Solingen

Das Omega-Quartier

Ein urbanes Quartier im Herzen Solingens für gewerbliche Innovation und Wohnen der Zukunft

Gefördert von

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

WfS Wirtschaftsförderung Solingen

Impressum

Herausgeber
Klingenstadt Solingen
Büro Oberbürgermeister
Rathausplatz 1 | 42651 Solingen

Konzeption
Carsten Zimmermann

Gestaltung und Layout
Klingenstadt Solingen
Mediengestaltung

Druck
M + M Blümel GmbH & Co. KG
An den Eichen 3, 42699 Solingen

Ansprechpartner

Carsten Zimmermann
Abteilungsleiter Strategische Planung
Telefon: +49 (0) 212 290 - 3407
E-Mail: c.zimmermann@solingen.de

Hartmut Hoferichter
Stadtdirektor
Telefon: +49 (0) 212 290 - 4212
E-Mail: h.hoferichter@solingen.de

Frank Balkenhol
Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Solingen
Telefon: +49 (0) 212 2494 - 130
E-Mail: f.balkenhol@solingen.de

Fotos / Grafiken / Karten

Titelseite:
© Tiberius Gracchus / 2mmedia / ArTo / shaiith / Syda Productions / zhu difeng / peshkova – Fotolia.com
© Pixabay

S. 5-7:
© Klingenstadt Solingen
(sofern nicht anders angegeben)

Tim Kurzbach
Oberbürgermeister der Klingenstadt Solingen

„Das Omega-Quartier ist eine Investition in die Zukunft“

Solingen ist eine wachsende Stadt mit großem Potenzial. Die unmittelbare Nähe zur Rheinschiene mit den prosperierenden Zentren Düsseldorf und Köln wirkt sich zusätzlich positiv auf die Eigenentwicklung aus. Die Daten auf der nächsten Seite verdeutlichen diese Aussage und zeigen, warum es sich aus immobilienwirtschaftlicher Sicht lohnt, in Solingen zu investieren.

Solingen ist zudem eine Stadt mit vielen familiengeführten klein- und mittelständisch geprägten, äußerst innovativen Unternehmen. Diese pflegen einen intensiven Austausch mit der Bergischen Universität, was u.a. zur Ansiedlung des Lehrstuhls für Neue Fertigungstechnologien und Werkstoffe im Forum Produktdesign geführt hat. Viele Potenziale der künftigen Entwicklung liegen in der Verknüpfung von Forschung und Unternehmertum. Die Zeichen der Zeit haben wir erkannt und setzen darum auf diese fruchtbare Zusammenarbeit.

Für die Stadtentwicklung stehen für diese Zielsetzung zentrale Entwicklungsflächen zur Verfügung, die attraktiv für Projektentwickler und Investoren sind. Um diese Schätze heben zu können, haben wir uns ungewöhnliche Verfahren ausgedacht, die Sie als Projektentwickler und Investor von Anfang an mit ins Boot holen sollen.

Im Fokus der derzeitigen Entwicklung steht dabei das sogenannte Omega-Quartier am Rand der Solinger Innenstadt. Hier war früher einer der größten Solinger Arbeitgeber tätig, die Firma Kieserling & Albrecht. Heute stellt die Brachfläche eine große Chance der Zukunft dar.

Im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs haben wir vier national und international bekannte Architektur- und Stadtplanungsbüros gebeten, eine Zukunftsperspektive für ein urban geprägtes Quartier aufzuzeigen. Im Fokus steht dabei eine innovative gewerbliche Nachnutzung, die als Anforderung einer wachsenden Stadt aber auch das Wohnen berücksichtigt.

Es ist uns äußerst wichtig, diese – wie wir finden, hervorragenden – Ideen mit Ihnen zu diskutieren. Das Spektrum ist dabei breit gefächert und lässt viele Entwicklungskorridore zu, die wir äußerst spannend finden. Doch welche Entwürfe entsprechen Ihren Vorstellungen?

Schon heute können Sie einzelne Grundstücke des Quartiers oder das gesamte Areal vormerken, um Ihre Vorstellungen in Solingen umzusetzen. Das Areal steht unmittelbar zur Verfügung und kann somit mit Ihrer Hilfe umgesetzt werden.

Nun wünsche ich Ihnen aber viel Spaß auf Ihrer Entdeckungsreise auf den nächsten Seiten und bin schon ganz gespannt – vor allem auf Ihre Einschätzung und Ihr Interesse am Omega-Quartier Solingen.

Ihr

Zahlen und Fakten zum Immobilienmarkt

Solingen hat viel Potenzial für immobilienwirtschaftliche Investitionen. Dies zeigt sich in den Zahlen der wachsenden Stadt mit einer einkommensstarken Bevölkerung. Die Baulandpreise und Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien ziehen an, sind aber doch noch moderat in Bezug zur nahe gelegenen Landeshauptstadt. Die Attraktivität des Standortes spiegelt sich darin wieder, denn besonders junge Familien und Fachkräfte entdecken Solingen als ihr zukünftiges Zuhause und erwerben hier ihr Eigenheim - in einer der grünsten Großstädte NRWs. Für die künftige gewerbliche Entwicklung stehen zentrennahe Brachflächen zur Verfügung, die ebenfalls eine positive Rendite versprechen.

Einwohner der Stadt Solingen
Stand jeweils zum 31.12.

Jahr	Einwohner	Prognose
2013	159.048	
2014	160.081	
2015	161.906	
2020		164.435
2025		165.687

Quelle: Stadt Solingen, Statistikstelle

Bodenrichtwerte in €/m²

Grundstücksart	Lage	2013	2014	2015
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	gut	265	270	280
	mittel	240	240	250
	mäßig	210	210	220
Geschoss-wohnungsbau Bauflächen für eine III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	gut	265	275	280
	mittel	230	235	240
	mäßig	200	205	210
gewerbliche Nutzung Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	100	100	105
	mittel	85	85	90
	mäßig	--	--	--

Bodenpreis- und Wohnimmobilienindex

Index | Jahr	2013	2014	2015
Bodenpreisindex (2002 = 100)	103,4	105,4	109,3
Wohnimmobilienindex (2010 = 100)	106,8	110,5	116,2

Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Solingen

Ladenmieten Solinger Innenstadt

Lage | Fläche	60 m² - 120 m²	über 120 m²
Ia-Lage	25 €/m² - 36 €/m²	17 €/m² - 29 €/m²
Ib-Lage	8 €/m² - 13 €/m²	5 €/m² - 8 €/m²

Büro-/Praxismieten

	ø Miete	Spanne
Einfacher und mittlerer Nutzungswert	5 €/m²	4 €/m² - 6 €/m²
Guter und gehobener Nutzungswert	7 €/m²	6 €/m² - 8 €/m²

Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Solingen

Produktions-/Lagerhallen

	Produktions-hallen	Lagerhallen – großflächig / beheizt
ø Miete	3,50 €/m²	2,50 €/m²
Spanne Miete	2,50 - 4,00 €/m²	2,00 - 3,25 €/m²
ø Fläche	800 m²	450 m²
Spanne Fläche	200 m² - 2.000 m²	100 m² - 3.500 m²

Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Solingen

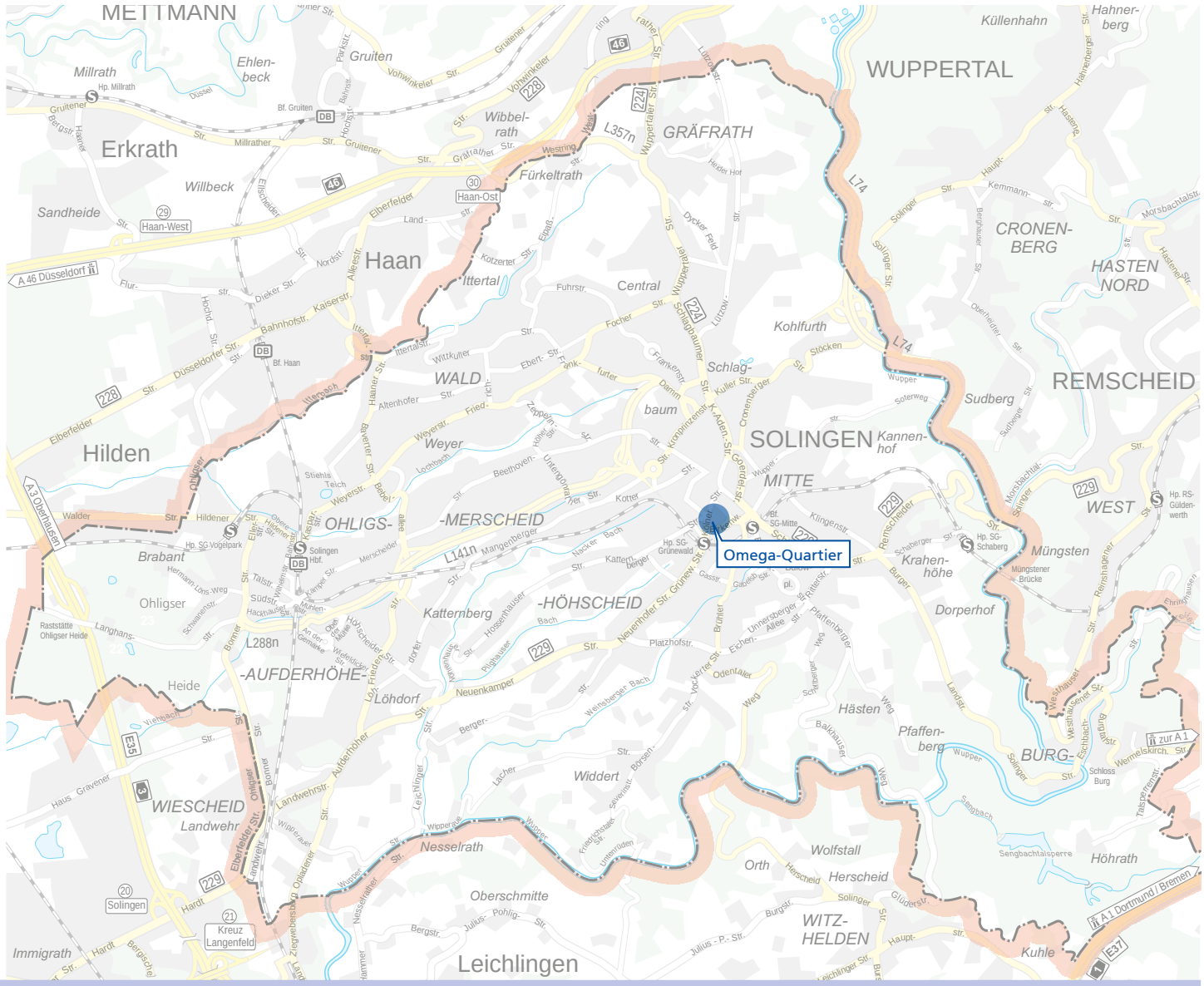
Verfügbares Einkommen

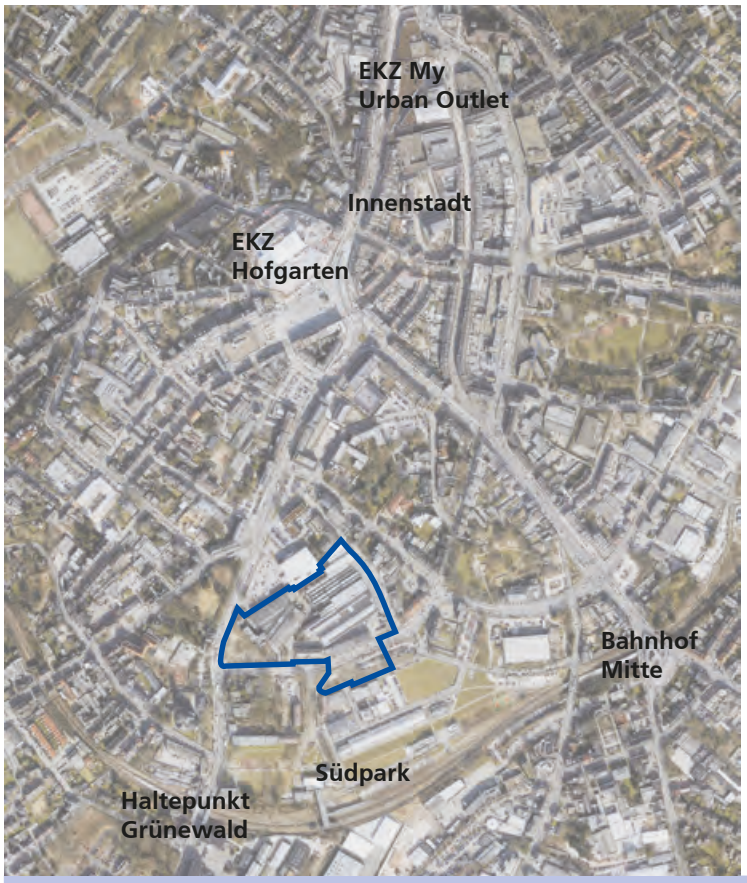
	NRW (Durchschn)	Duisburg	Dortmund	Leverkusen	Essen	Köln	Solingen	Düsseldorf
2011	19.968	15.720	17.370	18.996	19.151	20.130	22.059	23.324
2012	20.433	16.108	17.763	19.568	19.537	20.345	22.493	23.703
2013	20.706	16.328	17.877	19.706	19.707	20.495	22.748	23.922
2014	21.207	16.761	18.206	20.121	20.046	20.799	23.169	24.128

Quelle: IT.NRW

Lage Solingens und des Omega-Quartiers in Stadt und Region

Solingen liegt als Gründungsmitglied der Metropolregion Rheinland unmittelbar an der Rheinschiene, aber auch angrenzend ans Ruhrgebiet. Strategisch eine hervorragende Lage! Ein dichtes Autobahnnetz und die Nähe zu Flughäfen und Häfen kennzeichnen den Standort. Solingen ist aber auch eine grüne Großstadt mit einem reichhaltigen Kultur- und Tourismusangebot und somit attraktiv für Familien. Die Lage des Omega-Quartiers im Herzen von Solingen lässt dabei als urbanes Quartier eine innovative gewerbliche, wie auch eine ergänzende Wohnnutzung zu.





Filetstück der Stadtentwicklung

Das Omega-Quartier - bestehend aus den Standorten der ehemaligen Firmen Omega sowie Kieserling & Albrecht - ist eine zentrale Entwicklungsfläche am Rand der Innenstadt von Solingen. Es besteht die einmalige Chance, dieses für die Stadtentwicklung so wichtige Quartier einer städtebaulich ansprechenden, zusammenhängenden Lösung mit einer schwerpunktmäßig gewerblichen Nachnutzung zuzuführen.

Die Eigentümer haben sich darauf verständigt, an diesem Ort ein urbanes Quartier entstehen zu lassen, das zu einem Aushängeschild der städtebaulichen Entwicklung von Solingen werden soll. Ob hierzu die Hallen bestehen oder teilweise oder ganz niedergelegt werden sollen, ist eine der wichtigen Fragestellungen, die in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb zu klären war. Die Urbanität des Gebietes soll dabei u.a. dadurch zum Ausdruck kommen, dass auch andere Nutzungen – wie bspw. Wohnen, Hotel, Forschung, Freizeit – das Gewerbe ergänzen können und spannende öffentliche Räume entstehen, die zum Aufenthalt und Verweilen einladen.

Das Omega-Quartier ist das Leuchtturmprojekt des vom MBWSV geförderten Integrierten Entwicklungskonzeptes für die Solinger Innenstadt „City 2013 – Kreativ- und Standortoffensive für die Solinger Innenstadt“.

Phase I: Kooperative Werkstatt vor Ort [04.-07.07.2016]
Vier Stadtplanungsbüros entwickeln an vier Tagen vor Ort Nutzungsideen für das zentrale Quartier der Innenstadt

↓

Phase I: Auftaktkolloquium [07.07.2016 – 18.00 Uhr]
Die Büros stellen am vierten Tag ihre Ideen der Öffentlichkeit vor und erhalten Anregungen zur weiteren Überarbeitung

↓

Phase I: Überarbeitung am Bürostandort [bis 05.09.2016]
Die Büros haben nun die Gelegenheit, Ihre Entwürfe zu überarbeiten.

↓

Phase I: Zwischenkolloquium [12.09.2016 – 18.00 Uhr]
Die Büros stellen der Öffentlichkeit die Zwischenergebnisse vor. In einzelnen „Bürokojen" [Markt der Anregungen] können Hinweise zur weiteren Planung gegeben werden. Auch die Jury wird ihre Anregungen der Öffentlichkeit präsentieren.

↓

Zwischenphase: Hinweise und Anforderungen [bis ca. Ende Okt. 2016]
Investoren, Projektentwickler, Stadt und Wirtschaftsförderung haben die Gelegenheit, Anregungen und Hinweise zu geben, aber auch ihr Interesse für bestimmte Bauabschnitte oder Grundstücke abzugeben.

↓

Phase II: Überarbeitung am Bürostandort [bis 05.12.2016]
Die Büros haben nun die Gelegenheit, ihre Entwürfe entsprechend der Anregungen zu überarbeiten und zu detaillieren

↓

Phase II: Endkolloquium [15.12.2016 – 18.00 Uhr]
Die Büros präsentieren der Öffentlichkeit die Endergebnisse und die Jury gibt ihr Votum bekannt.

Wettbewerbsverfahren

Der städtebauliche Ideenwettbewerb gliederte sich in zwei Phasen. Den zeitlichen Ablauf können Sie der obigen Grafik entnehmen.

Durch den Wettbewerb und der Teilnahme national und international renommierter Stadtplanungsbüros entstanden hervorragende Ideen, die für ihr Vorhaben eine optimale Adressbildung ermöglicht.

Die vier teilnehmenden Stadtplanungsbüros waren:
1. astoc architects & planners, Köln
2. Hosoya Schaefer Architects, Zürich
3. Pesch & Partner, Dortmund
4. rha – reicher haase architekten, Aachen

Weiteres Vorgehen

Aufbauend auf dem vorliegenden Wettbewerbsergebnis werden nun seitens des Eigentümers, der Stadt Solingen und der Wirtschaftsförderung Solingen Gespräche mit potenziellen Projektentwicklern und Investoren geführt, um gemeinsam mit diesen die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses anzugehen. Der Gewinnerentwurf lässt dabei verschiedenste innovative Umsetzungs- und Nutzungsoptionen in dafür ausgewiesenen Baufeldern zu, die im Ergebnis zu einem urbanen, innenstadtnahen Quartier führen sollen. Die Eigentümerfamilie, die Wirtschaftsförderung Solingen und die Stadt Solingen arbeiten dabei eng zusammen und stimmen alle Schritte miteinander ab.

Lage und Entfernung im Stadtgebiet

Das ca. 3 ha große Grundstück mit seiner historischen Industriebebauung und dem vorgelagerten unbebauten Grundstücksteil befindet sich im Zentrum der Klingenstadt Solingen und bildet das Eingangstor zur Solinger Innenstadt. Die fußläufig erreichbare Innenstadt mit Fußgängerzone und Einkaufszentrum „Hofgarten" ist nur ca. 500 m entfernt. Das Gelände liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 229 und der Kölner Straße und ist durch den nur 2 Gehminuten entfernten S-Bahn Haltepunkt Grünewald mit direktem Übergang zum Busverkehrsnetz auch für ÖPNV-Nutzer optimal gelegen. Mit der S-Bahnlinie 7 ist der HBF Solingen in 7 Minuten zu erreichen.

In direkter Umgebung befinden sich zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants sowie der Solinger Südpark mit Museum, Ateliers und Grünflächen zum Verweilen.

Angaben zum Grundstück

Das durch seine historische Industriebebauung geprägte Areal teilt sich von West nach Ost wie folgt auf:

1. Kölner Straße 18, Größe ca. 4.550 m², Eigentümerin Wirtschaftsförderung Solingen GmbH & Co. KG:
   Ehemaliges Gelände Stahlwarenfabrik OMEGA
2. Birkenweiher 68 bis 80, Größe ca. 16.380 m², Eigentümer Privat:
   Fabrikgelände Firma Kieserling und Albrecht, heute Firma Evertz
3. Birkenweiher 66, Größe ca. 895 m², Eigentümer Privat:
   Bergische Volkshochschule
4. Birkenweiher 60 bis 64, Größe ca. 2.840 m², Eigentümer Privat:
   Büro- und Verwaltungsgebäude Firma Evertz
5. Flurstraße 18, Größe ca. 2.610 m², Eigentümer Privat:
   Musikschule Solingen
6. Birkenweiher zwischen Bahnhofstraße – Am Südpark, Größe ca. 3.045 m², Eigentümer Stadt Solingen und Wirtschaftsförderung Solingen GmbH & Co. KG:
   Derzeit Betriebsparkplatz

SZENARIO A
WENIGE GROSSFLÄCHIGE NUTZER /
BESTANDSORIENTIERT

SZENARIO B
MISCHUNG GROSS-KLEINTEILIGE NUTZER /
PARTIELLER RÜCKBAU

SZENARIO C
MISCHUNG EINZELNUTZER ALT-/NEUBAU

GROSSFLÄCHIG — ENTWICKLUNGSBANDBREITE — KLEINFLÄCHIG

OMEGA QUARTIER SOLINGEN

Städtebaulicher Rahmenplan mit Entwicklungs-Bandbreite

Anpassbar. Flexibel. Vielfältig. Urban.

Lageplan Szenario B M 1:500

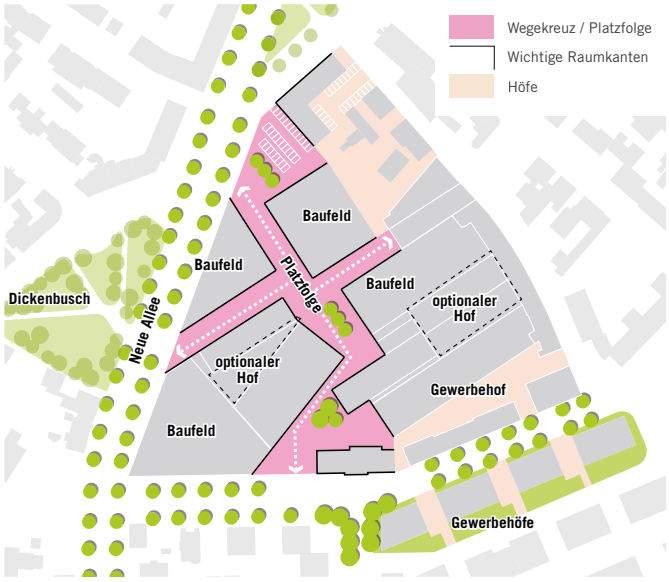
1. Preis
ASTOC Architects & Planners, Köln

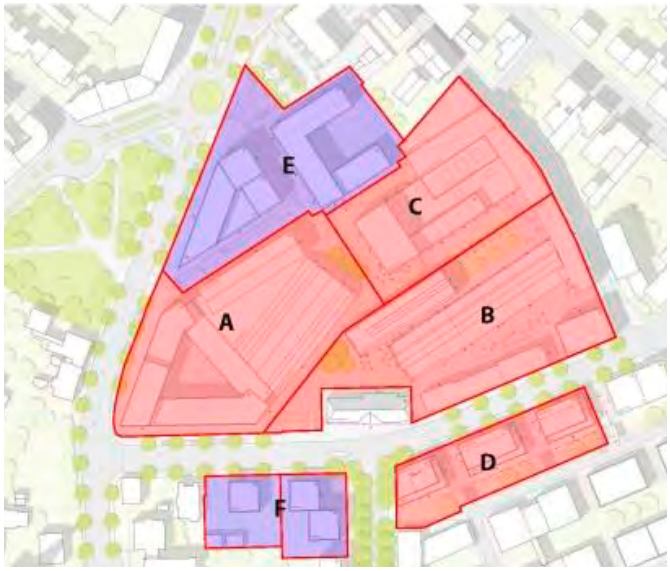
Auszug aus dem Erläuterungstext

Ausgangssituation

Die zu entwickelnde Fläche des Omega Quartiers hat eine prominente Lage zwischen der Innenstadt mit seinen Geschäftslagen und dem Südpark mit dem ehemaligen Hauptbahnhof und den beiden Haltepunkten Mitte und Grünewalder Straße.

Nach dem Ende der industriellen, für die Öffentlichkeit verschlossenen Nutzung besteht nun die Chance, den Stadtgrundriss in das Quartier hinein zu vervollständigen, unter Berücksichtigung der historischen Spuren, aber auch mit neuen baulichen Akzenten als Zeichen der Weiterentwicklung. Unser Konzept beabsichtigt, mit kleinräumigen öffentlichen Plätzen und Verbindungswegen sowie alten und neuen Baustrukturen den Maßstab der Innenstadt fortzuschreiben und mit der Umgebung zu vernetzen. Wir wollen einen an Nutzerinteressen anpassbaren städtebaulichen Rahmen entwickeln, der den Charme der industriell geprägten Hallen sowohl außen wie innen weiterleben lässt und dennoch Entfaltungsmöglichkeiten für Neues und Innovatives schafft. Im besten Fall soll Arbeiten und Wohnen in einem kreativen Milieu ermöglicht werden.

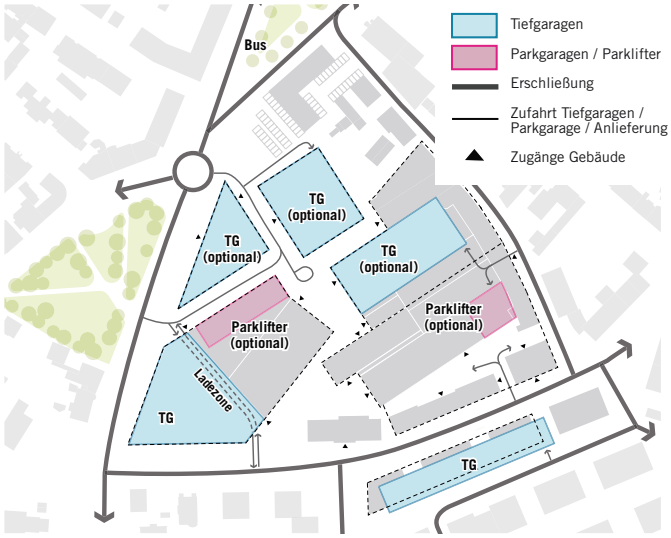




Anpassbarer städtebaulicher Rahmen

Unser Vorschlag ist mehr Strategie als Entwurf. Für die sehr unterschiedlichen Nutzerinteressen wird ein „anpassbarer städtebaulicher Rahmenplan“ entwickelt, ein Plan von maximaler Unbestimmtheit bezüglich der Art der Nutzung, aber auch ein Plan, der folgende Parameter dezidiert benennt:

1. Unterscheidung in erhaltenswerte Bausubstanz/entbehrliche Hallenteile
2. Abgrenzung der bebauten Flächen/ nicht bebauten Flächen
3. Abgrenzung und Ausgestaltung der öffentlichen/halböffentlichen Räume. Die auffälligen konischen Zwischenräume werden zu einem kontinuierlichen öffentlichen Raum mit Aufweitungen und Verengungen verknüpft. Es entsteht ein Wegekreuz vom Südpark durch das Quartier zur Innenstadt im Norden und von dem Dickenbusch an der Kölner Straße zur Flurstraße im Osten.
4. Organisation und Dimensionierung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs, mit zusätzlichen Optionen für Tiefgaragen und Carsharing.
5. Definition von klar abgegrenzten Baufeldern A-F [siehe Grafik]. Festlegung von Planungszahlen/Nutzungsbandbreiten/Maß der Nutzung je Baufeld. Auf dieser Grundlage werden im Folgenden zu jedem Baufeld sogenannte „Nutzungstalente“ beschrieben, die aus der Lage und den darauf vorgesehenen Gebäuden abgeleitet sind. Diese fixen und flexiblen Parameter bestimmen den städtebaulichen Rahmenplan und die Nutzungs-Bandbreite des Gesamtquartiers, von großflächig bis kleinteilig, von bestandsorientiert bis Neubau.



Erschließung

Im Wesentlichen ist das Quartier autofrei geplant. Für jedes Baufeld wird eine individuelle Lösung für die KFZ-Erschließung und den ruhenden Verkehr vorgeschlagen. Wichtig sind alternative und klimaschützende Angebote zur Vermeidung von Individualverkehr.

Nutzungstalente

Entsprechend der Lage, Erschließung und der auf den Baufeldern vorgesehenen alten oder/und neuen Gebäude ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung, die im Zusammenhang ein urbanes, vielfältiges Quartier ergeben.

Baufeld A: Das Baufeld ist prädestiniert für die Ansiedlung von Gründer- und Innovationsfirmen in Kombination mit Produktions-/Technologiebereichen in Halle 6, die von Forschungsinstituten oder Startups genutzt werden, ggf. in Kooperation mit der Bergischen Universität Wuppertal, die auch im ehemaligen Hauptbahnhof ein Institut betreibt. Die Ecke Kölner Straße/Birkenweiher erhält einen akzentuierenden Neubau für Büros, Konferenzräume und Kleinlabore, die um einen glasüberdachten Innenhof organisiert sind. Im Zusammenhang mit der Hallennutzung können unterschiedliche technologieorientierte Nutzungen angeboten werden.

Baufeld B: Um den südlichen Hof sind Nutzungseinheiten unterschiedlicher Größenordnung vorgesehen, vom Kleinst-Loft bis zu größeren – auch zusammen schaltbaren – Gewerbeeinheiten. Die Halle 5 kann durch in das Stützenraster eingepasste Sanitäreinheiten und Trennwände flexible Lofttypen anbieten, die zum Arbeiten und Wohnen geeignet sind in Größenabstufungen von 100, 200, 400 qm, z.B. für kleine Handwerksbetriebe, Ateliers und Kreativgewerbe.

Die Halle 11 befindet sich an einer städtebaulich prägnanten Stelle, daher sollte ein Teil der Halle als Eventfläche erhalten bleiben, so wie heute schon für Konzerte, möglicherweise lassen sich solche Veranstaltungen kombinieren mit Produktpräsentationen/Ausstellungen der benachbarten gewerblichen Nutzer. Im UG der Halle 11 ist an dem begrünten Platz ein Gastronomiebetrieb vorgesehen.

Baufeld C: Das Thema Musik ist offensichtlich eine Herzensangelegenheit der Stadt [Pressezitat: „Solingens musikalischste Straße"]. Durch Öffnen der Halle 1 auf der Westseite entsteht eine überdachte Passage, die einerseits die Durchwegung in das Quartier ermöglicht, andererseits als Foyer zur Musikschule dient. Spontane „Straßenmusik" und ein Café prägen die Atmosphäre in der Halle 1 und laden Passanten zum Verweilen ein. Die künstlerisch Kreativen Potentiale der Musikschule werden durch Ansiedlung und Intensivierung von kreativen Nutzungen im Baufeld C weiterentwickelt.

Alternative 1: Erhalt der Halle 2 mit Einbau von Gewerbelofts z.B. für Reparaturwerkstätten, Instrumentenverkauf, Museum von Instrumenten. Ebenso können die gewünschten zusätzlichen Proberäume, sowie ein neuer Konzertsaal [auch zur Vermietung] in die Halle 2 eingebaut werden [=Szenario B].

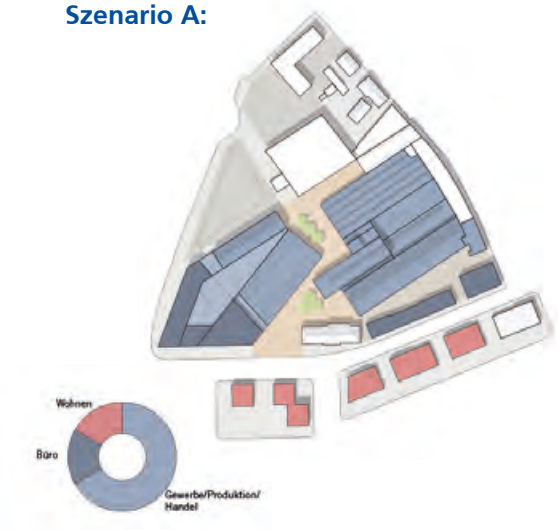
Alternative 2: Abriss der Halle 2 und mehrgeschossiger Neubau auf gleicher Fläche, wodurch aber eine bessere Technische Ausstattung und Akustik und höhere Dichte vorgesehen werden kann bei gleichem Nutzungsprofil, ergänzt durch eine Tiefgarage, sowie ein Boardinghouse/Hostel [YMCA], z.B. für Schulklassen, Workshopteilnehmer einer Summerschool oder sogar ein Musikinternat, mit einer Lobby / Cafe im Westlichen Teil und Vorfahrt am zentralen Platz [=Szenario C].

großflächig

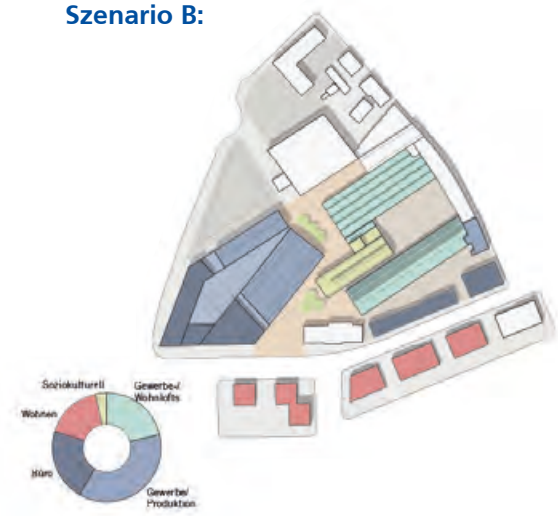
Entwicklungsbandbreite

kleinflächig

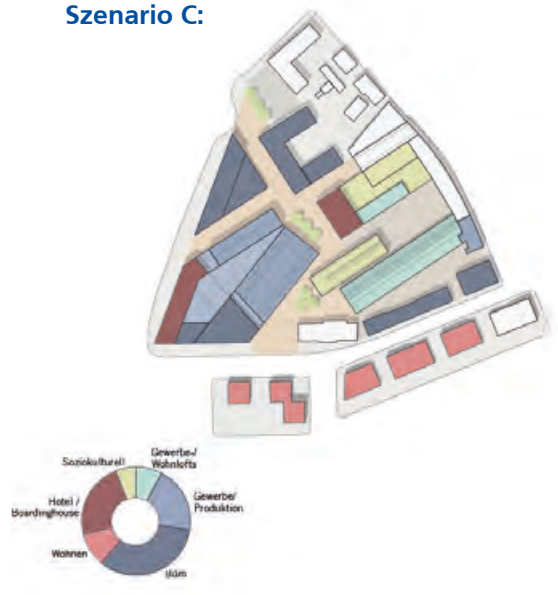
Szenario A:



Szenario B:



Szenario C:



Entwicklungsbandbreite

In dem gesetzten Rahmen aus fixen und flexiblen Parametern und in Anwendung der Nutzungstalente sind Entwicklungen in folgender Bandbreite möglich, von großflächig bis kleinteilig:

Szenario A: Wenige Großflächige Einheiten, Bestandsorientiert [vollständiger Erhalt der Hallen], keine Grundstücksteilung. Mögliche Nutzer für die Bestandshallen: Gewerbe/Produktion, Lagerhallen.

Das Szenario A stellt eine mögliche Startetappe dar [Zwischennutzung], bevor Hallen abgerissen werden.

Szenario B: Mischung Groß-/Kleinteilige Einheiten, Bestandsorientiert mit partiellem Rückbau der Hallenteile 3, 4 und 7 für bessere Belichtung und Zugänge. Realisierbar auf einem Grundstück oder mit Grundstücksteilung je nach Betreiberkonzept.

Es sind Kombinationen unterschiedlicher Ansiedlungsinteressen in den Bestandshallen möglich, wie: Handwerksbetriebe, Biosupermarkt, Arbeit + Wohnen im Loft, Fortbestand der Eventnutzung [Halle 11], automatisches Parkregal in Halle 8, sowie Gewerbe/Produktion.

Dieses Szenario B stellt eine mögliche Zwischenetappe dar [Zwischennutzung], bevor weitere Hallen abgerissen und neu bebaut wird.

Szenario C: Mischung kleinteiliger Einheiten, Erhalt der wertvollen Hallenteile 5, 11, 6 und 8 in Kombination mit ersetzendem Neubau für Halle 2. Die Grundstücksteilung erfolgt je Nutzungseinheit oder Baufeldbezogen.

Es sind Kombinationen unterschiedlicher Ansiedlungsinteressen in den Bestandshallen möglich, wie: Kreativgewerbe, Kleinhandwerksbetriebe, Musicstore, Biosupermarkt, Arbeit + Wohnen im Loft sowie der Fortbestand der Eventnutzung. In dem Neubau [ehem. Halle 2] Boardinghaus/Hotel, Werkstätten und Erweiterung Musikschule.

Dieses Szenario C kann die letzte Entwicklungsetappe sein nach den vorherigen, also sukzessive von Bestandsorientiert und Großflächig zu Neubau.

Sukzessive Entwicklung

Folgende Maßnahmen werden in Form des gewünschten „Regieskript“ vorgeschlagen. Mit Umsetzung der folgenden Schritte wird zunächst das Szenario A realisiert, also mit maximalen Erhalt der Industriehallen:

1. Die heute schon genutzten Gebäudebereiche bleiben so wie sie sind und wo sie sind, d.h. die Musikschule, die Verwaltung der Fa. Evertz, die VHS und die Eventnutzung in Halle 11.
2. Die nicht bebauten Bereiche werden öffentlich zugängig gemacht und in Wert gesetzt, d.h. der Belag erneuert, Begrünung angelegt, die barrierefreie Durchwegung sichergestellt sowie Rettungswege, Lichtmasten und Möblierung angelegt.
3. Ein neuer westlicher Eingang öffnet die Halle 1 der Musikschule nach Westen, die dann als öffentliche Passage genutzt wird und die „musikalischste Straße Solingens“ [Pressezitat] erlebbar werden lässt.

4. Das was heute Leerstand ist, wird in Wert gesetzt, d.h. gereinigt, von Geruch und etwaigen Altlasten befreit und mit einem einheitlichen weißen Oberflächenanstrich versehen, der eine helle und freundliche Grundatmosphäre schafft. Durch Basiseinbauten von Licht/Strom/Wasseranschlüssen, Brandabschnittwänden und Fluchtwegeregelung wird eine prinzipielle gewerbliche Nutzung ermöglicht.

5. Das Kopfgrundstück der Wirtschaftsförderung wird mit einem Neubau besetzt. Die bis zu 5 oberirdischen Geschosse mit Deckenhöhe von ca. 4,0 Meter, drei Treppenkerne und entsprechende technische Anschlüsse auf den Geschossebenen dienen als nutzungsneutrale Grundstruktur für vielfältige gewerbliche Nutzungen. Das glasüberdeckte Atrium ermöglicht eine erdgeschossige Großfläche, die zudem an die Hallen 6-8 als Empore auf +211 mit Treppenabgang angeschlossen werden kann.
6. Unter dem Neubau wird eine Parkgarage angelegt für ca. 300 P.P. mit einer unterirdischen Ladestraße auf +207 mit direktem Zugang zu den Hallen 6-8 [z.B. für Handelsnutzung].
7. Auf dem südlichen Grundstück der Wirtschaftsförderung werden Nutzungsgemischte Gebäude errichtet nach Art und Maß des bestehenden Gebäudes mit Fahrradladen, d.h. weitere Gebäude mit EG Gewerbe/Handelsnutzung und darüber Wohnungen mit Südterrassen.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen soll ein längerer Leerstand verhindert und das Areal zwischen Südpark und Innenstadt geöffnet werden. Weitere Maßnahmen wie Hallenrückbau oder Neubau folgen abhängig davon, ob und welche Investoreninteressen umgesetzt werden.

Schnitt AA M 1:200

ANPASSBARER STÄDTEBAULICHER RAHMEN

Für die sehr unterschiedlichen Investoreninteressen wird ein „anpassbarer städtebaulicher Rahmenplan" entwickelt, mit maximaler Unbestimmtheit bezüglich der Art der Nutzung, aber ein Plan der folgende Parameter dezidiert benennt.

1. Unterscheidung in erhaltenswerte Bausubstanz/ entbehrliche Hallenteile
2. Abgrenzung der bebauten Flächen/ nicht bebauten Flächen
3. Abgrenzung und Ausgestaltung der öffentlichen/ halböffentlichen Räume. Die auffälligen konischen Zwischenräume werden zu einem kontinuierlichen öffentlichen Raum als Wegekreuz mit Aufweitungen und Verengungen verknüpft.
4. Organisation und Dimensionierung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs
5. Festlegung von Planungszahlen/ Nutzungsbandbreiten/ MaB der Nutzung je Baufeld.

Auf dieser Grundlage können zu jedem Baufeld „Nutzungstalente" beschrieben werden, die aus der Lage und den darauf vorgesehenen Gebäuden abgeleitet sind.

NUTZUNGSTALENTE

Entsprechend der Lage, Erschließung und der auf den Baufeldern vorgesehenen alten oder/und neuen Gebäude ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung, die im Zusammenhang ein urbanes, vielfältiges Quartier ergeben.
Auf dem Süd-Westlichen Baufeld A werden die Omega Hallen mit einem Neubau verbunden und bieten Flächen für technologieorientierte Produktion, Forschung, Büro/ Dienstleistung an. Auf dem Süd-östlichen Baufeld B gruppieren sich Nutzungseinheiten unterschiedlicher Größenordnung um den vorhandenen Anlieferhof, vom Kleinst-Loft bis zu größeren auch zusammen schaltbaren Gewerbeloffs. Das Thema ist Kreatives Arbeiten und Wohnen. Ausgehend von der bestehenden Musikschule sollen auf dem Baufeld C affine Nutzungen zu den Themen Bildung, Musik und temporäres Wohnen angesiedelt werden. An städtebaulich prägnanter Stelle wird die Eventnutzung der Halle 11 bestätigt und durch Lobby/ Cafe/ Restaurant ergänzt.
Für die Baufelder südlich des Birkenweiher sind Gebäude mit Gewerbe im EG und Wohnen im OG vorgesehen, analog zum bestehenden Fahrradladen. Falls Möbel Boss seinen Standort verlagert sind weitere Büro-/ Dienstleistungsnutzungen auf dem Grundstück möglich.

ERSCHLIESSUNG

Im wesentlichen ist das Quartier autofrei geplant, für jedes Baufeld wird eine individuelle Lösung für die KFZ Erschließung und den ruhenden Verkehr vorgeschlagen. Auf dem Grundstück der Wirtschaftsförderung ist eine Parkgarage über 2 Geschosse für insgesamt 300 P.P. vorgesehen. Je nach Nutzungsbelegung können hier notwendige Stellplätze auch für andere Baufelder im Quartier nachgewiesen werden.
Die Erschließung erfolgt über Einfahrten an der Kölnerstraße und Birkenweiher, und bietet über Rampen eine Ladestraße im Untergeschoss (auf +207) so dass die Hallen 6-8 niveaugleich angedient werden können. Optional sind in der hohen Halle 8 ein automatischen Parkhaus möglich.
Die Erschließung der östlichen Hallenteile erfolgt von der Flurstraße durch eine neu geschaffene Einfahrt in einen Gewerbehof, sowie über den heute schon vom Birkenweiher erreichbaren Anlieferhof. Auf dem südlichen Baufeld sind die Stellplätze in einem durchgängigen Parkdeck untergeschoben, das aufgrund der Topografie von der Alexander Coppelstraße ebenerdig angefahren wird.

Grundriss Erdgeschoss Szenario B (211 m ü.NN) M 1:200

rha reicher haase associierte GmbH

OMEGA QUARTIER SOLINGEN

KREATIVES QUARTIER FÜR PRODUKTION UND WOHNEN

PHASE 3 (TEMPORÄRER ENDZUSTAND)

GRUNDIDEE

Unser Ziel ist es, Innovation und Produktion in eine neue Zukunft zu führen. Das „Omega Quartier: Innovation Leben" wird zu einem Zentrum von Produktion und Kreativität. Hier entsteht ein leuchtender Ort der kreativen, wissensintensiven urbanen Produktion und des attraktiven Wohnens in der Stadt. Das Quartier bildet einen lebendigen Ort der Begegnung für die regionale Wirtschaft und für die Stadtgesellschaft.

Die vier zentralen Elemente dieser Entwicklung sind:

- Ein **urbaner Nutzungsmix** im Quartier
- Eine **Vernetzung** von Wertschöpfungsketten und der Stadtgesellschaft über Teilhabe und öffentliche Räume
- Eine ressourcenschonende dezentrale **Energievernetzung**
- Ein flexibles, klimteleres **Logistiksystem**

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Areal wird vor allem durch seine lineare Hallenstruktur geprägt, die durch eine Abfolge von Plätzen gegliedert werden..
Das Konzept sieht eine Öffnung und ein Gegenüber von Alt und Neu vor. Auf der einen Seite werden die historischen Hallen erhalten und mit neuen Nutzungen belebt. Auf der anderen Seite entstehen neue Blockstrukturen mit zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten. Zwischen diesen beiden Sphären verbindet eine Abfolge von lebendigen öffentlichen Räumen.

LAGEPLAN M 1:500

SCHNITT OMEGA-AREAL M 1:500

SCHNITT HALLENSTRUKTUREN M 1:500

2. Preis
Reicher Haase Associierte GmbH, Aachen

Auszug aus dem Erläuterungstext

Prolog

Die traditionsreiche Klingenstadt Solingen hat eine große Industriegeschichte mit lokalen Wertschöpfungsketten im produzierenden Gewerbe, insbesondere der Metallverarbeitung. Im Omega-Quartier bietet sich die einmalige Chance, ein kreatives, urbanes Quartier mit einem innovativen und zukunftsfähigen Mix aus Wohnen und Arbeiten zu generieren. Das kreative Quartier bietet die Möglichkeit, eine neue Basis der gewerblichen Entwicklung zu erzeugen. Diese nahm in Solingen ihren Anfang in historischen „Kotten" an Wasserläufen und besteht noch immer im Know-how der kleinen und mittleren Unternehmen der Region. Durch den strukturellen Wandel wird die Region nur zukunftsfähig bleiben, wenn sie sich auf die Trends der steigenden Innovationsfähigkeit, Individualisierung, Digitalisierung und demografischen Entwicklung einstellt.

Unser Ziel ist es, Innovation und Produktion in eine neue Zukunft zu führen. Das „Omega Quartier: Innovation Leben" wird zu einem Zentrum von Produktion und Kreativität. Hier entsteht ein leuchtender Ort der kreativen, wissensintensiven urbanen Produktion und des attraktiven Wohnens in der Stadt. Das Quartier bildet einen lebendigen Ort der Begegnung für die regionale Wirtschaft und für die Stadtgesellschaft.

Die vier zentralen Elemente dieser Entwicklung sind:

- Ein urbaner Nutzungsmix im Quartier
- Eine Vernetzung von Wertschöpfungsketten und der Stadtgesellschaft über Teilhabe und öffentliche Räume
- Eine ressourcenschonende dezentrale Energievernetzung
- Ein flexibles, kleinteiliges Logistiksystem

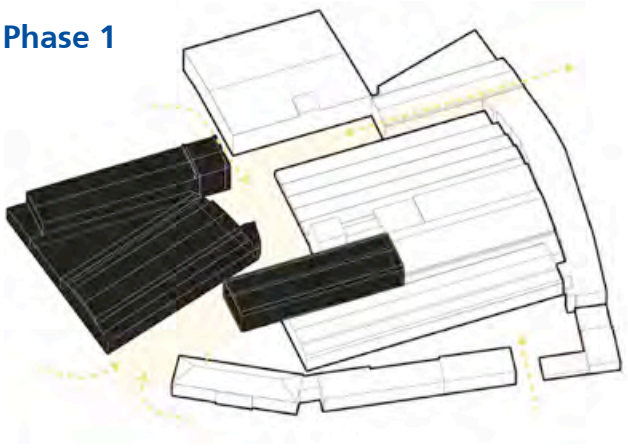
Zukunftsvision

Das Areal wird vor allem durch seine lineare Hallenstruktur geprägt, die durch eine Abfolge von Plätzen gegliedert werden.

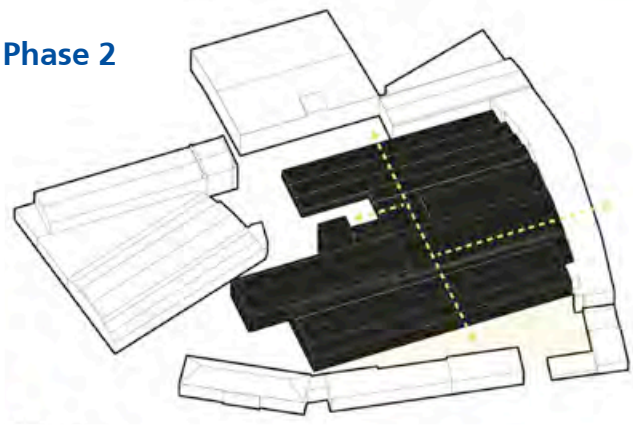
Das Konzept sieht eine Öffnung und ein Gegenüber von Alt und Neu vor. Auf der einen Seite werden die historischen Hallen erhalten und mit neuen Nutzungen belebt. Auf der anderen Seite entstehen neue Blockstrukturen mit zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten. Diese beiden Sphären verbindet eine Abfolge von lebendigen öffentlichen Räumen.

An der Kölner Straße entsteht ein Solitär als Auftakt in das Gebiet. Angrenzend an den Solitär bilden zwei polymorph geformte Blöcke eine flexible Grundlage für unterschiedlichste Nutzungsanforderungen eines lebendigen Quartiers. Die Hauptfußgängerachse verläuft vom Süden, aus dem Südpark kommend, durch und neben der VHS über eine Abfolge von Plätzen nach Norden in Richtung Innenstadt. Diese Achse wird von weiteren Ost-West-Verbindungen durch Halle 1 und südlich von Halle 5 ergänzt. Die bestehende Hallenstruktur [Halle 2-5 und 11] wird zu einem eigenständigen, zusammenhängenden Ensemble kleinteilig parzellierter und neu erschlossener Gewerberäume, die den Neubau ergänzen. Erschließungsachsen von Nord nach Süd durchqueren alle Hallen und schaffen vielfältige Anknüpfungspunkte ins Quartier und an die Flurstraße. Im Südosten entsteht ein neuer solitärhafter Auftakt. Südlich der Straße Birkenweiher erfolgt eine Arrondierung der angrenzenden Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen.

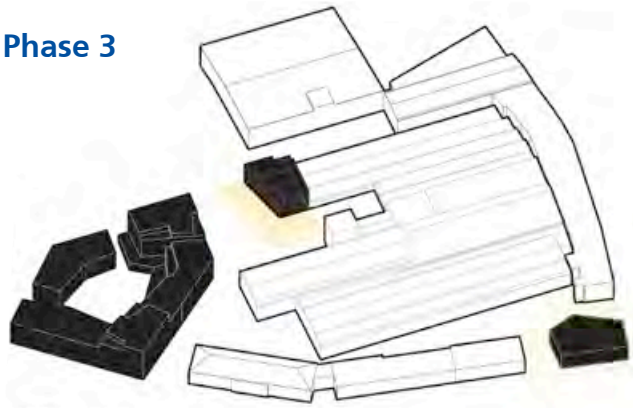
Phase 1



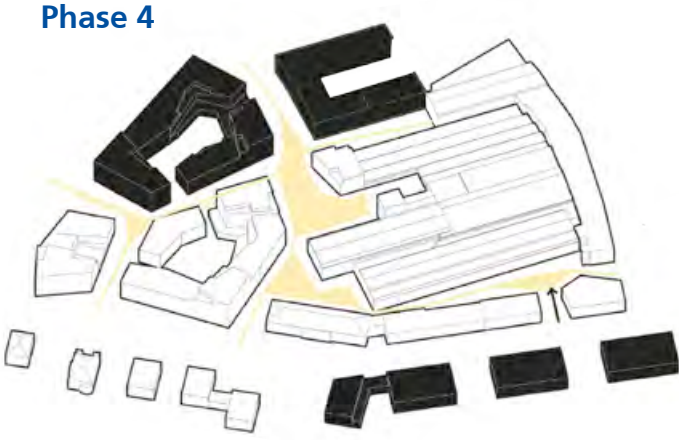
Phase 2



Phase 3



Phase 4



Phase 1: Zwei Impulse initiieren den Auftakt der Neuentwicklung des Omega-Quartiers: Innovation durch Zwischennutzung und Aufmerksamkeit durch Öffnung.

Die Öffnung der Fläche für Fußgänger von vier Seiten bindet das Quartier wieder in die Stadt ein. Fußgängerachsen ermöglichen eine gute Orientierung und Erlebbarkeit des Quartiers. Wichtig ist, bereits am Anfang eine Durchwegung der Fläche zu ermöglichen, um im Zusammenspiel mit Zwischennutzungen Belebung und soziale Kontrolle zu ermöglichen. Die Öffnung muss gleichzeitig über den Birkenweiher neben der VHS, die Zufahrt an der Verwaltung Evertz, die Halle 1 der Musikschule und den Parkplatz von Möbel Boss erfolgen. Die Hauptfußgängerachse verläuft perspektivisch vom Süden, aus dem Südpark kommend, durch und neben der VHS über eine Abfolge von Plätzen nach Norden in Richtung Innenstadt. Diese Achse wird von weiteren Ost-West-Verbindungen durch Halle 1 und südlich von Halle 5 ergänzt.

Im Zentrum des Quartiers steht die Halle 11, die bereits zu Beginn zu einem von einem bürgerschaftlichen Verein genutzten Veranstaltungs- und Kulturzentrum wird. Ein Mix aus öffentlicher Förderung [Initiative ergreifen] und kommerziellen Nutzungen [Gastronomie und Veranstaltungen/ Konzerte] tragen die neue Gesamtnutzung und vernetzen diese mit der Stadtgesellschaft. Mit dem nördlich angrenzenden Café kann die Halle tagsüber als Mensa genutzt werden.

Weitere temporäre Nutzungen bespielen die leerstehenden Hallen: Erhalt durch Nutzung ist das Motto. Zwischennutzungen können neben künstlerischen / kulturellen Nutzungen auch Depot-Nutzungen und gewerbliche Nutzungen [Handwerk, Ausbildung], insbesondere in Halle 6/7/8 sein.

Phase 2: An der Kölner Straße entsteht ein Solitär als Auftakt in das Gebiet. Diese privatwirtschaftliche Investition markiert die neue Entwicklung auf dem Areal und symbolisiert zugleich den neuen urbanen Nutzungsmix des innerstädtischen Wohnen und Arbeitens. In dem Auftaktgebäude etabliert sich eine Betreibergesellschaft als Public-Private-Partnership zur gewerblichen Entwicklung des Gebietes. Ein Zusammenschluss aus Wirtschaftsförderung, Stadt und lokalen Unternehmern treibt die weitere Entwicklung voran.

Die wichtigste Maßnahme ist der Umbau der Hallen 2/3/ 4/5. Die Bestands-Hallen werden umgebaut und im Inneren parzelliert. Die Parzellierung, insbesondere von Halle 5, kann flexibel auf die Größe der Nutzer zugeschnitten werden. Sie bilden die „neuen Kotten" für das Zentrum für Produktion und Kreativität. In Halle 2 entstehen Atelier- und Werkstatträume. Von Norden nach Süden werden die Hallen 2, 3 und 4 von einer breiten Erschließung durch-

schnitten, die auch als Showroom und für Meetings genutzt werden kann. Der Innenraum von Halle 4 wird zu einem überdachten Atrium, von dem im Erdgeschoss die zu Werkstätten und Produktionsräumen aufgeteilten Hallen 3 und 5 erschlossen werden. Dieses Atrium wird durch die angrenzenden Show- und Verkaufsräume zu einem überdachten Marktplatz mit direktem Anschluss an die Flurstraße. In den Obergeschossen um das Atrium finden sich Co-Working-Büros und Wohnzellen. Nach Süden schließt die Galerie über eine Treppe an den tiefer gelegenen Handwerkshof an.

Der Auftakt an der Kölner Straße bietet Raum für den zentralen Infopoint und das Quartiersmanagement zur Verwaltung und Vergabe der Räume in den „Neuen Kotten".Die Flächen südlich des Birkenweihers werden durch Investoren entwickelt. Hier entstehen Dienstleistung, Gewerbe und ein Hotel für die angrenzenden Nutzungen. Die Erschließung wird sowohl für Fußgänger als auch für den Autoverkehr optimiert. In den „neuen Kotten" [Halle 2 bis 5] gibt es eine Durchwegung von Nord nach Süd und Anbindungen durch die Gebäude bis an die Flurstraße.

Im Südosten befindet sich der Handwerkshof, der im Norden von den Ausstellungsräumen und Werkstätten [UG Halle 5] der Produktionseinheiten belebt wird. Der Hof ist ein geschützter Aufenthaltsbereich, der zur Experimentierfläche für die angrenzenden Betriebe werden kann.

Die Logistik spielt eine besondere Rolle für die neue Produktion. Flexibilität und Kleinteiligkeit, geringe Stückzahlen und vernetzte Wertschöpfungs- und Lieferketten benötigen neue Logistikkonzepte. Das Logistikzentrum im Südosten wickelt die Logistik zwischen dem Quartier und der Außenwelt ab. Kleinteilige Lieferungen [Prototypen, Sonderanfertigungen etc.] innerhalb des Quartiers und der Stadt können über Lastenräder und unbemannte Luftfahrzeuge [UAV = unmanned aerial vehicles] vom Dach des Logistikzentrums versendet werden.

Die Lösung des Parkens im neuen Quartier ist wichtig für die Funktionalität. Auch wenn zukünftige Mobilitätskonzepte, technische Lösungen und verändertes Mobilitätsverhalten einen verminderten Parkbedarf erzeugen werden, müssen heute Lösungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gefunden werden. Das Parken für das Gewerbe kann in Halle 2 untergebracht werden. Alternativ und ergänzend ist eine automatische Parkgarage im neuen Logistikzentrum im Südosten des Gebietes möglich.

Phase 3: Die gewerbliche Nutzung des neuen Quartiers entwickelt sich. Das Quartier wird durch vielfältige Nutzungen belebt und attraktiv. Im Weiteren entsteht ein robustes städtebauliches Grundgerüst für die Entwicklung des Quartiers.

Im nächsten Schritt werden die Hallen 6/7/8 veräußert, abgerissen und durch Neubauten ersetzt, die auch attraktives Wohnen in das Quartier bringen und so einen lebendigen Wohnungsmix schaffen können. Gegenüber den „Neuen Kotten" wird das Quartier durch Neubauten ergänzt, die zusammen ein gemischtes Quartier aus Wohnen, Forschung und Entwicklung mit Büros, Laboren und Seminarräumen bilden. Soziale Einrichtungen ergänzen das Quartier.

Ein neuer Kopfbau an Halle 2 bildet das FABlab am Platz – quasi der Gemeinschaftskotten des Quartiers. Die Erschließung erfolgt nun auch von Norden entlang des neuen Blocks, unter dem sich eine Tiefgarage befindet.

Das Quartier öffnet sich und verbindet sich über den öffentlichen Raum immer weiter mit der Umgebung. Die Hauptachse verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Quartier. Diese Achse wird gestalterisch durch das „Kotten-Bächlein" begleitet, das als Reminiszenz die enge historische Verbindung von Wasser und Produktion verdeutlicht. Im Zentrum liegt der Quartiersplatz, der von Gastronomie, dem FABLab [Gemeinschafts-Kotten], Forschung und Dienstleistung gefasst wird. Er ist das Zentrum und der Treffpunkt des Quartiers, von dem alle Bereiche gut erreichbar sind. Der Platz mit dem Wasserspiel erhält ein einfaches durchgängiges Pflaster, das dem Charakter als Ort der Arbeit gerecht wird.

Südlich des Quartiersplatzes befindet sich der Vorplatz zwischen Halle 11 und der VHS. Durch die Öffnung der VHS und der angrenzenden Forschung im Neubau wird der Platz zum Pausenhof und Klassenzimmer unter freiem Himmel.

Entlang der Kölner Straße gibt es Entrée-Plätze, die in das Quartier hinein führen. Sitzinseln unter Bäumen laden zum Verweilen ein.

Phase 4: Langfristig kann das Quartier im Norden vervollständigt werden. Bei einer Aufgabe der derzeitigen Nutzung nördlich des Omega-Areals wird das Entwicklungskonzept fortgesetzt.

Zwei neue Blöcke an der Kölner Straße ergänzen den urbanen Nutzungsmix durch Wohnen und Dienstleistungen. Diese Beiden Blöcke können individuell entwickelt werden. Das Parken erfolgt in Tiefgaragen.

Das Omega-Quartier

Werk-Stadt Solingen

Schwarzplan 1:2000

Halle 5 Ursprung / Grundriss und Ansicht Süd

Abschnitte Omega Quartier

Voll gewerblich genutzt werden. In Umsetzung zum „Gebäude" bereits frei. Zum Beispiel: Der Innenhof in Dreieck eine offenbar die Plattform erhalten.

Klassiker-Hallen:
In den bestehenden Hallen im Osten der Quartiers soll Platz für Kleingewerbe und innerstadt. Gewerbe (Start-Up) geschaffen werden. Gleichzeitig bietet die in Halle 11 für Veranstaltungen kulturelle Art oder für Ausstellungen an. Die Halle 12 und die nördlichen Anbauten von Halle 11 werden entkernt und ein zentraler Platz – der Omegapark – für den Quartier geschaffen. Auch der vordere Bereich von Halle 2 – und die Halle 11 gegenüber soll Innenleben Schutz des Platzes – soll für kleinere Veranstaltungen frei bleiben.

Die Halle 14 wird angeboten und so als zentraler Hof für den lokal-Gewerbe Kompetenzschaffen, der eine eher informelle Qualität erhalten soll und die von den Gewerbe/Laden/Gastronomien genutzt werden kann. Hier für Veranstaltungen, als temporäres Zwischenlager, zur Anlieferung, etc.). Eine öffentlich zugängliche **Hallengasse** wird quer durch die Hallen gelegt, so dass die Gewerbeschnittstelle gut erreichbar von dem Platz vom Haupteingang (Halle 11) Richtung Hallen Eingang Ost, Südseite führt eine Fußgänger Unterführung (siehe Schnitt) entlang.

Die **Anlieferung** erfolgt von der Hansastraße kommend. Die Nutzfläche. Ein Teil der Stellplätze in Nähe, welche gegenüber der Bahnen nach Hansastraße liegt soll der Markthalle zugeordnet werden. Ein Teil der Gewerbeeinheiten in Halle 2 soll direkt von der Halle für Maximale Flexibilität sein, so dass diese nutzbare innere Straßenräume bietet.

Es wird darauf, einen Teil der bestehenden Hallen für eine Nutzung als Mitte gewerbe (Schnittpunkt Handel, Handwerk, Gastronomie) Nutzung Kleingewerbe gefunden und. Dies sollte jedoch zentrum benommen werden, so dass ein (Nachteil) möglich ist für innerstädtische Gewerbe geschaffen werden kann.

Halle 5 Upgrade:
Die Halle 5 soll eine Aufwertung in Form einer Wohnnutzung erhalten. 3-4 Geschosse sind hier möglich. Die Aufstockung sollte auf der bestehende Konstruktion aufgesetzt werden. Neue Kerne vorgesehen. Ein zusätzlich Lärm- Aufwertung (so dass noch möglichen auf eine Verstärkung der heutigen Konstruktion verzichtet werden kann). Der Eingang erfolgt hier des heutige ehemalige Werk. Dies wird umgewandelt in eine gemeinschaftliche Zone für die Wohnungen sowie kleine zugehörige Gewerbe-/Werkstätten-/Shops für die Bewohner. Der kann führt sie auf den Dach, dort entstehen ganze Dachterrassen, gemeinschaftlich oder für die oberen Wohnungen genutzt werden können.

Dalex-ator:
Ein wichtiger Baustein dient für die innovativen Dienstleistungen Infrastruktur zur Verfügung. Dies kann ein Fablab, Designschulungs- und Prototypenzentrum, Schaufläche sein. Es ist ein Ort, an dem Kreativität und Wohnungen für Gäste und Mitarbeiter sein. Er liegt am der Nachbarschaft Hansen und gibt ein direkt zwischen Ihr die Innenwelt. Hier entwickelten Areal auf dem Areal stattfinden.

Solar:
Der heutige Parkplatz südlich des Areals sollte mit einem Bebau mit nutzbaren Gewerbeplätzen nach dem Vorbild der „Zeche" in Zollverein werden. Hier kann ganz Raum für Forschung, Entwicklung und Produktion zur Verfügung gestellt werden. Diese Gebäude kompakter als die Areal angebot – zweckmäßig zu nutzenden Bürogebäuden (Lehrwerk) und kann gemischten Nutzen in Zentrum Nähe Hauptbahnhof und Zentrum sowie Nähe Gleis Bergisch im Wiltberg Preisregional. Dies bedeutet, dass Flächen zwischen unterschiedlichen Nutzern wechseln können und auch bei den Grundlagen (Wachstum, Erfolg, Insolvenz) abgewickelt werden können.

Etappierung

Schritt 1:
Das Omega-Areal kann schrittweise eigenständig entwickelt werden und bietet sich für einen ersten Schritt an, die bestehenden Hallen 1-9 sollten langfristig Zwischennutzung möglich werden. Hallen ohne großen Aufwand möglich ist. Ein Abbruch darf erst in vollständiger Neubauplanung erfolgen.

Schritt 2:
Abriss Halle 4 und Abtragung der Gewerbehallen. Die Aufstockung der Halle 5 sollte zeitgleich erfolgen und kann mit Fertigstellung der Hall mündlichen hat tragen. Der Gebäude kann in einem späteren Schritt erfolgt werden.

Schritt 3:
Entwicklung Baufeld 6: Das Baufeld 6 ist unabhängig und kann nach Fertigstellung bedarfsgerecht entwickelt werden.

Entwicklung und Betrieb

Die Nutzungsverteilung sollte unabhängig werden, da sich eine einseitige Entwicklung vermeiden wird. Der Betrieb der bestehenden Hallen im Osten sollte Halle innovative Betriebe angesiedelt werden sollen, unter Umständen besser Bezug die Stadt bzw. die Wirtschaftsentwicklung anbieten. So können die nahe Markthalle mit ergänzenden Kleinbetrieben (Shops, Gastronomie und Dienstleistungen) ergänzt werden. Dafür entstehenden Aufwand kann z.B. durch Einrichtung des Omegaparkes gedeckt werden. Es wäre auch denkbar, die Hallen in einem Gesamtkonzept betreiben zu lassen und dann andere Förderungsmaßnahmen zu vermeiden.

Erschließung und Funktionen

Das Areal wird autofrei gehalten. Eingangsmöglichkeiten befinden sich alle am äußeren Rahmen, ebenso Besucherparkplätze. Um die neuen Bauten im Gebiet des Areals (Architekt, Entwickler) werden Tiefgaragen angeboten, die die Nachbarn und die Anlieferung sorgen.

Die Gewerbeschalten werden durch die Geschosse in der Markthalle entlang der Flurbereiche angeboten. Hier wird es auch Gelegenheiten wenige Parkplätze vorgesehen. Es ist möglich, in der Nähe Halle und dort zu entladen. Weitere bedürftige Parkplätze können in den Tiefgaragen der Neubauten angeboten werden.

Anbindung an Stadt und Südpark

Zur Anbindung an die Stadt wird eine fein gegliedrige Durchwegung vorgesehen. Die Wege in alle Richtungen verbinden. Ein Weg über den Hofplatz an Norden wird wünschenswert.

Es wird angestrebt, dass sich die Quartier mit dem Südpark verbindet. Nutzen des Eigentümers (Gastronomie) wird durch Eingänge zum Gelände eine Wohnnutzung angeboten. Dies bietet die Chance, dass Übergänge für ein gemischtes Viertel stark einen neuen Gewerbebesatz entsteht.

Gestaltungsspezifikation

Vorschriften haben fest, welche Materialien eingesetzt werden dürfen. Diese sind in sich stark am Bestand, so dass ein einheitliches Bild mit identität geschaffen werden kann. Lediglich der Gebäude wird neu hinzu.

Städtebauliche Kennwerte

SOH gesamt: ca. 170.000 m²
GRZ 0,63
GFZ 1,4

2. Preis
Hosoya Schaefer Architects, Zürich

Auszug aus dem Erläuterungstext

Die im Folgenden beschriebene „Arealgeschichte" stellt ein Idealszenario dar, das natürlich jederzeit andere Richtungen nehmen kann. Die Geschichte dient jedoch als Leitfaden und Kommunikationsmittel, das eine klare Richtung für das Areal vorgibt.

Phase 1

1.1 – Ein Kurator für das Areal

Das Areal muss von einer Persönlichkeit, die zur Stadt gehört oder neu von ihr angestellt wird, betreut werden. Diese Person wird zum Kurator für das Areal und sollte gut in der Region vernetzt sein, über Überzeugungskraft verfügen sowie eine Vorstellung davon haben, wie das Areal zu einem gemischten, städtischen Quartier werden kann. Unterstützt wird der Kurator von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung. Gefordert ist hier jedoch ein hohes Maß an Eigeninitiative, aber auch Freiheit, in neuen Bahnen zu denken. Als Berater fungiert die Planungsabteilung der Stadt Solingen, die Wirtschaftsförderung sowie das siegreiche Architekturbüro.

1.2 – Ausbau der Kultur

Im ersten Schritt soll das Areal bekannt gemacht werden, auf möglichst einfachem Weg. Bereits heute gibt es eine kulturelle Nutzung für Veranstaltungen in Halle 11. Dies soll dauerhaft etabliert werden. Der Kurator bietet den Raum Kulturschaffenden aus der Region für Veranstaltungen an. Dazu muss er sich mit der entsprechenden Szene vernetzen und die richtigen Leute mit Raumbedarf finden. Die Veranstaltungen sollen im Idealfall noch von der Firma Evertz betreut werden, bzw. diese betreibt die Halle 11 als Veranstaltungsort, um den Kurator zu unterstützen. Später wird dies von der Quartierorganisation übernommen.

1.3 – Zwischennutzungen

Halle 5 [angrenzend an Halle 11] und der Hallenkomplex 6-8 werden vom Kurator für Zwischennutzungen geöffnet. Hierzu muss ein Investment getätigt werden, um eine grundsätzliche Sicherheit der Hallen sowie Minimalinfrastruktur zu gewährleisten. Da es sich um eine Zwischennutzung handelt, sollten für einen begrenzten Zeitraum genehmigungsrechtliche Ausnahmen gewährt werden.

Weitere kleine Investitionen werden von den Zwischennutzern getätigt. Angestrebt wird eine Zwischennutzungsphase von 3-5 Jahren. Die vorhandenen Interessenten, die der Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen bieten, können berücksichtigt werden, z.B. Foodmarkt und Kunstausstellung. Gut vorstellbar wäre auch eine Zusammenarbeit aus Pflanzenmarkt und kleinem Cafe, mit dem die Halle als grüner Innenraum bespielt werden kann und einen speziellen Ort für den Winter bietet.

Meilenstein 1 – Arealidentität und erste Aktivierungsschritte sind etabliert

Das Areal ist für die Öffentlichkeit besser zugänglich, erste Aktivitäten werden bekannt. Dies macht das Areal interessant und zu einem spannenden Ort; das Image des Industrieareals beginnt sich bereits zu wandeln. Dies bildet die Grundlage, um die richtigen [innovativen] Gewerbetreibenden anzulocken.

Phase 2

2.1 – Innovationstreiber kommen ins Areal

Der Kurator sucht nun nach innovativen Gewerbetreibenden. Dazu kann er lokale Firmen, die Handelskammer, die Unis der Region sowie Gründerforen kontaktieren und die Flächen ausschreiben. Dies muss mit einer Marketingstrategie hinterlegt sein, die das Areal klar positioniert und Identität und Ziele herausstellt, sowie das städtische Zielbild und die heute vorhandene Arealidentität illustriert.

2.2 – Alle an einem Tisch

Im ersten Schritt wird dazu in Halle 2 ein Co-Working-Space eingerichtet, der kostenlos ist [und bleibt] und für den sich Einzelpersonen und kleine Firmen oder Start-Ups bewerben können. Hierbei handelt es sich um einen langen Tisch, der Einzel- und Gruppenarbeitsplätze bietet. Die Rückbereiche können von den Firmen angefragt und frei genutzt werden. Die Arbeitsplätze sollen wenig kosten oder können bei besonders vielversprechenden Konzepten von der Wirtschaftsförderung bezahlt werden. Dies bildet die Keimzelle für die zukünftige Entwicklung. Kontakte werden geknüpft, eine Dynamik kann entstehen. Das Interesse am Areal soll hochgehalten werden – in regelmäßigen Abständen sollen Informationsveranstaltungen über ansässige Firmen und deren Produkte/Innovationen informieren. Neben Gewerbetreibenden sind auch kulturelle Akteure denkbar, wenn Synergien vorstellbar sind [z.B. Mediengestalter <> ICT-Firma; Produktdesigner <> Smart-Device-Entwicklung].

2.3 – Boxen in der Halle

Gibt es bereits Interesse von Firmen mit konkreten Raumbedürfnissen, können spezielle Raumkapseln nun auch in Halle 2 zur Verfügung gestellt werden. Dazu sind kleinere Einbauten vorstellbar, die auch eine thermische Hülle haben können. Die Boxen sollen speziell für das Areal gestaltet werden und können Prototypen für vergleichbare Arealentwicklungen werden [Innovative Gewerbeentwicklungen im Industriebestand als „Brand"].

Meilenstein 2 – erste Gewerbenutzungen sind etabliert

Die ersten kleineren Gewerbenutzungen wurden etabliert, das Areal funktioniert und kann nun – vom Kurator sorgfältig gelenkt – wachsen. Anlieferung und Parken erfolgt in dieser frühen Phase auf eher informelle Art und Weise über die bestehenden Außenräume.

Phase 3

3.1 – Erste Firma für Parkplatzareal [südl. der Straße Birkenweiher]

Nun wird nach Firmen gesucht, die Interesse am Standort und an einem Kontakt zu den neuen Firmen im Bestand haben – idealerweise eine etablierte Firma, die Innovationsbedarf hat und evtl. als Businessangel auftreten kann, oder mittelfristig Personal rekrutieren möchte. Falls dies nicht möglich ist, sollte ein Investor gesucht werden, der flexible Gewerbe- und Büroflächen an diesem Standort errichten und vermieten möchte. Dieses neue Flächenangebot soll besonders für die angesiedelten Start-Ups mit Wachstumswünschen interessant sein; durch die erfolgte Etablierung im Bestand sollte dies für einen Investor attraktiv sein. Dies soll auf dem Parkplatz-Areal südlich der Birkenweiherstr. geschehen. Dieses Areal ist unabhängig und räumlich nahe beim Bestand. Das Dreiecksareal ist für die Gesamtentwicklung sehr wertvoll und sollte nicht frühzeitig an einen Investor vergeben werden, solange der Mehrwert für die Gesamtarealentwicklung nicht gesichert ist. Als Vorbild für den Gebäudetyp kann das „Noerd“ in Zürich gelten. Das EG sollte möglichst als große Halle genutzt werden können, und auch unterteilbar sein. Das erste OG kann ebenfalls noch für die Produktion genutzt werden. Darüber werden zugehörige Büroflächen vorgesehen. Es werden Einnahmen für die Stadt generiert, die in den Ausbau der Infrastruktur im Bestand investiert werden können.

Meilenstein 3 – erster Neubau

Die Arealentwicklung schreitet sichtbar [durch den ersten Neubau] voran. Der Kurator etabliert eine Austauschplattform im Areal, an der alle Gewerbetreibenden teilhaben; sie erhalten ggf. sogar ein Mitspracherecht [Gewerbebeirat] bei der Ansiedlung weiterer Unternehmen.

Phase 4

4.1 – Weitere Gewerbetreibende kommen hinzu

Angelockt durch die Ausstrahlung des Quartiers suchen weitere Gewerbetreibenden nach Flächen im Areal. Der Flächenbedarf steigt. Der Kurator und der Gewerbebeirat achten bei der Auswahl auf Clusterbildung und mögliche Synergien.

4.2 – Verbesserung der Halleninfrastruktur: Anlieferhof und Hallengasse Nord

Als erste größere Baumaßnahme wird mit den Einnahmen Halle 4 abgebrochen und zu einem Freiraum umgewandelt, der als Anlieferhof, Parkplatz und kleiner grüner Freiraum den Gewerbetreibenden dient. Die Anlieferung erfolgt nun über diesen Hof, der niveaugleich an die Flurstraße angebunden ist. Kleinere Lieferfahrzeuge und Sprinter können ihn befahren, außerdem dient er als Parkplatz für die Nutzer. Weitere Parkplätze sind im Bau unter der Musikschule untergebracht.

In einem weiteren Schritt kann nun, ausgelöst durch den veränderten Bedarf der Gewerbetreibenden, die Struktur in Halle 4 formalisiert und unterteilt, sowie durch eine Gasse nach Norden verbunden werden. Die Hallengasse organisiert den Bestand; diese kann entweder als raumhoher, möglichst transparenter Gang geplant werden; ist dies brandschutztechnisch schwierig, kann sie auch als skulpturaler Betontunnel mit Zugangsöffnungen und Oberlichtaugen eine besondere Wirkung entfalten. Es können verschieden große Gewerbeeinheiten von der Gasse abgehen; dieser Umbau sollte erfolgen, solange die Halle noch nicht voll genutzt ist, so dass er bei laufendem Betrieb erfolgen kann. Der zentrale Freiraum wird von Anliefer- und Parknutzung entlastet und kann bei Bedarf zunehmend öffentlichere Veranstaltungen aufnehmen.

4.3 – Verbesserung der Halleninfrastruktur: Aufstockung Halle 5 und Hallengasse Süd

Durch eine Aufstockung von Halle 5 wird Wohnraum geschaffen und das Quartier wird erstmals zum wirklich gemischt genutzten Stadtquartier. Konflikte mit dem Gewerbe werden durch die Ausrichtung nach Süden und die Höhenlage der Wohnungen vermieden. Der Kurator sucht hierfür Entwickler, die an innerstädtischen, innovativen Wohnformen interessiert sind und die zum Arealimage passen. Auch Zusatznutzungen wie z.B. der Biomarktbetreiber können nun Teil des Areals werden. Die Hallengasse wird nach Süden verlängert, durchgängig und an den Wohnhof im Süden angeschlossen; die Hallen werden besser angebunden, auch in Richtung Neubau Süd. Auch die zentralen Freiräume werden nun gestaltet und locken zunehmend mehr Besucher ins Areal. Der Wert des Areal ist bereits jetzt deutlich gestiegen. Das Dreiecks-Areal kann bei Bedarf einstweilen als Parkplatz dienen.

Meilenstein 4: – Ein gemischtes Quartier in den Bestandshallen

Das Quartier funktioniert erstmals als gemischt genutztes Stadtquartier und hat sich etabliert. Die zentralen Freiräume sind gestaltet und geben einen Impuls zur Umnutzung des westlichen Arealbereichs. Der Wert des Areals ist deutlich gestiegen, nun ist die Zeit gekommen, nach größeren etablierten Playern zu suchen, die sich hier einkaufen wollen.

Phase 5

5.1 – Neubau Alphatier im Dreiecksareal

Es wird nach Investoren für das Dreiecksareal gesucht. Wichtig ist dabei, dass Synergien und Clusterbildung beachtet werden – alle Nutzer sollen dem Ziel, innovatives Gewerbe anzusiedeln und Wissen zu potenzieren, gerecht werden. Daher sollte mit der Entwicklung dieses Arealteils

gewartet werden, bis das Gewerbe im Bestand und somit bestimmte Branchen sich etabliert haben. Dies erhöht den Wert des Areals und erst jetzt kann ein wirklich passender Großnutzer gefunden werden. Das Areal sollte zu diesem Zeitpunkt noch nicht an eine clusterfremde Nutzung, z.B. ein Hotel vergeben werden, wenn dieses keinen konkreten Mehrwert für den Innovationsstandort hat. Entwickelt werden kann das gesamte Areal, oder idealerweise nur ein Teil [Alphatier]. Wird nur ein Teil entwickelt, wird der Rest des Dreiecksareals für eine Freiraum-Zwischennutzung hergestellt. Der Neubau verfügt über eine eigene Parkgarage.

5.2 – Start-Up wächst und investiert ins Deltahaus

Das Dreiecksareal bietet zwei Entwicklungsflächen – wurde diese nicht bereits vollständig entwickelt, kann die zweite Fläche ggf. von einem erfolgreichen Start-Up besiedelt werden, das sich vergrößern möchte und in den Standort investiert. Dies stellt das Idealszenario dar – das Areal soll möglichst vielfältig bespielt werden. Arealinterne Nutzer haben Vorrang vor Firmen von Außen.

Meilenstein 5 – Ein funktionierendes Gesamtareal

Das Gesamtareal ist nun entwickelt und funktioniert im Ganzen – alle Flächen haben eine Nutzung, die dem Entwicklungsziel dient. Innerhalb dieses funktionierenden Ensembles kann nun weiterentwickelt werden.

Phase 6

6.1 – der CUBEator

Das innovative Gewerbe hat sich als Cluster etabliert. Um nicht zu verkrusten und innovativ zu bleiben, kann nun in den CUBEator investiert werden, dieser fördert Innovation und bietet gemeinsame Infrastruktur [Fablab, Gästewohnungen, Konferenzräume etc.] und Ressourcen für alle ansässigen Unternehmen. Die Investition kann durch die auf dem Areal ansässigen Firmen gemeinsam oder einen Externen erfolgen. Alternativ kann hier eine bereits ansässige Firma wachsen, insofern sie auch zu einem geringen Teil allgemeine Arealinfrastruktur zur Verfügung stellt.

6.2 – Die Evertzhallen

Die Evertzhallen bleiben lange als Zwischennutzung erhalten und werden erst spät entwickelt – hierbei handelt es sich um eine Jokerfläche, die dem Areal eine Mitte geben kann, denn nun funktionieren hier auch eher städtische Nutzungen wie ein Restaurant oder sogar kleine Läden. Falls Bedarf besteht, werden weitere Gewerbeflächen in EG und 1. OG angeboten, und weitere Wohnungen – gestapelte Reihenhäuser und flexible Wohnungsgrundrisse komplettieren das Stadtquartier. Da das Quartier nun als weitgehend „fertigentwickelt“ gelten kann, erhalten die Wohnungen dauerhaft Ruhe und Qualität. Der innere Hof [evtl. im EG unterbaut] ist ein halbprivater Freiraum, der den Bewohnern dient.

Meilenstein 6: Das Areal entwickelt sich weiter

Das Areal entwickelt sich weiter, in der Zukunft kann weiterhin Altes neu genutzt, umgenutzt und durch Neues ersetzt werden. Das Areal darf nicht verkrusten und soll neue Impulse aufnehmen können, die ihm eine Zukunft als Innovationsstandort geben können. Für die zukünftige Entwicklung kann auch Halle 2 durch einen verdichteten Neubau ersetzt werden, der stärker in die Höhe geht und weitere Flächen zur Verfügung stellt.

Schlusswort

Die Ansiedlung von innovativem Gewerbe ist nicht einfach und hängt von vielen Faktoren, Zufall und Glück ab. Dennoch sollte im Sinne einer Weiterentwicklung des Standorts Solingen der Versuch unternommen und alle Anstrengungen darauf verwendet werden, dem zum Erfolg zu verhelfen. Investoren und Nutzungen, die dazu nichts direkt beitragen, sollten daher zunächst vermieden werden, um das Gesamtpotential dieses einzigartigen Solinger Areals nicht zu verspielen. Sollte die Ansiedlung innovativer Gewerbenutzungen nicht gelingen, kann später immer noch auf andere Investoren zugegangen werden; ein Versuch ist es allemal wert.

OMEGA–QUARTIER SOLINGEN

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Vogelperspektive

Freiraum

Stadtraum

Lageplan 1:500

Schnitt a–a 1:200

2. Preis
pp a | s pesch partner architekten
stadtplaner GmbH

Auszug aus dem Erläuterungstext

Das Konzept basiert auf einer stabilen städtebaulichen Grundstruktur, deren räumlicher Fußabdruck weitestgehend auf den gewachsenen Strukturen aufbaut und flexible Entwicklungsoptionen beinhaltet. In Abhängigkeit von den denkbaren Entwicklungen entsteht ein räumliches Gerüst, das in verschiedenen Zeitschritten Nutzungsoptionen vorhält und so einen „Markt der Möglichkeiten" anbietet. Planerisches Ziel ist es, das Hauptensemble durch Umnutzung, Ergänzung und Austausch für die städtebauliche Zukunft zu ertüchtigen. Die im Konzept erhaltene Bausubstanz ist dabei Ergebnis dieses Prozesses und dient als identitätsstiftender Baustein der Entwicklung. Unter dieser Prämisse besteht die Chance ein urbanes Quartier mit einem unverwechselbaren Charakter im Übergang zwischen der Solinger Innenstadt und dem Südpark zu entwickeln.

Nutzungskonzept

Das Omega-Quartier wird zukünftig durch eine Mischung aus Kulturangeboten, Sporteinrichtungen, Lernzentrum und kleinteiligen Gewerbestrukturen geprägt, mit denen sehr unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden. Gepaart mit attraktiven urbanen Wohnangeboten entsteht ein urbanes Stadtquartier, das Menschen zusammenbringt, Synergien ermöglicht und zugleich für mehr Lebensqualität sorgt. Die verschiedenen Bausteine stehen dabei in einem engen Nutzungsgeflecht zueinander und erlauben den ständigen Austausch. Auf diese Weise entsteht eine robuste städtebauliche Struktur, die sich im Spannungsfeld zwischen Neu- und Bestandsbauten ideal in die Solinger Strukturen einfügt.

Halle 2 – Inklusive Kinderfreizeithalle

Die Flächen der heutigen Halle 2 sollen sich zukünftig gemeinsam mit der Musikschule als inklusive Kinderfreizeithalle etablieren. Angedacht ist die Schaffung einer starken Adresse, die neben der Musikschule und der Kletterhalle ein vielfältiges Freizeitangebot schafft. Vorstellbar sind eine Theaterwerkstatt, Kunstkurse, eine Medienbibliothek, Computerangebote, aber auch Spielangebote, Übungsräume und eine Hausaufgabenbetreuung für Kinder und Jugendliche.

Spätestens mit Ratifizierung der UN-Behindertenrechtskonvention 2009 ist das Thema Inklusion aus den sozialpolitischen Debatten nicht mehr wegzudenken. Nach wie vor löst das Thema mehr oder weniger normative Debatten aus, ob und wie die Teilhabe von Menschen mit Behinderung gelingend verwirklicht werden kann. Gefordert ist die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung an allgemeinen sozialen Strukturen, aber auch an öffentlichen und privaten Freizeitangeboten in der Stadt.

Das räumliche Konzept sieht vor, die Halle 2 im hinteren Bereich zu Gunsten einer [inneren] Hoffläche zurückzubauen. Der neue Hof fungiert als Gelenk und gemeinsamer Außenbereich für die Kinderfreizeithalle und die Musikschule. Durch die Maßnahme verbessert sich die Belichtung und Nutzbarkeit sowohl der Halle an sich, als auch von bisher nicht nutzbaren Teilen der Musikschule. Mit der Wandschließung zum neuen Innenhof erhält die Musikschule eine ebenerdige Verbindung zur Hoffläche und zur Halle 2. Die Halle 2 selbst wird hofseitig mit einer Glasfassade geschlossen.

Das Nutzungskonzept der Halle ist raumoffen und barrierefrei ausgerichtet. Im Hallenraum werden containergroße Boxen gestellt, die verschiedene Nutzungen erlauben. Sie sind als geschlossene [und abschließbare] Innenräume konzipiert, in denen gearbeitet, gespielt und sich zurückgezogen werden kann. Durch ihre Anordnung wird die Halle in unterschiedlich große Spiel- und Aktionsflächen gegliedert. Es wird empfohlen, den Hallenboden zwecks Dämmung um ca. 20 cm anzuheben. Die Boxen sind beweglich und können mit zwei Hubwagen zu größeren, aber auch kleineren Einheiten verbunden werden, um weitere Nutzungen zu ermöglichen.

Hallen 11 – Kletter- und Boulderhalle mit Kletterkamin

Die Solinger Innenstadt erhält mit einer Kletter- und Boulderhalle im Omega-Quartier ein neues, attraktives Freizeit- und Sportangebot im Indoorsegment. In Halle 11 wird ein Kletterzentrum für Sport- und GelegenheitskletterInnen mit wettbewerbsfähigen Kletterwänden auf rund 1000 m² entstehen. Durch eine Aufstockung auf ca. 24 m wird der Turm als Kletterkamin für höchste sportliche Ansprüche ausgerüstet und zur Landmarke des neuen Omega-Quartiers. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Aussichtsplattform auf dem Turm zu realisieren und seine Bedeutung zu unterstreichen. Das Angebot der Kletter- und Boulderhalle wird durch einen Empfangsbereich mit Ausleihmöglichkeiten, Umkleideräumen und einen Verkaufs-

raum für Kletterbedarf komplettiert. Die Kletterhalle ist als Möglichkeit der Erweiterung der Kletteranlage Gymnasium Vogelsang Solingen zu sehen. In Kooperation mit der Sektion Solingen des Deutschen Alpenvereins ist es möglich, hier ein umfassendes Kletterangebot zu schaffen, das über die Stadt hinaus ausstrahlt. Ähnliche umgesetzte Projekte finden sich in Essen und Dortmund. In Essen wurde die etwa 14 m hohe Halle der Zeche Helene zum Kletterpütt, in Dortmund eine alte Werkshalle der ehemaligen Kokerei Hansa zur Kletterhalle Berkwerg umgenutzt. Weiter Beispiele in der Region sind das Chimpanzodrome in Frechen oder die Boulderbar Neoliet in Bochum.

Hallen 3 und 4 – Parkierung

Die Hallen 3 und 4 eigenen sie sich zur Unterbringung einer Parkierungsanlage mit Andienung von der Flurstraße. Durch eine geschickte Aufteilung entstehen hier rund 80 Stellplätze, die sowohl den Gästen und Nutzern der Musikschule, der Kletterhalle und der Kinderfreizeithalle, als auch den angrenzenden Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Halle 12 – Foyer und Gastronomie

Halle 12 dient künftig als Bindeglied und Verteiler zwischen den sich ergänzenden Nutzungen Kinderfreizeithalle, Kletter- und Boulderhalle und Parkhaus. Über eine gemeinsame Lobby werden die verschiedenen Nutzungen miteinander verbunden und stehen in Bezug zueinander. Ergänzend wird eine Gastronomie angesiedelt, die den Nutzern und Gästen zur Verfügung steht und den angrenzenden Quartiersplatz durch seine Außenanlage belebt.

Halle 5 – Gewerbehalle

Die flexible Aufteilung der Halle in Einheiten von 40 bis 200 m² ermöglicht eine Realisierung, die den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen Rechnung trägt. Der großzügige, zentrale Flur erlaubt den Austausch und die Kommunikation der verschiedenen Gewerbetreibenden untereinander. Darüber hinaus stehen Gemeinschaftsräume bereit, die allen Anliegern der Halle zur Verfügung stehen. Die nach Süden gerichteten Einheiten erhalten separate Eingänge aus Richtung des Betriebshofes der Firma Evertz. Zudem können hier offene Verkaufs- oder Ausstellungsräume entstehen, die sich dem Platz zuwenden und zur Belebung beitragen. Die Anlieferung der Betriebe erfolgt über das bestehende Verladetor an der Westseite der Halle. Dort kann auch der vorhandene Kran als Transporthilfe genutzt werden.

Eckgrundstück Birkenweiher/Kölner Straße – Hotel, Arbeiten, Versorgen

Das dreieckförmige Grundstück stellt als Eingangstor in die Innenstadt einen wichtigen Baustein der Entwicklung dar. Das Grundstück wird nahezu vollständig überbaut. Am westlichen Kopfbereich des Grundstücks wird ein Hochpunkt gesetzt, der als Landmarke dient. Hier entsteht ein Hotel im Mittelsegment mit ca. 100 Zimmern. Die nach Norden ansteigende Topografie erlaubt eine erdgeschossig Nutzung durch einen Bio-Supermarkt, der von der Straße „Birkenweiher“ erschlossen wird. Die übrigen Geschosse dienen einer Nutzung mit Büros und Dienstleistungen, die das Angebot innerhalb des Omega-Quartiers ergänzen. Auf dem Deck des Bio-Supermarktes wird ein Dachgarten realisiert, der den Gästen des Hotels und den dort Arbeitenden zur Verfügung steht.

Hallen 6,7 und 8 – Urbanes Wohnen

Auf dem Grundstück der Hallen 6,7, und 8 ist zukünftig eine wohnbauliche Entwicklung als Blockbebauung vorgesehen. Die Mischung aus Geschosswohnungen und Stadthäusern ergänzt die Kernnutzungen der Hallen und sorgt für eine spannungsvolle Atmosphäre von altindustriellen Flair und moderner Architektursprache.

Das nach Norden ansteigende Geländeprofil ermöglicht eine Sammelgarage, die von Süden aus ebenerdig erschlossen wird. Über der Parkierung sind die Gärten im Innenhof so angelegt, dass sie sich für die östliche und nördliche Bebauung auf Erdgeschossebene befinden. Für Erdgeschossflächen zum Quartiersplatz sind belebende Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Fahrradräume oder Werk- und Hobbyräume vorgesehen, die sich bewusst zum Platz hin öffnen.

Grundstück Möbelmarkt – Urbanes Wohnen

Langfristig ist vorgesehen, dass Omega-Quartier durch eine weitere Wohnbebauung auf dem heutigen Möbel Boss-Grundstück zu komplettieren. Hier sind zwei weitere urbane Blockstrukturen vorgesehen, die sich in Form und Stellung in das übrige Quartier eingliedern und den Übergang in Richtung Innenstadt markieren. Der östliche Block korrespondiert dabei mit den rückwärtigen Bereichen der bestehenden Strukturen entlang der Flurstraße, der östliche Block dient Fassung entlang der Kölner Straße. Wie im übrigen Quartier werden auch hier verschiedene Wohntypologien und -formen angeboten, um möglichst vielen neuen Bewohnern offen zu stehen. In Richtung des Quartiersplatzes sind im Erdgeschoss gemeinschaftlich nutzbare Räume angeordnet, die zur Belebung des Platzes beitragen. Beide Blöcke sind über eine gemeinsame Tiefgarage aus südlicher Richtung ebenerdig erschlossen. Über der Parkierungsanlage sind in den Innenbereichen Gärten angelegt, die den Bewohnern zur Verfügung stehen.

Ehem. Betriebsparkplatz Birkenweiher – Arbeiten

Das Grundstück des ehemaligen Betriebsparkplatzes an der Straße „Birkenweiher“ dient der Erweiterung der Büro- und Gewerbeflächen im Südpark. Hier entstehen zwei neue Bürogebäude, die als bauliches Gegenstück zum Verwaltungsgebäude der Firma Evertz fungieren. Neben rund 15 oberirdischen Stellplätzen an der Bahnhofstraße steht den Nutzern eine Sammelgarage, die über die Alexander-Coppel-Straße erschlossen wird, zur Verfügung.

Entwicklungsstrategie

Das Gesamtkonzept verfolgt eine prozesshafte Erneuerung des Areals mit unterschiedlichen Festlegungen zu Beginn der Entwicklung. Neben den unabhängigen Entwicklungen und der Fortführung der bestehenden Einrichtungen [Musikschule und VHS] werden die Innenbereiche bestandsorientiert aus einer Hand als Mietmodelle entwickelt. Diese Strategie 1 könnte der Strategie 2 zeitlich vorgeschaltet sein. Sollten sich die Zielsetzungen eines Kunst- und Kultur-Quartiers funktional und wirtschaftlich nicht etablieren, so würde Strategie 2 mit einer diversifizierten Entwicklung unterschiedlicher Nutzungsbausteine der Gesamtentwicklung eine neue Richtung geben. Dabei auf das synergetische Zusammenwirken von Musikschule, inklusiver Kinderbetreuung und Bewegungsangeboten [Kletterhalle] gesetzt, dass einen starken Impuls für eine Quartiersentwicklung setzt und mit einer nachfolgenden Wohnentwicklung abgerundet wird.

Denkbar ist eine Entwicklung in mehreren Abschnitten

Stufe 1 – Bestand qualifizieren

Zu Beginn des Prozesses steht die Überlegung, inwieweit vorhandene Strukturen erhaltenswert und tragbar sind. Alle marktfähigen Hallen werden gesichert, wenn nötig instandgesetzt und vermarktet. Der teilweise Erhalt der zuletzt als Fabrikationsanlagen genutzten Hallen bietet für das neue Omega-Quartier unterschiedliche innovative und zukunftsfähige Nachnutzungen. Die übrigen Bauten werden zurückgebaut. Den erhaltenswerten Hallen und Gebäuden wird so eine neue Wertigkeit zugesprochen. Sie bilden später aufgrund ihrer historischen Bedeutung und identitätsstiftenden Ausstrahlung das Rückgrat des Omega-Quartiers. Der Ausbau der Hallen 3 und 4 zum Parkhaus wird als Voraussetzung für die angrenzenden Nutzungen Kletterhalle, Kinderfreizeithalle und Gewerbe gesehen und sollte daher früh erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist für die übrigen erhaltenswerten Hallen eine Zwischennutzung denkbar, die den späteren Optionen nicht entgegensteht.

Stufe 2 – Wohnen etablieren, Gelenkfunktion stärken

Als wohnbauliche Initialzündung dient die Entwicklung des zentralen Blocks an der Stelle der ehemaligen Hallen 6, 7 und 8. Zum zentralen Freiraum entsteht im Übergang des Blocks zu den bestehenden Hallen ein Quartiersplatz. Wichtiger Baustein dieser Phase ist die Herausarbeitung der städtebaulichen Gelenkfunktion im Übergang zwischen Südpark und der Solinger Innenstadt. Diese Verbindung existiert bereits auf dem Gelände und wird durch die Herrichtung des Quartiersplatzes weiter gestärkt werden. Der Weg wird in dieser Stufe noch über das Grundstück des Möbelmarkts geführt. Hierfür wird der bestehende Verbindungsweg aufgeweitet und qualifiziert. Langfristig sollte eine Umnutzung dieses Möbelmarkt-Grundstücks analog zur Gesamtentwicklung des Quartiers einhergehen, um die Erwartung an die Gelenkfunktion des Omega-Quartiers einzulösen.

Stufe 3 – Option Möbelmarkt

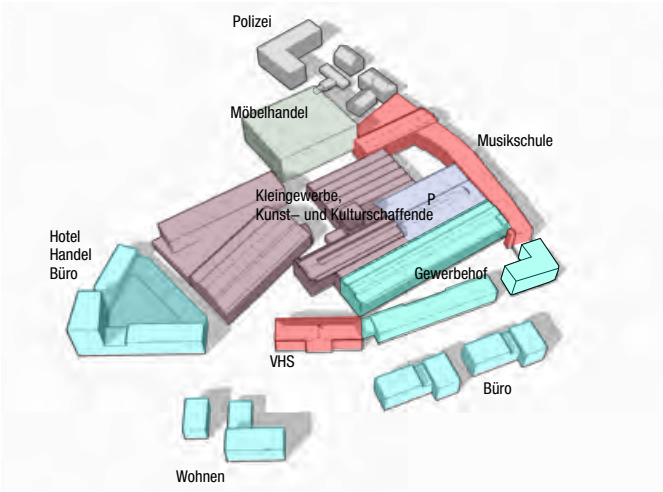
Langfristig wird das Grundstück des Möbelmarktes in die Entwicklung des Gesamtareals mit einbezogen. In dieser Phase wird das Freiraumgerüst komplettiert und das Quartier in Richtung Innenstadt geöffnet.

Unabhängige Entwicklungsbausteine

Die Gesamtentwicklung des Omega-Quartiers erlaubt eine unabhängige Realisierung von Projekten in den Randbereichen des Planungsareals. Diese Entwicklungsbausteine sind „selbsttragend“. Sie benötigen keine zusätzlichen Impulse und stellen keine Vorbedingungen für ihre Realisierung.

Entwicklungsstrang Klein- und Kunstgewerbe

Der Entwicklungsstrang mit der Zielsetzung das Omega-Quartier als urbane Adresse für Kleingewerbe sowie Kunst- und Kultureinrichtungen zu entwickeln, bedarf einer zentralen Vermarktung als Mietmodell aus einer Hand. Als Referenz kann hierfür die Baumwollspinnerei in Leipzig genannt werden. Diese Entwicklung erlaubt ein langsames Auffüllen der inneren Hallen und Gebäude, in denen zunächst auch Zwischennutzungen Platz finden können.



1 Möglicher Entwicklungsstrang mit Zielsetzung
Kleingewerbe, Kunst- und Kulturschaffende

Entwicklungsstrang Wohnentwicklung

Der Entwicklungsstrang mit der Zielsetzung Wohnentwicklung geht einen anderen Weg. Die vorhandenen Kultur- und Bildungseinrichtungen auf dem Areal [VHS und Musikschule] werden konzeptionell um Sport- und Freizeitangebote im Inneren ergänzt. Vorgeschlagen wird eine Nutzung der Halle 11 als privates oder vereinsgetragenes Klettersportzentrum. Daneben kann in Halle 2 eine inklusive Kinderbetreuung in privater oder sozialer Trägerschaft verwirklicht werden.

2 Möglicher Entwicklungsstrang mit Zielsetzung
Wohnentwicklung, Bildung, Freizeit, Kultur

Entwicklungsbaustein Gewerbehof

Das Verwaltungsgebäude und der Hof der Firma Evertz sowie Halle 5 bilden einen gemeinsamen Gewerbehof. Ein neuer Zugang zur Halle 5 wird über die Hoffläche geschaffen.

Entwicklungsbaustein Zwischennutzung

Als Zwischenlösung zum Erhalt und zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Hallen und Gebäude können Zwischennutzungen angestrebt werden. Dies können bspw. ein Foodmarkt oder auch die Lagerung oder Ausstellung von Kunstwerken sein.

OMEGA–QUARTIER SOLINGEN

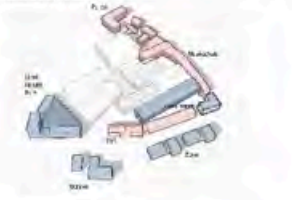
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

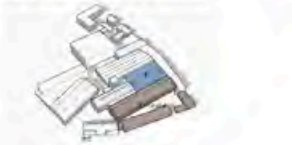
Perspektive Quartiersplatz

Erschließung und Parken

Nutzungen

Handlungsstrategien zur Entwicklung des Gesamtareals





Detail Grundriss 1:200

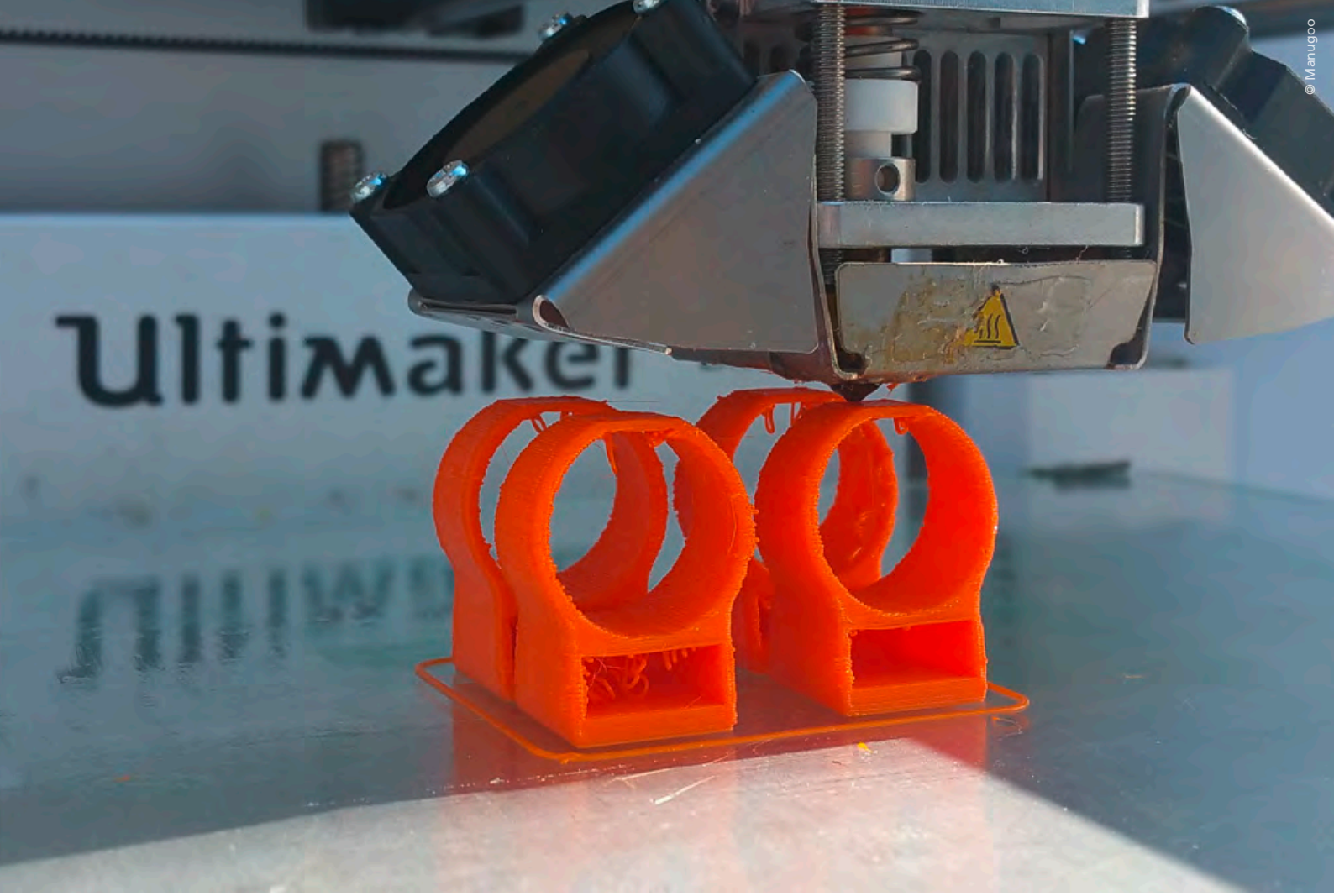
Schnitt b–b 1:200

Schnitt c–c 1:200

EVERTZ
KONZERT
20.9.2017
TAXI

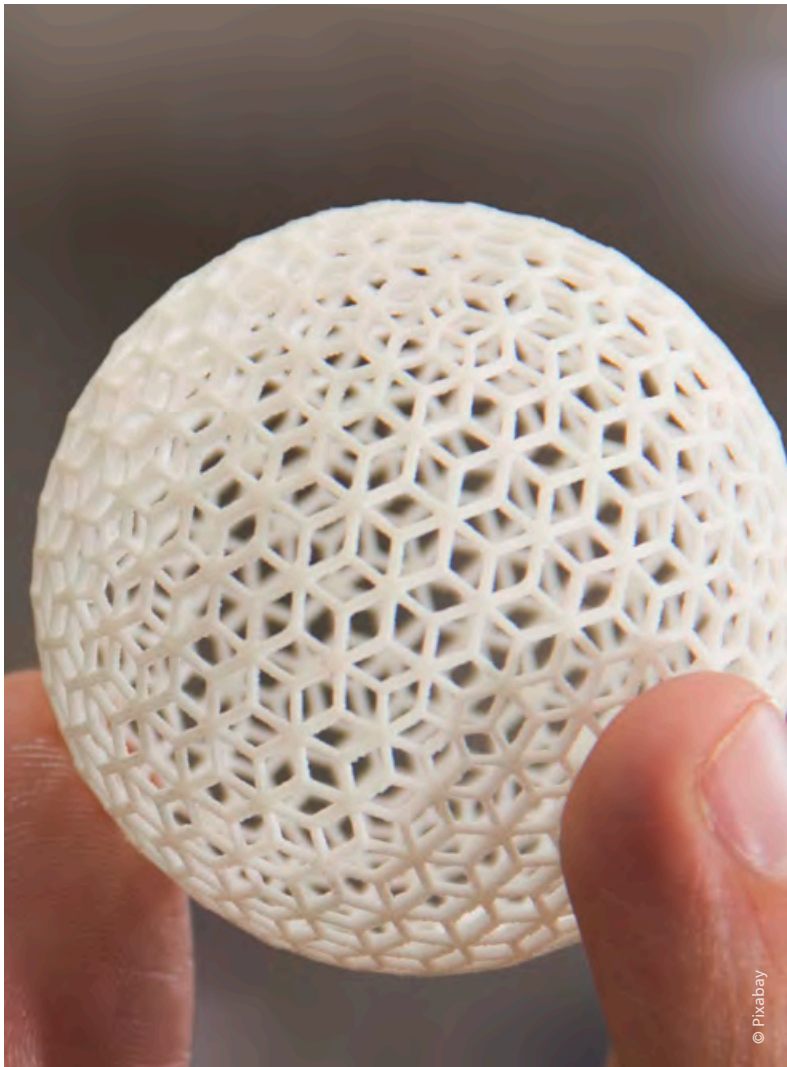
Perspektive des zukünftigen Omega Quartiers

Gewinner des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs
ASTOC Architects & Planners, Köln



© Manugoo

© Böker


© Pixabay