

PROJEKT:

Umbau und Revitalisierung des ehem. Postgebäudes zu einem Geschäfts- und Dienstleistungszentrum
Kupferstraße / Poststraße / Davidstraße in Coesfeld

BAUHERR:

WVA Objektanlage GmbH, Hansaring 29, 48268 Greven

PROJEKTERLÄUTERUNG

Nachdem der Bauherr das seinerzeit geplante Neubauprojekt „Berkelhaus“ aus privaten und geschäftlichen Gründen nicht realisieren konnte, hat sich dieser nach nunmehr vertieften Bestands- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen entschlossen, das Gebäude „ehem. Postbank/Verteilerzentrum“ im Bestand zu erhalten, um- bzw. auszubauen und mit einem Anbau im Bereich des bisherigen Innenhofs zu erweitern.

Die wesentlichen baulichen Anpassungen sind:

- die Erweiterung der Erdgeschossflächen um die bisherigen Arkaden Kupferstraße und den überdachten Eingangsbereich Ecke Kupferstr./Poststr.
- die Schaffung eines neuen straßenseitigen Zugangs für das Treppenhaus Davidstr. zur Erschließung der Obergeschoss-Nutzungen
- Änderung der Obergeschoss-Nutzung zu Büros, Praxen und gewerbliche Dienstleister
- Änderung und Erweiterung der Erdgeschoss-Nutzung zu Handelsflächen
 - a. Änderung der Bestandsflächen Kupferstraße für einen Haushaltswaren-Anbieter auf ca. 800 m²
 - b. Erweiterung der Bestandsflächen um die bisherige Hoffläche für einen Lebensmittel-Discountmarkt auf ca. 1.300 m²
- Schaffung einer Verbindung Poststr./Davidstr. über den Vorkassenbereich des Discounters

Der Bauherr hat mit den zukünftigen Betreibern der Handelsflächen, der Fa. Netto und der Fa. Tedi, langfristige Mietverträge abgeschlossen. Diese sind an verschiedene Bedingungen geknüpft, die insbesondere auch die geplanten Zugangssituationen, Werbeanlagen, Regelung der Stellplatzsituation und eine Einkaufswagenbox auf dem öffentlichen Parkplatz Davidstr. beinhalten.

Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ist als integrierte Innenstadtlage anzusehen. Die langfristige Bindung zweier stark kundenfrequenzierter Handelsanbieter kann auch für das Umfeld dieser innerstädtischen Randlage eine deutliche Aufwertung bedeuten und die Nahversorgung der Innenstadt über weitere Jahre sicherstellen. Um dieses jedoch tatsächlich nachhaltig zu gewährleisten, ist es für die Handelsanbieter von zentraler Bedeutung, dass Sie sich nach Außen deutlich und wiedererkennbar darstellen und die Kunden „einladen“ können. Da an diesem Standort nicht mit der üblichen Pkw-orientierten Kundenfrequenz gerechnet werden kann und insbesondere der neue Lebensmittelanbieter erst „gefunden“ werden muss, kommt den neuen Eingangssituationen von der Post- und der Davidstraße eine besondere Bedeutung zu.

Auch der neu geplante Zugangsbereich für die Obergeschosse über das Treppenhaus Davidstr. will kundenorientiert an zentraler Stelle in das Gebäude einladen. Der bisherige Zugang über eine Stufenanlage der Arkaden in das tiefer liegende Erdgeschoss ist dazu wenig geeignet. Das Planungskonzept schlägt vor, im Zuge bzw. im Vorfeld der Umgestaltung der Davidstr. den gebäudeseitigen Gehweg ohne Hochbord auszubilden. So wird ein großzügiger Zugang mit geringerem Höhenunterschied möglich.

Das Planungskonzept sieht im Einzelnen folgende Maßnahmen vor:

Die Fassadengestaltung des Bestandsgebäudes bleibt nach Sanierung an einigen wenigen Stellen grundsätzlich in seiner Struktur erhalten. Die weißen Fenster in den Obergeschossen sind sehr gut erhalten und bleiben bestehen. Die in die Fassade integrierten Stahlträger und –stützen werden mit einem metallgrau (RAL 9007) Anstrich versehen und fügen sich somit zurückhaltender in das Fassadenbild ein. Im Erdgeschoss soll die Verkaufsfläche um die bestehenden Arkaden an der Kupferstraße sowie um den überdachten Eingangsbereich Ecke Poststraße ergänzt werden. Die neuen Schaufensterelemente, in Proportion und Größe dem Bestand entnommen, erhalten eine mittige Teilung, bedarfsweise auch teils Oberlichter und passen sich mit der Farbgebung weiß (RAL 9010) ebenfalls dem Bestand an.

Die Ladeneinheit 1 (Haushaltswaren, Mieter: Tedi) zur Kupferstr. orientiert, bekommt den Zugang an der exponierten und bisherigen Zugangsseite Ecke Kupferstr./Poststr.

Die Ladeneinheit 2 (Lebensmittel-Discount, Mieter: Netto) verbindet durch einen großzügigen Vorkassenbereich die Poststr. und Davidstr. und bildet so ein städtebauliches Verbindungselement zwischen Kupferpassage (Ausgang Poststr.) und öffentlicher Parkplatzanlage Davidstr. Diese beiden neuen Ladenzugänge signalisieren durch ihre abweichende, dem Corporate Design des Betreibers entsprechende, Gestaltung die neue Verbindungsfunktion und dienen dem Kunden als wichtige Orientierung für diese einzelhandelsmäßig schwierige Lage „in 2. Reihe“.

Um die Unterbringung eines Lebensmittel-Anbieters mit zeitgemäßen Flächen- und Raumanforderungen für diesen innerstädtischen Standort zu ermöglichen, sieht das Planungskonzept die Überbauung des ehem. Innenhofs vor. Dieser bietet, mit einigen Einschränkungen in der Raumzuordnung, die erforderlichen Maße und Flächengrößen. Jedoch ist es ein Erweiterungsvorhaben im Bestand und unterliegt somit naturgemäß einigen erheblichen Zwängen. Diese sind insbesondere:

- Unveränderlichkeit von Lage und Größe der Tiefgaragen-Zufahrt
- Begrenzte Tragfähigkeit des Decken- und Tiefgaragen-Tragwerks
- Begrenzte Möglichkeiten der Integration von ergänzenden Bauteilen oder Räumen durch die Tiefgaragen-Nutzung
- Erforderliche Belichtungs-/Belüftungsmöglichkeiten der bestehenden Großfläche im OG 1

hinzukommen zwingende Anforderungen des Betreibers:

- Mindestraumhöhen für Verkauf und Anlieferung
- Möglichst geringe bis keine Einschränkungen der Nutzung durch Tragwerks-Bauteile
- Flächenanforderungen (Standortanalyse)
- Funktionale Raumzusammenhänge

Diese beschriebenen Rahmenbedingungen erlauben weder die Anordnung eines zusätzlichen Treppenhauses noch eine weitergehende Nutzung oberhalb des EG.

Um jedoch das Erweiterungsbauteil besser in das umliegende städtische Gefüge einzubinden, wie es die heutige Umbauung des Innenhofes nur begrenzt schafft, und um dem bisherigen „Lkw-Hof Charakter“ eine städtisch ansprechendere Lösung entgegen zu setzen, zeigt der gewählte Gestaltungsansatz durch ein Konzept des „Weiterbauens des Bestands in einer zeitgemäßen Sprache“ auf. Sowohl die Raumanforderungen als auch die Nutzungsqualitäten sind in die diesbezügliche Fassadengestaltung eingeflossen.

Oberhalb des Lagerbereichs an der Poststraße, über dem aus v. g. Gründen ausschließlich eine erweiterte OG Nutzung möglich ist, wird die Nutzfläche auf gleicher Höhenebene erweitert. Dabei wird das vorgefundene Gebäuderaster fortgesetzt. Um eine heute übliche Büro- oder Praxis-Nutzung zu

ermöglichen, gliedern bodentiefe Elemente im gleichmäßigen Rhythmus die geplante Klinkerstein-Fassade. Durch eine Variation von unterschiedlicher Fassadentiefe bekommt die Fassade ein lebendiges Spiel. Im Erdgeschoss wird die Fassadensystematik durch einen recht gleichmäßigen, nur vereinzelt unterbrochenen Rhythmus im Mauerwerk deutlich. Bedingt durch die Nebenraumnutzung sind in Teilen Fensteröffnungen möglich.

Städtebaulich ist die Notwendigkeit eines 2-geschossigen Vis-à-vis an der Poststr. naheliegend. Entlang der Davidstr. und gegenüber der TG-Zufahrt Kupferpassage jedoch gibt es kein entsprechendes, maßstabgebendes Umfeld. Die Planung sieht jedoch eine erhöhte Umwehrung des Flachdachs über EG des Lebensmittelmarktes vor, so dass verbunden mit der ebenso erhöhten Raumhöhe des Verkaufs eine übliche 2-geschossige Traufhöhe von ca. 6,00 m erreicht werden kann. Der zuvor gewählte Fassaden-Rhythmus wird auch in diesen Bereichen fortgesetzt, so dass der Erweiterungsbau als gestalterische Einheit ablesbar wird.

Die standortgemäße und regionaltypische Auswahl für einen roten Kohlebrand-Verblendstein betont den wertigen Charakter des Erweiterungsbaus. Die abweichende Sortierung des Steinmaterials und eine dunkle Verfugung sowie die Variation der Fassadenöffnungen und Elemente zeigen jedoch auch die neuzeitliche Entstehung des Anbaus. Eine Fassadengliederung mittels zurückgesetzter Metall-Fugen gliedern die recht lange Fassade und nehmen dabei die Maßstäblichkeit des Bestands und des Umfeldes auf. Eine einheitliche weiße Farbwahl für die Fensterelemente verbinden alt und neu.

Dülmen, 28.08.2017

Der Architekt