

Erläuterungen

Kennzahl: 6024

Grüne Wohnlandschaft:

Das langgestreckte neue Wohnquartier zeigt sich gegenüber der kleinteiligen Bebauung mit viergeschossigen, leicht geknickten Solitären, die eine gegliederte Raumstruktur erzeugen. Entlang der neu gestalteten Detlevstraße entstehen unter Bäumen abwechslungsreiche Aufenthaltsbereiche. Zur schallbelasteten Ostseite generieren die konkaven Formen eine vorgelagerte „grüne Wand“ aus einem perforierten und begrünten Laubengangsystem. Die skulpturalen Wohngebäude erzeugen ein differenziertes Gewebe aus Innen und Außen ohne abweisende Wirkung auf die Nachbarschaft.

Y-Häuser:

Um einen großzügigen Erschließungs- und Kommunikationsbereich gruppieren sich Y-förmig Wohnbereiche. Die Anzahl der Erschließungskerne ist zugunsten ihrer Qualität auf ein notwendiges Minimum reduziert. Die angelagerten Gebäudeflügel haben je nach Lage und Himmelsrichtung unterschiedliche Tiefen. Bei ruhiger Ost-West Orientierung sind effiziente Mittelgangerschließungen möglich.

An der schalltechnisch geschlossenen Kante zur Bahnseite sind Laubengangtypen als durchgesteckte Wohneinheiten angeordnet. Diese zeichnen sich sowohl durch den weiten Blick über die Gleise als durch ihre Lage an ruhigen, grünen Höfen aus. Damit entstehen hier – im Rahmen der gegebenen Voraussetzungen - moderne, effiziente Wohn- und Erschließungsformen. Maisonetten werden in den unteren beiden Geschossen entlang der Ostseite angeordnet, wo keine Schlafräume zu stark frequentierten Bereichen gewünscht sind. Damit wird gleichzeitig das in städtischer Randlage typische, reihenhausartige Familienwohnen mit Gartenanteil an einen ruhigen und bespielbaren Gartenhof angeboten.

Verkehr / Erschließung / Rettungswege:

Die Detlevstraße dient als gemischte Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer, sowie dem ruhenden Verkehr von Anwohnern und Besuchern. Die notwendige Haupt-Erschließung für Fahrzeuge befindet sich rückwärtig entlang der Bahn mit ca. 60 Längs-Parkplätzen. Dort gibt es Möglichkeiten für E-Mobilität und Car-Sharing, für temporäres oder autorisiertes Parken, sowie für Rettungsfahrzeuge und Entsorgung. Im Norden dürfen nur letztere Richtung Detlevstrasse durchfahren, für PKW ist hier eine Wendestelle, um einen Kurzschluss in die engen Anwohnerstraßen zu verhindern. Um jeglichen störenden Verkehr aus dem Inneren des Wohngebietes zu halten, liegen die Zugänge zu den Treppenhäusern und damit die Adressen nicht im Blockinneren sondern an den umgebenden Straßen. Die Fahrradplätze direkt an den Hauszugängen halten auch Radfahrende aus dem Quartiersinneren heraus, unter den Laubengängen sind sie überdacht und / oder in Boxen. Weitere Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume können in den schlechter belichteten Teilen der Erdgeschosse Platz finden. Damit entfallen aufwändige Rampen in die Keller, die so jeweils nur unter einem Gebäude-Flügel für Technik und Mieterkeller benötigt werden. Die begrünte Quartiersgarage für ca. 160 Fahrzeuge wird im Südosten des Grundstücks platziert und schützt die Wohnbebauung vor Schienen- und Gewerbe-Lärm aus dieser Richtung.

Für die gesamte Bebauung der Ost-Kante ermöglichen die Laubengänge über zusätzliche Fluchttreppen jeweils 2 bauliche Rettungswege. Die Gebäude an der Detlevstraße sind grundsätzlich fürs Anleitern geeignet, andere Lösungen mit geeigneten Treppenhäusern ohne zweiten baulichen Rettungsweg sind zu prüfen.

Freiräume:

Der große öffentliche Kinderspielplatz liegt im nördlichen Drittel an der neuen Spielstraße und bildet die Schnittstelle zwischen der gewachsenen Nachbarschaft und den neuen Quartiersbewohnern. In Verlängerung der Lukas-Straße öffnet sich die Bebauung zu einem kleinen Quartiersplatz als Treffpunkt, an dem neben der Kindertagesstätte mit ihrem gut besonnten Außenbereich die notwendigen Einkaufs- und Dienstleistungsangebote zur Belebung beitragen. Die übrigen Freiräume, haben privaten Charakter und werden als Wiesen mit lockerem Baumbestand weiterentwickelt; zwischen den individuellen Gartenbereichen der Erdgeschosswohnungen werden

Kinderspielangebote für Kleinere und Sitzmöglichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung Bewohner eingestreut.

In einer zeitgemäßen Interpretation der umgebenden Gartenstadtypologie bietet das neue Quartier trotz seiner Dichte zahlreiche Möglichkeiten zum Gärtnern und Begrünen: Die mit Kletterpflanzen bewachsenen halboffenen Laubgänge entlang der Bahn werden zu Vorgärten auf dem Geschoss. Hinzu kommen gemeinschaftlich genutzte Dachgärten, im Wechsel mit attraktiven Dachterrassenwohnungen und privaten Terrassengärten. In weniger bespielten Bereichen dienen Rasenmulden auch der Niederschlagswasser-Bewirtschaftung.

Wohnungstypen:

An der schallbelasteten Seite wird mit durchgesteckten Laubgangtypen und einem flexiblen Raster von 3.30 bzw. 6.60 m die gesamte Palette der Wohnungstypen von 1- Zimmerappartements bis zu 5- Zimmerwohnungen ermöglicht, sowie 3- und 4- Zimmerwohnungen als Maisonetten. Eine Zusammenlegungs- oder Trennungsmöglichkeit ist in vielen Bereichen gegeben, um zukünftigen demografischen Bedürfnissen Rechnung zu tragen.

Die Gebäudeformationen entlang der ruhigen Detlevstraße erlauben mittelgangerschlossene Typen und weisen deswegen eine größere Gebäudetiefe auf. Die quer gelegten, wenig tiefen Wohneinheiten sind vor allem für 2-Zimmerwohnungen mit Ost- oder Westausrichtung geeignet. Die größeren Einheiten liegen jeweils an den Kopfenden über Eck.

Alle Wohnungen sind über die großzügigen zentralen Treppenhäuser mit entsprechenden Aufzügen barrierefrei zugänglich. Die Überwindung der Höhendifferenz zu den ca. 60 cm höheren Erdgeschossen kann in den Treppenhäusern mit durchgesteckten Aufzügen gelöst werden.

Ökologie und Klimaschutz:

Die Formation der Gebäude erlaubt prinzipiell eine gute Durchlüftung der Blockinnenbereiche. In Abhängigkeit von der architektonischen Ausgestaltung des vorgelagerten Laubgangsystems, wird jedoch die Zirkulation in Ost-Westrichtung mehr oder weniger behindert. Ansprüche des Schallschutzes und der Durchlüftung sind hier nicht zur Deckung zu bringen. Umso wichtiger ist eine Kühlung durch Pflanzen und durch Verdunstung von Oberflächenwasser. Ein großer Teil des Wassers wird ohnehin durch die grünen Retentionsdächer zurückgehalten und verdunstet dort. Zudem werden auf dem Grundstück Rasenmulden als zusätzliche Rückhalteflächen angeordnet. Das verbliebene überschüssige Regenwasser wird entlang dem Gefälle in Richtung Süden geführt und dort versickert.

Für die Wahl der Baumaterialien lassen die vorgeschlagenen Gebäudetypen aufgrund der Spannweiten mehrere Möglichkeiten zu. Ein ausgefachter Stahlbetonskelettbau mit Ausbauwänden aus nachhaltigen Materialien ist genauso möglich wie eine hybride Bauweise aus Holzelementen mit Betonkernen, entsprechend Schall- Brand- und Erschütterungsschutz. Aufgrund der großen Wohnungstiefen ist der Fassadenanteil relativ gering. Entsprechend große Fensterflächen auf den Balkonseiten erhöhen die Wohnqualität. Die schmalen „Putzbalkone“ vor den fest verglasten Scheiben eignen sich zur Bepflanzung und tragen im Sommer zur Verschattung und Verbesserung des Klimas bei.