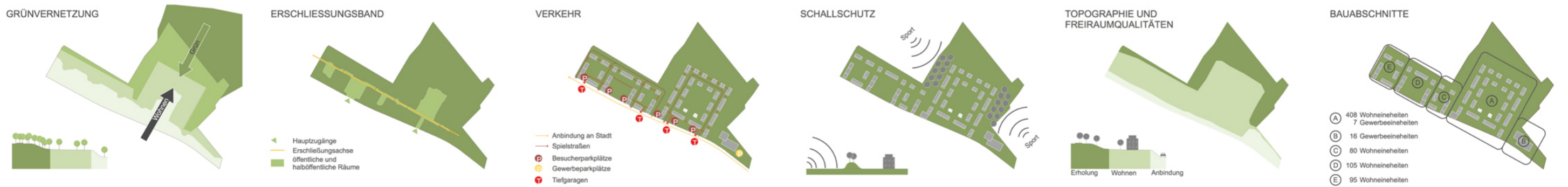


# WOHNEN AM JÄGERPARK

## Städtebauliche Entwurfswerkstatt

### SYMBIOSE VON STADT UND LANDSCHAFT

Ziel ist die Ausformulierung eines Quartiercharakters mit einem städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Gebäudeensemble am Übergang der verdichteten Äußeren Neustadt hin zum Landschaftsraum der Dresdner Heide. Stadt- und Landschaftsraum verzahnen sich im neuen Wohngebiet in vielfältiger Weise und erzeugen eine gehobene Lebensqualität unter Berücksichtigung naturräumlicher und ökologischer Lebensräume. Selbstbewusste und individuelle Stadthäuser sind in offener Bauweise arrangiert und werden umgeben von qualitätvollen Freiraumgestaltungen, die je nach räumlicher Situation stimmungsvolle Bilder von dicht gestalteten Platzanlagen bis hin zu naturnahen Außenräumen erzeugen. Es entsteht eine Symbiose offener städtischer Wohnformen mit einem Netz von Grünzügen, Freiflächen und Rückzugsräumen. Die Offenheit der Wohnungen mit ihren großzügigen Ausblicken, Austritten, Loggien und Terrassen verzahnen sich hierbei mit den Hof- und Platzsituationen zu einem differenzierten Lebensraum mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität. Die Grünflächen der umgebenden Randbereiche in Richtung Sportanlagen der Bundeswehr und des Sportvereins hingegen sind von Nutzungen weitgehend frei gehalten und der ungestörten Entwicklung von Flora und Fauna vorbehalten. Intensiver Bewuchs und Wallanlagen bilden hier zudem einen wirksamen Schutz vor etwaigen Lärmbeeinträchtigungen. Die Gebäudefassaden sind aus dauerhaften Materialien gestaltet und variieren einen anspruchsvollen Material- und Farbkanon, der bewusst lokale Einflüsse aufnimmt und weiterentwickelt.





## WOHNEN

### DAS MODERNE WOHNHAUS

Die längeren Baukörper werden nicht als einheitliche Baublöcke mit durchgängigen Fassaden, sondern als Einzelhäuser mit individuellen Gestaltungen und Materialkompositionen entwickelt.

Das große Angebot unterschiedlicher Gebäudetypologien lässt ein Wohnquartier mit vielfältigen städtischen und landschaftsräumlichen Qualitäten erwarten. Auch werden unterschiedliche Gebäudehöhen vorgeschlagen, die auf örtliche Topographie und Bestandsgebäude reagieren.

Das vorgegebene Bebauungskonzept wurde vor allem im nordwestlichen Baufeld, als Pendant zum Casino qualifiziert. Um die freie „Vorplatzsituation“ nördlich des Casinos räumlich prägnanter zur Geltung kommen zu lassen, erhielten die beiden benachbarten Baufelder eine stärker geschlossene, straßenbegleitende Bebauung. So wird die Wirkung des Baudenkmals als Solitärbau besser erlebbar und der Vorplatz setzt sich mit seinem offenen Charakter hierdurch wirkungsvoller von den mehr geschlossenen Nachbarbaufeldern ab.

Eine weitere Anpassung des vorhandenen Bebauungskonzepts erfuhr der Vertiefungsbereich an seiner nordöstlichen Baugrenze zur Dresdner Heide. Hier wird die Idee verfolgt, kleinere Baukörper in dieser sensiblen Übergangszone zu platzieren und diese leicht niedriger vorzusehen.

Optimiert wurde auch der große Geländesprung entlang der Planstraße Ost in Richtung Dresdner Heide. Infolge einer dreistufigen Geländemodellierung kann entlang der Planstraße Ost die straßenbegleitende Bebauung auf einem ca. 1.25m hohen Sockel angeordnet werden. Die Gebäude stehen darauf ebenerdig, sodass die Wohnungen im EG über direkte Ausgänge auf ihre Terrassen verfügen. Durch die Geländeerhöhung sind sie gleichzeitig vor direkten Einblicken geschützt. Der Aufwand für große Stützmauern entfällt folglich. Der größere Geländesprung ergibt sich an der Hinterseite der straßenseitigen Baukörper und überdeckt die zurückliegenden Tiefgaragen. Die weiteren Höhenangleichungen erfolgen mit den Geländemodellierungen der „Wallanlagen“.

### ZEITLOSE MATERIALIEN UND FARBEN

Für jedes Gebäude ist eine individuelle Material- und Farbgestaltung zu entwickeln. Im Regelfall kommen robuste Oberflächen in Ziegelmauerwerk zur Ausführung. Weiterhin sind auch Putzoberflächen in den oberen Geschossen möglich. Ziegelfarben sind vorzugsweise in Rot- und Sandfarbtönen vorgesehen. Weitere Materialien sind in untergeordneten Flächen zulässig.

### GEMISCHTE NUTZUNGEN

Das vielfältige Wohnangebot bietet die vollständige Palette an unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Den modernen Wohnungen mit überwiegend 2 – 4 Zimmern liegt ein modulares Grundrissprinzip zugrunde, sodass auch innerhalb eines Hauses die Wohntypologien vom Apartment bis zum Familienwohnen individuell gemischt angeboten werden können. Auch sind die Wohnungsgrößen bei gleicher Raumzahl variierbar. Standards des Sozialwohnens sind somit genauso realisierbar wie großflächigere Angebote. Ein Großteil der Wohnungen ist über Aufzüge aus den Tiefgaragen direkt und barrierefrei erreichbar.

Das Dienstleistungs- bzw. Versorgungsgewerbe ist an mehreren Standorten entlang der Planstraße vorgesehen. Vom Betreuungsservice über Bäckerei bis hin zum Supermarkt können hier Flächen in bedarfsorientierten Größen und direkter Erreichbarkeit angeboten werden.

### AUTOFREIES WOHNEN

Die beiden inneren Quartiersstraßen sind als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Sie dienen neben ihrer untergeordneten Versorgungsfunktion als attraktive Aufenthalts- und Spielangebote.

Das Hauptangebot der erforderlichen Stellplätze wird in zwei großen Tiefgaragen angeboten. Besucherstellplätze, Elektromobilität mit Carsharing sind zudem oberirdisch an den Tiefgaragenzufahrten vorgesehen. Die Dienstleistungsanbieter und Versorger verfügen über eigene Kundenstellplätze direkt vor den Einrichtungen. Im Wohnquartier findet kein notwendiger Bewohnerverkehr statt.

### PARKEN

Die beiden inneren Quartiersstraßen sind als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Sie dienen neben ihrer untergeordneten Versorgungsfunktion als attraktive Aufenthalts- und Spielangebote.

Das Hauptangebot der erforderlichen Stellplätze wird in zwei großen Tiefgaragen bereit gestellt. Besucherstellplätze, Elektromobilität mit Carsharing sind zudem oberirdisch an den Tiefgaragenzufahrten vorgesehen. Die Dienstleistungsanbieter und Versorger verfügen über eigene Kundenstellplätze direkt vor den Einrichtungen. Im Wohnquartier findet kein notwendiger Bewohnerverkehr statt.

## FREIRAUM

### WOHNEN IM WALD

Die Nähe zur Heide wurde zum Anlass genommen, den Freiflächen des Wohngebietes eine waldartige Struktur zu verleihen. Dieses starke Motiv macht sie unverwechselbar und gibt dem Ort eine eigene Identität und Qualität. Das zeigt sich zum Einen auf den naturnah gestalteten Plätzen, zum Anderen durch den bewussten Verzicht auf harte Geländekanten. Die sprunghaften Höhenunterschiede amorphen Ursprungs werden hierbei durch die stufenweise Anlage von Böschungen und Rampen naturnah gegliedert. Auch macht diese Strategie zahlreiche aufwendige Landschaftsbauwerke überflüssig.

Als Leitgehölze und Solitäre sind typische Bäume der Dresdner Heide vorgesehen, wie die Traubeneiche, Waldkiefer, Rotbuche und Birke. Diese werden solitär und in Gruppen gestellt, sodass ein „weicher“ Übergang zur Waldfläche entsteht.

Dieser mitteldichte Waldgürtel zieht sich nördlich um das Wohngebiet. Mit dem Aushubmaterial der Gebäudekeller werden hier ergänzend kleinkuppenartige Hügelketten modelliert, die zum Einen den Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere bilden und zum Anderen einen wirksamen Lärmschutz zwischen Sportanlagen und Wohnnutzungen erzeugen.

Durch Lichtungen und Steinschüttungen finden sich hier für die wärmeliebenden Reptilien Plätze zum Sonnen und Verstecken.

Ein engmaschiges Wegenetz im oberen Teil des Gebiets führt die Wegebeziehungen aus dem Wohnquartier in die Heide fort und bietet somit eine attraktive Anbindung an den Naturraum für Spaziergänger, Jogger und Müßiggänger.

### DIE PLANSTRASSE ALS RÜCKGRAT

Die neue Planstraße zieht sich linear durch das ganze Gebiet und verbindet alle öffentlichen und halböffentlichen Räume vom Osten zum Westen. Sie sammelt und verteilt alle Bewohner-, Besucher- und Versorgungsverkehre. Die Zufahrten für die drei Tiefgaragen liegen ebenso direkt an der Planstraße wie Praxen und Läden des Viertels. Die eigentlichen Wohnbereiche können somit weitestgehend autofrei gehalten werden und gewinnen hierdurch entscheidend an Nutzungsqualität für die Anwohner.

Zu den öffentlichen Flächen gehören der Quartiersplatz und der Quartiershof, die sich direkt an die beiden Hauptzugänge des Viertels anschließen. Sie bieten für alle Altersgruppen schöne und differenzierte Aufenthaltsmöglichkeiten. Unter schattenspendenden Bäumen kann man am Teich oder Spielplatz verweilen, Boule spielen oder einfach die Seele baumeln lassen. Die beiden kleineren Wohnhöfe sind vor allem den Anwohnern vorbehalten und bieten mehr Ruhe.

### PARKEN

Die Bewohner können bequem unter dem Wohngebiet in den Tiefgaragen parken und direkt in die anliegenden Wohnhäuser gelangen. Aufzüge führen sie dann in die jeweiligen Wohnungen. Besucher parken unter anderem an den Eingängen der Tiefgaragen und laden dort ihre Elektroautos wieder auf. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch Spielstraßen und ist auch für Anlieferungen, Versorgungs- und Rettungsfahrten zu benutzen.

### BEISPIELHAUS TYP 3

Den modernen Wohnungen mit überwiegend 2 – 4 Zimmern liegt eine modulierte Grundrissprinzip zugrunde, sodass auch innerhalb eines Hauses die Wohntypologien vom Apartment bis zum Familienwohnen individuell gemischt angeboten werden können.



### TYP 3A

2-Raumwohnung  
53qm



Eine kleine 2-Raumwohnung mit Schlafzimmer, Bad und Wohnküche für junge Paare oder Single-Haushalte.

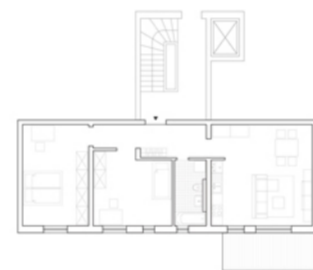


### TYP 3B

3-Raumwohnung  
79qm



Nach Süden orientierte 3-Raumwohnung mit 3 Zimmern und Wohnküche für Paare oder kleine Familien.



### TYP 3C

4-Raumwohnung  
88qm



Die kleinere Variante der 4-Raumwohnung mit 3 Zimmern und Wohnküche sowie 2 Bädern bietet Raum für kleine Familien mit bis zu 2 Kindern.



### TYP 3D

4-Raumwohnung  
95qm



Eine geräumige 4-Raumwohnung mit 3 Zimmern und Wohnküche, 2 Bädern und einem Abstellraum ermöglicht das Wohnen für Familien mit 2 Kindern oder Wohngemeinschaften mit 3 Personen

