

## Lehmwohld - Suder Höhe Wohnen im Park

### *Städtebauliche Leitidee und Einbindung in die Umgebung*

Das zu entwickelnde Areal besteht vorrangig aus Grünflächen und verfügt über wertvollen Baumbestand. Dieses Potential wird zum einen für die nachhaltige Entwicklung eines neuen Wohnquartiers genutzt, zum anderen zur Aufwertung des Gebietes hin zu einem wichtigen Bestandteil des gesamtstädtischen Freiraumnetzes.

Grundelement des Entwurfs stellt der autofreie Freiraum dar, der das Gebiet in Form eines grünen Rückgrats strukturiert. Dieses Rückgrat erstreckt sich kontinuierlich über das gesamte Areal entlang der Nord-Süd-Achse und verortet Freiraumnutzungen wie die Sportflächen der Schule im Süden sowie Spielplätze, Mietgärten und die Quartiersmitte. Diese Fläche ist auch das Schlüsselement zur nachhaltigen Entwicklung hinsichtlich Mikroklima und Regenwassermanagement.

Gesäumt wird das grüne Rückgrat von vier neue Nachbarschaften.

Die neue Bebauung im Areal ist überwiegend drei Geschosse hoch und fügt sich im Zusammenspiel von Zeilenbauten und Punkthäuser harmonisch in die Umgebung ein. Städtebauliche Akzente durch gelegentliche vier- bis fünfgeschossige Punkthäuser tragen zur besseren Orientierung im Quartier bei.

Im südlichen Teil entsteht eine geschlossene Raumkante in Richtung des grünen Rückgrats. Zeitweiliger Lärm durch Sportnutzungen kann somit nicht direkt in die benachbarten Höfe schallen. Die gegenüberliegenden bestehenden Zeilenbauten bilden eine ähnliche Raumkante zu den Sportflächen und dienen ebenfalls als Lärmschutzbarriere.

Im Norden ist der Übergang von Bebauung zum grünen Raum fluider gestaltet. Die parkähnliche Atmosphäre des neuen Quartiers erstreckt sich hier fortlaufend bis in die Wohnhöfe hinein. Freistehende Einfamilienhäuser und Punkthäuser bilden einen vermittelnden Übergang zur kleinteiligen bestehenden Bebauung im Norden.

### *Erschließung / Entwässerung / ruhender Verkehr*

Das Erschließungsprinzip mit je nur einem Wohnweg bzw. einer Wohnstraße pro Nachbarschaft ermöglicht eine unabhängige Entwicklung der Bauabschnitte. Öffentliche Plätze bilden die Endpunkte dieser Straßen und fungieren als Wendebereiche und Treffpunkte für die jeweilige Nachbarschaft.

Die vorteilhafte topographische Ausgangssituation ermöglicht die weitestgehende unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in gemeinschaftlichen Tiefgaragen. Besucherstellplätze befinden sich entlang der Wohnstraßen und in kleinen Stellplatzgruppen in Nähe der Quartiersmitte. Hier sind für die neuen Bewohnende fußläufig erreichbare Car- und Bike-Sharing-Angebote verortet.

Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken für gärtnerische Nutzungen gesammelt. Dachbegrünung und Zisternen sorgen für eine bestmögliche Retention. Offene, in der Regel wegebegleitend angeordnete Rinnen, führen das anfallende Niederschlagswasser auf kurzem Wege in Richtung des grünen Rückgrats, wo sie in Retentionsmulden münden. Nach Bedarf können auch Retentionsbecken vorgesehen werden. Die topographische Ausgangslage, sowie die durch die neuen Wohnblöcke konfigurierten Böschungen tragen zur günstigen Regenwasserführung bei.

Die Wege des Wassers sind für die Bewohnenden erlebbar, die offene Entwässerung wird zum prägenden Gestaltungselement.

### *Freiflächenkonzept und freiraumplanerische Einbindung in den Bestand / Nachhaltigkeit*

Das grüne Rückgrat ist, wie vorher schon beschrieben, das zentrale und quartiersstrukturierende Freiraumelement, das wichtige gemeinschaftliche Nutzungen wie Spielplätze, Mietergärten und die Sportflächen der Grundschule aufnimmt.

In seiner Verlängerung befinden sich wichtige übergeordnete Grünräume wie beispielsweise Wälder und weitere Spielplätze. In Richtung Süden stellt sich auf städtischer Ebene das Potential dar, künftig eine grüne Vernetzung Richtung Fluß auszubauen.

Zentral gelegen innerhalb des grünen Rückgrats befindet sich die Quartiersmitte: ein zentraler Platz, der durch Erdgeschossnutzungen wie beispielsweise eine Bäckerei mit Café, Fahrradservice mit Paketshop und einen Biergarten bespielt wird. Bäume, Sitzinseln und -mauer gestalten diesen zentralen Platz.

Kleinere Nachbarschaftsplätze erweitern das Angebot von Begegnungsorten im Quartier. Ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss jeweils eines der Punkthäuser an diesen Plätzen ergänzt diesbezüglich das räumliche Angebot und fördern gemeinschaftliches Leben im Quartier.

Die lokale Topografie wird in der Freiraumgestaltung bewusst integriert. So sind beispielsweise Sitzelemente in der Böschung entlang der Sportflächen vorgesehen, die zum schattigen Aufenthalt oder als lockere Tribüne genutzt werden können. An der südausgerichteten Böschung neben der Quartiersmitte und dem Mehrgenerationenspielplatz laden Sitzelemente zum Verweilen an sonnigen Tagen.

Die Topografie dient zusätzlich der sanften Differenzierung zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen. Zum öffentlichen Raum hin hochgelegene Erdgeschosswohnungen behalten so die gewünschte Privatsphäre auf ihrer Terrassen. Private Gärten sind überwiegend mit guter Ausrichtung angelegt, sodass ihre Besonnung und die der anschließenden Wohnräume garantiert sind. Mietgärten ergänzen das private Freiraumangebot für die Bewohnenden.

Der Großteil des Baumbestandes wird in die neue Freiraumstruktur integriert. Die Knickstruktur an der nordöstlichen Grenze bleibt beispielsweise bestehen, eine parallele öffentliche Durchwegung ermöglicht einen einfachen Zugang für die Baumpflege. Das grüne Rückgrat bietet Platz für weiteren bedeutsamen Baumbestand. Neupflanzungen ergänzen das „grüne Bild“ und schaffen beispielsweise Schatten an Spielplätzen und säumen die Sportanlagen. Hochstämmige Bäume lassen den Freiraum auf „Nutzer-Ebene“ offen und großzügig wirken. Hecken, Versickerungs- und Retentionsmulden, sowie Ansaatflächen tragen zur lokalen Biodiversität bei.

Das neue Quartier stellt sich durch innovative Setzungen den Herausforderungen des Klimawandels. Der Städtebau arbeitet mit (halb)offenen Blockstrukturen, um Frisch- und Kaltluftströmungen zu ermöglichen. Zudem sind die meisten Dächer begrünt, um einer Überhitzung wirksam zu begegnen. Hohe Grünflächenanteile insbesondere das grüne Rückgrat dienen als Versickerungs- sowie Verdunstungsflächen. Sie spielen eine essenzielle Rolle in der lokalen Klimaregulierung, sowie beim Regenwassermanagement.

Nicht begehbbare begrünte Dachflächen werden mit solaraktiven Systemen wie Photovoltaik oder Solarthermie ausgestattet. Die Neubauten werden konsequent energiesparend und ressourcenschonend ausgeführt und mit technischen Systemen ausgestattet um weitere CO<sub>2</sub>-Einsparungen vorzunehmen. Ihre Rezyklierbarkeit muss schon im Entwurf vorgedacht werden.

### *Gebäudetypen und Wohnkonzept*

Pro Nachbarschaft werden unterschiedliche Wohnformen und Bautypologien kombiniert, um eine möglichst hohe soziale Durchmischung zu erreichen. Es werden insgesamt 377 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauten untergebracht und 22 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

Aufgrund der flexiblen Grundrissgestaltung kann der Wohnungsmix innerhalb eines einzelnen Gebäudes vielfältig sein. Dies wird durch klare Gebäudegrundstrukturen (Erschließung, grundlegende Statik sowie Wasseranschlusspunkte) ermöglicht. So können an verschiedenen Stellen des Quartiers Mehrgenerationenhäuser entstehen.

Die Förderrichtlinien wurden u.a. im Bezug auf Wohnfläche und Zielgruppen bei der Entwicklung der Grundrisse beachtet. Somit wird ein Spektrum von Wohnungen von 1-Zimmer bis hin zu 5-Zimmer-Wohnungen für verschiedenste Zielgruppen angeboten. Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen ergänzen das Angebot mit neuen Wohnkonzepten für beispielsweise Senior\*innen, Singles und Alleinerziehende. Die Orientierung der Wohnungen spielten bei der Planung ebenfalls eine wichtige Rolle. Im Speziellen wurde darauf geachtet, dass für Wohnzimmer, Balkone und Loggien eine gute Besonnung ermöglicht wird.

Es ist vorgesehen, eine durchgängig barrierefreie Erschließung und barrierefreie Wohnungen anzubieten. In kleinerer Anzahl sind rollstuhlgerechte Wohnungen geplant.