

WOHNEN AN DER ITTER  
Itterstrasse Hilden

18.07.2023

rheinflügel severin goetzenarchitekten.de

18.07.2023



Senkrechtluftbild

Darstellung ohne Maßstab

rheinflügel severin goetzenarchitekten.de



Masterplan - Nordausrichtung

Darstellung ohne Maßstab

**rheinflügel** severin



Masterplan - Nordausrichtung

Darstellung ohne Maßstab

**rheinflügel** severin

## IDEE

**Verbindung + Identität**\_Der Entwurf sieht eine kompakte wie integrative bauliche Struktur vor, die den Kontext selbstverständlich ergänzt und den Südwestrand der Hildener Innenstadt deutlich aufwertet. Das neue Quartier zeichnet sich durch eine wohldosierte Urbanität aus, welche die Komponenten Freiraumbezug, Adressbildung und Gemeinschaft miteinander verknüpft und hieraus eine unverwechselbare Identität entwickelt. Zentrales Element des neuen Quartiers ist eine Promenade an der Itter, welche den Stadtpark räumlich ergänzt, obschon sie funktional eindeutig dem Quartier zugeordnet ist. Der aktuelle Planstand sieht eine Fußgängerbrücke vor, deren Umsetzung in weiteren Schritten geprüft wird. Die Brücke würde eine Schnittstelle herstellen, von der das Quartier einschließlich Bestand, sowie der Stadtpark im Sinne einer besseren Vernetzung gleichwohl profitieren. Die Brücke soll auf der Höhe des Quartierswegs die Itter queren, welcher als zweite Wegeachse von zentraler Bedeutung ist.

**Gliederung + Struktur**\_Die bauliche Struktur setzt sich aus einem Verbund von offenen durchgrünter Wohnhöfen zusammen, um den Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens zu fördern. Es handelt sich um additiv gesetzte Baukörper, bei denen Vorder- und Rückseiten über die Höfe miteinander verschmelzen. Durchgesteckte Treppenhäuser unterstützen die gleichwertige Ausrichtung. Bei aller Kohärenz des vorgeschlagenen Entwurfs verfügt jeder Hof über eine eigene Geometrie, sodass unter Einbeziehung von Fassaden- Gestaltungselementen eine Unverwechselbarkeit zwischen den Höfen entsteht. Die Typologie bietet Raum für informelle Begegnungen und zur individuellen An eignung durch die Nachbarschaft.

**Höhenentwicklung + Dachlandschaft**\_Die Regelbebauung ist 3-geschossig angelegt und verfügt zudem über ein teilsseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss. An der Neustraße entwickelt sich die Bebauung aufgrund der Lärmbelastung zu einer Viergeschossigkeit, wodurch die Hofbebauung konsequent geschützt werden kann. Da der Bereich an der Itter gegenüber dem Stadtpark als besonders empfunden wird und sich in diesem Kontext bereits verschiedene überhöhte Gebäude befinden (Seniorenpark, Stadthalle, Finanzamt, Wohnbebauung Fritz-Gressard-Platz) wird hier punktuell eine Fünfgeschossigkeit vorgesehen, welche sich aus der dreigeschossigen Regelbebauung entwickelt. Die Höhenstaffelung soll unter anderem dazu genutzt werden, attraktive Dachgärten und Dachterrassen für die Bewohner zu erschließen. Insgesamt berücksichtigt der aktuelle Entwurf die Überarbeitungshinweise.

## rheinflügel severin

Masterplan - textliche Erläuterung

Darstellung ohne Maßstab

Seite 5

18.07.2023

## ORGANISATION

**Phasierung + Lärmschutz**\_Die Gliederung der Bauabschnitte erfolgt einschließlich der Erschließungsflächen entsprechend der Staffelung der zeitlichen Verfügbarkeit der Grundstücke, sodass die Bebauung auf dem südöstlichen Schad-Grundstück später erfolgen kann. Auf dem nördlich gelegenen Interboden-Grundstück sollen von Südwest nach Nordost die ersten 3 Bauabschnitte erfolgen. Das Prinzip der geöffneten Höfe wird auch im lärm-belasteten Südwesten fortgeführt. Hier sorgen zwei-seitig belichtete Balkone mit einseitiger Verglasung im Übergang der Baukörper für einen optimalen Lärmschutz für den südwestlichen Hof. Für die vom Lärm betroffenen Gebäude sollen lärmschutz-optimierte Grundrisse vorgesehen werden, z.B über natürlich belüftete Loggien mit Schallschutzverglasung.

**Mobilität + ruhender Verkehr**\_Das neue Quartier ist im Innern autofrei, sodass alle neu angelegten Verkehrs- und Aufenthaltsflächen Fußgänger und Radfahrern vorbehalten sind. Auch der neue Quartiersweg zwischen dem Interboden- und dem Schad-Grundstück, ist vom PKW-Verkehr befreit. Ermöglicht wird dies durch eine konsequente Unterbringung aller privaten Stellplätze in Tiefgaragen, welche von der Neustraße erreichbar sind. Die Garagen können alle Stellplätze der Bewohner aufnehmen. In der innerstädtisch integrierten Lage sind zur Reduzierung des MIV und zur Stärkung alternativer Mobilitätsangebote, insbesondere die Erleichterung des Radverkehrs in Bezug auf die Prinzipien der 15-Minuten-Stadt vorgesehen, die im weiteren Verfahren geprüft und konkretisiert werden. Die Fahrradstellplätze sind zu gleichen Teilen im Außenraum sowie in den Garagen untergebracht.

**Grün- + Freiraum**\_Neben den halböffentlichen auf die Nachbarschaft ausgerichteten Höfen prägt die grüne Promenade an der Itter wesentlich den Charakter des Quartiers. Den grünen Höfen sollen Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen zugeordnet werden. Die Grünflächen sind natur-nah gestaltet und mit einem Regenwasserma-nagement versehen, welches auf Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung setzt. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über kleine Gärten mit Hecken zur Trennung von privaten und halb-öffentlichen Freiflächen. Das Erdgeschossniveau soll einschließlich der Hofbereiche um ca. 50 cm angehoben werden. Dadurch kann das Quartier vor möglichen Starkregenereignissen und Hochwasser der Itter geschützt und die natürliche Belüftung der Tiefgarage sichergestellt werden. Die beiden am äußeren Rand des Grundstücks vorhandenen großen Blutbuchen werden erhalten und zusammen mit weiteren Bestandsbäumen in das Freiraumkonzept integriert.

## rheinflügel severin

Masterplan - textliche Erläuterung

Darstellung ohne Maßstab

Seite 6

## NACHHALTIGKEIT

**Ökologie + Klimaanpassung** Eine weitgehende Begrünung soll ein angenehmes Mikroklima und ist in Kombination mit dem vorgesehenen Regenwassermanagement ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung schaffen. Die Freiflächen sollen mit klimaverträglichen Baumarten bepflanzt werden. Die offenen Grünflächen sind zu einem großen Anteil als artenreiche Blühwiesen angelegt die Bienen und Insekten Nahrung und Lebensraum bieten. Hier kehrt die Natur durch die Konversion nach jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung zurück an die lter. Für einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz werden die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die erforderlichen Retentionsqualitäten werden u. a. durch eine Kombination mit extensiver Begrünung erreicht.

**rheinflügel** severin

Masterplan - textliche Erläuterung

Darstellung ohne Maßstab

Seite 7

18.07.2023



Perspektive

Darstellung ohne Maßstab

Seite 8



Perspektive

Darstellung ohne Maßstab

Seite 9



Perspektive

Darstellung ohne Maßstab

Seite 10



Perspektive

Darstellung ohne Maßstab



Perspektive

Darstellung ohne Maßstab



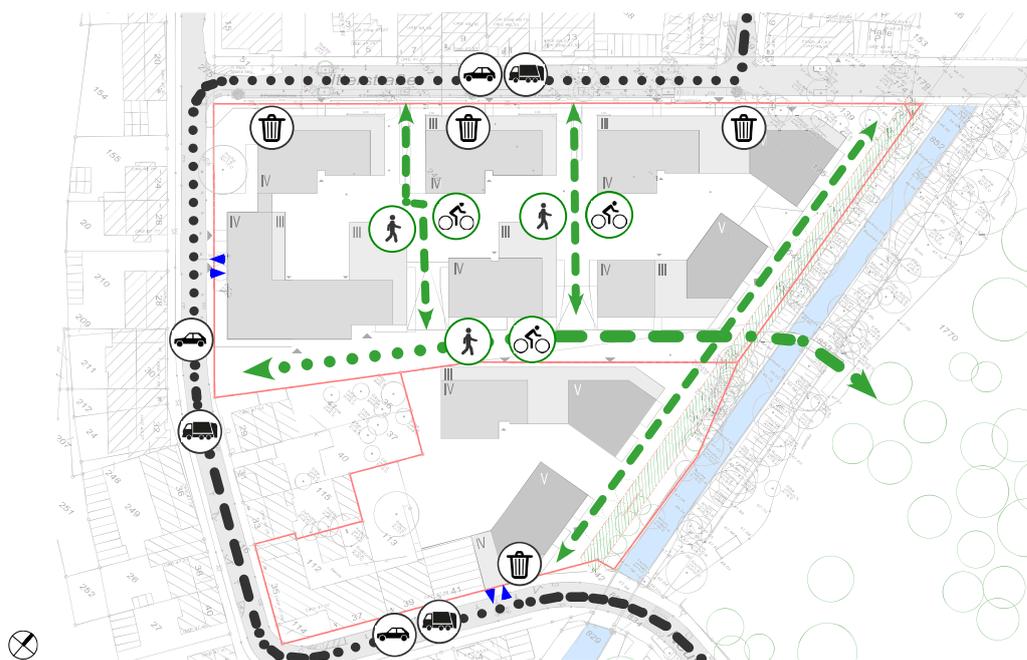
Perspektive

Darstellung ohne Maßstab



Masterplan

Darstellung ohne Maßstab



Wegebeziehungen | Müllstandorte

Darstellung ohne Maßstab



Lageplan

Darstellung ohne Maßstab



Lageplan | Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen

Darstellung ohne Maßstab

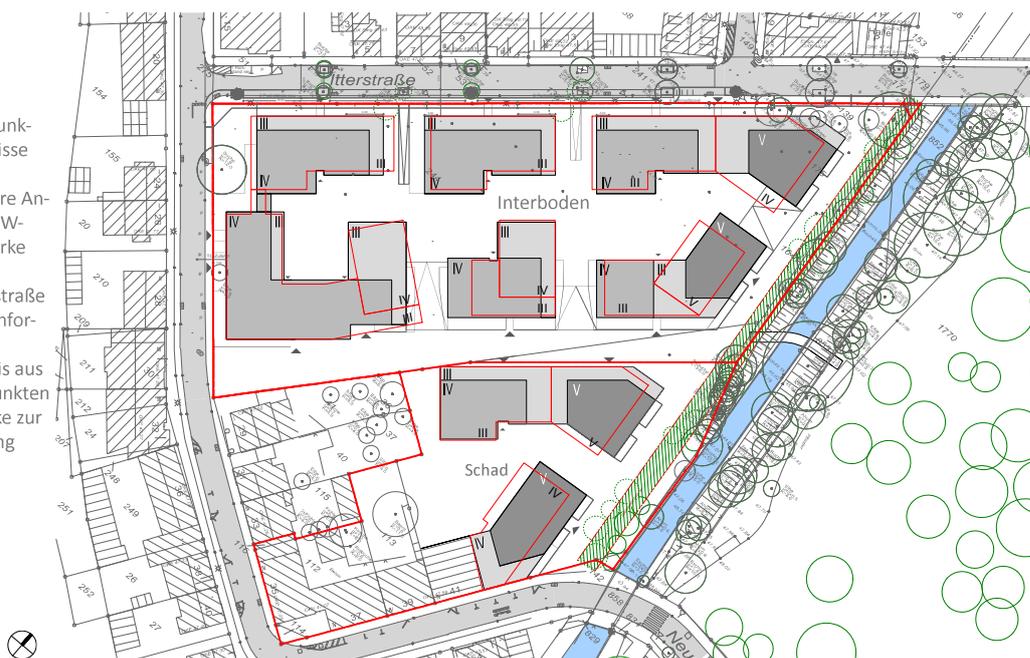


Lageplan | Abstandsflächen (0,4 H) | Bauabschnitte

Darstellung ohne Maßstab

- Wettbewerb
- ] aktuelle Planung

- Veränderung Gebäudetiefe -> Funktionsfähigkeit Wohnungsgrundrisse sonst nicht gewährleistet
- Wandstärke verbreitert -> Höhere Anforderungen durch Vorgaben KFW-Standard, u.a. dickere Dämmstärke erforderlich
- Ergänzung 4. Geschoss zur Neustraße -> aufgrund schalltechnischer Anforderungen
- Verlegung TG-Zufahrt -> Ergebnis aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten
- Vorschlag einer Fußgängerbrücke zur besseren Vernetzung (Umsetzung wird geprüft)



Überlagerung Baukörper | Wettbewerb - aktuelle Planung

Darstellung ohne Maßstab

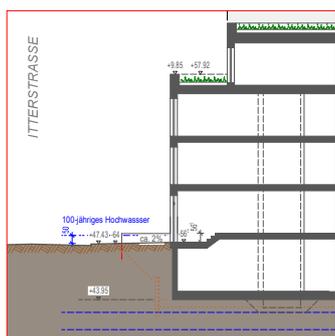
	Wettbewerb					
	Grundstück gesamt		Grundstück Interboden		Grundstück Schad	
<b>Plangebiet</b>						
Plangebiet insgesamt (Bruttobauland)	13.030 m <sup>2</sup>		9.740 m <sup>2</sup>		3.290 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
Nettobauland	13.030 m <sup>2</sup>		9.740 m <sup>2</sup>		3.290 m <sup>2</sup>	
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>						
Grundflächenzahl	0,38		0,39		0,34	
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>						
Geschossflächenzahl gesamt	1,26		1,22		1,35	
<b>Bruttogeschossflächen (BGF [R])</b>						
Bruttogrundfläche (BGF [R]) oberirdisch *	17.329 m <sup>2</sup>		12.877 m <sup>2</sup>		4.452 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche Vollgeschosse oberirdisch	16.374 m <sup>2</sup>		11.922 m <sup>2</sup>		4.452 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche Nicht-Vollgeschosse oberirdisch	955 m <sup>2</sup>		955 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	30%		3.863 m <sup>2</sup>		1.336 m <sup>2</sup>	
davon frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	70%		12.130 m <sup>2</sup>		9.014 m <sup>2</sup>	
<b>Wohneinheiten/Wohnfläche</b>						
	von bis		von bis		von bis	
Faktor BGF zu Wohnfläche (Erfahrungswert)	0,73 0,8		0,73 0,8		0,73 0,8	
Wohnfläche ca. (abgeleitet)	12.700 m <sup>2</sup> 13.900 m <sup>2</sup>		9.400 m <sup>2</sup> 10.300 m <sup>2</sup>		3.200 m <sup>2</sup> 3.600 m <sup>2</sup>	
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	30%		2.820 m <sup>2</sup> 3.090 m <sup>2</sup>		960 m <sup>2</sup> 1.080 m <sup>2</sup>	
davon frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	70%		8.890 m <sup>2</sup> 9.730 m <sup>2</sup>		6.580 m <sup>2</sup> 7.210 m <sup>2</sup>	
Durchschnittliche Wohnungsgröße (Erfahrungswert)	80 m <sup>2</sup>		80 m <sup>2</sup>		80 m <sup>2</sup>	
Wohneinheiten gesamt (abgeleitet)	159 WE 174 WE		118 WE 129 WE		40 WE 45 WE	
Wohneinheiten geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	48 WE 52 WE		35 WE 39 WE		12 WE 14 WE	
Wohneinheiten frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	111 WE 122 WE		82 WE 90 WE		28 WE 32 WE	
<b>Stellplätze</b>						
1,3 (freifinanziert) bzw. 0,8 (gefördert) PKW-Stellplätze je 100 m <sup>2</sup> BGF	**		**		**	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung gesamt	169		126		44	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung freifinanziert	1,3		100		34	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung gefördert	0,8		26		9	
1 Fahrradstellplatz je 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche						
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Gesamt)	423		313		107	
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Bewohner)	339		251		85	
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Besucher)	20%		85		24	

\* inkl. Abstellräume innerhalb der Wohnungen - im Untergeschoss nicht ausreichend Platz für Abstellräume vorhanden  
 \*\* 15% Abzug (Gemeindegebietstyp II) gem. Stellplatzsatzung  
 \*\*\* zusätzlich 20% Abzug für Mobilitätskonzept

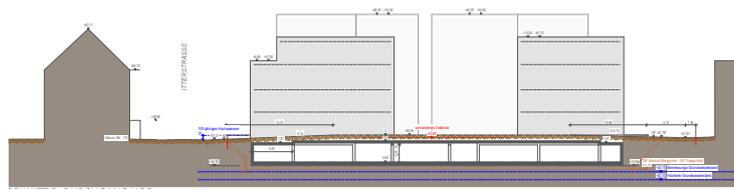
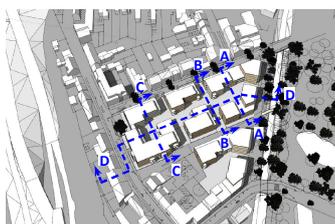
	Masterplan					
	Grundstück gesamt		Grundstück Interboden		Grundstück Schad	
<b>Grundstück gesamt</b>	12.836 m <sup>2</sup>		9.553 m <sup>2</sup>		3.283 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
Nettobauland	12.836 m <sup>2</sup>		9.553 m <sup>2</sup>		3.283 m <sup>2</sup>	
<b>Grundstück gesamt</b>	0,44		0,45		0,40	
<b>Grundstück gesamt</b>	1,29		1,29		1,28	
<b>Grundstück gesamt</b>	21.062 m <sup>2</sup>		15.712 m <sup>2</sup>		5.350 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche Vollgeschosse oberirdisch	16.541 m <sup>2</sup>		12.327 m <sup>2</sup>		4.214 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche Nicht-Vollgeschosse oberirdisch	4.521 m <sup>2</sup>		3.385 m <sup>2</sup>		1.136 m <sup>2</sup>	
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	30%		3.819 m <sup>2</sup>		1.605 m <sup>2</sup>	
davon frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	70%		14.743 m <sup>2</sup>		10.998 m <sup>2</sup>	
<b>Grundstück gesamt</b>	von bis		von bis		von bis	
Faktor BGF zu Wohnfläche (Erfahrungswert)	0,73 0,8		0,73 0,8		0,73 0,8	
Wohnfläche ca. (abgeleitet)	15.375 m <sup>2</sup> 16.850 m <sup>2</sup>		11.470 m <sup>2</sup> 12.570 m <sup>2</sup>		3.906 m <sup>2</sup> 4.280 m <sup>2</sup>	
davon geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	30%		4.613 m <sup>2</sup> 5.055 m <sup>2</sup>		1.172 m <sup>2</sup> 1.284 m <sup>2</sup>	
davon frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	70%		10.763 m <sup>2</sup> 11.795 m <sup>2</sup>		8.029 m <sup>2</sup> 8.799 m <sup>2</sup>	
Durchschnittliche Wohnungsgröße (Erfahrungswert)	85 m <sup>2</sup> *		85 m <sup>2</sup> *		85 m <sup>2</sup> *	
Wohneinheiten gesamt (abgeleitet)	181 WE 198 WE		135 WE 148 WE		46 WE 50 WE	
Wohneinheiten geförderter Wohnungsbau (abgeleitet)	54 WE 59 WE		40 WE 44 WE		14 WE 15 WE	
Wohneinheiten frei finanziert Wohnungsbau (abgeleitet)	127 WE 139 WE		95 WE 104 WE		32 WE 35 WE	
<b>Grundstück gesamt</b>	** ***		** ***		** ***	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung gesamt	165		123		42	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung freifinanziert	1,3		97		33	
Erforderliche PKW-Stellplätze gem. Satzung gefördert	0,8		26		9	
1 Fahrradstellplatz je 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche						
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Gesamt)	513		382		130	
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Bewohner)	410		306		104	
Erforderliche Fahrradstellplätze gem. Satzung (Besucher)	20%		103		26	
Wf-Faktor 0,73	513		382		130	
Wf-Faktor 0,8	410		306		104	
Wf-Faktor 0,73	103		76		26	
Wf-Faktor 0,8	112		84		29	

Matrix | Gegenüberstellung | Wettbewerb - Masterplan | kleineres Grundstück bei Anpassung Itterstraße

Darstellung ohne Maßstab



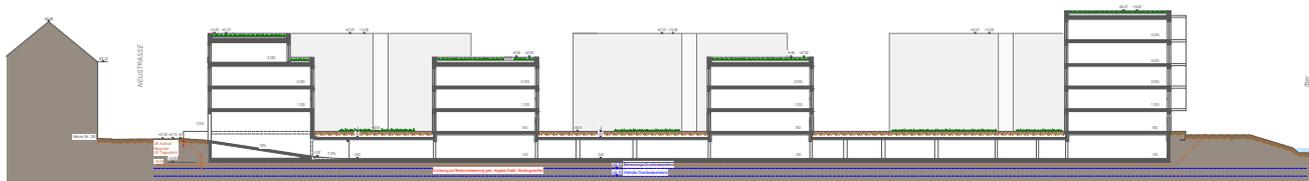
Schnitt A-A



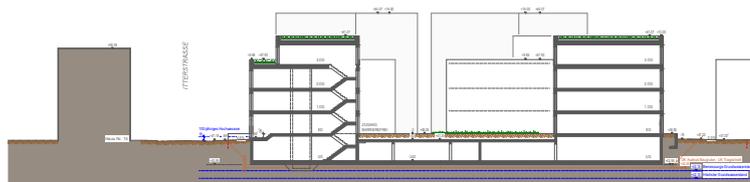
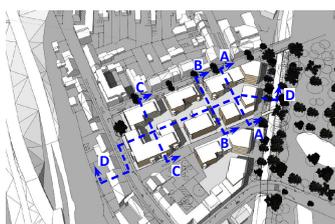
Schnitt B-B

Systemsschnitte | Darstellung Geländeneiveaus und Höhenentwicklung

Darstellung ohne Maßstab



Schnitt D-D



Schnitt C-C

Systemsschnitte | Darstellung Geländeneiveaus und Höhenentwicklung

Darstellung ohne Maßstab