

# PROTOKOLL ZUR PREISGERICHTSSITZUNG AM 21.03.2024

Nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
und vorgeschaltetem Auswahl- / Losverfahren

## Neue Dorfmitte Neuhausen, Gemeinde Offenberg



Quelle: bayernatlas

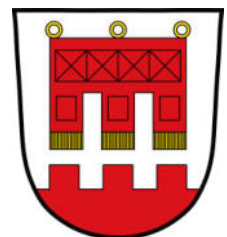
Ausloberin

**Gemeinde Offenberg**

vertreten durch Ersten Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer

Rathausplatz 1

94560 Offenberg



**Niederschrift über die Sitzung des Preisgerichts am  
21.03.2024**

**Ort: Sporthalle der Grundschule Neuhausen, Schulstraße 5,  
94560 Offenberg**

Zur besseren Lesbarkeit der Texte wird im Protokoll teilweise eine geschlechtsspezifische Substantivform verwendet. In diesen Fällen sind immer alle Geschlechtsidentitäten gemeint.

Das Preisgericht tritt am 21.03.2024 um 09:05 Uhr zusammen. Herr Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer begrüßt die Teilnehmer an der Preisgerichtssitzung.

Herr Oberpriller stellt die Anwesenheit wie folgt fest:

Fachpreisrichter

Karlheinz Beer, Architekt, Stadtplaner, Weiden  
Michael Leidl, Architekt, Stadtplaner, Bad Birnbach  
Maria Schiederer, Architektin, Reg. von Niederbayern  
Prof. Uta Stock-Gruber, Landschaftsarchitektin und  
Stadtplanerin, Buch am Erlbach  
Rupert Wirzmüller, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner,  
Regensburg

Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter

Thomas Eckert, Architekt, Stadtplaner, Regensburg

Sachpreisrichter

Hans-Jürgen Fischer, Erster Bürgermeister, Offenberg  
Karl Mühlbauer, Zweiter Bürgermeister, Offenberg  
Brigitte Mayer, Gemeinderätin, Offenberg  
Martina Dallmeier, Gemeinderätin, Offenberg

Stellvertretende Sachpreisrichter

Simon Schwarzmüller, Gemeinderat, Offenberg

Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter

Reinhold Schwab, Geschäftsleitung, Gemeinde Offenberg

Wettbewerbsbetreuung

Jakob Oberpriller, oberprillerarchitekten  
Simon Spreider, oberprillerarchitekten

Protokollführung

oberprillerarchitekten, Hörmannsdorf

Die Wettbewerbsbetreuung stellt die Vollzähligkeit und Beschlussfähigkeit des Preisgerichtes fest.

Herr Erster Bürgermeister Fischer leitet die Wahl des Vorsitzenden ein.

Aus dem Kreis der Fachpreisrichter wird Herr Karlheinz Beer, bei eigener Stimmenthaltung, einstimmig zum Vorsitzenden des Preisgerichtes gewählt.



Der Vorsitzende bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und übernimmt die Leitung der Sitzung.

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde stellt Herr Karlheinz Beer fest, dass Anwesenheitsberechtigung für alle Anwesenden und oben protokollierten Personen besteht. Er erläutert für die Sachpreisrichter das Wettbewerbsverfahren mit den verschiedenen, wesentlichen Anforderungen und die Beurteilungskriterien.

Herr Beer umreißt die Aufgabenstellung des Wettbewerbs; es wird darum gehen, sensible Antworten zu finden, um im ländlichen Raum attraktiven Wohnraum zu schaffen und die Lebensqualität zu stärken, auch im Hinblick auf die Gestaltung der öffentlichen Freibereiche als Orte des öffentlichen Lebens.

Der Vorsitzende betont die Wichtigkeit eines offenen Meinungsaustauschs, weist auf die persönliche Verpflichtung der Preisrichter zur objektiven, allein an der Auslobung orientierten Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten hin und erläutert den genauen Ablauf der Preisgerichtssitzung.

Durch Preisrichtervorbesprechung und Kolloquium sind Situation und Aufgabenstellung hinlänglich bekannt.

Der Vorsitzende lässt sich von allen Anwesenden versichern, dass sie außerhalb vom Kolloquium

- keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösung geführt haben,
- für die Dauer des Preisgerichtes keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern führen werden,
- bis zum Preisgericht keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten haben (ausgenommen Vorprüfung),
- die vertrauliche Behandlung der Beratung gewährleisten werden,
- die Anonymität aller Arbeiten wahren und
- Vermutungen über mögliche Verfasser unterlassen werden.

Herr Karlheinz Beer stellt den Anwesenden das Verfahren bzw. den Ablauf des Preisgerichts, darüber hinaus die Funktionen der Fach- und Sachpreisrichter sowie der Vorprüfung, vor.

Der Vorsitzende bittet die Wettbewerbsbetreuung anschließend um den Bericht der Vorprüfung.

### **Bericht der Vorprüfung**

Herr Oberpriller erstattet ab 09:20 Uhr den Bericht der Vorprüfung, nachdem der Vorprüfbericht an die Preisrichter und die Berater ausgegeben wurde.

Der Abgabetermin der geforderten Wettbewerbsleistungen war der 14.02.2024 für die Planunterlagen, der 28.02.2024 für das Modell. 22 Arbeiten wurden fristgerecht eingeliefert.

### **WAHRUNG DER ANONYMITÄT**

Alle abgegebenen Entwürfe der 22 Wettbewerbsteilnehmer wurden auf ihre Anonymität geprüft.

### **TARNZAHL**

Die sechsstelligen Kennzahlen der Arbeiten wurden mit vierstelligen Tarnzahlen von 1001 bis 1022 überklebt.

Die Tarnzahlen, sowie auch die sechsstelligen Kennzahlen, wurden für die spätere Auswertung in eine Sammeliste eingetragen.

### **VOLLSTÄNDIGKEIT DER UNTERLAGEN**

Alle Wettbewerbsleistungen waren auf 2 Plänen DIN A0, Hochformat darzustellen. Lageplan und Grundrisse waren so aufzutragen, dass Norden oben liegt. Die Pläne wurden nebeneinander aufgehängt.

Geforderte Leistungen waren:

- Strukturpläne des Wettbewerbsgebietes und der Umgebung als Schwarzplan M1/2000
- Gesamtlageplan M1/500  
Darstellungstiefe entsprechend M1/1000  
mit Einzeichnung der Baukörper, Dachform, Geschossigkeit, Darstellung der Freiflächen, Verkehrsflächen und möglichen Bauabschnitten  
Als Unterlage war der von der Ausloberin zur Verfügung gestellte Lageplan zu verwenden
- Städtebauliche Schnitte M1/500  
zwei aussagekräftige Schnitte durch das Wettbewerbsgebiet, jeweils einer in Ost-West, sowie Nord-Süd-Richtung
- Darstellung des Festplatzes aus der Fußgänger- oder Vogelperspektive (skizzenhaft ausreichend)
- Erläuterungen in Skizzenform und Text auf den Plänen mit Aussagen zum Bebauungs- und Freiflächenkonzept, Aussagen zum Klima-, Regenwasser- und Oberflächenwassermanagement, Nutzungskonzept mit Darstellung der verschiedenen Nutzungen nach ihrer Art und Aufzeigen von spezifischen Nutzungen und Standorten,

Typologien (einschließlich innerer Erschließung) und Parzellierungen

Zusätzlich waren folgende Unterlagen einzureichen:

- Flächenprogramm
- Datenträger: Alle Unterlagen mussten zur Vorprüfung auf CD oder USB-Stick eingereicht werden.
- Verfassererklärung
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Einfaches Massenmodell M 1/1000  
auf von der Ausloberin ausgegebener Grundplatte.  
Die nähere Umgebung war enthalten.

Alle vorgeprüften Wettbewerbsarbeiten haben die Anforderungen im Wesentlichen erfüllt.

Der Prüfbericht enthält alle zusammengefassten Informationen, welche im Laufe der Vorprüfung ermittelt wurden. Der Bericht der Vorprüfung unterteilt sich in die formale und die fachtechnische Prüfung:

Im Bericht wurden die fachtechnischen Anforderungen nach Vorgaben der Auslobung unter den folgenden Gesichtspunkten zusammengefasst und Besonderheiten, ebenso wie objektivierbare Beurteilungskriterien aus neutraler Sicht für jede Arbeit dokumentiert, zusammen mit einzelnen Ausschnitten der Präsentationspläne und Balkendiagrammen mit den Ergebnissen der Berechnungen.

- Städtebau, Baukörper
- Erschließung, Funktionen
- Freianlagen
- Ideenteil
- Anmerkungen

### **Informationsrundgang**

Um 09:30 Uhr beginnt das Preisgericht den Informationsrundgang. In diesem Rundgang werden alle Arbeiten von der Vorprüfung ausführlich und ohne Wertung erläutert, wobei dem Preisgericht die wesentlichen, funktionalen Merkmale aufgezeigt werden. Herr Oberpriller und Herr Spreider stellen die Arbeiten an den eingereichten Plänen vor.

Das Preisgericht beendet den Informationsrundgang um 11:35 Uhr. Das Preisgericht beschließt einstimmig, alle abgegebenen Wettbewerbsentwürfe zur Wertung zuzulassen, da alle Wettbewerbsarbeiten den formalen Bedingungen entsprechen, in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen, termingemäß eingereicht



worden sind und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Bindende inhaltliche Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss führt, wurden in der Auslobung nicht festgesetzt.

Der Vorsitzende fasst einige wichtige Aspekte aus den Erkenntnissen des Informationsrundganges zusammen:

Die Stärken des Wettbewerbs sind vor allem die breite Auswahl an verschiedenartigen Lösungsvorschlägen für die vorliegende Aufgabe.

Es geht darum, mehr zu schaffen als ein Maximum an Geschossfläche. Es soll ein Mehrwert für den Ort entstehen. Dazu gehören grüne Freibereiche mit Qualität, eine sinnvolle Situierung und Organisation des Festplatzes, dessen Multifunktionalität und Einbindung in den Ort; auch Wohnqualitäten in unterschiedlichen Lösungen zu finden; Lebensqualität zu schaffen mit Nachhaltigkeit einschließlich einer sinnvollen Anordnung des ruhenden Verkehrs. Es muss eine Vielzahl an Themen beachtet werden, um eine qualitativ hochwertige neue zukunftsfähige Dorfmitte zu schaffen.

Der Vorsitzende erklärt das weitere Vorgehen in den nun folgenden Wertungsrundgängen.

Die Preisgerichtssitzung wird für eine kurze Mittagspause unterbrochen. Herr Schwarzmüller verlässt die Preisgerichtssitzung.

### **Wertungsrundgänge**

Herr Karlheinz Beer geht auf die Beurteilungskriterien ein, die im Bericht der Vorprüfung noch einmal wie folgt abgedruckt sind:

- Städtebauliche, freiraumplanerische Konzeption
- Funktionserfüllung
- Integration ökologischer und nachhaltiger Maßnahmen
- Gestaltung
- Wirtschaftlichkeit

Er bittet die Preisrichter, die Arbeiten ausschließlich anhand dieser Kriterien zu bewerten.

### **Erster Wertungsrundgang**

Anschließend beginnt das Preisgericht mit dem ersten Wertungsrundgang.

Im ersten Rundgang werden anhand der allgemeinen Beurteilungskriterien und der vertiefenden Gesichtspunkte aus dem Informationsrundgang nur diejenigen Arbeiten ausgeschieden, die aufgrund von schwerwiegenden Mängeln in den grundsätzlichen Zielsetzungen keinen weiterführenden Beitrag zur Lösung der gestellten Aufgabe erwarten lassen. Arbeiten werden im ersten Wertungsrundgang nur mit einstimmigem Beschluss ausgeschieden.

Der erste Wertungsrundgang wird um 14:40 Uhr beendet.

Folgende Arbeiten wurden im ersten Wertungsrundgang einstimmig ausgeschlossen:

#### **Tarnzahl**

1001  
1003  
1005  
1010  
1014  
1016  
1017  
1020  
1022

Damit verbleiben 13 Arbeiten im zweiten Wertungsrundgang.

### **Zweiter Wertungsrundgang**

Um 14:45 Uhr beginnt das Preisgericht mit dem zweiten Wertungsrundgang. Im zweiten Wertungsrundgang werden diejenigen Arbeiten mit Stimmenmehrheit ausgeschieden, deren Konzept in einzelnen Prüfbereichen nicht vollständig überzeugt.

6 Arbeiten scheiden mit Mehrheit wie folgt aus:

<b>Tarnzahl</b>	<b>Abstimmungsverhältnis</b>
1006	9:0
1008	7:2
1009	9:0
1011	6:3
1013	9:0
1015	8:1
1021	9:0

Für die im zweiten Wertungsrundgang ausgeschiedenen Arbeiten werden folgende Beurteilungen verfasst:

1006

Das Konzept, mit einer Ringstrasse das Wohngebiet als shared space zu erschließen und eine "Grüne Ader" vom Biotop im Westen zum Festplatz im Osten zu etablieren, wird als starkes Ordnungsprinzip erkannt. Die Vielzahl der verschiedenen Wohntypologien konterkariert leider durch Maß und Stellung die vorgegebene klare Entwurfsidee. Der Nahversorger lässt den respektvollen Umgang mit der angrenzenden Bebauung vermissen.

Der Übergang zum Dorfraum des Ideenteils und die in diesem Bereich vorgeschlagenen baulichen Entwicklungspotenziale können nicht überzeugen.

1008

Die Idee der dörflich grünen Mitte wird in dem vorgeschlagenen Konzept durch den Vorrang des parkierenden Verkehrs leider nicht eingelöst. Die klar zonierte, tatsächlich wohlproportionierte Wohnhöfe finden zur Wohnstraße ebenso wenig adäquate Anbindung wie die Gebäude selbst. Die zentrale Zufahrt zum Quartier wird wenig attraktiv über den großflächigen oberirdischen Parkplatz geführt. Die Positionierung des Nahversorgers mit seinem vorgelagerten Platz ermöglicht wenig Vernetzung und neue räumliche Qualitäten sowohl mit dem neuen Wohnquartier als auch mit dem Ideenteil.

Die im Ideenteil vorgeschlagenen Veränderungen können in ihrer Reduktion nicht überzeugen.

1009

Den Nahversorger als große Baumasse im Quartier in den Hintergrund zu setzen ist nachvollziehbar, wird jedoch als wenig zukunftsfähig bewertet, da u.a. die zur Egger Straße vorgesezten kleinteiligen Gebäude als unwirtschaftlich gesehen werden. Der im Süden vorgelagerte Baukörper bildet einen Sperrriegel zum Festplatz.

Der multifunktionale Festplatz bietet gute Nutzungsmöglichkeiten, wird jedoch im Maßstab und seiner räumlichen Setzung im Dorf kritisiert. Die Setzung der Wohngebäude ergibt im Zusammenhang mit den Carports interessante und differenzierte Hofsituationen. Ein großer zusammenhängender attraktiver Grünzug wird vermisst.

Der Ideenteil nutzt die Chance zur selbstverständlichen Verknüpfung mit dem Festplatz und dem neuen Wohnareal leider nicht.

1011

Kleinteilige 2-3 geschossige Holzbauten schaffen sympathische Innenhofsituationen, die sehr offen gestaltet sind und vielfältige Durchwegungen ermöglichen. Hier stellt sich die Frage, ob genügend Privatheit erreicht wird.

Wenig attraktiv verbleiben die möglichen Wohntypologien in den Nordecken der Gebäude.

Der Dorfanger ist im Zusammenhang mit dem durchgehenden Grünzug ein interessantes Angebot.



Durch den mittig im Süden gesetzten Nahversorger als Großstruktur wird jedoch die Wirkung und räumliche Qualität unnötig negativ belastet. Die angebotenen Veränderungen im Ideenteil schaffen funktionsfähige neue Räume. Die Anbindung an das neue Quartier kann nicht überzeugen.

1013

Die räumliche Setzung der Parkstadel und des Nahversorgers im Hinblick auf Vernetzung mit der angrenzenden Bebauung und deren Einbindung wird als negativ bewertet.

Der Zugang zum Dorfanger verbleibt von der Egger Straße vage und überzeugt nicht im Zusammenhang mit dem Festplatz. Die Verknüpfung mit dem Ideenteil wird begrüßt. Die hier angebotenen Veränderungen können das mögliche Potential aber leider nicht nutzen.

1015

Das Konzept wird in seiner rigiden räumlichen Ordnung der Gebäude im Kontext mit dem vorgegebenen dörflichen Kontext kritisiert. Sowohl die angebotenen neuen Grünräume wie auch die Innenhöfe können in angebotener Dimension und Qualität nicht überzeugen. Die Positionierung und Funktionalität des Nahversorgers werden ebenso kritisiert, wie die schwache Vernetzung des Festplatzes mit dem neuen Ort. Im Ideenteil entstehen wohlproportionierte neue Hof- und Biergarten-Räume. Der Übergang zum Festplatz wird positiv gewertet.

1021

Die massiven den Maßstab des Ortes belastenden Quartiersgaragen in prominenter Position auf dem Grundstück lassen den Wohngebäuden, dem Quartiersanger und einem übergeordneten Grünzug kaum Raum zur Entfaltung. Die Typologien der Wohngebäude erscheinen für den dörflichen Kontext zu massiv. Die sehr gute Idee des Quartiersangers kann sich räumlich leider nicht in möglicher Qualität entfalten. Die Vernetzung mit dem Ideenteil ist nicht gelöst. Die neuen Angebote für Gebäudestellungen im Zusammenhang mit den Freiräumen werden begrüßt.

Der zweite Wertungsrundgang wird um 16:00 Uhr abgeschlossen.

Damit verbleiben folgende sechs Arbeiten in der engeren Wahl:

1002

1004

1007

1012

1018

1019

### **Engere Wahl**

Nach einer kurzen Pause tritt das Preisgericht mit der Bildung von Arbeitsgruppen aus jeweils einem Fach- und Sachpreisrichter in die ausführliche schriftliche Einzelbeurteilung der in der engeren Wahl verbliebenen Arbeiten ein.

Ab 18:00 Uhr werden die schriftlichen Beurteilungen vor den Plänen verlesen, diskutiert und wie folgt vom Preisgericht verabschiedet:

#### 1002

Positiv gesehen wird eine klare Definition und Abgrenzung von öffentlichen Erschließungsräumen und gemeinschaftlichen oder privaten Grünflächen in den Hofräumen.

Die befestigten Verkehrsflächen erscheinen in allen Bereichen deutlich überdimensioniert, dies gilt vor allem auch für die als PKW-Zufahrten nur sporadisch genutzten Stichstraßen. Die Hauptachse wird bewusst als Verbindung zwischen Egger und Wildenforster Straße gestaltet, was zu unnötig starken Beeinträchtigungen in den angrenzenden neuen Wohnbereichen führen würde. Sehr kritisch gesehen wird die Anordnung von Spielplätzen im aufgeweiteten Straßenraum.

Eine Quartiersgarage im Norden an der Egger Straße und weitere Parkplätze verteilt an der neuen „Dorfstraße“, auch direkt an den Mehrfamilienhäusern, ermöglichen das Parken für Anwohner, öffentliche Parkplätze sind unmittelbar am Gebäude des Nahversorgers südlich an der Egger Straße zu finden. Nicht dargestellt sind ausreichende Stellplatzangebote für die Hausgruppen im Westen.

Im Gegensatz zu den großflächigen Verkehrsflächen erscheinen die an die Ränder gelegten öffentlichen Grünflächen teilweise etwas sparsam ausgelegt.

Die Chance für eine großzügige Öffnung und attraktive Gestaltung des verrohrten Bachs wird in der Arbeit nicht genutzt, die geöffneten Teilabschnitte sind ungünstig situiert.

Nicht nachvollziehbar ist die überzogene Geste der geschosshohen, langen Freitreppe am Lebensmittelladen.

Sehr kritisch gesehen wird die Aufteilung der Ladenfläche auf mehrere Gebäude entlang der Haupt-Straßenachse. Die durchgehend öffentliche Nutzung der beiderseitigen Erdgeschosszonen wäre entscheidend für das Funktionieren des Konzeptes, ist jedoch schwer realisierbar.

Durch den Abbruch von mehreren Bestandsgebäuden und dem Neubau bzw. der Erweiterung von bestehenden Gebäuden wird der nördliche Ideenteil neu geordnet und eine gute Verbindung mit dem Dorfkern abseits der Egger Straße geschaffen. Der leer stehende Bau an der Pranger Straße wird ebenfalls abgebrochen, hier wird ein Parkhaus für Gastronomie und Hotel gegenüber errichtet, eine straßenbegleitende auch obergeschossige Nutzung wird hier aber vermisst. Auf dem bisherigen Parkplatz des Hotels wird

ein sinnvoll situierter L-förmiger, zweigeschossiger Erweiterungsbau vorgeschlagen.

Die Arbeit zeigt bei der dargestellten Geschossfläche eine mittlere bis gute Ausnutzung. Die möglichen Bauabschnitte orientieren sich eher an den Erschließungsachsen (Stichstraßen) als an den geplanten Hof-Nachbarschaften, wodurch die innenliegenden Gemeinschaftsgärten möglicherweise in der Realisierung und Bewirtschaftung erschwert sind.

Sehr negativ gesehen wird der unnötig hohe Erschließungsaufwand für die Straßenbereiche; die Realisierung und der Betrieb des dezentralen Ladenkonzepts entlang einer Geschäftsstraße statt eines einzelnen Nahversorgers dürfte nur schwer zu realisieren sein.

1004

Die Arbeit schlägt eine von der Wildenforster Straße zur Egger Straße durchgehende Haupteerschließung vor, die durch zwei trapezförmig aufgeweitete, in der Arbeit als „Anger“ bezeichnete Flächen mit verändertem Platzbelag verschwenkt wird. Die mehrfachen Richtungswechsel verhindern ein schnelles Abkürzen durch den Pkw-Verkehr zuverlässig.

Die vorgeschlagenen mehrgeschossigen Parkgebäude an den Zufahrten zum Quartier sind unmaßstäblich und beeinträchtigen die Qualität der angrenzenden privaten Freiflächen. Insgesamt scheint die Anzahl der angebotenen Stellplätze überdimensioniert.

Fünf Wohnhöfe mit gemischten Wohnformen in zwei- und dreigeschossigen Gebäuden werden über ein Nebengebäude für Pkw und Fahrräder an diese Angerflächen angebunden. Es entstehen qualitätvolle, autofreie Innenhöfe, von denen aus die jeweiligen Gebäude fußläufig erschlossen werden. Auf der Seite der öffentlichen Erschließung lässt die Anreihung von Garagen und Nebengebäuden wenig qualitätvolle Begrenzungen der Straßenräume erwarten. Für das jeweils nördliche Gebäude am Hof bedeutet die Erschließung von Süden eine Zuwegung über die private Grünfläche. Das zwischen Wohn- und Nebengebäude platzierte Müllgebäude verunklart die Baukörper der Wohngruppe unnötig. Die Retentionsflächen innerhalb der knappen halböffentlichen Flächen der Wohnhöfe werden kontrovers diskutiert.

Der Nahversorger kommt der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu nahe, die Anlieferung überlagert sich mit der Haupteerschließung des Quartiers und der Zufahrt zur Parkscheune und wird daher hinsichtlich Platzierung und Funktion kritisch beurteilt.

Die Bauabschnitte sind nachvollziehbar, im ersten Bauabschnitt entsteht jedoch zwingend bereits die Erschließung für den zweiten Bauabschnitt.

Die Verfasser schlagen vor, den Bachlauf am östlichen Quartiersrand entlang der Egger Straße zu öffnen und mit



einer Grünfläche am östlichen Quartiersrand zu verknüpfen, die aber als zu schmal bewertet wird.

Der Standort für den Maibaum wird aufgrund des knappen Umfeldes kritisch gesehen. Um die mit dem Servicegebäude an der Festwiese beabsichtigte Lärmschutzwirkung zu erreichen, müsste das Gebäude zumindest teilweise geschlossen werden. Mit Ausnahme der Festwiese weist die Arbeit keine größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche innerhalb des Quartiers auf.

Die Arbeit erreicht insgesamt eine relativ geringe Geschossfläche. Die Wohnhöfe zeigen jedoch jeweils eine Flächenreserve, die eine maßvolle Verdichtung ermöglichen würde.

Die vorgeschlagenen Veränderungen im Ideenteil können nicht überzeugen, die fußläufige Anbindung aus dem neuen Quartier wird begrüßt.

1007

Das vorgeschlagene Konzept mit vier großzügigen Wohnhöfen, dem gut positionierten Dorfplatz und dem zentralen Freiraumband überzeugt. Auch die Verbindung vom neuen Quartier zum Ortskern ist gelungen. Die Hapterschließung in Ostwestrichtung ist gut in die städtebaulichen Strukturen eingebunden. Die vorhandenen Wasserläufe werden zusammen mit dem Regenwasserkonzept sehr gekonnt in die Freiräume integriert. Das Konzept des ruhenden Verkehrs mit vier dezentralen Parkstadeln - direkt an der Hapterschließung platziert - überzeugt. Die Parkstadl werden gemeinschaftlich zu errichten sein. Die Parkierung südlich des Nahversorgers erscheint funktional. Die Erreichbarkeit ist verbesserungswürdig. Die angebotenen Wohnformen werden begrüßt, die vorgesehenen Baukörper sprechen eine ortstypische Gestaltsprache. Die Wohnhöfe mit ihren kleinen privaten Gärten und großzügigen gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen, die frei von parkenden Autos sein werden, lassen eine hohe Wohnumfeldqualität erwarten. Der Entwurf bewegt sich, was den Erschließungsaufwand betrifft, im wirtschaftlichen Bereich. Der zentrale Freiraum wird als öffentlicher Freiraum ebenso wie der Dorfplatz in der Hand der Gemeinde verbleiben, was die dargestellte hohe Gestaltqualität garantiert. In einigen ausgewählten Teilbereichen, wie z.B. am Nahversorger sind ggf. Potentiale für eine wirtschaftlichere Nutzung gegeben. Die fehlende Wahrnehmbarkeit des Nahversorgers von der Egger Straße aus sollte überprüft werden.

Diskutiert wird, dass der befestigte Dorfplatz nicht die geforderte Größe aufweist, sodass davon ausgegangen wird, dass der „mit Sport“ titulierte Bereich nur temporär sportlich genutzt wird.

Die vorgeschlagenen Bauten im Ideenteil werden kritisch gesehen.

Der Beitrag fügt sich sensibel in den dörflichen Kontext ein, bringt dennoch neue innovative und zukunftsfähige Akzente

und schafft gleichzeitig ein robustes Grundkonzept, das hohe Flexibilität aufweist.

#### 1012

Die vorgeschlagene Bebauung besteht aus 5 Wohnhöfen mit 2- und 3-geschossigen Baukörpern. Da die Erschließung der Wohnhöfe von außen erfolgt, entstehen qualitätsvolle grüne und autofreie Höfe. Die Parkmöglichkeiten für die Wohnungen werden oberirdisch entlang der Erschließungsstraße zum Teil in Carports untergebracht.

Nachteilig ist, dass entlang der nördlichen Erschließungsstraße durchgehend Parkplätze an den Anwesen der Mitterfeldstraße angeordnet sind. Die Durchgangsstraße von der Egger Straße zur Wildenforster Straße sollte verkehrsberuhigt ausgebildet werden, da sie dem PKW unnötig Vorrang gibt.

Die Arbeit zeichnet sich durch den durchgängigen öffentlichen Grünbereich mit Retentionsflächen aus, zu dem die fünf Wohnhöfe orientiert sind. Das durchgängige Fußwegenetz, das die Wohnhöfe verbindet und zum Spaziergehen einlädt, wird begrüßt. An die öffentliche Grünfläche schließt die Multifunktionsfläche an, die u.a. auch für das Aufstellen des Festzelts vorgesehen ist.

Der Nahversorger ist optimal an der Egger Straße gelegen mit ausreichend oberirdischen Parkplätzen im Norden sowie am Eingangsbereich des Marktes. Die bauliche Dichte über dem Nahversorger wird begrüßt.

Der Dorfplatz an der Südost-Ecke des Plangebiets fügt sich maßstäblich gut in die Gesamtplanung ein. Auch wenn das Festzelt aufgestellt ist, bleibt die gute Aufenthaltsqualität des Platzes erhalten. Positiv hervorzuheben ist die Anbindung des neuen Dorfplatzes an die bestehende Ortsmitte. Der Vorschlag aus dem Ideenteil wird anerkannt.

Die Geschossflächenzahl liegt unter dem Durchschnitt. Der Verfasser hat jedoch noch Nachverdichtungsmöglichkeiten angeboten.

Nicht überzeugend wirken die drei Punkthäuser im Süden des Plangebiets.

#### 1018

Die Arbeit zeichnet sich durch die lockere Platzierung von mehreren in sich stimmigen Wohnhöfen auf dem Grundstück aus.

Durch die Verschwenkung der Höfe entstehen angenehme (Zwischen-)Räume, die als Grünzüge oder als Anger ausformuliert werden.

Angebote unterschiedlicher Wohnformen lassen eine lebendige Durchmischung erwarten.

Die erreichte Geschossfläche liegt knapp im durchschnittlichen Bereich.

Eine Wohnverkehrsstraße verbindet die Egger Straße mit der Wildenforster Straße, die Engstellen der Anger dosieren den Verkehr auf selbstverständliche Weise.

Die Wegeführung für Radfahrer und Fußgänger durch den Grünbereich bietet schöne Qualitäten.

Die Anbindung des Dorfplatzes an die historische Dorfmitte ist räumlich gut und schlüssig gelöst, Dorfplatz und Nahversorger sind richtig platziert.

Die Ausbildung und Lage der Quartiersgaragen wird kritisch gesehen, die integrierten Nutzungen in der nordöstlichen Garage erscheinen zu urban.

Die prominente Lage der westlichen Garage am Eingang von der Wildenforster Straße ist störend und greift zu sehr ins Biotop ein.

Die Darstellung des ruhenden Verkehrs um den Nahversorger herum ist irreführend. Die dargestellten Grünflächen entsprechen nicht der geplanten Versiegelung.

Die Verkehrsführung für den MIV über den Festplatz zwischen Eingang zum Nahversorger und dem Dorfplatz ist unglücklich. Die Mehrfachnutzung des Platzes für das Festzelt für temporäres Parken oder als Flohmarkt wird begrüßt. Allerdings entsteht durch die beiden großen Flächen direkt nebeneinander ein etwas unstrukturierter Bereich.

Die Vorschläge zur Neuordnung des Ideenteils werden positiv bewertet.

Insgesamt stellt die Arbeit einen wertvollen Beitrag für die Aufgabenstellung dar.

#### 1019

Der Beitrag einer neuen Gartensiedlung inmitten eines Baumhains ist prinzipiell sehr erfreulich. Insbesondere die sorgfältige Entwicklung der Wohnhöfe mit dynamischen Entwicklungsmöglichkeiten (Glashaus, Tiny-House...) ist interessant; ebenso die Überlegungen zum kostengünstigen und flächensparenden Bauen im Hinblick auf Suffizienz. Sehr differenziert und sorgfältig wird die Vorstellung einer neuen Baukultur als Klimakultur und ressourcenbewusste Kreislaufwirtschaft in den Entwurf eingearbeitet. Begrüßt werden die ökologischen Vorstellungen im Freiraum, was Biodiversität und Regenwassermanagement betrifft. Problematisch gesehen wird die städtebaulich-freiräumliche Abfolge entlang der Egger Straße (Grünanger, Gartenanger...). Ebenso wenig überzeugend ist, dass am Nahversorger nur in sehr begrenztem Umfang Stellplätze in fußläufiger Entfernung gegeben sind. Das Quartier scheint in einigen Teilbereichen übererschlossen zu sein, was besonders bei der mittig gelegenen Allmende -Fläche schmerzlich ist. Der Platz an der Kreuzung der Egger Straße und der Pranger Straße wäre in seiner Ausführung zu differenzieren. Ob die vorgeschlagene Ladennutzung tragfähig ist, wird bezweifelt. Der Vorschlag liegt hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Ausnutzung des Geländes im Vergleich etwa im mittleren Bereich. Die Arbeit weist erfrischende Ideen für eine besondere Atmosphäre, Charakteristik des Quartiers und neue, kostengünstige Wohnformen auf, allerdings sind neben den angesprochenen Problembereichen manche Konzeptideen eher auch urbanen Vorstellungen entnommen.



### **Festlegung der Rangfolge der Arbeiten der engeren Wahl**

Nach ausführlicher Abwägung der Vorzüge, aber auch der kritischen Punkte bezüglich der Qualität der jeweiligen Arbeiten wird vom Preisgericht folgende Rangfolge beschlossen:

<b>Rang</b>	<b>Tarnzahl</b>	<b>Abstimmungsverhältnis</b>
1	1007	9/0
2	1012	9/0
3	1018	9/0
4	1002	9/0
4	1004	9/0
4	1019	9/0

### **Festlegung der Preise und Anerkennungen**

Das Preisgericht beschließt einstimmig, die Preise entsprechend der beschlossenen Rangfolge zuzuerkennen. Das Preisgeld wird seitens der Gemeinde um 200€ erhöht, um eine glattere Aufteilung auf die Anerkennungen zu ermöglichen; die restlichen Preissummen werden entsprechend der Auslobung vergeben:

<b>Preis</b>	<b>Preissumme</b>	<b>Tarnzahl</b>	<b>Abstimmungsverhältnis</b>
1. Preis	17.600,- €	1007	9/0
2. Preis	11.000,- €	1012	9/0
3. Preis	6.600,- €	1018	9/0
Anerkennung	3.000,- €	1002	9/0
Anerkennung	3.000,- €	1004	9/0
Anerkennung	3.000,- €	1019	9/0

Im Falle der Nichtzulassung einer mit einem Preis ausgezeichneten Arbeit wird die frei werdende Summe zu gleichen Teilen auf die verbleibenden mit einem Preis ausgezeichneten Arbeiten verteilt.

### **Empfehlung**

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Verfasser des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Projekts, mit der Tarnzahl 1007 auf der Grundlage ihres Wettbewerbsentwurfs und unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung und Prüfung der nachfolgenden Punkte mit der weiteren Planung zu beauftragen.

- Sichtbarkeit, Wahrnehmbarkeit des Nahversorgers
- Erreichbarkeit der Parkplätze des Nahversorgers auf kurzem Weg von der Egger Straße
- Bauliche Verdichtung punktuell prüfen

### **Verlesung des schriftlichen Protokolls**

Das Preisgericht verzichtet einstimmig auf die vollständige Verlesung des Preisgerichtsprotokolls und beauftragt den

Vorsitzenden des Preisgerichts zusammen mit der Vorprüfung die endgültige Fassung des Protokolls auf der Grundlage der protokollierten Beschlüsse, Erkenntnisse und der Zuerkennung der Preise zu erstellen.

#### **Aufhebung der Anonymität**

Um 20:20 Uhr werden dem Vorsitzenden die verschlossenen Umschläge mit den Verfassererklärungen übergeben. Der Vorsitzende überzeugt sich von der Unversehrtheit sämtlicher Umschläge mit den Verfassererklärungen. Nach Öffnen der Kuverts werden die Namen der Wettbewerbsteilnehmer verlesen (siehe Anlage).

#### **Entlastung der Vorprüfung und Rückgabe des Vorsitzes**

Der Vorsitzende des Preisgerichts dankt der Vorprüfung für den ausführlichen und systematischen Bericht sowie die sachkundige Begleitung und Beratung während des Verfahrens und bittet um Entlastung der Vorprüfung, welche einstimmig durch das Preisgericht erfolgt.

Der Vorsitzende dankt der Ausloberin und den Mitgliedern des Preisgerichtes für die intensive und sehr konstruktive Zusammenarbeit. Für die Architektenschaft und insbesondere im Namen der Teilnehmer dankt der Vorsitzende des Preisgerichts der Ausloberin für die Durchführung des Wettbewerbes für diese wichtige Planungsaufgabe.

Er wünscht der Ausloberin für die Realisierung auch im Namen des gesamten Preisgerichts viel Glück und vollen Erfolg. Damit gibt Herr Karlheinz Beer den Vorsitz an die Ausloberin zurück.

#### **Abschluss der Preisgerichtssitzung**

Herr Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer dankt allen Beteiligten für den guten und erfolgreichen Verlauf des Wettbewerbsverfahrens und schließt um 20:40 Uhr die Sitzung.

Der Anhang mit der Aufstellung der Wettbewerbsarbeiten und deren Verfasser ist Bestandteil des Protokolls.

Gemeinde Offenberg, 21.03.2024

ANHANG  
AUFLISTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER

# 1. Preis

160653

1007

Architekten / Landschaftsarchitekten

## Architekturbüro Schmuck

Johann Schmuck, Dipl. -Ing. (FH) BDA,  
Architekt  
Herzogstr. 6  
80803 München

Mitarbeit

Joel Schmuck, M.A. Architektur  
Herzogstr. 6  
80803 München

Hilfskräfte

Maximilian Gemsjäger, M.A. Architektur  
Herzogstr. 6  
80803 München



## 2. Preis

100897

1012

Architekten / Landschaftsarchitekten

**ARIS Architekten,  
Anghuber und Partner GmbB,  
Kraiburg a. Inn**  
Josef Anghuber,  
Andreas Reithmeier,  
Robert Rappolder,  
Marktplatz 2+3  
84559 Kraiburg a. Inn

Mitarbeit

Eva-Jasim Stöckl, B.A. Architektur  
Anastasia Shalkevich, B.A. Architektur  
Marktplatz 2+3  
84559 Kraiburg a. Inn





### 3. Preis

197254

1018

Architekten / Landschaftsarchitekten

**STUDIO-MRA**

Manuel Rausch, M.A. Architektur  
(Freier Architekt)  
Hackerstraße 20  
70190 Stuttgart

Zosine Seybold, M. Sc. Architektur  
Sara Köhle, M. A. Architektur  
STUDIO-MRA  
Hackerstraße 20  
70190 Stuttgart

Mitarbeit

Daniel Nicolas Lenz, Dipl.-Ing. Architekt  
(Freie Mitarbeit)  
Janna Jesse, Architektin (Freie Mitarbeit)  
Marlstraße 46a  
23566 Lübeck



# Anerkennung

879460

1002

Architekten / Landschaftsarchitekten

**MIMA Architektur PartG mbB Kemp Architekt/-in**

Nina Kemp, Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Architektin

Martin Kemp, Geschäftsführung

M.o.Sc. Architekt

Lehmweg 34

20251 Hamburg

Mitarbeit

Leonie Wrede, M.o.Sc. Architektin

Lehmweg 34

20251 Hamburg





# Anerkennung

188723

1004

## Architekten / Landschaftsarchitekten

### **mks Architekten-Ingenieure**

Mathias Bardas, B.Eng. Landschaftsarchitekt,  
Stadtplaner  
Roswitha Schanzer, Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Christina Englmann, M.A. Architektin  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha

## Fachplaner

### **mks Architekten-Ingenieure**

Rainer Bachmeier, B.Eng. Bauingenieur,  
Privater Sachverständiger der  
Siedlungswasserwirtschaft  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha





# Anerkennung

221071

1019

Architekten / Landschaftsarchitekten

## **Breining Architekten**

Peter Breining, Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Ligsalzstraße 30

80339 München



# 2. Rundgang

120379

1006

Architekten / Landschaftsarchitekten

**arc.lab Bergner Dinse Theis -  
Architektinnen Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin PartG mbB**  
Julia Theis, Architektin und Stadtplanerin  
Marsha Dinse, Architektin  
Freya Bergner, Landschaftsarchitektin  
Im Moore 45  
30167 Hannover



## 2. Rundgang

187292

1008

Architekten / Landschaftsarchitekten

**Dipl.-Ingenieure Kiendl + Moosbauer**

**Büro für Bauwesen**

Karl Kiendl, Dipl. Ing.

Landschaftsarchitekt (Univ.)

Am Tegelberg 3

94469 Deggendorf

**Büro für Orts- und Landschaftsplanung Schmidt**

**Uwe**

Uwe Schmidt, Dipl.-Ing.

Landschaftsarchitekt (FH)

Am Sandhügel 4

84526 Metten

**kress aumeier architekten partner mbB**

Markus Kress, Dipl.-Ing. Architekt (Univ.)

Sebastian Aumeier, M.A. Architekt (FH)

Amanstraße 10

95569 Deggendorf

Mitarbeit

**kress aumeier architekten partner mbB**

Sarah Kotlarski, B.A. Architektur,

B.A. Kunstgeschichte

Amanstraße 10

95569 Deggendorf





## 2. Rundgang

240214

1009

Architekten / Landschaftsarchitekten

**Gutthann HIW Architekten GmbH**

Anna Vogt, Dipl.-Ing. Architektin (FH)

Mussinstraße 7

94327 Bogen

**Garnhartner + Schober + Spörl Landschaftsarchitekten, BDLA**

Garnhartner Josef, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt (FH)

BDLA Stadtplaner

Böhmerwaldstraße 42

94469 Deggendorf

Mitarbeit

Katharina Mühlbauer, B.A. Architektur



## 2. Rundgang

689499

1011

Architekten / Landschaftsarchitekten

**Victoria von Gaudecker Architektur GmbH**

Victoria von Gaudecker, Prof.Dipl.-Ing.  
Architektin und Stadtplanerin  
Waisenhausstraße 45  
80637 München

Fachplaner

**Zaharias Landschaftsarchitekten**

Gabriella Zaharias  
Weiserstraße 25  
81373 München

Mitarbeit

Julie Vormweg, M.Sc. Architektur  
Anna Schöfberger, B.A. Architektur  
Konrad Leven, B.A. Architektur  
Judith Hümer, B.A. Architektur



Inszenierung des Bachlaufs mit Obtrawie



## 2. Rundgang

773759

1013

### Architekten / Landschaftsarchitekten

#### **DNR PartGmbB**

Dr. Karlfried Daab, Stadtplaner, Architekt  
Irmela Nordheim, Dipl.-Ing. Architektin  
Cathleen Wentow, Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitektin  
Grimmaische Straße 21  
04109 Leipzig

### Mitarbeit

Stefan Vorwerk, Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Grimmaische Straße 21  
04109 Leipzig

### Hilfskräfte

Stadt- und Raumplanung Matti Rübke, M. Sc.  
Grimmaische Straße 21  
04109 Leipzig

### Fachplaner

**Fangpunkt**  
Dennis Behrens, M.A.  
Kantsraße 45  
04275 Leipzig







## 2. Rundgang

180929

1021

Architekten / Landschaftsarchitekten

### **Kollektiv A. Esche**

Benedict Esche, Architekt ByAK, M.A.  
Lionel Esche, Architekt ByAK, M.A.  
Schießstättstraße 24  
80339 München

Mitarbeit

### **NUWELA Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur**

Phi Long Ngo, M.Eng. Stadtplanung,  
B.Eng. Landschaftsarchitektur  
Brecherspitzstraße 8

### **NUWELA Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur**

Julian Numberger, M.Sc. Stadtplaner und Landschaftsarchitekt ByAK  
Michael Wenzel, M.A.  
Landschaftsarchitekt ByAK  
Brecherspitzstraße 8  
81541 München





# 1. Rundgang

501202

1001

Architekten / Landschaftsarchitekten

**iF ideenFinden GmbH**

Raimund Böhringer, Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitekt BDLA/SRL  
Breitenbrunner Weg 16,  
95632 Wunsiedel

Mitarbeit

Lena Bonengel, M.A. Architektur/  
Landschaftsarchitektur  
Carla Bodky, B.Eng. Landschaftsarchitektur  
Breitenbrunner Weg 16  
95632 Wunsiedel



# 1. Rundgang

300395

1003

Architekten / Landschaftsarchitekten

**regina schineis architekten**

Regina Schineis, Dipl.-Ing. TU  
Lederergasse 2  
94032 Passau

**StrasinskyLand**

Daniela Strasinsky, Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitektin  
Luckengasse 3  
85354 Freising

Mitarbeit

Moritz Schineis, M.Sc. Architektur  
Lederergasse 2  
94032 Passau



# 1. Rundgang

120245

1005

Architekten / Landschaftsarchitekten

## **Keim Architekturbüro**

Stefanie Keim, Dipl.-Ing. Architektin  
Michelle Erlmoser, M.A. Innenarchitektur  
Gottlieb-Daimler-Str. 5  
94447 Plattling





# 1. Rundgang

030222

1010

Architekten / Landschaftsarchitekten

**MOZIA Monari + Zitelli Architekten Partnerschaft mbB**

Victoria Monari, Architektin  
Roberto Zitelli, Architekt  
Kärtener Straße 23  
10827 Berlin

**GRUBERT VERHÜLSDONK ARCHITEKTEN PartGmbH**

Ralf Grubert, Architekt  
Daniel Verhülsdonk, Architekt  
Reichenberger Straße 113a  
10999 Berlin

**fabulism GbR**

Giulia Pozzi, M.Sc. Landschaftsarchitekt  
Straßburger Straße 26  
10405 Berlin

Mitarbeit

**GRUBERT VERHÜLSDONK ARCHITEKTEN PartGmbH**

Joschka Lutze  
Reichenberger Straße 113a  
10999 Berlin

**fabulism GbR**

Mirko Andolina  
Sara Taiana  
Chiara Marchi  
Straßburger Straße 26  
10405 Berlin







# 1. Rundgang

729318

1016

Architekten / Landschaftsarchitekten

**glöcknerhochdrei architektur GmbH**

Thomas Glöckner, Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Günthersbühlerstr. 2

90491 Nürnberg

Mitarbeit

Evi Schwarzmann, Dipl.-Ing. (TU) Architektin

Jessica Cattoni, Dipl.-Ing. (TU)

Gerrik Steffen, M.A. (TH) Architekt

Anna Düll, B.A.-Ing. (TH)

Erik Herbstreuth, B.A.-Ing. (TH)

Günthersbühlerstr. 2

90491 Nürnberg



# 1. Rundgang

614327

1017

Architekten / Landschaftsarchitekten

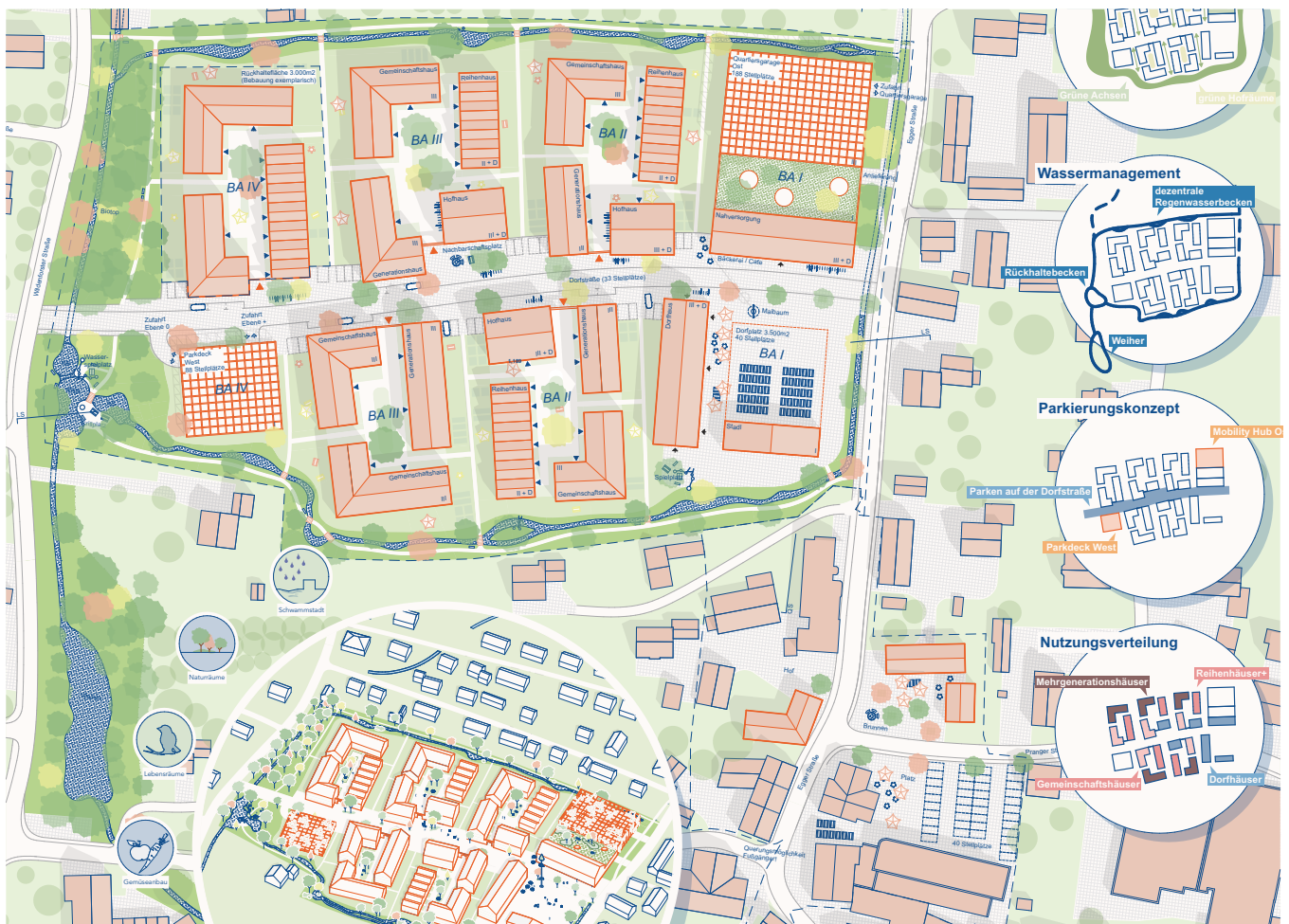
**herbst architekten**

Niddastraße 76  
60329 Frankfurt am Main

Marc Herbst, M.A. Architekt  
Rothschildallee 46  
60329 Frankfurt am Main

Johannes Frei, M.A.  
Scheffelstraße 7  
60318 Frankfurt am Main

Lisa Böttiger, B.A.  
Heidelbergerstraße 69  
64285 Darmstadt





# 1. Rundgang

472718

1020

## Architekten / Landschaftsarchitekten

### **BeL - Sozietät für Architektur**

Anne-Julchen Bernhardt, Prof.Dipl.-Ing.  
Kaiser-Wilhelm-Ring 2-4  
50676 Köln

### **Uta Gerhardt - Büro für Landschaftsarchitektur**

Uta Gerhardt, Dipl.-Ing.  
Saarbrücker Straße 21  
81379 München

## Mitarbeit

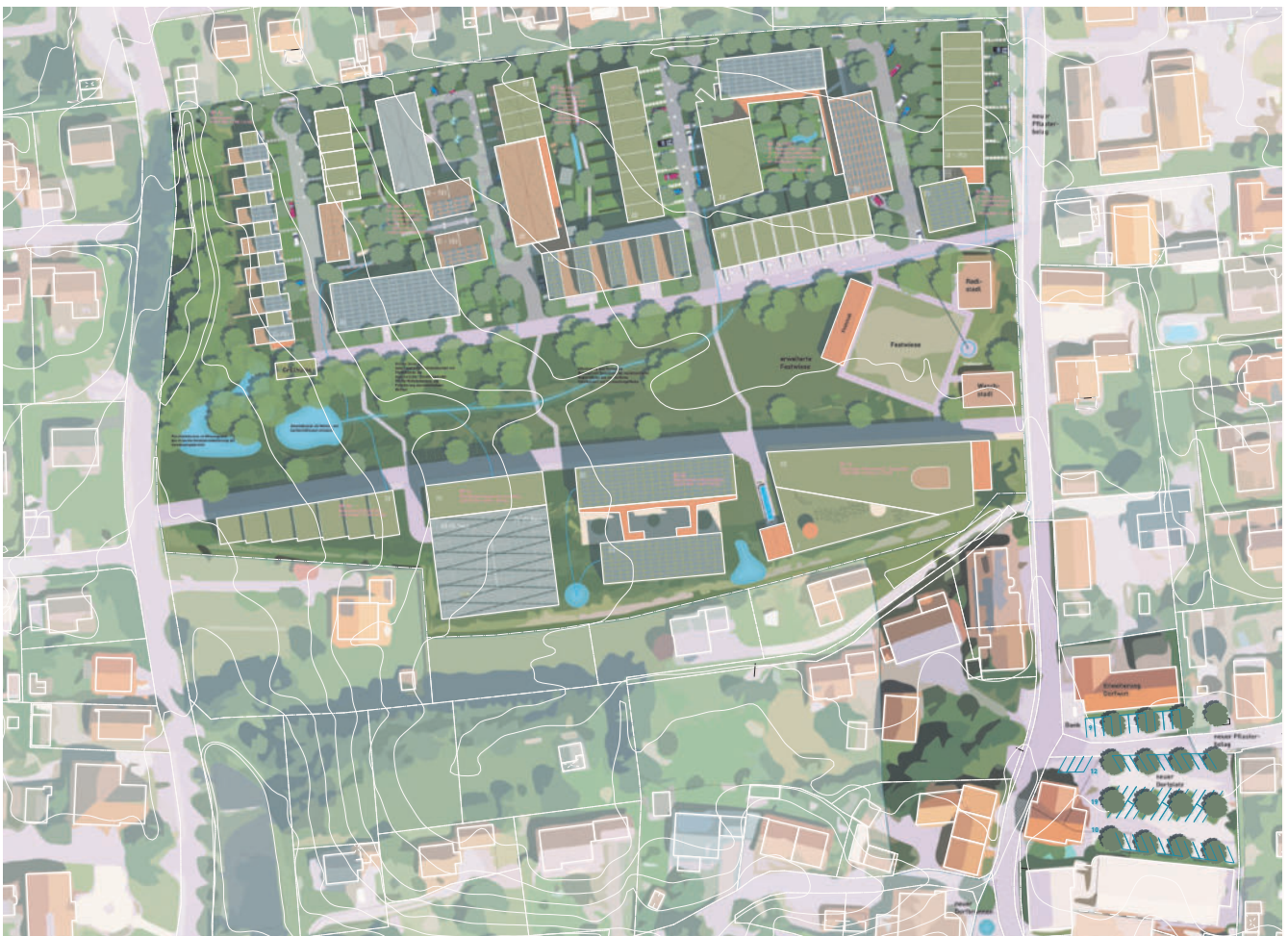
### **BeL - Sozietät für Architektur**

Christian Kühnle, M.Sc.  
Kaiser-Wilhelm-Ring 2-4  
50676 Köln

## Hilfskräfte

### **BeL - Sozietät für Architektur**

Amelie Kulassek, M.Sc.  
Emmet Elliot, B.Sc.  
Kaiser-Wilhelm-Ring 2-4  
50676 Köln





# 1. Rundgang

274856

1022

Architekten / Landschaftsarchitekten

## Team Pesto

Nikolai Werner, M.Sc. Stadtplaner/AKNW  
Hülchrather Straße 1  
50670 Köln

## Mitarbeit

Daniel Branchereau, M.Sc. Architektur  
Moritz Scharwächter, M.Sc. Architektur  
Vassillissa Airaud, M.Sc. Architektur  
Hülchrather Straße 1  
50670 Köln

