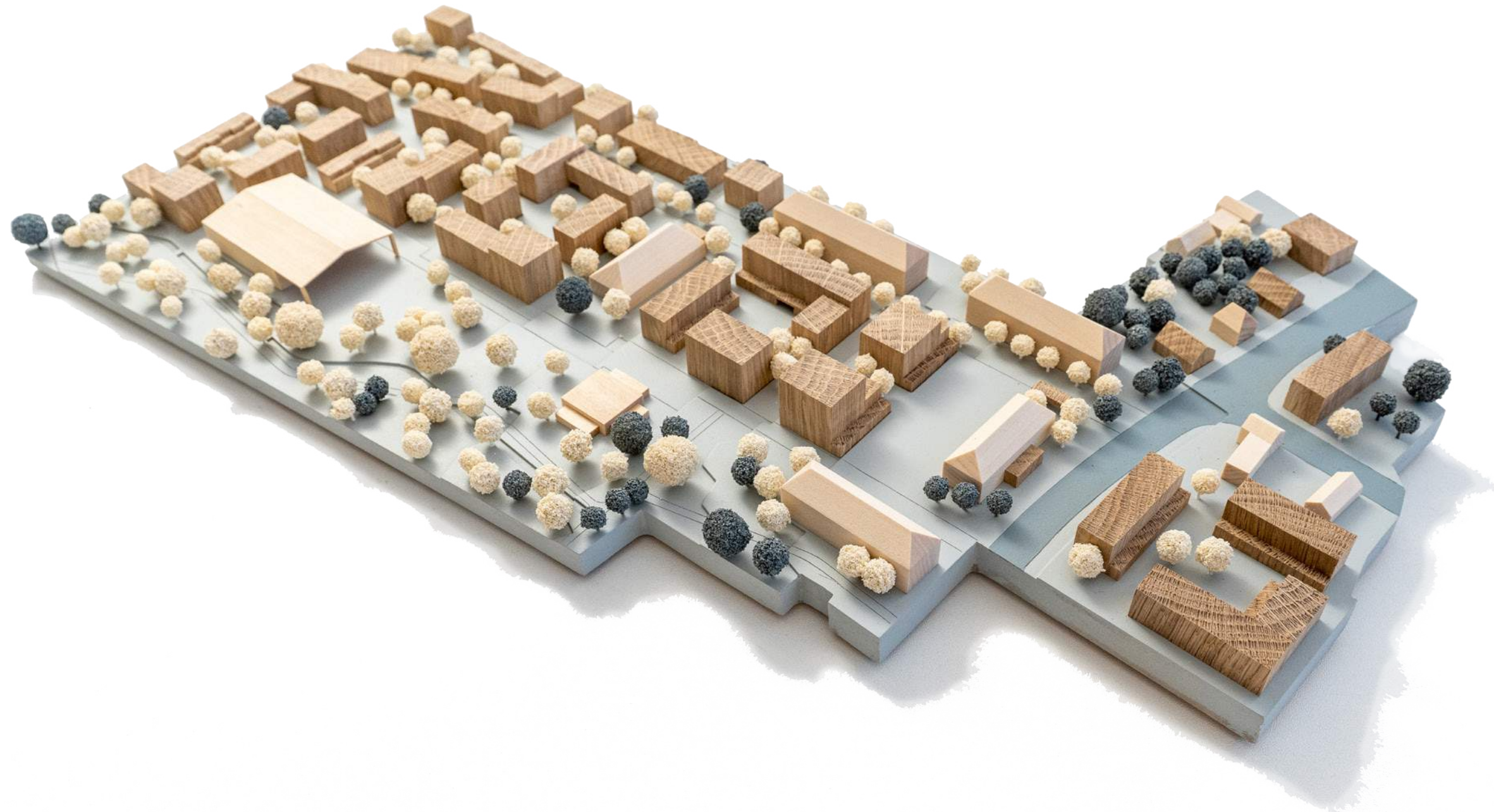


Qualifizierung Städtebauliches Gesamtkonzept

ROCHDALE – KREISLAUF – QUARTIER

Vorentwurf • Stand 13. April 2023



planungsteam
ROCHDALE

bbz Landschaftsarchitekten
Timo Herrmann
Heidestraße 50, 10557 Berlin
Email: office@bbzberlin.la

Studio Schultz Granberg
Städtebau und Raumstrategien
Mühlenstrasse 42, 13187 Berlin
Email: studio@schultzgranberg.org

TAFH Münster GmbH
Siedlungswasserwirtschaft
Hüfferstraße 27, 48149 Münster
Email: uhl@fh-muenster.de

Concular
Materialkreisläufe
Rollbergstraße 28a, 12053 Berlin
lore.ameel@concular.com

Stete Planung
Mobilität und Verkehr
Sandbergstraße 65, 64285 Darmstadt
kontakt@steteplanung.de

Inhalt

06	EINFÜHRUNG
26	STÄDTEBAULICHE QUALIFIZIERUNG
62	FREIRAUM
82	REGENWASSER
98	VERKEHR
122	KONZEPTSTUDIEN

Zum Ablauf der Planung

TERMINE DER LETZTEN MONATE

- 01.** 21.10.2022 Planungsteam Rochdale, 1. Treffen in Bielefeld
- 02.** 22.11.2022 Sondertermin **Altlasten** Bodengutachten
- 03.** 19.12.2022 AG Rahmenplanung Auftakttermin
 - Städtebau und **Konzeptstudien** Gebäude
- 04.** 23.01.2023 AG Rahmenplanung Entscheidungstermin
 - Städtebau und Konzeptstudien Gebäude
- 05.** 01.02.2023 Sondertermin: **Wohnen**
- 06.** 03.02.2023 Sondertermin: **Lonnerbach**
- 07.** 09.02.2023 AG Rahmenplanung Auftakttermin
 - **Medien und Infrastruktur**
- 08.** 13.02.2023 **Runder Tisch Konversion**
- 09.** 20.02.2023 Sondertermin: **Medien, Infrastruktur, Stadtwerke**
- 10.** 06.03.2023 AG Rahmenplanung Auftakttermin
 - **Freiraum und Lonnerbach**
- 11.** 16.03.2023 AG Rahmenplanung Entscheidungstermin
 - **Verkehr, Freiraum und Lonnerbach**
- 12.** 20.03.2023 Sondertermin: **Mobilitätskonzept und Verkehr**
- 13. 20.04.2023 AG Rahmenplanung Endpräsentation**
- Fortgang Vorentwurf
- bis 27.04.2023 schriftl. Stellungnahmen der Fachämter**
- bis 05.05.2023 Fertigstellung Beschlussvorlage Vorentwurf
- Mai + Juni politische und öffentliche Beratung

BETEILIGTE DER AG-RAHMENPLANUNG

- 230 Immobilienservicebetrieb: Baumanagement
- 360.2 Umweltamt: Umweltplanung
- 410.1 Kulturamt
- 520 Sportamt
- 540 Büro für Sozialplanung
- 630.2 Bauamt: Stadtentwicklung
- 630.3 Bauamt: Stadtplanung
- 660 Amt für Verkehr: Mobilitätsplanung
- 700.4 Umweltbetrieb: Stadtentwässerung
- 700.6 Umweltbetrieb: Stadtgrün
- Stadtwerke
- Drees & Sommer

Entscheidungen und Ziele

Im Rahmen des Vorentwurfs getroffene Entscheidungen

FREIRAUM

- Verkehrskonzept präzisiert (Stete Planung)
- überwiegend offen geführter Regenentwässerung
- Offenlegung des Lonnerbachs als Ziel formuliert
- überwiegender Erhalt der Oberflächen
- fast kompletter Baumerhalt
- Rundweg am östlichen Rand
- Barrierefreiheit im Freiraum

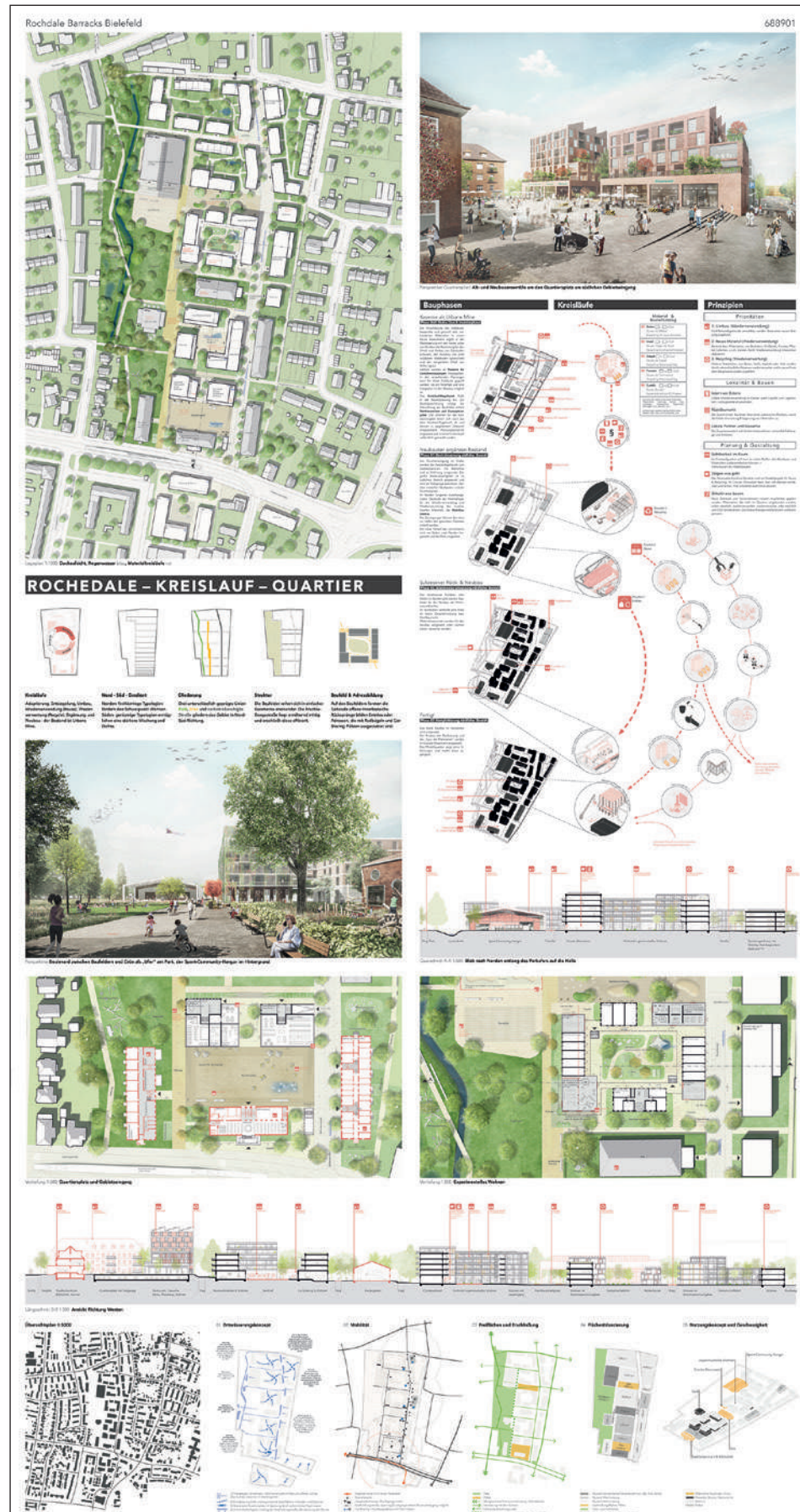
STÄDTEBAU & GEBÄUDE

- Erhalt der LKW-Halle (Block 12) zur Sportnutzung
- Kita in der alten Turnhalle (Block 9) – Alternative in Bauleitplanung denkbar
- Block 19 = gemischtes Wohnmodell (kein ausschließliches Seniorenwohnen)
- Rückbau nördlicher Flügel der „Alten Kantine“ (Block 10)
- „Stadtteilzentrum Plus“ im Block 1 (STZ+)
- mittlere Quartiersgarage angepasst

WETTBEWERBS- ENTWURF

Entwurf Wettbewerb

Wettbewerbsplan, Februar 2022, 1. Preis



AUSZUG AUS DEM ERLÄUTERUNGSBERICHT

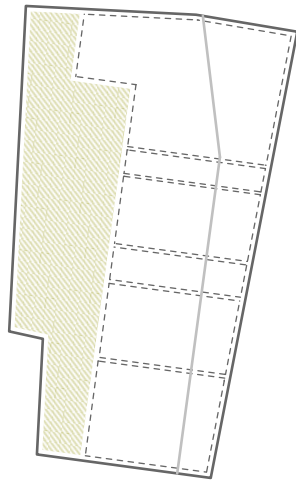
Eine kombinierte Strategie aus Adaptierung, Entsiegelung, Umbau, Wiederverwertung, Ergänzung und Neubau würdigt den Bestand als Urbane Mine und ist Zeitschicht für das Weiterbauen. Bestehende Gebäude und Oberflächen im Freiraum sind Raum- und Materialressourcen, die nicht nur den Charakter im neuen Quartier prägen, sondern auch die Sorge um den Bestand adressieren und die Nachhaltigkeit durch Kreisläufe fördern. Dieses Thema findet Raum in einer offenen und robusten städtebaulichen Figur mit vernetzenden Wegen.

Die zum Teil kompakte Bebauung ermöglicht das Freihalten eines Parks im Westen entlang des renaturierten Lonnerbachs. Der Park mit seiner linearen Wegestruktur von Nord nach Süd definiert die neue grüne Lunge des Quartiers. Alle vorhandenen und potenziellen Wegeverbindungen werden von der städtebaulichen Struktur aufgenommen und Straßenzüge werden weitergenutzt. Die Kombination aus Urbanität und Freiraum bietet Raum für viele Lebensmuster, Sport und Freizeit.



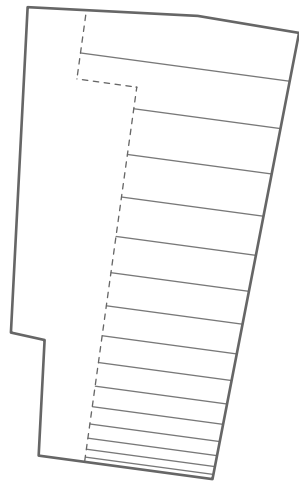
Entwurf Wettbewerb

Diagramme Konzept



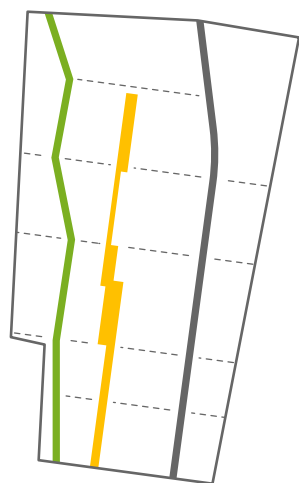
STRUKTUR

Die Baufelder reihen sich in einfacher Geometrie aneinander. Die Erschließungsstraße liegt annähernd mittig und erschließt diese effizient.



NORD - SÜD - GRADIENT

Norden: feinkörnige Typologien fördern den Schwerpunkt Wohnen. Süden: geräumige Typologien ermöglichen eine stärkere Mischung und Dichte.



GLIEDERUNG

Drei unterschiedlich geprägte Linien **PARK**, **UFER** und **VERKEHRSBERUHGTE STRASSE** gliedern das Gebiet in Nord-Süd-Richtung.



Kreislauf - Quartier

Luftbild Rochdale-Kaserne (Google Earth, 13- April 2023)



Kreislauf - Quartier

Eindrücke Dezember 2021 + Juni 2022 (Fotos SSG)



Kreislauf - Quartier

Halle 15 im Dezember 2021 (Foto SSG)



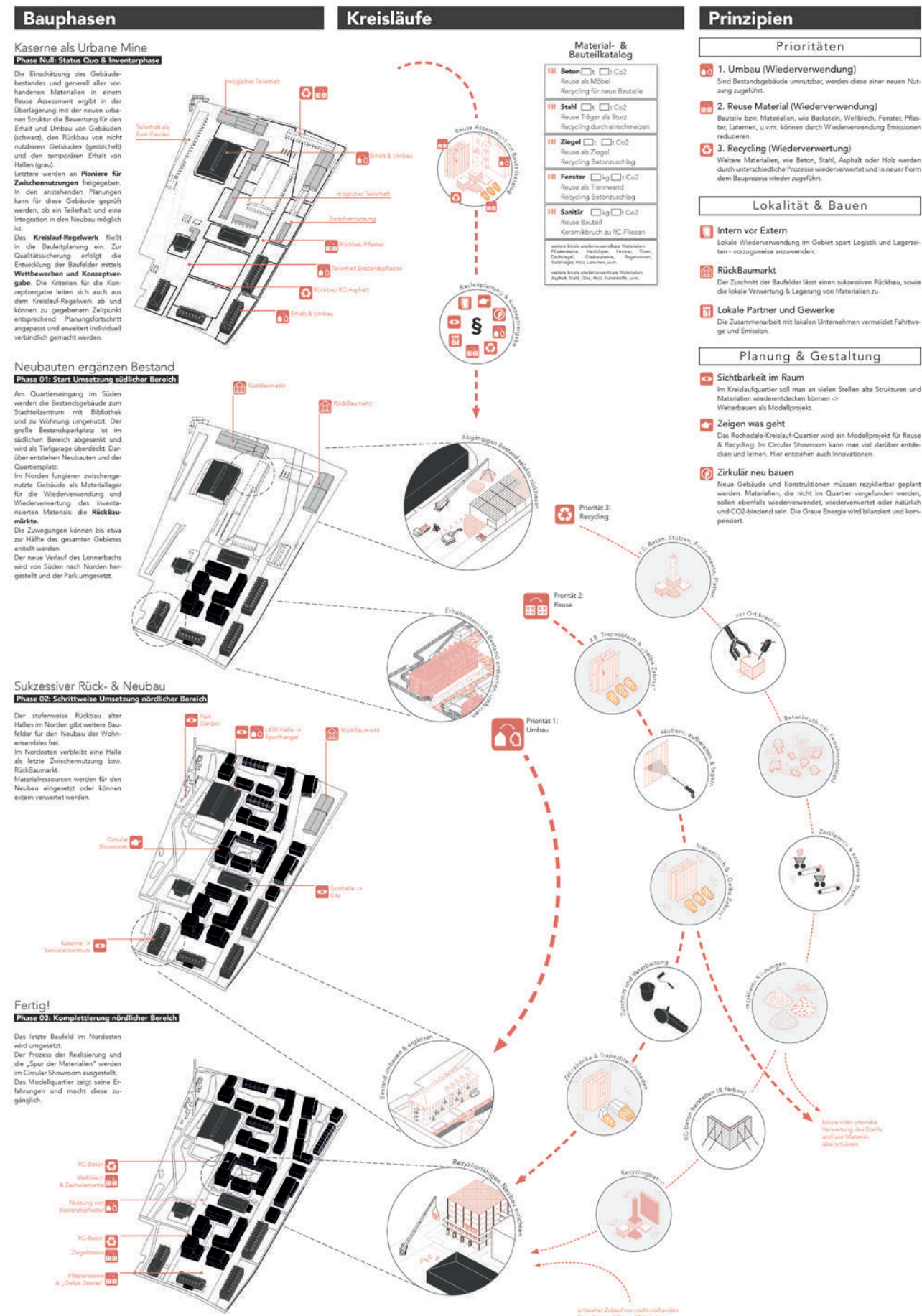
Kreislauf - Quartier

Quartiersplatz: links am Bildrand Block 01 (STZ+), Blick nach NW



Kreislauf - Quartier

Regelwerk Materialkreisläufe, Februar 2022



EIN QUARTIER DER KREISLÄUFE

Die Konversion einer innerörtlichen Kaserne bietet besondere Chancen für eine ressourcenschonende Stadtentwicklung. Der ausgedehnte bauliche Bestand ist Raum- und Materialressource und ermöglicht, Kreisläufe zu schließen. Im Sinne der Ressourcenschonung hat der Bestandserhalt Priorität. Die städtebauliche Struktur ist so gewählt, dass nutzbarer Bestand über die Vorgaben des Wettbewerbs hinaus weiterverwendet werden kann. Nicht nutzbares wird selektiv rückgebaut, um Materialien wiederzuverwenden (Reuse) oder wiederzuverwerten (Recycle).

Möglich wird dies durch eine prozesshafte Planung, welche die Grundlage für das zirkuläre Bauen legt: Die Materialien werden frühzeitig durch ein Reuse Assessment erfasst und mit ihren Mengen und Qualitäten den Planer*innen in einer Materialbörse für die möglichst lokale Verwendung und Verwertung zu Verfügung gestellt.

Bestehende Strukturen werden temporär als RückBaumärkte gewidmet, in denen Materialien bis zu ihrem Wiedereinbau verwertet, aufbereitet und gelagert werden können. Bauleitplanerische Festsetzung von zirkulären Prinzipien und die Veräußerung der Baufelder durch Konzeptvergaben fördern innovative Ansätze des urban minings.

Das Kreislauf-Quartier kann durch seinen Modellcharakter „zeigen was geht“. In einem Circular Showroom können Kreislaufprozesse langfristig kommuniziert und vermittelt werden. So entsteht ein neuer alter Kontext in Form von wiederverwendeten Strukturen und Materialien mit Patina, die nicht nur den Charakter im neuen Quartier prägen können, sondern in seiner Entstehung zirkuläres Bauen fördert, erprobt und langfristig sichtbar macht.

STÄDTEBAULICHE QUALIFIZIERUNG

Planstände

Februar 2022 (Wettbewerb)



28

02 Städtebauliche Qualifizierung

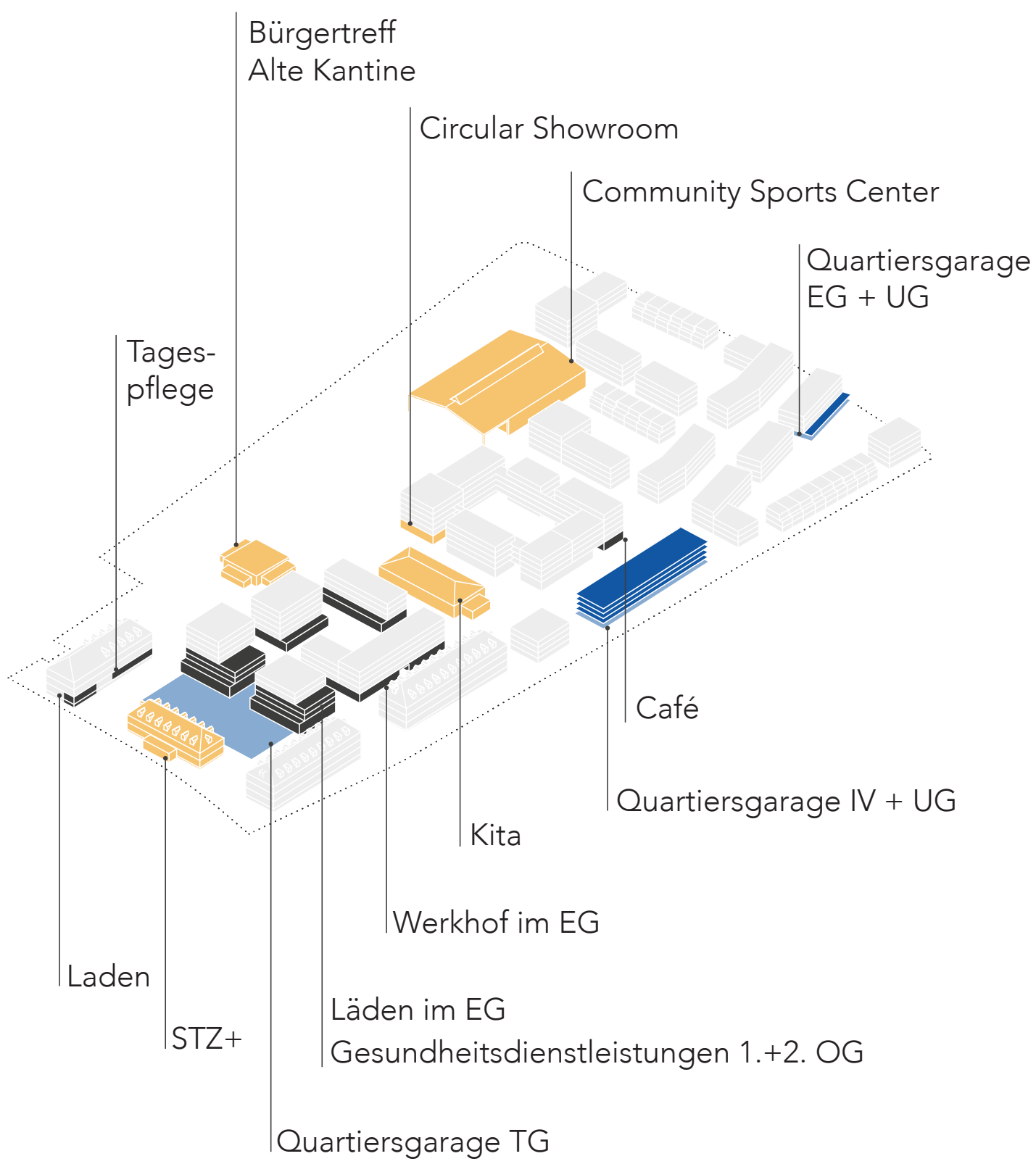
13. April 2023



planungsteam ROCHDALE bbz | SSG | TAFH

Gebäude

(Nichtwohn-)Nutzungen und Kennzahlen

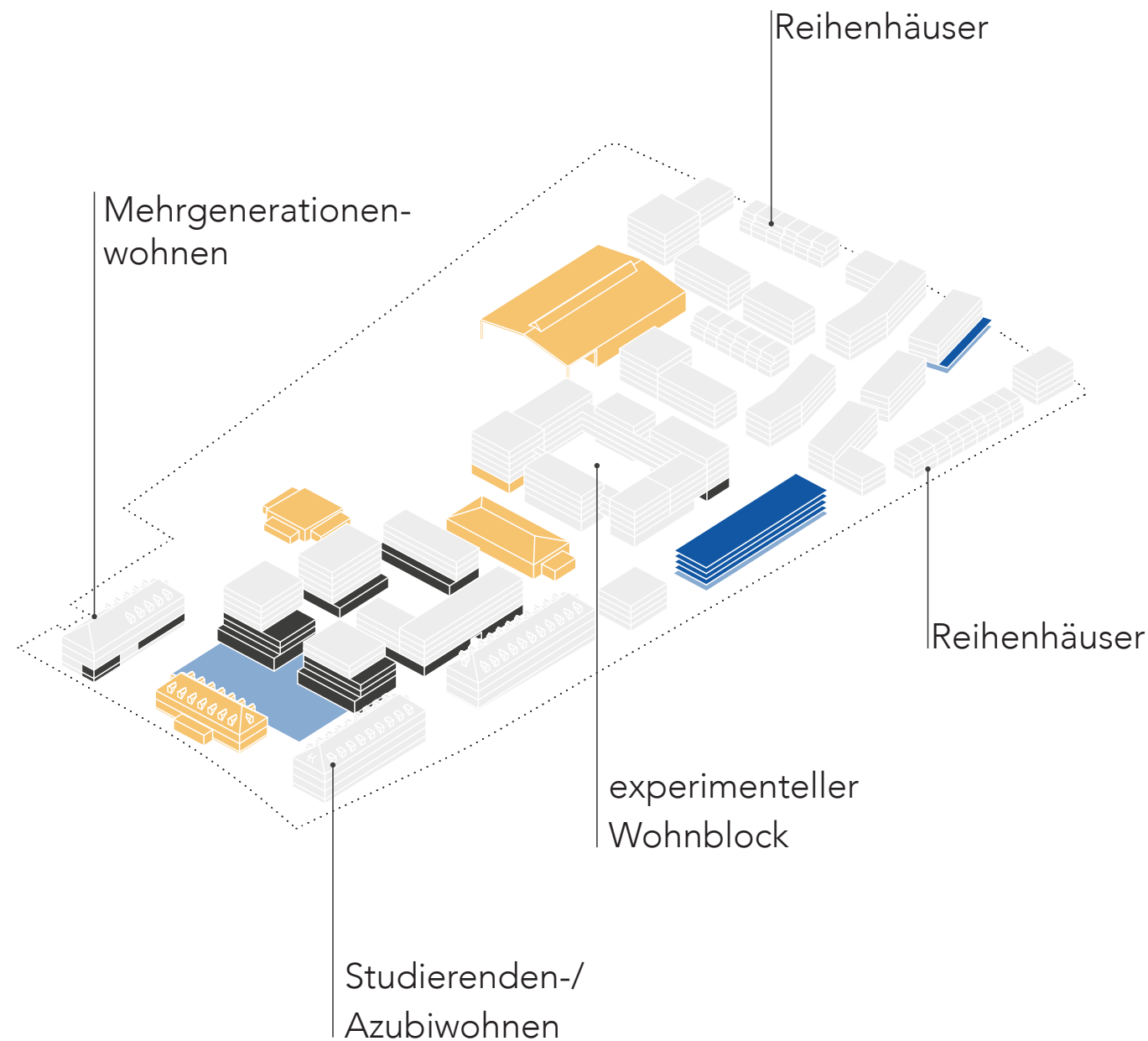


ÜBERBAUTE FLÄCHE 24.946 m²
GESCHOSSFLÄCHE 84.845 m²

WOHNEN	63.140 m²
Geschosswohnen	59.194 m²
Wohneinheiten	623
Reihenhäuser	3.946 m²
Wohneinheiten	25
GEMEINBEDARF	6.674 m²
STZ+	1.816 m²
Kita	1.042 m²
Community Sports Hangar	3.112 m²
Alte Kantine	705 m²
GEWERBE	7.928 m²
Ärzte, Praxen, Gesundheitsdienstleistungen	3.274 m²
Gewerbe, Handwerk, Läden, Sonstiges	4.654 m²
QUARTIERSGARAGEN	12.793 m²
Flächen	6.492 m²
Flächen in TG (nicht Teil der GF)	6.301 m²
Stellplätze in Quartiersgaragen	396

Gebäude

Wohnnutzungen und Berechnung der Wohneinheiten



648 WOHN EINHEITEN IM ROCHDALE-QUARTIER

Im Rochdale-Quartier wird ein gemischtes und urbanes Wohnquartier. Gewohnt wird vorrangig in Geschosswohnungsbauten und wenigen Reihenhäusern. Um die bestehenden Bedarfe der Stadt Bielefeld zu decken sollen insbesondere kleine 1-2 Zimmer-Wohnungen und große Familienwohnungen entstehen.

Mindestens 33% der entstehenden Wohnfläche sollen gefördert werden. Dieser **GEFÖRDERTE WOHNRAUM** ist in den meisten Baukörpern umsetzbar und soll im gesamten Quartier verteilt werden.

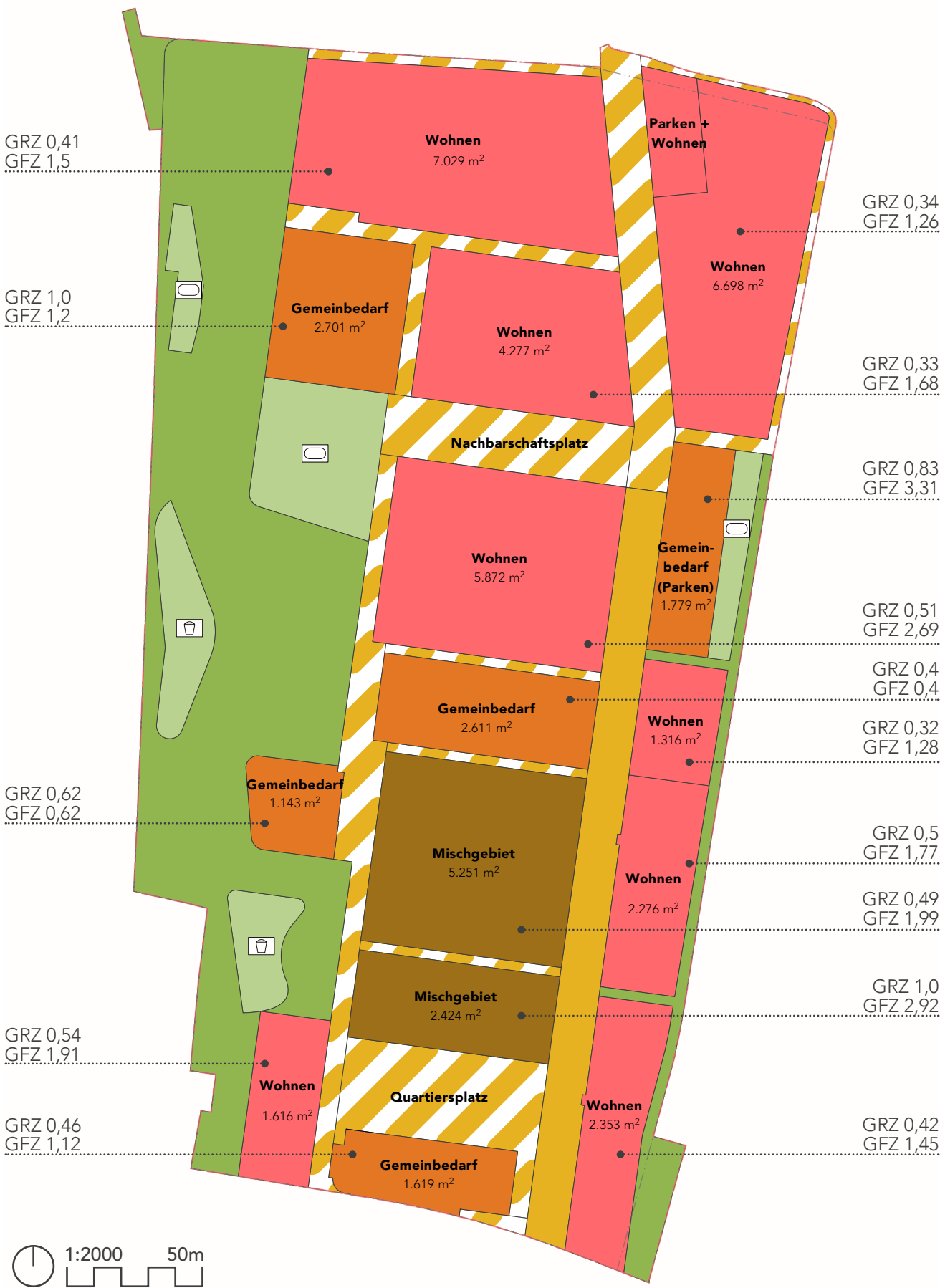
Zentral im Quartier wird ein Grundstück für **EXPERIMENTELLES WOHNEN** vorgehalten. Hier kann der Fokus bspw. auf gemeinschaftlichen Wohnformen liegen. Im ehemaligen Block 19 an der Oldentruperstraße kann ein Mehrgenerationen-Wohnhaus realisiert werden.

Es werden insgesamt **648 WOHN EINHEITEN** auf 63.140 m² GF und damit Wohnraum für **1.296 NEUE BEWOHNER*INNEN** nachgewiesen. Diese Werte ergeben sich aus einer Annahme von durchschnittlich **95 m² GESCHOSSFLÄCHE / WOHN EINHEIT** im Geschosswohnungsbau, um nachhaltiges und flächensuffizientes Bauen zu fördern. Reihenhäuser werden zeichnerisch hinzugezählt.

Durch die Änderung dieses Algorithmus, städtebaulichen Anpassungen sowie die Bereinigung von Ungenauigkeiten aus der Auslobung und dem Wettbewerbsbeitrag verringert sich die Zahl der Wohneinheiten im Vergleich zum Wettbewerb um 49.

Flächen

und ihre Art der Nutzung



GESAMTFLÄCHE 9,2 ha
Wettbewerbsgebiet 9,0 ha

BAUGEBIETE 4,9 ha

- Wohnen (+ Parken) 3,1 ha
- Gewerbe, Wohnen, Parken 0,8 ha
- Gemeinbedarf (inkl. Parken) 1,0 ha

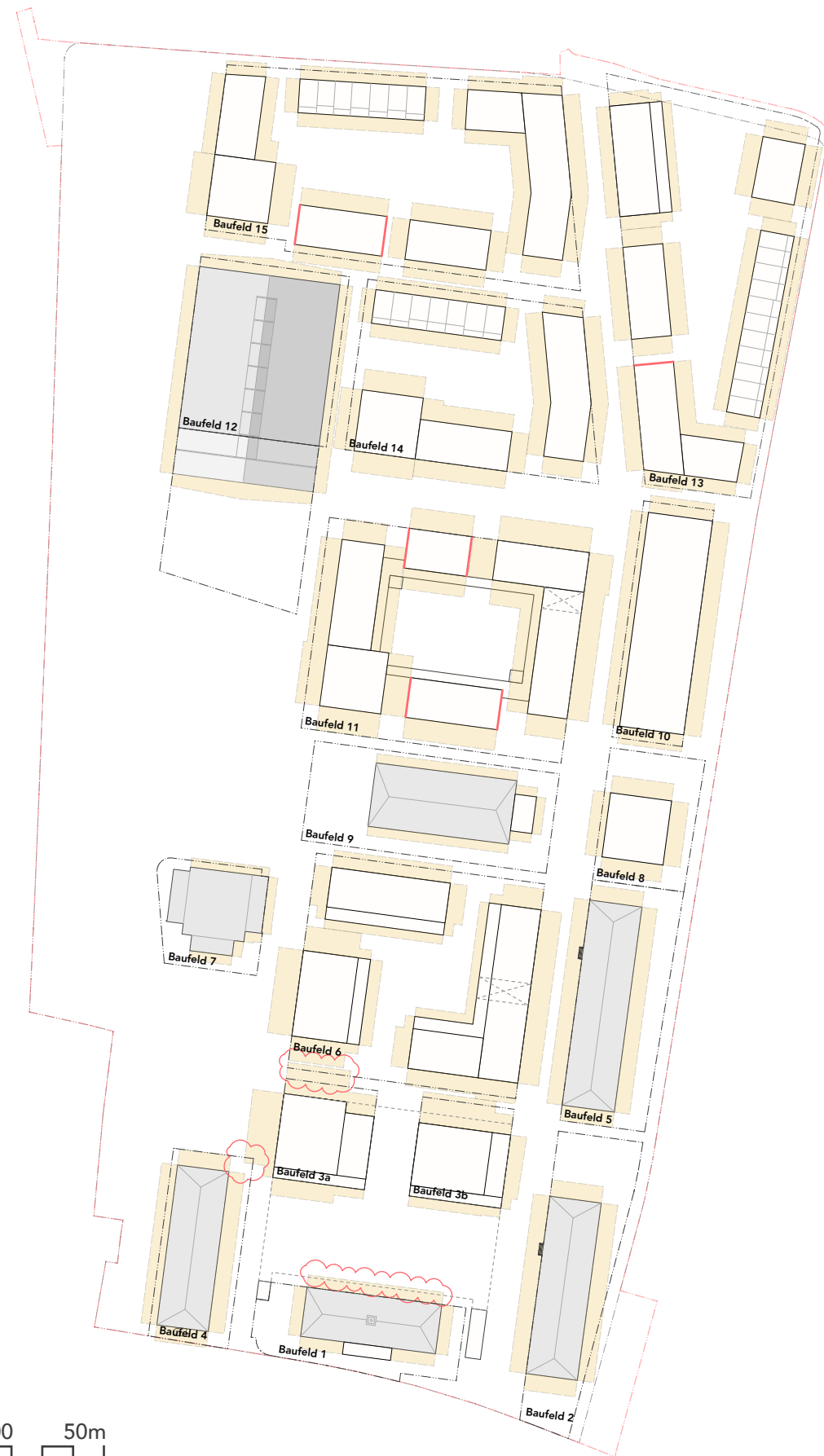
VERKEHRSFLÄCHEN 1,8 ha

- verkehrsberuhigter Geschäftsbereich/Tempo 20 0,4 ha
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 1,3 ha

GRÜN-, SPIEL- & SPORTFLÄCHEN 2,6 ha

- Grünflächen 2,0 ha
- Sportflächen 0,4 ha
- Spielflächen 0,2 ha

Abstandsflächen



1:2000 50m

ERLÄUTERUNG

Die Abstandsflächen wurden geprüft. Nur an wenigen Stellen ergeben sich Sondersituationen, die im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können (Baulasten, Anpassungen).

-  Abstandsflächen
-  Brandwände
-  Grundstücke
-  Sondersituationen

Regelvorlagen Bauleitplanung



KLARE GEOMETRIEN

Baukörper haben eine einfache und robuste Form. Dies kann kostengünstiges Wohnen ermöglichen und nachhaltiges Bauen begünstigen. Durch die Diversität der Strukturen in den Baugebieten, eine architektonisch vielfältige Ausgestaltung der Gebäude und die Durchmischung mit Bestandsgebäuden entsteht ein gewachsenes Quartier mit einem eigenen Charakter.



BAULICHE DOMINANTEN

Die Blöcke haben am „Parkufer“ eine bauliche Dominante jeweils im Südosten.



HÖHENVERSPRÜNGE

Berühren sich zwei Baukörper, haben sie einen Höhenversprung. Dies gliedert die Bau-massen.



ECKGEBÄUDE

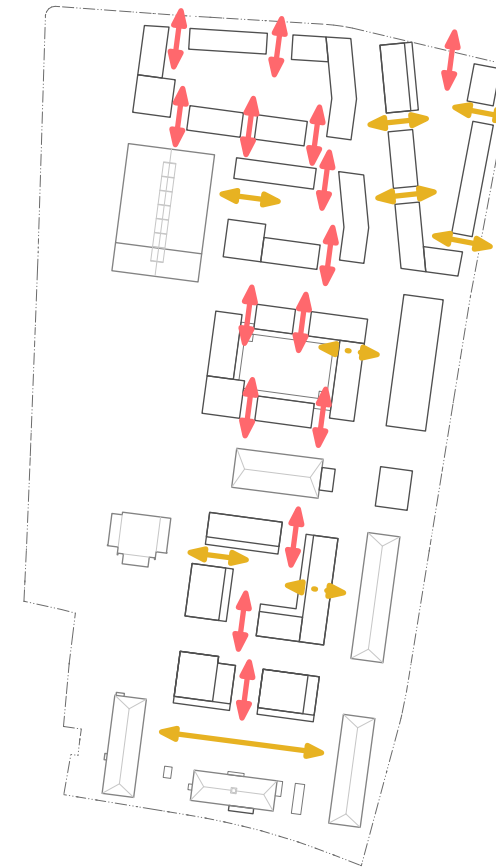
Insbesondere zur Straße werden Ecken zugunsten eines urbanen Eindrucks von der Straße geschlossen. Diese Abgrenzung zur Straße ermöglicht ein ruhiges Wohnumfeld in den Höfen.

Regelvorlagen Bauleitplanung



BAUFELD & ADRESSE

Die Blockränder formen offene Innenbereiche. Rücksprünge bilden nach außen hin Entrées oder Adressen, die mit Radbügeln und Car-Sharing Plätzen ausgestattet sind.



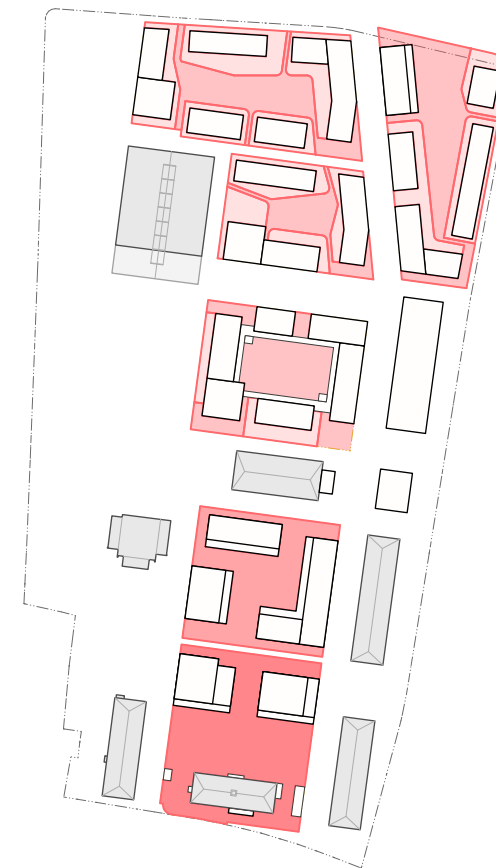
OFFENE BLÖCKE

Die Blöcke bestehen zumeist aus freistehenden Baukörpern, die erst durch ihre Fluchten eine Einheit ergeben. Dadurch entstehen offene und zugängliche Strukturen. Die Öffnungen sind vorrangig in N-S-Richtung zu finden und knüpfen an die O-W-Verbindungen zwischen den Baufeldern an.



URBANER STRASSENRAUM

An der Straße und dem Nachbarschaftsplatz stehen die Gebäude auf der Grundstücksgrenze und erzeugen einen urbanen Charakter.



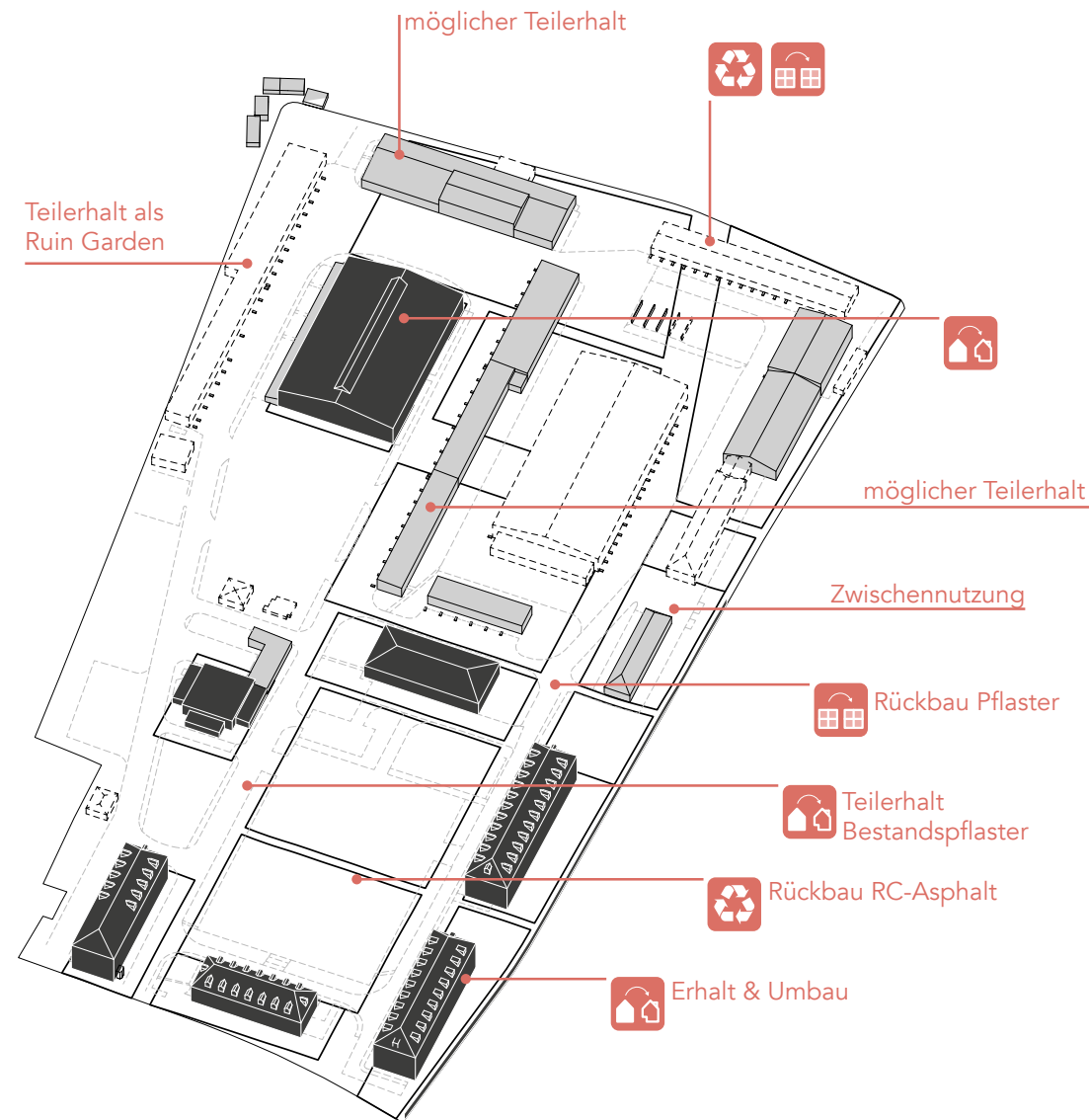
NORD-SÜD-GRADIENT

Vom Süden in den Norden nimmt die Dichte des Entwurfs stetig ab und geht in den umliegenden Bestand über.

Die Bebauung wird feinkörniger, kleinteiliger und niedriger. Die Freiräume werden immer privater und größer.

Kaserne als urbane Mine

Phase Null: Status Quo & Inventarphase



Die Einschätzung des Gebäudebestandes und generell aller vorhandenen Materialien in einem Reuse Assessment ergibt in der Überlagerung mit der neuen urbanen Struktur die Bewertung für den *Erhalt und Umbau* von Gebäuden (schwarz), den Rückbau von *nicht nutzbaren Gebäuden* (gestrichelt) und den *temporären Erhalt* von Hallen (grau).

Letztere werden an **Pionier*innen für Zwischennutzungen** freigegeben. In den anstehenden Planungen kann für diese Gebäude geprüft werden, ob ein Teilerhalt und eine Integration in den Neubau möglich sind.

Das **Kreislauf-Regelwerk** fließt in die Bauleitplanung ein. Zur Qualitätssicherung erfolgt die Entwicklung der Baufelder mittels **Wettbewerben und Konzeptvergabe**. Die Kriterien für die Konzeptvergabe leiten sich auch aus dem Kreislauf-Regelwerk ab und können zu gegebenem Zeitpunkt entsprechend Planungsfortschritt angepasst und individuell verbindlich gemacht werden.

Bewertung Bestandsgebäude

Phase 0 - Assessment



RÜCKBAU A (FRÜHE PHASE)

Bestandsmaterialien können vollständig anderer Verwendung zugeführt werden. Auch Bodenbeläge werden aufgenommen. Dies muss in einer frühen Phase passieren, da diese Gebäude über neue Straßen und Baugebietsgrenzen hinweg liegen.

RÜCKBAU B

Kann in einer späteren Phase erfolgen, da Grundfläche der Bestandsgebäude (fast) vollständig auf einzelnen Baufeldern liegen. Zwischennutzung lange möglich, insb. als „RückBau-Märkte“ (Wettbewerb) Hier könnten andere rückgebaute Materialien gelagert werden, um sie im Gebiet dem Neu- und Umbau zur Verfügung zu stellen.

RÜCKBAU C

Teile des Gebäudes werden zurückgebaut. Die rückgebauten Materialien können wiederverwendet werden.

RÜCKBAU D

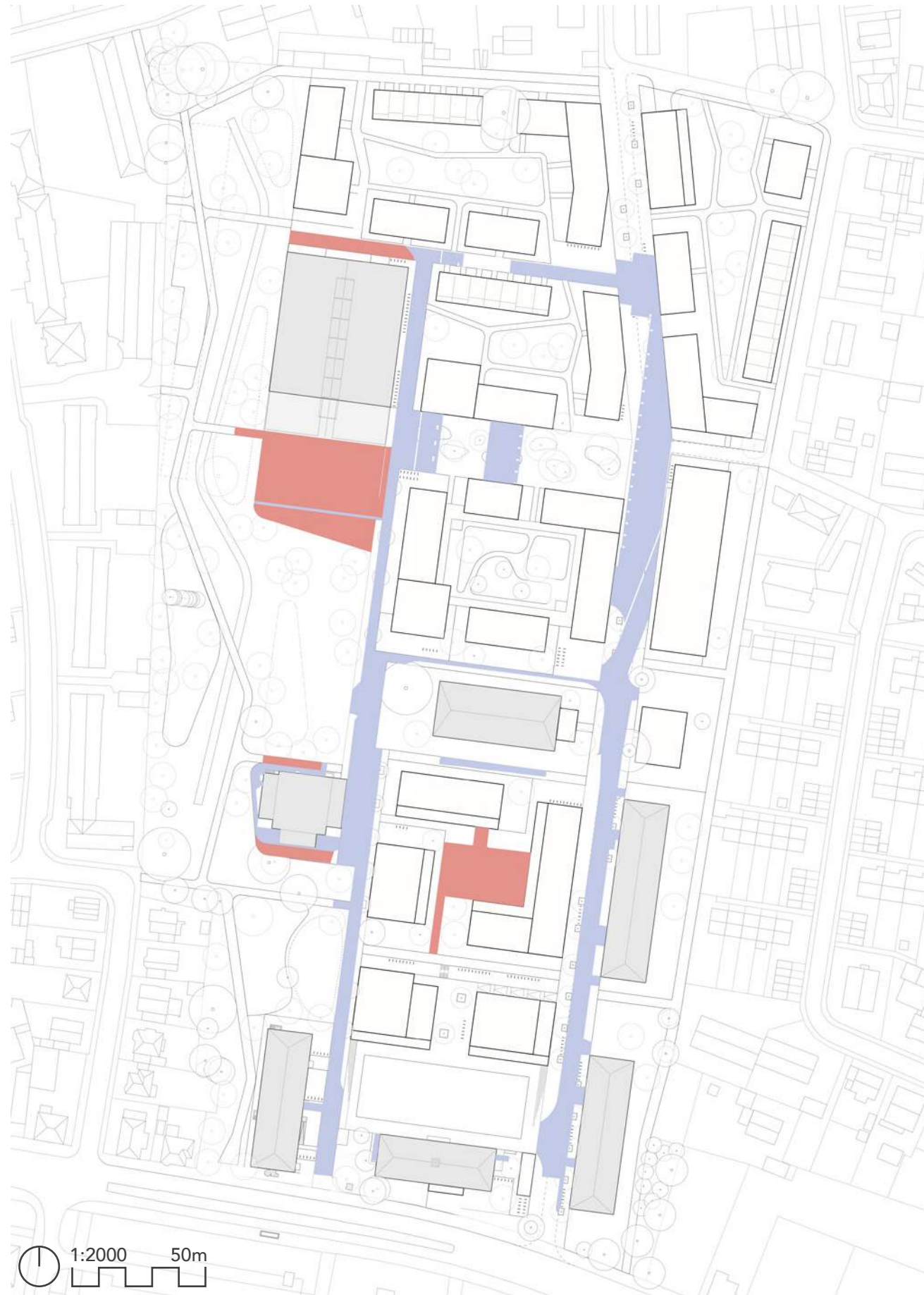
Teile des Gebäudes werden als Gestaltungselement für den Freiraum und eventuelles Sportgerät für einen Parcours im Park erhalten. Der Rest wird rückgebaut und kann wiederverwendet werden.

UMBAU E

Die Gebäude bleiben erhalten. Je nach Konzept können auch größere Eingriffe stattfinden. Nicht mehr benötigte Materialien können anderweitig weiterverwendet werden.

Bewertung Bestandsflächen

Phase 0 - Assessment



Um ein nachhaltiges Quartier zu schaffen, werden die bestehenden, befestigten Flächen überwiegend erhalten.

Gepflasterte Flächen werden in geringem Umfang an neue Höhen angepasst, während Asphalt- und Betonflächen im Bestand verbleiben.

Der Erhalt der Belagsflächen führt zu einem Quartier mit einer neuen Ästhetik einer bereits eingewachsenen Struktur.

Flächenerhalt:

Asphalt /Beton	2.785 m ²
Pflasterbeläge	7.147 m ²

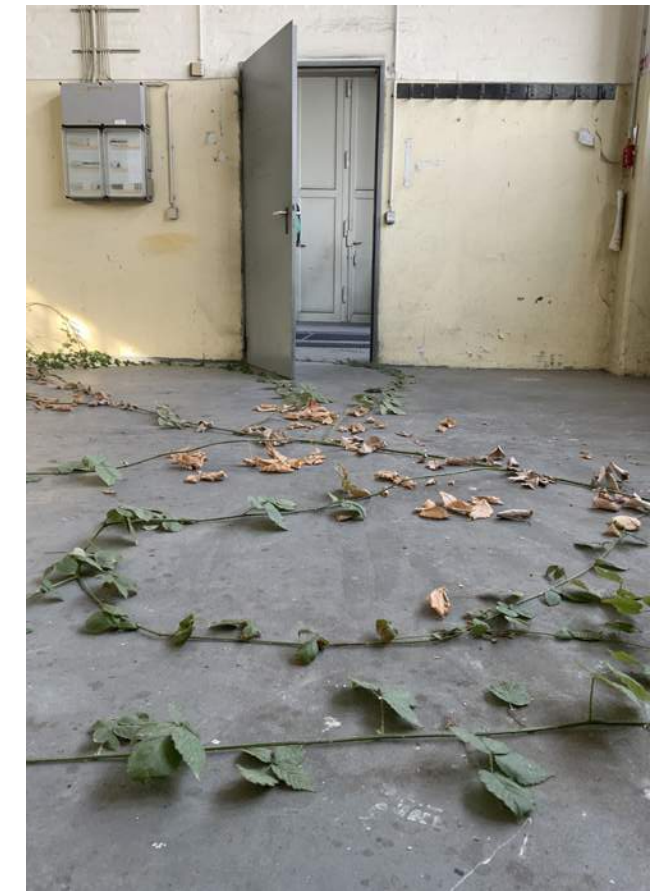
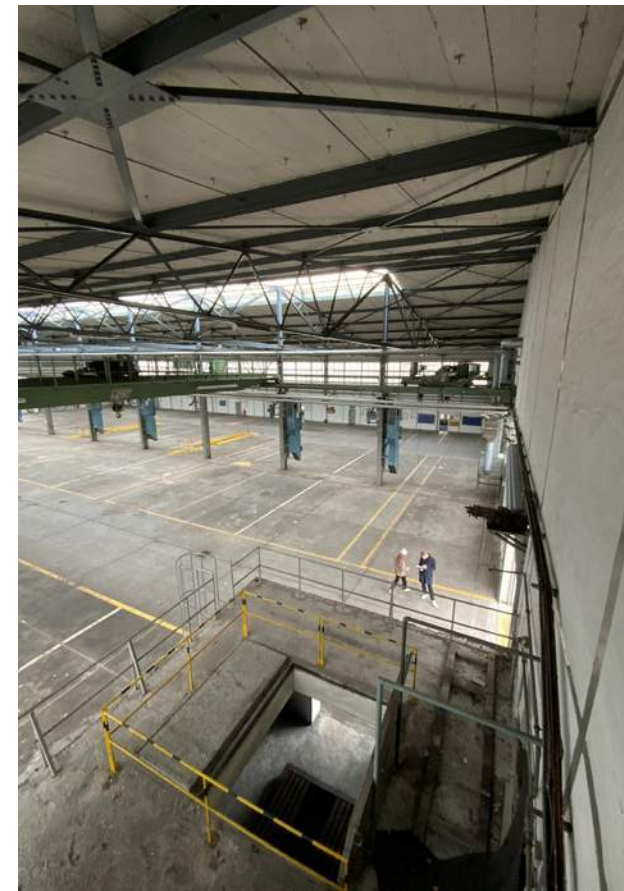
Bewertung Materialien

Phase 0 - Circularity Assessment // Concular



VORGEHENSWEISE

- Großteil der Gebäuden wurden im März aufgenommen: Erfassung von Materialien mit Wiederverwendungs- oder Recyclingpotential in die Concular App
- 5 weitere Gebäuden werden im Mai ergänzt. Teilweise nicht zugänglich.
- Concular wird eine detaillierte Präsentation der Ergebnisse der Stadt Bielefeld und dem Planungsteam vorstellen.



Bewertung Materialien

Phase 0 - Circularity Assessment // Concular

BAUTEILKATALOG IN DER CONCLULAR APP

The image displays the Concular Platform web interface and the Concular App mobile interface, both showing a building material catalog for the project '21_161_StadtBielefeld_Bielefeld'.

Web Interface (Left):

- Header: Concular Platform
- URL: app.prod.concular.com/buildings/efeb63a4-6f01-49ec-a1db-686eb0d9ce44/audits/60e7c52b-ef19-4623-b77...
- Left Sidebar:
 - Dashboard
 - Ihre Organisationen
 - Concular
 - Product presentation
 - 22_106_NaHeimSt_Frankfurt
 - Parkhaus Pankstraße - Reuse E...
 - Parkhaus Pankstraße - Bestand
 - 22_166_UniBib_Dortmund
 - 22_158_AtelierGardens_Berlin
 - 00_000_Materiallager Stuttgart
 - 22_125_B&B_Lübeck
 - 22_163_Züblin_Atlanta_Stuttga...
 - 22_139_Centrum_Speditionstraß...
 - 22_144_Wöhr+Bauer_Agora_Münch...
 - 22_181_Züblin_Z-Zwo_Stuttgart...
 - 182_Goldbeck_Eschborn
 - Marius
- Main Content:
 - Project: 21_161_StadtBielefeld_Bielefeld
 - Material List:
 - Holzschiebetor mit Tür, innen 3150x3870 (1 Stück)
 - Schutzgitter mit Tür 14000x2260x50 (14 m)
 - Zweiflüglige Holztür, innen 2050x2200x170 (1 Stück)
 - Stahlrahmen Decke (4 Stück)
 - Holzfenster, innen 990x1180x40 (1 Stück)
 - Pinnwand blau 1000x1700 (1 Stück)
 - Leuchte 300x1500 (6 Stück)
 - Holzregal 2500x1200x310 (1 Stück)
 - Fenster Strukturglas, außen 1330x2290x100 (4 Stück)
 - WC-Trennwand 990x2030x30 (1 Stück)
 - Neues Produkt hinzufügen 1210x2630x70 (1 Stück)
 - Holztür, innen 1060x2160x165

Mobile App (Right):

- Header: Concular App - Conc
- Project: 21_161_StadtBielefeld_Biel... Bielefeld
- Material List:
 - Holzschiebetor mit Tür, innen 3150x3870 (1 Stück)
 - Schutzgitter mit Tür 14000x2260x50 (14 m)
 - Zweiflüglige Holztür, innen 2050x2200x170 (1 Stück)
 - Stahlrahmen Decke (4 Stück)
 - Holzfenster, innen 990x1180x40 (1 Stück)
 - Pinnwand blau 1000x1700 (1 Stück)
 - Leuchte 300x1500 (6 Stück)
 - Holzregal 2500x1200x310 (1 Stück)
 - Fenster Strukturglas, außen 1330x2290x100 (4 Stück)
 - WC-Trennwand 990x2030x30 (1 Stück)
 - Haustür mit Oberlicht, außen 1210x2630x70 (1 Stück)

Bewertung Materialien

Phase 0 - Circularity Assessment // Concular



248 Kunststoffenster



13 historische Holzfenster

BEISPIEL ERGEBNISSE DER FENSTER-BEWERTUNG



70 historische Sprossenfenster



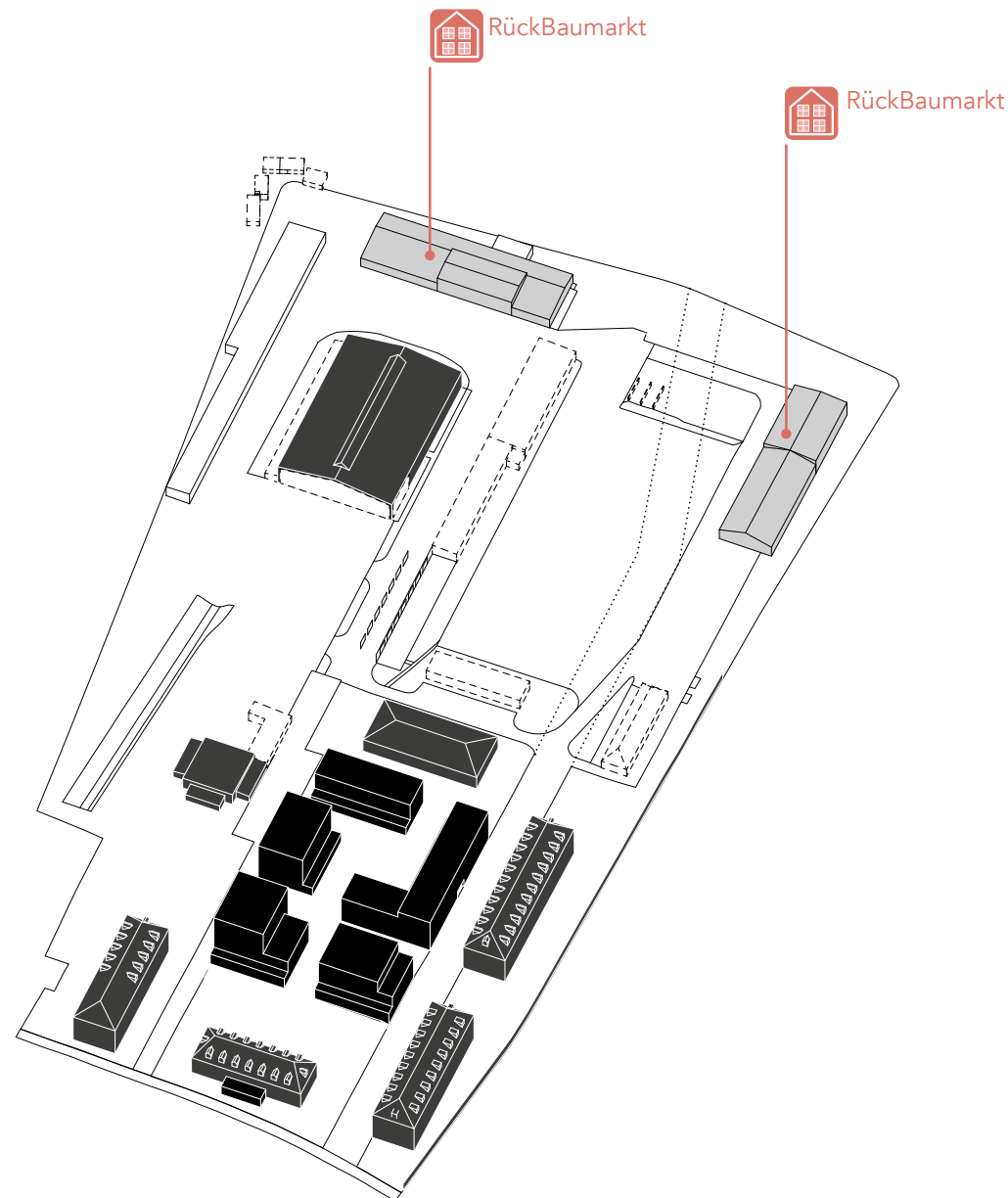
140 m² Glasbausteine



780 m² historische Oberlichter

Neubauten ergänzen Bestand

Phase 01: Start Umsetzung südlicher Bereich



Am Quartierseingang im Süden werden die Bestandsgebäude zum Stadtteilzentrum+ (STZ+) und zu Wohnungen umgenutzt. Der große Bestandsparkplatz ist im südlichen Bereich abgesenkt und wird als Tiefgarage überdeckt. Darüber entstehen Neubauten und der Quartiersplatz.

Im Norden des Gebietes fungieren zwischengenutzte Gebäude als Materiallager für die Wiederverwendung und Wiederverwertung des inventarisierten Materials: die **RückBaumärkte**.

Die Zuwegungen können bis etwa zur Hälfte des gesamten Gebietes von Süden aus erstellt werden.

Der neue Verlauf des Lonnerbachs wird von Süden nach Norden hergestellt und der Park umgesetzt.

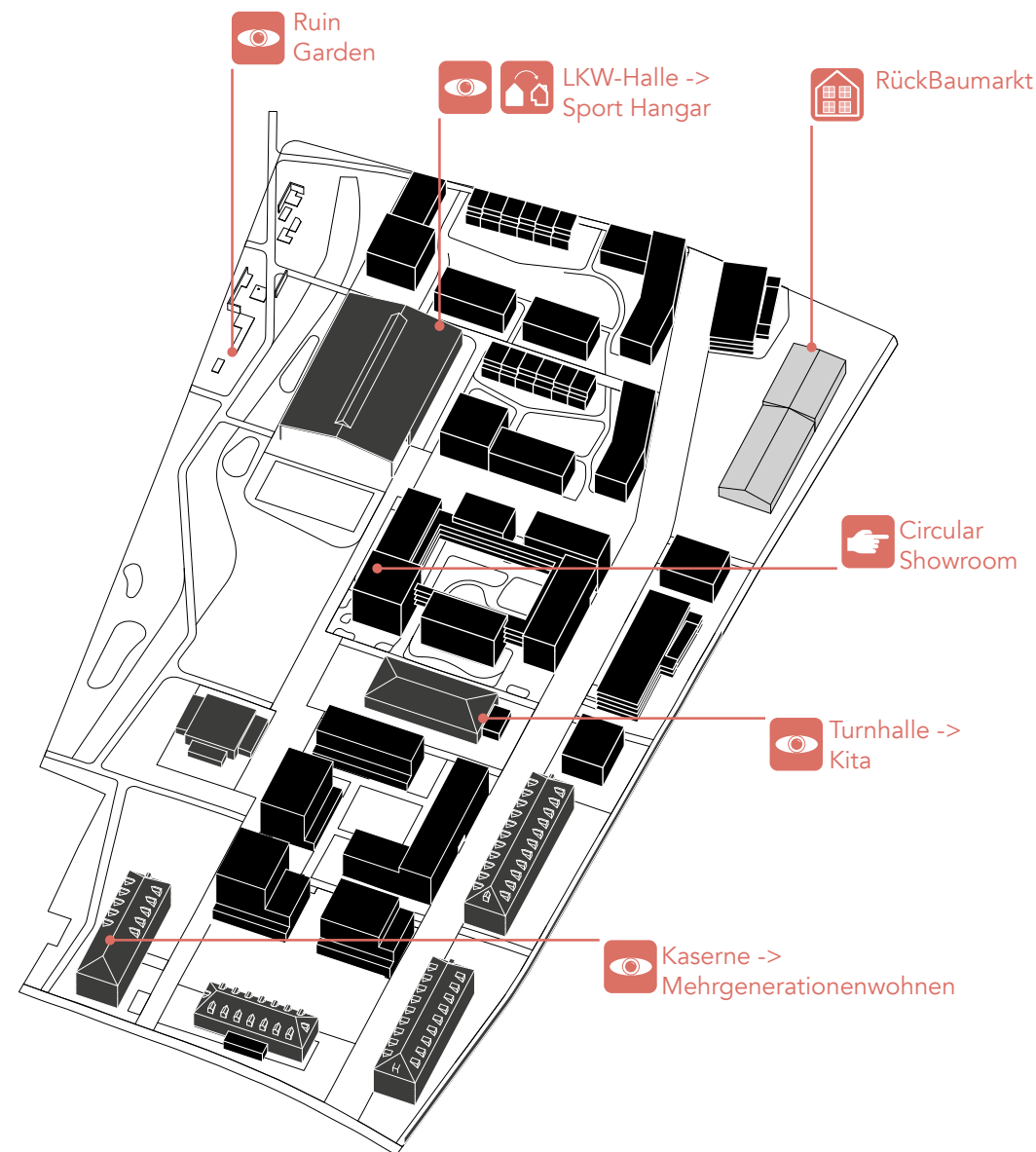
Sukzessiver Rück- & Neubau

Phase 02: Schrittweise Umsetzung nördlicher Bereich

Der stufenweise Rückbau alter Hallen im Norden gibt weitere Baufelder für den Neubau der Wohnensembles frei.

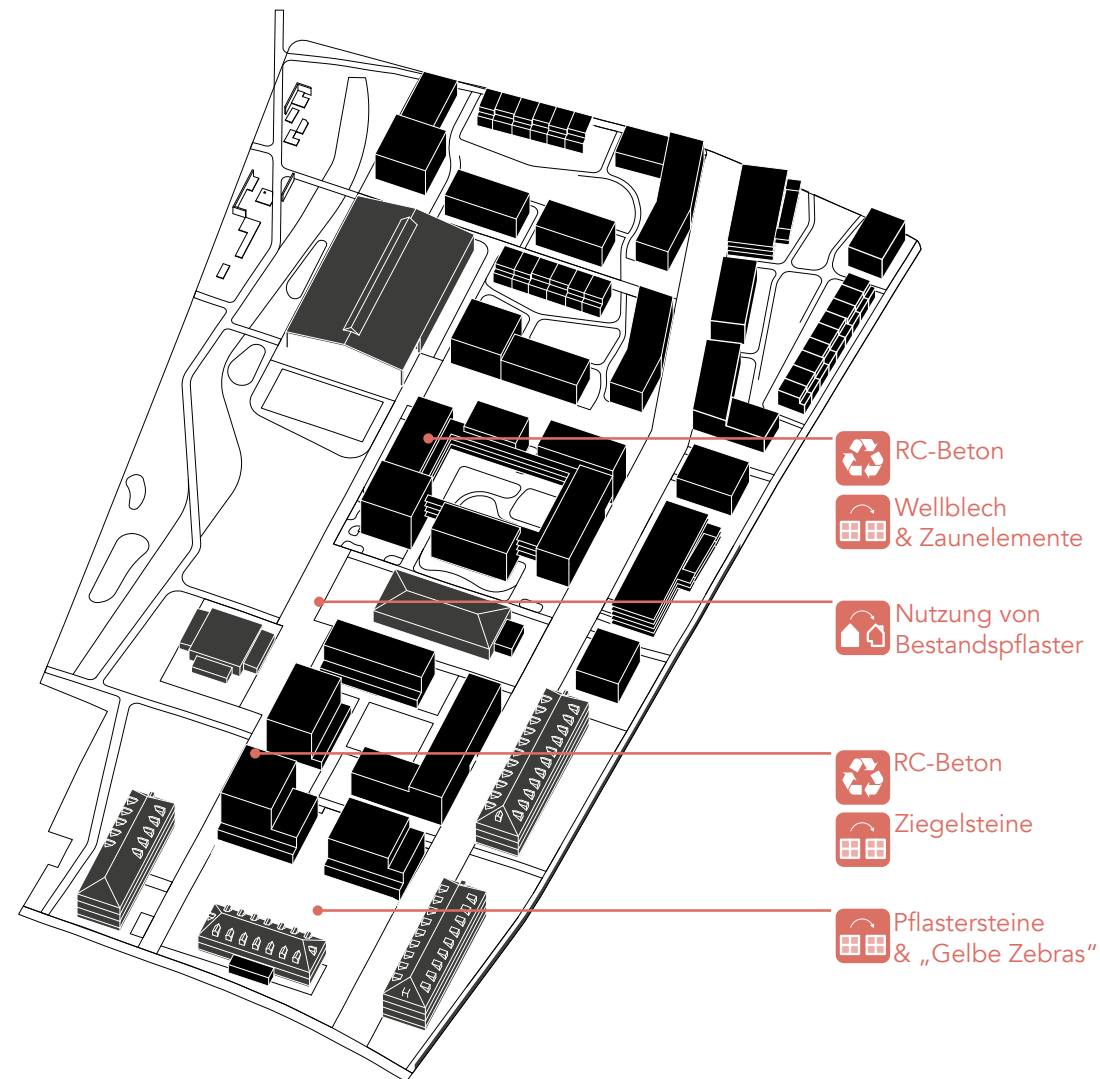
Im Nordosten verbleibt eine Halle als letzte Zwischennutzung bzw. RückBaumarkt.

Materialressourcen werden für den Neubau eingesetzt oder können extern verwertet werden.



Fertig!

Phase 03: Komplettierung nördlicher Bereich



Das letzte Baufeld im Nordosten wird umgesetzt.

Der Prozess der Realisierung und die **Spur der Materialien** werden im **Circular Showroom** ausgestellt.

Das Modellquartier zeigt seine Erfahrungen und macht diese zugänglich.

Verknüpfung

Anschluss an die Nachbarschaft und notwendige Eingriffe



Es werden drei zusätzliche Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren hergestellt, um ein verknüpftes Quartier zu schaffen. Die Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücke muss geprüft werden. Die städtebauliche Struktur orientiert sich an den vorhandenen und potenziellen Anknüpfungen.

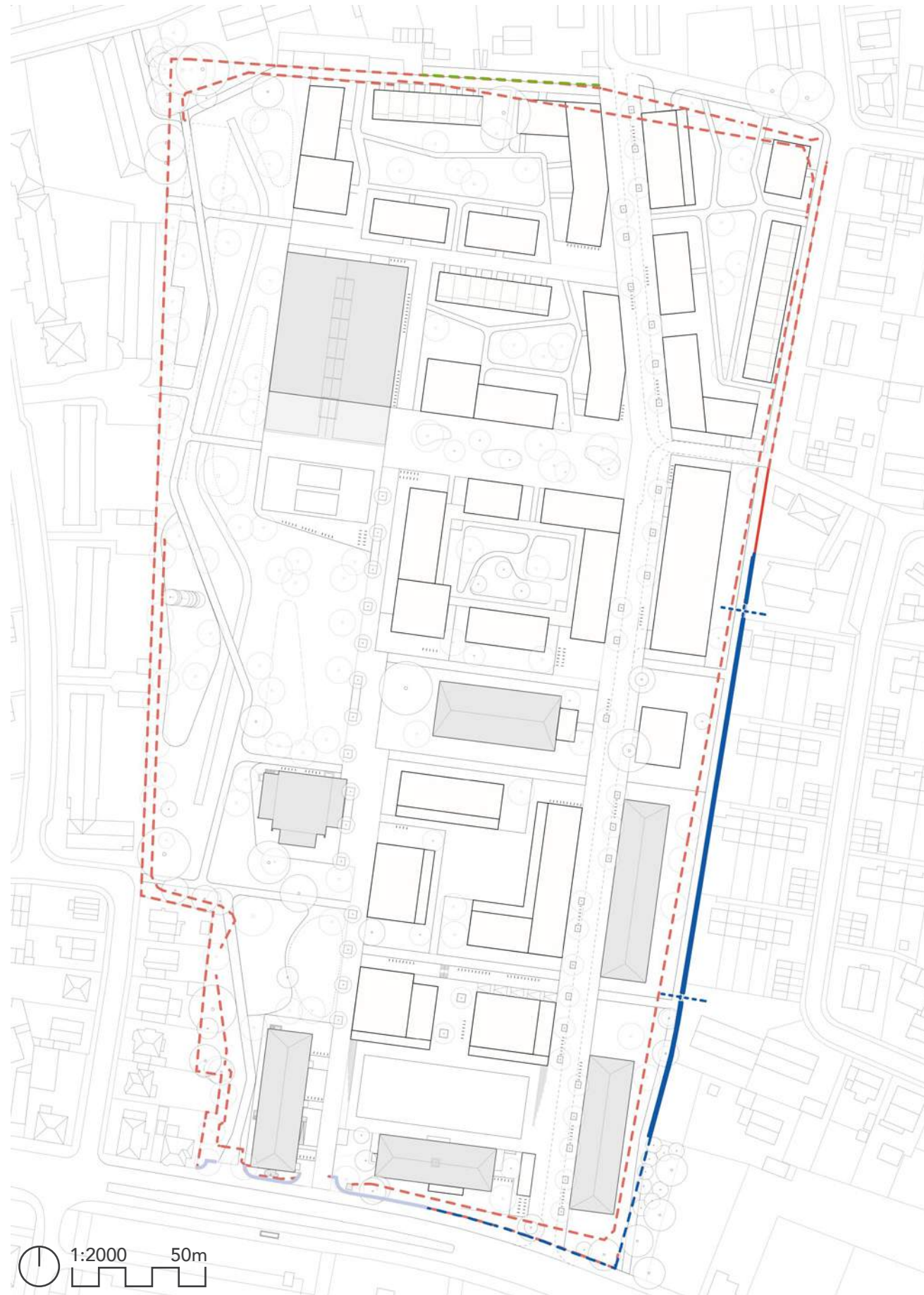
Um wichtige Funktionen der Erschließung und Vernetzung herzustellen, müssen zusätzliche Grundstücke in die Planung einbezogen werden, um das Quartier in seine Umgebung einzugliedern.

Nachbargrundstücke:

 Zusätzliche Grundstücksflächen ca. 2.000 m²

Grenzen

Öffnung der ehemaligen Kaserne



Je nach Lage, Kontext und Bestand wird die Öffnung des Gebietes mit unterschiedlichen Mitteln verfolgt.

- Durchbruch
- Zaunerhalt
- Mauererhalt
- Abbruch Zaun
- Abbruch Mauer
- Abbruch Hecke
- Abbruch Zaun, Erhalt Mauersockel

FREIRAUM

Freiraum



LONNERBACH Eine weitreichende Maßnahme zur qualitativen Aufwertung und Programmierung des Parks ist die Öffnung und die naturnahe Gestaltung des Lonnerbachs. Neben dem Erhalt von fast allen Gehölzen und der Neupflanzung von klimaresistenten, standortgerechten Bäumen und Gehölzen an geeigneten Orten, dient dies zur Aktivierung und Qualifizierung des Parks.

Bestandsbäume

Weitgehender Erhalt des Baumbestands



Ein maximaler Erhalt der schon geringen Anzahl an Bestandsbäumen in dem Quartier wird angestrebt.

Bestandsbäume:

● Erhalt	71
● Fällung Bäume	2

Baumneupflanzungen

Viele Neupflanzungen



Der dünne Besatz mit Bestandsbäumen erfordert eine hohe Anzahl an Neupflanzungen von klimagerechten, klimaresistenten und standortgerechten Baumarten.

Eine hohe Diversität soll in der Baumzusammensetzung geschaffen werden.

Baumbilanzierung:

● Erhalt	71	Laubbäume
● Neupflanzung	142	
● Neupflanzung	14	Obstbäume

Spielflächen

Spiel und Sport in der neuen Nachbarschaft



Zwei große Spielplätze für alle Altersgruppen werden mit einer Spielfläche von über 2.000 m² im Park geschaffen. Diese orchestrierten Spielplätze mit einem hohen Spielwert werden durch Freies Spiel von 4.000 m² auf den Wiesen um den Lonnerbach ergänzt. Auf dem Parkufer wird Boule als Erweiterung des Spielangebotes für alle Altersgruppen ergänzt. Die öffentlich zugänglichen Sportflächen werden zu 50% bei den Spielflächen mit ca. 1.300 m² angerechnet. So entsteht eine Spielangebot von ca. 7.400 m² Spielfläche.

Die erforderliche Spielfläche des Quartiers ermittelt sich aus der Bewohnerzahl je Wohneinheit im Verhältnis zur GFZ. Insofern werden sich die Werte im Verlauf der weiteren Detailierung nochmals anpassen.

Spielflächen:		
	Spielplätze	2.045 m ²
	Freies Spiel	4.000 m ²
	Boule	90 m ²
	Sportfläche	1.298 m ² (anrechenbare 50% von 2.595 m ²)
	Gesamt	7.433 m ²

Spielflächen - Spielplätze

Freiraumfunktionen



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3

Spielflächen - Freies Spiel

Freiraumfunktionen



Abb. 4



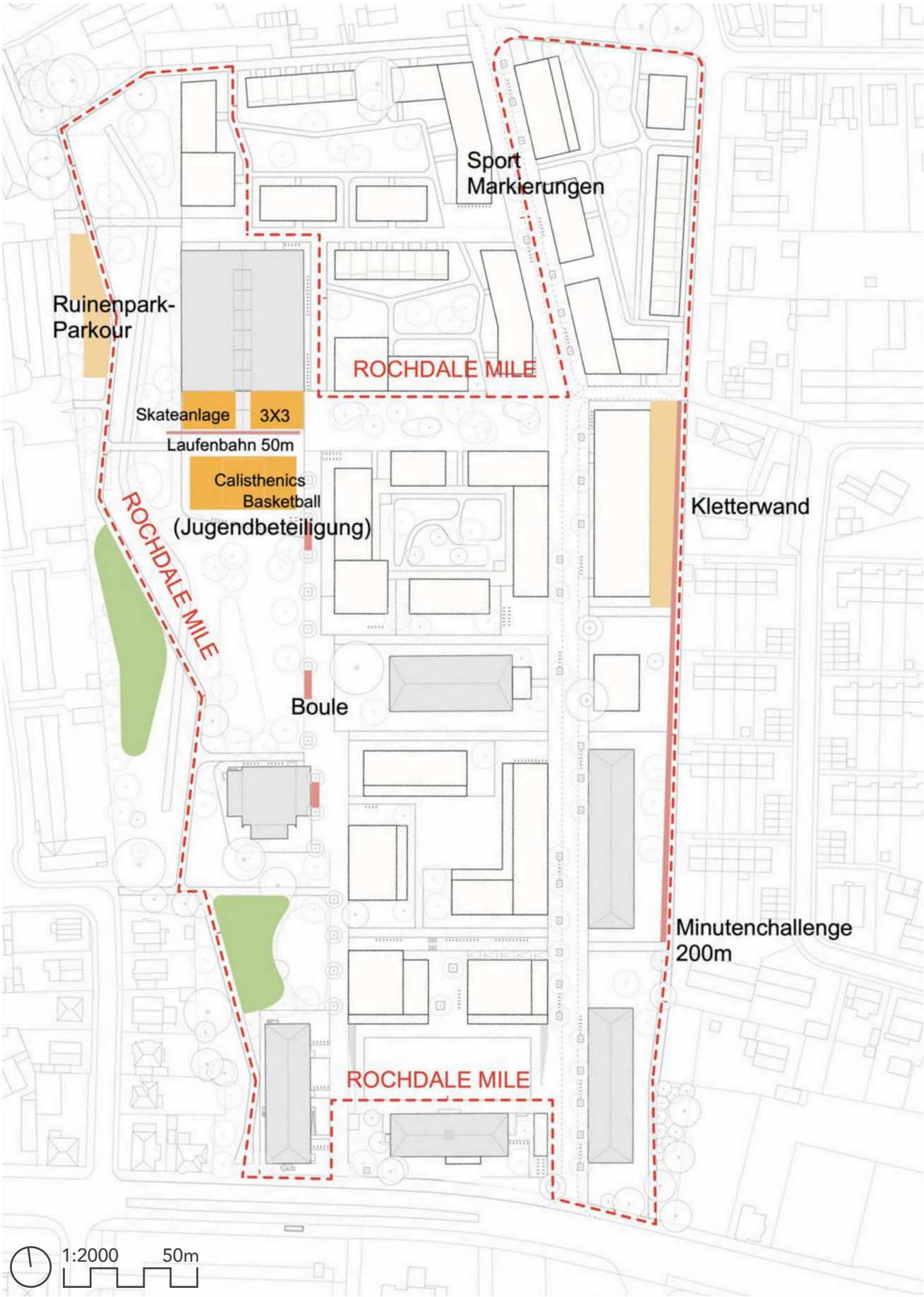
Abb. 5



Abb. 6

Sportflächen

Freiraumfunktionen



Im Rochdale-Quartier sind Aktivität und Sport überall zu finden. Eine „Rochdale-Mile“ schafft eine Laufstrecke um das gesamte Quartier und erinnert an die historische Nutzung durch die Briten. Im östlichen Abschnitt befindet sich entlang der Mile eine Laufbahn für eine Minutenchallenge.

Auf dem Vorplatz des Sport-Community-Hangars liegt der Fokus auf Individualsport. Calisthenics, eine Skateanlage sowie eine Laufbahn und ein Basketballplatz erschließen den Raum zwischen Lonnerbach und Wohnquartier.

Die Erhöhungen und Ruinen des Geländes im Bereich des Lonnerbachs werden für den Parkour-Sport genutzt.

Sportflächen:

	Sport Community Hangar Vorplatz	1.280 m ²
	Kletterwand	790 m ²
	Parkour	525 m ²
	Spielplätze	2.020 m ²
	Boule	90 m ²
	Rochdale Mile	1.609 m
	Laufbahn	50 m + 200 m

Sportflächen

Referenzen



Abb. 7 Kletterflächen



Abb. 8 Klettermauer



Abb. 9 Laufbahn



Abb. 10 Laufbahn



Abb. 13. Laufbahn



Abb. 14. Bewegungspark



Abb.11 Bewegung



Abb. 12 Bewegung



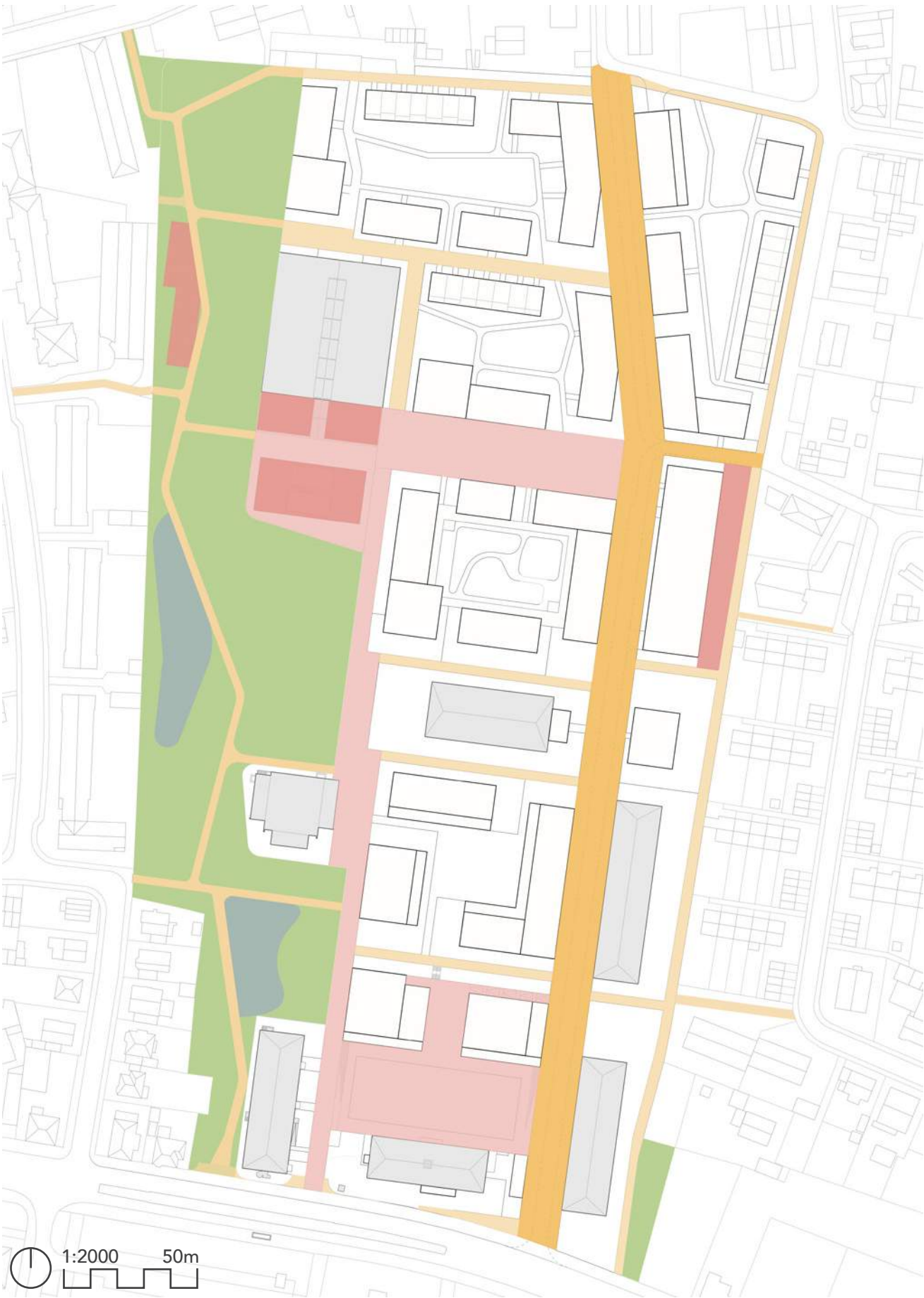
Abb. 15. Ruinengarten als Parkour



Abb. 16 Ruinengarten als Parkour

Freiraumnutzung und Flächenkennwerte

Oberflächen, Kosten und Nutzungen



Freiraumnutzungen:	Fläche:	Gesamtkosten- Kennwerte:
Spielflächen	2.045 m ²	180,00 € / m ²
Sportfläche	2.595 m ²	220,00 € / m ²
Erschließungsstraße	6.800 m ²	200,00 € / m ²
Wegeflächen &		
Platzflächen	14.775 m ²	80,00 € / m ²
Grünflächen (Park)	19.121 m ²	110,00 € / m ² (brutto)

Die Flächenkennwerte werden unter Berücksichtigung eines maximalen Erhalts der Bestandflächen gebildet. Aus diesem Grund sind die Flächen deutlich günstiger als normal.

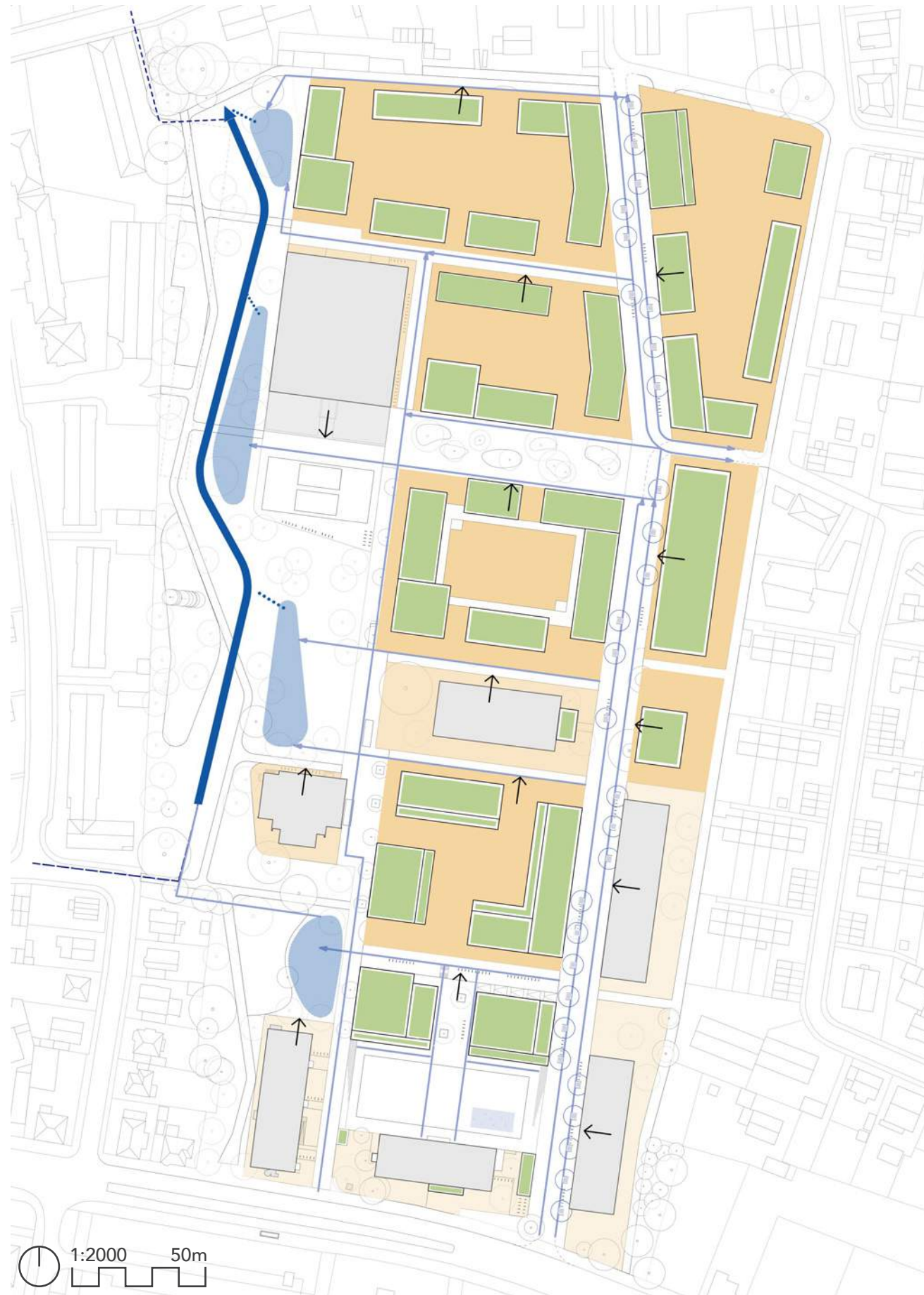
Die erhöhten Flächenkennwerte der Grünflächen berücksichtigen die hohen Bodenbewegungen zur Herstellung des Geländes für den Lonnerbach.

Erhöhte Kosten bei den Grünflächen durch den Abbruch und die Entsorgung versiegelter Abteile und die Erdabfuhr für die Offenlegung des Lonnerbachs.

REGENWASSER- BEWIRTSCHAFTUNG & LONNERBACH

Entwässerungskonzept

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



- Wasserbewusste Stadtentwicklung
- Zielgröße Wasserhaushalt
- Erhalt des Wasserhaushalts des unbebauten Zustands
- oberflächennahe Ableitung
- blau-grüne Infrastrukturen
- Retention
- Wasser erlebbar machen

Offenlegung Lonnerbach:

- Kastenrinne, oberflächlich
- Retentionsmulden
- Drosselabfluss
- Retentions Gründächer mit Solarnutzung
- Lonnerbach
- - - Lonnerbach verrohrt

→ Entwässerungsrichtung Grundstück
Entwässerungstypen Grundstücke

- Typ (F) Retentionsdächer Neubau, Drosselung
- Typ (I) Individuelle Maßnahmen
- Typ (S) Schrägdächer Bestand, RWN, Drosselung

Entwässerungskonzept

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung

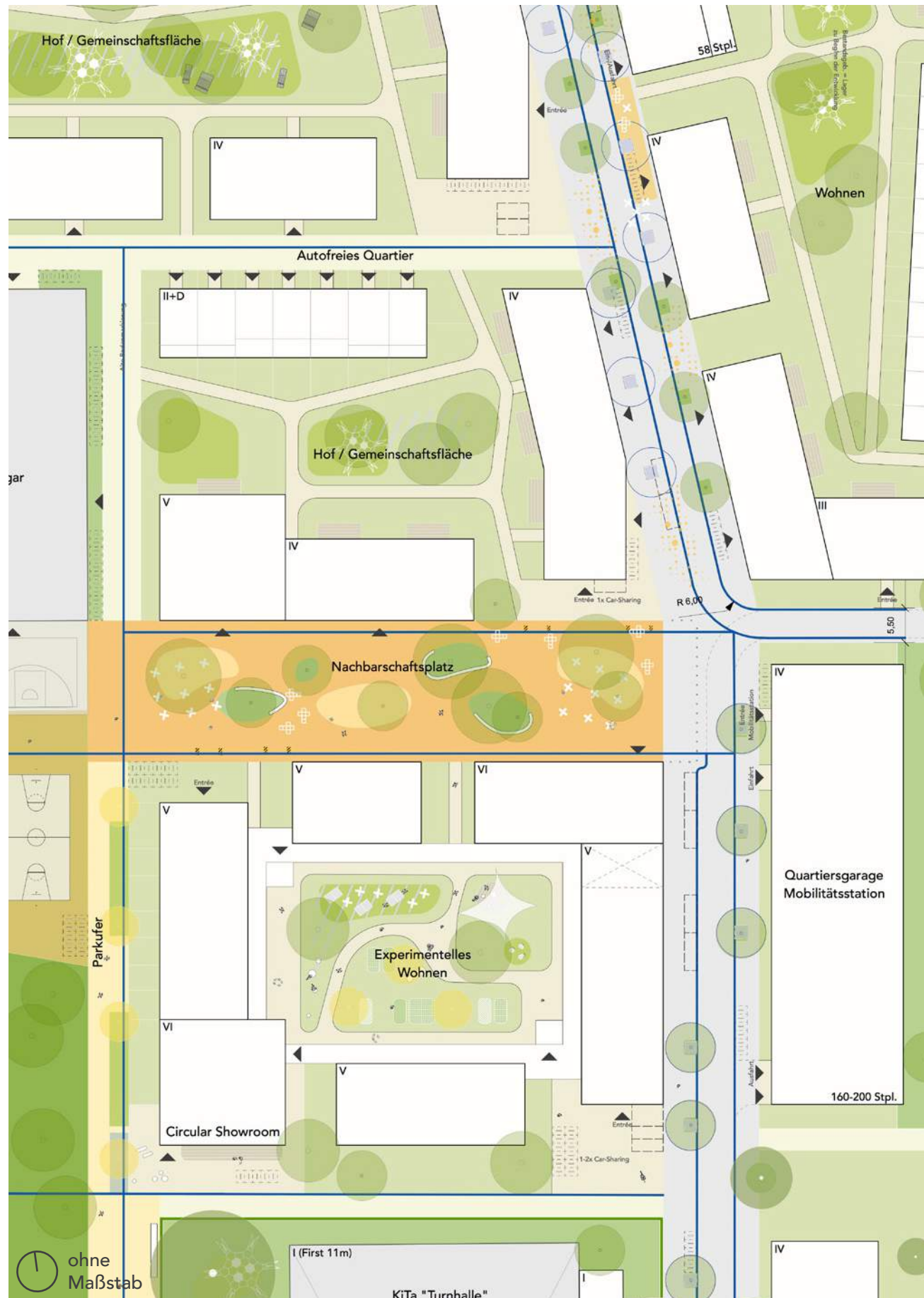


Abb.17 offene Rinne



Abb.18 Kastenrinne



Abb. 19 hydrologisch optimierter

Lonnerbach

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Abb. 20



Abb. 21

Lonnerbach im Sommer

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Abb. 22



Abb. 23

Lonnerbach Retentionsmulden Option

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Falls der Lonnerbach nicht geöffnet werden kann, besteht ein Alternativvorschlag darin, anstelle des Baches Retentionsmulden anzulegen. Ein ähnlicher Charakter würde beibehalten werden, wobei der Schwerpunkt auf einer nachhaltigen Regenwassernutzung und der Gestaltung einer nutzbaren Grünfläche für das Quartier liegt.



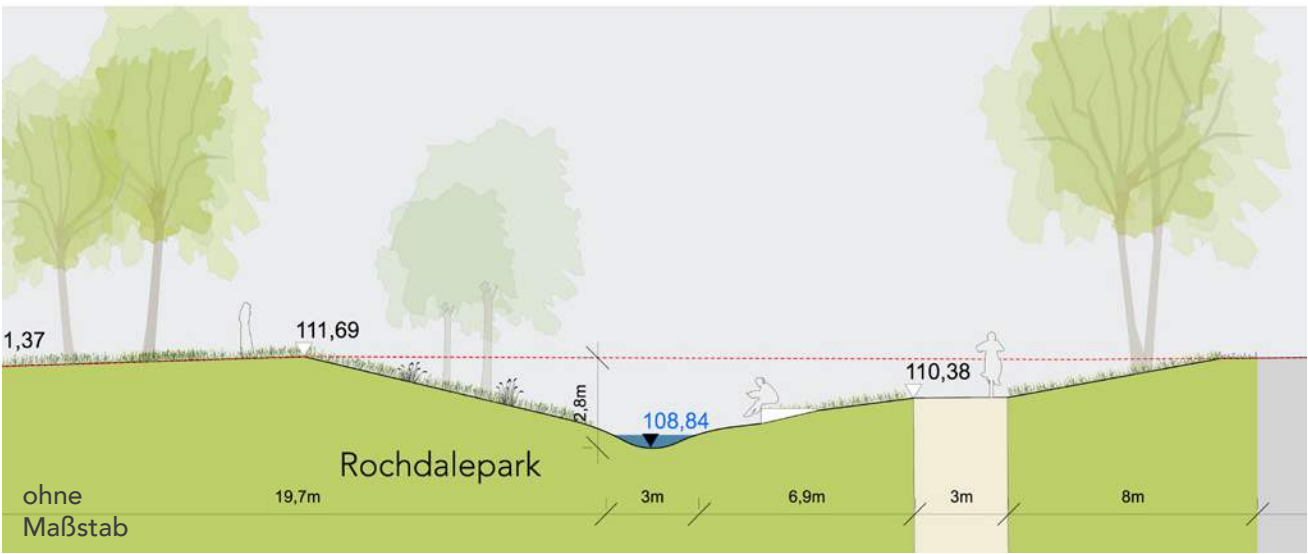
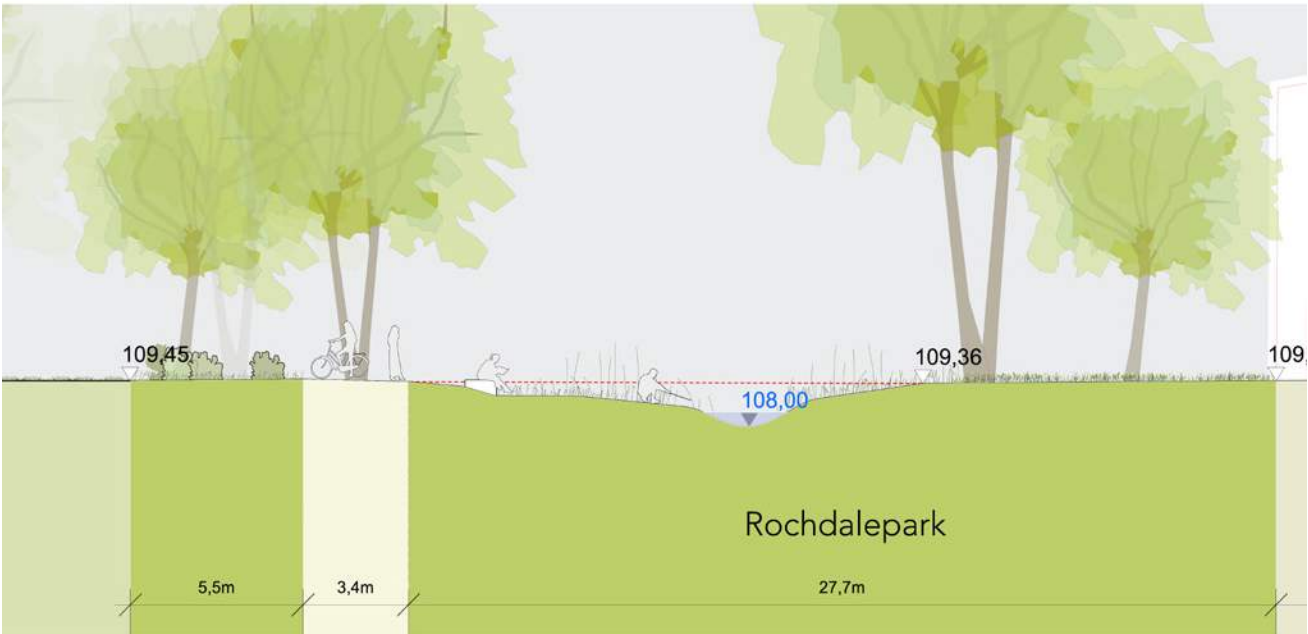
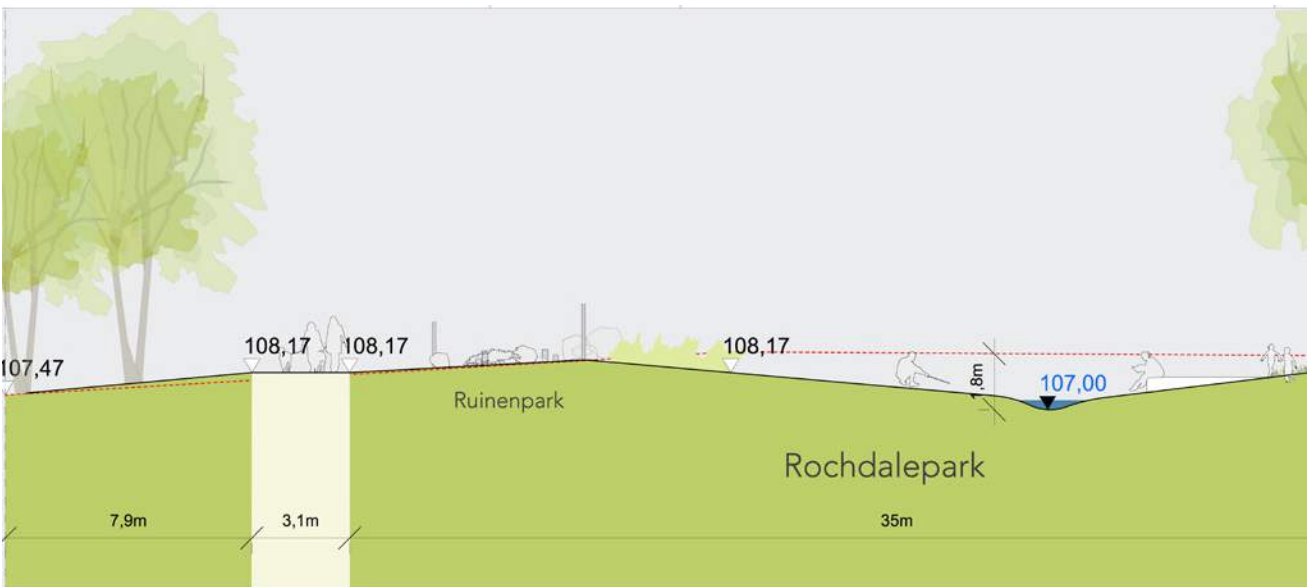
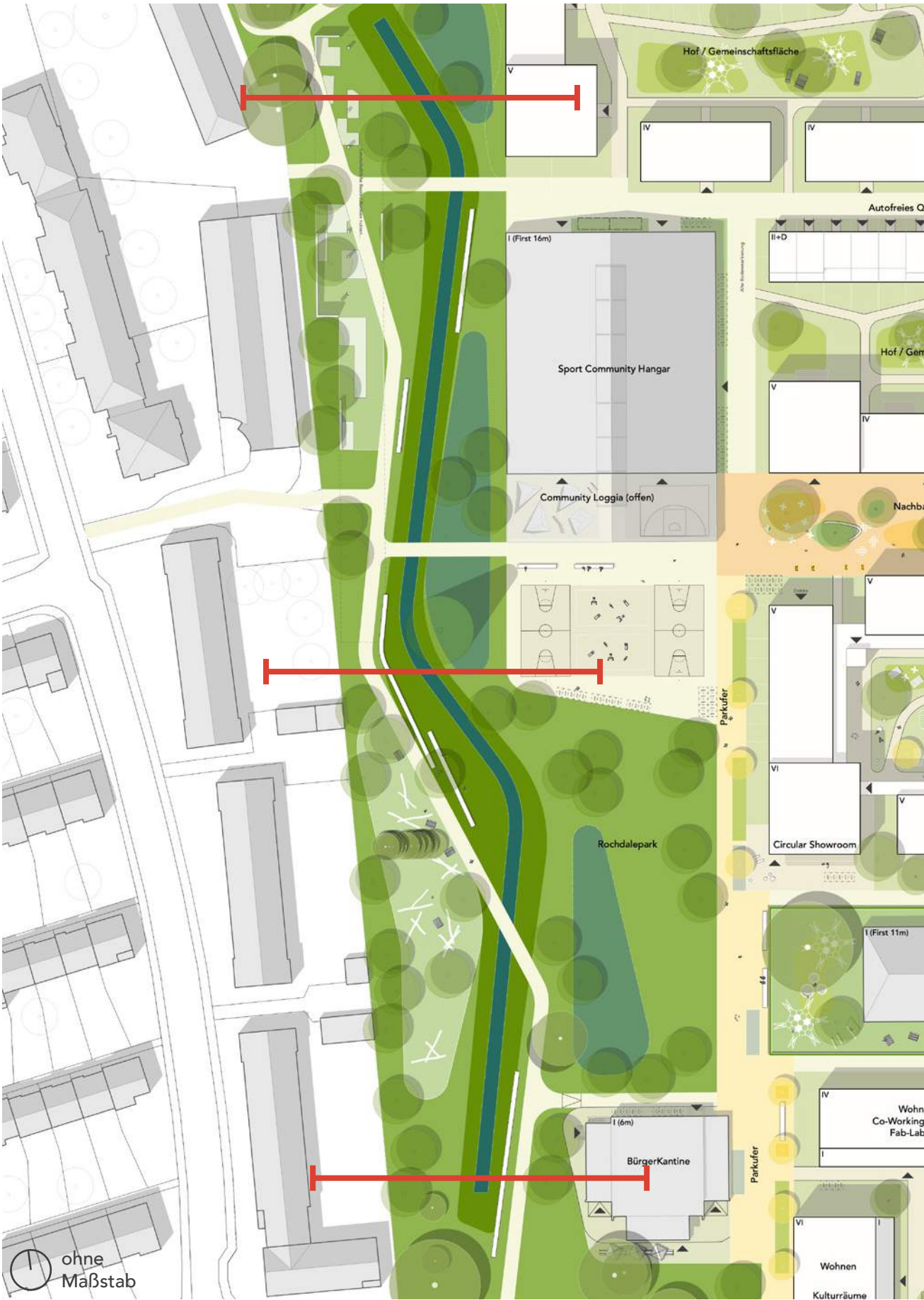
Abb. 24



Abb. 25

Lonnerbach Schnitte

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Versiegelungskarte

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Versiegelungsgrad:		
	überbaut	29.100 m ² 31,5%
	befestigt, teilversiegelt	15.630 m ² 17%
	unversiegelt	47.435 m ² 51,5%
	Gesamt	92.165 m ²

MOBILITÄT & VERKEHR

Verkehrsflächen & Verkehrsführung

Mobilität und Erschließung

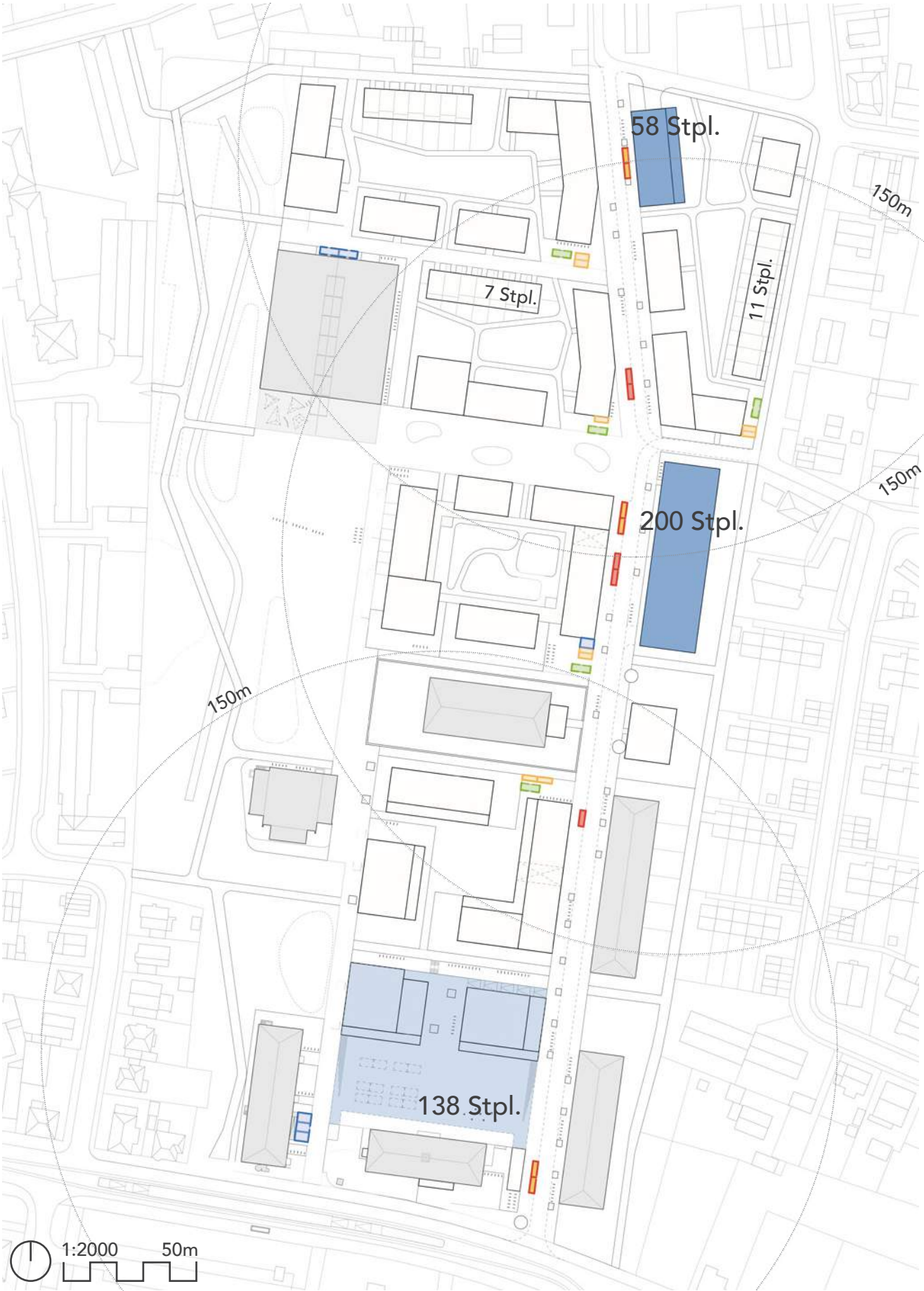


Nur die Haupteerschließungsstraße ist für den MIV ausgelegt. Die übrigen Verkehrsflächen sind für Feuerwehr, Rettungswege und zur temporären Anbindung z.B. zum Umzug zugänglich.

- Nachbargrundstücke:**
- Haupteerschließungsstraße Verkehrsberuhigter Bereich
 - Haupteerschließungsstraße Verkehrsb. Geschäftsbereich
 - Wege

Stellplatznachweis: KFZ-Verkehr

Mobilität und Erschließung



Die Stellplätze im Gebiet werden weitgehend in Quartiersgaragen untergebracht. Die genaue Soll-Zahl muss noch in der Entwurfsphase gesichert werden. Derzeit gehen wir von einem Bedarf von 0,5 Stpl. je Wohneinheit inkl. Gästeparken aus. Für Reihenhäuser wird ein Stpl. je WE im der Hauseigenen Garage angewiesen. Dies ergibt 337 Stellplätzen für 648 Wohneinheiten.

Die Stellplätze der Nichtwohnnutzungen werden individuell berechnet und sollen hier 82 sein. der Berechnungsalgorithmus wird in der Entwurfsphase noch konkretisiert.

Hieraus ergibt sich ein **GESAMTBEDARF** von **419 STELLPLÄTZEN**. Dieser wird mit 429 vorhandene und anrechenbare Stellplätzen leicht übertroffen.

Stellplätze im Plan:	
private Garagen Reihen	18
privates Car-Sharing	9
Behindertenparken	6
Quartierstiefgarage	138
Quartiersgaragen	258
GESAMT	429

private Ladezonen	5
-------------------	---

Zusätzliche Stellplätze im öffentl. Raum	
öffentl. Car-Sharing	6
öffentl. Besucherparken	5

Stellplatznachweis: Fahrrad

Mobilität und Erschließung



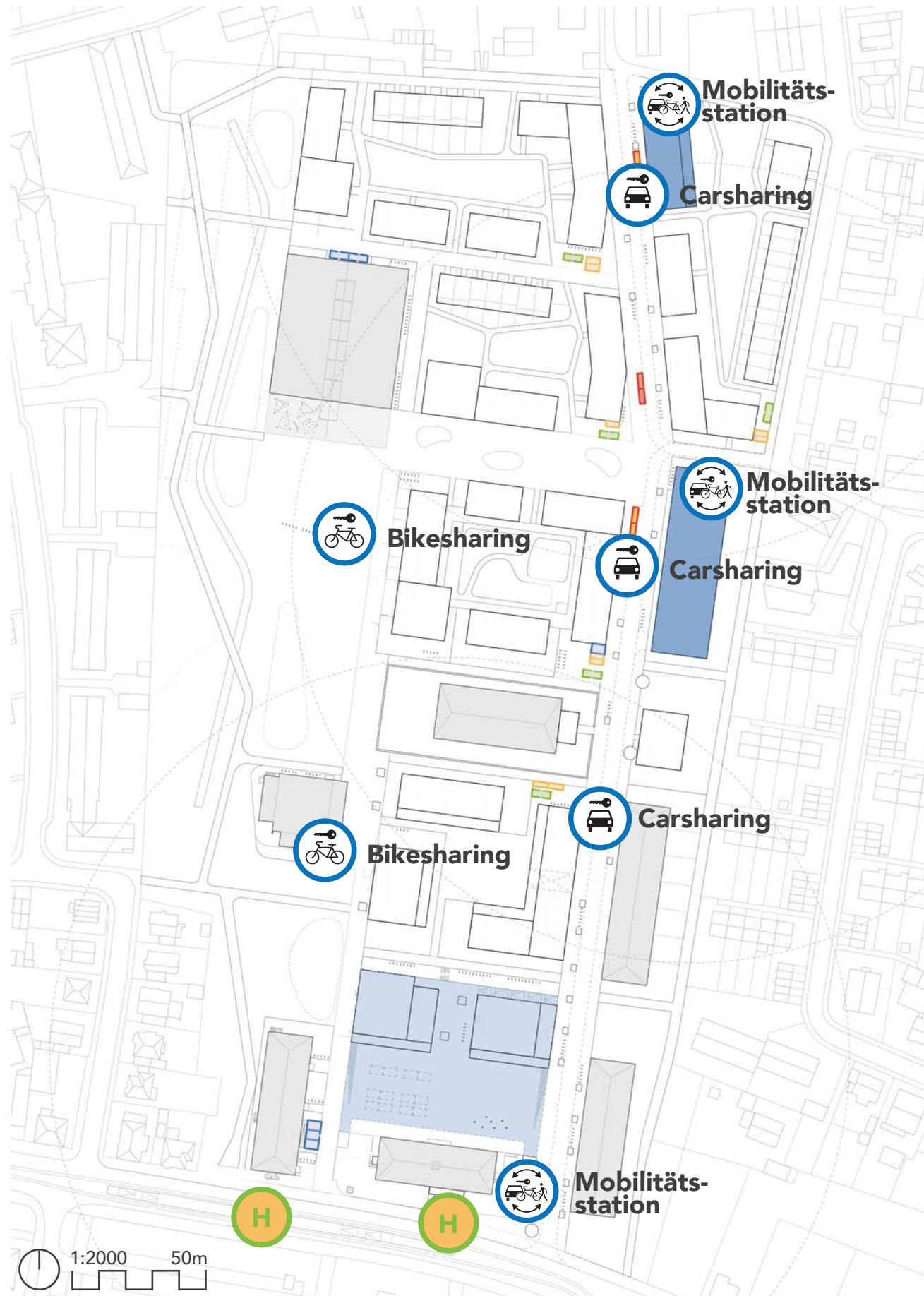
Fahrradstellplätze für Gäste und Nicht-Wohnnutzungen sind bequem im gesamten Gebiet verteilt. Zum Teil sind diese überdacht. Für diese Nutzungen müssen werden **514 RADSTELLPLÄTZE** benötigt.

Für die Wohnnutzungen sind Fahrradräume in ausreichender Größe in den Erdgeschossen vorgesehen. Insgesamt finden **1.555 FAHR-RÄDER** in den Erdgeschossen Platz. Dies ergibt sich aus dem Berechnungsalgorithmus 2 Radstellplätze / Wohneinheit + 20%.

Stellplätze	
 Radstellplätze im Freiraum	468
 davon 10% Lastenräder	52
 Radstellplätze in Gebäuden	1.555
GESAMT	2.075

Multimodalität & Vernetzung

Mobilität und Erschließung



Im autoarmen Quartier Rochdale sichern vielfältige Angebote eine nachhaltige Mobilität und unterstützen die Unabhängigkeit vom (eigenen) Pkw als Verkehrsmittel. Hierzu gehören u.a. Bike- und Carsharing-Angebote, Lastenräder, Roller, ergänzt um Serviceangebote wie z.B. E-Ladeinfrastruktur, Packstation und Fahrradreparatur.

Die Angebote werden in Mobilitätsstationen unterschiedlicher Größe und Ausstattung im öffentlichen Raum sowie in den multicodierten Quartiersgaragen untergebracht.

Feuerwehruzufahrten

Mobilität und Erschließung

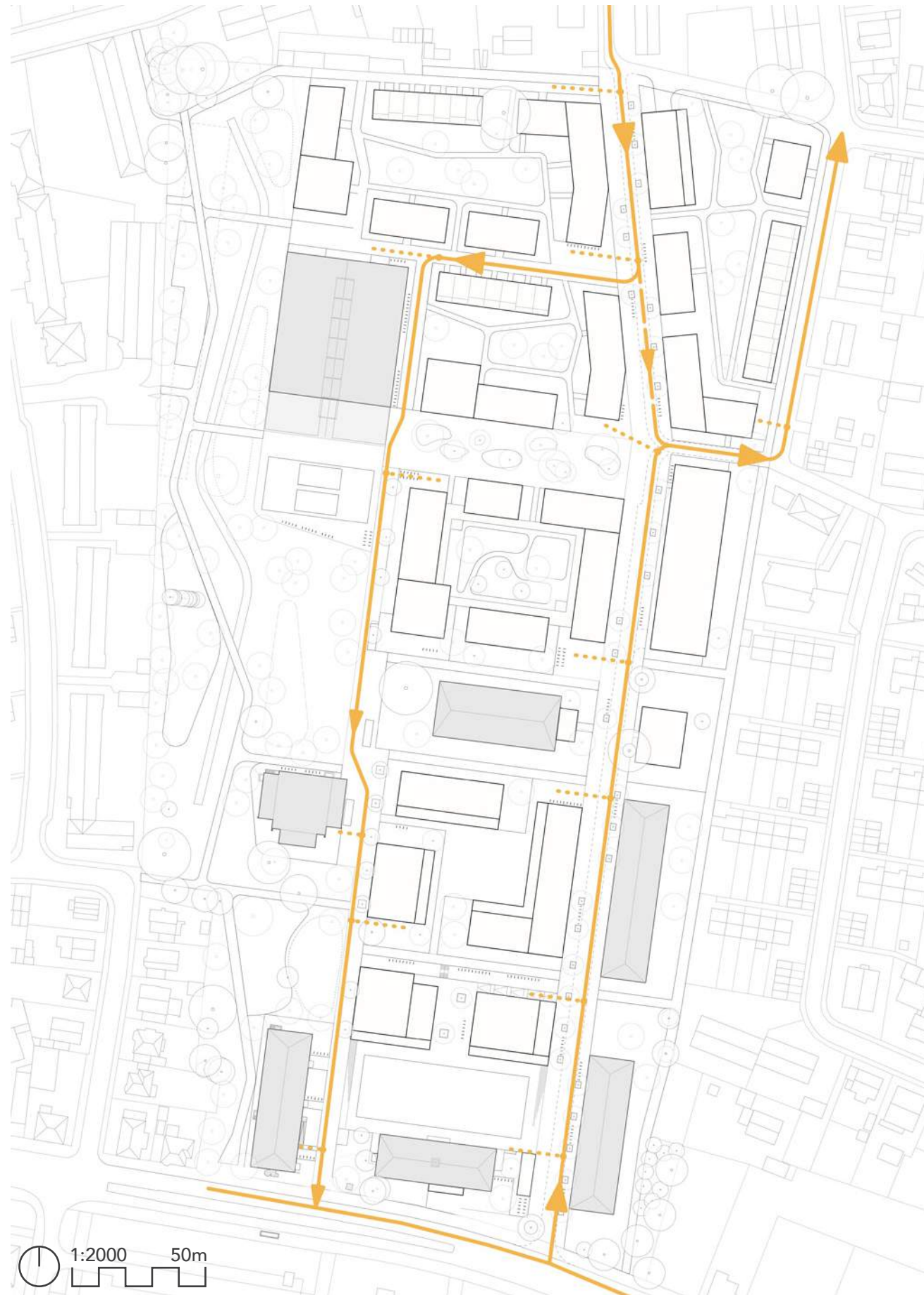


Die Feuerwehr benutzt auch die für den MIV nicht freigegebenen Erschließungswege.

■ Rettungswege

Müllentsorgung

Mobilität und Erschließung



Die Müllabfuhr nutzt die Haupteerschließungsachse, sowie das Ufer. Je Block soll es 1-2 Abholpunkte geben für Gebäude die nicht direkt angedient werden können.

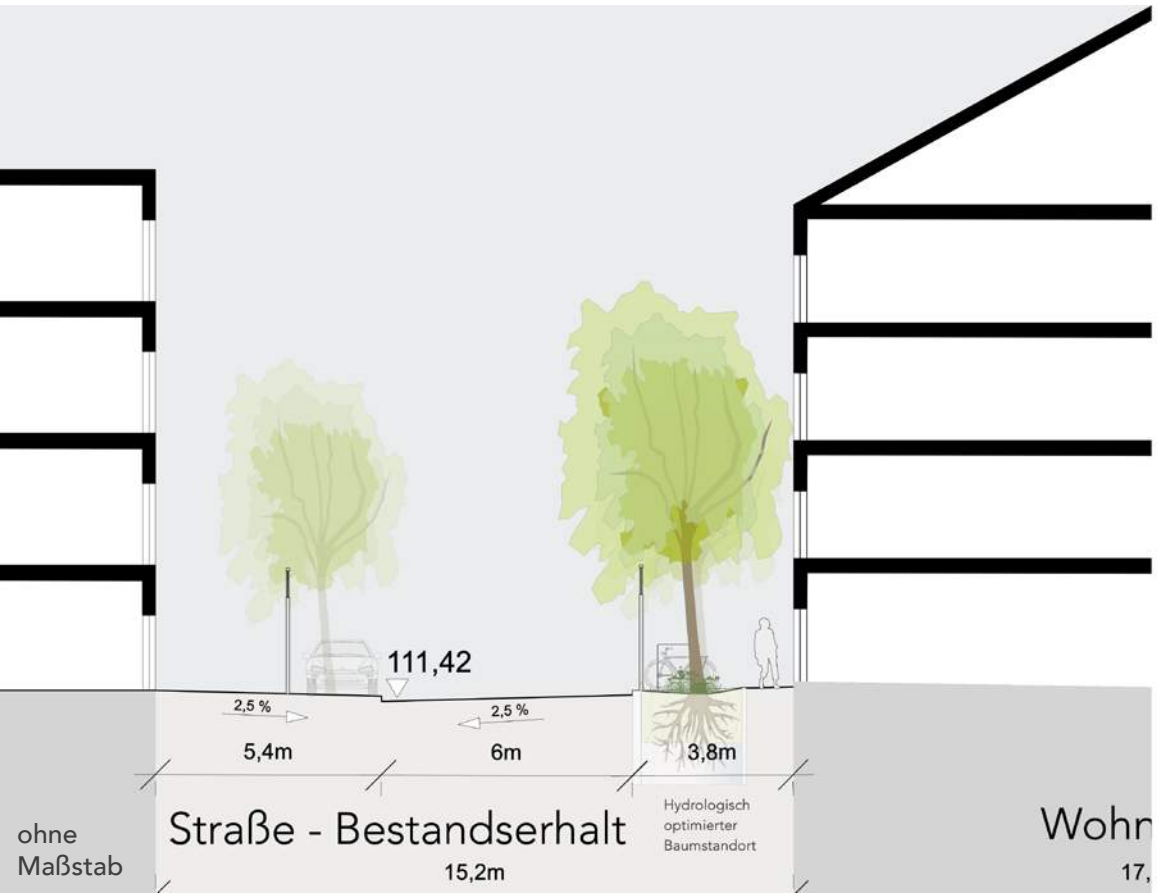
Wir empfehlen eine eingehende Prüfung der Möglichkeit Unterflurcontainer vorzusehen. Alternativ können Müllräume in den Erdgeschossen der Gebäude vorgesehen werden.

Ein weitergehende Prüfung von Schleppkurven und Machbarkeiten erfolgt in der Entwurfsphase.

- Fahrweg Müllabfuhr
- Andienung (Unterflurcontainer/Müllraum)

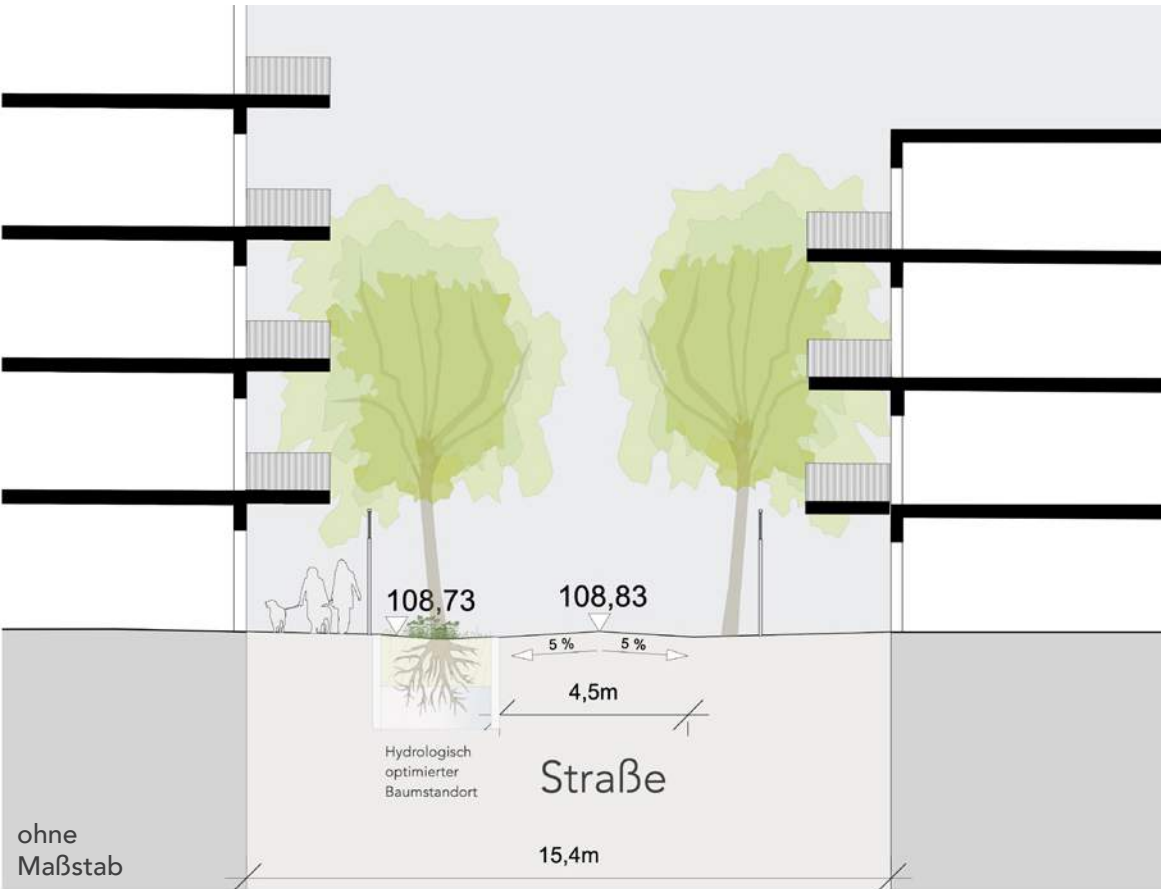
Schnitt Haupteerschließung Süd

Mobilität und Erschließung



Schnitt Haupteerschließung Nord

Mobilität und Erschließung



Schnitt Nachbarschaftsplatz

Mobilität und Erschließung

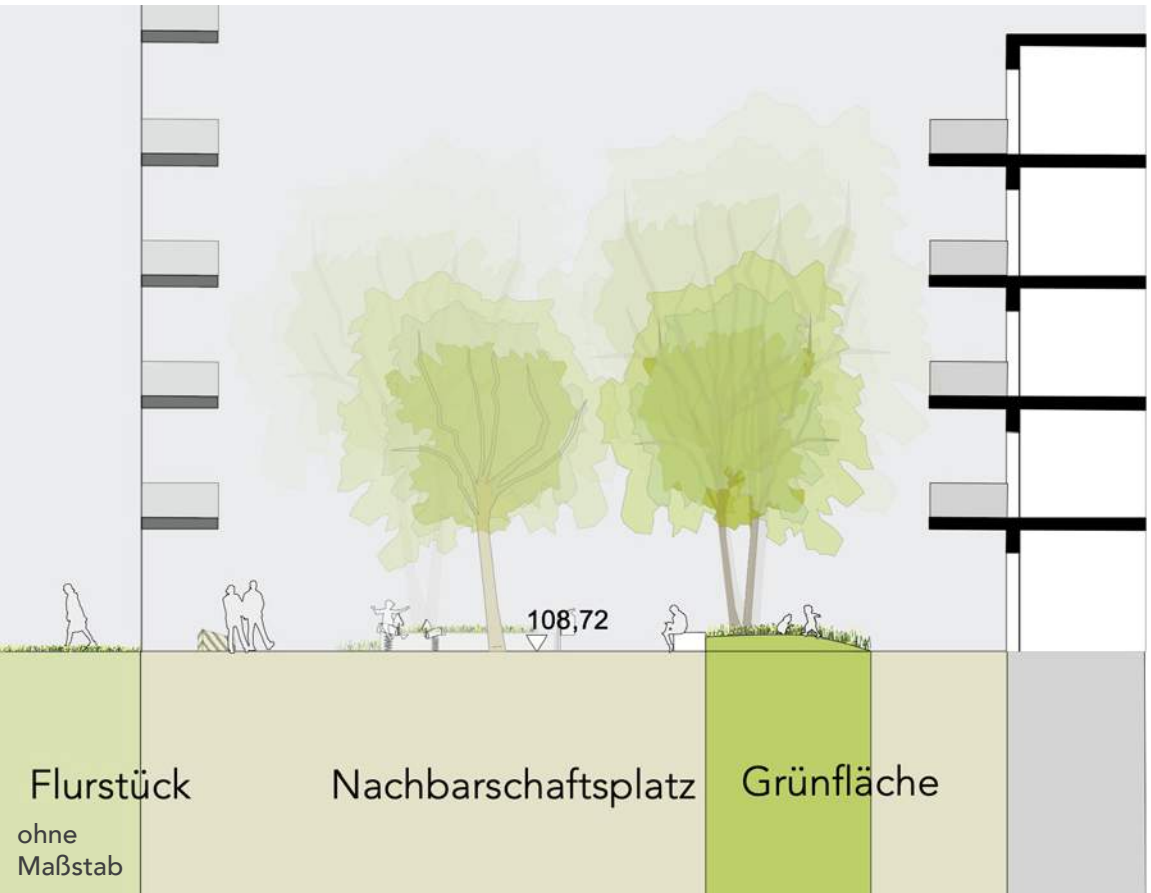


Abb. 28

Schnitt Parkufer Norden

Mobilität und Erschließung

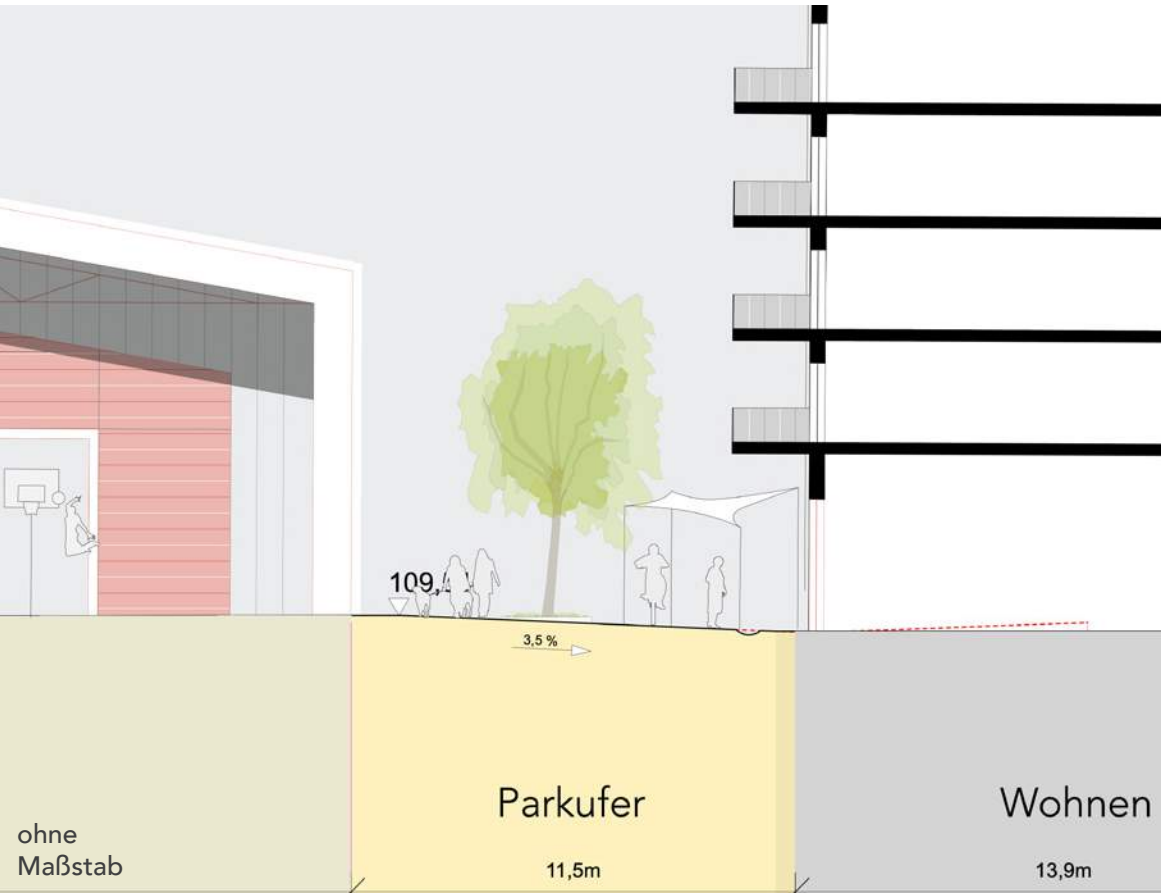
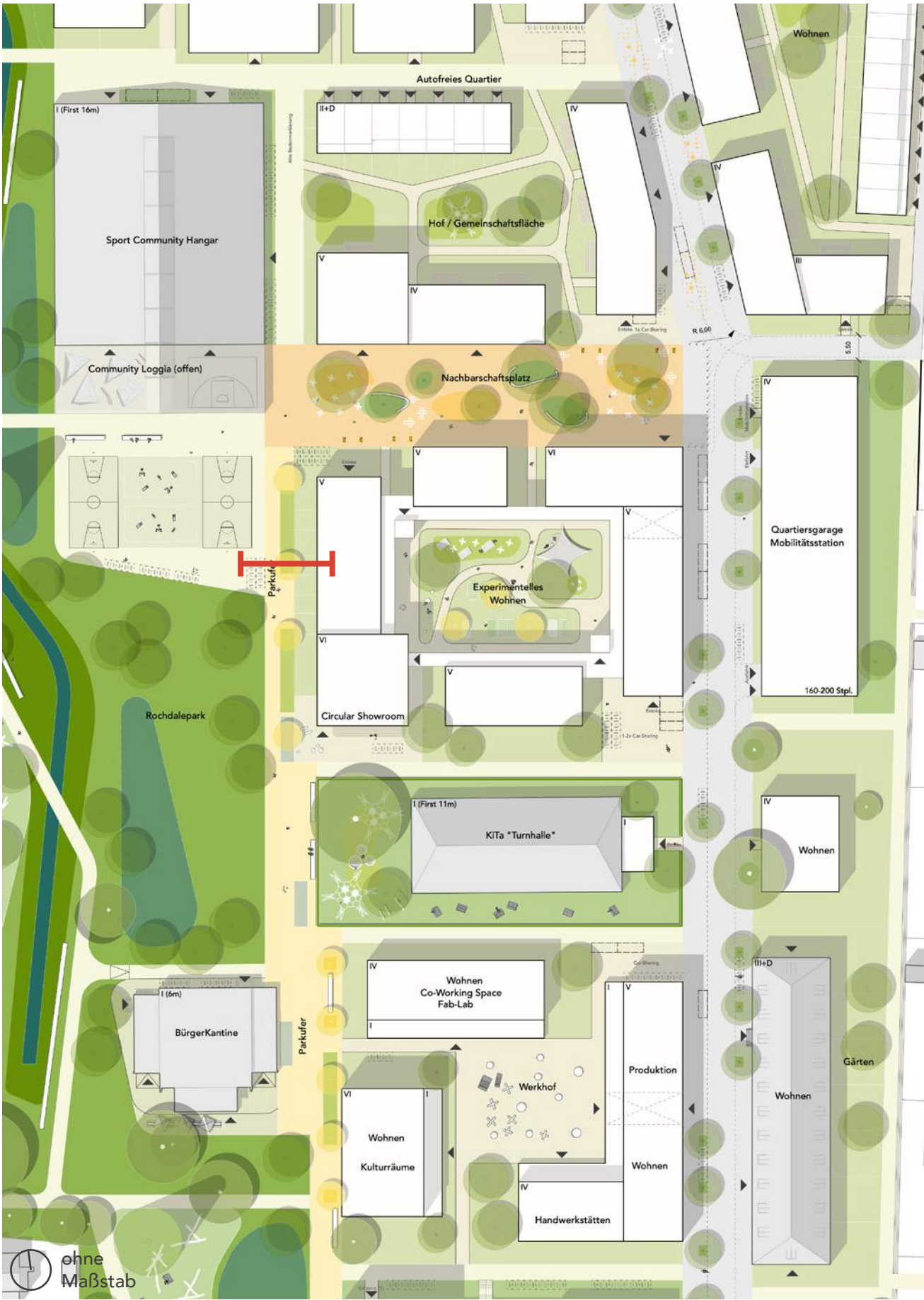


Abb. 29

Schnitt Parkufer Süden

Mobilität und Erschließung

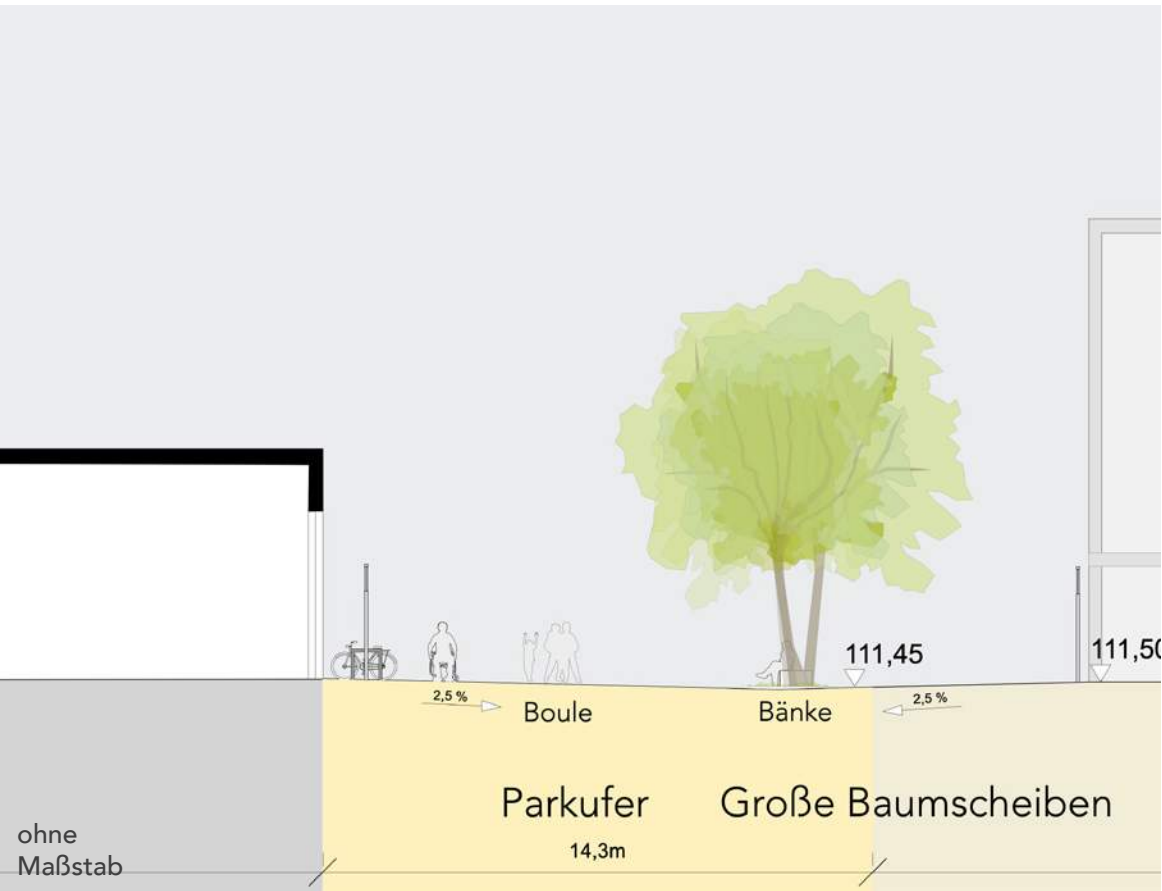
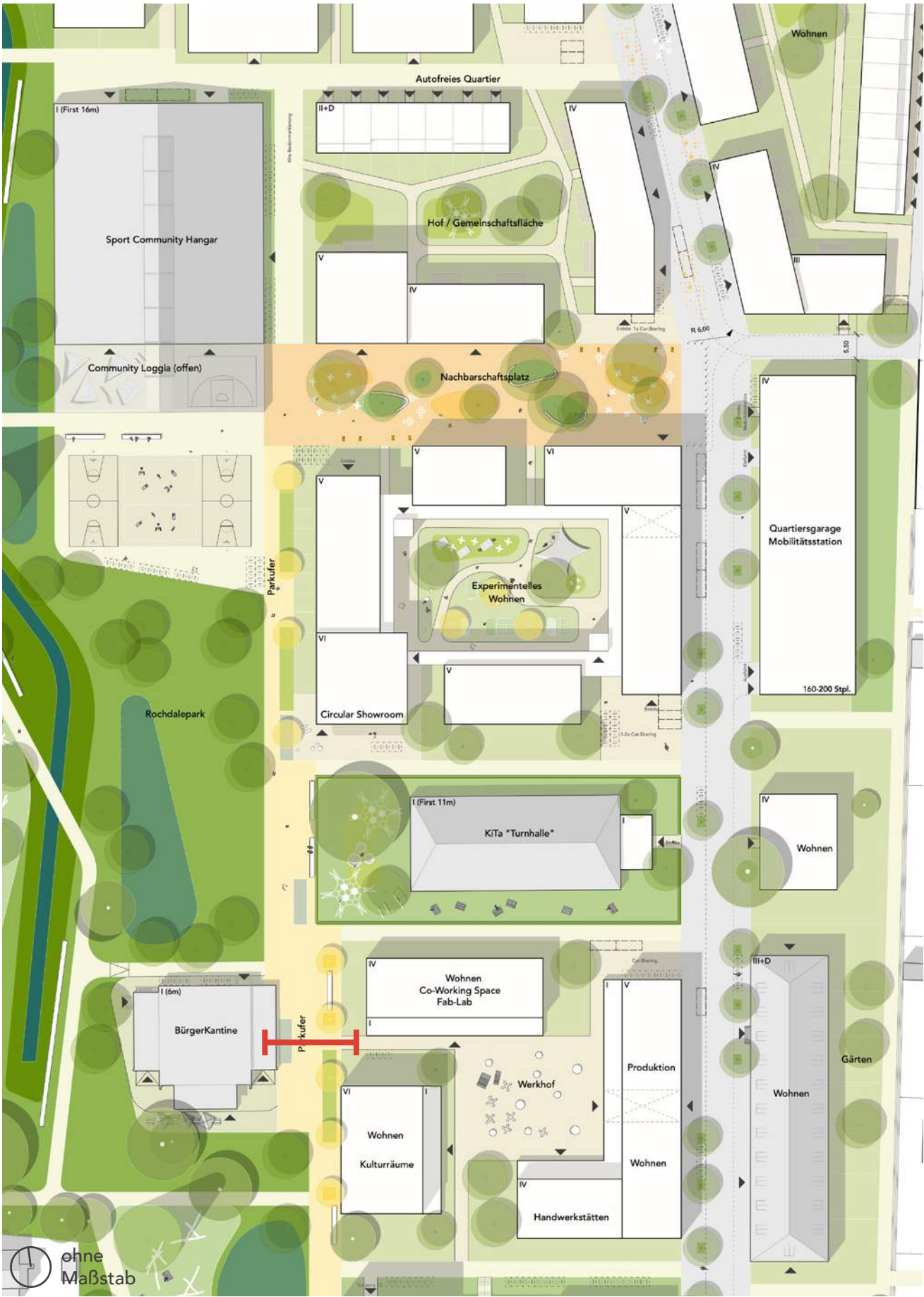


Abb. 30

KONZEPTSTUDIEN

The architectural site plan illustrates a comprehensive urban development project. Key features include:

- Recreational Spaces:** A large park area with a river, a sports hall, and a community center.
- Commercial and Cultural Spaces:** A library, a school, a community center, a sports hall, and various housing units.
- Housing:** A mix of residential units, including a large apartment building and smaller houses.
- Infrastructure:** A network of streets, a river, and a park area.

A red dotted line outlines the main development area, which includes the sports hall, community center, library, school, and various housing units. The plan also shows a network of streets, a river, and a park area.

COMMUNITY SPORTS CENTER

ALTE KANTINE

QUARTIERSPLATZ

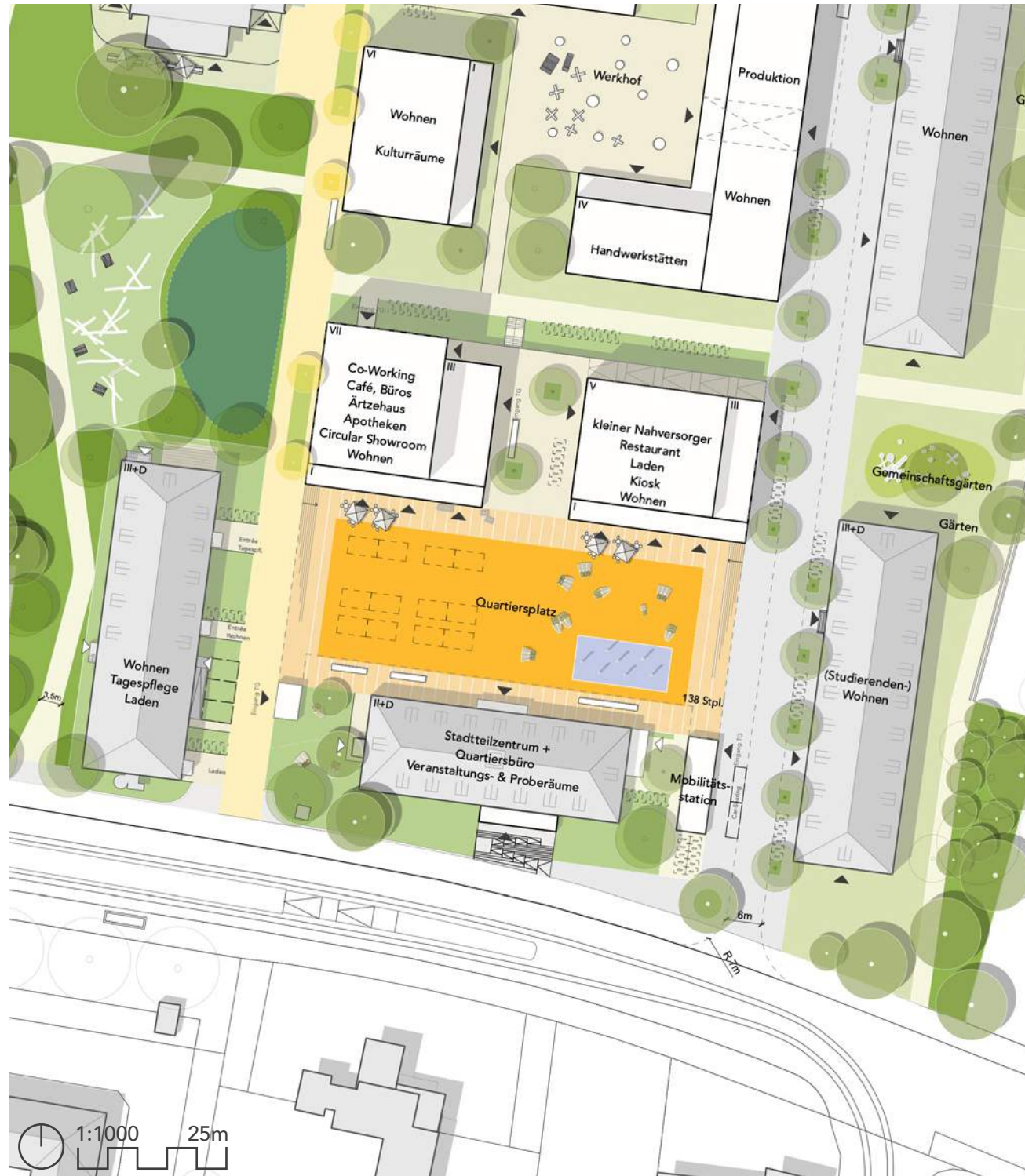
Quartiersplatz

Konzeptstudie



Quartiersplatz

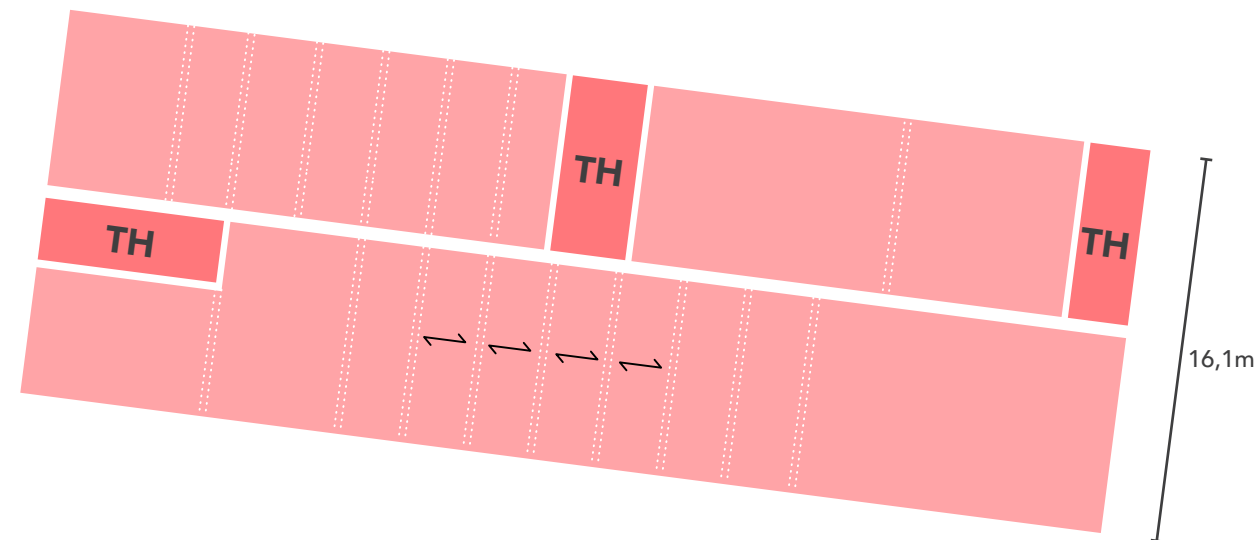
Auftakt und Zentrum des neuen Quartiers



Direkt am südlichen Eingang ins Gebiet liegt der Quartiersplatz. Dieser ist gefasst durch drei ehemalige Kasernengebäude und zwei Neubauten. Er liegt an gleicher Stelle wie der ehemalige Exerzierplatz – jedoch auf ein angemessenes Maß verkleinert. Die tiefer liegende Ebene des Exerzierplatzes wird als Tiefgarage genutzt. Der Quartiersplatz liegt darüber und somit auf Höhe der Eingänge von Bestands- und Neubauten. Die Nutzungsmischung am Platz soll diesen zu einem lebendigen Ort direkt an der Haupteinfahrt des Quartiers machen.

STZ+ im Block 1

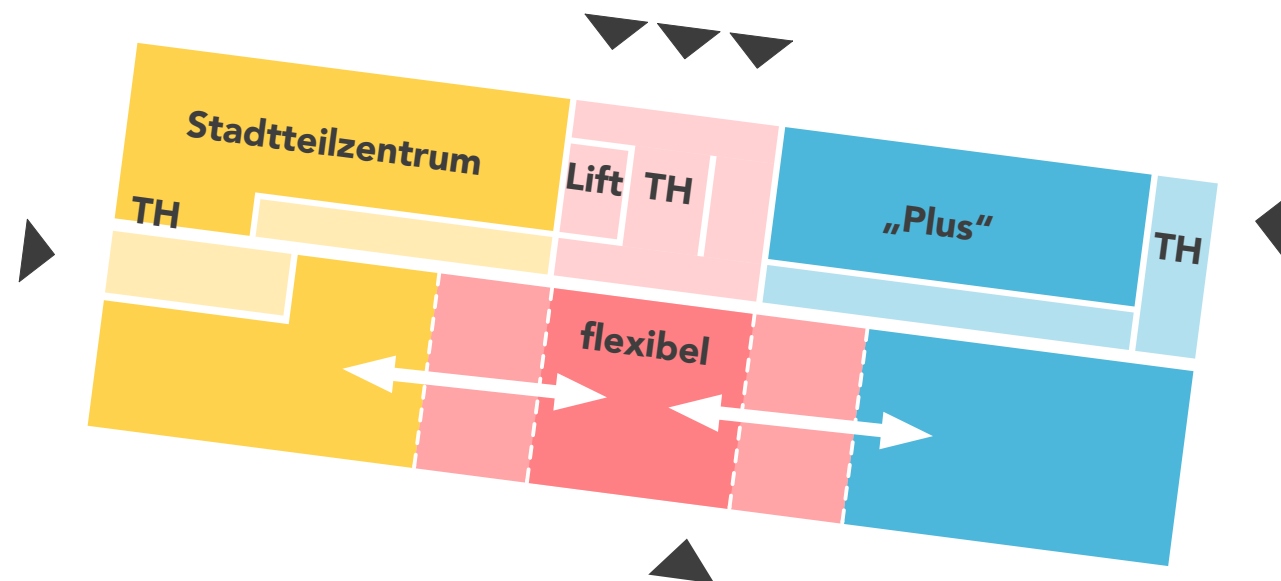
Tragstruktur, Erschließung, Nutzungseinheiten



GRUNDRISS FREI GESTALTBAR!

Die vertikale Tragstruktur des Gebäudes basiert nur auf einer tragenden Mittelwand und den Außenwänden. Die Decken werden von Unterzügen getragen. Es gibt drei Treppenhäuser (TH).

Innerhalb dieser Struktur ist der Grundriss frei gestaltbar. Der Erhalt von weiteren Wänden ist konzeptabhängig zu prüfen.



DIE „ATMENDE“ NUTZUNGSTRENNUNG

Stadtteilzentrum und eine weitere Nutzung teilen sich den Block 1. Dabei übernimmt jede Funktion eine Seite des Gebäudes und wird durch jeweils ein eigenes Treppenhaus vertikal erschlossen. Das zentrale Treppenhaus, sowie die großen Säle werden von beiden Funktionen genutzt.

STZ+ im Block 1

AUSZUG AUS DEM RAUMPROGRAMM

„Stadtteilzentrum Plus“

- offener, einladender Eingangs- & Begegnungsraum
- großer multifunktionaler Versammlungsraum
- Tanzraum mit Spiegeln
- Küche/Theke, Cafébetrieb
- Büroräume/ Beratungsräume
- Funktionsräume: Werken & Kreativraum, Medien & Computer, Sport & Gesundheit, Mädchen, Jungen & Jugend,
- Lagerräume
- Außengelände mit Aufenthaltsqualität

Größenanforderung Nutzfläche nur STZ: ca. 800-1000qm

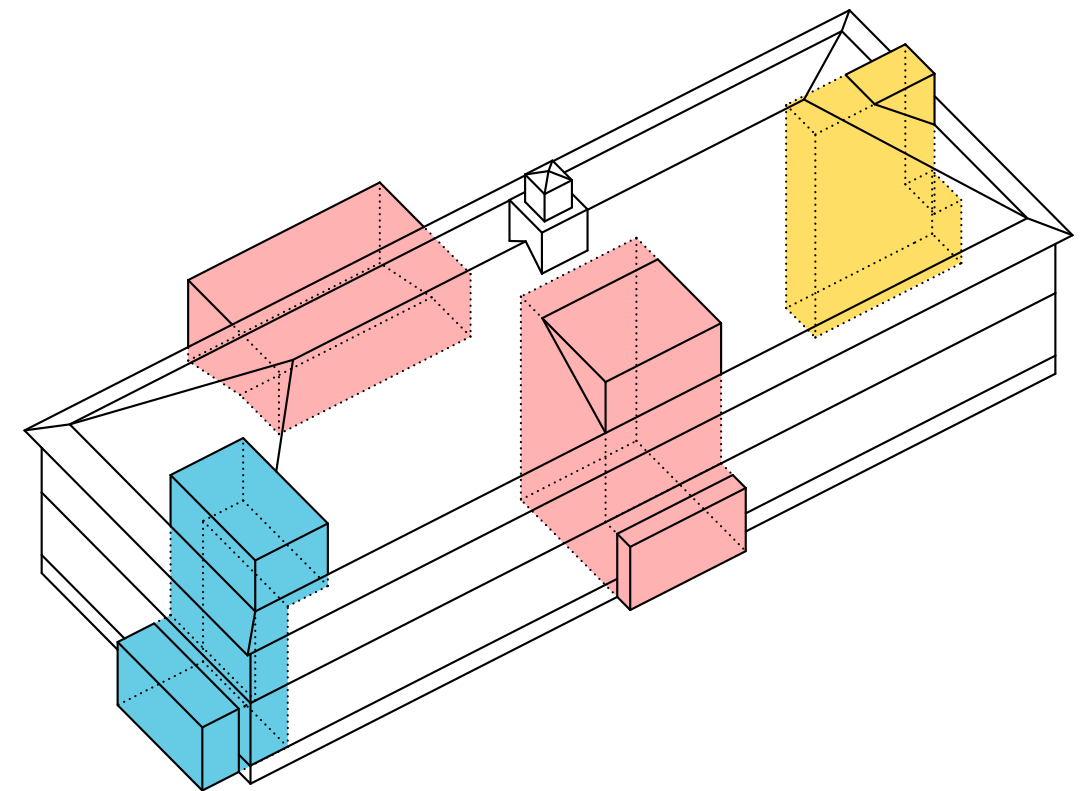
„Stadtteilzentrum Plus“

- Konzertraum mit Bühne, Technik und Backstagebereich
- Proberäume mit Tonstudio
- teilbare Seminarräume

aus Konzeptvorschlag der Fachbereiche 540 / 410.1 / 510.11
(12.01.2023)

ÖFFNUNG!

Das Gebäude soll sich von einem introvertierten, militärisch genutzten Gebäude des Nationalsozialismus zu einem inklusiven, offenen Haus für alle entwickeln. Durch die Schaffung neuer Zugänge wird das Gebäude transformiert und zeigt dies auch nach außen. Im zentralen Treppenhaus wird ein Fahrstuhl ergänzt und an der Südfassade ein einladender Eingang geschaffen. Fassade und Dachhaut werden an diesen Stellen aufgebrochen und zeigen die neue Offenheit.



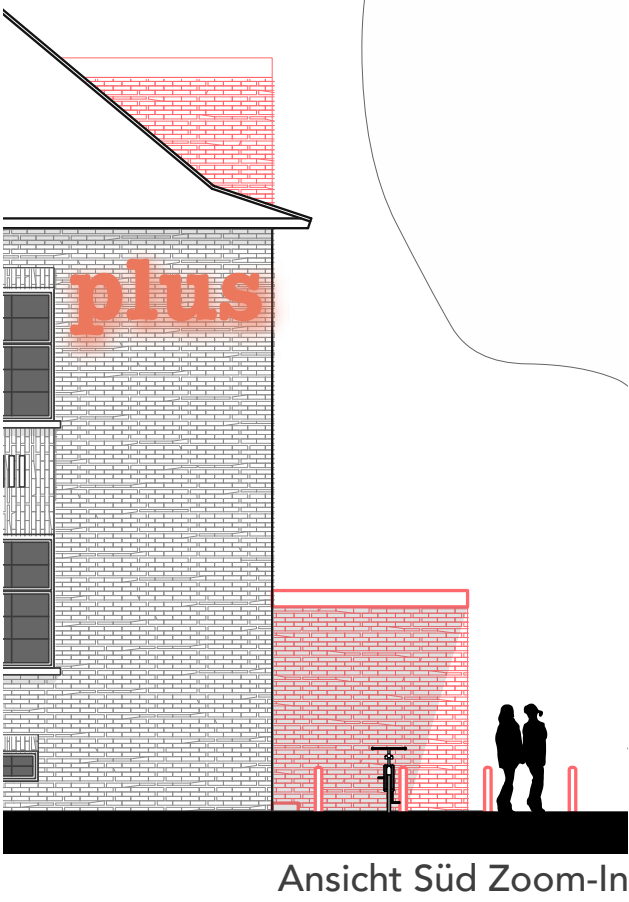
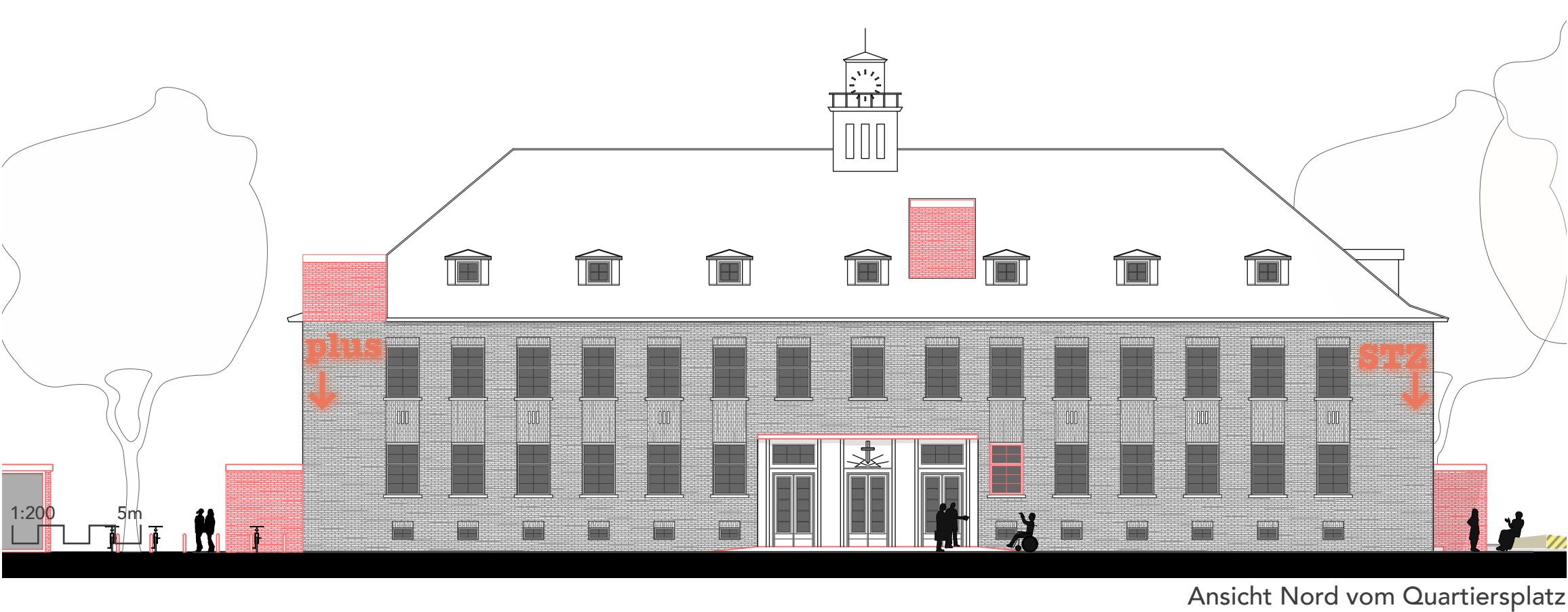
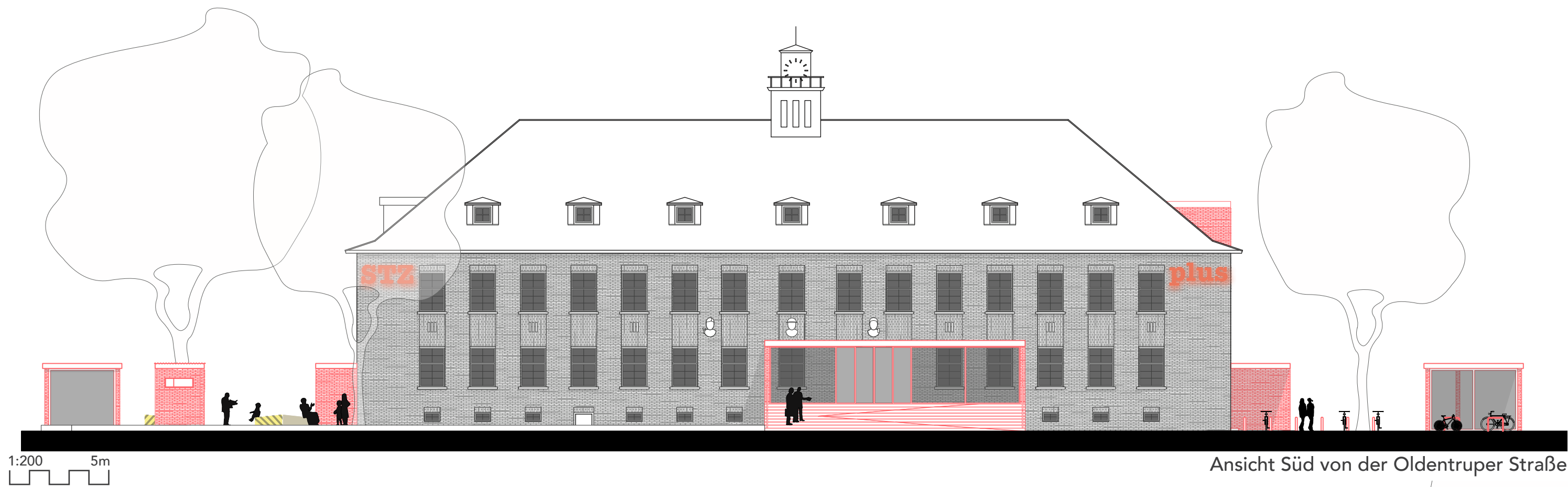
STZ+ im Block 1

Grundriss Erdgeschoss mit Lageplan



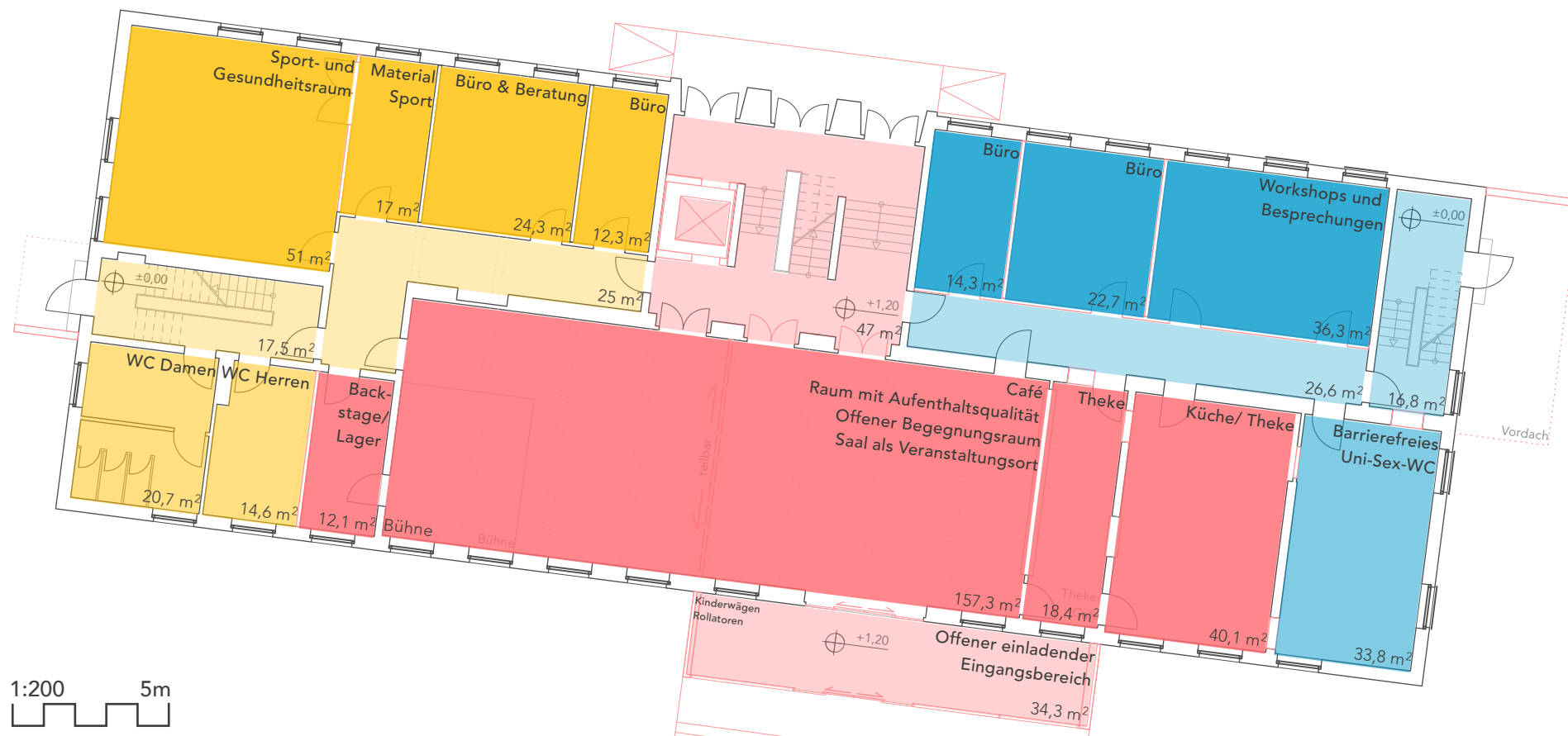
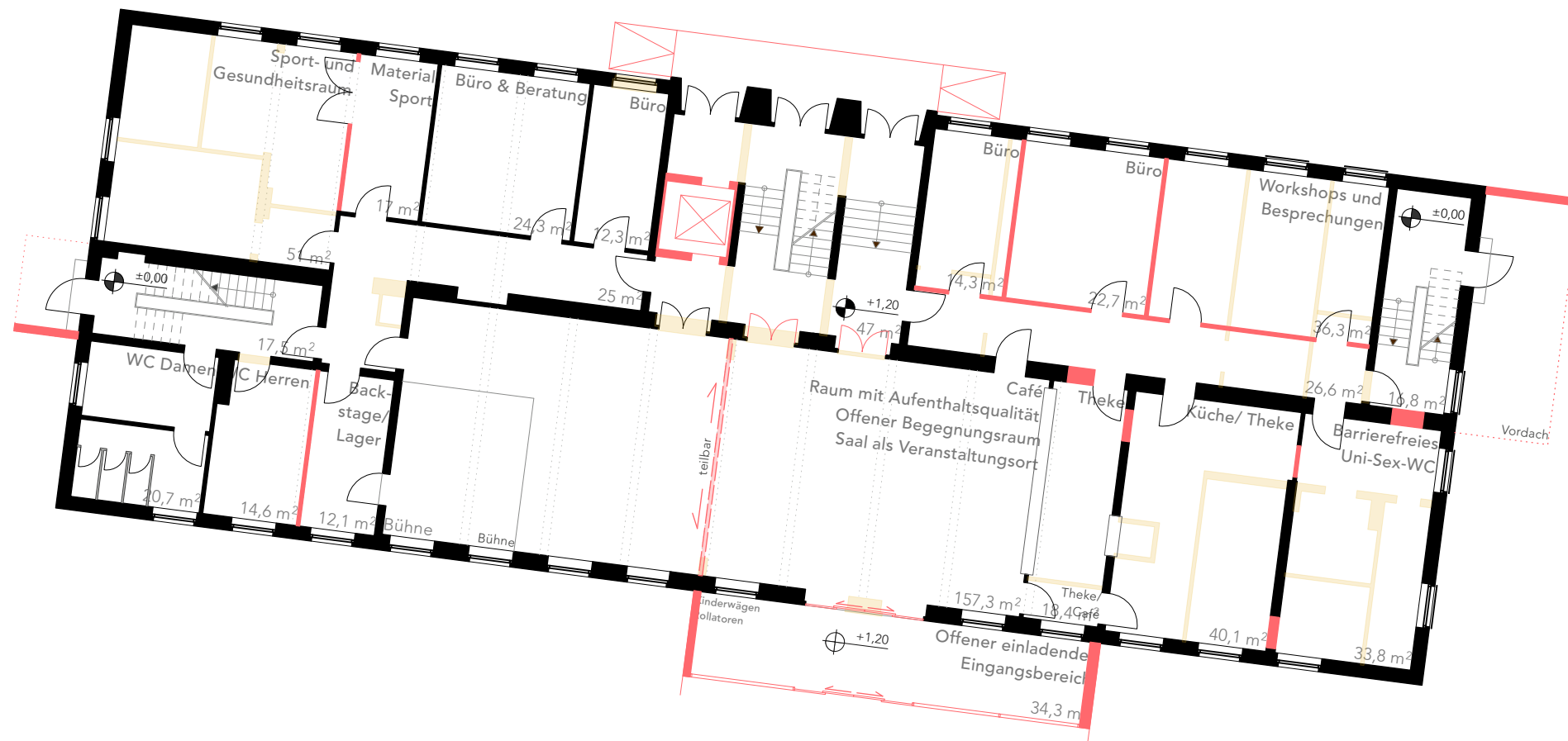
STZ+ im Block 1

Ansichten



STZ+ im Block 1

Grundriss & Raumplan Erdgeschoss



1:200 5m

MULTIFUNKTIONAL & EINLADEND

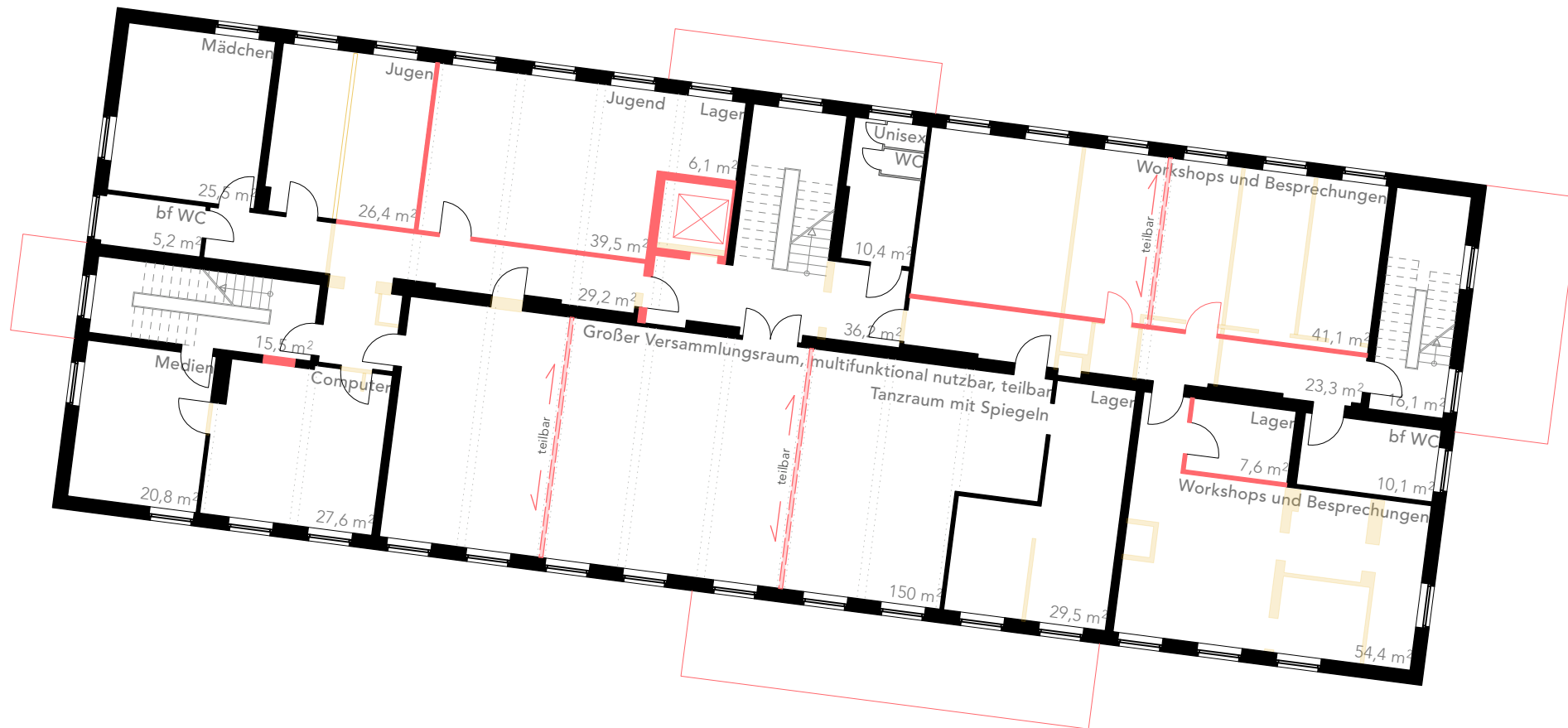
Das neue „Stadtteilzentrum Plus“ empfängt die Nutzer*innen von allen Seiten über vier separate Zugänge. Im Norden liegt der heutige Hauptzugang, der durch kleine Rampen im Außenbereich und die Ergänzung eines Aufzugs das ganze Gebäude barrierefrei erschließt.

Im Westen und Osten haben die einzelnen Funktionen ihre eigenen Zugänge, die auch die zugehörigen Außenbereiche erschließen. Zudem kommt ein einladender neuer Zugang nach Süden, der die Öffnung des Gebäudes auch zur Oldentruper Straße hin zeigt.

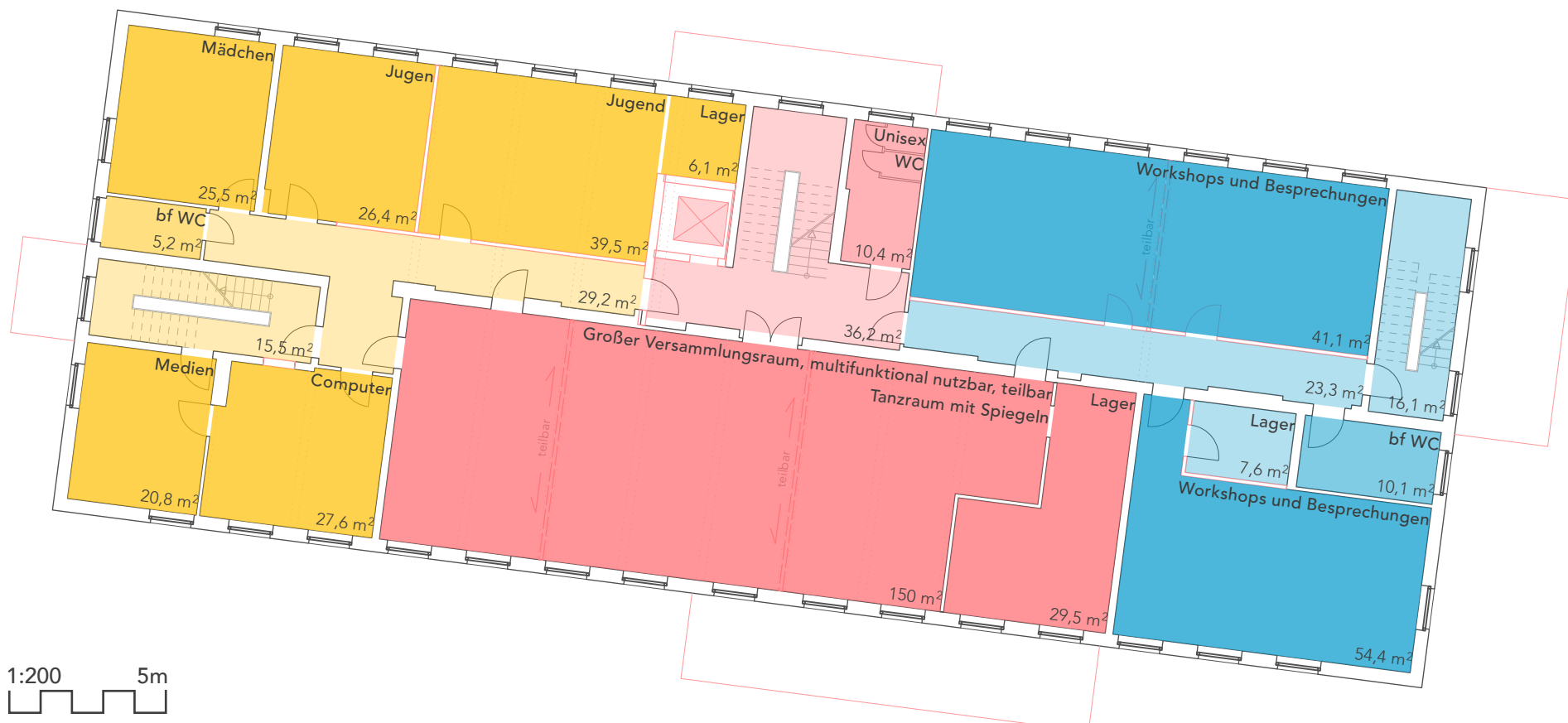
Der große Saal kann für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden, Theke und Küche bleiben erhalten. Zudem gibt es dem STZ und der weiteren Nutzung zugeordnete Bereiche.

STZ+ im Block 1

Grundriss & Raumplan Obergeschoss

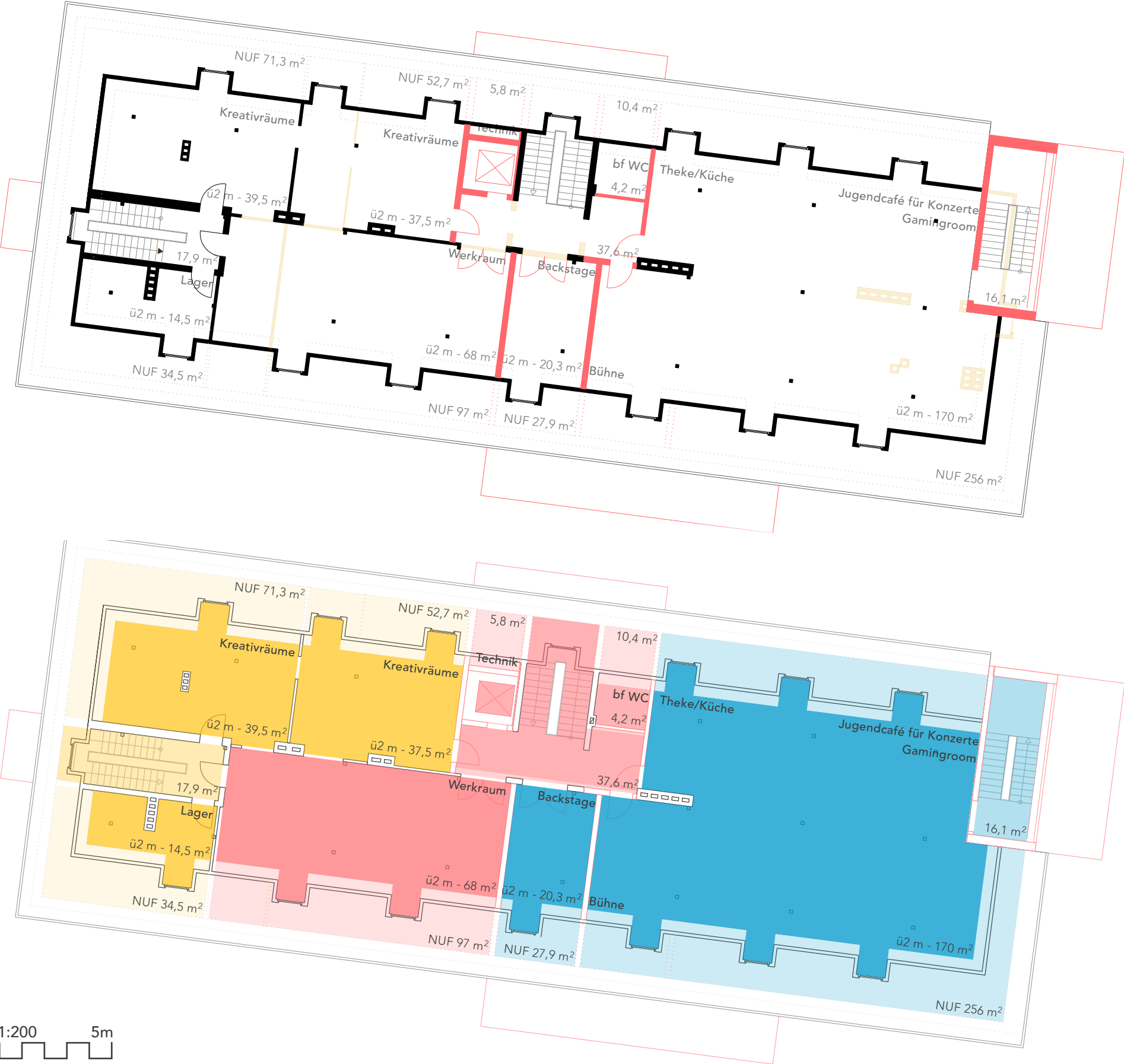


Im ersten Obergeschoss gibt es einen weiteren verschiedenen großen Seminarräume mit diversen Ausstattungen, die flexibel sind oder für eine spezifische Nutzung (bspw. Computerraum) ausgestattet werden können.



STZ+ im Block 1

Grundriss & Raumplan Dachgeschoss

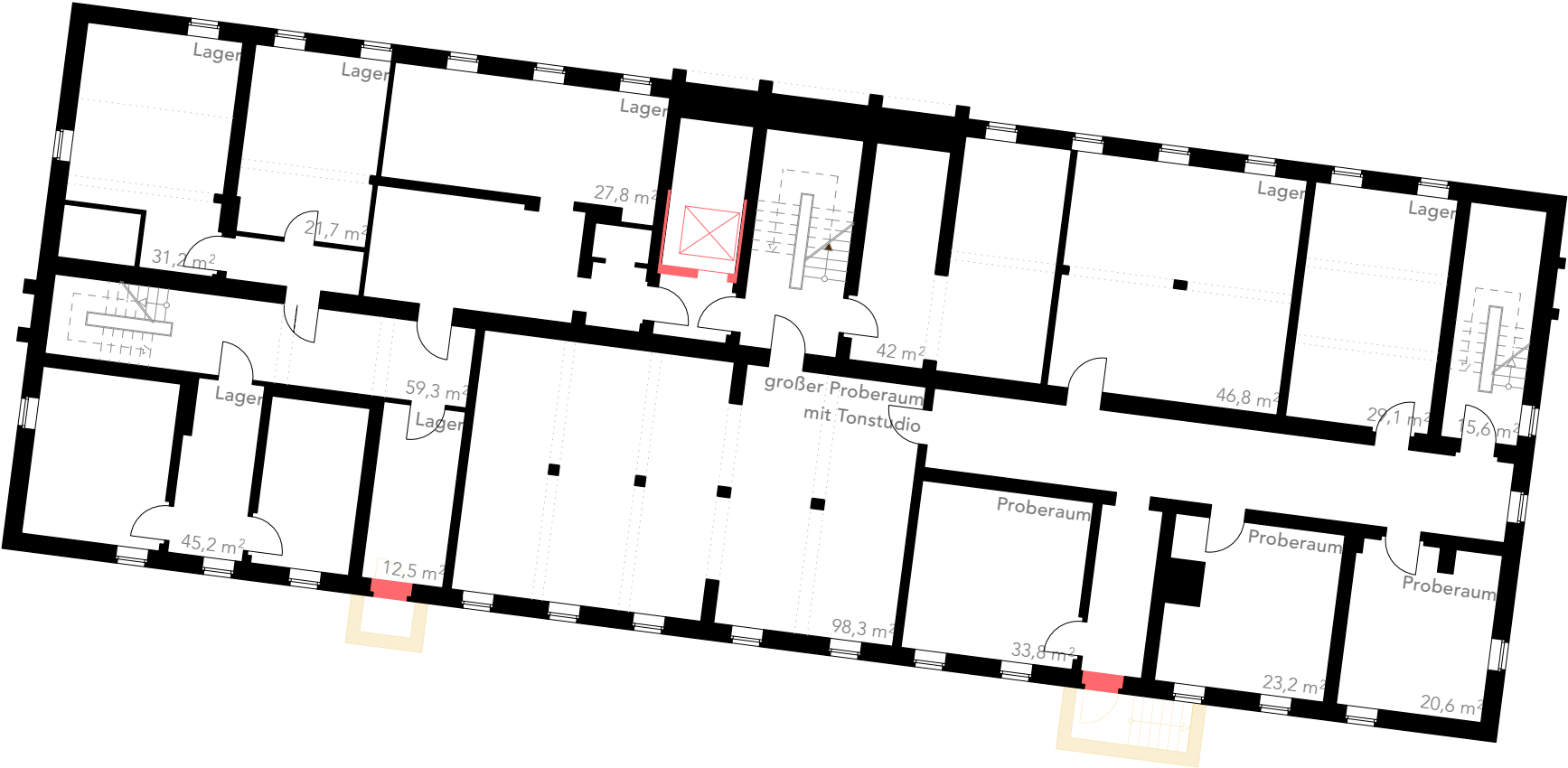


Das Dachgeschoss ist der Kreativität gewidmet. Neben Werk- und Bastelräumen könnte es hier ein Jugendcafé mit Platz für Konzerte und Aufführungen geben. Der alte Dachstuhl erzeugt ein besonderes Flair.

STZ+ im Block 1

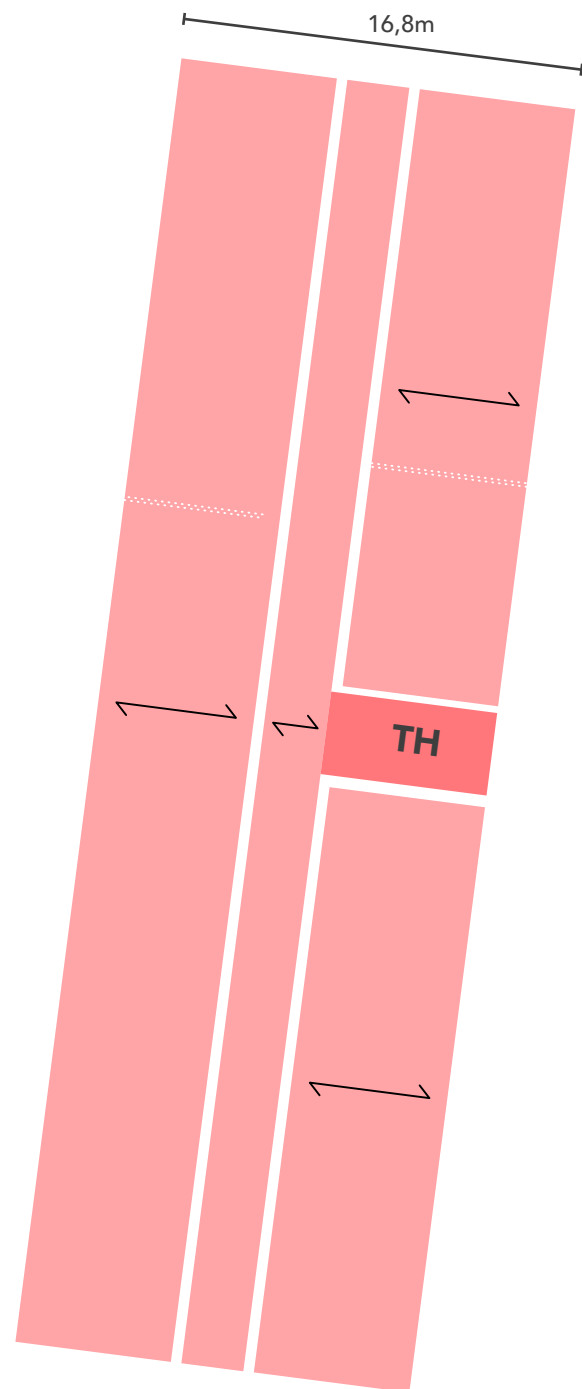
Grundriss & Raumplan Untergeschoss

Im Untergeschoss können Bands und Musikgruppen Proberäume einrichten. Zudem gibt es viel Lagerraum für das STZ+.



Wohnen im Block 19

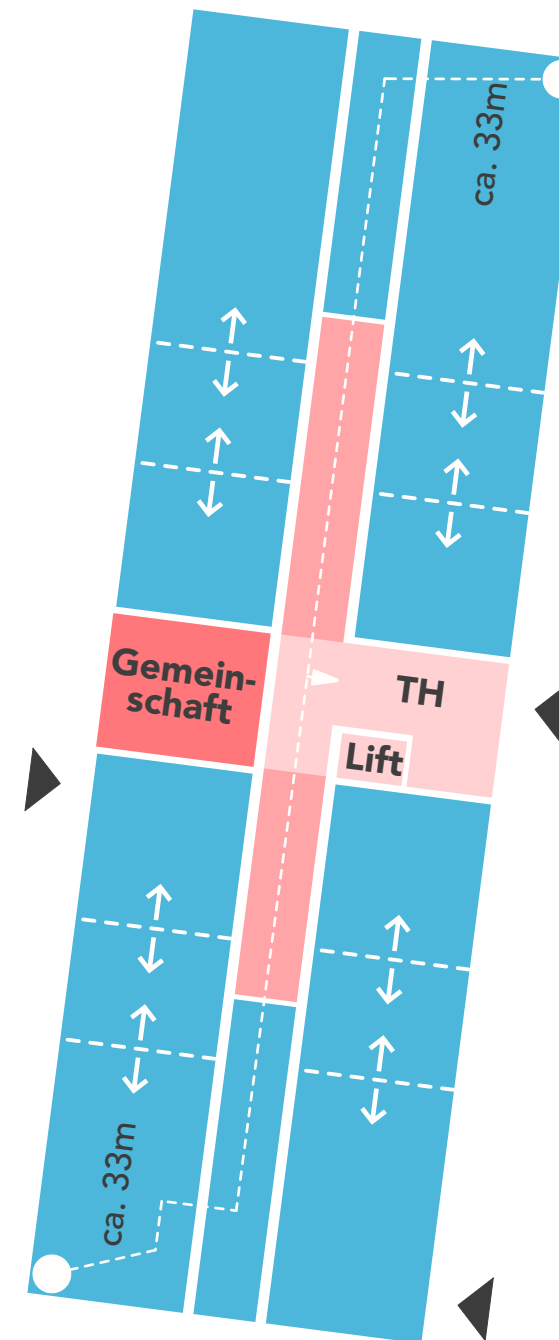
Tragstruktur, Erschließung und Einheitenbildung



GRUNDRISS FREI GESTALTBAR!

Die Tragstruktur des Gebäudes basiert auf zwei Mittelwänden und den Außenwänden. Die Decken spannen dazwischen. Es gibt nur ein Treppenhaus (TH).

Innerhalb dieser Struktur ist der Grundriss weitgehend frei gestaltbar. Der Erhalt von weiteren Wänden ist Konzeptabhängig zu prüfen.



GANGERSCHLISSUNG

Für die Nutzung als Wohngebäude ist die Erschließung über nur ein Treppenhaus und einen Mittelgang eher ungewöhnlich, da besondere Anforderungen an Belichtung und Rettungswege gestellt werden.

Um den Bauaufwand möglichst gering zu halten, bleibt diese Struktur erhalten und wird nur durch einen Aufzug zur barrierefreien Erschließung ergänzt. Die so resultierenden Rettungswege sind zulässig. Für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, muss eine allseitige Anleitung gewährleistet sein.

Einheiten können flexibel um den Mittelgang herum gebildet werden.

Wohnen im Block 19

AUSZUG AUS DEM RAUMPROGRAMM

Im Block 19 kann ein Wohngebäude entstehen mit einem Fokus auf das Zusammenleben mehrerer Generationen. Ein Seniorenwohnheim, wie im Wettbewerb vorgeschlagen, wird nicht benötigt.

Erdgeschoss:

- Tagespflege mit ca. 15 Plätzen, 250 – 300 m² mit Personalräumen für Pflegedienst/ Nachtbereitschaft (Versorgung des gesamten Quartiers)
- einladender Eingangsbereich mit größeren Gemeinschaftsflächen, die allen Bewohner*innen des Hauses zur Verfügung stehen
- mehrere Gästeappartements (Nutzung für das gesamte Quartier)

Obergeschosse:

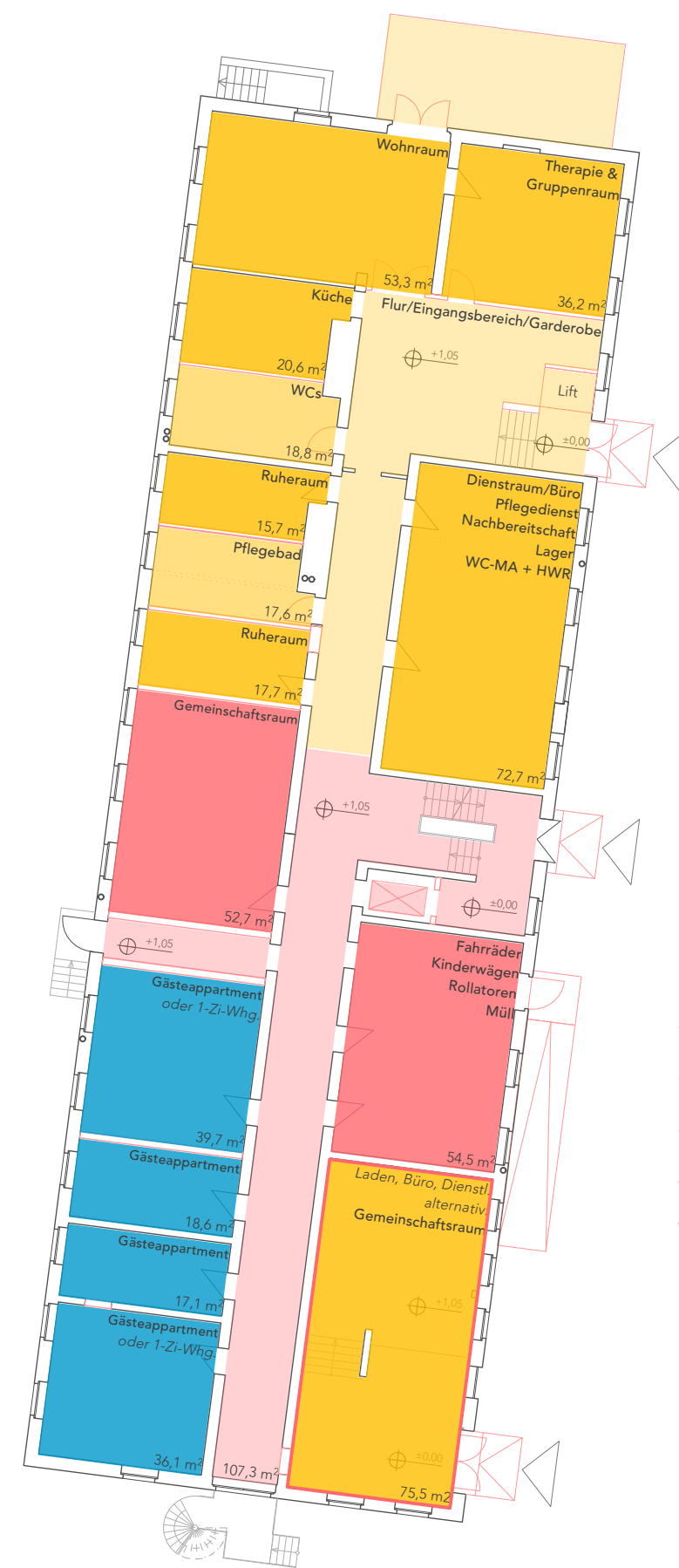
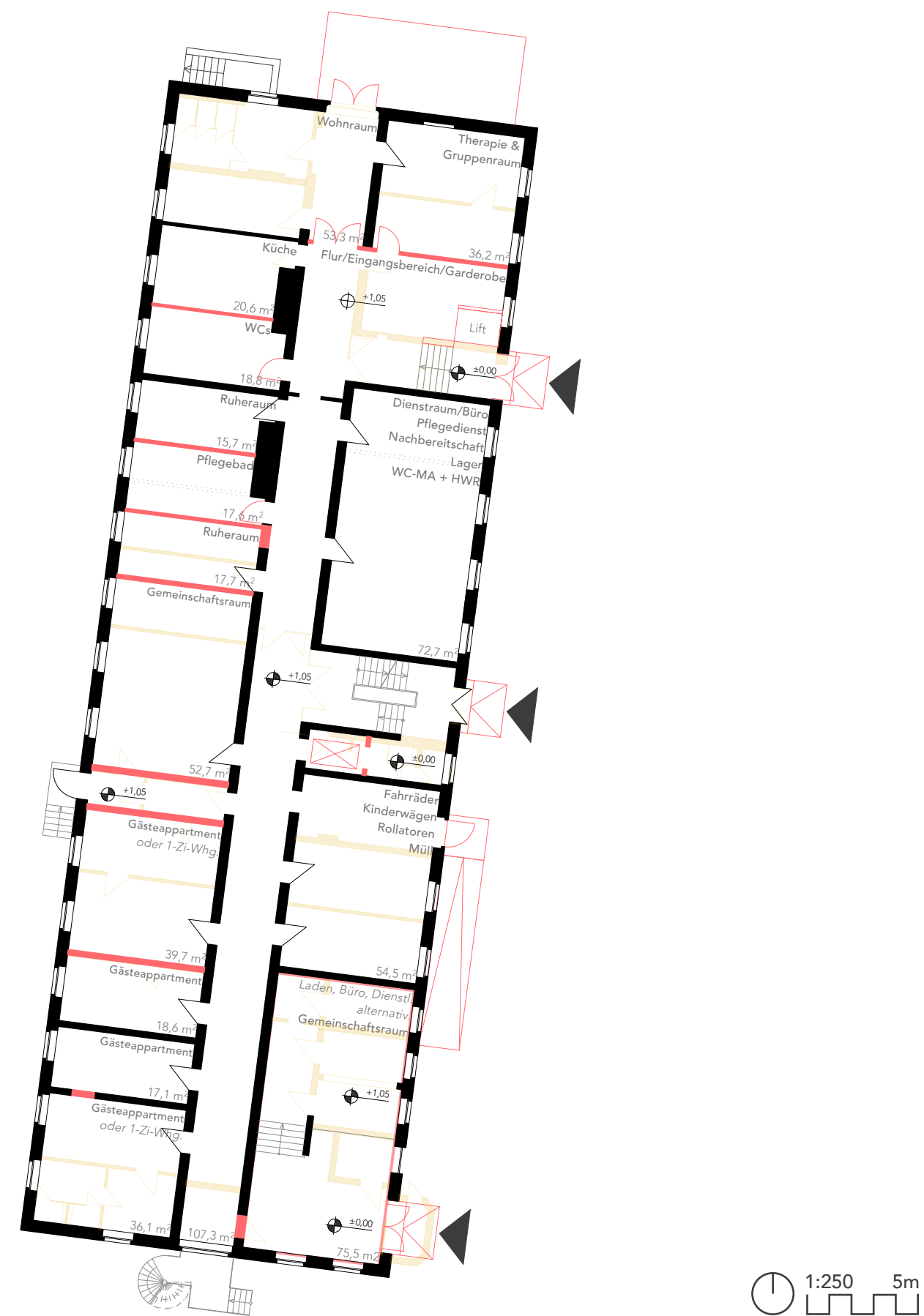
- Fokus auf 1- bis 2-Zimmerwohnungen, ergänzt durch große Familienwohnungen
- Wohngruppe für junge pflegebedürftige Menschen, inklusiven Wohngruppen, betreute Wohngruppen für Jugendliche und / oder Clusterwohnungen

aus Konzeptvorschlag der Fachbereiche 540 / 410.1 / 510.11
(12.01.2023)



Wohnen im Block 19

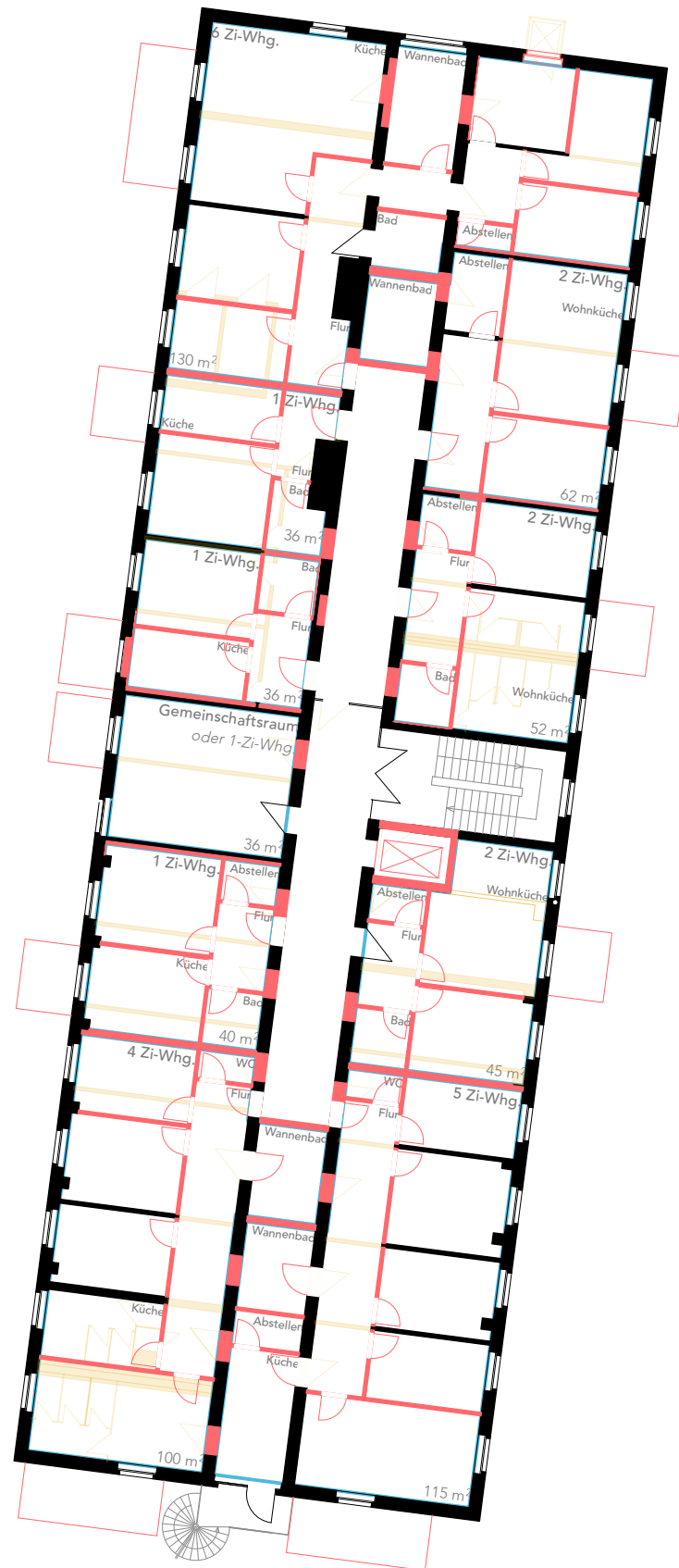
Grundriss & Raumplan Erdgeschoss



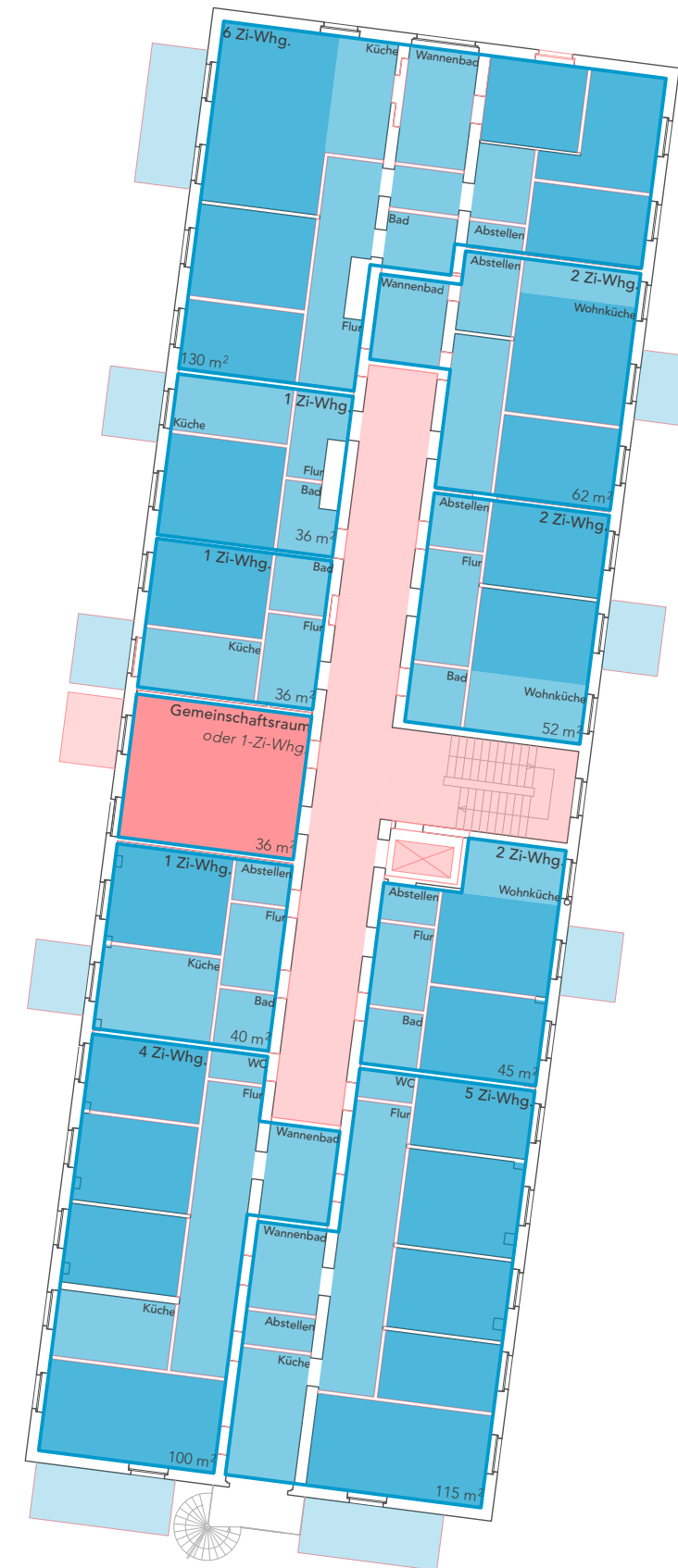
Im EG finden sich hauptsächlich Gemeinschaftsflächen und möglicherweise Gästeapartments für das gesamte Quartier. Außerdem ist eine Tagespflegeeinrichtung im Nordteil des Gebäudes denkbar, sowie Gewerberäume an der südlichen Ecke zur Ol-dentruper Straße.

Wohnen im Block 19

Grundriss & Raumplan Regelgeschoss



1:250 5m

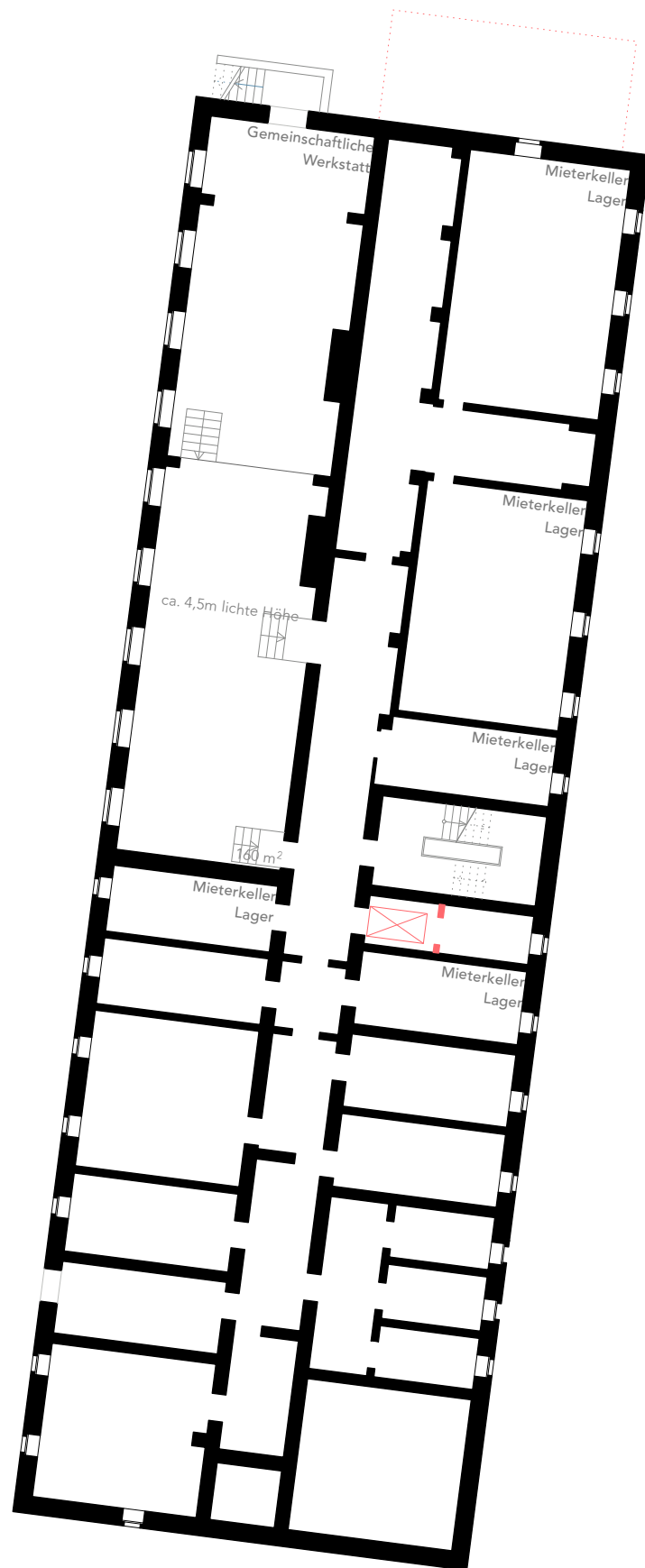


Im Norden und Süden des Gebäudes befinden sich gut belichtete große Familienwohnungen. Entlang des Ganges reihen sich kleine Wohnungen für 1-2 Personen, die aufgrund der Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes auch gut belichtet sind. In der Mitte des Gebäudes besteht Potenzial für Gemeinschaftsflächen.

Durch die Tiefe des Gebäudes bieten sich eine Struktur aus innenliegenden dienenden Flächen und gut belichteten Wohnräumen an der Fassade an.

Wohnen im Block 19

Grundriss Untergeschoss



1:250 5m



Im Untergeschoss gibt es den großen ehemaligen Technikanschlussraum der Kaserne. Er bietet mit seiner besonderen Höhe potenziellen Raum für Gemeinschaftsflächen für die Bewohner*innen, z.B. einen Werkraum.

Des Weiteren sind Mieter*innenkeller und Technikräume denkbar.

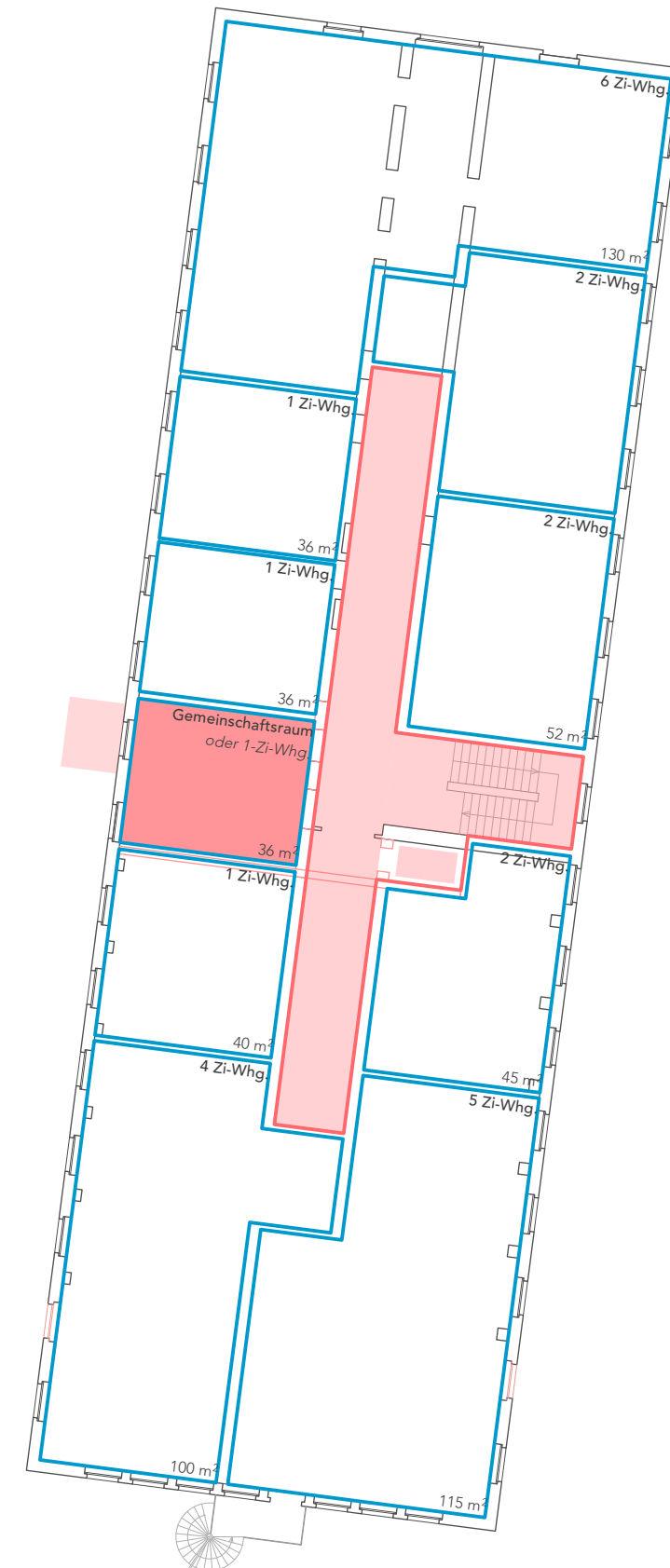
Wohnen im Block 19

Vielfältige Möglichkeiten der Wohnkonzepte

Der Block 19 bietet eine Vielfalt an Möglichkeiten für verschiedene Wohnkonzepte. So lassen sich, wie zuvor schon detailliert dargestellt, Regelgeschosse mit „normalen“ Wohnungen planen, die einen Fokus auf große Familienwohnungen und kleine 1-2 Zimmer-Wohnungen legen.

In der vorgeschlagenen Struktur wurde versucht, die Gangerschließung möglichst flächeneffizient beizubehalten ohne zusätzliche teure Treppenhäuser zu bauen. Sollte eine möglicherweise angestrebte Förderfähigkeit oder ein ambitioniertes Konzept es erfordern, die Gänge an ihren Enden zu belichten ist natürlich auch dies möglich, geht aber zu Lasten der Wohnfläche.

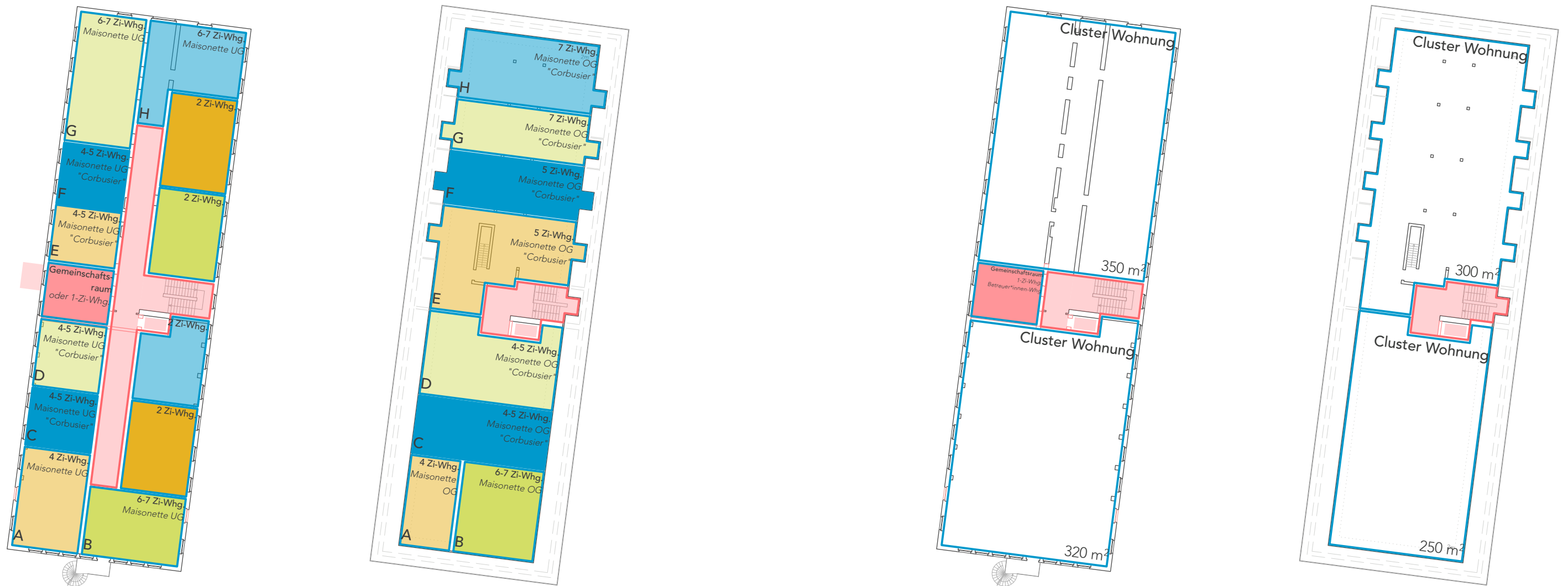
Im Folgenden sind zusätzlich alternative Wohnkonzepte vorgeschlagen, die sich mit dem Regelgeschoss verbinden bzw. mischen lassen und somit die Vielfalt der Möglichkeiten auch umsetzt. Im südlichen Bereich des 2. und 3. Obergeschosses bietet der Bestand noch mehr Freiheiten, da durch den großen Saal die tragende Struktur bereits verändert wurde.



1:250 5m

Wohnen im Block 19

Alternative Raumpläne 2. & 3. Obergeschoss



MAISONETTE WOHNUNGEN

In dieser Variante werden Maisonette-Wohnungen in den oberen beiden Geschossen vorgeschlagen. Die Wohnungen erstrecken sich im oberen Geschoss von West nach Ost, ähnlich dem Konzept der Unité de Habitation des Architekten Le Corbusier.

So können mehr Wohnungen zweiseitig belichtet werden und die Wohnfläche wird optimaler ausgenutzt. Der Umbauaufwand ist durch das Einfügen von innenliegenden Treppen größer und die Wohnungen sind nicht mehr alle barrierefrei.

CLUSTERWOHNUNGEN

Es ist auch möglich große Wohneinheiten mit bis zu 350 m² Wohnfläche zu bilden. Diese können für gemeinschaftliche Wohnformen, bspw. eine Mehr-Generationen-WG in eine Clusterwohnung, individuell gestaltet werden. Sie bieten das Potenzial (betreute) Wohngruppen oder Wohnheime zu beherbergen. Die Großwohnungen bieten jeweils Platz für 8 - 16 Personen.

Auch eine Kombination aus Cluster- und Maisonettekonzept ist denkbar.

Neubau am Quartiersplatz

Grundriss Erdgeschoss



RAUMPROGRAMM

- Ladenlokale & Lager
- Praxis/-Dienstleistungsräume
- Fahrrad- & Müllräume
- Entrée Obergeschosse (Praxen & Wohnen)

Die offenen und einladenden Erdgeschosse bieten die Möglichkeit unterschiedlich große Ladenlokale je nach Bedarf anzubieten. Denkbar sind, wie hier gezeigt, bspw. 6 Lokale zwischen 70 m² und 150 m².

Zudem gibt es repräsentative Zugänge zu den Obergeschossen.

Neubau am Quartiersplatz

Grundriss 1. + 2. Obergeschoss



1:250 5m

RAUMPROGRAMM

- Praxis/-Dienstleistungsräume

Im 1. und 2. Obergeschoss finden insbesondere Gesundheitsdienstleistungen Platz. Die Grundrisse sind flexibel gestaltbar. Es wäre denkbar je nach Bedarf zusätzlich Wohnen anzubieten.

Neubau am Quartiersplatz

Grundriss ab dem 3. Obergeschoss



1:250 5m

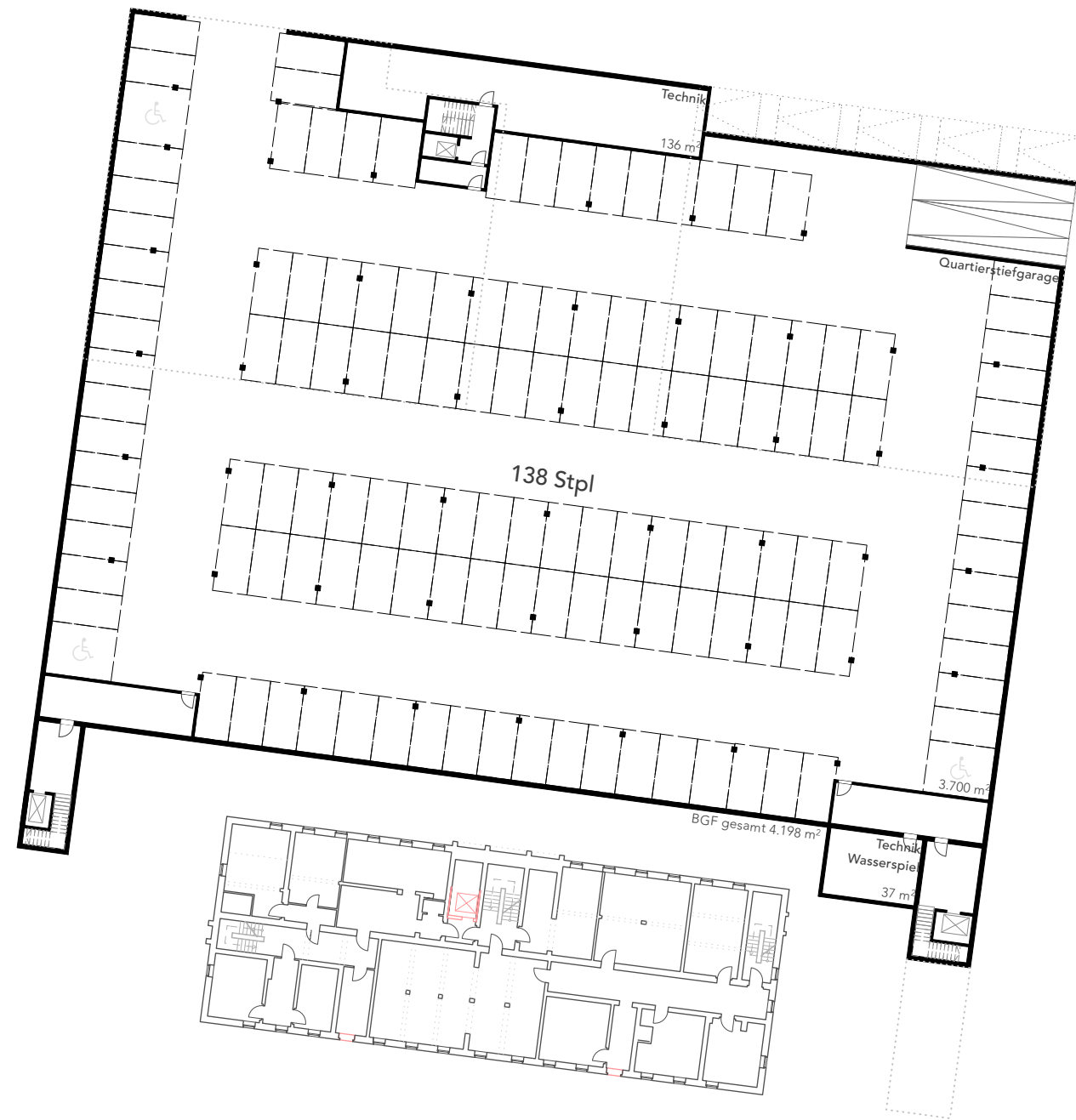
RAUMPROGRAMM

- Wohnungen

Ab dem 3. Obergeschoss können Wohnungen in unterschiedlichen Größen angeboten werden. Es ist hier von Vorteil, die Konstruktion so zu gestalten, dass die Grundrisse flexibel gestaltbar sind.

Tiefgarage unter dem Platz

Grundriss Untergeschoss

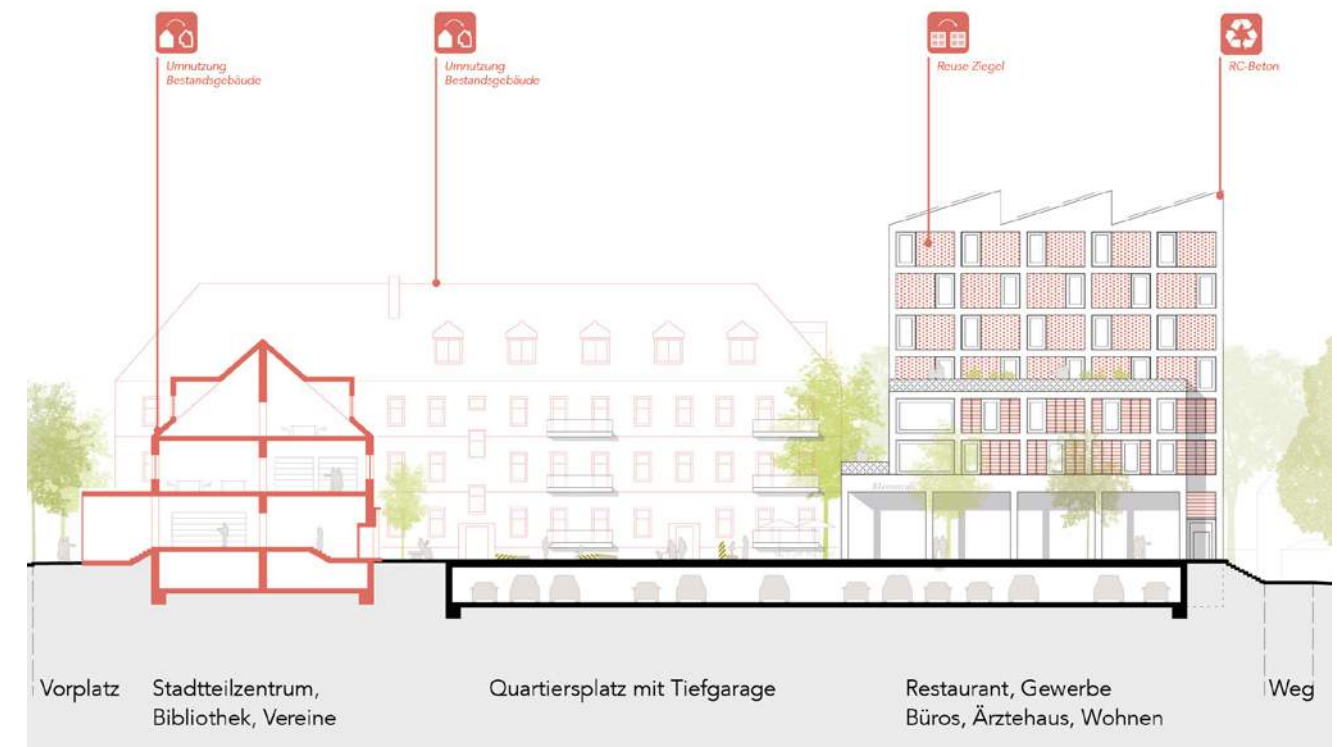


1:500 10m

Im Untergeschoss des Neubaus, auf einer Ebene leicht unter dem Niveau des aktuellen Exerzierplatzes entsteht eine von drei Quartiersgaragen im neuen Quartier. Die vorhandene Topografie erleichtert hier den Bau einer solchen Tiefgarage. Im vorgeschlagenen Entwurf werden 138 Stpl. sowie Technikflächen unter anderem für das Wasserspiel auf dem Quartiersplatz nachgewiesen.

Die Abstimmung der Struktur der Tiefgarage mit der Konstruktion der Gebäude darüber muss im Architekturentwurf geprüft und gegebenenfalls optimiert werden. Insbesondere auch die Fluchtweglängen zu den Seiten sind bindend, da die Ausgänge am Rand des Quartiersplatzes, sowie in den Gebäuden liegen werden.

Der Entwurf ist außerdem mit dem möglichen Erhalt einer Fernwärmetrasse nördlich des Block 1 abzustimmen.



Nord-Süd-Schnitt, Blick auf Block 19 (o. Maßstab)

Community Sports Hangar

Urbane Sportarten im Rochdale Park



Community Sports Hangar

Sport im Park



Der Block 12 wird zum Zentrum für urbane Sportarten, wie 3X3, BMX, Skaten, Mountainbiking und weitere. Die räumlichen Potenziale der großen Halle werden durch funktionale Raumtrenner und eine Hochebene entfaltet. Der große Hallenraum bleibt so erhalten.

Der südliche Teil der Halle wird geöffnet. Es bleibt nur die Überdachung stehen, welche ein jederzeit zugängliches „Urban Sports“ Angebot mit Regenschutz schafft. Die Halle ist eng verknüpft mit Sportangeboten im Park, wie bspw. den Flächen vor der Halle und dem Parcour im Ruinengarten.

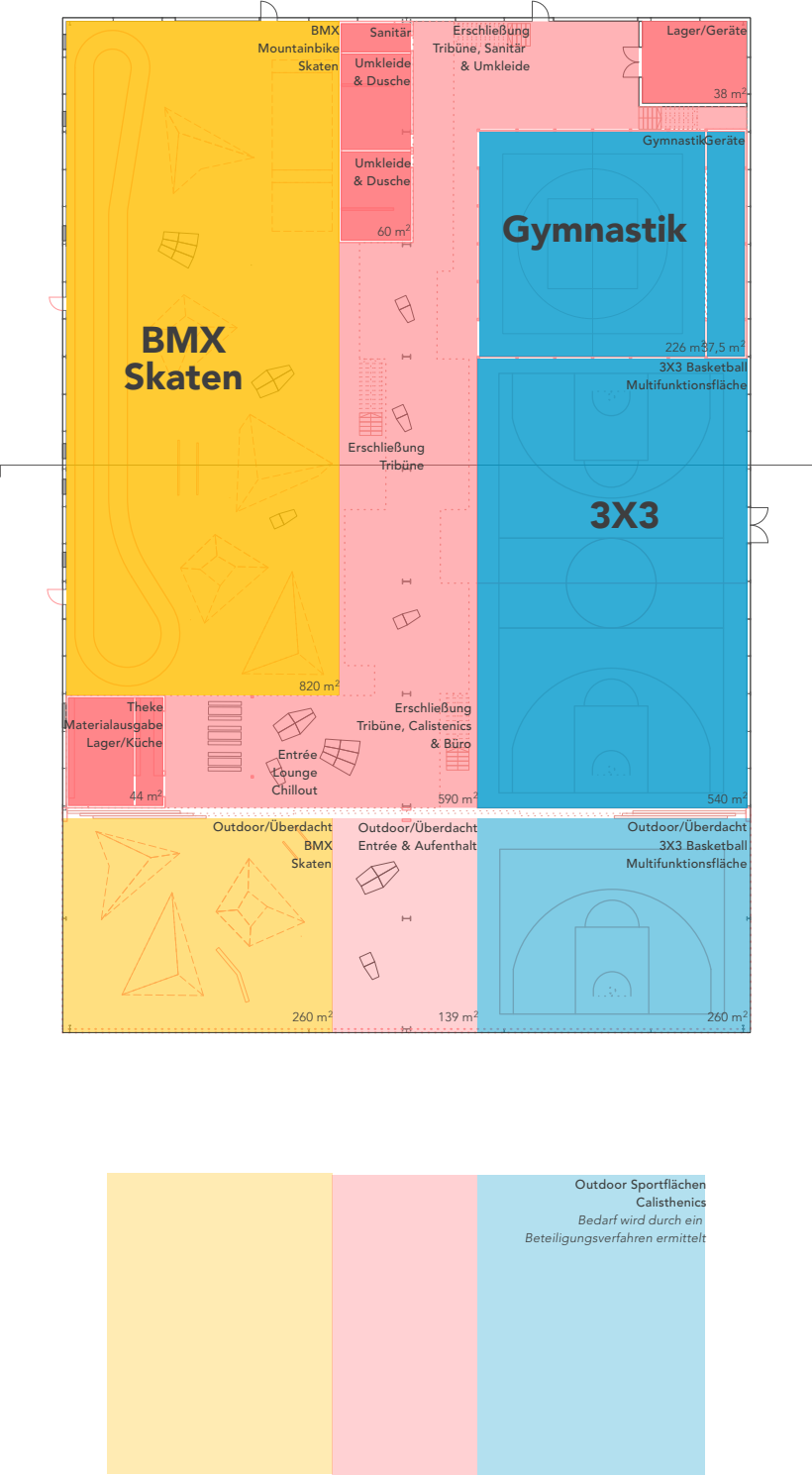
Ein Großteil der Aufbauten in der Halle sollte modular und flexibel auf- und abbaubar sein. Bspw. können 3X3-Felder mit relativ geringem Aufwand für andere Veranstaltungen oder Turniere, zeitweise rückgebaut oder verlegt werden.

RAUMPROGRAMM

- Fläche zum Aufbau modularer 3x3-Courts (14x18m pro Court)
- Holzrampenpark mit Pumptrack für BMX, Skaten, Mountainbike (800 - 1200 m²)
- Gymnastikraum
- Geschäftsstelle / Büros des Betreibers
- Geräteräume
- Sanitärräume und Umkleiden
- Chill-Out-Area, Gastro, Materialausgabe
- Calisthenics, Bouldern, Parcour
- Außenbereiche frei zugänglich, überdacht

Community Sports Hangar

Ergeschoss-Lageplan & Raumplan

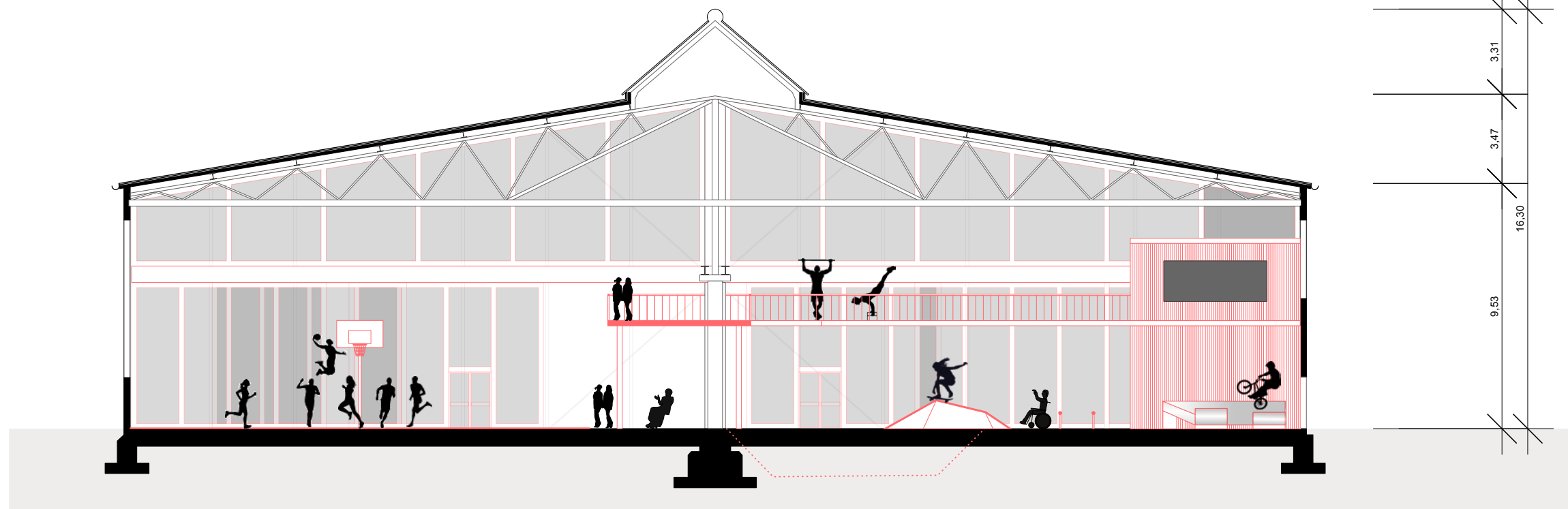


Community Sports Hangar

Schnitt

URBANE SPORT AUF ZWEI EBENEN

Der Hangar wird durch eine offene Hochebene in zwei große Raumbereiche getrennt. Die obere Ebene bietet Platz für Calisthenics und Entspannungsbereiche, dient als Zuschauertribüne und Zugang zu Umkleiden und Büroräumen.



1:200 5m

Community Sports Hangar

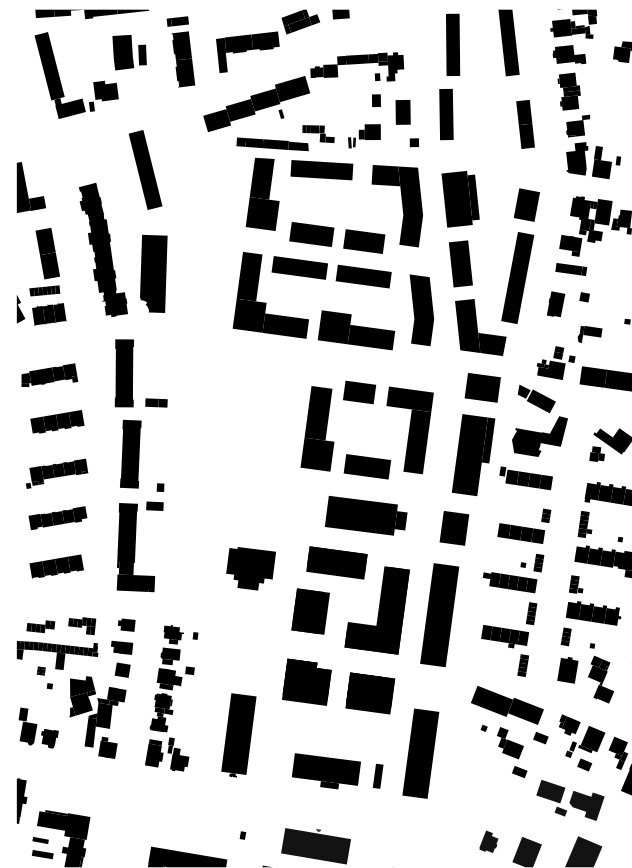
Impression



Community Sports Hangar

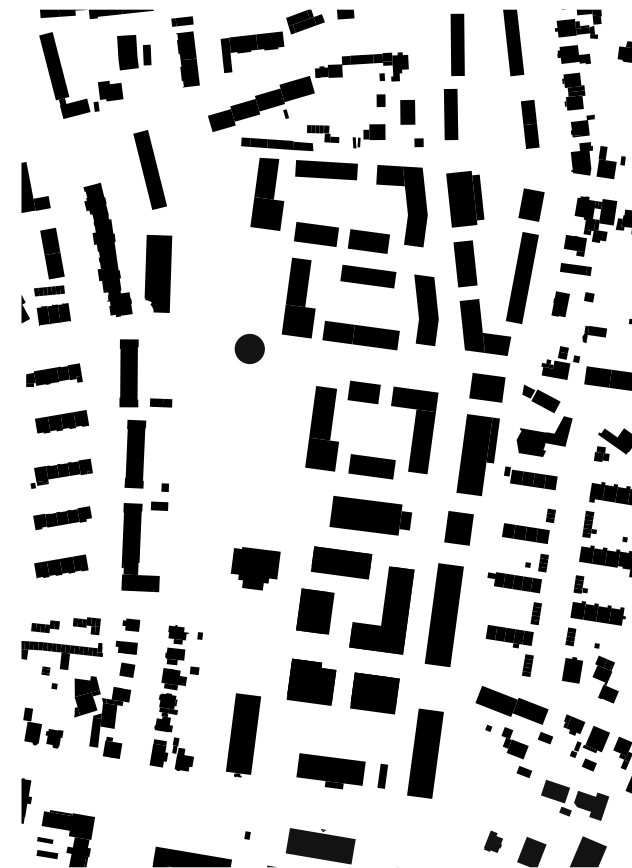
Alternative Planung

Im Rahmen der Konzeptstudie wurde auch der Rückbau der Halle geprüft. Drei mögliche Konzepte einer alternative Bebauung wurden grundsätzlich in Betracht gezogen. Abgewägt wird jeweils zwischen dem Verlust des Sportangebotes von mindestens 3000 m² BGF und einem Zugewinn an Wohnfläche.



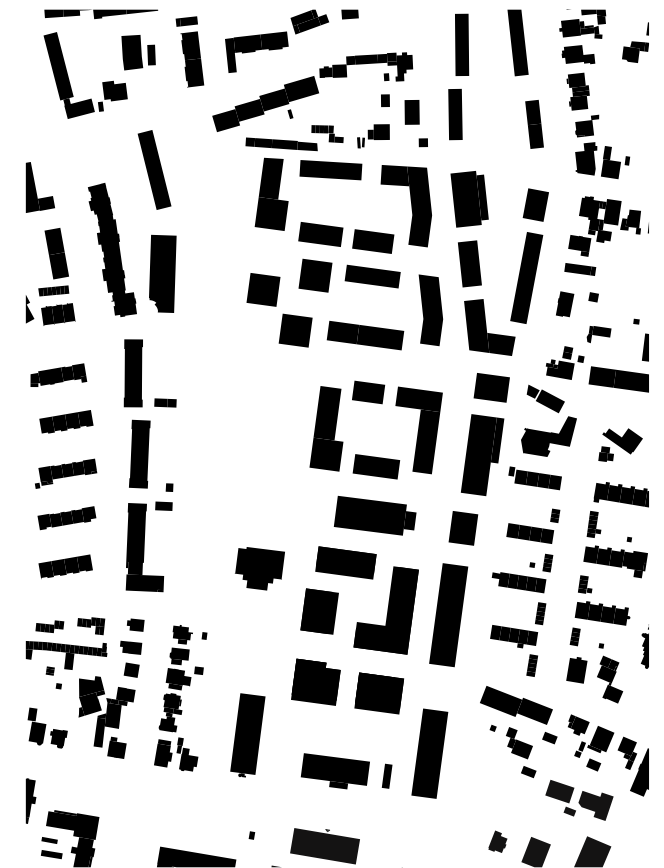
01 Westseite Halle definiert und erweitert Wohnbaufeld

- Schaffung von „möglichst viel“ zusätzlichem Wohnraum
- wenig Raum für die Renaturierung des Lonnerbachs
- Park hier eng ohne „Flair“ des Bestandes
- Zugewinn an Wohnfläche ca. 4.740 m² und damit ca. 50 Wohnungen



02 Stufung der Raumkante zum Park

- freiwerdende Landschaft als Raum für Sport nutzbar
- Pavillon bringt Nutzungen in den Park (Prinzip der Kantine wird erweitert)
- Zugewinn an Wohnfläche ca. 2.250 m² und damit ca. 24 Wohnungen

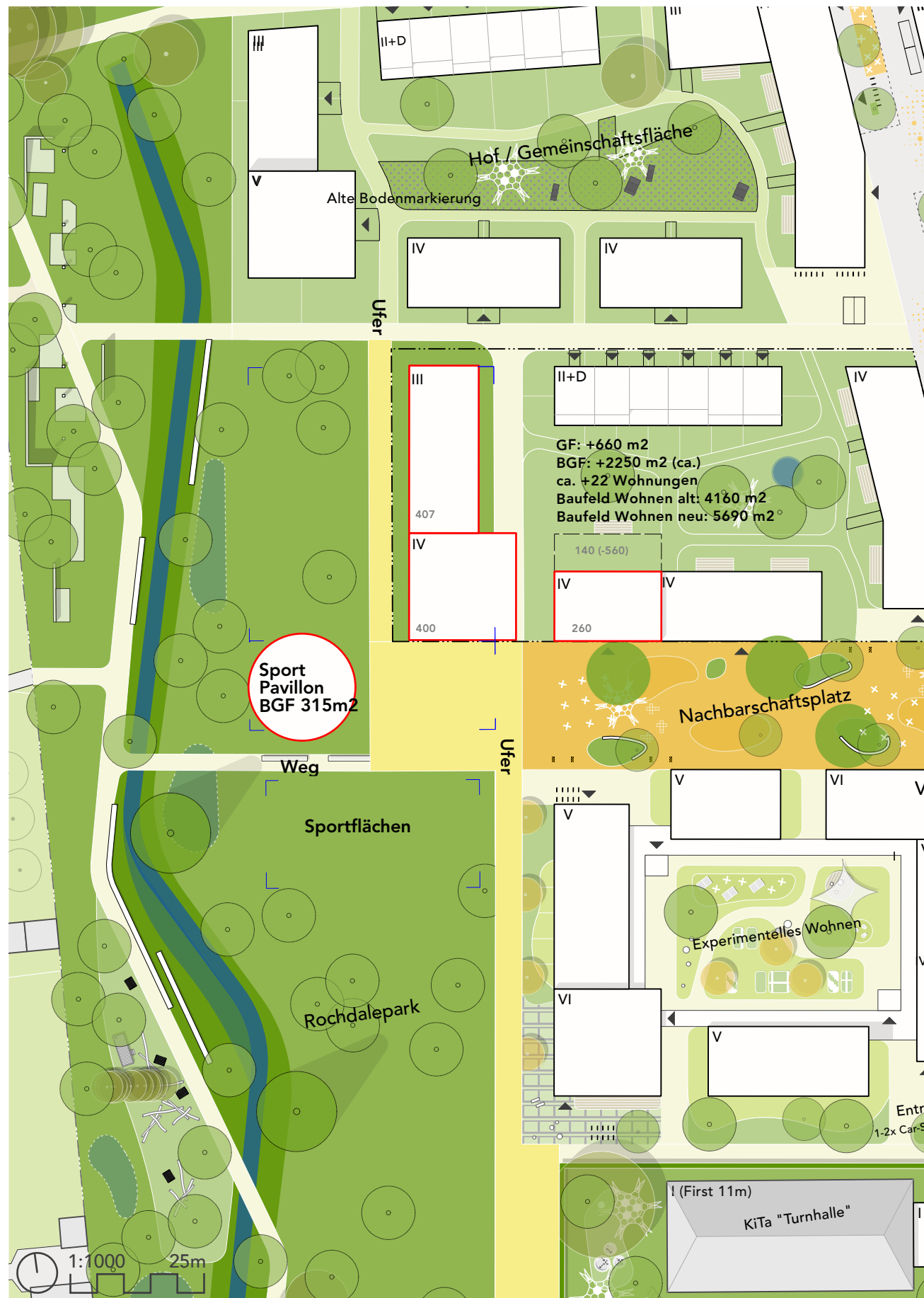


03 Solitäre im Park

- offene Baustruktur ermöglicht Ein- und Ausblicke
- Frei Platzierung der Baukörper möglich
- Zugewinn an Wohnfläche ca. 3.900 m² und damit ca. 41 Wohnungen

Community Sports Hangar

Alternative Planung



Die Variante 2 wird städtebaulich am verträglichsten eingestuft. Der Park gewinnt an Fläche hinzu, was insbesondere die Situation um den Lonnerbach entspannt. Die „verlorenen“ Sportfunktionen können im Freiraum und durch einen Sportpavillon zu einem kleinen Teil kompensiert werden.

Der Zugewinn an Wohnraum ist mit 24 Wohnungen nicht umfangreich. Die große Halle geht als Wahrzeichen am Park und im Quartier verloren. Das alternative Sportangebot im Freien ersetzt nicht die Möglichkeiten, welche die Halle bietet.

Der Rückbau der Halle wird nicht empfohlen.

Alte Kantine

Raum für bürgerschaftliches Engagement



Alte Kantine

Impression der temporären Nutzung Transurban, Kantine links



Alte Kantine

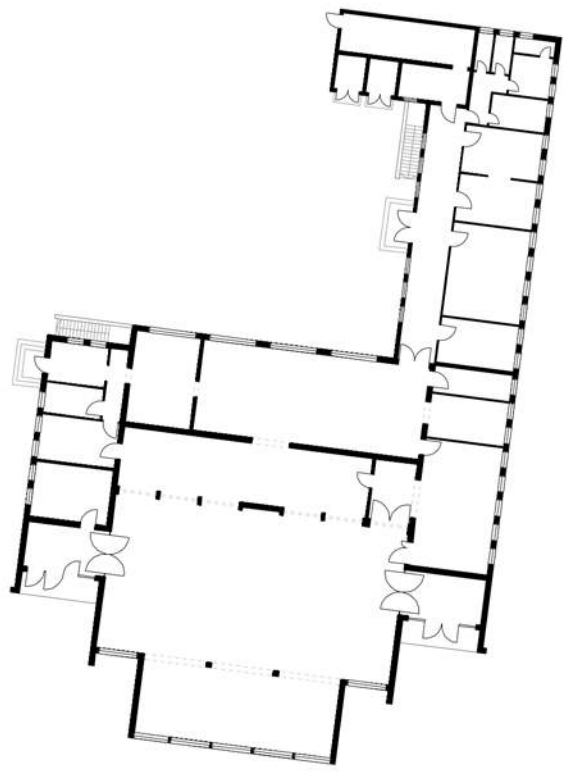
Auswahl der Umbauvariante



Im Rahmen der Umnutzungsprüfung wurde der in der Nachbar*inenschaft gewünschte Kompletterhalt der Alten Kantine betrachtet. Dieser ist städtebaulich nicht zu empfehlen, da er nördliche Flügel den Park zu sehr einnimmt und die Bebauung vom Park abschirmt.

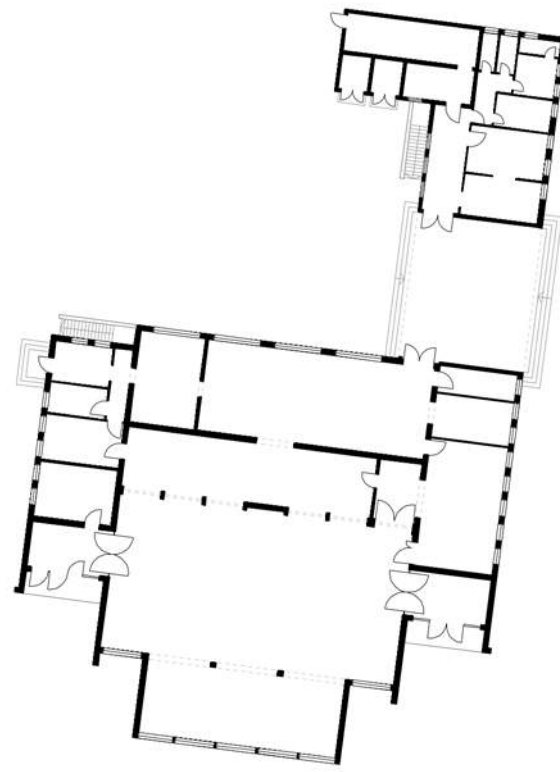
Alte Kantine

Auswahl der Umbauvariante



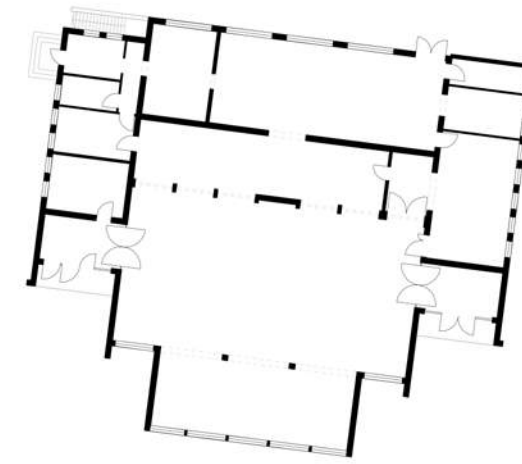
KOMPLETTERHALT

Das Raumangebot des Flügels wiegt den stadträumlichen Nachteil nicht auf, da genug Fläche im sonstigen Gebäudevolumen zu Verfügung steht.



ÖFFNUNG DES FLÜGELS

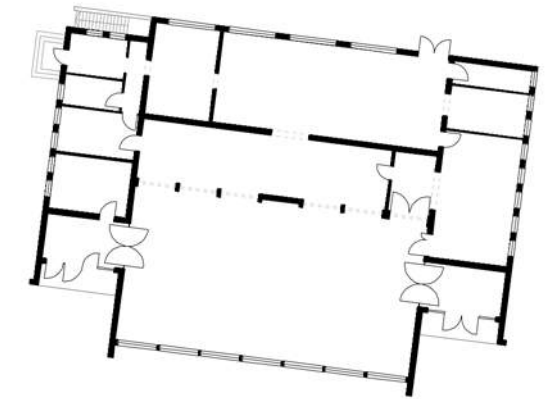
Bei einer theoretisch möglichen Öffnung des Flügels stehen Aufwand und Effekt nicht im Verhältnis. Die trennende Wirkung des Flügels würde nicht aufgehoben werden. Der Keller mit seiner Oberkante über dem Geländeneiveau stellt eine zusätzliche Barriere dar oder wird trotz Erhalt niedrig und nicht nutzbar.



RÜCKBAU DES FLÜGELS

Beim Rückbau des Flügels entsteht ein wohldimensionierter Baukörper im Park mit ausreichend Raum für vielfältige Nutzungen. Im Park entsteht eine große Fläche für die Nutzer*innen des Parks und die Retention des Regenwassers.

-> Wahl

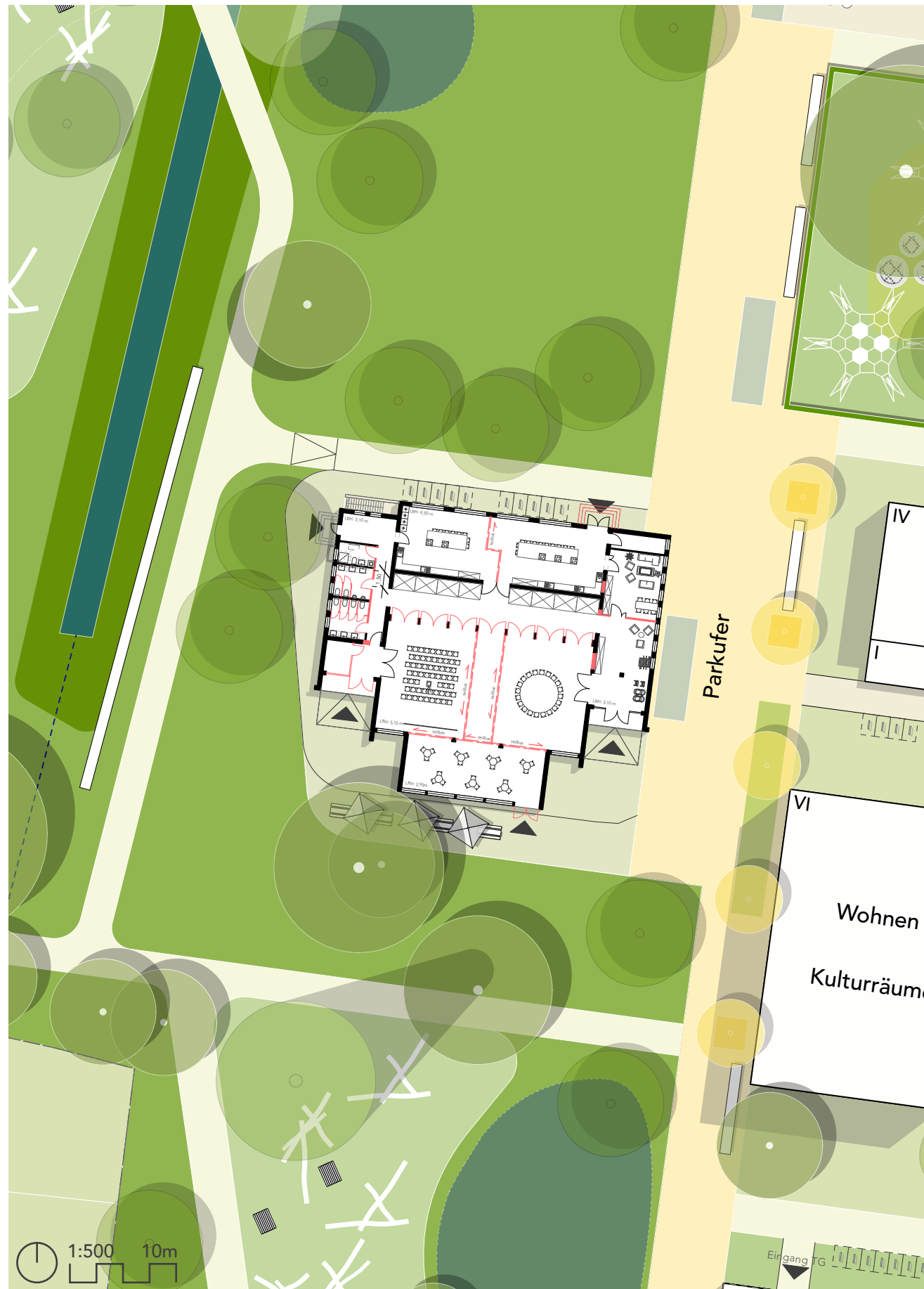


+ RÜCKBAU SÜDL. ANBAU

Ein Rückbau des südlichen nachträglich errichteten Anbaus würde zwar optisch die ursprüngliche sehr wohldimensionierte Südfassade wiederherstellen. Allerdings geht hier gut nutzbarer gebauter Raum verloren.

Alte Kantine

Raumprogramm & Flächen



Die „Alte Kantine“ wird ein bürgerschaftlich getragener offener Projektraum. Sie bietet Räume für diversen Initiativen. Hinzu kommen Backstage-/ und sonstige Nebenräume, die für diese Nutzung interessant sind.

Der ehemalige große Speiseraum wird zum teilbaren Veranstaltungsraum. Die vorhandene Ausstattung der integrierten Küche kann, aktiviert und genutzt werden. Initiativen benötigen häufig auch Küchenausstattung. Hier steckt Potenzial in der vorhandenen Infrastruktur und den bestehenden Anschlüssen.

Die Räumlichkeiten werden inklusiv gestaltet, sodass sie für die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzer*innengruppen Platz für Differenzierung bieten. So gibt es Ruheräume und Räume für Kinder.

Die Kellerräume können als Lagerräume genutzt werden. Durch den Außenzugang am Park eignet sich dieser auch als Lager für Außenmöblierung.

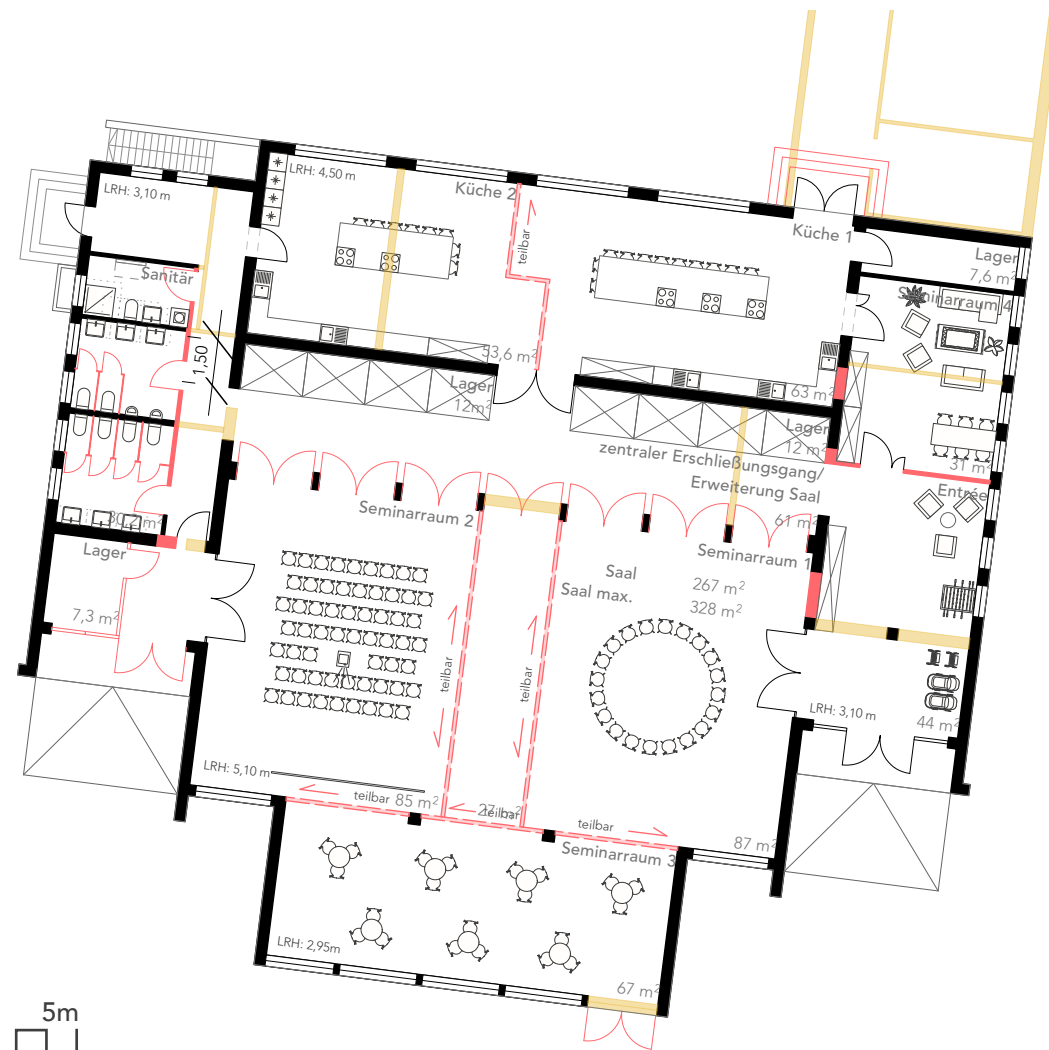
Ein bürgerschaftlich getragener Raum kann sich mit dem kommunalen STZ am Quartiersentrée vernetzen und komplementäre Angebote bereitstellen.

Im Außenraum bleiben Bestandsflächen erhalten, die als Terrasse dienen können. Die Kantine liegt mit ihren umgebenden Flächen als Insel Bestandsinsel im neuen Rochdale-Park.

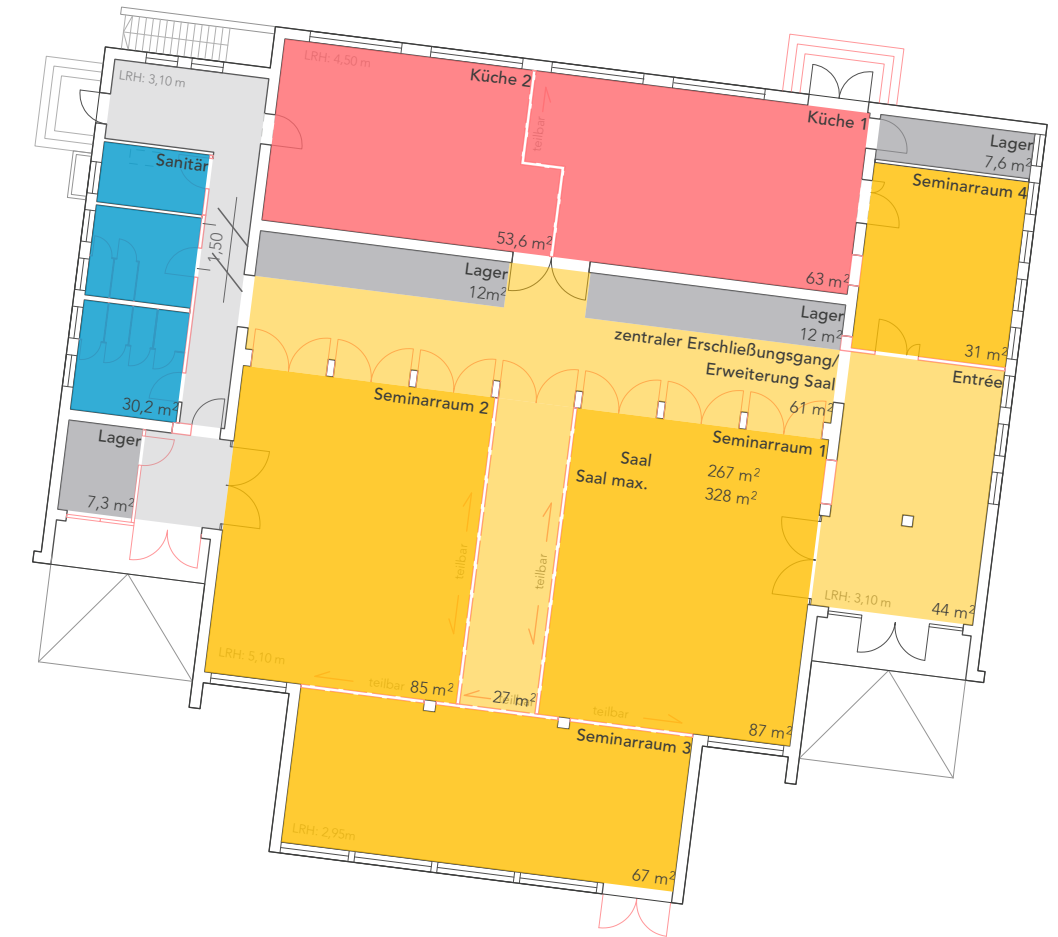
Die zwei folgenden Varianten verfolgen ein ähnliches Raumprogramm und eine ähnliche Struktur. Sie unterscheiden sich hauptsächlich im Umfang des Eingriffes in die Struktur (neben dem Abriss des nördlichen Traktes).

Alte Kantine I

Grundriss & Raumplan



Der große Speisesaal wird zu einem teilbaren Projektraum, der durch verschiebbare Akustiktrennwände bis zu 3 Gruppen gleichzeitig Raum bietet. Ein Entree am Parkufer empfängt die Nutzer*innen. Die große Küche ist teilbar in zwei gleichzeitig nutzbare Küchen. Es gibt einen kleinen zusätzlichen Seminarraum zur Differenzierung. Die

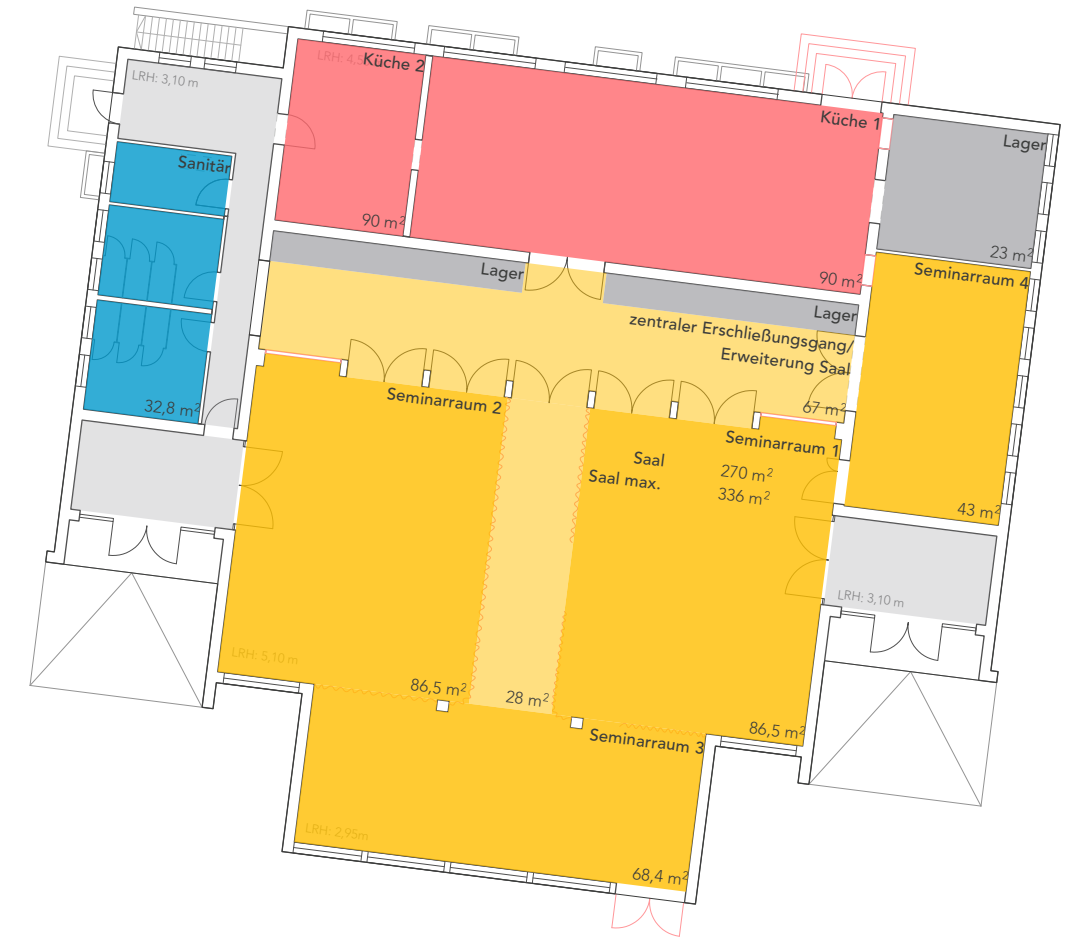
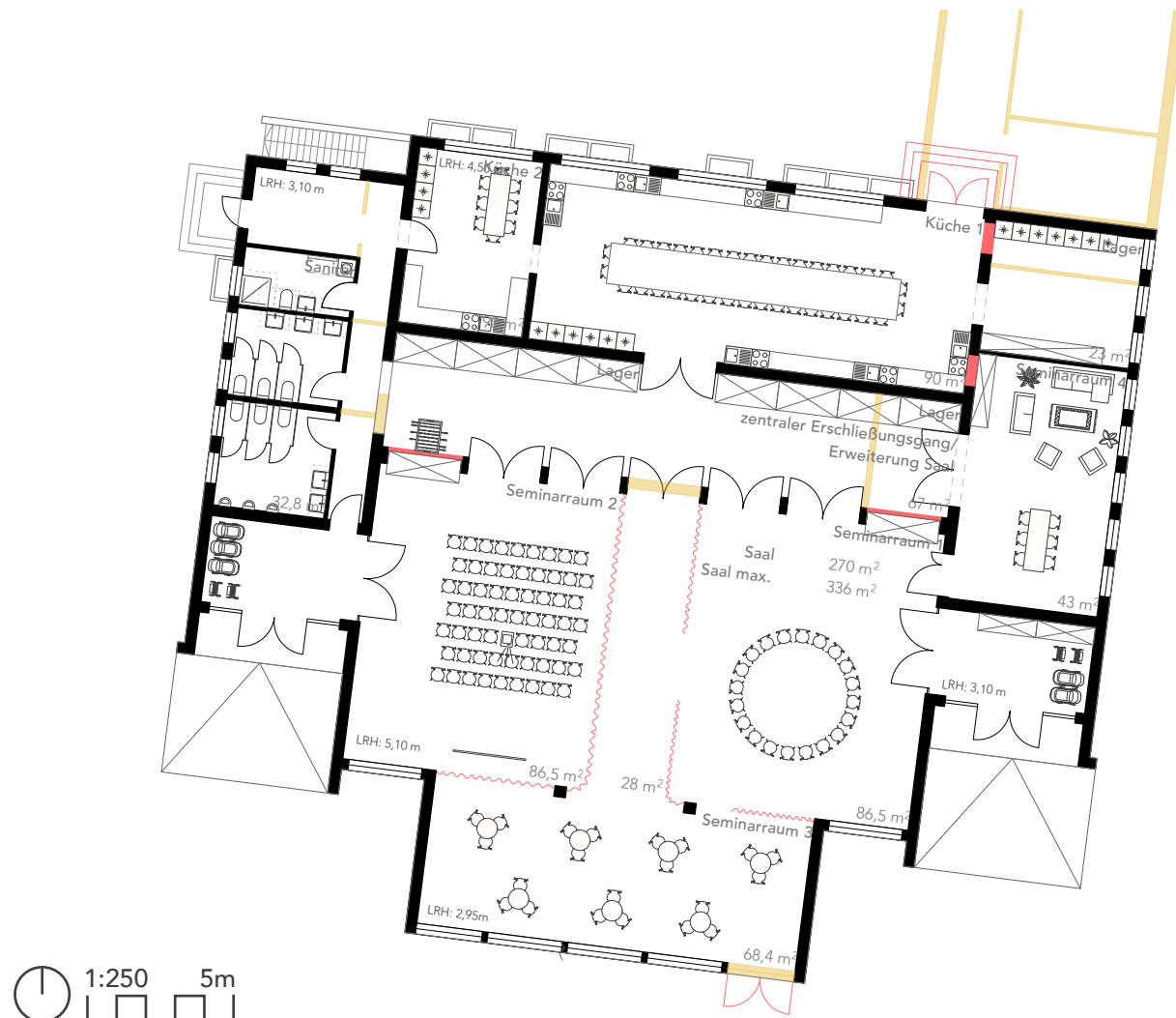


ehemalige Küchenausgabe dient als Verteiler und mit großen Einbauschränken auch Lager für unterschiedliche Gruppen, Technik und Bestuhlung.

In dieser Variante ist der Umbauaufwand etwas größer als bei der folgenden.

Alte Kantine II

Grundriss & Raumplan



Diese Variante ähnelt der Variante I. Sie bietet vergleichbare Einrichtungen bei einem geringeren Umbauaufwand. Das Entree befindet sich dadurch direkt im großen Projektraum.

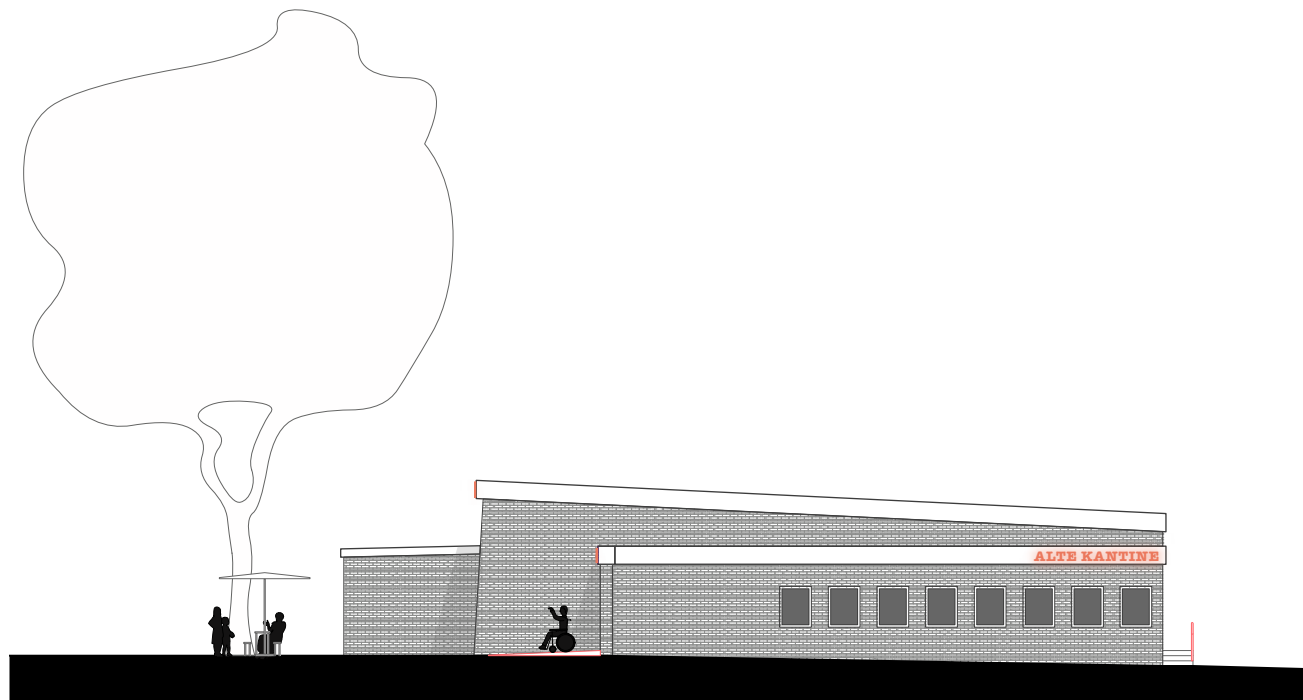
Alte Kantine

Ansichten



Die größte äußerliche Änderung ist der Rückbau des nördlichen Flügels. Zudem bekommt die Alte Kantine eine zusätzliche Tür, um allen Seminarräumen einen direkten Außenzugang zu ermöglichen.

Große Leuchtschriften könnten die Nutzer*innen weithin sichtbar empfangen.



1:250 5m

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Remiseparken Copenhagen, Coast Studio, 2020
<https://www.architonic.com/de/project/bogl-landscape-architects-remiseparken/20180063> Berlin 2023

Abb. 2 - Acitivity Landscape Kastrup 2, Masuplanning
<https://www.masuplanning.com/project/activity-landscape-kastrup-2/> Berlin 2023

Abb. 3 - Parkanlage Fuerstenwalder Allee, Hoch C
<https://www.hochc.de/projekt/parkanlage-fuerstenwalder-allee.html> Berlin 2023

Abb.4 - Brooklyn Botanic Garden, mvvainc
<https://www.mvvainc.com/projects/brooklyn-botanic-garden> Berlin 2023

Abb. 5 - Woner Wood – A Loop of Movement, Vega Landskab
<http://landezine.com/wonder-wood-by-vega-landskab/> Berlin 2023

Abb. 6 – Ashurst Wild Play Site, New Forest National Parks
<https://www.newforestnpa.gov.uk/conservation/landscape-partnership/projects/wild-play/> Berlin 2023

Abb. 7 - Solvallsparke, Karavan Landskaparkitekter
<https://landezine.com/sollvallsparken-by-karavan-landskapsarkitekter/> Berlin 2023

Abb. 8 - Box hill Gardensmulti purpose area, ASPECT Studio
<https://landezine.com/box-hill-gardens-multi-purpose-area-by-aspect-studios/> Berlin 2023

Abb. 9 - Acitivity Landscape Kastrup 2, Masuplanning
<https://www.masuplanning.com/project/activity-landscape-kastrup-2/> Berlin 2023

Abb. 10 - Rather Korso, DTP, Nikolai Benner
<https://landezine.com/rather-korso-by-dtp/> Berlin 2023

Abb. 11 - Hvidovre Sundhedshu, Masuplanning
<https://www.masuplanning.com/project/hvidovre-sundhedshus/> Berlin 2023

Abb. 12 - Woner Wood – A Loop of Movement, Vega Landskab
<http://landezine.com/wonder-wood-by-vega-landskab/> Berlin 2023

Abb. 13 - Xian City sports park,
<https://www.archdaily.com/967531/xian-city-sports-park-landscape-improvement-project-china-northwest-architecture-design-and-research-institute/6128b276f91c811ef600005e-xian-city-sports-park-landscape-improvement-project-china-northwest-architecture-design-and-research-institute-photo>, Berlin 2023

Abb. 14 - Sportspark Muehlheim Styrum, DTP
<https://dtp-essen.de/projekte/sportpark-muehlheim-styrum> Berlin 2023

Abb.15 + 16 - Ruinengarten, Tanja-lincke Architekten
<https://tanja-lincke-architekten.com/ruinengarten/> Berlin 2023

Abb. 17 - Arkadien Winnenden Ramboll Studio Dreiseitl
<https://landezine.com/arkadien-winnenden-by-atelier-dreiseitl/> Berlin 2023

Abb. 18 - Eine der beliebtesten Rinnen im Tiefbau. BIRCOsir®, die Entwässerungsrinne für Straßen und Parkplätze, Birco
<https://www.birco.de/startseite-birco/> Berlin 2023

Abb. 19 - Waar worden deze permanente tuinstraten gerealiseerd? Pilotproject Tuinstraten, Antwerpen
<https://www.antwerpen.be/info/59d738412d2a3cb90c44cce/pilotproject-tuinstraten> Berlin 2023

Abb. 20 - Wohnsiedlung Hardegg, Bern, La.Arch.KrebsundHerde
<https://krebssundherde.ch/projekte/wohneuebau-hardegg-bern-2/> Berlin 2023

Abb. 21 - Vallastaden: A diverse, bottom-up housing development, Johanna Palmqvist
https://nordregio.org/sustainable_cities/vallastaden/ Berlin 2023

Abb. 22 - Ladywell Fields, BDP
<https://www.bdp.com/en/projects/f-l/ladywell-fields/> Berlin 2023

Abb. 23 - Ladywell Fields BDP, Landzine
<http://landezine.com/ladywell-fields-by-bdp/> Berlin 2023

Abb. 24 - Creating a Swale, Saxon Holt
<https://www.thisoldhouse.com/driveways/21018862/best-drainage-systems-to-deal-with-storm-water> Berlin 2023

Abb. 25 - De quoi fédérer toute la communauté apprenante, des animaliers aux horticoles en passant par les aménageurs, Commerce et Horticulture au Cœur de la Bretagne
<https://blogs.lyceecfadumene.fr/exploitation/2014/03/26/la-noue-du-mene-une-solution-contre-les-inondations/> Berlin 2023

Abb. 26 - Charenton-le-Pont Town Centre, Agence Babylone
<https://landezine.com/charenton-le-pont-town-centre-by-agence-babylone/> Berlin 2023

Abb. 27 - Innenstadt, Bad Salzuflen, Scape Landscapsarchitekten
<https://scape-net.de/scape-projekte/innenstadt-bad-salzuflen/>

Abb. 28 - New Siege of the Deaconry Bethanien, Hotel Placid, Neuland ArchitekturLandschaft
<https://landezine.com/new-siege-of-the-deaconry-bethanien-hotel-placid-by-neuland-architektur-landschaft/> Berlin 2023

Abb. 29 - Park am Gleisdreieck, Berlin - Sommer 2022, Leonard Grosch, Loidl
<https://atelier-loidl.de/de/gleisdreieck-nach-10-jahren> Berlin 2023

Abb. 30 - Park am Gleisdreieck (Ostpark) 30, Lienhard Schulz
[https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Park_am_Gleisdreieck_\(Ostpark\)_30.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Park_am_Gleisdreieck_(Ostpark)_30.jpg) Berlin 2023

ROCHDALE – KREISLAUF – QUARTIER

planungsteam
ROCHDALE

bbz Landschaftsarchitekten
Timo Herrmann
Heidestraße 50, 10557 Berlin
Email: office@bbzberlin.de

Studio Schultz Granberg
Städtebau und Raumstrategien
Mühlenstraße 42, 13187 Berlin
Email: studio@schultzgranberg.org

TAFH Münster GmbH
Siedlungswasserwirtschaft
Hüfferstraße 27, 48149 Münster
Email: uhl@fh-muenster.de

Concular
Materialkreisläufe
Röndbergstraße 28a, 12053 Berlin
fore@ameel@concular.com

Stete Planung
Mobilität und Verkehr
Sandbergstraße 65, 64285 Darmstadt
kontakt@steteplanung.de