

Vertrautes behutsam entwickeln:
Vielfältige Begegnungsräume in gewachsener Parklandschaft

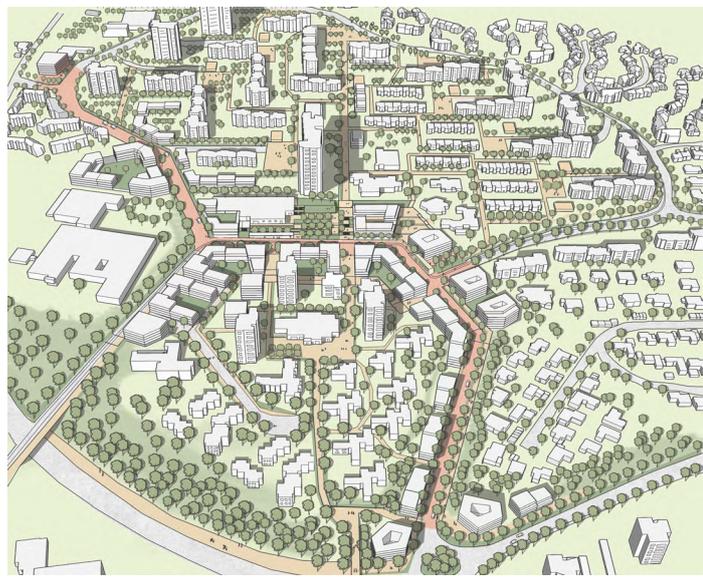
Lageplan | M 1:1.000



Junge Impulse: Ein Quartier für alle als neue Mitte



Schwarzplan



Städtebauliches Konzept



Leitidee



Städtebauliches Konzept



Passgenaue Interventionen

Leitidee
Die Idee der „aufgelockerten und ausgereichten“ Stadt hatte viele Nachteile, brachte jedoch zumindest ein überdurchschnittliches Angebot an Grün- und Freiräumen mit sich. Diese prägen heute den Stadtteil Waldhauer Ost und werden als Potenzial erkannt.

Städtebauliches Konzept
Die wesentliche städtebauliche Intervention findet nördlich und südlich des Studierendenendorfes statt. Hier entsteht eine kräftige städtebauliche Figur, die zusammengesetzt ist aus den Bausteinen Hof, Parzelle und Punkthaus. Diese Figur ist kräftig genug, um der dominanten Bestandbaubauweise standhalten zu können.

Warum es sich lohnt, den Berliner Ring zu verlegen
Was ist das für eine große Chance: Ein komplettes, stadträumlich zusammenhängendes und gelassenes „Quartier für alle“ als „junger Impuls“ für ganz WHO mit Einzelhandelseinrichtungen und zusätzlich ca. 250 Wohneinheiten ohne zusätzlichen Landschaftsverbrauch. Für ein Quartier dieser Größe ist es alles andere als unüblich, ein Stück Straße neu zu bauen.



Freiraumstruktur



Erschließungskonzept



Barrierefreie Wegebeziehungen

Nutzungskonzept für den öffentlichen und privaten Freiraum
Die ausdifferenzierte Qualifizierung von Freiräumen ist wesentlicher Entwurfsgedanke. Vom harten, gefassten Stadtteilplatz bis zur offenen, grünen Mitte entstehen entlang der wichtigen Orientierungachsen unterschiedliche Freiraumqualitäten. Im Zuge dieser Ausdifferenzierung wird vorgeschlagen, in geeigneten Bereichen Grünflächen konkreter privater Nutzung (Bspw. als Urban Gardening) zuzuwenden, damit die Bewohner sich die reichlich vorhandene halbtäglichen Freiräume besser aneignen können.

Darstellung der Verkehrsarten
Von der autogerechten zur radfahrer- und fußgängergerichten Stadt oder zumindest auf dem Weg dorthin. So wird die Kfz-Erschließung künftig im Wesentlichen über den äußeren Teil des Berliner Rings führen, während der Bereich des Rings zwischen den Stadtzeileingängen Süd und West zum Boulevard mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer wird. Die Orientierung und Barrierefreiheit für Fußgänger und Radfahrer soll sich grundlegend verbessern.

Barrierefreie Wegebeziehungen
Der Entwurf bietet eine robuste Grundlage für die Entwicklung barrierefreier Fußwege. Der Berliner Boulevard wird im Osten um ca. zwei Meter angehoben und ist im gesamten zentralen Bereich damit praktisch eben. Das ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Geschäfte. Im Bereich des Stadtteilplatzes können die erforderlichen Rampen gut in ein terrassenartiges System der Platzgestaltung integriert werden.

Praktisch ist zudem, dass der neue Edeka gebaut werden kann, bevor der alte abgerissen werden muss.

Jeden wird der Berliner Ring nicht nur in der Lage, sondern auch in der Höhe verändert und bildet genau dadurch die robuste Voraussetzung für mehr Barrierefreiheit. Der Tiefgaragenbau unter dem „Quartier für alle“ kann aufgrund des Abhebens mit einem gewissen Erdmassenausgleich erfolgen. Die Mehrkosten relativieren sich zudem, wenn man die oben genannten Veränderungen im Verkehrsraum für die Stadtbahn und das Alter der betroffenen Kanäle miteinrechnet.

Vertrautes behutsam entwickeln: Vielfältige Begegnungsräume in gewachsener Parklandschaft

Stadtteilplatz



Nutzungskonzept

Handelstätigkeiten und Dienstleistungen werden in den Erdgeschosszonen zentral rund um den Stadtteilplatz und entlang des Berliner Boulevards angeordnet. Direkt am Stadtteilplatz werden kleinteilige Handelseinheiten vorgesehen, um die Erdgeschosszonen gut zu beleben.

Soziale Nutzungen finden sich vorrangig im Bereich zwischen Grüner Mitte und Stadtteilplatz.

Die unterschiedlichen Gebäudetypen lassen zudem unterschiedliche Wohnformen zu von der klassischen Baugemeinschaft über Studentenwohnen bis hin zum ggf. gemeinschaftlich organisierten Cluster-Wohnen in den Punkthäusern zu (welche eine geräumige, innen liegende Erschließung ermöglichen).

An allen Übergängen in Richtung Cyber Valley lösen am Kreuzverkehr und entlang der Auffahrt, am Entree West und insbesondere entlang der neuen Stadtbahntrasse lebendige Forschungs- und Entwicklungs-Nutzungen vorgeschlagen.

So vernetzt sich insbesondere das Studierendenort mit der universitären Forschung und Entwicklung. Darüber hinaus bietet sich die besondere Chance, auch diese eher technischen Gebäudetypen zum Bestandteil einer nutzungsgemischten Stadt zu machen und die neue Mitte auch als Versorgungszentrum für zahlreiche Arbeitsplätze im Cyber Valley zu entwickeln und zwar in einer Attraktivität, die der weitläufigen Bedeutung des Cyber Valleys auch gerecht wird.

Nachhaltigkeit

Der Entwurf sieht stabile und zugleich flexible städtebauliche Strukturen vor, welche die Funktionstrennung aus der Entstehungsgeschichte des Gebietes teilweise aufheben. Allein dadurch werden die Voraussetzungen für eine langfristige Anpassbarkeit der Gebäude und Freiräume geschaffen.

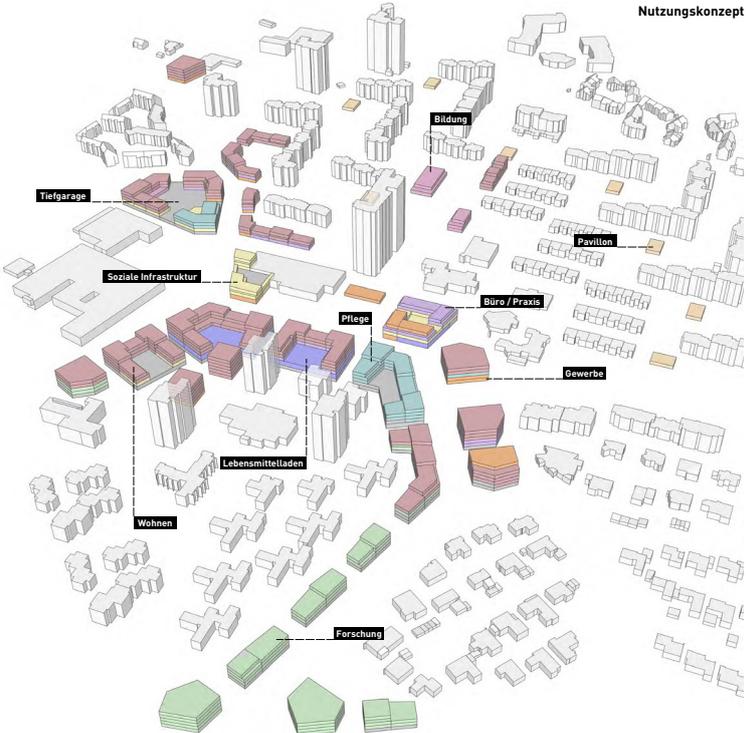
Der Stadtteil wird zum nutzungsgemischten Stadtteil der kurzen Wege. Ökologische Verkehrsträger werden signifikant aufgewertet. Auch hinsichtlich des Stadtklimas und des Umgangs mit Regenwasser wird eine Re-Ökologisierung vorgeschlagen. Regenwasser wird entlang des neuen Boulevards erlenbar und einer Rückhaltung / Versickerung auf einer ebenerdigen, überdimensionierten Verkehrsraumzueitung zugeführt.

Wohntypologien

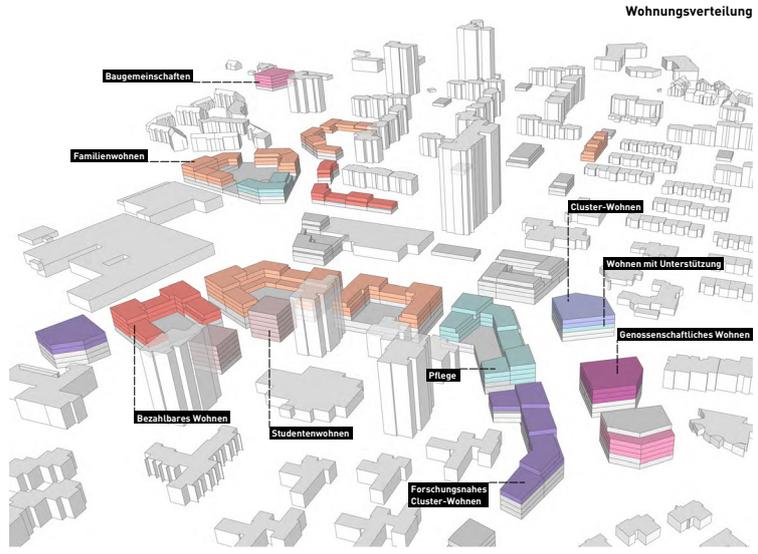
Neben einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen, ist auch eine Vielfalt in der Wohntypologie ein Hauptmerkmal des Entwurfs. Durch das neue städtebauliche Rückgrat entlang des Berliner Boulevards entstehen differenzierte Quarteereinheiten, die sich durch unterschiedliche Schwerpunkte in der Wohntypologie voneinander abgrenzen.

So werden neben dem „klassischen Wohnen“ auch „Familienwohnen“ und „bezahlbares Wohnen“ angeboten. In Ergänzung des Studentendorf entstehen noch zwei Gebäude für „studentisches Wohnen“. Sondergebäudeformen eignen sich besonders für „Cluster-Wohnungen“ im urbanen Kontext.

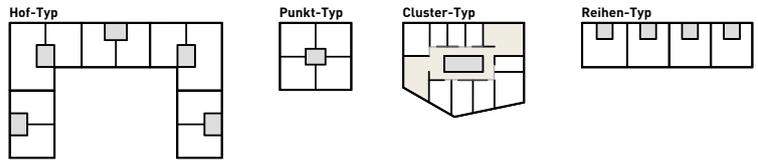
Nutzungskonzept



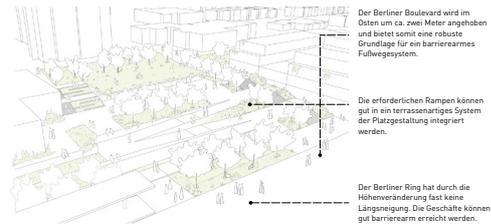
Wohnungsverteilung



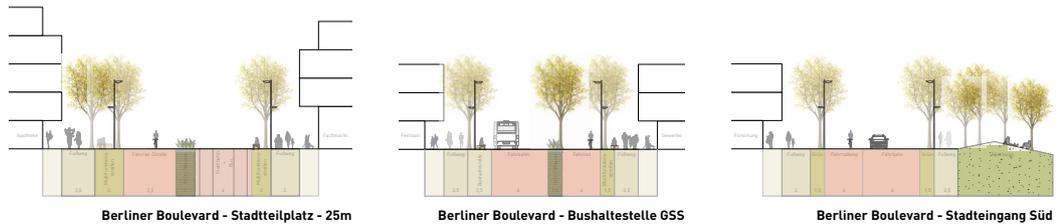
Wohntypologien



Schematische Darstellung - Barrierefreier Stadtteilplatz



Schemaschnitte Boulevard



Junge Impulse:

Ein Quartier für alle als neue Mitte

Berliner Boulevard



Vertiefung - Untersuchungsbereiche 3 - 6 - 8 (C)



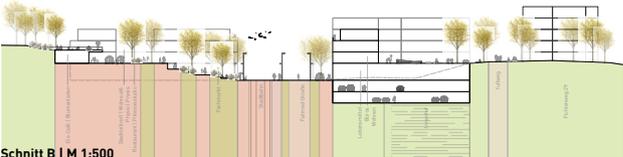
Vertiefung - Untersuchungsbereiche 2 (B/E)



Vertiefung - Untersuchungsbereiche 5 (D)



Vertiefung - Untersuchungsbereiche 1 - 4 (A)



Schnitt B | M 1:500



Schnitt C | M 1:500