

DOKUMENTATION

**MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
MONTANUSQUARTIER**



IMPRESSUM

AUSLOBERIN:

PAESCHKE Unternehmensgruppe
Elisabeth-Selbert-Straße 9
40764 Langenfeld
E-Mail Adresse: info@paeschke.de
www.paeschke.de

In Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen, vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung

VERFAHRENSMANAGEMENT:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 1
40210 Düsseldorf
www.isr-haan.de
Instagram: isr_stadtundraum

LAYOUT, KONZEPT, GRAFIKEN, FOTOS:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

ENTWÜRFE:

Pläne der Verfasser

KARTEN UND LUFTBILDER:

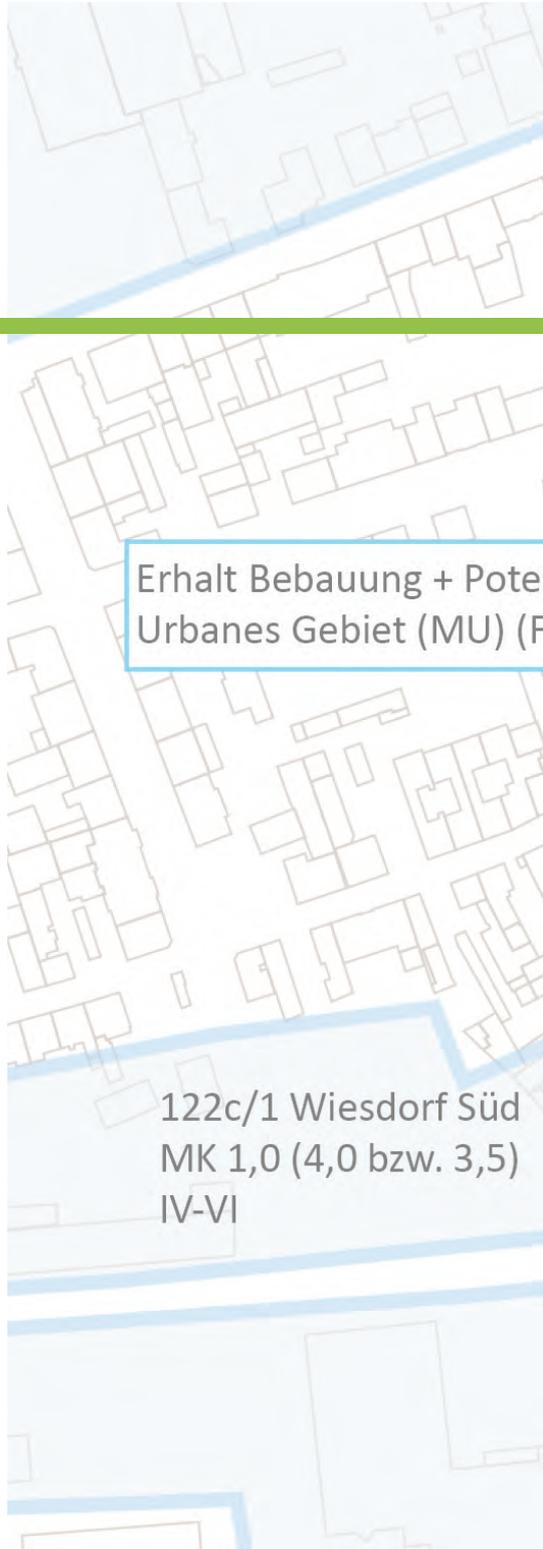
Geodaten NRW, Tim-online, Stadt Leverkusen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl und in vollem Umfang für jederlei Geschlechter.

INHALT

01 DIE AUFGABE	6
.....
EINLEITUNG	9
.....
STÄDTEBAULICHE ZIELE	11
.....
UMLIEGENDE ENTWICKLUNGEN	11
.....
02 DAS VERFAHREN	12
.....
VERFAHRENSABLAUF	15
.....
03 DIE AKTEURE	16
.....
JURY	19
.....
TEILNEHMER	19
.....
04 DIE ARBEITEN	20
.....
05 DAS ERGEBNIS	42
.....

01

The image shows a portion of an urban planning map. It features a grid of building footprints represented by thin brown lines. A prominent blue line, likely representing a street or a boundary, runs diagonally across the map. A green horizontal bar is positioned across the top of the map area. Two text boxes with blue borders are overlaid on the map. The background is a light blue gradient.

Erhalt Bebauung + Potentiale
Urbanes Gebiet (MU) (F)

122c/1 Wiesdorf Süd
MK 1,0 (4,0 bzw. 3,5)
IV-VI

DIE AUFGABE

103/72 Montanusstraße
MK 1,0 (2,2)

114/74 Wiesdorf
MK 1,0 (1,0)

ntielles
Flurstück 218)

Erhalt Bebauung

Geplant:
überwiegend Wohnnutzung

Urbanes
Gebiet (MU)

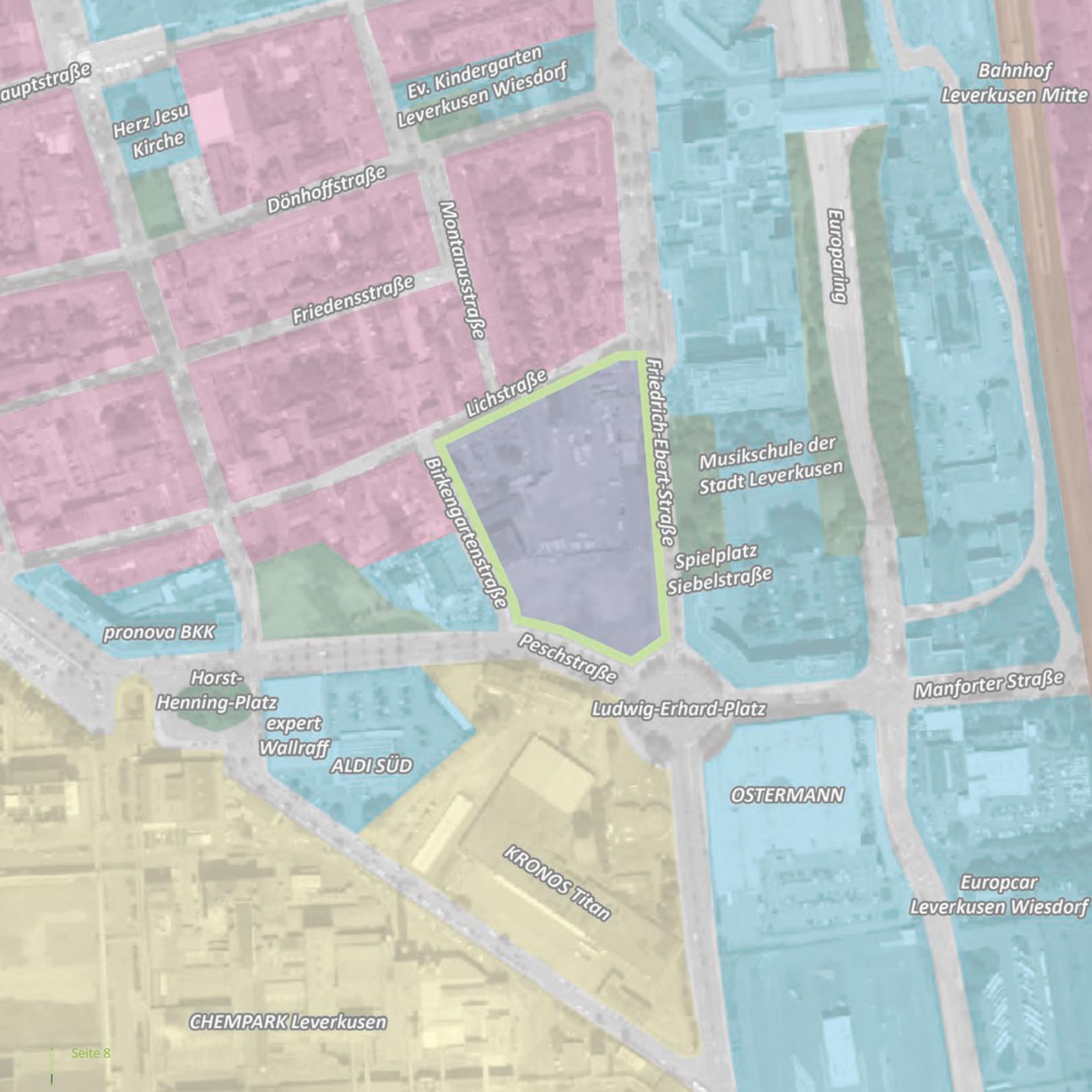
Eingeschränktes
Gewerbegebiet (GEe)

Geplant:
ausschließlich Büronutzung

Potenzielle Entwicklungsfläche
nach §34

122b/1 Wiesdorf Süd
Peschstraße
GE 0,8 (2,4)

122a/1 Wiesdorf Süd
Europaring
MK 1,0 (3,5)



Hauptstraße

Herz Jesu Kirche

Ev. Kindergarten
Leverkusen Wiesdorf

Bahnhof
Leverkusen Mitte

Dönhoffstraße

Friedensstraße

Montanusstraße

Europaring

Lichstraße

Friedrich-Ebert-Straße

Musikschule der
Stadt Leverkusen

Spielplatz
Siebelstraße

Birkengartenstraße

pronova BKK

Horst-
Henning-Platz

expert
Wallraff

ALDI SÜD

Peschstraße

Ludwig-Erhard-Platz

Manforter Straße

OSTERMANN

KRONOS Titan

Europcar
Leverkusen Wiesdorf

CHEMPARK Leverkusen

EINLEITUNG

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtteil Wiesdorf der Stadt Leverkusen im Stadtbezirk I. Der Stadtteil weist eine Fläche von ca. 9,86 km² auf. Im Süden des Stadtteils befindet sich der Chempark (ehemals Bayerwerk), der sich über die Stadtgrenze nach Köln erstreckt.

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils eine innerstädtische Brache der ehemaligen Ganser-Brauerei und mittlerweile abgebrochenen Wohnhochhäusern des Chemparks im Anschluss an die Innenstadt von Wiesdorf.

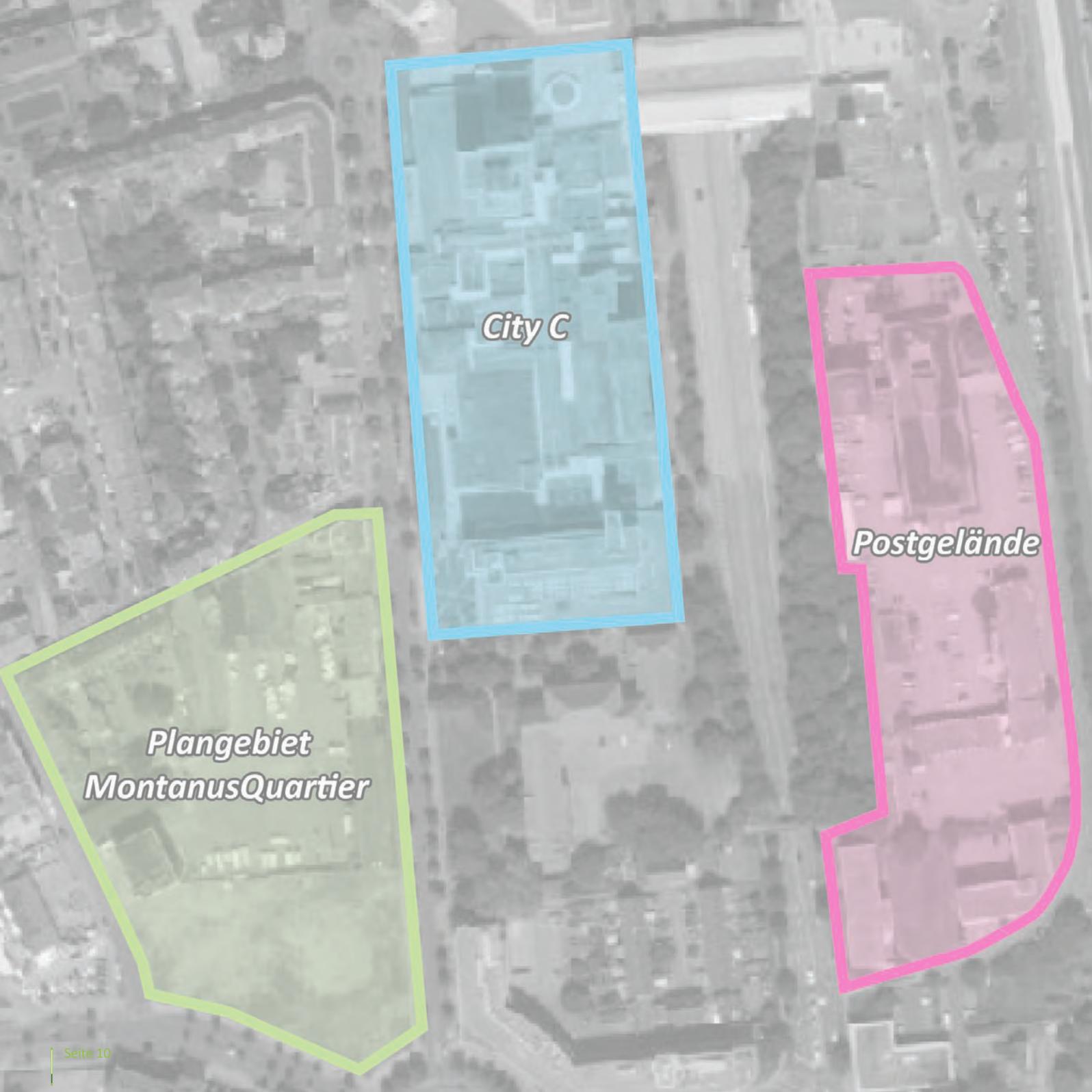
Im nördlichen Teil befinden sich zwei- bis fünfgeschossige Gebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzungen. Das allseits von Straßen umgebende Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,25 ha.

Der zu beplanende Bereich (exklusive der nördlichen Bestandsbebauung) beträgt ca. 1,6 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die folgenden umliegenden Straßen:

- im Norden durch die Lichstraße,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße,
- im Süden durch die Peschstraße und den Ludwig-Erhard-Platz und
- im Westen durch die Birkengartenstraße.





City C

Postgelände

*Plangebiet
MontanusQuartier*

STÄDTEBAULICHE ZIELE

Ziel der Mehrfachbeauftragung war eine qualitätsvolle städtebauliche und architektonische Umgestaltung für das Plangebiet im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf. Für das Planungsareal sollten Ideen aufgezeigt werden, die eine nachhaltige Nutzungsperspektive – mit den Schwerpunkten Wohnnutzung im Norden (Urbanes Gebiet) und Büro im Süden (eingeschränktes Gewerbegebiet) – für den Standort sicherstellen.

Dabei sollte auch die freiraumplanerische Qualität sichergestellt werden, der aufgrund der hohen zu schaffenden städtebaulichen Dichte eine Ausgleichsfunktion zukommt. Aus diesem Grund sollten Flächen für Treffpunkte zur Förderung der Kommunikation und Begegnung bereitgestellt werden. Um an den ehemaligen Brauereistandort zu erinnern (genius loci), konnte geprüft werden, ob entsprechende Nutzungen (beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften gegebenenfalls mit Hausbrauerei) am äußeren Rand des Plangebiets (beispielsweise entlang der Friedrich-Ebert-Straße) sowie entsprechende freiraumplanerische Elemente (als Hinweise an die ehemalige Nutzung) in den Entwurf integriert werden können.

Die neue Bebauung sollte insbesondere von einer hohen Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds mit hochwertigen Freiräumen sowie einer verträglichen Nutzungsmischung geprägt sein (unter Berücksichtigung einer Realteilung zwischen „Urbanes Gebiet“ im Norden und „eingeschränktes Gewerbegebiet“ im Süden). Für das neue Bauensemble sollten dabei mittels einer geeigneten Architektursprache, die Themen Arbeits- und Wohnatmosphäre und Nachbarschaften entsprechend zum Ausdruck gebracht werden.

Das neue Quartier soll Aushängeschild für einen zeitgemäßen Städtebau mit deutlichen innovativen und smarten Akzenten sein und der Funktion als Eingangssituation zur City Wiesdorf gerecht werden.

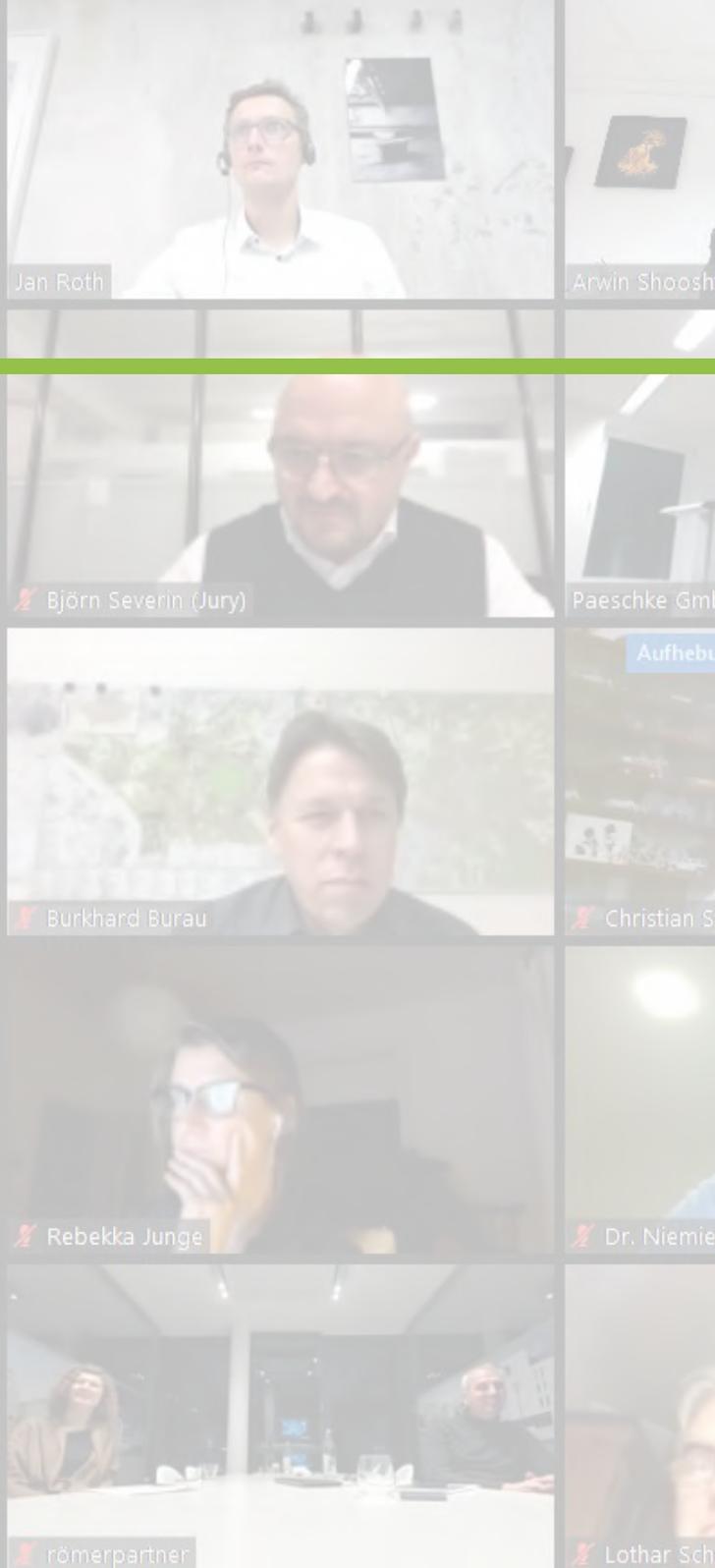
UMLIEGENDE ENTWICKLUNGEN

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind diverse Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. So soll auf dem östlich befindlichen Postgelände ein neues Quartier entstehen, das der Eingangsfunktion zwischen Stadt und Bahnhof gerecht wird. Auf dem ca. 1,0 ha großen Standort soll ein Quartier als Büro- und Dienstleistungsstandort mit Boardinghaus und Hotel entstehen. Das Gebiet weist zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten auf: im nördlichen Block konzentriert sich die publikumsintensive, gewerbliche sowie gastronomische Nutzung. Im Erdgeschoss werden sich das Hotel, das Boardinghaus und die Bürobauten mit größtmöglichen Fassadenöffnungen orientieren. Im südlichen Bereich konzentrieren sich überwiegend die Büro- und Gewerbeflächen sowie die Dienstleistungsnutzungen.

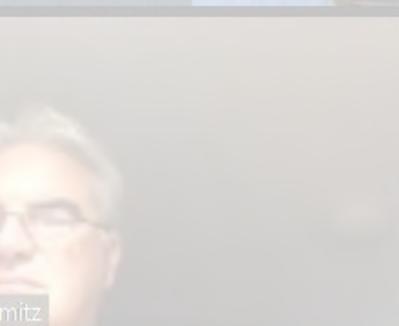
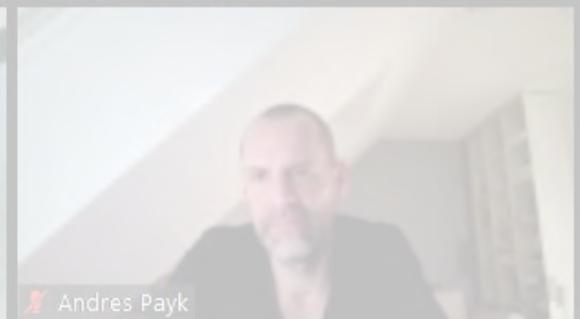
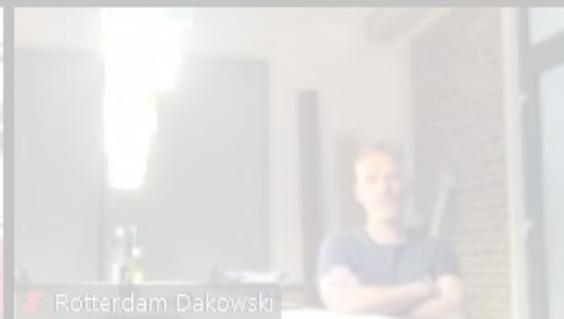
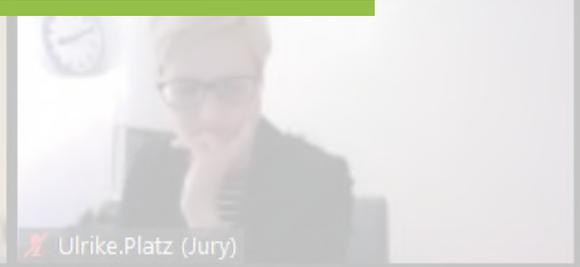
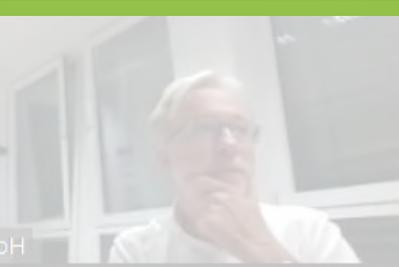
Zur Entwicklung der weitestgehend leerstehenden Einkaufspassage City C hat der Rat der Stadt Leverkusen im April 2019 mehrheitlich beschlossen, eine Projektgesellschaft zu gründen. Diese Gesellschaft soll zwei Varianten auf Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit sowie die Zeitschiene überprüfen. Die City C erstreckt sich vom Rialto-Boulevard bis zum Sparkassengebäude zwischen Europaring und Friedrich-Ebert-Straße. Sie wurde im Jahre 1969 als erste Einkaufspassage in der damaligen neuen Stadtmitte eröffnet. Die großflächige Ausrichtung für den Einzelhandel oder die zweigeschossige Erschließung sind beispielhafte strukturelle Mängel, die bereits kurz nach der Eröffnung deutlich wurden. Zunehmend wurde Leerstand ersichtlich und notwendige bauliche Veränderungen waren aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Zur Revitalisierung und Belebung des Standorts soll ein innerstädtisches Quartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Wohnen, Büros, Dienstleistungen und Infrastruktur entwickelt werden. Hierzu stehen noch einige entscheidende Punkte aus: die Klärung der komplizierten Eigentumsverhältnisse und ein Investor, der bereit ist, in die City C zu investieren.

02



DAS VERFAHREN





VERFAHRENSABLAUF

Die PAESCHKE Unternehmensgruppe hat sich in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen dazu entschlossen, die einphasige Mehrfachbeauftragung mit Zwischenpräsentation zur Findung einer städtebaulichen Lösung mit integrierter Freiraumplanung für das Plangebiet durchzuführen.

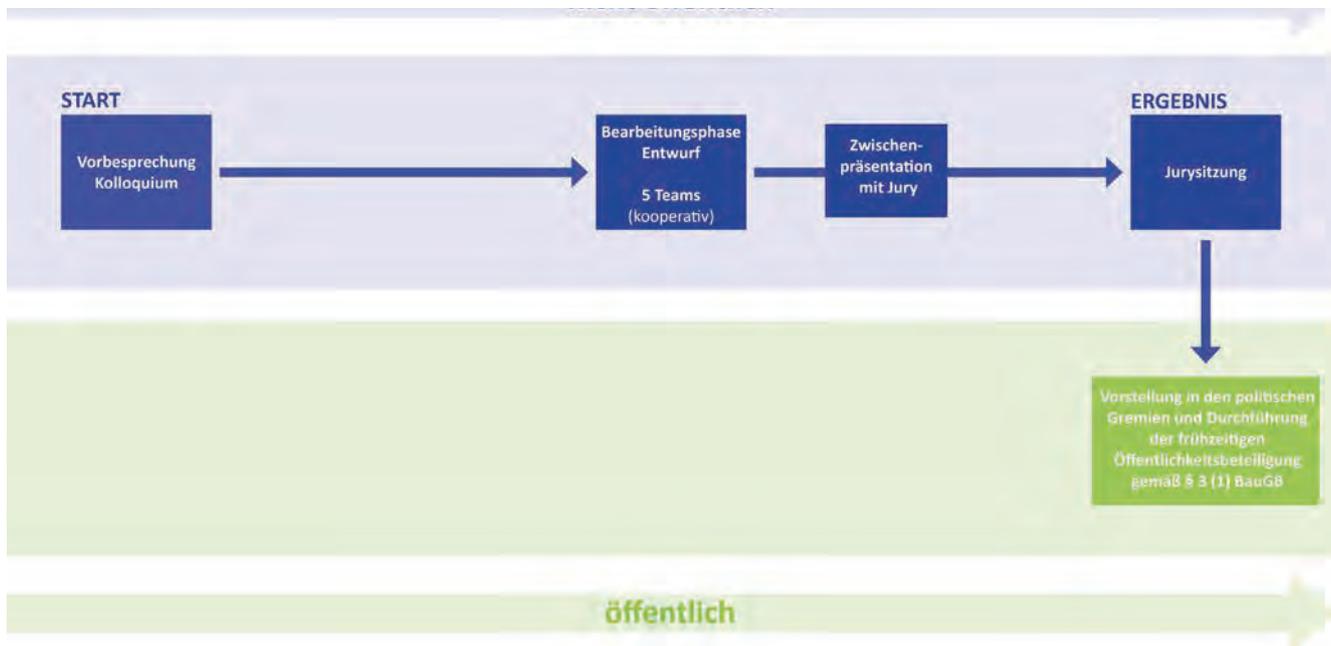
Die Jury tagte zu Beginn des Verfahrens zur Besprechung der Aufgabenstellung und Klärung von Rückfragen. Anschließend wurde ein Kolloquium durchgeführt, in dem die Ausloberin den Teams die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen dargelegt hat. Den Teams wurde hierbei die Gelegenheit gegeben, die Aufgabenstellung mit der Ausloberin zu diskutieren und Rückfragen zu stellen. Nach

den Auftaktveranstaltungen begann die Bearbeitungsphase für die Teams.

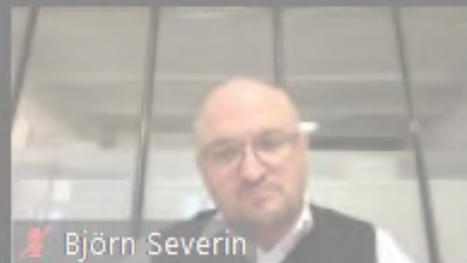
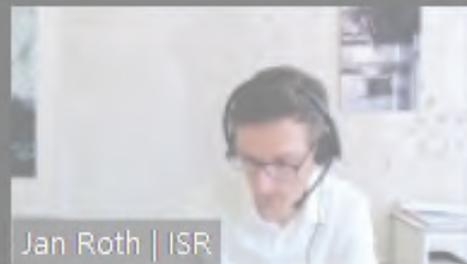
Im Anschluss an die Bearbeitungsphase fand eine Zwischenpräsentation statt. Die ersten Ideen/Entwürfe konnten rückgekoppelt werden und die Teams bekamen Feedback für die weitere Bearbeitung.

Nach Abschluss der Bearbeitungsphase tagte die Jury in nicht öffentlicher Sitzung.

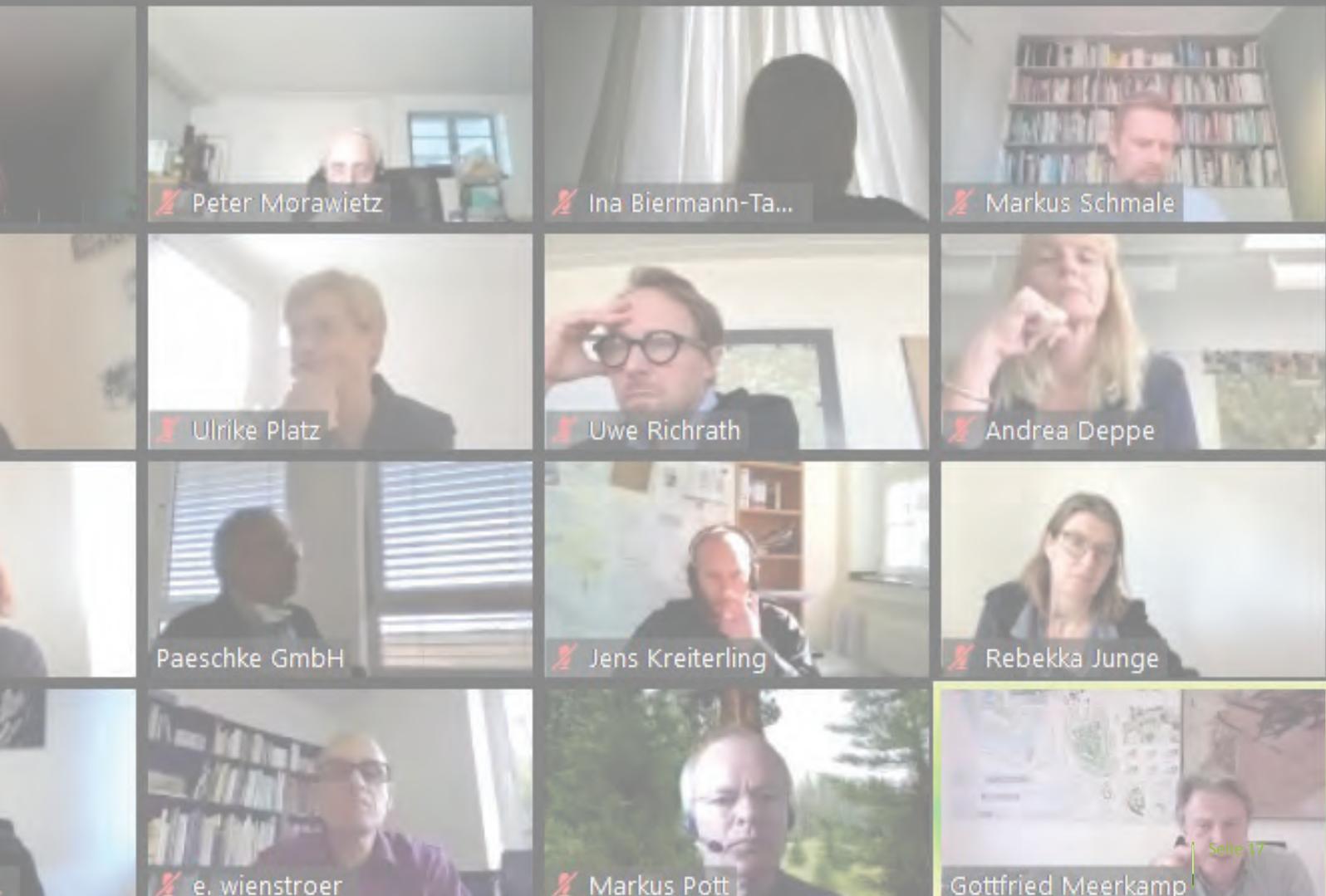
Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung dient als Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan für das Plangebiet.



03



DIE AKTEURE





JURY

STIMMBERECHTIGTE MITGLIEDER

- Gernot Paeschke, Geschäftsleitung, PAESCHKE Unternehmensgruppe
- Uwe Richrath, Oberbürgermeister, Stadt Leverkusen
- Andrea Deppe, Technische Beigeordnete, Stadt Leverkusen
- Stefan Karl, Fachbereichsleiter Stadtplanung, Stadt Leverkusen
- Lothar Schmitz, Fachbereichsleiter Stadtgrün, Stadt Leverkusen
- Birgit Hardiman, Fachbereichsleiterin Umwelt, Stadt Leverkusen
- Prof. Christl Drey, Architektin und Stadtplanerin, Köln
- Gottfried Meerkamp, Architekt, Mettmann
- Björn Severin, Architekt und Stadtplaner, Düsseldorf
- Rebekka Junge, Landschaftsarchitektin, Bochum
- Markus Pott, Fraktion Opladen Plus
- Sven Tahiri, SPD Fraktion
- Ina Biermann-Tannenberger, CDU Fraktion
- Karl Schweiger, Fraktion Bürgerliste Leverkusen
- Uwe Bartels, FDP Fraktion
- Peter Morawietz, AfD Fraktion
- Roswitha Arnold, Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

STELLVERTRETER

- Klaus Schuster, PAESCHKE Unternehmensgruppe
- Manfred Witkowski, Stadt Leverkusen
- Oliver Ahrendt, Stadt Leverkusen
- Markus Schmale, Architekt, Grevenbroich
- Hermann Ulrich, Stadtplaner, Bonn
- Eckehard Wienstroer, Architekt und Stadtplaner, Neuss
- Ulrike Platz, Landschaftsarchitektin, Bonn
- Oliver Faber, Fraktion Opladen Plus
- Lena-Marie Pütz, SPD Fraktion
- Michaela Di Padova, CDU Fraktion
- Erhard Schoofs, Fraktion Bürgerliste Leverkusen
- Wolfgang Berg, Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

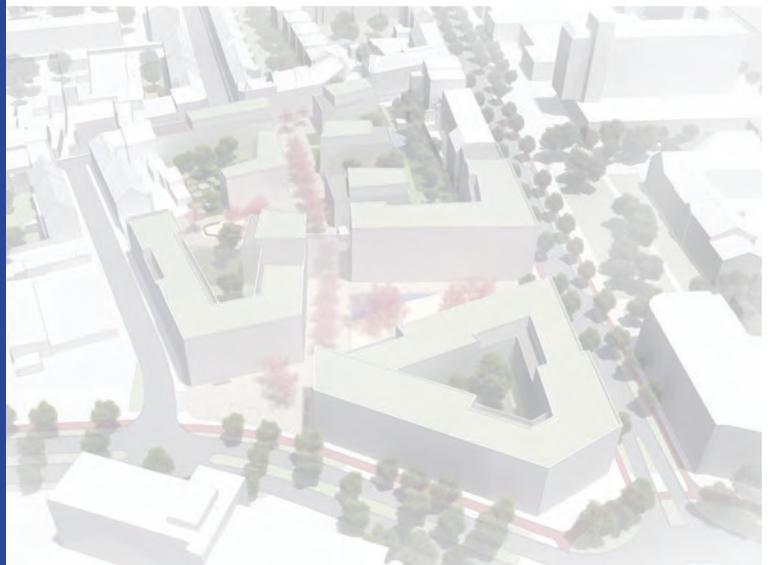
VORPRÜFUNG UND BERATUNG (NICHT STIMMBERECHTIGT)

- Helmut Clees, PAESCHKE Unternehmensgruppe
- Oliver Sachs, PAESCHKE Unternehmensgruppe
- Jens Kreiterling, Vorstand, Landmarken AG
- Peter Marquardt, Landmarken AG
- Dr. Lukas Niemitz, PEUTZ Consult
- Maximilian Sauer, PEUTZ Consult
- Alexander Lünenbach, Stadt Leverkusen
- Brigitte Prämaßing, Stadt Leverkusen
- Burkhard Burau, Stadt Leverkusen
- Hanno Hotz, Stadt Leverkusen
- Christian Syring, Stadt Leverkusen
- Severin Schönenstein, Stadt Leverkusen
- Ute Keul, Stadt Leverkusen
- Udo Issinger, Stadt Leverkusen
- Jan Roth, ISR GmbH
- Arwin Shooshtari, ISR GmbH

TEILNEHMER

- RÖMER KÖGELER UND PARTNER ARCHITEKTUR, Köln mit Greenbox Landschaftsarchitekten
- Rotterdam Dakowski, Leverkusen mit + grün, Düsseldorf
- hector3 architekten mit konrath und wennemar architekten ingenieure (Arbeitsgemeinschaft), Düsseldorf mit Ziegler Grünkonzepte, Düsseldorf
- HGMB Architekten, Düsseldorf mit KRAFT.RAUM., Krefeld
- Enning, Payk Schulte Architekten + Stadtplaner, Köln mit Lill + Sparla Landschaftsarchitekten, Köln

04



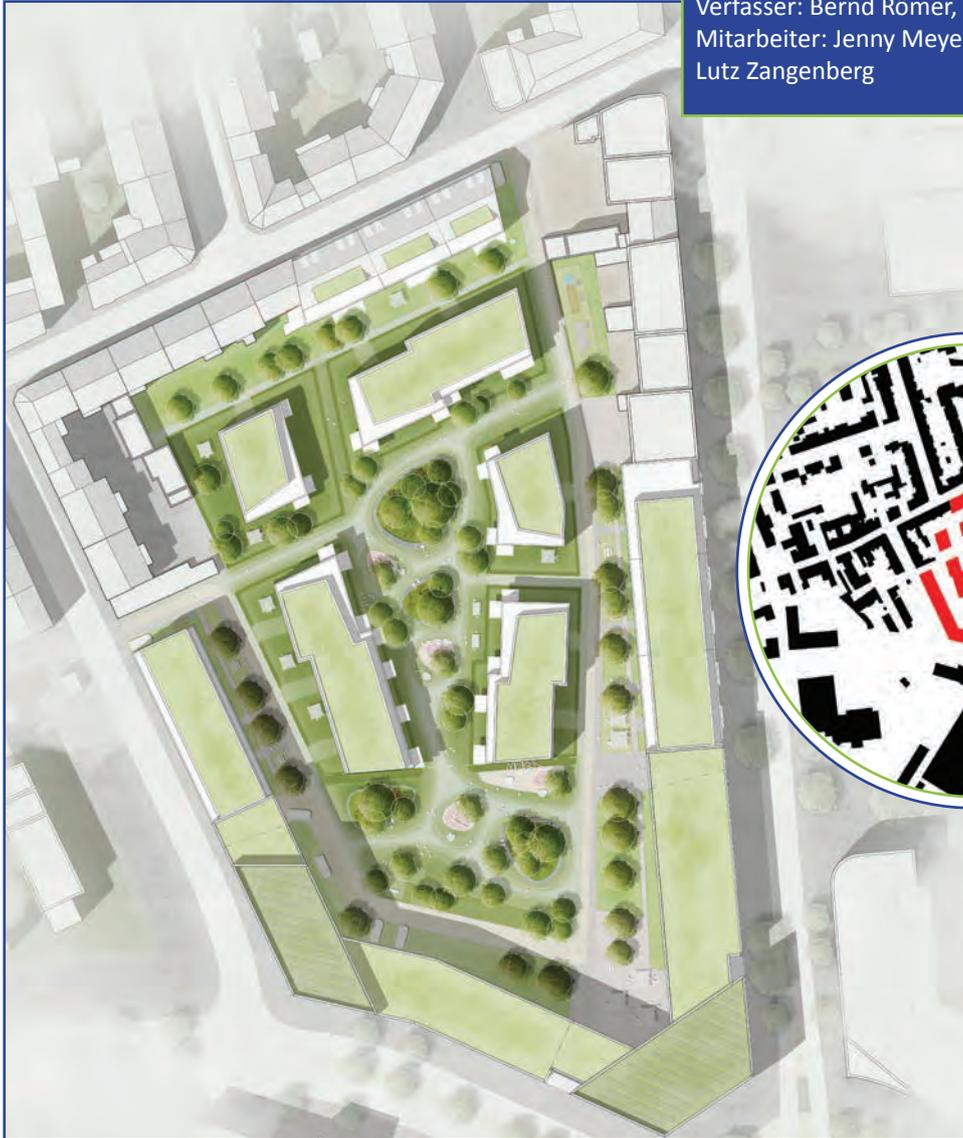
DIE ARBEITEN



**RÖMER KÖGELER UND PARTNER
ARCHITEKTUR MIT GREENBOX
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

RÖMER KÖGELER UND PARTNER ARCHITEKTUR, KÖLN MIT
GREENBOX LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Verfasser: Bernd Römer, Stephan Kögeler, Hubertus Schäfer
Mitarbeiter: Jenny Meyer, Jens Gehrcken, Felix Jakubczyk,
Lutz Zangenberg





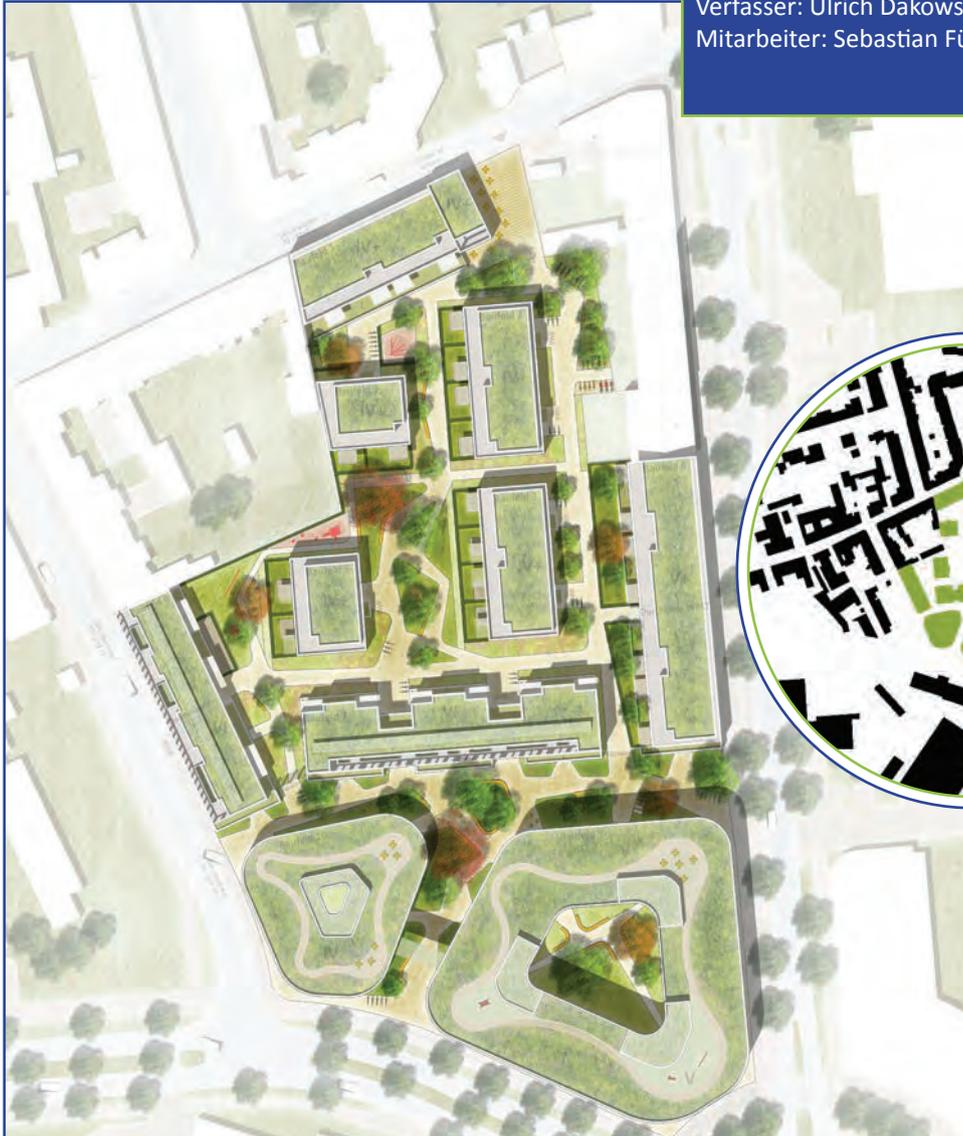
Vogelperspektive



ROTTERDAM DAKOWSKI ARCHITEKTEN MIT +GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ROTTERDAM DAKOWSKI ARCHITEKTEN, LEVERKUSEN MIT
+GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Verfasser: Ulrich Dakowski
Mitarbeiter: Sebastian Fürst, Hilal Altikulaç, Zuhal Yazan





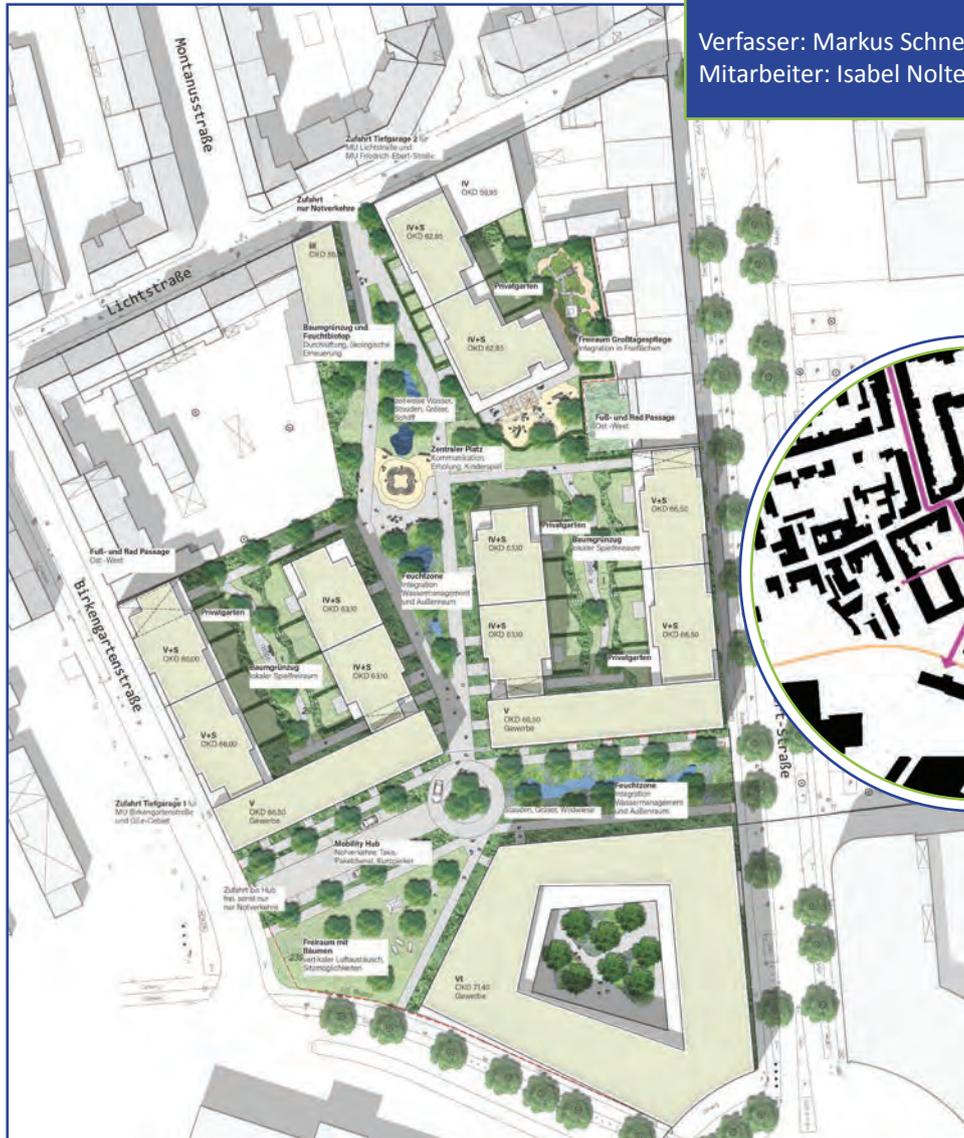
Vogelperspektive



**HECTOR³ ARCHITEKTEN MIT KONRATH UND
WENNEMAR ARCHITEKTEN MIT
ZIEGLER GRÜNKONZEPTE**

HECTOR3 ARCHITEKTEN, DÜSSELDORF MIT KONRATH UND WENNEMAR ARCHITEKTEN, DÜSSELDORF MIT ZIEGLER GRÜNKONZEPTE, DÜSSELDORF

Verfasser: Markus Schneider, Dominik Breuer, Ulrich Ziegler
Mitarbeiter: Isabel Nolte, Anastasija Armus



Vogelperspektive





HGMB ARCHITEKTEN MIT KRAFT.RAUM.

HGMB ARCHITEKTEN, DÜSSELDORF MIT KRAFT.RAUM.

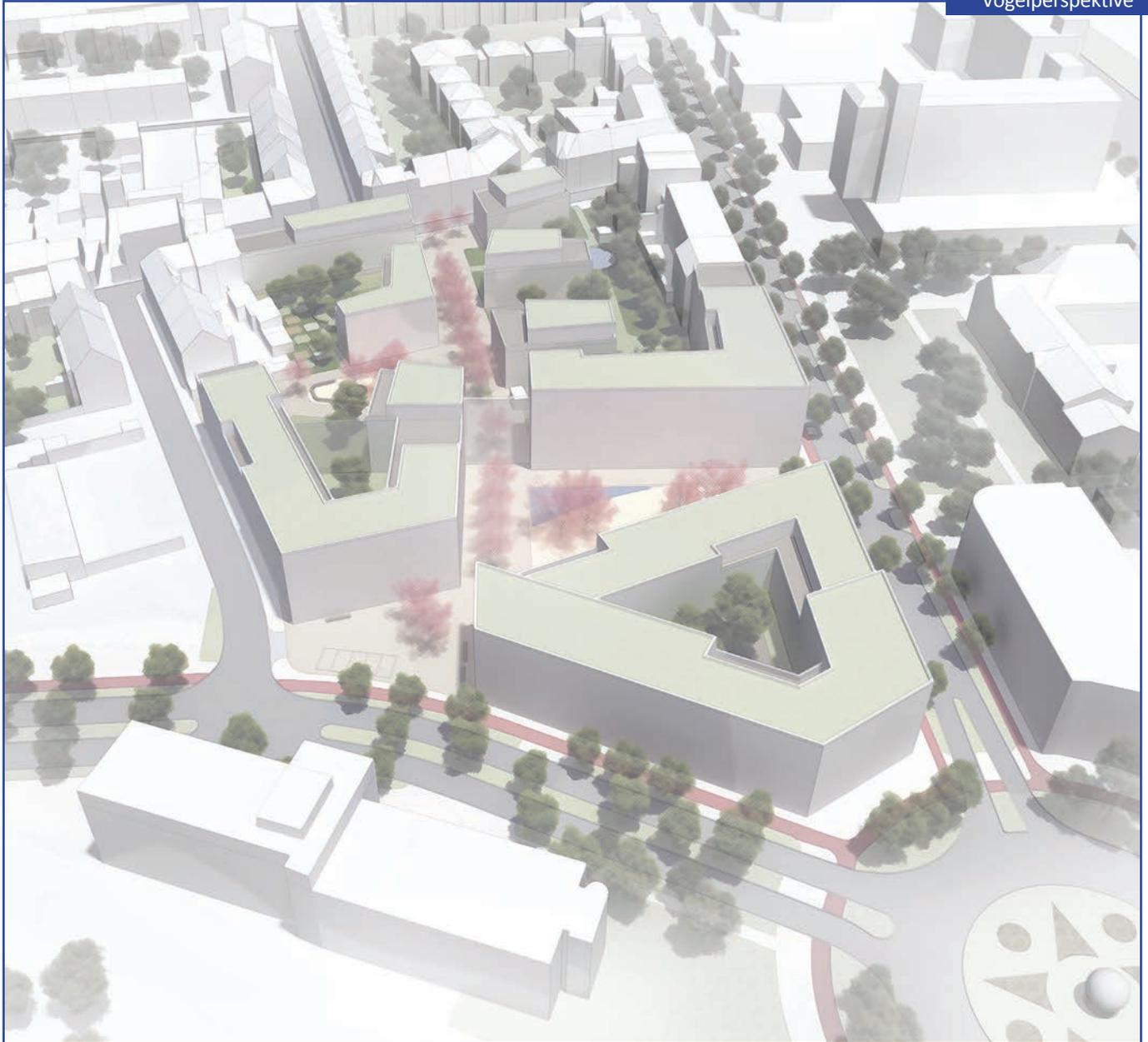
Verfasser: Richard Henning, René Rheims

Mitarbeiter: Anja Terwissen, Raffaella Reinecke, Alla Pavlova,
Laura Steininger, Elias Iwanschitz, Inês Nunes





Vogelperspektive

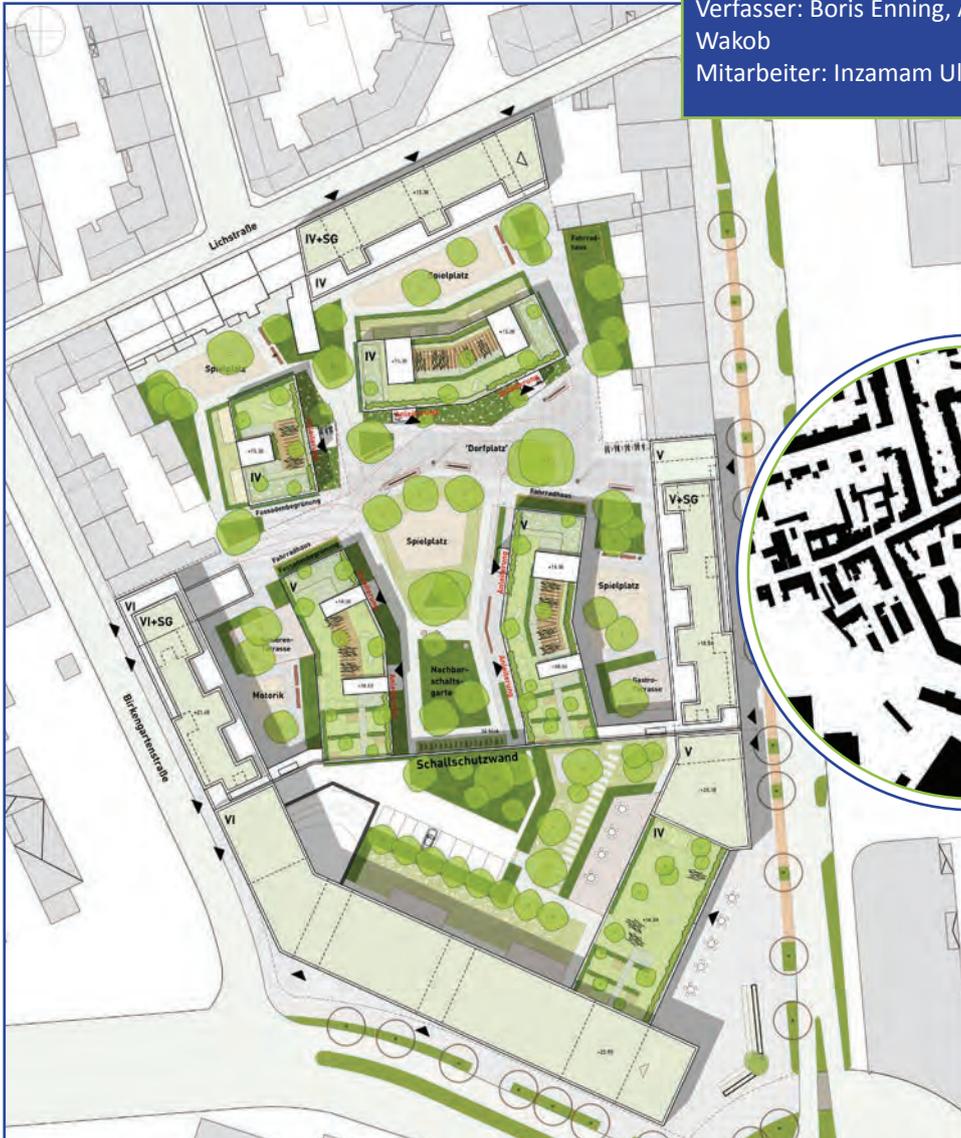


ENNING, PAYK SCHULTE ARCHITEKTEN MIT LILL + SPARLA LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

ENNING, PAYK SCHULTE ARCHITEKTEN, KÖLN MIT LILL + SPARLA
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, KÖLN

Verfasser: Boris Enning, Andreas Payk, Merten Schulte, Jutta
Wakob

Mitarbeiter: Inzamam Ul Haque Chowdhury, Julia Klein



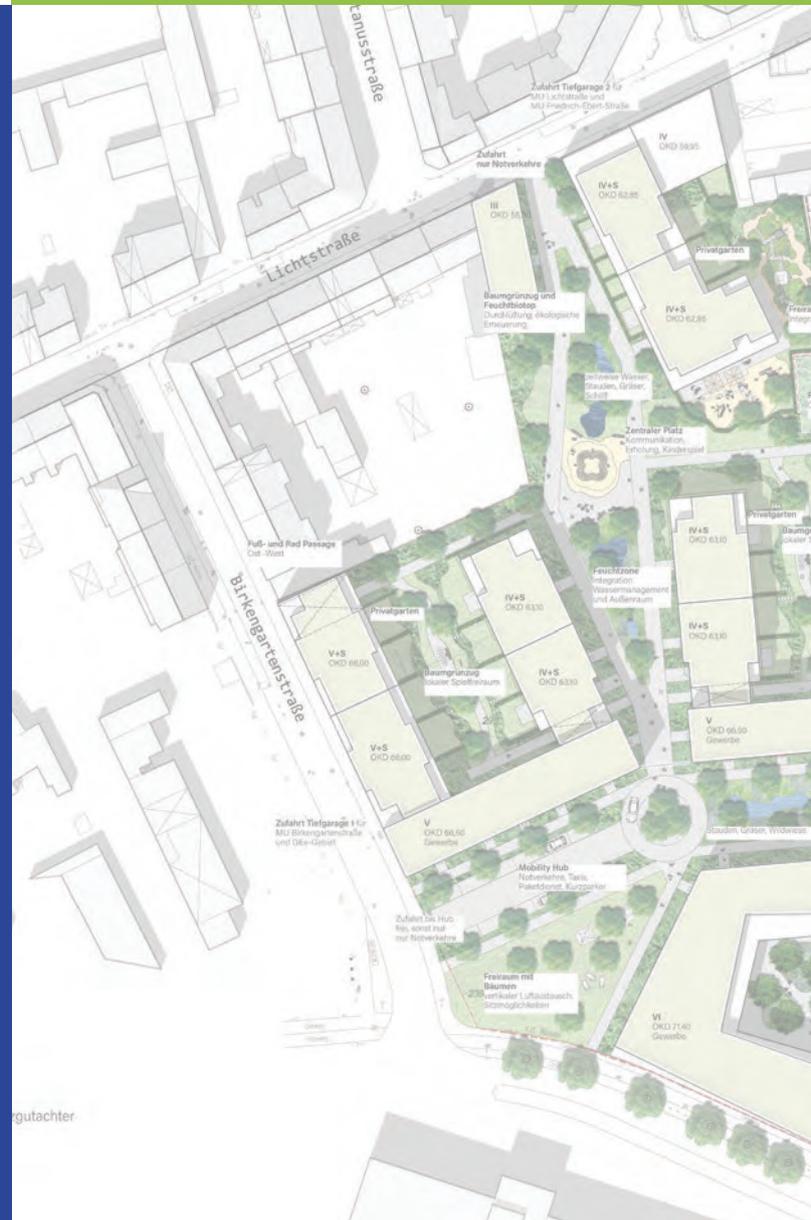
Fußgängerperspektive



Vogelperspektive



05



gutachter



WEITERE BEAUFTRAGUNG

TEAM:

HECTOR3 ARCHITEKTEN, DÜSSELDORF MIT KONRATH UND
WENNEMAR ARCHITEKTEN, DÜSSELDORF MIT ZIEGLER
GRÜNKONZEPTE, DÜSSELDORF

Unter dem Vorsitz von Frau Prof. Drey kam die Jury nach intensiver Diskussion zu dem Ergebnis, das Team hector3 architekten mit konrath und wennemar architekten mit Ziegler Grünkonzepte für die weitere Beauftragung zu empfehlen.





ERLÄUTERUNGSTEXT (AUSZUG)

MQ KONZEPT

Die Besonderheit des Montanus Quartiers „MQ“ ist die zentrale Lage des Grundstückes an der Naht zwischen Stadt und Gewerbe. Der nahezu vollständig zur Verfügung stehende Stadtblock knüpft an die bestehenden städtebaulichen Strukturen an und wertet durch den neu gebildeten südlichen Stadteingang die Umgebung nachhaltig auf.

Die städtebaulichen Typologien Wiesdorfs sind Inspiration und Taktgeber des MQ „Montanus Quartier Wiesdorf“, mit denen der heutige, heterogene Stadtraum repariert und der Blockinnenbereich nachverdichtet wird. Die neuen Raumkanten schaffen eine klare Zonierung in private, öffentliche und halböffentliche Teilbereiche. Ein neuer, an zentralen Stellen durchlässiger, Blockrand prägt das äußere Erscheinungsbild des Quartiers und führt zum übergeordneten Leitthema „harte Schale – weicher Kern“. Das zentrale Element des Quartiers bildet die weiche Mitte, die allseitig erschlossen das Zentrum der Durchwegungen im Blockinneren bildet. Die klare Trennung von Wohnen und Arbeiten und das damit einhergehende Ungleichgewicht des Freiraums wird über die langgestreckte zentrale Gemeinschaftsfläche vernetzt und schafft in der Verbindung nachhaltige und sinnvolle Synergien zwischen den einzelnen Bereichen.

Der zentrale Platz bildet das Herz als Treffpunkt für die Anwohner des Quartiers und verbleibt zur Sicherung der räumlichen Qualität frei von Erschließungsfunktionen, wie Feuerwehr und Müll. Die nördliche Platzhälfte, die durch die neu geschaffene Wohnbebauung definiert wird, bildet eine multifunktional nutzbare Fläche für alle Anwohner. Hier können gemeinsame Veranstaltungen wie Feste oder Nachbarschaftsworkshops stattfinden. Dieser Bereich soll nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden, so dass ein qualitativer Baumbestand zukünftig einen Ort zum dauerhaften Aufenthalt unter Bäumen bildet.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die anliegenden öffentlichen Straßen. Über Öffnungen im Blockrand von Norden und Westen, der Lichstraße und der Birkengartenstraße, wird der zentrale Platz und der privilegiert, befahrbare Umring erschlossen und über erdgeschossige Öffnungen in der temporären Schallschutzwand mit dem südlichen Platz vernetzt. Von hier vernetzen, neben der Zufahrt „Birkengartenstraße“, zwei Perforationen in den Gewerberiegeln, fuß- und radläufig in die nachbarschaftliche Umgebung Wiesdorfs. Die aktivere, südliche Platzhälfte übernimmt dabei weitere quartiersbelebende und übergreifende Funktionen, wie einen Mobilitätshub, Kurzparkbereiche, Besucherparken, Elektroladestationen und eine Fahrradstation.

Freianlagen

Dem Leitbild folgend wird der Freiraum als Konterpart zur harten Schale ausgebildet. Dieser Ansatz spiegelt sich in den kleineren Teilräumen, Belags- und Pflanzstrukturen mit differenzierten Nutzungsangeboten wider. Im Mittelpunkt des Quartiers befindet sich die „Nachbarschaftsmitte“. Diese ist mit einem hohen gestalterischen und Grünen Fokus definiert. Sie bildet den halböffentlichen Raum im Quartiersgefüge und bildet die Basis für ein qualitativ hochwertiges und gemeinschaftliches Zusammenleben. Die „Grüne Kissen“ sorgen für spannende topografische Akzente und unterstreichen mit ihrer Individuellen Bepflanzung den Grünen Charakter im Quartier. Großgehölze sorgen im Sommer für ein angenehmes Klima und darunter liegende Sitzelement laden zum Verweilen ein. Ergänzend dazu werden einzelne Bereiche als Spielflächen für Jung und Alt angeboten. Rasenfugenpflaster, welches in ein lockeres Kleinsteinpflaster übergeht, bildet eine Pufferzone zu den angrenzende Privatgärten. Im Süden schließt der öffentlichere Bereich in weichem Übergang an. Hier entspricht die Gestaltung derselben Formensprache wie die der „Nachbarschaftsmitte“, wird allerdings um öffentliche Angebote erweitert. Hier finden sich die von dem ganzen

Quartier genutzte Einrichtungen wie z.B. der Mobility-Hub mit Parkplätzen und die Fahrradleihstation. Als Highlight wird ein besonderer Spielplatz mit Kletterwand angeboten, welcher der Ort belebt und Menschen aus ganz Wiesdorf in das Quartier zieht.

BEURTEILUNG DER JURY

Der Entwurf repräsentiert mit seiner klaren Blockschließung die Position des Weiterbaus des vorhandenen Stadtraumes. Die Blockränder werden geschlossen und erhalten eine unterschiedlich strukturierte und den Nutzungen angepasste Formensprache. Den Auftakt bildet das in seiner Repräsentanz gut proportionierte Bürohaus mit seiner starken Adresse am Ludwig-Erhard-Platz. Deren gleichmäßig gestaltete Fassaden leiten über in die anschließenden Wohnbebauungen an der Friedrich-Ebert-Straße und der Birkengartenstraße. Der Bereich der Lichstraße setzt sich die vorhandene Bebauung Richtung Osten fort und endet hier abrupt an der Grundstücksgrenze mit dem nötigen Abstand des Bauwuchs (in Bezug auf die Abstandsflächen).

Die Bauhöhen erscheinen maßvoll, müssten aber gegenüber dem Gewerbelärm aus südwestlicher Richtung an der Birkengarten- und Peschstraße noch weiter erhöht werden. An wenigen Stellen bietet die Bebauung einen Durchgang in den Innenhofbereich, so dass die Verknüpfung mit der Stadtumgebung nur wenig hergestellt ist. Vor diesem Hintergrund erscheint der sehr große offene parkartige Innenbereich der reinen Gewerbefläche schlecht nutzbar und in seiner Bedeutung stark unterschätzt zu sein. Die Bürogestaltung ist durchschnittlich und stellt einen üblichen Standard sowie eine abschnittsweise Umsetzung sicher. Eine besondere und zukunftsweisende Büroentwicklung ist in der hier dargestellten Form nicht zu erwarten. Im Innenbereich des urbanen Gebiets wiederholt sich das Motiv der Umschließung. Hier allerdings stärker perforiert und nicht als geschlossener - sondern als fragmentierter Block. Im Inneren dieser geöffneten Blockform liegt ein Nachbarschaftsraum, der allerdings aufgrund seiner Orientierung für die Mehrzahl

der Bewohner in den neuen und bestehenden Gebäuden in der äußeren Blockschale nur eine untergeordnete Bedeutung erfüllen kann. Durch die Anlage einer zweiten inneren Erschließungslinie mit der Notwendigkeit als Rettungsflächen für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr reduzieren sich hier die Zwischenräume auf lediglich notwendige Nutzraumbreiten. Ein adäquates ruhiges Wohnen für die Gebäude des Blockrandes ist dadurch nicht realisierbar.

Die Wohnungsgrundrisse sind teilweise in ihrer Belichtung und Nutzbarkeit durch reine Nord-Ost Orientierung stark eingeschränkt. Wohnungen an der Friedrich-Ebert-Straße haben eine rein straßenräumliche Orientierung und werden aller Voraussicht nach ein ruhiges Wohnen nicht ermöglichen. Falls die Gewerbebebauung zeitlich versetzt hergestellt würde, müssen zum Schutz der Gebäude und Innenräume gebäudehohe Schallschutzwände hergestellt werden. Auch wenn diese im Erdgeschoss offengehalten werden, ist eine Verknüpfung der Grün- und Nutzräume auch in Zukunft nicht zu erwarten. Falls die Gewerbebebauung errichtet würde, sind die Schallschutzwände nutzlos und sollten abgebaut werden. Dies legt nahe, dass hier im Grunde die Herstellung „in einem Zuge“ impliziert wurde, was bei der aktuellen Marktlage nicht zu erwarten ist.

Das Konzept des Freiraums steht im Kontrast zur städtebaulichen Figur der harten Schale. Dieser Leitgedanke wird konsequent in der Gestaltung und Materialauswahl umgesetzt. Allerdings lässt der Ansatz eine Differenzierung analog der verschiedenen Nutzungsstrukturen in Wohnen und Gewerbe vermissen. Dadurch bietet der Freiraum wenig Orientierung hinsichtlich privater, halböffentlicher und öffentlicher Räume. Zudem wirkt der südliche Freiraum trotz der Verknüpfung über gut sichtbare und erreichbare Zuwegungen eher sehr introvertiert und damit privat. Insbesondere wenn der südliche Rand erst zu einem späteren Zeitpunkt geschlossen wird, bildet sich mit der Schallschutzwand und dem Blick auf die dahinterliegenden, teilweise privaten Freibereiche keine überzeugende Kante aus.





ERLÄUTERUNGSTEXT (AUSZUG)

Städtebauliche Struktur

Das Gebiet teilt sich in zwei Bereiche: den nördlichen Teil, das Urbane Gebiet ein Mix aus ca. 20 % Gewerbe- und 80 % Wohnanteil. Das eingeschränkte Gewerbegebiet im südlichen Bereich, welches durch die Seveso-Linie im Norden begrenzt wird.

Leitgedanke

Der Leitgedanke „Menschen in der Stadt“ wird mit einem grünen Außenbereich gepaart. Eine hohe innenstädtische Verdichtung im Mix mit viel Grün ist das Ziel des MontanusQuartiers. Wegebeziehungen, die es den Menschen ermöglichen, das Gebiet zu erkunden und die Stadt so in einem anderen Kontext zu erleben. Es ist wichtig, dass das Montanus Quartier gleich zu Anfang ein neues Gesicht erhält und sich zum Süden zum Gewerbegebiet eigenständig, selbstbewusst und offen darstellt. Die Grünachse ist ein weiterer wichtiger Baustein, dem Quartier und später auch Gewerbe, einen unverwechselbaren Charakter zu geben. Dieser prägt die Freiräume, schafft neue Wegebeziehungen, ist identitätsstiftend, kommunikativ und ist neuartig in der Innenstadt von Wiesdorf.

Wiesdorf ist gerade in einem starken Umbruch, geprägt von dem Chemiestandort, großem Verkehrsaufkommen und dem Übergang in die City. An dieser Stelle ist es von besonderer Bedeutung, ein Quartier zu erschaffen, welches vermittelt und sich den Anforderungen anpasst, ohne eine Barriere zu sein. Das MontanusQuartier ermöglicht einen Mix aus Wohnen und Arbeiten in einem interessanten und vielschichtigen grünen Stadtteil.

Verkehrsplanung / ruhender Verkehr

Das neue Wohnquartier wird von der Birkengartenstraße im Westen erschlossen. Hierüber gelangen die Bewohner in die große Tiefgarage, die teilweise unter dem Quartierplatz angeordnet ist. Aus der Tiefgarage gelangt man barrierefrei

zu den Kellergeschossen der angrenzenden Mehrfamilienhäuser. Im nördlichen Bereich befindet sich an der Lichstraße eine Einfahrt in eine Tiefgarage, die sich mit der anderen zusammenschließen lässt. Hier kann man idealerweise die Baufelder auch nach Bauabschnitten unterteilen und planen. Das innere Plangebiet ist durch die Lage und Anordnung der Tiefgarageneinfahrten komplett vom Autoverkehr befreit. Es besteht die Möglichkeit und Notwendigkeit für Müllentsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr-, Rettungs-, Krankentransporte, Lieferdienste und Umzugswagen das Quartier gänzlich zu erschließen und jedes Gebäude anzufahren.

Ruhender Verkehr / Gewerbe

Der ruhende Verkehr des Gewerbegebietes erschließt sich über die Einfahrt in die dazugehörige Tiefgarage an der Birkengartenstraße. Hier sind genügend Stellplätze für die Büromitarbeiter und für die Besucher untergebracht. Aus der Tiefgarage gelangt man barrierefrei zu den 4 Treppenhäusern der Büroeinheiten. Die Tiefgaragenabfahrt ist so gestaltet, dass eine zusätzliche Abfahrt für die Fahrräder geplant ist. Es gibt die Möglichkeit Fahrräder in einem großen, dem Gewerbe zugehörigen Fahrradkeller unterzubringen. Hier befinden sich auch für E-Bikes Ladestationen, um den Nutzern alle Optionen zu eröffnen.

Urbanes Gebiet

Im Norden öffnet sich das Quartier mit einem Platz, dem Quartierstreiffpunkt, am nördlichen Eingang an der Lichstraße, wo eine Gastronomie mit einer schönen Außenterrasse untergebracht ist. Im Westen an der Friedrich-Ebert-Straße wird die Blockrandschließung 5-geschossig geplant. Der Quartierplatz MontanusPlatz und die Bebauung rund um den Platz bilden das Herzstück und das Zentrum der Siedlung. Dieser großzügig gestaltete Platz wird von einer abwechslungsreichen 4-geschossigen Bebauung begleitet. Die Platzrand Bebauung ist markant gestaltet, fasst den Platz ein und gibt diesem, im Zentrum des Quartiers, Punkte der Orientierung und Halt. Dieser identitätsstiftende Platz ist die Adresse und das

Alleinstellungsmerkmal der Siedlung MontanusQuartier. Den Übergang des Gebietes zum südlichen Gewerbegebiet bildet die Höhenstaffelung des Entwurfs mit einer 6-geschossigen Bauweise. Diese dient als Schallschutzriegel und wird in den Zwischenräumen mit schallabsorbierenden transparenten Glaswänden geschlossen. Im Süden und im Osten liegen zwei spezielle Baukörper - Laubenganghäuser - die den Übergang/Schnittstelle vom urbanen Gebiet zum eingeschränkten Gewerbegebiet darstellen. In den Erdgeschossen bzw. im 1. Obergeschoss schieben sich die Gewerbebereiche als Verzahnung in die neu entstehende öffentliche Grünachse.

Die Grünachse

Die Grünachse ist ein neues Element, eine städtebauliche Verbindung von Osten nach Westen/Birkengartenstraße zur Friedrich-Ebert-Straße. Sie ist gleichzeitig die neue Adresse, Ruhepunkt zwischen den Gebieten und wird das Gesicht zum Süden sein. Die Grünachse lädt zum Verweilen ein, gibt der Stadt einen grünen Bereich und ist kommunikativ - von hier aus wird viel fußläufig erschlossen.

BEURTEILUNG DER JURY

Die Arbeit formuliert das Leitbild „Menschen in der Stadt“. Dabei entscheiden sich die Verfasser bewusst für die Aufteilung des Plangebietes in zwei separierte Bereiche. Die städtebauliche Haltung ist klar ablesbar, im Wohnen eine streng orthogonale siedlungshafte Struktur, für die Bürogebäude zwei solitäre Amöben.

Die beiden rundlichen „Brüder“ als Bürogebäude wirken architektonisch sehr extrovertiert. Ob dies angemessen ist oder der Raum eher städtebauliche Beruhigung benötigt, wird kontrovers diskutiert. Flexibilität und Effizienz sind in dieser Typologie eher ungünstig. Der „kleine Bruder“ ist aufgrund seiner großen Gebäudetiefe nur für Großraum geeignet und nicht ausreichend belichtet. Grundrisse mit entsprechendem Nachweis werden hier vermisst.

Nördlich der „Grünachse“ grenzt ein Laubenganghaus den Wohnbereich schalltechnisch intelligent nach Süden ab. Der Typus schafft auch in einem ersten Realisierungsabschnitt eine städtebaulich adäquate Raumkante. Die Dienstleistungen im Erdgeschoss scheinen in dieser abseitigen Lage allerdings nicht tragfähig. Die Wohnungen in den Obergeschossen zeigen Kompromisse in den Grundrissen und sind fast ausschließlich nach Norden orientiert.

Die Wohnhäuser in West-/Ost- oder Südorientierung hingegen haben gut durchdachte Grundrisse, sind funktional und gut geschnitten. Der „Montanusplatz“ liegt zentral und ruhig im Wohnen. Leider stellen sich die umliegenden Häuser uneinheitlich zum nachbarschaftlichen Platz, teils mit Terrassen und Balkonen, teils mit den Hauszugängen. Abschließend ist zu sagen, dass durch die funktionale und städtebauliche Teilung des Plangebiets doch wichtige Chancen für das „Leben der Menschen in der Stadt“ vergeben werden.

Überwiegend gelingt es den Verfassern mit der Dimension der Freiräume gut funktionierende Adressen hinsichtlich öffentlicher und privater Freiräume zu definieren, aber bedingt durch die innere Zeilenstruktur grenzen sowohl Eingänge als auch private Gärten an den quartiersinternen Montanusplatz an, eine klare Zonierung wird dadurch vermisst.

Das neue Quartier wird über einen öffentlichen Freiraum an den neuen Gewerbeimmobilien gut mit dem umliegenden Viertel verknüpft. Für die Anwohner des neuen Quartiers bieten die Verfasser einen halböffentlichen Außenraum an, die Gestaltung und Dimensionierung der Fläche wirken jedoch beliebig und sind wenig nutzbar.

Der Gedanke eines Quartiersplatzes im Wohnviertel wird begrüßt. Die Gestaltung des Quartierstreiffpunktes im Norden des Viertels scheint jedoch lieblos, obwohl dieser eine wichtige Auftakt und-Verknüpfungsfunktion zur Innenstadt hat.



**WEITERE
BEAUFTRAGUNG**



Zufahrt Tiefgarage 2 für
MU Lichtstraße und
MU Friedrich-Ebert-Straße

Zufahrt
nur Notverkehre

III
OKD 56,30

IV
OKD 59,95

IV+S
OKD 62,85

IV+S
OKD 62,85

IV+S
OKD 62,85

IV+S
OKD 63,10

V
OKD 66,50
Gewerbe

VI
OKD 71,40
Gewerbe

Lichtstraße

Birkengartenstraße

Friedrich-Ebert-Straße

Ludwig-Erhard-Platz

Baumgrünzug und
Feuchtbiotop
Durchlüftung, ökologische
Erneuerung

Privatgarten

Freiraum Großtagespflege
Integration in Freiflächen

zeitweise Wasser,
Slauden, Gräser,
Schilf

Zentraler Platz
Kommunikation,
Erholung, Kinderspiel

Fuß- und Rad Passage
Ost-West

Fuß- und Rad Passage
Ost-West

Privatgarten

IV+S
OKD 63,10

Feuchtzonen
Integration
Wassermanagement
und Außenraum

Privatgarten

Baumgrünzug
lokaler Spielraum

V+S
OKD 66,50

V+S
OKD 66,00

Baumgrünzug
lokaler Spielraum

IV+S
OKD 63,10

V+S
OKD 66,00

V
OKD 66,50
Gewerbe

Mobility Hub
Notverkehre, Taxis,
Parkdienst, Kurzparken

Zufahrt bis Hub
frei, sonst nur
nur Notverkehre

Freiraum mit
Bäumen
23% vertikaler Luftaustausch,
Sitzmöglichkeiten

Slauden, Gräser, Wildkräuter

Feuchtzonen
Integration
Wassermanagement
und Außenraum

Gehweg
Jugend

ERLÄUTERUNGSTEXT (AUSZUG)

Identitätsstiftende Baukörperstruktur

Der Standort des neuen Quartiers ist durch das fragmentarische Umfeld geprägt, in dem städtische Strukturen unterschiedlicher Maßstäbe und Charaktere aufeinandertreffen. Bei der Suche nach dem zukünftigen Erscheinungsbild des Quartiers bieten die heterogene Umgebung und die unmittelbar benachbarten Bauten, wenig eindeutige Anknüpfungspunkte. Vielmehr muss das Quartier zwischen den sehr unterschiedlichen angrenzenden Bauten und Freiräumen vermitteln. Seine unverwechselbare Identität und Wohnqualität muss dabei von innen heraus entwickelt werden. Die U-förmigen Baukörper, gebildet aus mehreren Teilvolumina, vervollständigen den Stadtraum entlang der umgebenden Straßen und bilden zugleich einen landschaftlich geprägten Quartiersinnenraum mit begrünten Höfen und einem zentralen Quartiersplatz. Die Aufteilung des neuen Quartiers in drei nach innen offene Blöcke vermittelt zwischen den unterschiedlichen maßstäblichen und baulichen Typologien der unmittelbaren Umgebung. Es entsteht eine Figur, die sich auf eine selbstverständliche Art und Weise in die Umgebung einfügt.

Vielfalt in der Einheit, Nutzungsmix

Mit den städtebaulichen Vorgaben des MU- und des eingeschränkten Gewerbegebietes ist der Grundstock für eine lebendige Nutzerstruktur gelegt. Vielfältiges Wohnen, gefördert und freifinanziert, für Jung und Alt, familienfreundliche und ergänzende Infrastrukturangebote wie Großtagespflege, Flächen für Kleingewerbetreibende, Selbstständige und Dienstleister können im Bereich des MU in guter Durchmischung geschaffen werden.

Ein differenziertes Gewerbeangebot entsteht im Süden durch zwei an das MU-Gebiet angrenzende Gewerbebauten. Quartierskiosk und Bäcker sind hierfür im Erdgeschoss gesetzt. Der Solitärbau im Süden ist in seiner Struktur als multitenant Gewerbebau angelegt in Flächenfeldern von ca. 400 m².

Vernetzung von Innen und Außenraum

Das neue Wohnquartier wird charakterisiert durch die enge Vernetzung von Blockinnen- und Außenräumen. Die räumlichen und funktionalen Wechselwirkungen zwischen den Innenhöfen, dem zentralen Platz und den angrenzenden Stadträumen verleihen einzelnen Hauseinheiten einen unverwechselbaren Charakter, eine eigene Orientierung und eine hohe Aufenthaltsqualität. Es entsteht ein Quartier der kurzen Wege und klar definierter Räume. Den Mittelpunkt des Quartiers bildet ein kleiner „Quartiersplatz“ im Kreuzungspunkt verschiedener Wege bzw. Blickbeziehungen. Die räumlichen Verengungen an den Platzzugängen deutet den quartiersbezogenen Charakter des Platzes an. Die ruhige Atmosphäre der seitlich angeordneten begrünten Höfe kontrastiert mit dem eher öffentlichen Charakter des Quartiersplatzes und unterstützt somit seine zentrale Bedeutung. Die offene Struktur des Quartiers ermöglicht auch die fußläufige Verbindung zu den naheliegenden alten wie neuen Quartieren und Grünanlagen.

Verkehrliche Erschließung, Ruhender Verkehr

Das Quartier ist autofrei geplant. Notverkehren wie Feuerwehr/Rettungsdienst evtl. auch Müllfahrzeugen stehen die Zufahrt zur Quartiersmitte zur Verfügung. Fahrverkehre von Liefer-/Paketdiensten, Taxen und sozialen Diensten werden über einen Mobilitätshub abgewickelt. Im Süden mit Anbindung an die Peschstraße liegt dieser an der Schnittstelle von Gewerbe und MU-Gebiet. Notwendige Stellplätze des MU-Gebietes werden in zwei Tiefgaragen (Zufahrten Birkengartenstraße und Lichtstraße) nachgewiesen. Im GE-Gebiet werden die TG-Stellplätze ebenfalls über die o.g. Zufahrt der Birkengartenstraße erreicht. Alle Hauseinheiten verfügen über eine klare Adresse: Sie werden direkt von den anliegenden Straßen bzw. vom innenliegenden Platz erschlossen. Die Wegegestaltung ermöglicht auch die Erschließung für Feuerwehr, Müllentsorgung etc. Die Erdgeschosswohnungen sind auf Hochparterreniveau angehoben und verfügen über kleine private Gärten bzw. Vorgärten.

Freiräume

Grünräume sollten ein Zusammenwachsen der Stadtgesellschaft ermöglichen und das gesamtstädtische Ökokonto verbessern. Im Planungsgebiet entsteht ein verbindender, autoverkehrsfreier Freiraum, der die unterschiedlichen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner, Nutzer und Anlieger erfüllen soll. Dazu sind luftige Gartenzonen mit Wegeachsen geplant, die durch eine grüne Infrastruktur zur Bindung von CO₂, Kühlung der Stadt, Frischluft, Regenrückhaltung, Versickerung bei Starkregen und Neubildung von Grundwasser begleitet werden. Die Grünzüge mit Bäumen und Feuchtbiotopen führen zu einer besseren Wahrnehmung diverser Lebensräume und bieten Zonen für Kommunikation und Kinderspiel.

Den Erdgeschosswohnungen sind individuelle private Gartenräume zugeordnet. Innovative Formen der gärtnerischen Freiraumgestaltung, durch unterschiedliche Pflanzenstrukturen, sollen zu einer Artenvielfalt führen und die strengen Gebäudeordnungen auflösen.

BEURTEILUNG DER JURY

Die städtebauliche Konfiguration sieht im Wesentlichen drei Baublöcke vor, die von einer großzügigen Innenblockerschließung geprägt sind und mit einer maßvollen Aufenthaltsqualität überzeugen. Die Schaffung von zugeordneten Innenblocks ermöglicht eine klassische städtebauliche Anordnung mit entsprechender Adressbildung.

Die Anordnung von Mietergärten gibt genügend sozialen Abstand zur Allgemeinerschließung. Die selbstverständliche Orientierung der geschaffenen Räume verbindet den Bestand auf positiv einfache Art.

Der Entwurf sieht einen vergleichsweise hohen Anteil an Gewerbe vor, um entsprechend konsequent auf die Schallthematik zu reagieren. Die südlichen Gewerberiegel stellen einen baulich gelungenen Umgang mit den Schallimmissionen und eine harmonische Ergänzung der

Blockstrukturen im urbanen Gebiet dar.

Mit etwa 152 Wohneinheiten fällt die Ausnutzung relativ gering aus – was aber insbesondere in Hinblick auf die geschaffenen Qualitäten im Gebiet sowie unter Berücksichtigung der weiteren Nutzungen als ausreichend bewertet wird. Die Grundrisse sind von hoher funktionaler Qualität geprägt und weisen großzügige Außenraumflächen auf. Die teilweise monotone Fassadengestaltung sollte vielfältiger ausformuliert werden.

Das vorgelagerte Bürogebäude dürfte mehr Emotionskraft für das Quartier darstellen und sollte im Bereich der Wohnblockstrukturen detaillierter ausformuliert werden. Durch eine detaillierte Ausarbeitung des Arbeitsbereiches wird hier eine große Qualität für das Gesamtquartier erzielt werden können. Bausteine wie soziale Partner, Dienstleister und Co-Working Bereiche unterstützen den urbanen Gedanken.

Die Verfasser verknüpfen mit einer zentralen Nord-Süd- und Ost-West-Achse das neue Quartier mit der Umgebung schlüssig. Sie entwickeln sehr detailreiche, klar zonierte Außenräume für das neue Quartier. Die Kita erhält einen gut platzierten Außenraum. Auch die prinzipielle Anordnung von ruhendem Verkehr, dem Mobilitäts-Hub und Shared Space in der südwestlichen Fuge wird begrüßt. Allerdings gelingt es ihnen nicht, die Raumqualitäten erkennbar darzustellen. Dies wird insbesondere an der Gestaltung des südwestlich gelegenen Freiraums deutlich:

Die Ausformulierung der Vorfahrt über einen Kreisverkehr in Anknüpfung einer Wasserachse lässt eine sensible Gestaltung dieser multifunktionalen Fläche vermissen. Auch die Aufweitung der Nord-Süd-Achse zu einem Quartiersplatz ist zwar geschickt, die Gestaltung & Dimensionierung überzeugt jedoch nicht. Die große Ausdehnung dieses Quartiersplatzes im Gegensatz zu den eher eng wirkenden Höfen wird kontrovers diskutiert. Der Gedanke einer wassersensiblen Stadtgestaltung (Sammlung von Oberflächenwasser) wird gewürdigt, die Lage und Funktionalität wird kritisch gesehen.





ERLÄUTERUNGSTEXT (AUSZUG)

Das städtebauliche Konzept basiert auf folgenden Leitgedanken:

- Stadträumliche Qualitäten fortführen und identitätsstiftend ergänzen
- Freiraumqualitäten schaffen und erlebbar machen
- Zentralitäten schaffen
- Unterschiedliche Bereiche räumlich vernetzen

Stadträumliche Struktur

Die Fläche wird, in Anlehnung an das stadträumliche Umfeld, mit einer Kombination aus schützenden Blockrandstrukturen im Außen- und lockerer Punkthausbebauung im Innenbereich strukturiert. Durch seine einprägsame und klar gegliederte Struktur bildet das neue Quartier einen selbstbewussten, neuen Baustein im Stadtgefüge von Leverkusen.

Eine scharfe Trennung am Übergangsbereich zwischen urbanem Gebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet wurde bewusst vermieden. Die angedachte, bauliche Verzahnung gewährleistet eine harmonische, räumliche Vernetzung der Bereiche um den zentralen Gemeinschaftsplatz.

Sollte das urbane Gebiet vor dem eingeschränkten Gewerbegebiet realisiert werden, wird die Öffnung mit einer transparenten Schallschutzwand geschlossen. Diese soll, nach der vollständigen Bebauung beider Bereiche, in EG und OG1 wieder entfernt werden, so, dass ein Durchgang nach Norden entsteht.

Der Straßenraum entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird durch eine Fortführung der bestehenden Blockrandbebauung gefasst. Den Auftakt bildet das Bürogebäude Ecke Peschstraße. Der Gemeinschaftsplatz öffnet sich zur gegenüberliegenden Parkanlage der Musikschule und bietet Raum für generationsübergreifende Zusammenkunft und städtisches Leben.

Vernetzung mit dem Stadtraum und im Quartier

Die stadträumliche Anbindung und Vernetzung des Quartiers erfolgt über verschiedene, hierarchisierte Erschließungsstrukturen.

Die Nord-Süd Achse als interne Haupteerschließung und dezenten Anknüpfungspunkt an die nördlich gelegene Montanusstraße verbindet das Wohnen im Norden und den Gewerbeteil im Süden durch die neugeschaffene Platzsituation. Die Fassaden der aufgelockerten Bebauung orientieren sich in einem spielerischen Wechsel zur Hauptachse, so, dass eine spannende Raumkonfiguration entsteht. Eine Anknüpfung an die umliegenden Straßen ermöglicht eine direkte Verbindung zum westlich gelegenen Hauptbahnhof und die Innenstadt. Die Öffnung des Quartiersplatz nach Osten ermöglicht zudem eine Verbindung zur benachbarten Musikschule. Hier wäre eine zukünftige stadträumliche Vernetzung zu dem neu entstehenden Postareal durch die bereits bestehende Fußgängerbrücke denkbar.

Mobilität – mehr als nur Parken

Die Mobilitätsschiene bietet mehr als nur Parken: Als zentrales Rückgrat des Quartiers sind hier die zentralen Gemeinschaftsfunktionen des Quartiers gebündelt. Ein Raum für Begegnung und Austausch für die Bewohner. Damit erfüllt sie auch eine soziale Funktion. In den Tiefgaragen sind PKW- und Fahrradstellplätze, Ladestationen für E-Bikes und E-Autos untergebracht. So bleibt das Quartier autofrei. Durch ein Mobilitätskonzept kann die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze reduziert werden.

Freiraum

Übergänge zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum werden klar definiert und so ein kommunikatives, sicheres und sozial kontrolliertes Wohnumfeld entwickelt. Die prägende Nord-Süd-Achse schafft einen einladenden Zugang zum Quartier. Sie öffnet sich in einen introvertierten Treffpunkt innerhalb der Wohnbebauung und definiert Wohnhöfe unterschiedlicher Größen. Mietergärten, Privatgärten, Spielmöglichkeiten

und der Alterspflege zugehörige Außenbereiche schaffen abwechslungsreiche Freiräume von hoher Qualität.

Die Achse mündet in einem geschäftigen Quartiersplatz zwischen Wohn- und Gewerbenutzung.

Durch die Anordnung offener Erdgeschosszonen mit unterschiedlichen Gewerbeflächen, Büronutzungen und einem Bistro entlang des zentralen Quartiersplatzes entsteht ein lebhafter Treffpunkt, der das urbane Wohnen und Gewerbe miteinander verbindet. Teilweise verschattete Aufenthaltsbereiche werden durch Platzierung eines Wasserspiels an heißen Tagen in ihrer Qualität bestärkt und schaffen einen anziehenden Ort des Austauschs.

BEURTEILUNG DER JURY

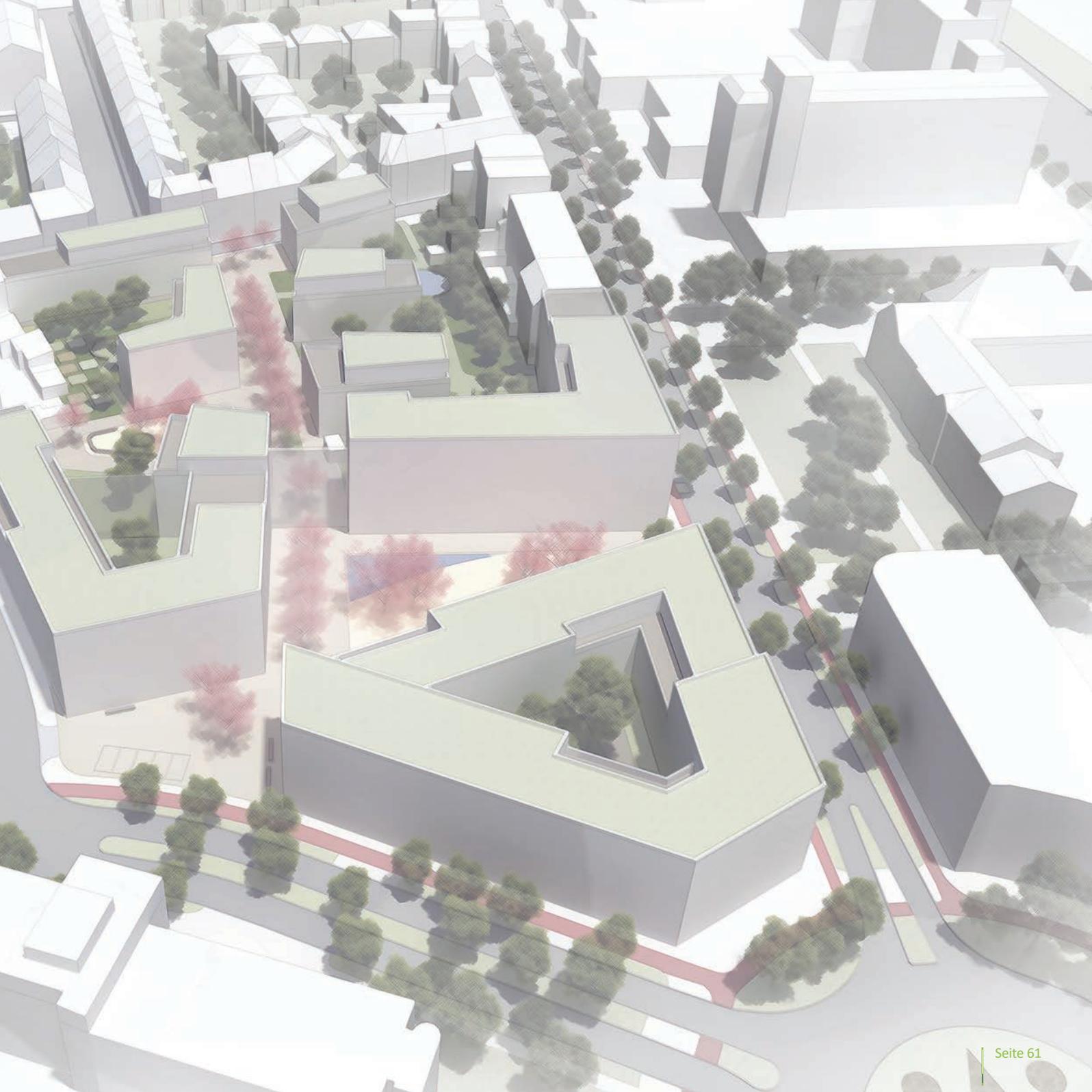
Der Beitrag zeichnet sich durch eine gelungene Verbindung vielfältiger Gebäude- und Freiraumtypologien aus. So entsteht in der begrenzten Größe eines Blocks ein abwechslungsreiches Quartier mit attraktiven Blick- und Wegebeziehungen. Das konsequent ausgearbeitete Freiraumkonzept hat jedoch zur Folge, dass zu wenig lärmgeschützte Wohnflächen angeboten werden können. Darüber hinaus setzt der Entwurf auf die Bebauung des Flurstücks 218. Die Bebauung erscheint an dieser Stelle zwar grundsätzlich sinnvoll, sollte im Verfahren aber nur als Option geprüft werden. Ohne die Bebauung des Flurstücks 218 fehlen der räumlichen Struktur des Quartiers wichtige Raumkanten, zumal die leicht herausgedrehten Westfassaden der Punkthäuser beliebig erscheinen.

Der südöstliche Gewerbebau wird in seiner Funktionalität und hinsichtlich der Adressbildung an diesem Ort positiv bewertet. Die integrierte östliche Gewerbebebauung wird hingegen kritisch eingestuft, da es sich um einen sehr engen Hofraum handelt, welcher durch seine stetige Verschattung wenig Qualität erwarten lässt und die Belichtungsfunktion für das Gebäude nicht hinreichend erfüllen kann. Im Fall einer späteren Realisierung der Gewerbeflächen müsste ein zusätzlicher Lärmschutz errichtet werden.

Insgesamt stellt die Arbeit einen interessanten Beitrag mit vielen positiven Aspekten dar. Leider entstände ohne die Bebauung des Flurstücks 218 und eine gegebenenfalls wesentlich später folgende Realisierung der Gewerbeflächen der Eindruck einer Torsosituation. Die bauliche Dichte ist relativ gering, die vorgegebenen Nutzungsflächen werden insbesondere im Bereich des urbanen Gebiets nicht erreicht.

Die Verfasser entwickeln über die Freiraumelemente Platz und Achse ein schlüssiges Gesamtkonzept zur Gestaltung des Montanus-Quartiers. Auch die Definition von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen lassen hohe Gestaltqualitäten erwarten. Zentrales Element ist eine Nord-Süd Achse, die als Haupterschließung und Anknüpfungspunkt das gesamte Quartier erschließt.

An markanten Stellen befinden sich Plätze, die jeweils entsprechend der angelagerten Funktionen gestaltet und ausgestattet sind. Mit dieser Gestaltung übernimmt der Freiraum eine wichtige Ankerfunktion im Quartier und als Verknüpfung zur umliegenden Bebauung. Die Idee wird begrüßt. Allerdings scheint die Dimensionierung der Plätze fraglich. Insbesondere der Quartierstreif kann als Platz nur funktionieren, wenn die nördlich angedeutete Bebauung (Flurstück 218) auch realisiert wird. Auch der Quartiersplatz wird als zu großmaßstäblich für diesen Ort empfunden.





ERLÄUTERUNGSTEXT (AUSZUG)

Leitidee

Die Leitidee für das Urbane Gebiet ist das Thema „Community Living“. Unser Ziel ist es, nicht nur eine Nachverdichtung in Leverkusen Wiesdorf zu planen, sondern das Montanus Quartier in eine lebendige, attraktive Gemeinschaft umzuwandeln. Da eine Gemeinschaft nicht geplant werden kann, sondern von allein wachsen muss, haben wir in unserem Konzept alle Zutaten angeboten, um dieses Ziel am Leichtesten zu erreichen: ein neues Herz, ein zentraler Platz, multifunktionale Gemeinderäume, Reparaturwerksstatt, Gemeinschaftsgärten, Spielplätze für Kinder und Senioren aber auch private, ruhige Ecken.

Städtebau / Architektur

Unser erster Ansatz war es - sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus Gründen des Schallschutzes – den Block an den Rändern zu schließen. Im Innenbereich des Urbanen Gebiets ist eine aufgelockerte Bebauung geplant: 3 Riegel, die sich mit leicht veränderten Winkeln aufweiten und spannenden Außenräume schaffen. In deren Mitte entsteht der zentrale „Dorfplatz“ – das neue „Herz“ des Quartiers.

Die verschiedenen Gebäuderiegel unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Typologie. In den äußeren Gebäuderiegeln an der Friedrich-Ebert-Straße und der Birkengartenstraße sind Wohnungen mit Laubengangerschließung und „Schallschutzgrundrissen“ geplant. In den Gebäuderiegeln im Inneren des Blocks und an der Lichstraße sind 2- und 3-Spanner-Erschließungen vorgesehen. Der Riegel an der Birkengartenstraße ist für den sozial geförderten Wohnungsbau angedacht. Hier sind darüber hinaus im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss gewerbliche Nutzungen geplant. Die Riegel an der Lichstraße und an der Friedrich-Ebert-Straße ermöglichen eine gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen. In den beiden südlichen, inneren Riegeln sind im Erdgeschoss eine betreute Seniorenwohngruppe sowie gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein Gemeindesaal und eine (Fahrrad-)Reparaturwerkstatt geplant. Für

auswärtige Besucher sind 2 vermietbare Kurzzeit-Apartments vorgesehen. Auf dem Flurstück 218 ist optional ein weiterer Baukörper denkbar, der sich an die zentrale Mitte anschließt und auch über die Tiefgarage angebunden werden kann. Unser Entwurf funktioniert aber auch ohne diesen Baukörper – ohne Einbußen von Qualität.

Das Gewerbegebiet dockt an die äußeren Riegel des Urbanen Gebiets an und schließt den Block. Am Kreisverkehr des Ludwig-Erhard-Platzes rückt der geplante Baukörper ein und schafft einen attraktiven Vorplatz. Die oberen Geschosse des Neubaus kragen aus. Darunter spannt sich über 4 Geschosse ein „Grüner Vorhang“, der ein Statement für die Nachhaltigkeit des gesamten Quartiers darstellt. Diese markante Geste stärkt das Gebäude in seiner Adress- und Entrée-Funktion für die Stadt Leverkusen. Das Gewerbegebiet verfügt über eine zentrale Tiefgaragenzufahrt. An gleicher Stelle befindet sich die Zufahrt in den Innenhof mit Besucher- und Kurzpark-Stellplätzen. Des Weiteren ist von der Birkengartenstraße aus auch eine Anlieferung für das Gebäude angedacht.

Freiraum

Dem Städtebau und den Nutzungen folgend, entstehen sehr vielfältig beispielbare Freiräume im Urbanen Gebiet. Ausgedehnte, üppig bepflanzte Vorgärten und kleine Privatgärten bei den Wohnungen. Terrassen und befestigte Austritte beim Gewerbe. Dazwischen entstehen stark durchgrünte Gemeinschaftsflächen zum Spielen, gemeinsamen Gärtnern, Zusammenkommen, Schlemmen und Bewegen. Das Herz ist der ‚Dorfplatz‘ mit einem großen Holzdeck als Treffpunkt und Bühne. Der wesentliche Teil der Fahrräder wird in begrünten Häusern bei Eintritt ins Quartier abgestellt. Die Giebelseiten der Gebäude erhalten vollflächig Fassadenbegrünung. Auf den Dächern entstehen gemeinschaftlich genutzte Gärten mit Terrassen und Pergolen. Der Hof im Gewerbe wird ebenfalls üppig grün. Das Grün ‚schwappt‘ vom Wohnen hinüber und integriert Besucherstellplätze und gebäudenah Terrassen für Gastronomie und die Büros. Stark geprägt von dem ‚Grünen

Vorhang', zeigt sich der Vorplatz des Gewerbes recht schlicht. Einziges Element ist ein abgewinkeltes, den Platz haltendes, langes Sitzmöbel, das wie ein Wegweiser in die Innenstadt zeigt.

BEURTEILUNG DER JURY

Die durch das Team vorgelegte Planung schließt baulich in der grundsätzlichen Überlegung aus städtebaulichen und Gründen des Schallschutzes die Blockränder zu den das Quartier umschließenden Straßenzügen. Unter der Leitidee das entstehende urbane Gebiet auf das Thema „Community Living“ auszurichten, wird im Innenbereich eine aufgelockerte Bebauung mit drei Einzelriegeln vorgestellt, die in ihrer Aufweitung zwischen den Baukörpern halböffentliche Plätze anbietet, welche ihre Nutzung in den Freiräumen und in den Erdgeschossen (Gemeinschaftsräume, Fahrradwerkstatt etc.) nicht nur den Bewohnern des Quartiers, sondern auch den Menschen aus dem umliegenden Viertel anbieten. Leider ist dieses Nutzungsangebot nur durch drei nicht sofort ablesbare Durchfahrten in der Erdgeschossebene erreichbar. Hier wäre eine deutliche Akzentuierung durch eine größere Öffnung / Fuge eine deutlichere Lösung in Bezug auf die Adressbildung der Bereiche innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung.

Dieser aufwendig bis in die fünfte Fassade (Dachflächen) stark mit einer Grünnutzung ausgelegte Bereich erhält erst seine städtebauliche Ausprägung in Gänze mit der Realisation des Baukörpers auf dem der Investorengemeinschaft nicht zur Verfügung stehenden Flurstückes 218. In den Fassaden, insbesondere der Blockrandbebauung, wäre durch eine größere Gestaltungsvielfalt, unter anderem in der Unterscheidung der einzelnen Nutzungsbereiche, wie z. B. Wohnen und Gewerbe, im Hinblick auf das Einfügen in die Maßstäblichkeit der umgebenden Bestandsbebauung im Rahmen der städtebaulichen Betrachtung von Vorteil.

Das Konzept des Schließens der Blockränder und der sich daraus ergebenden Innenhofquartiersbildung basiert in

seiner Gesamtschlüssigkeit, sowie auch aus der Darstellung ersichtlich, auf einer zeitgleichenden Realisation des urbanen Wohnens und des Gewerbetiles südlich der Seveso Linie. Der zu erwartenden zeitlich späteren Verwirklichung des Gewerbekomplexes im Süden des Quartiers wird mit einer Glas-Schallschutzwand Rechnung getragen, die im Anschluss an die beiden inneren Riegel zu den jeweiligen Blockrändern der Birkengartenstraße und Friedrich-Ebert-Straße in jeder Ebene Verbindungsgänge zum Blockrand aufweisen. Diese können in ihrer Nutzung aus der Schaffung von zweiten baulichen Rettungswegen herrühren, da der Innenbereich teilweise durch großes Rettungsgerät der Feuerwehr nur schwer zu erreichen ist.

Bei einer zeitlich versetzten Realisation des südlichen Gewerbekomplexes müssen diese Teilbereiche der Schallschutzwand erhalten bleiben und nur der Bereich zwischen den beiden Wohngebäuderiegeln könnte unter der Zielsetzung einer besseren Verzahnung mit dem Innenhofbereich des Gewerbegebäudes entfernt werden. Zurzeit stellt diese Schallschutzwand von der Blockrandbebauung der Birkengartenstraße bis hin zu der Bebauung der Friedrich-Ebert-Straße eine harte Zäsur der Innenbereiche dar.

Die Verfasser entwickeln für die beiden städtebaulichen Teile Gewerbe und Wohnen unterschiedliche Freiraumqualitäten. Dabei wird der Freiraum im Süden sehr funktional und mit wenig Aufenthaltsqualität gestaltet und mutet so wenig qualitativ an. Für den wohnungsnahen Freiraum entwickeln die Verfasser das Thema des Dorfplatzes als Quartiersmitte und Ort der Gemeinschaft. Leider kann dieser Ort, insbesondere durch die direkt anschließende Aufweitung der zentralen Mitte nicht überzeugen: Dorfplatz und Spielplatzmitte werden eher zu Konkurrenten. Durch die geschlossenen Stirnseiten sind die Platzkanten unbelebt und wenig einladend. Die Schallschutzwand mit den Stirnseiten als räumlicher Abschluss, bevor zu einem vermutlich späteren Zeitpunkt der südliche Rand geschlossen wird, überzeugt nicht.



