

10.05.2013

Anmerkungen zu den Wettbewerbsentwürfen zur Bebauung der Pferdewiese in Alt-Limmer

1. Wessen Wünsche wurden erfüllt?

Die **Formulierung der Wettbewerbsanforderungen** des Spar- und Bauvereins berücksichtigt die Vorgaben aus der Beschlussfassung des Bezirksrates (möglichst Baumerhalt, Twedenweg als öffentliche Querung erhalten, möglichst große öffentlich zugängliche Grünfläche 'Dorfanger' erhalten, den Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen in allen Generationen berücksichtigen, GRZ 0,4 und GFZ 0,8)

Der Bezirksratsbeschluss und die Wettbewerbsanforderungen unterscheiden sich jedoch deutlich von den **Kompromissvorschlägen der limmeraner Anwohnerinitiative** zur Bebauung, vor allem hinsichtlich der **Bebauungsdichte**, die GRZ 0,2 und GFZ 0,45 nicht überschreiten sollte. Der Wunsch der Anwohner nach einem **möglichst großen, öffentlich zugänglichen Dorfanger** und nach einer **lichten Bebauung niedriger Höhe**, die mit dem Bestand des verbliebenen Dorfstes harmoniert, wird im Wettbewerb zum einen durch die **hohen GRZ und GFZ Vorgaben** und zum anderen durch den **enormen Flächenbedarf der angeforderten Autostellplätze** stark eingeschränkt. Die meisten Wettbewerbsteilnehmer haben dementsprechend recht große Geschosshöhen in dichter Bebauung und nur kleinere öffentlich zugängliche Grünflächen vorgesehen und konnten diese zumeist auch nur durch die Planung von großen (und teuren) Tiefgaragen realisieren.

Ausgehend von den Vorstellungen und Wünschen aus der Anwohnerinitiative lässt sich kein 'Gewinner' benennen, **alle entworfenen Bauungen sind dazu in der Fläche und in der Höhe insgesamt zu dominant und unharmonisch im Verhältnis zum 'alten Dorf'**. Wenn diese für die Realisierung insgesamt erheblich zurückgenommen werden würden, gäbe es durchaus gute Ansätze in verschiedenen Entwürfen, die in Zusammenstellung eine verträgliche Lösung ergeben könnten. Dazu sollte man die Entwürfe unter den Aspekten Umgang mit der öffentlich zugänglichen Grünfläche, gestalterische Passung zum 'alten Dorf', gemeinschaftliches Wohnen, Barrierefreiheit und Wohnungsgrößenmix sichten und gewichten. **Bezüglich der Anwohnerwünsche haben die Aspekte der Grünfläche und die Passung zum 'alten Dorf' dabei ein besonderes Gewicht.**

2. Sichtung der Entwürfe unter den Aspekten öffentliche Grünfläche, gestalterische Passung zum 'alten Dorf', gemeinschaftliches Wohnen, Barrierefreiheit und Wohnungsgrößenmix

Hinsichtlich des Erhalts bzw. der Schaffung einer **öffentlich zugänglichen Grünfläche** haben nur 2 Entwürfe ansprechende Ideen präsentiert (Jabusch und Schneider sowie agsta), deren Größe bleibt auch hier weit hinter den Wünschen der aktuellen Anwohner zurück.

Eine **gestalterische Passung zum alten Dorf** ist oft nicht ausreichend erkennbar. Das liegt jedoch auch an den Wettbewerbsanforderungen, die als Forderung aus der Bauverwaltung eine Passung sowohl zur zukünftigen Wasserstadtbebauung als auch zum 'alten Dorf' übernommen haben. Hier liegen die Anwohnerwünsche deutlicher auf einem Schwerpunkt zur Passung zum 'alten Dorf'. Die oft sehr großen, eher kubischen, gleichhohen und streng ausgerichteten Baukörper mit Flachdach

wie z.B. im Entwurf der agsta wirken hier fremd und werden in ähnlicher Form sicher noch oft auf der Wasserstadt gebaut werden. In einigen Entwürfen finden sich auch andere Entwurfselemente, wie schräge rote Dächer oder Dachelemente, unterschiedliche Gebäudehöhen, abwechslungsreiche Gebäudeformen und eine nicht so strenge Ausrichtung der Baukörper, die hier harmonischer wirken. Davon sollte es mehr geben. Die durchgängige Ausnutzung von 3 Vollgeschossen wirkt an diesem Ort eindeutig zu massiv.

Die Möglichkeit für **gemeinschaftliches Wohnen** wird in allen Entwürfen nur für 2- Zimmer Wohnungen vorgesehen, die meist eher großzügige Flächengrößen aufweisen. Das bedeutet, dass im Wesentlichen Einzelpersonen oder kinderlose Paare mit guter finanzieller Ausstattung am gemeinschaftlichen Wohnen teilnehmen können, keine weniger begüterten Einzelpersonen, WGs oder Familien. Es gibt keine funktionelle Vielfalt an Gemeinschaftseinrichtungen, meist wird einfach eine kleinere Wohneinheit in einem Gebäude als optionaler Gruppenraum vorgesehen (große Wohnküche mit Sanitäranlage), für den aber gleichzeitig auch schon ein normaler Wohnungsgrundriss als Nutzungsalternative geliefert wird. Einige Entwürfe ordnen den Gemeinschaftswohngebäuden eine eigene Frei- bzw. Grünfläche zu.

Der Spar- und Bauverein hatte für den Wettbewerb **Barrierefreiheit** für die EGs angefordert. Für den Stadtteil und viele Wohnungssuchende hier wäre eine noch weitergehende Barrierefreiheit wünschenswert. Die Büros haben das sehr unterschiedlich weitreichend vorgesehen. Mal werden nur einige der Gebäude in Teilbereichen im EG barrierefrei vorgesehen (ohne Kellernutzungsmöglichkeit), mal werden in einer Mehrzahl der Gebäude über Fahrstühle auch die höher gelegenen Wohnungen barrierefrei erschlossen. Öfter wird die Barrierefreiheit schwerpunktmäßig für Teile des gemeinschaftlichen Wohnens vorgesehen. Den Entwurf mit den am weitesten reichenden Umsetzungen und Aussagen zur Barrierefreiheit liefert die agsta. In den Plänen sollte unterschieden werden nach DIN 18251-2 'Barrierefreie Wohnungen' und Din 18251-1 'Wohnungen für Rollstuhlbenutzer'.

In den Wettbewerbsunterlagen wurde ein bestimmter **Wohnungsgrößenmix** vorgegeben (siehe dort Punkt 3.1). Aus eigener Anschauung entsprechen diese Vorgaben nicht den tatsächlich vor Ort in Limmer fehlenden Wohnungsgrößen, wie z.B. 4- und mehr Zimmer-Wohnungen. In einigen Entwürfen sind entsprechend eher wenig 4 und gar keine 5 Zimmer Wohnungen enthalten. Recht viele 4-Zimmer-Wohnungen finden sich in den Entwürfen der agsta (14), von Jabusch und Schneider (12) und der cityförster mit freiwurf (10). Bei Jabusch und Schneider verfügen vier 4-Zimmerwohnungen auch noch über eine Ausbaureserve auf einer Galerie. Im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens könnten statt einheitlich recht großer 2 Zimmerwohnungen mit großem individuellen Wohn- und Küchenbereich (in den Entwürfen oft für Senioren angedacht) auch kleinere und damit relativ günstigere 1- bis 2- Zimmer-Wohnungen sowie WG oder Familien taugliche Einheiten mit 3 bis 5 Zimmern bedarfsgerecht sein.

3. Resümee der ersten Sichtung

Nach dieser ersten Sichtung der sechs Entwürfe unter den fünf genannten Aspekten bieten die drei Entwürfe der **cityförster mit freiwurf**, der **agsta** sowie von **Jabusch und Schneider** jeweils einige positive Aspekte, der Entwurf von **BKSP** wirkt insgesamt zu unausgereift, aber die lockere Setzung der Baukörper und deren Variationen der Gebäudehöhen und Formen könnte vielleicht als Anregung verwendet werden. Die Entwürfe von **kellner schleich wunderling** und **PK Nord** scheiden dabei aus. Auch die drei erstgenannten Entwürfe müssten **hinsichtlich der GFZ und der**

Stellplatzanzahl erheblich zurückgenommen werden, um genug Raum für eine grünere und weniger massive Bebauung zu gewinnen. Es fehlt bisher komplett die Diskussion des Wettbewerbs mit den Anwohnern und der Sanierungskommission und eine klare Setzung der Prioritäten für diesen Ort. Alle Wünsche wird man mit einem Neubau an diesem Ort nicht gleichermaßen erfüllen können. Ein Beispiel: große, hochgedämmte, barrierefreie Neubauwohnungen mit Fahrstuhl, eigenem Stellplatz und viel privaten Grün können auch dann nicht billig sein, wenn sie von einer Genossenschaft gebaut werden. Wenn ich viele umbaute qm anfordere, muss ich in die Höhe/Tiefe oder in die Breite gehen und auf dem Grundstück wird es auf die ein oder andere Weise eng. **Die Prioritäten der Anwohner für die Bebauung sind klar: die Schönheit, Eigenart und Luftigkeit des existierenden Quartiers, sowie eine größere, öffentlich nutzbare Grünfläche für alle alten und neuen Bewohner sollen auch bei einer Siedlungserweiterung erhalten bleiben.**

Anja Niezel