

**VERWALTUNGSVORLAGE**  
**öffentlich**  
**(3 Tage nach Versand)**

**19.02.2018**  
**Nr. 0824/V 16**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>(voraussicht.) Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	08.03.2018

**Kurzbezeichnung**

Städtisches Grundstück Kornmarkt, Investorenauswahlverfahren 2018

- Bestätigung des Votums des Auswahlgremiums
- Aufnahme der Verkaufsverhandlungen

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Votum des Auswahlgremiums zu bestätigen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kaufverhandlungen mit dem 1. Preisträger Markus-Bau GmbH unter Berücksichtigung der Überarbeitungsempfehlungen des Auswahlgremiums aufzunehmen.

Sollte eine vertragliche Einigung mit dem 1. Preisträger nicht zustande kommen, wird die Verwaltung beauftragt, mit dem 2. Preisträger List AG die Verhandlungen aufzunehmen – ebenfalls unter Berücksichtigung der entsprechenden Überarbeitungsempfehlungen des Auswahlgremiums.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zunächst ergeben sich durch den Beschluss, die Verhandlungen aufzunehmen, keine finanziellen Auswirkungen. Bei einer Vermarktung der Grundstücksfläche ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die Bilanz, die Ergebnis- und die Finanzrechnung. Diese Auswirkungen lassen sich erst nach Abschluss der Verhandlungen konkret beziffern. Einnahmeverluste entstehen durch die Aufgabe des bewirtschafteten städtischen Parkplatzes. Diese können teilweise kompensiert werden durch Mehreinnahmen aus Parkgebühren auf städtischen Parkplätzen in der Innenstadt. Einnahmen aus der Vermarktung der Grundstücksflächen sowie aus einer langfristig und dauerhaft angelegten Parkraumbewirtschaftung sind in die Finanzierung verschiedener Zuwendungsmaßnahmen im Rahmen der Förderung des ÖPNV (Zentraler Omnibusbahnhof am HBF Witten) und der Stadterneuerung (Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Witten) einzubringen.

## **Sach- und Rechtslage:**

Am 16.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz die Verwaltung beauftragt, eine Teilfläche des städtischen Grundstückes Kornmarkt, in einem „schlanken“ zweistufigen Verfahren mit Beurteilung durch ein Auswahlgremium, zu vermarkten.

Das zweistufige Auslobungsverfahren für den Kornmarkt begann am 18.08.2017. Von den Bewerbern wurden vier Teams aus Investoren und Architekten für die zweite Verfahrensstufe zugelassen. Am 08.02.2018 tagte ein Auswahlgremium, um die eingegangenen Beiträge zu bewerten. Grundlage für die Entwürfe war eine Bebauungsstudie, die vom Büro Reicher Haase erarbeitet wurde. Alle Entwürfe haben die darin enthaltenen Vorgaben bzw. Rahmenbedingungen eingehalten. Die grundsätzliche Struktur ist bei allen Entwürfen mit einem solitäreren Baukörper im südlichen Teil des Kornmarkts und einer zusammenhängenden Bebauung im östlichen Teil ähnlich. Im Erdgeschoss des Solitär schlugen alle Teams eine gastronomische Nutzung vor.

Insgesamt ist die Qualität der abgegebenen Entwürfe überzeugend; alle Teams haben schlüssige Konzepte eingereicht. Zwei Entwürfe heben sich von dem zu erwartenden Impuls für das Viertel und die Innenstadt deutlich hervor, so dass das Auswahlgremium sie für grundsätzlich geeignet hält, auf dem Kornmarkt realisiert zu werden. Damit hat das Auslobungsverfahren zwei Preisträger: 1. Preisträger, Markus-Bau GmbH mit Kemper, Steiner & Partner Architekten GmbH und 2. Preisträger, List AG mit RKW Architektur+. Die zwei anderen Beiträge sind nach zwei Bewertungsrundgängen einstimmig ausgeschieden. Im Folgenden ist die Bewertung des Auswahlgremiums für die einzelnen Entwürfe dargestellt.

## **Bewertung der Entwürfe**

### **1. Preisträger: MARKUS-BAU GmbH mit Kemper, Steiner & Partner Architekten GmbH**

Das Auswahlgremium lobt die markante Architektur, die die Herausbildung einer eigenständigen, architektonischen Adresse erwarten lässt. Die Hauptnutzung „Wohnen“ ist an den Gebäuden gut ablesbar, der gewählte Platz für die Gastronomie im EG des südlichen Gebäudes lässt eine positive Wirkung auf das Johannisviertel vermuten. Die Ausformulierung der Gebäude mit den „Faltungen“, der spannenden Lochfassade mit Loggien/Balkonen, dem teilweise freigestellten Erdgeschoss sowie der hochgezogenen Gebäudeecke des südlichen Objektes an der Kreuzung stellen eine qualitätsvolle architektonische Lösung dar.

Der prägnante Solitär im Süden lässt ausreichend Abstand zur Hauptstraße mit seiner Bushaltestelle. Die Verfasser wünschen sich für die weitere Platzgestaltung die Wiedererrichtung des „Sackträgerbrunnes“; der Platz lässt eine spätere gehaltvolle Ausgestaltung vermuten, die Außengastronomie ist an einer vernünftigen Stelle auf dem Platz positioniert. Die Einfahrt im Osten des Grundstücks bildet eine vernünftige Anbindung an die Tiefgarage, die auch nach der Umgestaltung der Straße gut erreichbar ist. Die Tiefgarage scheint für die vorgesehene Nutzung ausreichend dimensioniert zu sein, von hier können die auf gleicher Ebene liegenden Erschließungskerne sowie Kellernebenräume erreicht werden. Stellplätze für Fahrräder sind vorhanden.

Der Durchgang bzw. die Durchsicht zwischen den beiden eigenständigen Gebäuden von der Obergasse hin zur Johanniskirche ist richtig dimensioniert, der Blick auf die Johanniskirche ist gewährleistet. Der barrierefreie Zugang zum neuen Quartiersplatz von der Obergasse bzw. von der Hauptstraße wird vom Auswahlgremium positiv bewertet. Die Gebäude nehmen die Raumkanten der Umgebung gut auf und lassen der Johanniskirche sowie den umliegenden Gebäuden genügend Platz.

Insgesamt können sich die vorgeschlagenen Gebäude mit ihrer eigenständigen Formgebung gut in dem Stadtgefüge behaupten, fügen sich mit der gewählten Materialität in die Umgebung ein und setzen an dieser exponierten Stelle ein architektonisch richtiges Zeichen.

## **Überarbeitungsempfehlungen**

Negativ wird die Ausbildung des sehr hohen Sockels im Bereich der Kreuzung Hauptstraße / Johannisstraße / Bahnhofstraße gesehen, hier entspricht die geschlossene Fassadengestaltung nicht der gewünschten Offenheit zur Stadt hin und sollte im Laufe des Verfahrens überarbeitet werden. Für das Erdgeschoss ist die Konkretisierung eines funktionsfähigen Nutzungskonzepts insbesondere für den östlichen Baukörper notwendig. Die Balkone sollten auf Funktionalität überprüft und gegebenenfalls vergrößert werden.

## **2. Preisträger: List AG mit RKW Architektur+**

Der Entwurf greift die identitätsstiftenden Elemente des Ortes – Kirche, Sockel, Treppe, Mauer – auf und übersetzt diese in eine neue städtebauliche Konzeption. Mit der vorgeschlagenen Sockelerweiterung wird einerseits eine neue Fassung des Platzes erreicht, andererseits werden dadurch die unterschiedlichen Höhenniveaus miteinander verbunden. Im Sockel sind verschiedene öffentliche Nutzungen, insbesondere Gastronomie, untergebracht, die über den Platz erschlossen werden. Die Größenordnung der vorgeschlagenen gastronomischen Nutzungen wird aufgrund der aktuellen Nachfragesituation eher kritisch gesehen; die Höhenentwicklung der vorgeschlagenen Baukörper wird kontrovers diskutiert. Das durchgängig angewandte Prinzip des Staffelgeschosses kann nicht überzeugen.

Auf dem Sockelgeschoss sind vier Gebäude angeordnet, die teilweise miteinander verbunden sind und ein Ensemble bilden. Die gassenartige Öffnung ermöglicht den Blick auf die Johanniskirche und gewährleistet eine fußläufige Verflechtung mit dem umgebenden Stadtraum. Der Vorplatz der Kirche ist über eine Freitreppe gut mit dem Kornmarkt verbunden. In den Baukörpern sind Wohnungen unterschiedlicher Größe und Typologie vorgesehen. Die Freiräume orientieren sich zum Teil zu dem öffentlichen Platz und werfen die Frage nach Nutzungskonflikten mit der darunterliegenden gastronomischen Nutzung auf. Die Tiefgarage überzeugt in ihrer Anordnung sowie in der Differenzierung zwischen der Gewerbe- und Wohnnutzung und wird den Anforderungen an die Unterbringungen des ruhenden Verkehrs gerecht. Die vorgeschlagene hochwertige Gestaltung und Materialwahl mit Naturstein und städtischen Fenstermotiven entspricht dem urbanen Ambiente des Kornmarktes. So entsteht ein vielfältiges Spiel zwischen Materialität und Profilierung in der Fassade.

Insgesamt stellt der Entwurf einen überzeugenden Beitrag zur gestellten Aufgabe dar, der bis ins Detail durchdrungen und bearbeitet ist. Mögliche Nutzungskonflikte sowie die Dachlandschaft schränken die Überzeugungskraft partiell ein.

### Überarbeitungsempfehlungen

Das Volumen ist bei allen Baukörpern um das Staffelgeschoss zu reduzieren. Die Verträglichkeit des gastronomischen Angebots mit der Wohnnutzung sollte überprüft werden, ggf. ist das Nutzungskonzept für das Erdgeschoss zu überarbeiten. Der Zugang zur Platzfläche gegenüber der Obergasse ist zu schmal, hier müsste der Abstand der Neubauten zueinander vergrößert werden.

## **3. Bucker Immobilien GmbH mit bap – Büro für Architektur und Planung, Hetschold / Sunder gbR – nach dem zweiten Wertungsrundgang ausgeschieden**

Wesentliches Gestaltungselement ist der durchgehende Sockel der geplanten Baukörper, der das gesamte Erdgeschoss umfasst. Er nimmt Bezug auf die Stützmauer an der Johanniskirche und soll als verbindendes Element zwischen Kirchplatz Neubebauung dienen. Die ruhige, klare Fassade der Obergeschosse mit den gleichmäßig angeordneten liegenden Fenstern und Loggien lässt die Hauptnutzung „Wohnen“ klar erkennen und grenzt sich mit ihrer hellen Farbgestaltung deutlich von der Sandsteinfassade im Erdgeschossbereich ab.

Der Sockel wird vom Auswahlgremium trotz der hochwertigen Materialität als zu dominant empfunden; er beeinträchtigt auch merklich die Blickachse auf die Johanniskirche. Die Ausgestaltung der Zugangssituationen auf den Platz von Osten und Süden wird ebenfalls

kritisch beurteilt. Eine direkte Anbindung des Kirchplatzes an den neuen Stadtplatz ist im Entwurf nicht vorgesehen, sondern erfolgt ausschließlich über die vorhandene Treppenanlage an der Hauptstraße. Synergieeffekte zwischen Kornmarkt und Kirchplatz sind dadurch nur bedingt möglich.

Positiv wird die großflächig verglaste Erdgeschosszone des Solitars gewertet, die sich sowohl zum neuen Stadtplatz als auch in Richtung der angrenzenden Straßen hin öffnet. Mit der schwierigen Topografie wird durch eine Split-Level-Bauweise im Erdgeschoss gut umgegangen. Die Erdgeschosszone im östlichen Gebäude wird durch den Durchgang in Richtung „Old House“ geteilt. Das Ladenlokal im nördlichen Gebäudeteil orientiert sich zum Stadtplatz und trägt damit zur Belebung bei. Das Ladenlokal im südlichen Gebäudeteil orientiert sich dagegen zur Johannisstraße und ist nur über einen kleinen Zugang an den Platz angeschlossen, welcher zudem im Durchgang zum „Old House“ liegt. Hier wäre eine großzügigere Öffnung zur Platzfläche wünschenswert.

Das Solitärgebäude stellt architektonisch eine gute Lösung dar. Die Idee des Sockelgeschosses wird konsequent umgesetzt, überzeugt aber in ihrer gestalterischen und funktionalen Ausprägung nicht. Der erwünschte Impuls für das Johannisviertel und die Innenstadt wird als zu gering eingeschätzt.

#### **4. Gels, Müller und Partner mit Ulrich Dienhart Projektentwicklung und Bick Architektur – nach dem zweiten Wertungsrundgang ausgeschieden**

Das Bebauungskonzept teilt die Gesamtfläche in zwei bauliche Ebenen. Das als „Schublade“ unter den östlichen Baukörper geschobene Sockelgeschoss nimmt die Parkgarage auf und bildet die östliche Platzkante des neuen Kornmarktes. Diese Platzfassung in Form einer geschlossenen Fassade wird vom Auswahlgremium negativ beurteilt. Zudem verliert der Platz an Großzügigkeit, was ebenfalls bemängelt wurde. Die schmale Treppenanlage stellt keine gut positionierte und großzügige Verbindung zwischen dem Kornmarkt und der Johanniskirche her; die Verflechtung mit dem Umfeld der Johanniskirche ist unbefriedigend.

Positiv aus Sicht der Vermarktung und einer langfristigen ökonomischen Tragfähigkeit ist die Nutzungskonzeption zu bewerten, die ganz eindeutig auf den Wohnungsbau ausgerichtet ist und nur eine gastronomische Einheit vorsieht. Aus Sicht des Auswahlgremiums setzt der Vorschlag allerdings einen zu einseitigen Schwerpunkt auf das seniorengerechte Wohnen (mit Tagespflegestation, Wohngruppen, Sozialstation); ein breiterer Wohnungsmix und ein ergänzendes Angebot für hochwertiges innerstädtisches Wohnen wären wünschenswert gewesen.

In Bezug auf die gewählte Fassadengestaltung, die Dachlandschaft und die Materialität kann der Entwurf mit seinen kleinteiligen historischen Zitaten das Auswahlgremium nicht überzeugen. Die eher einfache Bebauung und Architektursprache ist an dieser zentralen Stelle in der Wittener Innenstadt nicht aussagekräftig und spannungsvoll genug.

Insgesamt hat die städtebauliche Konzeption das Auswahlgremium nicht überzeugt, bemängelt werden die fehlende Klarheit der städtebaulichen Struktur und seine Kleinteiligkeit. Städtebaulich wird weder zum neuen Kornmarkt noch zur Johannisstraße eine angemessene Raumkante formuliert. Es gelingt dem Entwurf nicht, ein neues signifikantes stadträumliches Gefüge an der Nahtstelle zur Bahnhofstraße und zum Rathausplatz aufzubauen. Von der Bebauung sind keine zusätzlichen gestalterischen Impulse für die Umgebung und eine Attraktivitätssteigerung für die Stadtmitte Wittens zu erwarten.

#### **Weiteres Vorgehen**

Das Konzept der Markus-Bau GmbH entspricht den vom Ausschuss beschlossenen Rahmenbedingungen, es wurden jedoch seitens des Auswahlgremiums Überarbeitungsempfehlungen hinsichtlich der Konkretisierung des Nutzungskonzeptes für den östlichen Baukörper sowie der Fassadengestaltung im Erdgeschoss des Solitärgebäudes erstellt.

Sollte die Umsetzung des Konzeptes an den Änderungswünschen scheitern, wird die Verwaltung Verhandlungen mit dem Zweitplatzierten, der List AG als Team mit RKW+ Architektur, aufnehmen. Das Konzept wurde ebenfalls als eine insgesamt gute Lösung für die Entwicklung des Kornmarkts angesehen. Auch hier wurden Überarbeitungsempfehlungen erstellt, die entsprechend zu berücksichtigen wären.

In Vertretung

Rommelfanger

**Anlagen:**

1. Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens (Vorstellungsbericht der Entwürfe)
2. Ermittelte Verkaufsflächen der Entwürfe (Anm.: Die dargestellten Flächen sind die voraussichtlichen Grundflächen der Gebäude und können ggf. über- oder unterbaut werden)