



---

## **MONTANUS QUARTIER**

### **Leitidee**

Die Leitidee für das Urbane Gebiet ist das Thema „Community Living“.

Unser Ziel ist es, nicht nur eine Nachverdichtung in Leverkusen Wiesdorf zu planen, sondern das Montanus Quartier in eine lebendige, attraktive Gemeinschaft umzuwandeln. Da eine Gemeinschaft nicht geplant werden kann sondern von allein wachsen muss, haben wir in unserem Konzept alle Zutaten angeboten, um dieses Ziel am Leichtesten zu erreichen: ein neues Herz, ein zentraler Platz, multifunktionale Gemeinderäume, Reparaturwerksstatt, Gemeinschaftsgärten, Spielplätze für Kinder und Senioren aber auch private, ruhige Ecken. Gemeinschaften, die diese Möglichkeiten haben, schaffen ein Gefühl des sozialen Zusammenhalts - sie machen es für die Bewohner angenehm, Zeit außerhalb ihrer Wohnungen zu verbringen und mit Menschen und Orten in der Umgebung zu interagieren. In solchen Nachbarschaften fühlen sich die Menschen viel eher zugehörig. Dies waren zentrale Gedanken für unseren Entwurf.

### **Städtebau / Architektur**

Unser erster Ansatz war es - sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus Gründen des Schallschutzes – den Block an den Rändern zu schließen. Im Innenbereich des Urbanen Gebiets ist eine aufgelockerte Bebauung geplant: 3 Riegel, die sich mit leicht veränderten Winkeln aufweiten und spannenden Außenräume schaffen. In deren Mitte entsteht der zentrale „Dorfplatz“ – das neue „Herz“ des Quartiers.

Die verschiedenen Gebäuderiegel unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Typologie, In den äußeren Gebäuderiegeln an der Friedrich-Ebert-Straße und der Birkengartenstraße sind Wohnungen mit Laubengangerschließung und „Schallschutzgrundrissen“ geplant. In den Gebäuderiegeln im Inneren des Blocks und an der Lichstraße sind 2- und 3-Spanner-Erschliessungen vorgesehen.

Der Riegel an der Birkengartenstraße ist für den sozial geförderten Wohnungsbau angedacht. Hier sind darüber hinaus im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss gewerbliche Nutzungen geplant. Die Riegel an der Lichstraße und an der Friedrich-Ebert-Straße ermöglichen eine gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen.

In den beiden südlichen, inneren Riegeln sind im Erdgeschoss eine betreute Seniorenwohngruppe sowie gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein Gemeindesaal und eine (Fahrrad-)Reparaturwerkstatt geplant. Für auswärtige Besucher sind 2 vermietbare Kurzzeit-Apartments vorgesehen.

Auf dem Flurstück 218 ist optional ein weiterer Baukörper denkbar, der sich an die zentrale Mitte anschließt und auch über die Tiefgarage angebunden werden kann. Unser Entwurf funktioniert aber auch ohne diesen Baukörper – ohne Einbußen von Qualität.

Zwischen dem Urbanen Gebiet und dem Gewerbegebiet ist eine Schallschutzwand geplant – sofern das Urbane Gebiet vorher errichtet wird.

Das Gewerbegebiet dockt an die äußeren Riegel des Urbanen Gebiets an und schließt den Block. Am Kreisverkehr des Ludwig-Erhard-Platzes rückt der geplante Baukörper ein und schafft einen attraktiven Vorplatz. Die oberen Geschosse des Neubaus kragen aus. Darunter spannt sich über 4 Geschosse ein „Grüner Vorhang“, der ein Statement für die Nachhaltigkeit des gesamten Quartiers darstellt. Diese markante Geste stärkt das Gebäude in seiner Adress- und Entrée-Funktion für die Stadt Leverkusen.

Das Gewerbegebiet verfügt über eine zentrale Tiefgaragenzufahrt. An gleicher Stelle befindet sich die Zufahrt in den Innenhof mit Besucher- und Kurzparker-Stellplätzen. Des Weiteren ist von der Birkengartenstraße aus auch eine Anlieferung für das Gebäude angedacht. Das Gewerbegebäude wird mit einer hellen Fassadenverklinkerung versehen und erhält darüber hinaus geschossübergreifende Fassadenbegrünungen. In den Erdgeschossen sind Konferenzbereiche und Gastronomienutzungen geplant, die als Sammelstellen in Zusammenhang mit einem „Seveso“-Störfall genutzt werden können.

### **Freiraum**



---

Dem Städtebau und den Nutzungen folgend, entstehen sehr vielfältig beispielbare Freiräume im Urbanen Gebiet. Ausgedehnte, üppig bepflanzte Vorgärten und kleine Privatgärten bei den Wohnungen. Terrassen und befestigte Austritte beim Gewerbe. Dazwischen entstehen stark durchgrünte Gemeinschaftsflächen zum Spielen, gemeinsamen Gärtnern, Zusammenkommen, schlemmen und sich bewegen. Das Herz ist der ‚Dorfplatz‘ mit einem großen Holzdeck als Treffpunkt und Bühne. Der wesentliche Teil der Fahrräder wird in begrünten Häusern bei Eintritt ins Quartier abgestellt. Die Giebelseiten der Gebäude erhalten vollflächig Fassadenbegrünung. Auf den Dächern entstehen gemeinschaftlich genutzte Gärten mit Terrassen und Pergolen.

Der Hof im Gewerbe wird ebenfalls üppig grün. Das Grün ‚schwappt‘ vom Wohnen hinüber und integriert Besucherstellplätze und gebäudenah Terrassen für Gastronomie und die Büros.

Stark geprägt von dem ‚Grünen Vorhang‘, zeigt sich der Vorplatz des Gewerbes recht schlicht. Einziges Element ist ein abgewinkeltes, den Platz haltendes, langes Sitzmöbel, das wie ein Wegweiser in die Innenstadt zeigt.

## **Schallschutz**

Den hohen Anforderungen des Schallschutzes tragen wir durch mehrere Maßnahmen Rechnung. Zum einen ist die städtebauliche Struktur so angelegt, dass mit der Errichtung des Urbanen und des Gewerbegebiets ein zu den Rändern geschlossener Block entsteht. Im Urbanen Gebiet befinden sich an den Blockrändern zur Friedrich-Ebert-Straße und zur Birkengartenstraße Wohnungen mit „Schallschutzgrundrissen“, Hier liegen die Aufenthaltsräume zu den geschützten Blockinnenseiten. Die „lauten“ Seiten sind belegt durch Erschließungsflure, Küchen und Bäder.

Da davon ausgegangen werden kann, dass das Urbane Gebiet vor dem Gewerbegebiet errichtet wird, haben wir auf der Grenze zwischen beiden Gebieten eine Schallschutzwand vorgesehen. Die Schallschutzwand wird in großen Teilen transparent sein, sie soll begrünt werden und integriert Erschließungsfunktionen für die Wohngebäude.

Eine weitere Maßnahme, um die Schallbelastung zu reduzieren ist die Begrünung von Dachflächen.

Wohnungen in den oberen Geschossen, die durch die geplanten Schallschutzmaßnahmen nicht abgedeckt werden können, müssen durch zusätzliche Maßnahmen abgeschirmt werden (höherwertigere Bauteilaufbauten, Schallschutzfenster, kontrollierte Wohnraumlüftungen).

## **Nachhaltigkeit**

Wir haben das Thema der Fassadenbegrünungen in unseren Entwurf integriert. Sowohl beim Gewerbegebiet als auch beim Urbanen Gebiet. Die Dächer sehen wir als „Fünfte“ Fassade und möchten sie aktiv nutzen. Auf den Dächern der inneren Wohnriegel sehen wir von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzte Dachflächen. Auf den übrigen Dachflächen sehen wir eine extensive Dachbegrünung in Kombinationen mit einer Photovoltaik-Nutzung vor. Für die zentrale Energieversorgung können wir uns ein BHKW im UG vorstellen.

## **Mobilitätsstation**

Im Erdgeschoss des Baukörpers an der Friedrich-Ebert-Straße ist unsere Mobilitätsstation geplant. Dieser Ort ist von allen Wohngebäuden aus gut erreichbar und befindet sich in der Nähe des Leverkusener Bahnhofs. Von der Mobilitätsstation aus ist es möglich, über einen geräumigen Aufzug direkt in die Tiefgarage zu gelangen, wo sich weitere Fahrradstellplätze befinden.

## **Müllkonzept**

Um die Müllflächen im Erdgeschoss zu reduzieren, verfolgen wir ein folgendes Müllkonzept: In den Kellern der Wohngebäude befinden sich dezentrale Müllräume. Am Abholtag werden die Müllbehälter in der Tiefgarage zum o.g. Aufzug der Mobilitätsstation gebracht, der für diesen Zweck mitgenutzt wird. Im Erdgeschoss werden die Müllbehälter dann in einem zentralen Raum aufgestellt, bis sie entleert werden.