

Zentrumserweiterung Nienberge
Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren - 1.Stufe
Niederschrift zur verwaltungsinternen Jury am 07.08.2007

Teilnehmer:

Herren Ferling (63), Michel (65), Zacharias (WFM), Dapper, Kessel (23), Kurz (61)

Die Vorprüfung wurde vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, vom Liegenschaftsamt und dem Amt für Wohnungswesen durchgeführt. Zum Abgabetermin lagen 10 Angebote vor. Bei dem Angebot der MIBEG International aus Berlin handelt es sich um ein reines Kaufpreisangebot ohne Planunterlagen. Wegen des Fehlens zwingend geforderter Leistungen, wurde dieses Angebot vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Von den anderen 9 Teilnehmern wurden die geforderten Leistungen erbracht.

Das von der Stadt geforderte Mindestkaufpreisgebot von 280,-Euro/qm zzgl.

Entwässerungsbeitrag und Erstattungsbeitrag für Ausgleichsmaßnahmen wurde von allen Teilnehmern geboten bzw. überboten.

Die Aufgabenstellung wird auf der Grundlage der im Exposé genannten Entwicklungsziele und der städtebaulichen Rahmenbedingungen erörtert. Hierzu zählen:

- die Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums durch eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Servicewohnen und / oder Pflege
- ein Lebensmittelmarkt – als Vollsortimenter oder zweitrangig Discounter – mit zukunftsfähiger Ladengröße (ca. 1.000 qm VKF)
- ein Wohn- und/oder Pflegeangebot mit insbesondere Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituationen (mit/ohne Pflege)
- eine mehrgeschossige Bebauung mit max. drei Geschossen, die auf dem Grundstück so anzuordnen ist, dass die Sebastianstraße einen räumlichen Abschluss erhält
- die Beurteilung der städtebaulichen Maßstäblichkeit der Planung unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Stadtteil, der angestrebten Nutzungsvielfalt im Ortszentrum und nach der vorhandenen Nachbarbebauung
- die Anordnung der Anlieferung an einer der Gebäudeseiten, die nicht der Plettendorfstraße zugewandt ist
- die Gliederung der Stellplatzanlage durch Bäume

Nach eingehender Diskussion verständigt sich die Jury darauf, die Projektentwürfe nach folgenden Kriterien zu beurteilen:

1. Gestaltungskonzept: Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück, Gliederung der Gebäudemassen, Maßstäblichkeit, Fassadengliederung
2. Nutzungskonzept: Lebensmittelmarkt – unabhängig vom Betreiber: Vollsortimenter oder Discounter -, ergänzende Angebote, Wohnungsangebot
3. Erschließungskonzept: Anlieferung, Anfahrbarkeit Kundenparkplatz

Das Ergebnis der Vorprüfung lag in einer schriftlichen Prüfliste zusammengefasst vor. Zur Prüfung der Funktionsfähigkeit der geplanten Anlieferung, wurde die Anlieferung mit einem Sattelzug zugrunde gelegt.

Sämtliche Projektvorschläge werden in einem Informationsrundgang ausführlich und wertfrei erläutert. Auf der Grundlage der Beurteilungskriterien findet im Anschluss eine kritische

Erörterung der Projektentwürfe statt. Dabei werden folgende Projekte, aufgrund grundsätzlicher Mängel, ausgeschieden:

Entwurf 5: Architekten im Stellwerk – ARGE/ Holz GmbH Bauunternehmung

- Anlieferung nur über Wohngebiet Mörikestraße /H.-Hesse Straße möglich
- Zuschnitt des Ladenlokals nicht praxistauglich
- Unzeitgemäße gestalterische Lösung

Entwurf 7: Architekt Uwe Raffloer / F. Probst GmbH

- Discounter nach Westen von der Plettendorfstraße abgewandt
- Zur Plettendorfstraße vorgelagerte Anlieferung

Die Projektvorschläge bieten ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungsdichten, das von ca. 3.000 bis 4.800 qm Bruttogeschossfläche reicht. Die errechnete GFZ läge in einem Bereich von 0,74 – 1,18 und damit z.T. deutlich unter dem Orientierungswert der BauNVO von 1,2 für Mischgebiete. Folglich sind auch die Verkaufsflächen für den Einzelhandel (937 bis 1.435 qm) und die Geschossflächen für die Wohnungen (1.092 bis 2.604 qm) sehr unterschiedlich und geben Hinweis auf die jeweiligen Nutzungskonzepte, die den Projekten zugrunde liegen.

Bewertung

Entwurf 1: Architekturbüro Meyer / Finanzplanung Lielenkamp

Der Entwurf rückt die Bebauung in den nördlichen Teil des Plangebietes. Ebenerdig werden ein Discounter (882 VKF – Fa. Aldi) und vier Ladenlokale (zusammen 190 VKF) vorgesehen. Während der Discounter sich nach Süden orientiert und damit von der Sebastianstraße abwendet, tragen die vier kleinteiligen Läden entlang der Plettendorfstraße zur Belebung bei. Über dem Ladengeschoss werden – verteilt auf drei Baukörper mit dazwischen liegender Dachterrasse – 15 Wohnungen angeordnet. Nach Osten zur Plettendorfstraße / Sebastianstraße sowie nach Süden sieht der Entwurf eine markante dreigeschossige Bebauung vor, während der westliche Gebäudeteil zur bestehenden Wohnbebauung hin ein Geschoss niedriger ausgeführt wird. Damit wird eine kleinteilige Obergeschossbebauung geschaffen, die der Umgebung gerecht wird.

Die Stellplätze (35 St.) und die Anlieferung werden im Südteil des Grundstücks angeordnet, was zu Belastungen der angrenzenden Wohngebiete führen kann. Die Anlieferung mit Sattelzügen ist - mit Änderungen - auf dem Grundstück machbar. Das Wohnungskonzept zeigt Ansätze eines ambulanten bzw. teilstationären Versorgungskonzeptes auf.

Der Entwurf weist mit ca. 3.500 qm Bruttogeschossfläche (BGF) eine im Vergleich eher geringe Grundstücksausnutzung auf (Anteile: Einzelhandel ca. 1.170 qm VKF, Wohnen ca. 1.660 qm).

Entwurf 2a: Architekturbüro Maas / CM Immobilien

Der Entwurf sieht eine Überbauung des Nordteils des Grundstückes und Stellplatzflächen (42 St.) im Südteil vor. Zur Plettendorfstraße ist eine durchgehend II-geschossige Bebauung mit ausgebautem Steildach vorgesehen. Das ebenerdige Einzelhandelsangebot umfasst einen Discounter (850 VKF – Fa. Plus) und einen Drogeriemarkt (425 VKF – Fa. DM) ergänzt um Lagerflächen. Durch die Ausrichtung des LM-Marktes nach Süden ist der Markt jedoch vorrangig auf den vorgelagerten Stellplatz ausgerichtet und von der Sebastianstraße abgewandt. Zur Einbindung in das Stadtteilzentrum wird die Plettendorfstraße und das gegenüberliegende Eckgrundstück in eine Platzgestaltung in Verbindung mit einer Verkehrsberuhigung einbezogen.

Für die Wohnnutzung in den Obergeschossen wird mit der Diakonie als möglichem Betreiber eine Art Verbundlösung von Wohnen und Pflege vorgesehen, die auch das

gegenüberliegende Kirchengrundstück für eine eventuelle Tagespflege und weitere Wohnangebote mit einbezieht.

Die Abwicklung der Anlieferung ist in der dargestellten Form auf dem Grundstück nicht machbar, da die Rangierflächen nicht lang genug sind.

Der Entwurf weist mit ca. 4.500 qm BGF eine im Vergleich hohe Grundstücksausnutzung auf (Anteile: Einzelhandel ca. 1.280 qm VKF, Wohnen ca. 2.500 qm).

Entwurf 2b: Architekturbüro Maas / CM Immobilien

In der Entwurfsalternative wird die Bebauung im Süden des Grundstücks mit nach Norden ausgerichteten Stellplatz (56 St.) angeordnet. Die Bebauung ist III-geschossig, teils mit Flachdach, teils mit Steildach versehen, entlang der Plettendorfstraße geführt und nach Norden verlängert. Die architektonische Gestaltung und die Proportionen der Bebauung sind überzeugend. Damit wird ein klarer räumlicher Abschluss zur Sebastianstraße geschaffen und der Stellplatz abgeschirmt.

Die Bebauung greift allerdings in den Straßenraum der Plettendorfstraße ein. Hier ist eine Rücknahme der östlichen Gebäudekante erforderlich. Wenig attraktiv ist auch die zum öffentlichen Straßenraum orientierte geschlossene Wand, die sich im Erdgeschoss auf einer Länge von ca. 50 m entlang der Plettendorfstraße erstreckt.

Der LM-Markt – als LM-Vollsortimenter (1.113 VKF) – wird nach Norden zum vorgelagerten Kundenstellplatz (56 St.) ausgerichtet. Über einen Verbindungsgang, ist der LM-Markt direkt von der Sebastianstraße und dem Stadtteilzentrum aus erreichbar. Allerdings ist der Zugang zu eng dimensioniert für eine deutliche Öffnung zur Sebastianstraße.

Aufgrund zu kurzer Rangierflächen ist die Anlieferung in der dargestellten Form nicht funktionsfähig. Auch hier ist eine Verbundlösung von Wohnen und Pflege für die Wohnnutzung in Zusammenarbeit mit der Diakonie vorgesehen.

Der Entwurf weist mit ca. 4.820 qm BGF die im Vergleich höchste Grundstücksausnutzung auf (Anteile: Einzelhandel ca. 1.430 qm VKF, Wohnen ca. 2.400 qm, Praxen ca. 410 qm).

Entwurf 3: Stadtraum Projekt / Prokonzept GmbH

Der Entwurf überzeugt durch seine unspektakuläre aber sensible, für das Ortsbild von Nienberge angemessene, Anordnung und Gliederung der Bebauung. Die Planung sieht die Bebauung im südlichen Teil des Grundstücks mit nördlich vorgelagertem Stellplatz (55 St) vor.

Zur Plettendorfstraße wird die Bebauung (II-geschossig mit Dachgeschoss) durch zwei parallel versetzte, traufenständige Baukörper mit steilem Satteldach geprägt. Rechtwinklig hierzu erstrecken sich zwei Gebäuderiegel mit Staffelgeschoss und Flachdach nach Westen. Die mittig liegende Dachterrasse als gemeinsamer Freibereich für die Wohnungen, ist zudem von der Plettendorfstraße über Treppenaufgänge direkt zugänglich.

Das Erdgeschoss ist den Einzelhandelseinrichtungen vorbehalten. Neben einem Discounter (805 VKF) werden zur Plettendorfstraße orientiert ein Bäcker / Cafe und eine Apotheke vorgesehen. Zwischen beiden ist ein großzügiger Durchgang zum Discounter berücksichtigt, so dass die Auffindbarkeit von der Sebastianstraße kommend gegeben ist. Die Plettendorfstraße und der Einmündungsbereich der Sebastianstraße werden in einen verkehrsberuhigten Bereich einbezogen. Neben dem räumlichen Abschluss zur Sebastianstraße durch die klaren Baukörper, trägt die kleinteilige Nutzungsvielfalt entlang der Plettendorfstraße zur Belebung dieses Bereiches bei.

Die Anlieferung ist mit geringfügigen Änderungen (Verzicht auf 2 Stellplätze) machbar. Das Wohnangebot umfasst Servicewohnungen und Wohngemeinschaften. Es lässt ansatzweise Konturen eines ambulanten pflegerischen bzw. teilstationären (Tagespflege) Versorgungskonzeptes erkennen. Hier sind Konkretisierungen erforderlich.

Der Entwurf weist mit ca. 4.100 qm BGF eine vergleichsweise hohe Grundstücksausnutzung auf (Anteile: Einzelhandel ca. 1.040 qm VKF, Wohnen ca. 2.420 qm).

Entwurf 4: Architekturbüro Bleckmann & Krys / WVA Geschäftsführung und Baubetreuung GmbH

Mit einer durchgehenden III-geschossigen Bebauung mit Flachdach und einheitlicher Fassadengliederung, wird die gestalterische Eigenständigkeit der Bebauung betont und ein eher städtisches Konzept angestrebt. Dabei folgt die Bebauung dem Verlauf der Plettendorfstraße und setzt einen markanten räumlichen Abschluss zur Sebastianstraße. Beispiele großmaßstäblicher Bebauung finden sich im städtebaulichen Umfeld, so z.B. direkt gegenüber an der Sebastianstraße und an der Kurneyststraße / Kirmstraße.

Das Nutzungskonzept sieht einen Discounter (706 VKF) und zur Plettendorfstraße orientierte Ladenlokale sowie einen Backshop bzw. ein Cafe vor. Alle Zugänge zu den Läden und zu den Wohnungen in den Obergeschossen sind zur Plettendorfstraße orientiert, so dass eine gute Auffindbarkeit und eine Belebung des öffentlichen Raumes zu erwarten ist.

Das Stellplatzangebot verteilt sich nördlich (39 St.) und südlich (20 St.) der Bebauung. Die Anlieferung von Norden ist gut gelöst und bedarf keiner Änderungen. Das Wohnkonzept beschränkt sich auf den Anspruch barrierefreie Wohnungen und Servicewohnungen vorzusehen. Aussagen zu Servicestützpunkten bzw. weitergehenden Betreiberkonzepten fehlen. Hier besteht Konkretisierungsbedarf. Die Ecksituation wird durch Anordnung von Praxisräumen betont.

Der Entwurf weist mit ca. 3.020 qm BGF die im Vergleich geringste Grundstücksausnutzung auf (Anteile: Einzelhandel ca. 950 qm VKF, Wohnen ca. 1.300 qm, Praxen ca. 250 qm).

Entwurf 6: Hilger Architekten / Arning Bauunternehmung GmbH

Die Bebauung konzentriert sich auf den südlichen Grundstücksteil. Entlang der Plettendorfstraße und zum nördlich vorgelagerten Stellplatz (41 St.) ist sie II-geschossig ausgeführt mit einer III-geschossigen Betonung der Ecksituation gegenüber der Sebastianstraße. Sowohl die nördliche Ecksituation als auch das südliche Ende sind als aufgeständerte Auskragungen ausgebildet, was der Bebauung im Zusammenhang mit der abwechselnd horizontal und vertikal gegliederten Fassaden, eine skulpturale Durchbildung verleiht. Die Bebauung richtet sich zur Plettendorfstraße aus. Alle Zugänge zu den Läden sowie zu den Obergeschossnutzungen sind hier angeordnet. Das Nutzungskonzept umfasst einen Vollsortimenter (983 VKF), 3 Läden und 1 Bäcker. Der Zuschnitt des Vollsortimenters erscheint nicht praxisgerecht. Hier müssen in Abstimmung mit dem potenziellen Betreiber Überarbeitungen erfolgen. Im Obergeschoss befinden sich Wohnungen ggf. auch Praxisräume. Es handelt sich um klassische Wohngrundrisse, die andere Wohnformen nicht ermöglichen. Aussagen zu einem pflegerischen Versorgungskonzept werden nicht gemacht. Zusätzlich zu dem ebenerdigen Kundenstellplatz werden weitere 36 Stellplätze in einer Tiefgarage, die von der Südseite des Objektes angefahren werden, angeboten. Ob diese von Kunden genutzt werden ist allerdings zweifelhaft. Allein für die Wohnnutzung wäre das Angebot überzogen. Die Anlieferung ist so nicht funktionsfähig, da die Fahrgassen für Rangiervorgänge zu kurz sind. Hierfür müsste auf Stellplätze verzichtet werden.

Der Entwurf weist mit ca. 3.400 qm BGF eine eher geringe Grundstücksausnutzung auf (Anteile: Einzelhandel ca. 1.410 qm VKF, Wohnen ca. 1.100 qm, Praxen ca. 340 qm).

Entwurf 8: WALENTA Architects / Ten Brinke Projektentwicklung GmbH

Die Bebauung wird im südlichen Grundstücksteil vorgesehen. Zur Plettendorfstraße ist ein II - III-geschossiger Baukörper mit weitgehend geschlossener Fassade geplant. Nur der III-geschossige Kopfbau richtet die Wohnungen in den Obergeschossen mit den Fenstern auch zur Plettendorfstraße aus. Zum nördlich vorgelagerten Kundenstellplatz (39 St.) schiebt sich ein I-geschossiger Baukörper (Backshop) vor die Fassade und führt den Besucher von der Sebastianstraße zum Ladeneingang – abgewandt von der Plettendorfstraße - an der westlichen Ecke der Bebauung. Neben dem Ladenlokal (1.118 VKF) und dem Backshop sieht das Erdgeschoss nur noch Lagerflächen vor, die entlang der Plettendorfstraße angeordnet sind. Eine Orientierung zur Plettendorfstraße findet nicht statt. Der Zugang zu den Wohnungen liegt an der südlichen Gebäudespitze. Die Wohnungen sind barrierefrei

vorgesehen. Eine Servicestelle ist zwar eingeplant, ein pflegerisches Versorgungskonzept ist jedoch nicht ablesbar. Die Anlieferung ist wegen der erforderlichen 180°-Kehre nicht optimal gelöst.

Der Entwurf weist mit ca. 3.190 qm BGF eine im Vergleich geringe Grundstücksausnutzung auf (Anteile: Einzelhandel ca. 1.170 qm VKF, Wohnen ca. 1.320 qm).

Entwurf 9: Gruppe MDK / Schomaker Bauträger GmbH

Die Bebauung wird im nördlichen Teil des Grundstücks angeordnet. Der III-geschossige, in den Obergeschossen rechtwinklig ausgebildete, Baukörper tritt als markanter Solitär am Ende der Sebastianstraße in Erscheinung. Hierhin orientiert sich der großzügige Zugang zu den Pflegewohngruppen und einer Sozialstation. Das Erdgeschoss wird komplett durch den Vollsortimenter (937 VKF) und seine Nebenflächen beansprucht. Durch einen Übereckeingang wird der Laden nach Süden zum Stellplatz (61 St.) sowie zur Plettendorfstraße ausgerichtet ist. Durch die zur Plettendorfstraße vorgelagerten Stellplätze wird die Bebauung – und damit der Ladenzugang – jedoch deutlich von der Straßenkante abgerückt.

Vorgesehen ist ein Pflegewohngruppenkonzept mit 4 x 15 Wohneinheiten. Die Obergeschossgrundrisse lassen die Konturen eines pflegerischen Versorgungskonzeptes erkennen. Mit 60 Pflegeplätzen wird der Bedarf von 45 Plätzen gemäß Pflegebedarfsplanung der Stadt für Nienberge jedoch deutlich überschritten.

Die Anlieferung würde in der dargestellten Form dazu führen, dass die LKW-Abfahrt über die südlichen Wohngebiete erfolgen müsste, was aber vermieden werden soll.

Der Entwurf weist mit ca. 4.340 qm BGF eine im Vergleich hohe Grundstücksausnutzung mit dem höchsten Anteil für Wohnungen aus (Anteile: Einzelhandel ca. 940 qm VKF, Wohnen 2.600 qm).

Empfehlung

Die Jury empfiehlt – einstimmig – folgende Projektentwürfe - unter Berücksichtigung der Überarbeitungsempfehlungen - für die weitere Konkretisierung in der 2. Verfahrensstufe vorzusehen:

Nr. 2b: Architekturbüro Maas / CM Immobilien – Entwicklung GmbH

- Abrücken der Bebauung von der Plettendorfstraße /Öffnen der Erdgeschosszone
- Zugang zum Verbrauchermarkt großzügiger dimensionieren
- Anlieferung überprüfen

Nr. 3: Stadtraum Projekt / Prokonzept GmbH

- Konkretisierung des Versorgungskonzeptes für die Wohnungen

Nr. 4: Architekturbüro Bleckmann & Krys / WVA GmbH

- Konkretisierung des Versorgungskonzeptes für die Wohnungen

Nr. 6: Hilger Architekten / Arning Bauunternehmung GmbH

- Überprüfung des Ladenzuschnitts für den Vollsortimenter/Discounter
- Differenzierung der Wohngrundrisse /Konkretisierung des Versorgungskonzeptes
- Überprüfung der Anlieferung

Zur Konkretisierung des Angebotes an Service-Wohnen sollte ergänzend berücksichtigt werden, dass in der Gesamtkonzeption für eine nachfragegerechte Ausrichtung von Wohnungsangeboten, grundsätzlich zugleich wohnbegleitende Pflege- oder Serviceleistungen ambulanter Dienste bei Bedarf (frei wählbar) vorgesehen werden müssen.

gez.
Kurz