

ERLÄUTERUNGEN

Die Bebauung der letzten noch nicht überplanten Konversionsflächen im Bereich Mark-Twain-Village soll sich einerseits harmonisch in die vorhandene Struktur einfügen, andererseits eigene Akzente setzen und Segmente des Wohnungsmarktes bedienen, die bislang in der Umgebung noch keine Angebote finden. Ergänzend verfolgt unser Entwurf die Ziele Flexibilität und Durchmischung.

Flexibilität

Der städtebauliche Entwurf soll sich sowohl in seiner Baukörper-Disposition als auch hinsichtlich der externen und internen Erschließung ruhig und selbstverständlich in die Umgebung integrieren. Dadurch entsteht eine robuste Grundstruktur, die entsprechend der Vorgaben der Auslobung, aber letztlich auch ganz anders „gefüllt“ werden kann. Weder die Zuordnung der Nutzflächen zu den verschiedenen angesprochenen Marktsegmenten noch die Verteilung der Typologien im Gebiet sind zwingend an Baufelder gekoppelt.

Durchmischung

Ziel des Entwurfs ist eine flächige Durchmischung von Gebäude- und Wohnungstypologien sowie von verschiedenen Einkommensgruppen und Eigentumsformen. Die robuste und typologisch flexible, in Baufelder sinnvoller Größe aufgeteilte städtebauliche Struktur macht die Durchmischung möglich und fordert in diesem Planungsstadium noch keine Festlegung. Hierin liegt der Grund dafür, dass wir auch im nördlichen Plangebiet einige Reihenhäuser auf einer dafür geeigneten Fläche vorgesehen haben.

Städtebau

Die Kombination verschiedener städtebaulicher und gebäudekundlicher Typen im Gebiet formuliert neue Angebote, die sowohl an den vorgefundenen Bestand und die bereits überplanten Gebiete anknüpfen als auch diese mit neuen Formen ergänzen – letzteres besonders durch den Kopfbau (als Lärmschutzwand) an der nördlichen Spitze und beim Neubau der Polizei.

Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum spannt sich zwischen zwei Plätzen im Norden und Süden, die durch digitale Licht-Stelen jeweils den Auftakt ins Gebiet betonen – auch nach Westen, soweit dies möglich ist. Die übergeordneten Radweg-Verbindungen finden im Gebiet in attraktiven öffentlichen Räumen Platz.

Im Süden von MTV-West fängt ein dritter Platz die Umlenkung des Erlebnisbandes auf und verknüpft dieses mit der gewerblichen und gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss – mit der Quartiersmitte rund um das Zentrum des „anderen Parks“.

Verkehr

Das Wegenetz übernimmt die Vorgaben der diversen Rahmenpläne und ist eng mit der Umgebung vernetzt – auch nach Westen, soweit dies möglich ist. Die übergeordneten Radweg-Verbindungen finden im Gebiet in attraktiven öffentlichen Räumen Platz.

Die Parkierung erfolgt teils in Tiefgaragen, teils in nur teilweise abgesenkten Parkdecks, die einzelne Baufelder (v.a. die mit Reihenhäusern bebauten) bewusst um ca. einen Meter aus der Umgebung heraushebt. Diese Parkdecks sind erheblich günstiger zu erstellen als Tiefgaragen und senken durch einfache natürliche Lüftung auch die Betriebskosten.

Nutzung

Folgende Typen von Wohngebäuden sind vorgesehen:

- Reihenhäuser (meist auf den Plattformen der v.a. Parkdecks)
- Geschossbauten als Spänner-Typen (überwiegend Zweispänner)
- Geschossbauten mit Laubengängen (für kleinere Einheiten)

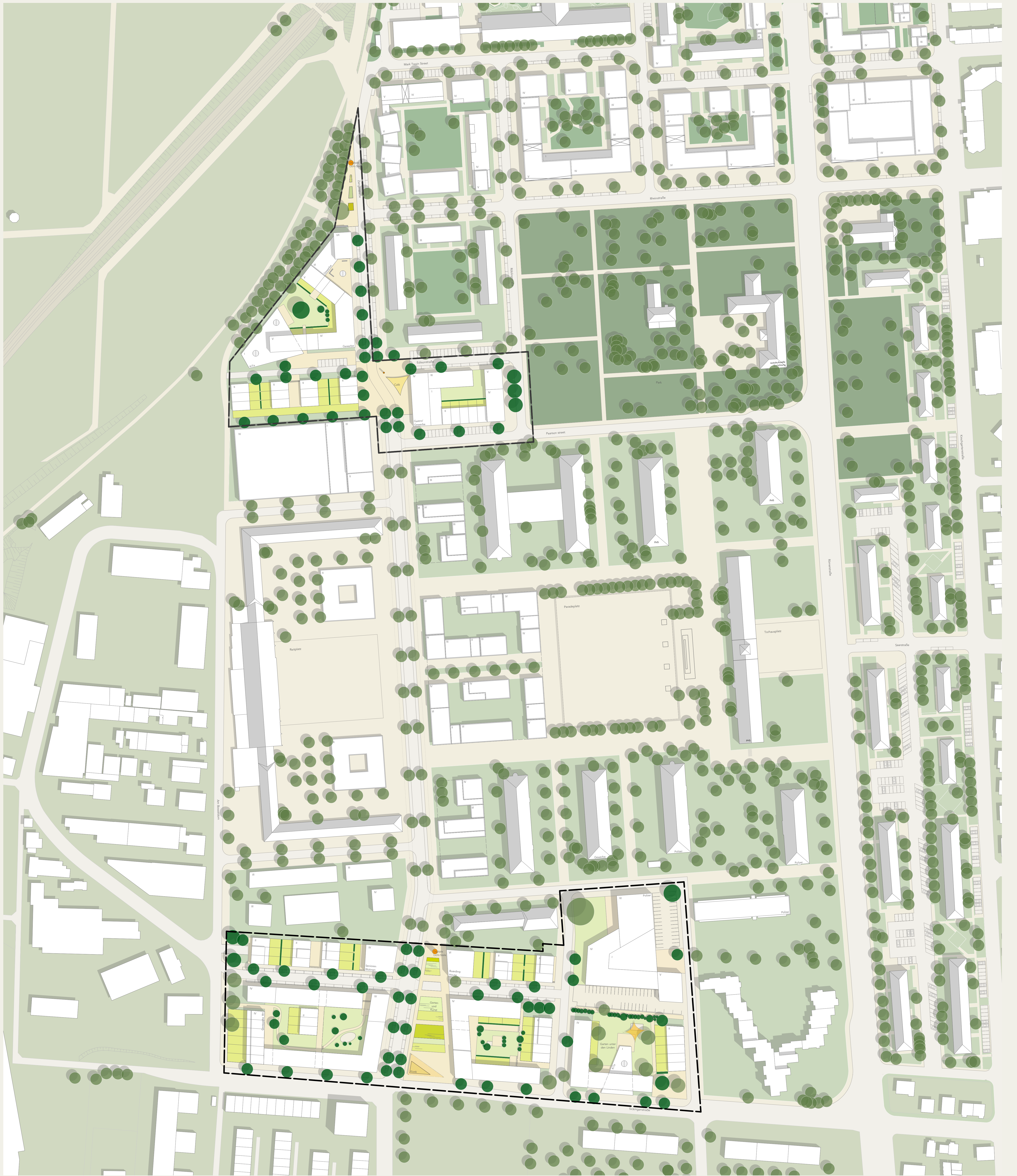
Die Typologien sind zugunsten der flächigen Durchmischung auch innerhalb einzelner Baufelder kombinierbar. Gestapelte Reihenhäuser (die oberen Einheiten mit Laubengang und Dachterrassen) bilden ein Angebot für preiswertes, „hauswertiges“ Wohneigentum.

Gewerbliche und gastronomische Nutzungen in besonderen Erdgeschossen entlang des Erlebnisbandes, Wohnen für Senioren sowie ein Boarding House ergänzen das Angebot und „bespielen“ die öffentlichen Räume. Dort sind anstelle des flächig vorgeschlagenen Hochparterres für erdgeschossiges Wohnen überhöhte Erdgeschosse einfach möglich. Die Kinder-Tageseinrichtungen sind jeweils als hybride Nutzungen in Wohnbauten hineingeschoben und eignen sich von ihren Zuschnitten auch für andere öffentliche Funktionen.

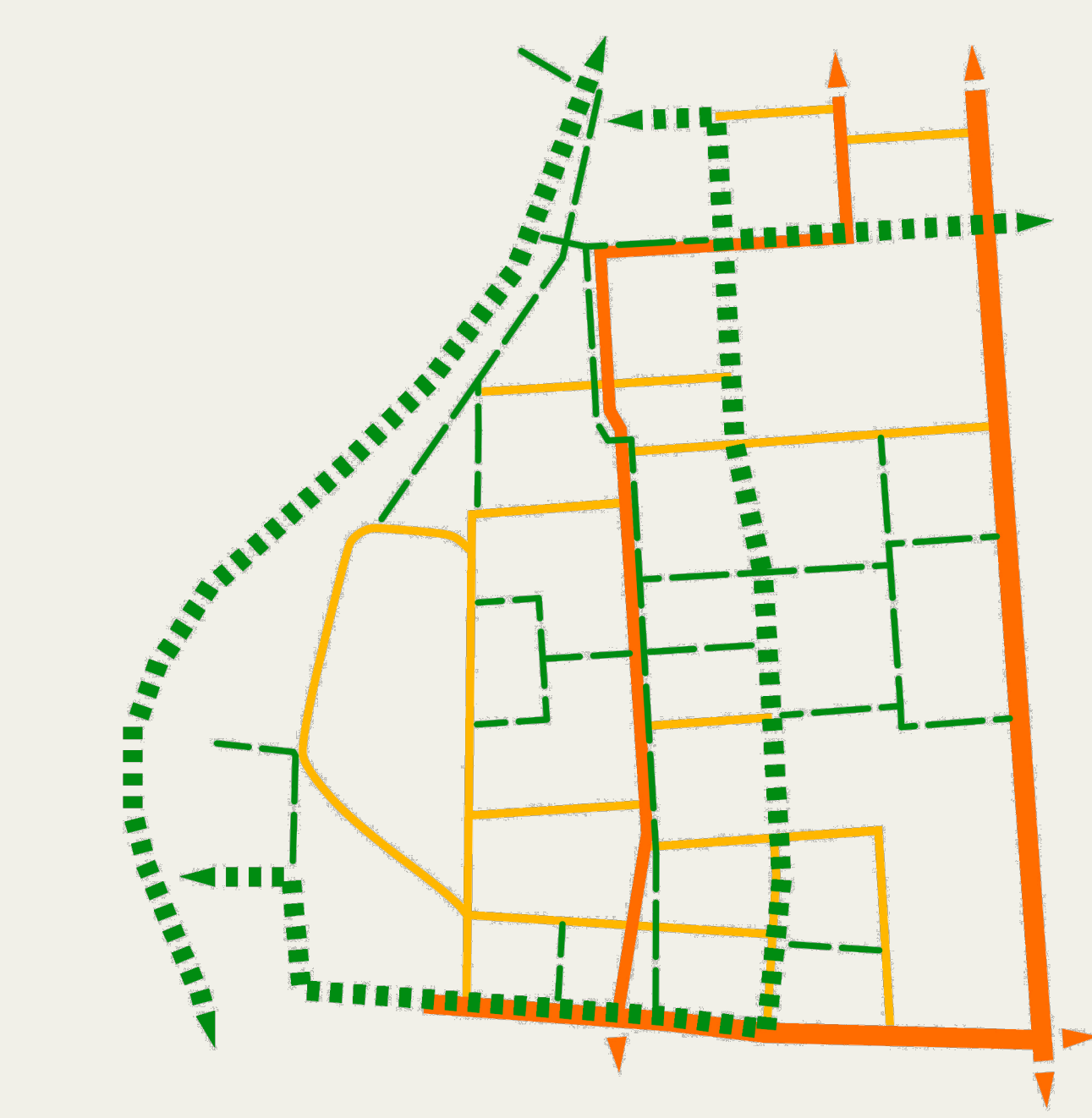
Die Vorgaben der Auslobung bezüglich Verteilung des Wohnungsbaus in unterschiedliche Segmente (Miete, preisgedämpftes Eigentum und freie Finanzierung) können in den vorgeschlagenen Strukturen problemlos umgesetzt werden.

Polizei

Der geplante Neubau für die Polizei ist innerhalb der in der Auslobung vorgegebenen Rahmenbedingungen (GFZ, Bildung von unterschiedlich großen Abschnitten, davon der erste unter Vermeidung der kontaminierten Fläche) nicht umsetzbar. Wir schlagen einen Baukörper vor, der sowohl Büro-Arbeitsplätze als auch Flächen für Labors etc. anbietet. Er soll sich in seiner Baukörper-Disposition (Gebäudetiefen und Geschossigkeit) möglichst harmonisch in die vom Wohnen geprägte Umgebung einfügen und nicht deren Maßstab sprengen. Daher ist das große Volumen aus ähnlichen Elementen zusammengesetzt wie die Wohnbauten auf den umgebenden Baufeldern.



LAGEPLAN M 1:1.000



ERSCHLIESSUNG

- Hauptstraße
- Nebenstraße
- Städtische Radverkehrsachse
- Eigenständiger Fuß-/Radweg

FREIRAUM

- Grün-/Freifläche Bestand
- Verbindungsachse Grünflächen
- Entwicklungsband
- Straßenraum Fuß- und Aufenthaltsqualität ("Erlebnisband")
- Neue Platzfläche (Auftakt- Umlenkpunkte)
- ◀ Sichtachse

NUTZUNG

- Reihenhäuser
- Geschosswohnungsbau
- Öffentliche Freifläche
- Sondernutzung Gastronomie (im EG)
- Gemeinbedarf (EG) mit Wohnen (OG)
- Gemeinbedarf ohne Wohnen

WOHNEN

- Allgemeiner Wohnungsmarkt
- Eigentum zur Selbstnutzung
- Preiswerte Mietwohnungen

