



Schwarzplan 1:5000

KONZEPT

Der Ort erfordert eine Haltung, die sowohl in der Lage ist, zwischen den verschiedenen Maßstäblichkeiten (Ein- familienhäuser, Gewerbegebiet, Bahnanal, Straßen) zu vermitteln, wie auch eine eigene Identität und Kraft zu entwickeln.
Wir schlagen eine Kette von hohen Häusern (keine Hochhäuser) entlang der östlichen Grundstücksgrenze vor, die zur Bahn hin eine Abfolge von Eingangshöfen und nach Westen eine Reihe von Spielhöfen ausbilden. Der Verkehr und die Parkplätze werden konsequent auf die Ostseite – zur lauten Seite – gelegt, während der großzügige Raum zum Westen ruhig ist. Der sich angeraumig aufweisende Raum auf der Westseite steht allen Bewohnern, auch denjenigen aus der Gartenstadt, zur Verfügung.

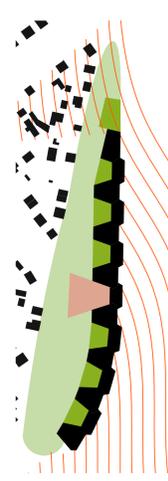
Die Mehrzahl der Wohnungen ist ausschließlich zur ruhigen Seite orientiert. Einige größere Wohnungen sind zur Ostseite durchgesteckt, haben aber immer mindestens ein ruhiges Zimmer.

Die Gebäudehöhe nimmt stufenweise von Norden nach Süden von 7 auf 4 Geschosse – mit abnehmendem Abstand zur Detlevstrasse – ab.

FREIRÄUME

Die Organisation des Freiraums gliedert den Planungsperimeter in zwei Räume mit unterschiedlichen Qualitäten. Die östliche Seite gewährleistet die Verkehrserschließung und Möglichkeiten zur Parkierung für das gesamte Quartier. Des Weiteren befinden sich hier die Haupteingänge zu den Neubauten. Der Außenraum ist zurückhaltend gestaltet, da die Vorgärten und Parkplätze das Thema der Ruderalvegetation der angrenzenden Giesanlage fortführen.

Im Westen wird der Aussenraum als ein grüner Hybrid zwischen Quartierspark mit grosszügigen Grünflächen und privaten Zonen verstanden und orientiert sich am wertvollen Baumbestand. Das Rückgrat des Aussenraumes bildet die Detlevstrasse, die weitgehend autofrei als Spielstrasse ausgebildet und künftig das Angebot an attraktiven Freiraumangeboten ergänzt. Durch die Umwidmung des Strassenraums gehört dieser nun ideell zum Quartierspark. Dies drückt sich in der gleichen Materialisierung aus, die das Gebiet formal zusammenzieht.



Öffentliches Grün
Privates Grün
Quartierplatz

Bindeglied zwischen diesen beiden Seiten ist der zentrale Quartierplatz. Er ist Treffpunkt, Aufenthalts- und Veranstaltungsort und teilt das Grün entlang der Detlevstrasse in zwei differenzierte Bereiche. Der nördliche Teil ist dicht mit Bäumen bestanden, während der südliche eine frei zugängliche und für unterschiedlichste Aktivitäten offene Wiese anbietet.

Der nach Westen gegliederte Baukörper schafft kleinere, von den Wohnungen gut einsehbare Höfe, auf dessen Grünfläche sich die privaten Spiel- und Kleinkinderspielflächen befinden. Jeder Hof bietet unterschiedlichen Aktivitäten Raum. Zwischen den öffentlichen Grünflächen und privaten Höfen wird eine subtile "Pufferzone" mittels Sträuchern und Stauden ausgebildet.

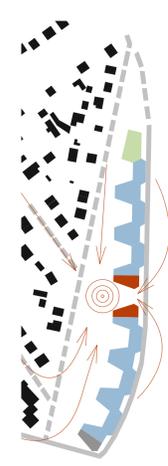
WOHNUNGEN

Die Wohnungen sind alle zum ruhigen Bereich auf der Westseite orientiert. Die meisten, insbesondere die kleineren Wohnungen sind ausschließlich hierher orientiert. Die größeren Wohnungen sind nach Osten durchgesteckt und profitieren so von der fantastischen Weitsicht über das Gleisfeld. Jede Wohnung hat mindestens ein Zimmer auf die ruhige Seite. Der geforderte Wohnungsmix wird durch Mischung im Haus / Aufgang erreicht. In jedem Regelgeschoss kommen alle Wohnungstypen vor. Variationen werden durch das Zusammenlegen kleinerer Einheiten erreicht, sowie durch Sonderformen im EG und in der Brücke über dem Durchgang am Quartierplatz. Die zwei unterschiedlichen Haustypen sind als 6- bzw. 4-Spanner ausgebildet und somit sehr wirtschaftlich.

Die Wohnungen im Erdgeschoss sind als Hochparterre (+1m) ausgebildet. Damit erhalten auch diese Wohnungen gegenüber den öffentlichen Grünräumen und Spielflächen ausreichend Privatsphäre. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen wird eine Raumhöhe von 3,5m möglich. Nach Osten entstehen im Erdgeschoss ausschließlich Hauseingänge sowie Fahrrad- und Müllräume.

WEITERE NUTZUNGEN

Besondere Nutzungen im Erdgeschoß werden jeweils an den Schlüsselstellen im Norden und Süden, sowie am zentralen Quartierplatz vorgeschlagen: Im Süden das BHKW und Trafostation mit direkter Zugänglichkeit



Wohnen
Gewerbe im EG
Kita im EG
Gebäudetechnik EG

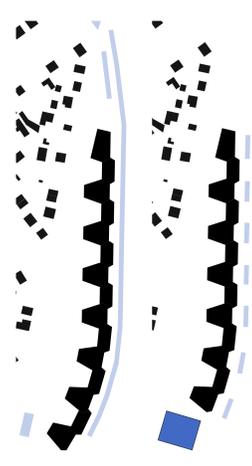
von der Bannostrasse, im Norden die Kita mit direkt angegliederter Außenfläche und – als zentraler Ort – der Quartierplatz. Hier ist der Ort für gewerbliche Nutzungen wie Bäckerei, Zeitschriftengeschäft und Arztpraxis. Der Quartierplatz liegt am Schnittpunkt von Lukasstrasse und Durchgang zur Ostseite und schafft auf diese Weise eine natürliche soziale Mitte für das neue Quartier und gleichzeitig ein Angebot auch für die Bewohner der Gartenstadt.

ERSCHLIESSUNG, VERKEHR UND PARKEN

Die Anbindung der neuen Wohnbebauung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bannostrasse. Entlang der Bahn im Osten der Bebauung wird eine neue Erschließungsstrasse vorgeschlagen, die alle erforderlichen Funktionen wie Parkplätze, Feuerwehr- und Rettungszufahrt, Müllabfuhr etc. aufnimmt. Dadurch wird die Detlevstrasse wie auch alle anderen Straßen im Quartier nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet. Die Detlevstrasse dient als Erschließung entlang des Grünraumes nur für die Bestandsbebauung und kann als Spielstrasse mit Mischverkehr genutzt werden. Die Erschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer in das neue Quartier erfolgt über die Straßen der Bestandsbebauung. Die Wege sind so angelegt, dass es kurze Verbindungen in die Lukas- und Oswaldstrasse und zur S-Bahn gibt. Durch die Öffnung in der Mitte am Quartierplatz entsteht eine gute Durchlässigkeit.

Wir schlagen die überwiegende Zahl der erforderlichen Parkplätze als offene Querparker entlang der neuen Erschließungsstrasse im Osten vor. Mit einigen zusätzlichen Stellplätzen im Süden und Norden können so alle Stellplätze nachgewiesen werden. An der Detlevstrasse müssen, abgesehen vom kurzen Stück zwischen Banno- und Oswaldstrasse, keine Parkplätze vorgesehen werden. Dies ist mit Sicherheit die kostengünstigste und auch für die Nutzer die komfortabelste Lösung.

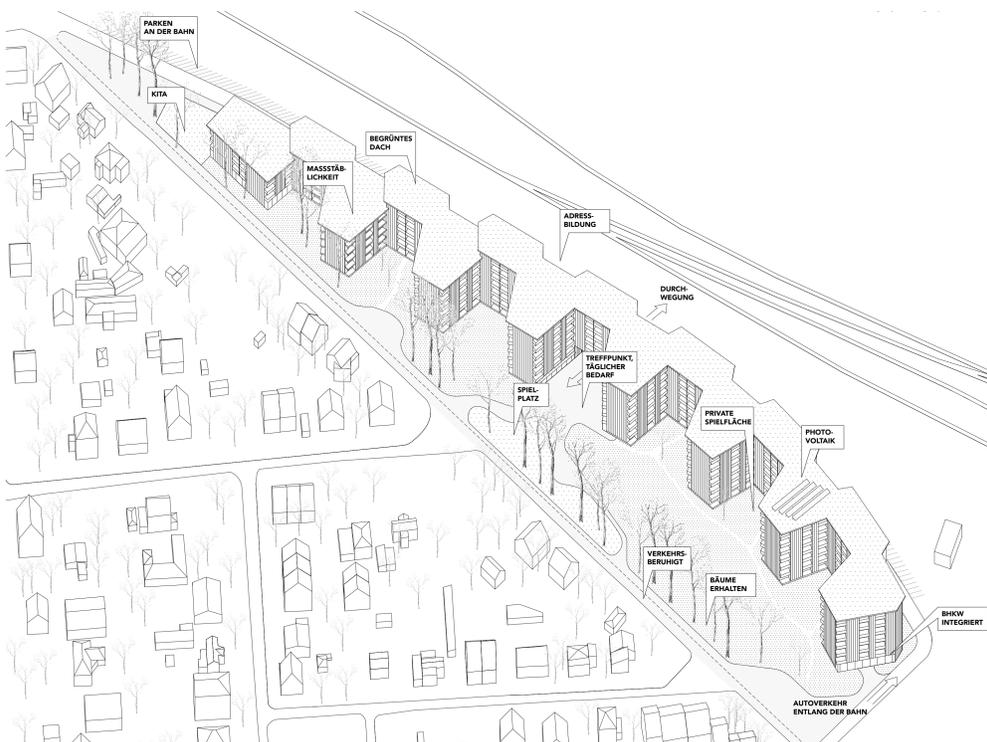
Die Erstellung einer Quartiergarage ist als Alternative bzw. erste Etappe natürlich trotzdem denkbar. Wenn man das südliche „Kettenglied“ mit zwei Aufgängen mit ca. 60 Wohnungen in einem ersten Schritt nicht realisiert, ist eine Hochgarage in Fertigbauweise mit 4 Ebenen und ca. 176 Stellplätzen (44 je Ebene) möglich. An der neuen Erschließungsstrasse müssten dann nur noch ca. 50 Stellplätze untergebracht werden.



Parkplätze
alternatives Parken im Parkhaus



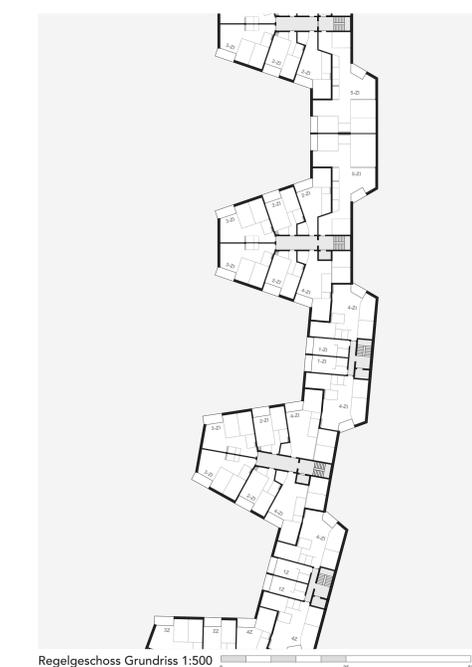
Fussgängerperspektive von der Detlevstrasse



Axonometrie



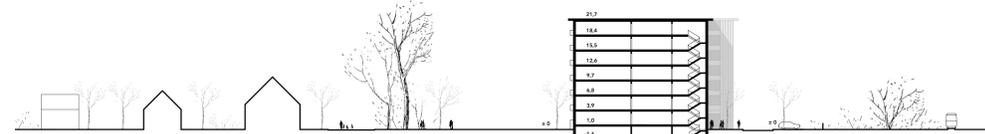
Lageplan 1:1000



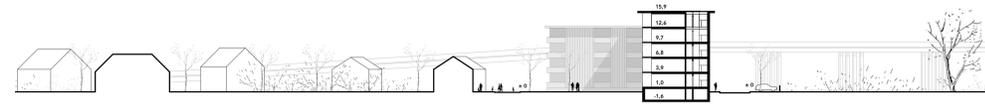
Regelgeschoss Grundriss 1:500



EG Grundriss 1:500



Schnitt AA Grundriss 1:500



Schnitt BB Grundriss 1:500



Ansicht von der Detlevstrasse 1:500