

Meerbusch-Osterath | Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule

Nichtoffener einphasiger städtebaulicher Wettbewerb nach RPW 2013 | **Auslobung**

Textentwurf zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 14.06.2016



Meerbusch-Osterath | Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule

Nichtoffener einphasiger städtebaulicher Wettbewerb nach RPW 2013

Ausloberin

Stadt Meerbusch
Stadtplanung und Bauaufsicht

Wettbewerbsbetreuung

pp a | s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Hörder Burgstraße 11
44263 Dortmund

in Zusammenarbeit mit der Stadt Meerbusch

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

Inhalt

Anlass, Zweck und Gegenstand des Wettbewerbs

Teil A | Das Verfahren

- A 1. Allgemeines
- A 2. Ausloberin und Wettbewerbsbetreuung
- A 3. Wettbewerbsart
- A 4. Teilnehmer
- A 5. Rückfragen, Kolloquium
- A 6. Wettbewerbsunterlagen
- A 7. Wettbewerbsleistungen
- A 8. Kennzeichnung und Abgabe der Wettbewerbsarbeiten
- A 9. Preisgericht
- A 10. Beurteilungskriterien
- A 11. Preise und Anerkennungen
- A 12. Weitere Bearbeitung der Aufgabe
- A 13. Eigentum und Urheberrecht
- A 14. Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung
- A 15. Terminübersicht

Teil B | Die Wettbewerbsaufgabe: Ausgangslage, Ziele und Aufgaben

- B 1. Das Wettbewerbsgebiet
- B 2. Städtebau und Architektur
- B 3. Freiraum
- B 4. Nutzungen
- B 5. Verknüpfung und Erschließung
- B 6. Energieeffizienz, Ver- und Entsorgung
- B 7. Umsetzung und Wirtschaftlichkeit

Anlass, Zweck und Gegenstand des Wettbewerbs

Nach der Aufgabe der katholischen Grundschule Barbara-Gerretz-Schule und mit der beabsichtigten Verlagerung der Feuerwehr steht eine zentrale Fläche in Meerbusch-Osterath für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. In der Nähe des Haltepunktes Meerbusch-Osterath und von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen soll auf der etwa 3,2 ha großen Fläche ein qualitativvolles innerstädtisches Wohnquartier entstehen.

Die Stadt Meerbusch lobt hierfür einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Mit ihm sollen nicht nur die bestmögliche städtebauliche Lösung und eine schrittweise Umsetzung aufgezeigt werden, sondern auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch Aussagen zu zeitgemäßen Wohnformen, zur Ausbildung des öffentlichen Raums, zu einer möglichen Architektursprache und zu potenziellen Nutzergruppen gemacht werden.

Die im Wettbewerbsverfahren erarbeitete städtebauliche Lösung und die darauf aufbauenden Lösungen sollen Basis für ein anschließendes Bauleitplanverfahren sein. Für die Fläche und das Gebäude der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule sind sie zudem Grundlage für einen geplanten Investorenwettbewerb.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, einphasiger Wettbewerb nach der „Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013“ ausgelobt. Er richtet sich an Bewerber bzw. Bürgergemeinschaften, die die Fachdisziplinen Stadtplanung oder Architektur und Landschaftsarchitektur abdecken. Fünf Bewerber bzw. Bürgergemeinschaften wurden von der Ausloberin zur Teilnahme ausgewählt und eingeladen. Zehn weitere wurden in einem Bewerbungsverfahren ermittelt.

Teil A | Das Verfahren

A 1. Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegt die „Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013“ in der Fassung vom 31. Januar 2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer xxx registriert.

A 2. Ausloberin und Wettbewerbsbetreuung

Ausloberin ist die

- ▶ Stadt Meerbusch - Die Bürgermeisterin
Fachbereich 4 - Stadtplanung und Bauaufsicht
Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch

Die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens erfolgt durch das Büro

- ▶ pp a | s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Hörder Burgstraße 11
44263 Dortmund
Telefon 0231 - 477 929 0
e-mail: pph@pesch-partner.de

A 3. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als nichtoffener einphasiger Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgelobt. Der Wettbewerb zielt als städtebaulicher Realisierungswettbewerb auf die Vergabe eines Planungsauftrags.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch, das Verfahren ist anonym.

A 4. Teilnehmer

Der Wettbewerb richtet sich an Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften, die die Fachdisziplinen Stadtplanung oder Architektur und Landschaftsarchitektur abdecken, in der Form Generalplaner, Generalplaner mit Nachunternehmer oder Arbeits-/Bietergemeinschaft.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Stadtplaner, Architekt, Landschaftsarchitekt zu führen.

Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss aller Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben. Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

Die Teilnehmerzahl ist auf 15 Teilnehmer begrenzt, die aus zwei Gruppen zusammengestellt wurden:

- ▶ 5 Teilnehmer wurden von der Ausloberin zur Teilnahme ausgewählt und eingeladen.
- ▶ In einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren wurden 10 weitere Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften ermittelt.

Eingeladene Teilnehmer sind:

- ▶ 3pass Architekt/innen und Stadtplaner/innen, Köln, mit stern landschaften, Köln
- ▶ Konrath und Wennemar, Architekten Ingenieure, Düsseldorf, mit N.N. und N.N.
- ▶ Molestina Architekten, Köln, mit N.N. und N.N.
- ▶ Prof. Joachim Schultz-Granberg, Architekt und Stadtplaner, Berlin, mit N.N.
- ▶ STADTRAUM Architektengruppe, Architekten und Stadtplaner, Düsseldorf/Münster (mit N.N.)

Weitere Teilnehmer sind:

- ▶ N.N.

A 5. Rückfragen, Kolloquium

Rückfragen zur Auslobung können schriftlich bis zum 01.09.2016 an

- ▶ pp a | s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Hörder Burgstraße 11
44263 Dortmund
Telefon 0231 - 477 929 0
e-mail: pph@pesch-partner.de

gestellt werden.

Zur Beantwortung der Rückfragen und zur Weitergabe zusätzlicher Informationen über die Auslobung wird am 06.09. 2016 ein Kolloquium durchgeführt. Die Teilnahme am Kolloquium wird empfohlen.

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten und der Architektenkammer zugesandt, es wird Bestandteil der Auslobung.

A 6. Wettbewerbsunterlagen

Den Teilnehmern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Als Druckversion und auf CD-ROM

- ▶ Auslobungstext mit der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

Plangrundlagen auf CD-ROM

- ▶ DGK 5 - Deutsche Grundkarte M 1:5.000
- ▶ ALK - digitale Liegenschaftskarte mit Höhenangaben als dxf-Datei
- ▶ Luftbilder als Bilddateien

Materialien auf CD-ROM

- ▶ Karte Bestand als dxf- und als pdf-Datei
- ▶ Karte Wettbewerbsgebiet und Bindungen als dxf- und als pdf-Datei
- ▶ Grundrisse zum Schulgebäude
- ▶ Historische Strukturen im Planungsgebiet „Barbara-Gerretz-Schule“ (Prof. Dr. Norbert Schöndeling)
- ▶ Formblatt zu den städtebaulichen Kenndaten und zur Flächenbilanz
- ▶ Formblatt Verfassererklärung

sonstiges

- ▶ Modelleinsatzplatte im Maßstab 1:1.000 (wird im Rahmen des Kolloquiums übergeben)

A 7. Wettbewerbsleistungen

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen gefordert:

- ▶ Städtebauliche Einbindung in freier Darstellung
- ▶ Städtebauliches Gestaltungskonzept im Maßstab 1:500 mit Aussagen
 - zur Baustruktur einschließlich Geschossigkeit und Dachform
 - zum Freiraumkonzept
 - zum öffentlichen Raum
- ▶ Funktionales Konzept im Maßstab 1:500 mit Aussagen
 - zur Nutzungsverteilung
 - zu den erforderlichen Abstandsflächen
 - zur Erschließung und zum Stellplatznachweis
- ▶ exemplarische Grundrisslösungen für die jeweiligen Wohngebäudetypen im Maßstab 1:200
- ▶ mindestens 2 Fassaden-/Schnittabwicklungen zur Vermittlung der architektonischen Qualitäten im Maßstab 1:200
- ▶ Darstellung der Entwicklungsstufen
- ▶ maximal zwei räumliche Darstellungen mit Erläuterung der stadträumlichen und architektonischen Qualitäten, wovon maximal eine Darstellung ein Rendering (fotorealistische Animation) sein darf
- ▶ Erläuterungen zum Entwurf auf maximal 3 Seiten DIN A4
- ▶ städtebauliches Modell im Maßstab 1:1.000 auf der mitgelieferten Einsatzplatte
- ▶ städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz auf beigefügtem Formblatt
- ▶ Verfasserklärung auf beigefügtem Formblatt

Über diese geforderten Leistungen hinausgehende Leistungen werden zur Bewertung in der Preisgerichtssitzung nicht zugelassen.

Es dürfen maximal drei Pläne im Format DIN A0 quer eingereicht werden.

Die Wettbewerbsleistungen sind in folgender Form abzugeben:

Ausdruck

- ▶ 1 Satz Pläne als Präsentationspläne für die Preisgerichtssitzung
- ▶ 3 Sätze Pläne (farbig) mit Angaben zu Flächengrößen für die Vorprüfung in einfacher Qualität
- ▶ 1 Satz Präsentationspläne als DIN A3-Verkleinerung (farbig) für die Vorprüfung
- ▶ Erläuterungsbericht und städtebauliche Kenndaten / Flächenbilanz, jeweils 3-fach
- ▶ Verfasserklärung im verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag

Digital

- ▶ Pläne in Originalgröße als pdf-Dateien
- ▶ Pläne in DIN A3-Verkleinerung als jpg- oder tiff-Dateien
- ▶ Erläuterungsbericht als word-Datei
- ▶ städtebauliche Kenndaten / Flächenbilanz (Formblatt) als Excel-Dateien

Die Dateien werden zur Dokumentation des Verfahrens verwendet.

A 8. Kennzeichnung und Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind bis spätestens

- ▶ 10.11.2016 bis 16.00 Uhr

beim betreuenden Büro

- ▶ pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Hörder Burgstraße 11
44263 Dortmund

auf Kosten des Wettbewerbsteilnehmers einzureichen.

Arbeiten, die durch die Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung mit dem Tagesstempel vom 10.11.2016, unabhängig von der Uhrzeit, erfolgt. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem Teilnehmer zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mit beurteilt. Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als am 22.11.2016 zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden.

Der Wettbewerb ist anonym. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden. Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von maximal 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus unterschiedlichen arabischen Ziffern zu versehen.

Alle digitalen Informationen sind zu anonymisieren.

Die Verfassererklärung ist in einem mit gleicher Kennzahl versehenen, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag einzureichen.

Das Modell ist bis spätestens 17.11.2016 bis 16.00 Uhr beim betreuenden Büro pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Höder Burgstraße 11, 44263 Dortmund, auf Kosten des Wettbewerbsteilnehmers einzureichen.

A 9. Preisgericht

Fachpreisrichter

- ▶ Michael Assenmacher, Architekt, Stadt Meerbusch, technischer Beigeordneter
- ▶ Prof. Gerd Aufmkolk, Landschaftsarchitekt, Nürnberg
- ▶ Prof. Dr. Norbert Schöndeling, Architekt, Technische Hochschule Köln, Fakultät für Architektur
- ▶ Kirsten Steffens, Stadtplanerin, Stadt Meerbusch, Leitung Stadtplanung und Bauaufsicht
- ▶ Prof. Kunibert Wachten, Stadtplaner und Architekt, Dortmund/Aachen

Stellvertretende Fachpreisrichter

- ▶ Claus Klein, Architekt, Stadt Meerbusch, Leitung Service Immobilien
- ▶ Prof. Kathrin B. Volk, Landschaftsarchitektin, Detmold

- ▶ Leonore Wolters-Krebs, Architektin und Stadtplanerin, Coesfeld

Sachpreisrichter

- ▶ N.N., CDU-Fraktion (von der Stadt Meerbusch angefragt)
- ▶ N.N., SPD-Fraktion (von der Stadt Meerbusch angefragt)
- ▶ N.N., FDP-Fraktion (von der Stadt Meerbusch angefragt)
- ▶ N.N., Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (von der Stadt Meerbusch angefragt)

Stellvertretende Sachpreisrichter

- ▶ N.N., CDU-Fraktion (von der Stadt Meerbusch angefragt)
- ▶ N.N., SPD-Fraktion (von der Stadt Meerbusch angefragt)
- ▶ N.N., FDP-Fraktion (von der Stadt Meerbusch angefragt)
- ▶ N.N., Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (von der Stadt Meerbusch angefragt)

Sachverständige Berater ohne Stimmrecht

- ▶ N.N., UWG-Fraktion (von der Stadt Meerbusch angefragt)
- ▶ N.N., Fraktion DIE LINKE und Piraten (von der Stadt Meerbusch angefragt)
- ▶ N.N., pro Osterath e.V. (von der Stadt Meerbusch angefragt)
- ▶ N.N., Stadt Meerbusch, Fachbereich 4, Stadtplanung und Bauaufsicht
- ▶ N.N., Stadt Meerbusch, Fachbereich 5, Straßen und Kanäle
- ▶ N.N., Stadt Meerbusch, Fachbereich 6, Grundstücke und Vermessung

Vorprüfung

- ▶ Rita Neitzert, Stadt Meerbusch, Fachbereich 4, Stadtplanung und Bauaufsicht
- ▶ N.N., Stadt Meerbusch
- ▶ pp a | s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

A 10. Beurteilungskriterien

Die Planungen sollen sich durch ein wohl durchdachtes Zusammenspiel städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, wirtschaftlicher und ökologischer Qualitäten auszeichnen. Das Preisgericht wird sein Urteil aus diesen Qualitäten der Wettbewerbsarbeiten bilden und hierbei folgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen:

Gestalterische, räumliche und Nutzungsqualitäten, insbesondere

- ▶ die entwurfsbestimmende Grundidee und Entwicklungsziele,
- ▶ die Einbindung in den Stadtraum,
- ▶ die Vernetzung mit der Umgebung und ihren Nutzungen,
- ▶ städtebauliche und stadträumliche Qualität,
- ▶ Gestalt- und Nutzungsqualitäten des Freiraums,
- ▶ Verteilung von Baumassen und Maßstäblichkeit,
- ▶ Gestalt- und Grundrissqualität der Wohngebäude,
- ▶ Barrierefreiheit, Kinder- und Seniorenfreundlichkeit

Funktionale Aspekte, insbesondere

- ▶ Funktionsfähigkeit der äußeren und inneren Erschließung und der Stellplatzlösungen,
- ▶ Sicherung der planungsrechtlichen Umsetzbarkeit
- ▶ Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben und Restriktionen

Wirtschaftlichkeit und Umsetzung, insbesondere

- ▶ Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Entwurfs,
- ▶ Umsetzungsmöglichkeit in Bauabschnitten,
- ▶ Flexibilität.

Die Rangfolge und Wichtung der Beurteilungskriterien wird vom Preisgericht festgelegt.

A 11. Preise und Anerkennungen

Insgesamt steht eine Wettbewerbssumme in Höhe von 27.000 € (brutto) zur Verfügung.

Dabei ist folgende Staffelung vorgesehen, von der das Preisgericht unter Ausschöpfung der Gesamtsumme abweichen kann:

- | | |
|-------------------|-----------|
| ▶ 1. Preis | 10.000 € |
| ▶ 2. Preis | 7.000 € |
| ▶ 3. Preis | 5.000 € |
| ▶ 2 Anerkennungen | à 2.500 € |

A 12. Weitere Bearbeitung der Aufgabe

Die Ausloberin beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts und vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien, einem der Preisträger die weitere Bearbeitung der Aufgabe (Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan) zu übertragen,

- ▶ sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht,
- ▶ soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert werden soll.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird. Werden nur Teilbereiche bearbeitet, so erfolgt eine Anrechnung in einem angemessenen Verhältnis.

A 13. Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen versehenen Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können binnen zwei Wochen nach Schluss der Ausstellung bei der Ausloberin abgeholt werden.

Das Urheberrecht verbleibt, mit Ausnahme des Erstveröffentlichungsrechts der Ausloberin, beim Verfasser. Die Ausloberin hat das Recht, die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere

Vergütung zu dokumentieren, auszustellen, zu veröffentlichen und anderweitig weiterzuverwenden. Die Namen der Verfasser werden in jedem der Fälle genannt.

Die Verfasser verpflichten sich, alle von der Ausloberin zur Verfügung gestellten Daten und Planunterlagen ausschließlich für das Wettbewerbsverfahren zu verwenden und nach dessen Beendigung zu löschen bzw. zu vernichten.

A 14. Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren werden alle eingereichten Arbeiten ausgestellt. Ort und genauer Zeitraum der Ausstellung werden rechtzeitig bekannt gegeben.

A 15. Terminübersicht

- ▶ Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen bis zum 12.08.2016
- ▶ Ausgabe der Modelleinsatzplatten im Rahmen des Kolloquiums
- ▶ Rückfragen schriftlich bis zum 01.09.2016
- ▶ Kolloquium 06.09.2016
Preisrichtervorbesprechung 09.30 Uhr
für Wettbewerbsteilnehmer 10.30 Uhr
- ▶ Abgabe der Wettbewerbsarbeiten 10.11.2016,
Poststempel oder bis 16.00 Uhr
beim betreuenden Büro
- ▶ Abgabe des Modells 17.11.2016,
Poststempel oder bis 16.00 Uhr
beim betreuenden Büro
- ▶ Preisgericht 13.12.2016

Teil B | Die Wettbewerbsaufgabe: Ausgangslage, Ziele und Aufgaben

B 1. Das Wettbewerbsgebiet

Meerbusch. Meerbusch liegt am linken Niederrhein. Seine Nachbarstädte sind Düsseldorf, Neuss, Krefeld, Duisburg, Willich und Kaarst. Die polyzentrische Siedlungsstruktur zeigt sich in den acht Stadtteilen Büberich (etwa 22.200 Einwohner), Osterath (etwa 12.650), Lank-Latum (etwa 9.800), Strümp (etwa 6.150), Ossum-Bösinghausen (etwa 2.250), Nierst (etwa 1.450), Langst-Kierst (etwa 1.050) und Ilverich (etwa 650).¹

Vom über 64 Quadratkilometer großen Stadtgebiet sind über zwei Drittel Wald, Grün- und Ackerland, knapp 20 % sind bebaut.²

Von 1983 bis 2013 stieg die Einwohnerzahl von etwa 49.200 auf knapp 54.400. Die Verteilung nach Altersgruppen entspricht weitgehend dem Landesdurchschnitt, bei den über 65-Jährigen liegt der Anteil höher:

- ▶ unter 6 Jahren 4,9 % (NRW 5,0 %)
- ▶ 6 bis unter 18 Jahren 11,8 % (NRW 11,6 %)
- ▶ 18 bis unter 65 Jahren 59,8 % (NRW 62,9 %)
- ▶ über 65 Jahre 23,5 % (NRW 20,5 %)³

Laut Wegweiser Demographie der Bertelsmann-Stiftung wird die Einwohnerzahl von Meerbusch von 2012 bis 2030 um 660 wachsen. Dies betrifft insbesondere die Altersgruppe ab 80 Jahre, aber auch die bis 15-Jährigen und die zwischen 65-bis 79-Jährigen.⁴

Der Stadtteil Osterath. Osterath liegt im westlichen Bereich des Meerbuscher Stadtgebietes. Der Stadtteil verfügt über drei Autobahnanschlüsse: Im Norden die Anschlussstelle Osterath der A 44, im Osten die Anschlussstelle Bovert der A 57 und im Süden die Anschlussstelle Kaarst-Nord der A 52. Der Bahnhof Meerbusch-Osterath ist der einzige im Stadtgebiet. Er wird von den Regionalexpress-Linien RE 7 (Krefeld-Rheine) und RE 10 (Kleve-Düsseldorf) angefahren. Zudem liegen in Osterath vier (Straßenbahn-) Haltestellen der Düsseldorfer Bahngesellschaft Rheinbahn.

Osterath ist überwiegend geprägt durch seine Wohnquartiere und den sich entlang der Bahnstrecke aufgereihten Gewerbegebieten. Der Stadtteil verfügt über eine lebendige Ortsmitte mit Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und gastronomische Angeboten.

Interessant ist, dass der Stadtteil Osterath im Vergleich zur Gesamtstadt höhere Anteile der 6- bis 18- und der 19- bis 65-Jährigen aufweist:

- ▶ unter 6 Jahren 4,9 % (Stadt Meerbusch 5,1 %)
- ▶ 6 bis unter 19 Jahren 14,5 % (Stadt Meerbusch 13,0 %)
- ▶ 19 bis unter 66 Jahren 59,1 % (Stadt Meerbusch 60,1 %)

¹ Stand 31.12.2015, Stadt Meerbusch

² IT.NRW, Kommunalprofil Stadt Meerbusch, Ausgabe 2014

³ ebenda

⁴ Wegweiser Demographie der Bertelsmann-Stiftung

- ▶ über 66 Jahre 21,5 % (Stadt Meerbusch 21,8 %) ⁵

Das Wettbewerbsgebiet. Das Wettbewerbsgebiet grenzt unmittelbar an das Ortszentrum. Es reicht von der Fröbelstraße im Westen bis zur Hochstraße und Krefelder Straße im Osten. Nördlich schließt sich ein kleinteiliges Wohngebiet an, südlich der am Bommershöfer Weg gelegene REWE-Markt. Das Gebiet umfasst die Flächen der (inzwischen aufgegebenen) Barbara-Gerretz-Schule, der Feuerwehr, die mittelfristig ihren Standort verlagern wird, und weitere städtische sowie private Flächen. Das Wettbewerbsgebiet ist etwa 3,2 ha groß. Seine genaue Abgrenzung ist der abgebildeten Karte zu entnehmen.

Osterath und seine Schule - Blick in die Historie. Die Geschichte der Barbara-Gerretz-Schule steht stellvertretend für die Entwicklung von Osterath. ⁶ Der Bau, die Erweiterungen und letztendlich die Aufgabe der Schulnutzung ging einher mit der Wandlung Osteraths vom agrarisch geprägten Dorf über den Industrie- zum heutigen Wohnstandort.

Bis Ende der 1880er-Jahre war Osterath agrarisch geprägt und besaß die Form eines Straßendorfes. Durch die Ansiedlung verschiedener Betriebe veränderte sich ab den 1890er-Jahren die wirtschaftliche, gesellschaftliche und damit auch die städtebauliche Struktur. Osterath wandelte sich bis zum ersten Weltkrieg zum Industriestandort. In neuen Baugebieten, überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser, wurde der starke Zuzug ab den 1960er-Jahren gedeckt. Osterath entwickelte sich zu einem beliebten Wohnstandort - gerade für Familien aus dem Einzugsbereich von Düsseldorf, die hier arbeiten bzw. lebten.

Auf der heutigen Fläche der Feuerwehr an der Hochstraße entstand 1827 an der Dorfstraße (Hochstraße) das Schulgebäude für die Volksschule, das 1868 nach Norden erweitert wurde. Heute beherbergt dieser Teil das Bürgerbüro. Für die wirtschaftliche Entwicklung des Dorfs zum Industriestandort und die damit verbundene Zunahme der Bevölkerung reichte Ende des 19. Jahrhunderts das zu kleine Schulgebäude nicht mehr aus. 1904 wurde daher an der heutigen Fröbelstraße ein zusätzliches Schulgebäude errichtet. Nachdem auch dieses Gebäude zu klein wurde, wurde zwischen 1939 und 1942 ein Erweiterungsbau errichtet. 1956 entstand die Turnhalle.

2016 wurde die katholische Barbara-Gerretz-Schule im Gebäude der Städtischen Hauptschule am Wienweg östlich der Bahn in einem Grundschulverbund integriert.

B 2. Städtebau und Architektur

Ausgangslage

Städtebauliches Umfeld. Das Wettbewerbsgebiet und sein direktes Umfeld sind geprägt durch raumbildende Strukturen entlang der Erschließungsstraßen und eine aufgelockerte Bebauung in den Innenbereichen. An der Fröbelstraße finden sich Geschosswohnungsbauten, nördlich des Gebietes schließt sich ein Wohnquartier mit vorwiegend Doppel- und Reihenhäusern an. Entlang der Krefelder

⁵ Stadt Meerbusch - Statistisches Jahrbuch 2013/2014 (Stichtag 31.12.)

⁶ Prof. Dr. Norbert Schöndeling: „Historische Strukturen im Planungsgebiet Barbara-Gerretz-Schule“

und Hochstraße reihen sich Gebäude älteren Datums auf. Hier gibt es einen höheren Besatz an Denkmälern - etwa die Vikarie, das Pfarrhauses und mehrere Wohngebäuden. Ein etwas größeres Bauvolumen weist der südlich an das Wettbewerbsgebiet grenzende REWE-Markt auf.

Die meist zwei- bis dreigeschossigen Gebäude haben in der Regel Steildächer - meist als Sattel-, vereinzelt auch als Walmdächer.

Gebäudebestand. Neben den privaten Gebäuden am Rand des Wettbewerbsgebietes, die in die Planung zu integrieren sind, weist der zentrale Bereich öffentliche Gebäude aus, mit denen unterschiedlich zu verfahren ist:

- ▶ Das Schulgebäude an der Fröbelstraße wurde 1904 errichtet und 1942 nach Norden erweitert. Derzeit wird es temporär als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt.
- ▶ Zumindest der ältere Teil des Gebäudes ist vollständig oder teilweise - mindestens die Fassade - zu erhalten.
- ▶ Der vollständige Erhalt des gesamten Schulgebäudes (1904 und Erweiterung 1942) ist nicht zwingend erforderlich. Wegen der historischen Bedeutung für Osterath soll eine Umnutzung zu Wohnzwecken aber von den Teilnehmern geprüft werden. Das Wettbewerbsverfahren kann so auch die prinzipielle Entscheidung, wie in Zukunft mit dem Schulgebäude zu verfahren ist, erleichtern.
- ▶ Die zur Schule gehörenden Turn- und die Pausenhalle sollen abgerissen werden.
- ▶ Nach der endgültigen Verlagerung der Feuerwehr sollen deren Gebäude abgerissen und überplant werden. In einem ersten Bauabschnitt, in dem die Feuerwehr noch am Standort verbleiben wird, sind deren Belange zu berücksichtigen.

Künftige Dichte des Wohnquartiers ehemalige Barbara-Gerretz-Schule. Das Wohnquartier soll eine dem Ort angemessene Dichte aufweisen. Diese muss im Einklang mit den in der BauNVO festgelegten Obergrenzen stehen. Die Geschossigkeit und Höhenentwicklung der vorgeschlagenen Bebauung sollte sich am Charakter des Ortes orientieren. Dabei ist maximal von einer Dreigeschossigkeit auszugehen. Abweichungen sollten nachvollziehbar und städtebaulich begründet sein.

Planungsrecht. Im Flächennutzungsplan sind für das Wettbewerbsgebiet folgende Nutzungen und Flächen dargestellt: das Schul- und Feuerwehrgrundstück als Gemeinbedarfsfläche, die Grundstücke an der Hochstraße und Krefelder Straße als Mischgebiet und die nördlich an die Schule angrenzenden Grundstücke als Wohnbaufläche.

Das Wettbewerbsergebnis wird zu einer Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans führen.

Lärm. Im Umfeld des Wettbewerbsgebietes gibt es keine durch Gewerbe, Sport- oder Freizeiteinrichtungen hervorgerufenen Geräuschemissionen.

Zu berücksichtigen sind jedoch

- ▶ die von der Anlieferung des Lebensmittelmarktes südlich des Wettbewerbsgebietes ausgehenden Belastungen,
- ▶ die Erschließung der Stellplatzanlage, über deren Integration und Lage von den Wettbewerbsteilnehmern Aussagen erwartet werden (s. auch B 5. Verknüpfung und Erschließung),
- ▶ die Beeinträchtigung durch die Feuerwehr, die in einem ersten Bauabschnitt (Schulgelände) noch auf ihrem Standort verbleiben wird.

Außer dem von der Fröbel- und Hochstraße/Krefelder Straße ausgehenden Verkehrslärm gibt es im Umfeld keine durch Gewerbe, Sport- oder Freizeiteinrichtungen hervorgerufenen Geräuschimmissionen, die im Wettbewerbsverfahren berücksichtigt werden müssten.

Ziele und Aufgaben

- ▶ Einbindung des Quartiers in das Stadtgefüge
- ▶ Schaffung eines städtebaulich und architektonisch vorbildlichen Wohnquartiers
- ▶ Gestaltung der Quartiereingänge
- ▶ Ermöglichen einer dem Ort angemessenen Dichte bei Einhaltung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO
- ▶ Aussagen zu einer möglichen Verdichtung auf den privaten Grundstücken
- ▶ hochwertige Gestaltung der Bebauung in einer zeitgemäßen und qualitätvollen Architektursprache
- ▶ vollständiger oder teilweiser Erhalt des alten Schulgebäudes

B 3. Freiraum

Ausgangslage

Freiraum. Östlich der Hochstraße und des Wettbewerbsgebietes liegt der gut genutzte Stadtteilpark - die zentrale Grünfläche des Stadtteils. Wenn es gelingt, ihn - über Wege und Grünstrukturen - mit dem Quartiersinneren zu verknüpfen, wird er auch zu einem attraktiven Wohnumfeld für das neue Quartier.

Die großen privaten Gärten der Grundstücke an der Hochstraße und südlich der Straße „Am Hoterhof“ stellen einerseits eine hohe Grünqualität dar, bieten aber auch die Chance einer angemessenen innerstädtischen Nachverdichtung. Vorschläge für eine behutsame und von den anderen Entwicklungsstufen unabhängige bauliche Entwicklung sollten den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand berücksichtigen. Von den Wettbewerbsteilnehmern wird eine Einschätzung erwartet, welche Bäume erhaltenswert sind. Hilfe hierzu leistet die in den Wettbewerbsunterlagen enthaltene Baumkartierung.

Auf dem Schulhofgelände befinden sich zwei doppelte Baumreihen. Der städtebauliche Entwurf sollte prüfen, ob und inwieweit diese in eine Nachnutzung zu integrieren sind.

Spiel. Innerhalb der erforderlichen Radien liegen drei Spielplätze der Kategorien B und C:

- ▶ im Stadtteilpark östlich der Hochstraße der Spielplatz Bahnhofsweg/Hochstraße (Typ B und C, Entfernung unter 200 m)
- ▶ nördlich des Wettbewerbsgebietes der Spielplatz Am Hoterhof (Typ C, Entfernung unter 200 m) und

- ▶ der Spielplatz Corneliusstraße (Typ B und C, Entfernung unter 500 m)

Somit ist das künftige Wohnquartier ausreichend mit öffentlichen Spielplätzen versorgt. Aber auch wenn innerhalb des Quartiers keine ausgewiesenen Spielplatzflächen vorgesehen sind, sollte die Gestaltung des Freiraums eine hohe Nutzungsqualität aufweisen - etwa in Form von Treff- und Kommunikationspunkten oder Spielangeboten.

Artenschutz. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind bei Planungsverfahren die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Zum derzeitigen Planungsstadium liegen noch keine Erkenntnisse zum Artenschutz vor. Diese werden aber im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Ziele und Aufgaben

- ▶ hohe Gestalt- und Nutzungsqualitäten des Freiraums und des Wohnumfeldes
- ▶ Angebot an attraktiven und gut nutzbaren öffentlichen Räumen, Frei- und Grünflächen mit weitgehender Barrierefreiheit
- ▶ Vernetzung von Freiräumen und Wegeführungen, insbesondere Anbindung des Stadtteilparks
- ▶ Erhalt und Einbeziehen des erhaltenswerten Baumbestands
- ▶ Barrierefreiheit des Außenraums
- ▶ fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung
- ▶ Aussagen zur Qualität und Art der privaten Freiräume (Nutzung, Zugänglichkeit)

B 4. Nutzungen

Ausgangslage

Umfeldnutzungen. Die Lagegunst des künftigen Wohnquartiers zeigt sich auch in der Nutzungsvielfalt des näheren Umfeldes. Entlang den angrenzenden Straßen Hochstraße und Bommershöfer Weg finden sich Geschäfte und öffentliche und private Versorgungseinrichtungen - etwa die Volkshochschule, die Stadtbücherei oder gastronomische Angebote.

Direkt südlich grenzt das Ortszentrum von Osterath an. Wohnquartiere und das Schulangebot der Realschule Osterath liegen nordwestlich des Wettbewerbsgebietes. Gewerbegebiete erstrecken sich vorrangig östlich der nahen Bahnlinie.

Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule. Das neue Wohnquartier soll Standort für innerstädtisches bzw. innenstadtnahes Wohnen werden. Auf einem der letzten innerörtlichen Entwicklungsstandorte von Osterath soll vorrangig die Nachfrage nach Geschosswohnen gedeckt werden. Denkbar sind sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Da sich die notwendige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe des Wettbewerbsgebietes befindet, sind zunächst keine weiteren Nutzungen als Wohnen vorgesehen. Vorschläge für zusätzliche Nutzungen müssen daher gut begründet, umsetzungsorientiert und wirtschaftlich tragfähig sein.

Ziele und Aufgaben

- ▶ Angebote für qualitätvolles innerstädtisches Wohnen mit hoher Nutzungsqualität und Barrierefreiheit
- ▶ vielfältige Wohnformen für verschiedene Zielgruppen (Wohnen im Alter, Wohnen für Familien, Wohnen für Einpersonenhaushalte), vorrangig in Mehrfamilien- und Stadthäusern
- ▶ Barrierefreiheit, Kinder- und Seniorenfreundlichkeit
- ▶ Aussagen zum Umgang mit dem Schulgebäude
- ▶ Überlegungen für wohnergänzende Nutzungen nur, wenn sie umsetzungsorientiert und wirtschaftlich tragfähig sind

B 5. Verknüpfung und Erschließung

Ausgangslage

Anbindung und Erschließung. Derzeit werden die jeweiligen Grundstücke aus unterschiedlichen Richtungen erschlossen: über die Fröbelstraße das Schulgrundstück und die zentrale Stellplatzanlage, über die Hochstraße das Grundstück der Feuerwehr und die angrenzenden privaten Flächen und über die Straße Am Hoterhof die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Eine Fußwegeverbindung besteht zudem vom Bömmershöfer Weg östlich des REWE-Marktes.

ÖPNV. Mit dem etwa 400 m entfernten Bahnhof Meerbusch-Osterath verfügt das Quartier über eine hervorragende Regionalexpress-Anbindung. Die (Straßenbahn-) Haltestelle Hoterheide der Düsseldorfer Bahngesellschaft Rheinbahn befindet sich in etwa 750 m Entfernung und verbindet den Ort mit Krefeld und Düsseldorf.

Radwege. Das Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule profitiert auch für den Radverkehr von seiner Lagegunst. Südlich verläuft auf der Willicher Straße das lokale Radnetz des Kreises Viersen, in etwa einem Kilometer westlich ist die Niederrhein-Route zu erreichen und östlich in etwa 700 m das Radverkehrsnetz NRW.

Ruhender Verkehr. Am südwestlichen Rand des Wettbewerbsgebietes befindet sich ein großflächiger Stellplatz mit knapp 100 Plätzen. Er wird intensiv von den Besuchern des Ortskerns und Kunden des Lebensmittelmarktes genutzt und soll erhalten werden. Von den Teilnehmern ist zu prüfen, wie und an welcher Stelle er in die gewünschte städtebauliche Entwicklung integriert werden kann. Dabei ist insbesondere auf die Qualität des künftigen Quartierseingangs zu achten.

Der durch die Wohnentwicklung entstehende Stellplatzbedarf soll in wohnungsnahen Tiefgaragen untergebracht werden. Von den Wettbewerbsteilnehmern werden Vorschläge erwartet, wie diese zu organisieren sind. Dabei ist von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auszugehen.

Der Stellplatznachweis der Stadt Meerbusch sieht im Einzelnen vor:

- ▶ für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Haus,
- ▶ bei Mehrfamilienhäusern für die 1. und 2. Wohneinheit je 2 Stellplätze,
- ▶ bei sonstigen Mehrfamilienhäusern ab der 3. Wohneinheit je 1,5 Stellplätze. Von der rechnerischen Forderung 1,5 Stellplätze je Wohneinheit kann dann abgewichen werden, wenn die jeweilige Wohneinheit weniger als 75 m² Nettowohnfläche aufweist. In diesem Fall kann von 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen werden.

Wegen der guten ÖPNV-Anbindung können diese Werte um 30% reduziert werden.

Für Besucherstellplätze ist 1 Stellplatz für jeweils 4 Wohneinheiten einzuplanen.

Ziele und Aufgaben

- ▶ Aussagen zur verkehrlichen Erschließung - Entwicklung eines sinnfälligen Erschließungskonzeptes mit Vorschlägen zu den Anschlusspunkten an das Straßennetz

- ▶ Angebot eines internen Erschließungssystems mit hohen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten, die über die reine Verkehrserschließung hinausgehen
- ▶ Integration des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- ▶ Angebot an (oberirdischen) Besucherstellplätzen
- ▶ Integration der bestehenden Stellplatzanlage in die Quartiersentwicklung
- ▶ Verknüpfung des Quartiers mit dem übergeordneten Radwegenetz
- ▶ Entwicklung eines feinmaschigen Fußwegenetzes auch zur Anbindung an das Ortszentrum, die umliegenden Quartiere und die Freiräume
- ▶ Berücksichtigung der erforderlichen Feuerwehrbewegungsflächen

B 6. Energieeffizienz, Ver- und Entsorgung

Ausgangslage

Nach der Aufgabe des Schulstandortes und der Entwicklung zu einem neuen Wohnquartier ist von einer vollständigen Neuorganisation der Ver- und Entsorgung auszugehen. Dies betrifft sowohl die künftige Energieversorgung als auch den Umgang mit der Entwässerung.

Energieversorgung. Im Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule sollen hohe und nachhaltige Qualitätsziele der Energieeffizienz umgesetzt werden. In seiner Form als städtebaulicher Wettbewerb wird im Verfahren vorrangig Wert auf einen emissionsarmen Städtebau gelegt werden. Von den Teilnehmern werden daher Vorschläge für kompakte und flächensparende Bauweisen erwartet.

Dabei sollen Möglichkeiten für energieeffiziente Gebäudestandards wie Passiv-, Nullenergie- oder Energie-Plus-Häuser berücksichtigt werden. Aussagen zu deren konkreten Umsetzung werden in dieser Planungsphase von den Teilnehmern jedoch nicht erwartet. Diese sollen zu einem späteren Zeitpunkt detailliert werden.

Ziele und Aufgaben

- ▶ kompakte und flächensparende Bauweise als Voraussetzung der Energieeffizienz
- ▶ Möglichkeiten zu einer klimafreundlichen Energieversorgung
- ▶ Entwässerung nach Trennsystem
- ▶ soweit möglich Aussagen zum Umgang mit Regenwasser

B 7. Umsetzung und Wirtschaftlichkeit

Ausgangslage

Eigentumsverhältnisse und Umsetzungsschritte. Ziel des Wettbewerbs ist es, ein die gesamte Fläche verbindendes städtebauliches Konzept zu erhalten. Durch die unterschiedlichen Eigentümer und Verfügbarkeiten (Schulgrundstück, Feuerwehr, private Flächen) wird es aber zu zeitlich versetzten Umsetzungsschritten kommen. Das Konzept muss daher gewährleisten, dass es in drei voneinander unabhängig zu entwickelnden Baustufen zu realisieren ist. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Schulgrundstücks zuerst erfolgt.

Bei allen gewünschten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sollte das Konzept ein ausgewogenes und wirtschaftliches Verhältnis von bebauten, Erschließungs- und Freiflächen aufweisen.

Flexibilität. Die Stadt Meerbusch plant, im Anschluss an dieses Wettbewerbsverfahren das städtebauliche Konzept weiter zu vertiefen und in einem Bauleitplanverfahren zu sichern. Für die Fläche und das Gebäude der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule soll ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben werden. Dabei sollen die Ergebnisse dieses Wettbewerbs als städtebauliche Vorgaben dienen.

Die Aussagen zur architektonischen und zur Nutzungsqualität der Bebauung können dabei als Qualitätsmaßstab dienen. Die Vorschläge zu den Bau- und Wohnungstypologien sollten dabei aber so flexibel sein, dass sie noch ausreichend Raum lassen für das anschließende Investorenauswahlverfahren.

Ziele und Aufgaben

- ▶ städtebauliches Konzept für das gesamte Wettbewerbsgebiet
- ▶ Umsetzungsmöglichkeit in sinnvollen Entwicklungs- und Bauabschnitten
- ▶ Berücksichtigung der Belange der - befristet am Standort verbleibenden - Feuerwehr in einem ersten Bauabschnitt
- ▶ Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse
- ▶ wirtschaftlich tragfähige Flächennutzung

