

Investorenauswahlverfahren
„Quartier Grünes Herz“ in Elsdorf

Ausstellung der Entwürfe

ELSDORF



PLANGEBIET

BERGHEIM

ÜBERSICHT DES VERFAHRENS

Investorenauswahlverfahren
„Quartier Grünes Herz“ in Elsdorf

Zeitraum des Investorenauswahlverfahrens:
April 2022 – Oktober 2022

Ausloberin:
Stadt.Land.Els Entwicklungsgesellschaft mbh & Co.KG
Gladbacher Str. 111
50189 Elsdorf

Anzahl der Teilnehmenden:
4 Teilnehmende

AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt.Land.Els Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG (im Folgenden: Verkäuferin) beabsichtigt die Veräußerung der innerstädtischen Flächen „Quartier Grünes Herz“ in Elsdorf an eine/n Investor*in. Durch vertragliche Vereinbarung mit dem/der späteren Erwerber*in soll die zeitnahe Realisierung eines qualitativollen Wohnquartiers mit vielfältigem Wohnangebot sichergestellt werden.

Vor dem Hintergrund des anstehenden Strukturwandels in Elsdorf wurde seit dem Jahr 2019 ein umfassender integrierter, beteiligungsorientierter Planungsprozess durchgeführt. In diesem Kontext wurde unter anderem ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt. Das „Quartier Grünes Herz“ hat mit seiner Lage am zentralen „Aktiven Zentrum“ und den benachbarten Grün- und Freizeitanlagen besondere Voraussetzungen für eine qualitativolle, behutsame Nachverdichtung. Der Rat der Stadt Elsdorf hat im August 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit den entsprechenden städtebaulichen Zielsetzungen gefasst.

Die Planfläche „Quartier Grünes Herz“ besitzt eine Größe von rund 2,7 ha und liegt in zentraler Lage des funktionalen Zentrums Elsdorf. Veräußert wird die für die Wohnbebauung und Erschließung vorgesehene Kernfläche mit einer Größe von ca. 17.000 m². In diesem Bereich befindet sich heute ein Sportplatz, der seit Neubau eines Stadions in der Nachbarschaft nicht mehr genutzt wird, sowie eine überdimensionierte Parkplatzfläche.

Bei der Entwicklung sollen Nachhaltigkeitsmerkmale wie Ressourceneffizienz, Energieverbrauch, Nutzung von erneuerbaren Energien, alternative Mobilität und Klimaresilienz berücksichtigt werden.

BEURTEILUNGSKRITERIEN

- Städtebaulich freiraumplanerisches Konzept
- Architektonisches Konzept
- Nutzungskonzept
- Nachhaltigkeit und Klimaschutz
- Technisch-fachliche Kompetenz des Bieters
- Kooperationserfahrung, Geschäfts- und Kooperationspartner*innen
- Nachhaltigkeit des Betriebs- und Finanzierungskonzeptes
- Höhe des zugesagten Kaufpreises

1. Rang

Weisenburger projekt GmbH

Mitarbeitende: Martin Schleuter, Inga Kowalski, Lukas Lahr

Architektur: SCHWAN WEBER ARCHITEKTUR

Verfasser*in: Janine Weber, Phillip Schwan, Daniel Quadflieg

Stadtplanungsbüro: BJP Bläser Jansen Partner GbR

Verfasser*: Hendrik Jansen, Daniel Bläser, Vinzenz Rosenberg

Landschaftsarchitekturbüro: KRAFT.RAUM Landschaftsarchitektur u. Stadtentwicklung

Verfasser*in: René Rheims, Julia Rohrmanstorfer, Julia Biermann

2. Rang

Schmeing Holding GmbH

Mitarbeitende: Sebastian Samans, Dorota Zawada, Tom Baier, Uwe Jungbluth, Anika Wemmer

Architektur / Stadtplanungsbüro: Phase 5 GmbH

Verfasser*in: Norbert Krümmel

Landschaftsarchitekturbüro: nsp landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbB

Verfasser*in: Florian Depenbrock

3. Rang

Wilma Immobilien Gruppe

Mitarbeitende: Mathias Singer, Patrick Lademann-Peters, Alexandra Fleischmann, Nico Paukstadt, Patrick Jesuthasan

Architektur: bmh Architekten

Verfasser*in: Sabine Buchen-Mutlu, Lisa Wulff, Evelyn Ising

Landschaftsarchitekturbüro: wbp Landschaftsarchitekten

Verfasser*in: Rebekka Junge, Juliane Wöltge

4. Rang

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Mitarbeitende: Markus Kalscheuer, Chantal Bonnöhr

Architektur : Jürgensen & Jürgensen Architekten BDA

Verfasser*in: Uwe Jürgensen

Architektur & Projektmanagement GmbH:

Mitarbeitende: Christofer Angeler, Valerie Schlegel- Seel

Landschaftsarchitekturbüro: RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

Verfasser*in: Sabelo Jeebe

ÜBERSICHT DER ENTWÜRFE

weisenburger projekt GmbH



1. Rang

Schmeing Holding GmbH



2. Rang

Wilma Immobilien Gruppe



3. Rang

BPD Immobilienentwicklung GmbH



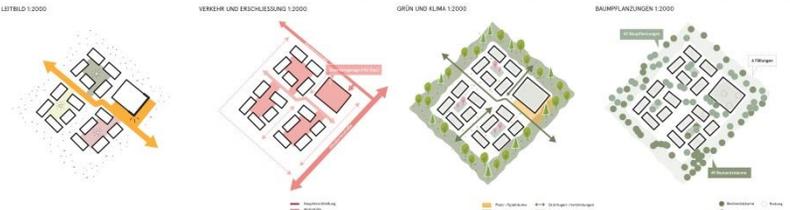
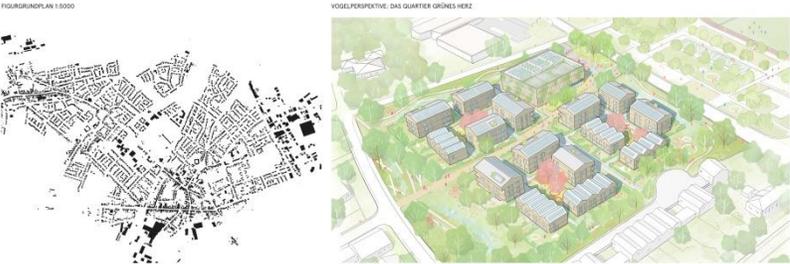
4. Rang

Präsentationspläne

1. Rang
weisenburger projekt GmbH

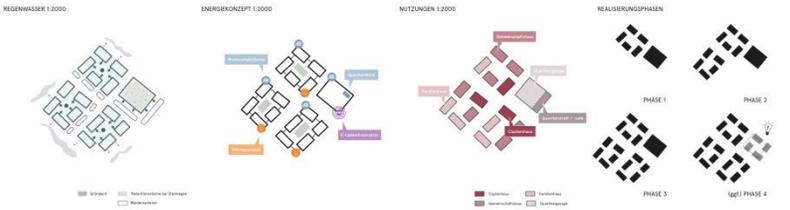
QUARTIER GRÜNES HERZ - ELSDORF

weisenburger | SWA KRAFT.RAUM.



QUARTIER GRÜNES HERZ - ELSDORF

weisenburger | SWA KRAFT.RAUM.



Weisenburger projekt GmbH
Mitarbeitende: Martin Schleuter,
Inga Kowalski, Lukas Lahr

Architektur: SCHWAN WEBER
ARCHITEKTUR
Verfasser*in: Janine Weber, Phillip Schwan,
Daniel Quadflieg

Stadtplanungsbüro: BJP Bläser Jansen
Partner GbR
Verfasser*: Hendrik Jansen, Daniel Bläser,
Vinzenz Rosenberg

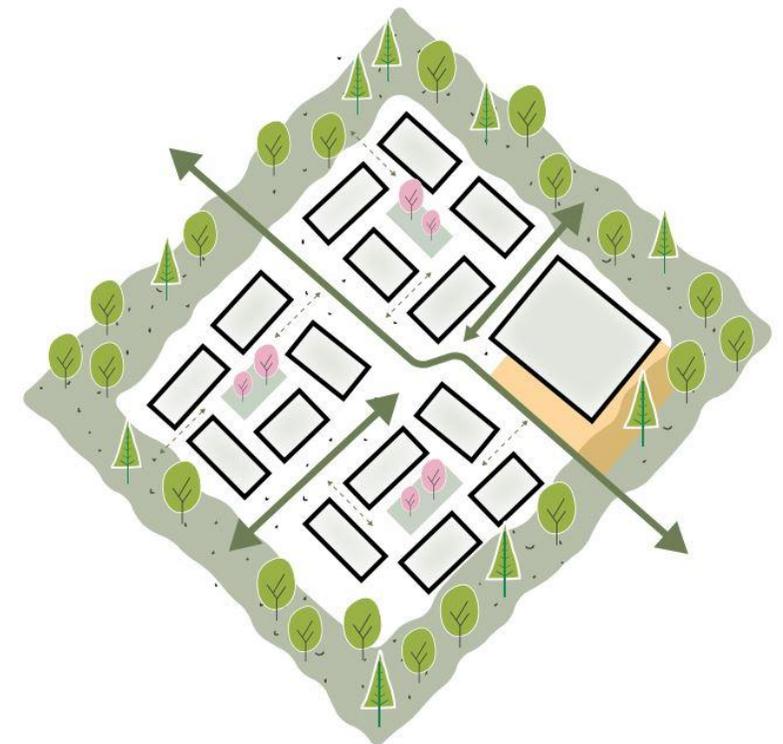
Landschaftsarchitekturbüro: KRAFT.RAUM
Landschaftsarchitektur u. Stadtentwicklung
Verfasser*in: René Rheims, Julia
Rohrmanstorfer, Julia Biermann

„Das Dorf im Dorf.“ Das neue Quartier Grünes Herz entsteht als Dorf im Dorf Konzept, bei dem insbesondere Maßstäblichkeit, Dachform und Nutzungen aus dem Kontext aufgenommen, jedoch mit zukunftsweisenden Aspekten ergänzt werden. So zeigt das neue Dorf einen starken Fokus auf Gemeinschaft und Gemeinwohl. Die 3 Wohnhöfe werden um einen Gemeinschaftshof arrangiert, der als gemeinsamer Ort des Zusammenkommens dient.

Das zu beplanende Gebiet teilt sich übergeordnet in vier Bereiche. Im östlichen Viertel, der großmaßstäblicheren Versorgungsarchitektur zugeordnet, ist eine Quartiersgarage PLUS platziert, welche den gesamten PKW- Verkehr abfängt und ein autofreies Quartier ermöglicht, im EG, südlich Richtung „aktivem Zentrum“ sind öffentliche Nutzungen untergebracht. An diesem wichtigen Kreuzpunkt - Grüne Wegeachse - aktives Zentrum - Versorgung- gibt es ein Quartierscafé, Fahrradwerkstatt und einen Quartierstreff.

Lageplan

weisenburger projekt GmbH



- Platz-/Spielräume
- Grün-blauer Saum
- Grünfugen-/verbindungen
- Grüner Innenhof

Perspektiven

weisenburger projekt GmbH



Grundriss

weisenburger projekt GmbH



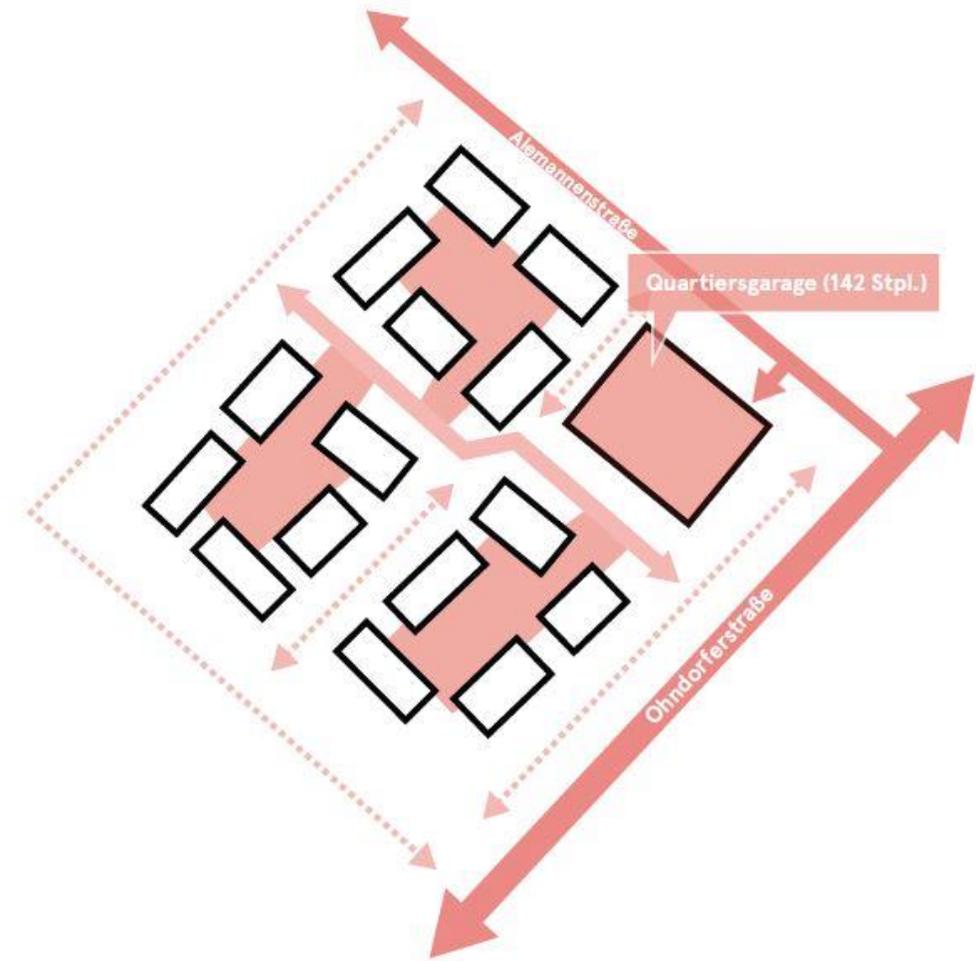
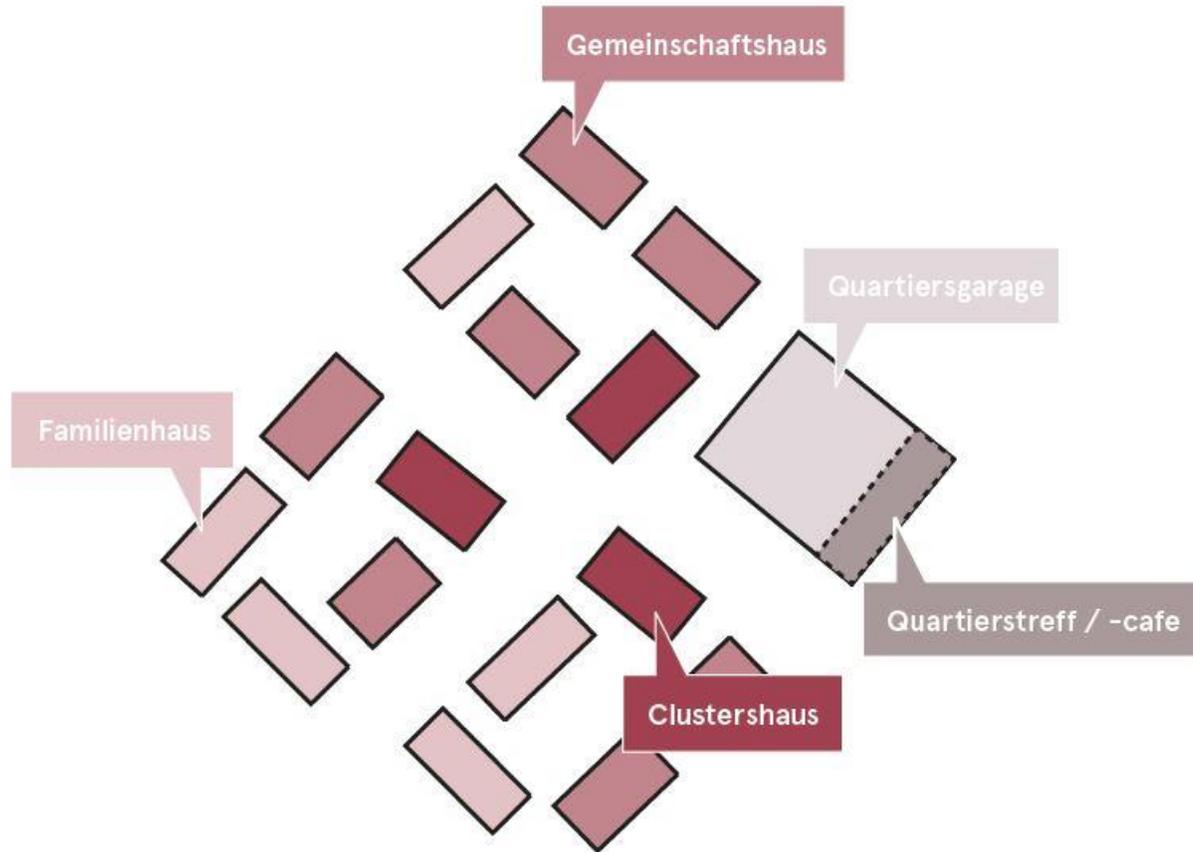
Ansichten

weisenburger projekt GmbH



Nutzungen / Verkehrskonzept

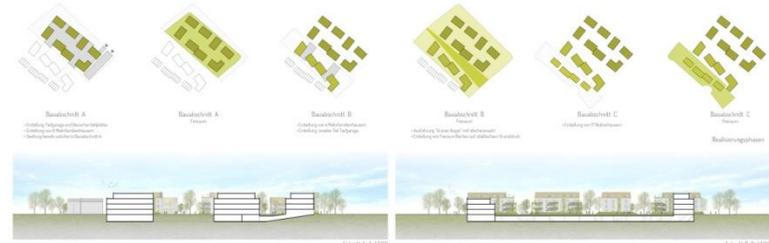
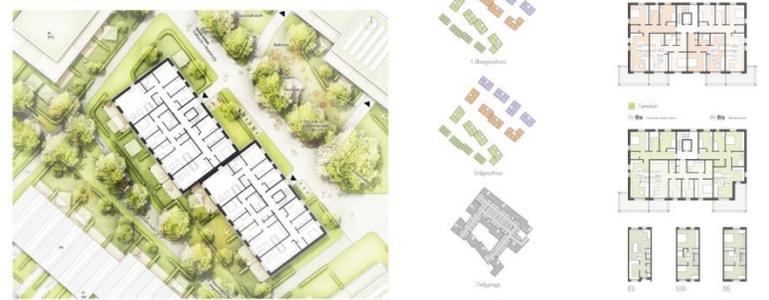
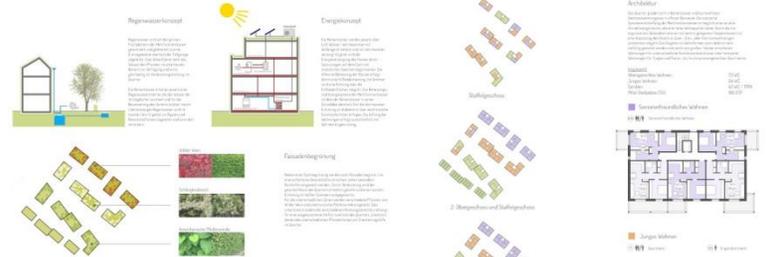
weisenburger projekt GmbH



-  Haupterschließung
-  Wohnhöfe
-  Fuß-/Radwege

Präsentationspläne

2. Rang
Schmeing Holding GmbH



Schmeing Holding GmbH
Mitarbeitende: Sebastian Samans,
Dorota Zawada, Tom Baier,
Uwe Jungbluth, Anika Wemmer

Architektur / Stadtplanungsbüro:
Phase 5 GmbH
Verfasser*in: Norbert Krümmel

Landschaftsarchitekturbüro:
nsp landschaftsarchitekten
stadtplaner PartGmbH
Verfasser*in: Florian Depenbrock

Das „Grüne Herz“ Elsdorf wird als innovatives und nachhaltiges Wohnquartier entstehen. Der Entwurf verknüpft das Ziel einer möglichst intelligenten Zonierung des Entwicklungsgrundstücks mit einer sinnvollen und nutzungsbezogenen Verteilung der Funktionen. Das Quartier wird dazu in drei wesentliche Zonen unterteilt: Junges Wohnen & Familien - Paare & Singles - seniorenfreundliches Wohnen. Das gesamte Quartier sieht im Innenbereich eine Differenzierung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen vor, welche von den Bewohnenden individuell genutzt werden können. Die einzelnen Baukörper gruppieren sich um einen „grünen Anger“, welcher sich als wichtige Verbindungsachse durch das Quartier zieht und als Zentrum der Mehrgenerationensiedlung dient. Hier im Herzen des Quartiers kommen Jung und Alt, Familien und Alleinstehende zusammen. Der „grüne Anger“ schafft eine Verbindung zu den benachbarten Wohngebieten, zum Wochenmarkt und zum angrenzenden Sportpark.

Lageplan

Schmeing Holding GmbH



Perspektiven

Schmeing Holding GmbH



Grundriss

Schmeing Holding GmbH



Ansichten

Schmeing Holding GmbH



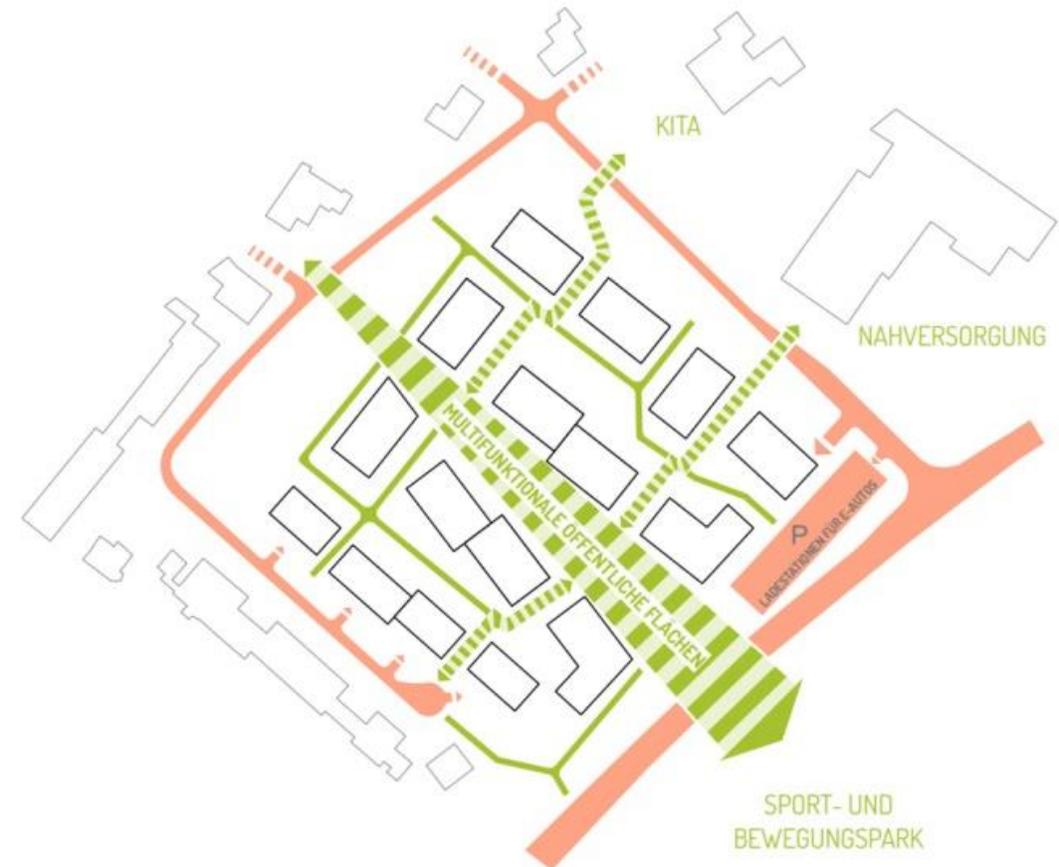
Junges Wohnen - Ansicht 1:200



Seniorenfreundliches Wohnen - Ansicht 1:200

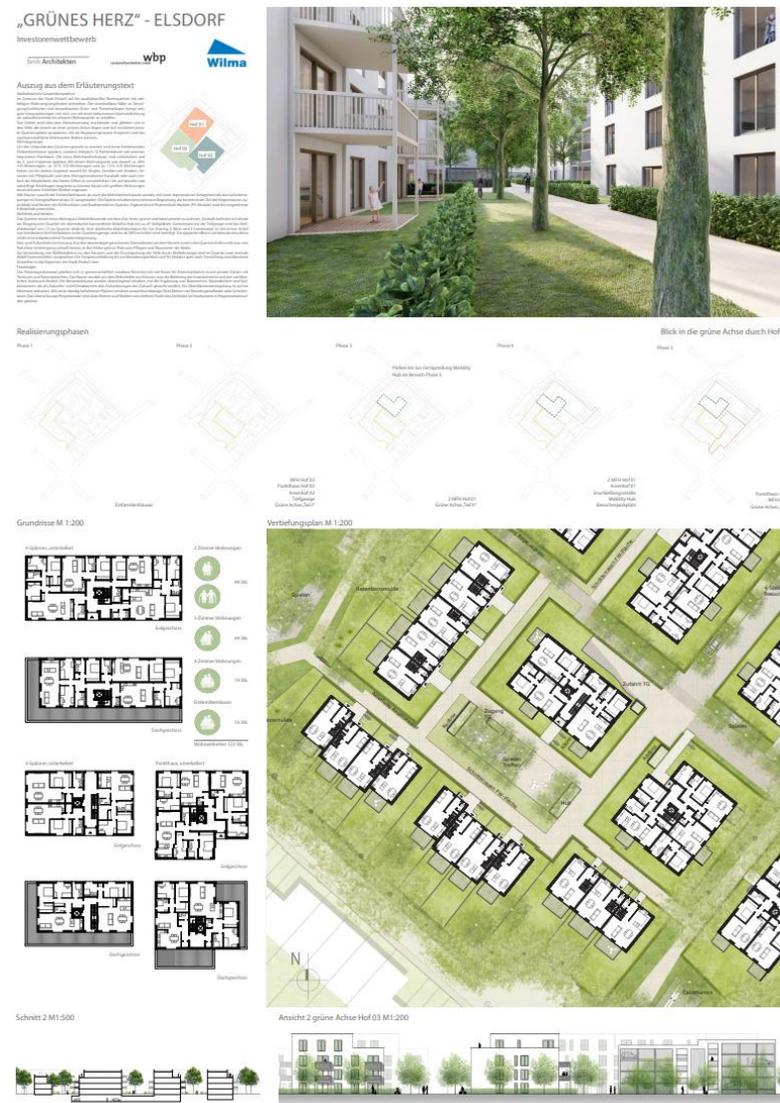
Nutzungen / Verkehrskonzept

Schmeing Holding GmbH



Präsentationspläne

3. Rang Wilma Immobilien Gruppe



Wilma Immobilien Gruppe
Mitarbeitende: Mathias Singer, Patrick Lademann-Peters, Alexandra Fleischmann, Nico Paukstadt, Patrick Jesuthasan

Architektur: bmh Architekten
Verfasser*in: Sabine Buchen-Mutlu, Lisa Wulff, Evelyn Ising

Landschaftsarchitekturbüro: wbp
Landschaftsarchitekten
Verfasser*in: Rebekka Junge, Juliane Wöltge

Im Zentrum der Stadt Elsdorf soll auf einer untergenutzten Fläche das Quartier „Grünes Herz“ als qualitativvolles Wohnareal mit vielfältigen Wohnungsangeboten entstehen. Ziel ist es, mit einer behutsamen Nachverdichtung ein zukunftsorientiertes urbanes Wohnquartier zu schaffen.

Das Gebiet wird über den Alemannenweg erschlossen und gliedert sich in drei Höfe, die jeweils an einer grünen Achse liegen und sich um kleine private Quartiersplätze gruppieren, die als Begegnungsräume fungieren und das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Es entwickelt sich aus dem Südwesten mit zwei unterschiedlichen 2,5 geschossigen Einfamilienhaustypen und geht nach Nordosten in eine 3,5 geschossige Mehrfamilienhausbebauung über. Das Quartier leistet einen Beitrag zur Mobilitätswende. Deshalb befindet sich ein oberirdischer barrierefreier Mobility Hub mit ca. 87 Stellplätzen am Eingang zum Quartier.

Lageplan

Wilma Immobilien Gruppe



- Grünzug
- Urban gardening
- Retentionsflächen
- Quartiersplätze
- Grüne Achse
- Spiel- und Sportflächen

Perspektiven

Wilma Immobilien Gruppe



Grundriss

Wilma Immobilien Gruppe



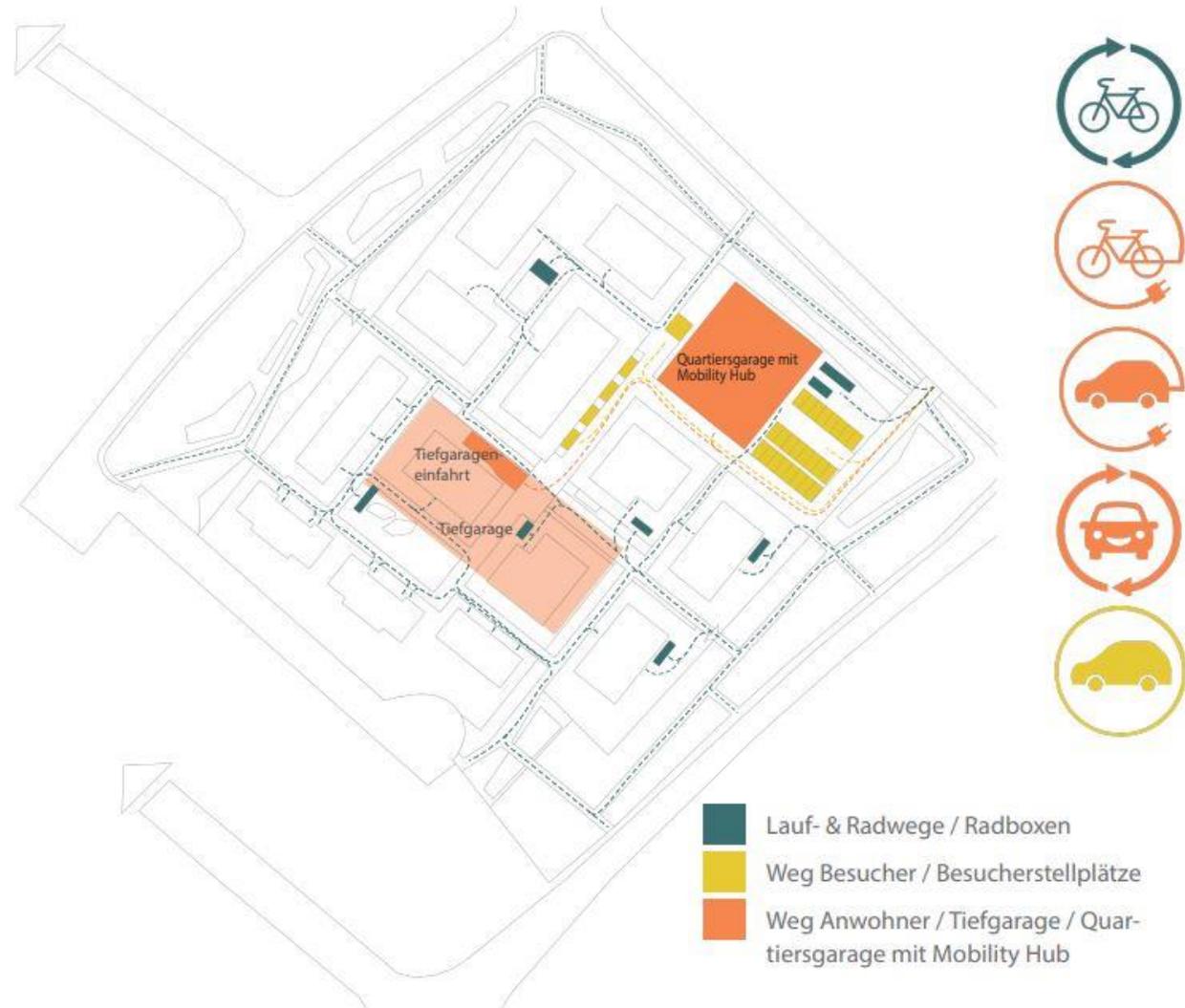
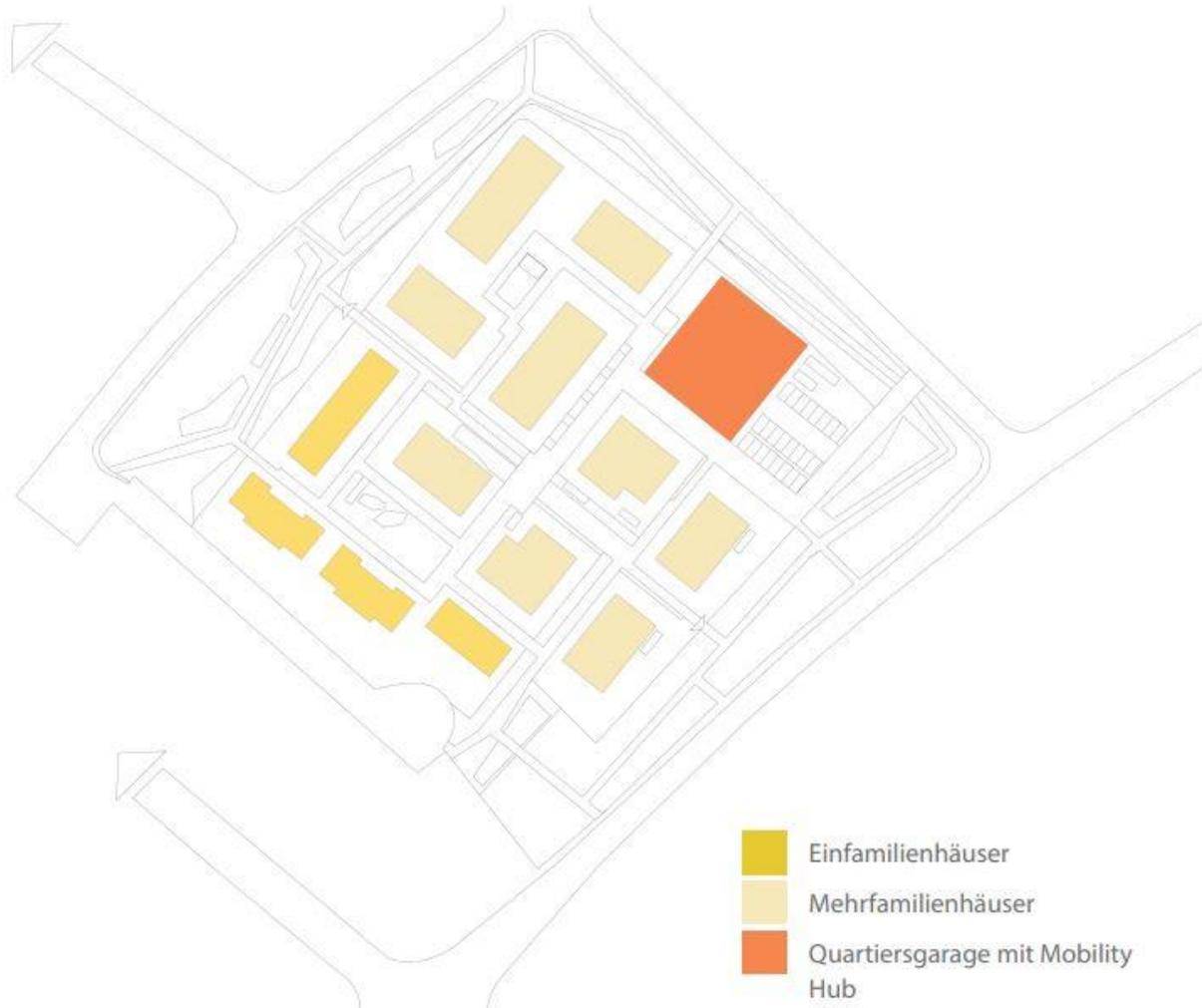
Ansichten

Wilma Immobilien Gruppe



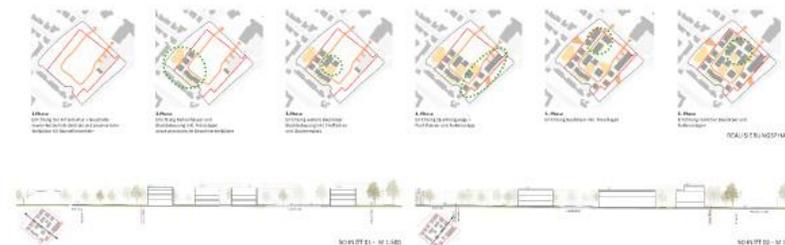
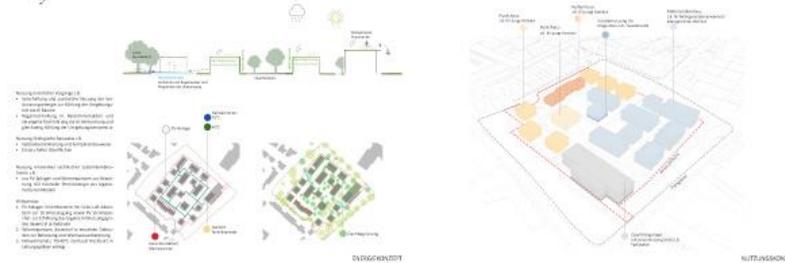
Nutzungen / Verkehrskonzept

Wilma Immobilien Gruppe



Präsentationspläne

4. Rang BPD Immobilienentwicklung GmbH



BPD Immobilienentwicklung GmbH
Mitarbeitende: Markus Kalscheuer, Chantal Bonnöhr

Architektur : Jürgensen & Jürgensen
Architekten BDA
Verfasser*in: Uwe Jürgensen

Architektur & Projektmanagement GmbH:
Mitarbeitende: Christofer Angeler, Valerie Schlegel- Seel

Landschaftsarchitekturbüro: RMP Stephan
Lenzen Landschaftsarchitekten
Verfasser*in: Sabelo Jeebe

Der ehemalige Sportplatz in Elsdorf bietet bereits aufgrund seiner Lage und Abmessungen ideale Voraussetzungen zur Schaffung eines eigenständigen und zugleich offenen Quartiers mit Einbindung in die Nachbarschaft. In der Gestaltung werden prägende Stilelemente z. B. der Belag des alten Sportplatzes als wassergebundene Wegedecke übernommen und in Form von einzelnen Quartiersplätzen neu interpretiert. Der ökologische Aspekt steht dabei genauso im Vordergrund wie die Schaffung einer sozialverträglichen und architektonisch anspruchsvollen Bebauung. Bewohner aller Altersklassen finden moderne Wohnräume inmitten einer grünen Infrastruktur. Der Leitgedanke führt zu einer offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur. Die freiraumplanerische Verflechtung zwischen den vorhandenen Grünzonen sowie der Anspruch alle bestehenden Bäume zu erhalten führt zu einer aufgelockerten Bebauung mit Reihenhäusern, Punkthäusern und winkelförmige Gebäudetypen an den Gebietsrändern.

Lageplan

BPD Immobilienentwicklung GmbH



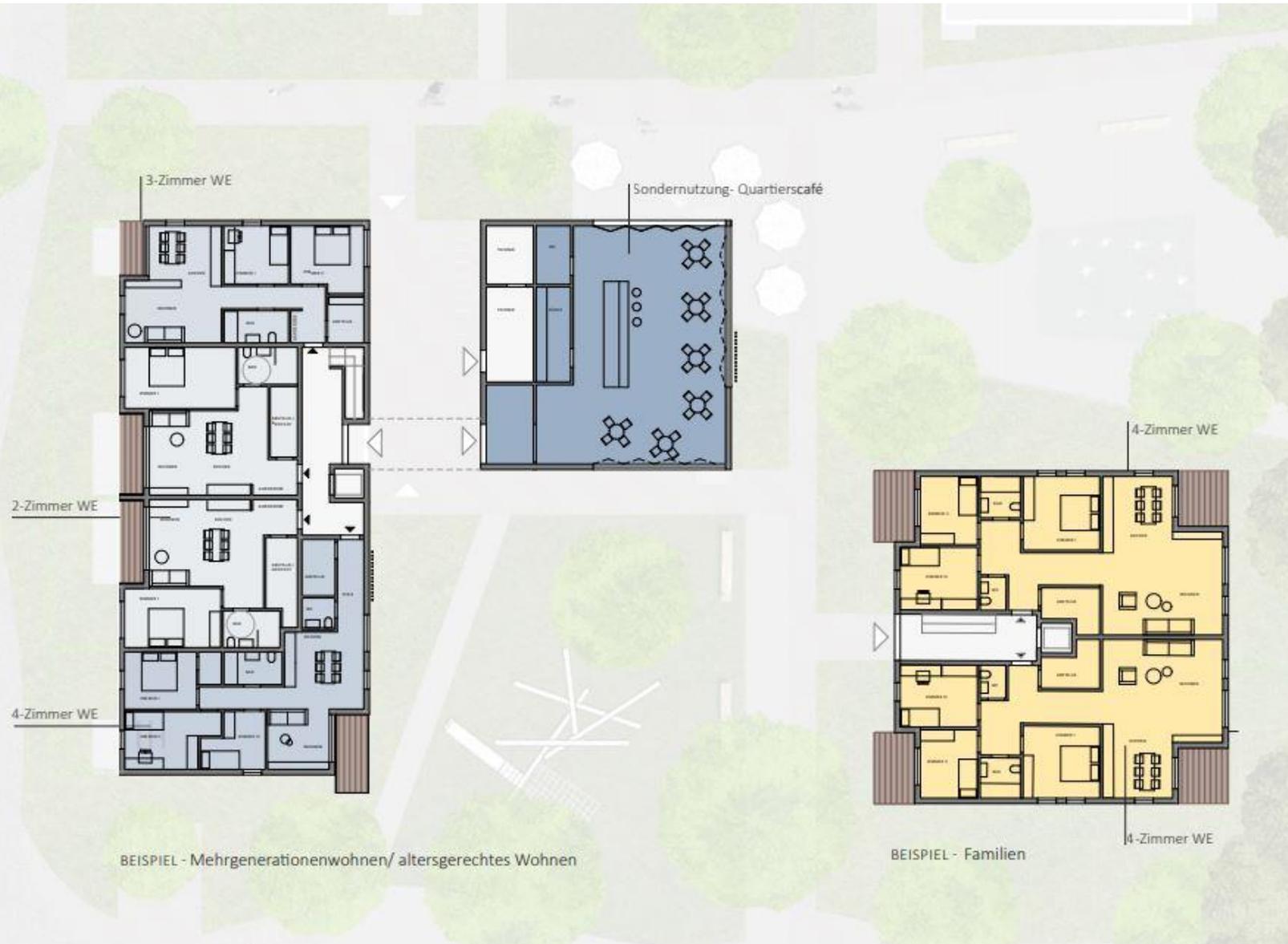
Perspektiven

BPD Immobilienentwicklung GmbH



Grundriss

BPD Immobilienentwicklung GmbH

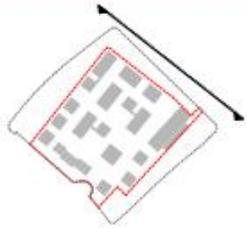


Ansichten

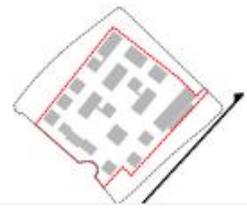
BPD Immobilienentwicklung GmbH



ANSICHT 01 - M 1:200
Alemannenstraße



ANSICHT 02 - M 1:200
Ohndorfer Straße



Nutzungen / Verkehrskonzept

BPD Immobilienentwicklung GmbH

