

# Lageplan 1. Preis



Quartier Dreiers Gärten - Eschweiler

Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit  
arbos landscape GmbH, Hamburg



Konzept 1. Preis



Modellfoto 1. Preis

Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit  
arbos landscape GmbH, Hamburg

Modellfoto: postweltlers+partner mbB, Dortmund

## **Erläuterungstext Siegerentwurf**

Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit  
arbos landscape GmbH, Hamburg

### **„Dreiers Gartenhöfe“**

#### **Städtebauliche Leitidee**

Das Konzept bildet die Grundlage für ein neues Wohnquartier, welches die stadträumliche Lücke schließt und die angrenzenden Stadtgebiete miteinander verbindet. Ein durchlaufender Grünzug bildet einen neuen öffentlichen und durchgrüneten Innenbereich, der als Landschaftspark eine grüne Wegeverbindung in die nördlichen Landschaftsräume ermöglicht. Als „Grünes Herz“ entsteht eine zentrale Mitte die hier Identität und Gemeinschaft erzeugt und gleichzeitig als Retentionsraum dient.

Die angrenzenden Baufelder bilden markante Raumkanten aus, die durch Rücksprünge und Aufweitungen unterschiedliche räumliche Situationen ausbilden und so ein spannungsvolles inneres Gefüge entstehen lassen.

Alle Baufelder grenzen an einen gemeinschaftlichen Innenbereich an und erhalten hierüber ihre Adressen. So entsteht ein familienfreundliches naturbezogenes Wohnquartier, das über seine hohen Freiraumqualitäten Gemeinschaft und Kommunikation fördert.

Die neuen Baufelder vermitteln zwischen dem Geschößwohnungsbau im Westen und der lockeren, offenen Einfamilienhausbebauung im Osten mit einer abgestuften Dichte. Für die westlichen Baufelder ist der angrenzende Entwicklungsbereich maßstabsprägend. Im östlichen Bereich entstehen mehrheitlich Einzelhäuser, die zur angrenzenden Bebauung vermitteln.

#### **Zentraler Platz als Quartiersmitte**

Als baulicher Auftakt und in direkter Blickbeziehung zur Jülicherstraße entsteht das zentrale Baufeld mit Sonderwohnformen und gewerblichen Flächen im Erdgeschoß. Hier befinden sich Mehrgenerationen- und Clusterwohnformen, im Erdgeschoß beleben ein Quartierstreff und ein Cafe den öffentlichen Raum. Direkt am Platz entsteht das zentrale Quartiershaus, das als Solitär zeichenhaft die bauliche Mitte symbolisiert. Hier befinden sich kulturelle und gewerbliche Nutzungen, Co-Working und Büroflächen für Start-ups.

Der Quartiersplatz bildet das Herzstück des neuen Quartiers, besitzt als Platzraum eine hohe Aufenthaltsqualität und dient als Kommunikationsort zwischen den Bewohnern der angrenzenden Stadtteile und des neuen Quartiers. Hier befinden sich Spiel- und Kommunikationsflächen für alle Altersgruppen. Der gesamte Platzraum wird locker mit Bäumen überstellt, die wohltuenden Schatten spenden. Ein kleiner Brunnen bildet ein zentrales und belebendes Element auf dem Platz. Auf der süd-östlichen Platzseite öffnet sich der Quartiersplatz zur Grünen Mitte und ermöglicht als großes „Landschaftsfenster“ eine besondere Ausblickssituation auf Eschweiler.

Als freiräumliches Gegenüber entsteht im Vorbereich des Friedhofs eine weitere Platzsituation, die hier den südlichen Auftakt zur Grünen Mitte ausbildet. Hier kann bei Bedarf eine eigenständige Kita entstehen, die den Platz rahmt und mit ihren Außenflächen im Grünraum eingebettet ist. Dieser Platzraum ist verkehrsfrei, wodurch kein unnötiger Verkehr über die Friedensstraße geführt wird.

## **Gartenhöfe an der Grünen Mitte**

Das modulare Konzept der Gartenhöfe bildet kleine Nachbarschaften aus, die mit unterschiedlichen Gebäudetypen für verdichtete Einfamilienhäuser mit dem Schwerpunkt familiengerechtes und gemeinschaftliches Wohnen bebaut werden können. Sie gruppieren sich um einen Gartenhof mit Spiel- und Kommunikationsflächen, wodurch das nachbarschaftliche Zusammenleben gestärkt wird. Die bauliche Dichte ist an der Grünen Mitte am höchsten und lockert sich zu den Rändern hin auf.

Die Gebäude entlang der Grünen Mitte sind für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die eine markante Parkkante mit abwechslungsreicher Architektur ausbilden. Einzelne Punkthäuser bilden städtebauliche Akzente und besitzen mit erdgeschossigen, gemeinschaftlichen Nutzungen wie kleinen Büros für W+A leicht auffindbare Adressen, die hier das Wohnumfeld beleben.

## **Erschließungskonzept**

Die Hapterschließung erfolgt über die neue Sammelstraße in Ost-West Richtung, mit einer Bushaltestelle direkt am Quartiersplatz. Die weiteren Straßen sind als Wohnstraßen im Mischverkehr geplant, die innerhalb der Wohnhöfe nur für Anlieger zu befahrbaren sind. Im südlichen Angerbereich besteht die Möglichkeit der Durchfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge.

Für das Stellplatzkonzept wird eine Mischung unterschiedlicher Möglichkeiten wie Tiefgaragen unter dem Geschoßwohnungsbau und ebenerdige Stellplätze für die Einfamilienhäuser, vorgeschlagen. Die Stellplätze innerhalb der Gartenhöfe befinden sich ebenerdig direkt auf den Grundstücken und ermöglichen trotzdem Nachbarschaften mit einer hohen Lebensqualität entstehen. Eine zurückhaltende und wohlgesetzte Möblierung schafft Aufenthaltsqualitäten in den öffentlichen Räumen als Orte der Begegnung und Kommunikation.

Direkt am Quartiersplatz befindet sich eine Mobilitätsstation, die hier alle Funktionen der „sanften Mobilität“ wie carsharing und e-Mobilität aufnimmt. Die Fuß- und Radwege durch die Grünräume stärken das durchlässige innere Erschließungskonzept und fördern den individuellen Fuß- und Radverkehr.

Die Friedensstraße ist im Bereich des Friedhofs unterbrochen, kann aber hier durch Müll- und Rettungsfahrzeuge überfahren werden, wodurch kein unnötiger Durchgangsverkehr die Friedensstraße belastet.

## **Landschaftspark**

Die neuen Grünräume bilden ein grünes Freiraum- und Wegenetz aus, das sich in alle Richtungen mit den angrenzenden Landschaftsräumen verwebt. Ein neuer Landschaftspark bildet das „Grüne Herz“ des neuen Quartiers. Zusammen mit den ost-west-gerichteten grünen Fugen wird so ein großer Retentionsraum geschaffen, der das Regenwasser aus den angrenzenden Wohnquartieren aufnimmt.

Im zentralen Landschaftsparks entstehen kommunikative, gemeinschaftliche Spiel- und Freizeitflächen, die die Identifikation mit dem Quartier fördern. Sitzstufen im terrassenartig angelegten Park bilden Treffpunkte mit Ausblick nach Süden auf die Innenstadt und den Kirchturm von St. Peter und Paul. Als nord-süd-gerichteter Grünzug bindet der Landschaftspark die Grundschule in Dürwiß und die nördlich angrenzenden Freiräume mit den Erholungsflächen am Blausteinsee an. Gleichzeitig bildet der Landschaftspark eine sichere, freiräumliche Wegeverbindung in die Innenstadt und zu weiteren Schulen. Eine artenreiche, standortgerechte Bepflanzung des Parks stärkt die Biodiversität im Plangebiet und vernetzt unterschiedliche Biotopstrukturen miteinander.

## **Regenrückhaltung**

Für die Entwässerung des gesamten Gebietes wird ein dezentrales Regenwassermanagement in drei Stufen vorgeschlagen, mit dem Ziel, das anfallende Regenwasser möglichst lange zurückzuhalten bzw. einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

In einer ersten Stufe wird das anfallende Regenwasser auf den privaten Flächen zurückgehalten, verdunstet und wo möglich versickert. Durch die anteilige Dachbegrünung kann das abzuleitende Regenwasser auf den privaten Flächen reduziert werden. Auch auf Tiefgaragendecken werden Retentionsboxen vorgeschlagen. In dezentral angeordneten Zisternen wird das überschüssige Regenwasser gesammelt und als Grauwasser zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung genutzt. Lediglich ein Notüberlauf wird über offene Mulden abgeleitet.

Das Regenwasser aus den öffentlichen Straßen- und Platzflächen wird in einem Netz aus offenen, flachen Rasenmulden zu einem kleinen Anteil nach Norden und zum größten Teil nach Süden abgeleitet. Im zentralen Retentionspark und in den ost-west-gerichteten Grünfugen wird es zurückgehalten, verdunstet und wo möglich versickert. Diese Rasenmulden sind durch Sitzstufen kaskadenartig terrassiert angelegt, so dass das Regenwasser zunächst in der Mulde verbleibt und nur überschüssiges Wasser an die jeweils tiefer liegende Mulde weitergeleitet wird. Im zentralen Landschaftspark wird das Regenwasser nur bei Starkregenereignissen eingestaut, um die Nutzbarkeit dieser Erholungsfläche nicht einzuschränken. In den seitlichen Grünfugen wird das Regenwasser länger eingestaut. Durch die hohe Verweildauer in diesen begrünten offenen Regenwassermulden kann ein Teil des Wassers nach dem Schwammstadtprinzip verdunsten, was so gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Am tiefsten Punkt des Geländes, unter der letzten Mulde im Südosten des Plangebiets wird als dritter Baustein eine Rigole angelegt, die das überschüssige Regenwasser zurückhält und gedrosselt an den vorhandenen Kanal abgibt. Im Rahmen eines gezielten Regenwassermanagements werden die einzelnen Bausteine dieses Systems so dimensioniert, dass in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, die zulässigen Einleitmengen nicht überschritten werden.

## **Quartiersstruktur und Wirtschaftlichkeit**




Das Quartier wird mit einigen wenigen einheitlichen Grundmodulen entwickelt, wobei die Mischung und Kombination dieser Typen und Dachformen ein lebhaftes Quartiersbild mit einer Vielfalt von unterschiedlichen Wohntypologien und Nutzergruppen ermöglicht. Die Grundmodule wie Punkt, Zeile sowie die Einfamilienhäuser werden so zueinander positioniert werden mit dem Ziel einer homogene und ruhige Quartiersstruktur. Der Geschoßwohnungsbau mit seinen Flachdächern befindet sich hierbei schwerpunktmäßig entlang des Angers, die Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Prägung besitzen Satteldächer und betonen die Qualitäten das Wohnens auf eigenem Grundstück.

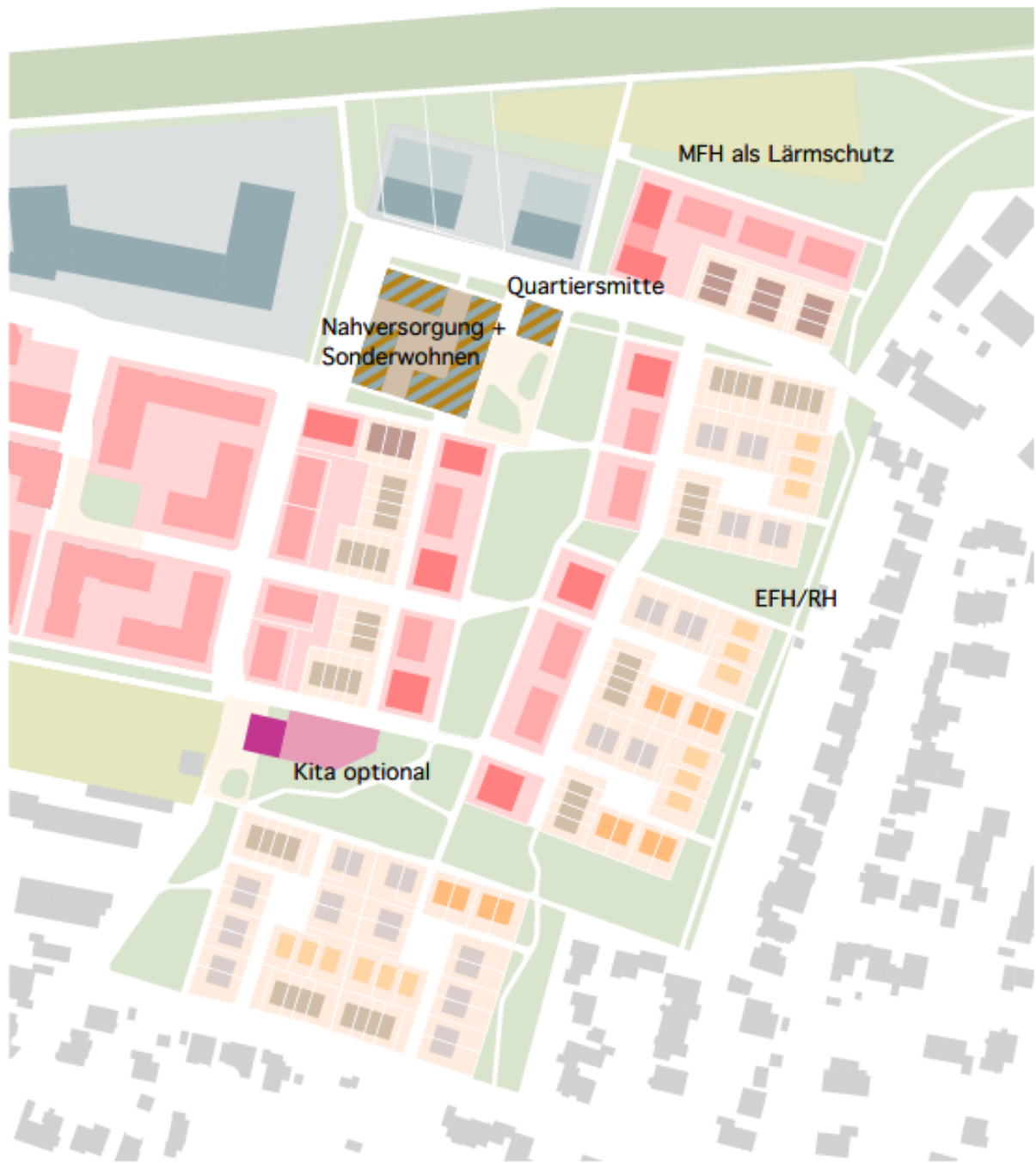
Die Planung wurde auf Grundlage wiederkehrender Maße erstellt und berücksichtigt einheitliche Standards in allen Bereichen. Das schafft die Voraussetzung für elementierte Bauweisen und Vorfabrikation, was in erheblichem Umfang Baukosten einspart und damit kostengünstige Bauweisen zu garantiert. Mit seinen Lochfassaden entsteht ein ausgewogenes Verhältnis von Wand- und Fensteranteilen, wodurch ausreichende Speichermassen geschaffen werden und der Energieverlust reduziert wird, wodurch der Heizwärmebedarf als auch der Kühlbedarf und somit die Betriebskosten gesenkt wird. Die Gebäude sollen hierbei dem Faktor X - Konzept entsprechen und so ein modellhaftes ressourcen- und energieeffizientes Musterquartier erzeugen.

Verfasser: Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit  
arbos landscape GmbH, Hamburg










### Freiraumkonzept

-  Grüne Mitte
-  Wohnhöfe
-  Soitäre als Parkkante



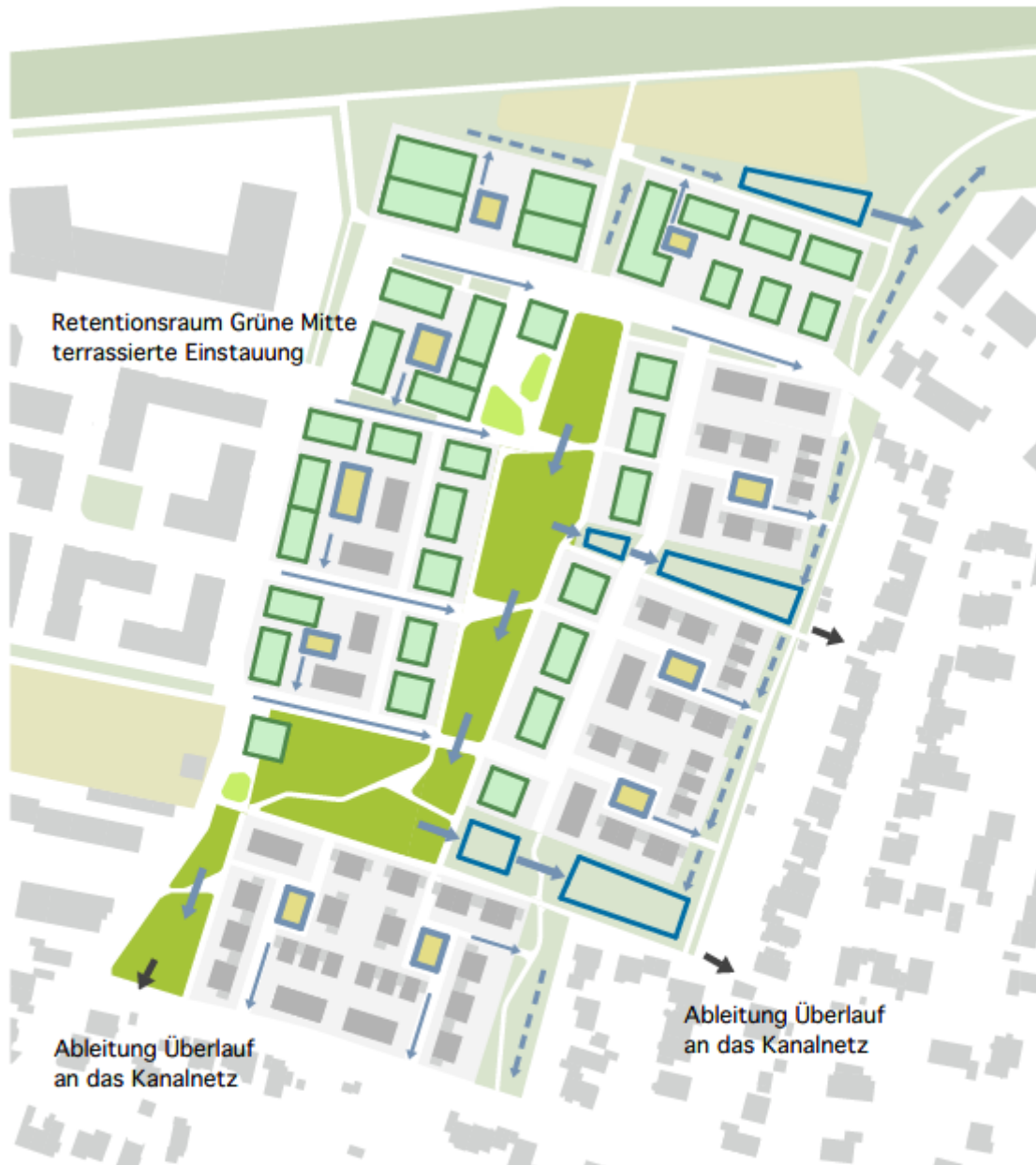
### Nutzungskonzept

-  EFH II+D
-  DH II+D
-  RH II+D / III+D
-  MFH III+D
-  MFH IV
-  Sonderwohnformen / Läden im EG
-  Gewerbe








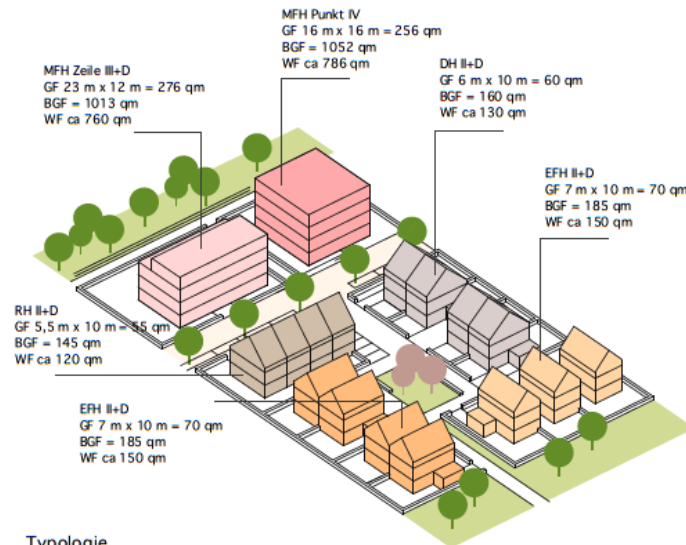
### Erschließungs- und Mobilitätskonzept

- Haupterschließung
- Wohnwege (nur Anlieger)
- Besucherstellplätze
- Tiefgaragen
- ebenerdige private Stellplätze



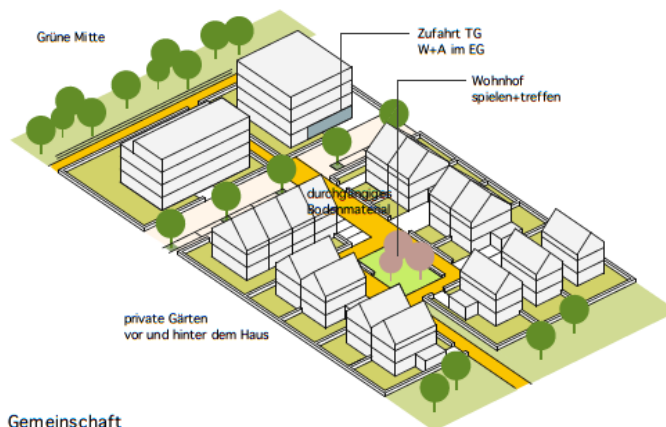
### Regenwasserkonzept

-  offene Regenwasserrinne
-  Wasserführung in grüner Mulde
-  Retentionmulden mit Rigolen
-  Retentionsdächer
-  RW-Bewirtschaftung der Höfe



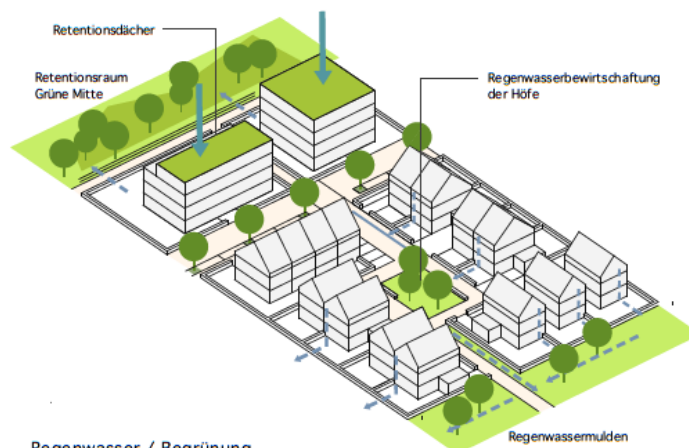
### Typologie

Die Baufelder ermöglichen auf verschiedenen Parzellengrößen eine flexible Bebauung für Geschößwohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Kettenhäuser. Mit baugleichen Modulen werden unterschiedliche Hausgrößen geschaffen mit einem einheitlichen harmonischen Gestaltungsbild.



### Gemeinschaft

Die Gartenhöfe fördert das Zusammenleben und stärken das Bild von gemeinschaftlichen Wohnmodellen. Sie funktionieren als grüne Oasen und schaffen hohe Wohnqualitäten. Ein durchgängiger Bodenbelag bindet an die Grüne Mitte an und gibt jedem Quartier seine Adresse



### Regenwasser / Begrünung

Das anfallende Regenwasser wird teilweise in Retentionsdächern zurückgehalten, in dezentralen Retentionszisternen gesammelt und über Notüberläufe in die offenen Mulden abgeleitet. Das überschüssige Wasser wird in der Grünen Mitte zugeführt, die hier als großer Retentionsraum gleichzeitig multifunktional als Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden kann.