

Stadt Neuss /
Alexianer-Brüdergemeinschaft Neuss

Städtebaulicher
kooperativer Wettbewerb
Ehemaliges St. Alexius-Krankenhaus

Auslobung



Inhalt

Teil A	Auslobungstext - Allgemeine Wettbewerbsbedingungen	Seite
A 1	Auslober / Betreuer und Vorprüfung	3
A 2	Anlass und Zweck des Wettbewerbes	3
A 3	Wettbewerbsart	4
A 4	Wettbewerbsteilnehmer/innen	4
A 5	Wettbewerbsunterlagen	4
A 6	Wettbewerbsleistungen	4
A 7	Auftaktveranstaltung	6
A 8	Kolloquium mit Zwischenpräsentation	6
A 9	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	7
A 10	Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	7
A 11	Beurteilungskriterien	8
A 12	Bearbeitungshonorar und Preise	9
A 13	Abschluss des Wettbewerbes	9
A 14	Behandlung von Verfahrensrügen	9
A 15	Weitere Bearbeitung der Aufgabe	10
Teil B	Wettbewerbsaufgabe	
B 1	Städtebauliche Ausgangslage	13
B 2	Bereich Ehem. St.-Alexius-Krankenhaus und Klosteranlage	15
B 3	Nutzungen und Baustrukturen	17
B 4	Energieversorgung	17
B 5	Alexianerplatz und Nordkanal	18
B 6	Erschließung	18
B 7	Grün- und Freiraumkonzepte	20
B 8	Entwässerung	21
B 9	Hinweise zu Umweltaspekten	22
B 10	Planungsrecht	24
Anlagen	im Einzelnen aufgeführt auf Seite	2

Anlagen - Unterlagen für die Teilnehmer

- Downloadbereich** Planungsunterlagen als digitale Daten
- a) Stadtgrundkarte (DWG / DXF /pdf)
 - b) Luftbild (jpg, pdf)
 - c) Flächennutzungsplanausschnitt (pdf)
 - d) Rahmenplan St. Alexius-Krankenhaus (pdf)
 - e) Grundrisse des ehem. St. Alexius-Krankenhauses
 - f) Umweltverträglichkeitsstudie (pdf)
 - g) Situationsfotos (jpg)
 - h) Aussagen / Skizzen zum Knoten Alexianerplatz
 - i) Verkehrszählungsdaten aus Sept. 2010
 - j) Bodendenkmal Nordkanal
 - k) Verfassererklärung als DOC-Datei
 - l) Vorgaben für das Blattformat
 - m) Auslobung als PDF-Datei

- Bei Auftaktveranstaltung** n) Einsatzplatte für das Modell im Maßstab 1 : 1000

Teil A Auslobungstext - Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

RAW 2004 Der Auslobung liegen die "Regeln für die Auslobung von Wettbewerben RAW 2004" zugrunde. Sie sind Bestandteil der Auslobung. Die Auslobung hat der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen vorgelegen, diese hat die Übereinstimmung mit den Regeln bestätigt und den Wettbewerb unter der Nummer W 27/12 registriert.

A 1 Der Auslober

Auslober sind

- die Alexianer-Brüdergemeinschaft Neuss e.V. und
- die Stadt Neuss, Der Bürgermeister, Amt für Stadtplanung.

Vorbereitung, Durchführung und Vorprüfung Die Vorbereitung, Durchführung und Vorprüfung des Wettbewerbes erfolgt durch das Büro

Drees & Huesmann . Planer, Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld,
Telefon (05205) 3230 / Telefax (05205) 22679,
E-mail: info@dhp-sennestadt.de / Internet: www.dhp-sennestadt.de

A 2 Anlass und Zweck des Wettbewerbes

Der Träger des Alexiuskrankenhauses hat 2010 beschlossen, die bis dahin an zwei Standorten befindliche Psychiatrie Neuss am Standort St.-Josef-Krankenhaus nördlich der Nordkanalstraße zu konzentrieren. Dieser Prozess wurde in den letzten beiden Jahren realisiert und 2014 abgeschlossen sein.

Das St.-Alexius-Krankenhaus auf der Südseite der Nordkanalstraße mit seinen Wirtschaftsgebäuden, Garten-, Acker- und sonstigen Nutzflächen wird daher nicht mehr für die bisherigen Nutzungen benötigt.

Das Klostergebäude und die Klosterkirche sowie der Klostergarten mit Friedhof werden dagegen weiterhin von der Ordensgemeinschaft der Alexianerbrüder genutzt und bilden den historischen Kern, um den das insgesamt 22 ha große Areal neu strukturiert und entwickelt werden soll.

Vorbereitende Planungen sind zu dem Fazit gelangt, aufgrund der Lagegunst mit besonderer Nähe zur Innenstadt und zum unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum die Flächen als attraktiven Wohnstandort mit ca. 400 bis 500 Wohneinheiten zu entwickeln.

Gesucht wird eine schrittweise, modular umzusetzende Konzeption, die eine mittelfristige Realisierung ermöglicht.

Ziel und Zweck des Wettbewerbs ist es, durch die Erarbeitung alternativer städtebaulicher Lösungsvorschläge das beste Konzept sowie einen geeigneten Planer für die Erstellung des Städtebaulichen Entwurfes als Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung zu finden.

A 3 Wettbewerbsart (RAW 2 (2))

Der Wettbewerb wird als kooperativer Wettbewerb ausgelobt.
Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

A 4 Wettbewerbsteilnehmer/innen (RAW 5)

Teilnahmeberechtigt sind Architekten und Stadtplaner.
Die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsplaner und Verkehrsplaner wird erwartet.
Landschaftsarchitekten sind in Arbeitsgemeinschaft mit einem Architekten oder Stadtplaner zugelassen.

Vom Auslober wurden folgende 6 Büros zur Teilnahme aufgefordert (alphabetisch):

1. Agirbas / Wienstroer, Architektur & Stadtplanung, Neuss
2. Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB, Essen
3. Dana Ponec Architecten, Amsterdam NL
4. pp als Pesch Partner Architekten Stadtplaner, Herdecke, Stuttgart
5. Trojan Trojan + Partner Architekten + Städtebauer BDA DWB DASL, Darmstadt
6. Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart

A 5 Wettbewerbsunterlagen

Der Versand der Unterlagen ist für den 18.04.2012 vorgesehen.

**Versand der Unterlagen
18.04.2012**

Den Teilnehmern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobungstext Teil A - Rahmenbedingungen,
- Auslobungstext Teil B - Wettbewerbsaufgabe,
- Verfassererklärung (als Datei),
- weitere Anlagen, im Einzelnen aufgeführt auf Seite 2.

**Hinweis
zur Verwendung
digitaler Daten**

Die als Planungsunterlage mitgelieferten digitalen Daten unterliegen einem Nutzungsvertrag und dürfen von den Teilnehmern nur für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe verwendet werden. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens sind die Daten von den Datenträgern zu löschen.

A 6 Wettbewerbsleistungen (RAW 3)

Die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe erfolgt in zwei Schritten, unterbrochen durch ein Zwischenkolloquium mit Präsentation erster Ergebnisse.

- Finale Abgabepläne** Im Folgenden wird das Leistungsbild für die endgültige Abgabe zur Jurysitzung aufgeführt.
- Dabei hat jeder Teilnehmer das vorgegebene Blattformat verbindlich zu verwenden (3 Blätter im Hochformat, s. Anlage im Downloadbereich). Die Zeichnungen sind mit dunklem Strich auf hellem Untergrund darzustellen (Farbe ist hierbei nicht ausgeschlossen). Es werden nur gerollte Pläne angenommen.
- Die Einhaltung dieser Vorgaben durch die Teilnehmer erleichtert
- die Anordnung der Pläne auf vorgegebenen Stellwänden;
 - den Vergleich der Arbeiten untereinander für Vorprüfung, Preisgericht, Ausstellung, Dokumentation.
- Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen verlangt:
- Schwarzplan M 1: 2.500** Darstellung der städtebaulichen Einbindung
- Städtebauliche Skizzen**
- Erschließung / zentrale bzw. öffentliche Stellplätze
 - Grün-/Freiraumvernetzung
 - Bauabschnitte
- Städtebaulicher Entwurf** Genordeter Lageplan mit folgenden Eintragungen:
- M 1: 500**
- Baukörper als Dachaufsicht mit Angabe der Geschossigkeit
 - Erschließungsflächen / Stellplätze
 - Freiflächen mit Kennzeichnung der Haupt- und Nebeneingänge, begrünte und versiegelte Flächen, Baumstandorte
 - Ideen für die Nachnutzung des ehem. St. Alexius-Krankenhauses
- Gestaltungs-/ Nutzungskonzept für ehem. St. Alexius-Krankenhaus**
- M 1: 200**
- In Abhängigkeit der Nutzungsvorschläge werden Aussagen erwartet hinsichtlich der Gestaltung privater und öffentlicher Erschließungs- und Freiraumflächen und der Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen sowie der Verknüpfung von Innen und Außen:
- Dieser Teilbereich soll dargestellt werden in
- Schemagrundrissen vom Erdgeschoss-/Zugangsebene und eines Regelgeschosses sowie
 - in 1-2 Ansichten bzw. Perspektiven
- Beispiel Wohnkonzept** Beispielhafte Darstellung einer Hausgruppe / eines Quartiers mit Geschosswohnungen zur Erläuterung der Idee für differenzierte Wohnangebote in verdichteten Baustrukturen:
- M 1: 200**
- Schemagrundriss Erdgeschoss-/Zugangsebene und eines Regelgeschosses sowie
 - 1-2 Ansichten bzw. Perspektiven

Erläuterungsbericht mit Aussagen zum städtebaulich freiraumplanerischen Konzept und dem grundsätzlichen architektonischen und funktionalen Konzept auf max. zwei Seiten DIN A4.

Modell M 1: 1000 auf der zur Verfügung gestellten Einsatzplatte für das Umgebungsmodell.

Vorprüfungsunterlagen

- Wettbewerbsbeitrag als gefaltete Kopie im Originalformat für die Vorprüfung
- CD mit
 - Wettbewerbsbeitrag als Tiff-Datei
 - Wettbewerbsbeitrag als DWG-/DXF-Datei mit Angabe folgender Inhalte als Polylinien / Polygone in 4 Layern / Ebenen:
 - a) überbaute Flächen
 - b) private Grundstücksflächen
 - c) öffentliche Grün- und Erholungsflächen
 - d) öffentliche Verkehrsflächen
 - Erläuterungstext als DOC- oder PDF-Datei
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Verfassererklärung wird zur Verwendung beigelegt.

Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Videos sind grundsätzlich von jeder Bewertung ausgeschlossen.

Grobkonzepte / Leitideen für Zwischenpräsentation Für die Zwischenpräsentation sollen aus dem vorbezeichneten Leistungsbild Grobkonzepte und Leitideen zum Städtebaulichen Entwurf und zum Teilbereich auf zwei Blättern (ca. 90 x 140 cm im Hochformat) dargestellt werden; davon sollen auf einem Blatt der Lageplan im Maßstab 1: 1000 und auf dem zweiten Blatt Ideen zum Teilbereich im Maßstab 1: 200 abgebildet werden. Weiterhin ist eine Power-Point-Präsentation zur Erläuterung des Entwurfsgedankens möglich.

A7 Auftaktveranstaltung

Zur Erläuterung der Wettbewerbsaufgabe, verbunden mit einer gemeinsamen Ortsbegehung und einer Bürgerversammlung, findet eine Auftaktveranstaltung unter Beteiligung der Wettbewerbsteilnehmer und der Mitglieder des Preisgerichts statt:

**öffentliche
Auftaktveranstaltung
26.04.2012**

**St. Alexius-Krankenhaus, Konferenzraum EG
Alexianerplatz 1 - 41464 Neuss (Zugang über Nordkanalallee)
(Beginn 17.00 Uhr)**

Neben der Einführung in die Wettbewerbsaufgabe bietet der Termin die Gelegenheit für alle Beteiligten, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

A 8 Kolloquium mit Zwischenpräsentation

Zur Präsentation erster Vorstellungen zur Wettbewerbsaufgabe mit Grobkonzepten und Leitideen findet ein Zwischenkolloquium unter Beteiligung der Wettbewerbsteilnehmer und der Mitglieder des Preisgerichts statt:

Zwischenkolloquium **Zeughaus, Konferenzraum 1. OG**
21.05.2012 **Markt 42-44, 41460 Neuss**
(Beginn 9.00 Uhr, Einzelpräsentationen nacheinander)

Das Zwischenkolloquium dient dem gegenseitigen Austausch aufgrund der Entwurfskonzepte hinsichtlich weiterer Anregungen für die Ausarbeitung.

A 9 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten (RAW 7)

Am Montag, den 23.07.2012 muss die Wettbewerbsarbeit beim Betreuer eingereicht sein: Bis 16.00 Uhr kann der Entwurf bei

Einlieferungsfrist **Drees & Huesmann . Planer**
Planunterlagen **Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld**
23.07.2012 abgeliefert oder an die gleiche Postadresse aufgegeben werden.

Einlieferungsfrist Das Modell muss bis zum Freitag den 27.07.2012 um 14.00 Uhr beim
Modell Betreuungsbüro eingereicht sein oder an dessen Postadresse aufgege-
27.07.2012 ben werden (s. o.).

Planunterlagen und Modelle, die durch die Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter den o. g. Tagesstempeln, unabhängig von der Uhrzeit, erfolgt.

Anonymität muss bei der Bezeichnung der Pläne und der Versandpakete nicht hergestellt werden.

A 10 Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten (RAW 6)

Preisgericht 20.08.2012 Das Preisgericht kommt neben den beiden Kolloquien zur Jurysitzung am 20.08.2012 zusammen. Ihm gehören an (alphabetisch):

- Preisrichter/innen**
1. Karl-Heinz Baum (Stadtverordneter CDU-Fraktion)
 2. Bruder Benedikt, Provinzial Alexianer-Brüdergemeinschaft, Aachen
 3. Reiner Breuer (Stadtverordneter SPD-Fraktion)
 4. Prof. Christl Drey, Architektin, Stadtplanerin, Kassel
 5. Christoph Hölters, Beigeordneter (Planung, Bau, Verkehr) Stadt Neuss
 6. Roland Kehl (Stadtverordneter Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen)
 7. Dr. Heinz Achim Rohde (Stadtverordneter FDP-Fraktion)
 8. Prof. Johannes Schilling, Architekt, Köln

9. Friedhelm Terfrüchte, Landschaftsarchitekt, Essen
10. Prof. Kunibert Wachten, Stadtplaner, Dortmund
11. Leonore Wolters-Krebs, Architektin, Stadtplanerin, Coesfeld

- Stellvertretende Preisrichter**
12. Wilhelm Gütjen (Sachk. Bürger Fraktion Unabhängige / Die Linke)
 13. Jost Paul, Rechtsanwalt, Alexianer Brudergemeinschaft, Neuss
 14. Peter Sangermann, Stadtplaner, Amt für Stadtplanung Stadt Neuss
 15. Reinhard Wendt (Stadtverordneter Fraktion UWG / Zentrum)

- Sachverständige Berater/innen ohne Stimmrecht**
16. Axel Springsfeld, Verkehrsplaner, Aachen
 17. Carolin Wandzik, GEWOS GmbH Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg

- Vorprüfer/in**
18. Reinhard Drees, Architekt, Stadtplaner, Drees & Huesmann · Planer,
 19. Gudrun Walter, Architektin, Stadtplanerin, Drees & Huesmann · Planer
 20. Ulrike Wesche, Dipl.-Ing. Architektur, Drees & Huesmann · Planer

A 11 Beurteilungskriterien (RAW 7)

Das Preisgericht wird sein Urteil aus der Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und die eingereichten Leistungen nach folgenden generellen Kriterien bewerten:

Gestaltung

- Städtebauliches Gesamtkonzept/Stadträumliche Qualitäten
- Vernetzung der Bereiche innerhalb des Wettbewerbsgebiets mit dem angrenzenden Ortsteil
- Maßstäblichkeit und Ortsangemessenheit
- Qualität der Erschließung und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
- Innovative Konzepte der Freiraumnutzung und Unterhaltung

Funktionalität

- Umsetzung der Planungsvorgaben
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Nutzbarkeit der öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Flächen
- Einbindung von Wohnraumbedarf für die ältere Generation
- Lärmschutz
- Energieeffizienz
- Sicherheitsaspekte

Wirtschaftlichkeit

- Modulare Umsetzungsmöglichkeiten des städtebaulichen Konzepts
- Flächeneffizienz

A 12 Bearbeitungshonorar und Preise (RAW 4)

Für Bearbeitungshonorare und Preise stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von 38.000 € zur Verfügung. Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ist in den genannten Beträgen enthalten.

Bearbeitungshonorar Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe erhält jeder Teilnehmer einen Betrag in Höhe von 3.000 € (insgesamt 18.000 €)

Preise Darüber hinaus sollen 3 Preise vergeben werden:

1. Preis	10.000 €	
2. Preis	6.000 €	
3. Preis	4.000 €	(insgesamt 20.000 €)

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Preise vorbehalten.

A 13 Abschluss des Wettbewerbes (RAW 10)

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbes unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt, u. a. durch Veröffentlichung auf der Homepage von Drees & Huesmann · Planer (www.dhp-sennestadt.de).

Ausstellungseröffnung
04.09.2012 Die Ausstellung der Arbeiten ist im Anschluss im Rathausfoyer der Stadt Neuss während der allgemeinen Öffnungszeiten geplant. Die Eröffnung ist am 04.09.2012 um 15.30 Uhr. Die Dauer der Ausstellung wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Im Anschluss an die Ausstellung werden alle nicht mit einem Preis prämierten Arbeiten an die Teilnehmer kostenfrei zurückgesandt, sofern die Planunterlagen und Modelle in einer versandfähigen und den Vorgaben entsprechenden Verpackung abgeliefert wurden.

A 14 Behandlung von Verfahrensrügen (RAW 11)

Die Wettbewerbsteilnehmer können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber dem Auslober rügen. Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich.

Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Beginnt die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten erst nach dem Zugang des Protokolls, so beginnt die Frist mit dem Tag der Ausstellung. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit dem zuständigen Landeswettbewerbsschuss der zuständigen Architektenkammer.

A 15 Weitere Bearbeitung der Aufgabe (RAW 8, Erklärungen)

Die Ausloberin erklärt, dass sie dem Gewinner oder einem der Preisträger oder mehreren Preisträgern die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs erforderlichen Planungsleistungen bis mind. zum Städtebaulichen Entwurf übertragen wird

- insbesondere soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert werden soll,
- soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Wettbewerbsteilnehmer/innen, deren/dessen Wettbewerbsarbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet.

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Veröffentlichung sind durch RAW 9 (Eigentum und Urheberrecht) geregelt.

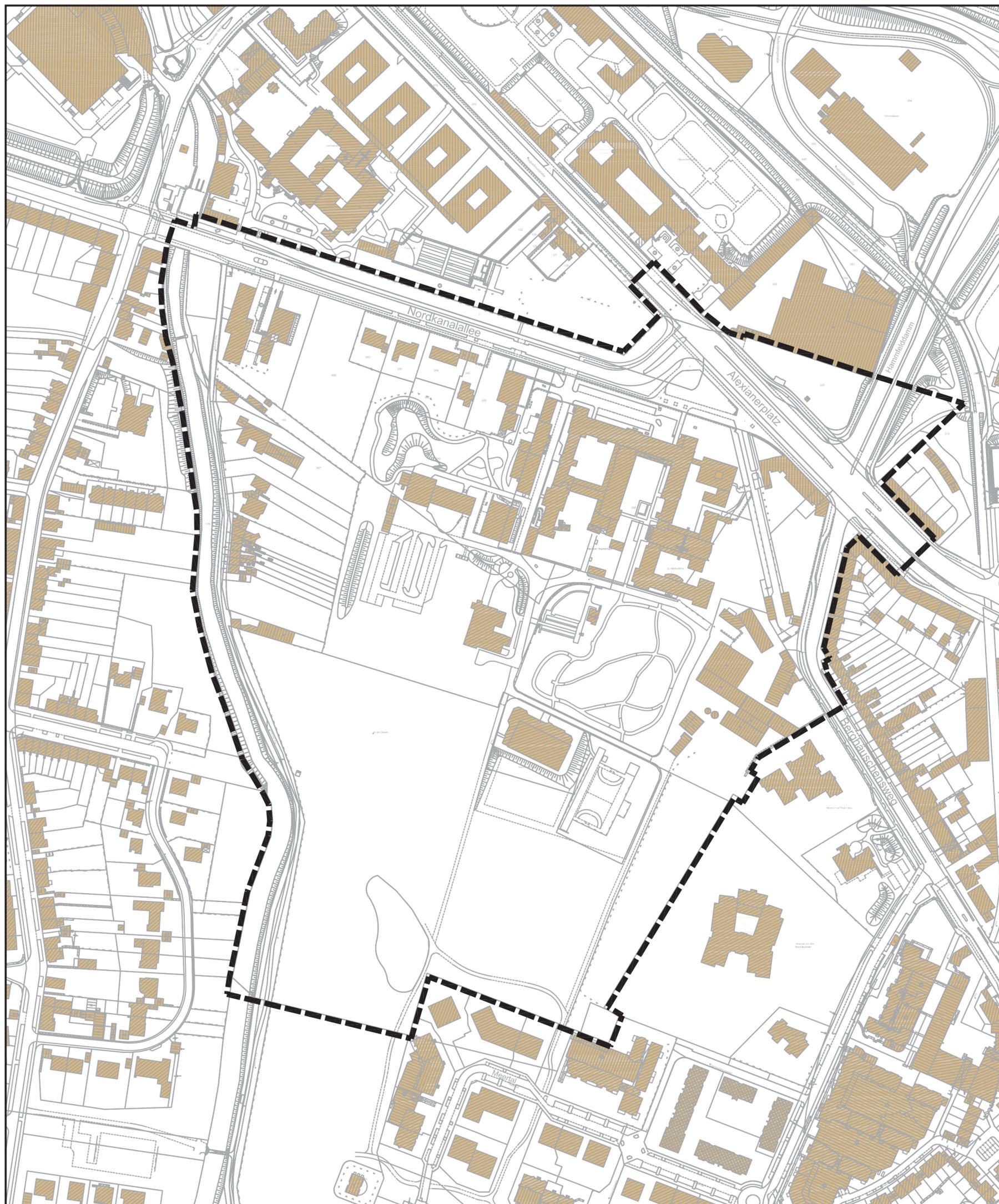
Diese Auslobung wurde aufgestellt im März 2012 in Neuss und Bielefeld.

- Der Auslober**
- Alexius-Brudergemeinschaft Neuss e.V., vertreten durch Bruder Benedikt M. Ende, Provinzial
 - Stadt Neuss, Der Bürgermeister, Amt für Stadtplanung.

Vorbereitung, Durchführung und Vorprüfung Drees & Huesmann · Planer - Vennhofalle 97 - 33689 Bielefeld
Tel. 05205 3230 - info@dhp-sennestadt.de - www.dhp-sennestadt.de



Abb. 2
Bestandsplan vom
Wettbewerbsgebiet (M 1: 4000)



Teil B Wettbewerbsaufgabe

B 1 Städtebauliche Ausgangslage

Aufgabe des Wettbewerbs ist es, für das Gelände zwischen Nordkanalallee, Alexianerplatz, Berghäuschensweg, Wohngebiet Meertal und der Straße an der Obererft eine konkrete städtebauliche Struktur zu entwickeln. Hierbei ist der städtebauliche Rahmenplan eine Grundlage. Das Wettbewerbsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 21,8 ha.

Im direkten Umfeld des St. Alexius-Krankenhauses stehen heute überwiegend Therapie und Versorgungsgebäude, die allerdings mit dem Umzug der Pflegeeinrichtungen an den Standort St.-Josef-Krankenhaus nicht mehr benötigt werden. Einzig die Klosterkirche und das Kloster selber, sollen auch zukünftig in Ihrer Nutzung nicht aufgegeben werden.

Nutzungsstruktur im Umfeld des Wettbewerbsgebietes

Das nähere Umfeld des Planareals ist südlich durch ein neues Wohngebiet (Meertal), westlich („Dichterviertel“), bzw. nordwestlich (Selikumer Weg) durch ältere Wohngebiete geprägt. Der südliche Abschnitt des Selikumer Weges, im Übergang zum Landschaftsraum wird geprägt durch eine z.T. unstrukturierte gemischt genutzte Bebauung. Entlang des Berghäuschenswegs befinden sich auf der Ostseite ebenfalls Wohngebäude.



Abb. 3:
Städtebaulicher
Rahmenplan
St. Alexius - Krankenhaus
Stadt Neuss
Stand 1.7.2011
(ohne Maßstab)

Nördlich der Nordkanalallee und der Augustinusstraße grenzen hingegen großmaßstäbliche Gebäudekomplexe an, wie das St.-Josef-Krankenhaus, das Kloster Immaculata, eine Sauerkrautfabrik im unmittelbaren Umfeld des Alexianerplatzes, bzw. weiter nördlich auch Büros und öffentliche Infrastruktureinrichtungen.

Südöstlich befinden sich Therapie- und Pflegeeinrichtungen, jenseits des Berghäuschenswegs ein großer Heimwerkermarkt. Ein Kindergarten an der Straße Meertal, mehrere Schulen im Umfeld der Weberstraße und eine kleines Nahversorgungszentrum am Berghäuschensweg befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Nordkanalallee und der Berghäuschensweg grenzen das Plangebiet nach Norden, bzw. Osten hin ab.

Im westlichen Teil durchzieht die Obererft als weitgehend bewaldeter Grünkorridor das Plangebiet von Süd nach Nord. Östlich angrenzend an die auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Obererft wurde eine ökologische Ausgleichsfläche in Form einer Mähwiese mit einzelnen Gehölzen angelegt. Diese wird von einem Wanderweg durchzogen.

**Nutzungskonzept
für das Wettbewerbsgebiet**

Basierend auf dem umgebenden Nutzungsgefüge sind Vorschläge für eine neue Nutzungszonierung und Baustrukturierung zu entwickeln. Wegen der besonderen Nähe zur Innenstadt bietet sich das Areal als innerstädtisches Wohngebiet geradezu an. Die Etablierung eines Bürostandortes scheidet hingegen aus, da Dienstleistungs- und Büronutzungen im Bereich Hammfeld I und II konzentriert sind und auch weiterhin dort entwickelt werden sollen. Gewerbliche Nutzungen sind wegen der Nähe zu angrenzender Wohnnutzung ebenfalls nicht vorgesehen. Denkbar ist die Arrondierung pflegebezogener Einrichtungen im Umfeld der Pflege- und Therapieeinrichtungen entlang des Berghäuschensweg und der Straße Meertal.

Bauabschnittsbildung

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist mit ca. 400-500 Wohneinheiten zu rechnen. Es wird daher richtig und notwendig sein, das Gelände in Etappen bzw. Bauabschnitten zu realisieren. Aufbauend auf einer robusten städtebaulichen Grundstruktur ist das Areal in einzelne Quartiere mit individuellen Charakteren zu untergliedern, die unterschiedlichen Interessensgruppen und Wohnformen gerecht werden können.

Gesucht wird eine schrittweise, modular umzusetzende Konzeption, die eine kurz- bis mittelfristige Realisierung ermöglicht. Es ist jedoch sicherzustellen, dass bereits in der ersten Stufe ausreichend Grün- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen.

B 2 Bereich Ehem. St.-Alexius-Krankenhaus und Klosteranlage

Die Klosterkirche, das Kloster und der Klostergarten sind zwingend zu erhalten. Zur Sicherung des Erinnerungswertes an die lange, über 560 jährige Geschichte der Alexanerbrüder in Neuss, seit 1868 an diesem Standort, wird empfohlen, identitätsstiftende Gebäude zu erhalten und mit einer sinnvollen Nachnutzung zu belegen. Hierzu zählt der Nordtrakt des Krankenhauses (parallel zur Nordkanalallee) selbst sowie die Alte Wäscherei und die Alte Schreinerei im Eingangsbereich des Krankenhausareals. Die übrigen Gebäude auf dem Gelände des St. Alexius-Krankenhauses sind für die spezifischen Bedürfnisse des Krankenhausbetriebes konzipiert worden oder eignen sich u.a. wegen des Bauzustandes nicht für eine Nachfolgenutzung.



Abb. 4:
Perspektive von 1926
(Quelle: Stadtarchiv Neuss)



Abb. 5:
Luftaufnahme von 1989
(Quelle: Stadtarchiv Neuss)



Abb. 6: Alte Schreinerei und im Hintergrund die Alte Wäscherei



Abb. 7: Sozialzentrum, Restaurantterrasse nach Westen



Abb. 8: (nördliche) Hauptfassade St. Alexius-Krankenhaus



Abb. 9: Friedhof

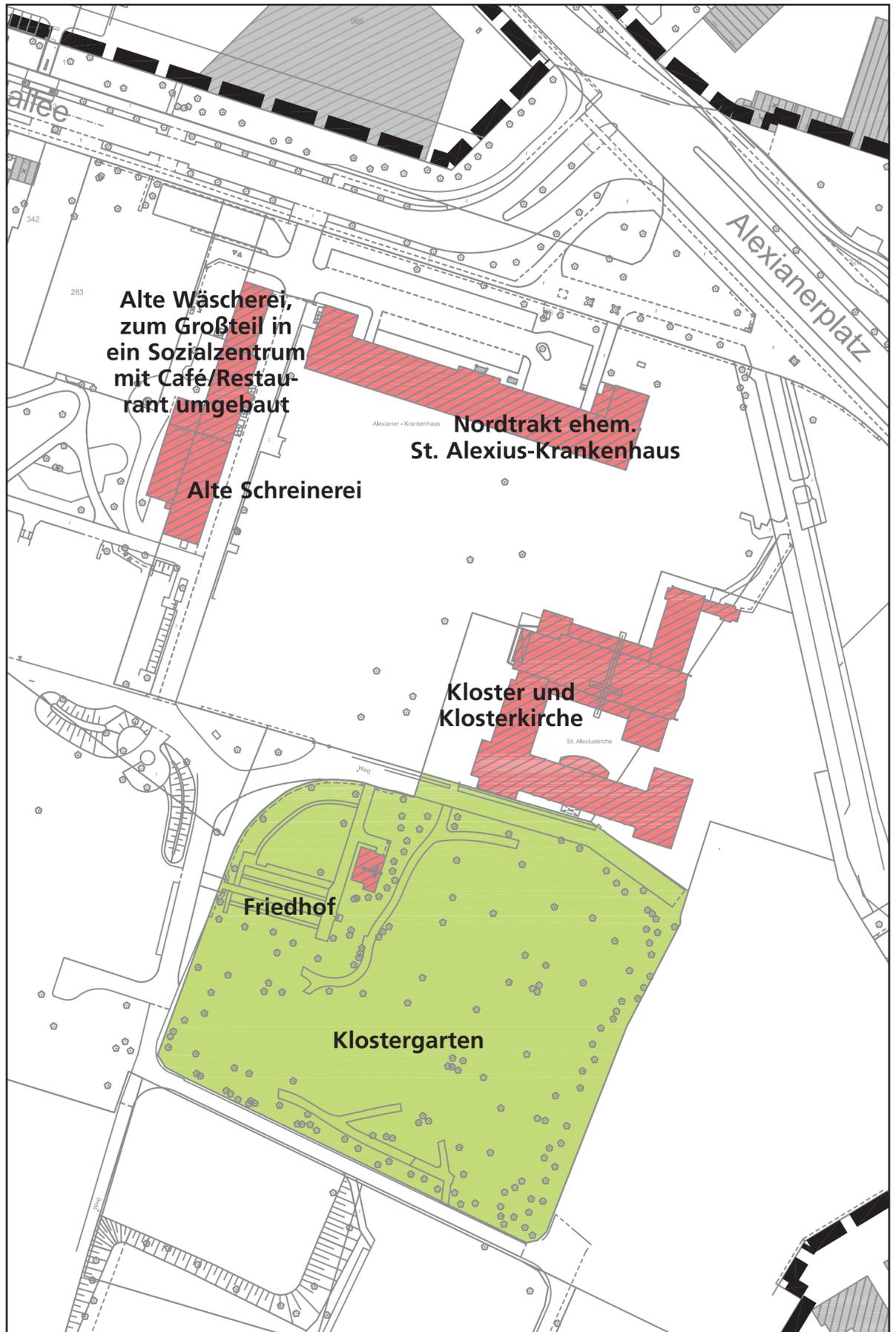


Abb. 10: Klostergarten

Abb. 11:
Zu erhaltende und in das Nutzungskonzept zu integrierende Gebäude (rot unterlegt) sowie der Klostergarten und Friedhof (grün unterlegt) (M 1: 2000)

(Fotos: Amt für Stadtplanung Neuss)

B 3 Nutzungen und Baustrukturen

Baustruktur Wegen der besonderen Nähe zur Innenstadt wird eine Mischung aus verdichteten Baustrukturen in Richtung der Hauptverkehrsstraßen und weniger dichten in Richtung des Landschaftsraums gewünscht (s. Städtebaulicher Rahmenplan, Abb. 3). Diese Bauformen bilden die Grundlagen, um später differenzierte Wohnraumangebote z.B. Generationsübergreifendes Wohnen und alltagstaugliche Wohnumgebungen zu schaffen.

Aufbauend auf einer robusten städtebaulichen Grundstruktur ist das Areal zu untergliedern in einzelne Quartiere mit individuellen Charakteren, die unterschiedlichen Interessensgruppen und Wohnformen gerecht werden können. Hier zeigt der Rahmenplan nur die Intention für die städtebauliche Entwicklung aber keine Vorgaben für die Struktur der Baufelder.

Wohnnutzungen Folgender Wohnungsmix ist anzustreben: (Angaben bezogen auf ca. 400-500 Wohneinheiten im engeren Wettbewerbsgebiet)

- Geschosswohnungsbau ca. 45% (ca. 20% öffentlich gefördert, ca. 25% freifinanziert)
- Verdichteter Wohnungsbau (Hausgruppen) ca. 25%
- freistehender Wohnungsbau (Einzel- oder Doppelhäuser) ca. 30%

Kindergarten In das Wettbewerbsgebiet ist eine Kindergartenfläche von brutto 2500 qm für einen fünfgruppigen Kindergarten inkl. Außenspielflächen zu integrieren.

B 4 Energieversorgung

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes ist es Wettbewerbsziel, den Verbrauch an fossilen Energieträgern deutlich zu reduzieren. In der Planung ist ein Wärmeversorgungskonzept darzustellen. Auf Grund der angestrebten Dichte ist eine Nahwärmeversorgung mit Heizzentralen auf Basis regenerativer Energieträger denkbar. Weiter ist eine solarenergetisch günstige Anordnung zu berücksichtigen.

B 5 Alexianerplatz und Nordkanal

Der Alexianerplatz wird heute seiner Funktion als Eingangssituation zum Stadtzentrum nur unzureichend gerecht. Die Wettbewerbsteilnehmer haben daher Konzepte aufzuzeigen, wie der Platz in die heterogene Stadtstruktur integriert werden kann und wie durch eine stadträumliche Gliederung solche Stadträume geschaffen werden, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Insbesondere werden Vorschläge erwartet, wie der Verlauf des Nordkanals (in die Denkmalliste der Stadt Neuss eingetragenes Bodendenkmal als Zeugnis napoleonischer Ingenieurskunst, Abb. 112) oberirdisch wieder erlebbar gemacht werden kann.

B 6 Erschließung

Gemäß dem Ergebnis der Rahmenplanung ist das Wettbewerbsgebiet ausschließlich an zwei Stellen – an die Straße Nordkanalallee und an die Straße Berghäuschenweg – an das vorhandene Straßennetz anzubinden. Eine Durchbindung der Schillerstraße kommt nicht in Betracht. Die Anbindung über die Straße Meertal steht ebenfalls zu Erschließungszwecken für das Wettbewerbsgebiet nicht zur Verfügung.

Die Ausgestaltung der inneren Erschließungsstruktur wird Aufgabe des Wettbewerbs sein, wobei die Quartierssammelstraße so zu führen ist, dass von vorne herein unerwünschte Schleichverkehre vermieden

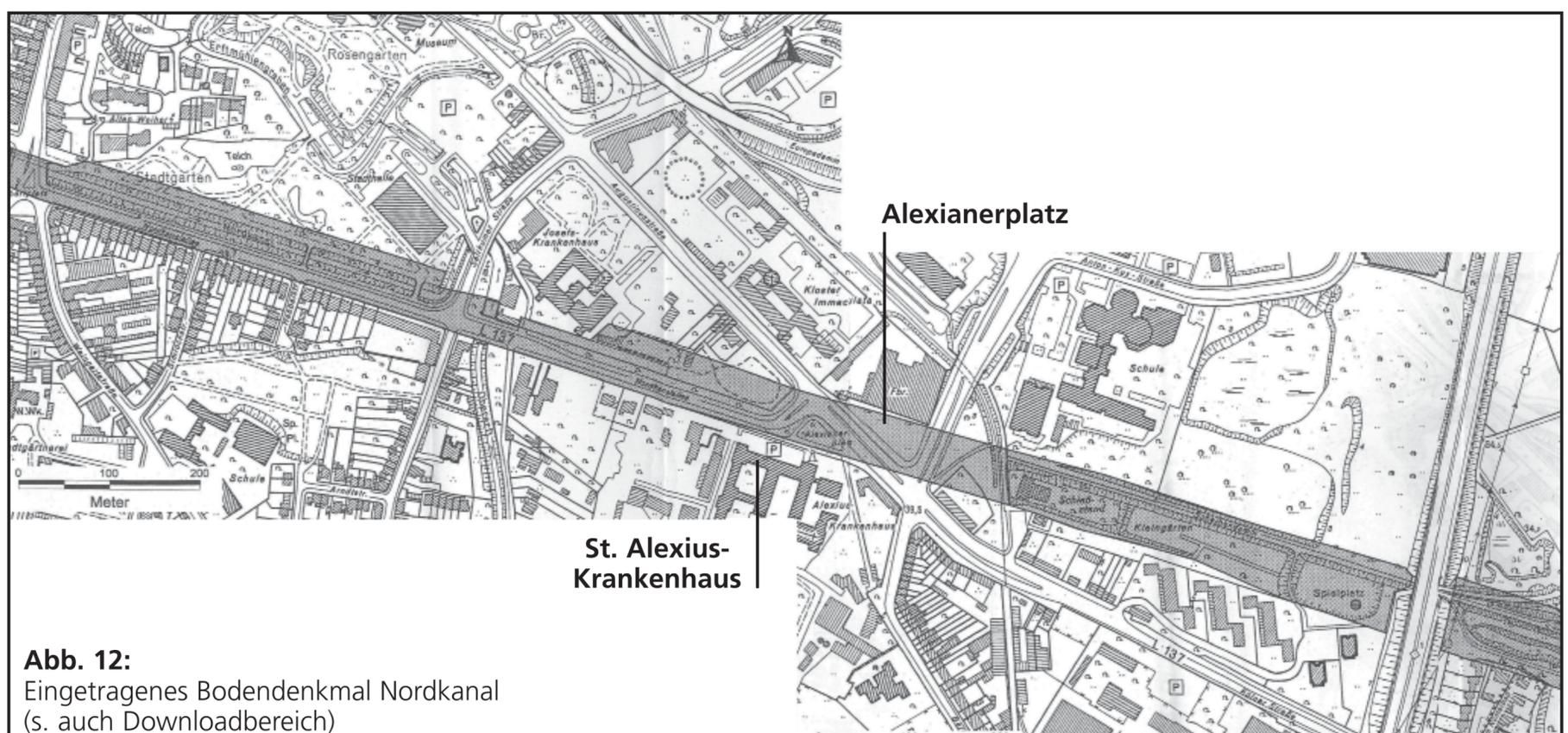
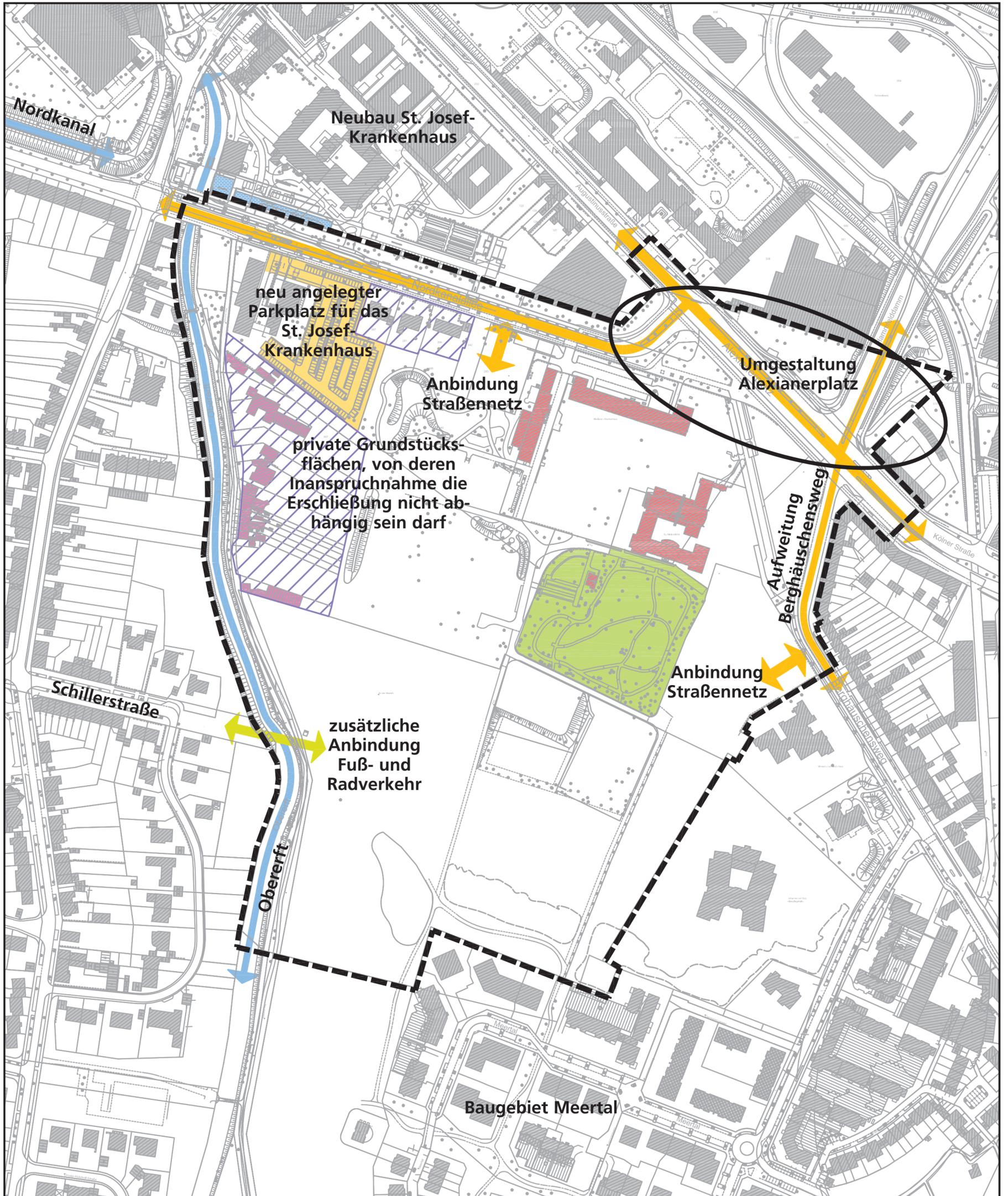


Abb. 12:
Eingetragenes Bodendenkmal Nordkanal
(s. auch Downloadbereich)

Abb. 13
Rahmenbedingungen für die Wettbewerbsaufgabe,
insbes. hinsichtlich der Erschließung (M 1: 4000)



werden. Um eine Anbindung der internen Sammelstraße vom Berghäuschensweg jedoch in alle Richtungen befahrbar zu gestalten, ist es notwendig, den Streckenabschnitt des Berghäuschensweg von der Straße Meertal bis zum Alexianerplatz auf der Westseite aufzuweiten (s. Anlage im Downloadbereich). Sofern vom Wettbewerbsteilnehmer mit plausiblen und belastbaren Argumenten nachgewiesen, ist auch eine andere Verkehrsführung am Alexianerplatz denkbar.

Zur Vernetzung des Stadtbezirks Dreikönigenviertel mit dem Landschaftsraum der Obererft, bzw. umgekehrt des Plangebiets und des Wohngebiets Meertal mit der Innenstadt, kann das Gebiet in Richtung Schillerstraße durch eine zusätzliche Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Obererft in die bestehenden Netze und vorhandene Infrastruktur eingebunden werden.

Wie in der Abb. 13 auf S. 19 dargestellt, darf die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen nicht Voraussetzung für die Haupteerschließungsstruktur sein. Eine Bebauung bzw. Wegeführung auf den derzeit privaten Flächen kann nur als eine Option für eine langfristige Entwicklung des Gebietes gesehen werden.

B 7 Grün- und Freiraumkonzepte

Der Planungsraum wird geprägt durch den Landschaftsraum der Obererftaue und den Klosterpark mit seinem großkronigen dichten Baumbestand. Diese haben neben ihrem ökologischen Wert auch eine positive Landschaftsbild-Wirkung. Gemäß Städtebaulichem Rahmenplan sind diese Flächen zwingend zu sichern und räumlich zu vernetzen. Der Ausbildung des Siedlungsrandes kommt in diesem Wettbewerb eine besondere Bedeutung zu. Zum Landschaftsschutzgebiet der Obererft ist ein min. 50 m breiter Pufferstreifen mit Extensivgrün von Bebauung freizuhalten, um dadurch die Funktion als Biotopverbund zu bewahren. Aus den Wohnquartieren heraus sind über kleinere Grün- und Wasserflächen Zugänge zum Landschaftsraum vorzusehen. Die Gestaltung mit Wasserelementen hat neben der ökologischen Funktion als Retentionsraum für Niederschlagswasser auch besondere Bedeutung zur Adressbildung der Wohnquartiere.

Es sollte ein auf die künftigen Bewohnergruppen zugeschnittenes Freiraumkonzept entwickelt werden, das geeignet ist, die Identifikation der Nutzer mit dem öffentlichen Grün zu stärken und die Übernahme von persönlicher Verantwortung zu verbessern.

Darüber hinaus sollten die eingesetzten Gestaltungselemente geeignet

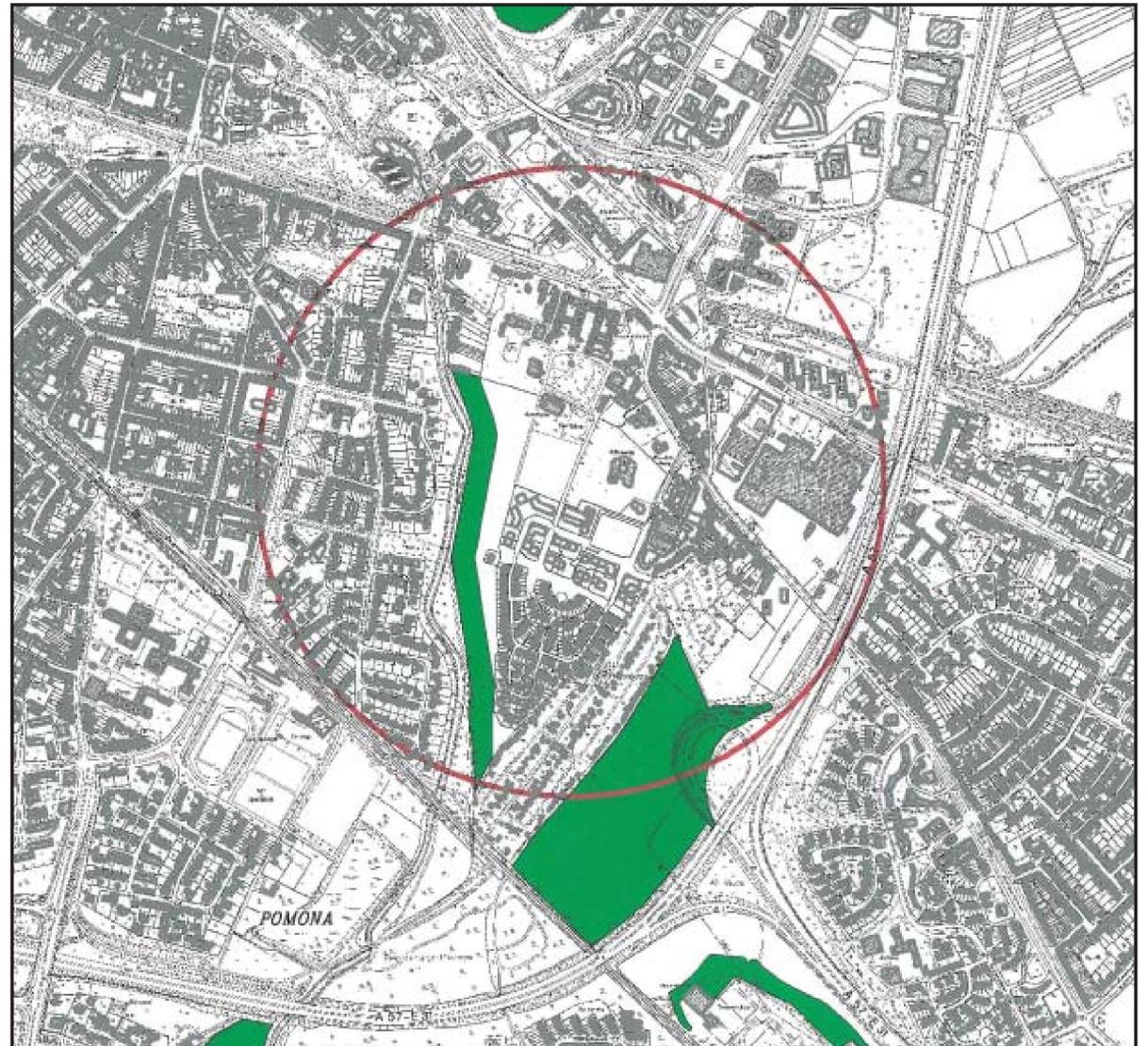


Abb. 14:
 - Ersatzflächenkataster -
 UVS Rahmenplan Alexianergelände
 aus
 Umweltinformationssystem Stadt Neuss,
 Umweltamt, Stand 2010 (M 1: 20.000)

sein, Artenschutz- und Nachhaltigkeitsaspekte erlebbar zu machen und damit das Verständnis insbesondere von Kindern und Jugendlichen für diese Themen zu erhöhen.

B 8 Entwässerung

Im Wettbewerbsgebiet sollte aus Kostengründen auf eine Pumpstation verzichtet werden. Vorbehaltlich der Eignung des Untergrundes sollte vor Ort versickert oder in die Obererft abgeschlagen werden. Die Möglichkeit direkt in die Obererft einzuleiten ist von den tatsächlichen Geländehöhen des Plangebiets, bzw. der der Obererft abhängig. Da Teilflächen (z.B. im Bereich des Krankenhauses) bereits an eine RW-Entwässerung angeschlossen sind, verkleinert sich die zu entwässernde Größe erheblich. Die Versickerungsanlage könnte innerhalb der Grünfläche Obererft nah plziert werden.

Als grober Anhaltswert kann folgende Flächengröße für die Anlage zugrunde gelegt werden:

$$\begin{array}{r}
 \text{Neue Wohnbaufläche} \times 0,4 \times 0,1 \\
 + \text{Verkehrsfläche} \quad \quad \quad \times 0,1 \\
 = \text{ca. Größe der Versickerungsfläche}
 \end{array}$$

Denkbar ist auch eine Regenrückhaltung in einer dauerbespannten Versickerungsanlage (z.B. als Graben um den Klostergarten herum) in Form einer offenen, nach unten abgedichteten Rinne mit einem entsprechenden Notüberlauf mit umgrenzender Schutzpflanzung.

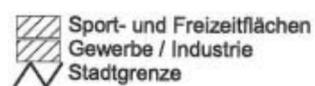
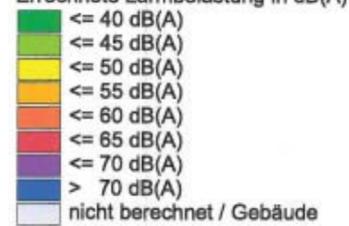
B 9 Hinweise zu Umweltaspekten

Lärm Das Wettbewerbsgebiet wird vom Lärm der umliegenden Hauptverkehrsstraßen belastet. Zudem kann sich die etwas entfernter liegende A57 durch ein „Grundrauschen“ bemerkbar machen. Laut aktuellem Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Neuss ist die Lärmbelastung im Wesentlichen auf den straßennahen Bereich beschränkt. Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich I gem. DIN 4109, der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich II. Laut SIP werden im westlichen Teil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten. Im unmittelbaren Bereich der Hauptverkehrsstraßen liegen tags und nachts teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte vor.

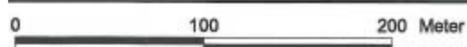
Schallimmissionsplan Gesamtbelastung tags - 2004

alle Emittenten / 6-22 Uhr

Errechnete Lärmbelastung in dB(A)



Bearbeitungsstand: 2004



Quelle:
TÜV Rheinland, Köln im Auftrag der Stadt Neuss

Datenaufbereitung:
Heike Hoffmann, Büro für geowissenschaftliche Dienstleistungen, Rostock,
im Auftrag der Stadt Neuss, 2007

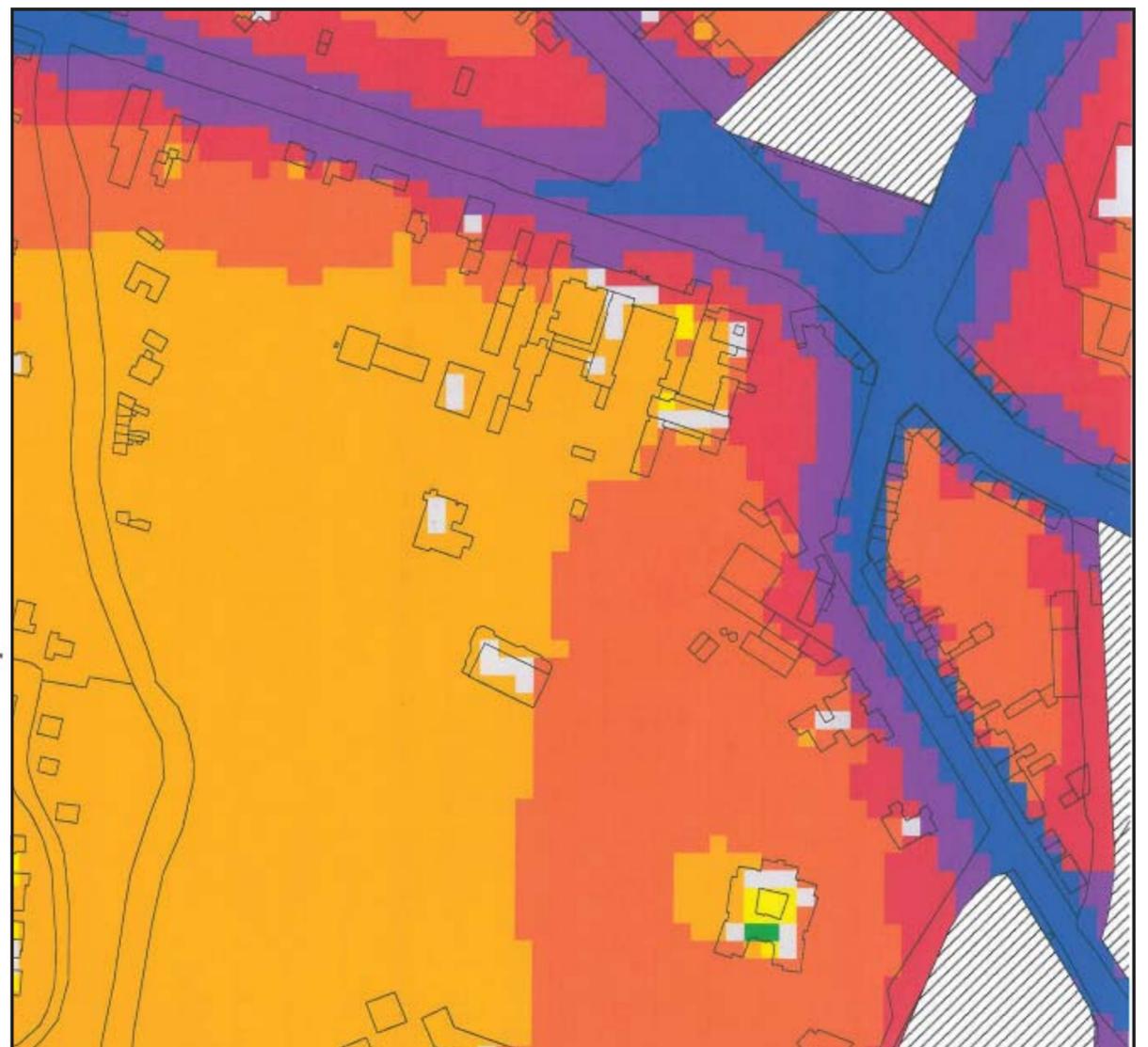


Abb. 15:

Umweltentwicklungsplan Stadt Neuss -
Lärminderungsplan Neuss, Stand 2004

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der aktuelle Biototypenbestand der Freiflächen im Planungsraum ist geprägt durch gärtnerisch genutzte Flächen und parkartiges Grün mit z. T. altem, erhaltenswerten Baumbestand sowie Extensivgrünland. Als wertvollste Biotopstruktur durchzieht die Obererft das Wettbewerbsgebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Obererft mit begleitendem Gehölzstreifen ist Landschaftsschutzgebiet und im städtischen Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop eingestuft. Im städtischen Biotopverbund wird die Obererft zusammen mit den angrenzenden, ökologischen Ausgleichsflächen zudem als „besonders wertvolle Biotopverbundfläche“ eingestuft. Auch im Biotopverbund auf Landesebene (LANUV) wird die Obererft als Biotopverbundfläche eingestuft. Als Schutzziel wird der „Erhalt der Restwaldfläche“, als Entwicklungsziel „Wiederherstellung eines möglichst grünlandbegleiteten Baches mit sauberem Wasser und naturnahen Uferstrukturen“ angegeben. Auch im Rahmen der vom Umweltamt durchgeführten, faunistischen Kartierungen im Stadtgebiet konnte der ökologisch hohe Wert der Obererft untermauert werden. Zum Landschaftsschutzgebiet der Obererft ist daher ein min. 50 m breiter Pufferstreifen mit Extensivgrün freizuhalten, um dadurch die Funktion als Biotopverbund zu erhalten.

Wasser

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Obererft an, ein im Spätmittelalter zum Betrieb der Neusser Mühlen künstlich geschaffener Abzweig der Erft. Es liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete. Die Grundwasserstände im Plangebiet sind Schwankungen von bis zu 3,5 m unterworfen. Nach Prof. Dr. Losen (2008) liegt der bisherige höchste Grundwasserstand im Wettbewerbsgebiet zum Dezember 2007 zwischen 33,25 m ü.NN und 33,90 m ü.NN. Bei einer Geländehöhe zwischen 37 m ü.NN und 40 m ü.NN ergeben sich minimale Grundwasserflurabstände zwischen 4 m und 6 m. Die niedrigsten Grundwasserstände lagen zwischen 30,40 m ü.NN und 31,40 m ü.NN, was maximalen Flurabständen von 6 m bzw. 9 m entspricht. Gefahren für das Grundwasser gehen nach den gutachterlichen Ausführungen in den oben genannten Berichten von den bisher untersuchten Altablagerungen nicht aus.

Klima

Das Stadtklimagutachten (Uni Münster 1995) klassifiziert den bisher unbebauten Bereich des Untersuchungsraumes südlich des Alexianergeländes als „Klima innerstädtischer Grünflächen“. Die attestierte hohe Schutzwürdigkeit basiert auf der Größe und der innenstadtnahen Lage, die der Fläche mit ihrem Kaltluftbildungspotenzial eine große Bedeutung als Ausgleichsfläche für den Wärmeinsel-Effekt der Innenstadt verleiht. Hinzu kommt die Lage am Ende eines von Südost nach Nordwest das südöstliche Stadtgebiet durchziehenden Belüftungskorridors, der die Innenstadt bei windschwachen Wetterlagen mit Frischluft versorgt.

Bei der städtebaulichen Konzeption ist dieser Belüftungskorridor zu berücksichtigen. Hohe Bäume und quer zum Belüftungskorridor positionierte Baukörper behindern eine Frischluftversorgung.

B 10 Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig kein Planrecht. Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis ist daher entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen das Planrecht neu zu schaffen.

Auftaktveranstaltung	26.04.2012
Kolloquium mit Zwischenpräsentation	21.05.2012
Einlieferung Planunterlagen	23.07.2012
Einlieferung Modell	27.07.2012
Preisgericht	20.08.2012
Ausstellungseröffnung	04.09.2012