

Neues Wohnen in Jena-Zwätzen



Anregungen zur Umsetzung der gestalterischen
und architektonischen Zielvorstellungen



Neues Wohnen in Jena-Zwätzen

Anregungen zur Umsetzung der gestalterischen
und architektonischen Zielvorstellungen

1	Haustypen	4
2	Fassade	8
3	Anpassung an den Klimawandel	10
4	Gärten und Höfe	12
	Autoren, Bildnachweis, Impressum	18

1

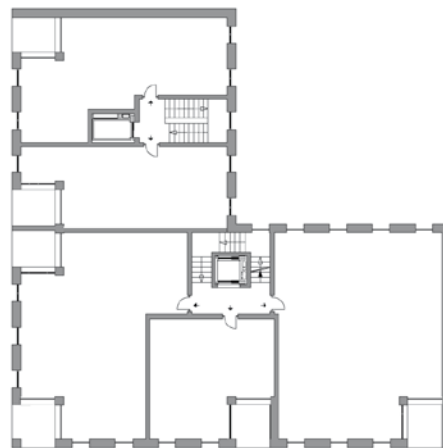
Haustypen



Begrünter urbaner Stadtplatz; Seestadt Aspern, Wien

Eckhaus

Als städtebauliche Dominante und architektonische Herausforderung betonen die Eckgebäude die Quartierskanten. Während die für den gewerblichen Immobilienmarkt vorgesehenen Bauten mit bis zu fünf Geschossen nebst Staffelgeschoss den Quartiersplatz markieren, rahmen vier- bis fünfgeschossige Eckhäuser jeweils die Kontur der insgesamt drei Quartiere. Der Stadtteil lebt von der Durchmischung unterschiedlichster Wohnformen und Haustypen.



Systemgrundriss Eckhaus



Durch Ladengeschäfte belebter Stadtplatz; Domagkpark, München



Eckbetonung durch höheres Haus; Ackermannbogen, München

Umringt von insgesamt sechs fünf- bis sechsgeschossigen Eckgebäuden bildet der Stadtplatz eine Mitte für das neue Stadtquartier. Er ist Treffpunkt und Aufenthaltsort zugleich. Hier gibt es Sitz- und Spielmöglichkeiten und Raum für Veranstaltungen. Die Eckgebäude bilden den städtebaulichen Rahmen, in dem sich der Platz befindet. In den Erdgeschossen sind vornehmlich Räume für Dienstleister und Kleingewerbe vorgesehen, um den Platz zu beleben.



Hochwertige Fassadengestaltung mit hellem Klinker; Tiergartenstraße, Dresden



Einladender wohnlicher Straßenraum durch einheitliche Klinkerreihenhäuser gebildet; Lottestraße, Hamburg-Lokstedt

Reihenhaus

Die für private Bauherren vorgesehenen zwei- bis dreigeschossigen kleingliedrigen Reihenhäuser sollen durch ihre individuellen Fassaden ein lebendiges Straßenbild erzeugen. Beispielhaft hierfür stehen die vorbildlichen niederländischen Reihenhäuser, die eine lebendige Atmosphäre für ihre Bewohner schaffen. Würden sie als Geschosswohnungsbauten seriell errichtet werden, wären Variationen der architektonischen Gliederungselemente und Materialien erwünscht.

Es ist möglich, gereichte Häuser auch zusammenfassend in Variationen des einzelnen Baus zu entwickeln. Dadurch werden Kosten und Aufwand trotz ähnlicher Qualität wie bei individueller Bauherrschaft vermieden.



Gartenseite von mehrgeschossigen gereichten Wohnhäusern; IJburg, Amsterdam



Beispielhafte Grundrisslösungen für Reihenhäuser



Klassisch gestaltete Stadthäuser, mit dem Grün der Umgebung korrespondierend; Filmpark, Potsdam-Babelsberg



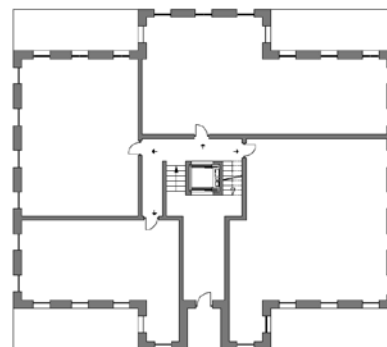
Moderne Stadthäuser mit geräumigen Balkonen; Filmpark, Potsdam-Babelsberg

Stadthaus

Das Plangebiet zur freien Landschaft im Norden hin begrenzend sind insgesamt sieben einzelnstehende Stadthäuser geplant. Die beiden dazwischen angeordneten „Pocket parks“ bilden öffentliche Grünflächen und Aufenthaltsbereiche mit Spielangeboten.



Kubische Stadthäuser mit Loggien; Kahlaische Straße, Jena



Systemgrundriss Stadthaus

2

Fassade



Klinkerfassade mit Gesimsbändern; Tiergartenstraße, Dresden

Ausgehend vom Natural Colour System (NCS) orientiert sich die zulässige Farbigekeit für Putzfassaden an hellen, erdigen/natürlichen Farbtönen, die in Kombination mit Klinkerfassaden oder -elementen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild ergeben sollen.

Zur Betonung des Quartiersplatzes, der Blockecken und zur Hervorhebung der Solitärwirkung der Stadtvillen am Naturraum werden Klinker an den städtebaulich bedeutenden Fassaden festgesetzt.

Die das Stadtbild norddeutscher Städte beherrschenden Klinkerfassaden gehören schon längst – wenn auch nicht vordergründig wahrnehmbar – zum Jenaer Stadtbild: sei es in alter Industriearchitektur, modernen Gewerbebauten oder Siedlungsbauten des frühen 20. Jahrhunderts. Die Vorteile liegen auf der Hand. Ein lebendiger Brand, eine gebrochene Oberfläche, feine Farbnuancierungen oder geringe Vor- und Rücksprünge: das Spiel mit unterschiedlichen Mauerwerksverbänden oder auch mit unterschiedlichen Steinformaten und Fugenfarben lässt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Klinkerfassaden offen. Die zu Beginn hohen Anschaffungskosten amortisieren sich auf längere Sicht, weil aufwändige Fassadenreinigungen und Erneuerungen von Farbanstrichen nicht notwendig sind.

Die Langlebigkeit von Vollklinkerfassaden lässt sich beispielhaft an den gründerzeitlichen Gebäuden des Jenaer Damenviertels bemessen: teilweise mehr als 100 Jahre stehen bereits die robusten Bauten, die durch ihre liebevollen Details zu Recht denkmalgeschützt sind.

Die von der Industrie in den letzten Jahren weiterentwickelten Klinkerriemchen stehen dem Vollziegel hinsichtlich des Farbspektrums in nichts nach. Lediglich eine plastische Gestaltung der Fassade durch versetzte Steine ist nicht möglich. Hinsichtlich der Haltbarkeit dieser Fassadenfliesen gibt es noch keine Langzeiterkenntnisse.



Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten mit Klinker; Finkenau, Hamburg-Uhlenhorst

Unten werden geeignete Farbkombinationen von Klinker- und Putzflächen gezeigt. Beispielsweise wirkt ein erdig-rötliches Klinkersichtmauerwerk mit Fassadenfarben von hohem Grauwertanteil harmonisch. Die zulässigen Farben können auch für Gliederungselemente wie Faschen und Gesimse oder andere gestaltende Elemente wie Verschattungselemente verwendet werden.

Es wird empfohlen, Klinkerfassaden mit starker Farbsättigung, Putzflächen mit geringer Farbsättigung zuzuordnen. Bei Klinkerfassaden mit geringer Farbsättigung wiederum spielen kontrastierende Elemente mit eher höherem bzw. kontrastierendem Lichtwert eine positive Rolle.



Beispiele für Farbkombinationen von Klinker- und Putzflächen

3

Anpassung an den Klimawandel



Regenwassernutzung für Gründach; Seestadt Aspern, Wien

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass Jena – nicht zuletzt durch seine Tallage – mehr und mehr durch Hitze in den Sommermonaten leidet. Stadträume, die keine Abkühlung oder Verschattung bieten, werden gemieden, während schattige Plätze in Grünanlagen vermehrt aufgesucht werden.

Die im neuen Stadtgebiet angepflanzten Bäume wurden aufgrund ihrer Trockenresistenz und ihrer üppigen und damit schattenspendenden Wuchsform ausgesucht.

Um die Abwassermenge bei Starkregen zu minimieren, sind Flachdächer mit Retentionsraum (extensiv begrüntes Flachdach) auszubilden. Die damit einhergehende Verdunstungskühlung und Staubbindung sorgt in Verbindung mit der Abmilderung des Aufheizeffektes nicht nur für ein gesundes Wohnklima, sondern trägt maßgeblich zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Dieser Positiveffekt wird durch intensive Dachbegrünung verstärkt, da ein größerer Regenrückhalt sowie üppigere Bepflanzung möglich sind.

Weiterhin wird das überschüssige Dachwasser, etwa in Pflasterrinnen gefasst, durch die Gärten hindurch zu den Gartenwegen geleitet. Hier vereint es sich mit dem vom Stadtplatzbrunnen ablaufenden Wasser und wird in offenen Rinnen in den nördlich angrenzenden Grünraum geführt.

Jegliche Fassadenbegrünung, zum Beispiel mithilfe von Rankgerüsten und Kletterhilfen, bepflanzte Töpfe oder Terrassen tragen im Kleinen zu einer wohnlichen Umgebung bei.



Intensive Dachbegrünung mit Stauden, Sträuchern und Fassadenbegrünung; Dessau



Seilgeführte Fassadenbegrünung mit Wildem Wein; Potsdam



Begrünte Gärten von Reihenhäusern; Lübeck

4

Gärten und Innenhöfe



Vorgärten vermitteln zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Wohnhäusern; Ackermannbogen, München

Vorgärten

Zur Abgrenzung zwischen öffentlichem Gehweg und privatem Grundstück eignen sich Mauern und Zäune in Kombination mit Hecken. Moderne Mauerelemente sind außerdem ein geeignetes Mittel, um eine ansprechende Adresse mit Hausnummer, Briefkasten- und Klingelanlage in Gemeinschaftsanlagen auszubilden.

Hinter Einfriedungen liegende Müllstell- und Fahrradabstellplätze sind aus dem Straßenbild verschwunden. Die Unterbringung von Mülltonnen in dafür vorgesehene Einhausungen ist aus optischen Gründen empfehlenswert.

Die Begrünung des eigenen Vorgartens mittels Anpflanzungen, Hecken und Sträuchern schafft einen individuellen Eingang mit Wiedererkennungswert und trägt nachhaltig zu einem angenehmen Stadtklima bei.

Die Eingangsebene zum Objekt ist aufgrund der Planfestsetzungen erhöht. Zur Überbrückung der Geländeneiveaus sind Zäune, Mauern und Hochbeeteinfassungen mit integrierten Treppenanlagen und Rampen möglich.



Einheitliche Gestaltung der Vorgarteneinfriedung; Eisenacher Straße, Berlin



Höhensprung durch Stufen und Rampe bewältigt; Bahnstadt, Heidelberg



Einfriedung mit Gartentor, Klinker der Fassade aufgenommen; Riedberg, Frankfurt



Niederschlagswasserableitung entlang der Vorgärten; Seestadt Aspern, Wien



Differenzierter Vorbereich eines Gewerberaumes; Riedberg, Frankfurt



Abgrenzung eines Mietergartens zum Gartenweg durch Hochbeet; Domagkpark, München



Halböffentliche Gartenzone; Seestadt Aspern, Wien

Hausgärten

Die zum Inneren des Quartiers gerichteten Hausgärten sind den jeweiligen Anlagen direkt zugeordnet bzw. obliegt es den Vermietern, Zuteilungen und Nutzungsrechte zuzuordnen. Der private Nutzer kann seine am Haus angeschlossene Terrasse mittels eines Sichtschutzes (max. 2,0 m hoch) abschirmen. Auch Einfriedungen bis 1,40 m sind möglich. Nebenanlagen wie Fahrradabstell- oder Geräteschuppen sind im Bereich des Gartenwegs einzuordnen.



Garten als grünes Wohnzimmer; Domagkpark, München



Gartenweg durch Hecken abgegrenzt; Filmpark, Potsdam-Babelsberg



Üppig begrünter Freisitz; Seestadt Aspern, Wien



Gespräch über den Gartenzaun der Reihenhäuser; Weißenhofsiedlung, Stuttgart



Soziale Abgrenzung durch Hecken, Blenden und Gartenschränke als Voraussetzung für gute Nachbarschaft; Finkenau, Hamburg-Uhlenhorst



Spielplatz im Gartenhof; Riedberg, Frankfurt



Gemeinschaftsbereich im Quartiersinneren, umschlossen von den Gärten der Bewohner; Domagapark, München

Innenhöfe

Vom Fahrverkehrslärm abgewendet, befinden sich innerhalb der Quartiere private Grünflächen sowie halböffentliche Gartenwege. Sie dienen der Durchwegung der Quartiere und bieten den Anwohnern neben der Erleichterung der Gartenbewirtschaftung eine hohe Aufenthaltsqualität durch gestaltete Flächenaufweitungen an den Wegekreuzungen.



Grünhof über Tiefgarage zur Nutzung durch die Anwohner; Ackermannbogen, München



Einheitliche Gestaltung der begrünten Einfassungen; Domagapark, München



Innenhof als Spielplatz; Filmpark, Potsdam-Babelsberg

Bildnachweis

Klaus Theo Brenner, Stadtarchitektur, Berlin

Grundrisse Seiten 4, 6 und 7

KADEN Vermessung + Bewertung, Potsdam

Andreas Schwarz, Berlin

Seite 7 oben, Mitte, Seite 14 unten rechts, Seite 17 unten
Architekten: A53 — Gesellschaft von Architekten mbH, Fuchshuber
Architekten GmbH

Ralf Kästler

Seite 13 oben, Seite 14 oben links, unten links

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

Titel erstes links, erstes und zweites von rechts oben, erstes und
drittes von rechts unten, Seite 4 oben, Seite 5 oben links und
rechts, Seite 6 Mitte, Seite 9 unten, Seiten 10, 11 und 12 alle
Abbildungen, Seite 13 Mitte links, Mitte rechts,
unten links, unten rechts, Seite 14 oben rechts, Seite 15 oben,
Mitte, Seite 16 alle Abbildungen, Seite 17 oben

Rolf Otzipka, Hamburg

Seite 9 oben, Seite 15 unten
Architekten: Spengler Wiescholek Architekten und Stadtplaner,
KRAUS SCHÖNBERG Architekten, HeitmannMontüfar Architekten,
TCHOBAN VOSS Architekten, LA'KET ARCHITEKTEN,
be baumschlagler eberle Hamburg, PLANWERKEINS Architekten
Freiraumplanung: Schoppe + partner freiraumplanung
Bauherr: wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

Nicole Rost

Seite 7 unten links

Lothar Sprenger, Dresden

Seite 5 unten, Seite 8 oben
Architekten: Rohdecan Architekten GmbH, Dresden

wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

Titel zweites von rechts unten
Architekten: siehe Rolf Otzipka
Seite 6 oben
Architekten: Henke + Partner Dipl.-Ing. Architekten PartGmbH
Bauherr: wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

Impressum

Herausgeber

Stadt Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtentwicklung | Stadtplanung
Am Anger 26
07743 Jena

Redaktion

Nicole Rost
Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

Gestaltung

Ilona Arnold
Werbung und Design Gera

Druck

Förster & Borries GmbH & Co. KG
Zwickau

Gedruckt auf:

LumiSilk matt – Das Papier ist FSC® zertifiziert
und mit dem EU Ecolabel ausgezeichnet.



November 2018

