

»NEUES RATHAUSQUARTIER« IN KAMP-LINTFORT

DOKUMENTATION



IMPRESSUM

Verfahrensart

Werkstattverfahren als Mehrfachbeauftragung

Herausgeber und Auslober

Stadt Kamp-Lintfort

Am Rathaus 2

47475 Kamp-Lintfort

Ansprechpartner: Arne Gogol, Britta Achtsnichts, Andreas Iland

Verfahrensmanagement

Post • Welters

Architekten und Stadtplaner GmbH, Dortmund

Ansprechpartner: Prof. Hartmut Welters, Ellen Wiewelhove

Redaktion / Gestaltung / Satz

David Rohde, Ellen Wiewelhove

Post • Welters

Architekten und Stadtplaner GmbH, Dortmund

INHALT

| | |
|-----------------------------------|----|
| VORWORT | 4 |
| ANLASS, PLANUNGSAUFGABE UND ZIELE | 7 |
| BEURTEILUNGSKRITERIEN | 10 |
| ABLAUF DER WERKSTATT | 12 |
| BEURTEILUNGSGREMIUM | 15 |
| WERKSTATT - DIE ERGEBNISSE | 16 |
| EMPFEHLUNG | 18 |
| WEITERE ARBEITEN | 22 |

VORWORT

Die Entwicklung des Rathausquartiers stellt einen weiteren Meilenstein im Rahmen des Innenstadumbaus von Kamp-Lintfort dar. Bereits in den vergangenen Jahren hat die Stadt dank der Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogramms Stadumbau West viele Stadumbaumaßnahmen wie den Umbau des Prinzenplatzes, die Neugestaltung der Einkaufsstraße Moerser Straße sowie den Abriss der »Weißen Riesen« und damit verbunden den Neubau des EK 3 realisieren können.

Dabei leistet aktuell das derzeitige Umfeld des Rathauses keinen seinen Möglichkeiten entsprechenden Beitrag zur Stärkung und nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt. Es ist vielmehr durch eine offensichtliche Funktionsschwäche geprägt, die sich in zunehmenden Maße zu einem negativen Standortfaktor entwickelt hat.

Mit dem kürzlich erfolgten Erwerb des Rathaus-Centers durch die Stadt Kamp-Lintfort und dem anstehenden Zwangsversteigerungsverfahren für die Randbebauung am Rathausplatz - die sogenannten »Bunten Riesen« - hat dieses Projekt eine besondere Priorität hinsichtlich der weiteren Planung bekommen. Die Möglichkeit, das Rathaus und das Rathausumfeld nun gemeinsam betrachten zu können, bietet uns eine große Chance für eine zukunftsweisende und aufeinander abgestimmte Entwicklung des Quartiers. Vorrangiges Anliegen der Stadt ist es deshalb, die zu verfolgenden Ziele für den Planungsraum und die geeignete Nutzungsperspektive für das Rathaus im Konkreten zeitnah festzulegen.

Aufgrund der großen Bedeutung des Vorhabens für die weitere Innenstadtentwicklung spielt die Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit eine gewichtige Rolle. Deshalb haben wir uns hinsichtlich des geeigneten Verfahrens für die Konzepterarbeitung gezielt für eine dialogorientierte Planwerkstatt entschieden, um somit die Öffentlichkeit, weitere Innenstadtakteure wie u.a. die Einzelhändler, aber auch Gutachter und politische Vertreter intensiv einbinden zu können.

Aufgabe des städtebaulichen Konzeptes und der daraus resultierenden Maßnahmen ist es, städtebauliche und funktionale Impulse für die Innenstadt aufzuzeigen, die dem Bereich ein neues Image geben können. Wie umfangreich das letztendliche Projekt aussehen wird und ob hier tatsächlich auch die »Bunten Riesen« und der gesamte öffentliche Raum einbezogen werden, wird - aufbauend auf die Planungen und weiteren Verhandlungen mit den Akteuren - zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden sein. Deshalb ist uns eine stufenweise Umsetzungsmöglichkeit eines Konzeptes besonders wichtig. Das Rathaus sollte dabei als erster Bauabschnitt Impulswirkung für die Entwicklung des Umfeldes haben.

Das Verfahren hat im Ergebnis vielfältige und überzeugende Lösungen hervorgebracht. Es wurden vier unterschiedliche Konzepte von vier Planungsteams für das neue Rathausquartier erarbeitet. Eine klare Empfehlung der Jury ging an die Arbeitsgemeinschaft des Planungsbüros scheuven + wachen aus Dortmund in Zusammenarbeit mit scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf. Dieses Konzept bietet der Stadt eine sehr gute Grundlage für den weiteren Planungsprozess und die anstehenden Verhandlungs- und Abstimmungsverfahren.



Ich danke allen Teilnehmern des Werkstattverfahrens für ihr großes Interesse und ihre vielfältigen Anregungen. Mein besonderer Dank gilt den Planungsbüros für die innovativen und kompetenten Beiträge und ihre engagierte Arbeit!

A handwritten signature in black ink that reads "Christoph Landscheidt". The signature is written in a cursive, flowing style.

Prof. Dr. Christoph Landscheidt, Bürgermeister der Stadt Kamp-Lintfort



Schrägluftbild Rathausquartier
(Johannes Tuschen und Bernhard Eichhof)



Planungsraum

ANLASS, PLANUNGSAUFGABE UND ZIELE

Das Rathausumfeld hat sich in der Vergangenheit zu einem Bereich entwickelt, der mehr und mehr von Funktionsverlust, Leerständen, schwindender Attraktivität und somit von zurückgehender Akzeptanz bei der Bevölkerung betroffen ist. Im Vergleich zu einigen Maßnahmen, die im Rahmen des Stadtumbaus in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzt wurden, beispielsweise dem Prinzenplatz, der Moerser Straße sowie der Entwicklung des neuen Einkaufszentrums EK3 »Drei Eichen« und der Kamperdickstraße, bedarf das Rathausquartier nun dringend einer Entwicklung. Da die Stadt seit kurzem Eigentümerin des Rathaus-Centers ist, wird die Projektierung dieses Bereichs deutlich erleichtert. Zudem befindet sich der Komplex der Randbebauung am Rathausplatz, die sog. »Bunten Riesen« momentan in einem Zwangsversteigerungsverfahren, so dass eine Einflussnahme derzeit möglich erscheint.

Aufgrund der komplexen städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufgabenstellung sollten von interdisziplinär besetzten Teams aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten sowie weiteren Akteuren Ideen für ein nachhaltiges Bbauungs- und Nutzungskonzept entwickelt werden.

Um eine angemessene Lösung zu finden, wurde eine viertägige Planwerkstatt mit vier teilnehmenden Teams durchgeführt. Erwartet wurden herausragende Lösungen zum Thema der langfristigen stadträumlichen Neuordnung und Qualifizierung des Quartiers sowie der Gestaltung der öffentlichen Räume.

Die für das Quartier von der Stadt Kamp-Lintfort formulierten Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Rathausquartier stellt ein wichtiges Impulsprojekt des Stadtumbaus für die Kamp-Lintforter Innenstadt dar. Es ist einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und langfristig wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen.
- Die Entwicklung des Rathausquartiers soll dazu beitragen, den innerstädtischen Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern und die Zentralfunktion der Innenstadt insgesamt zu stärken.
- Zudem soll dem Rathausquartier ein neues Image verliehen werden, auch um sich gegenüber umliegenden Städten sowie anderen Bereichen der Stadt Kamp-Lintfort zu profilieren.
- Von der Umnutzung und städtebaulichen Entwicklung der Randbebauung sollen insbesondere auch positive Effekte auf die unmittelbar umgebenden Randnutzungen ausgehen, um dem zunehmend zu beobachtenden »Trading-down-Effekt« in diesen Lagen entgegenzuwirken.
- Es gilt auch unter Einbezug der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Räume die Bedeutung des Standortes als Eingang des innerstädtischen Bereichs zu akzentuieren. Ebenso sind die städtebaulichen Übergänge zu den angrenzenden Geschäftsbereichen sowie zu den umgebenden Wohngebieten in adäquater Weise auszubilden.

- Die städtebauliche Entwicklung des Areals muss in Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Verfügbarkeit der Grundstücke stufenweise realisierbar sein. Die erste Realisierungsstufe und damit der Grundstein einer Gesamtentwicklung ist das Rathaus-Center. Angrenzende öffentliche Flächen können – soweit erforderlich und städtebaulich sinnvoll – in die Entwicklung einbezogen werden. Mit der Entwicklung der ersten Realisierungsstufe sollte bereits ein wesentlicher Teil der zuvor formulierten Ziele und Anforderungen erreicht werden.

In die Betrachtung des Rathausquartiers sollten die Ränder bzw. Übergänge zu dem angrenzenden Stadtraum einbezogen werden. Ebenso sollte eine abschnittsweise Realisierung dargestellt werden, welche eigentumsrechtliche Vorgaben berücksichtigt.

Das Rathausquartier ist grundsätzlich eine geeignete Entwicklungs- und Potenzialfläche für innerstädtisches Wohnen, Einzelhandel, medizinische Versorgung, und Dienstleistungen. Daher wurden Nutzungsüberlegungen aus dem CIMA-Zwischenbericht »Rahmenbedingungen zur Revitalisierung des Rathausquartiers in Kamp-Lintfort« und dem SSR-Handlungskonzept Wohnen »Erste Markteinschätzung und Zukunftsthemen« sowie den Interessen der Eigentümer wie folgt zusammengefasst:

WOHNEN

- Schaffung eines zukunfts- und marktfähigen Wohnungsangebotes, (mindestens in Teilbereichen barrierefrei)

EINZELHANDEL

- Impulsgebung für das gesamte Quartier und Belebung des innerstädtischen Versorgungsbereichs durch Ansiedlung von langfristig wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen

FREIRAUM

- Neue Profilierung des Gesamtraumes und ggf. einzelner Grünbereiche
- Geeignete Aufteilung von Freiräumen (z.B. Platzflächen, Parkflächen)
- Planung qualitätsvoller, vielfältig nutzbarer, barrierefreier und zukunftsfähiger Freiflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität

GASTRONOMIE

- Ergänzung des gastronomischen Angebotes in Verbindung mit Außengastronomie

VERKEHR

- Verträgliche Erschließung des Quartiers
- Schaffung eines bedarfsgerechten Parkraumangebotes
- Sinnvolle und barrierefreie fußläufige Erschließungsmöglichkeiten



Aktuelle Situation im Plangebiet

BEURTEILUNGSKRITERIEN

Schwerpunkte der gesamten Planung sind die Berücksichtigung wirtschaftlicher, städtebaulicher, gestalterischer und funktionaler Grundsätze. Zur Beurteilung der erarbeiteten Konzepte dienen folgende Kriterien:

EINBINDUNG IN DEN STÄDTEBAULICHEN KONTEXT:

- Unterstützung der Adressbildung des Quartiers bzw. der Teilbereiche des Quartiers
- Verteilung der Baumassen, Ortsangemessenheit und Maßstäblichkeit
- Gliederung, Orientierbarkeit und Übersichtlichkeit
- Entwicklung eines Freiraumsystems
- Qualität der Erschließung und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume

GESTALTUNGSQUALITÄT UND FUNKTIONALE QUALITÄT:

- Nutzbarkeit der öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Flächen von Gebäuden und Freiflächen (u.a. Vermeidung von Angsträumen, Vandalismusprävention)
- kommunikationsfördernde Flächen
- Barrierefreiheit
- Fußläufige Verknüpfungen
- Raumbildende Qualitäten

REALISIERBARKEIT:

- Wirtschaftlichkeit in Realisierung und Unterhaltung
- Realisierungsphasen
- Beständigkeit



Impressionen vom Auftaktermin

ABLAUF DER WERKSTATT

Die Werkstatt wurde als viertägige Werkstatt in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

TEILNEHMER

Die Werkstatt richtete sich an Planungsgemeinschaften aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten. Die Gesamtzahl wurde auf vier teilnehmende Teams beschränkt. Insgesamt wurden acht Stadtplanungsbüros bezüglich ihrer Teilnahmebereitschaft angefragt. Sieben erklärten sich bereit, teilnehmen zu wollen. Hiervon wurden vier Teams für die Teilnahme am Wettbewerb ausgelost. Diese vier Stadtplanungsbüros mussten sich im Anschluss ein Landschaftsarchitektenbüro als Teampartner wählen.

Folgende Teams nahmen am Werkstattverfahren teil (in alphabetischer Reihenfolge):

- Heinz Jahn Pflüger, Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen mit Davids | Terfrüchte + Partner, Essen
- neubighubacher | Architektur Städtebau Strukturentwicklung, Köln mit Planergruppe Oberhausen, Oberhausen
- pesch partner architekten stadtplaner, Herdecke mit wbp Landschaftsarchitekten, Bochum
- scheuevens + wachten, Dortmund mit scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

ABLAUF

Zur Auslobung und zur Aufgabe konnten bis zum 14. März 2014 schriftliche Rückfragen an das betreuende Büro gerichtet werden.

Am Montag, den 17. März 2014 konnten die Arbeitsräume im ehemaligen Möbelhaus im Geschäftsbereich am Rathaus, Kamperdickstraße 15, in Kamp-Lintfort ab 9.30 Uhr bezogen werden.

Ab 10.00 Uhr fand der erste Teil des Auftaktkolloquiums (nicht öffentlich) mit den Teilnehmern und dem Projektteam statt, um grundsätzliche Fragen bezüglich des Ablaufes und der Aufgabe zu klären. Ab 11.00 Uhr fand eine Ortsbegehung statt. Hier führten ortskundige Mitarbeiter der Stadt die Teilnehmer durch das Plangebiet. Ab 13.00 Uhr fand im Ratssaal des Rathauses der Stadt Kamp-Lintfort der zweite Teil des Auftaktkolloquiums (öffentlich) mit den Teilnehmern, dem Beurteilungsgremium und der Ausloberin statt. Nach einer Einstimmung auf die Planungsaufgabe durch das Planungsamt erläuterten verschiedene Gutachter kurz ihre Erkenntnisse zu einzelnen Themen wie Einzelhandel, Wohnen etc.

Am Dienstag, den 18. März 2014 fand ab 18.00 Uhr ein Zwischenkolloquium (nicht öffentlich) statt. Alle Teilnehmer stellten ihre bis dahin erarbeiteten Entwürfe vor und diskutierten diese mit dem Gremium.

Am Mittwoch, den 19. März 2014 fand ab 18.00 Uhr eine Offene Werkstatt (öffentlich) in den Arbeitsräumen der teilnehmenden Teams statt. Hier hatten interessierte Bürger Gelegenheit, den Planern ‚über die Schulter‘ zu schauen. Die Bürger wurden in Kleingruppen im Form eines Rundgangs durch die Arbeitsräume der teilnehmenden Teams geführt. Die Teilnehmer erläuterten ihre Konzepte und standen für Fragen zur Verfügung. Zudem bestand für die Bürger die Möglichkeit, eigene Ideen und Anmerkungen auf Karteikarten zu formulieren und diese an eine Stellwand zu pinnen.

Am Donnerstag, den 20. März 2014 fand im Ratssaal des Rathauses ab 17.00 Uhr die Abschlusspräsentation (öffentlich) statt, in der die Teilnehmer ihre Entwürfe dem Gremium sowie interessierten Bürgern abschließend vorstellen. Anschließend tagte das Beurteilungsgremium (nicht öffentlich) zur Empfehlung über den weiteren Umgang mit den Arbeiten.

TERMINÜBERSICHT

| | |
|--|---------------------|
| Versand der Aufgabenbeschreibung: | 12. März 2014 |
| Werkstattverfahren | 17. - 20. März 2014 |
| Auftaktkolloquium: | 17. März 2014 |
| Zwischenkolloquium: | 18. März 2014 |
| Offene Werkstatt: | 19. März 2014 |
| Abschlusspräsentation und Sitzung Empfehlungskommission: | 20. März 2014 |
| Pressetermin: | 21. März 2014 |



*Impressionen aus der offenen Werkstatt (oben),
der Abschlusspräsentation (mitte) und
der Empfehlungskommission (unten)*

BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Gremium zur Beurteilung der Arbeiten setzte sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

STIMMBERECHTIGTE MITGLIEDER:

Vertreter der Verwaltung

- Prof. Dr. Christoph Landscheidt, Bürgermeister der Stadt Kamp-Lintfort
- Dr. Christoph Müllmann, Erster Beigeordneter der Stadt Kamp-Lintfort

Externe Fachleute

- Frank Flor, Landschaftsarchitekt, Köln
- Jürgen Minkus, Architekt, Köln (als Stellvertreter)
- Prof. Christa Reicher, Architektin, Stadtplanerin, Aachen/Dortmund
- Holger Rübsamen, Architekt, Bochum
- Prof. Dr. Hilde Schröteler-von Brandt, Stadtplanerin, Siegen

SACHVERSTÄNDIGE BERATER OHNE STIMMRECHT:

Beratende Fachleute aus der Verwaltung

- Britta Achtsnichts, Stadtplanungsamt
- Monika Fraling, Leiterin des Stadtplanungsamtes
- Katharina Gebauer, Leiterin der Stadtbücherei
- Arne Gogol, Stadtplanungsamt
- Andreas Iland, Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
- Bernhard Lefarth, Leiter des Tiefbauamtes
- Martin Notthoff, Kämmerer
- Anke Oymann, Grünflächenamt
- Dieter Tenhaeff, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Beratende Fachleute aus den politischen Gremien

- Heinz-Peter Ribbrock, FDP
- Thomas Reif, Stadtverordneter ohne Fraktion
- Michael Schmidt, Bündnis 90/Die Grünen
- Heinz-Günter Schmitz, SPD
- Rainer-Michael Stache, CDU
- Melanie Müller, Stadtverordnete ohne Fraktion

Beratende Gutachter

- Matthias Herding, SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund (Wohnen)
- Michael Karutz, CIMA Beratung und Management GmbH, Köln (Einzelhandel)
- Thomas Rödel, BVS Rödel und Pachan, Kamp-Lintfort (Verkehr)
- Marc Lucas Schulten, SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund (Wohnen)

Sonstige Berater

- Gerd Hübsch, Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

WERKSTATT - DIE ERGEBNISSE

Die Bewertungskommission empfiehlt einstimmig, die Planung der Arbeitsgemeinschaft **scheuvens + wachen**, Dortmund mit **scape Landschaftsarchitekten**, Düsseldorf als Grundlage für die weiteren Planungsschritte zu nehmen. Dabei sind die im Beurteilungstext erwähnten Kritikpunkte zu berücksichtigen bzw. zu prüfen.

EMPFEHLUNG

scheuvens + wachen, Dortmund mit
scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

Mitarbeiter:

s+w: Stefan Hartlock, Marion Stark, Julia Tesch

scape: Matthias Funk, Caroline Kaiser

WEITERE ARBEITEN

Heinz Jahnen Pflüger, Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen mit
Davids | Terfrüchte + Partner, Essen

Mitarbeiter:

HJP: Prof. Peter Jahnen, Anja Lemaire, Alejandro Martín, Vanessa Urban

DTP: Peter Davids, Marvin Kremer, Martin Richardt

neubighubacher | Architektur Städtebau Strukturentwicklung, Köln mit
Planergruppe Oberhausen, Oberhausen

Mitarbeiter:

nh: Jörg Neubig, Simon Hubacher, Katja Opelka, Mascha Kreutz

PO: Prof. Ulrike Beuter, Harald Fritz, Marian Enders, Ute Aufmkolk

Künstlerische Beratung: Detlev Hartung

pesch partner architekten stadtplaner, Herdecke mit
wbp Landschaftsarchitekten, Bochum

Mitarbeiter:

ppas: Horst Schönweitz, Frank Boberg, Dennis Becker, Fabian Reckers

wbp: Christl Wolf, Isabelle Stimberg, Caroline Neubert



Luftbild

EMPFEHLUNG

scheuven + wachten, Dortmund mit
scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

ERLÄUTERUNGSTEXT DER VERFASSEN (AUSZUG)

Konzeption

Der neue Rathausmarkt und der neue Rathauspark werden zu den profil- und imagegebenden Räumen rund um das Rathaus und verknüpfen eine hochwertige Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung mit urbanem Wohnen, Freizeit und Erholung und erzeugen somit eine nachhaltige Funktionsvielfalt. Gleichzeitig stellen sie wichtige Trittsteine der (frei-)räumlichen Vernetzung vom Kloster Kamp bis zur Rossenrayer Seenlandschaft sowie vom neuen Hochschulstandort Rhein-Waal in die Innenstadt dar.

Eingebunden in eine prägnante Gesamtstruktur bietet die klare Strukturierung der öffentlichen Räume breite Spielräume zur Entwicklung eines in Stufen realisierbaren Quartiers. Dieses neue Quartier zeichnet sich durch eine dem Standort angemessene städtische Dichte, eine ausgeprägte Raumwirkung und eine hohe Wertigkeit des öffentlichen Raums aus.

Insbesondere die öffentlichen Räume tragen Sorge dafür, dass Kontinuität und Beständigkeit »Struktur« in das Vorhaben bringen. Die öffentlichen Räume werden zur Bühne und zum Träger eines sich über die Zeit konkretisierenden Standortprofils und verleihen ihm besonderen Ausdruck und Qualität.

Entsprechend eines »grünen Quartiers« trägt neben der Gestaltung der öffentlichen Räume als Grüner Salon auch die Ausformung der Dachflächen als begrünte Dächer dazu bei, einen Beitrag zur Stadtökologie zu leisten.

Rathausmarkt

Mit der Umstrukturierung des Rathauscenters (bestandsorientiert oder als Neubau) und damit durch die Verschiebung der vordersten Gebäudekante bzw. den Rückbau des baulichen Rasters im westlichen Teilbereich der Ladenstraße »Am Rathaus« entsteht der neue Rathausmarkt. Auf einer Fläche von rund 3.000 qm können neue vielfältige und qualitative Einzelhandels- und gastronomische Angebote entstehen. Die Tiefgarage kann erhalten bleiben oder im weiteren Verlauf der Planungen am gleichen Standort neu geplant und organisiert werden.

Bei der südlichen Ladenzeile sollen die vorhandenen Nutzungen weiterhin erhalten und sich künftig verstärkt als »Gesundheitszeile« etablieren. Durch die Verlagerung der Stadtbibliothek aus den Vorbauten der Bunten Riesen in die Erdgeschosszone des Rathauses entsteht in einem ersten Abschnitt und damit zu einem frühen Zeitpunkt für die Entwicklung des Rathausmarktes ein neuer öffentlichkeitswirksamer Anker.

Der mit einem Baumanger und Wassertisch gestaltete Freiraum des Rathausmarktes bietet trotz der neuen Gestaltung ausreichend Fläche für den wöchentlich stattfindenden Markt, schafft vielfältige und spezifische Nutzungsangebote und leitet wie selbstverständlich zu den weiteren quartiersbezogenen öffentlichen Räumen wie dem Prinzenplatz und dem neuen Rathauspark.

Rathauspark

Bei der Entwicklung des westlichen Teilbereichs des Rathausquartiers zu einem neuen Wohnstandort wird empfohlen, die Bunten Riesen zurückzubauen und neben einem neuen zeitgemäßen Wohnangebot einen neuen zentralen Rathauspark als zusätzliches Freiraumangebot inmitten der Stadt zu etablieren.

Der mit Bäumen gerahmte und bespielte Rathauspark soll einerseits ein attraktives Wohnumfeld schaffen, andererseits ein Ort des Ausruhens und Erholens mit hoher Aufenthaltsqualität im Innenstadtgefüge sein.

Orientiert auf diese »Grüne Mitte« entsteht im nordöstlichen Bereich ein neues, durchgrüntes Wohnareal. Dieses Areal ist so bemessen, dass zeitgemäße und vielfältige Bebauungstypologien und Wohnformen (im Regelfall mit drei Geschossen) entwickelt werden können. Das Konzept ermöglicht die Entwicklung von rund 150 Wohneinheiten á 80 qm (netto). An den wichtigen städtebaulichen Verbindungen und zur Parkseite hin ist eine Höhenentwicklung von vier Geschossen vertretbar und sinnvoll. Insbesondere im Übergang zum Park wird das Spiel zwischen Bebauung und öffentlichem Raum eine wichtige Rolle einnehmen. Denkbar sind unter anderem auch gastronomische Angebote in den Erdgeschossbereichen, die mit einer Außenbestuhlung den öffentlichen Raum beleben können.

Das Terrassenhaus kann in diesem Konzept problemlos integriert werden, langfristig betrachtet wird es jedoch Ziel sein, auch dieses Gebäude durch ein zeitgemäßes Wohn-



Modell

gebäude zu ersetzen. Dies ist bei diesem Konzept auch langfristig möglich, ohne die städtebauliche Struktur anpassen zu müssen.

Die weiteren baulichen Konturen des Rathausparks bilden die AWO, ebenfalls mit einem neuen Erweiterungsbau für Wohnen, das Sparkassengebäude und das Rathaus mit dem auskragenden Ratssaal.

Wilhelmsplatz

Seiner historischen Lage entsprechend wird der Wilhelmsplatz wieder als erlebbarer Platz in das Stadtgefüge integriert und erhält seine Bedeutung als Bindeglied zwischen dem Rathausquartier und dem angrenzenden Siedlungsbereich zurück. Dieser »grüne« Platz soll als Spiel- und Aufenthaltsbereich gestaltet werden.

Die anderen öffentlichen Räume

Neben der Gestaltung der zentralen Plätze als Adressen im Stadtgefüge und hochwertiger Aufenthaltsräume ist es das Ziel, die Zugangsbereiche und das öffentliche Wegenetz gestalterisch ansprechend und nachhaltig auszugestalten. Sie übernehmen wichtige Funktionen als Eingänge in das neue Quartier, bieten zusätzliche Stellplatzangebote und geben Orientierung. Insbesondere die Kamperdickstraße ist hierbei als Nord-Süd-Verbindung von besonderer Bedeutung und dementsprechend gestaltet.

BEURTEILUNG DER JURY

Der Entwurf zeichnet sich durch seine sehr gut angepasste Maßstäblichkeit und der Gestaltung hochwertiger Aufenthaltsräume sowie die Betonung einer neuen Freiraumstruktur und -qualität in der Innenstadt aus. Die offenen Blöcke auf der Fläche der Bunten Riesen schaffen einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten. Durch die Abfolge von unterschiedlich großen Plätzen gewinnt der bislang undefinierte öffentliche Raum an Profil und das Rathaus erlangt hierdurch eine noch zentralere Bedeutung. Die aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und Rahmenbedingungen erforderliche Stufenplanung lässt sich realisieren.

Der Entwurf geht davon aus, dass eine qualitativ hochwertige und großflächige Einzelhandelsansiedlung an Stelle des Rathaus-Centers in Verbindung mit einem maßstabgerechten Wohnquartier an Stelle der Bunten Riesen und dem Rathauspark an Stelle des Rathausplatzes zu einer Belebung des gesamten Quartiers beitragen. Weitere Bausteine zur Steigerung der Besucherfrequenz im Quartier sind die Aufweitung des Geschäftsbereiches Am Rathaus und eine stärkere Betonung der Kamperdickstraße als innerstädtische Nord-Süd-Achse.

WÜRDIGUNG DES ENTWURFES

Der klare städtebauliche Entwurf als auch die pragmatische Haltung bei der Entwicklung und Umsetzung wird von der Empfehlungskommission besonders anerkannt. Neben der städtebaulichen Qualität trägt der Entwurf aus Sicht der Jury aber auch den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Stadtumbaumaßnahme, nämlich der Stärkung der Zentralfunktion der Innenstadt und des innerstädtischen Versorgungsbereichs, am weitgehendsten Rechnung. Die Realisierungsperspektive des Entwurfs leitet sich u.a. aus der Ansiedlungsmöglichkeit langfristig wirtschaftlich tragfähiger Nutzungen und der Flexibilität bei der Umsetzung ab.



Freiraumkonzept



Nutzungskonzept



Ruhender Verkehr



Städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf



Modell

WEITERE ARBEIT

Heinz Jahnen Pflüger, Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen mit Davids | Terfrüchte + Partner, Essen

ERLÄUTERUNGSTEXT DER VERFASSER (AUSZUG)

Als räumlicher Fokus neben der Sparkasse, als Eckpunkt der neuen Ersatzbebauung für die Bunten Riesen, als Umlenkpunkt in die Rathausgasse und als Zielpunkt für alle Wissenshungrigen entsteht ein fünfgeschossiges Gebäude mit Innen und Aussen verbindenden Glasfassaden. Hier ist die neue Stadtbücherei angesiedelt, zusammen mit einem Buchhandel, der auch eine wissenschaftliche Fachabteilung hat, ein kleines Café, vielleicht auch die Volkshochschule.

Dahinter werden nach dem Abriss der Bunten Riesen neue Wohnungen errichtet, altengerecht, für Singles, für Wohngruppen, Hausgemeinschaften, urbanes Leben im Grünen: mit grünen, privaten und halböffentlichen Höfen und Gärten, nach Außen als Blockrand mit drei Geschossen, wie die Häuser der Pauensiedlung. Die Wohnblöcke entstehen sukzessive, je nach Bedarf und Investorenbereitschaft, leicht teilbar in Bauabschnitten. Unter Wahrung der Bestandsstruktur des Terrassenhauses, oder wenn gewünscht auch durch Überbauung desselben.

Das Rathauscenter erhält wieder einen Vollsortimenter. Die Zufahrt von der Wilhelmstraße wird klarer orientiert, eine weite offene Passage verbindet die Kassenzonen und Vorder- und Rückseite, die Tiefgarage wird gut ausgeschildert, hell gestrichen, angstlos beleuchtet, mit einem großzügigen und hellen Treppenhaus und einem gläsernen Aufzug erschlossen.

Der Rathausplatz behält vor der Sparkasse seine Funktion als Marktplatz. Der Markt ist nun von der Rückseite nach vorne zum Zentralen Busbahnhof und an die Moerser Straße gerückt, viel besser erreichbar und in seiner prominenten Lage ein Attraktionspunkt. Außerhalb der Markttage bietet der Rathausplatz viel Raum. Nach hinten zum Stadteingang an der Nordtangente verschmälert sich der Platz. Kein Durchschuss über das Quartier hinaus, sondern Hereinführen von zwei Seiten ist hier das Thema. Von Norden über einen kleinen offenen Platz, der gerahmt auf der einen Seite von dem Wohnblock, auf der anderen Seite von einem öffentlichen Gebäude, einem Welcome-Center für alle Neu-, Alt- und Nochnicht-Bürger.

BEURTEILUNG DER JURY

Es wird hinterfragt, ob die Umwandlung des zunächst als Solitär gedachten Gebäudes in ein blockumschließendes Gebäude zu integrieren sinnvoll ist und gelingen kann. Der strahlende Körper und die dafür vorgeschlagenen Nutzungen erscheinen für Kamp-Lintfort wenig angemessen.

Die Idee, Menschen durch den strahlenden Körper und seine Funktion in die Stadt zu ziehen (insbesondere Studierende) wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings wird die starke Konzentration im Entwurfsgedanken auf die Studierenden hinterfragt, da in der Regel nur sehr wenige Studierende in Kamp-Lintfort wohnen, wodurch z.B. der Vorschlag der Existenzgründungen und der damit verbundenen Belebung an diesem Studienort sehr unwahrscheinlich wird. Insofern scheint das Konzept zu sehr an der Hochschulnutzung zu hängen.

Dem Rathaus ein nahes und ähnlich hohes Gebäude gegenüberzusetzen lässt keine Öffnung, kein Atmen oder Inwertsetzen des Rathauses erkennen. Zudem wird angemerkt, dass nördlich des Rathaus-Centers eine unschöne Hinterhofsituation entsteht. Zudem wirkt die Situation im Norden des nord-süd-gerichteten Rathausflügels mit einem zu drei Seiten eingefassten Parkplatz eher als unangemessen gestalteter Stadteingang.

Die Freiräume im Planungsgebiet bieten nicht die gewünschte Aufenthaltsqualität. Die Aufwertung des Freiraumes im Bereich Am Rathaus erscheint hierbei wenig gelungen. Der Vorschlag, am heutigen Wasserspielplatz eine Kletterwand zu installieren, erscheint für den Raum zu überspitzt.

Der städtebauliche Vorschlag für den Bereich Sparkasse/AWO erscheint gelungen, die Schließung des Blocks wird begrüßt. Dagegen erscheint die vorgeschlagene Bebauung für den Bereich der Bunten Riesen sehr dicht. Die Freiräume wie auch die Grundrissvorschläge zeigen zwar, dass es funktionieren kann, allerdings verbleibt wenig Qualität.

Der Bereich des Einzelhandels wird im Konzept überbewertet und sehr groß geplant, allerdings scheint der gutachterlich empfohlene Einzelhandel möglich zu sein.

Die heute vorhandenen Rahmenbedingungen werden in dem Vorschlag sehr exakt berücksichtigt, was seitens des Gremiums gewürdigt wird. Es fehle jedoch an einem frischeren, zukunftsfähigem Bild für Kamp-Lintfort.



WEITERE ARBEIT

neubighubacher | Architektur Städtebau Strukturentwicklung, Köln mit Planergruppe Oberhausen, Oberhausen

ERLÄUTERUNGSTEXT DER VERFASSER (AUSZUG)

Als übergeordnete Idee für ein Zukunftskonzept ‚Neues Rathausquartier‘ schlagen wir die Profilierung Kamp-Lintforts als Hochschulstandort vor, so wie es der Stadtlogan bereits andeutet. In der Neukonzeption des Rathausquartiers mit einer Verknüpfung von städtischen und hochschulaffinen Nutzungen an diesem Standort sehen wir eine große Chance einen starken Stadtentwicklungsimpuls zu setzen und die Identität als Hochschulstadt direkt im Zentrum sichtbar zu machen. Kamp-Lintfort würde nicht zu einem klassischen Hochschulstandort mit einem räumlich abgeschlossenen Campus werden, sondern kann sich auf diese Weise zu einer Hochschulstadt entwickeln.

Ein zentraler Anlaufpunkt neben dem Rathaus wird das neue Media Center, das mit u.a. Studien Service, Medienzentrum und Bücherei ein Angebot für Studenten und Bürger der Stadt Kamp-Lintfort umfasst. Weitere Hochschulnutzungen wie Ausstellungsmöglichkeiten, Arbeits- und Experimentierräume (z.B. Fakultät Kommunikation und Umwelt) sollen als Zwischennutzung in den leerstehenden Gebäuden untergebracht werden. Zusätzlich sollen Kooperationsmöglichkeiten mit anderen (ausländischen) Hochschulen ausgelotet werden, um auf diese Weise die Zusammenarbeit zu stärken und eine zusätzliche Nutzergruppe und Fördermöglichkeiten für das Quartier zu erschließen (Stichwort ‚Asyl-Universität‘).

Diese inhaltliche Verknüpfung mit der Hochschule wird räumlich mit dem Hochschul-Boulevard und der einheitlichen Gestaltung der Verbindung Rathausquartier-Campus abgebildet. Mit der inhaltlichen Neubesetzung des Rathausplatzes wird dieser als Ort wieder attraktiv. Bestehende Verknüpfungen können wieder reaktiviert werden und neue ergänzen das Wegenetz der Innenstadt. Das Rathaus Center wird mittelfristig durch das Gründerzentrum Hochschule ersetzt. In der flexiblen Struktur der Blockbebauung können unterschiedliche Einheiten realisiert werden, die günstige Bedingungen für hochschulaffine Nutzungen, Ateliers und Start-Ups bieten. Diese Nutzung mischt sich mit Dienstleistungen, Einzelhandel und in den oberen Stockwerken mit Wohnen. Mit dem Abriss der Bunten Riesen wird eine große Fläche frei, die mit drei Wohnhöfen neu besetzt und Angebote für Studenten, junge Familien und Singles bieten wird.

BEURTEILUNG DER JURY

Grundsätzlich ist der Entwurfsgedanke eines Hochschulboulevards nachvollziehbar, allerdings wirkt der Gesamtentwurf für Kamp-Lintfort wenig angemessen.

Dem Hochschulboulevard scheinen Anfang und Ende zu fehlen, beispielsweise zeigt der stark begrünte Platz im Norden nicht die Qualitäten eines angemessenen Endpunktes. Zudem wirkt der Boulevard für Kamp-Lintfort zu aufgeregt durch seine starke Gliederung. Dennoch wird gewürdigt, dass dadurch die große Platzfläche differenziert wird und somit kleinere, überschaubare Bereiche entstehen.

Die Wiederholung der Baukörperfigur der Sparkasse wird auf langfristige Sicht kritisch gesehen, da schon heute von diesem Gebäude wenig Belebung ausgeht und zudem die Höhe des Baukörpers für den umliegenden Freiraum nicht auszureichen scheint. Insgesamt wird die Höhenentwicklung der vorgeschlagenen Baukörper aus städtebaulicher Sicht hinterfragt. Weiterhin wirkt die Bebauung nördlich der Straße Am Rathaus falsch dimensioniert; zum Prinzenplatz wird ein wenig angemessenes Gesicht gezeigt. Die Idee, anstelle des Rathaus-Centers Büros anzusiedeln, erscheint wenig tragfähig, da hierdurch keine Belebung erfolgen würde.

Eine Auseinandersetzung mit der Freiherr-vom-Stein-Straße wird begrüßt. Dieser Aspekt war zuvor nicht so offensichtlich.

Die im nordwestlichen Bereich an der Wilhelmstraße vorgeschlagene Bebauung fasst die Wilhelmstraße gut, auch die Umsetzung erscheint möglich. Jedoch erscheint der im äußersten Nordwesten des Planungsgebietes vorgeschlagene Einzelhandel aus gutachterlicher Sicht sehr kritisch, zudem wirkt die städtebauliche Figur schwierig. Die Verlegung des Ratssaales in einen eher rückwärtigen Bereich wird kritisch gesehen.



Entwurf

WEITERE ARBEIT

pesch partner architekten stadtplaner, Herdecke mit
wbp Landschaftsarchitekten, Bochum

ERLÄUTERUNGSTEXT DER VERFASSER (AUSZUG)

Das städtebauliche Konzept

Impulsprojekt: Der heutige Platz zwischen Rathaus und den »Bunten Riesen« ist überdimensioniert und mit Ausnahme der Markttage untergenutzt. Diese Fläche wird genutzt, um in Höhe des Ratssaals ein Gebäude zu errichten, in dem neben privaten Nutzungen (zum Beispiel Boardinghaus oder Büroflächen) die Stadtbibliothek untergebracht wird, die sich nach Süden zum Platz und zur Innenstadt öffnet. Als Hauptplatz mit Marktgeschehen fungiert nunmehr die mit 40 Meter ausreichend breite Fläche westlich der Sparkasse.

Rathauscenter: Von Süden und Norden über eine Passage erschlossen wird im Rathauskomplex ein neuer Lebensmittelmarkt untergebracht. Dabei werden weiterhin Stellplätze an der Wilhelmstraße angeboten, die Zufahrt zur Tiefgarage wird gebündelt und in das Gebäude integriert. Die kleinen Ladeneinheiten am Nordrand der Straße Am Rathaus werden in einem flexiblen Modulsystem mit den dahinter liegenden heute ungenutzten Flächen verknüpft, so dass funktionsfähige Größen entstehen, die entsprechend dem bewährten Nutzungsprofil »Gesundheitswesen« zur Nutzung angeboten werden können – zum Beispiel als Biomarkt oder Fitnesscenter. Dabei kann auf die vorhandenen Stellplatzangebote in der Tiefgarage und die rückwärtige Anlieferung zurückgegriffen werden. Der Baublock zur Wilhelmstraße wird Zug um Zug baulich arrondiert, um den Blockinnenbereich vom öffentlichen Raum abzugrenzen.

Wohnquartier: Das Wohngebiet östlich des Rathauses kann in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Flächen entwickelt werden. Nach Abriss der »Bunten Riesen« entsteht ein erster Baublock, später ggf. ein zweiter Baublock anstelle des Terrassenhauses. Das Wohngebiet ist als eine maximal viergeschossige Anlage mit einer Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen konzipiert.

Das Freiraumkonzept

Dem »Knochen« mit Prinzenplatz und Platz am EK3 wird eine Nord-Süd-Achse mit dem Hochschulcampus und dem Rathausplatz als Platzenden gegenübergestellt. Der neue Rathausplatz bildet den vierten Platz im Stadtraum.

Prinzenplatz und Rathausplatz bleiben durch die Gasse Am Rathaus verbunden, der diffuse Raum in Richtung rückwärtige Erschließungszone (Freiherr-vom-Stein-Straße) wird durch einen Neubau geschlossen. Der Stadtraum zwischen Rathausplatz und der Markgrafenstraße wird zu einem grünen Quartiersband (artifizielle Sitz- und Spielandschaft) in Nachbarschaft des neuen Wohnquartiers und der sozialen Einrichtung (AWO) entwickelt.

BEURTEILUNG DER JURY

Es bleibt leider unklar, was der Kerngedanke bzw. das Leitbild dieses Entwurfs ist. So scheint die grüne Ost-West-Achse an der Alt-Siedlung zu enden, zudem fehlt hier ein angemessener Endpunkt. Eine Fortführung müsste stärker ausgeführt werden.

Es wird hinterfragt, ob die Orientierung des großzügigen Platzes auf den Ratssaal und das Medienzentrum ausreichend ist. Der Stadtzugang von Norden wird wenig präzise formuliert, die Wilhelmstraße erscheint nicht ausreichend gefasst. Durch die Überhöhung der Bebauung südlich der Straße Am Rathaus wirkt der Maßstab noch erhöht, die Aufenthaltsqualität dort verringert. Zudem kann der Erhalt des Charmes der 1970er Jahre hier nicht überzeugen.

Die Veränderung der Baustruktur des Rathaus-Centers inklusive einer Aufstockung erscheint dem Gremium nur schwer möglich.





**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel: 02 31 - 47 73 48 - 60
Fax: 02 31 - 55 44 44
E-Mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Hinweis: In der Wortwahl dieser Broschüre werden geschlechtsneutrale Formulierungen bevorzugt oder beide Geschlechter gleichberechtigt erwähnt. Wo dies aus Gründen der Lesbarkeit unterbleibt, sind ausdrücklich stets beide Geschlechter angesprochen.



Kamp-Lintfort
Hochschulstadt

