

---

# Werkstattverfahren

**„Ehemalige Mühlenbäckerei“**

**Dokumentation**

---



## Impressum

Auftraggeberin



### Kreisstadt Euskirchen

Der Bürgermeister  
Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen

Moderation / Verfahrensbetreuung

**H+B Stadtplanung**

**H+B Stadtplanung**, Beele und Haase Partner-  
gesellschaft mbB

Kuniberts kloster 7-9, 50668 Köln  
Tel. 0221- 95268633  
Fax. 0221-89994132  
post@hb-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dieter Beele . Stadtplaner AKNW  
Wiebke Meier M.Sc. Städtebau  
Sidar Kuru

### Redaktionelle Vorbemerkungen

Im nachfolgenden Text wird zugunsten einer flüssigeren Lesbarkeit auf die ergänzende Schreibweise „-/innen“ bei Begriffen wie zum Beispiel Bürger, Einwohner etcetera verzichtet. Selbstverständlich sind stets gleichzeitig Frauen und Männer angesprochen.

Abbildungen und Pläne im Text:

© Stadt Euskirchen, 2017

## Inhalt

1.   Ausgangssituation  .....	4
2.   Aufgabenstellung  .....	6
3.   Auftaktveranstaltung   24.11.17 .....	8
4.   Werkstattgespräche   25.11.17 .....	9
5.   Ergebnisse der Teilnehmer   26.11.17.....	12
5.1   Ute Piroeth Architektur   Köln .....	13
5.2   hecker   monkenbusch   wieacker Werkgruppe für Architektur und Urbanismus .....	14
5.3   HOME.architekten   Pulheim .....	15
6.   Jurysitzung   .....	16

## 1. | Ausgangssituation |



Kuchenheim liegt unmittelbar östlich der Euskirchener Kernstadt und ist mit rund 3.200 Einwohnern der drittgrößte Ortsteil der Kreisstadt. In den kommenden Jahren soll Kuchenheim mit Fördermitteln aus dem Programm „Aktive Zentren“ des Bundes aufgewertet werden. Im Zuge dieser Attraktivierung ist ein wesentliches Ziel die Revitalisierung des schon seit längerer Zeit brachliegenden Grundstückes der ehemaligen Mühlenbäckerei an der Kuchenheimer Straße. Dies erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Werkstattverfahrens, an dem drei regionale Planungsbüros teilnehmen.

### Nutzungsstruktur

Der Ortsteil Kuchenheim ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Kuchenheimer Straße stellt mit ihren

zentrenrelevanten Nutzungen (u. a. Nahversorger, Bäckerei, Handel- und Dienstleistungen und Gemeinschaftseinrichtungen) die Ortsmitte dar.

### Infrastruktur

Kuchenheim verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung. Neben Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich das Schul- und Sportzentrum mit einer Mehrzweckhalle im Südosten und der Nikolauskirche und das Jugendzentrum der Kirche im historischen Ortskern. Weiterhin sind das LVR-Industriemuseum und der Kindergarten im Nordwesten zu nennen. Grünflächen und Spielplätze sind ebenfalls dort vorhanden.



## Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Mitte Kuchenheims und umfasst eine Fläche von ca. 1.100 qm. Im Süden verläuft die stark befahrene Kuchenheimer Straße (B56), über die das Plangebiet erschlossen wird. Im vorgelagerten Bereich des Gebietes mit der ehemaligen Mühlenbäckerei, welche je nach Beurteilung des baulichen Zustandes (teilweise) erhalten bleiben könnte, verläuft der unter Denkmalschutz stehende „Erftmühlenbach“, der zurzeit leider weder erlebbar noch attraktiv gestaltet ist. Dies gilt auch für eine wild bewachsene Grünfläche neben der Bushaltestelle „Kuchenheim-Markt“, die mit den Buslinien 802, 870, 874 und 876 Kuchenheim mit Euskirchen und den umliegenden Ortschaften verbindet. Für den gesamten vorgelagerten Bereich besteht die Notwendigkeit einer freiraumplanerisch qualitativen Aufwertung.

## Nähere Umgebung

Westlich der ehemaligen Mühlenbäckerei befindet sich der Hühnerhof Wershoven, der einen eigenen Hofladen betreibt. Östlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, die im Entwurf für ein zusammenhängendes Konzept berücksichtigt werden soll. Die dazugehörigen Gärten befinden sich nördlich der Plangebietsgrenze.

Weiter südlich des Plangebietes befindet sich die Kirche St. Nikolaus. Dieses Areal ist zwar nicht Bestandteil des Werkstattverfahrens, jedoch ebenfalls ein Baustein der zukünftigen Attraktivierung des Ortes.

## Planungsrecht

Der FNP der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet dar.

Umgeben ist das Plangebiet mit der Darstellung von Wohnbauflächen.

Für das Plangebiet erfolgt derzeit eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.



## 2. | Aufgabenstellung |

Es sollten Ideen entwickelt werden, wie das brach gefallene Areal aufgewertet und in Zukunft genutzt werden kann. Eine neue Bebauung zu Wohnzwecken war dabei ebenso vorstellbar wie der (teilweise) Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen.

Das von der Stadt Euskirchen in Auftrag gegebene Handlungskonzept identifiziert den Bereich an der Kuchenheimer Straße (B 56) gegenüber der Kirche St. Nikolaus als den zentralen Entwicklungsbereich für den Ortsteil. Hier bietet sich die Chance, die Ortsmitte durch Wohnen, Einzelhandel und weitere Nutzungen zu stärken.

Ähnlich wie in der gesamten Bundesrepublik zeichnet sich auch in Kuchenheim eine Zunahme bei der Zahl an privaten Haushalten ab.

Insbesondere dem steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen war vor dem Hintergrund des demographischen Wandels Rechnung zu tragen. Aber auch Singles, Familien und junge Paare sollten berücksichtigt werden. Diese suchen häufig nach individuellen Wohnformen mit Nachbarschaftsorientierung. Dies bedeutet mit Kommunikationsmöglichkeiten im direkten und weiteren Umfeld.

Auch war die bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit des Entwurfes zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung von Abstandsflächen sowie eine funktionierende innere und äußere Erschließung der Gebäude.



Plangebiet mit Verflechtungsbereich



## Nutzungs- und Bbauungsstrukturen

### Wohnungsbau:

- Vorgesehen ist drei- bis viergeschossiger Wohnungsbau, der sich in die Umgebungsbebauung einfügt, da entlang der Kuchenheimer Straße, der nahegelegenen Bachstraße sowie im Umfeld von St. Nikolaus ebendiese Geschossigkeit vorhanden ist.

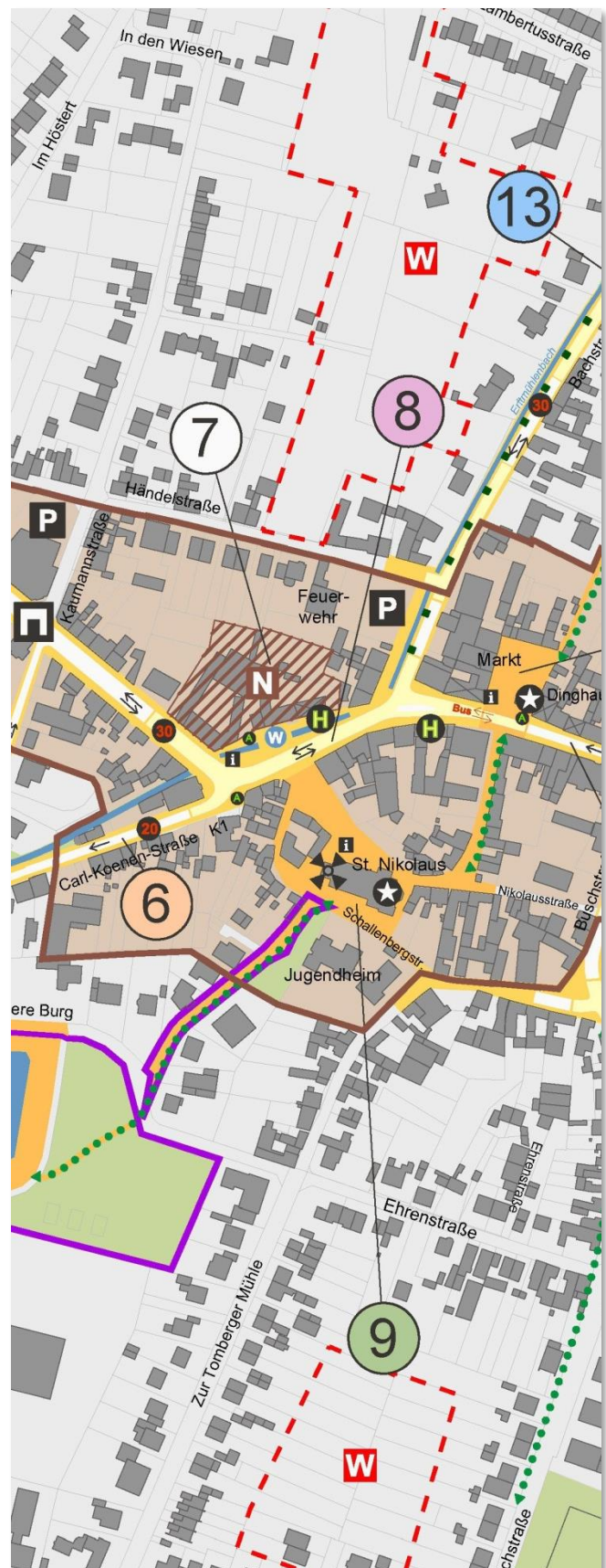
### Wohnformen und andere Nutzungen:

- Es sollen verschiedene Wohnformen und Nutzungsmischungen berücksichtigt werden:

- Aktivierung Einzelhandel/ Dienstleistung im Erdgeschoss
- Erweiterung des Wohnungsangebotes
- Z. B. Wohnen für Singles, Senioren (Mehrgenerationenwohnen).

### Freiraum:

- Es sollen Ideen für den Verflechtungsbe- reich mit dem Erftmühlenbach und dem Straßenraum mit Bushaltestelle sowie der östlichen Bebauung mit Gärten in das Gesamt- konzept einfließen.

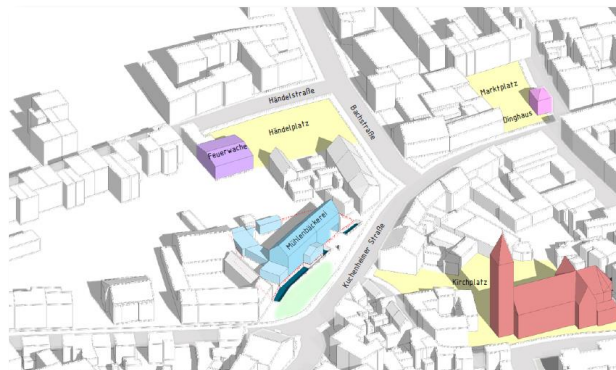


Ausschnitt Rahmenplanung Kuchenheim

### 3. | Auftaktveranstaltung |

24.11.17

Im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 24.11.17 stellten sich die involvierten Akteure und Teilnehmer vor. Es wurden erste Skizzen, Eindrücke und Konzepte der jeweiligen Büros vorgestellt. Die Bewohnerinnen und Bewohner Kuchenheims hatten anschließend die Gelegenheit, Rückfragen zu stellen sowie erste Anregungen zu äußern.



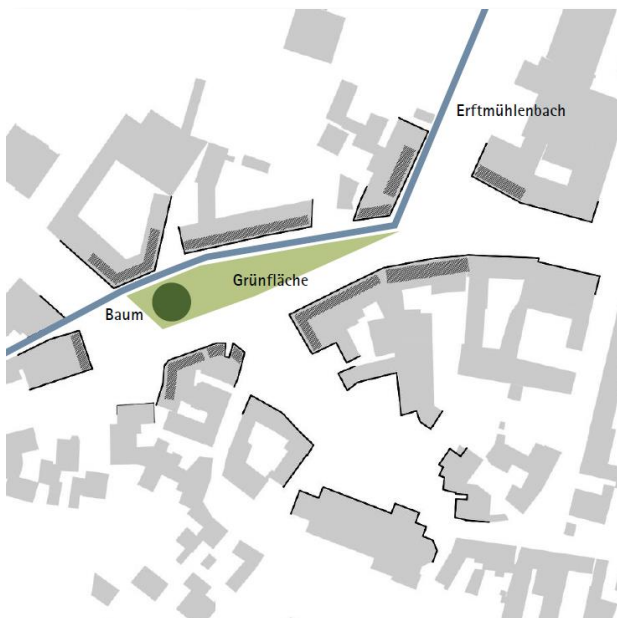
Auszug Analyse Ute Piroeth Architektur

#### Teilnehmende Büros

- Ute Piroeth Architektur, Köln
- hmw Architekten, Dr. Michael Hecker, Köln
- HOME.architekten, Pulheim

#### Jury

- Prof. Dipl.-Ing. Dieter Prinz
- Dipl.- Ing. Dietmar M. Strick
- Technischer Beigeordneter Oliver Knaup
- vier BürgerInnen aus Kuchenheim (Fritzi Wartell, Marie-Theres Kastenholz, Hajo Meiborg, Lars Kaboth)



Auszug Analyse hmw Architekten, Dr. Hecker



Auszug Analyse HOME.architekten



## 4. | Werkstattgespräche |

25.11.17

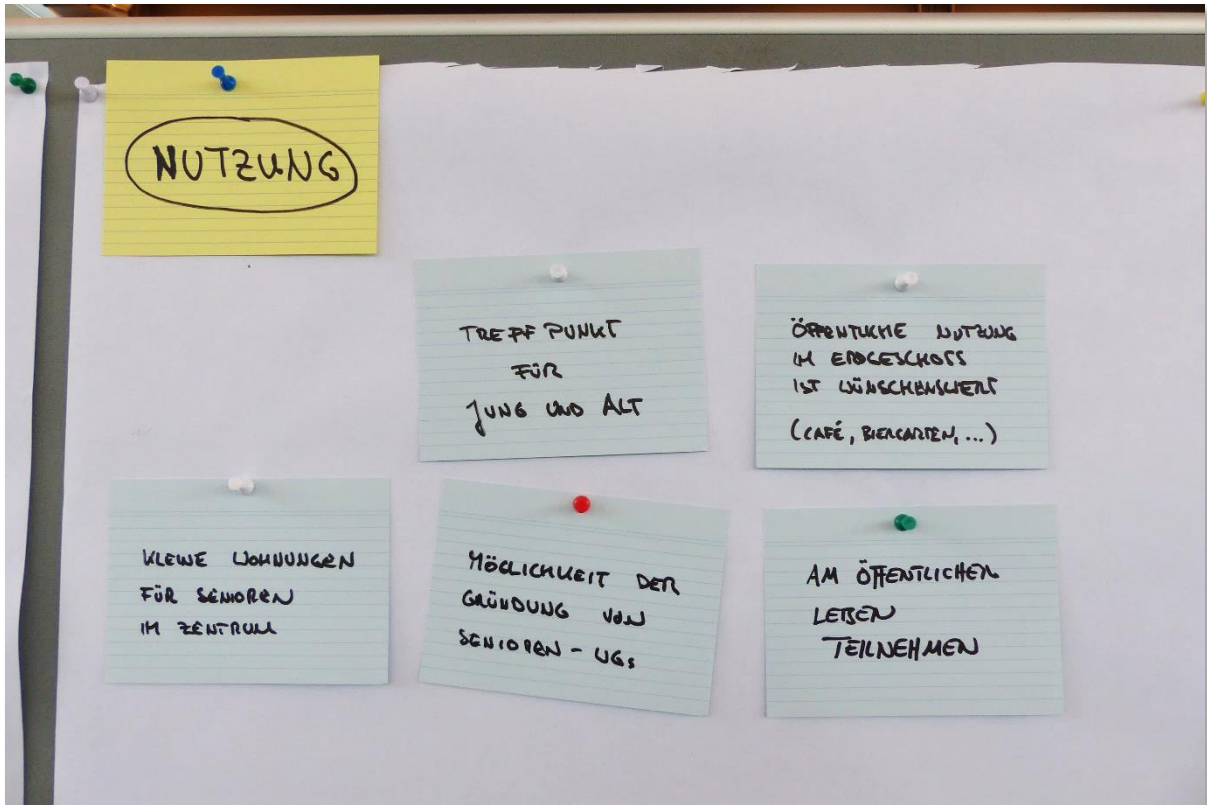
Am Folgetag fanden die Werkstattgespräche in einer gemeinsamen, von H+B moderierten Bearbeitungsphase statt. In einer offenen Diskussion teilten die Bürgerinnen und Bürger den teilnehmenden Büros zahlreiche weitere Informationen mit. Im Laufe der Diskussion stellte sich heraus, dass die Umgestaltung der Kuchenheimer Straße ein wichtiger Bestandteil der Planungen ist. Aus diesem Grund wurde anschließend eine Verkehrsgruppe eingerichtet, in der Bürgerinnen und Bürger Überlegungen zur Umgestaltung der besagten Straße entwickelten, die anschließend in die Konzepte der Büros einbezogen wurden.

Darauffolgend gingen die Teams in die Bearbeitungsphase über, in die sie den neu gewonnenen Input in ihre Entwürfe integrierten. Gegen Ende des Werkstatttages bekam die anwesende Bürgerschaft durch einen Rundgang einen ersten Eindruck der Ergebnisse der einzelnen Teams. Die Verkehrsgruppe stellte ihre Überlegungen ebenfalls vor: Als oberstes Ziel galt die Reduzierung des Fahrttempos und die Gewährleistung der Sicherheit im Straßenraum. Dazu wurden zwei neue Kreisverkehre, einer an der Kreuzung Carl-Koenen-Straße/ Kuchenheimer Straße und ein weiterer an der Kreuzung Kuchenheimer Straße/ Bachstraße, vorgeschlagen. Zudem sollen zwei neue Zebrastreifen und die Verlegung des Gehwegs hin zum Erftmühlenbach zur Sicherheit beitragen.

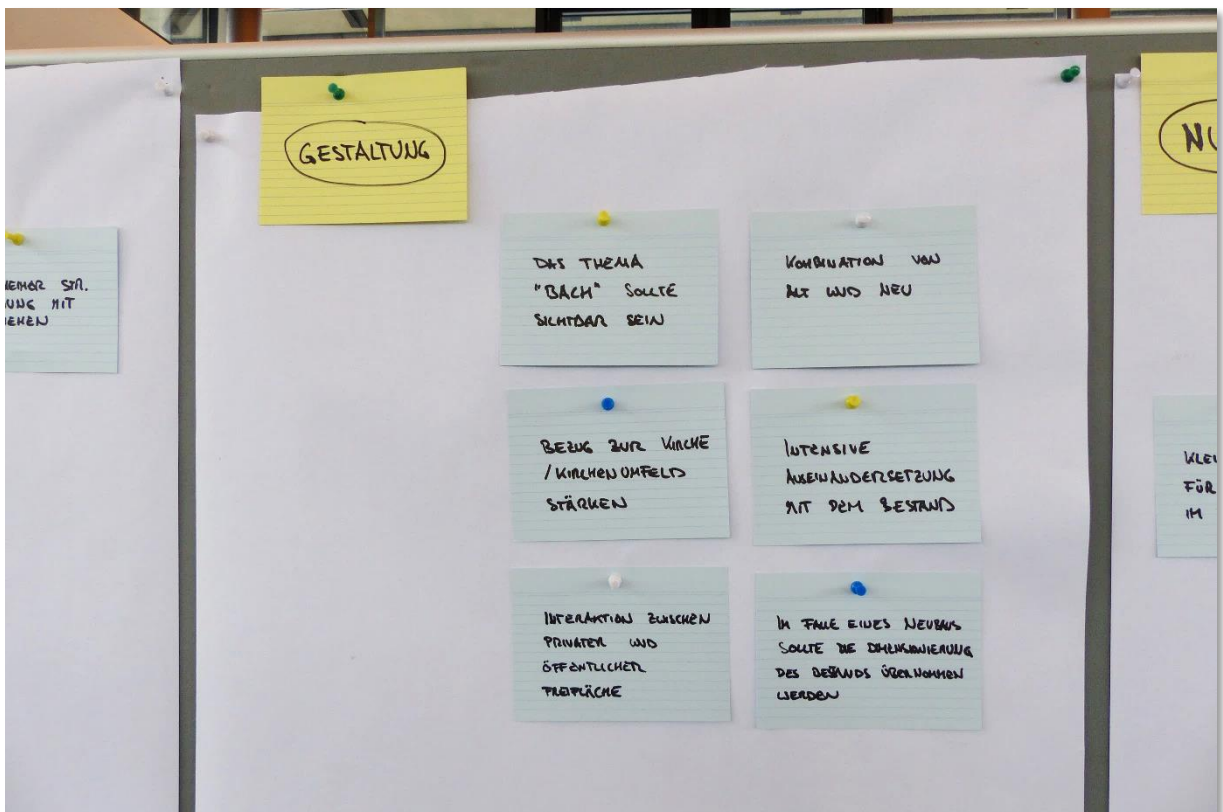
Nach dem Abschluss der öffentlichen Werkstatt gegen 16:30 Uhr wurde die Arbeit bis 18:30 Uhr noch weiter fortgesetzt.



Ergebnisplan der Verkehrsgruppe

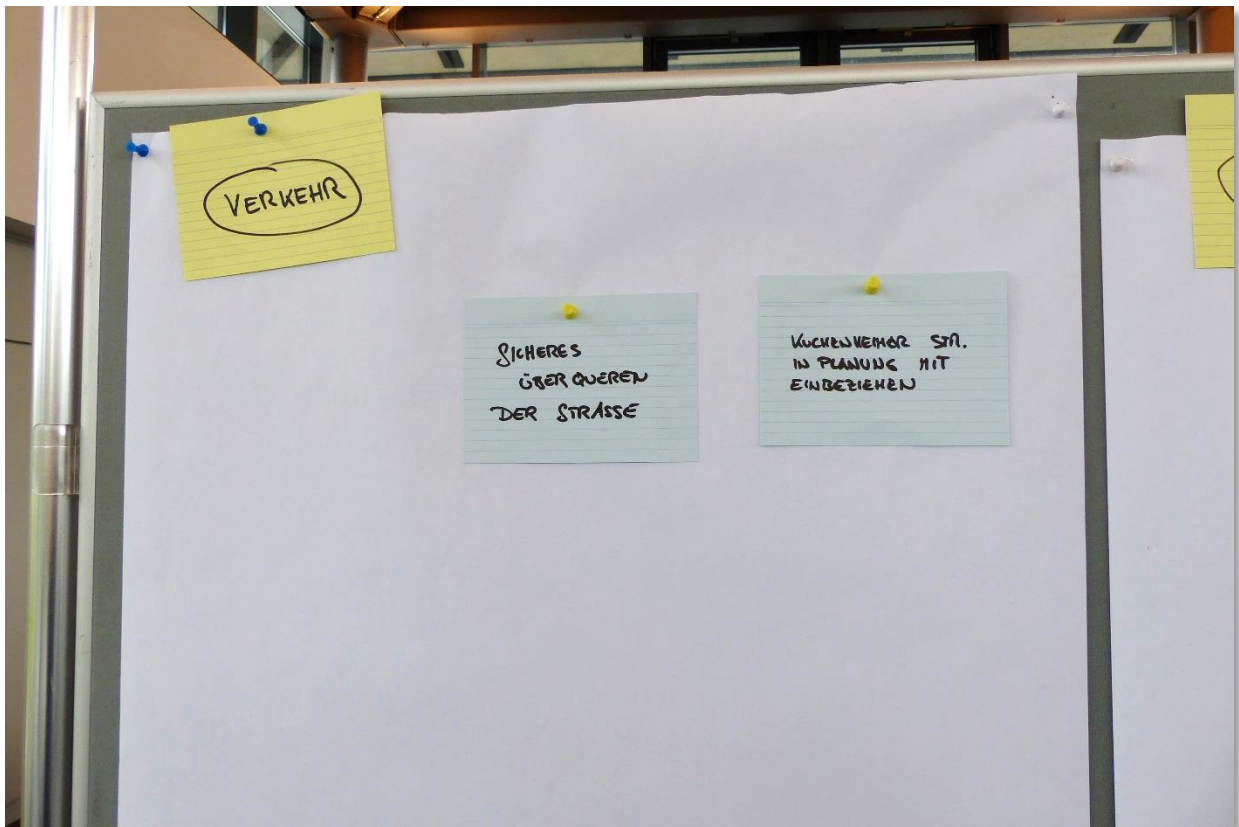


Analyseergebnisse Thema „Nutzung“



Analyseergebnisse Thema „Gestaltung“





Analyseergebnisse Thema „Verkehr“





## 5. | Ergebnisse der Teilnehmer |

26.11.17

Nach einer letzten internen Bearbeitungsphase präsentierten die Büros den Bürgerinnen und Bürgern Kuchenheims sowie der Jury ihre Ergebnisse des Verfahrens. Anschließend wurden noch vier Jurymitglieder aus der Bürgerschaft ernannt.



Ansicht Ute Piroeth Architektur



Einsatzmodell Ute Piroeth Architektur



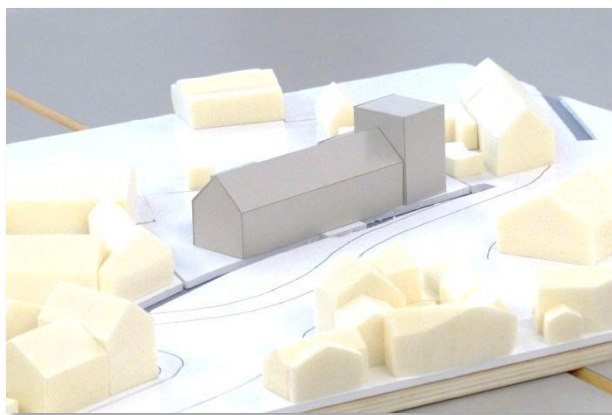
Ansicht hmw Architekten, Dr. Hecker



Einsatzmodell hmw Architekten, Dr. Hecker



Ansicht HOME.architekten



Einsatzmodell HOME.architekten

## 5.1 | Ute Piroeth Architektur | Köln

### Variante 1

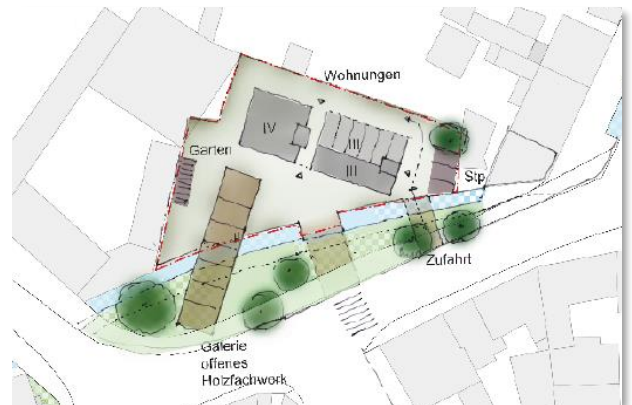
- drei Solitäre auf Sockel (Wohnen)
- Stellplatz offen unter dem Gebäude
- Fußweg am Bach
- altersgerechtes und gemischtes Wohnen



Variante 1 (Solitäre)

### Variante 2

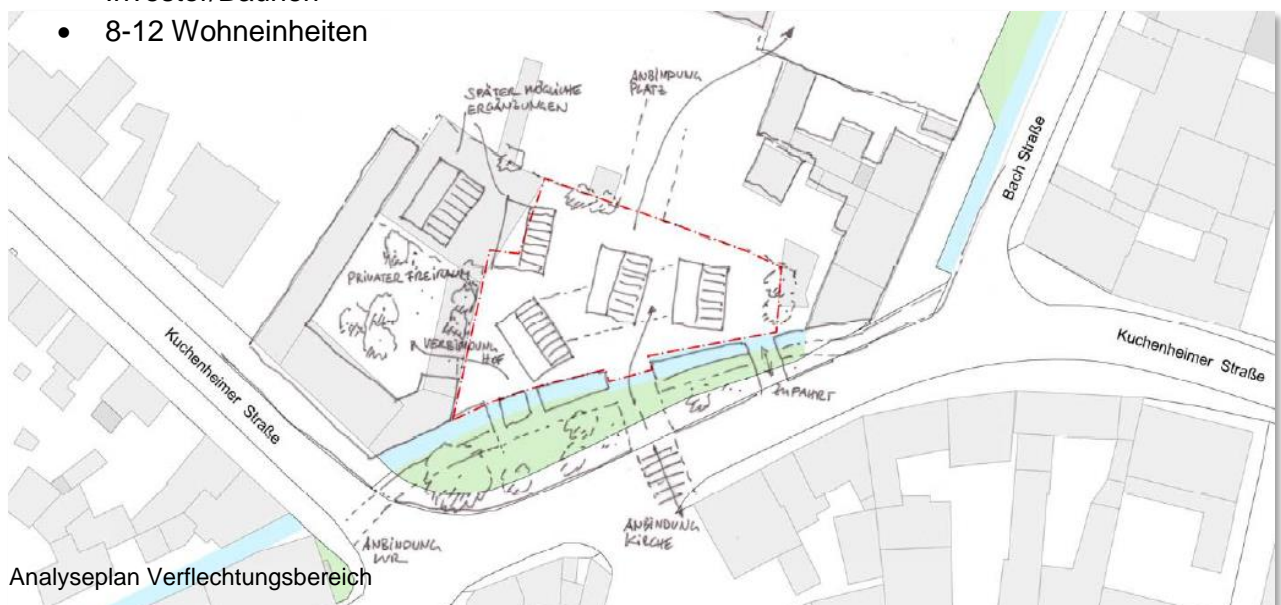
- Blickbeziehung zur Kirche
- Pergola, offenes Holzfachwerk mit verschiedenen Nutzungen (öffentlich)
- offene Stellplätze
- acht Wohneinheiten plus Mischnutzung
- Materialien unter anderem Ziegel und Holz



Variante 2 (Freiraum)

### Baugruppe

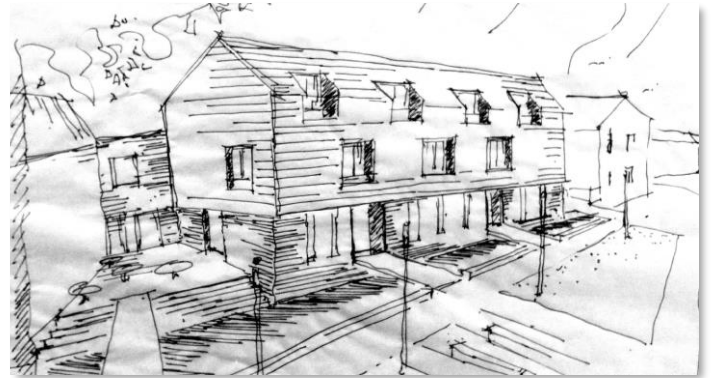
- Zusammenschluss von Bürgern als Investor/Bauherr
- 8-12 Wohneinheiten



Analyseplan Verflechtungsbereich

## 5.2 | hmw Architekten, Dr. Hecker | Köln

- Aktivierung der Mitte
- Handlungsleitfaden (Bach, öffentlicher Raum, Bebauung Bäckerei)
- Ortsmitte
- Dorfplatz (Stege, Fußweg entlang des Baches, Grünflächen, Außen-gastronomie, Stufen zum Wasser)
- Bebauungskonzept: Sockel mit Durchfahrt
- Material: Klinker
- Wohnen für Jung und Alt



Skizze Neuplanung



Ansicht Süden



Lageplan

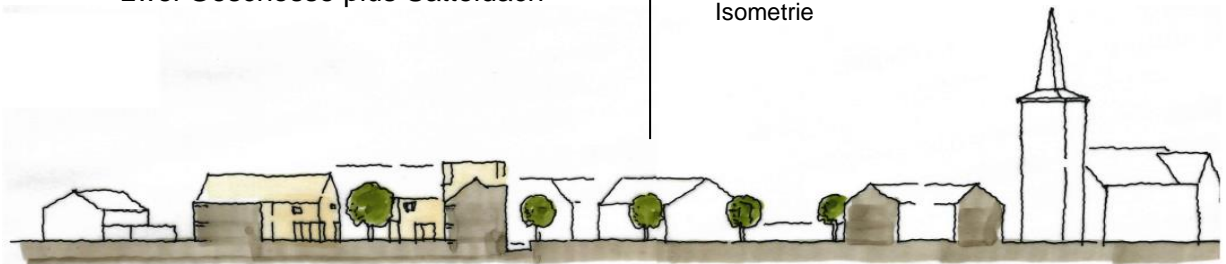


### 5.3 | HOME.architekten | Pulheim

- Vierkanthof soll freigestellt werden
- Aufnahme der alten Baustruktur
- erweiterter Planbereich: grüner Freibereich mit gespiegelter Bebauung
- Kuchenheimer Straße verkehrsberuhigt mit öffentlichen Stellplätzen und Bäumen (Alleenausbildung)
- steinerner Platz mit Lichtstelen
- zwei Geschosse plus Satteldach



Isometrie



Ansichten



Lageplan

## 6. | Jurysitzung |

Die Mitglieder der Jury wählen zu Beginn der Sitzung Herrn Professor Prinz auf Vorschlag der Stadt Euskirchen zum Vorsitzenden. Sie verpflichten sich, über den Inhalt der Beratung nach außen hin Stillschweigen zu wahren. Zur Mitteilung des Beratungsergebnisses dient dieses Protokoll.

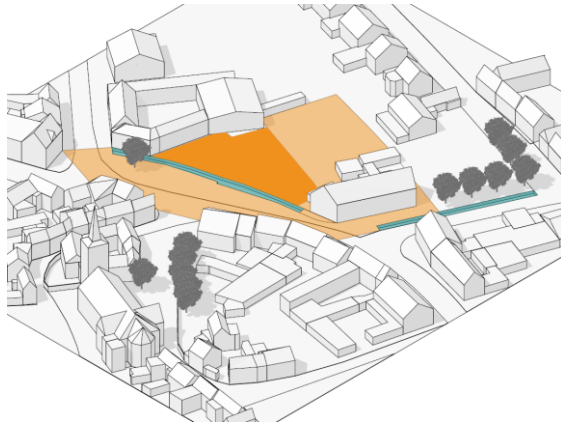
Herr Professor Prinz erläutert zunächst den vorgesehenen Ablauf und die Ziele der Jurysitzung. Die Ideen aus dem Werkstattverfahren sollen den Eigentümer der ehemaligen Mühlenbäckerei (im Folgenden: „Grundstück“) und die Stadt darin unterstützen, auf dieser Basis Interessenten für die Bebauung/ Nachnutzung des Grundstücks zu finden.

Dabei muss es keine Rangfolge der Bewertungen geben, vielmehr verständigt sich die Jury darauf, zu allen Konzepten eine inhaltliche Bewertung und darauf aufbauende Empfehlungen zu geben.

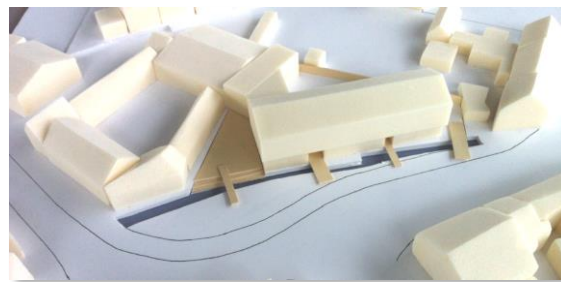
Diese Empfehlungen beziehen sich auf die Bebauung des Grundstücks und auf die Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raumes.

Es geht den Jurymitgliedern darum, mit der Neugestaltung in der Ortsmitte von Kuchenheim eine neue städtebauliche Adresse zu schaffen. Dabei ist es nicht unbedingt die Zielvorstellung, den Verkehr aus dem Straßenraum weitgehend zu verdrängen. Es soll ein Leitbild für eine nutzerfreundliche Gestaltung gefunden werden, das stufenweise umgesetzt werden kann.

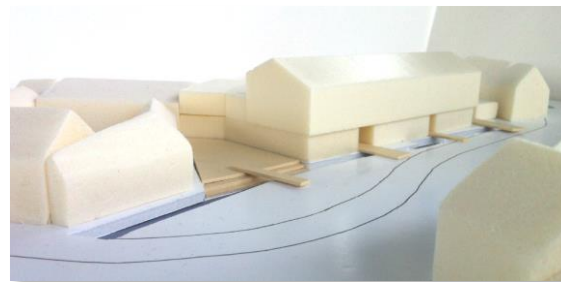
Nachfolgend beginnt die Bewertung der Arbeiten in der umgekehrten Reihenfolge der Vorträge, gemäß der Beratungsreihenfolge in der Jurysitzung.



Analyseplan HOME.architekten



Einsatzmodell hmw Architekten, Dr. Hecker



Einsatzmodell hmw Architekten, Dr. Hecker



Schnitt Ute Piroeth Architektur



HOME Architekten:

Die Arbeit zeichnet sich dadurch aus, dass sie die Ortsmitte als gemeinsamen Gesamtraum auffasst und zahlreiche Vorschläge für das Umfeld des Grundstücks macht. Die Verbindung zum Kirchplatz wird überzeugend herausgearbeitet.

Dabei werden in der Gestaltung des öffentlichen Raumes als Platzfläche mit einheitlichem (Pflaster-) Material jedoch Probleme gesehen. Eine Lösung, die die Fahrbahn deutlicher von den anderen Flächen abhebt und mehr Grünanteile wären hier wünschenswert. Der Platz scheint auch in der Größe nicht unbedingt notwendig, da die Ortsmitte bereits einen Marktplatz hat.

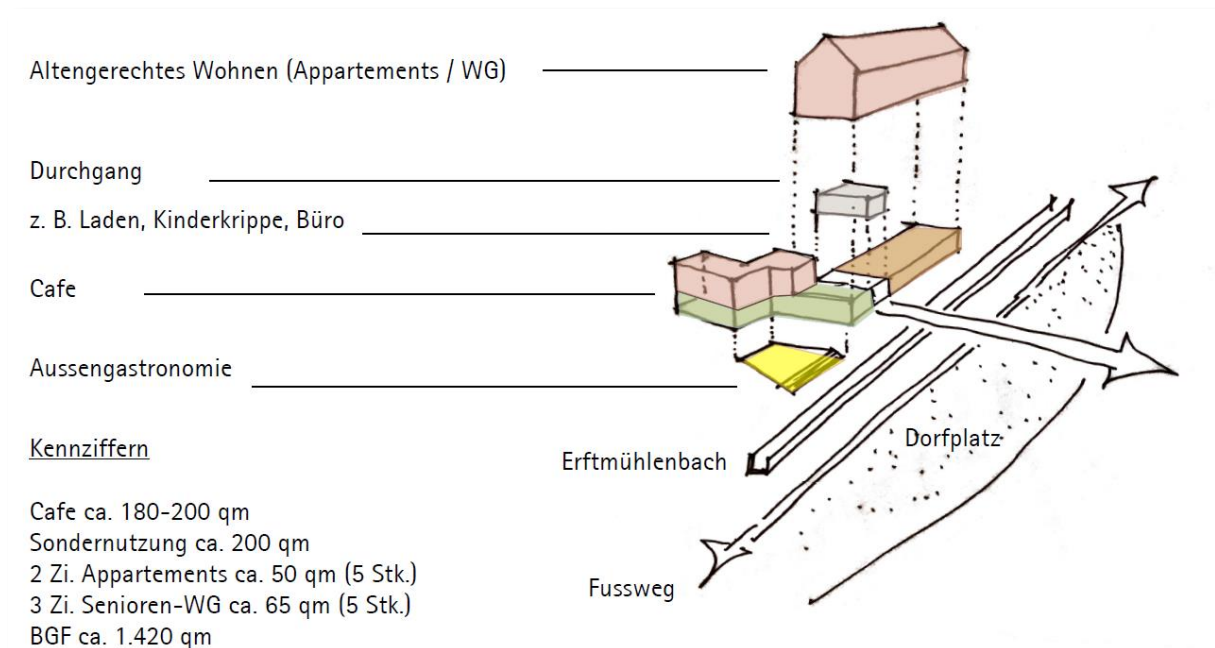
Der Entwurf nimmt die bestehende Raumkante am Erftmühlenbach mit dem Baukörper auf, was positiv gesehen wird. Der angebotene Hochpunkt mit vier Geschossen erscheint jedoch überdimensioniert, auch die rückwärtigen Anbauten führen zu einer zu hoch erscheinenden Bebauungsdichte. Der Baukörper wirkt verschlossen und nicht durchlässig und ragt über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus.

Ein Parkraumkonzept ist nicht dargestellt.



Lageplan mit Verflechtungsbereich, HOME.Architekten





Nutzungskonzept hmw Architekten, Dr. Hecker

### hmw Architekten, Dr. Hecker:

Städtebau und Architektur sind konsequent aus der Örtlichkeit entwickelt. Die Verfasser haben dazu eine sorgfältige städtebauliche Analyse erstellt und Leitgedanken formuliert, die schlüssig in die Konzeption eingehen.

Der Erftmühlenbach wird durch die Arbeit in einer dem Ort angemessenen Weise aufgewertet, die Sitzstufen, die Fußwegführung am Bachlauf und die Stege über den Bach bilden ein überzeugendes Gesamtkonzept.

Auch die Gestaltung des öffentlichen Raums entspricht mit den Grünflächen, der kleinen Platzfläche in der Verlängerung des Kirchplatzes und der reduzierten Fahrbahn in sehr angemessener Weise der städtebaulichen Situation.

Die Erweiterung der Freifläche auf das Plangrundstück mit einem geschützten Bier- oder Kaffeegarten wird begrüßt.

Die Konzeption lässt, auch bei schrittweiser Umsetzung, deutliche Verbesserungen des Ist-Zustandes erwarten.

Die Arbeit entwickelt den Baukörper des Neubaus in einer eigenständigen, zeitgenössischen Architektursprache. Das Grundstück wird dabei in einer relativ hohen Dichte bebaut, die dennoch nicht überdimensioniert wirkt. Auch die vorgeschlagenen Materialien werden positiv aufgenommen. Der Entwurf ermöglicht die Integration von Teilen der vorhandenen Gebäude, weil er weitgehend auf dem vorhandenen Standort der Mühlenbäckerei aufbaut.

Bei einer Weiterentwicklung des Entwurfs könnte auf die bestehende Dreiteilung der vorhandenen Gebäudegruppe eingegangen werden, um das Haus noch besser in den Maßstab der Umgebung zu integrieren.

Die vorgeschlagene Nutzungsmischung wird begrüßt, die Wohnungsgrundrisse sollten aber universeller gestaltet sein.

Der Entwurf ist grundsätzlich sofort umsetzbar. Er muss allerdings noch um ein Parkraumkonzept/ Mobilitätskonzept ergänzt werden.

### Ute Piroeth Architektur

Das Team schlägt zwei unterschiedliche Konzepte vor:

Eine Gruppe aus drei miteinander verbundenen Häusern, die etwas hinter den Erftmühlenbach zurücktreten (im Weiteren als Variante 1 bezeichnet);

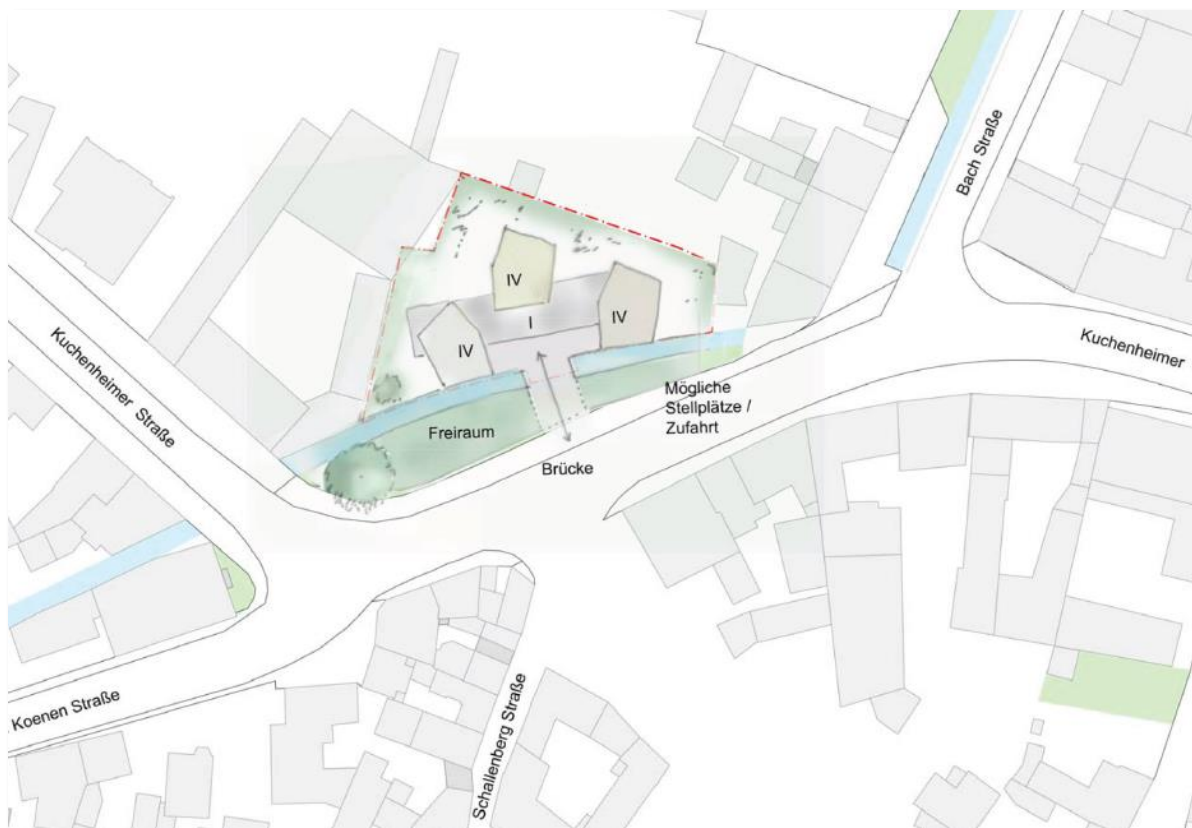
Eine große, öffentlich nutzbare Freifläche, die durch einen Gebäuderiegel an der Rückseite des Grundstücks und eine öffentlich nutzbare Pergola auf der Westseite begrenzt wird (Variante 2).

Für den Anger am Mühlenbach ist in beiden Varianten eine durch Grün geprägte Gestaltung vorgesehen, die ausdrücklich begrüßt wird.

### Variante 1

Die Vergrößerung des Angers durch den Abstand der Gebäude zum Bach wird positiv gesehen. Die fast spielerisch wirkende Anordnung der drei Häuser bildet im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Architektur einen mutigen, innovativen Beitrag. Die Häuser passen maßstäblich in die Ortsmitte und nehmen mit ihren Dimensionen den Bezug zur Umgebung in angenehmer Weise auf. Für den Ort könnte die vorgeschlagene Gestaltung aber kritisch gesehen werden. Das Stellplatzkonzept mit der Unterbringung auf der Erdgeschossebene erscheint realistisch.

Der Erftmühlenbach wird thematisch nur ansatzweise in das Konzept eingebunden.



Lageplan Variante 1, Ute Piroeth Architektur

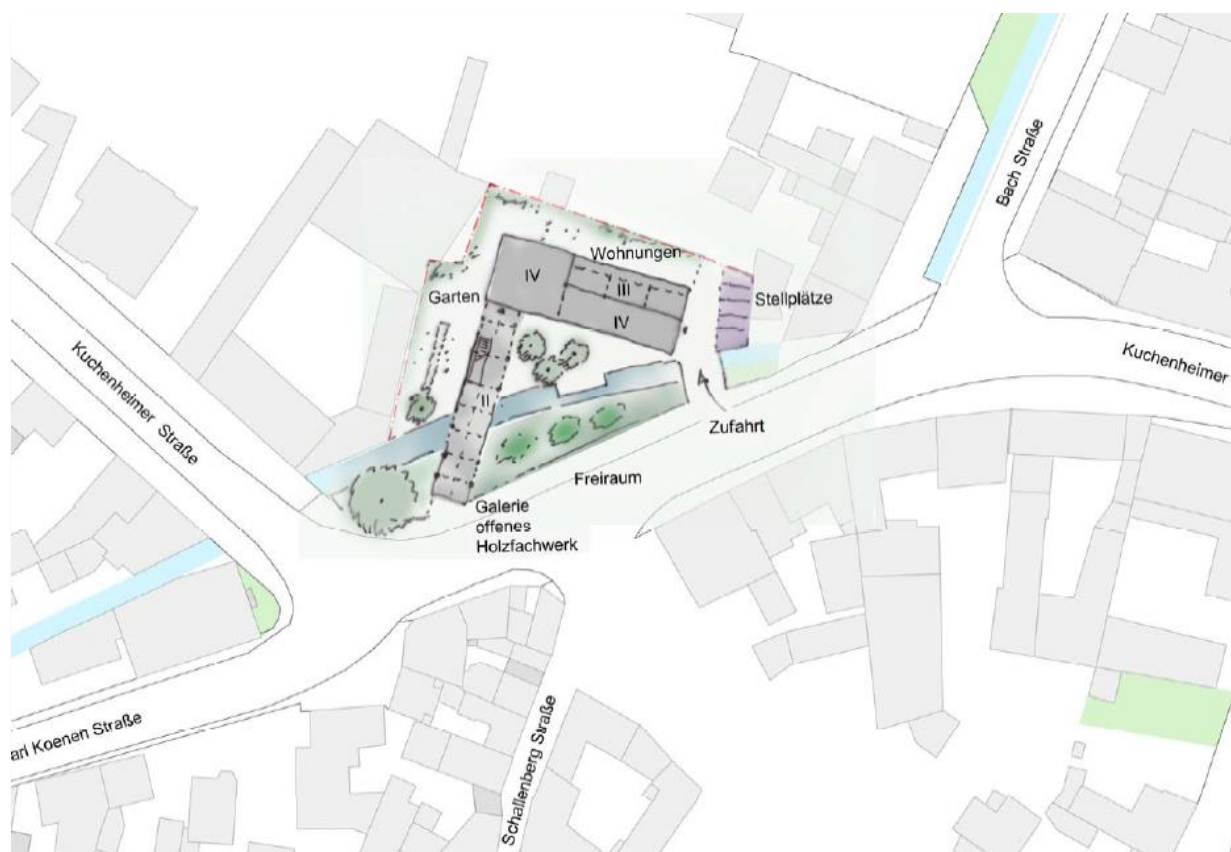
## Variante 2

Der große Platz vor dem Gebäude liegt in der Blickachse zur Kirche und vergrößert den innerörtlichen Freiraum, was diesen Beitrag positiv auszeichnet.

Der Entwurf bietet aber keine ausreichenden Nutzungsmöglichkeiten für eine private Wohnnutzung und auch insgesamt wenig Privatheit auf dem Grundstück. Er würde mit seiner städtebaulichen Figur zu einer öffentlichen Nutzung passen.

Die Pergola bildet einen Fremdkörper, auch die vorgeschlagenen Nutzungen, z. B. als Bürgerküche überzeugen nicht.

Das Konzept wird insgesamt für die Bauaufgabe und die Örtlichkeit nicht befürwortet.



Lageplan Variante 2, Ute Piroeth Architektur



Die Jury spricht nach weiterer Beratung die folgende Empfehlung aus:

Für die Bebauung des Grundstücks und die Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raums werden die Entwürfe von hmw Architekten, Dr. Hecker und die Variante 1 von Ute Piroeth Architektur als Grundlagen empfohlen.

Durch den Vorsitzenden der Bewertungskommission Prof. Dieter Prinz wurde das Ergebnis der Jurysitzung der Öffentlichkeit gegen 17:45 Uhr erläutert.

