

STÄDTEBAULICHE STUDIE LEVERKUSEN - SÜDLICH WÖHLERSTRASSE

DOKUMENTATION TEIL 2



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERINNEN

Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister
vertreten durch

Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

in Abstimmung mit
CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG
(für die Grundstückseigentümerin
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH)
und
Union Investment Real Estate GmbH

ANSPRECHPARTNER

Stefan Karl
Fachbereichsleiter Stadtplanung

Burcu Karagülle
Abt. 613 Städtebauliche Planung
0214-406-6137
burcu.karaguelle@stadt.leverkusen.de

www.leverkusen.de

VERFAHRENSMANAGEMENT

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf
Tel: 0211 - 936 545 210

Dipl.-Ing. (FH) Claudia Dick
Stadtplanerin AKNW
dick@isr-planung.de

M.Sc. Anke Theis
theis@isr-planung.de

LAYOUT, KONZEPT, GRAFIKEN, FOTOS

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Ausschnitte aus den Plänen der Verfassenden

KARTENGRUNDLAGEN

GEOportal.NRW
GIS Leverkusen

ERGEBNISSE

Ausschnitte aus den Plänen der Verfassenden

TEXTFORM

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

INHALT

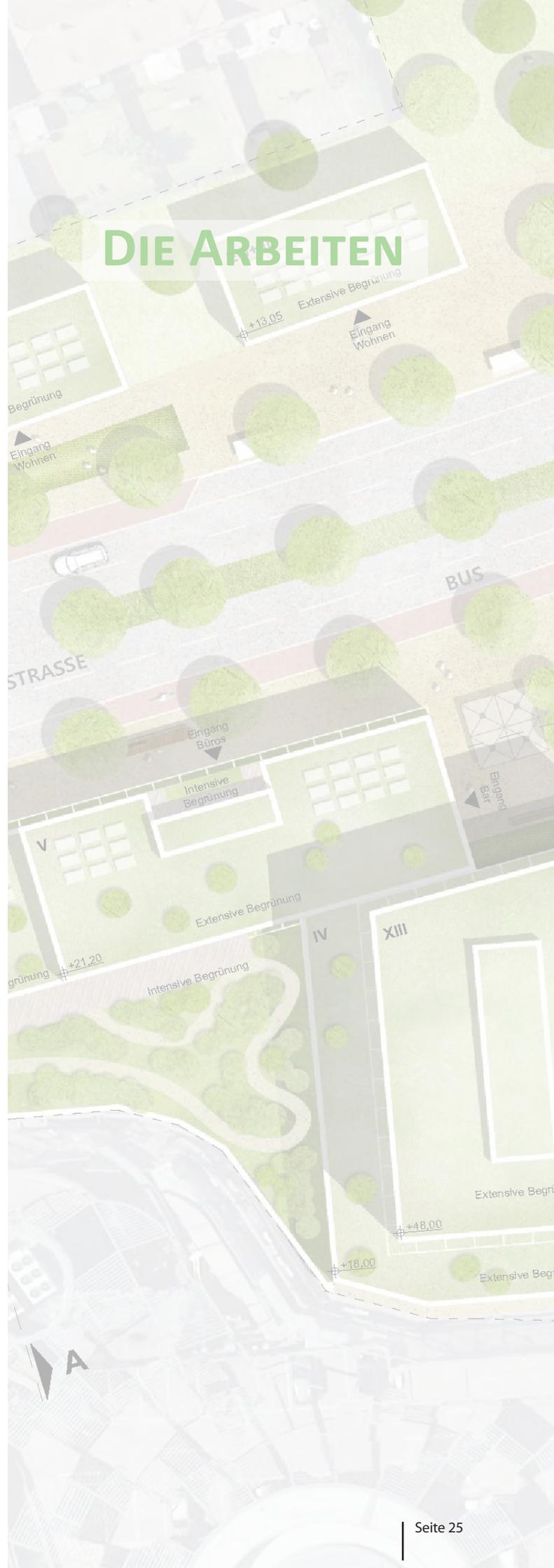
DOKUMENTATION TEIL 1

01	DAS PLANGEBIET	4
02	DAS VERFAHREN	8
03	DIE AUFGABE	12
04	DIE AKTEURE	16
05	VORBESPRECHUNG BERATUNGSGREMIUM UND AUFTAKTKOLLOQUIUM	20
06	DAS ZWISCHENKOLLOQUIUM	22

DOKUMENTATION TEIL 2

07	DIE ARBEITEN	24
08	DIE ÜBERARBEITUNG	38
08	DAS ERGEBNIS	40





DIE ARBEITEN

ERLÄUTERUNGSTEXT (AUSZUG)

Robuste Städtebauliche Struktur mit verbindenden Freiräumen in prominenter Lage

Der städtebauliche Entwurf zielt darauf ab, die denkmalgeschützte Siedlung Anna II und die Innenstadt in Nord-Süd-Richtung zu verbinden. Um diesen Vorsatz zu erreichen, werden fünf städtebauliche Strategien vorgeschlagen:

1. Die chaotische Verkehrssituation an der Wöhlerstraße und im Planungsgrundstück soll durch die Deckelung des Wirtschaftshofs und die Neudefinition geordnet und beruhigt werden. Durch breitere Gehwege, beidseitige Fahrradwege, bequeme Fahrspuren und eine Erhöhung der Grünbilanz, kann die Wöhlerstraße zur *Wöhler Allee* verwandelt werden und den Weg zum Rhein weisen.
2. Beide Stadtstrukturen zu verknüpfen durch drei Straßenübergänge für Fußgänger und Fahrradfahrer. Die Passagen unterscheiden sich hierarchisch voneinander, wobei die Dhünnpassage als wichtigste Nord-Südverbindung zwischen der Leverkusener Sportmeile (Dhünn) und Innenstadt hervorsteht.
3. Einen Stadteingang gestaltet, der die vorhandenen Einrichtungen aufgreift und mit Sondernutzungen im Erdgeschoss unterstützt. Es werden zwei Baukörper vorgeschlagen, die das Wohnen, Arbeiten, Beherbergen und Freizeitgestalten ermöglichen. Außerdem soll Qualität durch eine stadträumliche Neuordnung geschaffen werden.
4. Die Setzung eines Hochpunktes, sodass eine Landmarke am Eingangs- und Gelenkpunkt der gestatteten Verbindungen entsteht und eine Ergänzung der Hochpunkte in der Umgebung fortgesetzt wird.
5. Die gegenüberliegende Gartenstadt dient als Inspiration, um den bisherigen Hinterhof zu einem Innenhof zu transformieren. Die Decke über den Wirtschaftshof könnte mit Begrünung und Gemeinschaftsflächen belegt werden, sodass sie als ruhige, zurückgezogene Zone für die Bewohner dient.

Städtebau

Wir bilden zwei offene Blöcke in Nord-Süd-Ausrichtung. Diese Blöcke vermitteln in ihren Kanten, Dichten und Höhen von der Anna II Siedlung und Carl-Leverkus-Straße mit teils maßstäblich übernommener Bebauung mit Satteldächern, zu der schiefwinkligen Bebauung sowohl mit Flach- und Satteldachbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße. Städtebaulich betonte Eingänge in die neuen

LAGEPLAN



Häuser finden sich im Norden an der Wöhler Allee und am Kulturplatz im Osten. Sie bilden eine neue Passage und neue Platzkanten für Quartiersplätze als Schnittstellen zur unmittelbaren Nachbarschaft. Im Inneren der Blöcke lockert die Bebauung vielfältig auf, um genug Licht, Luft und Grünraum für das Quartier durchströmen zu lassen. Das von der Straße zurückgesetzte Hotel schließt den grün ornamentierten Kulturplatz.

Freianlagen

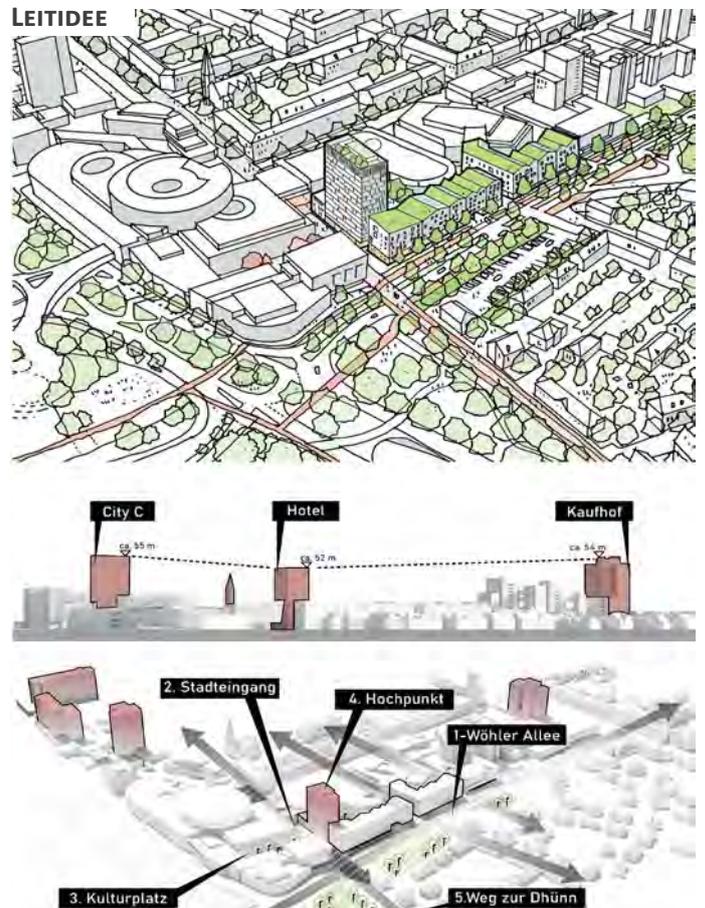
In Anlehnung an die gegenüberliegende Gartenstadt umspielen organische Formen die prägnante Architektur des Neubaus und der Großstrukturen auf der südlichen Seite der Wöhlerstraße. Mit starkem gestalterischen Ausdruck, bettet sich ein Maximum von Grünflächen an die Bestands- und Neubaustrukturen und gibt dazwischen wertvolle Räume frei, die den Blick auf die wichtigen Bereiche des Gebäudes ermöglichen und wertvolle Aufenthaltsflächen werden. Eine Mischung aus zukunftsfähigen Bäumen und mehrstämmigen Solitärs umspielt das Gebäude und schafft ein vielfältiges lebendiges Bild eines neuen Stadtgrünkonzeptes. Lebhaftige Staudenmischpflanzungen sind nicht nur pflegeleichte



Bodendecker, sondern auch Nahrung für den Aufbau stabiler Populationen. Die so belebten Freiräume finden sich nicht nur im öffentlichen Raum, sondern erstrecken sich auch in die Innenhöfe im ersten Obergeschoss und über das begrünte Dach des Hotelgebäudes.

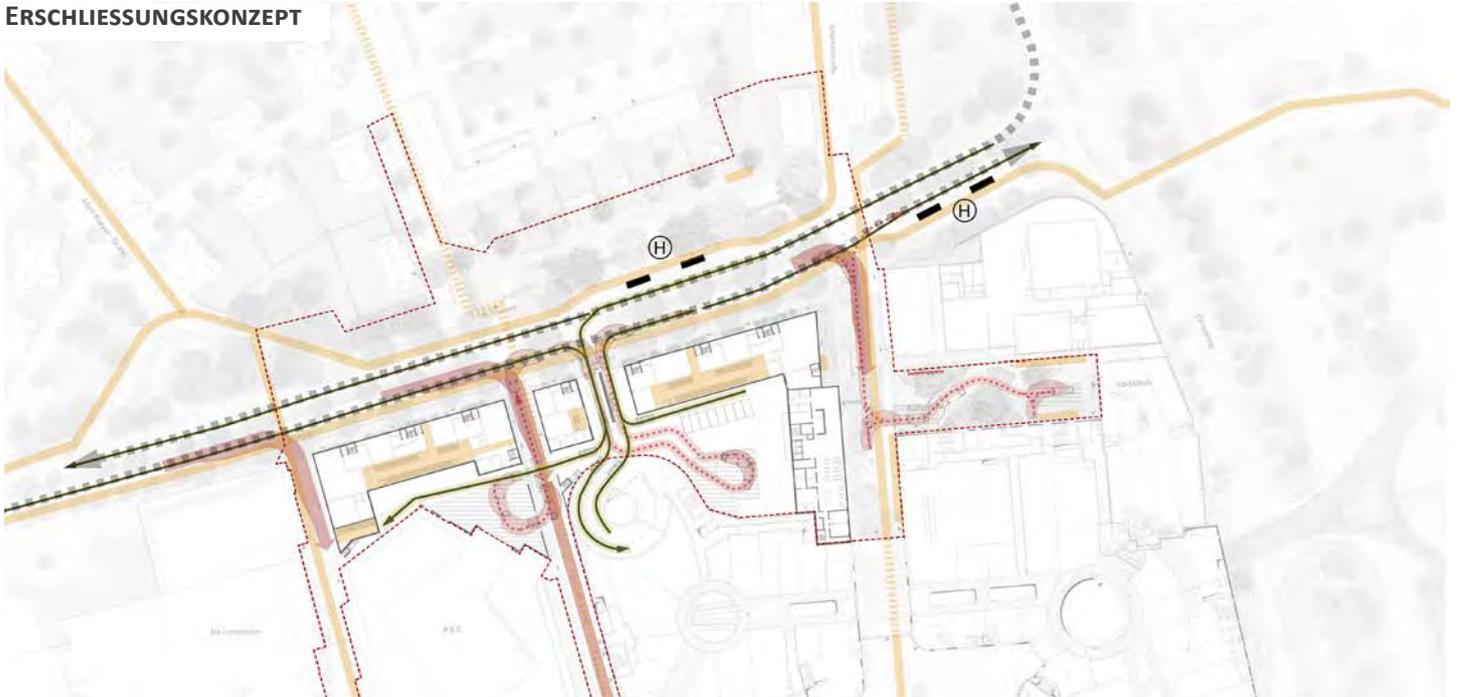
Erschließung

Die Außenanlagen sind autofrei und barrierefreundlich geplant. Grundsätzlich wird durch die Gestaltung der *Wöhler Allee* eine ruhigere Verkehrssituation erzielt, die den öffentlichen Verkehr und den Fahrrad- und Fußgängerverkehr gegenüber dem Autoverkehr priorisieren. Die Verkehrsführung auf dem Vertiefungsgebiet wird von drei Zufahrten auf eine Grundstückszufahrt optimiert, sodass der Stadtraum aufgewertet werden kann. Die notwendigen Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage angeordnet, die sich fast unter der gesamten Fläche beider Bauteile erstreckt. In unmittelbarer Nähe der Gebäudeeingänge



sind jeweils Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geplant. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss weitere Fahrradabstellräume. Zur Förderung der Nutzung von nachhaltigen Verkehrsmitteln wird im Entwurf z.B. eine Werkstatt für Fahrräder, ein Mobility Hub (wupsiRad) und E-Ladezonen (unter PV-Dächern auf dem Vonovia Parkplatz) angeboten.

ERSCHLISSUNGSKONZEPT



SCHNITT A-A - WÖHLERSTRASSE



ANSICHT - WÖHLERSTRASSE



PERSPEKTIVE



GRUNDRISSSE EG



ERLÄUTERUNGSTEXT (AUSZUG)

Städtebauliche Struktur

Der neue zukunftsorientierte Gebäude- und Freiraumentwurf entwickelt sich unter dem Leitgedanken „Menschen & Grün in der Stadt“. Durch die zentrumsnahe Lage des Entwicklungsbereichs entsteht an der Wöhlerstraße und dem neuen Wöhlerplatz ein Mischquartier mit citytypischen Nutzungsformen, wie Hotel-, Gastronomie-, Gewerbe- und Wohnnutzung. Das Gebäudeensemble ist ein Stück „Stadt-Reparatur“ und bildet ein vollkommen neues Entrée zur Wöhlerstraße mit dem neu entstandenen Platz, dem Wöhlerplatz an der Rathaus-Galerie. Die Neubebauung fügt sich harmonisch und selbstverständlich in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein. Zugleich werden neue bauliche und freiraumplanerische Akzente gesetzt, die eine eigene unverwechselbare Identität ausstrahlen. Die Baukörper gliedern sich strukturell in drei Gebäudeteile auf: Die Bebauung entlang der Wöhlerstraße mit einer drei- und akzentweise viergeschossigen, kleinteilig anmutenden Fassadenaufteilung, mit zweistöckig abgestaffelten Wohngeschossen, als „Brückenschlag“ zur denkmalgeschützten Gartenstadt-Anna-Siedlung im Norden des Entwurfgebiets. Der achtgeschossige Turm als Landmark, Auftakt und Zeichen mit Hotelnutzung und Skybar als Highlight für geniale und spannende Ausblicke. Die dreigeschossige Platzrandbebauung am neuen Wöhlerplatz, welche mit einem Arkadengang den Anschluss an die Rathausgalerie schafft. Im Erdgeschoss wird ein weiteres belebendes Element mit dem Gastronomieangebot dem Wöhlerplatz hinzugefügt. Den rückwärtigen Anschluss an den Bestand (Galerie und P&C) bildet ein aufgeständerter Dachgarten. Dieser Grünraum bietet die Möglichkeiten den Zwischenraum deutlich aufzuwerten und durch urbane intensive Dach- und Fassadenbegrünung zu gestalten und als Aufenthaltsfläche z.B. Terrassen nutzen. Unter dem aufgeständerten Zwischenbaukörper liegen weiterhin die Zufahrten für Anlieferung, Feuerwehr und dem Parkhaus zum einen in die Rathausgalerie sowie die neuen zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 250 Stellplätzen. Die Wöhlerstraße wird zur boulevard-ähnlichen Grünachse weiterentwickelt, die zwischen dem urbanen Stadtzentrum und der denkmalgeschützten Gartenstadtkolonie Anna vermittelt. Diese Grünachse in West-Ost-Richtung steht somit im spannungsvollen Kontrast zur angrenzenden, urbanen Fußgängerzone des Wiesdorfer Platzes. Die bisherige Barriere Wöhlerstraße wird durch 3 neue Verbindungsachsen in Nord-Süd-Richtung aufgehoben, um eine bessere Vernetzung der Gartenstadtkolonie mit dem urbanen Stadtzentrum für

LAGEPLAN



Fußgänger und Radfahrer herzustellen:

- Wiesdorfer Platz - Luminaden - Wöhler-Boulevard - Adolf Baeyer Straße
- Wiesdorfer Platz - Wöhler-Boulevard - Van't Hoff-Straße
- Friedrich Ebert-Platz vor der Rathaus-Galerie - Wöhlerplatz - Dhünstraße

Von besonderer Bedeutung ist der neue baumbestandene Wöhlerplatz, der sich fächerförmig nach Norden zur Anna-Siedlung öffnet und zwischen der Neubebauung Wöhlerstraße und dem Kinopolis vermittelt. Zusammen mit dem geplanten Turmhaus als neues städtebauliches Merkzeichen entsteht für die östliche Wöhlerstraße eine markante städtebauliche Eingangsgeste.

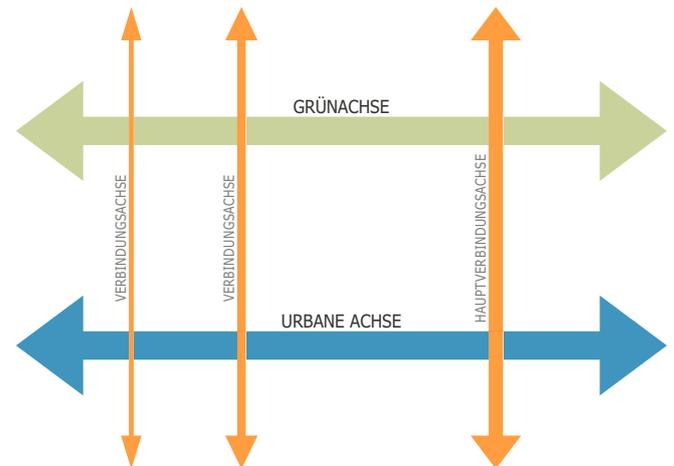
Wöhlerplatz

Hochbeete und zahlreiche Bäume gliedern und prägen den neuen Wöhlerplatz. Das „Grün“ der Gartenstadtkolonie wird gestalterisch aufgenommen und bis zur Rathausgalerie geführt. Bewusst wurde dem fächerförmigen Platz ein eigener Name gegeben, um sich räumlich und gestalterisch vom Friedrich-Ebert-



Platz vor der Rathausgalerie mit seinem Fontänenfeld und seiner Stufenanlage abzusetzen. Die neue Adresse Wöhlerplatz schafft Orientierung und Identität. Der schlauchartige „Nebenplatz“ vor dem Kino wird ebenfalls durch Hochbeete und Bäume gegliedert und aufgewertet. Eine mögliche Öffnung der Stadtbücherei in Verbindung mit einer Lese-Terrasse könnte die Nutzungsintensität des Platzes erhöhen. Die Hochbeete mit ihren eingefügten Sitzauflagen aus Holz laden zum informellen Verweilen ein. Platz für eine großzügige Außenbewirtschaftung von potenziell möglichen Cafés und Restaurants der angrenzenden Erdgeschosse ist ausreichend gegeben. Ein Trinkwasserbrunnen, ein Bücherschrank und kleine urbane Spielstationen runden das Nutzungsangebot ab. Ein großzügiger barrierefreier „Quersteppich“ über die Wöhlerstraße unterstreicht zusammen mit der Pflasterschraffierung des Platzes die wichtige städtebauliche Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer. Zur Förderung der Nahmobilität wird im Erdgeschoss des bisher offenen Durchfahrtsraumes am Kinopolis ein Fahrradparkhaus und eine Fahrradverleihstation platziert. Der Standort ist ideal

LEITIDEE



für Radfahrer, die das Stadtzentrum besuchen wollen. Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Anlieferung bleiben aufrechterhalten.

Wöhler-Boulevard

Die 4-spurige Wöhlerstraße sollte mittelfristig zu einem Nahmobilitäts-Boulevard weiterentwickelt werden. Vor allem den Radfahrern und Fußgängern ist deutlich mehr Platz einzuräumen. Auf der Nordseite der Wöhlerstraße besteht mittelfristig die Chance dem Radverkehr eine ausreichend breite Fahrspur zu ermöglichen und den vorhandenen Parkplatz der Anna-Siedlung in eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität umzuwandeln. In Anlehnung an die angrenzende Gartenstadt-Siedlung könnten in „Gartenkabinetten“, die durch Bäume und Hecken eingefasst werden, neue Verweilbereiche für alle Generationen (z.B. Kinderspiel, Fitnessgeräte, Quartierstisch) angeboten werden. Wassergebundene Wegedecken und extensive Blühwiesen unterstreichen die naturnahe Gestaltung. Die entfallenden Stellplätze sind durch eine Erweiterung der vorhandenen Parkplatzanlage an der Dhünnstraße zu ersetzen.

PERSPEKTIVE



GRUNDRISS EG



ERLÄUTERUNGSTEXT (AUSZUG)

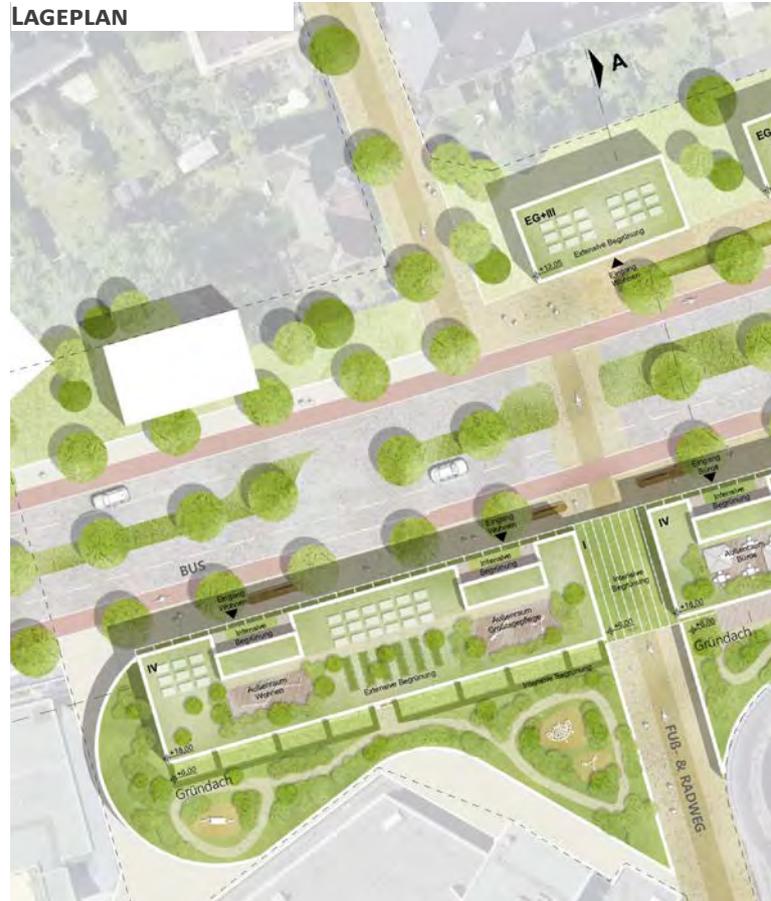
Leitbild

Mit grüner Intervention den Raum dreidimensional weicher machen. Bauliche Akzente reduzieren und raumfüllende Präsenz verringern. Architektur qualitativ vereinfachen. Erdgeschoss wahrnehmbar und begehbar machen. Schutzraum und Abstand herstellen. Fußgängerfreundliche Bereiche erzeugen und nutzbaren öffentlichen Raum vergrößern. Anbindungen entstoren und Fahrwege reduzieren. Nutzungen zugänglich machen und in den städtischen Ablauf integrieren. Mit diesen Schlagworten werden die leitenden Hauptthemen charakterisiert. Es geht um Stadtreparatur. Ziel ist, den vorhandenen Raum neu aufzuteilen und die notwendigen verkehrlichen Funktionen weitestgehend zu erhalten und zu vereinfachen. Das Zusammenfinden und abgestimmte Handeln der beiden Grundstückseigentümer ermöglicht es, hier einen großen Wurf zur Umkehrung der Rückseite in eine Vorderseite zu wagen.

Städtebau

Bauvolumen: Die Volumen werden so angeordnet, dass der integrierte Hochpunkt aus dem Raum zurücktritt und den Gebäuden mit geringerer Höhe den Vordergrund überlässt. Die Straßenfassung wird mit der Fortführung der durchgehenden Traufkante mit geringen Höhenschwängungen erzeugt. Das Erdgeschoss mit seiner expressiven Formung als zurückgezogene Bogenarkade zeigt einen ausgeprägten offenen und besonderen Charakter, der die Front auch an der Ecke Friedrich-Ebert-Platz begleitet. Die große Vorzone bildet den Auftakt zu den neuen Erdgeschossnutzungen und insbesondere zum Eingangsbereich der Hotelfunktion. Der Friedrich-Ebert-Platz wird erweitert und erhält an der Ecke Wöhlerstraße eine großzügige Aufweitung. Endlich wird hier tatsächlich nutzbarer Raum hergestellt und der Platz kann als solcher wahrgenommen werden. Der Bogengang im Erdgeschoss nimmt gleichzeitig auch die Adressen der neuen Obergeschossfunktionen auf und verankert diese sichtbar mit dem Außenraum. Die Wöhlerstraße wird neu sortiert und wird im Bereich der Fahrwege zugunsten einer besseren Begrünung und einer vergrößerten Fußgängerzone reduziert. Die Zufahrten in die Parkhäuser werden entflechtet und können nun störungsfrei und unabhängig voneinander benutzt werden. Lediglich die Anlieferungen werden dort kombiniert, ohne kreuzenden Verkehr zu erzeugen. Die nord-südlichen Fußgängeranbindungen können nun fast störungsfrei verbunden werden. Das von uns vorgeschlagene Hochhaus wird von dem Straßenraum zurückgesetzt angeordnet. Die Präsenz dieses Gebäudes wird in seiner Nahwirkung stark

LAGEPLAN

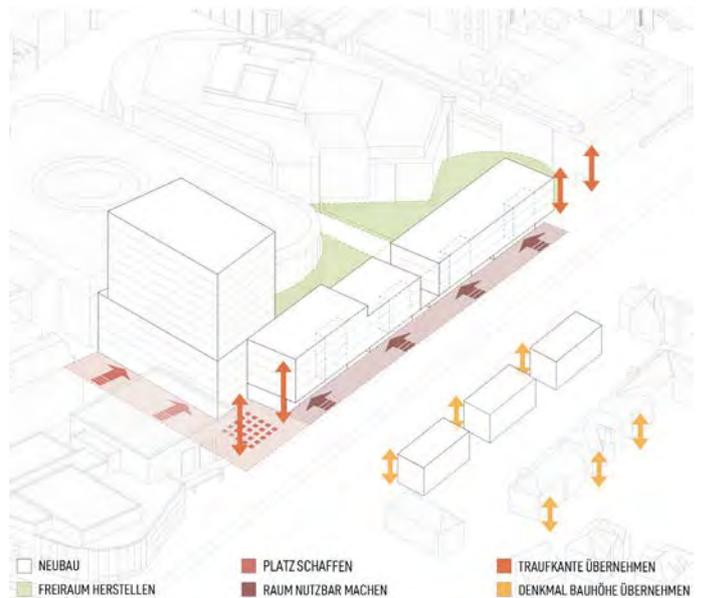


reduziert. Die nötige Fernwirkung wird zeichnerhaft durch die integrierten Grünbereiche unterstützt. Der Charakter des als holzhybrid geplanten Gebäudes soll Störungen vermeiden und sich in die weiteren grünen Interventionen im baulichen Raum einfügen. Der Hofbereich auf der südlichen Innenseite wird überdeckt und intensiv begrünt, so dass ein ruhiger und weicher wohnlicher Bereich entstehen kann und der übermäßige Verkehrslärm nicht mehr wahrnehmbar ist. Die geplanten Funktionen im Riegelbereich können sowohl Büronutzungen als auch wohnliche Nutzungen sein. Die angeordneten Schachteltreppenhäuser erlauben mit ihren 2 baulichen Rettungswegen eine von der Straßenseite abgewandte und störungsfreie Nutzordnung. Eine dem Wohnen zugeordnete Großtagepflege für Kinder ist im Bereich des überdeckten Hofes realisierbar. Auch der Turm, der in seinen Sockelgeschossen verschiedene Nutzungen wie Fitness, Restaurant oder kleinere Läden aufnehmen kann, erhält in seinen Obergeschossen die gewünschte Hotelnutzung, die aber auch mit Wohngeschossen z.B. im oberen Bereich kombiniert werden kann. Jegliche Art der Nutzungsmischungen sind möglich, so dass



ein echtes hybrid nutzbares Gebäude entsteht. Für die nördliche Straßenseite der Wöhlerstraße schlagen wir eine Neuordnung vor, die auf längere Sicht eine straßenbegleitende Bebauung realisiert. Diese Bebauung soll sich in der Körnung und Maßstab an die bestehende Siedlungsprägung anlehnen. Baugrößen nehmen den Fußabdruck des Bestandes auf und lassen überall Durchblicke zu. Wir schlagen auch vor, die bestehende nördliche Kreisrampe zurückzubeugen und durch eine Parallelrampe zu ersetzen. Der freiwerdende Raum kann baulich genutzt werden und damit auch an dieser Stelle den Stadtraum reparieren und mit der Umgebung verbinden. Aufgrund der baulichen Entwicklung wird das Parkhaus entlang der Wöhlerstraße mit einem weiteren Geschoss ergänzt. Ausreichende Fahrradstellplätze entstehen sowohl unter der überdeckten Hoffläche, entlang der Wöhlerstraße als auch im Bereich des Friedrich-Ebert-Platz.

LEITIDEE



Freiraum

Mit dem neuen Gebäudekomplex an der Wöhlerstraße wird ein städtebaulich unattraktiver Bereich in der Innenstadt, unmittelbar neben dem Rathaus, signifikant aufgewertet. Durch die Überarbeitung des Straßenraums, vormals eine Rückseite, werden attraktive neue Adressen geschaffen und Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger und Radfahrer geschaffen.

In der Achse des Friedrich-Ebert-Platzes liegt zukünftig der Haupteingang des Neubaus. Ein kleiner Platz im Eckbereich wird mittels Bäume, einem Wasserspiel und großzügigen Sitzbereichen akzentuiert. Die städtebaulichen Achsen der Van't-Hoff-Straße und der Dhünnstraße werden über die Wöhlerstraße mit der Innenstadt visuell und gestalterisch verbunden. Die Überdeckung der Anlieferungszone wird genutzt um eine intensiv gestaltete Dachlandschaft mit Terrassen, Wegen und Spielbereichen den neuen Nutzern des Hauses anzubieten.

ERSCHLISSUNGSKONZEPT



SCHNITT A-A - WÖHLERSTRASSE



ANSICHT - WÖHLERSTRASSE



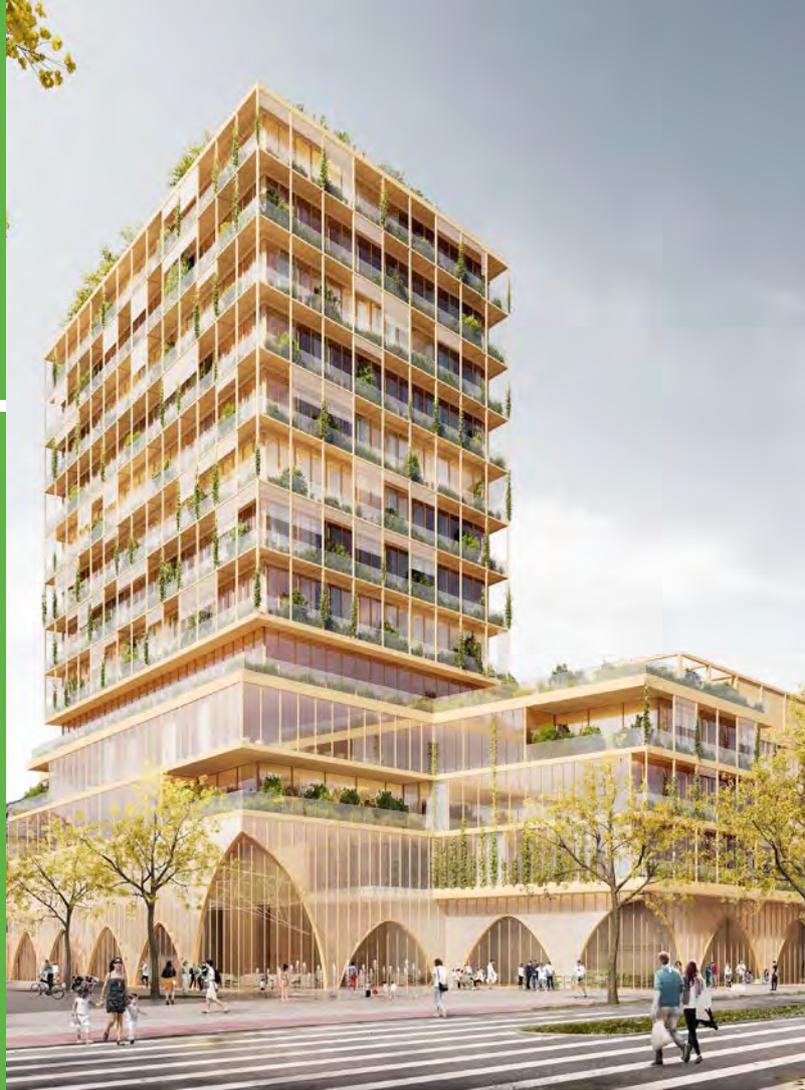
PERSPEKTIVE



GRUNDRISS EG



08



DIE ÜBERARBEITUNG

Nach intensiver Diskussion empfahl das Gremium die Entwürfe der Teams

- Wienstroer Architekten Stadtplaner, Neuss mit studio grüngrau Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
- HPP Architekten, Düsseldorf mit +grün Landschaftsarchitektur, Düsseldorf

in einer weiteren Bearbeitungsphase - unter Berücksichtigung der nachfolgenden allgemeinen sowie der separat zugesendeten individuellen Empfehlungen - überarbeiten zu lassen.

Der Entwurf des Teams Rotterdam Dakowski, Leverkusen mit Planungsgemeinschaft LANT Graser, Langenfeld scheidet aus dem Verfahren aus.

Allgemeine Überarbeitungsempfehlungen

- Der Ideenteil war in der Überarbeitung nicht weiter auszuarbeiten.
- Lösungsansätze zur Unterbringung der notwendigen Freiflächen für den geförderten Wohnungsbau waren weitergehend darzustellen.
- Das Erdgeschoss war bzgl. der Geschosshöhe zu überprüfen. Es wird davon ausgegangen, dass die angegebenen Nutzungen teilweise diese Höhe qualitativ nicht füllen können.

Individuelle Überarbeitungsempfehlungen

Wienstroer Architekten Stadtplaner

Die Mehrzahl der Erschließungsöffnungen zur Wöhlerstraße werden kritisch gesehen und sollten aufgrund der hierdurch entstehenden starken Einsehbarkeit der Liefer- und Ladezonen nach Möglichkeit reduziert werden. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum, insbesondere für Passanten erwartet. Eine Arkadenlösung an der Wöhlerstraße ist aus Sicht des Empfehlungsgremiums nicht vorstellbar.

Der Platz an der Ecke zur Wöhlerstraße wird städtebaulich positiv gesehen. Er sollte jedoch auf seine Funktionalität und Ausgestaltung hin überprüft und überarbeitet werden. Ziel kann die Ausbildung einer Adresse sowie einer Vorfahrt für die Hotelnutzung sein. Eine Aufenthaltsqualität an dieser Stelle ist u.a. aufgrund der starken Verkehrsbelastung und fehlender Besonnung, nicht zu erwarten.

Der Hochpunkt ist in Hinsicht auf seine Kubatur und Massivität zu überprüfen. Die Wirtschaftlichkeit der Grundrissabmessungen ist hierbei nicht aus dem Blick zu verlieren.

HPP Architekten

Die Breite der Passage zum Eingang in die Rathausgalerie ist im Zusammenhang mit der Setzung und Kubatur des Hochpunktes zu überprüfen. Die Fassadengestaltung und Dachform entlang der Wöhlerstraße sind auf ihre innerstädtische Lage hin kritisch zu hinterfragen. Insbesondere die gewählte Dachform ist nicht nachvollziehbar.

Insgesamt soll die Freiraumqualität verbessert werden. Dies betrifft sowohl die öffentlichen als auch die privaten Freiräume. Auch Lösungen auf Dachflächen können betrachtet werden.

Die dem Platz zugewandte Fassadenbreite des Hochpunktes soll unter Wahrung der wirtschaftlichen Aspekte, wenn möglich, reduziert werden.

09



DAS ERGEBNIS

In der zweiten Beratungsgremiumssitzung wurde nach eingehender Diskussion mit großer Mehrheit (9 dafür, 1 dagegen) folgende Rangfolge vom Gremium festgelegt:

1. Rang HPP Architekten
 mit +grün Landschaftsarchitektur
2. Rang Wienstroer Architekten Stadtplaner
 mit studio grünrau Landschaftsarchitektur

Das Gremium empfiehlt den Entwurf von HPP Architekten mit +grün Landschaftsarchitektur als Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung zu qualifizieren.



1. RANG - HPP ARCHITEKTEN MIT +GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR BEURTEILUNGSTEXT

Die Empfehlungen des Beratungsgremiums wurden aufgenommen und schlüssig umgesetzt.

Die Verbreiterung der Passage zur Rathausgalerie ist für den Raum wohltuend und wird vom Gremium begrüßt. Einzig der Rücksprung an der Ecke Wöhlerstraße wirkt ggf. etwas unentschlossen. Eine geringfügige Anpassung erscheint zielführend. Die Fuge zwischen Hochhaus und Sockelgeschoss könnte ebenfalls noch stärker ausgeprägt werden, um den Raum der Passage weiter zu optimieren und diesen maßstablicher zu gliedern.

Die Überarbeitung der Dachformen entlang der Wöhlerstraße wird ebenfalls positiv bewertet. Die vertikale Gliederung und die damit verbundene Kleinteiligkeit der Fassade ist beibehalten worden und vermittelt zur gegenüberliegenden Siedlung. Die Höhe des Staffelgeschosses an der Ecke Wöhlerstraße sollte in Bezug auf das gegenüberliegende Kino überprüft werden.

Die Freiraumqualität ist qualitativ und quantitativ optimiert worden. Insbesondere der östlich gelegene Hof verspricht gute Aufenthaltsqualitäten, der westliche Hof wirkt demgegenüber etwas beengt. Die Dachlandschaft ist in die Freiraumgestaltung einbezogen worden. Das Gremium empfiehlt hier eine weitere Erhöhung der intensiven Begrünung und Nutzung. Die Passagen und der „Kulturplatz“ sind angemessen



begrünt und gut gestaltet. Der Anbau an das P&C-Gebäude erscheint dem Gremium grundsätzlich richtig zu sein, allerdings könnte eine Abstufung zum P&C-Gebäude die Freiraumqualität und Belichtung sowohl in der Verbindungsachse zwischen Innenstadt und Wohnkolonie, als auch die des westlichen Hotels verbessern.

Die Überarbeitung des Hochpunkts in Bezug auf Kubatur und Dominanz im Stadtraum wird begrüßt. Die Fassadengestaltung sollte im weiteren Planungsverlauf auf seine Materialität und Anmutung weiter qualifiziert werden. Der vorliegende Vorschlag vermag es sich zum einen in den städtebaulichen Kontext einzufügen und gleichzeitig eine prägnante Eigenständigkeit zu formulieren.



2. RANG - WIENSTROER ARCHITEKTEN STADTPLANER MIT STUDIO GRÜNGRAU LANDSCHAFTSARCHITEKTUR BEURTEILUNGSTEXT

Die Überarbeitungsempfehlungen des Beratungsgremiums wurden aufgegriffen und nachvollziehbar im überarbeiteten Entwurf umgesetzt.

Im Bereich der Erdgeschosszone entlang der Wöhlerstraße wurden die offenen Arkaden geschlossen, sodass die aufgehende Fassade im Erdgeschoss aufgegriffen wird. Die Fahrverkehre werden an einem Punkt konzentriert. Im überhöhten Erdgeschoss wird eine Nutzung mit möglichen Zwischenebenen angeboten, die sich auf den Themenschwerpunkt Energie und Mobilität fokussiert. Unabhängig vom konkreten Nutzungsvorschlag wird die dargestellte Überarbeitung positiv gesehen.

Dem Hinweis des Beratungsgremiums folgend sind am Platz zur Ecke Wöhlerstraße keine Aufenthaltsnutzungen geplant, stattdessen wird eine PKW- und Taxivorfahrt vorgesehen. Die Passage zur Rathausgalerie ist großzügig dimensioniert, die Ausformulierung und Größe der geplanten Vorfahrt zum Hotel wird jedoch in der Diskussion innerhalb des Gremiums in Frage gestellt und kritisch diskutiert.

Der Hochpunkt wird in seinen Abmessungen bei gleichbleibender Höhe leicht reduziert. Die Geschossfläche im Hochpunkt ist mit ca. 650 m² Geschossfläche im wirtschaftlichen Bereich. Die Gliederung in der Höhenentwicklung durch eine leichte Rückstaffelung an der Oberkante des Blockrandes wird positiv beurteilt. Die Tiefe des Baukörpers, die von der Kolonie kommend wahrgenommen wird, wird trotz der Reduzierung kritisch gesehen. Damit verbunden ist auch eine starke Einengung der Freibereiche auf dem Deckel im Innenbereich.

Die Gliederung der Fassade entlang der Wöhlerstraße wird diskutiert. Es wird der Ansatz gewürdigt, die



Treppenhäuser als gliedernde Elemente einzusetzen. Insgesamt wirken die Baukörper aber zu sehr in ihrer Gesamtheit und können in ihrer Maßstäblichkeit nicht zur gegenüberliegenden Kolonie vermitteln.

Auch wenn die Fassadengestaltung nicht Inhalt des städtebaulichen Verfahrens ist, wird die offene und zeitgemäße Entwurfssprache gewürdigt. Ob das Element der Arkaden als Fassadengestaltung noch trägt wird zwar diskutiert, jedoch als Gegenstand einer anschließenden hochbaulichen Entwurfsbearbeitung gesehen.

Die durch den Entwurf aufgezeigten Freiraumqualitäten werden grundsätzlich vom Gremium gewürdigt. Die intensive Nutzung der Dachgärten als Potenzialraum für die Bewohnenden stärkt die innerstädtische Wohnqualität. Der östliche Innenhof ist aufgrund der breiten Passage und der Dimensionierung des Hotelgebäudes kleinräumlich proportioniert, sodass hier nur wenig freiräumliche Qualitäten zu erwarten sind.

Insgesamt zeigt der Entwurf einen funktional und wirtschaftlich angemessenen Lösungsansatz für die städtebauliche Fragestellung.





Stadt Leverkusen



COLUMBIA
THREADNEEDLE

INVESTMENTS | REAL ESTATE PARTNERS