

# EUROPAN 13

THE ADAPTABLE CITY 2



## MINUTES OF THE COLLOQUIUM PROTOKOLL DES RÜCKFRAGENKOLLOQUIUMS



## VITALISATION OF THE INNER CITY AKTIVIERUNG DER INNENSTADT

SELB

Tag der Auslobung  
Montag, 2. März 2015

Auslober  
Europan – Deutsche Gesellschaft zur Förderung von  
Architektur, Wohnungs- und Städtebau e. V.  
in Kooperation mit der Stadt Selb

Ansprechpartner

Europan Deutschland  
Ulrike Pöeverlein  
Lützowstraße 102-104  
10785 Berlin  
Deutschland  
Tel. +49 (0)30 262 01 12  
Fax +49 (0)30 261 56 84  
E-Mail [mail@europan.de](mailto:mail@europan.de)

Stadt Selb  
Stadtbauamt Selb  
Helmut Resch  
Ludwigstraße 6  
95100 Selb  
Deutschland  
Tel. +49 (0)9287 883-159  
Fax +49 (0)9287 883-180  
E-Mail [Helmut.Resch@selb.de](mailto:Helmut.Resch@selb.de)

Launching day  
Monday 2 March 2015

Organiser  
Europan – German Association for the Promotion of  
Architecture, Housing and Urban Planning  
in cooperation with the City of Selb

Contact

Europan Deutschland  
Ulrike Pöeverlein  
Lützowstrasse 102-104  
10785 Berlin  
Germany  
phone +49 (0)30 262 01 12  
fax +49 (0)30 261 56 84  
e-mail [mail@europan.de](mailto:mail@europan.de)

City of Selb  
Building authority  
Helmut Resch  
Ludwigstrasse 6  
95100 Selb  
Germany  
Tel. +49 (0)9287 883-159  
Fax +49 (0)9287 883-180  
e-Mail [Helmut.Resch@selb.de](mailto:Helmut.Resch@selb.de)

**PROTOKOLL DES RÜCKFRAGENKOLLOQUIUMS**

am Montag, dem 27. April 2015

**Ortsbesichtigung und Kolloquium: 10 Uhr**

Treffpunkt : Rathaus der Stadt Selb, Ludwigstraße 6, Selb

**Begrüßung/Einführung**

Der Oberbürgermeister der Stadt Selb, Herr Ulrich Pöttsch, eröffnet das Rückfragenkolloquium im Ratssaal der Stadt Selb und heißt alle Anwesenden herzlich willkommen. Er betont das große Interesse der Stadt am Wettbewerb European 13 und den Wunsch der Stadt, gute und zukunftsfähige Ergebnisse – durch auch mutige und unkonventionelle Ansätze – umzusetzen.

Herr Resch, Leiter des Bauamtes der Stadt Selb begrüßt seinerseits die Teilnehmer und gibt eine kurze Einführung in die Wettbewerbsaufgabe. Die Stadt Selb, große Kreisstadt an der Grenze zu Tschechien, nimmt nun zum dritten Mal an European teil. Die realisierten European-Projekte können im anschließenden Stadtspaziergang besichtigt werden. Nach European 9 (Innenstadt Ost) und European 11 (Innenstadt West) soll nun das Herz der Stadt, das Areal zwischen Schillerstraße und Ludwigstraße, unter Einbeziehung des Kaufhauses Storg, welches seit langem ungenutzt ist, bearbeitet werden. Das gesamte Areal, weitgehend in privatem Streubesitz, weist erhebliche städtebauliche Defizite und bauliche sowie funktionale Mängel auf, der Bestand steht teilweise zur Disposition. Zur Revitalisierung der Innenstadt soll mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit ein vorausschauender Masterplan entwickelt werden. Es werden gezielte Maßnahmen im Bestand sowie Neubauten erwartet. Die Ergebnisse des Ideenwettbewerbes sollen später in Workshops konkretisiert werden.

Selb, die „Stadt des Porzellans“ mit rund 15.000 Einwohnern, befindet sich im Wandel durch die Abkehr von einer ehemals monostrukturierten zu einer diversen wirtschaftlichen Ausrichtung. Der Anstieg der Beschäftigungsquote sorgt, wie die Rückkehr früherer Bewohner, die ihr „Haus im Grünen“ aufgeben, für Nachfrage auf dem Sektor Wohnen in der Innenstadt. Diese Entwicklung ist der Ausgangspunkt für die Planung im Wettbewerbsgebiet. Große Probleme bereiten derzeit die Erdgeschosszonen der Gebäude. Unter anderem infolge des zunehmenden Internet-Handels, verschwindet der Einzelhandel, Geschäfte geben auf und finden keine Nachfolger. Es werden Konzepte gesucht, die zur Wiederbelebung der Ladengeschäfte beitragen und alternative Nutzungen benennen. Ziel ist es, das Wohnen in die Innenstadt zurück zu holen und ein ausgewogenes Verhältnis von Dienstleistung, Handel und Wohnen zu schaffen, das zur Belebung und Attraktivität der Innenstadt beiträgt und von der guten Ausstattung mit Infrastruktur (VHS, Musikschule, Theater, Haus der Generationen, Rathaus etc.) profitiert. Baulücken sollen mit zeitgemäßem Wohnungsbau geschlossen werden, gewünscht wird eine zeitgenössische und nicht historisierende Architektur. Für Entwürfe im Bestand werden drei Standorte zur

**MINUTES OF THE COLLOQUIUM**

Monday 27 April 2015

**Site visit and colloquium: 10 am**

Meeting point: Town hall, Ludwigstrasse 6, Selb

**Greeting/Introduction**

The mayor of the town of Selb, Mr Ulrich Pöttsch, opened the question colloquium in the council hall of the town of Selb and warmly welcomes all those present. He emphasises the town's great interest in the European 13 competition and its desire to implement good and future-oriented results – by all means bold and unconventional approaches.

Mr Resch, head of the building authority of the town of Selb also welcomes the participants and gives a brief introduction on the competition task. The town of Selb, a large district town on the border of the Czech Republic, is now participating in European for the third time. The European projects already realised can be viewed during the subsequent walk through the town. Following European 9 (town centre east) and European 11 (town centre west), the heart of the town, the area between Schillerstrasse and Ludwigstrasse, taking into account the Storg department store, which has been unused for a long time, is now supposed to be addressed. The entire area, to a large degree privately owned by various parties, has substantial urban development deficits and structural as well as functional shortcomings, the inventory of buildings is in part available. The aim is to develop a forward-looking master plan with broad public participation for the revitalising the centre of the town. Targeted measures for the inventory as well as new buildings are expected. The results of the idea competition are later supposed to be put in more concrete terms within the framework of workshops.

Selb, the “town of porcelain” with around 15,000 inhabitants, is in transition as a result of a shift from a formerly mono-structured to a diverse economic orientation. The increase in the employment rate as well as the return of former residents, who have given up their “house in green surroundings”, is creating demand in the housing sector in the centre of the town. This development is the starting point for the planning in the competition site. The ground floor zones of buildings are currently causing significant problems. Among other things, as a result of increasing commerce on the Internet, retail trade is disappearing, with businesses giving up and find no successors. What are sought are concepts that contribute to the revitalising of retail stores and name alternative uses. The goal is to bring living back to the town centre and to create a balanced ratio of service, commerce and habitation which contributes to the revival and attractiveness of the town centre and benefits from the good provision of infrastructure (Volkshochschule/community college, music school, theatre, House of Generations, town hall, etc.). Gaps between buildings are to be closed with contemporary residential construction, with the desire being a contemporary rather than historicising architecture. For concepts relating to the inventory

Vertiefung angeboten, Planunterlagen und Fotos zu den drei Standorten sind im Ordner „0-New\_docs\_after\_launch“ zusammengestellt.

Selb legt, nicht nur beim Wohnungsbau, sondern auch im öffentlichen Raum großen Wert auf Barrierefreiheit. Es sollen neue Aufenthaltsqualitäten im Straßenland und auf Freiflächen geschaffen werden. Alle Verkehrsteilnehmer, vom Fußgänger bis zum Autofahrer, sollen durch geeignete verkehrliche Maßnahmen integriert werden. Reine Fußgängerzonen sind somit ausgeschlossen. Der ruhende Verkehr muss im Gesamtkonzept berücksichtigt werden. Wie in vielen Kleinstädten erwarten die Bewohner, dass Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

Frage:

In der Auslobung wird erwähnt, dass Wärmedämmverbundsysteme nicht gewünscht werden, gleichzeitig werden Kostenobergrenzen genannt. Wie detailliert müssen die Kosten nachgewiesen werden?

Antwort:

Eine Kostenschätzung nach DIN ist nicht gefordert, es soll eine grobe Schätzung nach Kostenrichtwerten ( $m^2$ ,  $m^3$ ) erfolgen, um den Kostenrahmen zu bestimmen.

Frage:

Gibt aus den früheren European-Verfahren Überlegungen zu Städtebau und Verkehr, die weiterverfolgt werden sollten?

Antwort:

Wie bereits für die Marienstraße vorgeschlagen, sollen vorhandene Baulücken durch geeignete Neubauten geschlossen werden. Die Verkehrsströme sollen durch geeignete Maßnahmen (Einbahnstraßenregelung, Gestaltung des Straßenraums) gelenkt werden. Eine grundsätzliche Neuordnung der Verkehrsführung im Bereich des Wettbewerbsgebietes erscheint nicht zielführend, eine Aufwertung der Verkehrsräume wird jedoch gewünscht. Denkbar sind Änderungen an der Richtung der Einbahnstraßen. Außerdem könnte eine „lockere“ Bebauung der Freiflächen in „hinteren Lagen“ attraktiven Wohnraum in innerstädtischer Lage schaffen.

Frage:

Ist das Warenhaus „Storg“ in die Überlegungen einzubeziehen?

Antwort:

Ein Nachdenken über das ehemalige Kaufhaus ist erwünscht. Dieses hat bis in die 90er Jahre gut funktioniert, inzwischen ist die Zeit der Warenhäuser vorbei, das Gebäude konnte, trotz entsprechender Anstrengungen in den vergangenen acht Jahren, bisher nicht revitalisiert werden. Es gibt aktuell Überlegungen, in den (aufgrund des Niveauunterschiedes) zwei Erdgeschossenebenen ein Factory-Outlet unterzubringen, andere Nutzungen, die Impulse für attraktives Wohnen in der Innenstadt geben, wären aber vorstellbar. Das Kaufhaus „Storg“ bietet im Bestand ca. 3.600  $m^2$  an Verkaufsflächen, die eigentliche Bausubstanz ist

of buildings, three sites for consolidation are offered, with planning documents and photos of the three sites compiled in the folder “0-New\_docs\_after\_launch”.

Selb attaches great importance to barrier-free access, not only in the case of residential construction, but also in the public space. New qualities for spending time are to be created in the public thoroughfares and on open areas. All road users, from pedestrians to car drivers, should be integrated by means of suitable traffic measures. Pure pedestrian zones are hence precluded. Inactive vehicles have to be taken into consideration in the overall concept. As is the case in many small towns, the residents expect parking spaces to be available in close proximity.

Question:

In the call for tenders, it was mentioned that thermal insulation systems are not desired, while cost limits are named at the same time. In how much detail do the costs have to be documented?

Response:

A cost estimate according to DIN (German Institute for Standardisation) is not required, but a rough estimate based on cost benchmarks ( $m^2$ ,  $m^3$ ) should take place in order to specify the cost framework.

Question:

Are there considerations on urban development and traffic from previous European proceedings that should be developed further?

Response:

As already proposed for Marienstrasse, existing gaps between buildings should be filled with appropriate new buildings. Traffic flows should be managed by means of suitable measures (one-way street regulation, design of street space). A fundamental reorganisation of the traffic routing in the area of the competition site does not seem to be expedient, but an enhancing of traffic spaces is desired. Changes in the direction of one-way streets are conceivable. In addition, a “loose” development of the open spaces in “rearward locations” could create attractive residential space in the town centre.

Question:

Should the “Storg” department store be included in the considerations?

Response:

Deliberations on the former department store are desired. It functioned well until into the 1990s, but the era of department stores has meanwhile come to an end, meaning that it has so far not been possible to revitalise the building in the last eight years, despite corresponding efforts. The idea of accommodating a factory outlet in two ground floor levels (due to the differences in level) is currently being considered, but other uses that generate a new impetus for attractive living in the town centre would be imaginable. The “Storg” department store offers an inventory of ca. 3,600  $m^2$  of retail space, the actual building substance is

gut, lediglich das zweite Untergeschoss muss zurzeit dauerhaft entwässert werden, da Grundwasser eingedrungen ist. Es steht den Teilnehmern frei, das Areal zu überplanen, ggf. auch mit Wohnnutzung. Der Eigentümer ist für Vorschläge offen.

Frage:

Muss die hintere Andienung des Kaufhauses in der vorliegenden Gestalt erhalten bleiben?

Antwort:

Ein Abbruch der Häuserzeile im Nordwesten des Areals ist möglich, dadurch besteht die Chance, auch die Anlieferung des Kaufhauses oder einer anderen, geeigneten Nutzung neu zu regeln (Parkdeck, ruhiger Innenhof).

Frage:

Wie ist die Stellplatzsituation in Selb, gibt es hierfür Konzepte?

Antwort:

Selb verfügt über 1.200 kostenfreie Parkplätze in der Stadt, sowohl auf Groß-Parkplätzen wie auch straßenbegleitend mit Parkscheiben-Regelung. Um das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu machen, soll wohnungsnahes Parken angeboten werden. Dies kann – nicht zuletzt wegen des rauen Klimas im Fichtelgebirge – auch in (Tief-)Garagen realisiert werden.

Frage:

Wann wurde der Platz an der Schillerstraße in seiner jetzigen Form gestaltet?

Antwort:

Im Rahmen des Stadtumbaus West wurde ein Konzept für das ehemalige Brauereigelände erstellt, welches eine Blockrandbebauung vorsieht. Dieses Konzept wurde seinerzeit nicht realisiert, da durch die Krise der Porzellanindustrie eine hohe Arbeitslosigkeit herrschte und die finanzielle Situation eine Umsetzung nicht zuließ. Inzwischen ist die Arbeitslosigkeit auf 5 Prozent gesunken und über eine Bebauung des als Zwischenlösung konzipierten „Bürgerparks“ kann nachgedacht werden. Es gibt eine Nachfrage nach modernem Wohnraum in der Stadt, trotz eines Wohnungsüberhangs von 9 Prozent. Dies ist damit zu begründen, dass der Bestand den zeitgemäßen Standards nicht genügt. Nach erfolgter Modernisierung sind solche Immobilien vollvermietet.

Seitens der Industrie (passive Bauelemente, Automotive ...) besteht eine Nachfrage nach komfortablen Mietwohnungen für Fach- und Führungskräfte, die momentan bis zu 70 km außerhalb von Selb wohnen. Darüberhinaus sind junge Familien, nicht zuletzt wegen der zahlreichen guten Bildungseinrichtungen und Kindergärten, eine weitere Zielgruppe.

Frage:

Investiert die Stadt selbst oder übernehmen das Investoren?

Antwort:

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft SelbWerk GmbH wird initiativ, daneben werden Baugemeinschaften unterstützt. Von privater Seite bestehen nur wenig Bereitschaft oder Möglichkeiten für ein finanzielles Engagement.

good, only the second underground floor currently has to be drained in the long-term since ground water seeped in. It is up to the participants whether they re-plan the area, if possible, also with residential use. The owner is open to suggestions.

Question:

Does the rear delivery area of the department store have to be retained in its present form?

Response:

A demolition of the row of houses in the northwest of the area is possible. This would offer the opportunity to also regulate deliveries to the department store or another suitable use anew (park deck, quiet inner courtyard).

Question:

What is the parking space situation in Selb? Are there concepts for this?

Response:

Selb has over 1,200 free parking spaces in the town, both on large car parks as well as along the streets with parking disc regulation. To make living in the town centre attractive, parking close to home should be offered. This can – not least due to the harsh climate in the Fichtel Mountains – also be realised in (underground) garages.

Question:

When was the square on Schillerstrasse designed in its present form?

Response:

A concept for the former brewery site envisioning block perimeter development was developed within the framework of the town centre west programme. This concept was not realised at that time since, as a result of the crisis in the porcelain industry, there was high unemployment and the financial situation did not allow its implementation. In the meantime, the unemployment rate has dropped to 5 per cent and it is now possible to consider developing the “Bürgerpark” (citizen’s park), which was conceived as an interim solution. Despite a surplus of flats of 9 per cent, there is a demand for modern living space in the town. This can be explained by the fact that the inventory of flats does not meet contemporary standards. After modernisation has been completed, such properties will be fully let.

On the part of industry (passive components, automotive ...), there is a demand for comfortable rental flats for specialists and managerial staff, who live up to 70 km outside of Selb at the moment. Moreover, young families, not least due to the numerous good educational facilities and kindergartens, are a further target group.

Question:

Is the town investing itself or is this being taken over by investors?

Response:

The town’s housing association, SelbWerk GmbH, is taking the initiative, while joint building initiatives are supported as well. From the private sector, there is only little readiness or few possibilities for a financial commitment.

Das derzeitige durchschnittliche Mietniveau von 5 €/m<sup>2</sup> (kalt) ist kritisch zu bewerten, bei den Passivhäusern, die als Ergebnis des European 9-Wettbewerbs realisiert wurden, beträgt die Miete 6,5 €/m<sup>2</sup> (kalt). Für attraktiven, hochwertigen Wohnungsneubau sind bis zu 8 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete zu erzielen. Insgesamt ist es notwendig, Bauträger zu einer Initiative zu bewegen, auch um die Rückkehr von Bürgern aus dem Umland in die Innenstadt zu fördern.

Frage:

Welcher Bodenrichtwert ist anzusetzen?

Antwort:

Der Bodenrichtwert für Toplagen in der Innenstadt beträgt 95 €/m<sup>2</sup>. Durch die von der Stadt Selb gewährte Förderung können private Bauinteressenten Wohnbaugrundstücke für ca. 20 €/m<sup>2</sup> in attraktiven Baugebieten außerhalb der Innenstadt erwerben. Selb steht in Konkurrenz zu den Nachbargemeinden, die gute Infrastruktur der Stadt ist dabei positiver Faktor.

Frage:

Liegt der Schwerpunkt auf gefördertem oder frei finanziertem Wohnungsbau?

Antwort:

Der Schwerpunkt liegt auf frei finanziertem Wohnraum. Nachgefragt wird dabei das gesamte Spektrum, von kleinen bis zu 5-Zimmer-Wohnungen, der Schwerpunkt liegt bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, beginnt gegen 11 Uhr der Rundgang durch das Wettbewerbsgebiet. Dabei wird deutlich, dass ein erheblicher Leerstand, nicht nur der Erdgeschossflächen, existiert. Herr Resch berichtet, dass ein großer Teil der privaten Eigentümer die Bereitschaft signalisiert hat, die Immobilien zu moderaten Preisen zu veräußern, um einen Abbruch zu ermöglichen und Platz für geeignete städtebauliche und architektonische Eingriffe zu schaffen.

Der Rundgang ist gegen 12.30 Uhr beendet, Herr Resch verabschiedet sich, bekundet noch einmal das große Interesse der Stadt an den Ergebnissen und wünscht den Teilnehmern viel Erfolg bei der Bearbeitung der Aufgabe.

Für das Protokoll:

Thomas Herrmann/Ulrike Poeverlein  
European Deutschland

The current average rent level of 5 €/m<sup>2</sup> (cold) should be evaluated critically, in the case of the passive buildings realised as a result of the European 9 competition, rent amounts to 6.5 €/m<sup>2</sup> (cold). For attractive, high-quality new residential buildings, up to 8 €/m<sup>2</sup> cold rent should be achieved. On the whole, it is necessary to induce developers to take initiative, also in order to encourage citizens to return from the surrounding area to the town centre.

Question:

What ground valuation should be planned?

Response:

The ground valuation for top locations in the town centre amounts to 95 €/m<sup>2</sup>. As a result of the funding awarded by the town of Selb, private parties interested in building can purchase attractive building areas outside of the town centre for ca. 20 €/m<sup>2</sup>. Selb stands in competition with neighbouring towns, but the good infrastructure of the town is a positive factor in this context.

Question:

Is the emphasis on grant-aided or privately financed residential construction?

Response:

The focus is on privately financed residential space. The whole spectrum, from small up to 5-room flats is in demand, with the emphasis on 2- and 3-room flats.

Since no further questions are asked, the tour through the competition area begins at approximately 11 o'clock. During the tour, it becomes clear that there is a significant vacancy rate, not only in ground floor areas. Mr Resch reports that a large percentage of private owners have signalled their readiness to sell properties at moderate prices in order to facilitate demolition and create space for suitable urban development and architectural interventions.

The tour concludes around 12:30, and Mr Resch bids farewell, once again expressing the town's great interest in the results and wishing the participants every success in working on the task.

For the minutes:

Thomas Herrmann/Ulrike Poeverlein  
European Deutschland