



BLICK IN DEN GARTENHOF

STÄDTEBAU

Am Standort des ehemaligen Omnibus-Parkplatzes der Berliner Verkehrsbetriebe im Bezirk Lichtenberg soll ein innovatives und prägnantes neues Wohnquartier entstehen. Die Trägerschaft des Wohnbaus liegt bei der landeseigenen HÖWÖGE Wohnungsbau-Gesellschaft mbH und der privaten Varenta Projektgesellschaft GmbH am Volkspark.

Die vorgeschlagene Konzeption sieht eine hybride Struktur vor. Diese besteht einerseits aus einer geschlossenen, Straßenseitigen Bebauung entlang des Wellenseer Weges und der Hohenschönhauser Straße, andererseits wird im Inneren des Gebietes eine aufgelockerte, zeilenartige Bebauung mit Öffnungen zur Landschaft angeboten. Die geschlossene Bebauung entlang der Straßen schützt das innere Gebiet vor Lärm und schafft gleichzeitig eine neue wahrnehmbare stadträumliche Karte mit klarer Adressbildung. Das Element der Zeile im Inneren wird weiterentwickelt und modifiziert. Die Einbauelemente werden als Kapsel ausgebildet, so dass differenzierte Hofräume als Komposition aus halböffentlichen Hofräumen und großzügigen Freiräumen entstehen. Als Zentrum zwischen den Wohnungen der Varenta im Norden und der HÖWÖGE im Süden werden Spielplätze in dem großzügigen Innenraum herausgearbeitet, welcher sich von Osten nach Westen erstreckt. Dieser verbindet gleichzeitig vorhandene mit neuen Wohnstrukturen und integriert das neue Wohngebiet selbstverständlich in die Umgebung.

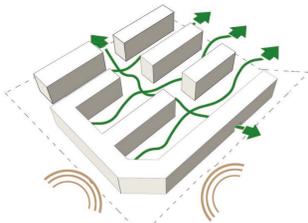
Das Auflösen der Typologie Zeile in ablesbare, teilweise zueinander versetzte Häuser verleiht dem Gebiet eine angenehme Körnung. Des Weiteren wird durch diese baukörperlich ablesbare Maßnahme die Adressbildung gestärkt, zusätzlich unterstützt durch die Fassadengestaltung. So setzen sich die einzelnen Gebäude durch leichte Farbnuancen des Gesamtbildes ab. Die Bausteine der Bebauung sind sieben- bis achtgeschossig. Die Bausteine unterscheiden sich in ihrer Gebäudetiefe und -höhe. Die Gebäudetiefe der Baukörper der Varenta beträgt 16,5m und die der HÖWÖGE 14m. Die vertikale Differenzierung entsteht durch die geforderten unterschiedlichen lichten Raumhöhen, die Aktivgestaltung und eine zum Innenraum verringerte Geschosshöhe.

Zur primären Erschließung des Gebietes werden die bereits angelegten Straßeneinmündungspunkte genutzt. Die Flak werden im Nordosten direkt in die Tiefgarage der Varenta, im Südwesten in das neu geschaffene Parkhaus geleitet. Durch die Ost-West Ausrichtung der Bausteine ergibt sich eine selbstverständliche sekundäre Erschließung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer. Das Gebiet wird dadurch optimal an seine Umgebung angebunden. Der Innenraum bleibt gänzlich unberührt vom öffentlichen motorisierten Verkehr. Die Erschließungen der Häuser sind so angeordnet, dass auch der Anlieger-, Rettungs- und Versorgungsverkehr auf das Minimum beschränkt wird.

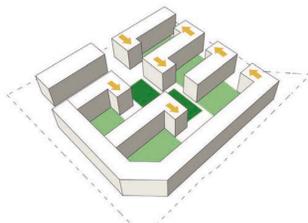
NUTZUNGEN
Bis auf vereinzelt Sondernutzungen wird durch den Neubau ausschließlich Wohnraum angeboten. Die städtebauliche Konzeption ermöglicht es, den gewünschten Wohnungsschlüssel umzusetzen und ein vielfältiges Wohnangebot mit einem breiten Angebot an Wohnungstypen in unterschiedlichen Lagebeziehungen anzubieten. Darüber hinaus wird auch innerhalb eines Gebäudes ein attraktiver Wohnungsmix geschaffen. Hierdurch entsteht eine beliebte Nachbarschaft und die sozialräumliche Mischung wird gefördert. Allen Wohnungen sind private Freiräume oder Freizeite zugeordnet. An den Straßenseiten im Osten und Süden gestaltet sich der Raum in Form einer Loggia aufgrund der Lärmentwicklung. Im Gebietinneren beleben Balkone den urbanen Raum. Die kleineren Wohnungen des angegebenen Wohnungsschlüssels liegen überwiegend in den unteren drei Geschossen, so dass Personen auch bei nur zum Hofraum orientierten Wohnungen durch Anliefern gerettet werden können. Hierdurch wird die Überfahrbarkeit der Binnenbereiche durch die Feuerwehr vermieden. Die größeren Wohnungseinheiten und alle in den oberen Geschossen geplanten Wohnungen sind zweifach orientiert. In der südwestlichen Haupterschließung liegt ein Parkhaus mit den für die HÖWÖGE nachweisbaren Stellplätzen. Es umfasst 2 Tiefgeschosse und 3 Übergangsebenen. Darin befinden sich 135 Stellplätze für die HÖWÖGE und 135 öffentliche Stellplätze. Darüber erstreckt sich auf 6 Geschossen das Studentenwohnheim. Das Parkhaus ist so organisiert, dass einzelne Geschosse rückgebaut und ebenfalls als Wohnraum umgenutzt werden können. Die Kita ist im Nordosten über zwei Etagen angeordnet. Der zugeordnete Außenraum ist gut belichtet und lärmschützt im Innenhof gelegen. Die neue urbane Struktur interpretiert die benachbarte Zeilenbebauung und schafft durch die beschriebenen Maßnahmen ein sowohl im Binnen- wie im Stadtraum unverkennbares, individuelles Wohngebiet mit einer klaren Adressbildung und qualitativen Freiräumen.

FREIRAUM
Die Volumen der Neubauten werden durch eine Kombination aus drei verschiedenen Freiraumtypen sinnvoll miteinander verbunden. Als erster Freiraumtyp umgibt die Baukörper ein höheres begrüntes Freiflächen. Diese sind auf 80 cm Hochparterrelevel aufgekantelt, um einerseits eine raumwirksame Kante auszubilden und andererseits hinteren Raum für die darauf sitzenden Privatgärten zu schaffen. Entsprechend der Idee der verringerten Gebäudehöhe wird auch die Aufkantung eine bewusste Innenführung auf, um die flachen Flächen abwechslungsreich zu gestalten und räumliche Spannung zu erzeugen. Dieses Prinzip wendet sich auf die daran anschließenden verkehrsbegleitenden Grünflächen an Hohenschönhauser Straße und Wellenseer Weg aus. Es entsteht eine für das neue Wohnquartier charakteristische Formensprache und gleichzeitig eine attraktive Promenade zur Erschließung der randstehenden Bebauung.

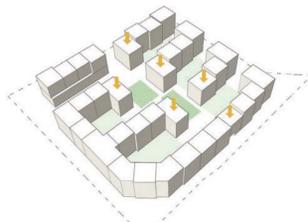
Durch die Kopfbauten der Wohnhausregel und die Führung der erhöhten Privatgrünflächen werden bewusst Innenhofsituationen ausgebildet. Hier entstehen intime Bereiche zur Nutzung über die direkte Nachbarschaft. Jeder Hof erhält dabei ein individuelles Gestaltungskonzept (Baumbaum, Weidlichung, Obstgarten) zur Stärkung der Identifikation und Orientierung innerhalb des Wohnquartiers. Als dritte freiraumprägende Struktur schillen sich zwei Instanzen im Verbindungsbereich zwischen HÖWÖGE und Varenta heraus. Sie sind Quartiersmittelpunkt und räumliches Verbindungsglied zugleich. Dem Landschaftsbild der Kiefernheide nachempfunden, erhalten diese zentralen Freiräume zudem ein einzigartiges Gestaltungskonzept. Topografisch sind sie als abgesenkte Flächen mit seichten Böschungen ausgebildet, die mit Heide-Ziergräsern und schlanken Kiefern (Pinus sylvestris) bepflanzt sind. An ausgewählten Stellen entlang der Kanten werden außerdem Sitzstufen angeboten, in den mittleren Bereichen finden dagegen Spielplätze oder öffentliche Grillstellen genügend Raum.



STÄDTEBAULICHE GRUNDSTRUKTUR
ZEILENARTIGE ANORDNUNG MIT ÖFFNUNG ZUR LANDSCHAFT UND SCHLIESSUNG ZUR STRASSE



PRIVATE RÄUME SCHAFFEN
AUSBILDUNG VON KÖPFEN
SCHAFFUNG VON DIFFERENZIERTE FREIRÄUMEN



DIMENSIONIERUNG
ABBILDEN VON EINHEITEN DURCH RÄUMLICHES VERSETZEN
VERNINGERUNG DER GEBÄUDEHÖHEN ZUM INNENRAUM



STRUKTURPLAN M 1:2000



ANSICHT NORD M 1:200