

# Neusser Bauverein AG

### Städtebau, Leitgedanke

Leitgedanke des Entwurfs für den Bereich H1 ist die Stärkung des im Masterplan Alexianer' Quartier verankerten städtebaulichen Themas der Quartiersabschnitte mit charakteristischen Wohnlagen, die in Grünstrukturen eingebettet sind. Die wesentliche Charakteristik des Quartiersabschnitts H1 ist die Möglichkeit der direkten Anbindung der Grundstücksparzellen an das umgebende Quartiersgrün.

Die Stärkung erfolgt einerseits durch die Ausbildung klarer Raumkanten im Bereich der Quartiers-Straße und an den Grenzen der Quartiersabschnitte, andererseits durch die Anordnung der Privatgrundstücke, die den fließenden Übergang zwischen Quartiersabschnitt und Freiräumen unterstützen. Auch wird das übergeordnete Landschaftskonzept mit seinem vielseitigen Angeboten dadurch gestärkt, dass im Quartiersabschnitt H1 auf die Ausbildung von Wohnhöfen mit dazugehörigem Mikrogrün verzichtet wird.

Der Quartiersabschnitt, der sich inselartig in die Grünstrukturen einbettet, wird zur wesentlichen städtebaulichen Größe, der öffentliche Raum der Quartiersstraße zentrales Element. Über die Quartiersstraße im Bereich H1, die gleich einem urbanen Band das Rückgrat des Abschnitts bildet, werden 50% der Grundstücke direkt erschlossen. Somit wird die Quartiersstraße belebt, die Vorgartenzone mit Hausbaum und Sitzmöglichkeiten unterstützt dieses. Auch sind sämtliche Besucherstellplätze an dieser Straße angeordnet. Das Hineinführen des Besucherverkehrs in das Quartier wurde vermieden. Die Struktur öffnet sich kammartig nach Süden hin zum Retentionsgrün, das als optische Grundstücksverlängerung erlebt werden kann. Darüber hinaus lässt die städtebauliche Figur zu, im Vermarktungsfall aus dem ein oder anderen Ost-West-Typ das Mittelhaus zugunsten zweier Doppelhaushälften herauszulösen.

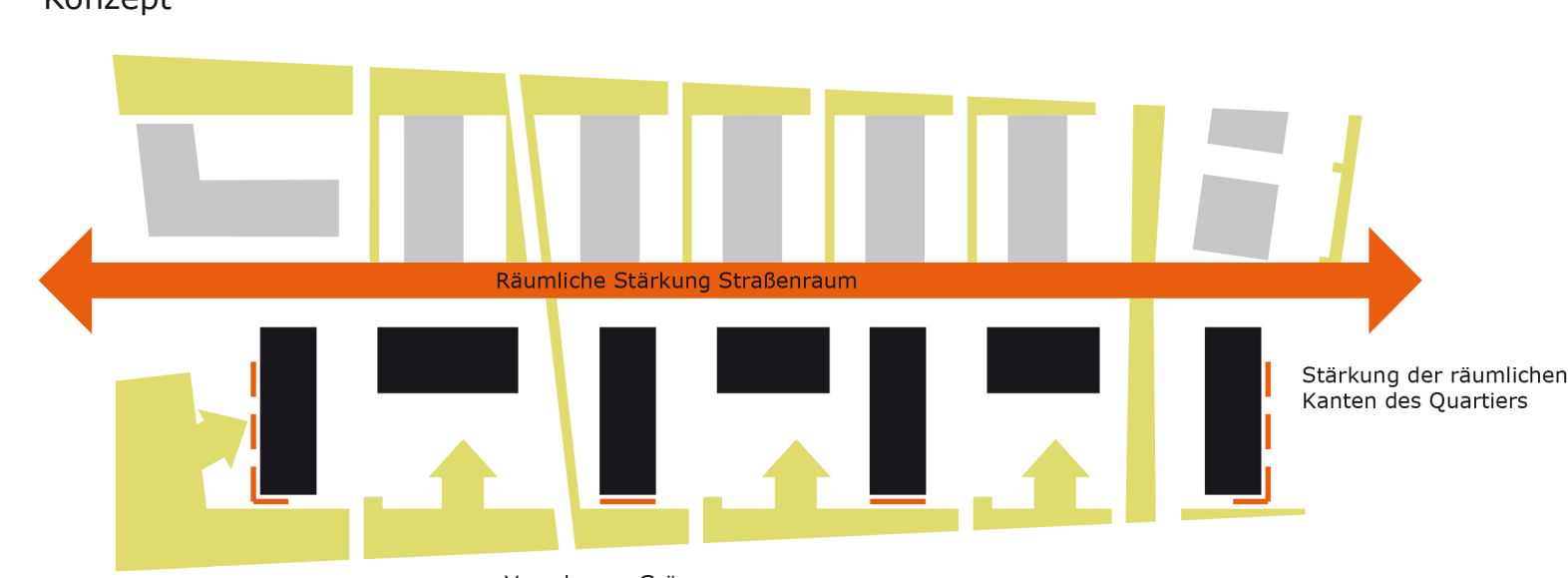
### Bezahlbares Wohnen

Grund und Boden ist teuer. In diesem Zusammenhang erscheint das Errichten möglichst vieler qualitativ hochwertiger Wohneinheiten auf dem vorgegebenen Baufeld richtig zu sein. Außenwand ist ebenfalls teuer, sowohl in der Herstellung als auch in der Energiebilanz. Deshalb erscheint das Reihemittelhaus in den Herstellungskosten immer günstiger als das Doppelhaus. Durch die gewählte Reihemittelhaus-Kammstruktur können auf dem Baufeld H1 bis zu 33 Wohneinheiten realisiert werden. Die BKI Baukosten als anerkannte Grundlage in dieser Planungsphase nennen als Mittelwert für einen mittleren Standard von unterkellerten Doppelhäusern 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die KG 300+400 brutto, im Gegensatz zu 1.430 €/m<sup>2</sup> Wfl. für vergleichbare unterkellerte Reihemittelhäuser. Die Kostenvorgabe von 1.330 €/m<sup>2</sup> KG 300+400 brutto für eine nichtunterkellerte Wohneinheit kann bei der derzeitigen Baukonjunktur somit ausschließlich über das nichtunterkellerte Reihemittelhaus erreicht werden.

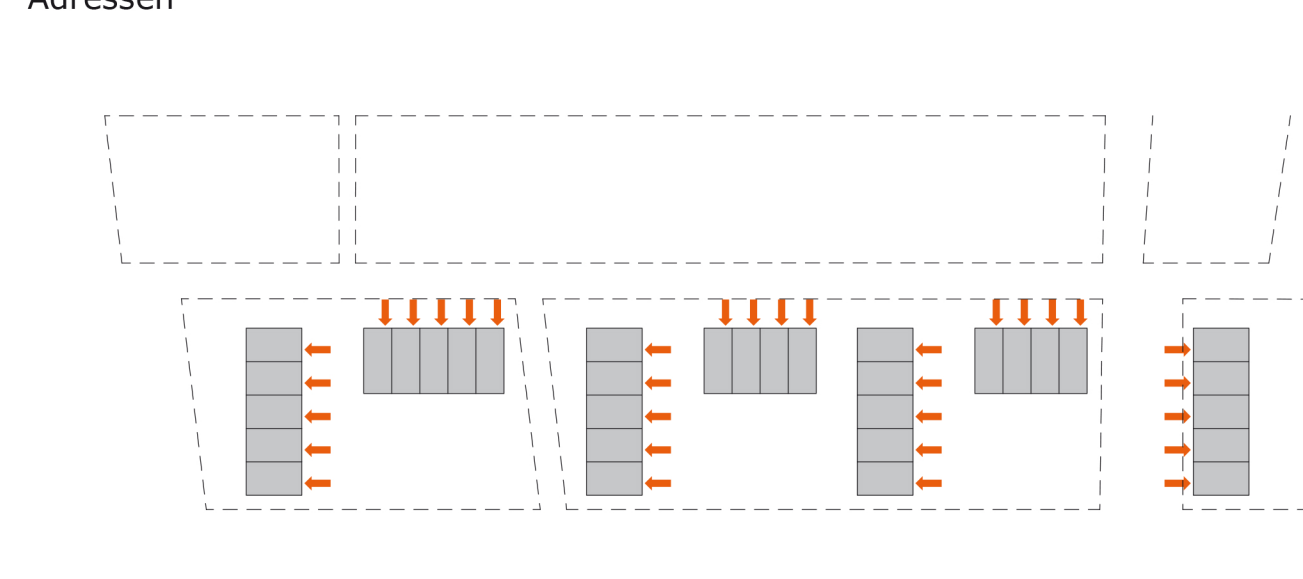
### Haustypen

Auf Grund der unterschiedlichen Grundstückszuschüsse im städtebaulichen Konzept wurden zwei Reihemittelhaustypen mit den beiden Achsmaßen 5,60m und 6,70m auf ähnlicher Grundfläche entwickelt (76 bzw. 78m<sup>2</sup>). Der Ost-West orientierte Reihemittelhaustyp ist dabei städtebaulich in der Haustiefe, der in Nord-Süd-richtung orientierte Typ durch die Hausbreite begrenzt. Die Gestaltungsvorgabe der nicht vor der Fassadenebene der Hauptgebäude angeordneten Garagen führt dazu, dass bei beiden Haustypen Garagen in die Grundrisstruktur eingebettet sind. Der öffentliche Raum wird somit nicht von Bauten für den ruhenden Verkehr dominiert. Jedes Haus präsentiert sich mit seiner Eingangsfassade zum öffentlichen Raum. Der Vorgartenbereich wird belebt, die Nutzungsanforderungen wie Erschließung,

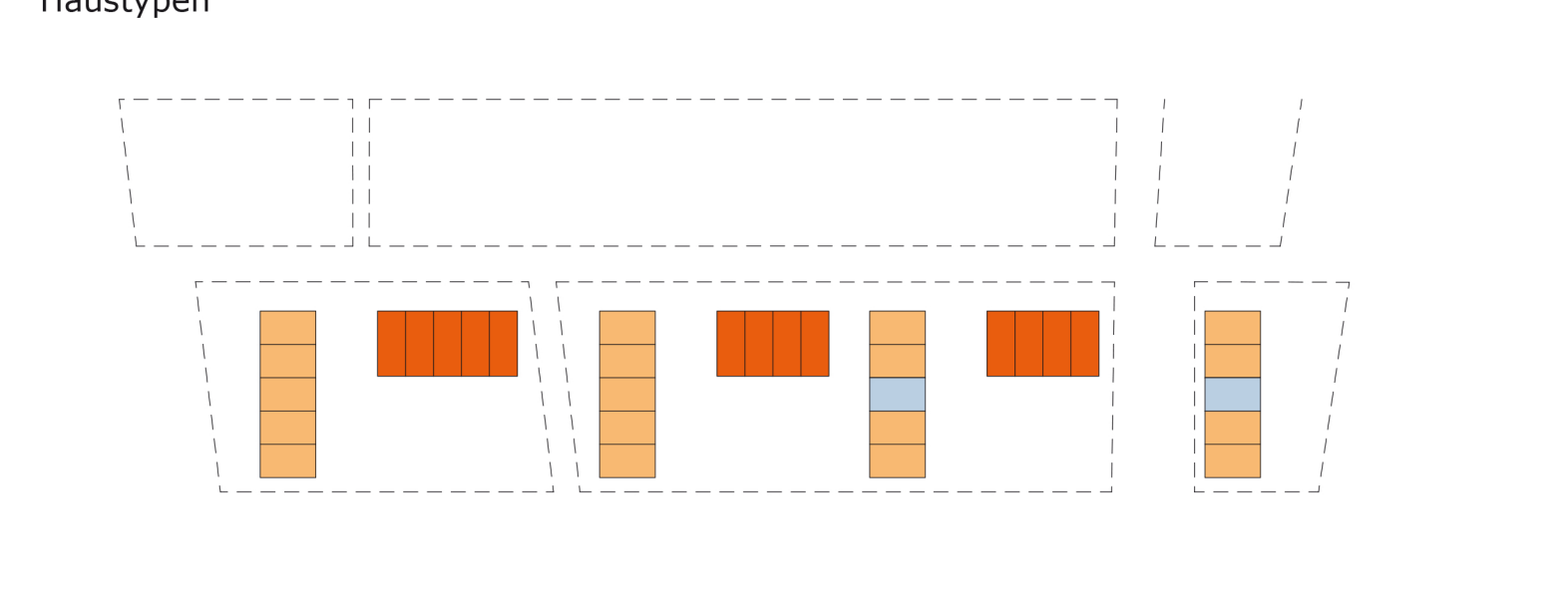
### Konzept



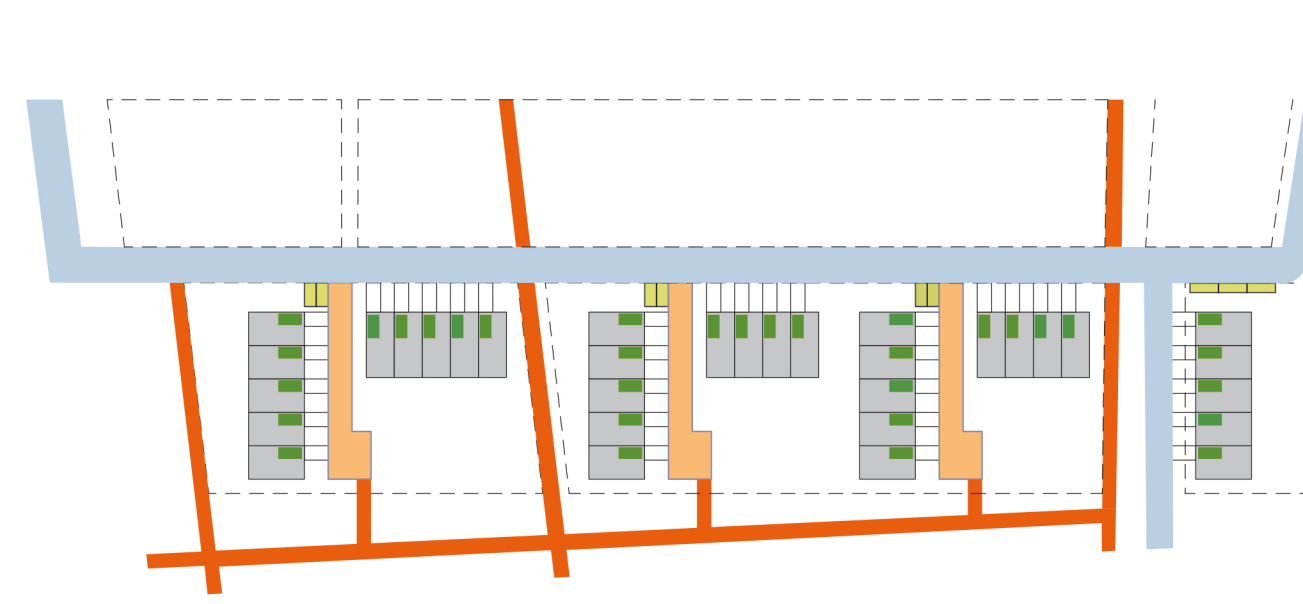
### Adressen



### Haustypen



### Erschließung / Ruhender Verkehr



- Typ Nord-Süd (20 WE) Achse 5,90 m, ohne Keller
- Typ Ost-West (13 WE) Achse 7,00 m, mit Keller
- optionaler Einfall -> Doppelhaushälfte
- 9 Besucherstellplätze (25 %)
- 33 private Stellplätze
- Quartiersstraße
- Wohnstraße
- Fußweg



Blick in die Quartiersstraße



Lageplan 1:500



Grundriss Erdgeschoss 1:200



Ansicht Nord 1:200