

Einladungswettbewerb

Wohnen auf Spinelli

Mannheim

DOKUMENTATION

IMPRESSUM

Ausloberin

Vermietungsgenossenschaft
Ludwig-Frank eG
Melchiorstr. 10
68167 Mannheim

vertreten durch:
Joachim Kurkowski



Wettbewerbsbetreuung

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner

Langgässerweg 26
64285 Darmstadt
Tel 06151/278 398-0
Fax 06151/278 398-2

mail@baeumlearchitekten.de
www.baeumlearchitekten.de
Ansprechpartner:
Gregor Bäumle

B Ä U M L E
Architekten | Stadtplaner

ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

Die Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank eG Genossenschaft wurde 1990 mit Unterstützung der Stadt Mannheim gegründet. Das Ziel der Genossenschaft ist insbesondere gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen.

Die beispielhafte Arbeit der Genossenschaft wurde mehrfach ausgezeichnet. Zu den wichtigsten Auszeichnungen zählt der im UN-Hauptquartier New York 1992 erstmals nach Deutschland vergebene „World Habitat Award“.

Nach inzwischen 29 Jahren kann die Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank eG auf erfolgreiche Wirtschaftsjahre zurückblicken.

Diese positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre eröffnet der Genossenschaft Wachstumsoptionen, um den derzeitigen Bestand von 400 Wohnungen zu erweitern. Es soll die durchschnittliche Nutzungsdauer der Immobilien durch Neubau erhöht werden, um eine solide Basis für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände zu sichern.

Im Rahmen einer Konzeptvergabe hat die MWSP im Konversionsquartier Spinelli eine Grundstücksausschreibung durchgeführt.

Mit dem Konzept der Qualitätssicherung durch ein kompetitives Verfahren hat die Ludwig-Frank Genossenschaft den Zuschlag für die Grundstücke B11.1 und B11.2 erhalten.

Es ist das Ziel, differenzierte, robuste und hochwertige Wohnkonzepte im städtebaulichen Zusammenhang des Quartiers zu realisieren. Mit dem Neubau soll das Wohnraumangebot im unteren und mittleren Einkommenssegment erweitert werden. Es wird ein Anteil von mind. 30% an gefördertem Mietwohnungsbau in einer nachhaltigen Bauweise angestrebt.

Auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung wird eine Projektgröße von ca. 2.444m² oberirdische BGF dem Verfahren zugrundegelegt.

Die Ausloberin erwartet innovative Planungsansätze im Hinblick auf die Wohnungstypologien, Kosten- und Energieeffizienz.

PREISGERICHT

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

1. Karl Lederle,
Vorstandsvorsitzender,
Vermietungsgenossenschaft
Ludwig-Frank eG
2. Joachim Kurkowski,
Vorstand,
Vermietungsgenossenschaft
Ludwig-Frank eG
3. Carl Philipp Schöpe,
Referent Dez IV,
Stadt Mannheim
4. Michael Hofmann,
VR Bank Rhein-Neckar eG
5. Klaus-Jürgen Ammer,
Leiter Projektgruppe Konversion,
Stadt Mannheim

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

1. Prof. Jörg Aldinger,
Architekt,
Stuttgart
2. Klaus Elliger,
Architekt, Leiter FB Stadtplanung,
Stadt Mannheim
3. Kristin Dirschl,
Architektin,
Frankfurt am Main
4. Achim Judt,
Architekt,
MWSP Mannheim
5. Prof. Dr.-Ing. Annette Rudolph-Cleff,
Architektin/Stadtplanerin,
Mannheim

Vertreter

1. Dr. Hanno Ehrbeck,
Abteilungsleitung FB Stadtplanung,
Stadt Mannheim

2. Uwe Raffloer,
MWSP Mannheim

Verfahrensbetreuung/Vorprüfung

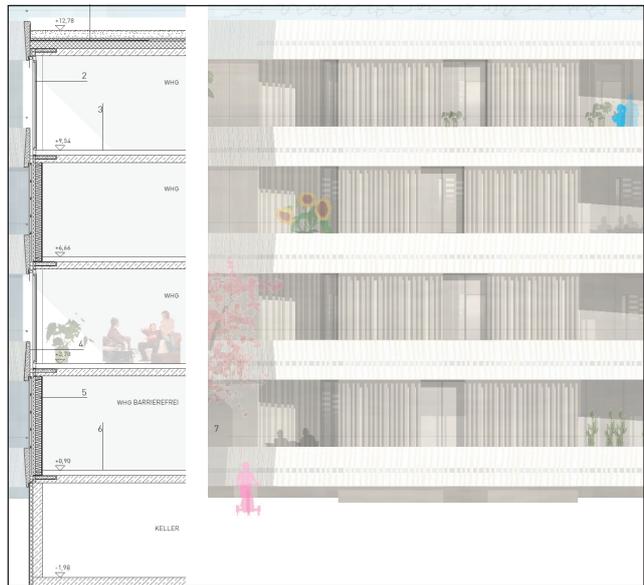
BÄUMLE Architekten | Stadtplaner,
Darmstadt

vertreten durch:
Gregor Bäumle

1. PREIS - 1007



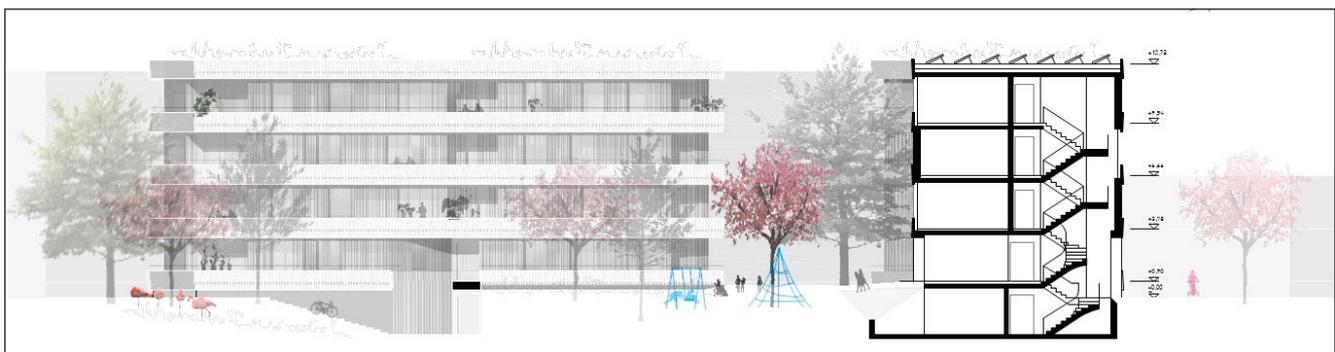
Lageplan



Fassadenschnitt



EG mit Außenanlagen



Schnitt

BEWERTUNG PREISGERICHT

Der Entwurf nimmt sich die zulässigen Freiheiten des B-Plans und setzt zwei gleichwertige Baukörper im Winkel zueinander. Die Gebäudefuge wird nach Osten rückt, so dass ein stimmiges Ensemble aus zwei Baukörpern entsteht. Auch wenn die Typologien in Zwei- und Dreispänner unterschieden sind und die Staffelung und das Angebot der Dachterrasse im Osten die Eigenständigkeit der beiden Baukörper betonen, sind die Gliederung der Grundrisse und die Motive der eingeschnittenen Loggien an den Giebelseiten ein überzeugendes Mittel, um die Gemeinsamkeiten zu betonen. Gefasst von jeweils zwei Loggien entstehen hier sehr schöne dreiseitig belichtete Wohnräume, die den Konflikt der Baulinien, die ein Parallelogramm zeichnen, mit Lässigkeit lösen. Der Vorteil für die Erschließung der Wohnungen und ihrer Belichtung ist offensichtlich. Die Flurbereiche könnten durch eine Öffnung zu den Wohnräumen gewinnen.

Der Dreispänner im Westen und der Zweispänner im Osten werden straßenseitig erschlossen und binden im Erdgeschoss zur Gartenseite durch. Die Kinderwagenabstellflächen im Bereich der Eingänge sind sinnvoll. Die Qualität dieses Raumes lässt allerdings auch andere Nutzungsmöglichkeiten denkbar sein. Das Hochparterre wird über einen Durchladeaufzug und Geländemodellierungen im Gartenbereich erschlossen. Die angebotenen Wohnungstypologien überzeugen in ihrer klaren Gliederung und dem vorgeschlagenen Gemenge. Insgesamt werden vier 2-Zimmerwohnungen, sieben 3-Zimmerwohnungen und sieben 4-Zimmerwohnungen angeboten, die alle über Tageslichtbäder verfügen. Wohnungen mit mehr als zwei Schlafzimmern verfügen über eine Badewanne und Dusche und ein zusätzliches Gäste-WC. Alle Wohnungen sind in der vorliegenden Planung

förderfähig. Für die südlichen 2-Zimmer Wohnung im Obergeschoss muss allerdings der 2. Rettungsweg geklärt werden. Wasch- und Trockenräume befinden sich im Kellergeschoß ebenso wie die Fahrradabstellräume mit natürlicher Belüftung.

Die gewählte Hybridbauweise und die Entscheidung für Holzfenster wird ausdrücklich begrüßt. Die leicht gekippten Fassadenelemente spielen mit der Strenge der Brüstungselemente.

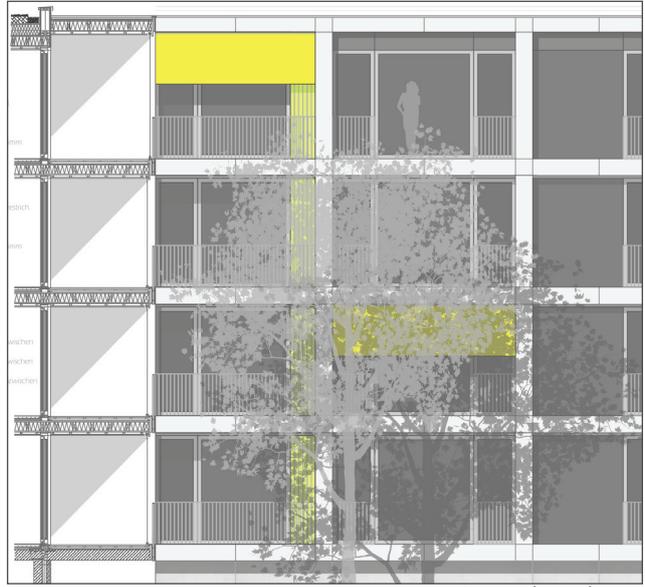
Die Modellierung des Geländes, das Angebot der Nebenflächen und die Zonierung in privat und gemeinschaftlich genutzte Bereiche sind in der Darstellung noch sehr abstrakt. Die weitere Entwicklung der Freianlagen sollte in der gleichen Qualität erfolgen wie die Durcharbeitung der Grundrisse. Extensive Begrünung und Wasserspeicher für die Gartenbewässerung sind vorgesehen. Die vorgeschlagene Lösung für den Müll kann nicht überzeugen.

Insgesamt überrascht der Entwurf mit seiner städtebaulichen Setzung. Gerade der Innenhof gewinnt durch den Versatz der Fuge an räumlicher Fassung. Die beiden gleichwertigen Baukörper überzeugen darüber hinaus mit der Qualität der angebotenen Grundrisse.

2. PREIS - 1008



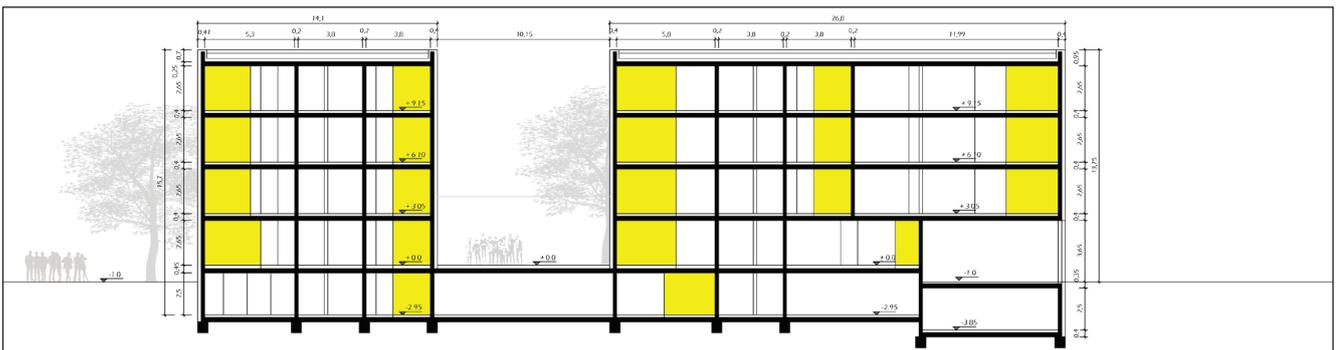
Lageplan



Fassadenschnitt



EG mit Außenanlagen



Schnitt

BEWERTUNG PREISGERICHT

Die Arbeit überzeugt durch ihre angemessene, spannungsreiche städtebauliche Komposition aus einem punktförmigen in Kombination mit einem winkelförmigen Gebäude. Gestalterisch werden die zwei aufgehenden Bauteile auf einen gemeinsamen Sockel gestellt, wodurch die angestrebte Wirkung eines Gesamtensembles erreicht wird.

Als einzige unter allen eingereichten Arbeiten haben die Planer dem Untergeschoss zur Hofseite durch die Entwicklung eines Tiefhofs Tageslichtqualität ermöglicht. Dort werden Gemeinschaftsräume und eine Fahrradgarage angeordnet, die hohe Aufenthalts- und Freiraumqualitäten für die zukünftigen Mieter bieten können. Unter diesem Aspekt ist es der Arbeit gelungen, einen Mehrwert zu generieren und den Konflikt zwischen öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen im Bereich des Innenhofes räumlich zu entflechten.

Gleichwohl wirft die Lösung die planungsrechtliche Frage auf, ob es sich um ein oder zwei Gebäude im Sinne des B-Plans handelt. Dies ist in der weiteren Betrachtung zu klären. Ebenso wird das derzeit hohe Maß an Versiegelung zulasten der Grün- und Versickerungsflächen kritisch betrachtet.

An der Nord-Ost-Ecke des Grundstücks sind erdgeschossig der zentrale Müllstandort und zwei in das Gebäudevolumen integrierte Stellplätze angeordnet, was kontrovers diskutiert wurde.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über drei Treppenhäuser. Trotzdem gelingt es den Verfassern eine hohe Wirtschaftlichkeit zu erreichen und im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben überdurchschnittlich viele Wohnungen bzw. Nutzflächen anzubieten. Von den 22 Wohnungen sind 19 in den Rahmenbedingungen

des Wohnungsförderprogramms vorgesehen. Abgesehen von einer ungeklärten Ecksituation im Erdgeschoss sind alle Wohnungen hervorragend organisiert und überzeugen durch ein gutes Verhältnis von Transparenz und Offenheit, von aktiven und gemeinschaftlichen Räumen zu ruhigen und intimen Bereichen.

Aus der Wahl der Konstruktion als Holzbau in Verbindung mit den dargestellten Details spricht die technische Expertise der Verfasser. Die Konstruktion ist systematisch und stringent und lässt eine qualifizierte und wirtschaftliche Abwicklung des Bauvorhabens erwarten.

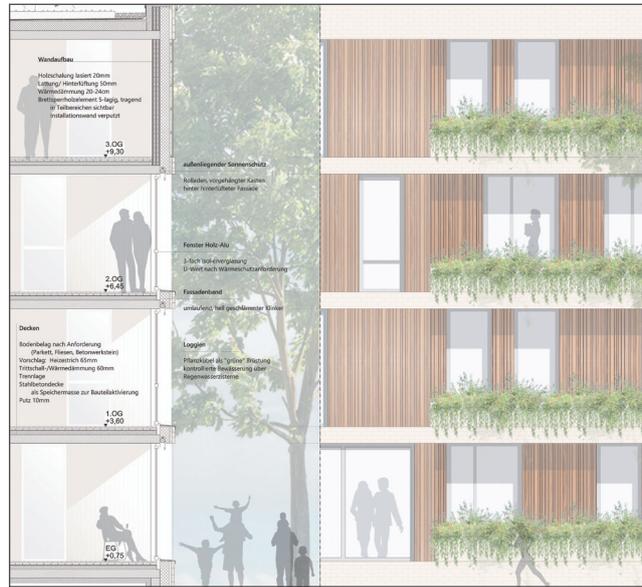
Die Fassaden sind im Rahmen des gewählten Konstruktionsprinzips ausdifferenziert nach Nutzung und Orientierung. Insbesondere die Grit-ähnliche Fassade zum Innenhof löst elegant die Einbindung der Loggien in die Fassadenkonzeption und trägt damit zu einer großen gestalterischen Ruhe bei.

Grundsätzlich leistet die Arbeit einen herausragenden Beitrag zur gestellten Aufgabe, nicht nur unter den Aspekten des Städtebaus / Ensemblebildung, sondern auch durch die Entwicklung von Potentialen, die der Aufgabenstellung einen einzigartigen Mehrwert zuordnen. Die Arbeit zeigt ein hohes Maß an Innovation in Bezug auf soziale Themen, ästhetische Qualität und Nachhaltigkeit auf.

ANERKENNUNG - 1001



Lageplan



Fassadenschnitt



EG mit Außenanlagen



Schnitt

BEWERTUNG PREISGERICHT

Der Entwurf hält sich eng an die Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans. Das geforderte Programm wird präzise in zwei Baukörpern abgearbeitet. Der Grünraum wird ohne größere Schwerpunktsetzungen als gut nutzbarer Freibereich organisiert. Die überbaute Rampe im Süden, an den der Müllraum und ein Gemeinschaftskeller für Räder angegliedert sind, ist ein etwas zugiger und dunkler Außenraum und wird in seiner räumlichen Qualität kritisch bewertet.

Die Erschließung erfolgt über geradläufige Treppen. Die Treppenhäuser, die nach Norden um gemeinschaftlich nutzbare Loggien ergänzt werden, binden durch die gesamte Gebäudetiefe hindurch und versprechen hohe Aufenthaltsqualitäten. Ob die zur Straße orientierten Loggien von den anliegenden Wohnungen wirklich genutzt würden, wird allerdings bezweifelt.

Die Häuser sind als 2- bzw. 3-Spanner organisiert. Insbesondere die Wohnungen längs der Anna-Sammet-Straße sind mit ihrer mittigen Erschließung sehr gut strukturiert. Die Dachterrasse für die Gemeinschaft im 3.OG liegt unmittelbar vor einer Wohnung. Die dargestellte Grünzone vor der Wohnung ist angesichts einer möglicherweise intensiv genutzten Freifläche allerdings nicht ausreichend.

Die Holzfassade mit ihren bodentiefen Fenstern, die horizontale Gliederung mit verklinkerten Bändern vor den Geschosdecken und die begrünten Brüstungen versprechen ein ansprechendes Erscheinungsbild.

Neben dem vorgesehenen Fernwärmeanschluss bieten die Entwurfsverfasser weitere Elemente des ökologischen Bauens an. So wird vorgeschlagen, das Regenwasser für die WCs, die Waschmaschine und zur

Bewässerung der Pflanzkübel auf den Balkonen zu nutzen.

Von den 18 Wohnungen erfüllen 11 die Kriterien des geförderten Wohnungsbaus. Auch alle weiteren Kenndaten deuten darauf hin, dass es sich um einen wirtschaftlichen Beitrag handelt.

Insgesamt ein grundsolider Beitrag für die gestellte Aufgabe.

