



Dokumentation

**Offener einphasiger
städtebaulicher und freiraumplanerischer
Realisierungswettbewerb mit Ideenteil
Wohngebiet „Quartier am Ostpark“**

Rüsselsheim am Main

Allgemein

Auslober

Betreuung, Vorprüfung, Redaktion

Unterstützt durch die Landesinitiative
 **Baukultur** in Hessen



stadt.bau.plan.

Bei der Durchführung dieses Wettbewerbs gelten die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen und mit dem Erlass des Landes Hessen vom 01.03.2013 eingeführten Fassung, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nichts Anderes bestimmt ist.

Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt der Auslobung als verbindlich an.

Die Auslobung wurde mit dem Landeswettbewerbsausschuss der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen abgestimmt und unter der Nummer **21/2017 RPW 2013** registriert.

Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (RPW 2013 § 3 Abs. 1).

Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

vertreten durch:
Oberbürgermeister Udo Bausch



Terramag GmbH
Vorhabenträger der Stadt Rüsselsheim
Entwicklungsmaßnahme
„Quartier am Ostpark“
Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau

vertreten durch:
Herrn Werner Schäfer/
Frau Bettina Straßmann

Tel.: 06181 - 428999-67
Fax: 06181 - 42 89 99-60
E-Mail:
w.schaefer@terramag.de/
b.strassmann@terramag.de

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt

vertreten durch:
Frau Eva Baumgarten-Weng

Telefon: 06151 - 99 57 0
Fax: 06151 - 99 57 30
E-Mail:
ostpark-ruesselsheim@stadtbauplan.de

Bearbeitung:
Herr Carsten Schlosser
Frau Alexandra Vey-Lanzrath

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	4
Beschreibung des Verfahrens	6
Anlass und Ziel des Wettbewerbs	6
Preisgerichtssitzung	6
Preise	6
Preisgericht und Vorprüfung	7
Beurteilungskriterien	8
Termine	8
Weitere Beauftragung	9
Beiträge der Teilnehmer	12
1. Preis Arbeit 1011	12
2. Preis Arbeit 1006	18
Anerkennung Arbeit 1007	22
2. Rundgang Arbeit 1001	26
Arbeit 1002	30
Arbeit 1003	34
Arbeit 1005	38
Arbeit 1008	42
Arbeit 1009	48
Arbeit 1012	52
1. Rundgang Arbeit 1004	56
Arbeit 1010	58

Beschreibung des Verfahrens

Beschreibung des Verfahrens

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die Stadt Rüsselsheim beabsichtigt einen Planungswettbewerb für ein neues Wohnquartier auszurichten. Es soll eine bisher vom SC Opel als Sportfläche genutzte Fläche sowie eine derzeit als Parkplatz genutzte Fläche von insgesamt ca. 46.000 m² in Rüsselsheim überplant werden (Realisierungsteil).

Auf der zur Verfügung stehenden innerstädtischen Fläche soll ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden können.

In einem Ideenteil soll ein Standort für eine Hochgarage als Ersatz für die bisher ebenerdig auf dem Grundstück angeordneten Stellplätze der angrenzenden Großsporthalle gefunden werden.

Preisgerichtssitzung

Das Preisgericht tagte am 21.02.2018 in nicht öffentlicher Sitzung. Der Verlauf sowie das Ergebnis der Preisgerichtssitzung wurden im Preisgerichtsprotokoll vermerkt.

Das Preisgericht bestimmte folgende Preisträger:

1.Preis:

Die Landschaftsarchitekten.
Bittkau Bartfelder, Wiesbaden und
A-Z Architekten BDA, Wiesbaden

2.Preis:

AG5 Architekten BDA + Stadtplaner,
Darmstadt und
Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt

Anerkennung:

bb22 architekten und stadtplaner,
Frankfurt und
LRM Architekten, Hochheim a.M.

Preise

§ 7 Abs. 2 RPW

Als Wettbewerbssumme stellte der Auslober einen Gesamtbetrag in Höhe von 38.200 Euro (zzgl. MwSt.) zur Verfügung.

Das Preisgericht beschloss einstimmig die ausgelobte Preissumme wie folgt zu verteilen:

1. Preis	20.420 Euro
2. Preis	12.780 Euro
Anerkennung	5.000 Euro

Beschreibung des Verfahrens

Preisgericht und Vorprüfung

§ 6 Abs. 1 RPW

Preisrichter

(in alphabetischer Reihenfolge)

(Fachpreisrichter)

1. Frau Prof. Dr. Maren Harnack,
FRA-UAS, Frankfurt/Main
2. Herr Dr.-Ing. Harald Heinz,
Architekt und Stadtplaner, Aachen
3. Frau Prof. Ulrike Kirchner,
Landschaftsarchitektin, Koblenz
4. Herr Prof. Volker Kleinekort,
Architekt und Stadtplaner,
Wiesbaden
5. Herr Nils Kraft,
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,
Stadtrat, Leiter Baudezernat
6. Herr Tobias Mann,
Landschaftsarchitekt, Fulda
7. Herr Prof. Jens Metz,
FRA-UAS, Frankfurt/Main
8. Frau Prof. Christa Reicher,
Architektin und Stadtplanerin,
Dortmund
9. Herr Prof. Rolf Egon Westerheide,
Architekt und Stadtplaner, Aachen

(Fachpreisrichter-)Vertreter

10. Herr Torsten Becker,
Stadtplaner, Frankfurt/Main
11. Frau Sonja Moers,
Architektin und Stadtplanerin,
Frankfurt/Main

(Sachpreisrichter)

1. Herr Udo Bausch,
Oberbürgermeister Stadt Rüssels-
heim, Stadtplanungsdezernent
2. Herr Robert Adam-Frick,
Fraktion FWR/FNR
3. Herr Ioannis Kalaitzis,
Fraktion WsR
4. Herr Ralph Römbach,
Fraktion FDP
5. Herr Karl-Heinz Schneckenberger,
Fraktion Die Linke
6. Frau Birgit Steinborn,
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
7. Herr Frank Tollkühn,
Fraktion SPD
8. Herr Thorsten Weber,
Fraktion CDU

(Sachpreisrichter-)Vertreter

9. Herr Adnan Dayankac,
Fraktion FWR/FNR
10. Herr Olaf Kleinböhl,
Fraktion SPD
11. Herr Heinz-Jürgen Krug,
Fraktion Die Linke
12. Herr Michael Ohlert,
Fraktion CDU

13. Frau Maria Schmitz-Henkes,
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
14. Herr Abdullah Sert,
Fraktion FDP
15. Herr Joachim Walczuch,
Fraktion WsR

Sachverständige

1. Herr Andras Ekkert,
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,
Leiter des Tiefbauamtes
2. Herr Frank Kohmann,
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,
Fachbereich Umwelt und Planung,
Fachbereichsleiter
3. Herr Uwe Reuter,
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,
Fachbereich Stadtentwicklung und
Strategische Planung
4. Herr Thomas Schuh,
Magistrat der Stadt Rüsselsheim,
Fachbereich Umwelt und Planung
5. Herr Werner Schäfer/
Frau Bettina Straßmann,
Terramag GmbH

Beschreibung des Verfahrens

Beurteilungskriterien

§ 5 Abs. 1 RPW

Termine

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Prüfung bzw. Preisrichterbeurteilung waren:

- städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung
- Einhaltung der funktionalen Anforderungen
- gestalterische und räumliche Qualität
- Wirtschaftlichkeit
- planungsrechtliche Umsetzbarkeit

Die Reihenfolge der aufgeführten Beurteilungskriterien stellt keine Gewichtung dar.

Preisrichtervorbesprechung

21. Juni 2017

Downloadmöglichkeit der Wettbewerbsunterlagen

03. November 2017 bis 18. Januar 2018

Ende Rückfragenfrist

17. November 2017

Kolloquium

22. November 2017

Abgabetermin Pläne

19. Januar 2018

Abgabetermin Modell

26. Januar 2018

Preisgerichtssitzung

21. Februar 2018

Benachrichtigung der Teilnehmer

21. Februar 2018

Pressekonferenz

22. Februar 2018

Ausstellung (voraussichtlich)

5. März bis 13. März 2018

Beschreibung des Verfahrens

Weitere Beauftragung

§ 8 Abs. 2 RPW

Im Anschluss an den Wettbewerb wird mit den Preisträgern für den Realisierungsteil ein Verhandlungsverfahren gemäß § 17 VgV durchgeführt werden. Das Wettbewerbsergebnis wird dabei mit 50% berücksichtigt.

Im Falle der weiteren Beauftragung wird die Wettbewerbssumme auf das Honorar angerechnet soweit der Wettbewerbsergebnis in wesentlichen Teilen unverändert bleibt.

Im Anschluss an das Verhandlungsverfahren wird die Ausloberin einen oder mehrere Preisträger mit
- der LPH 3 „Entwurf“ gem. Merkblatt Nr. 51 der AKBW/Anlage 9 HOAI 2013 sowie
- Leistungen der Bauleitplanung gem. §§19 ff. HOAI, LPH 1 teilw. (15 % wegen beschleunigtem Verfahren) sowie LPH 2-3 beauftragen.

Voraussichtlich ist im Parallelverfahren auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus sollen evtl. weitere vertiefende Gestaltvorgaben entwickelt werden.

Die Bewertung des Angebotes/der Auftragsgespräche erfolgt auf Grundlage der Ausführungen in der Vergabeverhandlung sowie des Honorarangebotes anhand der nachfolgend beschriebenen Zuschlagskriterien:

Insgesamt	100 Punkte (P)
A) Wettbewerbserfolg	50 P
B) Projektteam/Projektorganisation	18 P
C) Projektanalyse/Herangehensw.	27 P
D) Honorar	5 P

Beiträge der Teilnehmer

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1011

1. Preis

Die Landschaftsarchitekten.
Bittkau Bartfelder, Wiesbaden
A-Z Architekten BDA, Wiesbaden

Verfasser: Prof. Dr.-Ing. Friedrich Bartfelder, Holger Zimmer

Mitarbeiter: Antonia Piesk, Christoph Duckart

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung

Die aufgelockerte und heterogene städtebauliche Typologie der Rüsselsheimer Südstadt wird um einen Stadtbaustein in Form von „Vier Höfen“ ergänzt. So entsteht ein eigenes Quartier: aus der Gruppierung der Gebäude um die Wohnhöfe und einen zentralen Quartiersplatz herum sowie aus der Ausformung und Dimensionierung der Verbindungsachsen und -wege.

Das Quartier besteht aus einem vielfältigen Mix unterschiedlicher Dichten und Wohnformen. Damit werden Alte wie Junge, Menschen mit und ohne Familien, Menschen mit ganz unterschiedlichen Wohn- und Platzbedürfnissen angesprochen. Miet- und Geförderte Wohnungen sind in die Teilquartiere integriert. Die Reihenhäuser und einzelne Wohnungen sind zur Bildung von Eigentum ange-dacht.

Vier Höfe: Ein modernes, grünes Wohngebiet entsteht.

Dabei ist es sowohl aus Gründen des Lärmschutzes, als auch städtebaulich sinnvoll, die Straßenräume der Adam Opel Allee und der Straße am Sportplatz durch angemessene Baumassen und Raumkanten zu fassen und zu konturieren. Die Teilquartiere und damit alle Erdgeschosswohnungen werden zur Steigerung der Wohnqualität auf 1,5 Meter über das Straßenniveau angehoben. Außerdem lässt diese Lösung Raumhöhen für gewerbliche Nutzungen an der Adam Opel Allee von 4,5 Meter zu. Das Parkgeschoss wird auf 1,5 Meter unter Straßenniveau gelegt. Im Innenbereich des Ensembles, rund um einen zentralen Quartiersplatz, gestaltet sich die Bebauung typologisch differenzierter und wechselt zwischen einzeln stehenden Punkthäusern, Zeilen und Winkeln. Im Zusammenspiel mit den nicht öffentlichen innenliegenden „Vier Höfen“ wird durch diese Bauformen eine hochwertige Adresse geschaffen. Diese weni-



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1011

ger geschlossene Gebäudeanordnung im Inneren des neuen Quartiers ermöglicht vielfältige Sichtbeziehungen und Kommunikationsflächen. Eine angemessene, städtische Dichte (siehe Berechnungen) ermöglicht neue Grundrisse, neue Wohnformen und schafft Spielraum für Flexibilität auch in der Ausbildung von Loggien, durchlaufenden oder versetzten Balkonanlagen – sogar Wintergärten.

Landschaftsplanerische Einbindung

Bei der Entwicklung der Freiflächen wird auf eine räumlich differenzierte Struktur aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Zonen Wert gelegt. Sie ergibt sich aus der gewählten Bebauungsstruktur und den dominanten diagonalen Wegebeziehungen: von Nordwesten aus der Stadt nach Südosten zum Schulzentrum, angeknüpft an den nahegelegenen Ostpark. Um den zentralen Wasserplatz herum entstehen begrünte Hofbereiche, gegebenenfalls mit gärtnerischer Nutzung durch Bewohner und Bewohnerinnen. Die öffentlichen, eher urbanen Platzflächen an der Adam Opel Allee fungieren als Entrée zum Quartier und zur Großsporthalle. Der Kindertagesstätte, in der Nähe der Schule, ist ebenfalls ein grüner Freibereich zugeordnet. Schulzentrum und Großsporthalle werden durch die Anordnung des neuen Parkhauses entlang des Evreuxrings nun durch einen platzartigen Freibereich verknüpft. Das gesamte Quartier ist autofrei. Die Maxvon-Laue-Straße am südlichen Rand wird als Wohnstraße ausgebildet. Am nörd-

lichen Rand des Plangebiets erschließt eine Spielstraße die Reihe der Stadthäuser.

Bauabschnitte

Das Gebiet ist funktional und kann flexibel entwickelt werden. Die vier Wohnhöfe mit jeweils einer abgesenkten Parkebene können unabhängig voneinander von unterschiedlichen Investoren realisiert werden. Die unterschiedlichen Typologien der Gebäude (Punkt-

haus, Zeile, Winkel sowie Kettenhäuser) stehen für die verschiedenen Bauherren, Baugruppen und Genossenschaften Baufelder zur Verfügung, die auf einer gemeinsamen Parkebene unabhängig realisiert werden können.

Verkehr

Das neue Wohnquartier ist autofrei. Das gewährleistet Ruhe und Entspannung. Dennoch ist jede Wohneinheit durch eine eigene Parkebene komfortabel an einen



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1011

eigenen Stellplatz angeschossen. An der Max-von-Laue-Straße werden Stellplätze für Book n drive angeboten. Damit können die erforderlichen Stellplätze reduziert werden. Die Durchwegung des Quartiers ist so angelegt, dass Fußgänger und Radfahrer auf kürzestem Weg die Bushaltestelle, das Nahversorgungsgebiet und die Innenstadt erreichen können.

Grün- und Freiflächen

Der Freiraum zeichnet sich durch klare Adressbildung und deutlicher Differenz verschiedener Typologien aus. Diese Differenzierung wird durch die klaren Raumkanten der Bebauung, topografischer Höhenunterschiede und variierendem Begrünungsanteil erreicht. Der Besucher erkennt an dieser Gestaltung bereits die Abstufung von öffentlichen Platzflächen entlang der Adam-Opel-Straße bis hin zu den semi-privaten Innenhöfen. Die öffentliche Platzfläche erstreckt sich vom Vorplatz der Großsporthalle bis hin zum städtischen Platz im Nordwesten des Planungsgebiets. Dieser Platz ist die Hauptadresse zu „Vier Höfe“ und durch Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss mit Leben gefüllt. Hier beginnt die Durchwegung zum südwestlichen Teil des Gebiets und führt über den halböffentlichen und begrünten „Wasserplatz“, der zum Verweilen einlädt. Er dient ebenfalls der Retention anfallenden Niederschlagswassers und unterstreicht die Nachhaltigkeit des Quartiers. Großzügige Sitzmöbel und Flächen bilden

einen geschützten Treffpunkt zum Entspannen, Spielen und sozialen Aktivitäten innerhalb des Quartiers. Schattenspendende Bäume schaffen eine gemütliche Atmosphäre und bilden den Abschluss des Ostparks als grüner Finger hinein in das Gebiet. Die vier höher gelegenen Innenhöfe sind überwiegend als Gemeinschaftsflächen der jeweiligen Nutzer vorgesehen und bilden kleine Oasen, mit Blumenwiesen, Möglichkeit des Gärtnerns und feiern privater Sommerfeste. Durch die Neuordnung der Stellplatzflächen kann zwischen der Großsporthalle und der neuen Bebauung eine intensive Begrünung aus Großbäumen im parkartigen Charakter angelegt werden. Diese stellt im direkten Anschluss an den Ostpark die durchgängige Begrünung zur Adam-Opel Straße her.

Ideenteil

Eine neue Hochgarage dient als Ersatz für die bisher ebenerdigen Stellplätze der Großsporthalle und bietet zusätzlichen Schallschutz als „grüne Wand“ zum Evreuxring. Vor dem Haupteingang der Großsporthalle werden Stellplätze für Behinderte unter einem neuen Plateau geschaffen. Durch Rampen und einen Aufzug wird der barrierefreie Zugang zur Großsporthalle geschaffen. Auf der Freifläche östlich der Halle steht eine Vorfahrt für Mannschaftsbusse und eine Sportfläche zu Verfügung.

Feuerwehr/ Rettungswege

Das Gesamtkonzept „Vier Höfe“ macht

es möglich, die dicht begrünten Innenhöfe von befestigten Feuerwehrezufahrten frei zu halten. Die Lösung: Die Feuerwehr erreicht die Gebäude von der Adam-Opel-Straße, Max-von-Laue-Straße und Georg-Jung-Straße und kann außerdem über die neue, nördliche Ein- und Durchfahrt auf den Quartiersplatz fahren.

Die Feuerwehrfahrzeuge stehen in einem Abstand von drei bis acht Metern am Gebäude. Die Position der Bäume korrespondiert mit den einzelnen Wohnungsgrundrissen, damit die oberen Geschosse mit dem Leiterfahrzeug erreichbar sind. Dreigeschossige Gebäude mit einer maximalen Brüstungshöhe von acht Metern sind mit der tragbaren Leiter innerhalb von 50 Metern erreichbar. Für Wohnungen, die nicht mit dem Leiterfahrzeug und der tragbaren Leiter erreichbar sind, sorgen Erschließungssysteme wie Laubengang und durchlaufende Balkone für den zweiten Rettungsweg.

Energie und Ökologie

Das Wohnkonzept „Vier Höfe“ kann energetisch und ökologisch zu einem Vorzeigeprojekt werden. Die Ökobilanzierung über den gesamten Lebenszyklus der Wohnbebauung ist Basis der Planung. Zielsetzung ist die Reduzierung klimaschädlicher Gase. Dabei wurden nicht nur nachhaltige Baustoffe und eine sparsame Energieversorgung berücksichtigt. Mobilität und die Bewertung von Brand-Schall- und Wärmeschutz fließen ebenso

in die ganzheitliche Betrachtung ein.

Energiekonzept

Die Kompaktheit der Wohnquartiere macht es möglich, Passivhaus- oder Aktivhausstandard zu erreichen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht in der heutigen Form nicht mehr dem aktuellen Wissenstand und kann durch eine intelligente Planung übertroffen werden.

Weite Wege im Alltag können durch das quartiersnahe Einkaufszentrum, den Sportplatz und die Schule vermieden werden. Der Rüsselsheimer Bahnhof und die S-Bahn ist mit dem Fahrrad energiesparend in zehn Minuten erreichbar. Die Mobilität ist durch Fahrrad, Bus, Carsharing und – wer möchte - mit dem eigenen PKW aus der Parkebene gewährleistet. Hier stehen Ladestationen zur Verfügung, die durch Photovoltaik auf den Dächern der Gebäude gespeist werden. Empfohlen wird folgendes, kostensparendes Energiekonzept: Außenluft wird dauerhaft über Zuluft-Elemente in den Fensterelementen oder über Fenster mittels Abluftventilator in das Gebäude geführt. Der Abluftventilator sitzt dezentral direkt in einem Schacht der Wohnungen. Dadurch sind keine abgehängten Decken und höhere Geschosshöhen erforderlich. Die warme Abluft wird zentral in der Dachzentrale gesammelt und durch einen Wärmetauscher abgeführt. An diesen Wärmetauscher ist eine Wärmepumpe angeschlossen.

Der Strom für die Wärmepumpe wird regenerativ über eine Photovoltaik-Anlage bereitgestellt. Die erzeugte Wärme wird in Pufferspeichern gesammelt und dient der Warmwasserbereitung und versorgt die Heizung. Für die Wintermonate tritt im Bedarfsfall ein kleiner Gasbrennwertkessel hinzu. Die Wohnungen werden über Heizkörper beheizt. Durch eine intelligente Regelung erfolgt der Betrieb der Wärmepumpe in Zeiten mit solarem Stromangebot aus der Photovoltaik-Anlage. Neben dem erhöhten erneuerbaren Eigenversorgungsgrad im Quartier führt dieses Konzept auch zu niedrigeren Betriebskosten. Das Energiekonzept ist eine Weiterentwicklung des Passivhaus-Konzepts, das ein Kostenoptimum durch die sinnvolle Kombination von Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik anstrebt. Gleichzeitig wird auf einen möglichst geringen Anteil der grauen Energien bei der Materialwahl geachtet.

Für die transparenten Bauteile soll eine Dreifachverglasung verwendet werden. Damit stellt sich auch ein guter Schallschutz ein.

Anlagentechnisch wird eine Abluft/Wasser-Wärmepumpe empfohlen, gespeist von einer Abluftanlage mit einem Gasbrennwertkessel als Spitzenlastzeuger. Um mindestens die Anforderung KfW 55 einzuhalten werden für jedes Gebäude Photovoltaikanlagen vorgesehen. Der gewonnen Strom soll direkt zur Versorgung der Wärmepumpen selbst genutzt werden.

Das innovative Energiekonzept ist sehr nutzerfreundlich und wartungsarm. Damit ist eine hohe Akzeptanz der Bewohner gewährleistet. Geringe Nebenkosten und hohes Einsparpotenzial.

Energetisches Quartierskonzept

Für die weitere Ausarbeitung ist ein energetisches Quartierskonzept notwendig. Zukünftig ist die energetische Vernetzung einzelner Gebäude und Sektoren (Wärme, Strom) eine zentrale Herausforderung. Die Gebäude im Quartier werden als Schnittstelle eines intelligenten Netzwerks (Smart Grid) fungieren, um bedarfsgerecht erneuerbare Energie zu liefern oder Maßnahmen zur Entlastung der vorgelagerten Infrastruktur einleiten zu können. Ziele und Umsetzungsstrategien für ein energieeffizientes Quartier wird die Umsetzung von anspruchsvollen Lösungen in der Energie- und Wärmeversorgung unterstützen. Von Bund, KfW und EU stehen umfangreiche Fördermittel zur Verfügung.

Flächenversiegelung

Bei den Freiflächen wurde darauf geachtet, dass möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Zur Umsetzung gehört neben großen Rasen- und Pflanzflächen auch eine Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster als Belag für die Wege im Innenhof, ebenso wie auf den angeordneten PKW-Stellplätzen. In den Innenhöfen ist eine große, nicht durch die Tiefgarage unterbaute Fläche geplant,

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1011

die ein Versickern von anfallendem Regenwasser zulässt und damit einen Anschluss an den natürlich gewachsenen Boden darstellt.

Mikroklima

Umfangreiche Baumpflanzungen, verbunden mit einer guten Durchgrünung gewährleisten ein angenehmes Mikroklima und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten. Eine weitere ökologische Qualität liefert ein Gewässerband, das die beiden mittleren Grünflächen begleitet (temporär gefüllt bei Regenereignissen) – ein gestalterisches Element, dem das anfallende Oberflächen- und Regenwasser zugeführt werden kann. Durch eine entsprechend ausgewählte Bepflanzung wird das Wasser gereinigt und z.B. über ein Rigolensystem zeitverzögert der Grundwasserneubildung zugeführt. Sofern eine Wasserspeicherung erwünscht ist, kann dies über Zisternen erfolgen und zur zeitweisen Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Die Versickerungsanlage liegt auf dem zentralen Wasserplatz und wird aus pädagogischen, klimatischen und ästhetischen Gründen sichtbar mit in die Freiraumgestaltung integriert.

Fahrräder

Neben den direkt an den Hauseingängen angeordneten Fahrradstellplätzen werden weitere in der Tiefgarage angeboten. Besonders platzsparend und sicher: Doppelparker für Fahrräder

Mobilitätskonzept

Aus Sicht der Entwurfsverfasser muss Mobilität neu definiert werden. Sie setzt sich zusammen aus dem guten Angebot des ÖPNV im Rhein-Main Gebiet in Kombination mit motorisiertem Individualverkehr, der nicht nur über das eigene Kraftfahrzeug dargestellt werden muss. Das eigene Auto kann ersetzt werden durch Car-Sharing, wodurch viel mehr Menschen ein Auto in Ergänzung zum ÖPNV teilen. Hier wird die Kooperation mit einem Car-Sharing-Unternehmen empfohlen.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Der Entwurf zeichnet sich durch eine große Klarheit aus. Um einen großen Quartiersplatz sind vier große Baufelder so angeordnet, dass sie alle einen direkten Bezug zu diesem Platz haben. Aufgrund seiner Größe eröffnet der Platz hervorragende Möglichkeiten für differenzierte Nutzungen. Dies erfordert bei einer Realisierung eine besonders sorgfältige Freiraumgestaltung.

Der Quartiersplatz wird von der Adam-Opel-Straße aus auf direktem Weg erreicht. Der Quartierseingang ist durch eine intelligente Ausformung und Anordnung der Raumkanten klar markiert. Die an dieser Stelle möglichen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss unterstützen dies.

Die vier Baufelder ermöglichen durch ihre Robustheit eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen und Typologien. Selbst bei einer Realisierung durch unterschiedliche Baukörper innerhalb eines Baufelds würde diese Robustheit der städtebaulichen Form nicht verloren gehen.

Innerhalb der vier Baufelder bieten differenzierte Wohnhöfe vielfältige, private und gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine abschnittsweise Realisierung ist gut möglich.

Die Herstellung der geforderten Stellplätze ist unter den vier Baufeldern in ausreichender Anzahl möglich.

Der Standort der Kita ist gut gewählt, unabhängig von der Frage der Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück.

Die Vorschläge im Ideenteil werden unterschiedlich bewertet. Positiv wird die Gestaltung eines attraktiven Vorplatzes gesehen, der eine gute Verbindung zum neuen Quartier herstellen kann. Die vorgeschlagene Anhebung des Vorbereichs wird kritisch gesehen. Das Parkdeck entlang des Evreux-Ringes ist in seiner Kubatur stärker auf die Großsporthalle abzustimmen.

Die professionelle Durcharbeitung des Entwurfs garantiert, dass bei einer Realisierung nicht mit unvorhersehbaren Schwierigkeiten gerechnet werden muss.

Freiraum

Der grüne Platz ist das Herz des Quartiers und bildet mit dem Städtebau eine überzeugende Quartiersmitte. Von hier vernetzen in vier Himmelsrichtungen grüne Wege in die benachbarten Quartiere. Die Innenhöfe bieten differenzierte, hochwertige, wohnungsnaher Freiräume von privater bis gemeinschaftlicher Nutzung. Besonders überzeugt die Ausgestaltung des Entrées „Der vier Höfe“ an der Adam-Opel-Straße. Lediglich der Außenraum der KiTa wird durch seine Ausrichtung zur Max von Laue Straße / Georg Jung Straße kritisch gesehen.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1006

2. Preis

AG5 Architekten BDA + Stadtplaner,
Darmstadt
Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt

Mitarbeiter:
Christoph Kornmayer, Andres Krause,
Jochen Silbermann

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Situation

Der Wettbewerbsbereich für das künftige Wohngebiet „Am Ostpark“ liegt in einem heterogen strukturierten Stadtbereich zwischen innenstadtnahem, jedoch kleinteiligem Wohngebiet im Norden, Sport und Grünanlagen im Osten sowie im Westen und Süden großmaßstäblichen Wohn- und Bürobauten sowie Schulen. Direkt begrenzt wird es im Süden durch eine Großsporthalle, im Osten durch einen Sportplatz. Eine

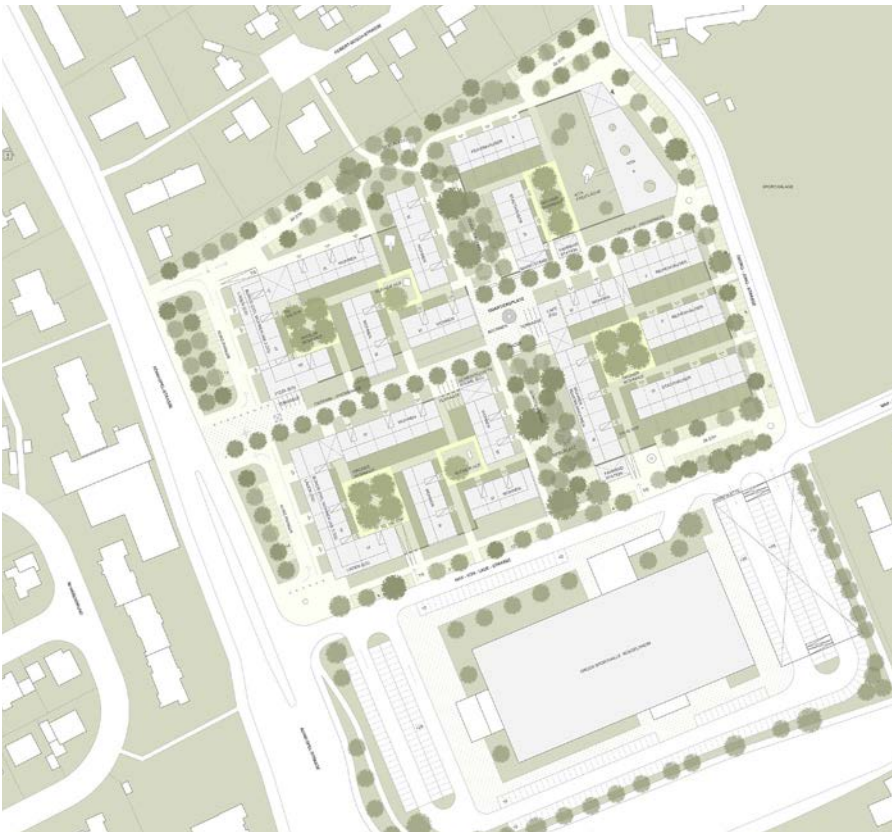
erhebliche städtebauliche Zäsur bildet die verkehrsreiche Adam-Opel-Straße als westliche Gebietsgrenze. Aus dieser städtebaulichen Gemengelage, der sehr undifferenzierten räumlichen Gliederung sowie der geplanten Nutzung als Wohngebiet lassen sich wenig unmittelbare städtebauliche Konzeptionen zwingend ableiten.

Allgemeine Ziele / Rahmenkonzeption

Generelles Ziel ist daher die Entwicklung eines eigenständigen Wohngebietes mit identitätsstiftenden Merkmalen und quartiersübergreifender Verknüpfung mit den benachbarten Bereichen. Dies soll unter Berücksichtigung der aus Verkehr im Westen und Sportbetrieb im Osten resultierenden Lärmschutzanforderungen erfolgen. Als aus diesen örtlichen Gegebenheiten folgende Leitidee wird eine aufgelockerte, im Wesentlichen aus vier differenzierten Blocks/Clustern bestehende Bebauung vorgeschlagen, die darüber hinaus eine ungezwungene innere und äußere Verflechtung ermöglicht.

Städtebauliches und räumliches bzw. bauliches Konzept

Das Baugebiet soll eine eigene Identität zeigen, jedoch in seinen baulichen Merkmalen bescheiden bis gediegen und eher „konventionell“ im positiven Sinn geprägt sein. Gleichzeitig soll sowohl Durchlässigkeit bezüglich des Gesamtquartiers gewährleistet werden, andererseits auch geschützte Bereiche ermöglichen. Durch die Anordnung von insge-



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1006

samt vier Clustern ergeben sich wenige, jedoch im Detail bzw. Gestaltungskanon sowie Geschossigkeit differenzierte Baublöcke, die insgesamt wiederum ein Ensemble bilden. Die Blöcke sind differenziert in Geschosswohnungsbau, sogenannte Stadthäuser und Reihenhäuser, die jeweils Höfe bilden. Die geforderte Kindertagesstätte schließt das Quartier im Nordosten ab.

Die Gebäude selbst sind in konventioneller Massivbauweise (Schotten) vorgesehen, die jedoch relativ freie Grundrissgestaltung ermöglicht. Balkone und Terrassen gestatten individuelle Gestaltung und Ausstattung mit festem und flexiblem Sonnenschutz, wie z.B. Pergolen, Wintergärten, Schiebe- bzw. Faltdäden etc. Der Wechsel von Voll- und Staffelgeschossen im Obergeschossbereich trägt trotz einfacher Baumassen zur Vielgestaltigkeit bei.

Insgesamt sind - je nach Wohnungsgröße - ca. 210 - 240 Wohneinheiten vorgesehen, die sich entsprechend des geforderten Wohnungsmix relativ gleichmäßig auf das Gebiet verteilen. Aufgrund der im vorgeschlagenen Schottensystem flexiblen Grundstruktur im Geschosswohnungsbau als auch im Stadt- bzw. Reihenhausbau können die Grundrisse den ggf. später festzulegenden Eigentumsformen noch angepaßt und festgelegt werden. Das EG ist jeweils barrierefrei ausgebildet, diese Wohnungen verfügen alle über einen privaten Gartenanteil, was zur zur Stabilisierung des Gebietes beiträgt.

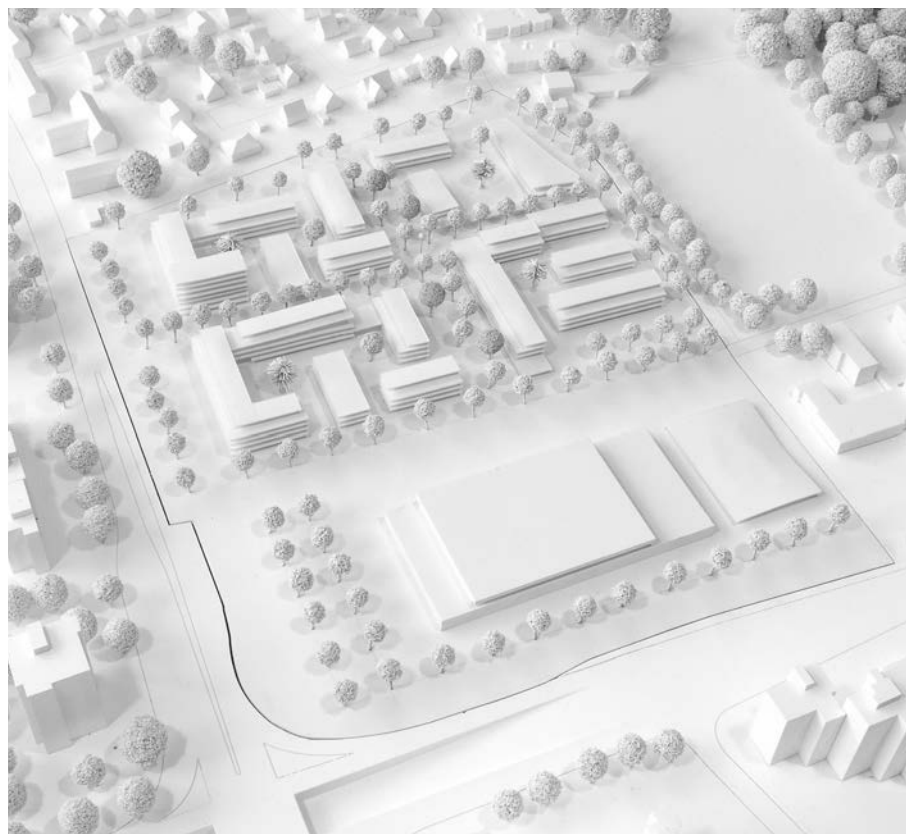
Nutzung

Für das Quartier wird nahezu ausschließlich Wohnen vorgesehen (Allgemeines Wohngebiet). Im Bereich der Adam-Opelstraße sind im Rahmen einer „hybrid-artigen“ Nutzung im Erdgeschoss Einzelhandel und einzelne Gastronomie, in den Obergeschossen bis einschl. 2. OG Büronutzungen, Einheiten der Gesundheitsvorsorge, Verwaltung und Büros vorgesehen sowie in den Folgegeschossen Wohnungen. An ausgewählter Stelle im

inneren Quartier sind im Bereich der Promenade und des Quartiersplatzes eine spezifische Gastronomie (Tagescafe), ein Bauteil für Gemeinschaftsflächen sowie für Marktstände (kleiner Bauernmarkt) vorgesehen, um dem Gesamtgebiet Identität, Nachbarschaftsleben und Attraktivität zu gewährleisten.

Freiflächen- und Grünkonzept

Wesentliches Gestaltungsmerkmal und Planungsziel ist einerseits die abgestufte



Modellfoto

Ausbildung der Grün- und Freiräume in gemeinsam-öffentliche, halböffentliche und private Flächen und andererseits deren Verknüpfung untereinander bzw. mit den umliegenden Quartieren. Hierbei entsteht eine Hierarchie der Freiräume aus gemeinschaftlich nutzbaren größeren Plätzen bzw. parkartiger Anlage sowie mittleren bis kleineren grünen Höfen in den jeweiligen Blocks. Verbindende Elemente sind die das Gebiet durchquerende „Ostpark-Promenade“ und die große gemeinsame Grünanlage, die auch Spiel- und Erholungsflächen aufweist. Im zentralen Kreuzungspunkt entsteht hieraus in Verbindung mit der Gebäudestellung eine zentrale Platzfläche mit Brunnen o.ä. und besonderer Aufenthaltsqualität. In den Höfen ergänzen angemessene, jedoch reduzierte private Grünflächen das Angebot und sichern hiermit auch individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Bei den Oberflächen sollen den einzelnen Anforderungen gemäß die jeweiligen Bereiche wasserdurchlässig gepflastert bzw. im Wechsel gepflastert und/oder mit wassergebundener Decke ausgeführt werden. Alle Grünflächen sind in einfacher, jedoch großzügiger und gut nutzbarer Form als „Rasen- bzw. Wiesenflächen mit Einzelbäumen darauf“ vorgesehen. Einfriedungen sollen nur bei den privaten Freiterrassen in Form von Hecken erfolgen. Durch den weitgehenden Verzicht auf Buschwerk bzw. Gebüschpflanzungen sollen Angsträume vermieden werden.

Erschließungs- und Stellplatzkonzept Fahr-Erschließung:

Das gesamte Gebiet bleibt im Inneren frei von Kfz-Verkehr. Die Erschließung erfolgt ausschließlich vom Rand her über die Adam-Opel-, Max-von-Laue und Georg-Jung-Straße. Parallel zur Adam-Opel-Straße wird eine untergeordnete Service-„Straße“ vorgeschlagen, die der Andienung der gewerblichen Nutzung dient und Kurzparker erschließt.

Stellplätze:

Die erforderlichen Stellplätze für das neue Wohngebiet werden in differenzierter Form bedarfs- und standortgerecht angeordnet. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind jeweils 1 Tiefgarage für jeden Block vorgesehen. Die Stellplätze im übrigen Gebiet werden wohnungsnah entweder im Bereich des öffentlichen Straßenraums (Ausbau vorhandener Kapazitäten) oder an geeigneter Stelle als Sammelparkplatz ebenerdig ausgewiesen. Die Kindertagesstätte erhält eigene Stellplätze im Straßenbereich. Die durch die Neubebauung entfallenen Stellplätze im südwestlichen Planungsgebiet werden neu angeordnet: vor der Großsporthalle an der Adam-Opel-Straße werden im östlichen Vorplatz 108 Stellplätze in Form einer den vorhandenen Parkplatz überdeckenden Parkpalette angeordnet. Weitere zu ersetzende Stellplätze werden im westlichen Vorplatz-Bereich der Halle angeordnet.

Fuß- und Radwege:

Innerhalb des Quartiers und in Verknüpfung mit den anschließenden Bereichen

erfolgt die Fuß- und Radwegerschließung durch eine zentrale „Promenade“ in Ost-West-Richtung, die außerdem das Gebiet räumlich gliedert. Von hier aus und von der quer hierzu in Nord-Süd-Richtung verlaufenden parkähnlichen Grünanlage werden die einzelnen Teilbereiche und Höfe erschlossen. Auf einfache Art und Weise kann hierdurch ein gestaffeltes Netz von Wegen, Plätzen und Höfen erfolgen. An zwei bis drei ausgewählten Stellen sind im Gebiet verteilt Fahrradstellplätze für rent-a-bike vorgesehen.

Lärmschutz

Bezüglich Lärmschutz werden in städtebaulich-baulicher Hinsicht folgende Maßnahmen und Konzepte vorgeschlagen:

Verkehrslärm:

Zur Adam-Opel-Straße hin ist ein Mindestabstand der Bebauung von ca. 25 - 35 m vorgesehen. Im Rahmen der Nutzungsgliederung ist Wohnen nur ab dem 3. OG geplant. Dabei sind passive Schallschutzmaßnahmen Teil des Konzeptes. Für das Gesamtgebiet stellt diese Baukörperanordnung eine Lärmschutz-„Wand“ dar.

Sportlärm:

Im östlichen Bereich des Gebietes werden gegenüber den Sportflächen die Gebäude stirnseitig angeordnet, sodass durch diese Gebäudestellung eine Einwirkung erheblich gemindert wird. Zusätzlich bildet die Kindertagesstätte aufgrund ihrer Stellung und Grundrissorientierung eine Lärmschutzbarriere.

Bauabschnitte, Teilung, Parzellierung

Die Wohngebäude können in variablen Bauabschnitten bedarfsgerecht und marktorientiert sowie im Rahmen der unterschiedlichen Bauformen zeitgerecht und untereinander abgestimmt realisiert werden. Hierbei ist eine Teilung und Parzellierung in unterschiedlicher Größe und Umfang möglich. Insofern ist die Aufteilung in Teilquartiere oder sogar einzelne Grundstücke bzw. Zeilen möglich, ohne dass die Gesamtkonzeption hiervon nachteilig beeinflusst wird.

Vorzugsweise begonnen werden sollte im westlichen Planungsgebiet, da so am ehesten die Möglichkeit besteht, den wesentlichen baulichen und passiven Lärmschutz schon zu Beginn der Maßnahmen umzusetzen.

In weiteren Schritten wird vorgeschlagen, von Ost nach West vorzugehen, um auch hier sowohl Lärmschutz als auch Versorgung (Kita) vorwegzunehmen. Der mittlere Bereich wären dann für weitere kleinere Bauabschnitte vorgesehen.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Der Entwurf baut auf der Grundidee, vier differenzierte Cluster zu entwickeln, die über den Freiraum mit dem Kontext vernetzt werden. Die Mikroquartiere werden über ein klares Erschließungssystem erschlossen. Die Mitte wird durch einen zentralen Quartiersplatz gebildet, der räumlich überzeugend in die Bau- und Grünstruktur eingebettet ist.

An der Adam-Opel-Straße reagieren die Baukörper mit einer klaren Raumkante, die aus Lärmgründen von der Straße weggerückt wird. Der große Abstand zur Adam-Opel-Straße schwächt jedoch die gewünschte Raumbildung ab.

Die Vernetzung in Ost-West-Richtung wird über eine mittige Ostpark-Promenade gewährleistet; die Nord-Süd-Vernetzung gelingt durch eine Abfolge von Quartierspark, Spielplatz und Quartiersplatz.

Die einzelnen Mikroquartiere werden geprägt durch gemeinschaftliche Höfe, eine Vielfalt von Wohntypologien und eine differenzierte Baukörperstellung. Die Kita liegt an der Georg-Jung-Straße und ist damit gut erschlossen. Der Freiraum der Kita schließt allerdings nicht unmittelbar an die Grünachse an.

Der gut proportionierte Quartiersplatz fungiert wie ein Gelenk zwischen den unterschiedlichen Richtungen und belebt durch angrenzende Erdgeschosse mit gemeinschaftlichen Nutzungen, Gastronomie und Marktständen.

Der Übergang zum Ostpark wird durch einen Grünstreifen im Norden, in den z.T. Parken integriert ist, gewährleistet.

Der Bereich der Groß-Sporthalle wird neu geordnet und funktional optimiert, unter Beibehaltung des freistehenden Charakters des Sporthallengebäudes. Mit der ergänzten Parkpalette im Osten der Sporthalle wird die Stellplatzanforderung übererfüllt.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist festzustellen, dass das Nettobauland im Vergleich zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen hoch ist, wobei die Geschossfläche aufgrund der z.T. niedrigen Geschossigkeit eher gering ist.

Der Entwurf erfüllt die gestellten Anforderungen in hohem Maße und liefert eine überzeugende Antwort auf die Herausforderungen eines neuen Quartiers.

Freiraum:

Die Arbeit ist von einer guten Vernetzung von öffentlichen und privaten Freiraumtypologien geprägt: Straßen, Höfe, Gärten sowie einem Quartiersplatz. Insbesondere bildet die Nord-Süd-ausgerichtete Grünsprange einen quartiersprägenden Raum. Die Ost-West-orientierte steinerne Achse überschneidet diesen an einem zentralen Quartiersplatz. Der Vorbereich an der Adam-Opel-Straße wird in seinen Abmessungen in Frage gestellt. Der nördliche Quartiersabschluss nimmt die Bezüge zum Ostpark nur unzureichend auf.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1007

Anerkennung

bb22 architekten und stadtplaner,
Frankfurt
LRM Architekten, Hochheim a.M.

Verfasser: Jan Schulz

Mitarbeiter: Abdullah Yilmaz, Tuan Minh
Nguyen

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Städtebauliche Einbindung

Ausgangspunkt des städtebaulichen Entwurfes ist der Stadtblock. Diese sehr Dichte und urbane Struktur dient als Ausgangspunkt der Planung. Abgeleitet aus den Proportionen des angrenzenden Wohngebietes bilden sich auf dem Wettbewerbsgebiet sechs Blockstrukturen. Diese wurden im Entwurfsprozess differenziert und durch das städtebauliche Konzept an die Umgebung und den Ort angepasst. Das Leit-

motiv ist der „Starke Solitär“. Dieser ist im Bereich der Stadtkanten immer Bestandteil der Quartierstypologie. Den Hochpunkt des Quartiers bildet der 7-geschossige Solitär an der Ecke Adam-Opel/ Max-von-Laue-Straße. Die drei anderen Solitäre sind 5-geschossig ausgebildet.

Auf Grundlage der Analyse, der Idee und des städtebaulichen Konzeptes wurden drei Quartierstypen entwickelt die auf die unterschiedlichen Anforderungen und Funktionen reagieren.

Der Typ 1 ist der „Stadtblock“ dieses mischgenutzte Gebäudeensemble bildet im Bereich der Adam-Opel Straße den westlichen Quartierseingang. Dabei handelt es sich um eine sehr verdichtete Gebäudekomposition für unterschiedliche Nutzer. Der Schwerpunkt liegt im Bereich des geförderten und sozialen Wohnungsbaus. Zielgruppen sind Singles, Paare, Junge Familien und Studenten.

Die Erdgeschosszone wird durch Gewerbe und Gastronomie ergänzt. An der Ecke Adam-Opel/ Max-von-Laue-Straße ist ein Nahversorger für das Quartier vorgesehen. Das Wohnen beginnt ab dem 1. Obergeschoss.

Der Typ 2 ist der „Gemeindeblock“. Dieser bildet eine wichtige Stütze für die Entwicklung des Quartiers. In diesem Bereich sind soziale und gemeinschaftliche Einrichtungen verortet. Aufgrund der Lage an der Max-von-Laue-Straße können diese Bereiche gut erschlossen und angeeignet werden. Ergänzt werden die



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1007

Winkelbauten durch einen „Starken Solitär“. Der Freiraum ist den Einrichtungen zugeordnet. Diese haben aufgrund Ihrer Funktion eine ausstrahlende und vernetzende Wirkung in die angrenzenden Stadtgebiete und binden dadurch das neue Quartier in seine Umgebung ein. Im hinteren Quartiersbereich wurde der Typus modifiziert und bildet Wohnriegel (Typ 2.1). Diese sind für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Bebauung angedacht.

Der Typ 3 ist der „Wohnblock“. Dieser bildet den Übergang zum angrenzenden Wohngebiet. Dabei handelt es sich um eine sehr verdichtete Reihenhausbebauung, die aufgrund ihrer Proportion und Stellung einen kleinteiligen Quartiersrand ausbildet.

Landschaftsplanerische Einbindung

Das neue Quartier ist sehr durchgrünt ausgebildet. Dies ist bereits an den Quartiersrändern abzulesen. In diesem Bereich bildet ein „Grüner Rahmen“ den Übergang zwischen dem Stadtraum und dem Quartier. Der Rahmen greift den vorhandenen Baumbestand teilweise auf und ergänzt diesen an fehlenden Stellen. Im Übergang zur Bestandsbebauung des angrenzenden Wohngebietes wird im nördlichen Quartiersbereich ein kleiner Grünzug gebildet, der nur als Rad- und Fahrradweg genutzt werden darf und als Verbindung zum Ostpark dient. Zentrales Element des neuen Quartiers ist der entstehende Quartiersplatz. Dieser an alle Stadtblöcke angrenzende Platz

bildet das neu und verbindende Zentrum für das Quartier. Insgesamt ist an dieser Stelle eine reduzierte Bepflanzung angedacht um den Platz möglichst flexibel nutzen zu können.

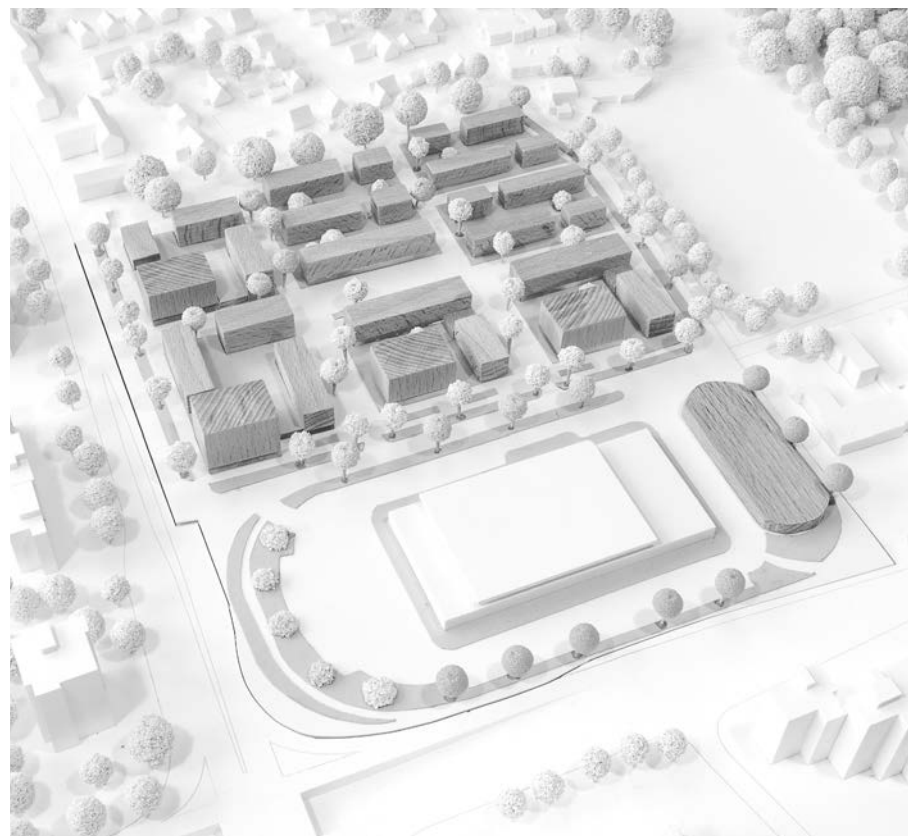
Bauabschnitte

Das Quartier lässt sich in mehreren Bauabschnitten realisieren. In den ersten Abschnitten sollten vor allem die Grundstücksecken (Adam-Opel Straße /Max-von-Laue-Straße und Georg-Jung Straße

/Max-von-Laue-Straße) bebaut werden. Bis auf die Wohnriegel in der Quartiersmitte lassen sich alle Blöcke sukzessive errichten. Bis auf die „Stadtblöcke“ lassen sich alle anderen Quartierstypologien auch in kleinere Grundstücke unterteilen. Dies ist für eine spätere Vermarktung vorteilhaft.

Verkehr

Das gesamte Quartier ist fast autofrei konzipiert. An allen Eingängen befinden



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1007

den sich Garagenpunkte. Zusätzlich sind auf drei Seiten öffentliche Stellplätze im Vorfeld angeordnet um das Quartier zu Fuß zu begehen. Durch diese Anzahl an freien Stellplätzen wäre es möglich den Stellplatzbedarf mit 1,0 festzulegen pro WE. Außerdem sind ein Teil der Garagen flexibel gestaltet (Parkregale/EG Stellplätze) um bei sinkendem Autoverkehr diese in neuen Wohnraum umzuwandeln. Weitere Informationen können dem dargestellten Parksystem entnommen werden.

Grün- und Freiflächen

Abgeleitet aus der Quartierstypologie entstehen drei verschiedene Außenraumkonzepte.

Der „Stadtblock“ bildet aufgrund seiner Nutzungen einen hochgelegenen Platz (1.OG) (Dachgarten) dieser ist je nach Standort nur für die Hausbewohner als Gemeinschaftsfläche oder als halböffentlich Platz konzipiert.

Beim „Gemeindeblock“ wird der Außenraum im Wesentlichen durch die Einrichtungen genutzt und entsprechend gestaltet.

Entlang der Max-von-Laue-Straße entstehen aufgrund der teilweisen gewerblichen Nutzung die großzügigen Quartierseingänge.

Der „Wohnblock“ hat im Bereich der Freisitze einen großzügigen Gemeinschaftsgarten für alle Bewohner. Als Ausgleich bzw. für erhöhte Privatheit sind im DG noch Dachterrassen geplant.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung:

Das Preisgericht würdigt den konzeptionellen Ansatz der Verfasser, abgeleitet aus der Umgebung das Quartier in 6 Baufelder aufzuteilen und einen zentralen Quartiersplatz auszubilden. Dadurch ergeben sich sowohl Querungen in Ost-West- wie auch in Nord-Süd-Richtung. Die Größe der Blöcke erscheint schlüssig und gut gewählt. Auch der Geh- und Radweg im Norden wird begrüßt, erscheint aber etwas zu schmal. Die Typologien sind prinzipiell vorstellbar, der vorgeschlagene Punkthaustyp hat jedoch eine ungünstige Größe und seine Erschließung erscheint nicht nachvollziehbar.

Einhaltung der funktionalen Anforderungen:

Die Durchmischung des Quartiers wird durch einzelne, jeweils homogenen Nutzungen vorbehaltene Baufelder erreicht. Allerdings entstehen durch deren Aufteilung auch klar getrennte soziale Milieus. Die Größe der Gewerbeeinheiten, die den gesamten Hofbereich entlang der Adam-Opel-Straße umfassen, erscheint für den Standort nicht vermarktbar. Dies gilt vermutlich auch für den zentralen Platzbereich. Das betreute Wohnen ist am südlichen Rand in zwei L-förmigen Gebäuden vorgesehen. Die Lage der Kita in den unteren Geschossen eines Wohnbaus wird ausdrücklich begrüßt, durch die Lage in der Süd-West-Ecke entsteht wegen des vorgelagerten Punkthauses jedoch eine ungünstige, schlecht

besonnte Hofsituation. Die Anzahl der vorgeschlagenen Stellplätze unterschreitet deutlich die Vorgabe.

Gestalterische und räumliche Qualität: Der Beitrag des Projekts ist seine auf den ersten Blick klare städtebauliche Struktur und der vorgeschlagene zentrale Quartiersplatz. Auch die zahlreichen Durchwegungen tragen zu einer Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung bei. Die fußläufige Erschließung ist prinzipiell nachvollziehbar, erscheint aber stellenweise überdimensioniert. Die Reihenhaustypologie im Nordwesten wird kritisch gesehen, hier entstehen Gärten mit Nordorientierung und schlecht nutzbare Grünräume sowie Situationen in der zweiten Reihe.

Wirtschaftlichkeit:

Der Entwurf scheint auch in Abschnitten gut umsetzbar. Die Fahrerschließung ist auf zwei L-förmige Erschließungsstraßen beschränkt, der Anteil der Fußwege und des öffentlichen Abstandsgrüns ist jedoch relativ hoch. Die Geschossfläche liegt knapp unterhalb des Durchschnitts, die Anzahl der Wohneinheiten aufgrund des hohen Anteils an Gewerbe deutlich darunter.

Planungsrechtliche Umsetzbarkeit:

Das Projekt erscheint problemlos in Abschnitten, auch mit unterschiedlichen Bauträgern, umsetzbar.

Freiraum:

Das orthogonale Wegenetz birgt gute Durchlässigkeit und Verknüpfungen in die Nachbarquartiere. Der nördliche Quartiersrand stärkt die Grünverbindung zum Ostpark. Die öffentlichen Freiräume innerhalb sind jedoch überwiegend steinern ausgebildet und bieten wenig Aufenthaltsqualität. Die zwischen den Häuserzeilen liegenden Freiräume dienen ausschließlich gemeinschaftlicher Nutzung und werden öffentlich durchquert. Der Quartiersplatz erscheint in seiner Proportion zu lang und baulich nicht ausreichend gefasst.

2. Rundgang

Welp von Klitzing - Architekten und
Stadtplaner, Braunschweig
Sunder Pläßmann Noll Architekten
Landschaftsarchitekt, Kassel

Verfasser:
Hendrik Welp, Harald Noll

Mitarbeiter:
Claudia Sunder Pläßmann

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Nachbarschaft ist Vielfalt und Mischung

Wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung eines zukunftsfähigen, neuen Stadtteils ist es, attraktive Angebote für unterschiedliche Zielgruppen mit unterschiedlichen Wohn- und Nutzungsformen zu schaffen. Für das Quartier wird eine robuste städtebauliche Grundstruktur aus aufgelösten Blöcken vorgeschlagen, die eine hohe Flexibilität an unterschiedliche Gebäudetypologien bieten. Damit kön-

nen vom eleganten Stadthaus über Zwei- und Mehrspanner, bis hin zu wirtschaftlich effizienten Großformen, vielfältige städtische Typologien mit hohem Wohnwert realisiert werden

Belebter Stadtraum und vielfältige Freiraumqualitäten

Die Erschließungsanger und Wege sind an dem zentralen Quartiersplatz angebunden. Es wird ein attraktiver Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Das Verständnis des öffentlichen Raums, als belebter Stadtraum, ist ein weiterer zentraler Baustein des Leitbildes. Ziel des vorliegenden Konzepts ist es, Straßen und Plätze als Aufenthaltsräume für Bewohner vor Ort zu gestalten. Mit den vorgeschlagenen gemeinschaftlichen Innenhöfen und den individuell gestalteten privaten Freiräumen in Form von Terrassen, Loggien und Dachgärten entstehen neben den öffentlichen Freiräumen differenzierte private Freiraumqualitäten und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen im Quartier.

Umgebende Strukturen

Die Baufelder orientieren sich in ihrer Körnigkeit an der Typologie angrenzender Quartiere. Es werden, zur Integration in die umgebenden Stadt- und Landschaftsstrukturen, bestehenden Wegebeziehungen, wie die „Grünverbindung“ in die nördlich gelegene Freifläche, aufgegriffen und fortgeführt. Von dem vorhandenen Baumbestand können 53 Bäume in den Entwurf integriert werden.



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1001

Prägende Elemente

Städtebau:

- Offene Blockstrukturen mit internen und externen Freiraumbezügen.
- Hohe Dichte und Nutzungsmischung am zentralen Quartiersplatz.
- Differenzierte Angebote für unterschiedliche Zielgruppen (Stadthäuser, Stadtvillen und klassischer Geschossbau inklusive Sonderwohnformen für Mieter, Wohngruppen und Eigentümer).
- Sichtachsen zwischen den Quartieren.

Architektur:

- Auf der Basis des robusten Quartiersgrundrisses und einer klaren Anordnung der Baustruktur ist eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Architekturstrukturen und -formen gegeben.
- Durchgängige Höhenentwicklung mit Staffelgeschossen (Dachlandschaft). Offenheit für ein individuell abgestimmtes, zurückhaltendes Farbkonzept. Der Quartiersplatz dient der Adressbildung und hat eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Quartiersplatz wird mit einer markanten Kastanie und einer langen Bank strukturiert.

Freiraum:

- Der gesamte Bereich wird verkehrsberuhigt oder als Fußgängerbereich mit einheitlichem Belag und einheitlichem Niveau ausgebildet. Die einzelnen Funktionsbereiche werden ggf. mit einem linearen Rinnensystem sichtbar gemacht.
- Der Freiraum bildet zusammen mit dem offenen Quartiersplatz, dem baumü-

berstellten Parkplatz und den Grünflächen einen Dreiklang von unterschiedlichen Freiraumtypen, die eine besondere Qualität für das gesamte Quartier darstellen.

- Gemeinschaftliche Innenhöfe und private Freiräume in Form von zugeordneten Gärten, Terrassen, Loggien und Dachgärten schaffen differenzierte private Freiraumqualitäten. Die Innenhöfe können von den anliegenden Bewohnern, bei Interesse, als Grabeland

genutzt werden.

Bauabschnitte / Wirtschaftlichkeit

- Bei ca. 58 % Nettobauland und einem Geschoßflächenanteil von ca. 32.700 qm können rund 250 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Erschließungsanteil beträgt rund 22%, dies bildet ein günstiges Verhältnis für ein Quartier dieser Größenordnung ab.
- Hohe Wirtschaftlichkeit und Leistungsfähigkeit sowie die Eignung für unter-



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1001

schiedliche Akteure und Zielgruppen schaffen gute Marktbedingungen. Eine sinnvolle Bauabschnittsbildung ist jederzeit innerhalb der Blöcke gegeben. Dies ist interessant für Investoren und eine wichtige Voraussetzung für eine zügige Realisierung.

- 1. Bauabschnitt: Geschosswohnungsbau an der Adam-Opel-Straße. Um die Funktionalität der Sporthalle weiter zu gewährleisten, wird das Parkdeck im Ideenteil realisiert. Außerdem wird die Energiezentrale zur Wärmeversorgung der weiteren Bauabschnitte benötigt.
- 2. Bauabschnitt: Das Baufeld 2 wird aus Gründen der Erreichbarkeit realisiert.
- 3. Bauabschnitt: Das Baufeld 3 wird aus Gründen der Erreichbarkeit realisiert. Der Quartiersplatz wird errichtet.
- 4. Bauabschnitt: Für die bereits eingezogenen jungen Familien und als Lückenschluss an der Adam-Opel-Straße wird der Kindergarten realisiert. In diesem Bauabschnitt liegt ebenfalls ein Gebäude für Senioren.
- Bauabschnitte 5, 6 und 7 können parallel entwickelt werden.

Verkehr / Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die heutige Anbindung der Max von Laue Straße. Unmittelbar an diese Straße wird der zentrale autofreie Quartiersplatz angebunden. Über die Max von Laue Straße sind alle Fahrbeziehungen und die Erschließung der bestehenden Infrastruktur möglich. Darüber hinaus ist im Westen eine weitere Erschließungsstraße für

das Gebiet vorgesehen. In Verbindung mit der bestehenden Georg-Jung-Straße entsteht eine Ringerschließung um das Quartier.

Die Gebäude können über die Fußgängerbereiche von Versorgungsfahrzeuge und Möbeltransporter angeeignet werden. Das Parken erfolgt auf einem Sammelplatz mit ca. 80 Stellplätzen, der dem zentralen Quartiersplatz zugeordnet ist und in Tiefgaragen unter den Wohnblöcken. Hier stehen Stellplätze zur Verfügung, die unmittelbar den Gebäuden zugeordnet werden können. Eine direkte Erschließung in die Wohnungen ist somit möglich. Der Straßenraum erhält partiell dezentrale Parkierungsmöglichkeiten. Insbesondere der Geschosswohnungsbau an der Adam-Opel-Straße erhält einen überhöhten Carport als Lärmschutz. Im Realisierungsteil können alle Stellplätze nachgewiesen werden.

Fuß- und Radverkehr: Da es sich um verkehrsberuhigte Zonen handelt, kann der Radverkehr mit dem fließenden Verkehr mitfahren.

Grünflächen / Ökologie / Energie

Die Grünverbindung im Norden wird sanft modelliert. Neben einem Spazierweg und den Bestandsbäumen ist hier Platz zum Kicken auf der Wiese. In der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz vorgesehen. Als weiteres prägendes Detail sind Nistkästen und Fledermauskästen im Quartier zu bauen. Die Einfriedung der Grundstücke ist über identitätsstiftende Hecken geplant. Diese Hecken

bieten unter anderem Vögeln ein Habitat. Durch die größtenteils konsequente Südausrichtung der Gebäude und entsprechende Gebäudeabstände wird eine Mindestbesonnung für alle Bereiche erreicht und die Nutzung solarer Energie auf den Dächern insbesondere bei Gebäuden mit Südrichtung ermöglicht.

Im Ideenteil ist eine Energiezentrale zur Nahwärmeversorgung geplant. Ein Baustein in der Energieversorgung ist ein Eispeicher der im Sommer über Sonnenkollektoren, die auf dem Dach der Sporthalle geplant sind, gespeist wird.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind die Dachflächen als Gründächer auszubilden.

Das überschüssige Regenwasser der Dachflächen wird in privaten Zisternen zur Gartenbewässerung gesammelt. Das Wasser der Straßen und Wege wird in Rigolen und einem Stauraumkanal gesammelt und zeitverzögert in das Kanalsystem eingeleitet. Bei entsprechenden Bodenwasserverhältnissen wird Regenwasser der Versickerung zugeführt.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1001

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die Arbeit ist handwerklich gut gemacht, aber sehr unentschieden und in sich widersprüchlich. Carports an der Straße scheinen nicht angemessen für eine Adressbildung an der Adam-Opel-Str. Es gibt keine klare Hierarchisierung der Wegeverbindungen. Die Verbindung zum Quartiersplatz sind sehr schmal und die Anbindung der Wege an die umgebenden Straßen sehr unscheinbar. Die Wegeführung über eine oberirdische Stellplatzanlage ist unbefriedigend. Das Verhältnis von Quartiersplatz zu Anger ist unklar. Die Trennung des Spielplatzes von diesen beiden Räumen erscheint ungünstig. Der Grünzug im Norden wird nach Osten hin sehr schmal und führt zu nah an den Wohngebäuden vorbei. Die Umsetzbarkeit scheint insbesondere in Hinblick auf die Grundstücksbildung schwierig.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1002

2. Rundgang

lohrer.hochrein landschaftsarchitekten
und stadtplaner, München

Verfasser:
Ursula Hochrein, Axel Lohrer

Mitarbeiter:
Bernadette Brandl, Özge Menevse

Modellbau:
Reinhold Fischer, München

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Konzept

Das neue Wohnquartier liegt von Lärmquellen umgeben inmitten einer städtebaulich heterogenen Umgebung. Über die rein funktionelle Anbindung hinaus lässt sich nur schwer eine tragfähige räumliche Beziehung zum namensgebenden Ostpark aufbauen.

Das vorliegende Konzept entwickelt sich so aus den besonderen Qualitäten

des Inneren. Es inszeniert die vorgefundene Insellage mit einem eigenständigen Quartier, dass von einer lebendigen Raumfolge von Hof artig gefassten Gärten und Höfen lebt – die neue Gartenstadt am Ostpark.

Die unterschiedlichen Richtungen der rahmenden Grenzen ergeben ein in sich leicht versetztes Grid, das die Grundlage für die Setzung der jeweils leicht gegeneinander versetzten Baukörper wird. Es entsteht im Innern des neuen Quartiers ein lebendigen Pattern von Mikroblöcken, Plätzen und Gärten.

Die Mikroblöcke können flexibel mit unterschiedlichen Baustrukturen flexibel bespielt werden. Durch die leicht versetzt Baulinien ergeben sich perspektivisch adressbildend markante Hofräume, die ihrerseits dem Fußgänger spannungsreich immer wieder den Blick in die angrenzenden Räume öffnen.

Die Höfe bilden den Rahmen für die individuelle wie gemeinschaftliche Aneignung und Inszenierung des quartiersbezogenen Freiraums. Die Eingänge der Blöcke orientieren sich zu gemeinschaftlichen Plätzen, die abgewandten Höfe werden mit vielfältigen kraftvollen Gartenimpressionen besetzt – einem kleine Wäldchen, lebendigen Urban Gardening, naturnahem Spiel, einem Rasendivan etc.



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1002

Nutzungen

Die vorgeschlagenen Mikroblöcke können flexibel besetzt werden. Sozialwohnungen sollen nicht in einzelnen Blöcken, sondern sozialverträglich gleichmäßig über alle Gebäude verteilt eingemischt werden. Sondernutzungen wie Boardinghouse, Gewerbeflächen etc. sind entlang der Adam-Opel-Allee verortet. Am Hauptzugang in das Quartier im Süden finden sich in den Erdgeschossen versorgungsbezogene Gewerbeflächen.

Die Kita befindet sich im Nord-Osten als Gelenk zwischen den neuen und alten Wohngebieten.

Verkehr

Das gesamte Quartier ist autofrei konzipiert. Eine Folge von verkehrsberuhigten Plätzen und Fugen ersetzt das tradierte straßenorientierte Bild der öffentlichen Erschließung. Feuerwehr, Rettung und temporäre Anlieferung kann über das innere Netz anfahren. Fahrradstellplätze sind den Eingängen direkt zugeordnet. An den Zugängen in das Quartier sind CarSharing Stellplätze verortet.

Ruhender Verkehr

Der gesamte MIV / ruhender Verkehr wird an den Zugängen in Großgaragen abgefangen - Im Quartier im Osten, außerhalb, im Ideenteil in Kombination mit einer öffentlichen Parkierung für die Großsporthalle als teilweise Hochgarage entwickelt.



Modellfoto

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die Arbeit zeigt einen eigenständigen Beitrag und ein schönes Gesamtbild, ist aber in der Gesamtbeurteilung aus Sicht des Preisgerichts nicht umsetzbar. Eine sinnvolle Nutzung der Erdgeschosse ist schwer vorstellbar. Die Orientierung innerhalb des Gebietes fällt schwer. Durch den fehlenden Bezug zwischen Innen- und Außenraum sind die Freiräume schwer nutzbar. Die Verteilung von Platz- und Gartenflächen erscheint willkürlich. Das Konzept nimmt Bezug auf den neuen städtebaulichen Ansatz „dicke Typen“, dieser ist hier aber falsch gewählt – insbesondere aufgrund der Lärmsituation. Die Lärmbarrieren zur Adam-Opel-Str. sind eine störende Addition, die die Untauglichkeit des Konzeptes deutlich vor Augen führt. Zudem erfordert dieser eine spezielle Nutzerschaft und lebt von einer Mischnutzung aus Arbeiten und Wohnen – im sozialen und Mietwohnungsbau scheint dies nur schwer realisierbar.

2. Rundgang

mt2 Architekten Stadtplaner, Nürnberg
Lösch Landschaftsarchitektur, Amberg

Verfasser:
Martin Kühnl, Siegfried Lösch

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Wohnen im Park - Realisierungsteil
Durch die unmittelbare Nähe des Grundstückes zum Ostpark wird die Idee einer Wohnanlage im Park gestärkt. Die Grundsätze des Flächennutzungsplanes bleiben erhalten, um die bioklimatischen und luft-hygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung zu sichern. Die neue Wohnsiedlung wird durch die

Fügung der einzelnen Bausteine zu einer großen zusammenhängenden Parklandschaft, die bis zur Adam-Opel-Straße reicht.

Es werden ca. 300 neue Wohnungen errichtet.

Im Kern des Wohnparks befinden sich 3- bis 5-geschossige Häuser, die so zueinander angeordnet sind, dass sie drei einzelne Unterquartiere bilden.

Der zweigeschossige Kindergarten liegt zentral und geschützt am neuen Quartiersplatz. Die südlichen und westlichen Ränder des Parks werden durch Wohnstangen gefasst.

Großsporthalle – Ideenteil

Im östlichen Bereich wird eine oberirdische 4-geschossige Parkanlage als Split-Level System errichtet. Sie trennt städtebaulich die Sporthalle von der dahinterliegenden Schule.

Die Stellplätze an der Max-Von-Laue-Straße werden zurückgebaut. Eine neue Fußgängerbrücke führt vom Parkhaus zum Eingang der Sporthalle und trennt räumlich den Sportbereich vom Wohngebiet. Über einen Treppentypen mit Aufzug gelangt der Besucher zur Halle ohne Verkehrliche Überschneidung. Gleichzeitig sorgen Lamellen im Bereich der Längsseite der Halle für eine Reduzierung der Lärmquellen bei Großveranstaltungen.

Der Vorplatz der Sporthalle bleibt komplett autofrei. Die gesamten Besucherstellplätze werden über das Parkhaus



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1003

abgewickelt.

Durch eine mögliche Verlängerung der Brücke über die Adam-Opel-Straße können die beiden Stadtteile besser vernetzt und die Querungswiderstände für Fußgänger reduziert werden.

Bauabschnitte – Wohntypologien

Das künftige Quartier entwickelt eine eigene Identität, die ein Gemeinschaftsgefühl der Bewohner fördert. Die Gebäude sind daher so angeordnet, dass gemeinschaftlich zu nutzende Flächen mit Plätzen und Höfen entstehen. Das gesamte Quartier lässt sich in mehreren Bauabschnitten realisieren. Die freistehenden 3-5 geschossigen Punkthäuser (Typ 1 – Typ 3) folgen den Kriterien der Verdichtung, eines innerstädtischen Charakters und innovativen Städtebaus. Sie gruppieren sich miteinander und bilden gleichzeitig Unterquartiere. Es entstehen halböffentliche Höfe und Freiflächen. Die weiteren Gebäude sind so angeordnet, dass eine Abschirmung zur Adam-Opel-Straße erfolgt. In den 5-geschossigen Stangen befinden sich die geförderten Wohnungen mit kleinen Gewerbeeinheiten zur Hauptstraße, die zum Schallschutz der dahinterliegenden Wohnungen dienen. Entlang der Max-Von-Laue-Straße liegen 4-5 geschossige Stadthäuser. Sie bilden den südlichen Auftakt des neuen Wohnquartiers. Im Inneren des Quartiers befindet sich der 2-geschossige Kindergarten mit einer Gesamtfläche von 2500qm. Der Hol- und Bringverkehr der Kinder erfolgt über den

neu errichteten Quartiersplatz. Im Quartier können mehrere Flächen für seniorengerechtes und betreutes Wohnen vorgehalten werden. Das Quartier ist so strukturiert, dass für teilquartiere Bauherrengemeinschaften, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften gewonnen werden können, die mit einer besonderen Wohn- und Gebäudeidee das jeweilige Teilquartier entwickeln.

Verkehr ruhend/fließend

Um das innerstädtische Quartier familien- und besonders kinderfreundlich zu gestalten, ist das gesamte Wohnquartier frei von KFZ-Verkehr gehalten.

An den Quartiersrändern gibt es zu jedem Unterquartier eine separate Tiefgarageneinfahrt. Alle bestehenden Straßen werden genutzt, somit werden keine neuen



Modellfoto

Erschließungsstraßen geplant.
Alle Besucherstellplätze befinden sich an den vorhandenen Erschließungsstraßen. Jeder Anwohner im Inneren des Quartiers besitzt einen Tiefgaragenstellplatz. Über einen Aufzug gelangt man auf dem schnellsten Weg somit in die Wohnung. Die Wege im Wohnquartier sind komplett autofrei und lediglich für die Feuerwehr-, Müll- und Rettungswägen zu benutzen.

Die auf dem Grundstück vorhandenen 144 PKW-Stellplätze der Großsport-Anlage werden in der neuen Hochgarage nachgewiesen. Die Stellplätze des geförderten Wohnungsbaus befinden sich ebenerdig entlang der Hauptstraße.

Grün- und Freiflächen

Das Grün des bestehenden Ostparks spannt sich netzartig über das neue Wohnquartier. Es entstehen öffentliche Räume zum Verweilen und Treffen. Jeder Wohnbaustein besitzt einen eigenen halböffentlichen Garten. Das Grün reicht bis zum Gebäude. Die Grünräume fließen ineinander über. Auf Grenzen und Zäune soll verzichtet werden. Die Privatgärten werden zu Gemeinschaftsräumen.

Alle Plätze und Freiräume sind gut einzusehen. Die Idee vom Wohnen im Park soll hier verwirklicht werden!

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die amöbenartigen privaten Freiflächen um die Solitäre verbinden sind nicht zu identifizierbaren Gemeinschaftsbereichen und bieten keine abgestufte Zonierung von Grünflächen. Die Lärmschutzbebauung an der Adam-Opel-Straße ist typologisch unausgegoren und nicht umsetzbar. Die Grün- und Wegevernetzung mit den angrenzenden Quartieren ist nicht gelungen.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1005

2. Rundgang

Kaczmarek Städtebau und
Stadtplanung, Darmstadt
Angela Bezenberger, Darmstadt

Verfasser:
Stephan Kaczmarek, Angela Bezenberger

Berater, Fachplaner, Sachverständige:
Karin Weber, Büro für Stadtplanung und
Verkehrsplanung

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Der vorliegende Entwurf schlägt eine städtische Bebauung in moderater Dichte vor. Die Bautypologie setzt sich mit der Bildung von Blöcken und Höfen bewusst von der umgebenden Bebauung ab, ohne diese störend zu kontrastieren. Ziel ist es, eine in sich harmonische städtebauliche Einheit mit vielfältigen Bezügen zur Umgebung herzustellen. Zum Genius Loci gehören der großzügige Freiraum mit bildprägendem Baum-

bestand und die Nachbarschaft zur Großsporthalle. Beides soll im vorliegenden Entwurf gewürdigt und in das Konzept integriert werden.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung

Die westlich anschließende Adam-Opel-Straße bildet das verkehrliche und öffentliche Rückgrat des Plangebiets. Der Entwurf orientiert die öffentlichen und gewerblich genutzten Gebäude konsequent zum westlichen Gebietsrand, einerseits um mit der Stadtöffentlichkeit in Wechselwirkung zu treten, andererseits um die Wohngebäude vor den Emissionen der Adam-Opel-Straße zu schützen. Ein großzügiger Vorbereich soll die Belebung des öffentlichen Raums an der Stadtstraße fördern. Die geplanten öffentlichen Nutzungen an der Adam-Opel-Straße beinhalten eine Kindertagesstätte, Betreuungseinrichtungen, einen Nachbarschaftstreff, kleine Versorgungs- und Gastronomieeinrichtungen sowie die Quartiersgarage (Mobilitätszentrum). Daneben bleibt noch Raum für Praxen, Büros und Dienstleistungen. Südlich des Plangebiets liegen die Großsporthalle und die Immanuel-Kant-Schule. Die architektonisch anspruchsvolle Großsporthalle ist ein solitäres städtebauliches Landmark mit einem eigenständigen räumlichen Umfeld. Die Gebäude des Plangebiets bilden eine deutliche räumliche Kante nach Süden aus, um die Großsporthalle zu rahmen.



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1005

Das nördliche Vorfeld der Großsporthalle wird als öffentlicher Platz begriffen, der in das öffentliche Wegenetz einbezogen werden soll. Durch die Nutzer der Schule und der Sporthalle gibt es bereits heute eine gewisse Stadtöffentlichkeit im südlichen Plangebiet. SchülerInnen und SportlerInnen gelangen durch die Max-von-Laue-Straße zur Adam-Opel-Straße und weiter nach Norden in Richtung Stadtmitte. Sie gehören, neben den zukünftigen Bewohnern des Wohnquartiers, zu den Nutzern der öffentlichen und kommerziellen Einrichtungen an der Adam-Opel-Straße.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein eingezäunter Sportplatz; zwischen Umzäunung und Spielfeld liegt ein Erdwall. Weiter östlich, hinter der Sportanlage, liegt der Ostpark. Wegebeziehungen zum Park lassen sich aufgrund der Umzäunung nur an den westlichen Quartiersecken aufbauen. Bedeutsam ist hierbei der kleine Fußweg an der Sportgaststätte nördlich des Sportplatzes, der im Plangebiet im nördlichen Quartiersweg seine Fortsetzung finden soll.

Nördlich der Plangebietsgrenze schließt sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und niedrigen Mietshäusern an. Hier auf der Seite des Plangebiets mit differenzierteren Baustrukturen (Kindertagesstätte, Baugruppen) reagiert und der Rahmen der stringenten städtebaulichen Grundfigur etwas gelockert. Auch die bauliche Höhe wird im nördlichen Plangebiet vermindert.

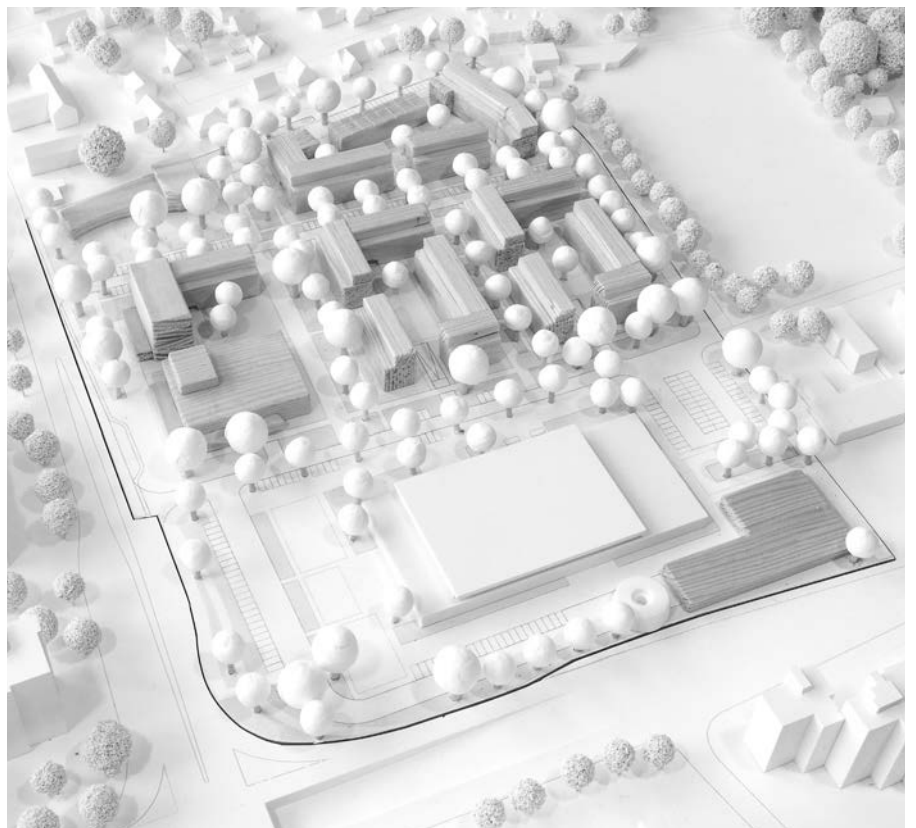
Die Wohnnutzungen im zentralen und

östlichen Teil des Plangebiets beinhalten Baugruppen, betreute Wohneinheiten, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, die besonders dem familienfreundlichen Wohnen verpflichtet sein sollen. Die Verteilung der Wohnnutzungen wurde nach dem zukünftigen Maß an Quartiersöffentlichkeit vorgenommen; die Baugruppen liegen im privateren Norden, während der geförderte Wohnungs-

bau zum öffentlicheren Südrand orientiert ist. Ziel ist die bestmögliche Integration der Sozialwohnungen in die Quartiersöffentlichkeit.

Bauabschnitte

Das städtebauliche Konzept erlaubt eine flexible Bildung von Bauabschnitten. Die Quartierseinheiten sind realteilbar und gut für eine Teilvermarktung geeignet.



Modellfoto

Durch die relativ freie Zuordnung von Stellplätzen zu Baublöcken (Mix aus Tiefgarage, Straßenraum und Quartiersgarage) können temporäre Zuordnungen vorgenommen und bei fortschreitender Entwicklung angepasst werden. Es wird vorgeschlagen, den ersten Bauabschnitt aus einem südwestlichen Teilbereich (Quartiersgarage, betreutes Wohnen, erster Baublock der Wohnungsgesellschaft, mit oder ohne Kita) zu bilden. Insbesondere die Einbeziehung der Quartiersgarage in den ersten Bauabschnitt ist hinsichtlich der Entwicklung von Mobilitätskonzepten und der Flexibilität im Stellplatznachweis sehr nützlich.

Mobilitäts- und Erschließungskonzept
Das Mobilitätskonzept soll die unterschiedlichen Ansprüche der Quartiersbewohner an den öffentlichen Raum berücksichtigen und gegeneinander abwägen. Die Innenhöfe der Wohnblocks sind absolut autofrei. Während es in den „Quartierswegen“ keine Stellplätze für PKW gibt, also Fußgänger und Fahrrad Vorrang haben, sind in den „Erschließungsstraßen“ beidseitig PKW-Stellplätze angeordnet und es gibt separate Fußwege. Radfahrer benutzen im Bereich der „Erschließungsstraßen“ die Straße (Tempo-30-Zone). Für den öffentlichen Verkehr ist eine neue Bushaltestelle an der Adam-Opel-Straße vorgesehen. Diese füllt die Lücke zwischen den bestehenden Bushaltestellen, die sehr weit vom Zentrum des Plangebiets entfernt liegen, und unterstützt

die neuen öffentlichen und kommerziellen Nutzungen an der Straße. Hauptzufahrt für PKW ist die Max-von-Laue-Straße. Ein großer Teil des lokalen PKW-Verkehrs (insgesamt ca. 70 %) wird bereits hier in die Quartiersgarage und die Tiefgaragen gelenkt. Die übrigen PKW des Plangebiets verteilen sich in die Erschließungsstraßen und werden dort geparkt. Es soll kein erheblicher Durchgangsverkehr generiert werden. Auch die Erschließung der Stellplätze der Großsporthalle soll nicht durch das Projektgebiet fließen. Lediglich die Parkplätze für den Sportplatz sowie die „Kiss and Ride“ Parkplätze für die Immanuel-Kant-Schule und den Sportlereingang der Großsporthalle bleiben an ihrem jetzigen Ort erhalten. Einen wichtigen Raum im Mobilitätskonzept nehmen Fahrräder ein. In den Tiefgaragen und in der Quartiersgarage sind eigene Abstellbereiche für Fahrräder vorgesehen. Die großzügigen Hausvorbereiche sind für die Aufstellung von Fahrradhäusern vorgesehen. Die Quartiersgarage ist ein flexibles Instrument für die Anwendung innovativer Mobilitätsformen. Als zentrale Anlaufstelle für Sharing-Projekte kann hier die traditionelle Automobilität (1,5 PKW je Wohneinheit lt. Stellplatzsatzung) schrittweise durch zeitgemäße Formen der Mobilität ersetzt werden. Die Quartiersgarage soll auch ein Symbol für das Quartier und für die Stadt sein; sie zeigt Wege zu einem modernen Umgang mit Mobilität auf, mit und ohne Auto. Die

prominente Lage an der Ecke des neuen Wohnquartiers bietet hierfür beste Voraussetzungen.

Grün- und Freiflächen
Die Folge der Freiräume berücksichtigt in besonderem Maße den prägenden Baumbestand. Daher werden die Quartiersränder von Bebauung freigehalten, und Lücken zwischen den bestehenden Baumgruppen können für die Anordnung von Stellplätzen genutzt werden. Die großzügigen Straßenräume sind von Anbeginn der Entwicklung mit großen Bäumen gesäumt, bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und tragen zur Identität des Quartiers maßgeblich bei. Auch die Freifläche der Kita und die zentrale Quartierswege können durch die Integration der Bestandsbäume unmittelbar eine hohe ästhetische und ökologische Wertigkeit erhalten. Der zentrale Quartiersweg markiert die Mitte des Plangebiets und bietet viel Platz für Aufenthalt und Kinderspiel im geschützten öffentlichen Raum. Die grünen Innenhöfe sind frei zugänglich, jedoch blockbezogen und daher halböffentlich. Die Gestaltung und Nutzung kann und sollte unter Beteiligung der Bewohner erfolgen; auch private Initiativen (Mietergärten, Spielbereiche für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen, etc.) sind möglich und erwünscht. Die Gestaltung rückwärtiger Eingangsbereiche zu den Gebäuden ist entsprechend auszuhandeln und zu konzipieren. An der Adam-Opel-Straße entsteht durch

das Zurückweichen der Bebauung von der Straße ein sehr öffentlicher Bereich, der den kommerziellen und öffentlichen Nutzungen als Vorbereich zugeordnet ist. Hier besteht die Chance, der bislang unwirtlichen Adam-Opel-Straße ein Gesicht zu geben und den Rand des Straßenraums in Besitz zu nehmen.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die neue Ost-West-Verbindung „Planstraße“ erscheint überdimensioniert und zerschneidet das Quartier. Die konzentrierte Parkierung im Straßenraum mindert die potenzielle Aufenthaltsqualität. Die Anordnung der Kita an der Adam-Opel-Str. ist aus Lärmschutzgründen nicht möglich. Insgesamt ist der Anteil an Erschließungsstraßen zu hoch. Die Erschließungsstraße im Norden bringt unnötigen Verkehr ins Gebiet. Die Qualität und der Nutzen der umlaufenden breiten Freifläche ist fragwürdig. Die Gebäude an der Adam-Opel-Str. schaffen keine städtebaulichen Räume.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1008

2. Rundgang

Zwischenräume Architekten +
Stadtplaner, München

Barbara Weihs Landschaftsarchitektur,
München

Verfasser:

Barbara Weihs, Mechthild Siedenburg

Berater, Fachplaner, Sachverständige:

Markus Kögl, Ingenieurbüro Pertler,
Technische Ausrüstung

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Einfügung in die Umgebung

Breites öffentliches Parkband zur Verknüpfung des Quartiers und seiner Umgebung mit dem Ostpark. Klarer gefalteter Gebietsrand fasst das neue Wohnquartier und reagiert auf die jeweiligen Anforderungen und Qualitäten der Umgebung. Bestandsbäume als Rahmen an den Straßen fügen die Neubebauung von Anfang an gut ein und schaffen

einen angenehmen Vorbereich.

Durchlässigkeit des Gebiets und kurze Wege für Fußgänger mit Hausdurchgängen und verbindenden Fußwegen.

Freiflächenkonzept

Verzahnte Grünflächen:

Parkband als Verbindung zum Ostpark für alle. Die Höfe im Gebiet öffnen sich zu diesem Parkband und werden hier in ihrer Qualität verstärkt: Die grüne Wohnhöfe verbinden sich in die Grünflächen des Parks. Die schmalere Erschließungshöfe leiten zu den Aufenthaltsinseln im Park. Das gesamte Gebietsinnere, weitgehend autofrei gehalten, ist nutzbarer Lebensraum für alle Anwohner.

3 Qualitäten der Freiflächen fügen sich zum innovativen Miteinander, zur Teilhabe aller:

Ein Parkband: Die öffentliche Grünfläche in Norden, verknüpft mit dem Ostpark, erweitert ihn in das neue Wohnquartier hinein und lädt auch Erholungssuchende aus der Umgebung ein - ein Mehrwert für alle. Als offen gestaltete Parkanlage ergänzt es die Funktionen des „Stadtwaldes Ostpark“ mit Promenade, Aufenthalts- und Spielangeboten und rundet die Höfe des Gebietes ab.

Gemeinschaftliche Freiräume: Private Grüne Höfe und Erschließungshöfe, mit öffentlichen Wohnwegen, im Wechsel zwischen den Wohngebäuden, fördern Kontakt und Integration. Die Höfe mit überraschenden Raumabwicklungen sind vielgestaltig und mit Spiel- und Auf-



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1008

enthaltsangeboten zum nachbarschaftlichen Gebrauch angelegt - mit Bewohnergärten, Pflanzbeeten, Spielplätzen im Grünen und Bewegungsflächen, Nebenanlagen (zB für Fahrräder) an den Wegeachsen.

Private, individuell genutzte Freibereiche gehören mit Terrassenplatz, Loggia/Wintergarten oder Balkon zu jeder Wohnung. Grasbänder oder Strauchpflanzungen schaffen eine Vegetations-Membran zu den gemeinschaftlichen Flächen. Werkplätze, Gemeinschaftsterrassen können einzelnen Nutzungen oder Gebäuden zugeordnet werden.

Baumbestand im Gebiet:

Wird insbesondere im Parkband, am Gebietsrand und soweit möglich innerhalb der gemeinschaftlichen Freiflächen erhalten.

Frisches Grün: Von kleinen bis mittelgroßen Bäumen wird ergänzt. Nicht unterbaute Hofflächen bieten optimale Wuchsstandorte für Bäume. Lichte, standortgerechte 4-Jahreszeitenbäume, wie Vogelkirschen, Felsenbirnen, robuste Zieräpfel, geben jedem Hof einen eigenen, gärtnerischen Charakter.

Baustruktur

Ein eigenständiges Wohnquartier wird in die heterogene Umgebung eingefügt. Seine ablesbare äußere Form schafft Unverwechselbarkeit. Klar gefasste Ränder nach außen: Leicht gefaltete Zeilen entlang den umgebenden Straßen bilden ruhige, aber spannungsvolle Raumkanten mit angenehmen Vorbereichen. Sie

gehen mit unterschiedlicher Geschlossenheit und Höhe auf die verschiedenen Bedingungen ein:

- als angemessenes Gegenüber zur benachbarten Umgebung,
- als Lärmschutz vor Verkehr oder Sportanlagen
- mit zusätzlichen Nutzungsangeboten an der Hauptstraße

Locker gereichte Einzelgebäude mit

unterschiedlichen Längen werden als bewegte Zeilen in den definierten, geschützten Innenbereich gestellt und um die Gartenhöfe und Wegeachsen gruppiert - mit spannenden Raumwirkungen und Blickachsen. Eine städtische Dichte kann mit dieser Struktur erreicht werden. Die breiten Gebäudeabstände ermöglichen dabei ein großzügiges geschütztes Wohnen im Grünen.



Modellfoto

Flexibilität der Gebäudetypen

Gliederung der Baustruktur:

Das Quartier wirkt als Gesamtgestalt, lässt sich aber für Baugruppen je nach gewünschter Größe untergliedern.

Die einfachen Gebäudevolumen eignen sich für unterschiedliche Wohnformen. Die Aufteilung in die verschiedenen Typen ist nur beispielhaft und kann bedarfsgerecht in jedem Bauabschnitt neu festgelegt werden: Zeilen und Einzelhäuser werden als Gebäude-Grundtypen vorgeschlagen und sind einfach und flexibel umsetzbar. Alle Häuser eignen sich für unterschiedliche Wohnungsgrößen, -anforderungen. Jedes Gebäude oder jede Gebäudegruppe kann von verschiedenen Bauherren, -gemeinschaften oder Genossenschaften errichtet werden, da die öffentliche Erschließung gesichert ist und nur Vereinbarungen zu Tiefgaragen- und Stellplatzzuteilung erforderlich sind.

- Gemeinschaftliches oder genossenschaftliches Wohnen, zB in mehreren Häusern um einen zugeordneten Hofbereich. Diese Baugruppen können ihre eigene Ausprägung über ihre Schwerpunktthemen, über Materialien, Fassaden, Nebenanlagen und gemeinschaftliche Freiraumnutzung im Hof finden, bleiben aber über die fließenden Hofräume als Teil des Gesamtquartiers präsent.
- Sozialer Wohnungsbau in den äußeren Zeilen
- Barrierefreie Wohnungen für Senioren überall in den Erdgeschoss. Wird

eine größere Wohnungsanzahl organisatorisch gewünscht (Betreuung), ist das auch mit Lift in den Randzeilen denkbar.

Stadthäuser werden hier als „städtische Variante“ der Reihenhäuser zB mit gestapelten Maisonnetten angeboten - jeweils mit Garten- oder Dachterrasse. Sie sind vor allem in den kurzen oder mittellangen Einzelhäusern denkbar, die sich auch für kleinere Bauherrengruppen eignen.

- Nicht-Wohnnutzungen sind nur in dem Erdgeschoß entlang der Adam-Opel-Straße angeordnet: Eine integrierte Kindertagesstätte ist im südlichen Bereich unter die Wohnzeile geschoben - mit ihrer lärmgeschützten Freifläche nach Osten orientiert.
- Büros und Dienstleistungen und ein Nachbarschaftscafé oder Service-Stützpunkt für Senioren sind zwischen den Durchgängen vorgesehen und straßenseitig über den gestalteten Vorbereich auch von außen zugänglich.

Zukunftstauglichkeit / Energie im Quartier

Solarer Städtebau ist hier durch die großzügigen Gebäudeabstände mit geringen gegenseitigen Verschattungen und nur geringer Nordausrichtung erreicht. Auch stehen großzügig gestaltete freie Dachflächen nicht nur für Regenwasserrückhaltung und -verdunstung, sondern auch für regenerative Energie zur Verfügung. Sowohl Solarthermie zur Einbindung in

Wärmenetze, wie auch Photovoltaik zur Einbindung in Smart Grids mit e-Mobilität stellen nachhaltige und zukunftsorientierte Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien dar.

Nahwärme wird für die Erschließung des neuen Quartiers vorgeschlagen - für Teilbereiche ebenso wie das Gesamtquartier.

Eine Nahwärmeversorgung über die nahegelegene Immanuel-Kant-Schule durch eine innovative Heizzentrale mit Blockheizkraftwerken wäre möglich. Ferner besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das öffentliche Gasnetz der Stadtwerke Rüsselsheim zur Nutzung hocheffizienter Brennwerttechnik in Kombination mit Kraft-Wärmekopplung und die Einbindung weiterer regenerativer Energieträger - für die gesamte oder auch Teilerschließung des Quartiers. Mit moderner und hocheffizienter Heizungstechnik im Quartier werden lokale Emissionen auf ein Minimum reduziert und eine zukunftsfähige Energieversorgung realisiert.

Erschließung

Wegenetz im Quartier:

Das neue Gebiet ist für Fußgänger sehr durchlässig. Eine öffentliche Promenade im Parkband im Norden übernimmt die attraktive Verbindung mit dem Ostpark. Ein schmaler Fußweg durchquert zusätzlich das Gebiet in Ost West-Richtung weniger gradlinig und erschließt im Innern Hofräume und Spielplätze auf kurzem Weg.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1008

2 Wohnwege in Nord-Süd-Richtung erschließen die inneren Gebäude. Sie verbinden mit den Parkband und sind für Fußgänger, Radfahrer und Bewegungsspiele ausgelegt, aber auch für Rettungsdienste und zur Anlieferung in Schrittgeschwindigkeit befahrbar. Um die Befahrung zu minimieren, werden hier keine Dauerparkplätze ausgewiesen.

Wohnwege entlang der Randzeilen, zwischen Vorgärten und hohen Bäumen, sind die sichere attraktive Hauserschließung - abgerückt von den Straßen.

Fahrerschließung und Parken

Die Fahrerschließung des Wohnquartiers erfolgt von außen. Oberirdisches Parken direkt entlang der bestehenden Straßen. Alle Besucher-Stellplätze sind äußerst platzsparend an den Quartiersrändern im Süden und Osten angeordnet. Die Hol- und Bring-Parkplätze der Kita sind störungsfrei im Westen direkt an der Max-Von-Laue-Straße angeordnet.

Die beiden befahrbaren Wohnwege können zusätzlich für die Andienung genutzt werden. Hier gibt es Ausweichstellen und Haltebuchten, aber keine Parkplätze - mit Ausnahme der Personalparkplätze der Kita im Zufahrtbereich.

Tiefgaragen werden nur von den Randzeilen angefahren - mit getrennten Zufahrten je Bauabschnitt. Sie sind um eine Stellplatztiefe unter die Gebäude geschoben und allen Gebäuden damit auf kurzem Weg zugeordnet. In den Höfen bleiben nicht unterbaute Bereiche frei - für optimale Baumpflanzungen und

ggf einer Regenwasserversickerung. Feuerwehr und Andienung können zusätzlich die beiden befahrbaren Wohnwege zwischen den Höfen nutzen. Für die Feuerwehr sind damit über die Wohnwege außen und innen alle Gebäude auf einer Gebäudeseite direkt anfahrbar. Bei entsprechender Gestaltung des 3. Obergeschoss (durchgesteckte Wohnungen, „Bypass“-Türen auf der Terrasse) sind weitere Fahrspuren verzichtbar.

Lärmschutz

Abschirmung des Gebiets durch Gebäudezeilen im Westen, Süden und Osten: An der Adam-Opel-Straße als durchgehende 5-geschossige Gebäudezeile mit:

- Überbauten, schmalen Durchgängen
 - Dienstleistungen, Büros, Gemeinschaftsraum und Kindertagesstätte im höheren Erdgeschoß, auch als belebende Nutzung entlang der Straße
- Gegenüber der Sporthalle als unterbrochene Wohngebäudezeile mit:
- Durch Wandscheiben geschützten Gartenterrassen im Erdgeschoß
- Gegenüber den Sportplätzen:
- Als aufgelockerte niedrigere Gebäudezeile

Schutz der Wohnungen:

Wohnräume erhalten im Süden oder Westen eingezogene Wintergärten als Aufenthaltsfläche und Lärmpuffer. Schlafräume werden soweit möglich lärmabgewandt in den Innenbereich orientiert. Einzelne Schlafräume mit Fenstern nach außen müssen mit geeigneten

Fenstern (schallabsorbierender Laibung und Kippbegrenzung) ausgestattet werden, sofern nicht eine kontrollierte Lüftungsanlage eingebaut wird.

Bauabschnitte

Die Realisierung des Gebietes wird in 3 Bauabschnitten von West nach Ost vorgeschlagen. Die Gebäude jedes Teilabschnittes können sich von Anfang auf einen gemeinschaftlichen geschützten grünen Hof orientieren.

Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sind für die einzelnen Bauzustände ausreichend. In jedem Abschnitt können die Tiefgaragen unabhängig errichtet werden. Die jeweilige Erschließung und Anlage der Stellplätze wird schrittweise ergänzt.

Ideenteil Sporthalle

Geringe Investition und keine Einschränkung zukünftiger Entwicklungen auf dem Sporthallen-Grundstück, da die Stellplätze der Sporthalle alle ebenerdig auf dem Grundstück selbst untergebracht werden – aber keine Stellplätze anderer Nutzungen.

Neuordnung der Stellplätze als Chance zur Aufwertung des Umfeldes der Halle und Verbesserung des Stadtbildes an dieser Stelle:

- Aufwertung der Fußgängerflächen durch Plattenbelag mit Sitzangeboten, Treffpunkten, Informationselementen und Beleuchtung (abgestuft, je nach Bedarf)
- Bessere Übersichtlichkeit des Parkangebotes

- Flächenentsiegelung durch Rasenplatten unter den Stellflächen
 - Baumpflanzungen über den Stellplätzen:
 - Zur Einfügung der Halle und Aufwertung des Straßenecks
 - Zur Beschattung der Stellplätze
 - Zur Verringerung der Aufheizung
- 350 Stellplätze werden insgesamt untergebracht:
- 206 Stellplätzen Bestand auf Grundstück (Auslobung Seite 30)
 - 144 Stellplätze für die Umlagerung aus dem nördlichen Gebiet.
- 80 Fahrradstellplätze und mehr werden eingangsnah neu geordnet. Für die Andienung ist der Bedarf nicht bekannt. Deshalb wird der seitliche Hallenumgriff mit Zufahrten dahin freigehalten.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die Arbeit zeigt einen eigenständigen Beitrag, ist aber eher eine Siedlung als ein Stück Stadt; öffentliche Räume fehlen. Es entsteht ein Durchgangsraum ohne Mitte. Die Gassen sind vor allem Durchgangsräume. Gassen und Gärten sind ähnlich breit, es entstehen keine spannungsvollen Räume. Durch die Ausrichtung der Gassen entstehen nordorientierte Gärten; die Grünzüge sind schwer zu bespielen. Private und öffentliche Räume sind hier nicht eindeutig definiert. Die Übergänge zwischen „Fingern“ und Rand/Abschluss sind nicht befriedigend gelöst. Der Entwurf scheint nicht wirtschaftlich, die Stellplatzsituation ist ungelöst.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1009

2. Rundgang

dunkelau giebel architekten, städtebauarchitekten, Frankfurt
Bernd Waldvogel, Büro für Landschaftsarchitektur, Schwalbach

Verfasser: Wolfgang Dunkelau, Bernd Waldvogel

Mitarbeiter: Birgit Giebel, Johanna Wenzel, Emanuela Parma, Dominik Utke

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Lage in der Stadt / Analyse

Die verkehrstechnisch bevorzugte Lage des Baugebietes innerhalb der Stadt Rüsselsheim mit ihren raumgreifenden Haupterschließungs- und Durchfahrtsstraßen Adam-Opel-Straße und Kurt-Schumacher-Ring umschließen das Quartier zweiseitig. Vorteilhaft ist die gute Erreichbarkeit mit PKW, Fahrrad und ÖPNV Buslinien. Nachteilig sind die daraus resultierenden Immissionen auf

Mensch und Umwelt.

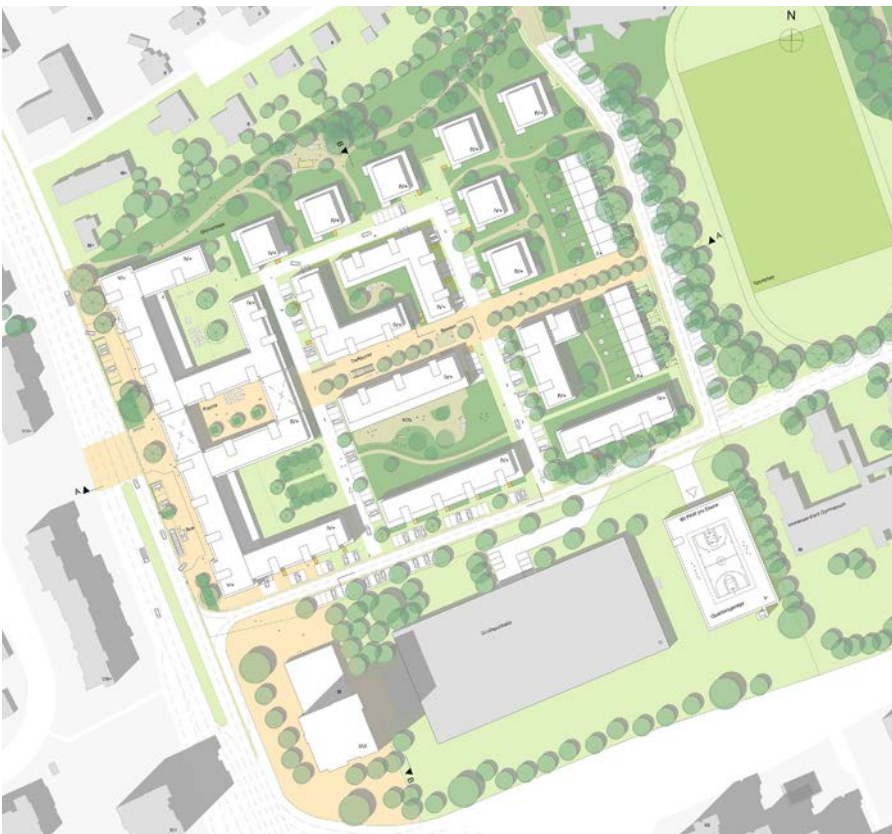
Im Süden und Westen schließt darüber hinaus ein fast monofunktionales Wohnquartier mit Hochhäusern und entsprechenden sozialen Problemen an. Die freistehenden Einfamilienhäuser im Norden des Planungsgebietes sind keine zeitgerechte Lösung für eine Fortschreibung. Nach Osten ist der Rüsselsheimer Ostpark in Sichtnähe. Hier muss eine Fuß- und Radwegeverbindung hergestellt werden. Aus dieser Bestandaufnahme ist ein umwelt- und menschengerechtes Stadtquartier entwickelt worden. Die Fortschreibung der angrenzenden reinen Siedlungsstrukturen ist dafür kein Maßstab.

Die Aufgabe des Ideenwettbewerbs besteht nun vorrangig darin, die städtebaulichen Potenziale des weiträumigen, geometrisch vorteilhaft kompaktem Planungsgebietes von rund 46.500 qm zu nutzen und daraus einen adäquaten Mikrostandort zu entwickeln.

Darüber hinaus wird dieser neue „Stadtbaustein“ in seiner einfachen Ablesbarkeit eine Initialzündung zur qualitativen Steigerung und Intensivierung der angrenzenden und umgebenden Stadtgebiete werden und einen für Rüsselsheim angemessenen urbanen „Stadtbaustein“ definieren.

Verkehr und Erschließung

Die Quartiersmitte bildet eine reine fußläufige Spiel- und Wegeachse (Piazza)



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1009

an der im Zentrum die Kita, ein Jugend/Familienzentrum, Altengerechtes Wohnen, Familiengerechtes Wohnen, sozial geförderte Wohnungen, ein Kinderspielplatz, Boule-Bahn, Pergola, Sitzgelegenheiten, Gaststätte, Kiosk, Kleingewerbe, Mobilitätszentrale (Verleih von Rädern+Auto), Fuß- und Radwege angegliedert sind.

Diese „Piazza“ ist Treffpunkt, Spielplatz und Kommunikationsort im Quartier.

Großflächigeres Gewerbe (Supermarkt, Gewerbe für Handwerk, Bushaltestelle, usw.) sind im Erdgeschoss zur Adam-Opel-Straße verortet.

Die Mobilitätszentrale, wo Räder und Autos gemietet werden können, eine Bushaltestelle und die Anbindung und Ergänzung der vorhandenen Radwege sollen den freiwilligen Verzicht auf einen eigenen PKW attraktiv und komfortabel machen. Ganz verboten werden Autos nicht. Die Erschließung über eine Einbahnstraße in gemeinschaftlicher „shared space“ Variante, erschließt das Quartier über einen flächenökonomisch reduzierten Fahrweg. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in zwei Tiefgaragen und einer Hochgarage untergebracht.

Die sozial geförderten Mehrfamilienwohnungen und die Gewerbeflächen wie auch die Seniorenwohnungen und Baugruppenwohnungen erhalten PKW-Stellplätze in zwei Tiefgaragen (250 und 99 Stellplätze) und sind stufenfrei über Aufzüge erschlossen. Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind in die

Gebäude integriert. Im sechsgeschossigen Gebäude parallel zur Adam-Opel-Straße wird die Garage von der Max-von-Lae-Straße und der Adam-Opel-Straße erschlossen. Die Tiefgarage inmitten des Quartiers ist über die einzig neue Straßenverbindung in Form eines „shared space“ angebunden. In der Hochgarage zwischen Immanuel-Kant-Gymnasium und der Großsporthalle sind 150 Ersatzstellplätze für die Großveranstaltungen

als Ersatz und weitere 250 Quartiersstellplätze gebündelt auf 5 Ebenen angeordnet. Insgesamt wird die Hochgarage an der Höhe der Großsporthalle orientiert. Oberirdisch sind notwendige Besucher- und Anlieger- (Kita) Parkplätze im Freiraum integriert.

Das neue Quartier ist über eine verkehrsberuhigte Einbahn- Spielstraße erschlossen. Straße und Fußweg sind gleichberechtigt auf 6 m breite als „shared



Modellfoto

space“ vorgesehen. Es existieren hier keine Aufkantung oder „Bürgersteige“. Fußgänger-, Kinderspielen und PKW Erschließung ist gleichberechtigt nebeneinander vorgesehen. Ergänzend nehmen Fuß- und Radwege die Erschließungsstruktur des umgebenden Gebietes auf und führen diese fort. Eine notwendige Anbindung des zukünftigen Quartiers zum Ostpark und den Sportanlagen ist vorgesehen.

Nutzungsmischung und Bewohnerstruktur

Die vorgeschlagene Nutzungsmischung bildet einen breiten gesellschaftlichen Querschnitt und soll zu einem Miteinander der neuen Bewohner im Quartier und der umliegenden Anwohner anregen: Altengerechte Wohnungen im Zentrum des Quartiers, Stadthäuser die gefühlt fast im (Ost)-Park stehen und familiengerechte Reihenhäuser im Anschluss zur Georg-Jung-Straße. Geförderter sozialer Wohnungsbau und Gebäude für Wohnbaugruppen sind ebenfalls in der Quartiersmitte eingeplant. Die Gewerbeflächen im EG parallel zur Adam-Opel-Straße sind differenziert nutzbar (kleinteilig für dienende Infrastrukturangebote bis hin zu einem möglichen Supermarkt. Hier sind auch die Flächen zur Nahversorgung- oder Dienstleistungen vorgesehen. Vom Eiscafé, Friseur, Bäcker, usw. über Büros für Betreuungsangebote und Pflege bis hin zu Arztpraxen existiert ein vielfältiges Flächen- und Nutzungsangebot. Diese Gewerbeeinheiten sind mit

einer Raumhöhe von 5m geplant, um die Vielfältigkeit der Nutzung zu gewährleisten. Hier ist zukünftig weiteres Flächenpotential auf einer zweiten Ebene, die in die Gewerbeeinheiten individuell ergänzt werden.

Architektur

Eine zeitgemäße, qualitativ hochwertige und nachhaltige Architektur ist Grundbaustein für Wohlbefinden und verbindet alle Nutzungen und ist ein Katalysator für die künftige weitere Stadtentwicklung auch im Anschluss an das Planungsgebiet. Speziell zur Adam-Opel-Straße wird eine ansprechende neue städtebauliche und architektonische Entwicklung umgesetzt. Mit einer Gebäudehöhe von 6 Vollgeschossen (das EG mit 5m Höhe für Gewerbe), bildet den Lärmschutz für das Quartier und ist gleichsam Adresse und Zeichen für den Stadtbau an dieser Stelle. Diese Vorgabe von qualitativ hochwertiger Architektur setzt auch den Maßstab für die weiträumige weitere Quartiersentwicklung in den angrenzenden „Siedlungen“. Dabei ist die GRZ bei ca. 0,4 und die GFZ (ohne Staffelgeschosse auf das Gesamtgrundstück) bei ca. 1,2, orientiert an bereits existierenden, funktionierenden urbanen Wohngebieten. Die Energieversorgung über ein Blockheizkraftwerk autark mit kurzen Wegen, gemeinschaftlich organisierte PKW Stellplätze, sind obligatorisch. Die Dächer der neuen Gebäude bilden die „fünfte“ Fassade und sind begrünt,

oder teilweise mit Kollektoren belegt.

Baustruktur

Bei der Konzeption des neuen Quartiers ist große Sorgfalt auf eine optimale Ausrichtung aller ca. 500 Wohneinheiten bezüglich Lärmimmission und gute Belichtung/Besonnung der verschiedenen Haustypen verwandt. Die großen 4-6 geschossigen Baukörper umgeben, als städtische Gebäudeformen an den Straßenseiten, das Grundstück. Zur Adam-Opel-Straße als Riegel ausgebildet, zum Kurt-Schumacher-Ring als Zeilen mit differenziert großen Familienwohnungen. Ein überhöhter Eckrisalit betont die Straßenkreuzung und den „Stadteingang“, vis-à-vis könnten auf der Straßengegenseite der Max-von-Laue-Straße, vor der Großsporthalle ein neuer Typ Hochhaus entstehen, der Arbeitswelt und Wohnen in einem Gebäudekörper miteinander verbindet und den Stadteingang als „Tor“ mit dem Wohnhochhaus (Adam-Opel-Str./Kurt-Schumacher-Ring) dokumentiert. Es wird ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohntypologien geben. Es sind Geschosswohnungen, dreispännige Punkthäuser freistehend in der Achse zum Ostpark, Stadthäuser mit Wohnhöfen, Terrassen und Dachterrassen, altengerechte Wohnungen, Genossenschaft-/Baugruppenwohnungen und Reihenhäuser im Übergang zum Sportplatz der SG Eintracht angeboten.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1009

Freiflächen und Grünflächen

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind weitgehend begrünt. Vorhandene Großbäume auf dem Baugrundstück sind in das Freiflächenkonzept eingebunden und bleiben erhalten. Die Anbindungs- und fußläufige Verbindung zum Ostpark ist hergestellt. Es entsteht ein Mikropark, parallel zu den Gärten der im Norden angrenzenden Wohngebäude. Dieser grüne Kleinpark ist Wegeverbindung für Fuß- und Radfahrer, Naherholung und Spielplatz für Kinder. Die dreispännigen Solitärgebäude stehen wie eine Villa im Park dieses Grünzuges, der sich weit ins neue Quartier erstreckt. Die großen Bestandsbäume werden mit einheimischen Laub- und Obstbäumen ergänzt. Die Wege sind als wassergebundene Oberflächen angelegt.

Energieversorgung

Kern der Wärmeengewinnung ist ein mit Biogas betriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Spitzenlastkessel, alternativ eine Holzpellets-Heizanlage im Untergeschoß der gewerblichen Nutzungen zur Versorgung des gesamten neuen Quartiers mit Wärme zur Beheizung und Warmwasserbereitung. Diese Anlage wird im Betrieb durch einen professionellen Partner im Contracting-Verfahren betrieben. Die Medienerschließung erfolgt unter den Fuß- und Fahrwegen zu den einzelnen Häusern.

Ökologie

Neben der effizienten Energiezentrale

wird auf eine geringe Flächenversiegelung geachtet. Die verkehrsgünstige Erschließung des Grundstückes führt auch hier zu kurzen Wegen.

Die Auswahl der Baumaterialien und Details erfolgt nach ökonomischen und ökologischen Aspekten, z. B. Verwendung von Zinkblechen anstelle von Aluminium. Durchgeplante Außenanlagen mit Baumpflanzungen und Plätzen sorgen für eine sehr gute Aufenthaltsqualität (Kommunikation) sowie erhöhte Akzeptanz bei den Bewohnern und somit zu großer Nachhaltigkeit.

Regenwasser

Extensiv begrünte Dächer auf den Geschosswohnungsbauten und großflächig begrünte Höfe und Gärten verwenden anfallendes Regenwasser zu großen Teilen auf dem jeweiligen Grundstück. Die Solitäre- und Reihenhäuser erhalten unterirdische Zisternen zur Gartenbewässerung. Bei Starkregen überlaufende Restmengen werden zurückgehalten und verzögert in die Kanalisation eingeleitet.

Energieeinsparung

Die Wärmedämmung aller Häuser erfolgt mindestens gemäß EnEV und den Anforderungen des KfW-Effizienzhaus 55- bzw. Effizienzhaus 40-Standards. Für die Wegebeleuchtung wird moderne LED-Technik eingesetzt. Die Solitäre, Block-, Zeilen- und auch Reihenhäuser erhalten die Möglichkeit Photovoltaikanlagen einzusetzen.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Der Entwurf erweckt den Eindruck einer Festung. Die Lage der Achse „Piazza“ mit ihrem monumentalen Auftakt an der Adam-Opel-Str. scheint in der Lage und städtebaulichen Ausformung fragwürdig (wohin führt sie?). Die Großstruktur an der Adam-Opelstraße ist nur schwer umsetzbar. Die Piazza ist sehr eng, die Erschließung über torartige Durchgänge ist dem Standort nicht angemessen. Die Verteilung der Typologien im Quartier ist willkürlich, insbesondere ist die sehr enge Hofstruktur fehl am Platz.

2. Rundgang

Drecker - Landschaftsarchitektur & Umweltplanung, Bottrop-Kirchhellen
Büro Luggenhölscher, Düsseldorf

Verfasser:

Peter Drecker, Alfred Luggenhölscher
Berater, Fachplaner, Sachverständige:
stefanbuddesiegel Unternehmens-
gruppe, Berlin

Mitarbeiter: Stefan Budde-Siegel, Den-
nis Berndt, H. Houben, Muharrem Pasli,
Bernd Busemann, Thomas Zitz, Kamros

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Städtebauliche und landschaftsplane- rische Einbindung

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in einem baulich-strukturell sehr heterogenen Umfeld. Der Entwurf setzt diesem ein in sich geschlossenes gestalterisches Ensemble mit hohem Wiedererkennungswert entgegen. Die vorgesehene Höhenentwicklung mit zwei bis fünf Vollgeschossen (Staffel- und Dachgeschosse sind erweitert möglich) in

interessanter Abstufung der Geschossigkeit und der Fronten (mit zurückspringenden Staffelgeschossen) hebt sich in seiner einheitlichen Architektursprache klar von der umliegenden Bebauung ab. Das neue Quartier bindet aber auch zugleich die angrenzende Bebauung wie Hochhäuser, Ein- und Mehrfamilienhäuser, etc. durch ein lebendiges Spiel mit den Gebäudehöhen und Dachformen ein. Die organische Anordnung der Baukörper im neuen Quartier schafft ein Umfeld mit menschlichem Maß, das durch die organische Anordnung der Baukörper im Bau-
feld noch unterstrichen wird.

Zur Belebung des Gebietes und zur Verbesserung der Kommunikation tragen die Außenerschließung der Gebäude sowie der vorgesehene öffentliche Bereich mit Kindergarten und Gemeinschaftsräumen bei, wo Werkstätten und Gruppenräume für Kultur und Hobby angeboten werden können.

Zur Adam-Opel-Straße hin kann die Bauformation bei Verlagerung der Parkplätze für die Sporthalle weitgehend geschlossen werden um den Schallschutz für die Innenräume des Baugebietes zu verbessern.

Die 17 neuen Gebäude haben eine Grundfläche von jeweils rund 600 m² bei einer durchschnittlich viergeschossigen Bauweise. So ergibt sich eine Brutto-Wohnbaugrundfläche von etwa 10.000 m² mit etwa 450 Wohneinheiten bei



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1012

durchschnittlich 90 m² pro WE.

Zu einer modernen Siedlung gehört auch die technische Ausstattung der Gebäude. Neben der Einhaltung der geforderten Schallschutzwerte und der zeitgemäßen Dämmung kann das gesamte Gebiet z.B. mit modernen BHKW oder solar unterstützten Wärmepumpen beheizt und auch teilweise mit elektrischer Energie versorgt werden. Zusätzlich sind auf den höheren Gebäuden Vertikalachsrotoren zur Stromerzeugung denkbar.

Die Gebäudetypologie erlaubt eine Vielzahl unterschiedlichster Wohnformen, von der Eigentumswohnung mit bis zu 150 m² aber auch mit der Option für gemeinschaftliches und generationenverbindendes Wohnen, betreutes Wohnen durch z. B. kleine und kleinste Wohnungen für besondere Personengruppen wie Singles, Studenten, Senioren etc. anzubieten.

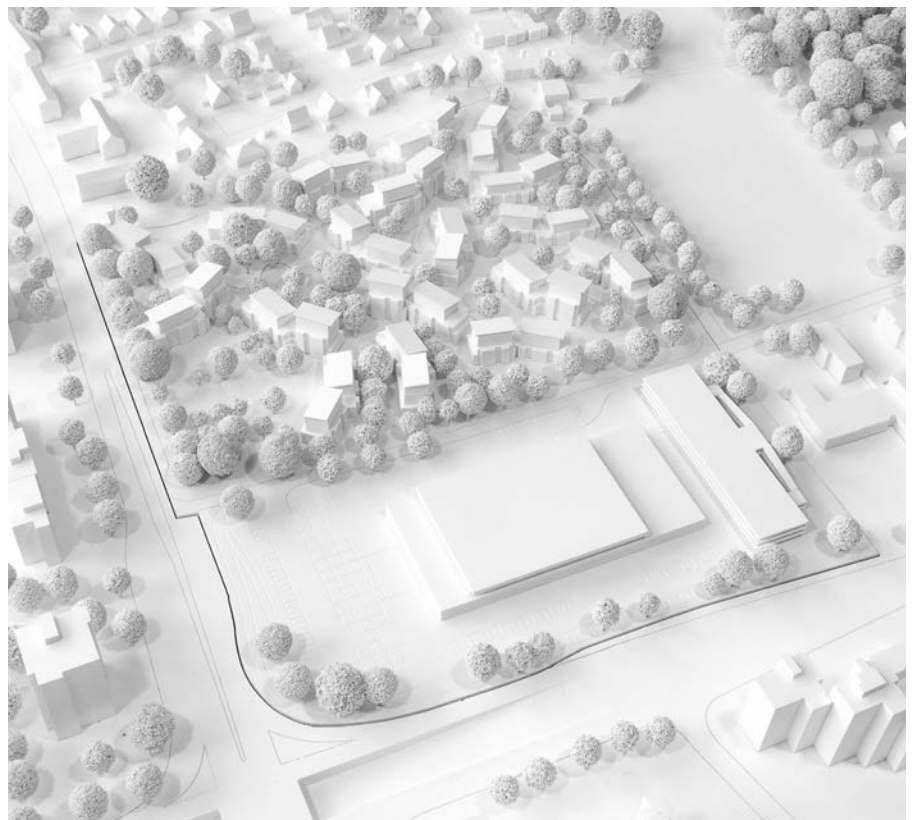
Die Grundrissgestaltung ist weitestgehend offen, es sind Wohnungen in Breiten von 1, 1,5 oder 2 Achsen (Achsbreite 5,5 - 6 m) möglich. Das ergibt Wohnungsgrößen von 45 bis 120 m² oder sogar mehr, falls gewünscht. Loftwohnungen, Maisonnettes, reihenhausartige Wohnelemente in den Erdgeschossen, kleinere Etagenwohnungen oder sogar Hallenwohnungen mit 5 m lichter Höhe für den exklusiven Ausbau. Ebenso problemlos sind Wohnungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu integ-

rieren, so dass „für Teilquartiere Bauherrengemeinschaften, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften gewonnen werden können, die mit einer besonderen Wohnidee das jeweilige Teilquartier entwickeln.“

Alle Gebäude verfügen über Fahrradabstellräume, die entweder in den Untergeschossen untergebracht werden können oder die ebenerdig erreichbar sind und in

den jeweiligen Außenanlagen eingebunden werden sollen. Die Fahrradschuppen habe je Gebäude eine Größe von ca. 15 m x 15 m.

Kleine Wintergärten gehören zu jeder Wohnung und bieten ein hochwertiges Ambiente. Monostrukturen und Segregation der Bewohner können vermieden werden. In Verbindung mit den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1012

Gebäuden kann in diesem Wohnquartier eine moderne und offene Gesellschaft ihren lebenswerten Raum finden. Eine Nutz- und Gestaltungsfibel könnte die Bauphase und die nachfolgenden Aktivitäten kreativ begleiten. Diese Wintergärten dienen dem passiven Schallschutz gegen Verkehrs- und Fluglärm.

Bauabschnitte

Die Bauabschnitte können durch die flexible Architektur in vielfältiger Weise gebildet werden. Empfohlen wird eine Entwicklung des Gebietes von der Adam-Opel-Straße her nach Osten wobei die öffentlichen Gebäude dann gleich zu Anfang erstellt werden können.

Verkehr

Ein Baustein des Entwurfskonzepts ist es eine autofreie Siedlung zu schaffen. Durch Verlagerung der Stellplätze unter die Gebäude mit nur zum Rand des Baugebietes hin orientierten Garageneinfahrten werden weitgehend verkehrsfreie und gut nutzbare innere Freiräume ohne störende Tiefgarageneinbauten oder Verkehre geschaffen.

Die Kleinkinder und Kinder können so ungefährdet von der Wohnung aus die Kindertageseinrichtung erreichen.

Die Stellplätze der Großsporthalle werden von der Adam-Opel-Straße in ein Parkdeck hinter der Sporthalle verlegt.

Wegen der günstigen ÖPNV-Anschlüsse in Verbindung mit Carsharing wird ein Stellplatzschlüssel von 0,7 vom Verfasser als ausreichend erachtet. Das bedeutet eine Reduktion auf rund 350 unterirdische Stellplätze für die Gesamtanlage. Dies würde zu einer sinnvollen Verkleinerung der Tiefgaragenflächen und zu kleinteiligeren überschaubaren Tiefgaragen führen.

Der Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung wurde jedoch geführt.

Parkdeck

Das neu zu errichtende Parkdeck zwischen Großsporthalle und Gymnasium als Ersatzparkraum für die wegfallenden Parkflächen in dem Baugebiet soll sich an der dort vorhandenen brutalistischen Architektur orientieren um nicht als Fremdkörper zu wirken.

Grün- und Freiflächen

Die Freiräume zwischen den Baukörpern sind als vielfältig nutzbarer öffentlicher Freiraum geplant.

Als besonderes Freiraummerkmal ist ein Spaziergänger betontes System vorgesehen, welches den Gartenweg für die Bewohner besonders erlebbar macht. Der Spaziergang um den eigenen Wohnblock bekommt einen neuen Reiz.

Ein weiteres Merkmal der Freiraumplanung ist ein durchgehendes Bank-Leitsystem, welches den öffentlichen und privaten Raum miteinander verbindet. Dieses Banksystem bietet viel Raum für

soziale Kontakte und Interaktionen.

Die Baumauswahl orientiert sich an den Veränderungen des Klimas und setzt jahreszeitlich besondere Akzente im Quartier. Dabei sind auch Obstgehölze an ausgewählten Standorten vorgesehen.

Die Erschließungswege im Inneren sollen in einer Breite von ca. 2,5 m als Fußwege gepflastert werden und an beiden Seiten einen Rasenpflasterbereich für die Benutzung durch Einsatzfahrzeuge, Müllabfuhr und gelegentliche LKW-Nutzung z. B. für Umzüge erhalten. Durch diesen Aufbau wirken die Wege deutlich weniger dominant und eignen sich auch für Spaziergänge zum nahegelegenen Ostpark und für Kinderspiel.

Die Grünflächen sind als gemeinschaftlich genutzter Freizeitraum in Form von Rasenflächen, Zier- und Obstgärten in unterschiedlicher Größe und Nutzungsintensität angelegt. Die Privatisierung der Grünzonen oder die Gestaltung als „Hundewiese“ wird bewusst vermieden. Um Gelegenheiten zur gemeinsamen Nutzung und zu einer besonderen Attraktion anzubieten, werden Orte mit Sträuchern und Bäumen mit Früchten geschaffen, die ein weiterer Kommunikationspunkt sein können. Die begrünten Freiräume setzen sich zusammen aus intensiven und einem höheren extensiven Vegetationsbereich. In Ergänzung dazu dienen kleine Plätze mit Sitzgelegenheiten und Baumgruppen als Treffpunkte

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1012

sowie gegebenenfalls Gartenhäuser für die intensiver genutzten Nutz- und Ziergärten.

Oberflächenwasser wird in Zisternen und in Rigolen auf der Fläche selber zurückgehalten und für die Gartenbewässerung nutzbar gemacht.

Das Quartier folgt mit seinen Nutzungsmöglichkeiten dem Angebot unterschiedlicher Altersgruppen. Den Anwohnern sollte auf den Flächen Urban Gardening ermöglicht werden.

Gebäudeökologie

Die Gebäude haben eine Massivbasis von 2 - 3 Geschossen, darüber ist für 1 - 2 Geschosse eine Holz- oder Leichtbauweise vorgesehen. Dies verbessert die Ökobilanz in Verbindung mit den vorgeschlagenen Solarelementen, den Wintergärten und dem BHKW, dem Carsharing und den Gemeinschaftseinrichtungen. Schall- und Wärmeschutz sollen auf hohem Standard ausgeführt werden.

Großsporthalle

Das Gelände der Großsporthalle sollte parallel zum Baufortschritt des neuen Quartiers einer grundlegenden Auffrischung durch ein neues Pflanz-, Beleuchtungs- und Sicherheitskonzept überzogen werden.

Die Großarchitektur als Kunstwerk ist nach Möglichkeit von Bäumen und Pflanzen freizustellen.

Variationen

Der Entwurf ist in seiner Variationsbreite und Flexibilität in der Lage, auf zusätzliche Programmanforderungen wie Dichte, ökologische Aspekte, Gestaltungswünsche und soziale Anpassungen zu reagieren.

Vorprüfung

Der Nachweis der Fahrradstellplätze erfolgt nicht über die Pläne: Alle Gebäude verfügen über Fahrradabstellräume, die entweder in den Untergossen untergebracht werden können oder die ebenerdig erreichbar sind und in den jeweiligen Außenanlagen eingebunden werden sollen. Die Fahrradschuppen habe je Gebäude eine Größe von ca. 15 m x 15 m.

Für die Geschossflächenberechnung wurde pauschalisiert die untere GF (als geschlossener Polygon) jeweils für den großen und kleinen Teil der Geschossigkeit entsprechend mit der jeweiligen Geschosszahl aus dem Lageplan ersichtlich multipliziert. Vor und Rücksprünge aus gestalterischen Gründen blieben unberücksichtigt, ebenso wie Staffel- oder mögliche Dachgeschosse.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die grundsätzliche Haltung einer introvertierten Struktur erscheint in diesem Kontext problematisch, die Arbeit leistet keinen Beitrag zur Aufwertung des Umfeldes. Die flächenartige Struktur erscheint beliebig, die Höhengestaltung ist wenig differenziert, es wird nur ein Typus verwendet. Zur Adam-Opel-Str. erfolgt keine Adressbildung. Vorder- und Rückseiten grenzen aneinander, private Gärten an öffentliche Bereiche. Die Struktur bildet keinen Lärmschutz aus, die Orientierbarkeit ist sehr schwierig. Die Freiräume weisen keine Qualität auf. Das rote Band erscheint überzogen, die gestalterische Qualität ist fragwürdig.

1. Rundgang

Rüttenauer Architekten, Heidelberg
Mezger Architekten, Heidelberg
Lulay Garten.Arch., Edingen

Verfasser:

Reinhold Rüttenauer, Oliver Mezger, Holger Lulay

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Hinweis

Ausschreibung: Das Grundstück verträgt eine innerstädtische und verdichtete Entwicklung. Und weiter: Rüsselsheim als Stadt der technischen Innovation steht es gut an, durch ökologische und energetische Konzepte auch im Wohnungsbau den Schritt ins 21. Jahrhundert zu tätigen.

Innovation

In der Umgebung sehen wir nur Einzelhäuser, Reihenhäuser und Wohnblocks wir schlagen eine ganz andere Entwicklung vor.

Idee

Eine verdichtete Bebauung ähnlich alten Stadtkernen, Wohnungen wie Reihenhäuser im Geschossbau mit 3-4 Geschossen, erschlossen mit durchlaufendem Flur mit den Treppen und durchlaufenden Balkonen.

Städtebau

Die Wohnkerne sind 8m tief, mit Wänden 9m, Balkone und Außenflure sind 2m tief, im Dachgeschoss liegen Kinderzimmer für das 2.OG. Wir meinen, dass die Flure eine Verbindung für die angrenzenden Wohnungen bilden, da die Flurbreite Platz lässt für Gespräche und auch Stellmöglichkeiten.

Struktur

Die tragenden Querwände stehen im Abstand 7,50m, die Räume dazwischen sind in der Regel auf 3,75m festgelegt. Kinderzimmer sind damit für 2 Kinder nutzbar.

Stellplätze

Die Forderung nach Kostenbegrenzung hat uns zu der Entscheidung gebracht, alle Stellplätze ebenerdig anzuordnen. Die Wohnstruktur von 7,50m ermöglicht es ja, zusätzliche Stellplätze im Keller



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1004

ler anzuordnen. Als Grundstruktur sind in den Untergeschossen die Fahrräder und zusätzliche Abstellräume untergebracht.

Resumee

Wir meinen, dass damit die Wohnungszahl höher liegt, als im üblichen Geschossbau erreichbar ist.

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die Arbeit erscheint sehr gleichförmig. Das Konzept ist nicht aus der Örtlichkeit heraus entwickelt. Sie weist keine Vielfalt an Gebäudetypen auf. Die oberirdische Anordnung der Stellplätze führt zu einer hohen verkehrlichen Belastung der Wohnquartiere und widerspricht der vom Auslober gewünschten verkehrsarmen Gestaltung. Die Öffentlichen Räume sind von parkierenden Autos dominiert. Die

Lage des Parks ist städtebaulich nicht nachvollziehbar; wegen der erforderlichen Aufschüttung des Geländes können die Bestandsbäume nicht erhalten bleiben.



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1010

1. Rundgang

Hermann & Valentiny, Leipzig
Latz+Partner Landschaft-Architektur
und Stadtplanung, Kanzberg

Verfasser:
Prof. Hubert Hermann

Mitarbeiter: Michael Eckstein, Christoph
Heyne, Adrian Heller, Dieter Ludwig

Erläuterungsbericht (Verfasser)

Städtebauliche Idee / Raumbildung
Aufgrund seiner exponierten Lage zwischen der Adam-Opel-Straße und den Sportstätten im Osten und Süden, bzw. durch die unterschiedliche Maßstäblichkeit der im Norden angrenzenden Siedlungsstrukturen entwickelt das neue Quartier in sich eine eigene Identität. Analog zur Hierarchie der öffentlichen Räume zonieren drei Elemente das Quartier in überschaubare und identifizierbare Teilbereiche:

Der Rand:

Die Randbebauung zur Adam-Opel-Straße schirmt das Quartier nach Westen hin ab. Das bestehende Puffergrün bleibt erhalten und fasst den Straßenraum. Räumlich abgesetzt von der Verkehrsfläche führt eine Arkade straßenbegleitend zur Max-von-Laue Straße. Ein Sockelgeschoß mit Nebenfunktionen wie einer Fahrradgarage mit Fahrradwerkstatt entlang der Arkade bzw. einem Parkdeck hebt die Wohngeschosse über die Verkehrsebene. Optionale Bebauung an der Max-von-Laue-Straße: Diese Maßnahme formuliert eine eindeutige Eingangssituation zum Quartier. Gleichzeitig entsteht ein erlebbarer Straßenraum, der die Sporthalle räumlich in das neue Quartier einbindet.

Der Anger:

Ein Platz in Gemeinbesitz ist als geschützter Raum Ort der Begegnung und Identitätsmerkmal der Anlage. Im Norden durch die Kindertagesstätte räumlich gefasst, begleiten im Westen drei, mit einem Sockel verbundene Stadtvillen das zentrale Grün. Im Osten schließen mit klaren Baufuchten Hofstrukturen an.

Die Höfe:

Vier Höfe definieren das Quartier östlich des Angers. Sie sind mit einer in Ost-Westrichtung verlaufenden Promenade mit dem Anger verknüpft. Die einzelnen Baufelder sind zum Anger und zur Georg-Jung-Straße als geschlossener Blockrand ausgebildet und öffnen sich räumlich zur Mitte. Unterschiedliche Weg- und Sicht-



Lageplan M 1:500

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1010

verbindungen bewirken eine räumliche Vernetzung der einzelnen Baufelder. Winkelförmige Baukörper bilden Freibereiche für private Terrassen und halböffentliche Spielflächen. Durch die Ausbildung einer Hochparterre-Ebene sind die Wohnbereiche klar von der öffentlichen Erschließungs- und Aufenthaltszone abgesetzt und nicht direkt einsehbar. Die Baukörper sind in ihrer Höhenentwicklung gestaffelt (3 bis 8-geschossig) ausgebildet. Dadurch entsteht eine lebendige Silhouette für das Wohnquartier. Die Dachflächen der niedrigeren Baukörper sind als Gemeinschaftsgärten oder Dachterrasse ausgebildet (5. Fassade).

Freiraumkonzept

Straße, Wege und Plätze sind Grundbausteine für einen identifizierbaren Städtebau und eine eindeutige Ortsbildung.

Öffentliche Räume:

Der Anger:

Der 40 m breite zentrale Freiraum dient als multifunktionale Grünfläche mit schattenspendenden Bäumen – ein Ort der Begegnung und gemeinsamen Aktivitäten, Raum für Spielflächen, Raum zum Chillen.

Im Norden schließt eine kleine Tribüne den Raum. Der anschließende Garten für die KITA ergänzt den Grünraum.

Die Promenade:

Als großzügiger Bewegungs- und Aufenthaltsbereich verknüpft sie in Ost-Westrichtung die Hofstrukturen mit dem Anger. Ein bepflanzter, als Mulde ausge-

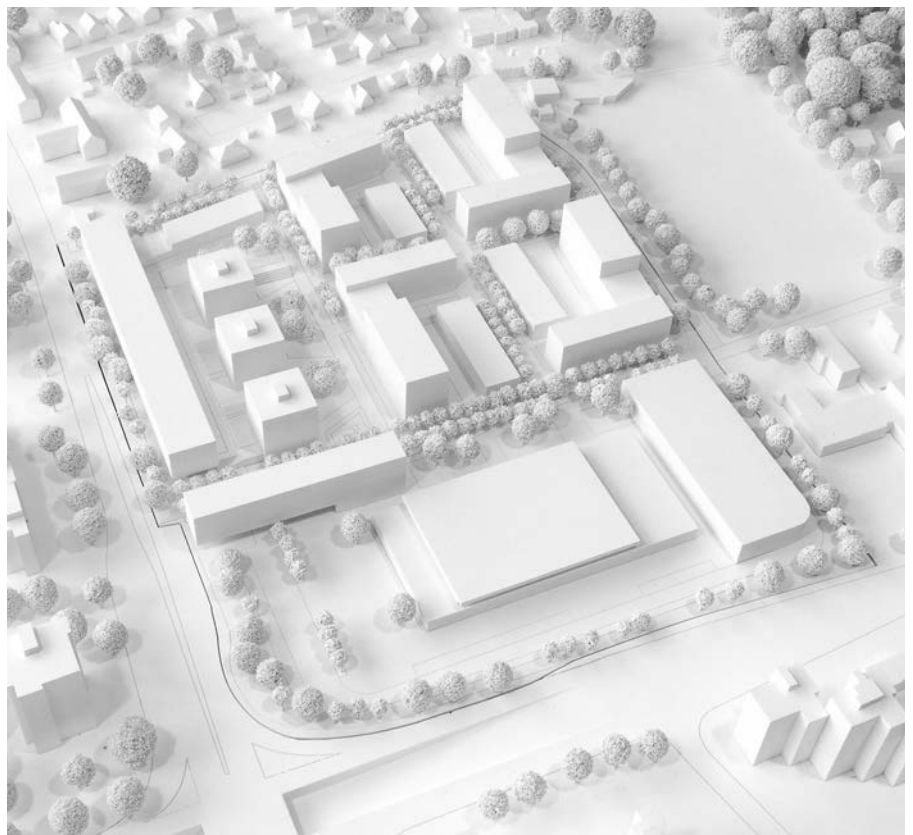
bildeter Mittelstreifen nimmt das Regenwasser der angrenzenden Gehwegbereiche auf. Fiederblättrige Bäume spenden in freier Stellung einen lichten Schatten. Die Nordpassage:

Zwischen der kleinteiligen Siedlungsstruktur im Norden und dem neuen Quartier stellt ein Grünzug die Verbindung zum Ostpark her. Er ist als Spielstraße mit schattenspendenden Baumreihen ausgebildet. Westlich der Adam-

Opel-Straße schließt eine fußläufige Verbindung zu den Kleingartenanlagen an der Schreiberstraße an. Über die Nordpassage ist auch die Kindertagesstätte erschlossen.

Grünpuffer:

Entlang der Adam-Opel-Straße und der Georg-Jung-Straße werden die bestehenden Grünpuffer ergänzt, sodass sie das Quartier als grünen Rand fassen.



Modellfoto

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1010

Straßenraum Max-von-Laue-Straße:

Eine Allee aus säulenförmigen Baumpflanzungen fasst den Straßenraum und hebt die Max-von-Laue-Straße als übergeordnete Erschließungsstruktur im Quartier hervor. Großzügige Gehsteigbreiten ermöglichen ein entspanntes Flanieren.

Das Wegenetz:

Durch die Haupterschließung über die Ränder bleibt der Kern des Quartiers verkehrsfrei. Spielstraßen in Ost-West und Nord-Südrichtung ermöglichen Anlieferung und Zufahrt für Einsatzfahrzeuge. Ein dichtes Wegenetz verknüpft die Höfe und das Gartenplateau der Stadtvillen mit dem öffentlichen Raum.

Halböffentliche und private Freiräume:

Die Höfe und das Plateau:

Die Erdgeschosse der Wohnhäuser werden zum Schutz der Privatsphäre über das Straßenniveau angehoben (Hochparterre). Die analog dazu angehobenen Höfe bzw. Vorgärten ermöglichen einen direkten Übergang von den Wohnungen in die privaten Freiflächen. Damit wird eine klare Zonierung zum öffentlichen Raum erzielt.

Die den Stadtvillen bzw. der Randbebauung zugeordneten Freiflächen sind auf Sockelniveau angeordnet. Einheitliche Heckenbepflanzungen dienen als Sichtschutz. In den halböffentlichen Bereichen sind Kleinkinderspielplätze vorgesehen. Vertikales Grün:

Im Bereich des Angers sind sowohl bei

den Stadtvillen wie auch an den Blockrändern durchgängige Balkonzonen vorgesehen. Sie schaffen Potential für Vegetation am Geschoss.

Erschließung

Haupterschließung / Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Um das Quartier weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten, beschränkt sich die Haupterschließung auf die bestehenden Straßenzüge (Adam-Opel-Straße, Max-von-Laue-Straße, Georg-Jung-Straße). Zusätzlich ist entlang des Angers eine Stichstraße vorgesehen. Somit sind alle Baufelder öffentlich erschlossen.

Nebenerschließung / Spielstraße / Promenade

Um Anlieferung und die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen, wird das Haupterschließungsnetz durch Spielstraßen und einer Promenade in Ost-Westrichtung ergänzt.

Ruhender Verkehr / Garage:

Rand: ein Parkdeck in Kombination mit einer Tiefgarage, Zufahrt von der Max-von-Laue-Straße.

Höfe: Tiefgarage mit Zufahrten von der Georg-Jung-Straße bzw. der Stichstraße am Anger.

Offene Parkplätze:

Die Parkplätze entlang der Georg-Jung-Straße bleiben weitgehend erhalten, ebenso wie diejenigen auf dem Grundstück der Großsporthalle (Ideeenteil). Im Norden, über die Spielstraße erschlossen, sind die Pflichtstellplätze für die KITA geplant.

Sammelparkgarage (Ideeenteil):

Östlich der Großsporthalle ist eine Sammelgarage vorgesehen. Sie deckt den Bedarf der bestehenden Parkplätze im Wettbewerbsgebiet ab (2 Decks). Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den zusätzlichen Stellplatzbedarf für die Hofstrukturen an der Max-von-Laue-Straße in weiteren Parkdecks abzudecken (statt Tiefgaragenlösung zusätzlich 2-3 Decks)

Fahrradgarage:

Direkt von der Arkade an der Adam-Opel-Straße erschlossen und natürlich belichtet, ist eine Fahrradgarage vorgesehen.

Funktionen/Förderung

Wohnnutzung:

Aufgrund einer städtebaulichen Struktur mit Teilquartieren ist die Verteilung bzw. die Anordnung unterschiedlicher Wohnfunktionen im Quartier weitgehend flexibel. Lediglich die Ränder zur Adam-Opel-Straße, bzw. zu den Sportflächen im Osten sind durch die Immissionsbelastung speziell zu beurteilen. In diesem Bereich sind Wohnflächen für den sozialen Wohnbau vorgesehen.

Familien- und seniorengerechtes Wohnen, bzw. Sonderwohnformen sind verkehrsabgeschirmt im Zentrum der 4 Höfe geplant (3-geschossige Bauteile).

Der nordöstliche winkelförmige Baukörper kann für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen vorgesehen werden.

Stadtvillen und die Blockränder zum Anger sind aufgrund ihrer Lage für freifinanzierte Wohnungen geeignet. Als städ-

tebaulicher Abschluss des Angers bzw. als lesbarer Eingang ins neue Quartier ist entlang der Max-von-Laue-Straße optional eine Randbebauung in Form eines Apartmenthauses (temporäres Wohnen) vorgesehen. (Ideenteil)

Soziale Infrastruktur:

Die Kindertagesstätte ist über die Nordpassage erschlossen und bildet den nördlichen Abschluss des Angers.

Bauphasen/Realisierbarkeit/ Robustheit

Grundsätzlich ist das Bebauungskonzept in 5 bis 10 Teilabschnitten realisierbar. Dies gilt auch für die Garagen, da sie den Baufeldern direkt zugeordnet sind. Die einfachen kubischen Baukörper stellen eine robuste Grundstruktur, die je nach Erschließungssystem eine größere oder kleinteiligere Körnung der Einzelobjekte erlaubt. Unterschiedliche Architekturansätze zum selben Thema lassen eine geordnete Vielfalt für das Quartier erwarten.

Baustruktur/Innere Erschließung/ Immissionsschutz

Um eine Vielfalt an Wohnungstypen erschließen zu können, werden unterschiedliche Trakttiefen, Erschließungsstrukturen und Gebäudetypen vorgeschlagen und identifizierbare Teilbereiche:

Die Ränder:

Sie schirmen das Quartier zur Adam-Opel-Straße bzw. zu den Sportflächen im Osten ab.

Zusätzlich bildet eine Raumkante städtebaulich den östlichen Rand des Angers. Zweihüftige Grundrisstypen sind auf Grund der Ost-Westorientierung der Wohnungen möglich. Aufgrund der kompakten Baukörper ist ein gutes Verhältnis der Bruttoflächen in Bezug auf Nettoflächen zu erwarten.

Die Nord-Südorientierten Baukörper: Diese Bauteile sind als Spannertypen mit geringer Trakttiefe vorgesehen um „durchgestreckte“ Wohnungstypen zu ermöglichen.

Die Niedrigen Baukörper im Zentrum: Als ost-westorientierte Bauteile mit 15m Trakttiefe ermöglichen sie ein breites Spektrum an Wohnungstypologien (Spannertypen, Reihenhaustypen, gestapelte Reihenhaustypen mit einer Kombination aus Geschosswohnungen und Duplextypen und 2-hüftige Apartmenttypen).

Die Stadtvillen:

Sie sind als Spannertypen vorgesehen (4-6 Spänner). Als Solitärbauten erlauben sie unterschiedlichste Interpretationsmöglichkeiten. Damit ist eine architektonische Vielfalt am Anger zu erwarten. Ein Großteil der Wohnungen ist von zwei Seiten belichtet.

Die straßenbegleitende Bebauung der Max-Von-Laue-Straße (Ideenteil):

Einerseits soll der Straßenraum gefasst werden und eine eindeutige Eingangssituation ins Quartier entstehen, andererseits soll der Blickpunkt zum Haupteingang der Großsporthalle nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird der

Baukörper westlich der Zufahrt zur Sporthalle auf 6m aufgeständert. Spannertypen bieten vielfältige Wohnungstypologien. Sinnvoll erscheint die Nutzung als Apartmenthaus.

Immissionsschutz:

Zur Adam-Opel-Straße und zum Sportplatz sind zweihüftige Grundrisstypen vorgesehen. Sie ermöglichen, dass die immissionsbelasteten Seiten quasi als bauliche Lärmschutzmaßnahme für die zum Quartier orientierten Bauteile gesehen werden können. An den lärmbelasteten Seiten sind Kleinwohnungen (2-Zimmertypen) vorgesehen, die über Schallschutzloggien belichtet und belüftet werden. Die Luftzufuhr erfolgt über schallgeschützte Licht- und Luftbrunnen. Diese sorgen gleichzeitig für eine natürliche Belichtung der Erschließungsbereiche. Für mögliche größere Wohneinheiten sind für die zusätzlichen Aufenthaltsbereiche die sogenannten „Hamburger“-Hafencity-Fenster einsetzbar.

Beiträge der Teilnehmer

Arbeit 1010

Schriftliche Beurteilung des Preisgerichts

Die Arbeit erscheint insgesamt zu dicht und fehl am Platze. Die Kubatur/Bautiefe der Gebäude ist für Wohnungsbau ungeeignet (18m). Die Verkehrsbelastung der nord-südlichen Quartiersstraße beeinträchtigt die Qualität der angrenzenden Freiräume.

stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH

Rheinstraße 40-42

64283 Darmstadt

Tel: 0 61 51/99 57-0

Fax: 0 61 51/99 57-30

info@stadtbauplan.de

www.stadtbauplan.de