

Ehemaliges Bartels-Gelände



Dokumentation des begrenzten kooperativen Wettbewerbs

Impressum

Auslobergemeinschaft:

Stadt Gütersloh Fachbereich Stadtplanung

Ansprechpartner: Michael Zirbel
Rathaus - Berliner Straße 70
33330 Gütersloh
Fon: + 49 (0)5241-822385
Fax: + 49 (0)5241-823533
StadtGuetersloh.Stadtplanung@gt-net.de
www.stadtplanung.guetersloh.de

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Bielefeld

Ansprechpartnerin: Christina Kuhlemann
Morgenbreede 39
33615 Bielefeld
Fon: + 49 (0)521-106-7044
Fax: + 49 (0)521-106-7077
christina.kuhlemann@blb.nrw.de

Kontur Bau Vision GmbH

Ansprechpartner: Walter Greve
Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln
Fon: + 49 (0)5151-40200
Fax: + 49 (0)5151-402010
info@kontur-bau-vision.de

Koordination + Betreuung:

FSW Düsseldorf GmbH

Jörg Faltin + Andreas M. Sattler
Rathausufer 14
40213 Düsseldorf
Fon: + 49 (0)211-8368980
Fax: + 49 (0)211-8368981
Email: office@fsw-info.de
www.fsw-info.de

Fotos + Grafik + Layout

Andreas M. Sattler, Jörg Faltin, Claudia Rengier
Werner Gabriel (Fotos), photoprop (Modelfotos),
Stadt Gütersloh (Luftbild/Pläne)

Inhalt

01

Grußwort

Die Perspektive für 30.000 qm
inmitten der Stadt!

Seite 4

02

Situation

Die Entwicklung von
der Seidenweberei
zur Polizeinutzung!

Seite 6

03

Zielsetzung

Die Realisierung eines
Wohn- und Versorgungsmittel-
punktes!

Seite 7

04

Aufgabe

Die Vorgaben und Hinweise
für die Entwurfsteams!

Seite 8

04 | 1

Wettbewerbsgebiet und
äußere Erschließung

Seite 8

04 | 2

Nachbarschaft und
Verflechtungsbereich

Seite 9

04 | 3

Zonierung und
Nutzungsbausteine

Seite 9

04 | 4

Denkmalwürdigkeit
und Bausubstanz

Seite 9

04 | 5

Baumbestand
und Baugrund

Seite 10

05

Verfahren

Die Bausteine für einen
dialogorientierten
Wettbewerb!

Seite 12

06

Ideen

Die städtebaulichen Beiträge
im Überblick!

Seite 14

06 | 1

Prof. Ulrich Coersmeier, Köln
(Team 2)

Seite 16

06 | 2

AG Spooren und Nagelmann +
Tischmann, Gütersloh
(Team 4)

Seite 18

06 | 3

Karin Meyer Architekten,
Bochum (Team 6)

Seite 20

07

Empfehlung

Die prämierten Beiträge zum
neuen Bartels-Gelände!

Seite 22

07 | 1

Dritter Preis

Prof. Bernhard Winking,
Hamburg (Team 5)

Seite 24

07 | 2

Zweiter Preis

Henk Döll – Atelier voor
Bouwkunst, Rotterdam (NL)
(Team 1)

Seite 30

07 | 3

Erster Preis

Schmidt/Schmersahl und
Partner GbR, Bad Salzuflen
(Team 3)

Seite 36

Grußwort

Die Perspektive
für 30.000 qm
inmitten der Stadt!

Gemeinsam haben wir uns entschlossen, die zukünftige städtebauliche Perspektive des wertvollen, innerstädtischen Bartels-Areals an der Berliner Straße im Rahmen eines dialogorientierten Wettbewerbs herauszufinden.

Unser gemeinsam erarbeitetes Nutzungskonzept sieht eine hochwertige Mischnutzung vor, bei der Einfamilienhäuser in der Tradition des Gütersloher „Stadthauses“, betreutes und integriertes Wohnen für Ältere oder betreuungsbedürftige Menschen mit der Option auf Flexibilität in Bezug auf ein eigentumsorientiertes „urbanes“ Wohnangebot sowie ein städtebaulich integriertes

Nahversorgungsangebot mit einem SB-Markt zum Gegenstand der Zukunftsperspektive werden sollen.

Gegenstand des kooperativen Wettbewerbs war die Herstellung fließender Übergänge zwischen den vorgegebenen Nutzungszonen und die städtebauliche Integration des Nahversorgungsangebotes mit ca. 100 Stellplätzen – bei Sicherstellung nachbarschaftlicher Rücksichtnahme. Das empfohlene Konzept des Teams 3, Schmidt/Schmersahl und Partner GbR, Bad Salzuflen überzeugte durch eine zukunftsfähige Struktur, die die besondere Atmosphäre des Ortes nicht verwischt.

Zum Erhalt der Identität stiftenden Bausubstanz konnte das Wettbewerbsverfahren und das letztendlich empfohlene städtebauliche Konzept des Teams aus Bad Salzuflen wichtige Hilfestellungen bieten, so konnte die Integrationsfähigkeit der denkmalgeschützten ehemaligen Kleinkinderschule nachgewiesen werden und weitere Ideen zum Erhalt von Gebäudesubstanz erarbeitet werden.

Die Bearbeitung der städtebaulichen Aufgabenstellung mit dem Know-how von sechs renommierten, aus einem internen Bewerbungsverfahren hervorgegangenen, erfahrenen Städtebauteams hat sich gelohnt.



Wir haben den Dialog mit den Entwurfs-Teilnehmern im Rahmen des Wettbewerbs dazu genutzt, unsere eigenen Wirtschaftlichkeits- und Vermarktungsabsichten zu schärfen, um eine zukunftsfähige Konzeption auf den Weg bringen zu können. Während der kompakten Bearbeitungsphase mit dem Höhepunkt einer öffentlichen Abschlusspräsentation Ende 2004 konnte auch die interessierte Öffentlichkeit in Gütersloh von der Rückgewinnung der urbanen Qualitäten ihres Bartels-Areals partizipieren.

Mit vereinten Kräften sind wir nun dabei, unsere gemeinsame Projektentwicklung weiter zu konkretisieren und die nachfolgenden Investitionen vorzubereiten.

Wir danken allen, die dieses Wettbewerbsverfahren so facettenreich und vielfältig mit gestaltet haben!



Josef-E. Löhr
Geschäftsbereichsleiter Bau
und Verkehr, Stadt Gütersloh

Hilmar Kreier
Niederlassungsleiter
des Bau- und
Liegenschaftsbetriebes NRW,
NL Bielefeld

Michael Zirbel
Fachbereichsleiter
Stadtplanung, Stadt Gütersloh

Walter Greve
Geschäftsführer Kontur Bau
Vision GmbH

Situation

Die Entwicklung von der Seidenweberei zur Polizeieinutzung!



Eine facettenreiche Geschichte liegt hinter dem Bartels-Gelände im nordöstlichen Innenstadtbereich Güterslohs. Verlässlich zurückverfolgen lässt sich die Nutzung als größte Gütersloher Seidenweberei unter der Federführung des bekannten Fabrikanten Ferdinand Bartels, der u.a. die Fabrik- und Produktionshallen mit dazugehöriger Kleinkinderschule (Baujahr 1903) errichten ließ. Das Gelände befand sich noch bis zum Jahr 1975 im Besitz der Firma Bar-

tels, die mit der Besitzübergabe an das Land Nordrhein-Westfalen 1976 dann die Verantwortung zum größten Teil aufgegeben hat. Zwar wurden einige Hallen noch weiter als Lager benötigt, im Wesentlichen änderten sich jedoch Rahmenbedingungen zugunsten einer öffentlichen Polizei- und Verwaltungsnutzung. Trotz Überlegungen des Landes Nordrhein-Westfalen, das Gelände als Vorratsfläche für öffentliche Nutzungen (Polizei, Justiz und Finanzen) vor-

zuhalten und die entsprechenden Planungsabsichten über eine verbindliche Bauleitplanung aus dem Jahre 1987 rechtsverbindlich zu verankern, gab es bereits 1990 erste Ideen zur Nutzung als hochwertige Wohnungsbaufäche in Innenstadtnähe. Ausgelöst wurde diese Umkehr durch den Neubau der Kreispolizeibehörde Gütersloh an anderer Stelle.

Zielsetzung

Die Realisierung eines Wohn- und Versorgungsmittelpunktes!

Die Potenziale der knapp 30.000 qm wertvollster Fläche erahnt man bereits aus dem Blickwinkel der Innenstadt-Tangente der Berliner Straße, die mit ihren älteren und stadtbildprägenden Baumbeständen zum größten Teil den Blick auf die Rudimente der ehemaligen und stark verfallenen Hallen- und Verwaltungsgebäude versperrt. Hier und da wird die Sicht auf die Industriegeschichte freigestellt und damit identifizierbar. Das alte Bartels-Firmenschild auf der roten Backsteinfassade an der Kreuzung Berliner Straße und Nordring hält noch heute die Erinnerungen an die traditionsreiche Firmengeschichte aufrecht. Neben der abwechslungsreichen und heterogenen Erscheinung der Berliner Straße, die mit Geschäften und Dienstleistungen, Büronutzungen sowie unterschiedlichsten Wohngebäuden besetzt ist, sind heute in der städtebaulichen Nachbarschaft im Norden und Westen kleinteilige Innenstadt-Mischgebiete und vor allem ins innerstädtische Grün eingebettete Wohnbereiche vorhanden.

Im Quartiersumfeld des Bartels-Areals gibt es aus der gewachsenen Situation heraus den Bedarf eines ergänzenden Nahversorgungsangebotes – welches außerhalb der Konkurrenz zur Innenstadt – eine klare Versorgungsfunktion im Quartier übernehmen soll. Durch die zahlreichen Straßen- und Wegeverbindungen in alle Himmelsrichtungen übernimmt das Bartels-Gelände die Funktion eines räumlich leicht auffindbaren Ortes, der mit der prominenten, urbanen Seite zur Tangente der Berliner Straße zudem wertvolle Reserven im Sinne einer urbanen Stadtentwicklung Güterslohs im Innenbereich bietet. Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklungsperspektive und Zielsetzung zum Wettbewerbsverfahren ist die Rückgewinnung als städtischer Ort mit ausgeprägten und unterschiedlichsten Wohnangeboten bis hin zu Nahversorgungs- und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen.

Die Gebäudesubstanz ist bis auf die Kleinkinderschule an der Grüne Straße/Ackerstraße in keinem umnutzungsfähigen Gesamtzustand und disponibel. Dies ergibt die Chance einer zusammengehörigen und qualitativ hochwertigen Quartiersentwicklung. Die Vermarktungs- und Realisierungsabsichten stellten darüber hinaus besondere Anforderungen an eine flexible und bewegliche Betrachtungsweise der zu konzipierenden städtebaulichen Grundkonfiguration für die gewünschte Nutzungsmischung. Aus dem Einfamilienhaus des Gütersloher Stadthauses muss je nach Vermarktungssituation eventuell auch ein ähnlich anspruchsvolles Doppelhaus werden können. Dies impliziert die Definition eines „robusten“ Masterplanes im Rahmen des Wettbewerbs mit der notwendigen Festlegung aller öffentlichen Straßenraum-, Platz-, Wege- und Grünflächenqualitäten als Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung.

Aufgabe

Die Vorgaben und Hinweise
für die Entwurfsteams!



04 | 1

Wettbewerbsgebiet und äußere Erschließung

Das Wettbewerbsgebiet wird heute zu allen Seiten mit Erschließungsstraßen unterschiedlicher Leistungsfähigkeit umschlossen. Daraus ergaben sich vielfältige Anbindungsoptionen an das bestehende Verkehrsnetz über die Berliner Straße, den Nordring, die Grüne Straße sowie die Bismarckstraße. Der unterschiedliche Charakter der Straßen erfordert eine abgestufte Erschließungsvorgabe. Als eine der möglichen Erschließungspunkte wurde der Kreuzungsbereich Berliner Straße/Wilbrandtstraße angesehen. Zudem ist über den Nordring eine zentrale innere Erschließungsanbindung möglich, wenn eine ausreichende Distanz zum Knoten Nordring/Berliner Straße eingehalten wird. Eine Verbindung in Verlängerung Grüne Straße bis zum Nordring ist zwar als Korridor im öffentlichen Raum bzw. als Fuß- und Radweg denkbar, die Herstellung einer durchgehenden Befahrbarkeit mit PKW war jedoch nicht erwünscht. Dies ist auch darin begründet, dass die Grüne

Straße einen eher verkehrsbe-
ruhigten Gesamtcharakter auf-
weist. Dies entbindet die Grü-
ne Straße allerdings zukünftig
nicht von einer möglichen
Erschließungsfunktion, die sie
ebenso wie die Ackerstraße
und Bismarckstraße zumin-
dest für eine kleinteilige Par-
zellenerschließung neuer
Wohngrundstücke des umge-
nutzten Bartels-Geländes
übernehmen könnte.

04 | 2

Nachbarschaft und Verflechtungsbereich

Im Nordabschnitt des Wettbe-
werbsgebietes gibt es Ver-
flechtungsbereiche mit
benachbarten Grundstücksei-
gentümern, die zu einer
besonderen Rücksichtnahme
und städtebaulichen Gesamt-
integration im Rahmen des
Wettbewerbs verpflichteten.
Eine entsprechende städte-
bauliche Arrondierung dieser
Situation - unter Wahrung vor-
handener Grundstücksgren-
zen - und die Vermeidung von
Konflikten zwischen den
bestehenden und neu geplan-
ten Nutzungen diene bereits
auf konzeptioneller, städte-
baulicher Ebene der Vorberei-
tung der verbindlichen Bau-

leitplanung, die hier entspre-
chende Festsetzungen treffen
muss.

04 | 3

Zonierung und Nutzungsbausteine

Aufgrund der stadträumlichen
Nachbarschaft und der vor-
handenen Potenziale zur
äußeren Erschließungssituati-
on wurde eine Nutzungszone-
ierung vorgegeben. Die Über-
gänge der Nutzungszonen
mussten dabei zu einem
schlüssigen städtebaulichen
Gesamtkonzept zusammenge-
fügt werden. Eine Abweichung
der vorgegebenen Flächen-
werte ist bei einem überzeu-
genden städtebaulichen Ent-
wurf mit dem Nachweis der
Wirtschaftlichkeit möglich.
Insbesondere für das Areal
des SB-Marktes an der stadt-
räumlich sehr prominenten
Lage an der Kreuzung Berliner
Straße/Nordring musste die
Integrationsfähigkeit alterna-
tiv zu einer eingeschossigen
Standardlösung nachgewie-
sen werden, ohne die funktio-
nalen und betriebswirtschaft-
lichen Anforderungen an
einen Nahversorger und seine
Kunden zu beeinträchtigen.

Die zukünftig erwartete urba-
ne stadträumliche Qualität
und deren Realisierungsfähig-
keit war eine der zentralen
Aufgaben des Wettbewerbs.
Die zu berücksichtigenden
Nutzungsbausteine waren
u.a.:

- SB-Markt als Nahversorger
im Quartier!
- Betreutes und integriertes
Alten-Wohnen!
- Städtisches, mehrge-
schossiges Wohnen als
Option!
- Einfamilien- und individu-
elles Wohnangebot!

04 | 4

Denkmalwürdigkeit und Bausubstanz

Die Kleinkinderschule an der
Grüne Straße/Ackerstraße ist
zwar nicht denkmalgeschützt,
jedoch insgesamt erhaltens-
wert. Dem Anhörungstext des
Westfälischen Amtes für
Denkmalpflege (Auszug) als
zuständige Dienststelle waren
die Besonderheiten des
Gebäudes und seiner Entste-
hungsgeschichte zu entneh-
men, u.a. :

„Das Schulgebäude wurde
1903 durch den Seidenwaren-
fabrikanten und späteren
Kommerzienrat Ferdinand Bar-
tels (1834 - 1905) auf seinem
Betriebsgelände errichtet. Die
Kleinkinderschule wird als
bedeutend für die Geschichte
der Menschen in Gütersloh
betrachtet, weil sie die Fürsor-
ge eines großen Arbeitgebers
belegt. Vorrangig diene die
Schule als "Betriebskinder-
garten" für die Kinder der
Beschäftigten (überwiegend
Frauen). Kleinkinderschulen
boten Müttern die Möglichkeit
zu arbeiten und so fanden
sich diese Einrichtungen in
der Regel im Umfeld von
größeren Firmen bzw. Indu-
strianlagen. Daher erscheint
die Kleinkinderschule an der
Ackerstraße in sozialge-
schichtlicher Hinsicht bedeu-
tend für Gütersloh. Der Bau-
herr Ferdinand Bartels war
eine für das wirtschaftliche
und gesellschaftliche Leben
der Stadt Gütersloh prägende
Persönlichkeit.“

Das Kleinkinderschulgebäude musste daher in die städtebauliche Zukunftsperspektive des „Masterplans“ integriert werden. Alle anderen Gebäudebestände wurden als disponibel und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erhaltungsfähig eingestuft.

04 | 5

Baumbestand und Baugrund

Entlang der öffentlichen Straßenräume gibt es einige erhaltenswerte Baumbestände. Die Berliner Straße besitzt dabei über die älteren Kastanienpflanzungen einen ehrwürdigen Alleecharakter, der oberste Schutzpriorität genießt. Im Innern des Plangebietes ist kein wertvoller älterer Baumbestand vorhanden. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen musste eine adäquate neue städtische Durchgrünung vorgesehen werden. In den Randbereichen bzw. an den Grenzen des Plangebietes sind erhaltenswerte Bäume vorhanden.

Die Erstellung einer Gefährdungsabschätzung zur Klärung möglicher Altlastenproblematiken auf Grund der jahrzehntelangen industriellen Vornutzung hat in den letzten Jahren mögliche Unsicherheiten zur Neubauungsoption ausgeräumt. Für die städtebaulichen Planungen im Rahmen des Wettbewerbs ergaben sich keine Restriktionen bzgl. des Baugrundes.



Abb: Nutzungszonen
 ■ SB-Markt
 ■ Mehrgeschossiges Wohnen (max. 3 Geschosse)
 ■ Einfamilien- und Stadthäuser (max. 2 Geschosse)



Verfahren

Die Bausteine für
einen dialogorientierten
Wettbewerb!



Das dialogorientierte Wettbewerbsverfahren wurde mit folgenden Bausteinen und Terminen durchgeführt

Versand Auslobung

23. Juni 2004

Pressegespräch

28. Juni 2004

Rückfragen

9. Juli 2004

Abgabe Ideen-Präsentation

12. Juli 2004

Kolloquium mit Ideen

13. Juli 2004

Schlussabgabe

1. September 2004

Modellabgabe

8. September 2004

Öffentliche Abschluss-Präsentation

8. September 2004

Team 1

Henk Döll – Atelier voor
Bouwkunst, Rotterdam (NL)

Team 2

Prof. Ulrich Coersmeier, Köln

Team 3

Schmidt/Schmersahl und
Partner GbR, Bad Salzuflen

Team 4

AG Spooren und Nagelmann +
Tischmann, Gütersloh

Team 5

Prof. Bernhard Winking,
Hamburg

Team 6

Karin Meyer
Architekten, Bochum

Moderation:

Jörg Faltin,
FSW Düsseldorf GmbH



Preisgerichtssitzung

9. September 2004

Presse-Konferenz

9. September 2004

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan

9. September 2004

Planungsausschuss-Sitzung
Gütersloh

Folgende Personen waren an
der Entscheidungsfindung
zum Wettbewerbsverfahren
beteiligt:

Stimmberechtigte Preisrichter/-Innen

1. Prof. Carl Fingerhuth,
Zürich/CH (Vorsitz)
2. Prof. Johannes Ringel,
Düsseldorf/Leipzig
3. Prof. J. Pablo Molestina,
Köln/Düsseldorf

Stellvertretung für 1-3:

- Friedrich - Wilhelm Schröder, Gütersloh
- Prof. Anett-Maud Joppien,
Frankfurt am Main
- Martin Streng, Herze-
brock-Clarholz

4. Josef-E. Löhr, Geschäftsbe-
reichsleiter Bau und Ver-
kehr Stadt Gütersloh
Stv.: Michael Zirbel, Fach-
bereichsleiter Stadtpla-
nung Gütersloh
5. Hilmar Kreier, Niederlas-
sungsleiter des Bau- und
Liegenchaftsbetriebes
NRW/NL Bielefeld
6. Heinz-Jürgen Requardt,
IPS Projektentwicklung,
Rinteln
Stv.: Walter Greve, Kontur
Bau Vision GmbH, Hameln

Politischer Lenkungskreis

1. Reinhold Rossel, CDU
Gütersloh
Stv.: Christel Sewerin, CDU
Gütersloh
2. Ingrid Schrader, SPD
Gütersloh
Dr. Thomas Krümpelmann,
SPD Gütersloh
3. Norbert Bohlmann, UWG
Gütersloh
Stv.: Tassilo Hardung, FDP
Gütersloh

4. Sylvia Mörs, BfGT Güters-
loh
Stv.: Siegfried Kornfeld,
Bündnis 90/Die Grünen
Gütersloh

Beratung und Vorprüfung

- Dieter Paschke, Fachbe-
reich Immobilienwirt-
schaft, Gütersloh
- Rainer Venhaus, Fachbe-
reich Immobilienwirt-
schaft, Gütersloh
- Michael Knostmann, Pro-
jektleiter im Fachbereich
Stadtplanung, Gütersloh
- Christina Kuhlemann, BLB
NRW Kunden- und
Objektmanagement, Biele-
feld
- Wilfried Peitz, BLB NRW
Kunden- und Objektmana-
gement, Gütersloh
- Peter Maciejek, BLB NRW
Kunden- und Objektmana-
gement, Bielefeld
- Jörg Faltn, Andreas M.
Sattler, Claudia Rengier,
FSW Düsseldorf GmbH
- Askan Lauterbach, Bebau-
ungsplanexperte/Kontur
Bau Vision GmbH, Hameln

Ideen

Die städtebaulichen
Beiträge im Überblick!





- 1 Prof. Ulrich Coersmeier, Köln
(Team 2)
- 2 AG Spooren und
Nagelmann + Tischmann, Gütersloh
(Team 4)
- 3 Karin Meyer Architekten, Bochum
(Team 6)

Prof. Ulrich Coersmeier, Köln
(Team 2)

Prof. Ulrich Coersmeier
mit Marc Büttel,
Marcus Melsa,
Joachim Müller,
Franz Stadler
und dem
Landschaftsarchitekt
Andreas Kipar,
Mailand/Duisburg



Prof. Ulrich Coersmeier

Ideen

Zwischen Stadtmitte und Vorort, zwischen Hauptschließung und Idylle, das Bartels-Gelände hat seine ganz spezifische Qualität: dichtes gewachsenes Straßengeleit-Grün vorne, hinten parkartig anmutender Bewuchs, eingebunden in ein effektives Erschließungssystem ebenso wie in ein vernetzendes Fußwegenetz, vom versorgenden Kommerz über verdichtetes innerstädtisches Wohnen bis zu Einfamilienhäusern, alles findet hier seinen richtigen Standort. Das vorhandene Wegesystem wird bogenförmig komplettiert, durch einen schmalen Anger, der sich zwischen den Geschossbau und die Einfamilienhäuser legt, begleitet von einer Promenade und einem Kanal mit eingefasster Wiese. Der prächtigen Baumreihe längs der Berliner Straße wird durch das Zurückweichen der Bebauung Rechnung getragen. Lediglich die Köpfe der rückwärtigen Bebauung dringen rhythmisch in diesen Raum ein, geben aber ebenerdig den Fußgängern großzügigen Raum. Die eingeschossige Straßenrand-Bebauung nimmt



öffentliche Versorgungsfunktionen auf und schirmt zugleich die Wohn-Höfe vom Straßenlärm ab. Verschiedene Durchgänge bieten eine Verknüpfung mit dem Rückraum an. An dieser Nahtstelle zwischen Aktivität der Stadt und grünem Erholungsraum ist das Service-Wohnen (betreutes Wohnen) positioniert. Deren zentrale Einrichtungen, wie Cafe, Kiosk, Saal und Therapie sind ebenerdig zugleich auch von „außen“ nutzbar.

Die Wohnungen um die lichten Höfe sind einbündig untereinander, aber auch mit der Zentrale wettergeschützt verbunden. Durch Wasser-Distanzflächen sind die ansonsten schwer vermietbaren Erdgeschoss-Wohnungen geschützt. Das Einfamilienhaus-Quartier jenseits des Angers ergänzt das Vorhandene. Ob Einzel-, Doppel- oder Reihen-Häuser am Markt den Vorzug erhalten, kann innerhalb der gewählten Struktur der

Lageplan und Ansicht Berliner Straße



Zukunft vorbehalten bleiben. Am Kopf dieses Quartiers wird vorgeschlagen, die ehemalige Kleinkinder-Schule eingeschossig zu einem Hofgebäude zu ergänzen. Nicht nur vom Parkplatz, sondern auch durch die Laden-Zeilen sind die beiden großflächigen Einzelhan-

del-Einheiten vom Straßenraum aus erreichbar. Der hierfür notwendige Parkplatz (auch die Anlieferung) verbirgt sich hinter Hecken oder Mauern. Fazit: Vielfalt der Räume und Nutzungen, aufgelockerte Baustrukturen, Verkehrsfreiheit im Inneren und Verknüp-

fung mit den Nachbarquartieren kann diesem Grundstück eine dem Ort angemessene, attraktive Urbanität sichern.

Beurteilung

Der Entwurf gliedert sich in zwei durch einen grünen Anger getrennte städtebauliche Figuren. Im nördlichen Teil handelt es sich um eine differenzierte, lockere Wohnbebauung mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten. Der südliche Teil beinhaltet mehrgeschossiges, zum Teil sehr verdichtetes Wohnen (betreutes Wohnen) und Gewerbe mit der Ausbildung einer deutlichen städtebaulichen Kante entlang der Berliner Straße. Die hohe Intensität dieser Kante wird sehr kritisch bewertet. Zudem erscheint die kammartige Anordnung der Gebäude überdenkenswert. Die Erschließung der Wohnnutzung erfolgt zentral. Die Stellplätze befinden sich im südlichen Teil in einer Tiefgarage. Die Handelsflächen im Osten haben eigene ebenerdige Stellplatzangebote. Die erforderliche Funktionalität ist nachgewiesen. Die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes wird hoch eingeschätzt, ebenso wie die Realisierungsfähigkeit. Das Konzept zeichnet sich jedoch durch zu große Dichte und eine Abgrenzung zur Berliner Straße aus.

AG Spooren und Nagelmann + Tischmann, Gütersloh (Team 4)

Thomas Spooren
mit Margit Hunke,
Katrín Müller,
Kerstin Lütkebohle
Rolf Nagelmann
und Dirk Tischmann
mit Tanja Busch, Ivon Duve,
Tanja Minardo, Carsten Praest



Dirk Tischmann

Ideen

Entwurfsleitender Grundgedanke ist die Schaffung einer zentralen, überwiegend fußläufigen Erschließungsachse als Rückgrat des neuen „Weberviertels“. Diese Wegeachse nimmt im Westen zunächst die frühere Trasse der Grünen Straße wieder auf, geht dann aber in eine ca. 15 m breite Fuß-/Radwegführung als Quartiersschwerpunkt über und wird nach Osten in Richtung Knotenpunkt Nordring - Berliner Straße geführt. Die historische Wegeführung wird nicht weiter aufgegriffen, da die alte Trasse der Grünen Straße heute am Nordring nur in einen kleinen Anliegerweg übergeht, der weder stadtbildprägend ist, noch funktional für das Quartier Bedeutung haben könnte. Besonderer Wert wird dagegen der Verknüpfung mit SB-Markt / Shops und heutigen Verkehrsbeziehungen sowie der funktionalen Einbindung des Neubauquartiers in den Stadtgrundriss beigemessen.

Historischer Bezug

Der historische Bezug wird im Bereich Grüne Straße durch

unten Kleinkinderschule



beachtliche Entwicklung des kleinstädtischen Ensembles Grüne Straße einschließlich Erhalt der denkmalwürdigen Kleinkinderschule (siehe Auslobung) sowie der Torsituation aus den 50er Jahren mit Pförtnerhaus, Ziegelmauer, Metalltüren und alter Straßenlaterne aufgegriffen. Historische Raumkanten und Gestaltungsmerkmale werden entlang der Berliner Straße durch regelmäßige Anordnung, Gliederung und Gestaltung (Ziegelfassaden und Mauerstücke) der Baukörper der Alten-Wohnanlage aufgegriffen bzw. neu interpretiert. Ebenso kann der Baukörper des Nahversorgungszentrums in Richtung

Knotenpunkt durch Ziegelmauerwerk und durch das alte Namensschild „Bartels“ geprägt werden.

Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept sieht aufgrund der gewünschten Bauformen mit einem hohen Grad individueller Erschließung eine Binnenererschließung durch 3 Stichstraßen vor. Motorisierter Durchgangsverkehr wird nicht zugelassen. Für Müll- und Notfallfahrzeuge kann dagegen eine Verknüpfung Grüne Straße - Weberstraße ermöglicht werden (Sperrpfosten). Das Erschließungskonzept berücksichtigt die städtebauli-

Karin Meyer Architekten,
Bochum (Team 6)

Karin Meyer
mit Marie Rosenbaum,
Michael Miemczyk und den
Landschaftsarchitekten wbp,
Bochum



Karin Meyer

Ideen

Die Nähe des Planungsgebietes zur Innenstadt bietet die Chance, ein neues Quartier zu entwickeln, das Innenstadt und Randbereiche der Innenstadt über ein Gelenk, den schmalen Grünkeil, der sich an der ehemaligen Schule zu einem kleinen Quartiersplatz öffnet, verbindet. Der Charakter des Umfeldes, in innerstädtisches Grün eingebettete Quartiere, wird auf dem neuen Areal fortgesetzt. Quartiersblöcke mit jeweils unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten bilden daher den Rahmen für das städtebauliche Konzept: Quartiersblöcke als Leitidee. Die Freiraumstruktur schafft hierbei ein stabiles Grüngerüst, welches unterschiedliche Nutzungsqualitäten anbietet, den Quartierscharakter mitprägt und Orientierung schafft.

Erschließung

Die einzelnen Quartiere werden separat erschlossen. Jedes Quartier erhält eine eigene Zufahrt: Das Versorgungszentrum mit den zwei Stadtvillen ist über den großen Baum-Parkplatz zu erreichen, das Betreute Woh-



nen ist über die Berliner Straße angebunden, das Einfamilienhausquartier von der Bismarckstraße aus.

Versorgungszentrum mit hochwertiger Wohnbebauung

Das Versorgungszentrum mit Lebensmittel- und Getränkemarkt wird im Kreuzungsbereich Berliner Straße und Nordring vorgesehen und markiert als 3-geschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss die Eckposition Berliner Straße – Nordring. Das Versorgungszentrum wird städtebaulich integriert, indem es als Sockel für das urbane Wohnen dient. Darüber werden in einem U-förmigen Baukörper großzügige Stadtwohnungen angeboten, die eine Nachfrage nach einem gehobenen Wohnstandard erfüllen.

Lebenslagengerechtes Wohnen – Betreutes Wohnen

Die Nähe zum Altenheim an der Berliner Straße lässt den Standort für Betreutes Wohnen als besonders geeignet erscheinen. Je nach Lebenslage werden älteren Menschen unterschiedliche Wohnformen angeboten.

Individuelles Wohnen

Das Angebot an Einfamilienhäusern ist sehr flexibel zu entwickeln: Die Parzellierung ist anpassbar und reicht vom freistehenden Einfamilienhaus, über das Doppelhaus zum Reihenhauses. Aufgrund der einfachen linearen städtebaulichen Struktur sind Grundstücksgrößen auf die Nachfrage anzupassen und flexibel parzellierbar.



Freiraum

Die Freiraumkonzeption schafft ein stabiles Grün-gerüst, welches unterschiedliche Nutzungsqualitäten anbietet (vgl. Erläuterungen unter „Freiraum“), den Quartierscharakter mitprägt und Orientierung schafft. Hierbei werden verschiedene Freiraumqualitäten unterschieden: der öffentliche Quartiers-treff unter einem Baumdach, am Kreuzungspunkt verschiedener Wege, am westlichen Eingang des Quartiers mit dem Treffpunkt für Jung und Alt an der ehem. Kleinkinderschule. Die Kantine/Cafe mit Außenterrasse könnte für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Rad- und Fußwege, entlang von baumbegleitenden Wiesenbändern, queren das Quartier und vernetzen es mit der Umgebung.

Lageplan



Beurteilung

Die Wettbewerbsvorgaben wurden mit geringen Abweichungen erfüllt. Das Konzept bietet eine kräftige, eigenständige Planstruktur, jedoch ohne befriedigende Reflektion auf das bauliche Umfeld mit beliebig erscheinenden Wegeführungen. Städtebaulich unharmonisch präsentiert sich die konzentrierte Bebauung entlang der Grüne Straße.

Der Übergang vom massiven Gewerbegebäude zu den Stadtvillen entlang der Berliner Straße unterbricht zu deutlich den begleitenden Rhythmus dieser Straße. Das am Nordring richtig angeordnete Einzelhandelszentrum erhält mit dem aufgesetzten Wohngebäude eine zusätzliche Nutzung, die an dieser Stelle und mit der angebotenen Ausrichtung wenig logisch erscheint.

Die beliebige Verteilung der Stadtvillen lässt eine Vielzahl von nicht zusammenhängenden Freiflächen mit geringem Nutzwert entstehen.

Empfehlung

Die prämierten Beiträge zum
neuen Bartels-Gelände!





1 Dritter Preis
Prof. Bernhard Winking,
Hamburg (Team 5)

2 Zweiter Preis
Henk Döll – Atelier voor
Bouwkunst, Rotterdam (NL) (Team 1)

3 Erster Preis
Schmidt/Schmersahl
und Partner GbR,
Bad Salzufen (Team 3)



Dritter Preis

**Prof. Bernhard Winking,
Hamburg (Team 5)**

Prof. Bernhard Winking
mit Stefan Waselowsky,
Malte Kniemeyer-Bonnet,
Klaus Birthler,
Philip Grell und
Christian Zumwinckel



Prof. Bernhard Winking

Ideen

Die Neubebauung des Bartels-Areals bietet die Möglichkeit, die großmaßstäbliche Struktur der industriellen Nutzung mit dem kleineren Maßstab der Wohnbebauung zu überlagern. Dabei bleiben Spuren der alten Bebauung erhalten und geben dem neu entstehenden Quartier seine eigene Identität. Die Anordnung der Nutzungen nimmt die Vorgaben auf und grenzt diese ablesbar gegeneinander ab. In Verlängerung der vorhandenen Kreuzungspunkte wird die Erschließung weitergeführt, so dass das Bartels-Areal nach außen geöffnet wird. Zentrale Adresse wird der neue Platz an der Berliner Straße.

Drei Elemente bestimmen den Ort:

Die Ziegelarchitektur des alten Fabrikgeländes, die hellen Putzfassaden der Wohnhäuser sowie üppiges Grün zwischen den Gebäuden und entlang der Straßen. Hieraus entwickelt sich das Leitmotiv für die Neubebauung: die dichtere Bebauung im Südosten zeichnet die Konturen der alten Fabrikhallen nach. Dies

findet sich im Material der Fassaden aus Ziegel wieder. Die kleinteilige Wohnbebauung im Nordwesten erhält helle Fassaden und bildet so die Verknüpfung zu den angrenzenden Wohnquartieren. Verbindendes Element sind die Grünräume mit einem neuen „Pättken“ in der Mitte des Quartiers. Das Ladenzentrum im Kreuzungsbereich vom Nordring und Berliner Straße besetzt die Grundstücksecke und fasst den Straßenraum. Die zweigeschossige Gebäudecke bietet den Läden eine Adressbildung zu der Berliner Straße. Dem SB-Markt sind kleinteilige Ladenflächen und der Getränkemarkt vorgelagert, die über eine gemeinsame Eingangszone erschlossen werden. Im Obergeschoss sind hier Praxisflächen oder ähnliche ergänzende Nutzungen denkbar. Die Anlieferung erfolgt rückwärtig über einen kleinen Anlieferungshof vom Nordring. Dieser ist mit einer Mauer abgegrenzt und kann nachts geschlossen werden.

Der städtische Platz an der Berliner Straße ist ein baumbestandener zentraler Platz mit den Stellplätzen für die Läden, der außerhalb der Öff-

nungszeiten auch Raum für besondere Veranstaltungen bietet. Der Platz ist dreiseitig baulich gefasst und wird nach Süden durch die Kastanienallee an der Berliner Straße geprägt. Ein Teil der alten Giebelwand mit den prägnanten Sheddächern wird im Zufahrtsbereich an der Wilbrandtstraße erhalten. Hier können Fahrradstellplätze oder eine kleine Sondernutzung angeboten werden. Die Bepflanzung mit Platanen bildet im Sommer ein schattenspendendes Dach und gibt dem Raum einen noblen Charakter.

Die städtischen Wohnhäuser mit den betreuten Wohnungen rahmen den zentralen Platzraum. Die Anordnung der einzelnen Baukörper ergibt überwiegend Wohnungen mit einer Orientierung nach Südwesten. In den Erdgeschossen werden die Baukörper am Platz zusammengebunden und geben Raum für gemeinschaftliche Nutzungen des betreuten Wohnens oder ergänzende gewerbliche Nutzungen an der zentralen Platzfläche.



geplan. M1:500



Gröze Straße

Zufuhr

Geschäftsbauwerk

Einkaufs-Wohnen

SB-Markt

Handlung



Zwischen den Baukörpern sind private Innenhöfe angeordnet, die sich nach Nordwesten zu der zentralen Grünfläche öffnen. Bei der endgültigen Festlegung der Nutzungsanteile für das betreute Wohnen können wahlweise zwei, drei oder alle vier Zeilen zu einer Einheit zusammenge-

schlossen werden. Bei den Wohnungen ist zum Teil eine individuelle Erschließung mit „Haus im Haus“-Typen vorgesehen.

Die Gartenhofhäuser im Bereich Bismarckstraße, Grüne Straße sind ein Angebot an verdichteten Einfamilienhäu-

sern, welche baulich gefasste, intime Gartenbereiche bilden. Der rückwärtige Bauteil bietet die Möglichkeit mit unterschiedlichen Nutzungen belegt zu werden- Werkstatt, Büro oder Einlieger für große Kinder sind nur einige Varianten. Die flache, teppichartige Bebauung bildet auch den

Rahmen für die ehemalige Kleinkinderschule. Der Grundstückszuschnitt und die Erschließung erlauben sowohl eine private Wohnnutzung wie auch eine Nutzung als Kindergarten. Die Einfamilien- und Doppelhäuser im Norden des Grundstücks bilden eine neue Raumkante an der heteroge-

links
Perspektive Nahversorgung
an der Berliner Straße



nen Bestandsbebauung Bismarckstraße, Nordring. Die Zuschnitte der Grundstücke erlauben eine flexible Aufteilung der Grundstücksbreiten entsprechend der Nachfrage zu mehr Einfamilien- oder mehr Doppelhäusern. Alle Grundstücke liegen an einer neuen Anliegerstraße, so dass



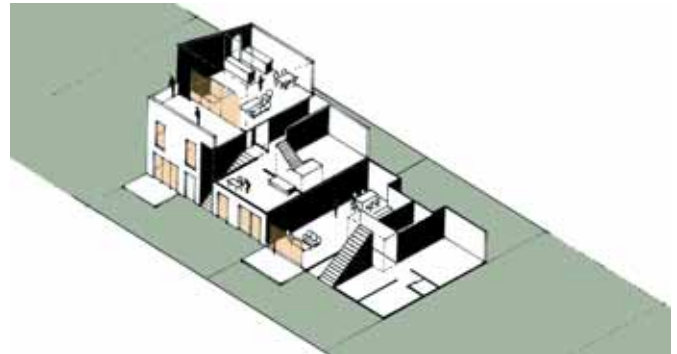
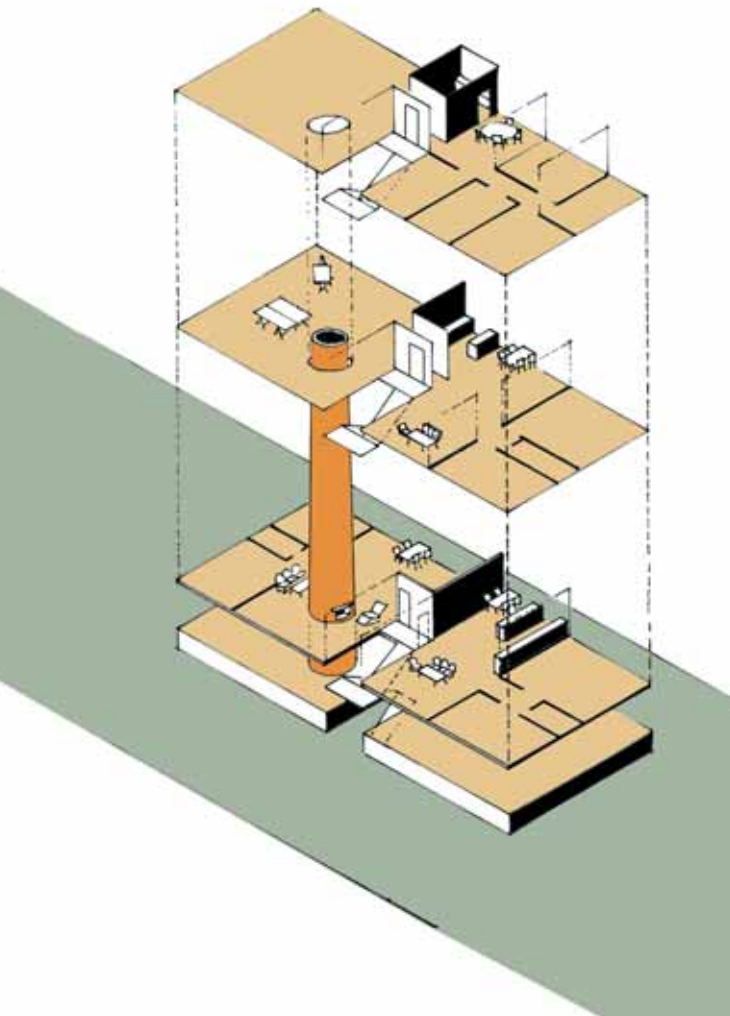
alle Stellplätze auf den eigenen Grundstücken liegen. Das Lofthaus bildet das Bindeglied zwischen dem individuellen Wohnen und der gemischten Nutzung im Kreuzungsbereich Bismarckstraße, Nordring. Als besondere Attraktion wird der alte Schornstein umbaut und steht

in den Lofts frei im Raum. Die Grundrisse erlauben eine flexible Nutzung als Wohn- oder Büroloft. Wahlweise können zwei kleinere oder eine große Einheit pro Ebene angeordnet werden. Der Verkehr für den verdichteten Bereich wird mit dem zentralen Platz an die Berliner Straße an der Kreuzung

Wilbrandtstraße angebunden, die Anlieferung erfolgt getrennt vom Nordring. Die Einfamilien- und Doppelhäuser werden über eine neue Wohnstraße zwischen Bismarckstraße und Nordring erschlossen, teilweise auch direkt an die Bismarckstraße angebunden.

Wohntypologien Loftwohnen und Zeilenhäuser

ganz unten
Schnitt durch das Gelände
(von Norden)



Der grüne Anger bildet das räumliche Gelenk zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen. Er liegt im Kreuzungsbereich der wichtigen Fuß- und Radwegverbindungen und bietet Raum für Spiel- und Freizeitflächen. Das alte Pförtnerhaus bleibt als Spur der Geschichte erhalten und könnte als „Bartels-Lounge“ bewirtschaftet werden. Alternativ wäre hier auch ein betreuter Spielplatz als Angebot für Familien mit Kindern denkbar. Der Grünraum wird mit Maulbeerbäumen bepflanzt, die einen Bezug zu der alten Seidenverarbeitung herstellen. Die Tradition der Gütersloher Pättchen wird mit dem Weg zum Nordring aufgenommen. Der Weg unter den Maulbeerbäumen wird als „Seidenstraße“ ein besonderer Anziehungspunkt auf dem Bartels-Areal.

Bei der Neubebauung werden an den strategisch wichtigen Orten Spuren der alten Nutzung in die Neubebauung integriert. Das Nebeneinander von moderner Architektur und Geschichte zum Anfassen ist das prägende Leitmotiv für die Neubebauung. Diese gewachsene Identität des Ortes ist eine Qualität, an der es vielen Neubausiedlungen fehlt. Die Neubebauung auf dem Bartels-Areal ist ein Plädoyer für die gewachsene, durchmischte Stadt.

Beurteilung

Der Entwurf zeichnet sich durch die großzügige Öffnung der Berliner Straße zu einem in das Bartels-Gelände orientierten großzügigen Platz von hoher Nutzungsflexibilität und Qualität aus.

Allerdings wird die Öffnung der Allee auch kritisch bewertet, da die Dimensionen des geschaffenen Freiraums an dieser Stelle stadträumlich schwierig eingeschätzt werden. Die insgesamt hohe städtebauliche und architektonische Qualität zeigt sich in der klaren Anordnung der einzelnen Nutzungsbereiche. Die Funktionalität und Nutzungsqualität sind in diesem Entwurf gegeben. Der Fahrradunterstellplatz als Relikt aus der Bartels-Zeit ist als Identität stiftendes Bauwerk der ehemaligen industriellen Nutzung im Verhältnis zu gering – demgegenüber wird die Nutzung des Schornsteins als Leitmotiv eines Loftgebäudes sehr positiv gewertet.

Die Anordnung der 3-geschossigen Bebauung mit betreutem Wohnen erscheint logisch und durchdacht, die Orientierung mit Ausblick auf die Parkplatzsituation wird jedoch bedenklich eingeschätzt. Die Funktionalität der Anlieferung des Nahversorgers ist problematisch und müsste überarbeitet werden. Die Anordnung und Typografie der Gebäude im Bereich Grüne Straße und Bismarckstraße wirkt durch die angebotene Dichte in diesem Bereich als Fremdkörper. Bei der Wirtschaftlichkeit liegen die Ausweisungen der Frei- und Verkehrsflächen im oberen Bereich.



Zweiter Preis

**Henk Döll – Atelier voor
Bouwkunst, Rotterdam (NL)
(Team 1)**

Henk Döll
mit Markus Freigang, Marc
Lackmann, Suzanne Loen,
Elies Porta Giro



Henk Döll

Ideen

Rückgewinnung als städtischer Ort

Das Areal ist einerseits eingebettet in das Grün der Wohngebiete Güterslohs, besitzt aber andererseits durch die Lage an der Berliner Straße in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt ein städtisches Potenzial. Auf die Berücksichtigung dieser beiden Eigenschaften haben wir in der Bearbeitung unseres Vorschlags besonderen Wert gelegt.

Prägend ist für das Areal derzeit: die Lage im grünen Wohnumfeld, die Anbindung an die Berliner Straße, den Kreuzungsbereich Berliner Straße/Nordring, die von der heutigen Bebauung ausgehende Atmosphäre des ehemaligen Fabrikgeländes. Diese Punkte haben wir als wesentliche Basis in unser Konzept aufgenommen. Die Nutzungsaufteilung, wie sie in der Aufgabenstellung genannt war, scheint uns logisch und kommt in unserem Lösungsansatz zum Ausdruck.

Städtebauliche Einbindung
Ausgangspunkt für das städtebauliche Konzept des ehe-

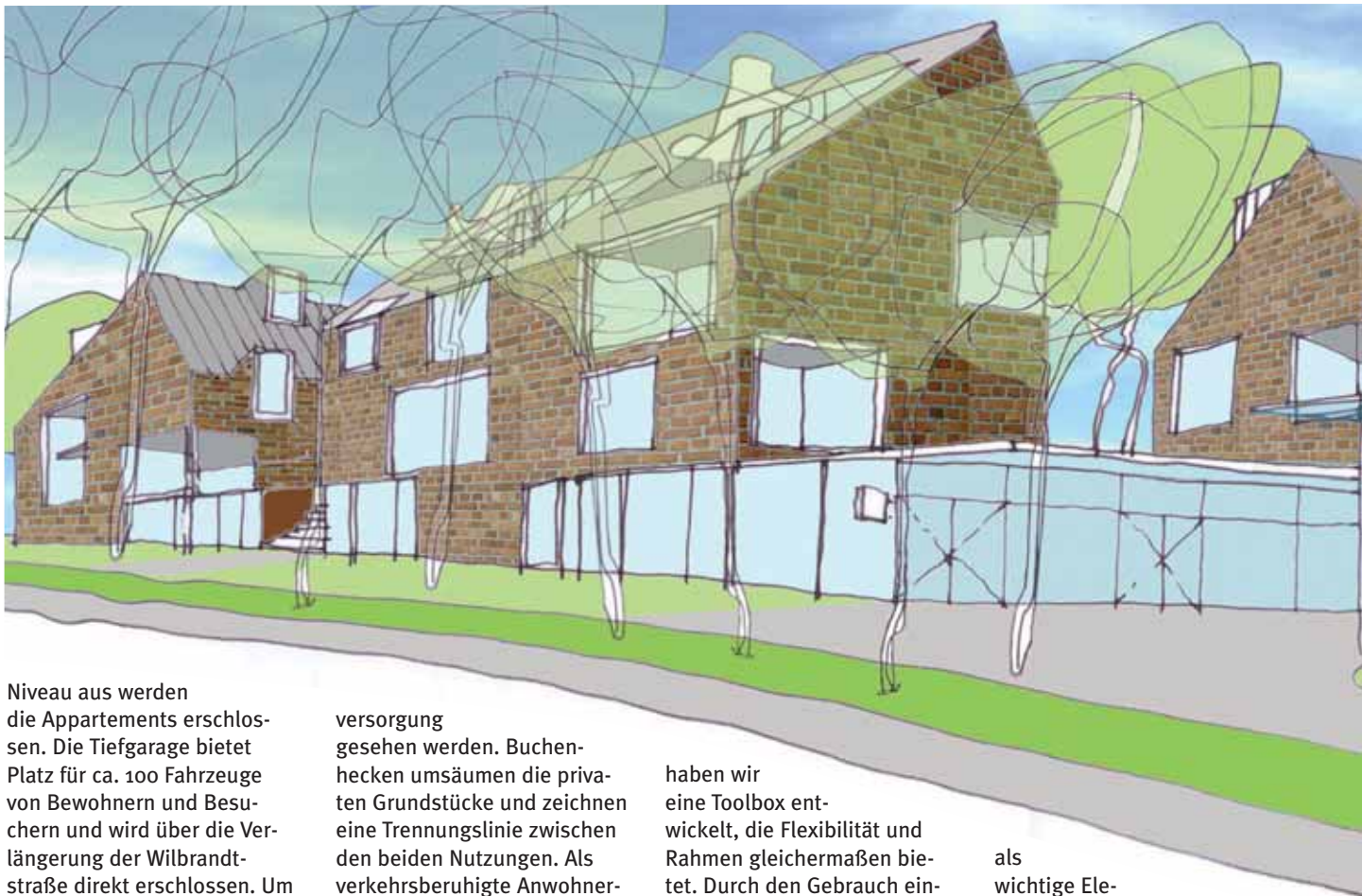
maligen Bartels-Geländes ist vor allem der Umgang mit den Rändern und die Nutzungsverteilung. Von der Bismarck- sowie der Grünen Straße wird die Struktur der privaten Gärten und Einfamilienhäuser übernommen. Zur mittleren Erschließungsstraße, die als Anliegerweg einen verkehrsberuhigten Charakter erhält, setzt sich diese Struktur mit Doppelhäusern fort. Durch die Verlängerung der Wilbrandtstraße als Anwohnerweg durch den südlichen Teil des Gebietes bis zur Bismarckstraße entsteht eine weitere Zonierung. Es entsteht eine Übergangszone zwischen den bestehenden Gebäuden an der Grünen Straße und den höheren Bauvolumen der Appartements zur Berliner Straße hin. Angrenzend an die Appartementanlage mit einer halbabgesenkten Tiefgarage bildet ein Gebäude für Dienstleistung den Übergang zum Nahversorgungszentrum mit Getränke- und SB-Markt. Diese Gebäude sind als freie Bauvolumen um einen Hof gruppiert. Ein überdachter Rundgang verbindet die drei Baukörper und definiert ein einheitliches Erscheinungsbild.

Erschließung, Parken und öffentlicher Raum

In Richtung der Berliner Straße formen die beiden Märkte zusammen mit der Ladennutzung ein „U“, welches zusätzlich durch die umlaufenden Vordächer verstärkt wird. Hier entsteht ein begrünter Zwischenbereich, auf dem etwa 100 Autos Platz finden. Die Stellflächen sind mit Rasenstein gepflastert und werden durch einige Baumfelder gegliedert. Die Zufahrt zum Parkplatz geschieht direkt über den Nordring. Zur Berliner Straße wird der Hof durch Reste der heutigen Mauer abgegrenzt. Die Märkte werden über den Nordring angeliefert. Die Bewohner der Einfamilien- und Doppelhäuser können auf dem eigenen Grundstück oder in den mit Buchenhecken umrandeten Parkhöfen parken. Hier gibt es auch für Besucher einige Stellplätze.

Die Appartements sind mit einer halbabgesenkten Tiefgarage ausgestattet. Hierbei ist die Garage nur 1,5 m in den Boden abgesenkt. Ein hölzernes Plateau ist in 1,5 m Höhe über dem Ausgangsniveau angebracht. Von diesem





Niveau aus werden die Appartements erschlossen. Die Tiefgarage bietet Platz für ca. 100 Fahrzeuge von Bewohnern und Besuchern und wird über die Verlängerung der Wilbrandtstraße direkt erschlossen. Um den Verkehr hier gut zu kanalisieren, ist diese Straße nur in eine Richtung zu befahren. Der Verkehr wird zur Grünen Straße hin abgeleitet. Darüber hinaus können Abstellräume für die Appartements in der Tiefgarage vorgesehen werden. Die Mittelzone des ehemaligen Fabrikgeländes kann als Grenze zwischen dem „freien Wohnen“ und der eher städtischen Bebauung der Appartements und der Nah-

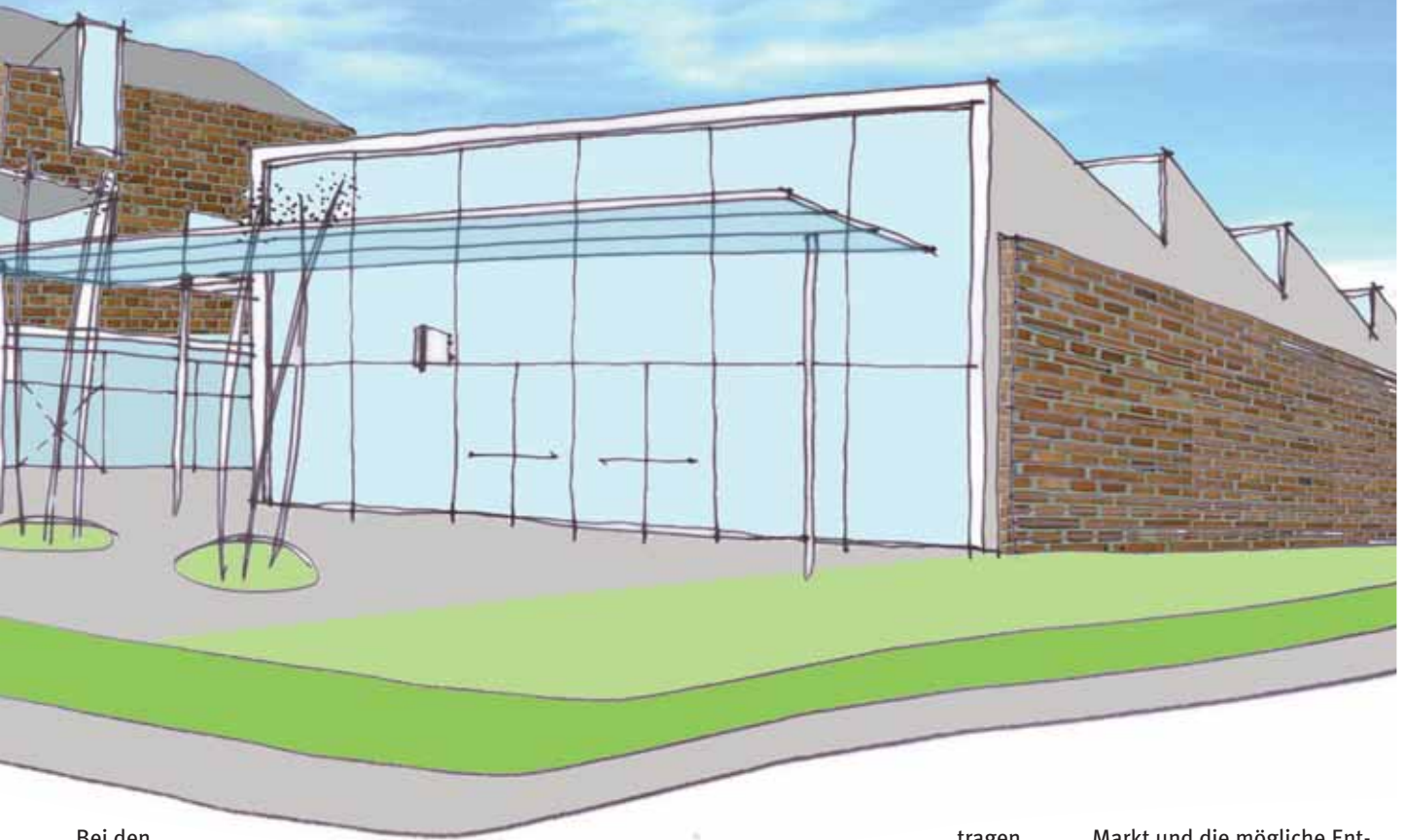
versorgung gesehen werden. Buchenhecken umsäumen die privaten Grundstücke und zeichnen eine Trennungslinie zwischen den beiden Nutzungen. Als verkehrsberuhigte Anwohnerstraße liegt hier die Verbindung zwischen Nordring und Grüner Straße, die lediglich der Erschließung der Grundstücke in der Tiefe des Gebietes dient.

Architektur

Wichtig für die Schaffung einer für das ehemalige Bartels-Areal homogenen Identität ist der klare Umgang mit Typologien, Materialien und bildprägenden Details. Hierzu

haben wir eine Toolbox entwickelt, die Flexibilität und Rahmen gleichermaßen bietet. Durch den Gebrauch einfacher, ortstypischer Formen zusammen mit Elementen der Industriearchitektur kann so eine neue, eigenständige Identität geschaffen werden, die auf die frühere Nutzung als Industriestandort verweist und sich trotz struktureller Parallelen von der Umgebung klar unterscheidet. Für den Bereich der Dienstleistung und Nahversorgung bedeutet dies, dass die Sheddachform und das umlaufende Vordach

als wichtige Elemente einen Rahmen bieten, worin unterschiedliche Gebäude ihren Platz haben. Entlang dem Nordring kann dieser Rahmen durch den Erhalt der Mauer des ehemaligen Bartels-Gebäude noch verstärkt werden und neben anderen erhaltenswerten Elementen, wie zum Beispiel dem Firmenschild zur besonderen Identität des Gebietes beitragen.



Bei den Appartements für das städtische bzw. betreute Wohnen gehen wir von Wohnungsgrundrissen mit hoher Flexibilität aus. Hierbei steht die Nutzung für das betreute Wohnen im Vordergrund, so dass für diese Wohnungen durch die Jahre keine aufwendigen Umbaumaßnahmen anfallen. Auch hier sind die

Materialwahl und die ergänzenden Elemente wichtig für die gesamte Erscheinung. Grundsätzlich sind die Appartements sowie die Einfamilien- und Doppelhäuser in rot-orangem Mauerwerk ausgeführt. Die Pult- und Satteldächer mit Zinkeindeckung stehen hierzu im Kontrast und

tragen zusammen mit Wintergärten aus Stahl und Glas zu einem „industriellen“ Charakter bei.

Identität und Atmosphäre

Wir sehen das Bartels-Areal in Zukunft als ein vielschichtiges Stück Stadtgewebe mit einer starken homogenen Identität. Das Gebiet erhält eine Zentrumsfunktion durch den

Markt und die mögliche Entwicklung des Kreuzungsbereichs zwischen Berliner Straße und Nordring.

Lageplan

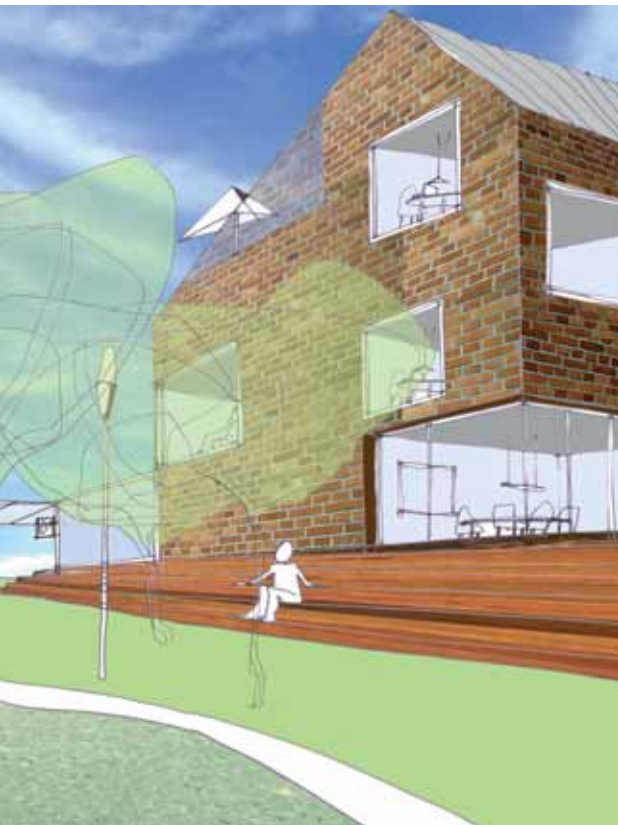
Beurteilung

Die Wettbewerbsvorgaben wurden mit geringen Abweichungen im Wesentlichen erfüllt. Die freistehenden Baukörper ergänzen sehr zurückhaltend die vorhandene bauliche Umgebung. Der Erhalt der Kleinkinderschule und des Betriebsleiterhauses sowie Fassadenteile entlang des Nordrings dokumentieren den gewollten historischen Bezug und vermitteln dem Quartier eine eigene Identität – ebenso auch die Gestaltung der Einzelhandelsgebäude in der Formsprache vergangener Industriearchitektur. Die Einzelhausbebauung entlang der Bismarckstraße ergänzt logisch den vorhandenen Straßenzug. Die Konzentration der Gebäude für das betreute Wohnen im Zentrum des Plangebietes prägt den Ort – stellt aber auch den Schwachpunkt der Arbeit dar. Durch das Herausheben der Tiefgarage über die Geländeebene entsteht eine Kommunikationsbarriere zwischen dem betreuten Wohnen und dem angrenzenden Wohngebiet – der beabsichtigte belebte Stadtraum im Mittelpunkt der Anlage wird so in Frage gestellt. Die Einzelhan-

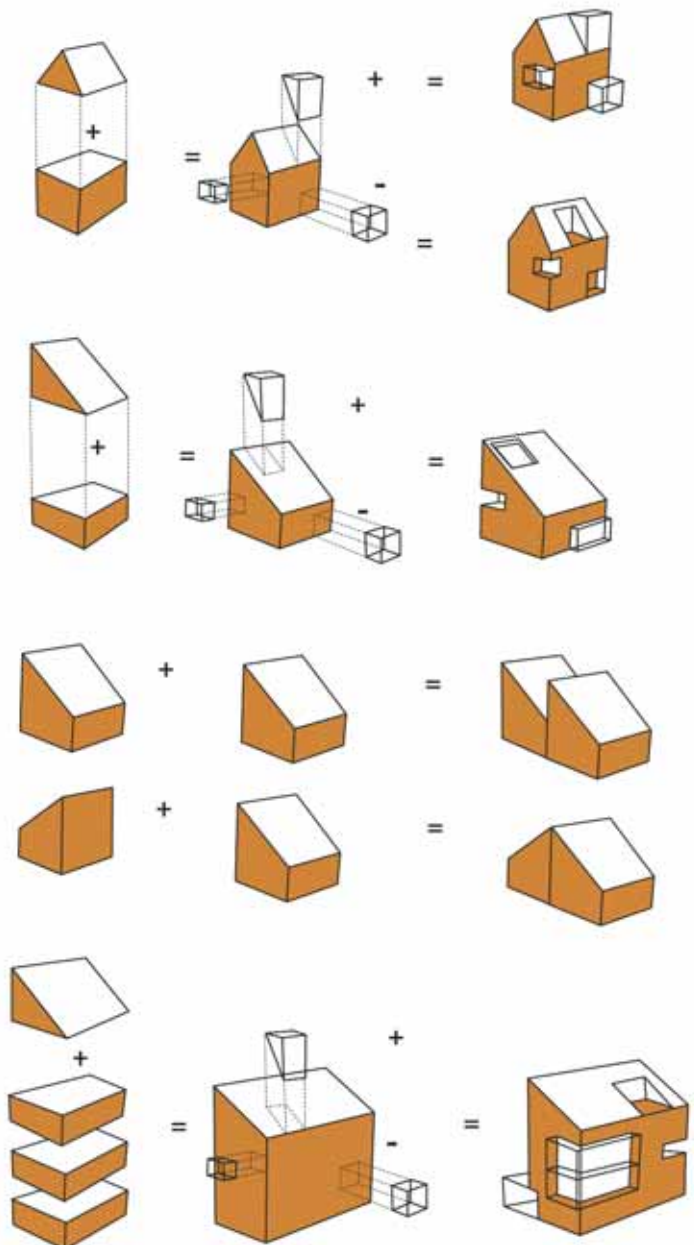


delsflächen entlang des Nordrings entwickeln sich südwestlich um einen multifunktionalen arkadengefassten Parkplatz. Die Einzelhandelsflächen sind gut organisiert und auch für gebietsexterne Besucher gut erreichbar. Der bauliche Übergang zu den angrenzenden Gebäuden des

betreuten Wohnens bietet für die älteren Menschen den Vorteil der kurzen Wege – wenngleich das Angebot der baulichen Trennung nicht befriedigt.



Perspektive Betreutes Wohnen



Toolbox Architektur

Erster Preis

Schmidt/Schmersahl und Partner GbR, Bad Salzuflen (Team 3)

Prof. Friedrich Schmersahl mit Falko Biermann, Hans J. Prüßner, Axel Bley, Johannes Schmersahl und den Landschaftsarchitekten Peters + Winter, Bielefeld



Falko Biermann

Ideen

Städtebauliche Zielsetzung

Das ehemalige Bartels-Gelände ist in der Stadt Gütersloh ein bemerkenswertes und bekanntes Quartier. Im Zuge des Rückbaus gilt es, diese Identität auf ein neu gestaltetes Stadtquartier zu übertragen und durch bauliche Rücksichtnahme und Erhalt ortsprägender Bausubstanz gestalterisch und funktional für das neue Quartier zu nutzen. In diesem Sinne werden Möglichkeiten aufgezeigt, historische Bausubstanzen zu nutzen. Nicht nur die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kinderschule sondern auch der Rest des Verwaltungsgebäudes sowie Mauern der ehemaligen Sheddachhallen werden in das Nutzungskonzept einbezogen, um Quartiersidentität zu schaffen und der Gefahr der zunehmenden Anonymität entgegenzuwirken.

Äußere Erschließung

Von der Grünen Straße bis zum Nordring wird eine Erschließung für die Wohnnutzungen in Form einer Wohn- und Spielstraße geplant. Von der Bismarckstraße aus wer-

den einzelne Wohnparzellen erschlossen. Von der Berliner Straße wird in Höhe der Wilbrandtstraße der Verkehr für die gewerblichen Flächen und Nahversorger auf das Gelände geführt. Somit werden die Hauptverkehre auf die Berliner Straße konzentriert und die Wohnverkehre im Sinne der vorhandenen Beruhigung in der „Grüne Straße“ fortgeführt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung mit seinen Wohnstraßen und Fußwegenetzen wird in seiner Führung durch Pflanzung oder begleitende Wasserflächen betont auf identitätsstiftende historische Bauten geführt:

- den rückgebauten aber deutlich sichtbaren Schornstein,
- das zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Bürogebäude,
- die ehemalige Kinderschule als Cafe Bartels/Kindergarten/Altentreff sowie
- den Pförtnerpavillon als Gartenhaus für die Loftwohnungen.

Der ruhende Verkehr ist den jeweiligen Grundstücken gruppenweise zugeordnet. Die Mehrzahl der privaten Stellplätze ist an dem jeweiligen Straßenbeginn dem Altenwohnungs- und Geschosswohnungsbau zugeordnet. Ein Fußwegenetz bildet die innere Anbindung an die gewerblich genutzten Flächen und macht das Quartier durchlässig und ermöglicht eine Verflechtung auch mit den im Norden gelegenen Grundstücken.

Der ruhende- und Anlieferverkehr für den Nahversorger, Getränkemarkt und den gewerblichen Ergänzungsbau an der Berliner Straße wird auf dem Gelände in zwei Abschnitte gegliedert, um große eintönige Parkplatzen zu vermeiden. 70 Einstellplätze werden dem Nahversorger als baumbestander Platz zugeordnet und 30 Einstellplätze mit einer Aufpflasterung als Bedarfsplätze und Quartiersplatz (Markt, Event usw.) gestaltet.

Dem Quartierscharakter entsprechend gestaltet, sind abschirmende Mauern zum Wohngebiet angeordnet. Die Anlieferung erfolgt über die

Lageplan



Zu- und Abfahrten von der Berliner Straße und wird in abgeschlossenen Anlieferbereichen erfolgen. Da die Anlieferung vorrangig vor den Geschäftszeiten erfolgt, können die Parkplatzflächen auch für den Anlieferverkehr genutzt werden. Die Anordnung von Klinkermauern geben den angrenzenden Gebieten den erforderlichen Emissionsschutz.

Nutzung und Zonierung

Die Nutzung folgt dem städtebaulichen Konzept: gewerbliche Nutzung wird an der Berliner Straße angeordnet, die Wohnungsnutzung der kleinteiligen Bebauung an der Grünstraße, Bismarckstraße und der jenseits des Nordrings angelegten Wohnungsnutzung zugeordnet. Dadurch entsteht eine klare Zuordnung der großflächigen Nutzung zur Berliner Straße und eine homogene, kleinflächige Nutzung, die mit den vorhandenen Wohngebieten vernetzt ist.

Perspektive durch das Wohnquartier mit Blick nach Südwesten

SB-Markt als Nahversorger im Quartier

Der SB-Markt nutzt die vorhandenen Außenmauern der Shedhalle um eine quartiersbezogene äußere Gestaltung der sonst üblichen „Markenarchitektur“ zu erreichen. Der räumliche Wechsel vom SB-Markt zu Getränkemarkt und Dienstleistungsgebäude (Arztzentrum / Apotheke / Büros) bewirkt einen aus dem vorhandenen Stadtgefüge abgeleiteten mäandrierenden Wechsel von Straßenrandbebauung und Freiflächen. Ziel ist, die unverträglich großen Parkplatzflächen zu gliedern und ein homogenes Freiraumkonzept zu erreichen.

Betreutes Altenwohnen und städtisches Wohnen

Sowohl der Geschosswohnungsbau als auch das revitalisierte Bürogebäude sind strukturell geeignet für Mehrgenerationen-Wohnen, Einzelwohnungen oder Altenwohnungen. Erstrebt wird der Mix aus Altenwohnungen und Mehrgenerationenwohnungen. Die prinzipielle 2-Geschossigkeit mit einem zusätzlichen Dachgeschoss schafft günstige Voraussetzungen für barrierefreie Woh-

nungen und darüber liegende Familienwohnungen oder Appartements. Die Erschließung der Baukörper erlaubt flexible Nutzungen und dem Wechsel der Generationen angepasste Wohnungszuschnitte.

Die Stadthäuser sind von der Gebäudestruktur her in der Lage, sowohl als Doppelhäuser oder als Mehrgenerationenhäuser genutzt zu werden. Barrierefreie Erdgeschosse, abtrennbare Erschließungen tragen den Bedarf nach wach-

senden und schrumpfenden Familiengrößen Rechnung. Durch Abvermietung des Erdgeschosses, Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen entstehen bedarfsgerechte Wohnungsgrößen vom 1 Zimmer-Appartement bis zur 4 Zimmer-Wohnung. Die notwendigen Stellplätze werden in Gruppen zusammengefasst als Carport an der Wohnstraße angeordnet.

Freiraum

Die Freiraumgestaltung hat als wichtiges Kriterium die

fußläufige Anbindung des Quartiers an die umgebenden Straßen zu erfüllen. Von der Grünen Straße und von den Loftwohnungen führen Fußwegeachsen Richtung Nordring. Diese Achsen werden von gestalteten Wasserläufen und Blumenbeeten begleitet und abends durch Leuchten in den Sitzmauern zurückhaltend beleuchtet. Die Wasserbecken und Sitzmauern sind aus dem ortstypischen Material Klinker gestaltet. Die Blumenbeete werden mit Pflanzen, die zu unterschiedlichen Jahreszei-



Perspektive der Einzelhandelsflächen



ten blühen und die einen feuchten Standort brauchen, wie z. B. *Lythrum salicaria* und *Iris pseudacorus*, versehen. Entlang der Fußwege verläuft eine einreihige Allee aus *Morus alba*, dem weißen Maulbeerbaum. Der weiße Maulbeerbaum war die Futterpflanze der Seidenraupe und soll an diesem Ort an die ehemalige Seidenproduktion erinnern. Die Spielstraße wird mit einer Baumallee aus schmal-kronigen Bäumen, wie z. B. *Pyrus calleryana* Chanticleer (Wildbirne) versehen. Das

Regenwasser versickert komplett in seitliche Rasenpflasterflächen (mit Rigolen), die als Besucherparkplätze genutzt werden können. Die Parkplätze der Gewerbenutzung werden mit Bäumen bepflanzt, die langfristig ein Baumdach ergeben, z. B. *Acer platanoides* (Ahorn).

Die erhaltenswerte Kastanie und Rotbuche an der „Grüne Straße“ sowie die Kastanien an der Berliner Straße werden geschützt und in das Freiraumkonzept eingebunden.

Beurteilung

Die Planverfasser haben die Wettbewerbsvorgaben im Wesentlichen erfüllt. Die städtebauliche Leitidee zielt auf eine klare Gliederung des Bartels-Geländes in gewerbliche Nutzung entlang der Berliner Straße und Wohnnutzung bis hin zur Bismarckstraße. Die positiv bewertete Gesamtstruktur weist eine robuste und trotzdem flexible und entwicklungsfähige Gesamtstruktur auf, die geeignet ist auf Wandlungen und weitere

Anforderungen zu reagieren. Das besondere Merkmal des Entwurfes ist eine gewissenhafte Auseinandersetzung mit den Spuren und dem Bestand des ehemaligen Industrieareals. Dieses Leitmotiv bietet die Chance für einen Ort mit sehr hoher Nutzungsqualität. Die Haupteinschließung des Wohngebietes durch die eng gefasste mit Alleeebäumen bestandene Straße, öffnet ein sehr qualitätsvolles, innenstadtnahes Wohngebiet mit hohem Identifikationswert. Dieser wird u.a. durch den Erhalt des ehemaligen Betriebstorgebäudes, die Fassung der Hausgärten durch Wasserbecken und die Ausrichtung der Wege auf deutlich erfahrbare Orientierungspunkte erreicht. Die Aufteilung der Gewerbeflächen in mehrere Baukörper entlang der Berliner Straße erzielt eine signifikante Ortsprägung und dabei wohltuende architektonische Antwort auf die Aufgabe der Platzierung großflächigen Einzelhandels. Die Teilung der notwendigen Stellplatzflächen vermeidet räumliche Monotonie. Der Erhalt der historischen Hallenaußenwand entlang der Berliner Straße respektiert die





Geschichte des Ortes. Die Patina dokumentiert Stadtgeschichte. Im Sinne des Konzeptes entwickeln die Verfasser erst die Ideen für den Erhalt des ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Das Projekt überzeugt durch eine zukunftsfähige Struktur, die eine besondere Atmosphäre des Ortes nicht verwischt, sondern bestehende städtebaulich prägende Elemente in ein eigenständiges und selbstbewusstes Gesamtkonzept integriert.

Hinweise zur Realisierung

1. Es soll innerhalb einer begrenzten Frist geprüft werden, ob ein Umbau und eine Nutzung des Altbaus auf dem Bartels-Gelände (ehem. Polizeigebäude) wirtschaftlich möglich ist. Sollte das Ergebnis dieser Überprüfung eine unwirtschaftliche Nutzung des Altbaus bestätigen, soll das vorgesehene Baufeld durch einen Neubau besetzt werden. Als Frist zur Überprüfung wird max. 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans vereinbart.
2. Die Gestaltung der Freiflächen und des Außenraums sollen im Hinblick auf die erwarteten Investitions- und Betriebskosten optimiert werden.
3. Das Konzept ist auf eine verbesserte städtebauliche Integration des „betreuten Wohnens im Alter“ hin zu überprüfen.
4. Die in der Auslobung festgelegten Flächenvorgaben müssen nachgewiesen werden.

5. Der grundsätzlich nachvollziehbare Vorschlag, an den städtebaulichen Ecken des Bartels-Areals zusätzliches Bauvolumen zu schaffen, soll sowohl gestalterisch als auch wirtschaftlich überprüft werden.





