

Marktgalerie Bensberg

Erläuterungsbericht

Vogelperspektive



Sehr geehrte Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen u. Herren,

heute, ca. 3 Jahre nach der letzten Präsentation, stelle ich Ihnen den neuen Entwurf für die Marktgalerie vor.

Ohne alle Details dieses neuen Entwurfsvorgangs vorzutragen, möchte ich Ihnen nur die aus meiner Sicht wesentlichen Aspekte des neuen Entwurfs aufzeigen, die in mehreren Terminen auch mit Vertretern der Stadtplanung und den Hinweisen des Gestaltungsbeirates in den letzten Wochen und Monaten weiterentwickelt wurden.

Anzahl der Geschosse

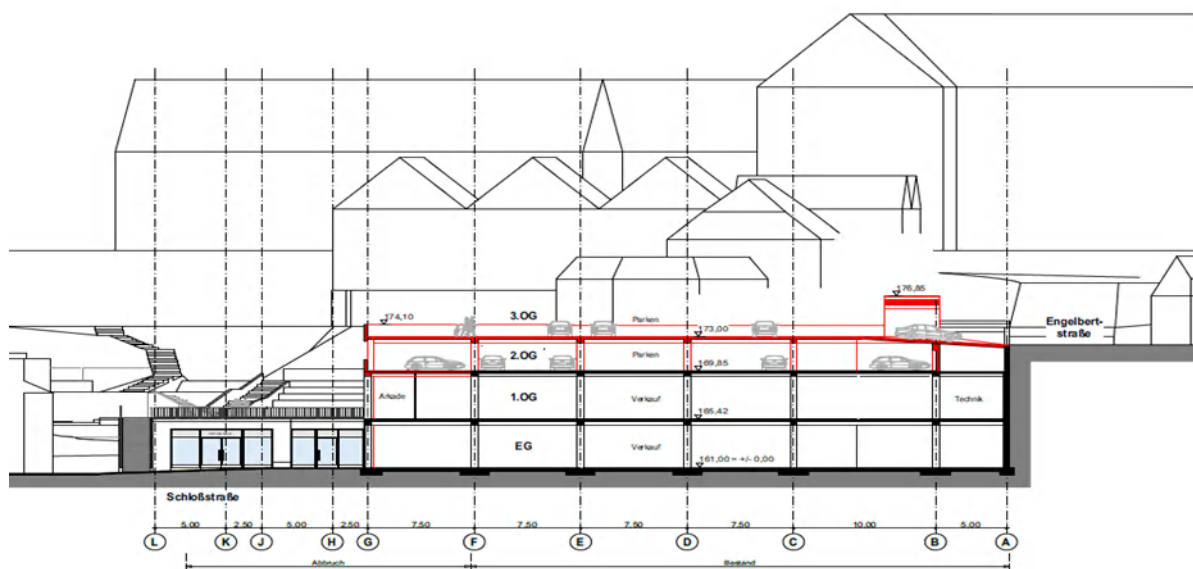
Viele von Ihnen können sich noch an die lebhaften Auseinandersetzungen zu den ersten Entwürfen unserer Vorgänger erinnern, an die aufgebauten Gerüste, aufsteigende schwarze Ballons, und Messlatten an Gebäuden, denn es waren ursprünglich einmal 6 Geschosse in der ersten Planung. Nachdem Centerscape das Projekt übernahm, haben wir die Geschosshöhe um 1 Geschoss auf 5 Vollgeschosse reduziert.

Mittlerweile sind weitere Anpassungen bei der Planung erfolgt. Das Gebäude wurde höhentekhnisch optimiert und um 2 Vollgeschosse reduziert, somit werden nur noch 3 umschlossene und überdachte Vollgeschosse gebaut und nur in Teilbereichen der Anlieferung und der Treppenhäuser eine Teilbebauung im 4. OG errichtet. Vom Marktplatz aus betrachtet, stellt sich die Gebäudefront nur noch eingeschossig, unterteilt in Teilflächen, dar.

Diese neue Planung soll auf Grundlage des alten Bebauungsplanes, der seit 1974 gültig ist, erstellt werden. Dieser alte B-Plan von 1974 tritt wieder in Kraft, da der neue Bebauungsplan aus 2013 nicht rechtskräftig wurde, da Nachbarn dies durch ihre Klage gegen die Stadt Bergisch Gladbach verhindert haben.

Die Nutzung der vorhandenen statischen Konstruktion lässt zudem nur die Aufstockung um ein Geschoss zu.

Schnitt

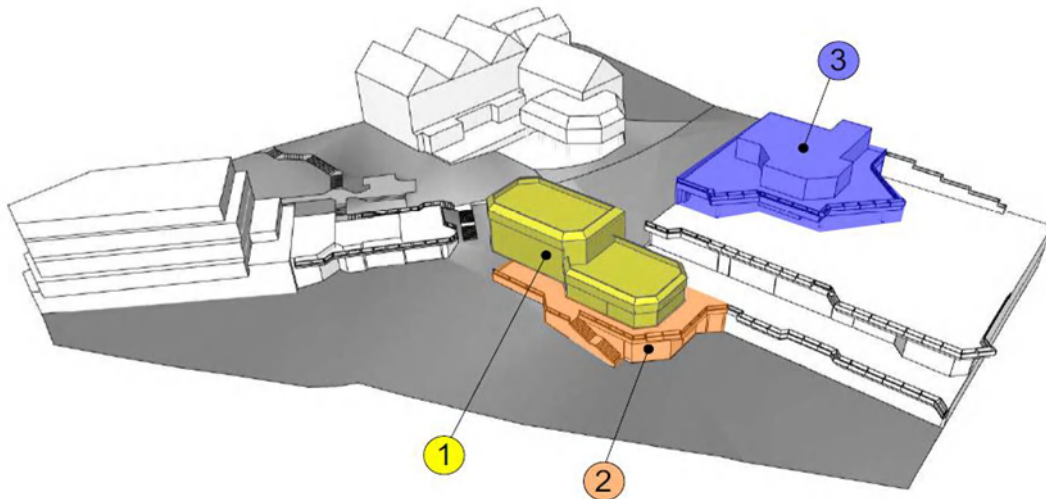


Schnitt 1
Achse 8-9

Nutzung des Bestandes / Abbruch

Wie Sie auf dem Schnitt durch die Geschosse erkennen, sind Bauteile schwarz und rot dargestellt. Die roten Bauteile bezeichnen die neuen Aufbauten. Centerscape hat umfangreiche statische Berechnungen durchführen lassen, mit dem Ergebnis, dass ca. 24 Stützen und 12 Fundamente ertüchtigt werden müssen um zu der Aufstockung zu gelangen. Das Ergebnis zeigt aber auch, dass weitere Aufstockungen unter Nutzung des Bestandes statisch nicht machbar sind.

Skizze Abbruchvorgang



Dieses Ergebnis hat zur Folge, dass nun nur Teile des Gebäudes abgebrochen werden und die Rohkonstruktion inkl. Außenwände weiter verwendet werden kann. Dies hat insbesondere auch für die Anwohner spürbare Erleichterungen, da sich die Lärm- und Staubbelastung des Betonabbruchs deutlich reduziert.

Der Rückbau erfolgt in der Reihenfolge, zuerst der Abbruch des zur Schlossstraße vorgelagerten Gebäudes und ein Teilabbruch des Unterbaues, dann der Abbruch der Dachaufbauten und Teile des 3.OG.

Geschossflächen und Mietflächen

Gemäß noch bestehender Baugenehmigung hatten wir in 5 Geschossen eine umschlossene und überdachte Bruttogeschossfläche von ca. 12.795 qm. Nunmehr sind es in 3 Vollgeschossen und den Teilflächen zur Schlossstraße ca. 7.378 qm. Die Mietfläche, die sich auf das EG und 1.OG beschränkt, beträgt nun ca. 4.050 qm. Vormals waren es mit den Wohnflächen und Restauration im 5. OG ca. 6.814 qm.

Nutzung in den einzelnen Geschossen und Erschließung

Erdgeschoss



Im Erdgeschoss zur Schlossstraße sind die Mieter REWE und dm mit der nun direkten Fassadenanbindung zur Schlossstraße angeordnet. Zwei kleinere Mietflächen eines Optikers, eines Eiscafés, ggf. auch einer Apotheke, gliedern sich unter der neuen Stadtplatzfläche an.

1.Obergeschoss



In der Ebene des 1.OG, die ich auch als EG 2 bezeichne, da sie fußläufig aus dem oberen Teil der Schlossstraße über den neuen Platz zu erreichen ist, wird ein neues Restaurant entstehen, welches sich zum Platz hin öffnet. Angegliedert sind zwei Verkaufsflächen Textil- und Bekleidung, ein Schuhgeschäft sowie eine kleinere Fläche für Accessoires. Diesen Flächen vorgelagert ist die neue überdachte Arkade, die durch ihre Lage als Galerie bezeichnet werden kann, die fußläufig den neuen Stadtplatz und die südlich gelegene Platzfläche verbindet.

2.Obergeschoss



Im 2.OG sind 45 überdachte Stellplatzflächen im 1.Parkdeck angeordnet, die aus der Engelbertstraße an der bereits zurzeit vorhandenen Zufahrt angefahren werden. Das Achsenmaß des Bestandes von 7,5 m x 7,5 m lässt eine großzügige Gestaltung der Parkflächen zu. Neben der 7,20 m breiten Fahrbahn, gibt es zum Teil einen ca. 2 m breiten Streifen, der die Rangierfläche erweitert und auch als Gehweg dient.

3.Obergeschoss



Im 3. OG ist das offene 2. Parkdeck mit 49 Stellplätzen angeordnet. Um eine bessere Verteilung in der Nutzung, d.h. An- und Abfahrt zu erreichen, erhält dieses Parkdeck eine eigene Zu- und Abfahrt. Die vormals geplante interne Rampe zwischen den Geschossen entfällt. Ansonsten befinden sich im 3.OG nur die Aufbauten der Fluchtwegtreppenhäuser und die Einhausung der Anlieferung, die weiterhin mittig im Gebäude platziert ist. Die Breite des Einfahrtstores hat sich von 10,50 m Breite auf nun ca. 5,50 m Breite reduziert. Machbar

ist diese Reduktion, da nach Abstimmung mit der REWE, die nicht mehr mit 18,5 m langen Lkw, sondern mit ca. 12,5 m langen Lkw angeliefert wird und sich damit die Wenderadien deutlich reduzieren.

Durch die Umplanung hat sich die Anzahl der Stellplätze von vormals 119 auf 94 Stellplätze verringert.

Die vertikale Erschließung erfolgt für die Nutzer über zwei Aufzüge, die nun direkt an der Schlosstraße angeordnet sind und beide Verkaufsebenen, die Galerie, die Schlosstraße sowie die Parkebenen verbindet und damit auch eine problemfreie Erreichbarkeit zur Engelbertstraße und zum Markt gewährleisten.

Ein Lastenaufzug verbindet die Anlieferung mit der Verkaufsebene im Erdgeschoss. Die Anlieferung des 1.OG erfolgt über den neuen Stadtplatz, der auch als Feuerwehraufstellfläche dienen muss, also befahrbar ausgeführt wird.

Dachaufsicht



Über den Aufzügen an der Süd-West-Ecke des Gebäudes an der Schlosstraße wird eine Aussichtsplattform mit freiem Blick in das Rheintal angeordnet, die vom 3.OG zu erreichen ist.

Städtebauliche Einzelaspekte

Diese neue Planung hat 4 wesentliche Veränderungen in Bezug auf die Stadtgestalt zur Folge.

Perspektive



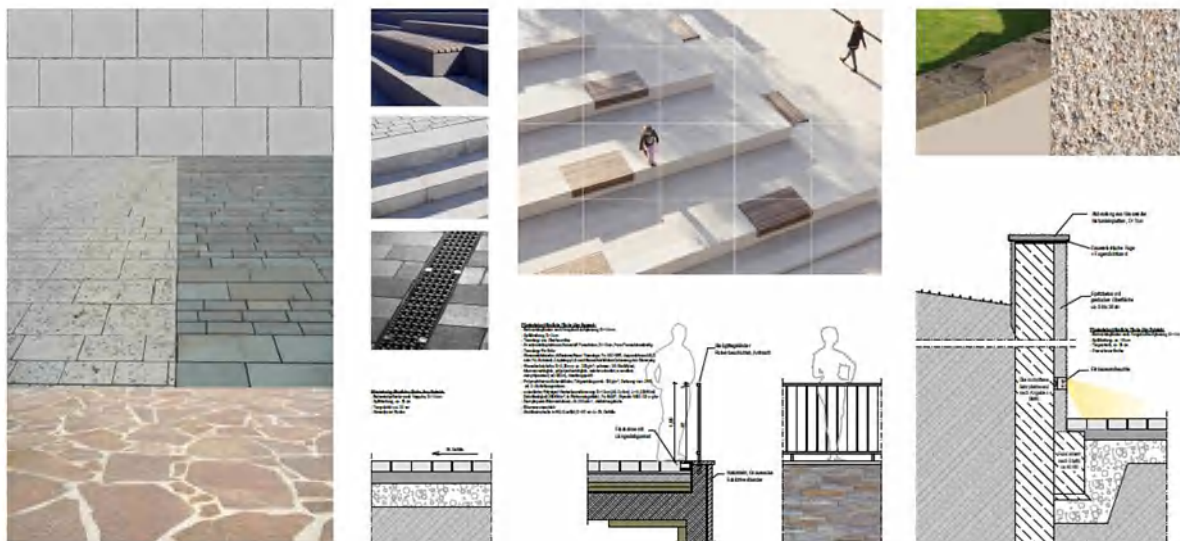
1. Durch den Abbruch des vorgelagerten Gebäudes entsteht der neue große Stadtplatz, an den sich die bis zu 10 m breite, großräumige Freitreppe zum Markt hin angliedert. Der sichtbar wahrnehmbare Stadtraum öffnet sich hier und nimmt die alte Wegeführung der vormals Wipperfürter Straße und des alten Kinderwagenweges durch die Lage der Freitreppe auf.

Das Rathaus wird durch den Entfall zweier Geschosse nun aus der Schlossstraße noch deutlich sichtbarer.

An diesem Teil der Erläuterung will ich den Vorentwurf zur Platzgestaltung zeigen, der auch Gegenstand des Antrages zum integrierten Handlungskonzept ist.



Die entscheidende Veränderung zum Vorgängerentwurf ist nicht nur die Verbreiterung der Treppe zu einer breiten offenen Freitreppe, sondern auch deren Verlegung, weg vom Nachbargrundstück, damit eine Rückverankerung zur Sicherung des Hanges auf dem städtischen Grundstück stattfinden kann.



Über die weitere Detailgestaltung des Platzes wird eine Ausformulierung in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung erfolgen.

Perspektive



2. Die Geschosstaffelung des alten Centers wird korrigiert und eine klare städtische Gebäudekante zur Schlossstraße hergestellt. Ich sage bewusst Straße und nicht Fußgängerzone, denn die Vitalität und Qualitätssteigerung der Schlossstraße als Einkaufsstraße wird nicht nur durch diese städtebauliche Neugliederung des Bauwerks Marktgalerie entstehen, sondern auch durch eine verkehrstechnische Neugestaltung der Schlossstraße aufgrund des integrierten Handlungskonzeptes. Dabei sind die Interessen aller Handelstreibender und deren Nutzer der Schlossstraße zu berücksichtigen, denn die Schlossstraße lebt vom dem funktionierenden Einzelhandel.

An den Arkaden der Galerie, die in der Architektursprache eigentlich eine Aneinanderreihung von Architraven ist, an der Galerie also, sind die zwei Aufzüge gelegen, die sowohl die Schlossstraße und die Parkebenen zur Engelbertstraße anbinden.

Perspektive



3. Der südlich der neuen Galerie gelegene Platz im 1.OG wird nun ebenfalls direkt an die zwei Aufzüge aus der Schlossstraße und den Parkdecks angebunden und mit der Galerie, die das alte Wegerecht der Stadt sichert, aufgewertet.

Auch hier muss eine Qualitätssteigerung dieser Fläche durch Erneuerung der Gehwegoberflächen und durch eine Neugestaltung der maroden Treppenanlage im Zuge des integrierten Handlungskonzeptes erfolgen, denn diese stellt ein optisches Hindernis für die dahinter liegenden Verkaufsflächen dar.



4. Die Gestaltung der Fassade zum Markt war der zentrale Diskussionsgegenstand in der zurückliegenden Zeit und war es auch in den Beratungen mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bergisch Gladbach. Auch die Vertreter der Stadtplanung Bergisch Gladbach haben aktiv mit Vorschlägen an einer Lösung mitgearbeitet.

Nachdem es diverse Vorschläge zu einer Fassadengestaltung an der Engelbertstraße gab, wobei eine mehrgeschossige Lösung zum Marktplatz aus statischen Gründen ausschied und auf Grundlage des bestehenden B-Planes nicht möglich ist, kam der auch aus meiner Sicht richtige Hinweis zur Gestaltung aus dem Gestaltungsbeirat, keine Architektur zu machen, d.h. darauf zu verzichten eine Fassadengestaltung formal erzwingen zu wollen. Wir sind dem nun gefolgt und lösen die Fassade in vor- und zurückspringenden Einzelbauteile auf, sofern es funktional machbar ist und führen zudem eine Höhenstaffelung der Bauteile ein.

An dieser Stelle möchte ich mich ausdrücklich bei der Mitarbeit des Gestaltungsbeirates bedanken, dessen fachliche Qualität eine positive Wirkung in unseren Entwurf hinein entfalten konnte.

Perspektive



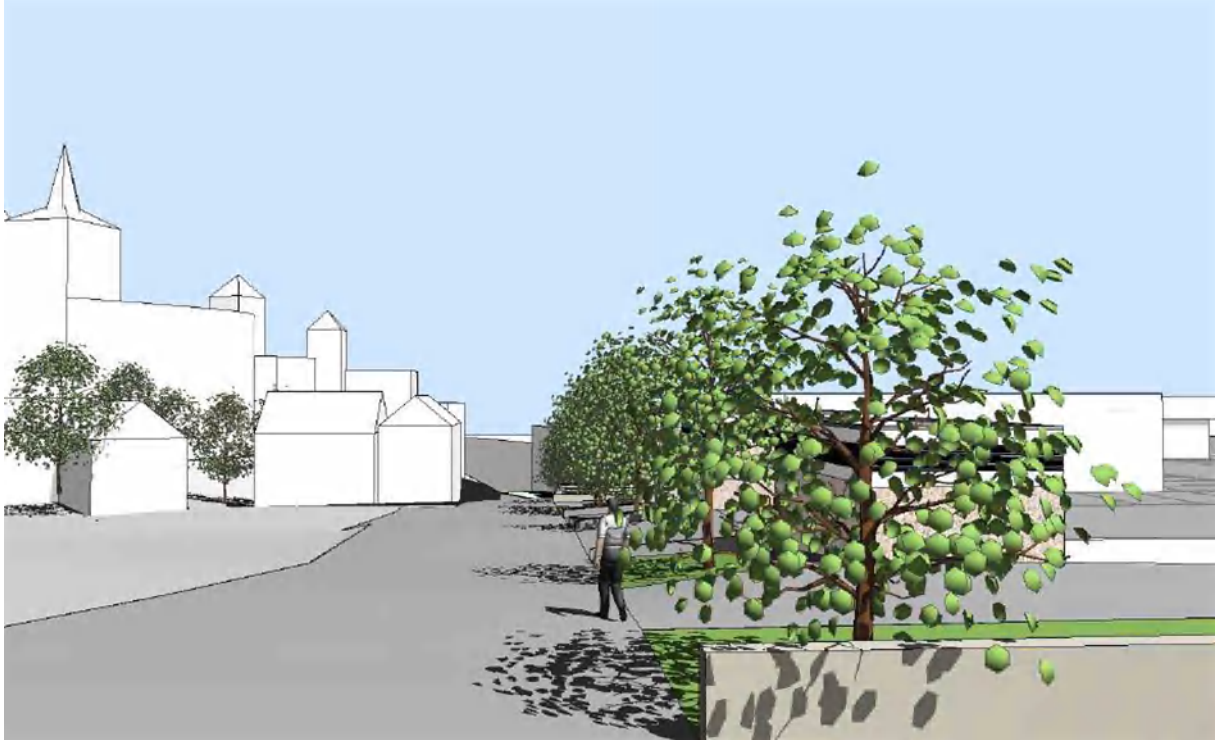
Als der zweite wichtige Aspekt ist die planerische Entwicklung der Grünflächen zu beachten. Der alte Burggraben, die Burg war vormals eine Wasserburg, war westlich hangseitig neben dem Burggrabenweg von Bäumen umgeben, wie auch der Marktplatz von Bäumen gesäumt war. Dieses ist heute nur noch auf der Nordseite des Platzes erhalten. Im Zuge der Wohnhangbebauung wurde vor 40 Jahren in der Engelbertstraße eine Baumreihe gepflanzt, die die ehemaligen Baumreihen am westlichen Burggrabenweg aufnimmt und die heute bis zur Südseite der Marktgalerie reicht. Da sich die neuen Gebäudeteile der Marktgalerie nun zurückstaffeln, werden wir die Baumreihung und die Grünflächen auf der Ostseite der fortsetzen, wie sie dort zurzeit, als noch das eigentliche Goethehaus stand, vorhanden war.

Foto Goethehaus



Dieser Grünstreifen, der nur durch die Zufahrten unterbrochen ist, wird sich dann in der seitlich der neuen Treppenanlage gelegenen Grünfläche bis hin zur Grünfläche der Hanglage an der Kadettenstraße fortsetzen.

Perspektive



Materialen der Fassadengestaltung

Kommen wir zum letzten Aspekt meiner Erläuterung.

Unser Bauvorhaben liegt am Marktplatz zwischen zwei, die Gestalt in Bensberg wesentlich bestimmenden, anderen großen Bauten. Dem Schloss und dem Rathaus. Das eine ein Barocker Putz- und Stuckbau, das andere ein Bauwerk der Moderne mit einer nüchternen Ort betonfassade in Verbindung mit dem mittelalterlichem Bruchsteinmauerwerk. Doch man muss genauer hinsehen und folgendes bedenken.

Als Johann Wilhelm II. Herzog von Jülich 1702 begann, seiner Frau Anna-Marie Luisa de Medici eine angemessenen Residenz zu bauen, beauftragte er einen italienischen Architekten, Graf Matteo d'Alberti, ein Jagdschloss im Stile des Spätbarock zu errichten. In dieser Zeit der Gegenreformation, des Feudalismus und Absolutismus dienten Gestaltungen und auch Material noch zur Darstellung der Macht der Feudalherrschaft, der Ordnung, der Hierarchie.

Das Hauptgebäude ist verputzt, mit geformtem, vorgesetztem Stuck als Gesimse, Pilaster, Faschen und anderem Beiwerk. Auf der Rückseite des Nebengebäudes an der Kadettenstraße wird dagegen auf den Putz verzichtet, nur die Stuckaturen verbleiben. Beim unter geordneten Wirtschaftsgebäude finden wir nur noch Natursteinmauerwerk, welches sich als südliche Ansicht der Marktplatzes darstellt.



Der Naturstein die Grauwacke war etwas Untergeordnetes in der Hierarchie der Materialien und der Darstellung.



Als der wohlhabende Kölner Bürgermeister Eberhardt Josef Melchior von Herwegh 1776 am Markt das sogenannte Neue Herweghhaus errichten ließ, achtete er, trotz des aufstrebenden Bürgertums, noch auf diese Ordnung und wäre nicht auf die Idee gekommen, sein Bruchsteinmauerwerk aus dem Lindlaer Steinbruch mit Putz und Stuck wie am Schloss zu überziehen, denn bis zum Sturz der alten Ordnung mit Beginn der Französischen Revolution 1789 waren es noch 13 Jahre. Das Gebäude prägt die Ostseite des Marktplatzes.



Ganz anders beim Architekten Prof. Gottfried Böhm, der 1976 beim Rathausneubau in Bensberg der Schönheit des Natursteins, dem Material zu seiner wirkenden Schönheit dadurch verhilft, indem er der Grauwacke kein widerstreitendes Material zur Seite stellt, sondern seinesgleichen. Denn der raue gestockte Beton ist nichts anderes als durch Zementleim gebundene kleine Natursteine, der wie die Grauwacke durch Mörtel gebunden ist. Die Materialien ergänzen sich harmonisch und scheinen übrigens in der Abendsonne in gleicher Farbtönung. Das Rathaus bildet den optischen Hintergrund der Südseite des Marktes.

Im Vordergrund der Südseite finden wird die Rückfassade des Bettenhauses des Hotels Malerwinkel mit aufgesetztem Natursteinmauerwerk zur Verkleidung und Verblendung.



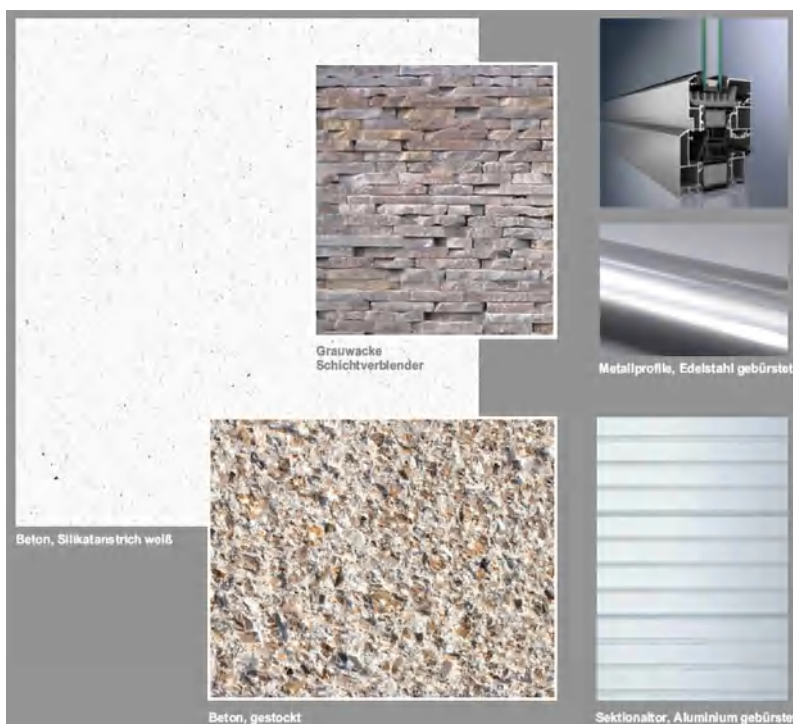
Da nun auch noch auf der Ostseite an den zwei neu entstehenden Gebäuden Grauwacke als Verkleidung vorgesetzt wird, scheint es mehr als unangemessen, auf der Westseite eine

Natursteinbekleidung anzubringen, zumal an dieser Seite zu keinem Zeitpunkt historischer Bebauungen Natursteinfassaden vorhanden waren, wie ein altes Foto zeigt, welches mir, dankenswerter Weise, ein engagierter Bürger zugesandt hat.



Bei den drei bestimmenden Gebäudeteilen im 3.OG der Galerie zum Markt hin, halten wir daher in Achtung der sonstigen, den Platz bestimmenden Natursteinfassaden, eine zurückhaltende gestockte Betonoberfläche, die nicht mit dem Naturstein der anderen Fassaden konkurrieren will, sondern deren Wirkung noch hervorheben soll, wie es auch beim Rathaus ausgeführt wurde, eher für angemessen.

Material



Wir werden die Grauwacke und glatten Putz an anderen Bauteilen einsetzen, aber in einer zeitgemäßen Form an der Schlossstraße nur im Sockel, denn das Erdgeschoss wächst sozusagen in der Hanglage aus dem Fels, auf dem sich nun der neue Stadtplatz befindet. Hier macht Naturstein inhaltlich und damit formal begründet einen Sinn. Beim weißen Putz verzichten wir im Gegensatz zum Barock auf Ornament, Stuck und allerlei Zierrat.

Bei der Grauwacke im Sockelgeschoss werden wir die natürliche Schönheit und Lebendigkeit des Materials durch eine raue Oberfläche betonen, die eine betonte Licht-Schatten-Wirkung in der Oberflächenstruktur zur Folge hat.

Zum Abschluss meiner Erläuterung zeige ich Ihnen die West-Ansicht zur neuen Marktgalerie und zwei Perspektiven als Bildanimationen aus der Schlossstraße. Eine bei Tag und eine zur dunkeln Jahreszeit, bei der die Lichtanimation des neuen Gebäudes für die Schlossstraße eine erhellende Wirkung hat.

Westansicht



Südansicht



Tagesperspektive



Abendperspektive



und zum Abschluss nochmals die Vogelperspektive



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.