

## **Leitidee:**

Vier 'tanzende' Häuser definieren behutsam den Übergang zwischen den bestehenden Wohnquartieren untereinander sowie dem öffentlichen Landschaftsraum und lassen den Blick frei auf den dahinter verlaufenden, quartiersprägenden Waldstreifen.

## **Stadträumliches Konzept:**

Das Wohnquartier hat durch die Lage am Wald ein hohes Freiraumpotenzial, dem das städtebauliche Konzept in der Anordnung der Baukörper sowie den visuellen Bezügen der Bewohner zum Wald Rechnung trägt. Vier markante, plastisch geformte Wohngebäude platzieren sich scheinbar frei auf dem Grundstück und werden von den Freianlagen umspielt. Die Gebäude sind zueinander leicht verdreht, wobei die an den Bestand angrenzenden Gebäude die jeweils vorhandenen Raumkanten aufnehmen und zwischen den Gebäuden spannende Freiräume entstehen lassen.

Die III-V-geschossigen Gebäude reagieren angemessen auf die angrenzende Bebauung und bilden einen definierten, baulichen Übergang zum angrenzenden Waldstreifen. Durch eine Höhenstaffelung der einzelnen Häuser und Ausnutzung der vorhandenen Topografie wird im Nordwesten ein Hochpunkt gesetzt und die Bebauung zu der angrenzenden Wohnbebauung im Osten und Süden leicht abgestaffelt.

Die offene Bebauungsstruktur vernetzen das neue Wohnquartier mit dem bestehenden städtischen Raum, den umgebenden Wegeflächen sowie dem angrenzenden Waldstreifen und optimiert die Ausrichtung und Belichtung der einzelnen Wohnungen. Die Setzung der Baukörper und Freiflächen ermöglicht die Teilhabe an dem öffentlichen Waldstreifen sowohl der neuen wie auch der jetzigen Bewohner.

Die Bebauung fügt sich somit in den vorgefundenen Kontext ein, bei gleichzeitiger Ausprägung einer eindeutigen städtebaulichen Präsenz und Schaffung einer eigenen Identität. Die häufig auftretende Diskrepanz von Vorder- und Rückseite eines Gebäudes wird aufgehoben und es stellt sich in der Wahrnehmung des Außenraums keine unterschiedliche Wertigkeit von 'vorne' und 'hinten' ein.

## **Erschließung:**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt gemäß den Vorgaben des Auslobers sowohl über die Straße Nikolausberger Weg als auch über die Straße Am Kreuze. Von beiden Straßen aus wird je eine Tiefgarage erschlossen. Beide Tiefgaragen sind aufgrund ihrer Größe als Mittelgarage einzustufen und werden natürlich belüftet. Durch Ausnutzung der vorhandenen Topografie binden sich die Tiefgaragenzu- und ausfahrten selbstverständlich in die Umgebung ein. Alle Kellergeschosse sind barrierefrei an mindestens eine Tiefgarage angebunden.

Durch die Lage der Zu-/Ausfahrten wird KFZ-Verkehr innerhalb des Quartiers weitestgehend vermieden. Der nördliche Bereich der Stichstraße dient nur der Erschließung einzelner, oberirdischer, von Bäumen überstandener Stellplätze und kann von Müll- und Rettungsfahrzeugen befahren werden. Die Stichstraße wird etwas verkürzt und der Wendhammer auf das erforderliche Maß reduziert.

In den Tiefgaragen werden die Stellplätze sinnfällig den jeweiligen Kellerzugängen und den Aufzügen zu den Wohngeschossen zugeordnet. Fahrradräume werden in ausreichender Anzahl und Größe in den Kellern untergebracht, erschlossen über die Tiefgarage. In Ergänzung hierzu befinden sich vor den Hauszugängen Fahrradstellplätze für Besucher. Die Tiefgaragen, Kellerräume und Wohnungen sind alle an die Treppenhäuser angeschlossen und über die Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Die Erschließung der vier Häuser erfolgt jeweils aus dem Quartier heraus. Einschnitte in die Volumina definieren die Eingänge eindeutig und bilden so angemessene Entrees für die neuen Wohnungen. Über der Tiefgarage entsteht ein fußläufiger Erschließungsbereich sowie großzügige Grünflächen, die so ausgebaut und gestaltet sind, dass sie von Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr zu befahren sind. Alle Wohnungen oberhalb von 7 m sind über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr zu erreichen (bis 7 m mit der Handleiter).

## **Wohnungstypologien:**

In jedem der vier Häuser werden die Wohnungen über ein zentral angeordnetes, von oben belichtetes Treppenhaus erschlossen. Die Häuser können als Zwei-, Drei- oder Vierspänner organisiert werden. In den Staffelgeschossen sind je zwei Penthousewohnungen mit großzügigen Dachterrassen geplant, welche von den umlaufenden Fassaden eingefasst werden.

Durch die Anordnung der Nebenräume und Versorgungskerne an den Treppenhäusern sind typisierte Grundrisse möglich (immer wiederkehrende Dielen, Bäder, WC's und Abstellräume) und es wird gleichzeitig eine hohe Nutzungs- und Planungsflexibilität der Wohnungen erreicht (äußere Individualzone beliebig zu verändern). Eine Änderung des Wohnungsmixes und der Wohnungsanzahl ist somit noch bis in die Vermarktungsphase hinein möglich.

Die gewählte Typologie optimiert die Ansprüche an vielfältige Ausblicke und große Belichtungsflächen zum einen und ein wirtschaftliches Verhältnis von Wohn- zu Verkehrsfläche zum anderen. Alle Wohnungen richten sich mit Ihren Wohn-, Individual- und Freiräumen mindestens zu zwei, teilweise zu drei Himmelsrichtungen aus.

Die Freisitze sind als Kombination aus eingezogene Loggien und vortretenden Balkonen geplant, mit hoher Aufenthaltsqualität und Steigerung des Wohnwertes auch der angrenzenden, umfassenden Wohnräume. Diese Freiräume bieten ein hohes Maß an Privatheit und Schutz bei gleichzeitiger Möglichkeit zur Teilhabe an der Quartiersöffentlichkeit. Die Erdgeschosswohnungen erhalten großzügige Terrassenflächen, welche durch Pflanzungen in unterschiedlichen Höhen von den gemeinschaftlichen Grün- und Wegeflächen abgesetzt sind.

## **Konstruktion/Gestaltung:**

Die Tragkonstruktion wird massiv in Kalksandstein und/oder Stahlbeton, die Tiefgaragen und Keller in WU-Beton erstellt.

Leichte, geschossweise Verdrehungen erzeugen über alle vier Hausseiten ein spannungsreiches, plastisch mäandrierendes Erscheinungsbild der einzelnen Häuser. Die skulpturale Gestaltung der Wohnhäuser wird durch eine helle Klinkerfassade betont. Die Eingänge werden durch leichte Rücksprünge und subtil differierende Klinkerfarben eindeutig markiert und erfahren dadurch eine zusätzliche Aufwertung. Im Zusammenspiel mit den mäandrierenden Fassaden verzahnen sich die Geschosse miteinander.

Die Fassaden werden nach einem abgestimmten Farb- und Materialkanon entwickelt so dass rundum ein durchgehendes korrespondierendes Gestaltungskonzept erlebbar wird. Diese formale Korrespondenz der Einzelgebäude unterstützt den Quartiersgedanken und die Adressbildung. Jede Einheit wird als Teil eines Ganzen wahrgenommen.

## **Freiraumkonzept:**

Die landschaftliche und topographische Prägung ist Ausgangspunkt für das Freiraumkonzept: Vier grüne 'Schollen' geben den Punkthäusern einen bepflanzten Sockel. Deren äußere Ränder werden durch Blockkanten akzentuiert, die Höhenunterschiede im Hang abfangen und jedem Haus einen privaten Rahmen geben.

Die baulichen Geländekanten der 'Schollen' formulieren gleichermaßen die gemeinschaftliche innere Oberfläche des Quartiers, indem sie von den Hauseingängen als subtile Leitlinie zum gemeinschaftlichen Quartiersplatz führen, der sich in zentraler Lage zwischen den drei nördlichen Baukörpern befindet. Die abgewinkelte Form schafft eine räumliche Verbindung zwischen allen vier Gebäuden. Das Wohnquartier wird fußläufig über 3m breite Wege welche von der Stichstraße abzweigen erschlossen. Die Wege weiten sich konisch im Eingangsbereich der Gebäude zu nachbarschaftlichen Begegnungsflächen auf, die auch als Fahrradstellplatz genutzt werden. Der Quartierplatz gibt Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten und bietet durch ein großzügiges, zweiteiliges Holzdeck Aufenthaltsqualitäten für Bewohner und Besucher. Der Platzbereich zur Straße Am Kreuze liegt erhöht, auf dem Niveau der angrenzenden Gebäude, und ermöglicht so einen Ausblick vom 'Belvedere' des Quartiers über die Stadt. Der Höhenunterschied zur Straße Am Kreuze wird von aufgefächerten, mit Bäumen bepflanzten Terrassen gestaltet, deren Freitreppe einen direkten Zugang ins neue Wohnquartier ermöglicht. Die Tiefgaragenzufahrt wird in die Landschaftsterrassen integriert.

Im Norden des Gebiets geht die Wegeerschließung in einen schmaleren Fußweg über, der unterhalb des Bolzplatzes auf einen Querweg stößt, der die fußläufige Verbindung zwischen der Stichstraße und Ludwig-Beck-Straße schafft. Dieser Weg erschließt gleichermaßen den großen Spielplatzbereich der sich in den Bolzplatz im Westen und zwei auf unterschiedlichen Ebenen befindlichen Spielflächen im Osten unterteilt. Der heutige Bolzplatz wird auf 20x30 m vergrößert und mit einer kleinen Stufenanlage als Tribüne am Hang ergänzt. Es wird vorgeschlagen den Spielplatz zu sanieren und mit neuen Spielgeräten aufzuwerten. Hierbei wird der vorhandene Gehölzbestand umfangreich integriert.

Entlang der Stichstraße sind mit Rasenfugenpflaster befestigte PKW-Stellplätze angeordnet. Dazwischen befinden sich in den Zugangsbereichen die Abfallsammelplätze der Wohnhäuser. Die Erschließung durch die Feuerwehr wird durch, die Wege begleitenden Aufstellflächen gewährleistet, deren Oberfläche mit einem 'befestigten Rasen' begrünt ist.