

WERKSTATTVERFAHREN GEHRENSEESTRASSE



SCHWARZPLAN 1:5000

Städtebauliches Konzept
 Das Bearbeitungsgebiet nimmt den Großteil eines annähernd trapezförmigen Blocks zwischen Rhein- und Wollenberger Straße bzw. Wartenberger und Marzanner Straße ein und befindet sich in einer städtebaulich sehr heterogenen Umgebung, sowohl in Maßstab als auch in Nutzung. Nördlich und südlich grenzt es an kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhäuser, östlich und süd-westlich befindet sich großmaßstäbliche Gewerbebebauung. Westlich, gegenüber der Rhein- und Wartenberger Straße, stehen Plattenbauten von zwölf Geschossen sowie ein 21-geschossiges Punkthochhaus.

In diesem heterogenen Umfeld bildet das neue Quartier eine ordnende Struktur aus harmonisch proportionierten Baukörpern und Freiflächen. Es entsteht ein urbanes und durchmischtes Stück Stadt mit vielfältigen Nutzungen, das sowohl für langjährige Bewohner des Stadtteils als auch für hinzugezogene gleichermäßen attraktiv ist. Ein langlicher Baukörper parallel zur Rheinstraße schirmt das rückwärtige Quartier vor Verkehrslärm ab und fasst einen Quartiersplatz als Zentrum. Umwärt der Tramhaltestelle liegt der Quartiersplatz auf einer neuen Achse für Fuß- und Fahrradverkehr parallel zur verbleibenden Rheinstraße. Um dieses Zentrum gliedern sich im Erdgeschoss Gewerbenutzungen, Cafés und ein Supermarkt. Das Gebiet wird in sechs Baufeldern aufgeteilt, die in einer Struktur einseitig gedifferenzierter Blockrandbebauungen mit sieben- bis acht Geschossen organisiert sind und attraktive ruhige Wohnhöfe schaffen. Große Passagen in Ost-West-Richtung durchqueren das Quartier, welche in ihren Proportionen bewährte räumliche Konfigurationen bilden. So entsteht eine Vielfalt klar gefasster Freiräume, die sehr gute wohnungsnaher Aufenthaltsqualitäten anbieten. 15- bis 19-geschossige Hochpunkte an den Hoföffnungen gehen einen Dialog mit der Umgebungsbebauung ein.

Entlang der Gehrensee Straße beherrscht ein Baukörper die Grundscheitel. Im Eingang auf der Westseite liegt geschützt von Lärm und Verkehr ein Durchgang zum Quartiersplatz. Eine ausgesparte Turmhalle bietet auf dem Dach Schulgarten und Spielfläche, weitere Schutzportflächen befinden sich am Ostrand zur Wollenberger Straße. Am südlichen Wohnhof ist eine Kita mit geschütztem Spielbereich untergebracht.

Bei einer zukünftigen Gebietsentwicklung des Quartiers auf die südwestliche Baufeldfläche, kann der Quartiersplatz als Zentrum mit einer lärmgeschützten Randbebauung zur Rheinstraße vorgelagert werden.

Erschließungslogik und Geschossorganisation
 Die Baukörper setzen sich aus zwei Gebäudetypen zusammen. Die Wohnungen des Gebäudetyps orientieren sich einseitig in Ost-West-Richtung, er verfügt über eine Tiefe von 20 Meter, Typ II, mit einer Tiefe von 16 Meter, besteht aus in Nord-Süd-Richtung orientierten Wohnungen mit einer Mischung aus kleinen einseitig und großen durchgesteckten Wohnungstypen. Entlang der verkehrsmittelschen Straßen sind die Wohnungen mit verglasten Loggien ausgestattet, um eine lärmgeschützte Belüftung der Aufenthaltsräume zu ermöglichen.

Die Häuser werden von den Straßen bzw. dem Platz barrierefrei erschlossen. Die Höfe legen einen Meter über Straßenniveau, was sie gegenüber den Passagen als private Räume auszeichnet und die darunterliegenden Tiefgaragen vom Grundwasser fernhält. Um die Höhenentwicklung der Baukörper zu akzentuieren, sind entlang der Passage zwischen den Baufeldern 2 und 3 teilweise zwei Geschosse ausgesetzt. Dies erlaubt Blickbeziehungen in gegenüberliegende Höfe sowie eine bessere Belichtung der Grünzone.

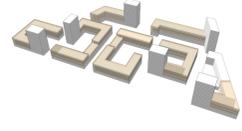
Die Mehrheit der Stellplätze wird in Tiefgaragen entlang der Wollenberger Straße vorgehalten. Das Quartier ist autofrei geplant. Die Erschließung der Häuser ist hauptsächlich als 6- bis 8-Spanner organisiert. Die Gebäudeflügel sind Baukörper- und Grundrisstruktur gleichartig und entsprechen seriell aufgebaut. Die Körper setzen sich aus wiederholenden Bauelementen zusammen. Die Wohnungsgrundrisse sind klar strukturiert und sehr effizient bei hoher Standardisierung. So verfügen fast alle die Wohnungen über denselben Baugrundris. Diese innenliegenden Bäder sind zusammen mit den Küchen um einen Fertigschacht angeordnet. Die Zimmer sind ebenfalls standardisiert und, kompakt, flächeneffizient und so entsprechend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie dem Wohnungsbauentwicklungssystem gut

moblierbar. Für jede Wohnung ist ein Balkon bzw. eine Loggia als privater Außenraum vorgesehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Konstruktion und Materialisierung
 Die Serialität der Baukörper erlaubt einen hohen Grad an Vorfertigung. So können die obersten fünf Geschosse als Holz- bzw. als Holzhybridbau erstellt werden, was eine hohe Qualität in kurzer Bauzeit ermöglicht. Die übrigen Geschosse werden klassisch in Massivbauweise errichtet. Die korrelative Mischung der Materialität des Treppwerks bildet sich auch im Fassadenbild ab und gestaltet eine Sozialembelung mit Übergang in die Hochpunkte. Die Treppenhäuser der Blockrandbebauung sind als „Sicherheitsstiegenhaus light“ ausgeführt, es sind somit keine Feuerwehraufliegeflächen notwendig. Die Hochhäuser verfügen über Sicherheitsstiegenhäuser.

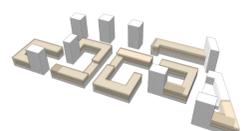
Freizeitanlagen
 Die besondere Lage des Baugeländes ermöglicht eine vielseitige Erschließung des neuen Quartiers. Während es über die Wollenberger Straße von Osten durch den MIV angefahren werden kann, ergänzt eine neue Tram-Haltestelle in der Wartenberger Straße das bereits gut ausgebaute ÖPNV-Netz. Dadurch entsteht eine Abfolge an differenzierten Zugängen, die auf die jeweilige Erschließungssituation reagiert. Mit dem Ziel, das gesamte Quartier autofrei zu halten, werden die Parkmöglichkeiten für den Individualverkehr sowie die Entsorgung des Mülls über Unterfluranlagen am Ostplatz.

Die als grüne Entrées gestalteten und zwischen den Baufeldern abgeordneten Plätze dienen als Vermittler zum Inneren des Wohnraums. Eingefasst durch wechselnde Gehölzflanzungen übernehmen sie infrastrukturelle Funktionen und bilden den Auftakt für die in Ost-West-Richtung verlaufenden Passagen. Jede der Passagen erhält durch ein differenziertes Bepflanzungskonzept einen individuellen Charakter, der zur Adressbildung beiträgt. Diese in Wege- und Grünflächen, Erschließungs- und Gartenzonen unterteilten Passagen fungieren dabei als eine Art Filter zwischen öffentlichen und privaten Nutzungsbereichen. Während die Wege von öffentlich nutzbaren Rasenflächen begleitet werden, die neben Verschiebungsmöglichkeiten Spiel- und Aufenthaltsangebote beinhalten, gliedern sich die den Gebäuden zugewandten Bereiche in einen Erschließungsbereich mit Vorgärten und Fahrradparken sowie eine Gartenzone mit höhergelegenen Terrassen und in der Höfen gestaffelte Hochkletter-Per. Der so entstandene Pflanzsaum schützt zum einen vor unerwünschten Einblicke und verknüpft zudem die privaten Gartenhöfe im Inneren der Wohnhöfe strukturell mit den Erschließungsbereichen vor den Bauten. Ausdrucksstarke Baumkörper am Ende der Passagen lassen Blickbeziehungen auf und verbinden so das Entrées im Osten über die grünen Passagen mit dem Quartiersplatz im Westen. Ein Quartiershaus aus Glasglocken bzw. ein Wasserstein aus Kirschen markieren die Übergangsbereiche zu den urbanen geprägten Freiräumen. Der sich zwischen den Wohnblöcken aufspannende Platz bietet als zentraler öffentlicher Raum vielfältige Einblicke und verknüpft zudem die privaten Gartenhöfe im Inneren der Wohnhöfe strukturell mit den Erschließungsbereichen vor den Bauten. Als Erschließungsfläche für die angrenzenden Gewerbebetriebe, als freie Fläche für saisonale Quartiersveranstaltungen oder als Spielfeld für kleine und große Kinder bildet er so das mannigfaltige Gesicht des gesamten Quartiers. Die in Größe und Belegung variierenden Trays sind so angeordnet, dass sie bei einem unterschiedlicher Größe anbieten und so flexibel auf sich ändernde Entwicklungen reagieren können. Durch die direkte Anbindung zu den Haltestellen entlang der Wartenberger Straße und der Grundschule im nördlichen Block dient der Platz als großräumiger Eingangsbereich von Westen kommend und vertieft innerhalb des Areals. Den südlichen Abschluss des Platzes bildet der öffentliche Kinderspielfeld, der durch kompakte Gehölzgruppen vom öffentlichen Straßenumfeld abgegrenzt wird und so ein offenes Spielen mit wechselnden Angeboten ermöglicht.

Ein robustes Konzept aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen bildet die Grundlage für das neue Quartier an der Gehrensee Straße. Der so entstandene wohlwollende Mix aus offenen und geschlossenen (Frei-)Räumen bietet jedem Bewohner und Besucher die individuelle Aneignung dieses Lebensumfeldes und fördert zudem den urbanen Charakter dieses Areals.



Vorschlag 1



Vorschlag 2



Vorschlag 3



LEGENDE:
 - - - - - Baufeld
 - - - - - Eingang
 - - - - - Durchgang
 - - - - - Entwicklungspotential

GEBIETSENTWICKLUNG

LAGEPLAN 1:1000



VOGELPERSPEKTIVE