

ZEUGAMTSQUARTIER HEUSENSTAMM

Stadt und Zukunft?

Leben, Mobilität und Nachhaltigkeit lassen sich dann in Einklang bringen, wenn städtebauliche Konzepte nicht starr, sondern anpassungsfähig und ganzheitlich gedacht sind. Der Entwurf antwortet auf die Herausforderungen einer dynamischen Gesellschaft mit flexiblen, modularen Haustypen, die sich in variabler Anordnung unterschiedlichen Lebensentwürfen anpassen. Statt klarer Trennung von Funktionen wie Wohnen, Arbeiten oder Freizeit entsteht eine durchlässige Struktur, die vielfältige Nutzungen zulässt und so kurze Wege sowie nachhaltige Mobilitätsformen fördert.

Die Architektur reagiert bewusst auf den demografischen Wandel: Wandelbare Grundrisse und anpassungsfähige Fassaden ermöglichen beispielsweise altersgerechtes Wohnen, gemeinschaftliches Leben oder neue Wohnformen. Gleichzeitig schafft die städtebauliche Figur offen, vielfältig und spielerisch Raum für soziale Begegnung und nachbarschaftlichen Austausch. Höfe, Plätze und Gemeinschaftsbereiche fördern das Miteinander und bieten Anknüpfungspunkte für Identifikation und ein lebendiges Quartiersgefühl.

Nachhaltigkeit wird nicht nur als technischer Standard, sondern als gestalterisches und gesellschaftliches Prinzip verstanden. Alle eingesetzten Baustoffe werden nach ihrer Funktion, technischen Notwendigkeit und ökologischen Qualität ausgewählt. So entsteht ein urbaner Raum, der ressourcenschonend gebaut ist und gleichzeitig soziale wie kulturelle Nachhaltigkeit mitdenkt. Das Zeugamtsquartier wird so zu einem Ort, der sich wandelnden Lebensrealitäten anpasst, individuelle Identität stärkt und das soziale Miteinander fördert.

Wohnen = Nachbarschaften

Durchsetzt mit naturnahen Freiflächen entstehen überschaubare, verdichtete Nachbarschaften mit abwechslungsreichen urbanen Räumen, die den Kontakt und sozialen Austausch fördern. Der öffentliche Raum, die beiden Magistralen zwischen den Gebäuden, bildet Plätze und Gassen sowie ein städtisches System, welches die Identität der Wohncluster fördert.

Im Sinne eines Maximums an öffentlichem Leben verfügen einige Gebäude über ein vier Meter hohes Erdgeschoss für kommerzielle, kulturelle oder soziale Einrichtungen. Durch die großzügige Etagenhöhe entstehen hier besondere Raumqualitäten, die nutzungsneutral und divers bespielt werden können. Die Kernwohnungen in den Obergeschossen sind kompakt und können um gemeinschaftliche oder gewerbliche Fläche wie Werkstätten, Gemeinschaftswohnküchen, Büros oder Gästezimmer im Erdgeschoss erweitert werden.

Intensiv durchgrünte Dachgärten bilden einen Mehrwert für die Hausgemeinschaften und ein weiterer Baustein innerhalb des Klimas Resilienz.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen unterstützen die Stromerzeugung und spenden Schatten für die darunterliegenden Dachflächen.

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt an den Eckpunkten des Quartiers. Angestrebt ist eine hohe Priorisierung und möglichst kreuzungsfreie Fuß- und Radwegeverbindungen. Wohnwege

schaffen qualitätsvolle Frei- und Aufenthaltsräume für alle Bewohner sowie notwendige Ver- und Entsorgung.

Kompakte Stadtbausteine als Park-, Wohnhäuser und Co- Working Gebäude werden direkt erschlossen. Somit ist es möglich die Quartiere überwiegend frei von Individualverkehr zu gestalten. Die hybride Formulierung der Stadtbausteine in Wohn-, Gewerbe- und Parkplatznutzung ermöglicht ein hohes Potenzial der Vernetzung mit dem umliegenden Stadtraum. Zusätzliche, eingeschossige TG-Ebenen sind möglich und beschränken sich auf Sondernutzungen wie Businesshochhaus, Dienstleistungen, Fitnessstudios und Sporthallen.

Durch Vermeidung von Individualverkehr werden die EG-Wohnungen wieder bewohnbar.

Maßnahmen zur Klimaanpassung und Regenwasserbewirtschaftung

Alle Flachdächer werden mit Solar-Gründächern und Retentionsboxen angelegt, die Dachgärten auf den Quartiersgaragen schaffen wertvollen Freiraum für diese Hausbewohner.

Neben der nachhaltigen Energiegewinnung aus den Solaranlagen tragen die Dachbegrünungen wesentlich zur Erhöhung der Biodiversität von Flora und Fauna bei, die erhöhte Verdunstungsleistung kühlt die Gebäude und verbessert das Kleinklima.

Durch die Entsiegelung aller Verkehrsflächen und durchgängig versicherungsoffener Wegebefestigungen wird kein Regenwasser mehr der Kanalisation zugeführt. Insbesondere durch die intensiven und extensiven Dachbegrünungen wird das Niederschlagswasser zurückgehalten, die Verdunstungsleistung erhöht und verzögert an Rigolen, Zisternen und Schwammschichten der Vegetationsbereiche abgegeben.

Die Geländegestaltung der Freiflächen und der Wege als Verkettung flacher Mulden halten Starregenmengen flächig zurück und werden temporär angestaut, um verzögert an die Schwammschichten abgegeben zu werden.

Freiraumgestaltung

Das konzipierte heterogene Wohnquartier ist durch eine intensive Freiraumgestaltung mit dichter Baumbepflanzung gekennzeichnet.

Die hohe Wohnqualität wird durch eine konsequente Entsiegelung der befestigten Flächen der Anlage von vielfältigen Grünstrukturen und dem Ausschluss des individuellen Autoverkehrs nachhaltig unterstützt.

Kennzeichnend ist die Bildung von Baugruppen als Nachbarschaften mit grünen Innenhöfen, großen Schattenbäumen an den mäandrierenden Durchwegungen und Platzabfolgen.

Die Freiflächen für die vorhandene Kita werden in das Quartier verlegt und windgerecht neu konzipiert.

Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend erhalten, in die Konzeption integriert und ergänzt. Es wird vorgeschlagen im Bereich, der vorerst zu erhaltenden Gewerbebauten, „aufzuforsten“ bis zu einer nachträglichen Quartiersergänzung im zweiten Bauabschnitt. Aufgrund der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung wird die massive Neupflanzung von klimaresilienten Baumarten und Fassadenbegrünungen für ihre Entwicklung und dauerhafte Erhaltung gesichert.

Museumplatz

Aus der Skelettstruktur des ehemaligen Depots wird ein gemeinsamer Quartiersplatz gestaltet mit Sitzbereichen als Treffpunkte und vielfältigen Spielangeboten für Kinder aller Altersgruppen. Unter belaubten Pergolen werden Fitnessgeräte, Trinkbrunnen, Wasserspiel oder Spieltische etc. vorgeschlagen.

Stadthäuser als modulare Hybridkonstruktion

Die Modularität der Haustypen im Grundriss ermöglicht in Verbindung mit den zahlreichen Wiederholungen einen hohen Vorfertigungsgrad der Baukonstruktion. Kellerkästen und Bodenplatten als Gründungselemente sind für die hohe erforderliche Robustheit in Stahlbeton konzipiert. Darüber werden aus Massivholz (Brettsperrholz) im Werk vorgefertigte Raummodule angeordnet.

Im Bauablauf werden sämtliche Stahlbetonbauteile vor Einbau der Holzkonstruktionen realisiert. Durch die hierdurch klar definierte konstruktive und terminliche Schnittstelle zwischen den Gewerken wird ein zeitlich optimierter und reibungsloser Bauablauf sichergestellt. Durch den zielgerichteten Einsatz der beiden Baustoffe Holz und Stahlbeton in Abhängigkeit der Anforderungen an Robustheit und Dauerhaftigkeit ergibt sich unter Berücksichtigung des Lebenszykluses und der hohen Vorfertigung mit typisierten Bauelementen eine sehr nachhaltige und wirtschaftliche Bauweise.