



Schwarzplan M 1_5000

Städtebau
 Das neue Wohnquartier an der Berliner Allee zeichnet sich durch eine klare, städtebauliche Struktur mit einfachen, versetzt angeordneten Gebäudekustern aus, die in Verbindung mit einer Riegelbebauung entlang der Berliner Allee einen attraktiven Aussenraum für das neue Quartier aufspannen. Die raumgreifenden Solitärbauten verzahnen sich mit dem Freiraum. Der Lech-Park fließt dabei frei zwischen den Gebäuden hindurch und findet seinen Abschluss am Boulevardgeschoss der Riegelbebauung. Sie ist in einem nördlichen bzw. südlichen Bereich durch das zu erhaltende Biotop getrennt. Die dadurch resultierende „Körnung“ der neuen Bebauung harmonisiert mit der Bebauung des westlich anschließenden Quartiers der Berliner Allee. Die mit 4-geschossen niedrig gehaltenen Cluster in Quartiersmitte ermöglichen höhere Cluster an den Parkrändern, wodurch eine spannungsreiche Höhenstaffelung im Quartier erzielt, aber auch eine städtebauliche „Geborgenheit“ für die Wohnungen erreicht wird. Der hierdurch entstehende „Boulevard“ verläuft parallel zum Lech und gewährleistet einen grosszügigen, gemeinschaftlichen Aussenraum für das neue Quartier.

Adresse und Wegebeziehung
 Alle Wohnungen erhalten eine eindeutige Adresse an der Berliner Allee, die Parkwohnungen eine Adresse „Am Boulevard“, über den sie durch Zuwege erschlossen sind. Eine direkte fußläufige Verbindung ins Quartier erfolgt über die Passagen Nord bzw. Süd von der Berliner Allee aus, über die man direkt auf den Boulevard gelangt und in der Verlängerung über den Lech-Park ans Ufer des Lechs. In Nord-Süd-Richtung ist das neue Quartier über den Boulevard erschlossen. An ihm befinden sich in der Sockelzone der strassenbegleitenden Bebauung die für das Quartier notwendige Infrastruktur: Läden und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf, grosszügige Fahrradstationen mit Werkstätten, Paketstationen, aber auch ein kooperativ geführtes Café sind hier situiert und schaffen Identität und Urbanität.

Ruhender Verkehr und öffentliche Anbindung
 Zugunsten von qualitativen hochwertigen Freiflächen ist das Quartier von Autoverkehr nahezu freigehalten. Neben geringem Besucherverkehr (Kfz), erfolgt lediglich noch die Anlieferung zu bestimmten Zeiten über den Boulevard. Städtischer Autoverkehr wird am Nord- bzw. Südende des Areals abgefangen und in Garagen unterhalb der Strassenrand- bzw. Solitärbebauung geführt. Durch die Lage der Tiefgaragen grösstenteils unter den Gebäuden ist eine Versegelung der Oberflächen stark minimiert. Die Stellplätze können den Wohnungen so zugeordnet werden, dass deren Erreichbarkeit eine gewisse Lauflänge erfordert, ausserhalb hiervon sind natürlich die Stellplätze für Behinderte zu erhöhen. Für die öffentliche Anbindung sind Bushaltestellen jeweils an den Quartiersenden an der Berliner Allee vorgesehen, eine Trasse entlang der Berliner Allee für die Strassenbahn ist für eine zukünftige Planung frei gehalten.



Lageplan M 1_1000

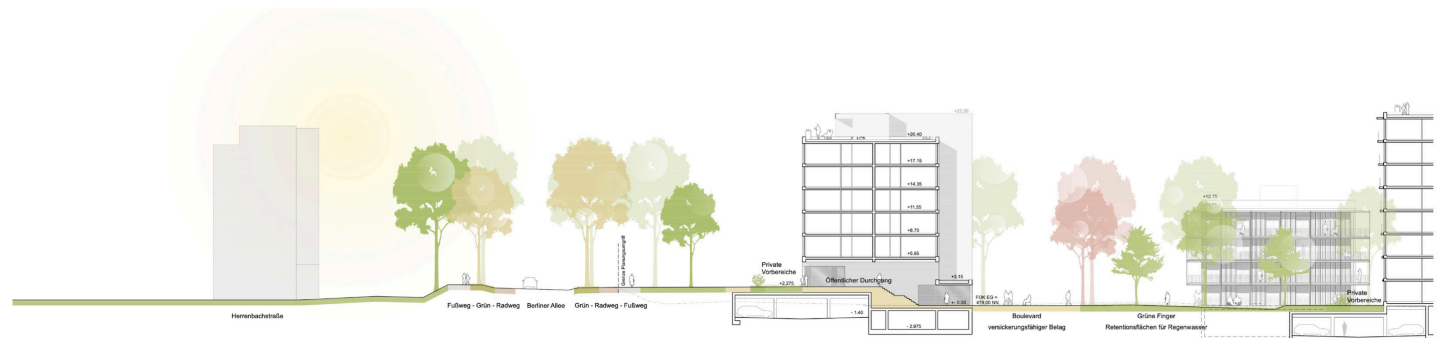
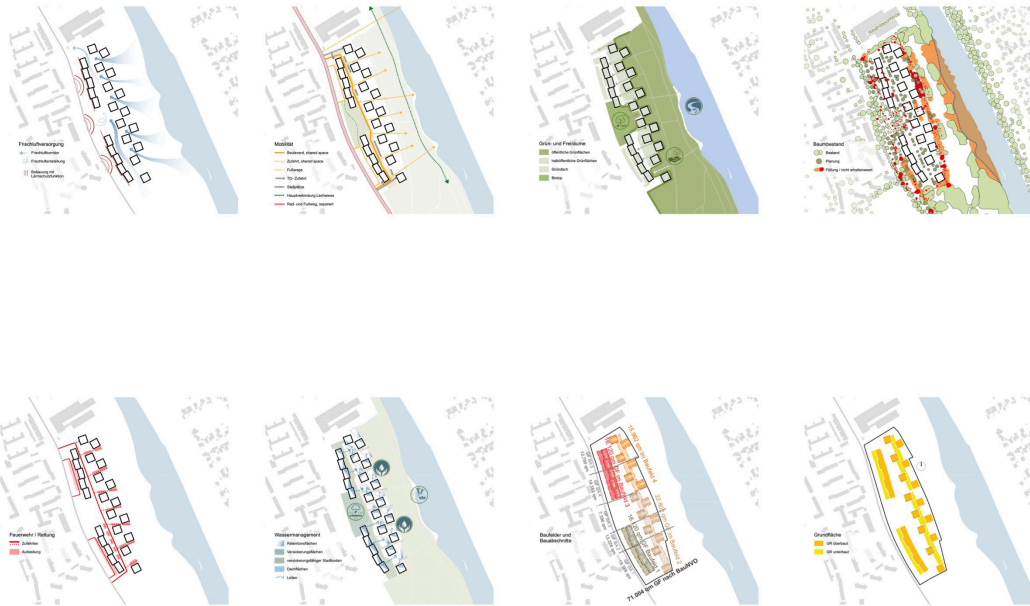


Blick von Süden nach Norden über den Boulevard

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb Errichtung bezahlbarer Wohnungen im Modellvorhaben „Klimaanpassung im Wohnungsbau“
WOHNQUARTIER AN DER BERLINER ALLEE IN AUGSBURG

Lechpark und Freianlagen

Das Wohnquartier Berliner Allee befindet sich in einem interessanten Spannungsfeld zwischen urbanem Freiraum und der Landschaft der Lechwiesen mit neu-angelegtem Lechufer. Kernidee ist es diese unterschiedlichen Grünräume qualitativ miteinander zu verbinden, um ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen. Zentrales Bewegungs- und Aufenthaltsband ist hierbei der Boulevard, der auf der Rückseite der geradlinigen Häuserzeile in ruhiger Lage vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Als „shared space“ ausgebildet werden über den Boulevard die dahinter liegenden Punkthäuser erschlossen, zu dem bietet er Aufweilungen, die spannende Platzsituation generieren und zum Treffen und Verweilen einladen. Das grüne Freiraumsystem bildet sich aus einem urbanen Grünband entlang des Boulevards, das als Grüne Finger ausläuft und sich im Einklang mit den Punkthäusern mit dem landschaftlichen Grünraum der Lechwiese verzahnt. Zusammen mit dem Biotop an der Berliner Allee entsteht ein vielschichtiger, abwechslungsreicher Grünraum im Quartier. Retentions- und Versickerungsfächen in den Grünen Fingern sammeln anfallendes Regenwasser und sorgen durch Verdunstung für ein angenehmes städtisches Klima. Bestandsbäume in Kombination mit gezielten Neupflanzungen spenden Schatten und unterstützen mit ihrer Verdunstungskühle ebenfalls das Mikroklima des Quartiers. Mit der vorgeschlagenen grünen Verzahnung zwischen dem Boulevard und den Lechwiesen im Osten werden die privaten Grünräume in ihrer Funktion gestärkt. Die Durchwegung des Quartiers mit Fußwegen, die vom zentralen Boulevard an den Punkthäusern vorbeiführen sorgen für eine gute Verbindung mit dem östlich gelegenen Lechwiesen. Diese bieten mit einem Sportband ein Bewegungsangebot, das die bestehenden Spiel- und Sportmöglichkeiten ergänzt und erweitert. Das Sportband führt von den Lechwiesen zum Rodelhügel im Lechpark, womit ein vielfältiges Freizeitangebot für alle Altersklassen und Bevölkerungsgruppen geschaffen wird. Vom Sportband führen die Wege, vorbei am Biodiversitätsband, hin zum neu angelegten Ufer des Lechs. Die Aufweitung des Flusses, ausgebildet mit einer fischen Uferzone und Kiesbänken, macht diesen wieder zugänglich und erlebbar. Sitzstufen zwischen den beiden Uferwegen bieten Aufenthaltsmöglichkeiten, ein Steg ermöglicht einen Panoramblick über den Lech und seine Auen. Die Materialwahl basiert auf einem nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Wasserdurchlässige Pflasterbeläge, die samtg gestraht und damit angenehm begehbare sind. Durch Stauden-, Gräser- und Rasenflächen wird dem Freiraum ein natürlicher Charakter verliehen und die Biodiversität unterstützt. Die Beleuchtung unterstützt das zurückhaltende Gestaltungskonzept. Dabei erhalten der Quartiersplatz und die Arkadasche eine Grundbeleuchtung, einzelne Bäume und Sitzgelegenheiten werden von einer Stimmungsbeleuchtung in Szene gesetzt.



Querschnitt Blick nach Norden M 1_200

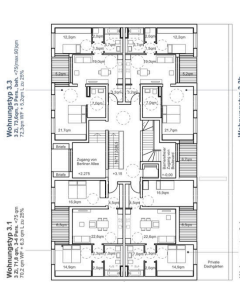
Brandschutz und Zuwegung der Feuerweh
 Eine Anfahrbarkeit für die Feuerweh ist entlang der Berliner Allee, über den Boulevard sowie über Stiche an die einzelnen Wohnhäuser möglich. Alle Wohnungen werden über Anliefern erreicht. Bei den vier 10-geschossigen Clustern sind Sicherheitstreppehäuser vorgesehen.

Schallschutz und Durchlässigkeit
 Die beiden Riegel, mit den versetzten Baukörpern, dienen als Schallschutz für die darüber liegende Bebauung am Lechpark. Die Tiefe des dazwischen liegenden Biotopbereiches verhindert ebenfalls Schallemission von der Berliner Allee. Zwei Passagen, im nördlichen- und südlichen Gebäuderiegel, ermöglichen die Verbindung zu dem westlich der Berliner Allee angrenzenden Gebiet. Sie sind nach Osten Erdgeschossig geschlossen, wodurch kein Lärm auf der Boulevardebene ankommt. Die Solitärbaukörper im Norden des Quartiers erhält bei Erhalt des angrenzenden Gewerbetreibes (Ledvance-Areal) entsprechende schallschützende, konstruktive Massnahmen mittels vorgesetzter Glaselemente. Darüber hinaus soll durch den Einsatz von schalldämmten, dezentralen Lüftungslüftern zur Be- und Entlüftung ein ruhiges Schlafen und gleichzeitiges Lüften zur Berliner Allee ermöglicht werden.

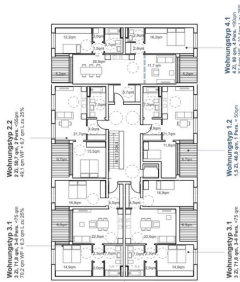
Baufelder und Bauabschnitte
 Durch die Aufteilung der Gebäudevolumen in zwei Riegel sowie 14 Solitärgebäuden ist die Errichtung des Vorhabens in einzelnen Bauabschnitten nach Vorgabe des Auslobers gegeben. Es ergeben sich 4 Baufelder, denen jeweils eine eigene Tiefgarage zugeordnet ist. Die Riegel an der Berliner Allee, Baufeld 1 und 3, besitzen jeweils 16 120qm Geschossfläche, unterteilt in 5 Häuser zu je 786qm - 3,516qm Geschossfläche. Die Baufelder 2 und 4 bestehen aus sieben 4-geschossigen Gartenhäusern mit je 1.380qm Geschossfläche sowie 8- und 10-geschossigen Häusern von 3.638qm - 4.527qm Geschossfläche. Dies ergibt für das Baufeld 2 eine Geschossfläche von 22.802qm, für das Baufeld 4 eine Geschossfläche von 15.962qm. Durch die modulare Struktur können somit von Süden nach Norden flexibel Bauabschnitte gebildet werden.



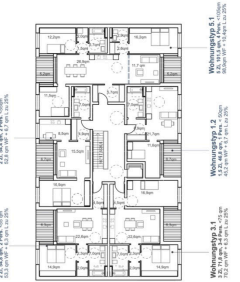
1 OG M: 1_200



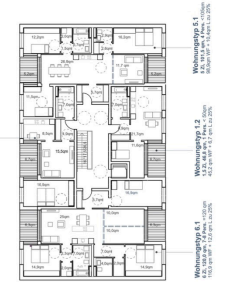
1 X Plattform EG3 je Baufeld 1+3



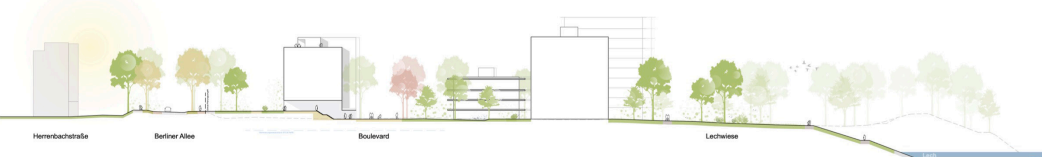
23 X Plattform 2a je Baufeld 1+3



3 X Plattform 2b je Baufeld 1+3



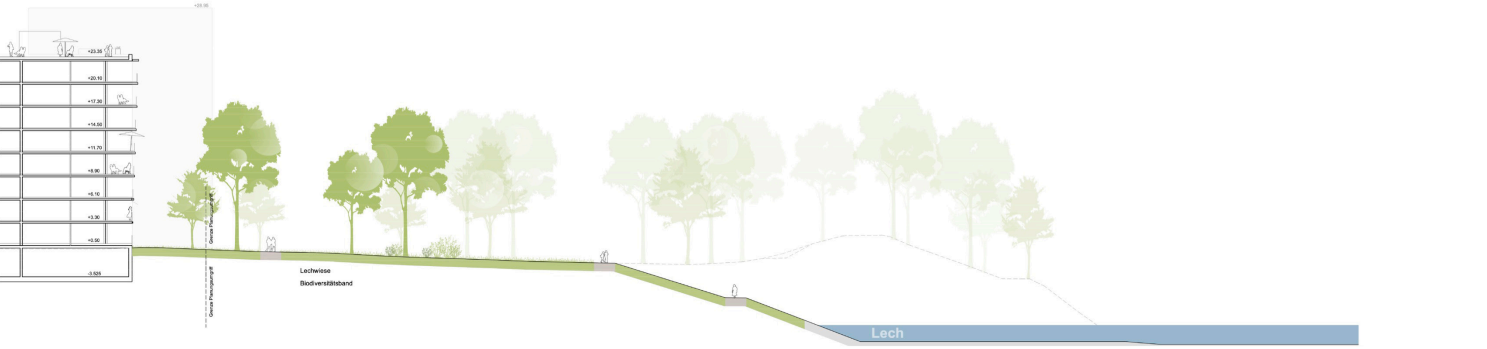
2 X Plattform 2c je Baufeld 1+3



Querschnitt durch Passage Süd mit Blick nach Norden M 1_500



Längsschnitt M 1_500



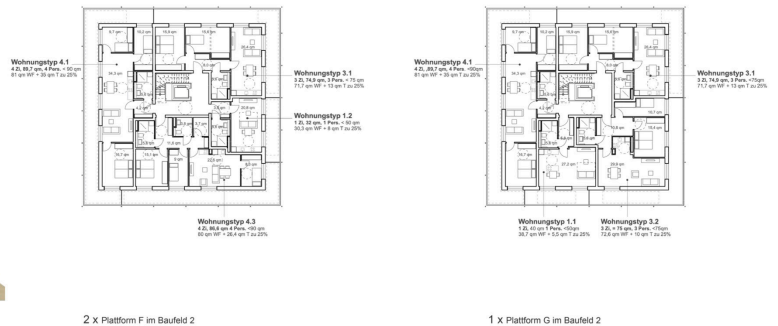
Lechwiese Bodwählband

Lech

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit durch Module und Plattformen
 Durch die kompakte Bauweise (gutes A/V-Verhältnis) der einzelnen Baukörper als auch der beiden Riegelbauten sowie die modulare Planung mit sich wiederholenden Grundrissen sind die Grundzüge einer sehr guten wirtschaftlichen Realisierbarkeit des städtebaulichen Konzeptes in Planung als auch Ausführung gegeben. Die vorgeschlagenen Grundrissplattformen lassen hierbei grösstmöglichen Spielraum für die Zusammensetzung der unterschiedlichen Wohnungsgrössen. Der geforderte Wohnungsschlüssel wird bei den beiden Riegelbauten durch 6 flexible Plattformen und bei den dargestellten Solitärbauten durch 4 flexible Plattformen erreicht. Die 8 bzw. 10-geschossigen Solitärhäuser mit Sicherheitstreppe sind in ihrer Plattformgrösse unter Verwendung von Loggien so dimensioniert, dass der Wohnungsschlüssel in ähnlicher Art und Flexibilität umgesetzt werden kann. Sämtliche Wohnungen werden in den Solitärgebäuden über mindestens zwei Seiten natürlich belichtet.



Blick von Passage Nord mit Blick nach Südosten in den Lechpark



2 x Plattform F im Baufeld 2

1 x Plattform G im Baufeld 2



Grüne Fiazor mit Retentionflächen



Baufeld 1: Ansicht Ost von Boulevard M 1_200



Baufeld 2+4 Detail Beispielschnitt mit Grundriss und Schnitt von Vier-Geschosser am Boulevard M: 1_50

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit durch Material und Konstruktion
 Alle Baukörper werden in einer Holz- bzw. Holzhybridkonstruktion ausgeführt. Die Dächer erhalten, sofern sie nicht mit Kollektoren oder Photovoltaikmodulen belegt sind, Dachbegrünungen bzw. gemeinschaftliche Dachgärten für „urban gardening“. Für die höheren Gebäude an den Parkplätzen ist zur Gebäudekühlung zusätzliche eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Zudem soll die Verwendung von wertigen, trennbaren Materialien wie Beton, Holz, Mineralwolle, Glas, und Stahl eine nachhaltige Errichtung - auch aus nachwachsenden Rohstoffen - die später wieder recycelt werden können, garantieren. Die Wärmeversorgung soll über ein Fernwärmenetz der Stadt Augsburg gewährleistet werden. Zusammen mit dem Holzbau, der Gebäudesolierung sowie einer hochwertigen 3-Scheiben Verglasung wird ein „Niedrigstenergiehausstandard“ einfacherreich. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Wand- zu Glasflächen, einer Verschattung durch Balkonnetze, der Anordnung von Fensterläden sowie der Verwendung von Gründächern bzw. Fassadenbegrünung ist im Sommer von angenehmen Wohntemperaturen auszugehen. Die Kühlung im Sommer erfolgt über eine Grundwasserwärmepumpe, die im Winter mit der Fernwärme gekoppelt, die Beheizung des neuen Wohnquartiers an der Berliner Allee übernimmt.
 EG M: 1_200



Baufeld 1+3 Ansicht West mit Grundriss und Schnitt von Berliner Allee M: 1_50