



**STADT WELS**  
Stadtentwicklung

Pfarrgasse 25, 4600 Wels  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ingo Fellingner  
Zimmer Nr. 213  
Tel.: +43 7242 235 5190  
E-Mail: stae@wels.gv.at  
DVR: 0024724; UID-Nr.: ATU23478804  
**wels.at**

# Jury-Protokoll 3

20.09.2018

## **Städtebaulicher Wettbewerb Lokalbahnhof-Areal und Umgebung Sitzung des Preisgerichts**

Tag: 18.09.2018  
Ort: 4600 Wels, Rainerstraße 2  
Beginn: 10:30 Uhr

### Jurymitglieder:

#### Fachpreisrichter:

- Roger Riewe
- Daniel Fügenschuh
- Gisa Ruland
- Ralph Grager
- Markus Stockinger

#### Sachpreisrichter:

- Planungsreferent StR. Peter Lehner
- Innenstadtreferentin Vbgm. Christa Raggl-Mühlberger
- GR Stefan Ganzert (Ersatz für StR. Hoflehner)
- Peter Franzmayr

#### Beratende Mitglieder ohne Stimmberechtigung:

- Heinz Plöderl (als Fachberater der Architektenkammer)
- GR Walter Teubl
- GR Markus Hufnagel
- Ingo Fellingner Vorprüfung
- Wolfgang Pichler Vorprüfung

Die Sitzung der Jury beginnt um 10:30 Uhr mit der Begrüßung durch den Juryvorsitzenden.

Aufgrund der Anwesenheit aller 9 stimmberechtigten Preisrichter wird die Beschlussfähigkeit der Jury festgestellt.

Die Frage nach der Befangenheit der Preisrichter wurde von allen verneint. Außerdem wurde nochmals auf die Verschwiegenheitspflicht der Preisrichter während der gesamten Jurysitzung hingewiesen.

Das Preisgericht wird zur Bewertung der Wettbewerbsarbeiten folgende Kriterien anwenden:

- **Städtebauliche Qualität:**

Einfügung der Baukörper ins Planungsgebiet, Gliederung der Bauvolumen, Rücksichtnahme auf bestehende Baustrukturen und Freiräume, Beziehung zum Außenraum, Erschließung, Organisation und Orientierung der Wohnungen. Wirtschaftlichkeit der Gesamtplanung, insbesondere der Baukörper, der Erschließungen und Freiflächen. Eignung für eine ökonomische Umsetzung - auch im Sinne von leistbarem Wohnen. Zukunftstauglichkeit im Sinne von Entwicklungsmöglichkeiten

- **Freiraumqualität :**

Räumliche Verteilung, Zuordnung, Art und Qualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume, Nutzungskonzepte für Frei- und Grünräume, Erfüllung der quantitativen Flächenvorgaben.

Verkehrslösung, Art und Qualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Erschließung, Anbindungen an die bestehenden Verkehrsflächen, Durchwegungen und Lösungen für Radverkehr und Fußgänger. Lösungsansätze für alternative Mobilitätskonzepte zur Förderung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehrs. Stellplatzkonzept.

Aussagen zur gärtnerischen Gestaltung, Umgang mit erhaltenswertem Baumbestand.

- **Funktionalität und Entwicklungsfähigkeit:**

Funktionalität in der Zuordnung der verschiedenen Nutzungen, Qualität und Flexibilität der Aufteilung der Bauplätze unter Berücksichtigung des hohen Wohnbedarfs, Zweckmäßigkeit und Alltagstauglichkeit der Freiräume. Berücksichtigung stadtklimatischer, ökologischer und schalltechnischer Aspekte im städtebaulichen Zusammenhang. Ressourcenschonende Strukturen.

## **Bericht der Vorprüfung**

Die Vorprüfung stellt zuerst die 3 ursprünglichen Projekte (12, 14, 15) vor. Dann wird bei den Überarbeitungen insbesondere auf die Empfehlungen der Jury und auf die Änderungen zum ursprünglichen Projekt hingewiesen.

## **Bewertungsrundgang (ab 11:40 Uhr):**

Die Projekte wurden ausführlich diskutiert, Vor- und Nachteile entsprechend der Kriterien abgewogen und bewertet. Ferner wurden die Projekte ob ihrer Robustheit für eine Umsetzung in einen B-Plan zum einen und zum anderen ihre Qualitäten vor dem Hintergrund einer 10- bis 20-jährigen Entwicklungsphase evaluiert. Anschließend wurde über die Reihungsanträge abgestimmt.

Es wird beantragt das Projekt Nr. 15a auf den 3. Platz zu wählen.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Es wird beantragt das Projekt Nr. 14a auf den 2. Platz zu wählen.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Es wird beantragt das Projekt Nr. 12a auf den 1. Platz zu wählen.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

## **Empfehlungen der Jury:**

- Das Siegerteam soll mit der Erstellung des städtebaulichen Leitbildes beauftragt werden.
- Markante Teilbereiche des Areals und standortprägende Gebäudekomplexe (insbesondere entlang der Gerichtsstraße/Dragonerstraße) sollen in weiterer Folge über Architektenwettbewerbe o.ä. realisiert werden.
- Für die einzelnen Planungs- und Bauphasen wird empfohlen, den Gestaltungsbeirat zu befragen oder Architektenwettbewerbe oder ähnliche Verfahren zu erwirken. Im diesem Zusammenhang sollen auch die öffentlichen Freiräume Gegenstand sein.
- Eine Planung qualitätsvoller Freiräume – am Lokalbahnplatz sowie am Gelände Alter Schlöhof – soll in Folge, nach Erstellung eines städtebaulichen Leitbildes Gegenstand eines Gestaltungswettbewerbs oder einem ähnlichen Verfahren werden.
- Der Bereich Alter Schlöhof ist in Abstimmung mit der Stadt weiter zu entwickeln.
- Die südlich gelegenen Punktgebäude in den Baublöcken 02 1 05 und 02 1 06 sind in dieser Form nicht umsetzbar. Die Ausarbeitung einer baustrukturellen Alternative wird empfohlen.

- Für die Bebauungsplanung wird zusätzlich zur vorangestellten Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes die Vorlage von einem Qualitätskatalog mit Kriterien für die Gestaltung der Freiflächen und die Gebäude empfohlen.

Die Öffnung der Verfasserbriefe ist um 14:30 erfolgt.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Teilnehmern der Jurysitzung für die konstruktive Mitarbeit und den Vorprüfern und beendet die Jurysitzung um 15:00 Uhr.

## **Beschreibung der Projekte:**

### Projekt 12

Der Bereich zwischen Kienzlstraße und Lokalbahn ist von einer offenen Blockrandbebauung mit Eckpunkthäusern (3-8 Geschosse), westlich der Kienzlstraße (Areal Tigerwerke) wird eine 3-4 geschossige Zeilenbebauung vorgeschlagen. Generell gibt es eine Höhenabstufung von Norden (höher) nach Süden (niedriger) zu den angrenzenden Einfamilienhäusern. Auf den Uniqa-Gründen werden drei 5-geschossige Gebäude mit Sockelzone (Gewerbe) vorgeschlagen.

Der Lokalbahnplatz wird zu einem Park- und Platzareal mit „Mehrgenerationenhaus“, Café, Bahnhofsgebäude und einem Parkhaus an der Gerichtsstraße mit Freitreppe in Richtung Platz entwickelt. Der Minigolf-Platz wird aufgelöst.

Bei einer Re-Dimensionierung der Baumassen kann die (Innen-) Hofstruktur funktionieren. Die an die Einfamilienhäuser grenzenden Punkthäuser sind aufgrund ihrer Lage städtebaulich zu überdenken. Die als „Hofteppiche“ bezeichneten Übergangsbereiche zwischen den Innenhöfen und den Wohnwegen bilden interessante Ansätze als Nutzungsangebot für die BewohnerInnen.

Die Verkehrsberuhigung der Feldgasse als Rad- und Fußweg erscheint plausibel. Die Bebauung des Tigerareals mit Sockelgeschossen erscheint überdimensioniert, die Nutzungsmöglichkeiten der Sockelgeschosse sind unklar.

Der Vorschlag, das Lokalbahnhofareal zwischen Dragonerstraße und Maria-Theresia-Straße als öffentlichen Platz bzw. Park zu entwickeln wird als positiv angesehen.

Die unmittelbare Nähe des Generationenwohnhauses zum öffentlichen Park bzw. Platz dürfte Konflikte zwischen unterschiedlichen NutzerInnen mit unterschiedlichen Ansprüchen fördern. Der Standort des mittig angeordneten Cafés ist zu überdenken und das Parkhaus ist überdimensioniert.

### Überarbeitung 2.Stufe

Die Fortsetzung des vorgeschlagenen Bautyps am Tigerareal führt zu einer homogenen Erscheinung der neuen Bebauung des Gebiets.

Das Freilassen des Lokalbahnplatzes von weiteren Gebäuden stärkt die Freiraumqualitäten der Stadterweiterung.

Das Projekt nimmt auf bestehende Grundstückseigentumsverhältnisse Bezug und erleichtert daher die Umsetzbarkeit.

Der Bedarf nach einer neuen Halle beim Schlachthof wird in Frage gestellt Die Öffnung und Verglasung des Schlachthofs wird kritisch gesehen. Die Neuorganisation des Schlachthofs und des Uniqa Geländes ist zu hinterfragen.

Eine Übertragung dieses Projektes in einen Bebauungsplan erscheint gut möglich.

## Projekt 14

Das Projekt besteht aus verschiedenen Gevierten, die typologisch an der umliegenden Bebauung anknüpfen. So werden nördlich vom Wohnhochhaus Maria Theresia drei großförmige Häuser „L-Typ“ mit je einem 35m Hochpunkt eingesetzt. Der Sch8thof wird mit einer Spange ergänzt. Die Einfamilienhäuser im Süden bekommen einen verdichteten Hoftypus als Pendant. Entlang der stärker befahrenen Dragonerstraße im Norden finden sich zwei Blockrandbebauungen wieder, die mehrgeschossig in der Höhe abgestuft werden (von 12m auf 25m) und auf die Dragonerkaserne und auf die Bundespolizeidirektion eine entsprechende Antwort finden. Dazwischen sind hallenähnliche Baukörper mit Sheddachüberhöhungen als Anspielung auf postindustrielle, loftartige Architekturen zu finden.

Freiräume und fußläufige Querverbindungen sind räumlich klar gefasst und bewusst präzise, eng gesetzt, um urbane Atmosphäre zu entwickeln. Die Anbindung an die Stadt wurde selbsterklärend ausgebildet und durch mehrere Fußwege, „Kapillare“, ergänzt.

Die hohe Verdichtung entspricht der Welser Altstadt oder einem Fabriksareal und ist an dieser Stelle zwar stilistisch die richtig Antwort, in der Umsetzung wird die experimentell dichte Bebauung jedenfalls zu hinterfragen sein bzw. hängt ein Gelingen von einer entsprechend qualitativ hochwertigen Ausformung der Gebäude insbesondere der öffentlichen Räume ab.

## Überarbeitung 2.Stufe

Die 3 hohen L-förmigen Gebäude sind entfallen und durch zwei in der Ebene der Baumkronen liegenden Stäbe ersetzt, die auf 5m hohen Stützen stehen.

Entlang der stärker befahrenen Straße im Norden finden sich 2 Blockrandbebauungen, die mit Feuermauern an die Grundstücksgrenzen angepasst werden sollen.

Die nördlichen Bauteile liegen größtenteils auf Sockelplatten, auf denen teilweise Dachgärten vorgesehen sind.

Die Jury sieht die Bebauungshöhe entlang der Dragonerstraße kritisch, insbesondere in Hinblick auf die Schattenentwicklung auf die bestehende Bebauung im Norden der Dragonerstraße und die zu mächtige Entwicklung der städtebaulichen Struktur.

Die Freiraumstruktur entwickelt sich generell entlang der Straßenräume und der Gassen. Kritisch gesehen wird die Bebauung des Lokalbahnareals.

Dadurch, dass die Projektverfasser bereits sehr stark in einem Architekturmaßstab ihre Ansätze artikuliert haben, erscheint eine Übertragung in einen Bebauungsplan recht problematisch.

## Projekt 15

Als Reaktion auf die Zentrumsnähe entwickeln die Autoren Bebauungsstrukturen urbaner Anmutung in Form von verschiedenen ausgeprägten Blockstrukturvarianten. Hierdurch entsteht eine urbane Kontextualisierung auf der Macroebe mit ähnlichen Baustrukturen in der näheren Umgebung.

Nucleus des Entwurfs ist die Entwicklung der Bebauungsstruktur südlich der Dragonerstraße und westlich der bestehenden Gleisanlage in Form von 5 großen Doppelhofblocks und einem kleineren Block mit nur einem Hof im süd-östlichen Areal. Als ordnendes Element wird die Feldgasse als Diagonale zwischen Maria Theresia Straße im Süden und der Dragonerstraße im Norden gespannt, die die Flucht der Bestandsbebauung aufnimmt und als Quartiersallee artikuliert wird. Auf der Microebene, dem Erdgeschoßbereich, weisen die Blockstrukturen eine ansprechende Körnung mit hohen Aufenthaltsqualitäten auf.

Im westlichen Baufeld reagieren die Autoren mit einem schlanken Block mit drei Höfen und bilden hiermit einen selbstverständlichen Übergang zur kleinteiligen Bestandsbebauung.

Der Bereich östlich der Gleisanlage wird zur Gänze für einen öffentlichen Park freigespielt und mit einem Stadtbalkon, der von Süden bis zum Kulturareal Alter Schlachthof im Norden führt, das im südwestlichen Bereich geöffnet und im nördlichen Bereich durch einen Block verdichtet wird. Entlang der Salzburger Straße wird das Bauprogramm mit einem langgestreckten Block verortet.

Die Jury goutiert den Ansatz eine hohe Verdichtung mit der vorgeschlagenen Blockstruktur zu erzielen, wodurch gleichzeitig eine großzügige Parkanlage zwischen Gleisanlage und Justizanstalt entwickelt werden kann. Ferner wird die Robustheit des Projektes geschätzt. Positiv wird auch bewertet, dass bei einem eventuell sinnvollen downsizing das Projekt nicht wesentlich an Qualität verlieren würde.

Weniger Zustimmung findet der Stadtbalkon, der als Stadtmöbel überdimensioniert erscheint. Auch werden die vorgeschlagenen Parkplätze zwischen Dragonerstraße und Justizanstalt von der Jury kritisch gesehen. Ob die Öffnung des Alten Schlachthofareals zur Charwatstraße vorteilhaft ist, wird bezweifelt.

## Überarbeitung 2. Stufe

Die urbanen Bebauungsstrukturen in Form verschiedener ausgeprägter „Blockrandvarianten“ werden in der Weiterbearbeitung nur geringfügig weiterentwickelt und nicht an die vorhandenen „Grundstücksgrenzen“ angepasst.

Die vorgeschlagene Höhenentwicklung der Bebauungsstrukturen, deren Einbettung in der nahen Umgebung und Kontext sowie die Dimensionen der durch die Blockrandbebauung genierten Innenhöfe weisen in Belichtung, Besonnung und attraktiver Nutzung von Innenecken große Schwächen auf, die auch beim erforderlichen „downsizen“ des Projektes zu keiner wesentlichen Qualitätssteigerung führen wird.


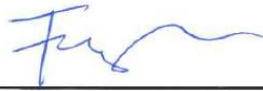



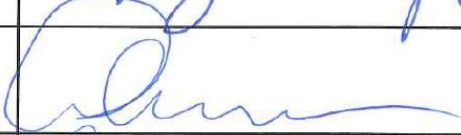
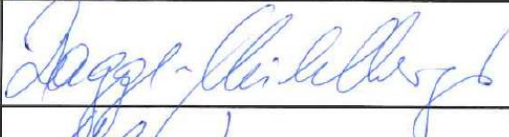


Die Idee des „Stadt balkon“ und die großzügige Parkanlage zwischen Gleisanlage und Justizanstalt wird zwar positiv gesehen, allerdings auch weiterhin seine Realisierbarkeit hinterfragt und daher eher negativ bewertet.

Die Kritik – den Vorschlag die oberirdischen Parkplätze zwischen Dragonerstraße und Justizanstalt in der Weiterbearbeitung zu überdenken, wird nicht aufgegriffen und keiner anderen stadträumlich verträglichen Lösung zugeführt.

Die Robustheit des Konzeptes wurde nicht auf deren langfristigen Realisierbarkeit in Zusammenschau mit den Besitzverhältnissen der Grundstücke überprüft. Langfristig Baustrukturen mit Feuermauern im Stadtbild zu realisieren führen nicht zu den gewünschten Stadtraumqualitäten. Daher erscheint dieses Projekt in einen Bebauungsplan überzuführen und weiterzuentwickeln als wenig tragfähig.

Markus Stockinger  
Schriftführer



· Roger Riewe	
· Daniel Fügenschuh	
· Gisa Ruland	
· Ralph Grager	
· Markus Stockinger	
· StR. Peter Lehner	
· Vbgm. Christa Raggl-Mühlberger	
· GR Stefan Ganzert	
· Peter Franzmayr	

Nr	Kennzahl	Team	Rang
<b>1</b>	543278	mia2 Architektur ZT KG / MASTAPLAN GMBH + Zauner GmbH & Co KG	<b>6</b>
<b>2</b>	090701	DI Eva Jeanette Lassota + DI Alice Größinger	
<b>3</b>	193401	Architekten LUGER & MAUL ZT-GmbH + Lindle & Bukor	
<b>4</b>	300581	svoboda van wanroij architekten zt / Arch. Herwig Gruber + Ing. Otmar Stöckl	
<b>5</b>	222011	Arch. Martin HIPTMAIR + Leben mit Natur GmbH	
<b>6</b>	233445	Arch. KIENESBERGER / Arch. FROHRING + Alles ist Landschaft	
<b>7</b>	010406	Arch. DI Michael PATZELT + Dr. DI Karin Standler	
<b>8</b>	180129	KLEBOTH und DOLLNIG ZT + Carla Lo	
<b>9</b>	112304	SUPERWIEN URBANISM ZT OG + YEWOW LANDSCAPES e.U.	
<b>10</b>	010898	Karl und Bremhorst Architekten ZT GmbH + DI Jakob Fina	
<b>11</b>	147318	Arch. Rolf TOUZIMSKY + Thomas Leidinger	
<b>12</b>	007007	<b>Arch. DI Franz Denk + Brandstätter:Frosch:Graf</b>	<b>1</b>
<b>13</b>	140526	mahore architekten ZT GmbH + Trolf Landschaftsarchitektur	<b>4</b>
<b>14</b>	110901	Studio VLAY / STREERUWITZ + Rajek Barosch	<b>2</b>
<b>15</b>	212013	Architekturhaus Wiener Str. ZT + Kieran Fraser Landscape Design	<b>3</b>
<b>16</b>	181108	ISSS reserach&architecture / SUPERFUTUREGROUP + el:ch	