

# Investorenauswahlverfahren ‚Egelhaafareal‘

Niederschrift zur Preisgerichtssitzung  
am 12.02.2019



Stadt **Reutlingen**

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

## Ergebnisprotokoll

des Preisgerichts zum Investorenauswahlverfahren ‚Egelhaafareal‘ am 12.02.2019:

### 1.1 Beginn des Preisgerichts

Das Preisgericht tritt um 9.00 Uhr zusammen. Für den Auslober, die Stadt Reutlingen, begrüßt Frau Ulrike Hotz als Erste Bürgermeisterin die Anwesenden und prüft die Vollständigkeit des Auswahlpremiiums.

### 1.2 Anwesenheitsliste

Es sind erschienen:

- Herr Dr. Eckart Rosenberger, Vorsitzender Fachpreisrichter
- Herr Prof. Dr. Gerd Baldauf, Fachpreisrichter
- Frau Bärbel Hoffmann, Fachpreisrichterin
- Frau Erste Bürgermeisterin Ulrike Hotz, Fachpreisrichterin
- Herr Stefan Dvorak, Fachpreisrichter
  
- Herr Thomas Keck, Bezirksbürgermeister (SPD)
- Frau Dagmar Krause, Bezirksgemeinderätin (FWV)
- Herr Friedemann Rupp, Bezirksgemeinderat (Die Grünen und Unabhängigen)
- Frau Annette Seiz, Gemeinderätin (CDU)
- Herr Hagen Kluck, Bezirksgemeinderat (FDP)
- Herr Helmut Treutlein, Gemeinderat (SPD)
- Frau Gabriele Janz, Gemeinderätin (Die Grünen und Unabhängigen)
- Herr Prof. Dr. Jürgen Straub, Gemeinderat (WIR Fraktion)
- Herr Georg Leitenberger, Gemeinderat (FWV)
- Frau Regine Vohrer, Gemeinderätin (FDP)
- Frau Elisabeth Hillebrand, Gemeinderat (CDU)
- Frau Carola Rau, Gemeinderätin (Linke Liste)
- Herr Peter Wilke, Amt für Wirtschaft und Immobilien

#### Vorprüfung und Organisation

- Herr Ulrich Wurster, Amt für Stadtentwicklung und Vermessung
- Frau Julia Kafitz, Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

#### Als weitere Anwesenden werden zugelassen:

- Frau Julia Kruse, Amt für Stadtentwicklung und Vermessung
- Frau Kristina Hinds, Amt für Stadtentwicklung und Vermessung
- Herr Bernd Krause, Bürgerbüro Bauen
- Herr Martin Schidlo, Amt für Wirtschaft und Immobilien

Frau Carolin von Lintig (Fachpreisrichterin) ist aufgrund von Krankheit entschuldigt

### 1.3 Beschlussfähigkeit

Der Auslober bestätigt die Vollständigkeit und Beschlussfähigkeit des Preisgerichts.

### 2.1 Beratungsbeginn

Das Preisgericht beginnt seine Beratung. Der Vorsitzende erläutert den Ablauf und die Rahmenbedingungen der Preisgerichtssitzung.

## 2.2 Bericht der Vorprüfung

Es folgt der Bericht der Vorprüfung. Das Ergebnis der Vorprüfung wird jedem Preisrichter zur Verfügung gestellt.

Der inhaltliche Aufbau des Vorprüfberichtes, der bisherige Verfahrensablauf und die Aufgabenstellung werden dargestellt.

Es haben sich 5 Bietergemeinschaften für das Verfahren beworben. Eine Bietergemeinschaft ist im Vorfeld der Abgabe zurückgetreten. Die 4 teilnehmenden Bietergemeinschaften haben alle geforderten Unterlagen vollständig und fristgerecht zu den vorgegebenen Terminen beim Verfahrensbetreuer abgegeben. Alle eingereichten Unterlagen wurden mit einer 6-stelligen, gut lesbaren Zahl gekennzeichnet. Von der Vorprüfung wurden die eingereichten Arbeiten mit internen Bezeichnungen von 1001 bis 1004 gekennzeichnet

Nach ausführlicher Beratung wurde einstimmig beschlossen, die Arbeit 1003 im weiteren Verfahren nicht zu bewerten, da die Bietergemeinschaft eine grundlegende Rahmenbedingung der Aufgabenstellung nicht erfüllt. Die Wettbewerbsarbeit und das vorgelegte Kaufpreisangebot sehen vor, nur Teile des Grundstücks zu erwerben. Damit ist die Arbeit 1003 insbesondere hinsichtlich des Beurteilungskriteriums „Wirtschaftlichkeit / Kaufpreisangebot“ nicht mehr vergleichbar und damit im weiteren Verfahren auszuschließen.

Anhand von Grundlagenplänen wird die Wettbewerbsaufgabe, die vorgegebenen und als verbindlich bezeichneten Vorgaben (Auslobung, GR-Beschluss zum Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren, Rückfragenbeantwortung) dargelegt.

## 2.3 Informationsrundgang

Der Bericht zur Vorprüfung wird ergänzt durch eine gemeinsame Betrachtung der Wettbewerbsergebnisse. Die zugelassenen Arbeiten werden in einem Informationsrundgang ausführlich und wertfrei vorgestellt und erläutert.

Das Auswahlgremium stellt fest, dass grundsätzlich unterschiedliche Lösungen vorgeschlagen wurden. In der weiteren Betrachtung werden insbesondere die folgenden Themen ausführlich diskutiert:

### Städtebauliche Kriterien

- Städtebauliche/ architektonische Qualität
- Freiraum- / Aufenthaltsqualität / Durchwegung
- Erschließung/ Stellplatzangebot und -organisation
- Berücksichtigung Schallschutz
- Berücksichtigung erhaltenswerte Gehölzbestände/Artenschutz

### Funktionalität

- Nutzungskonzept (preiswerter Wohnraum)
- Nutzungskonzept (Gewerbe)
- Vermarktungs-/ Realisierungskonzept
- Wohnqualität

### Monetäre Kriterien

- Wirtschaftlichkeit / Kaufpreisangebot

## 3.1 Wertender Rundgang

Es beginnt der wertende Rundgang mit einer kritischen Beurteilung der Arbeiten durch die Fachpreisrichter und anschließender allgemeiner Diskussion. In einer schriftlichen Bewertung

der 3 Entwürfe wird das Ergebnis zusammengefasst. Danach erfolgt die schriftliche Bewertung der drei Entwürfe ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beurteilungen sind in Anlage 1 dem Protokoll beigelegt.

### 3.2 Bewertung der Arbeit

Das Preisgericht diskutiert fasst das Ergebnis in einer Bewertungsmatrix zusammen. Über die Bepunktung der Arbeiten wird jeweils einzeln abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt in allen Fällen einstimmig. Die Bewertungsmatrix ist in Anlage 2 beigelegt.

Im Ergebnis erreichen die unterschiedlichen Arbeiten nachstehende Punktzahl.

Tarnzahl 1001:	154 Punkte
Tarnzahl 1002:	74 Punkte
(Tarnzahl 1003:	<i>ausgeschieden, nicht gewertet</i> )
Tarnzahl 1004:	70 Punkte

Da sich die Bepunktung der Plätze 2 und 3 nur marginal unterscheidet und die Arbeiten in ihrer Qualität deutlich hinter dem bestplatzierten Entwurf zurückstehen, entscheidet das Preisgericht zwei dritte Plätze zu vergeben. Das Preisgeld wird einstimmig wie folgt neu verteilt:

Platz 1:	12 000 Euro
Platz 2:	<i>wird nicht vergeben</i>
Platz 3:	jeweils 4 000 Euro (2x)
Platz 4:	<i>wird nicht vergeben</i>

Das Auswahlgremium empfiehlt dem Auslober einstimmig, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit unter Beachtung der in der schriftlichen Bewertung aufgeführten Kritikpunkte (wie z.B. Fassadenansicht von der Heppstraße, oberirdische Parkierung) mit der weiteren Planung zu beauftragen.

### 3.3 Ergebnis

Nach Öffnung der Umschläge durch die Vorprüfung werden die Namen der Verfasser wie folgt festgestellt:

#### Tarnzahl 1001 (1. Preis):

BPD Immobilienentwicklung GmbH (Stuttgart)  
Bottega+Erhardt Architekten GmbH (Stuttgart)  
Koeber Landschaftsarchitektur (Stuttgart)

#### Tarnzahl 1002 (3. Preis):

Siedlungswerk GmbH Wohnungs – und Städtebau (Stuttgart)  
Riehle+Assoziierte GmbH&Co KG (Reutlingen)  
Freiraumplanung Sigmund Landschaftsarchitekten GmbH (Grafenberg)

#### Tarnzahl 1003 (ausgeschieden):

Phoenix real EstateDevelopment GmbH (Stuttgart)  
Orange BLU building solutions GmbH&CoKG (Stuttgart)  
Gessweinlandschaftsarchitekten (Ostfildern)

Tarnzahl 1004 (3.Preis):

Oekogeno (Freiburg im Preisgau)  
Gies Architekten BDA (Freiburg im Breisgau)  
Freisign Landschaftsarchitektur (Freiburg im Breisgau)

Der Vorsitzende bedankt sich für die sorgfältige Vorbereitung der Sitzung. Er dankt den Mitgliedern des Auswahlgremiums für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit, gratuliert zum guten Ergebnis und gibt das Wort zurück an Frau Erste Bürgermeisterin Hotz.

Diese dankt dem Auswahlgremium für die kollegiale und konstruktive Zusammenarbeit und schließt die Sitzung um 12.30 Uhr.

Reutlingen, den 12.02.2019

gez. Dr.-Ing. Eckart Rosenberger

Anlage 1 - schriftliche Beurteilung:

### **Tarnzahl 1001 (1. Preis)**

Den Verfassern gelingt es auf überzeugende Weise, mit der in Volumen und Höhe maßstäblichen Setzung von gut gekörnten Neubauten, dem sensiblen Umgang mit der bestehenden Fabrikarchitektur, der Schaffung einer gut proportionierten und angemessenen freiräumlichen Mitte ein neues, gut gemischtes Quartier für Betzingen zu schaffen, das mit seiner Vernetzung mit der bestehenden Ortsstruktur und den robusten Nutzungsvorschlägen einen identitätsstiftenden neuen Anker und damit einen bedeutenden Mehrwert für den gesamten Ort zu generieren vermag.

Die Aufnahme der bestehenden Wegebeziehungen, die in ihrem Schnittpunkt den bestehenden Schornstein hervorheben und über den räumlich differenziert ausformulierten Quartiersplatz und die Öffnung zum Mühlkanal die wichtige Verbindung nach Süden schaffen, wird ausdrücklich gelobt. Die öffentlichen Nutzungen von VHS / Tagespflege und die gewerblichen Nutzungen beleben die Erdgeschosszonen und damit die qualitätsvollen Freiräume. Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe mit den verschiedenen gewünschten Wohnkonzepten entspricht den Vorgaben und lässt aufgrund der flexiblen Grundstruktur und gut organisierten Grundrisse gute Entwicklungsmöglichkeiten erwarten.

Das Ziel, das neue Quartier vom Fahrverkehr weitgehend freizuhalten, wird grundsätzlich positiv bewertet. Allerdings sollte geprüft werden, ob von der Mühlkanalbebauung aus die Tiefgarage direkter, z.B. mit einer zusätzlichen TG Zufahrt aus der Röntgenstraße erreicht werden kann. Ein qualifiziertes Straßenraumkonzept mit Bäumen und Begrünung und Überprüfung der Möglichkeiten für oberirdische Parkierung sollte weitergedacht werden.

Die Anmutung und Materialität der Wohn- und Gewerbebauten überzeugt grundsätzlich in ihrer Klarheit und Robustheit und wird als angemessen bewertet. Allerdings sollte die hohe Qualität der Südfassaden auch im Norden zur Heppstraße eine Entsprechung finden. Hier wäre die adäquate Ausbildung der Erdgeschosszone bezüglich Adressbildung nochmal zu schärfen und auch zu überprüfen, ob ein größerer Anteil von geöffneten Fassadenteilen den Ausdruck des Hauses zur Straße hin freundlicher gestalten kann. Das Herausarbeiten der Klinkerfassade im Bestand gibt dem Quartier eine hohe Identifikation.

Insgesamt stellt die Arbeit einen hervorragenden Beitrag zur gestellten Aufgabe dar, da es den Verfassern sehr gut gelingt, Umgebung, Bestandsqualitäten und Neubauten mit wertvollen öffentlichen Räumen zu einem ganzheitlichen Quartier zu verbinden, das sich selbstverständlich in die Struktur Betzingens einwebt und einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des Ortes schafft.

### **Tarnzahl 1002 (3. Preis)**

Der Entwurf ist durch eine vergleichsweise starke Überbauung des Plangebiets mit Wohnhäusern und einen nur geringen Gewerbeanteil gekennzeichnet. Bei dem extrem hohen Maß der Nutzung und dem damit verbundenen Bauvolumen ist eine befriedigende Einbindung des neuen Quartiers in das eher dörflich geprägte Umfeld Betzingens kaum möglich. Besonders problematisch erscheint die Riegelbebauung entlang der Heppstraße. Sie gewährt zwar einen guten Schutz vor Verkehrslärm, steht jedoch einem wünschenswerten maßstabsgerechten Übergang zur kleinkörnigen Wohnbebauung entgegen.

Die Wohnhäuser entlang des Mühlkanals sind gut gesetzt. Leider wird auch dort mit dem 8-geschossigen Punkthaus am östlichen Ende ein dem Ort angemessener Maßstab verlassen.

Die Erschließung und Parkierung ist im Ganzen schlüssig. Hinterfragt wird lediglich die Unterbauung der 4-geschossigen Wohnhäuser entlang des Mühlkanals mit vergleichsweise wenigen Stellplätzen am Endpunkt.

Leider wird der Gebäudebestand der ehemaligen Industrieanlage mit seiner charakteristischen Backsteinfassade nur rudimentär erhalten und damit dem Wunsch nach Erhalt der Industriegeschichte /-kultur an zentraler Stelle Betzingens nur ungenügend Rechnung getragen. Auch zur Belebung des neuen Quartiers wäre ein größerer Anteil an gewerblicher Nutzung als vorgeschlagen wünschenswert.

Der westlich der Shedhalle vorgesehene Wohnungsbau befindet sich unmittelbar gegenüber der Sport-/Veranstaltungshalle, was aus Lärmschutzgründen problematisch ist.

Es war der Wunsch der Ausloberin, die VHS auf dem zum Verkauf stehenden Grundstück unterzubringen. Dagegen wird vom Bieter lediglich auf den möglichen Kauf eines zusätzlichen, privaten Grundstückes verwiesen.

Ein interessanter Beitrag, der jedoch in seiner baulichen Nutzung über das für den Standort verträgliche Maß hinausgeht.

### **Tarnzahl 1003 (ausgeschieden)**

Keine Beurteilung erfolgt.

### **Tarnzahl 1004 (3. Preis)**

Die Grundanlage der Bebauung mit den Nord-süd und Ost-west Achsen ist richtig, allerdings wird aus diesem Prinzip zu wenig Qualität abgeleitet. Der dreieckige Hof im westlichen Bereich entsteht zufällig durch die Platzkanten, der Übergang zum Mühlkanal ist unzureichend und eher zufällig. Bemängelt wird die monotone Anordnung der Bebauung an der Heppstraße als reiner Blockrand ohne Bezug zu der kleinteiligen gegenüberliegenden Bebauung.

Der Hochpunkt an der Westecke wird stark kritisiert, da er in Höhe und Ausprägung keinen Beitrag zur Ortsstruktur von Betzingen darstellt. Das Element wirkt störend und überladen. Die Wegebeziehungen sind eher zufällig und wie bereits ausgesagt zum Mühlkanal hin mit geringer Qualität obwohl hier eine große Chance bestand, einen prägnanten Punkt für Betzingen zu installieren.

Die Vielfältigkeit der östlich gelegenen Wohnbebauung wird anerkannt, allerdings wird die prominente Lage der Parkierungsanlage stark kritisiert. Dort, wo der größte Wohnwert entstehen könnte mit direktem Zugang zum Mühlkanal, sind nun abgestellte Autos im Landschaftsraum prägend.

Die Grundrisse im östlichen Bereich sind angemessen, im westlichen Bereich zum Teil durch die überlangen Laubengänge kritisch zu betrachten. Zudem sind die Grundrisse nur rudimentär dargestellt. Besonders kritisiert wird die Lage der VHS außerhalb des Realisierungsteils. Dies wird vom Auslober als nicht akzeptabel angesehen.

Es handelt sich um einen Beitrag, der die Erwartungen des Auslobers nur in begrenztem Maße erfüllt.



## Anlage 2 – Bewertungsmatrix

**Bewertungsmatrix**

Bitte tragen Sie in die blauen Felder eine Punktzahl von 0 - 3 ein. Die Punktzahl drückt aus, inwieweit die jeweiligen Beurteilungskriterien erfüllt wurden (3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = befriedigend, 0 = nicht erfüllt)

Name Preisrichter/in:	Einzelpunktzahlen			
	Arbeit 1001	Arbeit 1002	Arbeit 1003	Arbeit 1004
<b>Städtebauliche Kriterien</b>				
städtebauliche Qualität	3x10 = 30	1x10 = 10	–	1x10 = 10
Freiraum-/ Aufenthaltsqualität / Durchwegung	3x8 = 24	1x8 = 8	–	1x8 = 8
Stellplatzangebot und -Organisation	2x4 = 8	1x4 = 4	–	1x4 = 4
Berücksichtigung Schallschutz	3x4 = 12	2x4 = 8	–	1x4 = 4
Berücksichtigung Gehölze / Artenschutz	2x4 = 8	2x4 = 8	–	2x4 = 8
<b>Funktionalität</b>				
Nutzungskonzept (preiswerter Wohnraum)	3x4 = 12	2x4 = 8	–	1x4 = 4
Vermarktungs-/ Realisierungskonzept	3x4 = 12	1x4 = 4	–	1x4 = 4
Nutzungskonzept (Gewerbe)	3x4 = 12	1x4 = 4	–	1x4 = 4
Wohnqualität	3x4 = 12	1x4 = 4	–	2x4 = 8
<b>Monetäre Kriterien</b>				
Wirtschaftlichkeit / Kaufpreisangebot	3x8 = 24	2x8 = 16	–	2x8 = 16

