

## Erläuterungstext

Auf dem langgestreckten Grundstück entlang der Detlevstraße zwischen Gartenstadt und den Gleisanlagen soll ein neues Wohnquartier mit ca. 450 Wohnungen entstehen. Neben einer hohen gestalterischen Qualität und einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit wird besonderes Augenmerk auf eine klare Abgrenzung zur Schiene (Schallschutz) gelegt. Der erlebbare Außenraum des neuen Quartiers schließt an die Umgebung an und überzeugt mit hohen Aufenthaltsqualitäten.

### Städtebauliches Konzept

Entlang der städtebaulichen Kante zu den Gleisanlagen spannt sich ein durchgängiger Gebäudeflügel auf, der von der schmalsten Stelle im Norden mit fünf Geschossen auf sieben Geschosse in Süden anwächst. An der breitesten Stelle sind insgesamt acht Geschosse vorgesehen. Die Konzentration der Bebauung auf die östliche Kante ermöglicht eine Optimierung von Aussen- bzw. Grünflächen auf der besonnten Westseite des neuen Quartiers. Die großzügigen Aussenflächen werden durch die Kopfbauten an den Enden des Quartiers eingerahmt und öffnen sich zur angrenzenden Gartenstadt. Durch den Verzicht einer Bebauung entlang der Detlevstraße können fast alle strassenbegleitenden Bäume erhalten werden, die grüne Kante kann sogar verstärkt werden. Der neue Quartiershof wird durch die beiden Kopfbauten im Norden und Süden eingerahmt, somit kann sowohl die Spiel- und Aufenthaltsflächen wie auch die angrenzende Gartenstadt im besten Sinne von bestehenden Lärmquellen abgeschirmt werden. Ein Mittelflügel teilt den Innenhof in zwei Bereiche, die auf Gartenniveau durch den aufgestellten Baukörper verbunden sind.

### Verkehrskonzept/Freianlagen

Innerhalb der Freianlagen ist die Quartiersgarage fast unmerklich integriert. Vier miteinander verbundene flache, eingeschossige Parkdecks sind entlang der Detlevstraße spielerisch angeordnet und untereinander über eine durchgehende Fahrtrasse verbunden. Die Einfahrt erfolgt aus Süden von der Ecke Bennostraße/ Detlevstraße, weitere Ein-/Ausfahrten können bei Bedarf vorgesehen werden, insbesondere am nördlichen Parkdeck. Hier können ca. 135 Stellplätze angeordnet werden, weitere 90 Stellplätze sind auf der Ostseite der Bebauung entlang der internen Erschließungsstraße vorgesehen. Öffentlich Parkplätze für Besucher sind entlang der Detlevstraße geplant.

Die leichten Überbauungen der Quartiersgaragen werden eingegrünt und sind benutz- bzw. beispielbar. Durch die so entstehende Modellierung des Geländes werden die Freiräume zониert und unterschiedliche Qualitäten für Aufenthalt und Nutzung entstehen. Zwischen den Decks sind die Zugänge in das Quartier vorgesehen.

Auf der westlichen Seite der Erhebungen sind die öffentlichen Spielflächen geplant, die somit zwischen dem neuen Quartier und der Detlevstraße bzw. der bestehenden Gartenstadt liegen. Ein Teil der privaten Spielflächen ist in die Ausgestaltung des grünen Innenhofes integriert, sie werden dezentral im Gelände platziert. Auf diese Weise entsteht eine Landschaft mit unterschiedlichen Raumsituationen.

Ein großer Teil der Fahrradstellplätze sind an den Zugängen in das Quartier angeordnet. Die Hälfte der Stellplätze werden im Keller untergebracht und sind über die Aufzüge bequem zu erreichen. Weitere Stellplätze sind in den Fahrradräumen im EG vorgesehen.

## Gebäudetypologie

Durch die Setzung des Gebäudeflügel richtet sich der überwiegende Anteil der Wohnungen mit seinen Wohnräumen nach Westen aus, zum Innenhof erhalten die Wohnungen einen Balkon oder ein Loggia. Durch eine vertikale Anordnung von sich wiederholenden Wohnungseinheiten und die Ausbildung als Vierspänner lässt sich eine sehr wirtschaftliche Ausführung gewährleisten.

In den Kopfbauten und dem Mittelflügel sind besondere Wohnformen in Zusammenhang mit eigenen Erschließungssystemen, wie z.B. Laubengängen, denkbar. Im nördlichen Kopfbau, der mit seinen fünf Geschossen auf die bestehende Bebauung reagiert, können im Erdgeschoss (und ggf. 1. Obergeschoss) Gewerbeeinheiten und Arztpraxen vorgesehen werden. Im Erdgeschoß des südlichen Kopfbau ist die KiTa geplant, die eine nach Süden ausgerichtete Spielfläche erhält. Im mittleren Flügel ist im Erdgeschoss der Betrieb einer Gemeinschaftseinrichtung möglich.

Im Erdgeschoss der Wohnhäuser sind auf der Erschließungsseite im Osten großzügige Foyers sowie die Müll-, Kinderwagen- und zusätzliche Fahrradräume angeordnet. Wohnungen im Erdgeschoß können immer eine kleine Gartenfläche im Westen erhalten, die durch eine entsprechende Bepflanzung von der Hoffläche abgetrennt wird.

Der Gebäudeflügel kann ganz nach Erfordernis in gleiche oder unterschiedlich breite Segmente unterteilt werden, die in zeitlich abgegrenzten Bauabschnitten geplant und umgesetzt werden könnten. Daher ist sowohl die Planung eines einheitlichen Gebäudeflügel wie auch die Unterteilung in verschiedene Gebäudetypologien Fassadenausbildungen möglich. Durch die Grundkonzeption ist die Bearbeitung von einzelnen Gebäudeabschnitten durch verschiedene Planungsteams ermöglicht, so kann durchaus ein buntes Erscheinungsbild des Quartiers erzielt werden.

Jedes Haus erhält einen Zugang in den Gartenbereich, die östliche Erschließungsstraße ist über drei große Durchgänge mit dem Gartenbereich verbunden.

Die einzelnen Teile der Quartiersgaragen können ganz oder teilweise durch Wohnbauten in geeigneter Höhe ersetzt oder aufgestockt werden.