

# Steinhof-Gärten Eine grüne Mitte für Overath



NEUBAUTEN „AN DEN GÄRTEN“

Die folgende Überarbeitung des Projekts behält die im Wettbewerbsverfahren präferierte Grundstruktur bei: Ein zentraler Freiraum umschlossen von Bestands- und Neubauten verleiht dem Stadtraum ein einheitlich gestaltetes identitätsstiftendes Bild. Die Empfehlungen der Jury wurden geprüft und in den Entwurf wie folgt eingearbeitet:

**Neubauten**  
„Die Nutzungszuweisungen und Dimensionen der drei Neubauten sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Rolle, der Tragfähigkeit der Nutzungen und insbesondere der Organisation des ruhenden Verkehrs zu überdenken.“ (Auszug Juryprotokoll)

**Städtebauliche Rolle**  
Das Parkhaus und das Gebäude mit Bildungsnutzung werden beibehalten um ihre Funktion als Lärmschutz zu erhalten. Der Baukörper mit Bildungsnutzung wird jedoch Richtung Osten vergrößert, sodass der Lärmschutz verbessert und die raumgebende Wirkung verstärkt wird. Um dabei die städtebauliche Körnung der Umgebung aufzunehmen, wird das Gebäude in zwei zusammenhängende Baukörper untergliedert. Im Sinne dieser harmonischen Eingliederung soll die architektonische Ausgestaltung der Neubauten auch am Bestand orientiert werden.

Im Overather Stadtbild finden sich hauptsächlich Satteldächer, welche sowohl trauf- als auch giebelseitig zur Straße stehen. Die Bestandsgebäude haben dabei bis zu drei Geschossen zuzüglich eines Daches und weisen eine diverse Materialität auf. Das Sockelgeschoss weicht in Gestaltung und Materialität in manchen Fällen vom Rest des jeweiligen Gebäudes ab.

In den Neubauten sollen diese Elemente aufgegriffen werden. In Anlehnung an die Satteldächer wird die Fassade im Dachgeschoss geneigt. Somit werden die Satteldächer aufgegriffen und dennoch ausreichend Platz für eine Dachbegrünung oder energetische Nutzung geschaffen.

Die bauliche Höhe soll ebenfalls beibehalten werden, indem das höchste Gebäude vier Geschosse inklusive Dachgeschoss umfasst.

Im Sinne einer nachhaltigen Architektur und der Eingliederung in den Bestand wird Holz als Baustoff genutzt. So werden beispielsweise vertikale Holzlamellen für die Fassadengestaltung genutzt. Die abweichenden Sockelgeschosse finden sich hingegen in der sich durch große Öffnungen abhebenden Erdgeschosszone wieder.

**Belebung des Freiraums**  
Die Nutzungen des Erdgeschosses werden in Bezug zum angrenzenden Freiraum gedacht. Im Falle des Bildungsgebäudes ist ein multifunktionaler Raum als Aula-Mensa angedacht. Die Außenfläche dient somit als Erweiterungsfäche für Veranstaltungen und Außenstzfläche der Cafeteria.

Im Falle des Gewerbegebäudes besteht ein direkter Zugang von den Steinhof-Gärten zum Gebäude.

**Funktion und Dimension**

Die vorgeschlagene Nutzung als Berufskolleg resultiert aus der „Strategischen Entwicklungsplanung Overath 2040“. Im Handlungsfeld Bildung heißt es dort das Orte der beruflichen Bildung, Alternative Lernorte und ein Ausbildungszentrum angedacht sind. In Overath werden vom Rheinisch-Bergischer Kreis jedoch keine Ausbildungs- und Studienangebote gelistet. Die Nähe zum Hauptbahnhof und die daraus resultierende gute Erschließung aus dem Umland begründen die gute Eignung des Standortes für eine Bildungseinrichtung. Die genauen Geschossflächen müssten mit den entsprechenden Trägern auf den Bedarf abgestimmt werden. Im Falle einer nicht ausreichenden Geschossfläche ist es ebenso möglich diesen Ort als gut erreichbare Außenstelle einer bestehenden Institution zu denken. Außerdem bietet sich die zentrale Lage an um auch der Volkshochschule zentralere Räumlichkeiten zu Verfügung zu stellen.

Der kleinste Neubau im Osten ist sehr gut geeignet um Büros und Praxen aufzunehmen, deren Beschäftigte und Kundschaft den anliegenden Freiraum beleben dürften.

**Ruhender Verkehr**

An der Straße „An den Gärten“ und im Westen werden Parkplätze im Straßenraum angelegt, darunter auch zwei Ladezonen für strombetriebene Fahrzeuge.

In der Überarbeitung wurden für die unterirdischen Parkhäuser im Osten zwei Varianten untersucht: Zum einen können zwei getrennte Tiefgaragen realisiert werden, was eine Veräußerung der Grundstücke erleichtert. Die andere Variante umfasst eine zusammenhängende Tiefgarage unter beiden Gebäuden, welche in der Hand der Stadt bleibt. Eine Veräußerung des Gewerbegebäudes ist somit schwieriger, jedoch möglich. Beispielsweise ließe sich durch einen Erbpachtvertrag auch mit dieser Variante das Gewerbegebäude in privaten Besitz überführen.

**Mobility-Hub**  
„Die Größenordnung und die Funktionalität des Mobility-Hubs sind in Hinblick auf die geforderte Zahl an Stellplätzen zu plausibilisieren.“ (Auszug Juryprotokoll)

Die Stellplatzanordnung ermöglicht das beidseitige Einrichten von Senkrecht-Stellplätzen. Die vertikale Erschließung der unterschiedlichen Stockwerke erfolgt über eine Rampe auf der nördlichen Seite des Gebäudes. Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen werden im Erdgeschoss Fahrradstellplätze und die Abstellflächen der Einkaufswagen des Supermarkts eingerichtet.

**Freiraum**  
„Wegen seiner Bedeutung für die Aufwertung des Steinhofplatzes und die Verknüpfung mit dem ehemaligen Feuerwehrgelände ist das Freiraumkonzept deutlich zu qualifizieren. Es muss ortsgemessen und ausstrahlungsfähig zugleich sein.“ (Auszug Juryprotokoll)

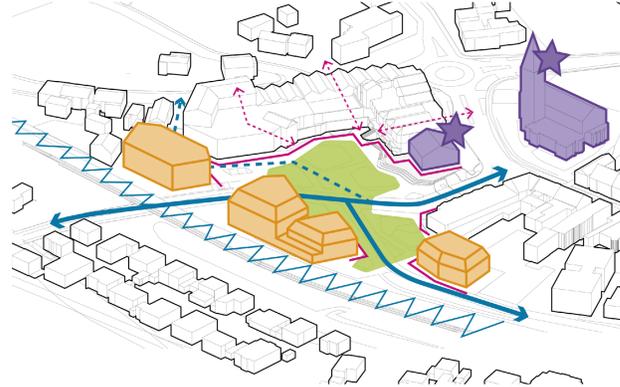
Der Freiraum wurde im Rahmen der Überarbeitung an die veränderten Neubauten angepasst. Die grundlegende Struktur des Freiraums hat sich dabei jedoch nicht verändert. Weiterhin bilden die Inseln als städtischer Grünraum Teilräume, welche diverse Nutzungsmöglichkeiten bieten und trotzdem gemeinsam das Platzbild der Steinhof-Gärten bilden. Die Programmatik der einzelnen Inseln sollte im Rahmen der Beteiligung noch diskutiert werden, beispielhaft wurde im Entwurf die Nutzung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gezeigt. Grundsätzlich sollen die Grüninseln dabei als öffentlicher Raum auch ohne Konsum nutzbar sein. Die Begrünung schirmt die Aufenthaltsflächen der Grüninseln von der Probststeiße ab und lädt somit zum Verweilen ein.

Um die Grüninseln finden sich Aufenthaltsräume mit Sitzmöglichkeiten und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Der Boden dieser Aufenthaltsräume ist teilversiegelt und stellt somit einen Übergang zwischen dem Grünraum und dem befestigten Platz dar. Die Platzgestaltung mit geringer Versiegelung und der Möglichkeit gezielt Retentionsflächen anzulegen, kann als Klimafolgenanpassung verstanden werden. Der Platz ist in der Lage Wasser vor Ort zu versickern und zu verdunsten, sowie für einige Zeit zu speichern. Um dieses Potenzial zu maximieren, werden die Stellplätze ebenfalls als teilversiegelte Flächen realisiert. Im Falle von Regen entlastet der Platz somit die Abwasserstrukturen und im Sommer bietet er eine Möglichkeit zur Abkühlung.

Die Steinhofgärten bilden einen Rahmen, in welchem parallele Nutzungen möglich sind. Die bisherige Nutzung als Wochenmarkt kann dabei ebenso in diesem Rahmen stattfinden, wie städtische Veranstaltungen oder Konzerte.



REGELGESCHOSS PARKHAUS / TIEFGARAGEN M 1:500



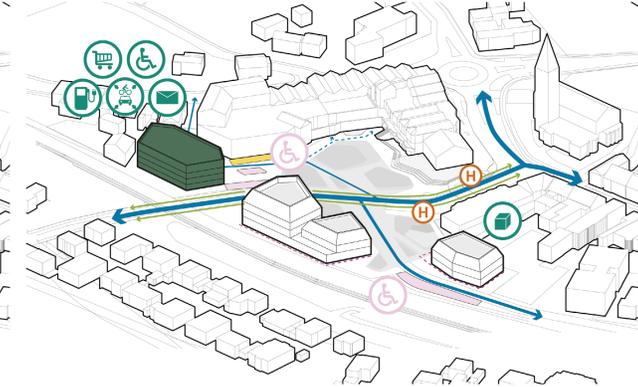
- Wahrzeichen
- Raumkanten
- Durchgänge
- Wegebeziehungen
- Grenzen
- Gärten
- Neubauten

STÄDTEBAU & STADTSTRUKTUR



- Steinhof-Gärten
- Grüne Inseln
- Übergangsbereich
- Spielplatz
- Durchwegung
- Retentionfläche
- Außengastronomie
- Gebäudeeingänge
- Trennungsstreifen mit Rigolen
- Blau-Grunddächer / PV-Anlage
- Nutzbare Dachfläche

FREIRAUMKONZEPT

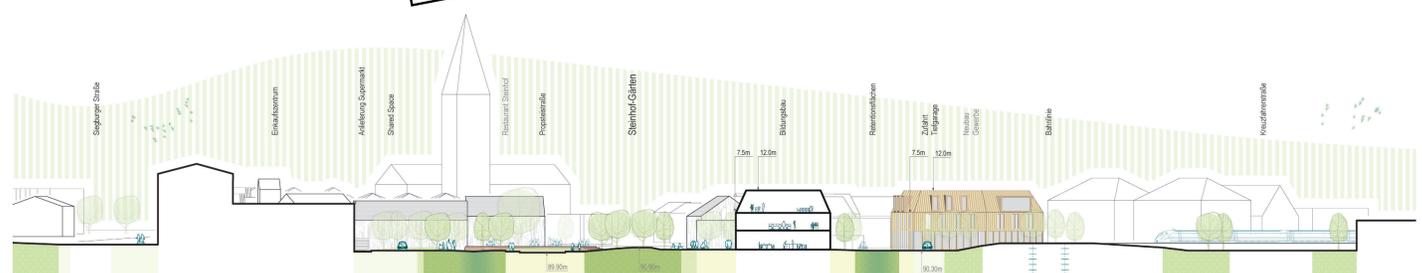


- MIV
- MIV Anlieger frei
- Gemeinsamer Fuß-/Radweg
- Bushaltestelle
- Oberirdische Stellplätze
- Tiefgarage
- Anlieferung Supermarkt
- Mobility Hub (Stpl., (Last-)Radabst., Car-Sharing, E-Ladestation, Einkaufswagen, Briefkasten)

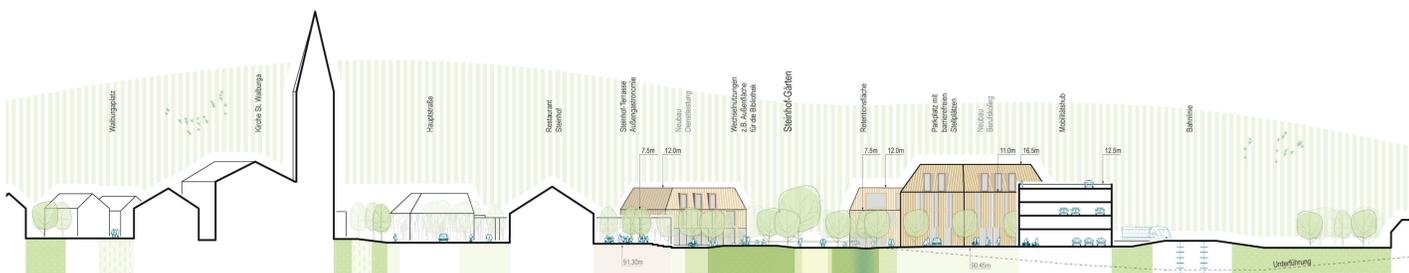
ERSCHLIESSUNG



ENTWURFSPLAN M 1:500



SCHNITTANSICHT AA' M 1:500



SCHNITTANSICHT BB' M 1:500