

## **Konzeptioneller Ansatz – Gartenstadt fortschreiben!**

Der unübersehbar grüne Habitus der sogenannten Gartenstadt sowie deren offene und teilweise gestreute Bauweise bilden den *Kompass* für die Entwicklung der neuen Wohnnachbarschaften an deren östlichem Rand. Während sich die Ost-West-Orientierung vollständig auf diese *grüne Kulisse* bezieht, ist die Nord-Süd-Ausrichtung des linearen Areals auf die verkehrliche Erschließung ausgerichtet. Damit spannt sich das ausgeschriebene Programm zwischen die beiden *verkehrlichen Pole* des Areals - S-Bahn Station Gehrenseestraße (ÖPNV) im Norden und Bennostraße (MIV) im Süden – und bildet das *bauliche Rückgrat*, den Schutz der Gartenstadt zum Bahnkörper und den grünen *städtebaulichen Schlussstein*.

## **Städtebau**

Die baulichen Grundfiguren *spielen* mit der speziellen Geometrie des Areals und erzeugen eine räumlich fließende Rhythmisierung. Von der Detlevstraße betrachtet, werden die Binnenräume des neuen Quartiers über die leicht angewinkelte Lärmschutzbebauung in Bewegung gesetzt, beginnen in Längsrichtung zu fließen und erlangen eine größere Tiefenwirkung. Die punktförmige Bebauung entlang der Detlevstraße reagiert weitestgehend auf den Gehölzbestand, verliert durch gelegentliches Abrücken an Strenge und gewinnt analog zur Bestandsbebauung eine spielerische und aufgelockerte Anmutung.

Der enge Zuschnitt der nördlichen Spitze des Areals eignet sich trotz guter Sicht- und Gehentfernung zur S-Bahn Station weniger für eine adäquate bauliche Dichte. Somit konzentriert sich die kritische Masse des neuen Quartiers auf den Südraum.

Während die Körnung der neuen solitären Anschlussbebauung entlang der Detlevstraße mit ihren Schmal- und Stirnseiten weitestgehend auf die bestehende kleinteilige Nachbarbebauung eingeht, baut sich entlang der Gleisanlage sukzessiv eine nord-süd-gestaffelte Kette aus 4-7-geschossigen, lärmabweisenden Riegeln auf. Im Süden findet diese Reihung mit einem 13-geschossigen Hochpunkt ihren Abschluss. Sowohl das Quartier als auch die Gartenstadt finden mit dem Gebäude ihren städtebaulich-architektonischen Orientierungspunkt. Diese bauliche Kante nimmt nach Osten die Linearität der Bahntrasse auf und eröffnet mit ihren Westfassaden eine rhythmisierte Fluchtlinie. Alle Gebäude des Quartiers richten sich nun auf die *grüne Kulisse* der Gartenstadt und vor allem auf die neuen Freiräume des Quartiers aus.

Zwei der inneren Punkthäuser legen sich in die beiden südlichen Fugen der lärmabweisenden Bebauung und halten den Binnenraum schallfrei. Im Bereich der nördlichen Fuge übernimmt eine Lärmschutzwand diese Aufgabe, die sowohl Abschirmung als auch farbiges Gestaltungsobjekt der KITA bilden soll. Diese Fugen gliedern einerseits die bauliche Volumetrie und erschließen den Binnenraum für Andienungszwecke. Andererseits halten sie die Option offen, die Gartenstadt und das neue Quartier ggf. an einen möglichen künftigen Grünzug entlang der Bahntrasse anzubinden.

## **Freiraum**

Der bestehende Gehölzstreifen entlang der Detlevstraße wird nahezu vollständig übernommen, ausgelichtet und mit verschiedenen Verweil- und Freizeitangeboten zu einem *Spielparcours* ausgebildet. In seiner Nord-Süd-Ausrichtung auf die Station soll er damit künftig sowohl der neuen als auch der bestehenden Nachbarschaft als *Bewegungs- und Begegnungsraum* zur Verfügung stehen.

Oswald- und Lukasstraße führen die bestehenden Nachbarschaften eng an das Quartier heran, das mit zwei unterschiedlich ausgebildeten Freiräumen auf die beiden Achsen reagiert:

- Im Süden öffnet sich ein belebter urbaner Zugangsraum mit temporärer Quartiersgarage und den geforderten Folgeeinrichtungen, wie Nah- und medizinischer Versorgung in guter Erreichbarkeit.
- In der Mitte des Quartiers spannt sich im Endpunkt der Achse der Lukasstraße hingegen ein ruhigerer grüner Kommunikationsraum auf, der künftig den physischen Austausch für die unterschiedlichen Generationen der beiden Nachbarschaften fördern soll.

Zwei attraktive Wegeverbindungen – die aufgewertete Detlevstraße und der geschwungene, weitestgehend autofreie innere Quartiersweg – binden das offene und grüne Quartier attraktiv an die S-Bahn-Station an.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung des Quartiers durch den motorisierten Individualverkehr legt sich im Osten eng an den Grundstücksrand am Gleisfeld. Damit sind die *Leitplanken* für ein weitestgehend autofrei ausgebildetes Areal geschaffen gesetzt. Der ruhige Binnenraum des Areals kann damit weitestgehend störungsfrei auf die kleinteilige und lockere Bebauung der bestehenden Gartenstadt überleiten.

Die Quartiersgarage steht an der verlängerten Bennostraße, wo der motorisierte Individualverkehr unmittelbar am Areal antrifft. Die Anlage verhindert störenden Fahrten und bietet rund 125 Stellplätze an. Gleichzeitig schirmt die Garage den Blick auf die schlichte Gewerbesilhouette im Süden ab. Die lichte Baumreihe am südlichen Rand der Bennostraße sollte nachverdichtet werden, damit sich bis zum Falle eines Rückbaus der Quartiersgarage eine abschirmende Kulisse entwickeln kann. Die Stellplatzanlage ist so positioniert, dass ein möglicher Rückbau unkompliziert durch ein Wohngebäude ersetzt werden kann, welches den logischen Schlussstein des neuen Quartiers setzen soll.

### **Wohnfolgeeinrichtungen**

Das Ladenlokal ist in Form eines Pavillons an einer Stelle angeboten, die ihm die höchstmögliche kritische Frequenz zum Fortbestand garantiert. An der hierfür vorgeschlagenen Stelle - am Kopf des urbaner ausgebildeteren Eingangsraums - wäre diese Nahversorgung auch für die Nachbarschaft gut auffind- und erreichbar. Ärztliche Versorgung und ggf. andere Wohnfolgeeinrichtungen legen sich ebenfalls im Hochhaus an diesen Raum an und erzeugen wiederum Begegnung.

### **Wohnungsbau**

Die gewünschte Durchmischung der Wohngrößen ist über alle Gebäude hinweg berücksichtigt. Das zugrunde gelegte Raster eröffnet Spielräume für sich künftig möglicherweise ändernde Anforderungen, wie Größenordnungen und Reorganisationen. Die lärmabweisenden Zeilen bieten sowohl direkte Zugänge von der östlichen Erschließungsstraße, als auch jeweils zentrale Durchgänge in den Quartiersraum hinein. Ihre Nordost-Ecken sind über alle Etagen baurechtlich notwendigen Neben- und Versorgungsräumen vorbehalten. Unterkellerungen könnte weitestgehend entfallen, indem im Erdgeschoss Fahrräderabstellräume sowie in den Obergeschossen Hauswirtschaftsräume angeboten werden. Der südliche Lärmriegel in Platznähe könnte in einem Untergeschoss die baurechtlich notwendigen Neben- und Versorgungsräume sowie das Blockheizkraftwerk aufnehmen, um wertvolle oberirdische Geschossflächen zu schonen.

### **Mehrwert für die Gartenstadt**

Neben den obligatorischen Schallschutz- und Wohnfolgeeinrichtungen (KITA, Ladenlokal, Praxen...) wird die Gartenstadt einen *grünen Schlussstein* mit einer Grundflächenzahl unter 0,4 erhalten. Das neue Quartier soll keine geschlossene Gesellschaft beherbergen, sondern offene und frei begehbare und teilweise beispielbare Freiräume anbieten. Insbesondere eine aufgewertete Detlevstraße als sicherer gemeinsamer Zubringer zur S-Bahn Station Gehrenseestraße und als *Begegnungsraum* mit Aufenthaltsangeboten für alle, könnte einen Mehrwert darstellen.

Die beiden Freiräume in den Achsen von Lukas- und Oswaldstraße bieten einladende Räume mit unterschiedlichen Funktionen, Stimmungen und Milieus an, die von allen Anwohnern und Nachbarn nutzbar sein sollen.

Das Dach der Quartiersgarage bietet in der Achse der Bennostraße einen dritten Anlaufpunkt für die Nachbarschaften an, wo Spielangebote organisiert werden könnten.