

# Deichmanns Aue Bonn

*Städtebauliches Qualifizierungsverfahren*

## DOKUMENTATION



## Impressum

Die Auftraggeberin:  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

In Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn

Beratung:  
PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH

Verfahrensmanagement:  
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Layout, Konzept, Grafiken, Fotos

Karten und Luftbilder

Wettbewerbsentwürfe

Ansprechpartnerin:  
Ulrike Birkner  
Fontanestraße 4  
40470 Düsseldorf  
[ulrike.birkner@bundesimmobilien.de](mailto:ulrike.birkner@bundesimmobilien.de)

Ansprechpartner:  
Nils Schütt  
Berliner Platz 2  
53111 Bonn  
[nilssimon.schuett@bonn.de](mailto:nilssimon.schuett@bonn.de)

Ansprechpartnerin:  
Katayoun Sayadinejad  
Friedrichstr. 149  
10117 Berlin  
[katayoun.sayadinejad@pd-g.de](mailto:katayoun.sayadinejad@pd-g.de)

Ansprechpartner:  
Christina Schlottbom  
Friedrich-Ebert-Straße 8  
40210 Düsseldorf  
+49 211 936 545 – 210  
[mail@isr-haan.de](mailto:mail@isr-haan.de)  
Instagram: [isr\\_stadtundraum](#)  
[www.isr-haan.de](http://www.isr-haan.de)

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

©Geodaten NRW, Tim-online, uvo.nrw,  
Bundesstadt Bonn

Pläne der Verfasser

## Inhalt

<b>01</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>5</b>
	Einleitung	6
	Zielsetzung	8
<b>02</b>	<b>Verfahren</b>	<b>10</b>
<b>03</b>	<b>Akteure</b>	<b>12</b>
<b>04</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>14</b>
	REICHER HAASE ASSOZIIERTE mit club L94 Landschaftsarchitekten	15
	ulrich hartung Stadtplanung Projektentwicklung mit die3 Landschaftsarchitektur	21
	Dewey Muller Architekten Stadtplaner mit Reinders Landschaftsarchitekten BDLA	29

# 01 AUFGABE







 PLANGEBIET





## Einleitung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ortsteil Bonn-Rüngsdorf des Stadtbezirks Bad Godesberg der Bundesstadt Bonn. Bad Godesberg liegt südlich der Bonner Innenstadt. In unmittelbarer Nähe (östlich) zum Plangebiet verläuft der Rhein, der auch die östliche Grenze des Ortsteils darstellt. Im Süden wird der Ortsteil Rüngsdorf durch die Austräße abgegrenzt und im Westen durch die Bahntrasse Bonn – Koblenz der Deutschen Bahn AG sowie im Norden durch die Straßen Rüngsdorfer Straße, Friedrichallee, Mirbachstraße, Otto-Kühne-Platz und Rheinallee, die am Panorama-park endet.



Die Umgebung des Plangebiets im Bestand umfasst verschiedene Strukturen. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Straße „Deichmanns Aue“ mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sowie der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
- Im Süden durch rückwärtige Gärten mit Gehölzstrukturen der Wohnbebauung entlang der „Austraße“.
- Im Westen durch rückwärtige Gärten mit Gehölzstrukturen der Wohnbebauungen entlang der Straße „Im Meisengarten“
- Im Norden durch ein innerstädtisches Waldstück.

Das Plangebiet besteht aus einer Mischung aus Einzelvorkommen an Laub- und Nadelbäumen, Intensivrasen, versiegelten Bereichen und Gärten.

An der Straße „Deichmanns Aue“, im östlichen Bereich des Plangebietes, befindet sich ein leerstehendes und zum Abriss vorgesehenes Wohnhaus, eine, bis zum Ende des Jahres 2021 noch verpachtete Gärtnerei und ein Trafohäuschen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein schutzwürdiges Biotop mit Eintrag in das Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW. Der „Ahornwald“ ist von lokaler Bedeutung für die Umgebung. Entlang dieser Grenze befinden sich die Gewächshäuser der Gärtnerei. Parallel der Gewächshäuser verläuft eine Fahrspur, die in die Straße „Deichmanns Aue“ mündet. Südlich dieser Stichstraße befinden sich großflächige Gartenanlagen,

welche von Intensivrasen und einzelnen Laub- und Nadelbäumen umgeben sind.

Das Plangebiet umfasst die bundeseigenen Flurstücke 943-947 und 9/14 in der Gemarkung Lannesdorf, Flur 1. Diese sollen zusammen in einem städtebaulichen Gesamtkonzept überplant werden.

Die Umgebung des Plangebiets ist von heterogenen Strukturen geprägt. So befinden sich neben Wohnbauflächen, in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, auch Gewerbestrukturen und staatliche Einrichtung der Bundesbehörden (das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und die Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung).

In der näheren Umgebung des Plangebiets verläuft westlich die Bundesstraße B 9, die den Stadtteil mit der Innenstadt von Bad Godesberg sowie dem Bonner Stadtzentrum im Norden verbindet und in die südlich gelegenen Ortschaften Oberwinter und Remagen führen. Südwestlich des Plangebiets an der Austraße bzw. der Mainzer Straße befinden sich das Ärztezentrum Bonn-Süd und ein italienisches Restaurant. Der Rhein inklusive der begehbaren Uferpromenade, befindet sich als Naherholungsfläche in fußläufiger Erreichbarkeit (circa 250 m Luftlinie) zum Plangebiet und verläuft östlich des Areals. Dort befindet sich auch der Zugang zur Autofähre nach Königswinter.



## Zielsetzung

Das Plangebiet soll im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens einer städtebaulichen Arrondierung durchgeführt werden. Um nachhaltige Konzepte für das Planungsareal zu erhalten, die für den Standort dem Anspruch einer nachhaltigen Nutzungsperspektiven Rechnung tragen, hat sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Auftraggeberin in enger Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn dazu entschlossen, die vorliegende Mehrfachbeauftragung durchzuführen.

Die zu erbringenden städtebaulichen Konzepte sollen unter Berücksichtigung der dargestellten Rahmenbedingungen Ideen für die Überplanung des Areals aufzeigen. Ziel ist es, eine maßvolle Innenentwicklung zu erreichen, die den Maßstab der Umgebung aufnimmt und fortentwickelt. Dabei ist eine maßvolle und qualitätsvolle städtebauliche Dichte anzustreben.

Die Planungsmaxime der Stadt Bonn, die dreifache Innenentwicklung, soll, im Rahmen dieser Mehrfachbeauftragung, Anwendung finden. Hierbei sollen im Verfahren die folgenden Themen in besonderem Maße berücksichtigt werden:

- Minimierung der Flächenneuversiegelung / Entsiegelung von Flächen,
- Erhalt/Integration vorhandener Grünstrukturen und Bäume sowie des satzungsgeschützten Baumbestands, wo dies nicht realisierbar ist, sind Ersatzpflanzungen für satzungsgeschützte Bäume vor Ort bzw. ortsnahe vorzusehen,
- Die Planung von möglichst intensiver Dach- und Fassadenbegrünung,



- Entwicklung von qualitativ hochwertigen Grünflächen mit Baumbestand und starke Durchgrünung des Plangebiets auch als Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung,
- Pflanzung von Baumarten mit hoher Verschattungsleistung und Schaffung von Klimaanpassungs- und von beschatteten Ruhezeiten zum Aufenthalt für Personen aller Altersstufen,
- Realisierung eines Spielplatzes – Berücksichtigung der hohen Vulnerabilität von (Klein-)Kindern gegenüber Hitzestress und Planung entsprechender Maßnahmen zur Reduktion der Wärmebelastung im Bereich des Spielplatzes,
- Lokale Niederschlagsrückhaltung und -versickerung, Management von Starkregenereignissen,
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen im Sinne der Biodiversität: Verzicht auf reine Kunstrasenflächen; Fokus auf Aufwertung und Neuschaffung durch Direktbegrünung, Ansaat von regional zertifiziertem Saatgut zur Anreicherung der Pflanzenartenvielfalt (blühreiche Strukturen/Pflanzbeete mit extensiver Pflege und Düngeverzicht), Anlage von Hecken-/Strauchstrukturen (Nahrungs-, Aufenthalts- und Fortpflanzungsstätten für Insekten- und Vogelarten).

So kann ein nachhaltiger, zukunftsweisender und moderner Städtebau für den Standort sichergestellt werden, ohne dass ein kurzfristiger Impuls zur Entwicklung ausbleiben muss.

Um ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erzeugen, soll das neue Quartier – unter Beachtung bestehender Identitäten im Umfeld – von einer neuen ei-

genen lebendigen Identität geprägt sein. Die bauliche Dichte soll im Sinne der dreifachen Innenentwicklung behutsam erhöht werden. Eine geringe Grundflächenzahl (bis 0,4) ist anzustreben. Die Bebauung soll sich auf den vorderen Teil des Grundstücks konzentrieren und möglichst wenig Fläche versiegeln. Das gilt auch für die Nebenanlagen.

Damit die städtebauliche Prägnanz der denkmalgeschützten Villa Deichmann nicht beeinträchtigt wird, soll die Neubebauung in ihrer Höhe an den zur Straße hin gelegenen Einfahrtsflügel des Baudenkmals angeglichen werden. Die Firsthöhe der Neubauten sollte dementsprechend der Firsthöhe dieses Gebäudetrakts der Villa Deichmann von ca. 9 m entsprechen. Die Gebäudehöhen des Baudenkmals und der Neubauten sind als N.N.-Höhen anzugeben.

**02**

# **VERFAHREN**

## Verfahrensablauf

Die Auftraggeberin hat sich in enger Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn dazu entschlossen, eine Mehrfachbeauftragung zur Findung einer städtebaulichen Lösung und eines hierauf abgestimmten freiraumplanerischen Konzeptes für das Planungsareal durchzuführen.

Die Auswahl der drei gesetzten teilnehmenden Büros erfolgt vorab durch die Auftraggeberin in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Bundesstadt Bonn. Vor der Entscheidungsfindung präsentieren die Teilnehmenden der Jury ihre finalen Entwürfe. Jedem Team stehen ca. 15 Minuten für die Präsentation und 5 Minuten für Rückfragen zur Verfügung. Das Verfahren ist nicht anonym.



## Weitere Beauftragung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, gemäß der Empfehlung der Jury, eines oder mehrere der teilnehmenden Teams mit der Überarbeitung und weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu einem Masterplan, auf Grundlage des Merkblattes 51 AKBW, als Vorbereitung für die weiterführenden Planungen zu beauftragen. Das Ergebnis dient als Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan für das Plangebiet.

## Beurteilungskriterien

- Städtebauliche Einbindung und Maßstäblichkeit
- Städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsqualität
- Innovation des Gesamtkonzeptes
- Grünflächen- und Freiraumqualität
- Berücksichtigung der Belange der „dreifachen Innenentwicklung“
- (Erhöhung der Nutzungsdichte, Minimierung der Flächenneuversiegelung, Erhalt von Gehölz- und Baumbestand, Schaffung von hochwertigen, nutzbaren Grünflächen, Erhöhung des Mobilitätsangebotes)
- Verkehrskonzept / Mobilitätskonzept
- Entwässerungskonzept/Regenwassermanagement
- Nachhaltigkeit / Klimaschutz / Klimaresilienz



**03**

# **AKTEURE**

## Jurymitglieder

### Stimmberechtigte Mitglieder

- Beigeordneter Helmut Wiesner, Dezernat III/Planung, Umwelt und Verkehr, Bundesstadt Bonn
- Prof. Rolf Westerheide, Städtebau, Vorsitzender Städtebau- und Gestaltungsbeirat Bonn
- Dipl. Ina Bimberg, Landschaftsarchitektur, Städtebau- und Gestaltungsbeirat Bonn
- Bernd Grotefeld, BImA, Hauptstellenleiter der Sparte PM NRW
- Almut Michel, Architektin, BImA
- Rainer Grotegut, Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
- Feyza Yildiz, CDU-Fraktion
- Angelika Stabenow, SPD-Fraktion
- Ralf-Jochen Ehresmann, DIE LINKE-Fraktion

### Stellvertretende Mitglieder

- Petra Denny, Bundesstadt Bonn
- Kerstin Hemminger, Bundesstadt Bonn
- Franziska Gosing, BImA
- Christopher Haubrich, BImA
- Nicole Unterseh, Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
- Gregor Mayer, CDU-Fraktion
- Gabriel Kunze, SPD-Fraktion
- Frank Fremerey, DIE LINKE-Fraktion

## Vorprüfung (nicht stimmberechtigt)

- Ulrike Birkner, BImA
- Katayoun Sayadinejad, PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH
- Simone Richrath, PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH
- Christina Schlottbom, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Lennart Faltin, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Nicole Funk, Bundesstadt Bonn
- Jessica Löffler, Bundesstadt Bonn
- Bettina Molly, Bundesstadt Bonn
- Uta Kaiser, Bundesstadt Bonn
- Bettina Müller, Bundesstadt Bonn
- Nils Schütt, Bundesstadt Bonn
- Manuel Mayer, Bundesstadt Bonn
- Jan Benner, Bundesstadt Bonn
- Dirk-Florian Gottschalk, Bundesstadt Bonn
- Andrea Dreser, Bundesstadt Bonn
- Katrin Bisping, Bundesstadt Bonn
- Sophie Buggert, Untere Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln)

## Teilnehmende Teams

- REICHER HAASE ASSOZIIERTE mit club L94 Landschaftsarchitekten
- ulrich hartung Stadtplanung Projektentwicklung mit die3 Landschaftsarchitektur
- Dewey Muller Architekten Stadtplaner mit Reinders Landschaftsarchitekten BDLA

# 04 ERGEBNIS

Unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Westerheide kam die Jury nach intensiver Diskussion zu dem Ergebnis, den Entwurf vom Team REICHER HAASE ASSOZIIERTE mit club L94 Landschaftsarchitekten für die weiteren Planungsschritte zu empfehlen.

1. Rang:

**REICHER HAASE ASSOZIIERTE**  
mit club L94 Landschaftsarchitekten

2. Rang:

**ulrich hartung Stadtplanung Projektentwicklung**  
mit die3 Landschaftsarchitektur

3. Rang:

**Dewey Muller Architekten Stadtplaner**  
mit Reinders Landschaftsarchitekten BDLA







## 1. Rang:

**REICHER HAASE ASSOZIIERTE, Aachen  
mit club L94 Landschaftsarchitekten, Köln**

Verfassende: Holger Hoffschroer, Christoph Klanten, Prof. Christa Reicher – Reicher Haase Assoziierte GmbH, Frank Flor, Jörg Homann, Götz Klose, Burkhard Wegener – club L94 Landschaftsarchitekten GmbH

Mitarbeitende: Stefanie Esser (club L94 Landschaftsarchitekten GmbH), David Justen, Claus Lehnert, Simona Zhekova (RHA GmbH)









## Beurteilung durch die Jury

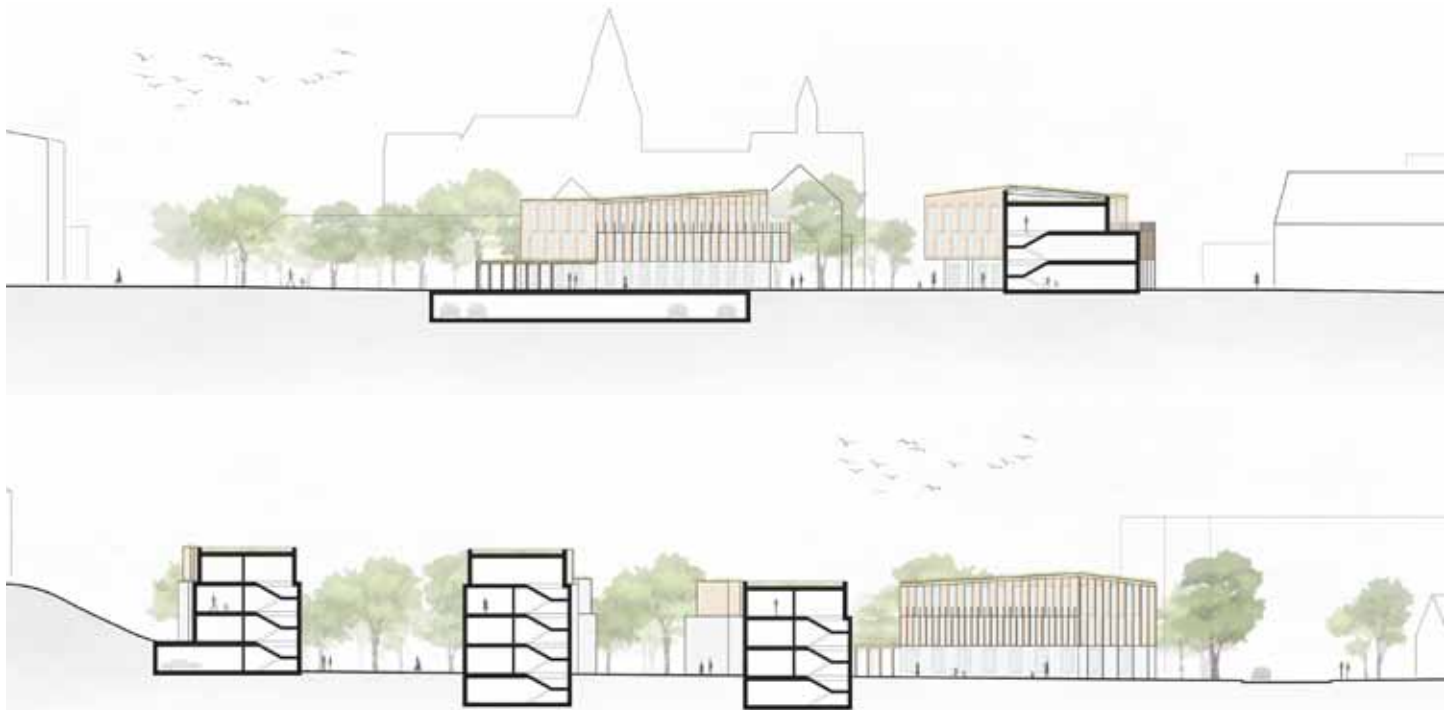
*In einer intensiven Auseinandersetzung mit den Typologien der Umgebung entwickeln die Verfassenden ein starkes und stimmiges Leitbild für das neue Wohnen an der Deichmannsaue. Durch die dafür eingesetzte Struktur eines baulichen Rückens mit offenen Fingern wird, trotz vergleichsweise hoher Dichte, die in der Aufgabenstellung intendierte Durchlässigkeit und Vernetzung spannungsvoll erreicht und eine gute Integration in das Umfeld gesichert. Der Entwurf zeigt eine respektvolle Haltung zum Denkmal „Villa Deichmann“ und nutzt dessen Gegenüber zur Ausbildung eines prägnanten Entrees und einer überzeugenden Adresse.*

*Bei dezidiert schonendem Umgang mit dem erhaltenswerten Baumbestand entsteht zwischen den Gebäudezeilen in sinnvoller Abstufung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen eine Abfolge differenziert angelegter,*

*überwiegend gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume, die von allen Wohnungen aus erlebbar sind und deren Qualität mitbestimmen.*

*Der vorgeschlagene Wohnungsmix folgt den Vorgaben der Auftraggeberin, wobei das Miteinander von Kita und Seniorenwohnen und das Einbringen von „Microflats“ teilweise kritisch kommentiert werden und im weiteren Verfahren zu prüfen sind. Das Bemühen, die geforderten Stellplätze überwiegend unter den Gebäuden unterzubringen und dabei einen Teil der Garage ebenerdig auszubilden, wird gewürdigt. Leider wird die Erschließung der hinteren Garage zusammen mit der Anfahrt der Besucherstellplätze teuer erkaufte und bringt vermeidbaren Individualverkehr in die gesamte Tiefe der Anlage.*

*Zusammenfassend verbindet der Entwurf eine hohe städtebauliche Qualität mit spannenden konzeptionellen Detaillösungen für die gestellten Aufgaben.*



# ZWISCHEN WALD UND RHEIN

REICHER HAASE ASSOZIIERTE mit club L94 Landschaftsarchitekten

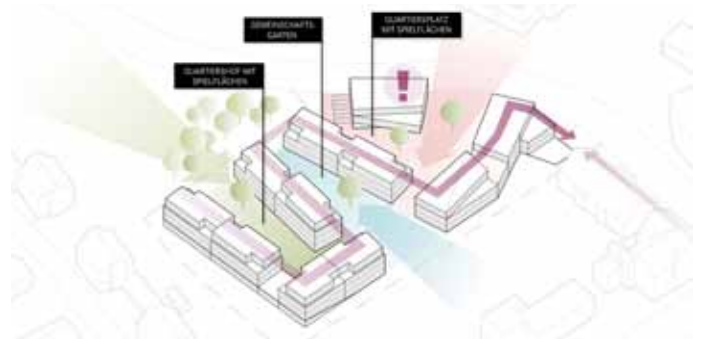
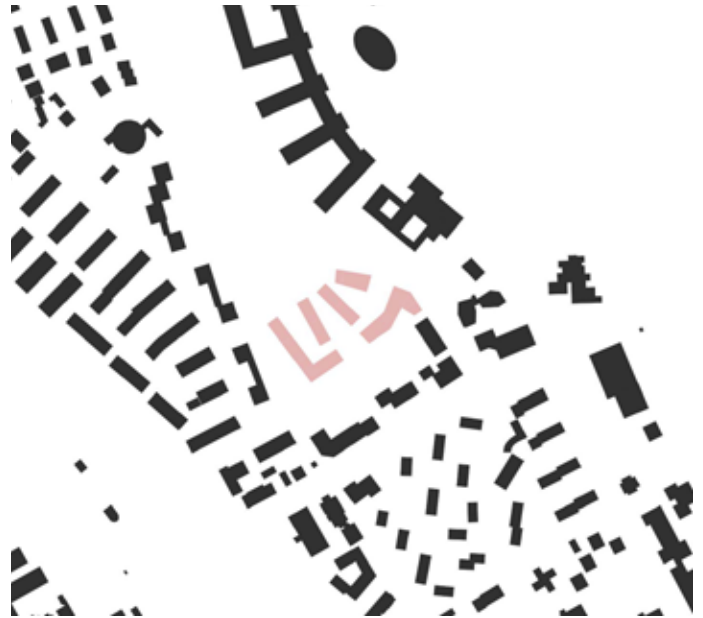


## Erläuterungstext (Auszug)

Der Entwurf setzt sich intensiv mit den Qualitäten der Umgebung auseinander und greift diese als Rahmensezung für die gestalterische Konzeption auf. Diese Eckpunkte sind:

- Der Baumbestand von jahrzehntealten und oftmals erhaltenswerten sowie teils satzungsgeschützten Bäumen auf dem Grundstück
- Die annähernd unberührten Biotop-Strukturen auf der Nordseite des Grundstücks sowie die Gärten der angrenzenden südlichen Bebauung
- Das Entree zur denkmalgeschützten Villa Deichmann mit kleinem Vorplatz und Torgebäude auf der nordöstlichen Seite des Grundstücks

Die neu geplante Bebauung öffnet sich zur Straße Deichmanns Aue und schafft durch ein vis-à-vis des neuen Quartiers zur Villa Deichmann eine starke räumliche Beziehung. Zugleich entwickelt die Anordnung der Bebauung eine prägnante mäanderartige städtebauliche Figur, die zur Straße in zwei kräftig proportionierten Baukörpern ihren Abschluss findet und dort zugleich den Eingang ins Quartier markiert. Die unterbrochene Mäanderstruktur entsteht aus zwei Gründen: Damit lässt sich ein großer Teil der geschützten und erhaltenswerten Bäume erhalten, indem die Bebauung dem Baumbestand sozusagen ausweicht. Außerdem werden Freiraumtypen der Umgebung aufgegriffen und regelrecht ins Quartier hineingezogen.















## 2. Rang:

**ulrich hartung Stadtplanung Projektentwicklung,  
Bonn**  
**mit die3 Landschaftsarchitektur, Bonn**

Verfassende: Engin Ucak, Corinna Cremer, Ahmed  
Alnajm, Fabian Müller, Hermann Ulrich (ulrich hartung  
GmbH), Michelle Renzel, Ulrike Platz (die 3 Land-  
schaftsarchitektur)

Mitarbeitende: Leah Honecker, Lukas Kuchem







## Beurteilung durch die Jury

Der städtebauliche Ansatz hebt die Einbindung des Biotops und die Schaffung einer besonders nachbarschaftsbildenden Architektur hervor. Als wesentliches Gestaltungselement definiert er einen großen zentralen Platz, der den Gedanken einer nachbarschaftlichen Identität hervorhebt. Die Ausformung der Baukörper zugunsten einer optimalen Ausrichtung für Photovoltaik und der Wohnqualität wurde kontrovers diskutiert. Kritik äußerte sich in den massiv wirkenden vier- bzw. fünfgeschossigen Erhöhungen vis-à-vis des Schloss Deichmannsaue, welche die Sichtbezüge versperren und als konkurrierend zu dem Baudenkmal wahrgenommen werden.

Es wird ein grüner und naturnaher Lösungsansatz suggeriert, der dennoch eine vergleichsweise hohe Flächenversiegelung abbildet, die dem Leitbild eines nachhaltigen

Quartiers entgegensteht. Dass schützenswerte Bäume durch das Konzept entfallen, wird der Prägnanz des Biotops nicht gerecht. Die Auseinandersetzung mit dem Hang und der ihm vorgelagerten Retentionsflächen und Streuobstwiesen wird als positiv bewertet, diese werfen in ihrer Nutzung, Pflege und Organisation jedoch Fragen auf.

Im Ergebnis werden ca. 5900 m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht, bei dem angesetzten (Vergleichs-) Schlüssel für den Wohnungsmix wird dabei eine relativ geringe Flächenausnutzung festgestellt. Die unter den Gebäuden liegende Tiefgarage geht weit über die Gebäudestandorte hinaus, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Entwurfs auswirkt.

Die locker anmutende Gebäudeanordnung im Grundriss wird durch die freigestellten Bezüge aber teilweise „ins Leere“ geführt, so dass die Ausrichtungen der abge-





# GUT Deichmannsaue

ulrich hartung Stadtplanung Projektentwicklung mit die3 Landschaftsarchitektur





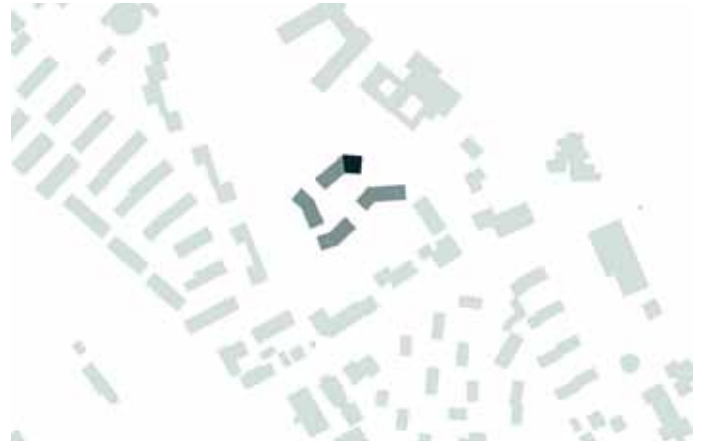
knickten Zeilen nicht nachvollziehbar sind. Bei einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad erscheint dabei das Verhältnis unglücklich. Der Entwurf wurde seitens der Jury gegensätzlich aufgefasst. Dabei sorgte unter anderem die städtebauliche Anordnung, sowie die Bezugnahme zum Denkmal Schloss Deichmannsaue für kontroverse Diskussionen.

### Erläuterungstext (Auszug)

GUT Deichmannsaue wird städtebaulicher Komplementär des Schlosses Deichmannsaue. Der Name ist einerseits eine historische Reminiszenz, verkörpert aber auch die Attraktivität des Wohnens am gemeinschaftlichen GUTshof. Mit der Konversion der alten Gärtnerei ergibt sich die einmalige Chance, an dieser Stelle eine zukunftsweisende Wohnbebauung zu realisieren. Hier verbinden sich künftig eine überschaubare Nachbarschaft und klimafreundliche Bauweise in besonderer Lage, die aus den Gegebenheiten vor Ort behutsam den GUTshof entwickeln.

Das Ensemble öffnet sich dabei prägnant adressiert vis-à-vis zum Tor des Schlosses Deichmannsaue. Die Abfolge der benachbarten Mehrfamilienhäuser (Austraße / Im Meisengarten) wird wie selbstverständlich in das Gebiet gezogen und mit einem markanten, fünfgeschossigen Endpunkt abgeschlossen.

Die vier als GUTshof angeordneten Baukörper passen sich maßstäblich in Höhe und Längen in die umgebende Ortsstruktur Rüngsdorfs ein. Die Gebäudestellung als GUTshof betont dabei den hohen sozialen Wert des Miteinanders durch den entstehenden Innenhof.













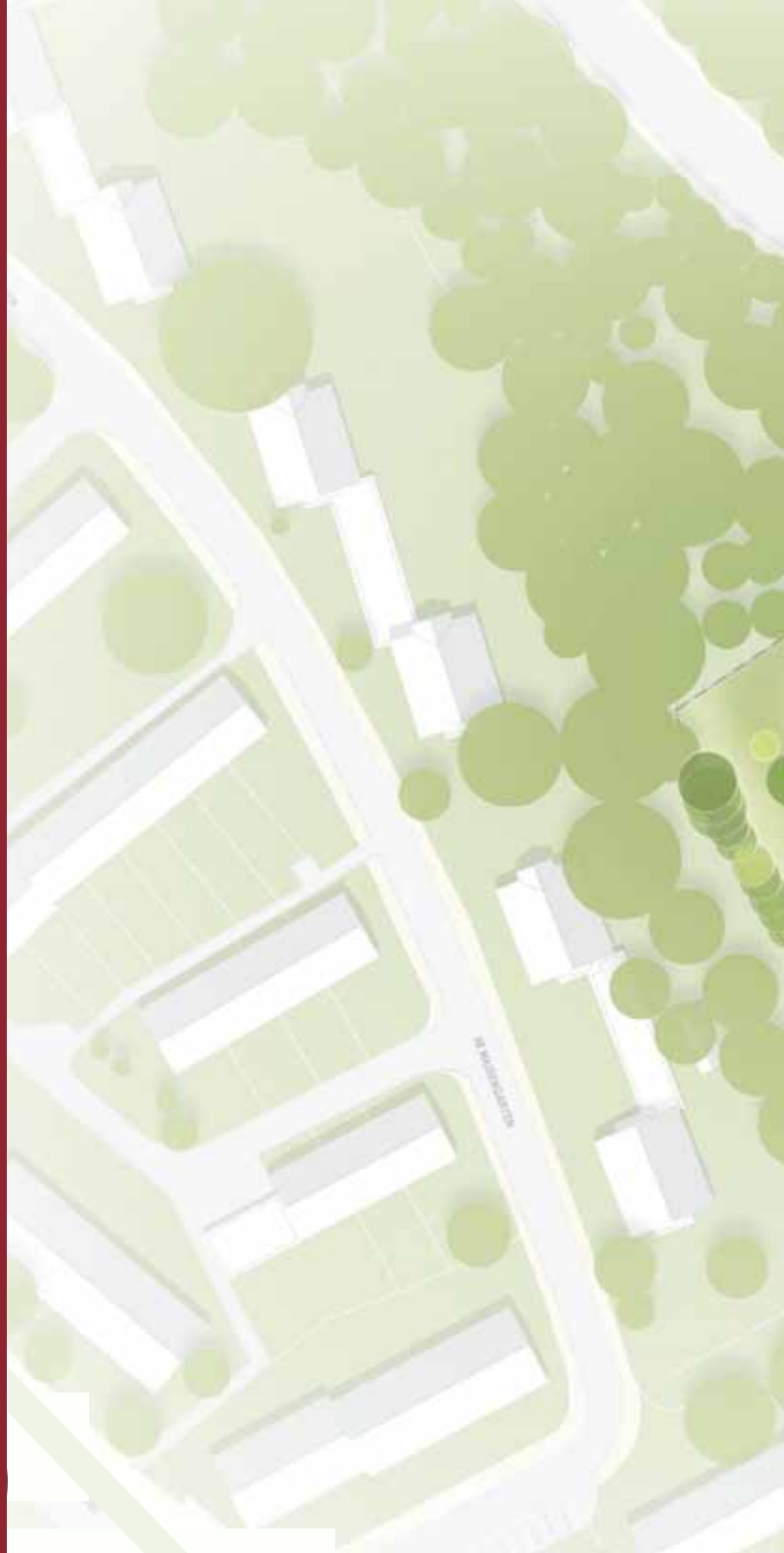
### 3. Rang:

**Dewey Muller Architekten Stadtplaner, Köln  
mit Reinders Landschaftsarchitekten BDLA, Duisburg**

Verfassende: Burkard Dewey

Mitarbeitende: Piera die Franco, Marc Lackmann

Fachplanende: Henrike Scriverius, Johannes Reinders  
(Reinders Landschaftsarchitekten BDLA)







## Beurteilung durch die Jury

Die Arbeit verfolgt das Leitbild einer Blockrandbebauung, mit einem Entree und Wohnhof. Die Wohnbebauung gliedert sich dabei um einen Innenhof, der das Herzstück darstellt. Trotz hoher Dichte, werden gleichzeitig die Abstände zu den angrenzenden Grünstrukturen gewahrt. Es wird eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen in einem Nutzungsmix dargestellt.

Die kompakte Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird positiv beurteilt. Dennoch nehmen die Entwurfsverfasser in ihrem Konzept wenig Rücksicht auf die Besonderheit des Ortes, welche aufgrund seiner spezifischen Qualitäten einer intensiven Auseinandersetzung bedarf. Die Nachbarschaft wird überformt und das introvertierte Konzept berücksichtigt in keiner Weise die Notwendigkeit der Vernetzung der qualitativ hochwertigen angrenzenden Grünstrukturen.

Auch der Wohnhof mit seiner angedachten Freiraumstruktur zeigt deutliche Schwächen. So wird dieser Bereich in Teilbereichen privatisiert und schwächt die Eignung als Begegnungsraum deutlich. Auch der angedachte Durchgang zu den Gebäuden, welche durch die platzabgewandte Seite erschlossen werden, kann dieses Defizit nicht ausgleichen.

Die gewährten Abstände zu den angrenzenden Grünstrukturen greifen u.a. die Themen Wasserwirtschaft auf. Es gelingt aber nicht, gleichzeitig für die zukünftigen Bewohner:innen einen Mehrwert zu erzielen. Intensiv wird die Qualität des Wohnens diskutiert und die Jury kommt zu dem Schluss, dass die Architektur der Laubengangerschließung keinen qualitätvollen Beitrag leistet, zumal diese Gänge reine funktionale Erschließungsflächen sind. Die Barrierefreiheit kann auf den ersten Blick nicht nachvollzogen werden. Ebenso werden die Abstandsflächen





# DEICHMANN'S AUE

## nachhaltig & flexibel

Dewey Muller Architekten Stadtplaner mit Reinders Landschaftsarchitekten BDLA



*untereinander kritisch diskutiert und die Dichte erscheint durch Abstriche in der Wohnqualität erkaufte.*

*Aufgrund der spezifischen Dachlandschaft wird der Umgang mit dem Denkmal kritisch gesehen. Ebenso wird die Lage der Tiefgaragenzufahrt aufgrund der Nähe zur Nachbarbebauung und der Kita kontrovers diskutiert.*

*Insgesamt wird durch die Jury im Entwurf kein robustes Konzept erkannt, welches einen Beitrag für die Entwicklung des Gebiets hin zu einem qualitätsvollen Wohnort leisten kann.*

### Erläuterungstext (Auszug)

Die Entwicklung eines Quartiers an der Schnittstelle zwischen einem schützenswürdigem Biotop und Gebiet mit Wohnnutzung verlangt nach einer guten räumlichen und nachhaltigen Lösung.

Das städtebauliche Konzept des 0,9 ha großen Plangebiets in Bonn-Rüngsdorf sieht ein Gebäudeensemble aus vier Baukörpern vor, die einer qualitätsvollen Wohnnutzung sowie einer 3-gruppigen Kita in urbaner Atmosphäre zugeführt werden. Insgesamt werden rund 11.400 qm BGF oberirdisch mit einer GRZ I von 0,29 realisiert.

Entlang der Erschließungsstraße „Deichmanns Aue“ wird die Gebäudeflucht und Tiefe der Bestandsbebauung in Form eines multifunktionalen, 2- bis 3-geschossigen Solitärgebäudes mit Staffelgeschoss fortgeführt, welches eine 2-geschossige Kita, eine Mobilitätsstation, eine Gästewohnung und sechs Wohneinheiten vorsieht. Gegenüber der Villa Deichmann springt die klar definierte Raumkante zurück und formt einen grünen Entrée-Platz für einen sich anschließenden identitätsstiftenden Wohnhof mit Mehrgeschosswohnungsbau.











