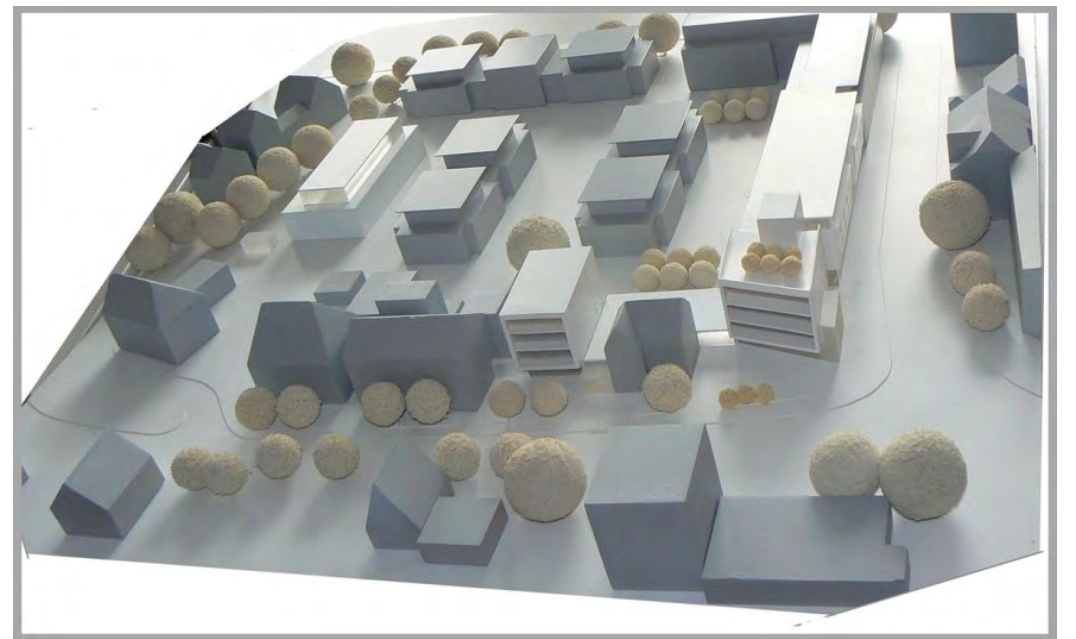


QUARTIERSERWEITERUNG HOHENZOLLERNSTRASSE – BISMARCKSTRASSE GÜTERSLOH



PLANUNGSSTUDIE NUTZUNGSKONZEPT PHASE II NEUSTRUKTURIERUNG RAUMPROGRAMM

ENTWICKLUNG BAUFELD

Die gesamte Entwicklung des Areales Hohenzollernstrasse, Bismarckstrasse, Prinzenstrasse und Prekerstrasse ist in einer zeitlichen Abfolge realisiert worden.

Die erste Massnahme war eine Teiländerung des vorhandenen Bebauungsplanes zur Realisierung des Eckgebäudes Hohenzollern- / Prekerstrasse. Hier wurde ein Apartmenthaus mit Sozialeinrichtungen im Bereich des betreuten Wohnens errichtet.

Der weitere Bereich als zweite Stufe umfasste die Strassenrandbebauung Prekerstrasse und die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden im Innenbereich des gesamten Grundstückes. Hier wurden 48 Wohnungen unterschiedlicher Grösse im Modell des Service – Wohnens gebaut.

Die nunmehr dritte und damit auch letzte Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2012 und betrifft den Bereich Hohenzollern- Bismarck –und Prinzenstrasse. Die zur Zeit durchgeführte Baumassnahme an der Prinzenstrasse umfasst 10 Wohnungen und schliesst den Komplex der Innenbebauung zur Prinzenstrasse als Riegel ab.

Die Neuarrondierung der Grundstücke Husemann an der Hohenzollern- und Bismarckstrasse ist die Zielsetzung des neuen Bebauungsplanes gewesen. Über den Zeitraum eines Jahres ist nun das Verfahren abgeschlossen und der Bebauungsplan Nr.231/2 Änderung Prekerstrasse rechtskräftig.

Wie auch bei den bereits realisierten Baumassnahmen, war von Seiten der Stadtplanung und der politischen Gremien, die Anforderungen an die städtebauliche und an die Detailplanung sehr hoch. Dies resultierte daher, dass dem Bereich eine wichtige gestalterische Funktion im Stadtbild zugeordnet wird.

Zur Entwicklung des B – Planes musste ein Entwurf im Detail bezüglich Baukörper, Position auf dem Gelände und Gestaltung erstellt werden. In diesem Planungsprozess erfolgte auch die Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachplanungsgremien der Stadt. Diese Planung ist dann als Leitlinie im Bebauungsplan verankert worden.

Ein weiteres Element zur Kontrolle der Ausführung besteht im städtebaulichen Vertrag, der zum B – Plan als Anhang Rechtswirkung hat. Die angedachte Nutzung sah vor, Apartments im Bereich des betreuten Wohnens zu errichten. Die Gewerbefläche war als grossflächige Galerie mit Gastronomieanbindung vorgesehen.

Die nun angestrebte Ausführung sieht hochwertigen Wohnungsbau ohne gastronomische Flächen, zumindest im Neubaubereich vor.

Dabei ist zu beachten, dass die vorgegebene Aussenstruktur nur minimale Änderungen erfährt.

REALISIERTE PROJEKTE HOHENZOLLERN – PREKERSTRASSE

AUSZUG AUS ARCHITEKTUR IN GÜTERSLOH HEFT II

Service-Wohnen | Prekerstraße/Prinzenstraße
Wolfgang Schömich Freier Architekt | Düsseldorf



BEBAUUNG HOHENZOLLERN - PREKERSTRASSE

Öffentliche Bauten und Bauten
für den Gemeinbedarf

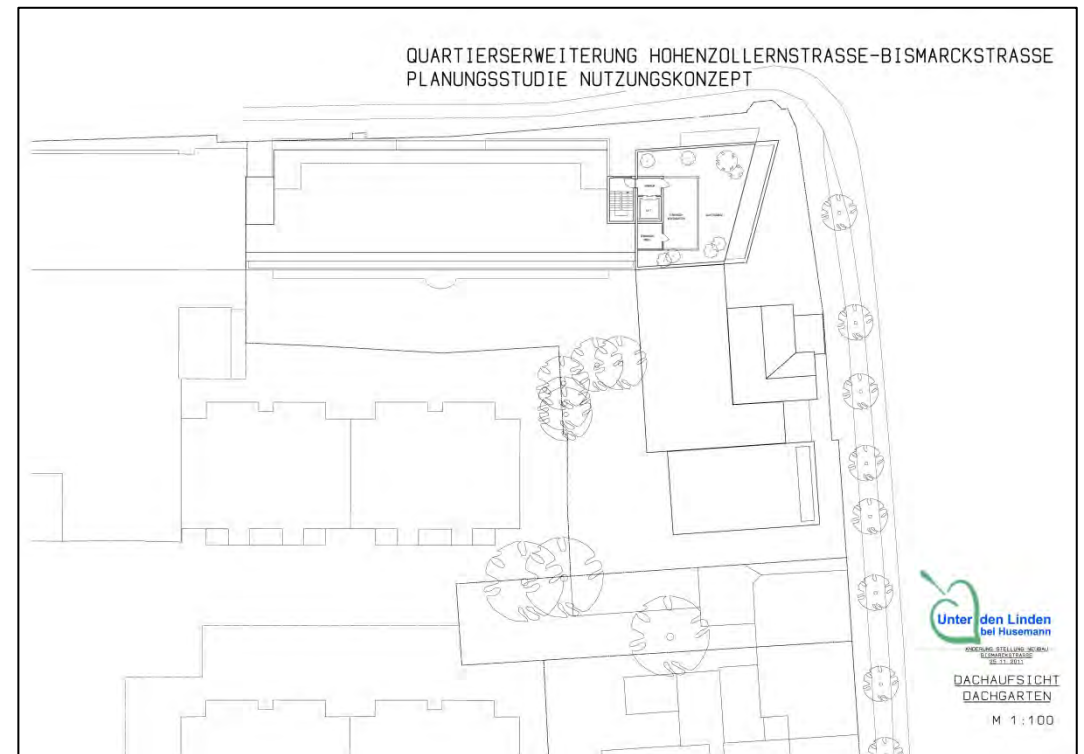
«Trägt ein Gebäude keinerlei Hinweisschild oder Figur, so genügen
allein seine Form und der Ort, den es im Gefüge der Stadt besetzt, um
seine Funktion anzugeben.»



Wohn- und Geschäftshaus | Hohenzollernstraße 39/Prekerstraße 16




PLANUNGSVORGABEN ZUR ERSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN



GREMIUM GESTALTUNGSAUSSCHUSS

FRE/13/MAI/2011 12:28 Stadt Gütersloh FB61 FAX Nr.: +49 5241 823533 S. 001/001

 **Stadt Gütersloh**
Die Bürgermeisterin

Protokollauszug für: **HR. SCHÖRNICH** FAX 0321 / 222 87526

FB	Name	Vermerk
61	Knostrmann, Michael	

AUSZUG

aus der nichtöffentlichen Niederschrift der 105. Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 10.05.2011

1. Quartiersbebauung Husemann - Nutzungskonzept und städtebauliche Einbindung der Neubebauung, Ecke Bismarckstraße / Hohenzollernstraße -DS-NR.: 212/2011-

Herr Schörnich stellt das überarbeitete Vorhaben im Detail vor.

Insgesamt sieht der Beirat in der hier vorgestellten Planung einen sehr schönen und gelungenen Entwurf.

Er empfiehlt, die gebäudeverbindende Glasscheibe, welche das Atrium zur Bismarckstraße hin begrenzt, gegenüber dem Bestandsbau zurückzusetzen.

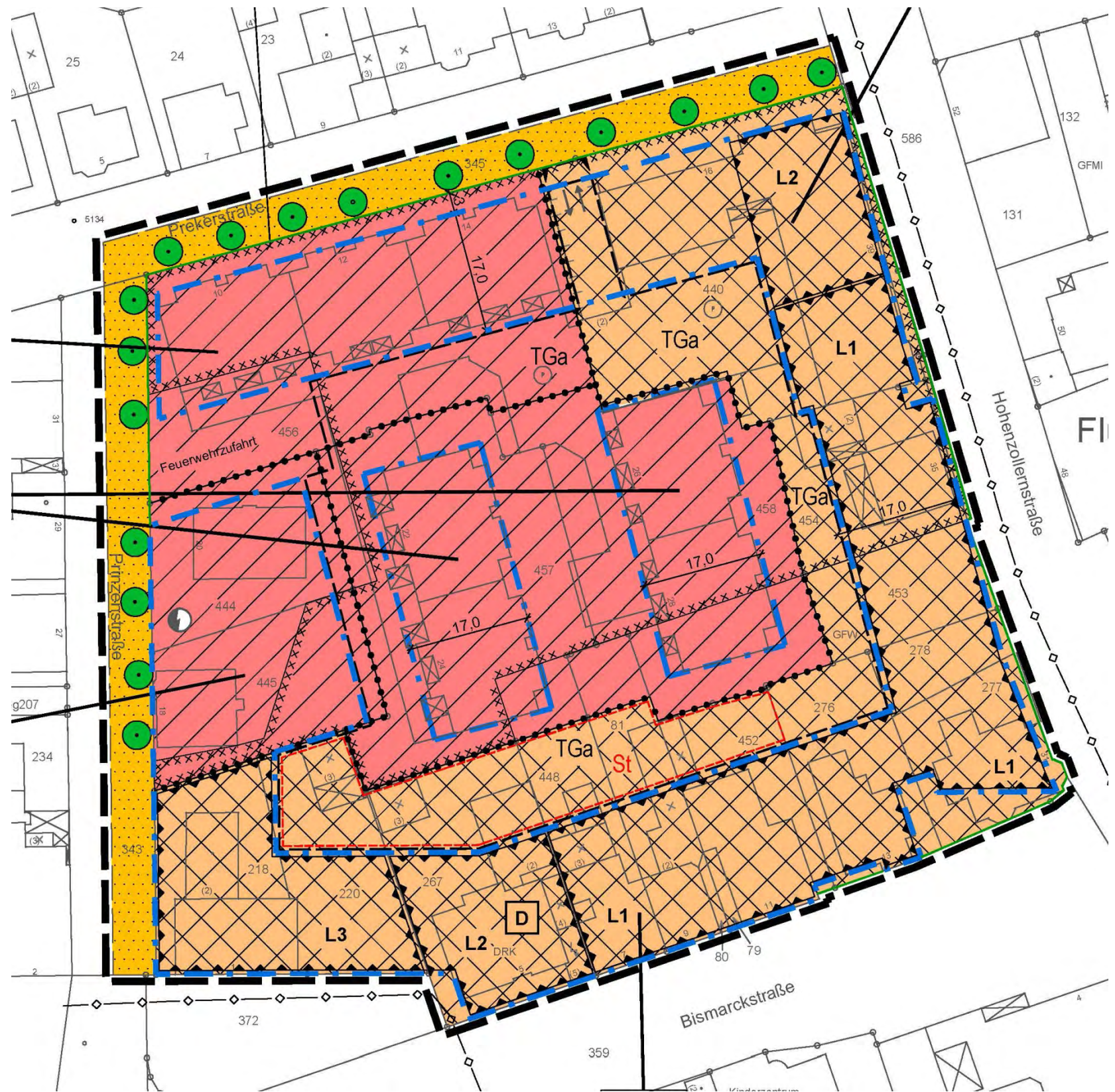
An der Hohenzollernstraße sollten anstelle der schräg gestellten besser vertikal ausgerichtete Wandscheiben ausgebildet und an dem verglasten Fassadenrücksprung ggf. weiter 'zusammengeführt' werden.

Es wird vorgeschlagen, das den Hauptbaukörper umklammernde Glaselement an der Hohenzollernstraße höhenreduziert auszuführen.

gez. Unterschriften

Protokollauszug aus der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 10.05.2011

BEBAUUNGSPLAN DETAIL



GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



NUTZUNGSÄNDERUNG PHASE II

Die vorliegende Planungsstudie, ändert die bisher angedachte Nutzung der Phase 1.

Hier ist der Schwerpunkt nunmehr auf hochwertigem Wohnungsbau verlagert worden. Die Gewerbeflächen sind reduziert und im Baubereich des neuen Baukörpers ist auch keine Gastronomie mehr vorgesehen.

Insoweit ist die Studie als Phase 2 zu bezeichnen. Unter Berücksichtigung der Planungskriterien, insbesondere der Formgebung der Baukörper, sind nun Wohnungen unterschiedlicher Grösse und Ausrichtung entstanden.

Die Planung basiert auf einem Schottenprinzip mit einem Achsmass von 6,25 m, sodass zwischen den Schotten 6,00 m Lichte verbleiben.

Diese Gerüst zieht sich durch den ganzen Baukörper vom Terrassengeschoss bis zur Tiefgarage / Keller, und erlaubt eine einfache statische Konstruktion.

Durch die Längsanordnung ist der tragend Kern im Gebäude und die Fassadenteile übernehmen keine Tragfunktion.

Dies erleichtert die Gestaltung der Außenhaut erheblich.

Im Bereich der Tiefgarage entstehen Stellplätze mit 3,00 m Breite. Das gewährleistet komfortable Befahrbarkeit. Zudem kann die Fahrgasse auf 5,00 m Breite reduziert werden, was eine grössere Entfernung der Aussenmauer zur Grundstücksgrenze zur Folge hat.

Die Planung im Detail

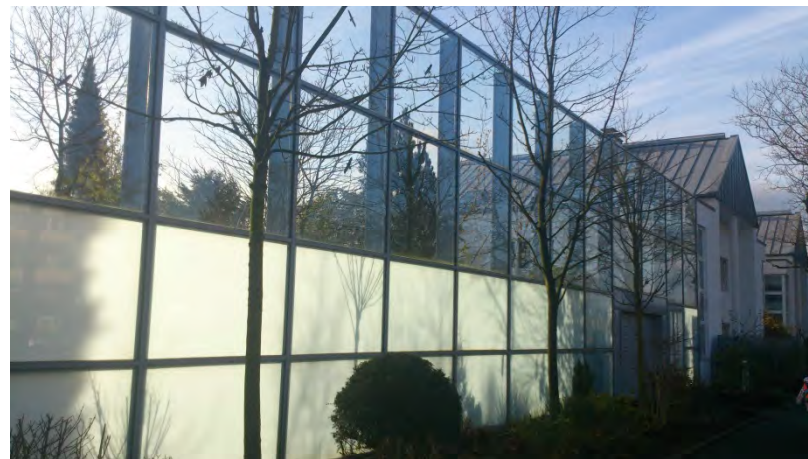
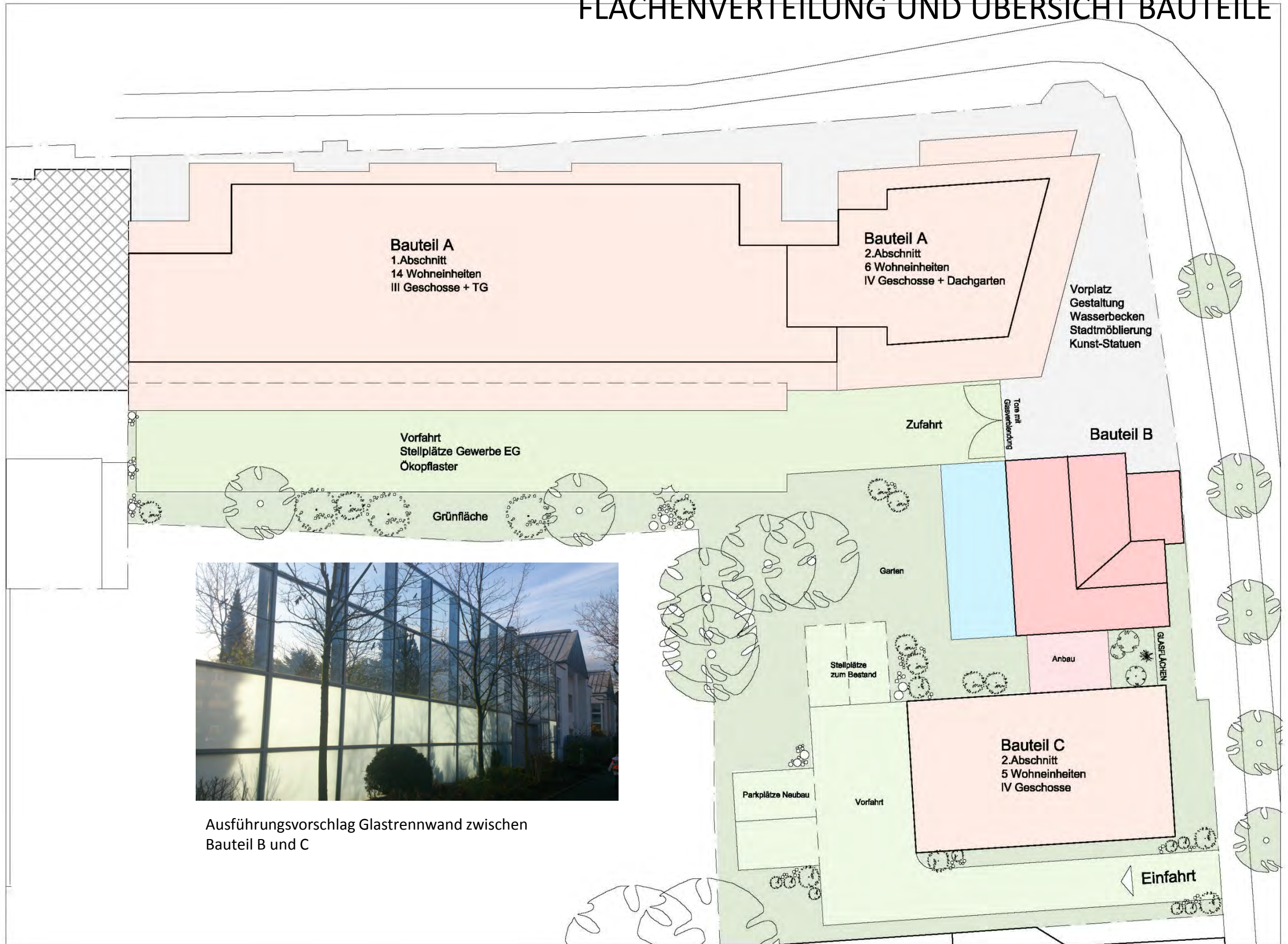
Tiefgarage / Keller	Stellplätze der Wohnungen Erschliessung über Autoaufzug, Abstellräume, Technik etc.
Erdgeschoss	Zugänge zu den Wohnungen, Treppenhäuser und Fahrstühlen, Gewerbeflächen, rückwärtige Stellplätze zum Gewerbe
Obergeschosse	Wohnungen, Treppenhäuser, Aufzüge
Terrassengeschosse	Wohnungen, Treppenhäuser, Aufzüge

Die Zugänge zu den Wohnungen sind mit Entree und separatem Abschluss zum Aufzug entsprechend aufwendig gestaltet.

Ausstattung der Wohnungen

jede Einheit hat einen Hauswirtschaftsraum, separatem Wc, teilweise Ankleideräume und eine durchgehende Loggia / Terrasse.
Die Hauptausrichtung ist nach Süden geplant.
Ein direkter Zugang erfolgt von der Tiefgarage.

FLÄCHENVERTEILUNG UND ÜBERSICHT BAUTEILE



Ausführungsvorschlag Glastrennwand zwischen Bauteil B und C

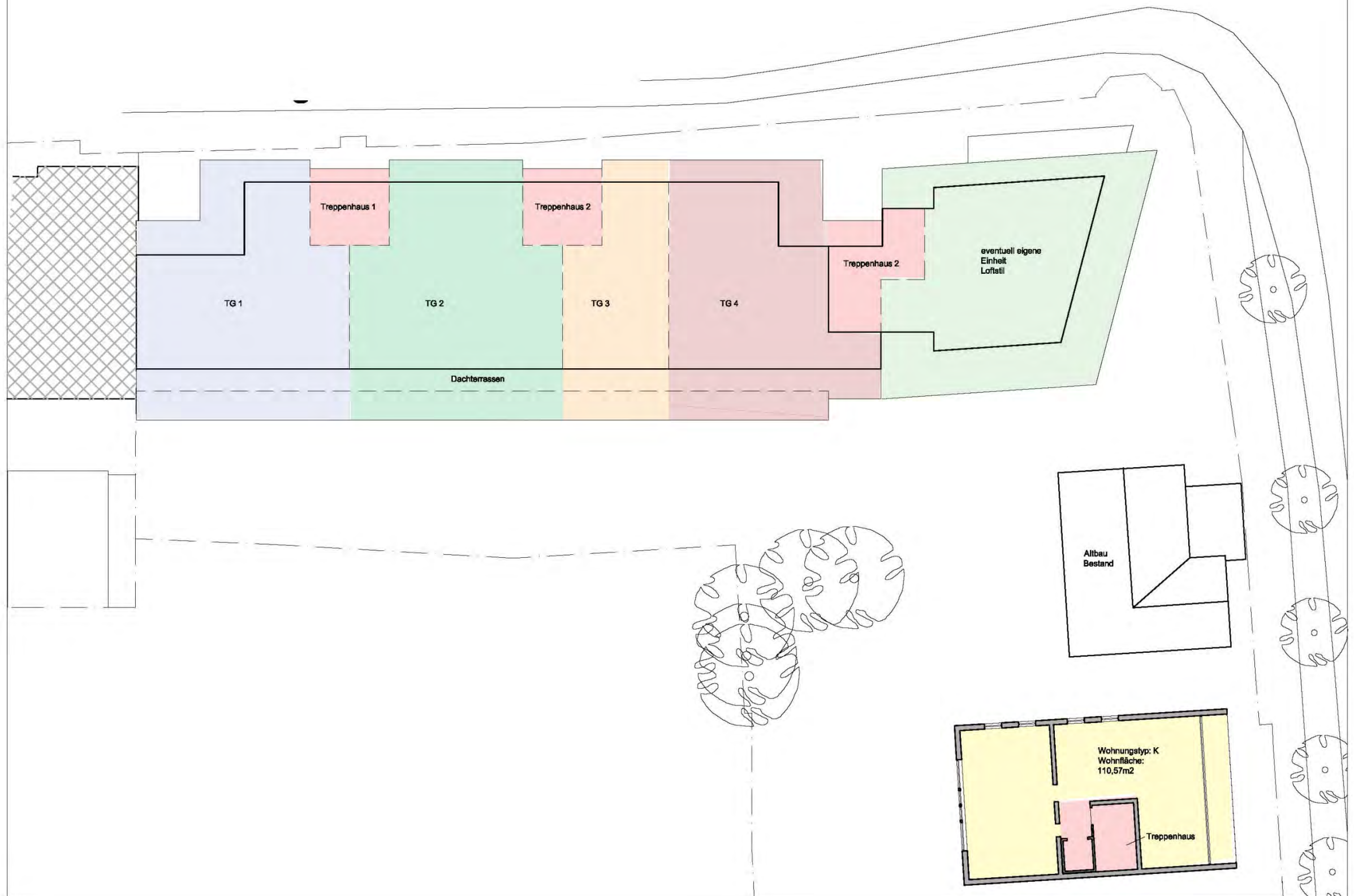
AUFTEILUNG GEWERBERASTER ERDGESCHOSS



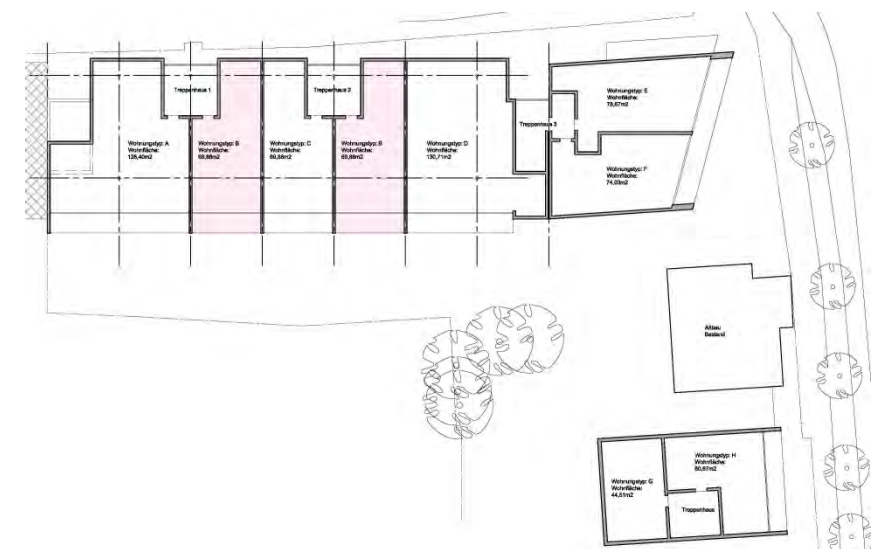
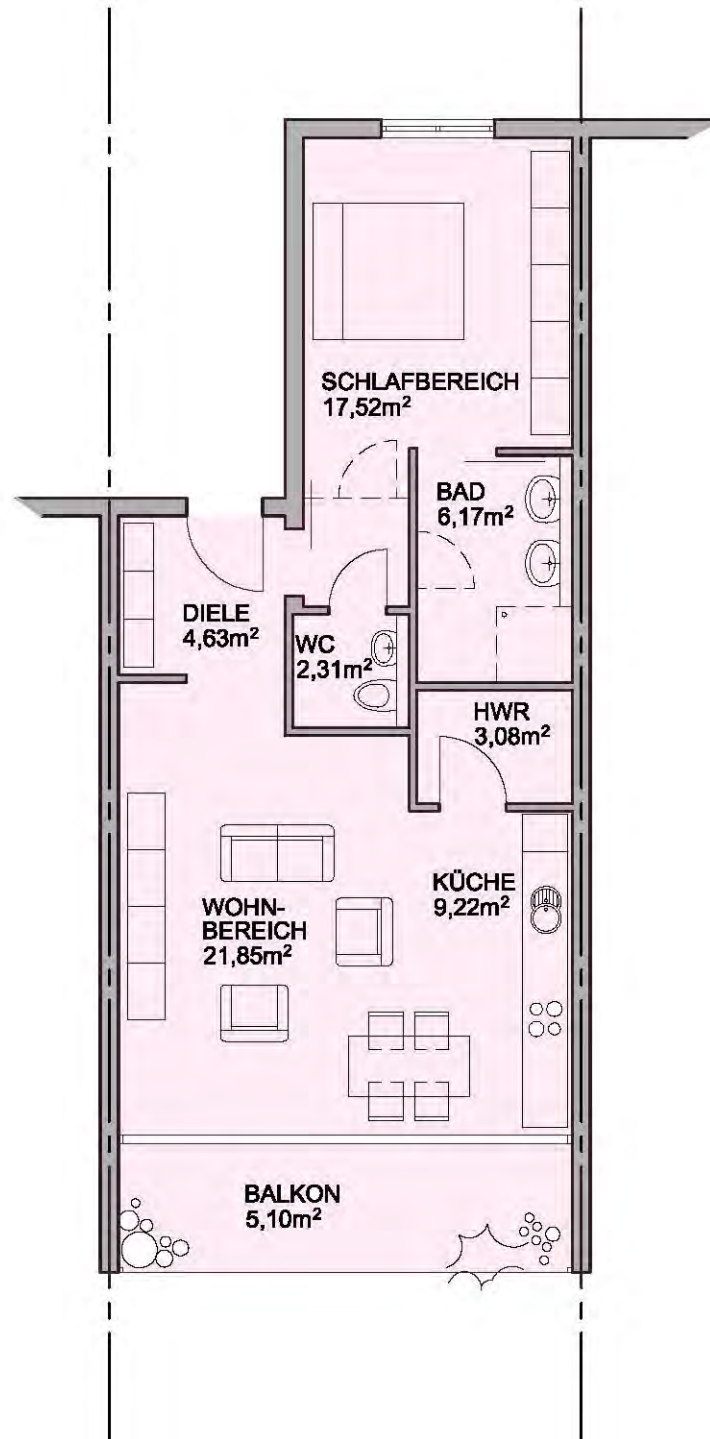
AUFTEILUNG WOHNUNGSRASTER OBERGESCHOSSE



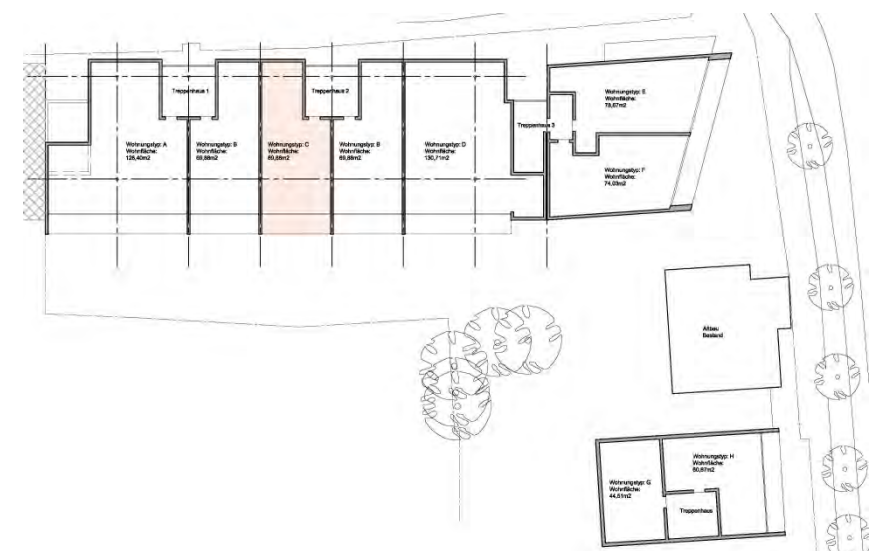
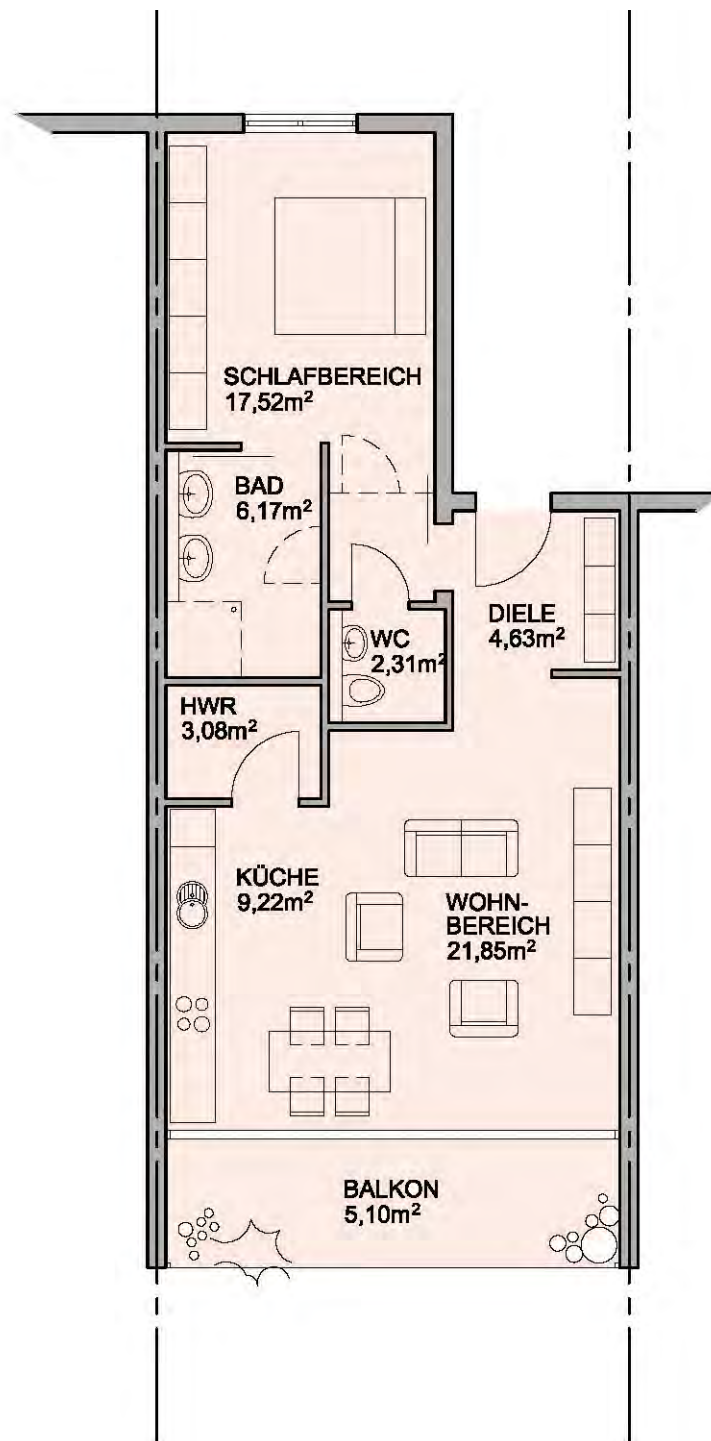
AUFTEILUNG WOHNUNGSRASTER TERRASSENGESCHOSS



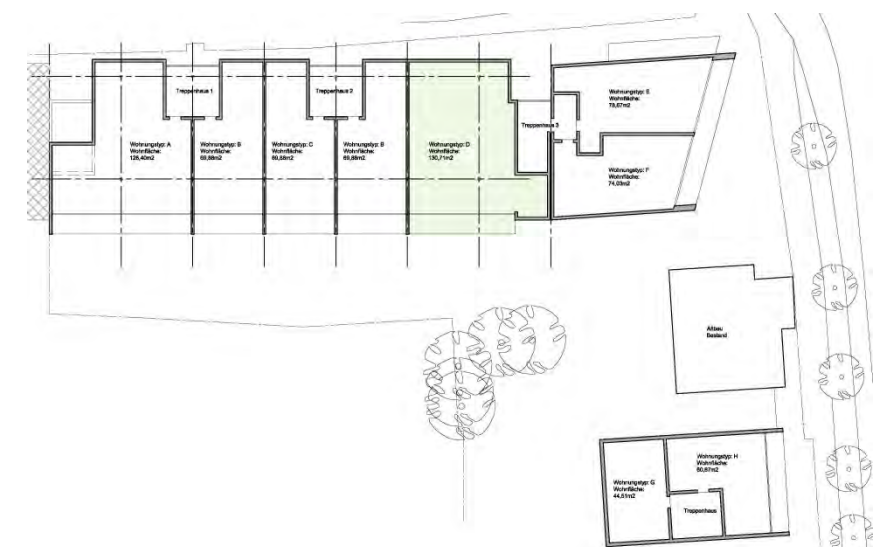
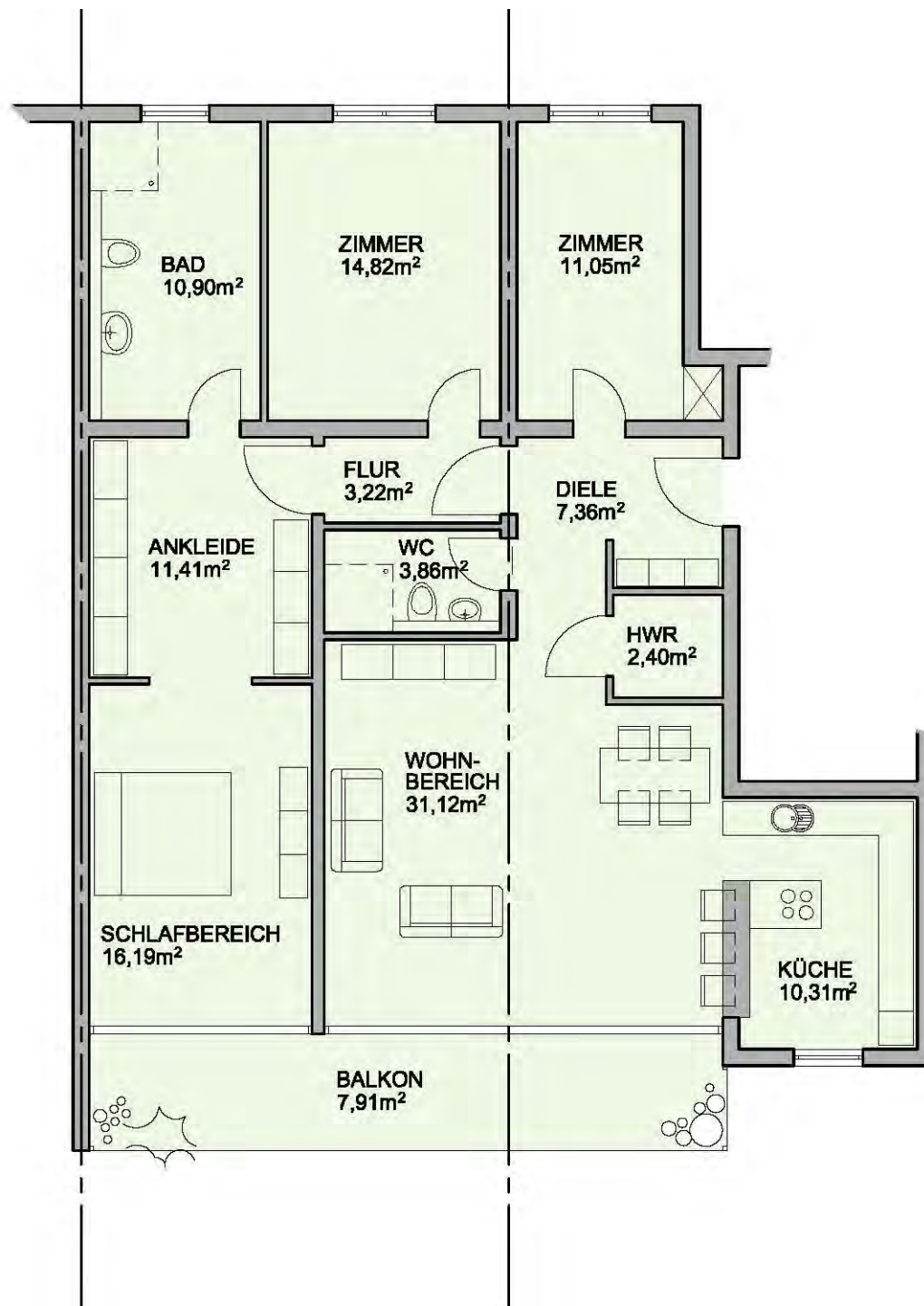
OBERGESCHOSSE TYP B FLÄCHE 69,88 QM



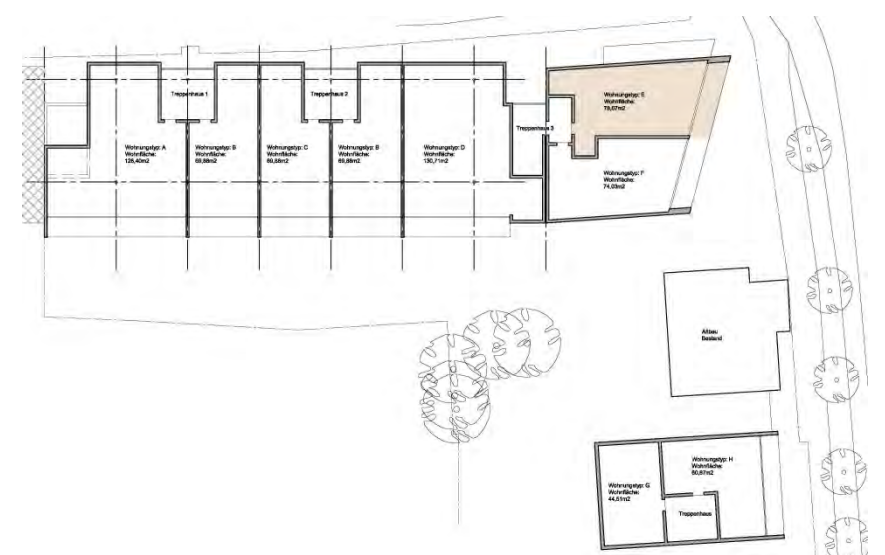
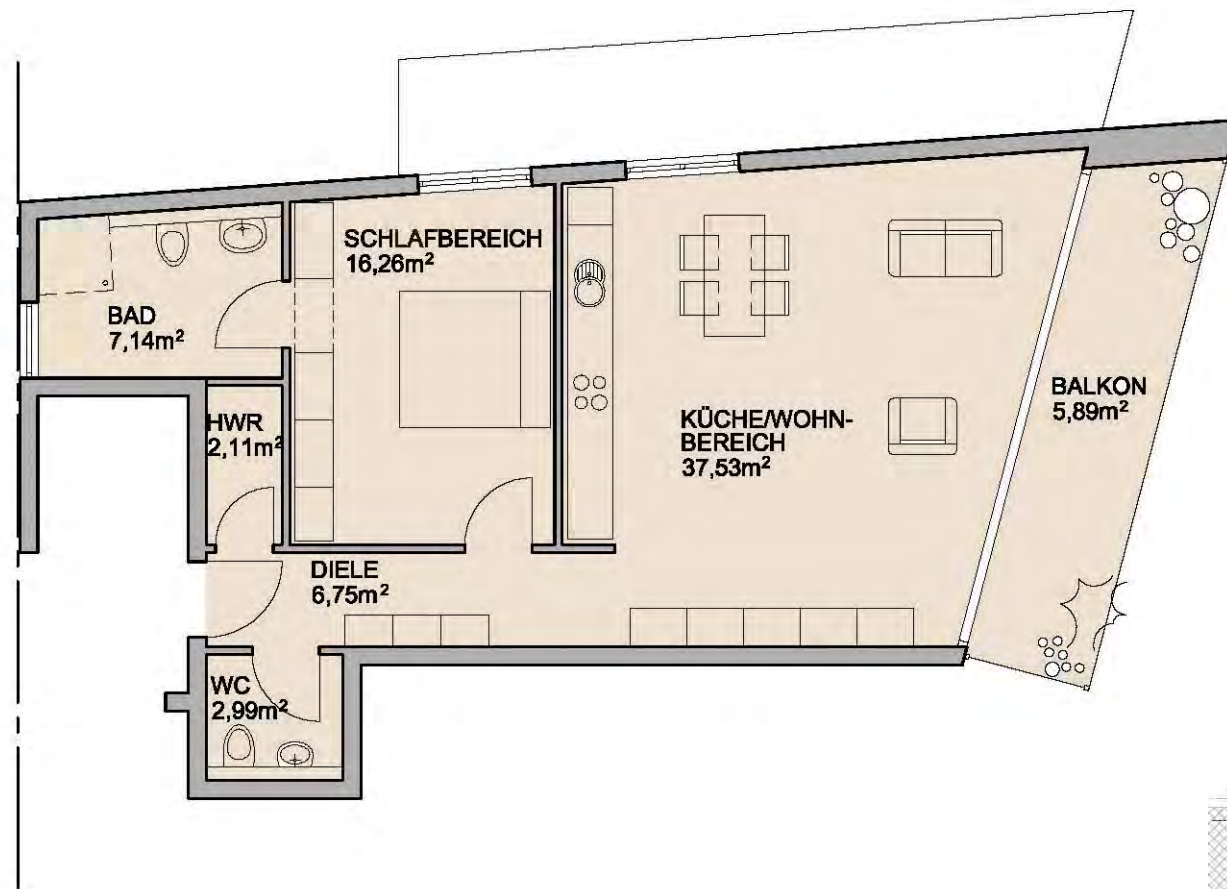
OBERGESCHOSSE TYP C FLÄCHE 69,88 QM



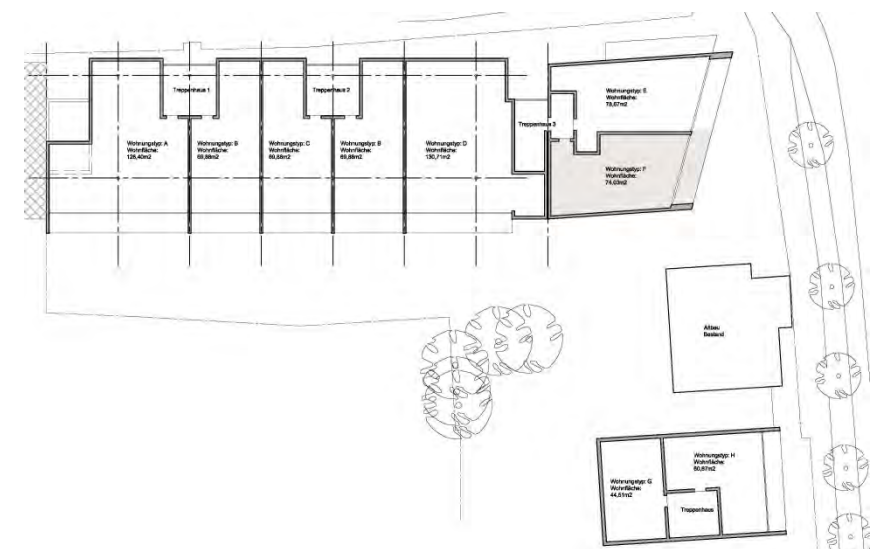
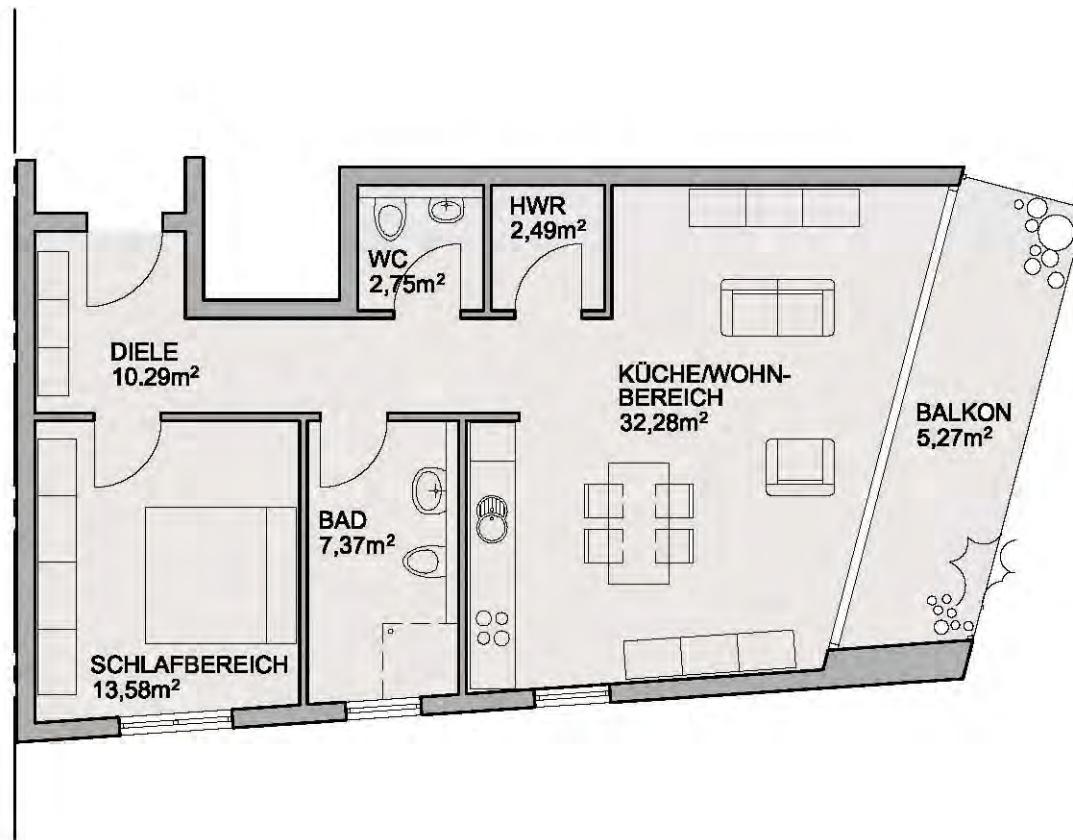
OBERGESCHOSSE TYP D FLÄCHE 130,55 QM



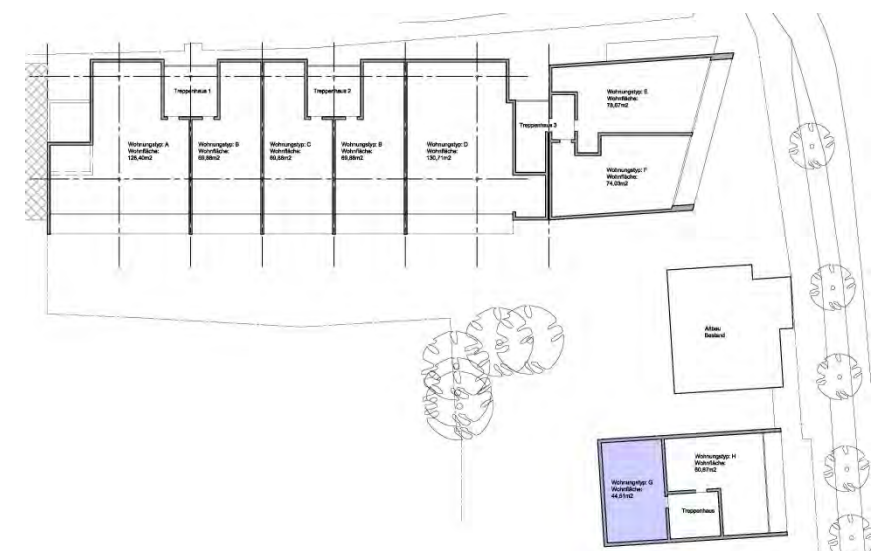
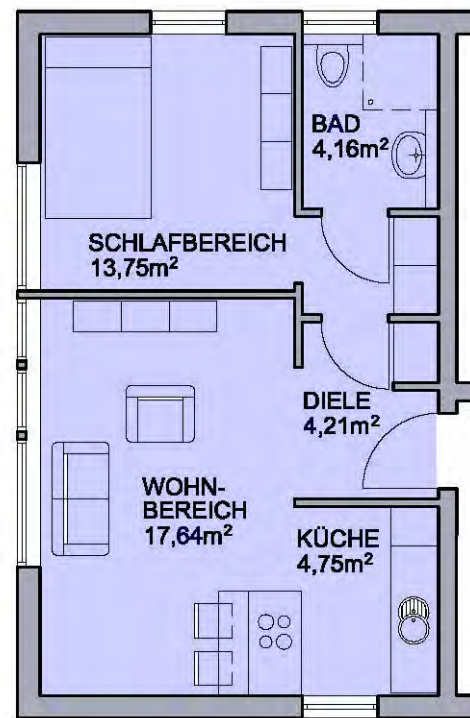
OBERGESCHOSSE TYP E FLÄCHE 78,67 QM



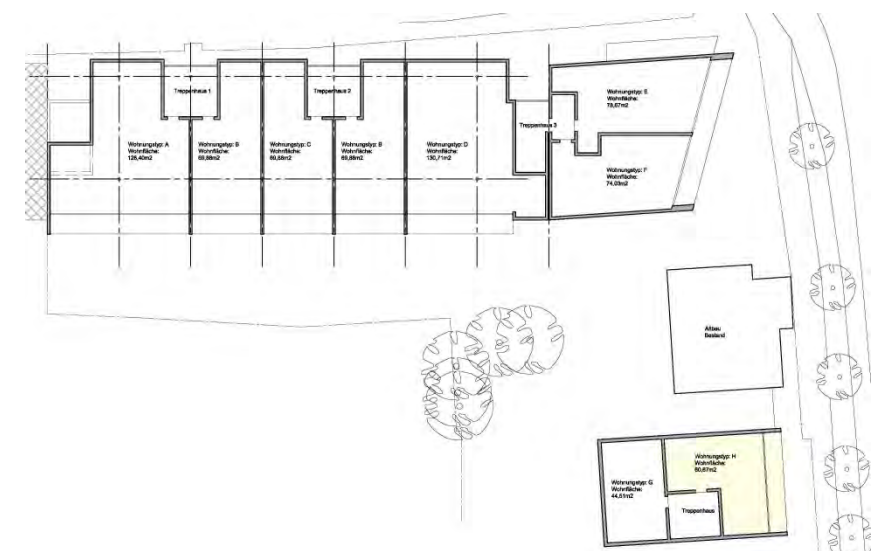
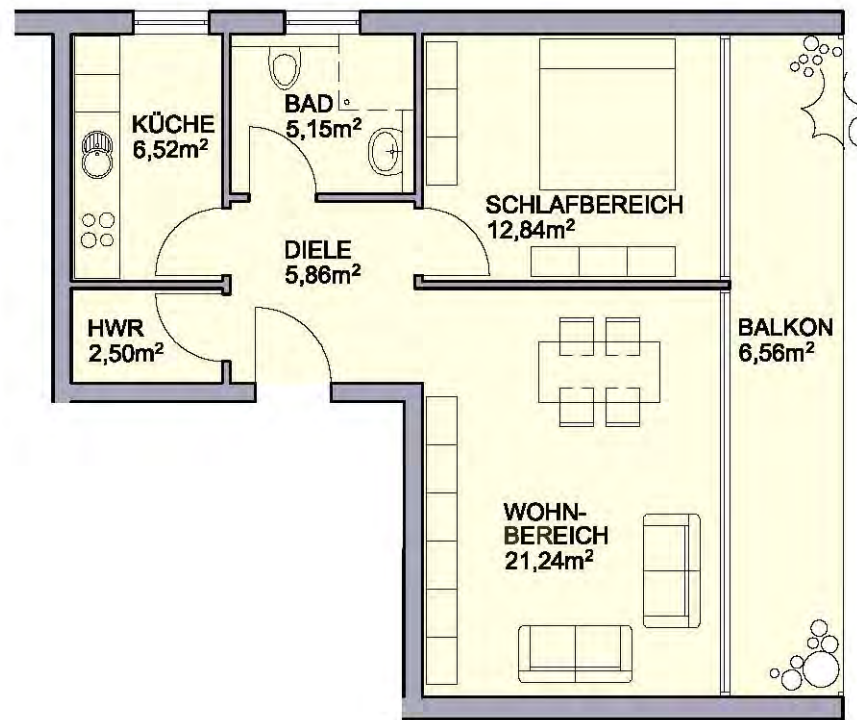
OBERGESCHOSSE TYP F FLÄCHE 74,03 QM



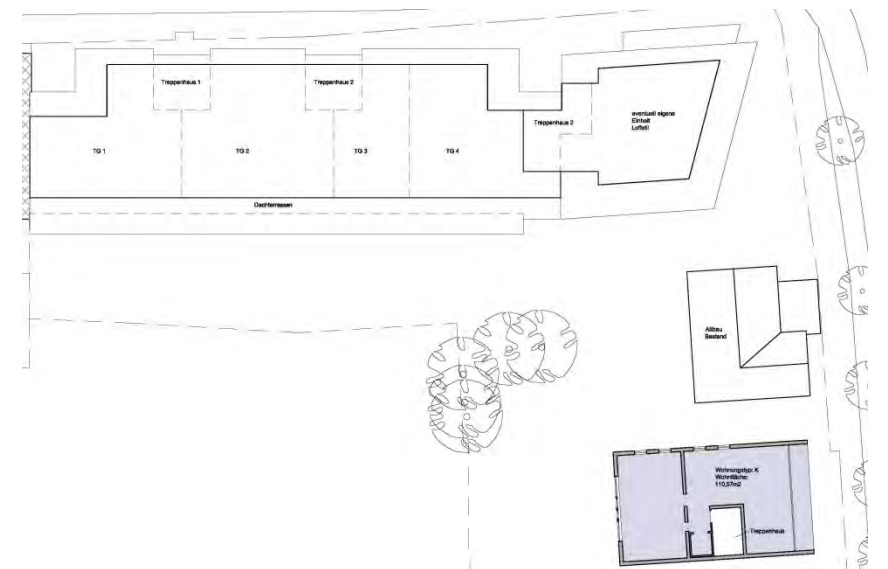
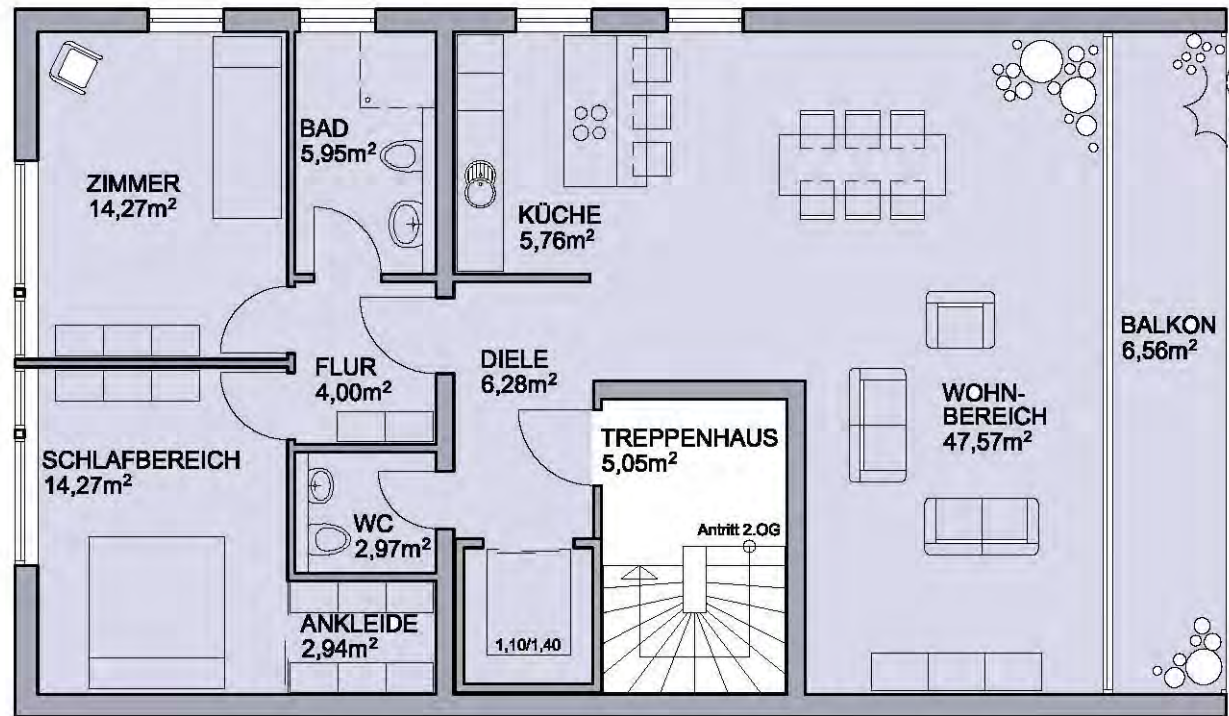
OBERGESCHOSSE TYP G FLÄCHE 44,51 QM



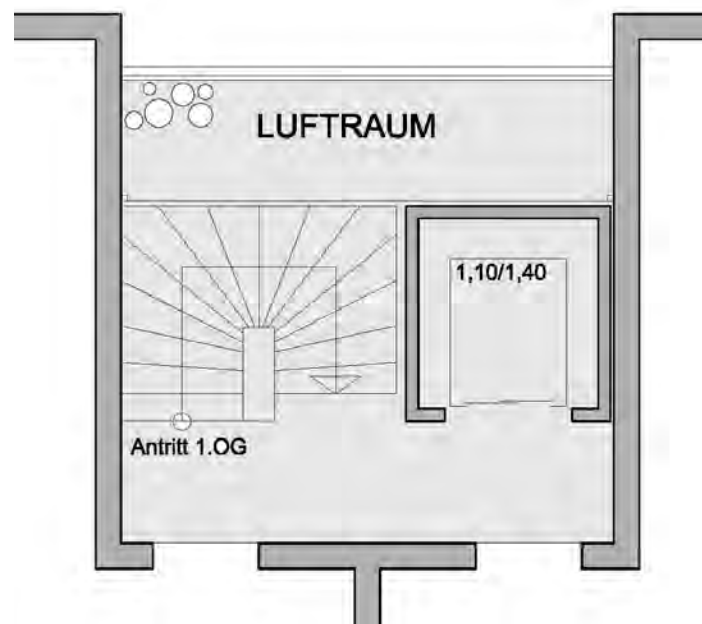
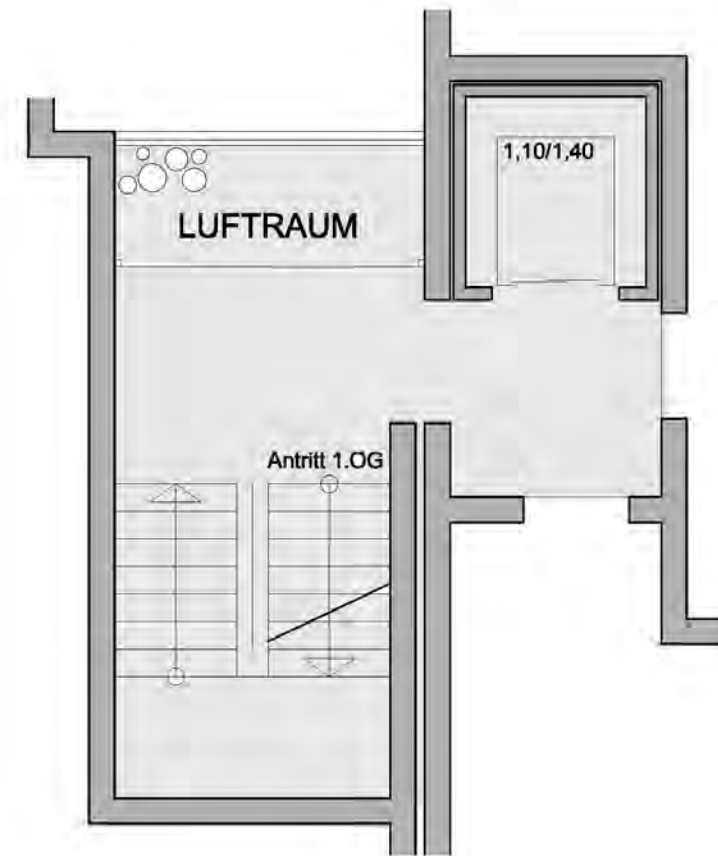
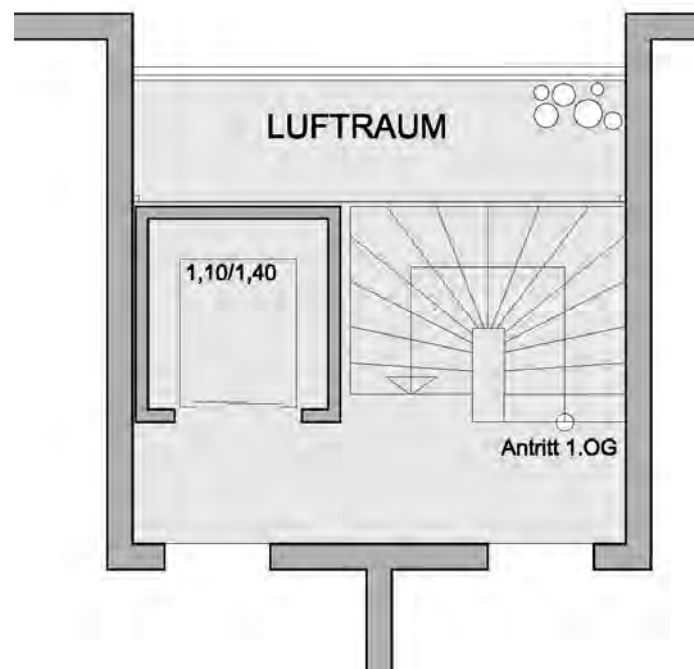
OBERGESCHOSSE TYP H FLÄCHE 60,67 QM



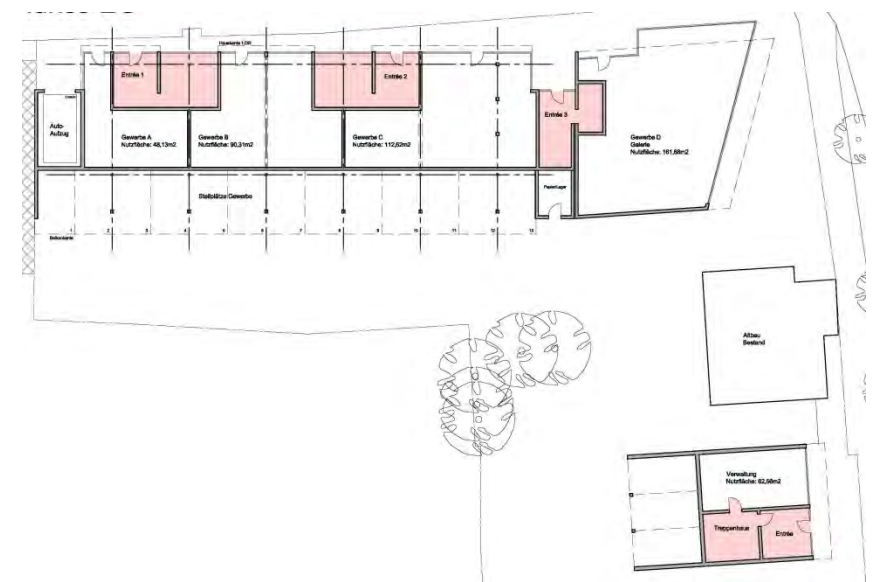
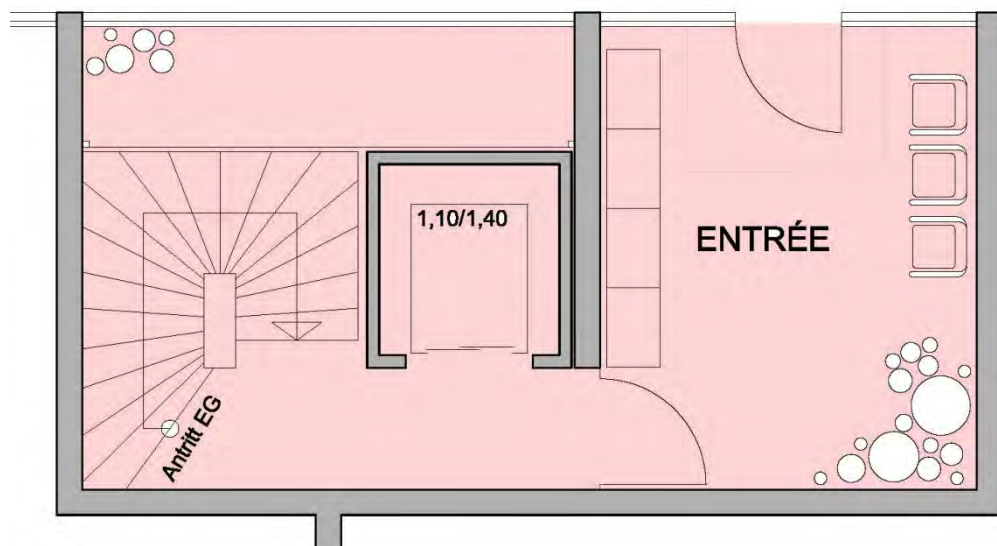
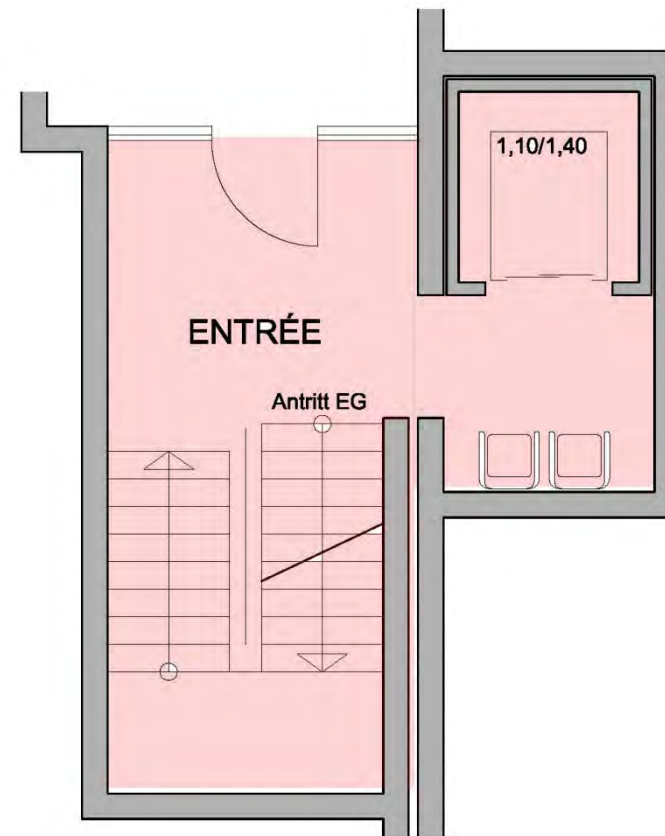
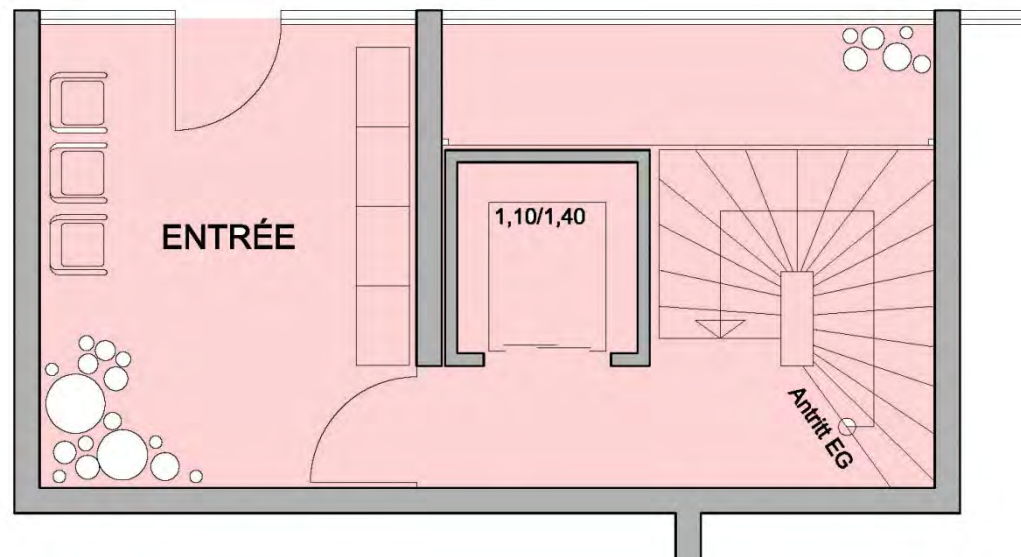
3. OBERGESCHOSS TYP K FLÄCHE 110,57 QM



OBERGESCHOSSE TREPPENHÄUSER BAUTEIL A



ERDGESCHOSS TREPPENHÄUSER BAUTEIL A



ZUSAMMENSTELLUNG ANZAHL WOHNHEINHEITEN

Anzahl Wohneinheiten	
Bauabschnitt A 1. Abschnitt	14 Einheiten, davon 10 Wohnungen im ersten und zweitem Geschoss 4 Terrassensuiten
Bauabschnitt A 2. Abschnitt	7 Einheiten, davon 6 Wohnungen im ersten, zweitem und drittem Geschoss 1 Terrassenloft
Gesamt	21 Wohnungen unterschiedlicher Grösse und Fläche
Bauabschnitt B	Bestandsgebäude
Bauabschnitt C	5 Einheiten, davon 4 Wohnungen im ersten und zweitem Geschoss 1 im drittem Geschoss
Gesamt	6 Wohnungen unterschiedlicher Grösse und Fläche
Summe Bauabschnitt A und C	27 Wohnungen

ZUSAMMENSTELLUNG FLÄCHEN

Flächen		
Wohnflächen Bauabschnitt A 1. und 2. Abschnitt		1910,76 qm
Flächen Bauabschnitt B Bestandsgebäude		195,00 qm
Wohnflächen Bauabschnitt C		320,93 qm
Summe Bauabschnitt A und C (ohne Bestand)		2231,69 qm
Gewerbeflächen Bauabschnitt A 1.und 2. Abschnitt		412,74 qm
Gewerbeflächen Bauabschnitt C		38,55 qm
Summe Bauabschnitt A und C		451,29 qm
Gesamtsumme Wohn – und Gewerbeflächen		2682,98 qm

Urheberrechte / Copyright

Sämtliche in Wort, Bild oder Zahl entwickelte Analysen, Strategien, Konzepte, Kampagnen, Gestaltungsansätze sowie präsentierte Umsetzungen, Entwürfe und Planungen – im entgeltlichem oder unentgeltlichem Auftrag – bleiben bis zu einer verbindlichen Nutzungsvereinbarung uneingeschränktes Eigentum der Vivaplan.

Mönchengladbach 10.12.2012



VIVAPLAN®

ARCHITEKTUR
WOLFGANG SCHÖRNICH
WINDTHORSTSTRASSE 5 - 7
41061 MÖNCHENGLADBACH
FON 02161309100
MOBIL0151 54111 034
FAX 0321 222787526
Vivaplan-architektur@gmx.eu