

Drei Areale formen das Quartier

Kölner Büro gewinnt städtebaulichen Wettbewerb für das Rheinbacher Pallotti-Gelände

VON VOLKER JOST

Rheinbach. Vom Pallotti-Areal im Herzen Rheinbachs bleiben auf jeden Fall das historische Gymnasialgebäude, die unverwechselbare Kirche und die kleine Marienkapelle im hinteren Teil erhalten. Die restliche Bebauung wird dem Erdboden gleich gemacht, um einem städtebaulichen Entwurf der ASTOC Architects and Planners GmbH aus Köln umsetzen zu können.

Das Planungsbüro ging als Sieger aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervor, der von den Pallottinern als bisherigen Eigentümern des Areals und den Gebietsentwicklern von Bouwfonds Property Development (BPD) ausgelobt worden war. Der Siegerentwurf wurde gestern Abend bei der Eröffnung einer Ausstellung im Rathausfoyer ausführlich vorgestellt. Dort sind auch die Vorschläge der sechs weiteren Teilnehmer des Wettbewerbs bis zum 21. Juni zu sehen.

Urbaner Riegel zwischen Kirche und Kapelle

Bewertungskriterien seien unter anderem die Qualität der städtebaulichen Gesamtkonzeption und die sich daraus ergebenden Freiräume gewesen, erläuterte Bürgermeister Stefan Raetz (CDU). Darüber hinaus habe man großen Wert auf die architektonische Leitidee, einen generationsübergreifenden Wohnungsmix und die gute verkehrliche Erschließung gelegt. Diese Vorgaben hätten die Planer des Architekturbüros ASTOC am besten umgesetzt. Die Realisierbarkeit sei durchaus gegeben.

Überzeugt habe nicht zuletzt die verkehrliche Anbindung und der Plan, einen Teil des Geländes



Sieger ist das Büro ASTOC von Architekt Peter Berner (2. v. r.). Er präsentierte den Entwurf mit den Mitarbeitern Nima Maghsoud (l.) und Luisa Dahmen (2. v. l.), Investor Markus Kalscheuer (Mitte) und Bürgermeister Stefan Raetz. Foto: Meike Böschmeyer

autofrei zu halten, zumindest an der Oberfläche. Der zur Schützenstraße hin gelegene Abschnitt soll sogar ganz ohne Straßen gestaltet werden. Von einer großen Tiefgarage, die von der Schützenstraße aus angefahren wird, könnten die Bewohner mit dem Aufzug direkt in die eigene Wohnung fahren – so zumindest der Plan.

Eher in gewohnter Reihen- und Mehrfamilienhaus-Bauweise soll der Teil zwischen Turnhalle und Stadtpark entwickelt werden. Dort soll auch ein Kindergarten errichtet werden, das sei dafür die optimale Stelle, war sich Raetz sicher.

Zugleich machte er klar, dass in diesem zentrumsnahen Bereich eine gewisse Dichte der Bebauung unumgänglich sei, denn das tue auch der Innenstadt insgesamt gut, die dadurch wesentlich belebt werde. Zudem erhoffte er sich eine stärkere soziale Kontrolle in der Kernstadt durch die neuen Bewohner des Areals. Allerdings sei nicht die maximale Gewinnmarge das Ziel der Planung, das Ganze müsse auch maßstäblich bleiben für die Stadt.

Deshalb sollen in einem urbanen Riegel zwischen dem alten Gymnasialgebäude über die Kirche hinweg bis fast zur Marien-

kapelle eine dreigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss in Form von drei hintereinander gereihten, rechteckigen Hofquartieren in verschiedene Ausprägung entstehen. Diese bestehen jeweils aus zwei bis vier Baukörpern, die zusammen ein rechteckiges Gebäudeensemble mit Innenhofbereich ergeben. Dazwischen bildet die Pallottikirche eine Art Gegenstück, weil hier der Innenbereich bebaut und der Außenbereich frei ist.

Die besondere Stärke des Entwurfs liege ohnehin im Freiraumkonzept, erläuterte Architekt Peter Berner, geschäftsführender Gesellschafter des Archi-

tekturbüros ASTOC. Dabei liege der Schwerpunkt der Freifläche eben an der Pallottikirche und auch an der Marienkapelle. Der Freiraum in diesen beiden Bereichen erzeuge mit dem am Rand entlangfließenden Gräbbach und dem dazugehörigen Baumbestand eine naturverbundene Wohn- und Aufenthaltsqualität für alle Teilbereiche des neuen Quartiers.

Insgesamt bildeten sich also auf dem 48 800 Quadratmeter großen Pallotti-Gelände künftig drei unterschiedliche Areale aus, die gemeinsam einen eigenständigen Quartierscharakter darstellen. Entsprechend sei das Projekt in drei Lose zur Bebauung aufgeteilt, wovon die Lose eins und zwei zusammen rund 37 100 Quadratmeter groß seien, was einem Netto-Bauland von 30 000 Quadratmetern entspreche. Diesen Teil habe BPD bereits von den Pallottinern erworben und werde die Entwicklung und Vermarktung vorantreiben, so Kalscheuer. Allein hier könnten bis zu 260 Wohneinheiten entstehen. Über die konkrete Größe der Wohnungen, die Architektur der Gebäude und die Farbgebung könne man derzeit noch nicht viel sagen, dies werde sicherst im Laufe der Bauleitplanung ergeben – auch aufgrund der politischen Vorgaben aus dem Stadtrat.

Auf Basis des Siegerentwurfs werde die Stadt Rheinbach nun ein Bebauungsplanverfahren einleiten und die Gremien der Stadt Rheinbach vermutlich schon im September mit dem Thema befassen, so Bürgermeister Stefan Raetz. Er rechnet mit einer Planungszeit von etwa anderthalb Jahren, so dass 2021 schon die ersten Bewohner in die neuen Häuser auf dem Pallotti-Gelände einziehen könnten.