

Wohn | Markt Oberhofen | Mitte



Schwarzplan



Entwurfskonzept/ Städtebau:

Die Situation im Baugebiet wird durch eine große Baulücke geprägt. Auf Grund der fehlenden Begrenzung zum Straßenraum ist der angrenzende, ungenutzte Rathausplatz räumlich nicht gefasst. Das Baugrundstück liegt im Spannungsfeld zwischen einer Wohnanlage und einer gewerblichen Bebauung. Der Entwurf muss hier entsprechend vielseitig und sensibel auf den Kontext reagieren.

Mit einem straßenbegleitenden Riegel schließt der Entwurf zum einen den Straßenraum und definiert zum anderen den großen Platz auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Mit dem Rathaus zusammen schafft er eine Portalsituation zur Ortsmitte, bildet ein kräftiges identitätsstiftendes Rückgrat zum Platz und heißt mit seinen Arkaden den Besucher willkommen. Hinter der Fassade des sogenannten Arkadenhauses verbirgt sich, fein gegliedert, die große Baumasse der Markthalle mit drei separaten Eingangsmöglichkeiten.

Auf dem Dach der Markthalle gruppieren sich drei Wohnhäuser zusammen mit dem Arkadenhaus so, dass ein Innenhof mit großen Aufenthaltsqualitäten entsteht. Sie gliedern die Baumasse zusätzlich und integrieren sich kleinteilig in die bestehende Körnung der Gebäude aus der Umgebung.

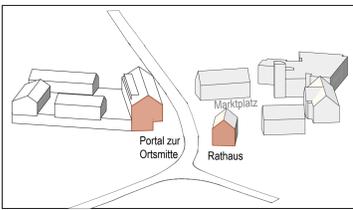
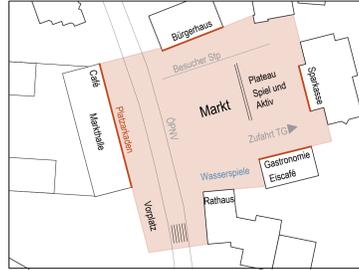
Gegenüberliegend wird der südliche Ersatzbau angeboten. Er fasst den Platz Richtung Süden und könnte durch Gewerbe oder Gastronomie zur Belebung des Platzes beitragen. Das Gebäude orientiert sich in Richtung Rathaus und wird über den kleinen „Rathausvorplatz“ mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten erschlossen.

Freiraumkonzept:

Mit dem Neubau des kombinierten Lebensmittelmarktes und den Wohnungen wird die Ortsmitte rund um das Rathaus belebt und aufgewertet. Der neugestaltete Platz wird in verschiedene Bereiche zonierte und über die Straße hinweg gefasst. Vor der Sparkasse können sich die Anwohner unter den Bestandsbäumen niederlassen, während ihre Kinder auf dem Spielband rennen, toben und lachen. Eine große wassergebundene Fläche ist der Anziehungsort des neuen Zentrums. Hier kann gebaut, sich getroffen und gequatscht werden. Durch die großzügige und offene Dimensionierung können hier Feste gefeiert, Marktstände aufgestellt und Veranstaltungen abgehalten werden. Der Vorplatz des Rathauses wird durch einen konischen Brunnen bespielt. Die Bestandsbäume werden zu einem Carré über die Straße hinweg ergänzt. Ein einheitliches Pflaster über die Rathausstraße beruhigt den Platz und leitet zum bedachten langsamen Fahren an.

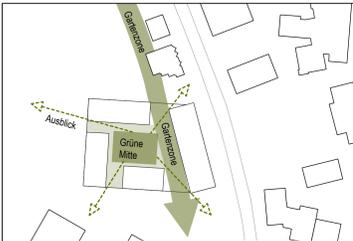
Die Ortsmitte / Rathausplatz:

Prägendster Baustein zur Platzgestaltung ist das Arkadenhaus. Mit seiner offenen Arkadenstruktur zum Platz schafft es eine Vermittlung zwischen dem städtischen Außenraum und gleichermaßen einen repräsentativen Eingang zur neuen Markthalle. Ergänzt wird die räumliche Fassung des Platzes durch zwei Ersatzbauten, die die Konturen des städtischen Freiraumes bilden. Im nördlichen Baukörper könnten öffentliche Nutzungen die das Rathaus ergänzen angeboten werden. (Dorfgemeinschaftshaus, Ständesamt, Seminar, Nachbarteil). Parallel dazu angeordnete Parkmöglichkeiten bieten entsprechende Kunden/Besucherparkplätze.



Die Torsituation / Portal zur Ortsmitte:

Das Arkadenhaus öffnet sich mit seinen ausladenden Obergeschossen nach Süden. Mit dem gegenüberliegenden Rathaus und den hochstämmigen Bäumen des Vorplatzes entsteht ein „Tor zur Ortsmitte“. Der Vorplatz am Anfang des Arkadenganges schafft zusätzliche Qualität. Er empfängt die Kunden der neuen Einkaufsmärkte und bildet gleichzeitig einen Anknüpfungspunkt für den bestehenden Fußgängerüberweg.

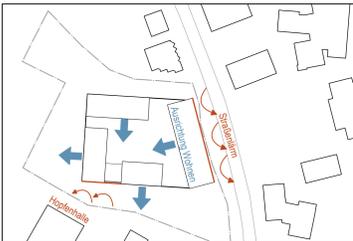


Aussenanlagen / Grünzug:

Der bestehende Grünzug im Westen der benachbarten Wohnhäuser findet seine Fortsetzung auf dem Dach der Markthalle. Hier wird er auf der Westseite des Arkadenhauses zu einer privaten Gartenzone für die angrenzenden Wohnheiten. Im Zentrum entsteht eine „Grüne Mitte“ als gemeinschaftlicher Treffpunkt mit Kinderspielfläche. Die zahlreichen Durch- und Ausblicke schaffen Orientierung, Durchlüftung und Belichtung für den Innenhof.

Freiraumkonzept

Der Hof der Wohnungen wird zum Mittelpunkt der Nachbarschaft. Eine zentrale offene Wiesenfläche mit Spielelementen und Hochbeeten bietet Erholung und Entspannung für jeden. Stauden und Gräser schirmen den Rand ab und bilden einen optischen Übergang in die Landschaft. Im Norden wird das Regenwasser in einer Retentionsmulde gesammelt. Durch das Anpflanzen heimischer Arten wird die Ansiedlung von Amphibien wie Fröschen begünstigt. Ein Feuchtbioptop entsteht. Sitzmöglichkeiten lassen die Bewohner den Ort erleben und die Natur genießen.

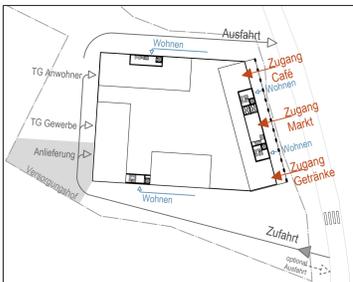


Orientierung / Schallschutz:

Sämtliche Wohnungen orientieren sich Richtung Süden bzw. Südwesten. Die Wohnungen des Arkadenhauses wenden sich ab von den Emissionen der Durchgangsstraße und profitieren von den Terrassen und Dachloggien von den Qualitäten des begrünten Innenhofes. Das Arkadenhaus bildet wie selbstverständlich einen entsprechenden Schallschutz für die Wohnhäuser und die „Grüne Mitte“.

Die drei Wohnhäuser orientieren sich entweder zum Innenhof in Richtung Süden oder zu dem westlich gelegenen Hofgarten. Der Ausblick über die angrenzenden Felder ist dabei eine zusätzliche Qualität der neuen Wohnanlage.

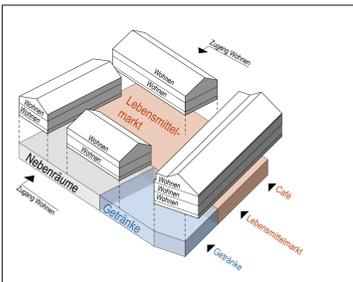
Die Anlieferung des Marktes wird eingezogen, sodass eine störungsfreie und lärmreduzierte Abwicklung der Anlieferung möglich ist. Somit werden die Konfliktpunkte zwischen der gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung reduziert.



Erschließung

Die Zufahrt für Kunden und Bewohner wird im Süden des Grundstücks angeordnet. Dies entspricht der schallabgewandten Seite der benachbarten Wohnanlage. Der anschließende Kundenparkplatz sieht die geforderten KFZ-Stellplätze vor. Die Umfahrt führt auf einen Versorgungshof, der zugleich als Rangierfläche dient. Von ihm aus findet die Anlieferung des Marktes im eingehausten Bereich statt. Weitere KFZ-Stellplätze des Marktes werden im Garageschoss in der Kunden Tiefgarage angeboten. Die danebenliegende Bewohnergarage ist den Bewohnern vorbehalten, kann aber bei Bedarf tagsüber auch von Kunden genutzt werden.

Die Hauseingänge zu den Wohnungen des Arkadenhauses befinden sich repräsentativ gelegen, unter den Arkaden der Markthalle. Die Wohnhäuser Süd, West und Nord werden über jeweilige Fuß / Radwege erreicht. Sie erschließen die Häuser identitätsstiftend und bilden eine „eigene Adresse“.

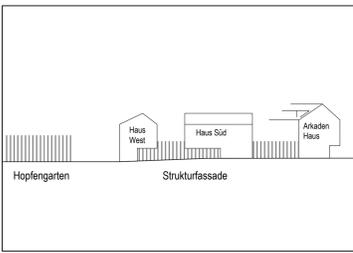


Nutzungen:

Die gewerblichen Nutzungen des Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie ein dem Lebensmittelmarkt angegliedertes Café befinden sich im Erdgeschoss und werden über den Arkadengang separat erschlossen. Eine mögliche Außenbestuhlung/Bewirtung des Cafés unter den Arkaden schaffen große Aufenthaltsqualitäten und laden zum Verweilen ein. In der Südwestecke der Markthalle befinden sich die Nebenräume. Durch die zentrale Lage können sie beide Märkte bedienen und ermöglichen eine konfliktfreie Anlieferung. Im Untergeschoss des Marktes befinden sich die Tiefgaragen für Kunden und Bewohner.

Über eine repräsentative Treppe und Aufzüge bzw. alternativ über eine Rolltreppe erfolgt die Erschließung der Läden aus der Tiefgarage. Das Untergeschoss des Arkadenhauses beherbergt Nebenräume für die Bewohner sowie die Verbindung des Marktes in die Tiefgarage. Der lichtdurchflutete Treppenaufgang bringt Tageslicht bis tief ins Garageschoss und sorgt für eine gute Orientierung der Kunden.

In den Obergeschossen befinden sich gut belichtete Wohnungen mit bewährten Grundrissen in einem marktüblichen Mix. Sämtliche Wohnungen sind schallabgewandt nach Süden bzw. Südwesten orientiert.



Architektur:

Die Grundidee der Anordnung der vier einzelnen Häuser mit Stieftalblechdachern wird unterstützt durch die monolithische Ausbildung der klinkerbekleideten Lochfassaden. Eine von Hofgängen abgeleitete Vertikalstruktur verbirgt die heterogenen Wandanteile der unterschiedlichsten Funktionsbereiche des Marktes. Sie fasst großzügig verglaste Schaufenster, geschlossene Technikbereiche und die zur Belüftung offenen Tiefgaragenwände schlüssig zusammen und bilden einen fest installierten Sonnenschutz.

Die undogmatisch gestaltete Straßenfassade mit der regelmäßig ausgebildeten Arkadenstruktur integriert die Gebäudekubatur auf selbstverständliche Weise in die bestehende Straßenabwicklung und gibt der Ortsmitte Oberhofen zusammen mit der Neugestaltung des Rathausplatzes ein neues Image.



Lageplan



Ansicht Ost



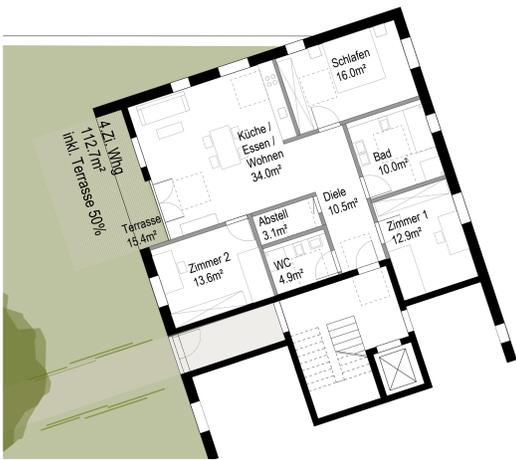
Ansicht Süd



3. Obergeschoss



Untergeschoss



Wohnungsgrundriss 4 Zimmer Wohnung



Ansicht West



Ansicht Nord





