

Meerbusch-Osterath Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule



Ansicht Nord 1:250 Blick auf die nördliche Platzkante



Ansicht Ost 1:250 Blick auf den alten Steigerturm Richtung Osten

Eine 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 Bestandteile 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 unterscheiden sich nach Richtung Südwesten. Es entsteht ein Wohnungsschlüssel mit unterschiedlichem Zuschnitt, die als Dreispänner ein breites Angebot marktkühler und attraktiver Wohnungen bieten. Im Hochparterre ist ein Zugang zu privaten vorgetragenen Gärten entlang der Fährstraße 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 Grundstücksschnitte 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 Reih- 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% geförderter Wohnungen lässt sich sowohl innerhalb der Baukörper zueinander als auch nach Baukörpern getrennt realisieren.

Gebäudekubaturen & Abstandsflächen
Die zum Teil unregelmäßigen Gebäudeformen ermöglichen eine effiziente Ausnutzung der unregelmäßigen Grundstücksschnitte 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 funktionalen Gebäuden leicht abfallende oder aufliegende Dachflüsse. 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 16m Länge so dimensioniert, dass § 6 (6) der Landesbauordnung mit verminderten Abstandsflächen von 0,4H Anwendung findet.

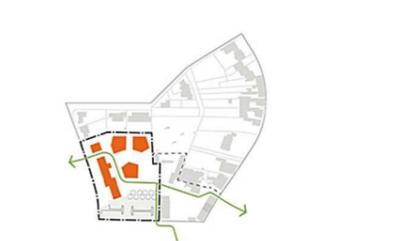
Wegeverbindungen

Der Quartiersplatz liegt an der Kreuzung der beiden Hauptwegeverbindungen und bildet den Mittelpunkt des neuen Quartiers. In alle vier Himmelsrichtungen lassen sich schnell und direkt angrenzende Gebiete erreichen: im Süden Ortszentrum und Kirche, im Westen Schule und Kindergarten, im Osten: Stadtpark und Bahnhof und im Norden zum Hoterhof.



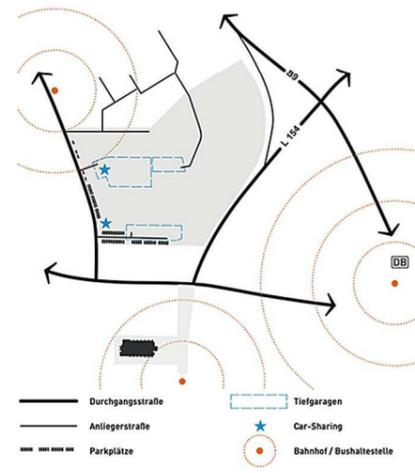
Entwicklungsstufe 1: Schule

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 Feuerwehrgehänge möglich. Eine Lärmschutzwand zur Feuerwehr und zum vorhandenen Parkplatz lässt sich integrieren.



Verkehr

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 zugänglich. An strategischen Punkten sind Car-Sharing Stationen vorgesehen.



Entwicklungsstufe 2: Feuerwehr

Nach dem Wegzug der Feuerwehr kann in einem Zug 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. Fünf Neubauten mit 1500 m² Grundfläche und ca. 50 Wohnungen lassen sich realisieren. Mit Einbezug des privaten Flurstücks Nr. 33 lassen sich drei weiteres Gebäude (eingestrichelt) im nördlichen Bereich und die wichtige Wegeverbindung Richtung Hoterhof realisieren. Dies ist vorbehaltlich Einigung mit dem Eigentümer des Grundstückes im Sinne eines städtebaulichen Ensembles wünschenswert.



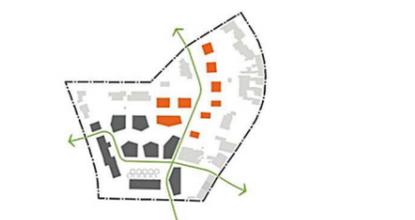
Giebel & Traufen

Mit Ausnahme weniger Flachdächer sind geneigte Dachflächen im Betrachtungsgebiet zu finden. Alle Neubauten haben Satteldächer und bilden eine abwechslungsreiche Folge von trauf- und giebelständigen Häusern. Vor allem die Giebel und Risalite der ehemaligen Schule treten als prägnante Elemente ins Bild. Die Neubauten arbeiten mit diesem Thema.



Entwicklungsstufe 3: private Gärten

Private Gärten spielen eine besondere Rolle im Stadtbau. 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. Dieser Beitrag geht davon aus, dass eine zumindest teilweise Zusammenlegung der Grundstücke möglich und gewünscht ist und Bauformen einen angemessenen Übergang vom urbanen südlichen Teil des Projektgebietes in das nördlich gelegene EFH Gebiet zulassen. Mit diesen Annahmen wären ca. 26 weitere Wohnungen möglich.



Städtebauliche Einbindung