

Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule

Ein typologisches Ensemble von Stadtvillen ergänzt behutsam den vorhandenen Bestand und lässt Raum für ein Wegenetz wichtiger Verknüpfungen in die umliegende Stadt. Am zentralen Wegekreuz entsteht der mit den alten Platanen flankierte Quartiersplatz als neue Adresse nördlich der Innenstadt. Wohnbereiche mit Gärten und Gemeinschaftsflächen bilden eine hohe Aufenthaltsqualität.

Zentraler Quartiersplatz

Der ehemalige Schulhof der Barbara-Gerretz-Schule wird der zentrale Quartiersplatz an der Kreuzung zweier Hauptwegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Die südlichen Platanenreihen werden Teil des Platzes und bilden mit dem Steigerturm und dem ehemaligen Schulgebäude zusammen die prägenden Bestandselemente des Quartiers und den neuen Mittelpunkt. In alle vier Himmelsrichtungen lassen sich schnell und direkt angrenzende Gebiete erreichen: im Süden das Ortszentrum und Kirche, im Westen Schulen und Kindergarten, im Osten Stadtpark und Bahnhof und im Norden die Wohnsiedlung am Hoterhof.

Schulgebäude

Das alte Schulgebäude ist baulich wertvoll und wird von den Bewohnern akzeptiert. Die Umwidmung in ein Wohngebäude lässt sich auf zwei Ebenen befürworten: zum einen lässt sich das Gebäude als identitätsstiftendes Element gut in die umgebende alte und neue städtebauliche Struktur integrieren und zum anderen ist ein Umbau mit weitgehendem Erhalt der tragenden inneren Struktur möglich. Der ältere südliche Teil von 1904 bildet mit dem Hauptportal die westliche Platzkante. Der nördliche Teil von 1942 kann mit einem rückwärtigen Erschließungsanbau bedient werden. Wohnungen orientieren sich so Richtung Südwesten. Es entsteht ein Wohnungsschlüssel mit unterschiedlichem Zuschnitt, die als Dreispänner ein breites Angebot marküblicher und attraktiver Wohnungen bieten. Im Hochparterre ist einen Zugang zu privaten vorgelagerten Gärten entlang der Fröbelstraße möglich.

Baufelder und Typologien

Am nördlichen Rand des Quartiersplatzes entstehen größere zusammenhängende Baufelder, die flächeneffizient entwickelt werden können. Vor allem in diesem Bereich befinden sich Stadtvillen. Durch die unregelmäßigen Grundstückszuschnitte und die Aufteilung in Entwicklungsetappen sind die baulichen Ergänzungen nach Vorgabe der Abstandsflächen maßgeschneidert eingefügt. Sie nehmen vorhandene Winkel auf und bilden eine Vielfalt an Typologien, die sich an die jeweilige Situation anpassen. Diese können schrittweise in den vorgegebenen Etappen baulich unabhängig errichtet werden, bilden jedoch durch Kubatur und Anordnung ein charaktervolles städtebauliches Ensemble.

Es entsteht eine Familie von Solitären, die im nördlichen Bereich durch Reihen- und Doppelhäuser ergänzt werden. Die Stadtvillen werden über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen. Alle Neubauwohnungen werden in den exemplarischen Nachweisen über mindestens zwei Seiten belichtet. Es entstehen Wohnungsgrößen von 35-115 m². Hier nachgewiesen sind marktübliche Wohnungsgrößen. Aber auch größere Wohnungen und kleinere Wohnungen sind möglich und schematisch neben den Grundrissen dargestellt. Der Anteil von 30% geförderten Wohnungen lässt sich sowohl innerhalb der Baukörper zuweisen als auch nach Baukörpern getrennt realisieren.

Gebäudekubaturen & Abstandsflächen

Die zum Teil unregelmäßigen Gebäudeformen ermöglichen eine effiziente Ausnutzung der unregelmäßigen Grundstückszuschnitte und gemäß der Abfolge der Entwicklungsphasen. Satteldächer beziehen sich auf den Kontext und bilden eine abwechslungsreiche Folge von trauf- und giebelständigen Häusern, so wie im Zentrum von Meerbusch-Osterath. Die Traufkanten bilden die erzeugende Gerade für die geneigten Dachflächen. Mit nicht-parallelen Grundformen entstehen bei den fünfeckigen Gebäuden leicht abfallende oder aufstrebende Dachfirste. Es ergibt sich eine lebendige Dachlandschaft. Trotzdem bestehen alle Kubaturen aus einfachen zu konstruierenden, ebenen Flächen.

Die Dachneigung beträgt bei allen Neubauten weniger als 45°. Damit ist nach Bauordnung NRW § 6 (4) die Traufkante maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen. Die Kubaturen der kurzen Stadtvillen sind mit Kanten von unter 16 m Länge so dimensioniert, dass § 6 (6) der Landesbauordnung mit verminderten Abstandsflächen von 0,4 H Anwendung findet.

Nutzungen

Die dargestellten exemplarischen Wohnnutzungen entsprechen den marktüblichen Angeboten sind in Größe und möglicher Zusammenlegung flexibel: Familienwohnungen mit und ohne Garten, Seniorenwohnungen mit Loggia oder Balkon, Studios, WGs und Mehrgenerationenhäuser sind möglich. An prädestinierten Orten kann punktuell kleinteilige Gewerbenutzung den Bedarf an Nahversorgung decken.

Autoverkehr

Autoverkehr wird weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten. Zufahrten von den umgebenden Straßen binden ebenerdige Parkplätze und Tiefgaragen an. Lediglich für Feuerwehr und Möbelwagen sind der Quartiersplatz und die Zuwegungen zu den Häusern befahrbar. An strategischen Punkten nahe der Fröbelstraße sind Car-Sharing Stationen realisierbar.

Fußgänger & Radfahrer

Ein engmaschiges Wegenetz durch das Gebiet vergleichbar mit Gartenstädten nimmt Verknüpfungen zur Umgebung auf. Es bilden sich Hauptwegeverbindungen, die über den zentralen Quartiersplatz führen. Kleinteiliges Natursteinpflaster wird in Meerbusch-Osterath verwendet und kommt auch hier zum Einsatz. Mobilitätsstreifen aus Granitplatten sind entlang der Hauptwegerichtungen integriert und ermöglichen eine komfortable Benutzung durch Radfahrer und Rollatoren. Die zentrale Nord-Süd-Verbindung läuft über das private Flurstück Nr. 35. Durch eine Wegeverbindung über dieses Grundstück über eine Länge von ca. 50 m kann an die Zuwegung vom Hoterhof angeknüpft werden und das Gebiet so in den Kontext integrieren. Weitere Wegeverbindungen sind wichtig für die Konnektivität des Gebietes. Ein Weg über das Grundstück der Caritas und eine Verbindung vom Hoterhof Richtung Westen schaffen eine direkte Anbindung. Der Weg vom Stadtpark kommend und zur Bildungslandschaft westlich des neuen Quartiers führend, schafft eine sichere Durchwegung für alle Schüler, ohne Querung von Straßen. Fahrradstellplätze werden dezentral in kleinen Paketen in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungseingängen angeordnet. E-Bike Garagen mit Stromanschluss können ebenfalls dort Platz finden.

Freiraum

Zentrales Element des neuen Quartiers ist der Quartiersplatz mit dem südlichen Rücken des Platanenhains. Er bildet das neue öffentliche und kommunikative Herz des Quartiers und setzt das ehemalige Schulgebäude in Bezug zum Steigerturm. Im Schatten der Platanen bietet eine Intarsie aus wassergebundener Decke Raum für ruhige Aufenthaltsbereiche, Tischtennis und Boule. Ein bodengleiches Wasserspiel sorgt für ein angenehmes Mikroklima an heißen Sommertagen und ist ein großer Spaß für Jung und Alt.

Der Beitrag schlägt ein breites Freiraumangebot vor. An den Gebäuden werden den Erdgeschosswohnungen Privatgärten in unterschiedlichen Größen zugeordnet und zum grünen Hof mit Heckenpflanzungen abgegrenzt. Hier entstehen gemeinschaftliche Grünflächen mit differenziertem Spiel- und Bewegungsangebot für alle Altersgruppen. Orte für Kommunikation und Urbanfarming sorgen für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander. Der alte Schulgarten wird in seiner historischen Größe wiederhergestellt und als gemeinschaftlicher Hof im Osten des neuen Quartiers herausgearbeitet. Als identitätsstiftendes Elementes des neuen Quartiers werden wiederkehrende Staudenpflanzungen an den Eingängen und zentralen Orten vorgeschlagen.

Das durchgängige Belagsmaterial Kleinsteinpflaster verdeutlicht die Einheit des Quartiers.

Die untergeordneten Wegeverbindungen werden in wassergebundener Wegedecke ausgebildet, um den Versiegelungsgrad gering zu halten. Ein Pocketpark im Norden des Gebietes flankiert die Verbindung zum Weg Am Hoterhof und bietet auch hier Möglichkeiten für gemeinschaftliche Nutzung und Spiel.

Lärmschutz

Die Gebäudezeile nördlich des Parkplatzes schirmt den Lärm zum Quartiersplatz ab. Imitierender Lärm kann durch Schallschutzfenster in südliche und westliche Richtung abgeschirmt werden. In Phase I ist Platz für eine temporäre Lärmschutzwand zur Feuerwehr und zum Parkplatz vor Rewe vorhanden. Diese können nach Vorgaben des Schallschutzgutachtens bei Bedarf errichtet werden.

Entwicklungsstapen

Phase 1: Schule: Zunächst kann das Schulgebäude umgebaut werden. Hierzu gehört der Anbau des 2. rückwärtigen Treppenhauses an den nördlichen Teil von 1942. Nach Roden der nördlichen Platanenreihen und Rückbau der für den Abriss vorgesehene Gebäudeteile der Schule lassen sich vier Neubauten mit einer Grundfläche von 1100 m² und ca. 42* Wohnungen realisieren. Der Parkplatz nördlich von Rewe bleibt erhalten bis zum Wegzug der Feuerwehr. Der Quartiersplatz ist im westlichen Teil realisierbar. Die Hauptwegeverbindungen sind in westliche und südliche Richtung realisierbar. Die östliche Wegeverbindung Richtung Stadtpark ist über das Feuerwehrgelände möglich.

Phase 2: Feuerwehr: Nach dem Wegzug der Feuerwehr kann in einem Zuge der Bereich nördlich von Rewe entwickelt werden: Zunächst wird der bestehende Parkplatz auf das nötige Maß verkleinert und nach Abriss der Feuerwehrgebäude Richtung Osten verlängert. Der Feuerwehrturm wird freigestellt und bleibt als Landmarke erhalten. Vier weitere Neubauten mit 1500 m² Grundfläche und ca. 50* Wohnungen lassen sich realisieren. Die Zeile nördlich des Parkplatzes schirmt die Schallemissionen ins Gebiet ab. Mit Einbezug des privaten Flurstücks Nr. 35 lassen sich drei weitere Gebäude im nördlichen Bereich und die wichtige Wegeverbindung Richtung Hoterhof realisieren. Dies ist vorbehaltlich Einigung mit dem Eigentümer des Grundstückes möglich und im Sinne eines städtebaulichen Ensembles wünschenswert

Phase 3: private Gärten: Private Gärten spielen eine besondere Rolle im Stadtumbau. Oft entstehen bauliche Veränderung und Nachverdichtungen auf Initiative der Bewohner selbst: Anbauten, energetische Sanierungen, Aufstockungen, Umbauten, Grundstücksteilungen etc. gehören zu den typischen Erscheinungen in einer solchen Situation. Die Frage nach dem Entwicklungspotenzial und dem Interventionserfordernis durch die kommunale Planung lässt sich im Rahmen einer Aktivierungs- und Prozessstrategie mit den Eigentümern ausloten. Die in diesem Beitrag dargestellte exemplarische Lösung kann sich in Abhängigkeit der möglichen Bündelung partikularer Interessen homogener oder individueller gestalten. Dieser Beitrag geht davon aus, dass eine zumindest teilweise Zusammenlegung der Grundstücke möglich und gewünscht ist und Bauformen einen angemessenen Übergang vom urbaneren südlichen Teil des Projektgebietes in das nördlich gelegene EFH Gebiet zulassen. Flurstück Nr. 35 spielt eine zentrale Rolle und sollte frühestmöglich in die Planung mit einbezogen werden. Mit diesen Annahmen wären ca. 26* weitere Wohnungen möglich.

(*Anzahl Wohnungen kann je nach individueller Wohnungsgröße variieren)