

Dülmen

WOHNQUARTIER AM HASELBACH „Von der Industriebrache zum Wohnquartier“



STÄDTEBAULICHER KONTEXT + BESONDERHEITEN

Das Wohnquartier „Am Haselbach“ steht für die Revitalisierung einer Brache in ein maßvoll verdichtetes Wohnquartier mit eigener Identität. In nur 1 km Entfernung zum Stadtkern entstanden auf einem aufgelassenen Areal eines Großmühlbetriebes drei Wohnhöfe mit einem Wohnungsmix für Menschen aller Altersklassen mit ihren unterschiedlichen Wohnbedürfnissen. Von der Singlewohnung bis zu individuell erschlossenen Maisonettewohnungen für Familien als Alternative zum Einfamilienhaus reicht das Spektrum der Wohnungstypen und -größen. 111 öffentlich geförderte und 76 frei finanzierte Wohnungen, davon 16 rollstuhlgerecht, verteilen sich auf 12 Häuser und unterstützen so soziale Mischung und die Bildung von lebendigen Nachbarschaften. Neben der Beseitigung der Altlasten war eine Güterbahntrasse eine große Herausforderung bei der Planung, worauf mit einer lärmschutzoptimierten Grundrissorganisation sowie aktivem und passivem Lärmschutz reagiert wurde, um ein lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen. Das Projekt wurde im Taktbauverfahren errichtet und zeichnet sich durch eine sehr kurze Zeitspanne von der Planung bis zur Fertigstellung aus. Von der ersten Skizze bis zur Fertigstellung des ersten der drei Bauabschnitte wurden inklusive Bebauungsplan-Verfahren durch die kooperative Zusammenarbeit von Wohnungsbaugenossenschaft, Planungsteam und Kommune lediglich drei Jahre benötigt.

SOZIALER ANSPRUCH

Lebendig, bunt, sozial gemischt und nachhaltig – diese Attribute stehen für das Quartier, das einen wichtigen Beitrag zum qualitätvollen aber bezahlbaren Wohnen im Münsterland liefert. Die 41-92 m² großen Wohnungen sind alle barrierefrei. Die Einbettung in das Gesamtquartier, Angebote für die Nachbarschaft sowie ein Quartierstreff für gemeinschaftliche Veranstaltungen fördern nachbarschaftliche Kontakte und soziales Miteinander.

ARCHITEKTUR UND BAUKULTUR

Dem Quartier wird Charakter und Identität durch die prägnante Architektur verliehen. Baukörpergliederung, Formsprache, Material und Farbigkeit greifen die regionaltypische Baukultur auf und führen sie fort. Die Klinkerfassade wird durch einzelne Ziervandflächen strukturiert. Balkon- und Loggiageländer als semitransparente Brüstungen sind gestalterisches Element, schaffen Privatheit und Transparenz. Bodentiefe Verglasungen und Eckfenster sorgen für lichtdurchflutete Räume.

FREIRAUM UND KLIMAAANPASSUNG

Grünflächen mit Baumpflanzungen prägen mit den Mietergärten das Quartier, bilden attraktive Wohn- und Lebensbereiche für unterschiedliche Nutzer und lassen Individualität zu. Begrünte Innenhöfe mit Gemeinschafts- und Spielflächen charakterisieren die Quartiersmitten, laden zum Treffen und Verweilen ein und leisten einen wertvollen Beitrag für ein kommunikatives, aktives Miteinander.

NACHHALTIGKEIT UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

Mit der Entwicklung des Areals wurde ein wichtiger Beitrag zur flächenschonenden Innenentwicklung geleistet. Durch die Konversion der innenstadtnahen Industriebrache ist wertvoller Wohnraum entstanden ohne neue Flächen zu erschließen. Regionale, langlebige Materialien, optimierte Tageslichtnutzung, vertikale Luftströmung für mehr Wohnkomfort, Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung sowie E-Ladestationen und Carsharing-Angebote sind Teil des Nachhaltigkeitskonzepts.

PLANUNGS-, BETEILIGUNGS-, UND UMSETZUNGSVERFAHREN

Die vielfältigen Nutzer – Singles, Familien, Studenten, Senioren, Menschen mit Behinderung etc. – prägen das heutige Bild der Bewohnerschaft. Zuvor waren seitens der Genossenschaft und der Stadt schon frühzeitig die Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess einbezogen worden, um mithilfe von Bürgerbeteiligungen, Informationsveranstaltungen und Workshops die Grundlage für eine hohe Akzeptanz und heterogene Nachbarschaft im Gesamtquartier zu schaffen.

Dülmen

WOHNQUARTIER AM HASELBACH „Von der Industriebrache zum Wohnquartier“



Blick in einen der begrünten Innenhöfe mit Gemeinschafts- und Spielflächen und Mietergärten



Grundriss Erdgeschoss mit Freianlagen und Wohnungstypen



Grüner Innenhof



Maisonette-Wohnung



Luftbild mit Industriebrache vor der Baumaßnahme



Luftbild mit Lageplan

flächenschonende Innenentwicklung

Nachnutzung und Revitalisierung einer Industriebrache

effiziente Planung + Taktbauverfahren

in 3 Jahren von der ersten Skizze bis zum Einzug der Bewohner

Wohnen in Gemeinschaft

Wohnungen für Familien, Paare, Singles, Senioren