



**MontanusQuartier LEV Wiesdorf**  
Ein Zukunftsquartier - Wohnen und Arbeiten im Zentrum im Wiesdorf

**Städtebauliche Struktur**  
Das Wettbewerbsgebiet teilt sich in zwei Bereiche: den nördlichen Teil, das Urbane Gebiet ein Mix aus ca. 20 % Gewerbe- und 80 % Wohnanteil. Das eingeschränkte Gewerbegebiet im südlichen Bereich, welches durch die Seveso-Linie im Norden begrenzt wird.

**Urbanes Gebiet**  
Das neue zukunftsorientierte MontanusQuartier entwickelt sich unter dem Leitgedanken -Menschen in die Stadt. Durch die zentrumsnahe Lage des Entwicklungsbereichs entsteht am Montanus Quartier ein Wohnquartier mit citytypischen Wohnformen. Die Siedlung geht stark auf eine wachsende Bedeutung und Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage ein. Das Nutzungskonzept sieht ausschließlich barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit privaten Tiefgaragenstellplätzen vor. In den Erdgeschoss werden Gewerbeflächen mit quartiertypischen Nutzungen angesiedelt. Die raumbildenden Außenkanten werden geschlossen und zur Bestandsbebauung mit einer 4-, 5- bzw. 6-geschossigen Bebauung geplant. Im Norden öffnet sich das Quartier mit einem Platz, dem Quartierstreffpunkt, am nördlichen Eingang an der Lichstraße, wo eine Gastronomie mit einer schönen Außenterrasse untergebracht ist. Im Westen an der Friedrich-Ebert-Straße wird die Blockrandschließung 5-geschossig geplant.  
Der Quartierplatz Montanusplatz und die Bebauung rund um den Platz bilden das Herzstück und das Zentrum der Siedlung. Dieser großzügig gestaltete Platz wird von einer abwechslungsreichen 4-geschossigen Bebauung begleitet. Die Platzrandbebauung ist markant gestaltet, fasst den Platz ein und gibt diesem, im Zentrum des Quartiers, Punkte der Orientierung und Halt. Dieser identitätsstiftende Platz ist die Adresse und das Alleinstellungsmerkmal der Siedlung MontanusQuartier. Den Übergang des Wettbewerbsgebietes zum südlichen Gewerbegebiet bildet die Höhenstaffelung des Entwurfs mit einer 6-geschossigen Bauweise. Diese dient als Schallschutzriegel und wird in den Zwischenräumen mit schallabsorbierenden transparenten Glaswänden geschlossen. Im Süden und im Osten liegen zwei spezielle Baukörper - Laubenganghäuser - die den Übergang/Schnittstelle vom urbanen Gebiet zum eingeschränkten Gewerbegebiet darstellen. In den Erdgeschossen bzw. im 1. Obergeschoss schieben sich die Gewerbebereiche als Verzahnung in die neu entstehende öffentliche Grünachse.

**Die Grünachse**  
Die Grünachse ist ein neues Element, eine städtebauliche Verbindung von Osten nach Westen/Birkengartenstraße zur Friedrich-Ebert-Straße. Sie ist gleichzeitig die neue Adresse, Ruhepunkt zwischen den Gebieten und wird das Gesicht zum Süden sein. Die Grünachse lädt zum Verweilen ein, gibt der Stadt einen grünen Bereich und ist kommunikativ - von hier aus wird viel fußläufig erschlossen.

**Architektur**  
Die Architektur der Anlage erhält ihren Reiz aus der zurückhaltenden Schlichtheit der Baukörper und der städtebaulichen Stellung. Eindeutig gegliederte Häuser in orthogonaler Anordnung, wirken leicht und mit den zur Wohnseite großformatigen Flächen transparent. Die Eingangsfasaden werden durch bodentiefe „französische“ Fenster mit Glasfronten rhythmisiert - auch hier bestimmt die klassische und individuelle Gestaltung das Gesamtbild. Als Fassadenmaterial wird heller Klinker verwendet, der ein helles freundliches Erscheinungsbild hat und zudem der Aufheizung des Klimas deutlich entgegenwirkt. Die hohen 6-geschossigen Fassaden der Laubengänge werden mit einer interessanten und nachhaltigen Fassadenbegrünung gestaltet und dem Schnittpunkt zur Grünachse - der neuen städtebaulichen Verbindung in Wiesdorf. Die meisten Wohnungen haben eine Nord/Süd oder Ost/West Ausrichtung und große Balkone zu den sonnenbeschienenen, ruhigen Innenbereichen. Die Häuser im Innenbereich und den Platz nutzen den Garten als Außenbereich. Den Abschluss der 4- bis 5-geschossigen Bebauung bilden die Staffelgeschosse, die große Dachterrassen besitzen.

**Eingeschränktes Gewerbegebiet**  
Den Auftakt im Süden aus, am Ludwig-Erhard-Platz, wird bestimmt von einem 5-geschossigen Baukörper. Dieser Baukörper bildet die Raumkanten für den Ludwig-Erhard-Platz und die Straßenflächen der Friedrich-Ebert-Straße und der Birkengartenstraße. Der städtebauliche Entwurf sieht vor die Gewerbeflächen auf zwei Gebäude zu verteilen und damit auch zwei Bauabschnitte zu ermöglichen.  
Eine Tiefgarage, die von der Birkengartenstraße erschlossen wird, bietet 1120 Autos Platz und erstreckt sich unter den Erdgeschossbaukörpern. Der „große Bruder“ bekommt drei Haupteingänge und lässt sich durch die Gebäudestruktur ideal in sechs ca. 400 m<sup>2</sup> große Teilbereiche aufteilen. Somit ist diese flexible Struktur optimal für verschiedenen Büroformen und Vermietungseinheiten. Die Gebäudetiefe wurde auf 16,50 m festgelegt mit einem Achsmaß von 1,35 m eignet es sich hervorragend auch für die Aufnahme der Tiefgarage. Ein Innenhof bildet im Zentrum des Gebäudes einen Ruhepol, der auch für Pausen und Meetings genutzt werden kann. Dieser Innenhof verbindet sich mit der neuen Grünachse - dadurch wird die grüne Mitte gestärkt und bespielt. Eine Adresse, die nicht nur vom Friedrich-Ebert-Platz aus, einen attraktiven Eingang bildet. Der „kleine Bruder“ ist von den Flächen deutlich kleiner und individueller gestaltet. Hier entsteht ein interessanter Mix aus unterschiedlichen Baukörpern, die mit ihren weichen Formen in einer grünen Base liegen. Die Dächer der Gebäude werden wie Dachgärten genutzt und haben unterschiedliche Nutzungen - im Vordergrund steht der Mensch, der arbeitet und seine Pausen mit Aktionen und Ruhe genießen möchte - hier kann man Kraft tanken.

**Verkehrsplanung / ruhender Verkehr / Müll und Fahrräder**  
Das neue Wohnquartier wird von der Birkengartenstraße im Westen erschlossen. Hierüber gelangen die Bewohner in die große Tiefgarage, die teilweise unter dem Quartierplatz angeordnet ist. Aus der Tiefgarage gelangt man barrierefrei zu den Kellerbereichen der angrenzenden Mehrfamilienhäuser. Im nördlichen Bereich befindet sich an der Lichstraße eine Zufahrt in eine Tiefgarage, die sich mit der anderen zusammenschließen lässt. Hier kann man idealer Weise die Baukörper auch nach Bauabschnitten unterteilen und planen. Das innere Plangebiet ist durch die Lage und Anordnung der Tiefgaragenzufahrten komplett vom Autoverkehr befreit. Es besteht die Möglichkeit und Notwendigkeit für Müllentsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr-, Rettungs-, Krankentransporte, Lieferdienste und Umzugswagen das Quartier geräuschlos zu erschließen und jedes Gebäude anzufahren.  
**Müll**  
In den Erdgeschossen der Mehrfamilienhäuser gibt es immer ausreichend groß bemessenen Raum, in dem der Müll benutzerfreundlich untergebracht ist. Das erspart lange Wege für die Müllentsorgung und hält auch die Außenbereiche frei von diversen Müllstandorten. So wird der Müll hausweise entsorgt und die Bewohner haben kurze und nutzerfreundliche Wege.  
**Fahrräder**  
Die Fahrräder sind im Plangebiet verteilt untergebracht. Da dem Fahrrad auch in Zukunft eine große und praktische Bedeutung zukommt, haben wir großen Wert auf eine flächendeckende Zuordnung geachtet. Die Fahrräder werden in der Tiefgarage über große Rampen neben der Autospur nebenbei über die Aufzüge mit Fahrradmaßen hier ausdrücklich erwünscht. Gut einsehbare und klar zugeordnete und freundlich gestaltete Fahrradräume bieten den Nutzern in den Tiefgaragen Platz für über 250 Fahrradstellplätze. Natürlich gibt es auch im Erdgeschoss eingehauste Bereiche, besonders bei den Blockrändern an der Friedrich-Ebert-Straße / Lichstraße Birkengartenstraße. Bei den Mehrfamilienhäusern um den Quartierplatz angeordnet, sind an den Eingängen Fahrradstellplätze untergebracht. Ein Highlight ist der Mobilitätshub - am Nordeingang gibt es zusätzlich Platz für Lastenfahräder und E-Bikes.

**Ruhender Verkehr / Gewerbe**  
Der ruhende Verkehr des Gewerbegebietes erschließt sich über die Einfahrt in die dazugehörige Tiefgarage an der Birkengartenstraße. Hier sind genügend Stellplätze für die Büromitarbeiter und für die Besucher untergebracht. Aus der Tiefgarage gelangt man barrierefrei zu den 4 Treppenhäusern der Büroeinheiten. Die Tiefgaragenabfahrt ist so gestaltet, dass eine zusätzliche Abfahrt für die Fahrräder geplant ist. Es gibt die Möglichkeit Fahrräder in einem großen, dem Gewerbe zugehörigen Fahrradkeller unterzubringen. Hier befinden sich auch für E-Bikes Ladestationen, um den Nutzern alle Optionen zu eröffnen.

**Wegebeziehungen**  
Es entsteht eine attraktive Fußwegeverbindung von dem nördlichen Eingang Quartierstreffpunkt an der Lichstraße, quer durch das neue Quartier, über die neue grüne Achse, bis hin zum Ludwig-Erhard-Platz. Integriert in diese Wegebeziehung und in dieses System aus Wohnwegen und verkehrsfreien Wohnstraßen, ist der zentrale Quartierstreffpunkt/ Mehrgenerationenplatz Montanusplatz und zwei Spielplätze. Die neue „Grünachse“ ist eine attraktive Ost/West-Verbindung mit viel Aufenthaltsqualität, Grün- und Kommunikationszonen. Auf diese Weise entsteht eine interessante Abfolge von Plätzen, Fußwegen, Radwegen, Verweilmöglichkeiten und Wohnstraßen, die aufgrund ihrer Straßenunabhängigkeit vor allem für Kinder und ältere Menschen außerordentliche Qualitäten hat. Alle Wege und Übergänge sind barrierefrei und altersgerecht geplant.

**Leitgedanke**  
Der Leitgedanke „Menschen in der Stadt“ wird mit einem grünen Außenbereich gepaart. Eine hohe innenstädtische Verdichtung im Mix mit viel Grün ist das Ziel des MontanusQuartier. Wegebeziehungen, die es den Menschen ermöglichen das Gebiet zu erkunden und die Stadt so in einem anderen Kontext zu erleben. Es ist wichtig, dass das Montanus Quartier gleich zu Anfang ein neues Gesicht erhält und sich zum Süden zum Gewerbegebiet eigenständig, selbstbewusst und offen darstellt. Die Grünachse ist ein weiterer wichtiger Baustein dem Quartier und später auch Gewerbe, einen unverwechselbaren Charakter zu geben. Dieser prägt die Freiräume, schafft neue Wegebeziehungen, ist identitätsstiftend, kommunikativ und ist neuartig in der Innenstadt von Wiesdorf.  
Wiesdorf ist gerade in einem starken Umbruch, geprägt von dem Chemiestandort, großem Verkehrsaufkommen und dem Übergang in die City. An dieser Stelle ist es von besonderer Bedeutung, ein Quartier zu erschaffen, welches vermittelt und sich den Anforderungen anpasst, ohne eine Barriere zu sein. Das MontanusQuartier ermöglicht einen Mix aus Wohnen und Arbeiten in einem interessanten und vielschichtigen grünen Stadtteil.

	Gewerbe	Wohnen komplett	Wohnen o. ST	BGF o. ST	BGF komplett
	4.782 m <sup>2</sup>	19.207 m <sup>2</sup>	17.002 m <sup>2</sup>	21.784 m <sup>2</sup>	23.989 m <sup>2</sup>

Gewerbeanteil: 20% Urbanes Gebiet  
Wohnanteil: 80% Urbanes Gebiet

BGF eingeschränktes Gewerbegebiet: 14.500 m<sup>2</sup> aufgeteilt in BAI 10.000 m<sup>2</sup> + BAI1 4.200 m<sup>2</sup>

Stellplätze Urbanes Gebiet: 170 ST  
Stellplätze eingeschränktes GE: 110 ST

Fahrräder Urbanes Gebiet: 294  
Fahrräder eingeschränktes GE: 116



Bauherr: **PAESCHKE**  
Ihr Zuhause aus gutem Hause

Abstragungsort: **Stadt Leverkusen**

Architekt: **ROTTERDAM DAKOWSKI ARCHITEKTUR**

Landschaftsarchitekt: **+grün landschaftsarchitektur**

**Lageplan 1:500**

**MontanusQuartier LEV Wiesdorf**

**Legende Verkehrs-konzept TG**

- BA1-44 Stellplätze Wohnen
- BA2-124 Stellplätze Wohnen
- BA3-109 Stellplätze Gewerbe
- Zirkulation
- Fahrrad Stellplätze
- Schleuse TG
- Kellerbereich/Technik
- Überbauung

**Legende Nutzungs-konzept EG**

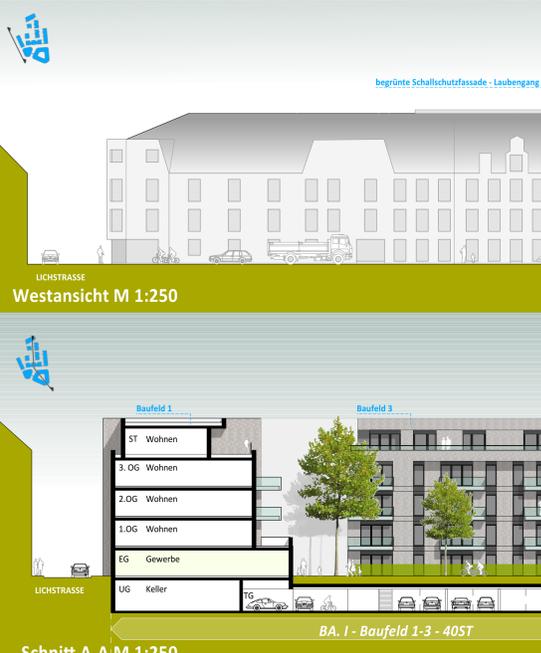
- Gewerbe - Urbanes GE
- Gewerbe - eingeschränktes GE
- ehw
- zhw
- zhw
- shw
- Wohnungen
- Zirkulation
- Fahrrad Stellplätze
- Multipplätze EG

**Legende Nutzungs-konzept OG**

- Gewerbe - Urbanes GE
- Gewerbe - eingeschränktes GE
- ehw
- zhw
- zhw
- shw
- Wohnungen
- Zirkulation

**Legende Nutzungs-konzept 1.OG**

- Gewerbe - Urbanes GE
- Gewerbe - eingeschränktes GE
- ehw
- zhw
- zhw
- shw
- Wohnungen
- Zirkulation



**Schnitt A-A M 1:250**

**BA. I - Baufeld 1-3 - 40ST**

**BA. II - Baufeld 4-8 - 130ST**

**BA. III - Baufeld 9-10 - 110ST**