



Lageplan M 1:1.000

### Städtebauliches Konzept

„Packhof verbindet“ – Das Packhofgelände liegt zwischen Neustadt, Altstadt und Dominsel in wunderbarer Wasserlage. In Zukunft soll der Packhof die verschiedenen Stadtbereiche noch besser verbinden – durch neue Sicht- und Wegebeziehungen entlang des Ufers und über das Gelände anknüpfend an bestehende Straßen und Brücken sowie durch eine informelle Bootsverbindung zur Altstadt (Altstädtische Wasserstraße).

„Packhof ID“ – Die Neubauten ergänzen die bestehende Blockbebauung, passen sich in Geschossigkeit (III bis V) und Dachform dem Bestand an und werden so städtebaulich integriert. Gleichzeitig wird zum Park – und damit weithin sichtbar – eine markante Silhouette ausgebildet: leichte Vor- und Rücksprünge der Gebäude und Fassaden sowie die giebelförmige Gliederung lassen ein feinmaßstäbliches Ensemble entstehen. Assoziationen an Packhof- und Lagerarchitekturen oder auch altstädtische Strukturen sind im Entwurf angelegt. In Kombination mit der zurückhaltenden und dennoch eigenständigen Gestaltung des Freiraums wird der Packhof so einen Wiedererkennungswert und eine Identität entwickeln.

„Packhof für viele“ – Das Packhofgelände soll nicht nur guter Verbinder, sondern auch belebter und beliebter Ort für viele werden. Dies wird im Entwurf durch die programmatische Vielfalt der Gebäude – Wohnen, urbane Produktion, Co-Working, Läden, Gastronomie, Hostel – und die vielfache Nutzbarkeit der Freiräume für Freizeit, Sport, Spiel, Promenieren, Entspannen angelegt.

### Nutzungskonzept

Ein bunter Mix von gewerblichen sowie Wohnnutzungen fördert den öffentlichen Charakter des Gebiets. Die Erdgeschosszone dort befinden sich Gastronomie, Läden, Kleingewerbe, Quartierstreff, Live-Work – dienen als Schwelle zwischen Bebauung und Freiraum zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen. Der Solitär mit einer Beherbergungsfunktion – das Hostel – befindet sich mittig im Areal, gut erschlossen und adressiert, und bildet das Herz aus. Das EG wird hier zu einem Treffpunkt für Bewohnerschaft, Gäste und Touristen. In der Verlängerung zu dieser Quartiersmitte befindet sich der „Havelpavillon“ mit direktem Zugang zum Wasser. Durch die zurückhaltende Gestaltung der Holzkonstruktion fügt sich diese Mikroarchitektur in die Naturräume an der Uferzone ein. Gleichzeitig ist es ein „Alleskönner“ hinsichtlich der ganzjährigen Nutzung; es ist Kiosk, Spiel- und Sportgerätelager sowie Bootsverleih (attraktive Verbindung übers Wasser zur Altstadt). Im rückseitigen Bereich zum Stadtwerkegebäude vervollständigt ein Gebäudeensemble aus Werkhalle mit zweiseitiger Riegelbebauung den bestehenden Wohnblock. Die Werkhalle ist für emissionsarme Produktion (Handwerk/ Manufaktur) mit öffentlichem Makerspace vorgesehen, die Gewerbiegel für Co-Working, Büro oder Praxen. Den westlichen Abschluss bildet die Quartiersgarage, die den bestehenden Parkplatz der Stadtwerke besetzt und effizienter nutzt. Im gesamten rückwärtigen Bereich zum Stadtwerkegebäude ist die Kontamination des Bodens so beschaffen, dass hier keine Wohnnutzung vorgesehen wird. Sollte eine Wohnnutzung möglich sein, können Teilbereiche der Riegelbebauung hierfür vorgesehen oder umgenutzt werden. Ein breit gefächertes Angebot an Wohnformen ist geplant – bezahlbar und für unterschiedliche Generationen attraktiv. Dazu gehören „klassische“ Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen ebenso wie Clusterwohnungen für Gemeinschaften und Mikroapartments. Die EG sind teilweise für Live-Work vorgesehen: Split-Level-Wohnungen zum Leben und Arbeiten mit einem Wohnbereich zum Hof und einem Arbeitsbereich zum Park.

### Erschließungskonzept

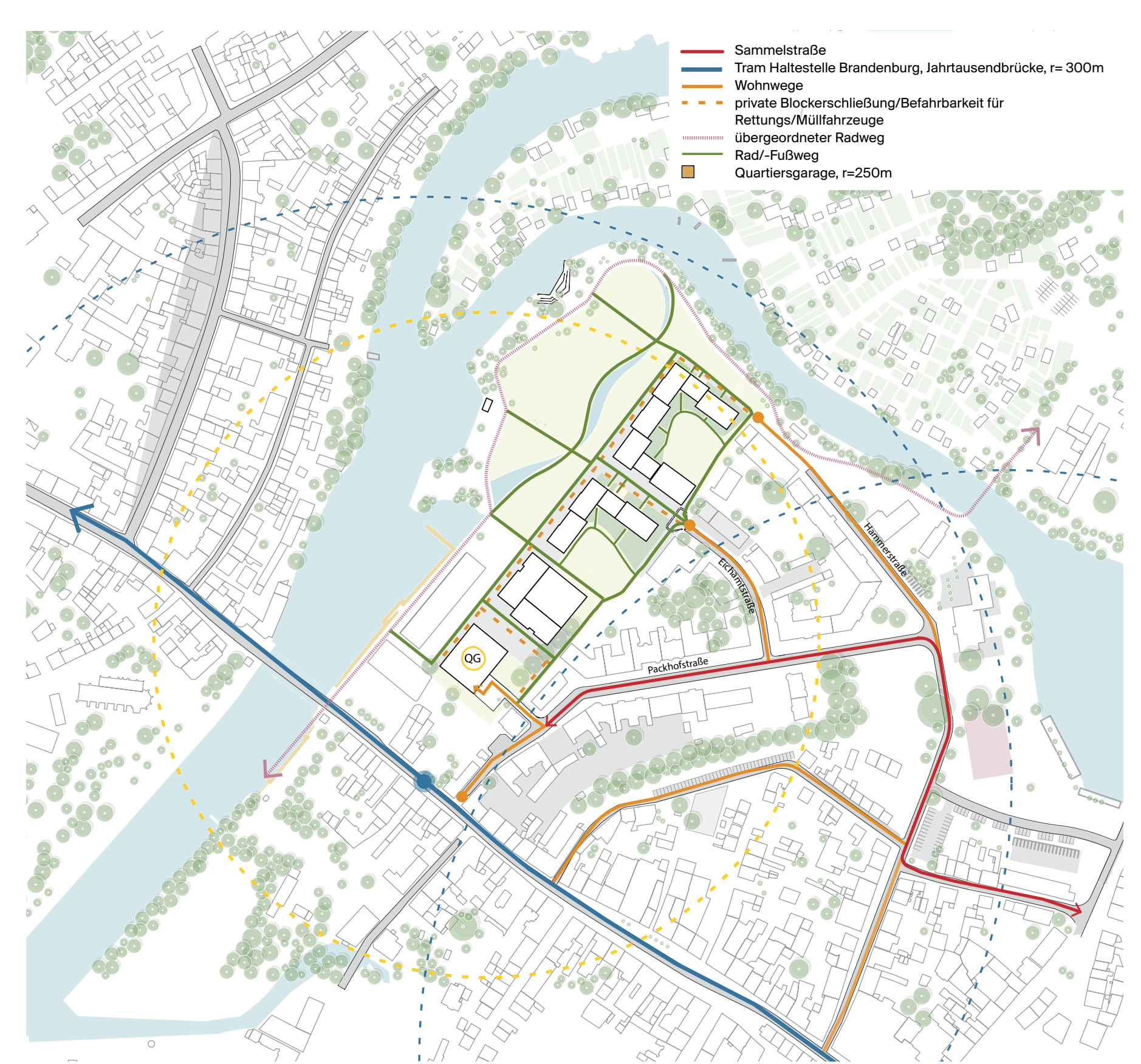
Das Packhofgelände ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle der Straßenbahn (Jahrtausendbrücke, Hauptstraße, Neustädtischer Markt) sind max. 400m entfernt und sorgen für Anschlüsse an alle drei Stadtbahnlinien. Das Stadtzentrum ist fußläufig gut zu erreichen. Das Quartier ist autoarm konzipiert. Über die Eichamt-, Hammer- und Packhofstraße ist das Gebiet für den KFZ-Verkehr erreichbar. Die Verlängerung in das Quartier hinein ist jedoch Feuerwehr- / Rettungswagen und Müllfahrzeuge vorbehalten sowie bewegungsingeschränkten Personen. Alle anderen stellen ihr Auto in der Quartiersgarage ab und bewegen sich zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf dem Packhofgelände. Die OG mit 130 Stellplätzen bietet ausreichend Stellplätze für die zukünftigen Bewohner\*innen/ Arbeitenden und umfasst weitere Kapazitäten für die Stellplätze der Stadtwerke, der Bewohner\*innen und Gewerbebetriebe der Umgebung. So kann der ruhende Verkehr in dem gesamten Gebiet minimiert werden. In der OG befinden sich zusätzlich eine E-Ladestation für KFZ und Rad, Leihautos und Leihlastenräder sowie Packstation, Repair-Cafe, Tauschregal und Mietlager. Überdachte Fahrradstellplätze befinden sich zentral in der Nähe der Gebäudeeingänge und an Obstbaumweg entlang der Höfe.



Räumliche Einordnung M 1: 5.000



Schwarzplan M 1: 2.500



Blick vom Landschaftspark zur Quartiersmitte



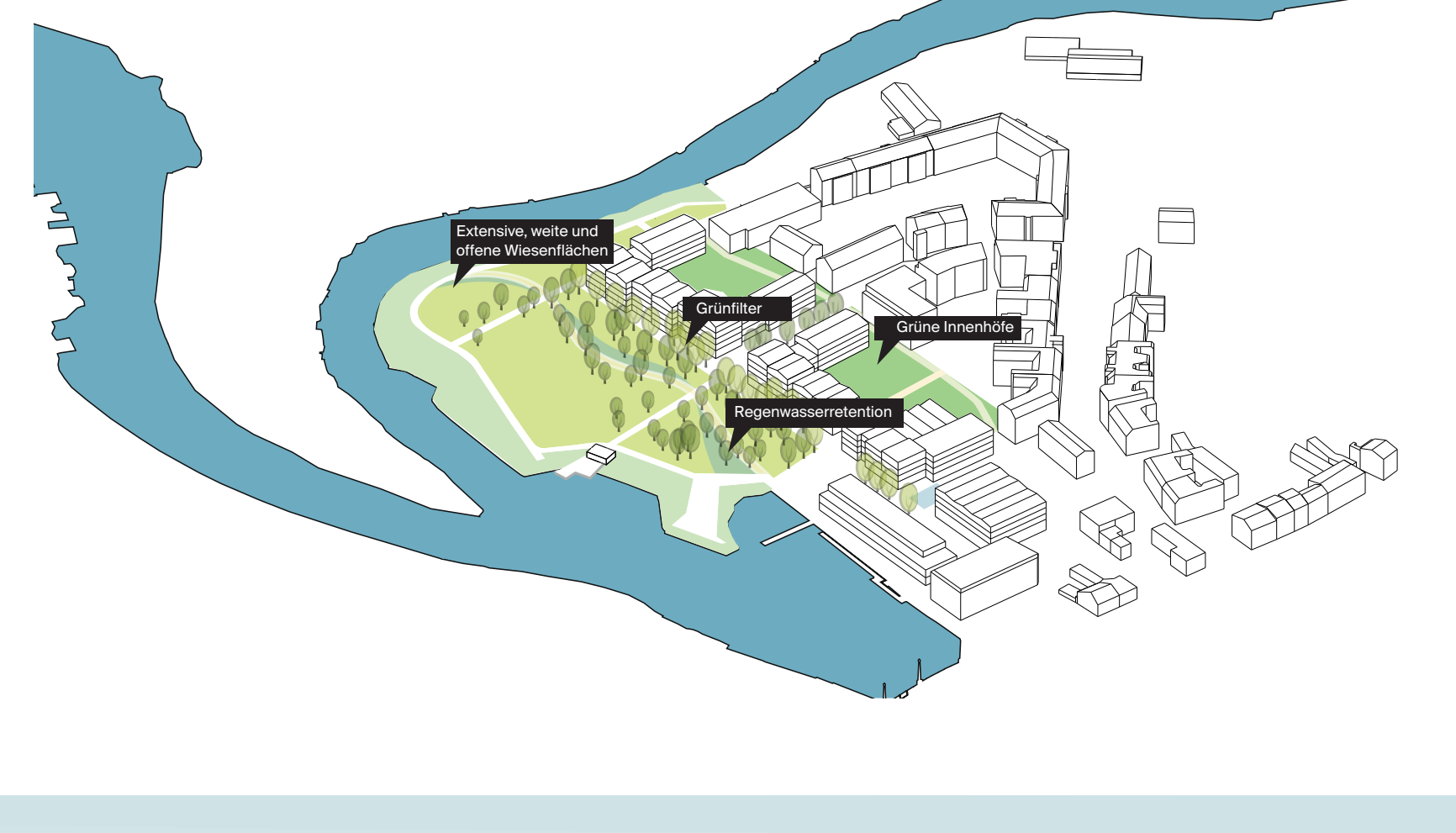
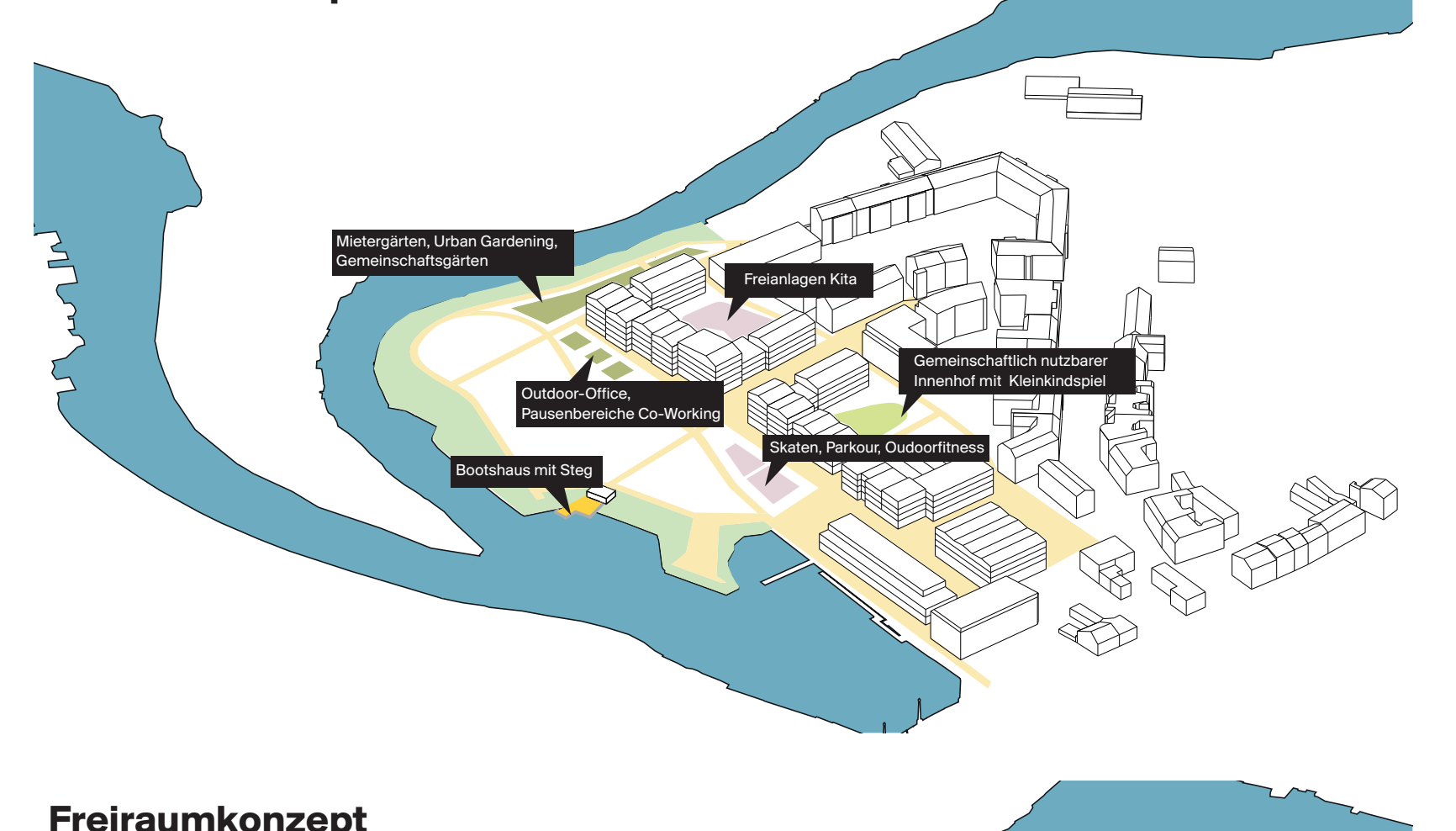
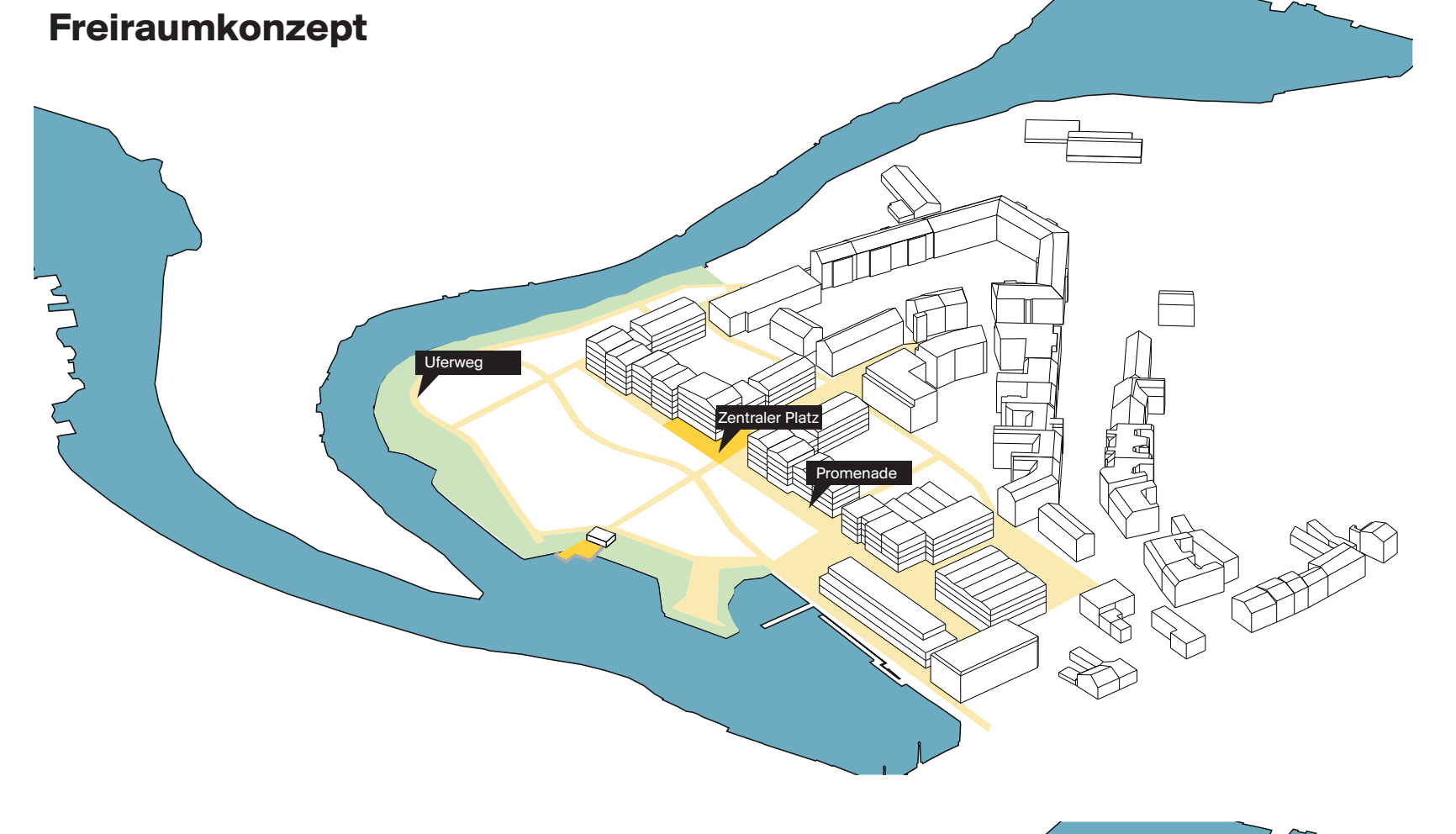
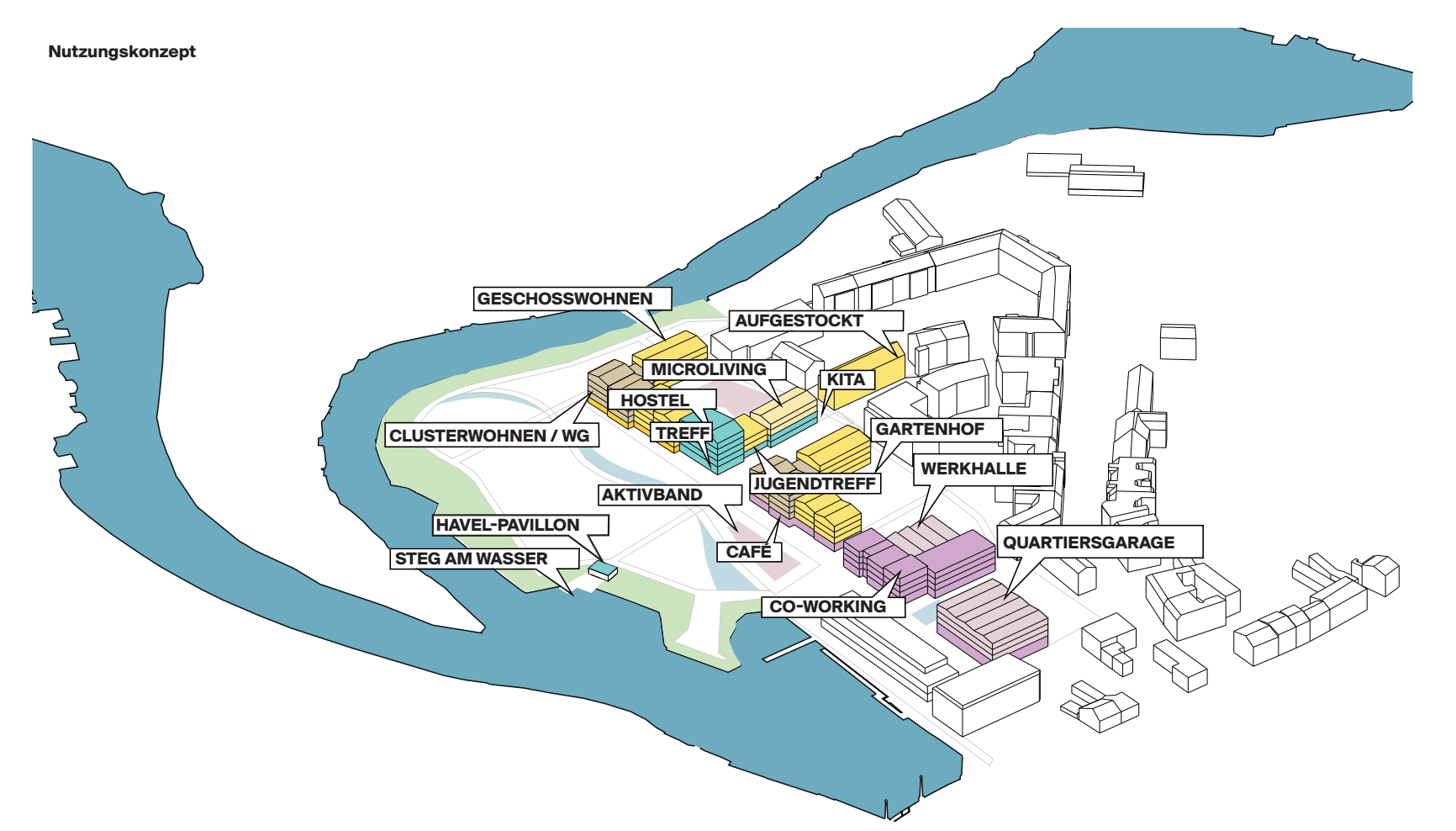
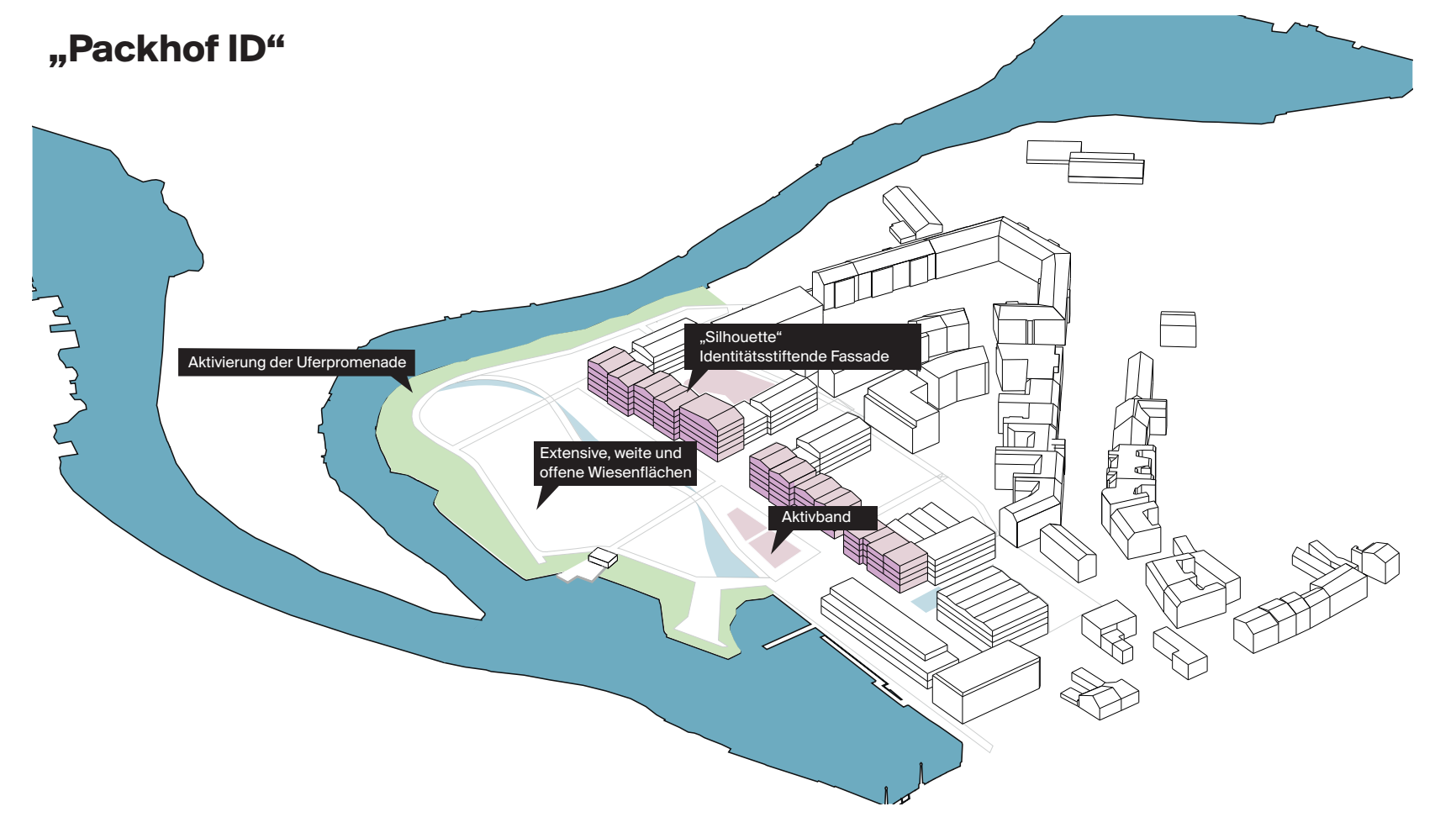
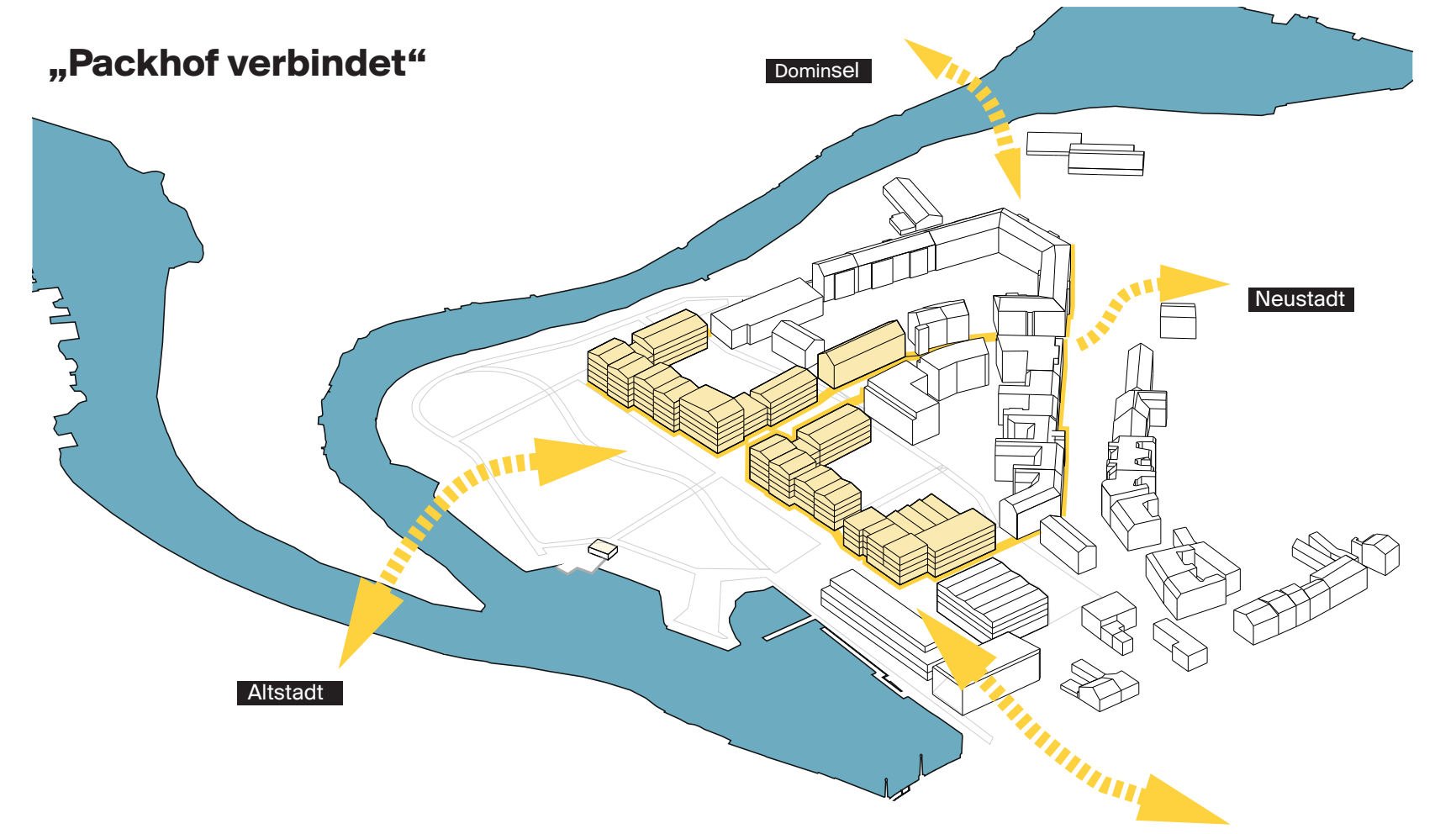


Erdgeschossplan M 1: 500

## Freiraumkonzept

Begleitend zur Identität stiftenden neuen Front zum Wasser verläuft der Grünfilter, ein mit Bäumen überstellter, intensiv programmierter Raum, der als Übergang zwischen Bebauung und dem offen und extensiv gestalteten Park vermittelt. Der Grünfilter spannt sich auf zwischen dem Vorbereich der Gebäude, die von einer promadenartigen Erschließungszone begleitet werden und der Fortführung der aus Richtung Jahrtausendbrücke kommenden Uferpromenade. Während der bestehende Radweg parallel zum Ufer in die Tiefe des Parks schwingt, bleibt die Bewegungszonen mit einer reichhaltigen Programmierung im Verbund mit der neuen Bebauung. Aus der Mitte des neuen Quartiers, der Fuge in Verlängerung der Eichamtstraße wird eine Achse zum Wasser entwickelt, mit dem Zielpunkt des Solitär im Park: an der Uferkante entsteht ein neuer Ort an der Havel, mit Gastronomie, Bootsverleih und einer Bootsverbindung zur Altstadt. Entlang der parkseitigen identitätsstiftenden Fassade des neuen Quartiers belebt eine perforierte zweireihige Baumreihe die Promenade, deren Schatten der Aufheizung der befestigten Bereiche und der westorientierten Fassaden entgegenwirkt und unter deren Blätterdach angenehme Aufenthaltsorte auch für Außengastronomie entstehen. Die Bäume setzen sich in einem locker gestreuten Raster fort und bilden dadurch ein Bindeglied zum Park. Das unter dem Baumdach angeordnete Nutzungsprogramm steht den im Quartier wohnenden und arbeitenden Menschen zur Verfügung, aber auch der Öffentlichkeit. Neben Jugend- und Erwachsenen Spiel (Skaten, Outdoorfitness, Parkour) finden sich dort Außenbereiche für die Coworkingbüros wie Pausenbereiche oder Outdooroffices sowie Liegewiesen mit Sonnenliegen. Im gegenüber zu den Kleingartenanlagen jenseits der Nähewinde liegen Parzellen für Mietergärten, Urban Gardening und Gemeinschaftsgärten.

Ein zweiter geschwungener Weg macht diese Zone erlebbar, und rahmt die offene Wiese im Park. Das im Quartier anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird an der Oberfläche abgeführt und zurückgehalten. Obwohl die Versickerung des Regenwassers aufgrund der Altlasten nicht möglich ist, ist die oberflächige Führung und Retention förderlich für Verdunstung, Verbesserung des Kleinklimas und zur Starkregenvorsorge. In den Straßenräumen und Fugen der Bebauung führen offene Gräben in Richtung Park, wo das Regenwasser in flachen und attraktiv bepflanzten Mulden gesammelt wird. Der Park wird extensiv belassen, mit weiten offenen Wiesenflächen, die durch ein Wechselspiel aus strapazierfähigen vielfältig nutzbaren Rasenflächen und blühenden artenreichen Wiesen geprägt sind. In dieses Offenland sind Einzelbäume, kleine Baumgruppen und -reihen eingestreut, die vorhandenen Bäume bleiben erhalten und werden integriert. Die privaten und halböffentlichen Freiräume der Wohnbebauung werden als stark durchgrünte Höfe gestaltet, in denen Gemeinschaft entstehen kann, intensive Bezüge zwischen Innen und Außen bestehen, und man niedrigschwellig, sicher und freundlich seine Kinder nach Draußen lassen kann. Sie gliedern sich jeweils in einen privaten Rand mit Gärten für die Erdgeschosswohnungen, Bewegungsflächen im Übergang und eine gemeinschaftliche Fläche in der Mitte. Eine Sonderstellung nimmt der nördliche Block ein, hier wird der gemeinschaftliche Hof eingekommen vom Außenbereich der Kita, als Ersatz dienen die halböffentlichen Räume an der Promenade. Fahrradstellplätze werden dezentral an Eingängen und in den Hotbereichen angeordnet.



Schnittansicht zum Hof M 1: 200



Teilansicht A M 1: 200



Teilansicht B M 1: 200



Teilansicht C M 1: 200





Baufeld 4: OG M 1:200



Baufeld 4: EG M 1:200





Baufeld 1,2,3: EG M 1:200



Planergruppe Oberhausen, Wallanlage Xanten



Reulf Ramstadt Arkitektur, Breitenbach-Landscape-Hotel, Frankreich



Planergruppe Oberhausen, Südpark Solingen



Karavan landskapsarkitektur, Anna Petrus Park, Kungsängen, Schweden





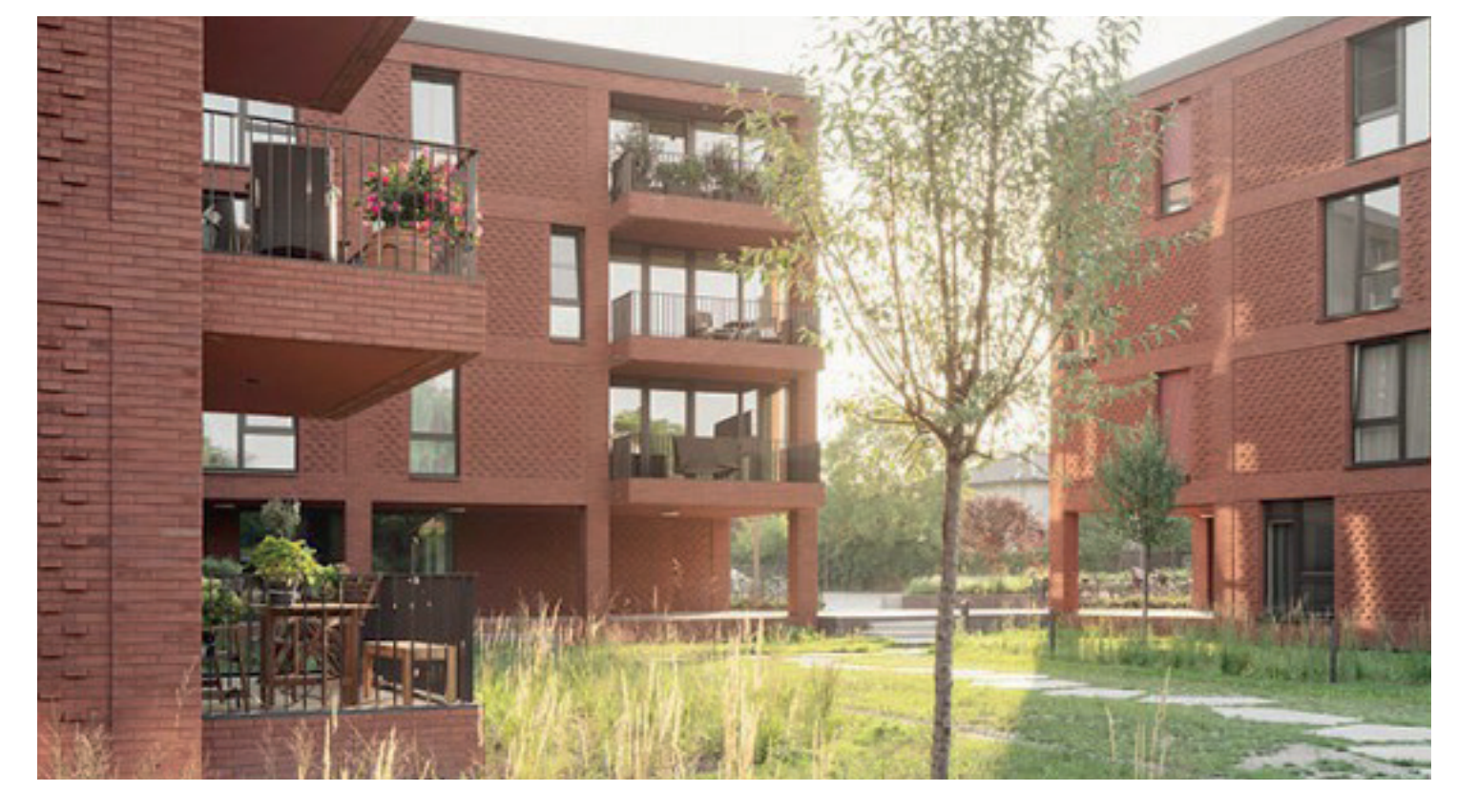
Baufeld 1,2,3: OG M 1:200



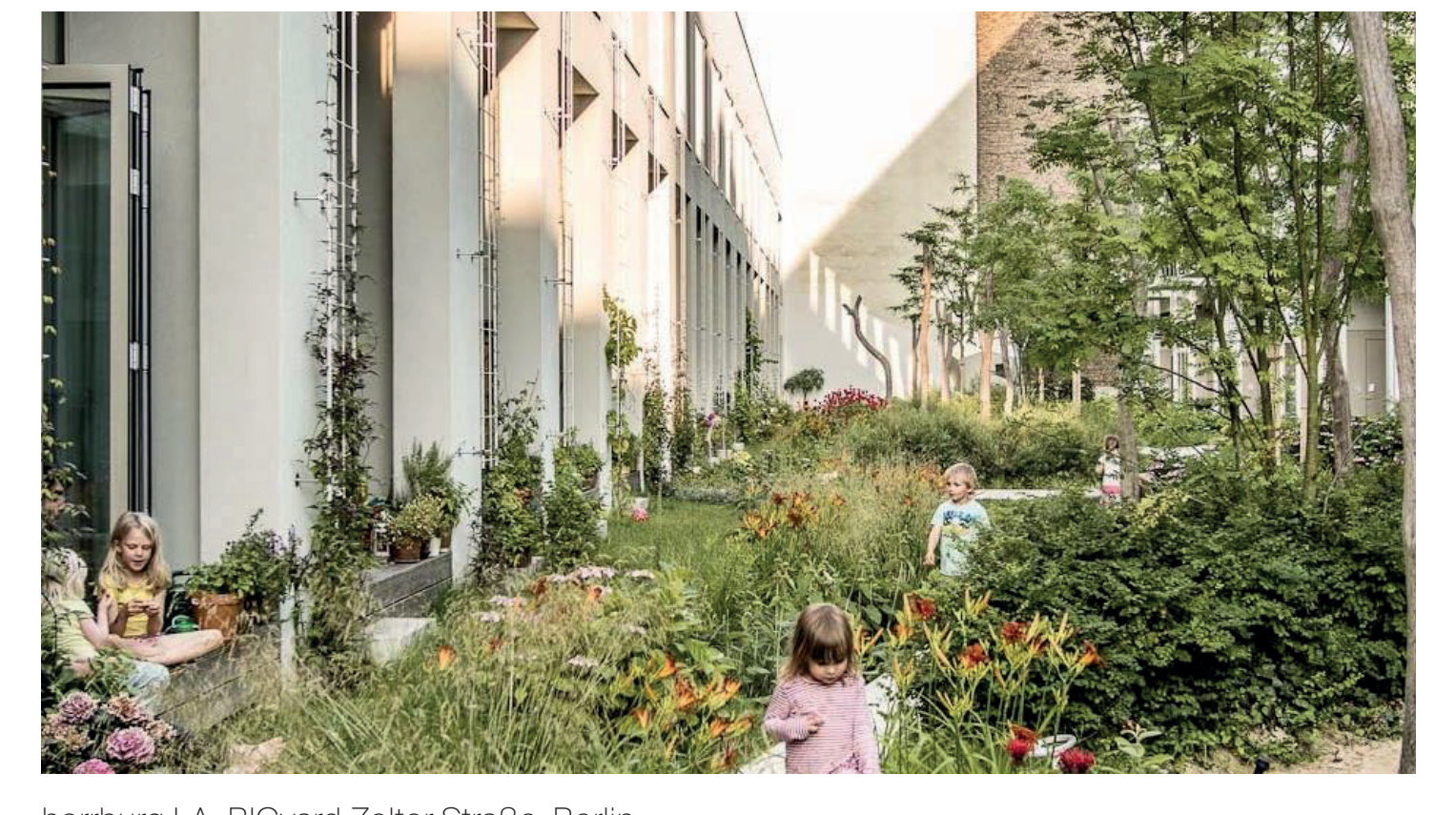
Lorenzen Mayer Architekten, Feuerwehrreal, Celle



NZI Architects, Social Housing, France



LAD+, Wohnquartier an der Alten Döhrener Str, Hannover



herburg LA, BiGyard Zelter Straße, Berlin