



Städtebaulicher Wettbewerb für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule in Hilden

Realisierungswettbewerb nach RAW 2004 mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren

Hilden



Die „Hildener Mischung“

Der Stadtteil Hilden-Süd ist ein sehr solides Wohngebiet mit einer gemischten Bewohnerschaft. Hier findet sich die sogenannte „Hildener Mischung“ wieder: Kleinteiliger und verdichteter Reihen- und Einfamilienhausbau, dazwischen Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbauten bis hin zur Hochhauszeile an der St.-Konrad-Allee, bei der es sich um um gepflegte Gebäude mit einer sozial integrierten Bewohnerschaft handelt.

Der Stadtteil weist keine besonderen Problemquartiere auf und ist als Wohnstandort stark nachgefragt. Aufgrund der hohen Grundstückspreise können sich viele inzwischen keinen Wohnraum in Hilden mehr leisten, dies gilt besonders für junge Familien. Daher gilt es auch für diese Zielgruppe, zukünftig vermehrt preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

01 Vorwort	Seite 3
02 Einführung	Seite 6
03 Aufgabenstellung	Seite 8
04 Verfahren und Teilnehmer	Seite 11
05 Wettbewerbsergebnisse	Seite 14
06 Preise, Anerkennungen und engere Wahl	Seite 15
07 Arbeiten des zweiten Rundgangs	Seite 25
08 Arbeiten des ersten Rundgangs	Seite 35

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Im Stadtteil Hilden Süd ist die Albert-Schweitzer-Schule aufgegeben worden. Das Grundstück ist für den Stadtteil von zentraler Bedeutung und verfügt durch den attraktiven Baumbestand sowie den Grünzug entlang des Garather Mühlenbachs über außerordentliche Freiraumqualitäten. Aufgrund des akuten Wohnraumbedarfs soll das Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden. Um Ideen für eine mögliche Bebauung und Gestaltung des Areals zu erhalten, hat die Stadt Hilden einen städtebaulichen Wettbewerb für Stadtplanungs- und Architekturbüros ausgelobt (Ratsbeschluss vom 19.10.2011). Durch den Wettbewerb sollte hinsichtlich Funktion, Wirtschaftlichkeit und Gestaltung eine bestmögliche Qualität erreicht werden.

Im Vorfeld des Wettbewerbs hatte die Stadt Hilden ihre Bürgerinnen und Bürger über die Zukunft des Areals befragt. Sie wollte Anwohnern, Nachbarn und interessierten Bürgern die Möglichkeit geben, ihre Ideen und Wünsche für die Fläche und die dort zu entwickelnden Wohnformen einzubringen (siehe Ergebnisse der Bürgerdiskussionsveranstaltung, Wettbewerbsunterlagen).

Wohnstandort Hilden

Um einschätzen zu können, welche Bedeutung dem Standort auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule im gesamtstädtischen Wohnungsangebot zukommen kann, lohnt sich ein Blick auf die derzeitige Situation.

Die Stadt Hilden hat 55.441 Einwohner. Diesen Einwohnern stehen 27.767 Wohnungen in 9.044 Gebäuden gegenüber. Davon sind 4.746 Einfamilienhäuser, 1.522 Zweifamilienhäuser und 2.776 Mehrfamilienhäuser (MFH mit insg. 19.977 WE).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hilden liegt in Einfamilienhäusern bei ca. 119,5 m², in Zweifamilienhäusern bei ca. 81,8 m² und in Mehrfamilienhäusern bei ca. 71,0 m². Die Wohnfläche pro Person liegt in Hilden bei ca. 40,3 m² (alle Zahlen: Strategisches Stadtentwicklungskonzept, November 2010 / Stadt Hilden).

Hilden hat mit mehr als zwei Dritteln aller Wohnhäuser in der Gesamtstadt einen für eine Mittelstadt untypisch hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern, wie alle Städte im Kreis Mettmann. Aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen wird sich die Zahl der 3- und 4-Personen Haushalte im Kreis Mettmann in Zukunft deutlich verringern, die Zahl der 1- und 2-Personen Haushalte in jüngeren wie in älteren Jahrgängen jedoch zunehmen. Es werden in Zukunft auch weiterhin Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern benötigt. Ebenso besteht auch weiterhin Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Preise für Wohnbauland liegen in Hilden mit 320 €/m² ca. 150 €/m² niedriger als der durchschnittliche Preis für Wohnbauland in Düsseldorf, aber deutlich über dem anderer Gemeinden im Kreis Mettmann, wie z.B. Haan mit 270 €/m² und Heiligenhaus mit 215 €/m². Die Preise für gebrauchte und neue Immobilien im Kreis Mettmann sind im landesweiten Vergleich sehr hoch, insbesondere in der Stadt Hilden. Reiheneigenheime in Hilden, Erkrath und Ratingen sind sogar teurer als in Düsseldorf.

Von 2003 bis 2007 hat sich die Anzahl preisgebundener Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum und in Mietwohnungen in Hilden nahezu halbiert. Der Anteil geförderter Wohnungen ist mit 1.661 von insgesamt 27.767 Wohnungen in Hilden sehr gering (5,98 %, im Vergleich: Land NRW (2008) ca. 8 %), und wird durch den Wegfall der Sozialbindung von Jahr zu Jahr geringer. Im Jahr 2010 haben 431 Haushalte über die städtische Wohnungsvermittlung nach einer Wohnung gesucht, und es wurden 411 Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines gestellt. Daher werden Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment weiterhin stark nachgefragt sein.

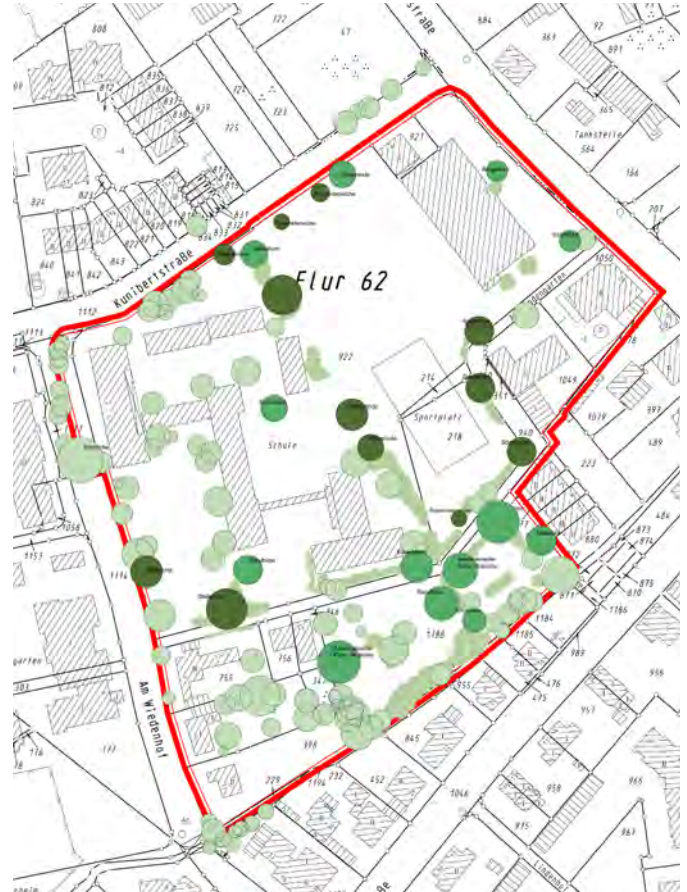
Um den in Hilden erforderlichen Wohnungsneubau abdecken zu können, wird schon seit vielen Jahren vorrangig eine Innenentwicklung betrieben. Dazu wird, wie auch im vorliegenden Fall, auf die Umnutzung bestehender Flächen zurückgegriffen.

Um den in Hilden erforderlichen Wohnungsneubau abdecken zu können, wird schon seit vielen Jahren vorrangig eine Innenentwicklung betrieben. Dazu wird, wie auch im vorliegenden Fall, auf die Umnutzung bestehender Flächen zurückgegriffen.





Luftbild des Plangebiets



Baumbestand (schutzwürdige Bäume in dunkelgrün)

Aufgabenstellung

Auf dem Planungsgrundstück sollte ein attraktives, neues Wohnquartier entstehen, das dem hervorragenden Standort gerecht wird. Die besondere städträumliche Lage des Gebietes nördlich des Garather Mühlenbaches sowie der prägende Baumbestand erforderten eine sensible städtebauliche und architektonische Lösung. Hierbei war besonderes Augenmerk auf die städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu legen.

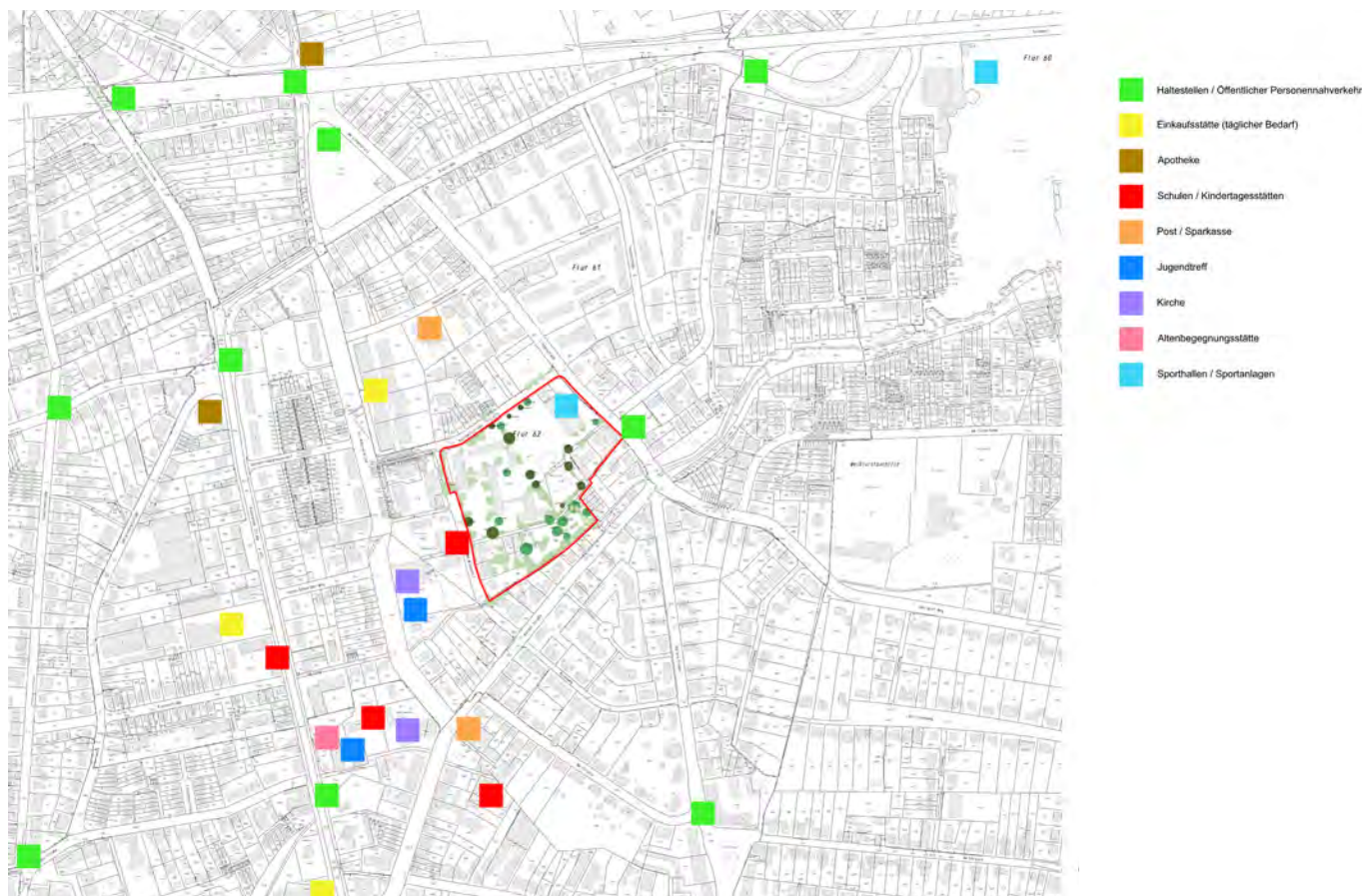
Es sollte ein Wohngebiet für eine sozial gemischte Bevölkerung aus allen Generationen geplant werden, von dem neue Identitäten für den Ort ausgehen. Es war eine flexible und damit veränderbare Struktur zu planen, die zu einem zukunftsweisenden und Ressourcen schonenden Städtebau führt. Darüber hinaus war ein architektonisch anspruchsvolles, innovatives Quartier zu entwickeln, das ein dynamisches Potenzial enthält und das den heutigen Ansprüchen an Wohnen, Ästhetik, Gestaltung und Ökologie genügt. Es sollte einen der Örtlichkeit angemessenen Standard berücksichtigen und sich in Dichte und Höhe in die Umgebungs-

struktur einfügen. Die Bauweise des neuen Wohngebietes sollte heutigen und zukünftigen Ansprüchen in Bezug auf Barrierearmut/-freiheit sowie Energieeffizienz gerecht werden.

Plangebiet

Die Stadt Hilden liegt im Kreis Mettmann, ca. 13 km südöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf in einer Randzone des Ballungsraumes. Mit derzeit ca. 55.400 Einwohner und einem Stadtgebiet von knapp 26 km² ist sie eine der am dichtesten besiedelten Städte Nordrhein-Westfalens.

Das Plangebiet liegt ca. 1,3 Kilometer südlich des Hildener Stadtzentrums im Stadtteil Hilden-Süd. Das Plangebiet wird begrenzt von den Straßen Am Wiedenhof, Kunibertstraße, Lindenstraße und Kölner Straße (Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.03.2011).



Infrastrukturelle Einrichtungen in der näheren Umgebung

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule mit Sporthalle sowie die Straße Am Lindengarten, die südlich angrenzende Grünanlage und private Wohngrundstücke. Die Gebäude sind nach wie vor erhalten. Das festgesetzte Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 32.564 m², die sich folgendermaßen untergliedert:

Schul- und Sportfläche	21.492 m ²
Grünanlage/ Spielplatz	3.557 m ²
Erschließung (Straße/Weg Am Lindengarten)	1.194 m ²
Stellplatzflächen an der Kunibertstraße	542 m ²
private Wohngrundstücke	5.778 m ²
umnutzbare Wohnbaufläche (Schul- und Sportfläche, Straße Am Lindengarten, vorhandene Grünanlage)	ca. 26.250 m ²

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Hilden. Das Grundstück Kunibertstraße 8 / Ecke Lindenstraße (Flurstück 921, Flur 62) mit dem darauf befindlichen Vereinshaus ist im Erbbaurecht an den betreibenden Sportverein verpachtet. Im privaten Eigentum befinden sich vier Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets sowie zwei Grundstücke mit einem Ein- und einem Mehrfamilienhaus im südöstlichen Bereich.

Städtebauliche Vorgaben

Für die Neubebauung sollten die auf dem Gelände befindlichen Schulgebäude inklusive der Turnhalle in Gänze abgerissen werden. Das Vereinsheim sollte zunächst erhalten bleiben und erst in einer zweiten Phase überplant werden. Ebenso in dieser zweiten Phase sollte ein Bebauungsvorschlag für das private Grundstück Am Lindengarten 1 (Flurstück 1049, Flur 62) geliefert werden, um hier eine städtebauliche Option für die Zukunft zu schaffen. Für die übrigen privaten Grundstücken sollte eine rückwärtige Bebauung und Erschließung geprüft werden.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist im Umfeld des Geländes das Gebäude Lindenstraße 20 (Essenzenfabrik Reinartz) zu nennen, das seit Ende 2007 in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen ist.

Wohntypologien

Auf dem Planungsgrundstück sollte eine attraktive Wohnbebauung entstehen, die sich für unterschiedliche Lebensstile und -formen einer sich wandelnden Gesellschaft eignet. Daher wurde für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Dieses WA-Gebiet entspricht den bestehenden Nutzungen der Umgebung und ist hervorragend für innerstädtisches Wohnen in einer bestehenden hochwertigen Struktur geeignet.

Das neue Wohngebiet sollte sich städtebaulich in die Umgebung einfügen und gemischte Wohnformen und Wohnungsgrößen anbieten. Es sollten Stadthäuser/Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser unterschiedlicher Ausprägung und in verdichteter Bauweise entstehen. Die geplante Neubebauung sollte in der Höhe drei Vollgeschosse möglichst nicht überschreiten.

Für die Stadthäuser/Mehrfamilienhäuser waren Haustypologien nachzuweisen, die in ihrer Mischung von großen und kleinen Wohnungen ausgehen und die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse einer sozial gemischten Bewohnerschaft berücksichtigen. Dabei waren angesichts des hohen Bodenpreisniveaus in Hilden Angebote für preiswerten Wohnungsbau in die Planung zu integrieren, besonders für Familien mit Kindern, aber auch für Einpersonenhaushalte, vor allem mit Personen, die älter als 35 Jahre sind.

Grünfläche

Auf eine Durchgrünung des neuen Wohngebiets bei weitgehendem Erhalt vorhandener Grünstrukturen wurde besonderer Wert gelegt. Im Plangebiet war eine Grünfläche mit Spielplatz in einer Größenordnung von 3.500 m² vorzusehen. Dabei war eine gute Erreichbarkeit und Nutzbarkeit sowohl für die zukünftigen Bewohner, als auch für die Bewohner der Umgebung zu berücksichtigen. Der bestehende wertvolle und „schutzwürdige“ Baumbestand sowie der Garather Mühlenbach waren in die Gestaltung der Grünfläche sinnvoll mit einzubeziehen.

Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes sollte verkehrsberuhigt gestaltet werden; Aufenthaltsqualitäten für die zukünftigen Bewohner/-innen sollten Vorrang vor dem Kfz-Verkehr erhalten. Die vorhandene Erschließung des Areals sollte für die Neubebauung sinnvoll ergänzt werden. Fußläufige Verbindungen waren in das bestehende Wegenetz der Umgebung einzufügen. Eine Planstraße konnte an die Straße Am Wiedenhof angeschlossen werden, die Stichstraßensituation der Straße Am Wiedenhof (mit nur fußläufiger Anbindung an die Kunibertstraße) musste beibehalten werden.

Für jede geplante Wohneinheit war ein Stellplatz vorzusehen. Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sollten vor allem in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Besucherstellplätze, die mit 0,1 je Wohneinheit angesetzt wurden, mussten oberirdisch untergebracht werden. Zusätzlich war je 30 m² Wohnfläche ein Fahrradstellplatz vorzusehen.

Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wurde als städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach RAW 2004 ausgeschrieben. Es handelte sich somit um einen nicht-offenen Wettbewerb mit einer gewünschten Teilnehmerzahl von 20.

gesetzte Teilnehmer

Vor dem Bewerbungsverfahren waren folgende 5 Büros gesetzt:

1. Arbeitsgemeinschaft ISR Haan / Architekt Gemeiner, Hilden
2. Pier 7 Architekten, Düsseldorf
3. Büro Agirbas+Wienstroer, Neuss
4. Büro Post+Welters, Köln/Dortmund
5. Arbeitsgemeinschaft BSV, Hilden / Stadtplanung Dr. Jansen, Köln

geloste Teilnehmer

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens wurden folgende 11 erfahrene Büros ausgelost und eingeladen:

6. Büro für Architektur und Stadtplanung, Kassel
7. Diesing + Lehn Stadtplanung SRL, Darmstadt
8. Dragomir Stadtplanung, München
9. Hilmer & Sattler und Albrecht, Berlin
10. Dreibund Architekten, Bochum
11. Kleyer Koblitz Letzel Freivogel, Berlin
12. Meurer Architekten Stadtplaner Ingenieure, Frankfurt (Main)
13. Niemann + Steege, Düsseldorf
14. Werkgemeinschaft Quasten-Mundt, Grevenbroich
15. Reicher Haase Associierte, Aachen
16. Ziller Plus Architekten und Stadtplaner, München

Folgende 4 junge Büros wurden ausgelost und eingeladen:

17. Luchterhandt, Hamburg
18. Die Interessanten - Jochen Zimmermann, Trier
19. Polyform arkitekter, DK-Kopenhagen
20. Irlwerk Schoell Architektur, Nürnberg

Das Büro Diesing + Lehn Stadtplanung SRL aus Darmstadt hat seine Teilnahme während der Bearbeitungszeit abgesagt. Von den übrigen 19 Teilnehmern haben 15 Teilnehmer ihre Arbeiten eingereicht. Diese Arbeiten lagen der Vorprüfung vor. Die Vorprüfung erfolgte durch das Büro Regina Stottrop in Zusammenarbeit mit der Ausloberin.

Terminübersicht

02.03.2012	Kolloquium
30.04.2012	Abgabe der Pläne
07.05.2012	Abgabe des Modells
01.06.2012	Preisgerichtssitzung

Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Am 01.06.2012 tagte das Preisgericht unter dem Vorsitz von Prof. Christl Drey in der Aula der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule in Hilden.

Dem Preisgericht gehörten als stimmberechtigte Mitglieder an:

- Prof. Christl Drey (Stadtplanerin/Architektin, Köln/ Uni Kassel)
- Frieder J. Heinz (Stadtplaner/Architekt, Solingen)
- Judith Kusch (Stadtplanerin/Architektin, Köln)
- Prof. Jürgen von Brandt (Architekt, FH Köln, Direktor des Institutes für Städtebau an der FH Köln)
- Rita Hoff (Stadtplanerin, Baudezernentin der Stadt Hilden)

Als stellvertretende Preisrichter waren anwesend:

- Björn Schreiter (Architekt, Lünen)
- Jens-Peter Foitzik (Abteilungsleiter Städtebauliche Planung und Denkmalpflege, Stadt Solingen)

Als Berater ohne Stimmrecht waren anwesend:

- Birgit Alkenings (SPD-Vorsitzende und Vorsitzende des StEA)
- Friedhelm Burchartz (FL (Freie Liberale), Mitglied im StEA)
- Rudolf Joseph (FDP-Fraktionschef, Mitglied im StEA)
- Günter Pohlmann (dUH (die Unabhängigen), Mitglied im StEA)
- Jürgen Spelter (CDU, Mitglied im StEA)
- Susanne Vogel (Bündnis90/Die Grünen, Mitglied im StEA)

Die Vorprüfung wurde durchgeführt von:

- Gabriele Bopp (Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden)
- Lutz Groll (Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden)
- Harald Mittmann (Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden)
- Monika Umlauf (Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden)
- Eva Kruse-Bartsch (Stottrop Stadtplanung, Köln)
- Philipp Skoda (Stottrop Stadtplanung, Köln)
- Regina Stottrop (Stottrop Stadtplanung, Köln)

Zur Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Städtebauliche Einordnung / Einbindung in die Umgebung
- städtebauliche Gestaltung
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Zusätzlich wurde besonderes Augenmerk auf die geforderte Abschnittsbildung / Vielfalt des Wohnungsangebots gelegt.

Impressionen aus der Preisgerichtssitzung



Rangfolge und Preisverteilung

Nach intensiver Beratung und aufgrund der Qualitäten der Arbeiten beschloss die Jury die folgende Rangliste:

1. Preis

Meurer Architekten Stadtplaner Ingenieure,
Frankfurt am Main

2. Preis

Die Interessanten [StadtFreiRaum]
Jochen Zimmermann, Trier

3. Preis

Dragomir Stadtplanung, München

Anerkennung

Reicher Haase Associierte GmbH, Aachen

Anerkennung

Büro für Architektur und Stadtplanung, Kassel

Empfehlungen des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Arbeit mit dem 1. Preis zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu wählen.

Bei der Weiterbearbeitung des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurfs soll neben der Beachtung der in der schriftlichen Beurteilung geäußerten Kritikpunkte insbesondere Folgendes Berücksichtigung finden:

- Die Baumstandorte sollen im Hinblick auf ihren möglichst weitgehenden Erhalt erneut überprüft werden.
- Die Funktionsfähigkeit der Erschließungsstruktur ist nach den gültigen Regeln zu verbessern.
- Die Setzung und Dimensionierung des südwestlichen Baufeldes in der bestehenden Grünfläche soll überprüft werden.
- Bei der Detaillierung der Baufelder sollten Belichtung, Besonnung und Dimensionierung der privaten Gärten optimiert werden.
- Zu überprüfen ist auch, ob die Zeilen am Park nicht von der Parkseite aus erschlossen werden könnten.

Impressionen aus der Preisgerichtssitzung







Beurteilung des Preisgerichts

Das angebotene Konzept verzahnt sich durch seine Maßstäblichkeit und vielfache Anbindung gut mit der Umgebung. Der zentrale Grünraum mit Bach im Süden und öffentlichem Platz im Norden bindet das Quartier zusammen und bildet eine positive Adresse. Die teilweise Bebauung des vorhandenen Grünraums ist akzeptabel, da eine adäquate Ersatzfläche angeboten wird. Allerdings liegt die Bebauung zu nah am Bach und muss reduziert werden.

Die Blockbildung mit kleinen Innenhöfen schafft Nachbarschaften und wird sehr positiv gesehen, obwohl die Erschließung der Gebäude von außen erfolgt. Das Erschließungssystem ist angemessen und klar, könnte aber zum Teil in Umfang und Maßstab reduziert werden. Außerdem fehlen teilweise Wendemöglichkeiten und sind Kreuzungsbereiche mit verkehrstechnischen Mängeln behaftet. Die vorgeschlagene Mischung verschiedener Gebäudetypologien lässt eine gute soziale Durchmischung erkennen. Der Austausch einzelner Gebäudearten ist möglich, ohne das städtebauliche Konzept zu verändern oder gar zu schwächen, was eine bedarfsgerechte Anpassung zulässt. Die Positionierung eines seniorengerechten Wohngebäudes am öffentlichen Platz ist richtig gewählt.

Die Bauabschnitte sind sinnvoll gewählt und funktionsfähig. Die Flächenausnutzung ist überdurchschnittlich hoch. Das entstehende Nettobauland liegt im Mittelfeld der Arbeiten.

Insgesamt entsteht ein angemessenes Quartier mit hoher Qualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen, das robust genug ist, die Bebauung durch verschiedene Investoren oder Einzelbauherren mit unterschiedlicher Architektur zu verkraften.



MA: Lene Oldopp, Magnus Jakob



GESCHOSSWOHNEN

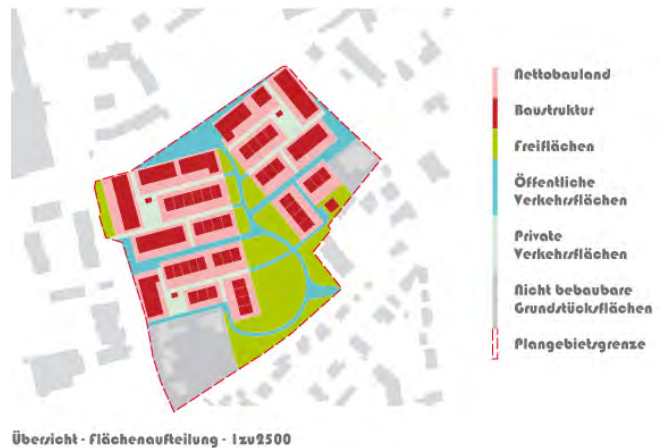
Solche Typen ermöglichen ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen in einem Gebäude.
Durch Integration eines Aufzugs können alle Ebenen barrierefrei erschlossen werden.
So eignen sich diese Typen für vielfältige Aufgaben, etwa zur Aufnahme von Seniorenwohnungen, aber auch zur Schaffung eines breiten Wohnungsmixes mit Größen zwischen 60 und 110 qm Nutzfläche.



PATIOHAUS

Ein reihungsfähiger Einzelhaus, der in zwei Varianten gezeigt wird.
Dabei ist der Wechsel zwischen dreigeschossigen Gebäuden und zweigeschossigen Einliegehäusern verantwortlich für eine rhythmisierte Straßen- und Gartengestaltung.
Der Typ verfügt über einen kleinen Hof (Patio), eine auch einen Gartennutzen vor und hinter dem Haus.





Überzicht - flächenaufteilung - 1 zu 2500

Beurteilung des Preisgerichts

Zwei Gebäudegruppen in Zeilenstruktur senkrecht zur Straße Am Wiedenhof und zur Lindenstraße angeordnet begrenzen die angemessen großzügig dimensionierte Grünverbindung vom Garather Mühlenbach zur Kunibertstraße. Durch straßenbegleitende Geschosswohnungsbauten ergeben sich Wohnhöfe, die als halböffentliche Nachbarschaftszonen eine besondere Qualität des städtebaulichen Entwurfs darstellen.

Der bestehende Grünraum am Mühlenbach wird durch Erweiterung der Wasserfläche aufgewertet, Sitzstufen zum Albert-Schweitzer-Platz laden ein zur Rast am Wasser.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen der Quartiere sind an der Kunibertstraße und an der Straße Am Wiedenhof sinnvoll angeordnet. Die Anliegerstraße der Wohnzeilen sind ohne zusätzliche Wendepunkte, die massiv das Freiflächenkonzept stören, so nicht nutzbar. Zufahrten für Feuerwehr und Müllfahrzeuge sind nicht nachgewiesen.

Die wirtschaftlichen Kenndaten bezüglich Wohnbaufläche und Wohneinheiten liegen im mittleren Bereich. Die konsequente Verknüpfung des Fußwegesystems des Parkes mit den Anliegerstraßen führen zu einem erhöhten Aufwand. Die zentrale Regenwasserrückhaltung und Zisternen für Gartenwasser werden begrüßt.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern lassen die gewünschte vielfältige Sozialstruktur künftiger Bewohner erwarten. Der Vorschlag gewerblicher Nutzungen wie eines Cafés oder einer Bäckerei am Quartiersplatz scheint angesichts der Nähe des Nahversorgungszentrums an diesem Standort nicht angemessen.





Geländeschnitte A-AA' | B-BB'



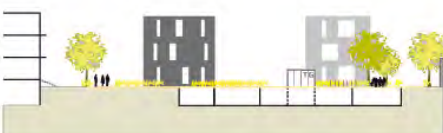
Blickrichtung Nord



Blickrichtung Nord

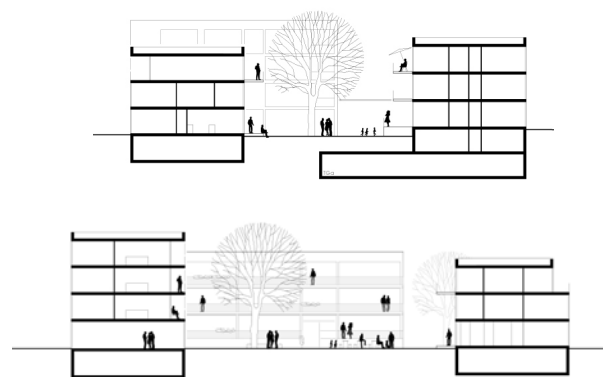
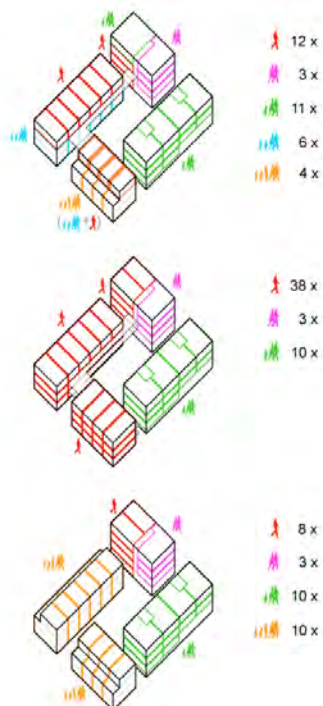


Blickrichtung West



Blickrichtung Ost





Beurteilung des Preisgerichts (Auszug)

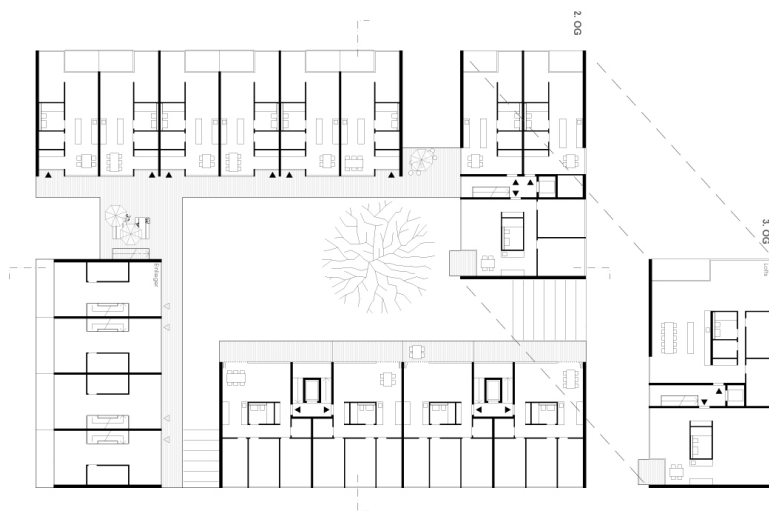
Der Konzeptansatz ist klar. Aufgrund der Ausgewogenheit im Maßstab und der Ausrichtung der vier Quartiershöfe entsteht eine prägnante, wohl proportionierte und gut nutzbare öffentliche Grünfläche, die das Bestandsgrün wie selbstverständlich einschließt und dem Gesamtquartier zu einer gefühlten Mitte verhilft.

Die Höfe schmiegen sich im weichen Bogen passgenau an die Kunibertstraße und schaffen einen eben solchen geschwungenen Fuß- und Radweg, der die fehlende Vernetzung in Ost-West-Richtung herstellt und diese schlüssig in das konzentrische System der Grünverbindungen einbindet. [...]

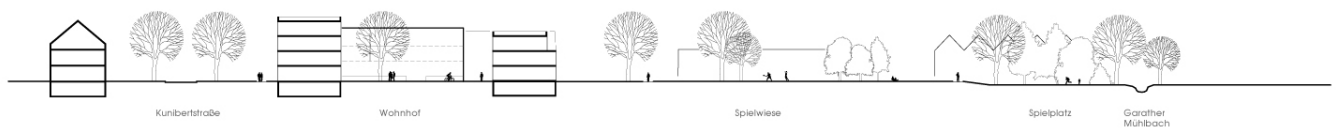
Die spezielle Qualität der Innenhöfe als kleinräumliche, für die engere Nachbarschaft gut nutzbare gemeinschaftliche Freiflächen, die auch der Erschließung und Adressbildung dienen, wird ausdrücklich gewürdigt.

Grundrisse und Wohnungsmix sind richtig zониert und vielfältig variiert und modularartig kombinierbar, wenn auch stellenweise die Belichtung einzelner Wohneinheiten und deren Abstandsflächen bauordnungsrechtliche problematisch sein dürften; dies wäre aber reparabel. Gleiches gilt für die Erschließung / Erreichbarkeit der IV-geschossigen Häuser für die Feuerwehr.

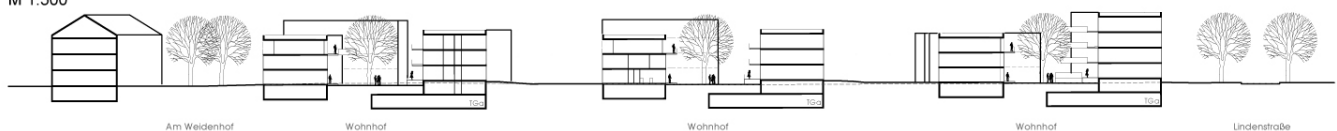
Der formal strenge städtebauliche Konzeptansatz erfordert für die gesamte Neubebauung Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dies wiederum erhöht die Errichtungskosten und erschwert damit preiswertes sowie individuelles Bauen. Die Höfe sind nur als Bauträger oder Baugruppenmaßnahmen und als Gesamteinheit realisierbar. Insgesamt jedoch stellt die Arbeit einen sympathischen, harmonisch komponierten und heiter wirkenden Beitrag zur gestellten Aufgabe dar.



Geländeschnitt Nord-Süd
M 1:500



Geländeschnitt West-Ost
M 1:500





Beurteilung des Preisgerichts (Auszug)

[...] Aus der gewählten Herangehensweise bildet sich wie selbstverständlich die großzügige Grünfläche im Entwurf aus. Die Bautypen, welche zum Einsatz kommen, ordnen sich diesem Prinzip unter. [...]

Der Wohnungsmix stellt in der beanspruchten Fläche eine ausgeglichene Bilanz dar. Das bedeutet, dass in der Summe mehr Geschosswohnungsbau realisiert werden kann als Einfamilienhäuser. Die Bebauungsdichte in der Arbeit ist als ausgewogen zu betrachten.

Das Erschließungssystem des Entwurfs weist Mängel auf, die Fläche für die privaten Stellplätze vor den Einfamilienhäusern ist räumlich zu vergrößern. Im östlichen Teil ist es zwingend notwendig, einen Wendehammer in den Straßenraum mit ein zu planen. [...]

Die Stadtvillen sind sicherlich schwer zu vermarkten, wenn ihnen nicht privater Außenraum zugewiesen werden kann. Dies würde jedoch dem Konzept schaden, wenn eine konventionelle Einfriedung vorgenommen würde. [...]

SOLARES WOHNEN



Prinzip des solaren Wohnquartiers

WOHNEN AM HOF



WOHNEN IM PARK





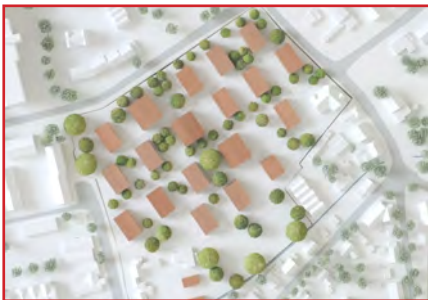
Beurteilung des Preisgerichts (Auszug)

[...] Die Platzfläche wirkt in ihrer Form und Ausrichtung zufällig. Ihr fehlen die Platzwände und auch die Funktion. Die städtebauliche Einbindung erscheint – bis auf die mittlere Wegeachse – wenig gelungen. Eine schlüssige und abwechslungsreiche Nord-Süd-Verbindung, die auch den peripheren Spielplatz einschließt, ist leider nicht erkennbar.

Interessant ist das Angebot unterschiedlicher Haustypen und ihre Kombination, so z.B. die hohen Kopfbauten an den Enden der Reihenhauszellen, ebenso die Anlage von Gartenhofhäusern, die als barrierefreies Wohnhausangebot der demografischen Entwicklung Rechnung tragen. Positiv heraus zu heben ist auch der Geschosswohnungsbau an den Quartiersecken, der für hochwertige wie auch preiswerte Nutzungen in Frage kommt, da eine hohe Anzahl ebenerdiger Stellplätze angeboten wird. [...]

Die Erschließung über verschiedene Stichstraßen erscheint problematisch, da Wendemöglichkeiten nicht dargestellt sind, so dass eine Mitnutzung des zentralen Platzes notwendig erscheint [...]



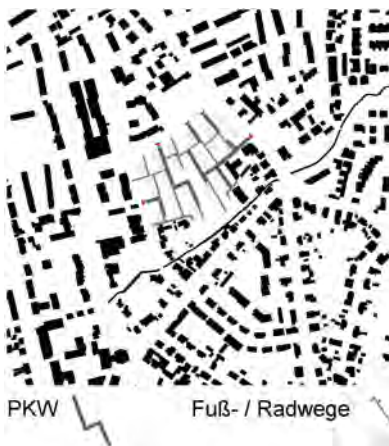
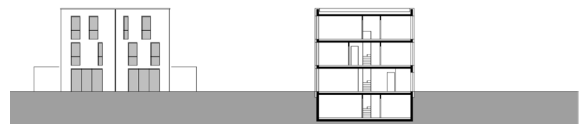
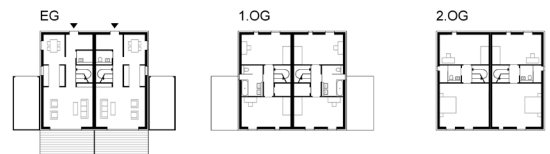




Mehrfamilienhaus
Typ F, 8 WE
2 Zimmer / 4 Zimmer
57 m² / 100 m²



Doppelhaus
Typ C, 2 WE
5 Zimmer
158 m²



PKW

Fuß- / Radwege



Bauphasen

Phase 1

Phase 2

Phase 3



Die bestehenden Bäume erzeugen die öffentlichen Räume



REALISIERUNGSPHASE 1



REALISIERUNGSEINHEITEN | PHASE 2



TYP 1 | SÜDANSICHT



TYP 2 | WESTANSICHT



TYP 2 | SÜDANSICHT



REIHENHAUSTYP | SÜDANSICHT



WESTANSICHT 1:200



REGELGRUNDRISS TYP 1



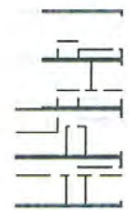
TYP 2



TYP 2 | PENTHOUSE



REIHENHAUSTYP EG



1.0G | 2.0G 1:200



Variante Erhalt des Vereinsheims und Bebauung
Am Lindengarten 1



Investoren- und Bauphasenabschnitte



Grünflächen und fußläufige Durchwegung

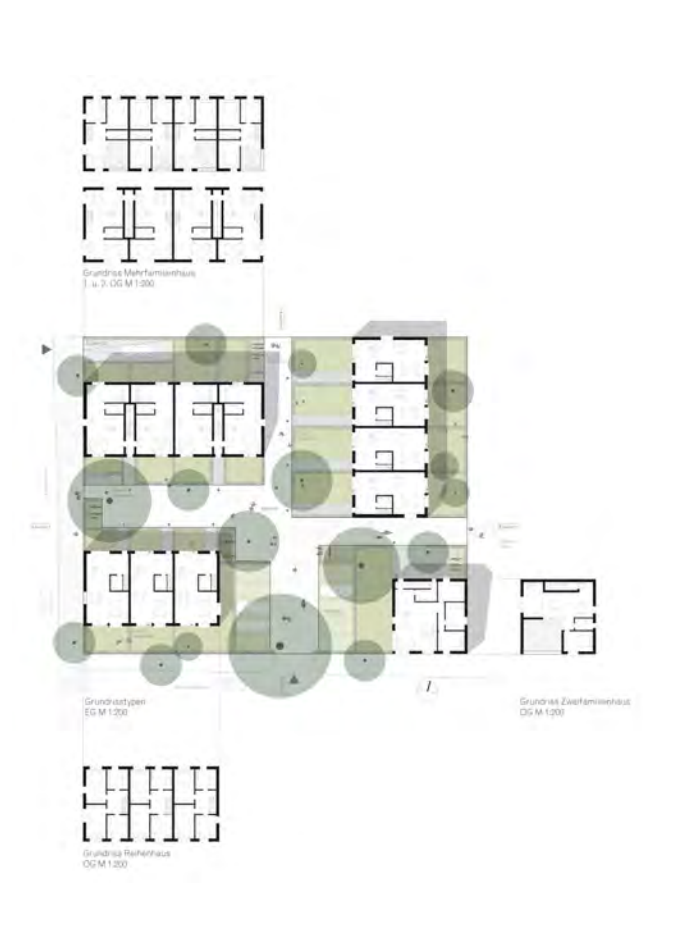
2. Rundgang: Niemann + Steege, Düsseldorf

MA: Lars Schuchard, Sabrina Nießen, Esther Mayo

29









Bau- und Entwicklungsphasen



Phase 1

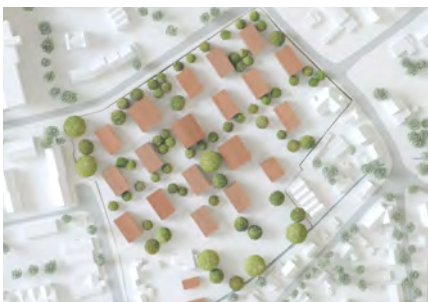


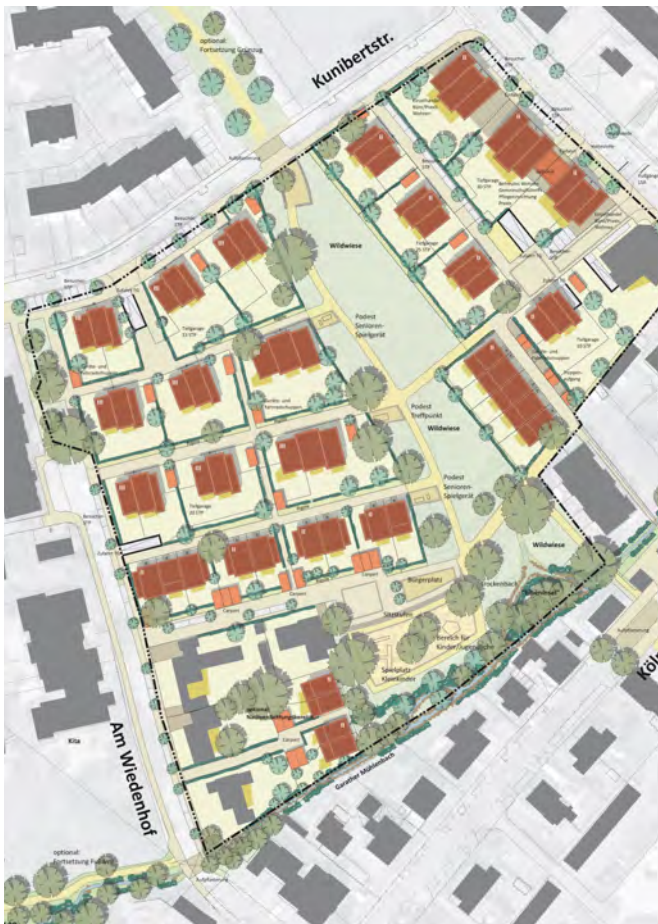
Phase 2



Phase 3







Schnitte 1:500

Schnitt A - A



Schnitt B - B



1. Rundgang: Arbeitsgemeinschaft ISR, Jochen Füge, Haan / Christof Gemeiner Architekt, Christof Gemeiner, Hilden

37

MA: Jan Roth, Christina Schlombohm - Landschaftsarchitekt bei ISR: Christian Pott - Energieplanung: PBS + Partner, Ralf Mnich, Haan



Ansichten M 1:200



Strukturen
„Gesunder Mix“



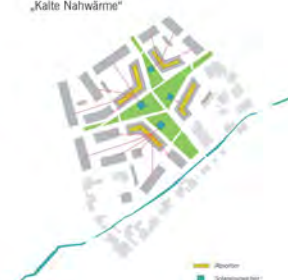
Grünkonzept
„Fabricius Gärten“



Verkehrskonzept
„Autofreie Freiräume“



Energiekonzept
„Kalte Nahwärme“



Auslober
Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Wettbewerbsbetreuung
REGINA STOTTROP
Büro für Stadtplanung
Theodor-Heuss-Ring 36
50668 Köln

Köln, Juni 2012