

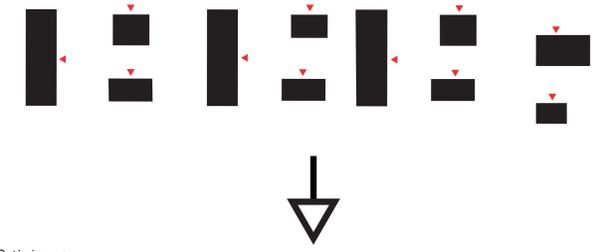
ALEXIANER QUARTIER NEUSS - BAUFELD H1 - TEAM DÖLL



Städtebaulich-freiraumplanerischer Gestaltungsplan, 1:500



Städtebaulicher Entwurf



Städtebauliche Optimierung



„Kostensenkung in Eigentümerwerb bei einer möglichst hohen architektonischen Qualität“
 So lautet das Ziel in der Auslobung für Baufeld H1 im Alexianer Quartier Neuss. Dieses Ziel passt zum Thema „bezahlbarer Wohnraum“ der Stadt Neuss. Mit unserem Beitrag haben wir versucht, diese Aufgabe zu lösen und antworten nicht nur mit hoher architektonischer Qualität, sondern optimieren auch den städtebaulichen Entwurf. Zentral steht die Beantwortung der Frage, wie ein attraktives gemischtes Wohnquartier mit Wohnformen für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensmodelle und mit maximalem Nutzerkomfort und hoher Gestaltungsqualität entstehen kann.

Baufeld H1 liegt mitten in einem Teilquartier individueller Wohnformen, zwischen dem Klosterpark und dem Wohnquartier Meerlath. Geprägt wird dieses Baufeld von kleinen, um Wohnhöfe gruppierten Einheiten und den über ein feinmaschiges Fußwegenetz mit der Umgebung eng verflochtenen Wohnungen. Gleichzeitig vermittelt das Baufeld H1 zwischen dreigeschossigen Reihenhäusern und Appartements im Norden und Kleinmstaltblöcken zwei bis dreigeschossigen Einzelhäusern im Süden.

Entwurfsleitende Idee: Städtebauliche Optimierung und kollektive Wohnhöfe
 Zunächst haben wir die ursprüngliche Idee einer „Hofbebauung“, die leider im städtebaulichen Entwurf nicht mehr so klar ablesbar ist, wieder aufgenommen und neu interpretiert. Die Stichstraßen sind umgeplant zu drei kollektiven Wohnhöfen mit einer hohen Aufenthaltsqualität und variablen Spielmöglichkeiten („Polycentric Network of Play“). Diese Wohnhöfe sind als drei identifizierbare kollektive Räume ausgearbeitet, die für die Bewohner ein Gefühl des nach-Hause-Kommens kreieren und den sozialen Zusammenhalt in der Nachbarschaft befördern. Die nördlichen Reihen- und Doppelhäuser gehören ebenfalls zum Baufeld, sind aber mehr zur Ost-West-Wohnstraße orientiert.

Im Vergleich zu dem städtebaulichen Entwurf sind die Doppel- und Reihenhäuser gespiegelt. Einerseits sorgt diese Spiegelung für eine bessere Balance der Grundstücksgößen. Der wichtigere Anlass für diese Intervention ist jedoch eine Anpassung im Westen des Baufeldes. In diesem Bereich haben wir den Bezug zu den Apartmenthäusern in Baufeld A2 und G3, sowie zu dem für die Quartiersentwicklung wichtigen Platzraum hergestellt. Aus diesem Grund ist hier zudem ein Reihnhaus mit drei Wohnungen entlang der Ost-West-Wohnstraße geplant, dessen Raumkanten und funktionale Einrichtung sich besser an das Apartmenthaus A3 sowie an den zukünftigen Platzraum anschließen als der Hintergarten im städtebaulichen Entwurf.

Im Osten bildet ein Reihnhaus mit vier Wohnungen eine ähnliche Raumkante, genau an der Straßenbiegung, an der die Sammel- bzw. Erschließungsstraße vom Norden her als Wohnstraße in Richtung West und Süd weiter geführt wird. Damit präsentiert sich der Eingang zum Teilquartier individueller Wohnformen ein wenig freundlicher als die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Lösung mit Garagen.

Insgesamt können 37 Wohneinheiten realisiert werden: 25 Reihenhäuser und 12 Doppelhäuser. Wie in der Auslobung gefordert, hat jede Wohneinheit einen Stellplatz auf eigenem Grundstück im Vorgartenbereich. Für Besucherstellplätze sind pro Hof vier Stellplätze vorhanden, also insgesamt 12 Plätze für 37

Wohnungen (= ca. 0,33 Stpl./1 WE). An der Ost-West Straße stehen zudem 6 Stellplätze für Besucher zur Verfügung.

Außenanlagen und Materialität: attraktive Freiräume und Privatgärten
 Die kollektiven Wohnhöfe sind von Fassade zu Fassade (bzw. Hecken der Doppelhäuser) als ein Raum behandelt. Von einer geschlossenen Einfassung der Vorgärten haben wir abgesehen. Die privaten Vorgartenbereiche sind klar definiert und gleichzeitig gestalterisch und in der Materialität mit dem öffentlichen Raum abgestimmt. Der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum ist durch kaum sichtbare lineare Entwässerungsrinnen subtil markiert, das abfließende Regenwasser wird auf die Retentionflächen geführt.

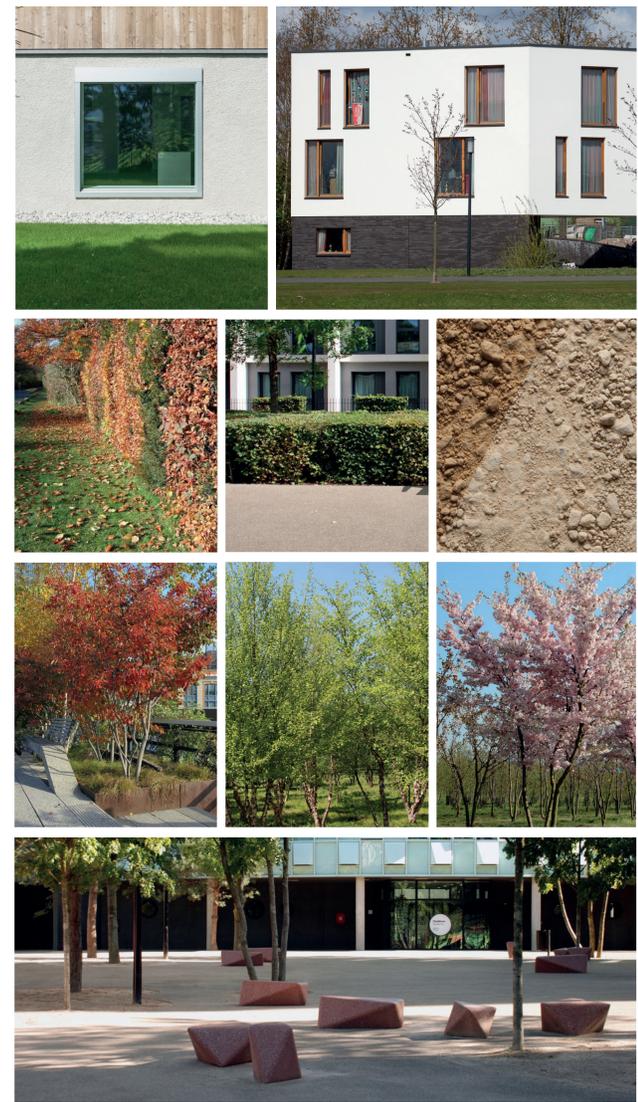
Zentral in jedem Wohnhof ist ein kleiner kollektiver Raum zum Spielen und Zusammenkommen vorgesehen. Die Grundidee ist, dass weitere Aktivitäten in jedem Hof zusammen mit den Bewohnern erarbeitet werden können, zum Beispiel ein Spielplatz für kleine Kinder, eine Boule-Anlage, eine kollektive Pflanzgarten oder ein Biergarten. Den Bewohnern soll damit die Möglichkeit für gemeinsame Projekte in ihrer direkten Umgebung gegeben werden. Über das gemeinsame Gestalten wird der soziale Zusammenhalt schon am Anfang gestärkt.

An beiden Seiten des Hofes werden Blockhecken mit einer Höhe von ca. 60 cm gepflanzt, inmitten größerer Bäume. Damit wird der geschlossene Charakter des Hofes und das nach-Hause-kommen akzentuiert. Jeder Hof hat einen unverwechselbaren Charakter, der durch unterschiedliche, mehrstämmige, einheimische Baumarten wie z.B. Haselnuss, Kirsche und Birke verwirklicht wird.

Sowohl die befestigten Flächen der öffentlichen Räume als auch die Hauszugangsbereiche und privaten Stellplätze (15 Stpl./1 WE) sind aus leichtem naturnahem Klinker im Fischgratmuster gestaltet. Die nicht befestigten Flächen zwischen den Privatgrundstücken sind aus einer wassergebundenen Wegedecke und haben je Wohnung drei mehrstämmige Bäume. Durch diesen grünen, transparenten Filter werden die Privatgrundstücke und die Autos voneinander getrennt, ohne den gesamten Raum in kleinteilige Einheiten zu zerlegen.

Vom Vorgartenbereich erreichbar befinden sich neben den Hauszugängen die Fahrradabstellräume. Die Abstellräume für Müllcontainer befinden sich auf der anderen Seite, direkt unter dem Küchenfenster und integriert in der Fassade. Oberhalb sind Kräutergärten, von der Küche kann man durch das Fenster sofort die frischen Kräuter ernten.

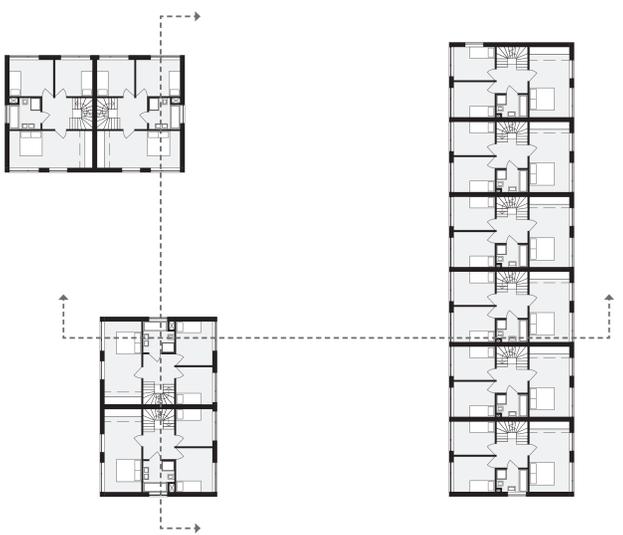
Anders als die Höfe werden die Privatgärten von bunten Mischhecken eingezäunt. Die Hecken bestehen aus Buche, Liguster, Schwarzdorn, Weißdorn und Feldahorn. Durch diese Artenvielfalt entstehen Hecken die zu allen Jahreszeiten attraktiv aussehen. Zusätzlich haben diese Hecken noch einen ökologischen Mehrwert, da sie für Tiere (Insekten, Vögel, Schmetterlinge, Igel) eine Futterquelle und ein sichere Brutstätte bieten. Die Hecken zwischen den privaten Vorgärten entlang der Ost-West Straße sind ca. 60 cm hoch, jene in den privaten Gärten, jeweils hinter dem Haus, sind ca. 1,50 bis 1,70 m hoch. Zudem wird in jedem Garten ein Baum gepflanzt, der von den Bewohnern aus einer Palette von fünf ökologisch wertvollen Arten ausgewählt werden kann.



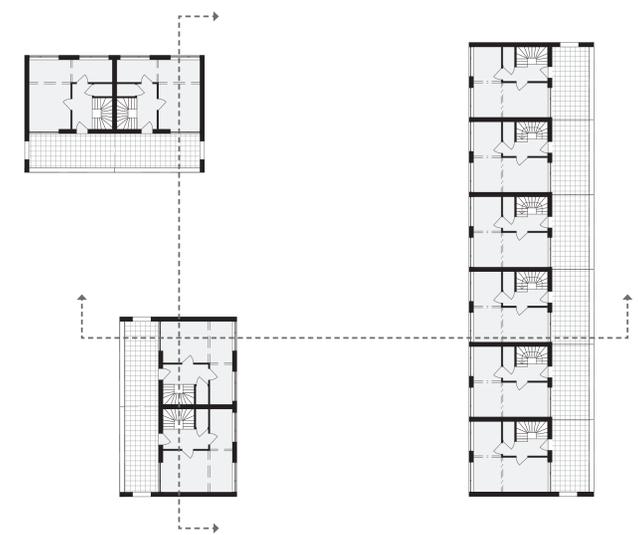
ALEXIANER QUARTIER NEUSS - BAUFELD H1 - TEAM DÖLL



Grundriss EG 1:200



Grundriss 1.OG 1:200



Grundriss 2.OG 1:200

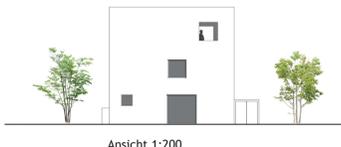
Wohneinheiten: Qualität durch Wiederholung und Verfeinerung
 Die eigentumsorientierten Doppel- und Reihenhäuser sind in zweigeschossiger Bauweise mit einem Dachgeschoss entworfen. Insgesamt werden im Vergleich zum städtebaulichen Entwurf wesentlich mehr Wohneinheiten realisiert: 25 Reihenhäuser (Typus A, ca. 115 qm HUF, ca. 160 qm BGF) und 12 Doppelhäuser (Typus B, ca. 127 qm NUF, ca. 175 qm BGF). Die 25 Reihenhäuser sind in fünf Blöcken (A1 bis A5), die 12 Doppelhäuser in 6 Blöcken (B1 bis B6) untergebracht. Die beiden kompakten und flexiblen Basistypen (A und B) sind im Grundriss ähnlich und finden sich in jedem Block. Die Doppelhäuser sind ein wenig größer. Die Kopfwohnungen der Reihenhäuser sind an ihre Lage angepasst entworfen.

Die Wohnungen sind im EG auf die Privatgärten orientiert, gleichzeitig aber gibt es durch die offenen Küchen auch Blickkontakt zum Vorgartenzugangsbereich (soziale Kontrolle). Von den Doppelhäusern und den Kopfwohnungen hat man auch Fenster zum seitlichen Garten. Die Hauszugänge und die Fahrradabstellräume liegen zur Fassade eine wenig zurückgesetzt und markieren die individuellen Wohnungen. Die Müllcontainerabstellräume mit Kräutergärten rücken dagegen ein wenig nach außen und verstärken somit die Plastizität in der Fassade im Erdgeschoss. Die Wohnräume, mit offener Küche und Treppe, stehen in direkter Verbindung zu den Terrassen mit Abstellräumen für Gartengeräte und -möbel. In den Obergeschossen befinden sich im 1.OG die Schlafzimmer und Badezimmer, in den Dachgeschossen die Technikräume und offenen Studios. Optional kann man die Studios weiter aufteilen und ein Duschbad hinzufügen. Die Dachterrassen sind direkt vom Flur zu erreichen.

Fassadengestaltung, Materialität und Baukonstruktion
 Die Wiederholung der Wohnungstypen, zusammen mit der einfachen und kompakten Form, Kubatur und Hülle führen zu einem kosteneffizienten Entwurf. In der Fassadengestaltung sind die Fensterelemente standardisiert. Im Detail zeigt sich die Verfeinerung der Architektur; gestalterische Akzente machen die einzelnen Wohnungen gut ablesbar und erkennbar. In der Komposition der Lochfassaden haben wir nach einer Balance zwischen Wiederholung und Abweichung gesucht.

Die Materialität in der Fassade wird geprägt durch ein Wärmedämmverbundsystem mit einem weißen, glatten, mineralischen Putz. Die Fenster bestehen aus einer Holz-Aluminium-Konstruktion (außen Umbragrau, innen Weiß) mit einer Dreifachverglasung. Die Eingangsbereiche und die Abstellräume zur Terrasse haben eine Holzverkleidung in Umbragrau, eine Farbe die sich gut in den Farbkanon der leichten naturnahen Klinker in der Straße einfügt. Die Dachterrassen haben einen Holzbelag und die Flachdächer sind zur Verbesserung des Kleinclimas, Kühlung der Wohnungen und Verzögerung des Niederschlagsablaufs extensiv begrünt. Photovoltaik-Anlagen sind unauffällig in die Dachfläche integriert.

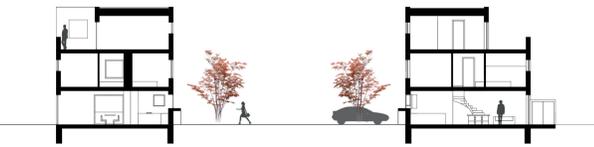
Die Massivkonstruktion setzt sich aus tragenden Kalksandsteinwänden mit Betondecken zusammen. Die nicht tragenden Innenwände sind im Trockenbau geplant, die offenen Treppen als Holzkonstruktion.



Ansicht 1:200



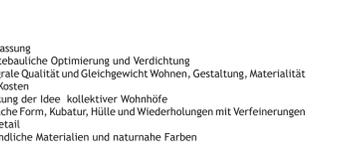
Ansicht Nord/Ost 1:200



Schnitte Ost/West 1:200



Ansicht West 1:200



Ansicht Süd/West 1:200



Schnitte Nord/Süd 1:200



Ansicht Ost 1:200

- Zusammenfassung**
1. Städtebauliche Optimierung und Verdichtung
 2. Integrale Qualität und Gleichgewicht Wohnen, Gestaltung, Materialität und Kosten
 3. Stärkung der Idee kollektiver Wohnhöfe
 4. Einfache Form, Kubatur, Hülle und Wiederholungen mit Verfeinerungen im Detail
 5. Freundliche Materialien und naturnahe Farben

