

GIESSEN FLUSSSTRASSENVIERTEL

Ein Quartier im Transformationsprozess



PLANUNGSZIELE

Rahmenplan

Zentrale Aufgabenstellung der Rahmenplanung ist es die Balance zwischen einer wohnungswirtschaftlich und stadtplanerisch sinnvollen Nachverdichtung und dem möglichst weitgehenden Erhalt der vorhandenen Freiräume zu finden. Dabei spielen neben den quantitativen Aspekten der Fläche oder der Anzahl der erhaltenen Bäume insbesondere Qualitative Aspekte wie die Erreichbarkeit, die Nutzungsangebote und die Aufenthaltsqualitäten im Freiraum eine zentrale und entscheidende Rolle.

Grundidee

Die Quartiersidee baut auf dem Bestand auf, interpretiert ihn aber durch den Freiraum und die Transformation der Baustruktur neu. Die Grundstruktur und somit auch die Geschichte des Flussstraßenviertels bleibt noch erlebbar.

Städtebau

Der städtebauliche Rahmenplan greift die offene Blockrandbebauung des Bestandes auf. Die vorhandene typische Bebauungsform der dreigeschossigen Zeilbauten mit Satteldach und schmalen Giebel wird beibehalten. Lediglich der östliche Block mit der Kirche im Zentrum bekommt eine vierschossige Flachdach Bebauung.

Die Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen erfolgt durch Solitäre (maximal 3 Geschosse). Die Solitäre sind versetzt angeordnet, dadurch entsteht auf der einen Seite größere Blickachsen durch den Blockinnenraum, auf der anderen Seite kann ein einheitliches Gesamtbild generiert werden.

In den bestehenden Gebäuden wird, wenn wirtschaftlich vertretbar moderner Geschosswohnungsbau geschaffen, andernfalls wird das Bestandsgebäude rückgebaut und

durch einen Neubau ersetzt (revolvierender Prozess).

Landschaftsplanerisches Gesamtkonzept

Das landschaftsplanerische Gesamtkonzept untersucht den öffentlichen Straßenraum, die Blockinnenbereiche sowie die Quartierseingänge und die Vernetzung in die gesamte Stadt.

Es lassen sich drei Grundprinzipien ableiten:

- Bezugsachsen stärken
- Quartierseingänge betonen
- Blockinnenhöfe für private und halböffentliche Nutzungen ausbilden

Verkehr

Die Eingriffe in die vorhandene Straßeninfrastruktur sollen möglichst gering sein. Das typische monotone Straßenraster soll durch eine Hierarchisierung der Straßen aufgehoben werden. Der Asterweg wird in seiner Funktion als Quartierstraße durch die Schaffung eines Quartiersplatzes mit Bushaltestelle weiter gestärkt. Die provisorische Schließung für den Autoverkehr von der Schott- und Werrastraße zur Sudetenlandstraße wird baulich verfestigt. An der ehemaligen Bundesstraße wird der Weg unterhalb der Baumallee als Fahrradstraße ausgebaut.

Die Schott- und Werrastraße erfahren neuen Straßenquerschnitte und nehmen einen Großteil der nachzuweisenden Stellplätze auf. Die Transformation des Straßenraums erfolgt durch einen niveaugleichen Ausbau und einen gestalteten Oberflächenausbau. Der ehemalige Straßenraum wird als multifunktionaler Raum ausgestal-

tet. Die Erweiterung des Straßenraums erfolgt durch die Versetzung der Gebäude entlang einer Baulinie um 7-8,00 Meter in die Hofffläche. Der dadurch gewonnen Bereich dient den Senkrechtparkern und dem Gehweg. Die Vorgartenzone wird in geringerer Tiefe erhalten.



PLANUNGSZIELE

Verkehr

Ziel ist es die verschiedenen Straßen des Flussstraßenviertels in ihren Funktionen zu differenzieren um die Anbindung an den angrenzenden Stadtraum besser zu organisieren und gleichzeitig die Wohnqualität im Quartier zu verbessern. So übernimmt der Asterweg wie bereits heute die Verknüpfung des Quartiers zur Innenstadt und zum Quartier nördlich der Sudetenlandstraße mit den dort liegenden Schulen. Die Anbindung zur Lahnaue und zum Landesgartenschau erfolgt im Wesentlichen über einen neu auszubauenden Rad- und Fußweg entlang der Sudetenlandstraße. Innerhalb des Quartiers wird eine neue barrierefreie fußläufige Verbindung über die einzelnen Straßenblöcke hinweg zwischen der Marburger Str. / Schwarzlachweg im Südosten und der Ederstraße / Sudetenlandstraße im Nordwesten und weiter zur Lahnaue geführt, die den Bewohnern zukünftig ermöglicht unabhängig vom Straßenraum ihr Quartier zu queren.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die vorliegende Rahmenplanung für die verschiedenen Straßenräume eine Hierarchisierung:

„Quartiersstraße“

- Anbindung des Wohngebiets an das übergeordnete Straßennetz
- Verbindung unmittelbar benachbarter Gebiete
- zentrale Achse des Quartiers
- Gliederung durch Platzssituationen im Straßenverlauf

„Wohnstraße“

- verkehrsberuhigter Bereich
- dient der unmittelbaren Erschließung der anliegenden Gebäude
- kein Durchgangsverkehr
- keine Zufahrt zur Sudetenlandstraße von der Schottstraße und Werrastraße (hierzu siehe Anmerkung / Frage oben)
- Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten einer Wohnstraße
- Gliederung durch Platzssituationen im Straßenverlauf





Innere Durchwegung

- fußläufige barrierefreie Verbindung innerhalb des Quartiers zwischen der Marburger Str. / Schwarzlachweg im Südosten und der Ederstraße / Sudetenlandstraße im Nordwesten und weiter zur Lahnaue

Übergeordneter Rad- und Fußweg

- Entwicklung des breiten Grünstreifens entlang der Sudetenlandstraße zu einer übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Lahnaue und Landesgartenschau Gelände mit Anknüpfung ins Quartier



- LEGENDE**
-  Quartiersstraße
 -  städtischer Rad- und Fußweg
 -  Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich
 -  fußläufige barrierefreie Querung durchs Viertel

PLANUNGSZIELE

Straßenraum

Um den Eingriff in die bestehenden grünen Innenhöfe in ihrer Grundstruktur zu minimieren ist ein Umbau der vorhandenen Straßen erforderlich um die erforderlichen Flächen für den Ruhenden Verkehr nachzuweisen. In den Straßenzügen der Werrastraße und der Schottstraße werden die bestehenden Gebäude jeweils auf einer Straßenseite perspektivisch durch eine neue Bebauung ersetzt. Diesen Umstand nutzen wir um die neuen Baukörper um ca. 8 m in den Blockinnenbereich zu verschieben und die erforderlichen Stellplätze als Senkrechtparker im Straßenraum nachzuweisen. Dabei können die neu entstehenden Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Belag ausgestattet werden.

Außerdem sollten die hierfür erforderlichen Flächen über einen Flächentausch zwischen Stadt Gießen und der Wohnbau (öffentliche Gehwegfläche / private Stell-

plätze) ins Eigentum der Wohnbau übergehen und von dieser bewirtschaftet werden. Damit kann auch dem bestehenden Parkdruck durch externe Fahrzeuge tagsüber entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig entstehen vor den Gebäuden ausreichend tiefe Vorgartenzonen in denen Fahrradparker, Briefkästen, Standorte für die erforderlichen Müllcontainer etc. bezogen auf die jeweiligen Hauseingänge, funktional sinnvoll und gestalterisch angemessen untergebracht werden können.

Konzept Wohnstraßen:

Die Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Sie dienen der unmittelbaren Erschließung der anliegenden Gebäude und nicht dem Durchgangsverkehr.

In den Wohnstraßen Schott- und Werrastraße ist eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Die Straßen und Gehwegflächen werden barrierefrei ausgebaut. Die Straßen sind wie im Bestand nur vom Süden aus einfahrbar.

Die Wohnstraßen sollen als öffentliche Räume multifunktional fungieren und ein Gleichgewicht von Verkehr, Verweilen und anderen räumlichen Funktionen herstellen. Die stärkere Durchmischung des Straßenraums und das gesellschaftliche Miteinander führen zu einer Verbesserung räumlicher und sozialer Qualitäten.

PLANUNGSZIELE

Freiflächen

Die großzügigen grünen Innenhöfe mit ihrem Baumbestand bilden eine wesentliche Qualität des Flussstraßenviertels. Die vorgeschlagene wohnungswirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Sanierung und Nachverdichtung des Gebäudebestandes trägt diesem Umstand in der Weise Rechnung, das zum einen das Gro der Nachverdichtung straßenbegleitend erfolgt, zum anderen über eine vorsichtige bauliche Ergänzungen innerhalb der Blockinnenbereiche erfolgen soll. Letztere wird gleichzeitig dazu genutzt, die Zonierung im Blockinnenbereich zu verbessern in dem immer zwischen drei und sechs Gebäude einem Gemeinschaftsgrün und/oder Gemeinschaftshof zugeordnet werden. Die mit den zusätzlichen Erschließungserfordernissen entstehenden Gemeinschaftshöfe weisen dabei die erforderlichen Stellplätze nach, können aber gleichzeitig auch zum Spielen und als Treffpunkt genutzt werden. Auch hier ergibt sich jeweils eine eindeutige Zonierung, die die privat nutzbaren Flächen den gemeinschaftlichen oder öffentlich zugänglichen Flächen in angemessener Weise zuordnet. Topographisch werden die Gemeinschaftshöfe um 60 bis 70 cm gegenüber dem vorhandenen Gelände angehoben. Damit wird nicht nur die Zuordnung des Gemeinschaftsgrüns besser abgebildet, sondern kann gleichzeitig ein nicht unerheblicher Teil der mit dem Neubau anfallenden Erdmassen vor Ort wieder eingebaut werden.

Gleichzeitig bleiben die Möglichkeiten bestehen die Blockinnenbereiche zu Fuß in Nord-Süd-Richtung zu queren, so dass sich z.B. Kinder im gleichen Straßenblock besuchen können ohne den Straßenraum nutzen zu müssen.



LEGENDE

- Quartiersplatz
- gemeinschaftliche Flächen
- Zuordnung
- Durchwegung
- Bestandsbäume
- Spielplatz

PLANUNGSKONZEPT

Quartiersplatz

An der Schnittstelle zur Innenstadt entwickeln wir einen kleinen öffentlichen Platz am Übergang des Asterweges in den Schwarzlachweg. Eine Baumgruppe mit einer langen Bank bietet einen Kristallisationspunkt des kleinen Quartierplatzes dar. In seiner städtebaulichen Grundfigur greift er die Straßenaufweitung der Schottstraße in den Schwarzlachweg auf, dreht diese Figur aber um 90 Grad und fügt sich auf diese Weise selbstverständlich in den Stadtgrundriss ein. Die Bushaltestellen am Asterweg werden an diesen Punkt verlegt. Fahrradparker unterstützen immissionsfreie Mobilitätskonzepte. Die Ergänzung der Nahversorgung mit einem Bäcker / oder einem Kiosk sollte das stadträumliche und funktionale Angebot aufgreifen und abrunden und den ÖPNV-Nutzern mit ihrem Angebot die Wartezeit verkürzen.



Beispielbilder von Quartiersplätzen

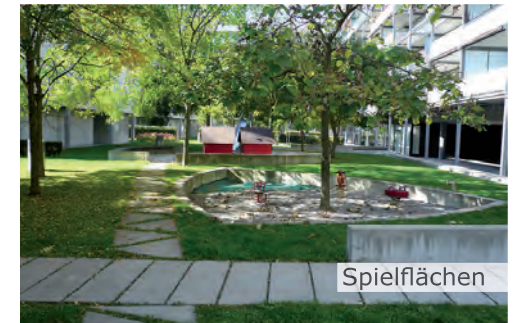


PLANUNGSKONZEPT

Gemeinschaftshöfe

Heckenstrukturen und Baumpflanzungen bilden eine vielfach interpretierbare räumliche Struktur an, deren funktionale Angebote gemeinsam mit den Bewohnern entwickelt werden kann. Staudenpflanzungen erzeugen an den erforderlichen Stellen die nötige Distanz zu den Gebäuden und erzeugen farbliche Akzente.

Jeder Wohnung ist ein Freisitz in Form von einer Terrasse oder einem vorgesetztem Balkon zugeordnet, was zu einer Erhöhung der Wohnqualität führt und einen Bezug zum Gemeinschaftsgrün herstellt. Die Freisitze weisen eine gute Lage auf und sind zum Innenhof ausgerichtet.





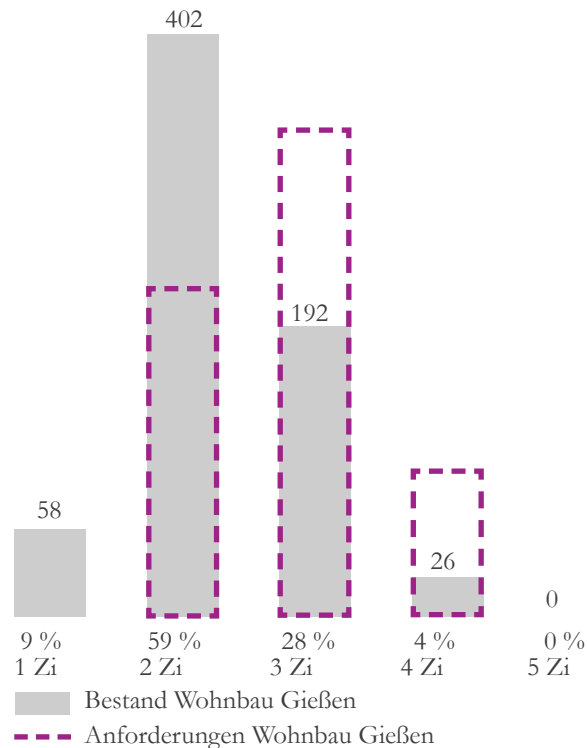
PLANUNGSKONZEPT

Wohnungswirtschaft

Bestandssituation

Momentan befinden sich 678 Wohneinheiten im Flussstraßenviertel. Größtenteils handelt es sich um 2-Zimmer-Wohnungen aus den 50er-Jahren, die den heutigen Anforderungen an heutige Flächenstandards und Ausstattungsstandards nicht mehr entsprechen.

Die Lebens- und Familienformen sind vielfältiger geworden und Wohnungsangebote müssen für neue Nutzungsansprüche geschaffen werden. Die Wohnbau Gießen möchte das Flussstraßenviertel stärker als bislang für Familien attraktiver gestalten und für diese neuen Wohnraum gestalten.



Gebäudesubstanz

Ein Großteil der Gebäude im Flussstraßenviertel sind in Einfachbauweise in den 50er Jahren gebaut worden und weisen heute eine desolante Bausubstanz auf.

Nachverdichtungskonzept

Das Konzept weist 698 neue Wohneinheiten, die einen guten Mix aus 2-, 3, und 4-Zimmerwohnungen auf. Mit flexibel gestaltbaren Grundrissen kann die Wohnbau Gießen im Bauablauf auf die jeweiligen Nachfragesituation reagieren ohne dass die städtebauliche Figur verändert werden muss.

*Flexibilität der Grundrisse auf der einen Seite –
robustes städtebauliches Konzept auf der anderen Seite*

Grundprinzip

Der nicht erhaltenswerte Gebäudebestand wird rückgebaut und durch Neubauten ersetzt.

Bis auf den ersten Bauabschnitt, östlich der Werrastraße orientiert sich der Neubau an der bestehenden Zeilenbebauung entlang einer Baulinie. Die schmalen Giebel, die das Gebiet prägen, werden fortgesetzt und durch einen vorgesetzten Gebäudeteil zum Innenhof hin erweitert. Integrierte Loggien und vorgesetzte Balkone fungieren als Wohnraumerweiterung und verbindendes Element zum Innenhof.

In den tieferliegenden Innenhöfen erfolgt eine punktuelle Nachverdichtung. Durch die punktuelle Nachverdichtung bleiben die großen Hofflächen erhalten und werden neu gegliedert.

PLANUNGSKONZEPT

Bauetappen

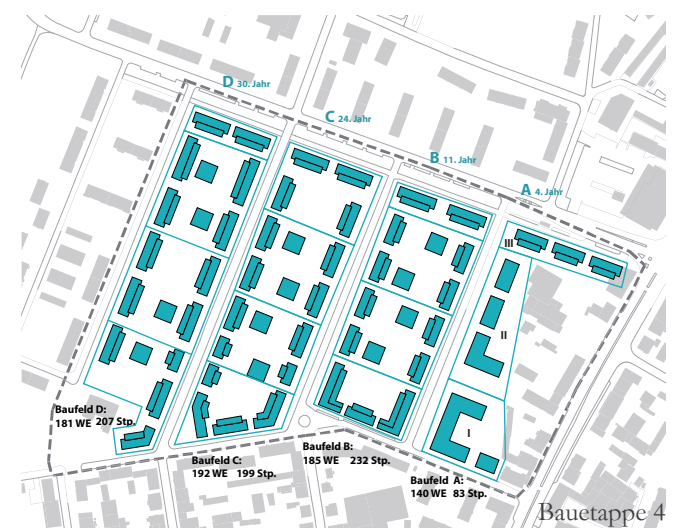
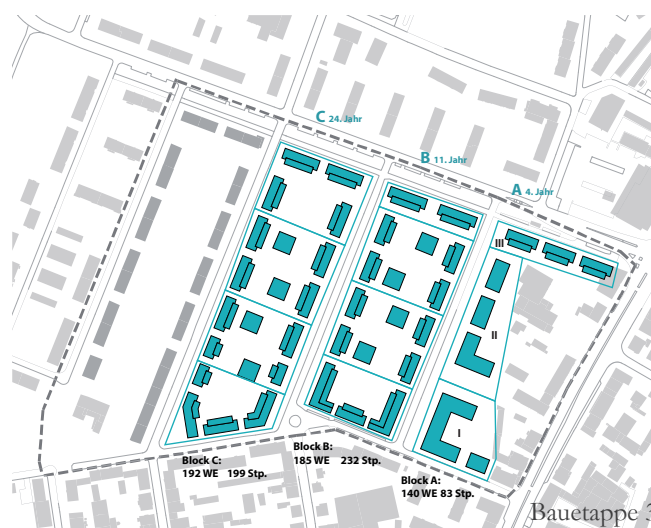
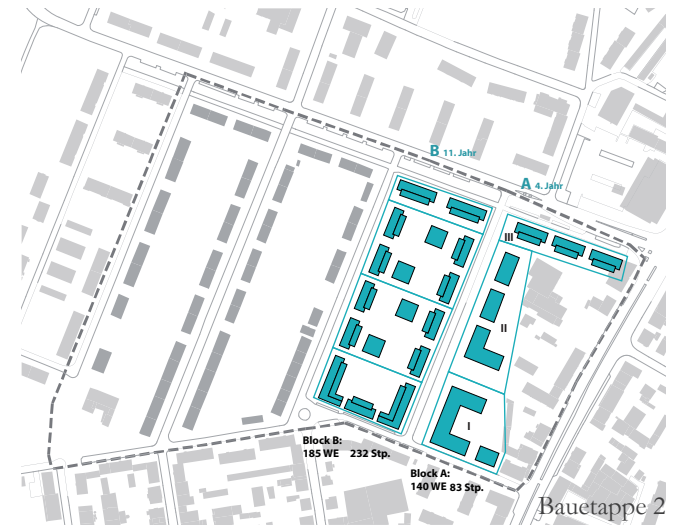
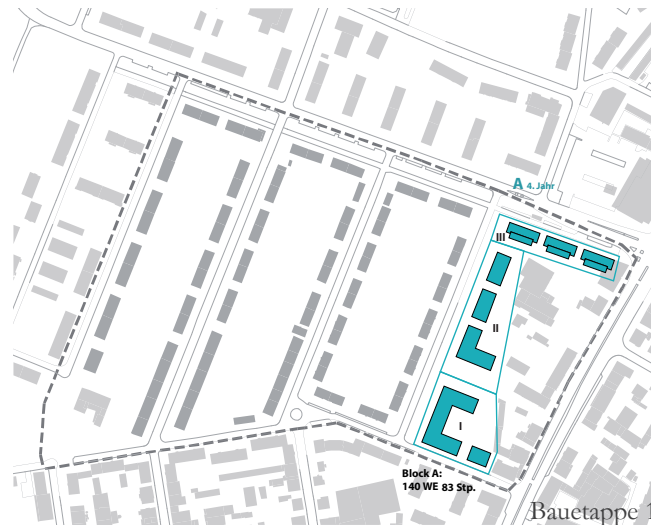
Nach Einschätzung der Wohnbau Gießen können maximal zwei bis drei Gebäude pro Jahr saniert bzw. neu gebaut werden. Der jeweilige Umsetzungszeitraum ist stark abhängig vom Umzugsmanagement, da nahezu alle Gebäude vollvermietet sind. Der Umsetzungszeitplan berücksichtigt diese Rahmenbedingungen.

Das Umsetzungskonzept sieht eine straßenweise und blockweise Umsetzung vor. Dadurch können einzelne Baublöcke auch im Freiraum schon fertiggestellt werden.

Die Fläche der ehemaligen Schreinerei Möll steht bereits leer und die Gebäude können zeitnah abgebrochen werden. Dies ist ein geeigneter Startpunkt für die ersten Umsetzungsmaßnahmen im Flussstraßenviertel.

Der erste Block beinhaltet das Quartiersbüro mit dem Quartiersmanager als Ansprechpartner, aber auch die Wohnbau Gießen selbst könnte direkt vor Ort mit einem Büro präsent sein.

Im südlichen Bereich des Asterwegs stehen zwei sehr lange Zeilenbauten, die aus ihrer Zweckbindung heraus sind und sich in einem augenscheinlich sehr desolaten Zustand befinden. Es gilt zu prüfen, ob dieser Bereich als optionaler Bauabschnitt vorgezogen werden muss.



LEGENDE

Neubau durch Wohnbau



Baufeld D:
181 WE 207 Stp.

Baufeld C:
192 WE 199 Stp.

Baufeld B:
185 WE 232 Stp.

Baufeld A:
140 WE 83 Stp.