

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement
01.21 Citymanagement
20.01 Haushalt/Budgetierung
20.02 Finanzierungsmanagement
20.03 Zentrales Finanzcontrolling
50.11 Wohnen
50.23 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
60.07 Bauordnung
70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss	31.05.2023	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	01.06.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	21.06.2023	Entscheidung

Kapuzinerquartier: Ergebnis der Jurysitzung und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag 1:

Die Verwaltung tritt zunächst in Verhandlungen mit dem Investor des 1. Ranges der Konzeptvergabe ein, mit dem Ziel nach Klärung von Änderungsbedarfen im Planentwurf einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Über die im Protokoll dargelegten Änderungsnotwendigkeiten hinaus werden folgende Wünsche und Empfehlungen seitens des Rates der Stadt Coesfeld für die Verhandlungsgespräche mit auf den Weg gegeben:

- a. ...
- b. ...

Beschlussvorschlag 2:

Scheitern die Verhandlungen mit dem Investor des 1. Ranges der Konzeptvergabe, nimmt die Verwaltung Verhandlungen mit dem Investor des 2. Ranges auf, wiederum mit dem Ziel nach Klärung von Änderungsbedarfen im Planentwurf einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Über die im Protokoll dargelegten Änderungsnotwendigkeiten hinaus werden folgende Wünsche und Empfehlungen seitens des Rates der Stadt Coesfeld für die Verhandlungsgespräche mit auf den Weg gegeben:

- a. ...
- b. ...

Beschlussvorschlag 3:

Wenn in den Verhandlungsgesprächen Einigung erzielt wurde, ist es vorgesehen für den Bereich des Kapuzinerquartiers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das konkrete Konzept aufzustellen.

Finanzierung

Die Maßnahme „Wettbewerb Bereich Kapuzinerstr./Köbbinghof/Rosenstr.“ wurde mit dem STEP2021 bewilligt. Beantragt wurde eine Gesamtsumme von 127.000 Euro, wovon 40 % Eigenanteil, d.h. 50.800 Euro aufzubringen sind.

Die Abbruchkosten wurden vom Bieter konzeptspezifisch ermittelt und im Verfahren als Festpreis angegeben. Diese sollen bei Veräußerung mit den anfallenden Erbbauzinsen verrechnet werden. Bezüglich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen vor allem – wie üblich – die Kosten des Verfahrens dem Investor vertraglich festgelegt übertragen werden.

Sachverhalt:

Das „Kapuzinerquartier“ befindet sich im Herzen der Stadt Coesfeld. Es liegt im Nordosten der historischen Altstadt und westlich des Marktplatzes mit der Evangelischen Kirche am Markt sowie südöstlich des Basteiwalls und war Standort des im Krieg zerstörten ehem. Kapuzinerklosters (Hinweis auf Bodendenkmal). Die Teilgrundstücke auf denen sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch die Bebauung der ehemaligen Martin-Luther-Schule und der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld befinden, ist im Eigentum der Kirchengemeinde und der Stadt Coesfeld.

Die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität ist eine wichtige Voraussetzung für die Schaffung nutzungsgemischter, urbaner Quartiere mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und für die Umsetzung nachhaltiger sozialer, ökologischer und ökonomischer Standards. Aus diesem Grunde ist eine Konzeptvergabe für die Grundstücke des sogenannten „Kapuzinerquartiers“ vom Rat der Stadt beschlossen (s. Vorlage 186/2022) und nunmehr durchgeführt worden.

Lediglich zwei Investoren – ECO.PLAN GmbH Co KG, Coesfeld mit Henke Siassi Evers, Coesfeld und die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG mit MS PLUS Architekten, Münster – haben Konzepte fristgerecht eingereicht. In der 1. Jurysitzung am 13.02.2023 wurde eine Überarbeitung beider Arbeiten gefordert, so dass in einer 2. Jurysitzung am 25.04.2023 die Ergebnisse der Überarbeitung präsentiert und durch die Jury beurteilt wurden (s. Anlagen 2 und 3). Neben Vertretern der evangelischen Kirchengemeinde, der Stadt Coesfeld sowie fachlichen Experten nahmen ebenfalls die Fraktionen des Rates als sachverständige Beratung (ohne Stimmrecht) an der Jurysitzung aktiv teil.

Als Ergebnis der 2. Jurysitzung wurden keine eindeutige Festlegung im Sinne eines 1. Preisträgers getroffen, sondern aufgrund der besseren städtebaulichen Raumbildungsqualität seitens des Gremiums eine Entscheidung getroffen und eine Rangfolge der beiden Konzepte festgehalten. Hinsichtlich der Nutzung, die eine Gewichtung von 10 % enthält, wurde keine Bewertung getroffen, die müsse der Stadt überlassen werden, ob der angestrebte Nutzungsmix des 1. Ranges die gewünschte Innenstadt- und Quartiersaufwertung und die Zielstellung Wohnraumversorgung ausreichend verfolgt. Seitens der Ratsmitglieder ist hier Stellung zu beziehen zu den lokalen Auswirkungen der sehr unterschiedlich vorgeschlagenen Nutzungen für die Coesfelder Innenstadt. Die Beurteilungskriterien können dem Informationsmemorandum (s. Anlage 4) entnommen werden.

Für den nächsten Schritt im Verfahren und den Empfehlungen der Jury folgend, ist seitens des Rates der Stadt Coesfeld ein Beschluss notwendig (s. Beschlussvorschlag 1), um gemeinsam mit der evangelischen Kirchengemeinde zunächst in Verhandlungen mit dem Investor des 1. Ranges zu treten. Ziel ist es, als erstes die in dem Protokoll der 2. Jurysitzung benannten Änderungsbedarfe überarbeiten zu lassen, um anschließend einen Erbbaurechtsvertrag

abzuschließen. Wird der Nutzungsmix des Investors des 1. Ranges seitens des Rates nicht mitgetragen oder scheitern die Verhandlungen, sind mit dem Investor des 2. Ranges Verhandlungen aufzunehmen (s. Beschlussvorschlag 2).

Ist ein positives Verhandlungsergebnis erzielt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und die Qualitäten des Entwurfs über den im Erbpachtvertrag hinaus im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag weiter fixiert (Beschlussvorschlag 3). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in separater Vorlage.

Weitere Wünsche und Empfehlungen des Rates, die über die u.a. Empfehlungen der Jury hinaus gehen, können zudem für die Verhandlungsgespräche mit dem Bewerberteam des 1. Ranges – und ggf. 2. Ranges – mit auf den Weg gegeben werden (s. Beschlussvorschlag 1 und 2 jeweils Buchstaben a und ggf. folgende).

Am 12.06.2023 tagt das Presbyterium der evangelischen Kirchengemeinde. Im Rahmen dieses Gremiums wird kein Beschluss gefasst, sondern ein Kommentar vor der Ratssitzung zur Verfügung gestellt werden.

Es ist vorgesehen, neben dieser Vorlage die Öffentlichkeit in einer Ausstellung über das Ergebnis der Konzeptvergabe zu informieren. Eine weitere Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der formellen Beteiligung.

Ein Jury-Mitglied wird das Ergebnis im Ausschuss für Planen und Bauen vorstellen.

Beurteilung der und Empfehlungen zu den Entwürfen durch die Jury

(hier Auszug aus dem Protokoll Anlage 1 in der Reihenfolge der Ränge)

Erster Rang

ECO.PLAN GmbH Co KG, Coesfeld mit Henke Siassi Evers, Coesfeld

Städtebau

Die Arbeit zeigt eine klar ablesbare Qualifizierung von öffentlichen Plätzen am Rosen- und Lindenplatz und das Freihalten eines inneren Grünraums. Das dargestellte Konzept kann ein guter Baustein für die Stadt Coesfeld sein.

Architektur

Die vorgeschlagene bauliche Lösung am Köbbinghof wird nicht akzeptiert. Die Fassaden zum Köbbinghof, die weiterhin durch Laubengänge geprägt sind, und die Maßstäblichkeit des Baukörpers wirken der näheren Umgebung nicht angemessen. Eine differenzierte Maßstäblichkeit und Fassadengestaltung muss gewährleistet werden. Die Reduzierung der Kellerflächen in Bezug auf das Bodendenkmal wird als positiv wahrgenommen. Für die Unterkellerung sind jedoch die Flächen zu bevorzugen, die heute bereits Keller aufweisen. Die Neuunterkellerung ist sowohl aus Ressourcengründen als auch zum Schutz des Bodendenkmals weiter zu reduzieren.

Nutzungsmix

Die bauliche Setzung im Quartier und Nutzung der Kinder- und Jugend-Psychosomatik wird mit ihrem offenen Charakter von der Jury als positiv hervorgehoben. Es bleibt weiterhin der Wunsch, den Wohnungsanteil, insbesondere das traditionelle Wohnen, zu erhöhen.

Freiraum

Aus Sicht der Jury werden die freiräumlichen Qualitäten im Innenhof bezüglich der Offenheit und Durchlässigkeit positiv bewertet. Die freiraumplanerischen Bedürfnisse der Psychosomatik bedürfen noch einer weiteren Klärung.

Es ist vorzusehen, dass die beschriebenen Freiraumqualitäten in ihrer Form umgesetzt werden.

Verkehr und Mobilität

Für alle angebotenen Nutzungen sind Stellplätze auf dem Grundstück in ausreichender Zahl vorzusehen. Ein Nachweis bezüglich des Stellplatzkonzeptes mit Mobilitätskonzept ist hierfür zu erbringen. Keine Stellplätze für das Wohnen werden nicht akzeptiert.

Energetische und ökologische Qualität

Die Reduzierung der Kellerflächen in Bezug auf das Bodendenkmal wird als positiv wahrgenommen. Für die Unterkellerung sind jedoch die Flächen zu bevorzugen, die heute bereits vorhanden sind. Die Neuunterkellerung ist sowohl aus Ressourcengründen als auch zum Schutz des Bodendenkmals weiter zu reduzieren.

Die Flexibilität der Nutzungen bzw. Möglichkeit einer zukünftigen Nutzungsänderung muss im Bereich der südlichen Gebäude, die keine Wohnnutzung beinhalten, insbesondere der Klinik, gewährleistet sein.

Positiv hervorgehoben wird die Lage der Wärmepumpen im Spitzboden.

Hinsichtlich der Konstruktion ist der vorgeschlagene Holzhybridbau realistisch darzustellen und zu realisieren. Die Wiederverwendung von Abbruchmaterial der Bestandsgebäude sollte aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten geprüft werden.

Zweiter Rang

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG mit MS PLUS Architekten

Städtebau

Die differenzierte Gliederung der Gebäude zum Köbbinghof fügt sich aus Sicht der Jury gut in den umliegenden Kontext ein, insbesondere der Bezug auf die historische Vorprägung angemessener Gebäudelängen wird gewürdigt. Die Einbeziehung der Bestandsgebäude verankert das neue Quartier im Umfeld und lässt die neuen Gebäude als Weiterentwicklung von Stadt erlebbar werden. Die Schließung zum Lindenplatz mit einer eingeschossigen und geschlossenen Bauweise wird kritisch gesehen, da die Potentiale nicht ausreichend genutzt werden. Die Maßstäblichkeit der Hofgebäude kann durch ihre hohe Dichte im Innenhof und der sich daraus ergebenden Freiraumqualität die Jury weiterhin nicht überzeugen. Eine Reduzierung der Baumassen erscheint hier dringend notwendig.

Architektur

Fassadengestaltung und Materialwahl fügen sich gut in den näheren Kontext ein. Das architektonische Erscheinungsbild ist überzeugend und zeigt im Spannungsfeld zwischen historischem Kontext und angemessener zeitgemäßer Ausdrucksform eine gute Lösung. Die vorgestellte Lösung der Abstellräume im Außenbereich vermag weiterhin nicht zu überzeugen. Allgemein besteht der Wunsch seitens der Jury, die Wohnungsinfrastruktur vorrangig im Bereich der Treppenhäuser unterzubringen.

Nutzungsmix

Die Arbeit überzeugt durch ihren klaren Fokus auf Wohnnutzungen mit Lebensmittelpunkt in der Innenstadt.

Freiraum

Aus Sicht der Jury bleibt die Frage nach dem zusammenhängenden Charakter der Freiflächen zwischen den Punkthäusern weiterhin offen. Die dort geplanten Abstellräume wirken einschränkend hinsichtlich der Einsicht in die differenzierten Hofflächen und lassen eine Minderung der dortigen Aufenthaltsqualität erwarten. Auch die Verbindung der inneren Höfe in Anbindung zum Rosenplatz und Lindenplatz ist nicht in ausreichender Weise gegeben. Es bleibt weiterhin ein verstärkter Wunsch nach einem zusammenhängenden Konzept bezüglich der Freistellung der inneren Freiflächen und der Öffnung und Verknüpfung des Linden- und Rosenplatzes.

Verkehr und Mobilität

Hinsichtlich des Nutzungsschwerpunktes Wohnen ist die Anzahl der Stellplätze zu prüfen. Es sind Stellplätze auf dem Grundstück in ausreichender Zahl vorzuweisen. Ein Nachweis bezüglich des Stellplatzkonzeptes mit Mobilitätskonzept ist hierfür vorzusehen.

Energetische und ökologische Qualität

Insbesondere der Erhalt und die Umnutzung der beiden Gebäude (Gemeindehaus und Rosenstraße 18) werden aus Aspekten der Nachhaltigkeit positiv beurteilt. Auch die Ausführung der Neubauten in Holz- und Holzhybridbauweise sowie die Wiederverwertung der alten Ziegelfassade werden begrüßt. Gleichwohl bleibt der Jury die Frage nach Möglichkeiten für die Unterbringung der technischen Gebäudeausrüstung offen.

Anlagen:

1. Protokoll der 2. Jurysitzung
2. Entwurfsunterlagen ECOPlan
3. Entwurfsunterlagen WSG
4. Informationsmemorandum