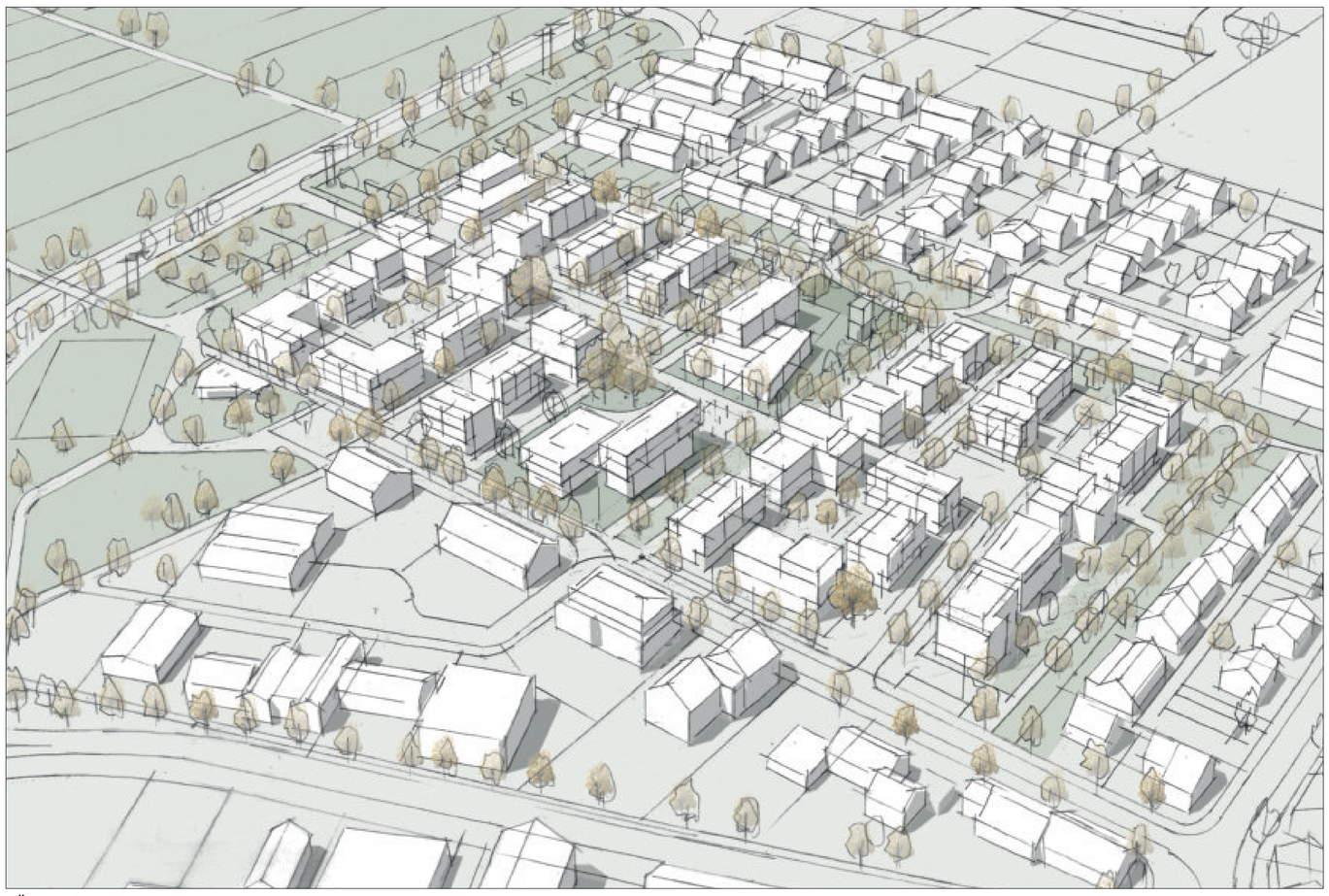
NICHTOFFENER STÄDTEBAULICHER REALISIERUNGSWETTBEWERB
MANNHEIM - SECKENHEIM: NEUES WOHNQUARTIER OTTO-BAUDER-ANLAGE

100112

ERLÄUTERUNG

Auf den aufgelassenen Sportfeldern der Otto-Bauder-Anlage entsteht ein dem Charakter nach urbanes, zugleich landschaftlich eingebundenes Gartenstadtquartier, das sich mit seiner prägnanten, unverwechselbare Freiraumstruktur und einer abwechslungsreichen, auch für kommunikative und soziale Funktion leistungsfähigen Baustruktur darstellt .Ein Quartier, das sich von den angrenzenden oft gleichförmigen und überwiegend durch Verkehrsräume bestimmten Wohngebieten abhebt und sich mit seinem Räumen und Wegen auf selbstverständliche Weise mit der Umgebung vernetzt.
Mit Erhalt, Ergänzung und Weiterentwicklung der einrahmenden und gliedernden Grünzüge sowie Vegetationselemente , deren multifunktionaler Aktivierung- einer offene und aufgelockerten Bauweise, die atmen kann und Durchlüftung erlaubt- sind auch die grundsätzlichen Voraussetzung für eine nachhaltig ökologische Entwicklung des Quartiers gegeben.




RÄUMLICHE DARSTELLUNG

ENTWURFSBESCHREIBUNG

Entwurfsprägend für das überwiegend orthogonale, klare und orientierungswirksame Raumgefüge und die Gebäudeanordnung des neuen Quartiers ist der weitgehende Erhalt der vorhandenen linearen Vegetationsstrukturen entlang der aufgelassenen Sportfelder sowie die vorhandenen Baumstandorte und eine kräftige Randeinfassung.
Beidseits eines von kommunikativ genutzten Räumen und von Solitärbauten besetzten Mittelfeldes entstehen zwei Nachbarschaften mit jeweils eigenständigen Platzräumen als orientierungswirksame Adressen mit denen die Quartiersmitte verkehrsfrei gehalten wird. Gelenk und Verknüpfungsbereich der beiden Nachbarschaften, wie auch der angrenzenden Stadtgebiete ist der mittige „Otto-Bauder-Platz“ als zentraler Ort und Fokus des Quartiers, wie auch der benachbarten Wohngebiete der von dem bestehenden prägnanten Baumhain und den neuen flankierenden Solitärbauten des Quartiershauses mit Cafe und Serviceeinrichtung sowie der Kindertagesstätte mit Gemeinschaftseinrichtungen belebt wird.
Die Baufelder der beiden Nachbarschaftsbereiche nehmen unterschiedliche Gebäudestrukturen und Typologien auf. Zur Wildbader-Straße entstehen zwei Wohnhöfe mit Mehrfamilien- und Eigentumshäusern in offener raumbildender Weise.
Die auf den Grünzug im Norden orientierten Baufelder nehmen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie freistehende Stadthäuser in aufgelockerter, stark durchgrünter Struktur auf, wobei die bestehenden Baum und Vegetationsgruppen als schmale Grünzüge in Kombination mit Erschließungswegen herangezogen werden.

GEBÄUDETYPOLOGIE

Unter der Zielsetzung eines nachhaltigen Quartiers für Generationenwohnen wird für den Wohnungsbau eine überwiegende dreigeschossige barrierefreie Bauweise vorgesehen. Besondere Standorte und städtebaulich- räumlich zu betonende Situationen werden durch ein viertes Geschoss als Dachaufbau und je nach Funktion als Solitär und Sonderform hervorgehoben.

Es werden folgende unterschiedliche Wohntypologien vorgeschlagen:
- Mehrfamilienhäuser als Mietwohnungsbau mit von Sammelgaragen unterfangenen Wohnhöfen in offener raumbildender Bauweise als Mehrspänner.
- Stadthäuser für Eigentumswohnungen und Baugemeinschaften, freistehend bzw. als Hausgruppen, die Erdgeschosse standortabhängig für Wohnen und Arbeiten oder für Büros, Dienste und Service-Einrichtungen. Das Parken erfolgt wahlweise in einer Tiefgarage oder überwiegend autoarm in der Quartiersgarage
- Ein- und Zweifamilienhäuser als freistehende Wohngebäude, Doppel- und Reihenhäuser jeweils mit Hausgärten- das Parken auch hier wahlweise in einer Tiefgarage oder Überwiegend autoarm in der Quartiersgarage.
- Das Quartiershaus und das Kita - Gebäude sind Sonderbauformen. Sie nehmen frequentierte Einrichtungen auf und sind in den Obergeschossen nutzungsflexibel für besondere Wohnformen, Wohngemeinschaften oder Apartments für Wohnen und Arbeiten.

Für die Wohntypologien zeigt die schematisch dargestellte Vertiefung, dass sowohl konventionelle wie auch barrierefreie Gebäudeerschießungen mit Aufzug für Ober- und Dachgeschosse auch im Ein- und Zweifamilienhausbau möglich sind, z.B. für Generationenwohnen.

ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrsanbindung des Quartiers erfolgt wie vorgegeben im Westen von der Neuostheimer Straße und im Süd-Osten über die Wildbader Straße jeweils als verkehrsberuhigte auf die beiden Nachbarschaftsplätze mündende Stiche bzw. Anliegerstraßen, die von baumbestandenen Besucher- und Kurzzeitparkplätzen begleitet werden. Den beiden Quartierseingängen sind jeweils eine Mobilitäts- und Ladestation mit Car- und Bikesharing sowie Mitnahme- und Haltepunkte zugeordnet.
An der westlichen Zufahrt liegt die als hybrides Bauwerk im Splitlevel organisierte Quartiersgarage mit einem Dachgeschoss für Sport- und Freizeitaktivitäten. Deren Untergeschosse können auch ein BHKW für die energetische Versorgung aufnehmen. Ebenfalls ist denkbar, dass die untere Garagenebene durch einen Wasserspeicher für Brauchwasser, bzw. als Energiespeicher unterfangen wird. Bei rückläufigem Stellplatzbedarf können die Garagenebenen für gewerbliche Zwecke oder als Mietlager Verwendung finden. Fahrradstellplätze sind in den Mehrfamilien- und Stadthäusern erdgeschossig integriert, bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind sie den Eingangsbereichen der Grundstücke zugeordnet.

FREIRAUMKONZEPT

Bestimmend für das überwiegend orthogonale Raum- und Baufeldgefüge des Otto-Bauder-Quartiers ist der weitgehende Erhalt der bestehenden, dichten Baum- und Vegetationsstrukturen. Ein hervortretendes Merkmal ist die nahezu vollständige Umfassung des Quartiers mit öffentlichen Grünzügen und Flächen im Norden und Osten sowie die Landschaftsflächen im Westen, die als Erholungs- und Freizeitflächen auch Versickerungs- und Rückhaltebereiche sind, damit multifunktionale Aufgaben übernehmen und nicht zuletzt einem positiven Kleinklima dienen.
In diesem Kontext wird der die Neuostheimerstrasse abschirmende, durchgehende Grünzug mit Obstwiesen, Saisongärten und Spiel- und Sportanlagen und dem Ensemble von Kinderspiel- und Bolzplatz mit Servicepavillon zu einem landschaftsbezogenen Quartierspark, der dem Otto-Bauder-Quartier eine besondere Erholungs- und Wohnqualität gibt.
Neben der intensiven Durchgrünung der Baufelder bestimmen die den öffentlichen Raum begleitenden schmalen Grünzüge für die großen Bestandsbäume, ergänzt durch neugesetzte Baumreihen und akzentuierende Einzelbäume die Atmosphäre des Quartiers.
Insbesondere zeichnet sich der Otto-Bauder-Platz, mit seinen publikumsfrequentierten Nutzungen , dem markanten schattenspendenden Baumhain als zentraler Ort und „Grüne Miite“ der Quartiers aus. Daneben im sonnigen Platzbereich eine Brunnenanlage mit Wasserspiel als Attraktion insbesondere an heißen Sommertagen.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung strebt für die öffentlichen und privaten Flächen ein Gesamtkonzept an, dass sich an der natürlichen Wasserbilanz orientiert. Das bedeutet Wasserrückhaltung und Verdunstung mit Anstaubewässerung auf Gründächern als sog. „Blaue Dächer“ zusammen mit den von TG unterbauten Freifläche und ergänzt durch Fassadenbegrünung. Weitere Vorgabe ist die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tief- und Sammelgaragen, so dass die privaten Freiflächen des Quartiers überwiegend gärtnerisch genutzt und angelegt werden können und als Rückhalte- und Versickerungsbereiche wirksam werden.
Die neu zu nivellierenden Geländehöhen haben eine Entwässerungstopographie mit Gefälle zu den umgebenden Grünzügen. Zudem sollen die Oberflächenbeläge im öffentlichen Raum, einschließlich Fahrbahnen und Parkierungen offenporig, d,h, versickerungsfähig ausgebaut werden. Im öffentlichen Raum wird das Oberflächenwasser über Rinnen und den strukturgebenden inneren Grünzügen mit Überlauf zu den Rückhalteflächen in die das Quartier umgebenden Grünzüge geleitet. Weiter kann unter der Quartiersgarage ein Regenwasserspeicher für Rückhaltung und Aufbereitung z.B. Verwendung für Garten- und Brunnenanlagen oder zur Energiegewinnung vorgenommen werden. Insgesamt sollen die Elemente und Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zum sichtbaren , gestalterischen Bestandteil des öffentlichen Raums werden.

ENERGIEKONZEPT

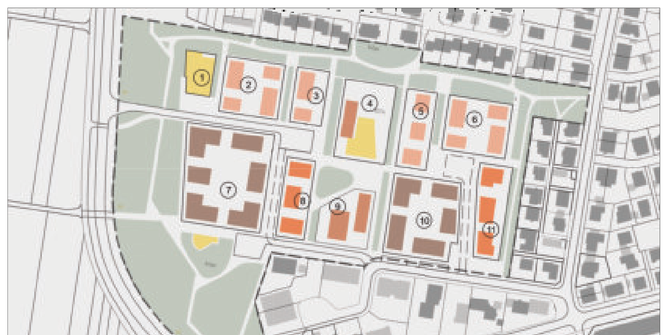
Eine kompakte, drei- bis viergeschossige Bebauung, die geringe Versiegelung, die starke Durchgrünung des öffentlichen Raums sowie der hohe Anteil privater Gärten sind maßgebende Faktoren für eine ökologisch nachhaltige Qualität des Quartiers Im Zusammenhang mit dem der Quartiersgarage zugeordneten BHKW und ergänzt durch eine örtliche, regenerative Energiegewinnung kann das Gebiet zentral wie auch dezentral versorgt werden.
Entsprechend der Gebäudeanordnung und Orientierung kann die Baustruktur in der Dachlandschaft wie auch bei den festen und beweglichen Fassadenteilen ökologisch und energetisch aktiviert werden einschließlich Fassadenbegrünung Die begrünte Dachlandschaft ist zusätzlich Träger energetischer Felder und Elemente (Solar, Photovoltaik) wie auch partiell Aufenthalts- und Dachterrassenbereich.
Die den Quartierspark begleitenden sog. „Folies“ als technisch erscheinende Koordinaten, die ebenfalls mit der Gewinnung regenerativer Energien (Geothermie und Photovoltaik) zur Energiegewinnung beitragen, um z.B. den öffentlichen Raum versorgen und zugleich Information zu Fauna und Flora leisten. Neben der starken Durchgrünung soll eine sichtbare zukunftsorientierte energetische Instrumentierung, sowohl Erscheinungsbild wie auch das Image des Quartiers bestimmen.

FAZIT

Die Übersetzung der Baufeldstruktur mit den prägnanten Grünzügen und Vegetationsstrukturen in ein spezifisches Siedlungsgefüge ermöglicht stadträumlich eine hohe orientierungswirksame und ökologische Qualität und nicht zuletzt eine wirtschaftliche Realisierung. Das Otto-Bauder-Quartier soll mit den aufgezeigten landschaftlichen Einbindungen, den ausgeprägten räumlichen Eigenschaften und seinen ökologischen wie nachhaltigen Potentialen eine spezifische Identität erhalten und zusammen mit Erinnerungen an die ursprüngliche Nutzung und namensgebende Persönlichkeit zur weiteren besonderen Adresse Seckenheims werden.



DER OTTO-BAUDER-PLATZ DIE GRÜNE QUARTIERSMITTE


NUTZUNGSKONZEPT UND TYPOLOGIE M 1:2500

② Baufeldnummerierung

Wohnhöfe mit Mehrfamilienhäuser
Barrierefreier Geschosswohnungsbau für Generationenwohnen, EG auch Dienste und Büros

Stadthäuser als Wohnseigentum für Wohnen, Arbeiten und Dienste Bauweise freistehend und in Hausgruppen, barrierefrei

Ein- und Zweifamilienhäuser für Generationenwohnen
Bauweise freistehend, Doppelhäuer und Reihenhäuser, Barrierefrei

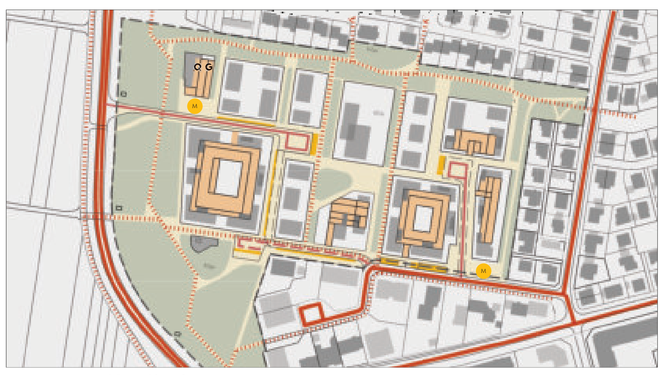
Sonderwohnformen in Kombination mit sozialen Einrichtungen
- Baufeld 4: Appartmenthaus
- Baufeld 9: Wohngemeinschaften, barrierefrei EG Cafe und sozialeDienste, Gemeinschaftseinrichtung

Wohnfolgeeinrichtungen
- Kindertagstätte
- Servicegebäude für KiSpi und Bolzen
- Quartiersgarage: Parken, BHKW, Vereine
- Folies: Energiestation für Solar + Geothermie


PARZELLIERUNG UND GEBÄUDEHÖHEN M 1:2500

Geltungsbereich
Parzellierung
Realteilung auf gemeinschaftlichen Tiefgaragen

GEBÄUDEHÖHEN
1-2 Geschosse
3 Geschosse und 2+Dachgeschoss
4 Geschosse


VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG M 1:2500

Öffentlicher Raum
Hauptverkehrstraße
Vorhandene Erschließungsstraßen
Verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen
Hauptradwege

PARKEN PKW
Quartiersgarage
Tiefgaragen
Kurzzeit- und Besucherparken

MOBILITÄTSSTATION
Mobilibtätsstationen für
- Car + Bikesharing
- E-Ladestation
- Witterungsgeschutzter Aufenthalt
- Mitnahmestation

PARKEN FAHRRÄDER
- Geschosswohnungsbau: Stellplätze gebäudeintegriert + Hofflächen
- Ein- und Zweifamilienhäuser: Stellplätze grundstücksintegriert
- Besucher Stellplätze im öffentlichen Raum


FLÄCHENNEUORDNUNG UND BODENMANAGEMENT M 1:2500

FLÄCHENNEUORDNUNG
② Baufelder
Öffentlicher Raum Erschließungs- und Aufenthaltsflächen
Öffentliche Grünflächen

BODENMANAGENMENT
Aufschüttung im abgesenkten Bereich für private Freiflächen und öffentlichen Raum
Abgrabungen für Untergeschosse
Autoarmes Wohnen



GRÜNKONZEPT UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG M1:1000

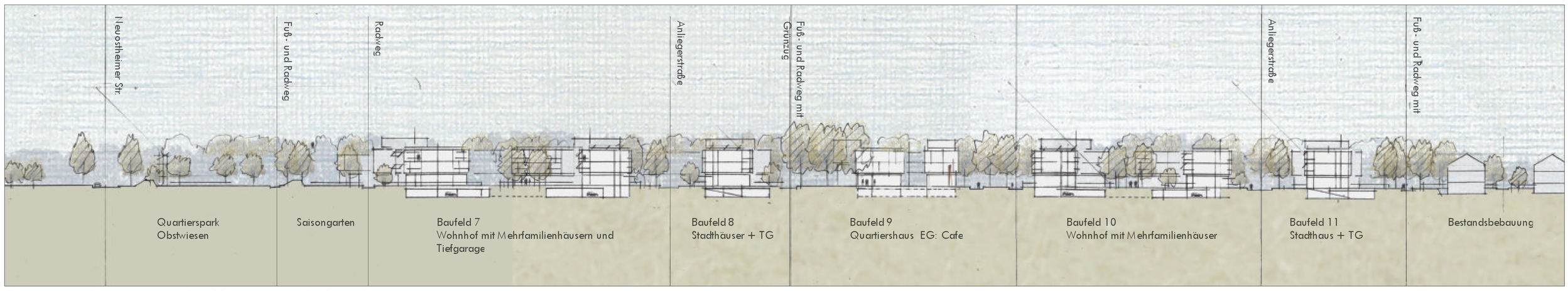
② Baufelder

ENTWÄSSERUNG PRIVATER FLÄCHEN
Gartenflächen mit Bodenschluß zur Regenrückhaltung und Versickerung
Vorgärten und Abstandsflächen, max 30% befestigt. 70% gärtnerische Anlage
Gründächer auf Hochbauten zur Regenrückhaltung, 70% Grünfläche, 30% Dachterrassen, Aufbauhöhe ca.9cm
Begrünung über Tiefgaragen zur Regenrückhaltung 70% Grünfläche, 30% Terrassen, Wege + Hofflächen, Aufbauhöhe 40-90cm

ENTWÄSSERUNG ÖFFENTLICHER FLÄ-
Multifunktionale Grünflächen mit Rückhalte- und Versickerungsfunktion, Überlauf bzw. Drainage zu Entwässerungsmul-
Multifunktionale Grünanlagen für Erholung und Freizeit mit Rückhalte und Versickerungsfunktion
Spiel und Sportanlage mit Versickerungsfunktion
Versickerungsfähige Oberflächenbeläge im öffentlichen Raum
Entwässerungsrinnen im öffentlichen Raum mit Angabe der Fließrichtung in Rückhalte und Versikerungsbereiche
Entwässerungsmulden und Gräben mit Angabe der Fließrichtung

BÄUME UND VEGETATIONSSTRUKTURGRUPPEN
Vorhandene Bäume
Neue Bäume

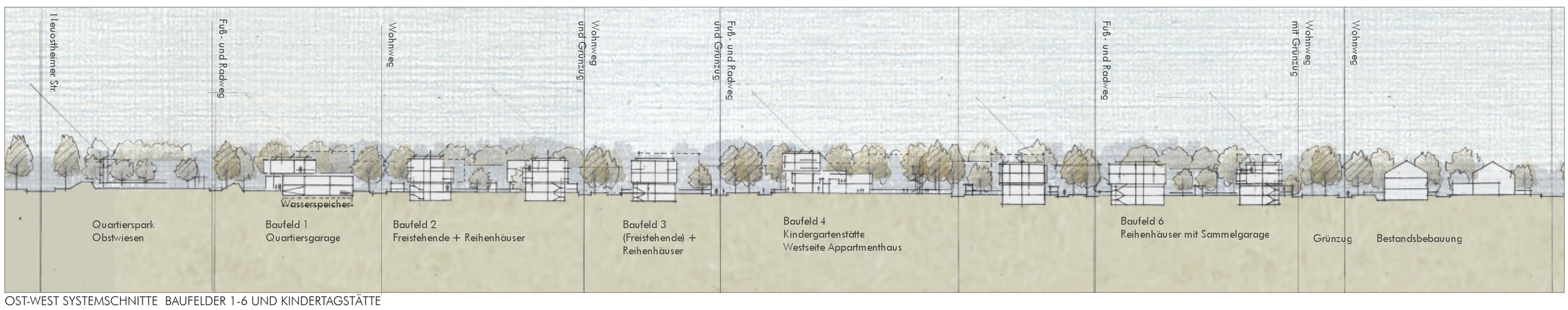
Geländehöhe
Mittige Platzfolge als Hochpunkt des Baugebiets. Entwässerung in Gefällerichtung zu den umliegenden Grünzügen. Ableitung/Überlauf in Drainagen in den süd-westlichen Parkanlagen.



OST-WEST SYSTEMSCHNITTE BAUFELDER 7-11 UND OTTO-BAUDER-PLATZ



LAGEPLAN M 1:500



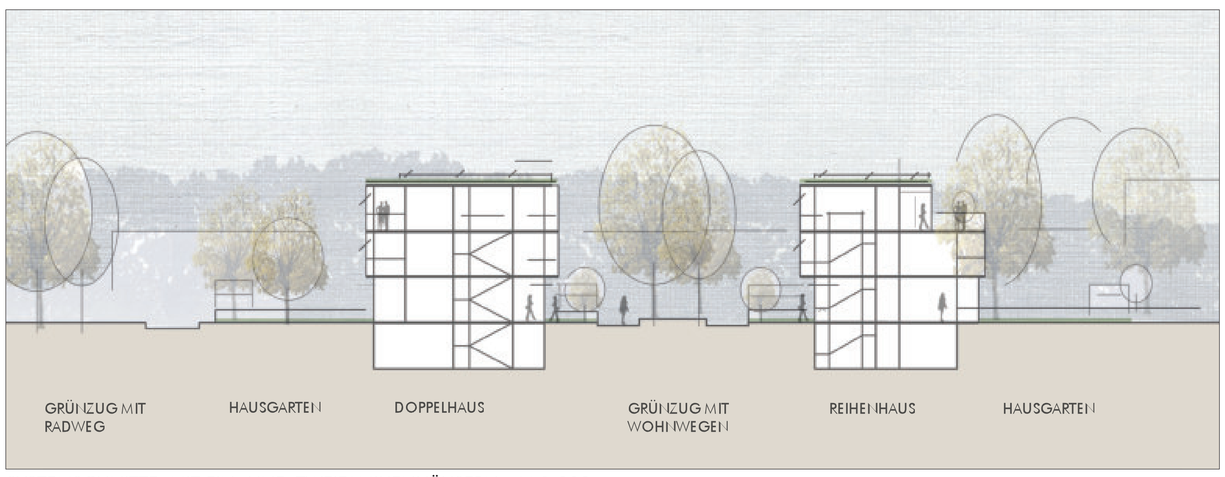
OST-WEST SYSTEMSCHNITTE BAUFELDER 1-6 UND KINDERTAGSTÄTTE



GRUNDRISS - SCHEMA M 1:200 DOPPELHHUAS + STADTHAUS ERDGESCHOSS REIHENHAUS OHNE AUFZUG EG, OG + DG



GRUNDRISS - SCHEMA M 1:200 DOPPELHHUAS + STADTHAUS OBERGESCHOSS REIHENHAUS OHNE AUFZUG EG, OG + DG



SYSTEMSCHNITTE MIT EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN M 1:200



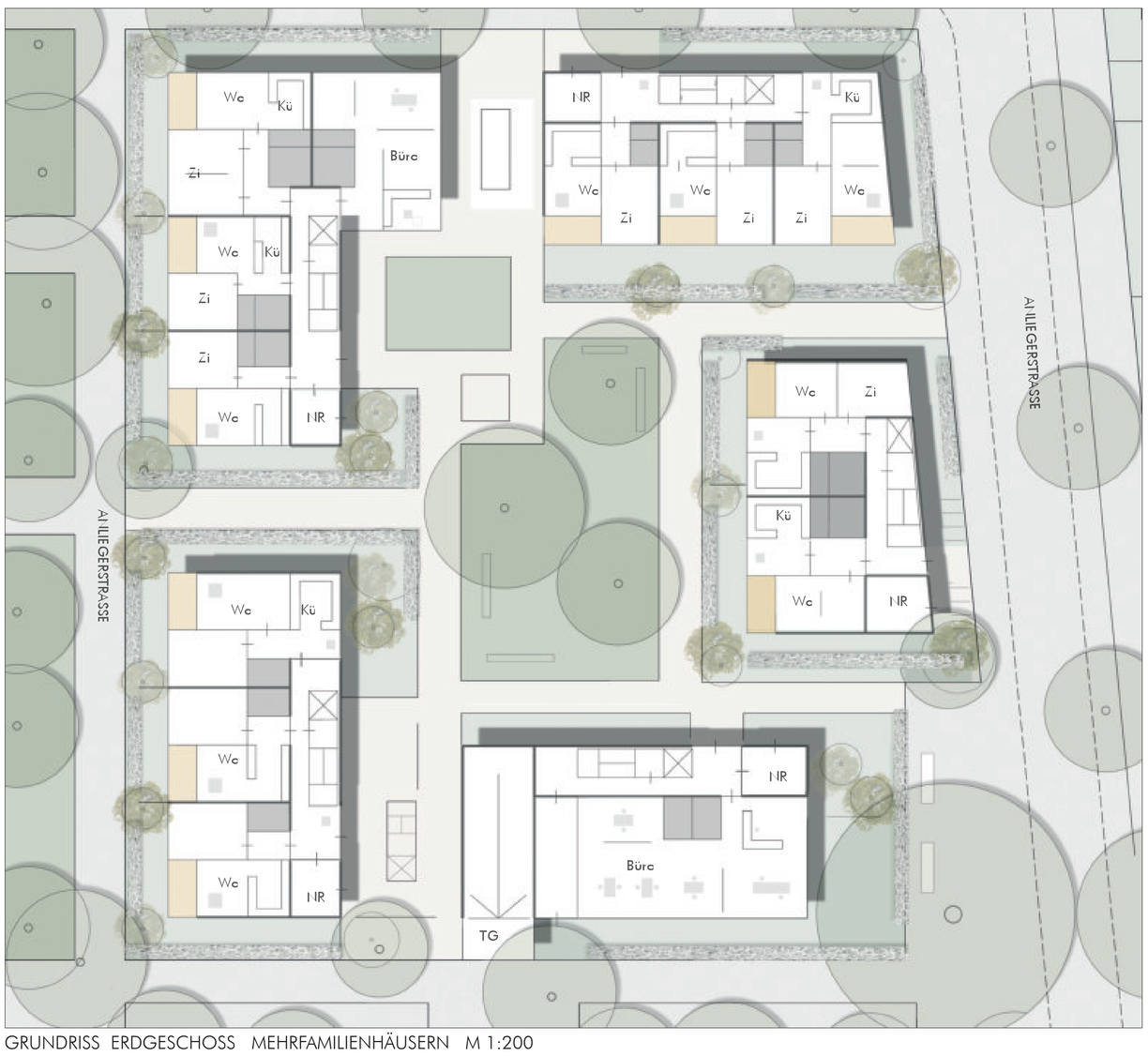
EIN – ZWEIFAMILIENHÄUSER

Typologie Freistehendes Wohnhaus, Doppel – und Reihenhaus in offener, raumbildender Bauweise. Minimierter Grundfläche durch Wohnen auf 3 Ebenen Nutzung als barrierefreies Generationshaus, variabel für jeweils eine große Wohnung auf 2 Geschossebenen (Maisonnette mit 5 Zimmern) und kleine Einheit als 2 - Zimmerwohnung oder Büro bzw. als großes Einfamilienhaus über alle 3 Ebenen Barrierefreie Variante mit Aufzug.
Freiraum als Hausgarten mit Regenwasserrückhaltung, Verdunstung und Versickerung. Großzügige Gartenzuschnitte für große Bäume mit ausreichenden Grenzabständen (Nachbarschaftsrecht).
PKW – Stellplätze in Kleinen Tiefgaragen der Eigentümergemeinschaft oder beim autoarmen Wohnen in der Quartiersgarage. Fahradstellplätze im Eingangshof (Gerätebox)

STADTHÄUSER FÜR WOHNEIGENTUM

Typologie 3 - 4 geschossige Stadthäuser, freistehend und in Hausgruppen.
Nutzung für barrierefreies Generationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten OG +DG auch als Maisonette mit Dachterrasse. EG standortabhängig für Arbeiten und Wohnen bzw. Büro oder Dienstleitungen.
Freiraum als gärtnerische Anlage, siehe Entwässerungskonzept.
Fahrradstellplätze u Entsorgung gebäudeintegriert im EG.
PKW Stellplätze im TG der Eigentümergemeinschaft, bei autoarmen Wohnen in der Quartiersgarage.

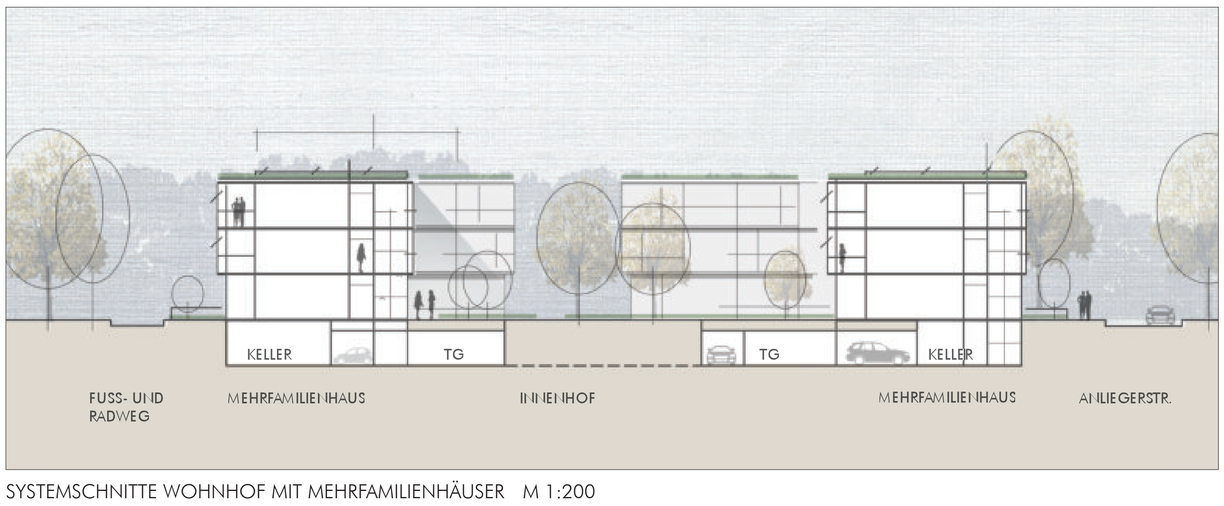
VERTIEFUNGSBEREICH AUFGELOCKERTES DURCHGRÜNTES WOHNGEBIET MIT EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN + HAUSGÄRTEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS MEHRFAMILIENHÄUSERN M 1:200



GRUNDRISS OBERGESCHOSS MEHRFAMILIENHÄUSER M 1:200



SYSTEMSCHNITTE WOHNHOF MIT MEHRFAMILIENHÄUSER M 1:200

VERTIEFUNGSBEREICH MEHRFAMILIENHÄUSER ALS WOHNHÖFE

MEHRFAMILIENHÄUSER - WOHNHÖFE

Typologie der Wohnhöfe in offener raumbildender Bauweise mit 3 bis 4 Vollgeschossen sowie 2 bis 4 Wohneinheiten pro Treppenhaus Ebene.
Nutzung für barrierefreies Generationen wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Zuschaltwohnungen. Im EG standortabhängig Wohnen wie auch Dienste, Büros und soziale Einrichtungen.
Wohnungsbezoge Freiraume und Gemeinschaftsflächen im Innenhof. Nicht unterbaute Bauminsel für großkronige Bäume und zur Regenwasser -Versickerung.
Rückhaltflächen siehe Entwässerungskonzept
PKW Stellplätze in TG mit Anschluss an Keller und Aufzüge (barrierefrei)
Fahradstellplätze und Entsorgung gebäudeintegriert im EG.

