

6005

OFFENER 1-PHASIGER IDEENWETTBEWERB NACH RPW 2013

Wohnen an der Detlevstraße

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ENTWURFSIDEE

Neuer Kiez integriert in die Gartenstadt. Das Leitmotiv ist Ergänzen statt Abgrenzen: den Grünen Charakter bewahren und mit neuer Qualität bereichern, Einwohnerbedürfnissen entgegenkommen und klimaschonend bebauen.

Die Hauptentwurfsidee basiert auf dem Grundsatz trotz intensiver Bebauung die positiven Hauptmerkmale der bestehenden Gartenstadt aufzugreifen und im Entwurfskonzept weiterzuführen.

STÄDTEBAU

Das Konzept sieht in ihren Ausmaßen, Höhengestaltung und Wohntypologien unterschiedliche Gebäudetypen vor. Die zueinander versetzten **Doppelwohnblocks** nehmen den lockeren und kleingliedrigen Charakter der Gartenstadtbebauung auf. Die **Punkthäuser** bilden einen Abschluss der Sichtachsen der Benno-, Oswald- und Lukasstraße. Sie dienen als Orientierungspunkte des neuen Quartiers. Den Außenrahmen der Siedlung entlang des Bahngeländes bildet eine **Laubenganghausreihe**, in die auch die Quartiersgarage einbezogen ist. Die Bebauungsdichte und Höhe verringert sich vom Bahngelände aus in Richtung Gartenstadt.

Bei den Einmündungen der bestehenden Gartenstadtstraßen in die Detlevstraße werden die neuen öffentlichen **Quartiersplätze** lokalisiert. Sie bilden durch ihren Standort und Funktionsinhalt (Gewerbe und gemeinnützige Einrichtungen, d.h. Kiosk auf Platz 1; KiTa, Bäcker, Post an Platz 2; Arztpraxen, Späti an Platz 3) Bindeglieder zwischen bestehender und neuer Bebauung. Die geplante **KiTa** befindet sich im Erdgeschoss eines der Punkthäuser und ist der Zentralpunkt für die ganze Umgebung. Ein weiterer Gemeinschaftsort für alle Einwohner soll der an der Detlevstraße gelegene **öffentliche Spielplatz** sein. Er sollte mit Bürgerbeteiligung sowohl bei Planung als auch Bau entstehen, da dies die „alten“ und „neuen“ Gartenstadtbewohner sehr miteinander als Gemeinschaft verbinden würde. Zwischen den Wohnblocks entstehen private **Wohnhöfe** mit Spielplatzflächen - **Spielplatz** für die Kleineren, **Kieztrefe** für Jugendliche und Erwachsene. Die privaten Gemeinschaftsflächen für die Laubenganghausbewohner befinden sich auf den **Terrassen**, die diese Gebäude auf verschiedenen Ebenen verbinden. Alle Wohnungen im Erdgeschoss haben ihre eigenen **Vorgärten**.

Die Freiflächen im Quartier sind generell als **Autofrei** geplant. Vorrang haben Fußgänger und Radfahrer (als auch Nutzer von anderen durch Menschenmuskeln betriebenen Fortbewegungsmitteln), die sich im ganzen Quartier frei bewegen können. Besonders hervorgehoben wird die Bewegungsrichtung von Fußgängern und Radfahrern zu den S-Bahn-, Bus- und Tramhaltestellen. Die entlang der Laubenganghäuser vorgesehene **Wohnstraße** kann außer einer Fußgänger- und Radverkehrsfläche eine einseitige technische Anfahrt (z.B. für Anlieferungen, Müllabfuhr) und Feuerwehrbewegungsfläche sein. Alle **Fahrradstellplätze** des Quartiers befinden sich komfortabel auf Erdgeschosebene – in gebäudeintegrierten Fahrradräumen (ca.650 Stk.), überdachten Stellplatzgruppen (ca.200 Stk.) und freistehenden Plätzen (ca.100 Stk.). Die geforderten PKW-Stellplätze werden in der **Quartiersgarage** untergebracht. Die Zufahrt zur Garage erfolgt durch einen Zweirichtungsverkehrsweg entlang der Südgrenze des Wettbewerbsgebietes, der durch die Bennostraße erschlossen wird. Die Quartiersgarage kann, falls nicht mehr benötigt, durch ein weiteres Laubenganghaus ersetzt werden. Die umgebaute Detlevstraße soll eine Wohnstraße mit Aufenthaltsfunktion im Mischungsprinzip werden, die die Zufahrt für Einwohner zu den bestehenden Gebäuden bleibt. Entlang der Detlevstraße sind die Car-Sharing- und KiTa Stellplätze vorgesehen.

Die Laubengänge der Gebäude an der Bahngeländegrenze und die Quartiersgarage dienen als **Lärm- und Schallschutz**, der den Verkehrs- und Industrielärm sowohl von der neuen Siedlung als auch von der bestehenden Bebauung der Gartenstadt abwendet.

Die Annäherung der Laubenganghäuser und Quartiersgarage an die Bahnfläche ist eine beabsichtigte planerische Entscheidung, die ermöglicht das Gebiet effektiver zu gestalten. Die Bahnanlage ist zwar keine öffentliche Verkehrsfläche, aber es kann angenommen werden, dass wie schon bei der Behördenbeteiligung am Bebauungsplan 7-29 festgestellt wurde, die Bahn für den öffentlichen Nachverkehr von solcher Bedeutung ist, dass sie "sehr langfristig als Verkehrsstrasse erhalten bleibt und nicht überbaut wird". Der zukünftige Bebauungsplan für das Wettbewerbsgebiet wird voraussichtlich die Baugrenze an das Bahngelände annähern können und hat damit den Vorrang gegenüber der Abstandsflächenbestimmung BauO Berlin.

LANDSCHAFTSPANUNG

In Betracht des fortschreitenden Klimawandels und den damit verbundenen Wetteranomalien ist die Landschaftsplanung im Rahmen des Wettbewerbsgebiets von sehr großer Bedeutung. Im Entwurf wurden zahlreiche Maßnahmen für eine klimaschonende Bebauung eingeführt.

Einer der Planungsgrundsätze ist die **Minimalisierung von versiegelten Flächen**. Dieses beugt der Erhitzung der Freiflächen und somit des ganzen Gebietes vor und verringert deutlich den Oberflächenabfluss von Regenwasser. Die Quartiersgarage, in der die PKW-Stellplätze kompakt übereinander gestapelt werden, erspart Versiegelungsflächen in Form von Stellplätzen und Anfahrtswegen. Die Quartiersplätze, gebietsinnere Fuss- und Wohnwege werden vorwiegend aus wasserdurchlässigen mineral Wegedecken ausgeführt.

Das ganze **Regenwasser** wird auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und versickert. **Alle Dächer sind begrünt**. Das Regenwasser von den Gebäudedächern wird gesammelt und als Giesswasser genutzt. Das Regenwasser von den **Laubenganghausdächern** wird auf die gemeinnützigen begrünten Terrassen geleitet und dort als Giesswasser verwendet. Der Überschuss wird in die Regengärten unter den Terrassen abgeführt. Im ganzen

Wettbewerbsgebiet werden **Regengärten und Versickerungsmulden** eingerichtet. Das Gelände wird so geformt, dass die Freiflächen bei übermäßig starken oder außerordentlich langanhaltenden Niederschlag als **Polder** dienen.

Alle als "schützungswerte" und "erhaltenswerte" eingestuft **Bäume** werden in das Bebauungskonzept integriert. Der Umbau der Detlevstraße sollte mit Maßnahmen zum Schutz der dort bestehenden Bäume verbunden werden. Die Lage der Fahrbahn und die der Stellplätze sind so konzipiert, dass genügend Freiraum für die Bäume bleibt. Es wird eine Baumscheibenerweiterung und Anlegung von Wurzelschutz vorgesehen. Die Deckschicht im Umfeld der Bäume sollte aus kleinteiligen wasserdurchlässigen Wegbelägen ausgeführt sein. Darüber hinaus bleiben auch andere in der Auslobung nicht besonders hervorgehobenen Bäume erhalten und werden zu wichtigen Identifikationselementen des neuen Quartiers. Ein Beispiel dafür ist eine sehr malerische Weide, die zum Zentralpunkt vom Quartiersplatz 3 wird. Als **Kompensationsmaßnahme** vorgesehen ist die Pflanzung von ca.100 neuen Bäumen verschiedener Größen, als Einzelstehende oder in Gehölzgruppen. Die intensive Begrünung des Quartiers steigert nicht nur seine visuelle Wohnungsqualität, sondern hilft auch Feuchtigkeit zu halten, was sich positiv auf das Kleinklima des Gebietes auswirkt. Außerdem spenden die Bäume den im Sommer so begehrten Schatten.

Die neuen Bepflanzungen werden aus **einheimischen Arten, vorzugsweise gebietseigener Herkunft**, bestehen. Empfehlenswert wäre es aus dem Wettbewerbsgebiet vor Baubeginn entsprechendes Pflanzenmaterial sicherzustellen. Es werden verschiedene Begrünungsarten vorgesehen: **Fassadenbegrünung** (Laubengänge, Quartiersgarage und Südfassade des B2 Punkthauses), Grünflächen entlang des Bahngeländes bleiben als **Ruderalflur** bestehen, in **Regengärten** – u.a. Röhrichtpflanzen und Hochstauden, in Versickerungsmulden - **Feuchtwiesen**, darüber hinaus **Frischwiesen** und **Magerer Zierrasen**. Die Vorgärten werden nicht umzäunt. Durch die geplante Vielfalt der Begrünungstypen entstehen neue Lebenshabitate für allerlei Tierarten, die mit denen in der Gartenstadt bestehenden verbunden sein werden.

Die Spielplätze werden als **Naturspielplätze** vorgesehen: aus natürlichen Elementen (Baumpfahle, Felsen, Wasserspiele), ohne versiegelte Flächen.

Die geplante Ausrichtung der Gebäude und ihre abgestuften Höhen ermöglichen eine **gute Durchlüftung** des Gebiets durch Förderung von Luftverwirbelungen.

ARCHITEKTUR

Der Entwurf sieht im Wettbewerbsgebiet die Entstehung von **452 Wohnungen** vor, die denen durch die HOWOGE erwünschten Größen und Wohnungsmix entsprechen. Die unterschiedlichen Gebäudetypen fördern den geplanten Einwohnermix und ermöglichen es die verschiedenen Bedürfnisse und Wohnpräferenzen der zukünftigen Nutzer zu erfüllen. Sie erleichtern auch die Orientierung im Quartier und Identifizierung mit dem Viertel. Die Laubengänge mit ihren Terrassen und die Wohnhöfe unterstützen das Zusammentreffen der Bewohner. Die Wohnungsverteilung kann nach Wunsch und Notwendigkeit einfach modifiziert werden.

Alle Wohnungen sind **barrierefrei** erschlossen, die meisten sind als barrierefrei geplant. Der Entwurfslösung des Inneren der Gebäude sind so gedacht, dass die nötigen Feuerwehrebewegungsflächen in den Außenanlagen minimalisiert sind. In den Erdgeschossen der Gebäude befinden sich Wohnungen (jede mit eigenem Vorgarten), Gewerbeflächen (in Quartiersplatznähe), die KiTa, in Laubenganghäusern - Fahrradräume, Müllräume und technische Nutzungsflächen. Die Wohnungen in den Erdgeschossen können so geplant werden, dass der Zutritt zu ihnen direkt aus dem Freien erfolgt. Die Wohnungen in den Laubenganghäusern sind so vorgesehen, dass zur Lärmseite nur Räume wie Bäder, Abstellräume oder Küchen gerichtet werden. Die privaten Abstellflächen befinden sich in den Wohnungen und Kellern. Jede Wohnung hat einen Freisitz.

In der Quartiersgarage befinden sich neben den "normal" PKW-Stellplätzen auch die Stellplätze mit Lademöglichkeit. Die Quartiersgarage kann leicht geschossweise abgebaut werden und durch ein weiteres Laubenganghaus ersetzt werden.

Alle Gebäude werden im **KfW-55 Standard** errichtet. Es wird empfohlen die Nutzung von Photovoltaikanlagen zu erwägen. Die Wiederholbarkeit der Gebäudearten, ihre typischen Spannweiten ermöglichen einen elastischen Einsatz von Fertigteilen, Halffertigteilen, Mauer-, Beton- oder Holzkonstruktionen, als auch die Anwendung von experimentellen Bauweisen. Das städteplanerische Grundgerüst des Quartiers erlaubt eine Einschränkung von architektonischen Ausdrucksmitteln, wie zahlreiche Fenstertypen, Fassadenmaterialien usw. Dieses wirkt sich sehr günstig auf die **Kostenrationalisierung** der Ausführung der geplanten Bebauung aus.

Gespart darf nicht an der Begrünung des Quartiers werden. Alle Gebäudedächer werden mindestens extensiv begrünt, die Laubengänge, Quartiersgarage, Wände in den Eingangsbereichen sind vertikalbegrünt.

Für das Forschungsprojekt Infralichtbeton werden die zwei 6-geschossigen Punkthäuser vorgeschlagen. Das B1-Punkthaus (mit der KiTa im Erdgeschoss) könnte als Infralicht-Gebäude entstehen. Als Vergleichsgebäude in "traditioneller Bauweise" würde das B2-Punkthaus dienen.