



LONGLEIF
GARMISCH-PARTENKIRCHEN



Nichtoffener Realisierungswettbewerb

Altes Finanzamt

Wettbewerbsdokumentation

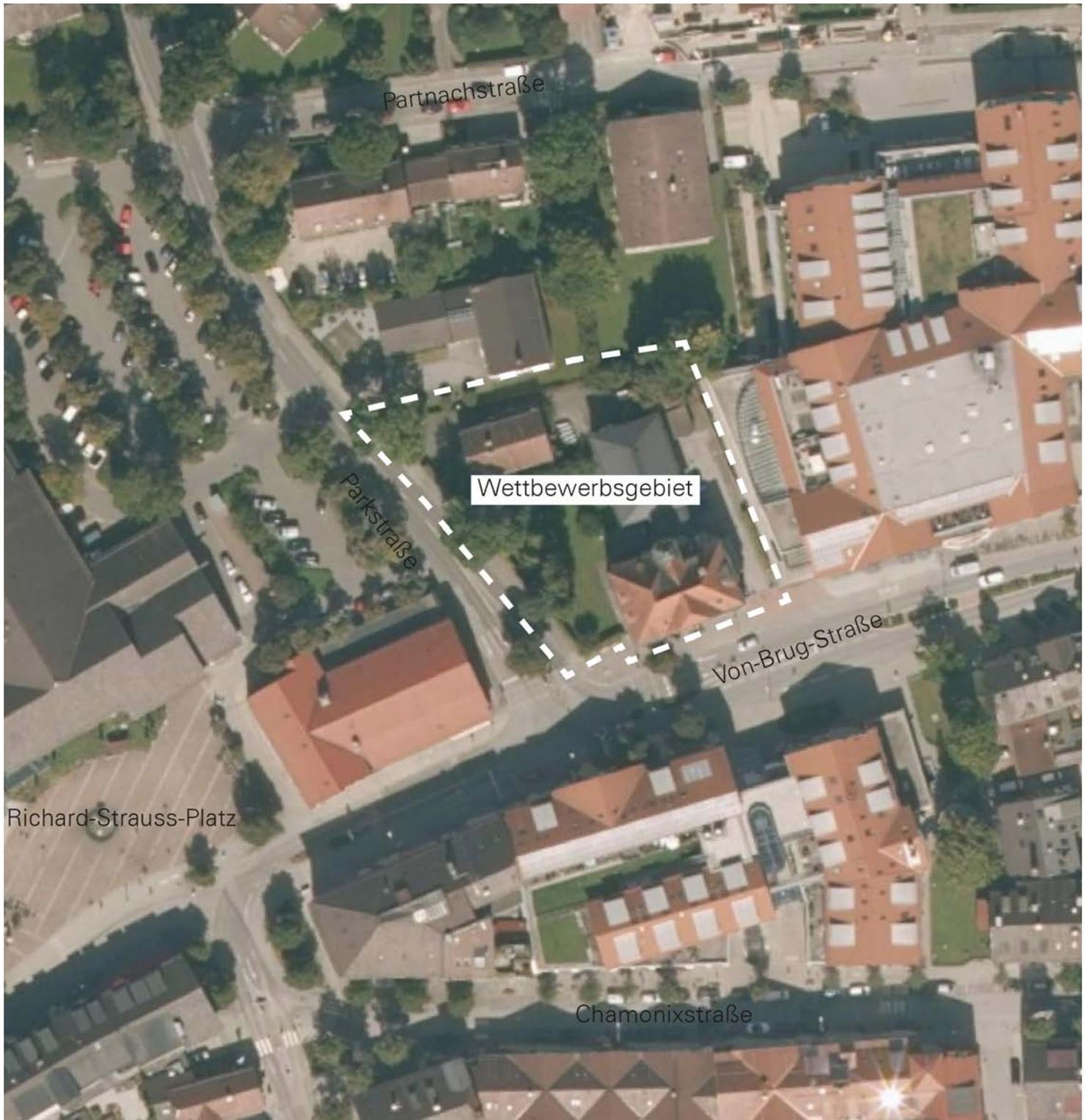
Herausgeber LongLeif GaPa gemeinnützige GmbH
Rathausplatz 1
82467 Garmisch-Partenkirchen
www.longleif.de

Wettbewerbsorganisation / Hummel | Kraus
Redaktion / Augustenstraße 73
Gestaltung 80333 München
www.hummelkraus.de

Druck Digitaldruck & Werbetechnik Feldigl GbR
Joseph-Baur-Str. 6
86316 Friedberg

Auflage 100 Exemplare

März 2019





Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns Ihnen die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs für das „Seniorenzentrum Altes Finanzamt“ zu präsentieren. Von Anfang an zählte der Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes „Altes Finanzamt“ zu einem barrierefreien Seniorenzentrum zu den mit hoher Priorität verfolgten Projekten, die aus den Mitteln der Günter-und-Ingeborg-Leifheit-Stiftung finanziert werden sollen.

Die Herausforderung besteht dabei vor allem darin, ein Gebäude mit einer über 100 Jahre alten Tradition unter Wahrung seines Charakters einer neuen „barrierefreien“ Funktion zuzuführen und auf dem nördlich angrenzenden Grundstück eine attraktive Wohnanlage für „bedürftige“ Senioren (ca. 20 bis 30 barrierefreie Wohnungen) harmonisch einzubinden, die sich auch in wirtschaftlicher Hinsicht trägt. Das „Seniorenzentrum Alten Finanzamt“ soll ein lebendiger Ort der Begegnung und eine zentrale Anlaufstelle für Ältere aus ganz Garmisch-Partenkirchen werden mit dem Ziel alle lokalen Akteure der Seniorenarbeit zu vernetzen.

14 Teams aus Architekten sowie Stadt- und Landschaftsplanern haben sich eingehend damit beschäftigt, was man auf das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kultur- und Kongresszentrum gelegene ca. 2.600 m² große Areal bauen könnte. Die Entscheidung ist für den Entwurf des Teams H2M Architekten + Ingenieure mit Landschaftsarchitekt Hinnenthal-Schaar gefallen, der durch seine Klarheit, Leichtigkeit und die einladende Öffnung nach Südwesten überzeugt. Grundriss und Standort der Wohnanlage erlauben einen einzigartigen „Rund-um-Blick“, und besonders gelungen erscheint die Verbindung von Seniorenzentrum und Wohnanlage durch einen Laubengang, in dem auch ein attraktives Café zum Sitzen einlädt.

Wir freuen uns sehr auf die weitere Zusammenarbeit mit den Preisträgern und auf ein gutes Gelingen dieses für den Markt Garmisch-Partenkirchen sehr wichtigen Projekts.

Ihre



Dr. Sigrid Meierhofer
1. Bürgermeisterin Garmisch-Partenkirchen
Aufsichtsratsvorsitzende LongLeif GaPa gGmbH

Ihr



Viktor Wohlmannstetter
Geschäftsführer
LongLeif GaPa gGmbH



Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat von der Leifheit Stiftung Gelder erhalten, die für gemeinnützige Maßnahmen und Projekte zu Gunsten von alten und pflegebedürftigen Menschen in Garmisch-Partenkirchen zu verwenden sind.

Zur Verwaltung der Stiftungsgelder hat die Marktgemeinde 2016 die LongLeif GaPa gemeinnützige GmbH gegründet, deren Aufgabe es ist, die Stiftungsgelder im Sinne des oben genannten Stiftungszwecks einzusetzen. Zu den gemeinnützigen, seniorenbezogenen Projekten gehört die Errichtung eines Seniorenzentrums und einer Seniorenwohnanlage auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamts in Garmisch-Partenkirchen.

Insgesamt soll ein attraktives, lebendiges Zentrum mit Fokus auf Senioren entwickelt werden. Die wesentlichen Bausteine hierfür sind ein Seniorenzentrum und eine Seniorenwohnanlage mit den dazu gehörenden Freiflächen.

Art des Wettbewerbs und Teilnehmer

Für den Wettbewerb „Altes Finanzamt“ in Garmisch-Partenkirchen wurde ein sogenannter „nichtoffener Realisierungswettbewerb“ gemäß den „Richtlinien für Planungswettbewerbe 2013“ (RPW) ausgeschrieben.

Der Planerwettbewerb richtete sich an Architekten in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten. Insgesamt waren 15 Teilnehmer zugelassen; 14 Teilnehmer haben Wettbewerbsbeiträge abgegeben.

Warum ein Wettbewerb?

Jedes neue Gebäude, jeder neue Platz und jede neue Straße trägt einen wichtigen Teil zur Gestalt und Kultur des Ortes bei. Der barrierefreie Umbau des denkmalgeschützten Alten Finanzamts mit dem Ziel, ein Seniorenzentrum zu schaffen und der zusammengehörige Neubau einer Seniorenwohnanlage ist eine herausragende Aufgabe für die LongLeif GaPa und den Markt Garmisch-Partenkirchen.

Ein Wettbewerb zeigt mit einer Vielzahl vergleichbarer Entwürfe ein breites Spektrum möglicher Lösungen für diese Aufgabe. In einer Preisgerichtssitzung werden alle eingereichten Arbeiten anonym und fachlich begründet gegeneinander abgewogen. Der Wettbewerb hat sich zur Förderung der Qualität des Planens und Bauens hervorragend bewährt.

Die Wettbewerbsvorbereitung, Koordination, Auslobung und Vorprüfung wurde durch das Büro Hummel | Kraus aus München durchgeführt.

Das Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im Ortszentrum von Garmisch-Partenkirchen an der Von-Brug-Straße, in direkter Nähe zum Kongresshaus, der Tourist-Info und dem GEP Einkaufszentrum.

Auf dem Wettbewerbsgebiet befinden sich derzeit neben dem denkmalgeschützten Alten Finanzamt das ehemalige Zollamt und das so genannte „Kassenhaus“. Während das „Alte Finanzamt“ mit seinem Walmdach und seiner neoklassizistischen Putzfassade stark ortsbildprägend und unbedingt zu erhalten ist, sollen die beiden anderen Gebäude einer Neubebauung weichen.



Wettbewerbsaufgabe

Im denkmalgeschützten Altbau des Alten Finanzamts soll durch Modernisierung und barrierefreien Umbau ein lebendiges Seniorenzentrum entstehen. Das Konzept von LongLeif GaPa sieht vor, dort eine zentrale Anlaufstelle für Ältere aus ganz Garmisch-Partenkirchen zu schaffen und die Aktivitäten der lokalen Akteure der Seniorenarbeit und -pflege zu bündeln.

Ein Café soll das Angebot abrunden und als attraktive, niedrighschwellige Anlaufstelle für das Seniorenzentrum dienen.

„Im rückwärtigen Teil des Wettbewerbsgebiets bestand die Aufgabe darin, einen Wohnanlage mit geförderten, barrierefreien Wohnungen für einkommensschwache Senioren einzubinden. Weitergehend waren eine Senioren-Wohngemeinschaft, ein Multifunktionsraum sowie eine Musterwohnung zur Wohnungsberatung gefordert.

Mit zu planen waren auch gemeinschaftliche Freiflächen für unterschiedliche Nutzergruppen und Nutzungsansprüche. Für die Bewohner der Seniorenwohnanlage werden im Wohnumfeld gut nutzbare Freiflächen gewünscht, die eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen und Möglichkeiten sowohl zum Rückzug bzw. zur Entspannung, als auch zum kommunikativen Miteinander bieten. Für den Bereich Seniorenzentrum können die Freiflächen einen größeren Grad an Öffentlichkeit aufweisen. Hier sind vor allem die Aspekte Ankommen, Verweilen und sich nach außen Öffnen herauszuarbeiten. Wünschenswert wäre es, wenn die Freiflächen auch für Kurse oder kleinere Veranstaltungen nutzbar wären. Für das Café ist ein gut nutzbarer und sinnvoll angeordneter Freisitzbereich anzuordnen.

Preisgericht

Das Preisgericht tagte unter dem Vorsitz von Michael Deppisch am 19. Februar 2019 im Kongresszentrum in Garmisch-Partenkirchen.

Fachpreisrichter

- Michael Deppisch, Architekt, Freising, Mitglied Gestaltungsbeirat Garmisch-Partenkirchen
- Doris Schmid-Hammer, Architektin, Baudirektorin, Regierung von OBB
- Elke Berger, Landschaftsarchitektin, München
- Martin Hirner, Architekt, München
- Markus Gehrle-Neff, Architekt, Bauamt Markt Garmisch-Partenkirchen

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter

- Sabine Neumann, Architektin, München
- Nicole M. Meier, Landschaftsarchitektin, München

Sachpreisrichter

- Dr. Sigrid Meierhofer, 1. Bürgermeisterin Markt Garmisch-Partenkirchen, Aufsichtsrats-Vorsitzende LongLeif GaPa
- Viktor Wohlmannstetter, Geschäftsführer LongLeif GaPa
- Claus Gefrörer, CSU Gemeinderat, Aufsichtsrat LongLeif GaPa
- Daniela Bittner, Gemeinderätin, Seniorenbeauftragte LRA GaPa (als Stellvertreterin für Florian Hillebrandt)

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter

- Horst Demmelmayr, Seniorenbeirat Garmisch-Partenkirchen
- Alexander Huhn, Verein Lebenslust e.V.



Preisträger und Preise

Stellvertretende Sachpreisrichter

- Astrid Eggenberger, Koch+Partner
- Jörg Hahn, Abteilungsleiter Bauamt Markt Garmisch-Partenkirchen
- Johannes Velte, Rechtsanwalt

Es wurden 5 Preise vergeben. Insgesamt standen 52.000.- € netto als Preissumme zur Verfügung.

Die Preisträger sind:

1. Preis **20.000.- €**

H2M Architekten + Ingenieure GmbH, München
mit
HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH,
München

2. Preis **16.000.- €**

Beer Bembé Dellinger Architekten und
Stadtplaner GmbH, Greifenberg
mit
Valentien+Valentien Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner SRL, München

3. Preis **8.000.- €**

Gaigl Architekten, München
mit
Grünhoch4 Landschaftsarchitekt, München

Anerkennung **4.000.- €**

Atelier Schmelzer Weber, Dresden
mit
Höhne Fritschen + Partner, Dresden

Anerkennung **4.000.- €**

baum-kappler architekten gmbh, Nürnberg
mit
Wengemuth Landschaftsarchitektur, Erfurt

1. Preis

H2M Architekten + Ingenieure GmbH, München

Gabriele Bruckmayer,
Dipl.-Ing. Architektin,
Stadtplanerin
Gerhard Eckl,
Dipl.-Ing. Architekt
Daniel Halswick,
Prof. Dipl.-Ing. Architekt

HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH, München

Michael Hinnenthal,
Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter:
Jan Rudolf,
M.A. Architektur
Christopher Hoetter,
M.A. Landschaftsarchitektur

Fachplaner:
Dr. Kreuzt und Partner
(Tragwerksplanung)

Hilfskräfte:
Kathleen Gänse
(Visualisierung)

Peter Corbishley (Modellbau)

Der Verfasser der Arbeit bildet mit dem Wohngebäude ein städtebaulich überzeugendes Gegenüber zu dem bestehenden Finanzamtsgebäude, das als Solitär weitgehend unangetastet bleibt, wobei sich die neuen Nutzungen an der vorgegebenen Grundrissstruktur orientieren.

Das Wohngebäude wird geschickt über einen eingeschossigen, winkelförmigen Flachbau an das Finanzamt angeschlossen, bildet einen schönen Hof mit einem überdachten Laubengang und damit eine gut proportionierte grüne Mitte als geschützten Treffpunkt für die Bewohner. Dieser Laubengang dient auch als Verbindung zwischen Seniorenzentrum und Wohngebäude. Die Carports sind von Osten gut anfahrbar und bilden die Rückseite der östlichen Hofbegrenzung ohne Störungen für die Bewohner zu verursachen.

Das Café liegt genau richtig am Gelenk zwischen intimerem Innenhof und öffentlichem Straßenraum und wirkt einladend sowohl für Bewohner wie auch für Gäste. Eine Anlieferung ist problemlos möglich.

Die Gestaltung als verputzte Lochfassade mit klar proportionierten Fensteröffnungen reagiert in seiner Formensprache angemessen zurückhaltend auf das vorhandene Finanzamt.

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit offenem Treppenauge das von oben belichtet wird und von dem alle Wohnungen erschlossen werden. Diese sind

gut nutzbar und trotz einzelner nicht rechtwinkliger Wände gut zu möblieren. Durch die geschickte Wohnungsaufteilung entsteht nur eine einzige Nordwohnung. In der weiteren Bearbeitung sollte geprüft werden, ob statt der Balkone auch Loggien oder Teilloggien im Westen an der Straßenseite realisiert werden könnten. Die Gemeinschaftsräume liegen im eingeschossigen Verbindungsbau und können das Quartiersleben bereichern.

Durch die sehr effiziente Ausnutzung des Grundstücks und den Verzicht auf eine Tiefgarage gelingt es dem Verfasser angemessene Wirtschaftlichkeit des Gebäudekomplexes sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb zu erzielen.

Den Verfassern gelingt die Entwicklung einer abwechslungsreichen Freiraumabfolge. Angenehm proportioniert und positioniert verspricht die grüne Mitte hohe Aufenthaltsqualität. Die Zuwegung, wahlweise über den Treffpunkt am Café oder den Wassergarten, bietet weitere Aufenthaltsbereiche, ohne die räumliche Situation zu verunklaren. Die Yogawiese im Norden ergänzt das Angebot mit einem großzügigen Grünraum.

Lediglich auf dem ausgedehnten Flachdach wird in Anbetracht des allgemeinen Mangels an Freiflächen ein Nutzungsangebot vermisst.

Insgesamt stellt die Arbeit einen sehr guten Beitrag zur Erfüllung der notwendigen Anforderungen an seniorengerechtes Leben dar.



Ansicht auf den Neubau (links) und das Alte Finanzamt (rechts) von Westen



Perspektive



Grundriss Erdgeschoss mit dazugehörigen Freianlagen

2. Preis

Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH, Greifenberg

Prof. Anne Beer,
Architektin und Stadtplanerin
Felix Bembé,
Architekt und Stadtplaner

Valentien+Valentien Landschaftsarchitekten und Stadtplaner SRL, München

Dayana Valentien,
Landschaftsarchitektin und
Stadtplanerin

Mitarbeiter:
Hannah Schels
Alva Huffer

Hilfskräfte:
Simon Schmitt
(Visualisierung)

C.A. Bembé (Modellbau)

Der Neubau zeichnet sich durch einen respektvollen Umgang mit dem Altbau hervor; so erfolgt der erdgeschossige Anbau auf angenehm zurückhaltende Weise und die Gebäudehöhe des Neubaus bleibt unter der Traufhöhe des Denkmals. Der gestaffelte Baukörper in seiner modularen Ausformung wird im Preisgericht kontrovers diskutiert. Positiv bewertet wird der gemeinsame Zugangsbereich beider Gebäude.

Die Erschließung des Altbaus erfolgt von der Von-Brug-Straße; eine zweite, barrierefreie Erschließung erfolgt über die Nordseite. Die Anordnung des Aufzugs ist richtig, da keine Gewölbe zerstört werden. Die Tragstruktur des Altbaus wird beibehalten, die Bestandsstruktur übernommen. Die Fassade des Denkmals bleibt – bis auf den Bereich des neuen nördlichen Zugangs im Erdgeschoss – unverändert.

Die Zonierung des Neubaus erfolgt durch Ausbildung eines massiven Sockelgeschosses in Sichtbeton. Drei Obergeschosse sind in Holzbauweise mit vertikaler und horizontaler Holzschalung vorgesehen. Der Neubau schließt mit einem Flachdach ab, um die Traufhöhe des Altbaus nicht zu übersteigen. Der helle Sichtbeton des Erdgeschosses und die mit Vergrauungslasur gestrichenen Obergeschosse greifen die Farbigkeit des Altbaus auf. Durch den gestaffelten Baukörper erhalten nahezu alle Wohnungen eine gute südwest Belichtung. Die Geometrie der Loggien mit geschlossenen Brüstungen versprechen größtmögliche Privatsphäre.

Die Erschließung des Neubaus erfolgt über ein eigenes Treppenhaus mit Aufzug. Der abgetreppte Flur mit Sitzgelegenheiten auf der Nordseite wird durch sein Potenzial als informeller Begegnungsraum für die Bewohner positiv gesehen. Wohnungsküchen werden über den Flur belichtet. Die Grundrissgestaltung ist durch die geplante modulare Holzbauweise geprägt.

Die Organisation der Grundrisse erscheint sinnvoll, wobei die Raumbreiten sehr knapp bemessen scheinen. Der Zugang ins Erdgeschoss erfolgt von Süden über den Freibereich, positiv werden die direkt am Eingang vorgesehenen Stellflächen für Fahrräder, Rollatoren und Scooter bewertet. Die Musterwohnung und alle Gemeinschaftsräume sind nach Norden, mit einem wohltuenden Bezug zur privaten Grünfläche, angeordnet.

Die Verfasser bieten differenzierte und sehr gut nutzbare Freiräume an. Der Platz zwischen Alt- und Neubau ist großzügig und durch Baumsetzungen und Ausstattung angenehm gegliedert. Durch die Staffelung des Gebäudes bleibt an der Nordgrenze Platz für gut proportionierte Grünräume, die optisch von den nördlich angrenzenden Gärten profitieren. Trotz einer oberirdischen Unterbringung der Stellplätze gelingt die Entwicklung eines überzeugenden Freiraumsystems.

An der Ostseite des Freibereichs ist ein erdgeschossiger Zwischenbau als Verbindung zum Altbau vorgesehen. In dieser Zone sind sowohl das Café, als auch die behindertengerechte Erschließung und Treppe zum Altbau angeordnet. Hier gibt eine Überschneidungen der Funktionen, die problematisch bewertet werden. Die Rückwand des Café-Bereichs verdeckt geschickt die Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund der Raumtiefe des Zwischenbaus wäre eine ausreichende Belichtung zu überprüfen.

Die kompakte modulare Bauweise des Neubaus lässt eine wirtschaftliche Umsetzung sowohl im Bau als auch im Unterhalt erwarten. Der Entwurf kommt ohne Tiefgarage aus; die Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. Die geforderte Anzahl an Wohneinheiten und Wohngemeinschaftsplätzen wird erfüllt. Der geplante Einsatz von vorgefertigten Elementen in Holzbauweise ist nicht nur wirtschaftlich sondern auch nachhaltig und energetisch sinnvoll. Das Neubau-Objekt scheint die Anforderungen an eine langfristig wirtschaftliche Tragfähigkeit eines sozialen Wohnungsbaus zu erfüllen.



Ansicht auf den Neubau (links) und das Alte Finanzamt (rechts) von Westen

3. Preis

Gaigl Architekten, München

Regina Gaigl,
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Grünhoch4, München

Johannes Niehoff,
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter:
Dipl.-Ing. Carmen Domiter

Hilfskräfte:
Jana Gantier

Modellbau:
Neubauer Modellbau

Die gut proportionierten Gebäudekörper sind richtig in das umgebende städtebauliche Gefüge gestellt worden und behandeln das Baudenkmal mit angemessenem Respekt. Die Erschließung beider Nutzungseinheit vom gemeinsamen Vorplatz aus ist gut auffindbar und zusätzlich vom Parkplatz und der Anlieferzone barrierefrei erreichbar. Die Freifläche für das Café ist zu klein und liegt ungünstig zu den beiden Eingängen.

Das Satteldach auf den quadratischen Grundrissen ist nicht überzeugend. Allgemein ist die Gestaltung der beiden neuen Gebäude zu wenig aussagekräftig, aber der Nutzung als Seniorenwohnungsbau angemessen. Eine Auflockerung z.B. durch Fenster, die je nach Nutzung brüstungslos ausgeführt werden, würde die Fassade verbessern und den Bewohnern auch im Sitzen mehr Ausblick ermöglichen.

Das Seniorenzentrum ist sehr funktional und dem Baudenkmal entsprechend in den Altbau integriert worden. Die Erschließung ist optimal für Gehbehinderte wie für auch für Fußgänger gelöst. Hier ist vor allem die gemeinsame Erschließung des Altbaus und des Neubaus sowohl vom Vorplatz, als auch von den Stellplätzen aus zu erwähnen. Der Einbau des Aufzugs erfolgt an der richtigen Stelle, dadurch kann auf einen zusätzlichen Hublift für gehbehinderte Besucher verzichtet werden. Auch hier sind die notwendigen Eingriffe in den denkmalgeschützten Bestand angemessen und zurückhaltend.

Der eigene Eingang zum Seniorenwohnen führt zu einer Adressbildung. Die hausinterne Erschließung mit nur einem Aufzug für zwei Gebäude-

teile ist in funktionaler wie auch wirtschaftlicher Hinsicht optimal. Die beiden Verbindungsflächen zwischen den „Wohnwürfeln“ versprechen eine hohe Aufenthaltsqualität, die den Bewohnern mit eingeschränkter Mobilität die Möglichkeit gibt, sich auch außerhalb der Wohnung mit Nachbarn zu treffen. Die beiden „Wohnwürfel“ lassen durch die gute Grundrissgestaltung und die Ausbildung von Loggien eine hohe Wohnqualität erwarten, es gibt nur wenige schlecht orientierte Wohnungen.

Der Betrieb der Anlage erscheint trotz der eher geringen Anzahl der Wohnplätze aufgrund der wenigen Aufzüge und dem Verzicht auf eine Tiefgarage äußerst wirtschaftlich und nachhaltig. Die eingesetzten Materialien sind im Bau und im Unterhalt dem Gebäude angemessen und ohne unnötig hohen Aufwand zu erstellen.

Die Zuordnung der Freiflächentypen könnte die städtebauliche Konfiguration stärker unterstützen. So reduziert der großzügige Südgarten vor der Musterwohnung die zentrale Platzfläche der Anlage eher zu einem Erschließungsraum. Dem gegenüber wirkt die mit Wasserbecken und Pflanzthema gegliederte Zugangsfläche überdimensioniert. Inwieweit sie mit ihrer Lage zwischen zwei Nebenfassaden und an einer Straßenkreuzung Aufenthaltsqualität bieten kann, ist unklar.



Ansicht auf den Neubau (links) und das Alte Finanzamt (rechts) von Westen



Perspektive



Grundriss Erdgeschoss mit dazugehörigen Freianlagen

Anerkennung

Atelier Schmelzer Weber, Dresden

Peter Weber,
Dipl.-Ing. Architekt
Paul Schmelzer,
Dipl.-Ing. Architekt

Höhne Fritschen + Partner, Dresden

Matthias Höhne,
Prof. Dr.-Ing. Architekt

Querfeld Eins, Dresden

Annegret Stöcker,
Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitektin

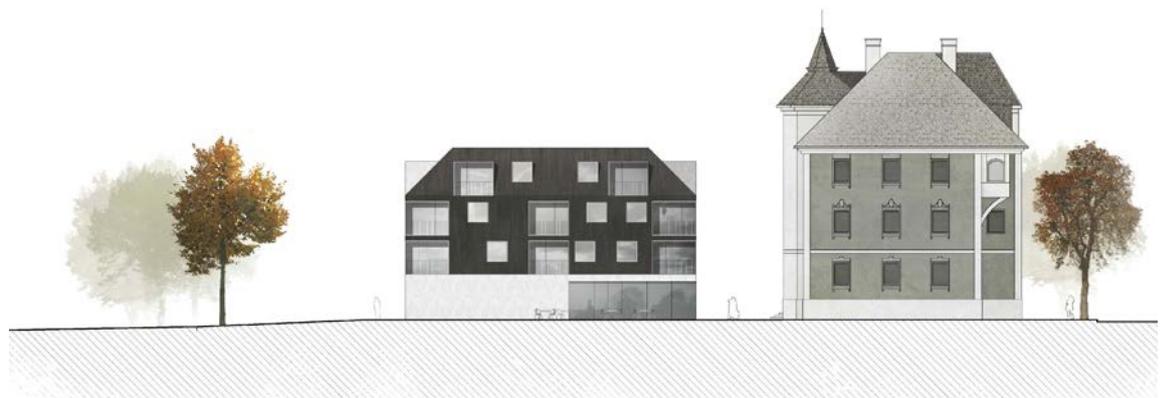
Der kompakte trapezförmige Baukörper des neuen Seniorenwohnens bildet ein wohlproportioniertes Solitär und Pendant zum denkmalgeschützten Altbau des Seniorenzentrums. Die beiden Baukörper sind nicht miteinander verbunden, das Denkmal ist freigestellt und bleibt unangetastet. Der Neubau reagiert positiv auf den Altbau, insbesondere mit seinem Walmdach und dem Sockelgeschoss. Der Neubau ordnet sich respektvoll mit seiner Höhenentwicklung dem Denkmal unter. Die Orientierung des Neubaus nach Innen (Atrium) wird kontrovers diskutiert – so wird einerseits die Möglichkeit der Kommunikation begrüßt, andererseits wird aber ein Bezug zum städtebaulichen Umfeld vermisst.

Der großen baulichen Effizienz stehen ebenso große Kompromisse im Freiraum gegenüber. Die Senkrechtparker entlang der Nordgrenze und die Zufahrt im Osten verbrauchen annähernd die Hälfte der verfügbaren Freiflächen und es entstehen unverhältnismäßig viele versiegelte Flächen. Die Grünflächen, die den beiden Solitären zugeordnet sind, wirken schematisch und tragen leider nicht zur Qualifizierung der verbliebenen Freiflächen bei. Der Café-Freisitz in peripherer Lage orientiert sich wenig einladend zur Parkstraße und zum gegenüberliegenden Parkplatz hin. Der Anwohnergarten sowie die sonstigen kleinen Grünflächen sind Restflächen ohne Qualität. Die Kontaktzone zwischen den Gebäuden wirkt wenig inspiriert. Insgesamt scheint der gestalterische Impuls zu ausschließlich vom Neubau auszugehen: eine Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Umfeld und dem Verhältnis der beiden Gebäude zueinander bildet sich nicht ab.

Die Fassadengestaltung mit der Holzbekleidung und den Verglasungen über Eck führen zu einer positiven Anmutung. Die großzügigen Dachgauben, die die Nutzbarkeit des Dachgeschosses erhöhen, schaffen eine gewisse Lebendigkeit.

Problematisch sind die nach Norden orientierten Wohnungen. Zum Teil sind die Wohnungen auch zu klein. Durch die klare Trennung der Baukörper sind Synergien zwischen den Nutzungen Wohnen und Seniorenzentrum schwer möglich. Die für die Gruppenräume notwendigen Neben- und Büroräume befinden sich abgetrennt im Altbau. Für eine professionelle Bewirtschaftung des Cafés ist die Küche mit Treppe und Lagerräumen im UG nicht optimal gelöst. Die Eingangssituation im Altbau ist nicht zielgruppengerecht.

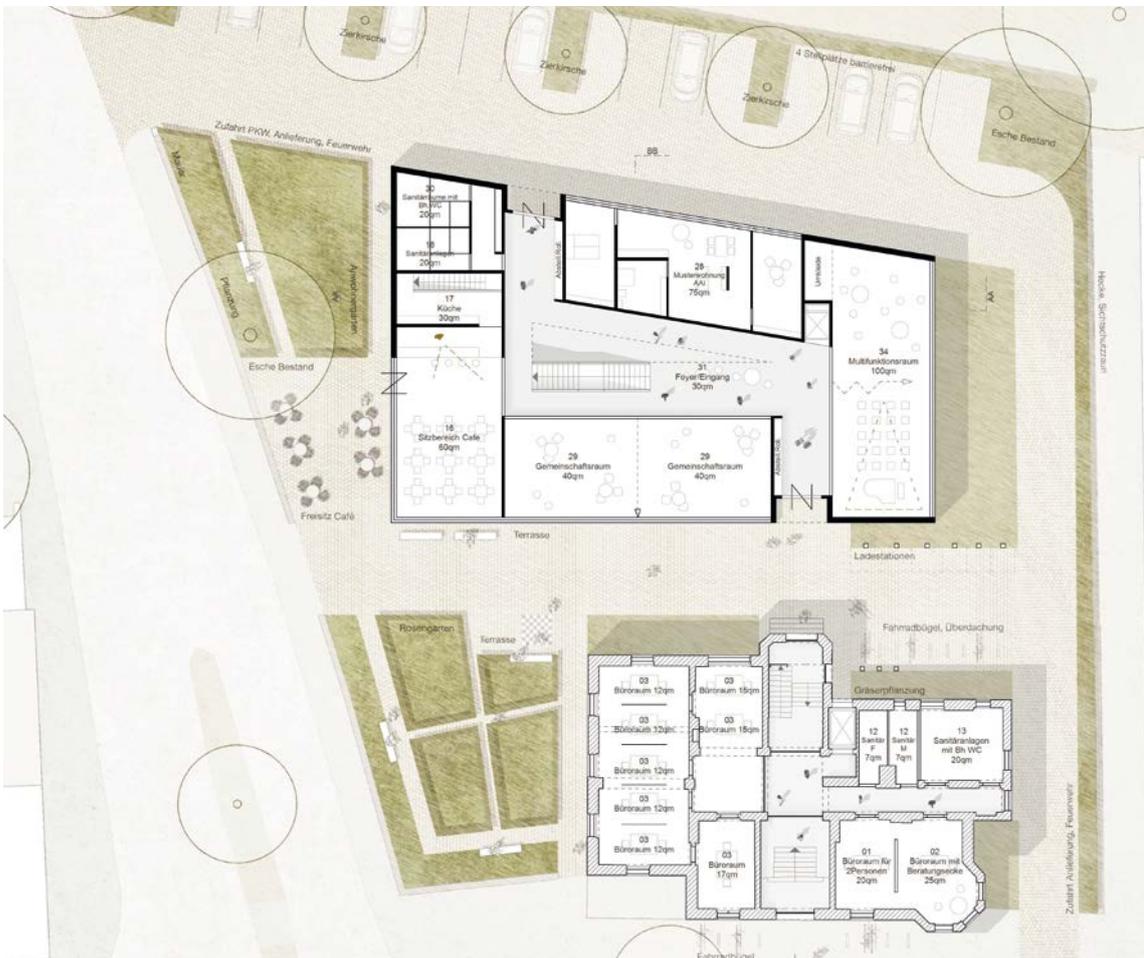
Die Anforderungen an Wohneinheiten und Wohnflächen werden übererfüllt. Es ist aufgrund der Kompaktheit des Baukörpers und dem Verzicht auf eine Tiefgarage von einer hohen Wirtschaftlichkeit auszugehen. Durch die zwei getrennten Baukörper ergibt sich für den Betrieb ein erhöhter Personalaufwand. Die Nachhaltigkeit findet Berücksichtigung in der Materialwahl, in der Nachtauskühlung der Wohnungen über das Atrium, der Photovoltaik und Solarthermie sowie in der Regenwassernutzung.



Ansicht auf den Neubau (links) und das Alte Finanzamt (rechts) von Westen



Perspektive



Grundriss Erdgeschoss mit dazugehörigen Freianlagen

Anerkennung

baum-kappler architekten gmbh, Nürnberg

Andreas Baum,
Dipl.-Ing. Architekt

Wengemuth

Landschaftsarchitektur, Erfurt

Mitarbeiter:

Stergios Papachristos,
Dipl.-Ing. Architekt
Carina Fensel,
M.Eng. Architektin

Hilfskräfte:

loomilux / Rendering,
Architekturmodelle Looks,
Weimar

Die Platzierung der beiden Neubauten lässt dem denkmalgeschützten Altbau angemessenen Raum. Zusammen mit der Erdgeschosszone bilden die Baukörper eine einfache und klare städtebauliche Lösung mit einem attraktiven Innenhof. Die gemeinsame Erschließung für Altenzentrum und Café ist großzügig und liegt günstig.

Der Zugang zur Erschließung der einzelnen Wohnhäuser ist in der vorliegenden Form nicht funktional. Die Erschließung des Altbaus aus der Tiefgarage ist nicht barrierefrei. Die im Untergeschoss vorgeschlagene Küche mit Anbindung durch einen Lastenaufzug entspricht nicht der Arbeitsstättenverordnung. Treppenträume, Grundrissgestaltung, mehrheitlich dreiseitige Belichtung sowie die Ausformung der Loggien versprechen eine hohe Wohnqualität. Bei einigen Wohnungen werden keine Schlafräume/Schlafnischen ausgewiesen. Bäder und Gemeinschaftsflächen in den Wohngemeinschaften sind zu knapp bemessen.

Die Fassade wirkt ansprechend und gut proportioniert. Die dargestellte Konstruktionslösung im Holzbau überzeugt im Bereich der Fassade nicht. Die insgesamt niedrigen Werte bei GFZ, GRZ, Wohnflächen sowie die vorgeschlagene Tiefgaragenlösung lassen keine sozialverträglichen Mieten erwarten.

Das Konzept zeichnet sich durch einen besonders sensiblen Umgang mit den Freiräumen aus. Der Platz spannt sich gut dimensioniert zwischen den drei Gebäuden auf. Als vierte Fassade werden die hohen Bestandsfichten erhalten, die eine starke atmosphärische Wirkung auf den Platzraum haben und den Straßenverkehr in der Wahrnehmung zurückdrängen. Die Hinführung zwischen Finanzamt und der gärtnerisch gestalteten Grünfläche ist angemessen und dramaturgisch interessant. Mit den Gemeinschaftsgärten im Norden und den unkompliziert angeordneten Erschließungsflächen im Osten entsteht ein schlüssiges, abwechslungsreiches Freiraumkonzept.



Ansicht auf den Neubau (links) und das Alte Finanzamt (rechts) von Westen

2. Rundgang

Michel + Wolf Architekten GmbH, Stuttgart

Nicole Ilg, Dipl.-Ing. Architektin

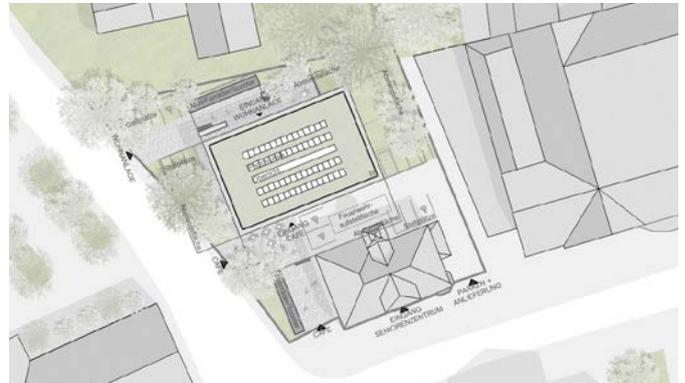
Gerhard Wolf, Dipl.-Ing. Architekt

Preuss Freiraumplanungen, Weil der Stadt

Wolfgang Preuss

Mitarbeiter:

Jasmin Krüger, Cand. Arch.



2. Rundgang

Steinert Architekten GmbH, Garmisch-Partenkirchen

Eberhard Steinert, Dipl.-Ing. Architekt BDA DWB

Christiane Steinert, Dipl.-Ing. (FH) Architektin

signetum | Peter Schneider

Peter Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

Mitarbeiter:

Sebastian Laub, Dipl.-Ing. Architekt

Daniel Lenz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Modellbau:

Wilfried Meyer-Speer



2. Rundgang

**Element A, Architekten-Partnerschaft MbB,
München/Heidelberg**

Christian Taufenbach, Dipl.-Ing. MEng. Architekt
Jens In het Panhuis, Dipl.-Ing. Architekt

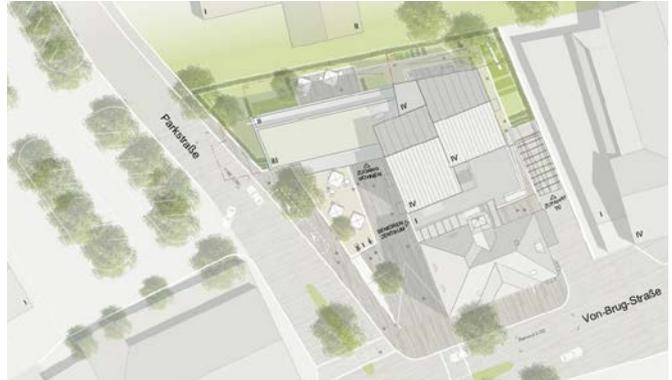
Reinboth Landschaftsarchitekten

Rainer Reinboth, Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter:

Mina Sidiq, Dipl.-Ing. Architektin
(Büro Element A)

Steffen Pfof, B.Eng. Landschaftsarchitektur
(Büro Reinboth)



2. Rundgang

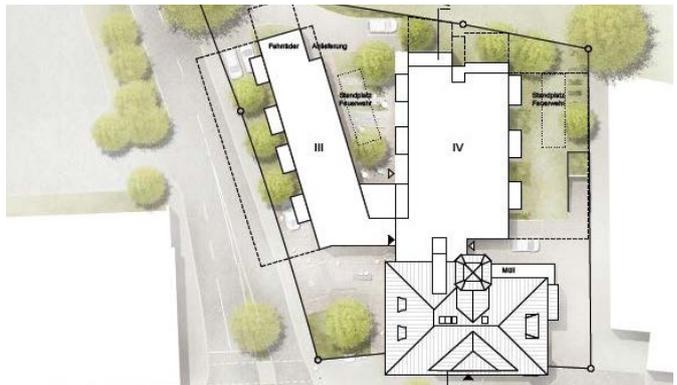
Kutschker Leischner Architekten, Starnberg

Florian Leischner, Dipl.-Ing. Architekt

**Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA,
Fürstenfeldbruck**

Mitarbeiter:

Andreas Steber, Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitektur

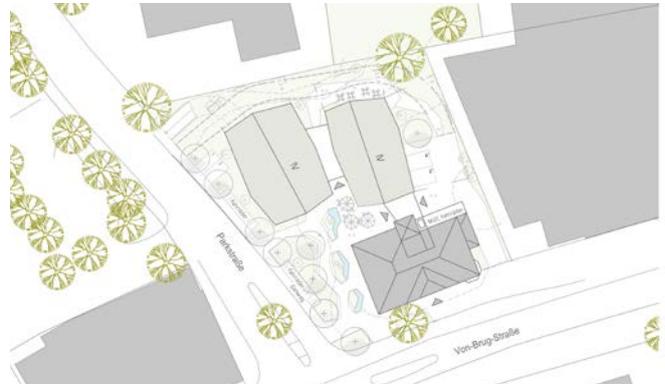


2. Rundgang

as Planungsgesellschaft mbH, München
Stephan Jung, Freier Architekt + Stadtplaner

Kalckhof Landschaftsarchitekt, München
Stefan Kalckhof, Landschaftsarchitekt +
Stadtplaner

Mitarbeiter:
Bertram Weissinger
Ayten Aydogan



2. Rundgang

**Ackermann + Renner Architekten GmbH,
Berlin**
Georg Ackermann, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Cornelia Renner, Dipl.-Ing. Architektin

raum + zeit, Landshut
Tobias Nowak, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter:
Andreas Weber (A+R)

Fachplaner:
Johannes Steinhauser, Mörsheim
(Brandschutzplaner)

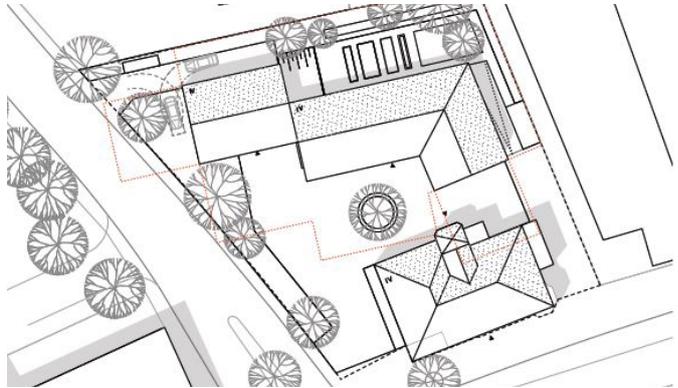


2. Rundgang

3 PO Bopst Melan Architekten BDA, Potsdam
Dirk Bopst, Dipl.-Ing. Architekt

Marcel Adam Landschaftsarchitekten BDLA

Mitarbeiter:
Gordana Gocieva
Anna Busiakiewicz



2. Rundgang

Deubzer König Architekten GmbH, Berlin
Prof. Hannelore Deubzer

**Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten
GmbH, Ingolstadt**
Anita Fessler, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Mitarbeiter:
Angelika Denzinger, Dipl.-Ing. Architektin
Nadin Haberbusch



Wettbewerbsergebnis weitere Teilnehmer

2. Rundgang

Henchion Reuter Architekten, Berlin

Klaus Reuter, Dipl.-Ing. Architekt

Architekturbüro Hans und Robert Scheck, Garmisch-Partenkirchen

Robert Scheck, Dipl.-Ing. Architekt

toponauten

landschaftsarchitekturgesellschaft mbH, Freising

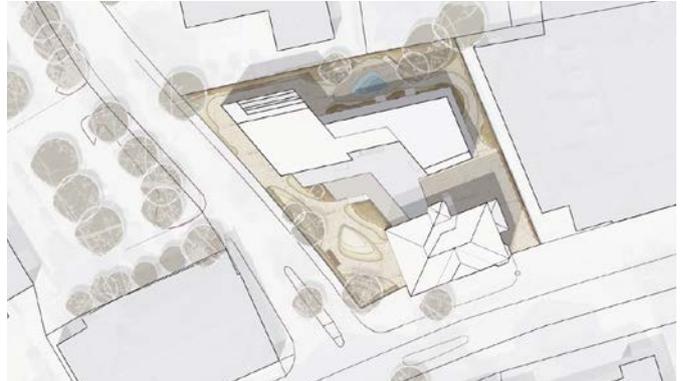
Felix Metzler, Freising

Mitarbeiter:

Michele Sangiacomo

Hilfskräfte:

Modellbau Katrin Humboldt, Berlin



Eindrücke aus der Preisgerichtssitzung





LONGLEIF
GARMISCH-PARTENKIRCHEN



1. Preis

H2M Architekten + Ingenieure GmbH, München

HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH, München