



Markt Wolnzach



# PROTOKOLL DER PREISGERICHTSSITZUNG

Einladungswettbewerb  
WOHNEN AN DER WOLNZACH

# PROTOKOLL DER PREISGERICHTSSITZUNG

## Einladungswettbewerb

## MARKT WOLNZACH | WOHNEN AN DER WOLNZACH

---

Niederschrift über die Sitzung des Preisgerichts vom Dienstag, 08.06.2021 in Wolnzach

Das Preisgericht tritt am Dienstag, den 08. Juni 2021, um 09:00 Uhr in der Preysinghalle der Grundschule Wolnzach, Preysingstraße 15, 85283 Wolnzach, zusammen. Herr 1. Bürgermeister Jens Machold begrüßt die Anwesenden.

Barbara Hummel, Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung, stellt die Anwesenheit wie folgt fest:

### **Fachpreisrichter**

- Michaela Ausfelder, Architektin und Stadtplanerin, München
- Elke Berger, Landschaftsarchitektin, München
- Prof. Konrad Deffner, Architekt und Stadtplaner, Dachau
- Gunther-F.-L. Hasse, Kreisbaumeister, Landratsamt Pfaffenhofen
- Prof. Gunther Laux, Architekt und Stadtplaner, München

Entschuldigt:

- Doris Schmid-Hammer, Architektin und Baudirektorin, Regierung von Oberbayern wird vertreten von Torsten Sievers

### **Ständig anwesende stellvertretender Fachpreisrichter**

- Dominik Ammler, Architekt, München
- Felix Metzler, Landschaftsarchitekt, Freising

### **Stellvertretende Fachpreisrichter**

- Torsten Sievers, Architekt, Regierung von Oberbayern vertritt Doris Schmid-Hammer

### **Sachpreisrichter**

- Jens Machold, 1. Bürgermeister
- Werner Hammerschmid, Marktgemeinderat
- Anja Koch, Marktgemeinderätin
- Fabian Röhrich, Marktgemeinderat
- Udo Talke, Marktgemeinderat

### **Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichterin**

- Doris Schneider, Bauamtsleiterin

### **Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)**

- Michael Beckmann, Baujurist, Landratsamt Pfaffenhofen
- Hannelore Höllerer, Architektin, Regierung von Oberbayern
- Adolf Knorr, Grundstückseigentümer (verlässt die Sitzung um 16:15 Uhr)
- Lorenz Linner, Grundstückseigentümer
- Josef Schäch, Grundstückseigentümer (verlässt die Sitzung um 16:15 Uhr)

### **Organisation und Wettbewerbsbetreuung**

- Hummel | Kraus GbR

### **Weitere Anwesende**

- Ellen Truxius, Bauamtsmitarbeiterin
- Frau Frank, Begleitung Grundstückseigentümer (verlässt die Sitzung um 16:15 Uhr)

Die Wettbewerbsbetreuung bestätigt die Vollzähligkeit und Beschlussfähigkeit des Preisgerichts und leitet die Wahl des Vorsitzenden ein.

Aus dem Kreis der Fachpreisrichter wird Prof. Gunther Laux bei Stimmenthaltung des Betroffenen zum Vorsitzenden des Preisgerichts gewählt.

Der Vorsitzende bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen. Er übernimmt die Leitung der Sitzung, stellt die Anwesenheitsberechtigung aller anwesenden Personen fest und lässt sich von allen Anwesenden versichern, dass sie

- keinen Meinungs austausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösung geführt haben,
- für die Dauer des Preisgerichts keinen Meinungs austausch mit Wettbewerbsteilnehmern führen werden,
- bis zum Preisgericht keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten haben,
- die vertrauliche Behandlung der Beratung gewährleisten werden,
- die Anonymität aller Arbeiten wahren und
- Vermutungen über mögliche Verfasser unterlassen werden.

Der Vorsitzende erläutert den Ablauf der Preisgerichtssitzung und umreißt nochmals die Zielsetzungen des Wettbewerbs und erläutert das Wettbewerbsverfahren und die Beurteilungskriterien. Er weist auf die persönliche Verpflichtung der Preisrichter zur objektiven, allein an der Auslobung orientierten Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten hin.

Durch Preisrichtervorbesprechung und Kolloquium sind Situation und Aufgabenstellung hinlänglich bekannt.

Um 09:10 Uhr bittet der Vorsitzende die Wettbewerbsbetreuung um den Bericht der Vorprüfung.

## **Bericht der Vorprüfung**

---

Beate Lang erstattet den Bericht der Vorprüfung. Alle Teilnehmer des Preisgerichts erhalten den schriftlichen Bericht, in dem die Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst wurden. Der Bericht der Vorprüfung unterteilt sich in die formale und inhaltliche Prüfung.

Abgabetermin für die Planungsunterlagen war Freitag, der 07. Mai 2021 im Büro Hummel|Kraus oder auf Nachweis.

Abgabetermin für das Modell war ursprünglich Freitag, der 14. Mai 2021 im Büro Hummel|Kraus oder auf Nachweis. Wegen Anpassungsbedarfs der Modellgrundplatte wurde die Frist für die Abgabe der Modelle verschoben auf den 21.05.2021.

### **Programmerfüllung**

11 von 12 Teilnehmern haben die Pläne, Unterlagen und Modelle nachweislich im Büro Hummel | Kraus fristgerecht abgegeben.

Es gab folgende Abweichungen:

- 1001: Maßstab der Schnitte weicht ab

### **Fachliche Prüfung**

Zur fachlichen Prüfung händigt die Vorprüfung einen zusammenfassenden Bericht aus.

Für jede der 13 eingereichten Arbeiten wurde ein Prüfbericht zu folgenden Inhalten erstellt:

- Übergeordnetes Konzept / Entwurfsidee
- Bebauungsstruktur
- Verkehr und Erschließung
- Stellplätze
- Freiflächen und Grünkonzept
- Besonderheiten, Sonstiges

Damit sind die Beiträge vergleichbar.

## **Informationsrundgang**

---

Um 09:20 Uhr beginnt das Preisgericht den Informationsrundgang. In diesem Rundgang werden alle Arbeiten von der Vorprüfung ausführlich und wertfrei erläutert.

Der Informationsrundgang endet um 11:00 Uhr.

### **Zulassung der Wettbewerbsarbeiten**

Das Preisgericht beschließt einstimmig, alle 11 Arbeiten zur Bewertung zuzulassen, da sie

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Bindende Vorgaben entsprechend der RPW wurden in der Auslobung nicht festgesetzt.

Das Preisgericht beschließt einstimmig, zusätzliche Perspektiven u. Ä. auf den Wettbewerbsbeiträgen nicht abzudecken, da sie als Teil der Erläuterungen und Skizzen angesehen werden.

Das Preisgericht bespricht noch einmal die wichtigsten Beurteilungskriterien und Aspekte, auf die bei der Beurteilung in den Wertungsrundgängen besonders zu achten ist.

Das Preisgericht unterbricht die Sitzung für eine Kaffeepause von 11:00 – 11:10 Uhr.

## **Erster Wertungsrundgang**

---

Um 11:10 Uhr beginnt das Preisgericht einen ersten Wertungsrundgang.

Im Ersten Rundgang werden nur diejenigen Arbeiten ausgeschieden, die nach Meinung des Preisgerichts aufgrund von schwerwiegenden Mängeln in den grundsätzlichen Zielsetzungen keinen weiterführenden Beitrag zur Lösung der gestellten Aufgabe leisten. Arbeiten werden nur mit einstimmigem Beschluss im ersten Wertungsrundgang ausgeschieden.

Das Preisgericht unterbricht die Sitzung für eine Mittagspause von 12:20 – 13:00 Uhr.

Im Ersten Wertungsrundgang scheiden zwei Arbeiten nach einstimmigem Beschluss aus:

- 1003
- 1007

Der Erste Wertungsrundgang wird um 13:40 Uhr abgeschlossen.



## Zweiter Wertungsrundgang

---

Um 13:40 Uhr beginnt das Preisgericht einen Zweiten Wertungsrundgang. Im Zweiten Wertungsrundgang werden diejenigen Arbeiten mit Stimmenmehrheit ausgeschieden, deren Konzept in einzelnen Prüfbereichen nicht vollständig überzeugt.

Folgende Arbeiten scheiden mit Mehrheitsabstimmung wie folgt aus:

Tarnzahl	Abstimmungsverhältnis
1002	11:0
1005	11:0
1008	11:0
1011	11:0

### Schriftliche Kurzbeurteilungen der im 2. Rundgang ausgeschiedenen Arbeiten

#### 1002

Der Entwurf richtet seine Thematik auf die Bewältigung des Lärmschutzes. Hieraus entwickeln die Verfasser sehr urban wirkende Typologien in geschlossener Bauweise, die überdimensioniert, zu stereotyp und an dem Standort deplatziert wirken. Auch die öffentlichen und privaten Freiräume bleiben schematisch und wenig differenziert, obgleich die räumliche Darstellung entlang der Wolnzach eine gestalterische Idee aufzeigt.

#### 1005

Als städtebauliche Großform mäandriert eine raumhaltige Gesamtstruktur, die zwar im Schwarzplan eine interessante Struktur formuliert, dem zukünftigen Charakter des Ortes jedoch unangemessen erscheint. Die Realisierung in Abschnitten lässt den Entwurf jeweils als Fragment wirken. Die Durchgänge erlauben nur wenig Verknüpfung des bestehenden Ortes mit dem Landschaftsraum der Wolnzach. Die städtebauliche Geste zur Einbindung des Gewerbeareals erscheint übertrieben und determiniert die zukünftige Entwicklung.

#### 1008

Mit einem sehr hohen Erschliessungsanteil und -aufwand rhythmisieren gleichgeartete Cluster aus diversen Haustypologien das Quartier. Die Vielfalt der Bebauung wird begrüßt, jedoch im Erscheinungsbild als zu willkürlich empfunden. Der umfassenden Strassen- und Wegestruktur wird nicht ausgleichend durch eine differenzierte Freiraumtypologie entsprochen. Das zentrale Quartiersparkhaus am Eingang wirkt massig und in der Lage überproportioniert und lässt den Auftakt in das Areal als wenig attraktiv erscheinen.

#### 1011

Vier blockartige Strukturen strukturieren das Areal. Der Typus des perforierten Blocks erscheint im Kontext zu urban und in der Differenzierung und Höhenentwicklung unangemessen. Die Umgebung wird insgesamt zu wenig berücksichtigt, die Gebäudekonfigurationen wirken zwar systemisch, aber auch schematisch. Auch die Freiräume würden mehr Aufmerksamkeit und Differenzierung erlauben. Der Übergang zum Landschaftsraum erscheint abrupt.

Der Zweite Wertungsrundgang wird um 16:10 Uhr abgeschlossen.

In der Engeren Wahl verbleiben folgende Arbeiten:

Tarnzahl	Abstimmungsverhältnis
1001	11:0
1004	8:3
1006	8:3
1009	9:2
1010	9:2

Herr Schäch, Herr Knorr und Frau Frank verlassen die Sitzung um 16:15.

## **Schriftliche Beurteilung der Arbeiten der Engeren Wahl**

Das Preisgericht bildet um 16:15 Uhr Arbeitsgruppen, die sich aus Fach- und Sachpreisrichtern sowie Sachverständigen und Beratern zusammensetzen, um die in der Engeren Wahl verbliebenen Arbeiten nach den in der Auslobung aufgeführten Kriterien, jeweils getrennt nach den Wettbewerbsteilen, zu beurteilen.

Die im Auslobungstext festgelegten Beurteilungskriterien werden anhand der Erkenntnisse aus den Rundgängen überprüft. Die Beurteilungskriterien bleiben, wie im Auslobungstext formuliert, unverändert.

Ab 17:40 Uhr werden die schriftlichen Beurteilungen der in der Engeren Wahl verbliebenen Arbeiten verlesen. Den abgestimmten Texten wird vom Preisgericht einvernehmlich zugestimmt.

Die Diskussion und die Verabschiedung der schriftlichen Beurteilungen enden um 18:40 Uhr.

## **Schriftliche Beurteilungen der Arbeiten der Engeren Wahl**

### **1001**

Die Entwurfsverfasser\*innen reagieren mit einem sehr soliden und zeitlosen Entwurf auf den Ort zwischen Hopfenstraße und Wolnzach-Ufer. Mit einer sensibel gewählten, leichten Gegenbewegung zur Wolnzach werden neben dem erlebbaren internen Erschließungsweg gut proportionierte, halboffene Wohnhöfe, die sich aus 3-geschossigen Einzel-Wohngebäuden mit flachgeneigtem Satteldach zusammensetzen, am Grünzug der Wolnzach gesetzt. Zur Wolnzach hin schützen kleine Mäuerchen und offene Durchgänge die Privatsphäre der Bewohner und schaffen für Spaziergänger einen freien Bewegungsraum unmittelbar am Biotop und dem Strandbad. Durch das Fügen einzelner, maßstäblich sinnvoll gewählter Baukörper bleiben die Höfe zwar kompakt, aber immer noch durchlässig und bieten so Blicke ins Quartier sowie darüber hinaus.

Alle Wohngebäude werden von den Höfen aus erschlossen und lassen zusammen mit den vorgesehenen Gemeinschaftshäusern gute Nachbarschaften erwarten. Dem Gegenüber werden zwischen quartiersinternem Erschließungsweg und der Hopfenstraße die Quartiersgaragen und weitere Wohnbebauungen in Hof- und Zeilenform angeboten, die sehr verträglich an die bestehenden Randbebauungen im Norden, Süden und Osten anknüpfen. Einerseits fügt sich die städtebauliche Figur mit der durchgängigen 3-Geschossigkeit und den Satteldächern in unterschiedlichen Weiten und Neigungen gut in die Umgebung ein, andererseits wird die Gleichmäßigkeit des Entwurfes als wenig spannungsreich empfunden. Im Kontrast zu der homogenen Höhenentwicklung der Wohngebäude bietet das überhöhte Gastronomiegebäude mit seiner Sonderdachform und dem großen Freischankbereich ein echtes Highlight. Es wird von Seite der Jury als ein besonderes Ausflugsangebot für die Bevölkerung Wolnzachs und als eine Besonderheit in dem Entwurf gesehen.

Spaziergänger an der Wolnzach werden durch die bestehende Kapelle auf das Ausflugsziel aufmerksam gemacht. Diese schiebt sich im nördlichen Dreittelpunkt des Quartiers leicht vor die Wohnhofbebauung und zeigt damit auch die grüne Fuge durchs Quartier an.

Die Zonierung der Freiräume in klar erkennbare Wohnhöfe, Verbindungsräume und den Landschaftsraum der Wolnzach ist eine große Stärke des Entwurfs. Die feine Abgrenzung der Hofräume definiert für die Spaziergänger unverkennbar den öffentlichen Raum. Gleichzeitig vermittelt sie Zugehörigkeit in den gut gestalteten Höfen und unterstützt somit das Entstehen von Nachbarschaft.

Die Ost-West-Grünverbindung stellt den vom Auslober gewünschten Anschluss an das Naherholungsgebiet Wolnzach auf unkomplizierte, schlüssige Weise her.

Mit dem Solitär des Kultur- und Gasthauses mit seinem Wirtsgarten sowie der Kapelle erhält sie am Übergang zwischen dem neuen Quartier und der Wolnzach einen besonderen Höhepunkt.

Die Modellierung des Wolnzachufers ist angemessen und verspricht einen hohen Aufenthaltswert, hätte allerdings detaillierter ausformuliert sein können. Dies trifft auch auf die quartiersinternen Grünzüge und Straßenräume zu.

Sehr positiv wird die sehr reduzierte innere Erschließung, der weitgehende Verzicht auf oberirdische Stellplätze und die richtige Anordnung und Andienung der Quartiersgaragen an der Hopfenstraße gesehen. Auch die Bündelung von Quartiersgaragen sowie die Kombination mit der Energiezentrale scheint folgerichtig zu sein.

Im letzten Bauabschnitt wird die Öffnung an der Hopfenstraße mit einem Winkelgebäude, das ein weiteres Parkdeck und Wohnraum aufnimmt, geschlossen. Damit wird der Schallschutz zur Hopfenstraße hin deutlich verbessert, aber aus Sicht des Preisgerichtes nicht vollständig gelöst.

Der Entwurf wird als sehr gelungener städtebaulicher Beitrag, mit einem hohen Maß an Wohnqualität gesehen, der allerdings ein Maß an Spannung vermissen lässt. Dass der Entwurf wirtschaftlich umgesetzt werden kann, bleibt außer Zweifel.

#### **1004**

Die bauliche Struktur gliedert sich in zwei parallele, charakteristische Zonen mit unterschiedlichen Bebauungstypen, die einerseits auf die verkehrsreiche Hopfenstraße, andererseits auf den Landschaftsraum der Wolnzach reagieren. Getrennt werden die beiden Zonen durch eine verkehrsberuhigte Erschließungsachse in Nord-Süd-Richtung. Während sich die Bebauung an der Wolnzach mit einer Mischung aus Winkelbebauung und kompakten, polygonal geformten Punkthäusern abwechslungsreich und organisch zur Landschaft öffnet und eine spannende Verzahnung von Freiraum und Bebauung entwickelt, wird entlang der Hopfenstraße mit einer kombinierten Parkhaus-Wohnungsnutzung Abschirmung und Introvertiertheit angestrebt. Diese Typologie kann im 3. Bauabschnitt konsequent ergänzt werden. Dabei wird die Umhüllung und Überbauung der Parkdecks mit Gewerbe- und Wohnnutzungen als zu komplex, unwirtschaftlich und wenig funktional empfunden. Insbesondere der südliche Baukörper ist mit Erschließungs- und Parkierungsflächen unschön ‚umzingelt‘. Die Bewältigung des Schallschutzes ist in Grundzügen zu erkennen.

Die Winkelbebauung wird in den tiefen Ecken Probleme bei der Grundrissgestaltung hervorrufen, die Belichtung ist in den angedeuteten Grundrissdarstellungen ungelöst. Die Polygone sind hingegen gut proportioniert und erscheinen wirtschaftlich umsetzbar. Die durchgängige 3-Geschoßigkeit, sowie Maßstäblichkeit und Körnung der Baumassen wirken für den Ort angemessen.

Durch die städtebauliche Setzung entsteht entlang der Wolnzach ein abwechslungsreicher Freiraum, der sich mit variierenden Raumtiefen vielfältig mit dem Quartier vernetzt und zur Wolnzach einen fließenden Übergang ausbildet. Auch in der Ansicht entlang der Wolnzach verspricht dieser Quartierssaum eine angenehm rhythmisierte und einladende Anmutung.

Die fehlende Klärung öffentlicher und privater Bereiche könnte allerdings zu Unsicherheiten in der Nutzung führen. Die Ausbildung der Ost-West-Verbindung als Fortsetzung und Bestandteil der Uferlandschaft wird grundsätzlich sehr positiv gesehen, ist aber aufgrund der Grundstücksgegebenheiten in dieser Form derzeit nicht umsetzbar.

Die Quartierszufahrten von der Hopfenstraße und von der Straße Am Brunnen sind logisch und erschließen die Parkhäuser auf kurzem Weg. Die im Norden konzentrierten Besucherstellplätze wirken störend auch auf die Nachbarbebauung. Die Quartiersstraße ist in voller Länge verkehrsberuhigt. Der Aufenthaltscharakter des Straßenraums wird durch leichte Richtungsänderungen, bauliche Aufweitungen und Verengungen positiv unterstrichen.

Die Ost-West-Wegeverbindung zur Wolnzachbrücke ist als deutliche, grüne Querachse herausgearbeitet. Die Gründe für die Überschreitung des Planungsbereichs an der Straße Am Brunnen sind nachvollziehbar, definitiv jedoch nicht möglich. Eine entsprechende Änderung der Baukörper und der Wegebeziehung erschiene aber in einer Überarbeitung möglich.

Am Kreuzungspunkt mit der Quartiersstraße, die hier reduziert auf eine schmale Furt ist, liegt konsequent eine Gaststätte mit Biergarten, der sich zur Wolnzach hin öffnet und den Standort der Kapelle gut miteinbezieht. Dieses Gebäude kann alternativ auch als Wohnhaus genutzt werden. Dieser wichtige Knotenpunkt lässt jedoch eine entsprechende räumliche Betonung vermissen, die der zentralen Funktion im Quartier angemessen wäre.

Im Vergleich liegt die Bebauungsdichte mit Wohnnutzung und Gewerbe im durchschnittlichen Bereich. Der Flächenbedarf für Erschließung ist gering.

Insgesamt zeigt die Arbeit im südwestlichen Bereich an der Wolnzach eine sehr hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität, nordöstlich der Quartiersstraße finden sich jedoch funktionale und räumliche Mängel.

## 1006

Der Entwurf fällt durch seine ungewöhnlich dichte städtebauliche Struktur auf, die durch verdreht positionierte Baukörper abwechslungsreiche und interessante Straßen- und Hofräume formuliert. Zur Wolnzach hin bildet diese Baukörperstruktur eine lebhaft und lockere Ortskante. Die daraus resultierenden Wohnhöfe variieren, ohne schematisch zu wirken. Jedoch zergliedern u. a. Hecken und private Außenbereiche diese Gemeinschaftshöfe beliebig und verunklären diese.

Der Quartiersplatz ist zur Hopfenstraße wohltuend durch ein Quartiershaus abgeriegelt, ein Durchdiffundieren in die benachbarten Quartiere ist jedoch möglich. Zur Wolnzach öffnet sich der Quartiersplatz und kann als Knoten und Treffpunkt funktionieren. Zum Teil stehen die Gebäude jedoch zu dicht und lassen auch unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen problematische Situationen und starke Verschattungsbereiche entstehen. Der Umgang mit und die Qualität der öffentlichen Räume werden demzufolge kontrovers diskutiert.

Die Verfasser zeigen einen abwechslungsreich gegliederten Ufersaum, der durch seine variierende Tiefe die Ausbildung unterschiedlicher Landschaftsbilder und -nutzungen ermöglicht. Damit entsteht ein in hohem Maß eigenständiger Uferpark, der über die Quartiersgrenzen hinaus wirken kann.

Dazu trägt auch die klare Definition der öffentlichen Freiräume im Gegensatz zu den privaten bei.

Der baumbestandene Quartiersplatz mit Gastronomie, Eingang zur Quartiersgarage und weiteren öffentlichen Angeboten ist an der Ost-West-Verbindung richtig positioniert und geht unkompliziert in den Landschaftsraum der Wolnzach über.

Im kleinteiligen Quartiersinneren umgeben schmale heckengesäumte Wohnungsgärten die Gebäude und stehen der Ausbildung von gemeinschaftlichen Flächen entgegen.

Auch werden eine Zonierung der Wege und eine stärkere Betonung der Hauptverbindung zum Quartiersplatz vermisst.

Das Gebiet wird durch zwei Stichstraßen mit angelagerten Quartiersgaragen erschlossen, in denen im Wesentlichen die private Parkierung erfolgt. Ein zentraler verkehrsberuhigter Quartiersweg verbindet diese und ermöglicht die Nord-Süd-Verbindung.

Das „Roofgardening“ und die Sportplätze auf den Quartiersgaragen sind eine reizvolle Idee. Bezüglich der Akzeptanz der von den erdgeschossigen Erschließungen abgeschnittenen Spielflächen bzw. der Schallausbreitung über das Wohnquartier werden Bedenken angemeldet.

Stark kritisiert wird die Bevorzugung von zentral erreichbarer Parkierung gegenüber den dem Verkehrslärm ausgesetzten Sonderwohnformen entlang der Hopfenstraße.

In der städtebaulichen Körnung scheint der Entwurf verträglich, die Quartiersgaragen mit der Geschoßigkeit von IV + I sind jedoch in der dargestellten Form nicht angemessen. Diesbezüglich reagiert der Entwurf nicht überall auf die benachbarte Bebauung.

Bezüglich der Wirtschaftlichkeit stellt sich der Entwurf als geeignet und realisierbar dar. Die Kennwerte von angegebenen 178 Wohneinheiten bzw. 35 Gewerbeeinheiten liegen in etwa im entsprechenden Durchschnitt der abgegebenen Arbeiten.

Der Entwurf hat aufgrund seiner gassenartigen Durchwegung und der kleinformigen Bebauungsstruktur einen vergleichsweise hohen Anteil an Verkehrsfläche.



## 1009

Im Schwarzplan ist auf Anhieb die Entwurfsidee als eine lockere, plausible städtebauliche Struktur zu lesen, charakterisiert durch großzügige Cluster. Abwechslungsreich geformte, unterschiedlich hohe Baukörper beherbergen eine Vielzahl von Wohnformen inklusive Gastronomie und Kultur. Der Entwurf fügt sich aufgrund seiner Maßstäblichkeit und Körnung ganz selbstverständlich sowohl in den bestehenden baulichen Kontext, als auch in den angrenzenden Landschaftsraum ein.

Das Maß der baulichen Nutzung, gemessen an der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten, nimmt im Vergleich mit den anderen Beiträgen den Spitzenplatz ein, obgleich die Struktur keineswegs zu dicht wirkt.

Bei den Freiräumen fällt zuerst der einladend gestaltete, zentrale Quartiersplatz auf. Dort gibt es ein Café, eine kleine Kapelle, kulturelle Angebote, eine Fahrradwerkstatt und den Zugang zur nördlichen Quartiersgarage. Der Platz beginnt mit dem Freisitz des Cafés vor der Brücke zur Wolnzach und betont den landschaftlich gestalteten Freiraum. Die Position dieses Quartiersplatzes ist gut gewählt und in seiner Ausformulierung trotz des an dieser Stelle sehr massiv erscheinenden Parkhauses überzeugend. Ein lebendiger Treffpunkt von Bewohnern und Besuchern ist hier sehr gut vorstellbar. Auch die Verbindung zur Wolnzach und dem dazugehörigen Wegesystem wird positiv bewertet.

Die Gemeinschaftswohnhöfe im Westen öffnen sich ebenfalls zur Wolnzach, deren einzelne Gebäude als relativ selbstständige Solitäre wirken. Die Wohnhöfe können jedoch aufgrund ihrer wenig differenzierten Ausbildung nicht gänzlich überzeugen.

Auch kann zur Wolnzach hin der Freiraum die locker stehende Bebauung nicht zusammenhalten.

Der Übergang zur Wolnzach wird zwar durch einen Höhengraben artikuliert, der aber etwas unentschlossen wirkt. Notwendige Flächen für Feuerwehr, Müllabfuhr sowie Fahrradabstellflächen sind nicht dargestellt.

Insbesondere die Anleiterung der 4-stöckigen Gebäude erscheint in einigen Bereichen momentan nicht gelöst.

Weniger überzeugen kann der an das bestehende Gewerbeareal angrenzende östliche Wohnhof. Die Arrondierung durch ein winkelförmiges Gebäude zu einem Ensemble und einer Mitte als Wohnhof interpretiert die Situation nicht passend und formuliert zudem zu erwartende Nutzungskonflikte.

Auch das im letzten Entwicklungsschritt als Nachfolgenutzung des Gewerbes geplante Altenzentrum ist an der Position zwar funktional denkbar, aber an der vom Schwerverkehr belasteten Hopfenstraße nur schwer vorstellbar.

Die beiden dezentralen Parkhäuser hingegen sind von überall gut zu erreichen und richtig situiert. Als Schallschutz gegenüber der stark störenden Hopfenstraße dienen sie aufgrund ihrer Ausrichtung leider nicht. Das sollen geförderter Wohnungsbau und Altenwohnen übernehmen, was kontrovers diskutiert wurde und nicht recht überzeugen konnte.

Das Nutzungskonzept zeigt einen bunten Mix unterschiedlicher Wohnformen und Nutzungen, die ein attraktives Miteinander und eine aktive Nachbarschaft erwarten lassen.

Durch die dichte und teilweise hohe Bebauung (4-geschossig) und ein knappes Erschließungssystem können die eingebrachten Grundstücke wirtschaftlich genutzt werden.

Das Wegesystem innerhalb des Quartiers wirkt jedoch durch die einheitlichen Wegebreiten etwas gleichförmig und wenig differenziert. Die Darstellung der auf den ersten Blick untergeordneten Wohnstraße kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass hier vermutlich mit einem erhöhten Parksuchverkehr zu rechnen sein wird.

Insgesamt ein interessanter Beitrag, der bisweilen auf die Spezifik des Ortes ungenau reagiert.

**1010**

Im Wettbewerbsbeitrag werden entlang einer Nord-Süd Verbindung beidseitig Häusergruppen angeordnet, die an der Straße einen Erschließungshof und im hinteren Bereich einen privateren Freibereich bilden. Es entsteht dadurch eine robuste, klare städtebauliche Struktur.

An der Hopfenstraße sollen im ersten Bauabschnitt zwei Quartiersgaragen entstehen, die den Schallschutz bilden.

Eine weitere Garage entsteht an der Straße „Am Brunnen“ im zweiten Bauabschnitt.

Die Typologie der Winkelhausgruppen funktioniert im Einzelnen sehr gut. Sie wirkt aber in der systematischen, seriellen Abfolge der Gruppen monoton und etwas wenig differenziert.

Positiv zu bewerten ist, dass mit den ersten beiden Bauabschnitten eine reine Wohnbebauung mit teilweise öffentlicher Nutzung am Quartiersplatz entsteht. Gewerbe soll erst im letzten Bauabschnitt an der Hopfenstraße entstehen.

Die Vorbereiche der Gebäude zur Wohnstraße werden positiv gesehen. Hier ist sowohl ein Treffpunkt für Bewohner, als auch ein wohnungsnaher Spielbereich für Kinder vorstellbar.

Die den einzelnen Gebäuden zugeordneten Freiräume sind sowohl in Größe als auch Ausformulierung gut vorstellbar.

Eine Durchwegung des Gebietes in Ost-Westrichtung ist vorhanden. Gleichwohl sind die Stichwege zwischen den Häusern als Verbindung zur Wolnzach wenig attraktiv gestaltet und wirken in ihrer Geradlinigkeit etwas monoton.

Die Verzahnung des Quartiers mit der Wolnzach ist gut nachvollziehbar und erzeugt an dieser Stelle einen Mehrwert für Bewohner und Erholungssuchende.

Der gleichförmig geschwungene Weg im Grünraum der Wolnzach wirkt beliebig und in seiner Nutzbarkeit ein wenig fragwürdig.

Wohnungsanzahl und Gewerbe liegen leicht über dem Durchschnitt; die Dichte ist aber gut verträglich. Es werden 3- bis 4-geschossige, gestaffelte Baukörper angeboten, deren Geschossigkeit Richtung der Wolnzach abnimmt.

Die Parkhäuser und das Gewerbe (3. Bauabschnitt) nehmen die großformatige städtebauliche Struktur entlang der Hopfenstraße auf. Die Bebauung wird in Richtung der Wolnzach kleinteiliger.

Baukörperabmessungen, Gliederung, Geschossigkeit und Abstände untereinander funktionieren innerhalb des Quartiers gut und lassen eine ausreichende Belichtung und sinnvolle Grundrissorganisation erwarten.

Als Erschließungsstruktur ist eine Gabelerschließung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Sie vermittelt in der derzeitigen Ausbildung/ Darstellung nicht den Eindruck einer verkehrsberuhigten, möglichst autofreien Verkehrsfläche. Die Trennung in separaten Fuß-/ Radweg und Straßenfläche, einschließlich der großzügigen Kurvenradien machen die Straßenführung zu wichtig, was im Auslobungstext gegenteilig gefordert war.

Die Lage des Platzes am Schnittpunkt der Ost-West- und Nord-Süd-Verbindung ist richtig gewählt. Die angrenzenden Baukörper fassen den Platz. Durch die trapezförmige Ausbildung entlang der Straßenführung wird allerdings der Eindruck einer nicht gewollten Durchgangsstraße verstärkt.

Die Besucherparkplätze liegen etwas abseits an der nordwestlichen Ecke von der Straße „Am Brunnen“ erschlossen, außerdem vereinzelt entlang der neuen Straße.

Die klaren, sich wiederholenden Baukörper ermöglichen eine wirtschaftliche Bauweise. Die kleinteilige Gruppierung lässt eine Realisierung auch in kleineren Einheiten und übersichtliche Nachbarschaften zu.

Die öffentlichen Grünflächen sind auf Grund der umfangreichen Erschließungs- und Verkehrsflächen im Vergleich zu den anderen Arbeiten relativ gering, die bebaute Fläche ist relativ hoch. Die gewählten Baukörper lassen unterschiedliche Wohnformen zu.

Insgesamt ein gut strukturierter und systematischer Entwurfsbeitrag, der allerdings im Straßen- und Freiraum irritiert und hier die räumliche Qualität vermissen lässt.

## **Festlegung der Rangfolge**

---

Ab 18:40 Uhr werden anhand der Modelle die Wettbewerbsbeiträge der Engeren Wahl eingehend vergleichend diskutiert, wobei alle Angehörigen des Preisgerichts die Gelegenheit zur persönlichen Stellungnahme wahrnehmen und ihre favorisierte Reihenfolge der Arbeiten benennen.

Das Preisgericht beschließt folgende Rangfolge:

Rangfolge	Tarnzahl	Abstimmungsverhältnis
1. Rang	1001	11:0
2. Rang	1010	8:3
3. Rang	1006	8:3
4. Rang	1009	10:1
5. Rang	1004	9:2

## **Festlegung der Preise**

---

Das Preisgericht beschließt einstimmig, die in der Auslobung vorgesehene Verteilung der Preise zu belassen. Die Verteilung der Preissumme von insgesamt 27.500,00 € netto bleibt folgendermaßen:

1. Preis	11.000,00 €
2. Preis	7.000,00 €
3. Preis	4.000,00 €

Anerkennungen 5.500,00 €

### **Preise und Anerkennungen**

Das Preisgericht stimmt über die Vergabe der Preise und Anerkennungen wie folgt ab:

Preise	Preisgeld	Tarnzahl	Abstimmungsverhältnis
1. Preis	11.000,00 €	1001	11:0
2. Preis	7.000,00 €	1010	11:0
3. Preis	4.000,00 €	1006	11:0
Anerkennung	2.750,00 €	1009	11:0
Anerkennung	2.750,00 €	1004	11:0

Das Preisgericht beschließt einstimmig, dass im Falle der Nichtzulassung einer Arbeit aus formalen Gründen die frei werdende Summe zu gleichen Teilen auf die Preissumme verteilt wird. Ein Aufrücken in die Preise und Anerkennungen ist ausgeschlossen.

## **Empfehlung**

---

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Verfasser der Arbeit mit der Tarnzahl 1001, die mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde, auf der Grundlage ihres Wettbewerbsentwurfs mit den weiteren Planungsleistungen entsprechend der Auslobung zu beauftragen.

Dabei sind die Anmerkungen aus der Beurteilung der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen, wobei vorausgesetzt wird, dass die in den schriftlichen Beurteilungen getroffenen Festlegungen, Bedenken und Anregungen jeweils im Einvernehmen mit der Ausloberin berücksichtigt werden.

## **Aufhebung der Anonymität**

---

Um 19:40 Uhr werden dem Vorsitzenden die verschlossenen Umschläge mit den Verfassererklärungen übergeben. Der Vorsitzende prüft die Unversehrtheit der Umschläge mit den Verfassererklärungen. Nach Öffnen der Kuverts werden die Namen der Wettbewerbsteilnehmer – wie in der Liste im Anhang wiedergegeben – verlesen.

### **1. Preis**

1001

Kennzahl: 164413

MORPHO-LOGIC, München

mit

fischer heumann landschaftsarchitekten, München

### **2. Preis**

1010

Kennzahl: 709516

EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München

mit

NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur, München

### **3. Preis**

1006

Kennzahl: 159515

Hartmann Architekten GmbH, München

mit

Lex Kerfers\_Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GbR, Bockhorn

### **Anerkennung**

1004

Kennzahl: 752304

SPP Sturm, Peter+Partner Architekten + Berat. Ingenieur Part GmbH, München

mit

TRR Landschaftsarchitekten Ritz und Ließmann Part GmbH, München

### **Anerkennung**

1009

Kennzahl: 589621

Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB, Tübingen



## **Abschluss der Preisgerichtssitzung**

---

Der Vorsitzende des Preisgerichts, Prof. Gunther Laux, dankt der Vorprüfung für den ausführlichen und systematischen Bericht sowie die außerordentlich sachkundige Begleitung und Beratung während des Verfahrens und bittet um Entlastung der Vorprüfung, was einstimmig durch das Preisgericht erfolgt.

Der Vorsitzende dankt den Mitgliedern des Preisgerichts und den Sachverständigen Beratern für die intensive und sehr konstruktive Zusammenarbeit. Für die Architektenschaft und insbesondere im Namen der Teilnehmer dankt der Vorsitzende des Preisgerichts der Ausloberin für die Durchführung des Planungswettbewerbs nach RPW für diese schöne Planungsaufgabe.

Er wünscht der Ausloberin für die Realisierung auch im Namen des gesamten Preisgerichts viel Glück und vollen Erfolg. Damit gibt er den Vorsitz an Herr 1. Bürgermeister Jens Machold zurück.

Herr Machold dankt allen Beteiligten für den guten und erfolgreichen Verlauf des Wettbewerbsverfahrens. Er schließt die Sitzung um 20:00 Uhr.

Wolnzach, den 08.06.2021

# 1. Preis

1001

Kennzahl: 164413

**MORPHO-LOGIC, München**

M.sc. Dipl. Ing. Michael Gebhard, Architekt und Stadtplaner

M.sc. Dipl. Ing. Ingrid Burgstaller, Architektin und Stadtplanerin

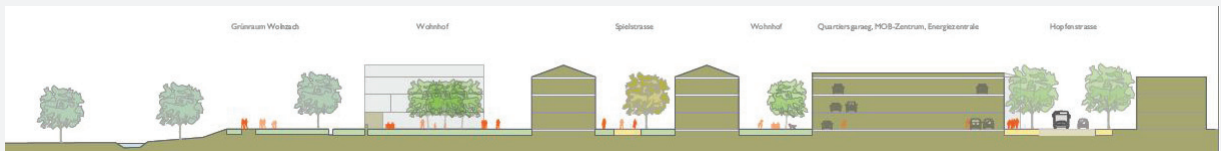
mit

**fischer heumann landschaftsarchitekten, München**

Dipl. Ing. Eva Fischer, Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. (TFH) Michael Heumann, Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter: Yiqun Le, M.A. Landschaftsarchitektur



## 2. Preis

1010

Kennzahl: 709516

### **EISENLAUER Architektur & Stadtplanung**

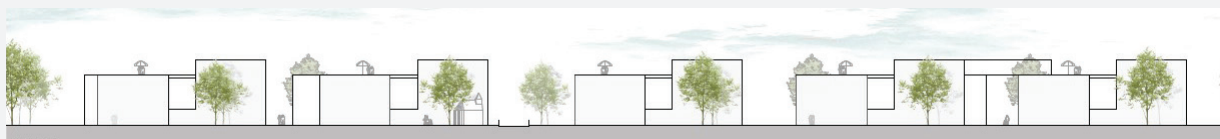
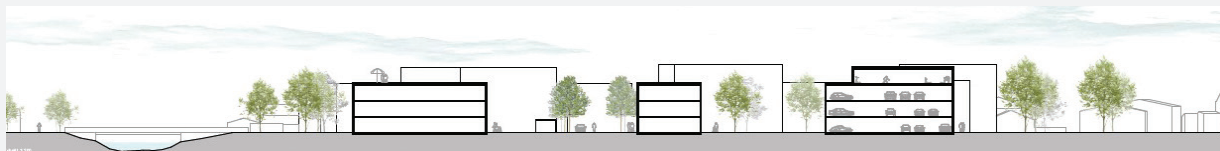
Dipl. Ing. Peter Eisenlauer, Architekt und  
Stadtplaner DASL

mit

### **NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur**

Dipl. Ing. Univ. Nicole M. Meier,  
Landschaftsarchitektin byak bdla

Mitarbeiter: M.A. Hassib Haidar,  
B.Sc. Amar Al Bahri





### 3. Preis

1006

Kennzahl: 159515

**Hartmann Architekten GmbH**

Dipl.-Ing. Franziskus Martin, Architekt

mit

**Lex Kerfers\_Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GbR**

Dipl.-Ing. (FH) Rita Lex-Kefers, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

Mitarbeiter: Theresa Rauch, Isabella Krammel





# Anerkennung

1004

Kennzahl: 752304

**SPP Sturm, Peter+Partner Architekten +  
Berat. Ingenieur Part GmbH**  
Dipl.-Ing. univ. Christine Peter, Architektin

mit

**TRR Landschaftsarchitekten Ritz und Leiß-  
mann Part GmbH**  
Dipl.-Ing. (FH) Andrea Ließmann, Land-  
schaftsarchitektin

Mitarbeiter: Theresa Wagner (M.A. Arch.),  
Tobias Oswald (M.A. Arch.)



# Anerkennung

1009

Kennzahl: 589621

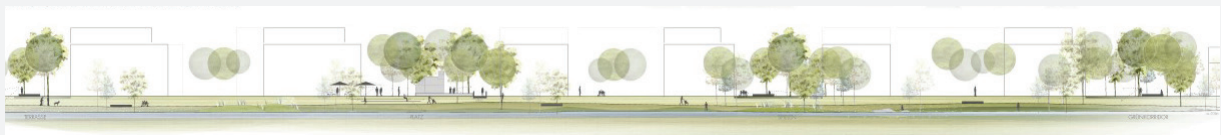
**Hähmig | Gemmeke Architekten BDA  
Partnerschaft mbB**

Prof. Mathias Hähmig, Architekt

Martin Gemmeke, Architekt

Christine Kolb, Landschaftsarchitektin

Mitarbeiter: Larissa Mieser, Jana Heinsohn,  
Jan Gienau, Daniel Jakob





## WEITERE TEILNEHMER

### 2. Rundgang

**1002**

Kennzahl: 264703

**Eichenseher Ingenieure**

Ingrid Geisler, Architektin

Petra Lamshöft, Architektin

Wolfgang Eichenseher, Stadtplaner

mit

**Norbert Einödshofer Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner**

Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt

Hilfskräfte: Nicole Exner



### 2. Rundgang

**1005**

Kennzahl: 650314

**delaossaarchitekten GmbH**

Dipl.-Ing. Tobias de la Ossa, Architekt und  
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Julia Kreienbrink, Architektin

mit

**liebald+aufermann landschaftsarchitekten  
Part GmbH**

Katja aufermann, Landschaftsarchitektin und  
Stadtplanerin

Mitarbeiter: Julika Petz

Hilfskräfte: Natalie Magel, Antonia Firmhofer



## WEITERE TEILNEHMER

### 2. Rundgang

1008

Kennzahl: 805470

**Octagon Architekturkollektiv**

Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Urbanistik Henry Fenzlein

mit

**GM013 Landschaftsarchitektur**

Dipl.-Ing. Paul Giencke, Landschaftsplanung  
Freier Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter: Serafima Kreusch, Quentin PAGES, Ansgar Koehler, Marine Robin, Marijke Kiparski



### 2. Rundgang

1011

Kennzahl: 070897

**kba Architekten und Ingenieure GmbH**

Dipl.-Ing. Thomas Wilding, Architekt

mit

**Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten**

Dipl.-Ing. Stefan wallmann, Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Schahrzad Orouji, Oriana Pauen, Marcus Neumann

Fachplaner: M.Sc. Rahiel Ghoraischi





## WEITERE TEILNEHMER

### 1. Rundgang

**1003**

Kennzahl: 354129

**Heim Kuntscher Architekten und Stadtplaner BDA Part GmbH**

Dipl.-Ing. Markus O. Kuntscher, Architekt und Stadtplaner BDA

Dipl.-Ing. Florian Heim, Architekt BDA

Mitarbeiter: Cristina Teodora Pascu, M.A. Architektur

Landschafts- oder Innenarchitekten: Prof. Schaller UmweltConsult GmbH, Dr. rer. nat. Johannes Gnädinger Fachrichtung: Landschaftsarchitektur



### 1. Rundgang

**1007**

Kennzahl: 080721

**3+architekten glogger.müller.blasi Architekten + Stadtplaner**

Dipl.-Ing.(Univ.) Thomas Glogger, Architekt + Stadtplaner

Dipl.-Ing.(fh) Claudia Müller, Architektin

Dipl.-Ing.(fh) Hubert Blasi, Architekt + Stadtplaner

mit

**MNE Landschaftsarchitekten**

B.Sc. Moritz Eschenlohr, Landschaftsarchitekt

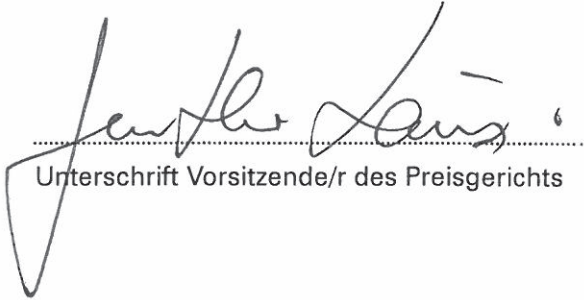
Mitarbeiter: M.A. Architektin Alice Schmidt, Mathias M.A. Architektur, Philipp Paula

Landschafts- oder Innenarchitekten: Azra Kunic M.Sc., M.Eng., Fabian Fitzner M.Sc., M.Eng.

Fachplaner: Karl Pfeiler/ Modellbau



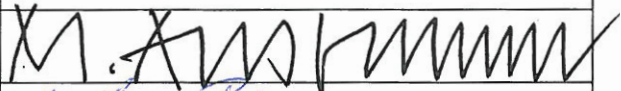
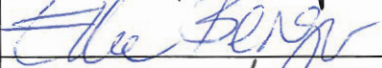
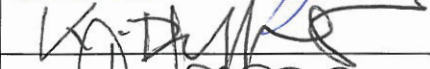

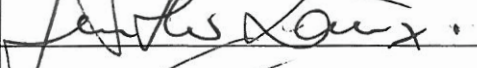
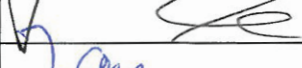

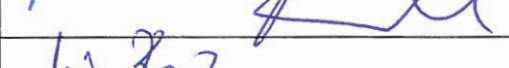
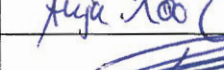

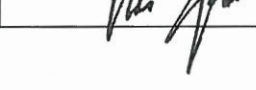
## VORSITZ DES PREISGERICHTS



.....  
Unterschrift Vorsitzende/r des Preisgerichts

## BESTÄTIGUNG PROTOKOLL PREISGERICHT

Mit meiner Unterschrift bestätige ich die Niederschrift auf Grundlage der protokollierten Beschlüsse und Erkenntnisse und die Zuerkennung der Preise.

Name	Funktion	Unterschrift
Michaela Ausfelder	Fachpreisrichterin	
Elke Berger	Fachpreisrichterin	
Prof. Konrad Deffner	Fachpreisrichter	
Gunther-F.-L. Hasse	Fachpreisrichter	
Gunther Laux	Fachpreisrichter	
Torsten Sievers	Fachpreisrichter	
Jens Machold	Sachpreisrichter	
Werner Hammerschmid	Sachpreisrichter	
Anja Koch	Sachpreisrichterin	
Fabian Röhrich	Sachpreisrichter	
Udo Talke	Sachpreisrichter	



# PREISGERICHTSSITZUNG WOHNEN AN DER WOLNZACH

