

Magdeburg

Klinke-Viertel im Stadtteil Sudenburg



UNITED LIVING – Wohnungen für Jung und Alt



Sankt-Ambrosius-Kirche – Halberstädter Straße



Schneidersgarten



Buckauer Straße

Projektbeschreibung	3
Status Quo	6
Gebäudestrukturen	9
Lageplan mit neuen Grundstücksgrenzen	10
Grünflächen	11
Schema-Schnitt A-A / Haus 1	12
Schema-Schnitt B-B / Haus 2	13
Schema-Schnitt C-C / Haus 4	14
Schema-Schnitt C'-C' / Haus 7,8	15
Schema-Schnitt D-D / Haus 10	16
Konzeptplanung Tiefgarage – vier Bauabschnitte	17
Baukörper / Volumenmodell	18
Wohnungstypen	21
Maße der Baulichen Nutzung	24
Ansprechpartner	25

1. KLINKE-VIERTEL

Das Projekt KLINKE-VIERTEL ist ein innovatives Neubauprojekt und entsteht in der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Sudenburg zwischen der Halberstädter Straße, der Buckauer Straße und dem Magdeburger Ring. Die Halberstädter Straße bildet das geschäftliche Zentrum des Stadtteils.

Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Stadtviertels für Jung und Alt.

Das neue Quartier besteht aus den drei Grundstücken A, B und C. Die modernen Neubauwohnungen werden in einem mittleren bis gehobenen Neubaustandard realisiert. Durch modulare, kosten- und bedarfsoptimierte Planungen werden die Wohnungsmieten in einem angemessenen und moderaten Mietniveau liegen.

Im direkten Wohnumfeld sind alle notwendigen Angebote für das tägliche Leben vorhanden. In den Nachbarhäusern befinden sich verschiedene Ärzte, Praxen für Physiotherapie und Podologie, eine Apotheke, die Deutsche Bank, die Post und gastronomische Einrichtungen.

Die verkehrliche Infrastruktur ist optimal. Der Straßenbahnknoten Halberstädter Straße / Südring / Wiener Straße ermöglicht Verbindungen in alle vier Himmelsrichtungen; im Minutentakt und ohne Umsteigen gelangt man u.a. binnen kürzester Zeit zum Hauptbahnhof, zur Altstadt oder zur Elbe. Die zwei Anbindungen an den Magdeburger Ring bringen Autofahrer schnell zur Altstadt und zu den Autobahnen A2 und A14.

Die ebenerdigen PKW-Parkplätze hinter den Häusern an der Halberstädter Straße ermöglichen ein sicheres Ein- und Aussteigen für Kinder und Senioren; den Besuchern der Praxen und Geschäfte bieten sie eine optimale Kurzparkmöglichkeit. Ausreichende Fahrradabstellplätze werden vorgesehen, ebenso e-Tankstellen für e-Cars und e-Bikes.

Eine Lärmschutzwand soll am Magdeburger Ring errichtet werden; durch diese erhält das gesamte KLINKE-VIERTEL eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Zwischen dem Magdeburger Ring und dem Neubaugebiet fließt die Klinke. Der Verlauf der Klinke wird im Bereich des Projektes durch die öffentliche Hand saniert. Der heute vorhandene und wegen des Autolärms kaum genutzte und nicht attraktive

Fußweg parallel zur Klinke und zum Magdeburger Ring soll in Teilbereichen zu einer attraktiven Spielstraße umgestaltet werden. Die Spielstraße dient der Ver- und Entsorgung der Häuser 4 – 7 und ist für diese Häuser zudem ein Rettungsweg für Feuerwehr und Notarzt. Zwischen der Spielstraße und der Lärmschutzwand entstehen nach den Plänen der Architekten ein Naturspielplatz und ein Fitness- und Gymnastikpfad.

2. UNITED LIVING – Wohnungen für Jung und Alt

Das Konzept UNITED LIVING vereint in mehreren modernen Neubauten viele unterschiedliche Wohn- und Lebensformen für Jung und Alt.

Ein Kinder- und Jugendzentrum und eine (hoffentlich) kostenlose Schulkinderbetreuung durch Senioren ist in Haus 3 geplant; mehrere Wohnformen für Senioren und viele attraktive Wohnungen für Alleinstehende, Wohngemeinschaften und Familien ohne oder mit Kindern runden das Angebot in den anderen Häusern ab.

Hausweise erfolgt eine klare Trennung der unterschiedlichen Nutzungen; jedes Haus erhält ein eigenes und real geteiltes Grundstück. Die Kombination der Häuser mit unterschiedlichen Nutzungen und Wohnangeboten ergibt das einzigartige Projekt UNITED LIVING in dem urbanen Stadtteil Sudenburg.

3. Kurzbeschreibung der Häuser 1 bis 12

Haus 1: Apartmenthaus mit Bäckerei, Café und MINI-Markt (6–24h); in den Obergeschossen befinden sich eingerichtete Mikro-Apartments für 1–2 Personen. Auf dem Dach gibt es Sonnenliegen, Fitnessgeräte, eine Wasserfläche und einem 360° Panoramablick, im Untergeschoss einen Waschsalon, TV-Kinoraum, Spiel-, Sport und Wellnessangebote.

Haus 2 und 9: Hier werden verschiedene Wohnformen für Senioren angeboten: Im Erdgeschoss befindet sich die Tagespflege mit Gartennutzung; ein Tast- und Duftgarten sowie ein Kräuter- und Nutzgarten sind geplant. In den Obergeschossen befinden sich Wohngruppen mit speziellen Angeboten für Behinderte, Alzheimer- und Parkinsonpatienten und modulare Seniorenwohnungen für 1 bis 2 Personen. Auf dem Flachdach werden barrierefreie Sitz-, Liege und Ruhebereiche geplant; diese bieten einen 360° Panoramablick.

Haus 3: Das Bestandsgebäude mit den markanten 6 Torbögen (ehemalige Trabi Truhe) wird umfassend saniert. Dort entstehen Gemeinschaftsräume mit Omas-Küche zum gemeinschaftlichen Kochen und Backen sowie eine (Bastel)-Werkstatt für Jung und Alt. Die Räumlichkeiten können abends und am Wochenende für Familienfeiern genutzt werden. Im Garten soll es einen Mini-Streichelzoo geben; Kinder und Senioren sollen Patenschaften für einzelne Tiere übernehmen.

Häuser 4, 5, 6, 7, 8: hier entstehen moderne Wohnungen für Familien.

Die Wohnungen werden in der Regel als Zwei- und Dreizimmerwohnungen gebaut. Die Grundrisse sind teilweise koppelbar und ermöglichen so, je nach Bedarf, Vermietungsvarianten von zwei bis zu Sechszimmerwohnungen. Alle Wohnungen erhalten große Terrassen oder Balkone.

Haus 10: Im Erdgeschoss ist ein SB-Markt geplant; in den Obergeschossen sind Mietflächen für Ärzte, Therapeuten oder Büros.

Haus 11: Bestandsgebäude mit diversen Ärzten, Büros, Deutsche Bank, Post und Apotheke.

Haus 12: Das Teehaus ist neben Haus 3 ein attraktiver Treffpunkt für alle Bewohner.

4. Allgemeines

Alle Wohnungen des KLINKE-VIERTEL können bei Bedarf optional die ambulante Betreuung der Tagespflegestation in Anspruch nehmen. Das gesamte Projekt wird barrierefrei realisiert; einige Wohnungen werden behindertengerecht gebaut.

5. Gebäudehöhen / Dachformen

Die Gebäudehöhen der Neubauten richten sich nach den Höhen der Häuser in der Halberstädter und Buckauer Straße. Die im Inneren des Viertels liegenden Häuser 2 und 9 haben ein Geschoss weniger als die Häuser an den Straßen.

6. Grünanlagen

Mit dem Stadtplanungsamt wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das große Flächen der heute zu 100 % versiegelten Grundstücke entsiegelt. Möglich wurde dies

durch die Begrenzung der Tiefgaragen auf die Geometrie der Wohnhäuser. Durch diese Planung entstehen zwei große unversiegelte Flächen, die mit großen Baumgruppen bepflanzt werden.

Die Außenraumgestaltung wird von erfahrenen Garten- und Landschaftsarchitekten für alle Altersgruppen geplant und hochwertig ausgeführt. Entlang der Klinke entsteht ein Trimm-, Gymnastik- und Fitnessweg sowie ein großer Naturspielplatz. Bäume und Pflanzen werden kurz und informativ beschrieben. Eine besondere Attraktion wird das Teehaus (Haus 12) mit einer Terrasse zur Wasserfläche. Ein kleiner (Markt) Platz zwischen den Häusern 2 und 9 bietet weitere Gelegenheiten für besondere Veranstaltungen.

Mit den vorhandenen Grünflächen im Westen und im Süden an der Klinke entsteht eine „grüne Wohnanlage“, mitten in dem Stadtteil Sudenburg. Eine weitere grüne Oase, die Parkanlage Schneiders Garten, liegt im Norden und ist keine 200 m entfernt.

Privates Grün: Dieses entsteht entlang der Hausfassaden. Die Terrassen sind den Erdgeschosswohnungen zugeordnet. Zu den anderen Außenbereichen (normales Gelände) sind diese Flächen um ca. 120 cm erhöht und werden teilweise mit Hecken und Sträuchern eingerahmt; so bieten diese Bereiche sehr geschützte Aufenthaltsflächen.

Allgemeines Grün: Es gibt sonnige und schattige Treffpunkte (Sitzgruppen), mit und ohne Kinderspielplätzen; einige Giebelwände werden begrünt, Flachdächer werden teilweise als „Schwammdächer“ zur Regenwasserspeicherung ausgeführt. An warmen Tagen wird durch die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers die Umgebungsluft gekühlt.

7. Tiefgaragen

Die Tiefgaragen befinden sich direkt unter den Häusern und bieten so den Bewohnern kurze und direkte Zugänge zu den Wohnungen. Ein großer und zentral gelegener Fahrradkeller verbindet die beiden großen Wohnkomplexe. Weitere Fahrradkeller befinden sich in den Häusern 4 und 8. Insgesamt sind mehr als 600 Stellplätze für Fahrräder und ca. 400 PKW-Stellplätze geplant. Die Oberkanten der Tiefgaragen liegen ca. 1,20 m über dem Gelände; so wird neben den zuvor beschriebenen Vorteilen beim privaten Grün eine Belichtung mit Tageslicht ermöglicht. Die Garagen sind von allen Seiten einsehbar und werden dadurch sicherer für alle Nutzer. Von den Tiefgaragen erreicht man direkt und barrierefrei die jeweiligen Treppenhäuser und Aufzüge der Wohnhäuser.

Durch eine natürliche Querbeltüftung kann auf eine kosten – und energieintensive mechanische Be- und Entlüftungsanlage verzichtet werden; so werden die Unterhaltungskosten für die Mieter deutlich reduziert. Ein- und Ausfahrten sind an der Halberstädter Straße und Buckauer Straße geplant.

8. Erschließung

Die Erschließungen erfolgen von der Halberstädter Straße und über die Bukauer Straße.

Haus 1 und 10 erhalten großzügige, breite und hohe Tordurchfahrten; für die Fußgänger wird zur Erhöhung der Sicherheit ein gesonderter und gesicherter Fußweg angelegt.

Die Häuser 4 bis 7 werden zusätzlich über die neue Spielstraße an der Klinke erschlossen. Die Treppenhäuser der beiden großen Wohnkomplexe sind „durchgesteckt“ : So wird im Erdgeschoss sowohl ein Zugang von der äußeren Straße als auch von der inneren Grünanlage möglich.

Verkehrsgutachter werden Berechnungen für den fließenden und ruhenden Verkehr erstellen. Landschaftsplaner planen ein Gesamtkonzept für die fußläufigen Erschließungen.

9. Mobilität / e-Car-Sharing

Um die individuelle Mobilität der Bewohner des Klinke-Viertels zu verbessern, werden durch den Projektträger vier e-Cars im Car-Sharing Modell zur Verfügung gestellt. Die e-Cars können nach Bedarf gebucht und gegen eine geringe Gebühr benutzt werden. Durch dieses Konzept soll die Anzahl der „eigenen“ Autos der Bewohner im Viertel reduziert werden.

Berlin, den 2. August 2018

KLINKE-VIERTEL

Status quo, Grundstücke A,B,C



KLINKE-VIERTEL

Status quo



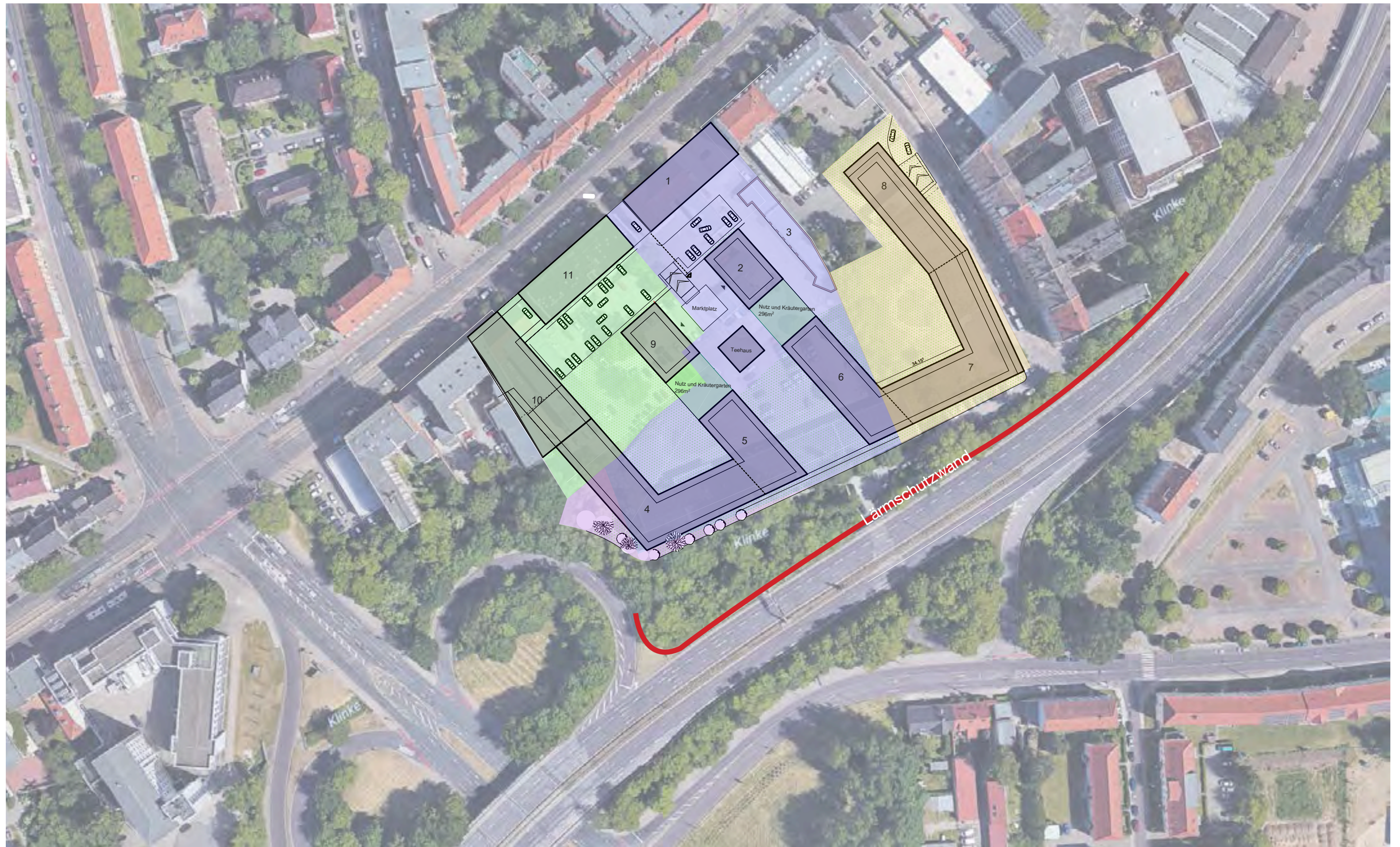
KLINKE-VIERTEL

Status quo



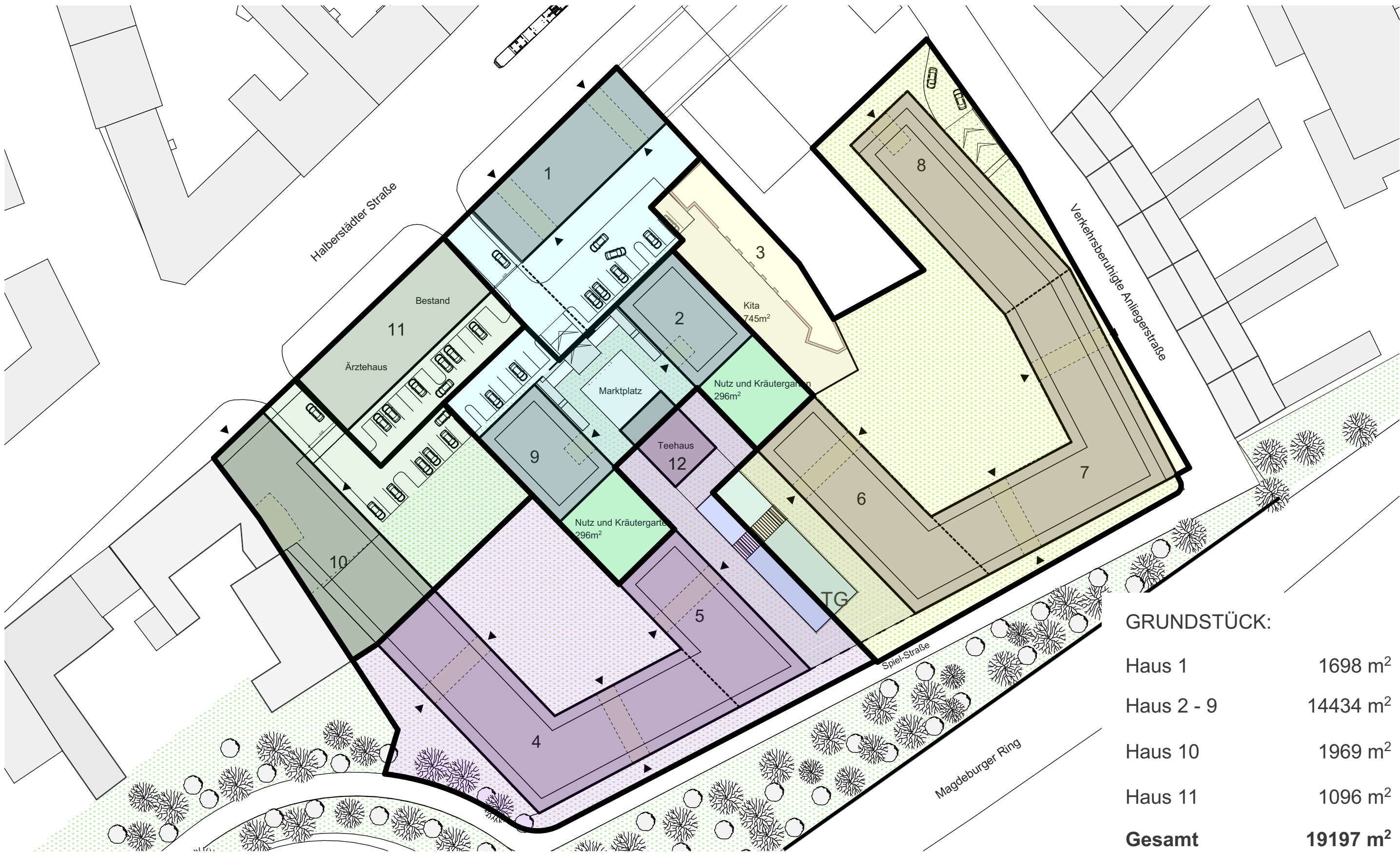
KLINKE-VIERTEL

Luftbild mit neuen Gebäudestrukturen



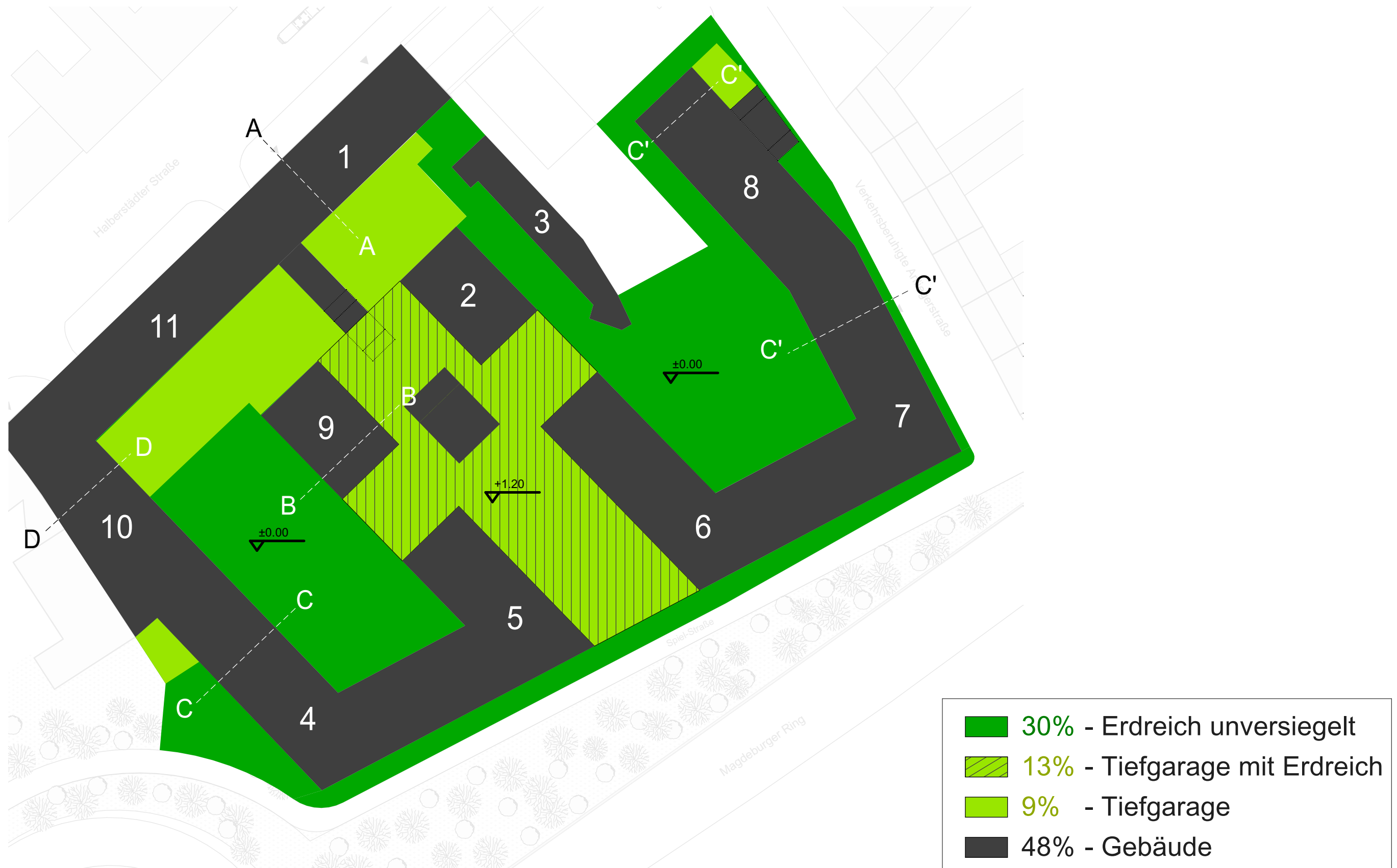
KLINKE-VIERTEL

Lageplan mit neuen Grundstücksgrenzen



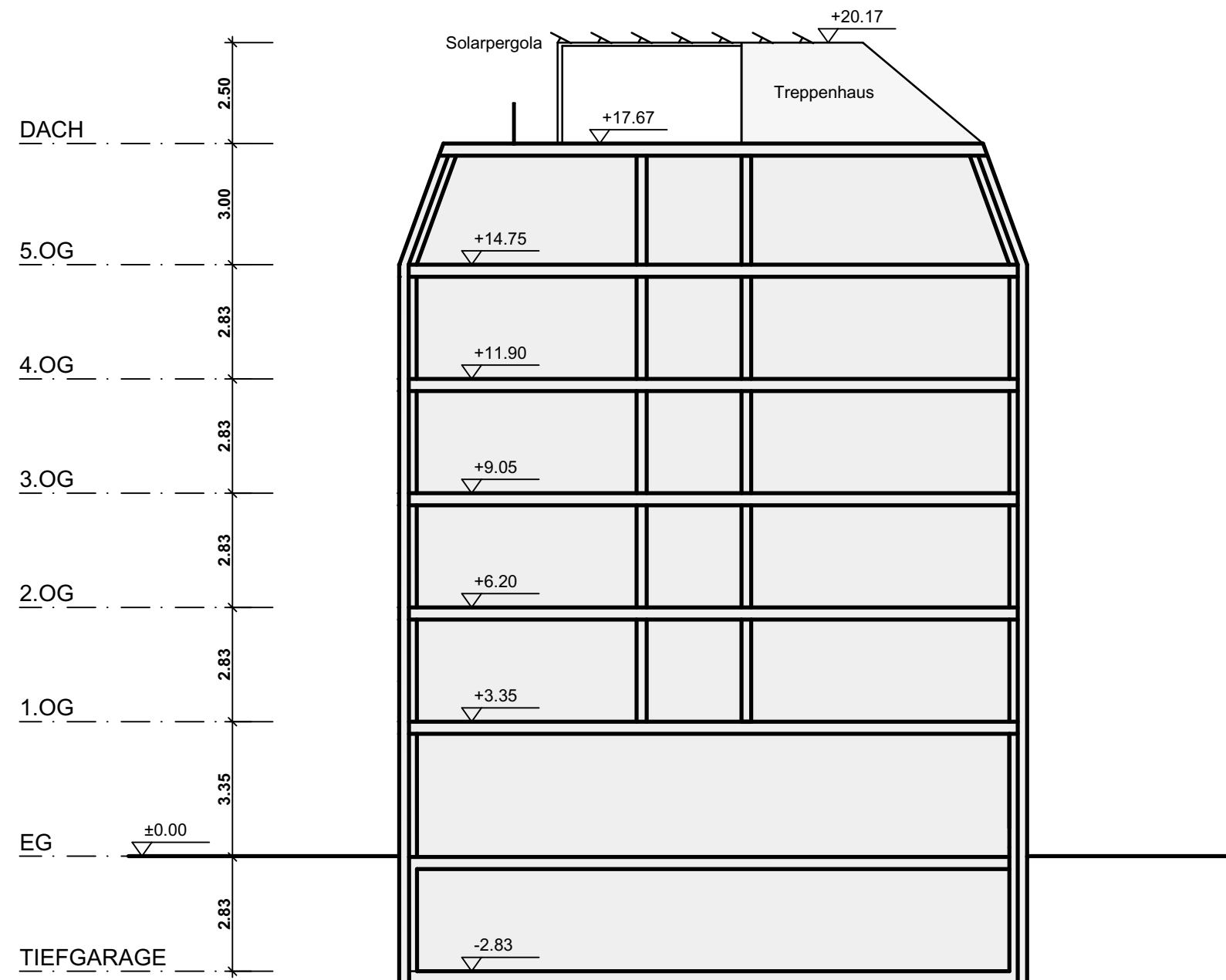
KLINKE-VIERTEL

Übersichtsplan der Grünflächen



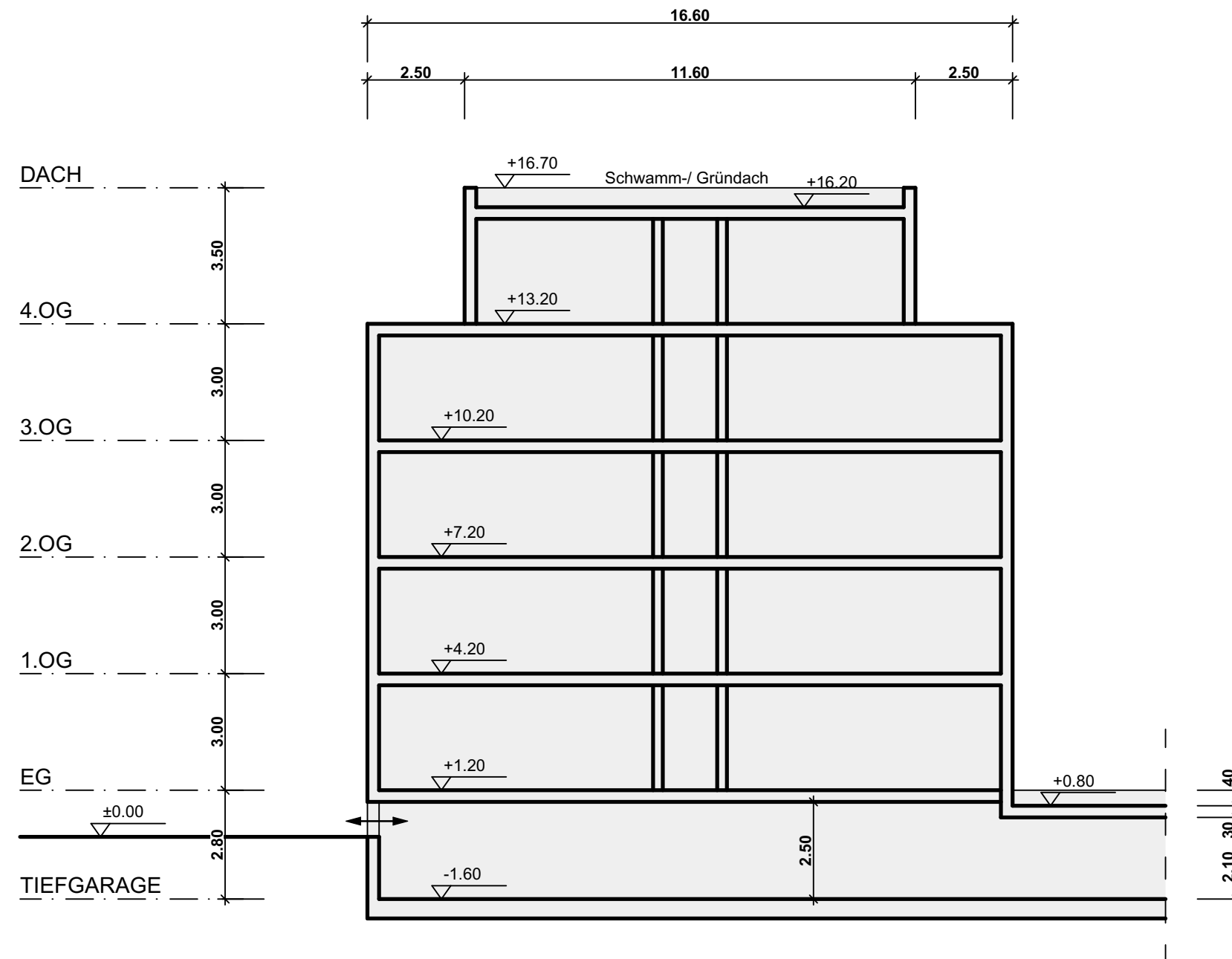
KLINKE-VIERTEL

Schema-Schnitt A-A / Haus 1



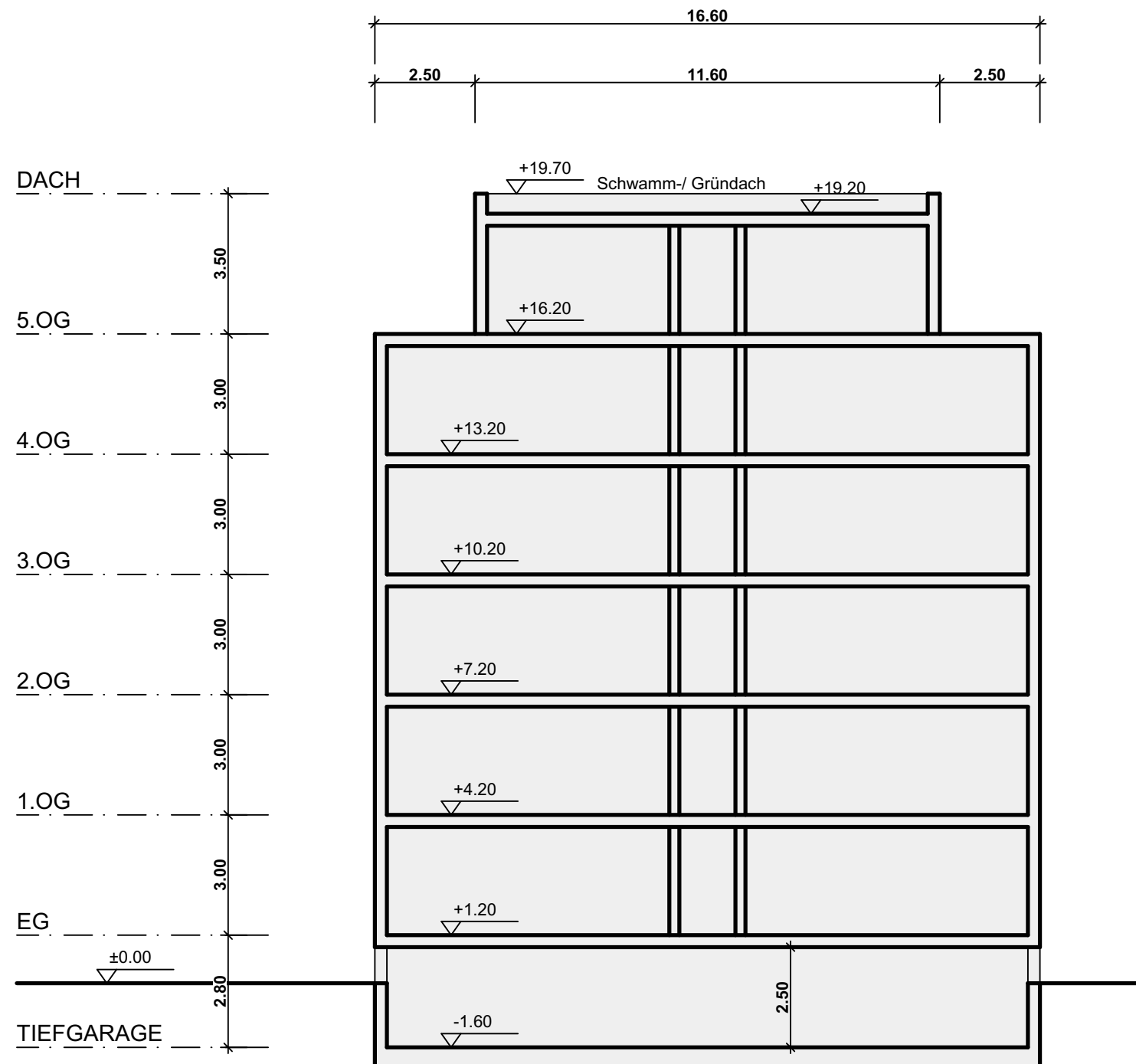
KLINKE-VIERTEL

Schema-Schnitt B-B / Haus 2



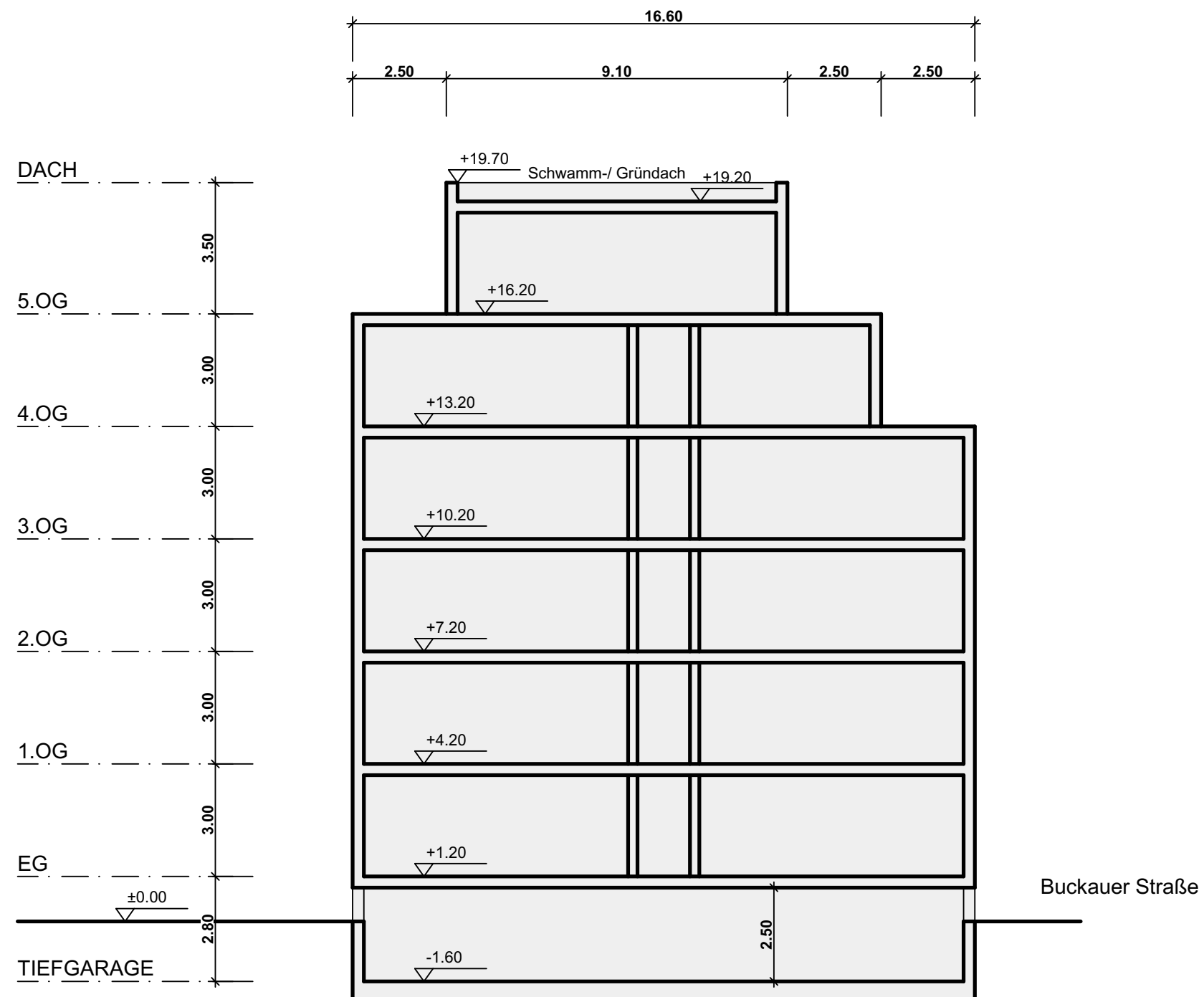
KLINKE-VIERTEL

Schema-Schitt C-C / Haus 4



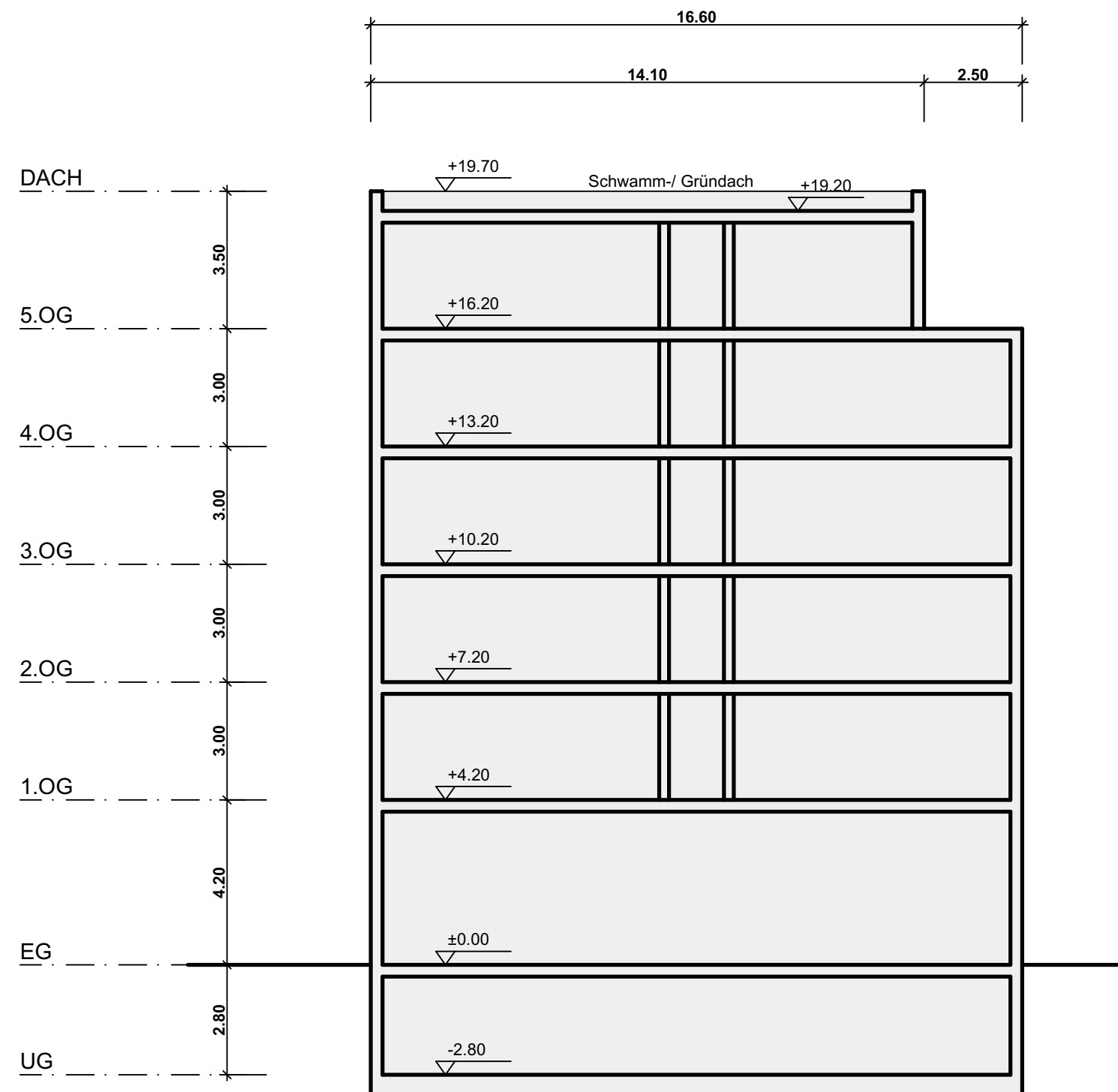
KLINKE-VIERTEL

Schema-Schnitt C'-C' / Haus 7,8



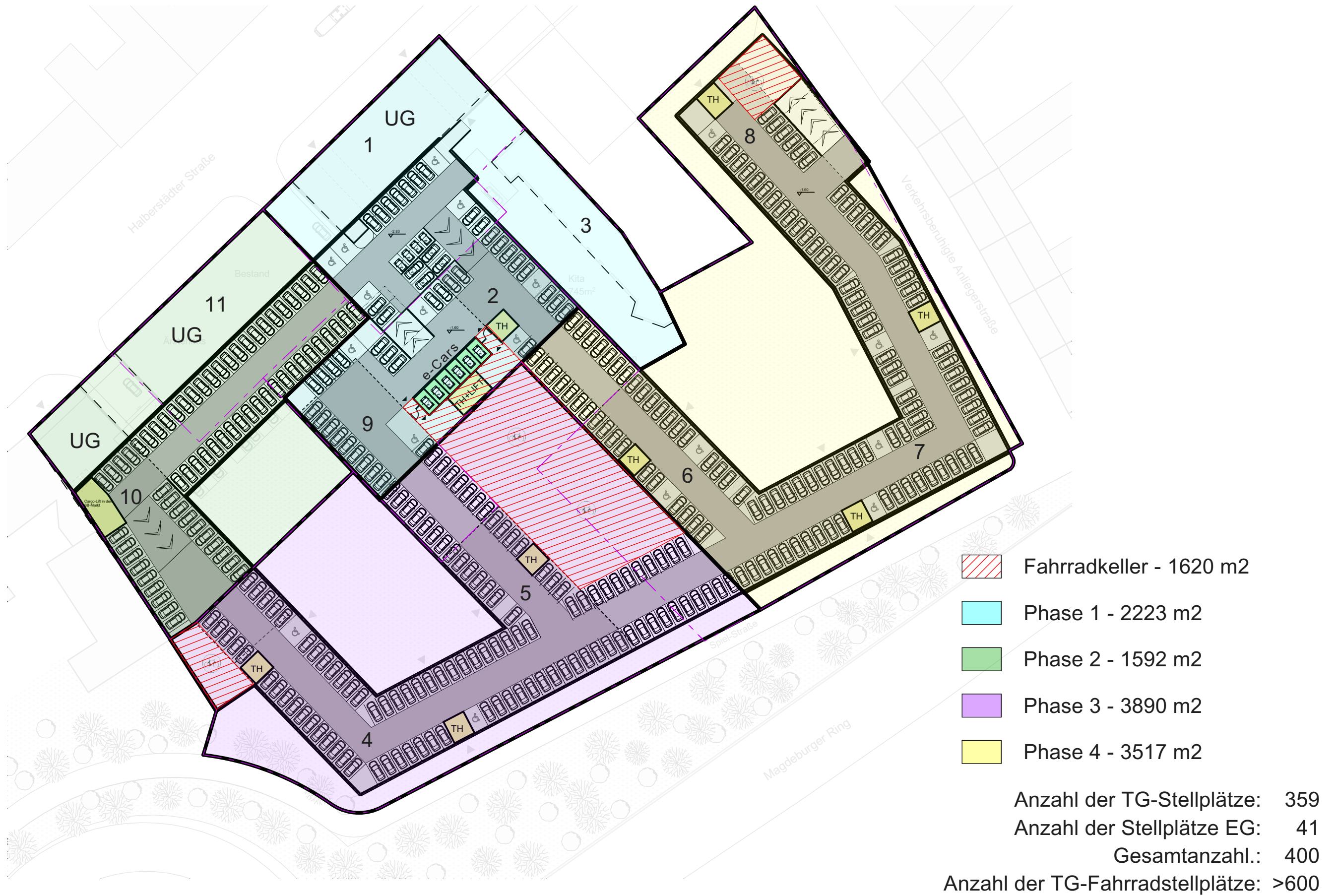
KLINKE-VIERTEL

Schema-Schitt D-D / Haus 10



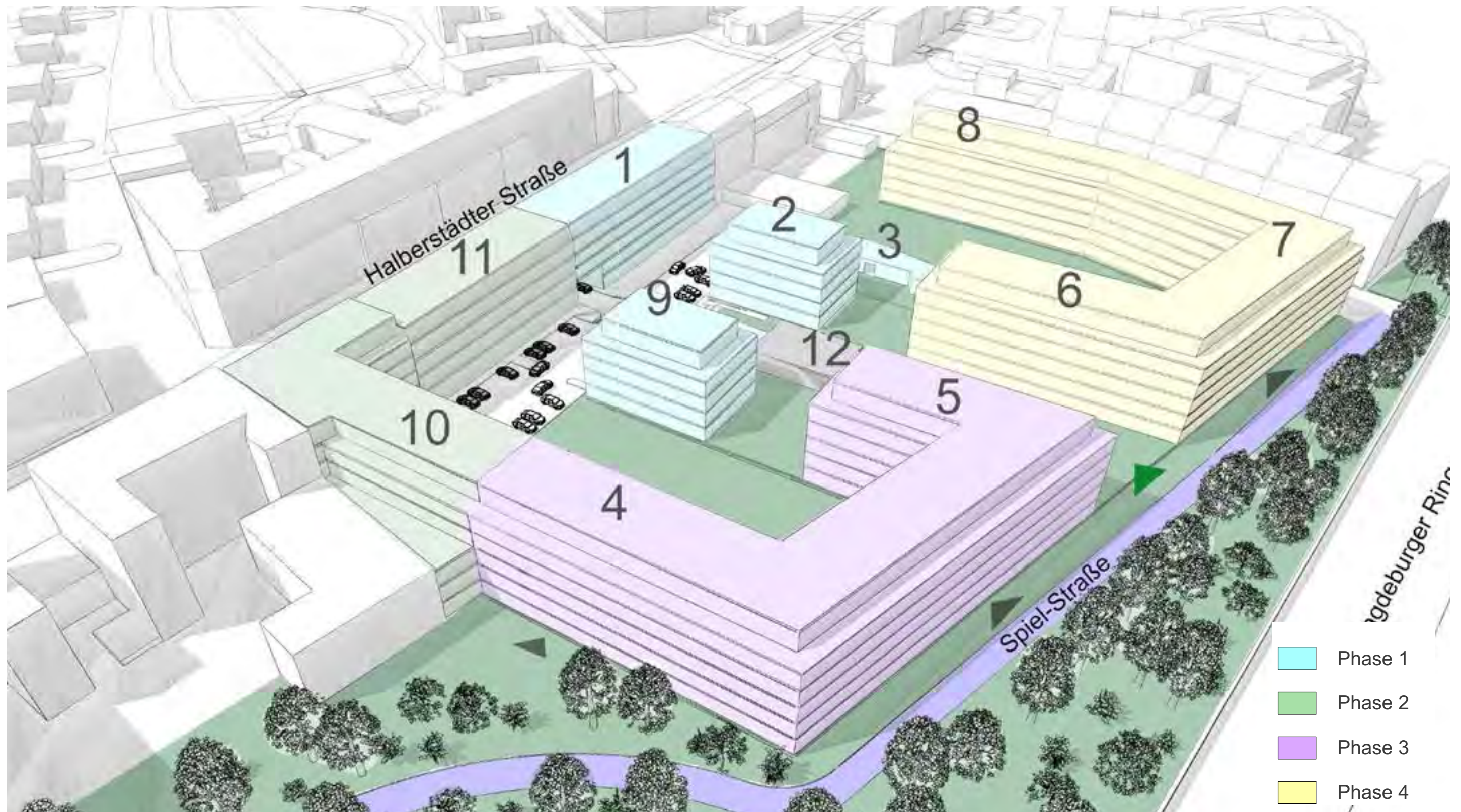
KLINKE-VIERTEL

Konzeptplanung Tiefgarage – vier Bauabschnitte



KLINKE-VIERTEL

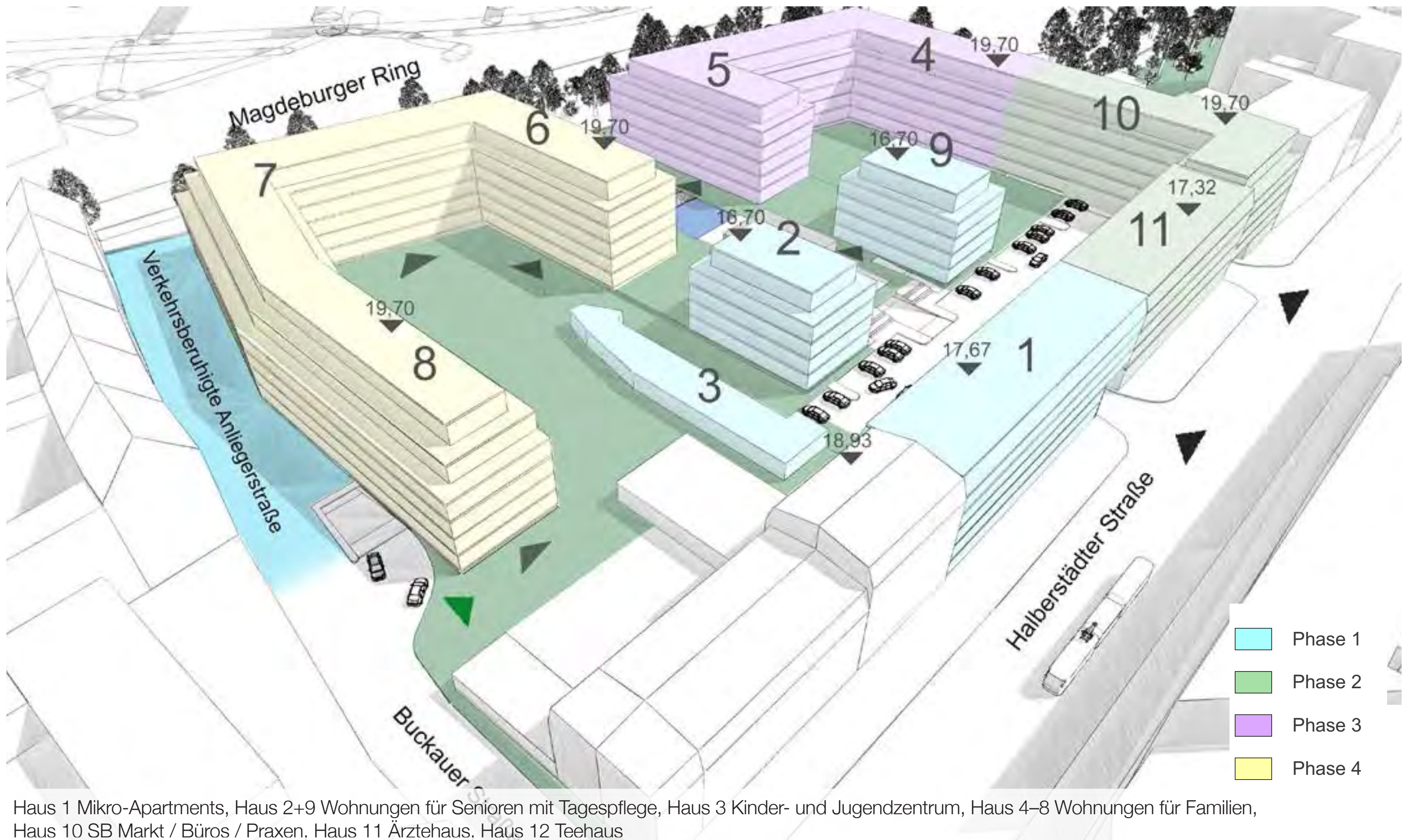
Baukörper / Volumenmodell / vier Bauabschnitte



Haus 1 Mikro-Apartments, Haus 2+9 Wohnungen für Senioren mit Tagespflege, Haus 3 Kinder- und Jugendzentrum, Haus 4–8 Wohnungen für Familien, Haus 10 SB Markt / Büros / Praxen. Haus 11 Ärztehaus, Haus 12 Teehaus

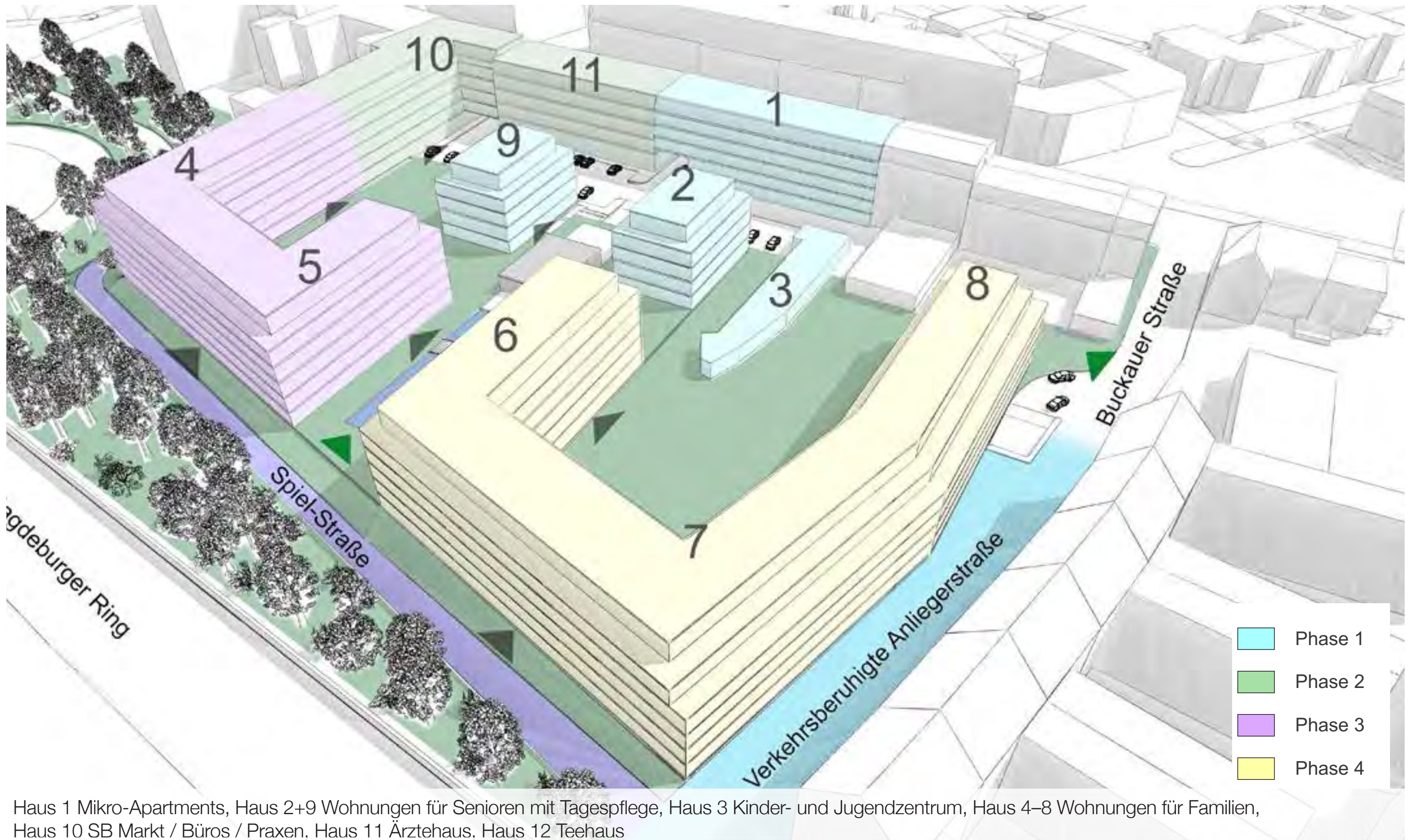
KLINKE-VIERTEL

Baukörper / Volumenmodell / vier Bauabschnitte



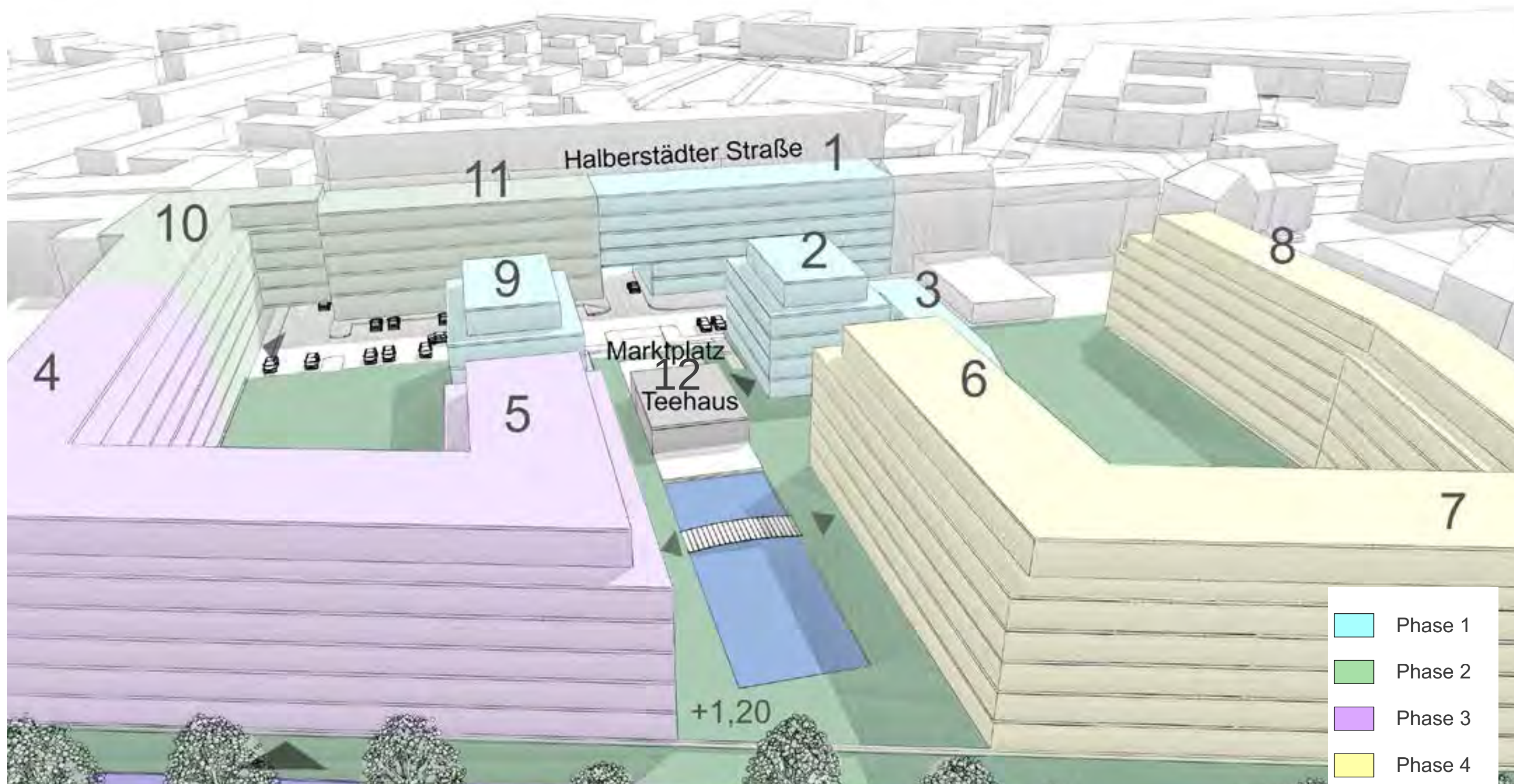
KLINKE-VIERTEL

Baukörper / Volumenmodell / vier Bauabschnitte



KLINKE-VIERTEL

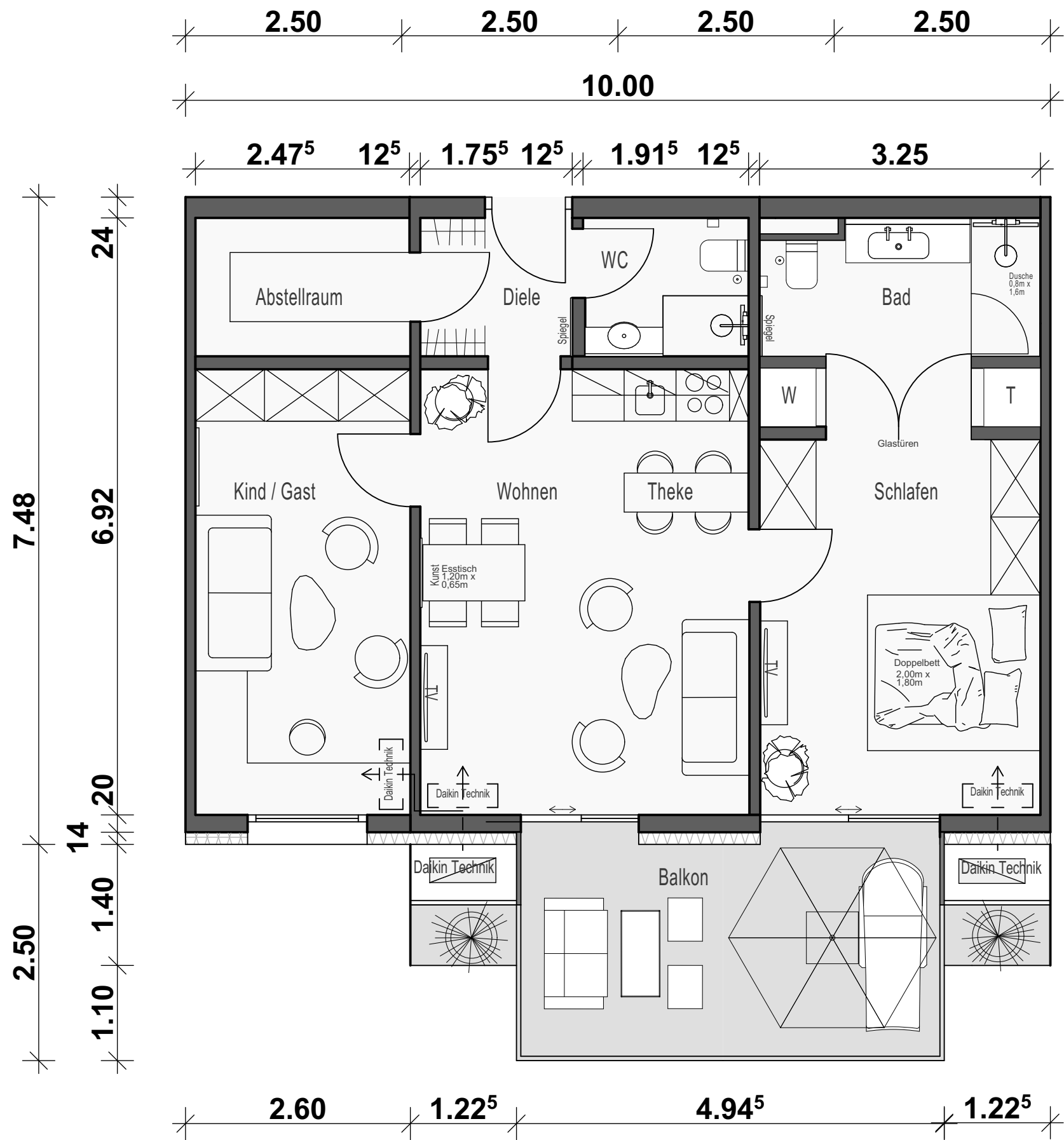
Baukörper / Volumenmodell / vier Bauabschnitte



Haus 1 Mikro-Apartments, Haus 2+9 Wohnungen für Senioren mit Tagespflege, Haus 3 Kinder- und Jugendzentrum, Haus 4–8 Wohnungen für Familien, Haus 10 SB Markt / Büros / Praxen. Haus 11 Ärztehaus. Haus 12 Teehaus

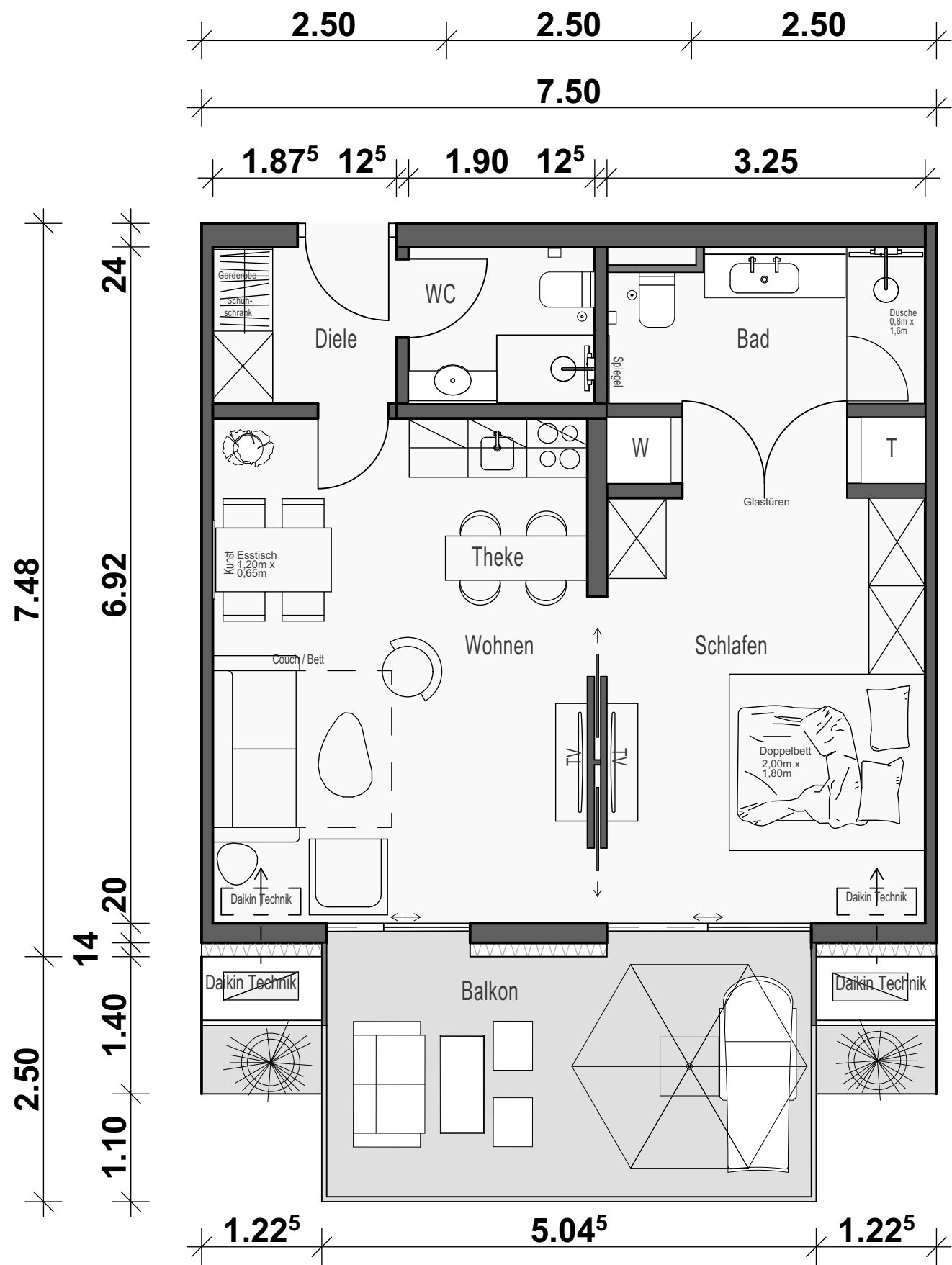
KLINKE-VIERTEL

Wohnungstyp 1 - Haus 2-9



Wohnen	19.6 m ²
Kind / Gast	12.8 m ²
Schlafen	14.0 m ²
Abstellraum	4.0 m ²
Bad	7.6 m ²
WC	2.8 m ²
Diele	2.9 m ²
Wohnung	63.7 m²
Balkon	12.8 m ²
Gesamt	76.5 m²

KLINKE-VIERTEL
Wohnungstyp 2 - Haus 2-9



Wohnen	19.7 m ²
Schlafen	14.0 m ²
Bad	7.6 m ²
WC	2.8 m ²
Diele	3.0 m ²
Wohnung	47.1 m²
Balkon	13.0 m ²
Gesamt	60.1 m²

Halberstädter Straße

EBENE				GESAMT
HAUS	1	10	11	
0	659	938	654	2251
1	659	1104	654	2417
2	791	1104	654	2549
3	791	998	654	2443
4	791	998	631	2420
5	762	747		1509
6	48			48
BGF	4501	5889	3247	
BGF SUMME	4501	5889	3247	13637
GRUNDSTÜCK	1698	1969	1096	4763
GRZ 1	0.39	0.48	0.60	0.47
GRZ 2	0.90	0.71	1.00	0.84
GFZ	2.65	2.99	2.96	2.86

Wohnquartier an der Klinke

EBENE									GESAMT
HAUS	2	9	4	5	3	6	7	8	
0	408	408	1377	625	360	842	1302	824	6146
1	408	408	1377	625		842	1302	824	5786
2	408	408	1377	625		842	1302	824	5786
3	408	408	1377	625		842	1302	824	5786
4	227	227	1377	625		842	1186	662	5146
5			974	410		560	810	405	3159
BGF	1859	1859	7859	3535	360	4770	7204	4363	
BGF SUMME	3718		11394		16697				31809
GRUNDSTÜCK	2247		4957		7230				14434
GRZ 1	0.36		0.40		0.46				0.43
GRZ 2	1.00		0.61		0.56				0.64
GFZ	1.65		2.30		2.31				2.20

KLINKE-VIERTEL

Klinke-Viertel



Konzept- & Projektentwicklung

United Architects GmbH & Co. KG
Liegnitzer Straße 30
10999 Berlin

Ansprechpartner

Manfred Dick

Tel. 030 - 61 67 11 57
Mobil 0178 - 7 07 39 17
dick@united-architects.net

Berlin, den 02.08.2018

Bildnachweise:

Titel:

Sankt-Ambrosius-Kirche – Halberstädter Straße - Klaus Wilke / Panoramio
Schneidersgarten - Wikimedia / Urfin7

Seite 4,7 - Google Maps

5,6 - Manfred Dick