



Ergebnisprotokoll der Bewertungskommission

Parallelbeauftragung „Wohnen am Greisbachsee“, Monheim am Rhein

Datum: 18.07.2024, 11:00 bis 13:00

Ort:

Teilnehmende: Stimmberechtigte Mitglieder:

Daniel Zimmermann, Bürgermeister Stadt Monheim am Rhein
Dr. Lisa Pientak, Erste Beigeordnete, Stadt Monheim am Rhein
Ella Luff, Bereichsleitung Bauwesen, Stadt Monheim am Rhein
Fabian Engel, Abteilungsleitung Stadtplanung, Stadt Monheim am Rhein
Andy Eggert, Vertreter der PETO Fraktion
Micheal Nagy, Vertreter der CDU Fraktion
Manfred Poell, Vertreter der Fraktion Bündnis90/die Grünen

Beratende Mitglieder:

Prof. Zvonko Turkali, Juryvorsitzender

Marina Wisser, Abteilungsleitung Kanal und Deich
Daniel Janes, Abteilungsleitung Bauaufsicht und Denkmalpflege
Julian Wind, Sachbearbeitung Stadtplanung, Stadt Monheim am Rhein
Dieter Beele, H+B Stadtplanung
Moritz Keim, H+B Stadtplanung
Daniel Fieweger, Geschäftsführer Monheimer Wohnen

1. Eröffnung der Sitzung

Die Sitzung beginnt um 11:00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden im Namen der Stadt Monheim am Rhein durch Herrn Bürgermeister Zimmermann.

Er erläutert kurz den bisherigen Ablauf des Verfahrens.

Herr Zimmermann schlägt Herrn Prof. Turkali als Juryvorsitzenden vor, dieser Vorschlag wird ohne Gegenstimmen angenommen. Daraufhin erhält Herr Prof. Turkali das Wort und übernimmt im weiteren Verlauf die Moderation der Sitzung.

2. Einleitung

Herr Prof. Turkali beschreibt die Planungsziele und weist auf die Entwicklungspotentiale des Gebietes hin. Zudem gibt er einen kurzen Rückblick auf den Bürgerschaftsabend, der am 17.07.2024 im Bürgerhaus Baumberg stattgefunden hatte und in welchem die Entwürfe von den einzelnen Büros vorgestellt wurden. Er hebt die durchgängig hohe Qualität der drei Beiträge hervor.

3. Bericht der Vorprüfung

Herr Prof. Turkali übergibt das Wort an Herrn Beele, der den Bericht der Vorprüfung vorträgt.

Er erläutert zunächst die für die Vorprüfung auf Grundlage des Auslobungstextes angewandten Kriterien, welche wesentlichen Kennwerte betrachtet worden sind, und wie eine erste Grobkostenschätzung durchgeführt wurde.

Im Anschluss werden die Vorprüfungsergebnisse zu den einzelnen Entwürfen in alphabetischer Reihenfolge der Büronamen vorgestellt. Es wird genannt, welche Kriterien erfüllt, bedingt erfüllt, bzw. nicht erfüllt wurden und welche Aspekte ggfs. nicht prüfbar waren.

Alle Entwürfe haben die formalen Kriterien wie Vollständigkeit und rechtzeitige Einreichung der Arbeiten erfüllt, zudem konnten sowohl in den wesentlichen Kennwerten als auch bei der Grobkostenschätzung keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Der Entwurf des Büros **ASTOC** erfüllt einen Großteil der Kriterien der Vorprüfung. Nicht erfüllt wird der geforderte Anteil von ca. 30% der BGF für Gewerbe und andere Nichtwohnnutzungen. Zudem werden keine Vorschläge zu neuen Wohnideen oder besonderen Wohnformen gemacht. Darüber hinaus bleibt ein Großteil der verkehrlichen Erschließung nicht autofrei. Für die Erschließung einer potentiellen Marina weist die Zuwegung zu einer möglichen Slipanlage zu geringe Schleppkurven auf.

Der Entwurf von **HJPplan+** erfüllt einen Großteil der Kriterien der Vorprüfung. Nicht erfüllt wird der geforderte Anteil von ca. 30% der BGF für Gewerbe und andere Nichtwohnnutzungen. Zudem werden keine Vorschläge zu neuen Wohnideen oder besonderen Wohnformen gemacht.
Das Erschließungssystem ist weitgehend nicht autofrei.

Die Arbeit von **URBANLUST** erfüllt einen Großteil der Kriterien der Vorprüfung. Nicht erfüllt wird die Eingliederung der Marina in das städtebauliche Konzept. Die Lösung für den Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes zwischen der Sandstraße und dem südlich angrenzenden Plangebiet ist nicht prüfbar. Es werden keine prüfbaren Angaben zum Immissionsschutz gemacht.

Es wurden keine Rückfragen gestellt.

4. Bewertungsrundgang

Die Arbeiten werden anschließend in einem Rundgang ausführlich diskutiert und bewertet. Im Einzelnen kommt die Kommission zu den folgenden Ergebnissen:

URBANLUST

Besonderheiten des Entwurfes sind der Erhalt des Grünraums im Umfeld des Walls entlang des Greisbachsees und ein zentraler Gebäudekomplex, der im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss die Stellplätze aufnimmt. Ob dieser zentraler Komplex in der Lage ist, als Auftakt in das Quartier eine angemessene Adresse zu bilden, wird intensiv diskutiert und schlussendlich angezweifelt.

Die Arbeit sieht große Grünbereiche vor. Die Gebäude sind jeweils um fünf Innenhöfe gruppiert, die im Erdgeschoss teils überbaut sind.

Die Orientierung der Kindertagesstätte zur Sandstraße wird positiv aufgenommen.

Die Idee der klaren Trennung von See und Wohnbebauung und der damit gegebenen großzügigen Grünzone am See findet teilweise Zustimmung, die Trennwirkung des Walls wird jedoch auch kritisch gesehen.

Kritisch angemerkt wird, dass die Höfe nicht klarer ausformuliert sind. Die Bebauung vermittelt einen eher anonymen, introvertierten Eindruck. Zudem fehlen engmaschigere Vernetzungen in die Umgebung, insbesondere zum See und zu dem südlich angrenzenden Grünzug.

Die Abstände zwischen den Wohngebäuden sind in Teilbereichen sehr eng geraten. Durch die gewählte städtebauliche Grundform sind zahlreiche Ecksituationen entstanden, die eine gute Tageslichtnutzung erschweren. Die Bautiefen der Gebäude werden in Bezug auf die Qualität der Wohnungen, deren Erschließungsmöglichkeiten und deren Tageslichtnutzung sehr kritisch gesehen.

Insgesamt würdigt das Gremium die sehr präzise Ausarbeitung des Beitrags, dessen Anmutung zu städtisch geraten ist. Die Typologie der dargestellten, solitär anmutenden Gebäude konterkariert deren Anordnung. Gewürdigt wird einerseits die Idee des erhaltenen Walls, andererseits wird in Frage gestellt, ob die geplante Anlage der Besonderheit der Situation gerecht wird.

HJPplan+

Grundlegend für den Entwurf ist die Terrassierung des Geländes hin zum See. Durch diese Maßnahme, sollen möglichst viele Bewohner einen direkten Blick zum See erhalten.

Die Erschließung erfolgt über einzelne Sackgassen in Richtung See. Der Freiraum wird durch rückwärtige „grüne Finger“ geprägt, die ebenfalls zum See orientiert sind.

Die Häuser zeigen gleiche Gebäudetypologien auf, könnten jedoch dem jeweiligen Bedarf angepasst werden. Die trapezförmigen Häuser können nicht durchgängig überzeugen.

Positiv betrachtet wird die Eingliederung der Marina in das Gesamtkonzept, ohne dabei räumliche und funktionale Abhängigkeiten zu schaffen.

Die städtebauliche Figur im Randbereich zu dem geplanten Betriebshof der Bahnen der Stadt Monheim schafft die richtigen Ansätze für den Immissionsschutz. Der Raumbezug zum See ermöglicht Kaltluftzuflüsse und gibt hier einen Beitrag zur Klimaresilienz des

Quartiers. Auch die Sichtbezüge zum See tragen zur Qualität des Entwurfs bei, allerdings scheinen diese nicht für alle Wohnungen gegeben zu sein.

Kritisch wird die Erschließung der Gebäude über die Grünräume bewertet. Hier fehlt eine eindeutige Adressbildung.

Der städtebauliche Entwurf setzt sehr stark auf den Blick- und Raumbezug zum Seeufer hin. Diese schöne Idee stellt sich insbesondere auf den Blickbezug nicht in allen Situationen ein. Durch die Sackgassenerschließung fehlt dem Quartier ein besonderer Auftakt, die Gebäudetypologie ist derzeit zu gleichwertig geraten. Der Beitrag zeigt eine sehr präzise und detaillierte Ausarbeitung.

ASTOC

Die Arbeit entwickelt ihre Qualitäten zunächst in der Behandlung der öffentlichen Freiraumbereiche, in dem zu allen vier Seiten des Grundstücks auf die unterschiedlichen Anforderungen subtil und angemessen reagiert wird. Besonders herauszustellen ist der zentrale Anger, der einen schönen, identitätsstiftenden Auftakt in das Quartier bildet.

Die Lage der Kita am Anger und damit mitten im Quartier erweist sich hier als schlüssig.

Als weitere Qualität wird das städtebauliche Raumgefüge und die vorgeschlagene Gebäudetypologie bewertet. Die unterschiedlich gehaltenen Gebäudetypen bieten eine hohe Flexibilität in der Nutzung, sie schaffen gelungene Übergänge zur bestehenden Bebauung und bieten auf Grund ihrer Linearität gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Umsetzung.

Positiv bewertet werden die Überlegungen zur multifunktionalen Nutzung der Erschließung und die Integration der Tiefgarageneinfahrten in die Gebäude.

Wegeverbindungen und Raumbezüge zum Greisbachsee, zum Grünzug im Süden sowie eine klare Abschirmung zum Betriebshof der Bahnen der Stadt Monheim sind gegeben. Die Marina ist gut einbezogen, aber nicht zwingend erforderlich.

Ob durch die Platzierung der Kita im Zentrum ein relativ hohes Verkehrsaufkommen in das Quartier hineingezogen wird, wäre noch zu prüfen.

In dem Beitrag werden die Besonderheiten der Situation sehr gut herausgearbeitet. Damit wird eine sehr gute Grundlage für die Realisierung eines attraktiven Quartiers gelegt, das identitätsstiftend wirkt und die vielfältigen Bedürfnisse an modernes Wohnen in der Gemeinschaft auf überzeugende Weise erfüllen kann.

5. Empfehlung der Jury

Nach abschließender Diskussion kommt die Kommission zu dem folgenden Ergebnis:

Die Kommission empfiehlt dem Rat der Stadt Monheim am Rhein, die weitere Planung des neuen Quartiers am Greisbachsee auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom Büro ASTOC durchzuführen.

Die Empfehlung der Kommission erfolgt einstimmig.

Weitere Rangfolgen werden nicht beschlossen.

6. Schlusswort

Herr Prof. Turkali dankt den am Verfahren teilgenommenen Architekturbüros für die sehr guten Beiträge und den Teilnehmenden der Sitzung für ihre Mitwirkung sowie konstruktive Diskussion. Er übergibt den Vorsitz an Herrn Bürgermeister Zimmermann. Herr Zimmermann zeigt sich erfreut über das Ergebnis des Verfahrens. Er dankt Herrn Prof. Turkali für die sehr gute Leitung der Sitzung und allen Beteiligten für ihre Mitwirkung im Verfahren und gibt einen kurzen Ausblick auf den weiteren Ablauf.

Am 25.09.2024 wird die Verwaltung die Empfehlung der Bewertungskommission dem Rat der Stadt Monheim am Rhein zur Entscheidung vorlegen.

Protokoll:

.....
Prof. Zvonko Turkali
(Vorsitzender)

gez. Dieter Beele