

GUTACHTERVERFAHREN

“Generationenübergreifendes Wohnen
in aktiver Nachbarschaft”

Stadt Pirmasens

in Zusammenarbeit mit

Bauhilfe Pirmasens GmbH
und
Diakoniezentrum Pirmasens KAöR



- Dokumentation -

Auslober

Stadt Pirmasens

Der Oberbürgermeister der Stadt Pirmasens
vertreten durch das Stadtplanungsamt
Schützenstr. 16
66953 Pirmasens
www.pirmasens.de/Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit

Bauhilfe Pirmasens GmbH

Adam-Müller-Straße 69
66954 Pirmasens
www.bauhilfe-ps.de

Diakoniezentrum Pirmasens KAöR

Waisenhausstraße 1
66954 Pirmasens
www.diakoniezentrum-ps.de

Projektbegleitung

Bachtler - Böhme + Partner

Stadtplanung - Landschaftsplanung
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
www.bbp-kl.de
buero@bbp-kl.de

Architekturbüro Arnold

Volksgartenstraße 2
66953 Pirmasens
www.architekt-arnold.de
mail@architekt-arnold.de

Zusammensetzung der Gremien

Mitglieder der Vorauswahlkommission

- Dipl.-Ing. Architekt Thomas Lahmé, Kaiserslautern
- Helga Knerr, Beigeordnete der Stadt Pirmasens
- Frau Dipl.-Ing. Architektin Monika Pleyer, Vertreterin des Stadtplanungsamtes

Mitglieder der Beurteilungskommission

Die Beurteilungskommission besteht aus 5 stimmberechtigten Personen und 7 nicht stimmberechtigten Personen mit beratender Funktion.

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Prof. Dipl.-Ing. Weller, Leimersheim
- Herr Schieler, Beigeordneter der Stadt Pirmasens
- Herr Stegner, Geschäftsführer der Bauhilfe Pirmasens:
- Pfarrer Becker, Vorstand der Diakonie Pirmasens
- Dipl.-Ing. Architekt Noll, Leiter des Hochbauamts Pirmasens,

Nicht-stimmberechtigte Mitglieder in beratender Funktion:

- Frau Crusius, Architektin (KdA)
- Herr Professor Freising, Architekturberater der Diakonie
- Herr Steuer, Geschäftsführer Diakonie
- Frau Klenk, Bereichsleiterin "Senioren", Diakonie
- Herr Bäuerle, Bereichsleiter "Jugend", Diakonie
- Herr Schacker, Techn. Leiter, Bauhilfe
- Herr Bauer, Stadtplanungsamt Pirmasens

Anlass und Ziel

Eines der wichtigsten Ziele der Innenstadtentwicklung Pirmasens ist die Stärkung des innerstädtischen Wohnens, bei gleichzeitiger Einschränkung der Außenbereichsentwicklung. Eine erfolgreiche Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt kann dabei, im Sinne des Stadtumbau West, nur durch Reduzierung nicht mehr zeitgemäßer Wohnsubstanz und die Entwicklung zukunftsweisender Wohnformen funktionieren, die eine neue Qualität innerstädtischen Wohnens garantieren.



Das Plangebiet liegt in dem traditionsreichen, jedoch mittlerweile vom sozialen Abstieg gefährdeten Stadtteil "Winzler Viertel", der an die Pirmasenser Innenstadt grenzt.

Durch die direkte Nachbarschaft überplanbarer Flächen zu einem Seniorenheim mit umfassendem Dienstleistungsangebot, ist die Entwicklung eines zukunftsweisenden Wohnmodells realisierbar, das altersgerechtes Wohnen mit lebensabschnittsbezogenen Serviceleistungen vor Ort kombiniert. Gleichzeitig sollen Angebote und flexible Wohnformen geschaffen werden, die das Wohnen in der Stadt für junge Familien attraktiv machen. Es sind Gemeinschaftseinrichtungen und attraktive Freiräume vorgesehen, welche die Begegnung der Generationen und eine intensive Nachbarschaft ermöglicht und unterstützen. Darüber hinaus sollen räumliche und funktionale Angebote für den ganzen Stadtteil geschaffen werden.

Diese Entwicklung des Plangebietes soll eine exemplarische Antwort auf die demographische Herausforderung geben und durch den innovativen Charakter des Projektes positive Impulse für die ganze Stadt schaffen.

Projektpartner sind die Stadt Pirmasens, die städtischen Wohnbaugesellschaft Bauhilfe Pirmasens GmbH und das Diakoniezentrum Pirmasens KAöR.

Der Projektansatz wurde 2004 mit einem Preis der ZIRP (Zukunftsinitiative Rheinland-Pfalz) prämiert.

Das Projekt ist als "Impulsprojekt Wohnen" Bestandteil des Stadtumbau-West-Programms, mit dem Pirmasens an dem gleichlautenden Bundespilotprojekt beteiligt ist. Das Gutachterverfahren wird im Rahmen des Pilotprojekts dokumentiert.

Ferner fließen die Ergebnisse des Gutachterverfahrens in ein ExWoSt-Projekt des Landes Rheinland-Pfalz ein, das die begleitende Initiierung und Umsetzung des Projekts zum Inhalt hat.

Verfahren

Der Auslober hat sich für die Durchführung eines Gutachterverfahrens entschieden, mit vorgeschaltetem EU-weitem offenen anonymen Bewerbungsverfahren und anschließender Auswahl und Direktbeauftragung von 6 Teilnehmern gemäß VOF zur Erstellung der Gutachten. Durch die Vorauswahl sollte die themenbezogene Qualifizierung der teilnehmenden Büros geklärt und durch den interaktiven Charakter des Gutachterverfahrens eine hohe Zielgenauigkeit erreicht werden.

Zeitplan für die Durchführung des Verfahrens

-
- | | |
|--|------------|
| ● Veröffentlichung der Ausschreibung
Beginn des Bewerbungsverfahrens | 30.03.2006 |
| ● Ende des Bewerbungsverfahrens | 08.05.2006 |
| ● Auswahl der Teilnehmer am Gutachterverfahren
durch Vorauswahlkommission | 01.06.2006 |
| ● Ausgabe der Bearbeitungsunterlagen | 05.06.2006 |
| ● Kolloquium und Ortsbesichtigung | 03.07.2006 |
| ● Zwischenpräsentation | 31.08.2006 |
| ● Abgabe der Arbeiten und Schlusspräsentation | 28.09.2006 |
| ● Tagung der Beurteilungskommission | 18.10.2006 |
-

- | | |
|--|----------------|
| ● Präsentation der Arbeiten vor Vertretern der Stadtpolitik,
den Vorständen von Bauhilfe und Diakonie, sowie
vor interessierten Bürgern und der Presse | 23.10.2006 |
| ● Öffentliche Präsentation der Arbeiten auf der
Pirmasenser Messe HaGeHa | 27.-29.10.2006 |

Bewerbungsverfahren

Der Zulassungsbereich umfasste die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA).

Die Aufgabe richtete sich an Architekten/innen, die bereits Erfahrung im Umgang mit den Themen „Wohnen im Alter“, „Wohnen in aktiver Nachbarschaft“ und „Generationenübergreifendes Wohnen“ haben. Auf Grund der besonderen Bedeutung der Freiraumgestaltung innerhalb der Entwurfsaufgabe war die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft mit einem Landschaftsarchitekt/in zwingende Teilnahmevoraussetzung. Das Hinzuziehen eines Verkehrsplaners/in wurde empfohlen, jedoch nicht vorgeschrieben.

Aus den 57 formal gültigen (von insgesamt 67 eingegangenen) Bewerbungen wählte die Vorauswahlkommission nach den in der Ausschreibung formulierten Kriterien 15 geeignete Arbeitsgemeinschaften / Teams aus, von denen 6 per Losverfahren zur Teilnahme am Gutachterverfahren bestimmt wurden.

Als Teilnehmer wurden beauftragt:**Chiffre**

714112	Herrmann + Bosch mit Thorsten Gesswein , Landschaftsarchitekt	Stuttgart Ostfildern
192537	Prof. Hans Nickl / Prof. Christine Nickl-Weller mit Rainer Schmidt , Landschaftsarchitekten	München München
160343	Steidle Architekten mit realgrün Landschaftsarchitekten	München München
191725	Post /Welters Architekten & Stadtplaner mit Brosk Landschaftsarchitektur	Dortmund Essen
072812	Gekeler Bäuerlein Architekten mit Prof. Cornelia Stoll, Landschaftsarchitektin	Karlsruhe Karlsruhe
<hr/>		
J589241	Bodamer Architekten mit B2 Landschaftsarchitektur	Stuttgart Burgrieden

Leider sagte die Gruppe Herrmann + Bosch (Stuttgart) wenige Tage vor der Zwischenpräsentation ihre Teilnahme überraschend ab, sodass eine Folgebeauftragung eines Büros der Nachrückerliste nicht mehr möglich war.

Gutachterverfahren

Nach der Auswahl der Teilnehmer, fand ein für alle Teilnehmer verpflichtendes Kolloquium mit einer Ortsbesichtigung des Planungsgebietes statt. Zum Abschluss der ersten Bearbeitungsphase wurde im Rahmen einer nach Teilnehmern getrennten, für alle Teilnehmer verpflichtenden Zwischenpräsentation, erste Ergebnisse einer Beurteilungskommission vorgestellt, diskutiert, kommentiert und protokolliert.



In der zweiten Bearbeitungsphase sollten die Ergebnisse aus der Zwischenpräsentation vertieft werden. Diese Bearbeitungsphase endete mit einer nach Teilnehmern getrennten Schlusspräsentation der Arbeiten.

Die Beurteilungskommission diskutierte die Arbeiten am 18.10.2006 und kam einstimmig zu dem Ergebnis, dass die Arbeit der Gutachtergruppe Nickl (München) die Aufgabenstellung besonders überzeugend und prägnant erfüllt und den zuständigen Projektpartnern (Stadt / Diakonie / Bauhilfe) als Grundlage der weiteren Planung empfohlen wird.

Den Abschluss des Verfahrens bildet eine Präsentation der Arbeiten, zu der Vertreter der stadtpolitischen Entscheidungsgremien, der Vorstände von Bauhilfe und Diakonie sowie interessierte Bürger und die lokale Presse eingeladen wurden.

Bereits wenige Tage später fand auf der Messe HaGeHa in Pirmasens eine weitere Präsentation vor der breiten Öffentlichkeit statt.

Auf den folgenden Seiten finden sich die Bewertungen der einzelnen Entwürfe durch die Beurteilungskommission (Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 18.10.2006).



ERSTE RUNDE

Post / Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL Brosk Landschaftsarchitektur



Die Arbeit besteht zunächst durch die Öffnung des Diakoniekomplexes zur Winzler Straße und die Aufweitung zu einem großzügigen Platzbereich, der als stadträumliches Gelenk fungiert und eine hohe Freiraumqualität liefert. Um eine eindeutige, konsequent durchgehende Raumkante zu gewinnen, werden bauliche Erweiterungen beidseitig des Seniorenwohnheims angeboten, deren Anschlüsse und formale Ausbildung zum Teil problematisch erscheinen.

Für die Baufelder I und II wurden allerdings gleiche Grundgedanken bzw. Planungsleitlinien zugrundegelegt.

Sie bieten durch eine klare Gliederung, mit einem Dorfanger als Mittelpunkt und klaren Begrenzungen zu den angrenzenden Flächen, eindeutige räumliche Situationen. Stellplätze sind im Sinne einer autofreien Mitte außerhalb angeordnet und durch direkt zugeordnete Abstellräume (mit raumgliedernder Wirkung) optisch von den Wohnbereichen getrennt. Die Anfahrbarkeit aller Gebäude ist dennoch garantiert.

Das Angebot der Wohnraumgrundrisse erscheint leistungsfähig und erfüllt durch seine Variabilität das in der Ausschreibung geforderte Spektrum.

Die Verknüpfung des Baufeldes II mit dem angrenzenden Diakoniekomplex erfolgt über ein grünes „Gartenband“, das einerseits den notwendigen Abstand garantiert und andererseits Begegnungszonen schafft.

Die Begrünung der Winzler Straße verknüpft das „Baufeld I“ optisch und durch die Querungshilfe funktional mit dem gegenüber liegenden Platzbereich.

Die räumliche Geste einer platzartigen Aufweitung des zentralen Diakoniebereiches gegen das Bauhilfegelände im Osten hin, ist ein interessanter Vorschlag für eine verstärkte räumliche und atmosphärische Einbeziehung dieses Bereiches über die trennende Straße hinweg.

Die räumlichen und funktionalen Qualitäten der Baufelder sind bemerkenswert. Allerdings liegt die dabei vorgeschlagene Gebäude- und Freiraumstruktur innerhalb der Wohnfelder eher im bekannten konventionellen Rahmen und entspricht nur eingeschränkt dem gewünschten innovativen Ansatz für die hier vorliegende besonderer Aufgabenstellung.



Gekeler Bäumlein Architekten Prof. Cornelia Stoll, Freie Landschaftsarchitektin



Die Verknüpfung der Bereiche findet über eine westlich des Diakoniezentrums verlaufende Achse statt, die, abgesehen von der kleinen Platzbildung an der Winzler Straße, räumlich nicht eindeutig gestaltet wird. Eine Verkehrsberuhigung der Winzler Straße wird nicht vorgeschlagen, sondern lediglich eine Ergänzung der Platanenallee, bei Erhalt der vorhandenen Stellplätze.

Die für die Baufläche westlich der Diakonie angebotenen Wohnterrassen bieten einen interessanten Ansatz im Umgang mit der topographischen Situation. Gleichzeitig stellen die in den halböffentlichen Grünzonen liegenden Rampen und die angeschlossenen Quartiersplätze attraktive Begegnungsräume dar. Die dargestellte baustrukturelle Dichte erscheint jedoch in der hier gegebenen konkreten Situation in Pirmasens nicht angemessen. Die nur teilweise gegebene direkte Anfahrbarkeit der Hauseingänge für Notfälle wird sehr kritisch gesehen.

Für das Bauhilfegelände wird eine klare Blockstruktur, mit einer zum Innenbereich hin orientierten Kindertagesstätte vorgeschlagen. In diesem Generationenhof erscheint der Anteil der halböffentlichen Grünfläche deutlich zu hoch und geht zu Lasten direkt zuordenbarer Freiflächen.

Das Spektrum der angebotenen Wohnungsgrößen entspricht den Anforderungen.

Die Verfasser dieser Arbeit schlagen als einzige Gutachtergruppe den Erhalt des zur Disposition gestellten Diakoniegebäudes an der Winzler Straße vor. Die hierfür vorgeschlagenen Nutzungen sind funktional sinnvoll, doch weder Gesamtkonzept, noch einzelne Ausformungen implizieren eine besondere Qualität, welche diesen Schritt nachvollziehbar und begründet erscheinen lässt.

Die Arbeit weist ein in sich schlüssiges Konzept auf und beschäftigt sich ausführlich mit den Aspekten des Mehrgenerationenwohnens, entspricht aber nicht hinreichend der für diese Situation geeigneten Maßstäblichkeit.



Bodamer Architekten B2 Landschaftsarchitekten



Die dargestellten Bewegungsbögen, welche die 3 Teilbereiche miteinander verbinden, bieten einen reizvollen Entwurfsansatz, sind jedoch nicht immer eindeutig funktional belegt und häufig nicht eindringlich genug räumlich markiert. Dies gilt im Besonderen für den südlichen Bogen.

Durch die platzartige Aufweitung der Winzler Straße wird das angestrebte Ziel der Qualitätssteigerung überzeugend erreicht. Die Aufstellung und Anzahl der angrenzenden Stellplätze erscheint jedoch problematisch.

Für die Baufläche westlich der Diakonie wird eine parkartige Pavillonstruktur vorgeschlagen, in denen durch die gruppenweise Anordnung variabler Grundmodule, vier Nachbargemeinschaften entstehen. Die jeweils direkt aneinander angrenzenden Pavillons können durch Schalterzimmer je nach Bedarf miteinander verknüpft werden und bieten dadurch eine interessante Flexibilität. Die Nachbargemeinschaften sind von großzügigen Freiflächen umgeben, die allerdings nicht eindeutig zugeordnet und gewidmet sind und bezüglich Organisation und Unterhaltung erhebliche Probleme darstellen können. Die äußere räumliche Fassung dieses Teilbereichs erscheint nur rudimentär.

Die Raumkanten des Bauhilfegelandes sind hingegen klar ausgebildet, wobei die Hangbebauung im Osten (Johannesstraße) aufgrund ihres massiven Eingriffs in den Grünbestand kritisch beurteilt wird. Der Parkplatz nördlich des Quartiersplatzes wirkt sich negativ auf den angrenzenden Altbestand aus.

Insgesamt entspricht die städtebauliche Körnung für die vorgegebene Situation, dem in Pirmasens angemessenen Maßstab.

Der Anbau an das Seniorenheim Bethanien stand (wie nach der Zwischenpräsentation bekannt gegeben) nicht mehr zur Disposition. Die hier vorgeschlagene unmittelbare Anbindung an die im Neubau an der Winzler Straße vorgesehenen Hausgemeinschaften, ist funktional nicht erforderlich.

Die Bebauung zwischen Winzler Straße und C+C-Großmarkt wird aufgrund der beidseitigen Belastung kritisch gesehen.

Das Konzept stellt trotz sehr guter Ansätze nur bedingt eine befriedigende Antwort auf die Aufgabenstellung dar.



ZWEITE RUNDE

Steidle Architekten realgrün Landschaftsarchitekten



Die Verfasser werden ihrem Anspruch einer stadträumlichen und gesellschaftsstrukturellen Ableitung des Entwurfs aus der Umgebung, verknüpft mit den vielfältigen Forderungen, die eine pluralistische Gesellschaft an das Wohnraumangebot stellt, voll gerecht. Der Entwurf stellt eine konsequent unterschiedliche architektonische und stadträumliche Interpretation der 3 Teilbereiche dar, mit sorgfältig ausgebildeten Verknüpfungen.

Für die westlich der Diakonie gelegene Freifläche werden modifizierte „Vierseithöfe“ vorgeschlagen, mit einem räumlich klar ausgebildeten halböffentlichen Erschließungsbereich im Innern und den Wohnflächen im EG-Bereich direkt zugeordneten, nach außen orientierten privaten Freiflächen. Auf diese Weise entstehen bewusst stark introvertierte, solitäre Einzelelemente. Gewisse Defizite in der Intensität der räumlichen und funktionalen Verknüpfung mit den angrenzenden Bereichen werden in Kauf genommen.

Die Wohnungstypen sind sehr leistungsfähig und in hohem Maße anpassungsfähig. Die Anordnung zweibündiger Tiefgaragen im Basisgeschoss ist von der Topographie her nachvollziehbar begründet. Dennoch stellt sich die Frage der Angemessenheit und der Wirtschaftlichkeit in dieser konkreten Situation in Pirmasens.

Die Bebauung des Bauhilfeareals erscheint zwar von der räumlich-städtebaulichen Konzeption her weniger innovativ als der Vorschlag für das Diakoniegelände, bietet aber ein den gegebenen Ambitionen angemessenes Spektrum an Wohngrundrissen. Zudem ist der weitgehende Erhalt des Grünbestandes positiv anzumerken.

Positiv wird der Vorschlag der platzartigen Aufweitung an der Winzler Straße als räumliches Verknüpfungselement zwischen Bauhilfegelände und Diakoniebereich, mit Erhalt des in Szene gesetzten Gebäudes der Jugendhilfe, gewertet. Einen interessanten Vorschlag stellt die Ausformung des straßenparallelen Neubaus an der Winzler Straße dar, mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich und Altenwohnungen bzw. Hausgemeinschaften in den Obergeschossen. Bemerkenswert ist hierbei der gemeinschaftlich genutzte Wintergarten, mit intensiver Sichtverbindung zum Bauhilfegelände, der auf subtile Weise eine atmosphärische Verknüpfung zu dem Bauhilfebereich darstellt.

Die Ausführung des Südkopfes als Markierung ("Turm") und zugleich räumliche Kante des neuen Platzes ist grundsätzlich positiv, erscheint jedoch bezüglich seiner Höhe und Massigkeit an dieser Stelle problematisch.

Insgesamt stellt dieser Entwurf einen themenbezogenen Beitrag auf ausgesprochenem hohem architektonischem Niveau dar, wobei jedoch die angemessene Maßstäblichkeit und Dichte für die konkrete Situation in Frage gestellt werden muss.



Prof. Hans Nickl / Prof. Christine Nickl-Weller Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten



Der Entwurf zeigt eine sehr eigenständige und eigenwillige, aber schlüssige Interpretation der Ausgestaltung der 3 Teilbereiche auf. Er gibt eine Antwort auf die Fragestellungen des Stadtumbaus West (mit den Themen Wohnraumüberhang, Freiraumqualität etc.) und hat sie konsequent zu Ende gedacht. Die Entscheidung das Wohnflächenangebot zum größten Teil auf die Bauhilffläche zu konzentrieren und so die Chance eines großzügigen, vielfältig nutzbaren Freiflächenangebots westlich der Diakonie zu gewinnen, überzeugt. Der Baukörper östlich des Parks bildet einen klaren Abschluss zum „Kapellenhof“ und bietet ein räumlich und funktional hochwertiges Wohnen für Seniorenhausgemeinschaften. Der Freizügigkeit im Westen wird eine spannungsreiche Verdichtung im östlichen Bereich entgegengesetzt.

Durch die Anordnung der Baukörper entlang der Winzler Straße wird sowohl städtebaulich als auch funktional der Zäsur der Winzler Straße entgegengewirkt. Das Angebot gewerblicher Nutzungsflächen in den EG-Bereichen ist besonders auf der Seite des Bauhilffeländes zu groß und sollte reduziert werden. Die bauliche Fortsetzung nach Süden, zwischen der Winzler Straße und dem dahinterliegenden großflächigen Gewerbebau, erscheint allerdings wenig attraktiv und zweifelhaft.

Bemerkenswert ist der Vorschlag einer differenzierten clusterartigen Bebauung des Bauhilffeländes mit direkter Anfahrbarkeit aller Gebäude. Jedem Cluster ist ein privates, ebenerdiges, durch raumbildende Hecken abgeschirmtes Stellplatzangebot zugeordnet. Das Grünkonzept stellt eine gelungenen Mischung aus privaten und halböffentlichen Freiflächen dar. Es umfasst einerseits erdgeschossig direkt zugeordnete private Grünflächen und andererseits durch Solitäräume überstellte halböffentliche Flächen. Die Grünfläche entlang der Johannesstraße bleibt erhalten und wird geschickt als Freifläche für die dort vorgesehene KITA genutzt.

Die vorgeschlagene Baustruktur stellt eine interessante Alternative zur hinlänglich bekannten "offenen Bauweise" in üblichen Neubaugebieten, sowie zur häufig begangenen "städtischen Alternative" einer zeilenartigen Bebauung dar. Jeder Clust besteht aus 2-3 Baukörpern, unterschiedlicher Größe und Wohnnutzung, in der geforderten Dimension bzw. mit der gewünschten Flächenpalette.

Das Prinzip ist in hohem Maße variabel und an unterschiedliche Anforderungen anpassbar. Es ist, bezogen auf das Teilquartier, abschnittsweise realisierbar, was die Möglichkeiten der konkreten Umsetzung erheblich erleichtern kann. Der Entwurf hat ein hohes Potential an Flexibilität und bietet eine breite Palette unterschiedlicher und veränderbarer Nutzungsformen.

Hinsichtlich der hier vorliegenden, besonderen Aufgabenstellung überzeugt der Lösungsansatz durch seine gedankliche Prägnanz und konzeptionelle Konsequenz.

