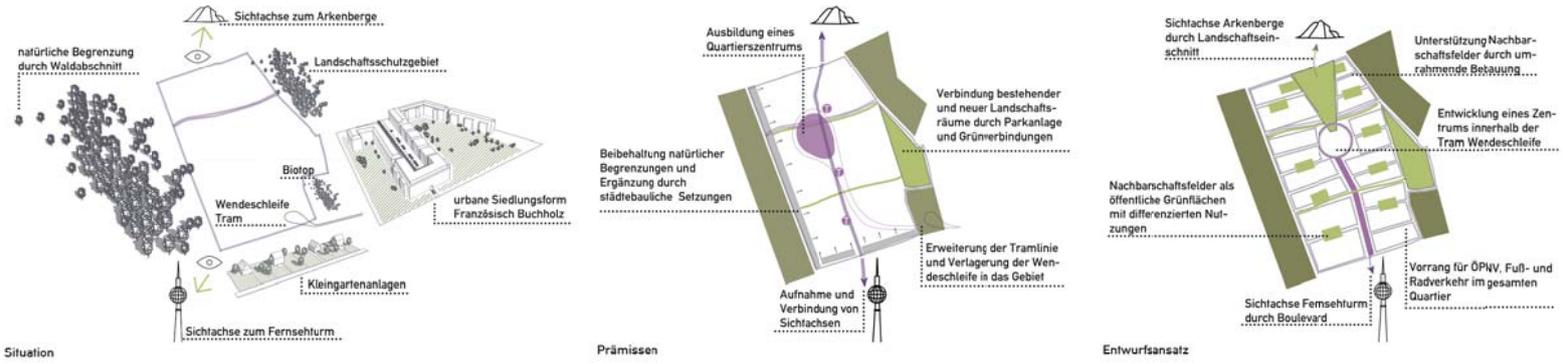


Entwurfsherleitung



Konzepterläuterung

Freiraum

Der Freiraum gliedert sich in fünf verschiedene Landschaftsräume. Im Westen und Osten lassen der Bestandswald und ein neu geschaffener großzügiger Park bis zum Landschaftsschutzgebiet das Quartier und geben ihm seine Form. Diese beiden Landschaftsräume bieten durch ihren unterschiedlichen Charakter ganz eigene Qualitäten. Während der Wald durch neue Wegeverbindungen eher zum Spazieren dient, wird der neu gestaltete Park zwischen dem Landschaftsschutzgebiet im Nordosten und dem Biotop im Südosten durch verschiedene Zonierungen differenzierte Nutzungsangebote beherbergen. Die nördliche Spitze dessen bietet mit einem „Grübeland-Abschnitt“ merkbare Parzellen für gärtnerisch/landwirtschaftliche Nutzungen. Es folgen Zonen für Sport mit Feldern unterschiedlicher Sportarten, eine Spielzone für Kinder sowie eine ruhigere Parklandschaft zum Erholen am südlichen Ende.

Grünverbindungen entlang des bestehenden Grabens nördlich des Zentrums und im Süden verbinden diese großen Landschaftsräume. Die Wegeverbindungen mit Alleebäumen sind als Fuß- und Radschnellweg konzipiert und ermöglichen einen unengestränkten Austausch.

In den Nachbarschaften selbst spielen die Nachbarschaftsfelder eine große Bedeutung im Freiraumangebot für die Bewohner. Dabei wird der Gedanke der Gartensität des 21. Jahrhunderts verdeutlicht. Die Nachbarschaftsfelder weisen differenzierte Nutzungen auf und reichen von Urban Gardening-Flächen über Spiel- und Sportangebote bis hin zu urbanen Landschaften und sollen eine wichtige Verbindung zwischen den Nachbarschaften sowie ein Identifikationsmerkmal für die Bewohner sein. Kontaktaufnahme und Integration können dadurch gefördert werden. Die Schule innerhalb des Zentrums und die Kitas können diese Flächen ebenfalls unengestränkt nutzen. Als Auktorkat für die Nachbarschaftsfelder dient der großzügige Einschnitt im Norden, welcher die Verbindung zwischen unbewirtschafteter Wiesenlandschaft und urbanem Stadtrand herstellt.

Wohnen in Nachbarschaften

Die Funktion des Wohnens ist innerhalb von großzügigen Blöcken angesiedelt. Verschieden große Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen sowie verschiedene Eigentumsformen befinden sich sowohl im Rahmen des Blocks als auch in den flexibel ausgestaltbaren Innenbereichen. Dieser lässt sich überwiegend aus drei Typologien zusammensetzen: Punkthaus, Reihenhäuser und Zeilen. Kunst-, Handwerk- und Gewerbebetriebe ergänzen die Wohnnutzung und schaffen so neben einer sozialen Mischung, eine funktionale Mischung. Die Geschosshöhe des Rahmens verspringt von drei auf zwei Geschosse, wo die Durchwegung den Rahmen

durchbricht. Dadurch entsteht ein abwechslungsreicher Straßenraum entlang der Erschließungswege. Der Höchstwert von drei Vollgeschossen sollte für die Wohnblöcke nicht überschritten werden.

Die Wohnblöcke als Ganzes agieren als eine Nachbarschaft. Diese teilen sich jeweils ein Nachbarschaftsfeld mit differenzierter Nutzung. Kitas sowie weitere öffentliche Freiräume. In den Nachbarschaftsräumen zwischen Bebauung und privatem oder öffentlichem Freiraum entstehen gemeinschaftliche Begegnungsräume für die Bewohner. Zudem besteht die Möglichkeit die Blöcke durch Tore innerhalb des Rahmens in Nord-Süd Richtung zu durchqueren.

Mobilität

Das Quartier ist verkehrereduziert konzipiert. Der MIV wird an den Rand des Quartiers auf eigene angelegte Straßen verlagert. Bestandsstraßen von Französisch Buchholz im Süden und im Osten sowie der Rosenthaler Weg werden zu diesem Zweck aufgenommen und ausgebaut. Es entsteht eine zügige Verbindung zur Bundesstraße und den umliegenden Stadtvierteln. Vollautomatische Quartiersparkhäuser, in den Rahmen der Blöcke entlang der Straßen für den MIV, ermöglichen einen geschickten Umgang mit dem ruhenden Verkehr. Auflademöglichkeiten innerhalb der Parkhäuser fördern die E-Mobilität und bieten einen zusätzlichen Anreiz auf diese Mobilitätsform umzusteigen. Solarkollektoren auf dem Dach der Parkhäuser ermöglichen eine direkte Energieeinspeisung. Möglichkeiten für Car-Sharing-Stellplätze an der westlichen Straße des Quartiers ergänzen das Mobilitätsangebot.

Das Quartier selbst wird ausschließlich über Fuß- und Radwegeverbindungen sowie der Tram erschlossen, um ein ruhiges Wohnumfeld zu schaffen. Fußläufige West-Ost Verbindungen erschließen so jeweils zwei Nachbarschaften mit Straßenraum bzw. zentraler Achse.

Zentrale Achse und Rückgrat des Quartiers

Die zentrale Achse stellt eine optimale Nord-Süd Verbindung zwischen Quartierszentrum und dem Rosenthaler Weg dar. An ihr liegen zwei Tram Haltestellen, wodurch eine gute Anbindung für alle Bewohner an das ÖPNV-Netz sichergestellt wird. Die Fläche selbst ist als Shared Space angelegt. Durch Verspringe des Tramverlaufs entsteht ein abwechslungsreicher Straßenraum. Dieser beherbergt neben Gastronomie und Fahrradstationen auch Orte zum Verweilen. Die ausgeweitete Eingangssituation im Süden mit kleinerem Gastronomiebetrieben und Einzelhändlern schafft einen urbanen Auftakt und stellt die Blickachse zum Berliner Fernsehturm her.

Zentrum mit Bildungsschwerpunkt

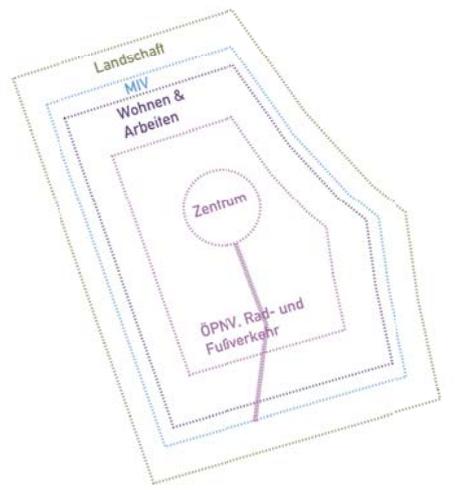
Das Zentrum vereint eine Vielfalt von wichtigen Funktionen. Bildungseinrichtungen wie Schule, Stadtbibliothek und Gemeindezentrum mit Bildungsangeboten sind an dieser Stelle für alle Bewohner zentral gelegen und durch eine weitere Tram Haltestelle gut angebunden. Bürodienstleister am Rand der Platzfläche schaffen neue Arbeitsplätze und eine Radstation mit Infopoint dient als zentrale Anlaufstelle für das Quartier. Der kreisrund angelegte Platz fungiert sowohl urbanes Zentrum mit Außengastronomie und kleineren Geschäften und bildet durch seine flexible Ausgestaltung unterschiedlich dimensionierte Räume aus. Eine Erschließung für den MIV entlang des Platzes ermöglicht den Zugang zum Zentrum für Lieferverkehr u.a..

Versorgung

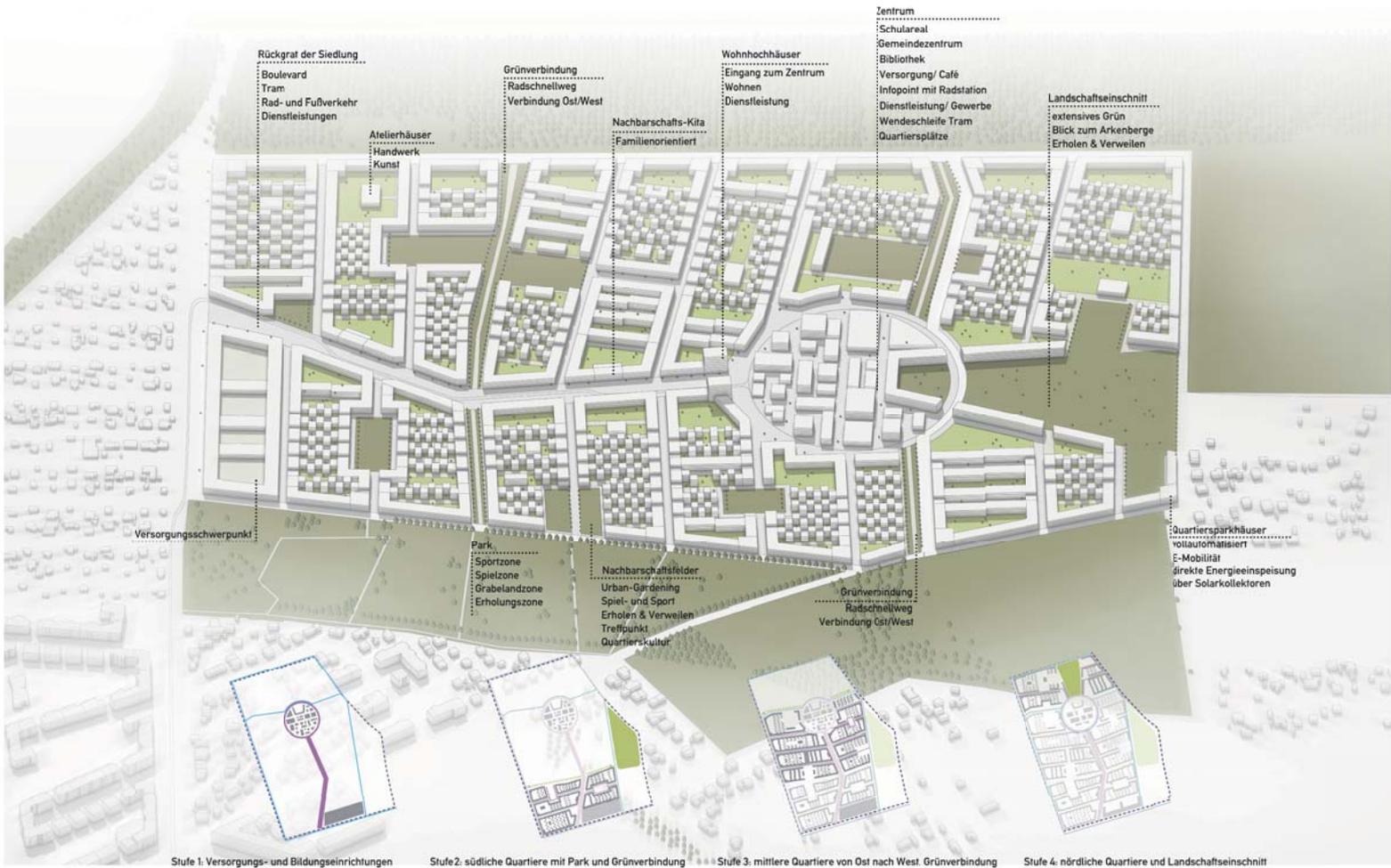
Die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs wird von einem, im Südosten des Quartiers angelegten, Versorgungsbereich übernommen. Dieser kann mit seiner Dimensionierung nicht nur die Nachfrage der Bewohner des neuen Quartiers bedienen, sondern liegt auch günstig für Bewohner aus den umliegenden Gebieten. Eigene Stellplätze für den Versorgungsbereich reduzieren den zu erwartenden Verkehr auf das unmittelbare Umfeld.

Vergabe und Realisierung

Da sich die Fläche in kommunalem Besitz befindet, werden die zu entwickelnden Baufelder vom Land Berlin vergeben. Dabei sollen die Ränder in Hand der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften bleiben, um vor allem die Vorgaben für sozialen Wohnungsbau oder Flüchtlingsunterkünfte zu gewährleisten. Die innere Ausgestaltung der Blöcke bleibt Baugruppen vorbehalten oder kann einzelnen Bauherren zum Bau von Eigentum übergeben werden.



Städtebauliche Visualisierung und Realisierungsstufen





Themenkarten zum Entwurf

- Vernetzung mit der Umgebung:**
 - neue großräumige Grünflächen als Impulsgeber zur Vernetzung der Elisabeth-Aue mit der Umgebung
 - Vernetzung von bestehenden und neuen Grünräumen
 - Ausbau Rosenheimer Weg als Verbindung zu Französisch Buchholz
 - Erweiterung Buchholzer Straße in das Quartier zur Verknüpfung mit umliegendem Gebiet
 - Erneuerung der Tränke in das Quartier zur Verbindung mit umliegendem Gebiet
- Freiraum:**
 - bestehende Landschaftselemente
 - neue Landschaftselemente
 - Verbindung von Grünräumen
 - Nachbarschaftsteiler als Impulsgeber
- Mobilität:**
 - reduzierte Verkehrsfläche für MVV
 - Quartiersparkhäuser
 - CarSharing-Stellplätze
 - Hauptverkehrsachse Tram, Rad- und Fußverkehr
 - Wendeschleife Tram
 - Wohnstraßen für Rad- und Fußverkehr
 - Radschnellweg
 - Haltestelle Tram
 - Radstation
- Nutzungen:**
 - Wohnen
 - Mischung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe)
 - Handwerk- und Kunstbetriebe
 - Schule und Kitas
 - Gemeinschaftseinrichtungen
 - Versorgungseinrichtungen

Vertiefung I



Ansicht Nachbarschaftsfeld „Urban-Gardening“



Schwarzplan mit Kennzeichnung Vertiefung I



Vertiefung I Nachbarschaft mit Nachbarschaftsfeld, Park und Hauptverkehrsachse 1:500

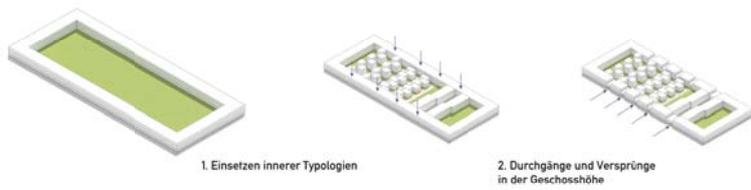
Schnitt I A - A' 1:500

Städtebauliche Kennwerte		weitere städtebauliche Kennwerte	
Bruttogeschossfläche			
Gesamt:	516.510 m ²		
Wohnen:	437.359 m ²	Nettobauland:	66,91 ha
Dienstleistung:	51.996 m ²	Nettobauland:	51,94 ha
Einzelhandel:	24.649 m ²	Öffentliche Freiflächen:	14,97 ha
Kleingewerbe:	2.556 m ²	ø GRZ:	0,55
		ø GRZ bez. Nettobauland:	1,55
Soziale Infrastruktur			
AzAH Grundschule: 1		Wohneinheiten (je 70m ² WF):	6248
AzAH Kitas: 3			
Gemeinschaftseinrichtung: 9			

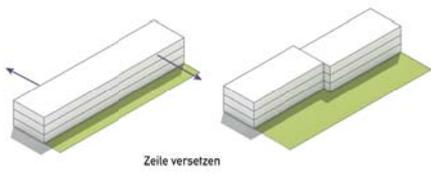


Erläuterung der Typologien

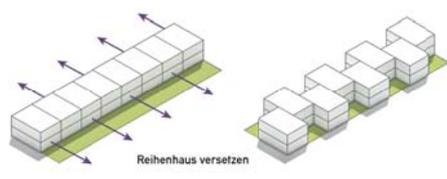
„Rahmen“ für innere Typologien



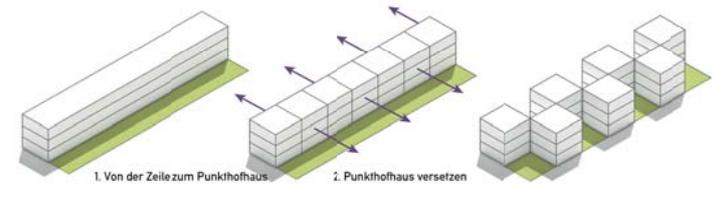
innere Typologie: Zeile



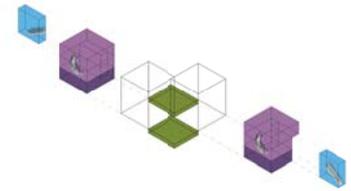
innere Typologie: Reihenhaus



innere Typologie: Punkthofhaus



innere Erschießung Punkthofhaus



Vertiefung II



Ansicht Nachbarschaft mit Handwerkerhof



Schwarzplan mit Kennzeichnung Vertiefung II



Vertiefung II Nachbarschaft mit Landschaftseinschnitt, Handwerkerhof und Ausschnitt vom Zentrum 1:500

Schnitt II B-B' 1:500

