

## **Erläuterungen:**

Der Auslober, die kommunale Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE, beabsichtigt auf einem ca. 26.650 m<sup>2</sup> großen Areal zwischen Bahngelände und Detlevstraße 450 Wohnungen zu errichten.

## **Vorüberlegung:**

Mit einer GFZ von 1,5 und einer GRZ von 0,4 wie bisher vorgesehen, könnten rund 40.000 m<sup>2</sup> BGF verwirklicht werden. Unter Zugrundelegung des im Auslobungstexts angeführten Wohnungsspiegels für HOWOGE Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 66 m<sup>2</sup>. Für 450 Wohnungen wären folglich ungefähr 30.000 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche erforderlich, d.h. 40.000 m<sup>2</sup> BGF wären ausschließlich für Wohnungen verbraucht.

Damit wäre eine städtebauliche Monostruktur geschaffen, wie sie zwar dem CIAM-Ideal von getrennten Stadt-Funktionen wie Arbeiten, Wohnen, Erholung und Verkehr entspricht, aber als Idealbild der autogerechten Stadt längst als obsolet, weil städtisches Leben ver hindernd, erkannt wurde. Als das übergreifende Thema heutiger Stadtplanung gilt ein neuer Urbanismus, der in Verbindung mit gesunder sozialer und wirtschaftlicher Durchmischung von Wohnen und Gewerbe die Vorzüge städtischen Lebens für die Stadtbewohner aller Altersgruppen ermöglicht. (siehe Images auf Präsentationsplan)

## **Leitidee:**

Der Verfasser sieht daher für das Wettbewerbsareal eine von Norden nach Süden, parallel zur Detlevstraße verlaufende, interne Promenade vor, an der sich 7 Häuser wechselseitig reihen, dazwischen jeweils unterbrochen von Grünanlagen (petit jardin) zur Straße oder den Grünflächen des Bürgerparks, der sich zwischen Bahngelände und den 3 Häusern der zweiten Reihe erstreckt.

Das Erdgeschoß der Anlage bleibt einer gewerblichen Nutzung vorbehalten, mit Läden des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Arztpraxen, Kioske, Post- und Paketannahme, eventuell Fitnessstudio, - auch lässt sich ein SB-Markt mit 700 m<sup>2</sup> Größe einrichten.

Ziel ist es, ein lebendiges Stadtquartier zu schaffen, das auch auf die umliegende Bebauung anziehend wirkt und im Stande ist jetzige Versorgungslücken zu schließen.

Auf diese Weise lässt sich am besten ein Ort mit einer neuen und eigenständigen Identität als Quartier in der Stadt etablieren, wie es vom Auslober gewünscht.

Für dieses neue Quartier mit prägendem, eigenständigem Charakter ist eine höhere Ausnutzung des Grundstücks gerechtfertigt, die über die beabsichtigte 1,5 GFZ-Nutzung hinausgeht. Solche Nutzung entspricht eher einer Randlage, die eine Bebauung begrenzen will, nicht aber einer Situation, die, nach Auffassung des Verfassers, angesichts des großen Bedarfs an Wohnungen, in einer rasch wachsenden Metropole wie Berlin, sich vernünftig nicht mehr rechtfertigen lässt, vor allem im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Gerade auch die Grundstückskosten bilden einen wesentlichen Faktor in der Mietenkalkulation.

## **Konstruktion:**

Massiver Stahlbeton-Fertigteile Bau. Decken Stahlbeton-Filigrandecken, Wände ev. aus Infralichtbeton. Mineralischer Außenputz, einheitliche Farbgebung nach Abstimmung mit dem Auftraggeber. Erschließung in einem durchgehenden Treppenraum mit Aufzug, Ausbildung nach AV SiTrR (Sicherheitstreppenhaus „light“), dadurch nur ein Treppenraum pro Haus notwendig. Auf eine Unterkellerung der Gebäude wird verzichtet. Die Kellerabstellräume für die Mieter sind jeweils im Attikageschoss der einzelnen Häuser untergebracht, ebenso wie die Haustechnikräume.

Für den sommerlichen Sonnenschutz und zur Reduktion des nächtlichen Wärmeverlusts über die Fenster sind Klapp- oder Schiebeläden an allen Französischen Fenstern vorgesehen. Diese Fenster haben durchgängig ein einheitliches Format. Durch ihre Größe gewährleisten sie eine gute Belichtung der Räume (Energieeinsparung) und lassen die Zimmer großzügiger erscheinen.

#### **Schallschutz:**

Durch die Gebäudeanordnung im vorderen Bereich näher zur Detlevstraße ergibt sich ein möglichst weiter Abstand zum Schallerzeuger Bahn. Da die Häuser keine Keller haben, reduziert sich die Angriffsfläche für Schall- und Vibrationsemissionen, eine weiche Bodenplatte sorgt für zusätzlichen Schutz.

#### **Nutzung:**

EG Nutzung ausschließlich quartiersbezogenes Gewerbe (wie Läden des täglichen Bedarfs, etc.). Keller- und Abstellräume sind in ausreichender Anzahl und Größe im Attikageschoß untergebracht, ebenso Haustechnikräume.

Feste Abfallstoffe sind außerhalb der Gebäude in separaten Boxen vorgesehen.

Alle Obergeschosse sind ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Jede Wohneinheit besitzt eine Sanitäreinheit (ev. Fertizelle), mit parallel geschalteten Küchenzeilen (gemeinsamer Installationsschacht) separat aber im Verbund mit dem Wohnraum. Alle Wohnungen haben Balkone.

Wohnungsspiegel nach Vorgaben des Auslobers.

#### **Freiflächen:**

Zwei Arten von Freiflächen sind geplant, formale Grünanlagen entlang der Detlevstr. und der dazu parallel verlaufenden Promenade als „petit jardin“.

Östlich der Promenade zwischen den hohen Wohnhäusern ist ein Bürgerpark vorgesehen, der der Abschirmung zum Bahngelände und der Naherholung dient. Eingebettet in diesen Park sind die geforderten Spiel- und Sportflächen. Es bieten sich für die Bewohner Möglichkeiten für urban gardening. Eine Pappelallee entlang der Bahnstrecke schließt das gesamte Areal optisch ab und dient der Schallreduzierung, unterstützt durch eine begrünte Schallschutzwand.

#### **Stellplätze:**

240 PKW-Stellplätze sind in einer kompakten Hochgarage, die unmittelbar von der Bennostraße erschlossen wird. 35 Stellplätze sind in Parktaschen entlang der Detlevstraße angeordnet.

#### **Fahrräder:**

Fahrräder und Kinderwagen sind in einem separaten, stufenlos erreichbaren Raum direkt hinter den Treppenhäusern untergebracht und von diesen aus zugänglich. Weitere notwendige Fahrradstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge an den Hausstirnseiten platziert

#### **Promenade:**

Die interne Promenade ist das gestalterische und nutzungsmäßige Rückgrat des städtischen Entwurfs. Zur Promenade als städtisches Element orientieren sich fast alle erdgeschossigen Nutzungen, die Promenade ist den Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten, da als Flaniermeile gedacht, ist kein privater Autoverkehr vorgesehen. Für notwendige Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge im Einsatz ist gleichwohl der luft- und wasserdurchlässige Belag (Tennenbelag) befahrbar.

Die formalen Gärten (petit jardin) entlang der Promenade sind Ergänzung für das Flanieren der Quartiersbewohner, für Verweilen, Treffen, Grillen oder einfach nur Sitzen.