

## GRÜN DURCHZOGEN – URBAN VERWOBBEN

Die Entwicklung am Standort des ehemaligen Fernmeldezeugamts in Heusenstamm ist sowohl in seiner Größe als auch in Bezug auf die Lage am Übergang von kleinteiligen Wohngebieten zu größeren, gewerblich dominierten Gebieten besonders. Auf dem Gelände kann ein neues Stadtquartier entstehen, das dem Heusenstammer Süden einen neuen Baustein mit vielfältigen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen und Gebäudeflächen hinzufügt und zugleich einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung der wohnungspolitischen Ziele darstellt.

### Leitidee

Der Entwurf nähert sich von den Rändern her dem Areal an und schafft graduelle und gut strukturierte Übergänge. Die urbane Quartiersmitte mit dem Relikt der Hallenstruktur wird durch die grüne Quartiersspange für den Fuß- und Radverkehr ideal innerhalb der Verbindung zwischen S-Bahnhof und westlichen Waldbereichen angebunden und kann so über das Gebiet hinaus intuitiv erschlossen werden. Der hohe Grünflächenanteil und die große Zahl geplanter Baumstandorte leistet im Zusammenhang mit einem einfachen Regenwasserbewirtschaftungskonzept einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung in der Stadt.

### Städtebau

Städtebaulich bezieht sich der Entwurf in seinen Verflechtungen auf die umgebenden Quartiere und verdichtet sich zur neuen Mitte hin zu einem urbanen Quartier mit altersübergreifenden Freizeit- und Aufenthaltsangeboten. Zur Heinrich-von-Stephan-Straße entsteht ein typologischer Übergang zum Bestand in Form von dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern mit Duplexwohnen. Innerhalb der südlichen Nachbarschaft an der Industriestraße werden die Bestandsbauten im Wettbewerbsgebiet respektiert und behutsam mit gewerblich nutzbaren Bausteinen und Infrastrukturen wie einer Mobilitätsstation und der neuen Kita ergänzt. Die neue Quartiersmitte bildet eine grünpregte Spange entlang der ehemaligen Bahngleise, die sich zentral aufweitet und um ein, aus dem Bestand der Hallen, erhaltenes Dachelement vielfältige Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten für die Quartiersbewohnenden und darüber hinaus anbietet. Die Dichte und Höhe der Gebäude im Quartiersinneren entwickelt dabei einen urbanen Charakter, ohne die Maßstäblichkeit Heusenstamms zu sprengen. Entlang der Philipp-Reis-Straße prägen die erhaltenen Bestände das Bild des Quartiers, im Übergang zur Industriestraße künftig begleitet von einem sechsgeschossigen Hochpunkt, der die Hauptadresse eines größeren gewerblichen und auf Dienstleistungen ausgerichteten Bausteins darstellt. Somit wird der Übergang zwischen der grünen Quartiersspange und den umgebenden Straßenräumen aufgewertet und baulich markiert. Im westlichen Quartiersteil wird die Thurn-und-Taxis-Straße einer neuen Funktion als Quartierserschließung ohne Durchfahrtscharakter zugeführt. Die Flächen westlich der Straße werden zu einem Wohnquartier weiterentwickelt, das einen angemessenen Übergang in Richtung Birkeneck ausformuliert.

### Typologie und Nutzung

Typologisch sieht der Entwurf eine Mischung verschiedener Gebäudearten innerhalb der Baufelder vor, um eine möglichst große Vielfalt und ein breites Spektrum an Wohnformen für die gut 475 Wohneinheiten anbieten zu können. Durch die sensibel auf den Bestand reagierenden Geschossigkeiten werden sanfte Übergänge geschaffen, die durch die gewählten Typologien unterstützt werden.

- Geschosswohnungsbauten werden in zwei unterschiedlichen Gebäudetiefen und mit drei bis fünf Vollgeschossen vorgesehen, die durchgesteckten Grundrisse innerhalb von Zwei- bis Vierspännern ermöglichen auch besonders kleine und große Wohnungen für Singles oder Familien. Gerade die tieferen Gebäude eignen sich darüber hinaus ausdrücklich auch für die Unterbringung von alternativen Wohnformen wie Clusterwohnungen oder Mehrgenerationen-WGs. Entlang des Quartiersplatzes und der direkt angrenzenden Hauptverbindungen werden die Raumhöhen der Erdgeschosse zudem überhöht ausgebildet, um bedarfsgerecht aktive Nutzungen wie Quartiersläden, CoWorking oder gastronomische Angebote beherbergen zu können.
- Gestapelte Reihenhäuser mit Duplex-Maisonnetten ergänzen im nördlichen und westlichen Bereich die angebotenen Typologien, um fließende und harmonische Übergänge zu den Beständen zu schaffen, die gleichsam flächensparsam wie identitätsstiftend wirken.
- Gewerbliche und Dienstleistungsgebäude entlang der Industriestraße fügen sich in die bestehende Parzellierung ein und ergänzen diese um neue Angebote, die die Raumkanten beruhigen und attraktive Adressen ausbilden. Besonders der Mäander mit dem sechsgeschossigen Hochpunkt an der Kreuzung Industriestraße/Philipp-Reis-Straße stellt im Zusammenspiel mit den nördlich angrenzenden Beständen eine gute Entwicklungsoption dar. Zudem ermöglicht eine darunter befindliche Tiefgarage eine Verlagerung der heute flächengreifenden Stellplatzanlagen zugunsten baulich-räumlicher Qualitäten.
- Quartiersgaragen mit Mobilitätsstationen werden am nordöstlichen und südwestlichen Quartierseingang verortet. Die Kombination mit aktiven Dachnutzungen wie Sport- und Gardeningangeboten kann alternativ auch für einen höheren Anteil an Photovoltaikflächen verkleinert werden.
- Die Kita wird zum einen gut per Fahrrad und zu Fuß erreichbar an der grünen Quartiersachse verortet, durch die direkte Nachbarschaft zu einer der Mobilitätsstationen kann hier im EG auch die Vorfahrt für PKW verträglich abgewickelt werden.
- Die Bestandsgebäude an der Philipp-Reis-Straße werden erhalten und können zukünftig neben der bisherigen Büronutzung bei Bedarf auch ergänzenden Nutzungen und gewerblichem Wohnen (Seniorenwohnen, Boardinghouse etc.) dienen.

Über alle Teilquartiere hinweg wird eine angemessene urbane Dichte angestrebt. Je nach Lage weisen die Gebäude drei bis fünf Vollgeschosse in lagernden Strukturen auf, der Hochpunkt am der Industriestraße stellt mit sechs Geschossen eine Ausnahme dar.

## **Freiraum**

Im Herzen des Quartiers entfaltet sich eine außergewöhnliche Freifläche, die das markante Dachrelikt des ehemaligen Fernmeldezeugamts umgibt – ein identitätsstiftendes Wahrzeichen, das das urbane Leben mit dem angrenzenden Grünzug harmonisch verbindet. Der zentrale Platz wird zum lebendigen Treffpunkt, einem Ort für Begegnungen, Entspannung und Marktaktivitäten. Direkt angrenzend warten überdachte Sportflächen, die den Übergang in den grünen Parkbereich markieren und Schutz vor Sonne und Regen bieten. So bleibt der Platz selbst bei unbeständigem Wetter ein aktiver Anziehungspunkt, der Raum für Begegnung und Bewegung schafft. Das Dachrelikt wird dabei nicht nur zum architektonischen Highlight, sondern auch zu einem funktionalen Element, das das Stadtbild bereichert und den Nutzwert der urbanen Mitte steigert.

Der südlich gelegene Grünzug fungiert als grünes Bindeglied zwischen dem Quartier im Westen und der Innenstadt. Hier können Bewohner den Hund ausführen, sich auf den Spielinseln vergnügen oder in den schattigen Bereichen der Gehölze entspannen. Zum Gewerbe im Süden hin stellt eine Gehölzreihe einen vegetativen Puffer dar.

Mit den Klimaboulevards entlang der zentralen Quartiersspange und der Thurn-und-Taxis-Straße setzt das Quartier auf innovative, umweltfreundliche Gestaltung. Üppige Vegetation und Retentionsmulden sorgen für eine natürliche Kühlung durch Verdunstung und bieten gleichzeitig Schutz vor starker Sonneneinstrahlung. Die Versiegelung der Flächen wurde auf ein Minimum reduziert, um den natürlichen Wasserhaushalt zu bewahren.

Im Bereich der Baufelder schaffen private Gärten, Terrassen und gemeinschaftlich genutzte Hofflächen ein harmonisches Miteinander. Hier gibt es Spielplätze, Beete und Aufenthaltsangebote, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Die Höfe sind nicht versiegelt, sodass sie bei Starkregenereignissen das Wasser aufnehmen und zurückhalten können.

## **Mobilität und Vernetzung**

Der Entwurf stellt die feingliedrige Einbindung in die bestehenden Fuß- und Radwegenetze sowie qualitätvolle und barrierefreie Erschließung innerhalb des autoarmen Gebietes in den Vordergrund. Fuß- und Radwege werden aus dem bislang verschlossenen Gebiet heraus ergänzt, bestehende Anschlüsse berücksichtigt und intuitiv angebunden. Eine besondere Verbesserung stellt eine Fuß- und Fahrradachse entlang der ehemaligen Bahngleise dar – nach Norden angebunden an den S-Bahnhof über die Schillerstraße, südwestlich weitergeführt über die Ernst-Leitz-Straße bis in die angrenzenden Wälder und Forste. Fahrradstellplätze werden dezentral im öffentlichen Raum, wohnungsnah in einzelnen EG-Bereichen und in den Quartiersgaragen vorgesehen.

Die Befahrbarkeit für den MIV wird so weit wie möglich minimiert. Die Stellplätze werden in den Quartiersgaragen mit Mobilitätsstationen am südwestlichen und nordöstlichen Gebietsauftakt gebündelt und mit ergänzenden Sharingangeboten innerhalb von Mobilitätsstationen kombiniert. An der Industriestraße besteht zudem eine Tiefgarage zur Deckung der gewerblichen Stellplatzbereiche. Aufgrund der guten Anbindung an das Rad- und Fußverkehrsnetz sowie der in direkter Nähe befindlichen Bushaltestelle an der Philipp-Reis-Straße wird von der Möglichkeit einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels für die ergänzenden Nutzungen ausgegangen, andernfalls kann die Tiefgarage um ein zusätzliches Geschoss ergänzt werden. Eine zusätzliche Haltestelle im Bereich der südwestlichen Quartiersgarage wird als sinnvoll betrachtet, sofern diese in die bestehenden Netze eingebunden werden kann.

Besucherstellplätze werden ebenfalls weitgehend in den Sammelanlagen verortet, die Einrichtung einzelner Sonderstellplätze im Straßenland ist möglich, sollte aber auf ein Minimum außerhalb der Quartiersmitte beschränkt bleiben. Die befahrbaren Wohnwege in den Teilquartieren sind als Bedarfsbefahrungen und für die Ver- und Entsorgung ausgelegt.

## **Phasierung**

Die Phasierung orientiert sich an der Verfügbarkeit der Grundstücke und schafft auch in Zwischenetappen qualitätvolle Teilquartiere. In einem ersten Schritt wird die Entwicklung der nordöstlichen Bereiche inklusive der ersten Quartiersgarage und einem Abschnitt der Quartiersspange vorgesehen. Daran schließt sich die Transformation der Thurn-und-Taxis-Straße mit den angrenzenden Wohn- und Mischquartieren und der zweiten Quartiersgarage am südwestlichen Rand an. Auch die grüne Quartiersspange wird in diesem Schritt komplettiert. Die Entwicklung innerhalb der kleinteiligen gewerblichen Flächen an der Industriestraße erfolgt sukzessive, größere Bausteine stellen zusammengenommen einen dritten Bauabschnitt dar.

## **Klimaanpassung und Nachhaltigkeit**

Dieses Quartier steht für einen nachhaltigen und zukunftsorientierten Ansatz in Sachen Klimaschutz und -anpassung. Der Entwurf setzt auf eine ressourcenschonende und effiziente Flächennutzung, bei der kompakte Baukörper den energieeffizienten Betrieb der Gebäude ermöglichen. Durch die Baukörperausrichtung wird sowohl eine gute Durchströmung mit Kaltluft als auch eine optimierte Nutzung der begrünten Retentionsdächer für Photovoltaikanlagen ermöglicht. Der erzeugte Strom wird im Quartier verteilt und vor Ort genutzt, Überschüsse können in dezentralen Stromspeichern vorgehalten werden. Auch die Wärmeversorgung kann regenerativ durch Wärmepumpen mit Unterstützung durch Erdwärmesonden erfolgen.

Im Sinne des Urban Minings sollten Materialien aus der Rückbautätigkeit der Logistik- und Hallenstrukturen möglichst bei der zukünftigen Entwicklung genutzt werden. Zusätzliche Baumaterialien werden vorwiegend aus nachwachsenden Quellen in Form

verschiedener Holzbausysteme und lokal verfügbarer Ressourcen bezogen.

Das Quartier wird weitgehend entsiegelt und in der weiteren Entwicklung von unnötiger Versiegelung freigehalten, Beläge versickerungsfähig ausgestaltet. Die Bestandsbäume werden weitestgehend erhalten und durch zahlreiche klimaresiliente Neupflanzungen ergänzt. So entsteht eine Atmosphäre, die sowohl die Biodiversität fördert als auch den sommerlichen Hitzestress durch schattenspendende Begrünung deutlich mindert.

Begrünte Dächer, durchlässige Bodenbeläge, Mulden, Tiefbeete, Rigolen und Zisternen sind Teil des „Schwammstadt“-Konzeptes und fördern eine grüne, wassersensible und klimaresiliente Stadtlandschaft. Das kaskadierende Regenwassersystem schafft ein abflussfreies, klimaangepasstes und zukunftsicheres Quartier. Anfallendes Regenwasser wird dezentral vor Ort gespeichert, verdunstet und versickert. Somit wird bei Extremereignissen der Regenabfluss verzögert und bei längeren Hitzeperioden das gespeicherte Wasser pflanzenverfügbar und zur mikroklimatischen Kühlung wieder abgeben.

Für die Müllsammlung werden je Teilquartier mehrere Unterflursysteme vorgeschlagen, bei Bedarf ergänzt um einzelne Sammelpunkte in Erdgeschosszonen.