

# INDUSTRIEHOF

Speyer

---

## Protokoll der 1. Preisgerichtssitzung vom 08. Dezember 2021

### 1. Konstituierung des Preisgerichts

Das Preisgericht tritt um 10:00 Uhr zusammen. Aufgrund der aktuellen Covid-Lage wird die 1. Preisgerichtssitzung in einem Online-Format durchgeführt.

Für die Ausloberin begrüßt Herr Koch die Mitglieder des Preisgerichts. Er unterstreicht die Bedeutung der heutigen Sitzung für die konzeptionelle Weiterentwicklung der Entwürfe für den Industriebauhof. Er wünscht dem Preisgericht einen guten Sitzungsverlauf.

#### 1.1 Feststellung der Vollzähligkeit des Preisgerichts, Protokollführung

Herr Bäumle prüft die Anwesenheit der Mitglieder des Preisgerichts. Der Fachpreisrichtervertreter Herr Wirth sowie der Sachverständige Herr Fetzer und die politischen Vertreter Herr Neugebauer und Herr Feiniler sind entschuldigt.

Das Preisgericht setzt sich demnach aus folgenden Personen zusammen:

Sachpreisrichter:

1. Stefanie Seiler, Oberbürgermeisterin, Stadt Speyer
2. Dr. Martin Koch, Geschäftsführender Gesellschafter, Industriebauhof Speyer GmbH, Trier
3. Dr. Thomas Pfirrmann, Grundstückseigentümer, Speyer
4. Frank Dupré, Grundstückseigentümer, Speyer
5. Dr. Ulrike Weber, Wissenschaftliche Referentin, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Mainz

Vertretende Sachpreisrichter (nicht stimmberechtigt):

1. Kerstin Trojan, Stadtplanerin, Stadt Speyer
2. Stefan Johann, Geschäftsführender Gesellschafter, Quartiersmanufaktur GmbH & Co.KG

Fachpreisrichter:

1. Prof. Dr. Martina Baum, Stadtplanerin, Stuttgart
2. Prof. Henning Baurmann, Architekt, Karlsruhe
3. Prof. Dr.-Ing. Birgit Franz, Architektin, Hildesheim
4. Luca Kist, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Saarbrücken
5. Dr. Eckart Rosenberger, Architekt und Stadtplaner, Fellbach

Vertretende Fachpreisrichter (nicht stimmberechtigt):

1. Edda Kurz, Architektin, Mainz

Sachverständige/Politische Vertreter/Gäste (nicht stimmberechtigt):

1. Axel Wilke, Vertreter CDU, Speyer
2. Helmut Stickl, Vertreter Bündnis 90/Die Grünen, Speyer
3. Mike Oehlmann, Vertreter FDP, Speyer
4. Karl Heinz Erny, Vertreter LINKE, Speyer
5. Daniela Welter, Stadtplanungsamt, Stadt Speyer
6. Jürgen Alshuth, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Speyer
7. Lydia Berressem, Quartiersmanufaktur GmbH & Co.KG
8. Robin Nolasco, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauwesen, Speyer
9. Sandra Brand, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Speyer

Als Vorprüfer sind vom Büro Bäumle Architekten | Stadtplaner im Büro in Darmstadt anwesend:

1. Gregor Bäumle, Architekt und Stadtplaner
2. Vanessa Schack, M. Eng. Architektur

Die Beschlussfähigkeit des Preisgerichts wird festgestellt. Das Büro BÄUMLE Architekten | Stadtplaner wird zum Protokollführer bestimmt.

## **1.2 Vorsitz des Preisgerichts**

Auf Vorschlag aus den Reihen des Preisgerichts werden Herr Dr. Rosenberger als Vorsitzender und Herr Prof. Baurmann als stellvertretender Vorsitzender für das Verfahren vorgeschlagen. Sie werden bei eigener Enthaltung einstimmig gewählt. Beide bedanken sich für das entgegengebrachte Vertrauen und nehmen die Wahl an.

## **1.3 Versicherung der Anwesenden**

Auf Nachfrage des Vorsitzenden versichern die Anwesenden, dass sie außerhalb von Kolloquien

- keinen Meinungs Austausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Leistungen geführt haben,
- während der Dauer der Zwischenkorrektur nicht führen werden,
- bis zur Zwischenkorrektur keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten haben, sofern sie nicht an der Vorprüfung mitgewirkt haben,
- das Beratungsgeheimnis gewahrt wird,
- die Anonymität aller Arbeiten aus ihrer Sicht gewahrt ist und sie
- es unterlassen werden, Vermutungen über den Verfasser einer Arbeit zu äußern.

Das Preisgericht verpflichtet sich auf eine objektive, allein an der Auslobung orientierte Beratung.

## **1.4 Erläuterungen zum Ablauf der 1. Preisgerichtssitzung**

Der Vorsitzende und Herr Bäumle erläutern den Ablauf der 1. Preisgerichtssitzung.

Die Verkleinerungen der Wettbewerbspläne wurden den Mitgliedern des Preisgerichts in gedruckter Form zur Verfügung gestellt. Auf die vertrauliche Behandlung der Unterlagen wurde hingewiesen.

## **2. Formaler Bericht der Vorprüfung, Grundsatzberatung und Zulassung der Wettbewerbsarbeiten**

Gemäß den Wettbewerbsregeln werden die Arbeiten vom Preisgericht zugelassen, die

- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- die als bindend bezeichneten Vorgaben der Ausloberin erfüllen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind und
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Das detaillierte Ergebnis der Vorprüfung wird den Beteiligten in Form eines schriftlichen Berichts zur Verfügung gestellt und von der Vorprüfung dem Preisgericht erläutert.

### **2.1 Anonymität**

Alle Arbeiten wurden unter Wahrung der Anonymität eingereicht.

### **2.2 Termingerechter Eingang der Wettbewerbsarbeiten**

8 Bewerber wurden zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt. Es sind 8 prüffähige Wettbewerbsarbeiten eingegangen. Für alle Arbeiten wurde der Nachweis der fristgerechten Abgabe erbracht.

### **2.3 Wettbewerbsleistungen**

Alle Arbeiten entsprechen in den wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang und konnten auf Grundlage der eingereichten Unterlagen geprüft werden.

Fehlende, abweichende und zusätzliche Leistungen wurden in geringem Umfang festgestellt und dem Preisgericht erläutert.

Da die Wettbewerbsleistungen aller eingereichten Arbeiten im Wesentlichen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen, beschließt das Preisgericht einstimmig, alle Entwürfe zur Bewertung zuzulassen.

### **2.4 Bindende Vorgaben**

In Bezug auf Teil B der Auslobung waren in der Auslobung keine bindenden Vorgaben formuliert.

### **2.5 Beschluss über die Zulassung**

Alle Wettbewerbsarbeiten werden durch einstimmigen Beschluss zur Bewertung zugelassen.

In Vorbereitung der Bewertungsroundgänge werden den einzelnen Arbeiten Projektpaten aus dem Fachpreisgericht zugeordnet.

### **3. Informationsrundgang**

Die Vorstellung der Zwischenergebnisse erfolgt durch das wettbewerbsbetreuende Büro und beginnt um 10:25 Uhr. Dem Preisgericht werden die wesentlichen inhaltlichen und funktionalen Merkmale der Wettbewerbsarbeiten aufgezeigt. Jede Arbeit wird nach der gleichen Systematik von der Vorprüfung wertungsfrei auf Grundlage folgender Gliederung erläutert:

- Städtebauliches Konzept
- Freiraumkonzept
- Umgang mit dem Bestand
- Nutzungskonzept
- Erschließungskonzept

Der Informationsrundgang wird um 11:30 Uhr für eine 15-minütige Kaffeepause unterbrochen und endet um 12:30 Uhr.

Um 12:30 Uhr beginnt ein allgemeiner Austausch bzgl. allgemeiner Erkenntnisse aus dem Informationsrundgang.

Die Sitzung wird um 13:00 Uhr für eine 30-minütige Mittagspause unterbrochen.

### **4. Erster Wertungsrundgang**

Das Preisgericht erkennt unterschiedliche Lösungsansätze. Aus Sicht der Ausloberin wird angemerkt, dass i.d.R. die wirtschaftliche Basis für die Umsetzung der Konzepte noch fehlt. Die nach dem Informationsrundgang getroffenen Feststellungen sind nachstehend dokumentiert:

- o Die Verkehrskonzepte werden oftmals vom Mainstream des autoarmen Quartiers geprägt. Andienungssituationen, die sich aus der kleingewerblichen Nutzung ergeben, sind dabei nicht immer geklärt oder verstecken sich hinter dem Synonym des Shared Space.
- o Die Konzentration der Parkierung in einem Parkhaus, noch dazu in einer Randlage, erscheint kein adäquater Lösungsvorschlag.
- o Die industrielle DNA des industriellen Quartiers ist nicht in allen Arbeiten zu spüren, der Charakter des produktiven Quartiers ist herauszuarbeiten.
- o Das Thema Denkmalschutz ist erschlagend bis hin zu einer gewissen Mutlosigkeit.
- o Die Dichte ist bei den meisten Arbeiten vergleichsweise gering, dies konterkariert den Ansatz mit den Neubauten die Sanierung des denkmalgeschützten Bestands subventionieren zu müssen.
- o Das Thema Urbanes Quartier wird noch zu wenig gespielt, die Gebäudetypologie der Neubauten spricht eher die Sprache der Nutzungstrennung.
- o Die politische Sichtweise ist trotz ergänzenden Wohnnutzungen eine Bekenntnis zum Gewerbebestand. Da der größte Flächenanteil im Besitz der Industriefabrik GmbH ist, kann über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden, dass das Wohnen das Gewerbe tolerieren muss, so dass auch Wohnen und Gewerbe innerhalb eines Gebäudes in direkter Nachbarschaft realisierbar ist.

- Eine Musealisierung soll vermieden werden.
- Die Adressbildungen an der Franz-Kirrmeier-Straße sowie an den übrigen Quartierseingängen changieren zwischen überzogen bis nicht existent.

Der erste Wertungsrundgang beginnt um 13:30 Uhr.

Bei den folgenden Arbeiten werden grundsätzliche städtebauliche, gebäudetypologische oder nutzungsspezifische Mängel festgestellt. Sie werden einstimmig ausgeschieden:

Tarnzahl	Kurzbegründung
----------	----------------

<b>1004</b>	Durch die Ergänzung zweier prägnanter Großformen im Nordosten und Südwesten soll eine eigene Identität geschaffen werden. Die Implementierung der Großformen wirkt jedoch zu großmaßstäblich und konterkariert das kleinteilige Nutzungsgeflecht. Die ergänzenden Hochpunkte scheinen willkürlich gesetzt. Durch die großzügige Ausweitung des südlichen Grünzugs wird das Potential der Arrondierung des südlich angrenzenden Wohngebietes nicht genutzt. Die Freiraumgestaltung ist wenig ausdifferenziert. Insgesamt überzeugt der Entwurf das Preisgericht nicht.
-------------	--

<b>1007</b>	Das Konzept der Patchwork-Kultivierung führt zu keinem überzeugenden Gesamtergebnis. Die Werkstraße wird nicht adäquat gewürdigt, Ende und Anfang sind nicht ausformuliert. Die Einbindung der Villa in eine Perlenkette banaler Punkthäuser wird ihrer Bedeutung nicht gerecht. Die Struktur der ergänzenden Wohnbauten ist sehr schematisch. Eine Ringerschließung als Einbahnsystem erscheint nicht praktikabel. Die beiden zentralen Parkhäuser wirken sehr dominant. Eine Differenzierung der Freiraumstrukturen wird vermisst, es gibt keine erkennbare Auseinandersetzung mit der Topographie im Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet. Die Aufstockungsideen sind diskutabel, insgesamt ist das jedoch zu wenig um als städtebauliches Konzept tragfähig zu sein. Insgesamt überzeugt der Entwurf das Preisgericht nicht.
-------------	--

Der erste Wertungsrundgang endet um 15:15 Uhr.

#### 4.1 Zweiter Wertungsrundgang

Der zweite Wertungsrundgang beginnt um 15:30 Uhr. Frau Seiler verabschiedet sich gegen 15:45 Uhr aufgrund eines Anschlusstermins aus der Sitzung, das Stimmrecht übernimmt Frau Trojan.

Die im zweiten Wertungsrundgang verbliebenen Arbeiten werden detailliert diskutiert und beurteilt.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der in der Auslobung genannten Beurteilungskriterien. Unter Würdigung konzeptioneller, städtebaulicher, freiraumplanerischer und architektonischer Qualitäten werden im zweiten Rundgang folgende Arbeiten wegen Mängeln in einzelnen Bereichen mit Stimmenmehrheit ausgeschieden:

Tarnzahl	Stimmen	Kurzbegründung
----------	---------	----------------

<b>1003</b>	10:0	Mit maßvollen baulichen Ergänzungen wird die Körnigkeit des Quartiers aufgegriffen. Das ergänzte Wohngebiet im Westen jedoch eher zusammengewürfelt als komponiert. Das prägnante Entreehaus ist ein
-------------	------	--

deutliches Auftaktsignal, das jedoch die gewünschte Sichtbeziehung auf die Villa von Norden kommend stark einschränkt.

Der Werkhofcharakter ist im Norden gut herausgearbeitet. Die Freiraummitte im südlichen Abschnitt mit Wildblumen und Obstwiese ist hinsichtlich des Charakters des Industriebetriebs jedoch ein falsches Signal. In die südliche Grünverbindung wird die vorhandene Mauer gut integriert, der Übergang zum südlich angrenzenden Wohnquartier entwickelbar.

Die Stellplätze werden in zwei im Nordosten und Nordwesten angeordneten Quartiersgaragen untergebracht. Die beiden Quartiersgaragen sind über separate Zufahrten gut angebunden. Durch die Lage sind für die zukünftigen Quartiersnutzer jedoch relativ lange Wege in Kauf zu nehmen. Das Erschließungskonzept bleibt vage, Shared Space als Allzweckmittel ohne klare Verkehrsbeziehungen erscheint ungeeignet.

Insgesamt überzeugt der Entwurf das Preisgericht nicht.

- 1005**      9:1      Durch ergänzende Neubauten wird der Bestand zu offenen Blockfeldern ergänzt, wobei die ergänzten Wohnwinkel keine Fortschreibung der vorhandenen Typologie sind und wie Fremdkörper wirken. Die Idee der thematischen Schwerpunktsetzungen wird gewürdigt, grundsätzlich soll eine Nutzungsmischung durch überhöhte Erdgeschosse möglich sein. Der Auftakt in das Quartier wirkt diffus und unattraktiv. Das „Beste Lage“-Haus versperrt die Sicht auf die Villa von Norden und wird zur Konkurrenz für diese. Durch die abseits liegende Setzung der Deichscharte wird keine Verzahnung des Quartiers mit dem Flussraum erreicht. Durch das starke Heranrücken der ergänzenden Randzeilen an die arrondierten Punkthäuser im Süden reduziert sich die Grünstreifen auf eine reine Wegeverbindung. Insgesamt überzeugt der Entwurf die große Mehrheit des Preisgerichts nicht.

Der zweite Wertungsrundgang endet gegen 17:30 Uhr.

## **5. Engere Wahl + ggf. Rückholanträge**

Es wird kein Antrag auf Rückholung gestellt.

Das Preisgericht beschließt einstimmig die 4 Arbeiten der engeren Wahl für die 2. Bearbeitungsphase auszuwählen.

Somit verbleiben die Arbeiten mit den Tarnzahlen **1001, 1002, 1006, 1008** im Verfahren.

## **6. Schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl + Hinweise für die 2. Phase**

In einem schriftlichen Bericht werden die in den Diskussionen der Rundgänge gewonnenen Erkenntnisse, unter Berücksichtigung der Erläuterungstexte und den Anforderungen der Auslobung, schriftlich zusammengefasst.

Die Berichte werden verlesen, im Preisgericht diskutiert, korrigiert und verabschiedet.

**1001**

Die klare Konturierung des Gebietes und das Ausformulieren der Außenkanten und Übergänge zum Kontext werden begrüßt. Ebenso grundsätzlich der Umgang mit dem Charakter des Ortes, der Bestandsbebauung und grundsätzlichen Setzung der Neubauten. Es wird auf die allgemeinen Hinweise hingewiesen und mehr Mut zur Dichte angeregt.

Die Randbebauung zum „grünen Band“ sollte in ihrer architektonischen Typologie entsprechend der angestrebten Nutzungsmischung weiterentwickelt werden. Sie kann bislang nur als Platzhalter für eine räumliche Fassung des Quartiers gelesen werden. Dies gilt auch für die Bausteine im Westen, welche einer kulturellen Nutzung zugeordnet sind.

Die Parkieranlage im Norden wird in Funktionalität und Umsetzbarkeit kritisch diskutiert. Ein Eingreifen der Anlage in den Bestand wird kritisch gesehen. Eine Grenzbebauung wird als kaum bzw. nicht durchsetzbar angesehen.

Das "grüne Band" um das Quartier wird positiv bewertet, allerdings werden die räumliche Enge zur flankierten Bebauung im Süden und die freiräumliche Qualität kontrovers diskutiert. Die vorgeschlagene Modellierung des Geländes im Süden ist weiter auszuarbeiten und im Entwurf ausreichend darzustellen.

Die Arrondierung der Brachfläche im Südwesten nach Norden durch eine Weiterführung der Wohnbebauung ist grundsätzlich möglich, auch wenn hier ebenfalls eine maßvolle Nutzungsmischung denkbar ist. Das offene Parkierungsangebot ist in seiner schematischen Darstellung wenig inspirierend und nicht zeitgemäß.

Die solitäre Stellung der Villa in der parkähnlichen Situation mit öffentlicher Querung wird konzeptunterstützend gewertet. Ebenso wie die Ausgestaltung einer Adresse und einer Ankommenssituation. Die sehr aufwendige und überinszenierte Freiraumgestaltung der Platzfläche im Entreebereich sollte allerdings mit dem Charakter des Areals und der Situation an der Franz-Kirrmeier-Straße abgeglichen werden. Auf die allgemeinen Hinweise wird verwiesen.

Tiefere Aussagen zur Freiraumtypologie innerhalb des Quartiers werden in der 2. Phase gewünscht. Weiterhin fehlt eine Differenzierung in der Freiraumtypologie zu der auch die Straßenräume bzw. allgemein die Verkehrsflächen zählen.

---

**1002**

Ausgehend von der kleinteiligen Struktur des Industriebetriebs schlagen die Verfasser eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands vor. Die zentrale Ost-West-Achse wird um ausgeprägte Platzsituationen ergänzt, die durch spezifisch öffentliche Nutzungen geprägt werden. Dieses kleinräumliche, individuelle Vorgehen wird grundsätzlich begrüßt.

Es wird auf die allgemeinen Hinweise hingewiesen und mehr Mut zur Dichte angeregt.

---

Der Platz an der Franz-Kirrmeier-Straße bildet einen angemessenen Auftakt für das Quartier, die Wahrnehmbarkeit könnte hier durch eine klarere städtebauliche Setzung verbessert werden. Die nördlich davon gelegene Retentionsfläche erscheint an dieser Stelle entbehrlich. Gelobt wird die großzügige Öffnung des Areals zum Rheinufer.

Als Pendant im Westen wäre eine kleiner dimensionierte räumlich wirksame Entreesituation denkbar, unabhängig von der Erschließungssituation.

Die Einbettung der Direktorenvilla in eine wenig ambitionierte Einzelhausbebauung wirkt beliebig. Eine stärkere städtebauliche Prägnanz der straßenbegleitenden Bebauung unter Berücksichtigung der Sichtlinien zur Villa wäre wünschenswert.

Eine grundsätzliche Hierarchisierung der Freiraumstruktur im Quartier wird noch vermisst. Der zentrale Marktplatz wird in seiner Nutzungsmischung grundsätzlich begrüßt, die Überschneidung von Kita, Spiel-, Sport- und Gewerbeflächen wird allerdings kritisch hinterfragt. Die Ausbildung weiterer Plätze im Quartier scheint im Hinblick auf deren mögliche Frequenz nicht immer zielführend; eine stärkere Verdichtung führte hier zu atmosphärischeren Lösungen. Insgesamt wird die Vielfalt der aufgerufenen Freiraumthemen positiv gesehen, obgleich die Umsetzbarkeit einzelner Ideen bezweifelt wird. Hier wäre ein „weniger“ gegebenenfalls „mehr“, die Verfasser müssten im weiteren Bearbeitungsprozess entscheiden, welche Themen im Urbanen Gebiet tatsächlich sinnvoll und zielführend sind. Konkrete Aussagen zur Gestaltung der shared-space-Flächen werden zum jetzigen Zeitpunkt vermisst.

Gut gelöst scheint der Übergang zum südlich anschließenden Dupré-Gelände unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten. Der hier ausformulierte Grünzug schafft ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität, die vorgeschlagenen Terrassenhausstrukturen lassen interessante Wohnformen erwarten.

Die Qualität der Ausformulierung der Wohnbebauung im Westen reagiert positiv auf die Bestandsstruktur. Die Funktionstrennung, wie sie hier durchscheint, wird dem Charakter des Areals noch nicht gerecht. Eine ausschließliche Erschließung der Wohnbebauung mit Zufahrt über das westlich gelegene Gewerbegebiet Hasenpfühlerweide sollte im Hinblick auf die Adressierung geprüft werden. Die angesprochene „Aktivierung der Dachflächen“ ist bislang nicht näher ausgeführt.

In der gesamthaften Ausgestaltung des Areals wird eine entschiedenere Stellungnahme zu Charakter, Atmosphäre und „DNA“ des Fabrikareals vermisst, gerade auch im Umgang mit dem Vorgefundenen und der Weiterentwicklung der Bestandsgebäude. Der flächige Einsatz von weitgehend undifferenzierten Grünstrukturen scheint der Ausgangssituation „Industrie Hof“ nicht angemessen. Vollständig verkehrsberuhigte Bereiche stehen der gewünschten Gewerbenutzung entgegen und sollten zumindest als shared-space-Bereiche ausgewiesen werden. Ein kreativer Umgang mit den spannenden, die vergangene Nutzung transportierenden versiegelten Flächen, Bodendenkmälen etc. ist noch nicht erkennbar.

---

Industriehof Speyer mittels Anbauten, Aufstockungen und Neubauten zu einem lebendig wirkenden Quartier. Es wird auf die allgemeinen Hinweise hingewiesen und mehr Mut zur Dichte angeregt.

Ansprechend gewertet wird die Eingangssituation von der Franz-Kirrmeier-Straße mit dem großzügigen Platz am Rhein mit dem gegenüberliegenden Durchstich zur flussbegleitenden Wegeführung jenseits des Deiches. Kritisch hinterfragt wird die Platzabfolge entlang der Franz-Kirrmeier-Straße in deren großflächigen Ausformulierung. Die Nutzung des Villengartens als öffentlicher Park wird hinterfragt. Das betrifft auch den als Englischen Garten bezeichneten Teil. Der Franz-Platz als weitere platzartige Vorzone ist entbehrlich.

Die Ausgestaltung des Industriehof- Zugangs leitet qualitativ auf die sogenannte Avenue über, die an ihrem Ende in den I-Hof-Platz übergeht, zwischendurch verkehrsberuhigt ist, und eine grundsätzliche Anbindung an die Hasenpfühlerweide zulässt.

Den Charakter des Industriehofes belassen die befahrbaren Flächen im Gewerbeteil. Der im Unterschied zum strukturiert durchgrünten Freiraum zum bestehenden Baugebiet Rheinufer Nord schafft eine ansprechende Grünzone. Hier und Richtung Westen sind im ruhigeren Bereich die Wohngebäude angeordnet. Deren Körnung, wie überhaupt jene der Nachverdichtungen entsprechen jener des Bestandes. Einzig jene des zentralen Parkhauses ist davon ausgenommen (vgl. hierzu auch die übergeordneten Hinweise: ein einziges Quartiersparkhaus wird kritisch hinterfragt; vielmehr sollte für ein dezentrales Stellplatzangebot Überlegungen angestellt werden, u.a.m.).

Eine ansprechende Lösung wird in der Gliederung der Randbebauung mit zugehöriger, den Höhengsprung behandelnden Freiraumgestaltung (sog. Stadtbalkon) und akzentuierenden Punkthäusern gesehen. Auch der Anschluss an den benachbarten 'Urbanen Platz' im Kontext der ringförmigen inneren Industriehof-Erschließung erscheint tragfähig. Bezogen auf das Grünflächenkonzept fehlen noch Aussagen zur Retention und insgesamt zum Regenwassermanagement.

---

**1008**

Das Preisgericht begrüßt die behutsame und maßstäbliche Setzung der städtebaulichen Ergänzungen durch die Neubauten. In der vorgesehenen Anzahl der aufgestockten Gebäude und der Anzahl der zusätzlichen Geschosse steht dieser Vorschlag dem Denkmalschutz entgegen.

Das Motiv der vertikalen Verdichtung wird als interessantes Thema gewürdigt, es gilt nach Auffassung des Preisgerichts auszuloten, in welchem Umfang und an welchen Stellen es angemessen eingesetzt werden kann.

Entscheidende Kriterien sind dabei der Respekt vor dem Bestand, die besondere Qualität von Bauteilen wie beispielsweise bauzeitlichen Stahlfachwerkträgern, die gestaltgebend für die Denkmale sind, die angemessene Materialität, aber auch die städtebauliche Typologie des industriellen Ensembles mit einem Wechsel von Gebäuden unterschiedlicher Höhe, die durch die Funktionen bedingt waren und damit die historische Nutzung ablesbar halten.

---

Hier ist eine angemessene Abwägung zu führen und in der weiteren Durcharbeitung die Möglichkeiten der Gestaltung im Sinne eines strategischen Baukastens exemplarisch aufzuzeigen.

Der als Torhaus im Bereich des Quartierszugangs dargestellte Baukörper wirkt an dieser Stelle überinstrumentalisiert.

Das dargestellte Erschließungskonzept mit den zwei Hauptwegen für den MIV, die im Westen als Sackgasse enden, überzeugt nicht. Dies ist in der weiteren Bearbeitung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die Verkehrserschließung zu berücksichtigen. Die Überlagerung der motorisierten Erschließungsachsen mit freiraumrelevanten Platzsituationen sowie die Dimension des Platzgefüges westlich des Wäschereiplatzes sollte abgewogen werden.

Die dargestellten Stadträume mit den thematischen Differenzierungen scheinen interessant, in der zweiten Phase werden Aussagen zu diesen identitätsstiftenden "Platsetiketten" erwartet.

Im Bereich der Abrundung des Wohnquartiers im Süden und dem Übergang zum Grünzug ist der Umgang mit der Topografie in der weiteren Bearbeitung zu verdeutlichen.

## **7. Allgemeine Erkenntnisse und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung**

Das Preisgericht stellt fest, dass unter den verbleibenden Arbeiten ganz unterschiedliche Konzeptansätze zu finden sind und dass es noch keine Festlegung auf einen bestimmten Lösungsansatz gibt. Die Weiterentwicklung der unterschiedlichen Konzeptansätze wird mit Spannung erwartet.

Folgende allgemeine Hinweise sollen bei der Weiterentwicklung aller Entwurfskonzepte berücksichtigt werden:

- Eine zu geringe Dichte bei den Neubauten und Ergänzungen konterkariert den Ansatz mit den Neubauten die Sanierung des denkmalgeschützten Bestands zu subventionieren. Mehr Mut zur Dichte wird in diesem Sinne angeregt.
- Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands können exemplarische Lösungen aufgezeigt werden, wie durch angemessene Anbauten oder maßvolle Aufstockungen an geeigneter Stelle, die Nutzungsintensität unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, erhöht werden kann.
- Das Thema Stellplätze muss in der weiteren Bearbeitung weiterentwickelt werden. Dabei sind Sammelgaragen grundsätzlich möglich. Eine Aufteilung auf mehrere dezentral angeordnete Garagen wird jedoch als sinnvoll erachtet.
- Das Grundstück Gewerbehof kann für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs anteilig mit einbezogen werden. Die eigene Stellplatzverpflichtung sowie weitere Stellplätze für den Industriebetrieb können dort vorgesehen werden. Eine separate Garagenzufahrt an der nördlichen

Grundstücksgrenze des Gewerbehofs ist dabei möglich und sinnvoll. Eine Grenzbebauung ist zwar planungsrechtlich umsetzbar wird jedoch aufgrund der Abstimmung mit der Nachbarschaft als schwierig umsetzbar bewertet. Deshalb soll ein Grenzabstand von  $0,25 \times H$  eingehalten werden. Damit die Umsetzung des Gesamtkonzepts gelingen kann, soll auch auf dem Grundstück des Gewerbehofs eine Nutzungsmischung angeboten werden.

- Die Möglichkeiten eines urbanen Gebietes sollen genutzt werden. Die Lärmbeeinträchtigung durch das Gewerbe auf dem Gelände des Industriebofs muss durch das Wohnen akzeptiert werden und kann über eine Grunddienstbarkeit geregelt werden.
- In diesem Sinne wird grundsätzlich keine Funktionstrennung erwartet, dies gilt auch für den städtischen Grundstücksanteil.
- Die kleingewerbliche Nutzung soll berücksichtigt und weiterentwickelt werden. Das bedingt, dass die Gebäude grundsätzlich anfahrbar sein sollen.
- Umfangreiche soziale Infrastrukturmaßnahmen werden von Seiten der Stadt nicht gefordert.
- Die Gestaltung der Freianlagen soll den Charakter eines auch zukünftig gewerblich genutzten Quartiers berücksichtigen. Dies bedingt eine spezifische Auseinandersetzung mit der Bestandssituation und dem Charakter des Ortes. Dies ist auch bei der Bespielung des öffentlichen Raums zu berücksichtigen. Auf eine angemessene Größe von Platzsituationen ist zu achten. Sofern noch nicht erfolgt, wird eine Ortsbesichtigung dringend empfohlen.
- Für die Anbindung des Wohngebietes Rheinufer-Nord ist eine im Bedarfsfall nutzbare Notausfahrt unter Beachtung der Höhensituation vorzusehen. Diese kann in das Industriequartier, das Gewerbegebiet Hasenpfeilerweide oder zur Franz-Kirrmeier-Straße erfolgen.
- Die Höhensituation im Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet und der Umgang mit der Bestandsmauer sind präzise auszuformulieren.
- Die Zugänge in das Quartier sind entsprechend ihrer Orientierung angemessen auszuformulieren. Eine Adressbildung an der Franz-Kirrmeier-Straße sollte im Hinblick auf den öffentlichen Raum, die Beziehung zum Rhein und die Baukörpersetzungen angemessen repräsentativ, in angemessener Größe und ohne Überinszenierung entwickelt werden.
- Aussagen zum Regenwassermanagement werden erwartet.
- Eine Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen soll aufgezeigt werden.
- Die Grenzen der Grundstücksflächen der Projektbeteiligten (Industriebhof, Stadt, Gewerbehof Pfirmann, Arrondierungsfläche „Rheinpark/Rheinufer-Nord“) können konzeptabhängig angepasst werden. Dies gilt für die Grenze zwischen Industriebhof und städtischem Grundstücksanteil sowie für das nördlich der vorhandenen Baukante liegende Grundstückanteil des „Rheinpark/Rheinufer-Nord“ (Dupré-Grundstück). Es soll jedoch in einem Pkto dargestellt werden, wie bei Beibehaltung der jeweiligen Eingangsgrößen eine Kompensation z.B. durch einen Flächentausch annähernd erreicht werden kann.

## **8. Schriftliche Rückfragen**

Im weiteren Verfahren wird den Verfassern die Möglichkeit gegeben schriftliche Rückfragen zu den allgemeinen Hinweisen und individuellen Bewertungen bis zum 14.01.2022 zu stellen. Die Beantwortung der allgemeinen Fragestellungen werden allen Teilnehmern gleichlautend, die Beantwortung der entwurfsspezifischen Rückfragen nur den jeweiligen Entwurfsverfassern, zur Verfügung gestellt.

Zur Wahrung der Anonymität ist die Kommunikation über die als Poststelle fungierende Anwaltskanzlei zu führen:

Herr Dr. Hofmann, Herr Pustal  
GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB  
Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 170000 296  
E-Mail: apustal@goerg.de

## **9. Sitzungsabschluss**

### **9.1 Verabschiedung des Protokolls**

Das Protokoll wird vom Preisgericht einstimmig verabschiedet. Das Preisgericht autorisiert den Vorsitzenden die Schlussfassung in Abstimmung mit dem wettbewerbsbetreuenden Büro zu redigieren.

### **9.2 Information der Teilnehmer**

Die verschlossenen Verfassererklärungen der ausgewählten Teilnehmer werden einem Anwaltsbüro übergeben und durch dieses verwaltet. Die Teilnehmer werden durch das Anwaltsbüro angeschrieben und es wird Ihnen ihre Tarnzahl mitgeteilt. Alle Teilnehmer werden über das Ergebnis der 1. Preisgerichtssitzung informiert. Die für die Weiterbearbeitung ausgewählten Teilnehmer erhalten allgemeine Hinweise und die individuellen Bewertungstexte des Preisgerichts.

Zur Wahrung der Anonymität erfolgt die Kommunikation zwischen dem wettbewerbsbetreuenden Büro und den Teilnehmern ausschließlich über das Anwaltsbüro. Die Adressdaten für die Versendung der Modellgrundplatten werden dem Modellbauer durch das Anwaltsbüro mitgeteilt.

### **9.3 Schlusswort der Ausloberin**

Für die Ausloberin dankt Herr Dr. Koch dem Vorsitzenden Herrn Dr. Rosenberger für die Moderation, den Sach- und Fachpreisrichtern und den Sachverständigen für die engagierte Mitarbeit sowie dem wettbewerbsbetreuenden Büro BÄUMLE Architekten | Stadtplaner für die gute Vorbereitung der

Sitzung.

Die 2. Preisgerichtssitzung findet am 03. März 2022 statt. Weitere Informationen zum Format und Ort der Sitzung werden den Mitgliedern des Preisgerichts rechtzeitig mitgeteilt.

Die Sitzung wird um 19:20 Uhr geschlossen.

gez. Dr. Eckart Rosenberger  
(Vorsitzender)

gez. Gregor Bäumle  
(Wettbewerbsbetreuer)