

Die Herausforderung für das neue Wohnquartier Suder Höhe in der Itzehoer Kernstadt ist seine Einbindung in die Umgebung und die Öffnung zur Stadt.

Die bestehenden Sport- und Kleingartenflächen bilden heute einen kontemplativen Ort, überwiegend umgeben von den Rückseiten von Einfamilienhäusern, mit nur wenigen Anknüpfungspunkten an die gewachsene Stadt.

Die Suder Höhe muss deshalb einen eigenen, identitätsstiftenden Ort schaffen, der die einzelnen Bauabschnitte mit einer grünen Mitte zusammenführt.

Eine Ober- und Unterstadt als städtebauliches Geviert

Entwickelt wurde ein städtebauliches Geviert, gegliedert in eine Oberstadt im Bereich der Kleingärten und des privaten Grundstücks und eine Unterstadt im Bereich der Sportanlagen. Das Geviert definiert zugleich vier Baufelder für eine sukzessive Entwicklung des Areals:

1. Ein offener Sportpark im Südwesten der Unterstadt
2. Ein Wohnquartier mit 4 Blöcken, arrondiert mit Reihen- und Einfamilienhäusern im Südosten der Unterstadt
3. Nordöstliche Wohnzeilen am Quartierspark der Oberstadt mit Anger, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern
4. Nordwestliche Wohnzeilen am Quartierspark der Oberstadt mit Anger und Einfamilienhäusern

Ein zentraler Freiraum mit einem Quartiersplatz und den daran anschließenden Sportflächen als Gelenk zwischen Ober- und Unterstadt bildet das Herz des neuen Stadtteils. Der Quartiersplatz schafft den identitätsstiftenden Begegnungsort der Suder Höhe.

Baufelder und moderate Höhen als Kaskade

Die Höhenentwicklung der einzelnen Baufelder ist als Kaskade entworfen. Kleinkörnig mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern sowie vereinzelt Reihen- und Doppelhäusern an den Rändern und drei- bis viergeschossige Wohnbauten zur grünen Mitte. Zwei Fünfgeschossige Hochpunkte am Quartiersplatz bzw. am Sportpark im südlichen Übergang zur Innenstadt bilden besondere städtebauliche Akzente.

Wirtschaftlichkeit

Die vorgeschlagenen Typologien umfassen drei bis viergeschossige Baukörper mit wirtschaftlichen Bautiefen von etwa 12 bis 13 Metern. Die Baukörperbreiten wurden überwiegend als Vierspänner mit einem breiten Wohnungsmix für bezahlbaren und ggf. geförderten Wohnraum konzipiert.

Dezentrale Erschließung

Alle bestehenden Anbindungen führen in das Quartier. Die PKW-Erschließung erfolgt dezentral in Form von Erschließungsschleifen zum Teil mit Einbahnverkehr. Die ursprünglich vorgeschlagene südwestliche Erschließung wurde durch die Konzeption größerer Blöcke eliminiert. Hier entsteht der Sportpark.

Mobilität

Alle Blöcke mit Geschosswohnungsbau können bei Bedarf eine Tiefgarage erhalten. Durch die Ausbildung von Hochparterres und die vorhandene Topografie können die Untergeschosse wirtschaftlich hergestellt werden. Eine Koppelung der Garagen an zentralen Stellen zu Quartiersgaragen für die Versorgung mehrerer Blöcke ist möglich. Darüber hinaus entstehen an den Eingängen in das Quartier und an den Gemeinschaftshöfen Mobilitätsstationen für Carsharing und E-Bikes.

Diverse Freiräume

Das neue Quartier erhält eine diverse Freiraumstruktur und bildet über diese Nachbarschaften und Orte mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden aus.

Anger, Park, Quartiersplatz Wohn- und Gemeinschaftshöfe

Im Norden bildet der Anger den Auftakt der Freiräumstruktur, er dient als Treffpunkt für die Nachbarschaft, ist mit Bäumen bestanden und gleichzeitig durch die Integration von Retentionsbeeten zuträglich für das Mikroklima.

Die Oberstadt gruppiert sich um einen Park, welcher eine öffentliche Durchwegung in Nord-Süd-Richtung erhält. Durchzogen wird der Park von Spiel- und Aufenthaltsbereichen. An der bestehenden Ost-West-Querung (zwischen Ober- und Unterstadt) wird durch den neuen Quartiersplatz ein Zentrum ausgebildet. Im Süden schließen die Unterstadt und der neue Sportpark an.

In den großzügigen grünen Wohnhöfen finden sich private Gärten, Kinderspielorte und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche. Die Höfe befinden sich im Hochparterre und bilden so eine balkonartige Situation gegenüber dem Park aus. So entsteht ein „eingehogter“ Ort, welche den privaten Charakter der Wohnhöfe stärkt.

Neben den Wohnhöfen finden sich im Quartier die Gemeinschaftshöfe, diese dienen der Erschließung und dem nachbarschaftlichen Miteinander. Die Höfe sind an die Durchwegung (im Park bzw. Sportpark) angeschlossen und besitzen einen halböffentlichen Charakter. Große Retentionsbeete sorgen für Versickerung und ein angenehmes Mikroklima. Spielorte und Bänke ermöglichen Aufenthalt.

Sportpark

Der grüne Sportpark erstreckt sich vom Quartiersplatz in Richtung Süden. Die Sportanlagen sind kompakt angeordnet, dazwischen finden sich beschattete Aufenthaltsorte. Kleine Sportinseln und Aktivitäten ergänzen das geforderte Angebot. Eine große Sportwiese steht zur freien Verfügung. Die Flächen für den Sport betragen 10.440 m². Im Westen wird der Park flankiert von einem grünen, mit Bäumen bepflanzten Rahmen. Im Osten werden zur Wohnbebauung baumbestandene Pflanzungen ausgebildet. Diese erzeugen den nötigen Abstand und mindern die Lärmimmission.

Klimawandelgerechte Begrünung und Schwammstadt

Das Quartier wird stark durchgrünt und mit diversen Bäumen bepflanzte. Hierbei wird das Prinzip der „Baumdiversifizierung“ verfolgt. Neben heimischen Arten werden auch Klima-Bäume gewählt, um eine möglichst hohe Resistenz gegen Hitzeereignisse zu erzeugen. Der starke Begrünungsgrad einschließlich Fassadenbegrünungen und Gründächern und eine dezentrale oberflächennahe Entwässerung sorgen zudem für ein positives Mikroklima.

Die bestehende Topografie wird für die Entwässerung des Quartiers genutzt. An strategischen Punkten werden Entwässerungsmulden in den Freiraum integriert. Ziel ist es, möglichst viel Wasser an der Oberfläche zu halten (zu verdunsten bzw. zu versickern) und das Quartier im Sinne des „Schwammstadt-Konzeptes“ auszubilden. Unter befestigten Flächen wird das Wasser in Rigolen-Systemen gesammelt. Der Grad der Versiegelung wird zudem möglichst geringgehalten. Alle Dächer werden begrünt und ebenfalls zum Wasserrückhalt genutzt.

Nördliche Knickstruktur

Für die nördliche Knickstruktur wird ein 5 m breiter Schutzstreifen (ab Kronentraufbereich) vorgesehen. Zudem wird innerhalb des Schutzstreifens ein Andienungsweg mit einer Breite von 5 Metern ausgebildet. Die angrenzenden Grundstücke bilden zum Knick ihre rückseitigen Gärten aus und vergrößern so den Schutzraum für das Landschaftselement.

Topografie

Das Gelände weist eine starke topografische Figur auf, in welche das Quartier eingebunden wird. Anknüpfungspunkte sind hierbei die umgebenden Straßenräume. Das Quartier fällt insgesamt in Nord-Süd-Richtung. Um Tiefgaragen zu integrieren, werden die Wohnhöfe im Hochparterre ausgebildet. Die Gemeinschaftshöfe (mit Gebäudeerschließung) binden an das Nord-Süd-Gefälle an und garantieren eine barrierefreie Zugänglichkeit aller Räume.