

Investorenwettbewerb Johannesschule in Coesfeld Lette

Protokoll der Preisgerichtssitzung vom Montag,
den 2. Februar 2004 im Heimathaus Lette, Bahnhofsallee, 48653 Coesfeld

1. Konstituierung

Herr Beigeordneter Thomas Backes eröffnet die Sitzung, begrüßt die Sitzungsteilnehmer und verdeutlicht die Bedeutung des Wettbewerbs für die städtebauliche Gestaltung des Ortsteils Lette. Das Wettbewerbsgebiet übernimmt eine Schlüsselposition im Gefüge des Ortes und bildet mit dem Heimathaus Lette einen wichtigen Bezugspunkt des Ortes.

Anschließend wird die Anwesenheit der Mitglieder des Preisgerichtes und damit die Vollständigkeit und Beschlussfähigkeit festgestellt:

1. Preisgericht

- Leonore Wolters-Krebs, Coesfeld
- Prof. Herbert Pfeiffer, Lüdinghausen
- Peter Köster, Hamburg
- Thomas Backes, Coesfeld
- Gerold Wilken, Coesfeld
- Horst Schürhoff, Coesfeld
- Sybille Schall, Coesfeld
- Martin Potthoff, Coesfeld

2. Stellvertretendes Preisgericht

- Christian Schaller, Köln
- Uwe Manteuffel, Coesfeld
- Michael Quiel, Coesfeld
- Paul Schmitz, Coesfeld

3. Vorprüfung und Koordination

- Holger Ludorf, Coesfeld
- Matthias Hallekamp, Coesfeld
- Elisabeth Brettschneider, Coesfeld

4. Berater

- Heinrich Bruns, Coesfeld

Auf Vorschlag von Herrn Beigeordneten Thomas Backes wählt das Preisgericht Frau Wolters-Krebs **ohne Gegenstimmen** bei ihrer Stimmenthaltung zur Vorsitzenden. Die Protokollführung übernehmen Herr Holger Ludorf und Herr Matthias Hallekamp.

Frau Wolters-Krebs bedankt sich für das durch die Wahl bezeugte Vertrauen. Sie vergewissert sich durch Umfrage, dass keiner der Anwesenden während der Laufzeit des Wettbewerbs mit einem der Teilnehmer über die Wettbewerbsaufgabe oder deren Lösung gesprochen oder vor Beginn der Preisgerichtssitzung Kenntnis von einem der Entwürfe erhalten hat. Sie bittet mit Nachdruck darum, sich aller Mutmaßungen über eventuelle Entwurfsverfasser zu enthalten und die Gespräche zur Meinungsbildung streng vertraulich zu behandeln.

2. Informationsrundgang

Im Anschluss an die Konstituierung wird die Vorprüfung durch Frau Wolters-Krebs gebeten, die Ergebnisse ihrer Arbeit anhand eines ersten Informationsrundganges vorzustellen.

Die Vorprüfung fand vom 05. bis 30. Oktober Januar bei der Stadt Coesfeld statt. Die Kennzahlen der Verfasser wurden durch die Tarnzahlen 1001 - 1005 ersetzt. Herr Ludorf informiert das Preisgericht darüber, dass insgesamt 5 Arbeiten im Wesentlichen vollständig eingereicht wurden. Die Arbeiten mit den Tarnzahlen 1004 und 1005 enthielten kein anonymisiertes Kaufpreisangebot. Die Vorprüfung öffnete die jeweilige Verfassererklärung, entnahm die Werte des Kaufpreisangebotes und verschloss die Umschläge wieder. Das Preisgericht beschließt **einstimmig** alle Arbeiten zur Beurteilung zuzulassen.

Das Preisgericht verschafft sich anschließend einen Überblick über sämtliche Entwürfe. Der Informationsrundgang endet um 11.30 Uhr.

3. Wertungsrundgang 1

Anschließend findet ein 1. Bewertungsrundgang statt. In diesem Rundgang werden die Arbeiten diskutiert und anhand der ausgelobten Aufgabe bewertet. Dieser erste Wertungsrundgang endet um 12.00 Uhr.

Das Preisgericht beschließt **einstimmig** keine der Arbeiten vorab auszuschließen. Somit werden alle Arbeiten in die **engere Wahl** aufgenommen

In der anschließenden Diskussion werden nochmals die wesentlichen Kriterien der einzelnen Arbeiten diskutiert. Anschließend werden die Arbeiten durch das Preisgericht schriftlich bewertet. Die Einzelbewertungen werden vor den Arbeiten besprochen und **einstimmig** beschlossen.

Einzelbewertung der Arbeiten

1001

Das Konzept arbeitet sehr stark mit Versprechungen zu Freiräumen, in Aussagen zu Nutzung und ortstypischem baulichen Konzept, die der Entwurf dann nicht einlöst. Städtebaulich hat die Bebauung gravierende Schwächen:

- die Bebauung an der Lindenstraße wird durch die vorgeschlagene Doppelschließung entwertet
- die Anordnung und Erschließung der Parkierungsflächen belastet die Anlieger und verhindert die Einbindung in das Umfeld
- die Gliederung und Massivität der Baukörper lässt die gebotene Maßstäblichkeit vermissen

Auch in Architektursprache und Grundrissgestaltung überzeugt der Entwurf nicht:

- die Fassadengliederung suggeriert Einzelbauwerke wo es sich um zusammenhängende Baukörper handelt
- das Nebeneinander völlig verschiedener Architekturen wirkt willkürlich und zerstört den Gesamtzusammenhang
- die Grundrissorganisation lässt in der vorliegenden Form Klarheit und Übersichtlichkeit vermissen und wirft Finanzierungsprobleme auf (Stationsbildung, Wege und Zuordnung der Bäder)

Positiv wird die klare Fassung des Festplatzes mit dem Mehrzweckraum an zentraler Stelle gesehen. Begrüßt wird auch die Ergänzung des Wohn- und Pflegeheimes durch ein altersgerechtes Wohnungsangebot.

1002

Die Arbeit zeichnet sich durch ihre klare und eindeutige städtebauliche Struktur aus. In Anlehnung an die Johannesschule wird ein zur Lindenstraße orientierter winkliger Baukörper für ein Pflegeheim angeboten. Die Zwischenräume, die alternativ mit einer Erweiterung des Pflegebereiches angefüllt werden können, erscheinen baulich nicht umsetzbar. In der inneren Organisation des Pflegeheimes bestehen große Bedenken hinsichtlich der Einhängigkeit der Erschließung, der Anlage des Eingangsbereichs zum Busbahnhof sowie der Anordnung des Cafés und der Nebenräume im Innenhof.

Das zusätzlich an der Lindenstraße angebotene 1-Familienhaus/Ärztehaus kann in der Dimensionierung und Darstellung nicht überzeugen.

Das Preisgericht wertet die Organisation des Freiraumes mit der länglichen Anordnung des Dorfplatzes positiv. Fraglich erscheint jedoch die Gestaltung der südöstlichen Platzgrenze mit den zugeordneten Erschließungsflächen des Pflegeheimes.

Die Architektursprache mit den klaren 2-geschossigen Bauten erscheint für den Ort unangemessen streng. Insgesamt bietet die Arbeit eine gelungene städtebauliche Grundstruktur, die jedoch im Detail und in der Architektur nicht weiter überzeugen kann.

1003

Die Arbeit zeichnet sich durch den gelungenen Ansatz aus, ein Altenpflegeheim sowohl von seiner wirtschaftlichen Dimensionierung als auch von der städtebaulichen Maßstäblichkeit in Lette zu integrieren. Einfachheit und Klarheit sind die auffälligsten Eigenschaften des Entwurfs.

Die Gliederung in 6 Einzelbaukörper, die über eine gläserne Erschließungsspanne verbunden werden, ermöglicht eine angemessene Einordnung in den städtebaulichen Zusammenhang. Die funktionale Binnenorganisation ist plausibel und wirtschaftlich. Der Eingang an der Lindenstraße ist gestalterisch gelungen. Ebenso werden die von Mauern gefassten Gärten positiv bewertet. Im Zusammenspiel von Freiraum und Architektur entsteht ein charaktervolles Ensemble.

Der Dorfplatz wird in seiner Gestalt durch die größere Tiefe leicht verändert, bleibt aber gut nutzbar. Der Platz verlangt nach einer Baukante im Südwesten – die von den Verfassern vorgeschlagene Kindertagesstätte ist hier allerdings nicht vorstellbar. Es wäre wünschenswert, an dieser Stelle das Altenpflegeheim durch ergänzende Nutzungen einschließlich Multifunktionsraum abzurunden.

1004

Die im Erläuterungsbericht beabsichtigte Hofbildung bei der Gruppierung der Häuser ist aus der stadträumlichen Gruppierung nicht ablesbar. Auch die Absicht, eine Typologie für Mehrgenerationenhäuser zu entwickeln, ist aus den vorgestellten Grundrisstypen zumindest für altengerechte Wohnungen nicht ersichtlich. Der größte Mangel des Vorschlags ist jedoch die Tatsache, dass die Maßstäblichkeit der Baukörper dem zentralen Ort nicht gerecht wird. Der Vorschlag wäre für ein Neubaugebiet am Rande von Lette passender.

1005

Das Angebot von 3 unterschiedlichen Nutzungen auf dem Gelände in eigenständigen Baukörpern ist zu begrüßen.

Die Arbeit negiert mit dem Wunsch durch eine Raumkante einen geschlossenen Innenbereich zu realisieren allerdings die Vorgabe der Auslobung, die Festwiese an die Bahnhofsallee anzuschließen und öffentlich, in Verbindung mit dem Heimathaus, nutzbar zu machen. Die Bildung eines Platzes im Innenbereich führt insofern zu einer unentschiedenen Situation. Die Bebauung an der Bahnhofsallee rückt derart dicht an das Heimathaus, dass dieses in der Wirkung stark beeinträchtigt wird. Die kompakte Bauform des Altenheimes scheint funktional möglich, ist in der 3-Geschossigkeit und der Frontlänge zur Lindenstraße aber problematisch. Das Mehrgenerationenwohnen ist städtebaulich im Übergangsbereich zur Wohnbebauung vertretbar. Die Anzahl der angebotenen Stellplätze ist unzureichend.

Positiv ist zu werten, dass der Baumbestand erhalten bleibt. Die Architektursprache ist der Dorfsituation nicht angemessen. Insgesamt wird ein städtisches Konzept in den räumlichen Zusammenhang eines Dorfes transportiert.

4. Wertungsrundgang 2

Das Preisgericht beschließt einstimmig, die folgenden Arbeiten auszuschließen:

1002, 1004, 1005.

Somit verbleiben die Arbeiten **1001** und **1003** in der Preisgruppe.

Dieser Rundgang endet um 13.15 Uhr.

5. Preisverleihung

Es folgt eine weitere intensive Diskussion und Darstellung der Vor- und Nachteile der beiden verbliebenen Arbeiten. Zur Ergänzung der Beurteilungskriterien werden die Kaufpreisangebote aller Arbeiten verlesen.

1001	650.000 Euro (80,76 Euro/qm)
1002	278.250 Euro (55,52 Euro/qm)
1003	331.476 Euro (91,94 Euro/qm)
1004	257.600 Euro (51,78 Euro/qm)
1005	847.598 Euro (101,64 Euro/qm)

In der anschließenden Diskussion wird **mehrheitlich** die folgende Preisverleihung beschlossen:

1003	1. Preis (7 Ja-Stimmen/1 Nein-Stimme)
1001	2. Preis (7 Ja-Stimmen/1 Nein-Stimme)

Das Preisgericht beschließt **einstimmig**, abweichend von der Preisregelung der Auslobung, die folgende Verteilung der Preisgelder:

1. Preis	3.000 Euro
2. Preis	2.000 Euro.

6. Empfehlungen

Das Preisgericht empfiehlt der Stadt Coesfeld **einstimmig**, mit dem ausgewählten Investor/Preisträger Verhandlungen bezüglich des weiteren Vorgehens und des Grundstücksverkaufs aufzunehmen. Das Preisgericht empfiehlt hierbei weiterhin mit dem Preisträger insbesondere bezüglich der Nutzung des südlichen Teilgrundstückes (im Entwurf mit der Nutzung Kita gekennzeichnet) Verhandlungen aufzunehmen. Mögliche Nutzungsbausteine sollten hierbei Wohnen, altengerechtes Wohnen, Dienstleistungen und insbesondere die Anlage eines Multifunktionsraumes sein.

7. Verfasser der Arbeiten

Herr Manteuffel öffnet unter Begutachtung des Preisgerichtes die Umschläge mit den Verfassererklärungen und stellt folgende Verfasser fest:

- 1001 Dipl. Ing. Gerold Thume Architekt BDB, Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld
mit dem Investor
Humanitas Gemeinschaft e.V., Münsterstraße 39, 48653 Coesfeld
- 1002 Architekturbüro Prof. Spital-Frenking und Schwarz, Steverstraße 21, 59348 Lüdinghausen
mit dem Investor
Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Industriestraße 9, 49492 Westerkappeln-Velpe
- 1003 Kaag + Schwarz Architekten BDA, Gutbrodstraße 2, 70197 Stuttgart
mit dem Investor
Kutsch Industrie- und Gewerbebau GmbH, Ostlandstraße 15, 46325 Borken
- 1004 Arbeitsgemeinschaft Bodem – Scholz Architekten BDA, Wahrkamp 2d, 48653 Coesfeld
mit dem Investor
Voss + Graue GmbH & Co. KG, Bahnhofsallee 366, 48653 Coesfeld – Lette
- 1005 Dipl. Ing. Michelle Evers und Dipl. Ing. Johannes Evers, Deipe Stegge 49, 48653 Coesfeld
mit dem Investor
Hubert Nabbe GmbH, Hünenburg 16, 48165 Münster

8. Ende der Preisgerichtssitzung

Frau Wolters-Krebs bedankt sich bei allen Beteiligten für die intensive und sachliche Diskussion. Sie bedankt sich insbesondere bei der Vorprüfung für die gute Vorbereitung und Begleitung des Preisgerichtes. Sie gibt den Vorsitz an Herrn Backes zurück. Herr Backes bedankt sich bei Frau Wolters-Krebs für die souveräne Leitung des Preisgerichts und dankt allen Teilnehmern für die intensive Zusammenarbeit.

Die Sitzung endet um 14.15 Uhr.

Für das Protokoll

Holger Ludorf
Matthias Hallekamp