

## **Flensburg: Hochbaulicher Realisierungswettbewerb „Bahnhofstraße“ Protokoll: Preisgerichtssitzung zur Überarbeitung der Wett- bewerbsergebnisse vom 15.12.2014**

**Datum:** 18.02.2015  
**Uhrzeit:** 15:00 - 18:10 Uhr  
**Ort:** Paul-Ziegler-Zimmer, Schützenkuhle 26, 24931 Flensburg

### **Teilnehmende des Preisgerichts:**

Mirjana Markovic (Vorsitz)	Architektin, MRLV Architekten, Hamburg
Prof. Dr.-Ing. em. Dittmar Machule	Architekt u. Stadtplaner, HafenCity Universität Hamburg, Technische Universität Hamburg-Harburg, Hamburg
Hans Eggert Bock	Architekt, Gestaltungsbeirat Flensburg, Rendsburg
Dr.-Ing. Peter Schroeders	Dr.-Ing. Stadtplanung, Stadt Flensburg, Leiter Fachbereich Entwicklung und Innovation (Stellvertretender Fachpreis- richter)
Raimund Dankowski	Vorstand Selbsthilfe Bauverein eG, Flensburg

### **Weitere Teilnehmende:**

Urte Jona Alberti	Stadt Flensburg, Vorprüfung
Jonas Rømer	FGS mbH, Wettbewerbsbetreuung / Vorprüfung
Johanna Paulsen	SBV eG, Vorprüfung
Imke Voigtländer	SBV eG

### **Tagesordnung:**

- 1. Begrüßung**
- 2. Einführung**
- 3. Bericht der Vorprüfung und Informationsrundgang**
- 4. Präsentation der Überarbeitung durch die Wettbewerbsteilnehmer**
- 5. Bewertung der Arbeiten**
- 6. Empfehlungen des Preisgerichts**

#### **1. Begrüßung**

Für die Ausloberin begrüßt Herr Dr. Schroeders die Mitglieder des Fach- und Sachpreisgerichtes sowie die anwesenden sachverständigen Beraterinnen und Berater zur Preisgerichtssitzung zum hochbaulichen Realisierungswettbewerb „Bahnhofstraße“. Herr Dr. Schroeders richtet ebenfalls die Grüße des Oberbürgermeisters der Stadt Flensburg aus.

Frau Markovic begrüßt die Mitglieder des Preisgerichtes. Ziel der Sitzung ist die Beurteilung der von den Preisträgern durchgeführten Überarbeitungen zum hochbaulichen Realisierungswettbewerb „Bahnhofstraße“. Es soll eine Empfehlung an die Ausloberin und die künftige Bauherrin zur Umsetzung einer der mit dem 1. Preis bewerteten Entwürfe ergehen.

Die Preisrichter Herr Dr. Schroeders und Herr Dankowski bitten aufgrund von Anschlussterminen um eine Veränderung der Tagesordnung und der vorgesehenen Präsentation durch die Preisträger. Hierfür wird kurzfristig die Abfolge der Präsentation der Wettbewerbsbeiträge neu abgestimmt und zeitlich angepasst.

## 2. Einführung

### **Empfehlungen des Preisgerichts vom 15.12.2015**

Das Preisgericht zum hochbaulichen Realisierungswettbewerb „Bahnhofstraße“ hat der Ausloberin einstimmig empfohlen, die beiden erstplatzierten Preisträger um eine Überarbeitung der eingereichten Entwürfe zu bitten. Die Entwürfe sollen erneut vorgeprüft und durch ein verkleinertes Preisgericht hinsichtlich der nachzuarbeitenden Kriterien bewertet werden. Beide Preisträger haben die Aufgabe zur Überarbeitung angenommen.

Frau Markovic trägt die Empfehlungen des Preisgerichts vom 15.12.2015 zur Überarbeitung der Wettbewerbsarbeiten der Büros Architekten Asmussen & Partner GmbH sowie ADEPT ApS vor:

#### **Tarnzahl 1001 (Architekten Asmussen & Partner GmbH, Flensburg)**

- Ergänzung um Kostenschätzung je m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Angemessenheit der Kosten liegt bei ca. 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Brutto)
- Differenzierung der Ansicht Helenenallee unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung
- Prüfung der Abstandsflächen zu den Bestandsbaukörpern auf dem Flurstück 79 (Bauabschnitt B)
- Strukturelle Anpassung der Hofbebauung (Prüfung des Mengenbildes und der Abstandsflächen)
- Blockrandbebauung Bahnhofstraße: Prüfung eines größeren Maßes an Individualisierung der Baukörper/Fassaden
- Einbindung eines Landschaftsarchitekturbüros zur Prüfung der Qualität und Nutzung eines zusammenhängenden gemeinschaftlichen Grünbereiches im Zuge der Überarbeitung des Hofbereiches

#### **Tarnzahl 1006 (Adept ApS, Kopenhagen)**

- Ergänzung um Kostenschätzung je m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Angemessenheit der Kosten liegt bei ca. 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Brutto)
- Laubengänge möglichst vermeiden und damit verbundene innere Erschließung anpassen, allenfalls ergänzende Laubengangerschließung für eine weitere Wohneinheit
- Doppelschalige Fassadenkonstruktion kostenmäßig prüfen
- Differenzierung der Ansicht Helenenallee unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung
- Prüfung der Abstandsflächen zu den Bestandsbaukörpern auf dem Flurstück 79 (Bauabschnitt B)

- Prüfung der Anordnung der Tiefgaragenzufahrten (Heranrücken näher an die Straße Munke-toft bzw. Helenenallee, damit lange Fahrten durch die Freiflächen vermieden werden)
- Einbindung eines Landschaftsarchitekten zur Prüfung der Qualität und Nutzung eines zusammenhängenden gemeinschaftlichen Grünbereiches
- Prüfung der einzelnen Komponenten der beschriebenen technischen Systeme auf ihre Effizienz und Wirtschaftlichkeit hin.

Im Zuge der Überarbeitung der Wettbewerbsbeiträge wurde durch die Architekturbüros die Bitte vorgetragen, die Entwürfe im Rahmen der Preisgerichtssitzung kurz zu präsentieren und für Rückfragen zur Verfügung zu stehen. Dies wurde im Vorwege der Sitzung mit der Vorsitzenden des Preisgerichts, der Ausloberin und der zukünftigen Bauherrin abgestimmt. Es ist vereinbart, dass die Büros nach dem Informationsrundgang jeweils unabhängig voneinander 20 Min. ihre Überarbeitung darlegen und für 10 Min. für Rückfragen dem Preisgericht zur Verfügung stehen.

### **Abstimmungsgespräche der künftigen Bauherrin mit den Preisträgern zwischen der Preisgerichtssitzung vom 15.12.2014 und der Preisgerichtssitzung am 18.02.2015**

Preisrichter Prof. Dr. Machule bittet um einen kurzen Bericht hinsichtlich erfolgter Abstimmungen und geführten Gesprächen mit den Preisträgern nach der Preisgerichtssitzung am 15.12.2014. Preisrichter Raimund Dankowski berichtet von einem geführten Telefonat mit dem Büro Asmussen & Partner sowie einem Vorstellungsgespräch mit dem Büro ADEPT ApS. Er betont, dass Sachgespräche zur baulichen Projektdurchführung und -organisation sowie möglichen Kooperationen mit örtlichen Planungsbüros stattgefunden haben. Dies sei für die Selbst-Hilfe Bauverein eG von wesentlicher Bedeutung, um festzustellen, wie sich die Architekturbüros die organisatorische und bauliche Umsetzung am Standort Flensburg vorstellen. Dies betrifft insbesondere das Büro ADEPT ApS aufgrund der Entfernung zum Bürostandort in Kopenhagen und den ggf. fehlenden Erfahrungen im deutschen Baurecht. Preisrichter Raimund Dankowski bestätigt, dass dem Büro ADEPT ApS von Seiten der Selbst-Hilfe Bauverein eG empfohlen wurde, Kooperationen mit örtlichen Büros, zum Beispiel auch mit dem Büro Asmussen & Partner, für die Planung und Umsetzung einzugehen. Preisrichter Mirjana Markovic und Prof. Dr. Dittmar Machule ergänzen hierzu, dass Erfahrungen zeigen, dass eine Kombination der beiden ent-wurfsstarken Preisträger zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses nicht zu empfehlen ist.

Herr Bock informiert darüber, dass hinsichtlich möglicher erfolgter Beratungsleistungen örtlicher Büros im Zuge der Überarbeitungsphase diese nicht unter die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) fallen. Das Wettbewerbsverfahren gemäß RPW wurde mit der Preisgerichtssitzung am 15.12.2014 und der Aufhebung der Anonymität (Grundsatz der RPW) formell abgeschlossen.

### **3. Bericht der Vorprüfung und Informationsrundgang**

Herr Rømer trägt die Ergebnisse der am 12.02.2015 durchgeführten Vorprüfung der Beiträge vor und übergibt den Vorprüfbericht an die Teilnehmenden.

Der Abgabetermin für die Überarbeitung der Arbeiten war der 10.02.2015 bis 16:00 Uhr. Beide Preisträger haben ihre Arbeiten fristgerecht und unversehrt bei der Wettbewerbskoordination eingereicht.

Die Prüfung der eingereichten Arbeiten erfolgte in zwei wesentlichen Schritten:

- formale Prüfung (Vollständigkeit der Unterlagen)
- fachliche Prüfung hinsichtlich der aufgestellten Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichtes vom 15.12.2014.

Die Unterlagen zur Bewertung der Überarbeitungsempfehlungen wurden durch die Vorprüfung als vollständig bewertet. Anschließend berichtet Herr Rømer in einem Informationsrundgang über die durchgeführten Überarbeitungen der beiden Wettbewerbsbeiträge zu den einzelnen Empfehlungen.

#### 4. Präsentation der Überarbeitung durch die Wettbewerbsteilnehmer

##### **Asmussen & Partner GmbH**

Das Büro Asmussen & Partner trägt von ca. 16:30 Uhr bis 17:10 die Ergebnisse der Überarbeitung vor und steht anschließend für Rückfragen zur Verfügung.

In der Diskussion werden zu folgenden Themen Rückfragen gestellt

- **Abstandsfläche zum Gebäude für studentisches Wohnen (Munketoft 7)**

Im Rahmen der Vorprüfung wurde an der Straße Munketoft ein zu geringer Abstand zum Nachbargebäude festgestellt. Architekturbüro und Preisgericht teilen die Einschätzung, dass aus städtebaulichen Gründen ein größerer Abstand nicht zu vertreten sei. Gemäß den Erfahrungswerten des Büros mit ähnlichen Bauvorhaben könnte ggf. an dieser Stelle befreit werden und die Abstandsfläche unterschritten werden. Zur Begründung wird ergänzt, dass die betroffenen Fensteröffnungen des Gebäudes Munketoft 7 Wohneinheiten angehören, die jeweils von einer weiteren Fassadenseite belichtet werden. Zudem weist die Fassadenseite der geplanten Blockrandbebauung keine Fensteröffnungen auf.

- **Hofbebauung**

Das Preisgericht erkundigt sich nach einer möglichen Interessenkollision zwischen dem Bedürfnis der Bewohner nach Ruheräumen und der Bebauung im Hofbereich. Das Architekturbüro hat im Rahmen der Präsentation die Herleitung der Hofbebauung aus den vorhandenen Hofstrukturen der Altstadt Flensburgs erläutert. Der Hofbereich in seiner Größe mit der geplanten Hofbebauung wird als verträglich angesehen. Die Herstellung einer ausreichenden Privatsphäre für die zukünftigen Bewohner im Zusammenhang mit den Grün-/Gemeinschaftsflächen wird durch das Architekturbüro als gut gelöst gewertet. Das Architekturbüro ergänzt, dass der größte Teil der Wohneinheiten in der Blockrandbebauung sowohl zur Hofseite und zur Bahnhofstraße ausgerichtet ist (mit Wohnungsbreiten an den Schmalstellen von 4,50 - 4,85 m).

- **Treppenhäuser / Hochparterre**

Das Preisgericht erkundigt sich nach der Erschließung der Wohneinheiten im Erdgeschoss der Blockrandbebauung. Es wird erläutert, dass die Wohneinheiten im Erdgeschoss zur Bahnhofstraße zum Schutze der Privatsphäre höhergelegt sind. Im vorgelegten Entwurf bestehen ca. 1 m Höhenunterschied zwischen Innenhof und den Zugängen von der Bahnhofstraße. Die

Fahrstühle sind als Durchlader ausgelegt und ermöglichen so die barrierefreie Überwindung des Höhensprunges von der Bahnhofstraße in die Wohneinheiten im Erdgeschoss.

### **ADEPT ApS**

ADEPT ApS präsentiert die durchgeführten Überarbeitungen von 17:15 bis 17:50. Das Büro hat für die Überarbeitung beratende Leistungen durch das Büro Grontmij (Frankfurt) für die Ermittlung von Kosten und das Büro Kessler.Krämer Landschaftsarchitekten (Flensburg) für den Bereich Landschaftsplanung eingeholt.

Das Preisgericht erkundigt sich nach der Präsentation bezüglich folgender Aspekte:

- **Bauliche Herstellung der Vertiefungen in der Fassadenöffnung**

Das Büro hat in der Überarbeitung die Anzahl der Fensteröffnungen entlang der Bahnhofstraße reduziert und durch „geschlossene“ Fensteröffnungen ersetzt. Das Preisgericht bittet um Erläuterung der konstruktiven Umsetzung dieser Vertiefungen in der Fassade. Das Büro ADEPT ApS erläutert hierzu, dass durch die Verwendung unterschiedlicher Verblendsteingrößen ein Muster in der Fassade erzeugt wird, ohne dass eine Veränderung des eigentlichen Aufbaus des Mauerwerks erfolgen muss. Für die Vertiefung in der „geschlossenen“ Fensteröffnung wird z.B. ein ca. 5 cm tiefer Verblendstein verwendet. Es wird auf ein in der Umsetzung befindliches Projekt in Århus verwiesen. Ebenfalls sei es möglich, die geschlossenen Öffnungen später mit regulären Fensteröffnungen zu versehen.

- **Funktionsfähigkeit der Tiefgarage**

Das Preisgericht erkundigt sich bzgl. der Abwicklung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage. ADEPT ApS erläutert hierzu, dass eine Erschließung über eine einspurige Zufahrt vorgesehen ist um eine gewisse Schlankheit der Anlage in der Außenwirkung zu wahren. Die Steuerung von Ein- und Ausfahrt wäre über ein Schranken bzw. Ampelsystem möglich. Eine Erschließung mit paralleler Zu- und Abfahrt kann im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs hergestellt werden. Ebenfalls wäre es möglich, die TG in den Hof zu erweitern, um weitere erforderliche Stellplätze aufzunehmen.

- **Zugänglichkeit der Wohnungen im Erdgeschoss / Verzicht auf Laubengänge**

Die Wohneinheiten zur Straße sollen etwas höher als das Straßenniveau angeordnet werden. Der Höhenunterschied kann vom Eingang Bahnhofstraße bis Wohnungseingang über leicht geneigte Rampen bewältigt werden. Durch den Verzicht auf Laubengänge musste teils die angebotene Wohnungstypologie angepasst werden. Das Preisgericht merkt hierzu an, dass die geforderte „Reparatur“ mit dem Verzicht auf Laubengänge den Wohnungsgrundrissen nicht zu Gute gekommen ist.

- **Öffentlichkeit des Hinterhofes**

Die Wegeverbindung an der östlichen Gebietsgrenze ist als halböffentliche Wegeverbindung geplant gewesen. Das Preisgericht erkundigt sich nach den durchgeführten Anpassungen im Rahmen der Freiraumplanung. Das Büro ergänzt hierzu, dass der bisher halb-öffentliche Weg entlang des Hofbereiches im Rahmen der Überarbeitung zu Gunsten der Privatsphäre der Bewohner gestaltet und mit Toren zum öffentlichen Verkehrsraum versehen wurde.

## 5. Bewertung der Überarbeitungen

Das Preisgericht stellt fest, dass beide Beiträge den Überarbeitungsempfehlungen gefolgt sind und erheblichen Arbeitsaufwand zur Bewältigung der Aufgabe bewerkstelligt haben. Hiermit wurde in beiden Entwürfen eine deutliche Verbesserung der Entwurfspläne erzielt. Das Preisgericht bewertet die Arbeiten in der Überarbeitung wie folgt:

### **Adept ApS:**

Der Entwurf wurde auf der Ebene der Wettbewerbsdetailltiefe weiter bearbeitet. Der Entwurf zeigt ein profundes architektonisches Gefühl, der einen innovativen Wohnungsbau für die Stadt Flensburg als lebendige Stadt darstellt. Die Hofseite wurde mit der bedeutenden Fassade ebenso wie an der Bahnhofstraße erhalten. Die gestalterische Haltung und Qualität des Entwurfs ist trotz der durchgeführten „Reparaturen“ erhalten. Die Wohnungsgrundrisse zur Bahnhofstraße sind überarbeitungsbedürftig, jedoch sind diese Schwächen korrigierbar. Der Anschluss an die Helenenallee mit dem hellen Betonsockel ist überzeugend. Die Außenraumdifferenzierung und -gestaltung mit der großzügig gestalteten Freifläche wird als stimmig bewertet. Der angegebene Kostenansatz wird als zu gering bewertet.

### **Asmussen + Partner GmbH:**

Der Entwurf ist in der Detailschärfe bereits deutlicher ausgearbeitet und gegenüber dem Konkurrenten wohnungswirtschaftlich besser durchformuliert. Es besteht weiterhin ein Qualitätsgefälle zwischen der geplanten Bebauung und des Außenraums, welches sich durch die Überarbeitung nicht wesentlich verbessert hat. Die Hofgebäude können aufgrund der Bauabschnittsbildung nicht von Beginn an realisiert werden. Die angesetzten Kosten werden als realistisch eingestuft.

## 6. Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt einstimmig der Ausloberin und Bauherrin die Umsetzung auf Basis des Entwurfs des Büros ADEPT ApS. Es wird empfohlen, dem Büro einen hochqualifizierten Partner zur Durchführung beiseite zu stellen. Neben der LP 2-4 sollten auch mind. die Leitdetails (LP5) zur Umsetzung durch das Büro ADEPT ApS erarbeitet werden. Es sollten Vereinbarungen getroffen werden, damit die „künstlerische Oberleitung“ während der Ausführung bei dem Büro ADEPT ApS verbleibt.

Betreffend der einseitig zur Bahnhofstraße orientierten Kleinwohnungen ist im weiteren Verlauf der Planung abzuwägen, ob die vorgeschlagene, einseitige Orientierung, verbunden mit der breiten Fassadenfront der kleinen Wohnung und der damit einhergehenden guten Belichtung doch Vorteile bietet, sollte in der näheren Zukunft keine größere Verkehrslärmentwicklung zu erwarten sein. Andernfalls ließen doch kürzere Laubengänge eine dann günstigere Wohnungsgrundrissentwicklung zu.

Da der großzügige, offene Außenraumbereich im Blockinneren eine Besonderheit dieses Entwurfes ist sollten, wie in der Wettbewerbsarbeit vorgeschlagen, auch die Fassaden das Fassadenmaterial Klinker beibehalten, zumal das Fassadenspiel mit verschiedenfarbigen Klinker sonst negativ beeinflusst worden wäre.

Die Vorsitzende dankt der Jury für seine konstruktive Diskussion und gute Entscheidungsfindung. Weiterhin dankt sie der kompetent durchgeführten Vorprüfung und wünscht dem Projekt eine gute Weiterentwicklung.



Mirjana Markovic

Vorsitzende des Preisgerichts