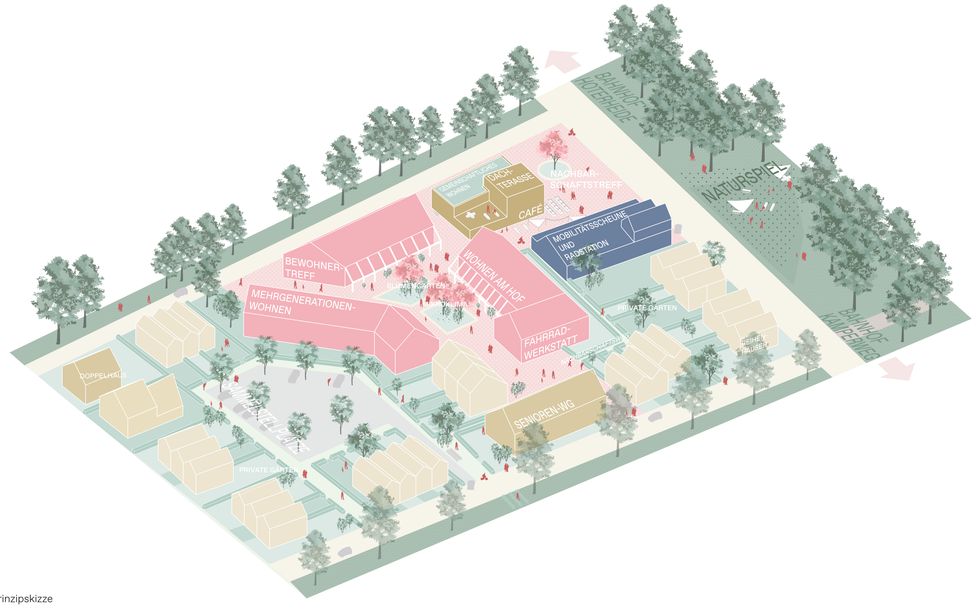


Prinzipskizze

KALVERDONK AM ZUG

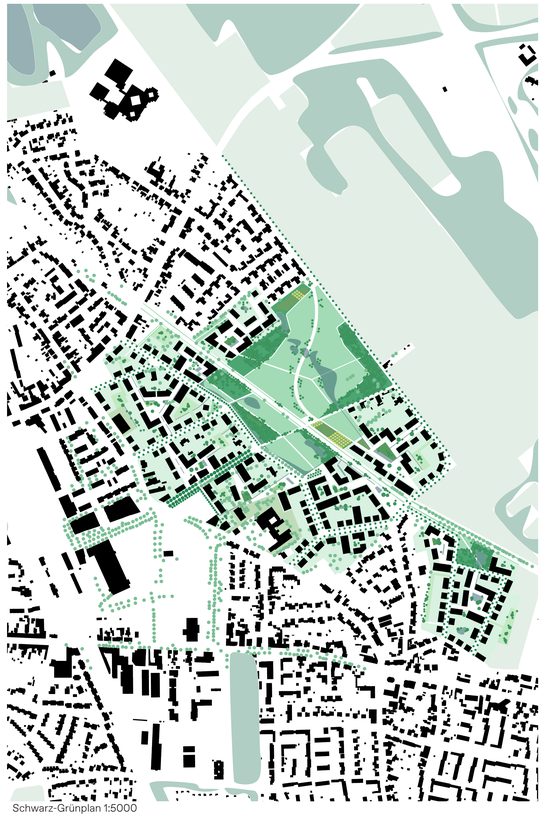
GEMEINSCHAFT ZUM SELBERMACHEN

Mit der Entwicklung vom „Kalverdonk" kann Meerbusch als Ganzes und im besondere der Stadtteil Oster-ath erheblich wachsen, sowohl quantitativ als auch qualitativ bezüglich des Wohnangebots, dass es an seine Bürgerinnen und Bürger machen kann. Damit steckt in der Entwicklung vom „Kalverdonk" eine große Chance das Wohnungsangebot stark zu diversifizieren. Es geht dabei um Fragen des Zusammenlebens verschiedener Generationen, Angebote in Form von kleineren Wohnungen auch für Alleinwohnende und Angebote im preisgedämpften Wohnen. Das Zusammenwachsen der bestehenden Stadtstruktur mit dem neuen Quartier verbindet Tradition und Innovation auf natürliche Weise und erhält die lokale Identität.

Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung ist ein ökonomisches Erschließungs- und Freiraumsystem, das durch besondere räumliche Qualitäten gekennzeichnet ist und das Zusammenleben im Quartier stärkt der Ausgangspunkt. Betrachtet wird dabei nicht nur das Endbild der Gesamtentwicklung, sondern insbesonde-re auch alle Phasen einzeln, da unsicher ist über welchen Zeitraum sich die Entwicklung erstreckt. Letztlich kann die Entwicklung nach jeder Phase individuell fortgeschrieben oder ausgesetzt werden.

Damit entsteht eine Struktur, die neben den privaten Gärten und öffentlichen Räumen (Straßen, Panorama, Quartiersmitte und Parkflächen) auch gemeinschaftliche Flächen anbietet. Es zeigt sich, dass Bürger:innen immer stärker Flächen nachfragen, aufsuchen und sich aneignen und ihnen einen großen Gestaltungsspiel-raum bieten. Dieses können im Normalfall KEINE öffentlichen Flächen sein, da dem zum Beispiel eine öffentliche Verkehrssicherungspflicht / Verantwortlichkeit und Haftbarkeit entgegensteht. Die gemein-schaftlichen Höfe durch ein öffentliches Geh- und (Fahrrad-Fahrrecht) sind zugänglich und bieten gleichzei-tig einen maximalen Gestaltungsspielraum, da sie im Eigentum (W.E.G.) der Umwohnenden sind.

Brutto Bauland:	370000 m²	**Weitere Nutzungen:**	2 (+3 optional)
Erschliessung:	54400 m²	Kita:	2000 m²
Öffentliche Grünflachen:	97000 m²	Ärztehaus:	1500 m²
Netto Bauland:	218600 m²	**BGF:**	118750 m²
Wohneinheiten:	925	**GRZ (netto):**	0.22
davon gefördert:	280	**GFZ (netto):**	0.54
Mehrfamilienhäuser:	625	**GRZ (brutto):**	0.13
davon gefördert:	185	**GFZ (brutto:**	0.32
Reihenhäuser:	230		
Doppelhäuser:	70		
davon gefördert:	95		



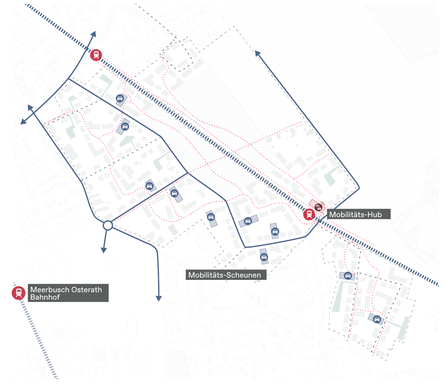
Schwarz-Grünplan 1:5000



Leitidee

Das räumliche Gerüst der Quartiersentwicklung vom „Kalverdonk" besteht aus vier Raumtypen:

- Das Grüne Panorama, das die bestehende Freiraumstruktur aufnimmt und mit einem zentralen Grünraum Platz für Spiel, Aufenthalt, Urbane Landwirtschaft und Natur bietet.
- Einem Erschließungssystem, das so positioniert wurde, dass es in Bezug auf die historischen Ge-höfte und Wegeführungen zu einer leistungsfähigen Oberflächenentwässerung werden kann.
- Ergänzende Wohnwege für Anlieger:innen.
- Einem informellen Erschließungssytem, das über die die Hofstellen führt, wie dieses auch von Bauernhöfen bekannt ist.



Mobilität

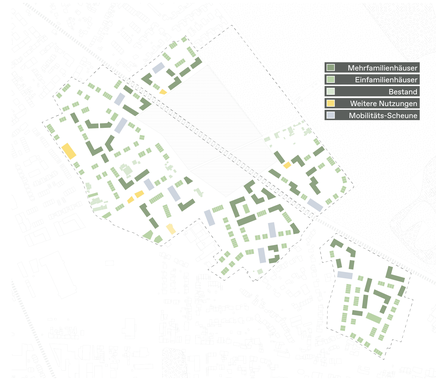
Vielfältige Angebote, die die Mobilitätswende unterstützen. Hier sind insbesondere die vielen de-zentralen Mobilitäts-Scheunen wichtig. Sie bieten vielfältige Mobilitätsangebote. Gleichzeitig sind sie wandelbarer sollte die PKW-Nutzung signifikant zurückgehen. Alles ist hier für einen 100% - Umstieg auf Elektromobilität vorbereitet.

Sharing-Angebote in den Mobilitätsscheunen tragen dahingehend zu einer Minimierung des eige-nen PKWs bei.

Die optimale Anbindung an das RegioNetzwerk

Um den ruhenden Verkehr weitestgehend aus dem Straßenraum fernzuhalten, sind die privaten Stellplätze der EFH größtenteils im inneren Bereich der Baufelder angeordnet. Somit wird deutlich, dass dieses Quartier für Menschen (und nicht für PKW) gebaut wurde.

Direkte Fuß- und Radverbindungen durchs Grüne in Richtung der Haltepunkte und auch des Bahn-hofes „Meerbusch Osterath" unterstützen die attraktive Anbindung.



Typologien

Das Entwurfskonzept sieht eine breite Mischung von verschiedenen Gebäudetypologien vor. Entlang der Erschließung, entlang des grünen Randes und zum großen Freiraum entstehen verschiedene Doppelhäuser und Reihenhäuser, in angemessen dichter Bauweise, um die besondere Freiraumqualität insbesondere in Gebäudetypologien mit kleineren Gärten zugänglich zu machen.

Im Inneren einiger Baufelder und an strategischen Stellen im Gebiet werden Hofstellen entstehen. Die Höfe bieten eine autofreie Form des Zusammenwohnens. Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten, mögliche Senioren-WGs, Pflegeeinheiten, Tagespflege und besondere Clusterwohnungen können in den Höfen reali-siert werden. In die Höfe können auch Angebote für Kinder, wie Tageseinrichtungen integriert werden. In begrenztem Umfang könnten auch gewerbliche Flächen / Co-Working / Homeoffice integriert werden. Die maximale Geschossigkeit des GWB ist auf zwei Vollgeschosse plus Staffel-/Dachgeschoss begrenzt, um aufwendige Erschließungen (Sicherheitstreppenhaus, Feueraufstellflächen) zu vermeiden.



Grün- und Freiraumkonzept

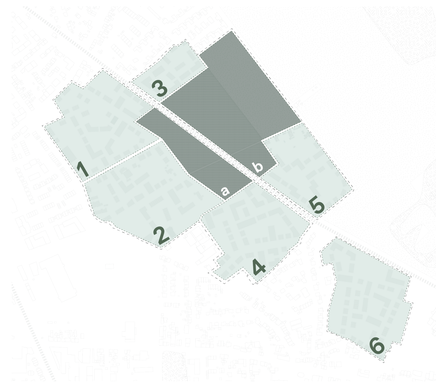
Der Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregenereignissen ist ein definierendes Gestaltungselement des Freiraumentwurfs. In den privaten Höfen entstehen Regengärten und in den Rückbereichen der Wohn-bebauung weitere Retentionsflächen, die Wasser zurückhalten und bei starken Niederschlägen in anschlie-ßende Retentionsmulden weiterleiten. Durch das leichte Gefälle des Gebiets ist es möglich das Wasser bis zu den im Entwässerungskonzept festgelegten Versickerungspunkten zu leiten. Pflanzenkläranlagen wer-den vor den Versickerungspunkten platziert, um das anfallende Grau- und Niederschlagswasser zu reini-gen. So gelingt eine Entlastung des Abwassernetzes bei Extremwettereignissen. Das Wetland inmitten der Parkfläche dient neben der Wasserrückhaltung und Versickerung als Biotopfläche und kühlendes Ele-ment, das die Klimaanpassung des Baugebiets fördert.



Blaue Infrastruktur

Die öffentlichen Grünflächen entwickeln sich entlang zweier Achsen. Die erste Achse orientiert sich am Verlauf der K-Bahn, die zweite Achse verbindet die bestehenden Grünräume südlich des Gebiets über den Schützenplatz und eine neue breite Allee mit dem neu geschaffenen zentralen Park, der sich im Norden an die umgebende Landschaft und Osteraths Grünen Ring angliedert. Der zentrale Park wird durch eine ruhige Mitte mit Wiesen und Wetland und durch aktive waldartige Randbereiche charakterisiert. Sowohl im öffent-lichen Freiraum als auch in den privaten Grünflächen wird besonderer Wert darauf gelegt bestehende Ge-hölzbestände zu erhalten.

Im privaten Wohnbereich entwickeln sich Hofstrukturen, die locker miteinander verbunden sind und so eine informelle Wegeverbindung durch das Gebiet schaffen. Die Höfe werden durch unterschiedliche Aktivitäts-zonen, wie Sportflächen, Flächen für soziale Interaktion, Spielbereiche, Urban Gardening und Andere, be-spielt und bilden so ihre jeweils einzigartige Identität heraus.



Realiserungsabschnitte

Die Neuentwicklung kann in mehreren Phasen entwickelt werden.
Die Baufelder sind zeitlich unabhängig voneinander entwickelbar. Das heißt es sind keine zeitlichen oder konstruktiven Abhängigkeiten in der Entwicklung gegeben.

Grünzug verbinden

Grünverbindungen laden zum Spaziernen, Joggen und Radfahren ein und sind wichtige Bestandteile einer klimaresilienten Stadt.

Wasser sichtbar machen

Der Freiraum bietet Raum für die Anpassung an den Klimawandel, für Regenwasser, für Kühlung durch Verdunstung.

Nachhaltige Energiegewinnung

Die Dachflächen sind primär der Stromproduktion durch Photovoltaik vorbehalten. Saisonale Wärme und Kältebedarfe werden durch Erdwärme und Erdkühle ausgeglichen.

Holz ein nachhaltiges & gesundes Baumaterial

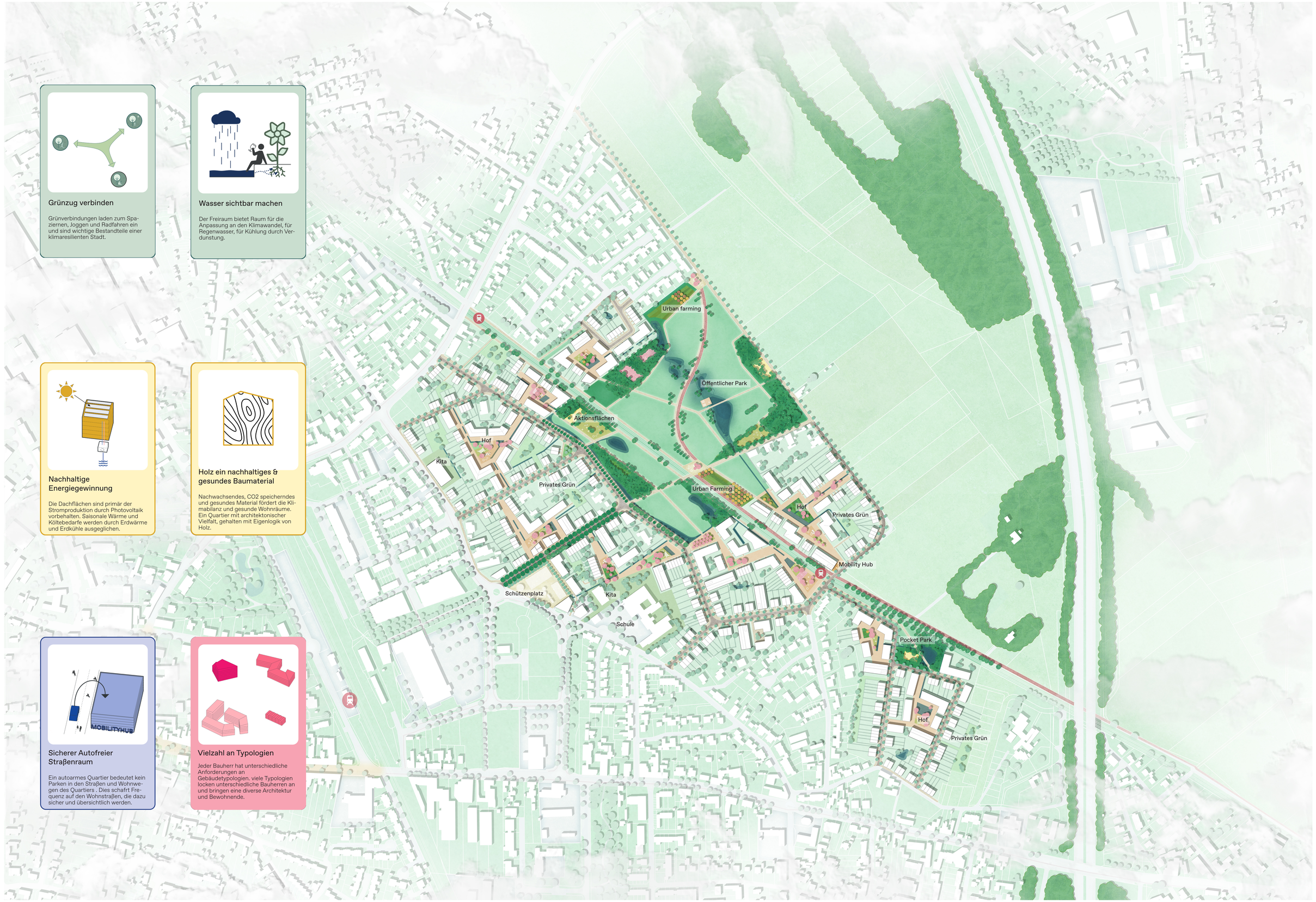
Nachwachsendes, CO2 speicherndes und gesundes Material fördert die Klimabilanz und gesunde Wohnräume. Ein Quartier mit architektonischer Vielfalt, gehalten mit Eigenlogik von Holz.

Sicherer Autofreier Straßenraum

Ein autoarmes Quartier bedeutet kein Parken in den Straßen und Wohnwegen des Quartiers . Dies schafft Frequenz auf den Wohnstraßen, die dazu sicher und übersichtlich werden.

Vielzahl an Typologien

Jeder Bauherr hat unterschiedliche Anforderungen an Gebäudetypologien. viele Typologien locken unterschiedliche Bauherren an und bringen eine diverse Architektur und Bewohnende.



Lageplan 1:2000