geplanten Ablauf der Obergutachtersitzung und überträgt Herrn Architekt Grohe den Vorsitz. Die Vollständigkeit und Beschlussfähigkeit des Obergutachtergremiums wird festgestellt.

Herr Jescheck rekapituliert die Aufgabenstellung des Gutachtens und fasst die wesentlichen städtebaulichen Ziele in einer kurzen Übersicht zusammen.

Die Vertreter des Ortschaftsrats formulieren die Wünsche und Vorstellungen des Ortschaftsrates und betonen hierbei folgende, dem Ortschaftsrat wichtigen Ziele:

1. Eine maßvolle ortsverträgliche Bebauung
2. Parkplätze für die Kirchenbesucher
3. Rücksichtnahme auf den Kindergarten

## Bericht der Vorprüfung

Herr Schmid, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht fasst das Ergebnis der Vorprüfung wie folgt zusammen:

- alle 3 Arbeiten wurden fristgerecht abgegeben
- die im Gutachten geforderten Leistungen wurden von allen Teilnehmern erbracht
- alle Planungsanforderungen wurden mit Ausnahme weniger geringer Abweichungen von allen Teilnehmern erfüllt (s. auch Vorprüfungskriterien)

## Präsentation der Entwürfe

Die Präsentation der 3 Entwürfe erfolgt mittels Beamer und Laptop durch die jeweiligen Verfasser. Für die Vorstellung der einzelnen Arbeiten und zur Beantwortung von Fragen aus dem Gremium werden ca. 30 min vereinbart. Die Vorstellung verläuft in alphabetischer Reihenfolge.

### Mühlich, Fink und Partner:

Herr Fink erläutert die, dem Entwurf zugrundeliegenden 6 Grundgedanken:

1. giebelständiger Kopfbau an der Ehmann- / Fröbelstraße in der Gebäudeflucht der straßenbegleitenden Bebauung
2. zurückgesetztes Langhaus gegenüber städtebaulichem Rücksprung der Kirche
3. Vierseithof als prägende Bautypologie
4. maßstäbliche Hofräume mit hoher Aufenthaltsqualität
5. durchlässiges öffentliches und halböffentliches Wegenetz
6. topografische Reaktion auf deutlich tieferliegendes Kindergartengelände als vermittelnder Niveausgleich

Giebelständige Gebäude prägen den Straßenraum. Dieser Eindruck wird durch gezieltes Zurücksetzen des traufständigen Langhauses in seiner Wirkung verstärkt. Es entsteht eine Aufweitung des Straßenraumes gegenüber der Kirche, die sich zur Unterbringung der für die Kirchenbesucher notwendigen Parkplätze eignet. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt im rückwärtigen Bereich über ein, gegenüber dem Kindergarten tiefer gelegtes Gelände. Ruhige, schlichte Langhäuser gruppieren sich um einen gemeinschaftlichen Platz. Die Hauszugänge erfolgen zentral von diesem Platz aus. Die Grundrissstruktur ermöglicht über die geforderten Wohnungsgrößen hinaus flexible Grundrisse. Es besteht optional die Möglichkeit für weitere 4-5 Studios in den Dachgeschossen. 1/3 der Wohnungen sind 4- und Mehrzimmerwohnungen; alle Wohnungen sind entweder ebenerdig oder über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Die behindertengerechten Wohnungen befinden sich im Dachgeschoss. Klare, ruhige Lochfassaden prägen die Gebäude. Dachflächenfester anstelle von Gauben geben den Dachflächen die nötige Ruhe. Besonderer Wert wurde auf den Umgang mit dem Gelände im Bereich des Kindergartens gelegt; die geplante Abgrabung schafft hier einen harmonischen Übergang.

### LH-Plan:

Herr Heigele betont bei seinem Entwurf das Thema der Quartiersbebauung. Hauptthema sind die zentral vom Platz aus erschlossenen Riegel, bestehend aus insgesamt 3 unterschiedlichen Gebäudetypologien. Haustyp 1 ist das Wirtshaus am Kirchplatz; der öffentliche Platz vor der Kirche wird im Sinne einer Verkehrsberuhigung über die Ehmannstraße bis ins Quartier geführt. Die Tiefgaragenzufahrt liegt im rückwärtigen Bereich zwischen Kindergarten und nördlicher Bebauung. Entlang der Ehmannstraße sind 9 Dauerparkplätze und 4 Parkplätze auf der Platzfläche für sonntägliche Kirchenbesucher angeordnet. Der Platz ist eine Mischung aus

städtischem und dörflichem Raum; öffentliche Stadträume anstelle privater Freibereiche umgeben die Gebäude. Es entsteht eine direkte Fußwegeverbindung mit freiem Blick vom Kindergarten bis zur Kirche. In der Ehmannstraße wird die historische Straßensituation mit Gaststätte und Boardinghaus in Erinnerung an das ursprüngliche Wirtshaus "Im Sand" aufgegriffen. Das Versetzen eines in der Nähe gelegenen Brunnens gibt dem Platz einen attraktiven Mittelpunkt. Gebäudetyp 2 ist als langgestreckter 3-spänniger Baukörper geplant; drei dieser Gebäude begrenzen den Quartiersplatz. Haustyp 3 präsentiert sich als Punkthaus, ideal geeignet für Familienwohnen. Die 15 geplanten 3 ½ Zimmerwohnungen mit ihren durchgesteckten Wohnräumen sind großzügig geschnitten und entsprechen im Grunde den geforderten 4-Zimmerwohnungen; alle Wohnungen sind barrierefrei mit behindertengerechten Bädern ausgestattet. Die Fassaden sind als Sandputzfassaden mit Schiebeläden gestaltet; zum Platz hin erhalten sie großzügige, übers Dach geführte Verglasungen. Das Punkthaus wird mit einer Holzstruktur ausgeführt. Punkthaus und Gaststätte mit einer Breite von 13,5 m heben sich deutlich von den schlanken, langgestreckten, nur 11 m breiten 3-Spännern ab.

#### Seidel Architekten:

Herr Seidel stellt seinen Entwurf, ein Ensemble aus 4 einfachen, klaren Baukörpern vor. Die gewählte trauf- und giebelständige Bebauung orientiert sich am Bestand; die Gebäude sind so angeordnet, dass öffentliche und private Freiflächen entstehen. Das Quartier mit seinen 3 Plätzen, bestehend aus Kirchplatz, Quartiersplatz und Spielplatz ist ringsum fußläufig erschlossen. Die zwischen den Baukörpern gelegene Tiefgaragenabfahrt im Westen erschließt eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen. Die Wohnungen sind über außenliegende Treppenhäuser mit natürlicher Belichtung und Aufzug erschlossen. Ein flexibles Wohnungsgemenge und flexible Wohnungsgrundrisse ermöglichen ein vielseitiges Angebot an 1-6 Zimmerwohnungen. Die Maisonetten im Dachgeschoss sind mit Galerien ausgestattet, die über platzsparende Sambatreppen erschlossen sind. Die Baukörper sind als einfache, klare Lochfassaden mit schräg verlaufenden Laibungen und Putzstruktur ausgebildet. Die Freisitze in den Obergeschossen sind als Loggien, im Dachgeschoss als Dachterrassen in Form von Dacheinschnitten gestaltet. Die einzelnen Baukörper treppen sich in Anpassung an den tiefer gelegenen Kindergarten in ihrer Höhenlage von der Ehmannstraße zum Kindergarten hin jeweils um einen Meter ab.

Die Jury bedankt sich bei allen Entwurfsverfassern für die wertvollen Beiträge und Präsentation.

#### **Bewertungsverfahren**

Herr Jescheck erläutert der Jury das weitere Vorgehen. Um einen Wertungsüberblick zu erhalten bittet der Vorsitzende, Herr Grohe die Jury nun um ihre Meinung zu den vorgestellten Entwürfen.

Die Juryteilnehmer äußern sich der Reihe nach zu jeder Arbeit und stellen die einzelnen Entwürfe mit ihren Vor- und Nachteile einander gegenüber. Aus den Äußerungen der Jury zu den einzelnen Arbeiten kristallisiert sich eindeutig die Arbeit von Mühlich, Fink und Partner als bester Beitrag zu der gestellten Aufgabe heraus. Herr Grohe fasst das Ergebnis der Jury wie folgt zusammen:

#### LH-Plan:

Der Gedanke des Boardinghauses wird positiv aufgenommen, für eine Gaststätte allerdings wird kein Bedarf gesehen. Der Baukörper des Gasthauses erscheint zudem gegenüber der Kirche als zu groß, er tritt gewissermaßen in Konkurrenz zur Kirche. Das öffentliche Konzept des Entwurfs gelingt in letzter Konsequenz nicht: Öffentlichkeit (Platz) und Privatheit (Loggien) stoßen ohne Barriere aufeinander; ebenso muss der gesamte öffentliche Bereich überfahren werden, um die

Parkplätze am anderen Ende des Platzes zu erreichen. Das nahe Heranrücken des Langhauses an die Gemeinbedarfsfläche und seine Positionierung als Grenzbau stellt einen städtebaulichen Konflikt zur offenen Bauweise im Gebiet dar und ist keineswegs langfristig gedacht. Das Anlegen einer Blumenwiese als Antwort auf den tieferliegenden Kindergarten ist zu wenig.

#### Seidel Architekten:

Die Gebäude mit ihren Fassaden erscheinen in der ansonsten dörflich geprägten Struktur zu schlicht; überhaupt wirkt der Entwurf bei all seiner Klarheit letztlich sehr schematisch. Städtebaulich präsentiert sich das Quartier eher geschlossen und introvertiert; die Privatheit grenzt sich gegenüber dem öffentlichen Raum und den in die Topografie eingeschnittenen Wegen zu sehr ab, es fehlt gewissermaßen an Halböffentlichkeit. Die Höhenabstufung der Gebäude zum Kindergarten hin als Reaktion auf die schwierige Topografie wird positiv gesehen. Das große Angebot an 4- und Mehrzimmerwohnungen erfüllt die Anforderungen bei weitem mehr als gefordert, führt allerdings zu einer insgesamt geringen Anzahl an Wohneinheiten, was den Entwurf letztlich etwas unwirtschaftlich erscheinen lässt.

#### Mühlich, Fink und Partner:

Der Entwurf überzeugt in Gänze; städtebaulich schafft der Entwurf mit gezielten kleinen Gesten Eleganz und Qualität. Trotz einer gewissen Introvertiertheit repräsentiert der Entwurf eine gelungene Mischung aus Privatheit und Öffentlichkeit; die Eingänge sind geschickt gewählt, die Platzbegrünung vermittelt Aufenthaltsqualität. Die Wohnungsgrundrisse sind gekonnt angeordnet und bieten große Flexibilität. Insgesamt handelt es sich um ein sehr robustes Konzept mit einem sowohl konservativen, als auch extravaganen Wohnungsangebot (Studios). Besonders hervorzuheben ist der Umgang mit dem Gelände im Bereich des Kindergartens; die vorgeschlagene Abgrabung schafft hier einen nicht erwarteten harmonischen Übergang.

### **Ergebnis**

Die Arbeit von Mühlich, Fink und Partner wird mit Befürwortung aller Juryteilnehmer, somit einstimmig zur Umsetzung und als Planungsgrundlage für eine künftige Bebauung empfohlen. Folgende Anmerkungen sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen:

- der zur Gemeinbedarfsfläche hin orientierte nördliche Giebel ist deutlich zurückzunehmen.
- auf die Gestaltung des, durch Absenken des Geländes entstehenden Gebäudesockels südlich des Kindergartens ist besonderes Augenmerk zu richten.
- Tiefgaragenzufahrt und Wendefläche südl. des Kindergartens sind so zu gestalten, dass es zwischen Kindergartenandienung und Tiefgaragenzufahrt zu keinen Konflikten kommt.
- die Parkplätze entlang der Ehmmanstraße sollen als platzartige Fläche mit Bäumen, als Pendant zum Kirchplatz, gestaltet werden. Gleichzeitig soll die Baumreihe als Filterschicht zwischen den Erdgeschosswohnungen und der Ehmmanstraße dienen.

Herr Grohe bedankt sich bei allen Teilnehmern für die konstruktive Mitarbeit und das gute Ergebnis; er beendet die Gutachtersitzung gegen 19:00 Uhr.

03.12.2014  
gez. Schmid