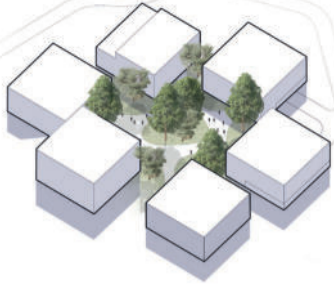


WOHNEN IM WALD

RKW
Architektur
+

GTL
MICHAEL TRIEBSWETTER
LANDSCHAFTSARCHITECT



Schwarzplan — 1:5000

Leitidee. „Ein neues Wohnquartier in der Waldlandschaft.“ Unser Ziel ist es, das Gebiet sowohl zu einem attraktiven Stadt- als auch zu einem erlebbareren Landschaftsraum zu entwickeln, der sich behutsam in den bestehenden Übergangsbereich zwischen der Klinik und dem Wald einfügt. Die Quartiersmitte bildet die Schnittstelle zwischen der umliegenden Bebauung und den Innenhöfen des Quartiers, die das Ambiente des „Wohnen im Wald“ bieten. In der Quartiersmitte findet das urbane Leben statt. In den hier angrenzenden Gebäuden sind in den Erdgeschossen öffentliche Nutzungen vorgesehen. Wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung eines zukunftsorientierten neuen Quartiers ist es, attraktive und nachfrageorientierte Angebote mit unterschiedlichen Nutzungsformen für verschiedene Zielgruppen des Quartiers aber auch für außerhalb des Quartiers ansässige Personen zu schaffen.

Städtebauliches Konzept. Das Quartierskonzept bietet durch eine klare Hierarchisierung der Außenräume eine gute Orientierung. Eine selbstverständliche Wegführung, ein zentraler Platz, drei unterschiedlich große Höfe mit öffentlichen Grünflächen und privaten Terrassen bilden die Bausteine. Die Höfe werden durch freistehende und gekoppelte Punkthäuser gebildet und schaffen durch ihre Größe übersichtliche Gemeinschaften mit funktionierenden Nachbarschaften. Die Durchlässigkeit der Hofstruktur ermöglicht gegenüber einer geschlossenen Blockbebauung eine gute Durchlüftung und ein angenehmes Mikroklima. Um einen Verbund zwischen neuem Quartier und bestehendem Landschaftsraum zu schaffen ist die Erhaltung des wertvollen Baumbestands eine Leitlinie des Entwurfs. Die Bebauung erfolgt überwiegend in Bereichen, die bereits im Bestand versiegelt sind. Die zur Verfügung stehenden



Quartiersmitte

Flächen auf dem nördlichen Areal werden deshalb nur für Baumsatzpflanzungen und als öffentliche Grünfläche genutzt. Gebäudestellung und Typologie berücksichtigen die Lage der Bestandsbäume, sodass alle besonders wertvollen Bäume und fast alle Bestandsbäume erhalten bleiben können. Die modulare Grundstruktur des Quartiers ermöglicht eine wirtschaftliche Bauweise welche angelehnt an die Orthogonalität des Olbendorfer Weges eine reine Nordausrichtung der Fassaden vermeidet. Durch die Staffelung von drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit Staffelfassaden und Dachterrassen entsteht eine abwechslungsreiche Komposition. Durch vielfältige gestalterische Merkmale wie Fassadengliederung, Balkone und Loggien, Fassadenmaterialität in Ziegel und Putz, sowie unterschiedlicher Oberflächenbehandlung und Farbgebung wird diese Wirkung verstärkt. Wir haben ein Punkthaus mit den Abmessungen von etwa

24 m x 24 m als Grundmodul des neuen Quartiers gewählt, weil es durch seine kompakte Bauform flexibel in der Ausrichtung ist und durch ein gutes A/V-Verhältnis energieeffizientes Bauen ermöglicht. Mit ca. 18-27 Wohneinheiten bieten die Gebäude eine wirtschaftliche Grundstruktur und eine gute Größe für eine Hausgemeinschaft.

Quartiersmitte. Über alle drei Zugänge in das Gebiet gelangt man zur Quartiersmitte. Der zentrale Platz trägt mit seinen Nahversorgungseinrichtungen ein Stück lebendige Urbanität in das neue Quartier und lädt die Bewohner der Nachbarschaft in das Gebiet ein. Um die besondere Funktion der Quartiersmitte zu betonen und um die Neuversiegelung von Flächen zu vermeiden, schlagen wir vor, vier der Platzgebäude fünfgeschossig auszubilden. Durch die Höhenstaffelung von außen nach innen fügen sich die fünfgeschossigen Platzhirsche

maßstäblich in Umfeld und Quartier ein und respektieren dabei die Traufhöhe des Hauptgebäudes der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik als höchste Gebäudekante des Areals. Das erhöhte Erdgeschoss der dem Platz zugewandten Gebäude ermöglicht besondere Nutzungen, Café, Bäckerei oder Kiosk sowie soziale und medizinische Angebote wie Arztpraxen und Co-Working Flächen beleben die Quartiersmitte. Das westlichste Gebäude am Platz eignet sich wegen der Lebendigkeit des Ortes und seiner Nähe zum neuen Pflegeheim mit direkter Anbindung zum Olbendorfer Weg für das betreute Wohnen. Südöstlich am Quartiersplatz ist die Kita in den Hof-S integriert. Sie ist sehr gut erreichbar und bietet zum Süden hin geschützte Spielflächen am Waldrand.

Adressen und Verkehr. Die Gebäude um Hof-S und Hof-M werden von außen über meist bestehende Wege erschlossen. Ihre innere Hoffläche wird vorrangig von den Anwohnern des Hofes genutzt. Wegen der Größe des Hof-L und seiner Lage am Wald haben dessen Gebäude ihre Adresse zum Hof und wenden Ihre private Seite zum südlichen Wald und westlichen Grundstückszaun. Die beiden kleinen privaten Höfe und der größere halböffentliche Hof bieten eine Kombination aus Wegen, Grünflächen, Bike-Hub, Spielplatz und wertvollen Bestandsbäumen. Der ruhende Verkehr wird als Saum entlang des Zauns zum Klinikareal angeordnet und bildet hier in Kombination mit neu angepflanzten Bäumen eine Pufferzone zum angrenzenden MVZ. Die drei zum Klinikzaun orientierten Wohnhäuser am Hof-M bieten im östlichen Teil ihres Erdgeschosses zusätzlich überdachte PKW-Stellplätze. Um die südlichen Höfe barrierefrei zu erschließen, werden dort entlang der Zuwegung



Lageplan — 1:1000





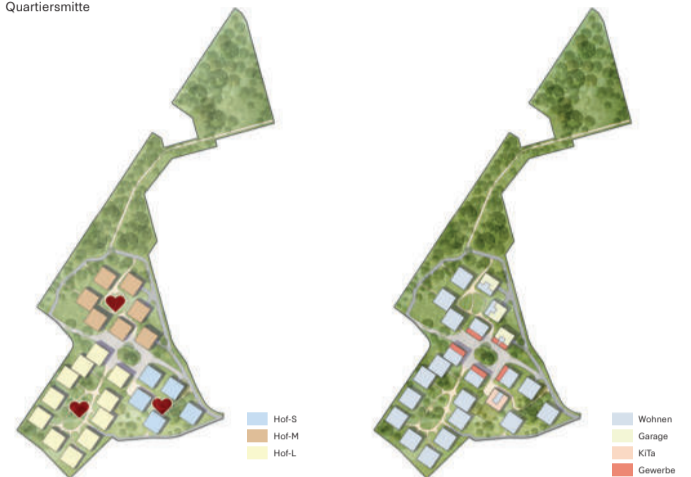
Quartiersmitte



Hof-L

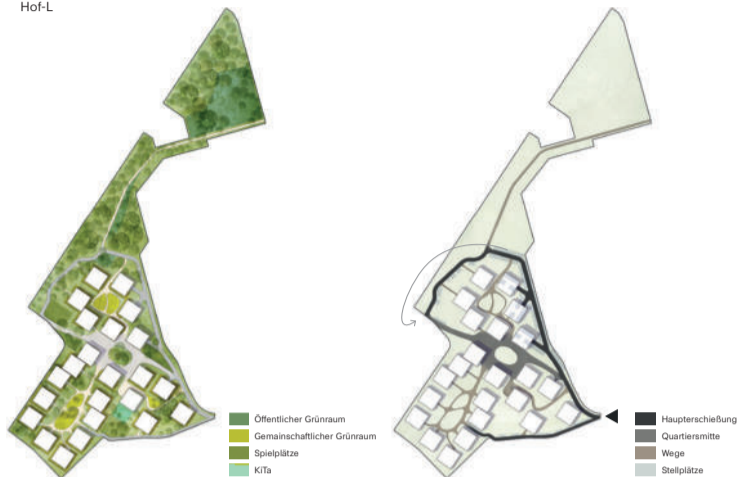


Waldweg



Hof-S
Hof-M
Hof-L

Wohnen
Garage
Kfz
Gewerbe



Öffentlicher Grünraum
Gemeinschaftlicher Grünraum
Spielplätze
Kfz
Private Grünfläche

Haupterschließung
Quartiersmitte
Wege
Stellplätze



bestehende Einzelbäume
Kategorie A (1-240 cm SH)
Kategorie B (1-180-240 cm SH)
Kategorie C (80-180 cm SH)
Kategorie D (40-80 cm SH)
Kategorie E (30 cm SH ausgespart)
Neu gepflanzt (37)
Inventar (20)

an geeigneten Stellen adressnahe Sonderparkplätze angeboten. Das gewählte Stellplatzkonzept fokussiert sich auf die Schaffung von offenen Flächen mit guter sozialer Kontrolle. Es geht mit wirtschaftlichen Mitteln auf die derzeitige Parkplatzanforderungen ein und kann mit geringem Aufwand auf sich verändernde Mobilitätskonzepte angepasst werden. Der Verzicht auf ein Parkhaus zum Klinikum hin erleichtert das spätere Zusammenwachsen des neuen Quartiers mit dem historischen Klinikareal, wenn dieses mittel- oder langfristig nicht mehr als MVZ genutzt wird. Das gesamte Quartier ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Vorrang haben Fußgänger, man fährt Schrittgeschwindigkeit, die Oberflächen sind niveaugleich ausgebaut. Die ebenen Verkehrsflächen gewährleisten die Barrierefreiheit. Die Verkehrsberuhigung minimiert die von PKWs verursachten Lärmemissionen.

Freiraumkonzept. Durch die reduzierte Wegestruktur der Innenhöfe bleibt nicht nur der Großteil des besonderen Baumbestandes erhalten, sondern es entsteht auch ein abwechslungsreicher Grün- und Naherholungsraum für die Bewohnerinnen des Quartiers. Der Trimm-dich-Pfad verbindet das Quartier mit der im Norden liegenden Trockenwiese mit Grasrinnen. Die öffentlichen Freiräume entwickeln sich in unterschiedlich Dichten am Rande des Quartiers. Den Erdgeschosswohnungen sind jeweils private Freiräume zugeteilt, die von den gemeinschaftlich genutzten Bereichen (Spielen und Verweilen) getrennt sind. Das gesamte Quartier schafft als verkehrsberuhigter Bereich eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Ausbildung der Oberfläche erfolgt in versickerungsfähigem Betonpflaster. Um die Innenhöfe vom PKW-Verkehr freizuhalten, wird das Parken der Bewohner fast ausschließlich am

Straßenrand organisiert. Durch das Reduzieren einiger Parkplätze ist es möglich weiteren Baumbestand zu erhalten. Fahrradstellplätze sind in Mobilitätshubs der Innenhöfe sowie in der Quartiersmitte vorgesehen. In den Mobilitätshubs werden je HUB bis zu 20 überdachte Fahrradstellplätze mit EL-Anschluss untergebracht. Die restlichen Fahrradstellplätze befinden sich im Erdgeschoss der Quartiersgebäude. 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, entwässert. Am Ende dieser Systeme liegt der Koldischteich zur Aufnahme überschüssigen Regenwassers. Für die Feuerwehrstellflächen sind wie für die Parkplätze, Rasenstegeplattungen vorgesehen, welche durch die breiten Quartierswege erreicht werden. Ebenso werden durch diese Wege die

Unterflurmuldbehälter erreicht, welche sich an jedem Innenhof befinden. Die Beleuchtung des gesamten Wohnquartiers ist durch Mastleuchten geregelt.

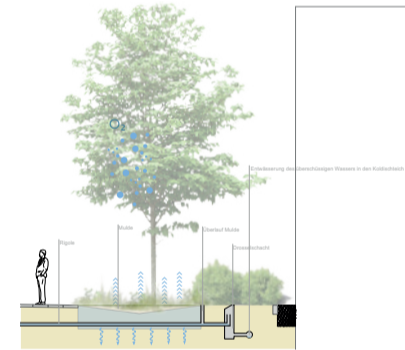
Nachhaltigkeit. Bauen wo schon versiegelte Flächen sind, freie Flächen erhalten, Baumbestand schützen, Ausgleichsflächen auf dem Areal schaffen, eine dichte, aber aufgelockerte Bebauungsstruktur aus kompakten Neubauten, fünfgeschossige Gebäude am Platz statt zusätzlicher Versiegelung, modulare Gebäude mit einem hohen Wiederholungsfaktor, die sich für wirtschaftliches, standardisiertes Bauen und für Holzhybridbauweise eignen, Recycling der Ziegel der Sternhäuser als Fassade der Platzgebäude, alle Häuser erhalten PV-Paneele auf ihren Dächern, ausschließlich E-Parkplätze, das Regenwasser wird im Koldischteich gesammelt, heimische Gewächse für Neuanpflanzungen.



Schnitt A — 1:500



Schnitt B — 1:500



Regenwasserbewirtschaftungskonzept



Ausschnitt mit EG — 1:500

□ ■

Wohnen Kfz Gewerbe Garage