

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	30.10.2014

Studentenworkshop "Bürgerhausareal"
**hier: Bericht über das Ergebnis des Workshops,
Beschluss über das weitere Verfahren**

Beschlussvorschlag:

- „1. Der Bericht über den Studentenworkshop „Bürgerhausareal“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis des Entwurfs Nr. 1 die städtebauliche Grundkonzeption für das Areal weiter auszuarbeiten.“

Sachverhalt:

1. Durchführung und Ergebnis des Workshops

Nach Beratung im Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.10.2013 wurde dem Vorschlag der Verwaltung folgend beschlossen, die Möglichkeiten zur Durchführung eines Entwurfsworkshops mit Studenten zum Planungsthema zu prüfen (s. SV PIUA 61/144/2013).

Als Planungsziele für den Entwurfsworkshop wurden in der Sitzungsvorlage genannt:

- *Vorrangige Etablierung einer Wohnnutzung (z. B. "generationsübergreifendes, barrierefreies" Wohnen),*
- *untergeordnet zur Düsseldorf Straße / Dörpfeldstraße auch Büronutzungen, Arztpraxen o. ä.,*
- *entlang der Verkehrsachsen stärker verdichtete Bebauung, auf den dahinter gelegenen Flächen eher eine aufgelockerte, höherwertige Wohnbebauung,*
- *gestalterisch überzeugender Anschluss an das Wohngebiet „Düsselberg I“,*
- *eine verträgliche Höhenentwicklung zur Wohnbebauung „Am Marktweg“,*
- *Fortentwicklung des Grünzugs Düsselberg in die Planung.*

In der städtebaulichen Überlegung soll das Grundstück der IKK mit überplant und in eine Gesamtkonzeption integriert werden.

Die Verwaltung hat daraufhin Kontakt mit dem Lehrstuhl für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen aufgenommen und auf der Grundlage der o. g. Planungsziele mit dem Lehrstuhl die Durchführung des Workshops vereinbart.

Der Workshop wurde am Freitag, dem 23.05. 2014 und am Samstag, dem 24.05.2014 in der Dachkantine der Gemeinschaftsgrundschule Gruitener, Prälatsmarschall-Straße 65 durchgeführt. Nachdem die Verwaltung in der abendlichen Bürgerinfo zunächst die Aufgabenstellung erläuterte, bekam die Bürgerschaft Gelegenheit, ihre Vorstellungen und Wünsche zu äußern. Diese Wünsche und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft wurden stichwortartig auf Karten notiert und für die Dauer des Entwurfsworkshops auf einer Flipchart angeordnet. Die Anregungen sind in der Tabelle 1 - thematisch sortiert - aufgelistet. Ergänzend zu den vorgenannten Planungszielen wurde in der Bürgerschaft insbesondere der Wunsch nach einem multifunktionalen Raum als Treffpunkt der Gruitener Bevölkerung diskutiert.

Tabelle 1: Übersicht der Anregungen aus der Bürgerschaft

Verkehr / Stellplätze	Grün-/ Freiflächen	„multifunktionale Räumlichkeiten“	Wohnformen	Sonstige Nutzungen
Lärmbelastung bei der Planung berücksichtigen	Treffpunkte schaffen	barrierefreier Veranstaltungsraum	barrierefreies Wohnen	Arztpraxis vorsehen
keine Abkürzungen schaffen	Thema „Gartenstadt Haan“	Bürgerhaus wird vermisst	2-3-geschossige Bebauung	Reha-/ Wellnes-nutzung einplanen
Anlieger mit möglichst wenig zusätzlichem Verkehr belasten	Verlängerung des Grünzugs	Ersatz für das Bürgerhaus in Betracht ziehen	Mehrgeneration enquartier	verträgliches Nebeneinander schaffen
mehr als ein Stellplatz pro Wohneinheit	Ruhezonen im Freiraum vorsehen	Reservefläche für Bürgerhaus erhalten	betreute Wohnformen	Serviceangebote für älter werdende Bevölkerung
	wohnungsnaher Spielflächen vorsehen	Betreiberkonzepte mitentwickeln	gemischte Wohnformen planen	notwendige wohnungsnaher Infrastruktur bedenken
	Verschattung und Topographie	Können Teile des Bürgerhauses erhalten werden?	bezahlbarer Wohnraum	
	keine Verschattung der bestehenden Gärten	Ersatz für Provisorium schaffen	Eigentum ermöglichen	
		Multifunktionsraum in das Quartier integrieren		
Planen und Bauen für Gruitener				
Visionär denken				
Gewinne sollten Gruitener zu Gute kommen				

Am zweiten Tag des Workshops hatten die Studentinnen und Studenten ihre ersten konzeptionellen Ansätze in skizzenhafter Form aufbereitet, der Bürgerschaft vorgestellt und mit ihr diskutiert. Dabei zeigte sich, dass ein Bürgerhaus im „klassischen“ Sinn einen enormen Stellplatzbedarf bedingt und so eine qualitätvolle städtebauliche Neustrukturierung verhindert. In den Wochen nach dem Workshop sind die Skizzen zu detaillierten städtebaulichen Entwürfen ausgearbeitet worden.

Aus dem Workshop gingen insgesamt 6 durchgearbeitete Entwurfskonzepte mit hoher grafischer Qualität hervor. Die Erwartungen der Verwaltung haben sich insgesamt erfüllt. Die Bürgerschaft konnte bereits zu einem frühen Zeitpunkt eigene Anregungen in einen Entwurfsprozess einbringen und sie hat das Angebot intensiv genutzt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass alle abgegebenen Beiträge die durchaus beabsichtigte, „unvorbelastete“ Herangehensweise an die Entwurfsaufgabe zeigen. Die Verwaltung dankt daher allen Teilnehmern für ihre intensive und kreative Mitarbeit. Mit den erstellten studentischen Entwürfen konnten mögliche Bebauungsdichten und Baustrukturen, der Umgang mit den öffentlichen und privaten Freiflächen sowie dem ruhenden Verkehr und der Nutzungsstruktur anschaulich aufgezeigt werden. Die Konzepte werden nachfolgend stichwortartig vorgestellt (Entwurfsidee der Studenten) und bewertet:

Arbeit 1

Entwurfsidee:

Das Areal wird durch einen besonderen öffentlichen Raum in drei Bereiche eingeteilt. Entlang der Düsseldorf Straße entstehen zwei aufgelockerte Blockstrukturen, die in einem flexiblen Erdgeschoss Quartiersläden beherbergen können. Die vorhandene Bebauung am Marktweg wird durch Reihenbebauung ergänzt, wodurch im Inneren eine ruhige Wohnatmosphäre gewährleistet wird. Hier werden Mietergärten vorgeschlagen. Im Herzen des Areals befindet sich ein Mehrzweckgebäude, für quartiersbezogene Serviceangebote.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Der Entwurf schafft mit einfachen Mitteln ein klares städtebauliches Konzept mit interessanten Raumperspektiven im öffentlichen Raum
- öffentliche und private Räume werden deutlich getrennt, dabei gelingt eine ausgewogene Balance zwischen Verdichtung und Freiraumbildung.
- Die westliche Öffnung der Platzfläche zieht den Grünzug ins Quartier hinein. Die Öffnung der begrünten Platzfläche nach Süden zur Düsseldorf Straße wirkt jedoch etwas überdimensioniert und lässt den Lärm in das Gebiet hinein.
- Die Anordnung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen ist grundsätzlich richtig, allerdings sollte die Lage der Zufahrten optimiert und aus der öffentlichen Fläche heraus genommen werden. Die Anzahl der Zufahrten sollte den Nutzungseinheiten zugeordnet werden.
- Der gewählte „Nutzungsmix“ an der Düsseldorf Straße mit öffentlichen Stellplätzen entspricht den Entwurfsvorgaben.
- Die Lage der multifunktionalen Räumlichkeiten ist aus dem Entwurfskonzept heraus richtig gewählt, allerdings setzt dieses die Überbauung des gegenwärtigen Bürostandortes (IKK) voraus. Die Lage ist zu überdenken.



Arbeit 2

Entwurfsidee:

Dieser Ansatz schafft eine Verbindung über einen zentralen Platz vom Mergelweg zur Düsseldorf Straße. An diesem Ort ist ein Cafe und ein Multifunktionsraum vorgesehen. Dieser kann auch an eine Wohneinrichtung gekoppelt werden. Im nördlichen Teil ist eine Reihenbebauung geplant, die an die bestehende Bebauung entlang des Marktwegs mit privaten Gärten anknüpft.

Der Platz wird Richtung Süden von einer aufgelockerten Blockbebauung flankiert, die im Inneren einen gemeinschaftlichen Außenraum bietet. Eine ähnliche Bebauung ist auf dem heutigen Areal der IKK vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Der Ansatz einen zentralen Platz zu schaffen wird begrüßt, wenngleich die versetzt angeordnete Bebauung für vorgesehene quartiersbezogene multifunktionale Räumlichkeiten (westliches Plangebiet) als deutliche Barriere wirkt, und den Platz zum Grünzug in Richtung Nordwesten abschottet.
- Die Abschirmung zur Düsseldorf Straße ist grundsätzlich richtig; weniger überzeugen kann die Ausformulierung des nördlichen Plangebiets. Die Anordnung der Baukörper wirkt willkürlich und rückt sehr nahe an die Bebauung zum Marktweg heran.
- Aussage zur Anordnung der Stellplätze fehlen
- Die hohe Verdichtung lässt wenig Raum für Freiraumqualitäten.
- Ein „Nutzungsmix“ an der Düsseldorf Straße (öffentliche Stellplätze?) kann vorgesehen werden.



Arbeit 3

Entwurfsidee:

Die Idee ist ein großer Block mit einem parkartigen Innenbereich, in dem Punkthäuser für Senioren gerechte Wohnformen platziert werden.

Der Block hat an der Düsselberger Straße eine höhere Dichte und Geschossigkeit, an den beiden anderen Seiten eine aufgelockerte Reihenhausbebauung.

Die vorhandenen Reihenhäuser werden in den Block integriert, so bekommt der Binnenraum einen Rahmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Das Konzept schafft einen Großblock und bindet so mit einfachen Mitteln die Bebauung am Marktweg in einen Bebauungszusammenhang ein. Räumlich Qualitäten zum öffentlichen Raum werden dadurch jedoch leider nicht geschaffen. Die Länge der Reihenhauseilen (Blockrand) wirkt etwas willkürlich, die Öffnungen haben keinen Bezug zu angrenzenden Wegen oder sonstigen Anknüpfungen.
- Der innen liegende Grünraum bleibt ebenfalls ohne Anbindung an die bestehenden Grünzüge. Die sehr aufgelockerte Bebauung erzeugt einen hohen Erschließungsaufwand.
- Aussage zur Anordnung der Stellplätze fehlen
- Insgesamt bringt das Konzept eine sehr geringe bauliche Ausnutzung.
- Der angedachte „Nutzungsmix“ an der Düsselberger Straße (öffentliche Stellplätze?) entspricht den Entwurfsvorgaben.
- Die Anordnung von multifunktionale Räumlichkeiten ist prinzipiell möglich.



Arbeit 4

Entwurfsidee:

Die Idee ist es eine lockere Hangbebauung mit durchlaufenden Terrassen zu entwickeln. Entlang der Düsseldorf Straße ist die Bebauung dichter und bietet Raum für eventuelle Dienstleitungen bzw. kleinteiligen Einzelhandel und auch die Möglichkeit für barrierefreies, betreutes Wohnen. Dahinter beginnen die Punkthäuser sich in den Hang zu schieben. Die Terrassierung soll qualitätsvolle Freiräume schaffen und die Verschattung der Bestandsgebäude minimieren. Außerdem sollen die Terrassen vielfältige Verbindungen zwischen den Grünzügen herstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Mit der Ausbildung einer klaren Bauungskante zur angrenzende gewerblichen Nutzung und der lockeren, in neu gestaltete Geländeterrassen eingeschobenen Bebauung verfolgt die Arbeit einen klaren Entwurfsgedanken und löst geschickt die Schwierigkeit des stark nach Norden abfallenden Geländes.
- Die Ausbildung des westlichen Plangebietsrand kann jedoch nicht überzeugen, Bezüge zur Bestandbebauung und zum Grünraum werden nicht aufgegriffen. Die „Erschießungsgassen“ sind zu schmal um als grüne „Finger“ eine Vernetzungsfunktion übernehmen und eine Aufenthaltsqualität erzeugen zu können. Der öffentliche Raum ist auf seine Erschließungsfunktion reduziert.
- Die Erschließung und die Stellplätze sind der punktierten Wohnbebauung zugeordnet, auf eine Tiefgarage kann daher verzichtet werden. Im Süden sind die privaten Stellplätze der Bebauung vorgelagert.
- Der „Nutzungsmix“ an der Düsseldorf Straße (mit öffentlichen Stellplätzen?) entspricht den Entwurfsvorgaben.
- Multifunktionale Räumlichkeiten sind im Entwurf nicht vorgesehen, könnten aber problemlos zur Düsseldorf Straße untergebracht werden.
- Das Entwurfskonzept müsste in „einem Guss“ realisiert werden, eine zeitlich gestufte Realisierung ist nicht möglich.



Arbeit 5

Entwurfsidee:

Die Positionierung vier unterschiedlich großen Blöcke bildet ein eigenständiges kleines Quartier. Die Blöcke haben unterschiedliche Eigenschaften und variieren in der Größe und in der Freiraumgestaltung. Auch hier sind die Gebäude zur Düsseldorfberger Straße höher, als die hintere Bebauung.

Parkplätze und eine kleiner Park gewährleisten den Puffer zu der bestehenden Bebauung am Marktweg.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Mit der Gliederung des Areals in vier „Blöcke“ wird eine einfache Struktur vorgeschlagen. Die zwischen den Blöcken verbleibenden öffentlichen Freiräume vermitteln jedoch keinen erkennbaren Aufenthaltswert, vielmehr verbleiben Erschließungsflächen als Resträume. Die stark schematische Blockbildung erzeugt eine hohe Dichte und schottet das Areal stadträumlich zu den angrenzenden Quartieren ab.
- Die kleinen öffentlichen, bzw. halb-öffentlichen Grünflächen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen treten in Konkurrenz zum kleinen Park im inneren des Areals. Eine erkennbare Grünzugverbindung wird nicht vorgeschlagen.
- Die Sammelstellplatzanlage belastet die Gärten der Bebauung „Am Marktweg“.
- Der „Nutzungsmix“ an der Düsseldorfberger Straße mit öffentlichen Stellplätzen entspricht den Entwurfsvorgaben.
- Die Platzierung einer multifunktionalen Nutzung ist prinzipiell möglich.



Arbeit 6

Entwurfsidee:

Die Idee ist es, zwei verschiedene städtebauliche Ansätze zu schaffen, die sowohl auf die Düsseldorf Straße, als auch auf die vorhandene Bebauung eingehen.

Der Entwurf zeichnet sich durch den aufgelockerten Block zur Düsseldorf Straße und die Punkthäuser Hang, als Puffer zur Blockstruktur und der vorhandenen Bebauung aus.

Der Block bietet zur Straße hin die Möglichkeiten Dienstleistung unterzubringen und hat einen geschützten Innenbereich mit Spielplatzmöglichkeiten etc., gleichzeitig ist er auch eine Art Puffer für die dahinter liegende Bebauung der Punkthäuser.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Das städtebauliche Grundgerüst ist einfach, das Areal wird in drei Terrassen geteilt, eine verdichtete Zone nach Süden mit Geschosswohnungsbau, nach Norden zum Marktweg lockert die Bebauungsdichte stark auf und schafft so genügend Abstand zur Bestandbebauung. Dazwischen verknüpft ein großzügiger öffentlicher Park das Plangebiet mit der umgebenden Bebauung. Der Grünraum wäre weiter zu differenzieren.
- Der „Nutzungsmix“ an der Düsseldorf Straße mit (öffentlichen Stellplätzen?) entspricht den Entwurfsvorgaben. Die Platzierung einer multifunktionalen Nutzung ist prinzipiell möglich,
- Aussage zur verkehrlichen Anbindung fehlen, im südlichen Bereich wäre die Errichtung von Tiefgaragen denkbar. Die Anordnung von privaten Stellplätzen im Bereich der „punktförmigen“ Wohnbebauung würde die offene Bebauungsstruktur konterkarieren, insofern käme hier nur eine Unterbringung in einer Tiefgarage in Frage.



Zusammenfassende tabellarische Bewertung:

Kriterium	Arbeit 1	Arbeit 2	Arbeit 3	Arbeit 4	Arbeit 5	Arbeit 6
Verkehrliche Anbindung / Anordnung d. Stellplätze	+ / o (TG)	o / o (TG?)	o / - (TG?)	+ / o	o / o	- / - (TG?)
Vernetzung des Grünzugs / Qualität der Freiflächen	o / o	- / -	- / +	o / o	- / -	++ / +
Räume mit multifunktionaler Nutzung	+	+	o (?)	--	o (?)	+ (?)
Wohnqualität / sonst. Nutzungen	+ / o	o / o	+ / +	+ / ++	+ / o	+ / +
Umsetzung Topographie / Verschattung Marktweg	+ / ++	o / +	o / ++	++ / +	o / +	+ / o
Städtebauliche Qualität, Bezug zur Umgebung	++	o	-	o	-	o

Bewertung:

++ gut erfüllt, + erfüllt, o indifferent, - teilweise erfüllt, -- nicht erfüllt TG = Tiefgarage

2. Empfehlung der Verwaltung und weitere Vorgehensweise

Aus Sicht der Verwaltung enthält insbesondere die Arbeit Nr. 1 viele entwicklungs-würdige und -fähige Ansätze. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, auf der Basis dieser Arbeit die städtebauliche Grundkonzeption weiter auszuarbeiten und dabei folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Der öffentliche Raum ist hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung weiter zu differenzieren, der Grünzug ist besser anzubinden
- Da das Eckgrundstück Düsseldorf Straße/ Dörpfeldstraße (Büronutzung IKK) für eine kurzfristige Nutzung nicht zur Verfügung steht, ist das Konzept so zu optimieren, dass hiervon unabhängig das übrige Areal modular durch einen oder mehrere Investoren entwickelt werden kann.
- Die Lage der multifunktionalen Räumlichkeiten mit quartiersbezogenen Serviceangeboten ist ebenfalls zu überdenken.
- Die Bauformen sind weiter auszdifferenzieren und zu gliedern, so dass unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden können.
- Die Erschließung, insbesondere die Lage der Tiefgaragen ist zu optimieren, kleinere Tiefgarageneinheiten sind vorzusehen.

In einer der nächsten Sitzungen des SUVA ist beabsichtigt, den überarbeiteten Entwurf dem Ausschuss vorzustellen und eine Entscheidung über die weitere städtebauliche Planung treffen zu lassen.

Anlagen:

Anlage A: Wünsche aus der beteiligten Öffentlichkeit

Anlage B: Entwurfskonzepte 1 – 6