

# Wettbewerb Wippertor I Sondershausen

## Die Beurteilungen des Preisgerichts

### **Ankauf: Kaag + Schwarz Architekten, Stuttgart**

Das städtebauliche Konzept, ohne Neubauanteile und mit geschickter Geschossreduzierung, wird durch wenige Rückbauten ermöglicht. Dadurch wird eine angemessene Parkierlösung mit einer inneren Erschließungsachse (Weizenstraße und Jechastraße als verkehrsberuhigter Bereich) möglich.

Es ergeben sich aufgrund der Höhendifferenzierung 4 ungestörte innere Grünflächen. Allerdings ist die durchgehende Senkrechtaufstellung des ruhenden Verkehrs (fast vollständig entlang der jeweiligen Bebauung) problematisch. Die verbleibenden 5-geschossigen Punkthäuser sind von ihrer Lage her nicht zwingend, obwohl sie die einheitlichen Gebäudehöhen differenzieren.

Die neu gebildeten Bautypen überzeugen hinsichtlich ihrer Eingangsebenen und den 3 Wohngeschossen, wobei im oberen Geschoss die Dachterrassen hohe Wohnqualität erwarten lassen. In den Normalgeschossen sind die 2-Raumwohnungen hinsichtlich des Küchenbereichs nicht überzeugend, Vorteil ist jedoch, dass wenig Veränderung gegenüber dem Bestand vorgenommen wird. Die Ecklösungen zum Planplatz mit ihren Teilabrissen und die Ladeneinbauten können städtebaulich nicht voll überzeugen. Der westliche räumliche Abschluss des Planplatzes ist ein denkbarer Vorschlag.

Eine schrittweise Realisierung ist möglich, Rückbauanteil und Stellplatzschlüssel entsprechen den Anforderungen. Die Fassadenvorschläge sind schematisch und bedürfen weiterer Durcharbeitung. Der Wettbewerbsbeitrag stellt eine wirtschaftlich denkbare Lösung dar, die jedoch im Einzelnen jedoch im Schematischen bleibt und hinsichtlich der verkehrsberuhigten Bereiche und der Kreuzungsbereiche Jechastraße - Weizenstraße weiterer Detailarbeit bedarf.

### **3. Preis: Schmidt + Bartha, Sondershausen mit Architekturbüro Omnia GmbH, Sondershausen**

Die Gliederung und Konturierung des Quartiers und die einfache Ergänzung des Planplatzes stellen eine ruhige stadträumliche Situation her, die von der Jury positiv bewertet wird. Innerhalb des Bereichs entsteht durch Rückbau eine gute Massenverteilung und angemessene Gebäuderhythmisierung, die dem Stadtteil und der Stadt selbst angemessen ist.

Durch die allseitigen Zufahrten und der Ringumfahrung erscheint das Gebiet etwas übererschlossen, auch wenn hierdurch eine zentrale nahezu autofreie Quartiersachse entsteht. Die räumliche Qualität dieser Achse wird allerdings kaum nachvollziehbar, zumal der Wipperbereich trotz der starken Geste nicht optimal einbezogen wird. Auch die Gestaltung der übrigen Grünbereiche ist nicht weiter präzisiert.

Die Gebäude präsentieren sich in einer klaren sachlichen Architektursprache. Geschickt werden Niveauunterschiede ausgenutzt, so dass eine Erschließungsseite und eine ruhige Gartenseite mit erdgeschossigem Zugang entsteht. Die Wohnungen sind gut gegliedert, wobei die angebotenen Gemeinschafts- und Abstellräume und halböffentlichen Zugangszonen das überzeugende differenzierte Wohnungsangebot positiv ergänzen.

Eine schrittweise Realisierung ist prinzipiell möglich, jedoch - aufgrund der topografischen Zusammenhänge im Konzept – vor allem in größeren Einheiten sinnvoll. Der eher behutsame Umgang mit dem Bestand lässt eine wirtschaftliche Umsetzung erwarten.

### **Engere Wahl: Architekturbüro Deutsch Sachverständige für Holzschutz, Winterstein**

Der Entwurf stellt einen sehr stringenten städtebaulichen Lösungsansatz dar, der mit einer Variation kammartiger Auflösungen der Obergeschosse bei gleichzeitiger Beibehaltung der durchgehenden Hauptstrukturen im Erdgeschoss nahezu experimentellen Charakter besitzt.

Die Verkehrslösung schafft als einzige Arbeit völlige Verkehrsfreiheit in den Innenbereichen mit einer Mischung aus großen begrünten Parkdecks und hauseingangsnahen Stellplätzen. Die konsequente Erneuerung der Erschließung mit neuen Zweispänner-Treppenhäusern stellt eine aufwändige Lösung dar, die Wohnungsgrundrisse mit durchgängig belichteten Sanitär- und Küchenbereichen erlauben großzügige Wohnungszuschneide. Das Aufbrechen der Fassaden an den großen Balkonen, die großflächig verglasten Treppenhäuser und die erhebliche Vergrößerung der Außenflächen erzeugen einen überdurchschnittlichen wirtschaftlichen Aufwand.

Mit durchschnittlich 68 % liegt der Rückbauanteil deutlich über dem vorgegebenen Korridor. Das Konzept wäre auf Grund der konsequenten Durchgängigkeit der Gesamtlösung nur über eine sehr enge Koordinierung zwischen den Eigentümern stufenweise umsetzbar.

Wegen eines gravierenden Verstoßes gegen die Auslobungsbedingungen (Komplettabriss eines Realisierungsbereichs) kann die Arbeit nicht mit einem Preis bedacht werden.

### **3. Preis: Stefan Schwirtz, Berlin**

Die Gliederung der Baumassen in 4 hofartige Quartiere nimmt den Maßstab der angrenzenden Altstadt auf. Durch teilweise bauliche Ergänzungen entstehen Wohnhöfe mit klassisch klarer Trennung von außen / öffentlich und innen / intim. Zweifel bestehen an der Vermietbarkeit der Mietergärten in der vorgeschlagenen Größe.

Der Quartiersplatz am westlichen Rand und der in der Wipperaue vorgeschlagene Volkspark binden das Quartier in das öffentliche Wege- und Freiflächennetz schlüssig ein. Die Vergrößerung der Wipperaue im Bereich der Rückbauflächen im südöstlichen Quartier wird begrüßt, ebenso die Vorschläge zur baulichen Integration des Altbestandes vor dem Jechator.

Die neue Jechastraße bildet mit der Weizenstraße ein klares und gut orientierbares inneres Erschließungssystem. Sie nimmt als Nord-Süd-Achse die beiden wesentlichen städtebaulichen Bezüge auf (Kirchturm und Kreuzung). Negativ bewertet wird das Risiko von Schleichverhalten zum Planplatz. Es bestehen auch Zweifel daran, ob es gelingen kann, die neue Jechastraße mit den vorgeschlagenen gewerblichen Nutzungen anzureichern. Die Parkierung entlang der Erschließungsstraße ist unspektakulär und dem Konzept angemessen untergebracht.

Das angebotene Wohnungsgemenge entspricht an allen drei Standorten den Vorgaben der Wohnungsunternehmen, ebenso liegt der Rückbauanteil im vorgegeben Rahmen. Die Vielfalt und räumliche Qualität der Grundrisse wird positiv bewertet. Die Vorschläge berücksichtigen die technischen Bedingungen der Platte und sind daher mit angemessenem Aufwand realisierbar. Das Farbkonzept ist durch den durchgängig dunklen Ziegelrot-Ton schwer und dominant. Die abwechslungsreiche Lochfassade ist architektonisch ansprechend und angemessen. Durch das differenzierte Angebot an privaten Freiräumen – Loggien, Wintergärten, Balkonen – werden auch die Fassadenebenen spielerisch interessant gestaltet. Die generell

zweispännige Erschließung ist angemessen wirtschaftlich, durch den horizontalen Rückbau sind Aufzüge entbehrlich.

### **1. Preis: Zimmermann + Partner, Cottbus mit Geskes und Hack Landschaftsarchitekten, Berlin**

Es wird anerkannt, dass das städtebauliche Konzept ohne Neubau aus der bestehenden Bausubstanz entwickelt wird. Es wird das 5. Obergeschoss komplett zurückgebaut und das 4. Obergeschoss zur Ausbildung einer interessanten Dachlandschaft mit entstehenden Dachloggien entwickelt. Die Verwendung von Stützmauern erlaubt eine topographische Einfügung in das Gelände mit geschickter Anordnung der jeweiligen Gefällesituation für die neu geordnete innere Erschließung, wobei Längsparken und 4 Stellplatzflächen harmlos angeboten werden. Die Beibehaltung der vorhandenen Parkflächen direkt an der Wipper ist problematisch. Erschließung und Innenräume entstehen durch wenige Rückbauten.

Durch schmale Durchgänge wird eine fußläufige Vernetzung erreicht, hier sind allerdings die Belange des Brandschutzes nachzuarbeiten. Es entstehen zwei sehr gut nutzbare innere Grünbereiche.

Die Vorschläge zur Gebäudegestaltung überzeugen, wobei die Verglasungsvorschläge auf ihre Wirtschaftlichkeit und technische Machbarkeit hin überprüft werden müssen. Auch die Grundrissvorschläge überzeugen und ermöglichen Weiterentwicklungen zu Maisonettewohnungen.

Eine insgesamt überzeugende machbare und auch abschnittsweise, langfristig realisierbare Lösung, wobei jedoch Überarbeitungen hinsichtlich des Bauordnungsrechts notwendig sind.

### **Ankauf: Architekturbüro Erfurt, Erfurt**

Bei Betrachtung des Wohngebietes wird der Anschluss bzw. die Anbindung an die städtischen Bereiche nicht ausreichend deutlich (Bezug Planplatz und Wezel-Straße). Ebenso verhält es sich mit dem an die Wipper angrenzenden Bereich, durch dessen intensivere Einbeziehung eine höhere Qualität hätte erreicht werden können.

Die Verkehrsführung wirkt teilweise „übererschlossen“ und verführt durch gerade Streckenführung zu schneller Fahrweise. Die Parkplatzlösung ist differenziert behandelt worden und birgt die Gefahr der Ungleichbehandlung, da es einerseits hochwertige Carports in Gebäudenähe und andererseits Großparkplätze gibt, die eine relativ große Entfernung zur Wohnung haben. Die Qualität der übrigen Außenflächen wirkt positiv, es gibt Flächen zum Verweilen und Spielmöglichkeiten.

Die Architektur ist anspruchsvoll und attraktiv, lediglich die emporragenden Treppenhäuser erscheinen unangemessen. Erfreulich sind die Grundrisslösungen der Bereiche I und III, was für den Bereich II wegen innenliegender Küchen leider nicht zutrifft. Die Gestaltung des Rundbaus in Form von vorgelagerten Geschäftsräumen kann aufgrund der geringen Nachfrage nach diesen keine Lösung sein.

Insgesamt überzeugt die Architektur durch gute gestalterische Ideen und ist in der Lage, dem Quartier eine neue positive Identität zu geben. Eine stufenweise Bauausführung wird als möglich angesehen, die Baukosten dürften sich im höheren Bereich bewegen, was ebenso die Folgekosten betreffen dürfte (Reinigung großer Glasflächen).

## **2. Preis: Schettler & Wittenberg Architekten, Weimar**

Der Entwurf überzeugt mit einer sehr konsequenten Raumbildung und Baukörpergestaltung durch die Anordnung zweier geschlossener 4-geschossiger Wohnhöfe auf einer halbgeschosshohen Terrasse mit gut gestalteten Übergängen zum angrenzenden Bestand.

Die Angebote der den Wohnungen zugeordneten privaten Gärten, Loggien und Terrassen wird sehr positiv bewertet, ebenso die Anordnung der halböffentlichen Blockinnenbereiche. Auch der westliche Raumabschluss des Planplatzes mit einem freistehenden Einzelbaukörper wird positiv beurteilt.

Die Erschließung über eine reduzierte Umfahrung des südlichen Blocks mit teils hauseingangsnahen, teils zentralisierten Stellflächen schafft ein gewisses Ungleichgewicht in der Zuordnung des ruhenden Verkehrs zu Gunsten der südlichen Wohnbebauung.

Die Baukörper werden in einem angenehmen mittelstädtischen Maßstab durchgehenden aus den vorhandenen Gebäudezeilen entwickelt, was durch die weitgehende Beachtung der Trag- und Fassadenstruktur trotz teilweise großzügiger Einspanner-Grundrisse eine wirtschaftliche Realisierung nicht ausschließt.

Eine stufenweise Realisierung ist bei guter Koordinierung der benachbarten Eigentümer prinzipiell möglich. Der eher städtische Charakter des Konzeptes kommt allerdings nur bei konsequenter Umsetzung zum Tragen.