



Lageplan
M 1:500

FEHMARN - BP 144

Städtebauliches und architektonisches Konzeptfindungsverfahren

Endpräsentation 17.11.2022

Fehmarn - BP 144 Neues Wohnquartier an der Gorch-Fock-Strasse

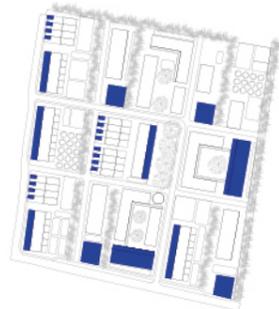
ifau

Konzept Piktogramme



Typologien

- Reihenhaus
- Terrassenhaus
- Laubenhaus
- Gehöft
- Kita / Klub
- Parken



Parksen



Freiräume

Schwarzplan M 1:2000



Kontext Burg Nord

Das neue Quartier an der Gorch-Fock-Straße wird strukturiert durch die den Ort prägenden Knicks, die als lineare landschaftliche Elemente erhalten und ausgebaut werden. Sie bedingen die Gliederung und Erschließung des Planungsgebiets. Die Knicks sind in ost-westlicher Richtung Anschauungsgrün sowie Schutz vor Wetter und Einblicken, in nord-südlicher Richtung begleiten und rahmen sie weite Ausblicke in die umliegende offene Landschaft. Aus dem Zusammenspiel der Knicks und den vier das Stadtfeld erschließenden Straßen ergeben sich neun Baufelder und eine orthogonale Grundstruktur, die robust eine fehlerfreundliche Entwicklung ermöglicht. So bleiben genügend Spielräume, um auf spezifische Bedarfe und eventuelle Schwankungen zu reagieren ohne die Qualitäten des Gesamtgefüges einzuschränken.

Die Bebauungen und Nutzungen des neuen Quartiers orientieren sich an den Bedarfen vor allem junger Familien die auf Fehmarn arbeiten und leben, sowie diverser weiterer Bewohner:innengruppen, die stadtnah kostengünstigen Wohnraum benötigen.

Die drei grundlegenden Gebäudetypologien - Terrassenhaus, Laubenhaus und Reihenhäuser orientieren sich an den Qualitäten des Einfamilienhauses und überführen diese in kompaktere und ökonomischere Bauformen. So verfügt jede Wohnung über einen eigenen Außeneingang und die Wohnung erweiternde private Freiräume, in Form von Gärten oder Terrassen. Drei Gehöfte, die sich jeweils aus unterschiedlichen Baukörpern konstituieren ermöglichen es weitere spezifische Wohnangebote zu realisieren. Als autonome Projekte werden sie vor Ort initiativ und konzeptgebunden entwickelt.

Die eigentlichen Grundstücke werden zugunsten gemeinschaftlicher Frei- und Spielflächen verkleinert. So ist die individuelle Pflegetätigkeit "am Haus" weniger aufwendig und es kann mehr Energie in nachbarschaftliche Aktivitäten fließen. Die gemeinschaftlichen Allmende Flächen werden als Obstwiesen und Gemüseärten genutzt, die gegebenenfalls auch durch eine autonome Kooperative bewirtschaftet werden könnten. Weiterhin werden hier Sport und Spielflächen integriert sowie eine Kita und ein Jugendklub.

Die abwechslungsreichen Landschaftsstreifen werden durch einen kleinen zentralen Quartiersplatz ergänzt, an den auch einige Gewerbeeinheiten angrenzen, die als kleine Läden, Werkstätten und Arbeitsräume genutzt werden können. Die Hauptstraße des Quartiers begrenzt den Platz an seiner Nord- und Ostseite und erschließt das Viertel über die Gorch-Fock-Straße und den Pamirweg. Alle weiteren Straßen des orthogonalen Hauptwegenetzes sind nur temporär befahrbar - für Anlieferungen oder Rettungseinsätze müssen entsprechend abgrenzende Poller entfernt werden. Vier Sammelparkplätze, die mit stromerzeugenden Photovoltaik-Elementen überdacht sind, erlauben es große Teile des neuen Quartiers von Autovekehr freizuhalten und die fußläufige Erschließung bis zur Haustür dennoch mühelos zu gewährleisten. Entlang des Pamirwegs wird weiterhin direkt am Haus geparkt, die Gehöfte integrieren gegebenenfalls notwendige Parkplatze. Das Wegenetz schließt an die Wege und Straßen der umliegenden Viertel an und verknüpft das neue Quartier so selbstverständlich mit dem bestehenden städtischen Kontext.

Landschaft und Quartier

Knicks und Retentionsflächen

Versiegelungsgrad

Nutzungen

- Knick
- Retentionsfläche

- unversiegelt
- teilversiegelt
- versiegelt

- Wohnen
- Arbeiten
- Gewerbe
- Sozial

Feld 01 GRZ 0,22 GFZ 0,48 BGF 1854 m ²	Reihenhäuser Grundstücke 1a-d GRZ 0,34 GFZ 0,69 BGF 676 m ²	Feld 02 GRZ 0,38 GFZ 0,98 BGF 5546 m ²	Laubenhäuser Grundstück 2a GRZ 0,5 GFZ 1,96 BGF 1672 m ²	Feld 03 GRZ 0,13 GFZ 0,19 BGF 864 m ²	Kfz Grundstück 3a GRZ 0,24 GFZ 0,48 BGF 676 m ²
---	---	---	--	--	---

Wohnheiten: 21 (Mittelwert) | Wohnheiten: 4 Duplex
 Allmende: Obst und Gemüseanbau, Spiel- und Sportflächen, PKW- und Fahrradstellplätze am Haus
 Terrassenhaus Grundstück 1e
 GRZ 0,59
 GFZ 1,34
 BGF 1278 m²
 Wohnheiten: 6 Duplex
 8 Simplex
 davon 6 barrierefrei

Wohnheiten: 45 (Mittelwert) | Wohnheiten: 7 Duplex
 7 Simplex
 davon 14 barrierefrei
 PKW Sammelparken mit Ladestation
 Fahrradstellplätze am Haus
 Projekt Ökologisches Wohnen
 Grundstück 2d
 GRZ 0,47
 GFZ 1,17
 BGF 9874 m²
 Wohnheiten: 26 Simplex
 davon 8 barrierefrei
 Werkräume flexibel teilbar

Wohnheiten: 7 Duplex
 8 Simplex
 davon 8 barrierefrei
 Allmende: Obst und Gemüseanbau, Spiel- und Sportflächen, PKW Sammelparken mit Ladestation, Fahrradstellplätze am Haus
 Jugendclub Grundstück 3d
 GRZ 0,31
 GFZ 0,31
 BGF 288 m²



Feld 04
GRZ 0,25
GFZ 0,58
BGF 1687 m²
Wohnheiten: 19 (Mittelwert)
Allmende: Obst und Gemüseanbau, PKW- und Fahrradstellplätze am Haus
Terrassenhaus Grundstück 4a
GRZ 0,59
GFZ 1,35
BGF 1687 m²
Wohnheiten: 8 Duplex
8 Simplex
davon 8 barrierefrei

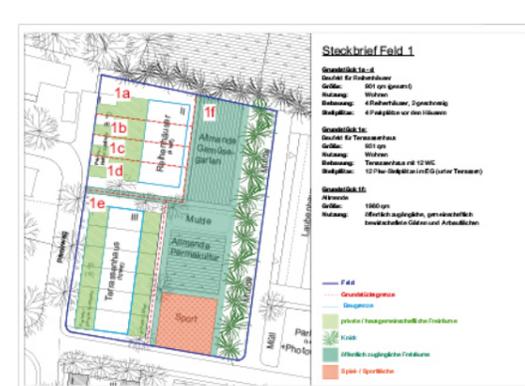
Feld 05
GRZ 0,43
GFZ 0,94
BGF 2856 m²
Wohnheiten: 28 (Mittelwert)
Allmende: Obst und Gemüseanbau, PKW- und Fahrradstellplätze am Haus
Reihenhäuser Grundstücke 5a-h
GRZ 0,35
GFZ 0,7
BGF 676 m²
Wohnheiten: 8 Duplex
Terrassenhaus Grundstück 5i
GRZ 0,55
GFZ 1,26
BGF 1392 m²
Wohnheiten: 8 Duplex
4 Simplex
davon 4 barrierefrei

Feld 06
Grundstück 6a
GRZ 0,51
GFZ 1,39
BGF 5087 m²
Wohnheiten: 48 (Mittelwert)
Allmende: Obst und Gemüseanbau, PKW- und Fahrradstellplätze am Haus
Quartierskantine und Hofgarten
Apartments und Wohngemeinschaften
alle Einheiten barrierefrei
Projekt Generationen Wohnen
GRZ 0,51
GFZ 1,39
BGF 5087 m²
Wohnheiten: 60-80

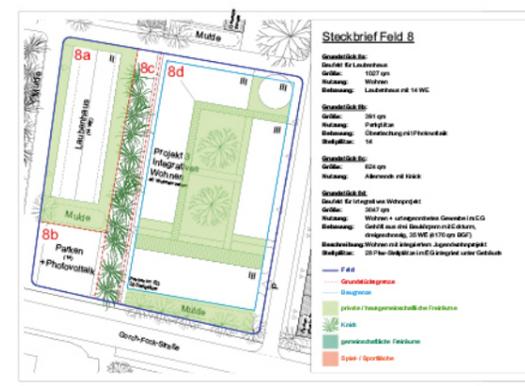
Feld 07
GRZ 0,24
GFZ 0,53
BGF 1851 m²
Wohnheiten: 21 (Mittelwert)
Allmende: Obst und Gemüseanbau, PKW- und Fahrradstellplätze am Haus
Reihenhäuser Grundstücke 7a-d
GRZ 0,35
GFZ 0,69
BGF 676 m²
Wohnheiten: 4 Duplex
Terrassenhaus Grundstück 7e
GRZ 0,56
GFZ 1,27
BGF 1275 m²
Wohnheiten: 6 Duplex
8 Simplex
davon 6 barrierefrei

Feld 08
GRZ 0,47
GFZ 1,29
BGF 6541 m²
Wohnheiten: 65 (Mittelwert)
Allmende: Obst und Gemüseanbau, Spiel- und Sportflächen, PKW- und Fahrradstellplätze am Haus
Hofgarten und Hofladen
PKW Sammelparken mit Ladestation
Fahrradstellplätze am Haus
Projekt Integratives Wohnen
Grundstück 8d
GRZ 0,88
GFZ 1,6
BGF 4171 m²
Wohnheiten: 1 Triplex
15 Duplex
30 Simplex
davon 30 barrierefrei

Feld 09
GRZ 0,26
GFZ 0,66
BGF 3376 m²
Wohnheiten: 38 (Mittelwert)
Allmende: Obst und Gemüseanbau, Spiel- und Sportflächen, PKW- und Fahrradstellplätze am Haus
Laubenhäuser Grundstück 9a
GRZ 0,6
GFZ 1,38
BGF 1704 m²
Wohnheiten: 8 Duplex
8 Simplex
davon 8 barrierefrei
Laubenhäuser Grundstück 9c
GRZ 0,5
GFZ 1,37
BGF 1672 m²
Wohnheiten: 7 Duplex
7 Simplex
davon 14 barrierefrei

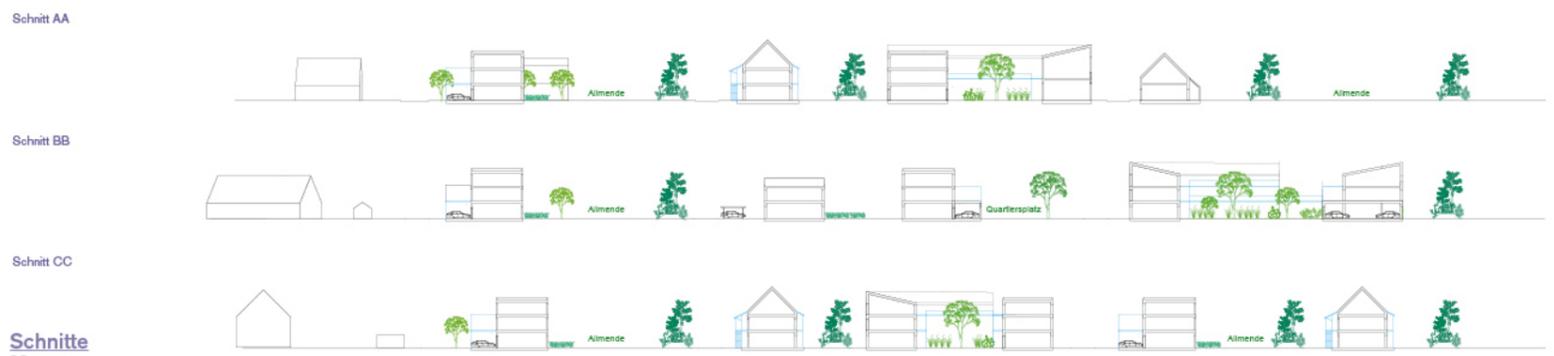


Steckbriefe Die beiden Beispiele zeigen in Feld 1 die Bebauung durch Reihen- und Terrassenhäuser in Verknüpfung zu unterschiedlich zu nutzenden Allmende-feldern. Feld 8 zeigt eine Nachbarschaft von Gehöft und Laubenhäuser. Die aufgelisteten Parameter werden in der weiteren Entwicklung durch programmatische und qualitative Festlegungen zu Nutzungen und Materialität ergänzt.



Steckbriefe Für jedes der neun Baufelder werden Programme, Regeln und Qualitäten festgelegt, die zu Bedingungen für die weitere Entwicklung durch einen Bauträger werden. Die Steckbriefe können als Ergänzung zu den Festlegungen des Bebauungsplans zur Grundlage für eine konzeptbündende Vergabe der Grundstücke werden. Die Bebauung der Grundstücke impliziert auch jeweils die Realisierung und Pflege der öffentlich zugänglichen Allmende wie auch der Spiel- und Sportplätze und der Sammelparkanlagen.

Verhandlungsräume
M 1:500



Räume und Regeln
2

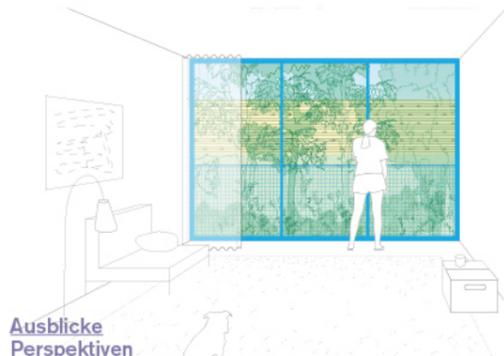


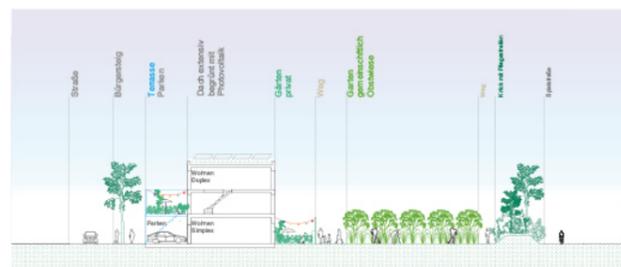
Blicke Als architektonische Elemente ermöglichen es die Pflanzenwände der Knicks gemeinschaftliche Begegnungen und individuelle Kontemplation auf dichtem Raum parallel zu realisieren. Der Blick aus dem Fenster ist privat und ungestört, der Blick vom Laubengang geht in die Weite der Landschaft und überblickt die anliegenden Begegnungsräume.



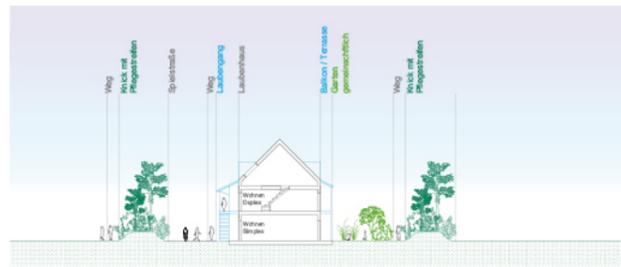
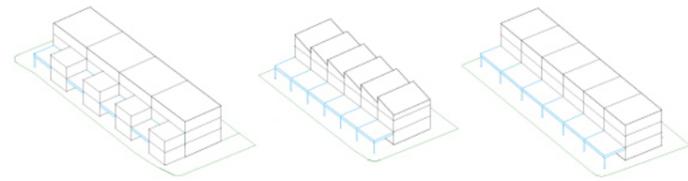
Allmende Die Freiflächen sind robust angelegte Grün- und Gartenräume die aktiv angeeignet und bewirtschaftet werden können.

Ausblicke
Perspektiven

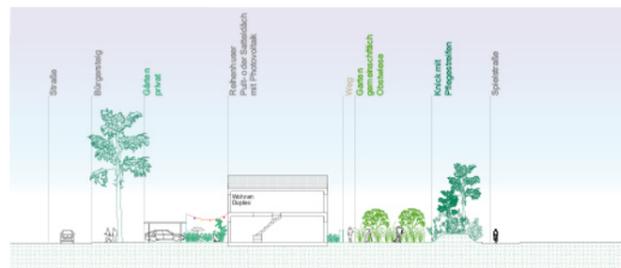




Terrassenhäuser integrieren jeweils private Parkplätze für PKWs. Die die Parkräume überdachenden großzügigen Terrassen bilden auf der Ebene des ersten Geschosses einen zu den Gärten im Erdgeschoss gleichwertigen Freiraum. Die Terrassenhäuser können so organisiert werden, dass verschiedenste Aufteilungen ermöglicht sind. So können Wohnungen auch über die Zeit an jeweils aktuelle Bedarfe angepasst werden.



Laubenhäuser kombinieren eingeschossige Wohneinheiten mit privaten Freibereichen im Erdgeschoss und Duplexeinheiten, die das erste Geschoss mit dem Dachgeschoss verbinden. Die Laubengänge und Freisitze modernisieren als Schwellenräume den Übergang von den Wohnungen zu den anliegenden Freiräumen in denen gespielt und gegärtet werden kann.



Reihenhäuser verfügen über große private Gartenflächen und organisieren sich unter unterschiedlichen trauf- oder giebelständigen Dachformen. Parkplätze und Abstellflächen sind unter Pergolen oder Carports im an die Straße angrenzenden Vorbereich des Hauses untergebracht.



Typologien

M 1:300

Drei verschiedene Haustypen ermöglichen verschiedenste Wohnformen, die die Qualitäten eines selbstbestimmten Lebens mit privaten Zugängen und Freiräumen mit den Annehmlichkeiten nachbarschaftlicher gemeinsamer Aktivitäten verbinden können.

Die Laubenhäuser stehen parallel zu den Knicks, die die gemeinschaftlichen Allmendeflächen in Nord-Südrichtung begleiten. So geht der Blick vom Laubengang aus in die weite Landschaft, während der Blick aus dem Fenster eine grüne Pflanzenwelt entdeckt. Als architektonische Elemente ermöglichen es die Pflanzenwände der Knicks gemeinschaftliche Begegnungen und individuelle Kontemplation auf dichtem Raum parallel zu realisieren. Die Laubenhäuser verfügen über eingeschossige Wohneinheiten mit privaten Freibereichen im Erdgeschoss sowie Duplexeinheiten, die das erste Geschoss mit dem Dachgeschoss verbinden. Die Laubengänge und Freisitze modernisieren als Schwellenräume den Übergang von den Wohnungen zu den anliegenden teillöffentlichen Freiräumen in denen gespielt und gegärtet werden kann.

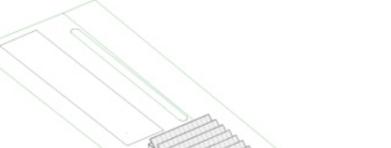
Die Terrassenhäuser integrieren jeweils private Parkplätze für PKWs und werden so einem auf Fehmarn weiterhin existierendem Bedarf gerecht. Die die Parkräume überdachenden großzügigen Terrassen bilden auf der Ebene des ersten Geschosses einen zu den Gärten im Erdgeschoss gleichwertigen Freiraum, der jeweils auch Schwellenraum zu den Hauseingängen ist. Die Terrassenhäuser können in ihrer Volumetrie und Zugänglichkeit so organisiert werden, dass verschiedenste Aufteilungen in unterschiedlich große Wohneinheiten ermöglicht sind. So können Wohnungen auch über die Zeit an jeweils aktuelle Bedarfe angepasst werden. Am Quartiersplatz sind im Erdgeschoss Ladenlokale untergebracht - die jeweils benachbarten Garagenräume können als Optionsräume jederzeit in weitere Arbeits- oder Geschäftsräume umgewandelt werden.

Die Reihenhäuser bilden den Phänotyp des Einfamilien- und Doppelhauses sicherlich am deutlichsten ab. Sie verfügen über große private Gärten und organisieren sich unter unterschiedlichen trauf- oder auch giebelständigen Dachformen.

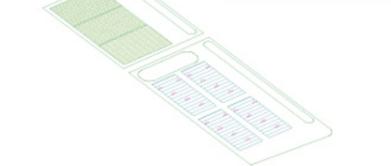
Knicks strukturieren das Quartier. Sie bilden lineare Räume in die Landschaft hinein und sind als Grenze am Haus grüner Ausblick und Sichtschutz zugleich.



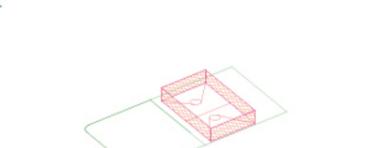
Parkanlagen sind Mobilitätspunkte, die Sammelparken und Ladestationen für PKWs die auch weitere Infrastrukturen wie Paketstationen oder gemeinschaftlichen Gerätechuppen bereithalten.



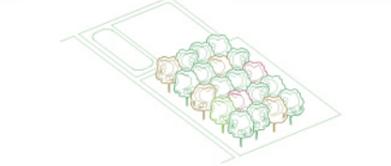
Allmende Die Gemüsebeete der Allmende können nachbarschaftlich oder autonom kooperativ bewirtschaftet werden.



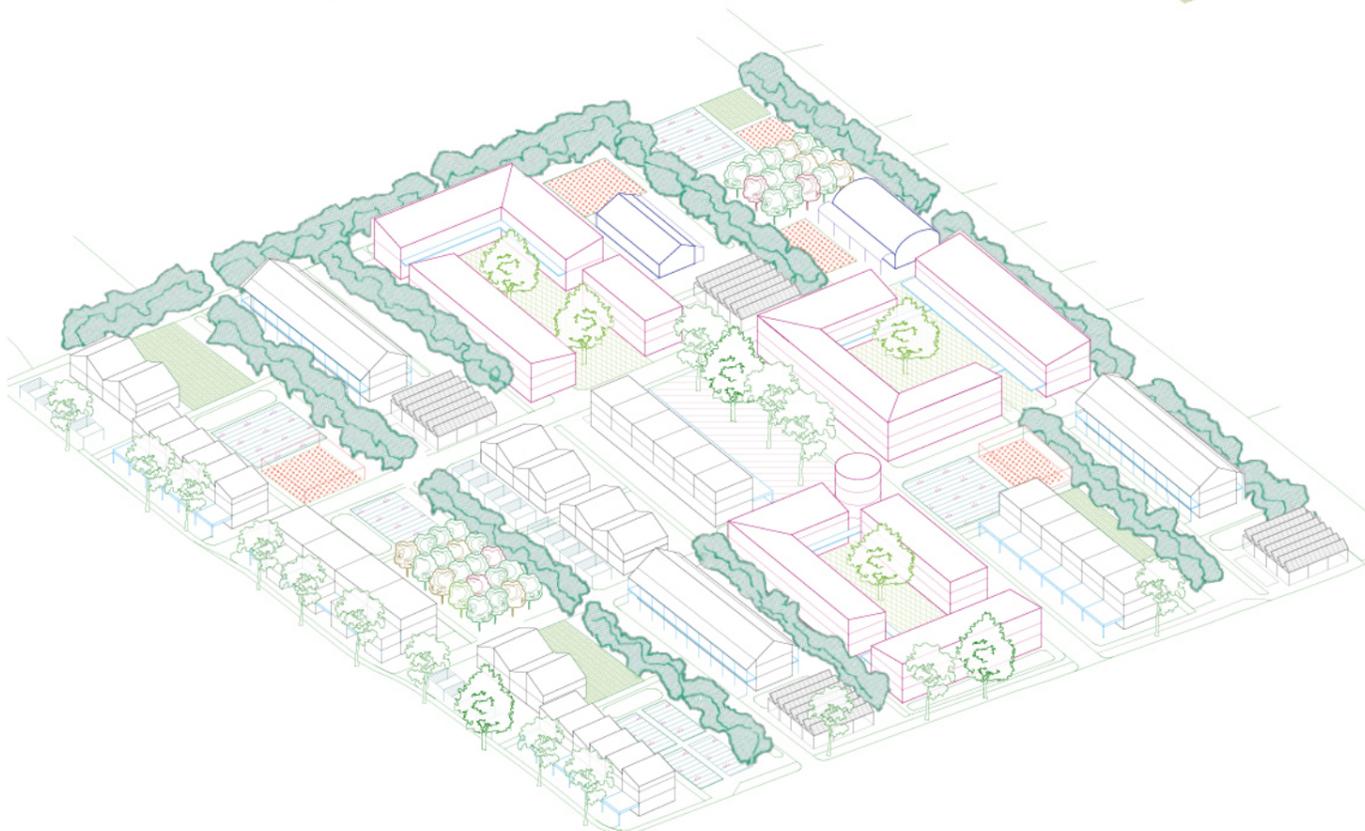
Spiel- und Sportflächen sind verteilt im gesamten Quartier zu finden und ergänzen die weiteren Freiraumangebote.



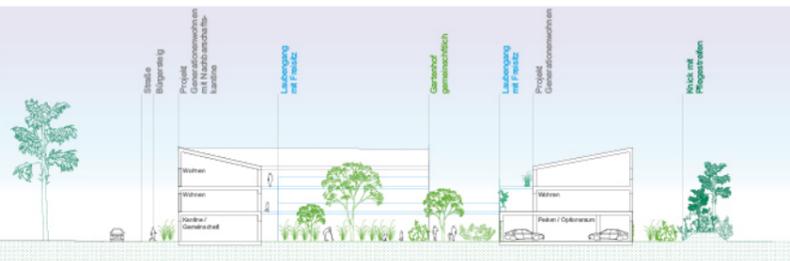
Allmende Die Obstweiden der Allmende sind robust und pflegeleicht und auch als Spielflächen geeignet.



Hofgärten sind zentrale Erschließungs- und Erholungsräume im Zentrum der Gehöfte, die jeweils spezifische Wohnangebote realisieren.



Gehöfte ergänzen das Angebot um spezifische Wohnformen und erlauben, durch die mögliche Kombination unterschiedlicher Baukörper auch die direkte Verknüpfung mit erweiternden Nutzungen wie Werkstätten oder Gewerberäumen. Die Gehöfte gruppieren sich jeweils um einen Hofgarten und integrieren nach Bedarf auch Parkplatzflächen.



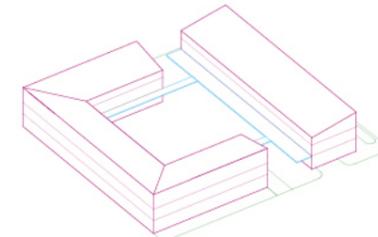
Parkplätze und Abstellflächen sind unter kleinen architektonisch verbindlich ausgestalteten Pergolen oder Carports untergebracht.

Die Gehöfte ergänzen das Angebot um diverse und spezifische Wohnformen und erlauben, durch die mögliche Kombination unterschiedlicher Baukörper auch die direkte Verknüpfung mit erweiternden Nutzungen wie Werkstätten oder Gewerberäumen. Die Gehöfte gruppieren sich jeweils um einen teillöffentlichen Hofgarten und integrieren nach Bedarf auch Parkplatzflächen für PKW in einem der Erdgeschosse. Diese Räume werden so ausgebildet, dass sie als Optionsräume in Zukunft auch anderen Nutzungen offenstehen.

Als vorherrschendes Material für Außenwände wird der auf Fehmarn und im norddeutschen Raum übliche Backstein bzw. rötlich-brauner Ziegel oder Klinker vorgeschrieben. Dachdeckungen werden in rötlichen oder schwarz-grünlichen Dachziegeln ausgeführt. Eine Ausnahme bilden die Laubenhäuser,

die in Holz und mit einer Dachdeckung aus Zinkblech ausgeführt werden sollen. Die Pultdächer der Gehöfte sollen ebenso in Zinkblech ausgeführt werden. Die Flachdächer der Terrassenhäuser werden als extensiv begrünte Dächer mit aufgeständerten Photovoltaikpaneelen ausgeführt. Die in den Zeichnungen blau hervorgehobenen Schwellenräume - Laubengänge, Terrassen und Elemente wie Brüstungen werden in Metall oder Holz ausgeführt und sind im weiteren Verlauf der Planungen entsprechend der Typologien auch übergreifend abzustimmen.

Die gewählten Gebäudetypologien eignen sich dazu, mit lokalen Bauformen und vor Ort bestehender Expertise einfach und auch in gewissem Maße seriell realisiert zu werden, so dass leistbare Wohnungen angeboten werden können. Die Gehöfte wiederum können als autonome Projekte unter Beteiligung der zukünftigen Bewohner verantwortlich entwickelt werden und so jeweils im Rahmen spezifischer Ökonomien kostengünstige Wohn- und Arbeitsräume verwirklichen.



Typologien

3



Quartiersplatz Die baumbestandene Freifläche lädt zum Verweilen ein, anliegend befinden sich Gewerbeeinheiten für kleine Läden, Werkstätten oder wohnungsnahen Arbeitsräume.



Gehöft Der Hofgarten ist zentrale Erschließungs- und Begegnungszone, die dennoch so ausgebildet werden kann, dass die Bepflanzung auch als Filter zwischen den benachbarten Gebäuden fungiert. Die Ausblicke an den Außenseiten wiederum versprechen Privtheit und Intimität.



Relationen

Perspektiven

Knicks und Allmende strukturieren als prägnante Freiflächen das Quartier. Sie initiieren nachbarschaftliche Begegnungen, modernisieren und schaffen Abstände wo diese benötigt werden.