



Wohnen am Quartiersplatz



Wohnen am Anger

RKW  
Architektur  
+

GTL  
MICHAEL TRIEBSWETTER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT



# WOW

## WOW — Wohnungsbau Oranienburger Straße Wittenau

Städtebauliches Werkstattverfahren Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik Berlin Reinickendorf

Die Städtebauliche Leitidee ist „ein neues Wohnquartier in der Waldlandschaft“.

Unser Ziel ist es im Planungsgebiet ein attraktives Quartier als Stadtraum zu schaffen. Dabei soll der wertvolle Landschaftsraum erlebbar bleiben.

Unser Ziel ist es, das Gebiet sowohl zu einem attraktiven Stadtraum- als auch zu einem erlebbar Landschaftsraum zu entwickeln. Beides soll sich behutsam zwischen Klinik und Wald einfügen.

Der Entwurf reagiert dabei auf die besondere Lage im Spannungsfeld dreier Charaktere:

- Das Klinikareal. Es ist durch seine campusartige Pavillonbauweise mit klar strukturierter und strenger Orthogonalität gekennzeichnet.
- Die kleinstädtische Wohnbebauung. Sie liegt im Westen des Planungsgebietes und hat eine heterogen städtebauliche Ausrichtung unterschiedlicher Baukörper.
- Die grüne Anmutung der Anlage. Sie besteht aus dem historischen, waldartigen Landschaftspark im Süden und dem grünem Saum entlang des Obendorfer Weges. Der grüne Saum gliedert das Planungsgebiet in einem größeren Süd-Areal und kleineres Nord-Areal.

Das Zusammenführen der städtebaulichen Strukturen auf dem Grundstück und die Erhaltung des Charakters der grünen Insel sind die Leitgedanken des Entwurfs. Es entsteht mit dem „Wohnen in der Waldlandschaft“ eine neue Qualität. Sie wird durch die Absichtserklärung unterstützt, das Gebiet weitestgehend autofrei zu halten. Aus diesem Grund wird dem Nord-Areal eine besondere Bedeutung im Gesamtmobilitäts-konzept zugewiesen.

Für den nördlichen Bereich des Planungsgebietes haben wir die Nutzung der Quartiersgarage in Kombination mit der Kindertagesstätte vorgesehen. Die Quartiersgarage wird von Nordwesten her von der Hermann-Piper-Straße erschlossen. Der Großteil des Autoverkehrs beschränkt sich auf die mobile Erschließung bis dorthin und endet so am Rand des Gesamtareals. So wird der grünen Gesamtcharakter der Anlage geschützt und gestärkt. Das Süd-Areal kann durch diese Anordnung konsequent dem „Wohnen in der Waldlandschaft“ gewidmet werden.

### Erschließung und Mobilitätskonzept

Das Gebiet wird wie bisher aus 3 Richtungen erschlossen:

Von Osten über die bestehenden Parkwege der Anlage, die das Gebiet an die Oranienburgerstraße anbinden. Hier werden zu Fuß und mit dem Fahrrad die wichtigen Angebote des ÖPNV erreicht.

Von Norden über die Hermann-Piper-Str., von wo die Quartiersgarage angebunden ist. Das angrenzende Wohngebiet wird über den Waldweg weiter erreichbar sein.

Von Westen über den Obendorfer Weg. Die erforderliche Ver- und Entsorgung und wie Paketdienste, Feuerwehr und Stadtreinigung kann über die Obendorferstraße erfolgen. Private PKW erreichen das Gebiet über die nördliche Hermann-Piper-Straße und parken in der Quartiersgarage.

Die innere Erschließung des Wohnquartiers von der Quartiersgarage erfolgt über ein alternatives Mobilitätsangebot wie E-Bikes, E-Roller und Lastenräder, die in der Quartiersgarage und in kleinen BIKE Hubs in direkter Nähe zu den Wohnungen im neu entstehenden Quartier zur Verfügung stehen.

Die Anbindung an die Oranienburgerstraße ist in diesem Konzept hauptsächlich für Fahrräder und Fußgänger gewidmet, wodurch der grüne Charakter des Gesamtgebietes unterstrichen wird. Dieser Bereich verbleibt bis auf die genannten Dienste autofrei.

Die teure Ertrüchtigung der Wege auf dem Areal für den PKW-Verkehr kann mit diesem Konzept entfallen.

Für die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV der Oranienburgerstraße wird das Angebot an Leihrädern und anderen alternativen Verkehrsmitteln wie E-Roller genutzt und ein weiterer BIKE Hub am Klinikzugang angeboten. Man nutzt ein Leihrad aus einem wohnungsnahen BIKE-Hubs, stellt es an einem BIKE Hub in unmittelbarer Nähe der ÖPNV-Haltestelle ab und steigt in den ÖPNV.

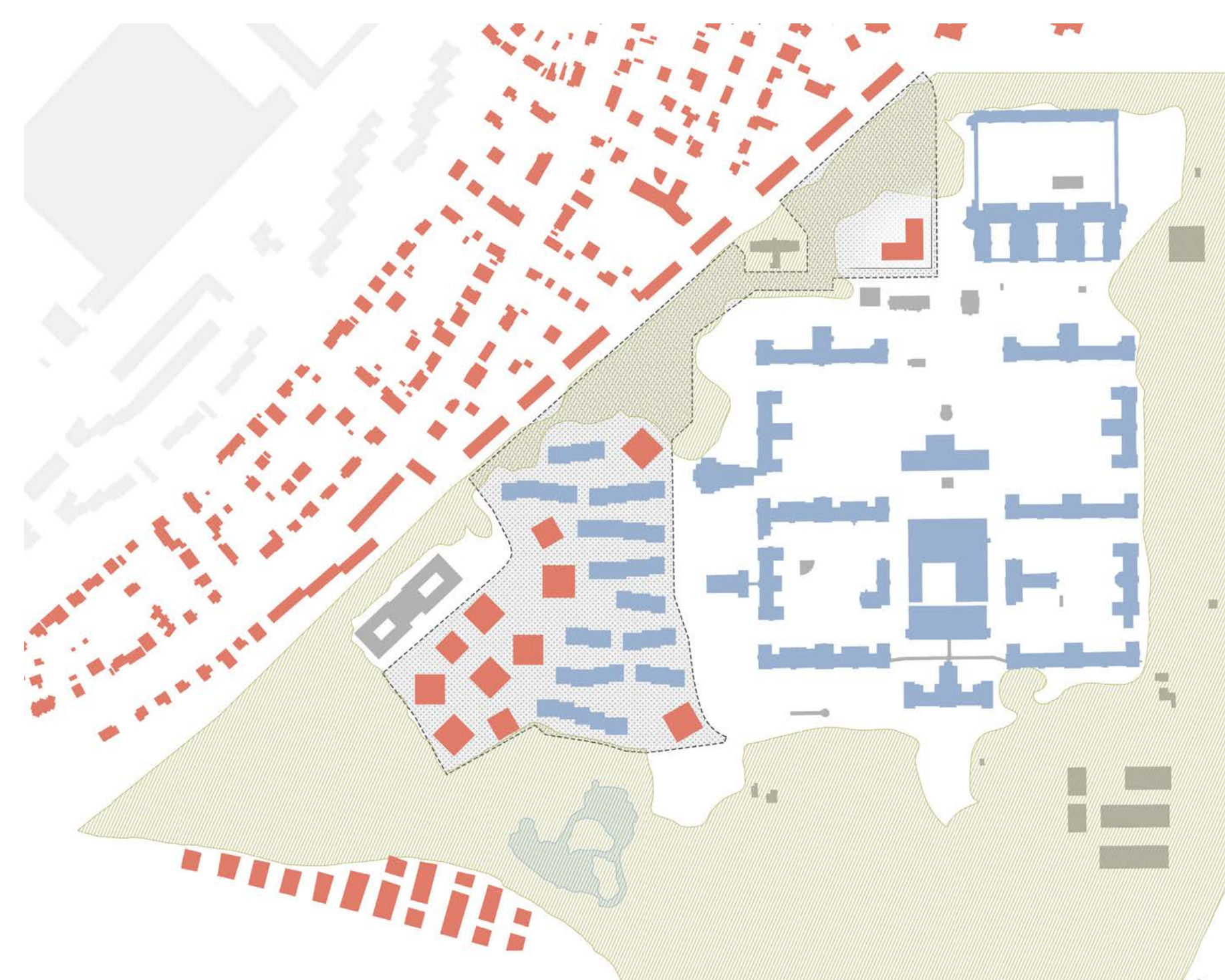
Alle Straßen sind schwellenfrei konzipiert. Damit entsteht ein attraktiver Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit und hohem Komfort für Fußgänger und Radfahrer.

Das gesamte Quartier ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Vorrang haben Fußgänger, man fährt Schrittgeschwindigkeit. Oberflächen sind niveaugleich ausgebaut. Die ebenen Verkehrsflächen gewährleisten Barrierefreiheit. Die Verkehrsberuhigung minimiert die von PKWs verursachten Lärmemissionen.

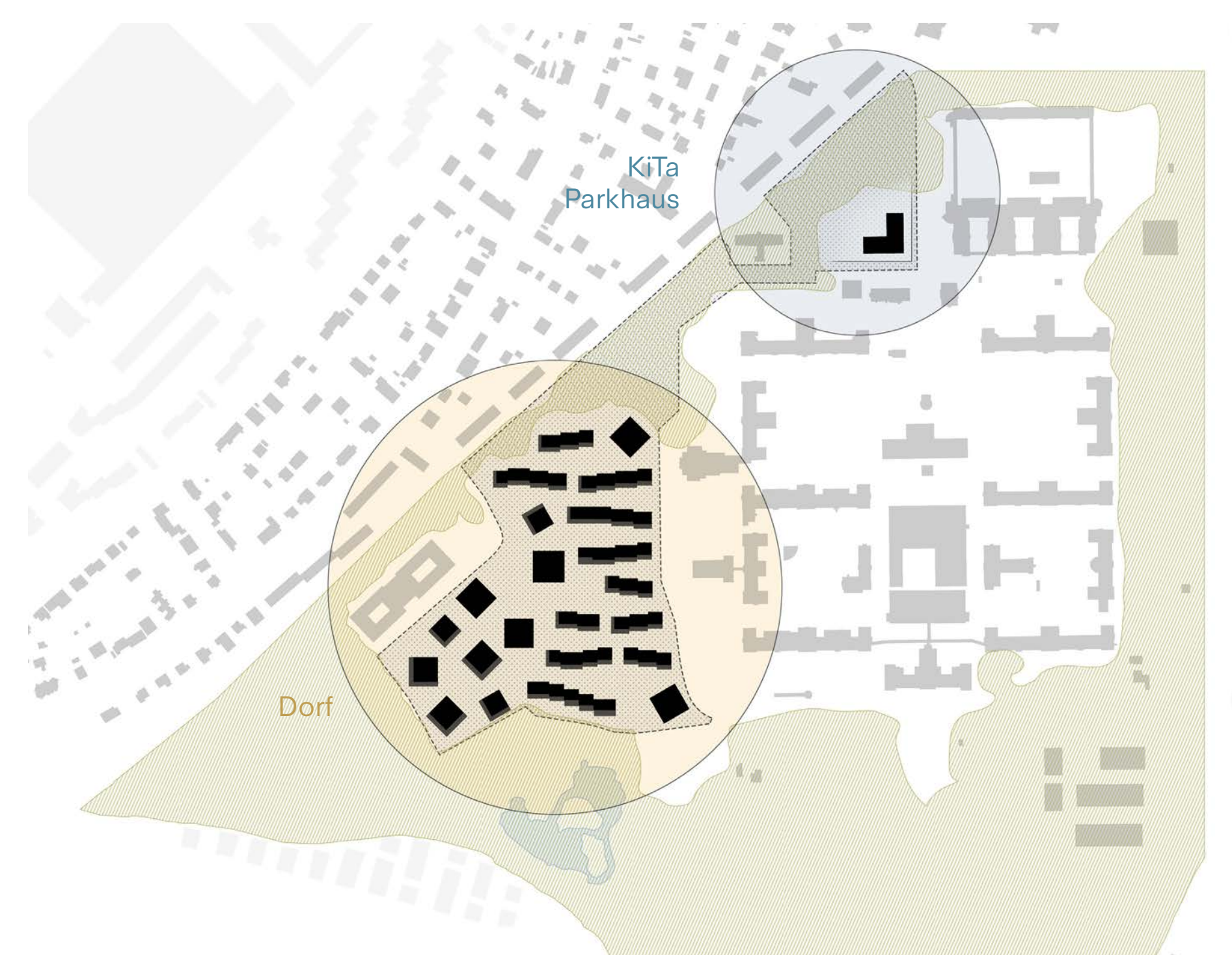
Das Parken der Bewohner wird in generell in der Quartiersgarage organisiert. Sonderparken mit Ausnahmeerlaubnis sowie Kurzparken ist gebäudenah möglich.



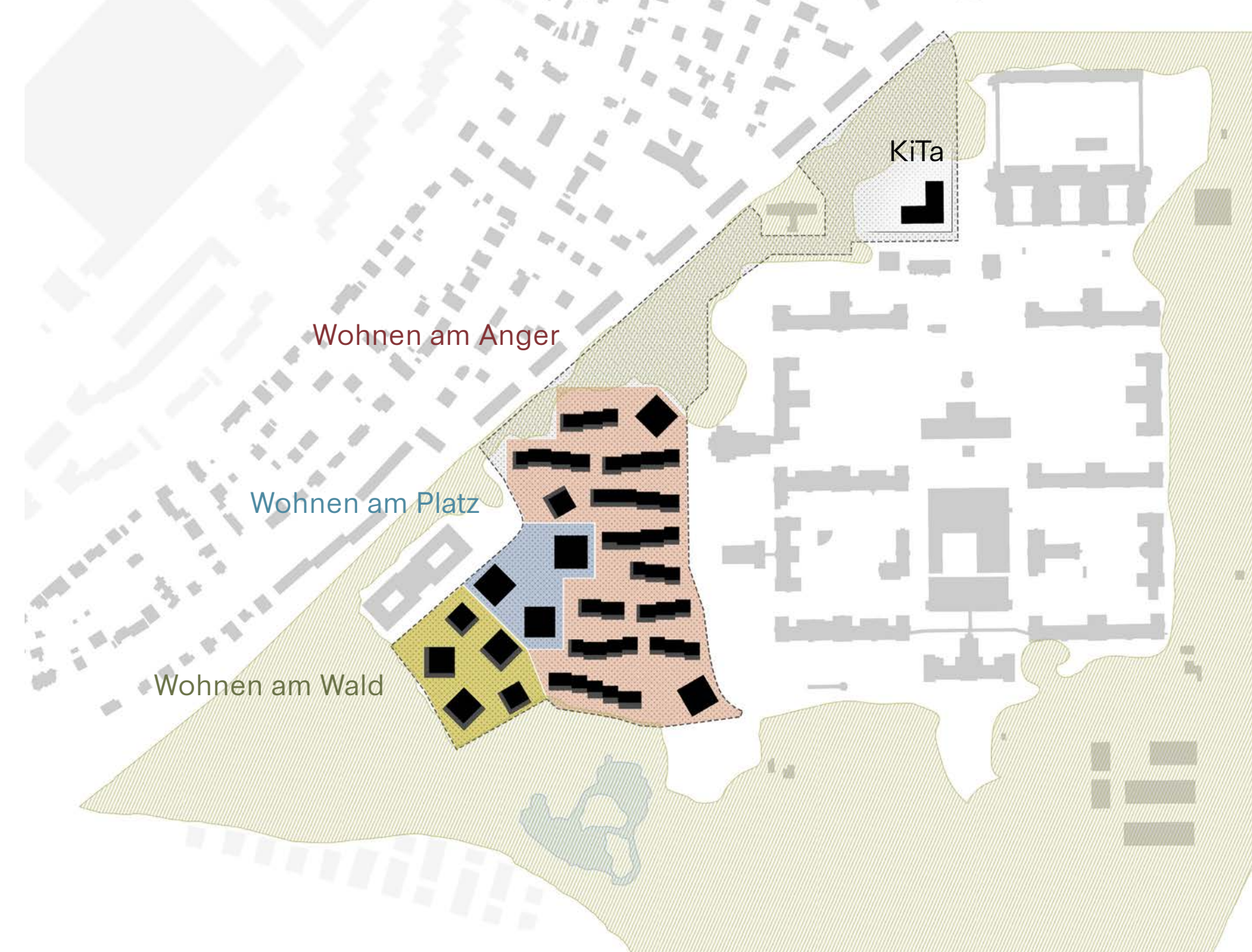
Schwarzplan 1:5000



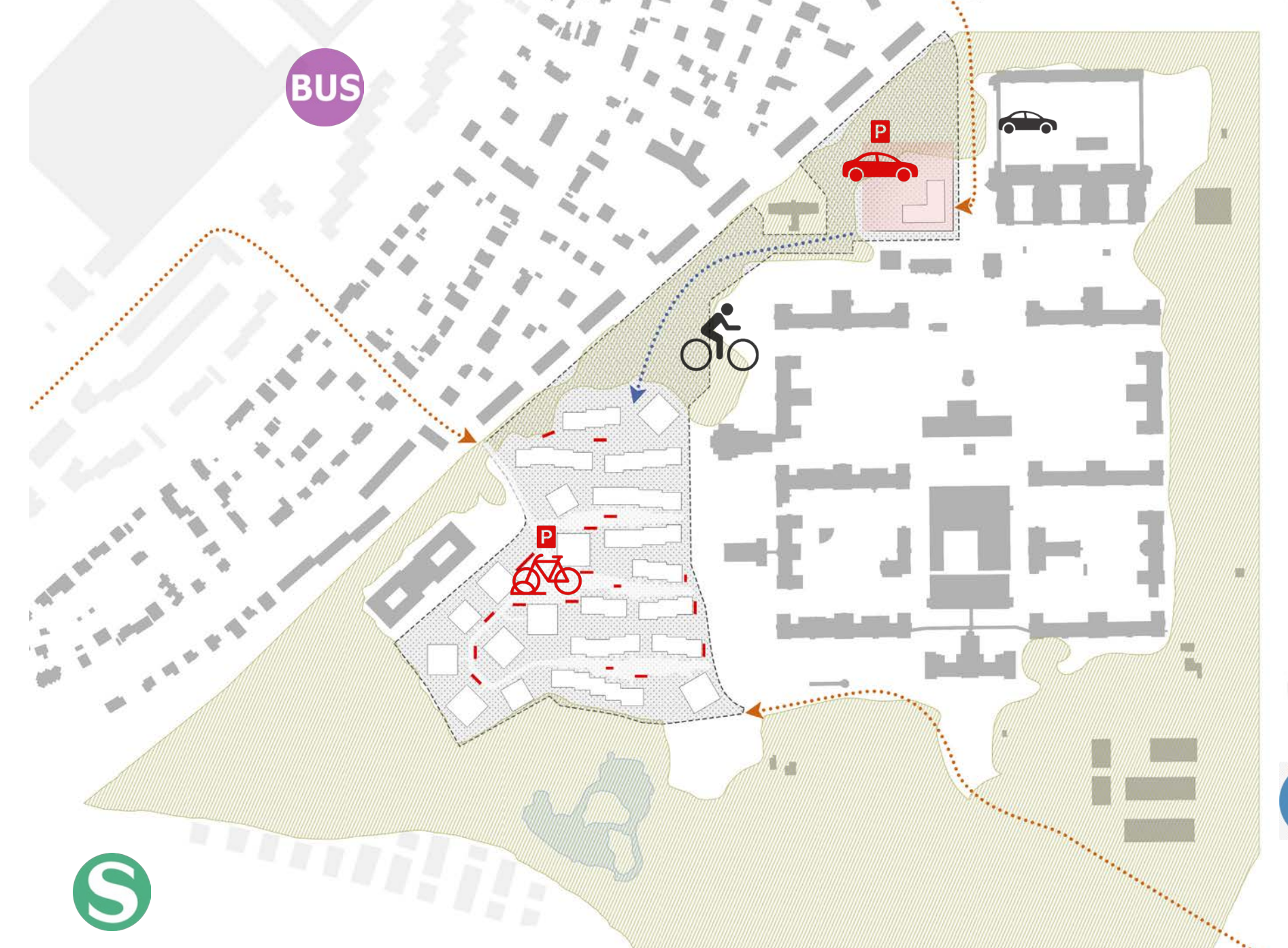
Städtebauliche Idee



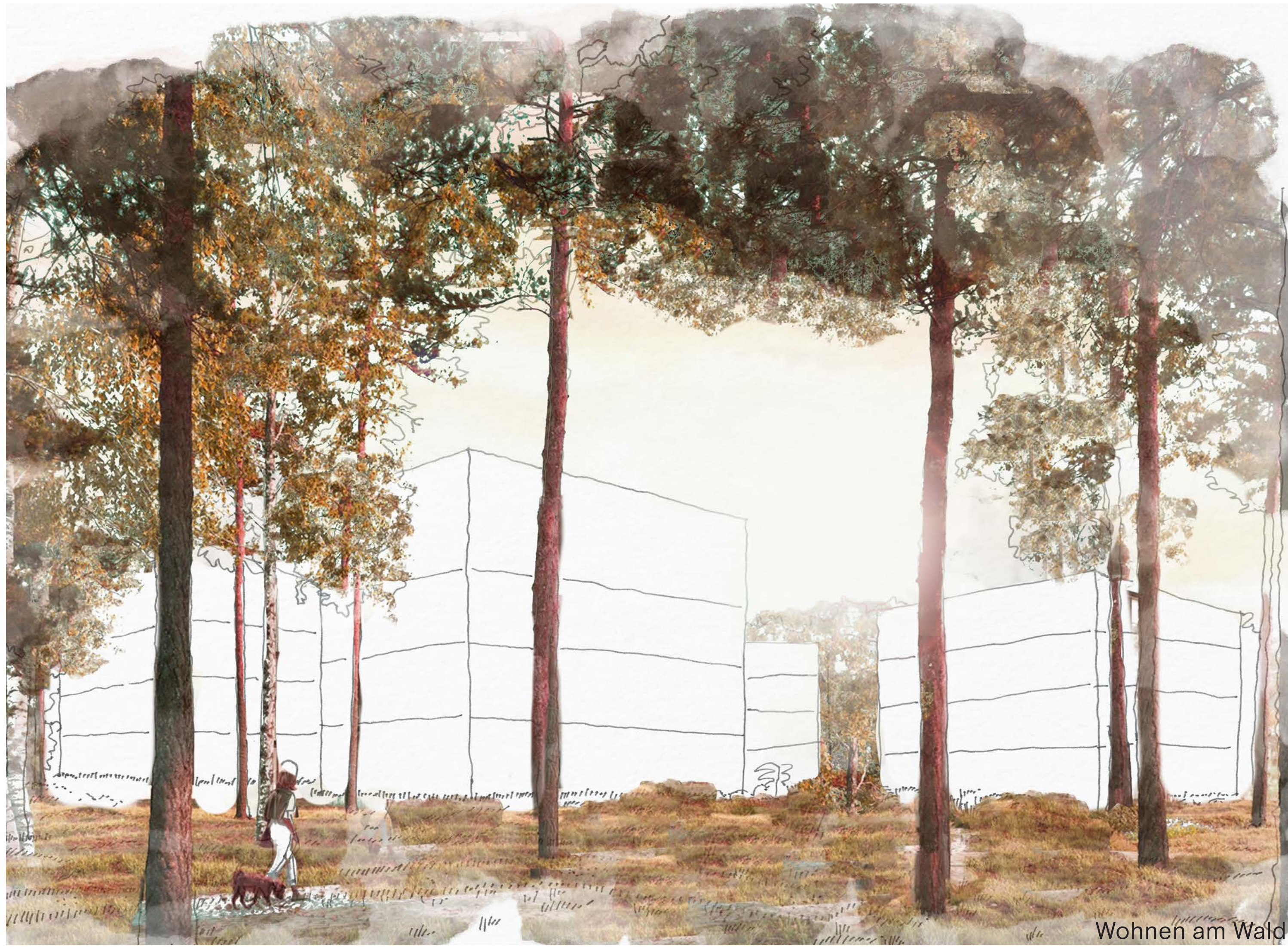
Zonierung



Gebäudetypologien



Mobilitätskonzept



Wohnen am Wald



Quartiersgarage & KiTa

**Gebäudetypologien: Punktförmige Solitäre, Zeilenbauten**

Die orthogonale Gebäudeausrichtung der Karl-Bonhoeffer-Klinik wird durch Zeilenbauten reflektiert. Die Strenge des Klinik-Campus wird durch das Versetzen der Häuser in Nord-Süd-Richtung aufgebrochen. Außenräume weiten oder verdichten sich und eine klare Differenzierung von öffentlich, halböffentlich entsteht. In Anlehnung an die typischen Angerdörfer um Berlin, bilden vier horizontale Anger das zentrale Thema der neu entstehenden Siedlung. Im Wechsel zu den Angern sind Grünflächen zwischen den Zeilenbauten angeordnet.

An den Übergangsbereichen zu den Waldflächen sind Punktförmige Solitäre angeordnet. Sie werden von großzügigen Freiräumen umgeben und holen damit den Waldcharakter in das Quartier. Dadurch entsteht ein nahtloser Übergang zum historischen Waldpark. Sie sind in ihrer quadratischen Form ungerichtet und können auf lokale Gegebenheiten wie schützenswerte Bäume oder Grundstücksgrenzen reagieren.

Alle 3 Zugänge zum neuen Wohnquartier werden über je ein besonderes Solitärgebäude markiert. Sie wirken adressbildend und nehmen Besucher und Anwohner in Empfang.

Der Quartiersplatz bildet die Schnittstelle zwischen den Angern und den freistehenden Punkthäusern. Der Platz trägt mit seinen Nahversorgungseinrichtungen ein Stück lebendige Urbanität in das Quartier und lädt die Bewohner der Nachbarkolonie in das Gebiet. Um die besondere Funktion des Quartiersplatzes zu betonen, schlagen wir vor, 2 der 3 Platzgebäude 5-geschossig auszubilden. Das zusätzliche Geschoss wird öffentlichen Nutzungen gewidmet.

Durch unterschiedliche Ausprägungen der Außenräume und deren Dialog mit den Gebäuden entstehen Wohntypen, die in 3 Gattungen gegliedert werden können:

**Wohnen am Platz**

Das „Wohnen am Platz“ ist durch die Geschäftigkeit des Quartiersplatzes geprägt. Die Bestandsbäume werden in die Platzgestaltung integriert. Läden und Gastronomieangebote lassen eine Mitte entstehen, die auch Anwohner der angrenzenden Wohngebiete in das Gebiet einladen. Eine größere Geschosshöhe im Erdgeschoss ermöglicht die Flexibilität, diese mit unterschiedlichen Nutzungen, Läden, Café, Bäckerei oder Kiosk sowie soziale und medizinische Infrastrukturnutzungen wie Arztpraxis und Co-Working Spaces beleben als Nutzung im Erdgeschoss den Quartiersplatz.

Der Platz wird durch das zusätzliche Geschoss als urbane Quartiersmitte betont. Auch mit einem erhöhten Erdgeschoss bleiben die Platzgebäude niedriger als die Traufhöhe des Hauptgebäudes der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik.

Durch die Lebendigkeit des Ortes, die Nähe zum Pflegeheim und die gute Anbindung an den Westzugang des Quartiers eignet sich das „Wohnen am Platz“ auch für das betreute Wohnen.

**Wohnen am Anger**

Der historische Anger in „Alt Reinickendorf“ wird als Gestaltungselement des Freiraums aufgegriffen und verbindet im neu entstehenden Quartier die Landschaft mit dem bebauten Bereich.

Die neue Straßenmöblierung aus langen Bänken lädt zum Verweilen unter den in einem variablen Takt gepflanzten Bäumen ein. Hier sind kleinere Spielplätze und die BIKE HUB's geplant. Die einspurige Fahrbahn ermöglicht eine ökonomische Erschließungsstruktur für Kurzparken. Die Ausbildung der Oberfläche erfolgt in versickerungsfähigem Betonpflaster. Die privaten Gartenzonen werden zur Definition der Wohnadresse mit Heckenstrukturen eingefasst.

Um die Identität im Gebiet zu stärken, wird jedem der Anger eine eigene Baumart zugewiesen. Halböffentliche, fußläufige Wege innerhalb der Strukturen ergänzen das Straßen- und Wegenetz und fördern die Bildung funktionierender Nachbarschaften. Den Wohnungen an den Angern sind im Erdgeschoss jeweils private Freiräume zugeteilt, die von den gemeinschaftlich genutzten Bereichen (Spielen und Verweilen) getrennt sind.

Von den Angern werden die anliegenden Wohnhäuser mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss erschlossen. Diese sind in Ihrer Tiefe optimal proportioniert, um durchgesteckte Wohnungsgrundrisse in Nord-Süd Ausrichtung zu realisieren. Die Wohnräume und privaten Freiräume wie Loggien, Balkone und Terrassen sind dabei immer nach Süden und im Wechsel, je nach Zeile, zum Anger oder zum Grünraum orientiert. Die Erdgeschosswohnungen bieten sich durch Ihre Nähe zum Anger, zu den angrenzenden Grünräumen und Spielplätzen als Nutzung für Kinder-Tagespflegeeinrichtungen an.

**Wohnen im Wald**

Die freistehende Solitäre im Wald sind allseitig vom dichten Baumbestand des Waldparks umgeben.

Durch Ihre Größe von 12 bis 24 Wohneinheiten bilden sie eigene kleine Gemeinschaften. Die Punkthäuser sind über Waldwege miteinander verbunden. Entlang dieser Wege sind die BIKE HUB's angeordnet die auch das „Wohnen im Wald“ in das Gesamtmobilitätskonzept des Quartiers integrieren. Die Waldwege verbinden den Wald- und Naherholungsraum mit der Siedlung. Darüber hinaus ziehen sich die entstehenden Grünstrukturen vom Landschaftsraum in die Gartenzonen des geplanten Quartiers.

**Kita**

Im Nord-Areal wird die Kita für das Wohngebiet auf dem Dach der Quartiersgarage platziert. Das Dach der Quartiersgarage ist als Silt-Loch-Bauweise abgestuft und verbindet sich als Böschung mit der Parklandschaft. Der Außenspielbereich der Kita befindet sich auf dem Landschaftsdach und geht nahtlos in den angrenzenden bewaldeten Saum an der Olbendorfer Straße über. Die erstardene Topografie lässt sich für die kreative Planung der Spielfläche nutzen.

**Landschaft**

Das freiraumplanerische Konzept setzt auf die Ausbildung differenzierter und den unterschiedlichen Wohnbereichen angemessenen Grünstrukturen in Verbindung mit einer engen Vernetzung mit dem Wald.

Durch den wunderbaren Baumbestand in Kombination mit den unterschiedlichen Freiräumen wie Anger, Wald, Quartiersplatz entsteht insgesamt ein ökologischer und zugleich abwechslungsreicher Grün- und Naherholungsraum. Die Freiräume sind sowohl für die Bewohner des gesamten Quartiers als auch für angrenzenden Stadtteile nutzbar.

Der grüne Außenraum wird erweitert durch begrünte Dächer, die in Kombination mit Photovoltaik-Pergolen auch dem Aufenthalt im Freien dienen können.

Das Konzept bietet unterschiedliche Angebote für das „Wohnen in der Waldlandschaft“, mit differenzierter Ausprägung von ruhigen Zonen und belebten Räumen mit Geschäftigkeit. Das Konzept fördert die Bildung von sozialen Gemeinschaften und schafft durch die verschiedenen Wohnungsangebote eine vielfältige und lebendige Durchmischung.

**Nachhaltigkeit**

Der Begriff Nachhaltigkeit hat im Bereich Städtebau verschiedene inhaltliche Ausprägungen. Die robuste städtebauliche Struktur ermöglicht vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus ein hohes Maß an Flexibilität, so dass auch auf lange Sicht unterschiedliche Wohnansprüche befriedigt werden und bauliche Anpassungen leicht und verträglich vorgenommen werden können. Bezogen auf das Thema Energie und Schonung der Energieressourcen entspricht das vorliegende Konzept auf verschiedenen Ebenen dem Anspruch der Nachhaltigkeit und erfüllt wegen seiner günstigen Ausrichtung grundsätzlich die Voraussetzungen eines Solarquartiers.

Wärmeverluste minimieren: Die kompakten Baukörper weisen ein energetisch günstiges A/V-Verhältnis auf und ermöglichen in Kombination mit einer zur Sonne orientierten Grundrisseinteilung und einer hochwertigen Dämmung einen hohen Energie Standard. Des Weiteren tragen Dachbegrünungen zur Isolierung und Minimierung der Überwärmung bei. Die Dachbegrünung trägt zum Ausgleich der Bodenversiegelung bei.

**Entwässerungskonzept**

Um eine möglichst hohe ökologische Diversität auch innerhalb der Baufelder zu erreichen, wird das anfallende Niederschlagswasser über ein System aus offenen Gräben, Mulden und Rigolen in der Regel offen geführt. Dabei wird in jedem der Wohncluster das anfallende Regenwasser in einem Mulden-Rigolen-System gesammelt und versickert, wobei die einzelnen Systeme untereinander über offene, mit Gitterrosten abgedeckte Rinnen verbunden sind, um das Wasser bei Starkregenereignissen ab einer festgelegten Anstauhöhe weiterzuleiten. Am Ende dieser Systeme liegt der Koidschleiche zur Aufnahme überschüssigen Regenwassers. Die stark durchgrünte Struktur des neuen Quartiers reduziert die Eingriffintensität auf ein Minimum, wobei sich Fassaden- und Dachbegrünung, die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze und die offen geführte Entwässerung gegenseitig zu einem Mosaik kleinteiliger Lebensräume ergänzen. Wo möglich, werden die Beläge wasserdurchlässig ausgeführt.

Wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung eines zukunftsfähigen neuen Quartiers ist es, attraktive und nachfrageorientierte Angebote für verschiedene Zielgruppen sowie unterschiedliche Wohn- und Nutzungsformen zu schaffen. Für die im Plangebiet beabsichtigte Entwicklung parzellierter Bereiche mit unterschiedlichen Dichten, schlagen wir eine robuste städtebauliche Grundstruktur vor, die eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Gebäude- und Wohntypologien sowie Architekturen bietet.

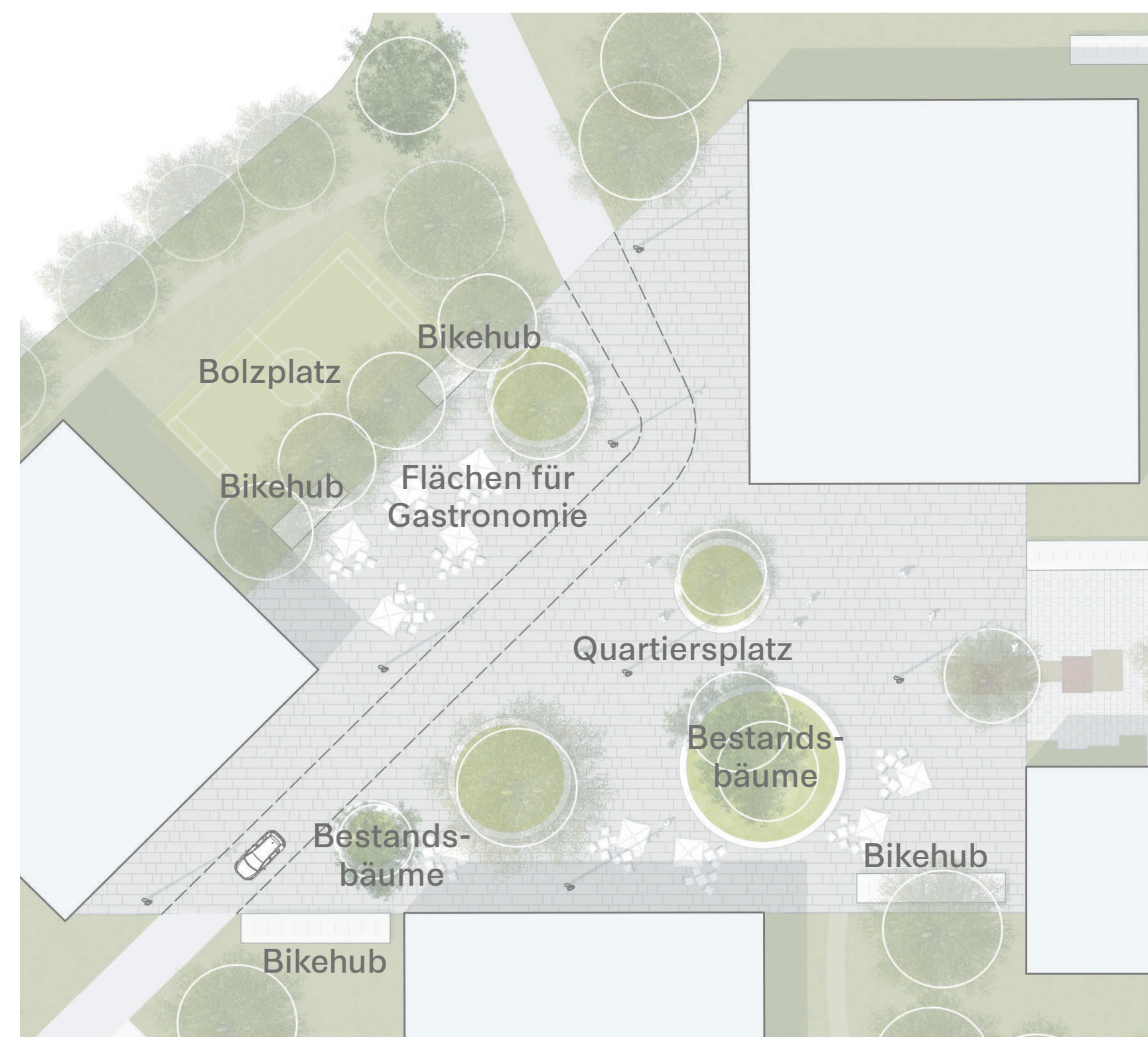
So entstehen vielfältige städtische Typologien mit hohem Wohnwert in einem Quartier der kurzen Wege.



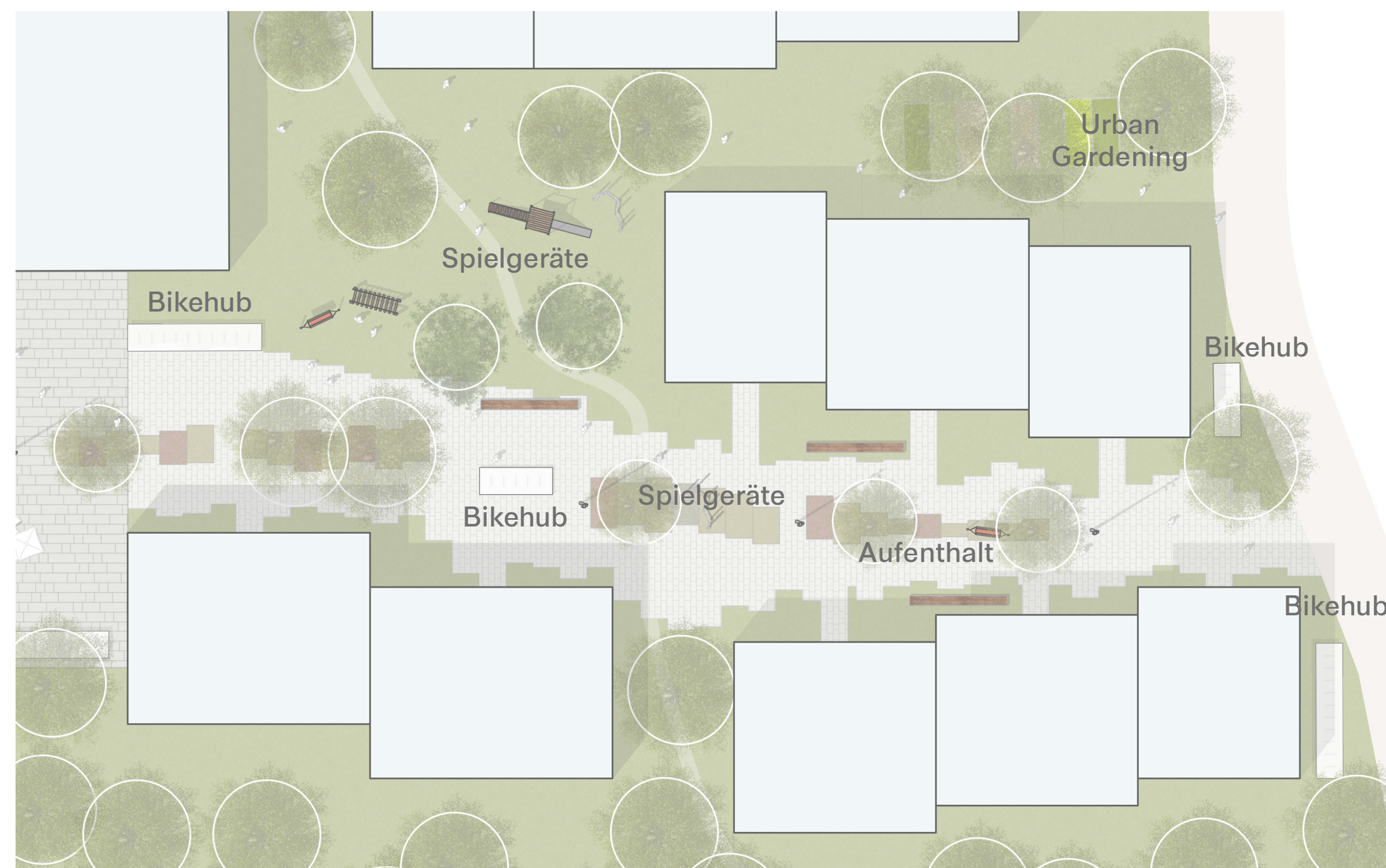
Vogelperspektive



Lageplan 1:1000



Quartiersplatz



Anger