# PROTOKOLL ZUR PREISGERICHTSSITZUNG AM 12.10.2026

Eingeladener Realisierungswettbewerb
„Alte Wäscherei jetzt WOHNEN“, Niederwerrn



*(Quelle: Geodaten.Bayern)*

Ausloberin

Gemeinde Niederwerrn
Schweinfurter Straße
97464 Niederwerrn

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Leerstand jetzt WOHNEN

**Niederschrift über die Sitzung des Preisgerichts am 12.10.2026**
**Ort: Bürgersaal Neue Mitte Niederwerrn, Schulstraße 7a, 97464 Niederwerrn**

Zur besseren Lesbarkeit der Texte wird im Protokoll teilweise eine geschlechtsspezifische Substantivform verwendet. In diesen Fällen sind immer alle Geschlechtsidentitäten gemeint.

Das Preisgericht tritt am 12.10.2026 um 10:30 Uhr zusammen. Herr Bürgermeister Felix Zirkelbach begrüßt die Anwesenden, bedankt sich bei allen Beteiligten und übergibt das Wort an Herrn Oberpriller.

Herr Oberpriller stellt die Anwesenheit wie folgt fest:

Fachpreisrichter
Prof. Lydia Haack, Architektin und Stadtplanerin, München
Michael Leidl, Architekt und Stadtplaner, Hirschbach
Thomas Mühlender, Architekt, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Annika Sailer, Landschaftsarchitektin, München

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichterin
Elisabeth von Mücke, Architektin, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Sachpreisrichter
Felix Zirkelbach, 1. Bürgermeister, Gemeinde Niederwerrn
Bettina Bärmann, Altbürgermeisterin, Niederwerrn
Thomas Wohlfahrt, Gemeinderatsmitglied, Niederwerrn

Stellvertretende Sachpreisrichter
Wolf-Dietrich Lang, Gemeinderatsmitglied, Niederwerrn
Kathrin Tröster, Gemeinderatsmitglied, Niederwerrn
Günter Rau, Elektromeister, Niederwerrn

Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter
Thomas Brand, Dipl.-Ing. Leitung Planen und Bauen, Niederwerrn

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)
Eva Kusebauch, Regierung von Unterfranken
Katrin Jobst, Architektin, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Alina Matlachowski, Bauamt und Klimaschutzmanagement, Niederwerrn

Wettbewerbsbetreuung
Jakob Oberpriller, oberprillerarchitekten
Simon Spreider, oberprillerarchitekten

Protokollführung
oberprillerarchitekten, Hörmannsdorf

Die Wettbewerbsbetreuung stellt die Vollzähligkeit und Beschlussfähigkeit des Preisgerichtes fest.
Anschließend leitet Herr Oberpriller die Wahl des/der Vorsitzenden ein.
Aus dem Kreis der Fachpreisrichter wird Frau Prof. Lydia Haack, bei eigener Stimmenthaltung, einstimmig zur Vorsitzenden des Preisgerichtes gewählt.

Die Vorsitzende bedankt sich für das ihr entgegengebrachte Vertrauen und übernimmt die Leitung der Sitzung.

Frau Prof. Lydia Haack stellt fest, dass Anwesenheitsberechtigung für alle Anwesenden und oben protokollierten Personen besteht.
Sie erläutert für die Sachpreisrichter das Wettbewerbsverfahren mit den verschiedenen, wesentlichen Anforderungen und die Beurteilungskriterien.

Die Vorsitzende umreißt nochmals die Zielsetzungen des Wettbewerbs, weist auf die persönliche Verpflichtung der Preisrichter zur objektiven, allein an der Auslobung orientierten Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten hin und erläutert den genauen Ablauf der Preisgerichtssitzung.

Durch Preisrichtervorbesprechung und Kolloquium sind Situation und Aufgabenstellung hinlänglich bekannt.

Die Vorsitzende lässt sich von allen Anwesenden versichern, dass sie außerhalb vom Kolloquium

- keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösung geführt haben,
- für die Dauer des Preisgerichtes keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern führen werden,
- bis zum Preisgericht keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten haben (ausgenommen Vorprüfung),
- die vertrauliche Behandlung der Beratung gewährleisten werden,
- die Anonymität aller Arbeiten wahren und
- Vermutungen über mögliche Verfasser unterlassen werden.

Frau Prof. Lydia Haack stellt den Anwesenden das Verfahren bzw. den Ablauf des Preisgerichts, darüber hinaus die Funktionen der Fach- und Sachpreisrichter sowie der Vorprüfung, vor.

Die Vorsitzende bittet die Wettbewerbsbetreuung anschließend um den Bericht der Vorprüfung.

## Bericht der Vorprüfung

Herr Oberpriller erstattet ab 10:50 Uhr den Bericht der Vorprüfung, nachdem der Vorprüfbericht an die Preisrichter und die Berater ausgegeben wurde.

Der Abgabetermin der geforderten Wettbewerbsleistungen war der 23.09.2026 für die Planunterlagen. 8 Arbeiten wurden fristgerecht eingeliefert.

WAHRUNG DER ANONYMITÄT
Alle abgegebenen Entwürfe der 8 Wettbewerbsteilnehmer wurden auf ihre Anonymität geprüft.

TARNZAHL
Die sechsstelligen Kennzahlen der Arbeiten wurden mit vierstelligen Tarnzahlen von 1001 bis 1008 überklebt.
Die Tarnzahlen, sowie auch die sechsstelligen Kennzahlen, wurden für die spätere Auswertung in eine Sammelliste eingetragen.

VOLLSTÄNDIGKEIT DER UNTERLAGEN
Alle Wettbewerbsleistungen waren auf max. 1 Plan DIN A0, Hochformat darzustellen. Lageplan und Grundrisse waren so aufzutragen, dass Norden oben liegt.

Geforderte Leistungen waren:

- Gesamtlageplan M1/500
  Mit Einzeichnung der Baukörper, Dachaufsicht, Geschossigkeit, Freiflächenkonzept, Verkehrsflächen, Nachweis der Parkierung

- Schnitte und Ansichten M1/200
  Zwei aussagekräftige Schnitte durch das Wettbewerbsgebiet, jeweils einer in Ost-West-, sowie einer in Nord-Süd-Richtung (inkl. Anschlussbereiche Straßenraum und Fluss) und notwendige Ansichten

- Alle Grundrisse M1/200
  Das ebenerdige Geschoss mit vollständiger Darstellung der Außenanlagen

- Erläuterungen der Entwurfsidee in Skizzenform und Text auf den Plänen

- Zwei perspektivische Darstellungen (mind. eine Außenperspektive), Standort frei wählbar skizzenhaft ausreichend

Zusätzlich waren folgende Unterlagen einzureichen:

- Flächen- und Raumprogramm

- Datenträger: Alle Unterlagen mussten zur Vorprüfung auf einen Uploadlink hochgeladen werden, auf die zusätzliche Abgabe der Daten auf CD oder USB-Stick wurde verzichtet.

- Verfassererklärung

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Alle vorgeprüften Wettbewerbsarbeiten haben die Anforderungen im Wesentlichen erfüllt.

Der Prüfbericht enthält alle zusammengefassten Informationen, welche im Laufe der Vorprüfung ermittelt wurden. Der Bericht der Vorprüfung unterteilt sich in die formale und die fachtechnische Prüfung:
Im Bericht wurden die fachtechnischen Anforderungen nach Vorgaben der Auslobung unter den folgenden Überschriften zusammengefasst und Besonderheiten, ebenso wie objektivierbare Beurteilungskriterien aus neutraler Sicht für jede Arbeit dokumentiert, zusammen mit einzelnen Ausschnitten der Präsentationspläne und Balkendiagrammen mit den Ergebnissen der Berechnungen.

- Baukörper
- Wäschereihalle
- Bestandswohnhaus
- Nebengebäude
- Freianlagen

## Informationsrundgang

Um 11:00 Uhr beginnt das Preisgericht den Informationsrundgang. In diesem Rundgang werden alle Arbeiten von der Vorprüfung ausführlich und ohne Wertung erläutert, wobei dem Preisgericht die wesentlichen, funktionalen Merkmale aufgezeigt werden. Herr Oberpriller und Herr Spreider stellen die Arbeiten an den eingereichten Plänen vor.
Das Preisgericht beendet den Informationsrundgang um 12:10 Uhr. Das Preisgericht beschließt einstimmig, alle

abgegebenen Wettbewerbsentwürfe zur Wertung zuzulassen, da alle Wettbewerbsarbeiten den formalen Bedingungen entsprechen, in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen, termingemäß eingereicht worden sind und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.
Bindende inhaltliche Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss führt, wurden in der Auslobung nicht festgesetzt.

Die Vorsitzende fasst einige wichtige Aspekte aus den Erkenntnissen des Informationsrundganges zusammen. Die Stärken des Wettbewerbs sind vor allem die Auswahl an verschiedenartigen Entwürfen mit unterschiedlichen und interessanten Lösungen in Bezug auf die Funktionalität, die Erschließung u.a.m. Im vorliegenden Fall liegt der Fokus vor allem im Umgang mit dem Bestand in Bezug auf die Grundsätze des experimentellen Bauens und der Entwicklung von innovativen, zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnungen.

### Wertungsrundgänge

Frau Prof. Lydia Haack geht auf die Beurteilungskriterien ein, die im Bericht der Vorprüfung noch einmal wie folgt abgedruckt sind:

- Städtebauliche Einbindung und Beitrag zur Quartiersentwicklung
- Qualität der Freiraumplanung und der gemeinschaftlichen Nutzungen
- Qualität und Innovationsgrad des Wohn- und Nutzungskonzeptes
- Einfache experimentelle Ansätze im Sinne des Gebäudetyps E
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit des Gesamtkonzeptes

Sie bittet die Preisrichter, die Arbeiten ausschließlich anhand dieser Kriterien zu bewerten.

### Erster Wertungsrundgang

Anschließend beginnt das Preisgericht mit dem ersten Wertungsrundgang.
Im ersten Rundgang werden anhand der allgemeinen Beurteilungskriterien und der vertiefenden Gesichtspunkte aus dem Informationsrundgang nur diejenigen Arbeiten ausgeschieden, die aufgrund von schwerwiegenden Mängeln in den grundsätzlichen Zielsetzungen keinen weiterführenden Beitrag zur Lösung der gestellten Aufgabe erwarten lassen. Arbeiten werden im ersten Wertungsrundgang nur mit einstimmigem Beschluss ausgeschieden.

Der erste Wertungsrundgang wird für eine kurze Mittagspause unterbrochen.

Der erste Wertungsrundgang wird um 14:00 Uhr beendet.

Im ersten Wertungsrundgang werden keine Arbeiten ausgeschieden.

Damit verbleiben 8 Arbeiten im zweiten Wertungsrundgang.

Zweiter Wertungsrundgang
Um 14:05 Uhr beginnt das Preisgericht mit dem zweiten Wertungsrundgang. Im zweiten Wertungsrundgang werden diejenigen Arbeiten mit Stimmenmehrheit ausgeschieden, deren Konzept in einzelnen Prüfbereichen nicht vollständig überzeugt.

4 Arbeiten scheiden mit Mehrheit wie folgt aus:

| Tarnzahl | Abstimmungsverhältnis |
|---|---|
| 1002 | 4:3 |
| 1005 | 7:0 |
| 1006 | 6:1 |
| 1007 | 7:0 |

Für die im zweiten Wertungsrundgang ausgeschiedenen Arbeiten werden folgende Beurteilungen verfasst:

1002
Die Neuordnung des Wäschereigebäudes mit zentral angeordneten Sanitäreinheiten wird anerkannt. Die Back-to-back-Anordnung der Wohnungen führt jedoch zu Nachteilen der einseitigen Belichtung und auch Erschließung.
Der weitgehende Bestandserhalt erscheint wirtschaftlich, während einzelne Eingriffe wie absenkbare Decken und eine Spindeltreppe zur Erschließung nur einer Wohnung unverhältnismäßig aufwendig sind.
Die dezentral angeordneten Gemeinschaftsflächen erschweren die Ausbildung eines identitätsstiftenden Quartierstreffpunkts. Zudem werden räumliche Potenziale, insbesondere am Durchgang zur Wern und im Nebengebäude, durch untergeordnete Nutzungen verschenkt.
Die Freiräume bleiben hinsichtlich Gestaltung und Materialität unzureichend ausgearbeitet. Positiv ist der zentrale Baum mit Sitzgelegenheiten. Die straßen-übergreifende Gestaltung des „Schattenplatzes“ wirft jedoch funktionale Fragen auf. Sonnensegel ersetzen hier die naheliegende Verschattung durch Bäume.

Insgesamt erscheint die Arbeit zwar grundsätzlich realisierbar, der Fokus hätte aber noch stärker auf innovative Ansätze gerichtet werden sollen.

1005
Die Carsharing-Parkplätze mit dem Boardinghaus als Einstieg zum Quartier sind städtebaulich grundsätzlich möglich. Allerdings lassen die Außenanlagen nicht erkennen wo genau die Trennung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen liegt. Der Hühnerstall als geeignete Gemeinschaftsnutzung wird in Frage gestellt.
Das Prinzip des Modellvorhabens "Leerstand jetzt WOHNEN", das eine Auseinandersetzung mit dem Bestand mit geringen und wirtschaftlich vertretbaren Eingriffen vorsieht erscheint nicht schlüssig umgesetzt.
So werden in der Halle ausschließlich gemeinschaftliche Nutzungen untergebracht und es wird auf eine aufwändige Aufstockung zurückgegriffen um den geforderten Wohnraum zu schaffen. Einfache experimentelle Ansätze im Sinne des Gebäudetyps E im Bestand sind so nicht direkt ersichtlich, auch wirft die zweigeschossige Aufstockung Fragen bezüglich der Wirtschaftlichkeit auf.
Die Hofflächen sind weitgehend versiegelt und lassen nur wenig Aufenthaltsqualitäten erkennen. Die einzige Grünfläche steht als „Hühnergarten“ nicht für den Aufenthalt der Bewohner zur Verfügung. Rückwärtig treppen sich die „Wiesenstufen“ zur Wern ab, was einen begrüßenswerten direkten Kontakt zum Wasser ermöglicht.

1006
Das funktionale Entrée in das Quartier mit Stellplätzen und Überdachung wirkt wenig einladend, obwohl die Anordnung der Parkplätze als städtebaulich verträgliche Lösung gesehen wird.
Die Platzierung der gemeinschaftlichen Räume im alten Wohngebäude, an der Nahtstelle von Vorbereich und Freiraum zur Wern, erscheint sinnvoll. Auch sind die Außenflächen, bis auf den Zugang zur Wern, klar in öffentlich und private Bereiche zoniert.
Der Ansatz die Wohnungen in Holzbauweise in der Halle nach dem Haus-im-Haus-Prinzip anzuordnen und damit die Halle zu erhalten wird gewürdigt. Die Leitidee des Entwurfs mit der Anordnung schräger Wände in allen Wohneinheiten zu lösen erscheint formal und lässt die geforderte Flexibilität vermissen. Die Fortsetzung dieser Leitidee das System der schrägen Wände auch auf die Bestandswohnräume zu übertragen scheint unwirtschaftlich und ist nicht nachvollziehbar.
Positiv gewertet wird, dass die Wern im Bereich des „Gemeinschaftsgartens“ über eine neue breitere

Treppenanlage erschlossen und der Wasserlauf mit Findlingen als informelles Spielobjekt weiter strukturiert wird.
Die Arbeit wird der Aufgabenstellung des Modellvorhabens in wichtigen Bereichen wie Flexibilität und Einfachheit nicht ganz gerecht.

1007
Der neue Quartiersplatz mit zentralem Hofbaum und „Waschbrunnen“ bietet Potenzial für eine hohe Aufenthaltsqualität. Kritisch bewertet werden hingegen die Position des neuen Müllhauses in Verbindung mit dem Abbruch des Nebengebäudes sowie die ungünstige Lage der Gemeinschaftsgärten unmittelbar neben den Stellplätzen. Die Chance, einen neuen Zugang zur Wern zu schaffen, bleibt ungenutzt. Insgesamt weisen die Freiflächen einen hohen Versiegelungsgrad auf und werden in ihren Nutzungspotenzialen nicht voll ausgeschöpft. Stattdessen wird ein kostenintensiver Bewohnerdachgarten vorgeschlagen.
Die Anordnung und Dimensionierung der Gemeinschaftsflächen wirkt sich nachteilig auf die Wohnnutzung aus. Diese wird nicht innerhalb der bestehenden Halle entwickelt, sondern durch eine aufwendige und unwirtschaftliche Aufstockung realisiert. Damit wird die Arbeit dem zentralen Thema der Auslobung „Leerstand jetzt WOHNEN“ nicht gerecht.
Zwar werden unterschiedliche Wohnungstypologien angeboten, die gut geplanten aber konventionellen Grundrisse der Hallenaufstockung lassen jedoch innovative Ansätze vermissen so dass sich neue Wohnformen lediglich im bestehenden Wohnhaus befinden. Die aufwendige Aufstockung und die Dachterrasse stellen zudem die Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzepts infrage und widersprechen so dem Prinzip der Einfachheit.

Der zweite Wertungsrundgang wird um 14:50 Uhr abgeschlossen.

Damit verbleiben folgende vier Arbeiten in der engeren Wahl:

1001
1003
1004
1008

## Engere Wahl

Nach einer kurzen Pause tritt das Preisgericht mit der Bildung von Arbeitsgruppen aus jeweils einem Fach- und Sach-

preisrichter in die ausführliche schriftliche Einzelbeurteilung der in der engeren Wahl verbliebenen Arbeiten ein.

Ab 16:40 Uhr werden die schriftlichen Beurteilungen vor den Plänen verlesen, diskutiert und wie folgt vom Preisgericht verabschiedet:

1001

Der Entwurf überzeugt durch eine schlüssige städtebauliche Setzung, die die gewachsenen Strukturen der ehemaligen Wäscherei aufgreift und zu einem identitätsstiftenden Quartier weiterentwickelt. Der weitgehende Bestandserhalt und die behutsame Transformation werden insbesondere im Hinblick auf die Ressourcenschonung positiv bewertet. Eine Fuge mit gemeinschaftlichen Nutzungen gliedert das Ensemble. Der neue Quartiersplatz mit Werkstatt, Veranstaltungsräumen und Repair-Café schafft einen lebendigen Ort der Begegnung. Weniger überzeugend gelingt die städtebauliche Einbindung an der Ecke Gademannstraße und zum angrenzenden Gebäude Nr. 9.

Die ehemalige Wäschereihalle bietet mit ihrer erhaltenen Tragstruktur und drei kompakten Haustechnikkernen einen flexiblen Rahmen für unterschiedliche Wohn- und Arbeitsformen. Nichttragende Trennwände ermöglichen vielfältige Grundrissvarianten bis hin zu Clusterwohnungen und gemeinschaftlichen Wohnformen. Die eingerückten Fassaden schaffen geschützte Vorzonen, deren räumliche Qualität bei kleinteiliger Wohnungsaufteilung jedoch infrage steht. Der vollständige Ersatz beider Bestandsfassaden wird kritisch diskutiert.

Im ehemaligen Wohnhaus entstehen gut belichtete, flexibel zusammenschaltbare Wohnungen, die auch Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Die neue barrierearme Erschließung über eine Stahlkonstruktion mit Aufzug und Laubengang wird hinsichtlich ihres Aufwands kontrovers bewertet..

Insgesamt sind die Räume für die Gemeinschaft gut platziert. Auf eine energetische Aufrüstung im Flügelbau wird teils verzichtet, was in Bezug auf die avisierte Nutzung vertretbar erscheint.
Die weitgehende Erhaltung des Hallentragwerks wird besonders gewürdigt. Die Wirtschaftlichkeit einer möglichen späteren Aufstockung mit entsprechender konstruktiver Vorhaltung bleibt hingegen zu überprüfen.

Die Freiraumgestaltung bietet mit differenzierten Aufenthaltsbereichen, abgestimmter Materialität und gezielter Bepflanzung gute Voraussetzungen für gemeinschaftliches

Wohnen. Der Parkplatz mit Carport und Fahrradstellplätzen bildet jedoch keinen angemessenen Quartierseingang. Innovative Ansätze etwa zum Regenwassermanagement fehlen. Zudem entspricht die dargestellte Böschung zur Wern nicht den tatsächliche Höhenverhältnissen.

Insgesamt überzeugt die Arbeit durch einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Bestand, flexible Wohnkonzepte und qualitätvolle Gemeinschafts- und Freiräume. Einzelne konstruktive Eingriffe und ihre Wirtschaftlichkeit bleiben kritisch zu hinterfragen.

1003
Die Arbeit überzeugt durch eine klare Zonierung der öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereiche, die von Norden nach Süden einen fließenden Übergang von öffentlich zu privat schafft. Weniger überzeugend erscheint hingegen die städtebauliche Ausbildung des Quartierseingangs die eine räumliche Fassung und Überleitung zum Nachbargebäude vermissen lässt.
Die angemessen dimensionierten öffentlichen Bereiche im Norden mit Dorfküche, Multifunktionsraum und gut nutzbaren Freiflächen bieten jedoch das hohe Potenzial, auch für die Niederwerrner Bevölkerung zu einem lebendigen Treffpunkt zu werden.

Die Arbeit leistet einen überzeugenden Beitrag zum Thema „Wohnen der Zukunft“, indem sie etablierte Wohnstandards hinterfragt und innovative, flexible Wohnformen entwickelt. Die Entwurfsverfasser machen sich viele sinnvolle Gedanken, wie Wohnen vom üblichen Standard abweichen kann. Die flexiblen Wohnformen beziehen sich dabei nicht nur auf die Halle, sondern auch auf die übrigen Gebäude. Insgesamt entsteht ein hochwertiger Wohnungsmix. Die unterschiedlichen Wohnungsangebote und innovativen Ideen sind auf ein junges Publikum zugeschnitten.
Die Arbeit steht zur vorhandenen, einfachen Struktur und verwendet so viel wie möglich vom Bestand. Der extreme Low-Tech-Ansatz wird bei der Umnutzung der Halle mit dem Thema Zwiebelwohnen auf die Spitze getrieben. Der wärmste Raum ist das Bad in der Mitte. Dieser soll auf die übrigen Räume ausstrahlen. Gewohnt wird flexibel nach Jahreszeiten: Im Sommer im Norden, im Winter im Süden. Es entsteht insgesamt eine gute Basis für die Diskussionen zum Gebäudetyp-E-Bestand.

Ziel der Arbeit ist es, die Qualitäten des Bestands zu stärken und vorhandene Schwächen zu beheben. Die konsequente Minimierung der Gebäudetechnik lässt dabei auch wirtschaftliche Vorteile erwarten und zeigt vielfältige Lösungsansätze für einen kostensensiblen Umbau auf.

Die Arbeit ist ein ausgezeichneter Beitrag für das Modellvorhaben "Leerstand jetzt WOHNEN" und zeigt vorbildlich, wie in den bestehenden Gebäuden attraktiver, kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden kann.

Der experimentelle Ansatz des Gebäudekonzepts findet in der Gestaltung der Freianlagen jedoch keine entsprechende Fortsetzung. Die Freianlagen sind nicht ausdifferenziert dargestellt, so dass ein aktives Zusammenspiel von Innen- und Außenraum nicht abzulesen ist. Ein direkter Zugang vom straßenseitigen Parkplatz zur grünen Quartiersmitte fehlt. Der zentrale Platz bleibt auf seine funktionale Nutzung beschränkt und bietet keinerlei Verschattung. Auch der rückwärtige Freiraum zur Wern lässt eine angemessene räumliche Abstufung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen vermissen. Bis auf den Wasserzugang mit Sitzstufen werden auch keine neuen Aufenthaltsqualitäten ausgearbeitet.

Insgesamt leistet der Entwurf mit konsequenten Low-Tech-Ansatz und innovativen Wohnformen einen besonders wertvollen Beitrag zum zukunftsfähigen Wohnen im Bestand.

1004
Der städtebauliche Ansatz mit Platzierung eines multifunktionalen offenen „Stadls“ an der Gademannstraße, der das Profil des Nachbargebäudes aufnimmt, wird begrüßt. Als öffentlicher Auftakt stärkt er die Vernetzung mit dem Quartier. Die gemeinschaftlichen Nutzungen Werken, MZR und Café in den Erdgeschosszonen sind sinnvoll platziert. CoWorking und Bibliothek im OG sind noch verträglich über eine eigene Treppe angebunden.

Die Zusammenfassung der nördlichen Freiflächen zu einem Platzraum sowie die seitlich in der Flucht des neuen Stadls angeordneten und von Osten erschlossenen Stellplätze werden grundsätzlich positiv bewertet, wobei die Dimensionierung der Zufahrt und die Tiefe der Stellplätze noch zu überprüfen sind.

Die nördlichen Freiflächen werden zu einem zusammenhängenden öffentlichen Platzraum gestaltet, der sich über die als Spielstraße ausgebildete Erschließung zum „Gademanns-Platz“ mit zentralem Hofbaum öffnet. Das angrenzende Quartierscafé belebt den Platz und versorgt über seine Küche auch die begrünte Quartiersmitte. Überdachte Fahrradstellplätze sind geordnet im öffentlichen Durchgang untergebracht.

Im bestehenden Wohngebäude entstehen durch maßvolle Eingriffe je Geschoss ein Appartement und eine größere

Wohneinheit. Ein zuschaltbarer Raum zwischen den Wohnungen im Obergeschoss ermöglicht zusätzliche Flexibilität.
In der ehemaligen Wäschereihalle entwickelt der Entwurf einen innovativen Wohnungstypus, der auf die besonderen räumlichen Qualitäten des Bestands reagiert. Eine klare Grundrisszonierung ordnet die Individual- und Gemeinschaftsräume entlang der Gebäudehülle an, während die dienenden Räume in der Hallenmitte konzentriert werden. Diese Struktur ermöglicht eine flexible Zuordnung der Individualräume auch über die Grenzen der dargestellten Clusterwohnungen hinaus. Dabei ist der Ausbildung der Wohnungstrennwände besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Eine kleine, über eine Leitertreppe erschlossene Galerie nutzt die vorhandene Raumhöhe bis an die Grenze des Möglichen. Im Bereich der Bäder und Abstellräume entsteht eine reizvolle Abfolge unterschiedlicher Raumhöhen, die in einer „Lichtkanone“ über der Dusche ihren besonderen Ausdruck findet.

Die neue Gebäudehülle greift die Gliederung der Bestandsfassade auf und soll den Energiebedarf so weit reduzieren, dass die Wärmeversorgung über Photovoltaik und elektrische Flächenheizungen sichergestellt werden kann. Die gestalterische Ausarbeitung bleibt jedoch noch zu wenig erkennbar. Auch die ergänzende Konstruktion für Fassadenbegrünung und PV-Elemente wird kritisch bewertet.

Die insgesamt zurückhaltenden Eingriffe in den Bestand und der geringe Anteil an Verkehrsflächen lassen eine wirtschaftliche Umsetzung erwarten.
Der Rückbau der erdgeschossigen Anbauten an Wäscherei und Wohngebäude schafft qualitätvolle private Freiflächen vor den Wohnungen, die durch gezielte Bepflanzung von den gemeinschaftlich genutzten Bereichen abgegrenzt werden. Der rückwärtige Freiraum an der Wern wird durch eine großzügige, über das Bestandsgebäude öffentlich zugängliche Sitzstufenanlage aufgewertet, die einen attraktiven Zugang zum Wasser ermöglicht. Insgesamt bietet der Entwurf eine durchdachte Freiraumgestaltung mit differenzierten Aufenthaltsqualitäten. Innovative Ansätze, etwa zum Regenwassermanagement, werden jedoch vermisst.

So stellt die Arbeit insgesamt einen wertvollen Beitrag für die Aufgabenstellung im Wettbewerb dar.

1008
Das Ankommen auf dem Areal wird durch eine klare Abfolge von öffentlichen über halböffentliche bis hin zu privaten Bereichen organisiert. Die ehemalige Halle der Wäscherei soll zukünftig als Wohnraum genutzt werden. Der Charakter

bleibt durch den weitgehenden Erhalt der Fassaden und die gezielte Nutzung der vorhandenen Raumhöhe ablesbar und wird als identitätsstiftendes Element des Ortes weiterentwickelt. Die maßvolle Aufstockung der Wohnbereiche in Form einer sogenannten Laternenlösung ergänzt das Raumangebot, ohne die bestehende städtebauliche Struktur unangemessen zu überformen. Gleichzeitig ermöglicht sie die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche bei hoher Wohnqualität, wobei aber die Erschließung und die Nutzbarkeit der Räume im oberen Bereich der Laternenlösung noch einer genaueren Überprüfung bedarf.
Das ehemalige Wohn- und Bürogebäude soll zukünftig im Erdgeschoss öffentlich für das Quartier genutzt werden. (z.B. Co-Working, Repair-Werkstatt)
Das Wohnkonzept in der ehemaligen Wäscherei zeichnet sich durch eine hohe typologische Vielfalt aus. Die Wohnungstypen A bis C lassen sich miteinander kombinieren und ermöglichen damit eine differenzierte Reaktion auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Lebensphasen. Das Angebot reicht von barrierefreien Wohnungen über Galeriewohnungen bis hin zu durchgesteckten Wohnungen.
Auch im ehemaligen Wohn- und Bürogebäude werden im 1. Und 2. OG weitere unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnformen angeboten (Mikro-Apartments mit Gemeinschaftsraum und eine WG).
Der Entwurf verfolgt mit der Integration thermischer Pufferzonen und einem Low-Tech-orientierten Kühl- und Heizungsansatz in der Halle der ehemaligen Wäscherei einen experimentellen Ansatz im Sinne des Gebäudetyps E. Die thermischen Pufferzonen bieten das Potenzial, auf passive Weise zur Regulierung des Raumklimas beizutragen und den Energiebedarf des Gebäudes zu reduzieren.
Der Erhalt beider bestehender Treppenhäuser im ehemaligen Wohn- und Bürogebäude wird im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit positiv bewertet.
Für das erste Obergeschoss sollte das Verhältnis zwischen Appartements und Gemeinschaftsraum überprüft werden. Hinsichtlich der vorgesehenen Laternenlösung sind die zu erwartenden Mehrkosten den potenziellen zusätzlichen Mieteinnahmen gegenüberzustellen, um deren wirtschaftliche Tragfähigkeit belastbar beurteilen zu können.
Das Gesamtkonzept überzeugt durch eine klare und strukturierte Organisation der Grundrisse, die eine gute Grundlage für eine realisierbare Umsetzung bietet.

Als Entrée zum Quartier werden die Stellplätze unter einem neuen Baukörper gut integriert. Eine stark durchgrünte Quartiersmitte mit Außenküche erstreckt sich bis zum zentralen Quartiersplatz. Hier wird der Straßenraum leider zuungunsten des Quartiersplatzes aufgeweitet und nicht weiter differenziert. Der Hofbaum mit Bank rückt dadurch an

den Rand des Platzes in die Grünfläche, was eine Beschattung des weitläufigen „Shared Space“ vereitelt. Die Wern wird rückwärtig über eine Sitzstufentreppe erschlossen. Der gemeinschaftlich nutzbare „Bachgarten“ grenzt ohne Sichtschutz direkt an die privaten Freisitze. Die Arbeit deutet mit Zisternen eine Auseinandersetzung mit einem Regenwassermanagementsystems an. Insgesamt sind die Freiräume gut zoniert und bieten hohe Aufenthaltsqualitäten für zukünftige Bewohner.

Die sorgfältig und differenziert durchgeplante Arbeit stellt einen wertvollen Beitrag zur Lösung der Wettbewerbsaufgabe dar.

### Festlegung der Rangfolge der Arbeiten der engeren Wahl

Nach ausführlicher Abwägung der Vorzüge, aber auch der kritischen Punkte bezüglich der Qualität der jeweiligen Arbeiten wird vom Preisgericht folgende Rangfolge beschlossen:

| Rang | Tarnzahl | Abstimmungsverhältnis |
|---|---|---|
| 1 | 1003 | 7/0 |
| 2 | 1004 | 7/0 |
| 3 | 1008 | 7/0 |
| 4 | 1001 | 7/0 |

### Festlegung der Preise und Anerkennungen

Das Preisgericht beschließt einstimmig, die Preise entsprechend der beschlossenen Rangfolge, und die Preisgelder entsprechend der Auslobung wie folgt zuzuerkennen:

| Preis | Preissumme | Tarnzahl | Abstimmungs-verhältnis |
|---|---|---|---|
| 1. Preis | 5.000,- € | 1003 | 7/0 |
| 2. Preis | 3.000,- € | 1004 | 7/0 |
| 3. Preis | 2.000,- € | 1008 | 7/0 |

Bearbeitungshonorar je Teilnehmer 1.250,- €

Das Preisgericht beschließt weiterhin einstimmig, dass im Falle der Nichtzulassung einer mit einem Preis ausgezeichneten Arbeit die frei werdende Summe zu gleichen Teilen auf die verbleibenden mit einem Preis ausgezeichneten Arbeiten verteilt wird.

### Empfehlung

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Verfasser des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Projekts, mit der Tarnzahl 1003 auf der Grundlage ihres Wettbewerbsentwurfs und unter Berücksichtigung der

schriftlichen Beurteilung, insbesondere bezüglich der städtebaulichen Ausbildung des Quartierseingangs, mit der weiteren Planung zu beauftragen.

### Verlesung des schriftlichen Protokolls

Das Preisgericht verzichtet einstimmig auf die vollständige Verlesung des Preisgerichtsprotokolls und beauftragt die Vorsitzende des Preisgerichts zusammen mit der Vorprüfung die endgültige Fassung des Protokolls auf der Grundlage der protokollierten Beschlüsse, Erkenntnisse und der Zuerkennung der Preise zu erstellen.

### Aufhebung der Anonymität

Um 18:30 Uhr werden der Vorsitzenden die verschlossenen Umschläge mit den Verfassererklärungen übergeben. Die Vorsitzende überzeugt sich von der Unversehrtheit sämtlicher Umschläge mit den Verfassererklärungen. Nach Öffnen der Kuverts werden die Namen der Wettbewerbsteilnehmer verlesen (siehe Anlage).

### Entlastung der Vorprüfung und Rückgabe des Vorsitzes

Die Vorsitzende des Preisgerichts dankt der Vorprüfung für den ausführlichen und systematischen Bericht sowie die sachkundige Begleitung und Beratung während des Verfahrens und bittet um Entlastung der Vorprüfung, welche einstimmig durch das Preisgericht erfolgt.

Die Vorsitzende dankt dem Auslober und den Mitgliedern des Preisgerichtes für die intensive und sehr konstruktive Zusammenarbeit. Für die Architektenschaft und insbesondere im Namen der Teilnehmer dankt die Vorsitzende des Preisgerichts dem Auslober für die Durchführung des Wettbewerbes für diese wichtige Planungsaufgabe.

Sie wünscht dem Auslober für die Realisierung auch im Namen des gesamten Preisgerichts viel Glück und vollen Erfolg. Damit gibt Frau Prof. Lydia Haack den Vorsitz an den Auslober zurück.

### Abschluss der Preisgerichtssitzung

Herr Bürgermeister Felix Zirkelbach dankt allen Beteiligten für den guten und erfolgreichen Verlauf des Wettbewerbsverfahrens und schließt um 18:45 Uhr die Sitzung.

Der Anhang mit der Aufstellung der Wettbewerbsarbeiten und deren Verfasser ist Bestandteil des Protokolls.

Gemeinde Niederwerrn, 12.10.2026

# ANHANG
# AUFLISTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER

EINGELADENER REALISIERUNGSWETTBEWERB
„ALTE WÄSCHEREI JETZT WOHNEN", NIEDERWERRN

Preisgerichtssitzung
12.10.2026, 10:30 Uhr
Gemeinde Niederwerrn

Mit meiner Unterschrift bestätige ich die Teilnahme an der Preisgerichtssitzung.

## TEILNAHMELISTE:

| Name | Funktion | Unterschrift |
|---|---|---|
| Prof. Lydia Haack | Fachpreisrichterin | |
| Michael Leidl | Fachpreisrichter | |
| Thomas Mühlender | Fachpreisrichter | |
| Annika Sailer | Fachpreisrichterin | |
| John Höpfner | Fachpreisrichter (Stellv.) | |
| Florian Riesinger | Fachpreisrichter (Stellv.) | |
| Eva Kusebauch | Fachpreisrichterin (Stellv.) | |
| Margareta Rothe | Fachpreisrichterin (Stellv.) | |
| Elisabeth v. Mücke | Fachpreisrichterin (ständig anw. Stellv.) | |
| Felix Zirkelbach | Sachpreisrichter | |
| Bettina Bärmann | Sachpreisrichterin | |
| Thomas Wohlfahrt | Sachpreisrichter | |
| Wolf-Dietrich Lang | Sachpreisrichter (Stellv.) | |

| | | |
|---|---|---|
| Kathrin Tröster | Sachpreisrichterin (Stellv.) | |
| Günter Rau | Sachpreisrichter (Stellv.) | |
| Thomas Brand | Sachpreisrichter (ständig anw. Stellv.) | |
| Eva Kusebauch | Beraterin | |
| André Danz | Berater | |
| Alina Matlachowski | Beraterin | |
| Jakob Oberpriller | Wettbewerbsbetreuung | |
| Simon Spreider | Wettbewerbsbetreuung | |
| Katrin Jobst | Beraterin | |
| | | |

EINGELADENER REALISIERUNGSWETTBEWERB
**„ALTE WÄSCHEREI JETZT WOHNEN", NIEDERWERRN**

Preisgerichtssitzung

Hiermit bestätige ich die Teilnahme als Vorsitzende im Preisgericht vom 12.10.2026 für das Wettbewerbsverfahren „Alte Wäscherei jetzt WOHNEN".

Gemeinde Niederwerrn, 12.10.2026

Prof. Lydia Haack
Architektin und Stadtplanerin

EINGELADENER REALISIERUNGSWETTBEWERB
**„ALTE WÄSCHEREI JETZT WOHNEN", NIEDERWERRN**

Preisgerichtssitzung

Hiermit bestätige ich als Vorsitzende des Preisgerichts vom 12.10.2026 für das Wettbewerbsverfahren "Alte Wäscherei jetzt WOHNEN" die nachstehende Auflistung der Verfasser.

Gemeinde Niederwerrn, 12.10.2026

Prof. Lydia Haack
Architektin und Stadtplanerin

# 1. Preis

369060

1003

Architekten / Landschaftsarchitekten
**STUDIO SOZIA Calavetta Häberle Architekten PartGmbB**
Lisa Häberle, M.A. freie Architektin BDA
Prof. Valerio Calavetta, M.Sc. Freier Architekt BDA
Alter Schlachthof 33
76131 Karlsruhe

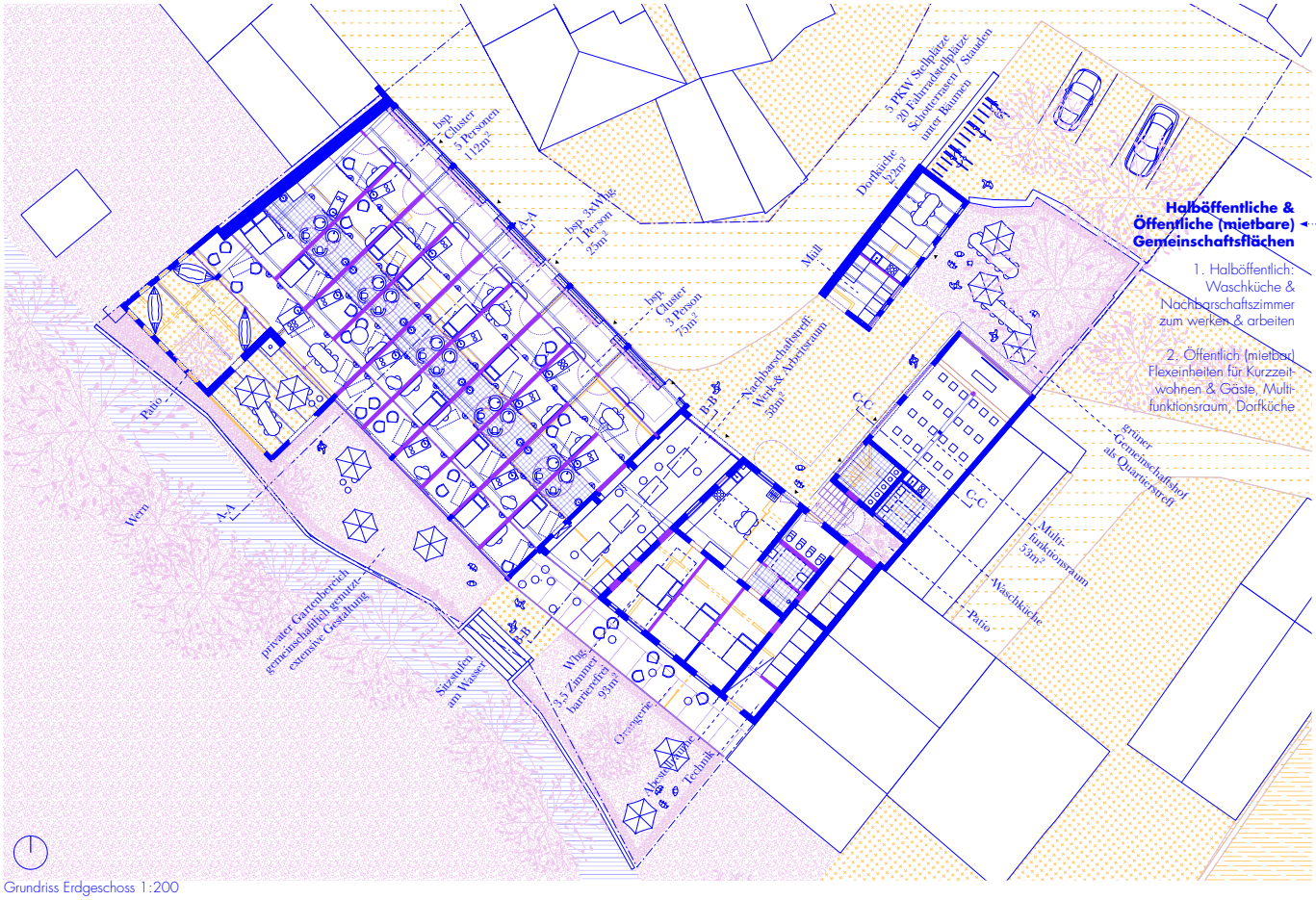
**NUWELA Numberger Wenzel Stadtplanung und Landschaftsarchitektur PartGmbB**
Prof. Julian Numberger, M.Sc. Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Schäftlarnstraße 10
81371 München

Mitarbeit
Pia Mayer, B.Sc. Architektur
Anna Merk, B.Sc. Architektur
Pia Winder, M.Sc. Urbanistik

Fachplaner
C4 engineers GmbH
Boris Peter, Dipl.-Ing., Tragwerksplanung
Lange Straße 54
70174 Stuttgart

hhpberlin
Petra Winkler, Dipl.-Ing.
Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz
Rosental 5
80331 München

Transsolar KlimaEngineering
Christian Oberdorf
Balanstraße 73, Haus 7
81541 München




Grundriss Erdgeschoss 1:200

# 2. Preis

592022

1004

Architekten / Landschaftsarchitekten
**CURA Architekten**
Otto Closs, M.Sc. TUDA Architekt
Mark Ritz, M.Sc. TUDA Architekt
Maistraße 29
80337 München

**OTTL.LA Landschaftsarchitekten Schöberl Hövelmann PartGmbB**
Lucas Hövelmann, M.Sc. Landschaftsarchitektur
Lars Schöberl, M.Sc. Landschaftsarchitektur
Rosental 8
80331 München

Mitarbeit
Lucas Haupt, B.Sc. Landschaftsarchitektur

Hilfskräfte
Thessa Pillen, M.Sc. RWTH

Fachplaner
Transsolar KlimaEngineering
Daniel Kiehlmann
Balanstraße 73
81541 München



# 3. Preis

289513

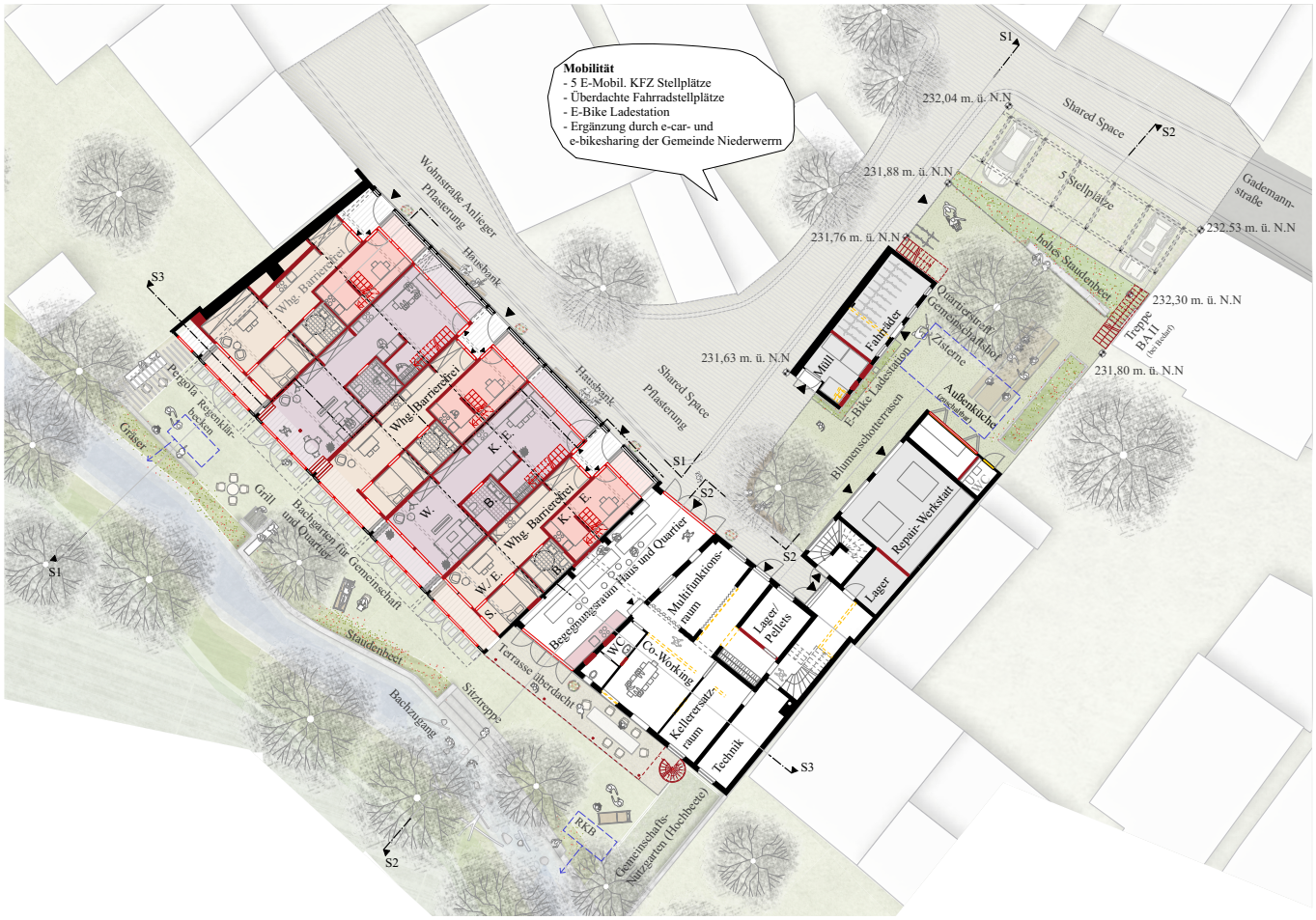
1008

Architekten / Landschaftsarchitekten
**Schlicht Lamprecht Kern Architekten**
Stefan Schlicht, Dipl.-Ing. FH Architekt BDA
Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt

**studioRauch**
Prof. Stephan Rauch
Dipl.Ing. Architekt BDA MSc. Climadesign
Frühlingstraße 3a
86899 Landsberg

**DE BUHR LA Landschaftsarchitektur**
Christian de Buhr, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Katharinengasse 1
97286 Sommerhausen

Mitarbeit
Louisa Stückl, M.A. Heritage Design
Samuel Kettler, B.A. Architektur



# Engere Wahl

567891

1001

Architekten / Landschaftsarchitekten
**etal. ArchitektInnen PartGmbB**
Gesche Bengtsson
Elena Masla
Zora Syren
Heimeranstr. 68
80339 München

**toponauten freiraumarchitekten Gesellschaft für Landschaftsarchitektur und Stadtplanung mbH**
Felix Metzler
Luckengasse 9
85354 Freising

Mitarbeit
Christina Seibüchler, B.Eng. Landschaftsarchitektur
Anna Kulik, Studentin Landschaftsarchitektur

Fachplaner
Seeberger Friedl Planungsgesellschaft mbH
Büro für Tragwerksplanung
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Finger
St.- Martin-Str. 74
81541 München



# 2. Rundgang

180620 1002

Architekten / Landschaftsarchitekten
**Architekturbüro Wiener + Wolff**
Silja Wiener, Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Ines Wolff, Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Kirchplatz 2
97753 Karlstadt

**Sophia Hartwig Landschaftsarchitektur**
Sophia Hartwig-Schwenk, Freie Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing.
Reinsburgstraße 87
70197 Stuttgart

Mitarbeit
Johanna Hofmann, Projektleiterin Architektur
Kristin Ammersbach, Werkstudentin Architektur

Hilfskräfte
Elisa Neuf, Auszubildende Bauzeichnerin
Celine Hammerschmidt, Praktikantin Architektur



# 2. Rundgang

235813

1005

Architekten / Landschaftsarchitekten
**Phase H Architekten**
**Horejschi Linck Margesin PartG mbB**
Maria Horejschi, Dipl.-Ing. Univ.
Agatha Linck, M.A. (TUM)
Manuel Margesin, M.A. (TUM)
Veronika Groß, Dipl.-Ing. (FH)
Michael Kaiser (studentischer MA)
Kuttelgasse 10
87700 Memmingen

**ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner**
Stephan Gentz, Landschaftsarchitekt ByAK
Vincent Wenk, M.A. Landschaftsarchitektur
Rindermarkt 2
85354 Freising

Mitarbeit
Veronika Groß, Dipl.-Ing. (TU)

Fachplaner
DR. SCHÜTZ INGENIEURE - Beratende Ingenieure im Bauwesen PartGmbB
Gerhard Pahl, Dipl.-Ing.
An der Stadtmauer 13
87435 Kempten (Allgäu)

vesta sustainability consulting UG
Michael Vollmer, Dr.-Ing.
Hannes Michel Harter, Dr.-Ing.
Gotzinger Str. 8
81371 München



# 2. Rundgang

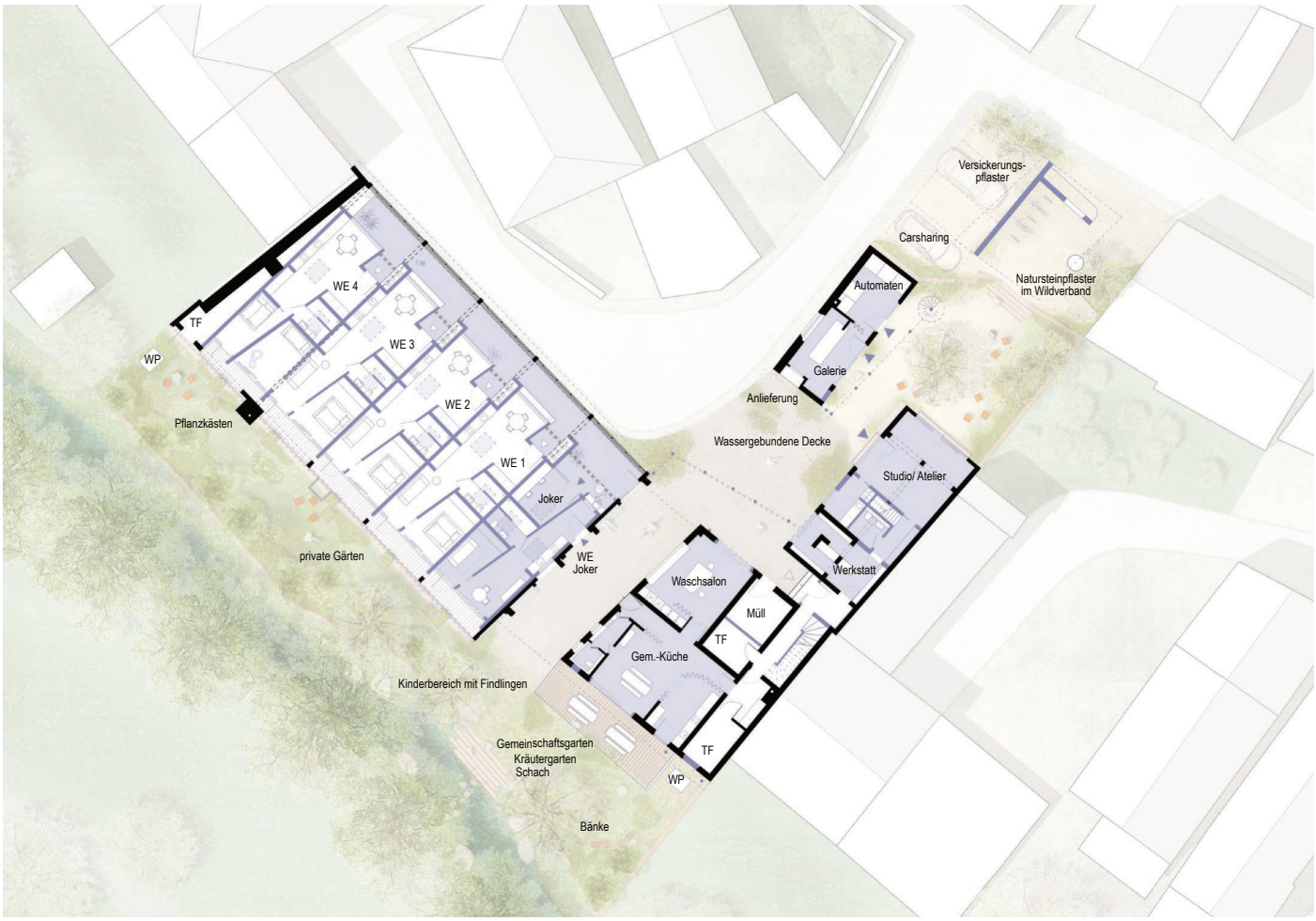
153787

1006

Architekten / Landschaftsarchitekten
**LIESL BAUMEISTER**
**Architekten PartG mbB**
Lisa Schneider, Dipl.-Ing. Arch.
Cornelia Baumeister, Dipl.-Ing. Arch.
Schwarzburgstraße 65
60318 Frankfurt a. Main

**lichte landschaften**
**Burmester/Treibert Landschaftsarchitektin und Stadtplaner PartGmbB**
Teresa Burmester Landschaftsarchitektur
Ostparkstraße 11
60314 Frankfurt a. Main

Mitarbeit
Lea Jung, Master of Science
Kristin Kuhl, Master of Science
Julius Dohse
Flor Marin, Master of Science



# 2. Rundgang

271336 1007

Architekten / Landschaftsarchitekten
**ASAP**
**Institut für nachhaltige und klimagerechte Architektur GmbH**
Moritz Salzmann, M.Sc.
Miriam Horst, B. Eng.
Brücknerstraße 7
97080 Würzburg

**Lex Kerfers Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GbR**
Rita Lex-Kerfers, Dipl.-Ing.
Emling 25
85461 Bockhorn

Mitarbeit
Sophia Jung, Studentin
Tatjana Mayer, Dipl.-Ing.

