

Kennziffer: 290321

## **Erläuterungstext LOS 3 - Kreishaus – Neues Leben am Tor zur Stadt**

### **1 Übergeordnete Ziele**

#### **1.1 Der Platz am Veerßer Tor / ZOB Rathaus**

An dem Platz des ehemaligen Kreishauses entsteht ein neues Urbanes Viertel. Zwischen Marktcenter und der Altstadt, sowie dem ZOB Rathaus und den Illmenauauen gelegen bieten sich optimale Bedingungen, die alle Bedürfnisse des Wohnens sowie für Gewerbe und Dienstleistungen erfüllen.

Jedoch bietet der Ort auch einige Hürden. So befinden sich im direkten Kontext vornehmlich großformatige Gebäude für Dienstleistungen, sowie das südlich gelegene Marktcenter. Die Bebauung wirkt durch die Formate und Nutzung sehr anonym und Introvertiert. Den Stadtraum prägen, Gewerbe, Büros und Transit.

#### **1.2 Städtebauliche Ziele**

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es dieser Introvertiertheit durch Wohnnutzungen und einer belebten Erdgeschosszone einen lebendigen Gegenpart zu bieten und so zur Diversität in diesem Gebiet beizutragen.

Dafür stellt sich der Entwurf selbstbewusst in den Stadtraum und bildet einen sechs geschossigen Hochpunkt in Richtung ZOB. Räumlich bildet sich dadurch ein Pendant zu dem Sparkassengebäude. Ein neues Tor zur Stadt entsteht, nun gleichberechtigt zwischen Wohnen und Arbeiten.

Da in der direkten Umgebung kaum Wohnbebauung vorhanden ist, ist es notwendig den Kontext einer lebenswerten alltäglichen Umgebung selbst zu schaffen in dem eine eigene Nachbarschaft neu entstehen kann, in der man verweilen, sich begegnen, austauschen und gut leben kann.

#### **1.3 Nachbarschaft und Gemeinschaft**

Nachbarschaft ist ein wichtiger Teil des Wohnens. Menschen die Ihre Nachbarschaft kennen, können sich gegenseitig helfen, fühlen sich ihrer Umgebung verbunden und sind bereit Verantwortung in ihrem Umfeld zu übernehmen. Es fällt einfacher aufeinander Rücksicht zu nehmen und Probleme können konfliktfrei gelöst werden.

Die Seniorin kann mal auf die Kinder aufpassen, die Nachbar:innen mal einen Einkauf erledigen, jemand kann mal helfen ein Regal aufzubauen.

Partizipation ist dabei integraler Teil. Das Wichtigste dafür ist der Platz sich zu entfalten und begegnen zu können um sich auszutauschen und kennenzulernen. Drei Kernpunkte bilden dabei die Rahmenbedingungen: die offenen und großzügigen Hauseingänge, sowie Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss, die gemeinschaftlichen genutzten Dachterrassen, sowie der Quartiersplatz.

## **2 Der Entwurf**

### **2.1 Dichte & Vielfalt**

Für eine Nachbarschaft braucht es Menschen und für diese Wohnraum, also Dichte. Sie ist dabei die Antwort um die vorhandene qualitätsvolle Lage in Altstadtnähe sowie in direkter Nähe zur Illmenau vielen Menschen zu ermöglichen, aber auch die bereits vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen. Durch die Konzentration Richtung Straßenraum wird ein urbaner Kontext gebildet der trotz einer Geschossflächenzahl von ungefähr 1,0 und 58 neu entstehenden Wohneinheiten die Überschwemmungsfläche Richtung Illmenau entsiegeln und freihalten kann und so dem Baugebiet selbst aber auch der umliegenden Nachbarschaft und der Stadt einen Park bieten kann und das Naherholungsangebot entlang der Illmenauauen erweitert.

Die 58 neu entstehenden Wohnungen bestehen aus einem Mix von drei verschiedenen Wohnungstypen, welche sich gleichmäßig in der Bebauung mischen.

- ca. 14 1 - Zimmerwohnungen für Senior:innen, Singles oder junge Paare
- ca. 22 2-3 - Zimmerwohnungen für junge Familien, Paare oder Singles
- ca. 22 3-4 - Zimmerwohnungen für Familien oder WGs

Durch dieses vielfältige Angebot für unterschiedliche Wohnformen und Lebensphasen wird eine Durchmischung verschiedener Altersgruppen und Lebenskonzepten erzeugt.

Geschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie, das Theater Uelzen, Sportstätten wie das Schwimmbad, Naherholung und eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel liegen in fußläufigen Entfernungen. Auf ein Auto kann hier unproblematisch verzichtet werden.

Durch den entstehenden Platz für Quartiersfeste oder Flohmärkte, sowie durch Geschäfte und Gastronomie oder einfach den öffentlichen Raum zum Verweilen erzeugt das Viertel nicht nur sich selbst sondern auch für das Stadtgefüge einen qualitätsvollen Raum.

### **2.2 Leitlinien der Bebauung**

Die Bebauung ordnet sich Straßenleitend, sowie entlang der Grenze zum Überschwemmungsgebiet. So entsteht in der Mitte ein Platz. Zwischen die Gebäude legen sich öffentliche Wege sodass die gesamte Freifläche wie der mittige Quartiersplatz Teil des öffentlichen Raumes werden. Auf private sowie halbprivate Freiflächen wird so verzichtet und der Stadtraum fortgesetzt. So wird durch den Entwurf keine Barriere sondern eine Durchlässigkeit erzeugt die dazu anregt den Raum zu durchwandeln. Die Stadt, der neu entstehende Park an den Illmenauauen sowie die Illmenau verbinden sich so zu einem zusammengehörigen Stadtkontinuum.

Im Erdgeschoss liegen Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie sowie Gemeinschaftsräume der Nachbarschaft und bilden so einen Übergang zwischen den öffentlichen Freiflächen und der Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Um den Bewohner:innen ruhige halbprivate Rückzugsflächen zu bieten werden in jedem Haus Teile der Dachfläche zu Terrassen entwickelt. Ausblicke und neue Perspektiven in den Stadtraum werden so allen Bewohner:innen ermöglicht.

Alle Wohnungen werden durchwohnt und so nach Mindestens zwei Himmelsrichtungen orientiert. Jede Wohnung wird so gut belichtet und bietet verschiedene Lichtstimmungen zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Die Flure der Erschließung durchlaufen das Gebäude, so lassen sich alle Häuser an zwei Seiten erschließen.

### **2.3 Freiraum Planung**

Der Quartiersplatz wird durch Grünzonen niedrigschwellig zwischen Durchwegung an den Rändern und Aufenthaltsraum in der Mitte gegliedert und gerahmt. Sitzbänke sind in die Grünzonen integriert wodurch sich ein sichtgeschütztes Aufhalten ermöglicht. Angrenzende Außenräume können durch anliegendes Gewerbe, Gastronomie oder der Nachbarschaft angeeignet und benutzt werden und bilden so einen belebten Charakter.

Die bereits bestehende Zuwegung von der Flussseite in den Park wird aufgenommen. Sie gabelt sich in der Mitte und führt zu den Beiden Durchwegungen in den Quartiersplatz. So integrieren sich Platz und Park in einem durchgängigen Weg. Bäume entlang der westlichen Seite des Parks sorgen für eine Blick und Schallbarriere um gegenseitige Störungen zu unterbinden.

### **2.4 Mobilität**

Am südlichen Rand der Bebauung Richtung Parkhaus des Marktcenters befindet sich ein Quartierseignes Mobilitäts Hub. Hier befindet sich die Einfahrt zur Quartiersgarage, eine Leistelle für Lastenfahrräder, eine selbstverwaltete Fahrradwerkstatt, sowie 10 Stellplätze für ein Quartiernahes Car-Sharing Angebot. So lässt sich auf ein eigenes PKW verzichten.

Das Innere Bebauungsgrundstücks ist komplett Autofrei, durch eine gemeinsame Quartiersgarage lassen sich die Autos aus dem Stadtraum bringen, so kann der Platz öffentlich genutzt werden und es kann auf eine Flächige Versiegelung verzichtet werden.

Die neu entstehende Straße zwischen Park und Bebauung dient ausschließlich dem Lieferverkehr, als Feuerwehrezufahrt und dem Notdienst. Sie wird barrierefrei ausgeführt, sodass sie nicht als Trennung, sondern Erweiterung des öffentlichen Raumes dient und kann als Spielstraße genutzt werden.

### **2.5 Nachhaltigkeiten**

Durch die Aktivierung der Dachflächen und die Ausführung als Flachdach lässt sich die Fläche optimal für Photovoltaik & Solarthermie nutzen. Die dafür circa vorgesehene Fläche beträgt 823 qm.

Durch das Flache Grundwasser an der Illmenau gibt es sehr gute Voraussetzungen eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe (Grundwasserwärmepumpe) zu installieren um den Wärmebedarf zu decken.

Durch das Mobilitätskonzept lässt sich auf privaten Personenkraftverkehr ohne Einschränkungen verzichten.