



Quartiershandbuch

Zukunftsquartier Mooshaupten

Städtebauliches Konzept für Bad Saulgau

Sachstand Arbeitsstand 11.07.2022

im Auftrag der
Stadt Bad Saulgau

MESS

Städtebaulicher Entwurf und Gestaltungsrichtlinien
für das Zukunftsquartier Mooshaupten
in Bad Saulgau

Stand 11.07.2022
Status: Arbeitsstand

Verfasser:



MESS Stadtplaner
Amann & Groß PartGmbH
St.-Marien-Platz 3
67655 Kaiserslautern

in Abstimmung mit



GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur PartG mbB
Sofienstraße 3
69115 Heidelberg



im Auftrag:

Stadt Bad Saulgau

Inhalt

1.1	Warum ein Gestalthandbuch?	5
1 Willkommen im Quartier		7
1.1	Ziel - Qualitätvolle und flächensparende Arrondierung am östlichen Ortsrand	8
1.2	Städtebaulicher Entwurf	10
2 Leben im Quartier		15
2.1	Eine lebendige Mischung	16
2.2	Wie bewege ich mich fort?	18
2.3	Wo stehen Auto, Rad & Co.?	20
2.4	An die Zukunft gedacht!	24
3 Die Bebauung		27
3.1	Haustypen	28
3.2	Höhenentwicklung	29
3.3	Bauflucht	31
3.4	Baukörper	32
3.5	Eingangsbereiche	34
3.6	Einfriedungen	38
4 Die Freiräume		39
4.1	Freiraum	40
4.2	Landschaft	41
5 Anhang		42
5.2	Beispielgrundrisse Townhouses 1:200	44
5.3	Kennzahlen im Detail	48
5.4	vergleichende Testplanung „ruhender Verkehr“	52
5.5	Testplanung „Quartiersgarage & KiTa“	54

Nachhaltiges Wachstum: „Oberste Priorität [...] ist es jedoch, eine behutsame Weiterentwicklung mit einem verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Boden und der selbstgesetzten ökologischen Zielsetzung der Stadt in Einklang zu bringen.“

„Wir in Bad Saulgau glauben an die europäische Stadt, die Stadt der kurzen Wege, des bunten Nebeneinanders der verschiedenen Nutzungen, die Stadt einer qualitätvollen Dichte.“

„Wenngleich dies für unsere Region typisch wäre – ein Einfamilienhausquartier nach dem anderen auszuweisen kann nicht die Lösung sein wenn es darum geht, neuen Wohnraum in Bad Saulgau zu schaffen.“

1.1 Warum ein Gestalthandbuch?

Das Neubaugebiet „Mooshaupten“ ist ein Baustein im Rahmen der geplanten Weiterentwicklung des östlichen Stadtrands von Bad Saulgau. Als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs stand die Entwurfsidee eines lebendigen, kleinteiligen Stadtquartiers mit moderater Verdichtung als Alternative zu bisherigen Erweiterungen in Form von aufgelockerten, reinen Wohnsiedlungen.

Das Gestalthandbuch dient der **Qualitätssicherung** im Sinne der o.g. Entwurfsidee mit Aussagen zur baulichen und freiräumlichen Struktur, mit dem Ziel der Ausbildung eines eigenständigen, einprägsamen Quartiers.

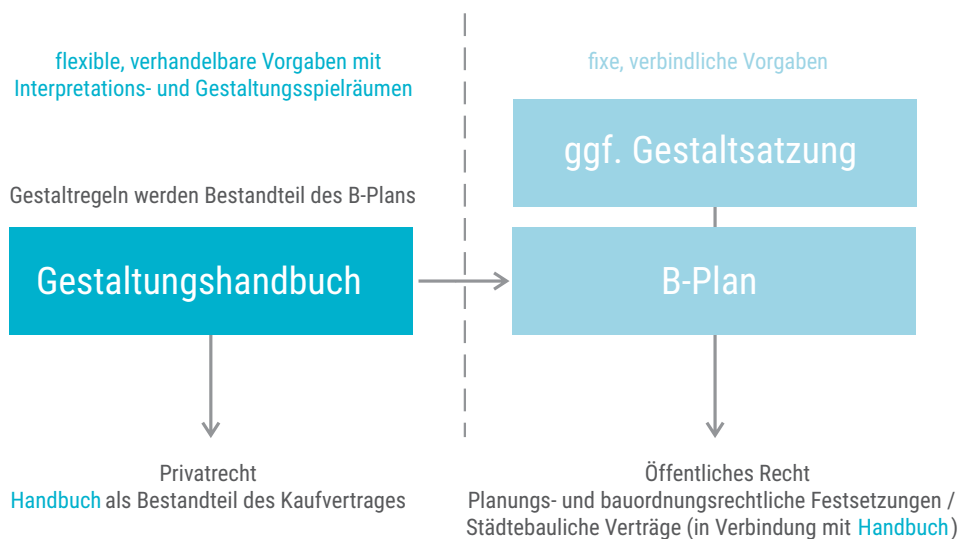
Es definiert mit seinen Gestaltungsvorgaben die **Spielregeln** für Bauherren und Investoren sowie zur Ausgestaltung des gemeinsamen öffentlichen Stadtraums und versteht sich als **Kommunikationsinstrument** im Rahmen der baulichen Entwicklung.

Im Sinne **übergeordneter Richtlinien** für das neue Stadtquartier ist es als Ergänzung zu den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu verstehen und wird Bestandteil im Rahmen der privatrechtlichen städtebaulichen Verträge und Kaufverträge.

Eine qualitätvolle Bebauung, nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und das harmonische Einfügen in einen übergeordneten, städtebaulichen Rahmen fördern eine langfristige Werthaltigkeit der Immobilien und Grundstücke.

Mit dem Gestalthandbuch als Leitlinie werden Qualitätsmaßstäbe für ein Modellquartier gesetzt, in dem neue verträgliche städtebauliche Dichten zur Umsetzung kommen sollen, die sich abseits der bisherigen, für Bad Saulgau vorherrschenden aufgelockerten Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen bewegen. Vor dem Hintergrund knapper Baulandressourcen, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Kostenwahrheit, ist diesbezüglich ein Umdenken und Politik, bei Investoren und Bevölkerung notwendig.

Das neue Stadtquartier „Mosshaupten“ soll zeigen, das es auch anders geht und als Modellprojekt Beispiel für flächen- und ressourcenschonendes, identitätsstiftendes Bauen und eine umweltfreundliche Nahmobilität sein.



1 Willkommen im Quartier

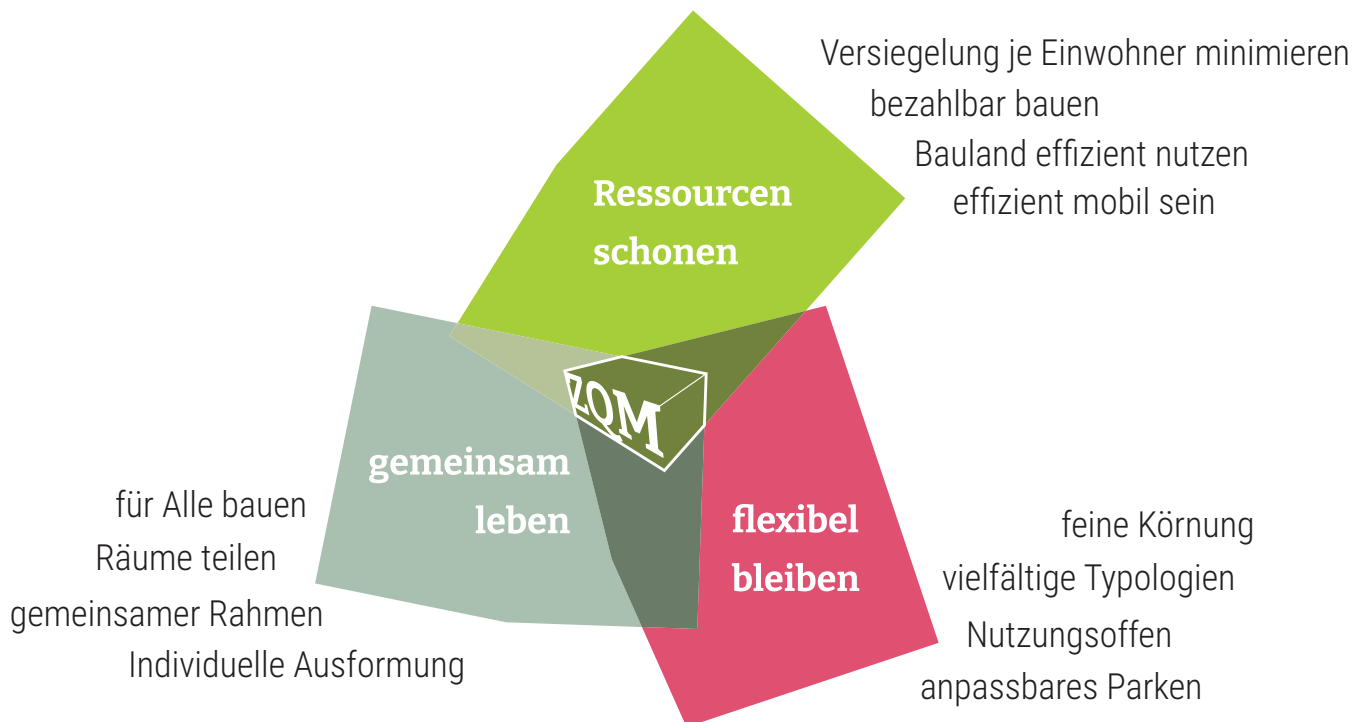
1.1 Ziel - Qualitätvolle und flächensparende Arrondierung am östlichen Ortsrand

Das Neubaugebiet „Mooshaupten“ soll nicht auf eine bestimmte Zielgruppe und das gern favorisierte freistehende Einfamilienhaus ausgerichtet sein, sondern eine Vielzahl von Lebensentwürfen ansprechen und entsprechende Qualitäten für unterschiedliche Ansprüche bieten. Nicht eine bloße Wohnsiedlung ist das Ziel - ein lebendiges, kleinteiliges, identitätsstiftendes Stadtquartier soll angestrebt werden und mit einer höheren, aber ortsverträglichen Dichte als Beispiel für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dienen.

Die gesamtstädtische Lage in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und die unmittelbare Nachbarschaft zu Sport-, Freizeit, Kultur- und Bildungseinrichtungen sind Ansatzpunkte zur Förderung einer umweltfreundlichen Nahmobilität und zur Umsetzung eines autofreien Quartiers. Private Stellplätze sollen aus-

schließlich in einer Quartiersgarage untergebracht werden, die attraktiv gestaltet und vor allem in zukunftsweisender Bauweise (Möglichkeit für Nutzungsmischung, Umnutzung oder Rückbau) errichtet wird.

Autofreie Straßenräume bieten die Möglichkeit für eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung. Es soll so ein von den Bewohnern und Besuchern des Stadtquartiers nutzbarer öffentlicher Stadtraum entstehen, der das Wohnumfeld in besonderem Maße prägt. Keine abgeschotteten Vorgärten sondern offene Vorzonen und eine auf den Stadtraum ausgerichtete Architektur ermöglichen Raum für Aneignung, zum Bespielen, für nachbarschaftliche Begegnungen und Austausch, was ein gemeinschaftliches Zusammenleben fördert.



Eine Mischung verschiedener urbaner Typologien bilden einen gemeinsamen baulichen und gestalterischen Zusammenhang aus, die zusammen mit dem öffentlichen Stadtraum das Fundament für ein identitätsstiftendes Stadtquartier darstellen. Fußgängerfreundliche öffentliche Räume sind das verbindende Grundgerüst, schaffen vielfältig nutzbare Flächen für Bewohner und Besucher des Quartiers und bieten zusammen mit der großzügigen öffentlichen Durchwegung und Vernetzung mit den benachbarten Nutzungen eine hohe Aufenthalts und Lebensqualität.

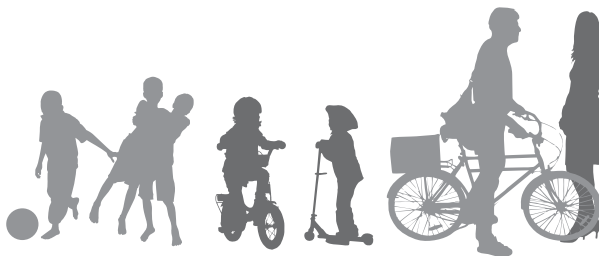
Mit dem Neubaugebiet „Mooshaupten“ soll ein hochwertiges Stadtquartier entstehen, dass mit seiner städtebaulichen und architektonischen Qualität den Anspruch verfolgt, mehr als nur die Summe individueller Baukörper zu sein. Nicht nur die Kommune mit

ihren öffentlichen Flächen und Nutzungen, auch die privaten Bauherren sind für die Qualität und Anmutung des Stadtquartiers und seines Stadtraums verantwortlich. Eine Abstimmung der einzelnen Bauvorhaben noch vor der Realisierung scheint daher sinnvoll, um sich in den gestalterischen Zusammenhang einzufügen und den angestrebten Gesamteindruck des Stadtquartiers mit seinen Besonderheiten des autofreien Stadtraums zu erreichen.

Diese Qualitätsmaßstäbe gilt es sowohl baurechtlich im Bebauungsplan als auch ergänzend mit diesem Gestalthandbuch im Sinne zusätzlicher Anregungen aber auch als Bestandteil der privatrechtlichen Kaufverträge mit einer gewissen Verbindlichkeit zu definieren.



Vielfältige Zielgruppen und ein Stadtraum mit...



... Aufenthaltsqualität und umweltfreundlicher Nahmobilität.



1.2 Städtebaulicher Entwurf

Das Neubaugebiet „Mooshaupten“ wird als Stadtquartier errichtet. In Abkehr von der, die umgebenden Wohngebiete prägenden, aufgelockerten Bebauung soll ein Stadtbereich mit höherer Dichte entstehen, der aber gleichzeitig zu Bad Saulgau und den dort vorherrschenden Maßstäben passt. Als Modellquartier werden so Möglichkeiten für ein qualitativolles urbanes Wohnen aufgezeigt, abseits der bevorzugten Typologie des „freistehenden Einfamilienhauses“ als diejenige Siedlungsform, die das Ausufer der Städte und damit den Flächenverbrauch und eine motorisierte Individualmobilität fördert.

Neben der städtebaulichen Weiterentwicklung des östlichen Ortsrands steht auch eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer als Anknüpfung an den zukünftigen Bildungscampus, die angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen sowie in Richtung Innenstadt im Fokus. Zudem wird ein autofreies Quartier angestrebt das die Möglichkeit bietet, die Straßen und Wege als gemeinschaftlich erleb- und nutzbaren Stadtraum auszugestalten und eine umweltfreundliche Nahmobilität zu fördern.

Das zukünftige Stadtquartier besteht aus drei, typologisch gemischte Wohnhöfen, die in ihrem Maßstab eigene Nachbarschaften ausbilden, und ergänzenden Strukturen, die sich an die bestehende bauliche Umgebung anfügen. Es entsteht so ein Mix aus Einfamilienwohnen in individuellen Stadtreihenhäusern und Mehrfamilienwohnhäuser mit moderaten Gebäudehöhen von zwei bis drei Geschossen – eine Struktur mit nahezu dörflichem bzw. kleinstädtischem Charakter. Nach Nordosten hin wird eine klare Siedlungskante zur Landschaft ausgebildet, mit einem im Rahmen möglicher zukünftiger Bauabschnitte gliedernden Grünzug.

Verbindendes Element ist der öffentlicher Raum, der Durchwegung und Rückgrat des Quartiers darstellt, bestehend aus Gassen und einem zum Anger aufgeweiteten Stadtraum.

Allgemeine Entwurfs- und Gestaltungsprinzipien

Übergeordnete Zielsetzung ist es, mit dem Neubaugebiet „Mooshaupten“ keine bloße Siedlung sondern ein lebendiges, kleinteiliges, identitätsstiftendes Stadtquartier zu entwickeln und ein gemeinsames, nachbarschaftliches Wohn- und Lebensumfeld auszubilden.

Das städtebauliche Konzept sieht hierfür Blockrandbebauung mit klarer Trennung von privatem, rückwärtigen Raum und öffentlichem Stadtraum vor.

Die einzelnen Gebäude sollen sich zum öffentlichen Stadtraum hin orientieren und die räumliche Fassung der Straßen und Plätze definieren.

Aus der stadträumlichen Lage ergeben sich unterschiedliche baulich-räumliche Qualitäten: Ortsrand als Kante zur Landschaft, Gassen im Quartier, Anger als zentraler öffentlicher Raum.

Angestrebt wird eine architektonische Vielfalt und Mischung unterschiedlicher Typologien, Gebäudehöhen und -größen, die sich in den übergeordneten baulichen Zusammenhang der Blockstrukturen einfügen.

Damit soll eine soziale Vielfalt garantiert und die Möglichkeit zu unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen und Wohnformen und -größen / Stadtreihenhäuser und Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Übergeordnetes Entwurfsprinzip ist ein fußgängerfreundlicher öffentlicher Stadtraum, der die privaten Gebäudevorzonen mit einbezieht.

Eine besondere Bedeutung kommt diesbezüglich der Erdgeschosszone zu. Diese sollen als zum Straßenraum hin orientierte und einladen offene Erdgeschosse ausgebildet werden, die auch besondere Nutzungen (Büro, eigene Werkstatt oder Atelier, Spiel- oder Ausstellungsraum) zulassen oder, wenn gewollt, eine Herauswohnen auf den Straßenraum ermöglichen, um die Aneignung des Stadtraums zu fördern.

Städtebauliche Einordnung



Ausgleichsfläche / Landwirtschaftliche Nutzung

Zufahrt vom Moosha...

Quartiersgarage

Kita

Stadträumliche Verknüpfung zum Erdlingscampus (FuB, Rad)

Liebfrauenstraße

Liebfrauenstraße

Anger

Städtebaulicher Entwurf M1 :1000 (Stand 07/2022)

Freiraumplanung noch zu aktualisieren!



Blick in den Anger - das Herz des Quartiers



2 Leben im Quartier

2.1 Eine lebendige Mischung

Sie werden Teil einer lebendigen Nachbarschaft - in einem urbanen Quartier mit einem direkten Nebeneinander von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die einen gemeinsamen baulichen Zusammenhang ausbilden. In einer bedarfsgerechten typologischen Mischung stehen für unterschiedliche Zielgruppen und Eigentumsverhältnisse entsprechende Angebote bereit.

Das neue Stadtquartier stellt die Fortsetzung des Wohnens aus den benachbarten Quartieren dar. An der Schnittstelle zum zukünftigen Bildungscampus und als Abschluss des Siedlungsrandes bietet es besondere stadträumliche Qualitäten und verknüpft die angesprochenen Nachbarschaften miteinander.

Wer hier wohnt darf sich auch präsentieren! Die Grundrisse der individuellen Stadthäuser und Wohneinheiten der Geschosswohnungsbauten sollen sich

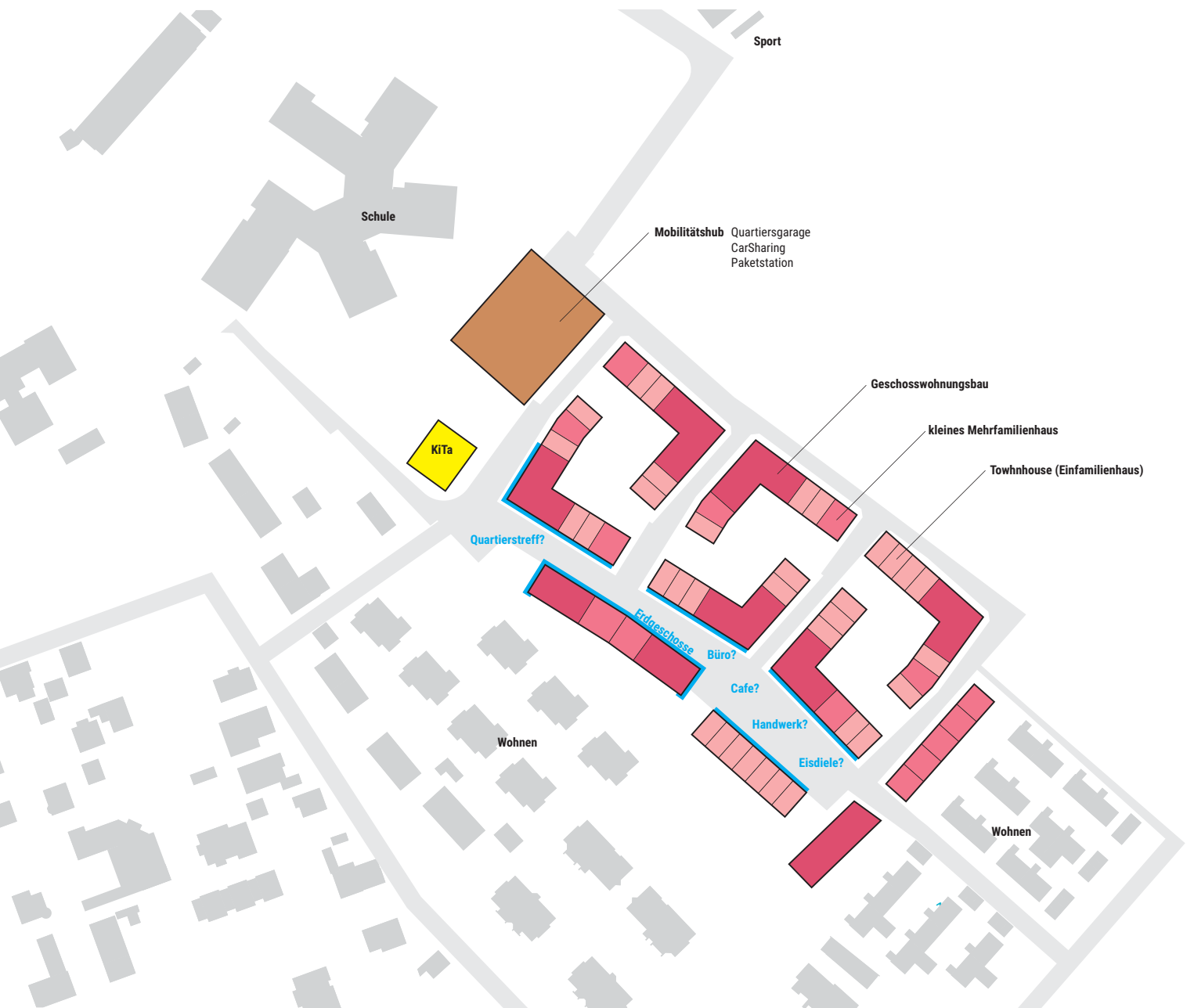
zum Stadtraum hin orientieren und öffnen. Das gilt insbesondere auch für die Erdgeschosse, die sich nicht hinter hohen Hecken, Zäunen und Mauern verstecken. Im Gegenteil sind insbesondere an wichtigen Stadträumen wie der öffentlichen Durchwegung belebende Erdgeschossnutzungen denkbar und erwünscht.

Sie bestimmen also das Erscheinungsbild, die Aufenthaltsqualität, Aneignung und Bespielung des neuen Stadtviertels mit!

Eine Kita ergänzt das Nutzungsangebot und den offenen Charakter und ermöglicht, zusammen mit seniorengerechten Wohneinheiten, ein gemischtes Stadtviertel sowie lebendiges Miteinander für alle Altersgruppen.

Skizzen oder Referenzbilder noch ergänzen!

Typologie / Nutzung



2.2 Wie bewege ich mich fort?

Wie Sie wollen! Aber falls Sie sich für eine Fortbewegung zu Fuß, mit dem Rad oder auch mit dem Roller entscheiden, werden Sie das im Zukunftsquartier Mooshaupten besonders gerne tun. Denn entgegen den meisten Neubaugebieten spielt hier nicht das Auto die erste Geige, wenn es um die Nutzung der Straßenräume geht.

Für den automobilen Verkehr ist das Quartier über einen Anschluss an den Mooshauptenweg an das Straßennetz angeschlossen. Im Quartier bedeutet

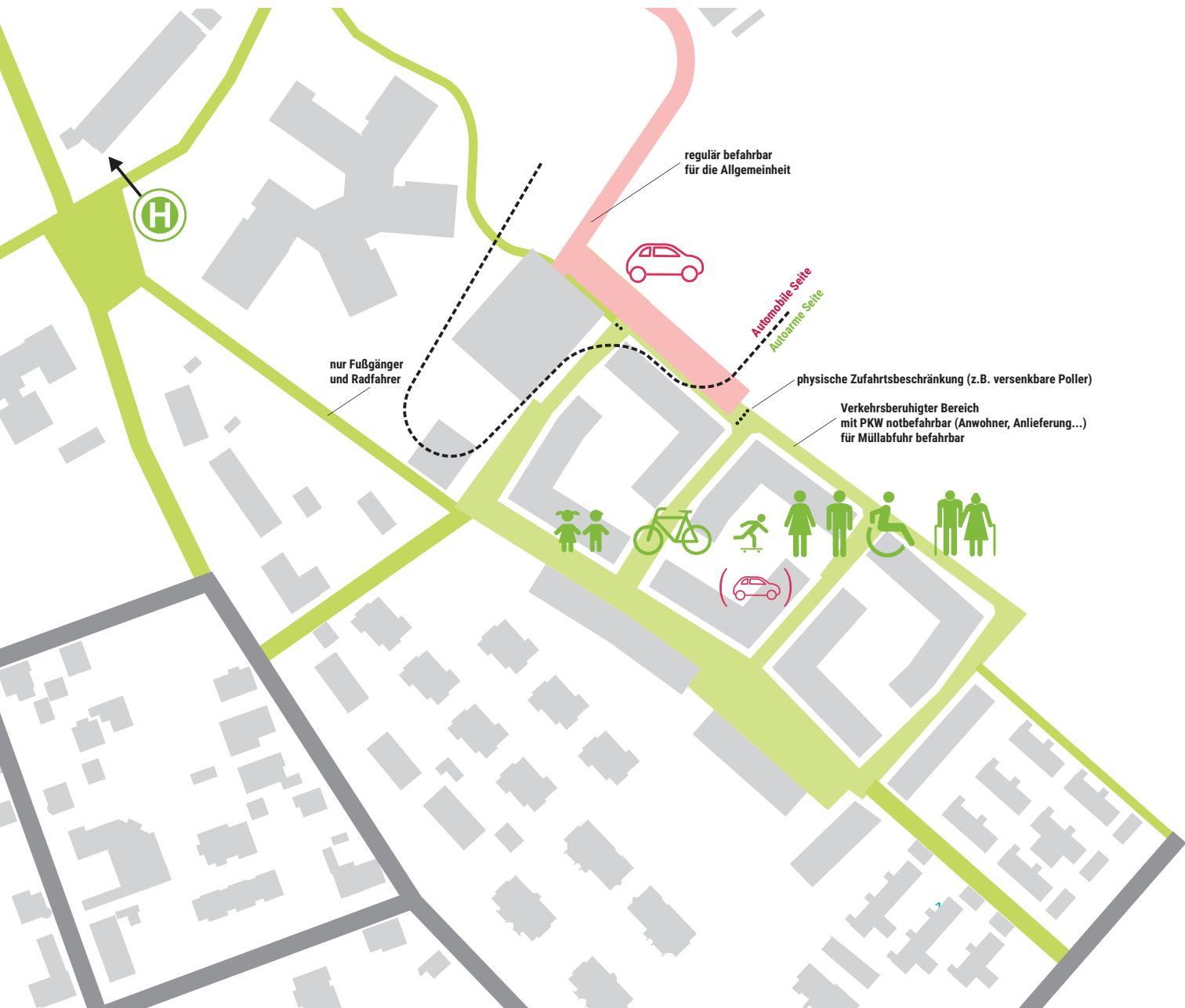
das aber im Normalfall : Auto am Rand, Mensch in der Mitte!

Trotzdem ist es jederzeit möglich, ans Haus zu fahren. Oder sich beliefern zu lassen. Allerdings ist das Auto dann als untergeordneter Verkehrsteilnehmer unterwegs. Langsam und mit Rücksicht.

Mit ihrem Mobilitätsverhalten bestimmen Sie also zukünftig ganz direkt die Wohn- und Aufenthaltsqualität im neuen Stadtquartier Mooshaupten.

Skizzen oder Referenzbilder noch ergänzen!

Mobilitätskonzept



2.3 Wo stehen Auto, Rad & Co.?

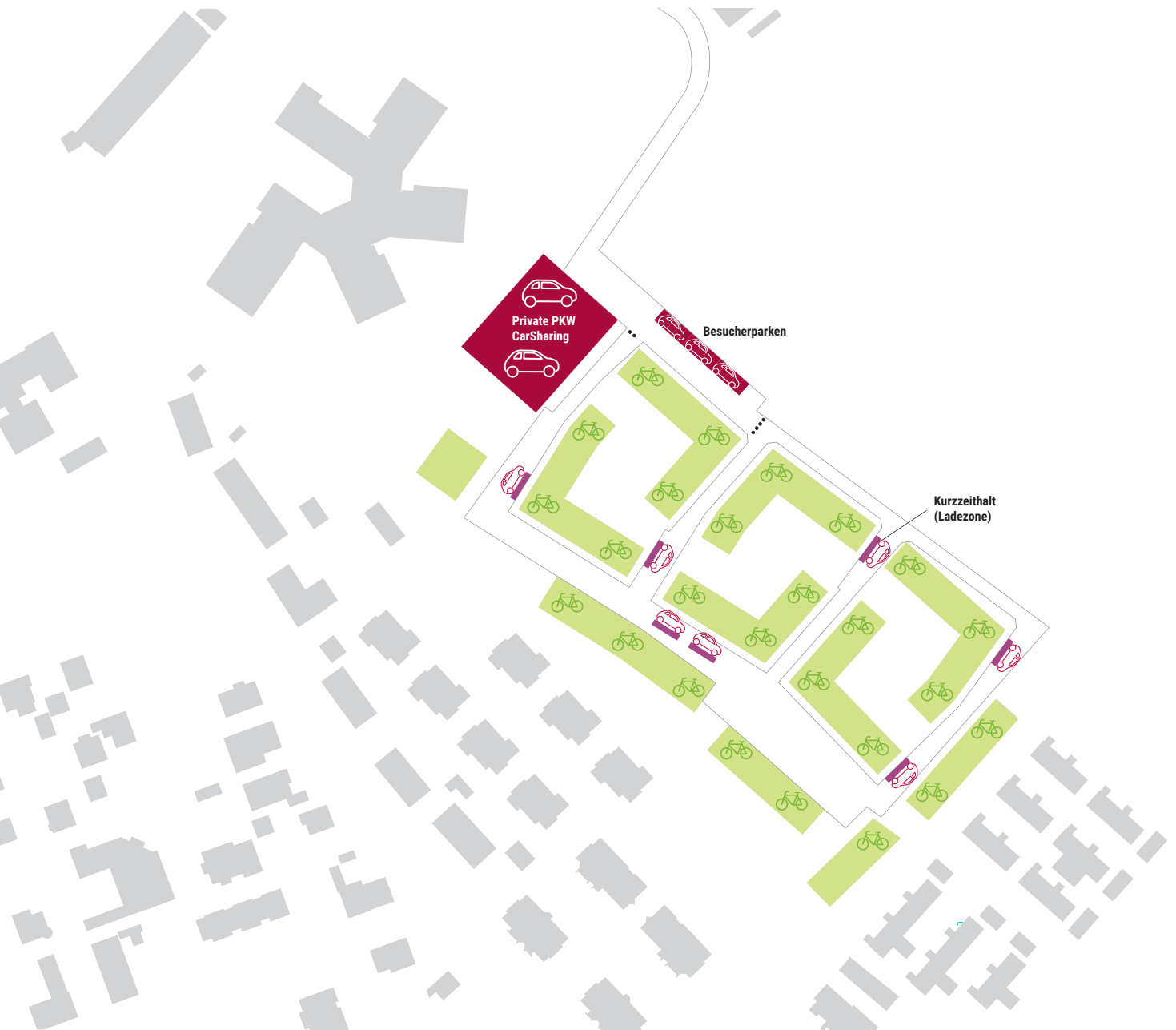
Private PKW stehen zentral in der Quartiersgarage. Im öffentlichen Raum sind am Rand des Quartiers einige Stellplätze für Besucher vorgesehen. In den Sträßchen und Gassen des Quartiers gibt es zudem einige Kurzzeitparkplätze. Diese können von Bewohnern, Lieferdiensten, Krankenpflegen etc. genutzt werden, um kurz in direkter Nähe von Wohnungen zu halten - z.B. um schwere Einkäufe ins Haus bringen, Essen auf Rädern auszufahren oder die neue Solaranlage anzuliefern.

Fahrräder stehen direkt auf den Grundstücken. Für diese sind in den Gebäuden Einstellplätze in ausreichender Zahl in die Erd- oder ggf. Kellergeschosse zu integrieren.

Einige Beispiele für Fahrradabstellmöglichkeiten in Townhouses finden Sie im Anhang ab [Seite XX](#).

Skizzen oder Referenzbilder noch ergänzen!

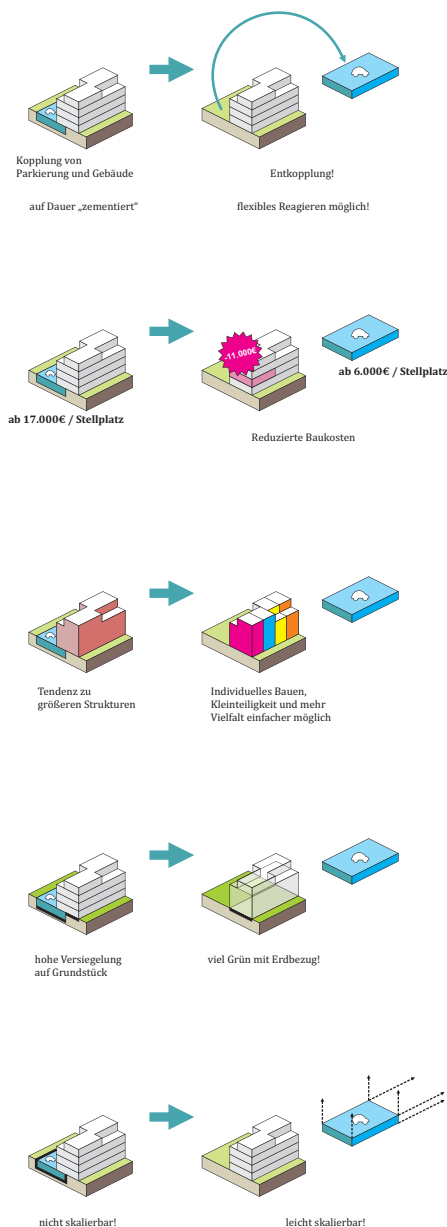
Parken



Nachgehakt: Warum eine Quartiersgarage?

Wo steht mein Auto? Auf diese zunächst banal klingende Frage, wollen wir im Zukunftsquartier eine zeitgemäße Antwort finden.

Grundsätzlich sind in der verdichteten Bauweise und vor dem Hintergrund, ein lebenswertes, möglichst verkehrsarmes Quartier schaffen zu wollen, Tiefgaragen oder eine Sammelparkierung denkbar (und auch üblich).



Bei der Abwägung, welche der Optionen am Besten zum Zukunftsquartier Mooshaupten passt, spielen Kriterien wie Versiegelung, Flexibilität des Bauens, Kosten, Ressourcenverbrauch (Beton!) und auch Lebensqualität im Quartier eine Rolle. Im Querschnitt all dieser Kriterien scheint die Quartiersgarage die Antwort auf unsere Frage zu sein. Warum?

Hierzu lassen sich zunächst einige allgemeine Aussagen treffen.

Grundsätzlicher Vergleich von Tiefgarage und Quartiersgarage (Parkhaus)

- Die Herstellungskosten sind zwar abhängig von der konkreten Situation. Erfahrungswerte finden sich aber z.B. in einer Publikation der Stadt Berlin. Demnach kostet ein einziger Stellplatz in der Herstellung in einer Tiefgarage 17.000-35.000 €, in einem Parkhaus 6.000-18.000 €. Hinzu kommen ggf. noch Mehrkosten für eine besonders gestaltete Fassade.¹
- Eine Tiefgarage liegt „unverrückbar“ und dauerhaft zementiert unter den Gebäuden. Ein Parkhaus steht frei und kann (bei Systembauweise) auch erweitert, aufgestockt oder zurückgebaut werden. Auch eine Sanierung ist relativ problemlos möglich.
- In einer Tiefgarage werden je Stellplatz bis zu **XX** Beton verbaut. Ein Parkhaus kann aus zu großen Teilen aus recyclebarem Stahl - und inzwischen sogar aus Holz - gebaut werden. Lediglich das Fundament bzw. ein eventuelles Untergeschoss wird aus Beton gegossen.

Konkrete Überprüfung

Abseits dieser allgemeinen Aspekte haben wir die verschiedenen Möglichkeiten zur Unterbringung der Automobile auch konkret anhand von Testplanungen untersucht. Hierbei stellt sich die Quartiersgarage als beste Lösung dar. Die detaillierte Darstellung der Testplanungen der Ergebnisse sehen Sie im Anhang ab [Seite XX](#).

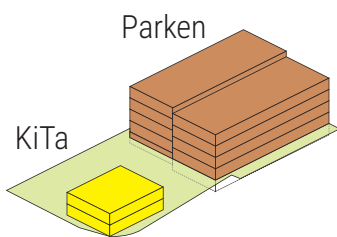
¹ https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/quartiersgaragen/Quartiersgaragenstudie_Broschuere.pdf

Das ist konkret geplant: Die Quartiersgarage im Detail

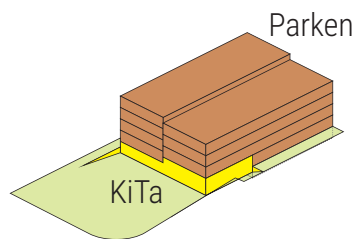
Für die Quartiersgarage ist das Baufeld WA2 vorgesehen. Dieses bietet genug Platz für ein entsprechendes Bauwerk. Auf dem gleichen Baufeld wird zudem noch Platz für die Errichtung einer KiTa vorgehalten.

Um den Bau der Quartiersgarage zu ermöglichen, wurden drei Szenarien durchgespielt, die sich alle drei auf dem Baufeld realisieren lassen.

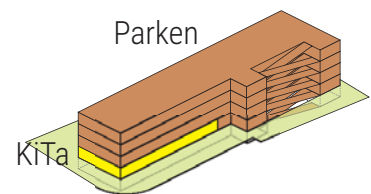
Hinweis: In den meisten Plänen in diesem Handbuch ist die rechte Variante dargestellt. Möglich sind aber auch die beiden anderen!



Parken und Kita separat



Kombibau Parken und KiTa



Kombibau Parken und KiTa

BETREIBERMODELL!

... noch zu ergänzen!

2.4 An die Zukunft gedacht!

Ein Modellquartier für zeitgemäße und nachhaltige Ansprüche und eine bewusste Alternative zu monofunktionalen Siedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern. Mit ihrer Entscheidung für einen Bauplatz oder zur Miete können Sie von den Vorzügen des neuen Stadtquartiers Mooshaupten profitieren.

Flexibel

Eine höhere Einwohnerdichte bei einwohnerbezogen weniger Baulandbedarf und Erschließungsfläche reduziert auch die Kosten für Bauherren und die Kommune.

Eine flächensparsame Bauweise mit entsprechender Nutzerdichte hat Einfluss auf die Länge der Wege und die Verkehrsmittelwahl. Statt weitläufiges Quartier mit freistehenden EFH im Umland, das die Zersiedelung und die individuelle KFZ Mobilität fördert, entsteht mit dem neuen Quartier Mooshaupten ein moderat verdichtetes, urbanes Quartier mit Nutzungsmischung in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, das eine alltagsbezogene, umweltfreundliche Nahmobilität begünstigt. Hier kommt man schnell und bequem zu Fuß oder mit dem Rad zum Einkaufen und Arbeiten in die Stadt, zu benachbarten Sport und Freizeitangeboten oder in die Schule.

Je nach Ausführung der geplanten Quartiersgarage besteht eine prinzipielle Rückbaubarkeit oder auch Nutzungsanpassung, sollten sich Mobilitätsansprüche oder die Anzahl der privaten PKW in Zukunft ändern. Rückbau und Neubau sind auch innerhalb der Blockrandstrukturen des Quartiers möglich, sollten einzelne Parzellen aus der Nutzung fallen oder sich die Ansprüche der Bewohner an geänderte Bedürfnisse anpassen.

Ökologie

Flächensparendes, verdichtetes Bauen ohne die Freiheit individueller Freiräume (private Gärten, Dachterrassen, Balkone und Loggien) aufzugeben ist ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, von der die Bewohner direkt, das Gemeinwesen indirekt und langfristig profitieren.

Als autofreies Quartier mit einer Sammelgarage angelegt, wird auf zusätzliche Versiegelung durch private Garagen oder Tiefgaragenunterbauung verzichtet. Das ermöglicht entsiegelte und begrünte Freibereiche in den Blockinnenbereichen, die sowohl den Bewohnern als auch der Flora und Fauna zu Gute kommen. Die Ausführung der Gebäude mit Flachdächer gestatten Dachbegrünung und damit eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas als auch eine verzögerte Regenwasserableitung.

Energie

Die moderate bauliche Verdichtung ermöglicht eine gegenüber freistehenden Einzelbauten effizienteres Bauen und die Anteile je Wohneinheit an der Gebäudehülle verringern sich, was Wirtschaftlichkeit oder die Energieeffizienz erhöht und damit Bau- und Betriebskosten senkt. Auch der Anteil an Außenwänden verringert sich.

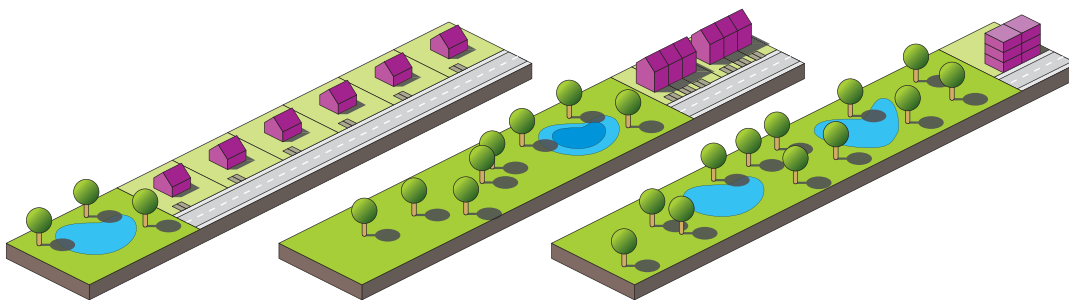
Flachdächer gestatten den Einsatz von PV-Anlagen und schaffen gleichwertige Standortbedingungen für alle Lagen.

Soziales

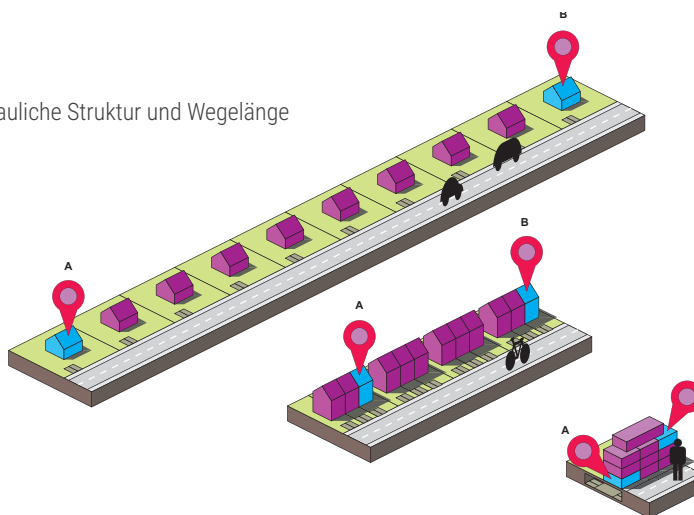
Das neue Stadtquartier Mooshaupten steht mit seinem differenzieren Wohnraumangebot auch für eine soziale Mischung. Unterschiedliche Typologien und Baufeldgrößen ermöglichen bspw. die Schaffung von Einliegerwohnungen für unterschiedliche Lebensmodelle, generationenübergreifendes Wohnen oder die Förderung nicht störender kleinteiliger Nutzungsmischung. Das kommt dem Quartier und seinen Bewohnern zu Gute.

Soziale Kontrolle, Aneignung und Bespielung des öffentlichen Stadtraums sind Ziele des städtebaulichen Entwurfs – als autofreies Miteinander in kleinstädtische, fast dörflicher Atmosphäre und doch in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt.

Bauliche Dichte und Flächenverbrauch



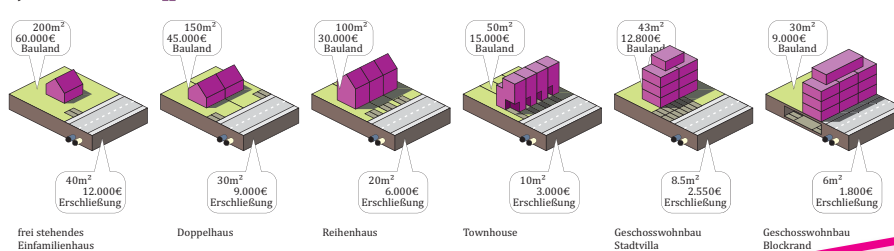
Bauliche Struktur und Wegelänge



... wird noch um weitere Skizzen ergänzt

Bauliche Struktur und Kosteneffizienz

Je Einwohner...



Zahlen sind noch zu aktualisieren!

3 Die Bebauung

3.1 Haustypen

Der städtebauliche Entwurf sieht für das neue „Stadtquartier Mooshaupten“ eine Mischung verschiedener Typologien - vom Einfamilienhaus bis hin zum Geschosswohnungsbau - vor. Mobilitätskonzeptbedingt und als Wohnfolgeeinrichtung ergänzt um Sondergebäude: Parkhaus, Kita. Auch seniorengerechte und generationenübergreifende Grundrisse sind denkbar und erwünscht.

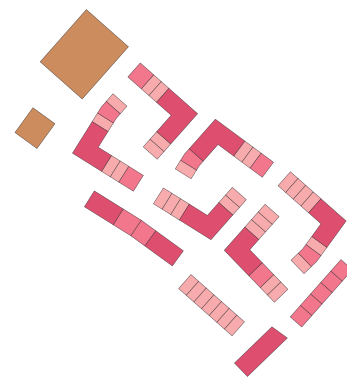
Die Baustruktur ist in der Regel maximal 3-geschossig. An bestimmten städtebaulichen Situation erfolgt eine Betonung durch ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Die Geschosswohnungsbauten (für unterschiedliche Haushalte als Wohneigentum und Mietwohnungen) besetzen die Ecken der Blockränder und Teile des wichtigen Bereichs des Angers.

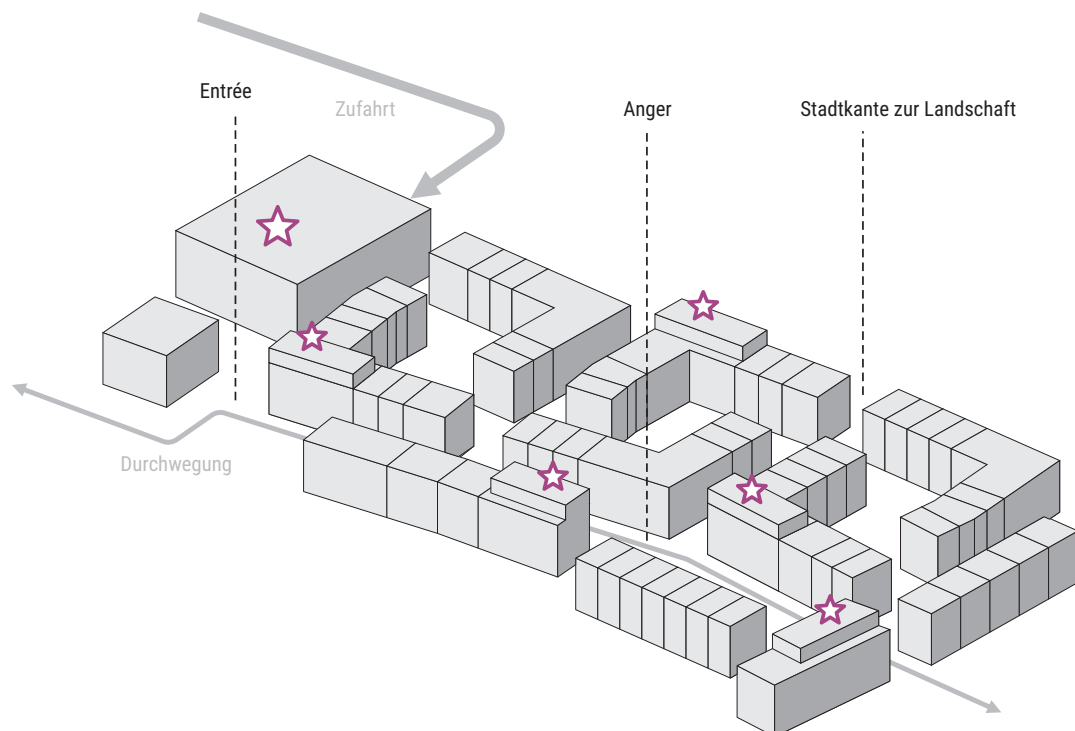
Für den Bereich am Anger ist durchaus eine öffentlich zugängliche Nutzung im Erdgeschoss (Begegnungscafé, Kreativwerkstatt, Nachbarschaftshilfe) vorstellbar und erwünscht, die den Stadtraum des Angers zusätzlich beleben und ein Miteinander im Quartier bzw. mit der Nachbarschaft fördern kann.

Die Einfamilienhäuser werden als individuelle Stadthäuser unterschiedlicher Dimensionierung geplant.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum geplanten Bildungscampus und als Quartiersentrée kommt dem Parkhaus und der Option einer baulich kombinierten Lösung mit der Kita eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Dimensionierung und architektonischen Ausgestaltung zu.



- Stadthaus (Einfamilienhaus)
- Mehrfamilienhaus (Einspänner)
- Geschosswohnungsbau (Mehrspanner)
- Sondernutzung (Parkhaus / Kita)



3.2 Höhenentwicklung

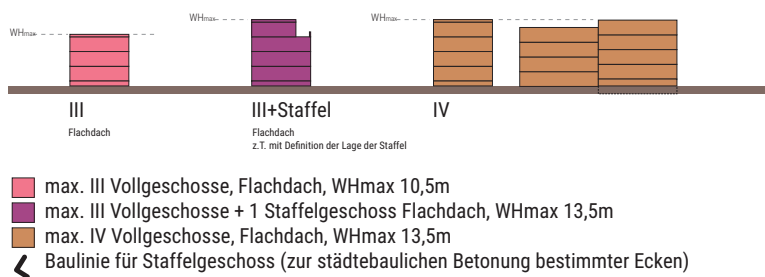
Die Gebäudehöhen orientieren sich an moderaten Geschossigkeit der städtebauliche Nachbarschaft. Aufgrund der geplanten städtebaulichen Dichte und des angestrebten baulichen Zusammenhangs werden eine Ober- und Untergrenze für Gebäudehöhen festgesetzt. Innerhalb der Blockstrukturen soll ein maßvolles Spiel verschiedener Gebäudehöhen eine ablesbare Kleinteiligkeit der einzelnen baulichen Einheiten unterstützen helfen.

Die Baustruktur ist in der Regel maximal 3-geschossig.

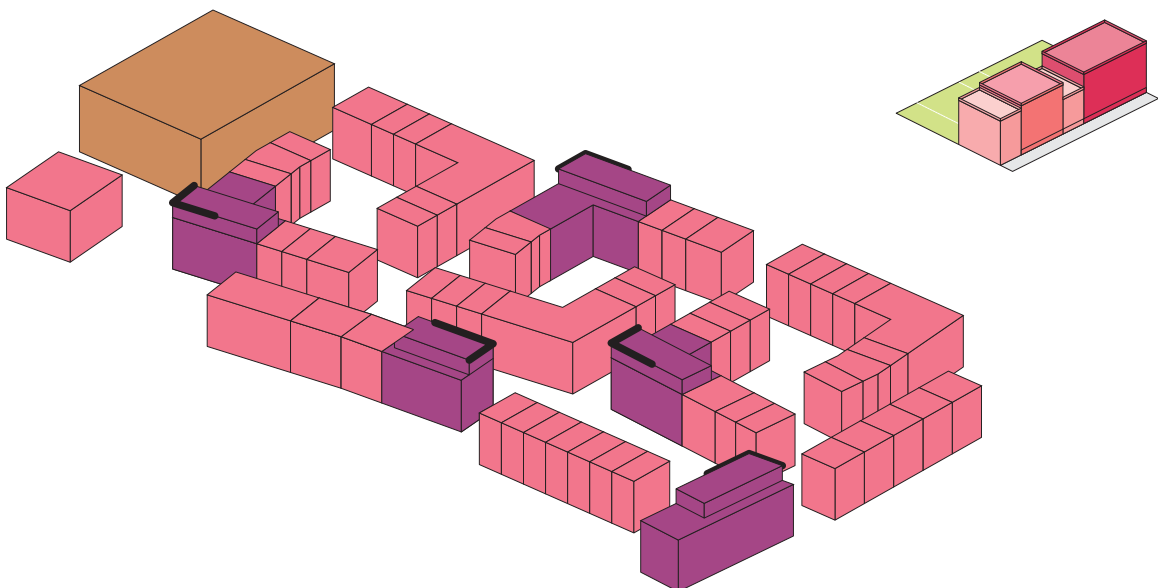
An bestimmten städtebaulichen Situation erfolgt eine Betonung der Raumkante durch ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Die Einfamilienhäuser sind als 2-3 geschossige, individuelle Einheiten geplant.

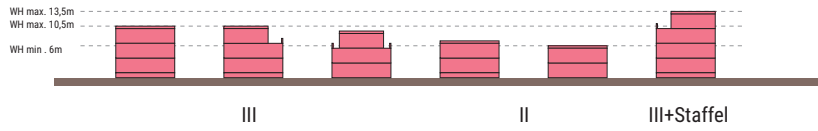
Das Parkhaus als Sondernutzung bedarf zur Aufnahme der notwendigen Stellplätze für das gesamte Quartier eine 4 geschossige Bauweise.



Höhenstaffelung: maßvolles Spiel
(festgeschriebene Ober- und Untergrenzen)

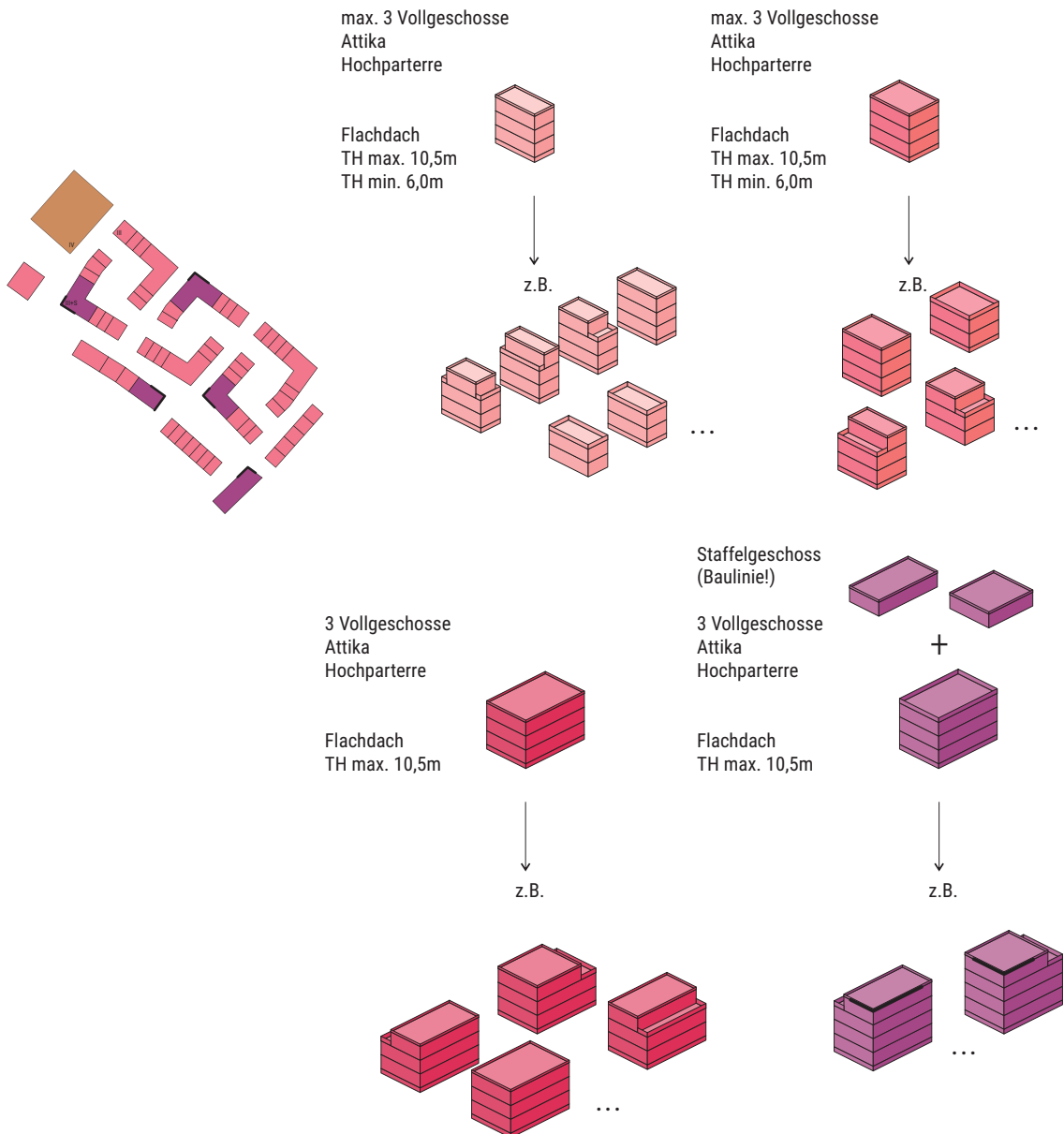


Varianten zur Höhenentwicklung (Sockel, Geschossigkeit, Staffel)



Innerhalb des Gestaltungsrahmens ergeben sich in Kombination mit der Möglichkeit eines Staffelgeschosses und der Dachnutzung eine Vielfalt an

Gebäudekubaturen und eine gewolltes Wechselspiel unterschiedlicher Gebäudehöhen.



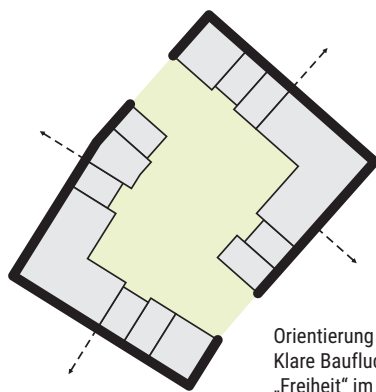
3.3 Bauflicht

Die einzelnen Gebäude bilden in ihrer Gesamtheit die Raumkanten des Blockrands und definieren den öffentlichen Raum. Trotz individueller Ausgestaltung tragen sie zum Gesamterscheinungsbild des Quartiers bei.

Gestaltungsleitlinie ist der Grundsatz: „Rücksprünge statt Vorsprünge“ mit dem Ziel, klarer Baufluchten und der Einhaltung von Baulinien. In bestimmten Bereichen (Anger, Gassen) ist es zum Schutz des

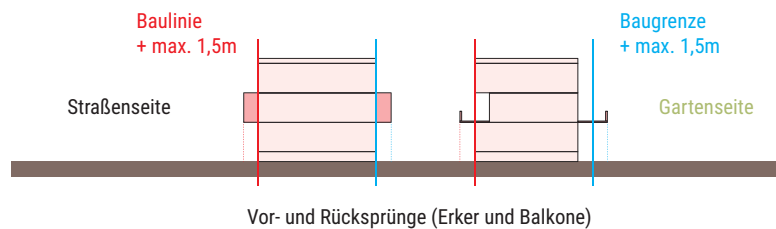
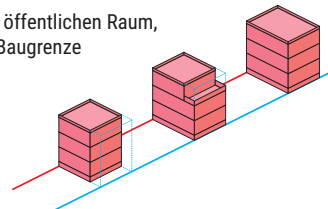
Erscheinungsbild und Funktionalität des Stadtraums notwendig, keine, ausladend in den Stadtraum hervortretenden Einbauten, zu zulassen.

Vor diesem Hintergrund sind Freisitze zum öffentlichen Raum als Loggien oder halb eingezogene Balkone auszubilden. Eine Übertretung der Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone oder Erker ist bis maximal 1,0m (1,5m?) zulässig.

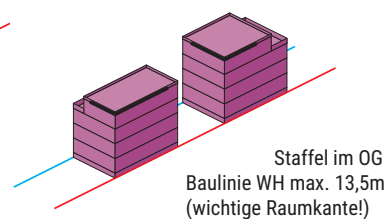
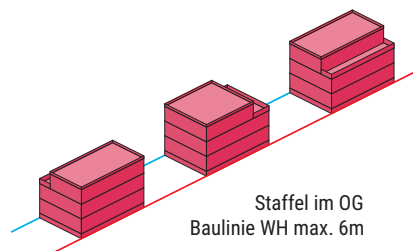
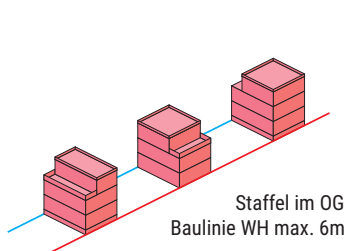


Orientierung zum öffentlichen Stadtraum, Klare Bauflucht und Raumbildung, „Freiheit“ im rückwärtigen Raum

Baulinie zum öffentlichen Raum, rückwärtige Baugrenze



Variationen der Höhenentwicklung an der Baulinie



3.4 Baukörper

Für das Einfügen in einen harmonischen Gesamtzusammenhang im Quartier, sollte eine möglichst einfache und klare Gebäudekubatur angestrebt werden. Untergeordnete Gebäudeteile sind die das architektonische Gesamtbild zu integrieren. Eine kompakte und kubische Gebäudeform bietet zudem Vorteile hinsichtlich Energieeffizienz.

Die Fassaden sollen sich zum öffentlichen Raum orientieren, mit entsprechender Ausgestaltung als „Adresse“ und „Gesicht“ des Hauses zum Stadt- raum. Anzustreben ist ein offene und freundliche Erscheinung. Nicht zulässig sind geschlossene und abweisende Fassaden – gilt auch für Nord- und Giebelseiten.

Es ist auf eine sorgfältige horizontale und vertikale Fassadengliederung zu achten, die ganz im Sinne der gewünschten Kleinteiligkeit und Abwechslung unterschiedliche Entwürfe in direkter Nachbarschaft anstrebt. Eine differenzierte Gestaltung ist erwünscht, um insbesondere bei Stadtreihenhäusern Monotonie zu vermeiden.

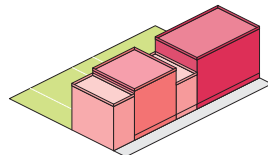
Eine Ablesbarkeit der Einzelhäuser (Farbe, Fassadengliederung, unterschiedliche Traufhöhe) ist gewollt.

Staffelgeschosse können ebenfalls durch Farben oder Materialien abgesetzt werden. Insbesondere bei größeren oder höheren Häusern erscheint eine ablesbare Einteilung in Sockelzone, Hauptfassade und Staffelgeschoss sinnvoll.

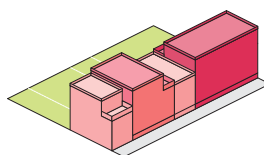
Den Bauherren und Investoren soll innerhalb des bau- rechtlichen und städtebaulichen Rahmens ein hohes Maß an Freiheit hinsichtlich der Fassadengestaltung, Ausführung und Materialität gewährt werden. Gleich- wohl ist es im Sinne des angestrebten städtebaulichen Gesamterscheinungsbild notwendig, auf eine ästhetische Gestaltung und ein nachbarschaftlich abgestimmtes Erscheinungsbild zu achten. Vor dem Hintergrund einer hohen Gebäudelebensdauer und einer nachhaltigen Werterhaltung, sollte darauf hingewirkt werden, in Sachen Formensprache, Farb- und Materialwahl keine kurzlebigen Modetrends zu verfolgen. So können unnötige Instandhaltungs-, Renovierungs- und Umbaukosten vermieden und Gebäude erschaffen werden, die über Jahrzehnte ansehnlich bleiben und einen langfristigen Werterhalt garantieren.

Materialien altern unterschiedlich, können gewünscht Patina ansetzen sind aber auch unterschiedlich

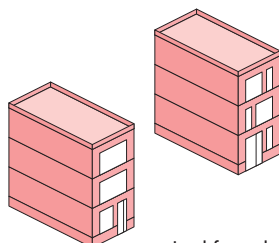
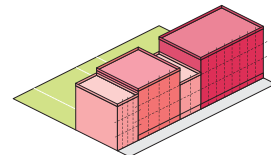
maßvolle Höhenstaffelung,
unterschiedliche Farbe
und Materialität



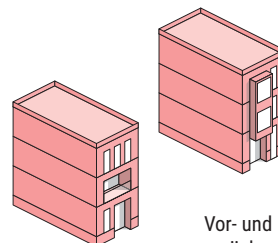
Dachlandschaft (Staffel, Nutzung)



Ordnungsprinzip:
vertikale/horizontale
Fassadengliederung



Lochfassade



Vor- und Rücksprünge /
zurückversetzte Eingänge

pflegeintensiv. Ausgeschlossen sind großflächige verglaste oder stark spiegelnde Fassaden.

Im Sinne des städtebaulichen Entwurfskonzept kommt der Erdgeschosszone eine besondere Bedeutung zu. Eine Betonung durch eine größere Geschosshöhe, Fassadenöffnungen oder besonderen Materialien ist durchaus willkommen - Öffnungen, Zugänge und auf den Stadtraum bezogene Nutzungen, keine blinden Fassaden!

Vor dem Hintergrund einer denkbaren, moderaten Nutzungsmischung, bspw. im Bereich des Angers, kann es sinnvoll sein, das Erdgeschoss in einer lichten Raumhöhe von 3m und mehr auszuführen, um hier nicht nur Wohnen, sondern auch andere z.B. soziale oder nicht störende gewerbliche Nutzungen (Büro, Praxis, Atelier und Werkstatt) zu ermöglichen.

Die Ausbildung eines moderaten Hochparterres kann im Wohnungsbau sinnvoll sein, um eine Abstufung von öffentlicher Fläche zum privaten Raum zu erreichen und die Einsehbarkeit der Erdgeschosswohnungen zu erschweren. Insbesondere vor dem Hintergrund des angestrebten direkten Bezugs zum öffentlichen Stadtraum und einer offen gestalteten Vorzone kann davon ausgegangen werden, dass in vielen, vor allem zentralen Bereichen davon Gebrauch gemacht wird. Die baurechtlichen Vorgaben zur Höhenentwicklung

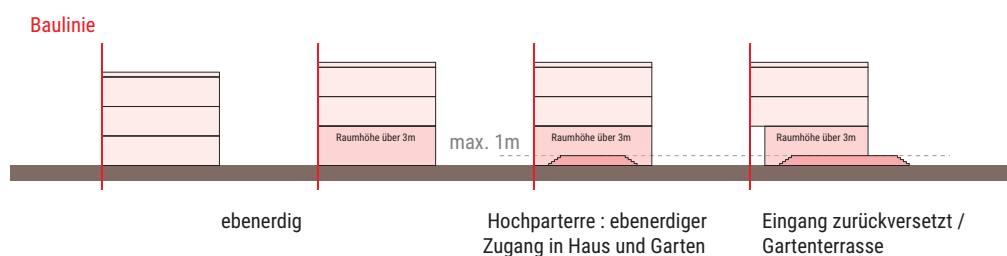
der Gebäude lassen einen entsprechenden Spielraum zu.

Barrierefreiheit im Falle eines erhöhten Erdgeschosses, die Unterbringung von Nebenanlagen oder der Sichtschutz von Wohnräumen, sind innerhalb der Gebäudearchitektur zu lösen, Treppen und Rampen entsprechend ins Gebäude zu integrieren.

Staffelgeschosse ermöglichen Dachterrassen als zusätzliche blickgeschützte Freiräume und dienen der Reduzierung der Verschattung im baulich dichten Quartier.

Der Bebauungsplan setzt Flachdächer fest. Im Regelfall werden begrünte Dächer erwartet. Damit kann ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden und durch Regenwasserrückhaltung bzw. verzögerte Ableitung dienen begrünte Flachdächer als wirksamer Baustein eines dezentralen Regenwasser-managements. Bis zu 25% der Dachfläche können als Dachterrasse genutzt und ausgebaut werden.

Technische Aufbauten wie bspw. Solaranlagen sollen von Stadtraum aus nicht sichtbar sein. Dementsprechend müssen diese zurückversetzt positioniert oder durch die Ausbildung einer Attika verdeckt werden.



3.5 Eingangsbereiche

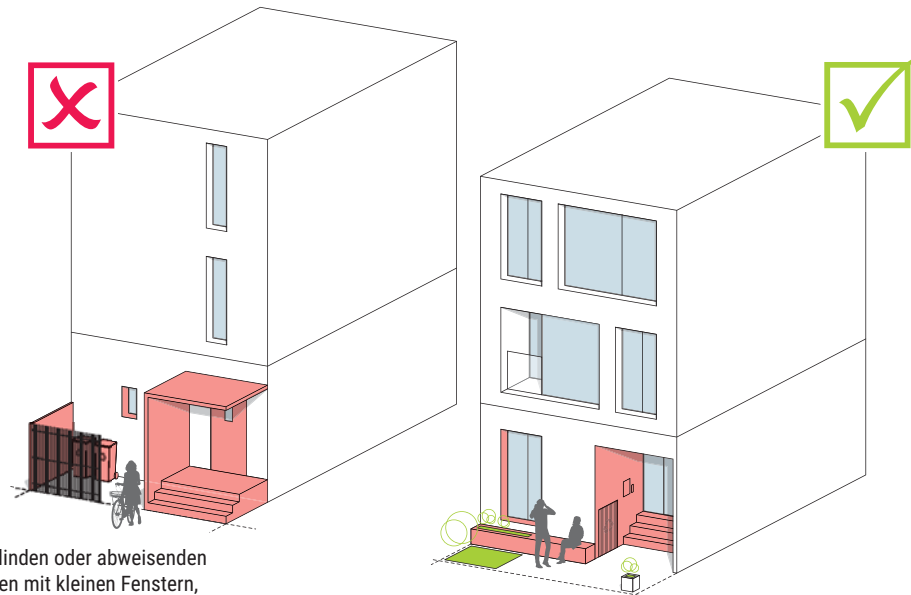
Neben der Fassade bildet der Hauseingang die Visitenkarte, die Adresse des Gebäudes und ist die direkte Schnittstelle zwischen privaten und öffentlichen Bereichen. Diesbezüglich kommt einer sorgfältigen Ausgestaltung der Eingangsbereiche eine besondere Bedeutung zu.

Der Zugang zu den Häusern hat straßenseitig zu erfolgen. Übersichtlichkeit und eine offene, einladende Ausgestaltung mit Sichtbezug zum öffentlichen Stadtraum sind anzustreben. Architektonische Details, die Möglichkeiten für Aneignung und Nutzung des Stadtraums bieten und den Eingangsbereich zur Aufenthaltsfläche machen, sind durchaus erwünscht.

Ein ins Gebäudevolumen eingerückter Zugang bietet die Möglichkeit zur Aufnahme von Nebenanlagen, Sitzgelegenheiten und ist Regenschutz. Vorbauten und Nebenanlagen im Stadtraum sind dagegen ausgeschlossen. Als Regenschutz sind moderat vorspringende Vordächer (Auskragungen ohne seitliche Einhausung) vorstellbar.

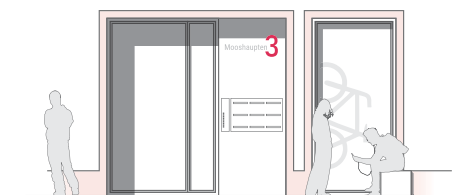
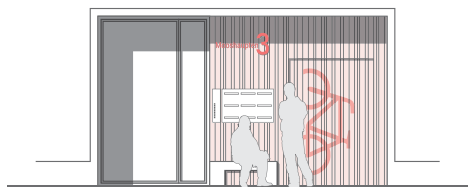
Nebenanlagen sind baulich in die Gebäudearchitektur (oder funktional und gestalterisch unauffällig, ggf. die Vorzone gliedernd) zu integrieren. Dies gilt auch für Briefkästen, Hausnummern, Namensschilder, Klingel- und Sprechanlagen, die Teil der Gestaltung des Eingangsbereiches und fassadenbündig sein sollen. Der notwendige Standplatz für die Vielzahl unterschiedlicher Müllbehälter soll so angeordnet werden, dass die Müllbehälter von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Um ein belebtes Erdgeschoss und eine Kommunikation mit dem Stadtraum zu gewährleisten, sollten mindestens 50% der Fläche im Erdgeschoss mit Wohnnutzung oder nicht störenden gewerblichen Aktivitäten belegt sein und einen Bezug zum öffentlichen Raum mit einem entsprechenden Öffnungsgrad haben. Nebenanlagen mit Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Rollatoren, Fahrrädern und Müll sowie Kellerersatzräume sind demgemäß untergeordnet.



keine blinden oder abweisenden Fassaden mit kleinen Fenstern,
keine Vorbauten in den Stadtraum,
keine sichtbaren Nebenanlagen,
keine Einfriedung

offene und einladende Gestaltung,
Orientierung und Bezug zum Stadtraum
(auch im Erdgeschoss!),
ins Gebäude integrierte Nebenanlagen,
temporäre Möblierung und Bepflanzung,

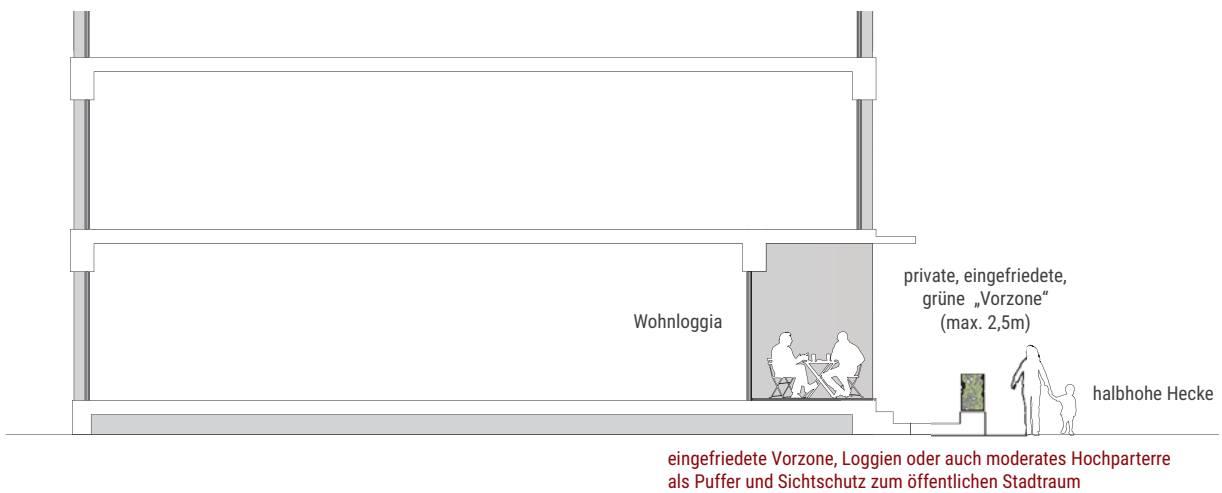
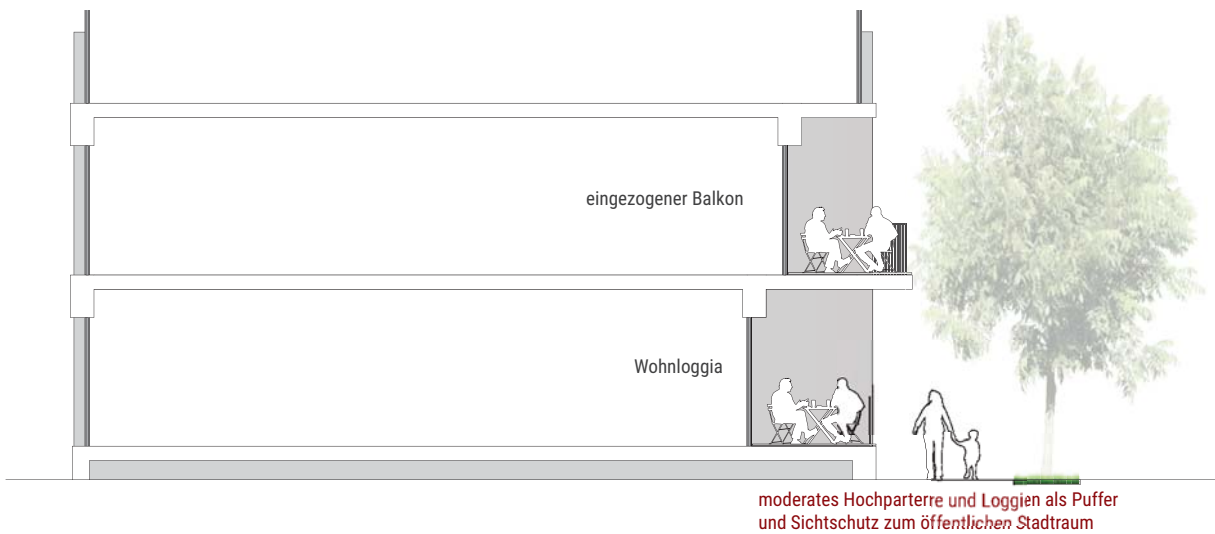


Beispiele für offen und einladend gestaltete Hauseingänge (Geschosswohnungsbau)



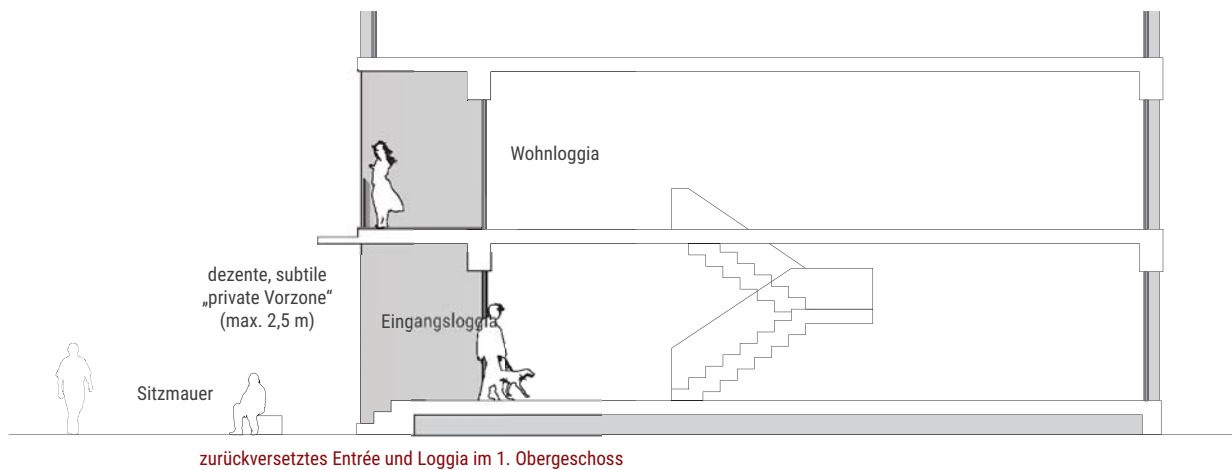
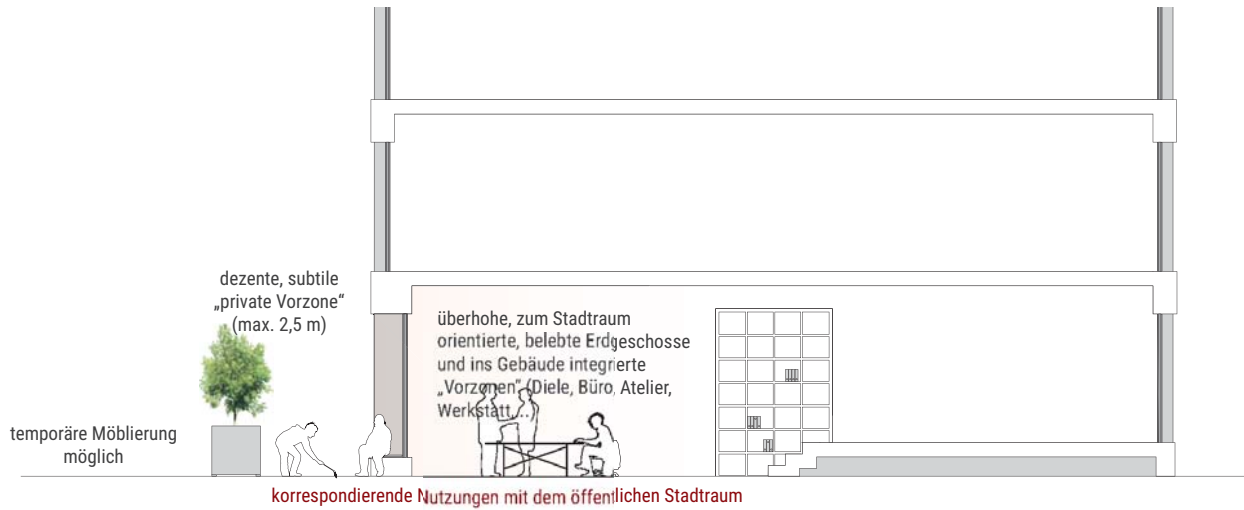
Beispiele für offen und einladend gestaltete Hauseingänge und EG (Stadthäuser)

Lebendiges Erdgeschoss / Orientierung zum Stadtraum





Weitere Anregungen und Beispielgrundrisse finden Sie im Anhang Kap.5!



3.6 Einfriedungen

Einfriedungen prägen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums maßgeblich mit. Für das angestrebte städtebauliche Entwurfskonzept mit einer Vielzahl individueller Stadthäuser ist es daher sinnvoll, das Thema Grundstücksgrenzen im Sinne eines einheitlichen Stadtbilds zu regeln.

Die Vorzonen vor den Gebäuden sind ohne Einfriedung auszuführen. Nichtsdestotrotz können dezente Freiraumgestaltungen mit Sitzgelegenheiten den Raum vor den Gebäudeeingängen gliedern und den Übergang zwischen öffentlichem Stadtraum und privatem Bereich ausformulieren, sofern diese keine trennenden Elemente im Sinne eines Sichtschutzes und

Grenzbefestigung zur Straße und zum angrenzenden Nachbarn darstellen sowie die Nutz- bzw. Einsehbarkeit des Stadtraums beeinträchtigen.

Für die übrigen Schnittstellen zum öffentlichen Raum sind ausschließlich Laubhecken mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,80m erlaubt. Für das persönliche Sicherheitsgefühl oder bei Haustierhaltung notwendige Zaunanlagen sind nicht sichtbar innerhalb der Hecken zulässig und dürfen die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten. Das Straßenbild soll von grünen Hecken und Hausfassaden, nicht von Zäunen geprägt sein.



4 Die Freiräume

4.1 Freiraum

Öffentlicher Stadtraum

Wohnstraßen, kein Durchgangsverkehr!

Mischprinzip (Wand zu Wand), verkehrsberuhigt, aufgepflastert

Retentionsstreifen mit Möglichkeit für Baumpflanzungen

private Vorzone als Teil der Stadtraumgestaltung (mit dem öffentlichen Raum abgestimmte Materialien, Elemente, entsiegelt und bepflanzt)

fließender Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum, kommunikativen Vorzonen und Eingangsbereichen

halbhohe Sitzmauern und Hecken als subtile Einfriedung

Stadtraumprofile

Oberflächen

Bepflanzung

Klima und Regenwasserbewirtschaftung

Dachbegrünung

gebäudebezogene (private) Vorzone
Parken

privater Freiraum

Inhaltlich wie grafisch noch in Abstimmung mit den Landschaftsarchitekten auszuarbeiten!

- Gestaltung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen
- Schnittstellen privat und öffentlich
- Straßenquerschnitte und Aufsichten
- Kategorisierung der Straßen
- Materialisierung
- Straßenbäume
- Entwässerung
- Adresse / Zugänge
- Stellplätze, ggf. auch Garagenbauten
- Schleppkurven

4.2 Landschaft

Inhaltlich wie grafisch noch in Abstimmung mit den Landschaftsarchitekten auszuarbeiten!

Gestaltung Teil C (ggf. in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt): öffentliche Grün- und Freiflächen

- übergeordnete Freiraumstruktur
- Hinweise zu Gestaltung und Materialisierung der öff. und priv. Freiflächen
- Spielraumkonzepte

5 Anhang

5.1 Abbildungen

Abb. 1: ...



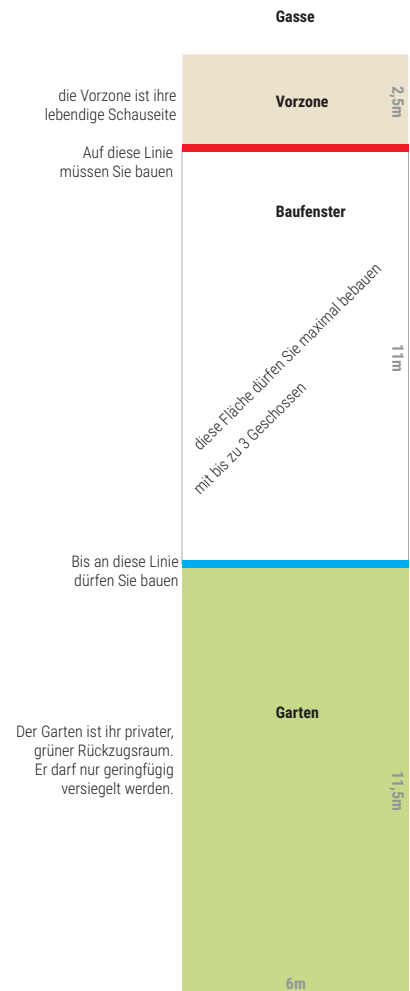
5.2 Beispielgrundrisse Townhouses 1:200

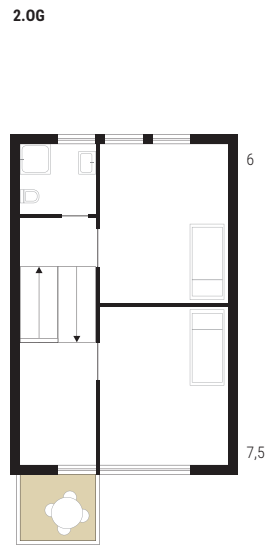
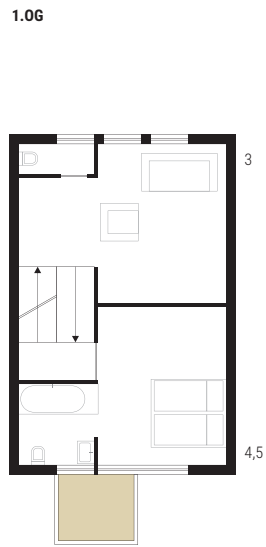
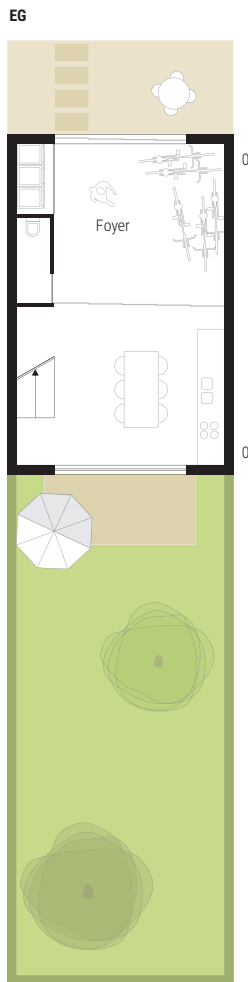
Inspirationen

An dieser Stelle zeigen wir Ihnen einige Grundrissbeispiele für individuelle Stadthäuser (Townhouses). Diese sollen Ihnen als Anregung und zur Illustrierung der im Kapitel 3 „Bebauung“ aufgestellten Gestaltleitlinien dienen.

Die hier vorgestellten Grundrissbeispiele im Maßstab 1:200 sind dabei als denkbare Entwurflösungen zu verstehen. Sie zeigen, wie sich die unterschiedlichsten Wünsche und Vorstellungen trotz des nötigen Einfügens im Rahmen der Gestaltleitlinien verwirklichen lassen. Sie zeigen die Möglichkeiten für architektonische Vielfalt und die Verwirklichung verschiedener Lebensentwürfe. Außerdem werden unterschiedliche Grundrisslösungen für die gewünschte auf den Stadtraum bezogene offene Gestaltung (zur Straße hin orientierte Haupt- und Nebeneräume, Abstellmöglichkeiten, Gestaltung und Nutzung der Vorzone präsentiert.

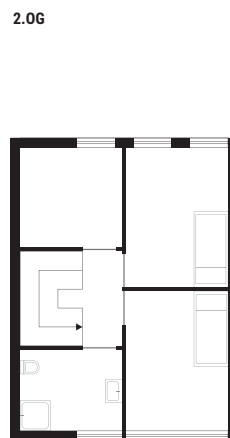
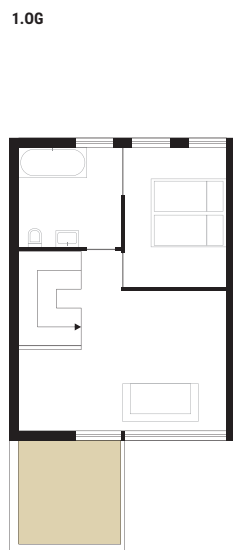
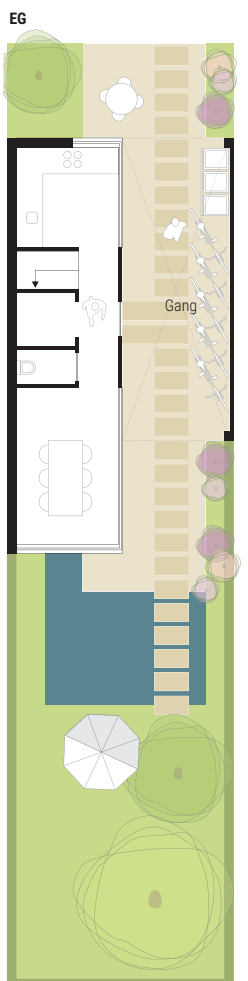
typisches Grundstück





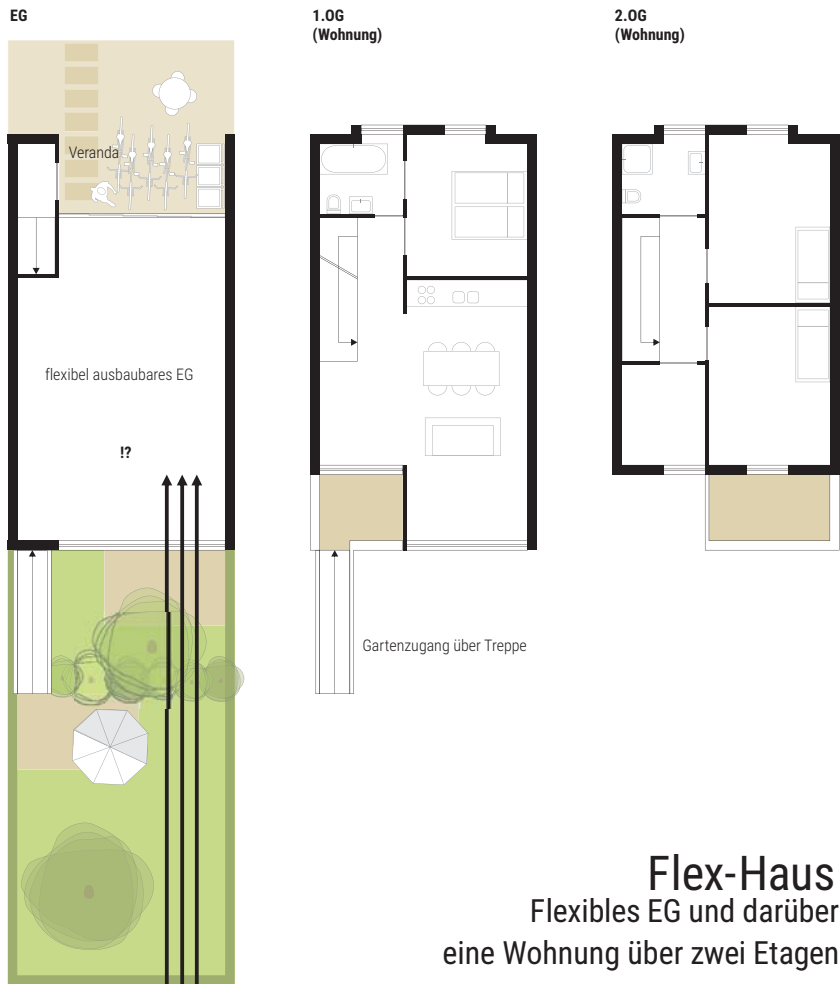
Splitlevel

Einfamilienhaus über 3 Etagen



Durchlaufhaus

Einfamilienhaus über 3 Etagen

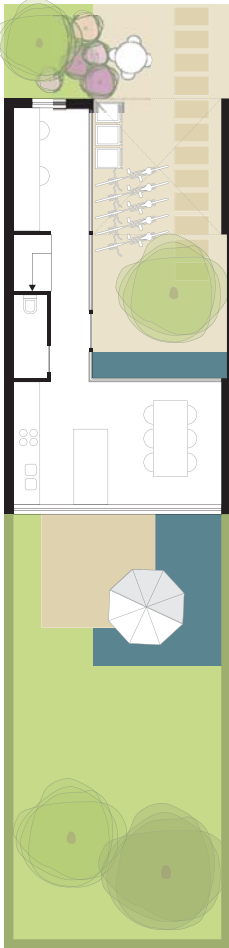


Flex-Haus

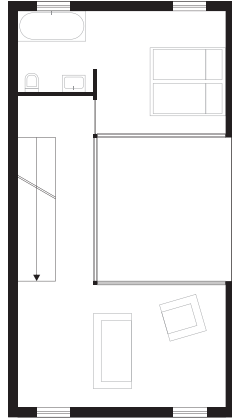
Flexibles EG und darüber
eine Wohnung über zwei Etagen



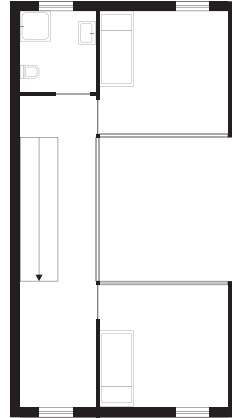
EG



1.OG



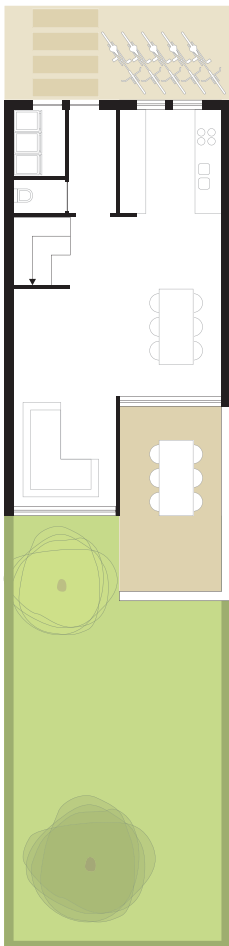
2.OG



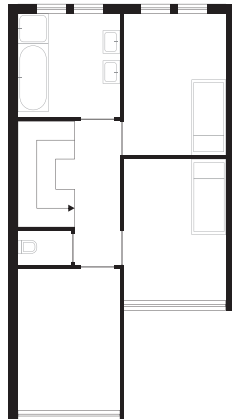
Atriumhaus

Einfamilienhaus über 3 Etagen

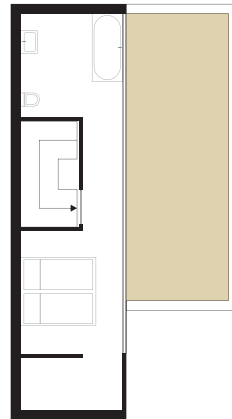
EG



1.OG



2.OG



Hofhaus

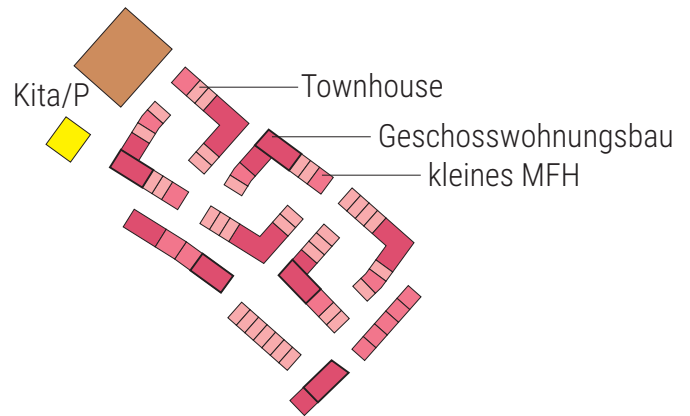
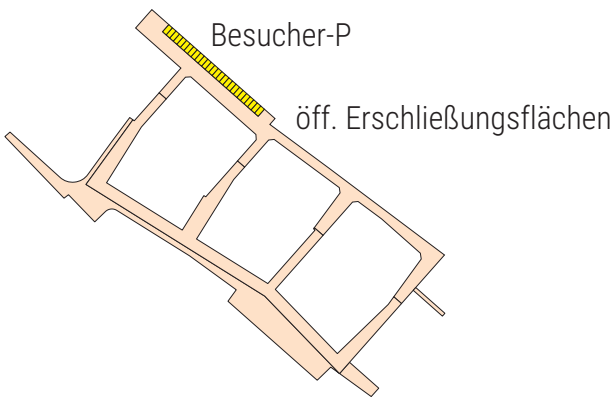
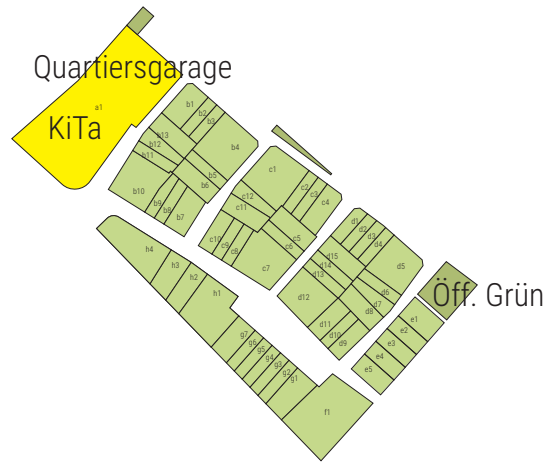
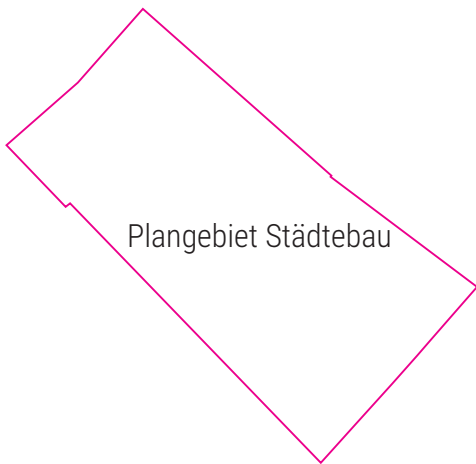
Einfamilienhaus über 3 Etagen

Jetzt sind Sie dran!
 Wie sieht ihr Traumhaus aus?
 Wie verwirklichen Sie sich?

5.3 Kennzahlen im Detail

PLANGEBIET STÄDTEBAU

Bruttobauland (Plangebiet)		25544 m²	100,00 %
Nettobauland		18405 m²	72,05 %
Wohnbaugrundstücke		14951 m ²	
KiTa / Parken		3454 m ²	
Erschließung		6459 m²	25,29 %
Öffentliche Erschließung		6121 m ²	
Besucherstellplätze		338 m ²	
Spielplatz und Randeingrünung		680 m²	2,66 %
Spielplatz		488 m ²	
Sonstiges Grün		192 m ²	
Footprint Gebäude maximal		8118 m²	
KiTa / Parken		1650 m ²	
Wohnen		6468 m ²	
BGF real maximal		26870 m²	
KiTa / Parken		6600 m ²	
Wohnen		20270 m ²	
BGF nach BauNVO/LbauO		26004 m²	
KiTa / Parken		6600 m ²	
Wohnen		19404 m ²	
Wohneinheiten (WE)		180	
Townhouse	1,25 WE je Gebäude	43	Annahme: einige Gebäude mit Einlieger
kleines MFH	2,25 WE je Gebäude	32	Annahme: einige Gebäude mit kleineren W
Geschosswohnbauten	90 m ² je WE	106	
Einwohner (EW)		529	
Townhouse	4 EW je WE	170	
kleines MFH	3 EW je WE	95	
Geschosswohnbauten	2,5 EW je WE	264	
Stellplätze Soll		238	
Townhouse	1,5 Stp. Je WE	64	
kleines MFH	1,5 Stp. Je WE	47	
Geschosswohnbauten	1,2 Stp. Je WE	127	
EW/ha Nettobauland Wohnen		354	
WE/ha Nettobauland		120	
EW/ha Bruttobauland		207	
WE/ha Bruttobauland		70	
GRZ Wohnbaugrundstücke		0,43	
GFZ Wohnbaugrundstücke		1,30	



Maximale Versiegelung

...durch Gebäude	8118,00 m ²	inkl. P/Kita
...durch Gebäude und Nebenanlagen	9855,64 m ²	inkl. P/Kita
...durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließung	16314,64 m ²	
Mind. Freiflächen auf Wohnbaugrundstücken („Garten“)	5095,36 m ²	

Je Einwohner

Bruttobauland	48,29 m ²	
Öffentliche Erschließung	11,57 m ²	
Nettobauland	34,79 m ²	inkl. P/Kita
private Grundstücke	28,26 m ²	ohne P/Kita
Mindest-Garten	9,63 m ²	ohne P/Kita
Max Versiegelung je EW	30,84 m ²	inkl. P/Kita

Je Wohneinheit

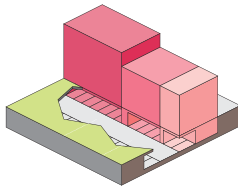
Bruttobauland	142,08 m ²	
Öffentliche Erschließung	34,04 m ²	
Nettobauland	102,37 m ²	inkl. P/Kita
private Grundstücke	83,16 m ²	ohne P/Kita
Mindest-Garten	28,34 m ²	ohne P/Kita
Max Versiegelung je EW	90,74 m ²	inkl. P/Kita

Parzelle			Maximal versiegelt				GRZ		
Nr	Typ	Fläche	Maximaler Footprint			Nebenanlagen	insgesamt	nur Gebäude	komplett
			ohne Staffel	mit Staffel	insgesamt				
	Summe	18405			8118	1738	9856	0,44	0,54
	Summe P/Kita	3454			1650	250	1900	0,48	0,55
	Summe Wohnen	14951			6468	1488	7956	0,43	0,53
a 1	Parkhaus/Kita	3454			1650	250	1900	0,48	0,55
b 1	ZFH	291	116		116	27	143	0,40	0,49
b 2	EFH	135	66		66	15	81	0,49	0,60
b 3	EFH	135	66		66	15	81	0,49	0,60
b 4	GWB	655	388		388	89	477	0,59	0,73
b 5	EFH	150	66		66	15	81	0,44	0,54
b 6	EFH	254	66		66	15	81	0,26	0,32
b 7	ZFH	284	111		111	26	137	0,39	0,48
b 8	EFH	145	66		66	15	81	0,46	0,56
b 9	EFH	141	66		66	15	81	0,47	0,58
b 10	GWB	563	119	222	341	78	419	0,61	0,74
b 11	EFH	143	66		66	15	81	0,46	0,57
b 12	ZFH	172	84		84	19	103	0,49	0,60
b 13	EFH	255	66		66	15	81	0,26	0,32
c 1	GWB	656	139	242	381	88	469	0,58	0,71
c 2	EFH	143	66		66	15	81	0,46	0,57
c 3	EFH	146	66		66	15	81	0,45	0,56
c 4	ZFH	276	99		99	23	122	0,36	0,44
c 5	EFH	255	66		66	15	81	0,26	0,32
c 6	EFH	150	66		66	15	81	0,44	0,54
c 7	GWB	602	352		352	81	433	0,58	0,72
c 8	EFH	135	66		66	15	81	0,49	0,60
c 9	EFH	135	66		66	15	81	0,49	0,60
c 10	EFH	191	66		66	15	81	0,35	0,43
c 11	EFH	242	66		66	15	81	0,27	0,34
c 12	ZFH	169	83		83	19	102	0,49	0,60
d 1	EFH	146	66		66	15	81	0,45	0,56
d 2	EFH	131	66		66	15	81	0,50	0,62
d 3	EFH	134	66		66	15	81	0,49	0,61
d 4	EFH	135	66		66	15	81	0,49	0,60
d 5	GWB	518	319		319	73	392	0,62	0,76
d 6	EFH	145	66		66	15	81	0,46	0,56
d 7	ZFH	171	84		84	19	103	0,49	0,60
d 8	EFH	248	66		66	15	81	0,27	0,33
d 9	EFH	191	66		66	15	81	0,35	0,43
d 10	EFH	135	66		66	15	81	0,49	0,60
d 11	ZFH	217	106		106	24	130	0,49	0,60
d 12	GWB	513	83	233	316	73	389	0,62	0,76
d 13	EFH	150	66		66	15	81	0,44	0,54
d 14	EFH	150	66		66	15	81	0,44	0,54
d 15	EFH	255	66		66	15	81	0,26	0,32
e 1	ZFH	275	81		81	19	100	0,29	0,36
e 2	ZFH	186	81		81	19	100	0,44	0,54
e 3	ZFH	187	81		81	19	100	0,43	0,53
e 4	ZFH	187	81		81	19	100	0,43	0,53
e 5	ZFH	219	81		81	19	100	0,37	0,45
f 1	GWB	1099	110	238	348	80	428	0,32	0,39
g 1	EFH	333	66		66	15	81	0,20	0,24
g 2	EFH	150	66		66	15	81	0,44	0,54
g 3	EFH	148	66		66	15	81	0,45	0,55
g 4	EFH	145	66		66	15	81	0,46	0,56
g 5	EFH	142	66		66	15	81	0,46	0,57
g 6	EFH	139	66		66	15	81	0,47	0,58
g 7	EFH	258	66		66	15	81	0,26	0,31
h 1	GWB	669	0	220	220	51	271	0,33	0,40
h 2	ZFH	254	115	0	115	26	141	0,45	0,56
h 3	ZFH	275	136	0	136	31	167	0,49	0,61
h 4	GWB	623	220	0	220	51	271	0,35	0,43

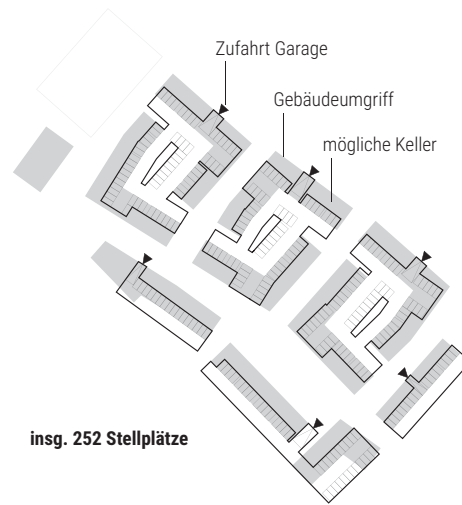
Maximal mögliche BGF			GFZ	Wohneinheiten (WE)				Sellplätze Soll			
Vollgeschosse	Nach LBO	Real	ohne Staffel	EFH	ZFH	GWB	Summe	EFH	ZFH	GWB	Summe
	26004	26870,25	1,41	43	32	106	180	64	47	127	238
	6600	6600	1,91								
	19404	20270,25	1,30								
4	6600	6600	1,91								
3	348	348	1,20	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	198	198	1,47	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,47	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	1164	1164	1,78	0,00	0,00	12,93		0,00	0,00	15,52	
3	198	198	1,32	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	0,78	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	333	333	1,17	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	198	198	1,37	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,40	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	1023	1189,5	1,82	0,00	0,00	13,22		0,00	0,00	15,86	
3	198	198	1,38	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	252	252	1,47	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	198	198	0,78	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	1143	1324,5	1,74	0,00	0,00	14,72		0,00	0,00	17,66	
3	198	198	1,38	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,36	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	297	297	1,08	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	198	198	0,78	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,32	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	1056	1056	1,75	0,00	0,00	11,73		0,00	0,00	14,08	
3	198	198	1,47	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,47	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,04	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	0,82	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	249	249	1,47	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	198	198	1,36	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,51	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,48	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,47	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	957	957	1,85	0,00	0,00	10,63		0,00	0,00	12,76	
3	198	198	1,37	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	252	252	1,47	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	198	198	0,80	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,04	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,47	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	318	318	1,47	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	948	1122,75	1,85	0,00	0,00	12,48		0,00	0,00	14,97	
3	198	198	1,32	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,32	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	0,78	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	243	243	0,88	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	243	243	1,31	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	243	243	1,30	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	243	243	1,30	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	243	243	1,11	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	1044	1222,5	0,95	0,00	0,00	13,58		0,00	0,00	16,30	
3	198	198	0,59	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,32	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,34	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,37	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,39	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	1,42	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	198	198	0,77	1,25	0,00	0,00		1,88	0,00	0,00	
3	660	825	0,99	0,00	0,00	9,17		0,00	0,00	11,00	
3	345	345	1,36	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	408	408	1,48	0,00	2,25	0,00		0,00	3,38	0,00	
3	660	660	1,06	0,00	0,00	7,33		0,00	0,00	8,80	

5.4 vergleichende Testplanung „ruhender Verkehr“

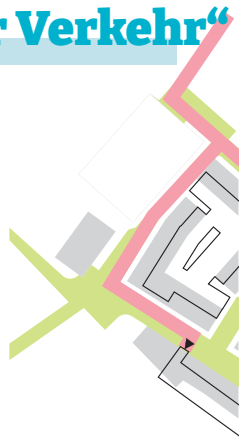
Gängige Tiefgaragen



Jedes Baufeld hat seine eigene Tiefgarage
 Die Garagen werden z.T. unter die Gebäude geschoben
 EFH/ZFH und größtenteils auch die MFH parken direkt in/unter eigenem Haus
 direkte Zugänge vom Stellplatz in die Treppenhäuser der einzelnen Gebäude
 Gebäude können Kellererräume haben

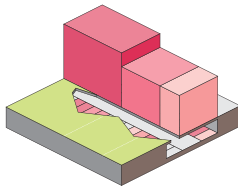


insg. 252 Stellplätze

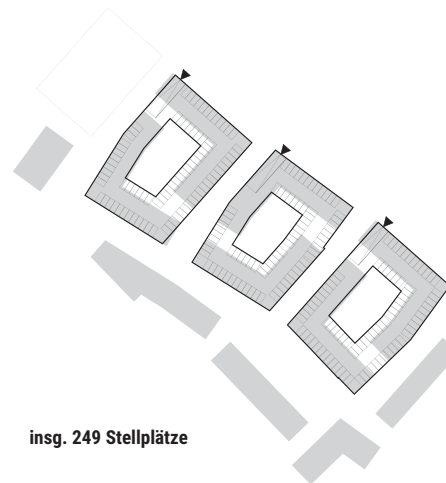


weite Bereiche des Quartiers müssen befahren werden um die Garagen zu erreichen

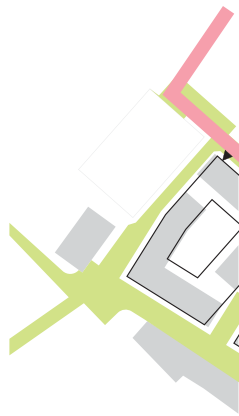
Maximal optimierte Tiefgaragen



Die Garagen werden ohne Rücksicht auf die darüberliegenden Typologien und deren Parzellen komplett unter die Gebäude der drei großen Blöcke geschoben. Bewohner der restlichen Gebäude parken ebenfalls in diesen Garagen.
 Die Lage der Stellplätze ist von der Lage der Wohnung entkoppelt
 Die Blöcke mit Tiefgaragen müssen fertig sein, bevor die restlichen Gebäude gebaut werden können.
 keine direkten Zugänge vom Stellplatz in die Gebäude
 Gebäude mit Tiefgarage können keine Kellererräume haben

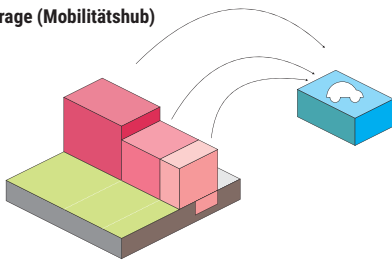


insg. 249 Stellplätze



ein Randbereich des Quartiers muss befahren werden um die Garagen zu erreichen

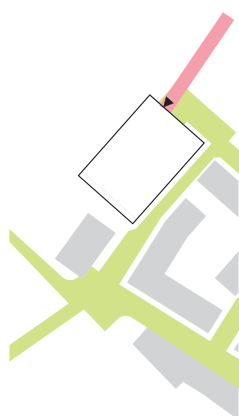
Quartiersgarage (Mobilitätshub)



Alle Stellplätze werden in einem Parkhaus am Rand des Quartiers gebündelt
 Die Lage der Stellplätze ist von der Lage der Wohnung entkoppelt
 keine direkten Zugänge vom Stellplatz in die Gebäude
 Gebäude können Kellererräume haben



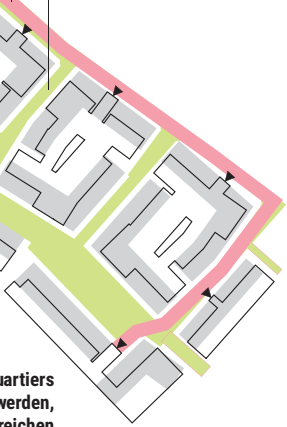
insg. 240 Stellplätze



Da ein Randbereich des Quartiers genutzt wird, muss nicht befahren werden um die Garage zu erreichen

Fahrverkehre (PKW) zu/von den Garagen

Bereiche ohne Fahrverkehre (PKW)



Quartiers
werden,
erreichen

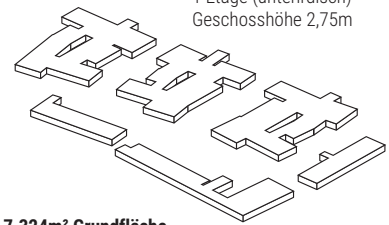
für Parkierungslösung zusätzlich versiegelt

durch Bebauung ohnehin versiegelt

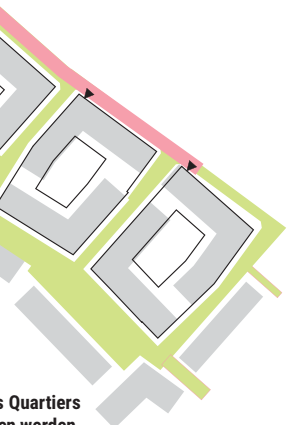


> 3.630m² zusätzliche Versiegelung

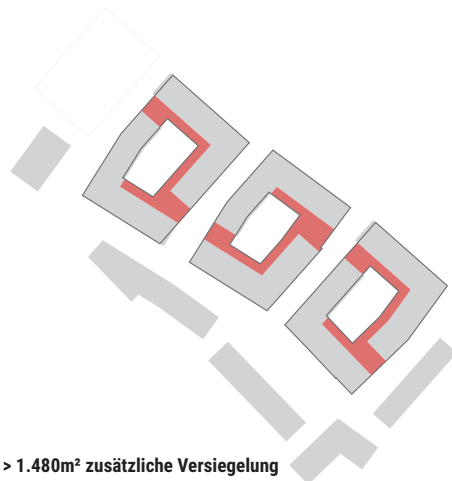
1 Etage (unterirdisch)
Geschosshöhe 2,75m



> 7.324m² Grundfläche
> 20.141m³ umbauter Raum

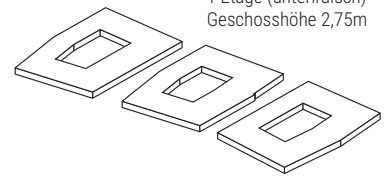


Quartiers
werden,
erreichen



> 1.480m² zusätzliche Versiegelung

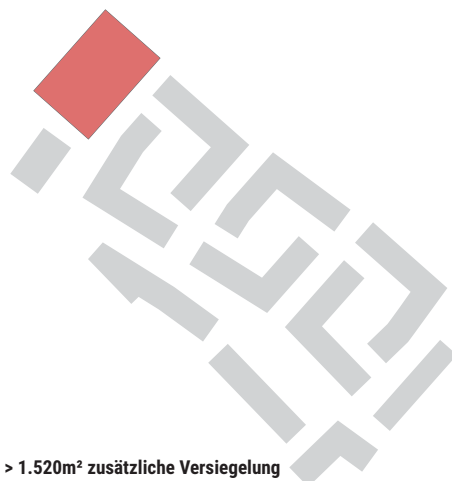
1 Etage (unterirdisch)
Geschosshöhe 2,75m



> 6.518m² Grundfläche
> 17.924m³ umbauter Raum

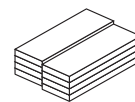


Quartiers
werden,
erreichen



> 1.520m² zusätzliche Versiegelung

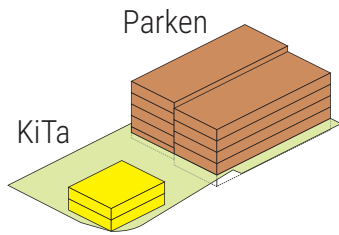
4 Etagen (1 unterirdisch, 3 oberirdisch)
Geschosshöhe 2,75m



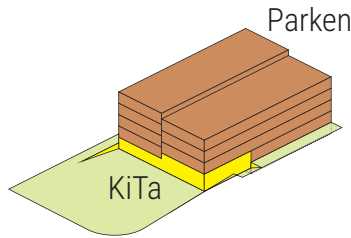
Favorit!

> 5.760m² Grundfläche
> 15.840m³ umbauter Raum

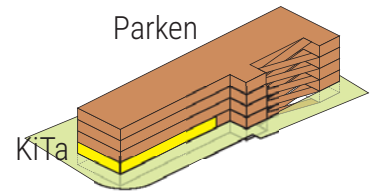
5.5 Testplanung „Quartiersgarage & KiTa“



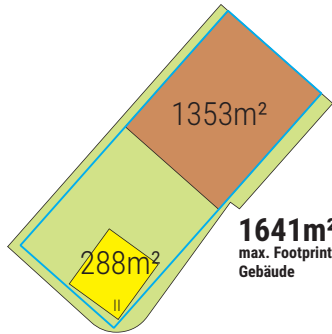
Parken und Kita separat



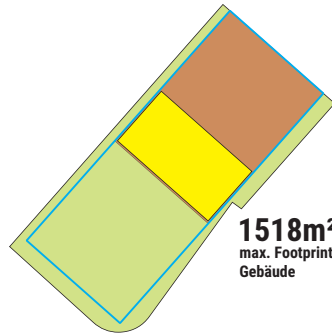
Kombibau Parken und KiTa



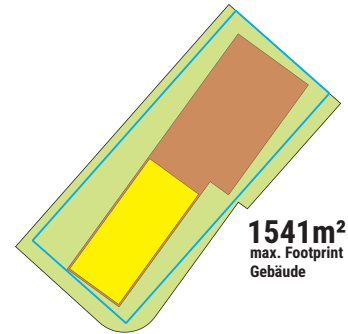
Kombibau Parken und KiTa



234 Stellplätze



233 Stellplätze



226 Stellplätze

