

# DOKUMENTATION



## BÄREN-AREAL, BAD STAFFELSTEIN

Realisierungswettbewerb mit Ideenteil  
nach RPW 2013 im VgV-Verfahren

# Übersicht der Ergebnisse

Tarnnr. Kennzahl	Wettbewerbsteilnehmer	Ergebnis
<b>011</b> 523874	<b>kol-lek-tiv Architekten Hoffstadt Dzhamurov Bosch Partnerschaft mbB</b> , München in Arge mit <b>Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH</b> , München	<b>1. Preis</b>
<b>014</b> 080831	<b>kleyer.koblitz.letzel.freivogel gesellschaft von architekten mbh</b> , Nürnberg in Arge mit <b>grabner huber lipp landschaftsarch. u. stadtplaner part. mbb</b> , Freising	<b>2. Preis</b>
<b>005</b> 597261	<b>kug-Architekten</b> , München <b>H2M Architekten und Stadtplaner</b> , Kulmbach in Arge mit <b>DE BUHR LA Landschaftsarchitekten</b> , Sommerhausen	<b>3. Preis</b>
<b>001</b> 357080	<b>motorplan Architekten BDA</b> , Weimar in Arge mit <b>Gornik Denkel Landschaftsarchitekten</b> , Heidelberg	<b>2. Rundgang</b>
<b>002</b> 077820	<b>[lu:p] Architektur GmbH</b> , Grub am Forst in Arge mit <b>Stautner + Schäf Landschaftsarchitekten u. Stadtplaner Part. mbB</b> , München	<b>2. Rundgang</b>
<b>003</b> 031299	<b>PWBaukunst</b> , Leipzig in Arge mit <b>RoosGrün</b> , Weimar	<b>2. Rundgang</b>
<b>004</b> 305524	<b>Bär Stadelmann Stöcker Architekten + Stadtplaner PartGmbB</b> , Nürnberg in Arge mit <b>Lex Kerfers Landschaftsarchitekten</b> , Bockhorn	<b>2. Rundgang</b>
<b>007</b> 701549	<b>Brückner &amp; Brückner Architekten GmbH</b> , Würzburg in Arge mit <b>arc.grün   landschaftsarchitekten stadtplaner gmbh</b> , Kitzingen	<b>2. Rundgang</b>
<b>008</b> 350320	<b>Reinhard Bauer Architekt BDA</b> , München in Arge mit <b>Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH</b> , Eichstätt	<b>2. Rundgang</b>
<b>009</b> 123745	<b>Osterwold°Schmidt EXP!ANDER Architekten BDA PartGmbB</b> , Weimar in Arge mit <b>hutterreimann Landschaftsarchitektur GmbH</b> , Berlin	<b>2. Rundgang</b>
<b>010</b> 081195	<b>umarchitekt</b> , Bamberg in Arge mit <b>Joma Landschaftsarchitektur</b> , Bamberg	<b>2. Rundgang</b>
<b>012</b> 300105	<b>Löhle Neubauer Architekten BDA pmhb</b> , Augsburg in Arge mit <b>Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH</b> , München	<b>2. Rundgang</b>
<b>013</b> 962311	<b>Schettler &amp; Partner PartGmbB</b> , Weimar in Arge mit <b>plandrei Landschaftsarchitektur GmbH</b> , Erfurt	<b>2. Rundgang</b>
<b>015</b> 020494	<b>Babler + Lodde Architekten</b> , Herzogenaurach <b>NABE architecture</b> , Berlin in Arge mit <b>GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekt</b> , Kassel	<b>Formaler Ausschluss</b>





Mit dem Erwerb des Grundstücks „Bären-Areal“ im historischen Stadtkern bietet sich eine einmalige Chance zur Weiterentwicklung der Stadt. Das großzügige Gelände ermöglicht uns eine vielfältige Nutzung.

Ein Realisierungs- und Ideenwettbewerb mit den gewünschten Einrichtungen als Vorgabe sollte uns in der Projektentwicklung einen entscheidenden Schritt nach vorne bringen. Zur Wettbewerbsaufgabe gehörten die Planung eines Kulturzentrums mit Veranstaltungssälen, Bücherei, Bürgercafé, Räume für Ausstellungen und optionale Ergänzungsnutzungen, eine Tiefgarage, ein hochwertiger Gastronomiebetrieb mit Gästezimmern und die Freianlagen.

Auf die Ausschreibung bewarben sich 121 Architekturbüros für dieses interessante Areal im Zentrum von Bad Staffelstein. Die hohe Bewerberzahl spiegelt deutlich die Besonderheit des Geländes mit dem historischen Gesamtensemble und die Bedeutsamkeit durch die einmalige Lage wider.

Selbst für Planer ist das Bären-Areal ein nichtalltägliches Filetstück und bietet ihnen einen weiten Kreativitätsrahmen. Von den Bewerbern wurden 15 ausgewählt, passende Konzepte mit einem Darstellungsmodell zu erstellen. Die Teilnehmer überraschten uns mit unterschiedlichen Baukörpern, Materialien, der Freiflächengestaltung und Parkkonzepten.

Ich möchte mich an dieser Stelle herzlich bei der Jury mit den Fach- und Sachpreisrichtern bedanken, die mit Kompetenz und Fingerspitzengefühl die Sieger ermittelten. Mein Dank gilt auch dem Planungsbüro SCHIRMER Architekten + Stadtplaner GmbH für die Durchführung des Wettbewerbs.

Für mich persönlich und dem gesamten Stadtrat von Bad Staffelstein ist dieses wichtige Projekt eine Herzensangelegenheit, um eine lebendige Innenstadt für unsere Anwohner und Gäste zu erhalten und zukunftsweisend weiterzuentwickeln. Deshalb freue ich mich schon heute auf die künftige Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro kol-lek-tiv aus München, dem Gewinner des Wettbewerbs.

Jürgen Kohmann  
Erster Bürgermeister





Bahnhof / Kurzentrum

Kirche St. Kilian u. St. Georg

Rathaus

St. Georg-Kapelle am Kastenhof

Bamberger Torturm

Wettbewerbsgebiet „Bären-Areal“

Luftbild Bad Staffelstein - Altstadt | Quelle: ALPHA-Vermessung, Würzburg

Bahnplatzstr.

Lichtenfelser Str.

Marktplatz

Bamberger Str.

Hosdorfer Str.

Alte Schmiedstraße



## ANLASS UND ZIELE DES WETTBEWERBS

Mit der Stilllegung der Brauerei „Bärenbräu“ im Jahre 1998 entstand im Herzen Bad Staffelsteins ein leer stehendes Areal mit einer Fläche von rund 3.300 m<sup>2</sup>. Im Laufe der Jahre verschlechterte sich die Bausubstanz der Gebäude zusehends und der Außenraum verwilderte.

Nach dem Erwerb dieses Geländes und weiterer angrenzender Grundstücke plant die Stadt Bad Staffelstein dort die Errichtung eines Kulturzentrums sowie die Ansiedlung eines hochwertigen Gastronomie- und Übernachtungsbetriebs.

Ziel ist die Reaktivierung des zentral gelegenen Areals und die Schaffung eines kultur- und identitätsstiftenden Ortes für die Bewohner und Besucher von Bad Staffelstein.

Das Bären-Areal soll zu einem Ort entwickelt werden, an dem sich Menschen jeden Alters und Herkunft begegnen können. Es soll ein Ort der Kommunikation, Inspiration und Emotion entstehen, welcher der lokalen und regionalen Identität entspricht und durch neue, offene und einladende Räumlichkeiten zum neuen Zentrum städtischer Begegnung wird.

## WETTBEWERBSGEGENSTAND

Die Stadt Bad Staffelstein beabsichtigt auf dem Grundstück der ehem. Bärenbrauerei die Errichtung eines Kulturzentrums sowie die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebs mit Zimmern. Wettbewerbsaufgabe ist

- » als Realisierungsteil die Planung eines Kulturzentrums mit Veranstaltungssälen, Bücherei, Bürgercafé, Räumen für Ausstellungen und optionalen Ergänzungsnutzungen mit ca. 2.150 m<sup>2</sup> BGF bzw. 1.400 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Die Baukosten in den Kostengruppen 300 + 400 werden grob mit 5,7 Mio. EUR netto geschätzt.
- » als Realisierungsteil die Planung einer Tiefgarage für ca. 70 bis 80 Stellplätze mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> BGF. Die Baukosten in den KG 300 + 400 werden grob mit 1,6 Mio. EUR netto geschätzt.
- » als Ideenteil die Umbauplanung und Erweiterung des ehemaligen Gasthofs „Zum schwarzen Bären“ am Marktplatz 7 sowie des Nachbargebäudes Marktplatz 8 als hochwertiger Gastronomiebetrieb mit Eventbrauerei und mit ca. 20 bis 30 Gästezimmern mit ca. 2.200 m<sup>2</sup> BGF bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche. Die Baukosten in den KG 300 + 400 werden grob mit 6,0 Mio EUR netto geschätzt.
- » als städtebauliche Ergänzung die Grundstücksneuordnung und Setzung eines Baukörpers für ein kleines Mehrfamilienhaus in der Schnittstelle zu einem Nachbargrundstück mit ca. 420 m<sup>2</sup>.
- » und schließlich auch als Realisierungsteil die Planung der Freianlagen im Hof des neuen Bären-Areals einschließlich des Anschlusses der vorgelagerten Straße Alte Schießstätte mit ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Die Baukosten in der KG 500 werden grob mit 600.000 EUR netto geschätzt.

Die Stadt investiert also Baukosten von ca. 8,0 Mio. EUR netto in den KG 300 + 400. Für den Ideenteil wird im Anschluss an den Wettbewerb ein Investor gesucht, der das Vorhaben übernimmt.

# B | Wettbewerbsverfahren und Beteiligte

## ANWENDUNG DER VGV UND RPW

Die Vergabe des Dienstleistungsauftrags wird durchgeführt als Planungswettbewerb innerhalb eines Verhandlungsverfahrens gemäß §§ 17, 69ff und 73ff Vergabeverordnung VgV.

Der Durchführung des Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) herausgegebenen Fassung vom 31. Januar 2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nichts anderes bestimmt ist.

Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle weiteren am Wettbewerb Beteiligten verbindlich. An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **2020/30.10** registriert.

## WETTBEWERBSART UND -VERFAHREN

Der Wettbewerb wird als **einstufiger nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil** ausgelobt. Die Wettbewerbsbeiträge bleiben bis zum Abschluss des Verfahrens nach der Entscheidung des Preisgerichts anonym. Die Bewerbungs- und Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Die Auslobung wurde am **Mittwoch, den 10. Juni 2020** digital über die Vergabeplattform *www.aumass.de* im Amtsblatt der Europäischen Union bekanntgemacht (Absendung der Bekanntmachung). Dem Wettbewerb schließt sich das Verhandlungsverfahren gemäß Vergabeverordnung VgV an.

## AUSLOBERIN, WETTBEWERBSBETREUUNG, VORPRÜFUNG

Ausloberin und Bauherrin ist die Stadt Bad Staffelstein, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein. Die Ausloberin wird vertreten vom 1. Bürgermeister Jürgen Kohmann.

Mit der Verfahrensbetreuung und Vorprüfung wurde beauftragt

### **SCHIRMER ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH**

Uttenstraße 4, 97072 Würzburg, Deutschland

Telefon 0931 - 794 07 78 - 13

E-Mail [wettbewerb@schirmer-stadtplanung.de](mailto:wettbewerb@schirmer-stadtplanung.de)



## PREISGERICHT UND SACHVERSTÄNDIGE BERATER\*INNEN

### Sachpreisrichter\*innen

1. **Jürgen Kohmann**, 1. Bürgermeister, Bad Staffelstein
2. **Stefan Dinkel**, Stadtrat CSU, Bad Staffelstein
3. **Werner Freitag**, Stadtrat Grüne/SBUN, Bad Staffelstein
4. **Dieter Leicht**, Stadtrat SPD, Bad Staffelstein
5. **Erwin Richter**, Stadtrat Freie Wähler, Bad Staffelstein
6. **Christian Ziegler**, Stadtrat JB, Bad Staffelstein

### Stellvertretende Sachpreisrichter\*innen

1. **Andreas Ender**, Stadtbaumeister Bad Staffelstein (ständig anw. Stellvertreter)
2. **Michael Hess**, Leiter der Bauverwaltung Bad Staffelstein (ständig anw. Stellvertreter)
3. **Winfried Ernst**, Stadtrat Freie Wähler, Bad Staffelstein
4. **Christina Gründel**, Stadtrat JB, Bad Staffelstein
5. **Ottmar Kerner**, Stadtrat CSU, Bad Staffelstein
6. **Harald Konietzko**, Stadtrat SPD, Bad Staffelstein
7. **Sandra Nossek**, Stadträtin Grüne/SBUN, Bad Staffelstein

### Fachpreisrichter\*innen

1. **Claus Arnold**, Architekt, Würzburg
2. **Elke Berger**, Landschaftsarchitektin, München
3. **Prof. Florian Fischer**, Architekt, München / Nürnberg
4. **Anika Gründer**, Architektin, Bedheim
5. **Rainer Kriebel**, Architekt, Würzburg
6. **Prof. Markus Schlempp**, Architekt, Freiburg / Coburg
7. **Franz Ullrich**, Architekt und Stadtplaner, Bamberg

### Stellvertretende Fachpreisrichter\*innen

1. **René Rissland, Architekt**, Nürnberg (ständig anw. Stellvertreter)
2. **Prof. Gerd Aufmkolk**, Landschaftsarchitekt, Nürnberg
3. **Roland Bachmann**, Architekt und Stadtplaner, Nürnberg
4. **Christian Geldner**, Architekt, Würzburg
5. **Anne-Kristin Geller**, Architektin, Bamberg
6. **Antina Hemmerlein**, Architektin, Würzburg
7. **Prof. Johannes Kappler**, Architekt und Stadtplaner, Nürnberg
8. **Florian Kirfel**, Architekt, Bedheim

### Sachverständige Berater\*innen (Weitere unter Vorbehalt)

1. **Michael Böhm**, Quartiersmanager Bad Staffelstein
2. **Dr. Thomas Gunzelmann**, Bay. LA für Denkmalpflege, Bamberg
3. **Wolfgang Hörath**, Geschäftsleiter Bad Staffelstein
4. **Günther Neuberger**, Architekt, RvOf, Bayreuth
5. **Annette Ramer**, Kämmerin Bad Staffelstein
6. **Christiane Reichert**, Gutachterin Denkmalpflege, Bamberg

## C | Zulassung und Beurteilung

Die Ausloberin hat im Vorfeld 5 Teilnehmer ausgewählt. 10 Teilnehmer wurden aus den eingehenden qualifizierten Bewerbungen zur Teilnahme am Wettbewerb gemäß § 3 Abs. 3 RPW ausgewählt.

14 Teilnehmer reichten fristgerecht ihre Arbeiten bei der Vorprüfung ein.  
1 Büro hat keine Arbeit abgegeben.

### **ZULASSUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die:

- » Termingemäß eingegangen sind,
- » Den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- » Keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- » Im Wesentlichen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Eine Wettbewerbsarbeit wurde aus formalen Gründen ausgeschlossen, da aufgrund einer Vorab-Veröffentlichung von Inhalten im Internet die Anonymität nicht gewahrt wurde.

### **BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN**

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach folgenden Gesichtspunkten gleichwertig beurteilt. Die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar. Die genannten Kriterien werden ggf. vom Preisgericht noch untergliedert.

- » Städtebauliche Einbindung und Angemessenheit
- » Gestalterische und funktionale Qualität der Gebäudeplanung
- » Qualität der Freianlagen
- » Realisierbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit



## D | Entscheidung des Preisgerichts

Das Preisgericht tagte am **Dienstag, den 20. Oktober 2020, ab 10:00 Uhr**  
in nichtöffentlicher Sitzung unter Vorsitz von Rainer Kriebel.

Nach intensiver Diskussion im Preisgericht wurden die folgenden Preise vergeben:

<b>1. PREIS</b>	<b>55.000 EUR</b>
<b>kol-lek-tiv Architekten Hoffstadt Dzhamurov Bosch</b>	
<b>Partnerschaft mbB</b> , München	
mit <b>Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH</b> , München	
<b>2. PREIS</b>	<b>30.000 EUR</b>
<b>kleyer.koblitz.letzel.freivogel</b>	
<b>gesellschaft von architekten mbh</b> , Nürnberg	
mit <b>grabner huber lipp landschaftsarchitekten</b>	
<b>und stadtplaner partnerschaft mbB</b> , Freising	
<b>3. PREIS</b>	<b>20.000 EUR</b>
<b>kug-Architekten</b> , München	
<b>H2M Architekten und Stadtplaner</b> , Kulmbach	
mit <b>DE BUHR LA Landschaftsarchitekten</b> , Sommerhausen	

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

# D | Entscheidung des Preisgerichts



**1. Preis**

**kol-lek-tiv Architekten Hoffstadt Dzhamurov Bosch Partnerschaft mbB**, München  
mit **Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH**, München



**2. Preis**

**kleyer.koblitz.letzel.freivogel ges. v. arch. mbh**, Nürnberg  
mit **grabner huber lipp landschaftsarch. u. stadtpl. partnerschaft mbB**, Freising



**3. Preis**

**kug-Architekten** und **H2M Architekten und Stadtplaner**, München  
mit **DE BUHR LA Landschaftsarchitekten**, Sommerhausen



**2. Rundgang**

**motorplan Architekten BDA**, Weimar  
mit **Gornik Denkel Landschaftsarchitekten**, Heidelberg



**2. Rundgang**

**[lu:p] Architektur GmbH**, Grub am Forst  
mit **Stautner + Schäf Landschaftsarch. und Stadtpl. Partnerschaft mbB**, München



**2. Rundgang**

**PWBaukunst**, Leipzig  
mit **RoosGrün**, Weimar





## 2. Rundgang

Bär Stadelmann Stöcker Architekten + Stadtplaner PartGmbH, Nürnberg  
mit Lex Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn



## 2. Rundgang

Brückner & Brückner Architekten GmbH, Würzburg  
mit arc.grün | landschaftsarchitekten stadtplaner gmbh, Kitzingen



## 2. Rundgang

Reinhard Bauer Architekt BDA, München  
mit Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH, Eichstätt



## 2. Rundgang

Osterwold°Schmidt EXP!ANDER Architekten BDA PartGmbH, Weimar  
mit hutterreimann Landschaftsarchitektur GmbH, Berlin



## 2. Rundgang

umarchitekt, Bamberg  
mit Joma Landschaftsarchitektur, Bamberg



## 2. Rundgang

Löhle Neubauer Architekten BDA pmhb, Augsburg  
mit Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, München



## 2. Rundgang

Schettler & Partner PartGmbH, Weimar  
mit plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt



## 2. Rundgang

Babler + Lodde Architekten, Herzogenaurach und NABE architecture, Berlin  
mit GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekt, Kassel





Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss EG

**kol-lek-tiv Architekten**

**Hoffstadt Dzhamurov Bosch Partnerschaft mbB,**  
München

in Arge mit

**Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH,** München

**Entwurfsverfassende**

Tim-Raphael Bosch, Dipl. Ing. Architekt

Petya Stancheva Dzhamurov, Dipl. Ing. Architekt

Sophie Hoffstadt, Dipl. Ing. Architekt

Florian Strauß, M.A. Landschaftsarchitektur

**Mitarbeit**

Lisa Schmidt, M.A. Architektin

Alina Kersten, B.Sc. Landschaftsarchitektin

**Hilfskräfte**

Constantin Wolf (Renderwolf)

# 1. Preis

**kol-lek-tiv Architekten Hoffstadt Dzhamurov  
Bosch Partnerschaft mbB mit  
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH**

## Beurteilung des Preisgerichts

Das städtebauliche Konzept des Beitrages überzeugt durch die gelungene, maßvolle Einfügung in den städtebaulichen Kontext. Fünf neue Baukörper schaffen, in äußerst geschickter Weise zueinander gesetzt, eine spannungsvolle Abfolge an Passagen und Plätzen mit dem Versprechen differenzierter und atmosphärischer Aufenthaltsqualitäten. Sternförmig werden über das neue Wegenetz die Innenstadt, der Stadtgraben und der Kastenhof miteinander verwoben. Die Herausforderung des Umgangs mit den topografischen Gegebenheiten wurde überzeugend gelöst. Von der Innenstadt kommend am kleinen Sitzungssaal vorbei mündet eine passagenartige Sequenz in einem neuen platzartigen Schwerpunkt, dem „Marktplatz“, orientiert zum ehemaligen Stadtgraben. Von diesem gut gefassten Freiraum werden die Bierothek und der Direktvermarkter im Multifunktionshaus wie auch die Bibliothek erschlossen, der Veranstaltungssaal lässt über ein großes Fenster Einblicke zu. Einzig die Höhe des Multifunktionsgebäudes wird hinterfragt. Eine großzügige Rampe, als Reminiszenz an die ehemalige Stadtmauer an dieser Stelle typologisch richtig, führt von dort zur Straße „Alte Schießstätte“. Bei der Umsetzung dieser Verbindung vom Marktplatz bis zur Alten Schießstätte sollte die barrierefreie Ausgestaltung sichergestellt werden.

Die funktionalen Anforderungen in Realisierungs- wie Ideenteil sind durchwegs überzeugend bewältigt. Der Veranstaltungssaal ist funktional gut gelöst, einzig das Foyer ist etwas zu knapp bemessen. Die Tiefgarage in der gewünschten Größe mit ihren Zu- und Eingängen zu Veranstaltungssaal, Multifunktionsgebäude und dem südlichen Freiraum funktioniert tadellos. Durch die Aufteilung der geforderten Programme und Funktionen entstehen keine Synergieeffekte, dies stellt aber, in Abwägung zu den genannten städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten, keinen wesentlichen Kritikpunkt dar. Sehr angeregt wird die Materialisierung und äußere Erscheinung der neuen baulichen Setzungen diskutiert. Ein konstruktiv sehr sensibler und nachhaltiger Vorschlag vorgefertigter Fassadenelemente in Holzrahmenbauweise mit großformatigen Schindeln, aufgesetzt auf einem stabilen, dabei „reversiblen“ Betonsockel, bildet die Sprache der neuen Bebauung. Kontrovers diskutiert wird, ob beim zentralen Veranstaltungsbauwerk ein wenig mehr seine besondere Funktion im äußeren Erscheinungsbild herausgearbeitet werden sollte.

Der Umgang im Ideenteil mit den beiden Baudenkmalern und einer maßvollen Erweiterung am Bettenhaus respektiert die historischen Elemente und den Charakter der Häuser. Eine Besonderheit ist die Setzung eines eigenen Empfangsgebäudes im Hofbereich unmittelbar hinter dem Ultschenhaus und dem Bärenwirt. Dies schafft öffentlichkeitswirksam Platz für die Gastronomie, Erlebnisbrauerei und das Brauereimuseum zum Marktplatz. Es werden kluge und gut integrierte Nutzungsvorschläge sowohl für die historischen Gewölbe wie auch die Dachbereiche gemacht, was aus denkmalpflegerischer Sicht beim bisherigen Kaldach des Ultschenhauses jedoch kritisch gesehen wird.

Die Baumaßnahme kann nach Errichtung der Tiefgarage bauabschnittsweise erstellt werden. Die vorgeschlagenen Konstruktionen lassen auf eine wirtschaftliche Bauweise und eine hohe Dauerhaftigkeit und damit Nachhaltigkeit des neuen Quartiers schließen. Der vorgeschlagene Einsatz von teils vorgefundenen Materialien und in der Umgebung verfügbaren Baustoffen in Verbindung mit dem angestrebten hohen energetischen Standard sind im baulichen Konzept sehr schlüssig und überzeugend nachgewiesen.

Insgesamt stellt die Arbeit einen hervorragenden Beitrag zur Wettbewerbsaufgabe dar.

## Beurteilung Denkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht orientiert sich der Entwurf im Grundsatz gut an der historischen Stadtstruktur. Im südlichen Areal findet jedoch eine zwangsläufige Verschränkung der beiden topografisch bisher scharf getrennten Ebenen statt. Aus dem Entwurf geht nicht ganz klar hervor, wie mit der Fassade von Marktplatz 7 umgegangen wird.

Denkmalpflegerisch problematisch ist die Umnutzung des bisherigen Kaldaches des Ultschenhauses (Marktplatz 8) in Hotelzimmer bis unter den First.

## Beurteilung Landschaftsarchitektur

Den Verfassern gelingt die Entwicklung einer abwechslungsreichen Abfolge an befestigten Freiräumen für urbane Funktionen. Wichtigstes freiraumgestalterisches Element sind dabei Großbäume, die frei angeordnet sind und eine wirksame Differenzierung der Räume versprechen. Da sie überwiegend auf unterbauten Flächen stehen, werden Aussparungen in der Tiefgarage vermisst, die es den Bäumen erlauben würden, die dargestellte Größe und Langlebigkeit zu erreichen.



Grundriss 1. OG





Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss EG

**kleyer.koblitz.letzel.freivogel**  
**gesellschaft von architekten mbh**, Nürnberg

in Arge mit

**grabner huber lipp landschaftsarchitekten und**  
**stadtplaner partnerschaft mbh**, Freising

**Entwurfsverfassende**

Prof. Nadja Letzel, Architektin

Gábor Freivogel, Architekt

Jürgen Huber, Landschaftsarchitekt

**Mitarbeit**

Corinna Patzak, Ing. M.A.

Tobias Bösl, Ing. M.Sc.

Sarah Sojka, M.A.

# 2. Preis

**kleyer.koblitz.letzel.freivogel ges. v. arch. mbh  
mit grabner huber lipp landschaftsarchitekten  
und stadtplaner partnerschaft mbh**

## Beurteilung des Preisgerichts

Dieser Beitrag verblüfft durch seine Einfachheit. Eine komplexe, komplizierte Situation wird aufgeräumt, ohne sich unsensibel zu Bestehendem zu verhalten. Ein solcher Spagat ist bemerkenswert. Die städtebauliche Setzung von Bibliotheks- und Veranstaltungsvolumen orientieren sich an historischen Setzungen. Klare Adressen entstehen und ein klarer Umgang mit der Topografie ist erkennbar. Der westlich an das Bettenhaus anschließende kleine Neubau führt zu einer ungünstigen Belichtung des Biergartens.

Auf historischen und neuen Natursteinsockeln stehen hölzerne und lichte Bauvolumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Der sensible Umgang (und die Einbindung) der natursteinernen Bestandsmauer in den Bibliotheksbaukörper ist positiv hervorzuheben. Die unterschiedlich strukturierten und perforierten Filterfassaden aus Holz nehmen Bezug zu den teils stark ornamentierten Zierfachwerkfassaden in der Umgebung und schaffen gleichzeitig ein zeitgenössisches Bild. Die Funktionen sind logisch und einfach zu verstehend auf die Volumen verteilt.

Einzig im Bereich der zwei Denkmale zum Marktplatz hin wird die Unterbringung der Küche im Untergeschoss problematisch bewertet. Mit dem Belassen der in den 1960er Jahren eingezogenen Zwischendecke wird das Potenzial, mit der Nutzung in den Marktplatz hinein zu wirken, verspielt.

Grundsätzlich positiv bewertet wird jedoch der feinfühlige Umgang mit der kleinteiligen Struktur der denkmalgeschützten Bauten. Auch der Erhalt des Bettenhauses ist stimmig. Der Beitrag bietet weniger Stellplätze als die Beiträge vieler anderer Teilnehmenden.

Der Entwurf wird als realisierbar eingestuft. Die kompakten Volumen lassen eine wirtschaftliche Bauweise und einen wirtschaftlichen Betrieb erwarten. Die zur Verwendung kommenden Materialien Naturstein und Holz sind lokal verfügbar und stellen ein ressourcenschonendes Bauen in Aussicht.

## Beurteilung Denkmalpflege

Der Entwurf nimmt im vorderen Bereich die Elemente der historischen Stadtstruktur auf. Besonders hervorzuheben ist die Integration der bestehenden Kastenhofmauer in den Neubau der Bibliothek, wobei die Scheunenform des Vorgängerbaus aufgegriffen wird. Im rückwärtigen Bereich zur Stadtmauer hin entsteht eine schlichte neue große Kubatur, die sich aber ebenfalls des Scheunenmotivs bedient. Dabei wird allerdings ein Teil des ehemaligen Stadtgrabens überbaut. Das Bettenhaus wird erhalten. Die Fassade vom Bärenwirthaus soll auf den historischen Zustand zurückgebaut werden. Der historische Grünraum im Südosten wird jedoch weitestgehend aufgelöst.

## Beurteilung Landschaftsarchitektur

Die Verfasser\*innen besetzen den großzügigen, ruhigen Freiraum mit grünen Intarsien, die das Spektrum an Möglichkeiten erweitern. Mitunter wirkt die Anordnung und Dimensionierung dieser Inseln allerdings etwas beliebig, wie z.B. im Fall der baumbestandenen Meet-and-Green-Fläche. Deren Orientierung trägt wenig dazu bei, dem Freiraum Halt zu geben oder ein spannungsvolles Verhältnis zu den Baukörpern herzustellen, sondern verstärkt eher den Eindruck eines straßenartigen Verbindungsraums.

Insgesamt werden stärkere und detailliertere Aussagen zum Freiraum vermisst. Die deutliche Betonung des Stadtgrabens wird demgegenüber sehr positiv bewertet.



Grundriss 1. OG





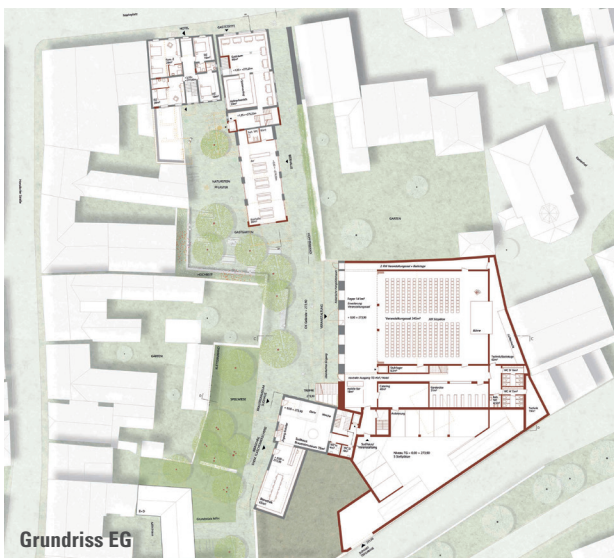
Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss EG

**kug-Architekten**, München

**H2M Architekten und Stadtplaner**, München

in Arge mit

**DE BUHR LA Landschaftsarchitekten**, Sommerhausen

**Entwurfsverfassende**

Carolin Kodisch, Dipl. Ing. Architektin

Prof. Stephan Häublein, Dipl. Ing. Architektur, Städtebau

Christian de Buhr, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt

**Mitarbeit**

Isabell Temmen

Leila Laux

Giulia Drago

**Fachplanende**

Burges und Döhning Ingenieurbüro Kulmbach

**Hilfskräfte**

Modellbau Corbishley, München

# 3. Preis

**kug-Architekten und H2M Architekten und Stadtplaner  
mit DE BUHR LA Landschaftsarchitekten**

## Beurteilung des Preisgerichts

Die Verfasser\*innen schlagen eine Gliederung der Baumasse in drei Volumen vor. Das Haupthaus wird durch zwei addierte Satteldächer gefällig differenziert. Die neue Baukörperkörnung orientiert sich an der bestehenden Stadtstruktur. Bibliothek und kleiner Lesesaal sind auf dem Fußabdruck der alten Scheune platziert. Das alte Sudhaus wird mit den historischen Kellern erhalten.

Hauptthema ist ein hölzernes Haupthaus auf einem Natursteinsockel. Der Sockel tritt allerdings als mehrere Mauersegmente mit Glasfugen in Erscheinung. Die historische Mauer kann so nicht erhalten werden. Eine hölzerne Dachhaut widerspricht der hiesigen Gestaltungssatzung und muss überdacht werden. Das alte Sudhaus wird verputzt und als Akzent inszeniert. Die Funktionen entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben. Die räumliche Beziehung zwischen Bibliothek und Freibereich wird als positiv gesehen. Die Gastronomienutzung wird in südliche Richtung im Bereich altes Bettenhaus erweitert. Hierdurch entsteht eine angenehme, behagliche räumliche Nähe zum Biergarten.

Der vorgeschlagene Entwurf ist grundsätzlich gut realisierbar. Probleme bei der Grenzbebauung und daraus resultierende statische Maßnahmen, vor allem am Anwesen Alte Schießstätte, sollten kostentechnisch untersucht werden. Die Wirtschaftlichkeit liegt im normalen Rahmen. Die Dachhaut aus Holz erfordert ein wasserdichtes Unterdach aus Metall oder Kunststoff. Die Nachhaltigkeit und den Wartungsaufwand kann man als fraglich bezeichnen.

## Beurteilung Denkmalpflege

Der Entwurf ist aus denkmalpflegerischer Sicht sehr zufriedenstellend. Er greift intensiv die vorhandene Stadtstruktur auf. Wo die historischen Gebäude nicht erhalten werden, greift der Neubau die historische Baumassenverteilung auf und behält so die räumliche Abgrenzung zwischen Bärenhofareal und Kastenhof auf. Die beiden Baudenkmale werden denkmalgerecht behandelt, wobei im Falle von Marktplatz 7 die Fassade und die Geschossigkeit übernommen werden. Positiv hervorzuheben ist der Erhalt des Bettenhauses, die vorgesehen Umbaumaßnahmen sind noch verträglich. Besonders zu loben ist der Erhalt des Sudhauses mit dem Kellersystem, vor allem, weil hier eine Nutzungskontinuität vorgesehen ist. Die Verteilung der Grünflächen im Südosten des Geländes leitet sich positiv aus dem Historischen ab.

## Beurteilung Landschaftsarchitektur

Die städtebauliche Setzung schafft eine spannende Raumfolge, die mit freiraumplanerischen Mitteln facettenreich gegliedert wird. Dabei reagieren die jeweiligen Nutzungen unmittelbar auf die Gebäude und deren Bedarf an Verbindung oder Abstand zum öffentlichen Raum. Auf diese Weise schaffen die Verfasser\*innen ein breites Spektrum definierter Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsfreiräume. Besonders positiv wird bewertet, dass nicht unterbaute Bereiche für langfristig wirksame Baumpflanzungen angeboten werden.





# motorplan Architekten BDA mit Gornik Denkel Landschaftsarchitekten



## 2. Rundgang

**motorplan Architekten BDA**, Weimar

in Arge mit

**Gornik Denkel Landschaftsarchitekten**, Heidelberg

### Entwurfsverfassende

Johann Bierkandt, Dipl. Ing. Architekt

Daniel Lindemann, Landschaftsarchitekt

### Mitarbeit

Zeno Schnelle (Architektur)

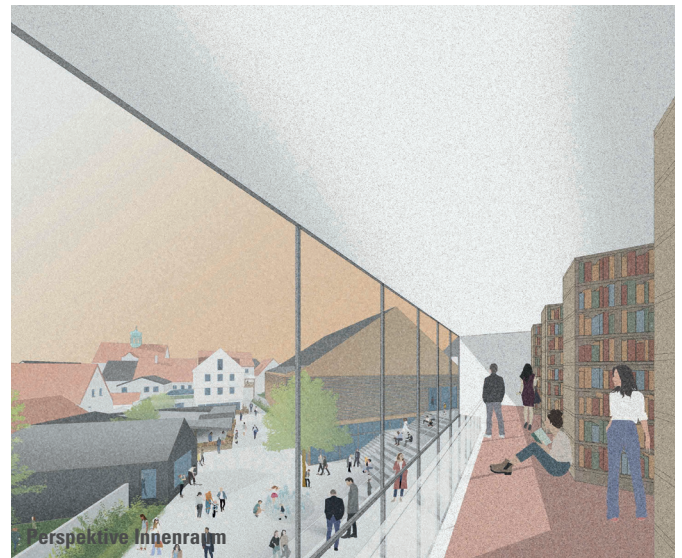
Anne Hempel (Architektur)

Beverly Engelbrecht (Architektur)

Isabella Maria Peri (Landschaftsarchitektur)



# [lu:p] Architektur GmbH mit Stautner + Schäf Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



## 2. Rundgang

[lu:p] Architektur GmbH, Grub am Forst

in Arge mit

**Stautner + Schäf Landschaftsarchitekten und  
Stadtplaner Partnerschaft mbB**, München

### Entwurfsverfassende

Renee Lorenz, Dipl. Ing. Architekt

Markus Schäf, Dipl. Ing. (FH) Architekt

### Mitarbeit

Anders Macht

Alexandra Wolf

Eva Seiz

Lea Reiter

Agnes Simon

### Hilfskräfte

Thilo Kästner

# PWBaukunst mit RoosGrün



## 2. Rundgang

**PWBaukunst**, Leipzig

in Arge mit

**RoosGrün**, Weimar

### Entwurfsverfassende

Prof. Andreas Wolf, Dipl. Ing. Architekt

Heike Roos, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur

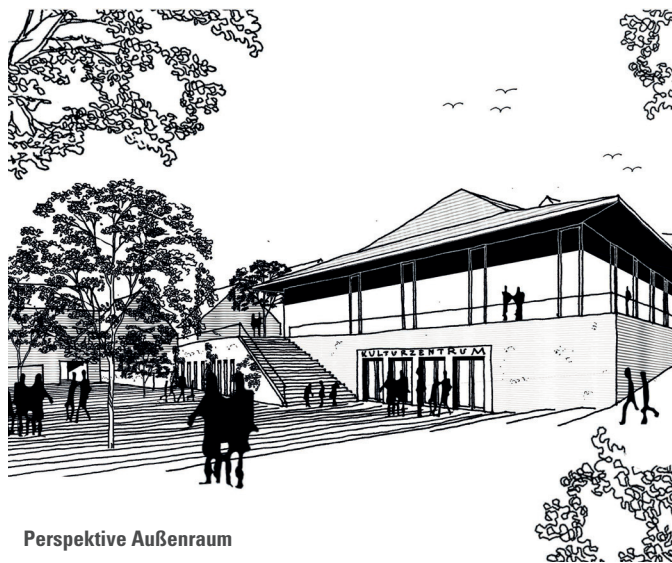
### Mitarbeit

Thomas Beyer, M.A. Arch.

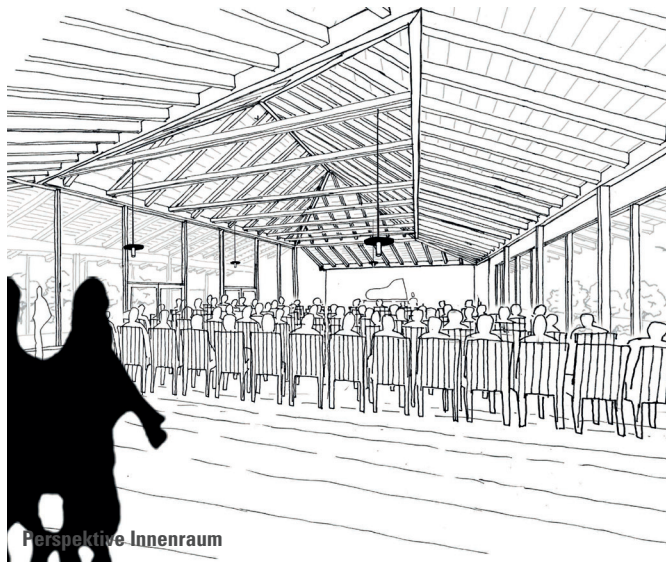
Maria Bozzo-Costa, Dott. Arch.



# Bär Stadelmann Stöcker Architekten + Stadtplaner PartGmbB, Nürnberg mit Lex Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn



Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss EG

## 2. Rundgang

**Bär Stadelmann Stöcker  
Architekten + Stadtplaner PartGmbB, Nürnberg**

in Arge mit

**Lex Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn**

### Entwurfsverfassende

Friedrich Bär, Architekt und Stadtplaner

Rita Lex-Kerfers, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

### Mitarbeit

Stephen Balmerger

Frank Riedel

Patrick Werthner

Markus Altmann

Alhadi Altaratech



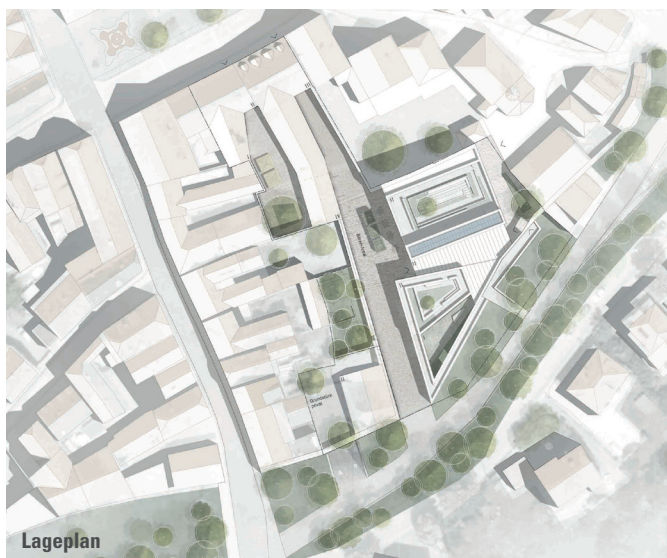
# Brückner & Brückner Architekten GmbH mit arc.grün landschaftsarchitekten stadtplaner gmbh



Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss EG

## 2. Rundgang

**Brückner & Brückner Architekten GmbH**, Würzburg

in Arge mit

**arc.grün landschaftsarchitekten stadtplaner gmbh**,  
Kitzingen

### Entwurfsverfassende

Christian Brückner,  
Dipl. Ing. (Univ.), Architekt und Stadtplaner BDA  
Ralph Schäffner, Landschaftsarchitekt bdla

### Mitarbeit

Michael Bögelein, M.Sc.  
Simon Bopp, M.Sc.  
Lisa Lamprecht, M.A. Architektur  
Lukas Neuner, Dipl. Ing. (FH)

### Fachplanende

Thorsten Götz, Dipl. Ing. (FH) Architekt  
(Goetz Architektur & Brandschutz)  
Bernd Grözinger (Bauphysik Müller-BBM GmbH)  
Frank Hoh, B.Eng. (TGA Hoh Ingenieure und Partner mbB)

### Hilfskräfte

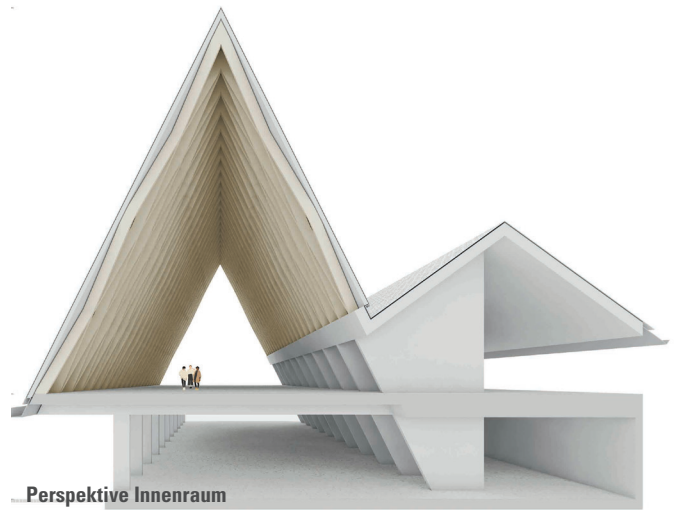
Rolf Schaafhausen, Dipl. Ing. (SCALE Architekturmodelle)



# Reinhard Bauer Architekt BDA mit Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH



Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss EG

## 2. Rundgang

**Reinhard Bauer Architekt BDA**, München

in Arge mit

**Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH**,  
Eichstätt

### Entwurfsverfassende

Reinhard Bauer, Architekt

Andreas Hofmann, Landschaftsarchitekt

### Mitarbeit

Inga Mannewitz, Architektin)

### Hilfskräfte

Peter Corbishley, Modell

# Osterwold°Schmidt EXP!ANDER Architekten BDA PartGmbB mit hutterreimann Landschaftsarchitektur GmbH



Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss EG

## 2. Rundgang

**Osterwold°Schmidt EXP!ANDER  
Architekten BDA PartGmbB, Weimar**

in Arge mit

**hutterreimann Landschaftsarchitektur GmbH,  
Berlin**

### Entwurfsverfassende

Antje Osterwold, Dipl. Ing. Architektur  
Matthias Schmidt, Dipl. Ing. Architektur, Stadtplanung  
Barbara Hutter, Dipl. Ing. Garten- und  
Landschaftsarchitektur  
Stefan Reimann, Dipl. Ing. Garten-  
und Landschaftsarchitektur

### Mitarbeit

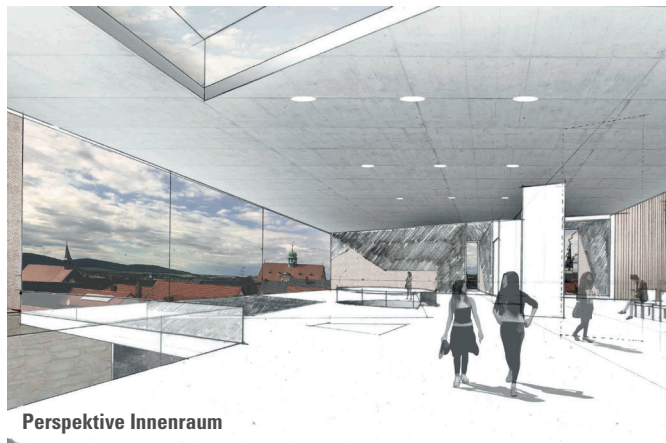
Henning Holk  
Marko Schneider  
Farkhod Rikhsiev  
Anna Wagner  
Jelena Neumann



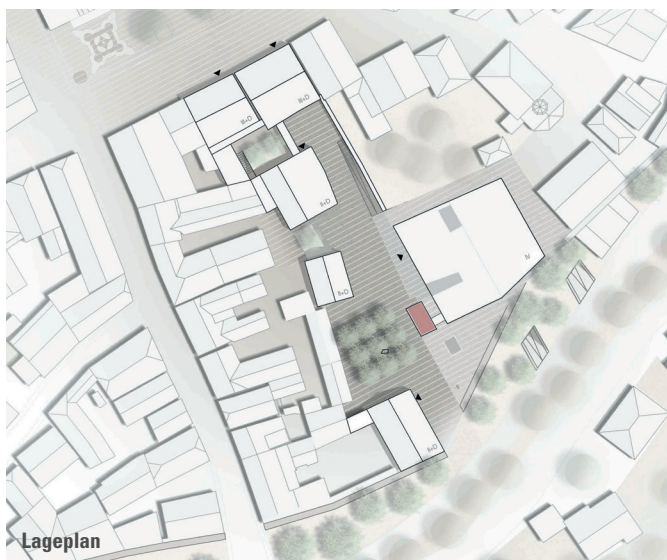
# umarchitekt mit Joma Landschaftsarchitektur



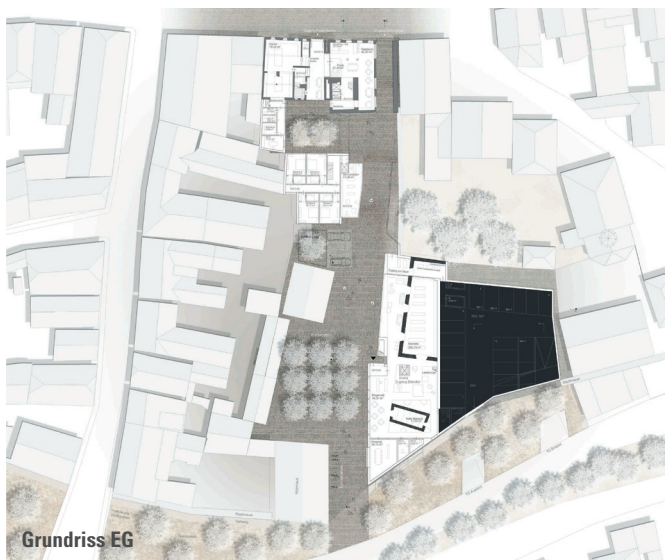
Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss EG

## 2. Rundgang

**umarchitekt**, Bamberg

in Arge mit

**Joma Landschaftsarchitektur**, Bamberg

### Entwurfsverfassende

Ulrich Manz, Dipl. Ing. Architektur

Paul Böhmer, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

### Mitarbeit

R. Pankarter, B.Sc.

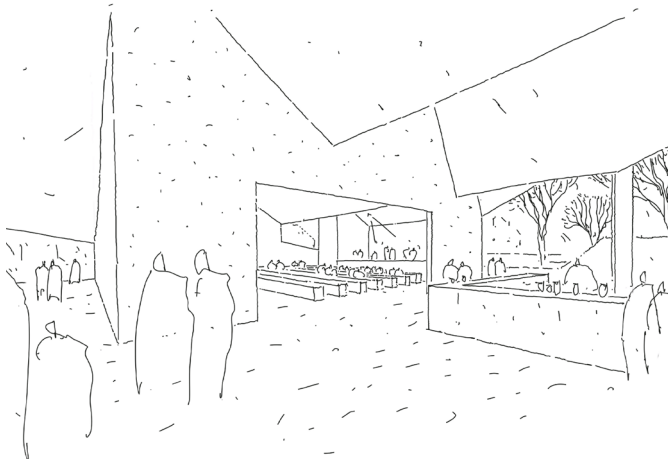
L. Winkler, B.A.

J. Mußmacher, B.Sc.

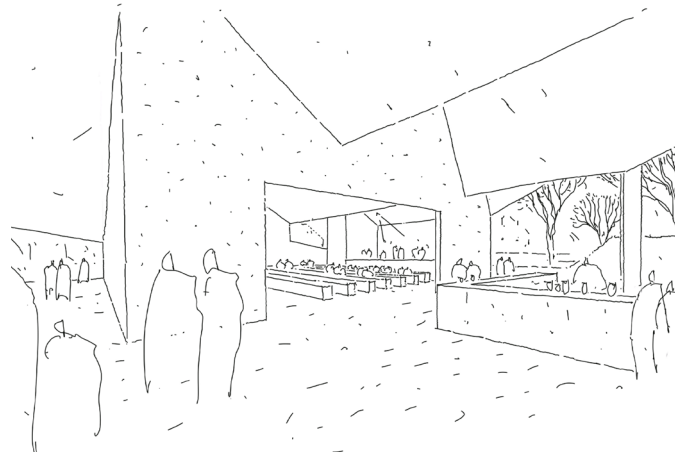
A. Gaab, Dipl. Ing.

B. Söder, B.Sc.

# Löhle Neubauer Architekten BDA pmbb mit Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH



Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss LG

## 2. Rundgang

Löhle Neubauer Architekten BDA pmbb, Augsburg

in Arge mit

Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und  
Stadtplaner GmbH, München

### Entwurfsverfassende

Rainer Löhle, Dipl. Ing. Architekt BDA

Regine Neubauer, Dipl. Ing. Architektin BDA

Axel Lohrer, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt BDLA und  
Stadtplaner DASL

### Mitarbeit

Benjamin Ritz

Martin Obst

Heike Gerigk

Johanna Klimesch



# Schettler & Partner PartGmbH mit plandrei Landschaftsarchitektur GmbH



Perspektive Außenraum



Perspektive Innenraum



Lageplan



Grundriss EG

## 2. Rundgang

**Schettler & Partner PartGmbH**, Weimar

in Arge mit

**plandrei Landschaftsarchitektur GmbH**, Erfurt

### Entwurfsverfassende

Dr. Ing. Anke Schettler, Architektin

Eckhard Schmidt, Dipl. Ing. Stadtplaner

Stefan Dittrich, Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

Claudia Wiegand, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

### Fachplanende

Renderatelier Dimitri Klein, Leipzig

### Hilfskräfte

Modellwerk Weimar



# Babler + Lodde Architekten und NABE architecture mit GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekt



## Formaler Ausschluss

**Babler + Lodde Architekten**, Herzogenaurach  
**NABE architecture**, Berlin

in Arge mit

**GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekt**,  
Kassel

### Entwurfsverfassende

Martin Lodde, Architekt  
Diego Lopez Arahuetes, Architekt  
Michael Triebswetter, Landschaftsarchitekt  
Marion Geinzer, Architektin  
Volker Rupprecht, Architekt

### Mitarbeit

Thomas Verdnik

### Architekten

Mathias Gehring  
Stefan John

### Hilfskräfte

Markus Honka (Modellbau NEOOS GmbH)  
Lea Friedel



## E | Eindrücke aus dem Preisgericht





## E | Eindrücke aus dem Preisgericht







# Impressum

Wettbewerbsorganisation, Betreuung und Vorprüfung

Ausloberin und Bauherrin

## **SCHIRMER | Architekten + Stadtplaner GmbH**

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon: 0931 . 794 07 78 - 0

[info@schirmer-stadtplanung.de](mailto:info@schirmer-stadtplanung.de)

[www.schirmer-stadtplanung.de](http://www.schirmer-stadtplanung.de)

Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Norbert Mager, Stadtplaner

Lukas Ihls, B. Eng.

## **Stadt Bad Staffelstein**

Marktplatz 1

96231 Bad Staffelstein

0 95 73 - 4 10

[www.bad-staffelstein.de](http://www.bad-staffelstein.de)

Bad Staffelstein,

im November 2020



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

