

Erläuterungsbericht

Vorab

Mit diesem Projektvorschlag möchten wir einen besonderen, eigenständiges und innovatives Wohnquartier vorstellen, welches in besonderer Art und Weise mit der vielfältigen Nachbarschaft umgeht. Ein klares städtebauliches Konzept mit einem zentralen Anger, der die Erschließung und Charakteristik des Gebiets bündelt, die soziale Infrastruktur einer Kita beherbergt und darüber hinaus in der Typologie und Anzahl der Wohneinheiten und Bewohnerstruktur äußerst flexibel ist. Ein synergetisches Verhalten, nicht nur in Stadtstruktur, sondern auch im Geben und Nehmen von räumlichen, energetischen und funktionalen Bezügen ist ausgeprägt. Die Nachhaltigkeit des Gebiets im Hinblick auf Ökologie, Ökonomie als auch Soziologie ist zugleich Anspruch und Ziel dieses Stadtquartiers. Ein Ort zum glücklich werden.

Grundprinzipien

Das Areal liegt im nördlichen Monheim an der Schnittstelle zwischen Monheim und Baumberg, südlich eines von grundgebundenen Wohntypologien geprägten Stadtteils. Die Lage zwischen dieser Wohnbebauung, dem Greisbachsee, dem zukünftigen Busdepot und dem südlichen Anschluss an den Regionalen Grünzug mit dem geplanten großzügigen Sportpark stellt die Entwicklung des ehemaligen Ziegelhersteller-Geländes dar, das als Bindeglied zwischen den heterogenen Nutzungen, vor eine Vielzahl komplexer Herausforderungen steht.

Im Anschluss zur bestehenden Wohnbebauung fällt dem Gebiet eine Aufgabe als Vermittler zu, der gleichzeitig eigene Qualitäten als eigenständiger, adressbildender, innovativer Wohnstandort entwickelt. Ein symbiotischer Stadtbaustein als neues Quartier, der eine Verbindung zur bestehenden Wohnbebauung und dem Regionalen Grünzug mit dem Potenzial des Greisbachsees als Marina oder naturbelassene Wasserfläche entsteht.

Der bisher in zweiter Reihe befindliche Greisbachsee wird durch Umsetzung des Grünzugs für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Erlebbarkeit des Greisbachsees sowie eine attraktive Verbindung zum Rhein ist auch unabhängig von der Marinaentwicklung gewährleistet.

Die Planung greift die Potenziale der Umgebung auf und schafft besonders durch die attraktiven Freiräume eigene Qualitäten.

Der grüne Anger übernimmt dabei multifunktionale Aufgaben, zum einen die Erschließungsfunktion für das Quartier und schafft zum anderen durch seine Gestaltung als Shared Space eine Aufenthaltsfunktion. Dadurch wird ein Mehrwert für das gesamte Gebiet entwickelt. Als Treffpunkt und Verbindung, beherbergt zudem soziale Infrastrukturen, wie eine Kita, und übernimmt gleichzeitig die wichtige Aufgabe einer Retentions- und Versickerungsfläche.

Städtebau

Durch das Konzept entstehen qualitätvolle Nachbarschaften, die durch Gemeinschaftsflächen verbunden werden. Im Städtebau werden die Sicht- und Wegebeziehungen der Umgebung in das Gebiet integriert und im Freiraum aufgegriffen. Je nach Lage orientieren sich die Gebäude entweder zum Freiraum oder zum Greisbachsee. Die offenen Strukturen der Wohnhöfe ermöglichen einen Blick auf den See und den Regionalen Grünzug. Alle Teilbereiche entwickeln ihre eigenen Qualitäten, dadurch kann ein vielfältiges und sozial ausgewogenes Wohnraumangebot geschaffen werden.

Die meisten Bausteine sind als gemischte Typologien vorgesehen, die grundgebundene Typen mit Geschosswohnungsbau verbinden. Dabei sind die einzelnen Strukturen als flexible Bausteine gedacht. Ein starkes städtebauliches Grundgerüst erlaubt eine flexible Entwicklung von grundgebundenen Typologien, wie beispielsweise Reihenhäusern, neben Geschosswohnungsbau. Diese Flexibilität ermöglicht es auf zukünftige Entwicklungen des Quartiers zu reagieren und stärkt dessen Resilienz gegenüber Veränderungen.

Die nördlichen Baustrukturen schaffen einen Übergang zwischen Bestand und Neubau. Hier sind grundgebundene Typologien vorgesehen, die sich an der umliegenden Nachbarschaft orientieren.

Die typologische Vielfalt und Dichte nimmt südlich daran angrenzend zu. Dadurch entsteht ein typologischer Mix und eine Variation an Wohnungstypen ist abbildbar. Insbesondere entlang der Seekante bilden markante Gebäude eine Adresse aus und bieten gewerblich genutzte Erdgeschosse. In den oberen Geschossen wird eine Vielfalt an Wohnungsgrößen und Typologien angestrebt. Die östliche Gebäudereihe nimmt eine klare Haltung zum zentral gelegenen Anger ein und übernimmt zusammen mit dem Wall die Aufgabe des Lärmschutzes in Richtung des Busdepots.

Die Besonderheit der hier liegenden Reihenhaustypen besteht in ihren zum Anger orientierten Freiraumzonen hin. Die Zweiseitigkeit dieser Typen ermöglicht neben einem privaten Freiraum im Osten auch eine sonnige Aufenthaltsmöglichkeit im Westen. Durch die Teilung des Erschließungsraums in eine fußläufige Erschließungszone mit anschließender grüner Flexzone wird dem Freisitz an dieser Stelle ausreichend Privatsphäre gewährt.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich mit vorwiegend zwei bis drei Geschossen an der umgebenden Nachbarschaft. In der Quartiersmitte erreichen die Gebäude vereinzelt eine Höhe von bis zu vier Geschossen, um eine urbane Atmosphäre zu schaffen. Als städtebauliche Akzentuierung gibt es einen fünfgeschossigen Sonderbaustein an der südwestlichen Uferkante.

Ein Sonderbaustein bildet die Kita im zentralen Freiraum. Sie löst sich bewusst von der übrigen städtebaulichen Struktur und setzt als soziale Infrastruktur einen Akzent in der Mitte des Quartiers.

Freiraum

Angegliedert an den regionalen Grünzug und den Greisbachsee hat das Quartier **zwei freiraumplanerische Themen**, die die Randbereiche des Plangebietes prägen. Um eine Qualität für alle Wohnbausteine des Gebietes zu garantieren, wird ein großzügiger Grünraum im Inneren des Quartiers verwirklicht. Dieser übernimmt verschiedene Funktionen.

Der zentrale Freiraum dient einerseits als Verbindung zwischen dem Wohngebiet im Norden und dem regionalen Grünzug im Süden und setzt gleichzeitig die wichtige Verbindung zum Greisbachsee fort. Neben klimatischen Funktionen und Retention übernehmen die Freiflächen wichtige Aufgaben als Gemeinschaftsflächen und Treffpunkt für Jung und Alt. Integrierte Spielflächen sowie Sitzbereiche und attraktive Bepflanzungen schaffen Aufenthaltsqualität. Es sollen keine abgeschirmten Bereiche geschaffen werden, sondern ein gemischtes Miteinander. Die Kita mit ihrer Freifläche ist hierbei ein integraler Bestandteil des Freiraumgerüsts. Der südliche Link zum See und zur Marina vereint Retentionsflächen mit Nutzungsbereichen für die Bewohner. Dieser Bereich wird mit kleinen Sonderelementen wie Trittsteinen und einer alleeartigen Baumpflanzung gestaltet. Nach Westen hin erfolgt ein sanfter Übergang in eine platzartige Fläche, die den Beginn der Marina kennzeichnet und als Quartiersplatz am See dient. Der Greisbachsee wird über eine Terrassierung erlebbar und zugänglich gemacht. Abstufungen zum See mildern den Höhenunterschied von etwa 10 Metern. Dies

schafft Aufenthaltsmöglichkeiten mit Blick auf das Wasser, die sich unabhängig von der Marina als funktionales Element integrieren lassen.

Eine besondere Rolle im Hinblick auf das nachbarschaftliche Miteinander spielen die Innenbereiche der Wohnhöfe. Neben klassischen Angeboten wie wohnortnahen Spielflächen für Kleinkinder, bestehen zusätzliche Nutzungen wie Urban Gardening, Obstbaumpflanzungen und Gemeinschaftsflächen als Treffpunkte. Ein aktives Miteinander und ein reger Austausch werden so gefördert. Die gemeinsame Teilnahme an Projekten wie "Zusammen im Garten" stärkt das Gemeinschaftsgefühl

Auf die Lärmbelastung durch das zukünftige Busdepot wird durch ein freiraumplanerisches Element in Form eines Walls reagiert.

Mobilität

Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, ein verkehrsarmes Quartier zu etablieren. Individualverkehr bleibt möglich, soll jedoch nicht den Charakter des öffentlichen Raumes dominieren. Die Erschließung erfolgt über einen Shared Space entlang des Angers. Dieser wird nicht als herkömmliche Straße konzipiert, sondern vielmehr als eine Mischfläche, auf der Fußgänger, Radfahrer und Autos gleichermaßen Platz finden. Der grüne Loop ist als Einrichtungsverkehr angelegt. Hier gibt es Sitzmöglichkeiten genauso wie Fahrradstellplätze, Car Sharing Stellplätze oder grüne Retentionsstreifen und Hochbeete.

Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen erfolgt weitestgehend in Tiefgaragen, die sich unter den jeweiligen Baufeldern befinden. Insgesamt gibt es fünf Tiefgaragen im Gebiet, die das gesamte Plangebiet einschließlich einen Großteil der Reihenhäuser versorgen.

Eine Ausnahme bildet das nordwestlichste Baufeld, dort sind Stellplatzmöglichkeiten direkt über die Gebäudestruktur gesichert. Fahrzeuge parken in einer im Haus integrierten Garage. Diese Fläche kann flexibel auf Bedürfnisse und zukünftige Mobilitätsentwicklungen reagieren. Wird kein Kraftfahrzeug mehr benötigt, kann die Fläche dem Wohnraum des Gebäudes zugeordnet werden. Die westlichste Häusergruppe bildet eine Ausnahme. Parkplätze können hier optional in der südlich angrenzenden Tiefgarage oder im Straßenraum untergebracht werden.

Stellplätze für Fahrräder werden ebenfalls in der Tiefgarage bereitgestellt. Zusätzliche Fahrradstellplätze werden in den Flexzonen sowie in den Innenbereichen der Baufelder und an den öffentlichen Grünen Links angeboten.

Blau-Grüne Infrastruktur

Um den lokalen Wasserkreislauf zu gewährleisten und das Mikroklima positiv zu beeinflussen wird auf lokale Versickerung und Wassermanagement gesetzt. Hierbei gibt es verschiedene Teilkomponenten. Gründächer dienen als Speichermedium für einen verzögerten Abfluss. Lokale Verdunstung und wasserdurchlässige Beläge verhindern ein übermäßiges Anstauen von Wasser auf den Oberflächen. Retentionsräume und Pflanzbeete bilden weiterte Speichervolumen für Starkregenereignisse. In den öffentlichen Grünflächen gibt es zudem Retentionsflächen mit wechselfeuchten Zonen, in die auch aus der Nachbarschaft entwässert werden kann. Für die

Gebäude und Gärten sind zudem Gießwasserzisternen angedacht. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Wassermengen, die in das öffentliche Abwassersystem gelangen, maximal zu reduzieren.

Nutzungsmix

Die Quartiersentwicklung setzt ihren Schwerpunkt im Wohnungsbau mit ergänzenden Nutzungen, um einen lebenswerten und lebendigen Wohnort zu schaffen. Neben der Kita in der Quartiersmitte sind entlang des grünen Links zur angedachten Marina öffentliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Geschosswohnungsbauten angedacht. Denkbar sind hier Nutzungen des täglichen Bedarfs, wie Bäcker, Café, Lokal, Quartierstreff aber auch kleine Büro oder Dienstleistungseinheiten, sowie eine Marina affine Nutzung sind möglich.

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit des Areals ist grundsätzlich gegeben, alle Gebäude können in einfachen Haustypologien des grundgebundenen Wohnungsbaus und Geschosswohnungsbaus realisiert werden, die Dichte ist im Wesentlichen ein Ergebnis des anzustrebenden Nutzungsmix und die Wirtschaftlichkeit wird maßgeblich von der Frage des ruhenden Verkehrs beeinflusst. Wir halten vor dem Hintergrund der Struktur Monheims und den vielen innovativen Ansätzen im Stadtgebiet eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau und grundgebundenem Wohnbau mit einer hohen architektonischen Vielfalt und maximaler Integration von Verkehr in Garagen und Gebäuden für wünschenswert.

Stufenweise Umsetzung

Die Baufeldstruktur in Kombination mit der schleifenförmigen Erschließung ermöglicht eine stufenweise Umsetzung des Gebiets durch einen oder mehrere Bauherren oder Entwickler. Zur Vermeidung eines architektonischen Wildwuchses empfehlen wir die Erarbeitung einer verbindlichen Masterplanung für das Projektgebiet einschließlich einer regelsetzenden und Qualitätsstandard definierenden Gestaltleitlinie zur Definition der Vielfältigkeit des Quartiers. Eine Quartiersentwicklung unabhängig von der Entscheidung, ob der Greisbachsee als Marina entwickelt wird oder nicht ist möglich, allerdings könnten die Erdgeschosse im westlichen Bereich im Zusammenhang mit einer Marinaentwicklung in Teilen anders ausgeformt werden.

Fazit

Mit der Entwicklung des neuen Quartiers am Greisbachsee erhält die Konversion der industriell geprägten Lage einen zentralen Baustein, der die Entwicklung von See respektive Marina und Grünzug pointiert und gleichzeitig Konflikte mit der östlichen Entwicklung des Busdepots und verbleibender gewerblicher Nutzungen löst. Der Beitrag von Alten- und Seniorengerechten Wohnformen in Ergänzung zum bestehenden Wohnquartier ist dabei von zentraler Bedeutung für eine ausgeglichene demografische Entwicklung in diesem Bereich von Monheim.

Köln, Januar 2024