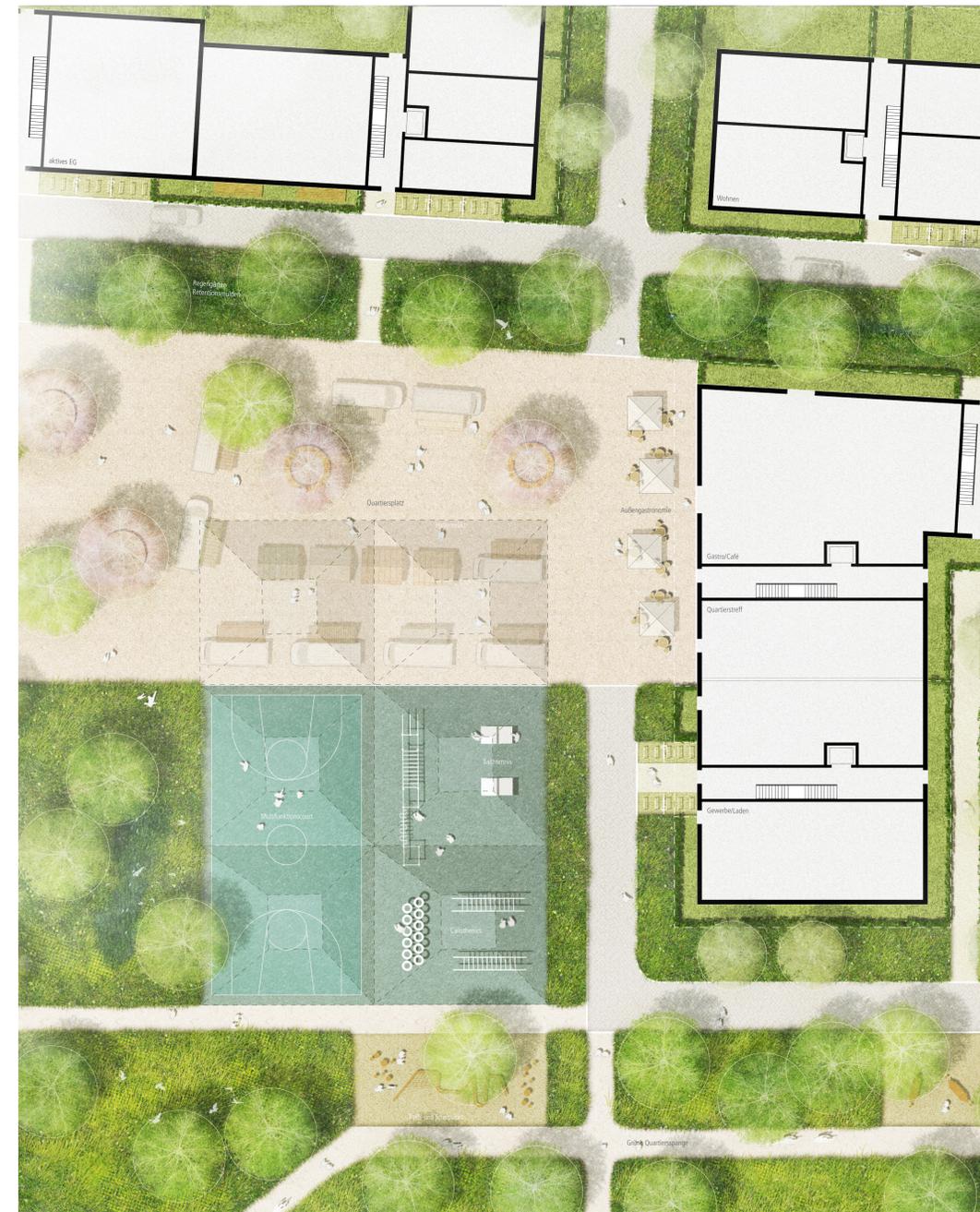


GRÜN DURCHZOGEN – URBAN VERWOBEN



Vertiefungsbereich Quartiersmitte | M1:200

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.

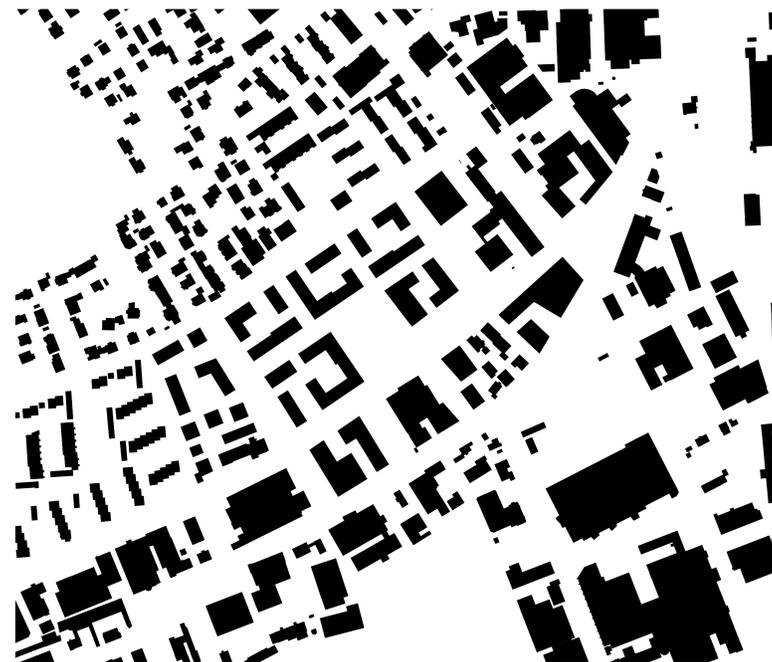
Städtebau
Städtebaulich bezieht sich der Entwurf in seinen Verflechtungen auf die umgebenden Quartiere und verdichtet sich zur neuen Mitte hin zu einem urbanen Quartier mit altersübergreifenden Freizeit- und Aufenthaltsangeboten. Zur Heinrich-von-Stephan-Straße entsteht ein typologischer Übergang zum Bestand in Form von dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern mit Duplexwohnungen. 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 grün geprägte Spange entlang der ehemaligen Bahnleise, 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 Heusenstammis 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.



Räumliche Skizze Quartiersmitte (Strichperspektive)



Schwarzplan | M1:2.500



Leitbild

- Grünverknüpfung
- Grüne Höfe
- Öffentlicher Raum
- Zentrale Orte
- Fahrraddachsen
- Verkehrsachsen
- Quartiersgarage / Tiefgarage
- Kita



Mobilität

- Quartiersgarage / Tiefgarage
- Fuß- & Radverbindung
- Bushaltestellen
- Anwohnerwege
- Fußverbindungen
- Fahrraddache
- Hauptstraßennetz

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 Räumlichkeiten 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 aboteren 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 nördlichen 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 vertraglich 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 Vollgeschossen in lagernden Strukturen auf, der Hochpunkt am der Industriestraße stellt mit sechs Geschossen eine Ausnahme dar.



Typologien

- Gestapelte Reihenhäuser
- Gewerbe
- mögl. Gewerbe im EG
- Geschosswohnen A
- Geschosswohnen B
- Stadtvilla
- Kita (teilw. Wohnen in OGs)
- Quartiersgarage mit Mobilitätsstation
- Bestandsgebäude Erhalt



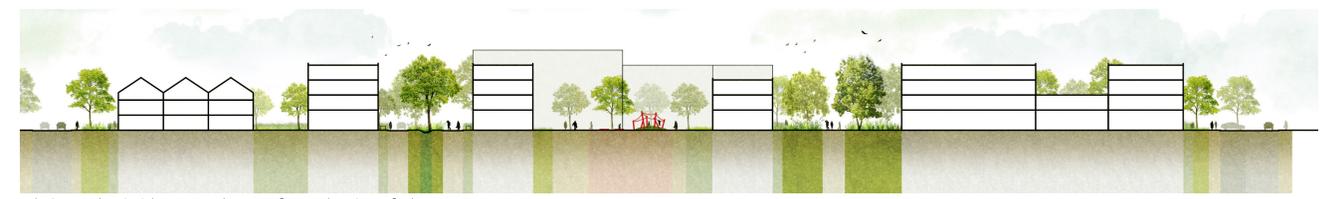
Klimaanpassung

- Retentionsgründächer
- Retentionshöfe
- Verankerungswirksame Grünflächen
- Verteilung Regenwasser im extr. Starkregenfall



Phasierung

- 1. Bauabschnitt
- 2. Bauabschnitt
- 3. Bauabschnitt



Schnitt AA' | Heinrich-von-Stephan-Straße – Industriestraße | M1:500



Schnitt BB' | Birkeneck – Philipp-Reis-Straße | M1:500