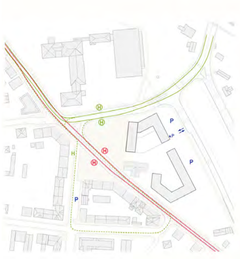
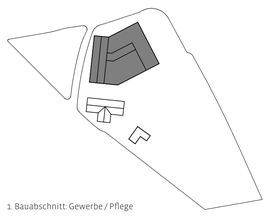
Werkstattverfahren Altcotta

Blick Richtung Hebbelstraße

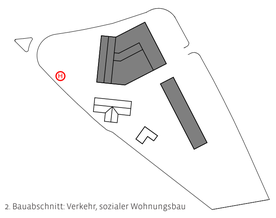


Verkehr

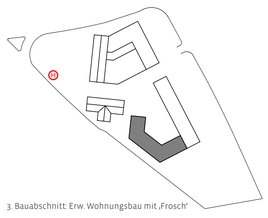
Grünstrukturen



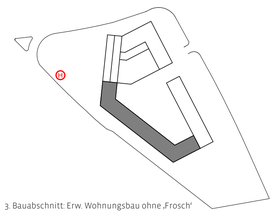
1. Bauabschnitt: Gewerbe / Pflege



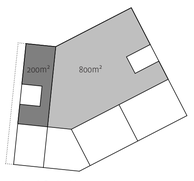
2. Bauabschnitt: Verkehr, sozialer Wohnungsbau



3. Bauabschnitt: Erw. Wohnungsbau mit ‚Frosch'



3. Bauabschnitt: Erw. Wohnungsbau ohne ‚Frosch'



Erweiterung Verkaufsfläche Discounter: intern

Lageplan 1:2000

VERKEHR
Mit einer städtebaulichen Entwicklung des Quartieres entsteht die Notwendigkeit, die vorhandenen öffentlichen Räume sicher und qualitätvoll mit den neu entstehenden Strukturen zu verknüpfen. Um vor allem den gewerblichen Teil der Bebauung besser erschließen zu können, wird eine Optimierung der geplanten Verkehrsanlagen vorgeschlagen.
Dies wird durch das Bestreben geleitet, die trennende Wirkung von Straße und Haltestelle möglichst zu minimieren. Die Einstiegskanten werden beidseitig direkt an den Platzraum gelegt, wodurch sich die nutzbare Fläche vergrößert und gleichzeitig auch die Sicherheit im Haltestellenbereich verbessert.
Eine leichte Verschiebung der Haltestelle nach Südosten ermöglicht im südlichen Platzbereich die direkte Anbindung der Hebbelstraße sowie im nördlichen Platzbereich die Einbeziehung der Raimundstraße als Eingangszone für den Einzelhandel. Die bisherige Funktion der Raimundstraße für Rechtsabbieger wird im Kreuzungsbereich Altcotta / Tonbergstraße realisiert.
Entlang des Straßenraumes an der Weißeritz werden PKW-Stellflächen angelegt, die sowohl dem Einzelhandel (nördlich) als auch dem Wohnen (südlich) dienen. Eine raumprägende Eingrünung unterstützt den Freiraum der Weißeritz und leistet eine optische Abschirmung der Fahrzeuge.

ANGRENZENDE GRUNDSTÜCKE
Die nördlich an den Platz Altcotta angrenzenden Grundstücke werden in ihrer derzeitigen Nutzung aufgegeben und dem Schulgrundstück zugeschlagen. Hier besteht die Option sowohl der Vergrößerung der Pausenflächen als auch einer späteren baulichen Entwicklung (z.B. Erweiterungsbau mit schulischer Nutzung). Der hohe Grünanteil in dieser Zone unterstützt die Abschirmung des Schulgrundstückes vom Straßenraum und schafft einen Übergang zum öffentlichen Raum entlang der Weißeritz.
Südlich und westlich wird der Blockrand geschlossen. Im Erdgeschoß sind teilweise Ladennutzungen vorgesehen.

WOHN- UND GEWERBEKOMPLEX
Der neue Wohn- und Gewerbekomplex positioniert sich mit seinen straßenbegleitenden Außenkanten in der nördlichen Grundstückshälfte und könnte so sofort errichtet werden. Erschlossen wird der Neubau von dem neuen Quartiersplatz, der von der stillgelegten Raimundstraße und der vormals dreieckigen Verkehrsinsel gebildet wird. Im Erdgeschoss springt der Baukörper zum Platz hin zurück und bildet so eine überdachte Vorzone. Von hier aus gelangt man über das Treppenhaus in die Pflegeeinrichtung sowie über das Foyer in die drei Gewerbeeinheiten. Zur Belebung des neuen Platzes haben die beiden kleineren Gewerbeeinheiten auch einen direkten Zugang nach außen. Wünschenswert wäre die Ansiedlung von Gastronomie und einer Bäckerei.
Die Obergeschosse des Neubaus folgen geometrisch dem Blockrand, so dass für die Pflegeeinrichtung auf natürliche Weise großzügige Dachterrassen und - gärten zum ruhigen Innenhof entstehen. Die Tagespflegeeinrichtung ist als zentraler Anlaufpunkt im Zentrum des 1.Obergeschosses angeordnet. Die Seniorenwohngemeinschaften und -appartments verteilen sich über die Seitenflügel. Die Flure und die zentralen Dachterrassen sind großzügig dimensioniert und laden zum Verweilen und zur Kommunikation ein. Der Baukörper ist größtenteils 4-geschossig. Der Gebäudeflügel zum neuen Quartiersplatz wird als geometrisches Gegenstück zum Gymnasium Cotta sowie zum Rathaus 5-geschossig mit Satteldach ausgebildet.
Das gestalterische Konzept sieht einen monolithischen Baukörper mit einer werthaltigen Klinkerfassade vor, der durch Lisenen strukturiert wird. Die nahezu raumhohen Fenster ermöglichen den Bewohnern Blickkontakt zum Platz oder zur „Vereinigten Weißeritz" selbst im Sitzen oder Liegen.
Die ebenerdigen Parkplätze sind entlang des Emerich-Ambros-Ufers angeordnet. Hier befinden sich ein weiterer Zugang zur Pflegeeinrichtung sowie die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung des Discounters. Die Nebenräume der Gewerbeeinheiten nehmen den südlichen Teil des Gebäudekomplexes ein. Die Verkaufsfläche des Discounters ist innerhalb des Gebäudes problemlos erweiterbar.

SOZIALER WOHNUNGSBAU
Südlich des Neubaus wird ein Wohngebäude vorgeschlagen, dass zusammen mit dem neuen Wohn- und Gewerbekomplex und dem bestehenden „Frosch" eine Art offene Blockrandbebauung mit ruhigem Innenhof bildet. In einem ersten Abschnitt könnte die östliche Zeile errichtet und nach Abbruch des Einfamilienwohnhauses der süd-westliche Winkel ergänzt werden. Sollte zu diesem Zeitpunkt auch der „Frosch" zur Disposition stehen, könnte der Blockrand auch komplett geschlossen werden.
Der soziale Wohnungsbau mit der Adresse „Lübecker Str." wird über den Innenhof als zusätzliche Kommunikationsfläche erschlossen. Zur Wahrung der Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen liegen diese auf einem Sockel und erhalten zur Straße hin eine für das Quartier typische Vorgartenzone.
Die Wohnungen orientieren sich in der Größe an den Wohnungsflächenhöchstgrenzen des VwV (45 - 105 m²) und sind im Ost- und Westriegel als 2-Spänner organisiert. Im Süden sind kleinere Wohnungen an einem Laubengang angeordnet, so dass alle Wohnungen über Freiflächen zum gemeinsamen Hof verfügen.

FREIRAUMPLANUNG
Im Planungsbereich entstehen zwei öffentliche Freiräume, die sich in ihrem Charakter an der städtebaulichen Situation orientieren. Gleichzeitig wird angestrebt, auf diesen Flächen die nötigen Ausgleichmaßnahmen zu realisieren.
Der nördliche Freiraum wird als ein urbaner Stadtplatz konzipiert, der sowohl Umsteige- und Eingangsbeziehungen realisiert als auch Aufenthaltsqualität bietet. Ziel ist es, mit einer teilweise durch Gehölze unterstützten „Rahmung" beide Platzteile zusammenzufügen und damit dem Ortsteil Altcotta wieder eine räumliche Mitte zu geben. Zur Tonbergstraße wird ein dichterer Gehölzhain vorgesehen, der sich nach Süden mehr und mehr öffnet.
Der südlich gelegene Freiraum an der Lübecker Straße wird als ein „Pocket-Park" mit hohem Grünanteil konzipiert. Räumlich wird eine Abschirmung zum Verkehrsraum an der Weißeritz geschaffen, zur Lübecker Straße ist ein offener Übergang vorgesehen.
Neben den hier zu realisierenden Ausgleichpflanzungen bietet eine großzügige Wiesenfläche multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten.
Das Motiv der Vorgärten ist prägend für weite Bereiche des Ortsteiles Altcotta und benachbarter Stadtquartiere. Es wird in der Planung teilweise aufgegriffen und in einer typologischen Kontinuität als eine qualitätvolle Grünzone zwischen Straßenraum und Gebäude eingesetzt. Auch das Gebäude des „Frosches" wird in dieser Form in den umgebenden Freiraum eingebettet.
Im Innenhof der Wohnanlage orientiert sich die Struktur des Freiraumes an der Lage der Hauseingänge. Ein umlaufender Weg erschließt die Gebäude und bietet ebenso Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen. Die Binnenfläche ist als ein zusammenhängender Grünraum konzipiert, Spiel- und Aufenthaltsorte werden als wohnungsorientierte Funktionsbausteine eingeordnet.

F29 Architekten + Rehwaldt Landschaftsarchitekten

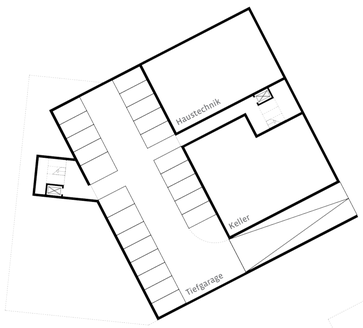
Werkstattverfahren Altcotta

Neubau Raimundstraße

F29 Architekten + Rehwaldt Landschaftsarchitekten

Lageplan 1:500

Werkstattverfahren Altcotta



Grundrisse 1:500

KG

OG1

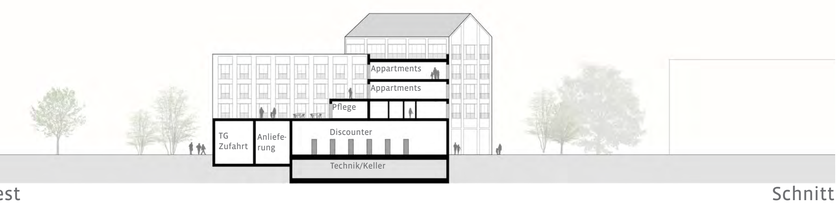
OG2 , OG3

OG4

Ansichten/ Schnitte 1:500

Ansicht Nord

Ansicht West



Schnitt

F29 Architekten + Rehwaldt Landschaftsarchitekten

Lageplan 1:200