

Ein lebendiges Quartier

Mit einer eher kleinteiligen, den Maßstab des angrenzenden Stadtviertels Storlach in Freiraum und baulicher Dichte aufgreifenden Struktur, versucht sich das neue Quartier in den städtebaulichen Kontext harmonisch einzufügen.

Gleichzeitig werden jedoch neue charakteristische Merkmale wie innere großzügige Wohnhöfe, 2 Platzraumbildungen als Quartiersentrees an der Christophstraße, ein von der Sondelfinger Straße bis zur Mitnachtstraße sich durchschlingender Grüngürtel, als Abschluss und Schutz gegenüber den jetzigen Gewerbehinterflächen im Westen und eine intensive Baumbepflanzung sämtlicher Freiflächen gebildet.

"Die neue Christophstraße" ...

- ... wird als ein alt und neu verbindendes "Quartiersrückgrat" verstanden, als verkehrliche Shared Space Fläche, auf der sich Erschließungsverkehr von Fahrrädern, PKW's, Fußgängern und besonders langsam fahrenden Stadtbussen durchaus mischen.
- Mit Längsparkern unter Alleebäumen, eingefriedeten Vorgärten
- Zugängen zu den Wohnhöfen, aber auch mit Zu- und Ausfahrten von den Tiefgaragen.
- Mit Wohnen in Gärten,
- mit kleinen Gewerbemöglichkeiten im EG der vorspringenden Kopfgebäude.

"Zwei Stadtplätze als Quartiersentrees" ...

...als soziale, multifunktionale öffentliche Räume, den Alleinweg der Christophstraße unterbrechend und ins Quartiersinnere räumlich öffnend. Mit entsprechenden EG-Funktionen, Kleingewerbe etc., einem besonderen sozialen Treffpunkt im Stadtteilcafé im und ums historische Bauhofgebäude. Oder der "Kiss and Ride"- Zone auf dem Vorplatz zur neuen Kita und der Querverbindung zur Flüchtlingsanlage und zur Storlachstraße (Rad- und Fußweg).

**Höfe, Wohnen und Begegnung
 Soziales Konzept**

Unterschiedliche Gebäudetypologien in den sehr unterschiedlich großen Gebäuden (von 6 bis 24 bzw. sogar 38 Wohnungen pro Haus, bzw. pro Hausreihe) ermöglichen Wohnungen für unterschiedlichste Zielgruppen. Alt und Jung, sozial Schwächere, Familien, Singles werden zusammen mit einem flexiblen Bauherrenkonzept (Reutlinger Modell I) ein sozial und kulturell vielfältiges und völlig gemischtes Quartier entstehen lassen.

- Neben den schon beschriebenen Entree-Plätzen (= Treffpunkte des gesamten Stadtteils) werden besonders die drei inneren Hofräume zu Orten der Begegnung, des Spielens, der Freizeit, der Gemeinsamkeit von Quartiersbewohnern, -Besuchern, -Passanten etc.
- Alle Hauszugänge liegen an diesen Plätzen.
- Mit Durchgängen im EG haben auch Gebäude entlang der Christophstraße Direktzugänge in diese Hofräume.
- Tiefgaragenaufgänge sind zentral und enden in den Hofzugängen.
- Auch Wohnen im EG ist gewünscht und durch Vorgartenzonen bzw. Heckeneinfassungen möglich. Lediglich in den 3 querstehenden, die Höfe trennenden Gebäuden, sind im EG Gewerbeflächen und an den inneren Gebäudeköpfen soziale Treffpunkte (Kinderbetreuung, Gemeinschaftswerken etc.) angeordnet.
- Auch 3 gemeinschaftliche Fahrradports liegen innerhalb dieser Höfe! (Jeweils im Schattenbereich unter den Gebäuden an den Hofwestseiten.)
- Großzügige, zu den Höfen geöffnete transparente Treppenträume.
- Zum Hof hin verglaste Erschließungsfure bzw. breite bespielbare Laubgänge in den OG's, Durchgänge in den EG's, oder Direktzugänge zu den Einzelwohnungen etc.
- Gemeinschaftsdachterassen auf den abgesetzten 3- bzw. 4-geschossigen Teilflächen ebenfalls zu den Höfen orientiert

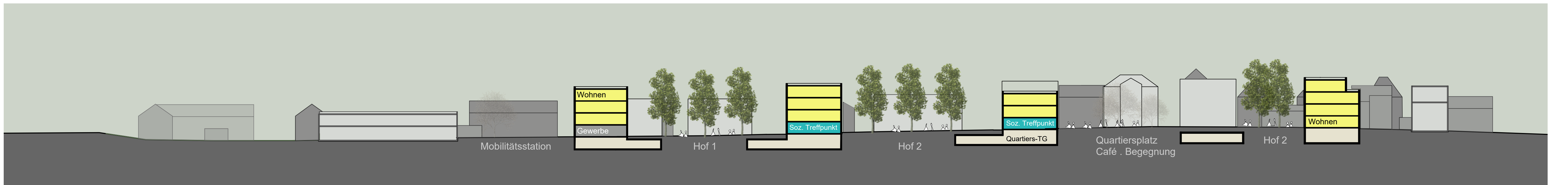


Schwarzplan



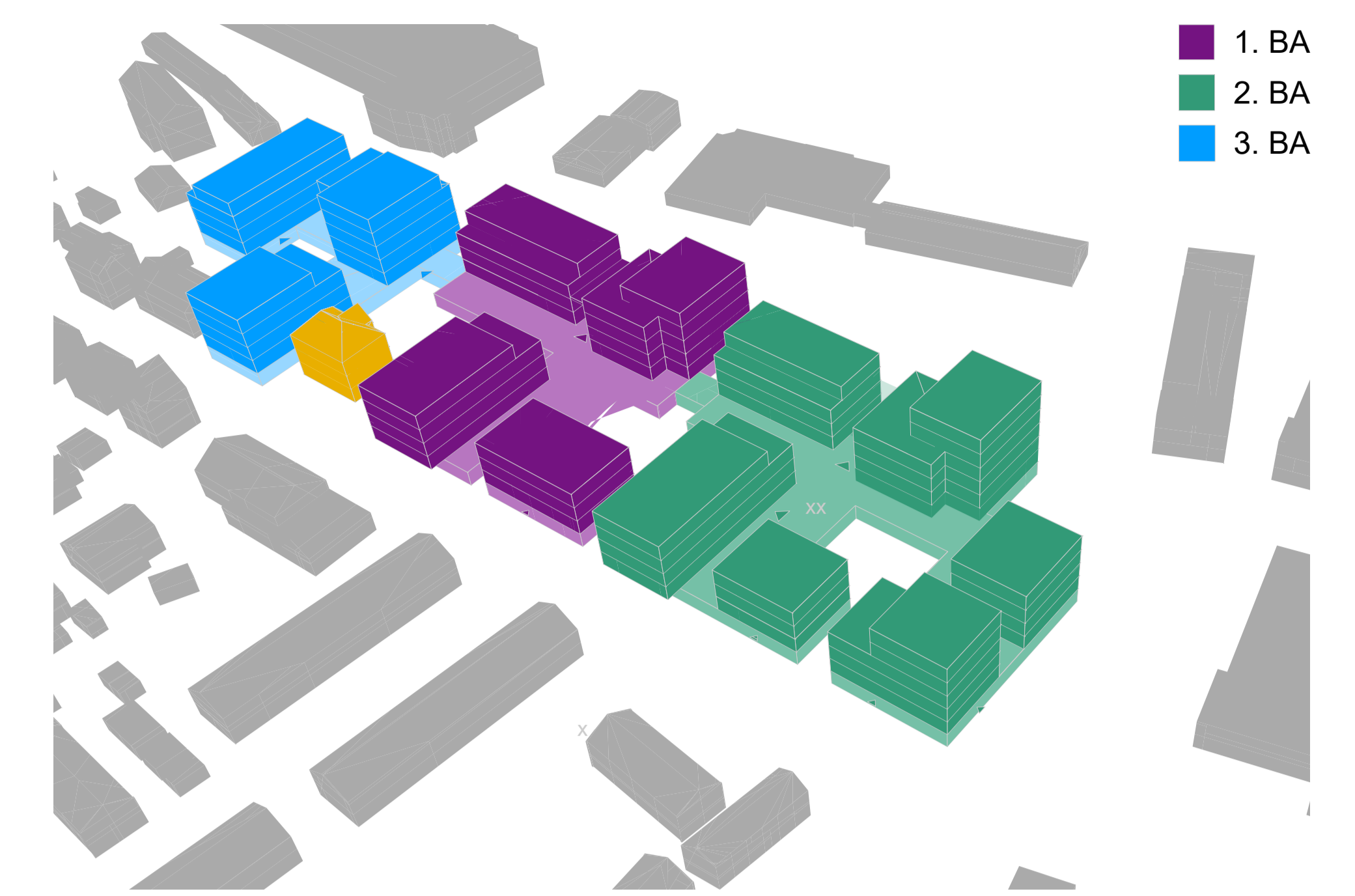
Lageplan M1/500

Längsschnitt M1/500





Bauabschnitte



Mögliche Bauabschnitte (3 BA's):
Hof 1 bis Hof 3, mit 6, 4 bzw. 3 Gebäuden können einzeln und separat nacheinander realisiert werden: Drei verschiedene Ankernutzer übernehmen die 3 einzeln nutzbaren Tiefgaragen.

Jeder Hof kann dadurch sein eigenes Hofgrundstück (Parzelle) bilden – welches wiederum in Einzelne, jedem Gebäude oberirdisch zugeordnete Teilparzellen, aufteilbar ist.

Dadurch sind die Höfe und Gebäudegruppen oberirdisch sowohl von jeweils größeren Investoren pro Hof, wie auch - was empfohlen wird - von jeweils zwei oder mehr Investoren kombiniert mit privaten Bauherrngemeinschaften umsetzbar.

Platzflächen, äußere Wegflächen und äußere Grünflächen sind dagegen allgemeine Flächen. (Entweder privat und öffentlich gewidmet oder als öffentliche Erschließungsflächen abgetrennt.)

Nutzungen

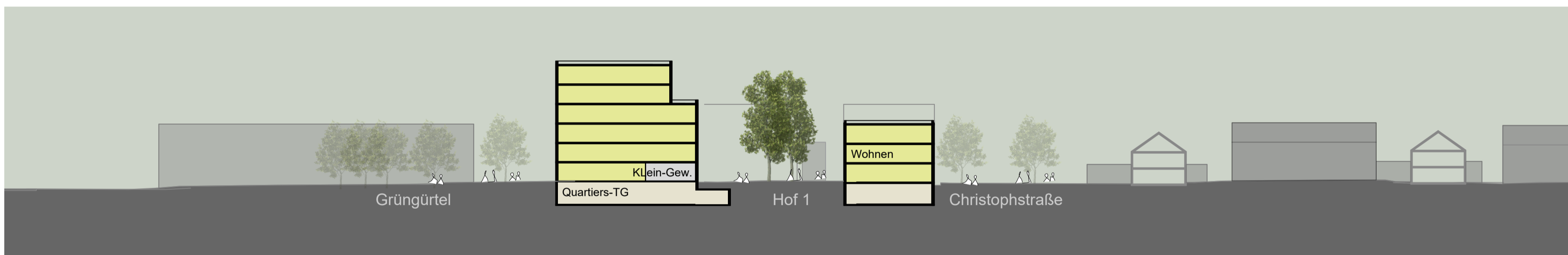
- Wohnen
- Gewerberäume
- Sozialräume
- Cafe
- Tiefgarage



"Zwei Stadtplätze als Quartiersentrees" ...

...als soziale, multifunktionale öffentliche Räume, den Alleinzug der Christophstraße unterbrechend und ins Quartiersinnere räumlich öffnend. Mit entsprechenden EG-Funktionen, Kleingewerbe etc., einem besonderen sozialen Treffpunkt im Stadtteilcafe im und ums historische Bauhofgebäude. Oder der "Kiss and Ride" - Zone auf dem Vorplatz zur neuen Kita und der Querverbindung zur Flüchtlingsanlage und zur Storlachstraße (Rad- und Fußweg).

Querschnitt M1/500



Parzellierung

Quartiersplatz 1
Vor Kita und Plätzchen Mitte, einschl. Verbindungsweg zur Storlachstraße
Öffentliche Fläche ca. 585m²

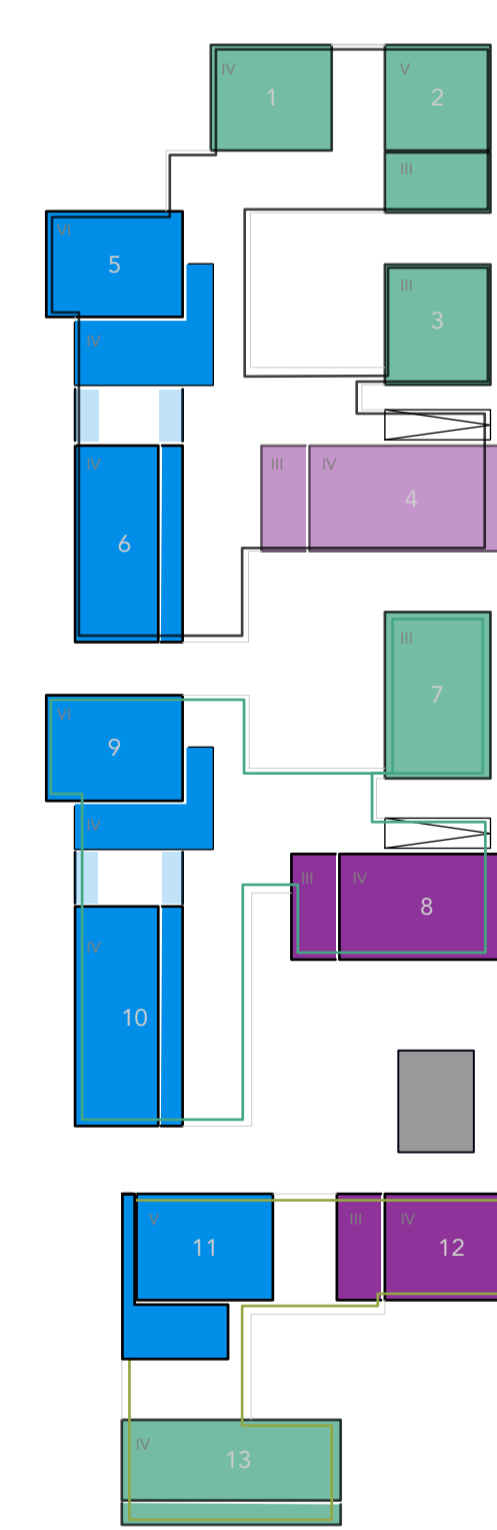
Grundstück Hof 1
ca. 4.510m²
aufteilbar in einzelne Parzellen zu:
Haus 1 270m²
Haus 2 520m²
Haus 3 470m²
Haus 4 560m²
Haus 5 750m²
Haus 6 750m²
Allgemein 1.190m²

Grundstück Hof 2
ca. 3.710m²
aufteilbar in einzelne Parzellen zu:
Haus 7 585m²
Haus 8 490m²
Haus 9 675m²
Haus 10 755m²
Haus 12 995m²
Allgemein 1.205m²

Quartiersplatz 2
Öffentliche Fläche ca. 585m²

Grundstück Hof 3
ca. 2.530m²
aufteilbar in einzelne Parzellen zu:
Haus 11 670m²
Haus 12 545m²
Haus 13 995m²
Allgemein 320m²

Bauherren Zuordnung

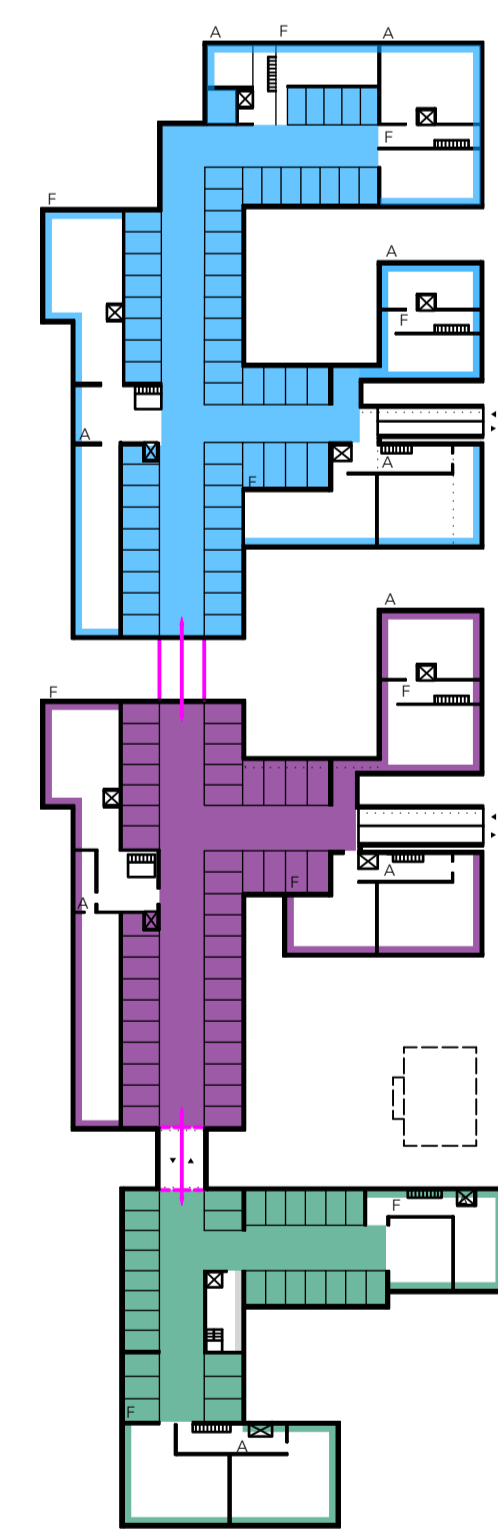


Hof 1 über Gelände
6 Gebäude III - VI geschossig
Haus 1/2/3 für einzelne Baugemeinschaften (frei finanziert)
Haus 4 für kleinere Investoren (11 WEs + 3xGewerbe)
Haus 5/6 für größere Investoren (40 WEs oder aufgeteilt)

Hof 2 über Gelände
4 Gebäude III - V geschossig
Haus 7 für einzelne Baugemeinschaften (frei finanziert)
Haus 8 für kleinere Investoren (11 WEs + 3xGewerbe)
Haus 9/10 für größere Investoren (40 WEs oder aufgeteilt)

Hof 3 über Gelände
3 Gebäude VI - V geschossig
Haus 11 für Investoren (22 WEs)
Haus 12 für Investoren (8 WEs + 3xGewerbe)
Haus 13 für einzelne Baugemeinschaften (frei finanziert)

Tiefgarage



Hof 1
Ankernutzer 1 = UG mit TG ca. 57 Stpl
3 Fahrradräume ca. 200m²
Hof 1 ca. 77 WE
in Haus 1,2,3,4,5,6

Hof 2
Ankernutzer 2 = UG mit TG ca. 44 Stpl
2 Fahrradräume ca. 240m²
Hof 2 ca. 59 WE
in Haus 7,8,9,10

Hof 3
Ankernutzer 3 = UG mit TG ca. 30 Stpl
2 Fahrradräume ca. 200m²
Hof 3 ca. 44 WE
in Haus 11,12,13,14

Erdgeschoss



Geforderter WO-Schlüssel

Hier: EG
Gesamt EG: 6
I: PWE 4
II: PMW 9
III: o.g. MW 110
IV: WoB 110
Bauherrngem. 90
Gesamt EG: 28

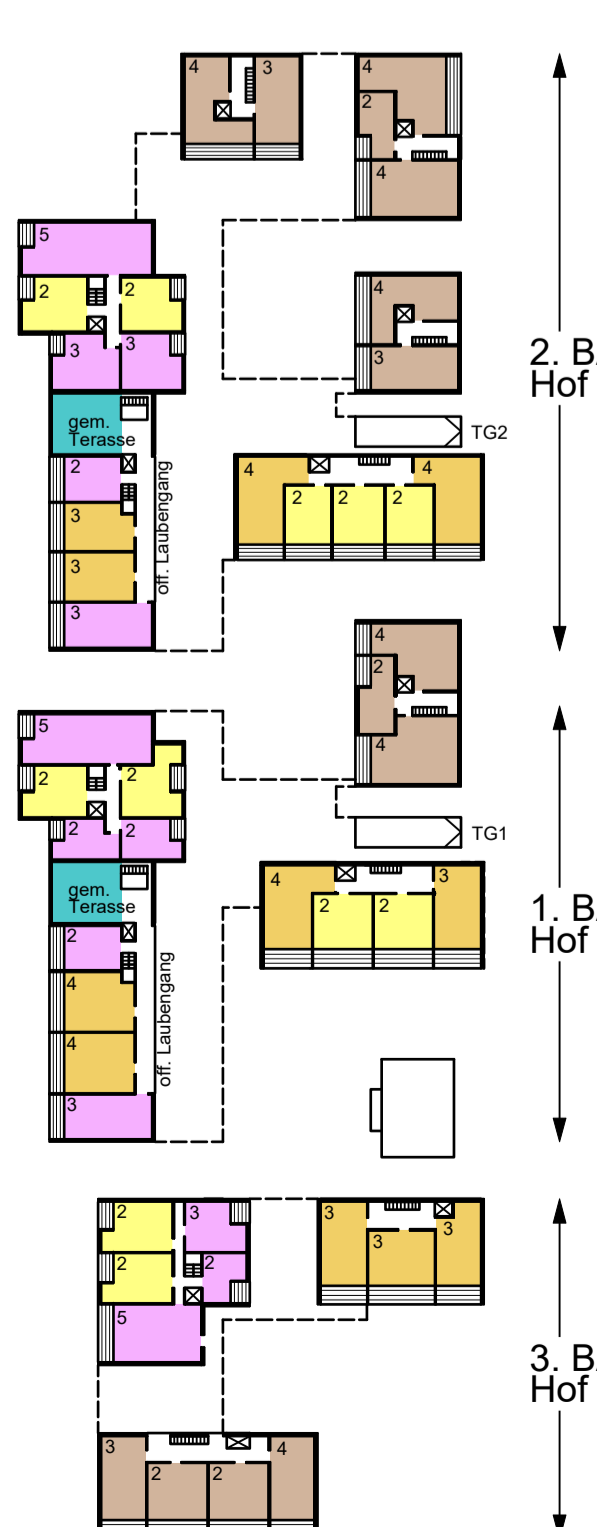
Gew. Z: 660m²
EG (1.OG) 110
90
soz. Räume ca. 400m²

2. BA Hof 1
I: 3
II: 2
III: 4
IV: 3
Gew. 310

1. BA Hof 2
I: 1
II: 2
III: 4
IV: 2
Gew. 150

3. BA Hof 3
I: 2
II: 1
III: 4
IV: 7
Gew. 200

1. Obergeschoss



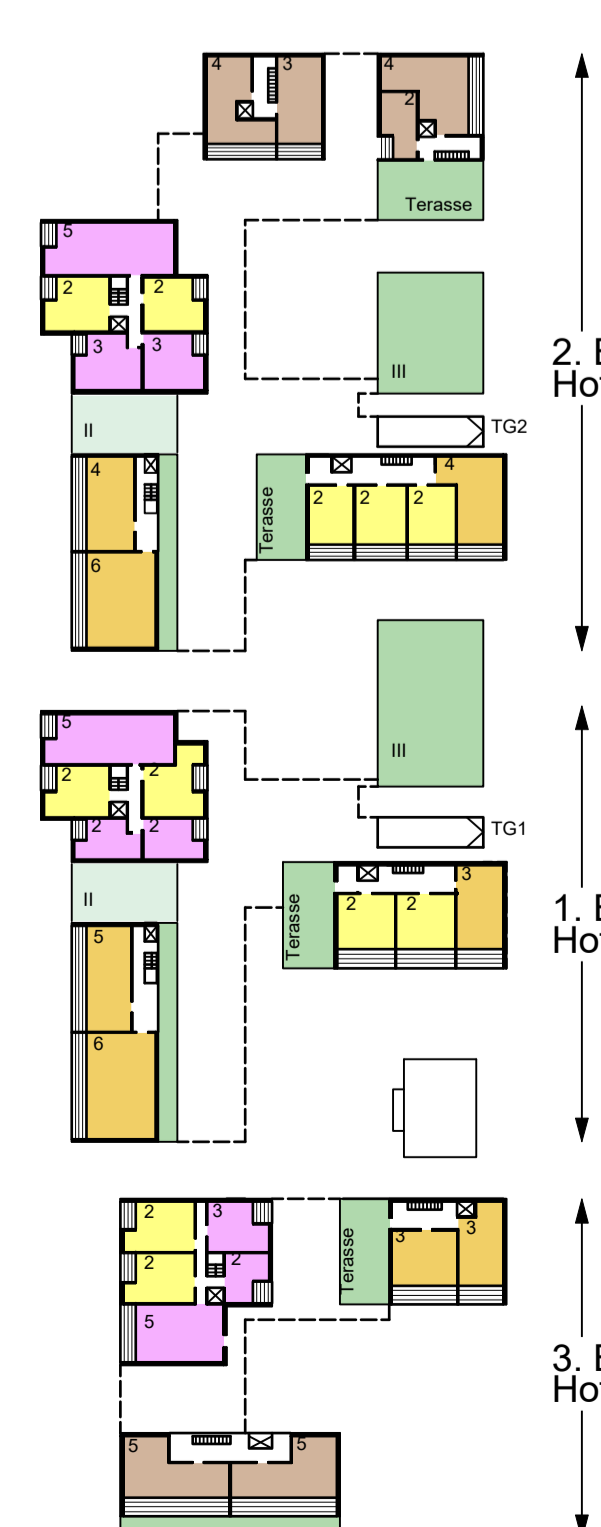
Geforderter WO-Schlüssel
Regelgeschoss
Hier: 1.OG
Gesamt 1.OG: 11
I: PWE 11
II: PMW 11
III: o.g. MW 13
IV: WoB 14
Bauherrngem. 49

2. Obergeschoss



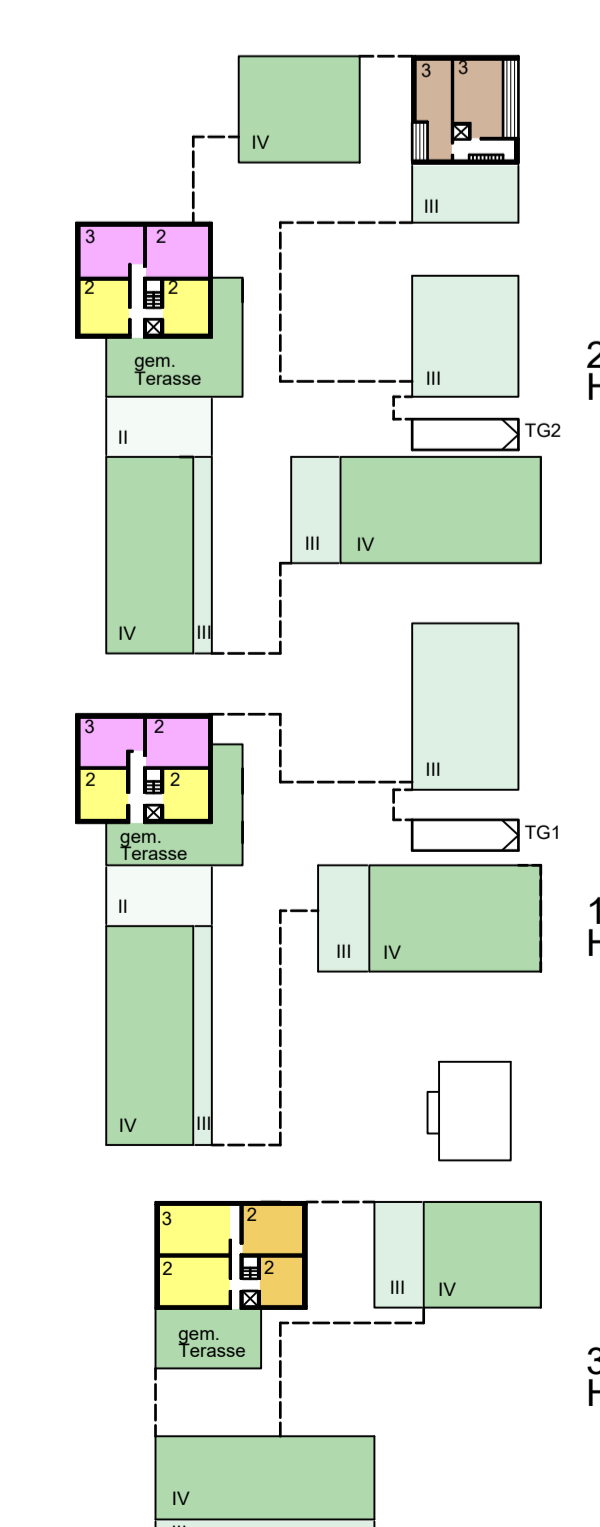
Geforderter WO-Schlüssel
Regelgeschoss
Hier: 2.OG
Gesamt 2.OG: 11
I: PWE 11
II: PMW 11
III: o.g. MW 13
IV: WoB 14
Bauherrngem. 49

3. Obergeschoss



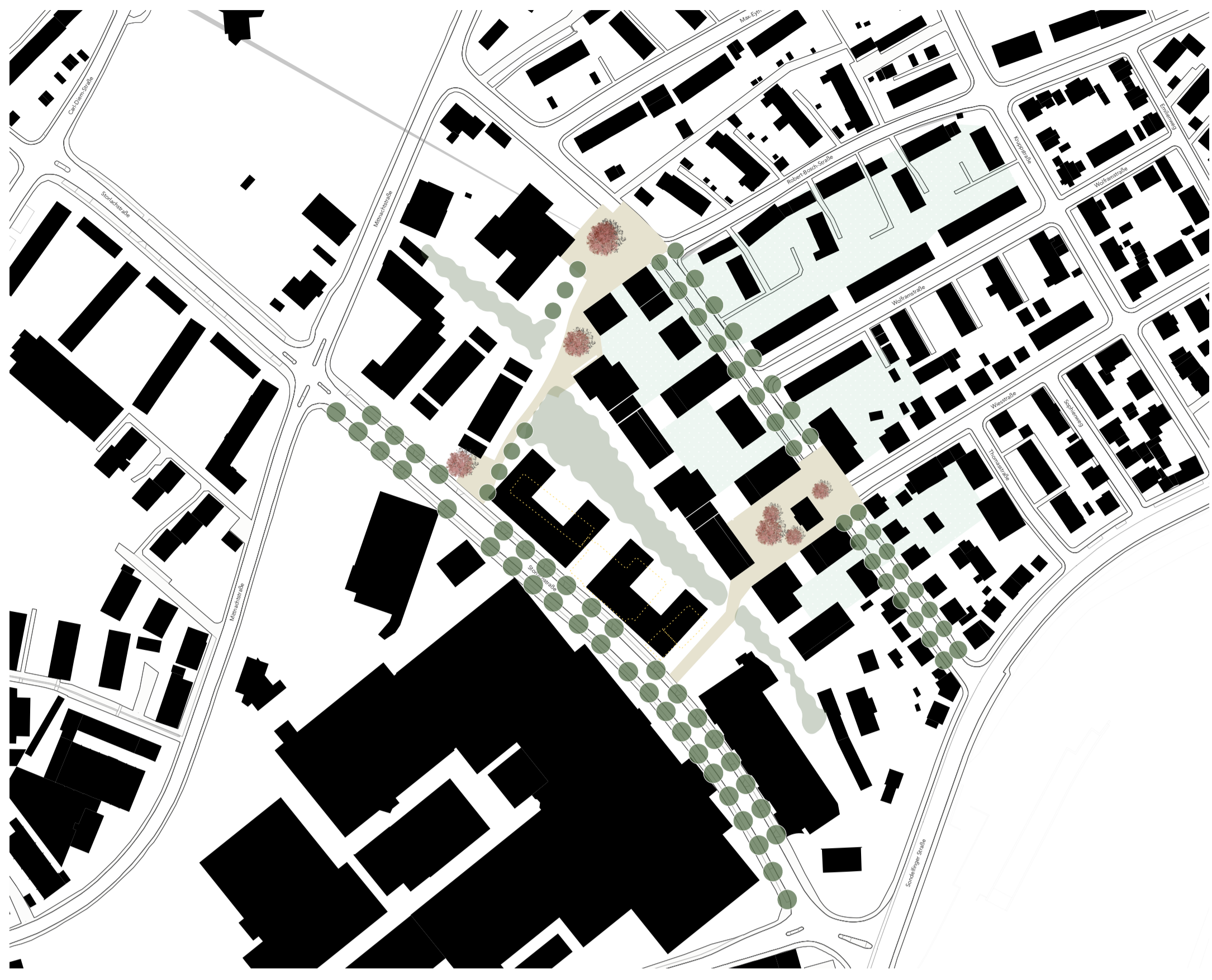
Geforderter WO-Schlüssel
Regelgeschoss
Hier: 3.OG
Gesamt 3.OG: 9
I: PWE 9
II: PMW 9
III: o.g. MW 9
IV: WoB 6
Bauherrngem. 32

4. / 5. Obergeschoss



Geforderter WO-Schlüssel
Regelgeschoss
Hier: 4.+5.OG
Gesamt 4.+5.OG: 6
I: PWE 6
II: PMW 6
III: o.g. MW 8
IV: WoB 8
Bauherrngem. 22

Strukturplan M1/2000



Wohnen und Gewerbe

Schwerpunkt des Quartiers liegt in der Schaffung neuen Wohnraums, zu 75 % im Segment des preiswerten Wohneigentums bzw. preiswerter Mietwohnungen, und lediglich zu 25 % ohne Bindung (hier angedacht in den kleineren und separat stehenden, parzellierbaren Gebäuden mit Gartenräumen - gut denkbar auch in Bauherrengemeinschaften, 6-14 Wohneinheiten pro Gebäude).

Gewerbliche Nutzung wie kleine Geschäfte, Büros, Werkstatt, etc. ist angedacht und gewünscht. Am besten angeordnet in den die beiden Platzräume säumenden Quergebäuden oder im mittigen Quergebäude. Mit Direktzugängen von der Christophstraße her und den dortigen Kurzzeitparkplätzen.

Im freigestellten erneuerten Bauhofgebäude könnte ein Stadtteilcafé im EG, kleine Veranstaltungsräume oder Büros im OG zum Stadtteil übergreifenden sozialen Treffpunkt werden.

Die preiswerten Wohnungen nach dem Reutlinger Modell (drei verschiedene Förderarten im Drittelmix) sollten frei verteilt in Gebäuden bzw. in Hofgruppen für soziale Durchmischung sorgen.

Insgesamt könnten so ca. 180 Wohneinheiten, ca. 600 m² gewerbliche Flächen in den EGs, plus Café, und ca. 400 m² „soziale“ Flächen in den größeren Gebäuden beidseitig der inneren Höfe entstehen.

Architektonische Vielfalt

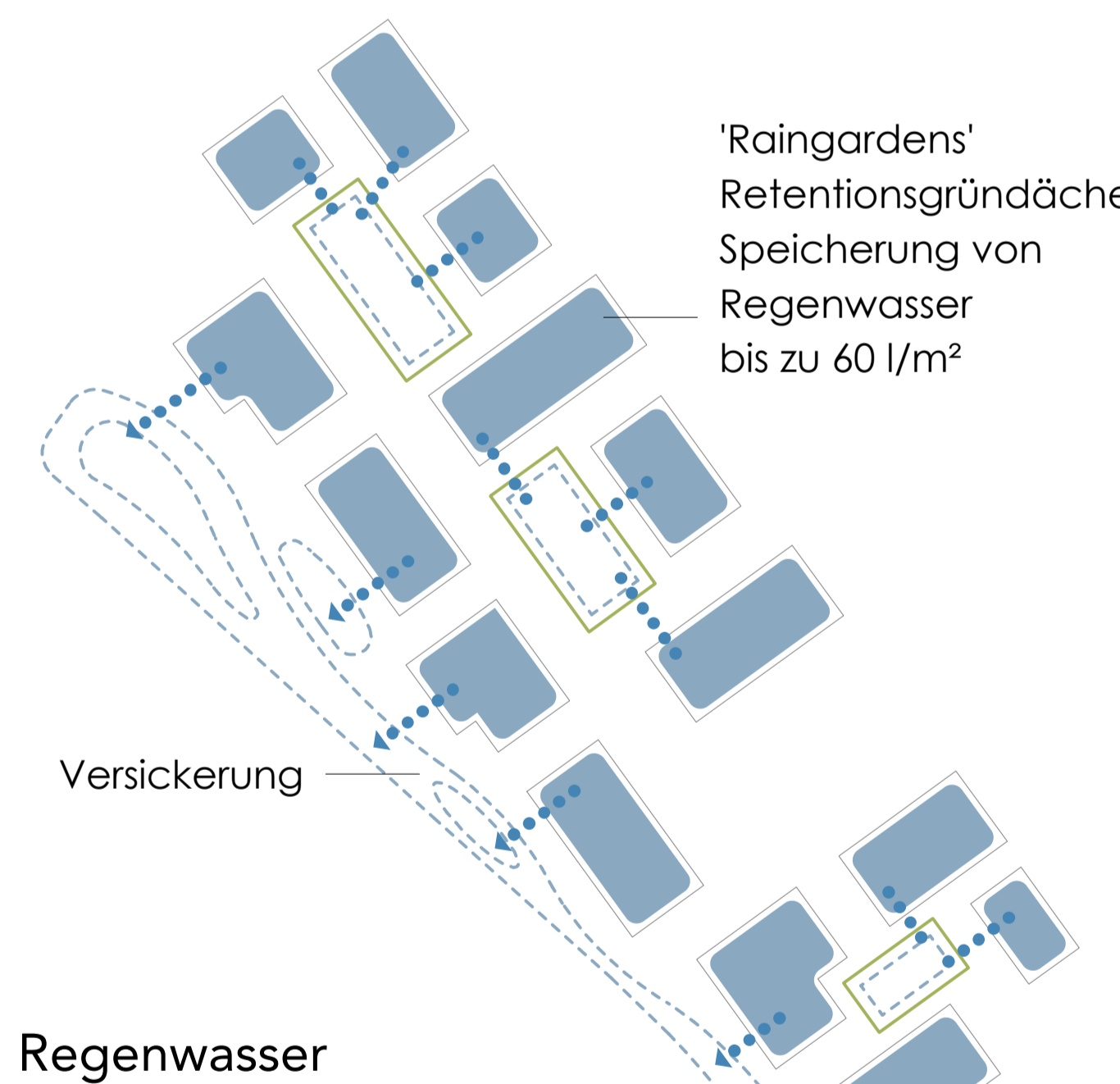
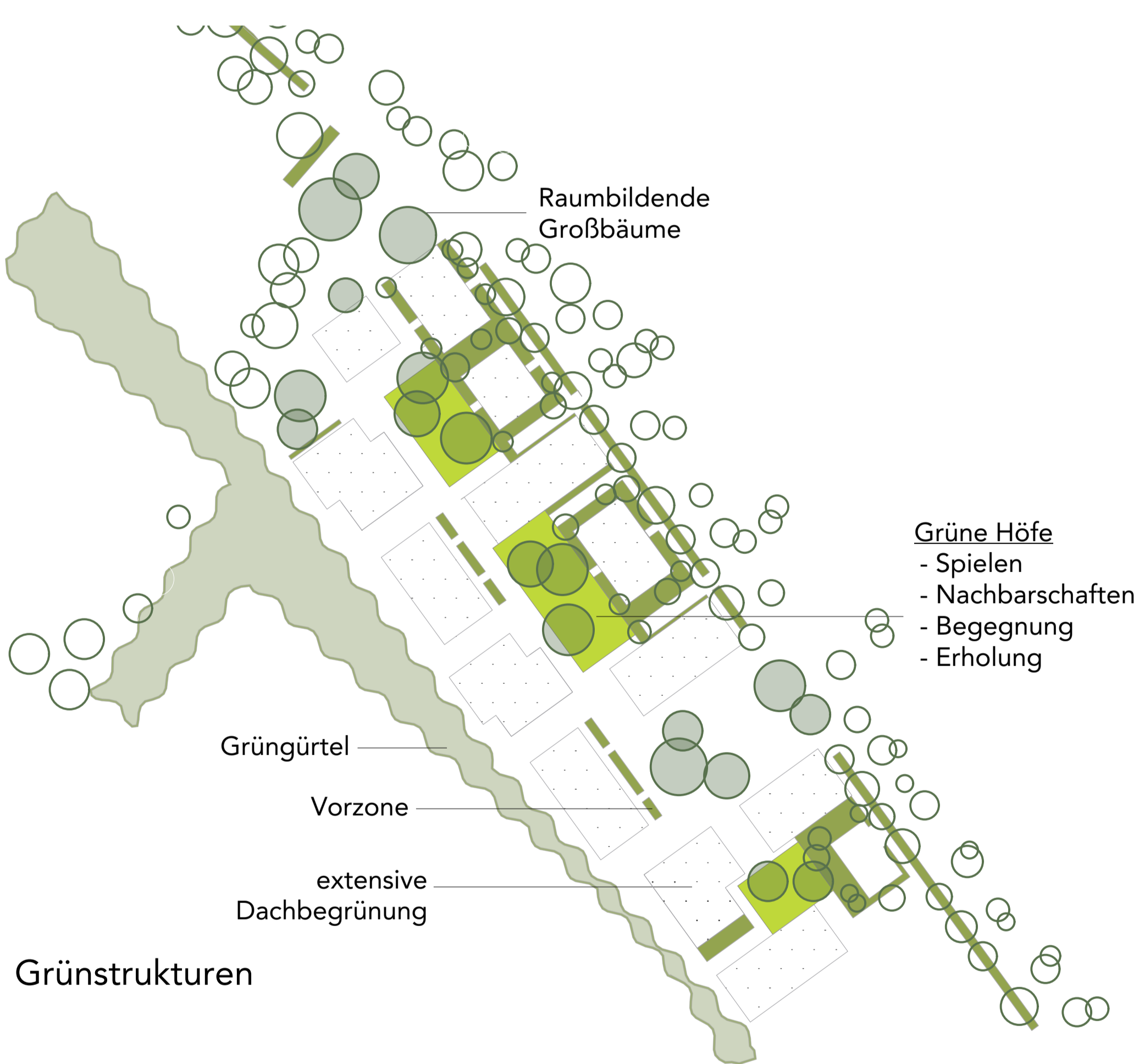
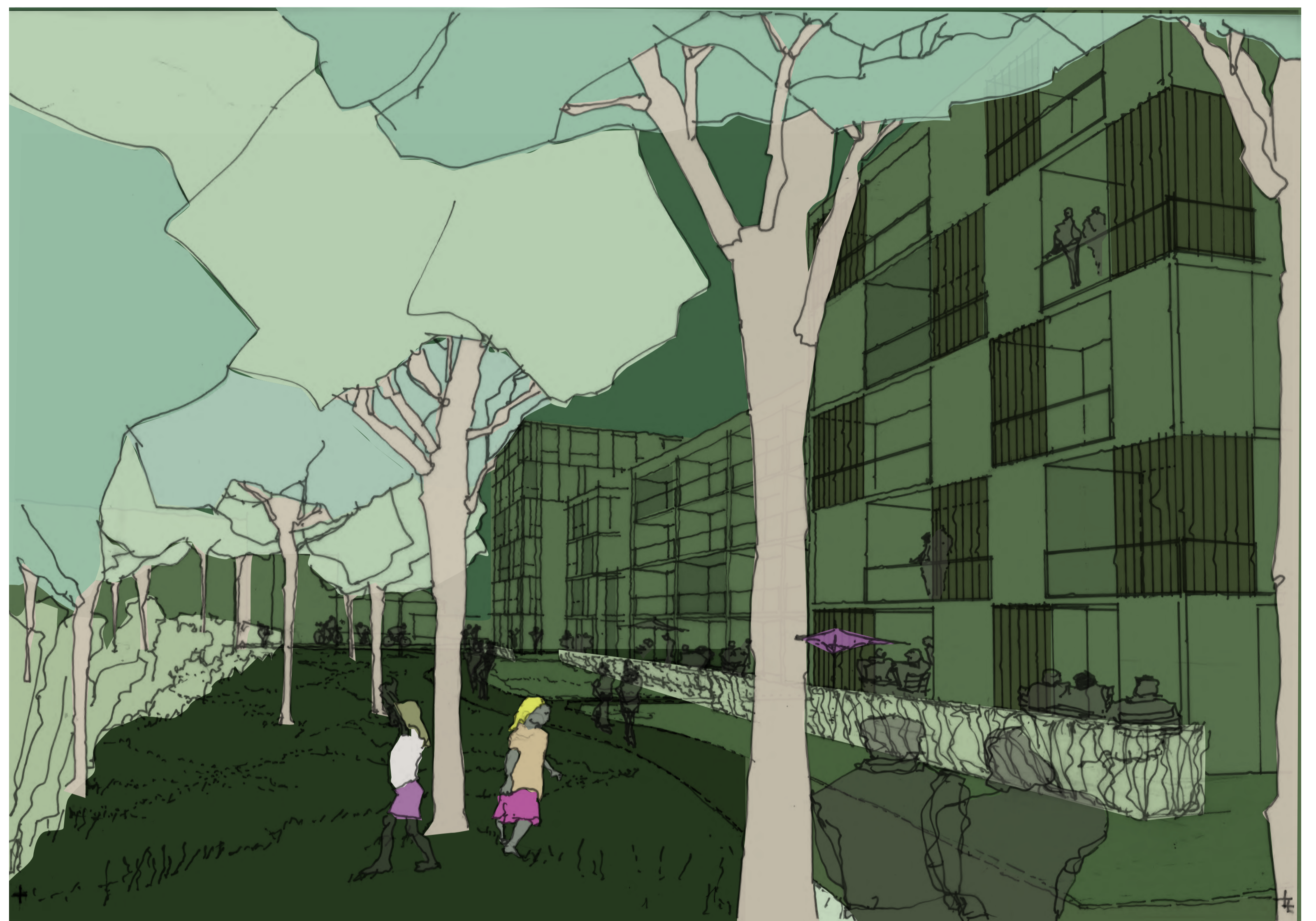
Durch die Wahl unterschiedlicher Gebäudetypologie:

- Freistehende Zwei- oder Dreispänner (1)
- Vierspänner mit längsliegendem Treppenraum (2)
- Laubengangtyp mit EG- Einzelwohnungen (3)
- Punkthäuser als Fünfspänner mit bis zu 24 WE's (4)
- Kombination von (3) und (4) mit zweigeschossiger gemeinsamer Eingangshalle wird eine lebendige Fassadenstrukturen erwartet. (5)

Verschiedene Gebäudehöhen, Abstufungen, Unterschnitte, Transparenzen im EG usw. sind weitere gliedernde und architektonisch bereichernde Parameter.

Aufgrund mehrerer Bauträgerschaften und mehrerer Architekten und deren Formensprachen wird spezifische, gestalterische Vielfalt erreicht.

Empfohlen wird deshalb eine das gesamte Quartier übergreifende, einheitliche Freiflächenplanung und Gestaltung, welche der baulichen Vielfalt, einen stadträumlichen Halt und einen quartiersprägenden Charakter sichern sollte.



Ökologie, Klima, Energie, Grünflächenplanung

Neben den heute ohnehin selbstverständlichen gebäudespezifischen Vorgaben (energetische Konzepte, regenerative Baustoffe...) ist vor allem die klimatische und ökologische Frei- und Grünflächenplanung zukunftsweisend:

Die unterbauten Flächen (TG und UG) wurden daher minimiert und nahezu komplett unter die Gebäude gelegt. Dies ermöglicht eine fast vollflächige Entsiegelung aller „außer Haus“ liegenden Flächen und deren Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen. Die komplette Regenwasserversickerung innerhalb des Grundstücks (für die begrünten Dachflächen sind Retentionsmulden im westlichen Grünzug geplant) wird erreicht, die Einleitung in die Kanalisation kann ausgeschlossen werden!

Mobilitätskonzept, Parkierung

Bei dem angedachten Mobilitätskonzept mit Auto- und Fahrradsharingsangeboten, mit ober- und unterirdisch angeordneten über 400 Fahrradstellplätzen, mit mietbaren Elektrofahrrädern und Rollern, mit einer direkten Vernetzung ins städtische Radwegenetz, vor allem aber mit zwei Bushaltestellendirekt am Quartier wird von einer Stellplatzverpflichtung von 1,0 – weiter reduziert auf 0,7 - ausgegangen.

In den 3 Tiefgaragen, die sowohl als eine große Quartiersgarage, wie auch als 3 Einzelgaragen, je Hof eine, realisierbar und betrieubar wären, sind ca. 130 Stellplätze nachweisbar.

Weitere ca. 15 Stellplätze als Besucher- und Kurzzeitplätze entlang der Christophstraße und weitere 5+5=10 Plätze an den Stadtplätzen für CarSharing.

Quartiersspange

- Mobilitätsstation
 - Fahrradstellplätze u. Bike-Repair
 - E-Ladestation
 - Car-Sharing
 - Quartierslogistik

Plätze

Quartiersplatz

- Nachbarschaft
- Begegnung
- Treffpunkt
- Spiel
- Café
- Gemeinschaftsraum

