

Städtebaulicher Ideenwettbewerb  
„Umnutzung ehemaliges Brauereigelände Furth“

KURZDOKUMENTATION



# 1

## Hintergrund und Ziel

Mit dem Kauf des zentral im Ortsraum des Dorfes Furth gelegenen Brauereigeländes beabsichtigte die Gemeinde den angrenzenden Ortskern weiter zu entwickeln und zu stärken. Hierbei sollte besonderer Wert auf die Ansiedlung von privaten Einrichtungen gelegt werden. Trotzdem behält die Gemeinde Furth als Grundstückseigner großen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung. Vor allem der Zusammenhang des Bearbeitungsgebietes mit den umgebenden Bestandsnutzungen – Kirche, ehemaliges Schloss, Schlosswirtschaft, Gebäude nördlich der Klosterstrasse, Brauerei-„Neubau“, Baugebiet „Am Klostersgarten“ und das Dorfzentrum mitsamt Rathaus – steht dabei im Vordergrund.

# 2

## Ablauf des Verfahrens

Um der Komplexität dieser Aufgabenstellung mit vielseitigen Nutzungsansprüchen gerecht werden zu können, wurde mit Unterstützung und Förderung durch Oberste Baubehörde in München sowie die Regierung von Niederbayern ein „modellhafter Planungsprozess“ in die Wege geleitet.

Hierzu wurde als erstes ein zweitägiges Werkstattgespräch mit allen Planungsbeteiligten und betroffenen sowie interessierten Bürgern veranstaltet.

## 2.1

### Werkstattgespräch

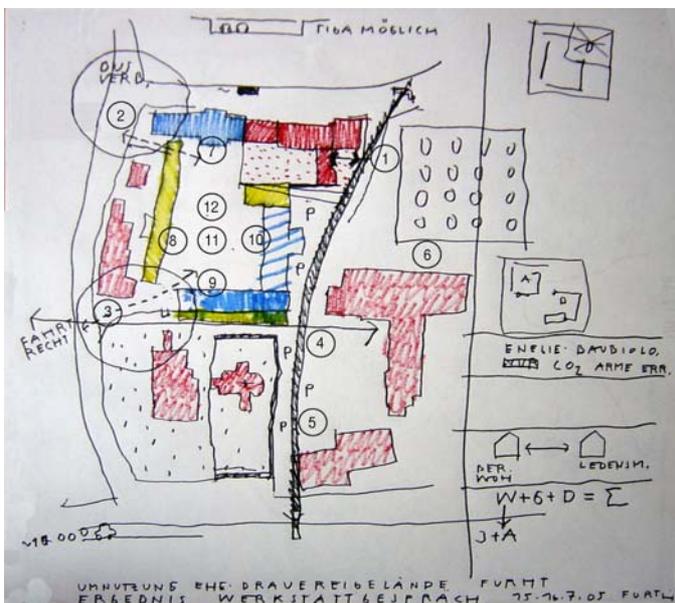
15./16.07.2005

Unter der Moderation von Herrn Prof. Brenner wurden die Teilnehmer – neben Herrn Bürgermeister Gewies und Frau Kortmann von der Regierung Niederbayern vor allem Fachplaner, Mitglieder der Gemeindeverwaltung und ansässige Bürger und Unternehmer- in das Thema eingeführt.

Nach einer kurzen Information über grundlegendes Vorgehen im Umgang mit Bestandsbauten und einer Begehung des Planungsgebiets wurden in Diskussionen und Arbeitsgruppen die Wünsche und Ziele der Teilnehmer erarbeitet und formuliert.

Diese wurden am Folgetag zusammengetragen und zu einem vielschichtigen städtebaulichen Konzept als Zielsetzung für einen Architektenwettbewerb entwickelt.

Im Wesentlichen kristallisierten sich folgende Grundideen heraus:



- Mischung sozialer Komponenten
- Verknüpfung von Dienstleistungen und Wohnen
- Mischung von Jung und Alt
- Familien und betreutes Wohnen für Senioren
- Vernetzung durch entsprechende Infrastruktur
- Schaffung von öffentlichem Raum

## 2.2 Auslobung

12.12.2005

### **Allgemeine Bedingungen**

Der Wettbewerb wurde ausgelobt als Städtebaulicher und Freiraumplanerischer Ideenwettbewerb, als beschränktes Verfahren mit sieben Teilnehmern und vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren. Aus zahlreichen Bewerbungen wurden sechs Büros ausgewählt, ein siebtes wurde auf Wunsch des Auslobers zugeladen.

### **Aufgabenstellung**

Als Grundlage für die Auslobung wurde innerhalb des Werkstattgesprächs mit den Bürgern und möglichen künftigen Nutzern ein detailliertes Planungsprogramm erarbeitet. Diese wurden für die Auslobung weiter präzisiert und zusammengefasst.

## 2.3 Vorprüfung

08-17.05.2006

Von den sieben ausgewählten Büros reichten sechs Büros Wettbewerbsarbeiten ein. Der siebte Teilnehmer (Fischer Architekten, München) musste wegen Krankheit vom Wettbewerb zurücktreten. Alle Arbeiten gingen termingerecht bei dem mit der Vorprüfung beauftragten Büro ein.

Nach der formalen Prüfung auf Vollständigkeit, Zustand und Einhaltung der Wettbewerbsbedingungen sowie der Wiederherstellung der Anonymität einer Arbeit wurden die Arbeiten in einem vergleichbaren Raster schematisiert.

Die Ergebnisse dieser Vorprüfung wurden in einem Protokoll zusammengefasst. Sie sollten den Preisrichtern einen schnellen Einstieg in die jeweilige Arbeit erleichtern.

## 2.4 Preisgericht

18.05.2006

Das Preisgericht trat am 18.05.2006 um 9.00 Uhr im Soliz Am Rathaus 7, in der Gemeinde Furth zusammen. Die Planer präsentierten die Zwischenergebnisse im Rahmen zweier Kolloquien bei denen auch Nachfragen möglich waren.

### Fachpreisrichter

Prof. Regine Keller, Landschaftsarchitektin,  
München

Prof. Mathias Reichenbach-Klinke, Architekt,  
Buch am Erlbach

Ltd. MR Gunter Maurer, Oberste Baubehörde  
München

Ständig anwesender stellvertretender

Fachpreisrichter

Dr.-Ing. Vinzenz Duffer, Architekt, München

### Sachpreisrichter

Herr Popp, 2. Bürgermeister Gemeinde Furth

Herr Fürst, 3. Bürgermeister Gemeinde Furth

Ständig anwesende stellvertretende

Sachpreisrichter

Frau Wernthaler, Gemeinderätin Furth

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

Vertreter aus dem Werkstattgespräch: Frau

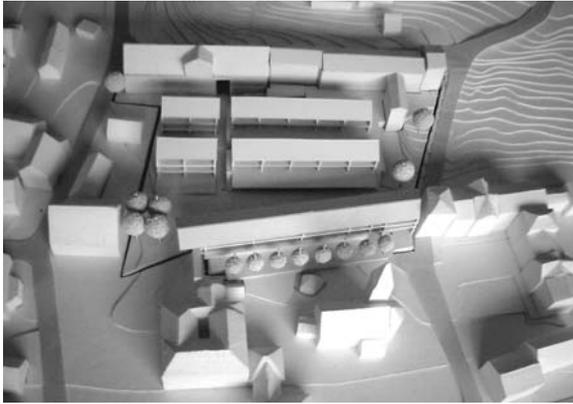
Schiemann

Vertreter des Gemeinderates: Hr. Bürgermeister

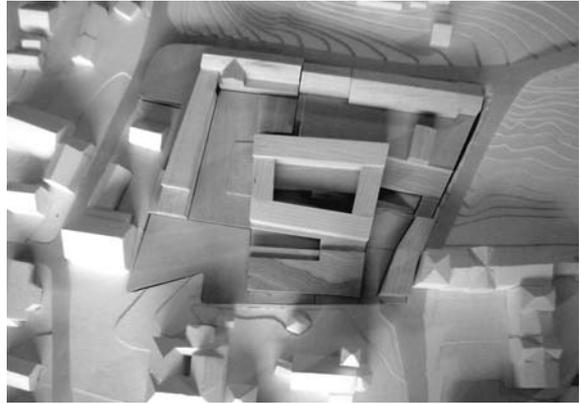
Gewies / Hr. Scheidhammer, Gemeinderat

3

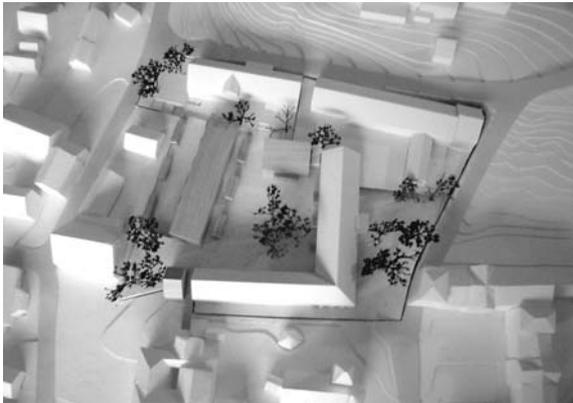
Ergebnisse / Preisvergabe



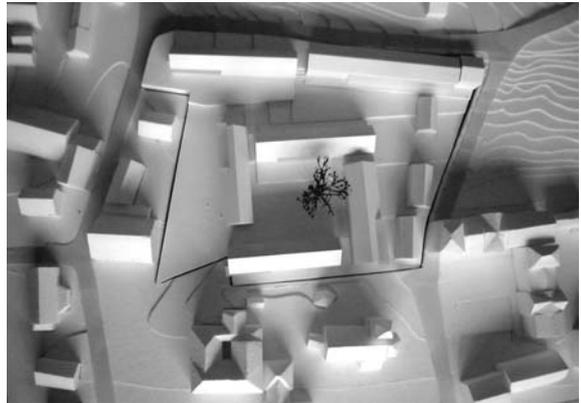
Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Oberpriller



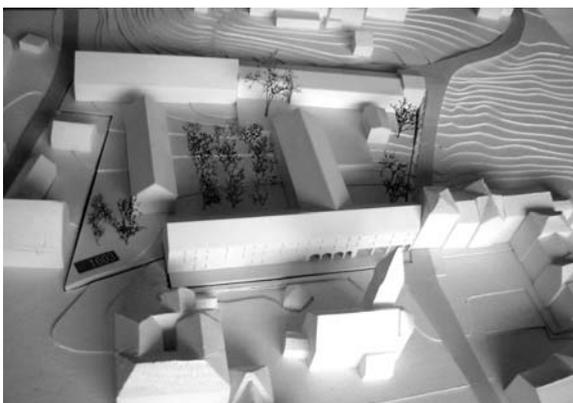
Büro 4



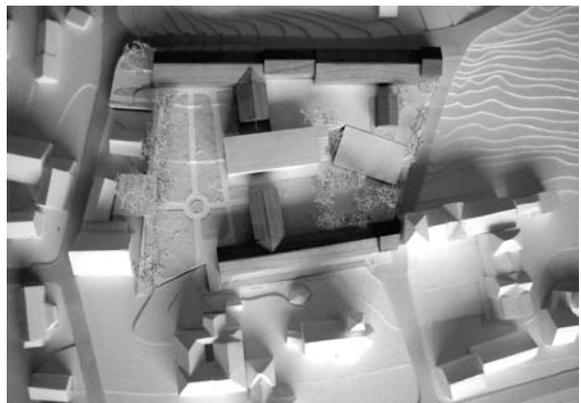
SEP Baur + Deby Architekten



Nadler + Sperk Architektenpartnerschaft



Architekturbüro Hiendl + Partner



Baubiologisches Planungsbüro Simon Beis

# 1. Preis Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Oberpriller

Jakob Oberpriller, Architekt  
Marion Linke, Landschaftsarchitektin

Klaus Kerling, Landschaftsarchitekt  
Markus Riemann



- konstruktiv logische und städtebaulich schlüssige Weiterentwicklung unter Beachtung des Bestandes
- dominanter Baukörper, jedoch mit intelligenter Volumengliederung
- guter räumlicher Abschluss des Platzes zwischen altem Schloss und Dorfplatz
- Stärkung von St. Sebastian als zentraler Mittelpunkt und Kennzeichen Furths
- Gemeinschaftseinrichtungen im Erdgeschoss, betreutes Wohnen im Obergeschoß, mit Anschluss an das bestehende Altenheim
- schlüssige Wegeverbindungen zwischen altem und neuem Dorfplatz sowie zu Biergarten und dem Weg zum Schulhügel
- Erhalt der alten Mälzerei für Kunsthandwerk und Wohnen
- ideale Voraussetzungen für die Nutzung passiver Sonnenenergie,
- sorgfältige Ausarbeitung der Grundrisse und ruhige Gartenbereiche lassen eine sehr hohe Wohnqualität erwarten
- Stellplätze in einer unterirdischen Parkgarage, Zufahrt von Osten über den neuen Dorfplatz
- hoher baulicher Aufwand als Vorleistung für Bauabschnitt 2 ist durch die zentrale Lage gerechtfertigt
- Realisierung in 4 Bauabschnitten möglich
- Der gesamtbauliche Aufwand liegt im mittleren Bereich.



### 3. Preis SEP Baur + Deby Architekten

Jochen Baur, Architekt  
 Prof. Patrick Deby, Architekt

Alkmar Zenger

#### Wettbewerb Umnutzung Brauereigelände Furth

2 3 9 8 4 5

##### Erklärungen

Das Festhalten der ehemaligen Struktur bildet ein wichtiges historisches Grundgerüst, das über den städtischen Rahmen der Altbaustruktur hinausragt. Die Mälzerei und Stallungen werden geschickt umgebaut und durch neue Funktionen im Westen sowie einen eingetragenen Fachwerkbau ergänzt. Die verbleibende Hoffläche mit der Baumreife verbindet den stimmungsvollen als Wohnhof ergänzender, dem weitläufigen Stadtpark.

Die Verknüpfung der Plätze erfolgt durch die Einbindung der Überreste, die mit ihrer Qualität als offene Markthalle genutzt werden kann.

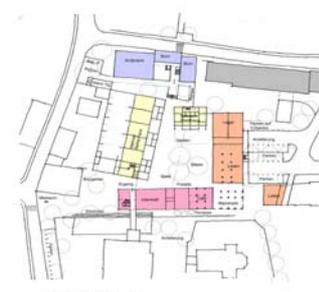
Strukturplan M 1 : 2000

Die öffentliche Vegetationsplanung verleiht durch den Wohnhof zur einseitigen Einbindung, welche die Hofumrandung über Straßen, Höfen und der Hofumrandung zur Straße über ein Geländegestühl in dem überbauten werden. Treppe und Lift

Der Baukörper der Brauerei wird an der Neuhäuser Straße gelockert, über problematische Lückenschluss zum südlichen Nachbarn durch eine bautechnische Lösung. Der Turm im Hofumrandung erhält eine bautechnische Ergänzung. Das Geländegestühl wird im Hofen großzügig erweitert. Die Neuhäuser im Hof erhalten im Zusammenhang zu der Hofumrandung ein Problem.



Lageplan M 1 : 500



Grundriss EG M 1 : 500

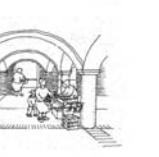
Von der offenen Markthalle aus werden Verkehrsflächen erschaffen, die die Zusammenführung als Einbauten oder als Verkehrsfläche genutzt werden können. Die Markthalle wird durch einen neuen Markthallenbau mit einer barockeren Einbauten ergänzt, im Erdgeschoss wird Gemeinschaftsbäume oder ein offener Hof integriert. Die zentrale Terrasse wird durch einseitige Baumreife im Hof ergänzt. Im Obergeschoss sind Gemeinschaftsbäume und Freizeitanlagen unabhängig einflussreiche Funktionen vorgesehen. In der ehemaligen Mälzerei können gewerblich genutzte Räume für Dienstleistungen und Aufträge, die im Zusammenhang mit der Hofumrandung umgebracht werden.

Die Hofumrandung verbindet sich nach Westen zur Hofumrandung. Zum Hof werden die Wohnfläche durch Hofumrandung und Hofen abgegrenzt.

Die Hofumrandung verbindet in einer Hofumrandung mit ca. 40 Freizeitanlagen, die durch die Hofumrandung abgegrenzt sind. Die Hofumrandung verbindet sich mit der Hofumrandung durch Hofumrandung und Hofen abgegrenzt. Die Hofumrandung verbindet sich mit der Hofumrandung durch Hofumrandung und Hofen abgegrenzt.



Markthalle



Ausblick in den Wohnhof



Grundriss OG M 1 : 500



Schnitt Nord-Süd M 1 : 200



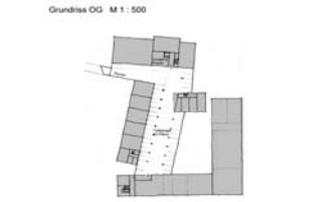
ehem. Mälzerei, Stadthaus, Wohnhof, ehem. Stall



Schnitt Ost-West M 1 : 200



Reihenhaus, Wohnhof, ehem. Stall, Turmbau



Grundriss LG M 1 : 500

- wohltuende, bauliche Gestaltung, die mit dem Bestand rücksichtsvoll umgeht und sich harmlos in das Ortszentrum einfügen lässt
- geschickte Einbindung wesentlicher historischer Bestandteile der Mälzerei und des Gewölbes der ehemaligen Stallungen, ebenso die baulichen Ergänzungen und Reduzierungen
- kritische Beurteilung des Stadthauses
- Verteilung der Nutzungen zu den einzelnen Gebäuden gut überlegt
- Besonders gelungen ist die Unterbringung der Altenwohnungen und des Altentreffs in enger Verknüpfung mit dem bestehenden Altenheim
- Mischung von Altenwohnungen und Häuser für junge Familien verspricht eine wünschenswerte Belebung des Ortszentrums
- Gestaltung der Freiräume und ihre Verknüpfung mit dem neuen Rathausplatz sind konsequent durchdacht, ebenso die Nord-Süd Verknüpfung zur Schule und Kindergarten
- Ost-West Verknüpfung entlang der ehemaligen Stallungen bewältigt den Höhensprung elegant; überzeugender Abschluss durch Wasserfläche am alten Schloss
- einzelne Schwachstellen an den Schnittstellen öffentlicher und privater Flächen
- Erschließung des Geländes von Osten und von Westen mit verkehrsfreier Zone im Innern ist gut gelöst
- Lage der Einfahrt zur Tiefgarage in der Nähe der Kreuzung Neuhauser- / Klosterstraße allerdings nicht unproblematisch
- Insgesamt erscheint das Konzept aber wirtschaftlich und in Bauabschnitten gut realisierbar

im 2. Wertungsdurchgang ausgeschieden

**Nadler und Sperk, Architektenpartnerschaft BDA, Landshut**

Michael Nadler, Architekt

Karl Sperk, Architekt

Helmut Wartner, Landschaftsarchitekt

Rupert Zeitler, Landschaftsarchitekt

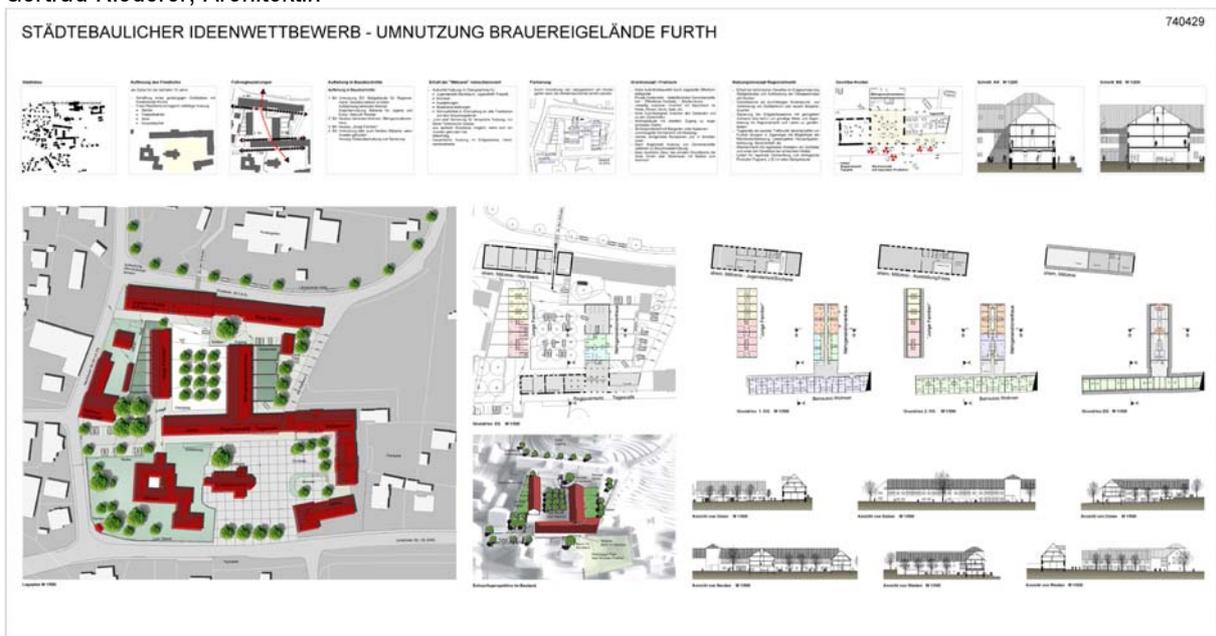
Gertrud Riederer, Architektin

Kerstin Höglmeier

Bernhard Vilzmann, Landschaftsarchitekt

Tobias Nowak Landschaftsarchitekt

Fa. Pokorny Modellbau



Bewertung des Preisgerichts:

Die Arbeit reagiert mit der neuen Südkante und der Platzauffassung um Kirche und Rathaus unangemessen gegenüber dem Bestand. Der lange Bauriegel nach Süden ist gegenüber ehemaligem Schloss und Kirche zu hoch, der Platzraum zu großmaßstäblich.

Die ebenerdige Stellplatzunterbringung wird erkaufte mit funktionalen Mängeln in der Aufenthaltsqualität. Grundrisse und Schnitte sind nachgewiesen, vermitteln jedoch kaum ortsbezogene Qualitäten.

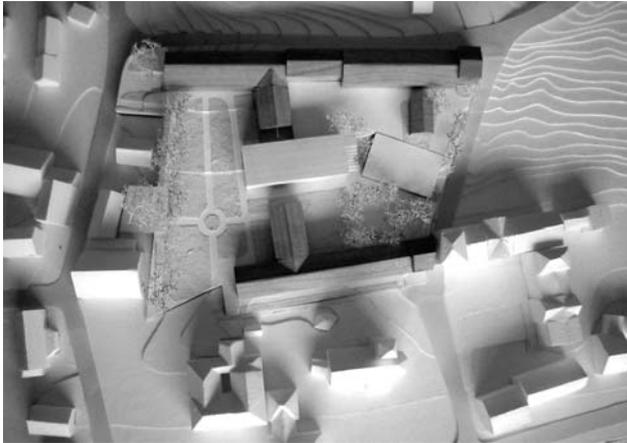


## **Baubiologisches Planungsbüro Simon Beis**

Simon Beis, Dipl. Ing.

Harald A. Hillebrand, Dipl. Ing. (FH)

Manfred Sternecker



### **Bewertung des Preisgerichts**

Angesichts der skizzenhaften Nachweise vor allem der Grundrisse und Schnitte sind die Entwurfsabsichten nur bedingt zu beurteilen.

Das städtebauliche Konzept ist von durchgängiger Heterogenität geprägt. Die Südkante E+1 fügt sich gut ein. Die Parkpaletten im Osten führen zu ausgesprochenen „Rückseiten“ und schwierigen Platzverschnitten, die jegliche räumliche Qualitäten vermissen lassen. Der mittlere verglaste Bau bleibt ein zufällig gesetzter Fremdkörper. Der Wandelgarten korrespondiert in keiner Weise mit der heterogenen Randbebauung.

## Danksagung

Wir bedanken uns bei Herrn Bürgermeister Gewies für seine Offenheit für neue Ideen, und seine Bereitschaft, ein Kooperatives Planungsverfahren durchzuführen, um qualitätvolle Lösungen zu erhalten. Insbesondere bedanken wir uns für die Unterstützung bei der Zusammenstellung der Planunterlagen und für die kurzfristigen Abstimmungen.

Bei BORin Barbara Kortmann von der Regierung Niederbayern und MR Prof. Herbert Kallmayer von der Obersten Baubehörde München bedanken wir uns für die intensive fachliche Begleitung und finanzielle Förderung des gesamten Prozesses.

Herrn Oliver Voitl, Referent für Wettbewerb und Vergabe in der Bayerischen Architektenkammer danken wir für die fachliche Unterstützung bei der Erstellung des Auslobungstextes.

Landshut, im November 2006

lab landschafts.architektur brenner