

2021

Erläuterungsbericht / Konzept

Offener einphasiger Ideenwettbewerb *Wohnen an der Detlevstraße*

Konzept

Collage als Leitbild

Ausgehend von den Rahmenbedingungen der Auslobung wie geforderte Dichte und Anzahl der Wohnungen ergibt sich eine Massierung der Bauvolumen, die gegenüber der kleinteiligen Einfamilienhausstruktur der Nachbarschaft eine klare Zäsur bedeutet.

Daher sieht unser Konzept vor, das neue Wohngebiet mit ca. 400 Wohneinheiten (die ca. 700 - 1000 Bewohner bedeuten) als eine eigenständige, auf sich selbst bezogene Figur zu entwickeln.

Ähnliche Zäsuren sind in der Umgebung entlang der Gehrenseestraße zu finden. Ein horizontaler Teppich von Einfamilienhäusern stößt übergangslos auf starre vertikale Strukturen der Großtafelbauweise.

Dieses Neben- und Beieinander sehen wir im Sinne einer Collage als Möglichkeit, die in sich widersprüchliche, niemals homogene Stadt angemessen weiterzuentwickeln. Brüche werden nicht übertüncht. Die Zeitschichten finden ihren baulichen Ausdruck. Entlang der Risse entsteht Reibung, entsteht neue Urbanität, andere Urbanität als innerstädtisch.

Im bewussten Gegensatz zu den Großsiedlungen der 70er Jahre soll die Maßstäblichkeit gewahrt bleiben. Daher beschränkt sich die gesamte Anlage in der Höhe im Allgemeinen auf 3-4, für den östlichen Riegel auf maximal 7 Geschosse.

Konzept Städtebau

Immission

Vorherrschendes Thema ist der Schutz vor Immission wie Lärm usw. der Bahntrasse gegen Osten. Daher wird hier eine durchgängige Figur vorgeschlagen, die grundsätzlich als Laubenganghaus funktioniert und deren Wohnungen keine Aufenthaltsräume nach Osten hat. Der Laubengang dient nur der Erschließung und dem Schallschutz. Er ist unbeheizt und wird natürlich belüftet.

Daher sind Bäder und Küchen an der Ostfassade vorgesehen.

Denkbar sind kleinere Wohnungen, aber auch 3-Zimmer- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen als Maisonette.

Die städtebauliche Figur wird in lesbare Abschnitte gegliedert und kann in verschiedenen Bauabschnitten und von verschiedenen Autoren verwirklicht werden.

Daher dient die Darstellung der Fassaden nur zur Verdeutlichung der Maßstäblichkeit.

Einheiten / Grünflächen Bestand und Neu / Wohnhöfe

Teile des Grundstücks sind aufgrund des Zuschnitts schwer bebaubar, weshalb der Schwerpunkt der Bebauung in der südlichen Hälfte liegt.

Entlang der Detlevstraße wird die Bebauungslinie mit 8 m Abstand zur Grundstücksgrenze definiert (gefordert 5 m), um den vorhandenen Baumbestand weitestgehend zu erhalten und Distanz zu den Nachbarn zu wahren.

Die Höhenentwicklung an der Detlevstraße beschränkt sich auf 3- 4 Geschosse. Zur Südseite, als Abgrenzung zum Gewerbegebiet werden 5 Geschosse vorgeschlagen.

Die gesamte Figur wird zur Adressbildung in maßstäbliche, lesbare Einheiten gegliedert. Es entstehen überschaubare Wohnhöfe (siehe Grafik Einheiten A - G).

Private Freiflächen beschränken sich auf Terrassen im EG mit vorgelagerter Gartenzone von ca. 5 - 6 m. Die eigentlichen Höfe sind öffentliche Freiräume.

Alle Höfe sind durch ein an der östlichen Bebauung gelegenes grünes Band verbunden. Teil des Bandes soll ein Wasserlauf sein, der u.a. auch vom Regenwasser der Gebäude gespeist wird. Angrenzend am Wasserlauf befinden sich Flächen für Retention, Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers.

Ein zentraler Spielplatz in der avisierten Größenordnung von 1.200 m², der auch der Nachbarschaft dienen soll, ist aus unserer Sicht nicht zielführend. Die kleinteiligeren Spielplätze werden entsprechend den Wohnhöfen zugeordnet und gliedern sich thematisch. So entsteht ein Spielplatz für kleinere Kinder mit einer für sommerlichen Badespaß angelegten „Plansche“, ein anderer für größere Kinder mit Bolzplatz zum Toben. Wieder ein anderer könnte mit „Schach im Park“ und einer Boule-Bahn für Erwachsene offen sein.

Zugleich sollen sich die Spielplätze ins allgemeine Freiraumkonzept einfügen. Jeder Hof besitzt großzügige Liegewiesen und gestaltete Nachbarschaftstreffpunkte, Sitzgruppen u.ä.

Auch hier wird im Sinne des Konzeptes auf Kleinteiligkeit, die erst durch die Bewohner definiert wird, gesetzt.

Erschließung / ruhender Verkehr

Grundsätzlich wird für den Individualverkehr das Grundstück im Süden über die Bennostraße erschlossen. Diese mündet über die Detlevstraße hinaus in eine Erschließungsstraße an der östlichen Grenze des Grundstücks, die in beide Richtungen befahrbar ist. An ihr liegen im Freien ca. 100 Stellplätze. Ein geschlossenes zentrales Parkhaus wird vermieden.

Ca. 120 Stellplätze befinden sich in den einzelnen Häusern zugeordneten Tiefgaragen unter dem östlichen Riegel. Je Wohnhof parken hier auch die Bewohner der Häuser an der Detlevstraße. Über eigene Treppenhäuser werden sie zu den Wohnhöfen geleitet.

Die ca. 20 Stellplätze an der Detlevstraße sind nur für Besucher und zur temporären Nutzung.

Weitere bestehende Straßen wie die Oswald- oder Lukasstraße dienen ebenfalls, wenn auch untergeordnet, der Erschließung.

An der Detlevstraße befinden sich die fußläufige Erschließung und die Feuerwehrezufahrten zu den Höfen.

Über diese Wege werden auch die Gebäude des östlichen Riegels von Westen aus erschlossen.

D.h. die neue Erschließungsstraße dient ausschließlich dem motorisierten Verkehr.

Für Radfahrer und Fußgänger hingegen ist die Erschließung über alle Straßen vorgesehen. Verteiler wäre die Detlevstraße sowie die Wohnhöfe selbst. Schwerpunkt des ÖPNV sind die S-Bahn- und Bus-Stationen an der Gehrenseestraße sowie die Straßenbahn-Haltestelle an der Wartenberger Straße sein.

Wohnungen / Mix

In den L-förmigen Gebäuden an der Detlevstraße werden schwerpunktmäßig größere Wohnungen untergebracht. In den Gebäuden des östlichen Riegels kleinere.

Allerdings soll es in den Gebäuden an der Detlevstraße auch 3-Spänner mit kleineren 2-Zimmer-Wohnungen geben. Im Gegenzug in den Gebäuden des östlichen Riegels größere 3-4-Zimmer-Wohnungen (tlw. als Maisonette-Wohnungen). Dadurch wird eine Mischung aus kleineren und größeren Wohnungen hergestellt.

Öffentliche Bereiche / Nachbarschaft / Surplus

Neben den in die Freiflächen integrierten Nachbarschaftstreffpunkten soll es auf dem Dach der mittleren Riegelgebäude allen Bewohnern offenstehende Gemeinschaftseinrichtungen geben. Das Dach wird zur Dachlandschaft. Hier befinden sich Gemeinschaftsräume für Feierlichkeiten o.ä. sowie ein Schwimmbaden mit 25-m-Bahn. Ebenso ein Indoor-Spielplatz für Regenwetter.

Kita

Die Kita wird in die Gesamtanlage integriert, versteht sich aber als besonderer Baustein, der einzeln lesbar ist. Sie wird von Norden vom Quartierszentrumsplatz erschlossen und orientiert sich nach Süden, wo sich auch die Freiflächen befinden.

Quartierszentrum

Als nördlichen Abschluss des Quartiers wird ein kompaktes Gebäude vorgeschlagen, das verschiedene Nutzungen wie kleinteiliges Gewerbe, Läden der Nahversorgung, Imbiss oder Bäckerei beherbergen soll. In den Obergeschossen befinden sich auf der Süd- bzw. Westseite Wohnungen, im östlichen und westlichen Teil Gewerbe wie Arztpraxen, Büroflächen o.ä.

Das Gebäude bildet die nördliche Raumkante des Quartiersplatzes. Dieser Platz wird belebt durch die günstige Lage zwischen Wohngebiet und ÖPNV-Anschluss S-Bahn und Bus sowie der Kita. Die Kinder werden den gegenüberliegenden Eisladen begeistert frequentieren.