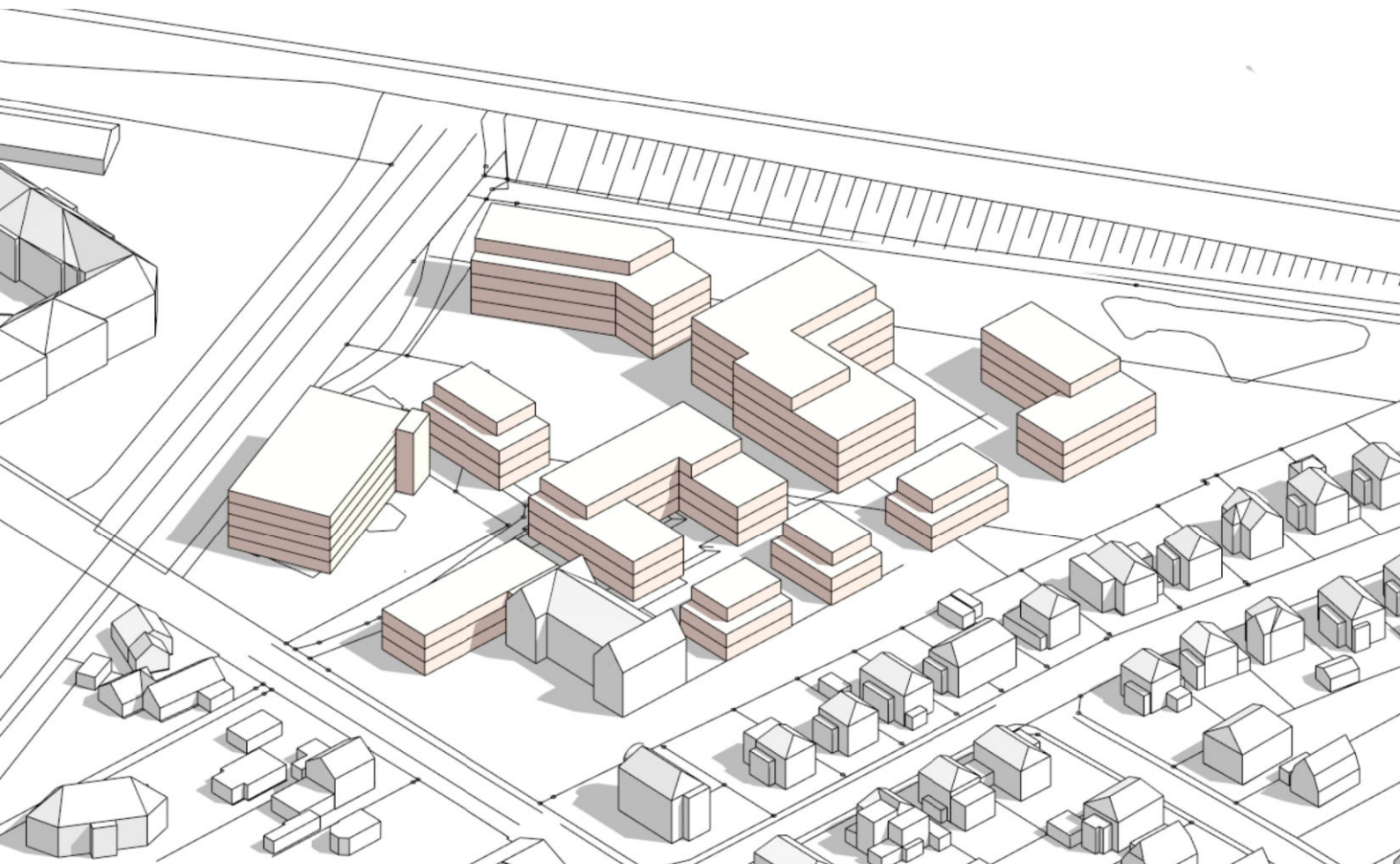


LEBENSQUARTIER

Haarentor



GESTALTUNGSHANDBUCH
Gebäude und Freiräume

INHALT

VORWORT	5
EINFÜHRUNG	7
1. GEBÄUDE	
Gebäudegestaltung	11
Städtebau	13
Dach	14
Fassaden	16
2. ENERGIE und MOBILITÄT	21

VORWORT VISION

„Wir entwickeln ein nachhaltiges, lebendiges und gemischtes Quartier, das den dort lebenden Menschen nicht nur innen wie außen schöne Räume, sondern auch individuelle Unterstützung und Rahmenbedingungen für ein gutes und generationenübergreifendes „Zusammenlebensgefühl“ bietet.“

Unser Lebensquartier im Ortsteil Oldenburg-Haarentor

Das Lebensquartier Haarentor entsteht in zentraler Lage Oldenburgs – im direkten Umfeld zur Innenstadt, nahe der Universität und angebunden an den ÖPNV. Auf einem rund 25.000 m² großen, städtebaulich bedeutenden Gebiets soll bis vorauss. 2030 ein nachhaltiges, sozial durchmisches Quartier für alle Generationen entstehen.

Die Quartiersentwicklung berücksichtigt sowohl soziale als auch infrastrukturelle Bedarfe der wachsenden Stadtgesellschaft. Ziel ist es, einen inklusiven Ort für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen zu schaffen – vom studentischen Wohnen über Familien, Alleinwohnenden und Senioren bis hin zu betreuten Wohnformen und Pflegeangeboten sowie nichtstörendes Gewerbe im untergeordneten Maß.

Im Quartier soll Wohnraum in rund 150 – 180 Wohnungen sowie ein Senioren- bzw.-Pflegezentrum für 100 Bewohner, eine Kindertagesstätte für 6 Gruppen und eine zentrale Parkgarage entstehen. Das Quartier selbst ist als autoarmes Quartier geplant.

Thorsten Böke
Lintas Immobilien GmbH

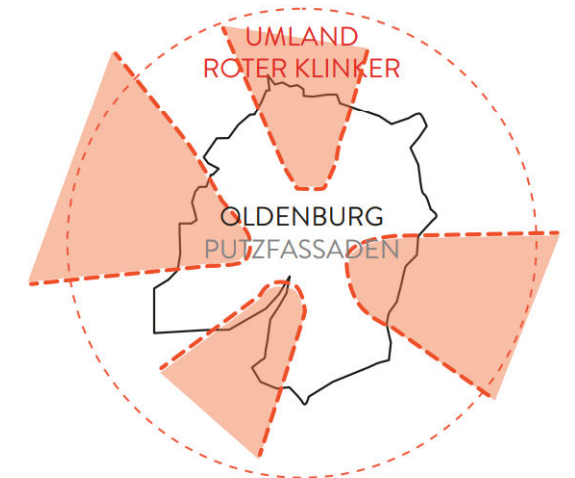
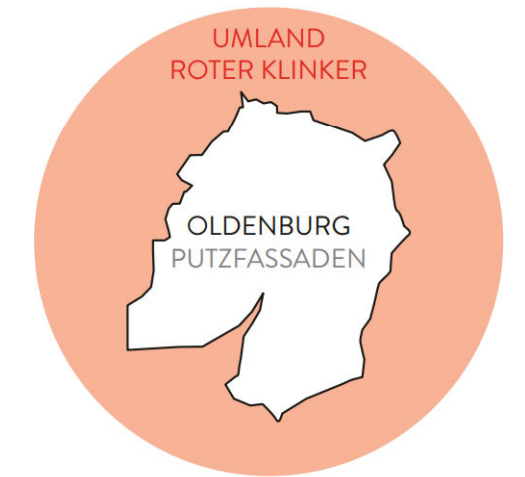
EINFÜHRUNG

EINFÜHRUNG ORTSBILD

Nordwestlich der Oldenburger Innenstadt soll am Standort des ehemaligen evangelischen Seniorenzentrums Haarentor auf einer Fläche von rund 2.5 ha ein urbanes Wohnquartier entstehen. Die Entwicklung des Gebietes wird bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan 851 sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Haarentor. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohn- und Mischnutzung unterschiedlicher Maßstäblichkeit. Östlich grenzen die Freiflächen des Botanischen Gartens und dem Haarenesch-Sportplatz an.

Das Stadtgebiet Oldenburg und vor allem die Altstadt sind geprägt von einer Vielzahl historischer Gebäuden, oftmals im spätklassizistischen Stil. Diese zeichnen sich oft durch helle Putzfassaden und Fassadenverzierungen aus. Darüber hinaus prägen aber auch Gebäude mit roten Verblendfassaden das Stadtbild. Sie sind jedoch im Quartier Haarentor untergeordnet.



Oldenburger Fassaden

EINFÜHRUNG ARMENHAUS

Das für den Ort gestaltprägende, 1888 errichtete ehemalige Armenhaus soll auch zukünftig erhalten bleiben und nach einer Sanierung mit neuer Nutzung wiederbelebt werden. Seine Solitärstellung als identitätsstiftendes Eingangsgebäude zum Quartier wird weiterhin bestehen.

Das Gebäude mit seinem klassizistischem Erscheinungsbild wird dabei in seiner äußeren, charaktervollen Erscheinung nicht wesentlich verändert. Seine Fassadengestaltung und helle Farbigkeit sind zudem ein wesentlicher Baustein für die Gesamtgestaltung im Quartier.

Detail Fassade
Armenhaus



Ost-Fassade Armenhaus



EINFÜHRUNG HALTUNG

Die Nachbarschaft ist städtebaulich vorrangig durch Wohnbebauung geprägt. Vorherrschend sind Typologien aus freistehenden 2 oder -3 Geschossigen Gebäuden mit heller Putzfassaden und größere Wohngebäuden mit 3-4 Geschossen. Zudem finden sich in der Umgebung zahlreiche bauliche Sonder-typologien wie die Grundschule Haarentor oder die Studentenwohnanlage Schützenweg.

Ableitend aus dem vorherrschenden Ortsbild Oldenburgs im Gesamten aber auch der unmittelbaren Nachbarschaft wird für das Gestaltungskonzept eine helles gestalterisches Gesamtbild gewünscht was auf den folgenden Seiten ausformuliert wird.

Eike-von-Repkow-Straße



Hamelmannstraße



Studierendenwohnheim



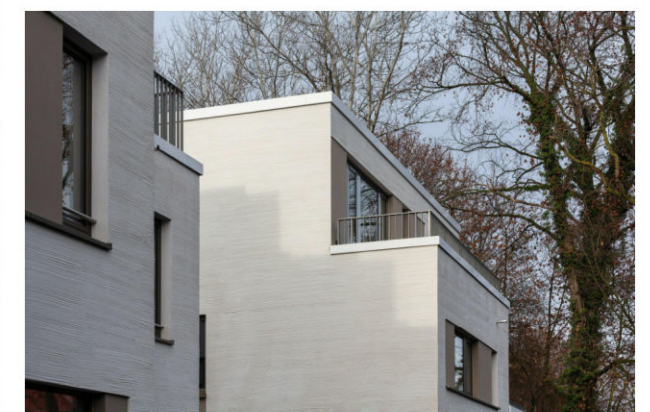
1

GEBÄUDE

GEBÄUDEGESTALTUNG ALLGEMEIN

Zur Sicherstellung der Qualität des gesamten Quartiers, der baulich-architektonischen Qualität sowie der des öffentlichen Raumes, bietet das Gestaltungshandbuch Inspirationen und gibt den gestalterischen Rahmen für die geplanten Neubauten vor.

Dabei werden die in der umgebenden Nachbarschaft bestehenden Maßstäblichkeiten in der Bebauung wie auch Farbigkeiten & Materialitäten aufgenommen und in einem Gesamtbild für das Quartier weiterentwickelt. Ziel ist es, dass sich die neue Wohnbebauung in die Umgebung harmonisch einfügt, jedoch auch ein eigenes modernes Erscheinungsbild erhält. Dabei ist auch innerhalb des Gestaltungsrahmens eine heterogene Vielfalt an Gestaltung und Materialität gewünscht.



Gebäude

GEBÄUDEGESTALTUNG
INSPIRATION



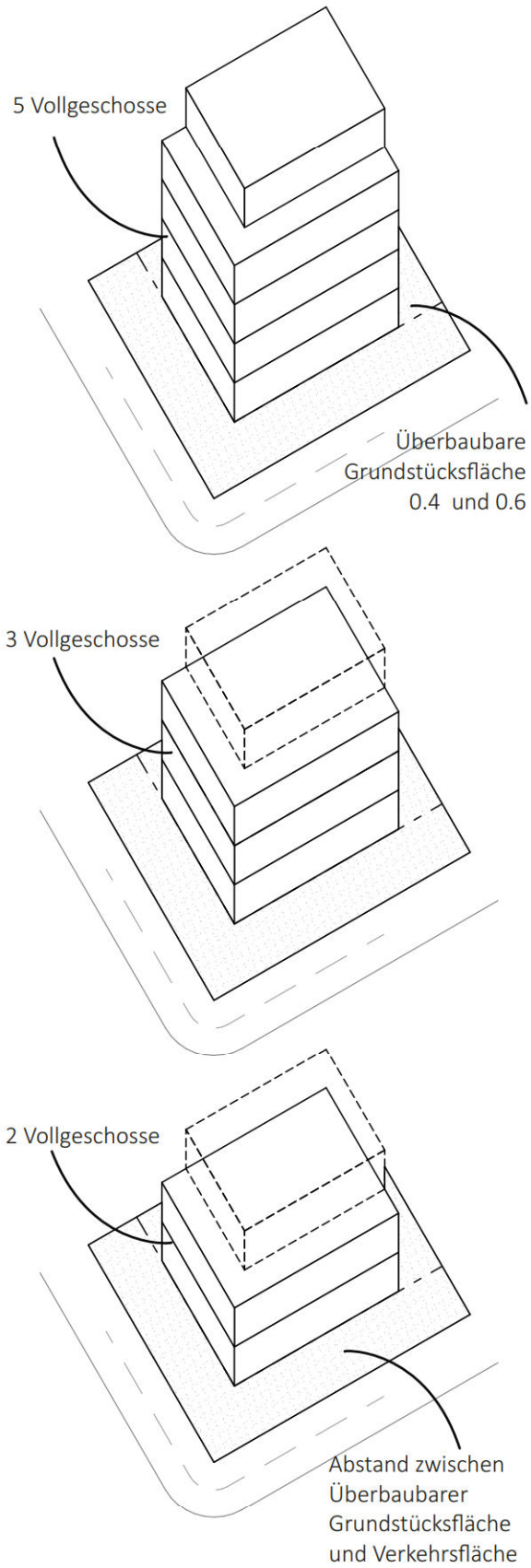
Harmonische Vielfalt
Wohnfassaden & Pflegeheim



STÄDTEBAU
MASSSTAB und DICHTe

Ziel ist es ein verdichtetes Wohnquartier zu schaffen. Trotz hoher Verdichtung wird angestrebt, dass bebaute und unbebaute Flächen in einem angemessenem Verhältnis zu einander stehen.

Hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch definiert und der Anteil des bebaubaren Baulandes begrenzt. Somit wird der Anspruch zwischen der Schaffung von Wohnraum wie auch die Erhaltung von Grün- und Freiflächen sichergestellt. Dabei entwickelt sich das Quartier von einer niedrigeren, kleinteiligeren Bebauung im Süden, hin zu einer etwas höheren und großmassstäblicheren Bebauung Richtung Nord-Osten. Zwischen Gebäude und Verkehrsfläche wird ein Abstand belassen, dieser schafft den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum.

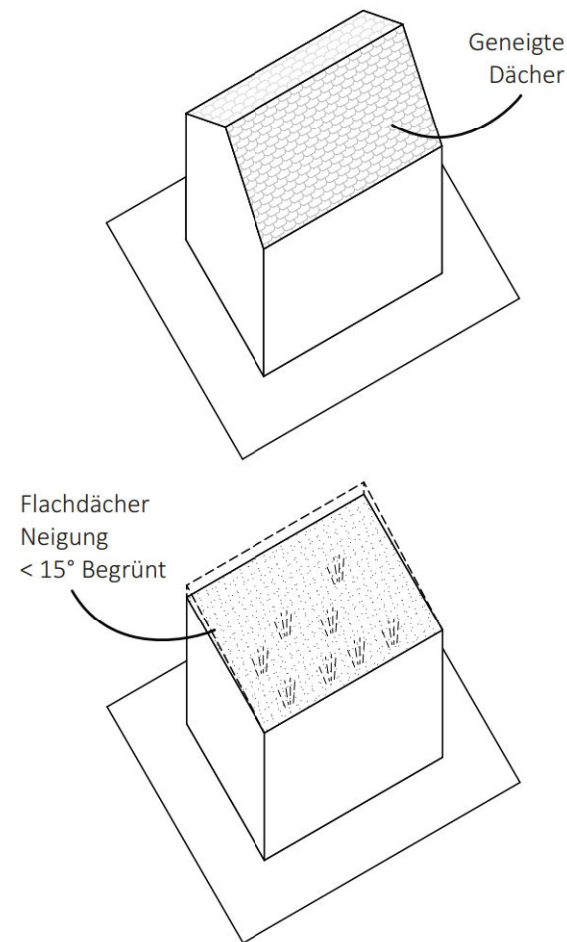


DACH

DACHFORMEN und MATERIAL

Es werden keine Dachformen für das Quartier vorgeschrieben. Es gelten die Festsetzungen gem. Bebauungsplan zu den festgeschriebenen Gebäude-Oberkanten bzw. Trauf- und Firsthöhen.

Eine einheitliche Materialität und Farbigkeit der Dacheindeckung wird nicht festgelegt. Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungen in Metall z.B. Zink aber auch Dachziegel wie beim Armenhaus denkbar. Glasierte Dachziegel sind nicht gewünscht. Bei Dächern mit weniger als 15° Dachneigung sind die Dächer zu begrünen.



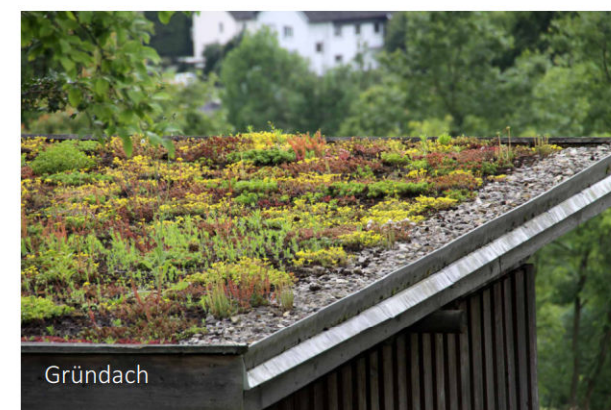
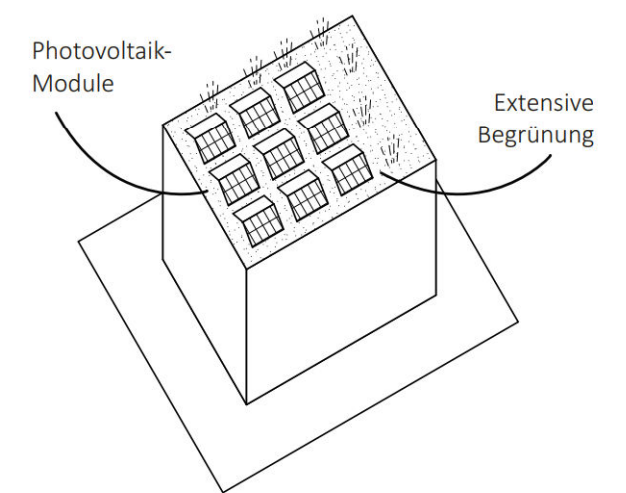
Gebäude

DACH

DACHBEGRÜNUNG

Bei Dächern mit weniger als 15° Dachneigung sind die Dächer extensiv zu begrünen.

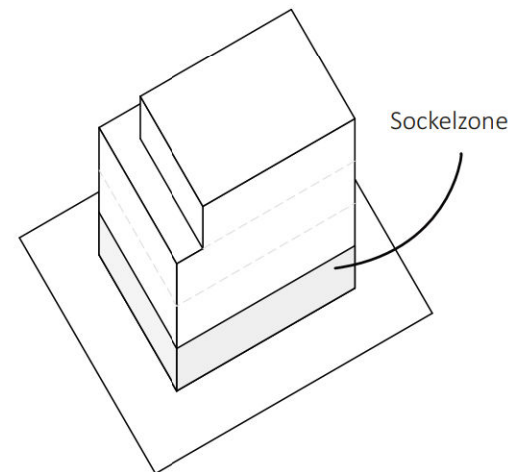
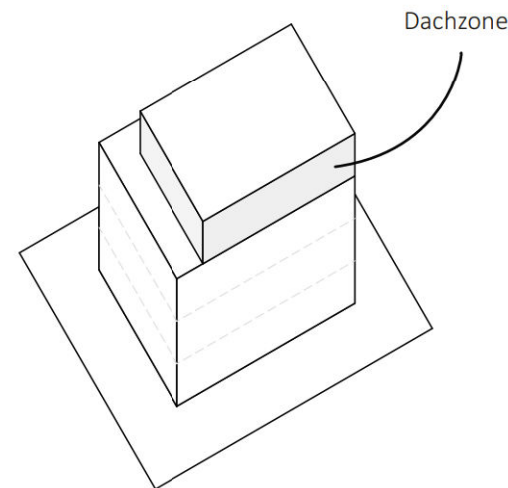
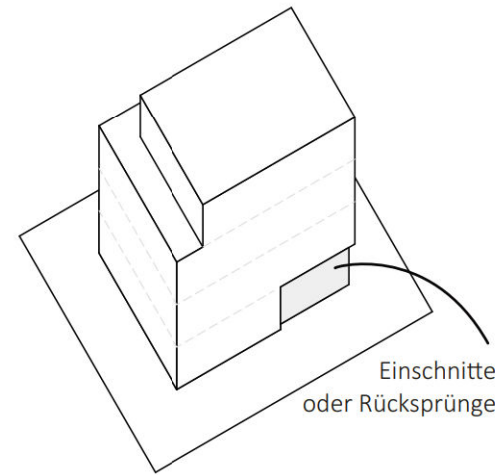
Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Zudem sind sie eine wirksame Maßnahme zur Vermeidung der Aufheizung der Gebäude und ihrer Innenräume im Sommer. Im Winter vermindern sie den Wärmedurchgang und verringern damit den Heizenergiebedarf. Zudem dienen sie als Regenwasserspeicher. Die Dachflächen sind dauerhaft zu pflegen und mit einer mindestens 12cm starken Substratschicht auszuführen. Bei der Pflanzenauswahl sind niedrige, trockenheitsresistente und standortgerechte Pflanzen zu wählen (z.B. Gräser, bodendeckende Gehölze, Wildkräuter). Die Dachbegrünung steht nicht im Widerspruch zur Nutzung der Dächer als Dachgärten oder durch Photovoltaik-Anlagen.



Gebäude

FASSADEN GLIEDERUNG

Es ist wünschenswert die Fassaden gestalterisch zu gliedern. Die Gestaltung der Gebäudekubatur kann durch eine horizontale Gliederung oder der Ausbildung einer Sockel- oder Dachzone erfolgen. Diese kann auch gestalterisch durch unterschiedliche Materialität oder Relief/ Struktur ausgebildet werden. Alternativ können die Gebäude auch durch Einschnitte oder Vor- und Rücksprünge in der Fassade optisch gegliedert werden.



Gebäude

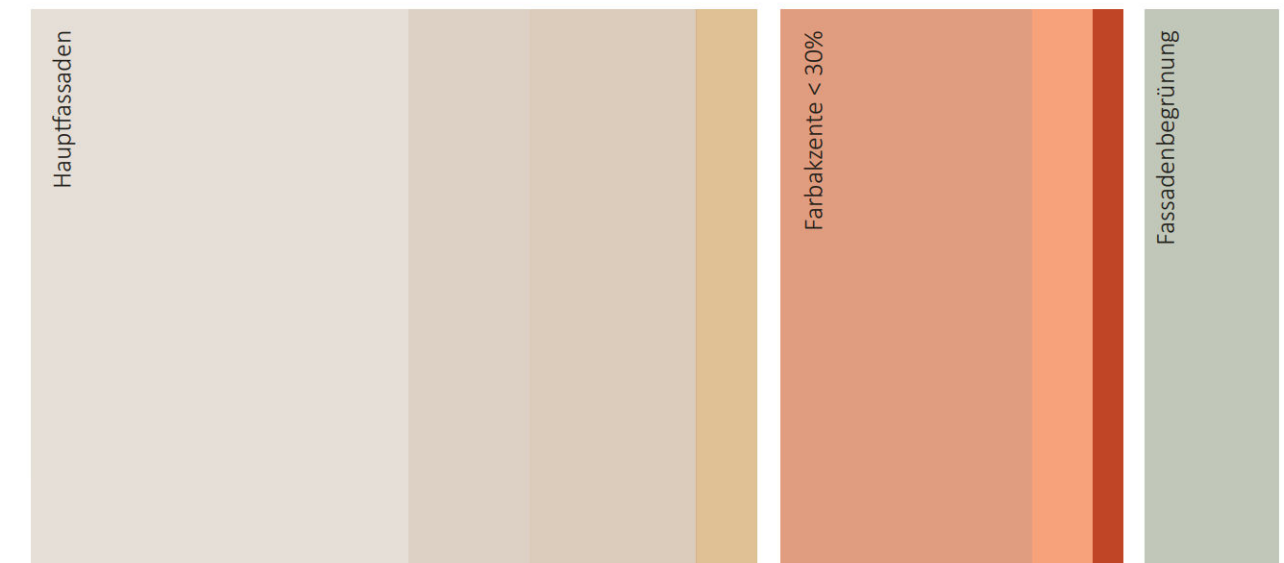
FASSADEN FARBWELT

Als verbindendes gestalterisches Element sollen die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden im Quartier in hellen Farbtönen ausgeführt werden.

Für die Fassaden von Gebäuden sind helle Materialien zu verwenden. Sie fügen sich damit farblich in die Nachbarschaft des Armenhauses und der angrenzenden Wohnbebauung ein. Zudem reflektieren die hellen Fassaden einen Teil der Sonnenenergie und verringern somit die Gesamtaufheizung im Quartier. Die neuen Fassaden können innerhalb des Spektrums harmonisch variieren. Korrespondierend zum Material der Hauptfassaden sind abweichende farbliche Akzente zulässig, sollen jedoch untergeordnet sein und auf grelle Farbtöne verzichten.

Für die Hauptfassaden sind folgende RAL-Töne zulässig:

RAL-FarbenXYZ wie z.B. cremeweiß (RAL 9001), grauweiß (RAL 9002), reinweiß (RAL 9010), papyrusweiß (RAL 9018), perlweiß (RAL 1013), hellelfenbein (RAL 1015), kieselgrau (7032), seidengrau (7044)



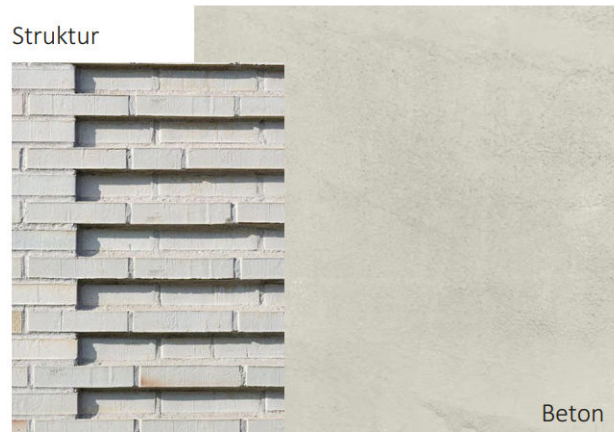
Gebäude

FASSADEN MATERIALIEN

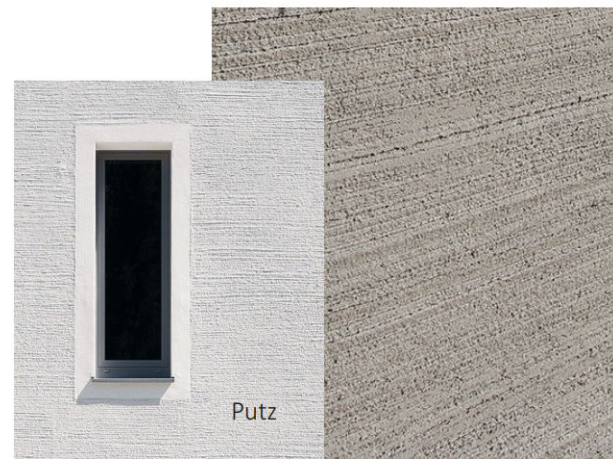
Die Fassadenfarben bilden den einheitlichen gestalterischen Rahmen für die Gebäudeerscheinung im Quartier. In der Materialität ist hingegen eine stimmige Vielfalt möglich und gewünscht.

Dabei werden materialhafte und strukturierte, lebendige Oberflächen im Fassadenbild bevorzugt. In Frage kommen hierfür beispielsweise Putz, Ziegel, Beton, Metall oder Holz. Auch innovative Fassadengestaltung wie der Einsatz von Photovoltaik-Modulen sind denkbar. Reflektierende, spiegelnde und verspiegelte Materialien hingegen sind nicht gewünscht.

Struktur



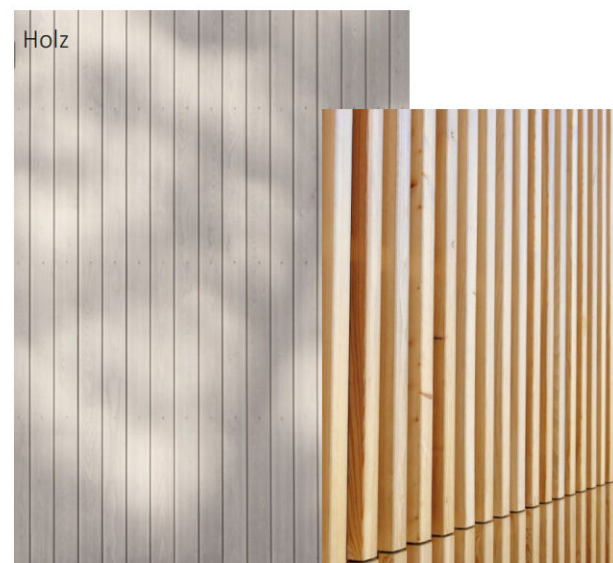
Beton



Putz



Verblender



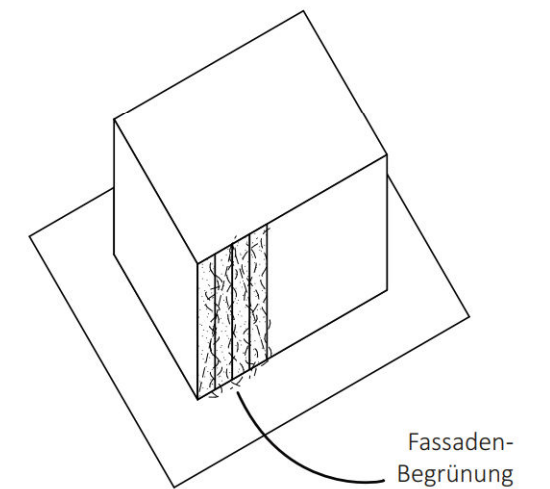
Holz

Gebäude

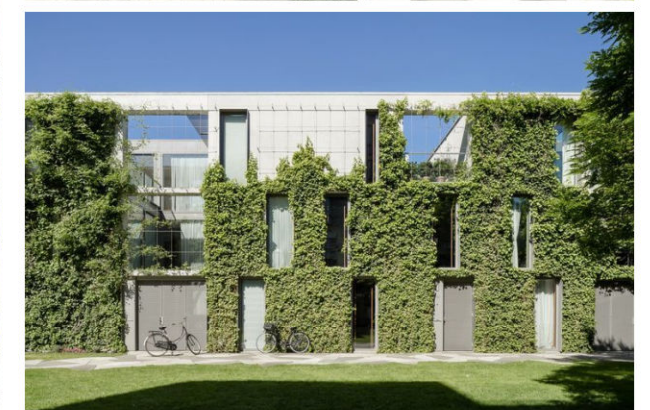
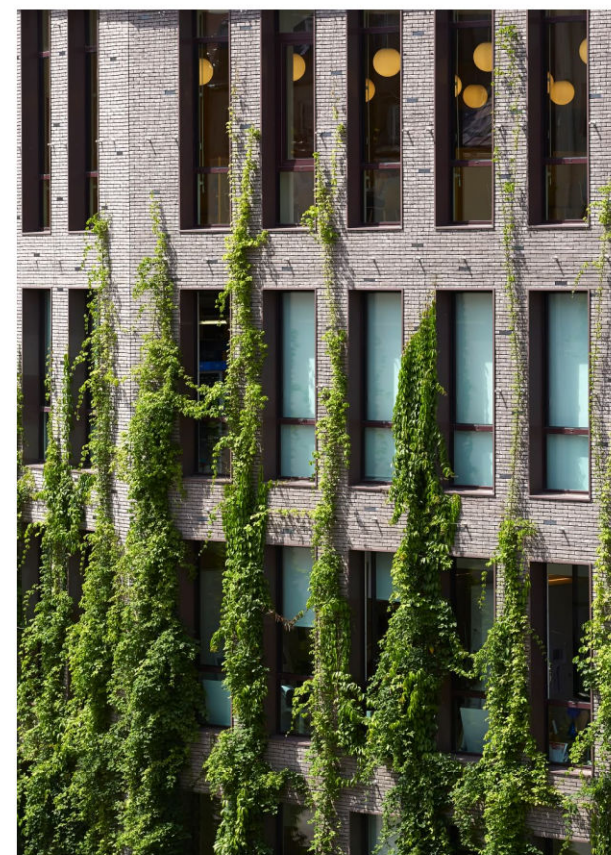
FASSADEN FASSADENBEGRÜNUNG

Es ist wünschenswert wenn Fassaden aus ökologischen und gestalterischen Gründen anteilig begrünt werden. Die Begrünung von Fassaden beeinflusst das Mikroklima positiv. Zudem besitzen begrünte Fassaden das Potenzial, die nahe Umgebungsluft abzukühlen.

Ziel ist ein Anteil von 20% der Fassadenflächen im Quartier zu begrünen. Hierfür ist eine bodengebundene Begrünung herzustellen. Es sollten rankende oder klimmende Pflanzen genutzt werden (siehe Pflanzliste gem. Freiflächengestaltungsplan). Die Begrünungen sind mittels Rankgerüsten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.



Beispiele
Fassadenbegrünung



Gebäude

2

ENERGIE und MOBILITÄT

ENERGIE und MOBILITÄT ENERGIEKONZEPT

Das Lebensquartier Haarentor formuliert den Anspruch an Nachhaltigkeit; sozial und wirtschaftlich, ressourcenschonend aber auch hinsichtlich der Erzeugung und Nutzung des erforderlichen Energiebedarfs.

Es ist dabei das Ziel ein ganzheitliches und sektorenübergreifendes Energiekonzept für das Quartier zu entwickeln und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Dies beinhaltet den Einsatz erneuerbarer Energien für die Energieerzeugung und -Nutzung und CO₂ neutrale Wärmesysteme. Auch die Minimierung des Energiebedarfs durch entsprechende Dämmsysteme für die Gebäudehüllen oder die Verbrauchsreduktion durch Smart-Metering werden berücksichtigt.

Der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ist ein wichtiger Baustein im Energiekonzept.

ENERGIE und MOBILITÄT

MOBILITÄT

Das nachhaltige Mobilitätskonzept orientiert sich an den perspektivischen Entwicklungen und nimmt sich die nationalen Ziel zum Klimaschutz in den Fouksu. Daher ist das Ziel dieser Quartiersplanung ist ein autoarmes Quartier. Es soll Alternativen zum PKW leicht erreichbar und einfach nutzbar machen, nutzerspezifische Mobilität sowie die Ver- und Entsorgung aufrechterhalten.

Zentraler Baustein im Mobilitätskonzept ist der Mobility-Hub, es bietet Parkmöglichkeiten am Quartiersrand bietet aber darüber hinaus weitere Nutzungen rund um das Thema Mobilität. Ein Car-Sharing Angebot ergänzt das Angebot. Auch der Fahrradverkehr wird gestärkt, Fahrradabstellanlagen geschaffen und Mieträder (Stadtrad, Lastenrad) angeboten. Das Sharing-Angebot umfasst daneben auch Scooter oder Roller-Angebote und ist weiter Baustein den eigenen PKW zu ersetzen.

Die Anzahl an Stellplätzen im Quartier werden minimiert. Die Zufahrt zu den Häusern ist gegeben, dauerhafte Stellplätze werden hier jedoch reduziert.

