

Nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb

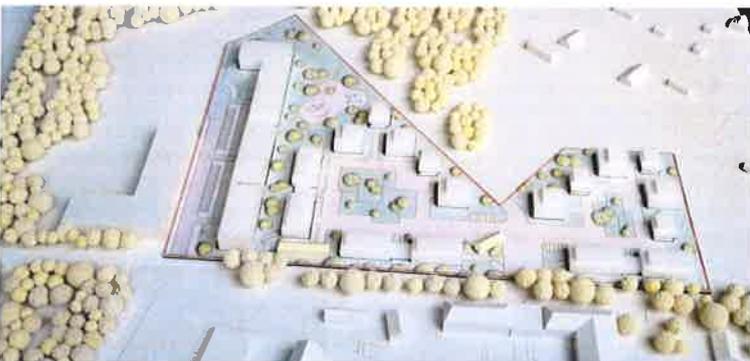
Städtebauliche Neuordnung von Teilflächen am Stahnsdorfer Damm in Kleinmachnow



Wettbewerbsarbeit 1601



Wettbewerbsarbeit 1602



Wettbewerbsarbeit 1603



Wettbewerbsarbeit 1604

PROTOKOLL DES PREISGERICHTS

13. September 2019

**Nichtoffener städtebaulicher
Realisierungswettbewerb**

„Städtebauliche Neuordnung von Teilflächen
am Stahnsdorfer Damm in Kleinmachnow“

Protokoll des Preisgerichts

am 13. September 2019 um 9 Uhr

Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow

Ausloberin

P&E Planungs- und Entwicklungs-
gesellschaft mbH Kleinmachnow
Geschäftsbesorgerin der Gemeinde
Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow
Tel: 033203 778 955
E-Mail: punde@kleinmachnow.de
www.p-und-e.kleinmachnow.de/

Verfahrenskoordination

BSM - Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin
Tel: 030 896003-0
E-Mail: bsm@bsm-berlin.de
www.bsm-berlin.de/

Bearbeitung

Gaby Morr, BSM mbH
Christoph Toschka, BSM mbH

Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf
die gleichzeitige Verwendung männlicher und
weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche
Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für
beiderlei Geschlecht.

Berlin, den 13. September 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit	2
2	Konstituierung des Preisgerichts	3
3	Allgemeiner Bericht der Vorprüfung.....	3
4	Informationsrundgang.....	4
5	Erster Wertungsrundgang.....	4
6	Zweiter Wertungsrundgang / Engere Wahl.....	4
7	Beurteilung der Wettbewerbsarbeit 1602	4
8	Rang- und Reihenfolge der Preise, Bearbeitungshonorar.....	6
9	Empfehlung	6
10	Abschluss der Preisgerichtssitzung	6
11	Anhang Unterschriften des Preisgerichts	8

1 Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit

Das Preisgericht tritt am 13. September 2019 um 9:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Gemeinde Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow, zusammen. Frau Morr begrüßt die Anwesenden, auch im Namen der Ausloberin P&E und stellt die Anwesenheit namentlich fest.

Es sind erschienen:

Preisgericht

Fachpreisrichter

- Frau Isabel Mayer, Stadtplanerin, Cottbus
- Herr Prof. Dipl.-Ing. Heinz Nagler, Architekt und Stadtplaner, Cottbus
- Herr Marcel Adam, Landschaftsarchitekt, Potsdam

Stellvertretende Fachpreisrichterin (ständig anwesend)

- Frau Veronika von Bechtolsheim, Landschaftsarchitektin, Potsdam

Sachpreisrichter

- Herr Michael Grubert, Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow
- Herr Gerhard Köhne, Grundstückseigentümer

Sachverständige und Gäste

- Herr Jörg Ernsting, Fachbereichsleiter Bauen / Wohnen der Gemeinde Kleinmachnow
- Frau Dr. Birgit Scholz, Fachdienstleiterin Stadtplanung / Bauordnung der Gemeinde Kleinmachnow
- Herr Prof. Dr. Ingo Sommer – Fraktion SPD/Linke/Pro
- Frau Hilke Masche – Fraktion FDP (ab 11 Uhr)
- Frau Carolin Hilker-Möll – Fraktion CDU
- Herr Roland Templin – Fraktion BIK
- Herr Peter Heydenbluth, Eigentümer einer Teilfläche (ab 13 Uhr)
- Frau Andrea Schwarzkopf – Fraktion B 90/Grüne

Verfahrenskoordination und Vorprüfung

- Gaby Morr, BSM mbH
- Christoph Toschka, BSM mbH

2 Konstituierung des Preisgerichts

Frau Morr bestätigt die Vollzähligkeit und Beschlussfähigkeit des Preisgerichts und leitet die Wahl des/der Vorsitzenden ein.

Aus dem Kreis des Preisgerichts wird Herr Prof. Nagler vorgeschlagen und mehrheitlich bei eigener Enthaltung zum Vorsitzenden des Preisgerichts gewählt. Herr Prof. Nagler nimmt die Wahl an und wünscht sich eine offene und konstruktive Diskussion der Beiträge.

Alle Anwesenden versichern, dass

- sie keinen Meinungs-austausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösung geführt hatten
- während der Dauer des Preisgerichts nicht führen werden
- bis zum Preisgericht 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
- es unterlassen wird, Vermutungen über den Verfasser einer Arbeit zu äußern

Der Vorsitzende des Preisgerichts verpflichtet die Mitglieder des Preisgerichts zu einer objektiven, allein an der Auslobung orientierten Bewertung und erläutert das Wettbewerbsverfahren.

Die Fachpreisrichter weisen darauf hin, dass die Brandenburgische Architektenkammer aus rein formalen Gründen keine Registrierungsnummer für dieses Verfahren vergeben hat, die Vorgaben der Richtlinien für Planungswettbewerbe ansonsten aber eingehalten sind.

3 Allgemeiner Bericht der Vorprüfung

Ab 9:40 Uhr erfolgt der Bericht der Vorprüfung. Das detaillierte Ergebnis der Vorprüfung wird dem Preisgericht und dem Sachverständigen schriftlich zur Verfügung gestellt.

Die Wettbewerbsteilnehmer hatten die Möglichkeit bis zum 13. Mai 2019 Rückfragen zur Wettbewerbsaufgabe zu stellen. Die insgesamt 27 eingegangenen Fragen, die dem Verständnis der Planungsaufgabe dienten und keine Änderungen gegenüber der Auslobung zur Folge hatten, wurden am 24. Mai 2019 schriftlich beantwortet und allen Beteiligten zur Verfügung gestellt.

Der Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten war der 5. Juli 2019. Es wurden vier Arbeiten termingerecht und anonym eingereicht, die zudem die geforderten Wettbewerbsleistungen enthielten. Zwei Teilnehmer haben keine Wettbewerbsarbeit eingereicht.

Die Vorprüfung wurde in der Zeit vom 8. Juli bis zum 12. September 2019 durch die BSM mbH, Berlin durchgeführt. Grundlage sind die in der Auslobung enthaltene Aufgabenstellung und die dort formulierten Rahmenbedingungen sowie die geforderten Leistungen. Nach Eingang der Wettbewerbsarbeiten wurden die Kennziffern mit den Tarnzahlen 1601 bis 1604 überklebt. Die verschlossenen Verfassererklärungen wurden bis zur Sitzung des Preisgerichts sicher verschlossen im Büro der BSM mbH aufbewahrt. Frau Dipl.-Ing. Marion Krüger, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg und Herr Andreas Kerkow, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Denkmalschutzbehörde, haben als Sachverständige zum Thema Lärm- und Denkmalschutz an der Vorprüfung mitgewirkt. Zu jeder Arbeit wurde ein Einzelbericht angefertigt, der die Ergebnisse der Vorprüfung zusammenfasst.

Alle vier eingereichten Arbeiten sind zur Beurteilung zugelassen.

4 Informationsrundgang

Die Arbeiten werden vom Vorprüfer ausführlich und wertungsfrei in der Reihenfolge 1601, 1602, 1603, 1604 vorgestellt. Die wesentlichen funktionalen Aspekte der Wettbewerbsaufgabe werden zuvor zusammengefasst. Rückfragen seitens der Anwesenden werden beantwortet. Der Informationsrundgang endet um 12:00 Uhr.

5 Erster Wertungsrundgang

Herr Prof. Nagler erläutert die Vorgehensweise des 1. Wertungsgangs. Die Arbeiten werden jeweils von einem Fachpreisrichter vorgestellt und können wegen schwerwiegender Mängel einstimmig ausgeschlossen werden.

Der erste wertende Rundgang beginnt um 12:30 Uhr mit einer kritischen Bewertung und Beurteilung der Arbeiten anhand der ausgelobten Beurteilungskriterien vor den Plänen sowie der Feststellung von grundsätzlichen und schwerwiegenden Mängeln.

Im ersten Rundgang scheidet die Arbeit 1604 einstimmig aus.

6 Zweiter Wertungsrundgang / Engere Wahl

Im 2. Wertungsrundgang werden die verbliebenen Entwürfe (1601, 1602, 1603) auf ihre besonderen Vorzüge untersucht und gemeinsam intensiv besprochen, um die herausragenden Arbeiten zu ermitteln. Die Arbeiten 1601 und 1603 scheiden in diesem Wertungsrundgang aus, sodass sich die Arbeit 1602 als Einzige in der engeren Wahl befindet.

1601	Ausgeschieden	Stimmverhältnis 1:4 (für Verbleib : gegen Verbleib im Verfahren)
1602	Engere Wahl	Stimmverhältnis 5:0 (für Verbleib : gegen Verbleib im Verfahren)
1603	Ausgeschieden	Stimmverhältnis 1:4 (für Verbleib : gegen Verbleib im Verfahren)

7 Beurteilung der Wettbewerbsarbeit 1602

Mit einer klaren städtebaulichen Setzung erzeugt der Verfasser drei Hofstrukturen, die in der Lage sind, sowohl auf die Belange des Immissionsschutzes als auch die Belange des Denkmalschutzes städtebaulich kreativ zu reagieren. Die Integration der Lärmschutzbebauung in die städtebauliche Figur wird als besonders gelungen gewürdigt.

Dies erfolgt unter Verzicht auf die sonst für Kleinmachnow ortstypische offene Bauweise. Es gelingt dem Verfasser jedoch durch das Abknicken der Baukörper, unmaßstäbliche und dominierende Gebäude zu vermeiden. Im Gegenteil werden die gegenüberliegenden Baustrukturen des Julius-Kühn-Instituts aufgegriffen und angemessen interpretiert.

Es entwickelt sich ein neues Quartier mit einem sehr schönen Raumgefüge und einem sensiblen und respektvollen Umgang mit dem Baumbestand und einem überaus gelungenen Einbinden der beiden denkmalgeschützten Gebäude.

Die Öffnung der Wohnhöfe in Richtung des Waldbereiches ist folgerichtig von den Lärmquellen der BAB 115 und des Stahnsdorfer Damms abgewandt.

Die Gebäudestruktur mit den markanten Köpfen lässt vielfältige Wohn- und Nutzungstypologien zu. In der Grundrissdurcharbeitung überzeugt der Entwurf noch nicht vollständig, so werden bei den dreispännigen Lösungen die rein nordausgerichteten kleinen Wohnungen kritisiert.

Das Freianlagenkonzept geht ebenfalls sehr sensibel mit dem Bestand um und entwickelt aus dem Städtebau eine sehr differenzierte Raumabfolge. Gegenüber dem Haupttor des Julius-Kühn-Instituts entsteht eine neue Platzsituation, die angemessen proportioniert ist. Der Erhalt und die Integration des Sendemastes als kleines identitätsstiftendes Merkzeichen gibt dem Quartierseingang eine eigene Prägung. Der Vorschlag der Umsetzung des Gewächshauses in den Quartiersgarten wird gewürdigt, ist jedoch auf Durchführbarkeit hin zu untersuchen.

Die klare Definition öffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Freiräume ist qualitativ entworfen und lässt eine gute Aufenthaltsqualität erwarten. Dies wird auch dadurch ermöglicht, dass die Erschließung für den ruhenden und fließenden Individualverkehr von den Fuß- und Radwegeverbindungen getrennt wird. Die Anordnung von dezentralen Tiefgaragen wird befürwortet, diese sind jedoch gegebenenfalls noch an die spätere Eigentümerstruktur anzupassen.

Kritisch wird der hohe Versiegelungsanteil insbesondere in den Höfen gesehen. Im Sinne des Konzepts „ein grünes Stück Stadt“ sollte an der Durchgrünung des Stadtteils noch weiter gearbeitet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die zentrale Anordnung der nicht überdachten Fahrradstellplätze zu überdenken.

Der Waldspielplatz ist sinnvoll in den Baumbestand integriert und schafft einen gelungenen Übergang in den umgebenden Wald.

Das Nachhaltigkeitskonzept bietet eine gute Grundlage zur weiteren Erarbeitung eines spezifischen Energiekonzeptes.

Einschätzung der Sachverständigen für Lärmschutz, LÄRMKONTOR GmbH Hamburg:

Aufgrund des geplanten Lärmschutzriegels im Gewerbegebiet durch Gebäude, die mit Lärmschutzwänden verbunden werden können und 1-2 Geschosse höher als die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen sind, kann ein sehr guter Lärmschutz hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärm der Bundesautobahn 115 erzielt werden.

Durch den geplanten lärmrobusten Städtebau parallel zum Stahnsdorfer Damm werden drei lärmgeschützte innere Höfe geschaffen, zu denen die meisten Schlaf- und Aufenthaltsräume und Freibereiche ausgerichtet sind. Der vorgesehene Quartiersgarten ist hinter dem vorgelagerten Bestandgebäude am Stahnsdorfer Damm vorgesehen. Der geplante Waldspielplatz ist ungeschützt zur Bundesautobahn 115 hin vorgesehen.

Einschätzung des Sachverständigen für Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde:

Das denkmalgeschützte Pförtnerhäuschen und der Wagenunterstand sollen instandgesetzt und als zusätzliche Abstellmöglichkeiten, insbesondere für wertvollere Lastenräder und E-Bikes, genutzt werden. Das Landesdenkmalamt hat gute Erfahrungen bei der Instandsetzung von denkmalgeschützten Gebäuden, bei denen die Nutzungskonzepte im selben Anforderungslevel bleiben und keine umfangreichen statisch-konstruktiven Eingriffe erforderlich sind. Das Konzept scheint daher realisierbar.

Insgesamt leistet die Arbeit einen überzeugenden Beitrag zur Lösung der gestellten Aufgabe. Es wird ein Quartier gebildet, das sich durch ein hohes Maß an Anschlussfähigkeit, eine hohe Kontextualität und eine Vielzahl an Ideen auf allen Maßstabsebenen auszeichnet.

8 Rang- und Reihenfolge der Preise, Bearbeitungshonorar

Nach ausführlicher Diskussion beschließt das Preisgericht einstimmig (5:0), der Arbeit 1602 den ersten Preis zuzuerkennen. Das Preisgericht beschließt einstimmig (5:0), das Bearbeitungshonorar von 2.500 Euro auf 5.000 Euro zu erhöhen, da kein zweiter und kein dritter Preis vergeben wird. Die für Bearbeitungshonorar und Preise zur Verfügung stehenden 35.000 Euro verteilen sich nun auf 5.000 Euro Bearbeitungshonorar und 15.000 Euro für den ersten Preisträger.

9 Empfehlung

Die Jury empfiehlt der Ausloberin verschiedene Bausteine als qualitätssichernde Maßnahmen im weiteren Verfahren einzupflegen (z.B. Mehrfachbeauftragung, Wettbewerbsverfahren, etc.), insbesondere zur Sicherung einer hohen architektonischen Gestaltung der zu errichtenden Baukörper.

10 Abschluss der Preisgerichtssitzung

Auf Vorschlag des Vorsitzenden entlastet die Jury die Vorprüfung per Akklamation und bedankt sich für die sorgfältige Vorbereitung der Sitzung. Er dankt der Ausloberin und den Anwesenden für die konstruktive Zusammenarbeit und die disziplinierte Sitzung. Er gibt den Vorsitz an die Ausloberin zurück.

Frau Morr bedankt sich beim Vorsitzenden für die Führung der Sitzung und bei allen Beteiligten für die engagierte Mitwirkung. Die Sitzung wird um 15:45 Uhr beendet.

Anschließend bedankt sich der Bürgermeister Herrn Grubert bei allen Beteiligten.

Rang	Kennzahl	Tarnzahl	Verfasser
1. Preis	061018	1602	Teleinternetcafé Architektur und Urbanismus, Berlin + Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg
2. Rundgang	241204	1601	NÄGELIARCHITEKTEN, Berlin
2. Rundgang	559584	1603	Gewers & Pudewill GmbH, Berlin
1. Rundgang	252563	1604	Stolzenberg Architekten, Berlin + Büro für Stadtplanung Ralf Hennings, Berlin

Protokoll

Christoph Toschka, BSM mbH

Kleinmachnow, den 13. September 2019