Werk Opladen

Zur Idee

Das ehemals verschlossene Hallenensemble öffnet sich – das neue Quartier verzahnt über sein Wegenetz die umgebenden Freiräume „Anger“, „Grüne Mitte“, „Grünes Kreuz“ und „Boulevard“. Kesselhaus und Hochschule werden an das Wegenetz angebunden und zu Bestandteilen des Quartiers. Es entstehen vier Baufelder, die sich windmühlenförmig um einen Quartiersplatz drehen und sehr selbstverständlich die Nutzungen Büro, Wohnen, Gewerbe und Parken abbilden. Die Ortsbild prägenden Fassaden, der Würfelbau und große Teile der Hallen 4 und 5 werden erhalten. Im Zusammenspiel und der Überlagerung von historischer Substanz und einer nutzungsgerechten Bebauungsstruktur entsteht ein spannungsvolles Ensemble mit einer unverwechselbaren Identität.

Nutzungskonzept

Die Nutzungen Wohnen, Büro, Gewerbe und Parken werden in vier voneinander unabhängig entwickelbaren Baufeldern abgebildet. Das **Bürohaus am Anger** schließt den historischen Würfelbau ein. Mit repräsentativen Zugängen am Anger und am Quartiersplatz können unterschiedlich große Büroeinheiten vom Single- zum Multitenant abgebildet werden. Das **Wohnhaus am grünen Kreuz** umschließt einen großzügigen, begrünten Gartenhof. Freies Wohnen – orientiert zum Park und in den ruhigen Gartenhof und studentisches Wohnen – orientiert zum Quartiersinneren, können unabhängig voneinander entwickelt werden. Das „**Gewerbehaus am Boulevard**“ findet in den ehemaligen Bahnhallen 4 und 5 Platz. Die Hallen können in unterschiedlich große und beliebig viele Segmente aufgeteilt, Flächen für Sport, Einzelhandel und Gastronomie der Marktsituation angepasst werden. Das **Park- und Boardinghouse** mit Zufahrt von der Fakultätsstraße wird in Systembauweise erstellt. Es kann, dem Stellplatzbedarf entsprechend, sukzessiv/geschossweise wachsen. Im Endausbau kann das Parkhaus ca. 500 PKW-Stellplätze aufnehmen. Das direkt angeschlossene Boardinghouse orientiert sich mit allen Wohneinheiten zum grünen Kreuz.

Bauabschnitte

Die Baufelder des neuen Quartiers können unabhängig voneinander in Bauabschnitten wachsen. Auch innerhalb der Baufelder ist eine Entwicklung in Bauphasen möglich, das Systemparkhaus wächst mit den erforderlichen PKW-Stellplätzen mit. Die historischen Hallen 4 und 5 können sukzessiv saniert und ausgebaut werden.

Freiraum

Das Quartier öffnet sich und verzahnt die umgebenden Freiräume „Anger“, „Grüne Mitte“, „Grünes Kreuz“ und „Boulevard“. Die öffentlichen Räume bleiben vom PKW-Individualverkehr unberührt und bieten große Aufenthaltsqualitäten. Windmühlenförmig umschließen die vier Baufelder eine gemeinsame Quartiersmitte, die repräsentative Adressen schafft und Platzraum für Veranstaltungen sein kann.

Bestand

Die Ortsbild prägenden Bestandsfassaden der ehemaligen Bahnausbesserungshalle werden erhalten. Sie verschaffen dem Quartier – in Überlagerung mit einer neuen, nutzungsgerechten Bebauungsstruktur - eine eigene, unverwechselbare Identität. Der Würfelbau und große Teile der Hallen 4 und 5 werden erhalten und neuen Nutzungen zugeführt.

Verkehr

Das neue Quartier bleibt weitgehend vom PKW-Verkehr unberührt (nur Feuerwehr und Anlieferung). Das Mobilitätsparkhaus kann die geforderten 500 PKW-Stellplätze und notwendige Fahrrad-Stellplätze aufnehmen. Über das Wegenetz und den Quartiersplatz sind alle Nutzungsbausteine auf kurzem Weg erreichbar. Auf aufwendige Tiefgaragen – insbesondere in der Schadstoff belasteten Nord-Ost-Ecke des Grundstücks – wird verzichtet.

Schallschutz

Die Nutzungsverteilung auf dem Grundstück reagiert auf die Emissionen von Hochschule und Bahntrasse. Bürohaus, „Gewerbehäuser“ und Parkhaus schirmen das sensible Wohnhaus ab. Annähernd alle Wohnungen (Freies Wohnen, Studentisches Wohnen und Boarding) sind zur beruhigten Quartiersmitte, oder zum Ostpark orientiert. Die von der Feuerstraße aus erschlossenen Wohnungen erhalten entsprechende Schallschutzgrundrisse.