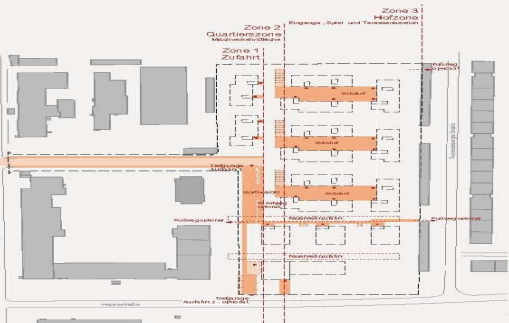




Freiraumkonzept Variante 1 - Kita 1:2000



Erschließungskonzept Variante 1 - Kita 1:2000



Tiefgarage Variante 1 - Kita 1:2000

Entwurfskonzept

Das neue Wohnquartier an der Hepkestraße ist gekennzeichnet durch die Anlage kompakter Wohnhöfe mit einem breiten Angebot an modernen Wohntypologien.

Städtebaulich werden wertvolle Motive der benachbarten Siedlungsstrukturen aufgenommen und mit heutigen Wohnansprüchen attraktiv kombiniert.

Es entstehen überschaubare Nachbarschaften mit vielschichtigen Nutzungsbeziehungen und hohen Freiraumqualitäten. Klar ablesbar sind gemeinschaftlich genutzte Flächen und privatere Rückzugsbereiche.



Entwurf Variante 1 - Kita 1:500

Gebäudetypologien

Im Kernbereich der neuen Wohnanlage sind drei Wohnhöfe vorgeschlagen, die aus kurzen Gebäudezeilen gebildet werden und an den Ecken offen bleiben. Die jeweiligen Gebäudezeilen variieren in Gebäudehöhen und Wohnungsgrundrissen. So fällt z. B. die Baukubatur der Zeilenköpfe am Quartiersplatz höher aus, um der größeren Freiraumsituation einen proportionierten Rahmen zu geben. Andererseits fallen die nördlichen Gebäudezeilen an den Wohnhöfen niedriger aus, um die rückwärtige Gartenbesonnung zu gewährleisten. Auch an den Gebietsrändern werden differenzierte Übergänge gestaltet. Entlang der langen Garagezeilen an der Schmiedelberger Straße ist die Tiefe der Freiflächen erhöht worden, um die hohe Attraktivität auch der unteren Wohnungen beizubehalten. Im Untergrund sind hier Regenversickerungsanlagen geplant. Der Flächenzuschnitt der Grundstücke, die Baukörperausdehnung und die Treppenhausanordnungen sind so gewählt, dass Etagenwohnungen, aber auch Townhouses oder gestapelte Maisonnetten möglich sind.

Die Wohnungsgrößen liegen bei 3-4 Raumwohnungen, aber auch 2-5 Raumwohnungen sind möglich. Die Barrierefreiheit ist im gesamten Gebiet und durch Aufzüge auch in allen Wohnhäusern gegeben. Die Dachgeschosse sind gestaffelt ausgebildet und ermöglichen zahlreiche gut besonnte Dachterrassen. Vor allem im Hinblick auf die Option für eine breitere Angebotspalette an Wohnraum oder geänderte Wohnungsmarktentwicklungen bietet diese robuste Grundstruktur bei Bedarf gute Anpassungsmöglichkeiten. Bauabschnitte können durch die Wohnhofstruktur in angemessenen Größen und in sich funktionierenden baulichen Einheiten gebildet werden. Auch die Tiefgarage kann mit den Bauabschnitten stufenweise mitwachsen.

Angeboten werden entlang der Hepkestraße zudem frei stehende Stadtvillen. Mit unmittelbarem Bezug zu den großmaßstäblich geschlossenen Baublöcken auf den Nachbargrundstücken öffnet diese Bauweise die Bebauungsstruktur und lässt die südlich angrenzenden Grünräume in die neue Wohnanlage hinein fließen.

In beiden Varianten, mit und ohne Kindertageseinrichtung, ist diese Qualität gleichermaßen gegeben. Typologisch bieten die Stadtvillen ein hohes Maß an Außenbezug für die attraktive Wohnnutzung und sind daher für die Übergangssituation am südlichen Gebietsrand eine hochwertige Besetzung.

Ihre Baukörperhöhen leiten sich bewusst aus dem Maßstab der bestehenden Nachbargebäude ab und unterstreichen den städtischen Charakter der Hepkestraße an dieser Stelle.

Für die Option einer Kindertageseinrichtung an der Hepkestraße ist hier eine flache ein bis zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Durchlüftungen und Blickbeziehungen der rückwertigen Wohngebäude bleiben somit weitgehend ungestört.

Entscheidend für die Anordnung der Kindertagesstätte an der Hepkestraße ist die gut besonnte Südlage des Grundstücks in Verbindung mit der naturräumlichen Beziehung zum südlich angrenzenden Freibereich. Aufgrund der untergeordneten Verkehrsbelegung der Hepkestraße bleibt eine etwaige Lärmbeeinträchtigung in angemessenen Rahmen. Umgekehrt bleiben die Wohnbereiche durch die Kindertageseinrichtung ebenfalls weitgehend ungestört.

Freiflächen

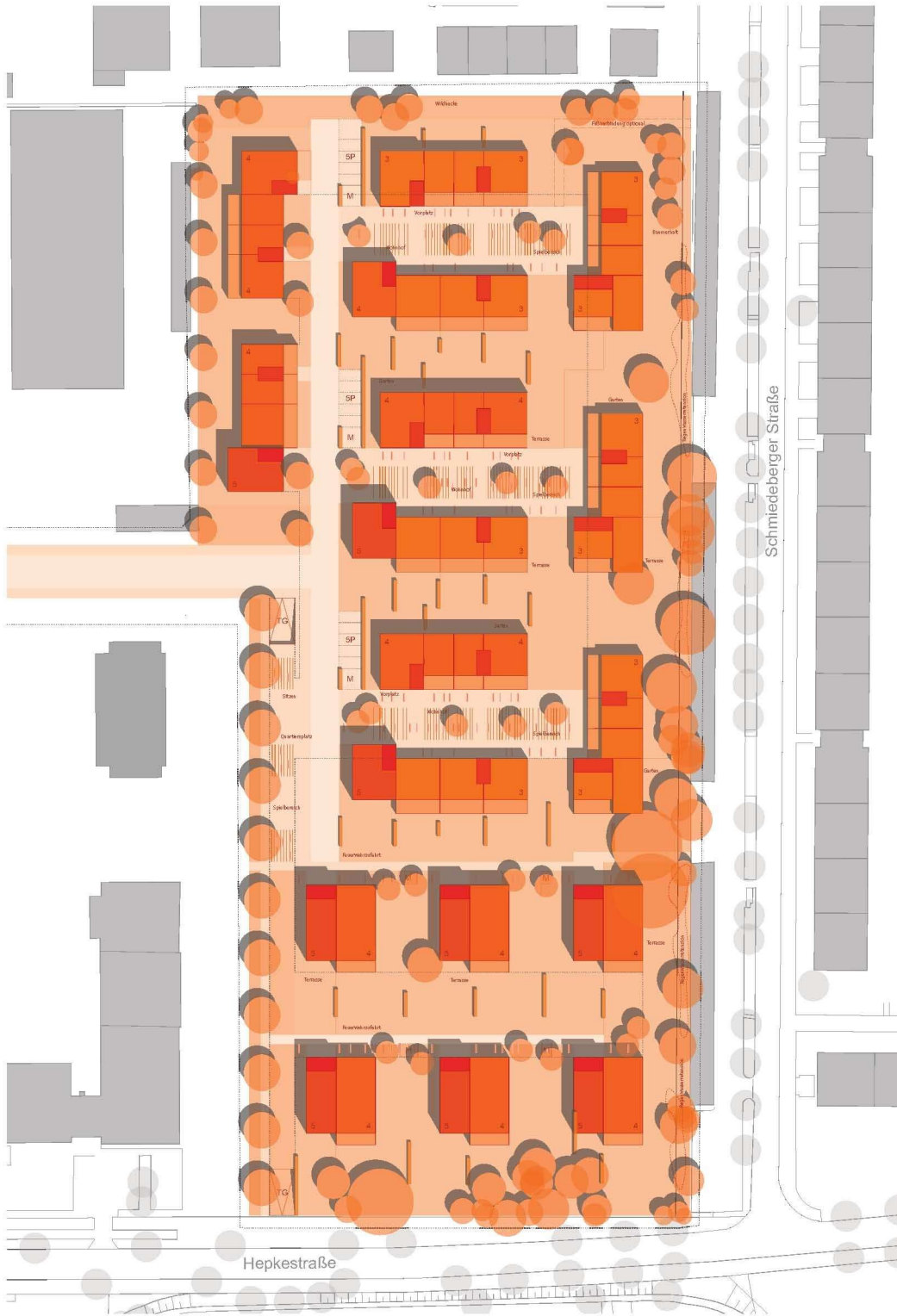
Zu großen Teilen kann der Baumbestand entlang der Hepkestraße und der Schmiedeberger Straße erhalten bleiben. Aufgrund der angestrebten Tiefgaragenlösung sind im inneren Wohnquartier umfangreiche Neupflanzungen beabsichtigt. Die Wohnhöfe erhalten Baumgruppen aus Weißbirke. Die unbefestigten Freiflächen bestehen im wesentlichen aus Rasen- und Wiesenflächen. Eine nutzungsorientierte Gliederung wird durch die Anlage von niedrigen Buchenheckenstreifen erreicht. Grundsätzlich überwiegt der offene Charakter des ungestörten flächenzusammenhangs, sodass bauliche Einfriedungen nicht vorgesehen sind. Den Erdgeschosswohnungen sind Terrassen vorgelagert, auch sind kleine wohnungsnaher Gartenflächen möglich.

In den Wohnhöfen wechseln Natursteinpflasterflächen mit wassergebundener Decke ab. Die unmittelbaren Vorzonen der Hauszüge sind gepflastert. Sitzgelegenheiten und einzelne Spielanlagen für Kinder sind in der Mittelzone der Hofbereiche vorgesehen.

Der Quartiersplatz bietet Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner der gesamten Wohnanlage. Am Quartierszugang und am Übergang zum benachbarten Altbau gelegen, ist er zentraler Treffpunkt der neuen Nachbarschaft.

Am Nordrand des Gesamtareals ist eine unbebaute Freifläche für Ausgleichspflanzungen vorgesehen. Regen- und Oberflächenwasser wird entlang der östlichen Gebietsgrenze versickert.





Verkehrerschließung

Das neue Wohnquartier bleibt weitgehend frei von öffentlichem Verkehr.

Die private PKW-Erschließung der Wohnungen erfolgt in erster Linie über die geplante Zufahrtsstraße der Bärensteiner Straße in eine neue Tiefgarageneinfahrt am Quartiersplatz und von hier aus zu den insgesamt 266 Stellplätzen in der unmittelbaren Nähe der jeweiligen Wohnungstreppehäuser und Gebäudekeller.

Optional ist eine zweite Tiefgarageneinfahrt an der Hepkestraße möglich, um zukünftig morgendliche Wartezeiten im Kreuzungsbereich Bärensteiner Straße zu vermeiden.

Oberirdisch findet in der Regel nur Besucherverkehr bzw. Entsorgungsverkehr statt. Vor den Wohnhöfen sind dafür dezentral 15 Stellplätze angelegt. In den Höfen findet mit Ausnahme von Transport- und Umzugsanlässen nur Fuß- und Fahrradverkehr statt. Befahrbare Wege für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr sind ausgewiesen und teilweise mit durchgrünten Rasengitterelementen belegt.

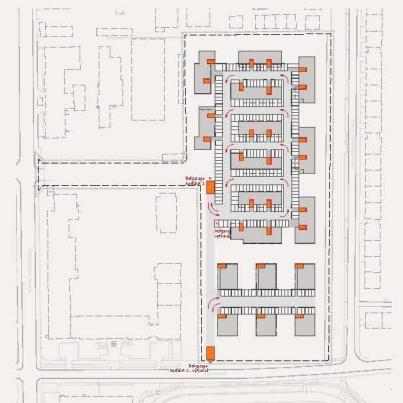
Das Fußwegesystem setzt sich aus Plätzen in den Wohnhöfen, dem Quartiersplatz und Gehwegen zusammen. Zur Verbesserung der örtlichen Wegevernetzung sind Anschlusspunkte an die Schmiedeberger Straße optional möglich.

Architektonische Leitlinien

Die Baukörperausbildungen mit Höhenstaffelungen, Vor- und Rücksprünge, Dachterrassen, Balkonen und Loggien, Fassaden mit großen Fensteröffnungen nach Süden und offenen Wohngrundrissen formulieren eine zeitgenössisch moderne und differenzierte Baugestaltung.

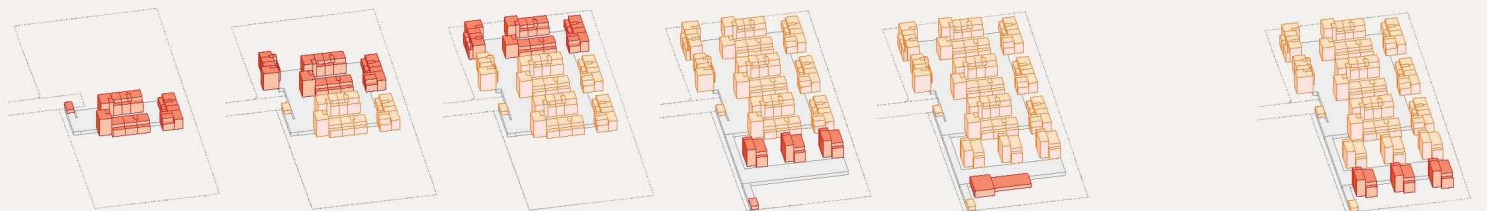
Die neue Wohnanlage fügt sich mit Fassaden in hellem Grundputz in den Gestaltungskanon der Bestandsgebäude ein. Zur Markierung und Differenzierung der Kopfbauten am Quartiersplatz und untergeordneter Gliederungselemente an den Hofgebäuden sind frische Farbakzente an einzelnen Oberflächen von orangerot bis gelb in Pastell bis Vollton vorgesehen. So erhalten die Kopfbauten am Quartiersplatz einzelne Volltonflächen, während im Wohnhofbereich der helle Fassadenputz mit Pastellönen dezent kombiniert wird. Die Farbkombinationen variieren in den Wohnhöfen, sodass ein ausgewogenes Verhältnis vom Eindruck einer Gesamtanlage mit einer erkennbaren Individualität einzelner Wohnbereiche entsteht.

Die Dachflächen der Gebäudezeilen in Ost-Westrichtung können zur Optimierung solarer Energieanlagen leicht geneigt sein. Im Übrigen sind flache Dachneigungen vorgesehen.



Tiefgarage Variante 2 1:2000

Entwurf Variante B 1:500



Mögliche Bauabschnitte

Variante 1

Variante 2