

Kronenhöfe – Eine neue Adresse zwischen Schauspielhaus und Innenstadt

Bis zum Frühjahr 2020 werden
an der Kronenstrasse 45 bis 47, 44789 Bochum
eine Stationäre Pflegeeinrichtung,
20 Mietwohnungen und
22 Eigentumswohnungen errichtet



Genossenschaft und Privatwirtschaft bauen gemeinsam

Im Jahr 2015 lobte die Stadt Bochum das „Bestgebotsverfahren Kronenstraße“ aus. Ziel war es, eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung für die Fläche des ehemaligen Stadtarchivs an der Kronenstraße einzuleiten. Über ein „Bestgebotsverfahren“ sollte das Grundstück an einen Investor vergeben werden, der durch die Leistung eines Architekten ein maßgeschneidertes und qualitätsvolles städtebauliches Konzept für dieses Grundstück liefert.

Mit dem Bestgebotsverfahren Kronenstraße in Bochum wurde ein Verfahren gewählt, das nicht unter die Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts fällt. Interessenten, die in Kenntnis des Gegenstands, der Vorgaben und Anforderungen und des Verfahrensablaufs die angebotenen Grundstücke erwerben wollten, wurden gebeten, ein entsprechendes Angebot abzugeben. Die Ausschreibung wandte sich an Einzelinvestoren und Investorengemeinschaften.

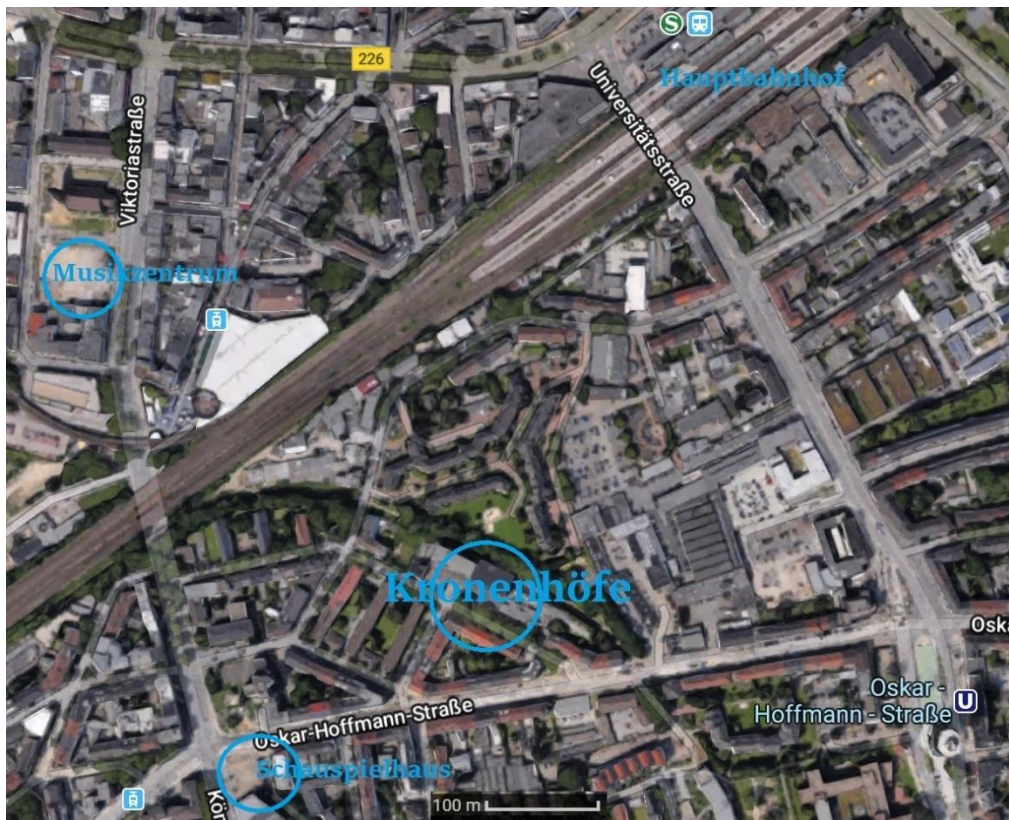
Erfolgreich aus dem Bestgebotsverfahren hervorgegangen ist eine Gruppe bestehend aus einer Genossenschaft, einem Projektentwickler und einem Privatinvestor. Die ausschlaggebende Begründung der Jury: „Das Konzept besticht durch sein genossenschaftliches Modell und die Wohnphilosophie, die dahinter steckt. Das zukunftsweisende Nutzungskonzept ist speziell, vielfältig und komplex. Es werden mit dem differenzierten Wohnangebot, der Demenz- und

Pflegestation, der großen Begegnungsstätte und den innovativen Ideen für untergeordnete und wohnbezogene gewerbliche Nutzungen sehr viele unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen. Der Gemeinschaftsgedanke ist nicht nur in der Projektentwicklung, sondern auch in der zukünftigen Nutzung erkennbar.

Nachhaltiges Wohnen im Quartier

An der Nahtstelle zwischen Bochumer Innenstadt und dem lebendigen Stadtteil Ehrenfeld entsteht in den nächsten Jahren eine neue Nachbarschaft. Dabei bildet die aktive Beteiligung der zukünftigen Bewohner und der Betreiber der sozialen gewerblichen Einrichtungen eine wesentliche Grundlage für die Ausgestaltung dieses neuen Lebens- und Arbeitsraums. Genossenschaftliches Wohnen, Eigentumswohnungen, Wohnungen und Wohngruppen für Menschen mit einer Behinderung sowie eine Einrichtung für pflegebedürftige Menschen gruppieren sich um öffentliche, halböffentliche und private Höfe, deren Charakter den Bewohnern und Besuchern gleichermaßen Kommunikation und Rückzug ermöglichen soll.

Geplant für alle Generationen werden die vier Innenhöfe sowohl den Kindern wie den Älteren gewidmet sein, viel Raum für das Zusammensein und die Gartenarbeit gewähren, aber auch der Öffentlichkeit Gelegenheit geben, die Kronenhöfe als lebendiges Wohnumfeld kennenzulernen.



Städtebau und Verkehrsanbindung

Das ca. 5.700 qm große Grundstück des ehemaligen Stadtarchivs liegt am Rand des Viktoria Quartiers in einer Linie von Exzenterhaus und Musikzentrum. Im Sinne des „Erlebnisraums Innenstadt“ mit dem Schwerpunkt Kultur und Kreativwirtschaft bieten die „Kronenhöfe“ in einem urbanen Umfeld mit ihrer Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Gewerbe zukunftsweisende Lösungen, die einerseits dem urbanen Standort Rechnung tragen, aber auch den demografischen Wandel als Herausforderung annehmen.

Die Konversion der ehemaligen langgestreckten Lagerhäuser hebt bisherige Trennwirkungen auf, und es werden Verknüpfungen mit neuen Plätzen, Durchwegungen und Rückzugsräumen von hoher funktionaler und atmosphärischer Qualität geschaffen. Auf dem knapp 150 m langen Grundstück entsteht ein nahezu durchgängiger Grünraum vom „Kronenplatz“ im Südwesten bis zur Gartenanlage im Nordosten der Liegenschaft.

Eingebettet in diesen zum Teil offenen Stadtraum, der zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen und visuelle Querverbindungen zur ehemaligen Eisenbahntrasse schaffen soll, sind drei versetzt angeordnete Baukörper. Dabei nimmt die Gebäudekonfiguration die in der Umgebung vorherrschende drei- bis viergeschossige Zeilenbauweise auf und lässt sie in der Sichtbeziehung zur nordwestlich gelegenen Wohnanlage an der Hermannshöhe auf sechs Geschosse ansteigen.

Hier wird, in der Blickachse entlang der Taubenstraße, als Referenz zum markanten Vorgängerbau „Hein de Groot“ der höchste Baukörper als städtebauliche Dominante errichtet. Er bildet den hinteren Abschluss des Kronenplatzes, der seitlich von quartiersbezogenen sozialen Einrichtungen und vom Obsthof und einem Ort für Kommunikation und Spiele eingefasst wird. Über die auf der Nordseite gelegene Freitreppe und eine barrierefreie Rampe verbindet er die Kronenstraße mit dem tiefer gelegenen Fuß- und Radweg.

Unweit der Kronenstraße sind zahlreiche Haltepunkte des Öffentlichen Nahverkehrs gelegen. Nur 100 m entfernt verkehren mehrere Buslinien und binden den Stadtteil an den Bochumer Süden und den Hauptbahnhof an, der in wenigen Minuten erreicht wird.





Die Kronenhöfe aus südwestlicher Richtung

Gebäude

Der westlich vom Kronenplatz gelegene dreigliedrige Gebäudekomplex reicht von der Kronenstraße bis zur nordöstlichen Grünzone. Er nimmt im Erdgeschoss das Nachbarschaftszentrum, das Büro der ambulanten Stadtteilversorgung und diverse Dienstleistungs- und Büroflächen auf. Daneben befinden sich hier der Empfang und Sozialräume für eine Einrichtung für die stationäre Alten- und Krankenpflege, die mit insgesamt 48 Apartments im ersten und zweiten Obergeschoss angesiedelt werden soll. Die weiteren Geschosse werden als jeweils zwei- bzw. dreigeschossiger Riegel an Straßen- und Wegeseite auf die flache Gebäudestruktur aufgesetzt. Hier werden Wohnungen zwischen 50 und 130 qm mit bis zu vier Schlafzimmern entstehen. Im zur Kronenstraße gelegenen Gebäude sind 8 sozial geförderte Wohnungen für Menschen mit einer Behinderung vorgesehen, im Gebäudeteil nahe der Grünanlage sollen 12 Einheiten entstehen.

Der sich im Osten an den Platz anschließende fünfgeschossige Baukörper fasst den mittleren Straßenraum neu und orientiert sich an der umliegenden Blockrandbebauung. Im Erdgeschoss und in der ersten Etage nimmt dieses Gebäude sechs Maisonette-Wohnungen, Reihenhäusern ähnlich, für Familien mit Kindern auf. Vier davon weisen drei und weitere zwei weisen vier Schlafräume auf. In den oberen Geschossen werden weitere 11 Eigentumswohnungen errichtet. Ihre Erschließung erfolgt über kurze Laubengänge. Zum Obsthof hin erhalten die unteren Wohneinheiten kleine Gärten, die sich in die dahinter liegenden Flächen nahtlos einfügen werden.

Das zurückversetzte östliche fünfgeschossige Gebäude wird als Mehrgenerationenhaus von der Krone Genossenschaft gebaut. Das Erdgeschoss wird neben einem Gemeinschaftsraum vier Wohnungen mit Gartenterrassen umfassen. In den Obergeschossen werden 16 barrierefreie, teils rollstuhlgerechte, teils fle-

xibel erweiterbare Ein- bis Vier-Zimmer Wohnungen über ein zentrales Treppenhaus und kurze Laubengänge erschlossen. Einige davon werden den Anforderungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Die Wohneinheiten der Genossenschaft sind bereits vergeben.

Energie- und Gebäudetechnik

Unmittelbar am Grundstück liegt eine Fernwärmeversorgung an, mit der die Wärmeversorgung sichergestellt wird. Da der Anteil der in das Wärmenetz eingespeisten Wärme der Stadtwerke Bochum aus einer hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlage stammt und einen niedrigen Primärenergiefaktor aufweist, werden die Anforderungen an die Wärmelieferung nach EEWärmeG erfüllt. Weitere Maßnahmen sind deshalb heiztechnisch zur Erfüllung der ENEV nicht vorzusehen. Neben der Heiztechnik sollen auch die anderen technischen Gewerke wie Lüftung, Wasserversorgung, Elektrik und Informationstechnik möglichst wartungsarm und betriebskostenschonend ausgeführt werden.

Die geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Kronenhöfen

1. Haus A1
 - a. Ambulanter quartiersorientierter Pflegedienst
 - b. Diverse Dienstleistungen
 - c. 8 Mietwohnungen, öffentlich gefördert, 30 bis 60 qm

2. Haus A2
 - a. Nachbarschaftszentrum und Café
 - b. Stationäre Pflege, Johanneswerk eG

3. Haus A3
 - a. 8 Mietwohnungen, öffentlich gefördert, 40 bis 100 qm
 - b. 8 frei finanzierte Wohnungen, 40 bis 115 qm

4. Haus B
 - a. 15 Genossenschaftswohnungen
 - b. 5 Genossenschaftswohnungen, öffentlich gefördert

5. Haus C
 - a. 6 Eigentumswohnungen im EG/OG1, 3 und 4 Schlafzimmer, 98 bis 110 qm
 - b. 11 Eigentumswohnungen, 50 bis 129 qm