

# MQ | MONTANUS QUARTIER WIESDORF

RÖMER KÖGELER PARTNER ARCHITEKTEN  
GREENBOX LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

## MQ KONZEPT

Die Besonderheit des Montanus Quartiers „MQ“ ist die zentrale Lage des Grundstückes an der Naht zwischen Stadt und Gewerbe. Der nahezu vollständig zur Verfügung stehende Stadtblock knüpft an die bestehenden städtebaulichen Strukturen an und wertet durch den neu gebildeten südlichen Stadtteingang die Umgebung nachhaltig auf.

Die städtebaulichen Typologien Wiesdorfs sind Inspiration und Taktgeber des MQ „Montanus Quartier Wiesdorf“, mit denen der heutige, heterogene Stadtraum repariert und der Blockinnenbereich nachverdichtet wird. Die neuen Raumkanten schaffen eine klare Zonierung in private, öffentliche und halböffentliche Teilbereiche. Ein neuer, an zentralen Stellen durchlässiger, Blockrand prägt das äußere Erscheinungsbild des Quartiers und führt zum übergeordneten Leitthema „harte Schale – weicher Kern“. Das zentrale Element des Quartiers bildet die weiche Mitte, die allseitig erschlossen das Zentrum der Durchwegungen im Blockinneren bildet. Die klare Trennung von Wohnen und Arbeiten und das damit einhergehende Ungleichgewicht des Freiraums wird über die langgestreckte zentrale Gemeinschaftsfläche vernetzt und schafft in der Verbindung nachhaltige und sinnvolle Synergien zwischen den einzelnen Bereichen.

Der zentrale Platz bildet das Herz als Treffpunkt für die Anwohner des Quartiers und verbleibt zur Sicherung der räumlichen Qualität frei von Erschließungsfunktionen, wie Feuerwehr und Müll. Die nördliche Platzhälfte, die durch die neu geschaffene Wohnbebauung definiert wird, bildet eine multifunktional nutzbare Fläche für alle Anwohner. Hier können gemeinsame Veranstaltungen wie Feste oder Nachbarschaftsworkshops stattfinden. Dieser Bereich soll nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden, so dass ein qualitativer Baumbestand zukünftig einen Ort zum dauerhaften Aufenthalt unter Bäumen bildet.

## MQ OFFICES

Der städtebaulichen Bedeutung, der Höhenplanung und den formulierten Auslobungsanforderungen folgend, wird ein zweiteiliger, in der Höhe differenzierter, Stadtbaustein entwickelt. An der städtebaulich wichtigsten Stelle, im Süden, wird eine maßstäbliche Überhöhung das Entree nach Wiesdorf bilden.

Die fünf- bis sechsgeschossige Kubatur der neuen Bebauung fußt in der Idee eines höhendifferenzierten Blockrandes, verbunden mit dem Ziel, die Gebäude als zusammengehöriges Ensemble mit jeweils eigener Adresse und Visibilität erscheinen zu lassen. Die Gebäudekonzeption folgt den Anforderungen der Auslobung nach abschnittsweiser Realisierung und Realteilbarkeit. Zur Wahrung der architektonischen Qualität werden die Überhöhungen an den Gebäudeecken zur Integration technischer Anlagen genutzt. Um den Übergang zu den kleinteiligen Lochfassaden der Wohnbebauung herzustellen, verdichtet sich der jeweilige Öffnungsanteil der Fassaden in Richtung Norden.

Insgesamt drei zweigeschossige Öffnungen perforieren den Blockrand und erschließen die Mitte – von Westen erfolgt die Erschließung für PKW – von Süden und Osten erfolgt eine fußläufige Vernetzung in das Stadtgebiet.

Die in zwei Bauabschnitte geteilte Gewerbefläche wird jeweils über zwei Treppenkerne mit einer Grundrisskonzeption aufbauend auf 400 m<sup>2</sup> Einheiten strukturiert. Von den städtebaulich markanten Stellen aus werden, über repräsentative Foyerflächen mit unmittelbar angeschlossenen Aufzügen und Treppenkern, die in der Größe schaltbaren Nutzungseinheiten barrierefrei erschlossen. Jede Nutzungseinheit kann aufgrund des 135cm Rasters in Form jeder modernen Arbeitswelt gestaltet werden. Erdgeschossig werden quartiersbelebende Nutzungen, wie Gastronomie, Pickup Station oder Agenturen vorgeschlagen – ebenfalls möglich wäre ein Coworking Office im Erdgeschoss als möglicher Schritt in das spätere Dauermietverhältnis im Gebäude.

## MQ OST / MQ NORD

Der Blockrand entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Lichstraße wird im Traufen- und Firstverlauf des Bestandes repariert. Die Identität der einzelnen Gebäude wird trotz übergeordneter architektonischer Gesamtgestaltung ablesbar gestaltet und nimmt so den Maßstab der umgebenden gründerzeitlichen Gebäude Wiesdorfs auf. An der städtebaulichen Nahtstelle Lichstraße / Ecke Friedrich-Ebert-Straße wird der Blockrand als Pendant zum Gegenüber geöffnet und bildet so die Adresse und den Anknüpfungspunkt für die Nachverdichtung im Innenbereich. Im Sinne der städtebaulichen Nachbarschaften erhalten die Blockrandgebäude an der Lichstraße ein Satteldach.

Die Gebäude werden in den unteren, überhöhten Geschossen gewerblich genutzt. In den Obergeschossen wird eine wohnungswirtschaftliche Nutzung die Bebauung prägen. Erdgeschossige Zugänge zum Hof vernetzen die Bewohner mit dem qualitativen Innenbereich. Die notwendigen Abstandflächen verbleiben im baurechtlich zulässigen Rahmen.

## MQ WEST

Der Blockrand entlang der Birkengartenstraße bildet den Abschluss des von Süden kommenden Gewerberiegels. Im Übergang zum Bestand wird eine Erschließung in den Blockinnenbereich führen. Aufgrund der besonderen, schallexponierten Lage wird die Wohnnutzung in den Obergeschossen über eine als Puffer fungierende Außengängerschließung mit kleinteiliger Wohnungsstruktur realisiert. Neben dem Puffer zur Straße gewährleisten Schallschutzgrundrisse hier eine entsprechende Wohnqualität. In den Schallschutzverglasungen des Laubgangs kann durch einen Künstler gestaltet die Geschichte des Ortes in Form von Beschriftungen auf den Gläsern transportiert werden. Im überhöhten Erdgeschoss ergänzt eine Gemeinschaftliche Nutzung (z.B. Kindertagespflege, Altenpflegecenter oder ähnliches) das Konzept – dieser Teil des Quartiers bildet gemeinsam mit dem in Innenbereich anliegenden Riegel den Anteil an geförderten Einheiten im Projekt. Ein erdgeschossiger Zugang zum Hof vernetzt die Bewohner mit dem qualitativen Innenbereich. Die notwendigen Abstandflächen verbleiben im baurechtlich zulässigen Rahmen.

## MQ MITTE

Die Bebauung im Innenbereich, erschlossen über den kleinen Platz an der Lichstraße, der Birkengartenstraße und von Süden, löst sich von den städtebaulichen Kanten des Blockrandes und bildet als skalierter, aufgelöster Ring die Fassung des zentralen Platzes. Um hier einen sinnvollen, baulichen Maßstab zu definieren, wird der Innenbereich ohne Hochparterre ausgeführt und auf vier Vollgeschosse in der Höhe reduziert. Zur Stärkung des Konzeptes löst sich die Architektur vom Blockrand und wird in verwandter Materialität neu interpretiert. Aufgrund der höchsten Lagequalität im Quartier wird eine reine Wohnnutzung angestrebt. Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse wird bis zur Fertigstellung der Gewerbebauten im Süden eine gläserne, im Erdgeschoss durchlässige, Schallschutzwand die Anforderungen der TA Lärm übernehmen.

## Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die anliegenden öffentlichen Straßen. Über Öffnungen im Blockrand von Norden und Westen, der Lichstraße und der Birkengartenstraße, wird der zentrale Platz und der privilegiert, befahrbare Umring erschlossen und über erdgeschossige Öffnungen in der temporären Schallschutzwand mit dem südlichen Platz vernetzt. Von hier vernetzten, neben der Zufahrt „Birkengartenstraße“ zwei Perforationen in den Gewerberiegeln fuß- und radläufig in die nachbarschaftliche Umgebung Wiesdorfs. Die aktivere, südliche Platzhälfte übernimmt dabei weitere quartiersbelebende und übergreifende Funktionen, wie einen Mobilitätshub, Kurzparkbereiche, Besucherparken, Elektroladestationen und eine Fahrradstation.

Alle öffentlich notwendigen Erschließungen (Feuerwehr, Entsorgung) werden über die geplanten Strassen und Wege und Bewegungsflächen am Umring im Innenbereich gesichert, wobei die inneren, hochwertigen Hofbereiche frei von notwendiger Erschließung bleiben und den Nutzern als grüne Lunge vorbehalten sind. Um die Qualität dieser Bereiche weiter zu erhöhen, soll in diesen Bereichen keine Unterbauung durch Tiefgaragen, einen qualitativen Baumbestand ermöglichen.

Die dem freifinanzierten Wohnquartier dienende Müllstation wird am äußeren Umring des Innenhofes als zentrale und kompakte Unterflurstation konzentriert – der geförderte Wohnungsbau erhält einen eigenen Standort am nördlichen Giebel der Birkengartenstraße.

Der gesamte, dem Quartier fest zuzuordnende, Parkraum wird unterirdisch in eingeschossigen Tiefgaragen (getrennt nach Gewerbe und Wohnen) nachgewiesen - diese werden über die Birkengartenstraße erreicht. Stellplätze für Besucher werden an der Lichstraße vor dem Grundstück und im gewerblichen Innenbereich, erschlossen über die Durchfahrt an der Birkengartenstraße realisiert.

## Architektur

Dem Ausabungsgedanken entsprechend, wird für das MQ eine verwandte und dennoch vielfältige Backsteinarchitektur entwickelt. Dem Typischen Bild Wiesdorf folgend, werden detaillierte, farblich differenzierte Lochfassaden mit Sockelbetonung und feinen Erkern den Blockrand im Wohnungsbau prägen. Zum gewerblichen Süden vergrößern sich maßstabsgerecht die jeweiligen Fassadenöffnungen und finden ihren Schwerpunkt am Kreisverkehr im Süden mit einem jeweils doppelgeschossig strukturierten Kopfbau als Landmarke am Stadeingang.

Die Gebäude im Innenhof werden im Übertrag des „harten“ Blockrandes mit bewegten und im Material differenzierten Fassaden im Zusammenspiel mit dem Freiraum als „weicher“ Kern gestaltet. Alle Dachflächen werden begrünt.

## Bauabschnitte / Typologien

Im Sinne einer optimalen Vermarktungsmöglichkeit wird im dargelegten Konzept eine breit gefächerte Wohnungstypologie angeboten, die ihren Schwerpunkt in der klassischen Familienwohnung mit drei-vier Zimmern hat. Es werden jedoch zusätzlich, im Sinne einer gesunden Durchmischung des Quartiers, weitere Wohnformen, wie kleinere Zweizimmerwohnungen und großzügige Etagenwohnungen und Penthäuser angeboten. Der seitens der Investoren angestrebte Größenschlüssel wird erreicht. Durch die Ausrichtung der Baukörper und die Lage der Terrassen, Gärten, Balkone und Loggien wird gewährleistet, dass jeder Bewohner seinen eigenen privaten Freiraum erhält.

Das Quartier teilt sich aus unserer Sicht oberirdisch in 5 Bauabschnitte. Das zweiteilige Gewerbe im Süden, der geförderte Wohnungsbau im Westen mit der Tiefgaragenzufahrt, den beiden Gebäuden im Norden (Lichstraße und nördliche Mitte) und die verbleibende Bebauung im Osten und im Zentrum.

## Freianlagen

Dem Leitbild folgend wird der Freiraum als Konterpart zur harten Schale ausgebildet. Dieser Ansatz spiegelt sich in den kleineren Teilräumen, Belags- und Pflanzstrukturen mit differenzierten Nutzungsangeboten wider. Im Mittelpunkt des Quartiers befindet sich die „Nachbarschaftsmitte“. Diese ist mit einem hohen gestalterischen und Grünen Fokus definiert. Sie bildet den halböffentlichen Raum im Quartiersgefüge und bildet die Basis für ein qualitativ hochwertiges und gemeinschaftliches Zusammenleben. Die „Grüne Kissen“ sorgen für spannende topografische Akzente und unterstreichen mit Ihrer Individuellen Bepflanzung den Grünen Charakter im Quartier. Großgehölze sorgen im Sommer für ein angenehmes Klima und darunter liegende Sitzelement laden zum Verweilen ein. Ergänzend dazu werden einzelne Bereiche als Spielflächen für Jung und Alt angeboten. Rasenfugenpflaster, welches in ein lockeres Kleinsteinpflaster übergeht, bildet eine Pufferzone zu den angrenzende Privatgärten. Im gesamten Quartier wird auf eine Nachhaltige und umweltfreundliche Auswahl an Belägen geachtet, welche zudem einen hohen Grad an Versickerung zulassen.

Im Süden schließt der öffentlichere Bereich in weichem Übergang an. Hier entspricht die Gestaltung derselben Formensprache wie die der „Nachbarschaftsmitte“, wird allerdings um öffentliche Angebote erweitert. Hier finden sich die von dem ganzen Quartier genutzte Einrichtungen wie z.B. der Mobility-Hub mit Parkplätzen und die Fahrradleihstation. Als Highlight wird ein besonderer Spielplatz mit Kletterwand angeboten, welcher der Ort belebt und Menschen aus ganz Wiesdorf in das Quartier zieht.

Der Innen liegende Hof, zwischen Blockrand und innen liegender Wohnbebauung, bildet Raum für funktionale Elemente, wie Fahrradstellplätze, Gastronomie, Pausenflächen und Müllstellplätze. Gestärkt wird der Raum durch ausgeprägte Pflanzbeete mit Kleinräumiger punktueller Bepflanzung. Im nördlichen und östlichen Eingangsbereich befinden sich Stellplätze für Kurzzeitparker. Das gesamte Freiraumplanerische Konzept ist darauf ausgelegt, alle Funktionen auch während der Bauphasen zu gewährleisten. Mit einer Umweltbewussten, Sozialen und Ökonomischen Herangehensweise erfüllt das Freiraumkonzept die Säulen der Nachhaltigkeit und wird das Quartier als „Grüne Oase“ in Leverkusen etablieren.

## Fazit

Das entwickelte Konzept schafft einen ganzheitlichen Ansatz aus Städtebau, Architektur, Nutzungsvarianten und Freiraumqualität. Die vielfältigen Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Freiraums bietet eine zukunftsorientierte Antwort auf das steigende Bewusstsein für Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit im direkten Wohnumfeld. Dadurch wird der heute heterogene Ort zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort.