

Investorenwettbewerb „WohnPark“ in Coesfeld

Protokoll der Preisgerichtssitzung vom Mittwoch, den 19. Januar 2005 im WBK, Osterwicker Straße 29, 48653 Coesfeld

1. Konstituierung

Herr Beigeordneter Thomas Backes eröffnet die Sitzung, begrüßt die Sitzungsteilnehmer und macht die besondere Bedeutung des Wettbewerbes für die Stadt Coesfeld deutlich. Das ehemalige Freibad kann unter Berücksichtigung des hohen Wertes der vorhandenen Grünstrukturen ein attraktiver Wohnstandort in Coesfeld werden.

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

Preisgericht

- Prof. Christa Reicher, Aachen
- Prof. Holger Haag, Heidelberg
- Thomas Backes, Coesfeld
- Norbert Frieling, CDU-Fraktion der Stadt Coesfeld
- Thomas Stallmeyer, SPD-Fraktion der Stadt Coesfeld
- Sybille Schall, FDP-Fraktion der Stadt Coesfeld
- Charlotte Ahrendt-Prinz, Bündnis 90/Die Grünen Stadt Coesfeld

Prof. Franz Pesch kann wegen einer Krankheit nicht an der Sitzung des Preisgerichtes teilnehmen.

Stellvertretendes Preisgericht

- Regina Leipertz, Köln
- Uwe Manteuffel, Stadt Coesfeld
- Hannelore Leimkühler-Bauland, CDU-Fraktion der Stadt Coesfeld
- Ursula Grützner, SPD-Fraktion der Stadt Coesfeld

Vorprüfung und Koordination

- Martin Richter, Stadt Coesfeld
- Holger Ludorf, Stadt Coesfeld

Auf Vorschlag von Herrn Backes wählt das Preisgericht Frau Prof. Christa Reicher **ohne Gegenstimmen** bei ihrer Stimmenthaltung zur Vorsitzenden. Die Protokollführung übernehmen Herr Holger Ludorf und Herr Martin Richter.

Frau Prof. Reicher 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. Herr Backes und Herr Manteuffel geben hierzu an, dass Sie im Vorfeld des Wettbewerbes von einem Vorentwurf zur Wettbewerbsfläche Kenntnis hatten. Diesen Entwurf können Sie einer der eingereichten Arbeiten zuordnen. Da durch ihre Teilnahme am Preisgericht die Anonymität somit nicht vollständig gewahrt sein könnte, scheidet Herr Backes und Herr Manteuffel aus dem Preisgericht aus und verlassen darauf hin den Raum.

Da auch Prof. Pesch nicht an der Sitzung teilnehmen kann, sind mit Prof. Christa Reicher, Prof. Holger Haag und Regina Leipertz nur noch drei Personen anwesend, die für die Tätigkeit als Preisrichter hervorragend qualifiziert sind und die fachlichen Voraussetzungen erfüllen, die zur Teilnahme am Wettbewerb berechtigen. Die Regeln für Architektenwettbewerbe

RAW 2001 empfehlen jedoch, dass das Preisgericht zur Hälfte mit Personen besetzt ist, die die beschriebene Qualifikation aufweisen. Daher beschließen die anwesenden Preisrichter **einstimmig**, das Preisgericht auf sechs Teilnehmer zu reduzieren. Im Losverfahren scheidet Frau Sybille Schall als stimmberechtigtes Mitglied aus dem Preisgericht aus. Frau Schall nimmt aber als nicht stimmberechtigtes Mitglied weiter an der Preisgerichtssitzung teil. Somit bilden folgende Teilnehmer das Preisgericht:

Preisgericht

- Prof. Christa Reicher, Aachen
- Prof. Holger Haag, Heidelberg
- Regina Leipertz, Köln
- Norbert Frieling, CDU Coesfeld
- Thomas Stallmeyer, SPD Coesfeld
- Charlotte Ahrendt-Prinz, Bündnis 90/Die Grünen Stadt Coesfeld

Stellvertretendes Preisgericht

- Sybille Schall, FDP Coesfeld
- Hannelore Leimkühler-Bauland, CDU Coesfeld
- Ursula Grützner, SPD Coesfeld

Prof. Christa Reicher bittet das Preisgericht während der Sitzung jegliche Spekulationen und Äußerungen über Verfasser der Beiträge zu unterlassen.

2. Informationsrundgang

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

Die Vorprüfung fand vom 03. bis 17. Januar 2005 bei der Stadt Coesfeld statt. Die Kennzahlen der Verfasser wurden durch die Tarnzahlen 1001 bis 1006 ersetzt. Herr Ludorf informiert das Preisgericht darüber, dass insgesamt 6 Arbeiten fristgerecht und im Wesentlichen vollständig eingereicht wurden. Bei der Arbeit mit der Tarnzahl 1006 wurde dem Erläuterungsbericht kein separates anonymes Kaufpreisangebot beigefügt. Um den Kaufpreis zu ermitteln, wurde der undurchsichtige, verschlossene Umschlag mit der Verfassererklärung geöffnet. Das anonyme Kaufpreisangebot wurde entnommen und der Umschlag anschließend wieder verschlossen.

Die Arbeit mit der Tarnzahl 1002 enthält keine textlichen Erläuterungen.

Der Arbeit mit der Tarnzahl 1004 wurden 4 Pläne beigefügt. Diese enthalten keine zusätzlichen Informationen, die über die in der Auslobung beschriebenen Leistungen hinausgehen.

Bei der Arbeit 1002 fehlt das stadträumliche Konzept im Maßstab 1:500, statt dessen wurde ein Luftbild mit dreidimensionaler Darstellung der Baukörper eingereicht.

Das Preisgericht beschließt **einstimmig**, alle Arbeiten zur Beurteilung zuzulassen.

Das Preisgericht verschafft sich anschließend einen Überblick über sämtliche Entwürfe, dabei werden die wesentlichen Kenndaten der einzelnen Arbeiten durch die Vorprüfung vorgestellt. Der Informationsrundgang endet um 11:05 Uhr.

Anschließend diskutiert das Preisgericht die wesentlichen Bewertungskriterien, die in der Auslobung definiert wurden. Insbesondere wird dabei das Kriterium des Nutzungskonzeptes angesprochen. Nach Ansicht des Preisgerichtes steht dabei ein gesunder Nutzungsmix mit einer entsprechenden städtebaulichen Qualität und einer hochwertigen Bebauung im Vordergrund. Die Vermarktungschancen einzelner Nutzungskonzepte werden ebenfalls diskutiert. Das Preisgericht stellt noch einmal fest, dass das Kaufpreisangebot kein Ausschlusskriterium darstellt, sondern als zusätzliches Kriterium bei der Diskussion über die Preisvertei-

lung eine Rolle spielt. Zunächst sollen die Entwürfe anhand der städtebaulichen Qualität, der Erschließungsqualität und der Gestaltqualität des öffentlichen Raumes beurteilt werden.

3. Wertungsrundgang 1

Anschließend findet ein 1. Bewertungsrundgang statt. Jedoch bleiben hierbei aufgrund der Qualität der eingereichten Arbeiten alle Entwürfe im Verfahren. Der erste Wertungsrundgang endet um 11:30 Uhr.

4. Wertungsrundgang 2

In einem 2. Wertungsrundgang werden die Arbeiten zunächst durch die „Fachpreisrichter“ bewertet. Anschließend werden die wesentlichen Kriterien der Arbeiten durch das Preisgericht diskutiert. Das Preisgericht beschließt **einstimmig**, die folgenden Arbeiten in die **engere Wahl** aufzunehmen:

1002, 1003 und 1005.

Ebenso einstimmig beschließt das Preisgericht, die folgenden Arbeiten **nicht in die engere Wahl** zu nehmen:

1001, 1004 und 1006.

Dieser Rundgang endet um 12:30 Uhr.

Anschließend werden die Arbeiten durch das Preisgericht schriftlich bewertet. Die Einzelbewertungen werden vor den Arbeiten besprochen und **einstimmig** beschlossen.

Einzelbewertung der Arbeiten

Arbeit 1002

Das städtebauliche Konzept verfolgt die prägnante Entwurfsidee „Leben im Park“ und hebt sich damit als eigenständige räumliche Einheit vom umgebenden Kontext ab. Eine solitärhafte Stadt villen-Bebauung wird in den vorhandenen Grünraum eingebettet, so dass in Verbindung mit der Wegeführung und dem Element Wasser eine Parklandschaft entsteht.

Das Konzept verliert seinen Charme, wenn – wie dies als Berechnungsbasis zugrunde gelegt wurde – eine bauliche Verdichtung vorgenommen wird (statt einer Gruppierung aus 4 Gebäuden werden 5er Gruppen vorgeschlagen).

Innerhalb der einzelnen Gebäude wird eine Nutzungsmischung unterschiedlicher Wohntypologien vorgeschlagen, die jedoch in der Grundrisskonzeption den erhobenen Anspruch nicht einlösen können. Die kompakten Baukörper sind als Niedrigenergiehäuser konzipiert.

Das Freiraumkonzept ermöglicht den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Es wird keine Abgrenzung von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen vorgenommen, was bei der Umsetzung der Nutzungsansprüche und der späteren Pflege zu Konflikten führen kann. Der Anteil des öffentlichen Parks am Gesamtgrundstück wird als kritisch beurteilt. Die Umsetzungschancen der vorgeschlagenen unterirdischen Regenwasserleitungen bleiben unklar.

Das Erschließungskonzept, das darauf basiert, den Individualverkehr aus dem neuen Quartier herauszuhalten, unterstützt die Idee der Parklandschaft, erscheint allerdings in der Vermarktung äußerst problematisch. Auch der Vorschlag, das Schwimmbecken als Tiefgarage umzunutzen, ist technisch nur schwer umsetzbar.

Die Wirtschaftlichkeit erscheint nur bei einer Realisierung der verdichteten Bebauungsvariante gegeben, wobei auch hier das Kaufpreisangebot nicht den Erwartungen entspricht.

Arbeit 1003

Der Entwurf für eine städtebauliche Gliederung des Baufeldes besticht, weil die nötigen Übergänge ohne Bruch gemeistert sind und die angebotene Nutzungsmischung sowie die verschiedenartige Typologie den Ausloberwünschen sehr nahe kommen.

Der Gesamtplan erweckt den Eindruck, diese Struktur des Wohnens im Park sei an diesem Ort völlig selbstverständlich und mit diesem verwachsen. Trotzdem wird moderne, zeitgemäße und für die Stadt Coesfeld angemessene Architektur angeboten.

Das Altenpflegezentrum als räumlicher Abschluss im Westen zum Honigbach hin ist wohltuend. Die Einbeziehung des Honigbaches in den Freiraum des Altenpflegezentrums ist erfreulich.

Die Gliederung des Raumes unter weitgehender Erhaltung des Baumbestandes mit fingerartigen Ergänzungen erscheint sinnvoll, konsequent und verhältnismäßig ruhig.

Der öffentliche Weg im Norden wird erhalten und durch angrenzende Erschließungen räumlich aufgewertet.

Eine wertvolle Idee ist die Erhaltung des alten Pumpenhauses, sie kann ein brauchbarer Fokus für eine Energiezentrale werden.

Die Parkplätze sind richtig angeordnet, werden aber, besonders am Altenpflegezentrum, nicht ausreichen.

Die Angaben zum Entwässerungskonzept fehlen.

Die Lösung ist insgesamt als wirtschaftlich einzustufen und voraussichtlich gut zu vermarkten.

Arbeit 1005

Die Qualität der Arbeit liegt in dem Angebot der Nutzungsvielfalt von betreutem Wohnen, Stadthäusern und Einfamilienhäusern.

Das betreute Wohnen mit den drei dreigeschossigen zusammenhängenden Baukörpern bildet den städtebaulichen Abschluss nach Norden und stellt räumlich ein Pendant zu dem vorhandenen städtebaulichen Bruch durch das Gebäude des Landesbetriebes Straßenbau NW am Wahrkamp dar.

Der städtebauliche Maßstabsprung bzw. der Bruch in der Geschossigkeit gegenüber dem vorhandenen Landesbetrieb wird kritisch beurteilt. Die Nutzungsmischung innerhalb des Gebietes mit betreutem Altenwohnen, Stadthäusern und Einfamilienhäuser sowie deren Unterschiedlichkeit integriert das Quartier ansonsten in das städtebauliche Gesamtgefüge.

Die Erschließung des neuen Quartiers wird über eine Ringstraße geführt, wodurch der Anteil der Verkehrsfläche weitestgehend minimiert werden kann. Dies wird jedoch gerade im östlichen Anschluss an die Grünwegeverbindung kritisch beurteilt. Durch die Ringerschließung kann ein „Durchgangsverkehr“ kaum vermieden werden.

Im Übergangsbereich von den Stadthäusern zu dem betreuten Wohnen im Norden und der Anbindung an die vorhandene Grünwegeverbindung platziert der Verfasser eine eingeschossige Parkgarage, welche an dieser Stelle städtebaulich falsch ist, zumal die angebotenen 10 PKW-Stellplätze auch geschickter an anderer Stelle angeboten werden könnten.

Die vorhandenen Grünstrukturen und der Baumbestand werden bis auf wenige Ausnahmen im Innenbereich erhalten und ergänzt.

Kritisch beurteilt wird der südwestliche Abschluss des Gebietes zur Straße mit den sehr weit zurückliegenden Einfamilienhäusern, die der Straße keine räumliche Fassung geben, sondern nur eine Abfolge an Garagen bieten.

Hier sollte eventuell auch über freiraumplanerische Maßnahmen die Situation aufgewertet werden.

Positiv beurteilt wird der Vorschlag der Verfasser, als nördlichen Abschluss am Übergang zum Honigbach ein Cafe mit Terrasse anzubieten.

Die Chancen, die in der Nutzung des Honigbaches liegen, werden leider nicht genutzt. Es fehlen Angaben zur Entwässerung.

Der Standort des Spielplatzes kann eine integrative Funktion des neuen Quartiers zum benachbarten Wohngebiet übernehmen und schafft einen angemessenen Auftakt an der übergeordneten Gehwegeverbindung in das neue Quartier.

Der Einsatz von regenerativen Energieformen ist nicht hinreichend thematisiert.

5. Preisverleihung

Es folgt eine weitere intensive Diskussion und Darstellung der Vor- und Nachteile der drei verbliebenen Arbeiten. Das Preisgericht beschließt **einstimmig**, abweichend von der Preisregelung der Auslobung, die folgende Verteilung der Preisgelder:

1. Preis	5.000 Euro
2. Preis	3.000 Euro
Sonderpreis	1.500 Euro.

Aufgrund des besonderen städtebaulichen Konzeptes, den Bedenken über die Vermarktbarkeit sowie des nicht angemessenen Kaufpreisangebotes wird vorgeschlagen, die Arbeit 1002 mit einem Sonderpreis auszuzeichnen.

Einstimmig wird die Verleihung des Sonderpreises für die Arbeit 1002 beschlossen.

Im Anschluss werden noch einmal die Vor- und Nachteile der beiden verbliebenen Arbeiten diskutiert und **einstimmig** die folgende Preisverleihung beschlossen:

1003	1. Preis
1005	2. Preis

6. Empfehlungen

Das Preisgericht empfiehlt der Stadt Coesfeld **einstimmig**, mit dem ausgewählten Investor/Preisträger Verhandlungen bezüglich des weiteren Vorgehens und des Grundstücksverkaufs aufzunehmen.

Die im Beurteilungstext angemerkten Aspekte sind bei einer Überarbeitung zu berücksichtigen.

Des weiteren empfiehlt das Preisgericht **einstimmig**, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit darauf hin zu untersuchen, ob der bestehende, wertvolle Baumbestand erhalten und in die Planung einbezogen werden kann.

7. Ende der Preisgerichtssitzung

Frau Prof. Reicher 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 die Leitung der Sitzung an Herrn Frieling als Vorsitzenden des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen ab. Herr Frieling bedankt sich bei Prof. Reicher für die souveräne Leitung des Preisgerichtes und dankt allen Teilnehmern für die intensive Zusammenarbeit.

Die Sitzung endet um 15:00 Uhr.

8. Verfasser der Arbeiten

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

Arbeit 1001, Kennzahl 300803

Architekt:	bleckmann und krys, architekten, Münster Dipl.-Ing. Andreas Krys
Landschaftsarchitekt:	Ulrich Schultewolter, Telgte
Investor:	Firma Helmut Holz GmbH, Emsdetten

Arbeit 1002, Kennzahl 293679

Architekt: Architekturbüro Prof. Reichardt, Essen
Architekturbüro Bodem, Coesfeld
Landschaftsarchitekt: Planungsgruppe Rein, Laer
Investor: Voss + Graue GmbH & Co. KG, Coesfeld
Sonderfachleute: Büro TAAO Visualisierung, Mettingen
Tobias Danielmeier (Modellbau)

Arbeit 1003, Kennzahl 716460

Architekt: Koch + Recker Architekten, Emsdetten
Landschaftsarchitekt: freiRAUMplanung Uwe Gernemann, Münster
Investor: ECO.PLAN GmbH & Co.KG, Coesfeld
Sonderfachleute: Stadtwerke Coesfeld (Erschließung, Versorgung)
Ing.-Büro Ketteler & Blankenagel (Erschließung, Versorgung)

Arbeit 1004, Kennzahl 964912

Architekt: Peter Bastian, Dipl.-Ing. Architekt BDA, Coesfeld
Landschaftsarchitekt: Wiggenhorn & van den Hövel
Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg
Investor: CM Immobilien-Entwicklung GmbH, Münster

Arbeit 1005, Kennzahl 104876

Architekt: Hermann Tenhündfeld, Ahaus
Landschaftsarchitekt: Volker Jansen, Münster
Investor: Tenhündfeld GmbH, Ahaus

Arbeit 1006, Kennzahl 651226

Architekt: bau.raum architekten streitenberger, moser, löer
Landschaftsarchitekt: brandenfels landscape+architecture
Gorden Brandenfels, Münster
Investor: keine Angaben

Für das Protokoll

Holger Ludorf
Martin Richter