



WOHNBAUENTWICKLUNG »WEISSE STADT«
DIE DOKUMENTATION ZUM WETTBEWERB

Herausgeber

Stadt Oranienburg
– Der Bürgermeister –
Schloßplatz 1
16515 Oranienburg

Vertreten durch das
Stadtplanungsamt
Frau Morwinski
Schloßplatz 1
16515 Oranienburg
Tel.: (03301) 600-756
Fax: (03301) 600-99-756

Wettbewerbsvorbereitung und -durchführung

Fiebig Schönwälder Zimmer
Architektur + Stadtplanung
Bülowstraße 66
10783 Berlin
Tel.: (030) 21 75 19 20
Fax: (030) 21 75 18 59
E-Mail: mail@planungskultur.de

Titelbild

1.Preis
Superblock ZT GmbH, mit DnD Landschaftsplanung ZT KG Wien

März 2013



Nichtoffener, städtebaulicher Wettbewerb
für Planungsteams aus Architekten/Stadtplanern
und Landschaftsarchitekten

Wohnbauentwicklung »Weiße Stadt«

DOKUMENTATION

IDYLLISCHES WOHNEN IN ZENTRALER LAGE

Die als Wohnsiedlung für die Belegschaft der ehemaligen Heinkel-Flugzeugwerke in den dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtete „Weiße Stadt“ wurde nach dem Ende des 2. Weltkrieges bis zum Abzug der Roten Armee im Jahr 1994 als Kaserne genutzt.

Anschließend wurden die Wohnhäuser saniert, die ehemalige Kommandantur wieder zur Schule, das Wohnumfeld verschönert und neue Gebäude entstanden. Außerdem mussten etliche baufällige Gebäude, wie der Kultur- und Speisesaal oder der frühere medizinische Stützpunkt, abgerissen werden. So ergaben sich neben den neu gestalteten Bereichen auch Entwicklungsflächen, für die nach unserer Überzeugung sowohl die Notwendigkeit als auch die Möglichkeit besteht, nicht nur städtebauliche, sondern auch landschaftsarchitektonische Akzente zu setzen. Deshalb haben wir einen Wettbewerb ausgelobt, in dessen Ergebnis viele interessante Gestaltungsvorschläge unterbreitet wurden. Unter allen Beiträgen überzeugte die Arbeit des Wiener Architekturbüros Superblock ZT die Juroren ausnahmslos am nachdrücklichsten, weshalb ihr der 1. Platz zuerkannt wurde.

Die herausragende Qualität des Wettbewerbsbeitrages besteht nach unserer Überzeugung auch darin, dass er das Plangebiet nicht isoliert betrachtet, sondern es in die vorhandenen städtischen Strukturen einpasst, weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten in angrenzenden Bereichen vorschlägt und einen verbindenden Grünzug, der nicht nur das künftige Wohngebiet aufwertet, sondern einen

Erlebnisbereich für die ganze Stadt schafft, entwickelt, der am Oranienburger Kanal (der die Verbindung nach EDEN darstellt) beginnt und nach meiner Vorstellung entlang der ganzen Walther-Bothe-Straße bis zur Lehnitzstraße (also über die künftige Havelbrücke hinaus) gestaltet werden sollte.

Aber auch das Angebot ganz unterschiedlicher Wohnformen sorgt für eine sinnvolle soziale und demografische Mischung. Ruhige Wohngebietsstraßen und der gewählte Zuschnitt der Grundstücke ermöglichen ein nachbarschaftliches Miteinander, das sich Viele wünschen und worin eine zusätzliche Qualität des Wohnens in Oranienburg bestehen kann.

Deshalb ist es meine größte Hoffnung, dass diejenigen, denen neben der Stadt große Grundstücksflächen gehören und denen mit dem Wettbewerbsergebnis tolle Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, sowie potentielle große und kleine Investoren sich von unserer Begeisterung für den Gestaltungsvorschlag des Wettbewerbssiegers ebenso anstecken lassen und die Entwurfsplanung mit Leben erfüllen. Den Nutzen daraus hätten Bauherren, Bewohner und die ganze Stadt insgesamt gleichermaßen!



Hans-Joachim Laesicke
Bürgermeister der Stadt Oranienburg

Inhalt

1. Anlass und Ziel	7
2. Situation und Planungsvorhaben	9
3. Aufgabe	13
4. Preisrichtersitzung	19
5. Beurteilungen durch das Preisgericht	20
6. Beteiligte	36

1. Anlass und Ziel

Die Stadt Oranienburg beabsichtigt die Entwicklung der derzeit noch weitgehend unbebauten Fläche nördlich und westlich der „Weißen Stadt“. Das Entwicklungsgebiet beiderseits der Walter-Bothe-Straße, zwischen Erzberger Straße und dem Oranienburger Kanal, umfasst eine Gesamtgröße von ca. 17 ha.

Die noch bestehenden Wohngebäude der Siedlung „Weiße Stadt“, welche 1937 als Werksiedlung für die Mitarbeiter der Heinkel-Werke Oranienburg erbaut wurden, waren von 1945 bis 1994 Teil einer Kaserne der Roten Armee und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Nach dem Abzug der Armee wurden Kasernenanlagen rückgebaut und die Wohnsiedlung umfassend saniert.

Ziel der Stadt Oranienburg für die Entwicklung des gesamten Plangebietes ist die „Wiedereingliederung“ der Flächen in den städtischen Kontext, die Etablierung sinnvoller und nachhaltiger Nutzungen sowie eine attraktive Gestaltung des Stadtraumes im Sinne der neuen Nutzer aber auch der derzeitigen Bürger Oranienburgs.

Ziel des Wettbewerbs ist die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Entwicklung eines neuen innerstädtischen Wohnquartiers. Es soll ein urbanes, heterogenes und somit langfristig lebendiges Stadtquartier entstehen. Dies soll u. a. durch die Attraktivität des Standortes sowohl für junge Familien mit Kindern als auch für ältere Generationen erreicht werden. Um verschiedene Bevölkerungsgruppen anzusprechen, sollen möglichst viele unterschiedliche Bauformen bzw. Bebauungstypen (z. B. Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser bzw. Townhouses, Doppelhäuser etc.) angeboten werden.

Neben der Wohnnutzung sind auch weitere Nutzungsbereiche für eine gewerbliche Nutzung sowie Flächen für die notwendigen Infrastruktureinrichtungen aufzuzeigen.

ART DES VERFAHRENS

Es handelte sich hierbei um einen nichtoffenen Wettbewerb nach RPW 2008 mit 10 Planungsteams aus Architekten/Stadtplanern und Landschaftsarchitekten, von denen vier im Vorfeld vom Auslober gesetzt wurden. Dem Wettbewerb wurde ein offenes Auswahlverfahren mit Mindestkriterien und ggf. nachfolgender Losziehung vorgeschaltet. Die Wettbewerbsprache war Deutsch.

AUSLOBUNGSSUMME

Für Preise und Anerkennungen stehen insgesamt 28.000 Euro brutto zur Verfügung.

CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

Auslobung **23.11.2012**

Rückfragenkolloquium & Preisrichtervorbesprechung **07.12.2012**

Abgabe der Wettbewerbsarbeiten **25.02.2013**

Preisgericht **18.03.2013**

Wettbewerbsausstellung
22.04.2013 - 14.06.2013



Abb. 1: „Weiße Stadt“ Oranienburg

2. Situation und Planungsvorhaben

Zwischen 1936 und 1937 errichtete die Ernst Heinkel Flugzeugwerke GmbH in Oranienburg und Germendorf die Heinkel-Werke GmbH Oranienburg (HWO).

In den Jahren 1937 bis 1938 entstand unter der Federführung des Architekten Herbert Rimpl der Gesamtplan für das Werk und unter seinem Vertreter Walter Tralau, der für die „Weiße Stadt“ insbesondere verantwortlich zeichnete, die Siedlung nahe des Stadtzentrums. Insgesamt planten sie auf einer Fläche von 31.654 Quadratmetern 18 Wohnblöcke mit 662 Wohnungen.

Auszug aus dem Buch »Weiße Stadt Oranienburg – Fluch oder Segen«:
 „Für die Bewohner der Stadt Oranienburg stellt sich das Gesamtareal der „Weißen Stadt“ als exzellentes Filetstück in Zentrumslage dar. Mit der Inangriffnahme eines derartigen Konversionsprojektes wurde auch allen „Zaungästen“ klar, dass eine topographisch weiße Fläche bald zu einem eigenen Stadtteil mit attraktivem Ambiente umgewandelt wird.
 Ein Segen für eine Stadt, die noch immer ihr eigentliches Stadtzentrum sucht.“

STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Flurstücke / Größe

Das Wettbewerbsgebiet mit einer Fläche von ca. 12,5 ha befindet sich nördlich und westlich des Gebäudebestands der „Weißen Stadt“. Die Fläche mit erweitertem Betrachtungsraum beträgt ca. 23,8 ha.

Baustruktur der Umgebung und des erweiterten Betrachtungsraumes

Teile des heutigen Geländes des ehemaligen Kaltwalzwerks liegen ebenso wie das ehemalige Sägewerkgelände im erweiterten Betrachtungsraum. Laut aktuellen Bebauungsplänen ist für das Gelände zwischen dem Oranienburger Kanal und der Friedensstraße ein Mischgebiet, für das Gelände zwischen der Friedensstraße und der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße ein Mischgebiet/Wohngebiet geplant.

Nördlich angrenzend an den erweiterten Betrachtungsraum befindet sich der Sonderstandort Oranienpark mit einem breiten Angebot an Einzelhandel.

Soziale Infrastruktur / Anbindung an die wichtigen städtischen Destinationen

Die Sicherung einer alten Scheune soll im Bestand für den Gemeinbedarf (kulturelle und soziale Nutzungen) an der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße konzeptionell integriert werden. Weitere Punkte sollten beachtet werden:

- Berücksichtigung einer ÖPNV-Verbindung Bahnhof Oranienburg in das Wettbewerbsgebiet (vorhandene Buslinie 800) mit aktuellem Haltepunkt Walther-Bothe-Straße/ Ecke Artur-Becker-Straße
- Ergänzungen/Integration von Infrastruktureinrichtungen
- Entwicklung öffentlicher Grünzug in Ost-West-Richtung bis Oranienburger Kanal zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Wettbewerbsgebiets inklusive des erweiterten Betrachtungsraums befinden sich im Wesentlichen im Besitz der Stadt Oranienburg sowie der städtischen Wohnungsbau-genossenschaft OWG.

Topographie

Topographisch sind innerhalb des Wettbewerbsgebietes und des erweiterten Betrachtungsraums nur geringe Höhendifferenzen festzustellen. Das Gelände liegt im Durchschnitt auf +34,5 m NHN. Aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse der Stadt Oranienburg stellen die im Planungsraum anstehenden natürlich gewachsenen Böden einen allgemein tragfähigen Baugrund dar. Der Grundwasserspiegel befindet sich ca. 1,00m bis 3,00 m unterhalb des vorhandenen mittleren Geländeniveaus.

Altlasten

Bei den radioaktiven Kontaminationen handelt es sich um industrielle Hinterlassenschaften der bis 1945 in Oranienburg ansässigen Auerwerke, um Kriegseinwirkungen und Verschleppungen durch Beräumungsarbeiten nach Kriegsende. Das Plangebiet liegt innerhalb des Verdachtsgebietes.

Laut Ergebnissen radiologischer Messungen begleitend zur Munitionssuche im Bereich des Wettbewerbsgebietes südlich der Walther-Bothe-Straße wurde ein lokal begrenzter Bereich mit erhöhten ODL-Werten ermittelt.

Dieser Bereich ist als radioaktiv belastet einzustufen. Die vertikale Ausdehnung der Kontamination lässt sich aus den Messergebnissen nicht ableiten.

Die restlichen Bereiche in diesem Teil sind als nicht belastet eingestuft worden.

Vegetationsbestand

Der Teilbereich des Wettbewerbsgebietes weist keine geschützten Biotoptypen auf. Zur Artausstattung der sonstigen einjährigen Ruderalflur des untersuchten Gebietes gehören einige Arten der Sandtrockenrasen, darunter die Sandstrohblume, eine nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Art.

Aufgrund der geringen Zahl von Individuen erscheint eine Umsiedlung an einen geeigneten Standort unproblematisch.

Der Baumbestand auf dem Wettbewerbsgebiet ist nach Ansicht des Auslobers nicht prägend und muss daher nicht erhalten bleiben. Lediglich die Bäume entlang der Walther-Bothe-Straße sollen unberührt bleiben.

Verkehrslärm, -immissionen

Die Verkehrsbelegung der Walther-Bothe-Straße liegt bei ca. 6.000 bis 6.700 Kfz/Tag (vgl. Lärmaktionsplan für die Stadt Oranienburg bzw. Schalltechnische Untersuchung, Akustik-Labor Berlin).

Der Lärmaktionsplan für die Stadt Oranienburg von 2009 sieht vor, das Tempo in der Walther-Bothe-Straße zwischen 22 - 6 Uhr auf 30 km/h zu reduzieren, um eine Pegelreduzierung des Verkehrslärms von 2-3 dB zu erreichen.



Abb. 2, Wettbewerbsgebiet (orangefarbene Fläche) und erweiterter Betrachtungsraum (graue Fläche), 2013
Eigene Darstellung über d. Luftbildaufnahme v. Oranienburg

Ziel des Verfahrens

Im Rahmen der nutzungsbezogenen und gestalterischen Ordnung des neuen Stadtteils standen dabei folgende Aufgaben im Vordergrund:

Aufgabe des Entwurfsverfahrens ist die Findung eines städtebaulichen Konzepts, das der besonderen Lage des Planungsgebiets in unmittelbarer Nähe der „Weißen Stadt“ sowie den naturräumlichen Qualitäten des Standortes gerecht wird.

Die Wohngebiete in der Nachbarschaft sind in ihrem spezifischen Gepräge zu achten und wo möglich sind Verbindungen herzustellen, die das „Stadtgewebe“ stärken und weiterentwickeln.

Mit der anstehenden Entwicklung bietet sich die Chance, das Wettbewerbsgebiet in die vorhandene städtische Struktur Oranienburgs einzubeziehen und zu integrieren.

Besondere Bedeutung wird den Fragen der zukünftigen Erschließung des Gebiets, der allgemeinen Baustruktur und deren Begabung zur Prägung der öffentlichen Bewegungs- und Aufenthaltsräume (Straße, Platz, Park, etc.) beigemessen.

Der Mix an unterschiedlichen Gebäudetypen und Wohntypologien, die Proportionen der Gebäude und deren Disposition zu den privaten, nachbarschaftlichen und öffentlichen Freiräumen spielen ebenso eine große Rolle wie die Ausrichtung der Stadtteilkonzeption zu den umgebenden Grünräumen und deren spezifischen Qualitäten.

Anspruch und Nachhaltigkeit im ökologischen und sozialen Sinne sind die Leitgedanken an denen sich die Entwicklungsvorschläge im Detail und in der Summe orientieren sollten.

3. Aufgabe

ÜBERGEORDNETE STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes waren folgende Punkte zu beachten:

Städtebau

Der Auslober erwartete Entwürfe, die das Wettbewerbsgebiet in Zusammenhang und in Auseinandersetzung mit der Umgebung entwickeln. Das Wettbewerbsgebiet bildet an seinem östlichen Rand eine Schnittstelle zu den stärker städtebaulich geprägten Siedlungsbereichen Richtung Innenstadt. Von Westen kommend markiert das neue Quartier eine Stadteingangssituation.

Das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sollte durch die städtebauliche Entwicklung aufgewertet werden. Gesucht wurde eine positive, städtebauliche Akzentuierung unter Berücksichtigung der Gesamtstadt; benachbarte Strukturen sollen, soweit sinnvoll, fortgeführt werden.

Die städtebauliche Konzeption sollte durch ihre Ausrichtung die Realisierung eines langlebigen und gleichzeitig flexiblen Stadtteils ermöglichen.

Dazu konnten zum Beispiel eine entsprechende modulartige Anordnung der Gebäude im Wettbewerbsgebiet, ein flexibles Erschließungssystem oder offene Strukturen bei Gebäudekonstruktion und Grundrissgestaltung beitragen.

Dichte

Die städtebaulichen Dichtewerte sollten sich am Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche Typ 2, GFZ bis 0,8), an den vorhandenen Siedlungsbauten und den umgebenden Gebäudestrukturen orientieren, das heißt sich im Rahmen der in der Umgebung üblichen 2 Geschosse plus Dach bewegen.

Eine höchstmögliche standortverträgliche Baudichte sollte angestrebt werden.

Grünzug

Es sollte ein Ost-West gerichteter Grünstreifen vom Oranienburger Kanal durch das Wettbewerbsgebiet bis zur Bebauung westlich der Erzbergerstraße geplant werden. Dieser verlief

somit auch durch die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 15.3a und Nr. 15.3b sowie gegebenenfalls entlang des Teilbebauungsplans Nr. 19.1b. Die Anlegung des Grünzugs wurde jedoch noch nicht begonnen. Die Lage dessen war daher noch flexibel und konnte auch beispielsweise direkt nördlich der Walther-Bothe-Straße liegen, zum Beispiel als Teil der Immissionschutzplanung.

Baustruktur

Von den Teilnehmern wurde erwartet, eine Gebäudestruktur zu entwickeln, die einen hohen Flexibilisierungsgrad aufweist. Dazu gehörte auch die Möglichkeit, ein- und dieselbe Nutzungseinheit innerhalb einer Immobilie in unterschiedlichen Lebensphasen nutzerkonform adaptieren zu können.

Der Begriff der Flexibilität bezog sich darauf, wie leicht oder schwer Änderungen und/oder Weiterentwicklungen der Gebäudestrukturen durchgeführt werden können. Dies galt hinsichtlich Nutzungsänderungen sowie Teilung und Zusammenlegung von Einheiten.

Barrierefreiheit

Grundsätzlich musste das neue Stadtquartier in allen Bereichen barrierefrei geplant werden. Dabei galt, dass Barrierefreiheit in Form einer Inszenierung zu vermeiden ist. Es wurde eine „unterschwellige“ Gestaltung als Teil einer allgemein vorteilhaften Gebrauchstauglichkeit erwünscht, insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Beweglichkeit und/oder Fähigkeiten. Es sollten keine Umgebungen geschaffen werden – weder innen noch außen –, denen ein „Gebrechlichkeitsstempel“ ansehbar wäre.

Parzellierung

Der Zuschnitt der Grundstücke und die Positionierung der Gebäude sollten so gewählt werden, dass klar erkennbar ist, wo die Grenzlinien zwischen öffentlichem Raum und privatem Bereich verlaufen, so dass ein größtmögliches Maß an Lebendigkeit und Qualität des Gesamteindrucks gesichert bleibt. Parzellen sollten direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen.

Wenn ein Gebäude direkt an den öffentlichen Raum grenzt und diesen zur Erschließung und

zur Belichtung benötigt, profitiert dieser von diesem Faktum. Denn nur dort wo sich die Häuser dem öffentlichen Raum zuwenden, hat dieser soziale Qualität, vermittelt Sicherheit und wird interessant erlebt.

Jedes Gebäude auf einem Grundstück sollte direkten Zugang zu einer öffentlichen Wegeverbindung haben. Anzustreben war eine direkte Verbindung jedes Hauses mit der Straße an der es steht, nur so kann die Verbindlichkeit und die notwendige soziale Kontrolle und ein Gefühl des sicheren Aufenthalts entstehen, die für die Gewährleistung des Grundvertrauens jedes Passanten in den öffentlichen Raum und dessen soziale Qualität erforderlich sind.

Je stärker sich die Fassaden der einzelnen Häuser zum öffentlichen Raum orientieren, desto mehr „Gesichter“ wachen über diesen und desto besser funktioniert er.

Der Auslober erwartete Aussagen zur Anlage und Gestaltung der Grundstückseinfriedungen. Sowohl der Eindruck als auch die Nutzbarkeit der öffentlichen Räume wie auch der privaten Freiräume wird hiervon wesentlich beeinflusst und hat Auswirkungen auf die Orientierung im Raum, die Adress- und die Nachbarschaftsbildung.

Öffentlicher Raum / Freiräume

Im Rahmen eines integralen städtebaulichen Konzepts kommt der Betrachtung des öffentlichen Raums eine zentrale Rolle zu. Es wurde eine Konzeption integrierter und integrierender, Orientierung gebender und Sicherheit vermittelnder, wieder erkennbarer lebens- und liebenswerter Stadträume gesucht.

Die Gestaltung und Nutzungsorganisation der Freiflächen sollte dabei ausgerichtet sein, Möglichkeiten dauerhaft konfliktfreier Nutzung und Offenheit für sich wandelnde Nutzungsgewohnheiten, Möglichkeiten ruhiger Erholung und Orten für Spiel und Bewegung, eine hohe Aufenthaltsqualität (z.B. geschützte und besonnte Teilflächen), geringe Flächenversiegelung, vielfältige, möglichst zusammenhängende Vegetationsflächen, Berücksichtigung ökologischer Bausteine wie Versickerung von Niederschlagswasser, Biotopverbund, der Aufnahme von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu schaffen. Diese sollten oder mussten unterschiedliche Nutzungen und Funktionen in-

nerhalb eines Raumes abgedeckt, so ist dies implizit zu gewährleisten. Die Zwecke sollten sozusagen nebenbei erfüllt werden, der Raum jedoch nicht deren Ausdruck werden und sich ihnen unterordnen.

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Wettbewerbsgebietes und die Versorgung mit den üblichen Versorgungsmedien war vorwiegend über Anbindungen an die Walter-Bothe-Straße und die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße zu gewährleisten.

An zwei Stellen von der Walther-Bothe-Straße in den nördlichen Wettbewerbsbereich sind bereits Einmündungen und Leitungen vorgesehen, welche aber nicht zwingend genutzt werden mussten.

Die neuen Einmündungen sollten verkehrstechnisch sinnvoll an die jeweiligen Straßen angebunden, bzw. Kreuzungs- und Übergangssituationen ausgebildet werden, wobei geringe Wartezeiten beim Einfahren und Verlassen, die Verkehrssicherheit und die Geschwindigkeitsreduzierung zu ermöglichen und zu berücksichtigen sein sollten.

Das neue Wohngebiet ist als verkehrsberuhigtes Gebiet zu betrachten - es wird nicht vom ÖPNV angefahren, nur am östlichen Rande angegliedert. Durchgangsverkehr im nördlichen bzw. südlichen Wettbewerbsgebiet sollten nicht berücksichtigt werden. Die Dimensionierung des inneren Erschließungssystems sollte daher am zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr des Gebietes zu bemessen werden.

Es ist von einem Profil mit Begegnungsbreite für zwei Fahrzeuge und beidseitigen Gehwegen auszugehen.

Grundsätzlich sollten alle Verkehrskorridore primär auf die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer und deren Bedürfnisse hinzugedacht und gestaltet worden sein.

Die Benutzbarkeit durch motorisierten Verkehr war sicherzustellen, jedoch nicht zu priorisieren.

Die Anfahrbarkeit durch Müllabfuhr, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge musste gewährleistet sein.

Sowohl funktional als auch gestalterisch wurden für die Erschließung Lösungen erwartet, die das Wettbewerbsgebiet mit seiner Umgebung verbinden, als öffentliche Räume wahrgenommen werden und eine gute Orientierung bieten. Einer Netzstruktur ist im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ der Vorzug vor einem Stichstraßensystem zu geben.

Die Erschließung sollte in Kontinuität zu den umgebenden Straßen gedacht und gestaltet werden.

Für den öffentlichen Nahverkehr musste das Ziel eine optimale fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV-Angebotes aus dem Gebiet heraus sein. Gleiches galt für die Radweg-Verbindung mit den ÖPNV-Haltestellen und den übergeordneten Radwegeverbindungen.

Die Eingangssituationen zum Quartier waren mit besonderer Wertschätzung zu entwickeln.

Stellplätze

Unter der Prämisse, dass mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003, die Herstellung von Stellplätzen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entfallen ist, hat die Stadt am 05.09.2005 eine Stellplatzsatzung beschlossen (1. Änderung der Satzung vom 07.04.2007, 2. Änderung derzeit in Arbeit, Rechtskraft vermutlich Ende 2012, Anfang 2013), die am 07.10.2005 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg, Nr. 141, in Kraft getreten ist. In der Stellplatzsatzung ist explizit die Herstellung von Stellplätzen auf den Grundstücken geregelt.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan in Form einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 81 Abs. 4 BbgBO zur Regelung von Stellplätzen ist daher nicht erforderlich. Die Stellplatzsatzung war im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Verkehrslärm, -immissionen

Das Gebiet sollte gegen die Schallemissionen des Verkehrsaufkommens der Walther-Bothe-Straße geschützt werden. Dies könnte beispielsweise durch einen breiteren Grünzug in Verbindung mit anderen Maßnahmen oder mit einer parallel zur Straße, den Verkehrslärm abhaltenden Bebauungskonfiguration geschehen. In diesem Fall war zu beachten, dass die

Bebauungskonfiguration in Ihrer Ausformulierung die lärmtechnisch erforderliche Abschottungswirkung nicht auch gestalterisch nach außen trägt. Die Bebauungen zur Walther-Bothe-Straße sollten dem dortigen Straßenraum ein Gesicht bieten, das Quartier sollte erkennbar an der Bebauung zur Hauptverkehrsstraße beginnen, nicht erst „dahinter“. Die Bebauung entlang der Walther-Bothe-Straße sollte jedoch nicht als eine „minderwertige“ Lärmschutzwandbebauung konzipiert werden, sondern als attraktiver Wohnstandort mit Grundstücksausrichtung weg von der Straße und Adressbildung hin zur Straße.

Im Bereich der Erschließungsöffnungen des Quartiers von der Walther-Bothe-Straße waren baustrukturelle Vorschläge zu machen wie der Eintrag von Schallimmissionen in die Wohnbebauung künftig gering gehalten werden kann.

Gender Mainstreaming

Als allgemeine Anforderungen an eine gendergerechte Planung waren die Gleichstellung der Geschlechter, Chancengleichheit und eine angemessene Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebensbedingungen und Zwänge, unter denen die Geschlechter leben, anzusehen. Es war insbesondere sicherzustellen, dass

1. Orte für alle Geschlechter in ihrer Unterschiedlichkeit bezüglich Alter, Herkunft, soziale und gesundheitliche Situation (Diversity) geschaffen wurden,
2. Raumrepräsentationen sowie durch die Gestaltung transportierte Werte und Normen aller Geschlechter in ihrer Unterschiedlichkeit einbezogen wurden,
3. Sicherheit vor Gewalt und Unfällen gewährt wurde.

Die Umsetzung dieser Anforderungen in der Freiraumplanung bedeutete Planinhalte zu gestalten, die eine Aneignung des Freiraums für Frauen und Männer bzw. Mädchen und Jungen gleichermaßen sicherstellte, insbesondere durch:

1. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumeignung der Geschlechter und der spezifischen Nutzungsansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität.

2. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche an den Freiraum hinsichtlich generations- und geschlechtergerechter Nutzungsangebote und -qualitäten (u.a. Ruhe und Erholung, sportliche Aktivitäten, Kinderspieleinrichtungen, Treffpunkte/ Kommunikationsorte, Garten-/ Landschaftserlebnis, Querung und Durchwegung).
3. Die Abstufung und Differenzierung der Räume hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten der Wege zu Tages- und Nachtzeiten und zwischen unterschiedlichen Bewegungsinintensitäten, Geschwindigkeiten.
4. Die Berücksichtigung der geschlechtsspezifisch und ethnisch unterschiedlichen Wirkungen von Raumrepräsentation (Symbolik der Gleichberechtigung, Offenheit zur Vermeidung heteronormativer Zuschreibungen durch die Gestaltung).
5. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Sicherheits- und Schutzbedürfnisse vor physischer und psychischer Gewalt und vor der Gefahr von Unfällen (Unterstützung der Raumaneignung von Frauen und damit ihrer Kontrolle über den Raum, Herstellung von Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten und belebten Orten, Herstellung von belebten Verkehrswegen und erforderlichenfalls Fluchtwegen, Gestaltung gut einsehbarer Bereiche, ausreichende Beleuchtung).

Nachhaltigkeit

Energetischen Aspekten sollte gerade im Hinblick auf die zum 31.12.2020 greifende Richtlinie des Europäischen Parlaments auch aus rechtlicher Sicht große Bedeutung beigegeben werden, da ab dann alle Neubauten ihren Energiebedarf im Wesentlichen selbst erzeugen müssen.

Bei der Lösung der Wettbewerbsaufgabe waren die Grundprinzipien nachhaltigen Bauens zu beachten.

„Nachhaltiges Bauen“ heißt eine ökonomisch, sozial und ökologisch zukunftsfähige Entwicklung zu unterstützen.

Dabei ging es nicht um den Einsatz aufwendiger Techniken. Auf Nachhaltigkeit ausgerichteter Planen und Bauen ist in erster Linie eine Anforderung an die Architektur und integrierte Gebäudeplanung, durch richtige Wahl von Geometrien und Bauprodukten die technische Ausrüstung zu minimieren und zu optimieren. Hierdurch konnten auch die Bau- und Folgekosten und mit ihnen die Umweltbelastungen erheblich gesenkt werden.

Die Gebäude sind besonders unter dem Aspekt der Energieeffizienz als Niedrigenergiegebäude zu planen, welche mindestens den Anforderungen der EnEV 2012 entsprechen sollten.

- Optimierung der Bauteilgeometrien zur Erhöhung der Verwendungsbreite und einfacheren Wartung/ Inspektion

Bei der Entwurfsbearbeitung waren die Planungsprinzipien der Nachhaltigkeit anzuwenden, die eine ausgewogene Beachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte erforderten.

Im Sinne dieser Ziele waren die nachfolgenden ökologischen Anforderungen einzuhalten:

- Schonender Umgang mit Bauland und natürlichen Ressourcen (vor allem Minimierung des Versiegelungsgrades und des Verkehrsflächenaufwandes)
- Kompakte Bauweise zur rationellen Energieverwendung/ Optimierung von BGF und BRI
- Optimierung der Baukonstruktion in Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, geringen Stoffverbrauch, sommerlichen Wärmeschutz sowie Schallschutz, optimale Regenwassernutzung und minimierten Heizenergiebedarf
- Einsatz dauerhafter und wartungsfreier/-armer Bauteile zur Verlängerung der Lebensdauer und zur Reduzierung des Unterhaltungs- und Erneuerungsaufwands (Tragkonstruktion, Außen-/ Innenwände, Decken, Dachkonstruktion, Gebäudetechnik etc.)



Abb. 3: Teilabschnitt des Wettbewerbsgebietes, Foto: Stadt Oranienburg

- Barrierefreies Planen und Bauen von Beginn an, um Folgekosten durch Nachrüstungen zu vermeiden
- Flexible Nutzbarkeit des Gebäudes
- Tageslichtnutzung bei allen Räumen
- Natürliche Belüftung aller Räume
- Natürlicher sommerlicher Wärmeschutz/ keine maschinelle Kühlung
- Optimierung der erforderlichen technischen-/ Medienausstattung.

Es wurde vorausgesetzt, dass bei der Planung umweltfreundliche Baustoffe verwendet und technische Systeme auf ein Minimum reduziert werden (Verwendungsverbote und -beschränkungen sind zu beachten).

Es sollten Maßnahmen umgesetzt werden die den Klimaschutz und die Klimaanpassung aktiv befördern, die Nutzung regenerativer Energien soll ebenso einer der Ziele sein.

Vorschläge zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie waren ausdrücklich erwünscht.

Dabei waren die solargeometrischen Zusammenhänge zu beachten. Bei der passiven Nutzung (z. B. Fenster, Pufferzonen, Grundrisszonierung) sollten gegebenenfalls Sonnen- und Wärmeschutzvorkehrungen vorgesehen werden.

Wurde im Entwurf eine aktive Nutzung in Form von solarthermischen oder photovoltaischen Anlagen vorgeschlagen, so sollte dies aus der energetischen und gestalterischen Konzeption des Gebäudes begründet und in diese integriert worden sein.

Realisierung

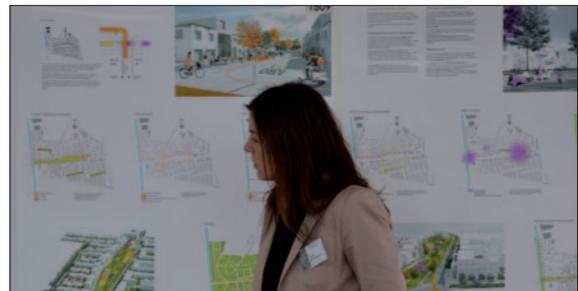
Der Auslober bevorzugt Konzepte, die keinen hohen Regelungsaufwand hinsichtlich Bebauungsplan-Festsetzungen, Gestaltungssatzungen oder ähnlichen öffentlich-rechtlichen Eingriffen erfordern.

Die Realisierung des Konzeptes sollte in Phasen / Teilbereichen möglich sein.



4. Preisgerichtssitzung

Das Preisgericht trat am 18.03.13, 10.05 Uhr, in den Räumen des Bürgerzentrums der Stadt Oranienburg zusammen. Alle acht Arbeiten wurden bewertet. Unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Heinz Nagler wurde die Wettbewerbsarbeit des Büros Superblock ZT GmbH aus Wien einstimmig mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Das Preisgericht empfahl der Stadt Oranienburg, die ausgezeichnete Arbeit zur Grundlage der weiteren städtebaulichen Bearbeitung zu machen.



5. Beurteilungen durch das Preisgericht

SUPERBLOCK ZT GMBH, WIEN

1. PREIS

Auszug aus dem Erläuterungsbericht

„Das Planungsgebiet erstreckt sich vom Oranienburger Kanal ausgehend über die Walther-Bothe-Straße bis zur zusammenhängenden Stadtstruktur um die Berliner Straße. Die städtebaulichen Struktur der weißen Stadt prägt den Südteil, eine städtebauliche Brache zwischen rudimentären Einfamilienhausgegen den Nordteil des Gebietes.

Der Projektansatz sieht die Verwebung und Vernetzung der oben beschriebenen Ausgangspunkte und Gefüge vor. So ergibt sich eine verstärkte Grünverbindung nördlich der Walther-Bothe-Straße, die sich vom Kanal ausgehend im Bereich der Weißen Stadt zu einem großen, zusammenhängenden Park ausweitet, den Grünzug weit in Richtung Stadt zieht und bei der Theodor-Neubauer-Straße endet.

Nördlich dieses Zentralraums, der neben seiner übergeordneten Freiraumfunktion auch als Immissionsschutz und Grüne Lunge fungiert, erstreckt sich eine Parkrandbebauung, als Geschosswohnungsbauten den städtischen Kontext widerspiegelt. Die Sequenzierung dieser Randbebauung gibt den Takt der dahinterliegenden Subquartiere vor, Kleinnachbarschaften bilden und den Bogen zu den bestehenden Einfamilienhäusern spannt.

Südlich des zentralen Parks wird ebenfalls eine Randbebauung vorgeschlagen, die raumbildend den Immissionsschutz für die dahinterliegenden Quartiere bildet. Dieser Lückenschluss wird auch im Bereich Bestand Weiße Stadt vorgeschlagen.

Die bestehenden Straßen werden mit Fußgängerverbindungen in den Park geführt. Die Erreichbarkeit dieses zentralen Stadtraums ist wesentlich, da neben dem Angebot der unterschiedlichsten Freiraumnutzungen am östlichen Ende ein Café und Quartierszentrum (das Weiße Haus) situiert ist, das die anrainende Bevölkerung auch während aller Planungs- und Bauphasen informiert und für die partizipativen Planungsansätze zur Gestaltung der Kiezparks und des zentralen Parks Raum bietet.“

BEURTEILUNG DER ARBEIT 1509 DURCH DAS PREISGERICHT

Der Leitidee „vom blauen Kanal zur weissen Stadt“ folgend, schaffen die Verfasser mit dem neuen Grünzug entlang der Walther-Bothe-Straße einen neuen Stadteingang. Den selbstverständlichen Auftakt bildet der neue gut proportionierte Platz am „Weißen Haus“ als neuer Quartiersmittelpunkt. Dieser lässt seinen Ausblick am Oranienburger Kanal enden. Das Wettbewerbsgebiet wird sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung gut vernetzt.

Der abwechslungsreiche und räumlich spannend gestaltete Anger ist sowohl identitätsstiftend für das gesamte Quartier, setzt aber auch gleichzeitig übergeordnete Stadtimpulse. Die Umsetzbarkeit der robusten städtebaulichen Struktur wird als hoch eingeschätzt.

Im Süden bildet die Ergänzung der „Weißen Stadt“ eine neue plausible Raumkante zur Walther-Bothe-Straße hin, schützt das besondere Quartier vor der Lärmimmission und führt zu einer höheren Wohnqualität im bestehenden Gebiet. Die Chancen dieses Eingriffes werden hoch bewertet, müssen jedoch in ihrer Realisierbarkeit geprüft werden.

Beiderseits des neuen Angers entstehen vielfältige, qualitativ hochwertige Bebauungsstrukturen vom Geschosswohnungsbau bis zum Reihenhauses, die einer sozialen Entmischung entgegenwirken. Die nachbarschaftlichen Beziehungen werden durch die ‚shared space‘-verkehrsberuhigten Straßen gefördert. Das Potenzial im erweiterten Wettbewerbsgebiet ist am bestehenden Grünanger mit den vorgeschlagenen Einzelhäusern nicht genutzt.

Zusammenfassend werden in sinnvoller Weise ein klarer und definierbarer Stadtraum angeboten, gute kohärente Wohnquartiere aus Alt und Neu gebildet und eine Freiraumstruktur empfohlen, die nicht nur gute Lagen bildet, sondern einen Auftakt zur Umgestaltung der Walther-Bothe-Straße vom Oranienburger Kanal bis zur Havel nahelegt.



Perspektive in ein Wohnquartier, Superblock ZT GmbH mit DnD Landschaftsplanung ZT KG



Perspektive in die Walther-Bothe-Straße, Superblock ZT GmbH



Lageplan, 1:500 im Original, Superblock ZT GmbH mit DnD Landschaftsplanung ZT KG

SMAQ – ARCHITECTURE URBANISM RESEARCH, BERLIN | 2. PREIS

Auszug aus dem Erläuterungsbericht

„Die Weiße Stadt soll als Oranienburger Stadtteil weiterentwickelt werden. Der Entwurf greift die Zeilenbebauung der „Weißen Stadt“ auf und knüpft an die wohlproportionierten Straßenräume der 30er Jahre an.

Die Wohnriegel aus neuerer Zeit werden räumlich in die neue Struktur eingebunden und so in Wert gesetzt. Durch Versetzungen und Drehungen entsteht ein abwechslungsreiches, von dichter Bebauung und großzügigen Freiräumen gekennzeichnetes Viertel, das die „Weiße Stadt“ über die Walther-Bothe-Straße hinweg in Richtung Stadtzentrum und Oranienburger Kanal fortschreibt.

Der Wechsel von engeren und weiteren Räumen umspielt auch die Walther-Bothe-Straße, integriert diese in die städtische Textur und wirkt sich so mildernd auf bestehenden Lärmproblematik aus. Der die „Weiße Stadt“ ergänzende Stadtteil mit nachbarschaftlichen Wohnen formuliert an der Walther-Bothe-Straße den westlichen Stadteingang Oranienburgs.

Das Gebiet zwischen Dr.-Kurt-Schumacher-Straße und Friedensstraße (Ideenteil) wird als stark durchgrüntes Wohn- und Mischgebiet interpretiert, während für den Teil zwischen Friedensstraße bzw. Am Kanalufer Freizeitzonungen mit starken Wasserbezug vorgeschlagen werden. Dadurch wird die Nähe zum Kanal als Standortqualität der „Weißen Stadt“ realisiert – was für andere Viertel Mietergärten sind, könnten für die „Weiße Stadt“ Gärten am Wasser mit Bootshäusern sein.

Die Vernetzung mit dem weiteren Stadtgebiet erfolgt in Nord-Süd Richtung, insbesondere über die Julius-Leber-Straße sowie in Ost-West-Richtung über den diagonal versetzten „Grünzug“ im nördlichen Teil des Planungsgebietes. Dieser ist als Sequenz gefasster „grüner Räume“ ausgebildet und stellt im Zusammenwirken mit dem sich schon in Planung befindenden Grünzug die Freiraumverbindung zum Kanal her.“

BEURTEILUNG DER ARBEIT 1503 DURCH DAS PREISGERICHT

Das Wettbewerbsgebiet wird als urbane Erweiterung der bestehenden Stadtstruktur mit einer angemessenen erscheinenden Dichte und Textur verstanden. Die konsequent rechtwinklige Anordnung der Baukörper sieht im Osten eine deutliche Eingangswirkung bzw. im Westen eine Abgrenzung als Siedlungskante vor.

Die Grundstruktur der vorhandenen Weißen Stadt wird konsequent aufgegriffen. Daher werden in überzeugender Weise unterschiedliche, überschaubare Baufelder gebildet, die vielfältige Bau- und Wohnungstypen ermöglichen und eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung bieten.

Die Zuordnung des Geschosswohnungsbaus zu den Baufeldern entlang der Walther-Bothe-Straße überzeugt, ebenso der Vorschlag von Reihen- und Doppelhaustypen für die Mehrzahl der übrigen Baufelder.

Die Orientierung der hierarchisch aufgebauten Verkehrserschließung an der Walther-Bothe-Straße ist plausibel, ebenso die mehrheitlich ebenerdige Unterbringung der Stellplätze deren Zahl allerdings zu hoch ge-griffen erscheint.

Der Entwurf entscheidet sich gegen einen durchgehenden Grünzug. Stattdessen wird eine Abfolge überwiegend kleinerer, quartiersbezogener Freiräume vorgesehen, denen allerdings der unmittelbare räumliche Zusammenhang fehlt.

Die Ausrichtung des Nutzungskonzepts auf Reihen- und Doppelhäuser erscheint angemessen, teilweise sind die Baudichten in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau jedoch zu hoch. Diskussionswürdig ist die vorgeschlagene Ergänzung gewerblicher Nutzungen am Westrand des Gebietes, hier dürfte die notwendige Nachfrage fehlen.

Positiv im Sinne der Nachhaltigkeit ist das vorgeschlagene Nahwärmekonzept. Insgesamt ist die Arbeit ein wertvoller Beitrag zur weiteren Entwicklung des Wettbewerbsbereiches.



Perspektive in ein Wohnquartier, SMAQ - architecture urbanism research



Lageplan, 1:500 im Original, SMAQ - architecture urbanism research

GSP ARCHITEKTEN, MÜNCHEN ANERKENNUNG

Auszug aus dem Erläuterungsbericht

Kompakte, niedrige Wohncluster („Dörfer“) schaffen einen städtebaulichen Kontrapunkt zur Zeilenbebauung aus den 30er Jahren und geben der neuen Bebauung eine prägende Identität.

Diese – jeweils unabhängig voneinander realisierbaren Wohncluster – werden in unterschiedlicher Zusammensetzung mit einem breiten Angebot differenzierter Wohntypologien gefüllt. Sie haben als Mitte und gemeinsamen Identifikationspunkt jeweils einen im Zentrum gelegenen Quartiersplatz, um den sich die Baukörper gruppieren. Die Bebauung wird bewusst niedrig und durchlässig gehalten, nur die Geschosswohnungsbauten entlang der Walther-Bothe-Straße erhalten teilweise Dachaufbauten im 2. OG mit vorgelagerten Dachterrassen.

Die Wohncluster werden alle über die Walther-Bothe-Straße erschlossen, die östlichen kleineren Cluster über eine Erweiterung der Johannes-Rau-Straße mit Verbindung zur Walther-Bothe-Straße. Diese wird als Wohnstraße mit Geschwindigkeitsbegrenzung ausgebildet. Durch Mischverkehrsflächen wird die Erschließung und Versiegelung innerhalb der Cluster minimiert. Die nötigen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung auf dem Gelände vorgesehen. Für die Reihen- und Doppelhäuser ist eine Garage auf dem Grundstück vorgesehen, für Bewohner der Starter- und Atriumhäuser gibt es offene Stellplätze in direkter Nähe innerhalb des Clusters. Alle Geschosswohnungsbauten haben eine Tiefgarage.

Kompakte Bauformen wie die der Starterhäuser lassen eine kostengünstige Erstellung erwarten bei gleichzeitiger Möglichkeit der späteren Aufstockung. Die Atriumhäuser sind aufgrund ihrer Größe geeignet, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder Einlieger zu ermöglichen.

BEURTEILUNG DER ARBEIT 1508 DURCH DAS PREISGERICHT

Die Arbeit 1508 zeigt eine klar strukturierte Bebauung mit in sich geschlossenen Stadtquartieren mit Siedlungscharakter. Die Stadtquartiercluster erfahren eine klare und hochwertige Architektur.

Die einzelnen Cluster werden jeweils separat erschlossen. Die Ausnutzung im Bezug auf die realisierten Wohneinheiten wird als gering eingeschätzt. Dies ist der bewusst niedrigen und durchlässigen Dichte geschuldet. Die gewählte Bebauungsstruktur steht bewusst gegen die Ausrichtung der Bestandsbebauung und schafft dadurch eine neue prägende Identität. Die Art der Bebauung lässt eine zukünftige Entwicklung des Stadtquartiers in Richtung Oranienburger Kanal in ähnlicher Form zu. Die Eckbebauungen der Einzelcluster werden in Höhe und Lage als kritisch betrachtet.

Die autonomen Clusterquartiere haben eine jeweils selbständige, auf Stichen beruhende Erschließung von der Walther-Bothe-Straße her. Die Wahl der Erschließung von der Walther-Bothe-Straße her unterbricht den Durchgangsverkehr. Fuß- und Radweganbindungen erfolgen in alle Richtungen, besonders die Verkehrsanbindung zwischen der alten Bahntrasse und dem Oranienburger Kanal ist gewährleistet.

Die Grünstruktur entwickelt sich von Westen her entlang der Walther-Bothe-Straße in Richtung Zentrum von Oranienburg. Eine Weiterführung entwickelt sich nach Norden ist gegeben.

Die überbaute Fläche lässt flächensparendes Bauen zu. Innovative Ansätze zur ökologischen und nachhaltigen Entwicklung sind in der Arbeit nicht ablesbar.

Der Entwurf lässt ein breites, ausdifferenziertes Angebot an Wohnungstypologien zu. Die Clusterbildung wird als möglicher Lösungsansatz gewürdigt. Das beabsichtigte Gesamtbild und die angestrebte architektonische Einheit lassen sich allerdings nur unter einer sehr restriktiven Planungsvorgabe und Prozesssteuerung realisieren.



Perspektive auf die Walther-Bothe-Straße, GSP Architekten, München



Lageplan, 1:500 im Original, GSP Architekten, München

ARGE WESSENDORF LEIFHEIT LOIDL, BERLIN | ENGERE WAHL

Auszug aus dem Erläuterungsbericht

„Im erweiterten Innenstadtbereich sollen auf vorhandener Brache einerseits ein besonderer Stadtbaustein entstehen, andererseits ist durch eine angemessene städtebauliche Körnung eine selbstverständliche und harmonische Stadterweiterung zu erreichen.

Städtisch in der Anlage von Straßen und Plätzen, aber moderat im Maßstab und mit viel Grün! In dieser Tradition will die Neue Weiße Stadt Zeichen setzen für zukunftsfähiges Wohnen in Oranienburg.

Häuser mit von Hecken oder Mauern gesäumten Vorgärten begrenzen den öffentlichen Raum, der durch markante Straßenkreuzungen, Plätze und öffentliche Grünflächen akzentuiert wird. Haustypen unterschiedlicher Form und Größe begegnen einer breitgefächerten Nachfrage, wobei die Varianz der Dachform eine große Rolle im differenzierten Erscheinungsbild der Gartenstadt spielen. Bei aller Vielfalt wird im Ganzen eine Einheit hergestellt durch die Maßstäblichkeit der Bebauungen, Farbgebung (weiß!), Materialien, und die Gestaltung der Freiräume und Vorgärten.

Identitäten und Qualitäten der Weißen Stadt und anderer Nachbarschaften werden im neuen Viertel weiter entwickelt und mit dem Charakter der Gartenstadt zu einer ablesbaren Einheit formuliert.

Ein Wohnanger ist Herzstück einer differenzierten Freiraumsequenz, an dem die vorhandenen Wege- und Sichtbeziehungen der angrenzenden Quartiere aufgegriffen und zu einer Neuen Mitte geführt werden.

Der neue Grünzug wird als Raumfolge unterschiedlicher Freiraumtypologien bis zum Oranienburger Kanal entwickelt und übernimmt eine klare Zentrums- und Verteilerfunktion.

Der Neue Anger wird von Baum bestandenen Quartiersplätzen gesäumt und stellt als Streuobstwiese eine urbane Interpretation dörflicher Strukturen dar.“

BEURTEILUNG DER ARBEIT 1506 DURCH DAS PREISGERICHT

Die Arbeit bietet einen positiven Ansatz unter Bezugnahme auf die historische „Weiße Stadt“. Es werden hochwertige angemessene Stadträume angeboten. Sie zeichnet sich durch eine sehr klare und unmissverständliche Zonierung mit abriegelndem Geschosswohnungsbau entlang der Walther-Bothe-Straße und ruhigen, differenzierten Baustrukturen in den rückwärtigen Bereichen aus.

Die Darstellung städtischer Eingangssituationen wird positiv vermerkt, doch die Impression der Walther-Bothe-Straße hinterlässt die Annahme, dass diese lediglich als übergeordnete Quartierserschließung fungiert.

Kritisch wird in diesem Zusammenhang insbesondere die stadträumliche Enge gesehen, die in einem Konflikt zu der verkehrlichen Bedeutung der Straße steht. Hochwertiges Wohnen wird in dessen Verlauf nicht erkannt.

Die Freiraumstruktur ist anspruchsvoll und vielseitig; deren Quartiersbezogenheit macht der Gesamtstadt jedoch kein Angebot.

Der Erschließungsaufwand wird durch die Vielzahl der Anknüpfungspunkte an der Walther-Bothe-Straße als sehr hoch betrachtet.

Die modulare Entwicklungsfähigkeit der Arbeit ist nach Ansicht des Preisgerichtes gegeben. Innovative Ansätze zur ökologischen und nachhaltigen Baukonstruktion sind in der Arbeit nicht ablesbar.

Insgesamt bietet die Arbeit ein pragmatisches Angebot zur Entwicklung der neuen „Weißen Stadt“!



Blick in die Walther-Bothe-Straße, ARGE Wessendorf Leifheit Loidl



Lageplan, 1:500 im Original, ARGE Wessendorf Leifheit Loidl

**DOGMA ARCHITECTURE AND URBAN
DESIGN, BRÜSSEL, BELGIEN
ARBEIT 1502 | 2. RUNDGANG**

Auszug aus dem Erläuterungsbericht

Unser Projekt ist ein Modell der modernen Siedlung, das sich weder am historischen Zentrum noch am vorstädtischen sprawl orientiert, sondern eine verdichtete „Gartenstadt“ darstellt, in der Freiräume, öffentliche Anlagen und Vegetationsstrukturen den Fokus städtischer Entwicklung bieten. Die Wohnraum-dichte, öffentliche Erschließungen, qualitative Freiräume und ein verdichtetes System der Begrünung stellen hier kein gelegentliches Nebeneinander dar, sondern gehen simultan miteinander her und sind für alle Bewohner und Besucher verfügbar.

Alle öffentlichen Einrichtungen, sowie infrastrukturelle Versorgungspunkte befinden sich verstärkt entlang der Walter-Bothe- Straße, wo Sie Erschließungssituationen für Fußgänger in die jeweiligen Wohnanlagen markieren und somit als raumbildende Elemente für die Straße als Sozialraum wirken.

Der Grünraum in dem Entwurfsgebiet trägt ein besonderes Augenmerk im Entwurfsprozess und fungiert als Gelenkpunkt zwischen unterschiedlichen Nutzungs- und Wohnformen.

Entlang der Walter-Bothe-Straße stellt der Grünzug eine Verbindung zwischen Wohnraum und Kanal her, indem er das Gebiet kreuzt und über Impulspunkte, wie die alte Scheune, Plätze und öffentliche Sportanlagen eine grüne Ader der sozialen Raumproduktion bildet. In den Stadtvillen hingegen sind die Gärten in halböffentlicher Natur ausgeformt und sind mit einem sporadischen Bestand von Birken *Betula Pendula* und Hainbuchen *Carpinus Betulus* bepflanzt, die ebenfalls aus den Höfen der Patiohäuser hinausragen.

Durch einen gezielten Eingriff in die Erschließungssituation des motorisierten Verkehrs wird versucht eine sichere Verkehrssituation zu schaffen, die insbesondere der Ausformulierung Entlang der Walter-Bothe-Straße eher einen Parkcharakter zuzusprechen versucht der weitgehend unabhängig vom Automobilverkehr funktionieren können soll.



Perspektive DOGMA Architecture and Urban Design, Brüssel, Belgien



Lageplan, 1:500 im Original, DOGMA Architecture and Urban Design, Brüssel, Belgien

PETERSEN PÖRKSEN PARTNER, HAMBURG ARBEIT 1504 | 2. RUNDGANG

Auszug aus dem Erläuterungsbericht

Leitidee und Rückgrat für die Wohnbauentwicklung ist ein zentrales „Parkband“ als Grünverbindung quer durch das Entwicklungsgebiet vom Kanal im Westen bis zur Julius-Leber-Straße im Osten. Dieses bildet eine eindeutige Identität für das Quartier und übernimmt vielfältigste städtebauliche Funktionen.

Das Parkband verbindet zwei neu angelegte Plätze miteinander: den „Kanalplatz“ mit Sitzstufen und Bootsplan im Westen und den Julius-Leber-Platz mit Quartierstreif und Café im Osten.

Neue Mitte und Herz des Quartiers wird der Stadtteilplatz an dem Schnittpunkt von Park und Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, an den die bestehende Scheune als Quartierszentrum für kulturelle und soziale Nutzungen sowie eine neue Kita angebunden werden.

Südlich des Parkbandes wird zwischen der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße und Julius-Leber-Straße eine blockartige Struktur (Raumkante und effektiver Lärmschutz) vorgeschlagen. Zum Parkband spreizen und öffnen sich die Blöcke, so dass eine attraktive Erschließung und Verbindung zwischen Park und Walter-Bothe-Straße entsteht.

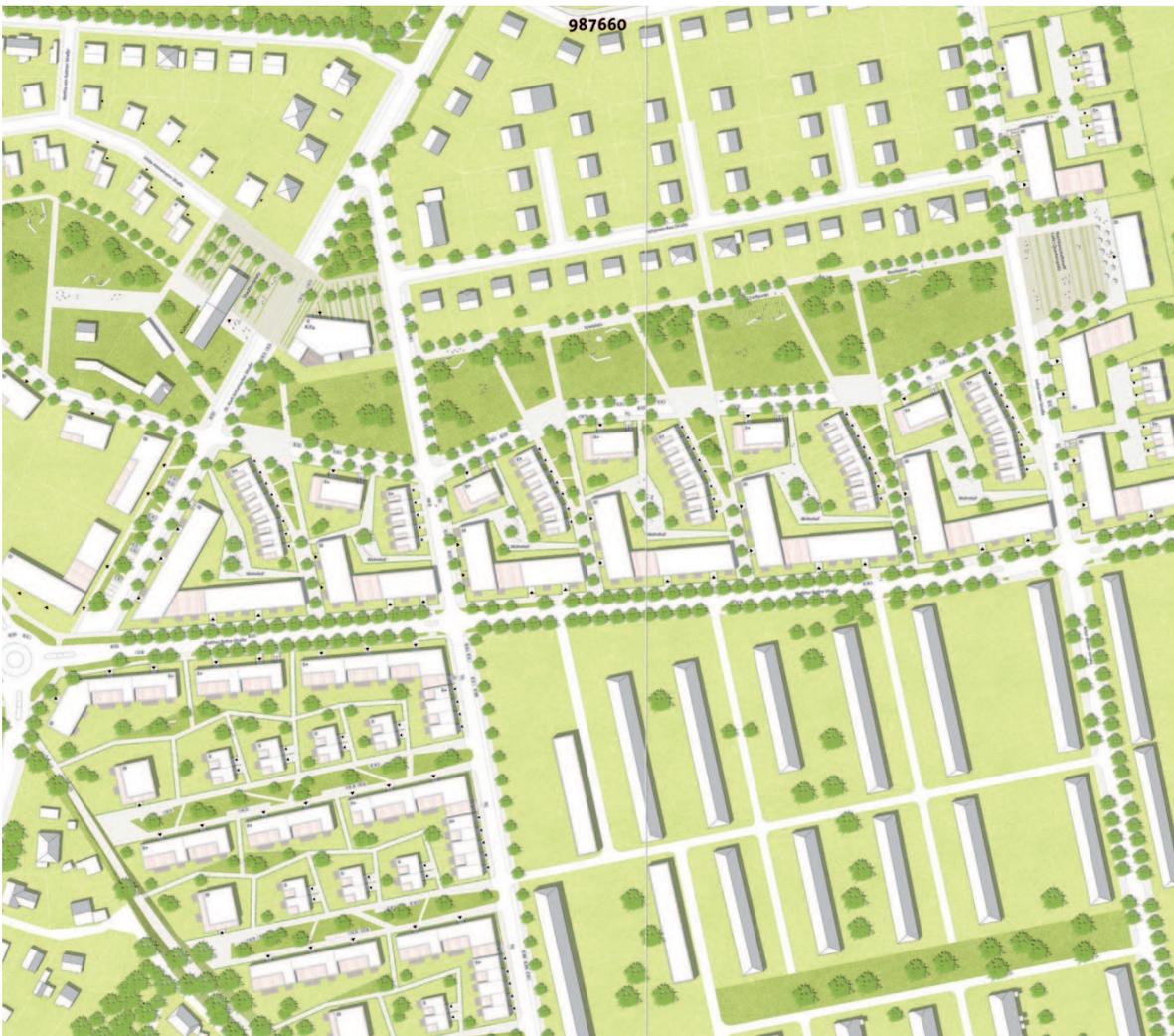
Östlich der Julius-Leber-Straße wird eine straßenbegleitende Bebauung mit einer platzartigen Aufweitung als Endpunkt des Parkbands (Julius-Leber-Platz) vorgesehen.

In „2.Reihe“ leiten Doppelhäuser zum Maßstab der vorhandenen Bebauung über.

Südlich der Walter-Bothe-Straße wird die Fläche des engeren Wettbewerbsgebietes in drei Baufelder gegliedert. Erschlossen werden die drei Baufelder über angerartige Räume, die jeweils quer zur Gebäudestruktur der „Weißen Stadt“ liegen und damit eine Verbindung in Richtung Kanal schaffen.



Perspektive Park und Anger, petersen pörksen partner, Hamburg



Lageplan, 1:500 im Original, petersen pörksen partner, Hamburg

RAUMWERK, GESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG, FRANKFURT ARBEIT 1507 | 2. RUNDGANG

Auszug aus dem Erläuterungsbericht

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung von zwei individuellen, markanten Quartieren vor – jedes eigenständig, aber doch genau auf seine Umgebung und ihre Erfordernisse ausgerichtet:

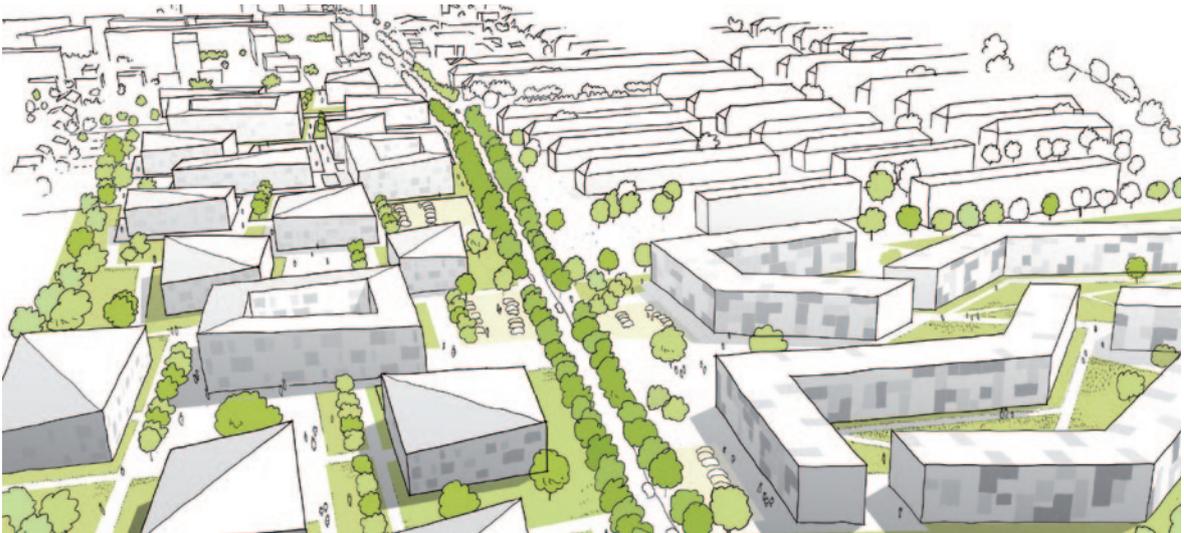
Für das nördliche Teilgebiet schlagen wir eine Bebauung mit solitärhaften, dreigeschossigen Einzelgebäuden vor, die durch ihre zueinander versetzte Anordnung spannungsvolle Stadträume aufspannen – durchzogen von Freiflächen für Gemeinschaft und Erholung.

Die im Nord-Westen des Quartiers endende Grünverbindung soll dabei nicht als einzelne, lineare Verbindung nach Westen fortgeführt werden, sondern als Netz von Freiraumverbindungen mit differenzierten Qualitäten durch das gesamte Quartier geführt werden – das Stadtquartier wird zur Stadt-Landschaft, zum Stadt-Park. Als „urbane Anker“ in der Bebauungsstruktur fungieren drei Stadtblöcke, die durch ihre Viergeschossigkeit markant in Erscheinung treten. Das verdichtete, energieeffiziente Wohnquartier zeichnet sich durch eine hohe Kompaktheit aus. Als Nutzung wird ausschließlich Wohnen angeboten, punktuell ergänzt durch kleinen Einzelhandel der Quartiersversorgung.

Das südliche Teilgebiet soll einerseits Bezug nehmen auf die vorhandenen Typologien und Strukturen der „Weißen Stadt“, sich andererseits aber nicht dem formalen Zwang der Zeilenbebauung unterwerfen und dieses »Thema zeitgemäß und zukunftsfähig interpretieren. Aus unserer Sicht erfüllt die Typologie eines »Mäanders« – einer geknickten und transformierten Zeile – in optimaler Art die Anforderung an eine solche Bebauung.

Quartiersbezogene Freiräume mit unterschiedlichen Niveaus an Privatheit umgeben alle Baukörper.

Mittels einer landschaftsarchitektonischen Verbindung vom Kanal über den neuen Grünzug (B-Plan 15.3b), der Allee (Walther-Bothe-Straße), den ehemaligen Bahndamm im Süden sowie einer weiteren, neuen Freiraumverbindung südlich des Möbelkaufhauses über den Friedhof in Richtung Schloss, soll das gesamte Grünkonzept umgesetzt werden.



Perspektive auf die Walther-Bothe-Strasse
Raumwerk, Gesellschaft für Architektur & Stadtplanung



Lageplan, 1:500 im Original, Raumwerk, Gesellschaft für Architektur & Stadtplanung

YELLOW Z, BERLIN ARBEIT 1505 | 1. RUNDGANG

Auszug aus dem Erläuterungsbericht

Unser Konzept schlägt ein räumliches Gerüst vor, welches konsequent auf das vorhandene strukturgebende Straßen- und Wegenetz aufbaut.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen der Weißen Stadt werden über die Walther-Bothe-Straße hinaus bis zum Einfamilienhausgebiet an der Johannes-Rau-Straße verlängert. Sie stellen Verbindungen zwischen beiden Siedlungen her. Quer dazu wird eine Sequenz von differenzierten Baustreifen und Freiraumbändern überlagert.

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Freiraumbänder verbinden großräumlich von der Havel zum Oranienburger Kanal und gliedern das Gebiet. Im Anschluss an den Kreisverkehr durchläuft die Walther-Bothe-Straße einen großzügigen grünen Stadtraum in der Art eines für Brandenburg typischen Angers (Teich, Baumreihen und offene Wiesenflächen).

Im Schnittbereich des vorgegebenen abknickenden „Grünen Bandes“ entsteht ein soziokultureller Nachbarschaftsraum für die angrenzenden Siedlungsteile. Übergeordnete Nutzungen in der historischen Scheune werden durch ein Angebot an Spielplätzen für alle Altersgruppen ergänzt.

Die dazwischen liegenden Baustreifen werden mit kompakten Wohnungsbautypologien besetzt, die das bereits bestehende Angebot in der Umgebung erweitern. Auf dem nördlich gelegenen Baustreifen entsteht ein ruhiges Quartier mit geschützten Binnenräumen in abgestuften Graden von Öffentlichkeit und Privatheit.

Durch entsprechende Gebäudestellung wird dem Schallschutz an der Walther-Bothe-Straße Rechnung getragen. Westlich der „Weißen Stadt“ wird die Zeilenstruktur der Siedlung mit zeitgemäßen Wohntypologien arrondiert.

Kompakte Volumen, weitgehend geschlossene Bauweise sowie die solaren Gewinne über die Süd- und Westfassaden versprechen auf städtebaulicher Ebene eine ökologisch nachhaltige Lösung.



Perspektive in ein Wohnquartier, Yellow Z, Berlin



Lageplan, 1:500 im Original, Yellow Z, Berlin

6. Beteiligte

FACHPREISRICHTER

Prof. Heinz Nagler
Architekt + Stadtplaner, Cottbus

Doris Gruber
Architektin, Berlin

Dr. Georg Wagener-Lohse
Fördergesellschaft
Erneuerbare Energien e.V., Berlin

Matthias Franke
Landschaftsarchitekt, Berlin

Horst Ganschow
Architekt, Oranienburg

Harald Fugmann
Landschaftsarchitekt, Berlin

SACHPREISRICHTER

Hans-Joachim Laesicke
Bürgermeister der Stadt Oranienburg

Frank Oltersdorf
Baustadtrat der Stadt Oranienburg

Christian Kielczynski
Leiter des Stadtplanungsamtes der
Stadt Oranienburg

Burkhard Wilde
Vorsitzender des Bauausschusses der
Stadtverordnetenversammlung Oranienburg

Hans Joachim Stricker
Ministerium für Infrastruktur und
Raumplanung Potsdam

SACHVERSTÄNDIGE

Gudrun Morwinski
Bauleitplanung Stadtplanungsamt,
Stadt Oranienburg

Georg Raiser
Sachgebietsleiter Bauleitplanung,
Stadt Oranienburg

Sven Dehler
Verkehrsplanung Stadtplanungsamt,
Stadt Oranienburg

Constance Übel
Liegenschaften,
Stadt Oranienburg

Uwe Trültzsch
Energiemanagement,
Stadt Oranienburg

Petra Bischoff
Sachgebietsleiterin Straßenbau,
Stadt Oranienburg

Andrea Conrad
Sachgebietsleiterin Erschließung,
Stadt Oranienburg

Kerstin Gloede
Sachgebietsleiterin Grünplanung,
Stadt Oranienburg

VORPRÜFUNG

Heyo Schönwälder
Pascal Merker
Antje Hönow
FSZ, Architektur und Stadtplanung, Berlin

WETTBEWERBSTEILNEHMER

1. Preis 1509

Superblock ZT GmbH, Wien
Verfasserin:
Verena Mörkl, Architektin
Mitarbeiter:
Christoph Mörkl, Max Utech, Silvia Tommaro,
Thomas Hennerbichler, Roland Barthofer
Weitere Verfasser:
DnD Landschaftsplanung ZT KG

2. Preis 1503

SMAQ - architecture urbanism research, Berlin
Verfasser:
Prof. Andreas Quednau, Architekt
Mitarbeiter:
Winston Hampel
Designer/Visualisierer:
Alexandra Berdan, Maria Martins
Weitere Verfasser:
Anna Viander, Landschaftsarchitektin,
Sabine Müller, Künstlerin

Anerkennung 1508

GSP Architekten, München
Verfasser:
Igor Cerwinski, Ingo Schäfer
Mitarbeiter:
Andreas Frisch, Florian Mühlbauer,
Rainer Schmidt, Thore Kokulinsky,
Claudia Stolte, Kira Stoepel, Lena Shvab
Weitere Verfasser:
Prof. Rainer Schmidt, Landschaftsarchitekt

Engere Wahl 1506

ARGE Wessendorf Leifheit Loidl, Berlin
Verfasser:
Jörg Wessendorf
Mitarbeiter:
Nina Dugrak, Steffen Grieger,
Josch Brook-Lawson, Anne Mertins,
Weiterer Verfasser:
Grischa Leifheit,
Leo Grosch, Landschaftsarchitekt
Atelier LOIDL

2. Rundgang 1502

DOGMA Architecture and Urban Design
Brüssel, Belgien
Verfasser:
Martino Tattara, Architekt
Mitarbeiter:
Pier Vittorio Aureli,
Julia Tournaire, Dennis Pohl,
Tijn van de Wijdeven

2. Rundgang 1507

Raumwerk, Gesellschaft für Architektur
& Stadtplanung, Frankfurt am Main
Verfasser:
Sonja Moers, Architektin & Stadtplanerin
Mitarbeiter:
Christoph Packhieser, Yui Ohtsuka,
Mareike Borkeloh
Weitere Verfasser:
Tobias Micke, Stefan Jäckel,
Kolja Wischneski, ee concept gmbh
Martin Zeumer, Energieplaner

2. Rundgang 1504

petersen pörksen partner, Hamburg
Verfasser:
Andreas Christian Hühn, Architekt BDA
Mitarbeiter:
Karen Krömeke, Karen Mehnert,
Timm Kullowatz
Zusammenarbeit mit arbos Freiraum-
planung GmbH & Co. KG, Hamburg

1. Rundgang 1505

Yellow Z, Berlin
Verfasser:
Oliver Bormann,
Architekt und Stadtplaner
Weitere Verfasser:
Häfner/Jimenez Landschaftsarchitekten,
Berlin
MitarbeiterIn:
Daniel Stimberg,
Laura Pulido Serrano



Diese Dokumentation und weitere Informationen zur Wohnbauentwicklung »Weiße Stadt« finden Sie auf unserer Website in der Rubrik „Verkehr, Bau, Wohnen“ unter

WWW.ORANIENBURG.DE



WOHNBAUENTWICKLUNG »WEISSE STADT«

WWW.ORANIENBURG.DE

