

Quartier an der Kaiserstraße

Ergebnisse des Workshopverfahrens
zur Bürgerbeteiligung

Februar 2013



Bau und Verkehr | Fachbereich Stadtplanung



Impressum

Auftraggeber

Stadt Gütersloh
Die Bürgermeisterin

Träger des Verfahrens:



Berliner Straße 70
33330 Gütersloh

05241 82 2385

www.stadtplanung.guetersloh.de

stadtguetersloh.stadtplanung@gt-net.de

Dr. Michael Zirbel
Renate Ahrens
Günter Maas

Auftragnehmer



Drees & Huesmann Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
05205 3230
www.dhp-sennestadt.de

Bearbeitung:

Reinhard Drees
reinhard.drees@dhp-sennestadt.de
Andreas Hollstein
andreas.hollstein@dhp-sennestadt.de
Gudrun Walter
gudrun.walter@dhp-sennestadt.de

© 2013 Fachbereich Stadtplanung
Drees & Huesmann • Planer
Gestaltung: Drees & Huesmann • Planer

Inhalt

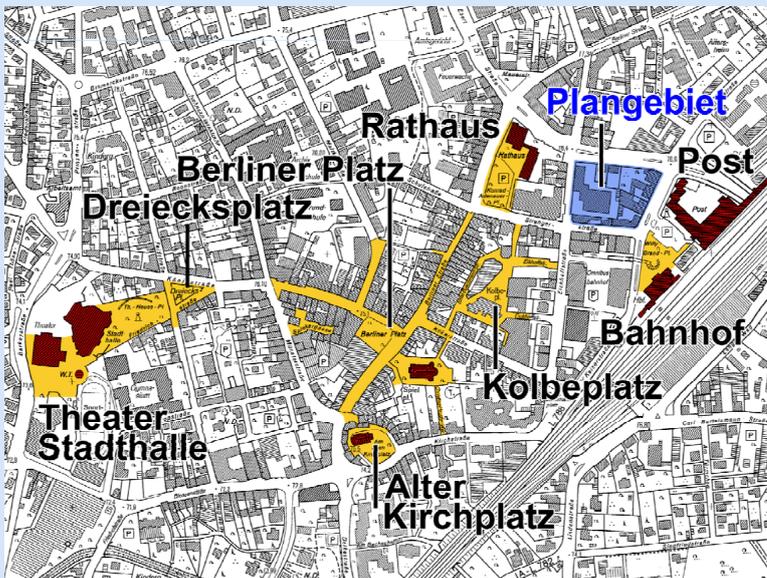
1.	Anlass und Ziel des Verfahrens	3
2.	1. Workshop	7
3.	2. Workshop	12
4.	Ergebnisworkshop	19
	Konsens des 2.Workshops	20
	Meinungsbild des 2.Workshops	21
	Konsens des 1.Workshops	
	und Präzisierungen	
	im 2.Workshop	23
	Noch offene Aspekte	25

1 Das Workshopverfahren

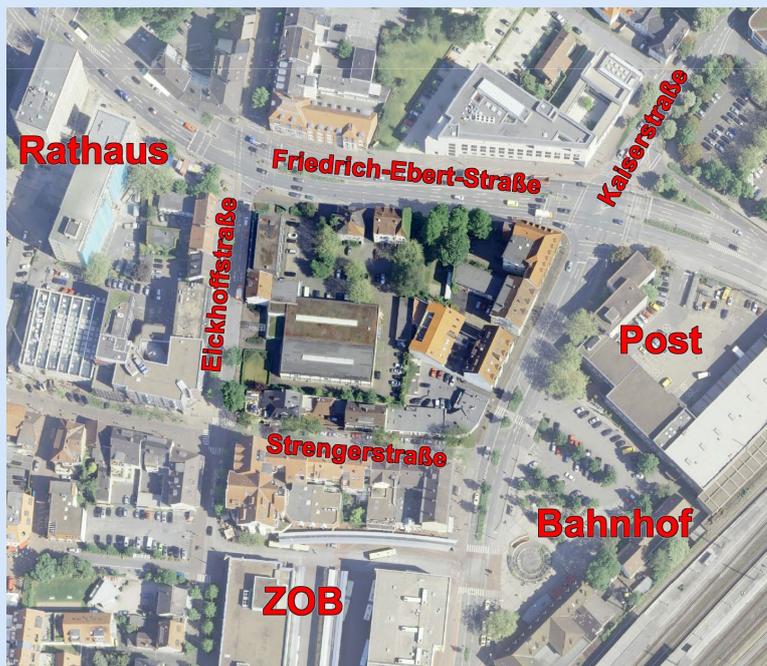
Stand der Dinge		
	Ende 2007	erste Planungen für ein Einkaufszentrum mit 20.000 qm Verkaufsfläche (VK) durch Projektentwickler Gazit
	Sept. 2008	GfK-Gutachten: Innenstadtverträglich sind max. 17.000 qm Verkaufsfläche
	2008 / 2009	intensive Diskussionen (Politik, Verwaltung, Investor, AGGT, Öffentlichkeit) – Ergebnis: Reduzierung auf max. 14.000 qm Verkaufsfläche und: Lückenschluss/Kolbeplatz bereits im Bau! für Quartier an der Kaiserstraße bleiben max. 9.000 qm VK
	2010	Alternativplanung durch die Arbeitsgemeinschaft Gütersloher Innenstadt (AGGT)
	Nov. 2011	Planung eines Einkaufszentrums mit 9.000 qm VK durch Projektentwickler ten Brinke wird durch die Stadt Gütersloh abgelehnt
	Febr. 2012	<p>Politischer Beschluss zum weiteren Vorgehen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmens <ul style="list-style-type: none"> - unter Beteiligung der Bürger und relevanter Akteure und deren fachlichen Input - in Form von Beteiligungsverfahren wie Workshops und Abstimmung mit dem Planungsausschuss 2. Vorbereitung und Durchführung eines städtebaul. Wettbewerbs <ul style="list-style-type: none"> - auf der Grundlage der oben erarbeiteten und politisch fixierten Rahmenbedingungen 3. Vertiefende Planung <ul style="list-style-type: none"> - als Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses - als Grundlage für die Projektentwicklung

- Das Quartier braucht ein neues städtebauliches Gestaltungs- und Nutzungskonzept
- Bisherige Planungsansätze haben zu keinem Ergebnis geführt
- Ein städtebaulicher Wettbewerb soll ein tragfähiges Konzept erbringen
- Das Werkstattverfahren soll Grundlagen, Rahmenbedingungen und Ziele des Wettbewerbes definieren

Planungsanlass



Lage des Plangebietes in der Innenstadt



Das Plangebiet in der engeren Umgebung

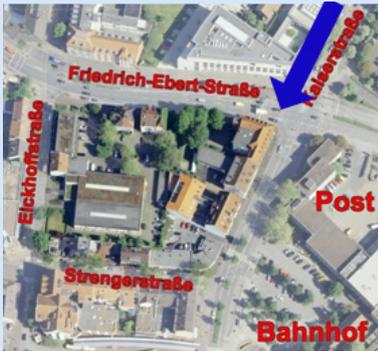


Foto Nordostecke

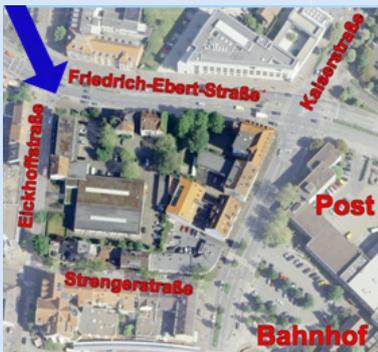


Foto Nordwestecke



Foto Südwestecke



Foto Ostseite



Im Rahmen der Workshops soll die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes noch einmal neu gedacht werden – durch Anregungen und Ideen aus der Öffentlichkeit sollen die Ziele der Planung neu definiert werden.

Die Workshops sollen dabei Rahmenbedingungen ermitteln, die in die Aufgabenstellung eines nachfolgenden städtebaulichen Wettbewerbs einfließen.

Die Workshops bearbeiten die städtebaulichen Themen:

- Nutzungen
- Verkehr
- Grün – Freiflächen
- Gestaltung

Aufgabe des Workshops

- Drei Werkstätten mit aufeinander aufbauenden Inhalten
- Teilnahme aus Öffentlichkeit, Verbänden, Behörden, Vereinen, Politik, Kirchen, etc.
- Keine Vortragsveranstaltung
Drei Termine mit Arbeitscharakter
kontinuierliche Mitarbeit ist erwünscht

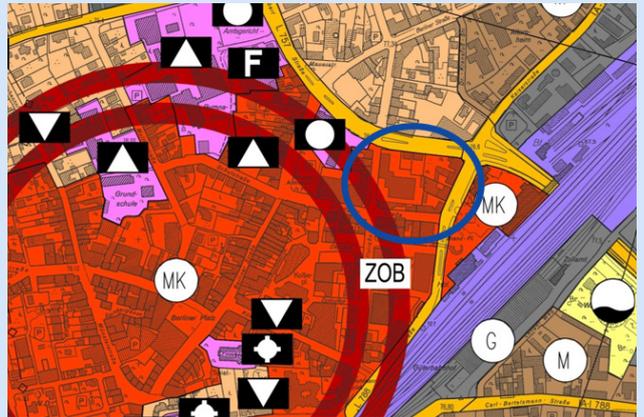
Aufbau des Workshopverfahrens

- 1. Workshop** Dienstag – 13. November 2012
- Informationen austauschen / Ansprüche formulieren Ratssaal
- 2. Workshop** Dienstag – 27. November 2012
- Visionen entwickeln / alternative Lösungen aufzeigen Ratssaal
- Ergebnisworkshop** Montag – 10. Dezember 2012
Abschlussveranstaltung Holiday Inn
- Umsetzung darstellen / Maßnahmen definieren

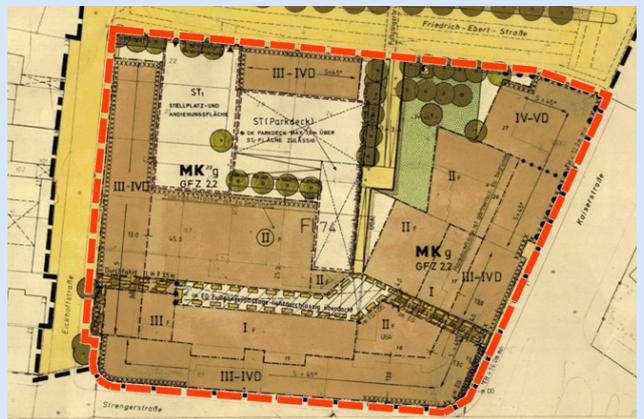
Mehrstufiges Workshopverfahren

2 1. Workshop

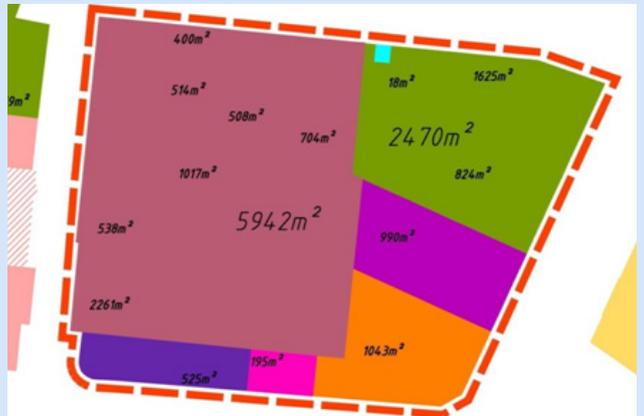
Einführungsvortrag Flächennutzungsplan
Bestandsituation



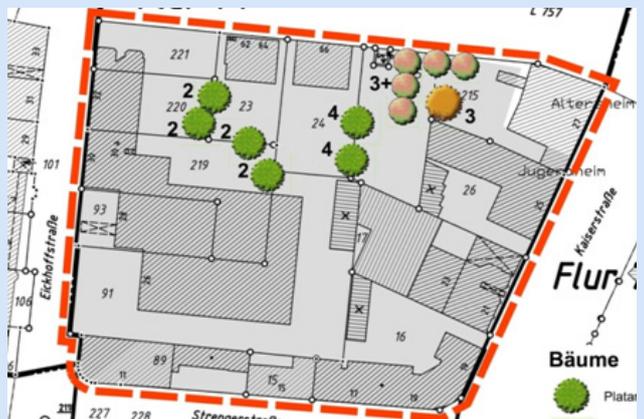
Rechtskräftiger
Bebauungsplan



Flächengrößen



Gehölze
mit Wertigkeit
2 = gut
3 = befriedigend
4 = ausreichend

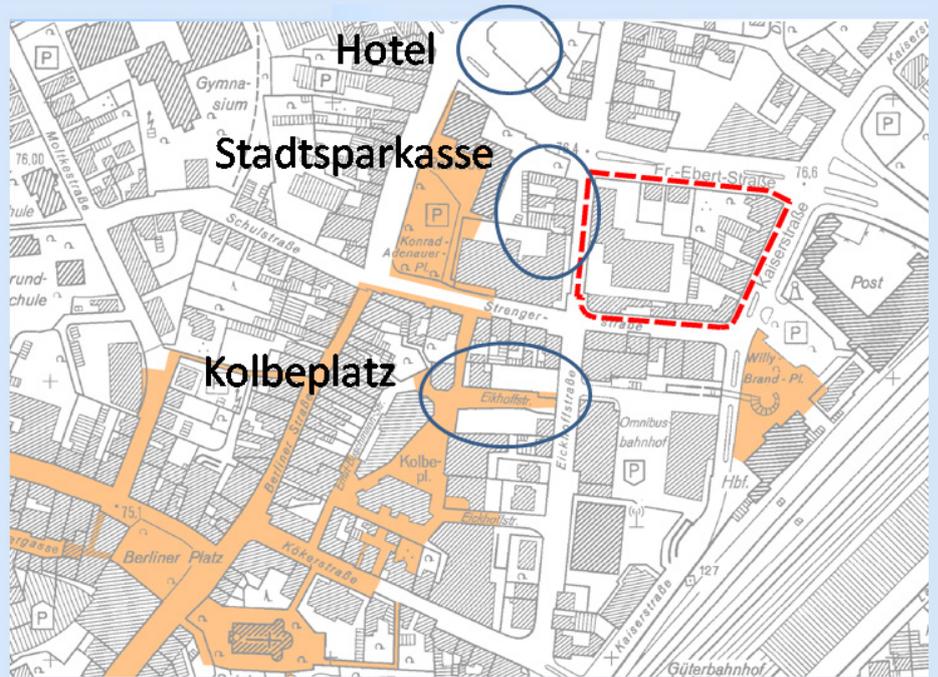


Planungen
Neubauten
im Umfeld

Hotel:
Fertiggestellt

Sparkasse:
Erweiterung
in Planung

Kolbeplatz:
Im Bau



Ablauf des 1. Workshops

18.00	Begrüßung Michael Zirbel - Stadt Gütersloh Reinhard Drees - Drees & Huesmann Planer
18.15	Einführungsvortrag Andreas Hollstein - Drees & Huesmann Planer
18.45	Pause
19.00	Kleingruppenarbeit Themendiskussion Moderatoren: Reinhard Drees Andreas Hollstein Gudrun Walter
20.15	Pause
20.30	Bericht aus den Kleingruppen Zusammenfassung der Diskussionen durch die Moderatoren
21.00	Verabschiedung und Ende Michael Zirbel - Stadt Gütersloh

Foto: Gudrun Walter,
Drees & Huesmann
Planer
bei der Kleingruppen-
diskussion



Stadt Gütersloh Quartier an der Kaiserstraße 1. Workshop KG1

Lageplan

13. November 2012 Drees Huesmann

Mitschriften der Kleingruppen-Diskussion

Beispiele:
Inputplakate mit Protokollierung der Diskussionsbeiträge

Die Auswertung der Anregungen wurde im 2. Workshop als Input für die weitere Diskussion vorgestellt.

Stadt Gütersloh Quartier an der Kaiserstraße 1. Workshop KG1

Verkehr / Freiflächen

<p>Parken</p> <p>Parkplätze für Kunden Parkplätze nur für Nutzer</p> <p>Tiefgarage Parkhaus / Parkpalette Ebenenerdige Stellplätze Parkiere auch Fließband-Str. (?)</p>	<p>etwas mehr... auf... Wohnen... Knochen-Problematik lösen</p>
<p>Wegeverbindungen</p> <p>öffentliche Fußwege durch das Quartier</p> <p>keine Aufschließung des Quartiers keine öffentliche Zugänglichkeit</p> <p>Barrierefreiheit</p>	<p>Streusportplätze als Fußweg... keine Wege nach innen... Innenhofbegrenzung</p>
<p>Unbebaute Flächen</p> <p>öffentlich zugängliche Freiflächen Aufenthaltsbereiche</p> <p>private Freiflächen (Bewohner)</p>	<p>viel freizeitanalagisch... aber: keine Endziele für... Zentrum... weitem</p>
<p>Grün</p> <p>Erhalt / Beseitigung Großgrün</p> <p>Neue Baumpflanzungen Anlage von öffentl. Grünflächen</p>	<p>grünes Innenraum...</p>

13. November 2012 Drees Huesmann

Nutzungen	
Baulicher Bestand Abriss - welche Gebäude / Erhalt - welche Gebäude	Altenheim erhalten → Studenten- Wohnen Abriss: s. Plan
Wohnen in der Innenstadt Preiswerter Wohnraum - Hochwertiger W. ✓ Senioren (betreutes Wohnen) Mehrgenerationenwohnen ✓ Familien - Studenten ✓	Kleinere Wohnungen (günstig) → differenziertes Angebot Miet- u. Eigenbauw. Wng.
Einzelhandel Großflächig - Kleinteilig Verkaufsfläche - max/min Externer / Groß- Investor Regionale / Einzel- Investoren Anker / Magnet - Fachgeschäfte Markt / Marktballe Regionale Lebensmittel	Kleinteilige Struktur, keine Ketten Gastronomie Verkaufsfläche, keine 9000m ² am Stück Freizeitangebot - Fitnessstudio nach außen orientiert (Möglichkeit der Nutzung des Innenhofs)
Dienstleister Büros Agenturen Praxen	alles möglich
Öffentliche Einrichtungen VHS/Kreismusikschule Fachhochschule Stadtverwaltung	Stadtverwaltung evtl. im Altenheim (Eigentum)
Kleingewerbe (nicht störend) Handwerk ✓ Schuster - Goldschmied	im Einzelhandelsangebot möglich

13. November 2012



Gestaltung	
Umgebung Gestalterische Anpassung an gestalterisch wertvolle, ältere Bebauung Gestaltung mit neuen Bauformen	keine Qualität vorhanden ja, Vorgaben durch Stadtkonzeption Rahmenplan
Dichte geschlossene Blockrandbebauung ? offene - teilweise geöffnete Randbebauung unbebaute Bereiche mit Freiflächen dichte Bebauung ohne Freiflächen	Im Norden verdichtet, nach Südlich eher offener → wird benötigt → wünschenswert
Baukörper Gebäudehöhen / Firsthöhen Traufhöhen / Attikahöhen Dachformen: Flachdächer / geneigte Dächer Städtebauliche Dominante Merkzeichen / Orientierung	max 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss - Staffgeschoss, Penthaus Ente, kein „Hochhaus“
Quartier Außenwirkung zu den Quartiersrändern Innenbereich erschlossen/ Fassaden wahrnehmbar	→ Sichtverbindungen in den Innenhöfen → für Fußgänger belebbar; keine ge- schlossene Flächen

13. November 2012



2. Workshop 3

- 18.00 **Begrüßung**
Michael Zirbel - Stadt Gütersloh
Reinhard Drees - Drees & Huesmann Planer
- 18.15 **Einführungsvortrag**
Andreas Hollstein - Drees & Huesmann Planer
- 18.45 **Pause**
- 19.00 **Kleingruppenarbeit**
Themendiskussion
Moderatoren: Reinhard Drees
Andreas Hollstein
Gudrun Walter
- 20.15 **Pause**
- 20.30 **Bericht aus den Kleingruppen**
Zusammenfassung der Diskussionen
durch die Moderatoren
- 21.00 **Verabschiedung und Ende**
Michael Zirbel - Stadt Gütersloh

Ablauf des 2. Workshops

1. Auswertung + Zusammenfassung
Diskussionsbeiträge des 1. Workshops
2. Analyse der Zusammenfassung:
 - Wozu gibt es einen Konsens?
 - Wozu besteht Diskussionsbedarf?
3. Zeichnerische Darstellung
von drei Planungsvarianten
aus Versatzstücken der Zusammenfassung
als Arbeitsunterlage
für den 2. Workshop

Vorgehensweise: zur Auswertung des 1. Workshops

(Neben den drei Kleingruppen wurde ein weiterer Beitrag - hier als „Gruppe Rineck“ bezeichnet - nach dem 1. Workshop eingereicht, der ebenfalls dokumentiert wurde)

und daraus folgender Input für die Kleingruppenarbeit

Auswertung: Nennungen - Thema Verkehr / Grün

	KG 1	KG 2	KG 3	Gruppe Rineck
Parken	Tiefgarage (im EG auch?)	Tiefgarage	Tiefgarage	Tiefgarage
Zufahrt Parken	Ein+Aus Kaiserstraße	Ein+Aus Eickhoffstraße	-	Ein: Kaiserstr. Aus: Eickhoffstr.
Fußwege im Quartier	Keine öff.Fußwege im Quartier Strengerstraße als Fußgängerzone	Öff.Fußwege im Quartier	Öff.Fußwege im Quartier von Osten - Westen Süden	Öff.Fußwege im Quartier von Osten - Westen Süden (Freistehende Bauten an Strengerstraße)
Platzflächen im Quartier	Privater Innenraum	Öff. Innenraum private Freiflächen auf Dächern	Öffentlicher Innenraum großzügig	Öffentlicher Innenraum mit Übergängen zur Strengerstr.
Platzflächen außen	Platzartige Verbreiterung Strengerstraße	Eckbereiche am Südrand des Quartiers	-	
Grün	Innenraum als Grünfläche	Innenraum mit Gehölzen	Innenraum begrünt	Innenraum begrünte Plätze

bereits Konsens:

- Tiefgarage
- Begrünter Innenraum

zu diskutieren:

- Erschließung Tiefgarage
- Aufschließung des Innenblocks
- Städtebauliche Raumgestaltung an der Strengerstraße / Fußgängerzone?

**Auswertung
Nennungen - Thema Gestaltung**

	KG 1	KG 2	KG 3	Gruppe Rineck
Bauformen allgemein	-	neue (moderne) Bauformen	neue (moderne) Bauformen	-
Gebäudehöhen	-	maximal IV Geschosse + Staffelgeschoss	V Geschosse an Fr.-Ebert-Straße nach Süden Abstufung auf IV und III Geschosse	IV Geschosse Gebäude im Innenhof mit II Geschossen
Dachformen	-	Flachdächer	-	Flachdächer
Dichte	Blockrandbebauung nördlicher Abschluss als Riegel	nördlicher Abschluss geschlossener Blockrand im südlichen Bereich teilweise geöffnet	Blockrandbebauung mit großzügigen Öffnungen zum Innenraum	nördlicher Abschluss geschlossener Blockrand im südlichen Bereich freistehende Baukörper
Dominanten Merkzeichen	Eingang Strengerstraße vom Bahnhof als "Tor zur Stadt" gestalten	West- und Ostecke der Strengerstraße Eckbetonung höhere Ecken	-	-
Sonstiges	Arkaden Angsträume vermeiden	Sichtverbindungen zum Innenraum	-	Glasgedeckte Gänge an Geschäftsnutzungen Brücken im 1.OG (Rundlauf Einzelhandel)

bereits Konsens:

- Moderne Bauformen + Flachdächer
- Bauzeile Fr.-Ebert-Straße als geschlossener Blockrand

zu diskutieren:

- Geschossigkeit
 - Abstufung nach Süden
 - Gleiche Höhen
 - Höhere Ecken an der Strengerstraße
- Platzräume außen
 - Verbreiterung Strengerstraße
 - Plätze an den Südecken
 - Einzelbaukörper an der Strengerstraße

**Auswertung
Nennungen - Thema Gestaltung**

**Auswertung
Nennungen - Thema Nutzungen**

	KG 1	KG 2	KG 3	Gruppe Rineck
Baulicher Bestand	-	Schrittweise Realisierung Bauabschnitte (ggf.Bestandsschutz)	ehem.Altenheim Alex + Kaiserstr.21 erhalten	-
Nutzungsmischung	Ja	Ja	Ja	Ja
Wohnen	An Fr.-Ebert-Straße und Kaiserstraße Schallschutzgrundrisse Süd- +West-Orientiert Zukunftsorientiertes Wohnen	Grundrisse nach Süden orientieren Preiswerter Wohnraum Unterschiedliche Wohnformen	Differenziertes Angebot Günstiger Wohnraum Mietwohnungen Eigentumswohng.	Ja
Gastronomie	Im Süden An der Strengerstr. + Außengastronom. Zäsur zum Wohnen im Norden Standort stärken	Gastronomie + Außengastronom. mit Platzräumen am Blockrand	Gastronomie an der Strengerstr. Alex erhalten	Gastronomie in allen Gebäuden möglich im EG und 1.OG + im Innenhof
Einzelhandel allgemein	Kleinteilig + großflächiger Anker VKmax. 9.000qm	Kleinteilig + großflächig nur an Blockaußenseiten VKmax. 9.000qm	Kleinteilig keine 9.000qm "am Stück" keine Ketten	12 bis 15.000qm VK 25 bis 30 Läden auch im Innenhof + im 1. OG 2-3 Großflächige Anker - davon 2 als Einzelhandel im Norden
Lebensmittel	Supermarkt + kleine Läden	Supermarkt + kleine Läden Markthalle	Markthalle Regionale Lebensmittel	Anker Lebensmittel im Untergeschoss
Sonstige	Wohnfolgeeinrichtg. täglicher Bedarf Büro für Bewohnerbetreuung	Wohnfolgeeinrichtg. Kleinkinderbetreuung Kleingewerbe Fachhochschule	Kleingewerbe Stadtverwaltung Freizeitangebote	Büros und Praxen in den OGs Kinderspielanlage

Auswertung
Nennungen - Thema Nutzungen

- Wohnfolgeeinrichtungen

zu diskutieren:

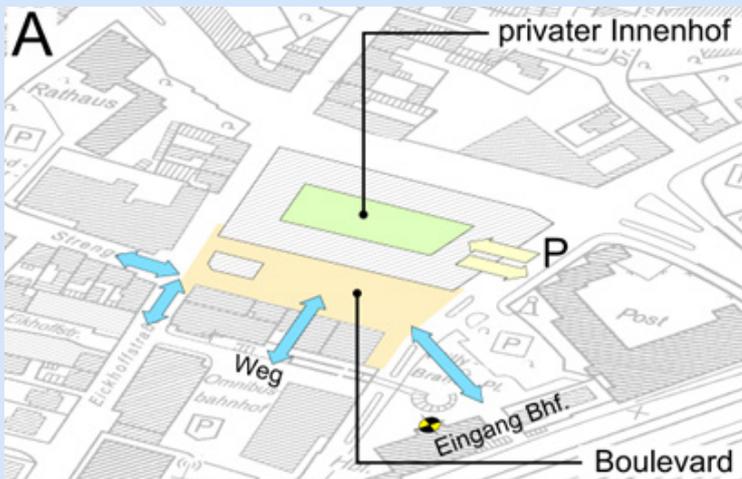
- Größe der Verkaufsfläche
9.000 qm oder 15.000 qm
- Anordnung Wohnnutzungen
 - im Norden
 - im gesamten Quartier
- Anordnung von Gastronomie

bereits Konsens:

- Schrittweise Realisierung / Bauabschnitte
- Mischnutzungen
- Lebensmittel: Supermarkt + kl.Läden
- Einzelhandel: Anker + kl.Läden
in allen Bereichen
- Büros / Praxen
- Bildung / Verwaltung
- Wohnfolgeeinrichtungen

- Wohnfolgeeinrichtungen zu diskutieren:
- Größe der Verkaufsfläche 9.000 qm oder 15.000 qm
- Anordnung Wohnnutzungen
 - im Norden
 - im gesamten Quartier
- Anordnung von Gastronomie
 - an der Strengerstraße

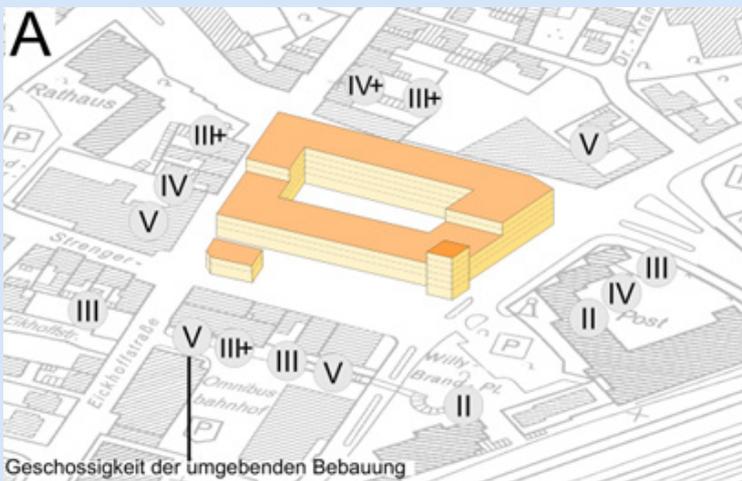
Auswertung
Nennungen - Thema Gestaltung
Fortsetzung



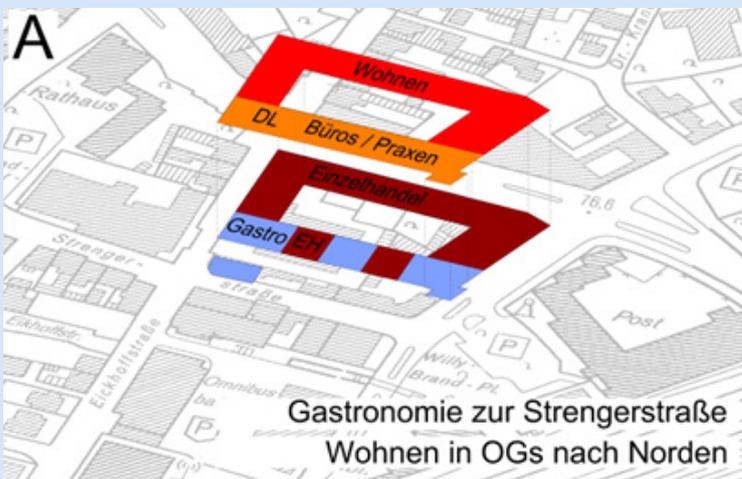
Auswertung und Input
(Umsetzung der bisherigen Randbedingungen und Diskussionsergebnisse in drei Planungsvarianten - in den Aspekten: Öffentliche Räume und Verkehr, Baukörper und Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung - zur vertiefenden Diskussion in den Kleingruppen)

Variante A

Öffentliche Räume und Verkehr

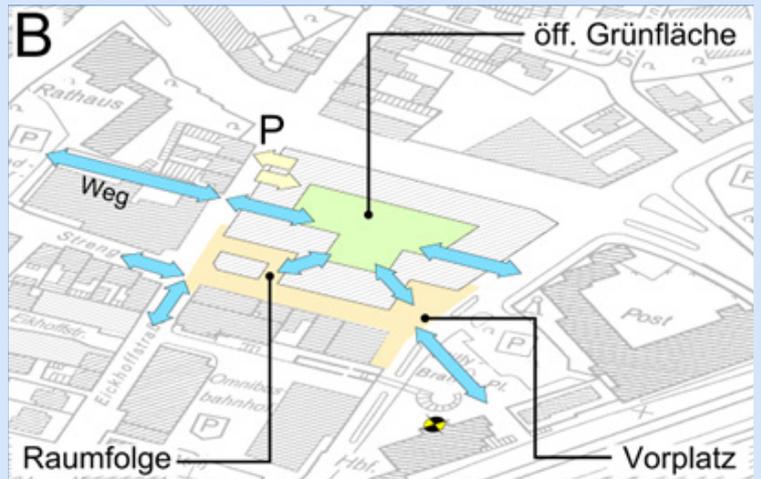


Baukörper / Höhenentwicklung

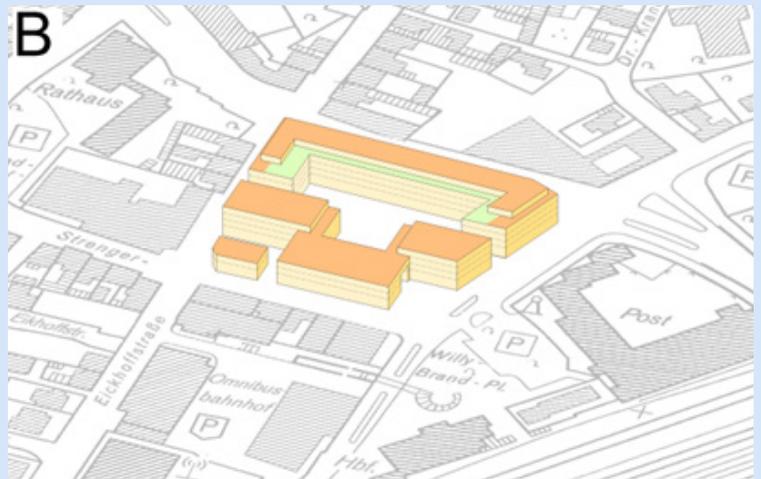


Nutzungsverteilung

Variante B
Öffentliche Räume und Verkehr



Baukörper / Höhenentwicklung



Nutzungsverteilung

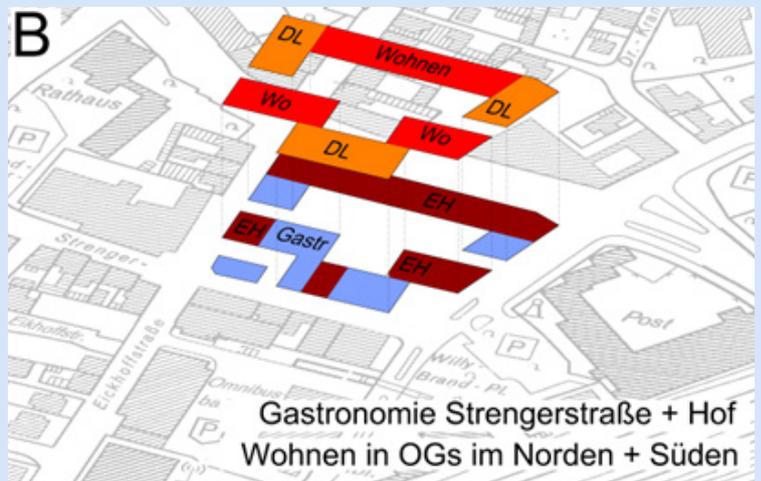
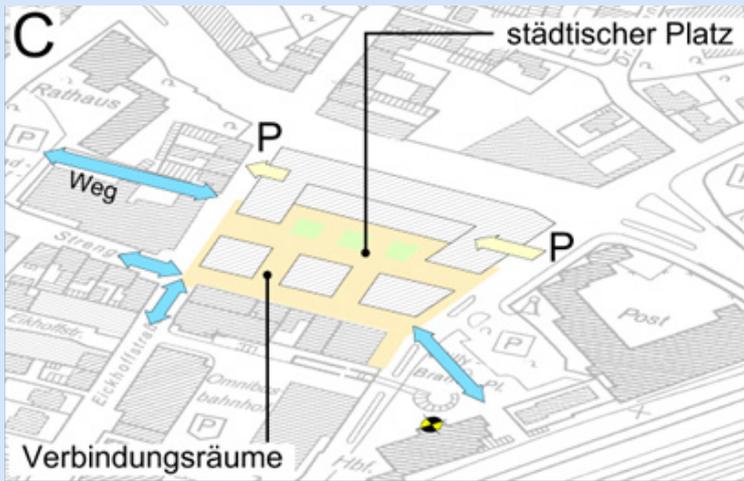


Foto: Andreas Hollstein,
Drees & Huesmann Planer

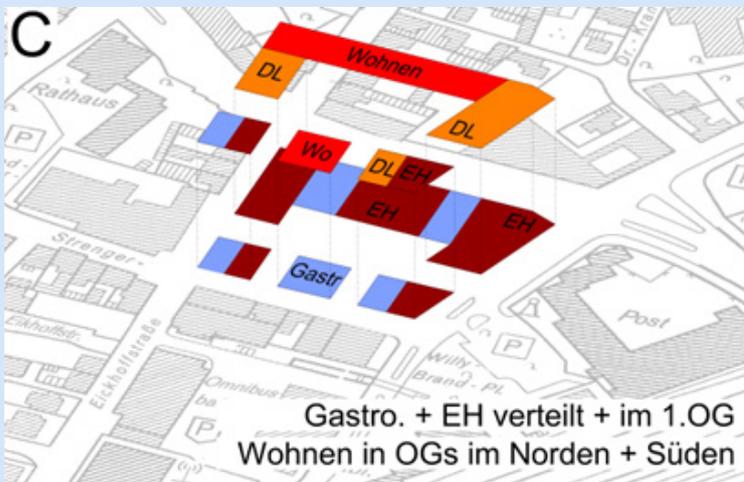




Variante C
Öffentliche Räume und Verkehr



Baukörper / Höhenentwicklung



Nutzungsverteilung

4 Ergebnisworkshop

Ablauf des 3. Workshops

- 18.00 **Begrüßung**
Michael Zirbel - Stadt Gütersloh
Reinhard Drees - Drees & Huesmann Planer
- 18.15 **Einführungsvortrag**
Analyse + Zusammenfassung
der Ergebnisse des 1. + 2. Workshops
Andreas Hollstein - Drees & Huesmann Planer
- 18.45 **Pause**
Erfrischung mit kalten Getränken
- 19.00 **Diskussion im Plenum**
Ergänzungen + Kritik
an den Ergebnissen der Workshops
Moderatoren: Reinhard Drees
Andreas Hollstein
- 20.00 **Verabschiedung und Ende**
Michael Zirbel - Stadt Gütersloh

Vorgehensweise bei der Auswertung

Im Einführungsvortrag des 3. Workshops wurden die ausgewerteten Ergebnisse der ersten beiden Workshops - wie nebenstehend gegliedert - vorgestellt und anschließend im Plenum erläutert.

1. **Meinungsbild des 2. Workshops**
Übereinstimmungen – aber auch eine offene Frage (städtebauliche Platzräume a.d. Strengerstraße)
2. **Konsens aus dem 1. Workshop**
und: Präzisierung der Inhalte im 2. Workshop
3. **Konsens aus dem 2. Workshop**
Übereinstimmungen – Differierende Auffassungen zum Aspekt städtebauliche Platzräume a.d. Strengerstraße (vgl. Meinungsbild 2. Workshop)
4. **Noch Offene Aspekte**
Bestand: Erhalt / Abriss - Fußgängerzone – Zufahrten Tiefgarage
notwendige Gutachten

Foto: Workshopteilnehmer,
Michael Zirbel, Stadt Gütersloh,
Andreas Hollstein,
Drees & Huesmann Planer
(von links)

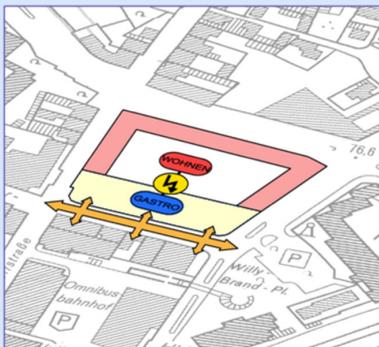


Konsens des 2. Workshops

Konsens 1

Strengerstraße stärken

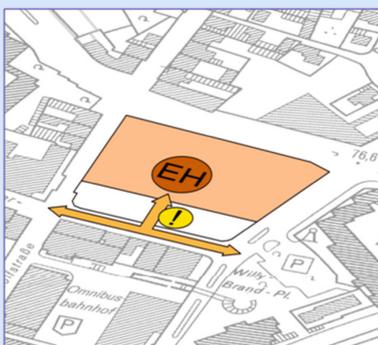
Strengerstraße stärken:
„Tor“ zur Innenstadt (vom Bahnhof aus)
Option Fußgängerbereich
Gastronomie-Standort



Konsens 2

Einzelhandel
mit
großflächigem „Anker“

Großflächiger Anker:
Große Flächenzuschnitte, daher:
Überbauung des Innenhofes im EG

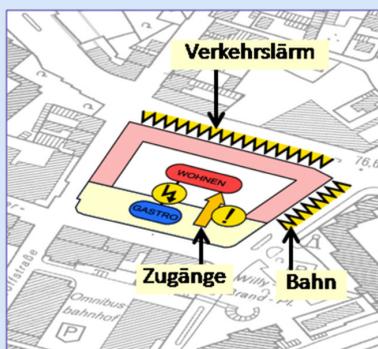


Lage des EH am Nordrand des Quartiers

Konsens 3

„Ruhiges“ Wohnen

„Ruhiges“ Wohnen:
Schallschutz Fr.-Ebert-Straße
Schallschutz Bahnlinie

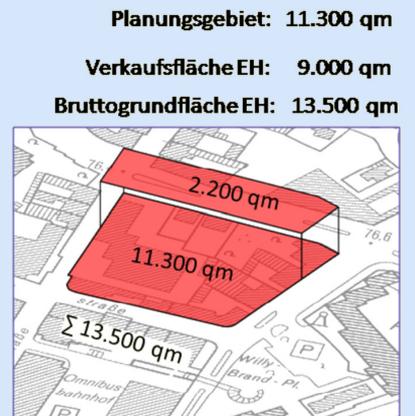


Schallschutz Gastronomie

Meinungsbild des 2. Workshops



Mehrheit für:
Verkaufsfläche = max. 9.000 qm



bei 9.000 qm VK:
Einzelhandel
auch in den Obergeschossen
und/oder Untergeschossen

Exkurs „Verkaufsfläche ./ Bruttogrundfläche“

Vergleich: vorh. großflächig. Einzelhandel in Gütersloh

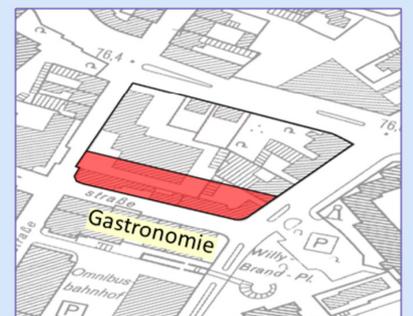
Karstadt VK 8.100,0 qm
BGF 12.000,0 qm

Quelle VK: Junker und Kruse:
„Einzelhandels- und Zentrenkonzept
für die Stadt Gütersloh“, 1. Änderung – 2010
BGF davon durch DHP hochgerechnet

Mediamarkt VK 3.200,0 qm
BGF 5.600,0 qm
(eigene Schätzung – Grundlage: DGK-5)



Mehrheit für:
Schwerpunkt der Gastronomie
an der Strengerstraße



Lage der Gastronomie



Kein eindeutiges Votum:
für oder gegen die Zugänglichkeit
des Blockinnenbereiches

**Blockinnenbereich mit Einzelhandel
überbaut – Nutzung im OG als Dach-
garten für Bewohner**



(Bereich an der Strengerstraße
für optionale Platzgestaltungen
über den linearen Straßenraum
hinaus)



Keine eindeutige Entscheidung
zwischen Variante A (Boulevard)
und Variante C (städt. Platz)

**Nördlicher Teilbereich:
Blockrandbebauung**



**Südlicher Teilbereich:
Optionale Platzgestaltungen
über den linearen Straßenraum
hinaus**

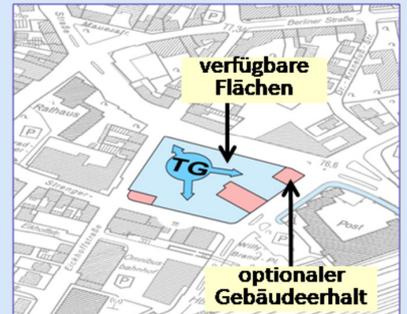
Konsens des 1. Workshops und Präzisierungen im 2. Workshop

Konsens 1

Tiefgarage

**Tiefgarage: „bequeme“ + „großzügige“
Stellplätze + Fahrgassen**

Schrittweise Realisierung



Schrittweise Realisierung:
(die oberirdischen Bauten betreffend)
aber: Tiefgarage zusammenhängend
bauen

Konsens 2

geschlossene Blockrandbebauung
nach Norden zur Fr.-Ebert-Straße

Geschlossene Blockrandbebauung:
Verkehrsbelastung / Wohnen zum
Innenhof nach Süden orientiert

Innenhof begrünt

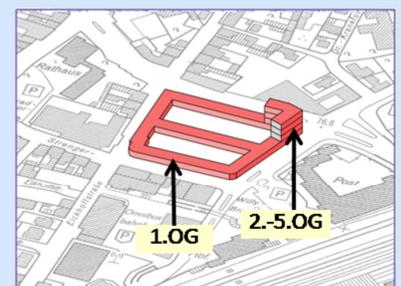


Innenhof begrünt:
Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen
daher: begehbare, begrünte Dach-
garten für Bewohner

Konsens 3

Maximal 5-geschossige Bebauung

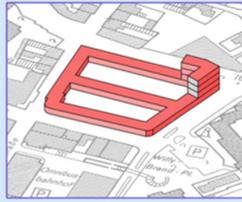
5 Geschosse:
- maximal 5 Vollgeschosse
- oder: 4 Vollgeschosse
und ein zurückspringendes Geschoss
(Penthouse)



- ggf. nach Süden abgestuft
(Belichtung von nach Süden
gelegenen Aufenthaltsräumen)

Exkurs Nutzflächen in den Obergeschossen

In 4 Obergeschossen
mit 15.200 qm Nutzfläche
sind möglich:
ca. 200 Wohneinheiten
mit \varnothing 75,0 qm



Annahmen: Blockrandbebauung mit 12,0m Bautiefe
+ zusätzlicher Riegel in Quartiersmitte, 12,0m tief
mit einer Bruttogrundrissfläche (BGF) von 5.700,0 qm
in 4 Geschossen (1.OG bis 5.OG) = 22.800,0 qm BGF
davon Nutzfläche (66%) = 15.200,0 qm NF
Bei 75,0 qm (Wohnungen von 55,0 bis 90,0 qm)
sind ca. 200 Wohneinheiten möglich

Konsens 4

Gemischte Nutzungen

Gemischte Nutzungen:
Einzelhandel - großflächig+ kleinteilig
„nicht nur ein Großer“



**Neben Wohnen, Gastronomie,
Dienstleistungen
auch denkbar:
Öff.Verwaltung, Bildung, Kleingewerbe**

Noch offene Aspekte

Zu begutachtende Planungsaspekte

- | | |
|------------------|---|
| Verkehr | - Erschließung der Tiefgarage
- Strengerstraße
(Fußgängerzone / Verkehrsberuhigung
FGZ mit Radweg) |
| Grün | - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen |
| Schall | - Lärmbelastung Fr.-Ebert-Straße
- Lärmbelastung Bahn |
| Gebäudeumnutzung | - Ehem. Altenheim
(Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit) |

Offene Fragen

- | | |
|---------------------------|--|
| Erhalt oder Abriss ? | - Ehem. Altenheim
- „Alex“
(Erhalt als Gebäude – Erhalt als Institution) |
| Verkehr
Strengerstraße | - Fußgängerzone
- Verkehrsberuhigung ohne Parken
- FGZ mit Radweg |
| Tiefgarage | - Lage der Zu- und Abfahrten |



Foto: Michael Zirbel, Stadt Gütersloh,
Reinhard Drees und Andreas Hollstein,
Drees & Huesmann Planer
(von links)
am Ende des Ergebnisworkshops

