

Kompaktes Gutachterverfahren für das Grundstück Hyazinthenweg/Dellbrücker Steinweg in Köln-Dellbrück

I. Städtebauliche Vorgaben für das Kompakte Gutachterverfahren

Die Aufgabe der Teilnehmer bestand darin, auf der Basis typisierter Einfamilienreihenhäuser eines Bauträgers (drei Gebäudetypen) ein Wohngebiet zu entwickeln, in dem unter anderem die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes sowie der Gemeinschaftseinrichtungen wie Stellplatzanlagen, Müllsammelstellen und eine Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk sichergestellt werden sollte. Wegen der Lärmvorbelastung des Areals durch Straßenlärm sollten entlang des Kalkweges als aktive Schallschutzmaßnahme Mehrfamilienhäuser in der Form möglichst geschlossener Gebäuderiegel angeordnet werden. Die Planung weiterer Bereiche mit Geschosswohnungsbau wurde freigestellt.

Im Inneren des Wohngebietes sollten die Teilnehmer auf eine solarenergetisch günstige Ausrichtung der Gebäude achten.

Die Fahrerschließung des Gebietes sollte durch die bestehenden Erschließungsstraßen Hyazinthenweg und Dellbrücker Steinweg erfolgen. Wert gelegt wurde darüber hinaus auf eine gute fußläufige Vernetzung des neuen Wohngebietes mit dem im Norden gelegenen Erholungsgebiet, den Nachbarquartieren im Westen und Osten und der Grünanlage im Südosten des Plangebietes.

An sozialen Infrastruktureinrichtungen war eine viergruppige Kindertagesstätte im Plangebiet unterzubringen. Der direkt angrenzende Bolzplatz war hinsichtlich einer fußläufigen Vernetzung und der Lärmvorbelastung besonders zu beachten.

Des Weiteren hatten die Teilnehmer den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

II. Die Beurteilung der eingereichten Entwürfe durch das Preisgericht

Das Preisgericht hat am 01.10.2010 im Kalk-Karree getagt. Die Jury setzte sich folgendermaßen zusammen:

- Martin Rogge, Architekt, Düsseldorf (Vorsitz)
- Jürgen Minkus, Architekt, Vorsitzender des Gestaltungsbeirates, Köln
- Peter Sparla, Landschaftsplaner, Köln
- Anne L. Müller, Stadtplanungsamt Köln
- Rita Höppner, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
- Stephan Krüger, CDU-Fraktion, Köln
- Norbert Hilden, FDP-Fraktion, Köln
- Eckart Vogler, Ihr Haus Massivbau GmbH
- Markus Hagedorn, Ihr Haus Massivbau GmbH

Die Beurteilung der Entwürfe erfolgte nach folgenden Kriterien:

1. - Erfüllung des Nutzungsprogramms
2. - Erfüllung der funktionalen Anforderungen
3. - Einhaltung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften
4. - Qualität der Baumassengliederung und Einbindung in die Umgebung
5. - Qualität der innenräumlichen Organisation und der Erschließungssysteme
6. - Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand
7. - Ressourcen schonende Bebauung
8. - Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange

Das Preisgericht kam zu folgendem Urteil über die vorgelegten Arbeiten:

Bau.raum architekten / Köln (Anlage 3)

Zentrales Element dieses Entwurfs ist die Nutzung des öffentlichen Straßenraums als Gemeinschaftsfläche. Dies wird grundsätzlich positiv bewertet. Ein Verschmelzen des öffentlichen Straßenraums mit dem traditionellen Vorgarten birgt ohne besondere den Straßenraum prägende Gestaltung allerdings das Potential einer unklaren Nutzungszuordnung. Außerdem verbleibt insgesamt recht wenig Grünfläche.

Die Arbeit bietet zur Lösung der Besonnungsausrichtung zum Schutzgebiet „Höhenfelder See“ Mehrfamilienhäuser in sägezahnähnlicher Anordnung. Dies wird vom Preisgericht als kritisch erachtet: Die Grundrisse erscheinen nicht optimal ausgerichtet und lassen durch die Garagenflächen im Erdgeschoss keine gute gestalterische Qualität erwarten.

Die südlich anschließenden Hofbildungen sind unzureichend in die Verzahnung eingebunden. Zudem erschweren wechselnde Erschließungssysteme eine klare Zuordnung der Nachbarschaft.

Eine Kita in einem Gebäude mit einem Mehrfamilienhaus wird von der Ausloberin abgelehnt. Das Mehrfamilienhaus ist an dieser Stelle wegen der Lärmemissionen des Bolzplatzes nicht realisierbar.

Päßler Sundermann und Partner / Leichlingen (Anlage 4)

Der Entwurf definiert eine „neue Mitte“ um eine schneckenförmige Kita und Geschosswohnungsbau an der Einmündung des Hyazinthenwegs in den Dellbrücker Steinweg. Das Baufeld 3 nimmt die vorgefundene Siedlungsstruktur des Bereiches 1 (Gestaltungssatzung „Heide-Siedlung“) auf und schließt auch mit einer Reihenhauszeile zum Kalkweg ab.

Mehrfamilienhäuser im zentralen Bereich des Plangebietes werden als fraglich angesehen. Die Kita als Zentrum an einem Platz wirkt als lediglich formales Element und lässt eine städtebauliche Antwort für die Mischung der unterschiedlichen Wohnformen vermissen.

Reihenhäuser am Kalkweg werden dem Lärmschutz nicht gerecht. Das unvermittelte Nebeneinander von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern in Baufeld 2 wird städtebaulich unbefriedigend beurteilt. Die Qualität der Mischung beider Formen in einem Baufeld ist nicht erkennbar.

Die Verzahnung nach Norden gelingt gut, allerdings ist der geforderte Abstand zum Schutzgebiet nicht eingehalten.

Druschke und Grosser Architekten / Duisburg (Anlage 5)

Kennzeichen der Arbeit ist eine robuste städtebauliche Struktur, die allerdings wenige Aufenthaltsräume oder Kommunikationsflächen ausbildet. Die Vorgabe am Kalkweg, eine Lärmschutzbebauung zu realisieren, ist durch die Stellung einer geschlossenen Mehrfamilienhauszeile umgesetzt.

Die gleichförmige Ausrichtung und Erschließung der Hauszeilen im Baufeld 3 münden in einen gemeinsamen Weg entlang des Schutzgebietes „Höhenfelder See“. Obgleich diese Wegeverbindung Chancen zur Aufenthaltsqualität und Nachbarschaftsbildung eröffnet, setzt der Entwurf dieses Potential städtebaulich nicht um. Insgesamt wird damit die Ausbildung des Siedlungsrandes auf eine funktionierende Wegeverbindung reduziert.

Die Entwurfsverfasser entwickeln einen Grünzug vom Schilfweg über den Spielplatz, dessen Fortführung in das Baufeld 3 allerdings ungelöst erscheint. Dieser Grünzug wird als Absicht anerkannt, seine fragmentarische Ausbildung ist unbefriedigend.

Es wird für alle Häuser der gleiche Wohnungsgrundriss vorgeschlagen. Durch die Unterbringung der Garage im Gebäude und die Anordnung der Nebenräume neben der Garage (Flur, Toilette) ist keine soziale Kontrolle des Wohnweges aus dem Haus möglich. Dies konterkariert die von der Ausloberin angestrebte familienfreundliche Bebauung des Gebietes.

Das Preisgericht ist der Auffassung, dass in der Größe dieser Siedlung eine Differenzierung in unterschiedliche Wohnungsgrundrisse im Hochbau angemessener sei.

Grundsätzlich ist die Verwendung der Haustypen der Ausloberin aufgrund der dargestellten Grundflächen denkbar. Da diese jedoch kein „Parken im Haus“ vorsehen, müssten zusätzliche Stellplatz- und Wendeanlagen bspw. am Ende der Wohnstraßen ausgewiesen werden. Eine Lösung dazu liefert der Entwurf jedoch nicht.

Bleckmann und Krys / Münster (Anlage 6)

Die Arbeit schafft einen Siedlungsrand zum Schutzgebiet „Höhenfelder See“ mit Doppelhäusern, was als gute Verzahnung bewertet wird. Die Ringschließung in Baufeld 3 gibt eine gute Orientierung. Insgesamt sind alle Rahmenbedingungen der Auslobung in dieser Arbeit erfüllt. Die Arbeit lässt allerdings gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen und Nachbarschaften vermissen und wirkt daher uninspirierend und wenig kommunikativ. Die Ausrichtung der Doppelhäuser mit Nordwestgärten erscheint hinsichtlich der Vermarktung problematisch.

Der seriell anmutende Städtebau erfüllt nicht die erwarteten Qualitäten hinsichtlich seiner Nachbarschaftsbildung. Im Detail lassen die nach NW ausgerichteten Doppelhäuser mit Carports/Garagen nur eine eingeschränkte Nutzbarkeit im Vorgarten erwarten.

Die Gestaltung der Mehrfamilienhäuser am Kalkweg erscheint in ihrer massiven Ausprägung dem Ort nicht angemessen. Die gewählte Geschossigkeit am Kalkweg/Dellbrücker Steinweg beurteilt die Kommission an dieser Stelle als maßstabssprengend.

Die Vernetzung der Grünverbindung von Süden nach Norden ist gewährleistet, bietet aber wenig überzeugende Lösungen an den Schnittstellen zwischen Bestand und neuer Planung sowie an den Übergängen der unterschiedlichen Baufelder.

Der Kindergarten entspricht den Vorgaben, ist richtig platziert, aber wiegt die Nachteile des Entwurfs insgesamt nicht auf.

3pass Architekten / Köln (Anlage 7)

Nach Norden bildet dieser Entwurf einen klaren Siedlungsrand mit Reihen- und Doppelhäusern aus. Baufeld 3 ist gekennzeichnet durch eine städtebaulich sinnvolle Rhythmik und Maßstäblichkeit. Über mehrere Wohnhöfe werden die Erschließung der Wohneinheiten und die Anordnung der Stellplatzanlagen realisiert. Grün- bzw. Freiflächen ergänzen die Gestaltung der Höfe und lassen dadurch eine gute Nachbarschaftsbildung erwarten. Die Häuser sind als back to back- Häuser mit West- und Ostgärten konzeptioniert. Jede zweite Hauszeile ist vom Garten her erschlossen. Das Konzept der Wohnhöfe gelingt nur eingeschränkt im Baufeld 2.

Die Ausbildung des Quartierszugangs am Kalkweg wirkt nicht überzeugend, die Tiefgaragenzufahrt ist durch ihre Nähe zum vorhandenen Kreisverkehr nur eingeschränkt anfahrbar.

Die Vernetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist hingegen gut gelöst. Eine deutlichere Verbindung im Baufeld 3 zum nördlichen Siedlungsrand wäre allerdings wünschenswert.

Die vorgeschlagenen Häuser entsprechen nicht den Haustypen der Ausloberin. Eine Realisierung des Entwurfs ginge mit einer Verringerung der Achsbreiten der Häuser einher. Damit stiegen die Wohneinheiten sowie die nachzuweisende Stellplatzanzahl. Dies ginge vermutlich zu Lasten der im Entwurf sehr gut proportionierten Stellplatzanlagen. Die Erschließung der Häuser von der Gartenseite her wäre vermutlich nicht realisierbar.

Die Ausrichtung der Häuser nach Nordwesten am Siedlungsrand erscheint in der Vermarktung problematisch.

Der bewusste Ansatz des halböffentlichen Raumes, der über eine Wohnwegqualität hinausgeht, ist zu würdigen. Allerdings scheint die dauerhafte Umsetzung und Unterhaltung der privaten Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung eher schwierig.

Der zwingend vorgegebene Abstand zwischen Wohnbebauung und Bolzplatz wird nicht eingehalten.

Rotterdam Dakowski GmbH / Langenfeld (Anlage 8)

Die Arbeit ist gekennzeichnet durch eine gleichmäßige Gebäudeausrichtung in Baufeld 3. Interne Wegeverbindungen und halböffentliche Plätze schaffen eine klare Zuordnung der kleinen Nachbarschaften. Gemeinschaftsstellplatzanlagen entlang des Dellbrücker Steinwegs halten das Baufeld autofrei. Die Lösung als back to back- Häuser mit Garten nach Osten ist vertretbar, da der Entwurf besonders gestaltete, westorientierte Vorgärten vorsieht.

Die dargestellte architektonische Ausprägung des Geschosswohnungsbaus zum Kalkweg ist in ihrer Grundrissform mit den geplanten Typen der Ausloberin nicht vereinbar. Die Kommission wertet die hierzu getroffenen Aussagen als Chiffre.

Die Adressbildung der Häuser mit großen Stellplatzanlagen zu den Erschließungsstraßen wird als besonders kritisch gesehen.

Die Arbeit bietet eine überzeugende Lösung für die Gebäudeausrichtung unter Berücksichtigung der Besonnung, städtebaulichen Ausrichtung sowie der gewünschten Räume zur Nachbarschaftsbildung in Baufeld 3. Die vermeintlich ungünstige Gebäudeausrichtung wird durch einen gut gestalteten Vorbereich (Küchengarten) hervorragend gelöst und ist mit den Häusern des Auslobers ohne Einschränkung umsetzbar. Lediglich die Ausrichtung der Räume im Obergeschoss sollte gespiegelt werden.

III. Ergebnis

In einem ersten Rundgang wurden die Entwürfe von bau.raum Architekten / Köln (Anlage 3) und Päßler Sundermann und Partner / Leichlingen mit Yvonne Göckemeyer (Anlage 4), in einem weiteren Rundgang der Entwurf von Druschke und Grosser Architekten / Duisburg (Anlage 5) ausgeschrieben. Damit kamen die Arbeiten von Bleckmann und Krys / Münster (Anlage 6), 3pass Architekten / Köln (Anlage 7) und Rotterdam Dakowski GmbH / Langenfeld mit LANT Planungsgemeinschaft (Anlage 8) in die engere Wahl.

Nach intensiver Diskussion dieser drei Entwürfe sprach die Jury der Arbeit von Rotterdam Dakowski GmbH / Langenfeld mit LANT Planungsgemeinschaft (Anlage 8) den ersten Rang zu und empfahl dem Auftraggeber, die weitere Planung auf der Grundlage dieses Entwurfes zu betreiben.

Sie beschloss folgende Hinweise für die weitere Bearbeitung:

Die Wahrnehmung der Häuser als Adresse rückt in Baufeld 3 in die zweite Reihe, der Übergang zum öffentlichen Raum durch die Stellplatzanlagen ist nicht befriedigend gelöst. Hier besteht nach Ansicht der Beurteilungskommission noch Überarbeitungsbedarf, da zum Dellbrücker Steinweg die Ausbildung einer Adresse als dringend erforderlich erachtet wird. Die von den Entwurfsverfassern gewählte introvertierte Ausrichtung des neuen Gebietes ist nicht zielführend.

Die Gebäudefigur der Mehrfamilienhäuser am Kalkweg erscheint willkürlich und sollte überdacht werden.

Die Kommission empfiehlt, die gewählte Breite der Grünfläche als nördliche Siedlungsbegrenzung zu prüfen. Eine Reduzierung erscheint angemessen.