



## Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens Kornmarkt „Wohnen im Johannisviertel“

Sitzung des Auswahlgremiums am  
08. Februar 2018



## **Vorbemerkungen**

### **Eingereichte Arbeiten, Fristen und Vollständigkeit**

Eingereicht wurden Leistungen von vier Teams aus Investoren und Architekten. Die Einhaltung des Abgabetermins der Entwürfe und Berichte sowie der Abgabe für das Modell wurde von allen Teilnehmern eingehalten. Die Unterlagen von allen Teilnehmern sind vollständig.

### **Sitzung des Auswahlgremiums am 08.02.2018**

#### **Stimmberechtigte Teilnehmende des Auswahlgremiums**

- Torsten Bölting, Stadtplaner, Geschäftsführung InWis (Sachverständiger für Wirtschaftlichkeit)
- Karl-Dieter Hoeper, Vorsitzender der Standortgemeinschaft Witten-Mitte
- Wolfram Linnemann, Pfarrer, Vertreter der Johanniskirchengemeinde
- Sebastian Paulsberg, Leiter des Planungsamtes
- Prof. Christa Reicher, Büro Reicher Haase, Architektin und Stadtplanerin, TU Dortmund
- Anja Reinken, Leiterin des Amtes für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung
- Stefan Rommelfanger, Stadtbaurat
- Thomas Sebralla, Architekt (Vertreter der Wittener Architektenschaft)

#### **Weitere Teilnehmende**

- Liane Pähler, Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung
- Claudio Rabe, Planungsamt
- Dieter Blase, Projekte Konzepte GmbH

## Beurteilungskriterien für den Entwurf

Es werden zur Beurteilung des Gesamtkonzeptes und des städtebaulichen Entwurfs folgende Bewertungskriterien angewendet:

### 1. Bebauungskonzept

- Städtebauliche Qualität des Konzepts für die Wittener Innenstadt
- Einfügen in das städtebauliche Umfeld
- Funktionalität und Gestaltqualität
- Fassaden und Materialien

### 2. Nutzungskonzept

- Qualität des Wohnangebots
- Konzept des ruhenden Verkehrs
- Vorgesehener Nutzungsmix im Erdgeschoss

### 3. Kaufpreis

- Höhe des gebotenen Kaufpreises

Die Konzepte werden mit Hilfe einer Punktematrix durch ein Auswahlgremium bewertet.

Die Kriterien 1 bis 3 werden wie folgt gewichtet:

- Bebauungskonzept 30 %
- Nutzungskonzept: 20 %
- Kaufpreis 50 %



**MARKUS-BAU GmbH mit Kemper, Steiner & Partner Architekten GmbH****Entwurfsidee**

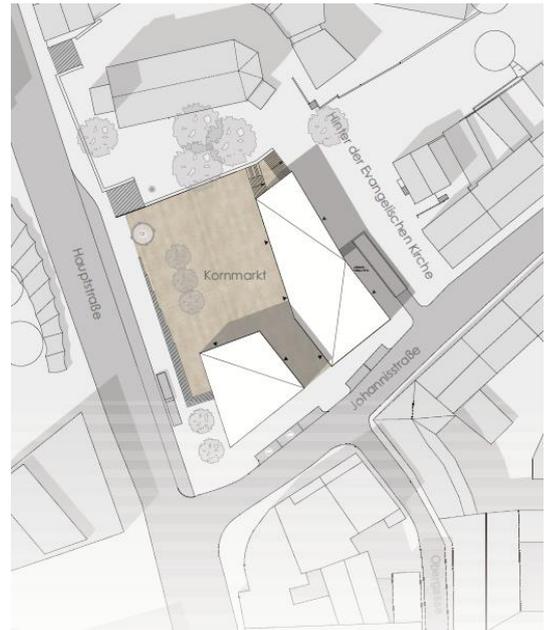
Durch eine prägnante Architektur soll eine Adresse ausgebildet werden. Es ist beabsichtigt, den Kornmarkt als lebendigen Stadtplatz zu revitalisieren, wozu auch das Nutzungskonzept beiträgt. Der Umgang mit dem öffentlichen Raum ist ein wesentlicher Bestandteil des Entwurfs.

**Bebauungskonzept****Städtebauliche Einordnung**

Der Kornmarkt wird durch zwei monolithisch geformte Baukörper gefasst. Der südliche Baukörper (fünfgeschossig) steht als Solitär, der östliche Baukörper liegt als Riegel (viergeschossig) zwischen der Johannisstraße und der Kirche. Die Nutzung in den Erdgeschossen besteht aus Gastronomie bzw. kleinflächigem Einzelhandel und orientiert sich zum Platz. Im Nordosten ist eine Freitreppe geplant, die den Kornmarkt mit dem Plateau der Johanniskirche verbindet und damit vorhandene Wegebeziehungen weiterentwickelt. Ein weiterer Zugang zur Platzfläche befindet sich im Süden gegenüber der Obergasse.

**Fassaden und Materialität**

Die Fassaden verfügen über gefaltete Oberflächen, wodurch eine auffällige Architektur entsteht. Das Licht- und Schattenspiel der Fassade soll der Platzfläche einen zusätzlichen Reiz verleihen. Die zum Teil eingeschobenen Freisitze sind eine Mischung aus Balkon und Loggia und bilden einen Kontrast zur monolithischen Bauform. Die Fassaden sollen mit Natursteinplatten versehen werden. In Teilen des Erdgeschosses ist die Fassade als Pfosten-Riegel-Konstruktion vorgesehen.



**Nutzungskonzept**  
**Wohnungsangebot**

Es werden 34 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit 47 - 99 qm Wohnfläche angeboten. Damit sollen die typischen Wohnungsgrößen für eine innerstädtische Nachfrage abgedeckt sein. Die Wohnungen sind auf den Kornmarkt ausgerichtet und sollen dadurch die Belebung der Platzfläche unterstützen. Für die Wohnungen stehen 25 Kellerräume zur Verfügung.



**Konzept des ruhenden Verkehrs**

Unter dem östlichen Baukörper ist eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen vorgesehen, die sich zu geringen Teilen auch unter der öffentlichen Platzfläche befindet. Angesetzt wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohneinheit, womit 8 Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen verfügbar wären. Zusätzlich sollen in der Tiefgarage unter dem Rathausplatz Stellplätze für gewerbliche Nutzer angemietet werden. Eine Ablöse von Stellplätzen wäre erforderlich. Vom Solitär ist durch das Kellergeschoss ein direkter Zugang zur Tiefgarage möglich. Im Kellergeschoss ist ein Abstellraum für Fahrräder eingeplant (ca. 20 - 30 qm).

**Nutzungsmix im Erdgeschoss**

Für den Solitär ist im Erdgeschoss eine Gastronomie vorgesehen. Der östliche Baukörper soll über kleinere gastronomische Einheiten bzw. Ladenlokale verfügen. Die Nutzungen orientieren sich zum Platz hin und sollen diesen beleben. Sie dienen zudem zur Unterstützung der Wegführung zum Vorplatz der Johanniskirche. Die Anlieferung ist über die Platzfläche oder über Hinter der Ev. Kirche möglich.



| Flächenaufstellung | qm   | Bemerkung                  |
|--------------------|------|----------------------------|
| Wohnen             | 2290 | -                          |
| Gastronomie        | 256  | Südl. Baukörper            |
| Sonstiges          | 387  | Einzelhandel / Gastronomie |
| Grundstücksfläche  | 870  | Zwei Flächen               |
| Platzfläche        | 985  | -                          |



## Bücker Immobilien GmbH mit bap – Büro für Architektur und Planung, Hetschold / Sunder gBR

### Entwurfsidee

Der Kornmarkt soll durch die Bebauung zu einem geschützten Raum mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Zentrales Element ist der Sockel der Neubebauung, der einen Bezug zur Stützmauer der Johanniskirche herstellen soll: Er rahmt den Platz ein und verbindet die Baukörper.

### Bebauungskonzept

#### Städtebauliche Einordnung

Vorgesehen sind zwei Baukörper, die sich um den Kornmarkt gruppieren. Der östliche Baukörper ist als viergeschossiger Riegel geplant, der südliche als fünfgeschossiger Solitär. Der Zugang zur Platzfläche erfolgt über Durchgänge im Süden und Osten (hier mit Treppe). Im Erdgeschoss sind zwei gastronomische Einheiten zur Belebung des Platzes vorgesehen. Für die ehemalige Toilettenanlage im Norden des Platzes (Kirchengrundstück) wird ebenfalls eine Nutzung vorgeschlagen, die den Platz bespielt (z.B. temporärer Eis- oder Obstverkauf). Eine Besonderheit stellt der Sockel dar, der in Fußbodenhöhe des 1. OG die beiden Baukörper verbindet.

### Fassaden und Materialität

Die Hauptmerkmale der Fassade bilden die liegenden Fenster und der durchgehende Sockel, der bis zum 1. OG reicht. Der Sockel soll aus Naturstein hergestellt werden, die übrigen Fassadenflächen erhalten einen Kratzputz. Loggien lockern das Fassadenbild auf; sie sollen ebenso wie die Fenster einen kupferfarbenen Rahmen bekommen.



**Nutzungskonzept**  
**Wohnungsangebot**

Das Konzept sieht 26 Wohnungen und 14 WG-Zimmer vor. Die Grundrisse sollen flexibel anpassbar sein, so dass eine Trennung bzw. Zusammenlegung von Wohnungen möglich ist. Das Angebot richtet sich an Ein- und Zweipersonenhaushalte und Wohngemeinschaften. Im Dachgeschoss ist eine Penthouse-Wohnung vorgesehen.



**Konzept des ruhenden Verkehrs**

Eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen liegt unter dem östlichen Baukörper und unter öffentlichen Flächen. Die Zufahrt erfolgt gegenüber der Obergasse. Zum Stellplatzschlüssel gibt es keine Angaben. Es ist davon auszugehen, dass für die 26 „klassischen“ Wohnungen je 1 Stellplatz zur Verfügung steht. Für die 14 WG-Zimmer sowie für die Gastronomie verbleiben damit noch 16 Stellplätze. Gegebenenfalls ist eine Ablöse erforderlich. Die Garage ist nur aus dem östlichen Baukörper direkt zugänglich. Angrenzend zur Tiefgarage befindet sich ein Abstellraum, der zur Unterbringung von ca. 16 Fahrrädern dient.



**Nutzungsmix im Erdgeschoss**

In der Erdgeschosszone sind zwei Gastronomien vorgesehen, davon eine im Solitär und eine im Riegel an der Nordost-Seite des Platzes. Außen-gastronomie soll zur Belebung des Platzes beitragen. In den ehemaligen Toilettenanlagen im Norden ist eine wechselnde Nutzung vorgesehen (das Einverständnis der Kirchengemeinde vorausgesetzt). Weitere Nutzungen im Erdgeschoss sind der Fahrrad-Abstellraum sowie Büros an der Johannisstraße. Die Anlieferung kann über Hinter der Ev. Kirche erfolgen.

| Flächenaufstellung | qm   | Bemerkung                               |
|--------------------|------|---|
| Wohnen             | 2357 | Inkl. Gemeinschaftswohnen               |
| Gastronomie        | 543  | -                                       |
| Sonstiges          | 245  | Dienstleistung (Büro / Coworking Space) |
| Grundstücksfläche  | 1120 | Drei Flächen, ohne Durchgänge           |
| Platzfläche        | 1140 | -                                       |



## Gels, Müller und Partner mit Ulrich Dienhart Projektentwicklung und Bick Architektur

### Entwurfsidee

Der Entwurf soll die identitätsprägende Geschichte des Stadtraums zitieren: Durch die Bebauung entstehen mehrere kleinräumige Platzbereiche auf unterschiedlichen Ebenen.

### Bebauungskonzept

#### Städtebauliche Einordnung

Drei würfelförmige Baukörper gruppieren sich drei- bis viergeschossig entlang der Johannisstraße und Hinter der Ev. Kirche um den Kornmarkt. Der südliche Baukörper steht als Solitär, die beiden östlichen Baukörper sind durch ein Glaselement verbunden. Der Kornmarkt wird im Süden durch den Solitär und im Osten durch die Wand der Parkgarage gefasst, die als Sockel unter die östliche Bebauung geschoben wird. Eine Treppe vor den Baukörpern im Osten verbindet den Kornmarkt mit den geplanten Gebäuden auf der oberen Ebene.

#### Fassaden und Materialität

Vorgesehen ist eine einfache Lochfassade mit Putz. Der sandsteinfarbene Putz soll eine Beziehung zu der Sandsteinmauer der Johanniskirche herstellen. Die Balkone sind vorgehängt und heben sich auch farblich deutlich von der Fassade ab. Das oberste Geschoss ist mit Platten vertäfelt (augenscheinlich anthrazitfarbenes Aluminium) und soll eine schieferfarbene Oberfläche modern interpretieren. Die Verbindung der östlichen Baukörper ist verglast.



**Nutzungskonzept**  
**Wohnungsangebot**

Angeboten werden 18 Wohnungen sowie 24 Mikroapartments (WGs), für letztere stehen zwei Gemeinschaftsküchen bereit. Das Angebot zielt auf unterschiedliche Gruppen ab (z.B. Studenten, Ein- und Zweipersonenhaushalte), einen Schwerpunkt bildet die Fokussierung auf Senioren (Tagespflege, betreutes Wohnen). Die Wohnungsgrößen variieren von 53 - 107 qm.

**Konzept des ruhenden Verkehrs**

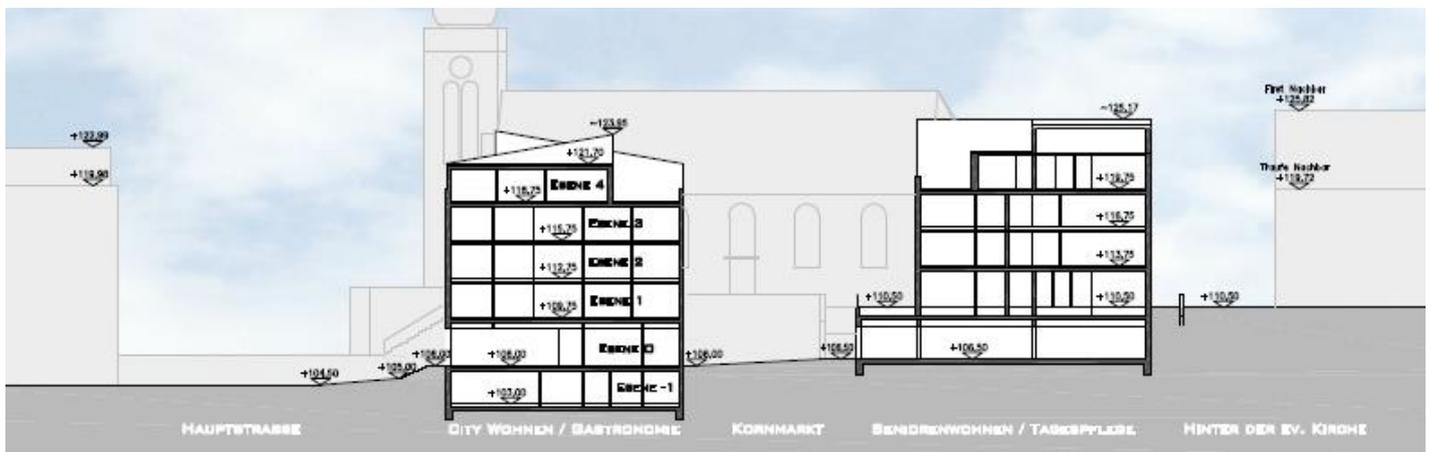
Eine Parkgarage mit 23 Stellplätzen soll unter die beiden östlichen Baukörper geschoben werden. Die Garage liegt auf der Ebene des Platzes und ist Teil des Sockels, der mit dem Kirchvorplatz eine zweite Platzebene ausbilden soll. In der Garage sind Einstellplätze für ca. 13 Fahrräder vorgesehen; die Zufahrt erfolgt gegenüber der Obergasse. Zwei ebenerdige Stellplätze sind im Osten vorgesehen. Bei einem Stellplatzschlüssel von 1 pro WE blieben 5 Stellplätze für die Tagespflege, das betreute Wohnen und die Gastronomie. Eine Ablösung von Stellplätzen wäre erforderlich.

**Nutzungsmix im Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss ist für den südlichen Baukörper eine Gastronomie vorgesehen, die einen Teil des Platzes als Außengastronomie nutzt und dadurch beleben soll. Der Baukörper springt zurück, um auch im südlichen Bereich Richtung Johannisstraße Außengastronomie anzubieten. Die restlichen Erdgeschossflächen werden für die Parkgarage genutzt (östliche Baukörper).



| Flächenaufstellung | qm   | Bemerkung                  |
|--------------------|------|----------------------------|
| Wohnen             | 2458 | Inkl. Wohngruppen          |
| Gastronomie        | 261  | -                          |
| Sonstiges          | 562  | Tagespflege, Sozialstation |
| Grundstücksfläche  | 1225 | Zwei Flächen               |
| Platzfläche        | 640  | -                          |



## List AG mit RKW Architektur+

### Entwurfsidee

Der Kornmarkt soll durch die städtebauliche Figur und durch das Nutzungskonzept zum „Herzstück“ mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Die Einbindung der identitätsstiftenden Johanniskirche ist ein wichtiges Element für den Entwurf.

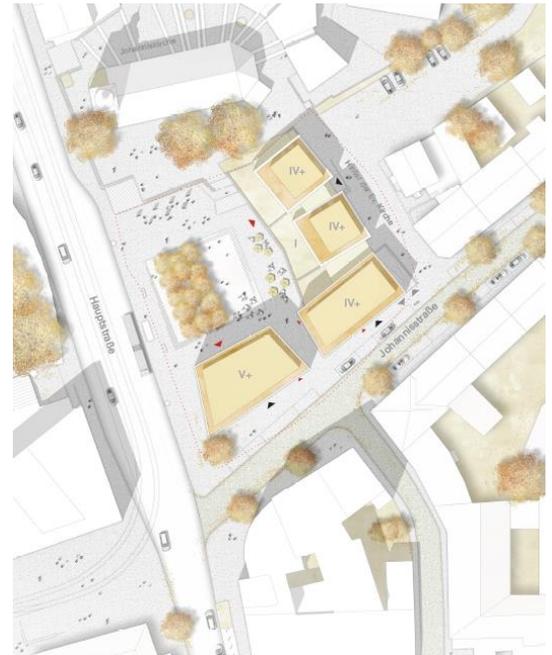
### Bebauungskonzept

#### Städtebauliche Einordnung

Vier Baukörper gruppieren sich um den Kornmarkt. Der südliche Baukörper steht als fünfgeschossiger Solitär, die drei östlichen Baukörper verfügen über vier Geschosse und sind miteinander verbunden. Der Platz wird dadurch im Osten und Süden gefasst; in allen Erdgeschossen soll Gastronomie den Platz beleben. Zwischen dem Kornmarkt und dem Vorplatz der Johanniskirche ist eine Freitreppe vorgesehen, die die Laufachse der Obergasse mit der Johanniskirche verbindet. Vorhandene Wegebeziehungen werden vom Entwurf aufgenommen und weiterentwickelt.

### Fassaden und Materialität

Die Gebäude liegen auf einem Natursteinsockel, der gleichzeitig als Rahmen für den Platz dient. In der Fassade stehen helle glatte Fertigbetonelemente im Kontrast zu rauen geschlossenen Flächen. Unterschiedlich breite, bodentiefe Holzfenster betonen die Vertikale, Loggien sollen das Fassadenbild auflockern. Die Staffelgeschosse sollen eine Dachbegrünung erhalten und eine „fünfte Fassade“ ausbilden.



**Nutzungskonzept**  
**Wohnungsangebot**

Das Angebot soll flexibel ausgestaltet werden. Der Entwurf sieht 55 WE mit Größen von 24 - 180 bzw. 210 qm vor (im Bericht 25 - 125 qm). Angesprochen sind unterschiedliche Nachfragegruppen in Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie kleine Familien. Durch Loggien, Gärten und Dachterrassen soll auch im innerstädtischen Bereich ein hohes Maß an Wohnqualität bereitgestellt werden.



**Konzept des ruhenden Verkehrs**

Vorgesehen ist eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen, die bei Bedarf um 21 (gewerbliche) Stellplätze erweitert werden kann. Für 55 Wohnungen bedeutet das einen Stellplatzschlüssel von 0,8 pro WE. Eine Ablöse der zusätzlich erforderlichen Stellplätze wäre notwendig. Für die geschützte Unterbringung von Fahrrädern sind weniger als 25 qm vorgesehen. Die zweispurige Zufahrt liegt angrenzend an der Straße Hinter der Ev. Kirche. Die TG erstreckt sich unter den östlichen Baukörpern, die Erweiterung liegt unter der Platzfläche. Im Falle der Erweiterung kann die TG aus allen Gebäuden direkt erreicht werden.



**Nutzungsmix im Erdgeschoss**

Für das Erdgeschoss sind eine Restaurant und zwei Cafés vorgesehen. Das Restaurant und ein Café öffnen sich zur Platzfläche und sollen diese mit Außengastronomie beleben. Als Nutzung ist zudem ein Raum für die Bogestra angedacht. Alle Nutzungen profitieren von den Wegebeziehungen und orientieren sich teilweise auch zur Johannisstraße (Eiscafé, Bogestra-Raum, SB-Bank-Terminal).

| Flächenaufstellung | qm   | Bemerkung       |
|--------------------|------|-----------------|
| Wohnen             | 3080 | -               |
| Gastronomie        | 662  | -               |
| Sonstiges          | 34   | Lager, Bogestra |
| Grundstücksfläche  | 1280 | Zwei Flächen    |
| Platzfläche        | 1140 | -               |

