



ENTWICKLUNG BIEBER WALDHOF WEST OFFENBACH

Zusammenhang
Der Entwurf sieht im Arrondierungsraum mehrere bauliche Schwerpunkte vor, welche die bestehenden Strukturen ergänzen und die naturräumlichen Zusammenhänge erhalten. Biotopie werden geschützt und miteinander vernetzt. Den Strömen von Luft und Wasser wird in Analogie zum alten chinesischen Prinzip des Tao nichts entgegengesetzt. Die Bebauung passt sich in die fließende Struktur der Natur ein. Es entsteht eine Stadtlandschaft die diesen Namen verdient und die Dichotomie von Natur und Kultur ein Stück weit aufzuheben vermag.

Größter städtebaulicher Schwerpunkt der Entwicklung ist ein neues Quartier, das den Stadtteil Bieber Waldhof auf seiner Westseite baulich vervollständigt, sodass ein kompakter Siedlungskörper entsteht. Um der Besonderheit der Randlage Rechnung zu tragen, fächert sich die Struktur auf der Westseite leicht auf, wodurch eine Verzahnung mit der Landschaft gelingt. Zwei Grünfinger greifen unterschiedlich weit in das Quartier hinein. In der Spitze des nördlichen Fingers vermittelt ein zentraler Platz zwischen Urbanität und Landschaft. Der Platz befindet sich in unmittelbarer Verlängerung der nördlichen Goldbergstraße, wodurch eine ideale Verbindung zum Bestandsquartier und den zentralen Einrichtungen an der Ottersfurtstraße hergestellt wird. Der Platz stellt damit auch ein attraktives Freiraum-Angebot für die Bewohner des bestehenden Quartiers dar.

Neben dem neuen Quartier sieht der Entwurf kleinere bauliche Ergänzungen im südlichen Bereich vor. Das betrifft die Nachverdichtung des Supermarktgrundstücks, die räumliche Definition einer Quartiereinfahrt von der Seligenstädter Straße und ein baulicher Abschluss an der Ottersfurtstraße. Alle Maßnahmen geben dem zentralen Landschaftsraum eine räumliche Fassung und stärken seinen öffentlichen Charakter.



Struktur
Die bauliche Struktur setzt sich aus einem Verbund von Wohnhöfen zusammen, um den Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens zu fördern. Die Mischung der verschiedenen Wohntypologien, Eigentumsformen und Finanzierungsmodelle erfolgt innerhalb der Höfe, um eine soziale Segregation zu vermeiden. Über die Einbeziehung von Baugruppen- Mehrgenerationen- und Genossenschaftsprojekten wird der Zusammenhang des gemeinschaftlichen Wohnens weiter begünstigt. Die typologische Diversität erzeugt hinsichtlich der Geschossigkeit ein Spektrum von II – V, wofür eine spezifische städtebauliche Ordnung vorgeschlagen wird. Knotenpunkt der Verdichtung bildet der Platz als urbanster Ort des Quartiers. Alle IV- und V-Geschosse befinden sich in nächster Nähe zum Platz. Alle weiteren Bereiche sind lediglich 2-3-Geschossig bebaut. Dies betrifft insbesondere die Quartiersränder sowohl im Übergang zum Bestand, als auch zur Landschaft.



Schwarzplan | 1:10.000



Verkehr | 1:3.333

- Straße Bestand
- Straße Tempo 20
- Schrittempo
- Fuß-/Radwegeverbindung
- Wirtschaftsweg
- Buslinie
- Bushalt Quartiersanbindung / Umgebung
- Oberirdische Stellplätze
- Quartiersgarage / Mobility Hub
- Tiefgarage
- Radius 300 m

Nord-Süd-Schnitt | 1:500



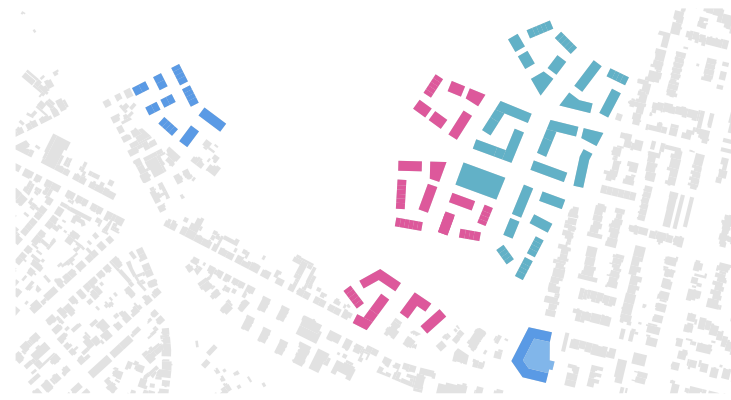
Nord-Süd-Schnitt | 1:500

Das neue Quartier zeichnet sich insgesamt durch eine wohltdisierte Urbanität aus, welche die Komponenten Landschaftsbezug, Gemeinschaft, typologische Vielfalt, Adressbildung und Vernetzung miteinander verknüpft und hieraus eine unverwechselbare Identität entwickelt.



Nutzungen
Das neue Quartier besteht aus Elementen diverser Programmierung jeweils in Relation zur Dichte. An zentraler Stelle verbindet sich die höchste Dichte mit dem intensivsten Grad an Nutzungsmischung. Hier verfügt jedes Haus über einen vertikalen Mix. Nach außen nehmen Dichte und Mischungsgrad ab, sodass eine funktionale und typologische Ausdifferenzierung stattfindet. Neben dem dichten Nebeneinander unterschiedlicher Wohnformen ist mit Mischung vor allem die Aktivierung der Erdgeschosszonen durch gewerbliche oder gemeinwohlorientierte Nutzungen gemeint. Am Platz ist ein Café oder Eiscafé vorgesehen – unweit der integrierten Kita im östlich gelegenen Hof. Dieser ist besonders großzügig geschnitten, um die Außenspielfläche der 6-gruppigen Einrichtung aufzunehmen.

Phasierung
Die Realisierung des neuen Quartiers lässt sich in bis zu 3 Bauabschnitten gliedern. Der erste Bauabschnitt umfasst den nördlichen und östlichen Bereich im Anschluss des bestehenden Quartiers. Der Bauverkehr kann während dieser und aller weiteren Phasen störungsfrei über die spätere Haupteinfahrt von der Seligenstädter Straße organisiert werden. Der zweite Bauabschnitt ergänzt das neue Quartier in südöstlicher Richtung. Das Supermarktgrundstück und der Bereich Schillerstraße lassen sich unabhängig von den zuvor genannten Abschnitten realisieren, was eine Kombination mit den zuvor genannten Bauabschnitten einschließt.



Erschließung
Ausgehend von der Hauptzufahrt an der Seligenstädter Straße ergibt sich eine zentrale Erschließungsschleife unter Einbeziehung der Goldbergstraße. Aufgrund der Wohnhoforganisation konnte die öffentliche Erschließungsfläche stark reduziert werden. Der Verlauf der Schleife ist so gewählt, dass alle Wohnhöfe im neuen Quartier hierüber erreicht werden. Der Linienweg der Busse verläuft ebenfalls über diese Trasse und sichert sich über die Goldbergstraße in Richtung S-Bahn-Haltestelle Bieber-Waldhof fort.

Neben der attraktiven Bus- und S-Bahnanbindung setzt das Verkehrskonzept auf privilegierte Car-Sharing-Parkplätze mit Ladestationen und Abstellflächen für Fahrräder und E-Bikes. Der ruhende Individualverkehr wird primär in einer zentral gelegenen und von außen gut erreichbaren Quartiersgarage untergebracht. In den südlichen Bereichen ergänzen Tiefgaragen das Stellplatzangebot.

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein dichtes Nahmobilitätsnetz mit optimalen Anschlüssen an die Bestandsgebiete und die Landschaftsräume angeboten. Wichtigstes Element und zugleich Rückgrat des Quartiers ist der zentrale Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung. Hierüber lässt sich der Platz, die Kita, die Quartiersgarage, sowie der Vollsormenter an der Seligenstädter Straße unmittelbar erreichen.

Freiraum
Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer ist in ein vielfältiges System von Freiräumen eingebunden. Zentrale Bedeutung kommt dem Quartiersplatz an der Schnittstelle zur Landschaft zu. Die Grünzüge sind naturnah gestaltet und mit einer wegebegleitenden offenen Regenwasserführung versehen. Die Oberflächenentwässerung der Straßenräume erfolgt unmittelbar über die belebte Bodenebene der begleitenden Grünstreifen. Platzflächen und Dachflächen werden über ein unterirdisches System in die umgebenden Mulden geleitet. Im Bedarfsfall (Starkregenereignisse) dienen weitere Flächen in den Grünräumen als Versickerungsmulden, sodass eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers sichergestellt ist. Im neuen Quartier sind entlang der Grünzüge und auf den Platzflächen Langbänke verortet, die zur Rast und zum Aufenthalt einladen. Den Sitzmöglichkeiten sind an den Knotenpunkten des Wegesystems Spielflächen zugeordnet.

Nachhaltigkeit
Die vorgeschlagene Bebauung besteht aus kompakten Gebäudetypen, die mit kleinem Oberflächen-/Volumenverhältnis niedrige Baukosten und geringe Energieverbräuche erwarten lassen. Die Flachdachflächen bilden die Basis für eine Photovoltaiknutzung unter Einbeziehung einer extensiven Begrünung. Mit den Photovoltaik-Anlagen können die elektrischen Energieverbräuche regenerativ gedeckt werden. Die Energieversorgung wird durch ein mit Bio- bzw. Deponiegas betriebenes Blockheizkraftwerk ergänzt. Das BHKW speist vom zentralen Standort der Quartiersgarage ein Nahwärmenetz. Aufgrund der Entfernung zur westlichen Neubebauung, wird dort auf einen Anschluss an das Nahwärmenetz verzichtet und anstatt dessen die Wärmeversorgung über oberflächennahe Geothermie sichergestellt.

Die weitgehende Begrünung unter Einbeziehung von Dach- und Fassadenflächen schafft ein angenehmes Mikroklima und ist in Kombination mit dem auf Versickerung und Rückhaltung ausgeprägten Regenwassermanagement ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Biotopflächen des Landschaftsraumes werden erhalten und in die Struktur der Freiraumgestaltung integriert. Die Multikodierung der Flächen fördert Naturerfahrung und Naturverständnis und das gleichberechtigte Nebeneinander von Mensch und Natur.



Nutzung | 1:3.333

20.471 qm BGF / 205 WE
18.785 qm BGF / 188 WE
15.105 qm BGF / 151 WE
54.371 qm BGF / 544 WE
Geschosswohnungsbau gesamt
15.641 qm BGF / 79 WE
70.012 qm BGF / 683 WE
Wohnen gesamt
8.902 qm BGF
1.925 qm BGF
6.177 qm BGF / 247 SP
86.116 qm BGF

Genossenschaften / Baugruppen
geförderter Geschosswohnungsbau
freifinanzierter Geschosswohnungsbau
Geschosswohnungsbau gesamt
Einfamilienhaus-Typen, freifinanziert
Wohnen gesamt
Gewerbe
Kindertagesstätte
Quartiersgarage
Gesamt-Entwurf

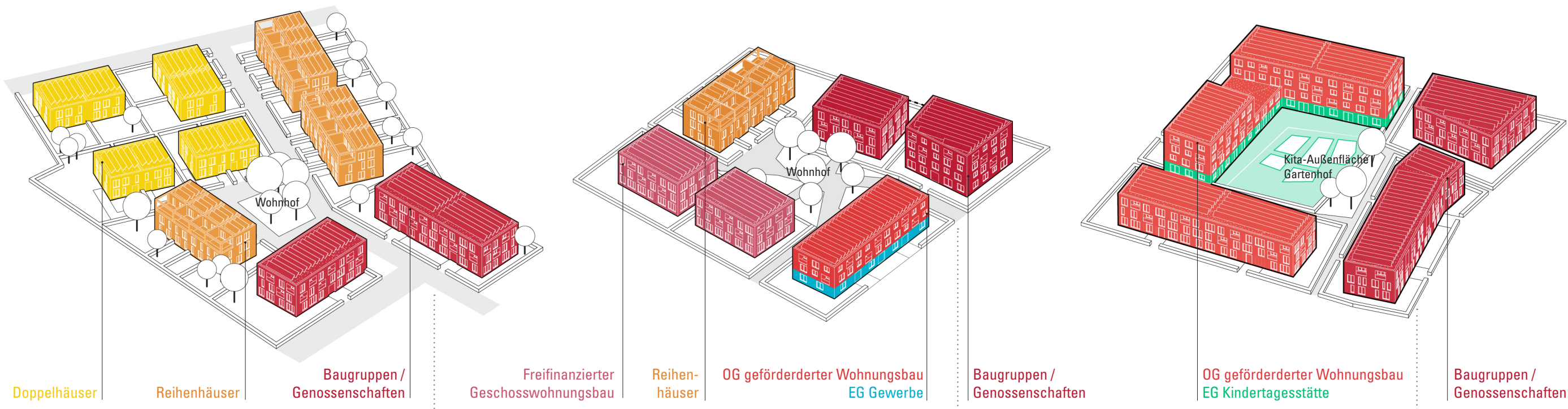
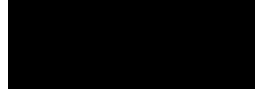
■ Geschosswohnungsbau
■ Geförderter Wohnungsbau
■ Genossenschaftswohnen / Baugruppen
■ Reihenhaushaus
■ Doppelhaus
■ Gewerbe / Gemeinwohl
■ Kita
■ Quartiersgarage

Nachhaltigkeit | 1:3.333

■ Dachbegrünung
■ Photovoltaik
■ Entwässerung privat
■ Entwässerung öffentlich
■ Blockheizkraftwerk BHKW
■ Nahwärmenetz
■ Gebiet Geothermienutzung
■ Integrierter Elektropeicher



Lageplan | 1:2.000



Kleinteilige Mischung innerhalb der Höfe



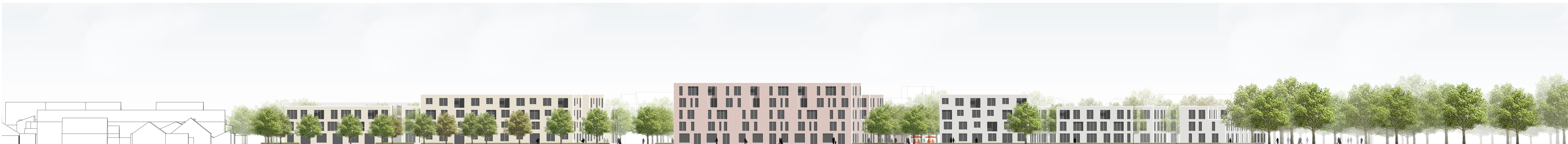
Verzahnung von Stadt und Landschaft



Blick vom nördlichen Grünfinger auf den Quartiersplatz



Lageplan | 1:1.000



Ost-West-Schnitt | 1:500