

Investorenauswahlverfahren Rathausparkplatz Cronenberger Straße

Protokoll zur Abschlusspräsentation am 19.03.2004

Zum Verfahren:

Ausloberin für das „Investorenauswahlverfahren Rathausparkplatz Cronenberger Straße“ ist die Wirtschaftsförderung Solingen GmbH & Co KG, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Bernd Clemens. Durchgeführt wird das Verfahren vom Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege der Stadt Solingen.

Es handelt sich um ein einstufiges Investorenauswahlverfahren mit einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren. Das Verfahren ist nicht anonym.

Zur Abschlusspräsentation:

Die Auswahlkommission tritt um 10:00 Uhr zusammen. Herr Oberbürgermeister Haug begrüßt das Gremium und stellt die Bedeutung des Projektes für die Stadt Solingen heraus. Als Mitglieder der Auswahlkommission sind erschienen:

Fachbereich: 9 Stimmberechtigte:

Herr Prof. Dr. Hartmut Topp
Frau Frauke Hoppe
Herr Prof. Rudolf Scheuvers
Herr Jochen Kuhn
Frau Prof. Christa Reicher
Herr Prof. Dr. Jürgen Gerlach
Herr Prof. Dr. Franz Pesch
Frau Prof. Ursula Ringleben
Herr Hartmut Hoferichter

Ohne Stimmrecht:

Herr Stefan Schmitz
Frau Kampshoff
Herr Karl-Heinz Schmidt
Herr Jens-Peter Foitzik

Sachbereich: 9 Stimmberechtigte:

Herr Franz Haug, Oberbürgermeister der Stadt Solingen
Herr Sigurd Bickenbach, CDU-Fraktion, Stadt Solingen
Frau Friederike Sinowenka, SPD-Fraktion, Stadt Solingen
Herr Horst Dorten, FDP-Fraktion, Stadt Solingen
Herr Dietmar Gaida, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Stadt Solingen
Herr Heinz-Willi Müller, Ödp-Ratsmitglied, Stadt Solingen
Herr Karl-Josef Esch, BfS-Fraktion, Stadt Solingen
Herr Bernd Clemens, Wirtschaftsförderung Solingen GmbH & Co. KG

Ohne Stimmrecht:

Herr Theo Beer, Industrie- und Handelskammer, Wuppertal, Solingen, Remscheid
Herr Theodor J. Greif, Greif + Contzen GmbH
Herr Winfried Deutscher, Deutscher Gewerkschaftsbund

Für die entschuldigte Birgit Zingler tritt Herr Theo Beer als stimmberechtigtes Mitglied in den Sachbereich ein. Ab 17:15 Uhr ersetzt Herr Stefan Schmitz das Mitglied des Fachbereichs Herrn Jochen Kuhn.

Auf Vorschlag von Herrn Beigeordneten Hoferichter wird Herr Pesch einstimmig bei seiner Enthaltung zum Vorsitzenden des Auswahlgremiums gewählt. Herr Pesch bittet die Anwesenden um faire Beratung und vertrauliche Behandlung der internen Diskussion.

Um 10:30 Uhr beginnt die Vorprüfung ihren Bericht:
Alle Arbeiten wurden fristgerecht eingereicht und sind prüffähig. Kleinere Abweichungen vom geforderten Leistungsbild werden vom Auswahlgremium als nicht erheblich bewertet. Auf Antrag des Vorsitzenden werden deshalb alle Arbeiten zur Bewertung zugelassen. Im inhaltlichen Bericht der Vorprüfung werden alle Arbeiten kurz charakterisiert und es wird auf besondere Mängel hingewiesen.

Von 11:00 Uhr bis 16:40 Uhr stellen die Investoren- und Architektenteams in folgender Reihenfolge vor:

- 3C Development AG, Köln
KSP Engel und Zimmermann, Köln
- Hellmich Projektentwicklung, Dinslaken
Frieder Heinz, Solingen
- Kamü Bau GmbH, Bremen
Nattler GmbH, Essen
- Proconsens, Gesellschaft für Projektentwicklung, Düsseldorf
Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, Bocholt
Figge, Wuppertal / Léon Wohlhage Wernik, Berlin
- SEPA, Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Stuttgart
EPA Planungsgruppe Volker M. Mayer GmbH, Stuttgart
scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf
- Celestian, Niederlande
Rapp+Rapp, Niederlande
- Kurt Zech GmbH, Niederlassung Köln-Düsseldorf
Schaller Theodor, Köln

Um 17:00 Uhr tritt das Auswahlgremium zu einem ersten wertenden Rundgang zusammen. Nach intensiver Diskussion werden folgende Beiträge ausgeschieden:

**Hellmich Projektentwicklung, Dinslaken
Frieder Heinz, Solingen:**

einstimmig

Begründung:

Konzeptidee ist die Dreiteilung des Grundstücks in die Bereiche Rathaus, Wohnen und Rathausplatz.

Die Rathausenerweiterung über eine lineare Riegelbebauung entlang der Merianstraße überzeugt nicht.

Der erläuterte Rathausplatz auf der zentralen Tiefgarage erscheint in seiner Dimension und in der Höhenlage der städtebaulichen Situation nicht angemessen.

Eine abschnittsweise Realisierung der Projektbausteine ist u.a. wegen der Tiefgarage und der hochgelegten Platzfläche nur schwer möglich.

**Proconsens, Gesellschaft für Projektentwicklung, Düsseldorf
Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, Bocholt
Figge, Wuppertal / Léon Wohlhage Wernik, Berlin:**

17:1 Stimmen

Begründung:

Leitidee: Teilung in fünf Teilbereiche für unterschiedliche Nutzungen.

An der Konrad-Adenauer-Straße bilden ein Autohaus, eine Markthalle und das Kopfgebäude der Rathausenerweiterung den öffentlichen Raum.

Kritisiert wird die für den öffentlichen Raum unattraktive Autohausnutzung und für die Imagebildung notwendige Architekturqualität der Solitäre. Die rückwärtige Stellplatzsituation für den Supermarkt entlang der Merianstraße mit Loftwohnen und Büroarbeitsplätzen in den Obergeschossen wird negativ beurteilt.

Angezweifelt wird die Funktion der überdachten Rathauspassage im Hinblick auf die Rathauserschließung. Sie beeinträchtigt außerdem die Privatheit der Stadtwohnungen entlang der Potsdamer Straße.

Das hohe Einzelhandelsflächenangebot entspricht nicht der Vorstellung der Ausloberin.

Das Auswahlgremium lobt die große architektonische Qualität der Arbeit, sieht aber aufgrund deutlicher Mängel im städtebaulichen und verkehrstechnischen Bereich keine Möglichkeit einer Platzierung.

Celestian, Niederlande
Rapp+Rapp, Niederlande:

einstimmig

Begründung:

Das städtebauliche Blockrandkonzept erscheint zu massiv und schwer vermarktbar.

Der Vorschlag, das Rathaus als neuen Gebäudevorschlag an die Konrad-Adenauer-Straße zu verlagern, entspricht nicht der Aufgabenstellung. Die Überhöhung des Rathauses und die gebaute Architektursprache wirken unpassend und entsprechen nicht den Erwartungen der Ausloberin.

Damit verbleiben folgende Arbeiten in der engeren Wahl:

3C Development AG, Köln
KSP Engel und Zimmermann, Köln

Kamü Bau GmH, Bremen
Nattler GmbH, Essen

SEPA, Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Stuttgart
EPA Planungsgruppe Volker M. Mayer GmbH, Stuttgart
scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

Kurt Zech GmbH, Niederlassung Köln-Düsseldorf
Schaller Theodor, Köln

Um 18:30 Uhr beginnt das Auswahlgremium mit der schriftlichen Beurteilung der Arbeiten, für die jeweils ein Team aus Mitgliedern des Fach- und Sachbereichs gebildet wird. Um 19:30 Uhr tritt das Auswahlgremium wieder zusammen. Die schriftlichen Beurteilungen werden verlesen und verabschiedet. Die schriftlichen Beurteilungen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

In einer intensiven Schlussdiskussion wird die Rangfolge der Arbeiten wie folgt festgelegt:

1. Rang

SEPA, Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Stuttgart
EPA Planungsgruppe Volker M. Mayer GmbH, Stuttgart
scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

12.000 €

Stimmverhältnis 17:1

2. Rang

3C Development AG, Köln
KSP Engel und Zimmermann, Köln

9.000 €

Stimmverhältnis 18:0

3. Rang

Kurt Zech GmbH, Niederlassung Köln-Düsseldorf
Schaller Theodor, Köln

5.000 €

Stimmverhältnis 14:4

Das Auswahlgremium beschließt einstimmig, der Ausloberin zu empfehlen, die mit dem 1. Rang ausgezeichnete Arbeit zur Grundlage der Entwicklung des Rathausparkplatzes zu machen. Weiter wird empfohlen, die Problematik des Schallschutzes der Wohnbebauung an der Potsdamer Straße in der weiteren Konkretisierung der Arbeit zu lösen.

Herr Beigeordneter Hoferichter informiert das Gremium, dass die Beiträge zum Investorenauswahlverfahren ab Mittwoch, dem 24.03.2004 im Theater/Konzerthaus der Stadt Solingen ausgestellt werden. Ausstellungseröffnung ist am 24.03.2004 um 11:00 Uhr. Die Ausstellung findet bis inkl. 02.04.2004 statt, je von 8:00 bis 20:00 Uhr außer Samstags und Sonntags. Eine erste Bürgerinformation zu den Ergebnissen des Verfahrens findet am 30.03.2004 um 20:00 Uhr ebenfalls im Theater/Konzerthaus statt.

Der Vorsitzende dankt der Vorprüfung ausdrücklich für Ihre geleistete Arbeit. Das Auswahlgremium entlastet die Vorprüfung per Akklamation. Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für die konstruktive Diskussion und wünscht der Stadt Solingen eine erfolgreiche Realisierung dieses anspruchsvollen Innenstadtprojektes.

Herr Oberbürgermeister Haug dankt den Anwesenden dafür, dass sie die Stadt bei der Auswahl geeigneter Investoren- und Architektenteams unterstützt haben.

Die Sitzung wird um 20:00 Uhr beendet.

Anlage:

Beurteilungen des Auswahlgremiums zu den Arbeiten der engeren Wahl

SEPA, Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Stuttgart

EPA Planungsgruppe Volker M. Mayer GmbH, Stuttgart

scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

Beurteilung:

In überzeugender Weise setzen sich die Verfasser mit der Einbindung des Entwicklungsvorhabens in das städtische Gefüge auseinander. Vorhandene Straßen werden aufgenommen, hinsichtlich ihrer Körnung fügt sich die Neubebauung sehr harmonisch in die vorhandene Struktur ein.

Der neue Rathausplatz an der Konrad-Adenauer-Straße wird zum Schaufenster des neuen Quartiers und zum Gelenk zwischen dem Theaterplatz und den Clemensgalerien. Die turmartige Bebauung gibt die richtige Antwort auf die Prominenz dieses Standortes. In besonders repräsentativer Weise wird das Rathaus einbezogen. Das Rathaus wird mit der Fassade zum Platz hin orientiert und so „in die Stadt geholt“.

Die Erweiterung des Rathauses besitzt eine klare Orientierung zur Merianstraße. Eine in die Tiefe des Grundstücks entwickelte Kammstruktur schafft offene Höfe, gliedert die Baumasse in überschaubare Abschnitte und lässt sich bei Bedarf in Abschnitten realisieren. Unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wird der Anbau an den Bestand des Rathauses kritisch beurteilt. Die vorgeschlagene Hotelnutzung am Rathausplatz scheint realisierbar zu sein. Die Baustruktur lässt aber auch andere Nutzungen zu.

Die Aufteilung des gesamten Quartiers in drei Abschnitte schafft die Voraussetzungen zu einer flexiblen und modularen Realisierbarkeit. Es handelt sich um eine robuste städtebauliche Konzeption, in der ein innenliegender Grünzug den Rathausplatz mit dem Rathaushof verknüpft und darüber hinaus eine Anbindung des Quartiers an die Cronenbergerstraße herstellt. Es entsteht eine Folge unterschiedlicher Platzräume: vom urbanen Rathausplatz zum eher ruhigen und introvertierten Rathaushof. Kritisch bewertet wird der unvermittelte Abschluss des Binnenparks am Rathaus. Hier wäre eine sensiblere Überleitung zwischen Grünzug und Rathaushof wünschenswert. Die Gestaltung des Grünzuges als Welle wird kontrovers diskutiert.

Der nördlich des Grünzugs gelegene Wohnbereich ist durch ein gutes und interessantes Angebot unterschiedlicher, städtisch geprägter Wohnformen gekennzeichnet und verspricht eine gute Realisierbarkeit. Der Erhalt der vorhandenen Bäume muss geprüft werden. Der Lärmschutz von der Konrad-Adenauer-Straße ist nicht gelöst.

Der Umgang mit den angrenzenden Straßenräumen bezüglich Abstand, Bäume und Parkierung ist gut. Erschließung, Tiefgarage und Andienung des Hotels sind voll funktionsfähig. Das ebenerdige Parken in Potsdamer- und Merianstraße gehört wie selbstverständlich zur Funktion dieser Straßen und führt zu einer sehr wirtschaftlichen Lösung der Parkierung für die Wohnbebauung. Die langen Parkstraßen könnten jedoch stärker gegliedert sein.

Insgesamt handelt es sich um einen sensiblen städtebaulichen Ansatz, der eine hohe Wertschätzung für den umgebenden Stadtraum erkennen lässt und der eine stabile Grundlage für die Entwicklung des gesamten Standortes darstellt. Die Erweiterung des Rathauses kann zum Impuls für die Entwicklung eines attraktiven Rathausquartiers werden.

3C Development AG, Köln
KSP Engel und Zimmermann, Köln

Beurteilung:

Die städtebauliche Verknüpfung und Anbindung von der Konrad-Adenauer-Straße in den Planbereich ist nicht hinreichend entwickelt.

Der Entwurf gliedert das Grundstück ganz klar in drei Blöcke: westlich an der Konrad-Adenauer-Straße der gewerbliche Block, in der Mitte der Wohnbereich mit Gärten im Innenbereich und durch eine breite Grünzone von diesen getrennt als öffentlicher Freibereich im Osten das Rathaus mit den nördlich und südlich anschließenden Erweiterungsbauten.

Der Wohnblock wird vom gewerblichen Block mit einer „Erschließungsgasse mit Themenbereichen“ getrennt, dabei erscheint der gewerbliche Teil als Rückfront zur Wohnbebauung hin. Das Wohnen an dieser Stelle dürfte wenig attraktiv sein.

Die Größe des Einzelhandels mit gut 3.000 qm Bruttogeschossfläche erscheint für den Innenstadt-Einzelhandel nicht zuträglich.

Positiv werden die Ausformung der Merianstraße und die gut ausgestaltete Eingangskonzeption für das schlüssig und klar geplante Rathaus gesehen. Auch die großzügige Grünfläche schafft zum Rathaus eine attraktive öffentliche Fläche.

Besonders positiv hervorzuheben ist die Lärmabschottung durch das homogene Gebäude an der Konrad-Adenauer-Straße und die L-förmige Anordnung der Wohnbebauung.

Problematisch wird die einzige Tiefgaragenzufahrt an der Potsdamer Straße gesehen. Über die Merianstraße sollte eine zweite Zufahrt eingeplant werden. Die Tiefgarage unter dem Wohnblock erscheint hinsichtlich der Gartennutzung und Baumanpflanzung problematisch.

Kurt Zech GmbH, Niederlassung Köln-Düsseldorf
Schaller Theodor, Köln

Beurteilung:

Die Arbeit verfügt über eine sehr robuste und klare städtebauliche Grundstruktur, die zunächst positiv beurteilt wird.

Das Rathausensemble in kompakter Form ist auf dem östlichen Teil des Wettbewerbsgrundstücks konzentriert. Das macht im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes Sinn, in der organisatorischen und architektonischen Ausprägung sind jedoch Mängel anzumerken. Die Verbindung von Alt und Neu ist nicht überzeugend, das innere Erschließungskonzept ist überarbeitungsbedürftig. An der Konrad-Adenauer-Straße wird eine Einkaufspassage in Ost-West-Richtung vorgeschlagen, die zunächst in einen Wohnweg mündet und in einem intimen, vom Rathaus umschlossenen Plätzchen endet. Diese Kombination erscheint sehr bemüht, da sie Erschließungsräume sehr unterschiedlicher Funktion miteinander verbindet, die in dieser Hinsicht miteinander wenig Zusammenhang aufweisen.

Der vom Verfasser beschriebene „urbane Raum“ auf der Rückseite der Einzelhandelsfläche überzeugt nicht. Hier befindet sich gegenüber der Wohnbebauung eine gewerbliche Erdgeschosszone, an der Läden und Gastronomie kaum funktionieren dürften. Außerdem besteht hier die Gefahr, dass sich hier lediglich eine Rückseite der Nutzungen an der Konrad-Adenauer-Straße entwickelt.

Die Ausprägung der Wohnformen im mittleren Baufeld wird positiv aufgenommen. Es erscheint sinnvoll an dieser Stelle ein Wohnen vorzusehen, das einerseits den Charakter von Einfamilienhaus-Einheiten entspricht, andererseits aber in sehr verdichteter Form die öffentlichen Räume eindeutig fasst.

Die städtebauliche Anbindung der fußgängerdominierten Wohnwege an die umgebenden öffentlichen Räume ist jedoch mit starken Brüchen hinsichtlich des Charakters der Erschließungswege verbunden, so dass eine wirklich öffentliche Anbindung des Rathausbereiches in Ost-West-Richtung über das innere Baufeld nicht vollzogen wird. Die öffentliche Anbindung nach Westen geschieht lediglich über den Raum der Merianstraße.

Die Abstände der Wohnriegel in Nord-Süd-Richtung erscheinen bei dreieinhalbgeschossiger Bebauung sehr eng, aufgrund der Südausrichtung gerade noch vertretbar. Als problematisch für die Wohnbebauung wird jedoch der von der Konrad-Adenauer-Straße ausgehende Lärm angesehen.

Zum Verkehr:

Das dezentrale, den einzelnen Nutzungsbereichen zugeordnete Stellplatzkonzept mit mehreren Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage wird begrüßt. Die abgeschlossenen Tiefgaragenplätze für die Reihenhäuser werden teuer. Der Umgang mit den umgebenden Straßen in Bezug auf Abstand, Parkierung und Bäume ist gut. Die öffentlichen Ost-West-Wege durch die Wohnbebauung überzeugen in der dargestellten Form nicht.

Hinsichtlich der Realisierung in Bauabschnitten bestehen aufgrund der klaren Nutzungszuordnung auf einzelne Baufelder keine Probleme.

Kamü Bau GmH, Bremen
Nattler GmbH, Essen

Beurteilung:

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Grundidee, ein neues zu entwickeln, das sich über eine Wegestruktur mit seinem Kontext vernetzt.

Es werden einzelne funktionale Bausteine gebildet, die sich in lockerer Form um den Rathauspark gruppieren. Dieser grüne Park bildet eine identitätstiftende Mitte für das neue Quartier und ermöglicht den Erhalt eines großen Anteils des vorhandenen Baumbestandes.

Die vorgeschlagene Baustruktur und die dargestellten Achsen reagieren jedoch nicht in angemessener Art und Weise auf den öffentlichen Raum und die beabsichtigten Bezüge: Die verspringenden Baukörper entlang der Konrad-Adenauer-Straße schaffen weder eine hinreichende räumliche Fassung, noch überzeugt die Qualität der verbleibenden öffentlichen Räume. Die um den Rathauspark gruppierten Gebäude nehmen wenig Bezug zu diesem zentralen Grünraum auf.

Das Wohnen wird zu beengt organisiert, was zu Problemen hinsichtlich der Erschließung, Orientierung und der Verschattung führt.

Der positive Versuch, die Rathausfunktion an die Konrad-Adenauer-Straße zu führen, wird über lange und monotone Wege im Gebäudeinneren erkaufte.

Während die Lärmabschottung durch die Gebäude an der Konrad-Adenauer-Straße als gelungen bezeichnet werden kann, ist die Integration der Bushaltestelle zu bemängeln. Aufgrund der Höhenabweichung erscheint der Witterungsschutz als nicht funktionsfähig.

Die verkehrliche Abwicklung wird durch eine klar strukturierte Erschließung in der Tiefgarage und über mehrere Zufahrten sichergestellt.

Kritisch ist die Anordnung der Lieferbereiche, da die Anlieferung über sensible Stadträume erfolgen soll.