

STÄDTBAULICHES GESAMTKONZEPT

Städtebauliche Einbindung
 In unmittelbarer Nähe zur Altstadt/Innenstadt soll ein eigenständiges Wohnquartier entstehen. Eine städtebauliche Kontinuität zum historischen Bestand muss durch den Neubau sichergestellt werden. Deshalb werden die innerstädtischen Strukturen in Nord-Süd-Richtung möglichst erhalten. Die Blockstruktur mit dem PKW bzw. MIV- und Fußgängerwegen, die über die bestehenden Flächen hinweg überbaut und platziert. In den Zwischenräumen ergeben sich wertvolle Freizeitelemente an den Grenzen der Innenstadtkontinuität. Die Bebauung im Treibhausquartier soll weiter zwischen den nahezu fertig bebauten Altbauquartieren und der offenen Einfamilienhausbebauung in den umliegenden Neubausiedlungen aus den vergangenen Jahrzehnten vermittelt. Die abgegrenzten Volumina der Neubauten stärken die Erinnerung an den Polygenen mitblockierten Stadtgrundriss. Durch die Dreigeschossigkeit sollen die Beziehungen zwischen dem Karlberg und der historischen Innenstadt weiterhin erlebbar bleiben. Lediglich der nördliche Baukörper markiert mit einem viergeschossigen Stadtpfosten das Quartiersgerüst in Richtung Innenstadt.

Erreichbarkeit
 Die Erschließung des Quartiers erfolgt im Wesentlichen über den Anschluss im Norden an die Friedhofstraße und im Westen an den Schwabenweg. Die inneren Mittelverkehrsachsen im Nord-Süd-Richtung ermöglicht das Erreichen aller Baukörper mit dem PKW bzw. MIV- und Befugnisfahrzeugen. Gleichermaßen sind die bestehenden Flächen bestmöglich zu Fuß oder per Rad erreichbar. Lediglich der Talwasser im Ost-West-Verlauf ist zum neuen Treibhausplatz befahrbar. Die geschaffene Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht den Anschluss des Karlberg über einen Brückenschlag in Richtung Innenstadt.

Bauschritte
 Es werden vier nahezu gleichgroße Baukörper geschaffen, welche mit ihren ca. 4.000 m² Grundfläche eine flexible Nutzung vom klassischen Einfamilienhausbau über gemischte Häuser bis hin zu größeren gemeinschaftlichen bzw. betreuten Wohnformen ermöglichen. Im Erdgeschoss werden diese Bereiche als Ort der kurzen Wege (Fußabdruck) großen dreigeschossigen Volumens bestetzt. Die Entwicklung kann nachfolgend modular erfolgen. Durch die Erhebung der Grundstücksflächen um jene Flächen, welche durch Treibwasser- oder Hochwassererwartung nicht bebaut werden dürfen, kann eine dafür eingegründete Bebauung realisiert werden, ohne wirtschaftliche Konzepte für häufige Investitionen zu schwächen. Die zu bewirtschaftenden öffentlichen Flächen reduzieren sich so auf ein vergleichbares Maß für die Altstadt im Gemeindegebiet.

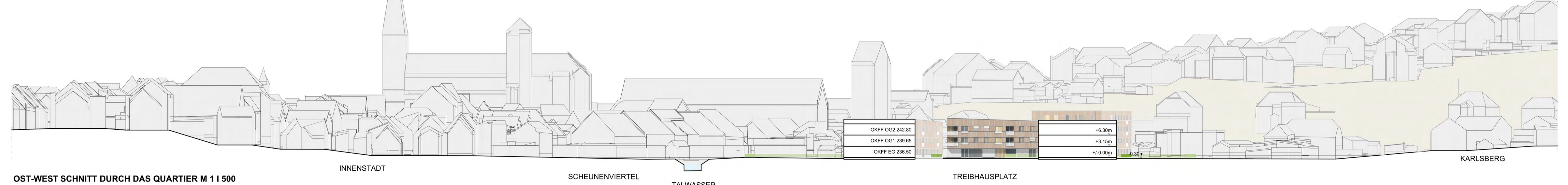
Die durchschnittliche GRZ von ca. 0,33 ermöglicht Erweiterungen innerhalb der Baukörper, die jeweils Marktinteraktionen im Regal mit jeweils 15-17 Wohnungen um einen zentralen barrierefreien Erschließungspunkt angeordnet. Die Häuser, welche sich um den neuen Treibhausplatz organisieren, nehmen zusätzlich multifunktional nutzbare Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Quartiersfunktionen wie Tagesbetreuung, Coworking, Werkstätten, Fahrradverleih, Café etc. auf. So soll ein vernetztes Quartier als Ort der kurzen Wege in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt entstehen, ohne mit den zentralen Funktionen des Zentrums zu konkurrieren. Grundlegend ist ein Wohnungsmix aus Zwei- und Vierpersonwohnungen geplant, um den unterschiedlichen Ansprüchen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden. Auf dem südlichen Block 4 wird im Erdgeschoss eine Seniorenresidenz mit ca. 30-40 Wohnplätzen. Das Erdgeschoss kann dort die notwendigen Funktionen für einen reibungslosen Betrieb einer selbstbestimmten Seniorenwohnanlage aufnehmen.



SCHWARZPLAN 1:1 2500



BLICK AUF NEUEN TREIBHAUSPLATZ IN RICHTUNG NORDEN



OST-WEST SCHNITT DURCH DAS QUARTIER M 1:1 500



LAGEPLAN M 1:1 500



ERLÄUTERUNG FREIRAUM

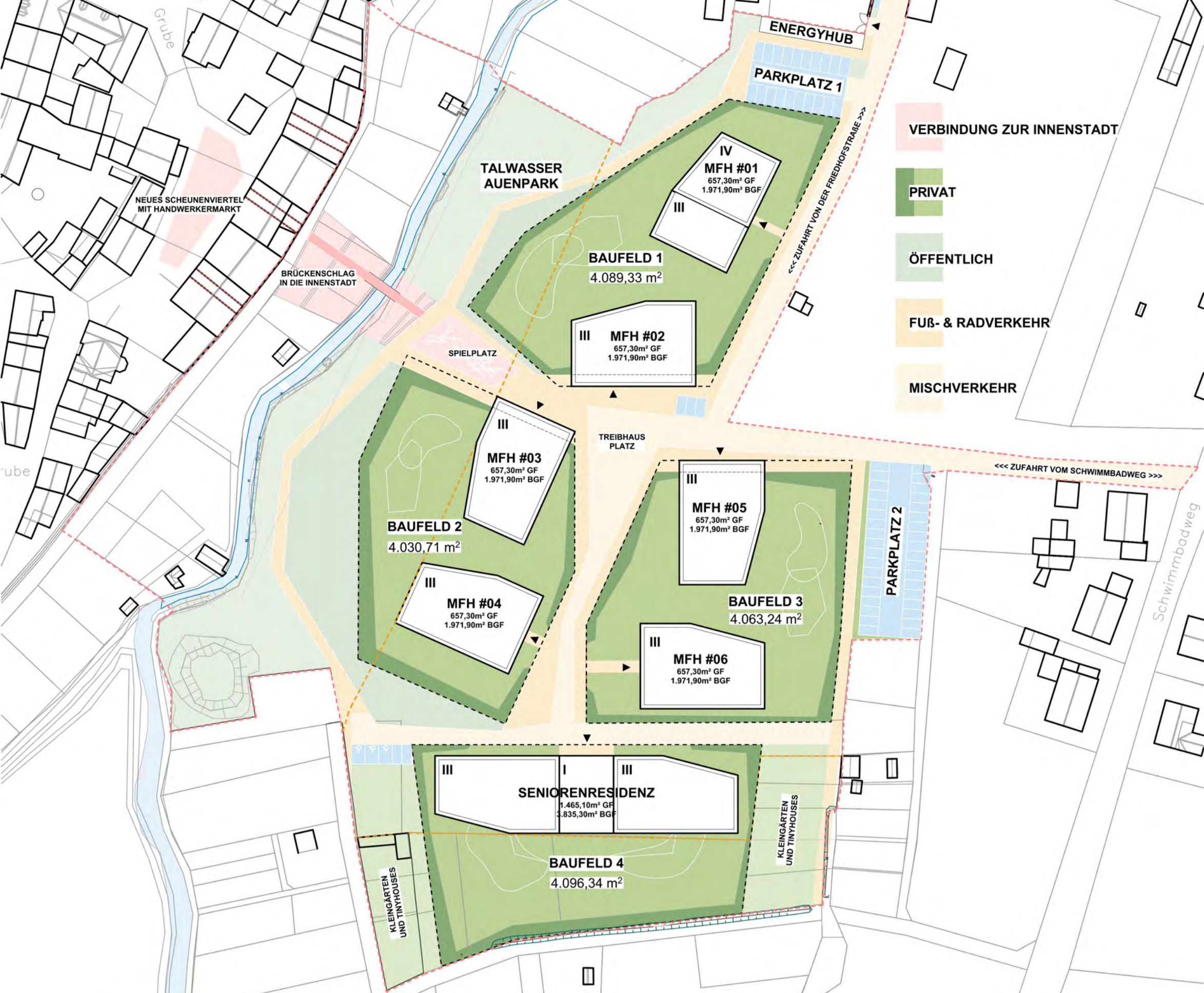
BLICK VOM KARLSBERG RICHTUNG INNENSTADT

1. FREIRAUMKONZEPT

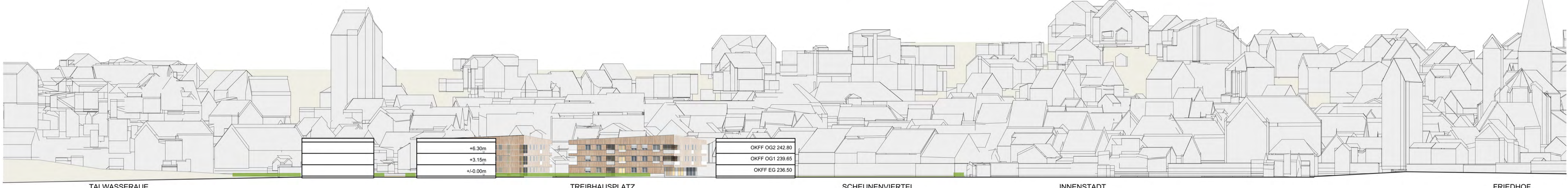
Grundzüge der Freiraumkonzeption
 Das ehemalige Biotower wird sich zu einem Quartier am Park. Charakteristisch ist der hohe Anteil an privaten Freiräumen, welche zentral in den neuen Talwasser-Auenpark übergehen. Zahlreiche Baumfällungen, extensive Wiesen und soziale Lieberäume sind die Hauptziele der Gestaltung. Der neue Talwasser-Auenpark ergänzt den Jorgensen Park im Süden. Laubbäume sind zum Beispiel nordamerikanische Ahorn mit einer aufwändigen Herbstfärbung sowie Eichen und Eschen. Es gibt eine intensive Achse als Brückenschlag in die historische Innenstadt und das neue Scheunenviertel. Die Fahrt vom Treibhausplatz mit einem Spielplatz, über die Talwasser, durch die historische Scheunen. Diese Achse soll als 'shared space' definiert werden. Diese alternative Wegführung ergibt die Erreichbarkeit des neuen Viertels und verbindet auf holistische, stark frequentierte Straßensäume.

Umgang mit Niederschlagswasser und Hochwasser
 Das urbane Niederschlagswasser der Auenpark begrünten Dächer wird im Kaskadenprinzip erst zurückgehalten und kann später in einer Mulde versickern. Die Mulden sind natürlich im Garten angelegt und können temporär Wasser im Überlaufungsfall. Es wird ein hoher Anteil an durchlässigen Belägen - z.B. Steppelsteine mit Schotterbetten vorgesehene. Jedes Baufeld kann sein Regenwassermanagement ausstrukturiert werden. Durch diese Maßnahmen im Umgang mit anfallendem Regenwasser erreichen wir eine Verbesserung des Mikroklimas durch höhere Verdunstungsrate.

Mobilitätskonzept
 Das neue Quartier soll weitestgehend ohne motorisierten Individualverkehr auskommen. Aus diesem Grund sind die Flächen für den ruhenden Verkehr in den Randbereichen angeordnet. Das Auenpark entlang der alten Mauer bleibt als Ringverkehr erhalten. Dies ermöglicht es den Anwohnern, nicht zu denken und durch Shared-Spaces und selbstfahrende Maschinenfahrflächen mehr Aufenthaltsqualität und Car-Sharing sowie Leihfahrräder angeboten. Dieses Angebot kann über das Übergangsbereich im Quartier weiterentwickelt werden. Insgesamt werden 70 PKW-Stellplätze im Quartier integriert. Dies ermöglicht die Eintragung von 140 konventionellen Wohnungen nach dem angebotenen Stellplatzstandard von 0,5. An der Seniorenresidenz gibt es drei barrierefreie Stellplätze und zwei normale große für Kleintransporter oder Pflegedienste. Fahrradstellplätze für Besucher sind jeweils an den überdachten Vordächern der Plattenhäuser angeordnet. Fahrrad-, Rollator- und Rollstuhl-Stellplätze für die Bewohner*innen sind jeweils in die Erdgeschoss der einzelnen Gebäude integriert.



STÄDTEBAULICHER GRUNDPLAN 1 | 1000



NORD-SÜD SCHNITT DURCH DAS QUARTIER M 1 | 500



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1 | 100

GRUNDRISS REGELGESCHOSS M 1 | 100

