



Städtebau

Das neue Wohngebiet wird als ein in sich zusammenhängendes, eigenständiges, sozial ausgewogenes Wohngebiet mit unterschiedlichsten Wohntypen entwickelt.

Es ergänzt die vorhandene Bausubstanz und wird ebenso wie die Stadt selbst über eine Haupttrasse und Nebengassen organisiert mit einem zentralen Platz in der Mitte des Quartiers, an dem sich gemeinschaftliche Nutzungen sammeln.

Die Querwege stellen über den „Platz am Wasser“ mit einem neuen F-R-Step die direkte Anbindung an die Innenstadt her.

Dabei stehen alle Gebäude in Längsrichtung zum Landschaftskorridor der Talwasser, sodass der Landschaftsraum nicht durch Querbauten blockiert wird.

Das Quartier bildet ein den Hauptort ergänzendes Bauensemble, das sowohl im Angebot an Wohnformen als auch in der Größe der Wohngeschichte den Ort ergänzt - nimmt dabei jedoch gleichzeitig den Genius Loci des Ortes bezüglich der Raumverhältnisse von Weite und Enge auf.

Die ehemalige Gewächshausstruktur löst transformiert in ein zeitgemäßen Wohnquartier fort.

Der städtische Raum atmet in der Abfolge des Landschaftskorridors der Talwasser.

Dabei entwickelt sich die Struktur im Wesentlichen durch vier unterschiedliche Bautypen, die je nach Bedarf und Ausführung in weitere Untervarianten unterteilt werden können.

Typ 1 – (Haus 1 – 4 – 7 – 10) mit einer Bauteile von 16,2 Metern und einer Baulänge von 31 Metern nimmt im Erdgeschoss alle Stellplätze des Quartiers auf und in den zwei darüberliegenden Geschossen Miet- oder Eigentumswohnungen.

Ein festes Stahlbetonskeletts liefert das Traggerüst und erfüllt alle brandschutztechnischen Anforderungen.

Die weitere Unterteilung in Wohneinheiten erfolgt mit Holzbauwerkstoffen und kann auch nachträglich an neue Wohnformen angepasst werden.

So können kleine oder große Geschosswohnungen erstellt werden, die durch eine vorgelagerte Kommunikationszone optimal für gemeinschaftliches, gemeinschaftliches, sozial durchmisches Wohnen geeignet sind und durch Einflügung eines Aufzugs auch rollstuhlgerecht für betreutes Wohnen ausgebaut werden können.

Je nach Klientel können die beiden Obergeschosse auch als Maisonnetten zusammengebrochen werden mit nur einer familienbergreifenden Kommunikationszone im ersten Obergeschoss.

Die Freiräume der Wohnungen werden auf beiden Geschossen durch großzügige vorgelagerte Balkone gebildet mit einem Sonnenschutz aus Jalousien auf Fassadenebene.

Zur Energieversorgung werden auf der Dachfläche nach Süd geneigte PV-Module vorgesehen, die durch Glasflächen ergänzt, auch zum Kleingewächshaus ausgebaut und zur Selbstversorgung genutzt werden können.

Über einen integrierten Dachausstieg kann die Dachfläche vom Treppenhaus aus für alle Bewohner erreicht werden.

Solfern sich langfristig die Mobilitätskonzepte ändern und Stellplätze wegfallen, kann das Erdgeschoss auch nachträglich zu einem Nutzgeschoss ausgebaut werden.

Typ 2 – (Haus 2 – 5 – 8) mit einer Bauteile von 21,75 Metern und einer Baulänge von 31 Metern ist als reines Wohngebäude konzipiert, kann aber im Erdgeschoss auch Gemeinschaftsräume oder Co-Working-Zonen aufnehmen und ist so ein Baustein für die Nutzungsvielfalt im Quartier.

Aufgrund des sehr wirtschaftlichen Zuschnitts kann hier sehr kostengünstiger Wohnraum erstellt werden.

Auch hier liefert ein festes Stahlbetonskeletts die Tragstruktur, die alle brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt.

Durch die Ausflügelwände des Stahlbetonskeletts wird gleichzeitig der notwendige Brandschutz zum Nachbargebäude gewährleistet.

Der weitere Ausbau erfolgt wie beim Typ 1 ebenso mit Holzbauwerkstoffen.

Dabei sind auch hier die unterschiedlichsten Wohnungsgrößen und Zuschnitte möglich, dies sowohl als Miet- als auch als Eigentumswohnungen.

Auch kann eine zusammenhängendes Geschoss durch eine große Wohnungsgemeinschaft oder für eine betreute Wohngruppe mit 12 – 15 Personen genutzt werden.

Wie bei Typ 1 werden die Freiräume der Wohnungen auf beiden Geschossen durch großzügige vorgelagerte Balkone gebildet mit einem Sonnenschutz aus Jalousien auf Fassadenebene.

Über Aufzug und Treppe wird der Dachgarten erreicht, der als Freifläche oder auch zur Selbstversorgung dient.

Eine Sonnenschutzüberdeckung nimmt nach Süd geneigte PV-Module auf und kann mit ergänzenden nach Nord geneigten Glasflächen zu einer geschlossenen regengeschützten Fläche ausgebaut werden, die dann insbesondere als Freifläche für gemeinschaftliches, in Kooperationen organisiertes Wohnen genutzt werden kann.

Die einzelnen Häuser werden auf der Dachebene über Brücken miteinander verbunden, sodass eine großzügig für alle Bewohner nutzbare Dachlandschaft entsteht und insbesondere mit der Anordnung der PV-Module den geänderten Rahmenbedingungen des Bauens in besonderer Weise Rechnung trägt.

Typ 3 – (Haus 3 – 6 – 11) mit einer Bauteile von 5 Meter und einer Baulänge von 31 Meter kann in beliebige Kleinräume unterteilt werden und bildet dann eine Reihe von „Tiny houses“ in beliebigen Größen ab 15 qm - oder kann als Gesamtlösung mit 150 qm einer Gemeinschaftsnutzung dienen.

Auch hier werden auf den nach Südost orientieren Dachfläche PV-Module vorgesehen.

Typ 4 – (Haus 9 – 12 – 13) mit einer Bauteile von 14 Metern und einer Baulänge von 31 Metern ist eine Abwandlung des Haupttyps 1, jedoch ohne Stellplätze im Erdgeschoss und Nutzungen auf allen drei Geschossen, vorzugsweise geeignet für Kleinwohnungen im Erdgeschoss und Maisonnetten in den beiden Obergeschossen mit einer Kommunikationszone im ersten Obergeschoss.

Dabei kann das Erdgeschoss auch als Co-Working-Zone oder für Gemeinschaftsnutzungen dienen.

Auch hier wird auf den Dachflächen eine PV-Anlage vorgesehen.

Alle Flachdachbereiche dienen auch der Regenrückhaltung mit einem Speichervolumen von bis zu 150 l/m² und leisten als Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Blütenbestäuber einen wesentlichen Beitrag zur Biodiversität im Quartier.

Freiraumkonzept

Das neue Quartier wird über eine Abfolge von Wegen und Plätzen erschlossen, die für sich übersichtliche Einheiten bilden und gleichzeitig als Aufenthalts- und informelle Spielräume genutzt werden können.

Parallel zur Haupterschließungsgasse wird an der Verbindung zur Innenstadt ein grün geprägter öffentlicher Freiraum entwickelt, der Motive der ehemaligen gärtnerischen Nutzung aufnimmt und die Nähe zum Wasser inszeniert.

Die Lage am Weg zur Innenstadt verspricht eine hohe Frequenz für eine „Kreativwerkstatt im Treibhaus“.

Die intensiv genutzten grünen Höfe und Plätze stehen in spannendem Kontrast zu den umgebenden in ihrer Topographie weitgehend unveränderten extensiven Flächen.

Die zentralen Plätze werden mit besonderen Baumarten betont.

In der Umgebung dominieren Streuzpflanzungen und Wiesen, der Uferbereich der Talwasser wird aufgeweitet – ein idealer Streifraum für Kinder und Erwachsene.

Beim Umgang mit dem Regenwasser hat die Rückhaltung und Nutzbarmachung Vorrang vor der schnellen Ableitung - Zisternen und Retentionsflächen sind obligatorisch.

Ableitendes Wasser wird in Rinnen gefasst und Baumrögen bzw. unterirdischen Speichervolumen zugeführt.

wassermanagement

- wasserlauf
- retentionsbereiche

freiraumnutzung und biodiversität

- gärten
- wiesen für sport und spiel
- flächen für biodiversität

schnitt ost - west

schnitt nord - süd

zusammenstellung kennwerte	grundfläche	bgf wohnen	bgf gemeinschaft	bgf stellplätze	anzahl wohnungen	anzahl stellplätze
haus 1	502	1030		476	10	18
haus 2	674	2023			26	
haus 3	155		155		3	
haus 4	502	1030		476	10	18
haus 5	674	1723	300		22	
haus 6	155	155			3	
haus 7	502	1030		476	10	18
haus 8	674	2023			26	
haus 9	434	868	434		6	
haus 10	502	1030		476	10	20
haus 11	155	155				
haus 12	434	1302			11	
haus 13	434	1302			11	
gesamt	5797	13871	889	1904	148	82
bgf gesamt - wohnen und gemeinschaft		14560				
baugrundstücke gesamt	15015					
grz	0,39					
grf	0,87					
öffentliche erschließung	4587					
trivwasserschutzgebiet	15630					
gesamt fläche - wvw umgriff	35222					



haustyp 1 und 2 von nordost



dachgärten



erdgeschoss 1 : 100



obergeschoss 1 : 100

