

ERGEBNIS DES STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERBS

DAS ERGEBNIS

Am Donnerstagnachmittag, dem 24.07.2014, hat das Preisgericht unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Aldinger, Stuttgart, seine Entscheidung getroffen.

Nach intensiven Diskussionen und Bewertungen hat die Jury, bestehend aus externen Fachleuten, renommierten Stadtplanern, Architekten und Vertretern des Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung die folgenden Planungsvorschläge ausgezeichnet:

1.Preis	1011	Ackermann + Raff GmbH & Co. KG Architekten BDA Stadtplaner Rotebühlstraße 89/2, 70178 Stuttgart Landschaftsarch: Prof. Ing. Jörg Stötzer, Stuttgart
2.Preis	1009	schaudt planer gmbh & co.kg Hafenstraße 10 78462 Konstanz Landschaftsarch. W&P Landschaften, Berlin
3.Preis	1002	wulf architekten GmbH Breitscheidstraße 8, 70174 Stuttgart Landschaftsarch. Bresch Henne Mühlinghaus, Nürtingen

Zudem hat das Preisgericht zwei **Anerkennungen** vergeben für

Anerkennung	1001	lohrer hochrein Landschaftsarchitekten und Stadt- planer GmbH Bauerstr. 8, 80798 München mit GMS, Isny
Anerkennung	1004	Reichl, Sassenscheidt u. Partner Dipl. Ingenieure freie Architekten BDA Kornberstrasse 36 70176 Stuttgart Landschaftsarch: Pfrommer und Roeder, Stuttgart

DAS WETTBEWERBSFAHREN UND DIE TEILNEHMER

Die Planung wurde als sog. Nichtoffener Städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt mit acht eingeladenen, versierten Planungsbüros und 17 Hinzugelosten aus einem Bewerberfeld von 70 Interessierten.

- 25 Büros gingen also im Mai 2014 nach dem Kolloquium am 16.05.2014 an den Start. Davon haben **19** bis 11. Juli 2014 ein städtebauliches Konzept für das ganze Gebiet mit Standortvorschlägen für die geforderten öffentlichen Einrichtungen sowie für Einzelhandel und Dienstleistungen sowie für eine zentrale Parkierungsanlage entwickelt.

Besonders erfreulich: Mit dem 1. Preis und dem 3. Preis waren zwei der „gesetzten“, also eingeladenen Büros sehr erfolgreich.

DAS PROJEKT – EIN VORHABEN MIT WEITBLICK

Der Gemeinde mit rd. 11.000 Einwohnern, verteilt auf 11 Teilorte, fehlt bis heute ein funktionierendes Zentrum „für alle“ – ein Zentralbereich mit öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten, angenehmen Aufenthaltsbereichen usw., eingebettet in und durchmischt mit verdichtetem Wohnen.

Ein solches Zentrum zu schaffen, ist auch ausdrücklicher Bürgerwunsch. In mehreren work shops und in Arbeitskreisen haben sich engagierte Bürger mit diesem Thema intensiv auseinandergesetzt und ihre Wünsche und Vorstellungen formuliert.

Der Gemeinderat Salem hat sich in mehreren Klausurtagungen, zuletzt am 07.12.2013 damit befasst und Kriterien für die Neue Mitte erarbeitet.

Dabei sind allen Beteiligten die Hauptprobleme bewusst: Die Bevölkerung der Gemeinde mit immerhin über 11.000 Einwohnern verteilt sich auf viele Teilorte, die Entfernungen untereinander sind zum Teil beträchtlich, in den Kernorten gibt es teilweise ein bescheidenes Versorgungsangebot. Und: Auch die Kernorte sind mit max. 3.000 Einwohnern (Mimmenhausen) sehr klein. So gesehen, sind die Randbedingungen für eine Zentrumsbildung eher schwierig. Im Falle Salem werden aber realistische Chancen für dieses Vorhaben gesehen:

- In Mimmenhausen, dem grössten Teilort, sind bereits wichtige zentrale Einrichtungen entstanden.

- Die wichtigste, das Bildungszentrum mit über 800 Schülern, hat einen über die Gemeinde hinausreichenden Einzugsbereich.

- Neue, verdichtete Wohngebiete reichen bereits jetzt bis an den vorgesehenen Standort für die Neue Mitte heran.

- Der Standort Neue Mitte liegt nicht isoliert „auf der grünen Wiese“, sondern fügt sich an den Bestand an.

- Die schöne landschaftliche Lage, der angrenzende Naherholungsbereich des Schlosssees, begünstigen sowohl die Gestaltungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität in der Neuen Mitte, als auch den dort gewünschten Wohnungsbau.

Das bisher unbebaute Planungsgebiet liegt im Teilort Mimmenhausen, nördlich der Schlosseeallee und reicht bis zum Schlossee. Diesen See erlebbar zu machen und in die Neue Mitte zu integrieren, ist wichtiger Teil der Planungsaufgabe. Die Wettbewerbsaufgabe umfasst die Überplanung des ca. 6 ha großen Gebietes mit Ziel, dort eine Neue Mitte für die Gesamtgemeinde zu entwickeln. In dieser neuen Mitte sollen zentrale Einrichtungen und Angebote wie Rathaus und Bücherei, zentrale Parkierungsanlage, großflächiger Einzelhandel, kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungen, „Innovationshöfe“ für start up-Unternehmen usw. sowie Wohnungen angesiedelt werden.

DIE AUSGEZEICHNETEN PLANUNGEN

Den vielfältigen Anforderung und Erwartungen wurden die mit dem 1. bis 3. Preis ausgezeichneten Arbeiten unterschiedlich gerecht. Im Protokoll der Jury liest sich deren Beurteilung so:

1.Preis (1011)

Die Verfasser haben eine sehr kompakte gut integrierte Lösung für die „Neue Ortsmitte“ in Salem angeboten.

Der neue Marktplatz mit dem Rathaus und der Sparkasse sowie dem Lebensmittelmarkt bildet den neuen Brennpunkt zwischen Bestand und neuer Entwicklung.

Vom Marktplatz führt eine attraktive Seepromenade zum Schlossee auf der Ostseite des Bürgerparks. Der Bürgerpark wird durch Querstege gegliedert mit einem seitlich geführten Wasserband, welches landschaftlich gestaltet ist.

Der Einzelhandel wird vom Standort begrüßt, die Erschließung an der Ostseite ist für den Marktplatz störungsfrei gestaltet und dient gleichzeitig als Zufahrt für das zum See orientierte Hotel/Restaurant.

Westlich des Bürgerparks ist das neue Wohnquartier situiert. Es werden unterschiedliche Haustypen entwickelt, die eine gute Wohnqualität versprechen. Der Rand des Wohngebiets wird durch Stadtvillen sehr markant gestaltet und es gelingt ein guter Übergang in den Grünbereich, unterstützt durch den Quartiersboulevard. Im Süden zur Schlosseeallee schließt eine gewerbliche Blockrandbebauung das Quartier ab, die wenig strukturiert ist.

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über zwei Ringstraßen. Im Block werden jeweils attraktive Wohnhöfe angeboten. Insgesamt erscheint die Wohnbebauung zu dicht.

Die westlich Randbebauung zum Quartiersboulevard zeigt eine gemischte Nutzung.

Das Nutzungsprogramm wird vom Verfasser erfüllt, die Qualität der Freiflächen mit der Seepromenade überzeugt.

Der Marktplatz bietet eine große Aufenthaltsqualität, die Aussage zur Schlosseeallee bedarf der Ergänzung.

Die Flächenbilanz ist ausgeglichen, muss aber im Detail kontrolliert werden. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollten überprüft werden (räumliche Nähe).

Der Entwurf kann in Abschnitten realisiert werden. Die Idee der Schlossee-promenade vom Marktplatz zum See mit dem Bürgerpark, der topographisch besonders in die Landschaft hineinmodelliert wird, bildet eine gelungene Verbindung welche die Besonderheit des Entwurfs unterstreicht.

Insgesamt wird eine hochwertige und eigenständige Lösung für die „Neue Ortsmitte“ angeboten.

2. Preis (1009)

Der Entwurf gibt der räumlichen Ausbildung einer Ortsmitte einen hohen Stellenwert. Die großzügige Weiterführung des Platzes vor der Sparkasse zwischen zwei akzentuierten Gebäudezeilen mit allen öffentlichen Einrichtungen wird mit dem Aussichtsturm und Wasserspiel eröffnet und mit Sichtachsen zu den Teilorten baukörperlich gegliedert.

Trotz des großen Flächenanspruchs der Neuen Mitte entsteht ein überzeugender erfassbarer Raum, der sich konsequent zum See öffnet.

Die wöchentliche Marktnutzung kann unter installierten Schirmen erfolgen, die auch als Ruhe- oder Aktionsorte dienen können.

Die Aufteilung der Flächen für Lebensmittel- und Drogeriemarkt ermöglicht maßstäblich verträgliche Baukörper, die mit schlanken Obergeschossen überbaut raumbildend wirken; die restlichen Flachdächer werden begrünt. Die beiden Bausteine der Märkte ergänzen geschickt die Bestandsbauten des Rettungszentrums zu einem städtebaulich überzeugenden Quartier. Der Zuschnitt der Nutzflächen der Märkte und deren Lage im Gesamtkonzept sind überzeugend; einige kleinformatige Geschäfte wären eine schöne Ergänzung.

Die Zufahrt der zentralen Tiefgarage wird geschickt erschlossen und im Baukörper integriert. Diese Tiefgarage wird als 1. BA mit den Märkten erforderlich, die restlichen Bausteine docken mit eigenen Garagenflächen an. Einzelne oberirdische Parkplätze an der Schlosseeallee dienen dem Kurzparken.

Die nördliche Ausgangsrampe der Tiefgarage zum Seeufer wird unterschiedlich diskutiert; einerseits ist der Weg ins Freibad kurz und ohne Fahrbelastung für das Zentrum, andererseits können Badbesucher die Ortsmitte beleben; und die Rampe sollte eine Unterteilung des Badebereichs vermeiden.

Das architektonische Konzept wird für unterschiedliche Baukörper gestalterisch offen gehalten und trotzdem kann man durch Ausformung der Baukörper und Dächer einen einheitlichen Charakter erwarten.

Das Wohnangebot ist entlang der Schlosseeallee sehr reduziert und liegt mit 44 Wohneinheiten weit unter dem Durchschnitt. Unter Reduzierung der nördlich angrenzenden Freiflächen könnte das Wohnvolumen jedoch leicht erweitert werden.;

dies ist vertretbar, da die Freiflächen mit ca. 44000 m² doppelt über dem Durchschnitt aller Entwürfe liegen.

Der Entwurf bietet eine überzeugende Ortsmitte mit wichtigen Angeboten und funktionierender Nutzung sowie einen großzügigen parkartigen Freiraum in Ergänzung zu der Seenlandschaft.

3. Preis (1002)

Die Verfasser bilden einen urbanen Schwerpunkt an der Schlosseeallee zum Kernbereich des bestehenden Quartiers mit Rathaus, Lebensmittelmarkt, überdachtem Marktplatz und unter Einbezug der bestehenden gegenüberliegenden Geschäfte und der Sparkasse.

Die Verknüpfung zum See findet über einen linearen grünen Freiraum statt, der im Osten von der öffentlichen Nutzungen begrenzt und im Westen von einem Wohnquartier flankiert wird. Er endet in einem Sonnendeck zum See

Der grüne Freiraum ist erhöht und mit einer Tiefgarage unterbaut. Er ermöglicht die Unterbringung des Lebensmittelmarktes in Souterrainlage mit einem darüberliegenden überdachten Marktplatz.

Den Innovationshöfen und der Tiefgaragenzufahrt im Osten vorgelagert werden zusätzlich 70 oberirdische Stellplätze angeboten.

Es findet eine gute Adressbildung für den Handel und die öffentliche Nutzungen statt, das Rathaus verknüpft geschickt die unterschiedlichen Niveaus. Durch die offene Überdachung der Marktfläche entsteht ein atmosphärisch gelungener Bereich der jedoch durch die Sockelhöhe von 1,80 m zum Platz abgrenzt und die Blickbeziehung zum See verhindert.

Probleme bestehen bei der geringen Höhenausbildung des Lebensmittelmarkts und im Kreuzungsbereich zwischen Anlieferung und Zugang zum Markt

Die angebotenen Wohnformen mit nach Westen offenen Höfen stellen ein gutes Angebot dar und das zum See orientierte Hotel ist überzeugend. Diese Qualität wird durch die neue Ringerschliessung gestört.

Der Entwurf stellt einen guten Beitrag zur städtebaulichen Lösung der Aufgabe mit Mängeln in der Ausbildung von Teilbereichen dar.

EMPFEHLUNG DES PREISGERICHTS

Das Preisgericht beschließt einstimmig dem Auslober zu empfehlen, die Wettbewerbsarbeit Nr. 1011 der weiteren Vorbereitung und Planung des Projektes Neue Mitte zu Grunde zu legen und dabei die Anmerkungen und Anregungen in der vorstehenden schriftlichen Beurteilung der Arbeit zu berücksichtigen. Das Preisgericht empfiehlt weiter:

1. Dichte des Wohngebietes reduzieren
2. Bachrandbebauung überprüfen mit dem Ziel, weniger massiv
3. Für jede Baumaßnahmen ein konkurrierendes Planungsverfahren zu fordern bzw. durchzuführen! Dabei kommt der Freiraumgestaltung besondere Bedeutung zu

Auch aus Sicht der Gemeinde hat der Wettbewerb zu einem sehr guten Ergebnis geführt, dessen Umsetzung möglichst zeitnah angegangen werden soll. Die kommunalen Gremien werden sich deshalb gleich nach der Sommerpause mit dem Wettbewerbsergebnis befassen und die Weichen für die Weiterarbeit stellen

Liste der Preisgerichtsmitglieder

Fachpreisrichter:

1. Herr Prof. Jörg Aldinger, Dipl.Ing. Architekt, 70597 Stuttgart
2. Herr Prof. Jens Wittfoht, Dipl.Ing. Architekt, 70188 Stuttgart
3. Herr Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA Dipl. Ing.(FH)
88662 Überlingen
4. Frau Bettina Klinge, Dipl.-Ing. Architektin mas ETH / Akad. Mitarbeiterin IRGE
Universität Stuttgart, 70174 Stuttgart
5. Frau Ute Michaelsen, Dipl. Ing., Architektin, 70199 Stuttgart

stellvertretende Fachpreisrichter:

- Stv 1 Herr Prof. Winfried Engels, Dipl.Ing. Architekt, 72762 Reutlingen
- Stv. 2 Herr Prof. Winfried Schwantes, Diopl.Ing. Architket BDA, Stadtplaner,
70193 Stuttgart
- Stv 3 Herr Prof. Dipl.Ing. Architekt, Raimund Blödt, 78462 Konstanz

Sachpreisrichter:

1. Herr Bürgermeister Manfred Härle, Gemeinde Salem
2. Herr Gemeinderat Carsten Petersen, Salem
3. Frau Gemeinderätin Henriette Fiedler, Salem
4. Frau Gemeinderätin Petra Herter, Salem

stellvertretende Sachpreisrichter:

- Stv. 1 Herr Manfred Meschenmoser, Amtsleiter Bauwesen u. Liegenschaften,
Gemeinde Salem
- Stv. 2 Herr Gemeinderat Bruno Henry Elben, Salem

Sachverständiger ohne Stimmrecht::

Dr. Peter Markert, imakomm AKADEMIE GmbH, 73431 Aalen

VORPRÜFUNG UND WETTBEWERBSBETREUUNG:

StadtLandPlan GmbH + Co. KG, Stuttgart:
Herr Dipl.Verwalt.Wirt FH August Gustke
Herr Dipl.-Ing. FH Arch. Peter Viereckel
Herr Caspar Viereckel, BA Architektur
Sekretariat: Frau Renate Kurz, Verm.Techn.