Stadt Bramsche – Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld" – Wachstum und nachhaltige Erneuerung

„Städtebaulicher Entwurf" – Erweiterungsgebiet plus Zusatzfläche

Dr. Harald Meyer
Dr. Volker Droste

31.05.2023

Erläuterungsbericht

(Aus der Ausschreibung:) *Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" entwickelt die Stadt Bramsche das Sanierungsgebiet „Bramsche – Bahnhofsumfeld" umfassend neu. Die Umsetzung für das ursprüngliche, 2016 beschlossene, ca. 25 ha großes Planungsgebiet soll auf Grundlage des beschlossenen Masterplans für die städtebauliche Entwicklung erfolgen. Dieses Gebiet erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der westlich gelegenen Bahntrasse Osnabrück – Oldenburg und der Bundesstraße B 68. Im Norden wird das Gebiet durch die Straße „Zur Stiege" begrenzt, die als wichtige Verkehrsachse und Zubringer zur B 68 angesehen werden kann. Im Süden schließt das Gebiet an bestehende Bebauung um die Gerhart-Hauptmann-Straße an.*

Im Frühjahr 2022 wurde vom Rat der Stadt Bramsche die Erweiterung des Sanierungsgebietsmit einer insgesamt ca. 6 ha großen Fläche westlich der Innenstadt, die an das Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld angrenzt, beschlossen.

In einem nächsten Schritt soll nun in einem nordöstlich gelegenem, zweiteiligem Erweiterungsgebiet weiter geplant werden: Teilbereich A befindet sich am nördlichen Rand des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld" in Bramsche im Bereich der Bahntrasse, der Straße Zur Stiege, der Lindenstraße und der Moltkestraße. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 48.500 m². Teilbereich B ist beidseitig des Wiesenwegs gelegen und wird durch die Straße Maschstraße und die Nordtangente erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 22.200 m². Für beide – sich in räumlicher Nähe befindenden – Gebiete soll ein städtebaulicher Entwurf entwickelt werden.

Abb.: Teilbereich A (west) und Teilbereich b (ost), o. M.

Geprägt sind diese Gebiete durch drei immer noch imposante, ehemalige Gewerbeansiedlungen, mittlerweile stehen diese jedoch leer, sollen abgebrochen oder umgenutzt werden: die Tapetenfabrik Rasch, die Bramscher-Buchbinder-Betriebe und das Straßen- und Tiefbauunternehmen Dallmann. Die unterschiedlichen Gebäude im ´Rasch-Quartier´ bergen ein hohes Nachnutzungs-und Umbaupotential, die beiden anderen Gewerbestandorte im Sanierungsgebiet werden weitest gehend zurück gebaut.

https://planovia.com/images/planovia_sw_1296409793.pdf

Der vorliegende Entwurf zeigt ein Konzept, in dem auch über Eigentums-und Grundstücksgrenzen, auch über das Sanierungsgebiet hinaus gedacht wurde – ohne dabei die wirtschaftliche Weiterentwicklung oder die Machbarkeit aus den Augen zu verlieren.

Wichtige Planungskriterien lassen sich schlagwortartig auflisten:

- Bramscher-Maßstab respektieren
- Angemessenheit bedenken
- Struktur- und Nutzungswechsel beachten
- Bauabschnitte und Interimslösungen vordenken
- Wege und Verbindungen neu planen
- Graue Energie einsparen
- Umbauen, anbauen, weiterbauen, aufstocken und (nach-)verdichten
- Lärmschutz – auf Emissionen und Immissionen reagieren

Geprägt ist der städtebauliche Entwurf durch ein ´gebautes Miteinander´, die Berücksichtigung der jeweiligen Standortqualitäten der unterschiedlichen Lagen im stadträumlichen Gefüge Bramsches, wie aber auch durch die konkreten, tragfähigen Nachnutzungskonzepte der Eigentümer und Investoren.

Der partizipative Planungsprozess in den letzten Monaten führt zu deutlichen Mehrwerten – quantitativ wie qualitativ, sowohl betriebswirtschaftlich betrachtet, wie später dann aber auch in Bezug auf Wohn-und Aufenthaltsqualitäten für Bewohner, Besucher, Eigentümer, Gewerbetreibende, für Bramscher wie auch für Gäste.

Abb.: Die Bahntrasse westlich des Teilbereichs A.

Abb.: Südlich des Teilbereichs A.

Mit Aufgabe der drei bislang wichtigen gewerblichen Nutzungen der drei Hauptgrundstückseigentümer besteht die große Chance, innenstadtnahe Flächen in attraktive Wohn-, Arbeits-, Kultur- und

Aufenthaltsbereiche zu verwandeln. Dass vertraute, standortprägende Bestandsgebäude im Wesentlichen erhalten, umgebaut, umgenutzt und nachhaltig entwickelt werden können, liegt nicht nur im - zwingend notwendigen - Trend der Zeit, es erhöht auch die Attraktivität des Angebots für Bramsche, macht diese Stadt noch sympathischer.

Das städtebauliche, architektonische und soziokulturelle Entwurfskonzept setzt auf zukunftsorientierte Differenzierung. So soll in der städtebaulichen Entwicklung ein breiter Nutzungsmix möglich sein, das heterogene Wohnungsangebot soll von der Kleinwohnung bis zum modernen Stadthaus, vom temporären Wohnen im Boardinghouse bis zum Mehrgenerationenwohnen für Baugruppen reichen. Aber auch bei den Bestandsgebäuden, Neubauten und Freiräumen ist ´Mixed Use´ hinsichtlich Funktion und Gebrauch, mehr als nur ein dem Trend geschuldetes Etikett.

Im zukünftigen Bahnhofsquartier wird gewohnt, gearbeitet, gelebt, gefeiert, geruht – hier wird geparkt, Sport getrieben, es werden ebenso Veranstaltungen wie Verwandte besucht. Man kann sich aufhalten, Pausen machen, spazierengehen, verweilen, sich erholen, sehen und gesehen werden, Leute treffen, ansehen und ihnen aus dem Wege gehen. Die baulichen Strukturen werden nicht nur arrondiert, umgebaut und neu geordnet, auch wird das Nutzungsangebot für Bramsche erweitert und ergänzt.

So wichtig wie die Lindenstraße für den Bereich nördlich des Bahnhofs ist, so erforderlich ist für das Gebiet ein neues, attraktives und flottes Mobilitätskonzept für Radfahrer und Fußgänger von Nord nach Süd und von West nach Ost. Auf neuen Wegen durch die neuen Quartiere, durchs Grün, längs der Bahn und an den Brombeerbüschen vorbei.

https://www.komoot.de/collection/889377/die-schoensten-bahntrassenradwege-im-ruhrgebiet-westen-und-sueden

Abb.: Ein Fuß- und Radweg parallel zur Bahntrasse (Bsp.).

Ein Lieblingsweg für viele, mit der einfachsten Anbindung an den Bahnhof (als zukünftigem multifunktionalem Mobility-HUB?), an die Innenstadt, die Quartiere westlich der Bahn und die Infrastruktur der Stadt. Dieser Weg ist Verbindung auch im übertragenen Sinne der Bedeutung. (siehe: https://www.diamantrad.com/blog/fahrradstadt-kopenhagen/)

Abb.: Ein Fuß- und Radweg durch ´s Grüne (Bsp.).

Die geplanten Bereiche im Einzelnen:

Aus der Innenstadt oder vom Bahnhof kommend erreicht man – vorbei am neuen Standort für den Königssaal der Zeugen Jehovas - als erstes das Areal der ehemaligen Bramscher Buchbinder Betriebe. **´Urbanes Wohnen – Jung und Älter´** ist der Oberbegriff für soziale Einrichtungen, für betreutes Wohnen, Pflege- und Altenheime, Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie für Mitarbeiterwohnungen. Es sind seitens der Betreiber folgende Komponenten vorgesehen und genannt:

- Stationäre Pflege für mind. 80 Bewohner einschließlich einer Cafeteria und einer Versorgungsküche (ca. 4750 m² BGF)
- Verwaltung (eventuell auch im Bereich der stationären Pflege angeordnet), Physio- / Ergo-Therapie, ggf. Logopädie und Allgemeinmediziner (ca. 450 m² BGF)
- Tagespflege für mind. 25 Gäste (ca. 600 m² BGF) – möglichst auf einem Geschoss
- Betreutes Wohnen ca. 25 WE mit Gemeinschaftsfläche (ca. 1500 m² BGF)
- Pflegewohngruppen ´2 x 12 Personen´ (ca. 1600 m² BGF)
- Mikro-Wohnungen / Wohnungen für Pendler / Co-Working-Plätze, ca. 30 WE (ca. 1800 m² BGF)
- ´Shop to Go´ - ein Kiosk mit Lotto, Post und kleinem Café / Bäckerei (ca. 300 m² BGF)

Die stadträumliche Setzung der Gebäude, die Erreichbarkeit und Erschließung, sowie die Mischung der Zielgruppen gehen sensibel auf die Klientel ein, so dass eine eventuell zu befürchtende Stigmatisierung des Quartiers von vorneherein aktiv vermieden werden kann.

Unter Einbeziehung und Erhalt von den zur Lindenstraße orientierten, markanten und überaus schützenswerten Fassadenteilen des ehemaligen Fabrikgebäudes, hoffentlich auch des Schornsteins und der repräsentativen Villa an der Lindenstraße wird aus Alt- und Neubauten ein urbanes Wohnquartier.

Abb.: Die alte Villa an der Lindenstraße (unbek. Verf.).

Abb.: Die Villa an der Lindenstraße (2022).

Abb.: Das ehemalige Produktionsgebäude an der Lindenstraße – die ´Fabrik´ (2022).

Gemeinsam mit winkelförmig organisierten Neubauten (Z III ohne Staffelgeschoss) bilden diese alten und neuen Gebäude zukünftig zwei großzügige, grüne und unterschiedlich ausformulierte Innenhöfe.

Die neuen Gebäudehöhen werden mit Rücksicht auf die vorhandene Nachbarbebauung (z.B. das Wohnhaus, Lindenstraße 39) sensibel und differenziert ausgebildet. Die Innenhöfe sind nach Westen geöffnet und durch parallel zur Bahn angeordnete Wohngebäude (Z III) vor Schallimmissionen geschützt. Zwischen Neubauten parallel zur Bahn werden Maßnahmen für den passiven Schallschutz getroffen, so dass das Quartier wie die Wohn- und Pflegebereiche vor Emissionen geschützt werden.

Die Innenhöfe werden zu grünen Gärten, direkt von den Bewohnern zu nutzen oder sie bieten – indirekt – aus den Wohnungen oder direkt von den Balkonen und Loggien angenehme Ausblicke ins Freie.

Abb.: Ein grüner Innenhof in der Borstei, München (Bsp.).

Zum westlich vorbei führenden Fuß und Radweg werden Hecken, Staudenbeete und niedrige Büsche gepflanzt und alle Höhen so abgestimmt, dass sich Bewohner, Besucher und Passanten häufig und gut sehen können.

Abb.: Ein Treffpunkt im Grünen, Hombroich (Bsp.).

Abb.: Wohnen am Fuß- und Radweg in Freiburg (Bsp.).

Hier hat die Nord-Süd-Wegeverbindung eher die Qualität eines Garten-Wirtschaftswegs, beinahe halb-öffentlich, Ein- und Ausblicke in die angrenzenden Grünbereiche werden nicht nur erlaubt, sondern durch die Gestaltung der raumdefinierenden und wegbegleitenden Anpflanzungen (Bäume, Hecken, Beete) eher noch provoziert.

Abb.: Ein Fuß- und Radweg an den Wohngärten in Freiburg (Bsp.).

Die Anwohner, Besucher und Mitarbeiter des ´Urbanen Wohnens´ parken unter den Neubauten, auf einer Parkpalette oder alternativ in einer Tiefgarage. Die Ein-und Ausfahrten zur Tiefgarage liegen an den beiden Stichstraßen zur Lindenstraße (hier befinden sich auch weitere, oberirdisch angeordnete Stellplätze), die mindestens 50 cm mächtige Überdeckung der TG-Decke bietet genug Platz für die Wurzelballen kleiner Bäume und Hecken. Mit Errichtung der Parkpalette könnte die Tiefgarage aber auch nördlich im Raschquartier, angeordnet werden, so dass zukünftige Erschließungsverkehre verteilt werden.

Der neue Fuß- und Radweg zum / vom Bahnhof / zur Innenstadt bietet sich intern optimal für kurze Verbindungen im Freien an und wird für angenehme, verträgliche Belebung sorgen – vermutlich von besonderem Interesse für ältere oder in Bezug auf Mobilität eingeschränkte Bewohner und Patienten. Der Fuß-und Radweg wird nur im Bedarfsfall von Rettungs-, Einsatz- oder Ver- bzw. Entsorgungsfahrzeugen benutzt, er ist für KFZ im Normalfall gesperrt.

Der geplante Kiosk ist ein wichtiger Baustein im Ensemble – ein sog. „anthropologischer Ort" (S. Schönberger), nicht nur für einfache und schnelle Versorgung, er ist auch wichtig für soziale Beziehungen, täglichen Austausch und einfache, niedrigschwellig zu erreichende Begegnungen.

https://www.englischer-garten-muenchen-infos.de/essen-trinken/fraeulein-grueneis/

Abb.: Ein kleiner Kiosk mit Außentreffpunkt– hier Fräulein Grüneis in München (Bsp.).

Die ehemaligen Bramscher Buchbinder Betriebe zeigen, wie Erhalt und Umnutzung von ehemaliger, qualitätvoller Industriearchitektur in Bramsche durch Umbau und zeitgemäße Ergänzung zum ´Urbanen Wohnen – Jung und Älter´, damit zum Gedächtnis des Quartiers werden kann.

Abb.: Wohnen am Fuß- und Radweg in Freiburg (Bsp.).

Folgt man dem Fuß- und Radweg in Richtung Norden gelangt man – mit Blick auf den schönen Schornstein und dem ´Rasch-Turm´ im Hintergrund – zum **Rasch-Quartier**.

Abb.: Zur Arbeit, zur Schule, zum Bahnhof? Ein Fuß- und Radweg auf Fehmarn (Bsp.).

Charakteristisch für das Rasch – Quartier sind neben den großmaßstäblichen Gebäuden, auch die durch deren Anordnungen und Setzungen gebildeten Außenräume und Zwischenbereiche.

Abb.: Das Raschquartier im Jahr nn (Fotograf unbekannt).

Abb.: Das Raschquartier von Süden betrachtet (2022).

Die Substanz erscheint so robust und in Teilbereichen so gut, dass der Erhalt zahlreicher Gebäude sinnvoll scheint: im Süden das sog. Sandsteingebäude, zentral die ehemaligen Fabrikationshallen und der ungewöhnliche Hochkeller.

Abb.: Das historische Sandsteingebäude

Das Rasch-Quartier wird in Zukunft sowohl in Bezug auf Nutzung wie auch in Bezug auf die Atmosphäre deutlich städtischer als die anderen Bereiche im Bahnhofsumfeld. Städtischer dennoch in angemessener Bescheidenheit in Bezug auf Bramsche und das Umland, dennoch selbstbewusst und innovativ. Dem Entwurfskonzept folgend lautet das Oberthema ´Mixed Use´. Die Angebote sind öffentlicher – Kultur, Veranstaltungen, Gastronomie, Dienstleistungen, KiTa, Büros, auch die Wohnformen können zeitgemäßer und unkonventioneller angeboten werden.

Abb.: Dicht an der Bahntrasse (2022)

Der neue Fuß- und Radweg geht ´mitten durch´ das Rasch-Quartier - im wahrsten Sinne des Wortes. Hier erhält der Fuß- und Radweg die Qualität, die man üblicherweise einem ´shared space´ zuschreibt.

Abb.: Ein ´schneller´ Radweg – hier in Münster (Bsp.).

Zwischen Bahnhof und ´Urbanem Wohnen – Jung und Älter´ bewegt man sich auf einer glatten, ´schnellen´ Asphaltdecke, erst beim Erreichen des ´Taps´ – der zentralen Platzfläche im Raschquartier – wechselt der Belag in eine gleichfarbige Pflasterfläche.

Abb.: Asphalt, Pflaster, wassergebundene Decke – ein Zusammenspiel ähnlich farbiger Flächen.

Der Weg führt dann über die auch für kleine Veranstaltungen und zum Aufenthalt gedachten Flächen des ´Taps´, wird eins mit ihnen und bleibt dennoch die schnelle, effektive Verbindung. Der ´Taps´ ist robust, überfahrbar, kein Parkplatz, sondern ein sporadisch belebter und bespielbarer, möblierbarer und begrünter Außenraum für die ihn umgebenden Gebäude. Taps – abgeleitet von Tapeta oder Tapete - steht nicht nur stellvertretend für die bedeutende Firmengeschichte des Hauses Rasch sondern schon bald vielleicht auch für Theater, Theke, Tanz, Aufenthalt, Animation, Arbeitsplatz, Publikum, Promenade, Picknick, Schauspiel, Speisen und Spiele.

Saisonabhängig wird der Taps unterschiedlich intensiv genutzt: Straßencafé, Biergarten, Spielplatz, Treffpunkt, überraschender Haltepunkt beim Vorbei-Radeln, Veranstaltungsort für Kleinkunst, Konzerte, Karussells, Eislaufbahn oder Flohmarkt.

Abb.: Der Charme umgenutzter Altbauten, Kreativquartier in München (2022)

Abb.: Essen, Trinken, Treffen auf dem Taps? (Bsp.aus Münster).

Abb.: Kastanie, Kies, Klappstühle – viel mehr für einen Biergarten braucht es vermutlich nicht (Bsp.).

Zwischen dem historischen Sandsteingebäude und dem Rasch-Tower wechseln Bestandsgebäude, Neu- und Umbauten einander ab. Findet hier der iam – der INTERNATIONALE ARBEITSKREIS FÜR MUSIK E.V. - einen neuen Standort, wird aus der großen Produktionshalle ein Veranstaltungs-Konzert-Theater-Saal, zieht in die ehemalige Distribution Gastronomie mit Restaurant, Theatercafé, Bar, Kneipe und Biergarten?

Abb.: Die große stützenfreie Halle im Rasch-Quartier (2022).

Abb.: Halle X – Ausweichquartier für ´s Oldenburgische Staatstheater (Beisp.).

Abb.: Probebühne im Volkstheater München, 2022 (Bsp.).

Rund um den Schornstein kann sich von morgens bis abends ein vielfältiges Angebot etablieren, mit reizvollen Aufenthaltsmöglichkeiten je nach Tageszeit und Lust und Laune. In den angrenzenden Erdgeschossflächen bieten sich Ergänzungsangebote für Veranstaltungen (in der

Fabrikationshalle) und für die Gastronomie an, zwischen dem Sandsteingebäude und dem Schlot können – ebenfalls parallel zur Bahn und mit dem Ziel des baulichen Schallschutzes – neue Wohngebäude (Z III) entstehen.

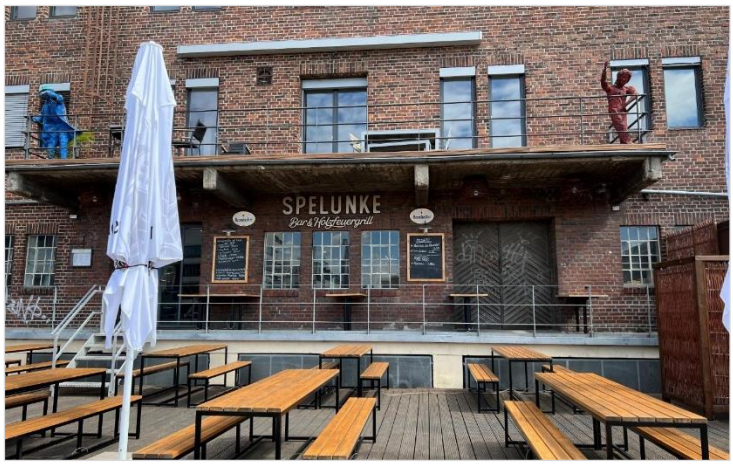


Abb.: Ohne großen Aufwand, Außenbereiche im Hafen Münster (Bsp.).

Abb.: ´Attraktivierung´ der Altbauten im Hafen Münster (Bsp.).

Die zentrale Position des Rasch-Towers hinter dem Schornstein wird zukünftig besser genutzt, in den oberen Etagen gibt es Flächen für Büros und Ateliers, nicht störendes Gewerbe, darüber wird vielfältig gewohnt.

https://www.vitra.com/de-de/product/hack

Abb.: Unkonventionelle, moderne Büroarbeitsplätze (Bsp.).

Abb.: Loft-Atmosphäre I im Bestand (2022).

Abb.: Sichtbare, solide Primärkonstruktion im Rasch-Tower (2022).

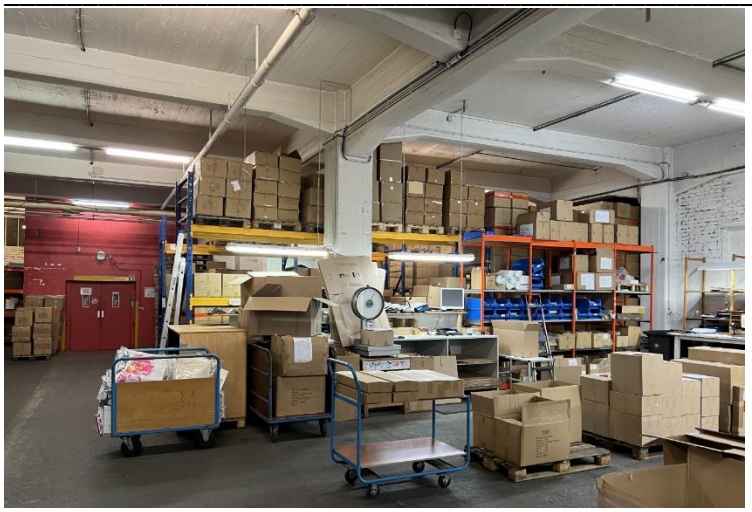


Abb.: Loft-Atmosphäre II im Bestand (2022).

https://www.german-architects.com/de/architecture-news/bau-der-woche/in-kreislaufen-planen-und-bauen#image-1

Abb.: Einbauten im Einklang mit dem Bestand I (Bsp.).

https://www.german-architects.com/de/architecture-news/bau-der-woche/in-kreislaufen-planen-und-bauen#image-2

Abb.: Einbauten im Einklang mit dem Bestand II (Bsp.).

https://www.german-architects.com/de/architecture-news/bau-der-woche/in-kreislaufen-planen-und-bauen#image-7

Abb.: Einbauten im Einklang mit dem Bestand III (Bsp.).

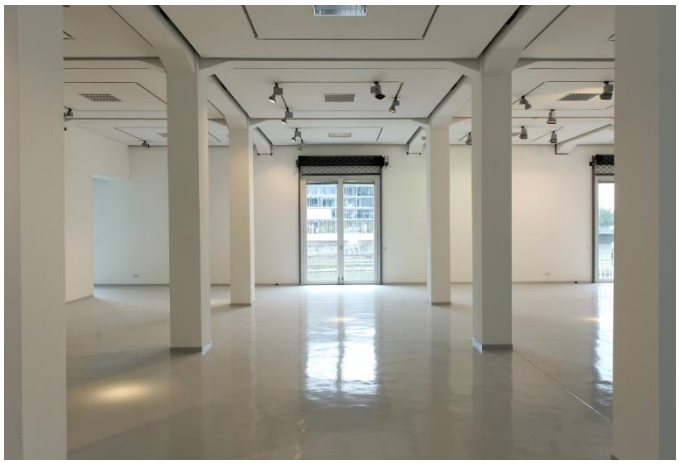


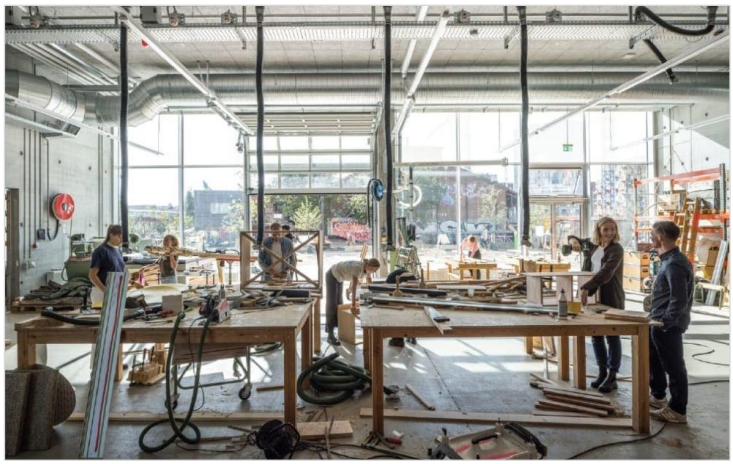
Abb.: Die elegante Variante I – Galerie in Düsseldorf (Bsp.).

Abb.: Die elegante Variante II – Galerie in Düsseldorf (Bsp.).

Abb.: ‘Must have’ - Aufzug im Bestand (2022).

http://blog.eoffice.net/wp-content/uploads/2014/05/20140506-231233.jpg

Abb.: Raum im Raum Lösungen (Bsp.).



https://www.db-bauzeitung.de/news/aarhus-school-of-architecture/#slider-intro-3

Abb.: KiTa, Workshop, Atelier, Studio, Werkstatt … große Potentiale (Bsp.).

Eine KiTa im EG erhält – unter Berücksichtigung der Leitungsrechte im südwestlichen Verlauf der Brinkhausstraße - großzügige Frei- und Außenbereiche im nördlich des Rasch-Towers, zur Bahn gefasst durch Wallanlagen und Hecken. Die KiTa ist von der Lindenstraße über eine Stichstraße und über den neuen Fuß-und Radweg gut zu erreichen, verortet in der Mitte des Sanierungsgebietes, für ´alte und neue´ Familien im Quartier.

https://www.arcguide.de/projekte/neubau/glasdach-kinderkrippe-wiggensbach-lamilux/#slider-intro-2

Abb.: Unkonventionelle Belichtungsmöglichkeiten (Bsp.).

Der Weg führt aber noch weiter, entweder mitten durch ´s ehemalige Gebäude oder südlich am Hochkeller vorbei zum ´Lindenhof´. Denn auf dem Hochkeller, beinahe ebenerdig zu erreichen und zu queren, wird eine Fuge zwischen Rasch-Turm und Neubauten auf dem Hochkeller vorgeschlagen. Eine Nord-Süd-Passage ins ´Brinkhaus – Ensemble´, der Fuß- und Radweg führt somit durch das Rasch-Quartier in das ´Brinkhaus-Ensemble´ und bis zur Stiege.

Die direkte Anbindung an das nördlich liegende ´**Brinkhaus-Ensemble**´ lässt aus dem bislang abgeschlossenen Gewerbegrundstück ein lebendiges, durchlässiges Kreativquartier werden.

Abb.: Der Blick auf die Brinkhausstraße (2022)

Alternativ zu weiteren Wohnungen werden hier, an der Straße Zur Stiege wie auch an der Brinkhausstraße – unter Beibehaltung der Führung der Straße durch das Gebiet – Flächen für gehobene Dienstleistungen (Büros, Kanzleien, Praxen, Verwaltung, Studios, … etc.) vorgeschlagen.

Abb.: Neue Dienstleistungsangebote im Brinkhausensemble? (Bsp.).

Geparkt wird unter und vor einem zweigeschossigen parallel zur Bahn angeordneten Bürogebäude sowie nördlich des Hochkellers Rasch, rechts und links eines neuen Stichs zur Lindenstraße und im Vorbereich der KiTa.

https://inspiration.detail.de/prozess-mpreis-einkaufszentrum-in-wattens-100752.html

Abb.: Parken unter dem Gebäude? (Bsp.).

Die Zufahrt ins Rasch-Quartier erfolgt von der Lindenstraße. Unter Einbeziehung der mächtigen Bäume inszenieren drei Torhäuser (Z III) mit gewerblicher, standortrelevanter Nutzung im EG und Wohnungen in den OGs als stadträumlich wirkende Gesamtfigur den offiziellen neuen Eingang ins Quartier von Osten. Die Gebäude erwecken Neugier für die Angebote in der zweiten Reihe, für die Aktivitäten auf dem Taps, bilden den Endpunkt des Ost-West-Weges und schließen Baulücken an der Lindenstraße. Die Überleitung ist unmissverständlich und eindeutig. Der ruhende Verkehr auf dem Lindenhof für Kurzzeitparker wird oberirdisch organisiert. Unterhalb der Neubauten auf dem Lindenhof und südlich unter diesem ist ebenfalls eine Tiefgarage gut denkbar.

https://www.monopol-magazin.de/venues/kindl-zentrum-fuer-zeitgenoessische-kunst (Ausschnitt)

Abb.: Markante, erkennbare, neue Erschließungselemente für den Bestand? (Bsp.).

Das Rasch-Quartier birgt ein sehr großes Entwicklungspotential – nicht nur im und um den Rasch-Tower: So können auf dem Hochkeller ebenso z. B. attraktive Stadthäuser (Z III – V) realisiert werden, wie aber auch spezielle soziale Einrichtungen an dieser Stelle gut vorstellbar sind.

https://www.flickr.com/photos/bigiof/14904973668

Abb.: Schmal, vertikal, nebeneinander, individuell – Stadthäuser (Bsp.).

https://www.baunetzwissen.de/bauphysik/objekte/kultur-bildung/kinderhaus-franziskus-in-stuttgart-kaltental-5025164/gallery-1/1

Abb.: Auf dem Hochkeller - Wohnen, KiTa, ... horizontal oder vertikal ...? (Bsp.).

Der baulich wie innenräumlich sehr interessante Hochkeller mit seiner unerwarteten Innenraumqualität und ´eigenartigen´ Atmosphäre bietet sich für Sport, Kultur, Kunst, Gastronomie oder Clubs an. Der Hochkeller – wie der Raschturm – erhalten von der Lindenstraße aus gut erkennbare, neue Eingangsbereiche.

Abb.: Der Innenraum im Hochkeller – ein besonderes, außergewöhnliches Gefüge.

https://blocsport.de/6-jahre-oldenbloc/

Abb.: Klettern, bouldern, gemeinsamer Sport?

Verlässt man dann das Rasch-Quartier in Richtung Osten, führt der Fuß- und Radweg über die Lindenstraße südlich von ´Jonny´s Pantry´ ins **Quartier Wiesenweg**.

Abb.: Der Blick vom Rasch-Tower zum Wiesenweg-Quartier (2022).

Abb.: Jonny´s Pantry – Radweg und fußläufiger Einstieg ins Wiesenweg-Quartier (2022).

Die südlich angelagerten Garagen könnten – vielleicht nicht nur in einer Übergangszeit – als Start Up´s, Werkstätten, kleine Läden, Ateliers, Guerilla-Stores oder Stehkneipen umgenutzt werden, so dass ohne viel Aufwand eine kleine positive Subkultur als Kreativquartier entstehen kann.

Abb.: ´Garagen-Potentiale´ an der Peripherie – einfache Start-Up´s für Kreative? (2022).

Abb.: Zwischennutzung eines ehemaligen Lagerhauses / Schuppens (Bsp.).

Die ehemalige Dallmann-Niederlassung komplettiert das nordöstliche Wohngebiet Bramsches. Zur Maschstraße hin schirmt ein nach Südwesten geöffnetes und orientiertes Boardinghouse (Z III) das Quartier vor Emissionen und Immissionen ab.

Die ehemalige Dallmann-Flächen, zukünftig das Quartier Wiesenweg.

Südlich der Gewerbebetriebe und des LIDL an der Nordtangente, wird in verdichteten Wohnformen (Reihenhäuser und Gartenhofhäuser (Z II und Dachterrasse), Mehrfamilienhäuser (Z II und Dach) im grüngeprägten Umfeld gewohnt. Denkbar ist zwischen den Bestandsgebäuden im Westen und dem Boardinghouse im Osten eine verdichtete Reihenhausbebauung – ebenso eignet sich die Fläche nördlich des Wiesenwegs aber vielleicht auch als Standort für soziale Infrastruktur eine kleine, vielleicht eine kleine, zweizügige Grundschule? Der erforderliche Schallschutz zur Nordtangente wird durch geschlossene Zeilen in Ost-West-Richtung gewährt.

https://www.baunetz-architekten.de/steidle-architekten/31191/projekt/5253787#&gid=1&pid=4

Abb.: Attraktiver Laubengang für Boardinghouse oder ähnliche Wohnformen (Bsp.).

Die Ecke Wiesenweg / Hermann-Bohne-Straße wird stadträumlich definiert und gefasst, hier bietet sich eine Kombination von Büro, Verwaltung, Dienstleistung und Wohnen an.

Im ehemaligen Dallmann-Areal wird zukünftig sowohl in Tiefgaragen wie aber auch oberirdisch (Bewohnerstellplätze) geparkt, unter dem aufgeständerten Boardinghouse befinden sich natürlich belüftete Stellplätze und gut erreichbar von und an den neuen Nord-Süd-Stichen, Besucher- und Kurzzeitparkmöglichkeiten an zentraler Stelle.

Die Erreichbarkeit des Wiesenweg-Quartiers ist von allen Seiten aus sehr gut, eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Nordtangente zum Wiesenweg oder in die Hermann-Bohne-Straße ist zwar grundsätzlich möglich, soll aber durch den Versatz der Fahrspuren nicht offensichtlich, auf den ersten Blick erkennbar sein – eher vermieden, mindestens aber erschwert werden und somit unattraktiv für Nicht-Bewohner sein.

Zur Komplettierung des Quartiers wird eine neue, markante die Ecke akzentuierende Bebauung Wiesenweg / Hermann-Bohne-Straße (Z II und Dach) und – zugunsten eines ruhigen Innenhofes - eine Verlegung des Parkplatzes in ein UG vorgeschlagen. Und nähert man sich in Ost-West-Richtung vom Wiesenweg dem Raschquartier, so weist einem der Schornstein als markanter Orientierungspunkt im Quartier schon von weitem den Weg.

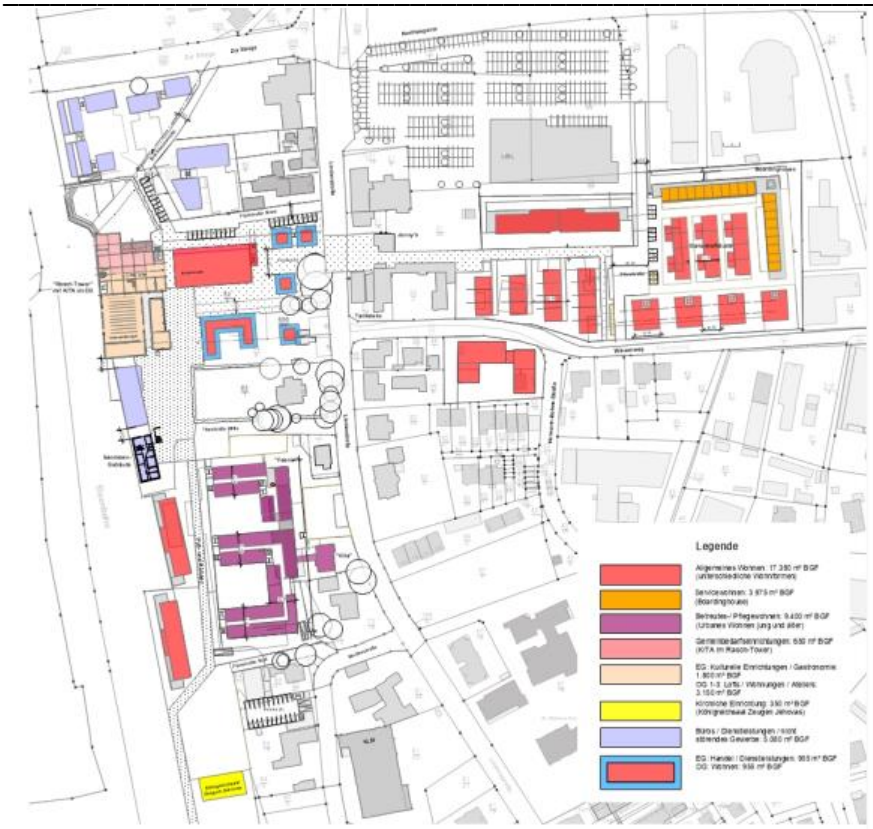
Abb.: Orientierungs- und Identifizierungspunkte, vertraut und erhaltenswert, 2022 (Bsp.).

Das Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld" bietet eine große und attraktive Chance für Bramsche. Das Sanierungsgebiet kann durchaus auch über einen längeren Zeitraum entwickelt, beplant und fertiggestellt werden.

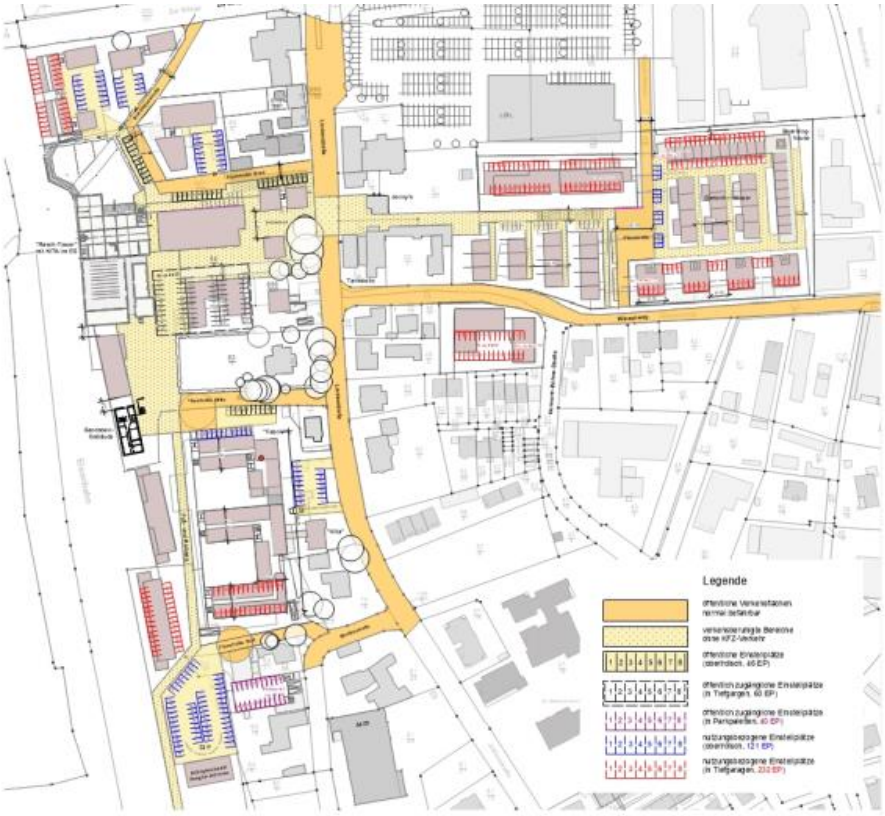
Die Möglichkeiten, Kurskorrekturen im laufenden Prozess vornehmen zu können, auf wechselnde Interessen, gesellschaftliche Veränderungen und sich ändernde Bedarfe wie Bedürfnisse reagieren zu können, sehen wir als besondere Chance. Im künftigen Bebauungsplan sollten daher die Flächen rund um den neuen Fuß- und Radweg möglichst offen mit ʼUrbane Gebieteʼ (MU) – also Mischgebiete mit Wohngebäuden, gewerblichen Betriebe und kulturellen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören – ausgewiesen werden.

Die Themenvielfalt ´Zeitgemäßer Neubau´, ´Umbau vor Neubau´, ´Alt und Neu´ ermöglicht Architektur auf Grundlage von sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung.

Die Vielzahl denkbarer Projekte, die bei aller Unterschiedlichkeit immer wieder um die Frage kreisen, mit welchen angemessenen Mitteln die Ziele zu erreichen sind, bieten Sicherheiten und Chancen wie eine breit gestreute Portfolio-Strategie für das beeindruckende Vermögen von Bramsche.



Strukturkonzept Nutzungen



Strukturkonzept Erschließung

Verfasser / Biografien

Prof. Dr.-Ing. Volker Droste

Droste Droste & Urban, Architekten BDA

Auguststraße 2

D- 26121 Oldenburg

tel 0049-441-999378-0

fax 0049-441-999378-49

mail volker.droste@ droste-urban.de

Jade Hochschule

Wilhelmshaven Oldenburg Elsfleth

Fachbereich Architektur

Ofener Straße 15

D- 26121 Oldenburg

tel 0049-441-7708-3205

fax 0049-441 7708-3136

mail volker.droste@jade-hs.de

www.droste-urban.de

Dr.-Ing. Harald Meyer

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Dr. Harald Meyer, Architekt + Stadtplaner

Dipl. Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

Lister Meile 21

D - 30161 Hannover

tel 0049-511-14391

fax 0049-511-15338

Mail email@stadtlandschaft.de

www.stadtlandschaft.de