

**NEUSSER  
BAUVEREIN**  
AG | GEGR. 1891

# WETTBEWERBSDOKUMENTATION ALEXIANER QUARTIER

Neues Wohnen auf dem Gelände  
des ehem. St. Alexius-Krankenhauses, Neuss

# IMPRESSUM

## NEUSSER BAUVEREIN AG

Haus am Pegel | Am Zollhafen 1  
41460 Neuss

Telefon: 02131 127 3  
Telefax: 02131 127 555

[info@neusserbauverein.de](mailto:info@neusserbauverein.de)  
[www.neusserbauverein.de](http://www.neusserbauverein.de)

© 2019 Neusser Bauverein AG

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsneutrale Differenzierung wie z.B. Teilnehmer/Teilnehmerinnen verzichtet. Entprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

# 00 INHALT

01 ANLASS UND ZIEL	05
02 AUGUSTINUSVIERTEL	06
03 BEBAUUNGSKONZEPT	07
04 AUFGABE	08
05 AKTEURE	10
06 VERFAHREN	11
07 JURY-SITZUNG	12
08 ERGEBNISSE	18
09 ERSTE PREISTRÄGER	
WETTBEWERBSVERFAHREN	19
10 BRIEFING	21
11 GESTALTUNGSBEIRAT	24





# 01 Anlass und Ziel

Die Brudergemeinschaft der Alexianer kann auf eine über 500 Jahre lange Geschichte in Neuss zurückblicken. Seit 1886 befinden sich Kloster und Krankenhaus am heutigen Standort.

Durch den Umzug der Pflegeeinrichtungen an den Standort des St. Josefs-Krankenhauses sind weite Teile der Gebäudesubstanz auf dem Plangebiet ihrer Nutzung enthoben. Lediglich Klosterkirche und Kloster, sowie der Friedhof werden weiterhin von den Alexianern genutzt. 2016 wurde das Gesamtareal mit Ausnahme der Flächen für Kloster und Friedhof an die Neusser Bauverein AG veräußert. Im Inneren wird das Quartier von den historischen Bestandsbauten des ehemaligen Alexianer-Krankenhauses und dem Ensemble aus Alter Wäscherei und Alter Schreinerei, sowie dem Erhalt von Kloster und Kirche aus der jüngeren Baugeschichte baulich charakteristisch bestimmt. Das Areal war bisher durch lockere, ins Grün eingebettete Einzelbauten geprägt.

Im Jahr 2012 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für das ehemalige Alexianer Gelände in Neuss ausgelobt. In der weiteren Detailüberarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurde sowohl eine mit der Verkehrskonzeption verträgliche Verdichtung und somit eine durch die Anpassung der Wohnungsgrößen geänderte Baukubatur, als auch der Austausch von Gebäudetypen geprüft.

Diese Überarbeitung dient der Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Ziele im Sinne des Beschlusses der Stadt Neuss zum Thema „bezahlbarer Wohnraum“. Neben der Zielsetzung zur Schaffung von ca. 30 Prozent geförderten Mietwohnungsbaus sind hierbei auch Maßnahmen zur Eigentumsbildung weiterer Schichten der Bevölkerung angestrebt. Diese Haushalte erhalten bis zu einem bestimmten Einkommen die öffentliche Förderung. Wer jedoch bereits knapp darüber liegt, erfährt keine Unterstützung mehr und kann die aktuellen Eigentumspreise oftmals nicht bezahlen.

Es gibt gute Gründe, diesen voll im Berufsleben stehenden Haushalten ein angemessenes Angebot an Wohneigentum zugänglich zu machen.

Beispielsweise können diese Haushalte in der Stadt und mithin in ihrem sozialen Umfeld gehalten werden. Zudem werden dadurch Mietwohnungen freigezogen. Besonders im Fokus stehen hierbei Neusser Haushalte, insbesondere junge Familien, deren Haushaltseinkommen bis zu 30% über den Einkommensgrenzen der öffentlichen Wohnungsbauförderung liegen darf.

Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende (Hochbau-)Wettbewerb bei den Baukosten an, als einem der größten Kostenfaktoren beim Wohnungsbau. Betragen die Bauwerkskosten doch in der Regel 2/3 der gesamten Gestehungskosten einer Wohnung. Im Wettbewerb wurden Einsparmöglichkeiten beim Gebäudeentwurf und der Konstruktion entwickelt, um zu einem geringeren Bauwerkspreis zu kommen.

Es gilt nun im weiteren Planungsprozess diesen Weg der „frühzeitigen und strategischen Kostenminimierung“ weiter zu gehen und nach zusätzlichen Einsparmöglichkeiten zu suchen, um so dämpfend auf die Kaufpreise wirken zu können.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, das Areal in einzelne Baufelder mit individuellen Charakteren zu gliedern. Aufgabe dieses vertiefenden Wettbewerbs ist es, für vier Wettbewerbsbereiche mit insgesamt fünf unterschiedlichen Baufeldern die Baukubaturen weiter zu qualifizieren und Lösungen zu erarbeiten, die die jeweiligen Bautypologien und spezifischen Anforderungen der Baufelder berücksichtigen:

Die Baufelder C2 und A2 haben aufgrund ihrer Lage eine für das Quartier besonders prägende städtebauliche Funktion. Bei den weiteren Baufeldern A1, G3 und H1 steht die Kostensenkung im Eigentumserwerb bei einer hohen architektonischen Qualität im Vordergrund.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Auslegungsentwurfs im Bebauungsplanverfahren.

# 02 Augustinusviertel

## Die Lage und Nachbarschaft

Das Augustinusgelände befindet sich im Osten der Neusser Kernstadt. Es wird im Norden von den stark befahrenen Verkehrsadern der Nordkanalallee und der Augustinusstraße begrenzt, hier befinden sich großmaßstäbliche Gebäudekomplexe, wie das St.-Josef-Krankenhaus, das Kloster Immaculata, ein neues, geplantes Wohnquartier auf dem Gelände der ehem. Sauerkrautfabrik Leuchtenberg im unmittelbaren Umfeld des Alexianerplatzes, bzw. weiter nördlich auch Büros und öffentliche Infrastruktureinrichtungen.

Im Westen liegt der Landschaftsraum an der Obererft, im Süden ein in den 80er Jahren entstandenes Wohnquartier Meertal und im Osten eine kleinmaßstäbliche Wohnbebauung am Berghäuschenweg. Westlich der Erft schließt das Dichterviertel an.

Der Freiraum entlang der Obererft, der über Fußwege und Brücken angeschlossen ist, hat für dieses Quartier eine wichtige Bedeutung als Naherholungsgebiet. Hier durchzieht die Obererft als weitgehend bewaldeter Grünkorridor das Gebiet von Süd nach Nord. Östlich angrenzend an die auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Obererft wurde eine ökologische Ausgleichsfläche in Form einer Mähwiese mit einzelnen Gehölzen angelegt. Diese wird von einem Wanderweg durchzogen.

## Städtebaulicher Entwurf

Rund um den historischen Kern des Geländes mit Klostergebäude, Klosterkirche sowie Klostergarten mit Friedhof, die von der Ordensgemeinschaft der Alexianerbrüder genutzt werden, wird das insgesamt 15 ha große Areal in naher Zukunft zu einem neuen attraktiven Wohnstandort mit rund 500 Wohneinheiten entwickelt.

Aus dem städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 2012 ging Wick + Partner, Architekten Stadtplaner, als erster Preisträger hervor. Die diesem Konzept zugrunde liegende Idee eines Bezugs jeder Parzelle zu den bestehenden oder neugeschaffenen Freiraumelementen war verbindliche Grundlage der weiteren Bearbeitung.

Die geplante Bebauung nutzt das Gelände intensiver und reduziert das Grün auf wesentliche Achsen und Bereiche, schließt Lücken zwischen dem Wohnquartier Meertal, der Wohnbebauung am Berghäuschenweg und dem Dichterviertel im Westen.

Wesentlicher Charakterzug des städtebaulichen Entwurfs ist die Schaffung eines Wohnquartiers, das die unterschiedlichsten Bedürfnisse des Wohnungsmarktes abdeckt und für alle Wohnsituationen eine attraktive Vernetzung mit dem zentralen Grünraum des Klosterparks und den umgebenden Grün- und Landschaftsräumen schafft.

Die Wettbewerbsplanung wurde 2013 durch den Gewinner weiterentwickelt und zu einem städtebaulichen Entwurf ausgearbeitet. Dieser dient als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2014.

Ziel des parallel entwickelten Gestaltleitfadens ist es, das Quartier zu einer Einheit zu verschmelzen, die Geschichte des Ortes spürbar zu machen, den umgebenden Bestand zu respektieren und dennoch für jede Nutzung attraktive Bedingungen zu schaffen.

## 03 Bebauungskonzept

Herzstück des Plangebiets ist weiterhin die Bestandsbebauung mit Kirche, Kloster und Kernbau des ehemaligen Krankenhauses. Die Umnutzung des Krankenhausbaus wird zur Zeit gutachterlich untersucht. Kloster und Kirche bleiben in ihrer Funktion zunächst bestehen.

Das Klostergebäude kann langfristig in eine Seniorenwohnanlage umgewandelt werden. Neben diesem, dem Wohnen gewidmeten Bestandsgebäuden bleibt zudem das ehemalige Wäscherei- und Schreinereigebäude sowie das Gastronomiegebäude für ein Quartierszentrum / Wohnen erhalten.

Ergänzend zu diesen Bestandsgebäuden schließen Geschosswohnungsbauelemente das Teilquartier zur Nordkanalallee, zum Berghäuschenweg und zum Klosterpark zu einer gestalterischen Einheit, die vom Miteinander über gemeinschaftliche Hofflächen und der engen Verknüpfung mit dem Klosterpark geprägt ist.

Im Westen wird der Klosterpark von einem Baufeld begrenzt, das von winkel- und punktförmigen Geschosswohnungsbauten geprägt ist. Dieses Baufeld spannt sich zwischen der zentralen Erschließungsachse und dem Klosterpark auf. Ergänzt durch eine mittige Grünfläche liegt die Attraktivität dieses Teilquartiers in seinen Bezügen zu öffentlichen Freiräumen.

Eine Reihe punktförmiger Stadtvillen bildet den Übergang zwischen neuem Stadtteil und der Bestandsbebauung am Selikumer Weg.

### Grünzüge

Der besondere Reiz des Standorts liegt in der direkten Nachbarschaft von zentralem, städtischen Freiraum und dem direkten Bezug zum Grün der im Westen angrenzenden Grün- und Gartenzone.

Die Bestandsbebauung am Selikumer Weg bleibt von direkter Bebauung und Erschließung unangetastet. Im Süden des Klosterparks spannt sich bis zum Wohnquartier Meertal ein Teilquartier individueller Wohnformen, wie dies schon im Wettbewerb geplant war. Geprägt wird dieser Wohnstandort von kleinen, um private Wohnhöfe

gruppierten Einheiten und der, über ein engmaschiges Fußwegnetz dichten Verflechtung der Wohnstandorte mit der Umgebung.

Die beiden Kita-Standorte decken Bedarfe auch über das eigentliche Plangebiet hinaus. Sie liegen, an der Einfahrt vom Berghäuschenweg, bzw. Nordkanalallee und in direkter Nachbarschaft zum Kloster, verkehrstechnisch günstig für Bring- und Holverkehr und doch attraktiv und sicher in Nachbarschaft zum Klosterpark.

### Freiraum

Entwurfsbestimmende Größe war für die Gestaltung des Wohnstandorts die Einbindung in die vorhandenen, unterschiedlichen Grünräume und deren Vernetzung untereinander. Der ehemalige Klosterpark ist das prägende Grünelement im Inneren des Quartiers. Er bildet für die neuentstehenden Wohnungen, das Kloster und die im ehemaligen Krankenhaus neu anzusiedelnden sozialen Einrichtungen die gemeinsame Mitte.

Die bestehende Obstbaumallee im Osten des Plangebietes, verknüpft schon heute das Wohnquartier Meertal mit dem öffentlich zugänglichen Klosterpark fußläufig. Überdies ist der Grünraum an der Obererft, der sich südlich des Quartiers zu einer weiten Freifläche öffnet, das bestimmende Freiraumelement. Neben den bereits bestehenden Grünelementen verknüpfen neu angelegte Retentionsflächen die Bereiche untereinander.

Generell sollten erhaltenswerte Grünstrukturen auf den Baufeldern integriert werden können. Zudem sollen die Freiräume auch auf den Baufeldern im Sinne einer bestmöglichen Schaffung vernetzender Freiraumelemente keine Trennfunktion übernehmen.

# 04 Aufgabe

Durch den städtebaulichen Entwurf sind die öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen sowie die privaten Baufelder klar definiert. Auf dieser Grundlage sind die Baukubaturen auf den privaten Grundstücken durch den Wettbewerb zu konkretisieren. Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Bautypologien und Geschossigkeiten sind bei der Entwicklung des Hochbaus zu übernehmen.

Die fünf zu entwickelnden Baufelder werden gemäß den Vorgaben für die Baufelder zum Teil zusammengefasst und für den Wettbewerb in vier Wettbewerbsbereiche aufgeteilt:

> **Wettbewerbsbereich 1**  
**Baufeld C2: Kita und**  
**Geschosswohnungsbau**

> **Wettbewerbsbereich 2**  
**Baufeld A2: Geschosswohnungsbau**  
**und öffentlicher Platz**

> **Wettbewerbsbereich 3**  
**Baufeld A1: 2 Stadtvillen**  
**(Geschosswohnungsbau)**  
**Baufeld G3:**  
**Geschosswohnungsbau**

> **Wettbewerbsbereich 4**  
**Baufeld H1: Doppelhäuser;**  
**Reihenhäuser**

## Wettbewerbsbereich 1 — Baufeld C2

Das Baufeld „C2“ liegt am Berghäuschengsweg im Bereich des neuen Eingangs in das neue Baugebiet. In einem Teilbereich des Baufeldes sieht der städtebauliche Entwurf eine sechs geschossige Bebauung vor, aufgrund der städtebaulich präsenten Lage im Schnittpunkt der Blickachsen vom Berghäuschengsweg bzw. vom Alexianerplatz. Die Neubebauung soll sich in das geplante stadträumliche Gefüge integrieren und durch die Höhengestaltung den Entréecharakter in das Baugebiet markieren. Das Baufeld C2 ist teilweise für öffentlich geförderten (ca. 70%) und freifinanzierten (ca. 30%) Mietwohnungsbau vorgesehen.

Im Übrigen sind drei Geschosse plus Dachgeschoss vorgesehen. Im Erdgeschoss ist eine viergruppige Kita unterzubringen inkl. der Freibereiche und der erforderlichen Stellplätze (mind. sechs Stellplätze oberirdisch und ca. vier Stellplätze in der TG). In den Obergeschossen sollen Wohnungen entstehen, mit den zugehörigen Stellplätzen in einer Tiefgarage. Dabei ist die besondere Situation in Bezug auf die Lärmimmissionen des Straßenraumes zu beachten und in den Grundrissen zu lösen.

## Wettbewerbsbereich 2 — Baufeld A2

Das Baufeld „A2“ liegt im Süd-Westen des Plangebietes als Übergang der Bebauung zur freien Landschaft. Das geplante Gebäude markiert den Endpunkt der neuen Erschließungsachsen. Hier schlagen die Entwurfsverfasser des städtebaulichen Entwurfs ein drei-geschossiges Gebäude mit einer sechs-geschossigen Endbetonung vor. Diese Betonung ist städtebaulich gewünscht und soll im Rahmen des Wettbewerbs qualifiziert werden.

Dieses Baufeld hat eine sensible Lage im Übergang zur freien Landschaft und zur bereits bestehenden Wohnbebauung am Selikumer Weg. Im Übergang zur Landschaft soll ergänzend zum privaten Baufeld ein öffentlicher Platz mit Aufenthalts- und Verweilqualität entstehen.

So wird der Blick in die freie Landschaft und die Grünstrukturen der Erft inszeniert. Der Platz selbst ist ebenfalls Gegenstand der Planung. Der Platz ist frei von Stellplätzen zu halten – diese werden in der Tiefgarage auf dem Baufeld nachgewiesen.

Eine Überführung des Platzes ist jedoch in Teilen möglich. Auf eine sensible Einpassung der Baustrukturen des Baufeldes A2 in die Landschaft (z.B. Blick von Obererftaue) zur Minimierung von Störungen des vorhandenen Landschaftsbildes ist zu beachten und konzeptionell darzustellen. Die teilnehmenden Büros sollen in Kooperationen mit Freiraum- und Verkehrsplanern für das Grundstück innovative und tragfähige Lösungsvorschläge für die hochbauliche Ausgestaltung des Baufeldes und des öffentlichen Platzes entwickeln.

## Wettbewerbsbereich 3 — Baufelder A1 und G3

Für die Baufelder „A1“ und „G3“ im Westen des Quartiers sollen Baustrukturen unter dem Gesichtspunkt der Kostensenkung im Eigentumserwerb weiter qualifiziert werden. Für das Baufeld

„A1“ sind Eigentumswohnungen in dreigeschossigen Punkthäusern mit Dachgeschoss und für das Baufeld „G3“ Eigentumswohnungen in einem drei- bis vier- geschossigen Gebäude vorgesehen.

Ziel ist es, neben einer überzeugenden architektonischen Lösung insbesondere konzeptionelle Ansätze zur Kosteneinsparung zu erarbeiten und mit einer ersten Kostenindikation zu versehen.

Hierdurch soll der Zugang zum Eigentumserwerb erleichtert werden und ein angemessenes Angebot für den Neusser Wohnungsbedarf im Eigentumssegment geschaffen werden. Auf eine sensible Einpassung der Baustrukturen des Baufeldes A1 in die Landschaft (z.B. Blick von Obererftaue) zur Minimierung von Störungen des vorhandenen Landschaftsbildes ist zu beachten und konzeptionell darzustellen.

#### Wettbewerbsbereich 4: Baufeld H1

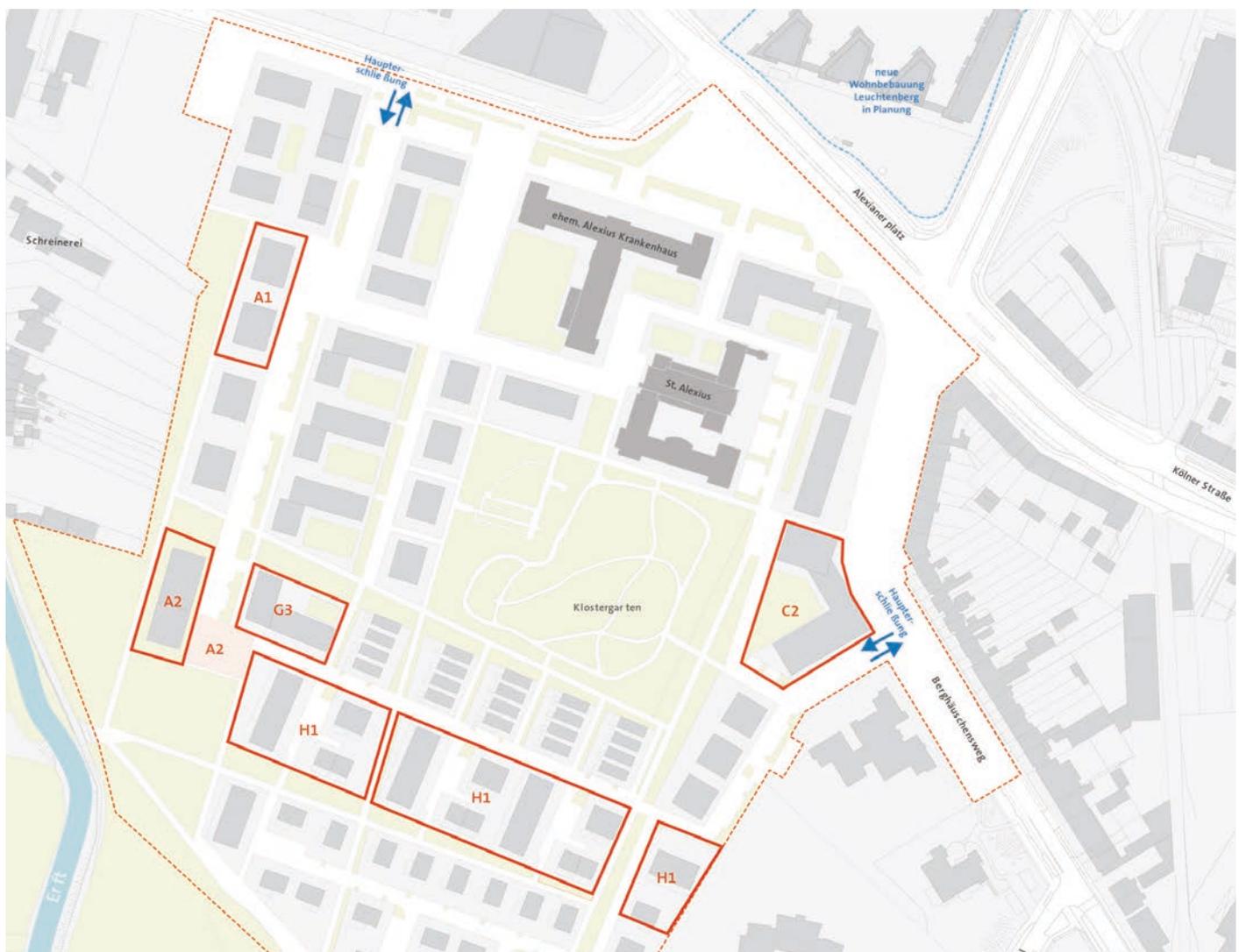
Ebenso wie für die Baufelder „A1“ und „G3“ soll

für Baufeld „H1“ in einem Wettbewerbsverfahren Baustrukturen unter dem Gesichtspunkt der Kostensenkung im Eigentumserwerb weiter qualifiziert werden. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf sieht für das Baufeld „H1“ Doppel- und Reihenhausstrukturen in zweigeschossiger Bauweise plus Dachgeschoss vor.

Ziel ist es, neben einer überzeugenden architektonischen Lösung insbesondere konzeptionelle Ansätze zur Kosteneinsparung zu erarbeiten und mit einer ersten Kostenindikation zu versehen. Hierdurch soll der Zugang zum Eigentumserwerb erleichtert und ein angemessenes Angebot für den Neusser Wohnungsbedarf im Eigentumssegment geschaffen werden.

Es ist möglich die bisher im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Erschließungsflächen je nach Konzept anzupassen. Die im Entwurf vorgesehene Anzahl der Besucherstellplätze (0,25 Stpl./1 WE) sind dabei zu berücksichtigen.

#### Übersicht der Wettbewerbsbereiche



# 05 Akteure

## Teilnehmer

### Baufeld C2

- HPP Architekten, Düsseldorf
- Pinkarchitektur, Düsseldorf
- Konrath-Wennemar, Düsseldorf

### Baufeld A2

- Kaspar Kraemer Architekten, Köln
- Molestina Architekten, Köln
- KBNK Architekten, Köln

### Baufeld A1/G3

- HGMB Architekten, Köln
- Lorber + Paul Architekten, Köln
- Schulte Architekten, Köln

### Baufeld H1

- Baufrösche, Kassel
- Damrau Kusserow, Köln
- Henk Döll, Rotterdam

## Preisgericht

Die Entscheidungen des Preisgerichtes werden mehrheitlich gefasst.

1. Prof. Johannes Schilling, Köln
2. Judith Kusch, Köln
3. Stephan Lenzen
4. Prof. Jörg Aldinger, Stuttgart
5. Prof. Peter Schmitz, Köln
6. Johannes Böttger, Köln
7. Frank Lubig, Neusser Bauverein AG
8. Dirk Reimann, Neusser Bauverein AG
9. Christoph Hölters, Stadt Neuss
10. Christian Unbehaun, Stadt Neuss
11. Karl Heinz Baum, CDU-Fraktion
12. Sascha Karbowski, SPD-Fraktion

### Stellvertreter

Ingrid Schäfer, CDU-Fraktion

Bei möglicher Stimmgleichheit wird die Entscheidung (gemäß RPW) durch den zu wählenden Vorsitz im Preisgericht getroffen.

### Berater Politik (ohne Stimmrecht)

Reiner Breuer, Bürgermeister Stadt Neuss  
Ingeborg Arndt, Bündnis 90/Grüne Fraktion

### Berater (ohne Stimmrecht)

Karl Haag, Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart

### Vorprüfung

Helena-Sofie Gerhardt, Stadt Neuss  
Insa Fischer, Stadt Neuss  
Juliane Kunze, Stadt Neuss  
Nira Münnich, Neusser Bauverein AG  
Nadine Johannisbauer, Neusser Bauverein AG  
Salomé Wiesenberg, Druschke und Grosser Architekten BDA, Duisburg  
Lukas Niemetz, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf  
Andreas M. Sattler, FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH  
Alexandra Chernobrovtsseva, FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH

Das Preisgericht kann im laufenden Verfahren zusätzliche Berater und Vorprüfer benennen.

Prof. Jörg Aldinger wird einstimmig – bei eigener Stimmenthaltung – zum Vorsitzenden des Preisgerichts gewählt.

# 06 Verfahren

## (Auszug aus der Auslobung)

### Allgemeines

Der Durchführung des Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013), in der Fassung vom 31.1.2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (§ 2 Abs. 4 RPW).

An der Vorbereitung der Auslobung hat die Architektenkammer NRW beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW). Der Wettbewerb wurde unter W69/17 bei der AKNW registriert.

### Wettbewerbsart

Einphasiger Einladungswettbewerb mit max. zwölf Architekten. Der Wettbewerb umfasst vier einzelne Baufelder zu denen jeweils drei Architekten zugeordnet werden. Den Teilnehmern des Baufeldes wird die Beratung durch Landschaftsarchitekten empfohlen.

### Preisgelder

Die Ausloberin stellt eine Wettbewerbssumme von insgesamt 154.700 EUR brutto (inkl. 19 % MwSt.) zur Verfügung.

Die Wettbewerbssumme wird unter den zu bearbeitenden Baufeldern wie folgt aufgeteilt:

#### Baufeld C2:

42.721,00 brutto (inkl. 19 % MwSt.)

#### Baufeld A2:

26.834,50 brutto (inkl. 19 % MwSt.)

#### Baufeld A1/G3:

36.295,00 brutto (inkl. 19 % MwSt.)

#### Baufeld H1:

48.849,50 brutto (inkl. 19 % MwSt.)

### Preise

Folgende Verteilung der Preise ist vorgesehen (jeweils brutto inkl. MwSt.):

#### Baufeld C2:

1. Preis: 19.224,45 EUR (inkl. MwSt.)
2. Preis: 12.816,30 EUR (inkl. MwSt.)
3. Preis: 10.680,25 EUR (inkl. MwSt.)

#### Baufeld A2:

1. Preis: 12.075,50 EUR (inkl. MwSt.)
2. Preis: 8.050,50 EUR (inkl. MwSt.)
3. Preis: 6.708,50 EUR (inkl. MwSt.)

#### Baufeld A1/G3:

1. Preis: 16.332,75 EUR (inkl. MwSt.)
2. Preis: 10.888,50 EUR (inkl. MwSt.)
3. Preis: 9.073,75 EUR (inkl. MwSt.)

#### Baufeld H1:

1. Preis: 21.982,50 EUR (inkl. MwSt.)
2. Preis: 14.654,50 EUR (inkl. MwSt.)
3. Preis: 12.212,50 EUR (inkl. MwSt.)

Mit der Verteilung der Preisgelder sind die geforderten Leistungen einschließlich aller Nebenkosten abgegolten – ein darüber hinaus gehender Anspruch auf Honorierung besteht nicht. Das Preisgericht behält sich vor, durch Mehrheitsbeschluss eine andere Verteilung der Preisgelder vorzunehmen. Die Gesamtsummen kommen dabei immer zur Ausschüttung.

### Beurteilungskriterien

Die eingehenden Arbeiten werden u.a. nach folgenden Kriterien bewertet:

- Architektur- und Gestaltungsqualität
- Qualität der Grundrisslösungen
- Leistungs- und Programmfüllung
- Erschließung (u.a. ruhender Verkehr)
- Freiraumplanung
- Wirtschaftlichkeit und Genehmigungsfähigkeit

Die genannte Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die einzelnen Kriterien je Baufeld zu differenzieren und zu gewichten.

### Wichtige Termine

- ab 02.10.2017: Bereitstellung der Unterlagen
- 09.10.2017: Kolloquium
- 23.11.2017: Abgabe
- 08.12.2017: Abgabe Modell
- 18.12.2017: Jury-Sitzung

# 07 Jury-Sitzung

Das Preisgericht tritt am 18. Dezember 2017 zusammen. Nach Begrüßung aller Anwesenden wird der Vorsitzende des Preisgerichts einstimmig gewählt. Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Preisgerichts fest.

Alle Teilnehmer haben ihre Arbeiten fristgerecht eingereicht. Verstöße gegen die Regeln des Wettbewerbes wurden durch die Vorprüfung nicht festgestellt. Die einzelnen Arbeiten und die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Preisgericht in einem ausführlichen Informationsrundgang an den Plänen wertungsfrei erläutert.

## Wettbewerbsbereich 1: Baufeld C2

HPP Architekten, Düsseldorf



Der Entwurf besticht durch eine wohlproportionierte städtebauliche Setzung und Gliederung in drei Häuser (sechs- bis vier-geschossig), die auf einem eingeschossigen Sockel ruhen. Damit gelingt eine gute Vermittlung der Gebäudehöhen in das Quartier nach Süden hinein. Es entsteht der Eindruck einer leichten Durchlässigkeit, die die Schwere des Riegels aufzulösen vermag. Diese städtebaulich sehr sinnfällige Entscheidung geht jedoch mit zahlreichen noch unbeantworteten Fragen zum Schallschutz in allen drei Häusern einher.

Die im erdgeschossigen Sockel angeordnete Kita ist richtig platziert, verfügt aber über viele nach Norden orientierte Räume. Zudem erscheint die Fläche als zu gering. Der Grundrisstypus mit einem jeweils mittig liegenden Kern ist grundsätzlich gut gewählt und verspricht eine hohe Qualität, im Detail jedoch sind hier noch einige Schwächen erkennbar. Die gewählte Materialität korrespondiert nicht mit denen des Gestaltleitfadens und setzt sich gewollt kräftig hiervon ab.

Dies wird kontrovers diskutiert: zum einem gelingen die gewollte Eigenständigkeit des Entrée-Gebäudes und die Vermittlung zur gegenüberliegenden Nachbarschaft, zum anderen jedoch wird der gestalterische Bezug zum Alexianer Quartier zu wenig hergestellt. Zudem erscheint die Materialwahl nicht mit den wirtschaftlichen Zielen vereinbar. Insgesamt ein überzeugender Beitrag zur Klärung der städtebaulichen Situation, der jedoch zahlreiche Fragen und Details der inneren Sortierung offen lässt.

Pinkarchitektur GmbH & Co.KG, Düsseldorf



Die städtebauliche Disposition erfolgt nahezu analog zu der des städtebaulichen Rahmenplans. Die Schichtung der Riegel in drei bzw. vier Geschossen erfolgt sehr geschickt und stellt das sechs-geschossige Kopfgebäude konsequent frei. Die Gestaltung wirkt schlicht und ruhig, mit sehr behutsamer Wahl der gestalterischen Mittel. Im Inneren wird die Grundrisstruktur sehr wirtschaftlich ausgebildet. Im Erdgeschoss teilen sich die Kita und Wohnungen den Grundriss. Dies führt zu Schwierigkeiten an den Schnittstellen.

Die Kita selbst ist einfach organisiert und funktioniert, die Freiräume der Kita vermischen sich jedoch mit privaten Gärten. Die Obergeschosse sind über Laubengänge organisiert. Der an sich effiziente Ansatz leidet eben durch die Anordnung dieser: die durchgesteckten Grundrisse orientieren sich mit den Aufenthaltsräumen auch zu den Gängen.

Damit ist eine Förderfähigkeit der Wohnungen zumindest fraglich. Die Eckerschließung im Südosten ist sehr üppig dimensioniert und verbraucht zu viel Platz. Ein vermeintlich erforderliches drittes Treppenhaus zur Erfüllung der Brandschutzanforderung fehlt. Die vorgeschlagenen Vorgärten und Eingänge machen den eigentlich kräftigen Auftritt des Gebäudes hier kleiner als erhofft. Insgesamt ein Konzept mit einer klaren städtebaulichen Haltung, souverän im Detail ausgearbeitet, aber mit zu vielen funktionalen und strukturellen Schwächen im Inneren.

### Konrath Wennemar Architekten Ingenieure, Düsseldorf



Die Verfasser schlagen einen Baukörper vor, der die städtebaulichen Vorgaben behutsam modifiziert. Dazu wird die Gebäudekante nach Osten traufständig viergeschossig ausgebildet. So wird ein kräftiger Riegel als Klammer für die hofseitige Nutzung und das Quartier formuliert. Der Riegel wird erdgeschossig größtenteils mit der Kita besetzt. Diese ist ordentlich organisiert und funktioniert – lediglich die langen Flure ohne Tageslichtbezug wirken schwierig. Die zur Kita organisierten Freiflächen sind ausreichend dimensioniert, wirken jedoch überinstrumentiert.

In den Wohngeschossen zeigt das Konzept eine gute Organisation der Flächen. Die Lage der Laubengänge ist richtig gewählt und in Verbindung mit den guten Grundrissen der Wohnungen gelingt es die Anforderungen an den Schallschutz sehr gut umzusetzen. Der als Fünf-Spänner organisierte Turm kann in Teilen jedoch noch nicht überzeugen – die Wohnungen im Übergang zu Riegel sind vom Zuschnitt sehr ungünstig. Das eingeschossige Hofgebäude wird kritisch gesehen. Insgesamt gelingt ein souveräner Auftritt, der, obwohl hier sehr behutsam mit dem Materialkanon des Quartiers gespielt wird, durchaus eine eigenständige Haltung vermitteln kann.

## Wettbewerbsbereich 2: Baufeld A2

### Kaspar Kraemer Architekten BDA, Köln



Das Projekt zeichnet die Silhouette des Baublocks aus dem städtebaulichen Rahmenplan nach, versieht das Gebäude jedoch mit einer mäanderartigen Terrassenstruktur, die sich sowohl über den drei-geschossigen als auch über den sechsgeschossigen Teil des Gebäudes verwirft. Diese Gestik entfernt sich sehr weit von den Zielen des Gestaltleitfadens, wirkt unruhig, zu modisch und zu wenig kraftvoll um dem Ort die gewünschte Präsenz geben zu können. Zudem wird die Nutzbarkeit der zwar langen aber auch zugleich schmalen Terrassen eher kritisch gesehen.

Demgegenüber entwickelt sich im Inneren ein sehr schlüssig organisierter Grundriss mit drei Kernen, der auch im Detail sehr hohe Nutzungsqualitäten verspricht. Jede Wohnung profitiert so von einer durchgängigen West-Ost-Beziehung. Diese große Diskrepanz von Innen zu Außen wird kontrovers diskutiert. Die hohen Qualitäten der versiert ausformulierten guten Grundrissorganisation werden jedoch durch das Preisgericht ausdrücklich gewürdigt.

### Molestina Architekten Gesellschaft für Architektur mbH, Köln



Die Arbeit schlägt mit der in Stufen fein ausgeformten Volumetrie eine sehr kluge Vermittlung zwischen den nördlichen Baufeldern und diesem Hochpunkt vor. Es gelingt eine fast selbstverständliche Höhenabfolge und eine charmante, sehr maßstäbliche Setzung im Quartier. Teil der Gestaltsprache sind die eher mutig formulierten, deutlich auskragenden Balkone – die in dieser Form sich weit vom Gestaltleitfaden entfernen. Wenngleich der gestalterische Ansatz gewürdigt wird, steht die Jury der Nutzbarkeit der Balkone mit ihrer fehlenden Privatheit an diesem Ort sehr kritisch gegenüber.

Die innere Struktur des Gebäudes wird kontrovers diskutiert. Die konsequente Ausrichtung als Dreispänner erlaubt keine durchgesteckten Wohnungen. Der Dachgarten wird in seiner sinnvollen Nutzbarkeit als Gemeinschaftsfläche eher kritisch gesehen. Die Anmutung des Gebäudes vermag jedoch sehr gut den Typus Wohnen in Bezug zu dem gegenüberliegenden öffentlichen Platz zu vermitteln. Insgesamt ein überraschendes städtebauliches Konzept mit einer sehr guten Setzung – aber noch vielen Schwächen in der inneren Organisation.

### KBNK Architekten GmbH, Hamburg



Der Entwurf formuliert eine einfache, klar ablesbare städtebauliche Haltung, die in aller Konsequenz die städtebauliche Disposition auch in der Klarheit der architektonischen Ausformulierung durchhalten kann. Damit gelingt es sehr gut die gewünschte kräftige Präsenz für den Ort zu entwickeln. Auch die Gestaltung des vorgelagerten öffentlichen Platzes mit einem einfachen Baumdach dient der Klärung der an dieser Stelle eher undefinierten Räume. Im Inneren des Gebäudes jedoch sind die Grundrisslösungen zu schematisch jeweils nur West- oder Ost-orientiert – damit werden die guten Lagepotenziale zu leichtfertig verspielt.

Sehr kritisch betrachtet die Jury den architektonischen Habitus, der vom Empfinden nach eher dem Gewerbebau zuzuordnen wäre. Damit entfernt sich das Haus in seiner Identität zu weit vom Charakter des Alexianer Quartiers.

## Wettbewerbsbereich 3: Baufeld A1

### HGMB Architekten GmbH, Düsseldorf



In einer einfachen klar situierten formalen Figur zeichnen die beiden konzeptgleichen Häuser den städtebaulichen Grundriss nach. Die leicht auskragenden Balkone ergeben mit den eingeschobenen Loggien ein interessantes Wechselspiel auf der Westseite. Die Straßenseite ist dagegen schlicht und klar formuliert und der Materialkanon wohl dosiert genutzt. Die Zuordnung der Gärten ist gelungen. Es entsteht in Verbindung mit der Architektur ein angemessener urbaner Raum.

Die gemeinsame Tiefgarage funktioniert und ist an richtiger Stelle erschlossen. Die als Dreibund organisierten Grundrisse sind einfach und gut gelungen. Ansätze zur Kostenoptimierung sind bedingt vorhanden. Insgesamt ein klares, versiert ausformuliertes Konzept mit der richtigen Haltung für diesen Ort.

### Lorber+Paul Architekten GmbH, Köln



Die Verfasser schlagen mit dem Verzicht auf eine Tiefgarage einen konsequenten, wirtschaftlich ausgerichteten Ansatz vor. Die Stellplätze werden so im Haus in der Erdgeschosszone untergebracht. Diese klare wirtschaftliche Ausrichtung wird ausdrücklich gewürdigt. Zugleich wird jedoch der damit verbundene Verlust der lebendigen erdgeschossigen Nutzung sehr kritisch gesehen. Der architektonische Ausdruck ist schlicht und klar – und folgt den Prinzipien des städtebaulichen Rahmenplans und des Gestaltleitfadens.

Die Grundrisse sind vernünftig organisiert und harmonisieren gut mit den vorgeschlagenen Loggien. Insgesamt sind Ansätze zur Kostenoptimierung im Entwurf vorhanden. Allerdings wiegt die fehlende Wohnnutzung im erdgeschossigen Sockelbereich zu schwer.

### Schultearchitekten, Köln



Die beiden gleichförmigen Bauvolumen fügen sich gut in den städtebaulichen Grundriss ein. Die Volumetrie ist vernünftig gewählt, die herausgesteckten Balkone erscheinen in Kombination mit den sachlichen Grundrissen sinnvoll. Kritisch wird die Behandlung der Fassaden bewertet – der großflächige Einsatz von Klinker an der Straßenseite steht einer Putzfassade auf der Westseite gegenüber. Dies wirkt nicht harmonisch und erscheint auch in der Gesamtschau des Quartiers nicht sensibel ausgearbeitet.

Die Grundrisse sind versiert konzeptioniert und funktionieren. Ansätze zur Kostenoptimierung sind bedingt vorhanden. Die Tiefgarage kann nur mit Doppelparksystemen die erforderlichen Stellplätze anbieten – diese widerspricht dem wirtschaftlichen Gesamtansatz.

## Wettbewerbsbereich 3: Baufeld G3

### HGMB Architekten GmbH, Düsseldorf



Das Konzept zeichnet die Kontur des Baufeldes nach, variiert in einen vier- und einen drei-geschossigen Gebäudeteil. Beide Teile werden separat straßenseitig erschlossen und sind visuell an deren Schnittstelle durch eine Fuge getrennt. Der so stärker herausgearbeitete Kopfbau mit vier Geschossen nimmt zum Platz Bezug über Loggien bzw. herausgeschobene Balkone. Dabei fügt sich das Gebäude durch die gute Wahl der Materialien harmonisch in den städtebaulichen Kontext ein.

Zum öffentlichen Platz jedoch entwickelt das Ensemble jedoch zu wenig Kraft und definiert nicht den gewünschten urbanen Raum. Bedingt durch die beiden separaten Erschließungen ist die interne Grundrissorganisation recht kompliziert, insbesondere im Inneren des Winkels sind die Lösungen nicht befriedigend. Der Zugang zum Hof und seinen Freiflächen ist nur von Außen und recht umständlich möglich. Ansätze zur Kostenoptimierung sind bedingt vorhanden. Insgesamt eine solide und vernünftige Arbeit, die jedoch zu wenige Akzente an dieser wichtigen städtebaulichen Situation setzen kann.

### Lorber+Paul Architekten GmbH, Köln



Zwei schlicht anmutende drei- und vier-geschossige Volumen werden über eine clever gewählte Fuge, die die Erschließung der beiden Gebäudeteile aufnimmt, visuell getrennt. Der Eingang orientiert sich somit eindeutig zum öffentlichen Platz. Eingeschobene Loggien fügen sich harmonisch ein und unterstreichen den kubischen Charakter. Die Gliederung der Fassade ist in der Kombination mit den bodentiefen Fenstern sehr ausgewogen.

Die Materialien Klinker und heller Putz sind sehr stimmig komponiert, und bilden einen wohldefinierten Sockel aus. Im Inneren zeigt sich neben der sehr gut angeordneten Erschließung eine klare Organisation als Dreispänner mit gut funktionierenden Wohngrundrissen. Die Tiefgarage ist funktional organisiert. Ansätze zur Kostenoptimierung sind im Entwurf vorhanden. Der Arbeit gelingt es mit sehr zurückhaltenden Details, schlichter Ausformulierung und sehr guter Anordnung des Eingangs einen hervorragenden Beitrag zur Schaffung eines belebten urbanen Raums am öffentlichen Platz zu schaffen.

### Schulte Architekten, Köln



Der Entwurf entwickelt eine einfache Bauform, deren Gliederung durch die Anordnung von Loggien und den Wechsel des Fassadenmaterials erfolgt. Diese angebotene gestalterische Vielfalt stört jedoch sehr die zur Stärkung des Platzraums erforderliche Homogenität der Raumkante. Die vorgeschlagenen Eckloggien zum Platz nehmen sich zu wichtig – hier wäre mehr gestalterische Ruhe angemessen. Die Erschließung ist richtig zum Platz hin positioniert und führt über einen Laubengang zu den Wohnungen.

Die Wohnungen sind vernünftig gegliedert. Ansätze zur Kostenoptimierung sind bedingt vorhanden. Insgesamt ein solider Entwurf, der im Inneren versiert ausgearbeitet wurde, jedoch in der städtebaulichen Wirkung an diesem Ort nicht angemessen ist.

## Wettbewerbsbereich 4: Baufeld H1

### Damrau Kusserow Architekten BDA Partnerschaft mbB, Köln



In einer Abfolge von drei großformatig angelegten hofartigen Strukturen werden zwei sehr ähnliche Bautypen sehr streng angeordnet. Dabei entstehen bei den Zeilen, die in die Tiefe der Fläche gehen, zumeist nur unzureichende Freiraumanteile und das wahre Potenzial der Tiefe des Baufeldes bleibt ungenutzt. Die Stiche bilden keine prägenden Entrées und Gemeinschaftsflächen für die Hofgruppen aus, sondern reduzieren sich auf eine additiv wirkende Erschließung der Häuser.

Die Häuser sind als Typus versiert durchgeplant, jedoch ist die Entscheidung der grundsätzlichen Integration der Garage im Haus falsch. Die Häuser werden so zu breit und unwirtschaftlich. Ansätze zur Kostenoptimierung sind nicht ausreichend vorhanden. Die angebotenen Staffelgeschosse sind ein reizvolles Angebot, können aber nicht die insgesamt schweren konzeptionellen Schwächen der Arbeit kompensieren.

### Henk Döll Architecten, Rotterdam



Den Verfassern gelingt es mit einem einfachen klaren städtebaulichen Gerüst deutlich identifizierbare Stadträume mit hoher Qualität zu schaffen. Dazu werden jeweils Gruppen aus einem länglichem Riegel und zwei Doppelhaushälften sehr geschickt zueinander positioniert um einen öffentlichen Platzraum zu schaffen, der groß genug ist, um sowohl Stellplätze als auch gemeinschaftlich nutzbare Freiraumanteile anzubieten. Es entsteht so ein sehr lebendiger Stadtraum mit ausgezeichneter sozialer Kontrolle.

Die Haustypen sind ausgezeichnet organisiert und die Anordnung der Räume in den Häusern fördert die Interaktion mit dem vorgelagerten Platzraum. Die mit Staffelgeschossen ausgebildeten Haustypen verstehen sich als Option – je nach den wirtschaftlichen Parametern kann auch ein zwei-geschossiger Gebäudetypus innerhalb der programmatischen Vorgaben umgesetzt werden. Ansätze zur Kostenoptimierung sind bedingt vorhanden. Insgesamt ein sehr vielversprechendes Konzept, dem es hervorragend gelingt die Thematik der Höfe in hoher Qualität umzusetzen.

### Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, Kassel



Das Plangebiet wird in zwei zeilenartig organisierte Felder gegliedert, die das Motiv der „Straße“ stärker herausarbeiten. Das nördliche, straßenbegleitende Feld ordnet eine Kette von dreigeschossigen Doppelhäusern an, im südlichen finden sich auch Reihentypen. Durch jeweils teilende Stiche wird die zweite Reihe erschlossen. Diese Stiche enden recht unvermittelt an Stellplatzanlagen mit Carports.

Eine tatsächliche räumliche Interaktion mit der Nachbarschaft oder dem Quartier findet eigentlich nicht statt. Die Häuser selbst weisen interessante Grundrisse auf, sind aber zu groß um den wirtschaftlichen Kriterien entsprechen zu können. Ansätze zur Kostenoptimierung sind nicht ausreichend vorhanden. Insgesamt ein Konzept, das zu schematisch die Flächen gliedert und im Quartier nicht die gewünschte stadträumliche Qualität entwickelt.

# 08 Ergebnisse

Das Preisgericht beschließt einstimmig, die Rangfolge in Preise zu übertragen. Die Verteilung im Einzelnen:

## Wettbewerbsbereich 1 – Baufeld C2

Zwei 2. Preise:

jeweils à 16.020,38 EUR (inkl. MwSt.)

HPP Architekten, Düsseldorf

Konrath Wennemar Architekten, Düsseldorf

3. Preis: 10.680,25 EUR (inkl. MwSt.)

Pinkarchitektur, Düsseldorf

## Wettbewerbsbereich 2 – Baufeld A2

Zwei 2. Preise:

jeweils à 10.062,94 EUR (inkl. MwSt.)

Kaspar Kraemer Architekten, Köln

Molestina Architekten, Köln

3. Preis: 6.708,50 EUR (inkl. MwSt.)

KBNK Architekten, Hamburg

## Wettbewerbsbereich 3 – Baufeld A1

1. Preis:

8.300,25 EUR (inkl. MwSt.)

HGMB, Düsseldorf

2. Preis: 5.533,50 EUR (inkl. MwSt.)

Lorber+Paul Architekten, Köln

3. Preis: 4.611,25 EUR (inkl. MwSt.)

Schulte Architekten, Köln

## Wettbewerbsbereich 3 – Baufeld G3

1. Preis: 8.032,50 EUR (inkl. MwSt.)

Lorber+Paul Architekten, Köln

2. Preis: 5.355,00 EUR (inkl. MwSt.) – HGMB, Düsseldorf

3. Preis: 4.462,50 EUR (inkl. MwSt.) – Schulte Architekten, Köln

## Wettbewerbsbereich 4 – Baufeld H1

1. Preis: 24.424,75 EUR (inkl. MwSt.)

Döll Architecten, Rotterdam

Zwei 3. Preise:

jeweils à 12.212,50 EUR (inkl. MwSt.)

Damrau Kusserow, Köln

Baufrösche, Kassel

## Allgemeine Empfehlungen

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober einstimmig, für die Baufelder A1, G3 und H1 die mit dem 1. Preis prämierten Arbeiten der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen, unter der Berücksichtigung aller Hinweise und Anmerkungen, die durch die Jury in der Beurteilung und durch die Vorprüfung im Bericht der Vorprüfung verfasst wurden. Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober zudem ebenfalls einstimmig, für die Baufelder C2 und A2 die mit dem 2. Preis prämierten Arbeiten einer Überarbeitung durch die Verfasser unterziehen zu lassen – unter der Berücksichtigung aller Hinweise und Anmerkungen, die durch die Jury in der Beurteilung und durch die Vorprüfung im Bericht der Vorprüfung verfasst wurden. Die Arbeiten sollen zudem dem Gestaltungsbeirat der Stadt Neuss zur abschließenden Entscheidung vorgelegt werden.

# 09 Erste Preisträger Wettbewerbsverfahren

Wettbewerbsbereich 3 – Baufeld A1  
HGMB, Düsseldorf



Wettbewerbsbereich 3 – Baufeld G3  
Lorber+Paul Architekten, Köln



**Wettbewerbsbereich 4 – Baufeld H1**  
Döll Architekten, Rotterdam



# 10 Briefing

Durch das Preisgericht (Jurysitzung am 18. Dezember 2017 ) wurde dem Auslober, der Neusser Bauverein AG einstimmig empfohlen, für die Baufelder C2 und A2 die mit dem 2. Preis prämierten Arbeiten einer Überarbeitung durch die Verfasser unterziehen zu lassen. Die Arbeiten sollten zudem dem Gestaltungsbeirat der Stadt Neuss zur abschließenden Entscheidung vorgelegt werden.

Am 19. Januar 2018 fand zudem ein erläuterndes Briefing für die ausgewählten Teilnehmer zum Protokoll des Preisgerichts statt. Ziel der Sitzung ist die Erörterung und eine Rückfragengelegenheit der über das Preisgericht am 18. Dezember 2017 an die ausgewählten Teilnehmer (je zwei 2. Preise für die Baufelder A 2 und C2) schriftlich übermittelten Überarbeitungsempfehlungen.

## **Vertrauenspreisrichter**

Prof. Johannes Schilling, Köln (Architekt)

Judith Kusch, Köln (Architektin / Stadtplanerin)

Johannes Böttger, Köln (Landschaftsarchitekt)

Christoph Hölters, Beigeordneter Planung, Bau und Verkehr der Stadt Neuss  
und Vorstand Neusser Bauverein AG

Christian Unbehaun, Stadt Neuss, Leiter Amt für Stadtplanung

## **Beratung / Vorprüfung**

Helena-Sofie Gerhardt, Stadt Neuss

Insa Fischer, Stadt Neuss

Juliane Kunze, Stadt Neuss

Nadine Johannsbauer, Neusser Bauverein AG

Jürgen Grunst, Neusser Bauverein

Lukas Niemetz, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf

Jörg Faltin, FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH

## Wettbewerbsbereich 1: Baufeld C2

Empfehlungen aus dem Preisgerichtsprotokoll:

### HPP Architekten, Düsseldorf

Alle Grundrisse der Wohnungen sind im Hinblick auf die Förderfähigkeit zu überprüfen – dies ist nachzuweisen. Zudem sind reine Nordausrichtung und spitze Ecken zu vermeiden.

Der Schallschutz muss entsprechend den Ausführungen des Gutachters für die Wohnungen nachgewiesen werden. Die privaten Freibereiche sind entsprechend anzuordnen oder geschlossen auszuführen (Loggien). Zum Berghäuschengsweg ist eine 2,50 m hohe, nicht massive Schallschutzlösung darzustellen.

Die Kita ist entsprechend der funktionalen und qualitativen Erfordernisse des Nutzers sowohl in ihrer Größe wie auch der inneren Organisation zu modifizieren. Nordlagen von Gruppenräumen sind ausgeschlossen. Die erforderlichen Kita Freiflächen sind, auch vor dem Hintergrund der Förderfähigkeit, planerisch nachzuweisen und sollen auch eine hohe Qualität aufweisen. Die klare Trennung von Kita-Freifläche und privaten Freiraum ist nachzuweisen bzw. sind private Wohnungen im EG in Frage zu stellen. Die Fassadengestaltung (Material) sollte im Hinblick auf den Gestaltleitfaden sowie dem wirtschaftlichen Rahmen abgewogen und begründet werden.

Die Lage der TG-Zufahrt ist zu überprüfen, Besucherstellplätze für die Kita sind auf privatem Grundstück nachzuweisen.

Die Freiraumkonzeption sollte den benachbarten Park und die lineare Nord-Süd-Obstbaumreihe angemessen würdigen und einen eigenständigen, vermittelnden gestalterischen Beitrag liefern.

Eine Überschreitung der GRZ ist städtebaulich zu begründen und im Hinblick auf die Förderfähigkeit zu überprüfen.

## Konrath Wennemar Architekten, Düsseldorf

Die städtebauliche Konfiguration muss überprüft werden, um den gestalterischen Anschluss nach Süden ins Quartier sowie nach Südwesten (Park) zu verbessern.

Der Hochpunkt entwickelt zu wenig Kraft im Ensemble einschl. des Übergang von vier zu sechs Geschossen, dies ist zu modifizieren. Die Grundrisse im Bereich der „Schnittstelle“ sind zu prüfen.

Alle Grundrisse der Wohnungen sind im Hinblick auf die Förderfähigkeit zu überprüfen – dies ist nachzuweisen. Der Schallschutz muss entsprechend Ausführungen des Gutachters für die Wohnungen nachgewiesen werden.

Die Kita ist entsprechend der funktionalen und qualitativen Erfordernisse des Nutzers sowohl in ihrer Größe wie auch der inneren Organisation zu modifizieren. Die erforderlichen Kita Freiflächen sind auch vor dem Hintergrund der Förderfähigkeit, planerisch nachzuweisen und sollen auch eine hohe Qualität aufweisen. Die klare Trennung von Kita-Freifläche und privaten Freiraum ist nachzuweisen bzw. sind private Wohnungen im EG in Frage zu stellen.

Die Fassadengestaltung sollte im Hinblick auf den wirtschaftlichen Rahmen abgewogen und begründet werden. Die den Laubengängen vorgelegte zusätzliche Terrasse („Treffpunkt“) werden in Frage gestellt.

Die erlaubten max. Rettungsweglängen über die Laubengänge sind zu prüfen und nachzuweisen. Zusätzliche Bauten (wie z.B. das eingeschossige Gebäude f. Fahrräder) sind nicht erwünscht.

Die (offene) Eckausbildung des sechsgeschossigen Gebäudes zum Berghäuschengsweg ist zu überprüfen. Der Wechsel von geschlossenen und offenen Elementen wird in Frage gestellt.

Eine Überschreitung der GRZ ist städtebaulich zu begründen und im Hinblick auf die Förderfähigkeit zu überprüfen.

Die Freiraumkonzeption sollte den benachbarten Park und die lineare Nord-Süd-Obstbaumreihe angemessen würdigen und einen eigenständigen, vermittelnden gestalterischen Beitrag liefern.

## Wettbewerbsbereich 2: Baufeld A2

Empfehlungen aus dem Preisgerichtsprotokoll:

### Kaspar Kraemer Architekten, Köln

Der Entwurf weicht mit seinem Erscheinungsbild erheblich von Gestaltleitfaden ab. Das Mäander-Motiv mit seinen langen schmalen Terrassen ist vollständig zu modifizieren.

Das Freiraummotiv ist in Qualität und Umgang mit dem Ort nicht angemessen. Eine Konzentration auf die tatsächliche Platzfläche und deren Qualifizierung wird erwartet und soll unter Einbezug der aus dem Wettbewerb bereits entschiedenen benachbarten Baufeldern G3 und H1 erfolgen.

Das Baufeld A2 ist auch als Ende/Auftakt des öffentlichen Straßenraums und der kleinen Platzfläche im Zusammenhang mit den weiteren, umgebenden Gebäuden und Eingangssituationen der Gebäude zu konzipieren. Der Gestaltleitfaden gibt zudem deutlich vor, dass eine Vorgartenzone ausgebildet werden soll bzw. dass keine private Gartenzone / Terrassen / Sichtschutzelemente im Übergang zum öffentlichen Raum ausgebildet werden sollen.

In Bezug auf die GRZ ist eine Überarbeitung erforderlich (Reduzierung auf bis zu 0,52) sowie städtebauliche Begründung der Überschreitung

Die privaten Freiraumanforderungen (u.a. auch Spielflächen Kleinkinder, Niederschlagswasserretention) müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

## Molestina Architekten, Köln

Das Motiv der weit auskragenden Balkone ist zugunsten eines Loggia-Typus zu modifizieren.

Die Platzfigur ist verständlich dargestellt. Eine weitere Qualifizierung soll unter Einbezug der aus dem Wettbewerb bereits entschiedenen benachbarten Baufeldern G3 und H1 erfolgen.

Die Trennung von West / Ostwohnung sollte überprüft werden. Die Grundrisse sollten durchgesteckte Lösung anbieten.

Die Zufahrt der TG ist analog zum Gestaltleitfaden vollständig ins Haus zu integrieren.

Der Dachgarten als Gemeinschaftsfläche ist nicht gewünscht.

Das Baufeld A2 ist auch als Ende/Auftakt des öffentlichen Straßenraums und der kleinen Platzfläche im Zusammenhang mit den weiteren, umgebenden Gebäuden und Eingangssituationen der Gebäude zu konzipieren. Der Gestaltleitfaden gibt zudem deutlich vor, dass eine Vorgartenzone ausgebildet werden soll bzw. dass keine private Gartenzone / Terrassen / Sichtschutzelemente im Übergang zum öffentlichen Raum ausgebildet werden sollen.

Eine GRZ Überschreitung bis 0,52 wird mitgetragen, jedoch muss diese städtebaulich begründet sein und die privaten Freiraumanforderungen (u.a. auch Spielflächen Kleinkinder, Niederschlagswasserretention) müssen nachgewiesen werden.

# 11 Gestaltungsbeirat

## Sondersitzung

am 20.04.2018

Der Gestaltungsbeirat tritt am 20. April 2018 zusammen. Es folgt die Begrüßung und Einführung. Durch die Vorsitzende des Gestaltungsbeirates wird den anwesenden Mitgliedern des Beirats sowie den planungspolitischen Sprechern der Fraktionen das bisher durchgeführte Verfahren vorgestellt.

Durch die Verwaltung wurde in Abstimmung mit der Neusser Bauverein AG eine Vorprüfung der eingereichten Arbeiten durchgeführt und den Mitgliedern des Gestaltungsbeirats am Tag der Sitzung vorgelegt. Die Ergebnisse werden im Anschluss an die Vorträge der teilnehmenden Büros auf Rückfrage erläutert.

### Beiratsmitglieder:

Judith Kusch, Köln (Architekt) | **Vorsitz**  
Prof. Andreas Fritzen, Bochum (Architekt)  
Johannes Böttger, Köln (Landschaftsarchitekt)  
Benedikt Stahl (Architekt)  
Manuel Wilke (Architekt)  
Karl Heinz Baum (CDU-Fraktion)

### Planungspolitische Sprecher:

Ingrid Schäfer (teilw.) (CDU-Fraktion)  
Peter Ott (SPD-Fraktion)  
Sascha Karbowiak (SPD-Fraktion)  
Ingeborg Arndt (Fraktion Die Grünen)  
Michael Fielenbach (teilw.) (FDP-Fraktion)

### Vertreter Neusser Bauverein AG:

Dirk Reimann (teilw.)  
Nira Münnich  
Nadine Johannisbauer

### Vertreter der Verwaltung:

Christoph Hölter  
Insa Fischer  
Juliane Kunze  
Helena-Sofie Gerhardt

## Überarbeitung Wettbewerb Baufeld C2

Konrath Wennemar, Düsseldorf  
HPP Architekten, Düsseldorf

Die wesentlichen Punkte aus der Briefing-Sitzung werden von beiden Beiträgen erfüllt.



Der Beitrag von Konrath Wennemar zeigt einen stringenten, selbstverständlichen Umgang mit dem Masterplan. Durch die gewählte Ausbildung des Kopfes wird eine massive Marke am Berghäuschensweg gesetzt. Die Ausbildung der geschlossenen Wand der Tiefgaragenzufahrt sollte wegen der schlechten Einsehbarkeit überarbeitet werden und wird ebenso wie die Anordnung von Laubengängen zu ruhigeren Parkseite hinterfragt.

Auch die Ausbildung des Abschlusses nach Süden als Übergang zum nächsten Baufeld wird diskutiert. Das Punkthaus als Abschluss des L-förmigen

Baukörpers wird positiv gesehen, auch wenn die Überarbeitung des Überganges Kopfbau zum Riegel Teile der Jury noch nicht vollends überzeugen kann. Im Vergleich zum Wettbewerbsbeitrag hat sich der Entwurf insgesamt deutlich verbessert. Die Belichtung und Aufenthaltsqualität der Flurzone der Kindertagesstätte hat sich verbessert, auch ist die Außenspielfläche von privaten Freibereichen getrennt.



Der Beitrag von HPP Architekten zeigt einen räumlich reizvollen sympathischen städtebaulichen Ansatz, der sich gut in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Schallemissionen am Berghäuschensweg bedingt diese Konzeption jedoch einen erhöhten Schallschutzaufwand, der für die Umsetzung als überwiegend öffentlich geförderter Wohnungsbau als nachteilig angesehen wird. Die interne Organisation der Kindertagesstätte sowie

die Anordnung des Eingangsbereichs und der Besucherstellplätze wurden jedoch nicht überzeugend gelöst.

Unter den Wettbewerbspreisträgern wird folgende Rangfolge gebildet:

2. Rang (9 Ja-Stimmen / 2 Nein-Stimmen): HPP Architekten, Düsseldorf

1. Rang (9 Ja-Stimmen / 2 Nein-Stimmen): Konrath Wennemar, Düsseldorf

## Überarbeitung Wettbewerb Baufeld A2

Molestina Architekten, Köln  
Kaspar Kraemer Architekten, Köln

Die beiden Entwürfe der Wettbewerbsbeiträge sind umsetzbar und zeigen eine Architektur von hoher Qualität.

Beide Entwürfe weisen einen ähnlichen Umgang mit dem Freiraum auf. In beiden Lageplänen werden jedoch nicht wie für die Überarbeitung des Platzbereiches gefordert die bereits feststehenden Anordnungen der Eingangsbereiche der Gebäude auf den benachbarten Baufeldern aufgenommen. Dies kann als Kriterium für die Beurteilung der Platzgestaltung nicht herangezogen werden, sondern ist in den nächsten Schritt aufzunehmen.



Der Beitrag von Molestina Architekten setzt zur Betonung eines städtebaulichen Endpunktes in Abweichung vom Gestaltleitfaden auf eine durchgehend hell verklinkerte Fassade, deren Eigenständigkeit überzeugt. Das Baufeld und der angrenzenden Platz erhalten somit eine höhere Bedeutung im städtebaulichen Gefüge. Durch den Rücksprung im Gebäude entsteht städtebaulich eine gute Untergliederung. Die Grundrisse der Wohnungen konnten bei guter Effizienz deutlich verbessert werden. Die Architektursprache des Beitrags lebt nicht allein von der Fassadenmaterialität. Von Seiten des Bauherren wird bei Votum für diesen Beitrag der ergänzende Hinweis zur weiteren Untersuchung der Materialität gegeben.



Der Beitrag von Kaspar Kraemer Architekten lässt in seiner Gliederung zum Platz vier Kuben erkennen, der positiv beurteilt wird. Der Entwurf stellt somit die Fortsetzung des Städtebaus entlang der grünen Erschließungsachse dar. In der Fassadengestaltung passt sich der überarbeitete Entwurf dem Gestaltleitfaden an und harmonisiert mit dem prämierten Entwurf in Baufeld G3. Dies wird durch die Jury gewürdigt. Die metallenen Brüstungselemente vor Fenstern und Balkonen werden kontrovers diskutiert, auch wird der durch drei Treppenhäuser bedingte Erschließungsaufwand kritisch gesehen. Die Idee, ein Café im Übergang zum Platz unterzubringen, wird positiv gesehen.

Unter den Wettbewerbspreisträgern wird folgende Rangfolge gebildet:

**2. Rang (9 Ja-Stimmen / 1 Nein-Stimmen): Kaspar Kraemar Architekten, Köln**

**1. Rang (10 Ja-Stimmen / 2 Nein-Stimmen): Molestina Architekten, Köln**

## Wettbewerb Baufeld C2

**1. Rang: Konrath Wennemar Architekten, Düsseldorf**



## Wettbewerb Baufeld A2

**1. Rang: Molestina Architekten, Köln**



