

**AREAL „BÜDINGEN“ KONSTANZ**  
**Einladungswettbewerb**

**Ausloberin: Baden-Württembergische Versorgungsanstalt für Ärzte,  
Zahnärzte und Tierärzte**

**Niederschrift über die Sitzung des Preisgerichts am 22.11.2005**

Das Preisgericht tritt um 08.45 Uhr zusammen.

Für die Ausloberin begrüßen Herr Kuhberg und Herr Bürgermeister Fouquet die anwesenden Preisrichter und Berater. Herr Bürgermeister Fouquet bedankt sich für ihre Teilnahme an der heutigen Sitzung und erläutert Anlass und Ziel des Wettbewerbs und die wesentlichen Punkte der Aufgabenstellung. Aus dem Kreis der Fachpreisrichter wird Frau Schiess als Vorsitzende des Preisgerichts vorgeschlagen. Sie wird einstimmig gewählt und nimmt die Wahl an. Herr Bürgermeister Fouquet prüft die Anwesenheit des Preisgerichts und stellt die Vollzähligkeit wie folgt fest:

**Fachpreisrichter:**

Frau Rita Schiess, Dipl.-Architektin ETH, BSA, SIA  
Frau Prof. Monika Daldrop, Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanerin, Stuttgart  
Herr Prof. Markus Neppel, Dipl.-Ing., Architekt und Stadtplaner  
Herr Volker Fouquet, Dipl.-Ing. Architekt, Bürgermeister, Baudezernent  
Herr Klaus A. Blanke, Dipl.-Ing. Freier Architekt und Stadtplaner, BM a. D.

**Stellvertretende Fachpreisrichter:**

Frau Mechthild Kreis, Dipl.-Ing. (FH), Amt für Stadtplanung und Umwelt,  
Stadt Konstanz  
Frau Elke Ukas, Dipl. Ing. Freie Landschaftsarchitektin, Karlsruhe

**Sachpreisrichter:**

Herr Winrich Kuhberg, Direktor der Versorgungsanstalt, Tübingen  
Herr Stadtrat Alexander Fecker, CDU, Konstanz  
Frau Stadträtin Regine Rebmann-Damrau, FDP, Konstanz  
Herr Stadtrat Jürgen Faden, FWG, Konstanz

**Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht):**

Herr Martin Schäfer, Dipl.-Kfm., MRICS, Referatsleiter Liegenschaften Versorgungsanstalt, Tübingen

Herr Ulrich Aster, Dipl.-Ing. (FH), Verkehrsingenieur, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz

Herr Martin Wichmann, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Fachbereich Umwelt, Stadt Konstanz

**Vorprüfer:**

Herr Rüdiger Krisch, Krisch + Partner, Freie Architekten BDA Stadtplaner SRL, Tübingen

Herr Jochen Gronle, Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz

**Protokoll:**

Frau Susanne Sum, Amt für Stadtplanung und Umwelt

Frau Claudia Mähliß, Bauverwaltungsamt

Alle zu den Sitzungen des Preisgerichts zugelassenen Personen geben die Versicherung zur vertraulichen Behandlung der Beratungen. Sie erklären weiter, dass sie bis zum Tage des Preisgerichts weder Kenntnis von einzelnen Wettbewerbsprojekten erhalten noch mit Wettbewerbsteilnehmern einen Meinungsaustausch über die Aufgabe gehabt haben.

Die Vorsitzende fordert die Anwesenden auf, bis zur Entscheidung des Preisgerichts alle Äußerungen über vermutliche Verfasser zu unterlassen. Sie versichert dem Ausloberin, den Teilnehmern und der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität des Preisgerichts nach den Grundsätzen der GRW.

Sie stellt fest, dass alle Anwesenden Ortskenntnisse besitzen und schlägt folgende Tagesordnung vor:

1. Bericht der Vorprüfung
2. Kurze Erläuterung der gestellten Aufgabe
3. Informatorischer Rundgang (wertfreie Erläuterung)
4. Bewertende Rundgänge
5. Schriftliche Beurteilung der engeren Wahl
6. Bildung der Rangfolge etc.
7. Zuerkennung von Preisen
8. Öffnen der Verfasserumschläge

Diese Tagesordnung wird angenommen.

Herr Krisch berichtet um 09.00 Uhr über die Tätigkeit der Vorprüfung:

- Es sind 5 Arbeiten termingerecht und vollständig eingegangen, eine Arbeit wird vorbehaltlich der Nachreichung eines fristgerechten Einlieferungsbeleges zum Wettbewerb zugelassen.
- Die Anonymität aller Arbeiten wurde gewahrt.
- Der Leistungsumfang wurde prüf- und vergleichbar erfüllt.

Das Preisgericht stellt fest, dass alle 6 Arbeiten zur Beurteilung zugelassen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fassung des Auslobungstextes, die nach dem Kolloquium versandt wurde, maßgebend ist.

Die Vorsitzende weist die 6 Arbeiten je einem Fachpreisrichter zu. Der vorliegende Vorprüfbericht wird vom Vorprüfer anhand der präsentierten Projekten dem Beurteilungsgremium detailliert erläutert.

Um 09.15 Uhr tritt das Preisgericht in den Informationsrundgang ein. Dabei werden die Entwürfe von der Vorprüfung vorgestellt und vom Fach- und Sachpreisgericht wertfrei diskutiert.

Nach Abschluss des Informationsrundganges um 10.00 Uhr werden vom Preisgericht die gewonnenen Erkenntnisse diskutiert. Dabei werden grundsätzliche Entwurfsansätze näher beleuchtet und deren Sinnfälligkeit auf die zu lösende Entwurfsaufgabe zur Diskussion gestellt.

Besonderen Wert wurde auf das Verhältnis zwischen Wohnen und Hotel und auf die Position des Hotels gelegt, wobei auch dessen wirtschaftliche Rolle und architektonische Aussage bezüglich der Stadtsilhouette bzw. der Seefassade eingehend geprüft wurde. Auch das Verhältnis des öffentlichen und privaten Raumes wurde eingehend präzisiert und der Stellenwert des Baumbestandes wie auch die Durchlässigkeit des Areals positioniert.

In einem weiteren Rundgang (10.30 Uhr bis 11.15 Uhr) werden die einzelnen Arbeiten von den Fachpreisrichtern vorgestellt und im Anschluss vom gesamten Preisgericht diskutiert.

Im daran anschließenden ersten Wertungsrundgang (von 12.45 Uhr bis 13.05 Uhr) werden aufgrund der Beurteilungskriterien und nach Abwägung der Schwächen und Qualitäten folgende Arbeiten jeweils einstimmig ausgeschieden:

Tarnzahl 1005  
Tarnzahl 1002

Somit verbleiben 4 Projekte in der weiteren Bewertung.

Im daran anschließenden zweiten Wertungsrundgang (13.10 Uhr – 14.10 Uhr) wird die Arbeit mit der Tarnzahl 1001 mit 7 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen ausgeschieden.

Es verbleiben 3 Projekte in der engen Wahl.

Um 14.15 Uhr beginnt das Preisgericht den dritten Wertungsrundgang. Hierbei werden die verbliebenen Arbeiten eingehend und kontrovers diskutiert. Die Arbeitsgruppen fertigen die schriftlichen Würdigungen der drei Projekte an.

Diese Texte werden von den Beurteilungsgremium überprüft, korrigiert und gut geheißen.

Nach eingehender Beratung entscheidet das Beurteilungsgremium dem Projekt 1003 den 3. Rang mit 7 Ja-Stimmen / 2 Gegenstimmen zuzuordnen.

In einer weiteren Abstimmung wird dem Projekt 1004 einstimmig der zweite Rang vergeben.

In einer dritten Abstimmung wird dem Projekt 1006 einstimmig der erste Rang zugesprochen.

Die Preiszuteilung wird einstimmig wie folgt vorgenommen:

- 1. Rang      5.000 Euro
- 2. Rang      3.000 Euro
- 3. Rang      2.000 Euro

Das Preisgericht entschließt sich mit 8 Ja-Stimmen und einer Enthaltung eine Empfehlung an die Ausloberin in der Form auszusprechen, dass eine der drei prämierten Arbeiten weiterzuverfolgen sei.

## Tarnzahl 1006

Den Verfassern ist es auf intelligente Weise gelungen Wohnen, Hotelbetrieb und öffentliches Interesse zu gleichen Teilen in der Konstanzer Bucht entstehen zu lassen.

Die Aufgabenstellung, die Bebauung in einem Park zu realisieren, verfolgt weiterhin konsequent die Vorgaben des Auslobers.

Die Arbeit präsentiert eine stadträumlich sehr klare Idee. Zwischen dem winkelförmigen Hotel im westlichen Teil des Areals und aufgelockerten villenartigen Wohnbebauung im östlichen Teil entsteht ein öffentlicher Raum als gute Verbindung der bestehenden Platanenallee mit dem Seeufer.

Bei Erhalt der wichtigsten Baumachsen und Baumgruppen bleiben wohltuende zusammenhängende Grünräume erhalten, welche die Naherholung dort deutlich fördern.

Die privaten Freiflächen werden in das Konzept der Parklandschaft gut integriert.

Interessante Platzsituationen, Pergola und Terrassencafe im Süden gebündelt, schaffen ein gut überlegtes Freiraumkonzept, das an richtiger Stelle mit einem Steg auf den See überleitet.

Die Hotelbebauung überzeugt in erster Linie durch ihre Kompaktheit, insbesondere im Bereich des zwölfgeschossigen Teils. Dieser markante Beitrag zur Stadtsilhouette bietet eine interessante Adresse für neue Hotelgäste. Dieser wichtige öffentliche Raum direkt am See lässt durch die Platzierung des Hotelbaukörpers eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten. Durch die gewählte Struktur ist eine flexible Nutzung als Hotel bzw. Boardinghaus möglich.

Die Ausbildung der Wohngebäude erscheint noch relativ schematisch und zu wenig den einzelnen Lagebedingungen angepasst. Die vorgeschlagene Typologie mit den dreiseitig orientierten Wohnungen ist sehr gut vorstellbar, muss aber in der Ausformung der Baukörper besser differenziert werden.

Die Erschließung erfolgt konsequenterweise für das Wohnen von der Mainaustraße und für das Hotel von der Glärnischstraße.

Insgesamt löst der Entwurf die Aufgabenstellung mit dem Zielkonflikt zwischen Hotel, neuer Wohnbebauung und öffentlicher Nutzung des Parkareals in besonders ausgewogener Weise. Die Einfügung in den städtebaulichen Kontext bei Schaffung einer eigenen Identität ist auf hervorragende Weise gelungen.

## Tarnzahl 1004

Die städtebauliche Grundidee geht von einer Wohnbebauung im Nordteil des Grundstückes mit Stadtvillen und der halböffentlichen Nutzung (Hotel und Boardinghaus) in südlichen Teil an der Seestraße aus.

Mit der Abweichung vom Auslobungstext erhält diese Arbeit eine Eigenständigkeit, die die weitere Diskussion der Bebauung des Büdingen-Areals bereichern kann.

Mit der angebotenen städtebaulichen Struktur bieten die Verfasser eine hohe Flexibilität in der Gestaltung des Wohnquartiers. Auch Hotel und Boardinghaus lassen sich schrittweise realisieren oder größer und kleiner konzipieren.

Die Durcharbeitung von Hotel und Boardinghaus ist eher bescheiden. Dagegen bieten die Stadtvillen interessante Grundrisse mit 2 bis 5-Zimmer-Wohnungen. Die Flexibilität in der Nutzung der Grundrisse wird in Funktionsschemata eindrucksvoll dargestellt.

Die Platzierung des Boardinghauses und des Hotels an der Uferstraße schafft einen eindeutig abgegrenzten öffentlichen Raum, der sich bis in die Wohnbebauung hineinzieht. Ergänzt mit den halböffentlichen Einrichtungen Hotel mit Restaurant schafft er eine neue Qualität und hohe Identität für die Öffentlichkeit.

Die Anordnung des Wellnessbereiches im obersten Geschoss des Hotels mit Orientierung zum See kann eine Attraktivität darstellen.

Die Verfasser weisen 50% der BGF als Wohnbebauung aus, bleiben aber mit der Hotelnutzung deutlich unter den angestrebten 50% BGF als Konsequenz aus der Platzierung des Hotels, da dieser Standort in der Tat nur ein kleineres Hotel verträgt. Immerhin weist das Hotel dennoch 100 Zimmer auf. Erweiterungsmöglichkeiten für den Hotelbereich sind Richtung Norden durchaus gegeben. Die Lage des Boardinghauses wird unter dem Aspekt der Versorgung durch das Hotel kritisch gesehen.

Die Anordnung der Stadtvillen erlaubt eine große Flexibilität und gibt die Möglichkeit direkt auf den wertvollen Baumbestand zu reagieren.

Der öffentliche Raum wird sehr deutlich definiert - sowohl von West nach Ost von der Zumsteinstraße als auch in Nord-Süd-Richtung über die Platanenallee zum See. Die Seestraße wird durch die angrenzenden Nutzungen – Boardinghaus und Hotel – um einen halböffentlichen Teil erweitert.

Durch ein großzügiges Freiraumangebot wird der wertvolle Baumbestand erhalten. Durch geringfügige Versätze der Stadtvillen kann die Rücksichtnahme auf den Baumbestand jederzeit verstärkt werden.

Den ökologischen Anforderungen wird damit in dieser Phase der Bearbeitung Rechnung getragen. Die vorgeschlagene, wassergebundene Decke für die Erschließung des Hotels wird jedoch kritisch gesehen.

Die Idee, die Hauszugänge über Stege zu organisieren, um das Wurzelwerk der Bäume zu schützen wird begrüßt. Die Feuerwehrezufahrten in Rasengittersteinen auszuführen ergänzen diese ökologische Konzeption.

Die Wohnbebauung wird sowohl von der Glärnischstraße wie auch von der Mainaustraße erschlossen. Die Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen angeordnet, wobei die Verfasser sich über die Erschließung der nordöstlichen Stadtvillen nicht näher auslassen.

Das Hotel und Boardinghaus werden ausschließlich über die Mainaustraße erschlossen. Es ist nicht auszuschließen, dass hierdurch Störungen zur östlich angrenzenden Wohnbebauung auftreten können. Ein Fußwegenetz wird sowohl von der Glärnischstraße (im Nordwesten) als auch von der Mainaustraße (im Nordosten) und zusätzlich in der Verlängerung der Zumsteinstraße durch das Gelände und damit durch eine großzügige, öffentliche Parkanlage hin zum See angeboten.

Der Entwurf zeichnet sich dadurch aus, dass er in seinen einzelnen Komponenten unabhängig und leicht realisierbar ist.

Abschließend ist festzuhalten:

Die Verfasser haben sich über die Ausschreibung hinweggesetzt, indem sie

1. das Hotel in der südöstlichen Ecke des Grundstücks platziert haben und
2. zusätzlich die Wohnbebauung im Lageplan in einem verkleinerten Maßstab (ca. 90%) dargestellt haben. Dennoch weist die Arbeit sehr gute Ansätze für die mögliche Bebauung des Seegrundstücks aus.

Mit der Abweichung vom Auslobungstext erhält diese Arbeit eine Eigenständigkeit, die die weitere Diskussion der Bebauung des Büdingen-Areals bereichern kann.

### **Tarnzahl 1003**

Die Verfasser entwickeln eine klare städtebauliche Struktur mit einer neuen grünen Mitte, innenorientierten Wohninseln und einem Hotel mit Innenhof auf einem polygonalen Grundriss.

Der innovative formale Ansatz, der zum Teil die benachbarten westlichen und nördlichen Strukturen aufnimmt, wird als mutiger Ansatz begrüßt. Die logische Abfolge öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiräume ist unter teilweiser Berücksichtigung des Grünbestandes gelungen.

Die Höhenentwicklung nimmt die Maßstäblichkeit der Umgebung wohltuend auf. Kritisch gesehen werden die Blockinnenräume entlang der Mainaustraße, die sich als zu eng darstellen. Dieses ist korrigierbar durch eine Reduzierung der Baumasse.

Die dezentrale Erschließung, die an das vorhandene Erschließungsnetz unmittelbar anknüpft, wird begrüßt und ist ökonomisch. Die Tiefgarage beim Hotel ist im Detail nicht dargestellt, erscheint jedoch lösbar.

Das im Grundriss und Höhenentwicklung differenziert gestaltete Hotel berücksichtigt die Seeorientierung. Das Hotel orientiert sich sinnvoll zur grünen Mitte.

Die Wohninseln sind in Ihrer Grundstruktur bausteinmäßig realisierbar. Die Wohnqualität in den Erdgeschossen wird kritisch beurteilt. Aufgrund der sehr individuellen Gestaltung der Baukörper erfordert die architektonische Umsetzung große Kompetenz und Sorgfalt. Hierin liegt das Risiko bei der Realisierung dieses Entwurfes, insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige Wohnungsstruktur. Der originelle und stringente Entwurf könnte jedoch bei einer disziplinierten und anspruchsvollen Realisierung einen wertvollen Beitrag zu einer innovativen Städtebaulösung leisten.

Nach dem Öffnen der Umschläge durch die Vorprüfung werden die Namen der Verfasser festgestellt:

1. Preis

**Tarnzahl 1006**

Verfasser:

Lehen drei  
Fr. Architekten + Stadtplaner SRL BDA  
Martin Feketics  
Prof. Leonhard Schenk  
Matthias Schuster  
Rosenbergstraße 52 a, 70176 Stuttgart  
Tel.: 0711-6409272  
Fax.: 0711-6076539

**Kennzahl 765420**

Mitarbeiter:

Dipl.Ing. Markus Nominaniuk  
Dipl.Ing. Ulrich Zimmermann

2. Preis

**Tarnzahl 1004**

Verfasser:

Werner Bäuerle +Lüttin Frohwin  
Fr. Architekten  
Schützenstraße 16, 78462 Konstanz  
Tel.: 07531-20157  
Fax.: 07531-27529

Jörg Stötzer

Landschaftsarchitekt  
Am Kraftwerk, 79183 Waldkirch  
Tel.: 07681-474396

**Kennzahl 218017**

Mitarbeiter:

Jasmin Kleinert  
Sibylle Räther  
Nan Westermann  
Ivan Staev

3. Preis

**Tarnzahl 1003**

Verfasser:

Ackermann + Raff  
Architekten und Stadtplaner BDA  
Eugenstraße 2  
72072 Tübingen  
Tel.: 07071-330300

**Kennzahl 100510**

Mitarbeiter:

Dipl.Ing. Oliver Braun  
Alexander Lange  
Anja Koller  
Walter Schabmüller  
Simone Mayer

**Tarnzahl 1001**

Verfasser:

Braun + Müller Architekten GBR  
Seestraße 1  
78464 Konstanz  
Tel.: 07531-25945  
Fax.: 07531-25955

**Kennzahl 475767**

Mitarbeiter:

Matthias Rötzel

Fachplaner:

Dr. Norbert Weickermeier, München  
Magdalene Szablewska, München  
Andrea Gerischer, Berlin

**Tarnzahl 1002**

Verfasser:

Kramm und Strigl  
Fr. Architekten  
Prof. Dr. Kramm  
Bad Nauheimer Str. 11  
64289 Darmstadt  
Tel.: 06151-97520  
Fax.: 06151-975260

**Kennzahl 580163**

Mitarbeiter:

Do Yong Hong  
Nina Leupoldt  
Peter Klose  
Christoph Strappert

Fachplaner:

Landschaftsarchitekten  
Bierbaum + Partner, Mainz

**Tarnzahl 1005**Verfasser:

Léon Wohlhage Wernik Architekten  
mit Marc-Philip Reichwald und  
Peter Karsten Schultz  
Leibnizstraße 65  
10629 Berlin  
Tel.: 030-3276000  
Fax.: 030-32760060

**Kennzahl 030186**Mitarbeiter:

Michael Stolt, Modellbau

Fachplaner:

Landschaftsarchitektin  
Prof. Christiane Sörensen, Hamburg

Es wird vereinbart, die Ausstellung der Arbeiten am Dienstag, dem 29.11.2005 um 14 Uhr im Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Untere Laube 24, 78462 Konstanz, zu eröffnen. An der Ausstellungseröffnung werden Mitglieder des Preisgerichts anwesend sein und die Arbeiten erläutern.

Die Ausstellung kann anschließend bis einschl. 16.12.2005 im Technischen Rathaus besichtigt werden.

Öffnungszeiten:

Montag - Donnerstag  
freitags

von 8.00 Uhr - 18.00 Uhr  
von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Die Vorsitzende bedankt sich bei allen Anwesenden für die angenehme und zügige Zusammenarbeit. Sie bedankt sich insbesondere bei der Vorprüfung für die sehr sorgfältige und äußerst gewissenhafte Prüfung der eingereichten Arbeiten. Ihr wird Entlastung erteilt.

Sie übergibt den Vorsitz an Herrn Bürgermeister Fouquet. Dieser bedankt sich im Namen der Ausloberin für die Tätigkeit des Preisgerichts.

Nach Verlesung und Unterzeichnung der Niederschrift wird die Sitzung um 16.45 Uhr geschlossen.

Konstanz, den 22. November 2005

