

# Bestgebotsverfahren Kronenstraße in Bochum

---

Dokumentation



Bestgebotsverfahren Kronenstraße in Bochum

**Dokumentation**

**Bestgebotsverfahren Kronenstraße in Bochum**  
**Dokumentation**

Auslober

Stadt Bochum

► Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Eckart Kröck

Dagmar Stallmann

► Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Ingbert Ridder

Franz Kochanek

Thomas Mayer

Hans-Böckler-Straße 19 | 44777 Bochum

**Betreuung des Verfahrens**

► pp a|s pesch partner architekten stadtplaner

Sabine Isenberg

Ina Schauer

Horst Schönweitz

Hörder Burgstraße 11 | 44263 Dortmund

pph@pesch-partner.de | www.pesch-partner.de

ISBN-Nr.: 978-3-8093-0305-3

Oktober 2015

## **Inhalt**

<b>Vorwort</b>	6
<b>Verfahren</b>	8
 <b>PRÄMIERTE BEITRÄGE</b>	
Wohnungsgenossenschaft KroneBochum eG (in Gründung) und Unternehmergeellschaft Wohnprojekt Krone, Bochum mit Luczak Architekten, Köln	26
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum mit dreibund architekten, Bochum	30
NCC Deutschland GmbH, Düsseldorf mit aci Projektentwicklung, Bauplanung und -management mbH, Würselen	34
Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Dortmund mit Rübsamen + Partner, Bochum	38
 <b>WEITERE BEITRÄGE</b>	
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum und Echterhoff-Holland Hoch- und Tiefbau GmbH, Bochum mit Architektur Anders, Bochum	42
IBS GmbH, Bochum mit Horst Kloster, Architekt, Essen	44
Markus-Bau GmbH Generalunternehmung, Bochum mit Kemper – Steiner – Partner GmbH, Bochum	46
Jan Thürmer, Bochum und Günther Fischer Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Köln mit Beilmann Architekten, Bochum	48

## VORWORT



Lange Zeit hat die städtische Fläche rund um das ehemalige Stadtarchiv an der Kronenstraße in einem Dornröschenschlaf gelegen. Daraus wird sie jetzt geweckt! Die Stadt Bochum macht sich damit auf den Weg, ca. 5.700 m<sup>2</sup> von ihren restlichen, zum Teil baufälligen Gebäuden zu „befreien“. Sie entwickelt damit mitten im Wohnviertel Ehrenfeld ein großes Potenzial für innovatives und innerstädtisches Wohnen. Einen besonderen Anreiz stellt die Lage des Areals im ViktoriaQuartierBochum dar, welches mit dem Schauspielhaus, dem Bermuda3Eck sowie künftig mit dem Anneliese Brost Musikforum Ruhr zu einer festen Größe in Bochums Stadtbild heranwächst.

Bei der Neugestaltung des Geländes war es uns als Stadt wichtig, dass das eingereichte Konzept zu Bochum passt; sprich eine urbane und dem innerstädtischen Standort angemessene Wohnbebauung nach unseren Vorstellungen umsetzt. Das nun vorliegende Ergebnis des Bestgebotsverfahrens ist überzeugend! Es zeigt zudem, dass solch ein konkurrierendes Verfahren um das beste Konzept ein gutes Instrument zur Qualitätssicherung der Stadtentwicklung ist. Die bei der Ausschreibung gemachten Erfahrungen bestätigen uns darin, dieses Instrument künftig auch bei anderen Entwicklungsflächen einzusetzen.

Das Bestgebotsverfahren hatte zum Ziel, Investoren zu finden, die am Erwerb und der Entwicklung des Grundstücks interessiert sind. Wir wollten sehen, welche Ideen entstehen, wobei wir auf vielfältige und unterschiedliche Konzepte gesetzt haben. Nach der EU-weiten Ausschreibung im Mai 2015 haben Ende August 2015 acht Teams aus Investoren, Architekten und Stadtplanern ihre Beiträge aus städtebaulicher Konzeption plus Kaufpreisangebot eingereicht.

Das Preisgericht, das sich sowohl aus Expertinnen und Experten für Architektur, Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft als auch aus Vertreterinnen und Vertretern der lokalen Politik und der Stadtverwaltung zusammensetzte, hat entschieden, dass die Wohnungsgenossenschaft Krone Bochum eG i. Gr. und Wohnprojekt Krone UG als Investoren zusammen mit Luczak Architekten aus Köln den 1. Rang erhalten. Das Konzept des prämierten Teams besticht durch sein genossenschaftliches Modell und durch die Wohnphilosophie. Das Nutzungskonzept unter dem Titel „Krone Forum“ stellt sich den Herausforderungen geänderter Lebensentwürfe und -möglichkeiten. Vielfalt, Barrierefreiheit sowie umweltgerechtes Bauen werden hier umgesetzt.

Mit der vorliegenden Dokumentation liegt ein interessanter Ein- und Überblick zu allen Bestgebotsbeiträgen und insbesondere zu den ausgezeichneten Beiträgen vor. Sie ist zugleich ein Zeichen des Danks für den Einsatz und das Engagement aller Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer, des in hohem Maße kompetenten Preisgerichts, der Vorprüfung sowie des bei der Koordination und Durchführung des Verfahrens zur Seite stehenden Büros Pesch und Partner.

Die Stadt Bochum hat nun mit dem erfolgreichen Abschluss des Bestgebotsverfahrens den Grundstein für eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung des Areals an der Kronenstraße eingeleitet. Nun wird es Aufgabe der Investoren und Planer sein, dies in die Realität umzusetzen. Hierbei unterstützt die Stadt Bochum gerne. Ich freue mich heute schon auf das Ergebnis!



Thomas Eiskirch  
Oberbürgermeister der Stadt Bochum



U

Bermuda3Eck

Kronenstraße

Kronenstraße

Kronenstraße

Komysallee

Tana-Schanzara-Platz

Oskar-Hoffmann-Straße

Oskar-Hoffmann-Straße

H

Hans-Schalla-Platz

U

Schauspielhaus

H

Ewaldstraße

Weinerstraße

## VERFAHREN

Gegenstand des Verfahrens ist die etwa 5.700 m<sup>2</sup> große städtische Fläche des ehemaligen Stadtarchivs an der Kronenstraße in Bochum, die an private Investoren veräußert und einer qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Als geeignetes Verfahren zur Sicherung dieser Ziele entschied sich die Stadt Bochum für ein „Bestgebotsverfahren mit städtebaulicher Konzeption“.

### **Anlass, Ziele und Aufgaben des Verfahrens**

**Das Quartier.** Das Grundstück an der Kronenstraße ist eingebunden in das ViktoriaQuartierBochum. Das Viktoria-QuartierBochum liegt in der südlichen Innenstadt zwischen Schauspielhaus, dem bevorzugten Wohnviertel Ehrenfeld, dem Ausgeh- und Gastronomieviertel Bermuda3Eck und dem derzeit im Bau befindlichen Anneliese Brost Musikforum Ruhr. Dieses Kreativquartier ist in den letzten Jahren zu einer festen Größe im Stadtgefüge herangewachsen. Im ViktoriaQuartierBochum befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung des Ehrenfelds das ehemalige Stadtarchiv.

**Die Fläche.** Die Fläche des ehemaligen Stadtarchivs an der Kronenstraße in Bochum bildet eine potentielle Entwicklungsfläche für innerstädtisches Wohnen, ggf. ergänzt um wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen. Die etwa 5.700 m<sup>2</sup> große städtische Fläche umfasst mehrere aneinander gebaute Gebäude mit insgesamt etwa 8.750 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die stark sanierungsbedürftig bzw. abgängig sind. Diese Entwicklungsfläche bietet sich an, zeitgemäßes Wohnen in der Bochumer In-

nenstadt zu sichern, und ist geeignet, einen positiven Impuls für das gesamte Quartier zu setzen. Dabei waren unterschiedliche Konzepte denkbar: Den Teilnehmern war freigestellt, Teile des Altbaubestands zu nutzen oder aber die gesamte Fläche für eine Neubebauung vorzusehen, sofern eine urbane und dem innerstädtischen Standort angemessene Wohntypologie im Geschosswohnungsbau mit einem differenzierten Wohnungsangebot entsteht. Die Ergänzung um eine Stadtteilbegegnungsstätte war wünschenswert, die Ergänzung um untergeordnete nicht störende Gewerbeeinheiten in einem sich einfügenden Maße möglich.

**Das Ziel.** Ziel der Stadt Bochum ist es, eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung für die Fläche des ehemaligen Stadtarchivs an der Kronenstraße einzuleiten. Über ein „Bestgebotsverfahren“ soll das Grundstück an einen Investor vergeben werden, der durch die Leistung eines Architekten ein maßgeschneidertes und qualitätvolles städtebauliches Konzept für dieses Grundstück liefert. Hauptaufgabe war es, dass lebendiger und an der Maßstäblichkeit der Umgebung angepasster, innovativer Wohnungsbau an dieser Stelle realisiert wird.



Sitzung des Auswahlgremiums am 18. September 2015

**Das Verfahren.** Mit dem Bestgebotsverfahren Kronenstraße in Bochum wurde ein Verfahren gewählt, das nicht unter die Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts fällt.

Eigentümerin des Grundstücks und Ausloberin des Verfahrens ist die Stadt Bochum. Interessenten, die in Kenntnis des Gegenstands, der Vorgaben und Anforderungen und des Verfahrensablaufs die angebotenen Grundstücke erwerben wollen, wurden gebeten, ein entsprechendes Angebot abzugeben. Die Ausschreibung wendete sich an Einzelinvestoren oder Investorengemeinschaften.

**Die Teilnehmer.** Alle Bewerber des vorlaufenden Bewerbungsverfahrens, die die Teilnahmevoraussetzungen erfüllt hatten, wurden zur Teilnahme am Auswahlverfahren eingeladen, in dem sie sich mit einem Bebauungskonzept einschließlich eines Kaufpreisangebotes um den Kauf des Grundstücks Kronenstraße bewerben konnten.

Folgende Teams nahmen am Verfahren teil:

- ▶ Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Dortmund mit  
Rübsamen + Partner, Bochum,  
Fachplaner: Landschaft planen +  
bauen NRW GmbH, Dortmund



- ▶ GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum und Echterhoff-Holland Hoch- und Tiefbau GmbH, Bochum mit Architektur Anders, Bochum
- ▶ IBS GmbH, Bochum mit Horst Kloster Architekt, Essen
- ▶ Markus-Bau GmbH Generalunternehmung, Bochum mit Kemper – Steiner – Partner GmbH, Bochum
- ▶ NCC Deutschland GmbH, Düsseldorf mit aci Gesellschaft für Projektentwicklung, Bauplanung und -management mbH, Würselen
- ▶ Jan Thürmer, Bochum, und Günther Fischer Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Köln mit Beilmann Architekten, Bochum Fachplaner: Stangenberg, Bochum (Tragwerk), Koblitz, Castrop-Rauxel (Haustechnik)
- ▶ VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum mit dreibund architekten, Bochum
- ▶ Wohnungsgenossenschaft Krone-Bochum eG (in Gründung) und Unternehmergesellschaft Wohnprojekt Krone, Bochum mit Luczak Architekten Köln Fachplaner: die3 Landschaftsarchitektur, Bonn



**Die Aufgabe.** Das Grundstück an der Kronenstraße liegt im Bereich des ViktoriaQuartierBochum. Das Viktoria-QuartierBochum ist auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes aus 2008 „ViktoriaQuartierBochum - Entwicklungskonzept für den Erlebnisraum Innenstadt“ zu einer festen Größe im Stadtgefüge herangewachsen. Der Bau des Anneliese Brost Musikforums Ruhr, die Entwicklung des City-Tor Süd - Geländes, die Eröffnung der Zukunftsakademie NRW und vieles mehr tragen hierzu bei.

Im Konzept aus 2008 werden die Entwicklungsziele wie folgt beschrieben: „Das zentrale Quartier des Erlebnisraums Innenstadt Bochum entwickelt sich rund um die Viktoriastraße. Hier sollen in räumlicher Nähe zu den heutigen Ankerpunkten Schauspielhaus am südlichen Ende des Quartiers sowie dem Freizeit- und Ausgeviertel Bermuda3Eck weitere Theater, Wissenschafts- und Ausbildungsinstitute sowie andere Kultureinrichtungen angesiedelt werden. Insbesondere die künftige Spielstätte der Bochumer Symphoniker neben der Marienkirche wird dazu beitragen, den regionalen Treffpunktcharakter des Quartiers noch zu stärken. Ziel ist es, das Quartier durch eine attraktive Mischung aus privatwirt-

schaftlichen und öffentlichen Kulturangeboten, durch die Ansiedlung von Unternehmen aus der Kreativwirtschaft, durch lebendige Gastronomie sowie nicht zuletzt durch neue attraktive Wohnangebote aufzuwerten und überregional zu positionieren.“

**Die Nutzungen.** Auf dem Grundstück soll ein lebendiges Wohnquartier entstehen. Eine hochwertige Wohnbebauung für unterschiedliche Zielgruppen, bestehend aus Mietwohnungen und/oder Eigentumsmaßnahmen soll die Wohnqualitäten der Umgebung weiterentwickeln und in besonderer Weise die Entwicklungsziele des ViktoriaQuartierBochum aufgreifen.

Welche Zielgruppen im Einzelnen angesprochen werden, oblag dem Investor. Dem Investor war der Abriss sämtlicher Gebäude freigestellt. Ihm waren jedoch auch Lösungen freigestellt, die die Umnutzung von Bestandsgebäuden - zum Beispiel des ehemaligen Möbelhauses - mit dem Angebot besonderer Wohnformen im Bestand (zum Beispiel Loftwohnen) vorschlugen.

Erwartet wurden zukunftsweisende Lösungen zum Thema „Innerstädtisches Wohnen“, die durch einen architekto-



Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksfläche (ohne Maßstab)

nischen und gleichermaßen qualitätsvollen Städtebau gekennzeichnet sind und der besonderen Lagegunst im ViktoriaQuartierBochum Rechnung tragen. Als Option konnten die Teilnehmer eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten in Betracht ziehen, insbesondere mit dem Hintergrund kreatiwirtschaftlicher Arbeitsplätze. Der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes sollte dabei gewahrt bleiben. Die Ergänzung um eine Quartiersbegegnungsstätte war wünschenswert. Die Teilnehmer wurden gebeten, diesem in einer zu ihrer Nutzerzielgruppe passenden Weise nachzukommen. Ein Betrieb der Einrichtung durch die Stadt Bochum wurde ausgeschlossen. Ebenso war die Ergänzung um untergeordnete nicht störende Gewerbeeinheiten in einem sich einfügenden Maße möglich, deren Zielgruppe in einem Zusammenhang mit dem umliegenden Kreativquartier und der Zielgruppe der angestrebten Wohnnutzung stehen sollte.

**Die Bebauung.** Eine drei- bis viergeschossige Bebauung sollte der Höhenentwicklung in der näheren Umgebung entsprechen.



Oben:  
Kronenstraße 45 - 51 von Südwesten

Unten:  
Kronenstraße 45 - 51 von Nordosten



Das Grundstück Kronenstraße 45 - 51 im städtebaulichen Zusammenhang

Es war eine urbane Bebauungsform mit klarer Ausbildung des Straßenraums vorzusehen. Dabei sollte in angemessener Weise auf das heterogene Stadtbild des Wohnumfelds mit der geschlossenen Blockrandbebauung, der Zeilenbauweise und dem in freier Form zueinander anschließenden Geschosswohnungsbauten (nördlich) eingegangen werden. Hierbei war eine urbane, dichte und dem innerstädtischen Standort gerechte Wohntypologie sicher zu stellen. Von besonderer Bedeutung war der Übergang zu den nordwestlich und südöstlich angrenzenden Nachbargebäuden.

Hinsichtlich der Erschließung war eine Fuß- und Radwegeverknüpfung zwischen der Kronenstraße und dem vorhandenen Fuß- / Radweg auf der Nordostseite des Grundstücks zu bedenken. Die Qualität der Freiräume und der Gestaltung des Wohnumfelds waren sowohl aus stadtgestalterischer als auch aus Nutzerperspektive ein bedeutendes Thema. Aus architektonischer Perspektive galt es, mit einer qualitätvollen Baugestaltung zu überzeugen, die geeignet ist, das Viktoria-

QuartierBochum um einen weiteren positiven Akzent zu bereichern. Eine klare Gliederung zwischen öffentlichem Raum der Kronenstraße und der Friederikaradtrasse und den privaten Bereichen musste im Konzept klar ablesbar sein, wobei eine Durchwegung wünschenswert war. Der Freiraum sollte für unterschiedlichste Zielgruppen eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten.

#### **Terminplan des Verfahrens**

- ▶ Bis 22. Juni 2015: Schriftliche Rückfragen
- ▶ 24. Juni 2015: Rückfragenkolloquium
- ▶ 21. August 2015: Abgabe der Gebote
- ▶ 18. September 2015: Sitzung des Auswahlgremiums
- ▶ 22. September 2015: Ausstellungseröffnung für die Öffentlichkeit
- ▶ Dezember 2015: Umsetzungsbeschluss im Rat der Stadt Bochum
- ▶ Dezember 2015: Anhandgabevereinbarung/Kaufvertragsabschluss

**Vorprüfung der Arbeiten.** Die Vorprüfung der eingereichten Beiträge und Kaufpreisangebote wurde in der Zeit vom 24. August bis 4. September 2015 durchgeführt. Die Prüfergebnisse wurden erstellt von:

#### **Stadt Bochum**

- ▶ Peter Kuckkuck, Abteilung Bauaufsicht, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- ▶ Thomas Mayer, Abteilung Liegenschaftsmanagement, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
- ▶ Lisa Reineke, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

#### **pp a | s pesch partner architekten stadtplaner**

- ▶ Sabine Isenberg
- ▶ Ina Schauer
- ▶ Horst Schönweitz

## Verfahren

Kronenstraße 45 - 51 von Südwesten



Links:  
Bebauung am südlichen Rand der  
Kronenstraße

Rechts:  
Kronenstraße 33-39



# Innenräume

Kronstraße 45 Dachgeschoss



Kronstraße 45 Dachgeschoss  
und Kronstraße 49 - 51



Kronstraße 45



Kronstraße 47



Ausstellungseröffnung am 22. September 2015

**Beurteilung der Arbeiten.** Am 18. September 2015 tagte das Auswahlgremium unter dem Vorsitz von Prof. Karl-Heinz Petzinka.

Dem stimmberechtigten Auswahlgremium gehörten an:

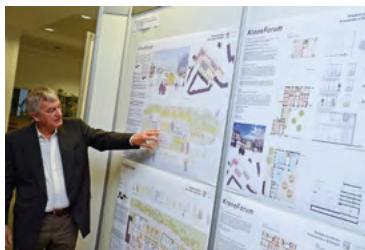
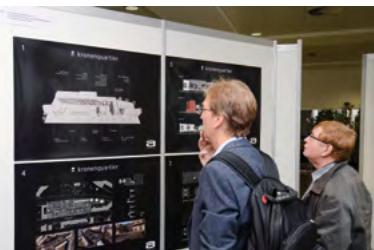
- ▶ Birgitt Beier, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin (CDU)
- ▶ Torsten Bötling, InWIS Bochum
- ▶ Frauke Burgdorff, Montag Stiftung Urbane Räume, Bonn
- ▶ Dirk Godau, Bochum, BDA Vorsitzender
- ▶ Elke Heuvel, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin (Die Grünen)
- ▶ Fred Keller, Architekt, Köln
- ▶ Franz Kochanek, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
- ▶ Eckart Kröck, Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes
- ▶ Prof. Karl-Heinz Petzinka, Düsseldorf
- ▶ Ingbert Ridder, Leiter des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
- ▶ Frank Schulz, TU Dortmund Fakultät Raumplanung

- ▶ Michael Schwarz, Architekt, Lüdinghausen, Gestaltungsbeirat Bochum
- ▶ Gabriele Spork, Bezirksbürgermeisterin Bochum-Mitte (SPD)

Die eingereichten Arbeiten wurden nach folgenden Kriterien beurteilt:

### A. Das Konzept

1. Bebauungskonzept
  - Städtebauliche Qualität des Konzeptes für das ViktoriaQuartier-Bochum
  - Einfügung in das städtebauliche Umfeld
  - Funktionalität und Gestaltqualität
  - Fassaden und Materialien
  - Umgang mit dem Bestand
  - Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
  - Konzept der Außenanlagen



2. Nutzungskonzept
  - Qualität des Wohnungsangebots
  - Impuls für zeitgemäßes Wohnen
  - Integration einer Stadtteilbegegnungsstätte
  - Konzept ruhender Verkehr
  
3. Chancen und Risiken der Realisierung
  - Marktfähigkeit (Erreichbarkeit der Zielgruppen)
  - Genehmigungsrisiko
  - Chancen der fristgerechten Realisierung
  - Finanzierungskonzept / Finanzierungsnachweis des Bieters

## B. Grundstückspreisgebot

- Höhe des Kaufpreisgebots

Die vier nach den ersten Bewertungsrunden des Auswahlgremiums in der engeren Wahl verbliebenen Konzepte wurden mit Hilfe einer Punktematrix bewertet. Die Beurteilung der Kriterien erfolgte durch Mehrheitsentscheidung des Auswahlgremiums.

**Rangfolge.** Die Bewertung der Arbeiten ergab folgende Rangfolge:

### 1. Rang

Wohnungsgenossenschaft KroneBochum eG (in Gründung) und Unternehmungsgesellschaft Wohnprojekt Krone, Bochum  
 mit  
 Luczak Architekten Köln  
 Fachplaner: die3 Landschaftsarchitektur, Bonn

### 2. Rang

VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum  
 mit  
 dreibund architekten, Bochum

### 3. Rang

NCC Deutschland GmbH, Düsseldorf  
 mit  
 aci Gesellschaft für Projektentwicklung, Bauplanung und -management mbH, Würselen

### 4. Rang

Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Dortmund  
 mit  
 Rübsamen + Partner, Bochum,  
 Fachplaner:  
 Landschaft planen + bauen NRW GmbH, Dortmund

## Näheres Umfeld

Taubenstraße



Jakobstraße/Ecke Oskar-Hoffmann-Straße



Oskar-Hoffmann-Straße



Ewaldstraße



Ewaldstraße



Oskar-Hoffmann-Straße/Ecke Kronenstraße



Fuß-/Radweg



Blick aus dem Gebäude Kronenstraße 45



Fuß-/Radweg hinter dem Gebäude

## Weiteres Umfeld



Ansicht des Anneliese Brost Musikforum (Ruhr) | Eröffnung Anfang 2016



Bermuda3Eck



Schauspielhaus



Roter Teppich am Hauptbahnhof

# Teilnehmer des Verfahrens

## Prämierte Beiträge



Wohnungsgenossenschaft KroneBochum eG (in Gründung)  
und Unternehmergeinschaft Wohnprojekt Krone, Bochum  
*mit*  
Luczak Architekten Köln

Fachplaner: die3 Landschaftsarchitektur, Bonn



VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum  
*mit*  
dreibund architekten, Bochum



NCC Deutschland GmbH, Düsseldorf  
*mit*  
aci Gesellschaft für Projektentwicklung, Bauplanung  
und -management mbH, Würselen



Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Dortmund  
*mit*  
Rübsamen + Partner, Bochum,

Fachplaner:  
Landschaft planen + bauen NRW GmbH, Dortmund

## Weitere Beiträge



GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum und  
Echterhoff-Holland Hoch- und Tiefbau GmbH, Bochum  
*mit*  
Architektur Anders, Bochum



IBS GmbH, Bochum  
*mit*  
Horst Kloster, Architekt, Essen



Markus-Bau GmbH Generalunternehmung, Bochum  
*mit*  
Kemper – Steiner – Partner GmbH, Bochum



Jan Thürmer, Bochum und  
Günther Fischer Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Köln  
*mit*  
Beilmann Architekten, Bochum

## 1. RANG

Wohnungsgenossenschaft KroneBochum eG (in Gründung), Bochum und  
Unternehmergesellschaft Wohnprojekt Krone, Bochum mit Luczak Architekten, Köln



Vogelperspektive

**Grundidee des Konzepts.** Wohnen und quartiersbezogene gewerbliche Einrichtungen (Krone Forum) in drei Baukörpern mit unterschiedlichen Nutzungsprofilen, teilweise auf genossenschaftlicher Basis.

**Beurteilung des Preisgerichts.** In der städtebaulichen Grundfigur wird eine stärkere Korrespondenz mit dem Umfeld, möglicherweise in Form einer ausgeprägteren Straßenrandbebauung vermisst. Dagegen verheißen die durch die wechselnde Anordnung der

Gebäude entstehenden Freiräume ein hohes Nutzungspotenzial mit unterschiedlichen Qualitäten. Der Anteil des Freiraums ist groß. Der Entwurf vermittelt den Eindruck eines Stücks „gewachsener Stadt“. Das setzt sich auch in der architektonischen Sprache so fort. Das Konzept besteht durch sein genossenschaftliches Modell und die Wohnphilosophie, die dahinter steckt. Das zukunftsweisende Nutzungskonzept ist speziell, vielfältig und komplex. Es werden mit dem differenzierten Wohnangebot, der Demenz-Pflegestation, der großen Begegnungsstätte und den innovativen Ideen für untergeordnete und wohnbezogene gewerbliche Nutzungen sehr viele unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen. Der Gemeinschaftsgedanke ist nicht nur in der Projektentwicklung sondern auch in der zukünftigen Nutzung erkennbar. Größte Sorgfalt ist darauf zu legen, dass dies dauerhaft gepflegt und gewährleistet wird. Die Stellplätze sind überwiegend in einer Tiefgarage mit getrennter, baulich nicht überzeugend eingebundener Zu- und Abfahrt untergebracht, die große Zahl an Fahrradabstellplätzen mit Fahrradwerkstatt wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Finanzierungsnachweise und mehrere „Letters of Intent“ von Projektpartnern wurden vorgelegt. Hinsichtlich des Baurechts aber auch hinsichtlich der Marktfähigkeit muss der gewerbliche Anteil sensibel abgestimmt werden. An der Marktfähigkeit des Wohnangebots besteht kein Zweifel.





# LOFTHAUS



Staffelgeschoss



Regelgeschoss | 2.-4. OG



Fassadenschnitt Lofthaus



Erdgeschoss

MIETWOHNUNGEN



GENOSSENSCHAFT



## 2. RANG

VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum mit dreibund architekten, Bochum



**Grundidee des Konzepts.** Geschlossenes Wohnquartier um einen innenliegenden Hof.

**Beurteilung des Preisgerichts.** Der städtebauliche Entwurf des neuen Wohnquartiers wird als konsequent und solide bewertet. Die Baukörper nehmen die Straßenflucht entlang der Kronenstraße gut auf und es entsteht ein schöner Auftaktplatz vis-à-vis der Taubenstraße. Auch die Erhöhung der Gebäude an dieser Stelle in die Fünfgeschossigkeit ist vorstellbar. Der mittige Freiraum, geschützt und grün, verspricht einen hohen Nutzwert. Die Architektur wirkt wenig individuell oder

innovativ, die Grundrisse eher konventionell. Das Wohnungsangebot hingegen zeigt eine gute Mischung auf vor allem die Absicht, etwa 30% geförderte Wohnungen zu integrieren, wird positiv zur Kenntnis genommen. Es wäre allerdings von Vorteil, diese Wohnungen nicht in einem separaten Gebäuderiegel unterzubringen, sondern in das Wohnquartier zu streuen. Es fehlt ein Anteil an Apartments/Kleinwohnungen. Trotz hoher Dichte sind keine Belichtungsprobleme der Wohnungen zu erwarten. Stellplätze in Tiefgarage sind in ausreichender Zahl gegeben, die angegebene Zahl an Fahrradabstellplätzen wird kritisch hinterfragt.

Der Verstoß zu geltendem Abstandflächenrecht zu Kronenstraße 39 müsste baurechtlich geklärt werden. Ein Finanzierungsnachweis wurde vorgelegt. Grundsätzlich sind die Marktfähigkeit und die Realisierbarkeit des Projekts gegeben.



Ansicht Kronenstraße



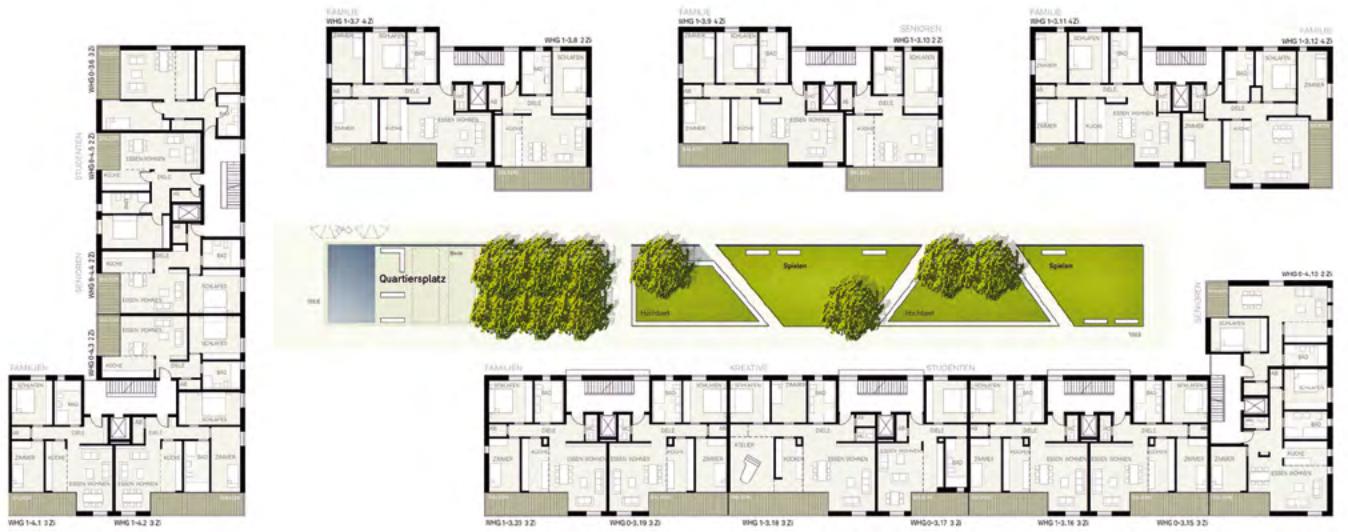
Ansicht Nord



Erdgeschossgrundriss



Staffelgeschoss



1. - 3. Obergeschoss



Ansicht Süd und Längsschnitt



Querschnitt



Fassadenschnitt

### 3. RANG

NCC Deutschland GmbH, Düsseldorf mit aci Projektentwicklung, Bauplanung und -management mbH, Würselen



**Grundidee des Konzepts.** Kompakte reine Wohnanlage mit vier senkrecht zur Kronenstraße gestellten Riegeln und aufgestellten Verbindungsgebäuden.

**Beurteilung des Preisgerichts.** Die städtebauliche Figur des Entwurfs wird eher kritisch gesehen. Das deutliche Abrücken der Gebäude von der Kronenstraße und die Anlage von Besucherstellplätzen und Müllstationen in erster Reihe kann nicht überzeugen. Gut ist sicherlich die Öffnung zum Grünzug, ob dies allerdings in der angebotenen Form – aufgeständerte Gebäude – erfolgen sollte, bleibt fraglich. Die Nutzung des Freiraums unter den aufgeständerten Gebäudebereichen sowie die individuelle Gartennutzung können nicht überzeugen.

Die Architektur wirkt individuell, leider aber auch recht massiv. Die Gestaltung der aufgeständerten Gebäude wird kritisch gesehen. Das Wohnungsangebot ist vielfältig, spricht aber tendenziell eine begrenzte Zielgruppe an. Die Grundrisse sind flexibel und funktional, in Eckbereichen sind Probleme der Belichtung und Blickbeziehungen zu erwarten. Insgesamt aber wird der Wohnungsmix und die flexible Nutzung bei sich ändernden Lebenssituationen gewürdigt. Eine Begegnungsstätte wurde leider nicht eingeplant. Die Tiefgarage mit getrennter Zu- und Abfahrt deckt den Stellplatzbedarf.

Der Entwurf ist intensiv durchgearbeitet und baurechtlich unkompliziert. Ein Finanzierungsnachweis und ein Zeitplan zur Umsetzung wurden vorgelegt. Die Marktfähigkeit und die Realisierbarkeit des Projekts sind gegeben.



Haus A

Erschließung

Haus B

Erschließung

Haus C

Erschließung C/D

Haus D

Straßenansicht



Rückansicht



Erdgeschoss



Ostansicht Haus A



Westansicht Haus B



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



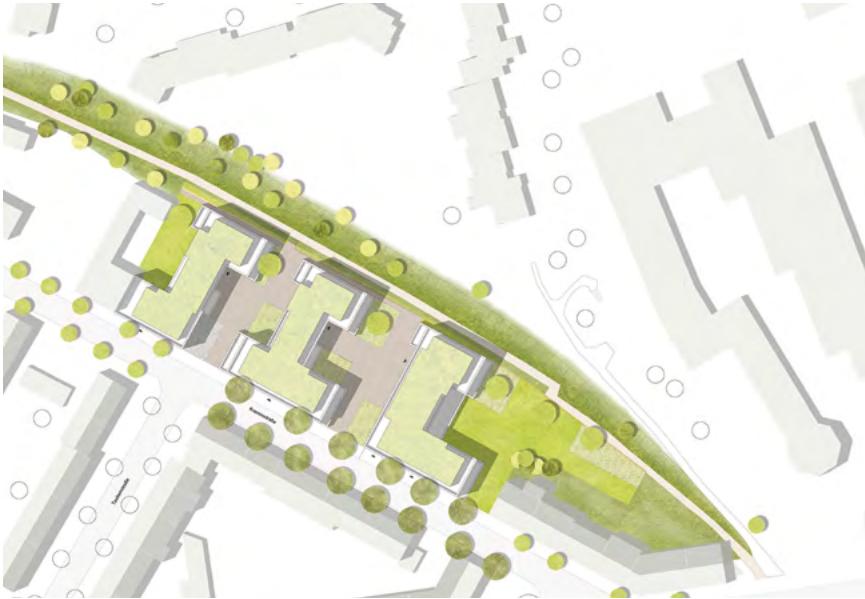
Staffelgeschoss



3. Obergeschoss

## 4. RANG

Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Dortmund **mit** Rübsamen + Partner, Bochum



**Grundidee des Konzepts.** Drei freistehende Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung und vielfältigem Wohnungsangebot.

**Beurteilung des Preisgerichts.** Die Stellung der drei Wohnhäuser vermittelt geschickt zwischen Block und Zeile. Die Öffnungen zum Grünzug sind ein guter Ansatz. Es entstehen zwei Höfe, die in ihrer Ausgestaltung jedoch leider wenig Aufenthaltsqualität versprechen. In ihrer Auflösung und Höhe fügen sich die neuen Gebäude in die vorhandene Baustruktur ein. Die Architektur zeigt ein zeitgemäßes Bild, ohne besondere gestalterische Impulse zu setzen. Das Angebot der unterschiedlichen Wohnungsgrößen

und -arten, durchmischt in allen drei Gebäuden wird besonders positiv gesehen. Die als Boarding-House bezeichneten Wohneinheiten müssten genauer definiert werden, eine gewerbliche Nutzung muss hier ausgeschlossen bleiben. Durch die Stellung der Gebäude werden alle Wohnungen gut belichtet. Allerdings werden die Fragen aufgeworfen, ob die Anzahl von 97 Wohneinheiten an dieser Stelle nicht zu hoch bemessen ist, und ob das tendenziell hochwertige Wohnen und Eigentumswohnungen allein ein ausreichender Impuls für zeitgenössisches Wohnen ist. Der vorgesehene Gemeinschaftsraum kann aufgrund seiner zu geringen Größe nicht als die gewünschte Begegnungsstätte betrachtet werden. Die Unterbringung der Stellplätze in der großen Tiefgarage ist optimal gelöst.

Kleinere baurechtliche Fragestellungen lassen sich lösen. Ein Finanzierungsnachweis und auch ein dezidierter Zeitplan zur Umsetzung wurden vorgelegt. Die Marktfähigkeit und Realisierbarkeit des Projekts ist gegeben.



Ansicht Kronenstraße



Erdgeschossgrundriss

Schnitt Ansicht



1. Obergeschoss

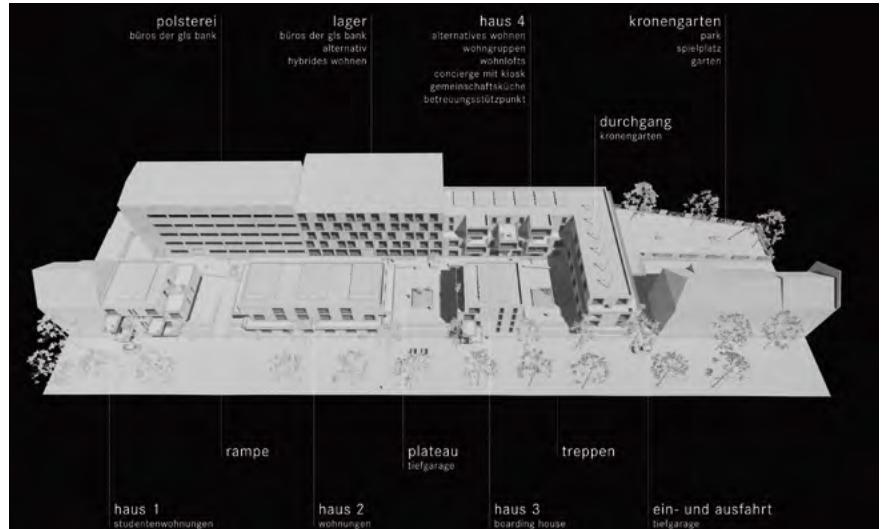


## WEITERE BEITRÄGE

GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum und Echterhoff-Holland Hoch- und Tiefbau GmbH, Bochum  
mit Architektur Anders, Bochum

**Grundidee des Konzepts.** Umfangreiche gewerbliche Nutzung im Bestand (u. a. Bank), ergänzt durch verschiedene Wohnnutzungen in Neubauten.

**Auszug aus dem Erläuterungsbericht.** Durch den Erhalt der ehemaligen Polsterei und des Möbellagers der Firma Hein de Groot bleibt die Geschichte des Viertels sichtbar. Die beiden Gebäude bilden das Rückgrat des Kronequartiers. Die neue und ergänzende Bebauung im Vordergrund nimmt die Straßenflucht auf. Jedes Gebäude des Quartiers hat ein Nutzungsthema: Polsterei und Möbellager\_Arbeit (u. a. Büros der GLS Bank), Haus 1\_Studieren, Haus 2\_Wohnen, Haus 3\_Boarding, Haus 4\_alternative Wohnformen. Das Zentrum des Quartiers bildet das Plateau mit Bänken, Begrünung und Wasserbassins.



ansicht 1



ansicht 2



ansicht 3



schnitt  
1:50

## WEITERE BEITRÄGE

IBS GmbH, Bochum **mit** Horst Kloster, Architekt, Essen

**Grundidee des Konzepts.** Vollständige Bestandsnutzung durch Wohnen, Ateliers und gewerbliche Nutzungen.

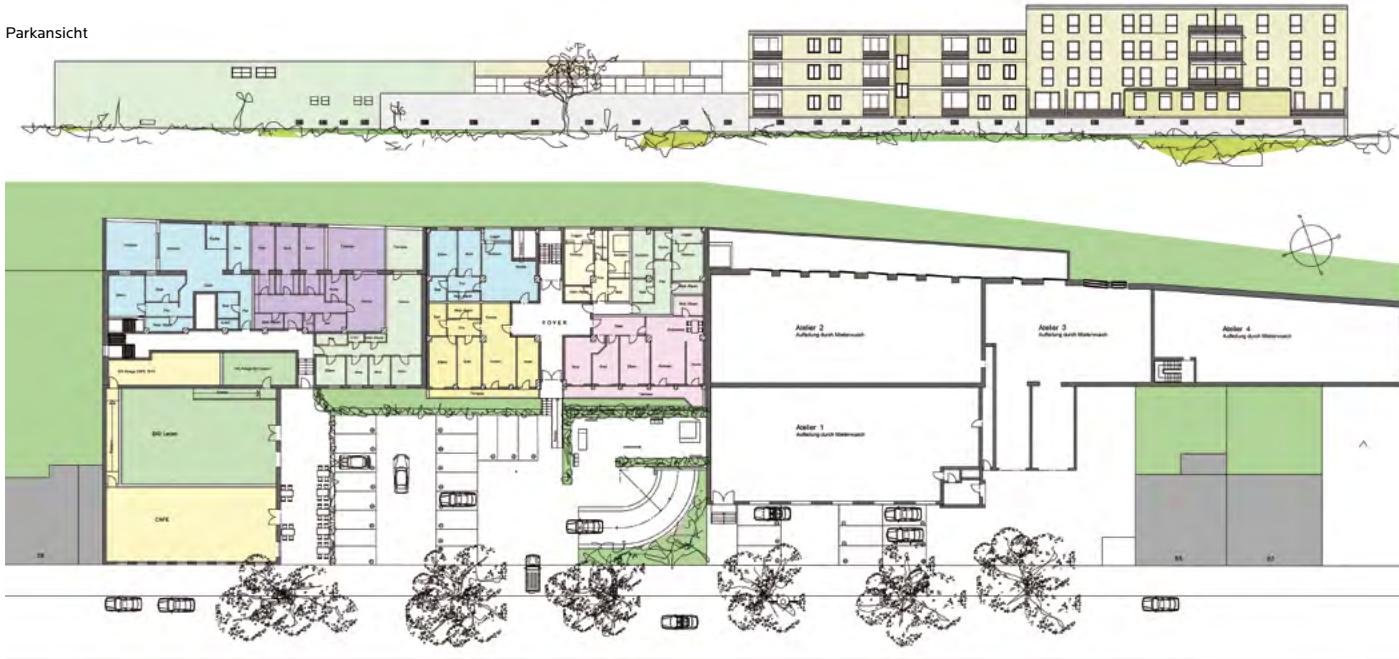
**Auszug aus dem Erläuterungsbericht.** Der Komplex an der Kronenstraße zeichnet sich durch unterschiedliche Gebäudeteile aus, die komplett erhalten bleiben und saniert werden. Dabei steht an erster Stelle, dass der äußere und innere Charakter des Gebäudes weitestgehend erhalten bleibt. Es entstehen Wohnungen unterschiedlicher Größen mit Loggien oder Balkonen sowie Ateliers mit Loftcharakter. Als gemeinsamer Treffpunkt der Bewohner dient ein Café im Erdgeschoss. Die Nahversorgung wird über einen Bio-Supermarkt abgedeckt.



Straßenansicht



Parkansicht



## WEITERE BEITRÄGE

Markus-Bau GmbH Generalunternehmung, Bochum mit Kemper – Steiner – Partner GmbH, Bochum

**Grundidee des Konzepts.** Acht um einen Hof gruppierte Einzelbaukörper bilden ein Wohnquartier mit einem besonderen stadtklimatischen Anspruch.

**Auszug aus dem Erläuterungsbericht.** Inspiriert durch auffällige Klimaereignisse in der jüngsten Vergangenheit folgt die Projektausrichtung dem Ziel der Quartiersentwicklung als bedeutendem Beitrag zum klimagerechten Stadtumbau. Die „StadtOase“ ist als Wohnquartier konzipiert. Acht Baukörper sind so arrangiert, dass jeweils vier Häuser einen Quartiersplatz fassen. Zentrale Bedeutung bei der Umsetzung der stadtklimatisch ausgerichteten Aufgabenstellung haben die Freiflächen. Der „StadtOase“ wird ein eigenständiges architektonisches Gesicht mit besonderem Wiedererkennungswert gegeben. Auffälliges Merkmal dieser Architektur sind die nach innen gefalteten Dächer mit extensiver Dachbegrünung und verstärkter Wasserrückhaltung.





Ansicht Süd



Ansicht Nord



Erdgeschossgrundriss

## WEITERE BEITRÄGE

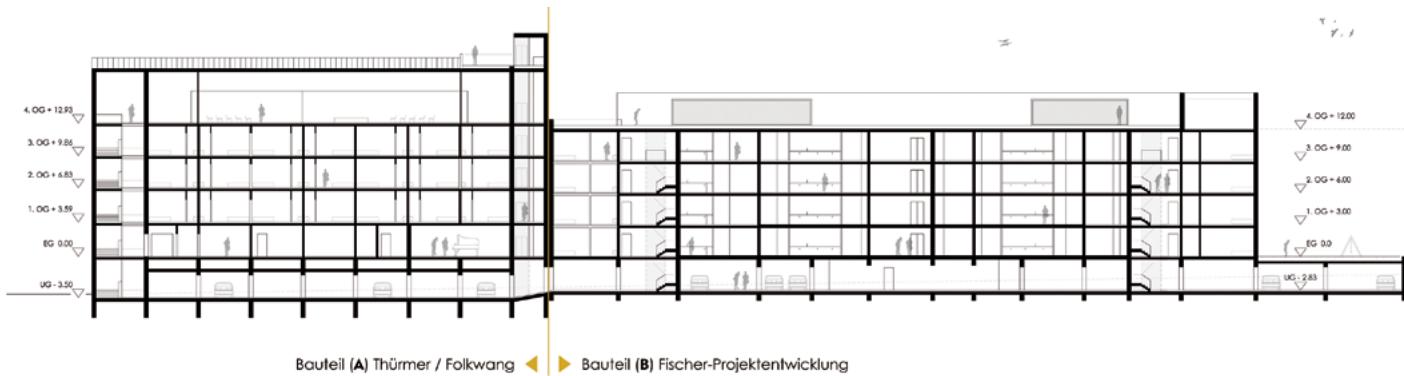
Jan Thürmer, Bochum und Günther Fischer Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Köln  
mit Beilmann Architekten, Bochum

**Grundidee des Konzepts.** Zwei Projektträger:

1. Gewerbliche/kulturelle und universitäre Nutzungen mit studentischem Wohnen im Bestand.
2. Wohnen mit Stadtteiltreff und Gastronomie im Neubau.

**Auszug aus dem Erläuterungsbericht.** Das Konzept sieht eine zweigeteilte Struktur vor. Das 5-geschossige Gebäude im westlichen Grundstücksteil soll zusammen mit seinem 1-geschossigen Hallenvorbau erhalten bleiben. Das Erdgeschoss wird die Piano-Manufaktur Thürmer nutzen, in den Obergeschossen soll die Folkwang-Universität der Künste mit einer weiteren Bochumer Dependence ziehen. Alle weiteren Bestandsgebäude werden rückgebaut, an deren Stelle soll wertiger Wohnungsbau entstehen. Durch Aufnahme verschiedener Details werden die beiden Strukturen „Piano/Universität“ und der Wohnungsbau miteinander verbunden. Auch die entstehenden beiden Höfe sollen im Erscheinungsbild ähnlich angelegt sein.









## Kontakt

---

Stadtplanung- und Bauordnungsamt  
Hans-Böckler-Straße 19  
44777 Bochum  
[www.bochum.de](http://www.bochum.de)