



STÄDTEBAULICHE MEHRFACHBEAUFTRAGUNG „POSTGELÄNDE“ LEVERKUSEN-WIESDORF

GEVI Projekt Leverkusen I GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Le-
verkusen

Abschlussdokumentation

Auftraggeberin:

GEVI Projekt Leverkusen I GmbH
vertreten durch Gerd Esser
Hansaallee 228
40547 Düsseldorf

Verfahrensbetreuung und Protokoll:

FIRU mbH
Dipl.-Ing. Oliver Knebel
Dipl.-Ing. Anika Rothfuchs-Buhles

Schloßstraße 5
56068 Koblenz

in Kooperation mit dem Baudezernat der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Inhalt

VORWORT	4
ANLASS UND ZIEL	5
PLANUNGSGEBIET	7
AUFGABE DER MEHRFACHBEAUFTRAGUNG	9
VERFAHREN UND BETEILIGTE	12
ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGEWÄHLTE ARBEIT	15
ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGEWÄHLTE ARBEIT	18
ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGEWÄHLTE ARBEIT	21
ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGESCHIEDENE ARBEIT	24
ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGESCHIEDENE ARBEIT	25
ALLGEMEINE HINWEISE FÜR DIE STUFE 2	26
ERGEBNIS DER STUFE 2 – SIEGERENTWURF	27
ERGEBNIS DER STUFE 2 - EIN 3. PLATZ	33
ERGEBNIS DER STUFE 2 – EIN 3. PLATZ	39

VORWORT

Die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH mit Sitz in Düsseldorf beabsichtigt die städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Postgeländes in Leverkusen-Wiesdorf im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße. Vorgesehen ist ein Büro- und Dienstleistungsstandort einschließlich arrondierender Nutzungen mit einem modernen Raum- und Nutzungsgefüge. Dazu hat die Vorhabenträgerin bereits wesentliche Teile des Geländes erworben.

Aufgrund der besonderen Lage zum wichtigsten Entree der „City Leverkusen“ und direkt am Bahnhofpunkt Leverkusen-Mitte gelegen hatte der Rat der Stadt Leverkusen entschieden, dass für die Entwicklung eines qualitätvollen, städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen ist. Dabei sollte sich die Entwicklung allerdings nicht allein auf das Postgelände beschränken, sondern relevante angrenzende Lagen sowie den baulichen Bestand in einem Betrachtungsraum von ca. 4,3 ha Fläche grundsätzlich einbeziehen und in einem engeren Bearbeitungsraum von ca. 1,9 ha neu ordnen.

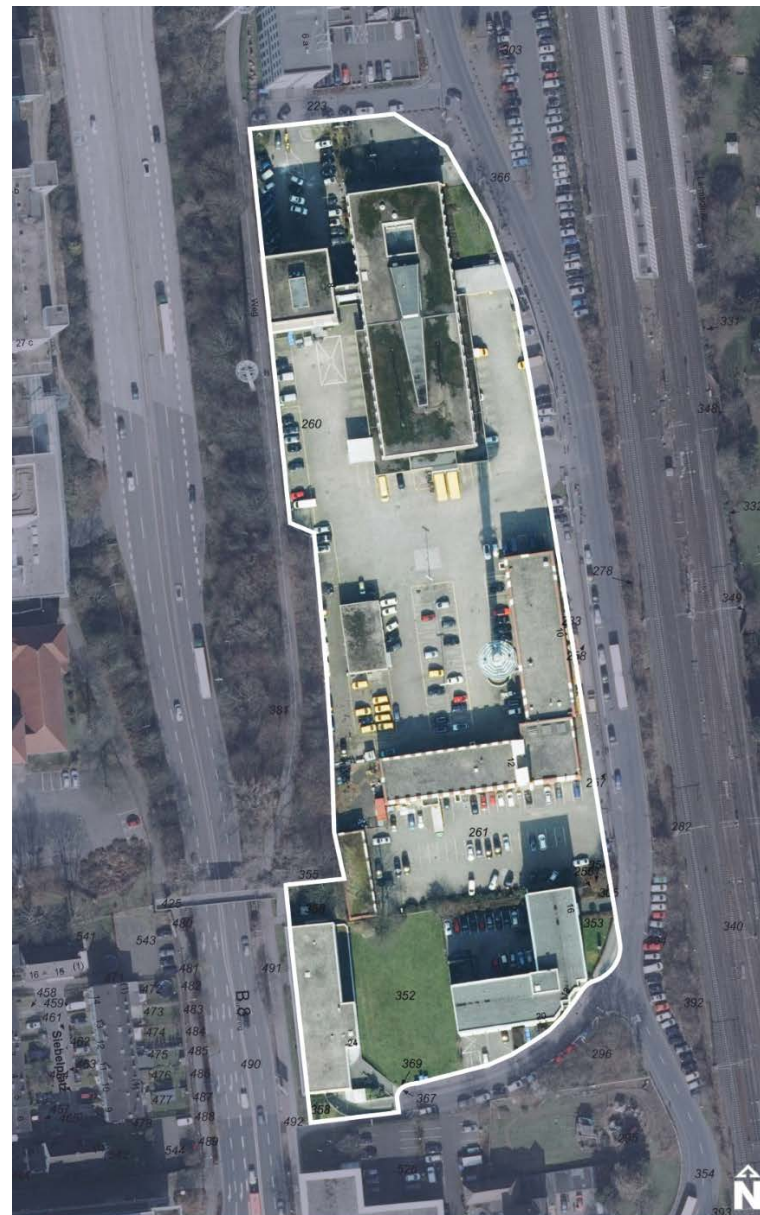
ANLASS UND ZIEL

Das ehemalige Postgelände präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte zwischen Europaring und Bahngleisen. Die aus der ehemaligen Deutschen Bundespost hervorgegangenen Unternehmen der Deutschen Post AG/DHL, der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Postbank AG sind weiterhin mit ihren Filialen und logistischen sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen auf dem Areal ansässig. Angesichts der zentralen Lage in der Innenstadt Leverkusens und der Standortqualität am hochfrequentierten Knotenpunkt des überregionalen, regionalen und städtischen öffentlichen Verkehrs, stellt sich das Areal allerdings als minder- und nicht mehr zeitgemäß genutzt dar. Mit dem Ausbau des Rhein-Ruhr-Express (RRX), als bedeutendste Schienenverkehrsmaßnahme des Landes Nordrhein-Westfalen wird zudem der Regionalverkehr auf der Kernstrecke zwischen den Städten Köln, Düsseldorf, Duisburg, Essen und Dortmund in Europas größtem Ballungsraum weiter verbessert. Die Attraktivität und auch der Umnutzungsdruck auf das Postgelände werden sich somit weiter erhöhen.

Vom Bahnhof Leverkusen-Mitte oder vom ZOB kommend werden Passanten, die die Leverkusener City als zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsstandort aufsuchen, dort künftig ein neu errichtetes Bahnhofsgebäude und einen neu gestalteten, attraktiven ZOB mit weiteren Mobilitätsangeboten (z.B. Radstation) als Folgemaßnahmen des RRX vorfinden. Ohne eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Postgeländes werden der Stadteingang und das Stadtbild vom Bahnhof bzw. der Bahnstrecke aus aber weiterhin erheblich in ihrer Attraktivität beeinträchtigt.

Ziel der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung war es daher, ein neues eigenständiges Quartier mit einem städtebaulich und architektonisch hochwertigen

gesamterscheinungsbild auf dem Postgelände zu entwickeln. Entsprechend der exponierten Lage sind eine für Leverkusen angemessene Baustruktur, eine anspruchsvolle Gestaltung und eine gute funktionale Einbindung des Projektes von hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung.



Engerer Bearbeitungsbereich

Das künftige Quartier soll sich zwischen der „City Leverkusen“ im Westen, den wohnbaulich geprägten Lagen im Osten sowie dem stadträumlichen Kontext zwischen dem Forum als überörtlich bedeutsamem Kultur- und Veranstaltungsstandort im Norden bis zu den gewerblich geprägten Bereichen im Süden städtebaulich neu positionieren. Perspektive für das Postquartier ist ein Büro- und Dienstleistungsstandort einschließlich arrondierender Nutzungen mit einem modernen Raum- und Nutzungsgefüge (Hotel, Boardinghouse, Studenten- und Servicewohnen) zwischen der Bahntrasse und dem Europaring (B 8).

Dabei sollen das bisherige städtebauliche Rahmenkonzept „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ des Büros Heinz Jähnen Pflüger aus dem Jahr 2016 mit den Vorstellungen der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH in ein qualitätsvolles, städtebauliches Konzept über-

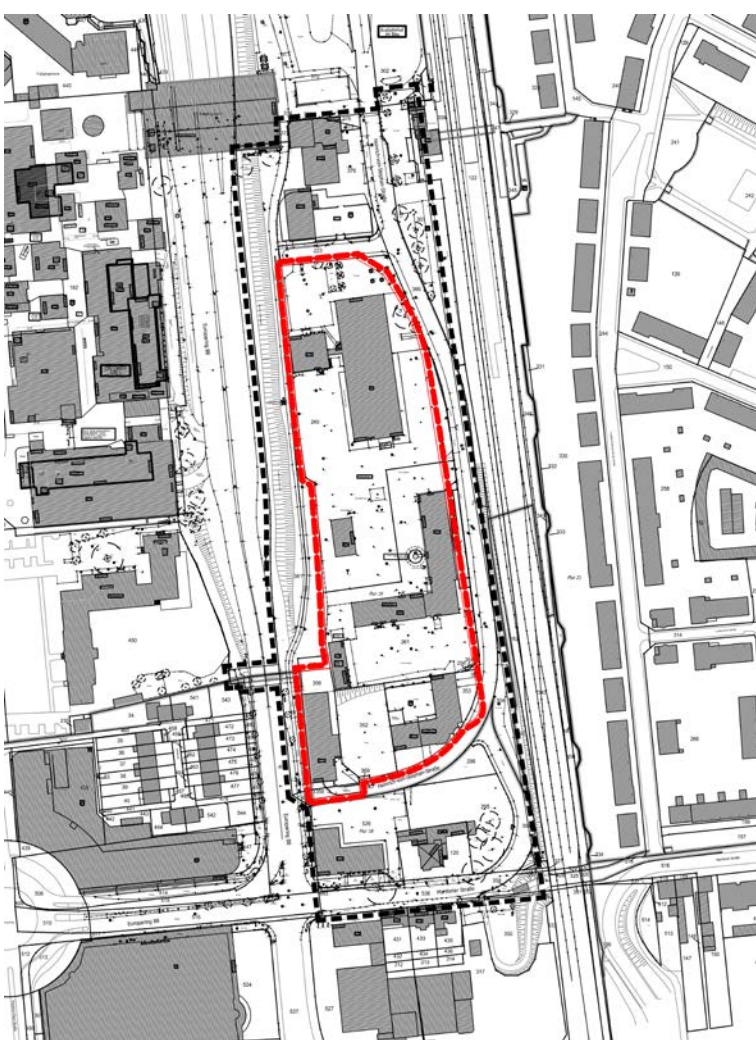
führt werden. Hier sollte eine dem Ort angemessene Dichte im Spannungsfeld der städtischen Vorstellungen (27.000 – 35.000 m² Geschossfläche) und den investorensseitigen Vorstellungen (55.000 bis 65.000 m² Geschossfläche) gefunden werden.

Vor allem sind die Insellage zwischen stark frequentierten Verkehrsstrassen, die künftige Erschließungssituation des Postgeländes nach Umsetzung der RRX-Planung und die Einbindung fortbestehender fernmeldetechnischer Anlagen wie dem stadtbildprägenden Funkturm als besondere Herausforderung zu berücksichtigen.

Das Ergebnis dieser Mehrfachbeauftragung soll Grundlage einer tragfähigen und belastbaren Rahmenplanung „Postquartier“ sein, auf der die Entwicklung des Gesamtquartiers zukünftig vorbereitet und gesteuert werden kann.

PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung befindet sich im Südwesten Leverkusens, im Stadtteil Wiesdorf direkt neben dem Zentrum von Leverkusen. Es gliedert sich in einen Betrachtungsraum von ca. 4,3 ha Fläche (schwarze Strichellinie) und einen engeren Bearbeitungsbereich von 1,9 ha Fläche (rote Linie).



Der ca. 1,9 ha große, engere Bearbeitungsbereich ist durch Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen geprägt. Er beherbergt heute das Postverteilzentrum mit dem Postbank-Finanzcenter und dem Logistikzentrum der DHL in einem großforma-

tigen zweigeschossigen Gebäudekomplex, ein fünfgeschossiges Bürogebäude eines Bildungsträgers (leerstehend) sowie weitere, untergeordnete gewerbliche Nutzungen in einem eingeschossigen Gebäude. Die Gebäude sind vom Straßenraum abgesetzt angeordnet. Die DHL-Logistik führt zu einer intensiven Nutzung der Freiflächen auf dem Grundstück.

Bei der Bebauung auf dem Telekom-Grundstück handelt es sich um ein winkelförmiges, zweigeschossiges Gebäude. Der Gebäudeabschnitt unmittelbar an der Heinrich-von-Stephan-Straße beherbergt technische Anlagen, der nach Westen ausgerichtete Querbau die (Büro-)Räumlichkeiten eines Bildungsträgers. Als Besonderheit hat dort ein 63 m hoher Fernmeldeturm seinen Standort, der westlich in den Gebäudekomplex der Telekom eingebunden ist. Des Weiteren befindet sich eine kleinteilige gewerbliche Nutzung in einem eingeschossigen Nebengebäude.

Ebenfalls innerhalb des engeren Bearbeitungsbereiches haben als öffentliche Einrichtungen die Deutsche Rentenversicherung und die Agentur für Arbeit (einschließlich Standort Jobcenter) ihren Standort. Der Zeilenbau der Rentenversicherung wie auch das L-förmige Gebäude der Agentur für Arbeit verfügen über vier Geschosse, letzteres fasst den Straßenraum zur Heinrich-von-Stephan-Straße hin. Beide Grundstücke sind mit Tiefgaragen ausgestattet. Zwischen diesen beiden liegt ein noch unbebautes städtisches Grundstück.

Nördlich an den engeren Bearbeitungsbereich anschließend befindet sich im Betrachtungsraum ein größerer zusammenhängender Gebäudekomplex. Er ist Standort der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WGL und der Jobcenter Arbeit und Grundsicherung Leverkusen AGL und 7 Geschosse hoch. In Richtung Rialto-Boulevard schließt ein Gebäudeabschnitt mit zwei Geschossen mit überwiegend Einzelhandelsnutzungen an, der sich zum

Fußgängerbereich zwischen Bahnhof und Rialto-Boulevard und zum ZOB orientiert.

Bei der südlich angrenzenden Bebauung handelt es sich zum einen um eine zweigeschossige Villa mit ausgebautem Dachgeschoss (ehemals gemischt-genutzt mit einem Handwerksbetrieb) sowie um ein dreigeschossiges, L-förmiges Hotelgebäude, das einen Blockrand zum Europaring und zur Manforter Straße hin ausbildet.

Im Umfeld des Betrachtungsraumes befindet sich westlich das Zentrum Leverkusens mit Einzelhandelsflächen, Dienstleistungsangeboten und der Fußgängerzone. Die zentralen Geschäftslagen werden neben der Rathaus-Galerie als modernem Einkaufsstandort mit Rathausfunktion vor allem durch städtebauliche Großstrukturen der 1960er Jahre mit aufstehenden Hochhäusern im Bereich des Kaufhofs/Luminaden (City A) und der City C gebildet. Diese stellten sich bereits in der Vergangenheit hinsichtlich ihrer Gestaltung und Funktionalität zunehmend als problematisch dar. Stadtbildprägend ist in der Innenstadt Leverkusens des Weiteren eine mehrgeschossige Blockrandbebauung

mit gemischt genutzten, teils historischen Gebäuden.

Der nördliche Bereich ist mit Bahnhof und ZOB verkehrlich genutzt. Weiter nördlich schließt das denkmalgeschützte Forum als überörtlich bedeutender Veranstaltungs- und Bildungsstandort an.

Bei dem Wohngebiet östlich der Bahngleise handelt es sich um eine historische Werkssiedlung, die an die Gartenstadtarchitektur angelehnt ist (Kolonie III „Johanna“). Sie besteht aus zweigeschossigen Baukörpern mit ausgebauten Mansard- oder Walmdächern.

Im Süden schließen sich mehrere historische denkmalgeschützte Gebäude an der Manforter Straße mit ebenfalls zweigeschossiger Blockrandbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss an. Das weitere südliche bzw. südwestliche Umfeld ist durch gewerbliche Baukörper in Hallenbauweise und ein großflächiges Möbelkaufhaus mit zwei Standorten geprägt. Südlich hiervon befindet sich der CHEM-PARK als bedeutender Chemiestandort in der Region bzw. Europas.

AUFGABE DER MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

Durch die städtebauliche Mehrfachbeauftragung sollte eine gesamthafte städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Postgeländes einschließlich angrenzender Grundstücke vorbereitet werden. Ziel war die Entwicklung von Lösungen für ein Quartier, das sich in seiner Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung im Stadtgefüge von Leverkusen als Mittelzentrum einfügt. Eine wesentliche Aufgabe war hierbei, die Planungen der Stadt als auch die Vorstellungen der Auftraggeberin bezüglich der städtebaulichen Dichte in ein qualitativvolles, städtebauliches Konzept zu überführen und eine gleichmaßen städtebaulich attraktive wie wirtschaftliche Lösung zu generieren. Die Identifikation einer angemessenen Dichte war damit eine der zentralen Aufgaben dieser städtebaulichen Mehrfachbeauftragung. Entsprechend der exponierten Lage des Entwurfsgebietes war eine Adressbildung gewünscht. Die städtebauliche und architektonische Qualität sollte dementsprechend hochwertig sein

und sich in der baulichen Ausformulierung und der Fassadengestaltung widerspiegeln.

Eine weitere wichtige städtebauliche Aufgabe bestand darin, die neu zu errichtende Erschließungsstraße zwischen dem neu zu schaffenden Knotenpunkt auf dem Europaring (B 8) und der Heinrich-von-Stephan-Straße zu integrieren. Zu berücksichtigen war hierbei eine vergleichsweise große Neigung, mit der städtebaulich umgegangen werden sollte, um eine „Schlucht“-Wirkung zu vermeiden. Auch dem Umgang mit den Flächen, die an die neue Straße angrenzen, kam eine große Bedeutung zu. Darüber hinaus waren die bestehenden Fuß- und Radwegebeziehungen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Durch die Lage zwischen den stark befahrenen Verkehrsstrassen (Europaring und Bahntrasse) war es zudem erforderlich, dass die Entwürfe in angemessener Weise auf die hiermit verbundenen Einwirkungen (Lärm, Luft) reagieren.



Die Bausubstanz im Bereich des Postgeländes war gänzlich zu überplanen. Die Gebäude der Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit waren ebenso wie Teile der Gebäude im Eigentum der Telekom zu erhalten und adäquat in das Gesamtkonzept zu integrieren. Eine besondere Herausforderung bezogen auf den Bestand stellte die Einbindung des Funkturms dar, der nicht veränderbar war. Hierbei waren auch Schutz- bzw. Abstandsflächen einzuhalten.

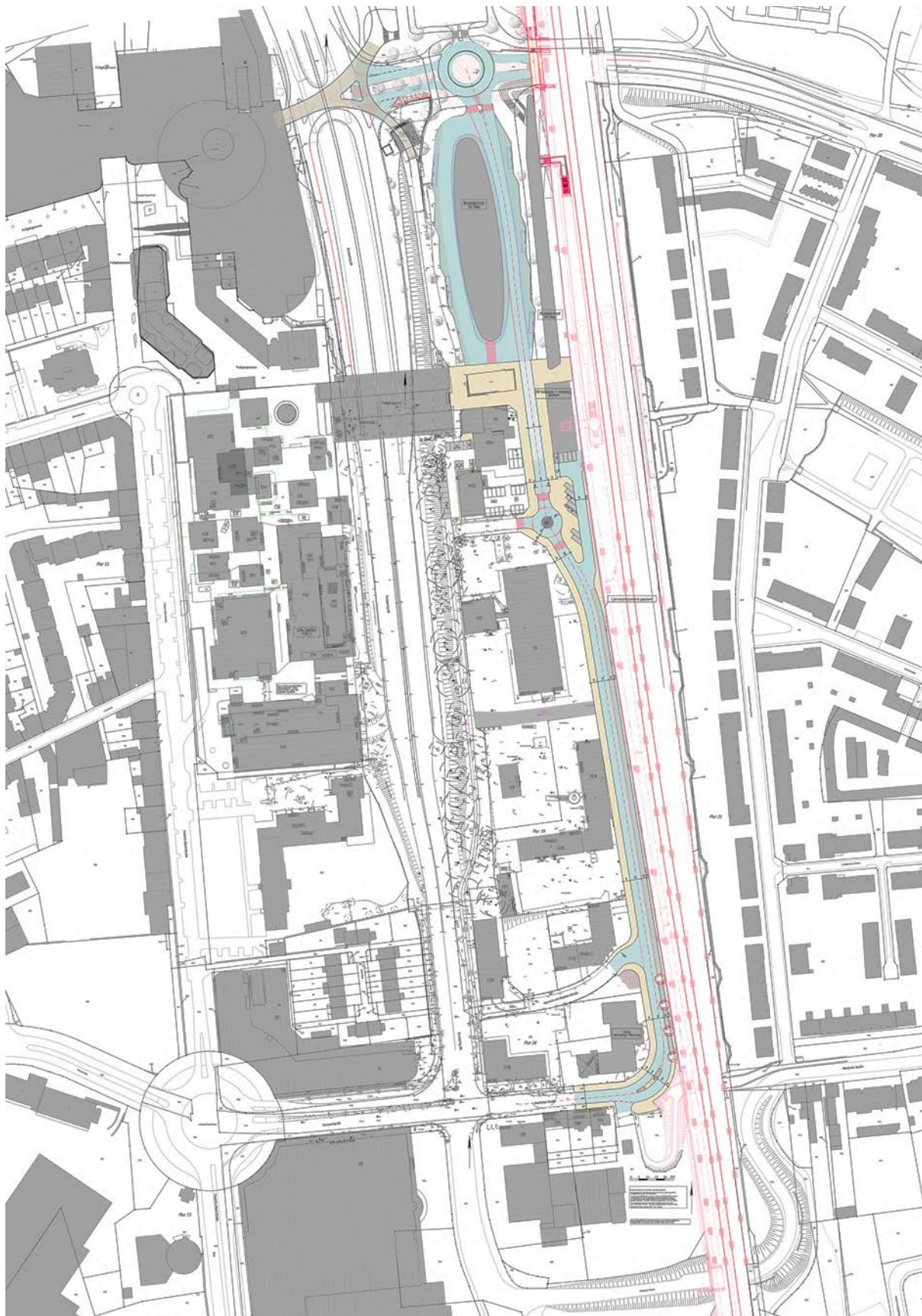
Das vorgesehene hochwertige, überwiegend durch Büros und Dienstleistungen geprägte Quartier sollte aus einem Mix aus den Nutzungssegmenten Bürodienstleistungen, Sonderwohnformen und Hotel bestehen. Bei letzterem handelt es sich um einen zwingenden Entwurfsbestandteil mit konkreten hochbaulichen Eckdaten, der im Nordwesten des engeren Bearbeitungsbereiches eingeplant werden sollte. Gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Sport/Fitness, kleinteilige gastronomische Nutzungen bzw. Systemgastronomie sowie untergeordnet auch nicht-großflächiger Einzelhandel sollten den vorgenannten Mix ergänzen.

Korrespondierend zur gewünschten architektonischen Qualität sollten im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes auch attraktive Freiräume im angemessenen Umfang entstehen. Entsprechend der Bedeutung des Standortes war eine repräsentative Gestaltung erwünscht. Die verschiedenen vorhandenen öffentlichen Nutzungen sowie die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Mitte setzen eine ansprechende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität voraus.



Neben der erwähnten neuen Erschließungsstraße sollte das Erschließungskonzept eine neue Wendemöglichkeit im Süden der Heinrich-von-Stephan-Straße enthalten, damit ein leistungsfähiges ÖPNV-Verkehrskonzept umgesetzt werden kann. Darüber hinaus waren die Fuß- und Radwegebeziehungen vom nahe gelegenen Bahnhof Leverkusen-Mitte und der Innenstadt ins Entwicklungsgebiet sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Weiterhin waren die Möglichkeiten einer abschnittsweisen, an den Grundstücksverhältnissen orientierten Realisierung sowie wirtschaftliche Aspekte mitzudenken.



Planerische Grundlage (Stand 2018)

VERFAHREN UND BETEILIGTE

Verfahren

Es handelt sich um eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung eines privaten Auslobers. Das Verfahren war zweistufig. Stufe 1 diente der Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeptidee (Nutzungs- und Flächenkonzept) mit Erschließung; in Stufe 2 erfolgte die Vertiefung der Konzeptidee.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache durchgeführt. Das Verfahren war nicht anonym. Die RPW 2013 fand keine Anwendung.

Das Verfahren bezog sich auf einen abgegrenzten Teil der Gemarkung Wiesdorf in Leverkusen, fünf Planungsteilnehmer wurden zur Teilnahme aufgefordert, die gestellte Aufgabe gegen ein Bearbeitungshonorar sowie ein Zusatzhonorar für den Siegerentwurf innerhalb eines begrenzten Zeitaufwandes zu bearbeiten. Es haben folgende Planungsbüros/Arbeitsgemeinschaften in der Stufe 1 teilgenommen:

- ASTOC Architects and Planners mit Ortner & Ortner Baukunst, Köln
- Chapman Taylor Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
- JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln
- Gerber Architekten GmbH, Dortmund
- Ferdinand Heide Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt

In einer Stufe 2 wurden unter den teilnehmenden Büros/Arbeitsgemeinschaften folgende Büros zur weiteren Bearbeitung aufgefordert:

- ASTOC Architects and Planners mit Ortner & Ortner Baukunst, Köln
- JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln
- Ferdinand Heide Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt

Die Stufe 2 schloss mit einer Entscheidung des Auswahlgremiums über den Siegerentwurf und die weiteren Platzierungen.

Die Auslobungsunterlagen wurden am 07. Dezember 2018 versendet. Am 14. Dezember 2018 fand ein Rückfragetermin mit Ortsbegehung statt, zu dem alle Teilnehmer sowie das Auswahlgremium und die Sachverständigen eingeladen waren. Der Bearbeitungszeitraum der Stufe 1 endete am 08. Februar 2019. Die Zwischenpräsentation und Auswahl Sitzung der Stufe 1 wurde am 21. Februar 2019 durchgeführt. Der Bearbeitungszeitraum der 2. Stufe endete am 29. März 2019. Die Endpräsentation und Auswahl Sitzung der Stufe 2 fand am 16. April 2019 statt. Die anschließende Ausstellung der Arbeiten ist für den Zeitraum 29. April 2019 bis 29. Mai 2019 vorgesehen.

Bewertungskriterien

Stufe 1

- Städtebauliche Qualität hinsichtlich Eignung für den Standort, Stadtraum, Integration in das Umfeld (u. a. ZOB, Bf. Leverkusen-Mitte, Denkmäler im Umfeld)
- Qualität der Nutzungskonzeption hinsichtlich Eignung für den Standort, Aufwertung des Umfeldes und Einfügen in ein verträgliches Nutzungskonzept, Umsetzbarkeit
- Umgang mit dem Bestand
- Angemessene städtebauliche Dichte und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke
- Funktionalität der inneren und äußeren Erschließung (Motorisierter Individualverkehr [MIV], Fuß/Rad), Abwicklung des ruhenden Verkehrs
- Qualität des Entwurfes hinsichtlich des Immissionsschutzes (vorrangig Verkehrslärm)

Stufe 2

- Städtebauliche Qualität hinsichtlich Eignung für den Standort, Stadtraum, Integration in das Umfeld (u. a. ZOB, Bf. Leverkusen-Mitte, Denkmäler im Umfeld)
- Qualität der Nutzungskonzeption hinsichtlich Eignung für den Standort, Aufwertung des Umfeldes und Einfügen in ein verträgliches Nutzungskonzept, Umsetzbarkeit
- Stadtgestalterische und architektonische Qualität
- Umgang mit dem Bestand
- Angemessene städtebauliche Dichte und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke
- Funktionalität und gestalterische Integration der inneren und äußeren Erschließung (MIV, Fuß/Rad), Abwicklung des ruhenden Verkehrs
- Qualität des Freiflächenkonzeptes
- Qualität des Entwurfes hinsichtlich des Immissionsschutzes (vorrangig Verkehrslärm)
- abschnittsweise Realisierbarkeit in Bauphasen

Auswahlgremium, Sachverständige, zugeladene Gäste

Das Auswahlgremium setzte sich sowohl aus Vertretern der Stadt Leverkusen, Vertretern der Auftraggeberin, Fachexperten und zugeladenen Gästen zusammen. Jedes Mitglied des Auswahlgremiums hatte eine Stimme. Abgestimmt wurde nach intensiven, gemeinsamen Beratungen aller Anwesenden.

Auswahlgremium (mit Stimmrecht)

- Uwe Richrath, Oberbürgermeister Stadt Leverkusen
- Andrea Deppe, Dezernentin für Planen und Bauen, Stadt Leverkusen

- Gerd Esser, Geschäftsführer GEVI Projekt Leverkusen I GmbH
- Michael Jäger, GEVI Projekt Leverkusen I GmbH
- Kaspar Kraemer (Fachexperte Städtebau, Vorsitzender des Auswahlgremiums)
- Prof. Juan Pablo Molestina (Fachexperte Architektur)
- Prof. Thomas Fenner, FSWLA, (Fachexperte Freiraum)

Sachverständige (beratend, ohne Stimmrecht):

- Jens Grisar, Region Köln Bonn e.V. (Stufe 1)
- Petra Cremer, Fachbereichsleiterin Stadtplanung, Stadt Leverkusen
- Reinhard Schmitz, Fachbereichsleiter Tiefbau, Stadt Leverkusen
- Dr.-Ing. Peter Sienko, ISA-Plan
- Dr. Frank Obermaier, Wirtschaftsförderung Leverkusen
- Dr. Rainer Voß, Kanzlei Lenz und Johlen

Anwesende Gäste (beratend, ohne Stimmrecht):

- Regina Sidiropulos (Vorsitzende der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I), Stufe 2
- Uwe Bartels (FDP), Stufe 1 und 2
- Bernhard Miesen (CDU), Stufe 1 und 2
- Michael Neuendorf (Opladen Plus), Stufe 1 u. 2
- Sven Tahiri (SPD), Stufe 1 u. 2
- Karl Schweiger (Bürgerliste), Stufe 1

Vorprüfung

- Oliver Knebel, FIRU mbH Koblenz (Vorbereitung/Organisation der Vorprüfung)
- Anika Rothfuchs-Buhles, FIRU mbH Kaiserslautern (Vorbereitung/Organisation der Vorprüfung)

- Dorothea Drinda, Fachbereich Stadtplanung (FB 61), Stadt Leverkusen (Städtebau)
- Oliver Ahrendt, Fachbereich Stadtplanung (FB 61), Stadt Leverkusen (Städtebau)
- Petra Nordhorn, Fachbereich Bauaufsicht (FB 63), Stadt Leverkusen (Bauaufsicht)
- Jochen Simon, Fachbereich Bauaufsicht (FB 63), Stadt Leverkusen (Denkmalschutz)
- Brigitte Prämaßing, Fachbereich Tiefbau (FB 66), Stadt Leverkusen (Verkehrsplanung)
- Manfred Witowski, Fachbereich Stadtgrün (FB 67), Stadt Leverkusen (Freiraumplanung)
- Rainer Bertelsmaier, Wirtschaftsförderung Leverkusen (Vermarktbarkeit)

Ergebnis

In seiner Sitzung am 16. April 2019 wählte das Auswahlgremium die Arbeit der Ferdinand Heide Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt als Sieger des Verfahrens aus und vergab zwei dritte Plätze für ASTOC Architects and Planners mit Ortner & Ortner Baukunst, Köln sowie JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln.

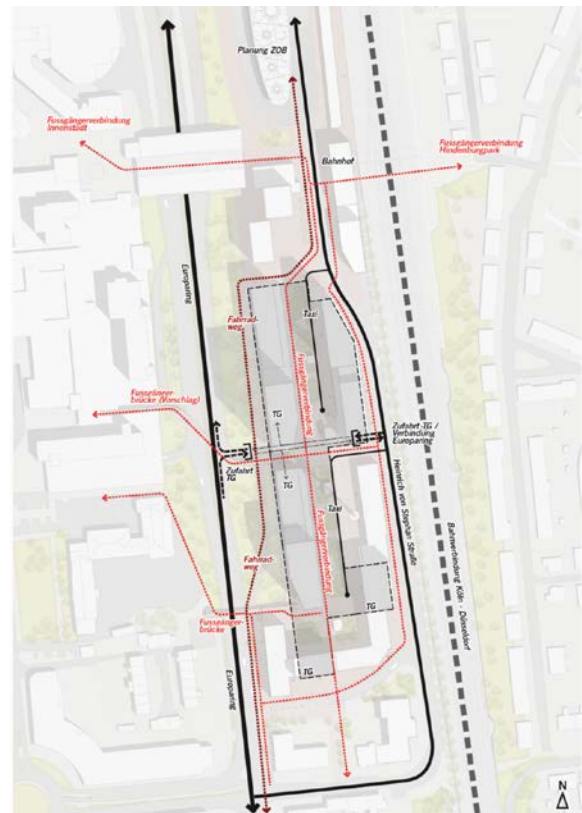
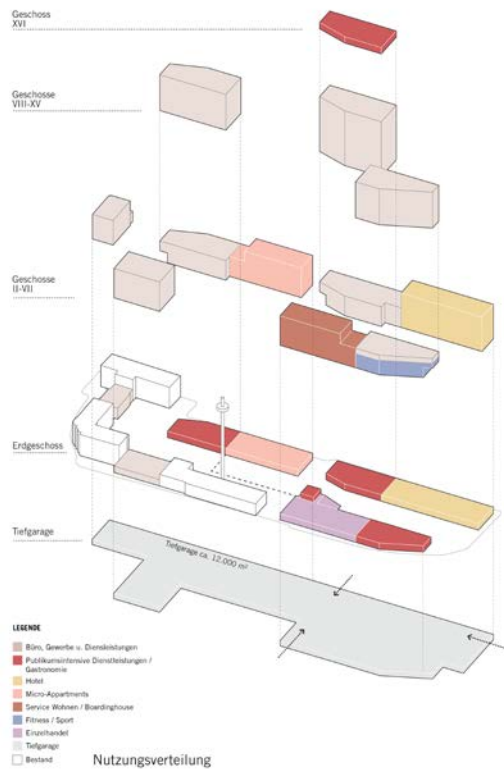
ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGEWÄHLTE ARBEIT



ASTOC
Architects and Planners
Maria-Hilf-Strasse 15
50677 Köln

Ortner und Ortner Baukunst
Justinianstr. 16
50679 Köln

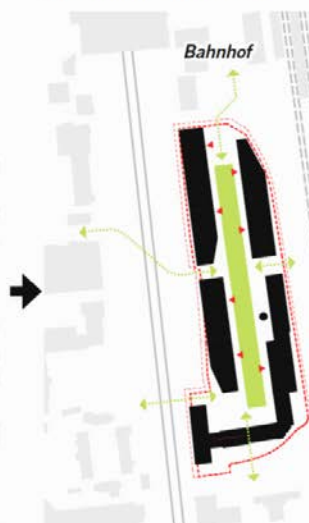
STÄDTEBAULICHE MHRFACHBEAUFTRAGUNG „POSTGELÄNDE“ LEVERKUSEN-WIESDORF



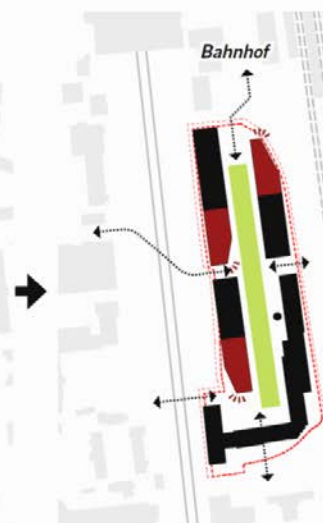
INNENHOF+RAUMBILDUNG



„BAUSTEINE“ + ADRESSEN



HOCHPUNKTE & ÜBERGÄNGE



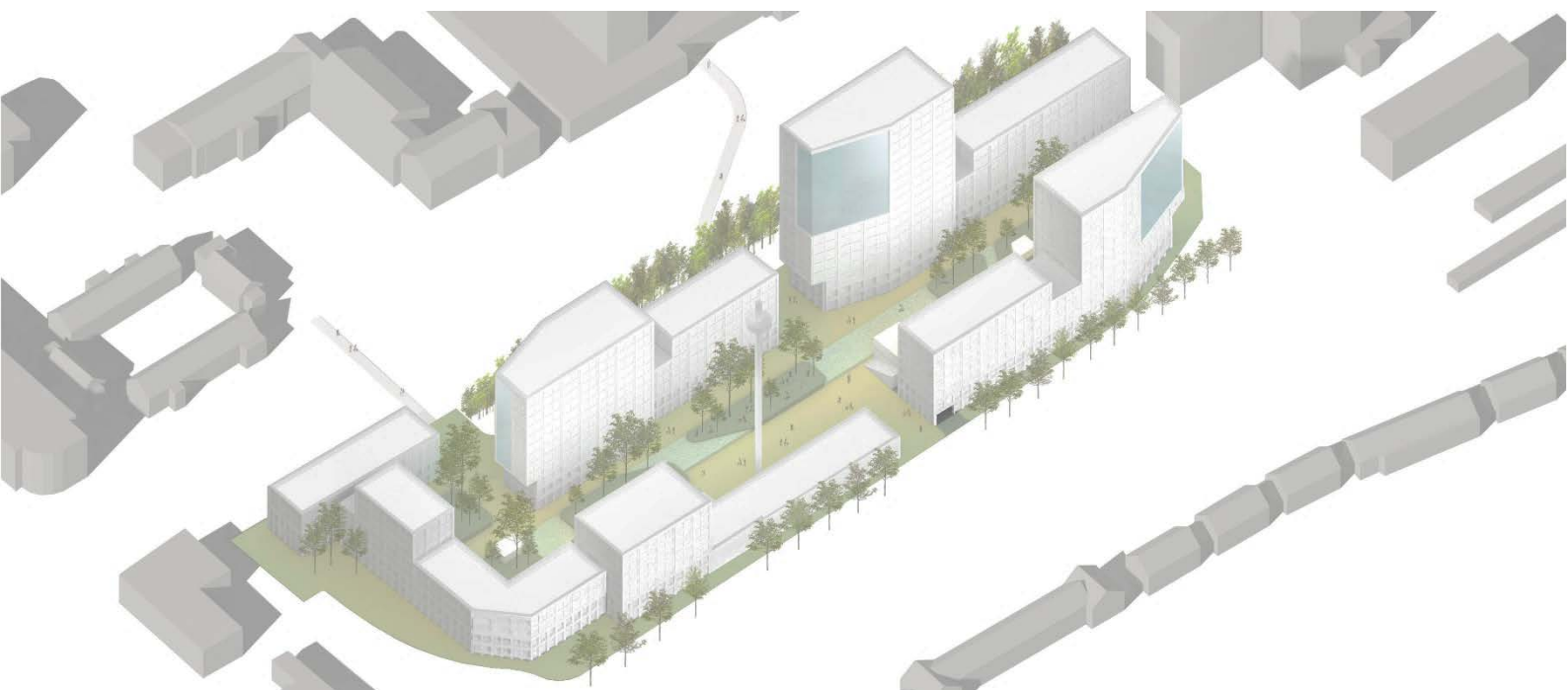
Beurteilung des Auswahlpremiiums Stufe 1

Der Entwurf überzeugt durch die klare Ausbildung von zwei langgestreckten Gebäudespannen, wodurch im Zwischenraum ein attraktiver, von den Verkehrstrassen im Umfeld abgeschirmter Freiraum entsteht. Die Kubaturen reagieren angemessen auf das städtische Umfeld. Der Entwurf verfügt über eine ruhige Formensprache. Die Höhendifferenzierung und die hierdurch entstehende Silhouette werden als passend für den Standort empfunden. Zudem wird die durchgängige Achse und die damit verbundene gute Adressierung gelobt. Zugleich wird hierin aber auch eine wesentliche Herausforderung für die Bearbeitung in der zweiten Stufe gesehen. Zum einen ist in der zweiten Phase der Nachweis der Kreuzung mit der Erschließungsstraße zu erbringen, zum anderen muss die Ausgestaltung der

Erdgeschosszone und eine funktionierende Belebung und Bespielung der „Rambla“ dargestellt werden. Die Qualität im Innenbereich muss durchgehalten werden. Das Baufeld des Bahnhofsgebäudes kann nicht verändert werden. Vor diesem Hintergrund sollte hinterfragt werden, ob dies Auswirkungen auf den Entwurf im nördlichen Teil des Entwurfsbereiches hat. Die Idee einer neuen Fußgängerbrücke in Richtung der City C wird begrüßt.

Besondere Hinweise für Stufe 2

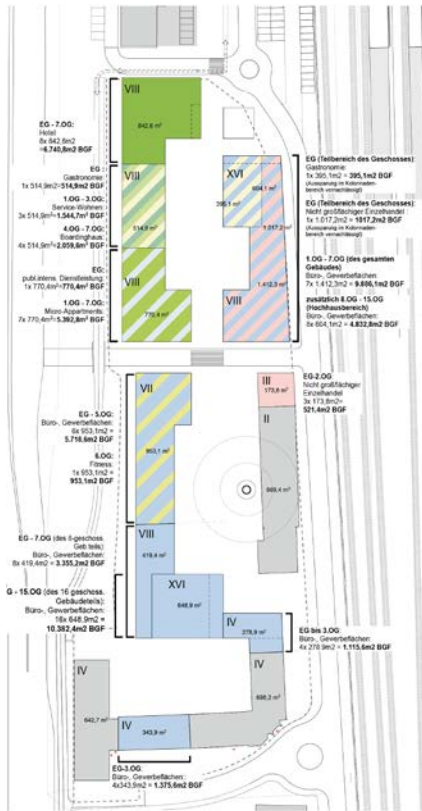
- Es soll nachvollziehbar dargelegt werden, wie die über die gesamte Länge der „Rambla“ in erheblichem Umfang entstehenden Erdgeschosszonen mit lebendigen Nutzungen befüllt werden.
- Die Querung der „Rambla“ durch die geplante Erschließungsstraße zwischen B 8 und Heinrich-von-Stephan-Straße ist zu belegen.



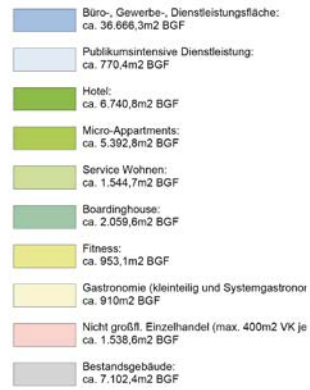
ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGEWÄHLTE ARBEIT



Ferdinand Heide Architekt
Planungsgesellschaft mbH
Alt-Fechenheim 103
60386 Frankfurt am Main

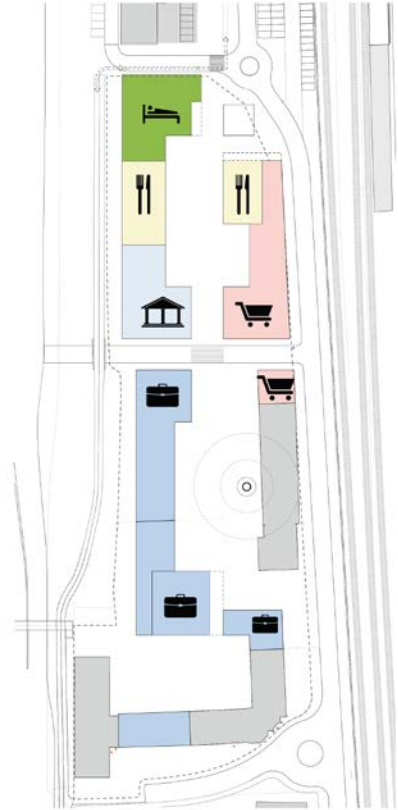


Nutzungsübersicht

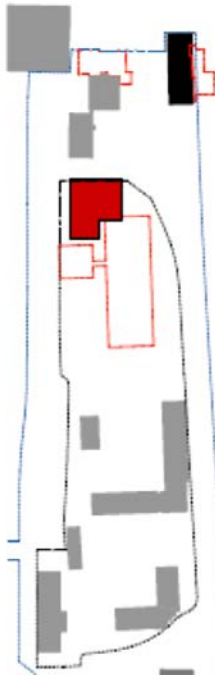


Summe aller BGF-Flächen (ohne Bestandsgebäude): **56.576m²**

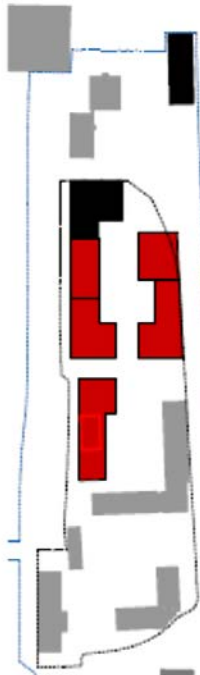
Summe aller BGF-Flächen (inkl. Bestandsgebäude): 63.678,7m²



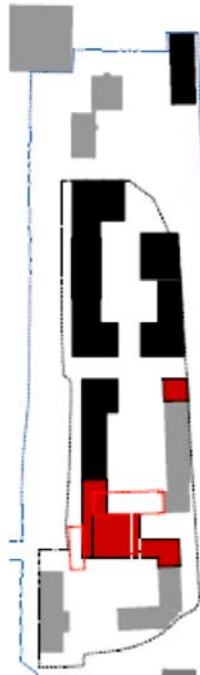
Nutzungen im Erdgeschoss



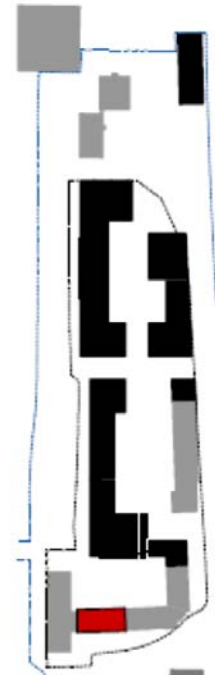
1.BA



2.BA



3.BA



4.BA

Beurteilung des Auswahlpremiiums Stufe 1

Der Entwurf überzeugt mit der Ausbildung von zwei langgestreckten aufgelösten Blockstrukturen, wodurch im Zwischenraum zwei attraktive, von den Verkehrstrassen im Umfeld abgeschirmte Freiräume entstehen. Die Kubaturen reagieren angemessen auf das städtische Umfeld, der Entwurf zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige Grundhaltung aus. Die Schaffung von zwei Bereichen mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungen ist konsequent umgesetzt. Dabei ist darauf zu achten, dass der südliche Bereich stadträumlich nicht abgehängt wird. Die durchgängige Geschossigkeit kann nachvollzogen werden, jedoch wird einerseits auf die unterschiedliche Höhenentwicklung im Bereich der Bestandsbebauung sowie andererseits auf die von außen (westl. Fuß- und Radweg) wahrzunehmende Wirkung einer durchlaufenden Gebäudestruktur hingewiesen. Gerade im nördlichen Bereich sollte die Größe der Öffnung in das Gebiet und damit in Zusammenhang stehend die Orientierung an den vorhandenen Fluchten nochmals überprüft werden.

Hierbei wird auch auf die Notwendigkeit der Einhaltung des engeren Bearbeitungsbereiches hingewie-

sen. Der Vorschlag für das Hotel ist städtebaulich z. T. nachvollziehbar, entspricht aber nicht den vom Auslober bereits konkret festgelegten Anforderungen. Die Herstellung einer leichten Troglage zur Ermöglichung einer Nord-Süd-Verbindung wird als eine gute, weiterzuverfolgende Idee angesehen, die aber in der zweiten Stufe zu überprüfen ist.

Besondere Hinweise für Stufe 2

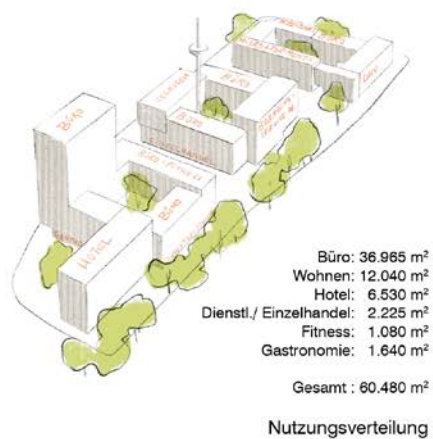
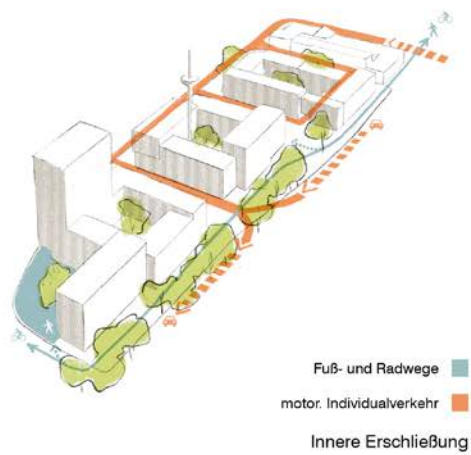
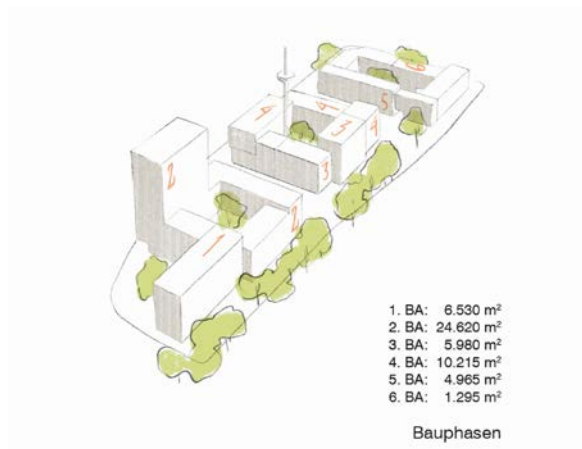
- Lage und Kubatur des Hotels sind in der zweiten Phase an die Anforderungen und die konkreten hochbaulichen Eckdaten der Auslobung anzupassen,
- die durchgängige Geschossigkeit sollte hinsichtlich ihrer städtebaulichen Erscheinung an den Außenseiten des Gebietes überprüft werden,
- im südlichen Teil sollten die westlichen Baukörper in Richtung der B 8 verschoben werden zugunsten einer Aufweitung der zentralen Freifläche und
- in den Plänen der Stufe 1 sind teilweise falsche Geschossigkeiten angegeben.



ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGEWÄHLTE ARBEIT



JSWD Architekten
GmbH & Co. KG
Maternusplatz 11
50996 Köln



Beurteilung des Auswahlremiums Stufe 1

Wenngleich die Blockstruktur allgemein als eine städtebaulich wünschenswerte Struktur erachtet wird, wird die Eignung in der vorliegenden städtebaulichen Insellage kritisch hinterfragt. Der Entwurf wird daher zunächst kontrovers diskutiert. Es wird bezweifelt, dass insbesondere an den Rändern stadträumliche Qualitäten entstehen können. Dies gilt hinsichtlich der Nutzungsverteilung sowie der als sehr wichtig empfundenen Adressbildung und der damit einhergehenden Frequentierung. Für die gewählte Blockstruktur spricht allerdings, dass sie gut geeignet ist, die notwendige Verbindungsstraße zwischen B 8 und Heinrich-von-Stephan-Straße zu

integrieren. Dadurch soll eine Adressbildung auch von den Innenbereichen her ermöglicht werden.

Besondere Hinweise für Stufe 2

- das Konzept soll zu einer Höfe-Struktur mit öffentlicher zentraler Wegeverbindung weiterentwickelt werden
- das Konzept muss auch ohne Aufstockung des Telekom-Gebäudes funktionieren
- die einzuhaltenden Abstände im Bereich des Funkturmes sind zu überprüfen
- die Lage des westlichen Anschlusses der Erschließungsstraße an die B 8 ist einzuhalten



ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGESCHIEDENE ARBEIT



Chapman Taylor
Architektur und Städtebau
Planungsgesellschaft mbH
Klaus-Bungert-Straße 3
40468 Düsseldorf



Beurteilung des Auswahlpremiums

Die baulichen Strukturen werden insgesamt als zu unruhig empfunden, das Verhältnis der baulichen Dichte im Norden und im Süden des Bearbeitungsgebiets als unausgewogen. Die als Rückgrat des Entwurfs präsentierte zentrale Achse wird nicht durchgehalten und durch vertikale und horizontale Versprünge aufgelöst. Das führt auch dazu, dass die Adressierung des südlichen Teilbereiches als nicht ausreichend erachtet wird. Die zu den Rändern orientierten Freibereiche sowie die zahlreichen Öffnungen werden in Bezug auf die Aufenthaltsqualität und die Lärmeinwirkungen kritisch gesehen.

Der Entwurf wird innerhalb des Auswahlpremiums daher kritisch diskutiert. Der ehrliche Umgang mit der Querung der Erschließungsstraße und den hierdurch entstehenden Höhenunterschieden wird gewürdigt. In der Funktionalität wird eine Längsneigung der Erschließungsstraße von 10 % jedoch als problematisch erachtet.

ERGEBNIS DER STUFE 1 – AUSGESCHIEDENE ARBEIT



Gerber Architekten GmbH
Tönnishof 9–13
44149 Dortmund



Beurteilung des Auswahlgremiums

Die organische städtebauliche Figur ist grundsätzlich attraktiv, wird jedoch für die vorliegende städtebauliche Situation nicht als geeignete Lösung angesehen. Durch die enge zentrale Achse in mehreren Ebenen wird keine stadträumliche Qualität erreicht. Die Belebung der durch die Passage entstehenden 2 Ebenen wird auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen in der benachbarten City C als äußerst schwierig erachtet.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse und einer damit in Verbindung stehenden abschnittswisen Entwicklung wird die gezeigte Struktur als zu unflexibel erachtet. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Funktionalität des Entwurfes bei einer teilweisen Entwicklung von Einzelementen nicht mehr gegeben wäre. Auch die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes wird bezweifelt. Aufgrund der komplexen baulichen Struktur erscheint auch eine Anpassung – ohne grundlegend in die Entwurfsidee einzugreifen – nicht möglich. Die Lösung, die geforderte Erschließungsstraße in einem Verschwenk an die Heinrich-von-Stephan-Straße heran zu führen, wird als gute Idee gelobt.

ALLGEMEINE HINWEISE FÜR DIE STUFE 2

Neben den Vorgaben der Auslobung wurden den Teilnehmern der Stufe 2 weitere Hinweise und Empfehlungen an die Hand gegeben. Diese betrafen in erster Linie die genaue Lage und die technischen Vorgaben für die öffentliche Erschließungsstraße zwischen Europaring und Heinrich-von-Stephan-Straße. Ergänzend wurde die Verbindungsstraße in einem Lageplan und in einer Höhenabwicklung für alle Teilnehmer verbindlich vorgegeben.

Die Anzahl der Tiefgaragenebenen wurde auf maximal 2 Ebenen festgelegt.

Um die Flächen der Vorhabenträgerin in einem überschaubaren Zeitraum bebauen zu können, sollten die verbliebenen Teilnehmer ihre Konzepte derart aufbauen, dass der jeweilige Entwurf auch ohne die Einbeziehung von Grundstücken privater Dritter funktioniert. Eine abschnittsweise Entwicklung sollte zwingend auch ohne das Telekom-Grundstück, d. h. auf den Grundstücken der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH im Norden und der Stadt im Süden möglich sein.

Da die Lage und Kubatur des Hotels von einigen Teilnehmern in der Stufe 1 teils massiv verändert worden war, wurde nochmals auf die Vorgaben der Auslobung mit den konkreten hochbaulichen Eckdaten verwiesen.

Im Rahmen der in der Auslobung geforderten Unterlagen sollte von allen Büros eine perspektivische Ansicht dargestellt werden, die den Blick vom Bahnhof auf das Quartier zeigt.

Da sich im Rahmen der ersten Planungen gezeigt hatte, dass die angestrebte Dichte innerhalb der Quartiere abstandsflächenrechtliche Prüfungen erforderlich macht, wurde auf die in der Auslobung formulierte planungsrechtliche Perspektive eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der verfolgten Zweckbestimmung „Verwaltung, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“ verwiesen und verbindlich mitgeteilt, dass von einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m auszugehen ist. Geringere Tiefen der Abstandsflächen (0,2 H, mindestens 3 m) konnten vorgeschlagen werden, wenn dies durch das städtebauliche Konzept bedingt ist und die Nutzungen oder die Lage zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dies rechtfertigen. Gleichzeitig sind die weiteren Anforderungen des Brandschutzes (z. B. Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsätze der Feuerwehr) zu beachten. Weitere Maßgaben waren der Gesetzesgrundlage zu entnehmen.

Zu den in der Auslobung geforderten Prinzipgrundrissen wurden insbesondere Darstellungen erbeten, die zeigen, wie im Bereich der wohnartigen Nutzungen (Micro-Appartements, Service-Wohnen und ggf. Boardinghouse) auf die Lärmsituation reagiert wird.

Die Planungsbüros wurden gemäß der Auslobung nochmals darum gebeten, stadtgestalterische Leitlinien (Materialität, Sockelstrukturen) in der zweiten Planungsphase darzustellen, wenn sie die Entwurfsidee tragen.

ERGEBNIS DER STUFE 2 – SIEGERENTWURF



Ferdinand Heide Architekt
Planungsgesellschaft mbH
Alt-Fechenheim 103
60386 Frankfurt am Main



Erläuterung des Verfassers (gekürzt)

Die Figur aus Neubauten, die um zwei Hochpunkte signifikant ergänzt wird, begrenzt die öffentlichen Räume mit durchgängigen Traufhöhen klar. Die Randbebauung aus zwei langgestreckten, aufgelösten Blockstrukturen sowie die beiden Türme spannen einen halböffentlichen - als Grünraum gestalteten - Raum auf, der die Identität des neuen Quartiers bestimmt und der zur Erschließung aller Häuser dient. Es entstehen zwei attraktive, von den Verkehrsstrassen im Umfeld abgeschirmte Freiräume.

Beginnend mit einer zum Bahnhof orientierten Platzaufweitung entwickeln sich alle gewerblichen und gastronomischen Nutzungseinheiten zur Belebung des Quartiers entlang dieses Raumes. Das Hotel, das Boardinghouse und die Bürobauten öffnen sich mit großzügigen Foyers zum neuen öffentlichen Raum. Entlang der Umgehungsstraße und oberhalb der begrüntten, zu erhaltenden Böschung bildet die neue Baustruktur eine ruhige Kante mit hochwertigen Fassaden. Die Anregung aus dem Preisgericht nach einer durchgängigen Flucht parallel zum westlichen Fuß- und Radweg wird aufgegriffen. Der südliche Hochhausturm wird bewusst und weiterhin von dieser Linie zurückgenommen mit dem Ziel stärkerer Präsenz in Richtung Innenbereich und Bahnhof.

Die Hochhausbaukörper stärken die Figur und die Orientierung des Quartiers entlang der Straße und

in Richtung Bahnhof und relativieren gleichzeitig den Telekommast. Zu den angrenzenden Gebäuden im südlichen Bereich des Areals werden die Einzelgebäude der zusammenhängenden Figur in ihrer Geschossigkeit auf vier Geschosse und auf die Höhe der Anbaubrandwände reduziert.

Architektonisch soll das Quartier aus ablesbaren Einzelbaukörpern bestehen, deren architektonische Haltung aber einem gemeinsamen Ziel verpflichtet ist. Das sind klare ruhige Volumen, ohne größere Vorsprünge oder Applikationen, tektonisch gestaltet und gegliederte Fassaden, sowie eine zurückhaltende Farbgestaltung.

Die auf unterschiedlichen Grundstücken und in eigenständiger Abfolge zu realisierenden Gebäude sollten jeweils einen architektonischen Ausdruck finden, der auf die Nachbarn reagiert. Bei einer ähnlichen architektonischen Haltung – z. B. tektonisch gegliederte Fassaden – aber dennoch unterschiedlichen Fassadenmaterialien wie Stein, Beton, Putz oder Metall in jeweils materialimmanenter Farbigkeit kann im Zusammenspiel ein stimmiges



aber auch lebendiges Stadtbild entstehen. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Erdgeschosszonen: Hier müssen alle halböffentlichen Nutzungen Foyers, Cafeterien sowie Läden mit größtmöglichen Fassadenöffnungen zum Außenraum liegen.



Die neue Planstraße verspricht eine gute öffentliche Erschließungsqualität für das Quartier, sofern sie wie selbstverständlich – d.h. weitgehend niveau-

gleich an den Übergängen – in das Gefüge eingebunden wird. Im Bereich der mittigen Freifläche erfolgt eine Querung mit wenigen Stufen bzw. im Bereich des Fußgängerüberwegs niveaugleich und barrierefrei. Eine über alle Parzellen hinausgehende einheitliche Freiflächengestaltung, die den Platz vor dem Bahnhof gestalterisch mit einbezieht, ist im Sinne der Identität des Quartiers geboten.

Beurteilung des Auswahlgremiums Stufe 2

Das Entwurfsprinzip von zwei langgestreckten aufgelösten Blockstrukturen bleibt unverändert, wodurch im Zwischenraum zwei von den Verkehrsstraßen im Umfeld abgeschirmte Freiräume entstehen.

Die Empfehlungen des Auswahlgremiums für die 2. Stufe zur Anpassung der Kubatur des Hotels gemäß der Ausschreibung und zur Verschiebung der südlichen Blockrandbebauung zum Europaring hin sind eingearbeitet und werden in ihrer Umsetzung als Zugewinn für das städtebauliche Konzept empfunden. Besonders begrüßt wird die selbstverständliche Integration der notwendigen Erschließungsstraße in den Stadtraum. Die Vernetzung mit einer ebenerdigen Fußwegquerung stellt sich auch nach der Konkretisierung in der Stufe 2 als attraktive Lösung dar. Sie weist das größte Maß an Barrierefreiheit der drei verbliebenen Entwürfe auf.

Hervorgehoben wird die vergleichsweise differenzierte Funktionszuweisung der beiden Blöcke, wobei sich die publikumsintensiven Nutzungen überwiegend auf den nördlichen Block konzentrieren.

Bezüglich der das Quartier im Norden und Süden betonenden Hochhäuser wird die neue Lage und das Volumen des Hochpunktes im Süden als konsequenter Abschluss der Raumfolge angesehen, die Vermarktbarkeit an der Stelle kontrovers erörtert. Aufgrund der städtebaulichen Lage und Wahrnehmbarkeit in der direkten Sichtachse vom Bahnhof aus, wird dieser Gebäudevorschlag positiv gesehen.

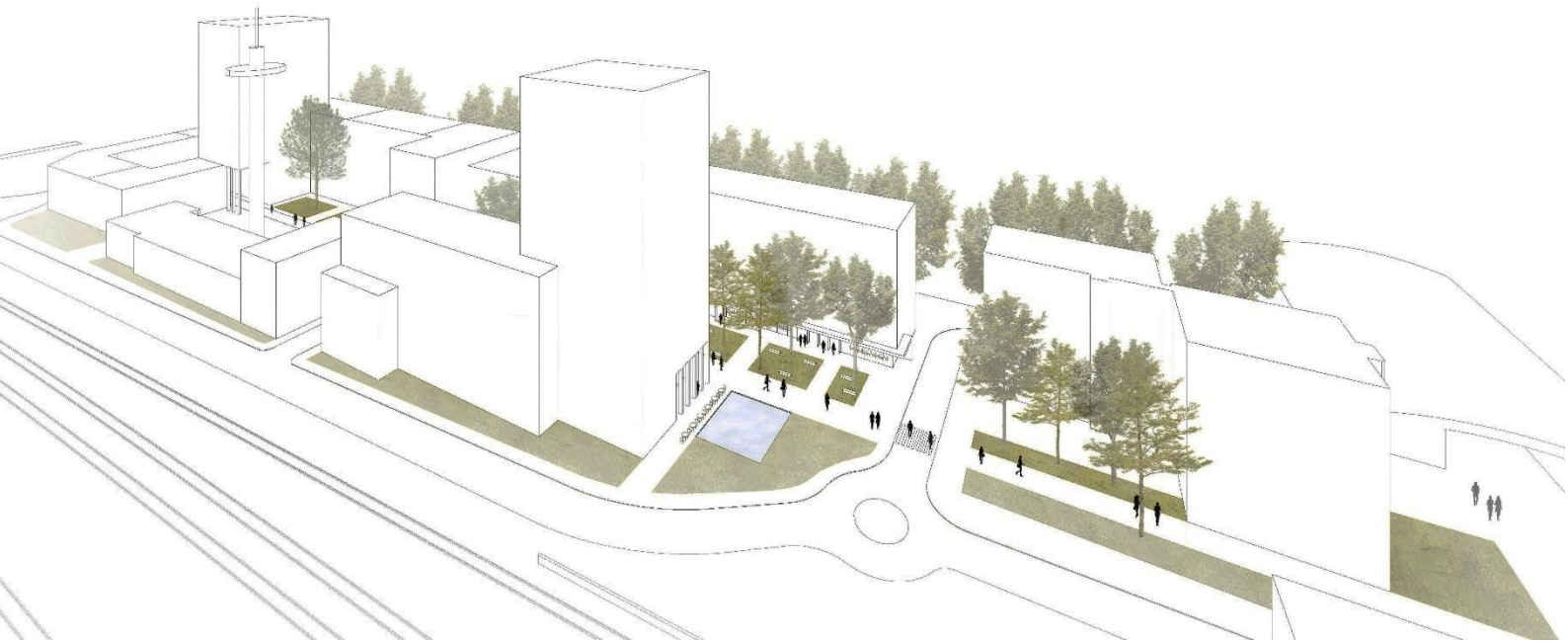
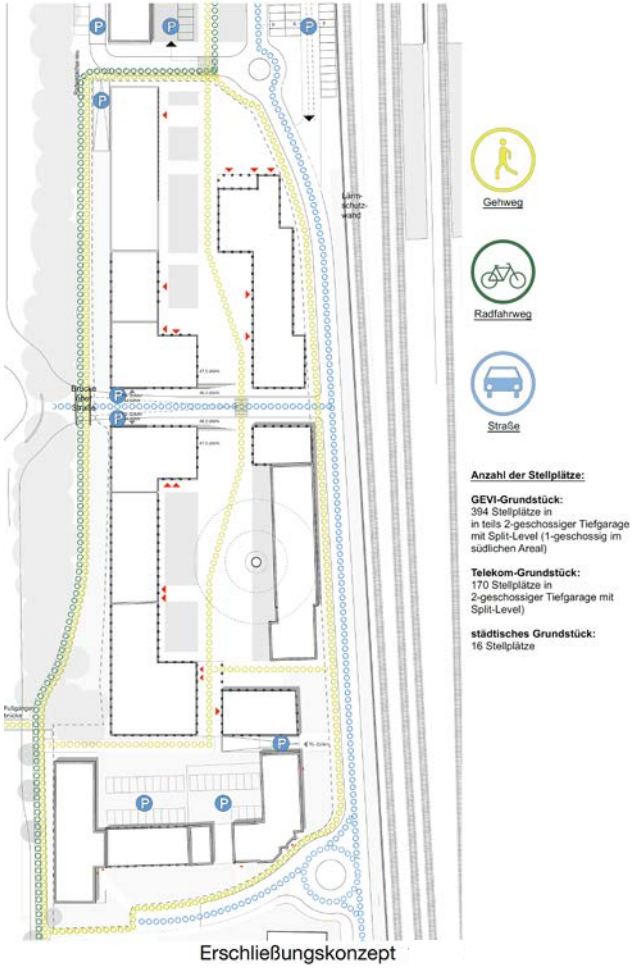
Die städtebauliche Geste zum Europaring mit einer einheitlichen und ruhigen Blockrandbebauung mit durchlaufender Traufhöhe wird aufgrund der bestehenden Lärmsituation entlang des Europarings als Qualität gewertet. In Bezug auf die Stadtgestaltung und Adressbildung des Quartiers überzeugt der Vorschlag, mit ablesbaren Einzelbaukörpern zu arbeiten, deren architektonische Haltung aber einem gemeinsamen Ziel verpflichtet sind. Auch in Bezug auf die schrittweise Realisierung ist bei diesem Entwurf eine größtmögliche Unabhängigkeit gegeben.



Das Auswahlgremium empfiehlt der Auftraggeberin, das als Siegerentwurf ausgewählte städtebauliche Konzept des Büros Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, zur Grundlage der Entwicklung des Gesamtareals rund um das ehemalige Postgelände zu machen.

Für die weitere Bearbeitung werden durch das Auswahlgremium die folgenden Hinweise formuliert:

- die barrierefreie Durchwegung und Querung des Quartiers sollte ohne Einbeziehung des Telekom-Grundstücks möglich sein,
- auf Höhe der neuen Erschließungsstraße soll eine Fußgänger- und Radfahrer-Brücke zur City C ergänzt werden,
- eine stärkere Verbindung des Innenbereiches mit dem westlichen Quartiersrand wird durch mehr Transparenz im Erdgeschossbereich nach Westen (punktweise Verglasung in Richtung B 8) angeregt,
- die Einfahrten zu den Tiefgaragen sollten mit einem möglichst großen Abstand zum Knotenpunkt vorgesehen werden oder es sollten alternativ Rückstaulängen in die Tiefgaragen verlegt werden,
- perspektivisch ist eine Überplanung des Telekom-Technik-Gebäudes und damit eine Einbeziehung in das Ensemble wünschenswert. In den nachgeordneten Planverfahren sollte daher von Beginn an eine mehrgeschossige Bebauung ermöglicht werden.

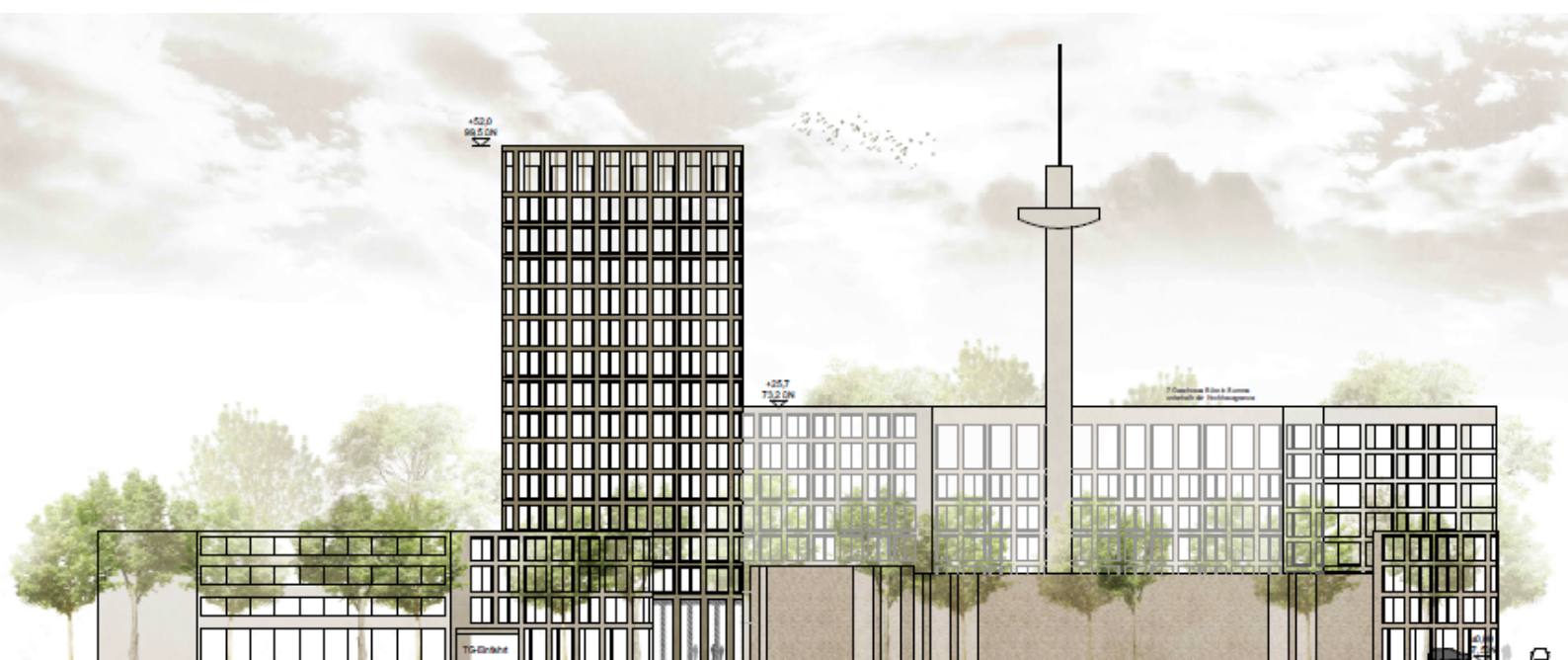




Querschnitt Planstraße 1:200



Querschnitt nördliches Areal 1:200



ERGEBNIS DER STUFE 2 - EIN 3. PLATZ



ASTOC
Architects and Planners
Maria-Hilf-Strasse 15
50677 Köln

Ortner und Ortner Baukunst
Justinianstr. 16
50679 Köln



Erläuterung des Verfassers (gekürzt)

Auf die heterogenen Bestandsstrukturen der Umgebung antworten die Verfasser mit einem Gebäudeensemble, das einerseits einen geschützten und gefassten Freiraum in einem vom Verkehr geprägten Umfeld ausbildet, andererseits eine prägnante Hochhaus-Silhouette mit Fernwirkung an dieser zentralen Stelle aufweist.

Das langgestreckte Areal wird durch zwei Gebäudeflanken gefasst, die in Maßstab und Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anknüpfen und diese zu signifikanten Baukörpern weiterentwickeln.

Identitätsbildende Adresse ist der Rambla-artige Hof an dem die Adressen der flankierenden Gebäude liegen, die als Vorfahrten angefahren werden können. Ansonsten aber bleibt Verkehr außen vor und wird unmittelbar in die Tiefgarage geleitet, mit Zufahrten am Europaring, am Hotel und an der Manforter Straße, die Befahrbarkeit des Innenhofs dient auch Rettungsfahrzeugen und der Feuerwehr. Die das Areal querende Verbindungsstraße wird mit einem terrassierten begrünten Hügel überbaut, der sich aus der durchgängigen fussläufigen öffentlichen „Rambla“ erhebt und mit einem gläsernen Pavillon einen besonderen Ort bildet. Die Rambla selber ist gegenüber dem vorhandenen Niveau um 1,40 m erhöht, wird über Rampen und Treppen an den Zugängen erschlossen und bildet damit einen durchgängigen öffentlichen Raum bis zum Bahnhof und der Rialto-Passage.

In der Baumassenverteilung wird das Hotel in seinen Dimensionen so integriert wie geplant, ergänzt nur durch ein Vordach zur Rambla hin. Die Neubauten sind so strukturiert, dass realteilbare und sinnvolle Einheiten gebildet werden können, basierend auf einer Regelbreite von 14,50 m, bei den Hochhäusern mit entsprechend größerer Breite, so dass ein Nutzungsmix aus Büro/ Dienstleistung, Sport/ Fitness, und einem Boardinghaus angeboten werden kann. Zur Belebung der Rambla sind in den Erdgeschossen attraktive Nutzungen vorgesehen wie Gastronomie und Handel, allerdings in Größenordnungen, die keine Konkurrenz zum Innerstädtischen Handel bedeutet.

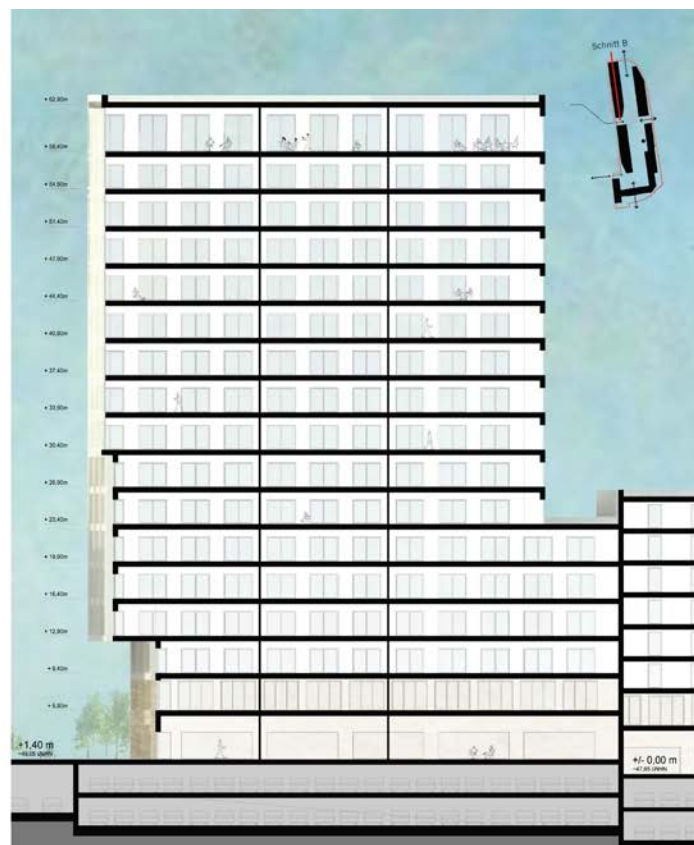
Der Funkturm wird entsprechend seinen Anforderungen integriert, notwendige Abstandsflächen werden in der Freiraumplanung durch gärtnerische Elemente berücksichtigt, die die Durchgängigkeit der Rambla betonen.

Mit der dargestellten Konfiguration von Gebäude-riegeln und Hochpunkten, die eine zentrale Rambla fassen wird eine angemessene Dichte erreicht, die Signifikanz und Adresse an diesem Ort erzeugt und gleichzeitig einen öffentlichen Raum von hoher Aufenthaltsqualität. Für die bauliche Ausformulierung und Fassadengestaltung soll der Ensemblege-

danke als Gestaltungskodex weiterentwickelt werden, mit aufeinander abgestimmter Farb- und Materialwahl.



Schnitt A (Durchfahrt)



Schnitt B (Übergang Büro / Hotel)

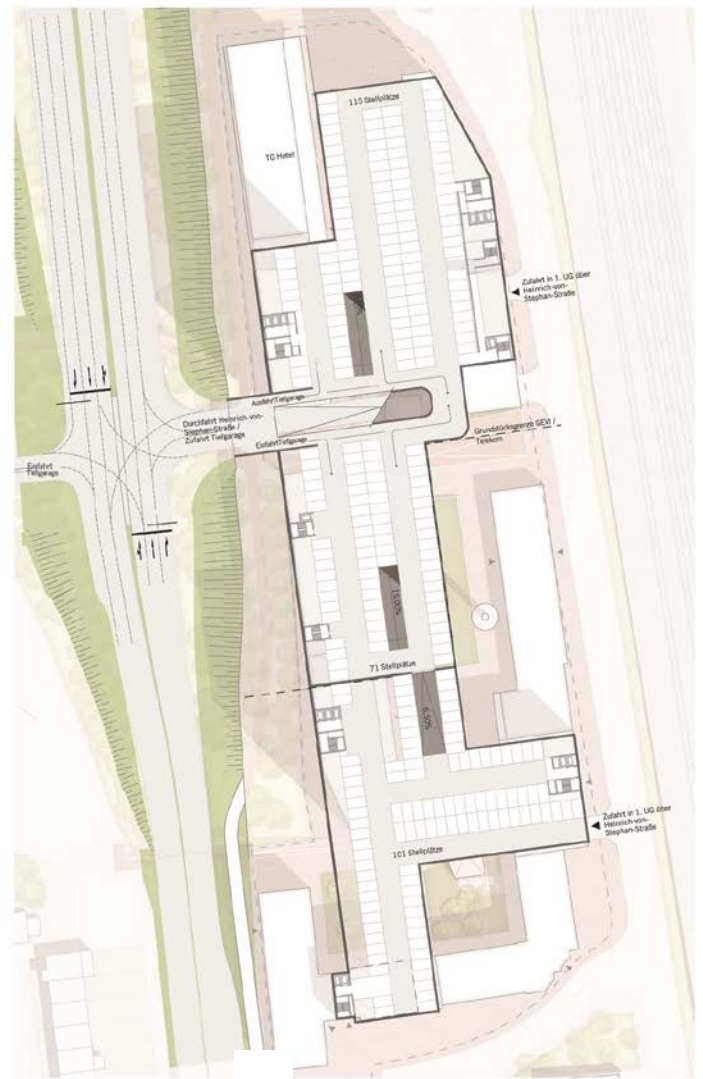
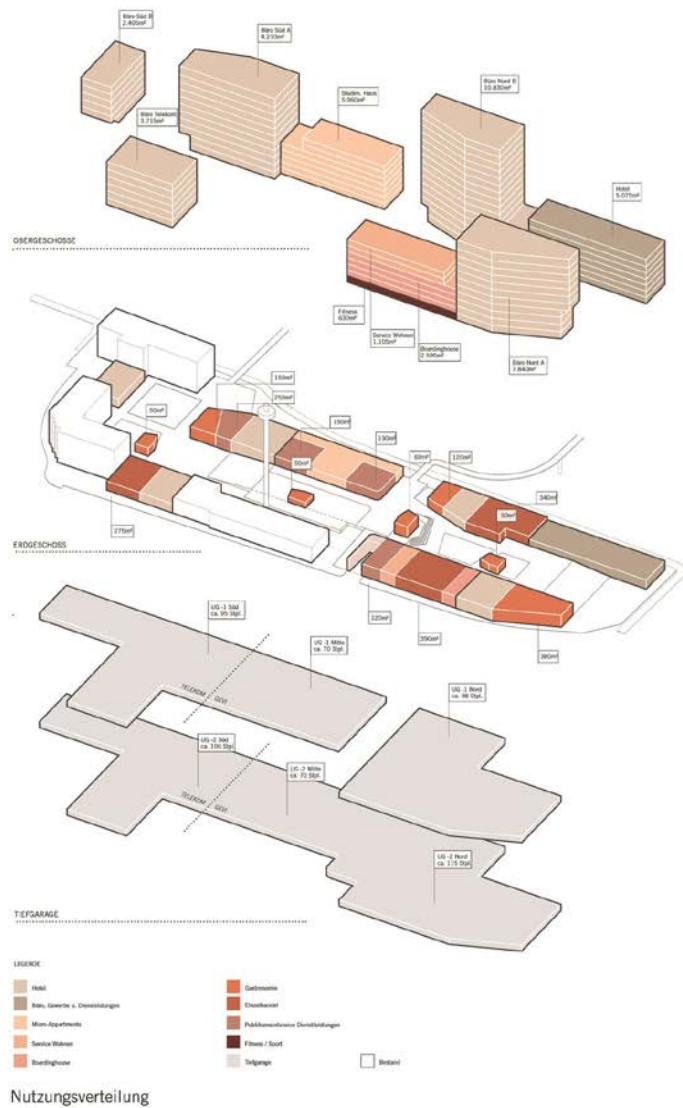
Beurteilung des Auswahlpremiums Stufe 2

Das Konzept von zwei langgestreckten Gebäudespannen wurde in Phase 2 beibehalten, so dass weiterhin im Zwischenraum ein von den Verkehrsstrassen im Umfeld abgeschränkter Freiraum entsteht. Die Verteilung der Baumassen ist unverändert und lässt eine moderne Stadtsilhouette mit drei scheibenartigen Hochhäusern entstehen.

Die Durcharbeitung des Konzeptes mit überdeckelter Erschließungsstraße ergab keine schlüssige Lösung, die Pavillons eingestellt in die „Rambla“ wurden als städtebauliche Antwort als zu schwach empfunden. Die stringente Durchwegung in die Tiefe musste aufgrund der verkehrstechnisch notwendigen lichten Höhe über der Erschließungsstraße zugunsten einer mäandrierenden Wegführung aufgegeben werden und wurde zusammen mit der treppenartigen Erhöhung über der Erschließungsstraße als nachteilige Unterbrechung der Grundidee empfunden. Die Anzahl der für die dauerhafte und funktionierende Bepflanzung der „Rambla“ notwendigen Erdgeschossnutzungen über die gesamte Tiefe des Gebiets wird als schwer realisierbar einge-

schätzt. Die als Vorgabe in der Auslobung formulierte Bruttogrundfläche für das Hotel wurde nicht eingehalten. Somit konnte der Entwurf nach der Durcharbeitung in Stufe 2 nicht mehr überzeugen. Die Idee eines Brückenschlags zur City C wurde positiv hervorgehoben.





Prinzipgrundriss Tiefgarage (2.UG)





Prinzipgrundriss Erdgeschoss



Prinzipgrundrisse Regelgeschoss



ERGEBNIS DER STUFE 2 – EIN 3. PLATZ

JSWD Architekten
GmbH & Co. KG
Maternusplatz 11
50996 Köln





Erläuterung des Verfassers (gekürzt)

Städtebauliche Leitidee des Konzeptes ist eine Abfolge von drei Höfen, die durch eine öffentliche, zentrale Wegeverbindung miteinander verbunden sind. Diese Kette begrünter Freiräume erinnert in ihrer Ausbildung an die postindustrielle Gestaltung der New Yorker High Line. Befestigte und begrünte Flächen bilden ein spannungsvolles Cluster mit großen Verweilqualitäten. Auftakt und fernwirksame Landmark des neuen Quartiers ist das sechzehngeschossige Hochhaus. Zusammen mit dem geplanten Hotel und der gewerblich geprägten Mantelbebauung bildet es den ersten Hof der Dreierkette. In direkter Sichtachse vom Bahnhof entsteht hier ein attraktiver und adressbildender Zugang in das Quartier.

Gastronomische Einrichtungen und Einzelhandel beleben diesen urbanen Eingangsbereich zusätzlich. Eine großzügige Fußgängerbrücke mit Trep-

pen- und Rampenanlage überbrückt die neue Verbindungsstraße und verbindet den ersten Hof barrierefrei mit dem Zweiten. Hier sind neben den bestehenden Baulichkeiten der Telekom zwei Wohngebäude mit dem Boardinghouse und den Micro-Apartments vorgesehen. Wintergärten mit Schallschutzverglasungen schützen die Bewohner vor Schallimmissionen.

Den südlichen Abschluss bildet der dritte Hof mit einem Torgebäude zwischen den bestehenden Gebäuden des Arbeitsamtes und der Rentenversicherung. Zusätzlich gestärkt wird die städtebauliche Hofstruktur durch ergänzende Bauten auf dem Gelände der Telekom. Dabei orientieren sich die Gebäude an Höhe und Geschossigkeit der Bestandsbauten.

Die Innenbereiche der Höfe werden von ruhendem Verkehr frei gehalten. Temporäre Lieferfahrten und Rettungswege sind selbstverständlich über die Blockinnenbereiche möglich. Der gesamte ruhende Verkehr ist in Tiefgargagen untergebracht. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt über die neu geschaffene Querverbindung zwischen Europaring und Heinrich-von-Stephan-Straße.

Wie selbstverständlich wird der Grünbestand an der Europaallee Teil dieser neuen Campusanlage und unterstützt zusammen mit der Dachbegrünung eine klimagerechte Stadtplanung.

Radfahrer und Fußgänger können sowohl über die vorhandene Wegebeziehung als auch über die neu geschaffene Verbindung des Innenbereichs zum Bahnhof und zum Rialto-Boulevard gelangen.

Beurteilung des Auswahlremiums Stufe 2

Der bisherige Entwurf mit geschlossenen Blöcken wurde im Vergleich zur Stufe 1 durch eine Öffnung der Blöcke intensiv weiterentwickelt, wodurch er grundsätzlich stark an Qualität gewonnen hat. Durch diese Öffnung wird eine durchgängige städtebauliche Entwicklung des Gebiets ermöglicht, welche grundsätzlich begrüßt wird.

Die hierfür neu eingeplante Brücke im Bereich der neuen Erschließungsstraße, deren Höhe nicht abschließend benannt werden kann, wird jedoch als eine zu starke Barriere wahrgenommen, das Bauwerk an sich als zu aufwändig und wuchtig.

Gerade auch die hierdurch fehlende, durchgängige Sichtbeziehung von Norden nach Süden wird bemängelt. In Summe wird die gewählte Form der Querung nicht als die richtige Antwort für die vorliegende Situation empfunden.

Die Öffnung der Blockstrukturen in Richtung Westen soll zusammen mit den unterschiedlichen Gebäudehöhen ein aufgelockertes Stadtbild in Richtung Europaring vermitteln und zudem zur Herstellung von Verbindungen in Richtung des Fahrradweges dienen. Angesichts der vorhandenen Lärmproblematik wird dies jedoch kritisch diskutiert und im Hinblick auf die Qualitäten im Innenbereich des Gebietes als mindernd beurteilt.



Kritisch gesehen wird auch, dass die Hofstruktur südlich der Erschließungsstraße ohne wesentliche bauliche Ergänzungen angrenzend an das Telekomgebäude räumlich nicht gefasst werden kann.

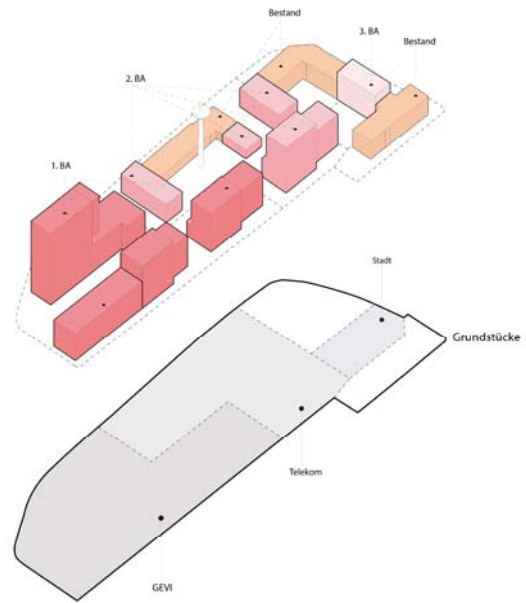
Insgesamt wird die in der Stufe 2 vorgelegte städtebauliche Grundidee nicht als geeignete Lösung für die Entwicklung des Postgeländes angesehen.



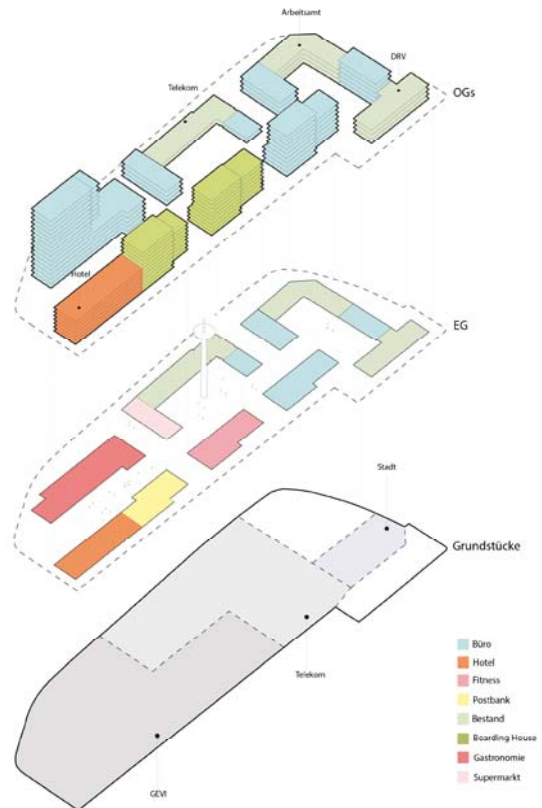


Ansicht Nord-Ost





Abfolge der Bauabschnitte o.M.



Explosionszeichnung Nutzungsverteilung o.M.

Anlage 1: Auszug aus dem Vorprüfbericht

Überblick der Städtebaulichen Kenndaten gemäß Angaben der Verfasser

Kennwert	ASTOC Architects and Planners Ortner und Ortner Baukunst		Ferdinand Heide Architekt BDA		JSWD Architekten	
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	50.820		55.764		46.883	
GEVI in m²	35.815		35.750		34.706	
Telekom in m²	12.650		18.630		10.283	
Stadt in m²	2.355		1.384		1.894	
Bruttorauminhalt (BRI) in m³ *	176.622		178.135		160.796	
Fassadenfläche (FAS) in m²	30.201		26.081		26.500	
Dachfläche (DAF) in m²	5.835		6.261		5.728	
Grundflächenzahl (GRZ)						
GEVI	0,44		0,44		0,39	
Telekom (Ber. FIRU, inkl. Bestand)	0,42		0,47		0,52	
Stadt	0,23		0,29		0,22	
Geschossflächenzahl (GFZ)						
GEVI	3,92		3,91		3,80	
Telekom (Ber. FIRU, inkl. Bestand)	2,76		3,90		2,65	
Stadt	1,97		1,16		1,58	
Nutzungen	BGF	%	BGF	%	BGF	%
Büro,-Gewerbe- u. Dienstleistungsflächen (OG) in m²	32.815	64,6	34.692	62,2	24.996	53,3
Publikumsintensive Dienstleistung (EG) in m²	800	1,6	558	1,0	659	1,4
Hotel in m²	5.075	10,0	6.644	11,9	6.671	14,2
Micro-Appartments/ studentisches Wohnen in m²	5.945	11,7	4.467	8,0	6.257	13,3
Service Wohnen in m²	1.105	2,2	2.854	5,1	0	0
Boardinghaus in m²	2.595	5,1	3.908	7,0	5.797	12,4
Fitness/ Anlagen für sportliche Zwecke in m²	630	1,2	557	1,0	729	1,6
Gastronomie (EG) in m²	855	1,7	424	0,8	1.345	2,9
Nicht großflächiger EZH (EG) in m²	1.000	2,0	1.656	3,0	425	0,9
Tiefgarage						
Untergeschosse	2		2		2	
Stellplätze errechnet*	891		1007		762	
Stellplätze abzgl. 40 %*	534		604		457	
Stellplätze nachgewiesen	548		636		441	
BGF Unterirdisch in m²	20.250		16.384		17.399	
BRI Unterirdisch in m³	55.687		40.961		52.199	

* Korrektur durch Vorprüfung (Formelfehler)

Rot = Mindest-BGF nicht erfüllt

Bildnachweis:

Titel: FIRU mbH, 2018.

S. 5: Eigene Darstellung FIRU mbH 2018, Orthophoto, Stadt Leverkusen.

S. 7: FIRU mbH, 2018. S. 9: FIRU mbH, 2018.

S. 10: FIRU mbH, 2018.

S. 11: Planerische Grundlage Stadt Leverkusen

S. 15: Planausschnitt (Städtebauliches Konzept) ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

S. 16: Planausschnitte (Nutzungsverteilung, Wegeführung, Visualisierungen und Entwicklungsschritte) ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

S. 17: Planausschnitt (Axonometrie Gesamtkonzept) ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

S. 18: Planausschnitt (Städtebauliches Konzept) Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt

S. 19: Planausschnitte (Nutzungsverteilungen, Bauabschnitte) Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt

S. 20: Planausschnitte (Visualisierung vom ZOB aus) Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt

S. 21: Planausschnitt (Städtebauliches Konzept) JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln

S. 22: Planausschnitt (Bauphasen, Innere Erschließung, Nutzungsverteilung, Visualisierung und Modellphoto Stufe 1) JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln

S. 23: Modellphoto Stufe 1 JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln

S. 24: Planausschnitte (Städtebauliches Konzept, Axonometrie und Visualisierung) Chapman Taylor Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

S. 25: Planausschnitte (Städtebauliches Konzept, Höhenentwicklung, Vogelperspektive) Gerber Architekten GmbH, Dortmund

S. 27: Planausschnitt (Städtebauliches Konzept) Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt

S. 28: Planausschnitte (Visualisierungen) Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt

S. 29: Planausschnitt (Grundrisse) Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

S. 30: Modellphoto vom Konzept Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

S. 31: Planausschnitte (Tiefgaragenplan, Erschließungskonzept, Vogelperspektive) Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

S. 32: Planausschnitte (Querschnitte und Ansichten) Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

S. 33: Planausschnitt (Städtebauliches Konzept) ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

S. 34: Planausschnitt (Visualisierung) ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

S. 35: Planausschnitte (Schnitt Durchfahrt und Schnitt Bürohochhaus) ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

S. 36: Modellphoto vom Konzept ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

S. 37: Planausschnitte (Nutzungsverteilung, Tiefgaragengrundriss und Ansicht) ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

S. 38: Planausschnitte (Grundrisse und Ansicht) ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

S. 39: Planausschnitt (Städtebauliches Konzept) JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln

S. 40: Planausschnitt (Visualisierung) JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln

S. 41: Planausschnitt (Ansicht) und Modellphoto vom Konzept JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln

S. 42: Planausschnitte (Schnitt und Ansichten) JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln

S. 43: Planausschnitte (Grundrisse und Nutzungsverteilung) JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln

S. 44: Städtebauliche Kennzahlen, Auszug aus Vorprüfbericht FIRU mbH 2018

Rückseite:

Modellfoto des Konzepts Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt

Modellfoto des Konzepts ASTOC Architects and Planners mit Ortner + Ortner Baukunst, Köln

Modellfoto des Konzepts JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln



STÄDTEBAULICHE MEHRFACHBEAUFTRAGUNG „POSTGELÄNDE“ LEVERKUSEN-WIESDORF

GEVI Projekt Leverkusen I GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen