

**Ouverture** Die Neuordnung der Konversionsfläche Mark-Twain-Village holt das bestehende Gebiet aus seiner Isolation und bettet es in die Südstadt ein. Entwickelt aus Länge und Abstand der Bestandszeilen im Westen des Plangebietes ergibt sich ein Kanon von Bausteinen und Baufeldern, die nach Osten feinkörniger werden und so einen harmonischen Übergang in das bestehende Quartier östlich der Kirschgartenstraße schaffen. Eine Kette aus lärmschützender Bebauung schirmt die Innenhöfe ab und erzeugt entlang der Straßen einen erkennbaren Rhythmus.

Der Parklane-Charakter der Römerstraße wird durch Erhaltung des Baumbestandes und Neupflanzungen gestärkt.

Lagegunst und Bestand schaffen in jedem Baufeld eine gute Durchmischung der unterschiedlichen Zielgruppen. Die Bestandsgebäude werden ertüchtigt und in die Struktur eingebunden. Gemeinsam mit den Neubauten formen sie Höfe mit ebenerdig erreichbaren privaten Gärten und hoher Aufenthaltsqualität. Alle Erdgeschosswohnungen befinden sich barrierefrei im Hochparterre und erhalten so eine wichtige Abstufung zum öffentlichen Raum.

Die Erschließung erfolgt größtenteils über die Römerstraße und die Elsa-Brandström-Straße und hält die zusätzliche Belastung der Kirschgartenstraße und der Baufelder gering.

**Departure** Das Mark-Twain-Village steht exemplarisch für die großen Konversionsflächen, die die US Army nach ihrem Abzug hinterlassen hat: Standardisierte und unterschiedlich gut erhaltene Zeilenbauten aus der Zeit des Wiederaufbaus wechseln sich mit großen uniformen Freiräumen und breiten, autogerechten Straßen ab. Zugleich hat dieser Bestand aber auch Qualitäten in seiner klaren Struktur, dem Rhythmus, der sich aus der wiederholten Abfolge von Räumen und Funktionen ergibt, und dem Baumbestand. Derzeit schenkt die Siedlung Lärmschutz und Himmelsrichtungen wenig Beachtung, die geringe Dichte, der unsanfte Übergang in die Umgebung und die Einfriedungen grenzen sie von der Südstadt aus.

**Lage** Das Areal um die Campbell Barracks ist von einer klaren Orthogonalität geprägt. Das Plangebiet setzt sich aus drei Nord-Süd-ausgerichteten Streifen zusammen, die sich an der Römerstraße orientieren. Es wird sehr unterschiedlich flankiert durch eine Bahntrasse im Westen und eine kleinteilige, zweigeschossige Wohnbebauung im Osten.

**Morphologie** Der Entwurf nimmt diese Ausrichtung auf und leitet von der großmaßstäblichen Struktur im Westen in die östliche Wohnbebauung über, indem sich die Clustergröße nach Osten weiter verringert und die Bebauungshöhe abnimmt, bis sie an der Kirschgartenstraße die Traufhöhe des gegenüberstehenden Bestandes erreicht.

Nach Westen zur Bahn sowie zu beiden Seiten der Römerstraße wird aus Lärmschutzgründen die bandartige Struktur mit einer rhythmisierten, leicht gestaffelten Bebauung verstärkt. Zum bestehenden Wohngebiet löst sich die klare Taktung immer weiter auf und wird durch einen öffentlichen Freiraum gegliedert.

Auf der Westseite ist die Baufeldgröße durch die Bestandsbauten bestimmt, deren sehr großer Innenhof durch Zeilen gefasst und durch einen L-förmigen Baukörper gegliedert wird. Gegenüber diesen vier Bestandsbaufeldern befinden sich östlich der Römerstraße sechs neue Baufelder, so dass bei ähnlichen Baukörperlängen entlang der Straße ein gegeneinander versetztes Spiel der Volumen entsteht. Zwei kräftigere Baufelder schließen als Quartierszentrum das Plangebiet nach Süden zu den großen Freiflächen hin ab.

Das Quartierszentrum setzt sich aus 4 verschiedenen Quadranten zusammen. Hier stehen sich Grünflächen mit solitärer Bebauung auf der einen und kompakte, dichte Baufelder mit grünen Innenhöfen auf der anderen Seite gegenüber. Sie formen aus dem Quartierszentrum ein Spannungsfeld, das von seinen Gegensätzen profitiert und gleichzeitig in seinen Nutzungen übergeordnet allen Bewohnern dient: Chapel und Kommandantur für Veranstaltungen, Kita sowie die Gewerbeflächen von Nahversorger und dem EG im Baufeld B4.

**Erschließung und ruhender Verkehr** Die Erschließung Plangebietes ist sorgfältig abgestuft und vermeidet Verkehrsbelastung außerhalb der Römerstraße. Im westlichen Plangebiet werden die Cluster von der Elsa-Brandström-Straße angedient. Die bestehenden Straßen in Ost-West-Richtung werden für Autos zur Römerstraße hin geschlossen, so dass Durchgangsverkehr zwischen den Baufeldern vermieden wird. Über die Vollknoten an Rhein- und Feuerbachstraße ist eine Orientierung nach Norden und Süden möglich.

Östlich der Römerstraße ist das Areal durchlässiger. Von Süden kommend und nach Norden ausfahrend sind die neuen Baufelder direkt an die Römerstraße angebunden, so wird die Verkehrsbelastung in der Kirschgartenstraße durch neue Anwohner um 50% reduziert. Auch die Anlieferung auf der Nordseite des Nahversorgers wird auf diese Weise erreicht. Eine Laderampe in die Tiefe des Gebäudes ermöglicht das Wenden mit großen LKWs und so auch die Ausfahrt über die Römerstraße. Die Kundenzufahrt zum Nahversorger erfolgt über die Rhein- und Kirschgartenstraße. Die Tiefgaragenrampe befindet sich im Inneren des

Gebäudes und vermeidet so eine Lärmbelastung der östlich anschließenden Bestandsbebauung.

Im Westen wird ein großer Teil der bestehenden oberirdischen Stellplätze erhalten. Die bestehenden Straßen werden zwischen den Baufeldern in Parktaschen gewandelt und verkehrsberuhigt. In den Höfen werden tiefer gelegte, oberirdische Stellplätze geschaffen. Ein Teil davon wird durch erforderliche gemeinschaftliche Nutzungen überdeckt.

Im Osten befinden sich unter dem niedrigen Sockel Tiefgaragen, die das oberirdische Stellplatzangebot in den Verbindungsgassen zwischen Römerstraße und Kirschgartenstraße ergänzen.

**Nutzungsverteilung und Wohnungsmix** Durch Lage und Ausrichtung ergibt sich in jedem Baufeld eine gute Durchmischung der Marktsegmente von freifinanziertem und geförderttem Wohnungsbau. Ein großer Teil der neugebauten Eigentumswohnungen befindet sich östlich der Römerstraße im Übergang in das bestehende Wohngebiet.

Westlich der Römerstraße sind entlang der öffentlichen Stellplätze kleine Gewerbeeinheiten vorgesehen, weitere können nach Bedarf auf der gesamten Länge angelegt werden. Sie befinden sich nicht wie alle Wohnungen im Hochparterre und haben dadurch eine der Nutzung angemessene Geschosshöhe von 4,10 m. Der Nahversorger im Süden und eine Fläche im Nordosten runden das Gewerbeangebot ab. Im Südwesten an der Rheinallee befindet sich mit Bezug zum Kommandanturpark die Kindertagesstätte mit Freifläche im Innenhof des Baufeldes an.

**Typologie, Lärmschutz, Barrierefreiheit** Jedes Baufeld ist der Nutzungsverteilung folgend mit verschiedenen Typologien besetzt, die die bisherige Monokultur ergänzen bereichern und nach außen Aufgaben des Lärmschutzes übernehmen.

Die Lärmbelastung beidseits der Römerstraße und zusätzlich von Westen durch die Bahnstrecke erfordert möglichst geschlossene Zeilen entlang dieser Flanken. Diese setzen sich aus Zeilen und Winkeln zusammen, Köpfe und leicht gestaffelte Baukörper verhindern dabei Monotonie in den Straßenräumen. Den neuen Abschluss der westlichen Baufelder zur Römerstraße bilden Zeilen, die über lärmschutzverglaste Balkone mit den Bestandsbauten verbunden werden mit diesen einen ruhigen Innenhof bilden. Die Grundrisse gleichen die lärmschutzbedingte Nähe aus und verhindern gegenseitige Einblicke.

Aufenthaltsräume der Neubauten können durch Kastenfenster mit schalldämmender Laibung und kleine Balkone mit Prallscheibe auch auf den lärmbelasteten Seiten natürlich belüftet werden, so dass überall zweiseitig orientierte Grundrisse möglich sind. Diese Maßnahmen kommen auch an den lärmbelasteten Seiten der Bestandsbauten zum Einsatz und fügen die alte und neue Bebauung auch gestalterisch zusammen.

Die Wohnnutzung beginnt abgestuft vom öffentlichen und halböffentlichen Raum im Hochparterre. In den Neubauten Eigentumswohnen sowie in den Wohnungen über dem Nahversorger ist die Barrierefreiheit über Aufzüge im gesamten Haus gegeben, alle anderen Häuser erhalten Zugang zu den EG-Wohnungen über außenliegende rollstuhlgerechte Rampen. Zusätzlich kann im geförderten Wohnungsbau in den Treppenaugen ein Aufzug nachgerüstet werden.

Östlich der Römerstraße wiederholen sich leicht variiert die Winkel aus der Elsa-Brandström-Straße und werden durch niedrigere Zeilen und Punkthäuser ergänzt, die mehr Außenbezug aus den Wohnungen bieten und die Baufelder nach Osten in die bestehende Siedlung öffnen. Die Bebauung wird durch niedrige Sockel mit Tiefgarage gruppiert, der gegenüber der anschließenden Bestandsbebauung im Osten keine Barriere darstellt.

**Bestandsbebauung** Ein Teil der Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes wird zugunsten eines besseren Lärmschutzes durch Neubauten ersetzt, so wird auch ein Überhang an großen Wohnungen vermieden. Die verbleibenden neun Zeilen erfüllen in Fläche und Zahl der WE die Anforderungen des Bündnisses. Durch einfache Maßnahmen erhalten die Gebäude ein Upgrade:

- Energetische Ertüchtigung der Außenwände und des Dachstuhls verbunden mit dem Einbau von lärmschützenden Kastenfenstern und vorgestellten Lüftungsbalkonen.
- Anhebung der Gärten auf Erdgeschossniveau und selbsttragende Sichtbeton-Balkone anstelle der bestehenden Loggien. Über die Kombination der Eingangstreppe mit außenliegenden Rampen werden die EG-Wohnungen barrierefrei erschlossen, eine aufwändige Nachrüstung mit Aufzügen ist nicht erforderlich.
- In den südlichen Zeilen können die Wohnungen ohne große konstruktive Eingriffe durch Zimmertausch nach Süden ausgerichtet werden und gewinnen so erheblich an Attraktivität.
- Die Dachgeschosse werden ausgebaut und bieten pro Treppenhaus zusätzlich ein bis zwei Wohnungen Platz.

**Freiraum** Die Römerstraße wird durch räumliche Fassung mit neuen Fassaden und Umgestaltung des Straßenprofils zu einer Stadtstraße. Der mittig im Gebiet geplante Übergang und vier untergeordnete Einmündungen im Osten erzeugen stärkeren Querverkehr. Westlich wird das Profil um ein multifunktionales Band mit Stellplätzen für Autos und Fahrräder und Unterflur-Wertstoffcontainern ergänzt. Eine Reihe schmalkroniger Bäume wird hier zusätzlich gepflanzt und unterstützt den asymmetrischen Charakter des Park-

Lane-Konzepts. Zusammen mit den Gewerbeflächen im EG und den gestalteten Vorzonen entsteht ein Boulevard-Charakter.

Die wohnungsnahen Freianlagen im Projekt folgen einer deutlichen hierarchischen Gliederung von halböffentlichem Hof, ruhigen Nachbarschaftsstraßen und öffentlichen Bewegungsräumen.

Zwischen Kirschgartenstraße und Römerstraße entstehen offene Wohnhöfe. Der kleinteilige und angenehme Maßstab der östlichen Bebauung wird mit in der Höhe gestaffelten Gebäuden fortgeschrieben; ein Sockel geringer Höhe wird über eine Mauer abgefangen und erzeugt höhergelegene, private Innenbereiche. Die Sockelmauer ist den Gebäuden vorgelagert, verspringt und definiert Zugänge, Kleinteiligkeit und Bezug zu den hochwertigen grünen Höfen werden so verstärkt. Im Inneren werden Spielflächen und Orte des nachbarschaftlichen Miteinanders angeboten, EG-Wohnungen erhalten private Freibereiche. Die Fugen zwischen den durchlässigen Höfen dienen der Erschließung und Vernetzung. Neben Stellplätzen und TG-Zufahrten sind Baumreihen gepflanzt und multifunktionale Stadträume im kleinen Maßstab gebildet.

Westlich der Römerstraße bekommen die gut definierten Innenhöfe der Siedlung völlig neue Qualitäten. Hausnah werden Mietergärten und in Zwischenräumen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Um die bestehenden Gebäude qualitativ mit dem Hof zu verknüpfen, werden die Gärten auf das Hochparterre des Bestands angehoben, notwendige Stellplätze werden tiefer gelegt. Die Decke der überdachten Stellplatzanlage wird als Garten gestaltet, so können großzügige Spielflächen und Begrünung angeboten werden.