

Städtebaulich-architektonisches Leitbild zur Konkretisierung und Umsetzung der Sanierungsziele in Bonn Neu-Tannenbusch



Präambel

Eine der wichtigsten städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung ist die Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestands und des Wohnungsumfelds hinsichtlich der Gewährleistung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes. Zur Vorbereitung dieser gewünschten Aufwertungsmaßnahmen in Neu-Tannenbusch diente eine vorbereitende Sanierungsuntersuchung gemäß § 141 BauGB, bei der die Notwendigkeit einer Sanierung in sozialer, struktureller und städtebaulicher Hinsicht detailliert untersucht wurde. Aufbauend auf diese durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durchgeführte Untersuchung wurde vom Rat der Stadt Bonn am 20. Juni 2013 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bonn-Tannenbusch“ beschlossen. Die Sanierung wird nach dem vereinfachten Verfahren im Sinne von § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt durchgeführt.

Die Ziele der Sanierung erstrecken sich sowohl auf den privaten wie auch auf den öffentlichen Bereich

- Beseitigung der Substanzmängel im Siedlungs- und Freiraum
- Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen
- Energetische und ökologische Aufwertung
- Herstellung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Aufheben der Anonymität
- Aufwertung des privaten Freiraums gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften und der Mieterschaft
- Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils zwecks Gewährleistung der Funktionsfähigkeit
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds
- Abmilderung der Stigmatisierung des Stadtteils und Verbesserung der Lebenssituation für die Bewohnerschaft
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes

Zur Verwirklichung der Sanierungsziele ist die Erstellung eines städtebaulicharchitektonischen Leitbildes zur Präzisierung der Ziele notwendig. Weiter soll dieses Leitbild als strategisches Steuerungsinstrument einen Orientierungsrahmen bieten, um die verschiedenen Maßnahmen der privaten und der öffentlichen Hand inhaltlich aufeinander abzustimmen und bestimmte Qualitätskriterien für die Erneuerung festzulegen. Die Erstellung des städtebaulichen-architektonischen Leitbildes baut auf den Ergebnissen des Wohnungsentwicklungskonzepts auf, wodurch für den zukünftigen Umgang mit den Großwohnbeständen in Neu-Tannenbusch bereits modellhafte Lösungen für die Gestaltung der Fassaden, Hauseingänge, Hausdurchgänge und Tiefgaragen vorliegen. Nun gilt es, aufbauend auf diesen modellhaften Lösungen gebäude- und hofspezifische Lösungen zu entwickeln und diese als Angebot und Anreiz zur Mitwirkung der einzelnen Eigentümer zu kommunizieren.

Dieser Beratungsleitfaden versteht sich als Ergänzung zu weiteren Konzepten, die für unterschiedliche Schwerpunkte erarbeitet wurden:

- Rahmenplan
- Spielleitplanung
- Kriminalprävention
- Nahmobilität

Zur Umsetzung der Anregungen des städtebaulich-architektonischen Leitbildes können im Rahmen der Städtebauförderung Eigentümergesellschaften und Wohnungseigentümergeinschaften eine finanzielle Unterstützung insbesondere zur Attraktiveren von halböffentlichen und privaten Freiräume und der städtebaulichen Aufwertung von Fassaden gewährt werden (Hof- und Fassadenprogramm). Zuwendungsfähig sind 50 % der entsprechenden Ausgaben, höchstens aber 60 € je qm umgestalteter Fläche. Dies bedeutet, dass die privaten Eigentümer von max. 60 Euro/qm die Hälfte finanziert erhalten, wobei hiervon das Land 70 % und die Stadt 30% tragen (Beispiel: Bei Gesamtkosten von 50 € je qm beträgt die Förderung 25 € je qm; bei Gesamtkosten von 70 € beträgt die Förderung 30 € je qm). Es gilt jedoch Subsidiaritätsprinzip (Maßnahmen, welche nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen gefördert werden können, sind vom Hof- und Fassadenprogramm ausgeschlossen). Aus diesem Grund sei an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen auf:

- Darlehensprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW
- Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL BestandsInvest)

Da sich die Bedingungen und Möglichkeiten der Städtebauförderung über die Jahre einem stetigen Wandel unterziehen, ist es ratsam sich beim Stadtplanungsamt der Stadt Bonn nach den jeweils gültigen Fassungen und Konditionen zu erkundigen.



Abb. 1 Eigentümerstruktur 2014

- | | |
|-----------------|--|
| 1 | Studentenwerk Bonn |
| 3 | Eigentümergeinschaft |
| 4, 5, 6 7 und 8 | Deutsche Annington |
| 9 | Projekta III GmbH |
| 10 | Eigentümergeinschaft |
| 11 | GAGFAH |
| 12 | Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG |
| 13 | Pro Immobilien GmbH |
| 14 | Eigentümergeinschaft |

Die Blöcke 3, 10 und 14 befinden sich demnach im Besitz größerer Eigentümergeinschaften. Die anfangs beschriebenen Sanierungsziele scheinen derzeit in diesem Bestand bereits weitestgehend erreicht. Daher wurde im Folgenden auf eine detaillierte blockweise Darstellung verzichtet. Auf Grund des jüngeren Baualters und des damit verbundenen besseren Erhaltungszustandes, sowie der Bauform und der Geschossigkeit ergeben sich gegenwärtig hier keine akuten Handlungsbedarfe.

Impressum:

Herausgeber:
 PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO in Kooperation mit
 Kroos+Schlemper Architekten, Dortmund

Im Auftrag für:
 Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt, Bonn

Dortmund/Bonn im Dezember 2014

Allgemeingültige Festlegungen des Leitbildes

Baustein I: Auf Ebene der Wohnblöcke

Farb- und Materialkonzept Fassaden

Es ist davon auszugehen, dass bei zukünftigen energetischen Sanierungen in Neu-Tannenbusch aus wirtschaftlichen Gründen Wärmedämmverbundsysteme mit einer äußeren Putzschicht zum Einsatz kommen werden. Derzeit bestehen die meisten Materialien der Fassaden aus vorgehängten Plattenmaterialien (Faserzementplatten, Bitumenschindeln, Waschbetonplatten, Klinkerriemchen etc.). Dahinter befinden sich meist eine Luftschicht und eine nach heutigen Gesichtspunkten unzulängliche Dämmung. Je nach vorheriger Beschaffenheit der Fassade, wird mithilfe eines Austausches der vorgehängten Materialien oder dem Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) auf die bereits vorhandenen Fassadenelemente die energetische Sanierung umgesetzt. Vorgaben für Dämmstoffdicken liefert die Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Ein Fensteraustausch ohne gleichzeitige Verbesserung der Dämmeigenschaften angrenzender Bauteile (der restlichen Fassade) ist nicht sinnvoll, da dadurch ein erhöhtes Risiko der Schimmelbildung besteht.

Für eine klare Gliederung der Fassaden wird daher für alle Wohnblöcke ein verbindliches Farbsystem vorgegeben. Der Grundton des vorgeschlagenen Putzes und der verschiedenen Varianten der aufgehenden Geschosse ist bei allen Blöcken jeweils gleich und besteht aus den zwei Farben Cremeweiß RAL 9001 und Telegrau RAL 7047 nach der Farbkarte RAL K5 CLASSIC. Diese Farbvorgaben gelten für den Anteil der Fassaden, die als normale Lochfassaden ausgebildet sind. Für Sonderbauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte und Balkonbrüstungen werden folgende Farbvarianten vorgegeben:

- Unterschiedlichen Orangetöne - Warmes Erscheinungsbild
- Grün- und Türkistöne - Ruhiges Erscheinungsbild
- Unterschiedliche Blautöne – Frisches Erscheinungsbild

Das Erscheinungsbild der gesamten Siedlung wird dadurch sanft und angenehm vereinheitlicht. Die einzelnen Blöcke werden durch ein modernes Erscheinungsbild deutlich aufgewertet und verleihen dem gesamten Erscheinungsbild eine wohlthuend neue Atmosphäre.

Aufwertung der Sockelzonen im Fassadenbereich

Der Ausbildung der Sockelzonen kommt in Großsiedlungen eine besondere Bedeutung zu. Der Sockel dient nicht nur der optischen Aufwertung und architektonischen Gliederung, sondern soll vor allem auch den besonderen Ansprüchen durch Gebrauch, Abnutzung und Vandalismus Rechnung tragen.

Die Aufwertung der Sockelzone erfolgt daher in der gesamten Siedlung zukünftig über hochwertige, weltbeständige Plattenmaterialien wie:

- Naturstein
- Hochwertige Fliesen
- Faserzementplatten
- Klinker o.ä.

und unterscheidet sich hierin deutlich von den Fassaden der aufgehenden Geschosse, die ein WDVS erhalten. Als Sockelzone werden die Teile des Kellers oberhalb Terrain und das Erdgeschoss definiert. Diese Sockelzone soll materialabhängig annähernd die Farbtöne Schwarzgrau RAL 7021 oder Korallenrot RAL 3016 nach der Farbkarte RAL K5 CLASSIC erhalten. Die Farbgebung der aufgehenden Geschosse ist jeweils darauf abzustimmen.

Umgang mit den Durchgängen

Bauzeitlich waren viele Durchgänge, die unter den Wohnblöcken herführten und somit Straße und Blockinnenbereich verbanden, noch breiter als heute, da vermutlich in den 1980er Jahren Durchgangsflächen zugunsten von Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen zurückgebaut wurde.

Da viele Durchgänge in den Wohnblöcken in Bonn-Tannenbusch als Angsträume gelten, vor allem wegen der nicht ausreichenden Belichtung bzw. Beleuchtung sowie Gänge, wird vorgesehen, möglichst viele Durchgänge zu schließen. Durchgänge, die für die Erschließung von dahinter liegenden Wohnblöcken, oder als Rettungswege unverzichtbar sind, bleiben davon selbstverständlich ausgeschlossen, müssen aber entsprechend qualifiziert werden (bessere Beleuchtung, unübersichtliche Ecken schließen etc.). Wohnungen, die bisher an den Durchgängen grenzten, werden in die aufgegebenen Durchgänge hinein vergrößert, im Einzelfall entstehen in den Durchgängen separate Wohnungen gänzlich neu.

Allerdings dürfen diese Wohnflächenvergrößerungen nicht dazu führen, dass potentielle Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze im Erdgeschoss verloren gehen, d.h. im Einzelfall ist zu prüfen, ob zu verschließende Durchgänge nicht auch zu Abstellflächen umgewidmet werden können.

Orientierung/Kennzeichnung Eingänge

Für eine bessere Orientierung und Auffindbarkeit der Hauseingänge sollen in der gesamten Siedlung die Hausnummern dienen, die als große, angemalte Zahlen direkt über den Eingängen gut zu sehen sein sollen. Diese Art der Kennzeichnung ist für jeden der Blöcke vorgesehen, um für die gesamte Siedlung von Neu-Tannenbusch ein einheitliches Bild zu schaffen. Im Regelfall werden die Zahlen vor Kopf auf vorhanden Fahrstuhl- oder Treppenhauskerne auf den Putz aufgemalt (bei halbrunden Fahrstuhlkernen jeweils auf die Seiten). Die Größe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und sollte etwa geschosshoch sein, als Farbton dient die jeweilige (dunkle) Sockelfarbe, die Schrifttype wird einheitlich als „Arial“ vorgegeben. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Betonung der Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche, die mit der farblichen Gestaltung der Gebäudefassaden korrespondieren, ergeben sich aus Glaspavillons und kleinen Eingangsbauwerken. Sie dienen zum Abbau von Barrieren, schaffen zudem eine Empfangskultur und zusätzliche Treff- und Kommunikationsräume zur Stärkung der Nachbarschaft. Die Glaspavillons bieten genug Platz für Briefkastenanlagen in der Glasfassade (außen/innen zugänglich) und Sitzgelegenheiten zum nachbarschaftlichen Austausch. Davor befinden sich im Außenbereich die dazugehörigen behindertengerechten Rampenbauwerke mit maximal 6 % Steigung. Die Grundfläche der Bauwerke liegt bei ca. 50 m² mit einer lichten Raumhöhe von ca. 4 m. Damit die Glaspavillons auch am Abend genug Licht haben, ist eine helle, künstliche Beleuchtung wichtig. Der Boden und die Treppenanlage sollen mit großformatigen Platten belegt werden.

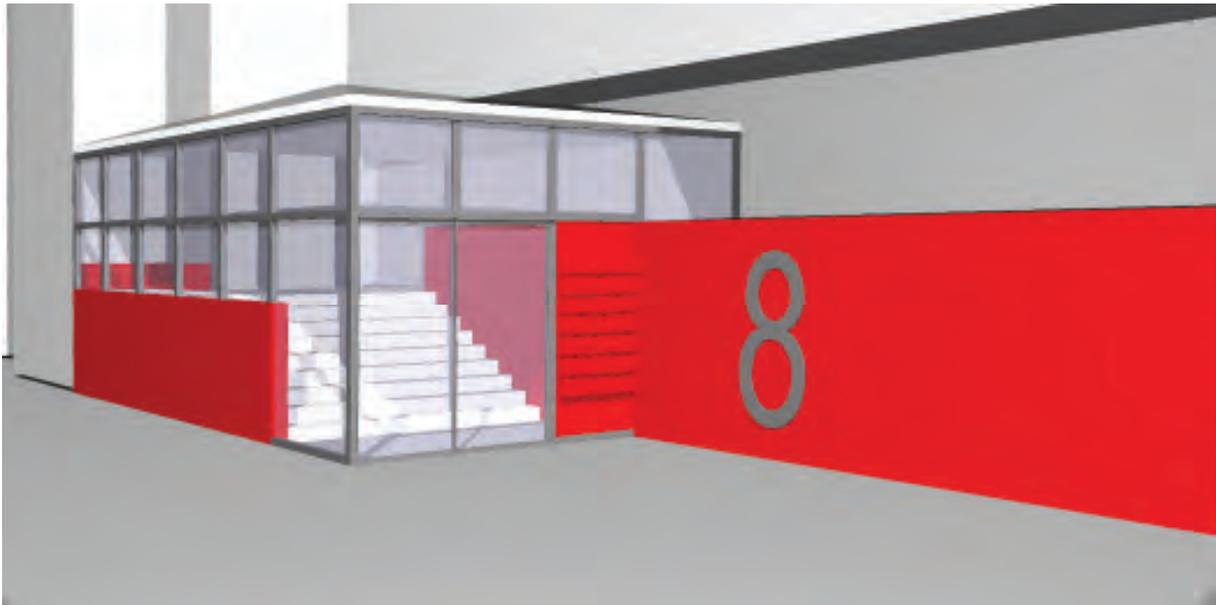


Abb. 2 Eingangspavillon

Die kleinen Eingangsbawerke sind für Eingangssituationen vorgesehen, die derzeit versteckt und in unübersichtlichen Gebäudeecken liegen. Um eine leichtere Auffindbarkeit der Eingänge zu ermöglichen, werden kleine Bauwerke vor die Fassade gestellt, die mit einer einseitig schrägen Grundrissausbildung die Schritte aus der Hautbewegungsrichtung trichterförmig auf den Eingang lenken. Der eigentliche Gebäudeanschluss erfolgt dabei über ein Glasgelenk.

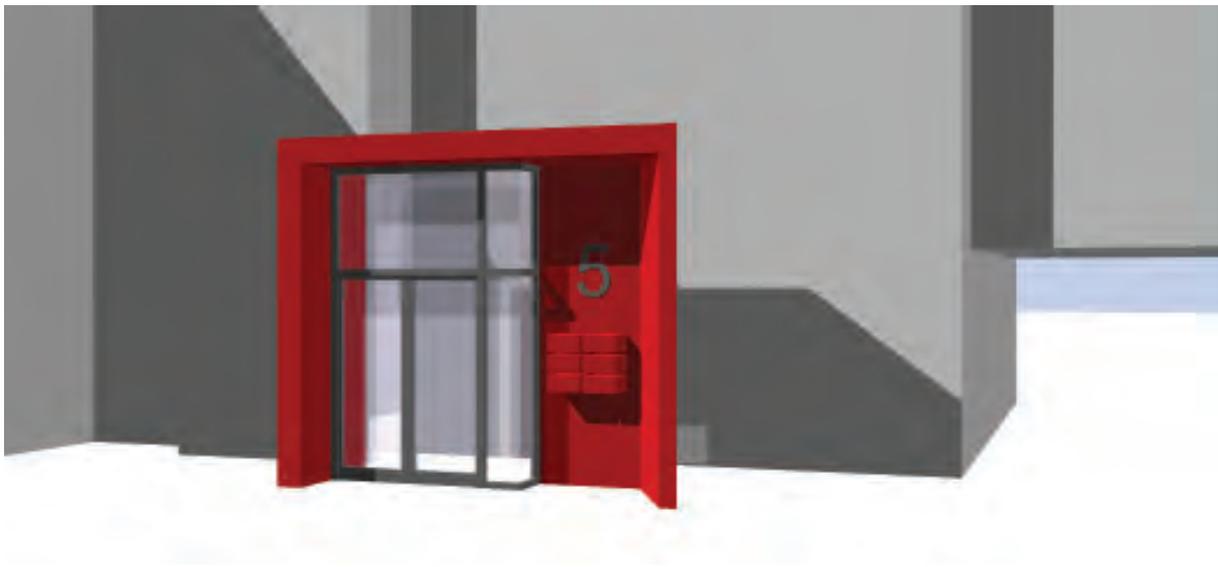


Abb. 3 Kleines Eingangsbauwerk

Große und kleine Eingangsbauwerke sollten unabhängig von ihrer Materialität (Beton, Faserzementplatten) in den geschlossenen Wandflächen annähernd die Farbe des vorgeschriebenen RAL Tons für den Sockel erhalten.

Baustein II: Auf Ebene der Freiflächen

Wegeführung, Anbindung an das Umfeld

Aufgrund der städtebaulichen Gesamtanlage von Neu-Tannenbusch, ist eine übersichtliche und strukturierte Wegeführung erforderlich, um eine gute Anbindung an übergeordnete Wege und öffentliche Verbindungen gewährleisten zu können. Vielfach zeigt sich, dass die Wege auf den privaten Grünflächen nicht an die tägliche Wegenutzung der Bewohner angepasst sind. Deshalb ist vorgesehen, diese Wege so zu gestalten, dass sie der leichten Orientierung im Quartier dienen.

Spielflächen

Die öffentlichen und privaten Spielflächen tragen in Neu-Tannenbusch wesentlich zum Erhalt, bzw. der Steigerung der Wohnqualität bei. Öffentliche Spielflächen sind zuletzt unter Öffentlichkeitsbeteiligung teils mit hohem Aufwand hergerichtet und optimiert worden (z.B. KBE-Dreieck).

Der Leitfaden gibt Vorgaben für die privaten Spielflächen, die teilweise auf Grund ihrer Pflegevernachlässigung keine optimalen Bedingungen für Kinder und Jugendliche mehr besitzen. In den Wohnblöcken sind zwar oft Spielflächen vorhanden, diese sind jedoch teils ungepflegt, lieblos eingerichtet und es lässt sich ein deutlicher Mangel an neuzeitlichen Spielgeräten bzw. -möglichkeiten erkennen. Die Konzentration liegt dabei auf den privaten Spielflächen, die als Ergänzung zu den öffentlichen Spielflächen gesehen werden. Von daher orientieren Sie sich entlang der geplanten Ost-West Grünachse.

Die Vorgaben für die Gestaltung der privaten Spielflächen orientieren sich an der Spielleitplanung für die öffentlichen Spielflächen in Neu-Tannenbusch.

Diese sagt aus, dass es wichtig ist für die Förderung der psychosozialen Kindesentwicklung wohnungsnah Spielflächen zu entwickeln, indem Flächen für unterschiedliche Altersklassen verfügbar sind. Für alle Flächen gilt die Idee, diese mit einer thematischen Ausrichtung auszurüsten. Die Möglichkeit, die geforderte Qualität anstelle von Quantität zu erlangen, wird erreicht durch:

- Eine ausgewogene Erlebnisvielfalt in Bezug auf robuste Gestaltungs- und Spielmöglichkeiten, für die Förderung der Selbstwahrnehmung
- Die Wegnahme überflüssiger und ungepflegter Spielflächen
- Eine ausreichende Anzahl an Sitzmöglichkeiten für Erwachsene, Kinder und Jugendliche

Es ist zudem wichtig, dass eine soziale Kontrolle durch Zugänglichkeit und damit Barrierefreiheit vor allem für Eltern mit Kinderwagen oder auch Rollstuhlfahrern, sowie eine ausreichende Einsehbarkeit gegeben ist.



Abb. 4 Grünachse mit Spielfläche

- | | | |
|---|---|--|
|  Privater Spielplatz |  Öffentlicher Spielplatz |  „Grüner“ Platz |
|  Zugang Grünachse |  Stadtmobiliar | |

Vorgärten/Mietgärten

Vielfach zeigt sich in Neu-Tannenbusch, dass sich die Bewohner der Erdgeschosswohnungen selbständig Zutritt zu den Grünflächen unmittelbar vor ihren Balkonen oder Loggien verschafft haben. Diese Initiativen zeigen deutlich den Wunsch vieler Bewohner nach eigenen Mietergärten. Der Leitfaden anerkennt und unterstützt dieses Ansinnen, um Nachbarschaft, Verantwortung und Integration zu fördern.

Durch die regelmäßige Ausweisung von Mieterflächen bei vorhandenen, freien Grünflächen, die sich direkt auf die Gebäude beziehen, wurde eine passende Parzellierung gewählt, um für die Bewohner private Mietergärten zu schaffen. Die Erdgeschosswohnungen erlangen somit eine wesentliche Aufwertung durch:

- Eine bessere Lebensqualität
- Bessere Aufenthaltsqualität
- Die Förderung des Zusammenlebens und der Identifikation mit dem Wohnquartier
- Nachbarschaftliche Kontakte, aufgrund angrenzender Gärten.

Die Vorgaben für die Parzellierung berücksichtigen meist eine Orientierung nach Süden und Westen, bzw. eine Abkehr von öffentlichen Straßen. Ergänzend zu einer Umzäunung sollen Hecken bis maximal 1,30m Höhe für Privatsphäre sorgen. Der Niveauunterschied zwischen Erdgeschosswohnung und Garten soll durch standardisierte Stahltreppen überwunden werden. Das Erscheinungsbild erlangt durch die Parzellierung eine deutlichere Struktur und Übersicht der Blöcke.

Sammelstellen, Wertstoffe und Restmüll

Um eine problemlose Entleerung zu gewährleisten, sind die Sammelstellen für Werkstoffe und Restmüll nicht nur straßennah anzulegen, sie sind auch nah an den Hauseingängen zu platzieren, für die Vermeidung langer Gehwege. Damit die Sammelstellen nur für die Anwohner zugänglich sind, besitzen sie abschließbare Tore. Alle Sammelstellen müssen ergänzend mit einer Hecke und Rankhilfen umgeben sein, um den Blick auf die Sammelbehälter zu mildern.



Abb. 5 Mietergärten und Sammelstellen

Definition von privaten und öffentlichen Außenbereichen

Um die privaten besser von den öffentlichen Außenbereichen unterscheiden zu können, empfiehlt der Leitfaden die Anpflanzung von niedrigen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen. Die Bewuchshöhe soll 45cm nicht überschreiten. Die Bepflanzung muss nicht zwingend durchgängig sein, um Rettungsfahrzeugen weiterhin die Zufahrt an die Häuser zu ermöglichen. Sie könnte auch durch Sitzmauern in gleicher Höhe unterbrochen werden. Um die Hauptzuwegungen zu den Eingängen zu betonen und die privaten Grünflächen als privaten und geschützten Raum besser zu definieren, wird der Bau von standardisierten Torbögen empfohlen. Diese symbolisieren den Übergang vom öffentlichen zum privaten Grünraum und bieten zugleich eine einfache Sitzmöglichkeit, um die Kommunikation und soziale Kontrolle zu fördern. Der lichte Durchgang ist mit 2,50 x 2,50m groß genug für alle funktionalen Notwendigkeiten bemessen. Die Maße aus der beiliegenden

Skizze sind zwingend einzuhalten, als Material wird Sichtbeton als neutraler Untergrund vorgeschlagen.

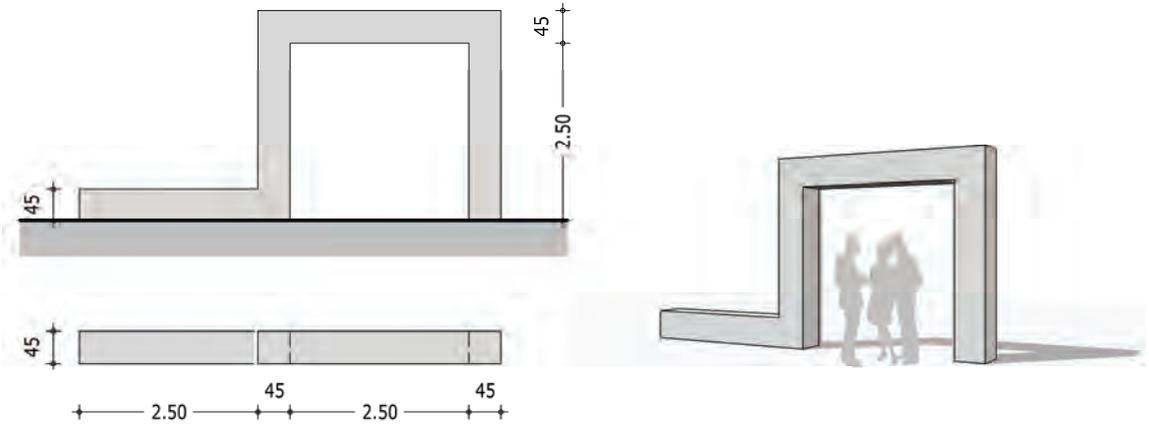


Abb. 6 Detail Torsituation

Baustein III: Auf Ebene der Gebäude

Energetische Ertüchtigung

Die Gebäude können durch Dämmung der Fassade, des Daches und der Kellerdecke, sowie durch den Austausch von Fenstern und Heizungsanlagen energetisch ertüchtigt werden. Erforderliche Dämmstoffdicken regelt in Abhängigkeit von den vorhandenen Bauteileigenschaften und den Wärmedurchlasswiderständen die Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer jeweils aktuellen Form. Die EnEV unterscheidet in ihren Anforderungen an den Bestand zwischen den sogenannten bedingten und unbedingten Anforderungen. Im ersten Fall löst ein Anlass, z. B. eine Sanierung, die Anforderung aus. Eine unbedingte Anforderung ist hingegen zwingend umzusetzen - i.d.R. nach einer Übergangsfrist. Hierzu gehört auch die Anforderung an den Wärmedurchlasswiderstand der obersten Geschossdecke.

Zu vermeiden ist in jedem Fall der alleinige Austausch von Fenstern ohne gleichzeitig die Fassade zu dämmen, da ansonsten die Gefahr von Schimmelbildung droht, weil die kältesten – und somit kondensatgefährdetsten – Bereiche eines so ertüchtigten Raumes dann im Bereich der Fensterlaibungen und in den Gebäudeecken zu finden sind.

Falls wie am Brieger und Schweidnitzer Weg Fernwärme im Straßenland liegt, stellt die Umstellung auf dieses Heizsystem aus ökologischer und ökonomischer Sicht sicher die beste Lösung dar.



Abb. 7 Block 5 Bestand

Abb. 8 Block 5 nach Sanierung

Schadstoffe, Wohngifte

Zum Zeitpunkt der Errichtung von Neu-Tannenbusch wurden beim Bauen noch zahlreiche Schadstoffe und Gifte verbaut, deren gesundheitsgefährdende Relevanz erst Jahrzehnte später erkannt wurde. Dies betrifft den privaten Bausektor gleichermaßen wie Großbauten (Großsiedlungen, Kliniken, Verwaltungsbauten etc.). Zu den weit verbreiteten Schadstoffen dieser Zeit zählen Asbest, PCB und PAK. In aller Regel gilt, dass die Schadstoffe und Gifte erst dann stark gesundheitsgefährdend werden, wenn man die gebundenen Stoffe frei setzt.

Man unterscheidet bei Asbest zwischen der festgebundenen (vor Allem Asbestzement), der schwachgebundenen und der reinen Asbest-Form.

Festgebundener Asbest:

- Wellplatten, Dach- und Fassadenschiefer, Verkleidungen, In großformatige Platten, Verwendung zur Verkleidung von Fassaden und bei Dachkonstruktionen an der Innenseite.

Schwachgebundener Asbest:

- In Dichtungen, Schnüren und Isolationsbändern, Spritzbelägen, Asbest in Leichtbauplatten als Brandschutz (Brandschutztüren, Fensterbrett-Unterschichten, Abdeckungen von Kabelschächten und -kanälen, Feuerschutzkappen, Nachtspeicheröfen, Belüftungs- und Entlüftungskanälen, asbesthaltigen Unterlagsböden, PVC-Bahnen mit Unterseite aus Asbestpappe. Darüber hinaus kann Asbest in Linoleum- und Estrichbelägen vorkommen.

Herstellung und Anwendung von Asbest in Deutschland wurde 1993 komplett verboten und in der gesamten EU gilt seit 2005 ein striktes Asbestverbot.

Ein weiteres Wohngift wurde 2001 weltweit verboten, da es sich hier auch um giftige krebserregende Stoffe handelt. Die Polychlorierte Biphenyle (PCB) wurden zur Isolation in Kondensatoren und Transformatoren, in Hydrauliköl, aber auch in offenen Anwendungen wie Lacken, Harzen, Kunststoffen, Druckerfarben, Klebstoffen und in dauerelastischen Fugendichtungsmassen verwendet.

Das dritte zur Bauzeit weit verbreitete Gift sind Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). In Gebäuden sind sie oftmals in Teer und pechhaltigen Klebstoffen und Farben unter Holzparkett, als Beschichtung von Trinkwasserleitungen sowie bei alten Fußbodenbelägen mit teerhaltigem Asphalt zu finden.

Im Verdachtsfall (z.B. dauerhafte gesundheitliche Beeinträchtigungen, die eventuell auf Wohngifte und Schadstoffe zurückzuführen sind) sind sofort die Fachbehörden zu informieren. Es gibt zahlreiche Regelungen und Gesetze zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Schadstoffen im Bauwesen. Schadstoffe lassen sich zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren für die Bewohner in aller Regel eindämmen oder beseitigen. Der Gesamtverband Schadstoffsanierung (GVSS) hat mit dem Verein Deutscher Ingenieure (VDI) Leitlinien zur sach- und fachgerechten Beseitigung von Schadstoffen veröffentlicht.

Ertüchtigung vorhandene Aufzugsanlagen

Viele bestehende Aufzugsanlagen sind nicht barrierefrei erreichbar. Außerdem halten Fahrstühle häufig nur an den Halbpodesten, manchmal sogar nur an jedem zweiten Halbpodest. Der Leitfaden weist Potentiale auf, wo verhältnismäßig viele Wohnungen durch die Ertüchtigung vorhandener Aufzugsanlagen barrierefrei erschlossen werden könnten.

Optimierung Wohnungen, Mieten (Größe, Zuschnitt, Ausstattung und Lage)

Nach einem erfolgreichen Erneuerungsprozess könnten am Wohnstandort Neu-Tannenbusch die heutige Bewohnerschaft gebunden und neue Zielgruppen am Wohnungsmarkt hinzugewonnen werden. Im Hinblick auf die Stärken des Standortes sind dabei nachfolgende Wohnungsmarktsegmente und Zielgruppen am Wohnungsmarkt von vorrangiger Bedeutung:

- *Vor dem Hintergrund des Wegfalls der öffentlichen Bindungen gibt es einen großen Bedarf an mietpreisgünstigen Wohnungen.*
Der Wohnungsbestand in Neu-Tannenbusch ist schon heute vergleichsweise preisgünstig. Die noch bestehenden Bindungen sind langfristig.
- *Junge Familien suchen große Wohnungen zu bezahlbaren Preisen in zentralen Lagen.*
Neu-Tannenbusch ist mit dem ÖPNV gut an die Innenstadt angebunden. Es gibt insbesondere für die Zielgruppe Familien mit Kindern ein sehr gutes Infrastrukturangebot.
- *Es gibt einen großen Bedarf an Wohnformen für ‚Ältere‘. Hier werden barrierefreie Wohnungen, eine funktionierende Nachbarschaft, eine gute gesundheitliche Versorgung und eine Wohnumgebung mit kurzen Wegen nachgefragt.*
Neu-Tannenbusch bietet städtebaulich und infrastrukturell gute Voraussetzungen für diese Zielgruppe.
- *Hoch qualifizierte Personen suchen vorübergehend kleine Wohnungen in Bonn.*
Wenn es gelingt einzelne Wohnblöcke durch umfassendere Eingriffe strukturell zu entwickeln, ließen sich unterschiedliche ‚Adressen‘ innerhalb der Siedlung herausbilden, die deutliches Potenzial für differenzierte Wohnformen erkennen lassen:
 - Wohnen mit Kindern
 - Gutverdiener, Wohnen auf Zeit
 - Jung & Alt, Mehrgenerationenwohnen
 - 55+, Wohnungen für die besten Jahre

Einige vorhandene Grundrisse bieten gute Voraussetzungen für den Umbau zu Seniorenwohngemeinschaften, andere Wohnungsverteilungen sind im Bestand so ungünstig, dass eine Zusammenlegung von Erd- und Obergeschosswohnungen gefordert wird. Einzelheiten sind der folgenden, blockweisen Betrachtung zu entnehmen.

Ziel der im Architektonischen Leitbild/Gestaltungsleitfaden dargestellten Maßnahmen ist die umfassende Aufwertung des Wohnungsbestandes in Tannenbusch. Es ist ausdrücklich gewünscht, dass sich damit auch die Wohnqualität erhöht. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass sich das Mietniveau zumindest in den Wohnungen, die sich nicht (mehr) in öffentlicher Bindung befinden, tendenziell erhöhen wird. Diese Entwicklung wird zwangsläufig in den nächsten Jahren durch die Wirkungen eines erfolgreichen Stadterneuerungsprozess in Tannenbusch insgesamt begünstigt. Die Mieterhöhungsspielräume für die konkreten Maßnahmen zur Wohnungs- und Gebäudemodernisierung sind allerdings durch das Mietgesetz eindeutig geregelt und begrenzt.

Baustein IV: Auf Ebene der Siedlungsstruktur / Städtebau

Rückbau/Neubau/Umbau

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse fielen mehrere Areale auf, die das bestehende Gefüge aus verschiedenen Gründen erheblich stören, bzw. die Platz und Anlass zur städtebaulichen Neuinterpretation und Nachverdichtung liefern.



Abb. 9 Städtebauliche Arrondierung

Die Bebauung nördlich des Schweidnitzer Weges ist nur ein Teil einer großflächigen Planung, die seinerzeit nicht zu Ende gebaut wurde. Deshalb sind die nördlichen Fassaden als geschlossene Brandwände ausgeführt. Nach dem Paradigmenwechsel im Städtebau wurden jedoch in den weiteren Jahren nördlich anschließend kleinteiligere Einfamilienhäuser gebaut. Baukörper weisen heute einen deutlichen Sanierungsrückstau auf. Attraktives Wohneigentum und mehrgeschossiger, deutlich vernachlässigter Mietwohnungsbau stoßen hier unvermittelt aneinander.

Da der Sanierungsrückstand kaum zu kompensieren ist und die geplanten weiteren Bauabschnitte nie realisiert wurden, wird der komplette Rückbau der Bauteile angestrebt. Auf der neu entstehenden Fläche könnten wieder mehrgeschossige Gebäude entstehen, die sich in der Geschossigkeit ebenfalls abstufen könnten, um einen harmonischeren städtebaulichen Übergang zwischen den Baufeldern herzustellen. Die darin entstehenden Wohnungen könnten großzügige familienfreundliche Grundrisse aufweisen, da sich das Umfeld eher ruhig mit vielen Aufenthaltsflächen gestaltet. Die Lageplanfigur ist auch hier als Platzhalter zu verstehen, der einen ersten Anreiz für spätere Entwürfe bieten soll.

Die Baufläche liegt innerhalb des Bebauungsplans 7324-9 von 1977, der hier eine WA-Fläche vorsieht (Allgemeines Wohnen). Die vorgeschriebene GRZ von 0,4 und die GFZ von 1,2 wird bei dem dargestellten Konzept eingehalten.



Abb. 10 Arrondierung Nord-West

Unmittelbar im Zentrum Bonn-Tannenbuschs befindet sich das ehemalige Boss Möbelhaus. Die momentan leer stehende Immobilie liegt direkt am U-Bahnhof Tannenbusch Mitte. Die angrenzende Parkplatz- und Anlieferungsfläche ist momentan ebenfalls ungenutzt und liegt brach. Umliegend findet man kleinteilige Wohnbebauungen und östlich des Möbelhauses zwei Gemeindezentren. Das Grundstück des nördlichen der beiden Gemeindezentren, das evangelische Gemeindezentrum, wurde bereits zu Wohnzwecken umgewidmet.

Die Grundidee der Planung liegt darin, die harten Übergänge zwischen kleinteiliger Dachaufsicht Nordost Wohnungsbebauung und großteiliger Siedlungsstruktur wieder zu entschärfen und die Chancen der gut erschlossenen Fläche zu nutzen. Auf der nach Abbruch frei werdenden Fläche werden drei Baukörper geplant, deren äußere Form sich nach Süd-Westen öffnet, deren städtebauliche Figur aber nur als Platzhalter zu sehen ist. Eine mögliche Nutzung wäre Servicewohnen in Klein- bis Kleinstwohnungen für Senioren, die die zentrale Lage mit nahen Einkaufsmöglichkeiten und der Anbindung an den ÖPNV besonders zu schätzen wissen.

In der Kombination mit den umliegenden Gemeindezentren könnten sich für betreutes Wohnen oder Seniorenwohnen positive Synergieeffekte ergeben. Der günstige Stellplatzschlüssel für Seniorenwohnen würde nur wenige oberirdische Parkplätze erfordern. Eine neue Fußgängerbrücke am nördlichen Rand der neuen Anlage könnte die Erschließung und den Zugang zum Bahnsteig erheblich verbessern.

Die beiden geplanten südlichen Baufelder liegen innerhalb des B-Plans 7324-14 von 1981. Dieser sieht ein „Kerngebiet“ als MK Gebiet mit maximal zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise vor. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen des städtischen Lebens. In der Regel handelt es sich dabei um Stadt- und Stadtteilzentren. Die maximal mögliche GRZ liegt im vorliegenden Fall bei 0,6, die GFZ bei 0,7.

Der nördlich anschließende Teil gehört zum B-Plan 7324-16 von 1996, der hier eine MI-Fläche ausweist, d.h. eine Mischfläche die dem „Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ dient. Für die von uns vorgeschlagene städtebauliche Arrondierung müsste also zunächst der B-Plan geändert werden.



Abb. 11 Arrondierung Nord-Ost

2009 wurde am Standort Bonn ein begrenzter Wettbewerb für innovative Wohnformen für Studierende in gemischten Quartieren ausgeschrieben. Am Standort zwischen Oppelner Straße, Riesengebirgsstraße und Posener Weg wurde ein 16-geschossiges Studentenheim – genannt Tabu I - abgerissen an dessen Stelle in den nächsten Jahren eine aus mehreren Bauteilen zusammengesetzte Blockrandstruktur entstehen soll. Deren Wohnungsgrundrisse werden auf Grund ihrer Struktur flexibel nutzbar bleiben.

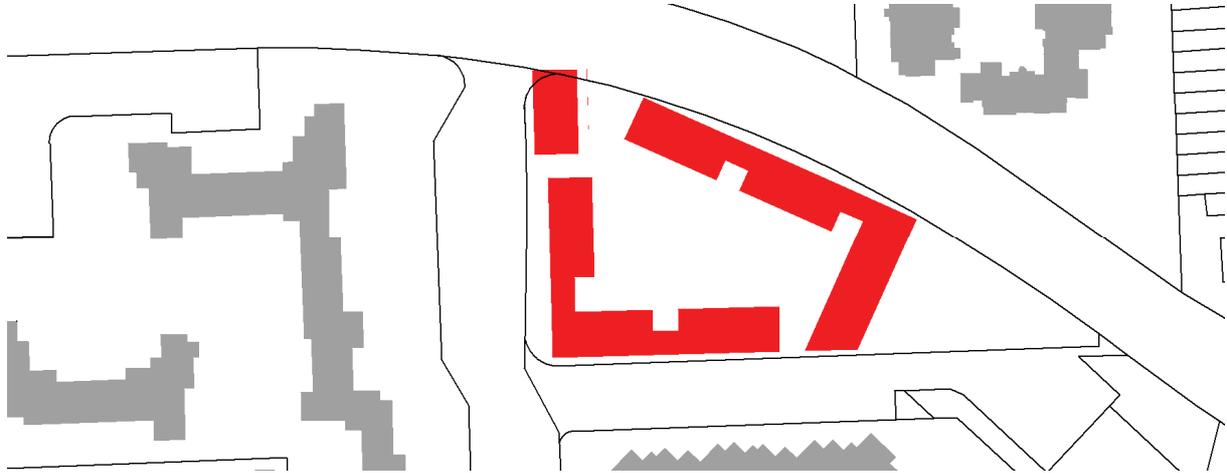


Abb. 12 Arrondierung Tabu I

Die so genannte Studentenwohnanlage Tabu II liegt in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums und der U-Bahn Haltestelle. Westlich angegliedert befindet sich ein großes Parkdeck. Das Parkdeck wird kaum genutzt, die Wohnungen und Apartments im Studentenheim entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Das neunstöckige Haus wurde 1978 fertig gestellt. Vor einigen Jahren erfolgte ein neuer Farbanstrich. Nach dem Rückbau des Studentenwohnheims und des Parkdecks sollte eine etwa viergeschossig hohe Bebauung entstehen, die einen verträglicheren Übergang zu den westlich angrenzenden Reihenhausbereichen bietet. Die Baukörper sollten einerseits den Straßenraum definieren, aber andererseits so aufgelockert sein, dass sich ruhige Innenbereiche und fußläufige Verbindungen durch das Quartier ergeben.

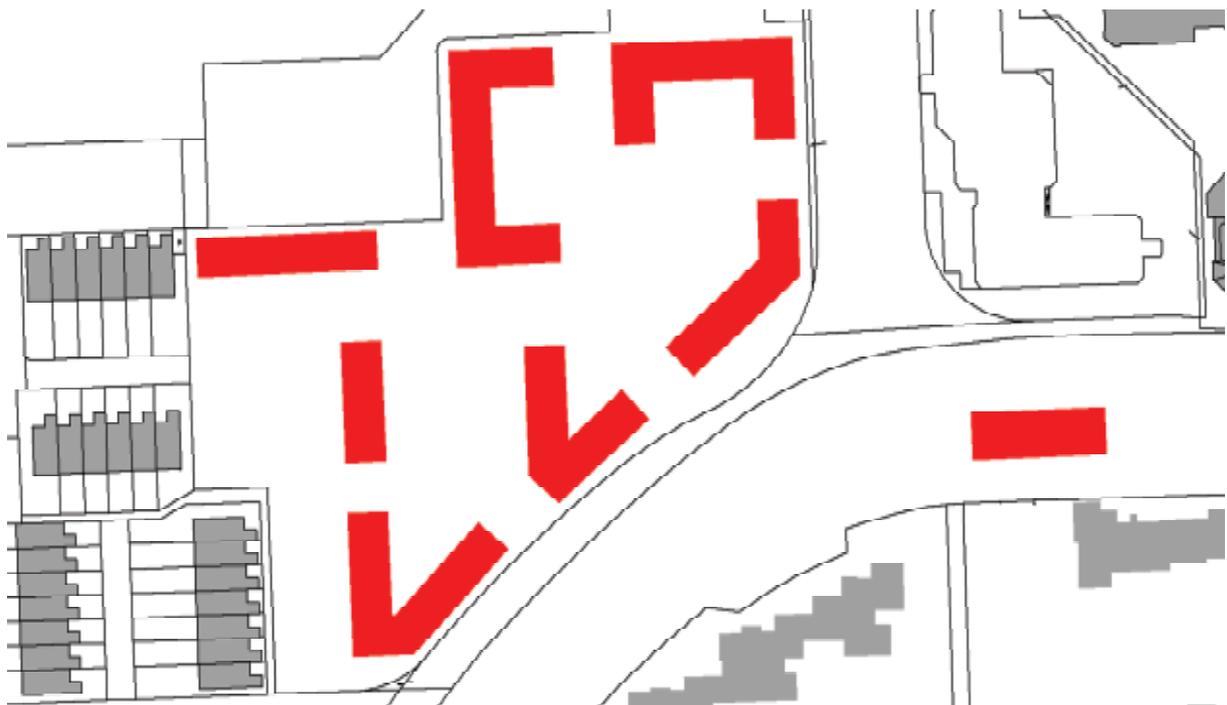


Abb. 13 Arrondierung Tabu II und Parkdeck

Umgang Tiefgaragen

Die heutige Bewohnerstruktur nutzt die vorhandenen Tiefgaragenplätze kaum. Auch nach der Umnutzung eines Teiles der derzeitigen Wohnungen zu Seniorenwohngemeinschaften bzw. Mehrgenerationenwohnungen werden nicht alle vorhandenen Stellplätze benötigt. Außerdem wird der Bau eines zweiten Aufgangs an der Stadtbahnhaltestelle die Attraktivität dieses Verkehrsmittels erhöhen. Auch die Möglichkeiten des Car-Sharing wird zu einer Verringerung von benötigten Stellplätzen führen. Einzelheiten sind dem Nahmobilitätskonzept zu entnehmen.

Wichtig ist, dass vorhandene Stellplätze lediglich zeitweise aus der Nutzung genommen werden sollen, um weitere Angsträume zu vermeiden. Eine Klärung im Einzelfall ist bauaufsichtlich zu führen.

Zur besseren Integrierung der Tiefgarageneinfahrten in die Umgebung werden die Einfahrten begrünt. Die Begrünung erfolgt durch in regelmäßigen Abständen aufgestellte Rankgerüste, welche mit immergrünen Pflanzen berankt werden.



Abb. 14 Tiefgarageneinfahrt begrünt

Baustein V: Querschnittsthemen

Barrierefreiheit/-armut

In dem Gebiet besteht nicht überall ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen. Meist müssen vor dem Hauseingang einige Stufen überwunden werden.

Um die Barrierefreiheit vor den Eingängen der großen Wohnanlagen (viele Wohnungen, die über einen einzelnen Eingang erschlossen werden) zu gewährleisten, aber auch um die Eingänge besser zu markieren und mit einem kleinen „Bewohnerfoyer“ aufzuwerten, wird der Bau von Eingangspavillons aus Stahl und Glas mit maximalem Tageslichteinfall an einigen Straßen/Hausnummern vorgesehen.

Sicherheit

In dem Stadtteil Bonn Tannenbusch haben neben den baulichen Missständen auch soziale Problemstrukturen deutlich an Gewicht gewonnen. Aufgrund der großen Kriminalitätsrate, ist es wichtig den Bewohnern wieder ein Gefühl von Sicherheit vermitteln zu können. In den Blöcken sind viele Durchgänge und Tiefgaragenstellplätze vorhanden, die als Angsträume gelten. Sie sind unübersichtlich und lassen Raum für Kriminalität. Dem wird entgegengewirkt durch:

- Reduzierung der Durchgänge sowie Stellplätze
- Wegnahme überflüssiger Angsträume
- Vermeidung von unübersichtlichen und dunklen Ecksituationen

Auch Pflanzen können dazu führen, dass eine ausreichende Übersicht nicht gewährleistet wird. Sie dienen zwar in vielerlei Hinsicht der optischen Verschönerung des Gebiets bei, können aber auch zu einer Gefahrenquelle werden. Zudem ist der Rückschnitt von Bewuchs bzw. sind niedrig gewachsene Pflanzen notwendig, um:

- Unfälle auf den Straßen zu vermeiden
- Im Lampenbereich ausreichend Lichteinfall zu erlangen
- Eine gute Übersicht auf Spielflächen zu erhalten
- Gefahrensituation frühzeitig zu erkennen, um zu handeln

Da insbesondere auf den Gehwegen in Neu-Tannenbusch Straßenkriminalität vorhanden ist, ist die Gesichtserkennung wichtig. Infolgedessen ist die Beleuchtung ein großer Faktor, der für die Sicherheit in den Blöcken sorgt. In der europäischen Norm DIN EN 13 201 „Straßenbeleuchtung“, die unter anderem für öffentliche Bereiche die S-Beleuchtungsklassen beinhaltet, sind Güte Merkmale festgelegt, deren Umsetzung zur Pflicht für genau definierte Wege und Durchgänge auch auf den privaten Grundstücken wird. Daraus ergibt sich für diese Bereiche die Beleuchtungsklasse S3.

Zudem ist in den vorhandenen Durchgängen eine entsprechende Oberflächengestaltung zu beleuchten, damit dunkle Ecken und damit Angsträume ausbleiben. Für Neu- Tannenbuch kommt eine Nachtabstaltung aufgrund der hohen Kriminalität nicht in Frage. Die Straßen, Gehwege, Durchgänge e.t.c. müssen vor allem nachts ausreichend beleuchtet sein.

Block 4

Die Texte auf der Betrachtungsebene der Blockebene verstehen sich als Ergänzung zu den voran getroffenen allgemeinen Aussagen.

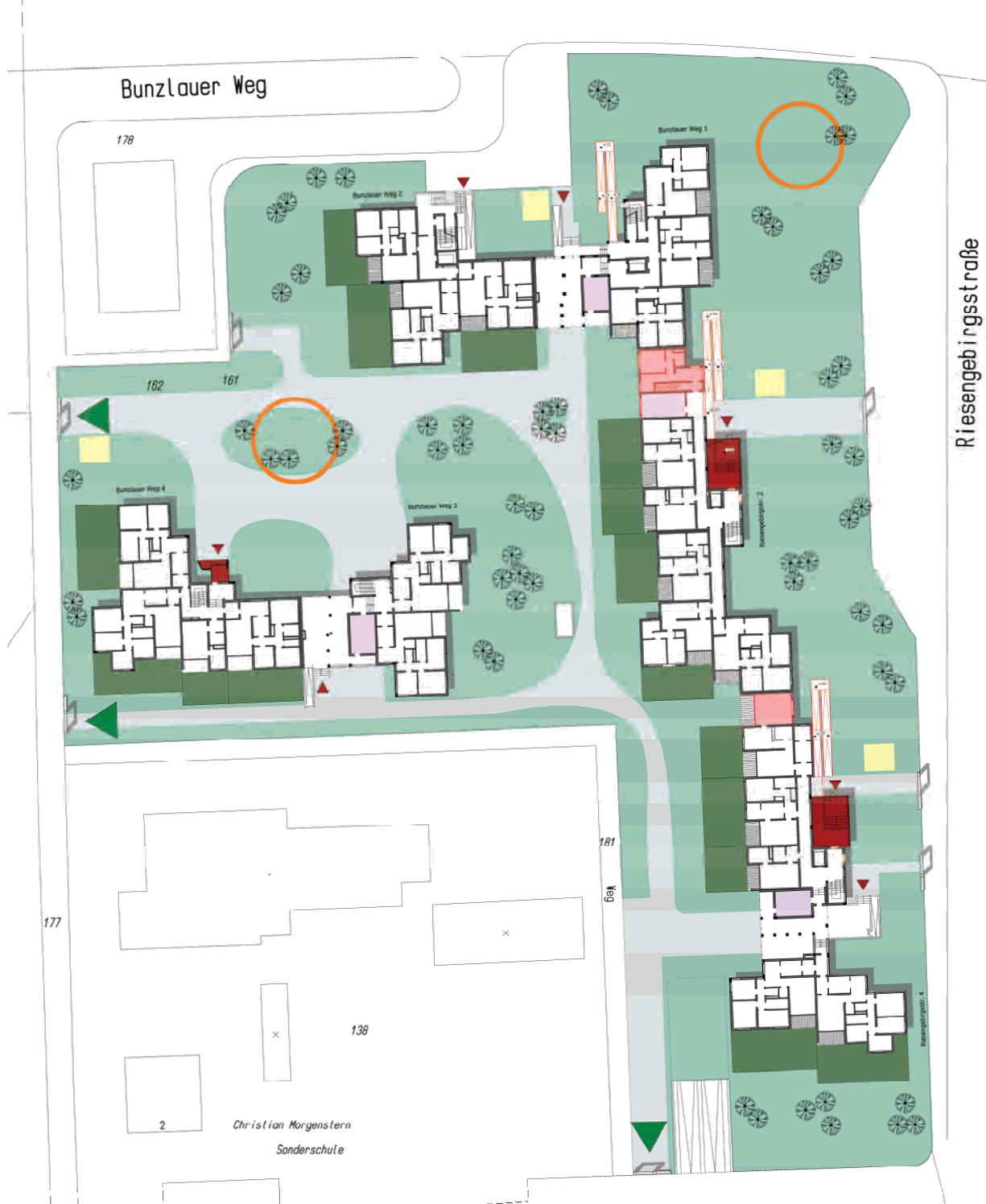
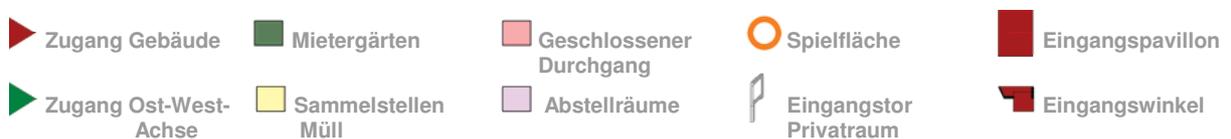


Abb. 15 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 4



Baustein I : Auf Ebene der Wohnblöcke

Farb- und Materialkonzept Fassaden

Aufwertung der Sockelzonen im Fassadenbereich



Abb. 16 Alternative Lösungsansätze Fassadengestaltung

Umgang mit den Durchgängen

Im Baublock 4 sollten folgende Durchgänge geschlossen werden:

- Durchgang zwischen Riesengebirgsstr.4 und Riesengebirgsstr.2
- Durchgang zwischen Riesengebirgsstr.2 und Bunzlauer Weg 1

An dem Durchgang zwischen der Riesengebirgsstr. 2 und 4 befindet sich kein Treppenhaus zur Erschließung der Obergeschosse. Somit wird das Schließen dieses Durchganges zur Reduzierung der Angsträume als unkritisch angesehen. In dem Durchgang zwischen der Riesengebirgsstr. 2 und dem Bunzlauer Weg 1 ist ein Treppenaufgang vorhanden, welcher bei der Schließung des Durchganges weiterhin zu nutzen ist. Das Verschließen des Durchganges eliminiert einen Zugang zum Blockinneren, da der Block ansich sehr gut erschlossen ist kann auf diesen Weg verzichtet werden. Die verbleibenden Durchgänge werden aufgewertet.

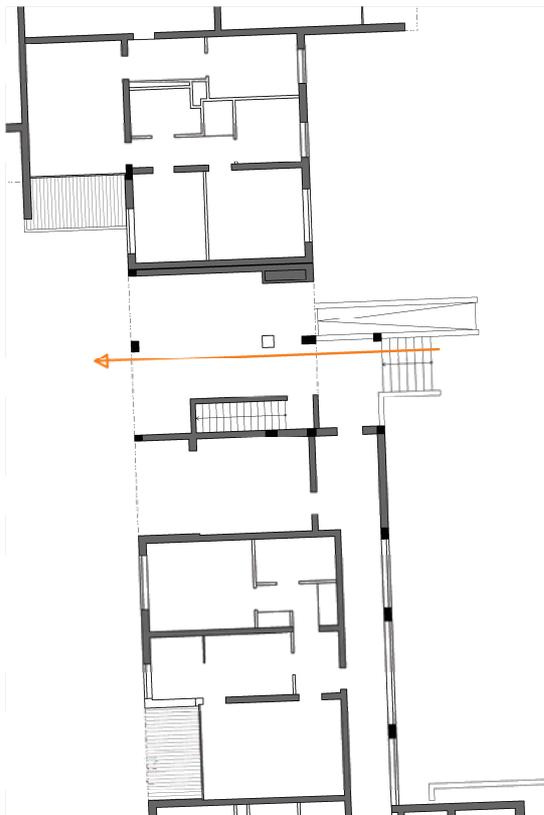
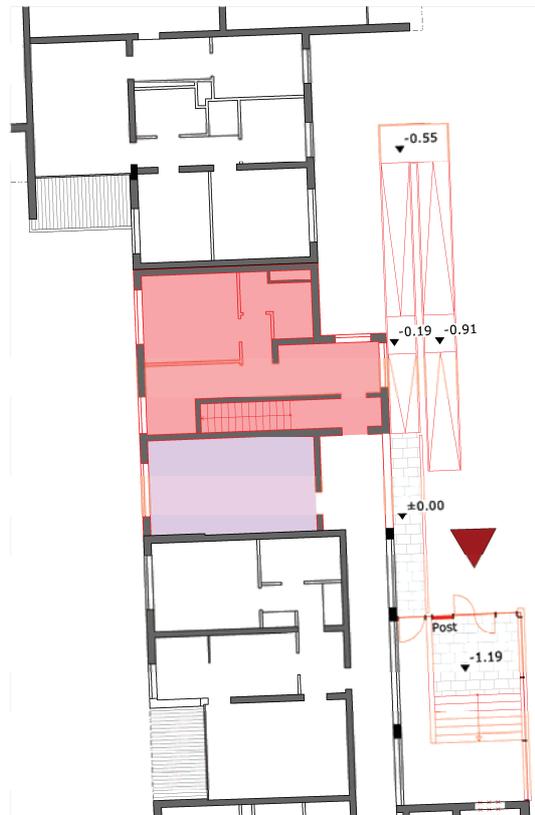


Abb. 17 Durchgang Bestand



Entwurf

Orientierung/Kennzeichnung Eingänge



Abb. 18 Entwurfsvariante Glaspavillon



Abb. 19 Bestand



Entwurf Glaspavillon

Baustein II: Auf Ebene der Freifläche

Wegeführung, Anbindung an das Umfeld

Aufgrund der Lage des Blockes 4 sind das Nahversorgungszentrum Tannenbusch Center und der Knotenpunkt des ÖPNV mit Bushaltestelle und Stadtbahnhalttepunkt besonders gut zu erreichen. Im Süden kann über den Chemnitzer Weg die quartiersübergreifende Ost-West Wegeverbindung gut erreicht werden.



Abb. 20 Grundriss Erdgeschoss Bestand



Abb. 21 Grundriss Erdgeschoss Entwurf

Baustein III: Auf Ebene der Gebäude

Ertüchtigung vorhandene Aufzugsanlagen

Der Block 4 besitzt am Bunzlauer Weg zwei Treppenhäuser (Bunzlauer Weg 1 und 23) mit jeweils einem Fahrstuhl, der an den Hauptpodesten der Obergeschosse hält. In beiden Fällen wird der Bau von Rampenanlagen vorgeschlagen, um die Erdgeschossebene und durch die Fahrstühle alle Obergeschossebenen barrierefrei zu erreichen.

- Bunzlauer Weg 1 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 3 Wohnungen, OGs: 4 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 35 Wohnungen)
- Bunzlauer Weg 2 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 3 Wohnungen, OGs: 4 Wohnungen, Erschließung insgesamt 35 Wohnungen barrierefrei erreicht.)

Auch die Fahrstühle in den beiden Häusern Riesengebirgsstraße 2 und 4 halten in den Obergeschossen an den Hauptpodesten. Um das Erdgeschoss barrierefrei zu erreichen, sind aber Stufen zu überwinden. Der zur Verfügung stehende Platz lässt hier neben dem Bau von Rampenanlagen die Errichtung von Eingangsbauwerken zu. Durch die Rampenanlagen können alle Wohnungen in den Obergeschossen barrierefrei erreicht werden.

- Riesengebirgsstr.2 (EG: 6 Wohnungen, OGs: 6 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 34 Wohnungen)
- Riesengebirgsstr.4 (EG: 3 Wohnungen, OGs: 6 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 45 Wohnungen)

In den Häusern Bunzlauer Weg 3 und 4 ist leider kein Aufzug vorhanden.

Optimierung Wohnungen (Größe, Zuschnitt, Ausstattung und Lage)

Die Lage von Block 4 ist auf Grund folgender Umstände prädestiniert für die Schaffung von Servicewohnungen:

- Hauseingänge liegen nahe dem Nahversorgungsangebot und der Stadtbahnstation im Norden
- barrierefreie Zugänge können durch den Bau neuer Rampenanlagen im Erdgeschoss leicht geschaffen werden
- Wohngemeinschaften können über insgesamt 7 Etagen gebildet werden

Die vorhandenen Grundrisse der Wohnungen in Block 4 bieten gute Voraussetzungen für den Umbau zu Seniorenwohngemeinschaften mit Zimmern für je sieben Bewohner und Gemeinschaftsflächen. Die vorhandenen Wohnungen sind so umzugestalten, dass in der gesamten Wohngemeinschaft barrierefreie Flächen und Bäder vorhanden sind. Zudem sollen große Gemeinschaftsflächen mit Küchen-, Ess- und Wohnbereichen das Zusammenleben der Senioren fördern. Die Wohngemeinschaften bieten genügend Platz für die Einrichtung eines Büros für Betreuungs- oder Pflegepersonal.

Alternativ könnte ein Mehrgenerationenwohnmodell realisiert werden. Hier könnten zwei (Senioren)Appartements mit je einer großen Familienwohnung gekoppelt werden.



Abb. 22 Grundriss Bestand



Abb. 23 Wohnraumanpassung Seniorenwohnen

Baustein IV: Auf Ebene der Siedlung

Rückbau/Neubau/Umbau

Bei Block 4 wird kein Rückbau, Neubau und oder Umbau vorgesehen.

Umgang Tiefgaragen

Die heutige Bewohnerstruktur nutzt die vorhandenen Tiefgaragenplätze kaum. Auch nach der Umnutzung zu Seniorenwohngemeinschaften werden nicht alle vorhandenen Stellplätze benötigt.

Um gleichzeitig weitere Angsträume zu vermeiden, wird ein definierter Teil der Tiefgarage zumindest zeitweise komplett aus der Nutzung genommen. Die Anzahl der Stellplatzfläche reduziert sich dabei von 134 auf 64 Stück.

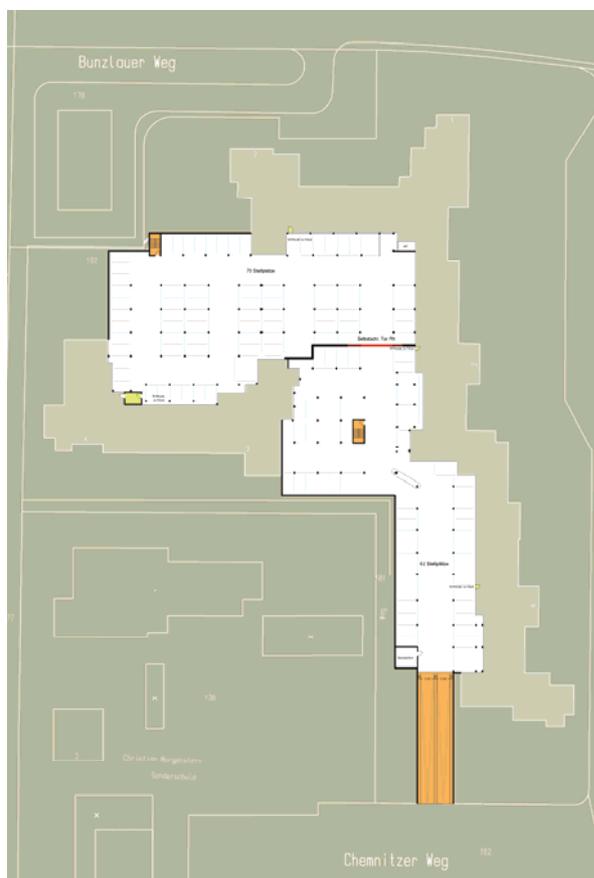


Abb. 24 Tiefgarage Bestand

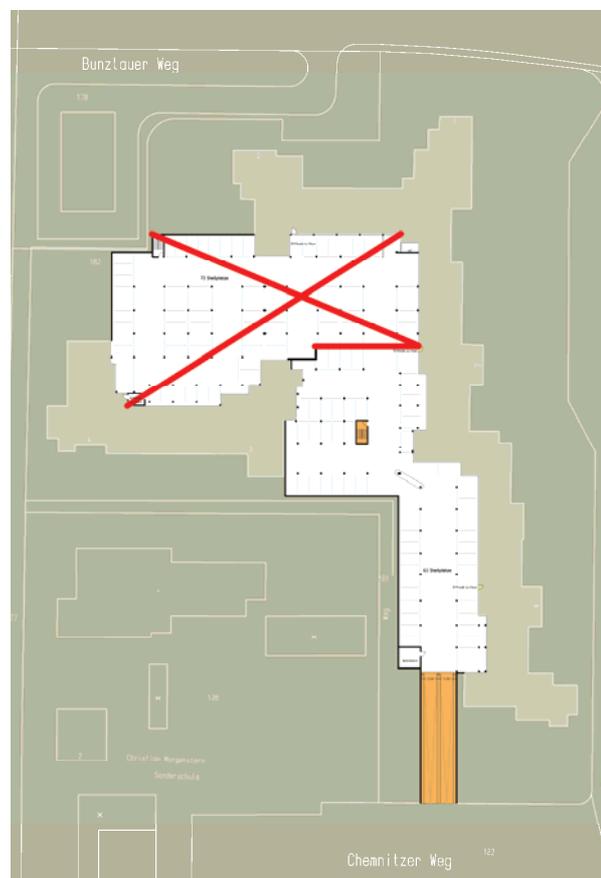


Abb. 25 Tiefgarage Rückbaukonzept

Baustein V: Querschnittsthemen:

Barrierefreiheit/-armut

Der Bau von Eingangspavillons aus Stahl und Glas mit maximalem Tageslichteinfall wird an folgenden Straßen/Hausnummern vorgesehen:

- Bunzlauer Weg 1
- Riesengebirgsstraße 2
- Riesengebirgsstraße 4

Allerdings können im linken Teil der Hausnummer 4 des EG 2 Wohnungen nicht barrierefrei erschlossen werden, da hier 4 Stufen nötig sind, um das Geschoss zu erreichen und ein Rampenbau in dem Fall aufgrund nicht ausreichender Fläche nicht möglich ist.

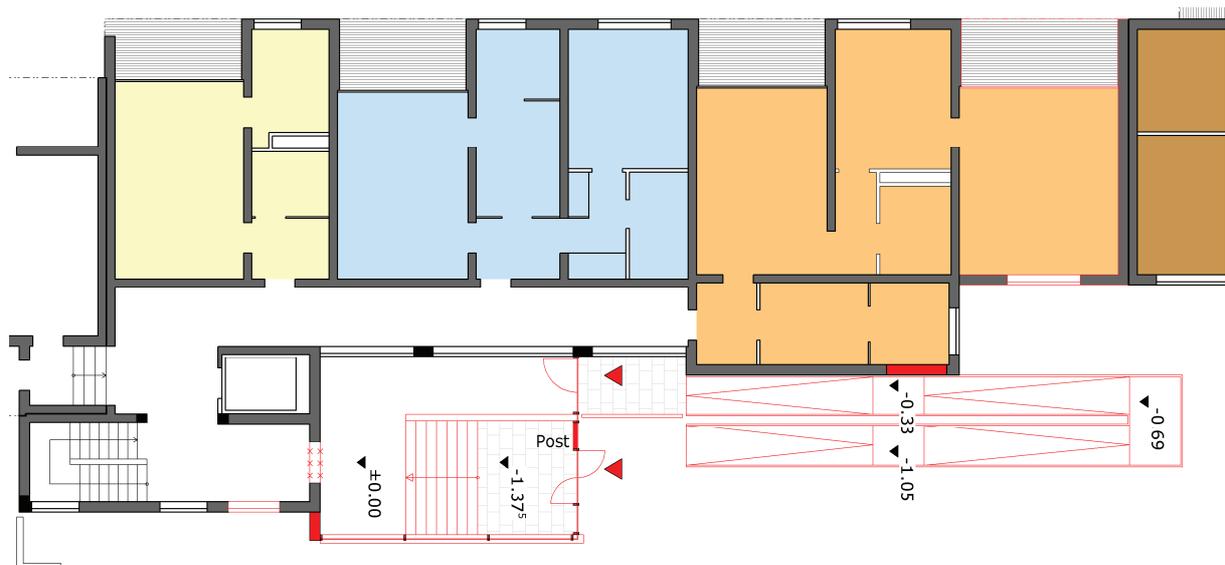


Abb. 26 Eingangspavillon

Sicherheit



Abb. 27 Belichtung des Blockinneren



Block 5

Die Texte auf der Betrachtungsebene der Blockebene verstehen sich als Ergänzung zu den voran getroffenen allgemeinen Aussagen.



Abb. 28 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 5

- | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|--|--------------------|--|-------------------------|--|------------------------|--|------------------|
| | Zugang Gebäude | | Mietergärten | | Geschlossener Durchgang | | Spielfläche | | Eingangspavillon |
| | Zugang Ost-West-Achse | | Sammelstellen Müll | | Abstellräume | | Eingangstor Privatraum | | Eingangswinkel |

Baustein I : Auf Ebene der Wohnblöcke

Farb- und Materialkonzept Fassaden

Aufwertung der Sockelzonen im Fassadenbereich



Abb. 29 Alternative Lösungsansätze Fassadengestaltung

Umgang mit den Durchgängen

Im Baublock 5 sollten folgende Durchgänge geschlossen werden:

- Durchgang zwischen Riesengebirgsstr.8 und Riesengebirgsstr.6
- Durchgang zwischen Chemnitzer Weg 1 und Chemnitzer Weg 3

Die beiden Durchgänge befinden sich jeweils in der Nähe der Gebäudeenden, die zusätzlichen Lauflängen zur Erschließung des Blockinneren, die nach der Schließung entstehen, sind verschmerzbar. Die verbleibenden Durchgänge werden aufgewertet.

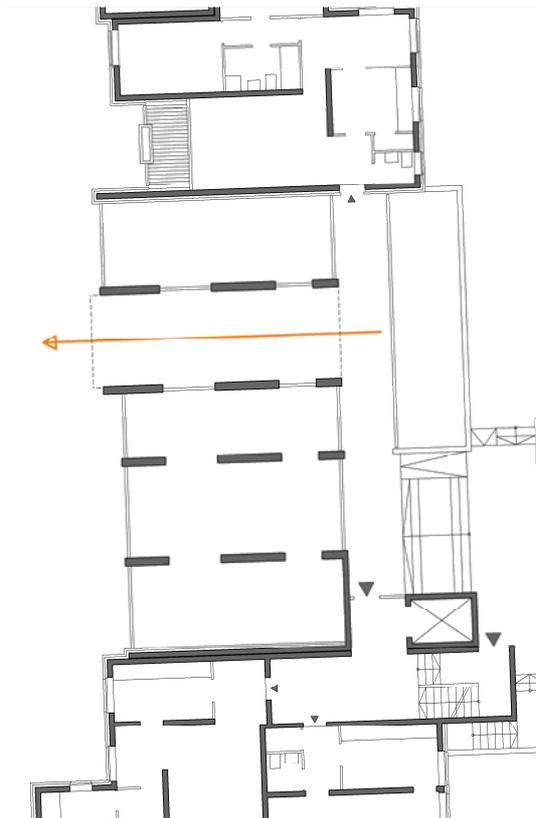
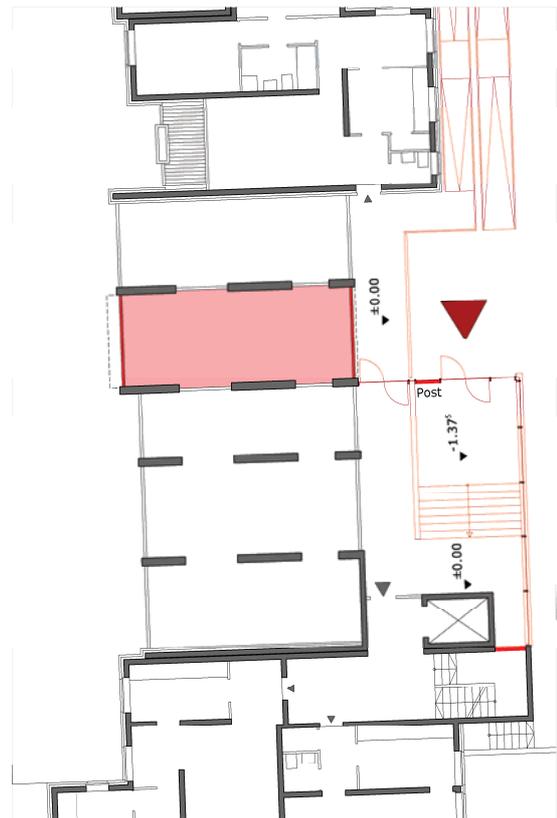


Abb. 30 Durchgang Bestand



Entwurf

Orientierung/Kennzeichnung Eingänge

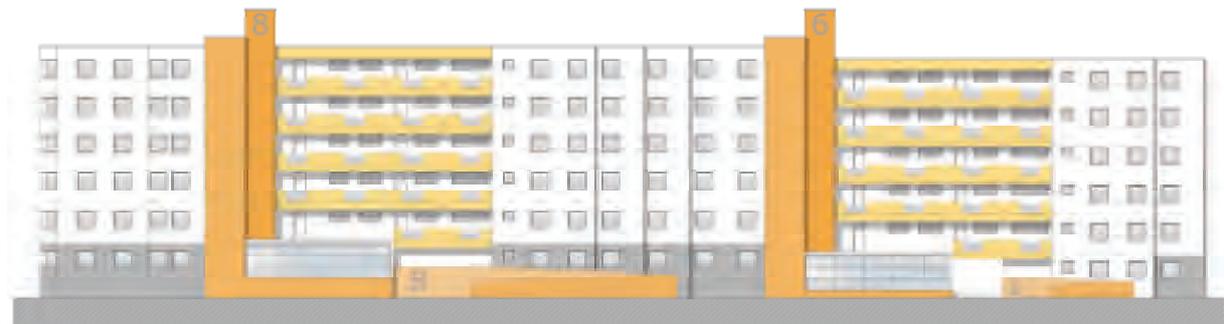
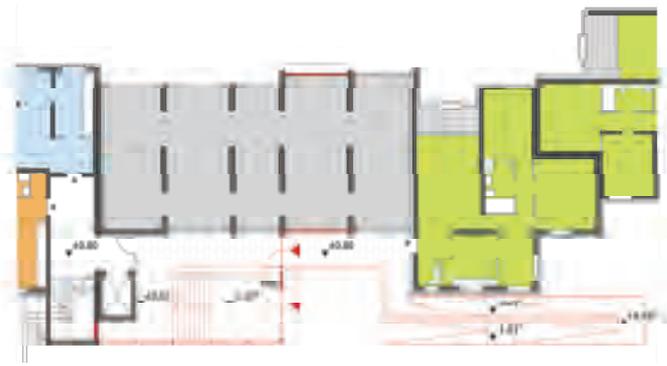


Abb. 31 Entwurfsvariante Glaspavillon



Abb. 32 Bestand



Entwurf Glaspavillon

Baustein II: Auf Ebene der Freifläche

Wegeführung, Anbindung an das Umfeld

Trotz Schließung zweier, zur Erschließung des Blockes nicht notwendiger, Durchgänge kann im Norden über den Chemnitzer Weg die quartiersübergreifende Ost-West Wegeverbindung gut erreicht werden.



Abb. 33 Grundriss Erdgeschoss Bestand

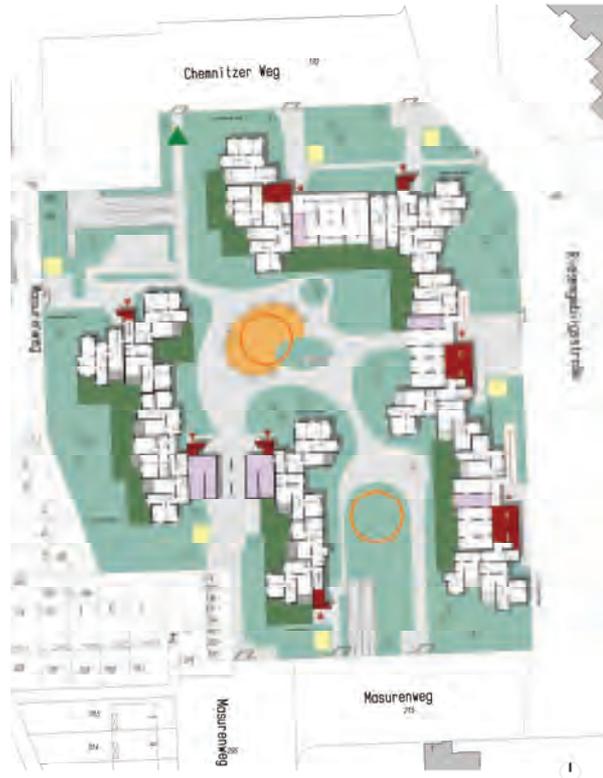


Abb. 34 Grundriss Erdgeschoss Entwurf

Baustein III: Auf Ebene der Gebäude

Ertüchtigung vorhandene Aufzugsanlagen

Der Block 5 besitzt an der Riesengebirgsstraße zwei Treppenhäuser (Riesengebirgsstraße 6 und 8) mit jeweils einem Fahrstuhl, der an den Hauptpodesten der Obergeschosse hält. In beiden Fällen wird der Bau von Rampenanlagen sowie die Errichtung von Eingangsbauwerken vorgeschlagen, um die Erdgeschossebene und durch die Fahrstühle alle Obergeschossebenen barrierefrei zu erreichen.

- Riesengebirgsstraße 6 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 3 Wohnungen, OGs: 5 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 33 Wohnungen)
- Riesengebirgsstraße 8 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 3 Wohnungen, OGs: 5 Wohnungen, Erschließung insgesamt 26 Wohnungen barrierefrei erreicht.)

Die Fahrstühle in den beiden Häusern Chemnitzer Weg 1 und 3 halten die Fahrstühle in den Obergeschossen an den Zwischenpodesten. Ein Umbau der Fahrstühle ist hier nicht möglich (Chemnitzer Weg 3) oder nicht sinnvoll, da zu wenige Wohneinheiten hier erschlossen werden (Chemnitzer Weg 1).

In den Häusern Chemnitzer Weg 7 und 9 sowie Masurenweg 2 ist leider kein Aufzug vorhanden.

Baustein IV: Auf Ebene der Siedlung

Rückbau / Neubau / Umbau

Bei Block 5 wird kein Rückbau, Neubau oder Umbau vorgesehen.

Umgang Tiefgaragen

Die heutige Bewohnerstruktur nutzt die vorhandenen Tiefgaragenplätze kaum. Um weitere Angsträume zu vermeiden, wird ein definierter Teil der Tiefgarage zumindest zeitweise komplett aus der Nutzung genommen. Die Anzahl der Stellplatzfläche reduziert sich dabei von 145 auf 71 Stück.



Abb. 35 Tiefgarage Bestand



Abb. 36 Tiefgarage Rückbaukonzept

Baustein V: Querschnittsthemen:

Barrierefreiheit/-armut

Der Bau von Eingangspavillons aus Stahl und Glas mit maximalem Tageslichteinfall wird an folgenden Straßen/Hausnummern vorgesehen:

- Riesengebirgsstraße 6
- Riesengebirgsstraße 8

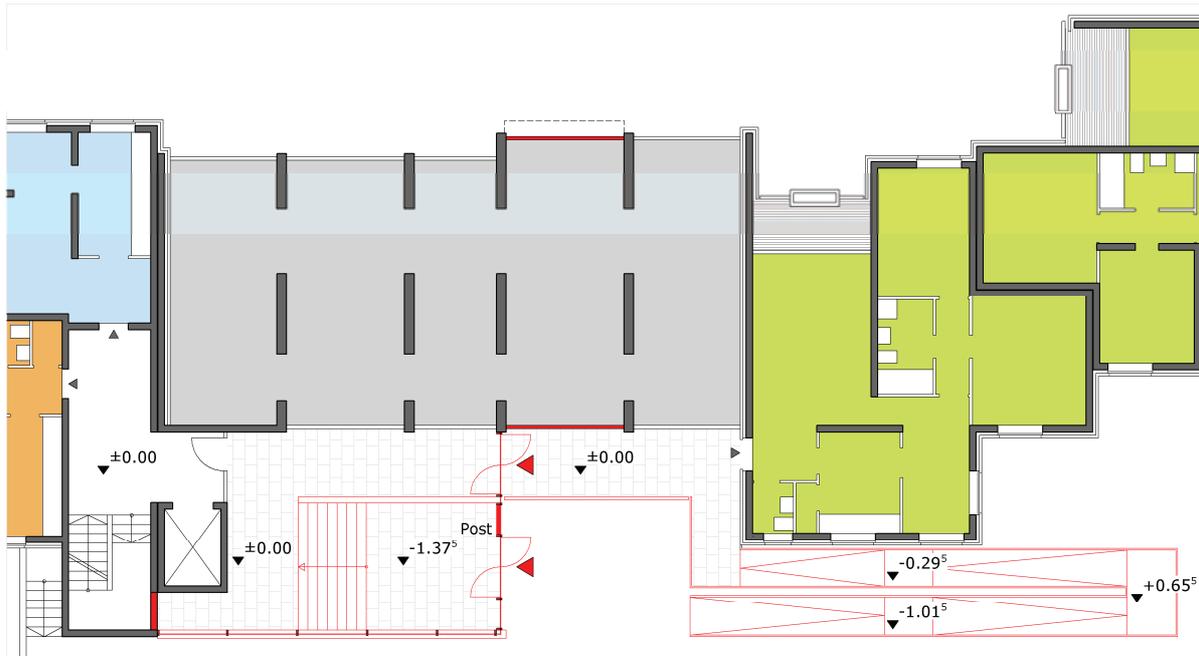


Abb. 37 Eingangspavillon

Sicherheit



Abb. 38 Belichtung des Blockinneren



Block 6

Die Texte auf der Betrachtungsebene der Blockebene verstehen sich als Ergänzung zu den voran getroffenen allgemeinen Aussagen.

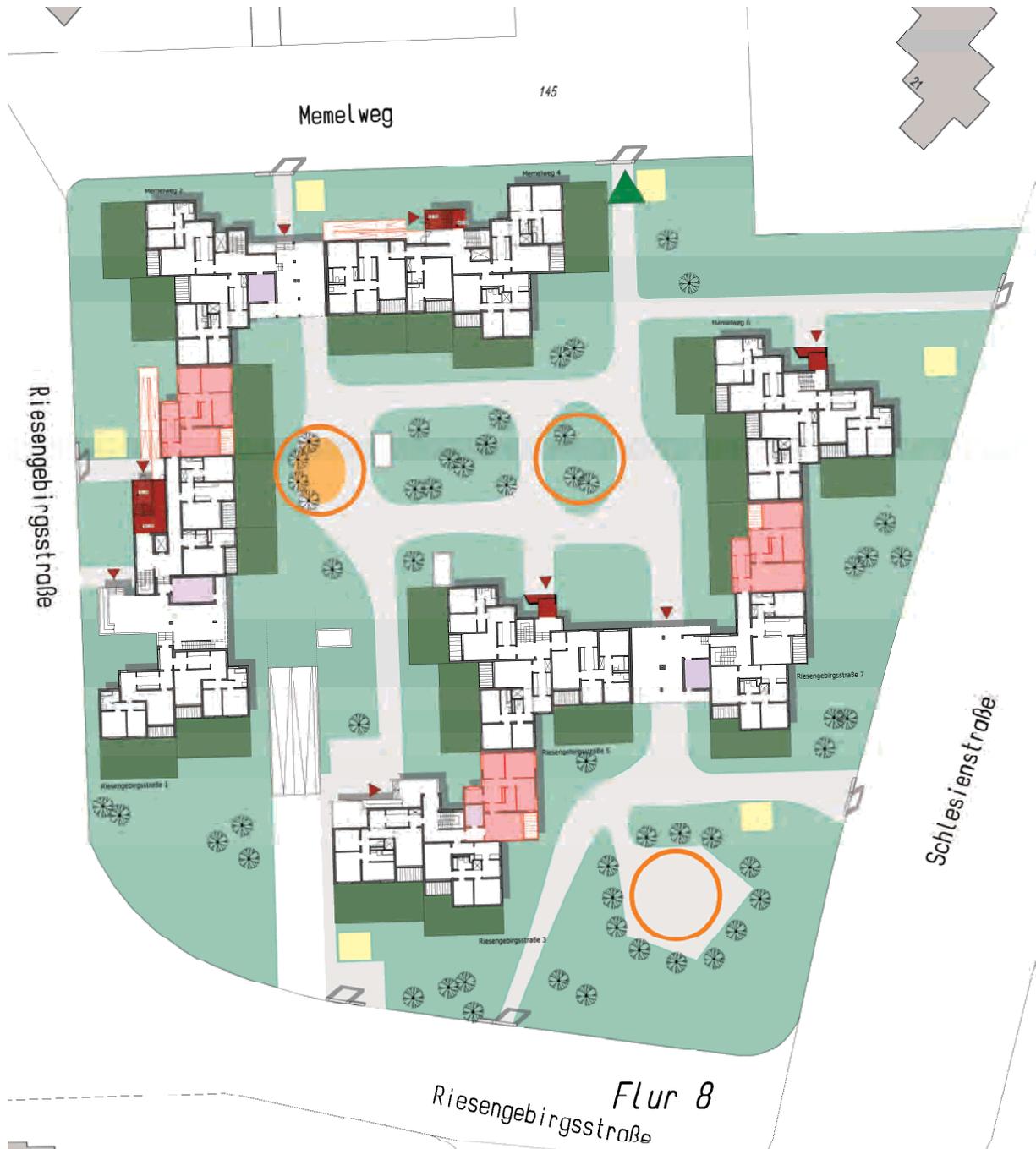


Abb. 39 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 6

- | | | | | |
|---|--|---|--|--|
|  Zugang Gebäude |  Mietergärten |  Geschlossener Durchgang |  Spielfläche |  Eingangspavillon |
|  Zugang Ost-West-Achse |  Sammelstellen Müll |  Abstellräume |  Eingangstor Privatraum |  Eingangswinkel |

Baustein I : Auf Ebene der Wohnblöcke

Farb- und Materialkonzept Fassaden

Aufwertung der Sockelzonen im Fassadenbereich

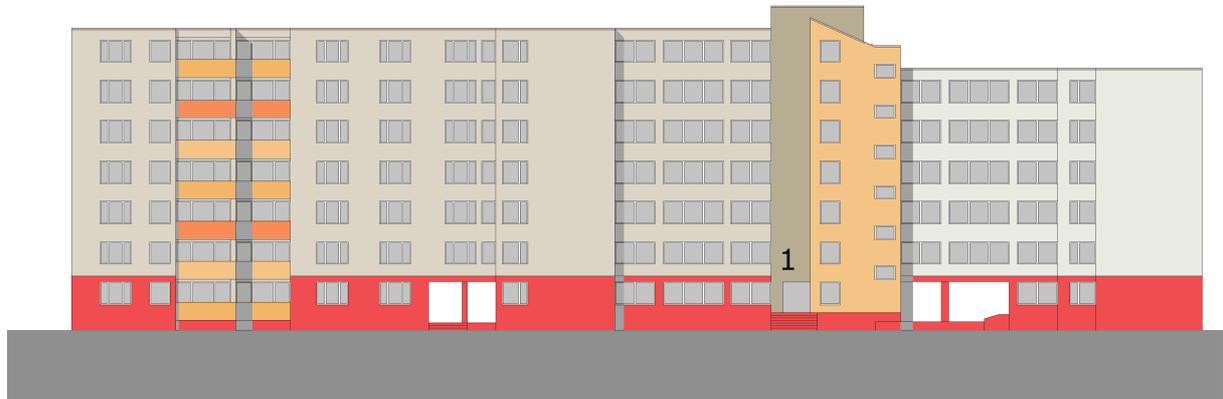


Abb. 40 Alternative Lösungsansätze Fassadengestaltung

Umgang mit den Durchgängen

Im Baublock 6 sollten folgende Durchgänge geschlossen werden:

- Durchgang zwischen Riesengebirgsstr.4 und Riesengebirgsstr.5
- Durchgang zwischen Riesengebirgsstr.1 und Memelweg 2
- Durchgang zwischen Riesengebirgsstr. 7 und Memelweg 6

Nach der Schließung der oben genannten Durchgänge verbleiben noch zwei Durchgänge zur Erschließung des Blockinneren. Dies ist für die Größe des Blockes ausreichend. Eine zusätzliche Wegeverbindung am Memelweg 6 hilft, von dem Bestandstreppenhaus in das Blockinnere zu gelangen. Die verbleibenden Durchgänge werden aufgewertet.

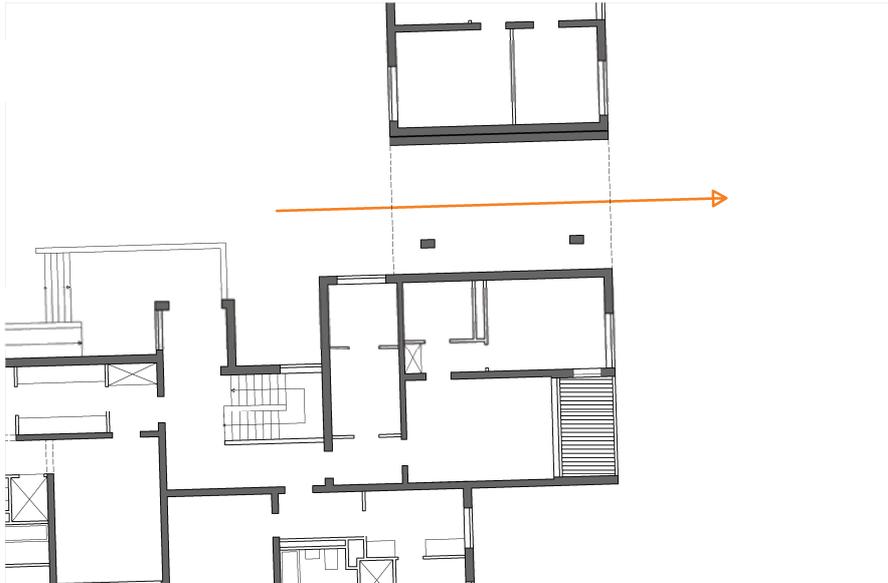


Abb. 41 Durchgang Bestand



Abb. 42 Durchgang Entwurf

Orientierung/Kennzeichnung Eingänge



Abb. 43 Entwurfsvariante Glaspavillon



Abb. 44 Entwurfsvariante Glaspavillon Bestand

Entwurf

Baustein II: Auf Ebene der Freifläche

Wegeführung, Anbindung an das Umfeld

Da im Block 6 im gegenwärtigen Zustand sehr viele, nah beieinander liegende Durchgänge vorhanden sind können hier drei Durchgänge geschlossen werden. Trotzdem behält der Block seine gute Anbindung an das Umfeld sowie einen guten Zugang zu der Ost-West Wegeverbindung im Norden.



Abb. 45 Grundriss Erdgeschoss Bestand



Abb. 46 Grundriss Erdgeschoss Entwurf

Baustein III: Auf Ebene der Gebäude

Ertüchtigung vorhandene Aufzugsanlagen

Der Block 6 besitzt am Bunzlauer Weg zwei Treppenhäuser (Riesengebirgsstr. 1 und Memelweg 4) mit jeweils einem Fahrstuhl, der an den Hauptpodesten der Obergeschosse hält. In beiden Fällen wird der Bau von Rampenanlagen sowie die Errichtung von Eingangsbauwerken vorgeschlagen.

- Riesengebirgsstr. 1 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 3 Wohnungen, OGs: 6 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 36 Wohnungen)
- Memelweg 4 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 4 Wohnungen, OGs: 4 Wohnungen, Erschließung insgesamt 32 Wohnungen barrierefrei erreicht.)

Auch der Fahrstuhl in dem Haus Memelweg 2 hält in den Obergeschossen an den Hauptpodesten. Um das Erdgeschoss barrierefrei zu erreichen sind aber Stufen zu überwinden. Der zur Verfügung stehende Platz lässt hier den Bau von Rampenbauwerken zur barrierefreien Erschließung des Fahrstuhls leider nicht zu.

In den Häusern Riesengebirgsstr. 1, 3, 5 und 7 sowie Memelweg 6 ist leider kein Aufzug vorhanden.

Baustein IV: Auf Ebene der Siedlung

Rückbau, Neubau, Umbau

Bei Block 6 wird kein Rückbau, Neubau oder Umbau vorgesehen.

Umgang Tiefgaragen

Die heutige Bewohnerstruktur nutzt die vorhandenen Tiefgaragenplätze kaum. Um weitere Angsträume zu vermeiden, wird ein definierter Teil der Tiefgarage zumindest zeitweise komplett aus der Nutzung genommen. Die Anzahl der Stellplatzfläche reduziert sich dabei von 99 auf 49 Stück.

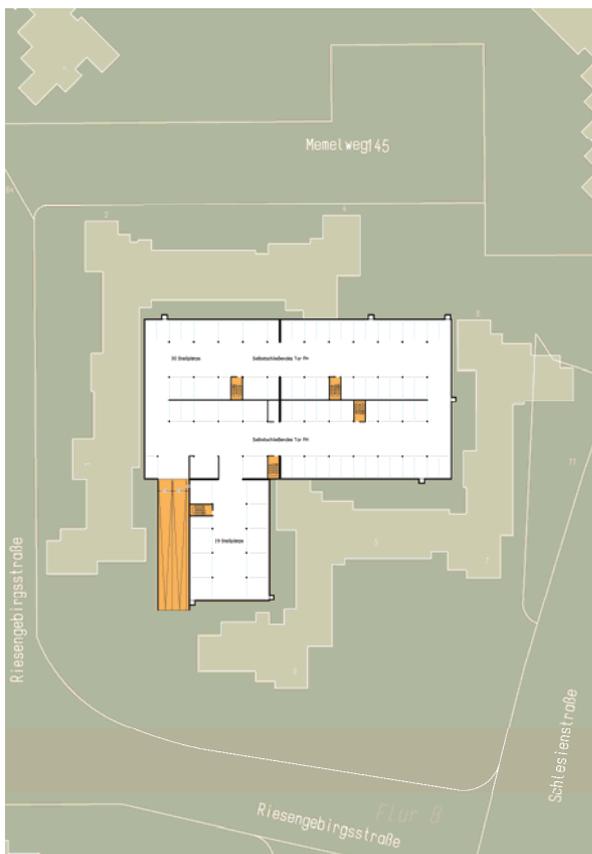


Abb. 47 Tiefgarage Bestand

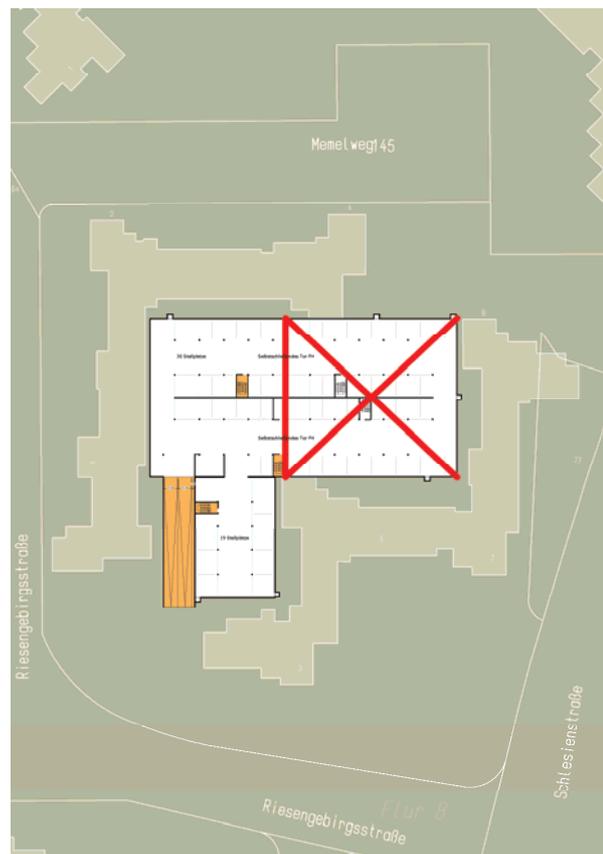


Abb. 48 Tiefgarage Rückbaukonzept

Baustein V: Querschnittsthemen

Barrierefreiheit/-armut

Der Bau von Eingangspavillons aus Stahl und Glas mit maximalem Tageslichteinfall wird an folgenden Straßen/Hausnummern vorgesehen:

- Riesengebirgsstraße 1
- Memelweg 4

Allerdings können im rechten Teil der Hausnummer 4 des EG 2 Wohnungen nicht barrierefrei erschlossen werden, da hier 3 Stufen nötig sind, um das Geschoss zu erreichen und ein Rampenbau in dem Fall aufgrund nicht ausreichender Fläche nicht möglich ist.

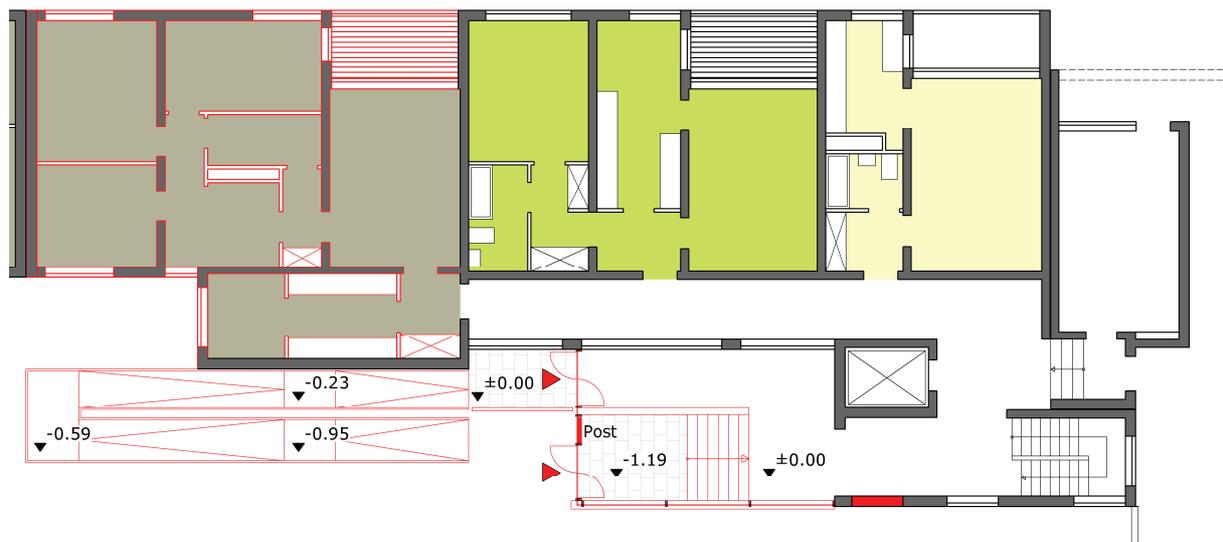


Abb. 49 Eingangspavillon

Sicherheit



Abb. 50 Belichtung des Blockinneren

- Belichtung Wege
- Belichtung Durchgänge
- Belichtung Spielflächen

Block 7

Die Texte auf der Betrachtungsebene der Blockebene verstehen sich als Ergänzung zu den voran getroffenen allgemeinen Aussagen.



Abb. 51 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 7

- | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|---|--------------------|---|-------------------------|---|------------------------|---|------------------|
|  | Zugang Gebäude |  | Mietergärten |  | Geschlossener Durchgang |  | Spielfläche |  | Eingangspavillon |
|  | Zugang Ost-West-Achse |  | Sammelstellen Müll |  | Abstellräume |  | Eingangstor Privatraum |  | Eingangswinkel |

Baustein I : Auf Ebene der Wohnblöcke

Farb- und Materialkonzept Fassaden

Aufwertung der Sockelzonen im Fassadenbereich



Abb. 52 Alternative Lösungsansätze Fassadengestaltung

Umgang mit den Durchgängen

Im Baublock 7 sollten folgende Durchgänge geschlossen werden:

- Durchgang zwischen Riesengebirgsstr.10 und Riesengebirgsstr.12

Der einzige Durchgang zur Riesengebirgsstr. wird verschlossen da er mit angemessenem Aufwand gestalterisch nicht bewältigt werden kann. Alternativ wird die Schaffung eines zusätzlichen Weges vorgeschlagen um die Fußwege von den Eingängen in das Blockinnere kürzer und attraktiver zu gestalten. Die verbleibenden Durchgänge werden aufgewertet.

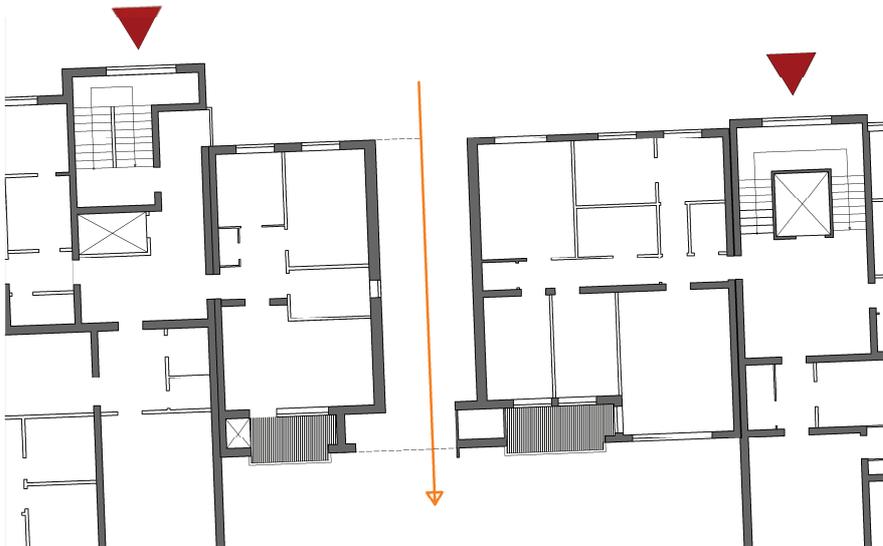


Abb. 53 Durchgang Bestand

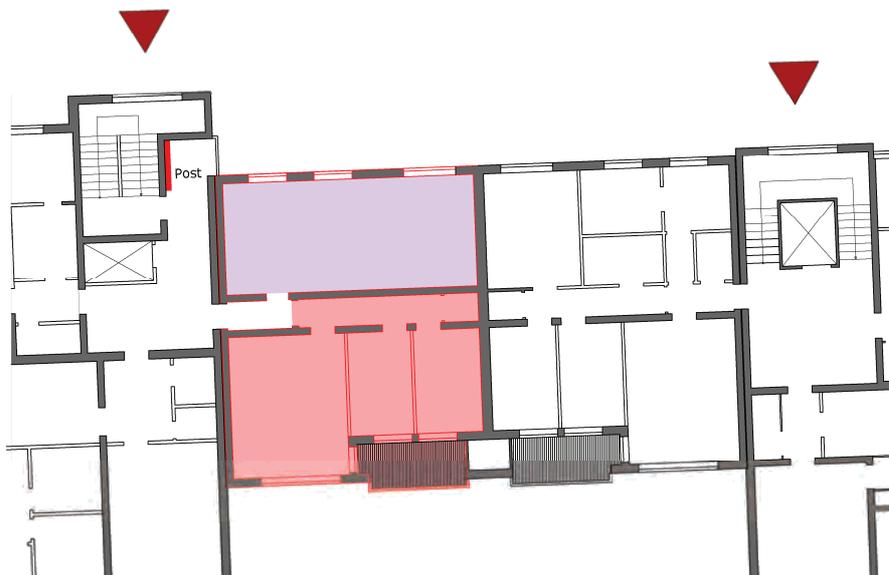


Abb. 54 Durchgang Entwurf

Orientierung/Kennzeichnung Eingänge



Abb. 55 Entwurfsvariante Erschließungsrampe

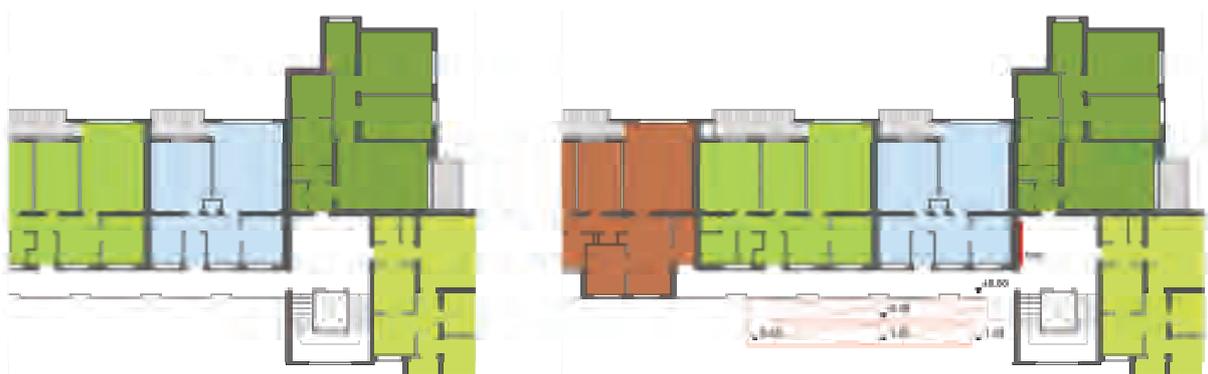


Abb. 56 Entwurfsvariante Erschließungsrampe Bestand / Entwurf

Baustein II: Auf Ebene der Freifläche

Wegeführung, Anbindung an das Umfeld

Durch das Schließen des Durchganges wird eine neue Anbindung an die quartiersübergreifende Ost-West Wegeverbindung im Nord-Westen des Grundstückes geschaffen.



Abb. 57 Grundriss Erdgeschoss Bestand



Abb. 58 Grundriss Erdgeschoss Entwurf

Baustein III: Auf Ebene der Gebäude

Ertüchtigung vorhandene Aufzugsanlagen

Der Block 7 besitzt am Bunzlauer Weg zwei Treppenhäuser (Masurenweg 1 und Lübener Weg 1) mit jeweils einem Fahrstuhl, der an den Hauptpodesten der Obergeschosse hält. In beiden Fällen wird der Bau von zur Erschließung über die Laubengänge vorgeschlagen.

- Masurenweg 1 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 5 Wohnungen, OGs: 5 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 38 Wohnungen)
- Lübener Weg 1 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 5 Wohnungen (davon 3 Maisonette-Wohnen) , OGs: 2 Wohnungen, Erschließung insgesamt 13 Wohnungen barrierefrei erreicht.)

Auch die Fahrstühle in den Häusern Riesengebirgsstr. 10 und 12 halten in den Obergeschossen an den Hauptpodesten. Um das Erdgeschoss barrierefrei zu erreichen sind aber Stufen zu überwinden. Der zur Verfügung stehende Platz lässt hier den Bau von Rampenbauwerken zur barrierefreien Erschließung des Fahrstuhls leider nicht zu. In den Häusern Masurenweg 3 und 5 sowie Lübener Weg 2 und 3 ist leider kein Aufzug vorhanden.

Baustein IV: Auf Ebene der Siedlung

Rückbau / Neubau / Umbau

Bei Block 7 wird kein Rückbau, Neubau oder Umbau vorgesehen.

Umgang Tiefgaragen

Die heutige Bewohnerstruktur nutzt die vorhandenen Tiefgaragenplätze kaum. Um weitere Angsträume zu vermeiden, wird ein definierter Teil der Tiefgarage zumindest zeitweise komplett aus der Nutzung genommen. Die Anzahl der Stellplatzfläche reduziert sich dabei von 164 auf 88 Stück. Auch kann eine der Zufahrten zur Tiefgarage außer Betrieb genommen werden.



Abb. 59 Tiefgarage Bestand



Abb. 60 Tiefgarage Rückbaukonzept

Baustein V: Querschnittsthemen

Barrierefreiheit/-armut

Der Bau von Rampenanlagen zur Erschließung der Laubengänge wird an folgenden Straßen/Hausnummern vorgesehen

- Lübener Weg 1
- Masurenweg 1



Abb. 61 Erschließungsrampe an Laubengang

Sicherheit



Abb. 62 Belichtung des Blockinneren

— Belichtung Wege ● Belichtung Durchgänge • Belichtung Spielflächen

Block 8/9

Die Texte auf der Betrachtungsebene der Blockebene verstehen sich als Ergänzung zu den voran getroffenen allgemeinen Aussagen. Block 8 und 9 wurden zeit- und baugleich errichtet und werden deshalb hier zusammenhängend betrachtet.



Abb. 63 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 8/9

- | | | | | |
|---|--|---|--|--|
|  Zugang Gebäude |  Mietergärten |  Geschlossener Durchgang |  Spielfläche |  Eingangspavillon |
|  Zugang Ost-West-Achse |  Sammelstellen Müll |  Abstellräume |  Eingangstor Privatraum |  Eingangswinkel |

Baustein I : Auf Ebene der Wohnblöcke

Farb- und Materialkonzept Fassaden

Aufwertung der Sockelzonen im Fassadenbereich



Abb. 64 Alternative Lösungsansätze Fassadengestaltung

Umgang mit den Durchgängen

Im Baublock 8 und 9 sollten keine Durchgänge geschlossen, vielmehr die vorhandenen Durchgänge qualifiziert werden: Der vorhandene Durchgang an der Straßenkreuzung Waldenburger Ring und Brieger Weg, erscheint augenblicklich niedrig und gedrückt. Er wird damit seiner Bedeutung als wichtiger Durchgang nicht gerecht. Daher wird vorgeschlagen, den Durchgang unter Aufgabe einer kleinen Wohnung zweigeschossig hoch zu machen und mit einem Beleuchtungskonzept sicherer und angenehmer zu gestalten.



Abb. 65 Durchgang Block 9 Bestand



Abb. 66 Durchgang Block 9 Entwurf

Auch der vorhandene Durchgang zwischen Oppelner Straße und Brieger Weg erscheint derzeit niedrig und gedrückt. Er wird damit seiner Bedeutung als wichtiger Durchgang für die übergreifende Ost-West Verbindung in keiner Weise gerecht. Daher wird vorgeschlagen, den Durchgang unter Aufgabe einer kleinen Wohnung zweigeschossig hoch und mit einem Beleuchtungskonzept sicherer und angenehmer zu gestalten. Die Zuwegung an der Oppelner Straße sollte geradliniger erfolgen.



Abb. 67 Durchgang Block 8 Bestand



Abb. 68 Durchgang Block 8 Entwurf

Orientierung/Kennzeichnung Eingänge

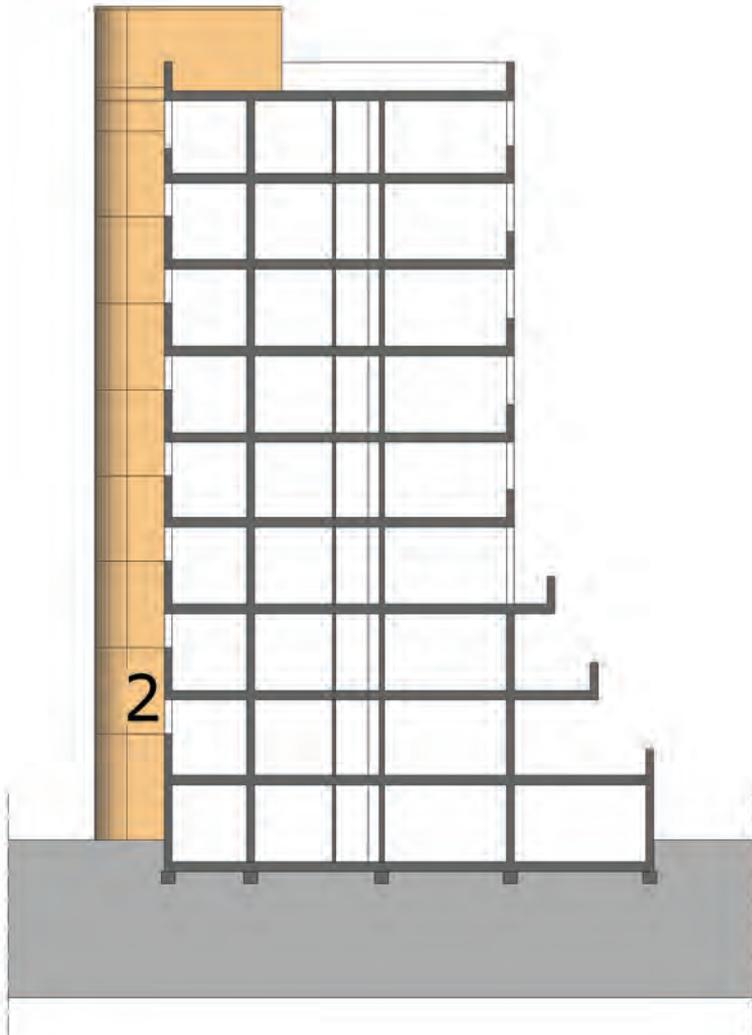


Abb. 69 Anbringung Hausnummern

Da die Stirnflächen der Fahrstuhlschächte gerundet sind, werden die großen Ziffern zur Betonung der Hauseingänge hier auf beiden Seiten seitlich aufgemalt.

Baustein II: Auf Ebene der Freifläche

Wegeführung, Anbindung an das Umfeld

Die Hauptdurchgänge werden wie geplant weiter qualifiziert und aufgewertet. Wegebeziehungen gibt es zur Oppelner Straße, über den Kreuzungsbereich des Brieger Weges zum Tannenbuschcenter und über das Blockinnere nach Westen zum Grünzug.



Abb. 70 Grundriss Erdgeschoss Bestand



Abb. 71 Grundriss Erdgeschoss Entwurf

Baustein III: Auf Ebene der Gebäude

Ertüchtigung vorhandene Aufzugsanlagen

Bis auf wenige Ausnahmen halten alle Fahrstühle in diesem Block an den Halbpodesten. Ein Umbau zu Haltestellen an den Hauptpodesten ist nicht möglich.

Optimierung Wohnungen (Größe, Zuschnitt, Ausstattung und Lage)

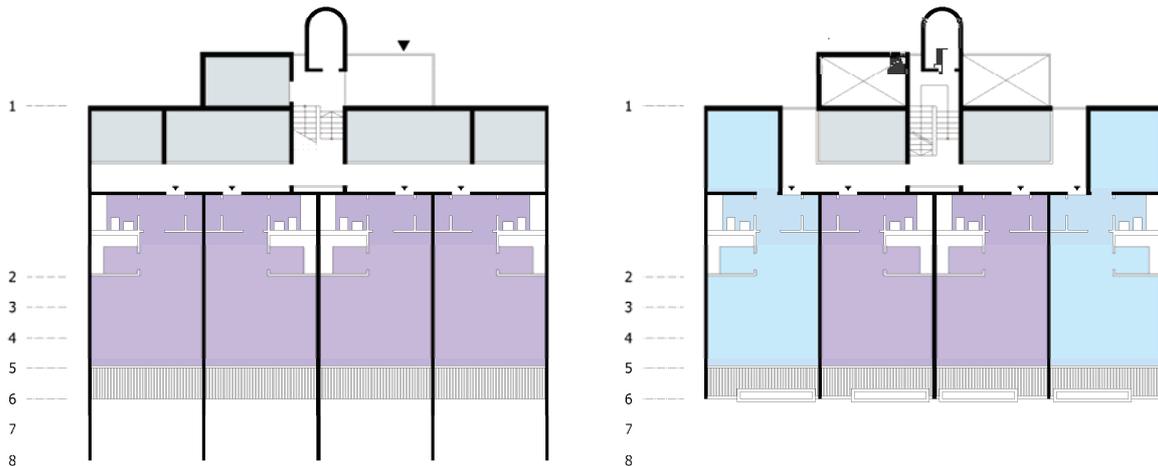


Abb. 72 Grundrisse Bestand Typ 6/7/8/9



Abb. 73 Grundrisse Entwurf Typ 6/7/8/9

Bei der Analyse der Wohnungsverteilungen fällt auf, dass im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ausschließlich Kleinstwohnungen liegen. Die Mieter dieser Wohnungen nutzen die Grünflächen vor den Wohnungen kaum. Ein Umbau dieser Wohnungen zu Maisonettwohnungen ist überaus sinnvoll, weil dadurch Familienwohnungen mit Zugang zu privaten Frei- und Grünflächen entstehen könnten. Aus acht 1-, bzw. 1 ½ Zimmerappartements entstanden vier großzügige Maisonetten mit jeweils 4 und 5 Zimmern.

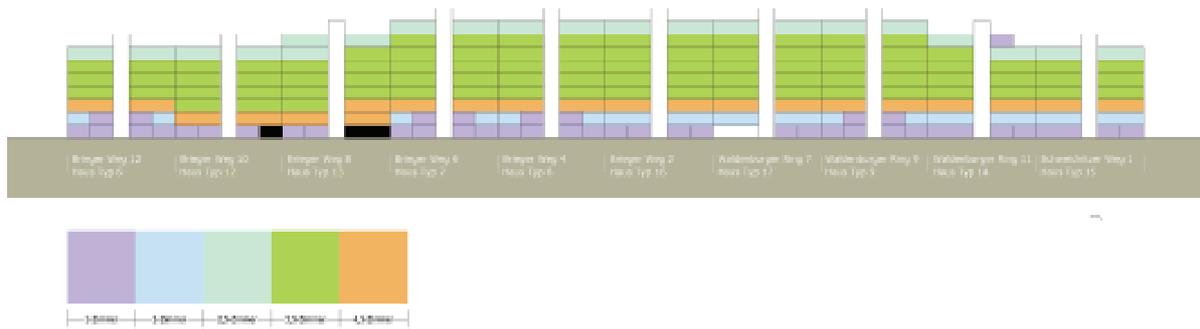


Abb. 74 Übersicht Verteilung Wohnungsgrößen

Gleiches gilt sinngemäß für die Eckwohnungen. Hier kommt noch die schlechte Belichtungssituation der inneren Eckwohnung als Argument für einen Umbau hinzu. Durch den Umbau zu Maisonettwohnungen könnte die innere Eckwohnung komplett entfallen.

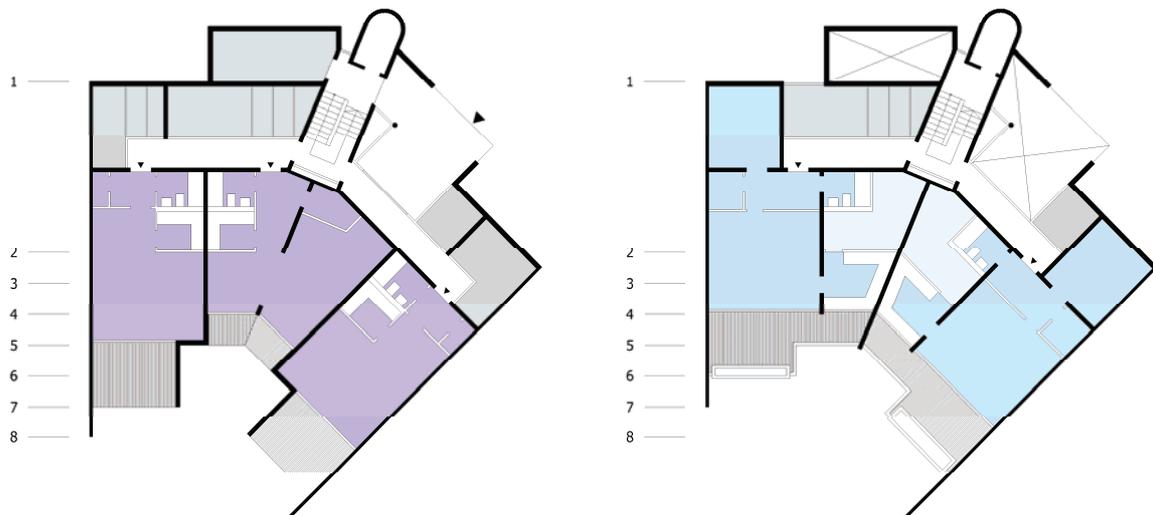


Abb. 75 Grundrisse Bestand Typ 14/15/16/17

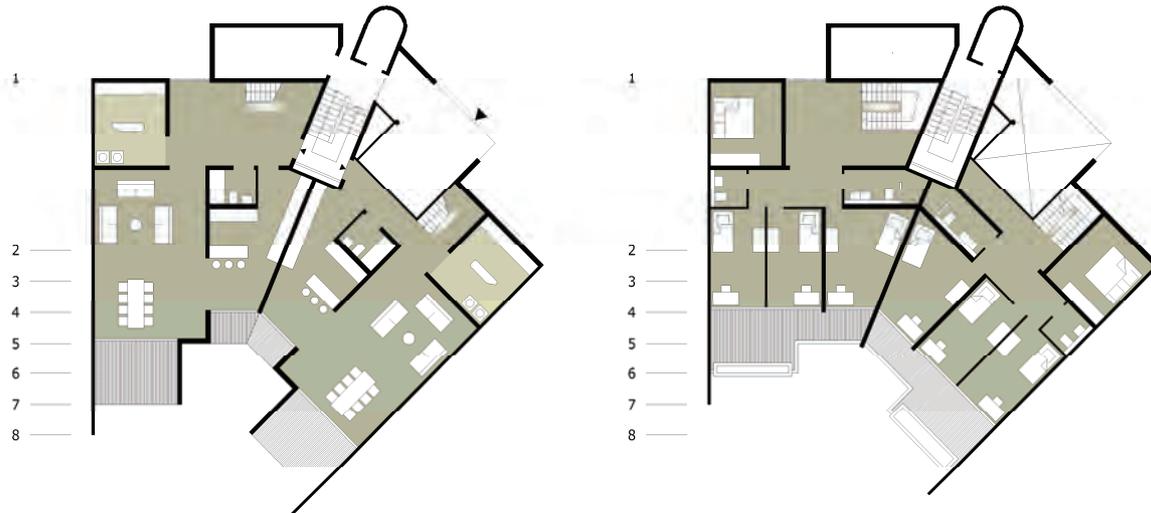


Abb. 76 Grundrisse Entwurf Typ 14/15/16/17

Baustein IV: Auf Ebene der Siedlung

Rückbau / Neubau / Umbau

Bei Block 8 und 9 wird wie Kapitel Städtebau beschrieben ein Rückbau der nördlich der xxx gelegenen Bauteile empfohlen.

Umgang Tiefgaragen

Die heutige Bewohnerstruktur nutzt die vorhandenen Tiefgaragenplätze kaum. Um weitere Angsträume zu vermeiden, wird ein definierter Teil der Tiefgarage zumindest zeitweise komplett aus der Nutzung genommen. Die Anzahl der Stellplatzfläche reduziert sich dabei von 164 auf 88 Stück. Auch kann eine der Zufahrten zur Tiefgarage außer Betrieb genommen und durch eine übersichtlich gelegenerere Einfahrt ersetzt werden. Dies führt zwar zu einem Verlust an Wohnraum, aber eine verbesserte Übersichtlichkeit ist langfristig nicht anders herzustellen. Für einen Teil der Tiefgarage, der außer Betrieb genommen werden soll, wurden im Wohnentwicklungskonzept Ideen für alternative Nutzungen skizziert (Werkstätten, Übungsräume, Quartierstreff etc.)

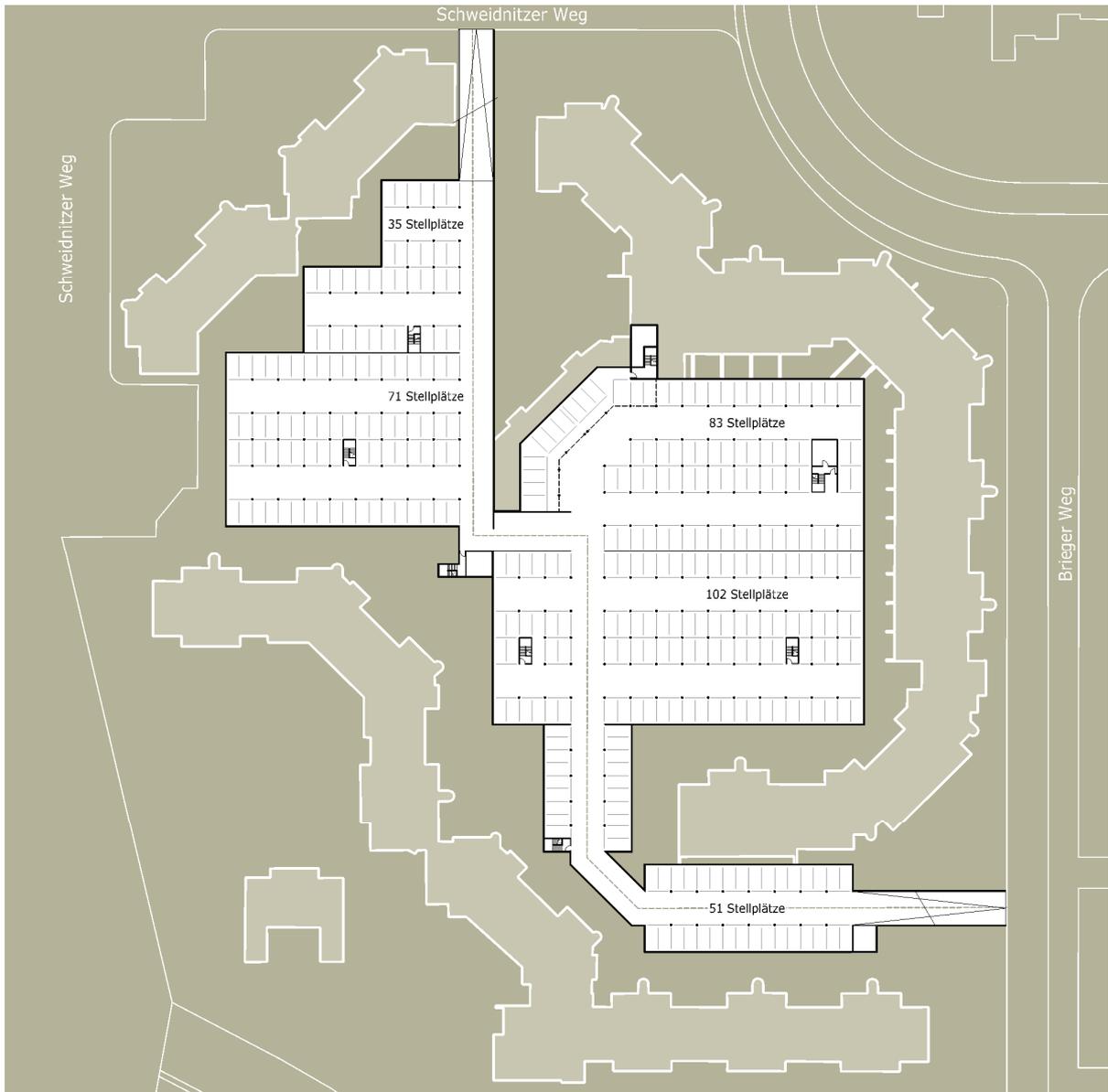


Abb. 77 Tiefgarage Bestand

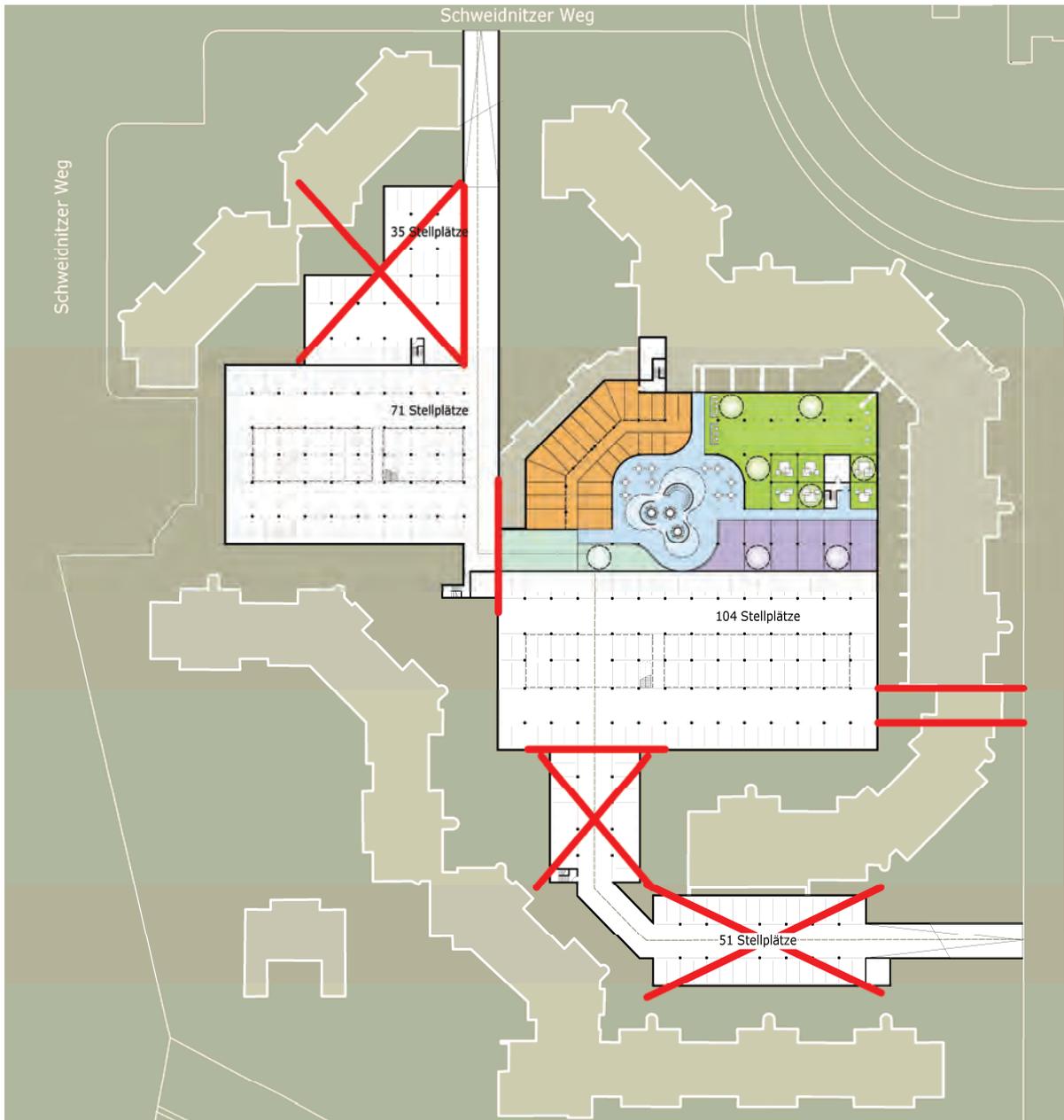


Abb. 78 Tiefgarage Rückbau- und Umnutzungskonzept

Baustein V: Querschnittsthemen

Barrierefreiheit/-armut

Durch den Bau von Rampenanlagen zur Erschließung könnte zwar keine Barrierefreiheit, aber doch eine so genannte Barrierearmut gewährleistet werden. An den meisten Eingängen müssen nur wenige Stufen überwunden werden.



Abb. 79 Übersicht Eingangssituationen

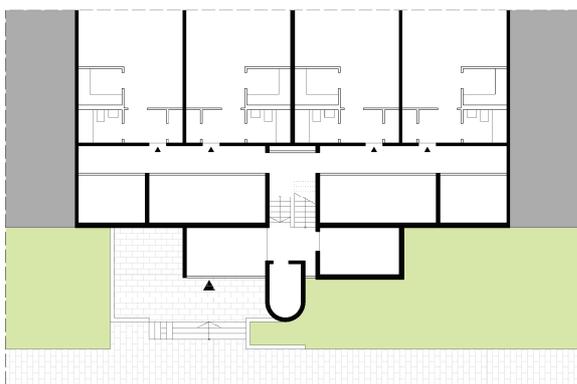


Abb. 80 Eingangssituationen Bestand

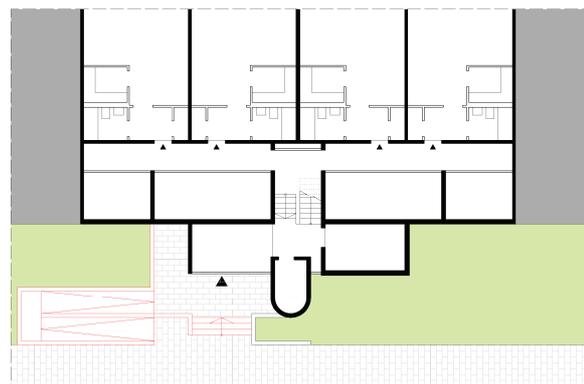


Abb. 81 Eingangssituationen Entwurf Rampe

Sicherheit



Abb. 82 Belichtung des Blockinneren

— Belichtung Wege ● Belichtung Durchgänge ● Belichtung Spielflächen

Block 11

Die Texte auf der Betrachtungsebene der Blockebene verstehen sich als Ergänzung zu den voran getroffenen allgemeinen Aussagen.



Abb. 83 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 11

- | | | | | |
|---|--|---|--|--|
|  Zugang Gebäude |  Mietergärten |  Geschlossener Durchgang |  Spielfläche |  Eingangspavillon |
|  Zugang Ost-West-Achse |  Sammelstellen Müll |  Abstellräume |  Eingangstor Privatraum |  Eingangswinkel |

Baustein I : Auf Ebene der Wohnblöcke

Farb- und Materialkonzept Fassaden

Aufwertung der Sockelzonen im Fassadenbereich



Abb. 84 Alternative Lösungsansätze Fassadengestaltung

Umgang mit den Durchgängen

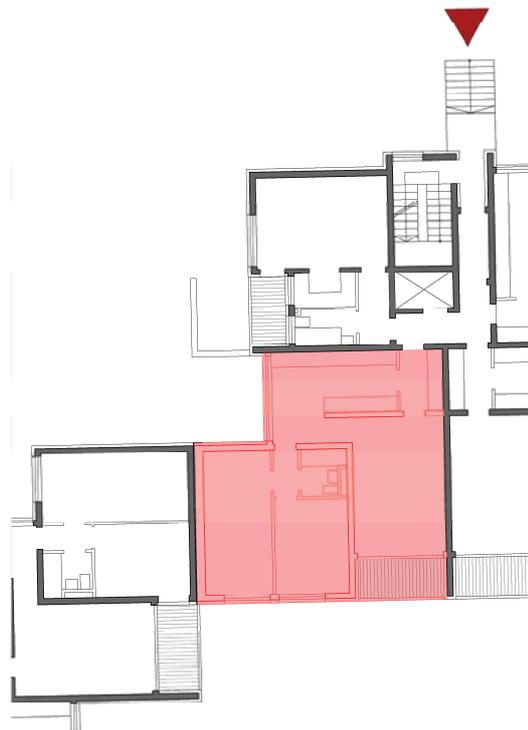
Im westlichen Teil des Baublocks 11 sollten folgende Durchgänge geschlossen werden:

- Durchgang zwischen Oppelner Straße 57 und Oppelner Straße 59
- Durchgang zwischen Oppelner Straße 63 und Oppelner Straße 61

Das Schließen der Durchgänge bleibt in diesem Fall alternativlos: durch die Lage über Eck würden die Durchgänge immer unübersichtlich bleiben, hier können keine Angsträume mit vernünftigem Aufwand eliminiert werden. Des Weiteren existiert in diesem Block bereits ein halbgeschossiger Niveausprung, der zur Schaffung der Barrierefreiheit nicht leicht zu überwinden ist.



Abb. 85 Durchgang Bestand



Entwurf

Orientierung/Kennzeichnung Eingänge



Abb. 86 Entwurfsvariante

Baustein II: Auf Ebene der Freifläche

Wegeführung, Anbindung an das Umfeld

Aufgrund der Lage des Blockes 11 sind das Nahversorgungszentrum Tannenbusch Center und der Knotenpunkt des ÖPNV mit Bushaltestelle und Stadtbahnhaltepunkt besonders gut zu erreichen. Durch das Schließen der Durchgänge im westlichen Teil des Blockes 11 wird die Anbindung im Süden an die Ost-West Wegeverbindung gestärkt.

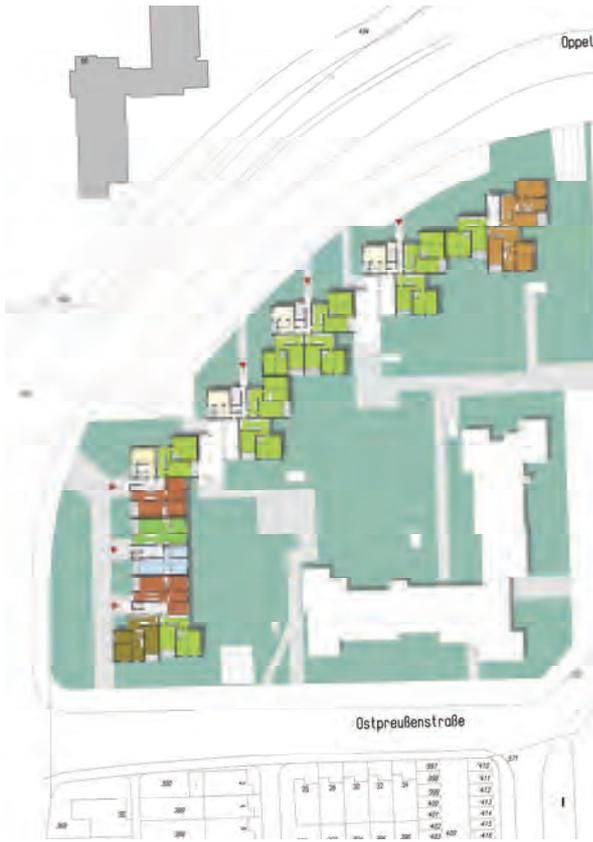


Abb. 87 Grundriss Erdgeschoss West Bestand



Abb. 88 Grundriss Erdgeschoss West Entwurf



Abb. 89 Grundriss Erdgeschoss Ost Bestand



Abb. 90 Grundriss Erdgeschoss Ost Entwurf

Baustein III: Auf Ebene der Gebäude

Ertüchtigung vorhandene Aufzugsanlagen

Der westliche Teil des Blockes 11 besitzt an der Oppelner Straße in allen 7 Treppenhäusern jeweils einen Fahrstuhl, der an den Hauptpodesten der Obergeschosse hält. Leider kann hier auf Grund von Platzmangel keine Rampenanlage zur barrierefreien Erschließung der Fahrstühle errichtet werden.

Der östliche Teil des Blockes 11 besitzt an der Oppelner Str. 53 und 55 sowie am Kattowitzer Weg 1 jeweils ein Treppenhaus mit einem Fahrstuhl, der an den Hauptpodesten der Obergeschosse hält. Durch die Lage der Fahrstühle an der Fassade an der Oppelner Str. 53 und am Kattowitzer Weg 1 können hier die Fahrstühle auf Straßenniveau zu Durchladern ausgebildet werden. Somit können die Wohnungen dieser Gebäude über alle Geschosse hinweg barrierefrei erreicht werden.

- Oppelner Str. 53 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 4 Wohnungen, OG's: 4 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 28 Wohnungen)
- Kattowitzer Weg 1 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 5 Wohnungen, OG's: 5 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 30 Wohnungen)

Optimierung Wohnungen (Größe, Zuschnitt, Ausstattung und Lage)

Die Lage von Block 11 ist auf Grund folgender Umstände prädestiniert für die Schaffung von Servicewohnungen:

- Hauseingänge liegen nahe dem Nahversorgungsangebot und der Stadtbahnstation im Norden
- barrierefreie Zugänge können durch den Bau neuer Rampenanlagen im Erdgeschoss leicht geschaffen werden
- Wohngemeinschaften können über insgesamt 8 Etagen gebildet werden

Die vorhandenen Grundrisse der Wohnungen in Block 11 bieten gute Voraussetzungen für den Umbau zu Seniorenwohngemeinschaften mit Zimmern für je sechs Bewohner und Gemeinschaftsflächen. Die vorhandenen Wohnungen sind so umzugestalten, dass in der gesamten Wohngemeinschaft barrierefreie Flächen und Bäder vorhanden sind. Zudem sollen große Gemeinschaftsflächen mit Küchen-, Ess- und Wohnbereichen das Zusammenleben der Senioren fördern. Die Wohngemeinschaften bieten genügend Platz für die Einrichtung eines Appartements für Betreuungs- oder Pflegepersonal.



Abb. 91 Grundriss Bestand



Abb. 92 Wohnraumanpassung Seniorenwohnen

Alternativ könnte ein Mehrgenerationenwohnmodell realisiert werden. Hier könnten zwei (Senioren)Appartements mit je einer großen Familienwohnung gekoppelt werden.

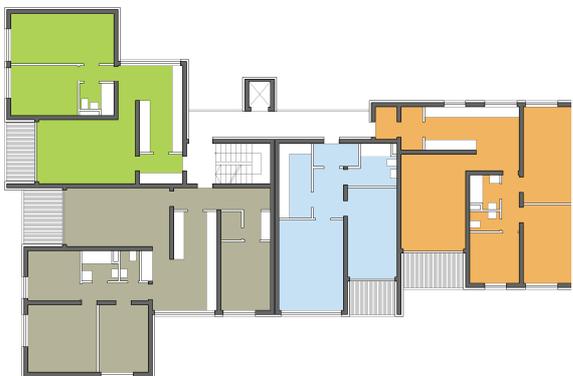


Abb. 93 Grundriss Bestand



Abb. 94 Wohnraumanpassung Mehrgenerationenwohnen

Baustein IV: Auf Ebene der Siedlung

Rückbau / Neubau / Umbau

Bei Block 11 wird kein Rückbau, Neubau oder Umbau vorgesehen.

Umgang Tiefgaragen

Die heutige Bewohnerstruktur nutzt die vorhandenen Tiefgaragenplätze kaum. Um weitere Angsträume zu vermeiden, wird das Untergeschoss der Tiefgarage zumindest zeitweise komplett aus der Nutzung genommen. Die Anzahl der Stellplatzfläche reduziert sich dabei von 320 auf 167 Stück.

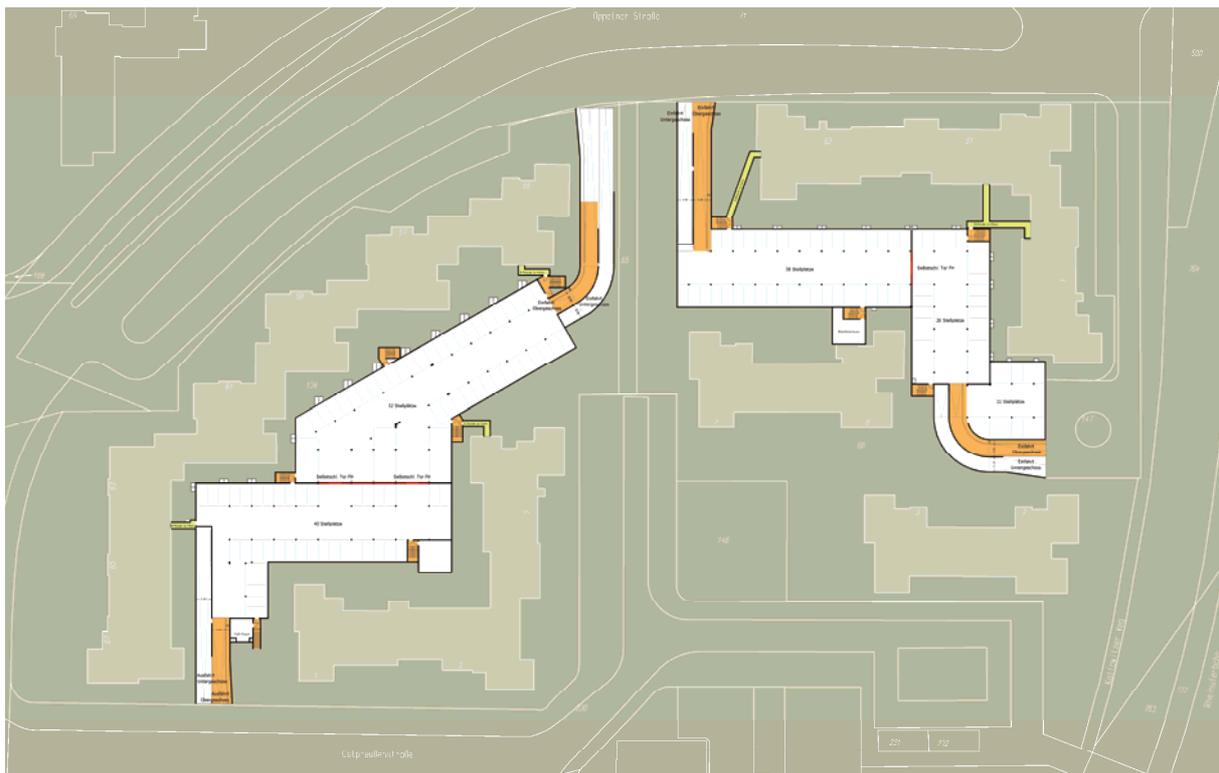


Abb. 95 Tiefgarage Bestand



Abb. 96 Tiefgarage Rückbaukonzept

Baustein V: Querschnittsthemen:

Barrierefreiheit/-armut

Der Umbau von an der Fassade liegenden Fahrstühlen zu Durchladern wird an folgenden Straßen/Hausnummern vorgesehen

- Opperlner Straße 53
- Kattowitzer Weg 1

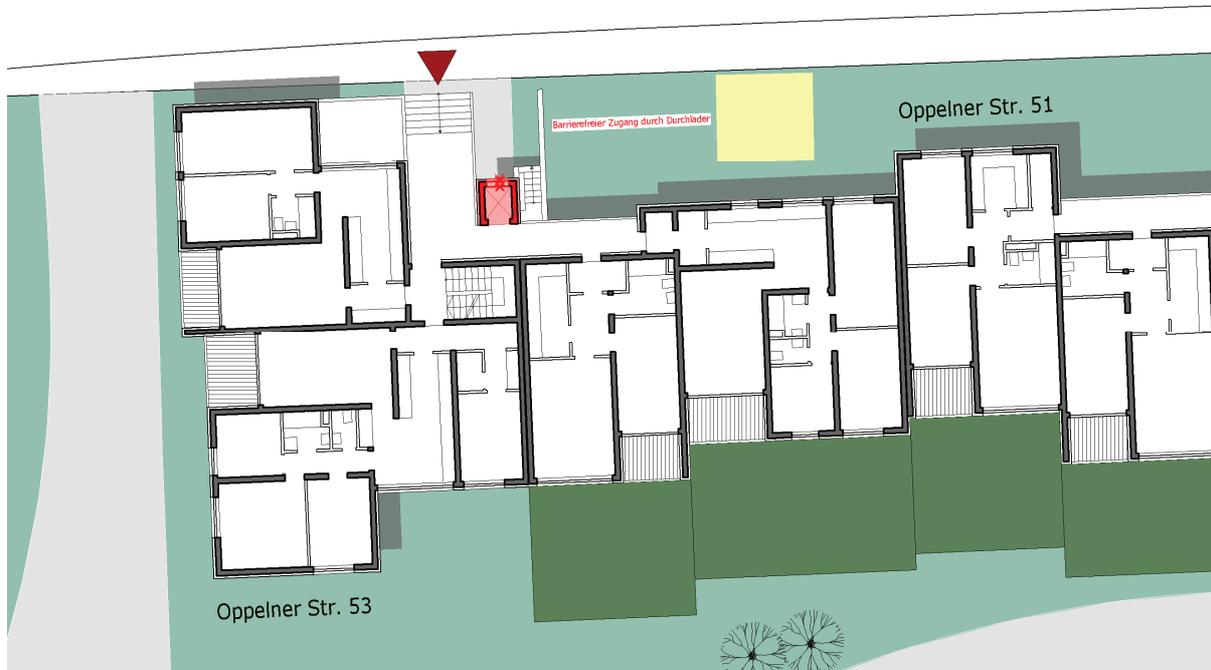


Abb. 97 Umbau eines Aufzuges zu einem Durchlader

Sicherheit



Abb. 98 Belichtung des Blockinneren West

Ost



Block 12

Die Texte auf der Betrachtungsebene der Blockebene verstehen sich als Ergänzung zu den voran getroffenen allgemeinen Aussagen.



Abb. 99 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 12

- | | | | | |
|---|--|---|--|--|
|  Zugang Gebäude |  Mietergärten |  Geschlossener Durchgang |  Spielfläche |  Eingangspavillon |
|  Zugang Ost-West-Achse |  Sammelstellen Müll |  Abstellräume |  Eingangstor Privatraum |  Eingangswinkel |

Baustein I : Auf Ebene der Wohnblöcke

Farb- und Materialkonzept Fassaden

Aufwertung der Sockelzonen im Fassadenbereich



Abb. 100 Alternative Lösungsansätze Fassadengestaltung

Umgang mit den Durchgängen

Im Baublock 12 wird auf das Schließen von Durchgängen verzichtet.

Orientierung/Kennzeichnung Eingänge



Abb. 101 Entwurfsvariante Kennzeichnung der Eingänge



Abb. 102 Entwurfsvariante Eingangsrampe Bestand Entwurf

Baustein II: Auf Ebene der Freifläche

Wegeführung, Anbindung an das Umfeld

Durch die Schaffung eines neuen Treppenabganges im Süden des Blockes kann eine Verbindung zu der Ost-West Wegeverbindung hergestellt werden.



Abb. 103 Grundriss Erdgeschoss Bestand



Abb. 104 Grundriss Erdgeschoss Entwurf

Baustein III: Auf Ebene der Gebäude

Ertüchtigung vorhandene Aufzugsanlagen

Der Block 12 besitzt in allen 4 Treppenhäusern Fahrstühle, welche jeweils an den Hauptpodesten der Obergeschosse halten.

Um die Fahrstühle an der Sudetenstr. 3 und 5 barrierefrei erreichen zu können wird der Bau einer Rampenanlage vorgeschlagen

- Sudetenstr. 3 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 4 Wohnungen, OG's: 5 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 29 Wohnungen)
- Sudetenstr. 5 (bei Erreichen der Aufzugsebene werden im EG: 4 Wohnungen, OG's: 5 Wohnungen, Erschließung insgesamt: 29 Wohnungen)

Baustein IV: Auf Ebene der Siedlung

Rückbau / Neubau / Umbau

Bei Block 12 wird kein Rückbau, Neubau oder Umbau vorgesehen.

Umgang Tiefgaragen

Die heutige Bewohnerstruktur nutzt die vorhandenen Tiefgaragenplätze kaum. Um weitere Angsträume zu vermeiden, wird ein definierter Teil der Tiefgarage zumindest zeitweise komplett aus der Nutzung genommen. Die Anzahl der Stellplatzfläche reduziert sich dabei von 71 auf 61 Stück.

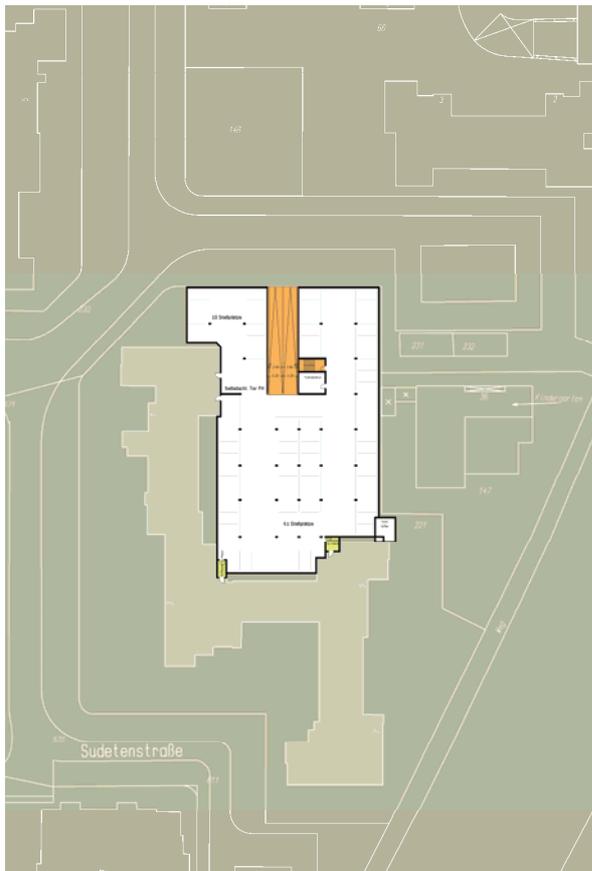


Abb. 105 Tiefgarage Bestand



Abb. 106 Tiefgarage Rückbaukonzept

Baustein V: Querschnittsthemen

Barrierefreiheit/-armut

Der Bau eines Rampenbauwerkes wird an folgender Straße/Hausnummer vorgesehen:

- Zwischen Sudetenstraße 3 und 5

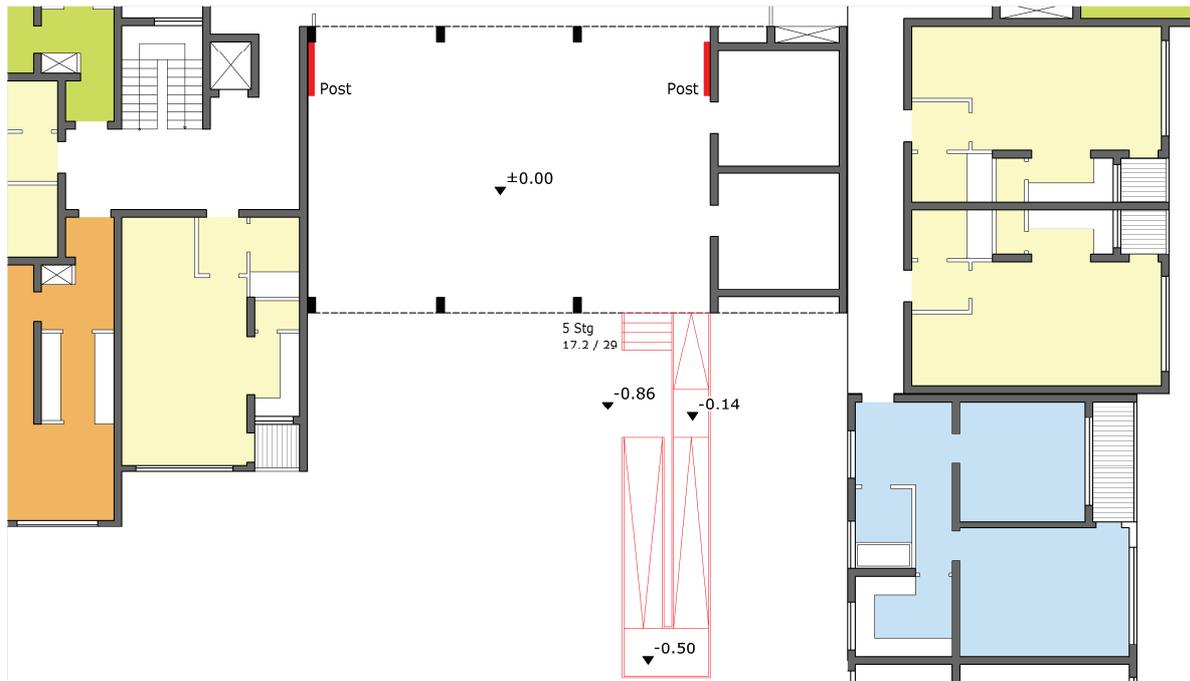


Abb. 107 Rampenbauwerk

Sicherheit



Abb. 108 Belichtung des Blockinneren

— Belichtung Wege ● Belichtung Durchgänge ● Belichtung Spielflächen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Eigentümerstruktur 2014.....	3
Abb. 2 Eingangspavillon.....	6
Abb. 3 Kleines Eingangsbauwerk.....	6
Abb. 4 Grünachse mit Spielfläche.....	8
Abb. 5 Mietergärten und Sammelstellen.....	9
Abb. 6 Detail Torsituation.....	10
Abb. 7 Block 5 Bestand.....	11
Abb. 8 Block 5 nach Sanierung.....	11
Abb. 9 Städtebauliche Arrondierung.....	14
Abb. 10 Arrondierung Nord-West.....	15
Abb. 11 Arrondierung Nord-Ost.....	16
Abb. 12 Arrondierung TaBu I.....	17
Abb. 13 Arrondierung TaBu II und Parkdeck.....	17
Abb. 14 Tiefgarageneinfahrt begrünt.....	18
Abb. 15 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 4.....	20
Abb. 16 Lösungsansatz Fassadengestaltung.....	21
Abb. 17 Umgang mit den Durchgängen Bestand Entwurf.....	22
Abb. 18 Entwurfsvariante Glaspavillon.....	22
Abb. 19 Bestand Entwurf Glaspavillon.....	23
Abb. 20 Grundriss Erdgeschoss Bestand.....	23
Abb. 21 Grundriss Erdgeschoss Entwurf.....	23
Abb. 22 Grundriss Bestand.....	25
Abb. 23 Wohnraumanpassung Seniorenwohnen.....	25
Abb. 24 Tiefgarage Bestand.....	26
Abb. 25 Tiefgarage Rückbaukonzept.....	26
Abb. 26 Eingangspavillon.....	27
Abb. 27 Belichtung des Blockinneren.....	28
Abb. 28 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 5.....	29
Abb. 29 Lösungsansätze Farbgestaltung.....	30
Abb. 30 Umgang mit den Durchgängen Bestand Entwurf.....	31
Abb. 31 Entwurfsvariante Glaspavillon.....	31
Abb. 32 Bestand Entwurf Glaspavillon.....	32
Abb. 33 Grundriss Erdgeschoss Bestand.....	32
Abb. 34 Grundriss Erdgeschoss Entwurf.....	32
Abb. 35 Tiefgarage Bestand.....	34
Abb. 36 Tiefgarage Rückbaukonzept.....	34
Abb. 37 Eingangspavillon.....	35
Abb. 38 Belichtung des Blockinneren.....	36
Abb. 39 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 6.....	37
Abb. 40 Lösungsansätze Farbgestaltung.....	38
Abb. 41 Umgang mit den Durchgängen Bestand.....	39
Abb. 42 Umgang mit den Durchgängen Entwurf.....	39
Abb. 43 Entwurfsvariante Glaspavillon.....	40
Abb. 44 Entwurfsvariante Glaspavillon Bestand Entwurf.....	40
Abb. 45 Grundriss Erdgeschoss Bestand.....	41
Abb. 46 Grundriss Erdgeschoss Entwurf.....	41
Abb. 47 Tiefgarage Bestand.....	43
Abb. 48 Tiefgarage Rückbaukonzept.....	43
Abb. 49 Eingangspavillon.....	44
Abb. 50 Belichtung des Blockinneren.....	45
Abb. 51 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 7.....	46
Abb. 52 Lösungsansätze Fassadengestaltung.....	47
Abb. 53 Umgang mit den Durchgängen Bestand.....	48
Abb. 54 Umgang mit den Durchgängen Entwurf.....	48
Abb. 55 Entwurfsvariante Erschließungsrampe.....	49
Abb. 56 Entwurfsvariante Erschließungsrampe Bestand / Entwurf.....	49
Abb. 57 Grundriss Erdgeschoss Bestand.....	50
Abb. 58 Grundriss Erdgeschoss Entwurf.....	50
Abb. 59 Tiefgarage Bestand.....	52

Abb. 60 Tiefgarage Rückbaukonzept.....	52
Abb. 61 Erschließungsrampe an Laubengang	53
Abb. 62 Belichtung des Blockinneren	54
Abb. 63 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 8/9.....	55
Abb. 64 Lösungsansätze Fassadengestaltung	56
Abb. 65 Durchgang Block 9 Bestand	57
Abb. 66 Durchgang Block 9 Entwurf.....	57
Abb. 67 Durchgang Block 8 Bestand	58
Abb. 68 Durchgang Block 8 Entwurf.....	58
Abb. 69 Anbringung Hausnummern.....	59
Abb. 70 Grundriss Erdgeschoss Bestand	60
Abb. 71 Grundriss Erdgeschoss Entwurf.....	60
Abb. 72 Grundrisse Bestand Typ 6/7/8/9	61
Abb. 73 Grundrisse Entwurf Typ 6/7/8/9	61
Abb. 74 Übersicht Verteilung Wohnungsgrößen.....	62
Abb. 75 Grundrisse Bestand Typ 14/15/16/17	62
Abb. 76 Grundrisse Entwurf Typ 14/15/16/17	63
Abb. 77 Tiefgarage Bestand.....	64
Abb. 78 Tiefgarage Rückbau- und Umnutzungskonzept.....	65
Abb. 79 Übersicht Eingangssituationen.....	66
Abb. 80 Eingangssituationen Bestand.....	66
Abb. 81 Eingangssituationen Entwurf Rampe.....	66
Abb. 82 Belichtung des Blockinneren	67
Abb. 83 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 11.....	68
Abb. 84 Lösungsansätze Fassadengestaltung	69
Abb. 85 Umgang mit den Durchgängen Bestand Entwurf	70
Abb. 86 Entwurfsvariante	71
Abb. 87 Grundriss Erdgeschoss West Bestand	72
Abb. 88 Grundriss Erdgeschoss West Entwurf	72
Abb. 89 Grundriss Erdgeschoss Ost Bestand.....	72
Abb. 90 Grundriss Erdgeschoss Ost Entwurf.....	72
Abb. 91 Grundriss Bestand	74
Abb. 92 Wohnraumanpassung Seniorenwohnen.....	74
Abb. 93 Grundriss Bestand	74
Abb. 94 Wohnraumanpassung Mehrgenerationenwohnen.....	74
Abb. 95 Tiefgarage Bestand.....	75
Abb. 96 Tiefgarage Rückbaukonzept.....	76
Abb. 97 Umbau eines Aufzuges zu einem Durchlader	77
Abb. 98 Belichtung des Blockinneren West Ost.....	78
Abb. 99 Grundriss Erdgeschoss mit Eingängen und Außenanlagen Block 12.....	79
Abb. 100 Lösungsansätze Farbgestaltung	80
Abb. 101 Entwurfsvariante Kennzeichnung der Eingänge.....	81
Abb. 102 Entwurfsvariante Eingangsrampe Bestand Entwurf.....	81
Abb. 103 Grundriss Erdgeschoss Bestand	82
Abb. 104 Grundriss Erdgeschoss Entwurf.....	82
Abb. 105 Tiefgarage Bestand.....	84
Abb. 106 Tiefgarage Rückbaukonzept.....	84
Abb. 107 Rampenbauwerk	85
Abb. 108 Belichtung des Blockinneren	86

Stand: 30.09.2014