

Projektidee, Referenzen & Erläuterungsbericht

28.02.2022



Interessensbekundung mit Kaufpreisangebot
Grundstück Paulusschule Recklinghausen

CampusQuartier Paulushöhe - Grundidee



Projekt-Team:

Idee: CampusQuartier Paulushöhe unter Erhaltung der stadtbildprägenden Paulusschule als repräsentativer Höhepunkt – preiswerter New Work Space für Start Ups und Freelancer (Co-working) kombiniert mit hochwertigen, repräsentativen Büro- und Praxisflächen für etablierte Unternehmen sowie Wohnen: verschiedene Nutzungsarten mit öffentl. geförderten und frei finanzierten Wohnungen für Singles, Familien und Senioren.

Quartiersansatz (s. beigefügte Referenzobjekte): verschiedene Nutzungsarten, Öffnung zur Stadt, großzügig durchlüftete Grün- und Freiflächen für gesteigerte Aufenthaltsqualität und Verbesserung des Stadtklimas, PKW-Verkehr fast ausschließlich unterirdisch. Kleinteilige Gastro-Einheiten (Cafe/Bistro) zur Nahversorgung und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität

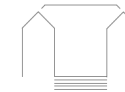
Add on: Verlegung des Geschäftssitzes der _____ in das CampusQuartier Paulushöhe (____). Außerdem ist der Recklinghäuser Bildhauer Heinrich Brockmeier beauftragt, für den Bereich der geplanten Freitreppe Richtung Innenstadt (Kemnastr.) eine markante adressbildende Skulptur zu entwerfen. Im Falle des Zuschlages verpflichtet sich der Bauherr, diese ausführen und aufstellen zu lassen

Kaufpreisangebot: _____ zuzgl. Erschließungskosten in Höhe von insgesamt ca. € _____ -dies ergibt einen Gesamtkaufpreis in Höhe von _____ (Abrisskosten trägt ebenfalls der Erwerber)

Zeitschiene: schnellstmögliche Umsetzung des Projekts mit dem Ziel, die ersten Baukörper bis 2025 fertigzustellen

CampusQuartier Paulushöhe - Übersicht

SCHAFFUNG EINES EINZIGARTIGEN STADTRAUMS



CampusQuartier | P a u l u s h ö h e



Wohnen – Pauluspark

- Wohnen 1: 6 WE zwischen 55-100 qm
- Wohnen 2: 8 WE zwischen 50-70 qm
- Wohnen 3: 6 WE zwischen 55-100 qm
- Wohnen 4: 8 WE zwischen 50-70 qm

Wohnen – Hertener Str. (öffentlich gefördert und rollstuhlgerecht)

- Wohnen 1: 16 WE zwischen 67-87 qm
- Wohnen 2: 8 WE zwischen 55-67 qm

Wohnen & Gewerbe – Paulushöhe

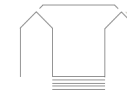
- Wohnen: 16 WE zwischen 55-115 qm
- Gewerbe: mind. 3 GE zwischen 100-600 qm

Tiefgaragen

- Tiefgarage 1: 80 PKW-, 50 Fahrrad- und 15 Lastenräder-Stellplätze
- Tiefgarage 2: 40 PKW-, 50 Fahrrad- und 10 Lastenräder-Stellplätze

Erläuterungsbericht (1/8)

POSITIVE UMNUTZUNG DES HISTORISCHEN STANDORTS



CampusQuartier | Paulushöhe

Leitmotiv

Für die Stadt Recklinghausen bietet sich mit der Schaffung einer neuen Identität am historischen, stadtbildprägenden, ehemaligen Schulgelände der Paulusschule die Chance, an dem seit vielen Jahren unwirtschaftlichen Standort eine positive, zukunftsorientierte Umnutzung und Aufwertung zu etablieren.

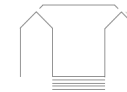
In der Planungsphase fand der Gedanke, dem Projekt den Titel „CampusQuartier Paulushöhe“ zu geben, großen Anklang. Mit dieser Adressbezeichnung würde eine angenehme Identität, gepaart mit positiv besetztem Nutzungsbild erreicht – ein neues Gesicht mit neuem, attraktivem Flair und Image.

Das CampusQuartier Paulushöhe nimmt den Duktus und die Typologie der angrenzenden Umgebung konsequent auf und schafft einen neuen, in seiner Charakteristik einzigartigen, Stadtraum für Recklinghausen. Fußläufige Verbindungen von Ost nach West, bereichert durch Platzfolgen, sowie ein thematisch angemessener über einen großzügigen Zugang nach Norden geschaffener Quartierseingang zum naheliegenden Stadtkern attraktiveren den umgewidmeten, historischen Standort. Ziel ist, ihn zu einem Impulsgeber für eine neue Stadtraumqualität zwischen dem Paulusviertel und dem nördlichen Stadtkerneingang zu machen.



Erläuterungsbericht (2/8)

ZEITGENÖSSISCHER KÜNSTLER HEBRO MIT AN BORD



CampusQuartier | Paulushöhe

Erhalt Paulusschule – neue Nutzung

Dem Ansinnen des Auslobers folgend und der stadtraumprägenden und architektonischen Qualität Rechnung tragend, ist der Erhalt der Paulusschule für den Verfasser maßgeblich und Grundlage sämtlicher planerischen Überlegungen.

Oberstes Ziel war es, den ursprünglichen Charakter des erhaltenswerten Gebäudes in der Grundstruktur zu bewahren und gleichzeitig eine zeitgemäße, inspirierende und markante Wohn-, Lern- und Arbeitsatmosphäre zu schaffen. Die Gestaltqualität des ehemaligen Schulgebäudes soll erhalten bleiben und mit zeitgemäßen, hochwertigen Nutzungen in den historischen Mauern Identitäts- und Adressqualität erlangen. Diese soll durch Sanierung der baufälligen Gebäudeteile, energetische Ertüchtigung der Fassaden, modernster Gebäudetechnik (s. auch Energiebeschreibung) und Addition typologisch sinnfälliger, aber gleichzeitig hochmoderner Elemente sichergestellt werden.

Besonderes Merkmal sind die eingerahmten Ganzglasgiebel - die „Wohnvitrinen“ -, die die bislang eher abweisende Fassade zum südlichen Stadteingang, dem Steintor umkehren und sich in höchstem Maße öffnen. Der so entstehende Dialog zwischen der ehemaligen Paulusschule und der näheren Bestandsumgebung stellt einen neuen städtebaulichen Kontext her.

Im Souterraingeschoss werden zeitgemäße Nutzungen in Form von Co-Working Spaces für Start-ups und Freelancer angeboten, eine Szene, die im Ruhrgebiet deutlich an Dynamik gewinnt. Der vom Auslober gewünschten Kombination aus Dienstleistungen, Kleingewerbe, Gastronomie und Freizeitnutzung wird so zeitgemäß und attraktiv entsprochen. Frei zugängliche DigitalHubs, Interaktionsflächen und ein Gastro-Bereich sorgen für Kommunikation und beleben den unmittelbaren Außenraum der vormaligen Paulusschule. Um im vorgenannten Außenraum hohe Identifikation mit dem Ort zu erreichen und ihn kulturell hochwertig zu bereichern, lässt der Anbieter eine vom namhaftesten Bildhauer Recklinghausens, Heinrich Brockmeier („Hebro“), geschaffene Skulptur im Innenhof errichten.

Im „Hochparterre“- Geschoss sieht der Entwurf repräsentative Flächen für Büro- und Administrationsnutzungen vor. Hier plant der Bieter selbst, den Hauptsitz seines _____ Unternehmens in diese Flächen zu verlagern, um die management-intensiven New-Work-Angebote und den Wohnungsbestand, der vollständig im Besitz des Unternehmens bleiben soll, unmittelbar ortsnahe betreuen zu können.



Erläuterungsbericht (3/8)

ERHALT DER PAULUSSCHULE ALS OBERSTES ZIEL

Den oberen Vollgeschossen sind Wohnungen vorbehalten. Im imposanten Dachbereich der Paulusschule können weitere Wohnungen in Form von Atelier- bzw. Loftwohnungen entstehen. Durch das breite Spektrum der Wohnungsgrößen im gesamten Quartiersbereich bieten sich Wohnkonzepte zum inklusiven- und Mehrgenerationenwohnen an. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in der vom Auslober geforderten Größenordnung findet in den westlichen Gebäuden an der Hertener Straße seine Bestimmung. Kleine, aber barrierefreie Wohnungen (z.B. _____) sowie Wohnungen in Maisonette-Form geben zudem Raum für sämtliche Bedarfsformen –seien es alleinstehende SeniorInnen oder junge Familien (s. Nutzungsbeschreibung).

Sämtliche Wohnungen sind mit Aufzügen erreichbar und somit barrierefrei. Rollstuhlfahrer werden in den derzeit geplanten Geschossen der Paulusschule und anteilig in weiteren Gebäuden berücksichtigt. Die im Nutzungskonzept benannten Kenndaten der Wohn- und Nutzflächen basieren auf zum Zeitpunkt noch pauschalen Ermittlungen. Eine exakte Festlegung der Anzahl sowie der Größen insbesondere der Wohnungen ist grundsätzlich mit den angegebenen Größen möglich, sollte aus Sicht der Beteiligten jedoch im Zuge des weiteren Verfahrens erläutert und abgestimmt werden.



Erläuterungsbericht (4/8)

PASSGENAUE EINBETTUNG IN BESTEHENDE BEBAUUNG



Begleitende Bebauung - begleitender Freiraum

Der Symmetrie der Paulusschule entsprechend sind Wohnbebauungen vorgesehen, die die entstehenden Freibereiche maßstäblich wohltuend zonieren und zum ehemaligen Schulgebäude grüne Wohnhöfe entstehen lassen.

Westlich schließt eine parallel zur Hertener Straße angeordnete, weitere Wohnbebauung den Planbereich ab und umschließt nach Osten eine Wohnparkfläche. Vielfältige Nutzungen, wie Spielen, Verweilen und „urban gardening“ werden hier ermöglicht. Die Wohngebäude erhalten Satteldächer und Dachgauben und nehmen hierdurch in zeitgemäßer Ausführung Bezug zur historischen Bebauung des Paulusviertels. Das Fassadenkonzept sieht als dominierendes Außenmaterial Verblendsteine mit für Ortsbild und Region gewohnten „Backsteinen“ vor. Im Zusammenspiel mit der Paulusschule sind flammrote Steine für die angrenzenden Gebäude geplant. Die straßenbegleitenden Gebäude an der Hertener und der Kemnastraße erfahren Changierungen von Rottönen, um zu den Nachbargebäuden zu vermitteln. Zur weiteren Zonierung der Gebäudeteile sind liegende Verblendbänder, sogenannte Lisenen, in Anlehnung unter anderem an das ehemalige Eichamt an der Kemnastraße vorgesehen. Einfassungen von manchen Fenstern aus materialimmanenten Betonfaschen erzeugen in den Fassaden ein seriöses, aber positives Farbspiel.

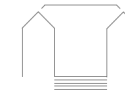
Die vorgegebene Höchstgeschosshöhen sowie die Gebäudehöhen werden konsequent eingehalten. Die komplexe Höhenstruktur des Geländes wird umfassend genutzt und ermöglicht im Nordbereich die Schaffung von bodentiefen Fenstern zum Souterraingeschoss und somit Blickbeziehungen der Nutzer zum hochwertigen Freibereich im „Paulushof“, aber auch Einblicke Vorbeiflanierender in deren Kreativschaffen.

Nach Norden und Osten nutzt der Entwurf die Topografie des Planbereiches und lehnt Wallbegrünungen, analog den historischen, angrenzenden Wallstraßen, an das neue Quartier. So entsteht für die Passanten in den vorgenannten Randbereichen des Quartiers eine wohltuende Distanz zum Befahren - den Straßenraum. Das wie ein Plateau wirkende CampusQuartier ist ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und dient mit seinen öffentlichen und halböffentlichen Grünbereichen, die den Großteil des erhaltenswerten Baumbestands miteinbeziehen, dem Erholungs- und Freizeitbedürfnissen der Bewohner des Quartiers und des Viertels. Lediglich die zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie zur Platzierung der Tiefgaragen notwendigen Bestandsbäume werden in der Planung entnommen und durch umfangreiche, pflanzthematisch gleichwertige Neupflanzungen kompensiert (erhaltene Bäume sind gekennzeichnet).



Erläuterungsbericht (5/8)

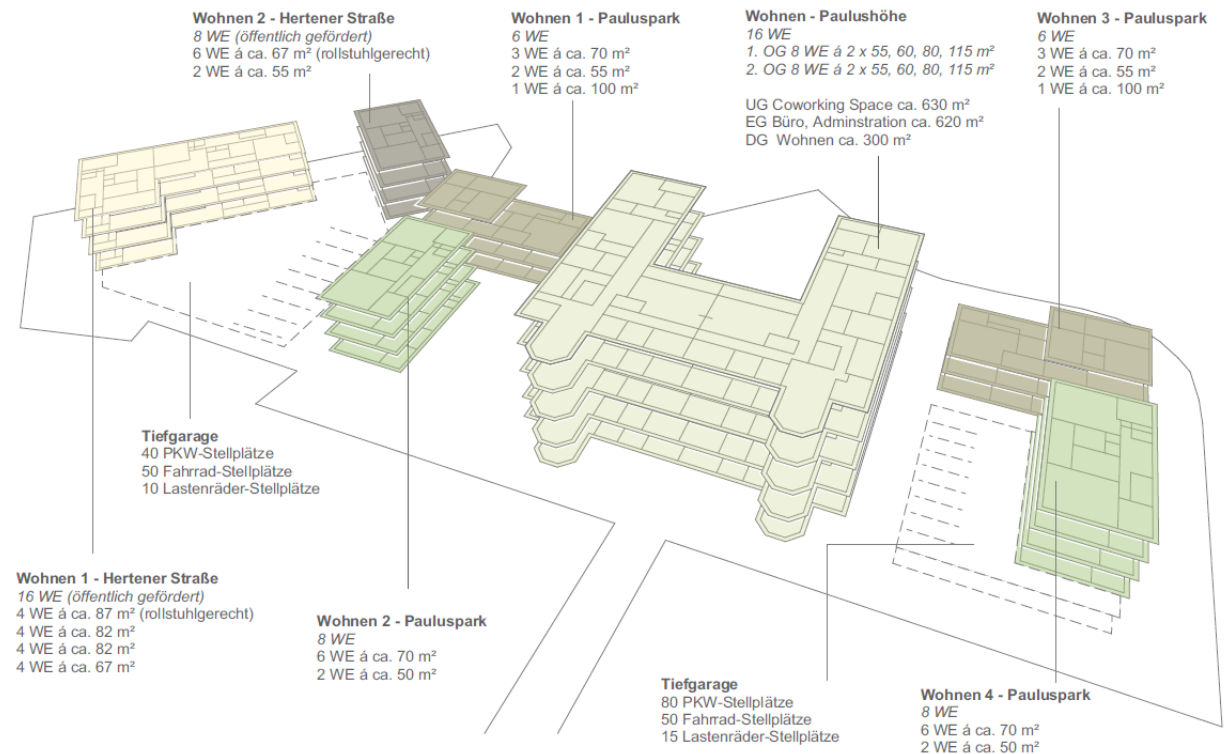
HARMONISCHES ZUSAMMENSPIEL VON ALT UND NEU



Erschließungs- und Mobilitätskonzept

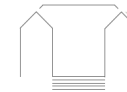
Durch die „Verbannung“ sämtlicher PKW in zwei Tiefgaragen, die von Westen über die Hertener Straße und von Osten über die Kemnastraße erschlossen werden, bleibt das CampusQuartier vollständig autofrei. Rampen und seichte Zuwegungen von der Hertener Straße in den Quartiersbereich sorgen für barrierefreie, aber auch rollstuhlgerechte Erschließungsmöglichkeiten.

Behindertenstellplätze, aber auch Stellplätze für Elektromobilität werden in diesen Bereichen vorgehalten. Über Eigenstromversorgung werden Batterie-Ladestationen für E-Autos und E-Fahrräder zur Verfügung gestellt. Aufgrund der zentralen Lage und der hervorragenden ÖPNV-Anbindung ist davon auszugehen, dass ein beachtenswerter Teil der zukünftigen Bewohner das Fahrrad als Verkehrsmittel bevorzugen wird. Daher ist eine ausreichende Zahl an Fahrrad- und Lastenradstellplätzen in den Tiefgaragen vorgesehen. Trotzdem ist die vorgesehene Anzahl der PKW-Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Recklinghausen berücksichtigt und geplant (s. Stellplatzermittlung).



Erläuterungsbericht (6/8)

STADTVERNÜPFENDE ÖFFNUNG RICHTUNG STEINTOR



CampusQuartier | Paulushöhe

Übergeordnetes Konzept

Der Entwurf sieht sich als ambitionierter Trittstein im Zusammenspiel mit den Park- und Freiraumanlagen, die attraktiv verbunden sind und den Stadtkern und dessen Nahbereich hochwertig vernetzen.

Das Quartier öffnet sich sowohl zu den angrenzenden Straßenräumen als auch zum südlichen Bereich Steintor bis hin zum Prosper-Areal. Die stadtverknüpfende Verbindung der Grünräume vom Erlbruchpark im Osten bis zum Polizeipräsidium im Westen findet mit der zukünftigen Paulushöhe einen neuen Marktpunkt, der die „Stadt der kurzen Wege“ weiter attraktiviert.

Der Entwurf sieht eine konzeptionelle Perspektive über mehrere Stufen vor. Erster Schritt ist selbstverständlich die Umsetzung der Planungen auf dem CampusQuartier Paulushöhe (s. Umsetzung).

Der anschließende Planungsschritt sieht die mittelfristige Umsetzung einer wohnparkartigen Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Parkplatz vor. Eine Neuordnung der Verkehrsführung aufgrund der nun überflüssigen Abbiegespur nach Norden wird zum Bau einer langgezogenen Grüninsel, bei Erhalt der unterirdischen Infrastruktur, genutzt. Diese ermöglicht eine augenscheinliche und qualitätvolle Querung und damit eine Verbindung des neu geplanten Areals. So wird dieser Verkehrsfläche ihre Barrierenfunktion und damit ihre Minderqualität genommen. Baumpflanzungen auf der neuen Insel attraktivieren den öffentlichen Raum zusätzlich. Der Passant betritt vom Paulusanger oder von Nordwesten kommend ein zukünftig grünes, mit hohem Aufenthaltswert versehenes, Wohnpark- und Freizeitquartier. Eine sich zum CampusQuartier Paulushöhe öffnende, durchlässige Bebauung umschließt einen öffentlichen Park, der sich verschiedenen Aufenthaltsthemen widmet. Eine Liegewiese, ein Kinderspielbereich umspielen die Fuß- und radläufigen Verbindungen. Insektenfreundliche Blumenwiesen stärken den Erholungseffekt für Mensch und Tier im Stadtraum. Stadteinwärts gelangt man über einen Pocket Park zum Steintor. Die östlich den zukünftigen Wohnpark begleitende Kemnastraße wird von PKW-Verkehr befreit und ebenfalls für Fußgänger und Radfahrer freigehalten. Erdgeschossige Nutzungen der neuen straßenbegleitenden Bebauung bieten sich für kulturelle und Bildungseinrichtungen wie Quartiersbibliothek oder Kinder- Café an.



Erläuterungsbericht (7/8)

AMBITIONIERTES ZUSAMMENSPIEL MIT PARK- UND FREIRAUMANLAGEN

Als langfristiges Planungsziel strebt der Entwurf eine noch weiträumigere Verbesserung der angrenzenden Stadträume an. Durch Aufwertung der kleinen, für das Viertel typischen Platzsituationen in den Kreuzungsbereichen in Form von Baumpflanzungen und Entsiegelungen werden vielfach naturnahe Impulse gesetzt. Einzelbaumpflanzungen schaffen Alleecharakter in den angrenzenden Straßenräume. Hierdurch wird das gesamte Viertel nicht nur in seiner Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gestärkt, sondern auch kleinklimatisch wesentlich verbessert. Ein durchgängiger Oberflächenteppich, beginnend auf der Paulushöhe bis hin zum Steintor geben dem gesamten neuen Quartier Identität und Orientierung. Zu guter Letzt erlaubt sich der Verfasser die dominante Bebauung im südwestlichen Kreuzungsbereich am Kreisverkehr Hertener Straße langfristig in Frage zu stellen. Hier schlägt der Entwurf eine Planfigur vor, die dem zukünftigen Charakter des übergeordneten Planungsbereiches in seiner Ausformung und seinen städtebaulichen Möglichkeiten das angemessene Potential bietet.

Umsetzung

Der Anbieter sieht die Umsetzung der Planungen auf dem CampusQuartier Paulushöhe als Gesamtprojekt vor. Bis auf notwendige Sequenzen im bauorganisatorischen Ablauf soll die Maßnahme ohne Unterbrechung umgesetzt werden. Hierfür ist eine Bauzeit von 18 Monaten geplant, sodass der Bezug der Immobilien im Sommer 2025 angestrebt wird.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Im Einzelnen sieht der B-Plan Nr. 156 Teilplan 1 – Kemnastraße das Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf vor. Hier dürfte sowohl im B-Plan als auch im FNP eine Anpassung in eine Fläche mit WA-Festsetzungen notwendig sein. Inwieweit es ratsam ist, Flächen als „Urbanes Gebiet“ umzuwidmen, wäre mit der zuständigen Verwaltung zu klären. Des Weiteren sind Flächen für Stellplätze sowie Einzelbaumgebote anzupassen. Die vom Auslober, als auch von der Bebauung freizuhaltende festgesetzte Fläche wurde im Entwurf berücksichtigt. Nach Rechtskraft der Bebauungsplananpassung ist eine umgehende Umsetzung der baulichen Konzeption vom Anbieter vorgesehen. In Absprache mit den Verantwortlichen der Stadt Recklinghausen können planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und bauorganisatorische Umsetzung der beteiligten Planungsbüros in absehbarer, unmittelbarer Abstimmung umgesetzt werden.



Erläuterungsbericht (8/8)

KFW 40 STANDARD ALS MASS DER DINGE

Ökologisches und Energiekonzept

Ziel des vorliegenden Entwurfes ist es, eine rechnerisch hohe Minderung der jährlichen CO₂-Bilanz zu erreichen, indem die durch die Wärmeerzeugung bedingten CO₂-Emissionen mittels hoher Energieeffizienz im Bau und dem Einsatz erneuerbarer Energien optimiert werden. Als energetischer Standard der Gebäudehülle ist für sämtliche Gebäude ein Niveau analog dem bislang bekannten KFW 40 EE vorgesehen.

Die zentrale Energieversorgung der Gebäude wird durch Photovoltaiknutzung auf den effizienten Dachflächen der Paulusschule und der Neubauten unterstützt und erzielt somit eine deutliche CO₂-Einsparung im Vergleich zu einer konventionellen dezentralen Energieversorgung. Die im Konzept berücksichtigte Eigenstromversorgung dient zudem der Versorgung von Batterie-Ladestationen für Elektromobilität (Fahrräder, PKW etc.) Die Herstellung der Gebäude erfolgt durch den Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe weitestgehend ressourcenschonend und umweltbewusst.

Die regenerative Wärmeversorgungen der Gebäude erfolgen über Wärmepumpen. Zur Eigenstromversorgung der vorgenannten Pumpen, zur weiteren Versorgung von Elektromobilität sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Eine Fernwärmeanschluss in der Paulusschule an das vorhandene Fernwärmenetz deckt mögliche Spitzenlasten ab.

Zur Reduktion der anfallenden Regenwassermengen, zur Verbesserung der ökologischen Bilanz der Gebäude und als Kompensationsmaßnahme zur Regenwasserpufferung und Reduktion der anfallenden Einleitmengen zur Entlastung bestehender kommunaler Systeme sind partiell extensive Dachbegrünungen vorgesehen. Befestigte Flächen werden maximal in den Erschließungswegen zum Quartiersinneren gebaut. Sämtliche weiteren Wege sind als wassergebundene Wegeflächen vorgesehen. Der westliche Wohnpark erhält Regenwassermulden zur Pufferung und Retention des Regenwassers.

