



Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2020/021

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	09.01.2020
Sachgebiet:	Bau- u. Umwelttechnik sowie Vergabewesen		
Bearbeiter:	Andreas Wenzler	Az.:	621.24

Beratungsfolge: Gemeinderat	Termin: 25.03.2020	Behandlung: öffentlich
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Gerd Grohe, Büro Kohler/Grohe.

Thema:

Städtebaulicher Wettbewerb Bachtobel
-Feststellung des Wettbewerbsergebnisses
-Feststellung des Verhandlungsverfahrens

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist als Bodenseegemeinde in ihrer Entwicklung und Ausweisung von neuen Wohnbauflächen beschränkt. Nach dem Willen des Landes Baden-Württemberg sollen in der Bodenseeregion, insbesondere den Anliegergemeinden am Bodensee, die Naturräume geschützt und die Siedlungsentwicklung klein gehalten werden. Aus diesem Grund darf die Gemeinde Kressbronn a. B. nur in eingeschränktem Umfang neue Wohnbauflächen ausweisen. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde ist auf Grund der attraktiven Lage am Bodensee und der starken Wirtschaftskraft bzw. der damit hohen Zahl an Arbeitsplätzen sehr hoch. Die hohe Nachfrage und das eher geringe Angebot an Wohnraum haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass sowohl die Preise für Bauplätze und Eigentumswohnungen als auch die Preise für Mietwohnungen sehr stark angestiegen sind. Diese Entwicklung lässt nicht aufhalten, höchstens abmildern. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat das Problem erkannt und versucht mit aller Kraft die Schaffung von Wohnraum voranzubringen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist in der Gabelung Tettlinger Straße und Friedrichshafener Straße im Gewann Bachtobel (Flurstücke Nr. 8050, 8049 und Teilstück von

8055) die Schaffung eines neuen Baugebietes vorgesehen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde die Flächen von den bisherigen Eigentümern erworben. Bauland entwickelt die Gemeinde nämlich nur noch, wenn sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden. Dies soll gewährleisten, dass die Entwicklung im Sinne des Allgemeinwohls erfolgt und sich kein privater Dritter an der Schaffung von Wohnbauland übermäßig bereichert. Im neuen Baugebiet ist vorgesehen, 18.900 m² Wohnbauflächen und rd. 16.500 m² Gemeinbedarfsflächen auszuweisen.

2. Städtebaulicher Wettbewerb

Wettbewerbe sind Auslobungsverfahren, die dazu dienen, dem Auftraggeber einen Plan oder eine Planung zu verschaffen, deren Auswahl durch ein Preisgericht auf Grund vergleichender Beurteilungen erfolgt. Wettbewerbe können sich insbesondere auch über das Themenfeld Stadtplanung erstrecken. Wettbewerbe zielen darauf, alternative Ideen und optimierte Konzepte für die Lösung von Planungsaufgaben und den geeigneten Auftragnehmer für die weitere Planung zu finden. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom Mai 2019 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes Bachtobel beschlossen. Folgende Rahmenbedingungen galten als Grundlage des Wettbewerbes:

a) Erwartungen an das Quartier

Es soll ein vielfältiges, barrierefreies, energetisch optimiertes Quartier mit hoher Identität entstehen. Die Einbindung in vorhandene und künftige Infrastrukturen der Gemeinde, insbesondere an die Friedrichshafener Str. und die Tettninger Str., ist dafür eine wichtige Grundlage. Vom städtebaulichen Konzept wird ein schlüssiges Gebiet erwartet, das eine hohe Wohnumfeldqualität bietet. Dazu soll ein städtebaulich robustes Grundgerüst entwickelt werden, das Gestaltungsspielräume für die künftige Bebauung eröffnet. Demgemäß werden Aussagen zur stadträumlichen Struktur, zur Nutzung, zur Erschließung (Straßen, Plätze, Wege, Parkierungen) und Freiraumgestaltung im Plangebiet erwartet.

b) Erschließung

Das Plangebiet soll für den Fahrverkehr vorrangig von der Tettninger Str. erschlossen werden. Darüber hinaus ist eine funktional untergeordnete Erschließung an die Friedrichshafener Str. möglich. Für den Fuß- und Radverkehr sollen Wegeverbindungen vorgesehen werden, die das neue Quartier mit den bestehenden Wohngebieten vernetzen. Das Quartier soll zumindest entlang der Friedrichshafener Str. mit einer Baumreihe eingegrünt werden, damit die Einfahrt des Ortseingangs den dörflichen Charakter der Gemeinde widerspiegelt.

Möglich erscheint eine Kreisverkehrsregelung an der jetzigen Einfahrt in die Pfänderstr.

c) Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung auf der Gemeinbedarfsfläche

Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Kinderbetreuungsbedarfsplanes 2017/2018 sowie in der aktuellen Fortschreibung 2018/2019 ergab sich eindeutig die Notwendigkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Betreuungseinrichtung mit fünf Gruppen zzgl. Räume für den Familientreff im Rahmen eines neuen Betreuungszentrums. Bei zehn Kleinkindern pro Gruppe wären aus heutiger Sicht drei Kleinkindergruppen bis ins Jahr 2025 erforderlich. Im Kindergartenalter zwischen 3 und 6 Jahren ist mit einem Zuwachs von 41 Kindern zu rechnen. Bei einer Betreuungsquote von annähernd 100 % mit dem notwendigen Angebot von Ganztagesplätzen wären aus heutiger Sicht bis 2025 zwei Gruppen erforderlich.

Neben dem neuen Gebäude werden sicherlich ausreichende Frei- und Spielflächen,

Stellplätze und falls möglich, bauliche Erweiterungsflächen auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche vorzusehen sein. Nach den Besichtigungsfahrten in Tettngang, Überlingen sowie Oberteuringen wurde klar, dass eine Wohnbebauung über einer Kinderbetreuungseinrichtung, auch in einer 4-5 geschossigen Bauweise, möglich wäre. Die Gemeindeverwaltung favorisiert die Positionierung des Gebäudes im südöstlichen Bereich der Gemeinfläche.

d) Neubau eines Feuerwehrhauses auf der Gemeinbedarfsfläche

Das aktuelle Feuerwehrhaus wurde zusammen mit dem Bauhof im Jahr 1994 bezogen und seiner Bestimmung übergeben. Seit dem Start der Planungen sind damit über 25 Jahre vergangen. Das vorhandene Feuerwehrhaus ist zwar baulich in einem guten Zustand, jedoch für die jetzige Anforderung hinsichtlich Mannschaftsstärke und Fuhrpark zu klein. Seit der Inbetriebnahme wurden im Fuhrpark eine Drehleiter, ein Einsatzleitwagen und zahlreiche Module für den Gerätewagen-Transport, zusätzlich nach den Vorgaben der einschlägigen Feuerwehrbedarfspläne, angeschafft. Neben dem erheblichen Bevölkerungswachstum von ca. 1.500 Personen ergaben sich auch aus der baulichen Infrastruktur deutlich höhere Anforderungen an die Gemeindefeuerwehr. Nach mehreren Standortalternativen hat sich der Gemeinderat entschieden, im Baugebiet Bachtobel den erf. Neubau zu realisieren.

e) Errichtung eines Ärztehauses auf der Gemeinbedarfsfläche

Ein Kressbronner Ärztehaus hätte für die Bürger im Krankheitsfall den Vorteil der kurzen Wege für den Patienten. Kurze Wege bringen auch schnellen Informationsaustausch. Dringend notwendige Untersuchungen oder medizinische Maßnahmen können innerhalb kürzester Zeit erledigt werden. Ein großer Vorteil für den Patienten. Praxen in Ärztehäusern sind in ihrer Organisationsform sehr flexibel. Aus einem Ärztehaus heraus ist das Fortbestehen einer gut organisierten ambulanten Versorgungsstruktur im Ort gesichert. Die integrierte Apotheke übernimmt damit die pharmazeutische Versorgung sowohl der Ärzte als auch der Patienten und schafft sich dauerhaft einen festen Kundenkreis.

Die Verwaltung könnte sich vorstellen, auf der Gemeinbedarfsfläche ein Grundstück für ein Ärztehaus auf Erbpachtbasis zur Verfügung zu stellen. Hier wäre ein Investorenmodell vorstellbar. Der Investor könnte auch der künftige Betreiber sein. Das Ärztehaus könnte 6-8 Praxen (Ärzte, Zahnärzte, Physiotherapeuten) und eine Apotheke beinhalten.

f) Errichtung eines Archives in der Gemeinbedarfsfläche

Städte und Gemeinden verwahren ihre schriftliche Überlieferung, die Teil und Grundlage der Geschichte einer Gemeinde sind, in eigener Verantwortung. Sie sind nach dem Landesarchivgesetz dazu verpflichtet, Archive zu unterhalten und das Archivgut unter Wahrung archivfachlicher Voraussetzungen (z. B. Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Lichtschutz) zu lagern. Träger ist die jeweilige Gemeinde, die ein kommunales Archiv unterhält und das darin verwahrte Archivgut nutzbar macht. Die Tätigkeit in Gemeindearchiven und die Einsichtnahme regelt das Landesarchivgesetz in Verbindung mit einer kommunalen Archivordnung. Die Bestände der Gemeindearchive reichen häufig bis ins hohe Mittelalter zurück. Die überlieferten Archivalien sind Spiegel einer vielfältigen Gemeindegkultur. Das amtliche Schriftgut wird häufig ergänzt durch eigene Sammlungen und Dokumentationen: Fotos, Tondokumente, Presseberichte und Plakate, darüber hinaus gedruckte Literatur zur Gemeindeggeschichte. In vielen Fällen werden auch die Überlieferung von Firmen, Vereinen und die Nachlässe bedeutender Persönlichkeiten verwahrt. Ursprünglich dienten Stadt- und Gemeindearchive vorwiegend praktischen Verwaltungszwecken. Ihre Hauptaufgabe bestand

in der Sicherung von Rechts- und Grundbesitztiteln der Gemeinde und ihrer Bürger. Heute sind die Gemeindearchive moderne Dienstleistungseinrichtungen für Verwaltung, Forschung und Bürgerschaft gleichermaßen. Ihre Bedeutung wird leider immer unterschätzt. Besonders in Kressbronn a. B. ist die Benutzung des Gemeindearchivs durch forschende Bürgerinnen und Bürger sehr groß. Das bestehende Archiv im Rathaus ist räumlich ausgereizt, klimatisch und brandschutzrechtlich bedenklich. Nach Festlegung der Erfordernisse besteht ein Bedarf von 150 m², bestenfalls im UG eines Gebäudes.

g) Kommunalen Mietwohnungsbau auf der Gemeinbedarfsfläche

Städtebaulich haben verschiedene Besichtigungsfahrten gezeigt, dass Wohnen in oder über öffentlichen Einrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Feuerwehrhäusern oder Archiven etc. möglich ist und mit einer entsprechenden Wettbewerbsaufgabe durchaus städtebaulich wertvoll entworfen werden kann. Eine 4 bis 5 geschossige Bebauung kann auf der Gemeinbedarfsfläche im Anschluss an die Friedrichshafener Str. als verträglich angesehen werden. Kommunalen Vorschlag wäre, eine erforderliche Tiefgarage, eine Kinderbetreuungseinrichtung, ein Gemeindearchiv und kommunalen Wohnungsbau in einem Gebäudekomplex im südöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche zu realisieren. Über oder neben dem Feuerwehrhaus im westlichen Teil der Gemeinfläche sollen ebenfalls Wohnungen im verträglichen Maß mit dem Feuerwehrhausbau realisiert werden. Die noch übrige Fläche in der Gemeinbedarfsfläche soll als Erweiterungsfläche für öffentliche Einrichtungen im städtebaulichen Wettbewerb in einem Ideenteil dargestellt werden.

h) Schaffung von Wohnbauland für die Kressbronner Bevölkerung

Eine sehr vordringliche und wichtige Aufgabe ist die Beseitigung der Wohnraumnot für verschiedene Bevölkerungsgruppen in Kressbronn a. B. Leider konnten während der vergangenen Jahre nur sehr eingeschränkt kommunale Wohnbaugrundstücke für die Einwohnerschaft zur Verfügung gestellt werden. Im Gebiet Friedrichshafener Straße/Tettlinger Straße können nun insgesamt 17.834 m² Rohbauflächen einer Bebauung zugeführt werden. Nach Abzug von rd. 30 % Straßen-, Spielplatz- und Versickerungsflächen verblieben immer noch ca. 11.750 m² echte Baulandflächen.

Städtebaulich ist es wünschenswert, außerhalb der Gemeinbedarfsfläche im Planungsgebiet einen bunten Mix an Wohnformen anzubieten. Neben dem Ein-, Zwei- oder Reihensegment, das auch seinen Platz im Gebiet finden soll, ist ein genossenschaftlicher, (mit Belegungsrechte der Gemeinde) Geschosswohnungsbau auf Mietbasis wünschenswert. In diesem Segment können verschiedene Wohnformen (Jung und Alt, öffentlich gefördert, etc.) abgebildet werden.

Bauherrengemeinschaften erfreuen sich auf Grund der zunehmend steigenden Grundstückspreise wieder größerer Beliebtheit. Unter einer Bauherrengemeinschaft versteht man, wenn mehrere Bauherren sich zusammenschließen, um ein gemeinsames Objekt, das z. B. Mikrohäuser (100-120 m²) oder andere Wohnformen sein können, zu errichten und so Wohnungseigentum schaffen. Maßgeblicher Beweggrund ist in der Regel, dass auf diese Weise Kosten für Bauträger und Vertrieb gespart werden können. Der Einzelne ist damit selbst Bauherr und hat die Möglichkeit, seine Wünsche vollumfänglich einzubringen, sowie gegebenenfalls Eigenleistungen zu erbringen. Als Gemeinde kann das ein gutes Werkzeug sein, günstigen Wohnraum anzubieten. Vorteilhaft wäre, wenn im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs hier ein geeignetes Baufeld berücksichtigt wird. In welcher Weise und Intensität die Gemeinde hier den Prozess begleitet, kann variabel gestaltet werden. Wertvoll wäre es aber sicher, hier städtebauliche und architektonische

Rahmenbedingungen evtl. durch einen eigenen Architektenwettbewerb, zu schaffen. Folgende Aufteilung ist auf den Wohnbauflächen durch den Gemeinderat festgelegt worden:

- 40 % der Wohnbauflächen sollen einer Bebauung mit Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäusern (Bauplätze) zugeführt werden. Hier könnten ca. 30 Einheiten realisiert werden, die ca. 90-100 Personen dienen.
- 50 % der Wohnbauflächen sollen einer genossenschaftlichen Wohnbebauung zugeführt werden. Hier könnten 70-80 Wohnungen für ca. 200-220 Personen errichtet werden.
- 10 % der Wohnbauflächen sollen einem Bauherrenmodell zugeführt werden. Hierbei könnten 10- 12 Wohnungen für 35-40 Personen errichtet werden.

3. Wettbewerbsergebnis

Der nichtoffene städtebauliche Wettbewerb wurde am 09.07.2019 europaweit veröffentlicht. Nach der Durchführung eines Bewerbungsverfahrens zur Eignung der Planer wurden in der Preisgerichtssitzung am 10.12.2019 sechzehn Arbeiten bewertet und in einer Broschüre die Wettbewerbsarbeiten zusammengefasst.

Das städtebauliche Wettbewerbsverfahren endete mit dem Ergebnis, dass es keinen Siegerentwurf, sondern zwei zweitplatzierte Arbeiten mit folgenden Begründungen der Juroren gab:

a) Platz 2: Architekturbüro Dömges, Regensburg



„Die grundlegende städtebauliche Idee, das Quartier in eine bandartige Struktur zu fassen, wird anerkannt. Die klare Abtrennung des Feuerwehrgrundstücks ist richtig. Die Aufwertung des kleinen Gewässers ist ökologisch zu begrüßen und bewirkt zugleich einen schönen öffentlichen Freiraum. Die öffentlichen bzw. gewerblichen Funktionen, KITA, Ärztehaus und Archiv um einen angemessen dimensionierten kleinen Platz an der Friedrichshafener Straße, liegen gut im Schwerpunkt der Anlage. Zugleich wird dadurch eine räumliche Antwort gefunden, die das bestehende Hochhaus auf der Südseite besser einbindet. Die öffentliche Erschließung von der Tettnanger Straße aus ist sparsam und funktionsfähig gelöst. Allerdings kann der städtebauliche Auftritt an dieser Stelle nicht überzeugen. Von Süden her gibt es eine Zufahrt zum Kindergarten, die nicht als Durchfahrt ins Quartier gedacht erscheint. Dieser Punkt sollte eindeutig geklärt werden. Die Einfamilienhäuser werden als klassische zweigeschossige Reihenhäuser mit Dach und dreigeschossige Townhouses angeboten. Grundsätzlich

ist die Parkierung auf dem eigenen Grundstück für die vermutete Nachfrage in Kressbronn richtig, sie kann in der dargestellten Weise aber noch nicht überzeugen. Die wechselnden Dachformen werden als Platzhalter begriffen und bedürfen einer sorgfältigen Weiterentwicklung. Die Gebäudeformate für Geschosswohnungen lassen funktionierende Grundrisslösungen zu. Bei dieser Wohnform sind die vorgeschlagenen Tiefgaragen stimmig. Die städtebauliche Dichte liegt im Vergleich aller Arbeiten in einem mittleren Bereich. Die öffentlichen Freiräume innerhalb der Bandstruktur sind sowohl in der Lage als auch Dimension angemessen situiert. Der Quartiersplatz bildet das Scharnier zwischen dem Bestand westlich der Friedrichshafener Straße und dem neuen Quartier. Der Bachlauf wird renaturiert und stellt eine logische räumliche Zäsur zur Fläche der Feuerwehr her. Die Freiräume der Kita liegen von Verkehr und Lärm geschützt und im Sichtbezug zum Bachlauf. Kleine Quartierplätze gliedern die Bandstruktur der Bebauung und bieten Raum für Spiel- und Aufenthalt. Wegeverbindungen verknüpfen diese Freiräume mit der Umgebung. Innerhalb des Quartiers wird ein hoher Anteil an privaten Grünflächen realisiert. Die Gehwege der Friedrichshafener- und Tettninger Straße werden mit neuen Baumreihen flankiert. Die vorgeschlagene Retentionsfläche im Norden wird topographisch hinterfragt, die Wegeführung im Norden durchtrennt formal die dort neu geschaffenen Naturräume. Insgesamt gelingt der Arbeit eine gute, unpräzise und voraussichtlich wirtschaftliche Lösung der Wettbewerbsaufgabe.“

b) Platz 2: FFM Architekten. TOVAR +TOVAR PartGmbB Frankfurt am Main



„Die Leitidee der Verfasser dem Quartier Bachtobel eine grüne Mitte zu geben und diese mit der Umgebung zu verzahnen überzeugt die Jury. In dieser Konsequenz erschließen die drei Schenkel von außen eine angenehm differenzierte Bautypologie. Diese werden eher als ein Orientierungsrahmen gesehen, dem flexible Reaktionen auf zukünftige Anforderungen immanent sind. So wird kritisiert, dass zum Anger ausschließlich das Wohnen in Einfamilienhaustypologien angeboten wird. Gerade zum Ortsrand wäre auch eine niedrigere Bebauung gut vorstellbar während dem Anger eine klarere räumliche Fassung gewünscht wird. Die Arbeit bietet ohne ihre ländliche Angemessenheit zu verlieren Potential für Nachverdichtungen in der Geschossigkeit. Aufgrund des großzügigen zentralen Freiraums könnte bei weiteren dreigeschossigen Baukörperhöhen verträglich zu sein. Auch weil dann der Baukörper an der Nord-Ost-Ecke nicht so alleine stünde. Hier ist der südliche Laubengang allerdings auch unglücklich orientiert. Die Kita und deren Erweiterung haben einen sinnvollen Bezug zur grünen Mitte. Das Ärztehaus am Bachlauf gegenüber dem Feuerwehrkomplex und das Archiv im 2. OG über einer der Parkscheunen mit Zufahrt zur Kita im südlichen Bereich gliedern wohlthuend unpräzise die Bebauung längs der Friedrichshafener Straße. In Logik der äußeren Erschließung wird das Baugebiet autofrei konzipiert. Der Hauptteil der Stellplätze wird standardgemäß in Tiefgaragen untergebracht, ein weiterer Teil in ebenerdigen kostengünstigen Stellplätzen und ein weiterer in Parkscheunen. Die Jury sieht in den letzt genannten ... ein interessantes Potential für zukünftige Entwicklungen, sollte auf einen Teil der Stellplätze verzichtet werden können, bieten gerade diese Parkscheunen einen interessanten Freiraum für alle möglichen Nutzungsoptionen. Gut ist das Angebot einer erdgeschossigen öffentlichen Nutzung zur Friedrichshafener Straße. Begrüßt wird in

diesem die Renaturierung des Bachlaufs. Dieser und die große Grünfläche bieten den Grundstock sehr gute Umweltqualitäten.“

c) Platz 3: Heim Kuntscher Architekten und Stadtplaner BDA PartGmbB, München



„Die Verfasser der Arbeit 1005 schlagen für das Quartier Bachtobel eine in zwei Bereiche gegliederte Bebauung vor. Eine lineare Wohnbebauung begleitet die Friedrichshafener Straße mit traufständigen 3-4 geschossigen Wohngebäuden, während der nordöstliche Teil des Grundstücks mit 4 hofartig angeordneten Wohngruppen überplant wird. Die Feuerwehr bildet im Norden den Auftakt in das Quartier und damit auch den Ortseingang, die Kita mit dem Ärztehaus und dem Archiv schließen es im Süden – Richtung Ortsmitte Kressbronn ab. Die öffentlichen Nutzungen sind dabei von der Tettninger Straße erschlossen. Der dort angeordnete kleine Quartiersplatz rückt gegenüber der Friedrichshafener Straße in den Hintergrund. Die Größe des Quartiersplatzes wird als angemessen empfunden, die Lage wird allerdings intensiv diskutiert. Die Verkehrserschließung des Quartiers erfolgt sehr selbstverständlich über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die den Kreisverkehr im Norden mit der Tettninger Straße im Osten verbindet. Die Hausgruppen mit ihren Angern werden dabei immer von Norden oder Süden an diese neue Erschließung angehängt. Diese Sackgassenartige Situation führt zu einem insgesamt hohen Verkehrsflächenanteil. Ein zusätzlicher Wohnweg verläuft im Norden der Wohnhäuser, parallel zur Friedrichshafener Straße und dient als zusätzliche Nord-Süd-Querung des Quartiers. Insgesamt wird die städtebauliche Körnung als sehr angenehm empfunden. In jeder Hausgruppe werden unterschiedliche Wohnungsformen angeboten, die privaten Grünflächen sind geschickt angeordnet, sodass - ohne auf große öffentliche Grünräume zurückgreifen zu müssen - ein sympathischer ländlicher Charakter des Wohngebiets entsteht. Die Hausgruppen versprechen eine gute soziale Durchmischung und Identitätsbildung und lassen sich flexibel auf die zukünftigen Anforderungen anpassen. Eine stärkere Durchmischung der Wohnformen einschließlich Geschosswohnungsbau wäre wünschenswert. Die Teilung des Grundstücks in Gemeindebedarfsfläche und allgemeine Baufläche erfolgt zugunsten der allgemeinen Bauflächen. Letzteres reicht hier in einem mittleren Bereich bis an die Friedrichshafener Straße. Das führt dazu, dass diese Bebauung sowohl kommunale wie genossenschaftliche Wohnungen beinhaltet. Die Flächen für den Gemeindebedarf erscheinen zu gering. Die Orientierung Wohnbebauung und hier insbesondere der Erdgeschossflächen entlang der vielbefahrenen Friedrichshafener Straße wird kontrovers diskutiert. Die Verfasser reagieren auf die erwartete Lärmbelastung mit einer relativ tiefen Vorgartensituation, die die Eingänge und 2 Tiefgaragenabfahrten aufnimmt. Die Idee des Lärmschutzes wird positiv bewertet, eine bessere Verzahnung der Wohngruppen mit der bestehenden Stadtstruktur Kressbronns im Westen wäre aber wünschenswert. Funktional unbefriedigend erscheint die Anordnung der Freiflächen der Feuerwehr. Der Übungshof orientiert sich hier zur Wohnbebauung und wird in dieser Form zu Nutzungskonflikten führen. Die Anordnung des Kindergartens im Südlichen Teil, in unmittelbare Nähe zur Kreuzung Friedrichshafener und Tettninger Straße wird positiv gesehen und verzahnt das neue Quartier mit dem südlichen Kressbronn. Die öffentlichen Freiräume reduzieren sich auf den südöstlich gelegenen kleinen Quartiersplatz an der Tettninger Straße und kleine Anger innerhalb der Wohnhöfe, die Parken kombiniert werden. Im Norden platzierter Spielplatz verzahnt sich mit der Biotopfläche und offenen Landschaft. Die öffentlichen Freiräume sind sparsam gesetzt und klar definiert wodurch ein hoher Anteil an privaten Freiflächen erreicht wird. Die Freiflächen der Kita liegen geschützt und nach Süden ausgerichtet in der Nähe des Quartiersplatzes. Tettninger- und Friedrichshafener Straßen werden mit Gehwegen und Baumreihen für den Fuß- und Radverkehr aufgewertet. Die Qualität der Freiräume des Geschosswohnungsbaus entlang der Friedrichshafener Straße ist fragwürdig. Die wirtschaftlichen Kennwerte der Arbeit liegen in der Summe im Durchschnitt. Entsprechend angenehm fällt aber auch die Einfügung der Bebauung in die Umgebung aus. Leider werden dabei die kommunalen Flächen deutlich unterschritten. Hier

sollten die Vorgaben aus dem Wettbewerb erfüllt werden. Bei der vorgeschlagenen Lösung handelt es sich - auch unabhängig von der durchgängig vorgeschlagenen Satteldachform - um einen gut auf die Besonderheiten des Orts eingehenden städtebaulichen Entwurf.“

d) Platz 4: Bäuerle Architekten, Konstanz mit Prof. Jörg Stötzer



„Der Entwurf gliedert das Plangebiet in einem „Wechselspiel von Dichte und Durchlässigkeit“ in drei Zonen: Parallel zur Friedrichshafener Straße wird schlüssig ein Band aus dichterem Bebauung vorgeschlagen, das mit der Feuerwehr am Ortseingang und dem Kindergarten im Südosten den Gemeinbedarf aufnimmt. Bei beiden Einrichtungen wird kommunaler Mietwohnungsbau in den Obergeschossen vorgeschlagen. Im mittleren Baufeld entsteht um einen neuen Quartiersplatz eine Hofbebauung mit Archiv und Ärztehaus sowie einem Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Entscheidung, den Quartiersplatz im Inneren dieses Bereich anzuordnen und z.T. über Mauern ganz bewusst von der Friedrichshafener Straße abzuschließen ist nicht nachvollziehbar. Die beschriebene Öffnung zum Freiraumband gelingt nicht. Die eingeschossige Bebauung mit aufgesetzten querstehenden Wohngebäuden überzeugt nicht. Die vorgeschlagene Erschließungsstruktur mit zwei Einbahnstraßen ist funktional fragwürdig und unverhältnismäßig. Das Wohnungsangebot liegt im Durchschnitt, auch wenn der Anteil an kommunalem Wohnungsbau zu gering und der des genossenschaftlichen zu hoch liegt. Die Mitte des Quartiers wird von einem „Bachtobelau“ benannten linearen Freiraum gebildet, der überzeugend das räumliche Rückgrat des Quartiersentwurfs bildet und perspektivisch die Verknüpfung über den Friedhof zur Ortsmitte leisten soll. Daran schließt sich ein vom Wohnen geprägter Bereich an, in dem kompakte polygonale Wohngebäude, Reihen- und Kettenhäuser sowie klassische Geschosswohnungsbauten eine vielfältige und lebendige Atmosphäre versprechen – in einer dem Ort angemessenen Dichte. Am nördlichen Rand bilden Kettenhäuser sowie ein als westlicher Abschluss gesetzter Geschosswohnungsbau den Quartiersrand zur Landschaft. Der innenliegende Quartiersplatz und eine großzügige von Ost nach West verlaufende Grünspange bilden die zentralen Freiräume des Quartiers. Das Grüne Band nimmt Retentionsflächen mit in die Gestaltung auf. Die restlichen Grünflächen werden privat genutzt und durch ein überdimensioniertes dichtes Wegenetz durchzogen. Die Verzahnung in die umgebende Landschaft wird nur in Ost-Westrichtung verfolgt. Die Freiflächen der Kita sind ausreichend dimensioniert jedoch wird Lage zur Straße kritisch diskutiert. Die Weiterführung des Bachlaufs innerhalb der Grünspange und weiter zur Ortsmitte wird kritisch hinterfragt bzw. als nicht realisierbar angesehen. Die Ausrichtung des Quartiersspielplatzes zur Tettlinger Straße wird bemängelt. Entlang der Friedrichshafener Straße wird ein mit Bäumen gesäumter Fuß- und Radweg etabliert, der entlang der Tettlinger Straße vermisst wird. Die Quartierserschließung für den MIV wird in Ihrer Ausformulierung als Erschließungs-V mit zwei Einbahnstraßen, den dazwischen verlaufenden Wohnwegen und der Querung der Bachtobelau als zu aufwendig beurteilt. Ebenso wenig kann die zentrale Anordnung der ebenerdigen Stellplätze überzeugen. Der Entwurf verfolgt mit seiner klaren Gliederung eine schlüssige und angemessene Quartiersidee, deren Qualitäten vor allem in dem zentralen Freiraumband der

Bachtobelaue und den vielfältigen Wohnstrukturen nördlich davon liegen. Die Kettenhäuser am Quartiersrand bilden eine zu starke Barriere zum Landschaftsraum. Großer Schwachpunkt des Entwurfs ist die bauliche und freiräumliche Ausformulierung des zentralen Baufelds. Insgesamt bietet der Entwurf eine solide städtebauliche Struktur, eine überzeugende Freiraumidee sowie abwechslungsreiche Wohnstrukturen aber auch erhebliche funktionale und stadträumliche Mängel entlang der Friedrichshafener Straße.“

4. Verhandlungsverfahren

Das Preisgerichtsgremium hat an der Preisgerichtssitzung abschließend beschlossen, das Verhandlungsverfahren mit den beiden Zweitplatzierten durchzuführen, um einen endgültigen Sieger festzustellen. Die in Frage kommenden Büros Dömges und FFM Architekten wurden durch das Preisgerichtsgremium mit einer definierten Überarbeitungsaufgabe ihres Entwurfes bis zum Verhandlungsverfahren beauftragt, welches am 10.03.2020 im Sitzungssaal des Rathauses stattgefunden hat. In dieser nichtöffentlichen Sitzung hatten beide Büros die Möglichkeit, die überarbeiteten Entwürfe und das Planungsteam sowie Honorarvorstellungen vorzustellen. Nach der Bewertung dieser Überarbeitung hat das Jurorengremium eine mehrheitliche Entscheidung zu Gunsten des Büros Dömges gefällt.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Die Feststellung des Gemeinderates hat auf der Grundlage der Ergebnisse der Wettbewerbsjury zu erfolgen. Mit Blick auf die zwei Zweitplatzierten, hat sich der Entwurf der Dömges-Architekten als der für die Gemeinde Kressbronn a. B. passendere Entwurf herausgestellt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des städtebaulichen Wettbewerbes betragen ca. 75.000 € inkl. Honorare, Modelle etc. Diese Planungskosten wurden im Rahmen der Gesamtkalkulation für die Entwicklung des Gebietes berücksichtigt und stehen im Vermögensplan 2019 des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr zur Verfügung.

IV. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stellt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsverfahren wie folgt fest:

2. Preis - FFM-ARCHITEKTEN. TOVAR+TOVAR PartGmbB, Frankfurt am Main
2. Preis - Dömges Architekten AG, Regensburg
3. Preis - Heim Kuntscher Architekten und Stadtplaner BDA PartGmbB, München
4. Preis - Bäuerle Architekten, Freie Architekten BDA, Konstanz mit Prof. Jörg Stötzer

2. Der Gemeinderat führt das Bauleitplanverfahren für das Baugebiet Bachtobel auf der Basis des Entwurfes Dömges-Architekten weiter.

V. Anlagen:

2524-200310-Kressbronn_Vorstellung DÖMGES 10.3.2020
839_Broschuere_WB_Kressbronn[2]

VI. Sonstige Hinweise:

Keine.