WOHNUNGSBAU QUARTIER AM OSTPARK RÜSSELSHEIM AM MAIN

300418

Blick von Adam Opel-Straße

Städtebau
Der Entwurf folgt den Vorgaben aus dem Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs in Verbindung mit dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Prägend hierbei die aufgelöste Blockrundstruktur mit Gebäuden in unterschiedlichen Höhen, die den zentralen Quartiersplatz umfassen. Die 4 Höfe mit entsprechend unterschiedlichen Eigentümern, sind in ihrer Lage unterschiedlichen städtebaulichen Randbedingungen unterworfen, vom lauten, urbanen Bereich an der Kreuzung Adam-Opel-Straße / Max-von-Laue-Straße zur grünen Lage an der Georg-Jung-Straße. Dieser Unterschiedlichkeit soll in einer differenzierten Gestaltung der Baukörper. sowie der Innenhöfe Ausdruck verliehen werden. WA 4 an der Kreuzung Adam-Opel-Straße / Max-von-Laue-Straße ist der urbane Hof und wird von der Farbe ROT, als Synonym von Massivität geprägt. Der Innenhof ist vorwiegend steinern. WA 3 erinnert an das „„noch" vorhandene Wäldchen mit Fassadenfarben, die an Baumrinden erinnern. Der Innenhof ist durchgrünt und geprägt von locker stehenden Einzelbäumen. WA 2 ist grün und erinnert an einen Waldrand / Lichtung; WA 1 an Wiese mit ihren bunten Farben. Die gemäß Bebauungsplan festgelegten Baulinien und Baugrenzen werden eingehalten; Abweichungen vom Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Gestaltung / Baukörpergliederung
Der Eingang in das Quartier an der Adam-von-Opel-Straße zeigt sich städtisch urban, mit einer gestuften Bebauung von 4 bis 6 Geschossen, an der Kreuzung zur Max-von-Laue-Straße mit sieben Geschossen. Die Baukörper sind gegliedert durch einen Wechsel von horizontalen Bändern und vertikalen Säulen; so wird die Gesamtbebauung in Einzelhäuser subtil, aber nachhaltig aufgelöst. Die Farbigkeit der Fassaden leiten sich ab aus dem Themenkonzept der vier Höfe. Beim Hof WA 1 an der Max-von-Laue-Straße - zeigt sich die Bebauung in unterschiedlichen Farben gem. dem Themenkonzept „„Wiese". Die Bebauung wird durch ihre unterschiedliche Farbigkeit und der gestuften Ausbildung der Staffelgeschosse in einzelne Baukörper aufgelöst. WA 2, als Hof des Übergangs von der Siedlungsstruktur zum Grünraum mit eingestreuten Sportanlagen im Osten, ist gestalterisch mit WA 2 verwandt, jedoch mit niedereren Gebäuden. In WA 3 Themenfeld „„Wald" wird für die Einzelhausbebauung im Norden das Bild einer „„Villenbebauung" aufgenommen, in dezenten, erdigen Farbtönen. Zur Adam-von-Opel-Straße und zum Quartiersplatz wird der villenartige Charakter aufgelöst und von einer geschlossenen, kräftigen Fassadenausbildung abgelöst. Die Solitärgebäude von WA 1 bis WA 3 lösen sich aus dem jeweiligen Hofkonzept durch eine Grundrissgliederung, die vierseitig orientiert ist. Die Gestaltung der jeweiligen Fassaden ähneln sich; unterschieden werden sie durch die unterschiedlichen Farben je Hofthema.

Die Tiefgaragen sind aus konstruktiven Gründen nur soweit in das Gelände eingebunden, dass das Eingangsniveau vom Erdgeschoss auf + 1,5 m zu liegen kommt. Dieser Höhenversprung sorgt für eine gewünschte soziale Distanz der Erdgeschosswohnungen zum öffentlichen Raum. Unser Entwurf unterstützt dies durch einen (fast umlaufenden) Vorgarten (Höhe auf 1,0 m), der von den Erdgeschosswohnungen über Distanzstufen zugänglich ist. Die Eingänge werden so klar adressiert und im Straßenraum ablesbar.

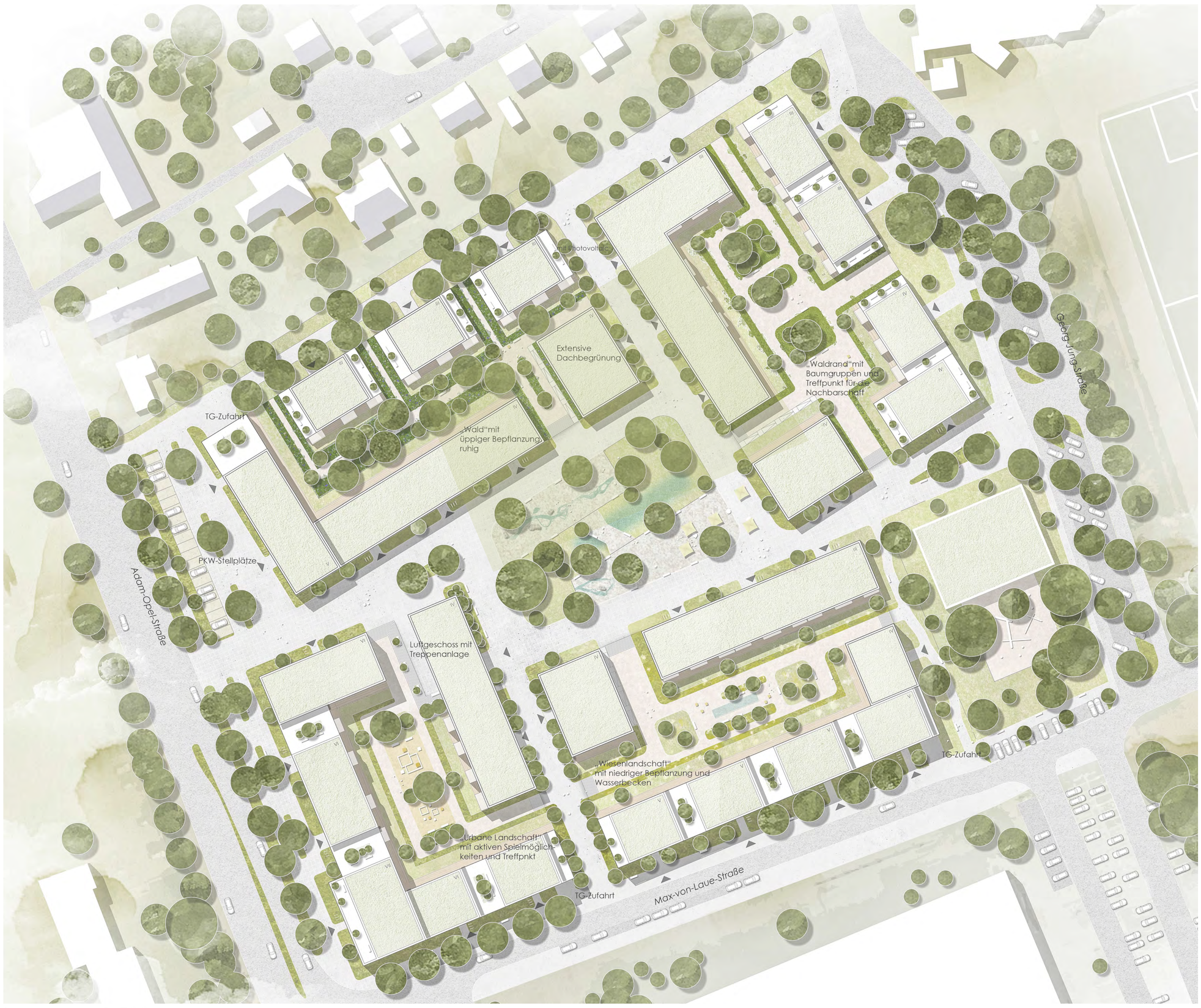
Wohnungsmix und bauliche Anforderungen
Der Wohnungsmix folgt den Vorgaben der unterschiedlichen Auslober in Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungsgrößen. Für eine Maximierung der Wirtschaftlichkeit sind die Treppenhäuser effizient ausgelegt und erschließen 3 - 4 Wohneinheiten je Geschoss. Das Grundrisslayout ist klar gegliedert mit möglichst geringen Flurflächen und großen Wohn-/Essbereichen und wiederholt sich geschossweise. So sind die Schächte über alle Geschosse durchgängig. Die Spannweiten sind für niedrige Deckenhöhen ausgelegt. Die Aufzüge in den erforderlichen Schachtabmaßen liegen alternativ im Treppenauge oder grenzen an Nebenräume der Wohnungen. Die Freiräume der Wohnungen werden je nach Lage unterschiedlich ausgebildet. Zum öffentlichen Raum, insbesondere im Bereich der Adam-von Opel-Straße und Max-von-Laue-Straße werden Loggien ausgebildet, die bei Erfordernis wegen Schallschutz verglast werden könnten. Zum Innenhof sind es Balkone, teilweise . Die geförderten Wohnungen sind dezentral, in unterschiedlichen Lagen in den Gebäuden untergebracht; aber je in den Geschossen gestapelt.
Sämtliche Dächer erhalten Photovoltaikanlagen in Verbindung mit extensiv begrünten Dachflächen.

Erschließung/ Orientierung
Die Wohngebäude wurden grundsätzlich vom öffentlichen Raum erschlossen. Das Grundrisslayout der Erdgeschosswohnungen wird entsprechend angepasst. Für einen barrierefreie Erschließung werden Aufzüge als Durchlader geplant. So verbleit der Innenhof als private Freifläche. Die Wohnungen werden je nach Lage unterschiedlich orientiert, über Balkone zum ruhigen Innenhof, über Loggien zum öffentlichen Freiraum / zur Verkehrsfläche.

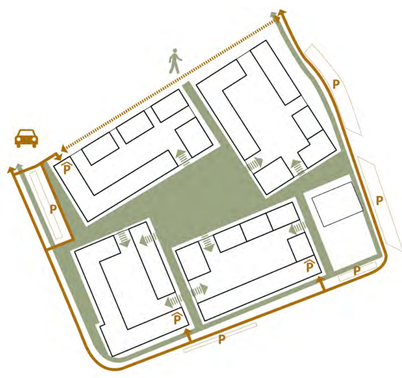
Tiefgarage/ 2. Flucht- und Rettungsweg
Die gemäß Vorgaben erforderlichen Stellplätze können vollständig in vier Großgaragen abgebildet werden. Überirdisch können 35 Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sind den Tiefgaragen zugeordnet. Die Erschließung der Fahrradabstellplätze erfolgt über die Rampen zur Tiefgarage. Zusätzlich befinden sich bei allen Hauseingängen Anlehnbügel für weitere Fahrradabstellplätze. Die Sammelmüllstellen sind ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht und werden mechanisch zu den ebenerdigen Abholflächen transportiert. Der zweite Rettungsweg wird alternativ über Handleitern oder Hubrettungsfahrzeuge sichergestellt. Die Wohnungen oberhalb 8 Meter Anleiterhöhe sind so organisiert, dass ein Anleitern durch Hubrettungsfahrzeuge gewährleistet ist; alternativ über die umgebenden Straßen oder über die Durchwegungen zwischen den Höfen. In WA 4.4 ist ausnahmsweise für die zum Innenhof orientierten Wohnungen eine außenliegende Fluchttreppe erforderlich.

Freiraum
Die Freiraumgestaltung verknüpft das Quartier zu einem großen erlebbaren Gesamtensemble und schafft durch die unterschiedliche Themenwahl der Höfe gleichzeitig individuelle identitätsstiftende Freiflächen. Die vier Höfe besitzen einen ansteigenden Grad der Nutzungsintensität und decken damit unterschiedliche Bedarfe der Bewohner an den wohnungsnahen Freiraum ab. Während die Höfe WA3 im Norden und WA2 im Osten eher ruhig und intim gestaltet sind, sind die Höfe WA4 im Westen und WA1 im Osten aktiver und offener in ihren Angeboten. Die unterschiedliche Gestaltung der Höfe richtet sich nach der Staffelung der Nutzungsintensität. Das Gestaltungsthema des Hofs WA3 ist, inspiriert vom Baumbestand vor der Baumaßnahme, „„Wald", im Hof WA2 „„Waldrand", im Hof WA1 "Wiesenlandschaft" und im Hof WA4 „„Urban". Die Intensität der Bepflanzung nimmt in der beschriebenen Raum(ab)folge zugunsten von aktiv nutzbaren Freiflächen ab und wird in ihrer räumlichen Wirkung niedriger. Alle vier Höfe liegen 1,5m höher als der umgebende Freiraum im Quartier. Dies ermöglicht eine optimale Durchgrünung der Höfe, die größtenteils durch eine Tiefgarage unterbaut sind. Die privaten hofseitigen Gärten und Terrassen sind an die Wohnungen angeschlossen. Die Flächen dazwischen sind halböffentlich und dienen als Treffpunkt für die Nachbarschaft. Sie sind sowohl über Treppen als auch barrierefrei über Rampen erschlossen.

Außerhalb der Höfe befindet sich der gestaltete öffentliche Raum mit seinen erforderlichen Angeboten und Ausstattungen. Der Freiraum zwischen den Höfen verknüpft das autofreie Quartier und kann komplett barrierefrei und fußläufig genutzt werden. Der Individualverkehr umfährt das Gebiet. PKW-Stellplätze stehen an den Außenrändern des Quartiers und in den Tiefgaragen in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Alle Flachdächer sind extensiv, alle Dachterrassen intensiv begrünt und unterstützen das Regenwassermanagement, das Verdunstung und Versickerung vor Ort fördert. Überschüssiges Regenwasser kann in Zukunft in der neuen Quartiersmitte, welche als Mulde ausgebildet ist, temporär gesammelt und vor Ort versickert werden.



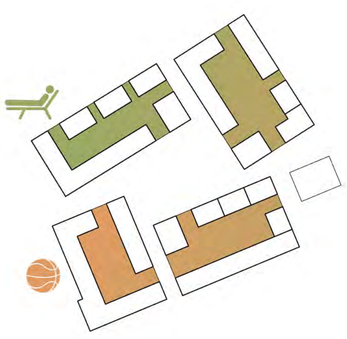
Lageplan 1:500



Erschließung

Höfe

privat / öffentlich



Intensität