

STÄDTEBAULICHER ENTWURF 04

Wohnpark am Mellensee - B-Plan 19.01
Bahnhofsallee 13 | 15838 Gemeinde am Mellensee
LK Teltow Fläming

6001 - Rev. A - Mitteilungsvorlage Bauausschusssitzung Oktober 2021

Erstellt für:
WERTWIN Projektgesellschaft mbH & Co. KG

Erstellt von:
Autor Architecture GmbH | www.autorarchitecture.com

Oktober 2021



Bauherr: Die Entwicklung des Grundstückes an der Bahnhofsallee 13, 15838 Gemeinde am Mellensee, wird durch den Vorhabenträger, WERTWIN Projektgesellschaft mbH & Co. KG, Lützner Straße 208, 04179 Leipzig, geplant.

Planung: Autor Architecture GmbH wurde hierzu mit den Architekturleistungen und der Projektleitung beauftragt. Herr Steffen Pfrogner, Stadtplanender Architekt, ist als gesetzlicher Vertreter der Gemeinde am Mellensee bevollmächtigt den Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel: Der Vorhabenträger plant ein ganzheitlich integriertes Wohnquartier, welches sich nachhaltig in den natürlichen Kontext von Mellensee integriert.

Inhalt: Wie in der letzten Bauausschusssitzung im Oktober 2021 angefordert, ist dieses Dokument - Städtebaulicher Entwurf 04, eine weitere Ausarbeitung der vom Bauausschuss im August 2021 bevorzugten Variante.

Zur weiteren Diskussion wird gezeigt, wie der Entwurf sich städtebaulich, architektonisch und funktional in den lokalen Kontext einbindet.

Es handelt sich hierbei nicht um einen fertigen Entwurf, sondern um eine Entwurfsgrundlage zur weiteren Diskussion mit der Gemeinde.



1.0 EINBINDUNG KONTEXT

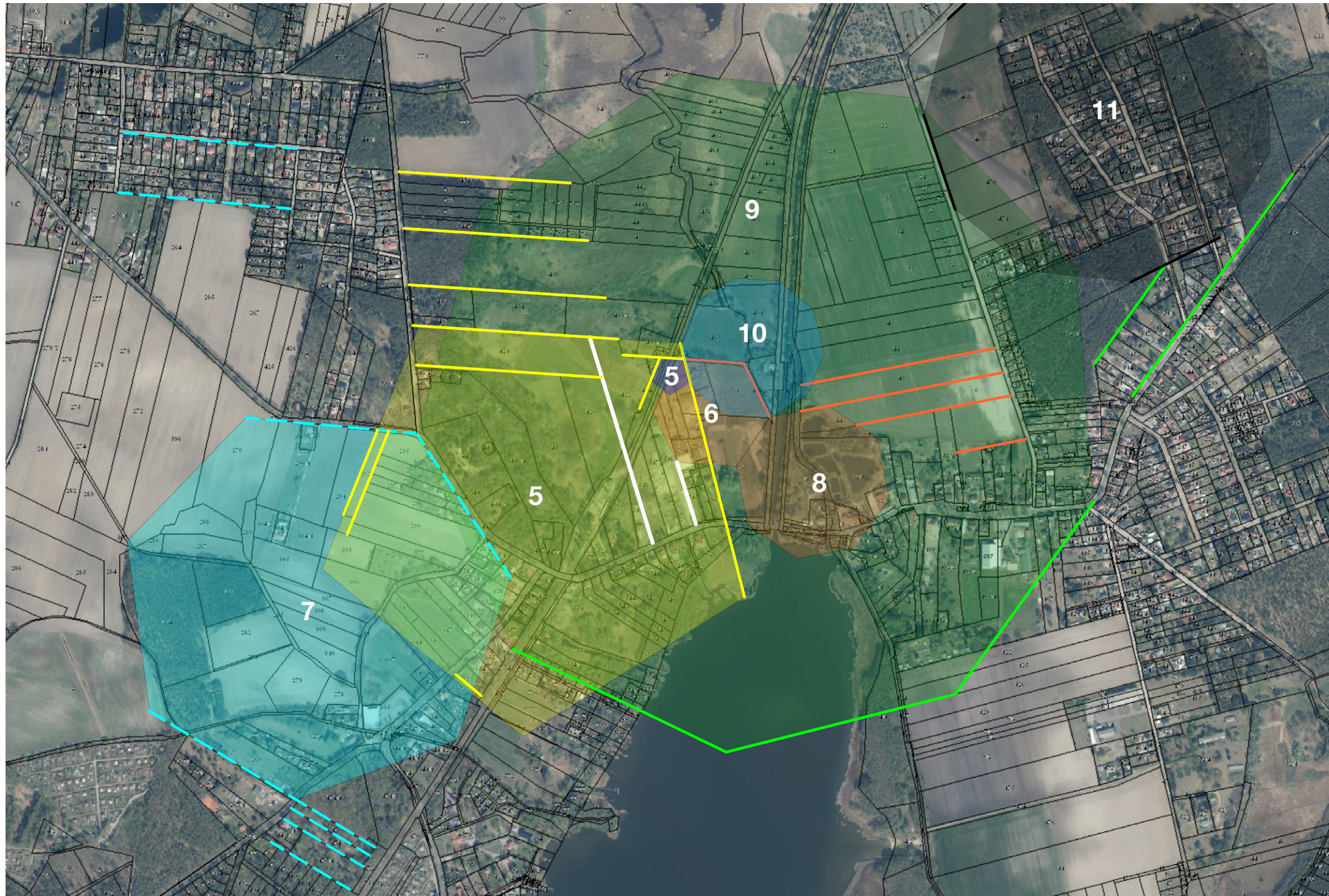




01 Konzept des Grundstücksplan

Wie in der Mitteilungsvorlage Städtebauliche Entwürfe, zum Bauausschuss August 2021 aufgezeigt, wurde für das 3.86 Hektar große Grundstück in der Bahnhofsallee 13, der ehemaligen Borsigwalder Holzfabrik VEB, Entwurf 04 aus folgenden Gründen bevorzugt:

- Maximierung der Durchlässigkeit und Grünflächen
- Minimierung der Baumasse und Versiegelung
- Möglichkeit einer öffentlich zugänglichen Grünanlage
- Verstecken der Parkplätze
- Effiziente Erschließung durch kurze Wege und Straßen
- Solare Ausrichtung und Ausblick
- Barrierefreie Erschließung zu jeder Wohnung
- Effizientes Regenwassermanagement
- Effiziente Gründung bei bis zu 17m Gründungstiefen. Auf Grund der Weichheit des Bodens muss die Pfahlgründung als Freistehende Säulen im 3 Meter Raster berechnet werden. Um Setzungen zu vermeiden gilt dies sowohl für Gebäude als auch für Straßen und Parkplätze.

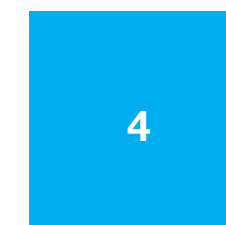


Das Konzept entsprang der geometrischen Analyse der Flurstücksgrenzen um Mellensee.

Diese ergeben ein Ineinandergreifen geometrischer Vielecke, die von 11 Eck bis 5 Eck reichen und auf historische Vermessungstechniken und Himmelsausrichtungen hinweisen.

Die Form des Rechteckes fehlte, um diese Serie zu vervollständigen und führte so zu Grundstücksvariante 04.

01 Überlagerung geometrischer Zusammenhänge





01 Site Setting Out and Alignments

Der Entwurf gliedert das Grundstück in klare städtebauliche Räume, die jeweils existierende städtebaulichen Achsen (magenta) aufgreifen und verstärken.

Block Nummer 01 orientiert sich an den Villen der südlichen Seite der Bahnhofsallee, wobei Block 02 die Gebäude Abraham zu einem neuen Ensemble zusammenfasst und Block 03 diese Flucht der verstärkten Achse aufgreift.

Eine 30-35 Meter weite Pufferzone wird zur Bahnhofsallee geschaffen und ein Mindestabstand zur Draisienbahn von 15 Metern nicht unterschritten.

Die Öffnung der Blöcke nach Süden hin gleicht einer traditionellen Hofanordnung. Solare Flächen werden so maximiert und die auf die Bahnhofsallee ausgerichteten Fassaden den Proportionen (orange) der Denkmalgeschützten Villen angeglichen.



01 Lokale denkmalgeschützte Villa



02 Lokale denkmalgeschützte Villa



03 Lokale denkmalgeschützte Villa

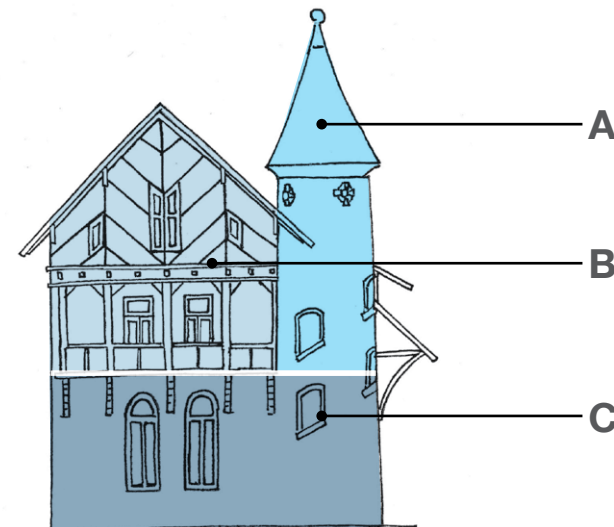
Die örtlich vorhandene Architektursprache, vor allem der, der Sieben im näheren Umfeld liegenden, denkmalgeschützten Gebäude, wurde auf ihre Kernmerkmale untersucht, mit dem Ziel auf diese mit dem neuen Entwurf einzugehen.



01 Blick auf die Bahnhofsallee



01 Gestaltungsmerkmale

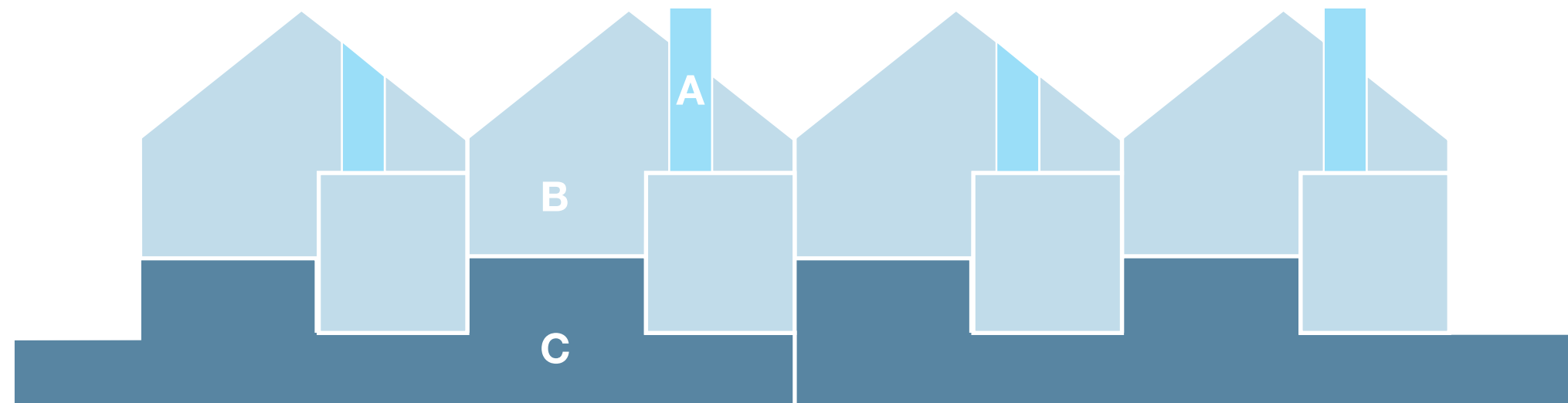


Der Entwurf geht mit Sockel, Satteldach und Vertikalen Elementen gestalterisch auf die lokale Architektursprache ein.

Die Gliederung der Fassade in vier Segmente spiegelt die Proportionen der umliegenden Villen der Bahnhofsallee wider.

Die Höhe der vorgeschlagenen Bebauung richtet sich nach der des ehemaligen Haupthauses der Borsigwalder Holzfabrik. Dies erlaubt, dass die Parkplätze im Sockel des Gebäudes untergebracht werden, als auch die Blöcke jeweils nach Süden hin geöffnet werden können.

Auf Materialien wird zu diesem Zeitpunkt nur illustrativ bzw. beispielhaft eingegangen.





01 Konzept einer typischen Fassadenabwicklung



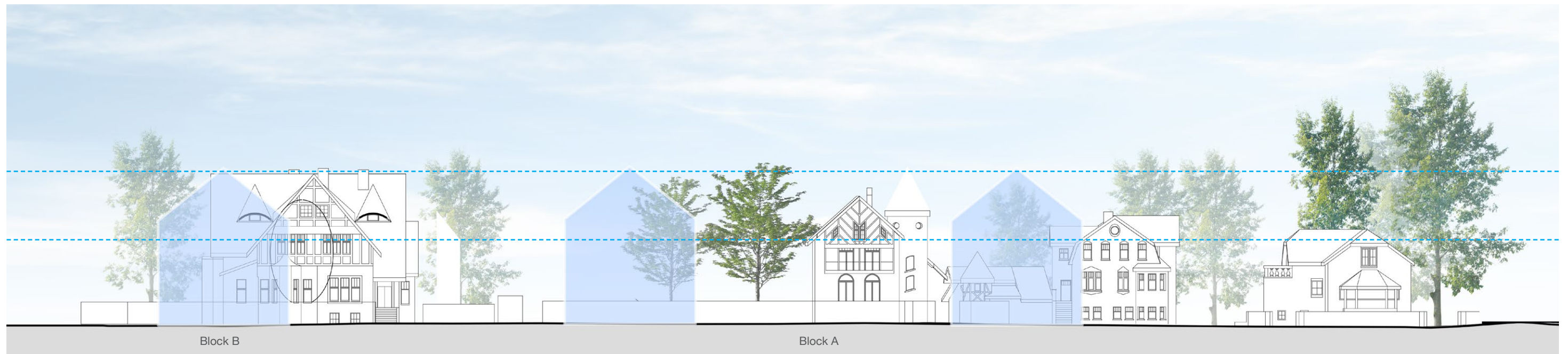
02 Beispiele anderer Architekten - Vorsprünge



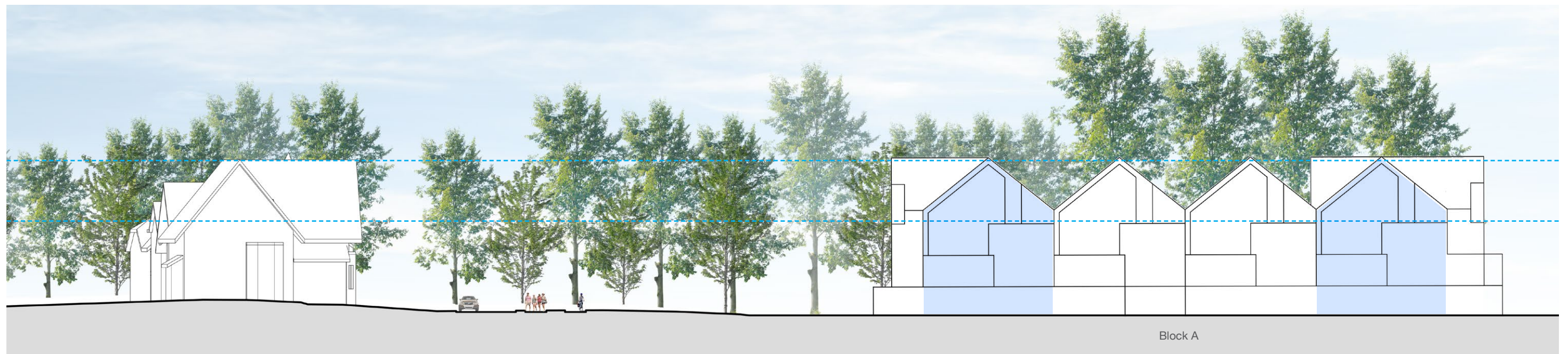
03 Beispiel - Dachform



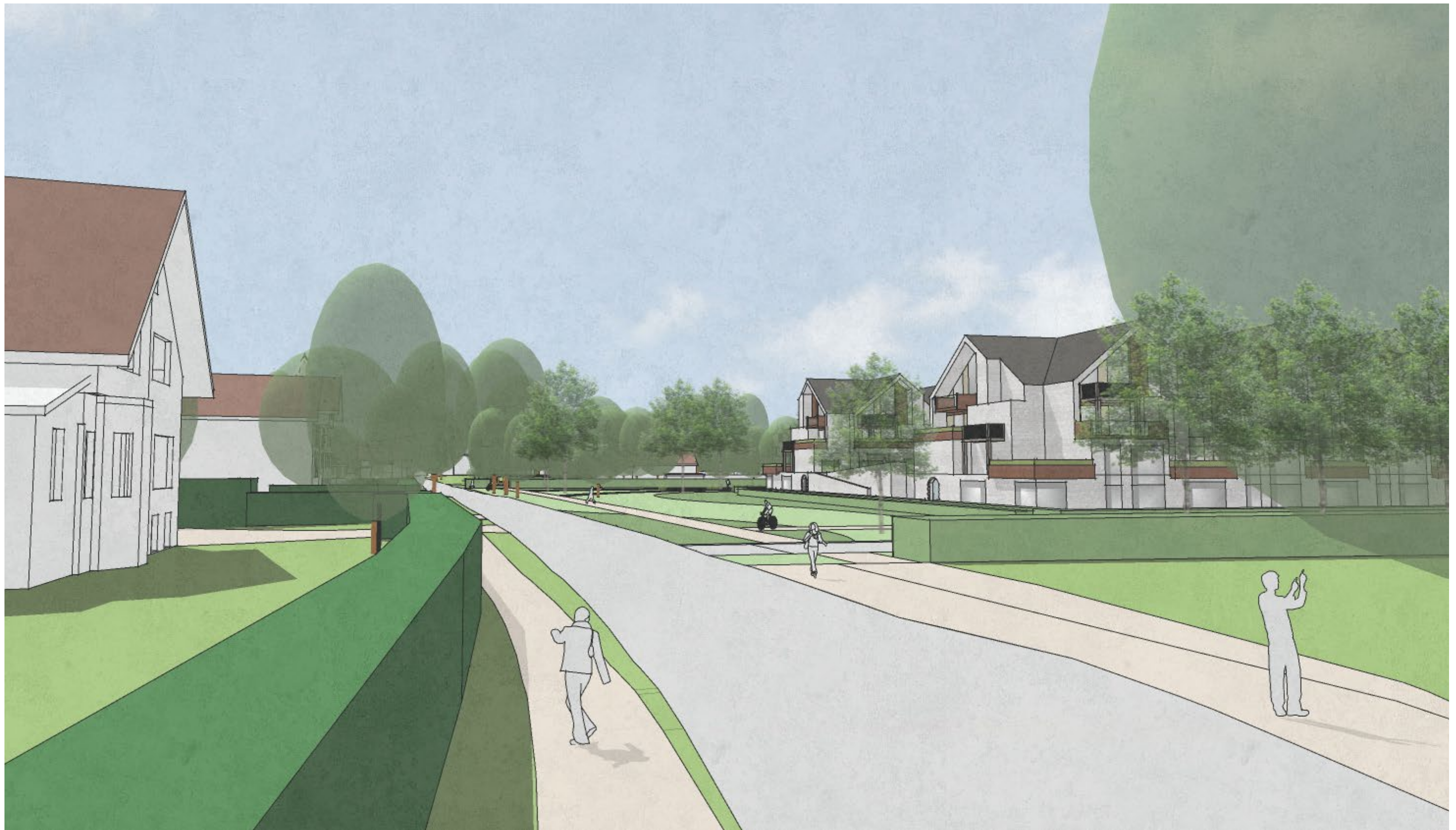
04 Beispiel - Sockel



01 Höhenvergleich Bahnhofsallee



02 Schnitt Bahnhofsallee - Plangebiet



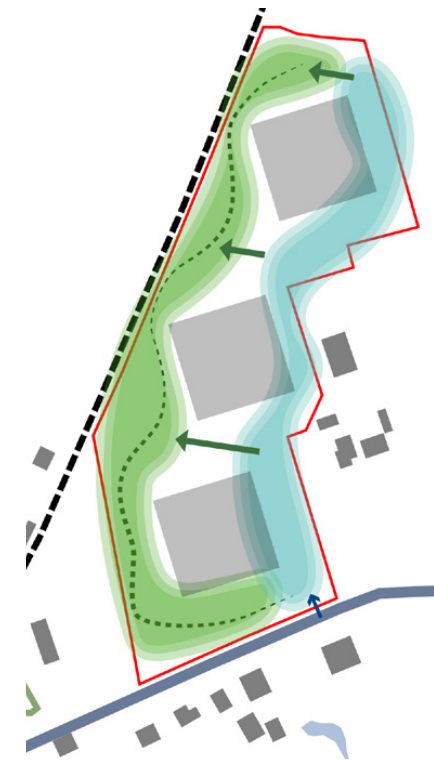


2.0 FREIRAUM - PARK

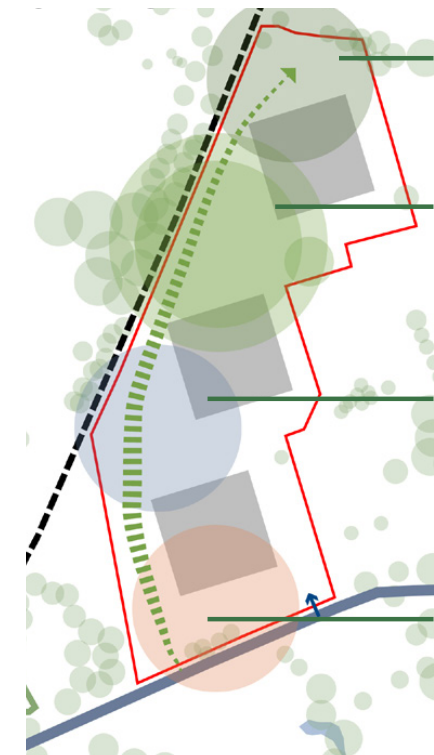




01 Landschaftskonzept



02 Zwei Hauptbereiche - Grün und Erschließungsbereich



03 Zwei Zwischenbereiche und zwei Übergangszonen

Die Landschaftsgestaltung nahe des Naturschutzgebietes ist eines der Hauptaugenmerkmale des Entwurfes 04 und hier vorerst nur konzeptionell zur Diskussion skizziert.

Das angestrebte Konzept teilt sich in zwei Bereiche auf, im Westen eine großzügige private, aber öffentlich zugängliche Grünanlage und im Osten die Haupteerschließungsachse, mit minimierten Strassenlängen.

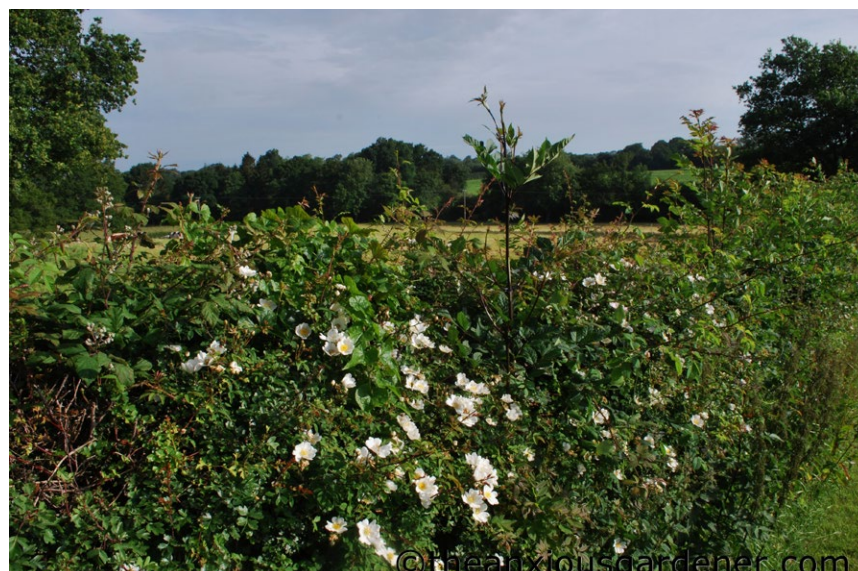
Die Zwischenbereiche der Blöcke dienen dem Parken, wobei im Süden und im Norden großzügige Übergangszonen einen Puffer zum örtlichen Kontext erstellen.

Die Grünanlage verläuft parallel zur Erlebnisbahn und mündet so im Norden mit dieser zusammen. Dadurch wird eine natürliche Einbindung ins lokale Wegenetz und dem Knüppeldamm nach Saalow erreicht.





Der Wohnpark wird durch eine dichte formale (rot) und informale (orange) Heckenbepflanzung vom Naturschutzgebiet getrennt. Nur im Norden ist eine Durchlässigkeit zum Knüppeldamm nach Saalow vorgesehen.





Die Park wird ausreichend Spielmöglichkeiten und einen Spielplatz beinhalten. Verschiedene Habitate für lokale Arten, als auch Kräutergärten und Sitzmöglichkeiten für lokale Nutzer sind geplant.



01 Weg zum Spielplatz

02 Verschiedene Habitate und Kräutergärten



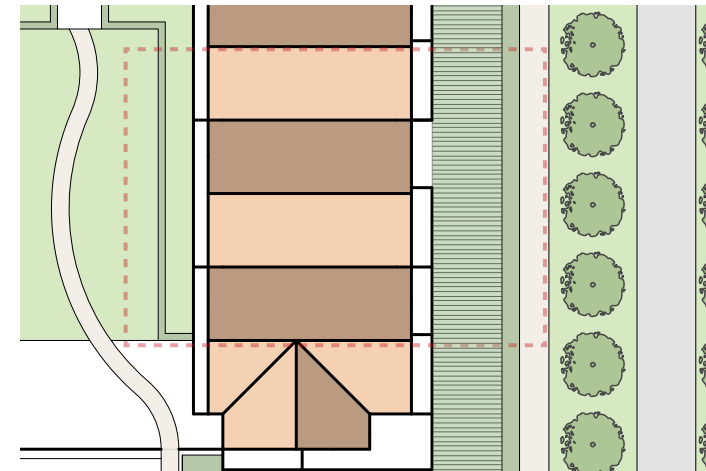
03 Beispiel Spielplatz



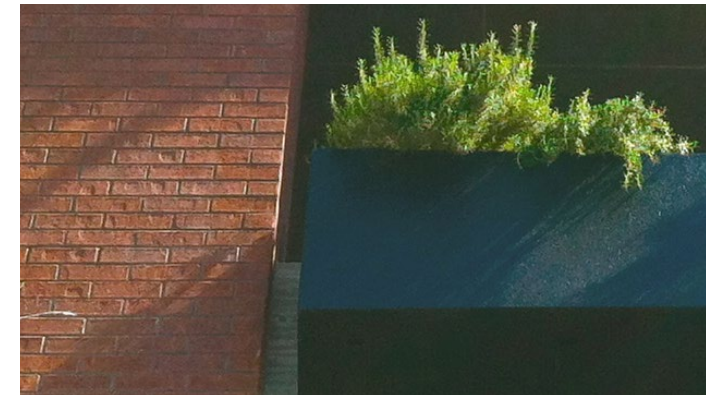
03 Beispiel Spielgeräte



01 Beispiel Garten EG



02 Planposition der Beispiele



03 Beispiel Sockelgrün



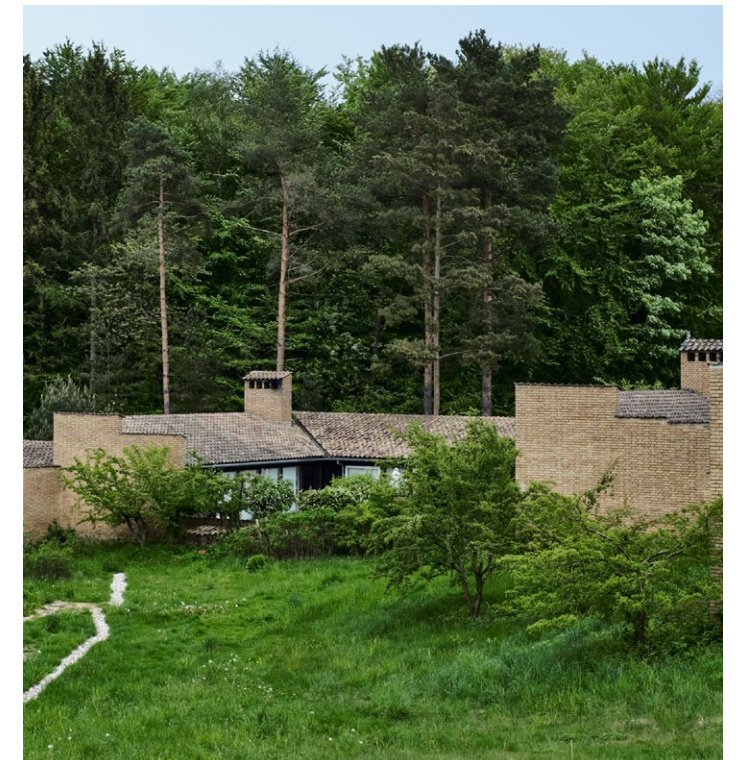
04 Beispiel Garten EG



05 Beispiel Gärten Deck

Alle Wohnungen sind Ost - West oder Süd ausgerichtet und mit großen Fenstern versehen, um Ausblicke ins Naturschutzgebiet zu maximieren.

Alle Wohnungen haben große Balkone, Terrassen oder private Gärten im Erdgeschoss.



05 Beispiel Puffergrün

Verschiedene Grenzbepflanzungen werden eingesetzt um eine vielfältige, nachbarliche Atmosphäre mit höchster Privatsphäre zu kreieren.





3.0 NEUER RADWEG

NEUER
RADWEG

EINBINDUNG
KONTEXT

MAXIMALER
FREIRAUM

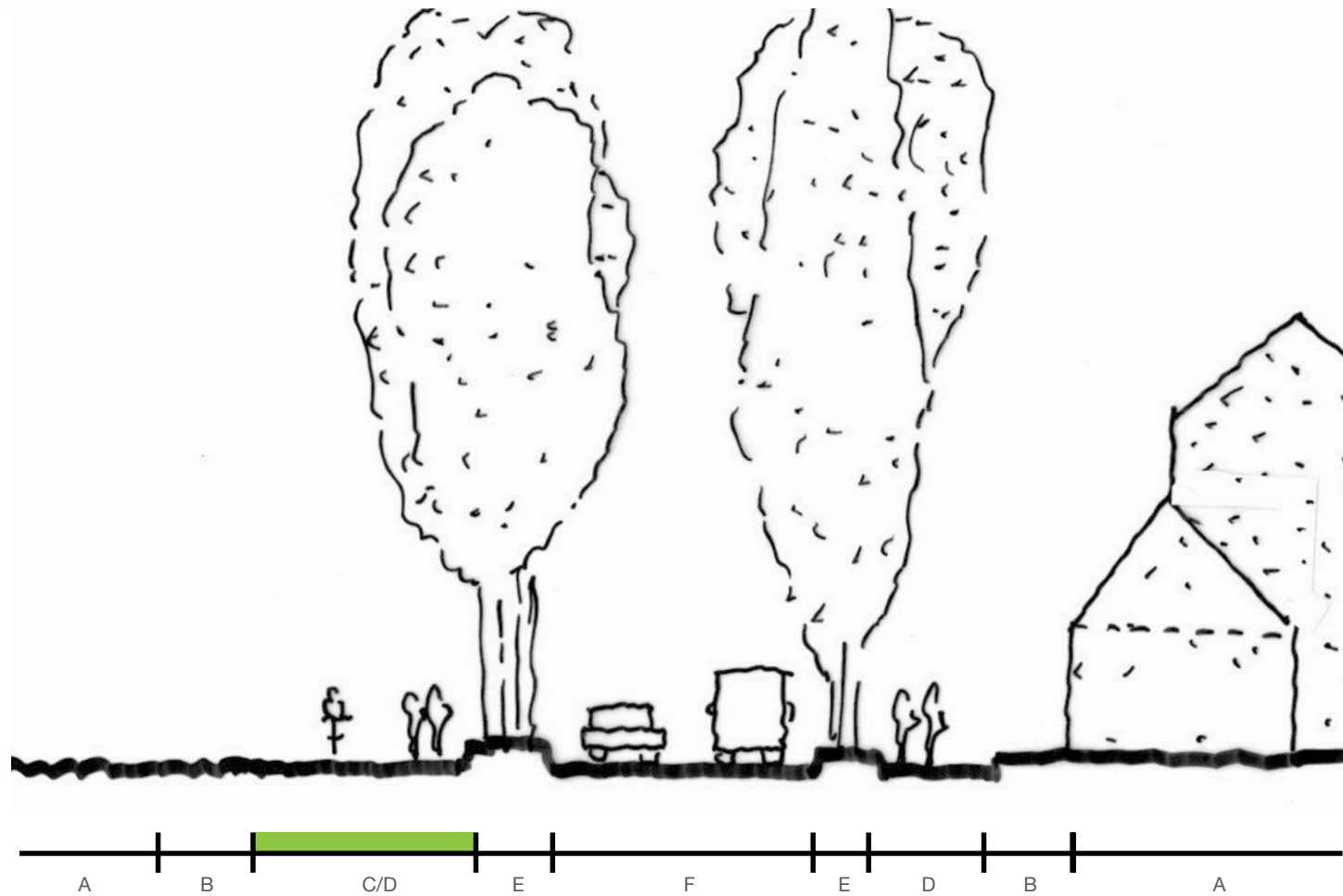
LOKALES
WEGENETZ

INTEGRIERTE
PARKPLÄTZE

BARRIEREFREI
WOHNEN

ENERGETISCH
NACHHALTIG

WOHNUNGS
ANGEBOT

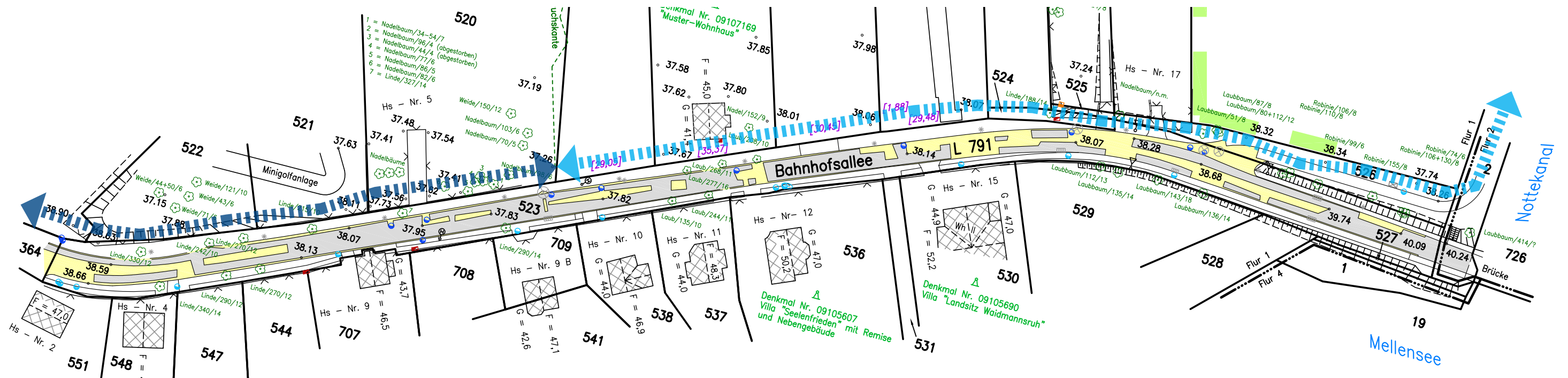


Der Radweg parallel zur Bahnhofsallee wird als kombinierter Rad-Fußweg mit min. 2.5 Meter breite geplant, sodass die Gemeinde Mellensee sich für die Abschnitte außerhalb des Wohnquartiers, eigenständig für Fördergelder bewerben kann.

Der kombinierte Rad-Fußweg wird in zwei Abschnitten geplant:

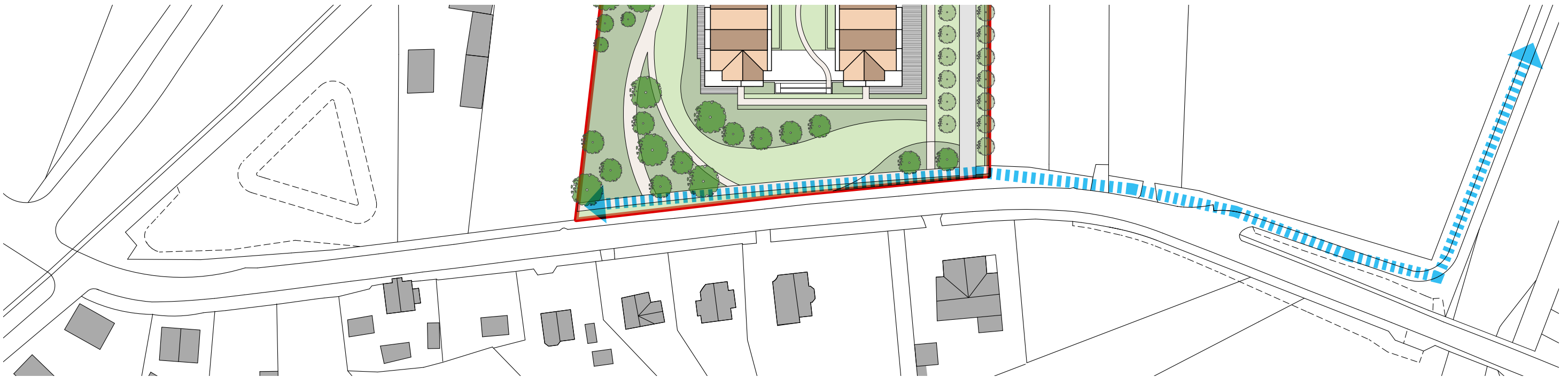
Der erste Abschnitt (hellblau) ist mit dem Bau des Wohnparks sofort abbildbar, da er direkt mit dem Radweg nach Zossen verbunden werden kann. Zu berücksichtigen sind hier die Akquisition des Flurstücks 524 und das Fällen oder Umgehens eines Baumes.

Der zweite Abschnitt (dunkelblau) kann später ausgebildet und weitergeführt werden, sobald die nötigen benachbarten Flurstücke, in Absprache mit den Eigentümern, von der Gemeinde erworben wurden.





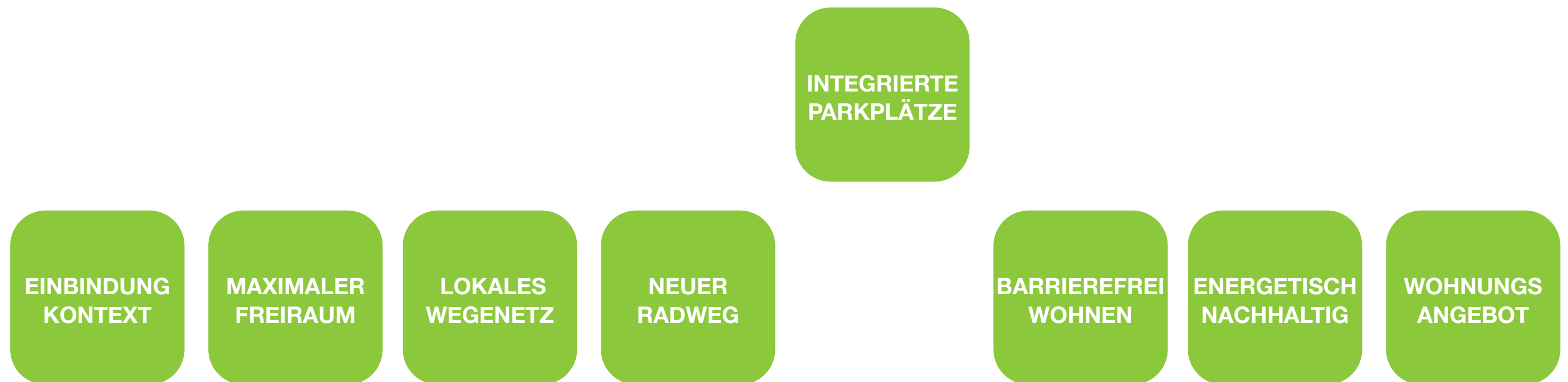
01 Blick in Bahnhofsallee Richtung West © S.Pfrogner



02 Abschnitt 1 - Radweg vom Grundstück verbunden mit dem Radweg nach Zossen.



4.0 PARKPLÄTZE



4.1 PARKPLÄTZE - SCHNITT KONZEPT

Das Schnittkonzept zeigt das verdichtete Anordnungsprinzip von Gründung, Wohnen, Parken, Gründek und Solarer Dachausrichtung.

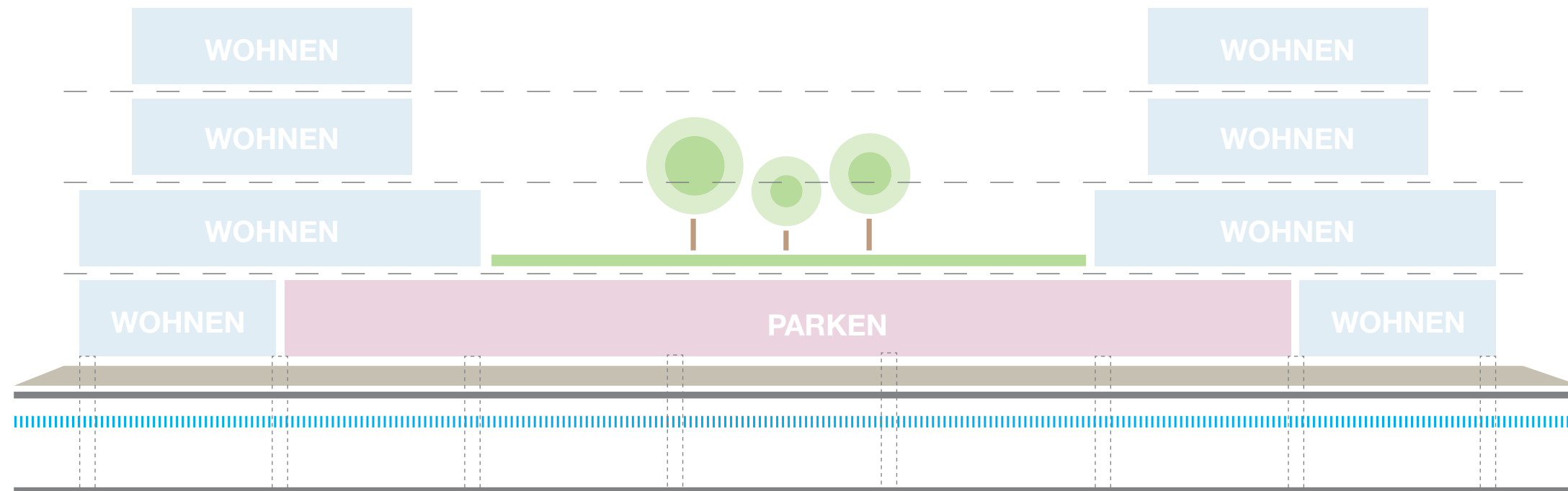
Durch seine Geschossigkeit ist es möglich die Parkplätze im Sockel des Gebäudes unterzubringen, als auch die Blöcke jeweils nach Süden hin zu öffnen.

Im Deck der Blöcke werden bei 240 Wohneinheiten insgesamt 248 Parkplätze und 214 Fahrradstellplätze angeboten.

Zwischen den Blöcken (2x20 + 10 Straße) werden zusätzlich 52 Stellplätze angeboten.

Stellplätze Total = 300 - Ratio 1.25

Der genaue Parkplatzbedarf mit zu erwartendem Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofsallee in Kombination mit ÖPNV wird noch berechnet.



01 Schnitt

01 Gründek

02 EG Parken & Wohnen

03 Lokale Geländeerhöhung Versickerung

04 Geländeoberkante

05 Grundwasserspiegel 1 Meter unter GOK

06 Pfahlgründung

07 Tragende Schicht auf minus 7 bis minus 17 Meter



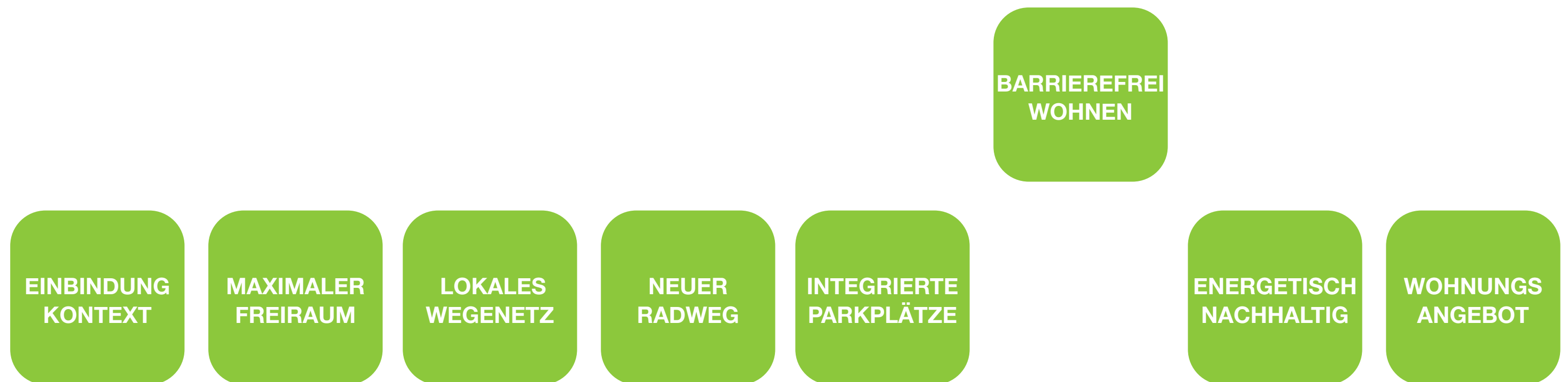
02 Beispiel Gründek anderer Architekten: 7 Morgen Berlin



03 Beispiel Garagengestaltung



5.0 BARRIEREFREI WOHNEN





1) Private Außenflächen - Alle Wohnungen sind Ost-West oder Süd ausgerichtet und haben große Terrassen oder Balkone mit Blick ins Naturschutzgebiet oder einen privaten Garten im Erdgeschoss.

2) Große Fenster - Bieten viel Licht und einen kontinuierlichen Raumfluss zwischen dem Innen- und Außenbereich.

3) Geräumige Schlafzimmer - ermöglichen alternative Grundrisse und können an mögliche Anforderungen für behinderte Bewohner angepasst werden.

4) Flexibilität - Alternative Grundrisse können offene oder abgetrennte Küchenbereiche darstellen.

5) Geräumige Badezimmer - erfüllen hohe Qualitätsanforderungen und Barrierefreiheit.

6) Aufbewahrungsschränke / Hauswirtschaftsräume - zugänglich von Fluren und in Küchen bieten ausreichend Platz für Stauraum.

7) Hochwertige Haustüren und Fenster - sorgen für Ruhe und Sicherheit.

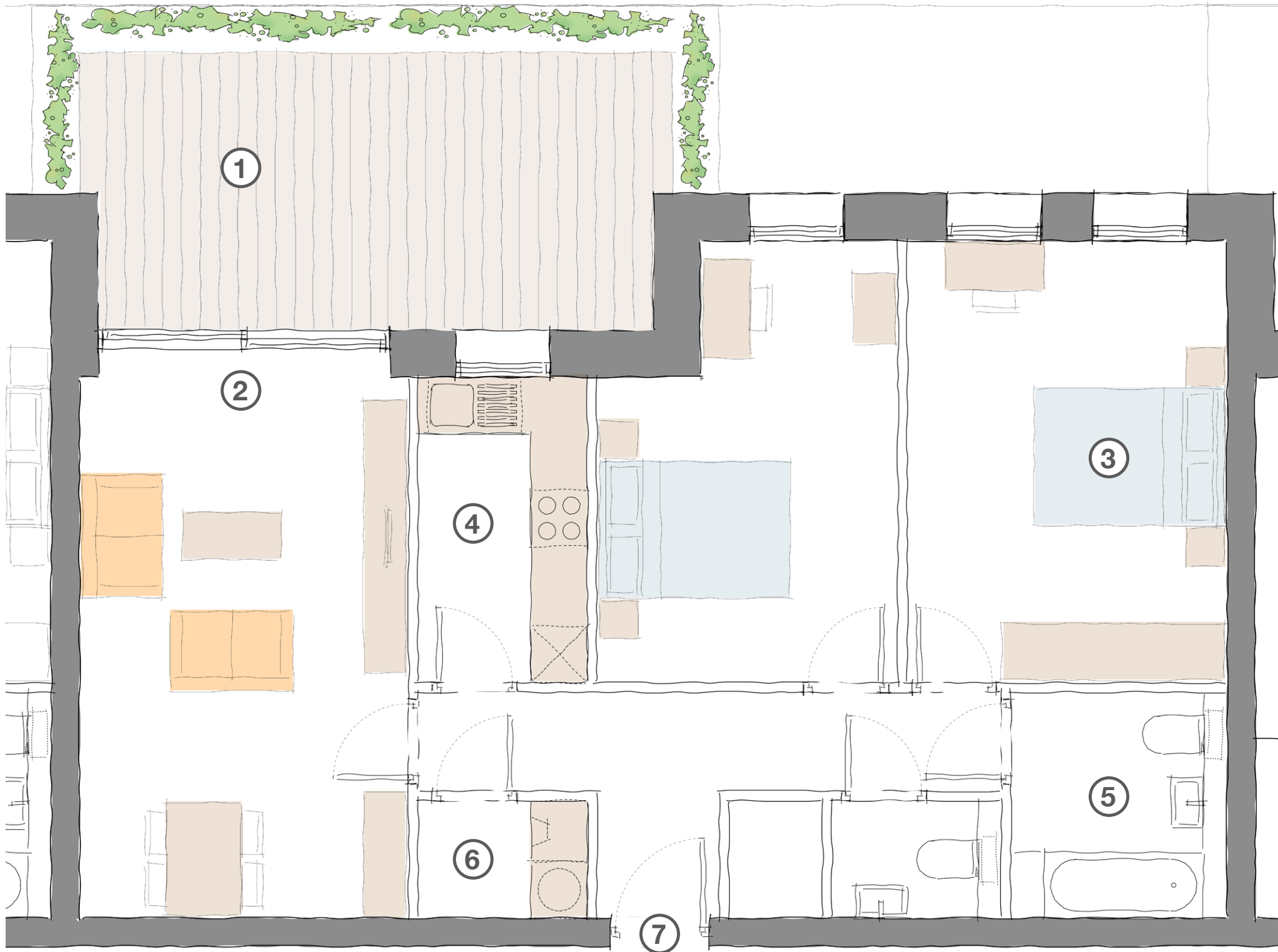


01 Grundriss mit möglichen Zonierungen

02 Lokation



01 Internal View



1) Private Außenflächen - Alle Wohnungen sind Ost-West oder Süd ausgerichtet und haben große Terrassen oder Balkone mit Blick ins Naturschutzgebiet oder einen privaten Garten im Erdgeschoss.

2) Große Fenster - Bieten viel Licht und einen kontinuierlichen Raumfluss zwischen dem Innen- und Außenbereich.

3) Geräumige Schlafzimmer - ermöglichen alternative Grundrisse und können an mögliche Anforderungen für behinderte Bewohner angepasst werden.

4) Flexibilität - Alternative Grundrisse können offene oder abgetrennte Küchenbereiche darstellen.

5) Geräumige Badezimmer - erfüllen hohe Qualitätsanforderungen und Barrierefreiheit.

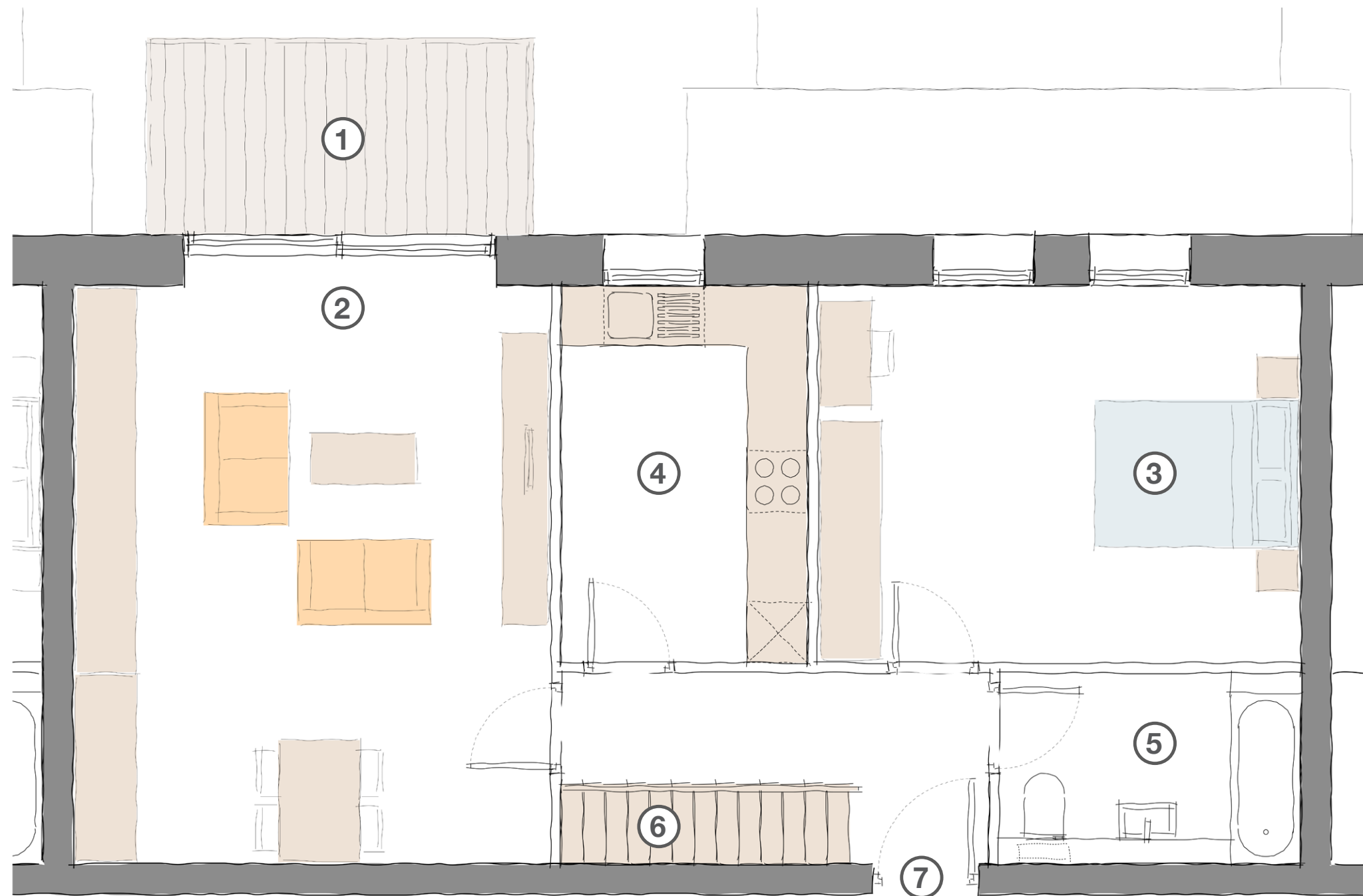
6) Aufbewahrungsschränke / Hauswirtschaftsräume - zugänglich von Fluren und in Küchen bieten ausreichend Platz für Stauraum.

7) Hochwertige Haustüren und Fenster - sorgen für Ruhe und Sicherheit.





01 Internal View



1) Private Außenflächen - Alle Wohnungen sind Ost-West oder Süd ausgerichtet und haben große Terrassen oder Balkone mit Blick ins Naturschutzgebiet oder einen privaten Garten im Erdgeschoss.

2) Große Fenster - Bieten viel Licht und einen kontinuierlichen Raumfluss zwischen dem Innen- und Außenbereich.

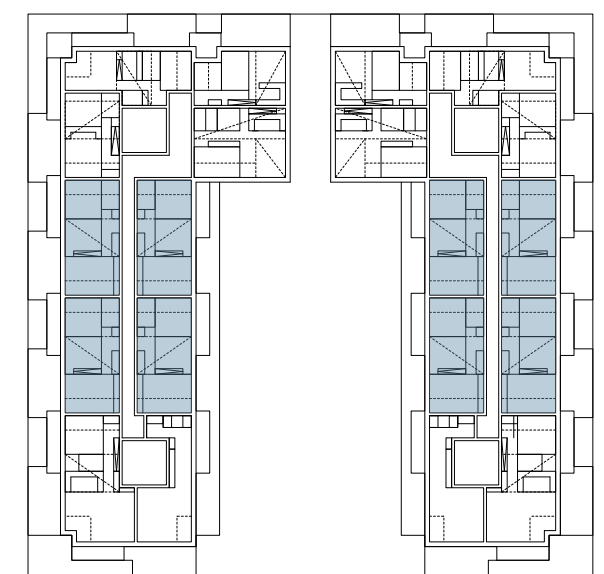
3) Geräumige Schlafzimmer - ermöglichen alternative Grundrisse und können an mögliche Anforderungen für behinderte Bewohner angepasst werden.

4) Flexibilität - Alternative Grundrisse können offene oder abgetrennte Küchenbereiche darstellen.

5) Geräumige Badezimmer - erfüllen hohe Qualitätsanforderungen und Barrierefreiheit.

6) Aufbewahrungsschränke / Hauswirtschaftsräume - zugänglich von Fluren und in Küchen bieten ausreichend Platz für Stauraum.

7) Hochwertige Haustüren und Fenster - sorgen für Ruhe und Sicherheit.

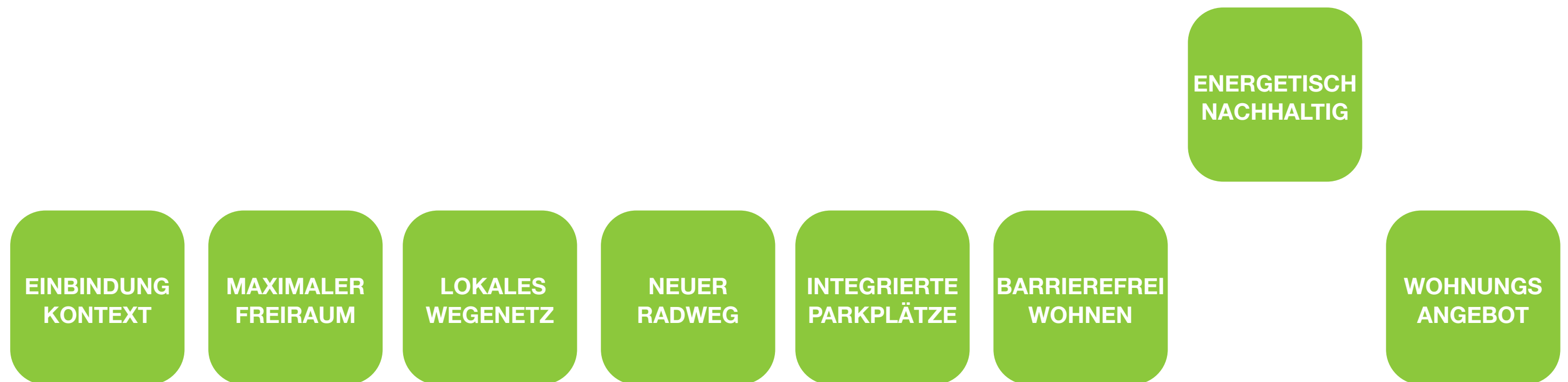




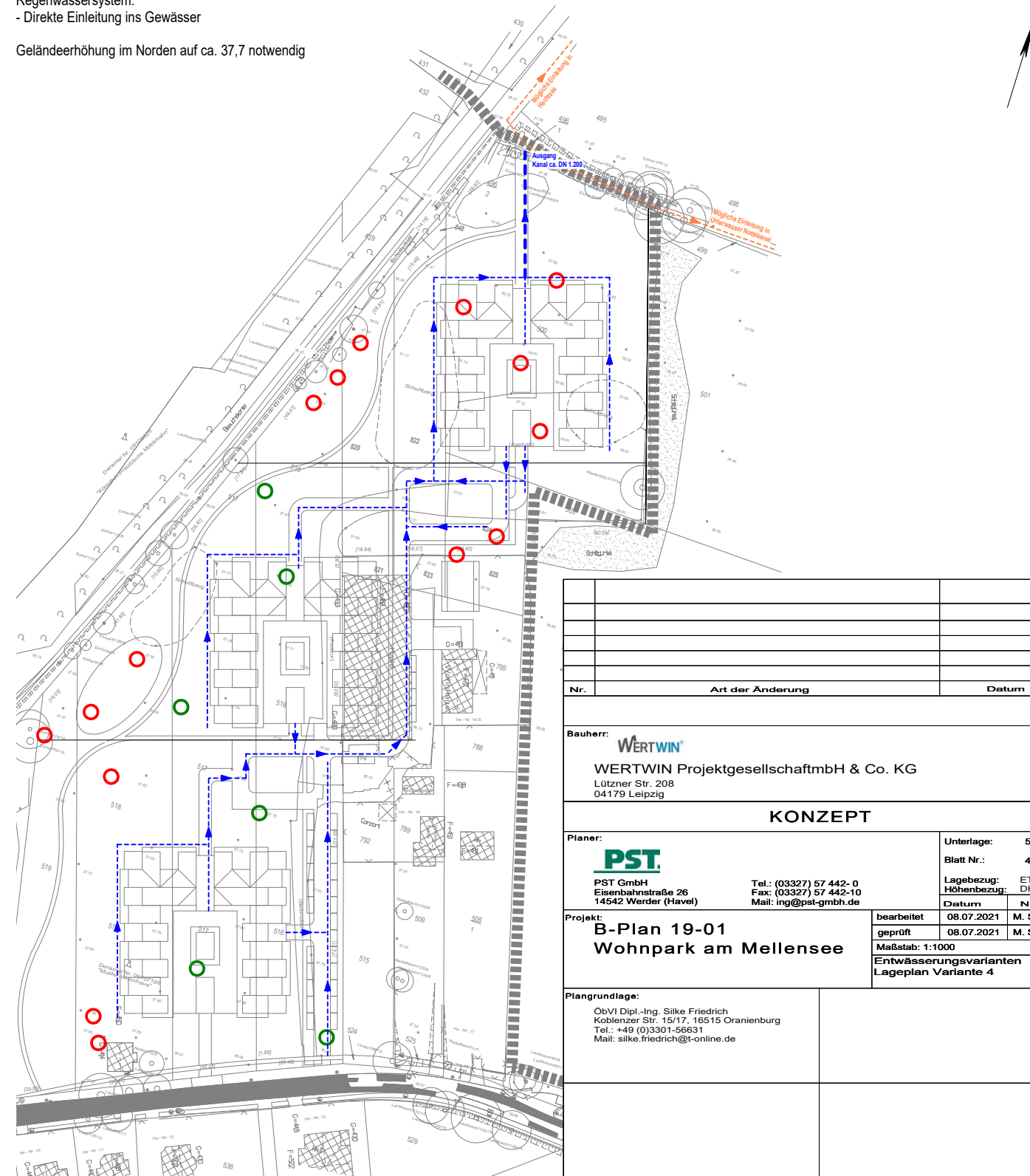
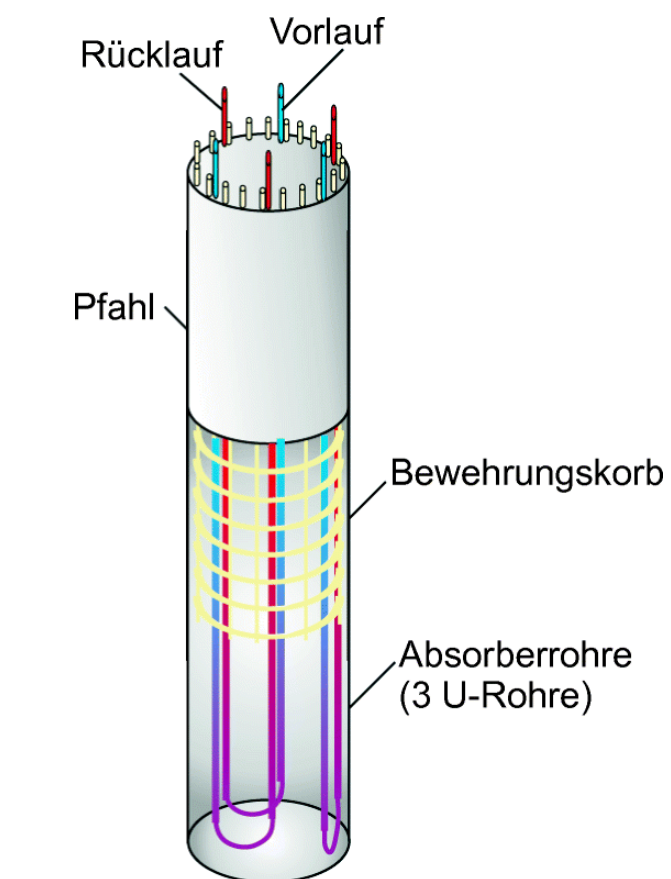
01 Internal View



6.0 ENERGETISCH NACHHALTIG



Geländeerhöhung im Norden auf ca. 37,7 notwendig



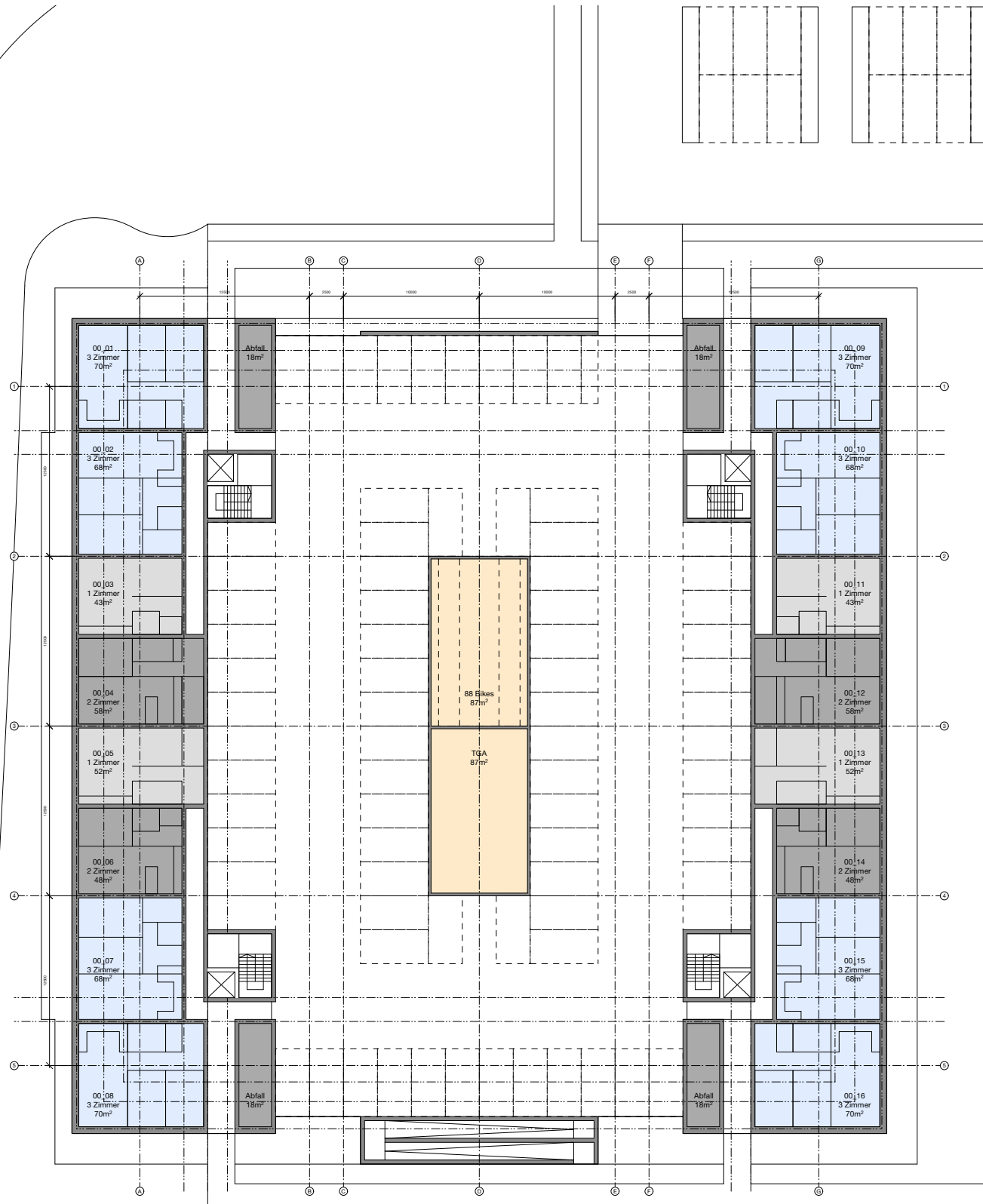
Die Energieversorgung des Wohnparks wird über eine geschlossene Geothermie Anlage geplant, die zum Teil in der Vielzahl der Pfahlgründungen integriert ist. Diese wird mit solarer Energie über die nach Süden ausgerichteten Dächer ergänzt. Ein BHKW wird nicht benötigt.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über die Einleitung des überschüssigen Wassers in den Notte-Kanal und ist so mit der unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt. Die abzuleitende Wassermenge ist über die komprimierte Bauform reduziert.

7.0 WOHNUNGS ANGEBOT







General Note:
DRAWING TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER DRAWINGS, STRUCTURAL ENGINEERS DRAWINGS AND SERVICE ENGINEERS DRAWINGS.
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE.
ALL DETAILS ARE INDICATIVE OF DESIGN INTENT. SPECIALIST DESIGN SUBCONTRACTORS ARE TO DEVELOP AND CO-ORDINATE FINAL DETAILS FOR THE CONTRACT ADMINISTRATORS COMMENTS.
ALL INSTALLATIONS ARE TO BE IN ACCORDANCE WITH MANUFACTURERS RECOMMENDATIONS.
AUTOR LTD ACCEPTS NO RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE EXISTING BUILDING SURVEY UPON WHICH THESE DRAWINGS ARE BASED.
THIS DRAWING IS PROTECTED BY COPYRIGHT AND MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF AUTOR LTD.

- Key:
- 4 Zimmer
 - 3 Zimmer
 - 2 Zimmer
 - 1 Zimmer

Revision	Date	Item
----------	------	------

KONZEPT



Project
Wohnpark am Mellensee

Address
15838 Gemeinde am Mellensee

Client
WERTWIN ProjektGmbH&Co.Kg

Drawing Title
Block Plan EG

Job No 6001	Drawing No OPT04.5_110	Revision A
Scale @ A1 1:200	Drawn KS	Checked FA

autor²
architecture

The Koppell Project
49 Poland Street
London W1F 7ND
United Kingdom

T 0207 249 8889
F 0207 033 6787
E studio@autorarchitecture.com
W autorarchitecture.com



General Note:
DRAWING TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER DRAWINGS, STRUCTURAL, ENGINEERS DRAWINGS AND SERVICE ENGINEERS DRAWINGS.
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE.
ALL DETAILS ARE INDICATIVE OF DESIGN INTENT. SPECIALIST DESIGN SUBCONTRACTORS ARE TO DEVELOP AND CO-ORDINATE FINAL DETAILS FOR THE CONTRACT ADMINISTRATORS COMMENTS.
ALL INSTALLATIONS ARE TO BE IN ACCORDANCE WITH MANUFACTURERS RECOMMENDATIONS.
AUTOR LTD ACCEPTS NO RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE EXISTING BUILDING SURVEY UPON WHICH THESE DRAWINGS ARE BASED.
THIS DRAWING IS PROTECTED BY COPYRIGHT AND MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF AUTOR LTD.

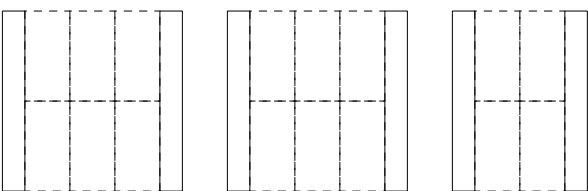
- Key:
- 4 Zimmer
 - 3 Zimmer
 - 2 Zimmer
 - 1 Zimmer

Revision	Date	Item
----------	------	------





KONZEPT



Project		
Wohnpark am Mellensee		
Address		
15838 Gemeinde am Mellensee		
Client		
WERTWIN ProjektGmbH&Co.Kg		
Drawing Title		
Block Plan 1OG		
Job No	Drawing No	Revision
6001	OPT04.5_111	A
Scale @ A1	Drawn	Checked
1:200	KS	FA



Key:

-  4 Zimmer
 3 Zimmer
 2 Zimmer
 1 Zimmer

Revision	Date	Item
----------	------	------

KONZEPT



Address
15838 Gemeinde am Mellensee

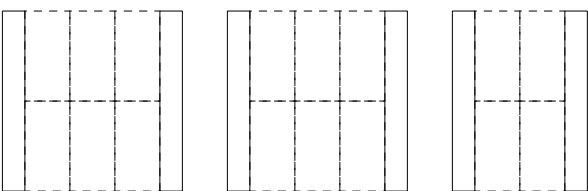
Drawing Title
Block Plan 2OG

Job No 6001	Drawing No OPT04.5_112	Revision A
Scale @ A1 1:200	Drawn KS	Checked FA

autor^o
architecture

The Koppell Project
49 Poland Street
London W1F 7ND
United Kingdom

T 0207 249 8889
F 0207 033 6787
E studio@autorarchitecture.com
W autorarchitecture.com



Key:

- 4 Zimmer
 3 Zimmer
 2 Zimmer
 1 Zimmer

Revision	Date	Item
----------	------	------

KONZEPT



Drawing Title
Block Plan 3OG

Job No 6001	Drawing No OPT04.5_113	Revision A
Scale @ A1 1:200	Drawn KS	Checked FA

autor^o
architecture

The Koppell Project
49 Poland Street
London W1F 7ND
United Kingdom

T 0207 249 8889
F 0207 033 6787
E studio@autorarchitecture.com
W autorarchitecture.com



01 Blockmassiestudie



WOHNUNGEN		
total WE		240
total Zimmer		656

total NF / GLA		16948
total NGF / GIA		22549
total BGF / GEA		24996

AUSSENFLÄCHEN		
private gärten	m2	0
private terracen	m2	0
private balcone	m2	0
communales deck	m2	0
total amenity	m2	0

DICHTEBERECHNUNG		
zimmer/ha		170
WE/ha		62
Grundstück - net	ha	3.8576
Grundstück - gross	ha	3.8576

ZIEL	1 Z	2 Z	3 Z	4 Z	Total
verkauf					0
vermietung					0
sozial					0

ZIEL MIX	WE	mix		hbr	mix
privat	240	100%		656	100%
sozial	0	0%		0	0%

WE MIX	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	Total
WE	27	40	143	30	264
mix %	14%	39%	34%	14%	100%
zimmer	27	80	429	120	618
mix %	6%	33%	44%	17%	100%

PROJEKT	PRIVAT								SOZIAL								TOTAL
type/ geschoss	1Z	2Z	3Z	4Z													
KE -1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EG	12	13	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
OG 01	9	9	36	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
OG 02	0	12	42	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
OG 03	6	6	42	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
OG 04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
total WE	27	40	143	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
total Zimmer	27	80	429	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	656

GARAGENDECK		
total Garage	m2	6075
TGA	m2	222 + 150

STELLPLÄTZE		
total Stellplätze Intern		248
total Farräder Intern		216

FLÄCHEN		
OBERGESCHOSSE		
Effizienz (NF/NGF)		77%
NF	m2	14106
NGF	m2	18379
BGF	m2	20552
ERDGESCHOSS		
NF	m2	8917
NGF	m2	10403
BGF	m2	10743
KELLER		
NF	m2	0
NGF	m2	0
BGF	m2	0



Spezialisiert auf Wohnungsbau und vorgefertigtes Bauen, ist Autor ein internationales Architekturbüro mit Standorten in Berlin und London.

Vielfach Ausgezeichnet für die innovative Erschließung von Standorten, ist Autor mit führend in der ganzheitlichen Optimierung vorhandener Grundstückspotentiale.

Quote: “I strongly recommend you think of Autor as some fresh blood to urban regeneration”

David Birkbeck
CEO - UK Housing Design Awards - www.hdawards.org

