Wettbewerblicher Dialog Nachnutzung COLLINI-CENTER Mannheim



# DOKUMENTATION

### **IMPRESSUM**

Auftraggeber

Stadt Mannheim Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement

Ansprechpartner: Herr Dr. David Jacob



Kontaktstelle

Stadt Mannheim

Fachbereich Baurecht.Bauverwaltung.

Denkmalschutz.

Collinistraße 1

DE-68161 Mannheim

Tel.: +496212935385 Fax: +49621293470963

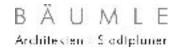
60.ausschreibung@mannheim.de

http://www.mannheim.de

Verfahrensbetreuung

BÄUMLE Architekten I Stadtplaner Langgässerweg 26 64285 Darmstadt

Ansprechpartner: Gregor Bäumle



Vorbemerkung:

Alle Bezeichnungen, die in dieser Broschüre verwendet werden, betreffen gleichermaßen Frauen und Männer.

Insofern nur die männliche Form verwendet wird, ist diese synonym für die weibliche und männliche Form anzuwenden.

### ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Das Collini-Areal liegt außerhalb der historischen Stadtbefestigung in attraktiver Lage zwischen den Innenstadtquadraten und dem Neckar. Es besteht aus einem ca. 95 m hohen Wohnturm, einem IIgeschossigen Verbindungsbau und einem Büroturm, der bisher als technisches Rathaus genutzt wurde. Das Ensemble wurde 1972-1975 in Zusammenhang mit der BUGA 1975 realisiert. Es steht in einem städtebaulichen Zusammenhang mit der aeaenüberlieaenden Bebauuna (Neckarufernordbebauung - NUB), die 1975-1982 realisiert wurde. Beide Projekte basieren auf den städtebaulichen Vorstellungen der Nachkriegsmoderne und der "Neuen Stadt" in der Ausformung des Brutalismus. Sie waren stark getragen von der Idee Mannheim am Wasser zu entwickeln.

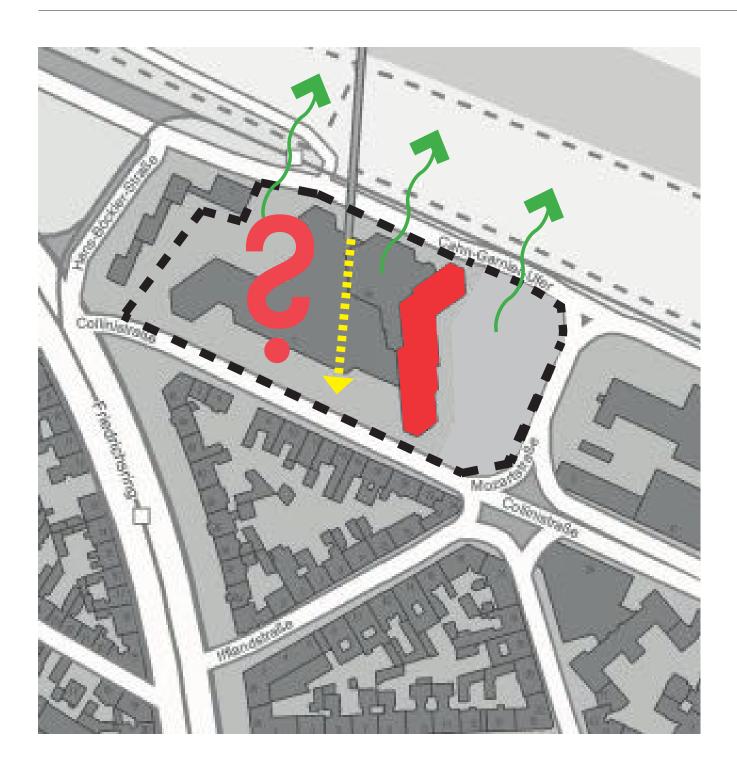
Die Stadt Mannheim beabsichtigt, das sogenannte "Collini-Grundstück" an einen Investor zu einem Festpreis zu veräußern, der das Projekt "Nachnutzung Collini-Center Mannheim" auf eigene Kosten sowie auf eigenes Risiko aus einer Hand entwickelt und als städtebaulich überzeugendes Gesamtensemble realisiert.

Der Grundstückkaufpreis wurde auf Grundlage einer gutachterlichen Bewertung festgelegt, der sich an der Bestandssituation orientiert. Soweit das vorgeschlagene Bebauungskonzept eine höhere und städtebaulich verträgliche Ausnutzung des Grundstücks vorsieht, wird der Grundstückskaufpreis nach einem festgelegten Faktor angepasst (Mehrwertklausel).

Nach mehreren Grunduntersuchungen wurde festgestellt, dass der bauliche und energetische Zustand des Bürogebäudes und des Zwischenbaus nicht mehr den Vorstellungen und heutigen Anforderungen der Stadt Mannheim an einen Verwaltungsstandort entspricht. Das technische Rathaus wird im Bereich des Glücksteinquartiers neu errichtet. Der Wohnturm ist nicht im Eigentum der Stadt Mannheim, muss erhalten und in die Neukonzeption mit einbezogen werden.

Ziel des Verfahrens ist es, ein überzeugendes städtebauliches Gesamtkonzept zu erlangen, welches sich in den urbanen Kontext einfügt, die Nachbarschaft des zu erhaltenen Wohnturms respektiert und ein nachhaltiges Angebot hinsichtlich Gebäudestruktur, Nutzungskonzeption, Wege- und Grünvernetzung sowie unter energetischen Gesichtspunkten darstellt. Die ausgewählten Dialogteilnehmer müssen die Grundsatzentscheidung treffen, ob eine Sanieruna, eine Sanieruna mit Ergänzungen oder ein kompletter Abriss und Neubau des Bürogebäudes und des Zwischenbaus unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoller ist und unter welchen Bedingungen sich am ehesten ein städtebaulicher Mehrwert erzielen lässt.

Im Rahmen der Dialogphase sind städtebauliche Aussagen für angrenzende Bereiche möglich, die das Konzept für die Bebauung des Collini-Areals unterstützen und erläutern. Die Umsetzung dieser Ideen sind jedoch nicht Bestandteil der Grundstücksveräußerung.



### VERGABEVERFAHRENSART/VERFAHRENSABLAUF

Der Verkauf der Grundstücke Flurstück Nr. 4845 (11.367 m²), 4845/56 (1.587 m²) und 4845/32 (5.381 m²), ohne die sog. Feuergasse mit ca. 1.005 m², sowie des Miteigentumanteils am Wohnturm (116,59 m²) erfolgt nach Maßgabe der bekannt gemachten Zuschlagskriterien (vgl. 7.5) auf Grundlage eines im Vorhinein festgelegten Kaufpreises.

Zur Suche nach einem Investor wird hierzu ein Auswahlverfahren in Gestalt eines wettbewerblichen Dialogs gemäß § 119 Abs. 6 GWB i. V. m. § 3a EU Abs. 4 VOB/A i. V. m. § 3b EU Abs. 4 VOB/A durchgeführt (vgl. dazu auch Abschnitt VI. 3) Nr. 4 der Bekanntmachung).

In diesem verfahrensrechtlichen Rahmen wird zur Erlangung eines städtebaulichen Entwurfs, mithin zur Entwicklung eines nachhaltigen Nutzungs- und Bebauungskonzepts, in die Dialogphase des wettbewerblichen Dialogs eine "städtebauliche Planungskonkurrenz" in Orientierung an die Regelungen für Planungswettbewerbe gemäß § 103 Abs. 6 GWB, § 69 ff., 78 ff. VgV i. V. m. der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) integriert.

Verfahrensrechtliche Grundlage ist also ein mehrstufiger wettbewerblicher Dialog unter Hinzuziehung eines "Fachgremiums Planung" zur Bewertung der Arbeitsergebnisse in der Dialog- und Angebotsphase. Dem Fachgremium Planung werden neben Experten der Fachrichtungen, Stadtplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur auch Vertreter der Immobilienwirtschaft, der Verwaltung, der Politik und des Wohnturms Collini-Center angehören. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um ein Preisgericht im Sinne der RPW 2013, sondern um ein auftraggeberinternes Beratergremium (Fachgremium Planung).

Der wettbewerbliche Dialog gliedert sich in drei Stufen:

#### 1. Teilnahmewettbewerb

Das Verfahren wird durch Veröffentlichung im EU-Amtsblatt bekannt gemacht. In der Bekanntmachung sind unter Abschnitt III. 1.1) bis III. 1.3) die Eignungskriterien benannt. Zum weiteren Verfahren zugelassen werden max. 7 Bewerber, die in dem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb ausaewählt werden.

#### 2. Dialogphase

In die Dialogphase ist eine "Städtebauliche Planungskonkurrenz" in Orientierung an die Verfahrensabläufe der RPW 2013 integriert, in dem von den Dialogteilnehmern als erster Lösungsvorschlag ein städtebaulicher Entwurf zu erarbeiten ist. Mit dem jeweiligen Lösungsvorschlag ist auch ein erstes Finanzierungskonzept einzureichen. Die 1. Phase der Planungskonkurrenz endet mit der Bildung einer "short list" an Dialogteilnehmern, mit denen die Dialogphase unter Wahrung der Anonymität fortgesetzt wird.

In die Dialogphase wird eine Bürgerbeteiligung in Form eines Bürgerworkshops eingebettet sein. Dabei werden die Lösungsvorschläge der "short list" der Bürgerschaft durch das verfahrensbetreuende Büro präsentiert. Die betreffenden Lösungsvorschläge bleiben dabei anonymisiert, sind also nicht dem jeweiligen Dialogteilnehmer zuzuorden. Die Zustimmung der Dialogteilnehmer gemäß § 3b EU Abs. 4 Satz 3 VOB/A zu diesem Vorgehen wird bereits mit dem Teilnahmeantrag eingeholt.

Das Fachgremium prüft die Eingaben der Bürgerschaft und wird diese - soweit geboten - im Rahmen von auftraggeberseitigen Vorgaben zu gegebenenfalls weiteren Überarbeitungsrunden der Lösungsvorschläge bzw. weiteren Verfahrensdokumenten umsetzen.

### 3. Angebotsphase

Die verbleibenden Dialogteilnehmer werden anschließend zur Angebotsabgabe aufgefordert. Neben dem finalen Angebot/Lösungskonzept ist eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank (ggf. noch unter Gremienvorbehalt) einzureichen.

Die Vergabeentscheidung trifft der Gemeinderat der Stadt Mannheim auf Grundlage der Vergabeempfehlung des Fachgremiums Planung.

Das Fachgremium unter Vorsitz von Prof. Jörg Aldinger hat am 14. Januar 2020 im Gewerkschaftshaus in Mannheim getagt und folgende Entscheidung getroffen:

1. Rang - 1004

2. Rang - 1003

3. Rang - 1007

### FACHGREMIUM PLANUNG

# Sachgutachter (stimmberechtigt)

- Dr. Peter Kurz,
   Oberbürgermeister,
   Stadt Mannheim
- Lothar Quast,
   Bürgermeister Dez IV,
   Stadt Mannheim
- Thomas Hornung, Gemeinderat CDU, Mannheim
- 4. Dirk Grunert, Gemeinderat GRÜNE, Mannheim
- Ralf Eisenhauer, Gemeinderat SPD, Mannheim
- Christopher Probst, Gemeinderat ML, Mannheim
- Dr. Esther Baumgärtner,
   Quartiermanagerin Unterstadt,
   MA Quartiermanagement e.V.
- 8. Gerhard Burkhardt, Eigentümergemeinschaft CCM, Mannheim

### Vertreter Sachgutachter:

- Christian Specht,
   Bürgermeister,
   Stadt Mannheim Dez I
- Emre Kus,
   Bezirksbeirat Schwetzingerstadt /
   Oststadt
- Steven Kunz, Bezirksbeirat Innenstadt/Jungbusch
- Wolfgang Ockert,
   Bürger und Gewerbeverein
   Östliche Innenstadt
- Rainer Herzog,
   Eigentümergemeinschaft CCM,
   Mannheim

## Sachberater (nicht stimmberechtigt)

- Günter Kellner,
   Eigentümergemeinschaft CCM,
   Mannheim
- Nadja Wersinski,
   FB 15, Demokratie und Strategie
- 3. Dr. Kathrin Limbach, FB 25, Bau- und Immobilienmanagement
- 4. Dr. David Jacob, Amt 30, Rechtsamt
- Martina Annawald,
   FB 60, Baurecht. Bauverwaltung. Denkmalschutz.
- 6. Arnold Jung, FB 61, Stadtplanung
- 7. Harald Thiele, FB 61, Stadtplanung
- 8. Agnes Schönfelder, FB 67, Grünflächen und Umwelt

## Fachgutachter: (stimmberechtigt)

- Prof. Jörg Aldinger, Architekt, Stuttgart
- Klaus Elliger, Architekt, Leiter FB 61 Stadtplanung, Stadt Mannheim
- Prof. Ulrich Königs, Architekt, Köln
- Martin Amos Lauble, Architekt und Projektentwickler, Freiburg
- Jörg Michel, Landschaftsarchitekt, Berlin
- 6. Prof. Markus Neppl, Stadtplaner, Karlsruhe/Köln
- 7. Stefan Pfeil, Architekt und Projektentwickler, Walldorf
- 8. Prof. Dr.-Ing. Annette
  Rudolph-Cleff,
  Architektin/Stadtplanerin,
  Mannheim
- Silke Ruppenthal,
   Leiterin FB 25 Bau- und Immobilienmanagement,
   Stadt Mannheim

Verfahrensmoderation/Vorprüfung:

BÄUMLE Architekten I Stadtplaner, Darmstadt vertreten durch: Gregor Bäumle

# **ANGEBOTSPHASE**

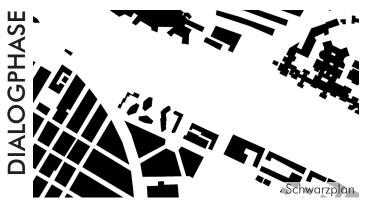
# 1. RANG - 1004



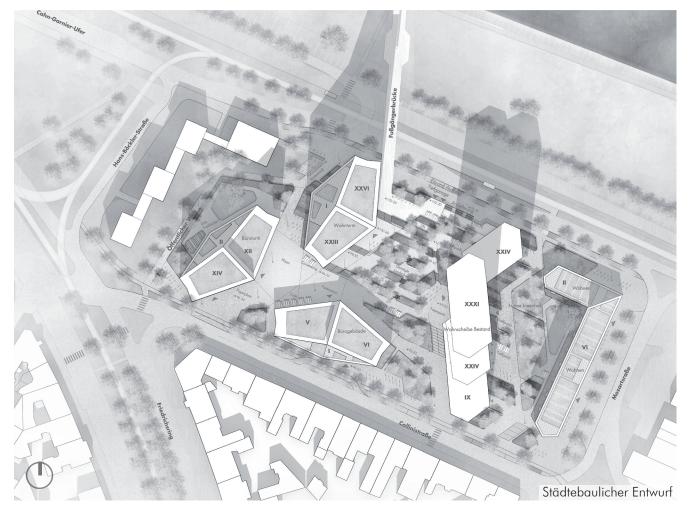


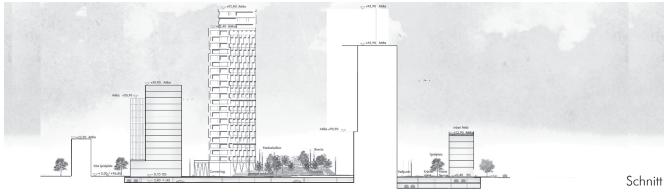












### 1004 - BEWERTUNG FACHGREMIUM

Die Arbeit schafft es mit einer präzisen Setzung wesensverwandter Baukörperfiguren eine städtebauliche Figur zu entwickeln, die dem Standort in hohem Maße gerecht wird. Vier Solitärbauten, Türme gruppieren sich um den Wohnturm. Der geknickte Grundriss des Wohnturms wird in den Gebäudefiguren rezitiert. Das Collini-Areal als Filter zwischen den Blockstrukturen der Innenstadt korrespondiert auf subtile Weise mit den Türmen der Neckarufer-Nord Bebauung.

Die Neuordnung der Türme, vom Verfasser "Collinis" genannt, wurden deutlich in der Höhe reduziert. Der bestehende Wohnturm bleibt mit Abstand das höchste Gebäude und bleibt in der Stadtsilhouette das markante Gebäude. Die Höhenstaffelung der Gebäude erzeugt ein überzeugendes städtebauliches Gesamtbild.

Die ansteigende Plaza ist in der Überarbeitung zugunsten eines urbanen Stadtraums entfallen. Dadurch öffnet sich der zentrale Platz zum Neckar und es werden attraktive Wegebeziehungen zwischen Stadt und Flussraum geschaffen.

Die differenzierten Fassaden geben jedem Gebäude, entsprechend seiner Nutzungsinhalte, einen eigenständigen Charakter und lassen eine hohe Architekturqualität erwarten. Bei der Ausgestaltung der Sockelzonen wurde das Thema der V-Stützen deutlich überstrapaziert. Dieses Motiv sollte sich auf die öffentlich wirksamen Bereiche beschränken.

Die zweigeschossigen Balkon/Loggiaelemente verleihen dem Wohngebäude C eine vertikale Dynamik und bilden einen guten Kontrast zur horizontalen Struktur des Bestandswohnhauses.

Das Eckgebäude A bildet einen deutlichen Auftakt zum Friedrichring hin und bildet den Auftakt für eine gestufte Höhenentwicklung mit dem bestehenden Wohnturm als Höchstpunkt.

Gewürdigt wird der stadträumliche Ansatz der freien Abfolge unterschiedlich begrünter Freiräume mit einem hohen Anteil öffentlicher und begrünter Plätze. Die lose Positionierung unterschiedlich großer Baumgruppen und die Vielzahl der Baumpflanzungen lassen vielfältige Nutzungen erwarten und stellen einen guten stadtökologischen Beitrag dar.

Die Nutzung und Qualität der öffentlichen Freiräume wird in starker Abhängigkeit von den EG Nutzungen der Gebäude stehen. Hier ist eine intensive, öffentlich wirksame Nutzung der EG Bereiche dauerhaft sicherzustellen. Der Übergang zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen ist weiter zu detaillieren und zu präzisieren.

Kritisch gesehen wird die stadträumlich unbefriedigende Anbindung des Collini-Stegs an das neue Quartier. Hier wäre eine größere Selbstverständlichkeit in der Erschließung und Anbindung anzustreben.

An der Collinistraße, Mozartstraße und im Westen am Cahn-Garnier-Ufer ist der geforderte Gebäudeabstand zu den Kronen der öffentlichen Straßenbäume nicht eingehalten. Die geforderte Kita-Freifläche ist dargestellt aber hinsichtlich der Größe noch an die Vorgaben anzupassen.

Die Pkw-Stellplätze sind in einer durchgehenden I-geschossigen Tiefgarage vorgesehen. Die Akzeptanz der angebotenen Doppelparkerstellplätze ist hinsichtlich der Akzeptanz durch die Nutzer zu hinterfragen. Das qualifizierte Angebot einer zentralen, über eine Spindelrampe zugänglichen Fahrradgarage wird begrüßt.

Charakteristisch für das Konzept ist die Zuordnung einer bestimmenden Nutzungsart. Die Solitäre zur Collinistraße sind als Bürogebäude konzipiert, während das höchste Haus zum Neckar und das Gebäude an der Mozartstraße als Wohnhäuser geplant sind. Die Verteilung der geförderten Wohnungen auf beide Wohngebäude wird positiv gewertet. Die Sockelzonen aller Gebäude

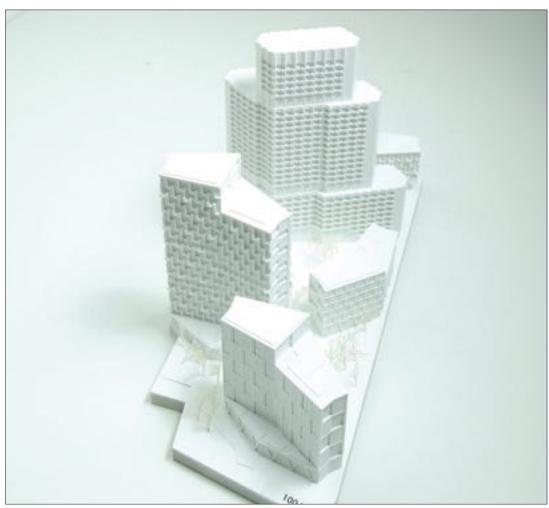
werden mit attraktiven Nutzungen mit öffentlichem Charakter belegt. Der hohe Anteil an Büroflächen kommt den Zielsetzungen des Bebauungsplans entgegen.

Die Zielsetzungen hinsichtlich der Minimierung des energetischen Bauaufwands durch Verwendung nachwachsender, natürlicher und recycelter Baustoffe wird begrüßt. Das Erreichen eines "nearly-zeroenergy standards" entspricht den Erwartungen der Stadt Mannheim an ein zukunftsweisendes Stadtquartier. Die Konkretisierung, wie diese Ziele erreicht werden können, steht noch aus.

Eine bauabschnittsweise Umsetzung ist glaubhaft dargestellt. Die Realisierbarkeit und Marktfähigkeit des Nutzungskonzeptes wird positiv bewertet.

# MODELLFOTOS



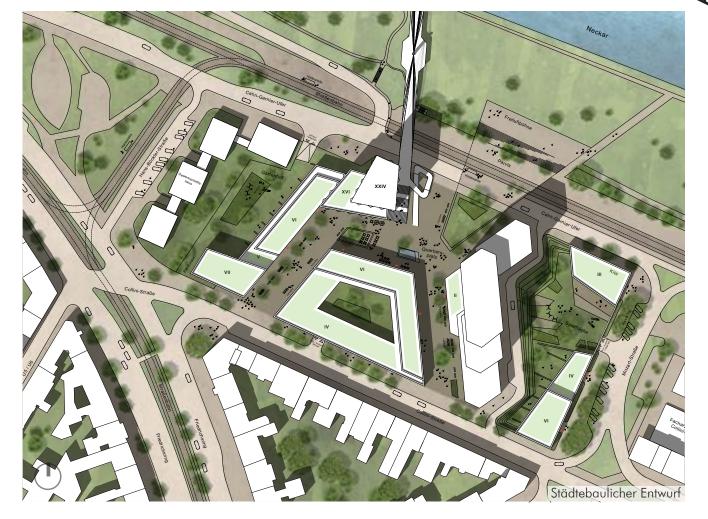


## 2. RANG - 1003





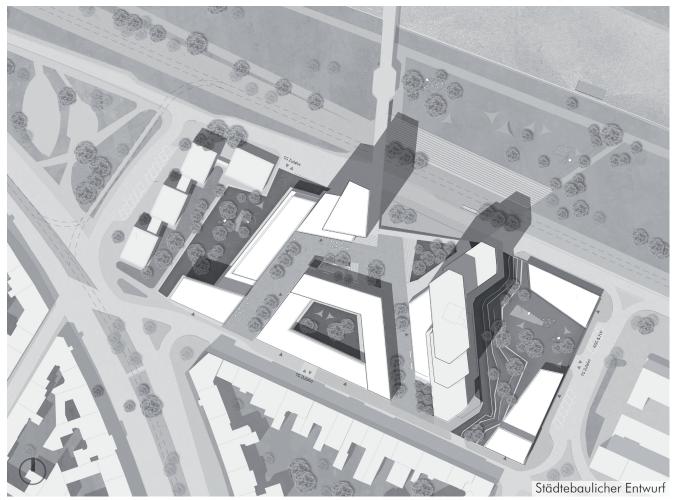
**ANGEBOTSPHASE** 













### 1003 - BEWERTUNG FACHGREMIUM

Die Verfasser beschreiben die Leitidee des Projekts als "Fortschreibung des zeitgemäßen Europäischen Städtebaus mit den Elementen Haus, Straße und Platz und der klaren Trennung von öffentlichen und nichtöffentlichen Räumen."

Diese Haltung ist in dem Vorschlag konsequent umgesetzt und wird durch die räumliche Differenzierung und Baukörperstellung weiter ausformuliert. Die Anregungen aus der letzten Stufe wurden aufgenommen und haben den Entwurf in einigen Aspekten verbessert. So ist die Öffnung zum Neckar räumlich viel prägnanter und auch die Reduzierung der Höhe des Hochpunktes führt zu einer angenehmeren Proportion und zu einem angemessenen Verhältnis zum Bestandsgebäude. Dadurch ist die Integration des bestehenden Gebäudes gut gelungen und führt zu einem angemessenen Nebeneinander von Alt und Neu.

Wenn man der Leitidee allerdings konsequent folgt, stellt sich die Frage, ob das Projekt die städtebaulichen Ambitionen auch auf einem konkreten stadträumlichen und architektonischen Niveau umsetzten kann. Insbesondere die von den Verfassern benannten Elemente "Haus, Straße und Platz" bleiben eher unscharf und lassen sich nicht so eindeutig zuordnen. Der zentrale Block, der die angestrebte Vermittlung zur Nachbarschaft herstellen soll, ist strukturell eher ein kompaktes blockförmiges Gebäude. Alle entstehenden Stra-Benquerschnitte sind sehr urban gedacht, haben aber nicht die Logik und Funktion der Nachbarquartiere. Der Quartiersplatz ist kaum erkennbar. Durch die Verbindung des Turms und des nördlichen Zeilengebäudes entsteht eine sehr massive Figur, die einige gebäudestrukturelle Fragen entstehen lässt. Das Kitagebäude und das freistehende Gebäude an der Collinistraße erscheinen nach wie vor fremd und haben auch mit der Leitidee wenig zu tun.

Weiterhin wirft das Projekt aber in der architektonischen Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele die meisten Fragen auf. Die beschriebene Differenzierung findet sich in der Fassadensprache und in der Ausbildung der Grundrisse nicht wieder.

Die drei Fassadentypen wirken bei aller gestalterischen Mühe immer noch sehr großmaßstäblich und funktionieren nicht miteinander. Das Begrünungskonzept für den Turm muss detailliert nachgewiesen werden. Die Wohnungserschließungen und die Grundrisstypologien erscheinen nicht ausgereift und insbesondere das Verbindungsbauteil zum Turm offenbart die strukturellen Schwächen mit vielen Kompromissen in den Raumzuschnitten.

Begrüßt wird die klare typologische Gliederung und Zuordnung von stark durchgrünten privaten und urbanen, öffentlichen Freiräumen. Gleichwohl wird die Größe des Innenhofes in Bezug auf Belichtung, Nutzung und Bepflanzung des Baukörpers 3b sehr kritisch gesehen.

Die großzügige Öffnung des öffentlichen Raumes am Cahn-Garnier-Ufer in Richtung Neckar verbunden mit einer gestalterischen Geste einer Freilichtbühne wird begrüßt. Die Ausweisung der nördlichen Platzfläche als Quartiersplatz wird in Funktion, Gestaltung und stadträumlicher Größe jedoch kritisch hinterfragt.

Gewürdigt wird die Ausweisung von nutzbaren grünen Freiflächen mit direktem Bodenanschluss. Eine Erhöhung der Ausweisung neuer großkroniger Bäume ist hier wünschenswert. Der stadtökologische Ansatz der Ausbildung einer mit Bäumen auf den Balkonen begrünten Fassade muss plausibel nachgewiesen werden. Der Nachweis der Unterhaltung und betriebswirtschaftlichen wie vegetationstechnischen Umsetzung fehlt.

Die Aussagen zum Regenwassermanagement insbesondere auf den befestigten Flächen bleiben unkonkret. Die Rampe, die den Collini-Steg anbindet, funktioniert in der dargestellten Form zu steil. Der Kronenabstand der bestehenden Bäume im öffentlichen Straßenraum zum Gebäude in der Collinistraße ist zu aering.

Das Nutzungskonzept soll nach den Verfassern ein lebendiges und urbanes Stadtquartier erzeugen.

Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung führt insbesondere im Erdgeschoss zu einem sehr großen gewerblichen Angebot, das an dieser Stelle in der vorgeschlagenen Ausformung hinsichtlich einer dauerhaften Nutzung kritisch gesehen wird. Ansonsten sind die vorgeschlagenen Verteilungen der Wohnungen und Büroflächen nachvollziehbar und richtig angeordnet.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen erscheinen angemessen und richtig argumentiert. Der angestrebte KFW 55 Standard, die PV Anlage, die Belüftung mit Wärmerückgewinnung und die Nutzung der Fernwärme sind denkbar. Weitere Vertiefungen und die Umsetzung der Maßnahmen sind im Moment nicht erkennbar. Die Aussage, teilweise einen EnergiePlus Standard anzustreben, ist ambitioniert und müsste detailliert nachgewiesen werden.

Die Ausweisung von Grünflächen mit Erdschluss in Verbindung mit der Regenwassernutzung wird positiv bewertet.

Zuerst soll die östliche Mulde bebaut werden. Mit der Garage mit Kita und Eckgebäude soll zuerst das Bestandsgebäude ergänzt werden, um danach das westliche Baufeld in Einem entwickeln zu können. Die vorgeschlagene Abschnittsbildung erscheint schlüssig, wäre im Weiteren aber noch zu spezifizieren.

# MODELLFOTOS





# **ANGEBOTSPHASE**

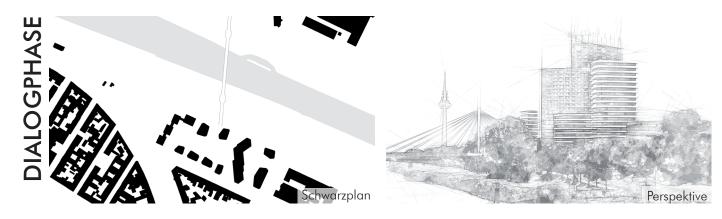
## 3. RANG - 1007



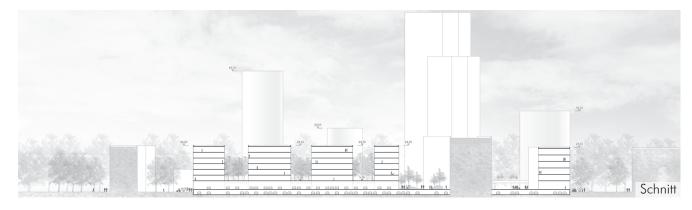












### 1007 - BEWERTUNG FACHGREMIUM

Die im skizzenhaften Stadium der Dialogphase anregende Vision eines kleinteiligen und durchgrünten Stadtquartiers wird in der Angebotsphase leider nicht überzeugend weiterentwickelt. Die städtebauliche Typologie ist nicht konsequent zu Ende gedacht und bleibt uneindeutig. Durch die einheitliche Architektur wirkt das Ganze eher wie eine Großform, in der das bestehende Wohnhochhaus Fremdkörper wirkt. Die empfohlene Überarbeitung der Silhouette ist nicht erfolgt. Die Uferansicht wirkt durch indifferente Höhen und Gleichförmigkeit irritierend. Die Erhöhung der Punkthäuser zur Collinistraße konterkariert den Prüfauftrag zur Überprüfung der städtebaulichen Dichte.

Im städtebaulichen Kontext wirkt der westliche Tiefgaragensockel als Barriere zwischen Collinistraße und Neckarufer, die einzig im Hinblick auf den barrierefreien Zugang zum Collini-Steg einen Nutzen verspricht.

Die geringe Gestaltungsqualität der einheitlichen Fassaden ist signifikant. Eine dem formalen Gestaltungswillen geschuldete durchgehend hohe Brüstung verhindert den spektakulären Landschaftsbezug.

Das Fachgremium würdigt, im Hinblick auf aktuelle stadtklimatische Probleme, die Ausweisung einer großzügigen, zentralen Grünfläche mit hohen Substrataufbau im Sinne der sommerlichen Abkühlung und maximalen Regenwasserspeicherung.

Unbefriedigend sind die des Quartier erschließenden Zu- und Durchwegungen. Insbesondere die westliche Anbindung des Collini-Stegs vorbei an hohen Stützmauern und Böschungen mit Abstandsgrün, inkl. Querung der TG-Zufahrt, wird sehr kritisch gesehen. Eine direkte barrierefreie Anbindung des Bestandswohnturms zum Collini-Steg fehlt.

Der Umgang sowohl mit bestehenden Freiflächen (östliche Mulde) als auch in der Ausweisung neuer städti-

scher Freiräume überzeugt nicht.

Die Gewerbe-/Ladenzone im EG + 1. OG erscheint wenig attraktiv und nicht nachfrageorientiert. Der vorhandene Nutzungsmix ist weder typologisch noch gestalterisch ablesbar.

Die Konzentrierung der preisgünstigen Wohnungen in den Punkthäusern an der Collinistraße ist aus Vermarktungssicht nachvollziehbar, wird im Sinne einer wünschenswerten sozialen Durchmischung und in Verbindung mit den unattraktiven EG-Zonen jedoch kritisch gesehen.

Die hohe Anzahl an Einzelhäusern erfordert einen hohen Erschließungsanteil, die Erschließung wurde nicht überarbeitet. Die Empfehlung, die Grundrisse zu überarbeiten, wurde nicht beachtet, es existiert ein hoher Anteil einseitig orientierter Wohnungen.

Der Verwendung der Bestandsgarage wird unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, Stichwort graue Energie, positiv bewertet.

Die ambitionierten energetischen Zielsetzungen haben wenig projekt-spezifische Verknüpfungen, im Plan ist das Konzept kaum ablesbar und nicht vertieft dargestellt. Es existiert ein hoher Freiraumanteil mit guter Durchlüftung.

Die Abwicklungsstrategie ist zeitlich sehr detailliert erläutert. Der beabsichtigte Erhalt der Bestandsgarage wird dabei jedoch nicht thematisiert, obwohl dies eine besondere Herausforderung für das Projekt darstellt.

# MODELLFOTOS





