

Grüner Detlev – Wohnen am Anger

Das Konzept „Grüner Detlev“ - Wohnen am Anger basiert auf einem autofreien Quartier, das die Detlevstraße als Grünanger und somit als verbindenden Raum mit menschlichem Maß für die bestehende Bebauung und die neuen Wohnbauten sieht.

Der Anger verbindet nicht nur die Bestands- und Neubebauung, sondern führt MIV-frei von der Gehrenseebrücke bis zur Bennostraße und umgekehrt.

Verkehr

Das neue Wohngebiet wird von 2 Seiten erschlossen: über den Grünanger, der MIV frei ist (die sieben Anlieger sind davon ausgenommen) und von der S-Bahn bzw. von der Bennostraße ins Gebiet führt. Die PKW-Erschließung und die Entsorgung des Gebietes führt entlang der Bahn als Sackgasse, wo offene Stellplätze vorgesehen werden, die von Baumpflanzungen unterbrochen auf den Rhythmus der Neubebauung eingehen. In der Quartiersgarage an der Bennostraße werden 144 Stellplätze kompakt untergebracht und der entsprechende Verkehr aus dem Gebiet heraus gehalten. Dort befinden sich auch die Carsharing-Plätze und E-Ladestationen. Das Parkhaus kann perspektivisch umgebaut werden und für weiteren Wohnungsbau bzw. Gewerbe genutzt werden. Die offenen Stellplätze entlang der Bahn werden als Anwohnerparkplätze zugewiesen, Gästeparken findet in der Quartiersgarage statt. Die Feuerwehr kann über den Anger und die Parkierungstraße anfahren.

Städtebau und architektonisches Konzept

Es wird ein Raum in N-S-Richtung aufgespannt zwischen dem 12-geschossigen, von der S-Bahn sichtbaren und Erkennbarkeit erzeugenden Hochpunkt an der nördlichen Spitze des Grundstücks sowie einem liegenden 7-geschossigen Volumen mit Mischnutzung und „Quartiersgarage“ am südlichen Ende der Bennostraße.

Dazwischen reihen sich entlang der Bahn – den Erschütterungsabstand zum Gleis und die Abstandsflächen zur Bahn einhaltend - fünf versetzte, 40m lange, zur Bahn hin 7-geschossige Wohnhäuser auf, die einen Rücken bilden und den Lärm für die sich dahinter befindenden Bestands- und Neubauten abblocken.

Die fünf im Regelfall winkelförmigen Gebäude reagieren auf das sich aufweitende bzw. sich verjüngende Grundstück wie folgt:

Die Winkel folgen der Bahnlinie in versetzter Form von Nord nach Süd. Der 6-geschossige „Winkelarm“ entfällt in Nachbarschaft zum Hochhaus und am Spielplatz. In den Aufweitungsbereichen werden freistehende Gebäude (5- und 4-geschossig) so gesetzt, dass **Höfe** entstehen, deren Adressen am Anger liegen.

Die Höfe fungieren als Erschließungszone sowie als Begegnungs- und Spielorte. Sie schaffen eine Zugehörigkeit und damit Identifikation und Erkennbarkeit. Weiterhin sind Gemeinschaftsräume (Waschbar, Gemeinschaftsküche, Treffpunkt) im EG je Hofeinheit geplant. Dadurch sollen Nachbarschaften entstehen und Hausgemeinschaften gestärkt werden. Die EG-Bewohner erschließen ihre Einheiten direkt. Um einen angemessenen Übergang der Gebäudehöhen zum bestehenden Wohngebiet zu formulieren, treppt sich die Höhe der Bauten in der Höhe von der Bestandsbebauung mit 7 Geschossen an der Bahn sukzessive von 6 Geschossen über 5 auf 4 Geschosse zum Grünen Anger ab.

Die Höfe bestehen aus einem L-förmigen Winkelbau und zwei Einzelbaukörpern:

Der Winkelbau ist zur Bahn hin 7-geschossig ausgebildet und wird über zwei innen liegende Treppenhäuser erschlossen. Hier befinden sich je Etage drei 2-Zimmer-Wohnungen und fünf 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen, die sich zum Hof orientieren und dort ihren Außenraum in westlicher Richtung besitzen. Der zweite Winkelarm ist N-S-orientiert und wird über einen im Norden liegenden Laubengang, der vom Hof aus erschlossen wird, erreicht. Alle Wohnungen sind zum Hof orientiert und haben nach Süden Ihre Balkonzone.

Zu den Bestandshäusern vermittelt in der Höhe das viergeschossige freistehende Gebäude an der

Nordwestseite, das mit der Längsseite zum Anger schaut, während sich sein fünfgeschossiger Bruder an der Südwestseite mit der Stirnseite zeigt. Beide Gebäude sind über den Hof mit einem Laubengang erschlossen. Diese beiden modular aufgebauten Gebäude haben an den Enden ein 5-m-Raster mit je einer 2-bis 3-Zimmer-Wohnung, dazwischen können die 1-Zimmer-Wohnungsmodule mit einem Raster von 3,1m flexibel zu 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen kombiniert werden. Alle Wohnungen haben eine Balkonzone nach Westen oder Süden.

Die Gebäude werden nach außen zur Bahn robust als Klinkerfassade ausgebildet und nach innen - zum Hof weicher - mit großzügigen Fensteröffnungen und Balkonen gestaltet. Die frei stehenden Gebäude sind als Holzmodule mit Holzfassaden gedacht mit ebenfalls berankten Balkonzonen.

Landschaftsplanung und öffentliche Nutzungen

Der Grünanger ist mit seinem altem Baumbestand, ergänzt durch weitere Bäume, Sitz- und Spielmöglichkeiten ein Freiraum, der als zwanglose Begegnungs- und Spielzone für das gesamte Quartier fungieren soll. Er weitet sich an drei Stellen auf: in Verlängerung der Oswaldstraße zum angrenzenden Quartiersplatz, in der Verlängerung der Lukasstraße zum zentralen Spielplatz sowie am Übergangsbereich zur Gehrenseestraße im Norden, deren Höhenunterschied durch eine Rampe überwunden wird und wo eine Sportzone mit Halfpipe, Kletterwand und Grillplatz angeordnet wird.

Der Quartiersplatz wird über den Anger und einen Durchgang zwischen Laden/Büro- Zeile und Quartiersgarage erschlossen. Hier befindet sich an zentraler Stelle die nach Süden ausgerichtete 1-geschossige Kita mit einem durch eine Mauer eingefassten Garten sowie Läden, Arzt etc. Die Kita kann bei Bedarf um 1 Geschoss aufgestockt werden und/oder durch ein Familien- und Jugendzentrum ergänzt werden.

In den Höfen und deren Durchwegungen wird die rechtwinklige Bebauungsstruktur durch die geometrische Anordnung der Baumpflanzungen unterstützt. Der Parkierungsraum an der Bahn hat einen der Bebauung folgenden Rhythmus und wird von Baumpflanzungen an den einmündenden Wegen gestaltet. Es werden standortgerechte, klimaverträgliche Bäume gepflanzt. Alle Gebäude mit Ausnahme der mit Dachterrassen ausgestatteten 6-geschossigen Winkelarme erhalten eine Dachbegrünung. Die Quartiersgarage zeigt sich mit einer Fassadenbegrünung zum Kindergarten. Fahrradstellplätze befinden sich überdacht an den Stirnseiten der Gebäude, Müllstellplätze sind in Richtung Bahn angeordnet, da von hier die Entsorgung erfolgt. Das Regenwasser soll für die Begrünungen genutzt werden und Überschüsse durch Versickerungsmulden, die in die Außenraumgestaltung integriert werden sowie durch Rigolen vor Ort versickert werden.

Mehrwert für das umgebende Wohnquartier

Der neue Grünanger lädt als schöner Ort mit Atmosphäre zum Flanieren, Aufhalten, Sitzen, Spielen unter altem Baumbestand als Begegnungsort ein und bindet besser an die S-Bahn an. Die gewohnte „grüne Wirkung“ soll erhalten bleiben. Die Gartenstadt wird um den „grünen Detlev“ ergänzt und von diesem geprägt. Die Neubebauung schützt die Bestandshäuser vor Gewerbe- und Zuglärm. Neue Bewohner und damit einhergehende neue Angebote im Freiraum sowie neue Nutzungen lassen Begegnungen und Öffentlichkeit entstehen. Ein neues Quartiershaus am Spielplatz, das angemietet werden kann und ggf. mit Gästewohnungen ausgestattet wird, ein Bäcker mit Café in Verknüpfung mit einer Paketstation und Kiosk (kleiner Hub) sowie eine Arztpraxis und ggf. Coworking-Möglichkeiten verbunden mit E-Car- und Bikesharing am Quartiersplatz bringen das Gebiet in eine neue Zeit. Von der Gartensiedlung zu einem lärmgeschützten Stück Stadt mit Wiedererkennbarkeit (Grünanger, Hochpunkt) und mit gesteigerter Lebensqualität.

Abweichungen