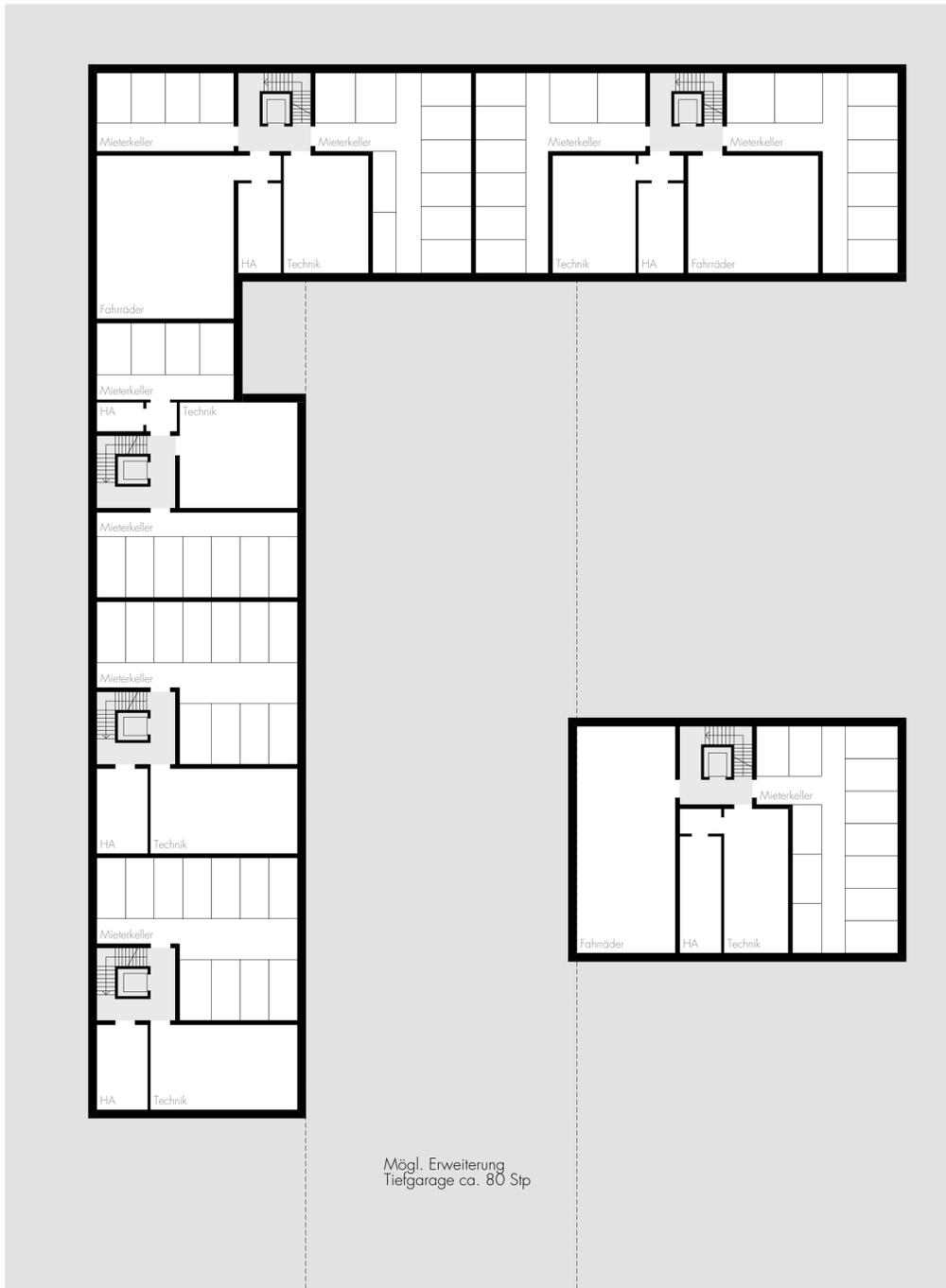




Erdgeschoss M 1:200



Regelgeschoss M 1:200



Untergeschoss 1:200

Ein differenziertes Wegekonzept erschließt das Blockinnere des neuen Wohnquartiers.

Die Wege greifen die Hauserschließungen auf und bilden ein lebendiges Gartenbild im Inneren des neuen Quartiers. Bestandsbäume und Neupflanzungen aus Flaum- und Traubeneichen, Winterlinden, Eskkastanien oder Obstbäumen stehen wie zufällig in dieser Gartenlandschaft verstreut und schaffen immer wieder unterschiedliche Raumerlebnisse und Durchblicke.

Der im Masterplan angestrebte Grünzug mit Fahrradwegen wird im Quartier aktiv

aufgenommen. Mobilität per Fahrrad wird attraktiv. Ein externer Zugang für die Bewohner des Inneren Quartiers zur Tiefgarage mit Aufzug wird im Bereich der südlichen Gartenanlage geschaffen. Die breiten Einfahrtstrassen mit Gehweg an den äußeren Erschließungsstraßen bieten weitere Fahrrad-Zugänge.

Ein Spiel aus Magergraswiesen und Schmitrasenflächen, die auch zum Spielen einladen sollen, interpretiert gestalterisch das Thema „Johannas Gärten“ und schafft gleichzeitig ein Angebot für mehr Artenvielfalt in verdichteten Wohnquartieren.

Auf vier Baufeldern entstehen 432 geförderte und frei finanzierte Wohnungen, die geförderten Wohnungen (20%) vorzugsweise in den beiden Winkeln an der Greifswalder Straße. Unterschiedliche Wohnungsgrößen sind über alle Häuser verteilt, um ein nachhaltig sozial durchmischtes Quartier mit geliebten Nachbarschaften entstehen zu lassen.

Die Tiefgarage mit ca. 500 Stellplätzen liegt unter den nördlichen und östlichen Wohngebäuden, teilweise mit Schieparkern, im Süden mit nur einer Parkebene.

Eine Erweiterung im Baufeld C ist möglich. Tiefgaragenzufahrten erfolgen im Norden und Osten über die äußeren Erschließungsstraßen. Auf eine Zufahrt von der Greifswalder Straße wurde zunächst verzichtet. Große Fahrradräume liegen unter jedem Gebäude, Müllräume im Untergeschoss erhalten Unterfahraufzüge.

Der Grünzug wird im Zentrum von einer Unterbauung freigehalten, zur Pflanzung von Großbäumen und um eine offene Wasserhaltung zu ermöglichen.



Blick von der Greifswalder Straße - Quartierseingang

Gebäudetypen nach Teilbereichen

**Baufeld A - Blockrand mit eingeschossigen Durchgängen und Solitärbauten**

Die östliche Randbebauung schirmt als 4- bis 5-geschossige Riegel mit Winkeln gegen den Innenhof das innere Wohngebiet gegen die Lärmbelastung der Bahntrasse ab. Eingeschossige Durchgänge ermöglichen Zugänge zum inneren Quartier. Jedem Hauseingang ist ein Abstellbereich für Kinderwagen, Rollatoren etc. zugeordnet. Grundrisse sind so konzipiert, dass Wohn- und Schlafräume fast ausschließlich zur schallabgewandten Seite nach Westen zur „grünen Mitte“ liegen. Einige Räume werden über mit Prallscheiben geschützte Bereiche belichtet und belüftet. Im Innenbereich fassen die Gebäudewinkel 4-geschossige Solitäre mit Balkonen ein, die geschützte Wohnen und Privatheit innerhalb der Gartenanlage ermöglichen.

**Baufeld B - Blockrand mit Tordurchfahrten**

Der nördliche 4-geschossige Gebäuderiegel ist ähnlich konzipiert wie Baufeld A, erhält aber zweigeschossige Durchfahrten für Feuerwehr, Müllfahrzeuge und Andere. Großflächige Glasfassaden im Bereich der Treppenhäuser bilden geschützte Räume, über die Schlafräume an der Nordfassade belüftet und belichtet werden können. Durch die Organisation als 3-Spänner orientiert sich ein Großteil der Wohnräume mit Loggien zum ruhigen Innenhof, die Erschließung erfolgt von der äußeren Erschließungsstraße aus. Dabei werden den Erdgeschosswohnungen privat nutzbare Terrassengärten zugeordnet und durch Hecken gegenüber den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen klar abgegrenzt.

**Baufeld C - Winkelbauten mit Solitären im Innenbereich**

Winkelbauten (4-geschossig) bilden den westliche Blockrand. Die Treppenhäuser (2- bis 4-Spänner) mit Zugängen an der Greifswalder Straße bieten den Bewohnern erdgeschossig direkte Zugänge zum Grünzug mit seinen Hofflächen und Gartenkabineten. Die Grundrisse sind hier, auf Grund der Westausrichtung zur Straße durchgesteckt. Wohnräume zur Straße erhalten Doppelfenster oder werden über Wintergärten belichtet und belüftet. Zum Garten öffnen sich die Wohnungen mit großzügigen Loggien. Im Schutz der Winkel bilden 4-geschossige Solitäre mit großen Balkonen den Außenraum für Gartenkabinete.

**Baufeld D - Frei stehende Solitäre und historische Schlachthalle als „Quartierstreff“**

Die Solitäre (3-geschossig) der inneren Bebauung bilden mit der historischen Schlachthalle als Quartierstreff räumlich einzelne „Gärten“. Sie werden zu Fuß und per Fahrrad vom inneren Ring aus erschlossen. Die Dächer der Solitäre bieten halböffentliche oder private Dachgärten. Teile können den darunter liegenden Wohnungen als Maisonette zugeordnet werden. Vom Blockrand öffnet sich der Blick auf die Dachterrassen und intensiv begrünten Dächer der inneren Bebauung.

In den Erdgeschossen können kleine Einheiten als Gästewohnung oder Büroeinheit genutzt werden. Hier wäre auch Raum für einen Pflegedienst oder eine Car-Sharing-Zentrale denkbar. Es ist aber auch möglich diese den jeweils benachbarten Wohnungen als Flexräume anzugliedern (z.B. für pflegebedürftige Familienangehörige oder Teenager als eigener Bereich).