

STÄDTEBAULICHER ENTWURF 04

Wohnpark am Mellensee - B-Plan 19.01
Bahnhofsallee 13 | 15838 Gemeinde am Mellensee
LK Teltow Fläming

6001 - Rev. A - Mitteilungsvorlage Bauausschusssitzung Oktober 2021

Erstellt für:
WERTWIN Projektgesellschaft mbH & Co. KG

Erstellt von:
Autor Architecture GmbH | www.autorarchitecture.com

Oktober 2021



Bauherr: Die Entwicklung des Grundstückes an der Bahnhofsallee 13, 15838 Gemeinde am Mellensee, wird durch den Vorhabenträger, WERTWIN Projektgesellschaft mbH & Co. KG, Lützner Straße 208, 04179 Leipzig, geplant.

Planung: Autor Architecture GmbH wurde hierzu mit den Architekturleistungen und der Projektleitung beauftragt. Herr Steffen Pfrogner, Stadtplanender Architekt, ist als gesetzlicher Vertreter der Gemeinde am Mellensee bevollmächtigt den Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel: Der Vorhabenträger plant ein ganzheitlich integriertes Wohnquartier, welches sich nachhaltig in den natürlichen Kontext von Mellensee integriert.

Inhalt: Wie in der letzten Bauausschusssitzung im Oktober 2021 angefordert, ist dieses Dokument - Städtebaulicher Entwurf 04, eine weitere Ausarbeitung der vom Bauausschuss im August 2021 bevorzugten Variante.

Zur weiteren Diskussion wird gezeigt, wie der Entwurf sich städtebaulich, architektonisch und funktional in den lokalen Kontext einbindet.

Es handelt sich hierbei nicht um einen fertigen Entwurf, sondern um eine Entwurfsgrundlage zur weiteren Diskussion mit der Gemeinde.





01 Konzept des Grundstücksplan

Wie in der Mitteilungsvorlage Städtebauliche Entwürfe, zum Bauausschuss August 2021 aufgezeigt, wurde für das 3.86 Hektar große Grundstück in der Bahnhofsallee 13, der ehemaligen Borsigwalder Holzfabrik VEB, Entwurf 04 aus folgenden Gründen bevorzugt:

- Maximierung der Durchlässigkeit und Grünflächen
- Minimierung der Baumasse und Versiegelung
- Möglichkeit einer öffentlich zugänglichen Grünanlage
- Verstecken der Parkplätze
- Effiziente Erschließung durch kurze Wege und Straßen
- Solare Ausrichtung und Ausblick
- Barrierefreie Erschließung zu jeder Wohnung
- Effizientes Regenwassermanagement
- Effiziente Gründung bei bis zu 17m Gründungstiefen. Auf Grund der Weichheit des Bodens muss die Pfahlgründung als Freistehende Säulen im 3 Meter Raster berechnet werden. Um Setzungen zu vermeiden gilt dies sowohl für Gebäude als auch für Straßen und Parkplätze.



01 Site Setting Out and Alignments

Der Entwurf gliedert das Grundstück in klare städtebauliche Räume, die jeweils existierende städtebaulichen Achsen (magenta) aufgreifen und verstärken.

Block Nummer 01 orientiert sich an den Villen der südlichen Seite der Bahnhofsallee, wobei Block 02 die Gebäude Abraham zu einem neuen Ensemble zusammenfasst und Block 03 diese Flucht der verstärkten Achse aufgreift.

Eine 30-35 Meter weite Pufferzone wird zur Bahnhofsallee geschaffen und ein Mindestabstand zur Draisienbahn von 15 Metern nicht unterschritten.

Die Öffnung der Blöcke nach Süden hin gleicht einer traditionellen Hofanordnung. Solare Flächen werden so maximiert und die auf die Bahnhofsallee ausgerichteten Fassaden den Proportionen (orange) der Denkmalgeschützten Villen angeglichen.



01 Lokale denkmalgeschützte Villa



02 Lokale denkmalgeschützte Villa



03 Lokale denkmalgeschützte Villa

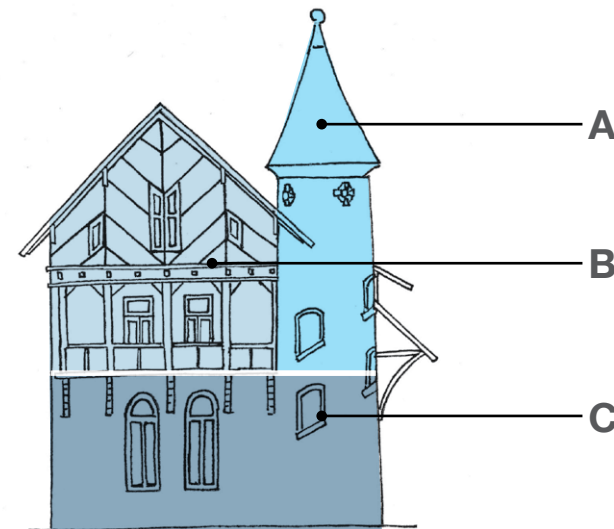
Die örtlich vorhandene Architektursprache, vor allem der, der Sieben im näheren Umfeld liegenden, denkmalgeschützten Gebäude, wurde auf ihre Kernmerkmale untersucht, mit dem Ziel auf diese mit dem neuen Entwurf einzugehen.



01 Blick auf die Bahnhofsallee



01 Gestaltungsmerkmale

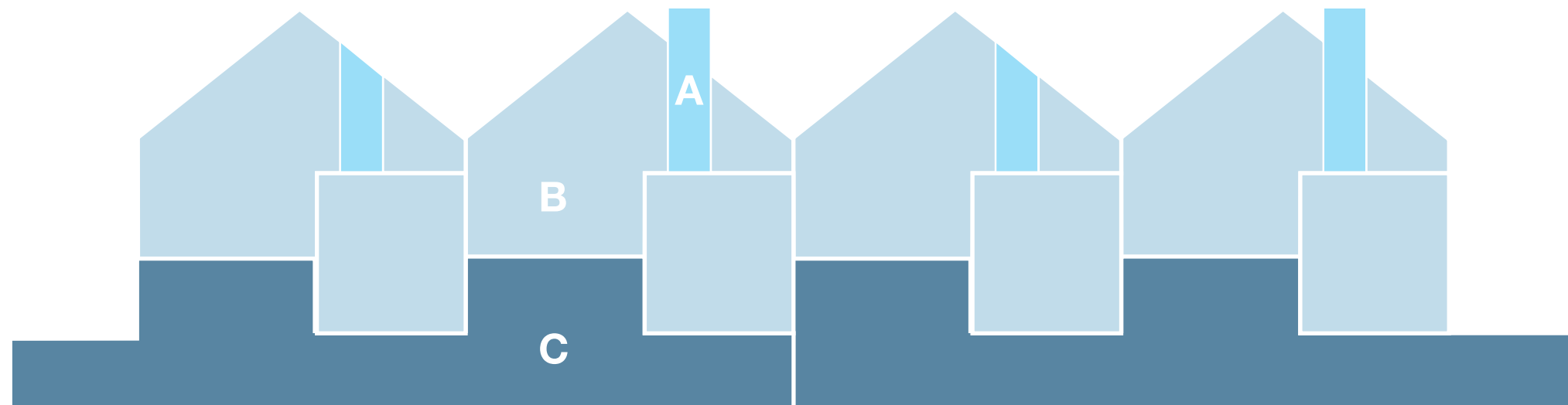


Der Entwurf geht mit Sockel, Satteldach und Vertikalen Elementen gestalterisch auf die lokale Architektursprache ein.

Die Gliederung der Fassade in vier Segmente spiegelt die Proportionen der umliegenden Villen der Bahnhofsallee wider.

Die Höhe der vorgeschlagenen Bebauung richtet sich nach der des ehemaligen Haupthauses der Borsigwalder Holzfabrik. Dies erlaubt, dass die Parkplätze im Sockel des Gebäudes untergebracht werden, als auch die Blöcke jeweils nach Süden hin geöffnet werden können.

Auf Materialien wird zu diesem Zeitpunkt nur illustrativ bzw. beispielhaft eingegangen.





01 Konzept einer typischen Fassadenabwicklung



02 Beispiele anderer Architekten - Vorsprünge



03 Beispiel - Dachform



04 Beispiel - Sockel



01 Höhenvergleich Bahnhofsallee



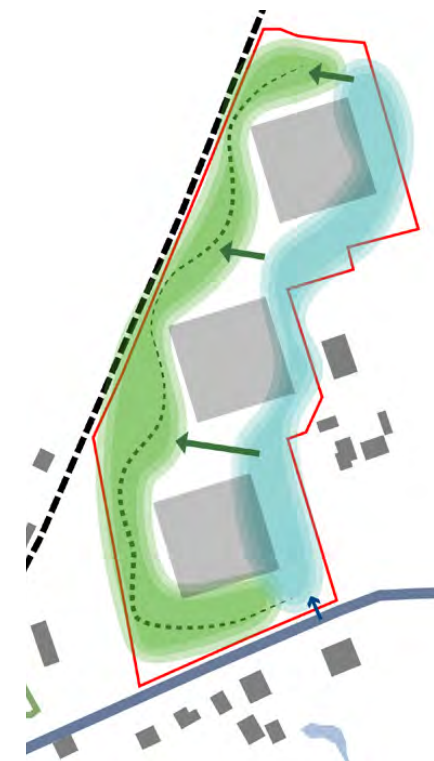
02 Schnitt Bahnhofsallee - Plangebiet



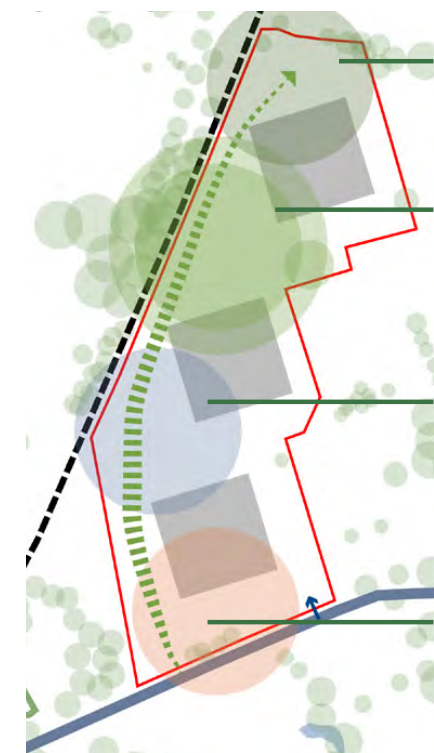




01 Landschaftskonzept



02 Zwei Hauptbereiche - Grün und Erschließungsbereich



03 Zwei Zwischenbereiche und zwei Übergangszonen

Die Landschaftsgestaltung nahe des Naturschutzgebietes ist eines der Hauptaugenmerkmale des Entwurfes 04 und hier vorerst nur konzeptionell zur Diskussion skizziert.

Das angestrebte Konzept teilt sich in zwei Bereiche auf, im Westen eine großzügige private, aber öffentlich zugängliche Grünanlage und im Osten die Haupteerschließungsachse, mit minimierten Strassenlängen.

Die Zwischenbereiche der Blöcke dienen dem Parken, wobei im Süden und im Norden großzügige Übergangszonen einen Puffer zum örtlichen Kontext erstellen.

Die Grünanlage verläuft parallel zur Erlebnisbahn und mündet so im Norden mit dieser zusammen. Dadurch wird eine natürliche Einbindung ins lokale Wegenetz und dem Knüppeldamm nach Saalow erreicht.





Der Wohnpark wird durch eine dichte formale (rot) und informale (orange) Heckenbepflanzung vom Naturschutzgebiet getrennt. Nur im Norden ist eine Durchlässigkeit zum Knüppeldamm nach Saalow vorgesehen.





01 Weg zum Spielplatz

Die Park wird ausreichend Spielmöglichkeiten und einen Spielplatz beinhalten. Verschiedene Habitate für lokale Arten, als auch Kräutergärten und Sitzmöglichkeiten für lokale Nutzer sind geplant.



02 Verschiedene Habitate und Kräutergärten

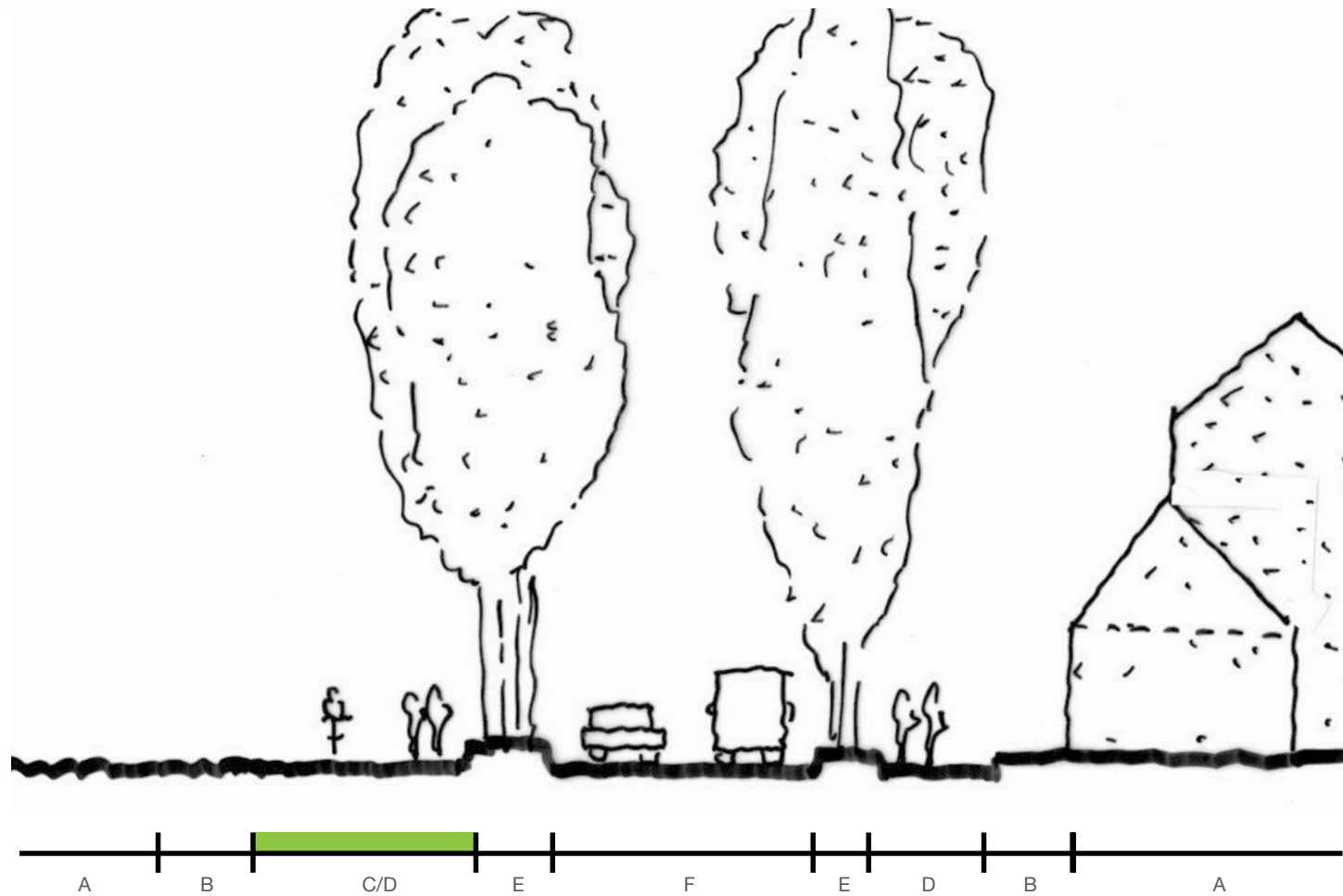


03 Beispiel Spielplatz



03 Beispiel Spielgeräte



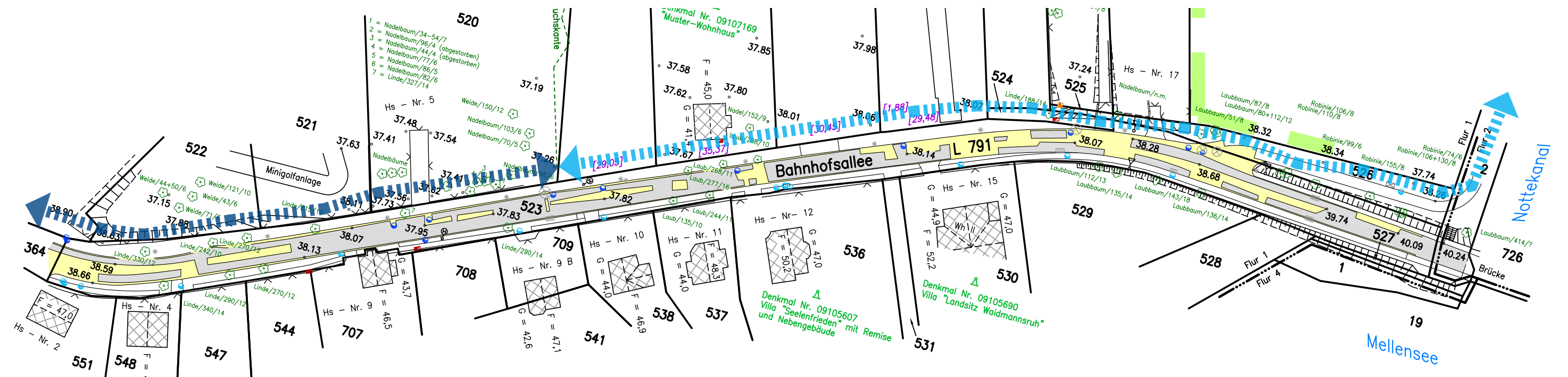


Der Radweg parallel zur Bahnhofsallee wird als kombinierter Rad-Fußweg mit min. 2.5 Meter breite geplant, sodass die Gemeinde Mellensee sich für die Abschnitte außerhalb des Wohnquartiers, eigenständig für Fördergelder bewerben kann.

Der kombinierte Rad-Fußweg wird in zwei Abschnitten geplant:

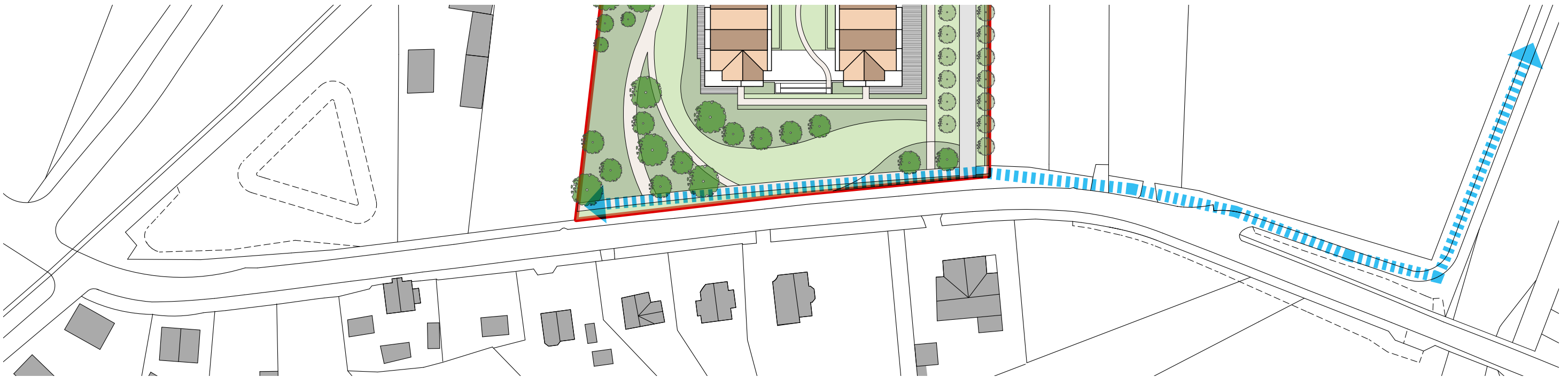
Der erste Abschnitt (hellblau) ist mit dem Bau des Wohnparks sofort abbildbar, da er direkt mit dem Radweg nach Zossen verbunden werden kann. Zu berücksichtigen sind hier die Akquisition des Flurstücks 524 und das Fällen oder Umgehens eines Baumes.

Der zweite Abschnitt (dunkelblau) kann später ausgebildet und weitergeführt werden, sobald die nötigen benachbarten Flurstücke, in Absprache mit den Eigentümern, von der Gemeinde erworben wurden.





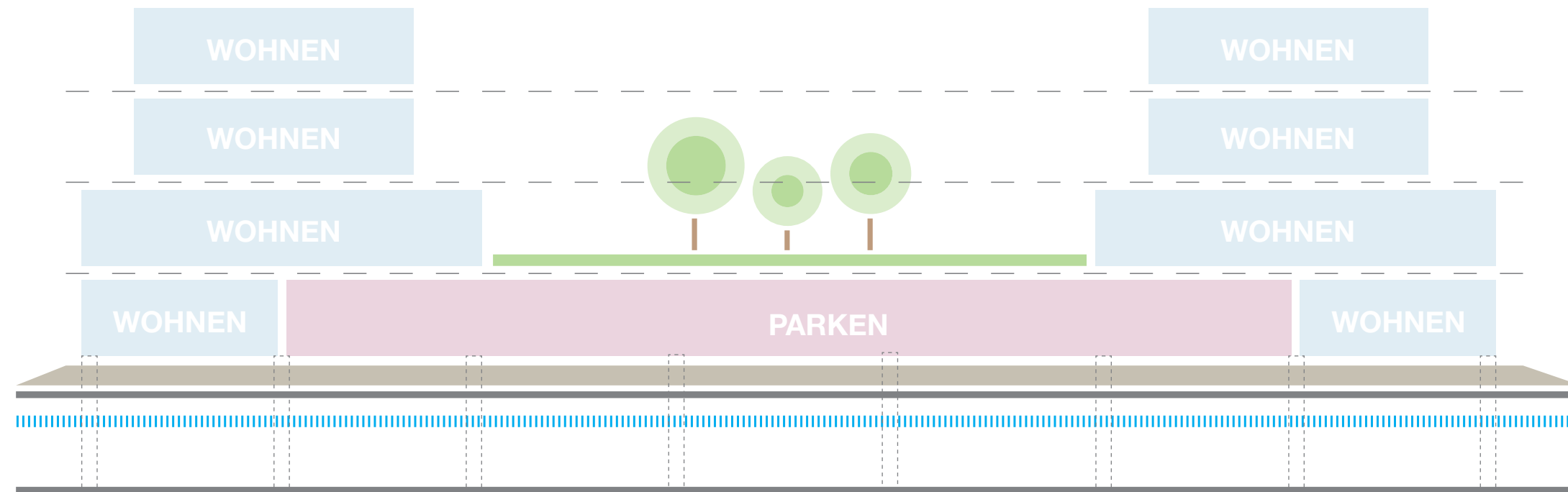
01 Blick in Bahnhofsallee Richtung West © S.Pfrogner



02 Abschnitt 1 - Radweg vom Grundstück verbunden mit dem Radweg nach Zossen.



4.1 PARKPLÄTZE - SCHNITT KONZEPT



01 Schnitt

Das Schnittkonzept zeigt das verdichtete Anordnungsprinzip von Gründung, Wohnen, Parken, Gründeck und Solarer Dachausrichtung.

Durch seine Geschossigkeit ist es möglich die Parkplätze im Sockel des Gebäudes unterzubringen, als auch die Blöcke jeweils nach Süden hin zu öffnen.

Im Deck der Blöcke werden bei 240 Wohneinheiten insgesamt 248 Parkplätze und 214 Fahrradstellplätze angeboten.

Zwischen den Blöcken (2x20 + 10 Straße) werden zusätzlich 52 Stellplätze angeboten.

Stellplätze Total = 300 - Ratio 1.25

Der genaue Parkplatzbedarf mit zu erwartendem Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofsallee in Kombination mit ÖPNV wird noch berechnet.

01 Gründeck

02 EG Parken & Wohnen

03 Lokale Geländeerhöhung Versickerung

04 Geländeoberkante

05 Grundwasserspiegel 1 Meter unter GOK

06 Pfahlgründung

07 Tragende Schicht auf minus 7 bis minus 17 Meter



02 Beispiel Gründeck anderer Architekten: 7 Morgen Berlin



03 Beispiel Garagengestaltung

