



## Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

### „Entwicklung Weiherberg“



1001



1002



1003



1004



1005



1006



1007



1008



1009



1010



1011

**Protokoll der Preisgerichtssitzung**

**vom 31. Januar und 01. Februar 2024**

**Stadt Stein**  
**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb**  
**„Entwicklung Weihersberg“**

**Protokoll der Preisgerichtssitzung**  
**vom 31. Januar und 01. Februar 2024**

**Ort**

im Forum 1, „Rodizio“ im Einkaufszentrum, EG, 90547 Stein

**1. Preisgerichtstag am 31.01.2024**

Anwesend sind:

Fachpreisrichter\*innen

- 1 Michaela Ausfelder, Architektin, München
- 2 Dr. Carlo Wolfgang Becker, Landschaftsarchitekt, Berlin
- 3 Prof. Ingrid Burgstaller, Architektin, Stadtplanerin, Nürnberg
- 4 Prof. Johannes Kappler, Architekt, Stadtplaner, Nürnberg
- 5 Andreas Kühn, Architekt, Köln
- 6 Bernard Lorenz, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, Nürnberg
- 7 Michael Olesch, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, Nürnberg
- 8 Prof. Martin Schirmer, Architekt, Stadtplaner, Würzburg

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichterinnen

- Kristina Vogelsang, Stadtplanerin, Nürnberg
- Katrin Rismont, Landschaftsarchitektin, München

Sachpreisrichter

- 1 Kurt Krömer, 1. Bürgermeister (18:05 bis 18:20 vertreten durch Hr. Kirsch)
- 2 Bertram Höfer, 2. Bürgermeister, CSU-Fraktion
- 3 Hubert Strauss, 3. Bürgermeister, Fraktion B90/Die Grünen
- 4 Klaus Heckel, Mitglied des Stadtrates, CSU-Fraktion
- 5 Walter Nüßler, Mitglied des Stadtrates, SPD-Fraktion
- 6 Bernd Herrmann, Mitglied des Stadtrates, Fraktion Freie Wähler
- 7 Wolfgang Schaffrien, Leiter des Stadtbauamts

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter

- Lothar Kirsch, Mitglied des Stadtrates, SBG-Fraktion (vertritt Herrn Krömer zw. 18:05 und 18:20 Uhr)
- Norbert Stark, Mitglied des Stadtrates, CSU-Fraktion
- Christian Weber, Mitglied des Stadtrates, Fraktion B90/Die Grünen
- Simon Ohnhäuser, Mitglied des Stadtrates, FDP-Fraktion
- Jochen Ziegler, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
- Armin Schläger, Mitglied des Stadtrats, SBG-Fraktion
- Oliver Welscher, stv. Leiter des Stadtbauamtes

### Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Ralph Maidel, Kreisbaumeister Lkr. Fürth
- Lukas Heinsch, Höcker Project Managers, Nürnberg
- Werner Schwierzock, IfB Wolfgang Sorge, Nürnberg, Fachberatung Immissionsschutz
- Daniel Gundel, IfB Wolfgang Sorge, Nürnberg, Fachberatung Immissionsschutz
- Stefan Kaube, pb Consult, Nürnberg, Fachberatung Verkehrsplanung
- Matthias Rau, Ingenieurbüro Rau, Heilbronn, Fachberatung Klima

### Wettbewerbsbetreuung

- Kathrin Loew, bgsm Architekten Stadtplaner
- Josef Mittertrainer, bgsm Architekten Stadtplaner

### **Konstituierung des Preisgerichts**

Herr Kurt Krömer begrüßt um 12.30 Uhr die Mitglieder des Preisgerichts und wünscht allen eine gute Entscheidungsfindung für die zwei Preisgerichtstage. Die Beschlussfähigkeit des Preisgerichts wird festgestellt. Auf Vorschlag wird Herr Prof. Martin Schirmer einstimmig bei einer Enthaltung zum Vorsitzenden gewählt. Er dankt für das entgegengebrachte Vertrauen und nimmt die Wahl an.

Herr Prof. Schirmer erläutert den Ablauf und die Regularien der Preisgerichtssitzung. Alle Preisrichter:innen geben die Versicherung ab, dass sie bis zum Tage des Preisgerichts weder Kenntnis von einzelnen Wettbewerbsarbeiten erhalten noch einen Meinungsaustausch mit den Wettbewerbsteilnehmenden über die Lösung der gestellten Aufgabe geführt haben. Der Vorsitzende weist auf die Vertraulichkeit der Beratungen hin bittet darum, keine Vermutungen über mögliche Verfasser von Arbeiten zu äußern. Er versichert der Ausloberin, den Teilnehmenden und der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität des Preisgerichts nach den Grundsätzen der RPW 2013.

### **Bericht der Vorprüfung und Zulassung der Wettbewerbsarbeiten**

Die Vorprüfung teilt mit, dass elf Wettbewerbsarbeiten eingereicht wurden. Alle Arbeiten wahren die Anonymität, die fristgerechte Einreichung kann noch nicht bei allen Beiträgen festgestellt werden. Ggf. muss der Nachweis von den Verfasser-Teams im Nachgang erbracht werden. Die Arbeiten wurden im Wesentlichen vollständig eingereicht, Mehrleistungen wurden von der Vorprüfung abgedeckt. Das Preisgericht beschließt, alle Arbeiten zur Beurteilung zuzulassen. In einem Informationsrundgang, der durch eine Mittagspause unterbrochen wird, werden die Arbeiten von der Verfahrensbetreuung und den an der Vorprüfung beteiligten sachverständigen Beratern für Verkehr, Immissionsschutz und Klimaschutz/-anpassung ausführlich und ohne Wertung vorgestellt.

### **Wertungsrundgänge**

Nach dem Kennenlernen der Wettbewerbsbeiträge vergegenwärtigt sich das Preisgericht zunächst die Beurteilungskriterien in Bezug auf die konkreten Lösungsansätze und beginnt anschließend mit der Beurteilung der Arbeiten. Im ersten Wertungsrundgang wird keine Arbeit ausgeschieden.

Im zweiten Wertungsrundgang werden folgende Arbeiten jeweils auf Antrag mit Stimmenmehrheit ausgeschieden:

Tarnzahl 1001                    Stimmenverhältnis 15:0

Vor dem Hintergrund des Mottos „die Landschaft kommt zuerst“ wird ein neuer Stadtteil entwickelt, der durch breite Grünzüge vom bestehen Siedlungsgefüge abgegrenzt wird. Die Verbindung zu den angrenzenden Quartieren sowie zum südlichen Schulbereich wird durch lineare Achsen hergestellt. Das Preisgericht bewertet die damit verbundene insuläre Lage als keinen überzeugenden Ansatz der Stadterweiterung. Auch die innere Struktur mit z.T. aufgelösten Blöcken überzeugt nicht.

Tarnzahl 1004                    Stimmenverhältnis 13:2

Der neue Stadtteil stellt sich als kompaktes Quartier mit einem Loop als innerer Erschließungsring dar. Damit dokumentiert die Arbeit einen auf den ersten Blick stringenten Ansatz, der bei näherer Betrachtung allerdings zahlreiche Schwächen aufweist. Die räumliche Struktur, die weitgehend durch Hofbebauung geprägt wird, wirkt dispers. Der öffentliche Raum verliert hierdurch an Prägnanz. Der vorgeschlagene Weiherbergpark wirkt in Bezug auf die formale Ausgestaltung fremd. Details wie die Markierung des Hochpunktes mit einem Tanzpavillon irritieren.

Tarnzahl 1006                    Stimmenverhältnis 12:3

Eine groß dimensionierte Freifläche als Mitte des Stadtquartiers mit angegliederten Hoftypologien charakterisiert den städtebaulichen Ansatz, der grundsätzlich nachvollzogen werden kann. Durch die Gliederung in einzelne Platzflächen wie dem Kirchweihplatz, einem Fitnessplatz und einen Sandspielplatz wird die zentrale Idee allerdings erheblich geschwächt. Die Gestaltung des Freiraums wirkt überinstrumentiert und damit in der räumlichen Wirkung kontraproduktiv. Die zentrale Ost-West-Achse der Weiherbergstraße als zukünftige Promenade wird kontrovers diskutiert. Das Preisgericht vermisst hier die konsequente Ausbildung als zentrale Infrastrukturachse. In der dargestellten Form, insbesondere auch in der Überleitung nach Südosten, überzeugt der Ansatz nicht.

Tarnzahl 1007                    Stimmenverhältnis 15:0

Die Leitidee der Arbeit, ein lebendiges Quartier mit hoher Identität und funktionaler und sozialer Vielfalt zu schaffen wird gewürdigt. Unverständlich bleibt deren städtebauliche Umsetzung, die mit großstädtischen Strukturen, insbesondere im Bereich des Veranstaltungs- und Konferenzzentrums, einen Bezug zur Größe und Bedeutung der Stadt Stein vermissen lässt.

Tarnzahl 1008                    Stimmenverhältnis 15:0

Groß dimensionierte Blocks zeigen einen neuen Stadtteil, der in einem großstädtischen Kontext nachvollziehbar wäre, als Ansatz einer zukünftigen Erweiterung der Stadt Stein aber als völlig unangemessen bewertet wird. Durch die dargestellte Perspektive werden die Zweifel an der Angemessenheit bekräftigt.

Tarnzahl 1010                    Stimmenverhältnis 15:0

Wäre der Weiherberg ein zusammenhängender Waldbereich, dann könnte dem städtebaulichen Ansatz der Arbeit, Wohninseln im Wald zu schaffen, Plausibilität abgewonnen werden können. Vor dem Hintergrund der derzeitigen durch Agrarnutzung geprägten Fläche wirkt ein solcher Ansatz

gewollt und damit fremd. Das Preisgericht sieht somit in diesen konzeptionellen Ansatz keine Basis für eine erfolgreiche Entwicklung des neuen Stadtteils.

### **Engere Wahl**

Somit verbleiben folgende Arbeiten in der Engeren Wahl:

Tarnzahl 1002, Tarnzahl 1003, Tarnzahl 1005, Tarnzahl 1009, Tarnzahl 1011.

Das Preisgericht beendet den Sitzungstag um ca. 19:30 Uhr.

## **2. Preisgerichtstag 01.02.2024**

Das Preisgericht tritt um 8:30 Uhr erneut zusammen.

Anwesend sind:

### Fachpreisrichter\*innen

- 1 Michaela Ausfelder, Architektin, München
- 2 Dr. Carlo Wolfgang Becker, Landschaftsarchitekt, Berlin
- 3 Prof. Ingrid Burgstaller, Architektin, Stadtplanerin, Nürnberg
- 4 Prof. Johannes Kappler, Architekt, Stadtplaner, Nürnberg
- 5 Andreas Kühn, Architekt, Köln
- 6 Bernard Lorenz, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, Nürnberg
- 7 Michael Olesch, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, Nürnberg
- 8 Prof. Martin Schirmer, Architekt, Stadtplaner, Würzburg

### Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichterinnen

- Kristina Vogelsang, Stadtplanerin, Nürnberg
- Katrin Rismont, Landschaftsarchitektin, München

### Sachpreisrichter

- 1 Kurt Krömer, 1. Bürgermeister
- 2 Bertram Höfer, 2. Bürgermeister, CSU-Fraktion
- 3 Hubert Strauss, 3. Bürgermeister, Fraktion B90/Die Grünen
- 4 Klaus Heckel, Mitglied des Stadtrates, CSU-Fraktion
- 5 Walter Nüßler, Mitglied des Stadtrates, SPD-Fraktion
- 6 Bernd Herrmann, Mitglied des Stadtrates, Fraktion Freie Wähler
- 7 Wolfgang Schaffrien, Leiter des Stadtbauamts

### Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter

- Lothar Kirsch, Mitglied des Stadtrates, SBG-Fraktion
- Norbert Stark, Mitglied des Stadtrates, CSU-Fraktion
- Christian Weber, Mitglied des Stadtrates, Fraktion B90/Die Grünen
- Simon Ohnhäuser, Mitglied des Stadtrates, FDP-Fraktion
- Jochen Ziegler, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
- Armin Schläger, Mitglied des Stadtrats, SBG-Fraktion
- Oliver Welscher, stv. Leiter des Stadtbauamtes

#### Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Ralph Maidel, Kreisbaumeister Lkr. Fürth
- Lukas Heinsch, Höcker Project Managers, Nürnberg
- Werner Schwierzock, IfB Wolfgang Sorge, Nürnberg, Fachberatung Immissionsschutz
- Daniel Gundel, IfB Wolfgang Sorge, Nürnberg, Fachberatung Immissionsschutz
- Stefan Kaube, pb Consult, Nürnberg, Fachberatung Verkehrsplanung
- Matthias Rau, Ingenieurbüro Rau, Heilbronn, Fachberatung Klima

#### Wettbewerbsbetreuung

- Kathrin Loew, bgsm Architekten Stadtplaner
- Josef Mittertrainer, bgsm Architekten Stadtplaner

Die Arbeiten der Engeren Wahl werden vom Preisgericht **in Arbeitsgruppen** schriftlich beurteilt. Die Beurteilungstexte werden vor den Arbeiten verlesen, vom Preisgericht redigiert und wie folgt verabschiedet:

#### Tarnzahl 1002

Die Arbeit besticht durch ihre klare Haltung. Der Gedanke der kreuzenden Magistrale, die sich mit dem städtischen Bestand verbindet, kann nachvollzogen werden. Die städtebauliche Struktur aus 2- bis 5-geschossiger Blockrandbebauung und Zeilen scheint in der Setzung und Höhenentwicklung schlüssig und ausreichend belastbar für die weitere Ausarbeitung. Auch in den Verknüpfungsflächen A und B kann der vorgeschlagene Städtebau gut weiterentwickelt werden. Die Lage des Hotels unmittelbar am Freizeitbad Palm Beach überzeugt. Die Anbindung des Quartieres über drei Kreisverkehre schafft kurze Erschließungsadern ins Quartier, kann aber aus verkehrsrechtlichen Gründen und wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden. Durch drei Sticherschließungen im Quartier entstehen verkehrsberuhigte Stadtquartiere. Die dezentrale Anordnung von kleinmaßstäblichen Parkhäusern / Hubs ist funktional schlüssig und lässt aufgrund des geringen Vorinvestitionsmaßes eine wirtschaftliche Lösung erwarten. Eine Umsetzung der Planung in 9 Bauabschnitten zeigt einen vernünftigen und wirtschaftlichen Ansatz auf.

Dass der Hofäckerweg und die Weiherberger Straße als Stadtstraßen verstanden werden und dass sie die Stadtbausteine in schlüssiger Weise verknüpfen, wird positiv gewertet. Mit einer intensiven Massierung von Gewerbenutzung entspricht der Entwurf nicht dem Wunsch des Auslobers. Die Maßstäbe der Gebäude lassen jedoch eine gute Entwicklung für Gewerbe und auch für Wohnen zu, so dass die jetzt unausgewogene Nutzungsverteilung gut angepasst werden könnte. Mit der übergeordneten Magistrale erfolgt eine schlüssige Anbindung an den zukünftigen U Bahn Hof genauso wie die Einbindung des Schulstandortes. Entlang der Magistrale entstehen kleinteilige Platzsituationen, jedoch werden identitätsstiftende Mitten im Quartier vermisst. Das übergeordnete Freiraumsystem stellt gute Bezüge zum Höllgarten, insbesondere hier durch die Aufweitung der bestehenden Unterführung, und den im Süden gelegenen offenen Landschaften her. Damit einhergehend werden der Hochpunkt des Geländes und die damit verbundenen Sichtbeziehungen gut aufgenommen. Grundsätzlich ist der Ansatz den Kirchweihplatz auf die Anknüpffläche B zu legen aus Lärmschutzgründen geschickt, jedoch entziehen sich die Entwurfsverfasser damit der Erfüllung des Programmes und der Forderung, den Kirchweihplatz innerhalb des engeren Planungsraumes zu platzieren.

Durch die offene Baustruktur an der B 14 gelangt der Lärm weit ins Quartier. Im weiteren Verlauf schafft das autoarme Quartier ohne Durchgangsverkehr jedoch ruhige Wohngegenden. Das Klimaanpassungskonzept erfüllt die wesentlichen Voraussetzungen für die Durchlüftung, insbesondere durch den übergeordneten Grünzug Höllgärten / offener Landschaftsraum. Ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist vorgesehen und erfüllt damit die Voraussetzung zur Umsetzung des Schwammstadtprinzips. Es erfüllt grundsätzlich die Anforderung an Hitze und Dürrevorsorge, muss aber differenzierter ausgearbeitet werden. Die Arbeit stellt einen überzeugenden Beitrag zur Entwicklung des Weiherbergs dar. Es bedarf jedoch mehr Klarheit in der Ausgestaltung der Ränder der Stadtbausteine zum Landschaftsraum Grünzug wie zur Magistrale und B14 hin.

### Tarnzahl 1003

Die Arbeit überrascht mit zwei großzügigen, räumlich gut gefassten Grünzügen. Der eine liegt im Westen mit einem mächtigen Lärmschutzwall, der vor den Emissionen der Bundesstraße schützen soll. In Wirklichkeit kann diese in der Erstellung aufwändige Maßnahme jedoch das Versprechen nicht zur Gänze einhalten. Auch die Verschiebung des Ortseingangs nach Norden wird nicht von allen Mitgliedern der Jury für gut empfunden. Der andere Grünzug verbindet den Norden mit der südlichen Landschaft. Dieser Grünzug kann mit seiner prägnanten Form und klugen Zonierung überzeugen. An der die Häuser begleitenden, in ihrer Länge und Dimension zu großstädtischen Promenade liegt ein baumbestander Multifunktionsstreifen, der mit seinen Spielflächen ein ideales Aktivierungspotential haben kann. Vor Allem diese zentrale Verbindung stellt eine gelungene Verknüpfung zwischen der Stadt und dem Sport- und Schulgelände dar. Zudem wird durch diese konsequenten Grünnetzungen in Nord-Südrichtung ein optimaler klimatisch wirksamer Luftaustausch gewährleistet. Vermisst wird jedoch eine entsprechende Vernetzung in Ost-West-Richtung. Bei den Nutzungen kann vor allem der Festplatz überzeugen. Der über einen großen Zeitraum brach liegenden Fläche kann so ganzjährig eine lebendige Nutzung geben werden. Diese Aktivierung kann aber auch aufgrund der zu erwartenden Lärmentwicklung unangenehm für die angrenzende Wohnnutzung werden. Auch die sportlichen Aktivitäten im westlichen Grünzug sind ein interessantes und an dieser Stelle richtiges Angebot.

Westlich und östlich des zentralen Grünstreifens liegen die Quartiere, die in polygonalen „Nachbarschaften“ organisiert sind. Die Form ist gefällig, die Gedanken zum Mikroklima und zur Klimaanpassung sind stimmig ausgearbeitet und auch die autofreie Organisation ist sehr gut gelöst. Leider bietet der Entwurf jenseits des Weiherberger Angers keine Idee, wie die Adressenbildung der Häuser funktionieren kann. Die Hauseingänge liegen in den gemeinschaftlichen Höfen, aber die Zugänglichkeit zu diesen ist über das äußere Wegesystem wenig eindeutig. Gerade für nicht ortskundige zu Fuß gehende Menschen und den Lieferservice kann das vorgeschlagene Wegesystem eine Herausforderung werden. Die typologische Vielfalt ist gut. Die polygonalen und tiefen Baukörper werden in der Umsetzung eine interessante Herausforderung sein.

Der im Vergleich zu allen anderen Arbeiten hohe Anteil an öffentlichen Freiflächen zieht einen aufwändigen Pflegeunterhalt nach sich. Dies hat auch zur Folge, dass die Wohnbauflächen gering sind. Hier wäre im westlichen Grünraum noch Entwicklungspotential für weitere Baufelder, die dann aber mit diesem Wegesystem zu noch größerer Unübersichtlichkeit führen werden.

Der zentrale Weiherberger Anger mit seiner hohen Prägnanz und klugen Verbindung zur Stadt Stein ist eine große Idee dieses Entwurfs, die leider aufgrund ihrer gestalterischen Rigorosität und der zu erwartenden Nutzungskonflikte stark beeinträchtigt wird.

Insgesamt weist diese Arbeit einen hohen Durcharbeitungsgrad mit sehr guten Vorschlägen auf. Schade ist, dass die Organisation der nicht unmittelbar am Anger gelegenen Wohnquartiere über das Wegenetz und damit bei der Adressenbildung wenig selbstverständlich und intuitiv ist.

### Tarnzahl 1005

Das charakteristische Merkmal des Entwurfs ist die kontextuelle Einbindung des Quartiers am Weiherberg durch eine spannungsvolle Abfolge prägnanter Freiräume, die sich von der Kulturlandschaft im Süden bis zum Höllweg im Norden erstreckt und die neuen Nachbarschaften geschickt mit dem heterogenen Umfeld verknüpft. Dieser zentrale öffentliche Raum ist als zusammenhängende Freiraumstruktur erlebbar, bietet gleichzeitig aber auch unterschiedlich gestaltete Teilbereiche mit attraktiven Nutzungsangeboten wie ein Quartierswäldchen mit Biergarten, einen urbanen Platz als Quartiersmitte, eine großzügige Wiesenfläche als Park am Weiherberg und einen Kirchweihplatz, dessen Lage ganz im Norden eine kluge Antwort auf die komplexen städtebaulichen Anforderungen an diese temporäre Nutzung liefert. Insgesamt bietet die Grünstruktur Raum für eine Vielzahl an Aktivitäten für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner und ermöglicht eine ideale Vernetzung des zukünftigen U-Bahnhofs mit dem Schulcampus. Ob der Platz als Quartiersmitte eine ausreichende Belebung erfahren kann, wird kontrovers diskutiert.

Durch die Setzung der übergeordneten Freiräume entstehen drei Teilareale, deren Bebauungsstruktur auf den jeweils angrenzenden Kontext abgestimmt ist. Für das Teilareal im Nordosten wird im Zusammenspiel mit dem U-Bahnhof eine Komposition aus solitären Gebäudevolumen vorgeschlagen, die Nutzungen für die Öffentlichkeit, Parkhäuser und Gewerbeflächen beinhalten. Das Hotel und die Veranstaltungsräume sind in unmittelbarer Nähe zum Freizeitbad richtig verortet. Allerdings könnte der räumliche Bezug zwischen diesen Nutzungen noch stärker ausgeprägt sein. Der Maßstab der Parkhäuser wirkt hingegen zu dominant. Ihr Volumen ist im Vergleich zu den übrigen Baukörpern deutlich überdimensioniert. Hier wäre unter Umständen eine Umschichtung eines Teils der Parkplätze in den Solitär des Hotels und Konferenzentrums vorteilhaft.

Im Gegensatz hierzu bietet das Teilareal im Südwesten gut proportionierte Baufelder, die um einen zentralen Nachbarschaftsplatz gruppiert sind. Die Körnigkeit und Höhenentwicklung der vorgeschlagenen perforierte Blockrandbebauung weist einen zeitgemäß verdichteten Maßstab auf und bietet eine Vielfalt an Gebäude- und Wohnungstypen, die gemeinschaftliche Wohnhöfe mit einer hohen Aufenthaltsqualität bilden. So kann ein inklusiver Ort mit einem Angebot an bezahlbarem Wohnraum für alle Alters-, Sozial- und Lebensgruppen entstehen.

In den einzelnen Baufeldern wird die Blockrandbebauung auf den jeweiligen Kontext abgestimmt. Entlang der B14 im Westen ist als Reaktion auf den Lärmeintrag eine geschlossene Bauweise vorgesehen, die aufgrund der Länge des Baublocks und der gewählten Laubengangtypologie keine attraktive Vorderseite zum Stadteingang erwarten lässt. Nach Süden bilden die Baublöcke einen Straßenraum mit dem gegenüberliegenden Schulcampus, der allerdings als relativ breiter Verkehrskorridor im weiteren Verlauf des Hofackerwegs keine entsprechende Fortsetzung findet und eine niederschwellige Integration der Bildungseinrichtung in den neuen Stadtteil erschwert.

Am östlichen Rand des Planungsgebiets wird das Areal mit dem Freizeitbad und dem Schulkomplex des Gymnasiums Stein durch eine kleinteilige Wohnbebauung arrondiert. Sie wirkt im Kontext der benachbarten Solitärbauten fremd und ist problematisch in Bezug auf den Lärmeintrag und die Adressbildung. Die weitere Einteilung der Baufelder in den Verknüpfungsbereichen A und B schließt wiederum gut an die bestehenden Wegeverbindungen an.

Die Erschließung des Quartiers am Weihersberg erfolgt von der B14 über den Höllweg im Norden und den Hofäckerweg im Süden in nachvollziehbarer Weise. Von dort gelangt man auf direktem Weg in die Teilareale. Der zusätzlich angebotene Erschließungsloop im Inneren führt zu einer unnötigen Zerschneidung des zentralen Grünbereichs. Das Ziel eines autofreien Quartiers wird nicht erreicht.

Das Mobilitätskonzept sieht den Nachweis der PKW-Stellplätze in Quartiersparkhäusern anstelle von Tiefgaragen vor. Ihre Lage in erster und zweiter Reihe zur Haupteerschließung ist im Hinblick auf die Erschließungswege und Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht ideal.

Klimatisch ist der zentrale Freiraum als Lüftungsschneise in Nord-Süd-Richtung ausgeprägt wirksam. Viele Merkmale des ökologischen Prinzips der Schwammstadt finden mit Rücksicht auf die Aspekte der Klimaanpassung und des Klimaschutzes Anwendung. Sie müssten allerdings stärker auf die Topografie des Ortes und die gewählte Baustruktur abgestimmt werden.

Das Maß der Nutzung liegt im Vergleich aller Arbeiten mittleren Bereich. Eine Entwicklung des Gesamtareals in Bauabschnitten ist möglich. Allerdings ergibt sich nur bei einer Realisierung in größeren Bauabschnitten ein stimmiges Gesamtbild.

Insgesamt integriert sich die Arbeit gut in die bestehende Grünraumstruktur. Insbesondere das Freiraumkonzept ermöglicht eine eigenständige Identität und markante Adressbildung des neuen Quartiers. Es verknüpft die unterschiedlichen Bedürfnisse von Bewohnergruppen und ökologische Ziele auf intelligente Art. Hingegen bietet die vorgeschlagene Baustruktur der Teilquartiere diese besonderen Qualitäten nicht in gleicher Weise.

#### Tarnzahl 1009

Die Arbeit bildet zwei grüne Korridore aus, die im Norden einen großzügigen Puffer zur anschließenden grossflächigen Bebauung ausbilden und im Süden einen Übergang in die anschließende Freiraumlandschaft ermöglichen. Diese Grünkorridore sind durch Wege miteinander verbunden, an denen sich der Quartiersplatz angliedert.

Die Bebauung schliesst an die Grünkorridore mit Baufeldern an, die in dem Standort angemessener Körnigkeit ausgebildet sind und die gewünschten Nutzungen aufnehmen.

Hervorzuheben ist der geschickte Umgang mit den angrenzenden vorhandenen und geplanten Baustrukturen. Die Integration der östlich anschließenden Erweiterung des Freizeitbades gelingt durch eine geschickte stadträumliche Arrondierung zum Freiraum. Der freiräumliche Übergang mit Integration des Kirchweihplatzes außerhalb des Wohnquartiers zur nördlich angrenzenden Bebauung mit dem Baumarkt ist gut gelöst. Der Übergang zum südlich angrenzenden geplanten Schulstandort gelingt durch die Weiterführung der Erschließungs- und Sichtbeziehungen. Die Anordnung von zusätzlichen Gewerbeflächen in diesem Bereich und der Entfall der Stellplätze wird jedoch kritisch gesehen.

Der Freiraum überzeugt durch die deutlichen Korridore insbesondere in Nord Süd Richtung mit klarem Übergang in die freie Landschaft sowie auch in Ost West Richtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation. Die Lage des Quartiersplatz ist zentral und nachvollziehbar angeordnet. Durch die unterschiedliche Körnung der öffentlichen Räume entstehen differenzierte Freiräume mit durchaus hoher Qualität.

Die großzügigen Grünbereiche, die sowohl eine Durchlässigkeit von Ost nach West als auch von Süd nach Nord zu lassen, gewährleisten eine gute Durchlüftung des Gebietes. Die landschaftliche Mitte Weihersberg bleibt erhalten und bildet das Rückgrat für das Quartier. Das Regenwassermanagement wird beschrieben, jedoch planerisch nicht dargestellt

Die gewählte Maßstäblichkeit der Wohnbebauung lässt eine gute Umsetzung von qualitativem Wohnungsbau erwarten. Die Anordnung von erdgeschossigen Gewerbeflächen am Quartiersplatz und zwischen Ärztehaus und Mobilitätshub erscheint schlüssig. Die Wegeverbindung zwischen Seniorenwohnen Platz und dem Übergang zur Stadt sollte großzügiger angelegt werden. Die soziale Infrastruktur ist an den markanten, gut auffindbaren Stellen angeordnet.

Unverständlich und schwächend für das städtebauliche Konzept ist der Verzicht auf den vorgesehenen nördlichen Kreisverkehr an der B 14. Die daraus folgende Erschließung des Gebietes rein von Süden widerspricht der Idee des autofreien Kernquartiers, einzelne Baufelder erscheinen sogar übermäßig erschlossen.

Eine Großgarage mit erdgeschossiger Gewerbenutzung als Barriere zum lärmintensiven Freizeitbad ist nachvollziehbar, ihre Höhe und Dimension wird jedoch hinterfragt. Weitere Parkgaragen sind im Quartier stimmig angeordnet und werden durch einzelne Tiefgaragen ergänzt.

Ein dicht bebauter Gewerbeband im Westen leistet einen wirksamen Lärmschutz gegenüber der B 14, bewirkt aber einen überproportional hohen Gewerbeflächenanteil.

Insgesamt zeigt die Arbeit in ihrer grundsätzlichen Anordnung und Ausgewogenheit gute freiräumliche und städtebauliche Qualitäten, die jedoch in Bezug auf die Verkehrsführung und insbesondere ihre unausgewogene Nutzungsverteilung mit deutlich zu hohem Gewerbeanteil die Vorgaben der Auslobung nicht optimal erfüllen kann.

### Tarnzahl 1011

Die Arbeit greift erkennbar die Topographie des Gebiets auf und entwickelt daraus die städtebauliche Struktur mit einem zentralen und von Nordost nach Südwest verlaufendem Grünzug. Der Städtebau bildet dabei ein harmonisches Gesamtbild mit eigener Identität, das sich gleichzeitig sehr gut als Nachbarschaft in die Umgebung einbindet.

Das robuste Grundgerüst aus mal mehr und mal weniger aufgelockerten und zueinander leicht verdrehten Blockstrukturen bietet eine erkennbare Flexibilität hinsichtlich Körnigkeit und damit dem möglichen Angebot unterschiedlicher Wohnformen, ohne den Gesamtkontext zu verlieren.

Durch versetzte Stellungen der Baukörper und unterschiedliche Fassadenansichten zum durchlaufenden Grünzug wird eine lebendige Verzahnung der sich abbildenden Wohnquartiere mit dem Grünraum geschaffen. Dieser wirkt dadurch nicht als trennendes Element, sondern als verbindendes Teil des Ganzen.

Eine klare sozialräumliche Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Räume ist im gesamten Quartier ablesbar, was zu einer hohen Wohnqualität beiträgt.

Von Süden her kommend bietet die etwas zurückspringende Anordnung der Gebäude entlang der B14 einen sanften Übergang von der Landschaft zu einem wahrnehmbaren Eingang in den

Siedlungsbereich Steins. Abknickende Gebäudeformen erlauben in Verbindung mit nach Innen orientierten Grundrisslösungen ein qualitativvolles Wohnen auch an diesem stark durch Verkehrslärm belasteten Ort. Der Lärmeintrag von der B14 in den Grünzug erscheint jedoch, auch hinsichtlich möglicher Schallreflektionen, noch nicht konsequent genug gelöst.

Die Konzentration der eher (lärm-)intensiven Nutzungen im Norden des Gebiets ist überzeugend.

Der Kirchweihplatz auf der Deponiefläche, eingerahmt von gewerblichen und gastronomischen Nutzungen, Hotel und Veranstaltungshalle zeigt eine tragfähige, ganzjährig beispielbare Quartiersplatzlösung. Es entsteht hierdurch ein belebter und identitätsstiftender Ort.

Die Anordnung zweier Parkgaragen mit Busbahnhof und Wohnmobilstellplatz zum Freizeitbad schafft lärmschutztechnisch einen guten Übergang zum neuen Quartier und ermöglicht gleichzeitig Synergieeffekte mit dem Freizeitbad. Dies gilt auch für die Nahwärmenutzung.

Die Situierung des Mobilitätshubs am Quartierseingang im Nordosten erscheint richtig, die gleichzeitige Ausbildung eines Quartierseingangs als Bindeglied zur Innenstadt mit Blickbeziehungen zum Quartiersplatz ist gut gelöst. Die Gebäude und Nutzungen an dieser Stelle könnten noch einladender situiert sein, auch die Wegeverbindung durch das Gesamtquartier zum südlichen Schul- und Sportgelände ist nicht klar genug herausgearbeitet.

Die beiden Teilquartiere sind jeweils eigenständig an die B 14 angebunden. Eine Durchquerung des zentralen „Weiherbergparks“ kann damit vermieden werden, das Konzept möglichst autofreier Quartiere wird somit plausibel umgesetzt. Auch die Ausbildung der Weiherberger Straße als Quartierstrasse wird grundsätzlich positiv gesehen, wenn sich auch noch im Detail Fragen zur Tiefgaragenerschließung stellen. Die Quartiersgarage im Norden – die als Puffer zum Baumarkt generell geeignet erscheint – ist hinsichtlich Dimensionierung und im Zusammenhang mit der dort gewählten städtebaulichen Struktur noch näher auszuformulieren. Auch die Quartiersgarage beim Schulstandort im Süden wirft Fragen auf - sowohl in ihrer städtebaulichen Wirkung als Stadtauftakt als auch in Ihrer Funktion als Anwohnergarage.

Die Qualität der Arbeit liegt in der Ausbildung klar gegliederter und unterschiedlich nutzbarer und dimensionierter Freiräume. Ein großer zusammenhängender landschaftlich geprägter Grünraum, der die angrenzenden Naturräume verbindet, der Regenwasserbewirtschaftung dient und der Durchlüftungsrichtung folgt wird sinnfällig ergänzt durch eher urban geprägte, durchgrünte Platzräume in Form des großen Quartiersplatzes und kleinerer Nachbarschaftsplätze in den Wohnquartieren. Die Innenhöfe der einzelnen Baublöcke ergänzen dieses System und bieten attraktive grüne private und halböffentliche Aufenthaltsräume.

Damit erfüllt die Arbeit auch die Anforderungen der Klimaanpassung: Der große Grünzug mit Retentionsraum ermöglicht durch seine Lage die Durchlüftung des Gesamtquartiers und bietet kühle Aufenthaltsräume gerade an Hitzetagen; begrünte Innenhöfe gewährleisten in Verbindung mit Fassaden- und Dachbegrünung sowie Retentionsdächern mit PV ein angenehmes Kleinklima in den Wohnquartieren.

Die skizzierte Weiterführung des Grünzuges nach Süd-Osten mitsamt der Entwässerung erscheint nicht umsetzbar – hier bietet sich eher eine Anbindung nach Süden an.

Das Verhältnis von Nettobauland zu Erschließungsfläche und Grünfläche ist ausgewogen und wirtschaftlich sinnvoll. Das Angebot an Wohn- und Gewerbenutzung entspricht dem Planungsprogramm der Auslobung. Die Stellplätze für die Wohnnutzung werden vielfach in

Tiefgaragen und zum Teil in peripher gelegenen Parkhäusern nachgewiesen. Wünschenswert wäre allerdings ein attraktiveres Angebot an Quartiersgaragen insbesondere für den südlichen Bereich. Die Bildung von Bauabschnitten und den Umgang mit den Ergänzungsflächen A + B lässt die Arbeit offen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Arbeit durch ein solides und räumlich angemessenes städtebauliches und landschaftsplanerisches Grundkonzept überzeugt, das der Stadt Stein noch ausreichend Umsetzungsspielraum gewährleistet und eine Entwicklung des Weihersbergs zu einem identitätsstiftenden neuen Stadtteil gewährleisten kann.

### **Festlegung der Rangfolge, Verteilung der Preise**

Nach einer sorgfältigen Abwägung der Vorzüge und Defizite der in der engeren Wahl verbliebenen Arbeiten beschließt das Preisgericht einstimmig folgende Rangfolge:

- 1. Rang Tarnzahl 1011
- 2. Rang Tarnzahl 1002
- 3. Rang Tarnzahl 1005
- 5. Rang Tarnzahl 1003
- 5. Rang Tarnzahl 1009

Zu den beiden letzttrangig platzierten Arbeiten wird einvernehmlich festgestellt, dass die Arbeiten zwar nicht für eine Realisierung in Frage kommen, aber gleichwohl wertvolle Beiträge zur Lösung darstellen, die eine Anerkennung verdienen. Das Preisgericht beschließt daher einstimmig, die Verteilung der Preise wie folgt zu verändern:

1. Preis	35.000 €	Tarnzahl 1011
2. Preis	21.000 €	Tarnzahl 1002
3. Preis	14.000 €	Tarnzahl 1005
Anerkennung	2.500 €	Tarnzahl 1003
Anerkennung	2.500 €	Tarnzahl 1009

Vier eingeladene Teamer hatten keine Arbeit eingereicht. Die zurückfallenden Bearbeitungshonorare werden gleichmäßig auf die verbleibenden Teams aufgeteilt.

### **Empfehlung des Preisgerichts**

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Verfasser\*innen der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit mit den ausgelobten Planungsleistungen zu beauftragen. Die in der schriftlichen Beurteilung genannten Anregungen und nachfolgende Aspekte sollen dabei Beachtung finden.

Insbesondere wird auf folgende Themen hingewiesen:

- Verknüpfung der Wohngebiete mit der Grundschule
- Überprüfung des Standortes für eine Quartiersgarage südlich der Weihersberger Straße
- Anbindung des „Weihersbergparks“ nach Süden

### **Abschluss der Preisgerichtssitzung**

Das Preisgericht erteilt die Zustimmung zur Fertigstellung des Juryprotokolls durch den Vorsitzenden im Nachgang zur Preisgerichtssitzung. Anschließend werden die Umschläge mit den Verfassererklärungen, von deren Unversehrtheit sich der Vorsitzende zuvor überzeugt hat, geöffnet und die Namen der Verfasser Teams werden verlesen.

Herr Prof. Schirmer der Vorprüfung für ihre Arbeit und beantragt deren Entlastung, die vom Preisgericht per Akklamation erteilt wird.

Der Vorsitzende dankt auch der Stadt Stein für die Durchführung des Planungswettbewerbs und allen Mitgliedern des Preisgerichts für die sehr konstruktive Diskussion, bevor er die Sitzungsleitung an die Ausloberin zurückgibt.

Herr Bürgermeister Krömer dankt den Teilnehmerteams für ihre wertvollen Beiträge und den Mitgliedern des Preisgerichts ebenfalls für ihre Engagierte Mitwirkung. Sein besonderer Dank gilt Herrn Prof. Schirmer für die kompetente und sehr angenehme Leitung der Sitzung.

Die Preisgerichtssitzung endet um 13:00 Uhr.

### **Anhang**

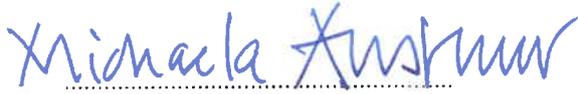
- Unterschriften der stimmberechtigten Preisrichter:innen
- Liste der Verfasser:innen der Wettbewerbsarbeiten

# Anlage Unterschriftenliste

---

## Preisgerichtssitzung zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb „Entwicklung Weiherberg“ der Stadt Stein am 31.01. und 01.02.2024

Bestätigung der Niederschrift auf der Grundlage der protokollierten Beschlüsse und Erkenntnisse und der Zuerkennung von Preisen.



.....  
Michaela Ausfelder



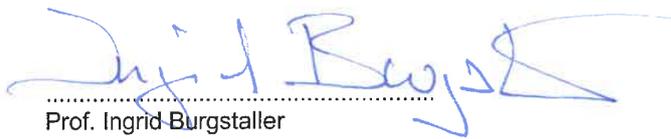
.....  
Kurt Krömer



.....  
Dr. Carlo Wolfgang Becker



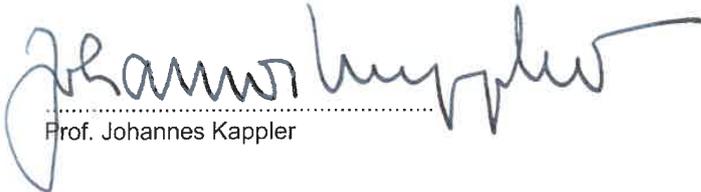
.....  
Bertram Höfer



.....  
Prof. Ingrid Burgstaller



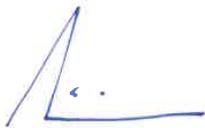
.....  
Hubert Strauss



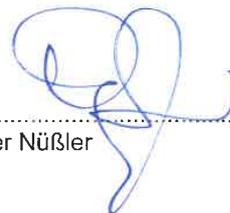
.....  
Prof. Johannes Kappler



.....  
Klaus Heckel



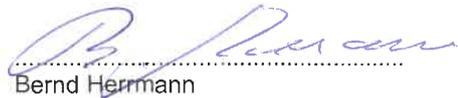
.....  
Andreas Kühn



.....  
Walter Nüßler



.....  
Bernard Lorenz



.....  
Bernd Herrmann



.....  
Michael Olesch



.....  
Wolfgang Schaffrien



.....  
Prof. Martin Schirmer





# 1. Preis

**Tarnzahl**                **1011**  
**Kennzahl**               **231375**

Verfasser/innen        **PALAIS MAI Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München**  
Peter Scheller

**grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh, Freising**  
Jürgen Huber

Mitarbeit                Raphael Rogalli, Michaela Burchard, Thomas Godau

Landschaftsarchitekt/  
innen                    Felix Ziegler, Pooja Chartrola, Yan Wang, Evgenija Yurtschik

Hilfskräfte              Pedro Hasse



## 2. Preis

**Tarnzahl**            **1002**  
**Kennzahl**         **198920**

Verfasser/innen     **Hübsch + Harlé Architekten Stadtplaner PartGmbH, Fürth**  
Stefan Harlé  
Jürgen Hübsch

**a2 Landschaftsarchitekten GmbH, Waldkirch**  
Alexander Ahlers  
Edgar Tautorat

Mitarbeit             Jakob Brunner, Alicia Hanek, Thorsten Dorn, David Honke, Simone Göttler



### 3. Preis

**Tarnzahl**            **1005**  
**Kennzahl**           **104586**

Verfasser/innen        **NUWELA Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur, München**  
                                  Julian Numberger  
                                  Michael Wenzel

Mitarbeit                Phi Long Ngo, Pia Winder, Lara Brezing



# Anerkennung

**Tarnzahl**            **1003**  
**Kennzahl**           **579305**

Verfasser/innen        **toponauten GmbH Gesellschaft für Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Freising**  
Felix Metzler

Mitarbeit                Theresa Finkel, Amelie Kessler, Christina Seibüchler



# Anerkennung

**Tarnzahl**            **1009**  
**Kennzahl**           **040306**

Verfasser/innen      **rheinflügel severin, München**  
                                 Björn Severin

**Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, München**  
Florian Strauß

Mitarbeit              Lisa Haag, Ziyao Qin, Manuel Beckmann, Joel Schreyer, Daniel Wölfel



## 2. Rundgang

**Tarnzahl** 1001  
**Kennzahl** 672495

**Verfasser/innen** **Atelier Starzak Strebicki, Posen**  
Dawid Strebicki

**Pracownia Architektury Krajobrazu, Warschau**  
Marta Tomasiak

**Mitarbeit** Jolanta Starzak, Katarzyna Krawczyk, Mikolaj Betka, Margareta Ohnsorge, Vitalii Skalatskyi



## 2. Rundgang

**Tarnzahl**            **1004**  
**Kennzahl**         **735294**

Verfasser/innen     **UmbauStadt PartGmbB, Weimar**  
Lars Bölling

**FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB, Berlin**  
Harald Fugmann

Mitarbeit            Julius Rymarcewicz, Adran May, Hayo Behrends

Landschaftsarchitekt/   Vicky Kirchen, Alice Garlaschelli, Siyue Deng, Agnes Leiting, Sven Blume



## 2. Rundgang

**Tarnzahl** 1006  
**Kennzahl** 195742

**Verfasser/innen** **Grunwald & Grunwald Architektur und Städtebau GbR, Leipzig**  
Matthias Grunwald

**haefner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur gmbh, Berlin**  
Jens Betcke

**Mitarbeit** Marius Henning, Freddy Köhler

**Hilfskräfte** Ana Miltzke



## 2. Rundgang

**Tarnzahl** 1007  
**Kennzahl** 243506

**Verfasser/innen** **Hepp + Zenner Architekten, BDA Stadtplaner SRL, Saarbrücken**  
Thomas Hepp

**Neumann Gusenburger Landschaftsarchitekten, Berlin**  
Thomas Gusenburger

**Mitarbeit** Tobias Auth, Marius Blauth

**Hilfskräfte** 3D Visualisierung: Bernhard Hoffmann



## 2. Rundgang

**Tarnzahl** 1008  
**Kennzahl** 861379

**Verfasser/innen** **URBANLUST GmbH, Köln**  
(Rechtsnachfolge der O&O Baukunst GmbH Köln)  
Prof. Christian Heuchel

**glaßer und dagenbach gbr, Berlin**  
Udo Dagenbach

**Assmann Beraten+Planen GmbH, Köln**  
Dorothee Hauptmann, Dirk Molquentin

**Mitarbeit** Helena Feldmann-Fischer, Maike Jungius, Julia Rosenbaum

**Landschaftsarchitekt/  
innen** Manar Abou Arabi



## 2. Rundgang

**Tarnzahl** 1010  
**Kennzahl** 021873

**Verfasser/innen** **Temperaturas Extremas Arquitectos, Madrid**  
Dr. Atxu Amann  
Dr. Andrés Cánovas  
Dr. Nicolás Maruri

**Mitarbeit** Joachim Kraft, Pablo Tovar, Violeta Gonzalez, Guille Gonzalez