

## Erläuterungstext – Doppelsprung

### LEITIDEE

Ein räumlicher und funktionaler Doppelstrang bildet die lebendige Quartiersmitte:

Grüner Strang: die großzügige aktive freiräumliche Vernetzung vom kommerziellen Zentrum über das Wohnviertel mit dem Quartiersplatz und der angrenzenden sozialen Infrastruktur bis hin zu den Sportflächen mit einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über die K5.

Urbaner Strang: ein gemischtes mit aktiven EG-Nutzungen und sozialer Infrastruktur belebtes Band in der Mitte, welche das kommerzielle Zentrum und den Quartiersplatz zu einer Einheit verknüpft, die aktiven Bestandsnutzungen westlich der K5 integriert und die K5 im Kreuzungsbereich ebenerdig quert.

### NUTZUNG UND ARCHITEKTUR

Das Wohnen orientiert sich primär entlang des Landschaftsraumes im Norden; also in attraktiver, ruhiger Lage. Kompakte Cluster generieren differenzierte Baufelder mit vielfältigen Adresslagen und gemeinschaftlichen Innenbereichen sowie möglichst vielen Wohnlagen mit Bezug zu den Landschaftsräumen. Auf der Ostseite der K5 bildet das kompakte Handwerkerquartier einen baulichen Lärmschutz zur Wohnbebauung.

Die Baukörper bilden durch ein wechselndes Höhenspiel (überwiegend III mit einzelnen Akzenten) und einem Mix an unterschiedlichen Wohntypologien (verdichtetes RH, Stadtvilla, Geschosswohnungsbau) bei angemessener Dichte einen adäquaten Ansatz als „Urbanes Dorf“ am Rande der Stadt.

Eine ausgewogene Mischung zwischen gestalterischer Einheit und individueller Vielfalt bildet das Grundgerüst der städtebaulich-architektonischen Ausgestaltung. Die Wohngebäude sind in ihrer Körnigkeit und Proportion innerhalb des Quartiers ähnlich und schaffen so eine harmonisch ausgewogene und dem örtlichen Kontext der Umgebung angemessene Urbanität und erlebbarer Einheit. Durch die ähnliche Maßstäblichkeit der Gebäude und dem resilienten Städtebau kann sowohl bezüglich der Materialität und der Dachform individuell auf Wirtschaftlichkeit, Lage, Orientierung, Nachhaltigkeit und architektonischer Intention reagiert und eingegangen werden. Der robuste städtebauliche Rahmen schafft eine starke Gemeinsamkeit, welcher eine eigene architektonische Charakteristik verträgt. Prinzipien der Nachhaltigkeit sollten einen Grundrahmen schaffen, der in der Gewichtung über rein gestalterische Materialität gestellt werden sollte. Somit entsteht eine nachbarschaftliche und zukunftsorientierte Vielfalt in der Einheit.

Als Pufferzone und ergänzender belebender Nutzungsbaustein zwischen dem Wohnquartier und der schallemittierenden K5 spannt sich das längliche Band des Handwerkerquartiers auf. Eine vitale und kleinkörnige Struktur, die sich aus liegenden Baukörpern zusammensetzt, bietet ein Zuhause für Betriebe mit Bedarf an Hoffläche und kleineren Hallenstrukturen. Neben tatsächlichen Handwerksbetrieben sollen hier auch innovative Unternehmen mit Bedarf an vielfältigen Raumstrukturen Platz finden. Die Baustruktur ist über Infrastrukturbauten (Garagen, Gängen, Brückenverbindungen) verkettet und schafft so eine geschlossene Bebauung, die die Geräuschbelastung gleich einer Lärmschutzwand gegenüber der Wohnbebauung abschottet. Die Strukturen sind flexibel und variabel und können so sowohl auf spontane, kurzfristige als auch auf längerfristige Bedarfe reagieren.

Vier funktional flexible und räumlich markante Baukörper definieren das kommerzielle Zentrum westlich der K5. Besondere Nutzungsbausteine in integrierten Sonderbauten bzw. im EG ergänzen hier das urbane Nutzungsangebot.

### FREIRAUM UND NACHBARSCHAFT

Die enge und intensive Verzahnung zwischen Landschaftsraum und Quartier wird durch vielfältige Angebote, Ausgestaltungen und Raumgefüge inszeniert:

- die übergeordnete Vernetzung der östlichen und westlichen Freiräume im Norden mit der Erweiterung des bestehenden Parks an der Hehlinger Straße
- das großzügige Landschaftsfenster im Norden
- die K5/AGR als Wald- und Landschaftsallee im Bereich des Quartiers (inkl. QG mit grüner Fassade)
- die zahlreichen dezentralen grüne Verbindungen zum Landschaftsraum
- die aktiven intensiven Gründächer der Großbausteine und im Urbanen Dorf.

Rund um den zentralen Quartiersplatz gruppieren sich u.a. das Nachbarschaftszentrum, die Mensa und die Kita sowie das Seniorenwohnen und gastronomische Einrichtungen. Die belebten Erdgeschosszonen und sozialen Nutzungen schaffen einen wichtigen Begegnungsraum im Kiezalltag. Lockere Baumgruppen und Wiesenschollen gliedern die Platzfläche und schaffen schattige Aufenthaltsorte.

Die Landschaftsachse zieht sich als Allee von Nord-Westen nach Süd-Osten durch das gesamte Quartier und bildet das grüne Rückgrat. Wegebegleitende Retentionsflächen werden in das Band eingewoben. Ein Quergelenk im Osten betont eine parkartige Aufweitung als Fuge zwischen den Quartieren und möglichen Erweiterungsflächen. Im Westen erweitert sich die Achse zu einem kleinen Quartierspark mit Baumhain und einem vielfältigen Spiel- und Freizeitangebot. Ruhige wohnungsnaher Freizeitzutzungen für alle Generationen (z.B. Boule, Calisthenics, Tischtennis, Kletterwand, Spielplatz) passen sich gut in die Quartiersränder ein. Pflückwiesen, Insektenhaine oder auch Almendegärten erhöhen die Biodiversität und tragen zur sozialen Interaktion zwischen den Anwohnern bei. Im Norden öffnet sich der Park zur offenen Landschaft und zieht die Natur tief in das neue Quartier hinein.

Der Campus wird als Raumkontinuum gestaltet, welches eine intensive Abfolge von der Kita am zentralen Quartiersplatz über Schule, Aktivspielplatz und Jugendort bis zu den Sportanlagen im Südosten inszeniert. Aktivinseln gliedern den Freiraum und fügen eine spielerische Note hinzu, gleichzeitig sorgen sie für eine gestalterische Kontinuität und Verzahnung der Teilräume.

Die neue Fuß- und Radwegebrücke über die K5 wird in die Lärmschutztopographie eingepasst und grenzt an das straßenbegleitende Handwerkerquartier. Das gestalterische Thema der fragmentierten Lärmschutzwälle mit Gehölzpflanzungen (Klimawald) besetzt die Fugen entlang der K5 und schirmt die nördliche Bebauung und den Campus stärker vom Verkehrslärm ab. Die gekippten Erdmodellierungen können gut in die Spiellandschaft (Rutschen, Klettern etc.) integriert oder als Tribüne für Veranstaltungen genutzt werden.

Potenzialflächen im Süd-Osten definieren zukünftige Erweiterungsflächen (z.B. Baufelder, Freizeitzutzungen) und werden in der Übergangszeit als Klimawälder mit Kurzumtriebsplantagen oder als Felder mit nachwachsenden Rohstoffen zwischengenutzt.

### MOBILITÄT UND NACHHALTIGKEIT

Der MIV wird möglichst früh auf kurzem Wege in Quartiers- oder Tiefgaragen abgefangen. Ziel ist ein autoreduziertes Quartier nach dem Motto „Verkehr begrenzen – Mobilität fördern“.

Der Ruhende Verkehr wird größtenteils in zwei Quartiersgaragen (Schwerpunkte: Handel/Mobilityhub/Wohnen) sowie in variabel groß ausgebildeten Tiefgaragen untergebracht. Optional können die Tiefgaragen durch eine weitere QG ersetzt werden. Ergänzt wird dieses Angebot durch ebenerdige Stellplätze im Bereich des Einzelhandels sowie dezentrale Sharing-/ E-Lade-Stellplätze und Fahrradstellplätze im gesamten Quartier. An der Haupterschließung ist außerdem eine Hol- und Bringzone für die angrenzende Kita und Schule vorgesehen.

Die Bushaltestelle an der K5 liegt direkt an der großen Kreuzung, der Mobilityhub wäre dann idealerweise in der dort befindlichen Quartiersgarage unterzubringen. Eine zweite Bushaltestelle wäre möglichst im Bereich des Quartiersplatzes vorzusehen.