

Abschlussdokumentation

IDEEN SCHMIEDEN FÜR DEN PETERSHOF

Ergebnisse der Ideenschmieden 1 bis 3 zur
Weiterentwicklung des Petershofes



Auftraggeberin

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Verfahrenscoordination

büro luchterhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten

Daniel Luchterhandt, Simone Jentsch,
Mustafa Batman

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg
fon: +49 (0) 40 / 70708070
fax: +49 (0) 40 / 707080780
buero@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

Hamburg, im September 2018

TEIL A

1	Der Petershof	5
	1.1 Lage und Umgebung	5
	1.2 Gebäude	11
	1.3 Nutzbare Flächen	14
2	Zwei Konzepte für den Petershof	17
	2.1 Analyse	18
	2.2 Konzept 1: Schwerpunkt Wohnen	20
	2.3 Konzept 2: Schwerpunkt Arbeiten	22
	2.4 Erste hochbauliche Studien	24
	2.5 Freiraum	28
	2.6 Ruhender Verkehr	30
3	Beteiligungsprozess	33

TEIL B

4	Ideenschmiede 01	37
	4.1 Besondere Orte um den Petershof	38
	4.2 Nutzungswünsche für den Petershof	40
	4.3 Öffentlichkeitsgrad der Nutzungen	46
	4.4 Verortung der Ideen und Wünsche	48
	4.5 Entwicklung von Nutzungskonzepten	54
5	Zwischenfazit 1: Vier Varianten für den Petershof	65
6	Ideenschmiede 02	69
	6.1 Zuordnung konkreter Nutzungen	70
	6.2 Diskussion der Varianten	74
	6.3 Widerstandspunkte im Vergleich	78
7	Zwischenfazit 2: Zwei Konzepte für den Petershof	81
8	Ideenschmiede 03	87
	8.1 Diskussion der Konzeptvorschläge	88
9	Fazit und Ausblick	91



Löwenicher Weg

Kämpchensweg

Belvederestraße

Alter Militärring

Wendelinstraße

Am Petershof

Wendelinstraße

TEIL A

1 DER PETERSHOF

1.1 Lage und Umgebung

Der Petershof befindet sich im Kölner Stadtteil Müngersdorf im Stadtbezirk Lindenthal. Der Stadtteil Müngersdorf wurde erstmals urkundlich im Jahr 980 erwähnt und ist heute auch über die Stadtgrenzen hinaus für das Stadion des 1. FC Köln bekannt. Müngersdorf liegt, angrenzend an den Äußeren Grüngürtel, am westlichen Rand der Stadt etwa 5,5 km Luftlinie vom Kölner Hauptbahnhof entfernt.

Der Äußere Grüngürtel dient mit seinen Kleingärten, Sport-, Wald- und Wiesen- und Wasserflächen als Nacherholungs- und Freizeitraum der Kölner. Die Sportanlagen des Breiten- und Spitzensports samt RheinEnergie-Stadion und die Deutsche Sporthochschule liegen südlich der Aachener Straße. Müngersdorf ist mit der S-Bahn, der Straßenbahn sowie dem Bus an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, die Fahrzeit zum Kölner Hauptbahnhof beträgt etwa 30 Minuten. Ebenfalls besteht eine Anbindung zu den Autobahnen A1 und A4 sowie der Bundesstraße B264.

Der Petershof liegt nördlich der Aachener Straße und wird von dem Lövenicher Weg, der Belvederestraße und der Stichstraße Am Petershof umschlossen. Der Hof befindet sich in unmittelbarer Nähe zum ursprünglichen Dorfkern mit der Kirche St. Vitalis und dem Pfarrhaus. Ebenfalls sind einige gastronomische Angebote, eine Pflegeeinrichtung und eine inklusive Ganztagschule fußläufig erreichbar. Die den Petershof umgebende, teils aufgelockerte Wohnbebauung besteht meist aus 2- bis 3-geschossigen Mehr- oder Einfamilienhäusern.

Im östlichen Teil Müngersdorfs befindet sich der Technologie Park mit gewerblichen Anlagen, Bürogebäuden, Dienstleistungseinrichtungen und einem Hotel.











1.2 Gebäude

Der denkmalgeschützte Petershof ist einer der letzten innerstädtischen Vierkanthöfe Kölns. Der historische Bauernhof wurde im Jahr 1896 erbaut und bis 1926 durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

Mit dem Verkauf des Hofs an die Stadt Köln 1926 wurde der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt. In den darauffolgenden Jahren wurde der Hof als Wohnraum und für diverse Gewerbebetriebe genutzt. Ein städtischer Architekt, ein Bäcker, ein Sattler, ein Gärtner, ein Kutscher und ein ehemaliger städtischer Arbeiter sowie die Witwe des Regierungspräsidenten waren die Bewohner und Nutzer des Petershofs.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Hauptwohnhaus als Schule und Kindergarten genutzt, die weiteren Gebäude dienten als Werkstätten, Lagerräume und teilweise auch als Wohnraum. Die Kita-Nutzung musste jedoch im Jahr 2015 aufgrund von Brandschutzmängeln aufgegeben werden; die angrenzenden Werkstattgebäude stehen ebenfalls seit einigen Jahren leer.

Der Petershof ist von einer hohen, ortsbildprägen-

den Ziegelsteinmauer umgeben. Die Mauer steht unter Denkmalschutz und wurde im Jahr 2015 generalinstandgesetzt. Die Zufahrt in den Innenhof erfolgt über den Lövenicher Weg.

Links von der Einfahrt befindet sich ein weißgetünchtes zweigeschossiges Gebäude, das den Namen „Weißes Haus“ trägt. Im oberen Geschoss sowie dem ausgebauten Dachgeschoss des Hauses befinden sich Wohnungen, im Erdgeschoss befinden sich Sammelduschen und WCs. Das Gebäude ist über einen straßenseitigen Eingang vom Lövenicher Weg und einen hofseitigen Eingang zugänglich. Durch einen eingeschossigen Ergänzungsbau mit Flachdachterrasse ist das Weiße Haus mit dem danebenliegenden Herrenhaus baulich verbunden.

Das Herrenhaus besteht aus mehreren Gebäudeteilen unterschiedlicher Geschossigkeit und wurde gesamtheitlich als Kita genutzt. Das Gebäude ermöglicht einen direkten Zugang in den Garten und verfügt über einen durch eine Mauer von der übrigen Hoffläche abgetrennten Vorhof. Beide Freiflächen dienten als Kinderspielflächen. Der straßenseitige Zugang von der Belvederestraße zum

Haupteingang des höhergelegenen Herrenhauses ist aufgrund der zu überwindenden Topografie mit Treppenstufen ausgebildet. Im zugehörigen, eingeschossigen Ergänzungsbau sind angrenzend an den Stall die zur Kita gehörigen WC-Anlagen angesiedelt.

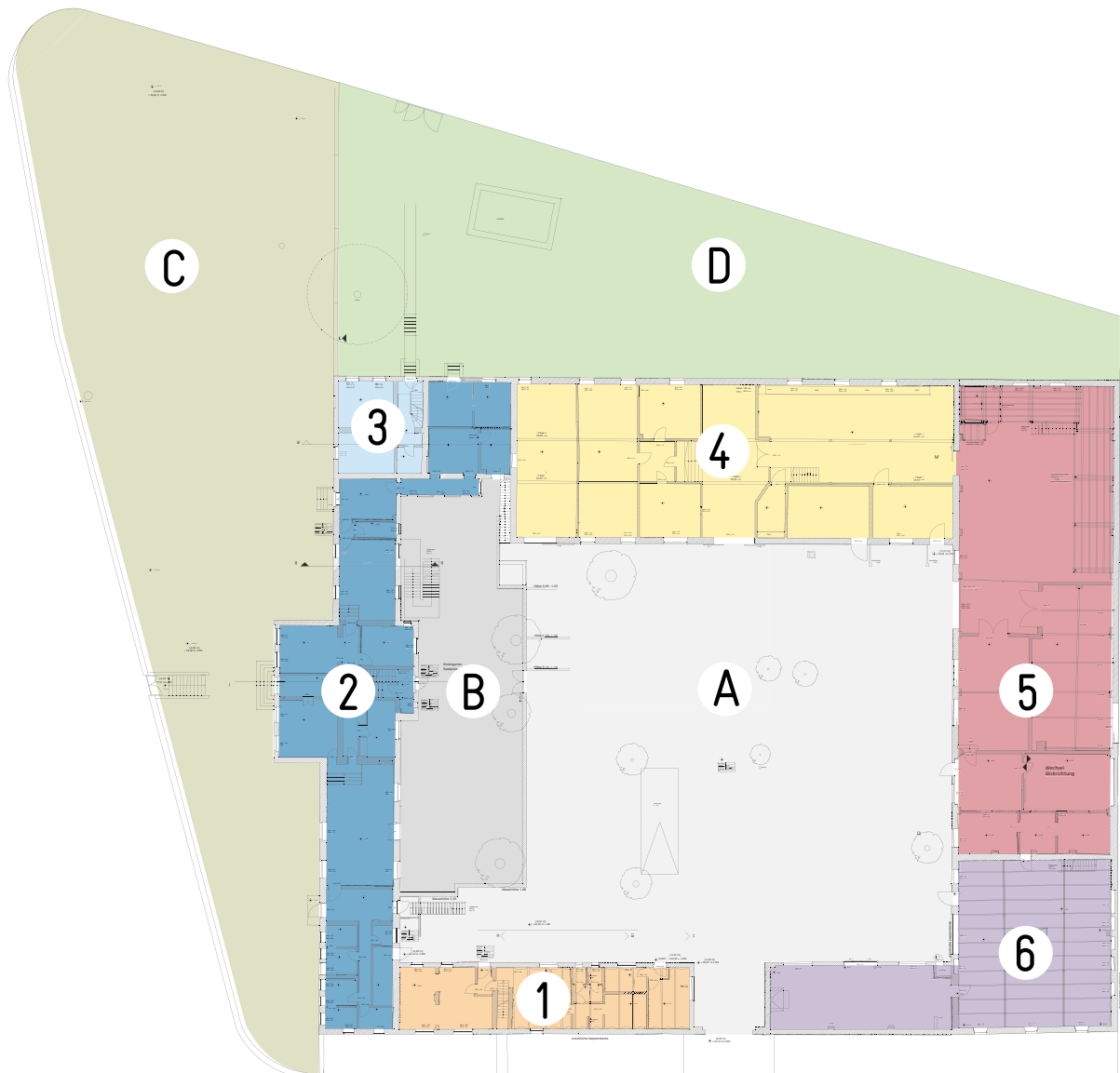
Eingefasst zwischen Herrenhaus und Ergänzungsbau befindet sich das Kutscherhaus, welches aufgrund der Ecklage ausschließlich über die Straße Am Petershof zugänglich ist. Das dreigeschossige Kutscherhaus diente ebenfalls als Wohnhaus und verfügt über einen direkten Zugang zum Kutschergarten, einer baumbestandenen, heute verwilderten Fläche entlang der Straße Am Petershof.

Angrenzend an den Ergänzungsbau folgt der Stall, welcher in Teilen ehemals als Pferdestall, Schlosserei und zuletzt als Lagerfläche für Gerätschaften des Grünflächenamts genutzt wurde. Das Dachgeschoss ist über das gesamte Gebäude hin ausgebaut. Der Stall ist ausschließlich vom Innenhof aus zugänglich, zur Straße Am Petershof ist eine deutliche Gebäuderückseite ausgebildet.

Wie der Stall ist auch die Scheune nur hofseitig begehbar. Direkt an das Gebäude grenzt die Wohnbebauung der Straße Am Petershof und Lövenicher Weg an. Rechts neben der Hofeinfahrt liegt die Schmiede in einem eingeschossigen Bau. In beiden Gebäuden waren ehemals Werkstätten angesiedelt.

Sämtliche Gebäude im Petershof sind aus rotem Backstein gefertigt und mit ziegelbedeckten Holzgiebeldächern versehen. Das Weiße Haus und die Schmiede sind weiß getüncht, wobei das Gebäude der Schmiede ebenfalls verputzt wurde.

Die Bausubstanz und der Bauzustand der einzelnen Gebäude sind sehr unterschiedlich.



1 Weißes Haus
 2 Herrenhaus
 3 Kutscherhaus

4 Stall
 5 Scheune
 6 Schmiede

A Innenhof
 B Vorhof
 C Herrenhausgarten
 D Kutschergarten

1.3 Nutzbare Flächen

Als ehemaliger Bauernhof entstand der Petershof mit vielfältigen Nutzungen, die sich bis heute im Grundriss widerspiegeln. Der Hof bietet viel Raum für neue Nutzungsideen. Insgesamt weisen die Gebäude eine aktuell nutzbare Fläche von ca. 3.549 qm auf. Hierzu kommen noch 4.188 qm im Außenbereich.

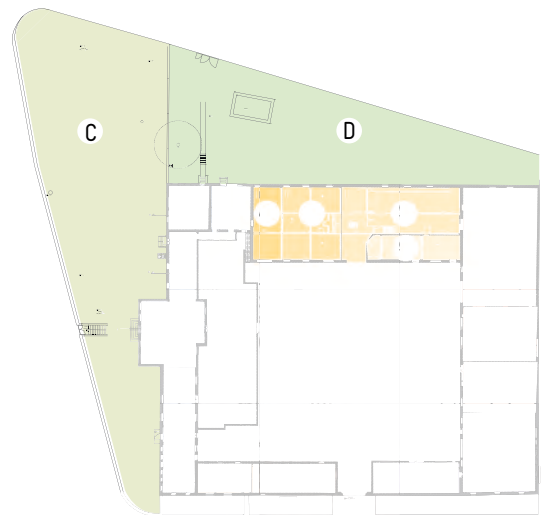
Zur Berechnung der Nutzfläche wurden die momentan bestehenden Geschosse der einzelnen Gebäude betrachtet. Hierbei werden die in Kapitel 1.2 beschriebenen Gebäude in Gebäudeabschnitte unterteilt. Die Unterteilung ist anhand sichtbarer baulicher Gegebenheiten und Typologien oder der unterschiedlichen ehemaligen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes ablesbar.

Das Weiße Haus wird beispielsweise in die Gebäudeabschnitte 1a und 1b unterteilt, da es sich bei 1a um das Wohngebäude und bei Abschnitt 1b um einen Ergänzungsbau handelt. Die Scheune wird in drei Abschnitte 5a, b und c gegliedert, wobei 5a ohne ausgebauten Dachgeschoss als große Lagerhalle – früher für Heu, heute für ein demontiertes Denk-

mal – dient. In 5b und c ist ein Dachgeschoss vorhanden, dieses ist ausgebaut und wurde als zweigeschossige Werkstatt genutzt. Der Verlauf der tragenden Wände zwischen b und c sowie der Zugang im Dachgeschoss von Gebäudeabschnitt 5c zu 6a begründen die erfolgte Unterteilung.

Das Herrenhaus und das Kutscherhaus verfügen jeweils über ein Kellergeschoss. Die Dachgeschosse sind in den meisten Gebäudeteilen ausgebaut.

Die Nutzfläche ergibt sich aus dem aktuell nutzbaren Anteil der Gesamtfläche des Gebäudes, abzüglich tragender Wände. Einbezogen wurden Treppen- und Flurflächen.

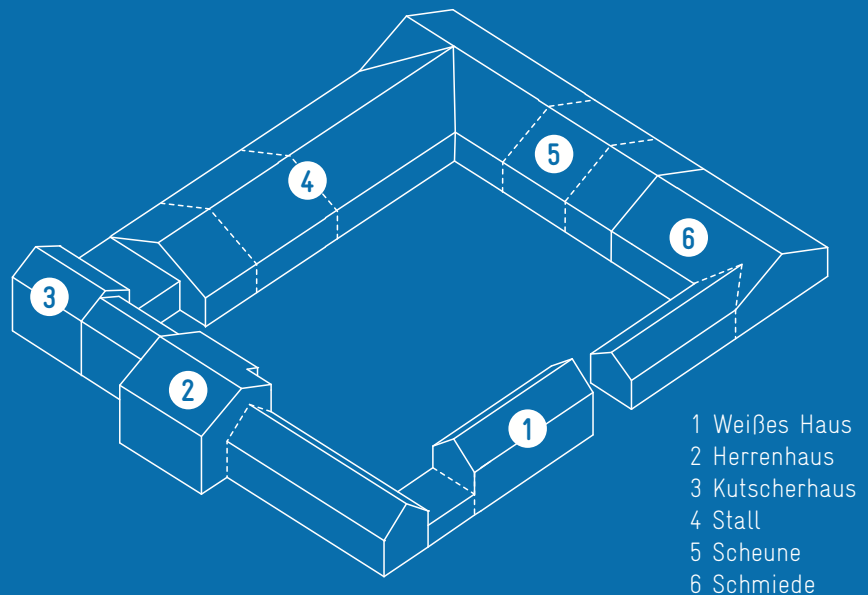


* Die Nutzfläche ergibt sich aus dem nutzbaren Anteil der Gesamtfläche des Gebäudes, abzüglich tragender Wände. Einbezogen wurden Treppen- und Flurflächen.

Gebäudeabschnitt	UG	EG	1.OG	DG	Fläche	Abzug*	Nutzfläche
1 Weißes Haus							284 qm
1a		49 qm			49 qm	5 %	47 qm
1b		79 qm	79 qm	79 qm	237 qm		237 qm
2 Herrenhaus							886 qm
2a		65 qm			65 qm		65 qm
2b		57 qm	57 qm	57 qm	171 qm		171 qm
2c	121 qm	121 qm	121 qm	121 qm	484 qm	15 %	411 qm
2d		126 qm		126 qm	252 qm	5 %	239 qm
3 Kutscherhaus							190 qm
	56 qm	56 qm	56 qm	56 qm	224 qm	15 %	190 qm
4 Stall							1.012 qm
4a		68 qm		68 qm	136 qm		136 qm
4b		133 qm		133 qm	266 qm		266 qm
4c		201 qm		201 qm	402 qm		402 qm
4d		73 qm	73 qm	73 qm	219 qm	5 %	208 qm
5 Scheune							725 qm
5a		273 qm			273 qm		273 qm
5b		129 qm		129 qm	258 qm	10 %	232 qm
5c		110 qm		110 qm	220 qm		220 qm
6 Schmiede							452 qm
6a		184 qm		184 qm	368 qm		368 qm
6b		84 qm			84 qm		84 qm
Nutzfläche* Gesamt							3.549 qm

Gebäudeabschnitt	Fläche
A Innenhof	1.390 qm
B Vorhof	317 qm
C Herrenhausgarten	1.470 qm
D Kutschergarten	1.011 qm
Außenfläche Gesamt	4.188 qm





2 ZWEI KONZEPTE FÜR DEN PETERSHOF

Als ehemaliger Bauernhof entstand der Petershof mit vielfältigen Nutzungen, die sich bis heute im Grundriss widerspiegeln. Der Hof bietet viel Raum für neue Nutzungsideen. Insgesamt weisen die Gebäude eine aktuell nutzbare Fläche von ca. 3.549 qm auf. Hierzu kommen noch 4.188 qm im Außenbereich.

Zur Berechnung der Nutzfläche wurden die momentan bestehenden Geschosse der einzelnen Gebäude betrachtet. Hierbei werden die in Kapitel 1.2 beschriebenen Gebäude in Gebäudeabschnitte unterteilt. Die Unterteilung ist anhand sichtbarer baulicher Gegebenheiten und Typologien oder der unterschiedlichen ehemaligen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes ablesbar.

Das Weiße Haus wird beispielsweise in die Gebäudeabschnitte 1a und 1b unterteilt, da es sich bei 1a um das Wohngebäude und bei Abschnitt 1b um einen Ergänzungsbau handelt. Die Scheune wird in drei Abschnitte 5a, b und c gegliedert, wobei 5a ohne ausgebautes Dachgeschoss als große Lagerhalle – früher für Heu, heute für ein demontiertes Denkmal –

dient. In 5b und c ist ein Dachgeschoss vorhanden, dieses ist ausgebaut und wurde als zweigeschossige Werkstatt genutzt. Der Verlauf der tragenden Wände zwischen b und c sowie der Zugang im Dachgeschoss von Gebäudeabschnitt 5c zu 6a begründen die erfolgte Unterteilung.

Das Herrenhaus und das Kutscherhaus verfügen jeweils über ein Kellergeschoss. Die Dachgeschosse sind in den meisten Gebäudeteilen ausgebaut.

Die Nutzfläche ergibt sich aus dem aktuell nutzbaren Anteil der Gesamtfläche des Gebäudes, abzüglich tragender Wände. Einbezogen wurden Treppen- und Flurflächen.

2.1 Analyse

Für die Entwicklung der zwei Konzepte für den Petershof war als Grundannahme davon auszugehen, dass der unter Denkmalschutz stehende Hof samt seinen Freiräumen und umschließender Maueranlage in seiner baulichen Ausprägung weitestgehend unangetastet bleibt. Somit galt es, die Bestandsgebäude und -gebäudeabschnitte mit Nutzungsideen zu beleben. Welche baulichen Anpassungen für die Gebäude bezüglich der vorgesehenen Nutzungen notwendig sind, war nicht Gegenstand des Mitwirkungsprozesses und wird im Nachgang durch Fachplaner erarbeitet.

In beiden Konzepten zum Petershof finden sich folgende übergeordnete Nutzungen wieder: Flächen für Wohnnutzung, eine Kindertagesstätte, publikumsbezogene Nutzungen und Gewerbe sowie Multifunktionsbereiche.

Beide Konzepte beinhalten demnach dieselben fünf Nutzungsbausteine, die jedoch in beiden Konzepten unterschiedlich ausgestaltet und mit unterschiedlichen Flächenbedarfen ausgebildet sind. Das erste Konzept ist vordergründig auf eine privاتere Nutzung des Petersho-

fes im Gesamten ausgerichtet und legt den Schwerpunkt auf das Thema des Wohnens. Im zweiten Konzept liegt der Schwerpunkt auf einer öffentlicheren Nutzung des Petershofs und wird dem Thema des Arbeitens zugeschrieben. Im Kapitel 2.1 und 2.2 werden beide Konzepte im Überblick erläutert, in Kapitel 7 werden die Konzepte im Detail vorgestellt.

Für die Verortung der Nutzungen im Hof sind die einzelnen Nutzungsansprüche samt unterschiedlichem Öffentlichkeitsbezug mit den Gegebenheiten der Gebäude wie Lage und Ausrichtung, Bezug zum Innenhof und den außenliegenden Freiflächen und Zugänglichkeit zur Straße zu vereinbaren.

Das Weiße Haus wurde seit Erbauung zum Wohnen genutzt und ist straßen- und hofseitig erschlossen. Hier bietet sich eine offenere Haltung des Petershofs zum Straßenraum hin an, um eine Aktivierung der hofseitigen Straßenseite einzuleiten und den Gebäuden auf der anderen Straßenseite ein Gegenüber entgegenzusetzen.

Auch das Herrenhaus wurde als Wohnhaus er-

richtet. Die geringe Gebäudetiefe dient guten Belichtungsverhältnissen und es bestehen direkte Zugänge zur Belvederestraße und zum Innenhof. Die beiden zugehörigen Freiräume bieten mit dem durch eine Mauer abgegrenzten Garten und dem Vorhofbereich im Innenhof einerseits einen privaten Rückzugsort und andererseits einen eher offeneren Begegnungsraum.

Das ebenfalls ehemals als Wohngebäude dienende Kutscherhaus ist ausschließlich über den Kutschergarten von der Straße Am Petershof erreichbar. Es hat aufgrund der Ecklage und fehlendem Zugang zum Innenhof einen privaten und sich abgrenzenden Charakter. In der Außendarstellung des Petershofs ist das Kutscherhaus – vom Lövenicher Weg und der Straße Am Petershof aus gesehen – jedoch aufgrund der exponierten Lage ein sehr präzentes Gebäude.

Alle zum Weißen Haus, dem Herrenhaus und dem Kutscherhaus zugehörigen Gebäudeabschnitte eignen sich aufgrund der baulichen Begebenheiten sowie der Anbindungen an den

Petershof und die Nachbarschaft für eine zukünftige Wohnnutzung. Für das Kutscherhaus ist aufgrund der Randlage eine Wohnform mit etwas privaterem Charakter denkbar.

Der Stall ist im Petershof zentral gelegen und bildet im Innenhof das Gegenüber des Eingangstors. Mithilfe geringfügiger baulicher Maßnahmen kann aufgrund der Südost-Ausrichtung für eine gute Belichtung des Gebäudeinneren gesorgt werden. Ebenfalls könnte ein direkter Zugang zum Kutschergarten geschaffen werden. Somit eignet sich das Gebäude optimal für eine Nutzung als Kindertagesstätte.

Die Scheune verfügt wie auch der Stall über eine große Grundfläche und Gebäudetiefe. Die rückseitig direkt angrenzende Nachbarbebauung schränkt die Belichtungsmöglichkeiten hier jedoch ein. Gemeinsam mit der Schmiede, die zukünftig als öffentlichkeitsbezogener Anlaufpunkt und Anker für den Petershof gesehen wird, bildet die Scheune einen wichtigen Funktionsstein zur Nutzung mit eher öffentlichem Charakter.

2.2 Konzept 1: Schwerpunkt Wohnen

Im Fokus dieses Konzeptes steht die Wohnnutzung. Der eigene Wohnraum stellt in der Regel für die Menschen einen Rückzugsort dar und ist hinsichtlich des Öffentlichkeitsgrads als nicht öffentlicher, sondern privater Bereich einzuordnen. Im Konzept mit dem Schwerpunkt Wohnen ist für die Wohnnutzung im Hof etwa die Hälfte der verfügbaren Flächen angedacht.

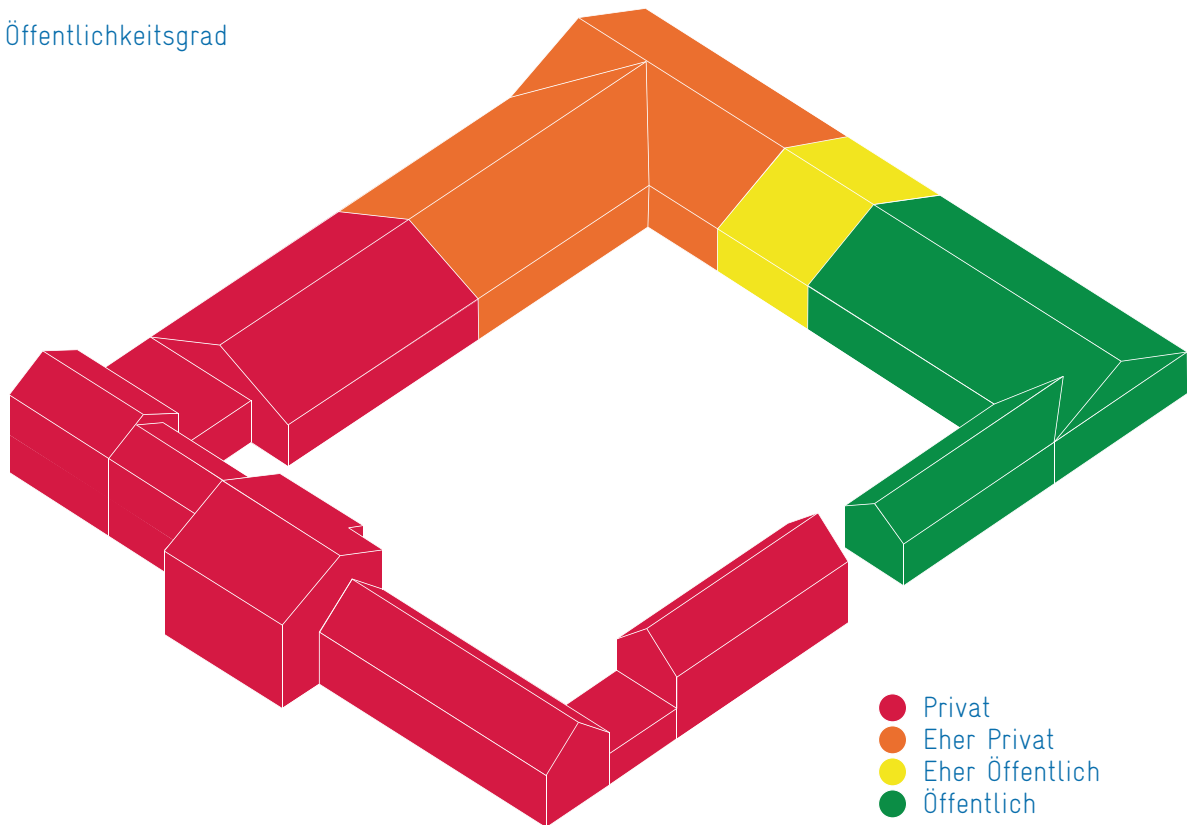
Gewohnt wird im Weißen Haus, dem Herrenhaus und im Kutscherhaus, die Wohnformen sind unterschiedlich ausgeprägt und für verschiedenste Zielgruppen vorgesehen. Ebenfalls stehen Abschnitte des Stalls für Baugruppen als interessante Ergänzung des facettenreichen Wohnraums zur Verfügung. Die nicht für das Wohnen typische Typologie des Stalls ist für Baugruppen eine reizvolle Möglichkeit, sich eines bereits definierten Raumes anzunehmen und diesen individuell ihren Wohnwünschen anzupassen. Singles, Pärchen und Familien aller Altersgruppen finden hier beispielsweise in Baugemeinschaften oder konventionellen Etagenwohnungen Platz. Um das Miteinander unterschiedlicher Generationen zu fördern, ist ebenfalls Wohnfläche für barrierefreies Wohnen und Mehrgenerationen-

wohnen angedacht. Durch den hohen Anteil von Wohnnutzung und einer starken Durchmischung der Zielgruppen kann eine Belebung des Petershofs von innen heraus geschehen. Mit der steten Nutzung und Belebung der Hofflächen entsteht soziale Kontrolle auf selbstverständliche Weise.

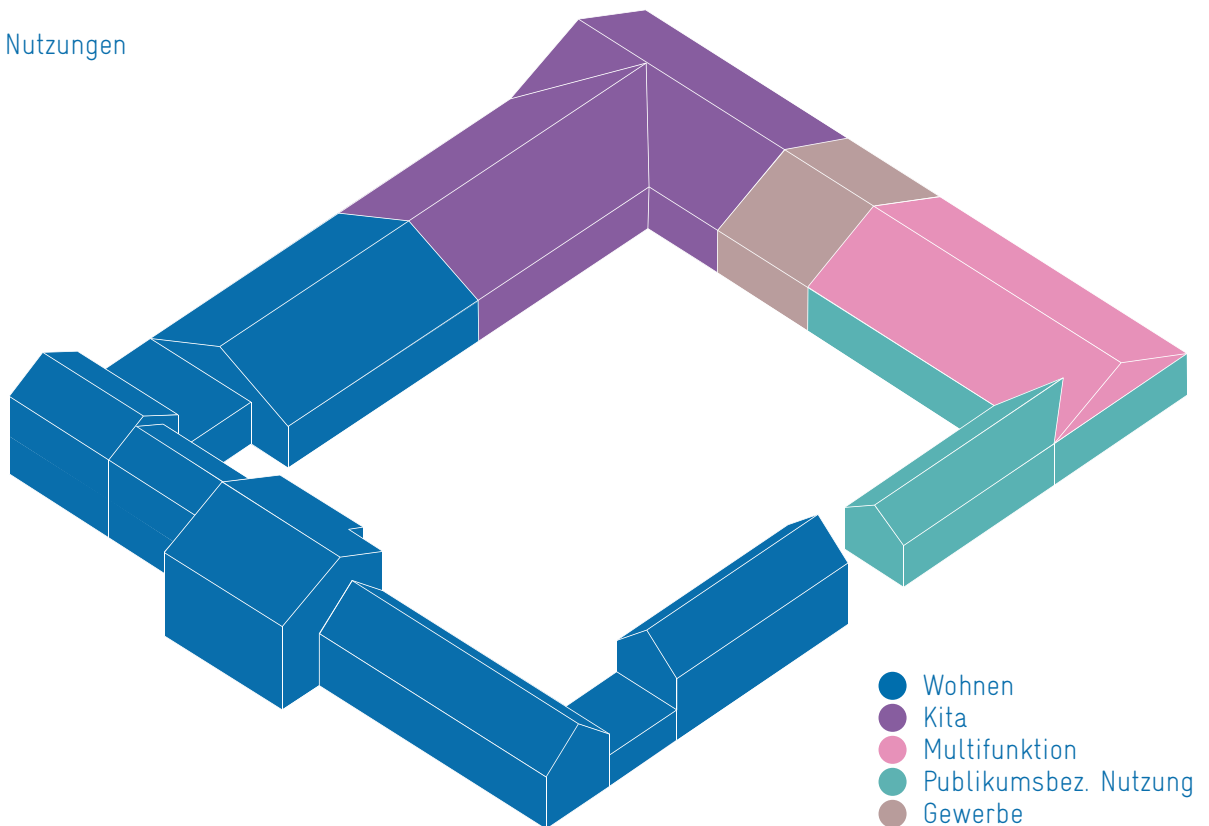
Die Kita ist in diesem Konzept in der südlichen Ecke des Petershofs verortet und nimmt Teile des Stalls und der Scheune ein. Hierdurch ist ein direkter Zugang zum Kutschergarten als Kinderspielfläche möglich, und im Innenhof entsteht durch die Eckposition der Kita eine durch die Gebäude erzeugte natürliche räumliche Einfassung des Spielbereichs.

Die Schmiede und die restlichen Teile des Stalls stehen für gewerbliche, multifunktionale und publikumsbezogene Nutzungen zur Verfügung. Diese eher öffentlichen Nutzungen sind für die künftigen Bewohner des Petershofes eine attraktive Ergänzung und Steigerung des nächsten Wohnumfeldes und stellen darüber hinaus auch für die Müngersdorfer Anwohnerschaft Begegnungsräume mit einem interessanten Angebot dar.

Öffentlichkeitsgrad



Nutzungen



2.3 Konzept 2: Schwerpunkt Arbeiten

Im Konzept mit dem Schwerpunkt des Arbeitens werden neben der Bereitstellung von attraktivem Wohnraum eine Vielzahl an möglichen Arbeitsplätzen im Petershof angesiedelt. Die Flächen für die Wohnnutzung werden auf etwa ein Drittel der verfügbaren Fläche beschränkt, sodass der Petershof in großen Teilen einen eher öffentlichen Charakter annimmt.

Im Weißen Haus werden Pflegewohneinheiten samt Pflegebüro verortet, im Herrenhaus und Kutscherhaus finden gemeinschaftliche Wohnformen mit Gartenzugang ihren Platz.

Die Kita erstreckt sich über die gesamte Fläche des Stalls. Der nicht-motorisierte Bring- und Hol-Verkehr der Kinder kann über den Innenhof erfolgen. Mithilfe geringfügiger baulicher Maßnahmen kann für eine gute Belichtung der pädagogischen Nutzflächen gesorgt werden und ein direkter Zugang zum Kutschergarten als Kinderspielfläche geschaffen werden.

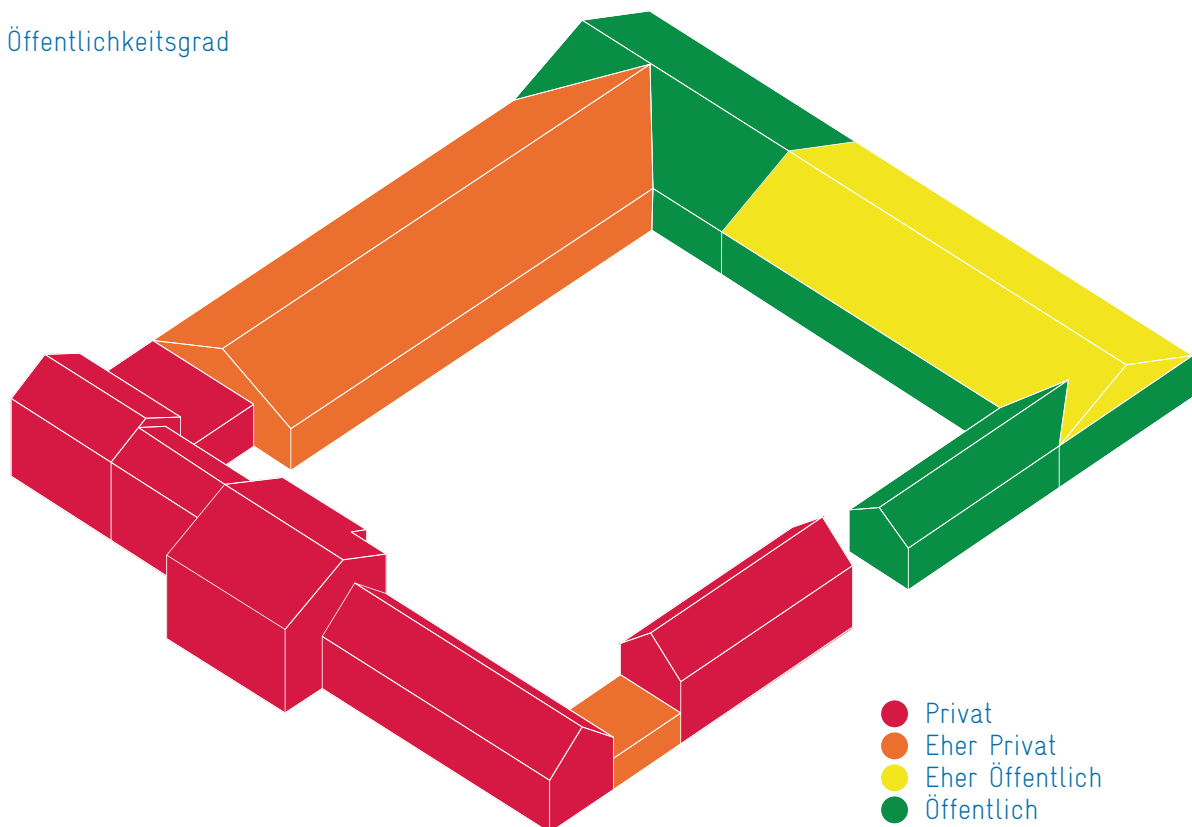
Der an die Kita angrenzende Multifunktionsbereich ist im nördlichen Teil der Scheune verortet und ist bei Bedarf der Kita zuschaltbar.

Aufgrund der vorhandenen Raumhöhe kann der Multifunktionsbereich samt Lager, Küche und Sanitäranlagen für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt werden. Darüber hinaus sollen flexibel nutzbaren Räumlichkeiten für wechselnde Nutzer geschaffen werden. So hat beispielsweise eine Pfadfinder- oder eine Yoga-Gruppe die Möglichkeit, die Räumlichkeiten zu nutzen. Das Einrichten und Betreiben einer Selbsthilfe-Werkstatt trägt zu dem gemeinschaftlichen Gesamtkonzept des Petershofs bei.

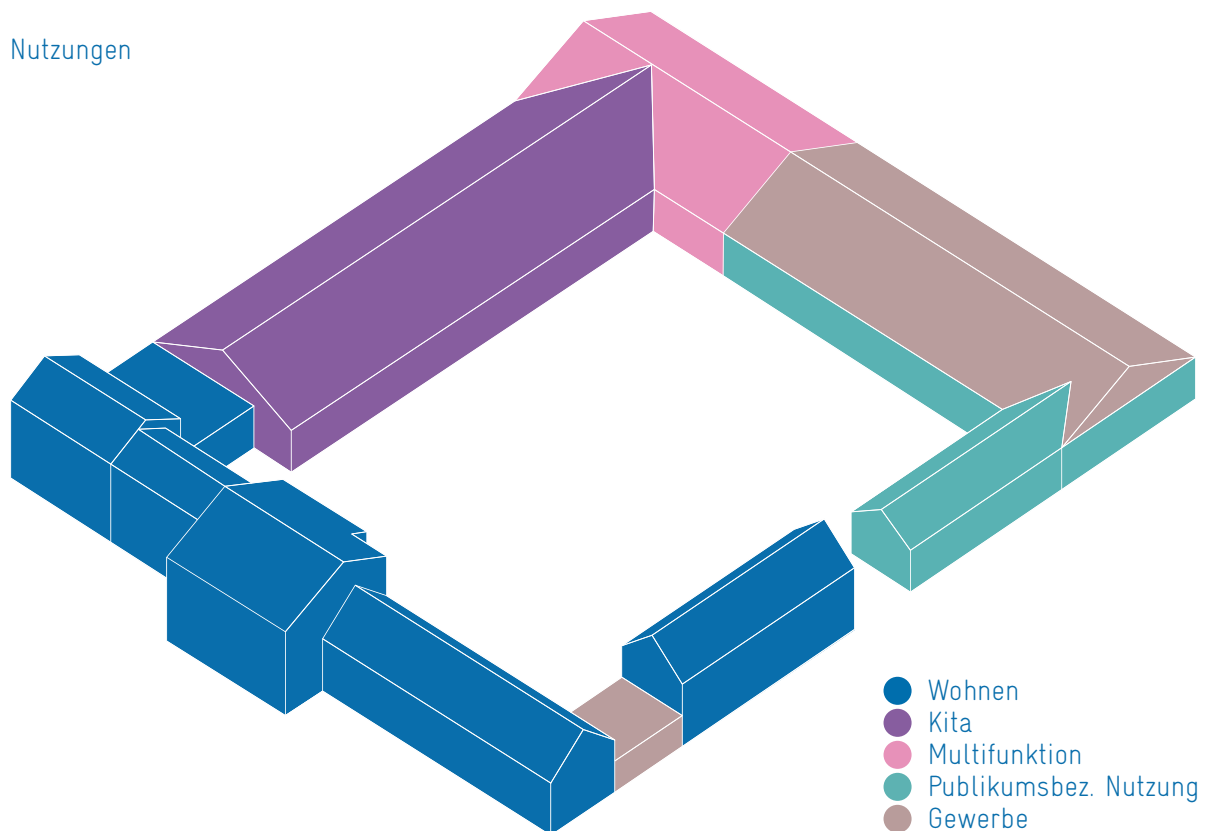
Um den kreativen Charakter des Petershofs zu unterstreichen und den Bewohnern die Möglichkeit zu bieten, an ihrem Wohnort auch ihrer Arbeit nachgehen zu können, werden Flächen für produktives Gewerbe in Form kleiner Werkstätten sowie Raum für Loftbüros und einzelne Co-Working-Flächen angesiedelt.

Die publikumsbezogenen Nutzungen wie beispielsweise ein Hofladen mit Café und kleineren Verkaufsflächen sind ebenerdig in der Scheune und der Schmiede mit Bezug zur Hoffläche als erweiterter Begegnungsraum und teilweise Sichtbezug zum Lövenicher Weg verortet.

Öffentlichkeitsgrad



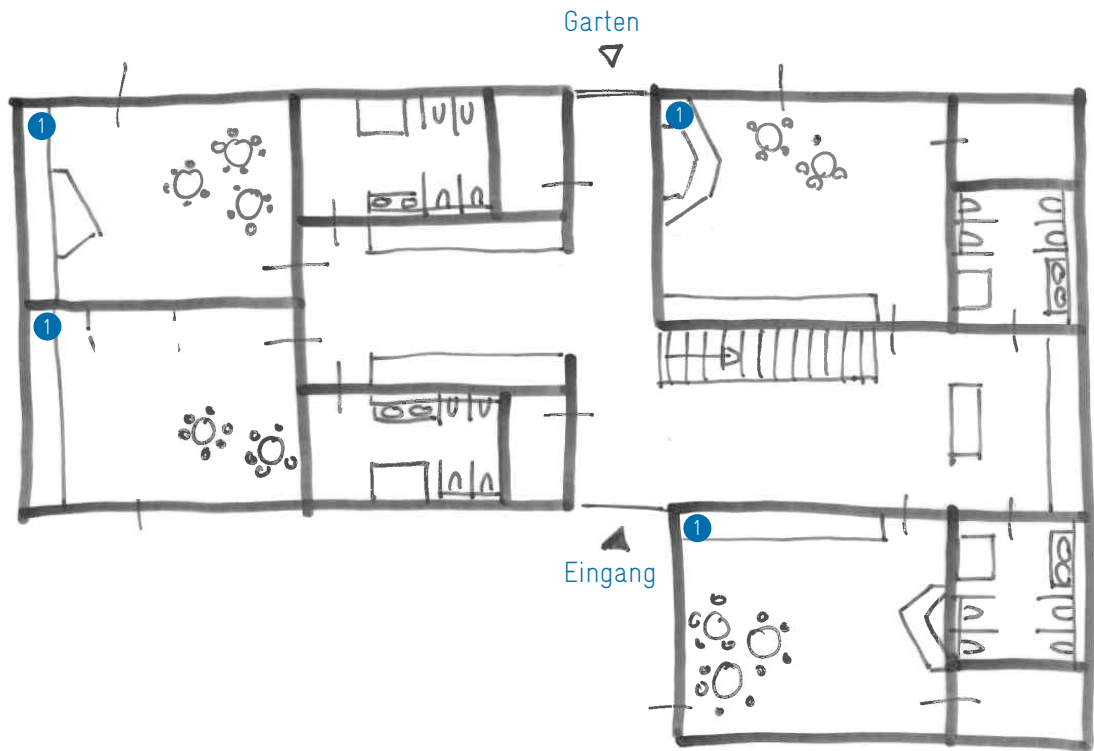
Nutzungen



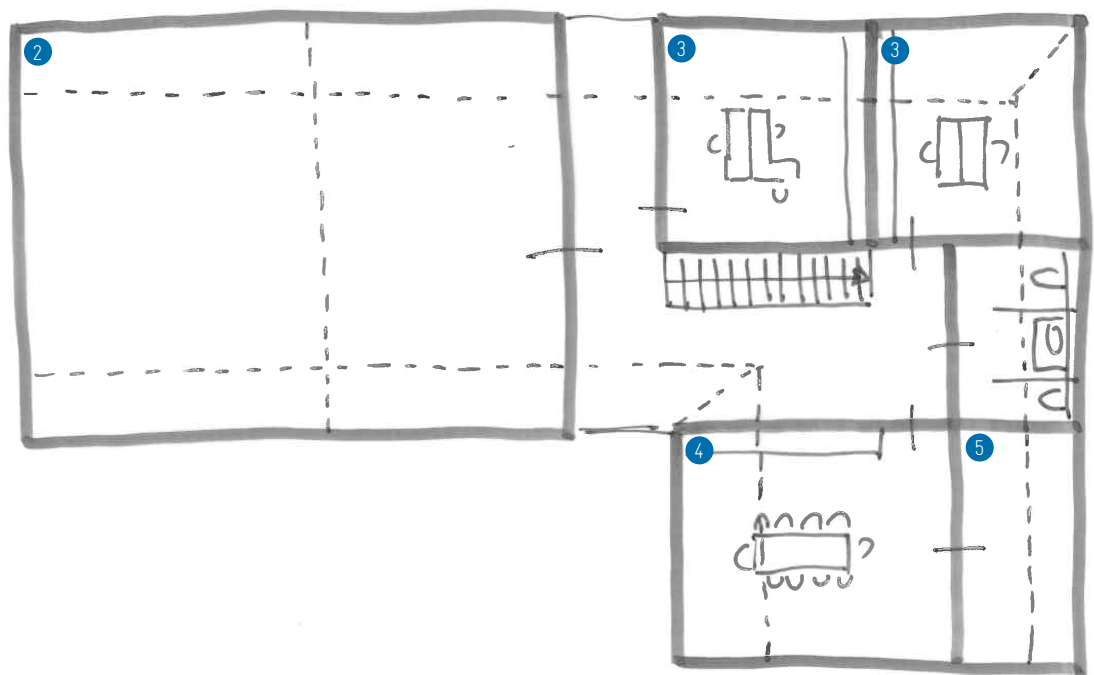
2.4 Erste hochbauliche Studien

Das büro luchterhandt überprüft während der Erstellung beider Konzepte die Umsetzbarkeit der vorgesehenen Nutzungsverteilung. Dazu werden beispielhafte Grundrisse für zwei unterschiedliche Wohnnutzungen in Herrenhaus und Scheune sowie für eine Kitanutzung in Stall und Scheune entworfen.

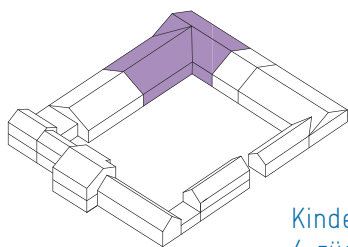
Bei der Erstellung der Grundrisse wurde beachtet, dass die Zuschnitte so gewählt wurden, dass für die Kita beispielsweise die benötigte pädagogischen Nutzfläche vorhanden ist und eine optimale Belichtung gewährleistet ist.



EG

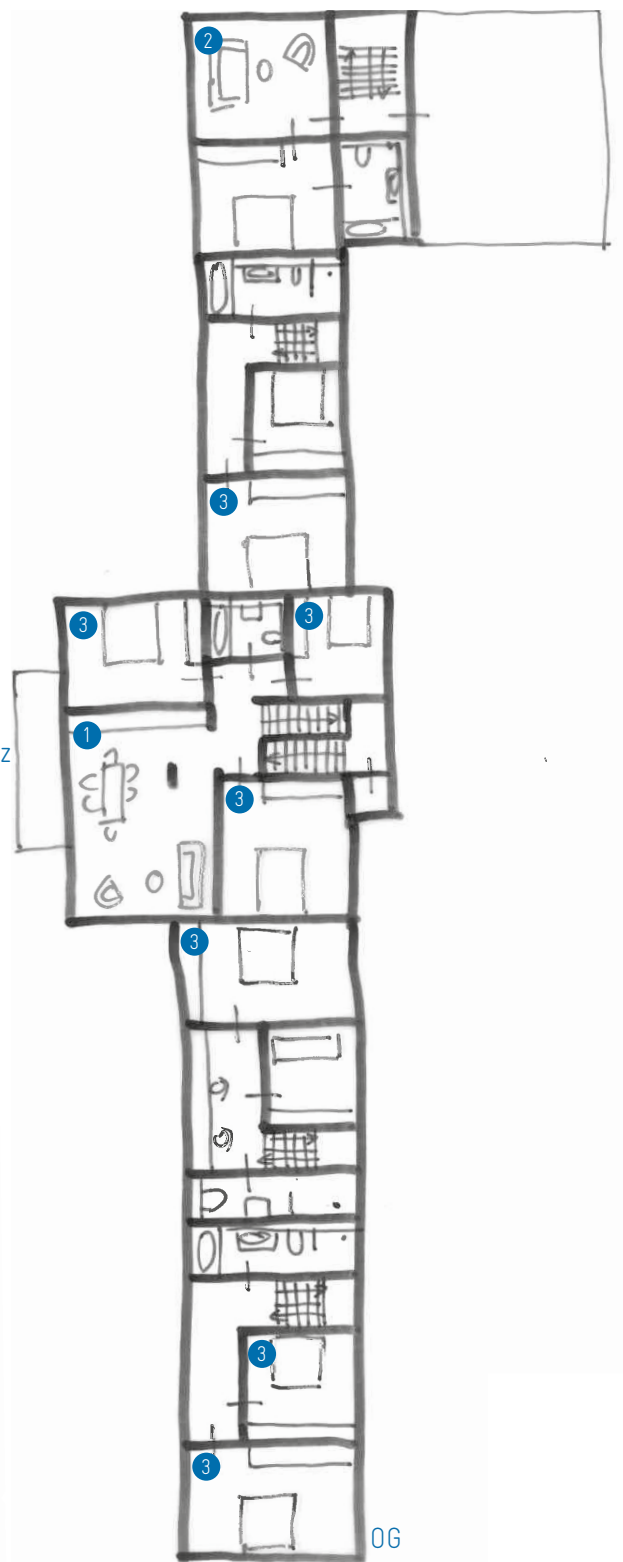
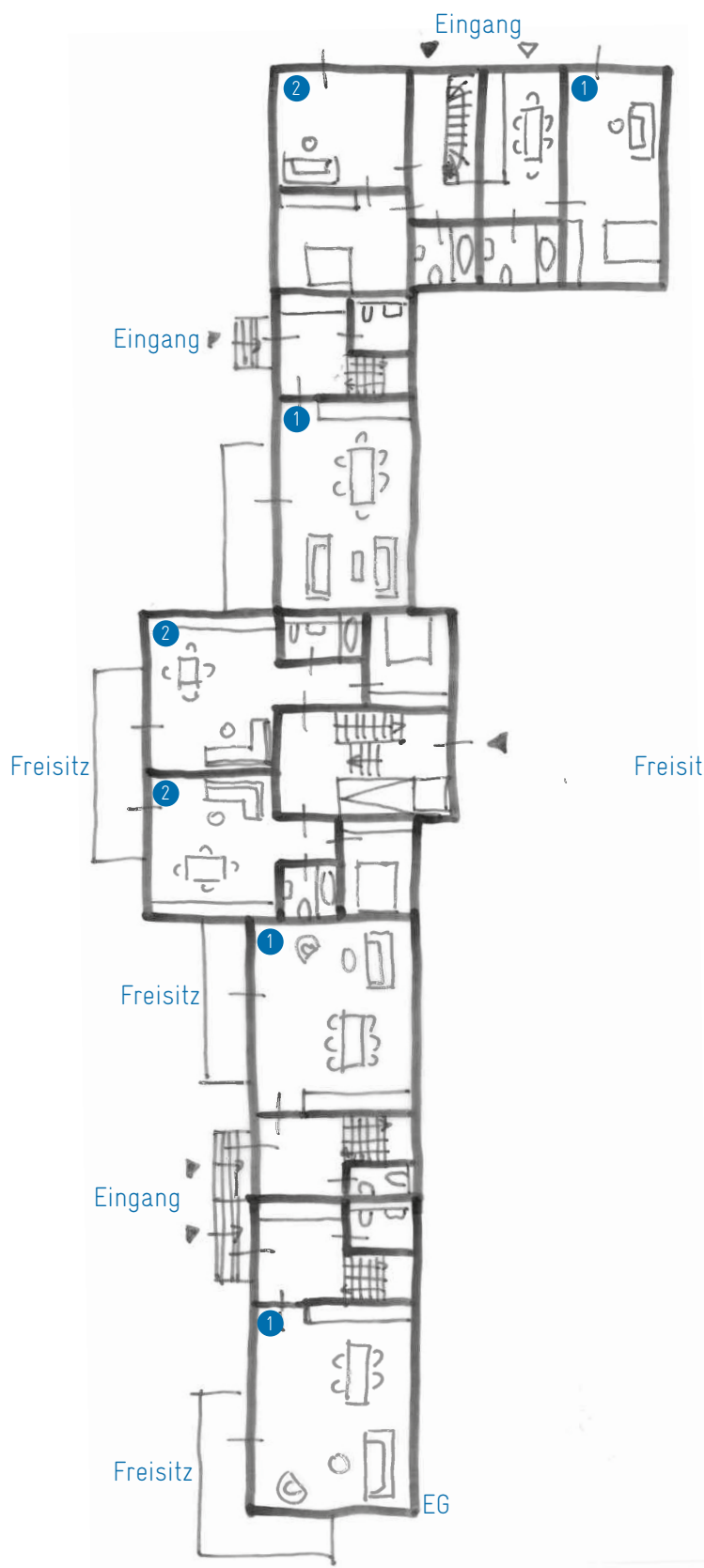


OG



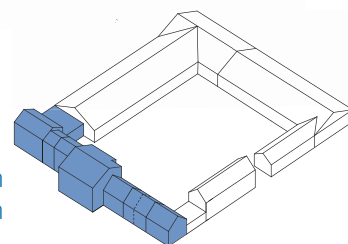
Kindertagesstätte
4-zügig, 850 qm

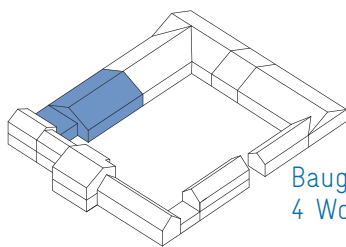
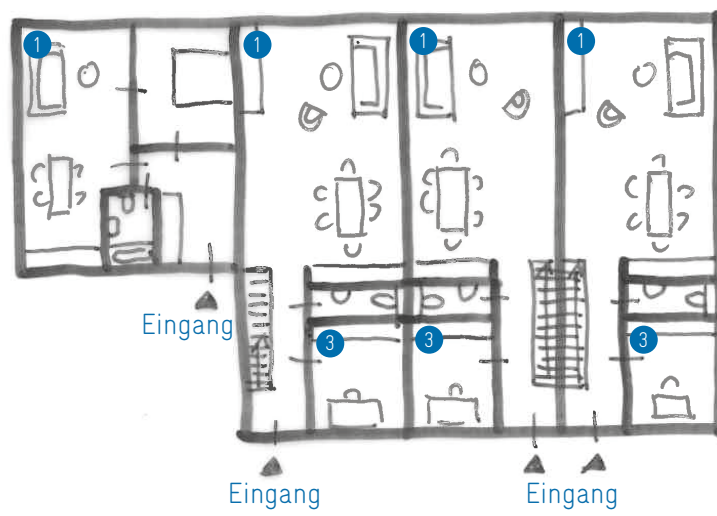
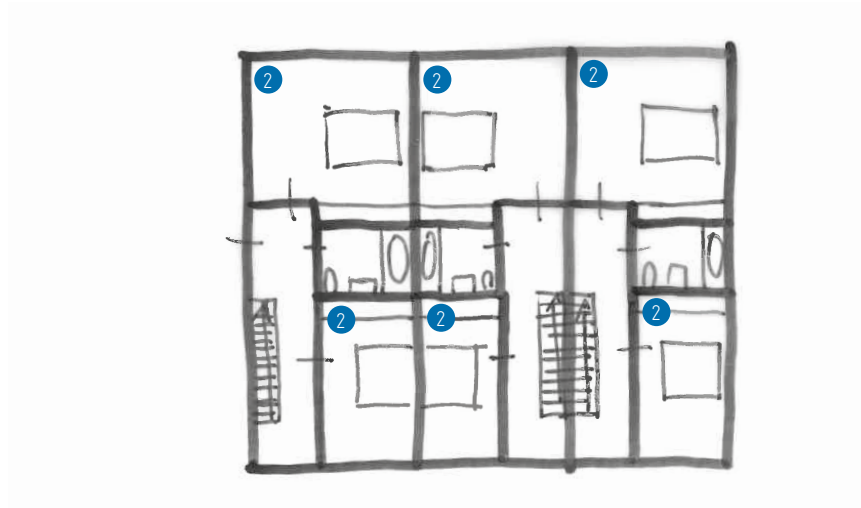
- ① Gruppenraum
- ② Bewegungsraum
- ③ Büro
- ④ Besprechung
- ⑤ Lager



- ① Wohn & Esszimmer
- ② Wohnzimmer
- ③ Schlafzimmer

variable Wohnformen
8 Wohneinheiten à 40-115 qm





Baugemeinschaft
4 Wohneinheiten à 100 qm

- ① Wohn & Esszimmer
- ② Schlafzimmer
- ③ Arbeitszimmer

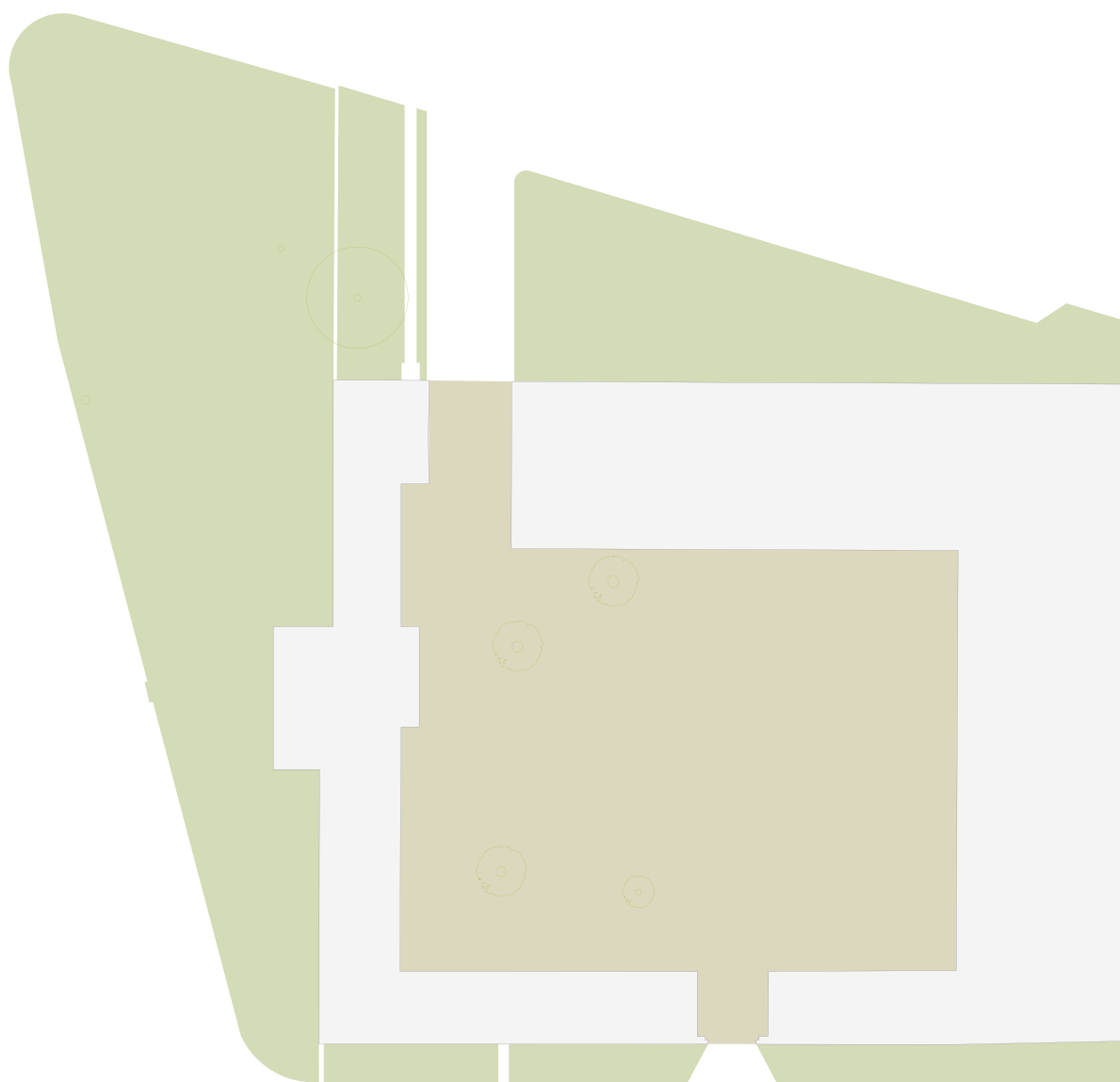
2.5 Freiraum

Die Freiräume des Petershofs sind in 3 Teilbereiche gliederbar. Diese sind der Innenhofbereich, der Kutschergarten an der Straße Am Petershof und der Herrenhausgarten an der Belvederestraße. Den Freiräumen kann in beiden Konzepten überwiegend die selbe Nutzung zugeordnet werden.

Der Herrenhausgarten an der Belvederestraße ist dem Wohnen zugeordnet und dient den Wohneinheiten als privater Außenraum. Wohnkonzeptabhängig sind Privatgärten, ein Gemeinschaftsgarten oder auch eine Mischung aus beidem denkbar.

Der Kutschergarten am Am Petershof dient dem Kindergarten als notwendige Freifläche. Er sollte dem Kindergarten in Gänze zugeordnet werden um die erforderlichen Freiflächenbedarfe erfüllen zu können.

Der Innenhofbereich ist der zentrale Platz im Ensemble und kann sich bei einer durchdachten Planung zu einem lebendigen Quartiersplatz entwickeln. Er sollte verkehrsfrei gehalten werden, obgleich ein zentraler Mobility-Hub durchaus denkbar wäre.



2.6 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist ein allgemein kontrovers diskutiertes Thema im Stadtteil. Die historische Baustruktur und die damit einhergehenden engen Straßenprofile erschweren die ausreichende Bereitstellung von Parkplätzen. Die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen erzeugen einen Stellplatzbedarf, auf den durch das Bereitstellen zusätzlicher Stellplätze unmittelbar im oder am Petershof reagiert werden muss.

Grundsätzlich sind fahrbahnbegleitende Parkplätze nur im Bereich der Straße Am Petershof realisierbar. Insgesamt sind acht Stellplätze realisierbar. Ergänzend können zwei Stellplätze für Kleinstfahrzeuge geschaffen werden.

Weitere Stellplätze sind nur noch auf dem Grundstück des Petershofs realisierbar. Um die benötigten Spielflächen für die vorgesehene Kita zu erhalten und den Innenhof verkehrsfrei zu halten, ist der Stellplatzbedarf unterirdisch herzustellen.

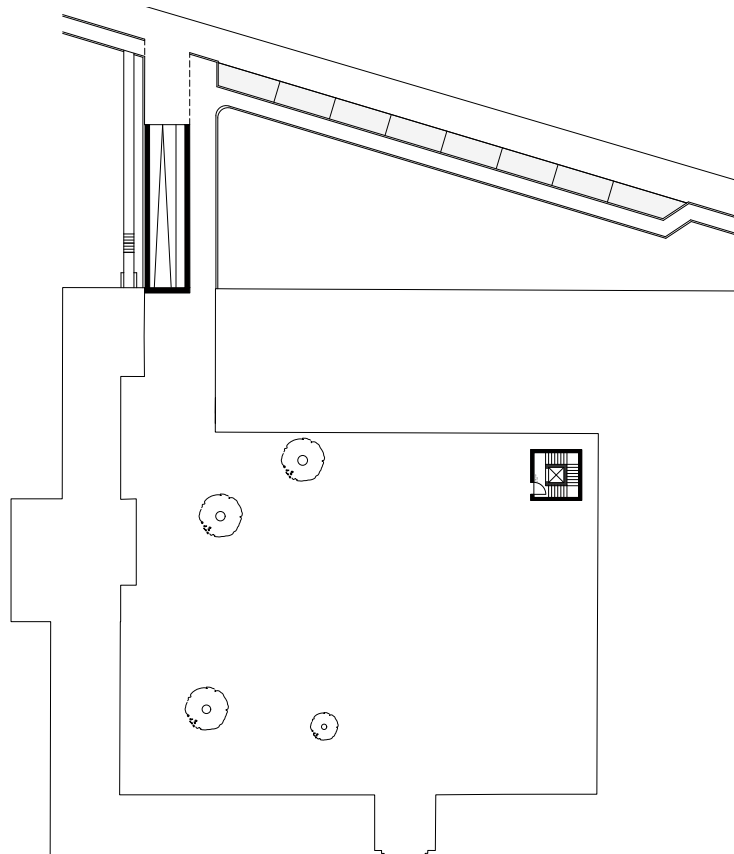
Der nach Möglichkeit zu erhaltende alte Baumbestand erschwert die Platzierung einer

Tiefgarage. Die dargestellte Studie stellt einen minimalinvasiven baulichen Eingriff dar.

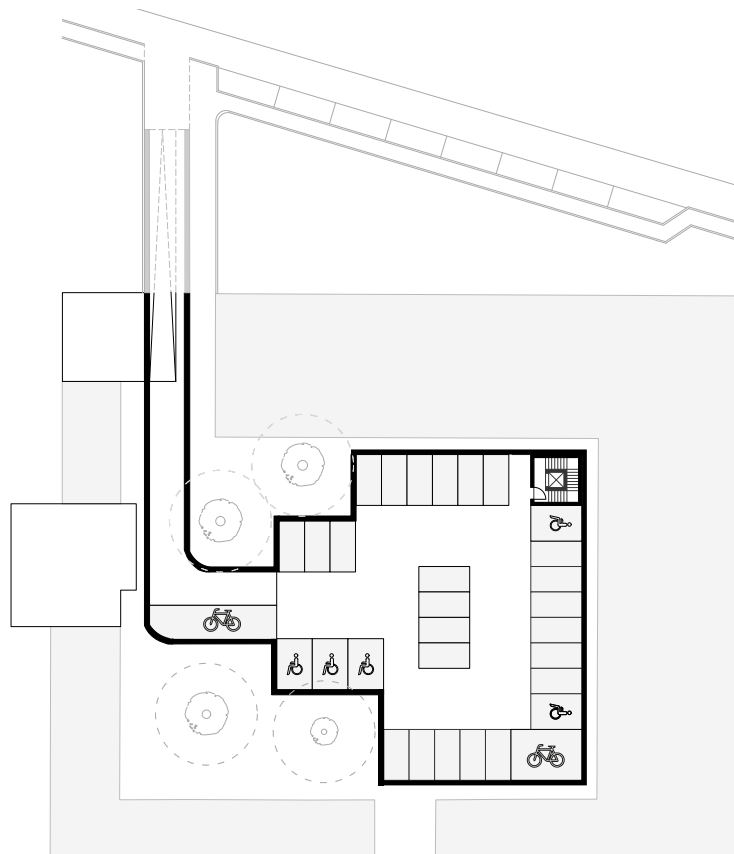
Ausgangspunkt ist der Abriss des Anbaus des Herrenhauses und die Wegnahme eines Baumes, um eine Zufahrt zur Tiefgarage von der Straße Am Petershof zu ermöglichen.

Es können 24 genormte und fünf behindertengerechte Stellplätze realisiert werden. Ferner sind zwei Stellplatzbereiche für Fahr- und Lastenräder vorgesehen. Die Entfluchtung findet über ein Treppenhaus und die Zufahrtsrampe statt.

Erdgeschoss



Kellergeschoss





3 BETEILIGUNGSPROZESS

Der moderierte Dialog wurde unter dem Motto „Ideen schmieden für den Petershof“ durchgeführt. Im Rahmen von drei öffentlichen Veranstaltungen wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger, Anwohnerinnen und Anwohner, Bürgervereine, die Politik und potenzielle Investoren eingeladen, miteinander ein Nutzungskonzept für den Petershof zu entwickeln. Die einzelnen Ideenschmieden hatten verschiedene Schwerpunkte, bauten aber inhaltlich aufeinander auf.

In den Ideenschmieden lag der methodische Schwerpunkt auf der Kommunikation untereinander. Alle Zwischenergebnisse wurden transparent und zum Abschluss jedes Arbeitsschrittes im Plenum besprochen um bei den jeweils folgenden Arbeitsschritten auf die gewonnenen Erkenntnisse zurückgreifen zu können.

Im Besonderen wurden die Teilnehmenden auf die unterschiedlichen Interessen aufmerksam und konnten diese in den folgenden Arbeitsschritten berücksichtigen oder auch aufgreifen. Die Rückkoppelung untereinander führte zu einer eigenen Dynamik, die ein gemeinsames

Ergebnis begünstigte.

Die angewandten Methoden wurden so gewählt, dass der ständige Meinungs Austausch zwar deutlich im Mittelpunkt stand, der eigene Standpunkt jedoch weiterhin vertreten werden konnte. Schließlich sollte ein Ergebnis erzielt werden, was einerseits gemeinsam erarbeitet wurde und in dem sich andererseits jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer vertreten fühlen sollte.

In der Ideenschmiede 01 sollte eingangs über eine Ideensammlung zu den einzelnen Wünschen der teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger ein Bewusstsein bezüglich der unterschiedlichen Interessenslagen und zu den Besonderheiten des Planungsortes geschaffen werden. Das büro luchterhandt entwickelte aus den Arbeitsergebnissen vier Varianten.

In der Ideenschmiede 02 wurde die inhaltliche Arbeit weiter vertieft. In einem Aushandlungsprozess sollten die Gebäude unter Beachtung der erforderlichen Raumgrößen mit sinnvollen Nutzungen belegt werden. In zwei Arbeitsschritten entwickelten die Teilnehmenden vier Varianten und bewerteten diese gegenseitig.

Anschließend entwickelte das büro luchterhandt zwei Konzepte, die in der Ideenschmiede 03 gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert wurden.





TEIL B

4 IDEENSCHMIEDE 01

Die Ideenschmiede 01 diente der Einstimmung auf den Prozess und der Entwicklung erster Ideen und Konzepte. Die Ganztagsveranstaltung wurde an einem Samstag durchgeführt, sodass eine große Anzahl an Teilnehmerinnen und Teilnehmern erreicht werden konnte.

In insgesamt acht Gruppen wurde an verschiedenen Themenschwerpunkten gearbeitet. Beginnend mit einer ersten Ideensammlung von zukünftigen Nutzungswünschen für den Petershof wurde anschließend der gewünschte Öffentlichkeitsgrad für den zukünftigen Petershof gemeinsam festgelegt.

Abschließend wurde eruiert, wie die zuvor erarbeiteten Nutzungswünsche in die einzelnen Gebäudebausteine eingefügt werden können. Im letzten Teil der Veranstaltung wurden anhand von sieben Modellen Nutzungskonzepte durch die einzelnen Gruppen erarbeitet und vorgestellt.

4.1 Besondere Orte um den Petershof

Die Bürgerinnen und Bürger wurden zu Beginn der Veranstaltung dazu aufgefordert, ihren Wohnsitz mit Hilfe von kleinen Holzhäuschen auf einer 4x6 Meter großen Luftbildplane, auf der der Petershof samt Umgebung abgebildet war, zu verorten.

Nach einer Begrüßung und Einführung in den Tagesablauf konnten die Teilnehmenden alle besonderen Orte rund um den Petershof in Müngersdorf benennen und mit einem Heliumballon markieren.

Dabei wurden sowohl öffentliche und soziale Einrichtungen wie Schulen, Kitas oder Pflegeeinrichtungen genannt, als auch kulturelle Orte wie Kirche und Kirchplatz. Ebenfalls wurden Versorgungseinrichtungen, so zum Beispiel Arzt und Apotheke, verortet.

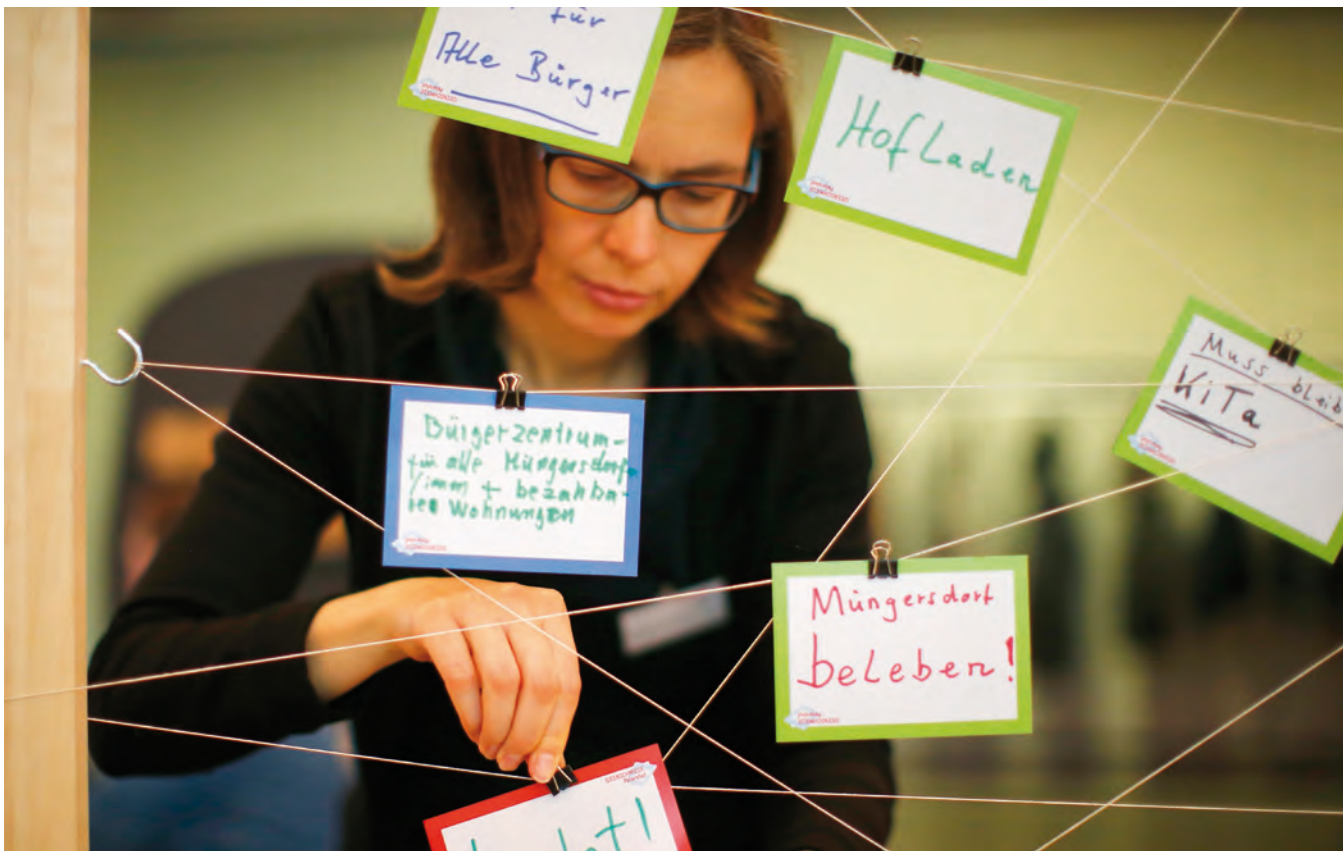


- | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|--|---|
| 1. Freiluga | 8. Seniorenwohnen | 15. KITA Petershof (Provisorium Schulhof) | 20. Remise |
| 2. Bahnhof Belvedere | 9. Ungers Archiv | 16. Baseball/Softball-Jugend, Circlewood Stadium | 21. Reiterhof |
| 3. Amphibienwandergebiet | 10. RingströÙje | 17. Vini Drette | 22. Apotheke & Ärzte |
| 4. Familienzentrum | 11. KITA Bunterkunt | 18. Kirche & Pfarrheim | 23. Clarenbachstift (Altenheim, jugendliche Behinderte) |
| 5. KITA St. Vitalis | 12. Alternativer Charakter Petershof | 19. Alternativer Dorfcharakter | 24. ASV |
| 6. Haus ohne Eigenschaften | 13. St. Wendelin | | 25. Markt/Kirchplatz |
| 7. Anna-Freud-Schule | 14. Grundschule (Eltern) | | |

4.2 Nutzungswünsche für den Petershof

Je drei Teilnehmende schlossen sich nach einer kurzen Aufwärm- und Kennenlernphase zu Sechser-Gruppen zusammen. Für die insgesamt acht Gruppen galt es zu überlegen, welche Angebote, ergänzend zum bisher bestehenden Angebot im Stadtteil Müngesdorf, zusätzlich benötigt würden und welche dieser Angebote im Petershof abgebildet werden könnten.

Den Teilnehmenden wurden diverse Arbeitsmaterialien, unter anderem Grundrisse und Fotos vom Petershof, zur Verfügung gestellt. So konnten sich auch diejenigen ein Bild vom Ort machen, die in der Vorwoche nicht an der öffentlichen Begehung des Petershofes teilnehmen konnten. Die Ideen der einzelnen Gruppen wurden auf Kärtchen geschrieben und gemeinsam mit den entsprechenden Fotos der Gebäude als Ideensammlung an den Fadenwänden aufgehängt. Anschließend wurden die Vorschläge im Plenum vorgestellt und besprochen. Die Ideensammlungen blieben während der gesamten Veranstaltung an den Fadenwänden hängen und dienten den Gruppen als Inspiration für die nächsten Arbeitsschritte.



FADENWAND 1

- Lokaler Einzugsbereich
- Keimzelle für Quartierseinbindung
- Öffnung für die MüngersdorferInnen
- Begegnung für drei Generationen
- Grundversorgung (ökologisch-hochwertig) in Müngersdorf sichern
- Lokale Kaufkraft binden
- Alle Wohnungen barrierefrei
- 4-zügige KITA, barrierefreie KITA (in Kubatur)
- Inklusionswerkstatt
- Belebung ohne Überforderung (z. B. Backhaus)
- Mehrgenerationenwohnen (in Herrenhaus)
- Alterspraxen
- Aufenthaltsqualität des Innenhofes muss allen MüngersdorferInnen offenstehen

FADENWAND 3

- Es gibt schon viele Angebote in Müngersdorf
- Begegnung der Generationen
- Nutzung für die Öffentlichkeit, für Jung und Alt
- Ort für alle BürgerInnen
- Müngersdorf beleben!
- Bezahlbarer Wohnraum
- Kein Privateigentum
- Bürgerzentrum für alle MüngersdorferInnen (Beispiel: Altenberger Hof)
- Muss bleiben: KITA
- Hofladen (gemeinschaftliches Projekt z. B. von BewohnerInnen)

FADENWAND 2

- Bitte beachten: Lärmschutz, Verkehrsschutz, Lichtschutz, Baumschutz für Petershof und AnwohnerInnen
- Identität für Müngersdorf erhalten
- Mehrgenerationenwohnen
- Kombination junge/alte Menschen
- Nicht: Luxuswohnungen
- Pflegeangebote für Müngersdorf
- Treffpunkt für SeniorInnen (Malschule, Singschule, Gesellschafts-/Spielraum)
- Hospiz
- Demenzzentrum, Tageszentrum für Müngersdorfer (und Umgebung)
- Demenzzentrum
- KITA soll bleiben

- Deckung Bedarf Versorgung Kinder
- Gemeinsame Essensangebote/kulinarische Angebote aus Müngersdorf
- Hofladen
- BürgerInnen-/Begegnungscafé, evtl. Backhaus für BürgerInnen oder gewerblich
- Restauration (Café/Imbiss)
- Kulturelle Nutzung: Museum für Exil-Kultur mit Café, Buchhandlung und Veranstaltungsraum
- Kulturscheune: Raum für Vorträge, musikalische Aufführungen, Multimedia-Vorträge
- Kunstateliers, teils gewerblich
- Raum für Kunstausstellungen (wechselnd, vor allem örtliche KünstlerInnen)
- Kunst-Wanderausstellung an Wänden
- Kunstatelier: Gewerblich, als Preis 1-jährige Benutzung für NachwuchskünstlerInnen
- Gymnastikraum: Mietraum für Kurse wie Qi-Gong, Yoga, SeniorInnengymnastik
- Kleiner Tierpark (Ponys, Schafe, Ziegen, Gänse, Hühner) in Ecke Innenhof (zu begrünen) und ein Kutschergarten (mit Verbindung zum Stall)
- Erhalt Baumbestand

FADENWAND 4

- Genereller Erhalt der Anlage
- Mischnutzung, wobei Wohnen nicht absolute Priorität hat, wenn dann z. B. für ältere Generationen
- Offen für alle BürgerInnen
- Begegnungsstätte für Generationen
- Stärkere Öffnung des Hofes
- Ein Ort für Alle
- Barrierefrei Bauen und Leben
- Variabel nutzbare, barrierefreie Grundrissnutzung
- Licht!
- Keimzelle für Quartierseinbindung
- Keine komplette Privatisierung
- Erhalt der KITA, kann auch eine andere Trägerschaft sein
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht gewünscht
- Parken
- Fahrradwerkstatt für Behinderte
- Hospiz
- Hofcafé
- Pflegewohngruppe (Wohnen)
- Kleiner Streichelzoo („Gnadenhof“)
- Tagespflege
- BürgerInnensaal, z. B. Schmiede
- Kooperationen mit Schulen der Nachbarschaft

FADENWAND 5

- Zwei Interessengruppen:
- 1.: KITA soll bleiben, alternativer Charakter von Müngersdorf im Petershof repräsentiert werden. Nachbarschaftsgefühl ist stark ausgeprägt und soll erhalten werden. Ort mehrerer Generationen, Mischung öffentlich/privat; ursprünglicher Charakter soll erhalten bleiben.
- 2.: Gruppe kommt von außerhalb – Ort zum Wohnen für ältere Menschen mit Pflege, aber kein Pflegeheim; Hospiz; Wohnen für Behinderte wegen der Nähe zur Behindertenschule; spiritueller Ort; mehrere Gruppen haben einen eigenen Teil, aber wachsen zusammen; Ort für Tiere.
- Erhalt der Hofanlage mit altem Charakter
- Begegnungen zwischen Alt und Jung bieten, integrieren
- Differenziertes Nutzungskonzept, öffentlich gefördert, freifinanziert auch für (sozial-) gewerbliche Flächen
- Zielgruppe: Kinder, Pflegebedürftige, körperlich/geistig behinderte Menschen, alte Menschen, NachbarInnen
- Teilerwerb und Teilnutzung
- Selbstbestimmtes Wohnen mit Pflegebedarf, Inklusion
- Betreutes Wohnen
- Nicht luxussaniert
- Kulturelle Nutzung
- Bäckerei/Suppenküche
- Auch ein Ort zum Sterben
- Shabby Chic

FADENWAND 6

- Unterschiedliche Positionen innerhalb der Gruppe, gemeinsamer Nenner: Ziel eines offenen Begegnungsortes
- Alternativen Charakter von Alt-Müngersdorf widerspiegeln
- Charakter des Petershofes ist zu erhalten, mögliche Zusammenarbeit mit Nachbarschaft (Café, Einkaufs-Coop, Flohmarkt etc.)
- Gemischte Nutzung, öffentliche Zugänglichkeit, Mehrgenerationenwohnen mit Kindertagesstätte/Begegnungsstätte
- Anbindung in die Nachbarschaft ist wichtig, z. B. durch gemeinsames Kochen

- Begegnung mit Alt und Jung für den Veedel und im Petershof selbst
- Wohnen und Nachbarschaftsbegegnung verbinden
- Einsamkeit vorbeugen durch Begegnungsstätte für Generationen
- Kindertagesstätte zurück in den Petershof
- Altersübergreifendes Mehrgenerationenwohnpjekt, benötigt wenig Parkraum wegen Car-Sharing
- Nachbarschaftsgärten für ökologische Selbstversorgung
- Musikübungsräume, Künstlerateliers
- Hospiz
- Repair-Werkstatt (innerhalb der Nachbarschaft unterstützen, Nachhaltigkeitsaspekt)
- Zentrum beleben: KITA, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Pflegegemeinschaft für Junge
- Studenten-WG, die kostenfrei gegen Hilfe organisiert ist
- Parksituation soll bedacht werden
- Pflege/Inklusion
- Nutzung abstimmen mit Bahnhof Belvedere
- Sportübungsräume

FADENWAND 7

- Erhaltungssatzung von Müngersdorf, Denkmalschutz, Natur muss erhalten bleiben
- Offene Struktur, nach außen öffnen
- Identitätsstiftender Charakter soll erhalten bleiben
- Wichtig für den Ort: Gemeinschaft und Austausch im Viertel als Grundidee, Begegnungsstätte der Generationen
- Architektonisch eine kluge Mischung aus Erhalt aufgrund von Denkmalschutz und Umbau, der neuen Nutzung gerecht wird
- Keine Abgabe des Petershofes an Privatinvestoren
- Zielgruppe: Jung und Alt, Behinderte (Pflegedienste)
- Erhalt des dörflichen Charakters, keine Verkehrsschwemme
- Belebung des Dorfplatzes, genossenschaftlich organisiertes Wohnen, besondere Berücksichtigung von Wohnkonzepten (z. B. Mehrgenerationenwohnen), Beginen
- Wiedereinrichtung Kindergarten, im Hofbereich Kunsthandwerk, Altenbegegnungsstätte, Hospiz, Begegnungszentrum Jugend mit diversen Aktivitäten

- Erhalt der Anlage, keine reine Wohnnutzung, funktionsbezogenes Wohnen, z. B. Altenheim
- Wohnbebauung neben Werkstätten, um das Viertel zu beleben
- Mehrgenerationenwohnen, Kulturcafé, KünstlerInnenateliers, integriertes Fahrradkonzept für Anfahrt
- Beginen-II-Frauenwohngruppe, öffentliches Café, Jugendtreff, Kindergarten, KünstlerInnengruppen, Verleihgeräte-Garten (Haushalt), Museum für Geschichte des Petershofes
- Mehrgenerationenhaus
- Erhalt der KITA
- Angebot muss in jeglicher Hinsicht barrierefrei sein
- Kulturcafé im Hof des Petershofes
- Sport-Angebot, Raum für Tanz, Qigong
- Hospiz einrichten
- Angebote für die Jugend (IT, Fahrradwerkstatt)

FADENWAND 8

- Petershof kann Müngersdorf beleben
- Ein Ort für alle
- Keine Gesamtprivatisierung
- Für MüngersdorferInnen und näheren „Einzug“
- Den „Charme“ erhalten
- „Offenes Tor“
- (Jüngeres) Leben einbringen, kein Veranstaltungsort
- Begegnung von Jung & Alt
- BürgerInnenzentrum
- Wohnen und öffentliches Leben
- Bezahlbarer Wohnraum
- Wohnprojekt: Gespaltene Meinungen
- Erhalt KITA
- Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung
- Arbeitsplätze und Arbeitsräume
- Café
- Hofladen (passt auch zur Historie des Hofes)



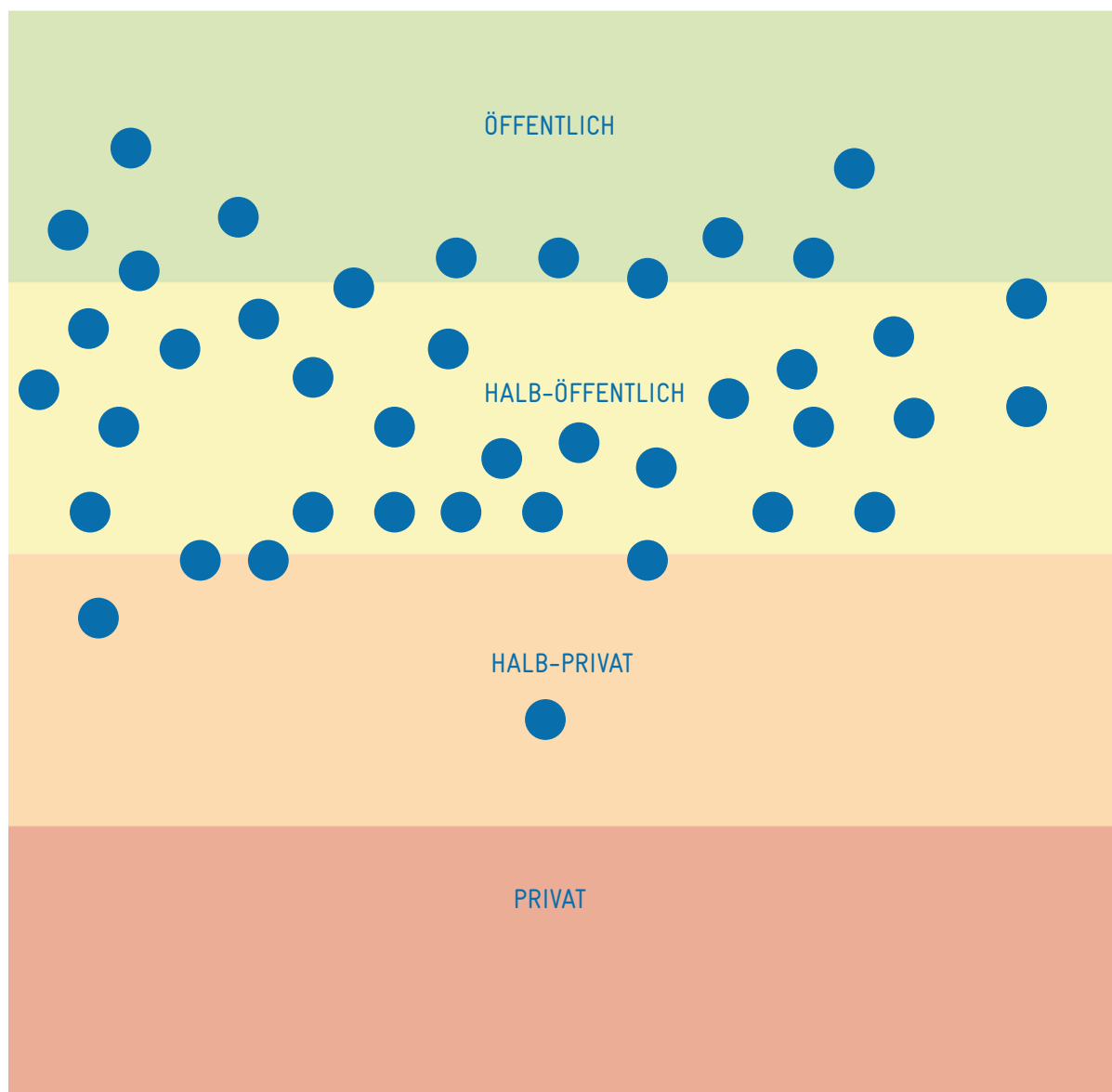
4.3 Öffentlichkeitsgrad der Nutzungen

Nachdem die Gruppen ihre Ideen zu den zukünftigen Nutzungen im Petershof vorgestellt hatten, sollten sie sich anschließend mit dem Grad der Öffentlichkeit, den der Petershof in Zukunft haben sollte, gedanklich auseinandersetzen.

Anhand der Erkenntnisse aus den vorhergehenden Arbeitsschritten galt es nun zu überlegen, ob der Petershof beispielsweise als privat abgeschlossenes Gelände nur für einen bestimmten Personenkreis zugänglich sein sollte, zu bestimmten Zeiten für die Öffentlichkeit geöffnet sein sollte oder aber als durchgehend öffentlich zugänglicher Ort fungieren sollte.

Um die Meinungen der Teilnehmenden abzubilden, wurde eine Grafik bereitgestellt, auf der vier unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrade von „privat“ zu „öffentlich“ dargestellt waren. Mithilfe von Klebepunkten konnte jeder Teilnehmende markieren, welcher Grad der Öffentlichkeit im Bereich zwischen „privat“ und „öffentlich“ für den Petershof gewünscht ist.

Im Ergebnis der geklebten Punkte zeigte sich, dass sich die Mehrheit der Beteiligten einen mit Tendenz zum „öffentlichen“ jedoch eher „halb-öffentlichen“ Petershof wünscht.



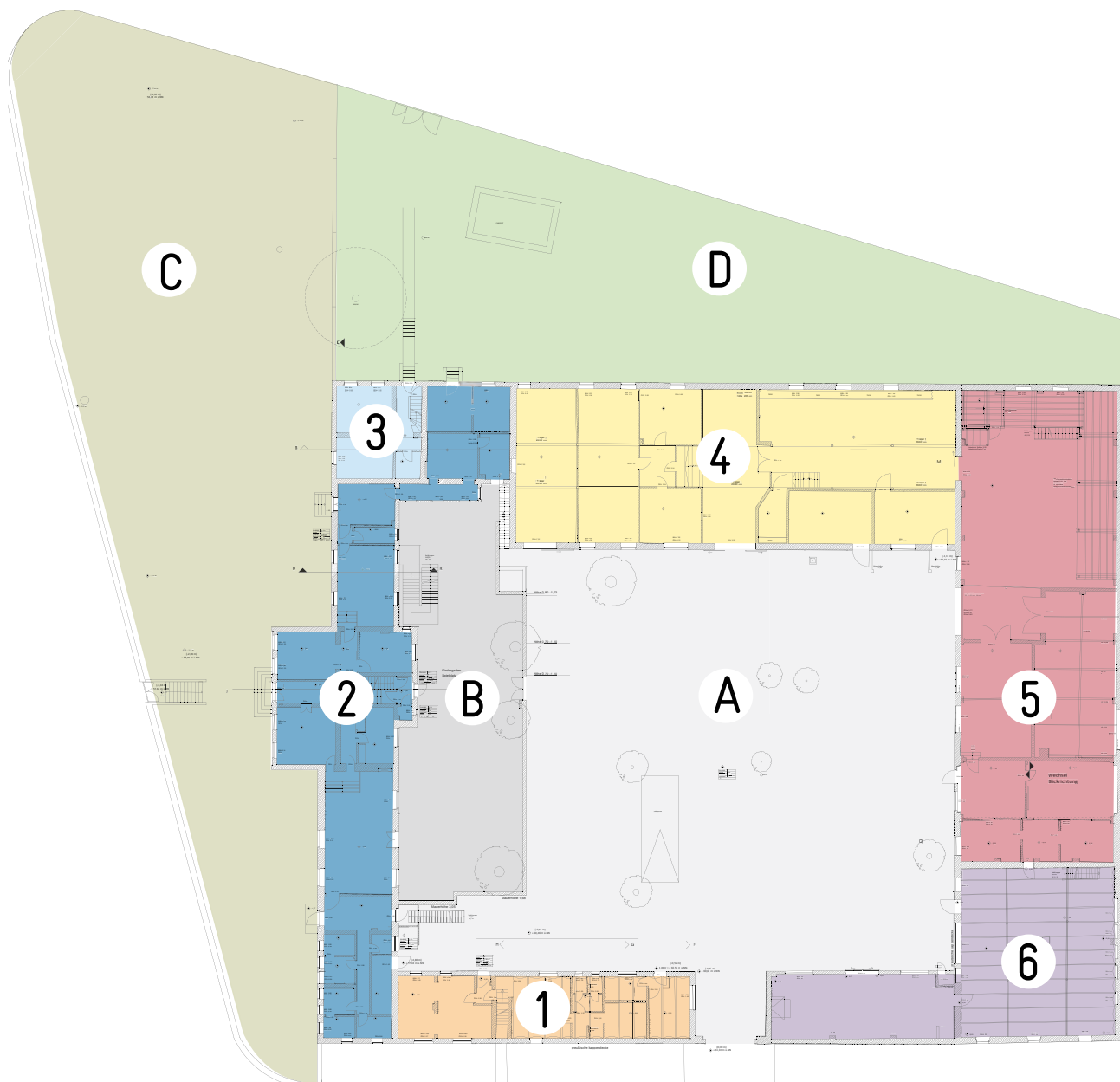
4.4 Verortung der Ideen und Wünsche

Im nächsten Arbeitsschritt konnten die Teilnehmenden die zuvor gesammelten Nutzungsideen den einzelnen Gebäudeeinheiten zuzuordnen. Hierzu wurde ein 2x2 Meter großer Grundriss ausgelegt, in dem die Außenwände der Gebäude und die Freiflächen dargestellt waren. Ergänzend wurden die Größenangaben in Quadratmetern zu den einzelnen Gebäuden bereitgestellt.

Um die Funktionsbausteine zu verorten, wurden den Teilnehmenden Holzwürfel zur Verfügung gestellt, deren Seiten mit vorbereiteten Aufklebern beklebt werden konnten. Die Aufkleber boten Platz, um die im Petershof zu verortenden Ideen und Wünsche aufzuschreiben. In den Grundriss bereits eingesetzte Würfel konnten durch das Bekleben der restlichen sichtbaren Würfelseiten mit weiteren Ideen ergänzt werden.

Durch das Befüllen des Grundrisses mit aufeinander stapelbaren Würfeln, entstanden auf den Gebäudeflächen zunehmend dreidimensionale Gebilde. Nutzungshäufungen innerhalb bestimmter Gebäude wurden so auf einen Blick sichtbar.





1. Weißes Haus

- Wohnprojekt Beginenhof II
- Werkstätten für Behinderte
- Restauration (Café/Imbiss)
- Backhaus
- Repair-Café
- Barrierefreies Wohnen
- Pflege-WG

- Gästehaus Müngersdorf
- Geförderter Wohnungsbau
- BürgerInnen-saal/-raum
- Wohn e. G.
- Wohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Museum für Exilkultur

2. Herrenhaus

- KITA (x5)
- Mehrgenerationenwohnen (x3)
- Barrierefreies Wohnen (x2)
- Betreutes, barrierefreies Wohnen
- Wohnprojekt Beginenhof II

3. Kutscherhaus

- Repair-Werkstatt
- BürgerInnenzentrum
- StudentInnen-WG: Kostenfreies Wohnen gegen Hilfe/Betreuung

4. Stall

- Raum für Bewegung (Tanz, Qi-Gong, Yoga)
- Hospiz
- Pflege-Wohngruppe
- Betreuung für Kinder
- KITA
- Hofladen
- Mehrgenerationenwohnprojekt
- Begegnung Alt/Jung
- Gästehaus Müngersdorf
- Barrierefreies Wohnen
- Mehrgenerationenwohnungen
- Atelier für KünstlerInnen
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Werkstatt
- Café
- Ateliers (offen für alle, die sich künstlerisch betätigen wollen)
- Dorfpflege – individuelle, schnelle Hilfe für ältere Menschen in Müngersdorf
- Einzelhandel
- Elterninitiative
- Tagespflege für Demenzkranke

5. Scheune

- Atelier für junge KünstlerInnen
- Stall/Streichelzoo
- KITA
- Tagespflege
- Pflegebüro
- Konzert-/Sporthalle
- Arbeiten
- Offene Bürofläche
- Hospiz
- Raum für Vorträge
- Yoga
- Offene Bühne (Theater, Konzerte...)
- BürgerInnenzentrum
- Hofladen
- Begegnungsstätte (Mischnutzung)
- Kleingewerbe, z. B. Fahrradwerkstatt
- Raum für Kunstausstellung (örtliche KünstlerInnen)
- SeniorInnen (Mal-, Musikschule, Gemeinschaftsraum)
- Freies Atelier
- Küche

6. Schmiede

- Begegnungscafé
- Hospiz
- Hofladen
- Musikräume/KünstlerInnenateliers
- Kochclub: Eingerichtete Küche für alle, mit Möglichkeit dort zu essen (Café)
- Inklusionswerkstatt
- BürgerInnenzentrum

- Behindertenwerkstatt (inklusiv)/ Gemeinschaftswerkstatt
- Hofladen/Café
- Carsharing-Station
- KITA

A. Innenhof

- Fahrradparkplatz
- Multifunktionsraum
- Café (Hof)
- Grün im Hof: Blumen- und Staudenbeetwiese
- Wochenmarkt/Flohmarkt
- Wiese
- Kleintiere: Hühner & Laufenten
- Boule-Platz

C. Herrenhausgarten

- Multifunktionsraum (ganz hell)
- Urban Gardening
- KITA-Garten
- Spielgeräte für Kinder und SeniorInnen
- Open Garden

D. Kutschergarten

- KITA-Außengelände
- Streuobstwiese
- Klein-Zoo (Hühner, Gänse, Schafe, Ziegen)
- Gemeinschaftsgarten



Gemeinschafts-
Werkstatt

Klein Gewerbe
z.B. Fahrrad-
Werkstatt

SENIOREN
(Mal-, Musik-,
Stoff-, Gemein-
schaftsraum)

Raum
Kunst
(offiz.)

ARBEITEN

Hofladen

Raum für Vorträge,
Kongresse, Seminare,
(Bücher, Kunst...)

Frei-
zeitsport

Kita

Begegnungs-
stätte
Hinterhof

Idolspitz

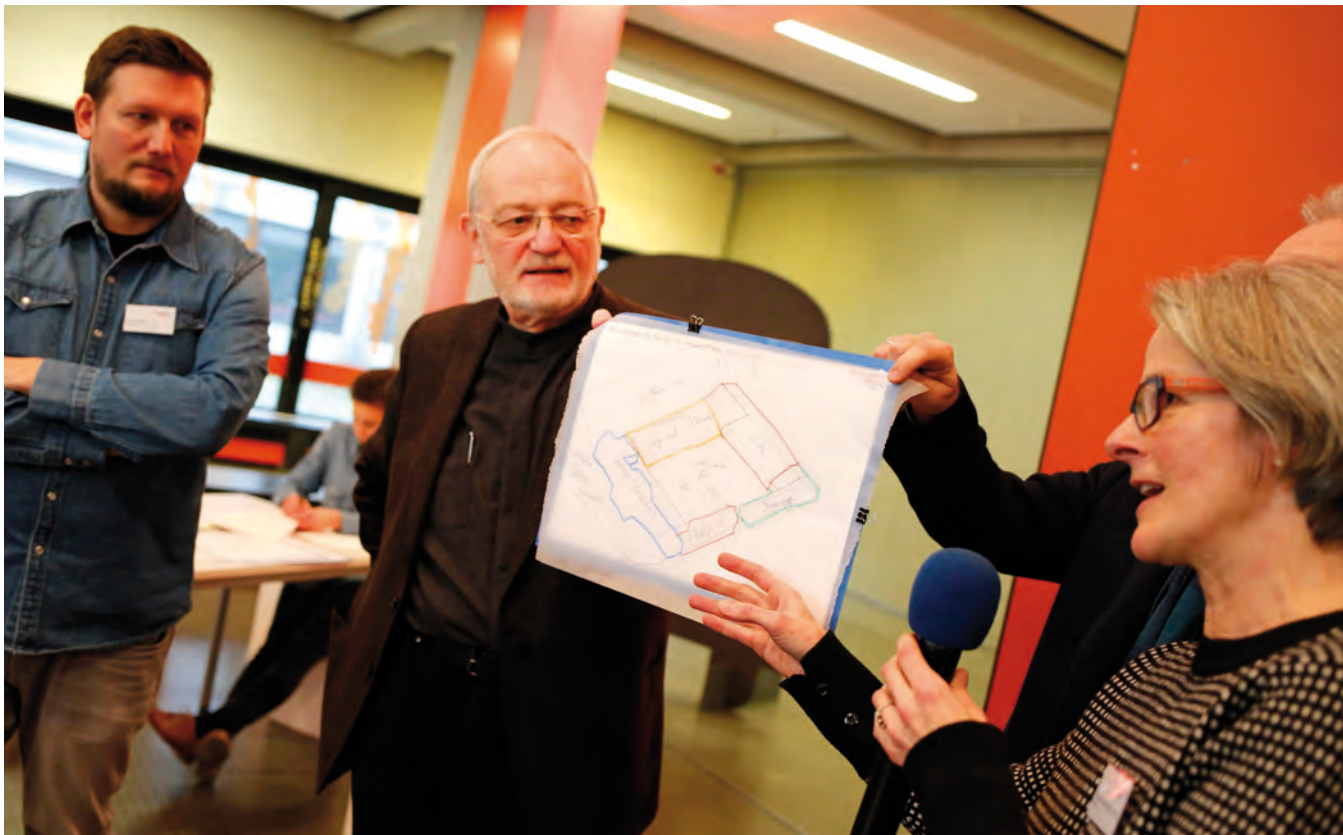
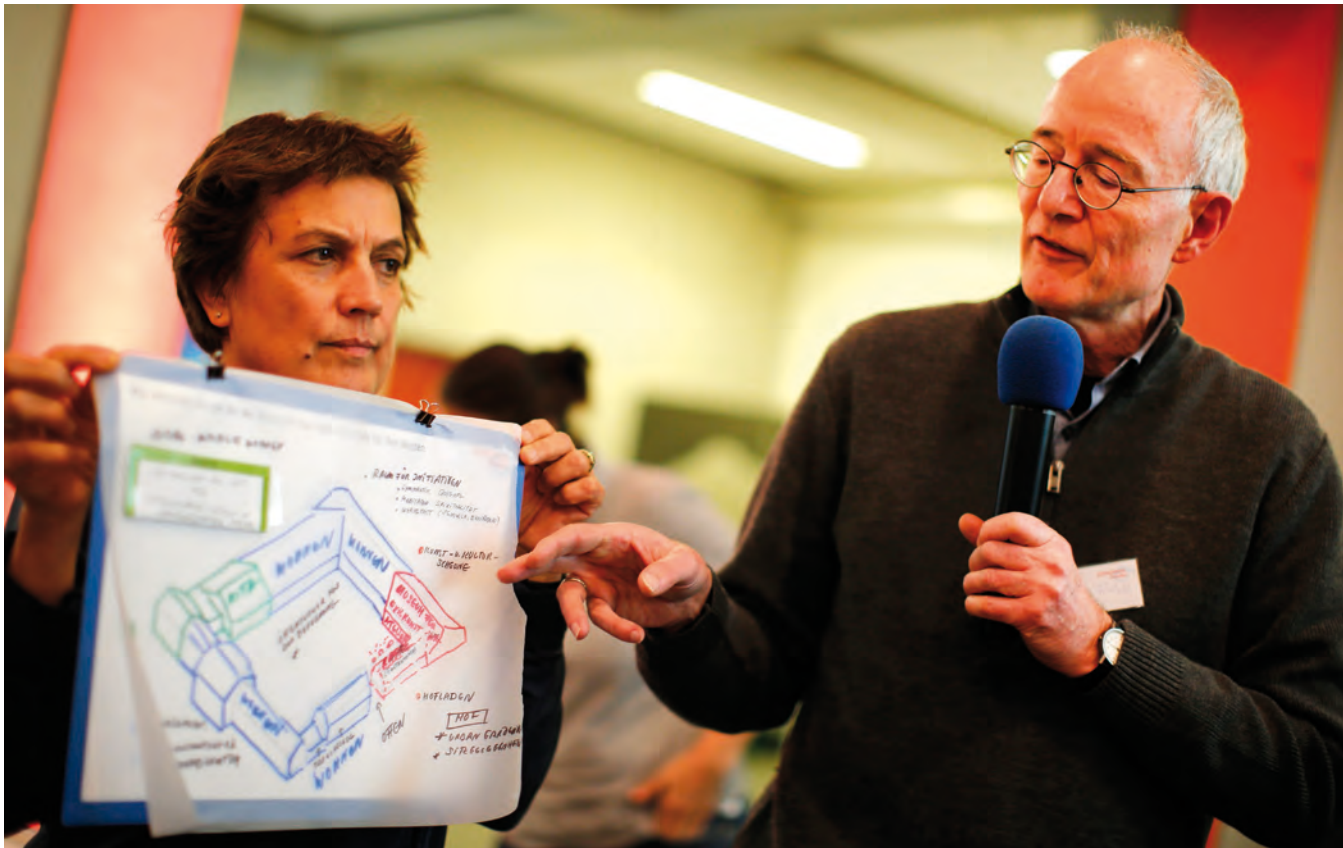
Frei-
zeitsport



4.5 Entwicklung von Nutzungswünschen

In der zweiten Tageshälfte galt es für die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger, erste Nutzungskonzepte für den Petershof zu erstellen. Die Teilnehmenden fanden sich an den Arbeitstischen zusammen und fassten die vorangegangenen Arbeitsergebnisse in erste Konzepte für den Petershof zusammen.

Es wurden insgesamt sieben Konzepte skizziert, die sich in der Zusammensetzung der unterschiedlichen Nutzungen, deren Anordnung und Gewichtung unterschieden. Darüber hinaus entwickelten die Teilnehmenden ein Motto für ihr Konzept, das einen schnellen Zugang zur Entwurfsidee ermöglicht. Abschließend wurden die vielfältigen Konzepte im Plenum vorgestellt und diskutiert.



Gruppe 1: Müngersdorf – Lebensraum für Jung und Alt

Mischnutzung

- Raum für Gemeinschaft
- Wohnen autofrei; Carsharing, aber keine eigenen Autos; dennoch Stellplätze für Hol-/Bring-Verkehr
- Kinderbetreuung KITA mit Garten
- Vorgelagerter Spielgarten
- Nutzgarten, Gärtnern für Nachbarn und Kinder
- Küche
- Einbezug von StudentInnen

Weißes Haus:

- 2x4er-WGs betreutes Wohnen, Jung (Menschen mit Handicap) & Alt (Pflege)

Herrenhaus/Kutscherhaus:

- Mehrgenerationenwohnen, min. 15
- Wohneinheiten. Hier wohnen Menschen, die auf kleinerem Raum leben und große Gemeinschaftsflächen bewirtschaften. Sie bringen sich in die Nachbarschaft ein und organisieren das Projekt. Es sind Menschen unterschiedlicher Generationen, die keine eigenen Autos haben.

Stall:

- Barrierefreies Wohnen, z. B. für Menschen mit Rollator. Kinderbetreuung, Gärtnern mit Nachbarn & Kindern, Spielgarten

Scheune:

- Begegnung für Jung & Alt, ca. 490 qm
- Atelier, Co-Working-Raum, mobile Büros
- (v. A. junge Studierende), öffentliche Werkstatt, Waschhaus-Café mit Industriemaschinen, Toilettenanlage, Lager

Schmiede:

- Multifunktionsraum mit zuschaltbarer Küche, Bürgercafé, Food-Coop, gemeinschaftlich eingekaufte Lebensmittel aus der Region.
- Im Flachbau: Wohnen (StudentInnen-Apartments gegen Hilfe im Viertel, bei betreutem Wohnen oder im Nutzgarten.

Innenhof:

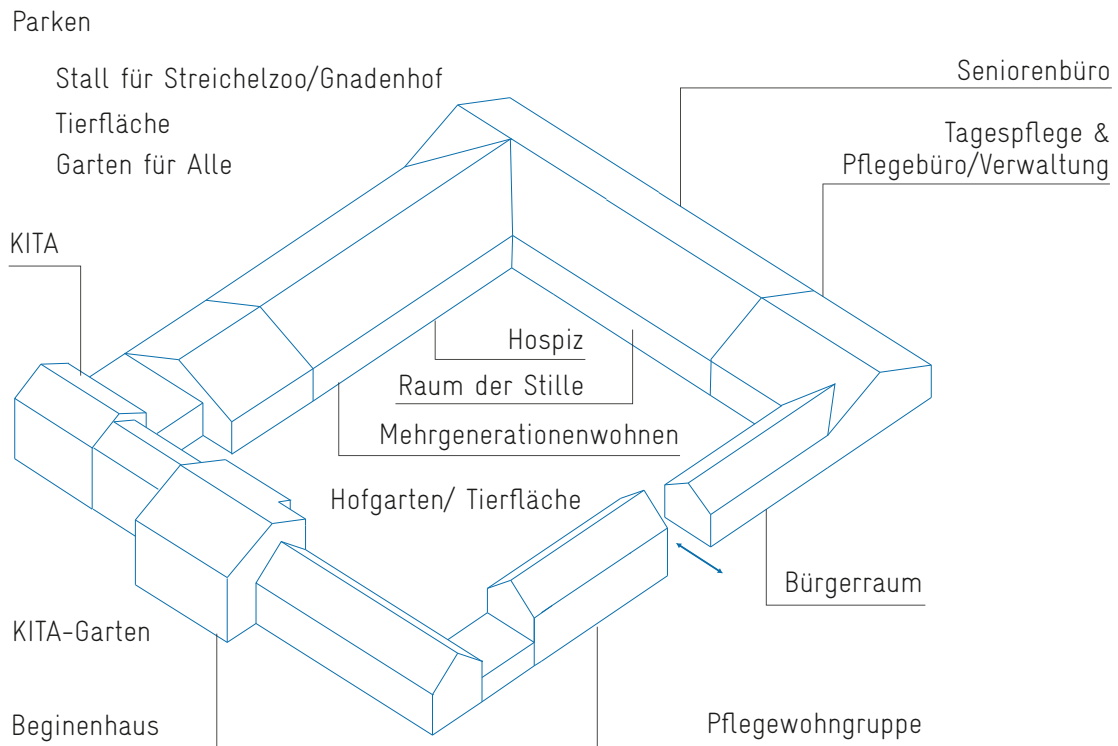
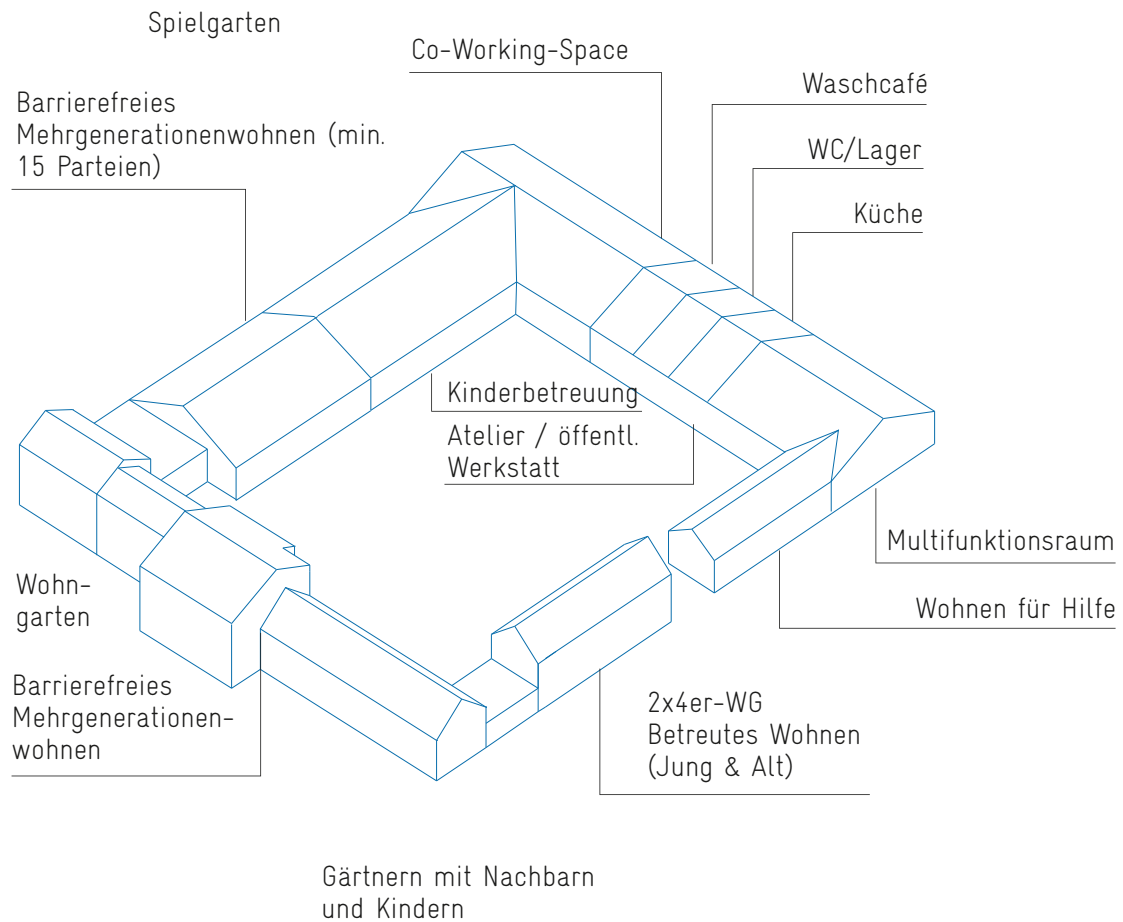
- Dorfplatz, öffentlicher Raum für Begegnung, Spielfläche für Kinder, Tische und Stühle

Gruppe 2: Müngersdorf – Ort für gemeinsames Leben im Müngersdorfer Veedel

- Nicht genau vordefinierte Räume für Initiativen, Sport, Meditation, Werkstätten etc.
- Autofreier Ort, Hof als öffentlicher Platz der Begegnung mit Urban Gardening
- Mehrgenerationenhaus
- Wohnprojekt
- Tagespflege für Demenzerkrankte zur Straße
- Werkstätten bei Gebäuden 5 & 6, zusammen mit Wohnen
- Rest: Gemeinschaftliches/genossenschaftliches Wohnen, Initiative, die den künstlerischen Bereich und Werkstätten, Sport sowie Meditation belebt, kann sich entwickeln
- Kunst-Café (betrieben von Wohnprojekt), Atelierflächen für Kölner KünstlerInnen
- Museum für Exilkunst

Herrenhaus:

- KITA mit bestehendem Spielplatz

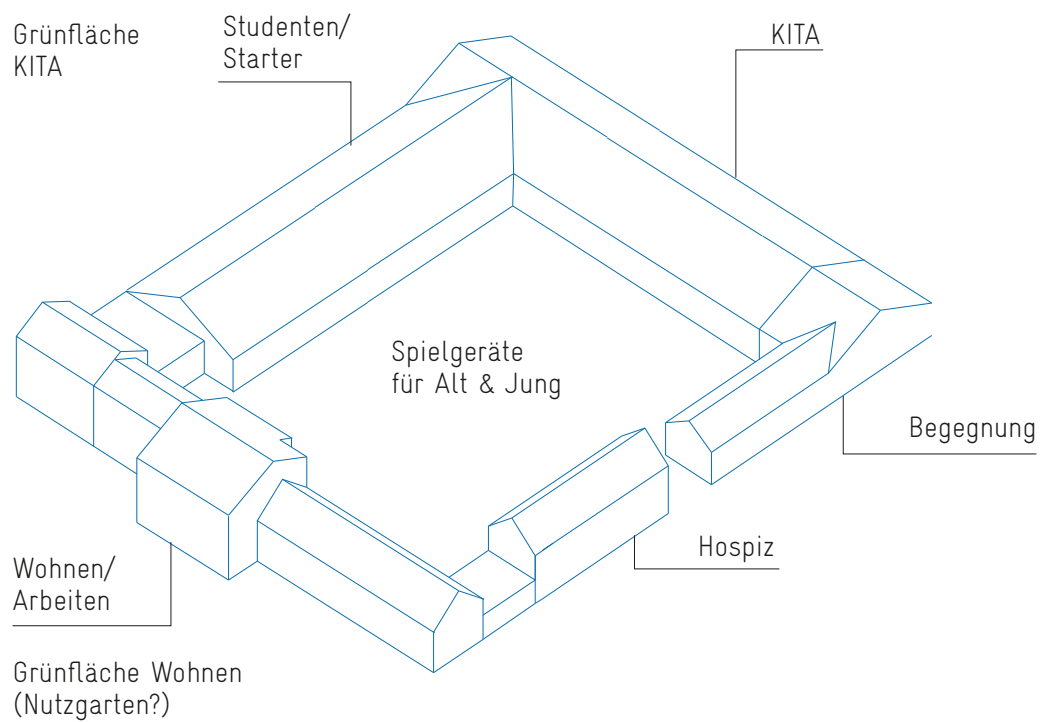
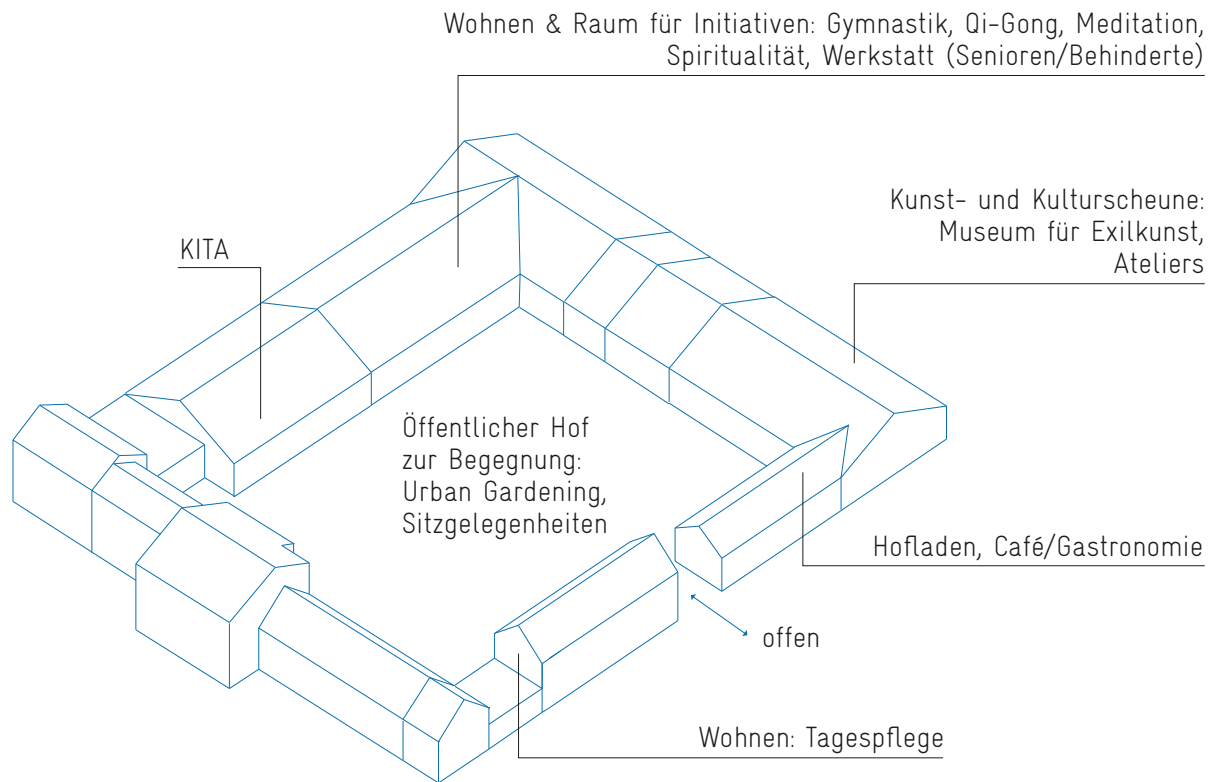


Gruppe 3: Ein Ort für Alle

- Bereiche für ganz Alt und ganz Jung
 - Sozialer Ansatz, gemeinschaftliches Wohnen und Leben
 - Initiative Beginenhaus, Frauen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen
 - Mehrgenerationenleben, Platz für sehr junge, alleinerziehende Mütter
 - 22 Wohneinheiten im Mehrgenerationenhaus,
 - Synergieeffekte durch gem. Nutzungen der Räume von unterschiedlichsten Gruppen (z. B. KITA-Flächen auch für Sport am Abend)
 - Pflegewohngruppe für Menschen mit Pflegebedarf
 - Hospiz, nur zwölf Hospize für Jugendliche um 14 Jahre
 - KITA mit viel Spielflächen
 - Tierunterbringung gute Ergänzung zu Wohnnutzung (Ältere, Kinder, Hospiz)
 - Raum für mobile SeniorInnen
 - Raum der Stille für Alle öffentlich
 - Tagespflege mit Pflegebüro, Angebot auch für andere in Müngersdorf Lebende
 - Bürgerraum in der alten Schmiede
 - Viel Grün
 - Kinderhospiz: Problem, evtl. nicht genug Platz
-

Gruppe 4: Life-Circle

- Ganzlebig
- Treffen von Alt und Jung – Life-Circle gegen den Uhrzeigersinn
- Wohnen und Arbeiten durchmischt
- Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen für StudentInnen
- Hospiz und/oder Tagespflege in einem Haus
- Multifunktionaler Raum für Begegnungen und Gemeinschaft, z. B. Kochen, Backen
- Co-Working-Space, GründerInnen, Start-Ups
- KITA mit Grünflächen, im anderen Bereich wegen Denkmalschutz
- Grünfläche mit Nutzgarten, Wohnen für mehrere Generationen
- Spielgeräte für Alt und Jung im Hof
- Denkmalpflege Vorteil

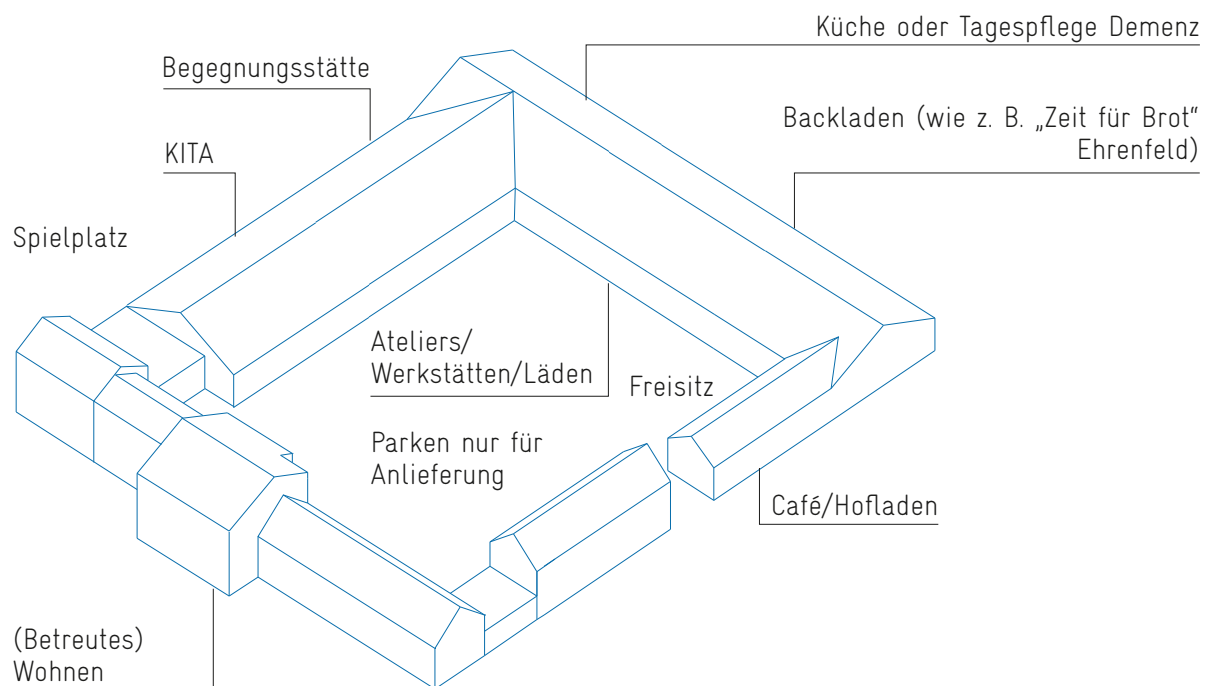
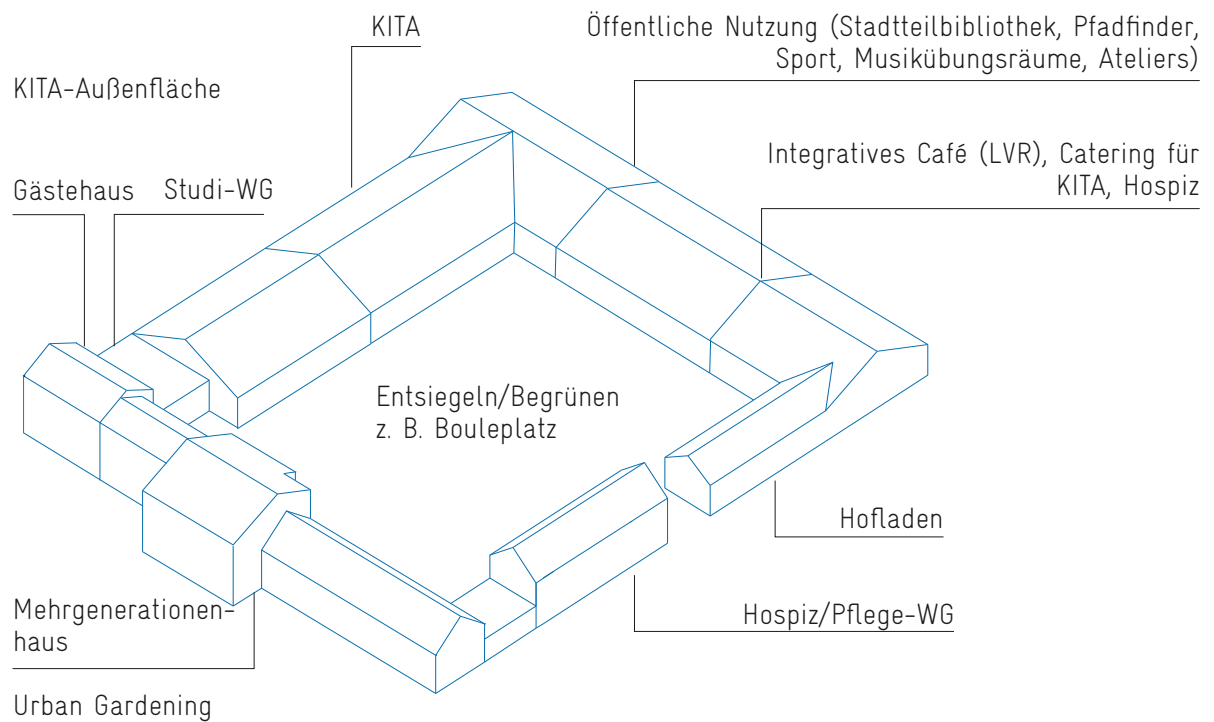


Gruppe 5: Attraktive Vielfalt im Petershof

- KITA mit Begegnungsstätte
 - Zugang Außengelände
 - Fläche für betreutes Wohnen im Herrenhaus
 - Einheit Tagespflege
 - Schmiede: Hofgarten/Café/Buchladen
 - Ateliers
 - Küche/Caterer – Synergie mit Café
 - Zeit für Brot: Beispiel Ehrenfeld – gläsernes Backwerk
 - Keine Parkflächen im Hof
 - Autoverkehr (An-/Ablieferung wird da sein, Entlastungsparkplatz in Nähe des Petershofes)
-

Gruppe 6: Offen, vielfältig und historisch für Müngersdorf – Oase

- Symbiose mit Angeboten der bereits in Müngersdorf vorhandenen Einrichtungen
- Begegnungsort alte Schmiede
- Pflege-WG
- Hospiz
- Scheune: Öffentliche Nutzungen für Sport/PfadfinderInnen
- Musikgruppen/Ateliers
- KITA mit Außenfläche
- Urban Gardening
- Begrünen
- Integrationscafé
- Hofladen
- Essen auf Rädern, kurze Wege
- Cafés öffnen, Bewirtungsfrage, Vernetzung
- Nachsatz: Gedanke der Inklusionswerkstatt, es braucht eine „Kantine“ mit Gedanken aus Eigeninitiative

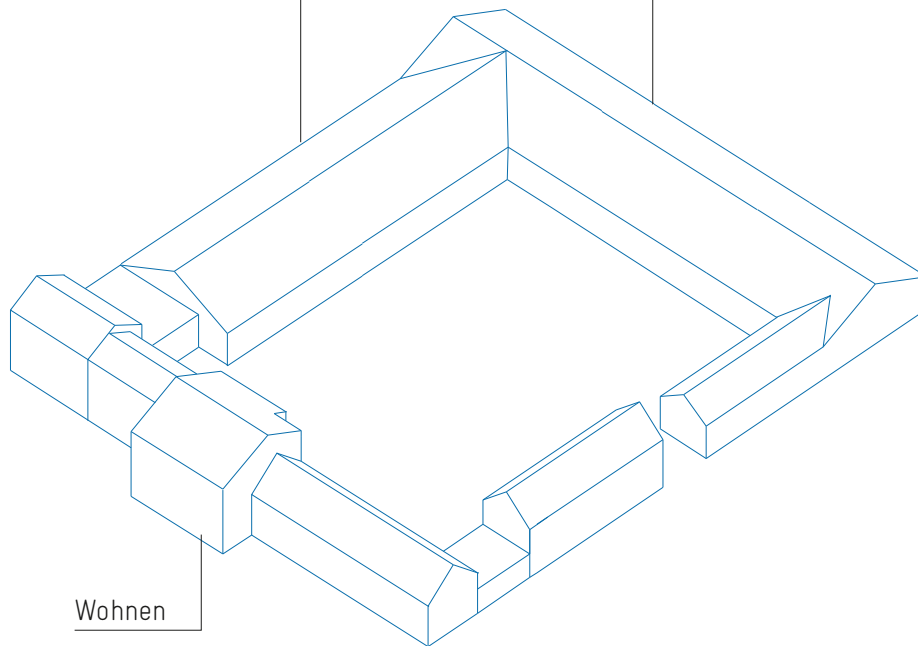


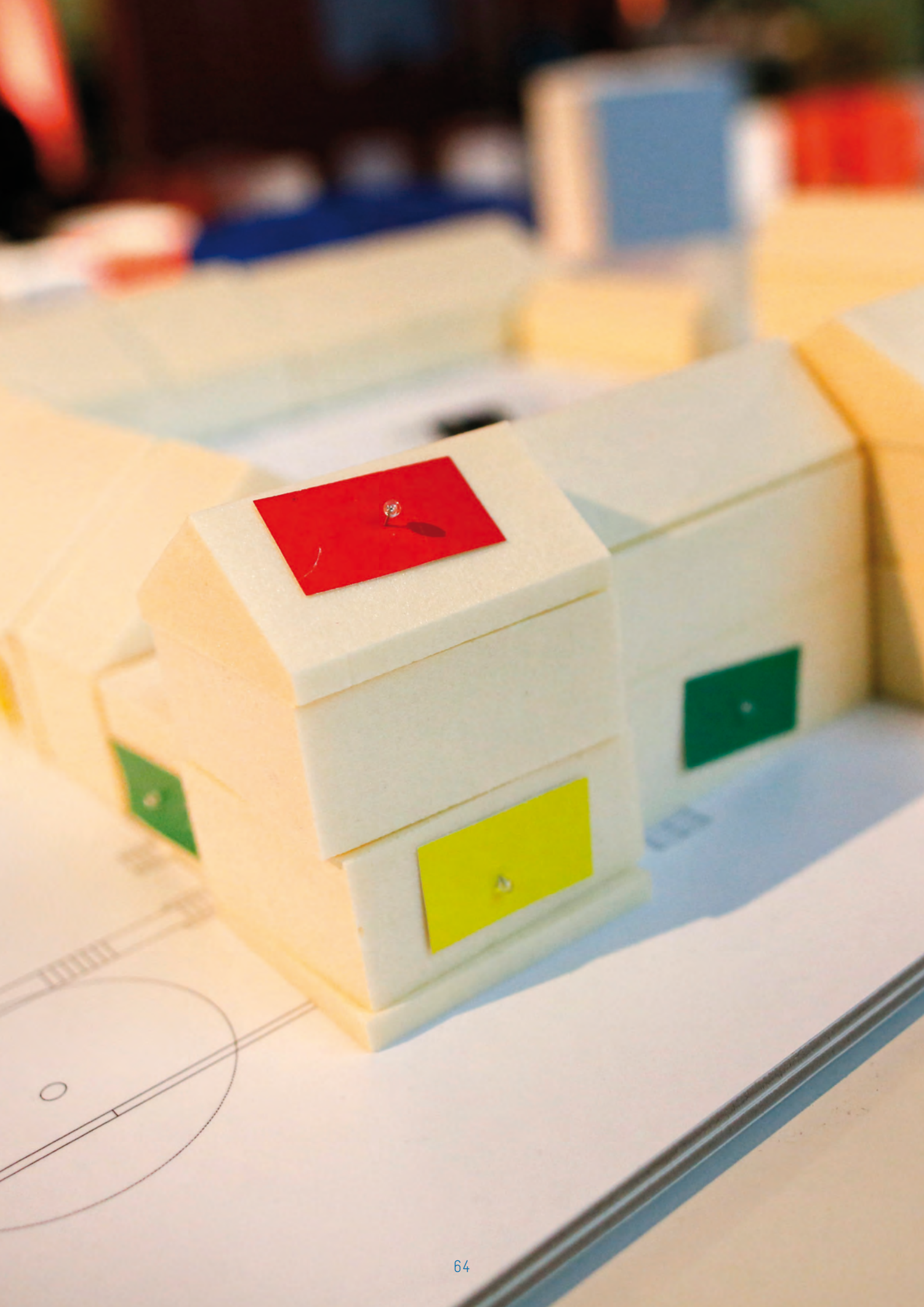
Gruppe 7: Quadrat des Lebens

- Leben von Jung bis Alt, verbinden und vereinen
 - Öffnung nach Müngersdorf
 - Wohnen, wo schon immer gewohnt wurde
 - Wohnen im alten Herrenhaus
 - Verschiedene Wohnformen realisieren
 - Organisation einer Trägerschaft der MieterInnen/PächterInnen
 - Erbbaurecht über 99 Jahre
 - Pacht fühlt sich wie Kauf an
 - Vierkanthof, Platzfläche als Verbindungsfläche aller Häuser
 - Mittlerer Bereich für KITA-Nutzung, Hospiz oder Ähnliches
 - Scheune gemeinnützig oder gewerblich genutzt,
z. B. Loftbüro, Atelier, Werkstatt, Galerieraum
-

Trägerschaft KITA/Hospiz

Gemeinnützig/gewerblich





5 ZWISCHENFAZIT 1

Vier Varianten für den Petershof

Das büro luchterhandt erstellte auf Grundlage der sieben Konzepte der Ideenschmiede 01 vier Varianten, die sich im Wesentlichen in unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden äußerten. Folgende Kategorien wurden hierzu gebildet, wobei die Übergänge teilweise fließend sind:

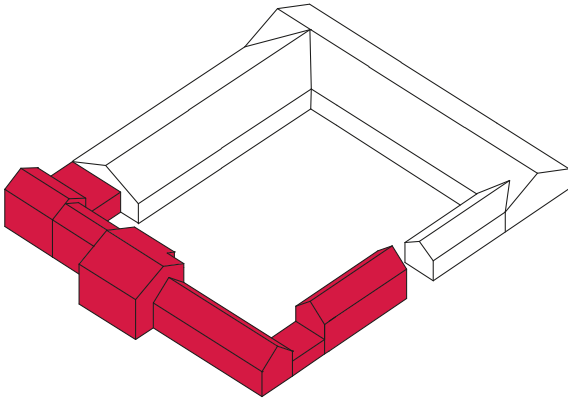
- öffentliche Nutzung
- halb-öffentliche Nutzung
- halb-private Nutzung
- private Nutzung

Dafür wurden die Nutzungskonzepte zunächst auf ihre Nutzungsverteilung hin untersucht und auf Übereinstimmungen untereinander geprüft. Ähnliche Nutzungsverteilungen wurden zur Bildung der Varianten miteinander verschmolzen.

Die daraus resultierenden vier Konzepte dienten als Arbeitsgrundlage für die folgende Ideenschmiede 02. Sie fußten auf Nutzungen, die im vorangegangenen Arbeitsprozess durch eine Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger genannt wurden.

Diese mehrheitlich genannten Nutzungen dienten nun als Ausgangspunkt für die weiteren Arbeitsschritte und sollten mithilfe der Varianten stärker vertieft werden:

- Wohnen
- Kita
- Begegnungsraum
- Erdgeschossnutzungen



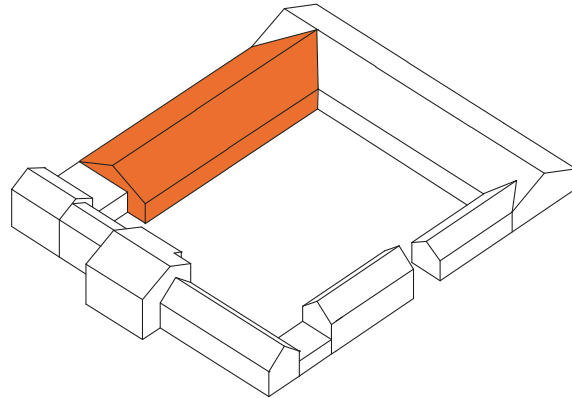
Variante 1: private Nutzung

Variante 1 konzentriert sich auf das Thema des Wohnens im Petershof. In der Ideenschmiede 01 verorteten die Bürgerinnen und Bürger die Wohnnutzung hauptsächlich im Weißen Haus, Herrenhaus und Kutschergarten. Diese Gebäude dienten ursprünglich dem Wohnen und wurden von den Teilnehmenden auch zukünftig für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Vorschläge bezüglich der Art der Wohnnutzung waren äußerst vielfältig.

Genannt wurden die folgenden Wohnformen:

- unterschiedliche Wohnprojekte
- Mehrgenerationenwohnen
- genossenschaftliches Wohnen
- Wohnen für Studenten
- barrierefreies Wohnen
- Wohngemeinschaften mit betreutem Wohnen
- Tagespflege mit Pflegebüro
- Pflegewohngruppe/Hospiz
- Gästehaus

Diese Variante wird im weiteren Arbeitsprozess mit einem gesetzten Anteil an privater Wohnnutzung im rot gekennzeichneten Bereich bearbeitet.

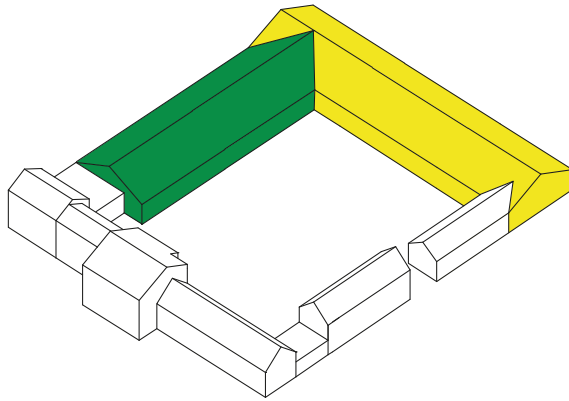


Variante 2: halb-private Nutzung

Sechs der sieben Gruppen hatten in der ersten Ideenschmiede als Nutzungswunsch eine Kinderbetreuung oder eine Kindertagesstätte angegeben. Diese wurden durch die Bürgerinnen und Bürger in unterschiedlichen Gebäuden verortet, darunter im Kutscherhaus und in der Scheune, hauptsächlich jedoch im Stall.

Der Stall eignet sich aufgrund seiner Lage im Petershof, seiner Erschließung und dem Zugang zu den Freiräumen sehr gut für eine Nutzung als Kindertagesstätte. Der direkt an das Gebäude anschließende Kutschergarten sowie Teile des Innenhofs können als Kinderspielfläche dienen. Darüber hinaus kann im Stall eine natürliche Belichtung der pädagogischen Nutzfläche sichergestellt werden, da das Gebäude nur an den beiden kurzen Seiten durch Nebengebäude eingefasst wird.

Diese Variante wird im weiteren Arbeitsprozess mit einem gesetzten Anteil an halb-privater Nutzung in Form einer Kindertagesstätte im orange gekennzeichneten Bereich bearbeitet.

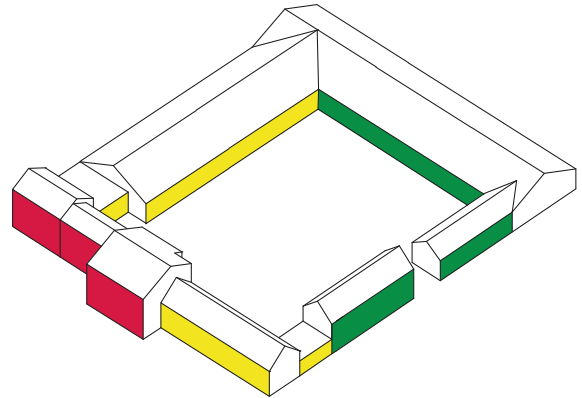


Variante 3: (halb-) öffentliche Nutzung

Die Bürgerinnen und Bürger hatten neben Ideen und Wünschen zum Thema Wohnen und Kita ebenfalls zahlreiche weitere Nutzungsideen, die in dieser Variante ihren Raum fanden. Beispielhaft können hier Begegnungsräume, gewerbliche Einrichtungen mit öffentlichem Charakter, Flächen für Kunst und Kultur wie einem Café, einem Multifunktionsbereich mit Gruppen- und Übungsräumen oder einer Selbsthilfewerkstatt entstehen.

Hierfür eignen sich die großvolumigen Gebäude, die im Inneren aufgrund der bisherigen Nutzung nur geringfügig ausgebaut sind und deshalb größeren Spielraum in der späteren Ausgestaltung ermöglichen.

Diese Variante wird im weiteren Arbeitsprozess mit einem gesetzten Anteil an öffentlicher und halb-öffentlicher Nutzung im gelb und grün gekennzeichneten Bereich bearbeitet.



Variante 4: Erdgeschoss-Nutzungen

Da sich in der ersten Ideenschmiede bereits im Ansatz mit den Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschosse der einzelnen Gebäude im Petershof auseinandergesetzt wurde, wird der Fokus in Variante 4 auf Erdgeschossnutzungen gelegt.

Die Gebäude im Petershof haben bis auf das Kutscherhaus einen direkten Bezug und Zugang zum Innenhof, wobei sich die Lage im Hof und die Ausgestaltung des Zugangs stark unterscheiden. Der Innenhof bietet einen geschützten Raum, in dem die unterschiedlichsten Formen von Nutzung und Belebung stattfinden können, um einen interessanten Begegnungsraum oder auch Rückzugsort für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher zu schaffen.

So wird für diese Variante im folgenden Arbeitsprozess auszuloten sein, welche Erdgeschossnutzungen in den einzelnen Gebäudeteilen sinnvoll angeordnet werden können und welcher Grad der Öffentlichkeit – von privat bis öffentlich – sich für welche Gebäude eignet.



6 IDEENSCHMIEDE 02

Die Ideenschmiede 02 fand, wie schon die Veranstaltung zuvor, in der Ernst-Simons-Realschule statt und wurde in einem Zeitraum von drei Stunden durchgeführt. Nach einem Rückblick auf die Ideenschmiede 01 wurden die durch das büro luchterhandt erarbeiteten vier Varianten vorgestellt.

Es folgten zwei Arbeitsphasen, in denen zunächst Nutzungseinheiten gebäude- und geschossbezogen zugeteilt wurden. Die finalen Varianten wurden abschließend im Plenum vorgestellt und diskutiert.

Die Diskussionsinhalte wurden aufgenommen und im Nachgang zur Vorbereitung der Ideenschmiede 03 verwendet.

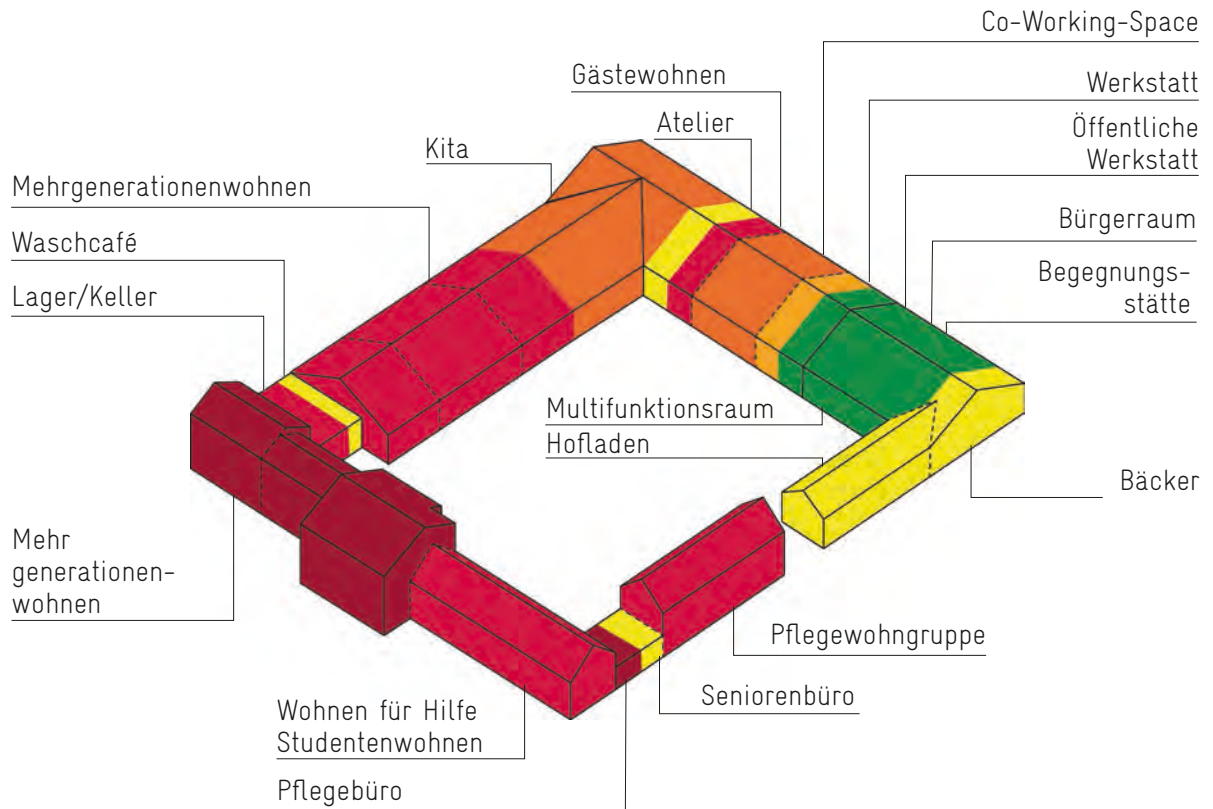
6.1 Zuordnung konkreter Nutzungen

Die Bürgerinnen und Bürger bildeten acht Gruppen und teilten sich auf die vier vorgestellten Varianten auf. Jede Variante wurde an je zwei verschiedenen Arbeitstischen diskutiert. Die Varianten wurden durch Modelle visualisiert, die zum einen die Volumina der Gebäude abbildeten und zum anderen auch die Anzahl der Geschosse plastisch darstellten.

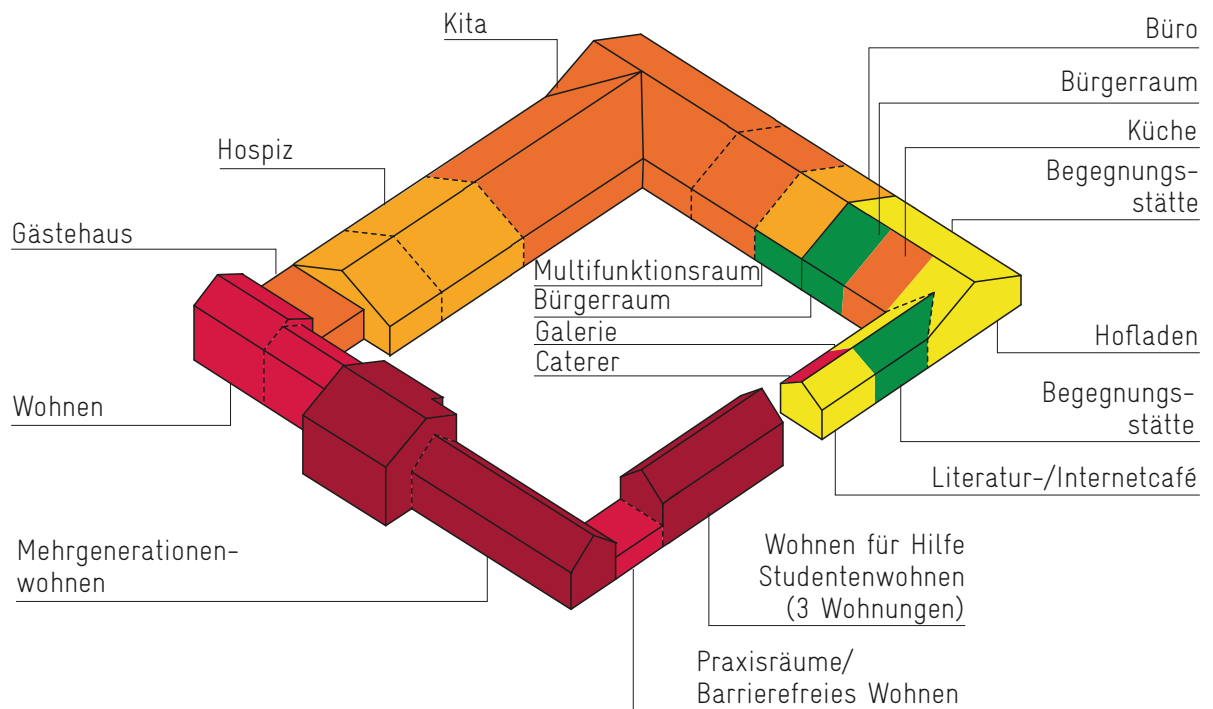
Die Arbeitsgruppen setzten sich an den Arbeitstischen zunächst räumlich mit der jeweiligen Variante auseinander. Dabei wiesen sie den Gebäuden des jeweiligen Schwerpunktraumes die konzeptbezogenen Nutzungen zu und überlegten anhand der Grundrisse und Flächenangaben, ob sich die Gebäude für die jeweiligen Nutzungen eignen.

Darüber hinaus galt es, die den Schwerpunktraum ergänzende Nutzungen zu bestimmen und in den restlichen Gebäuden des Petershofes zu verorten, sodass sich gegebenenfalls Synergien unter den zukünftigen Nutzern und Nutzungen ergeben.

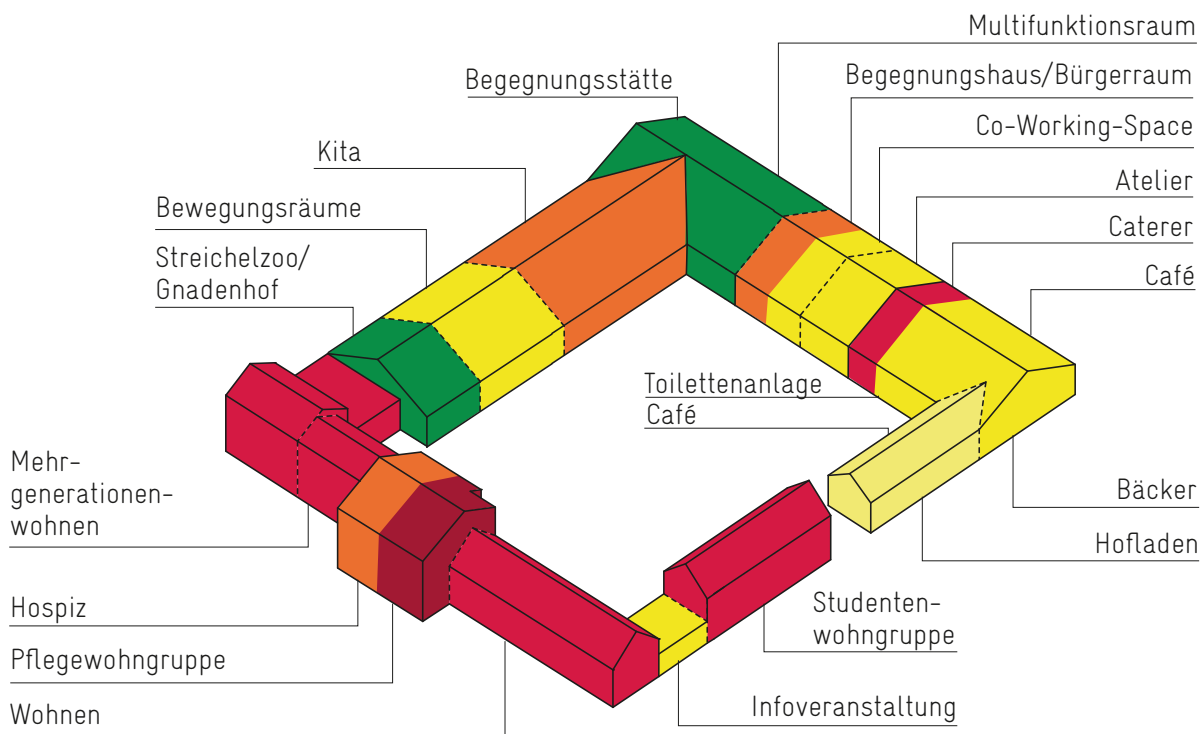
Variante 1: Wohnen



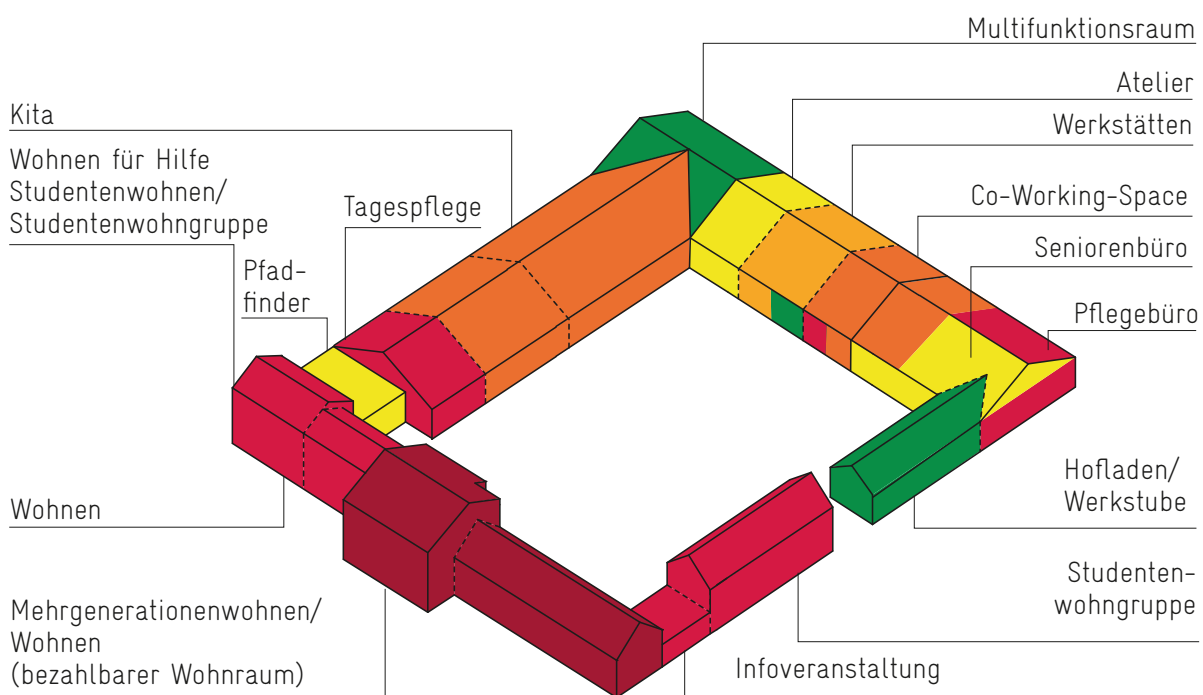
Variante 2: Kita



Variante 3: Begegnungsraum



Variante 4: Erdgeschossnutzungen



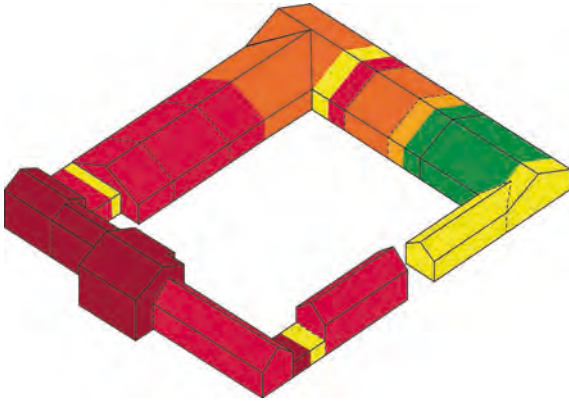


6.2 Diskussion der Varianten

Nach Ablauf der Bearbeitungszeit schlossen sich jeweils die beiden Gruppen, die dieselbe Variante bearbeitet hatten, zusammen und erstellten aus den beiden zuvor getrennt erarbeiteten Vorschlägen eine gemeinsame finale Variante. Dabei wurden anhand der erstellten Modelle Vor- und Nachteile der Nutzungsverteilungen gegeneinander abgewogen. Im Anschluss wurden die vier Varianten anhand der Modelle im Plenum diskutiert.

Während der Bearbeitung erkannten die Teilnehmenden, dass eine genaue Zuordnung der Nutzungsbausteine in Bezug zum Grad der Öffentlichkeit („privat“, „halb-privat“, halb-öffentlich“, „öffentlich“) nicht immer möglich ist, da bestimmte Nutzungen unter verschiedenen Gesichtspunkten jeweils unterschiedlich bewertet werden können und somit nicht klar nur einem Öffentlichkeitsgrad zugeteilt werden können.





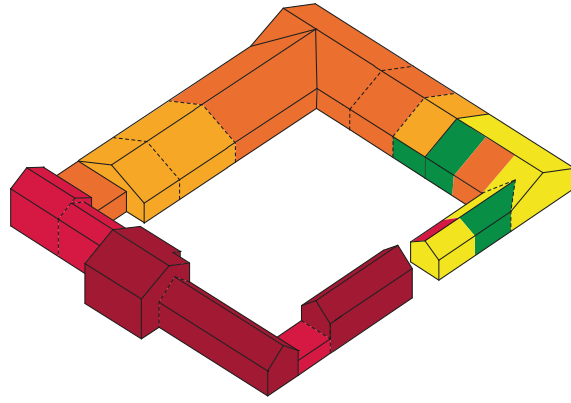
Variante 1: Widerstandspunkte

Widerstand Nutzungsvielfalt

- es soll zu viel untergebracht werden: öffentliche Werkstätten/Bürgerraum/Multifunktionsraum/Hofladen
- zu kleinteilig, zu wenig machbar
- zu wenig öffentliche Räume
- keine Pflegewohngruppe
- wenig „bunter“ Raum: Streichelzoo/Kunst fehlt
- zu wenig Platz für Kita und zu viel Platz für Pflege
- eine Pflegeeinrichtung, abgesehen von der Tagespflege, ist durch die Nähe zu dem Clarenbachwerk unnötig

Sonstiges

- keiner hat sich zum Thema Parkplätze geäußert, angedacht ist in Ideenwerkstatt 1 nur Lieferverkehr (2 WP)
- zu wenig „Ruhe“ im Hof



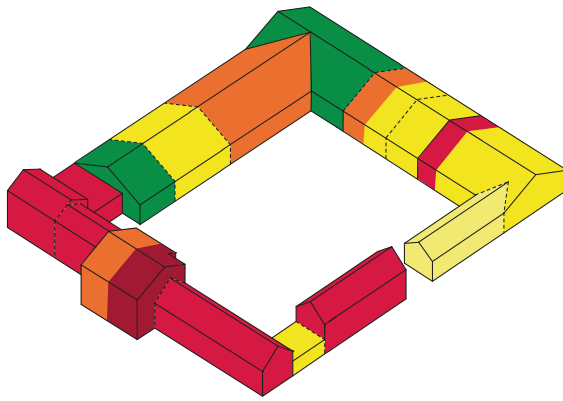
Variante 2: Widerstandspunkte

Widerstand Hospiz

- kein Hospiz
- anteilig zu viel Hospiz (7 Nennungen)
- zu wenig öffentlicher Bereich, da Hospiz viel Platz einnimmt
- Für mich gehört ein Hospiz nicht in ein solches Projekt. Jeder möchte eigentlich zu Hause sterben
- Kita zu weit weg von Grünflächen, Spielflächen direkt vor dem Hospiz
- Hospiz ist mir „too much“
- scheint mir unrealistisch, schwer zu verwirklichen, zu wenig Raum für Begegnungsräume (3 yWP)
- scheint mir zu raumgreifend und schwer zu realisieren
- „fremd“ im Wohnungsbau, aber kann, wenn gut organisiert, ein Mehrwert sein
- Wir brauchen in Müngersdorf kein Hospiz weil wir Hospiz- und Pflegeplätze im Clarenbachwerk haben. (2 Nennungen)

Sonstiges

- Wie sicher ist es dass nur Lieferverkehr stattfinden soll? (2 WP)
- zu viel untergebracht: Café/Begegnungsstätte/Bürgerraum
- zu kleinteilig
- Gästehaus: bringt zu viel Unruhe, spät heimkehrende Gäste etc. (2 WP)
- übermächtiger sozialer Schwerpunkt: Hospiz + Kita (2 Nennungen)



Variante 3: Widerstandspunkte

Widerstand Wohnraum

- zu wenig Wohnraum (4 Nennungen)
- keine Pflegeeinrichtung (2 Nennungen)
- keine Selbstverwaltung
- Gebäude ist für Streichelzoo nicht geeignet (zu eng)

Widerstand Hospiz

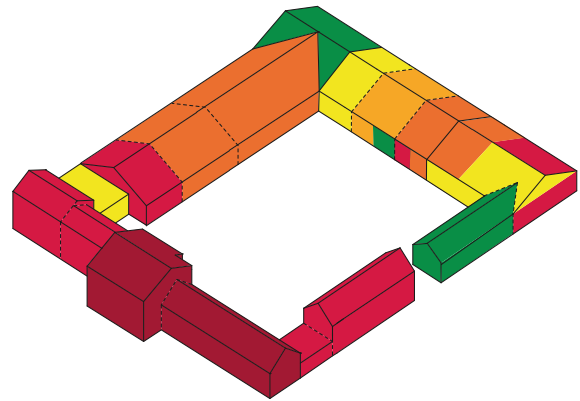
- kein Hospiz (2 Nennungen)
- Hospiz: Es gibt das Clarenbachwerk in der Nähe.
- Für mich gehört ein Hospiz nicht in ein solches Projekt. Jeder möchte zu Hause sterben.

Widerstand Streichelzoo

- kein Streichelzoo (6 Nennungen)
- Tiere im Garten nicht vorstellbar
- beim Streichelzoo tun mir die Tiere Leid (2 Nennungen)
- Streichelzoo überflüssig angesichts knappen Lebensraums außen und innen (2 Nennungen)
- Streichelzoo: Geruch vs. Wohnungsbau (2 Nennungen)
- nicht so wichtig angesichts des reichhaltigen Angebots
- ist vor der Haustür nicht angebracht (2 Nennungen)
- halte ich für undurchführbar: Wer soll die Pflege der Tiere übernehmen? Außerdem: Ziegen stinken!

Sonstiges

- da keine Überlegungen zu Parkplätzen im Hof: Nur Lieferverkehr? (2 WP)
- zu kleinteilig
- zu viel untergebracht: Atelier/Co-Working/Begegnungshaus/Multifunktionsraum (2 Nennungen)
- unklar wer die ganzen Nutzungsformen koordinieren und organisieren soll, wenn so wenig Wohnraum da ist



Variante 4: Widerstandspunkte

Widerstand Nutzungsvielfalt

- zu kleinteilig, keine Einheit (4 Nennungen)
- Platzbedarf Hospiz
- zu viel: Atelier/Co-Working/Öffentliche Werkstatt
- Pfadfinder nicht so wichtig
- ganzes Haus für die Pfadfinder

Widerstand Wohnen

- keine Trennung zwischen „bezahlbarem“ Wohnen mit privaten Gärten
- bezahlbarer Wohnraum vs. Wohnraum freifinanziert
- zu wenig Platz für ein Wohnprojekt

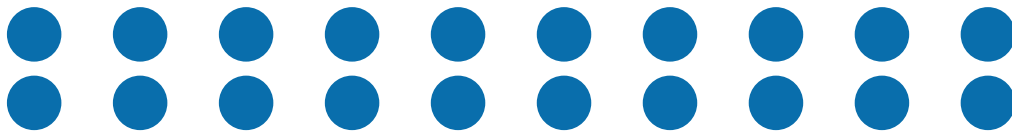
Sonstiges

- Bleibt es bei Lieferverkehr? (2 WP)
- unklare Betreiber
- Konzept erscheint mir noch zu grob
- großer Widerstand (2 WP)

6.3 Widerstandspunkte im Vergleich

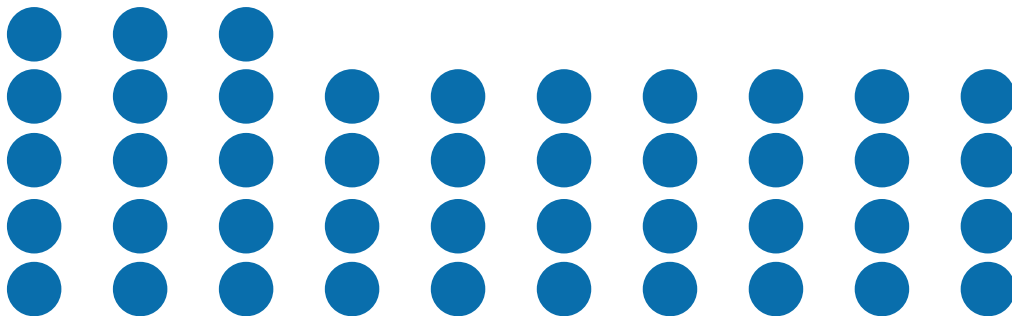
Folgend erhielten alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Möglichkeit, ihre Bedenken zu den vier vorgestellten Varianten zu äußern. Mit Hilfe von Klebepunkten konnten die Bedenken an einer Stellwand angebracht und ergänzend auf Notizkärtchen verschriftlicht werden. Die Klebepunkte symbolisierten in diesem Zusammenhang sogenannte Widerstandspunkte.

Aufgabe war es hierbei nicht, das beste Konzept auszuwählen, sondern die Arbeiten zu kennzeichnen, bei denen man stärkere Bedenken hatte. Somit wurde keine Wahl für die beste Variante abgehalten, sondern festgestellt, welche Varianten aus welchen Gründen einen Widerstand erzeugten. Die Argumente wurden beispielhaft vorgetragen und gemeinsam diskutiert.



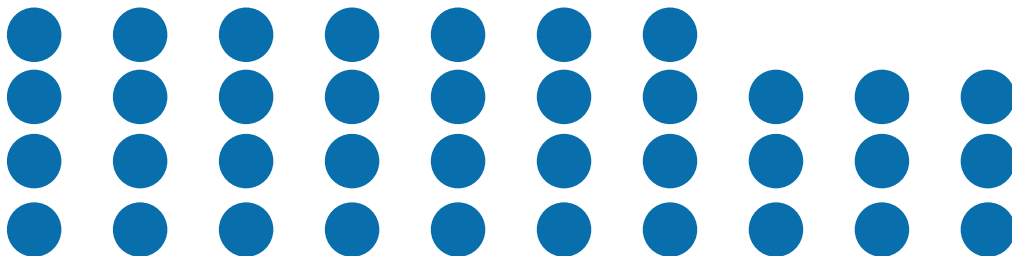
Variante 1: Wohnen

20 Widerstandspunkte



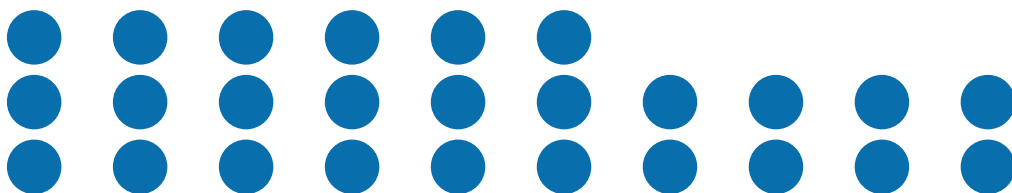
Variante 2: Kita

43 Widerstandspunkte



Variante 3: Begegnungsraum

37 Widerstandspunkte



Variante 4: Erdgeschoss

26 Widerstandspunkte



7 ZWISCHENFAZIT 2

Zwei Konzepte für den Peterhof

Die Auswertung der vier Varianten erfolgte im Nachgang durch das büro luchterhandt. Anhand der durch die Teilnehmenden vorgebrachten Widerstände zu den einzelnen Varianten bzw. deren Nutzungen war erkennbar, welche der Nutzungen favorisiert wurden und in welchem Ausmaß sie im Petershof gewünscht sind. Gleichzeitig ergab eine Auswertung der Widerstände durch das büro luchterhandt, dass die Nutzungsideen für ein Hospiz und einen Streichelzoo in den Konzepten nicht weiter verfolgt werden.

Da bezüglich der Verortung der Wohnnutzung im Weißen Haus, im Herrenhaus und im Kutscherhaus kein Widerstand vorgebracht wurde, konnte das büro luchterhandt hinsichtlich der anschließenden Erstellung der beiden Nutzungskonzepte für den Petershof annehmen, dass die Wohnnutzung in diesen Gebäudeteilen grundsätzlich akzeptiert ist. Ebenfalls wurde der Flächenumfang der Kita und deren Verortung im Stall mit Zugang zum Freiraum, sowie die Verortung der eher öffentlichen Nutzungen in der Scheune und der Schmiede unterstützt.

Im Arbeitsprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern kristallisiert sich heraus, dass die strikte Trennung der unterschiedlichen Nutzungen in öffentlich,

halb-öffentlich, halb-privat und privat nicht immer möglich ist, da die Grenzen zwischen den Öffentlichkeitsgraden nicht starr sondern schwimmend sind. Um weiterhin den Grad der Öffentlichkeit als Anhaltspunkt für die Konzepte verwenden zu können, wurden die Begriffe in „eher private Nutzung“ und „eher öffentliche Nutzung“ geändert.

Mithilfe der gewonnenen Erkenntnisse aus der zweiten Ideenschmiede entwickelte das büro luchterhandt unter Berücksichtigung von sowohl stadtplanerischen als auch architektonischen Aspekten zwei Konzepte für die zukünftige Nutzung des Petershofs. Die sich in beiden Konzepten wiederfindenden übergeordneten Nutzungsbausteine sind: Flächen für Wohnnutzung, eine Kindertagesstätte, publikumsbezogene Nutzungen und Gewerbe sowie Multifunktionsbereiche.

Die Unterschiede beider Konzepte werden in der jeweiligen Ausgestaltung der Nutzungsbausteine sowie deren flächenmäßigem Anteil im Petershof sichtbar. Der Grad der Öffentlichkeit variiert mit den unterschiedlichen Nutzungsbelegungen von einer eher privateren Nutzung beim Konzept Wohnen hin zu einer eher öffentlichen Nutzung beim Konzept Arbeiten.

Konzept 1: Schwerpunkt Wohnen

Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, steht die private Wohnnutzung im Fokus des Konzeptes 1 und nimmt mit 1.762 qm etwa die Hälfte der momentan verfügbaren Flächen im Petershof ein. 904 qm sind für öffentliche und eher öffentliche Nutzungen wie Gewerbe, Multifunktion und publikumsbezogene Nutzungen angedacht. Die Beweggründe zu der erfolgten Verortung sämtlicher Nutzungen kann Kapitel 2.1 entnommen werden.

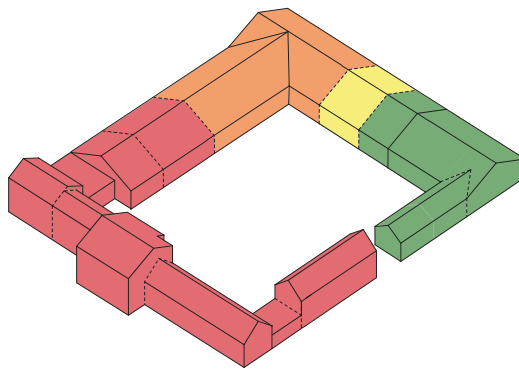
Bei der Belegung der Wohnfläche mit unterschiedlichen Wohnformen gibt es zahlreiche Kombinationsmöglichkeiten; dennoch eignet sich für bestimmte Wohnformen der ein oder andere Gebäudeteil besser. Die Erdgeschosse des Weißen Hauses und des daran angrenzenden Gebäudeteils des Herrenhauses eignen sich aufgrund der guten Zugänglichkeit und der präsenten Lage im Hof für eine barrierefreie Wohnnutzung durch zwei Wohneinheiten. So können auch weniger mobile Menschen komfortabel am Hofleben teilhaben. Aufgrund der besonderen Gebäudetypologien des Stalls und des mittleren Gebäudeabschnitts des Herrenhauses ist in diesen Gebäudeab-

schnitten die Nutzung durch ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt sowie eine Baugruppe vorgesehen. Des Weiteren ist das Loftwohnen mit je einer Wohneinheit im Dachgeschoss des Weißen Hauses und einer im Herrenhaus sowie in den restlichen Geschossen vier bis sechs Wohneinheiten Etagenwohnen angesiedelt.

Für die Einrichtung einer vierzügigen Kita sind 883 qm eingeplant; durch das Einziehen eines Zwischengeschosses im Bereich des Stalls wäre eine zusätzliche Fläche von 273 qm zu generieren, sodass der Kita eine Potenzialfläche von 1.156 qm zukommt.

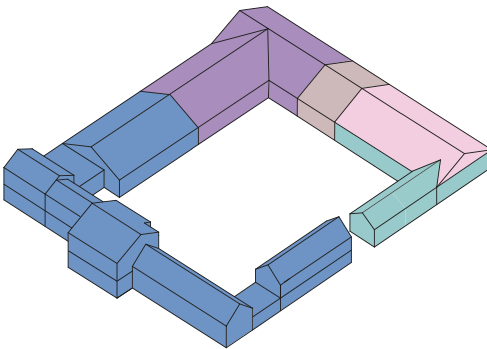
Ebenfalls im Stall verortet, erstrecken sich über 2 Geschosse auf 232 qm kleinere Büroeinheiten oder ein Co-Working-Bereich. In den Erdgeschossen der Scheune und der Schmiede sind auf 378 qm publikumsbezogene Nutzungen wie ein Hofladen und ein flexibel nutzbarer Begegnungsraum verortet. Multifunktionale Flächen sind im Dachgeschoss der Scheune auf 294 qm vorgesehen.

Grad der Öffentlichkeit



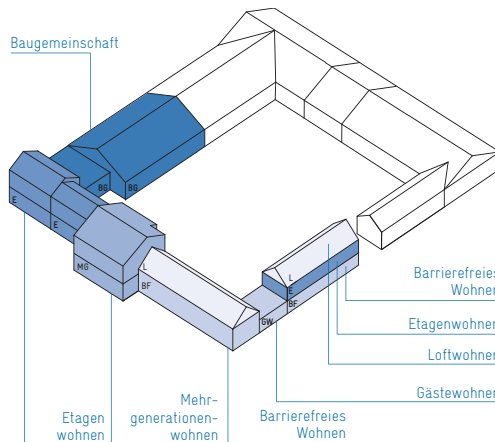
- Private Nutzung
- Eher Private Nutzung
- Eher Öffentliche Nutzung
- Öffentliche Nutzung

Nutzungen Allgemein



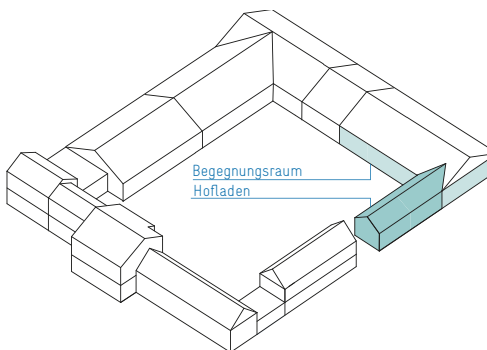
Nutzung	Fläche	Beschreibung
Wohnen	1.762 qm	Baugemeinschaft, Etagenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Loftwohnen, Barrierefreies Wohnen
Kita	883 qm (1.156 qm**)	4-zügig ** Potenzialfläche: zusätzliches Zwischengeschoss möglich
Gewerbe	232 qm	Co-Working, kleine Büros
Multifunktion	294 qm	Gruppenräume für wechselnde Nutzer (z. B. Pfadfinder, Yoga), Veranstaltungssaal, Lager, Büros, Atelier, Selbsthilfe-Werkstatt, Küche
Publikumsbezogene Nutzung	378 qm	Begegnungsraum, Hofladen
Gesamtfläche	3.549 qm	

Detail: Wohnnutzung



	Wohnen (ohne Keller)	Größe WE gesamt	Größe je WE	Anzahl WE	Beschreibung
BG	Baugemeinschaft	467 qm	79-120 qm	6-8 WE	z. B. Wohnen für Studenten, Altenwohnen, konzeptspezifisches Wohnen
E	Etagenwohnen	439 qm	73-110 qm	4-6 WE	-
MG	Mehrgenerationenwohnen	411 qm	137 qm	3 WE	-
L	Loftwohnen	199 qm	100 qm	2 WE	-
BF	Barrierefreies Wohnen	199 qm	100 qm	2 WE	-
GW	Gästewohnen	47 qm	47 qm	1 WE	-
Gesamtfläche	1.762 qm				

Detail: Publikumsbezogene Nutzung



Publikumsbezogene Nutzung	Fläche	Beschreibung
Begegnungsraum	294 qm	Café, Bäcker, Stadtbibliothek, Selbsthilfe-Werkstatt
Hofladen	84 qm	
Gesamtfläche	378 qm	

Konzept 2: Schwerpunkt Arbeiten

In Konzept 2 steht die (eher) öffentliche Nutzung des Petershofes mit Flächen für Gewerbe, Multifunktion und publikumsbezogene Nutzungen auf einer Gesamtfläche von 1.224 qm im Fokus. Die Beweggründe zu der erfolgten Verortung sämtlicher Nutzungen kann Kapitel 2.2 entnommen werden.

Für die vierzügige Kita ist eine Fläche von 1.012 qm vorgesehen.

Die daran angrenzende Multifunktionsfläche hat eine Größe von 273 qm – durch das Einziehen eines Zwischengeschosses im Bereich des Stalls wäre eine zusätzliche Fläche von 273 qm zu generieren, sodass der Multifunktionsfläche eine potenzielle Fläche von 546 qm zukommt. Die multifunktionalen Flächen samt Lager, Küche und Sanitäranlagen können für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt werden. Darüber hinaus sollen flexibel nutzbaren Räumlichkeiten für wechselnde Nutzer wie Pfadfinder, Yoga-Gruppen oder einer Selbsthilfe-Werkstatt geschaffen werden.

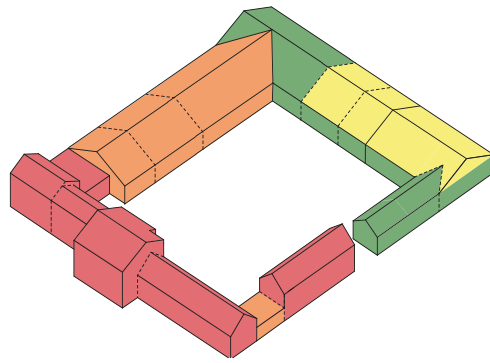
Flächen für Loftbüros, produktives Gewerbe,

einer Werkstatt und einem Co-Working-Space sind zu Teilen im Dachgeschoss der Scheune und der Schmiede auf einer Fläche von 457 qm geplant.

Die direkte Nähe zum Hofeingangsbereich sowie die Möglichkeit, den Hof als Erweiterungsraum für die Flächen innerhalb des Gebäudes zu nutzen, kommen den publikumsbezogenen Nutzungen zu gute. Möglichen Nutzern wie Hofladen, Bäckerei oder Stadtteilbibliothek steht insgesamt eine Fläche von 494 qm zur Verfügung.

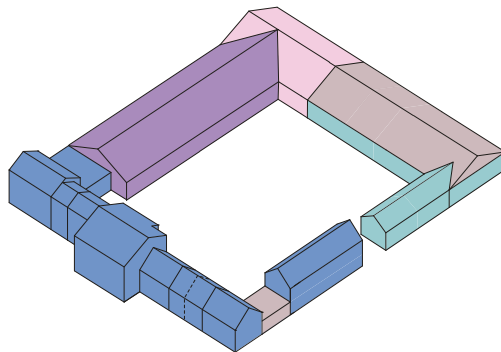
Auf einer Fläche von 1.313 qm sind unterschiedliche Wohnformen geplant, unter anderem drei Pflege-Wohneinheiten im Weißen Haus mit angrenzendem Pflegebüro im Erweiterungsbau. Im mittleren Gebäudeabschnitt des Herrenhauses und im Kutscherhaus samt angrenzendem Erweiterungsbau finden Baugemeinschaften mit individuellen Wohnkonzepten für sechs bis acht Wohneinheiten Platz. In den restlichen Gebäudeabschnitten des Herrenhauses sind drei bis vier schmale Stadthäuser geplant, die jeweils über zwei bis drei Etagen verfügen.

Grad der Öffentlichkeit



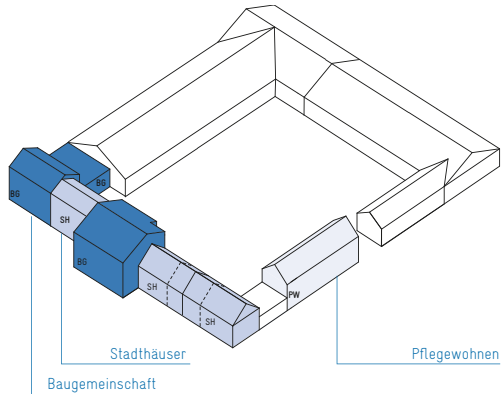
- Private Nutzung
- Eher Private Nutzung
- Eher Öffentliche Nutzung
- Öffentliche Nutzung

Nutzungen Allgemein



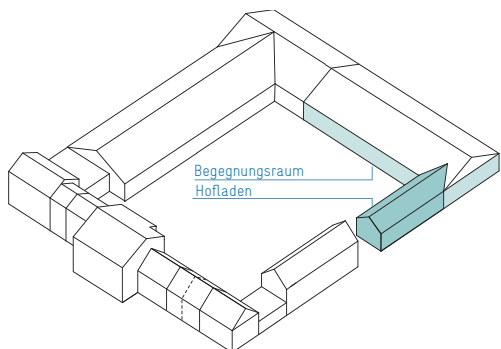
Nutzung	Fläche	Beschreibung
Wohnen	1.313 qm	Stadthäuser, Pflegewohnen, Gemeinschaftliches Wohnen
Kita	1.012 qm	4-zügig
Gewerbe	457 qm	Pflegebüro, Loftbüros, produktives Gewerbe/Werkstatt, Co-Working-Space
Multifunktion	273 qm (546 qm*)	Gruppenräume für wechselnde Nutzer (z. B. Pfadfinder, Yoga), Veranstaltungssaal, Lager, Büros, Atelier, Selbsthilfe-Werkstatt, Küche * Potenzialfläche: zusätzliches Zwischengeschoss möglich
Publikumsbezogene Nutzung	494 qm	Verkaufsflächen, Hofladen
Gesamtfläche	3.549 qm	

Detail: Wohnnutzung



	Wohnen (ohne Keller)	Größe WE gesamt	Größe je WE	Anzahl WE	Beschreibung
BG	Baugemeinschaft	666 qm	83-111 qm	6-8 WE	z. B. Wohnen für Studenten, Altenwohnen, konzeptspezifisches Wohnen
SH	Stadthäuser	410 qm	103-137 qm	3-4 WE	-
PW	Pflegewohnen	237 qm	79 qm	3 WE	-
Gesamtfläche		1.313 qm			

Detail: Publikumsbezogene Nutzung



Publikumsbezogene Nutzung	Fläche	Beschreibung
Begegnungsraum	294 qm	Café, Bäcker, Stadtteilbibliothek, Selbsthilfe-Werkstatt
Hofladen	84 qm	
Gesamtfläche	378 qm	



8 IDEENSCHMIEDE 03

In der Ideenschmiede 03 wurden die zwei finalen Nutzungskonzepte den Bürgerinnen und Bürgern zunächst vorgestellt. Anschließend konnten Verständnisfragen und inhaltliche Nachfragen zu den Konzepten geklärt werden.

Im Anschluss an die Präsentation wurden beide Konzepte im Plenum diskutiert.

8.1 Diskussion der Konzeptvorschläge

Die Konzeptvorschläge wurden mit Hilfe der Fishbowl-Methode besprochen. Im Rahmen dieser Methode diskutierte eine kleine Gruppe von Teilnehmerinnen und Teilnehmern (drei bis fünf Personen) das Thema in einem inneren Stuhlkreis, während die übrigen Teilnehmerinnen und Teilnehmer sich in einem großen äußeren Stuhlkreis zusammenfanden und die Diskussion beobachteten. Wortmeldungen wurden nur im inneren Stuhlkreis zugelassen; die entsprechenden Antworten ebenfalls. Teilnehmende, die zu Wort kommen wollten, konnten sich in den inneren Stuhlkreis setzen. Die Sitzfolge der beiden Stuhlkreise war changierend.

In der Diskussion zeichnete sich eine Präferenz für das Konzept 1 mit dem Schwerpunkt Wohnen ab.

Abschließend fasste Daniel Luchterhandt die Diskussion inhaltlich zusammen. Er gab weiterhin einen Ausblick auf das weitere Vorgehen und dankte den Bürgerinnen und Bürgern für ihre rege Teilnahme.

Unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse und geäußerten Bedenken werden durch das Büro Luchterhandt die beiden Konzeptvarianten überarbeitet. So entstehen zwei finale Nutzungskonzepte für den Petershof, die als Grundlage für Politik und Verwaltung dienen.



en
en
z. B. Nutzergruppen,
tz, Parken, Nachbarschaft)

ersdorf tun?
was mus bleiben, was darf/
t sein?
werden?

018



9 FAZIT UND AUSBLICK

Die Ideenschmiede für den Petershof in Müngersdorf hat einen intensiven Austausch darüber ermöglicht, was aus diesem einzigartigen Ort einmal werden könnte – zum Vorteil für Müngersdorf und zum Erhalt dieser ehrwürdigen Bausubstanz. Damit ist der Anfang gemacht, mit Blick auf eine Realisierung sind indes noch viele Fragen zu klären. Denn nun gilt es, die Bausubstanz genauer in Augenschein zu nehmen, um verlässliche Grundlagen für die weitere Planung zu erhalten und um im Detail entscheiden zu können, in welcher Weise die konkreten Nutzungsideen umgesetzt werden können. Fragen des Denkmalschutzes, die im Zuge der Ideenschmiede aufgeworfen wurden, sind ebenfalls eingehend im Dialog mit dem Denkmalschutzamt für das konkrete Konzept zu erörtern.

Ebenfalls bedarf der Baum- und Grünbestand auf dem Hof einer fachlichen Bewertung, um die Rahmenbedingungen für die weitere Planung zu präzisieren. Zu prüfen ist insbesondere der Erhalt der den Hof prägenden Bäume. Der Umgang mit dem Regenwasser (Versickerungs- und Retentionsflächen) ist bei der Frei-

raumplanung zu berücksichtigen.

Nicht minder wichtig ist die Vertiefung und Klärung der Erschließung und der Stellplatzanforderungen. Im Kontext von Denkmalschutz und Baumbestand sollte eine Tiefgaragenlösung vorzugsweise geprüft werden.

Auf der Grundlage einer präzisen Analyse und Bewertung des Bestands ist für die Nutzungskonzeption der Gebäude ein realistischer Kostenrahmen abzuschätzen sowie ein Zeitplan für die Umsetzung zu entwerfen. Dieser Zeitplan muss nach der Bestandsanalyse ausreichend Zeit für die Akquisition von Nutzern und ggf. Entwickeln in Form einer öffentlichen Ausschreibung vorsehen sowie realistische Zeitläufe für die Planung und (schrittweise) Umsetzung berücksichtigen.

Besondere Aufmerksamkeit ist nicht zuletzt der Trägerschaft und Finanzierung zu schenken. Im Hinblick auf das erarbeitete Konzept ist seitens der Stadt Köln eingehend zu prüfen, ob das Vorhaben von einem privaten Investor resp. Investorenkonsortium oder durch die Stadt selbst entwickelt werden sollte. Dazu sind die Erfahrungen mit vergleichbaren Entwicklungen historischer Höfe in Köln eingehend zu analysieren und Schlussfolgerungen für den Petershof in Müngersdorf zu ziehen.

Schlussendlich wird ausdrücklich empfohlen, in den weiteren Planungsprozess die künftigen Nutzer weitestgehend einzubeziehen und auch die Akteure, die im Rahmen der Ideenschmiede viel Zeit investiert haben, fortlaufend über die Fortschritte zu informieren und bei ggf. erforderlichen Veränderungen des Konzepts dazu ein Meinungsbild aus der Nachbarschaft einzuholen. Denn sowohl das mit der Ideenschmiede aufgebaute Klima für einen behutsamen Wandel des Petershofs sollte produktiv bleiben, auch wenn mit der Konkretisierung der Planung Themen, wie z. B. Kosten, technische Umsetzung, Denkmalschutz, Zeit, Baustel-

lenlogistik, auch Konflikte und Kontroversen bevorstehen. Dank der eingeübten Dialogkultur sollten aber auch diese Herausforderungen im Dialog miteinander geklärt werden können.

Der Petershof im Herzen von Müngersdorf soll dem Stadtteil hin offen stehen und ein breites kulturelles Angebot bieten.

Es finden sich bereits ähnliche Projekte im Kölner Stadtgebiet die erfolgreich funktionieren. So sind beispielsweise das Bürgerzentrum Engelshof e.V. in Porz oder das Bürgerzentrum Altenberger Hof in Nippes zu nennen. Beide Zentren sind in freier Trägerschaft und finanzieren sich zu großen Teilen selbst.

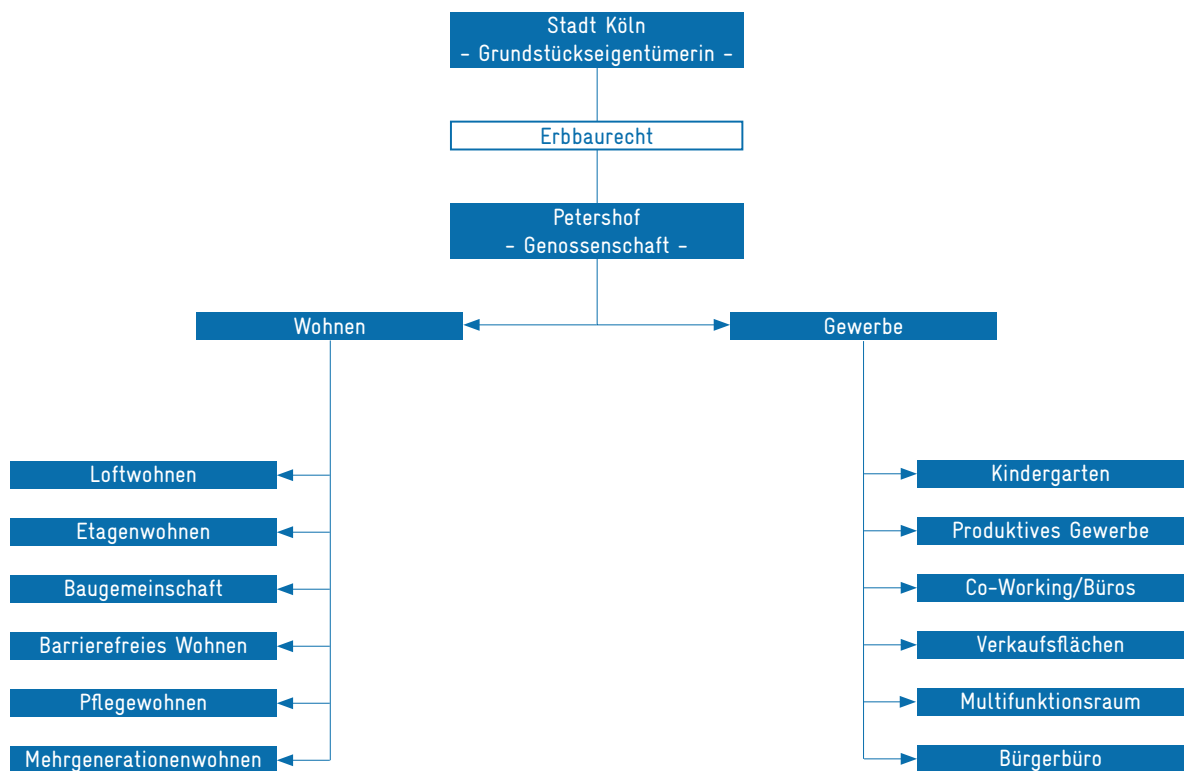
Im Vergleich zu den beschriebenen Bürgerzentren wird der Petershof kein reines Kultur- und Bürgerzentrum sein, sondern soll zukünftig Funktionsbausteine wie Wohnen, Arbeiten oder einen Kindergarten beherbergen. Aufgrund der differenzierten Nutzungseinheiten bedarf es einer genossenschaftlichen Verwaltungsform, die alle Bausteine zentral verwaltet und

sich hoheitlich um die Vermietung und den Erhalt der Anlage kümmert.

Auf Grundlage des Erbbaurechts vergibt die Stadt Köln das Grundstück an eine Genossenschaft, die entweder bereits besteht oder noch zu gründen ist. Die Genossenschaft hat dabei zwei Funktionsbausteine die es zu verwalten gilt. Zum einen das Wohnen, in dem die Genossenschaftsmitglieder leben. Und zum anderen den Bereich Gewerbe, der an externe Mieter vergeben wird.

Die gewerblichen Einnahmen können zur Reduktion der Aufwendungen der Genossenschaftsmitglieder verwendet werden, um beispielsweise sozialverträgliches Wohnen zu ermöglichen.

Der rechtliche Rahmen ist noch zu klären.



Bildnachweis

Seite 1, 10, 32, 35, 36, 41, 45, 49, 52, 53, 55, 64, 68, 73,
75, 80, 86, 89, 90, 96

© Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
(Fotograf: Thomas Banneyer)

Seite 4

© Stadt Köln – Amt für Liegenschaften, Vermessung und
Kataster

Seite 6, 7, 8, 9, 13, 15, 16, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 31, 47,
50, 66, 67, 83, 85

© büro luchterhandt



IDEENSCHMIEDE
Petershof