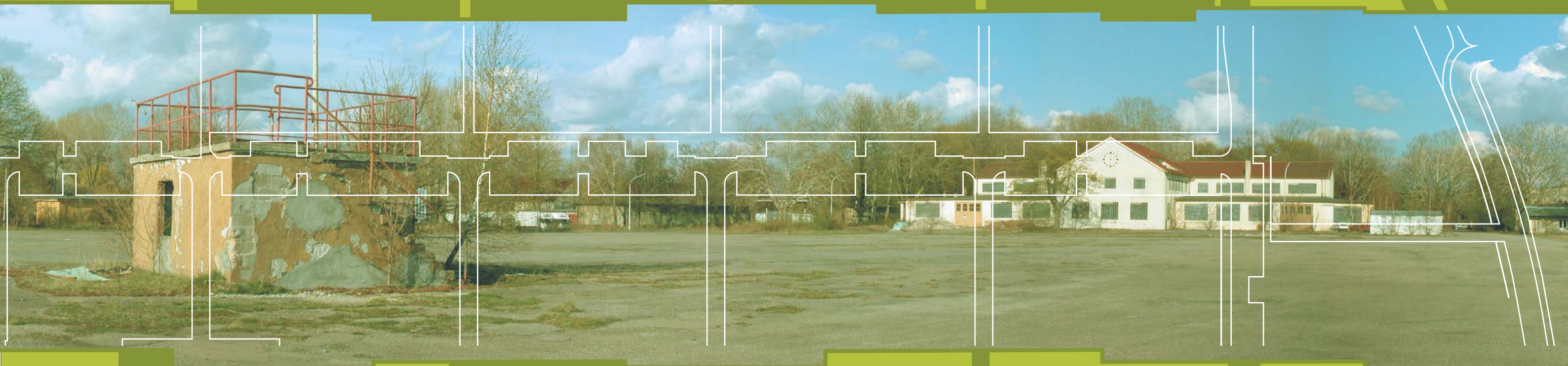




quartierF

**Rahmenplanung für das Areal der
ehem. Flakkaserne Ludwigsburg**



im Auftrag der Stadt Ludwigsburg

bueroschneidermeyer

quartierF

**Rahmenplanung für das Areal der
ehem. Flakkaserne Ludwigsburg**



im Auftrag der Stadt Ludwigsburg

bueroschneidermeyer

quartierF Rahmenplanung für das Areal der ehemaligen Flakkaserne Ludwigsburg

Auftraggeber

Stadt Ludwigsburg
Projektgruppe Flakkaserne
Wilhelmstraße 5
71638 Ludwigsburg

Ansprechpartner:
Peter Fazekas | tel (0)7141 910 2278 (Bürgerbüro Bauen)
p.fazekas@stadt.ludwigsburg.de

Ulrich Seiler | tel (0)7141 910 2045 (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung)
u.seiler@stadt.ludwigsburg.de

Bearbeitung

bueros**schneidermeyer**
Dipl.Ing. Ute Margarete Meyer | Dipl. Ing. Jochem Schneider
Leuschnerstraße 58/1
70176 Stuttgart
tel (0711) 489838-0
fax (0711) 489838-29
mail@bueroschneidermeyer.de
www.bueroschneidermeyer.de

Mitarbeit:
Dipl. Ing. Simon Schneider
Dipl. Ing. Volker Kleinekort

Stuttgart, im Juli 2005 / März 2006

© bueros**schneidermeyer**
Stadt Luwigsburg

1. Vorbemerkung_ Anlass und Ziele	5
2. Rahmenbedingungen	9
Ausgangslage	
Nutzungen	
Räumliche Strukturen	
Wohnlagen	
Denkmalschutz	
Umgang mit Geschichte und Bestand	
Original, Material und Struktur als Konzept der räumlichen Erschließung	
Kommunikation Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	
3. Rahmenplanung	31
Festlegungen / Planwerk	
Erschließung	
Ruhender Verkehr	
Freiraum	
Grünkonzept	
Nutzungsverteilung	
Flächenbilanz	
Dichte	
Bauweise	
Identität und Adresse	
Verteilung Bautypologien	
Energiekonzept	
Mannschaftsgebäude	
Regel und Offenheit	
Bebauungsstruktur	
Freiraumplan	
4. Verfahren	123
Verfahrensprozess	
Formelle Instrumente der Qualitätssicherung	
Informelle Instrumente der Qualitätssicherung	
5. Anhang Zielgruppen und Wohnwelten	131
Junges Wohnen	
Wohnen und Arbeiten	
Generationenübergreifendes Wohnen	
Exklusives Wohnen	

inhalt

vorbemerkungen

Auf dem Areal der Flakkaserne soll in den kommenden Jahren ein lebendiges und vielfältiges Quartier im Grünen entstehen. 1800 Menschen werden im **quartierF*** dann in etwa 750 Wohnungen einen neuen Lebensort finden.

Der Ort

Das Gelände der Flakkaserne ist bis heute eine Art Niemandsland. Mit einer Größe von 30 Fußballfeldern liegt das Areal zwischen Schlösslesfeld und Oßweil im Ludwigsburger Osten. Mit der Öffnung und Konversion des alten Militärareals ergeben sich für die östlichen Stadtgebiete und die gesamte Stadt neue Möglichkeiten – Möglichkeiten einer räumlichen Verknüpfung der beiden angrenzenden Stadtfelder genauso wie weitreichende Optionen für ein ergänzendes Wohnraumangebot.

Die Überwindung der Insellage muss dabei allererstes Ziel sein und ein neues Miteinander initiieren. Gleichzeitig soll für das künftige Quartier eine eigenständige Identität, eine eigene »Adresse« aufgebaut werden. Eine reine Erweiterung von Oßweil oder Schlösslesfeld greift zu kurz. Einbindung und Identifizierbarkeit sind zwei Seiten ein und derselben Medaille.

Das Wohnen

Mit einer Ausdifferenzierung der Lebenswelten verändert sich das Wohnen. Die Frage nach dem »Wie Wohnen?« kann, wie in vielen anderen Städten, auch in Ludwigsburg nicht mehr allein über Standardlösungen beantwortet werden. Der Wunsch nach dem »Eigenen

Heim« und der »Eigenen Wohnung« geht einher mit ganz individuellen Erwartungen und Anforderungen. »Massenware« verzeichnet Absatzprobleme, sobald der Druck auf den Wohnungsmarkt nachlässt. Im Zeichen einer zurückgehenden Gesamtbevölkerungszahl und angesichts einer wachsenden Konkurrenz unter den Kommunen nicht nur um Gewerbeansiedlungen, sondern ganz unmittelbar um Einwohner, bedarf es gezielter kommunaler Konzepte der Wohnraumversorgung. Ein gutes, differenziertes Wohnraumangebot ist daher das Gebot der Stunde. Dies gilt auch in einer prosperierenden Region wie Stuttgart, wo neben der Landeshauptstadt auch mehrere Mittelstädte selbstbewusst um die Gunst als Wohnstandort werben. Die Flakkaserne spielt daher eine zentrale Rolle bei der kommunalen Wohnungspolitik in Ludwigsburg. Denn ein angemessenes Wohnen wirkt – quer durch alle sozialen Gruppen und Milieus – entscheidend für die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit einer Stadt.

Das Projekt

Mit dem Areal der Flakkaserne hat die Stadt die Chance, neue Akzente im Wohnungsbau zu setzen. Dabei kann sie zurückgreifen auf ein breites Erfahrungsspektrum bei der Umnutzung von Militärarealen.

Im Rahmen einer Nutzungsstudie wurden im Vorfeld der Rahmenplanung Zielgruppen festgelegt, die mit dem künftigen Quartier angesprochen werden sollen. Vor dem Hintergrund der »Begabungen des Ortes« und den Bedürfnissen der Stadt wurde so ein erstes Leitbild formuliert. Die hier vorliegende Rahmenplanung verdichtet dieses Leitbild zu einem

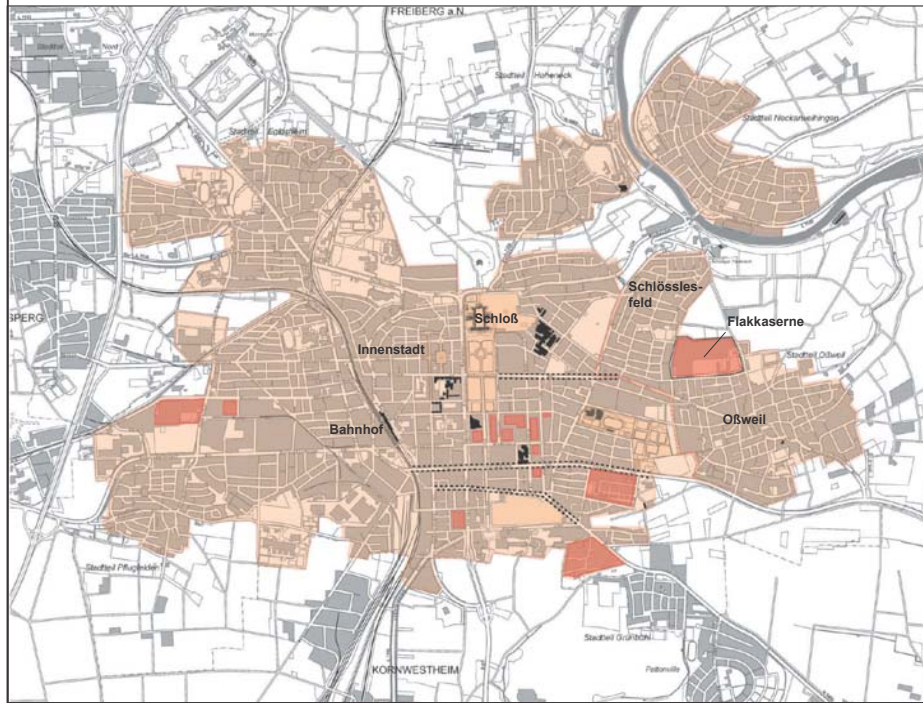
stabilen und tragfähigen Grundgerüst. Weitgehende Festlegungen im Bereich der Erschließung und des Freiraums sichern dabei Gestaltungsspielräume bei der Bebauung. So kann sichergestellt werden, dass auch über den Entstehungszeitraum des Quartiers hinaus einerseits Qualitätsstandards gewährleistet sind, aber auch eine Anpassung an die Wohn- und Marktbedürfnisse möglich ist.

Der Bericht ist gegliedert in vier Abschnitte

- Rahmenbedingungen
- Instrumente des Rahmenplans
- Verfahrensprozess
- Anlage Zielgruppen und Wohnwelten

* Arbeitstitel, eine endgültige Namensgebung für das Quartier steht noch aus

Lage



>> Standort im Osten der Stadt

Lage



>> Grenze zwischen Siedlungskörper und Landschaft

Lage



>> Schnittstelle zwischen zwei Stadtteilen

Vor Ort



>> Bestand als Chance und Belastung

Vor Ort



>> Vom Exerzierplatz zum Wohnort

Vor Ort



>> Kulturdenkmal Kasino

rahmenbedingungen

Vorlauf

Der Nutzungsschwerpunkt im **quartierF** liegt beim Wohnen, wobei gezielt unterschiedliche Wohnformen und -typologien angeboten werden. Dies gewährleistet eine breite Mischung der Bewohnerschaft. Zusammen mit einem attraktiven Freiraumangebot hat das Viertel so beste Chancen, sich für viele als interessanter Wohnstandort langfristig zu etablieren.

Vielfältig Wohnen

Dabei wird deutlich: Auch in Ludwigsburg folgt die Nachfrage nach Wohnraum durchaus heterogenen Zielvorstellungen. Das Spektrum reicht von »Familienwohnen« und »Individuellem Wohnen«, über »Wohnen und Arbeiten unter einem Dach« und »gemeinschaftliches Wohnen« bis hin zu »exklusivem« oder auch »betreutem Wohnen«. In einem Quartier, das nicht nur in den sechs bis zehn Jahren seines Entstehens attraktiv sein soll, sondern weit darüber hinaus Wohnqualitäten beweisen muss, gilt es daher, flexibel auf Bedürfnisse und Nachfrage reagieren zu können.

Wünsche und Ziele

Aus den Schlüsselinterviews und Planungswerkstätten der Nutzungsstudie ergaben sich eine Vielzahl möglicher Nutzungsbausteine. Sie zeigen: Für viele wird ein Ort durch die Kombination unterschiedlicher Angebote und Qualitäten zum Wohnen und Leben attraktiv.

Seit der Studie hat sich die Planung konkretisiert, der Wohnungsstandort wurde ausdifferenziert und im Verhältnis zu den anderen Nutzungsüberlegungen gestärkt. Beim Einzelhandel sollen bestehende Strukturen in Oßweil und Schlösslesfeld gestützt werden, entsprechend beschränkt sich das Angebot im Quartier auf Einheiten wie den »Bäcker an der Ecke«, den Zeitschriftenladen oder das kleine Café. Das neue **quartierF** wird in Teilen gezielt für Mischmodelle des Wohnens und Arbeitens profiliert, um Möglichkeiten für neue Arbeitsformen im Wohnumfeld zu eröffnen. Andere Programmaspekte, wie die Idee der Ausweisung eines Bildungsstandort, haben sich nicht verfestigt und werden gegenwärtig nicht weiter verfolgt. Bezogen auf öffentliche Einrichtungen zeigt sich vielmehr ein klarer Fokus auf die Quartiers- und Stadtteilebene: eine Verschränkung von kulturellen und sozialen Angeboten in diesem Bereich erscheint sinnvoll und naheliegend. Der Schulbedarf kann durch die Schlösslesfeldschule abgedeckt werden, den Kindergartenbedarf gilt es noch mit den örtlichen Trägern detailliert abzustimmen, mögliche Standorte sind gesichert. Einen wichtigen Aspekt für das künftige Profil von **quartierF** bildet das besondere Freizeitangebot – nicht nur im Wohnumfeld trifft man auf vielfältige Freiflächen. Durch die unmittelbare Nähe des Hartenecker Feldes zeigt sich eine besondere Lagegunst – in maximal dreihundert Meter Entfernung von der Wohnung beginnt die freie Landschaft.

Zeitgemäß Bauen

Die individuellen Anforderungen an das Wohnen führen gegenwärtig auch zu Veränderungen beim Bauen. In aktuellen Projekten zeigen sich neue »Mischungsverhältnisse« – weil in einem Haus ganz unterschiedliche Wohnungen entstehen; weil freistehende Einfamilienhäuser ganz dicht nebeneinander gebaut werden; weil im »Rucksackverfahren« Doppelhäuser nicht mehr aneinander, sondern übereinander entstehen; weil neue »Lofts« gebaut werden, die für das Wohnen wie auch für das Arbeiten genutzt werden können. Für Bewegung sorgen da nicht zuletzt auch neue Trägermodelle wie etwa die privaten Baugemeinschaften.

Beteiligung

Auch auf einem anderen Feld setzt die Planung auf Kontinuität: Stadtumbau und Wohnungsbau entstehen nicht am grünen Tisch, sondern im Diskurs. Entsprechend dieser Prämisse wurde die Planung mit vielen Interessierten diskutiert und öffentlich vorgestellt – mit großer Resonanz etwa beim Kasermentag im Herbst 2004, im Rahmen von zwei Planungswerkstätten, aber auch in unterschiedlichen Fachgesprächen. Anhand konkreter Vorschläge konnte die weitere Entwicklung so Stück für Stück konkretisiert werden.

ausgangslage

Nutzungsstudie

Lage im Raum



>> Schnittstelle zwischen zwei Stadtteilen

Nutzungsmatrix

Gewerbe / Handel	Dienstleistung	Bildung	Soziales	Kultur	Wohnen	Freizeit
Wohnverträgliches Kleingewerbe	Wohnbüro WohnGewerbe	Bildungseinrichtung	Kindergarten	Kulturtreff und Veranstaltungssaal	Individuelles Wohnen	qualifizierte Freiräume
Nahversorgung	Quartiersbezogene Dienstleistungen z.B. Arztpraxen	Akademie für Pflege und Alter	Jugendcafé	Zwischennutzung	Gemeinschaftliches Wohnen	Spielplätze
Handwerkerhof	Gastronomie	Internationale Schule	Altenreffpunkt	Leihbibliothek	Mehr-Generationen-Haus	Sauna Wellness Fitneß
	(Jugend)Hotel				Studentisches Wohnen	Turnhalle
	»Billigbüro«				Betreutes Wohnen	Öffnung zur Landschaft
					Loft-Wohnen	
					Exklusives Wohnen	
Parken Erschließung						
		Ergänzung Schlossesfeldschule				Sportplatz- erweiterung

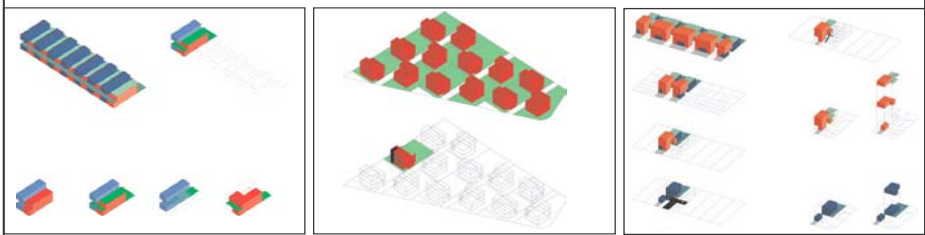
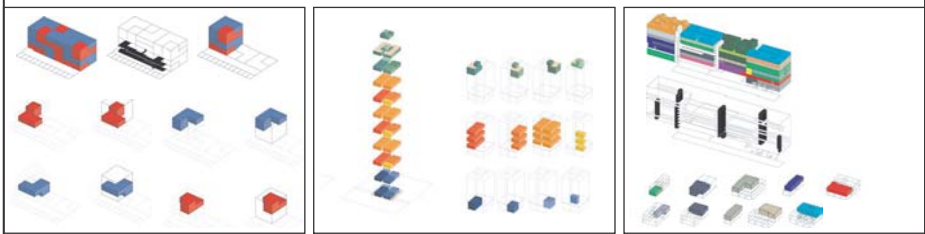
>> Schwerpunkt »Vielfältig Wohnen«

Zielgruppen



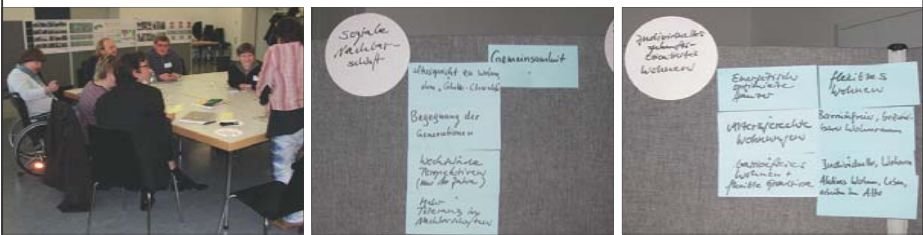
>> Individuelle Anforderungen

Mischungsverhältnisse



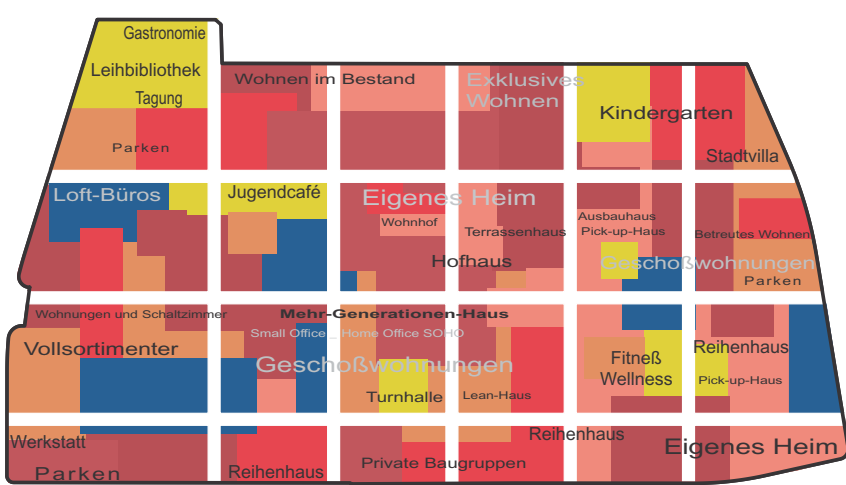
>> Räumliche Verknüpfungen

Wohnwelten



>> Gemeinschaft und Eigenes Heim

Möglichkeitenfeld



>> Typologische Offenheit

ausgangslage

Räumliche Strukturen

Der Ort

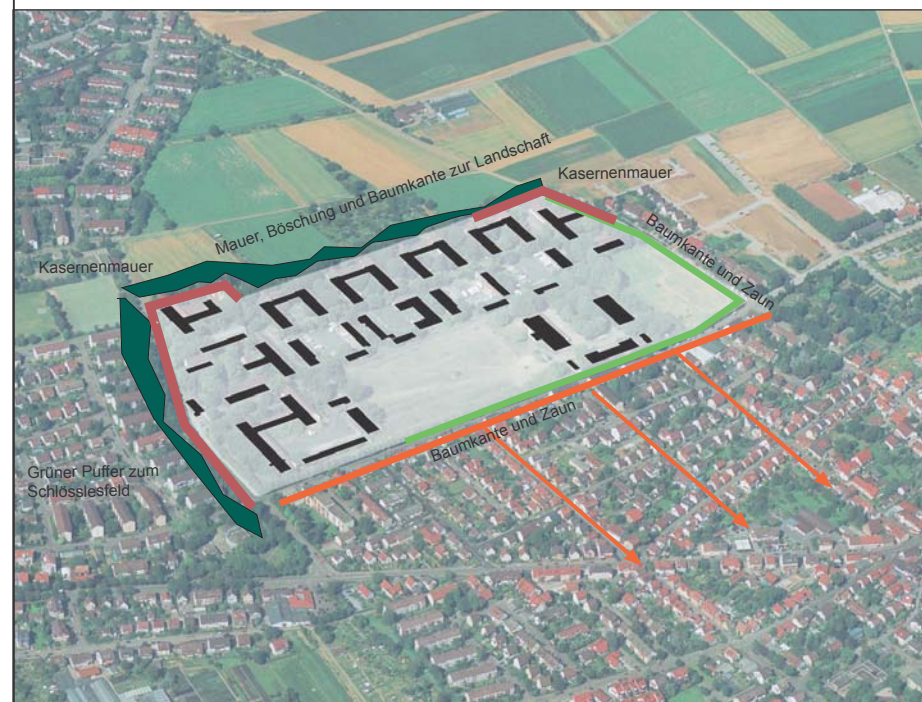
Die ursprünglich isoliert in der Landschaft liegende Kaserne ist heute eingebunden in ein dichtes Stadtgefüge am Rand des Neckartals. Mit den Stadtteilen Oßweil und Schlösslesfeld ist sie umgeben von gesuchten Wohnstandorten. Die »Off-limits-Area« hat heute die Chance dort zum Gelenk zu werden, wo sie jahrzehntelang getrennt hat.

Gestern und Morgen

Doch nicht nur das Umfeld erfordert eine Auseinandersetzung mit der Geschichte, wenn man den Ort wieder integrieren will. Die Kaserne – das sind zunächst die Gebäude. Betritt man jedoch das Gelände wird deutlich, wie dominant der Ort durch die Bäume geprägt ist. Teilweise sind sie älter als die Gebäude und nach 10 Jahren unkontrolliertem Wachstum zeigt sich vielfach ein undurchdringliches Grün.

Im Wechselspiel zwischen Baustruktur und Vegetationsstruktur wurde vor diesem Hintergrund in der Nutzungsstudie ein erstes Leitbild formuliert, das sich vom Alten löst und den kategorialen Wandel vom militärischen zum zivilen Nutzen ablesbar macht; das aber gleichzeitig auch Maßstäbe aufgreift und Erschließungstraßen und Grünelemente integriert und neu interpretiert – an der Landschaftskante zum Neckar genauso wie an der Walter-Flex-Straße im Süden, mit der Zufahrt zum Quartier ebenso wie im Zuschnitt der Baufelder. Ein Raumgerüst entsteht, in dem sich Bekanntes und Unbekanntes zu einer neuen Struktur verschränken. Baukörper und Freiräume bilden eine im besten Sinne selbstverständliche und einfache Figur, Baufelder entwickeln sich in Abhängigkeit von der bestehenden Erschließung und Grünstruktur. Erste Teilmodelle unterstreichen die Idee einer Vielfalt in der Einheit.

Ränder



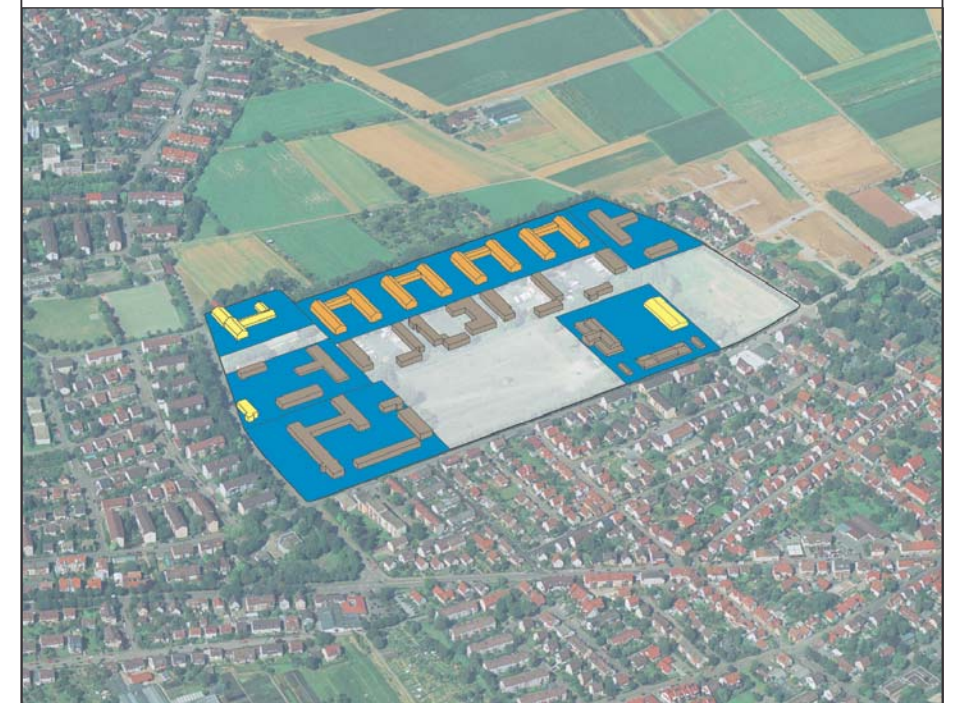
>> Unterschiedliche Ränder vermitteln zwischen Kaserne und Umfeld

Räumliche Struktur



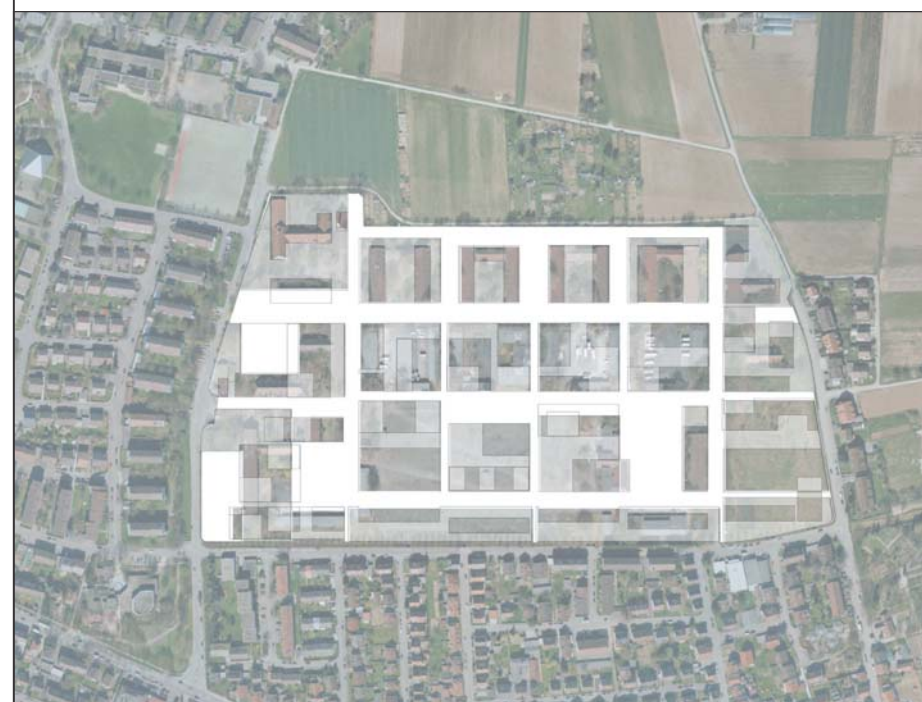
>> Der Ort ist geprägt durch Gebäude und Vegetation

Bestand



>> Im Umgang mit den Gebäuden werden drei Kategorien gebildet

Struktur Öffentliche Räume



>> Durchgängiges Netz von öffentlichen und halböffentlichen Räumen

Strukturmodell



>> Baukörper und Freiräume bilden eine Einheit

Einblicke (Detailmodelle)



>> Vielfalt und Identität

ausgangslage

Wohnlagen I

Rahmenbedingungen des Wohnens

»Der gute Arbeitsmarkt lockt nach wie vor Menschen nach Baden-Württemberg. Die Einwohnerzahl im Südwesten stieg im vergangenen Jahr um knapp 25.000. Davon sind 20.000 Zuzüge. Diese Zahl ist so hoch wie in keinem anderen Bundesland.«... » Ludwigsburg boomt!« – so titelte die Stuttgarter Zeitung im Juli 2005, um die Lage im Süden Deutschlands zu beschreiben.

In der Betrachtung zur weiteren Bevölkerungsentwicklung und dem damit einhergehenden Wohnraumbedarf zeigt sich eine für Ludwigsburg hervorragende Ausgangslage: Die Stadt nimmt in dem nach wie vor »wachsenden« Bundesland eine herausragende Position ein. Dies hat auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

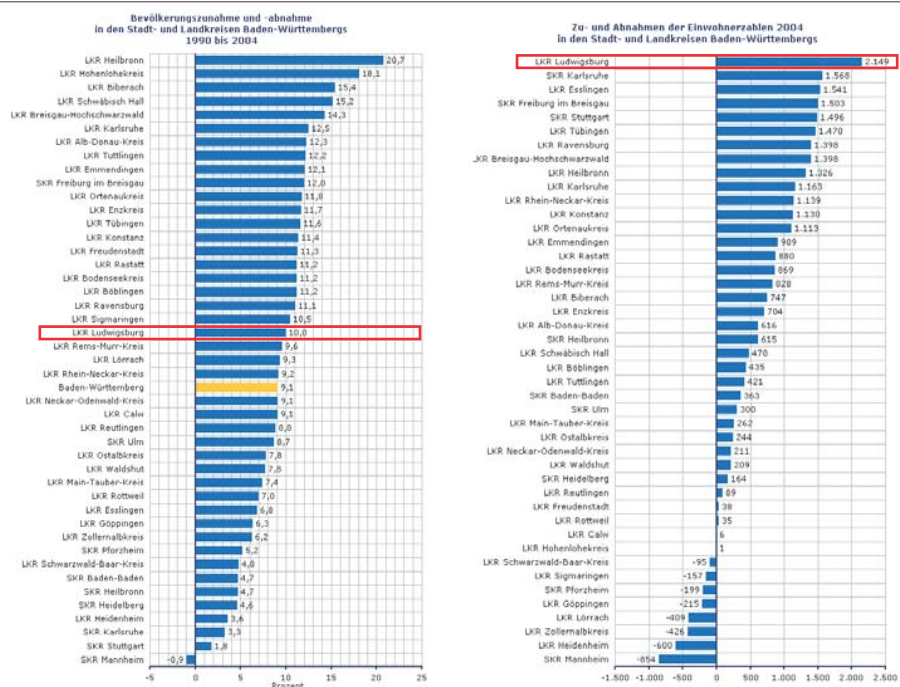
Der landesweite Wohnungsneubedarf wird bis zum Jahr 2020 auf ca. 450.000 Einheiten geschätzt, d.h. etwa 30.000 Wohnungen pro Jahr. Rechnet man dies linear um auf die Bevölkerungszahl von Ludwigsburg, ergibt sich hier – ohne die beträchtlichen räumlichen Unterschiede einzubeziehen – ein Bedarf von 300 Wohnungen/Jahr.

Auch die Erhebung im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik im Jahr 2005 kommen auf einen Bedarf von etwa 250 Wohnungen/Jahr.

Eine Betrachtung der Haushaltsgrößen zeigt gleichzeitig, dass im Jahr 2004 über Zweidrittel der Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte sind. (Im Landesmittel beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,2 Personen/Haushalt, in den Ballungszentren liegt sie oft weit darüber; in Stuttgart beträgt der Anteil der Einpersonenhaushalte 48%).

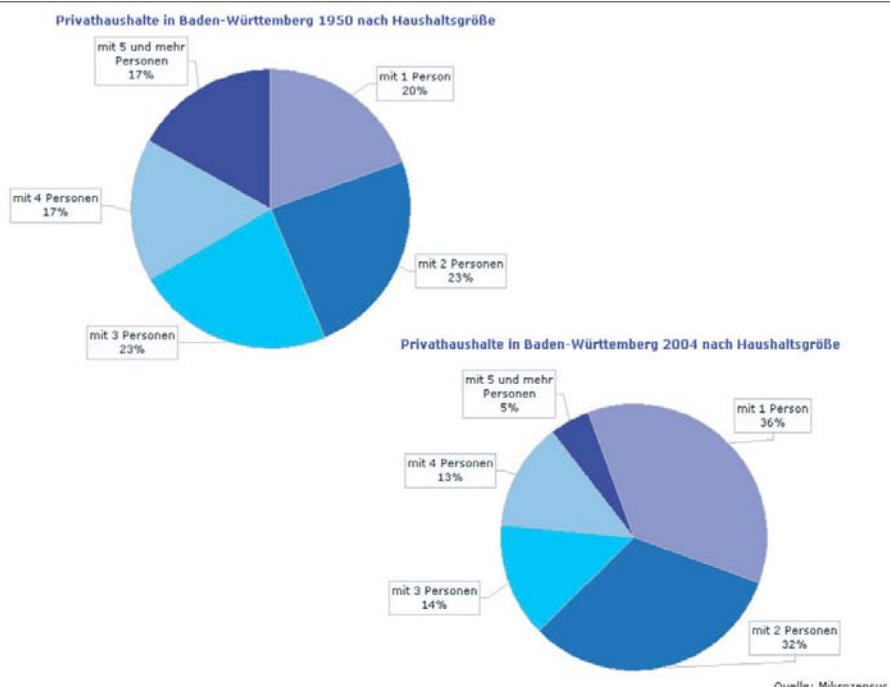
Die prognostizierte Verschiebung im Altersaufbau (Abb. 5) unterstreicht die zunehmende Bedeutung der »Jungen Alten« auch für den Wohnungsmarkt.

Bevölkerungszunahme und -abnahme in Baden-Württemberg



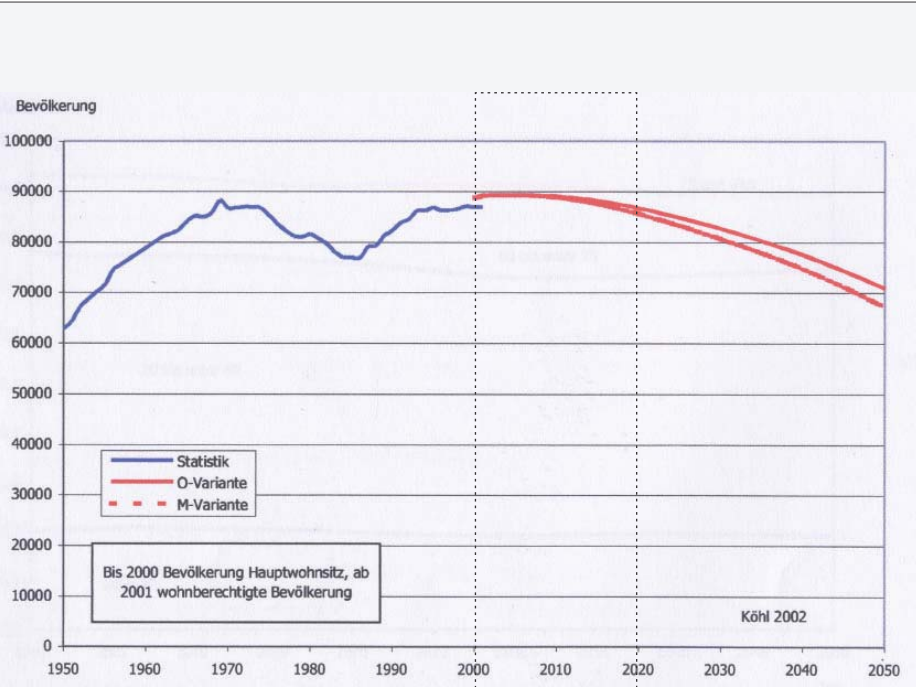
>> Ludwigsburg verzeichnet Zuwachs (StLaBW, 2005)

Privathaushalte in Baden-Württemberg 1950 | 2004, nach Größe



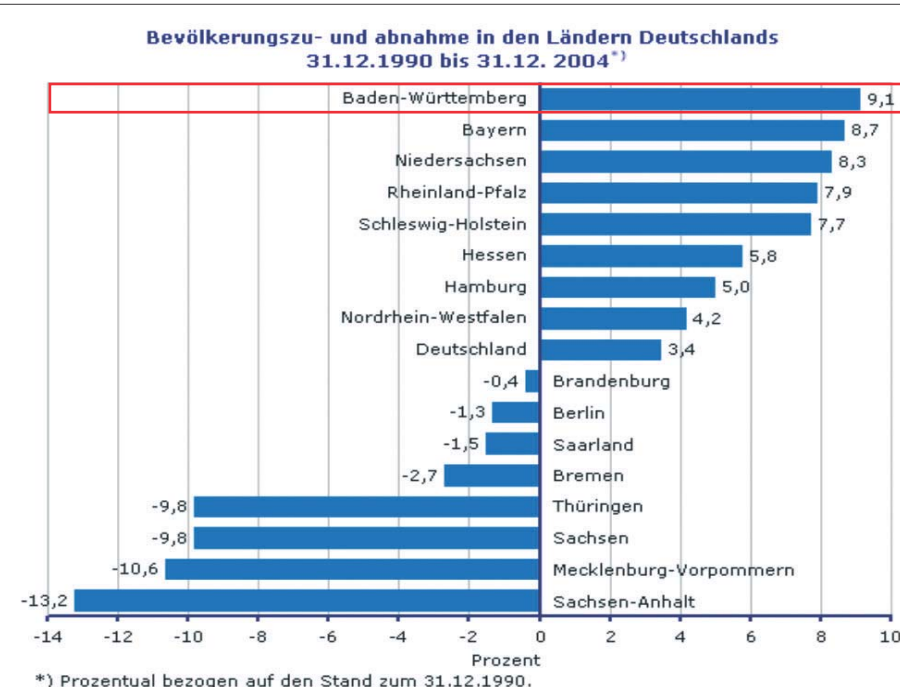
>> Kleine Haushalte nehmen zu (StLaBW, 2005)

Bevölkerungsprognose für Ludwigsburg 2000 > 2050



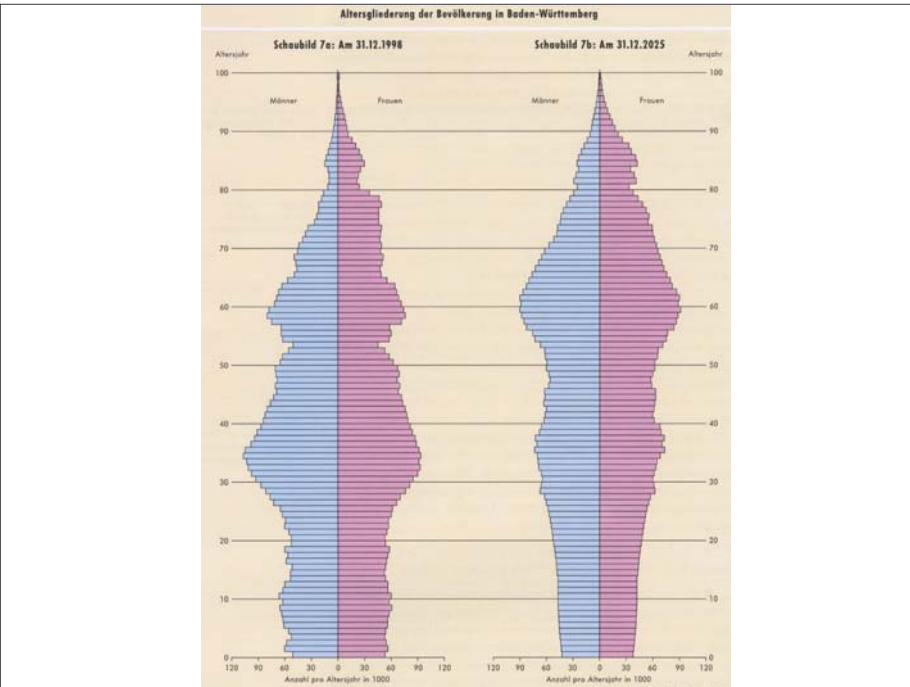
>> Prognose 1 (Köhl, 2002)

Bevölkerungszunahme und -abnahme in den Bundesländer 2004



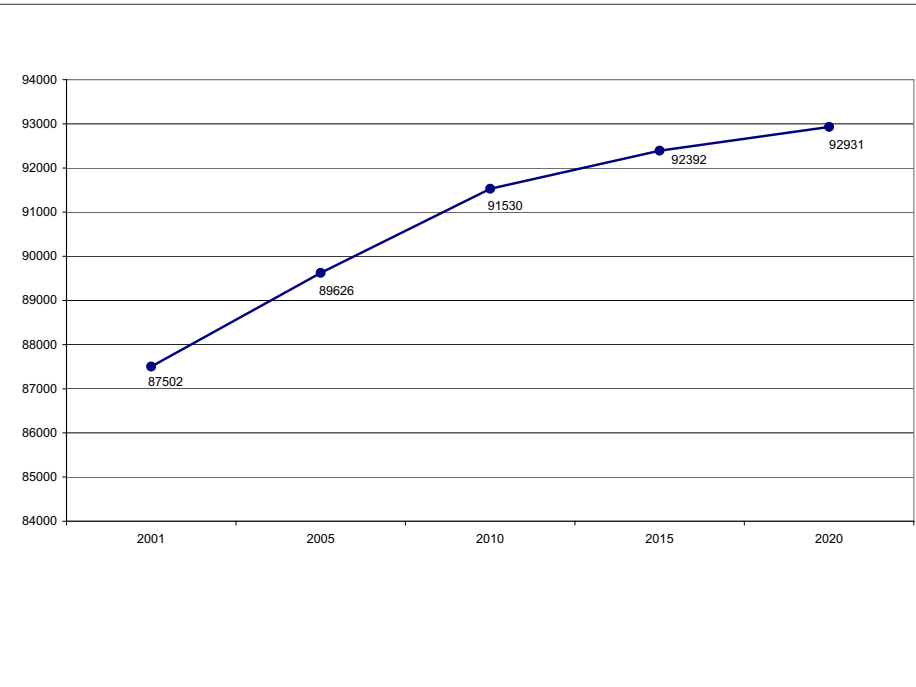
>> Baden-Württemberg ist Zuwanderungsland (StLaBW, 2005)

Altersgliederung in Baden-Württemberg 1998 | 2025



>> Wir werden immer älter (StLaBW, 2005)

Bevölkerungsprognose Ludwigsburg 2001 > 2020



>> Prognose 2 (StLaBW, 2005)

Ludwigsburg hat mit vielfältigen Umnutzungs- und Konversionsmaßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten die Stadt nachhaltig umgebaut und breite Erfahrungen mit der Umwandlung von gewerblichen und militärischen Liegenschaften gesammelt. Neben Infrastruktureinrichtungen, wie der Karlskaserne oder der Filmakademie, und neuen Dienstleistungsstandorten sind auch mehrere neue Wohngebiete entstanden.

City Ost«, »Rotbäumlesfeld«, »Am Sonnenberg« stehen als Namen für Projekte, die mit dem grundlegenden Wandel eines Ortes einhergehen und neue Lebens- und Wohnräume geschaffen haben. Beispielfhaft sei auf folgende Konversionen verwiesen:

- Die »City Ost« zeigt, welche hohe Attraktivität das Wohnen in der Stadt hat. Die dort realisierten »Stadthäuser« sind auch für gehobene Wohnansprüche eine echte Alternative zum freistehenden Haus mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Die besondere Standortqualität ergibt sich aus der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt, der unmittelbaren Nachbarschaft zu großzügigen öffentlichen Parkanlagen und einem ruhigen Wohnumfeld durch autofreie Wohnstraßen.
- Das »Rotbäumlesfeld« liegt dagegen in einer eher dezentralen Lage und profitiert stärker von der Nähe zu zentralen Naherholungsräumen und Sport- und Freizeitanlagen. Die hohe Wohnqualität ergibt sich aus der guten Versorgung mit Kinder-

garten, Grundschule, Einkaufszentrum, Ärztehaus, Fitnessstudio, Tankstelle etc. – alles Einrichtungen, die im Gebiet selbst neu entstanden sind. Der Ausschluss von Durchgangsverkehr, verkehrsberuhigte Bereiche und eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche, über die alle Infrastruktureinrichtungen erreichbar sind, stärken die hohe Identität der Bewohner mit ihrem Wohngebiet.

- Im Wohngebiet »Am Sonnenberg« – einer ehemaligen Wohnsiedlung der US Army aus den 1950er Jahren – wurde das vorhandene Potential der großzügigen und offenen Freiräume um die Gebäude trotz einer intensiveren baulichen Nutzung gehalten und in gut gestaltete öffentliche Grünanlagen umgewandelt. Eine Qualität, die nicht nur den Bewohnern im Gebiet selbst zu Gute kommt, sondern auch aus den benachbarten Stadtquartieren gern genutzt wird. Die öffentlichen Freiräume tragen ganz wesentlich zur Imagebildung für das neue Stadtquartier bei.
- Auch auf dem Gelände des ehemaligen »R+U-Shop« an der Friedrich-Ebert-Straße 66-70 ist eine neue Wohnanlage mit vorwiegend kleineren, kostengünstigen Wohnungen entstanden, die auf eine hohe Gestaltqualität setzt. Mit einer modernen Architektursprache hebt sich die Anlage vom gewachsenen Wohnumfeld selbstbewusst ab und ordnet sich dennoch in den gegebenen städtebaulichen Rahmen ein. Beispielgebend sind die sorgfältige Gestaltung der Hauszugänge, die ohne

Vorzone unmittelbar am öffentlichen Straßenraum liegen, und die höher liegenden begrünten Innenhöfe, die sich zur Straße hin öffnen.

- An der Rosenstraße auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei »Schelle« entstehen hochwertige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in einer zentralen Lage, die ebenfalls durch eine einheitliche Architektursprache eine eigene, unverwechselbare Adresse schaffen. Klare Formensprache und gute Fassadengestaltung verbinden die unterschiedlich großen und zugleich individuellen Gebäude. Auch hier entsteht exklusives Wohnen im Geschosswohnungsbau, das konkurrenzfähig ist zu den traditionellen Wohnvorstellungen vom gehobenen Wohnen in der Nachbarschaft.
- An der Hindenburgstraße ist mit dem »MediaPoint« moderner Wohnungsbau im direktem Zusammenhang mit einem großen Büro- und Geschäftshaus für Dienstleistung und Verwaltung neu entstanden. Der Investor hat mit seinem Vorhaben ein zeitgemäßes Angebot für Wohnen und Arbeiten geschaffen und dabei bewusst auf die enge räumliche Synergie beider Nutzungen gesetzt.

Mit der Konversion der Flakkaserne gilt es, diese spezifischen Erfahrungen und damit eine Tradition in der Ludwigsburger Stadtentwicklung fortzusetzen – mit dem erklärten Ziel, zukunftsfähigem und innovativem Wohnungsbau in Ludwigsburg den Weg zu bereiten.

ausgangslage

Wohnlagen II

»City Ost« (Jägerhofallee)



>> zentral und ruhig

Rotbäumlesfeld



>> Gute Versorgung und Nähe zur Landschaft

Am Sonnenberg



>> Nachverdichtung und Freiraumqualitäten

Friedrich-Ebert-Straße



>> modern im Kontext

Rosenstraße



>> exklusiv im Geschoss

Hindenburgstraße



>> Handel, Wohnen und Arbeiten



denkmalschutz

»Die Flakkaserne stellt in ihrem gesamten Umfang als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen dar.«

So beschied es das Landesdenkmalamt in seiner Stellungnahme zur Konversion der Flakkaserne und stellte das gesamte Areal als »Sachgesamtheit« im Jahre 1993 unter Schutz.

Da aufgrund des Landesdenkmalschutzgesetzes eine Erhaltungspflicht für den Besitzer und Eigentümer im Rahmen des Zumutbaren besteht und sich weder die Stadt Ludwigsburg noch ein anderer Käufer für den Erwerb entscheiden konnte, blieb die Kaserne über zehn Jahre nach diesem Bescheid ungenutzt liegen.

Selbst ein Kompromissvorschlag aus dem Jahre 1995 führte zu keiner Lösung. Damals wurde lediglich ein Areal von 48% für eine Neubebauung verfügbar.

Mit der Rahmenplanung erfolgte erneut der Einstieg in die Denkmaldiskussion – denn ohne eine Lösung in diesem Bereich ist keine Konversion möglich. Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch die Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH ergaben keinerlei Spielraum und Ansatzpunkte für eine Umnutzung der überwiegenden Mehrzahl der vorhandenen Bauten.

Im Zuge der Rahmenplanung wurde ein Vorschlag entwickelt, der eine neue Grundlage für die weitere Erschließungsplanung bildet.

Er geht von folgenden Grundüberlegungen aus:

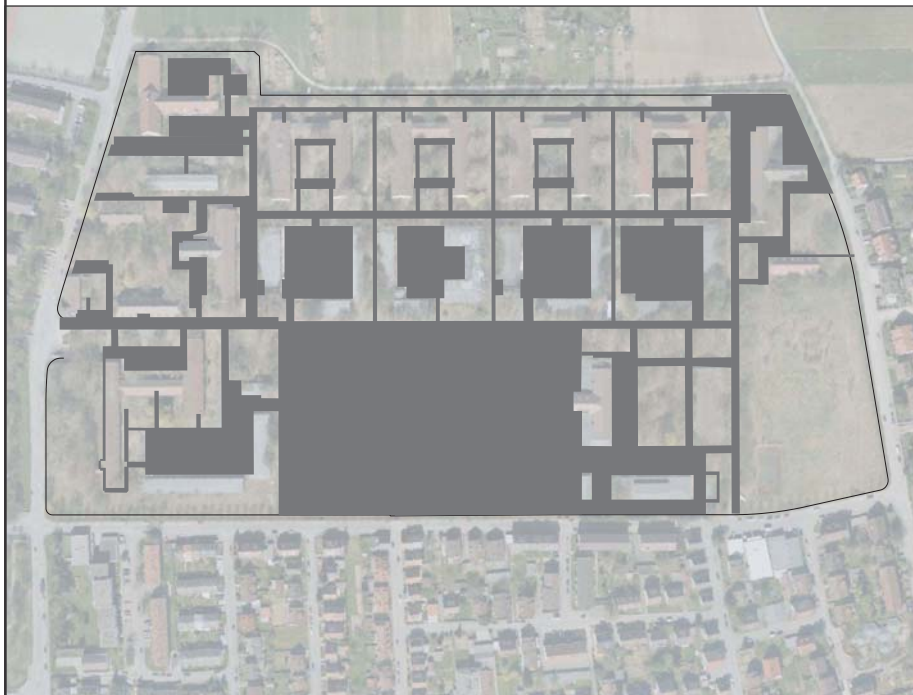
1. Die Kaserne hat ihren Denkmalwert als Sachgesamtheit. Dies bedeutet vor allem eine Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Dimension des Ortes. Gebäude- und Grünstruktur sind dabei gleichermaßen als raum- und kulturbildend zu betrachten.

Denkmalschutz Kompromiss 1995



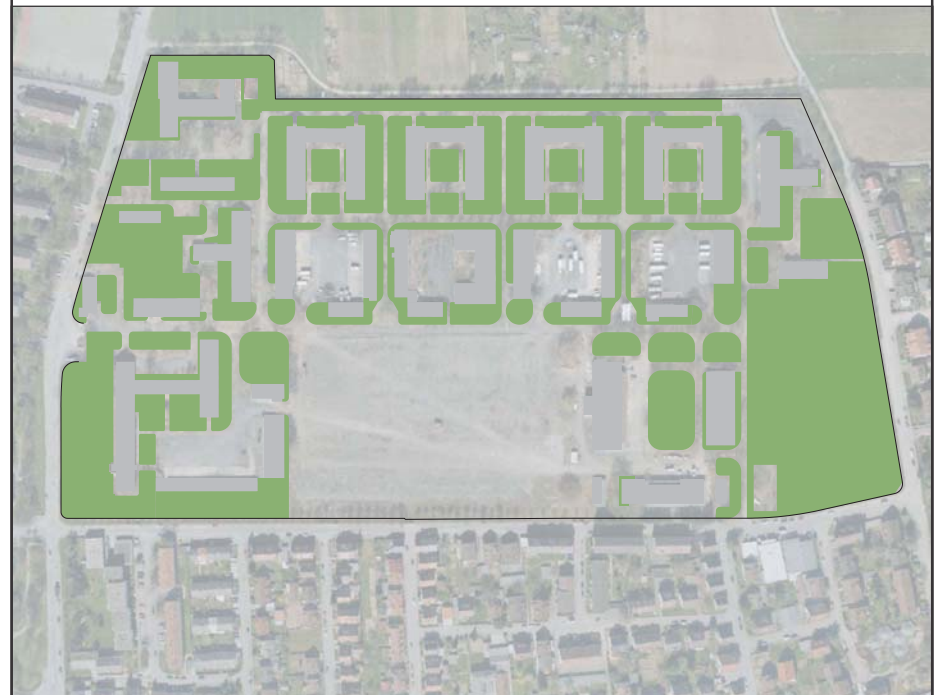
>> 50% für Neubebauung

Versiegelte Flächen



>> Dominanz des Exerzierplatzes

Unversiegelte Bereiche



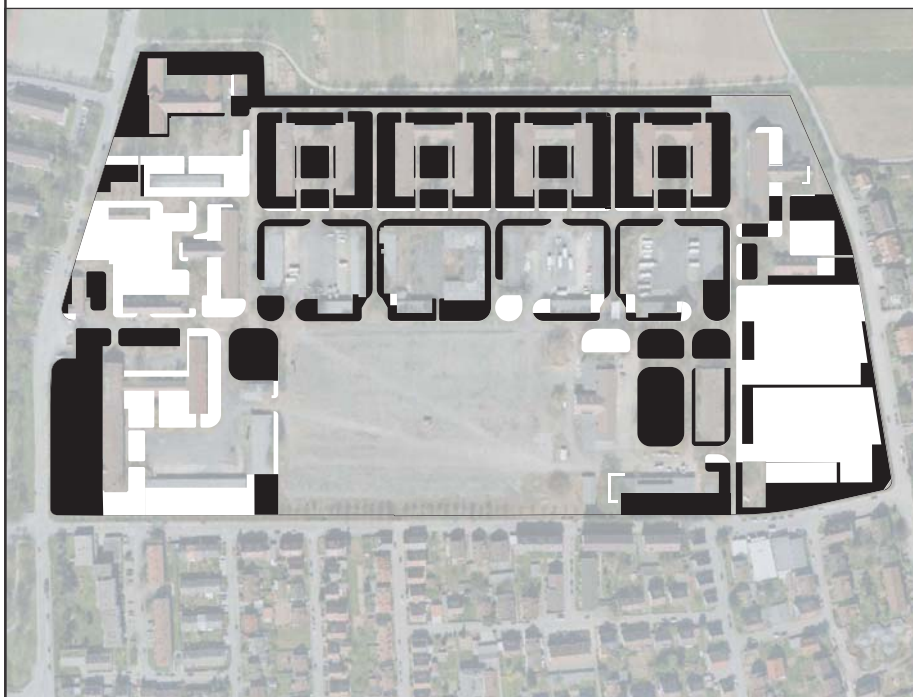
>> Gebäude auf grünem »Teppich«

Konsens Denkmalpflege



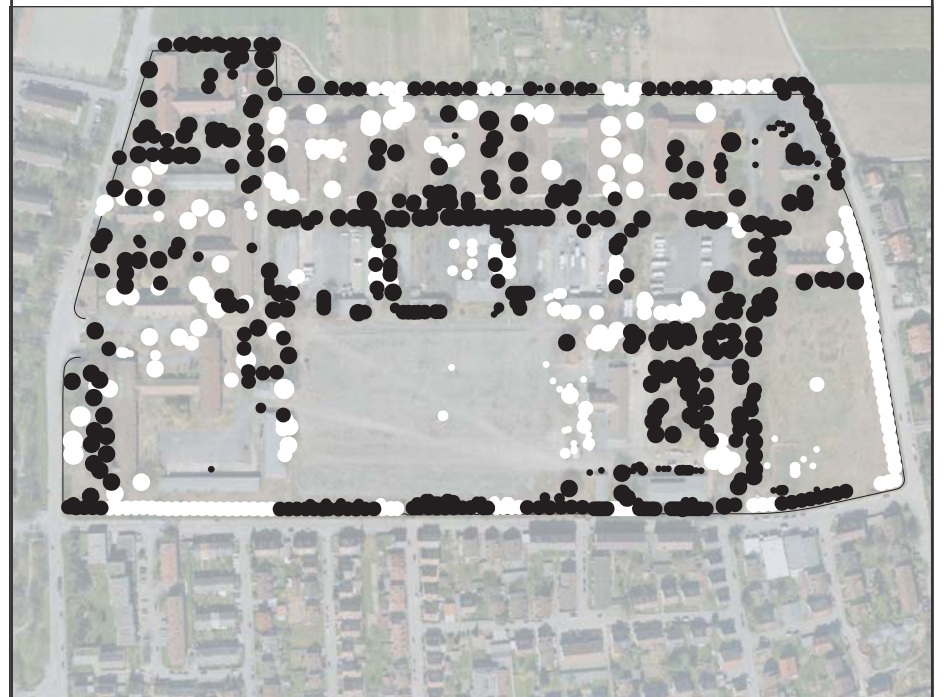
>> Drei Kategorien: Original, Material, Struktur

Ansatz Freiraumnetz



>> Ziel: weitgehender Erhalt der Freiflächen

Ansatz Baumstruktur



>> Ziel: weitgehender Erhalt des Baumbestands

2. Ziel einer zukunftsgerichteten Denkmalpflege muss sein, Denkmale »in Nutzung« zu bringen. Nichts ist gefährdender für Denkmale als Leerstand.
3. Mit der Umnutzung muss eine wirtschaftlich zumutbare Lösung gefunden werden.

Die Umnutzung einer Kaserne zum neuen Wohnquartier stellt einen kategorialen Wandel dar, der grundlegender kaum sein kann. Aus »Zutritt verboten« wird die Aufforderung zur Aneignung und Inbesitznahme: das alte Militärgelände lädt viele neue Bewohner ein, hier ihren neuen Lebensmittelpunkt zu schaffen.

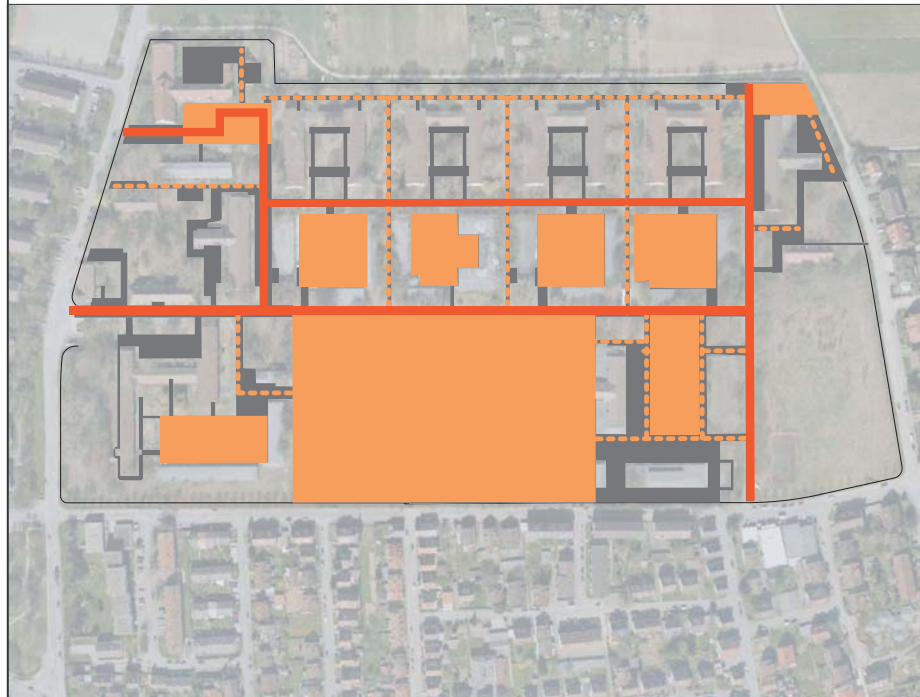
Angesichts der Tatsache, dass wirtschaftliche und denkmalpflegerische Ansprüche in Konkurrenz stehen, geht es nicht um ein »Entweder-oder«, sondern um ein »Sowohl-als-auch«.

In der Diskussion mit der Denkmalpflege wurde im Zuge der Rahmenplanung ein neuer Kompromissvorschlag erarbeitet. Mit der vorgelegten städtebaulichen Konzeption werden etwa 75% der Fläche frei verfügbar und so eine wirtschaftliche Grundlage für die Konversion in ein Wohnquartier gelegt. Wesentliche Elemente der Erschließungs- und der Grünstruktur werden aufgenommen und neu interpretiert. Drei Gebäude werden erhalten und denkmalgerecht umgenutzt.

Für den Umgang mit dem alten Kasernenareal wurden dabei drei planerische Kategorien entwickelt: »Original«, »Material« und »Struktur«.

denkmalschutz

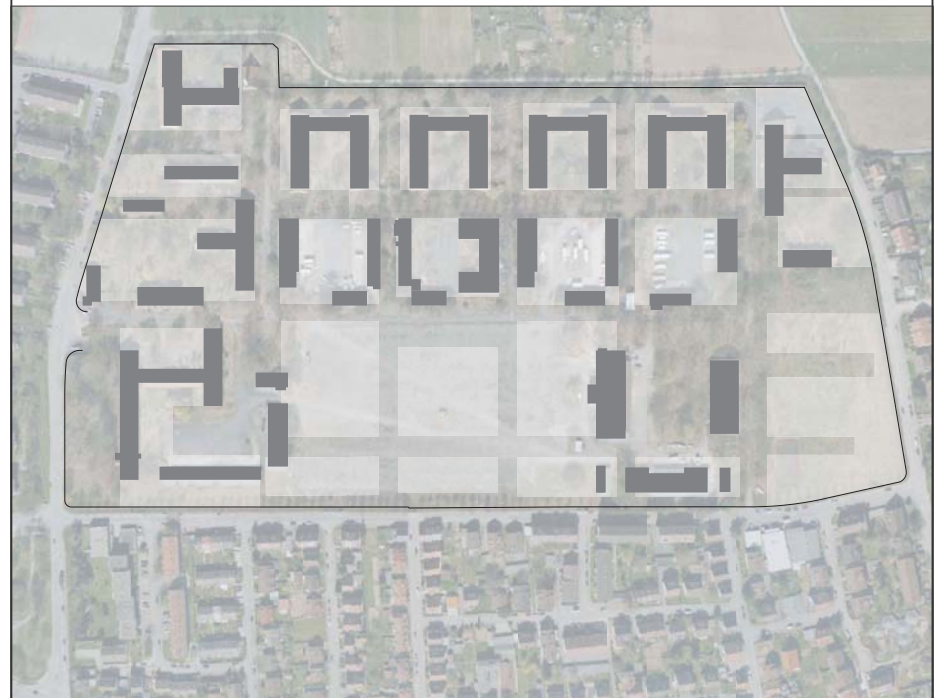
Altes Erschließungsnetz und befestigte Plätze



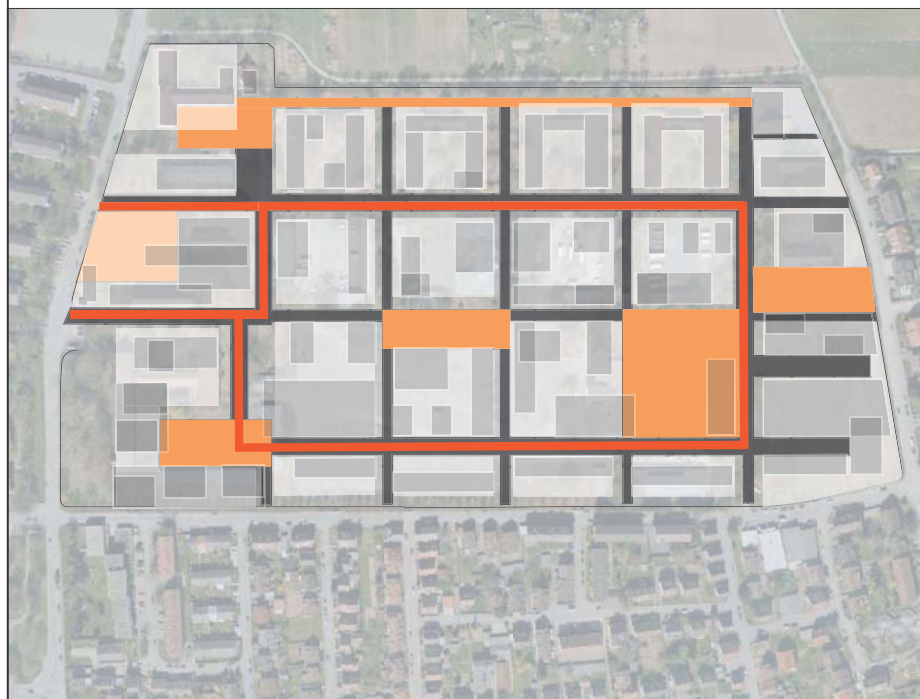
Bestehende Grünstruktur



Alte Gebäudestruktur



Leitbild Erschließungsnetz und Plätze



Leitbild Grünstruktur



Leitbild künftige Bebauung



denkmalschutz

Original

Original

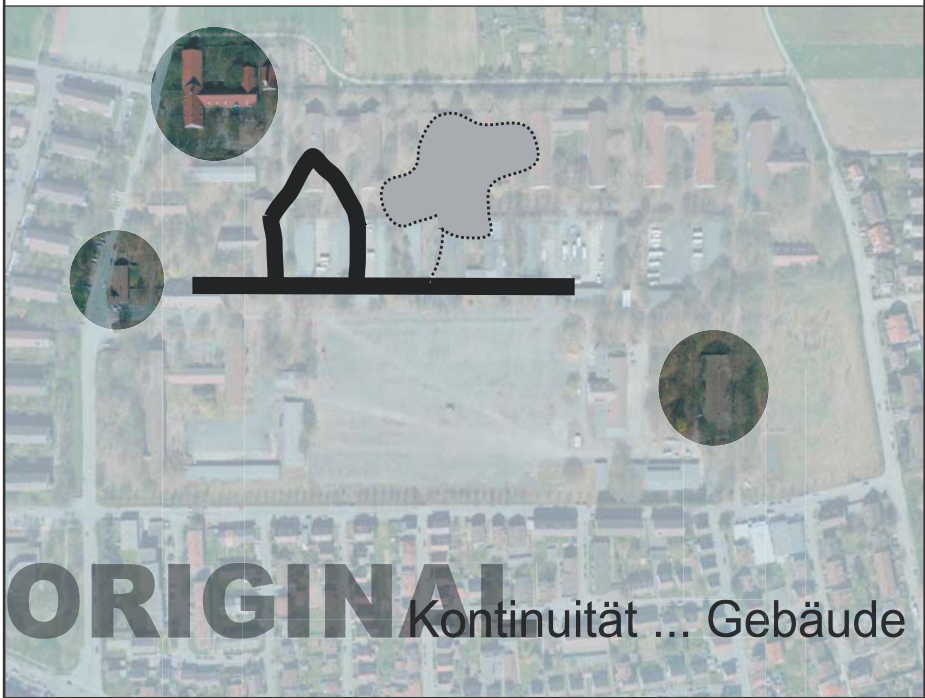
Drei Gebäude – Kasino, Wache und Turnhalle – werden unter Denkmalschutz gestellt und sollen »wesensnah« weitergenutzt werden.

Das Kasino bietet sich für eine öffentliche Nutzung an – als kultureller und sozialer Treffpunkt für das Quartier und die angrenzenden Stadtteile. Damit erfüllt es in exponierter Lage einerseits eine wichtige Kommunikationsfunktion, andererseits liegt darin tatsächlich eine gewisse Kontinuität im Hinblick auf seine bisherige Funktion als »Gesellschaftsort«. Wichtige Nutzungsbausteine bei einer Konzeption für die etwa 2000 m² große Fläche sind: Veranstaltungsraum, Gastronomie, stadtteil-/quartiersbezogene Dienstleistungen, Sozialräume. In der Neukonzeption gilt es, den hervorragenden Bezug zum Landschaftsraum zu nutzen und die umliegenden Freiräume einzubinden.

Die alte Wache an der Comburgstraße liegt unmittelbar am alten und neuen Quartierseingang. Von einer öffentlichen Nutzung, z.B. als Treffpunkt für Jugendliche, bis hin zu einer privaten Nutzung, etwa als Kreativbüro, sind verschiedene Optionen denkbar. Die kleinteilige Strukturierung der 450 m², die heute vorhanden sind, setzt allerdings einer künftigen Nutzung auch enge Grenzen. Für die weitere Entwicklung sollte auch die Funktion als Schnittstelle zum Stadtteil Schlösslesfeld bedacht werden.

Die alte Turnhalle im Südosten ist 20 Meter breit, 50 Meter lang und 17 Meter hoch. Sie verfügt über keinerlei Nebenräume. Die in den Innenraum hineinragende Holztragkonstruktion macht sie für Ballspielarten aufgrund der damit einhergehenden Verletzungsgefahr ungeeignet. Dennoch erscheint eine Nutzung im Bereich Freizeit und Bewegung naheliegend, wenn man Tendenzen individueller Sport- und Bewegungsformen aufgreift. Jede künftige Nutzung gilt es dabei im Zusammenhang mit den angrenzenden Grün- und Freibereichen zu konzipieren.

Denkmalschutz ursprünglich



>> Protagonist Gebäude

Wache



>> Treffpunkt

Kasino



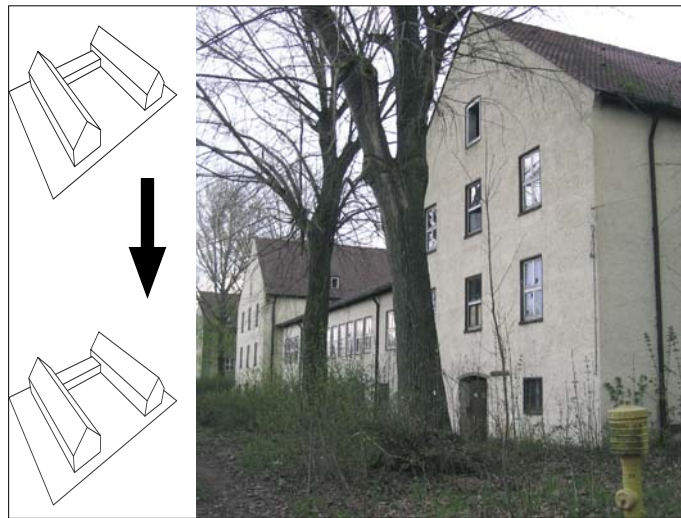
>> Versammlung und Gastronomie

Turnhalle

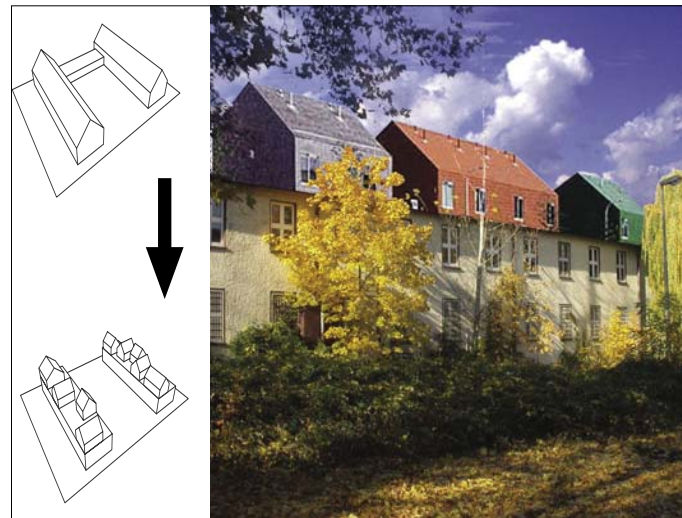


>> Bewegung

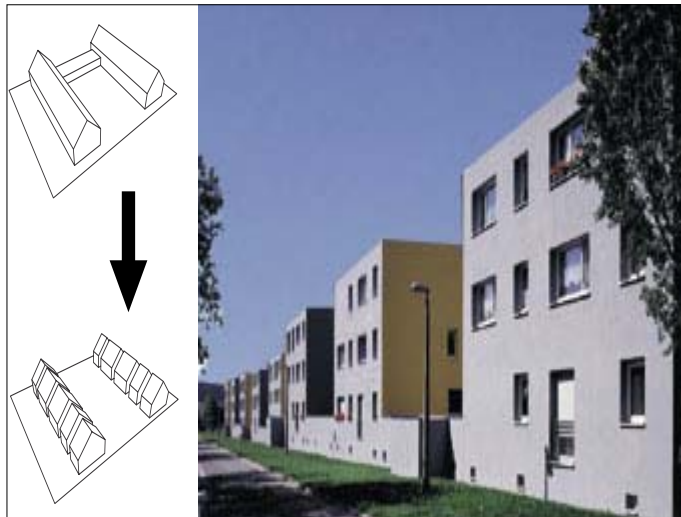
rahmenbedingungen



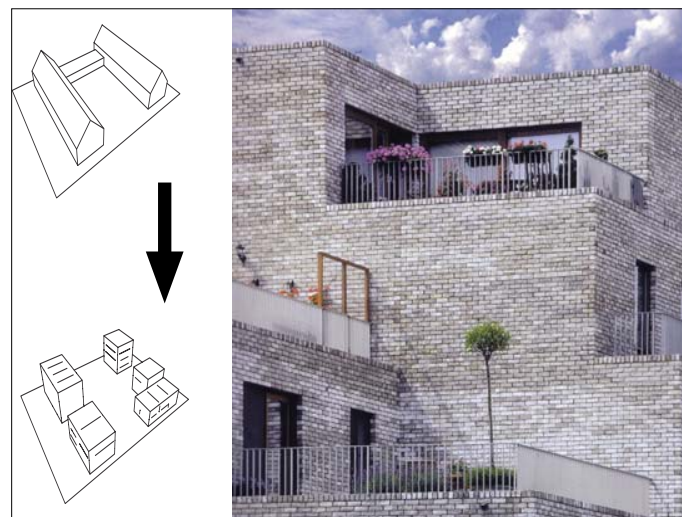
Umbau im Bestand



Ausbau des Bestandes



Neugliederung



Neubau auf alten Konturen

Mannschaftsgebäude als Material

Die Voruntersuchungen zum Bestand der Mannschaftsgebäude haben ergeben, dass die vorhandene Bausubstanz für eine Umnutzung wenig geeignet ist – die bestehende Grundrissorganisation ist für einen zeitgemäßen Wohnungsbau zu rigide, es entstehen übergroße Einheiten.

Durch die vorhandenen Bäume, die teils in engem Abstand zu den Häusern stehen, sind Bautätigkeiten aber Grenzen gesetzt. Sie bilden ein räumliches Gerüst und sind kennzeichnend für das »Wohnen im Park an der Landschaftskante«.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Mannschaftsgebäude als »Material« zu betrachten, das frei umgebaut und verwendet werden kann. Je nach Nutzungsanforderungen und Bewohnerwünschen kann die vorhandene Struktur durch An-, Um- und Neubauten ergänzt oder ersetzt werden. Damit öffnet sich ein breites Spektrum, das viele Möglichkeiten im Umgang mit dem Ort und dem Bestand offen lässt.

Die künftige Bebauung orientiert sich an den Konturen der vorhandenen Gebäude. So öffnen sich Zugänge zur neuen Landschaftskante, die als Quartierspromenade ausgebildet wird. Das gesamte Viertel profitiert so von der Lage an der Landschaft, die öffentlich nutzbar ist und so als Stadtteilbalkon auch für Oßweil und Schlösselesfeld bedeutsam ist (s.S. 108 ff. Kapitel Mannschaftsgebäude).

denkmalschutz

Material

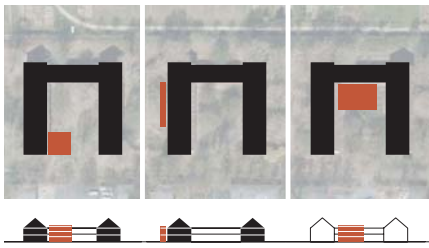
Mannschaftsgebäude



Kontinuität ... Gebäude und Freiraum

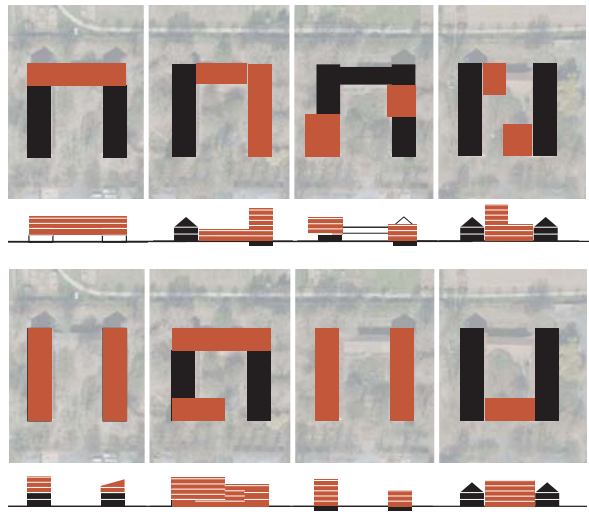
>> Optionen zwischen Erhalt und Umwandlung

Erhalt und Anbau



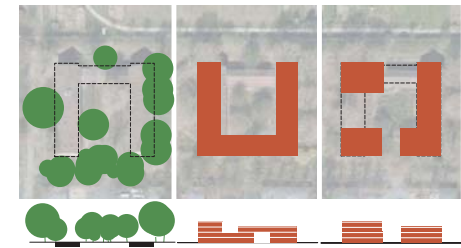
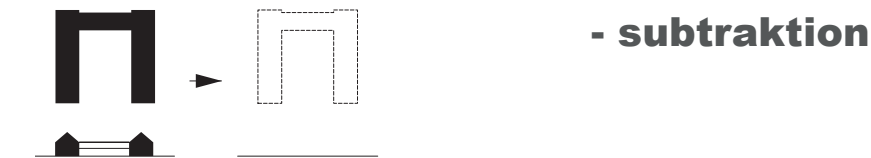
>> Umgang mit dem Bestand

Teilabriss und Umbau



>> Mischung zwischen alt und neu

Abriss und Neubau



>> Neuer Gebäudekörper in den alten Konturen

Abstimmung Denkmalschutz

Struktur

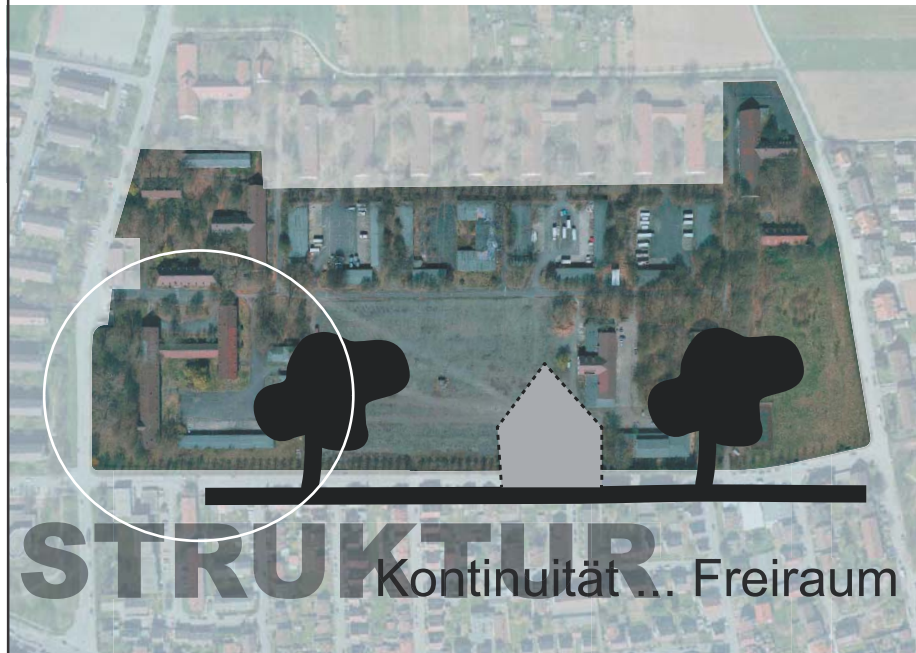
Der größte Teil des Geländes wird grundlegend neu strukturiert – die vorhandenen Gebäude spielen hierbei keine tragende Rolle. Vielmehr sind es in erster Linie die vorhandenen Erschließungs- bzw. Grünstrukturen, die sich als prägend erweisen.

Überlagert man die Anforderungen des neuen Quartiers mit den vorhandenen Wegen und Bäumen ergibt sich eine einfache und sinnfällige Grundstruktur. Baufelder und Bauflächen ergeben sich fast selbstverständlich als »größtmögliche verfügbare Restfläche«. So entstehen im Umgang mit dem Ort ganz unterschiedliche neue Wohnstandorte.

denkmalschutz

Struktur

Vegetation und Erschließung



>> Bäume und Straßen als Gerüst

Variante 1



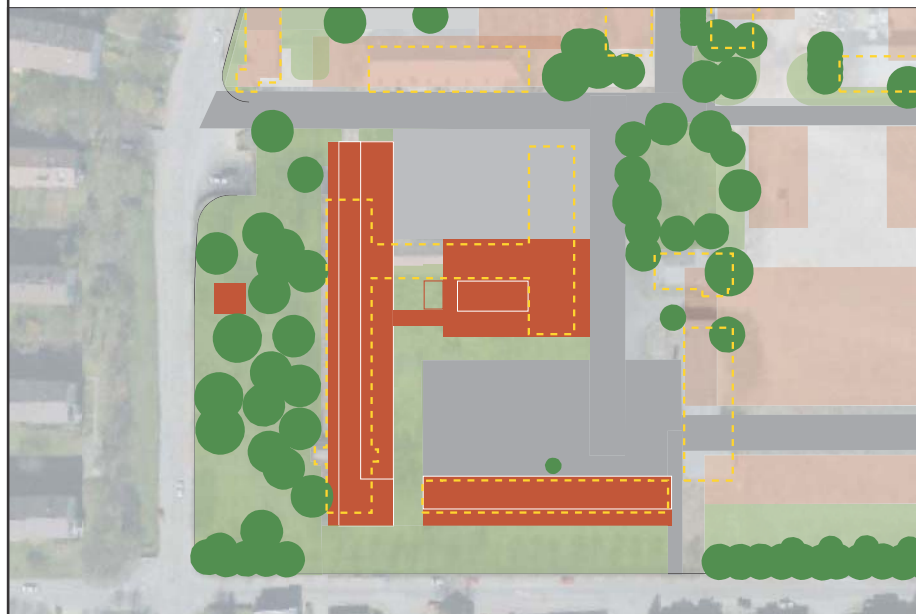
>> Einzelbaukörper (Einzelhandel und Wohnen/Arbeiten)

Variante 2



>> Baukörper-«Feld» (Wohnen)

Variante 3



>> Riegel (Dienstleistung, Wohnen)

Variante 4



>> Winkelbebauung (Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen)

Variante 5



>> Linearstruktur (Wohnen)

© bueroschneidermeyer

Planungsstand Juli 2004

Abstimmung Denkmalschutz

kommunikation

Kommunikation • Öffentlichkeit • Beteiligung

Der gesamte Prozess der Rahmenplanung beinhaltet immer wieder Elemente des Austauschs.

> Zum Kasernentag am 25. September 2004 wurden nicht nur die Planung für das Areal Flakkaserne vorgestellt, sondern auch beispielhafte Wohnungsbauprojekte präsentiert, die aktuelle Entwicklung im Wohnungsbau widerspiegeln. Kombiniert mit Besichtigungen des Geländes konnten an einem Tag über 400 Personen angesprochen und interessiert werden. Die Ausstellung wurde danach auch beim Immobilienstag im Forum am Schlosspark gezeigt.

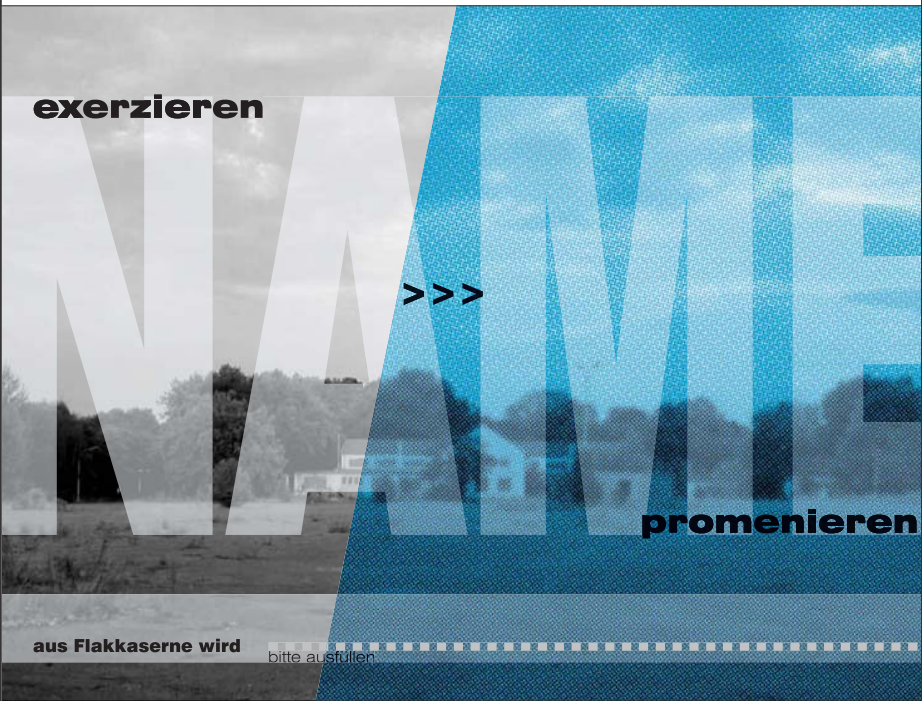
> Nicht zuletzt aufgrund dieser Aktivitäten konnten viele Interessenten erreicht und auf das Projekt Flakkaserne aufmerksam gemacht werden. Auch ein Namenswettbewerb wurde gestartet, in dem die Bürger aufgefordert wurden, Vorschläge für die künftige Benennung des Quartiers zu machen.

> In Zusammenarbeit mit der Ludwigsburger Kreiszeitung wurde eine Artikelserie initiiert, die anhand von sechs Projekten aktuelle Wohnformen und Architekturen vorstellte – und über das Wohnen im Alter genauso informierte wie über neue Trägermodelle im Wohnungsbau.

> Parallel zu diesen an die breite Öffentlichkeit gerichteten Aktivitäten wurde auch der fachliche Beteiligungsprozess fortgesetzt. Im Mai 2005 wurden die Überlegungen der Rahmenplanung in der Planungswerkstatt »Wohnwelten II« breit diskutiert. Ein Expertenhearing und ein Bauträgerworkshop ergänzten das Spektrum.

> Projekte kennen lernen und Erfahrungen austauschen – unter diesem Motto stand die Exkursion im Juli 2004 nach Ostfildern und Tübingen, die von der Projektgruppe für Verwaltung und Gemeinderat organisiert wurde.

Namenswettbewerb



>> »Nomen est omen«

Ausstellung Wohnwelten



>> von anderen lernen

Kasernentag



>> Ausstellung in situ

Werkstatt Wohnwelten II _ Mai 2005



>> Vielfältige Wohnformen

Zeitungs-Artikelserie



>> breite Information

Exkursion Juli 2004



>> Anschauungsmaterial 1:1

rahmenplan

Planerische Grundannahmen

Die Vielzahl von Zwangspunkten und gesetzten Rahmenbedingungen bedingen, dass viele Festsetzungen der Rahmenplanung aus den Gegebenheiten des Ortes hervorgehen.

Für die drei Planungsebenen

- Erschließung
- Freiraum und
- Baustruktur

wurden folgende Grundannahmen getroffen.

1. Die Erschließung erfolgt zu 95% auf dem bestehenden Straßen- und Wegenetz. Lediglich die südliche Anbindung an die Comburg-Straße ist neu. Obwohl alle Erschließungswege neu gebaut werden müssen, kann so ein Großteil der vorhandenen Grünstruktur erhalten und aufgewertet werden.

2. Der Freiraum ist vielfältig und facettenreich. Vorhandene Vegetationselemente werden aufgegriffen und in das neue Nutzungskonzept der Kaserne integriert. Freiräume, die sich aus einer Interpretation des Bestandes ergeben (z.B. die Landschaftskante und der Platz an der Turnhalle), werden ergänzt und aufgewertet durch neu hinzukommende Raumfolgen wie etwa die Platzsequenz in der Mitte des Quartiers. Bestehende Baumformationen werden herausgearbeitet und akzentuiert.

3. Die Baustruktur ist neu. Es entstehen neue Gebäude für das Wohnen im 21. Jahrhundert. Lediglich drei Gebäude werden denkmalgerecht umgenutzt – das Kasino, das Wachgebäude und die Turnhalle. Die Mannschaftsgebäude können in einem hohen Maße überformt werden, wobei hier die stadträumliche Situation erhalten bleibt.

Der Rahmenplan

Der Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung im **quartierF** setzt sich aus drei Bausteinen zusammen:

- einem Planwerk von zwölf Plänen, in dem die wichtigsten Parameter zur Festsetzung der städtebaulichen Struktur fixiert und erläutert werden;
- Illustrationsplänen, die diese Festsetzungen in Bezug auf eine Bebauungsstruktur sowie den Freiraum darstellen und
- einem Umsetzungsszenario, in dem die zur Qualitätssicherung notwendigen formellen wie informellen Verfahrensbausteine zueinander in Verbindung gesetzt werden.

Das Planwerk umfasst im Einzelnen folgende Themenbereiche: Erschließung, Ruhender Verkehr, Freiraum, Grünkonzept, Art der baulichen Nutzung, Flächenbilanz, Dichte, Bauweise, Identität und Adresse, Verteilung der Bautypologien, Energie und Aussagen zu den Mannschaftsgebäuden.

Im Folgenden wird aufgezeigt, welche Parameter die einzelnen Pläne festsetzen, wo sie flexibel bleiben und welche Regelungen im weiteren Verfahren noch zu treffen sind.



erschließung

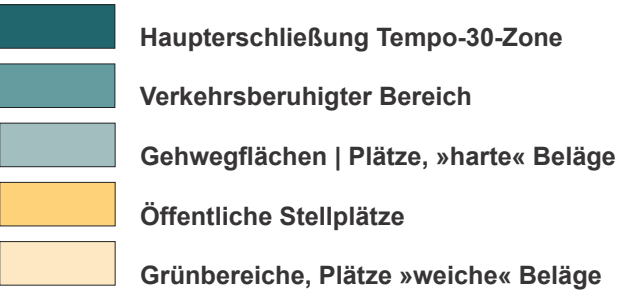
Was legt der Plan fest:

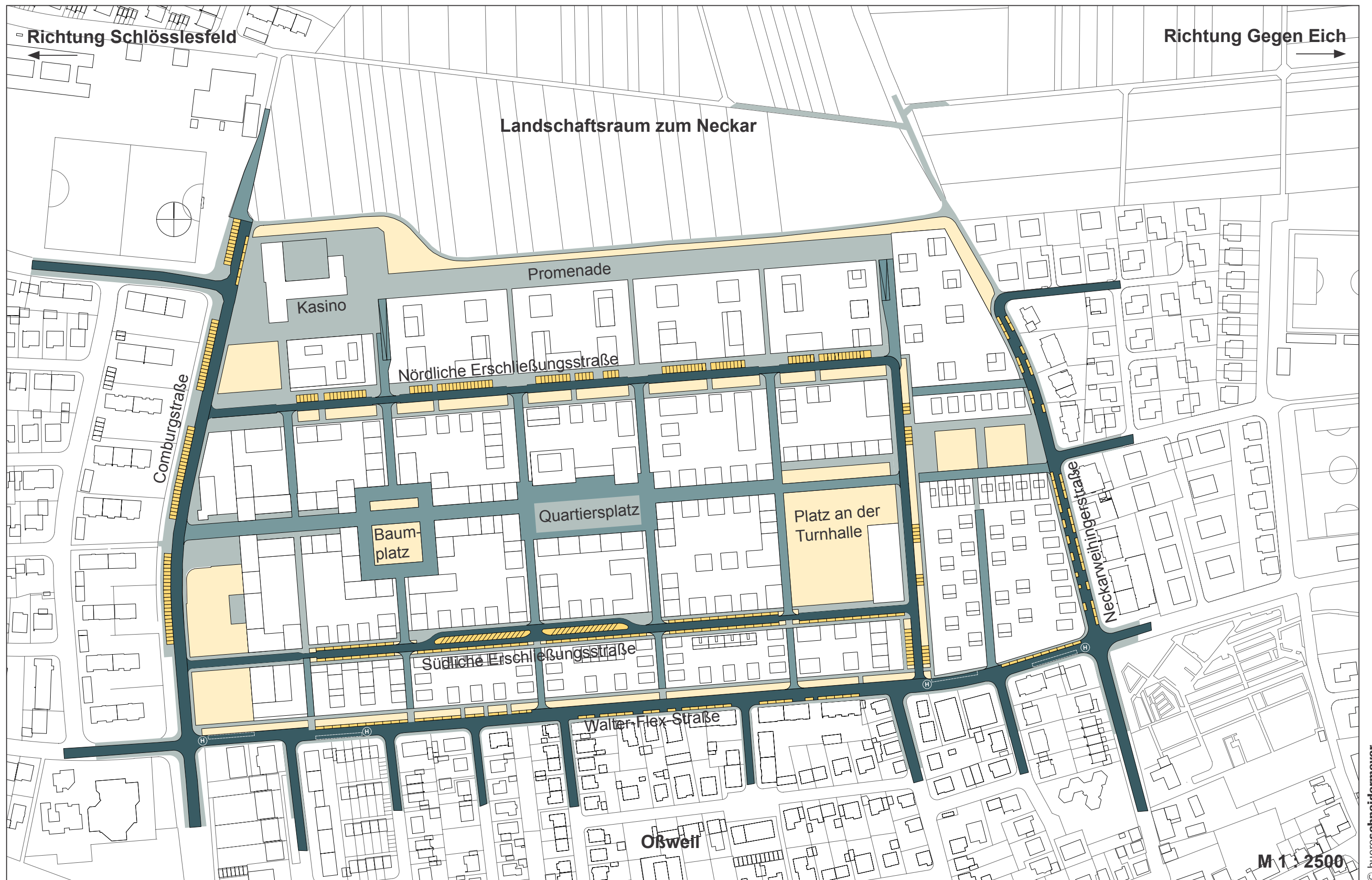
- Hierarchie der verkehrlichen Erschließung und Unterscheidung Tempo-30-Zone, verkehrsberuhigte Bereiche und Gehwege
- Optimierte Anzahl und Lage öffentlicher Stellplätze zwischen bestehenden Bäumen
- Entscheidung für eine Hauptanbindung von der Comburgstraße aus
- Bedarfsoption Anbindung an die Walter-Flex-Straße
- Haltestellen für ÖPNV in der Walter-Flex-Straße, nicht im Quartier selbst

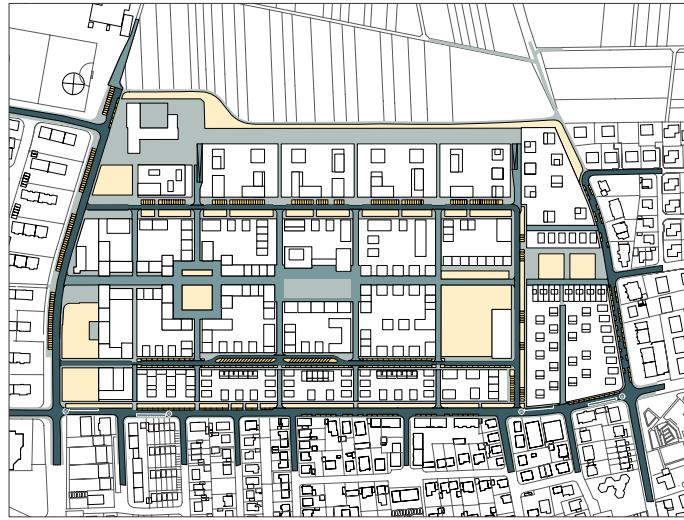
Der Übersichtsplan zeigt die wesentlichen Erschließungselemente: den »Haupterschließungsbügel« als Tempo-30-Zone und die regelmäßige Erschließung des restlichen Areals als verkehrsberuhigter Bereich. Im Übergang zum Umfeld ergeben sich »aktive Ränder« – Grundstücke werden hier anteilig über das bestehende Straßennetz erschlossen. Vor dem Hintergrund einer angestrebten Stärkung des Einzelhandels in Oßweil wird im südöstlichen Bereich – verkehrlich verengt – optional eine Öffnung zur Walter-Flex-Straße vorgeschlagen. Während der Fahrverkehr klar geregelt und kanalisiert ist, haben Fußgänger und Radfahrer vielfältige, unterschiedliche Verbindungswege. Die Platzräume und mehrere kleine Verbindungsstraßen ins Umfeld sind ihnen vorbehalten.

Was bleibt noch offen:

- Die konkrete Gestaltung des öffentlichen Raums
- Materialien, Beläge







Erläuterung

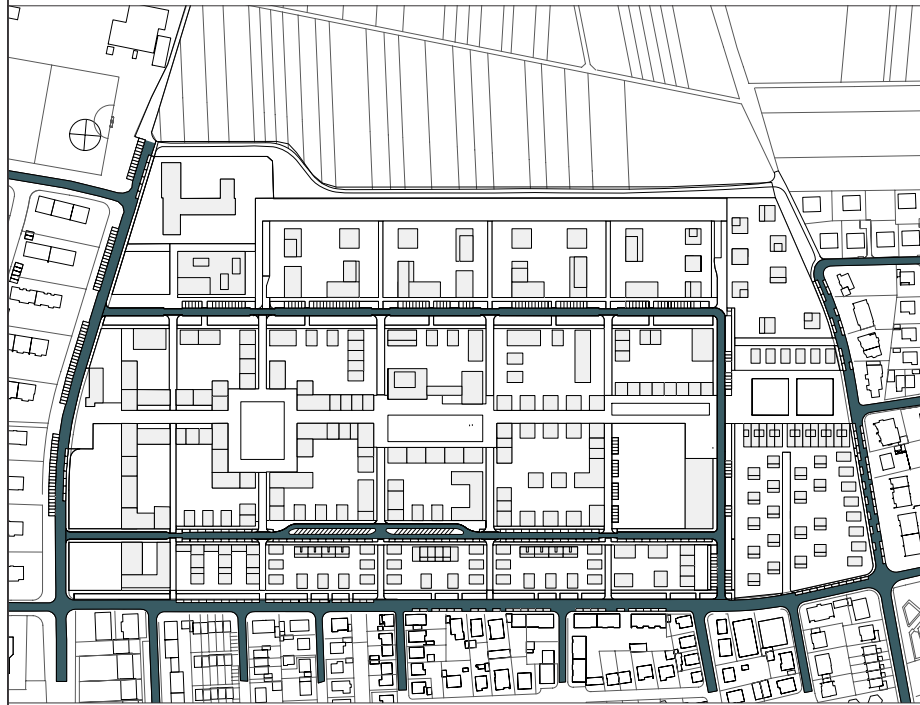
Zur Übersicht sind die verschiedenen Verkehrsflächen einzeln dargestellt

- Tempo-30-Zone
- Verkehrsberuhigte Bereiche
- Fußgängern vorbehaltene Flächen
- Hauptanknüpfungspunkte des »Erschließungsbügels« an die Comburgstraße
- Untergeordnete Anbindung der Grundstücke im Einzelfall an die umgebenden Straßen
- Verteilung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum

erschließung

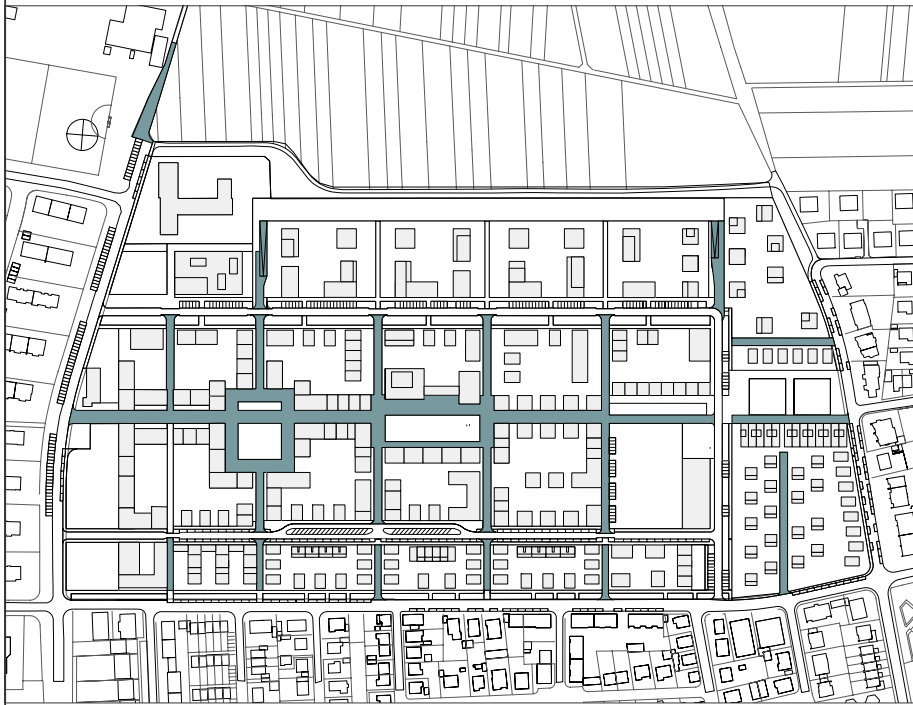
Hierarchie der Erschließung

Tempo-30-Zonen



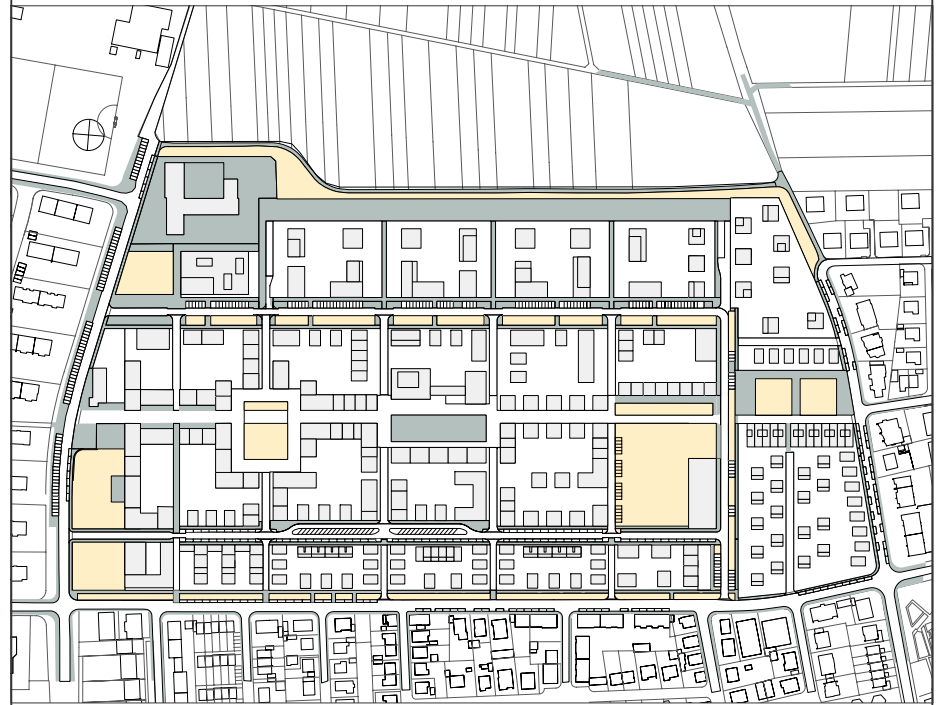
>> Tempo 30 im zentralen Erschließungsbügel und an den Rändern

Verkehrsberuhigte Bereiche



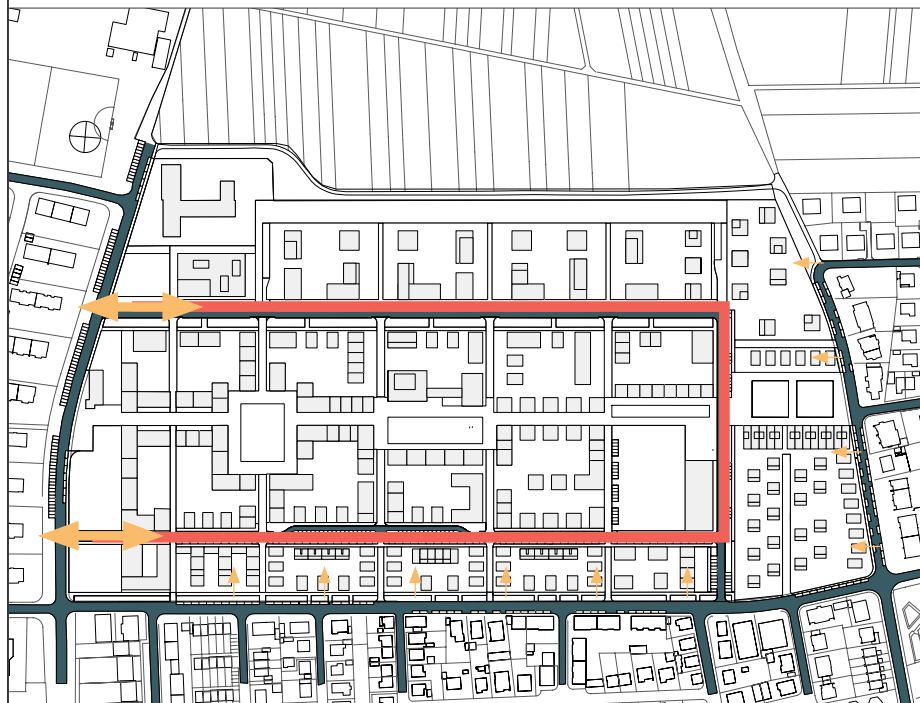
>> garantieren die Wohnqualität im Quartier

Fußgängern vorbehaltene Bereiche



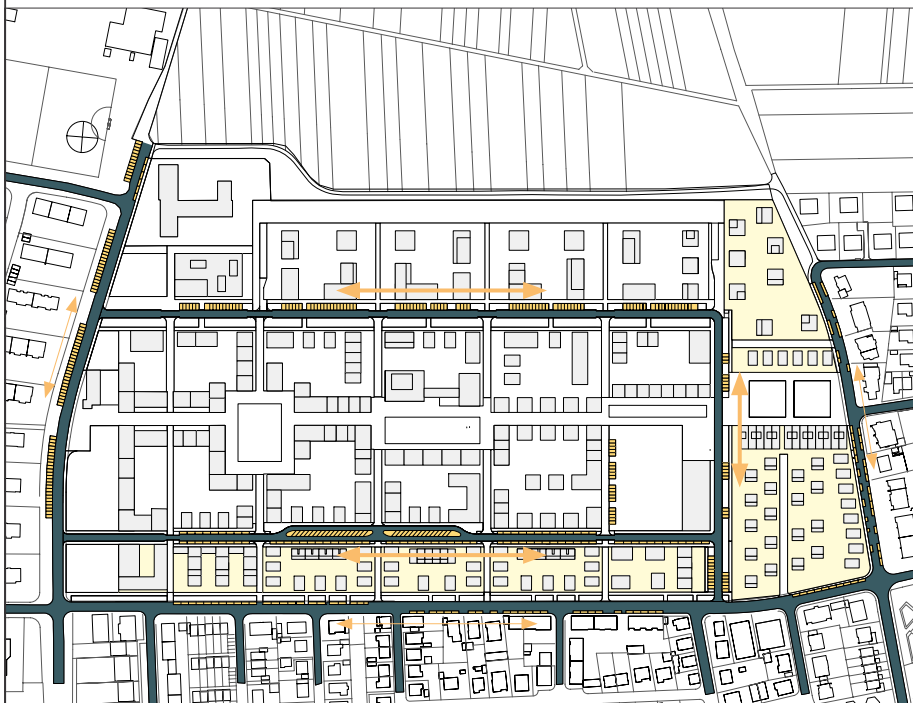
>> Die Plätze sind weitgehend autofrei

Anbindung



>> erfolgt über den Erschließungsbügel und »aktive Ränder«

Parken im öffentlichen Raum



>> Mögliche Stellplatzangebote im Quartier und an den Rändern

Einbindung in das Verkehrsnetz

> *Festgesetzt wird:*

Die Hauptanbindung vom **quartierF** in das städtische Verkehrsnetz erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Comburgstraße.

> *Empfohlen wird:*

Eine zusätzliche Anbindung an die Walter-Flex-Straße sollte als Möglichkeit offen gehalten werden. Sie ist im Hinblick auf die Stärkung des Einzelhandels in Oßweil wünschenswert, muss aber im Zusammenhang mit der verkehrlichen Situation der Neckarweihinger Straße gesehen werden. Sollte sich dort in Zukunft eine Verkehrsentlastung ergeben, kann diese Anbindung innerhalb der bestehenden Planung »nachgerüstet« werden.

Erschließung und Freiraumqualität

Ein Hauptaugenmerk der Planung liegt auf der Verschränkung einer optimalen Erschließung des Areals mit Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume.

> *Festgesetzt wird:*

Alle Baufelder sind mit Individualverkehr erreichbar; insbesondere in Nord-Süd-Richtung steht jedoch die attraktive Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer aus dem Viertel und dem Umfeld in den Landschaftsraum im Vordergrund. Diese Bereiche werden daher verkehrsberuhigt gestaltet.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Raum

Unter verkehrlichen Aspekten ist der Baumbestand Zwangsparameter und Gestaltungshilfe zugleich.

> *Festgesetzt wird:*

Parkplätze im öffentlichen Raum sind Besucherparkplätze und werden ausschließlich entlang des Haupterschließungsbügels angeboten. Durch Anordnung einer maximalen Stellplatzanzahl zwischen den alten Bäumen lässt sich so eine Größenordnung von 1 Besucherparkplätzen für ca. 5 Wohneinheiten qualitativ abdecken (bei einer angestrebten Anzahl von insgesamt ca. 700-750 Wohneinheiten im Gebiet).

erschließung

Einbindung ins Umfeld

Einbindung in das Verkehrsnetz



>> Die Anbindung stärkt die bestehenden Nahversorgungsbereiche

Erreichbarkeit und Freizeitwert



>> Fußwege auch innerhalb der Baufelder werden empfohlen

Baumbestand als Zwangspunkt



>> Die Parkplätze werden zwischen Bäumen angeordnet

Nahversorgung



>> Oßweil als Nahversorgungszentrum

Standortvorteil



>> Stärken der Wegeverbindungen in die Landschaft

Parkierungsoption zwischen Bäumen



>> Integrierte Lösungen

erschließung

Einzelne Verkehrsteilnehmer

Einzelbetrachtung

Durch die Festlegungen des Rahmenplans überlagern sich unterschiedlich »feinmaschige« Netze für die verschiedenen Verkehrsarten.

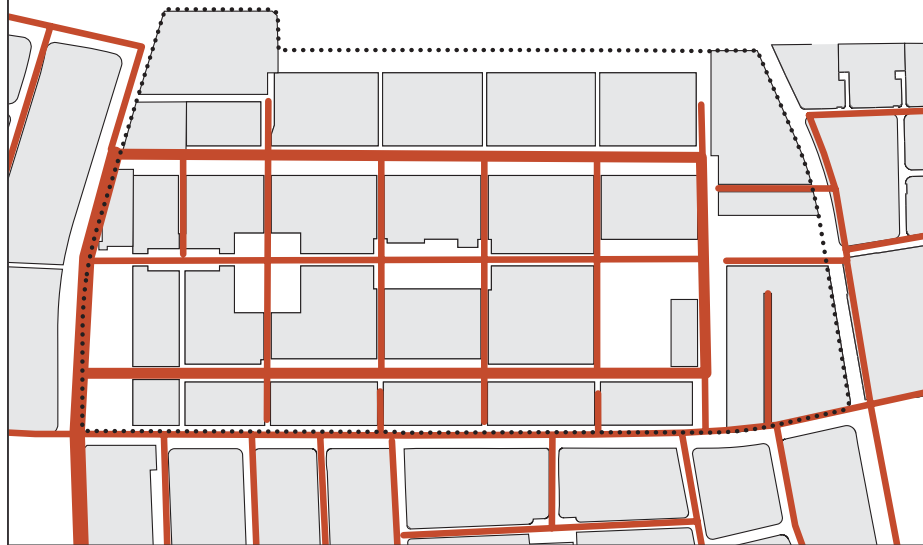
> Das Netz für den Motorisierten Individual Verkehr bindet alle neuen Baufelder auf kürzestem Weg an, die Straßen zur Landschaftskante und zahlreiche Verbindungen an den Rändern sind jedoch für die Durchfahrt gesperrt. Als Sackgassen dienen sie ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und vermeiden Durchgangsverkehr in der bestehenden Nachbarschaft.

> Für Fahrradfahrer ist die Durchfahrt an diesen Stellen erlaubt. So wird eine kleinteilige Anbindung an das bestehende Straßennetz ermöglicht und die Isolation der alten Kaserne überwunden. Für die Comburgstraße wird ein neuer Hauptradweg vorgeschlagen.

> Das Fußwegenetz bezieht außer allen öffentlichen Flächen im Quartier auch halböffentliche Wege durch das Innere der Baufelder mit ein. Im weiteren Planungsverlauf ist darauf zu achten, dass bei Aufteilung der Baufelder in Einzelgrundstücke dieser Durchweg ermöglicht wird. Der Rahmenplan greift an dieser Stelle ein Motiv auf, das in der Oßweiler Dorfstruktur verankert ist und von Anwohnern geschätzt wird.

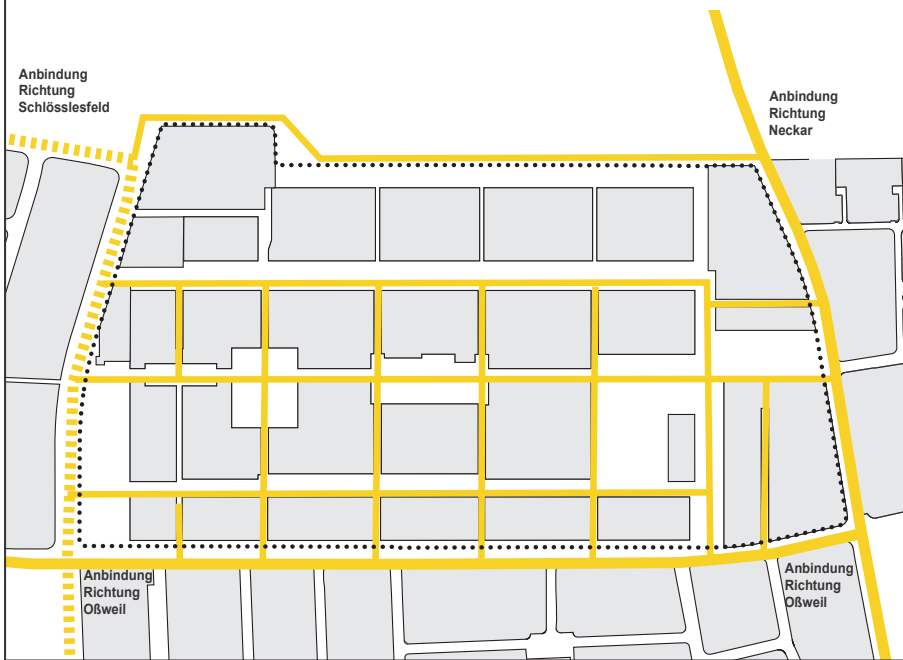
> Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zwei Haltestellen in der Walter-Flex-Straße.

Erschließungsnetz MiV



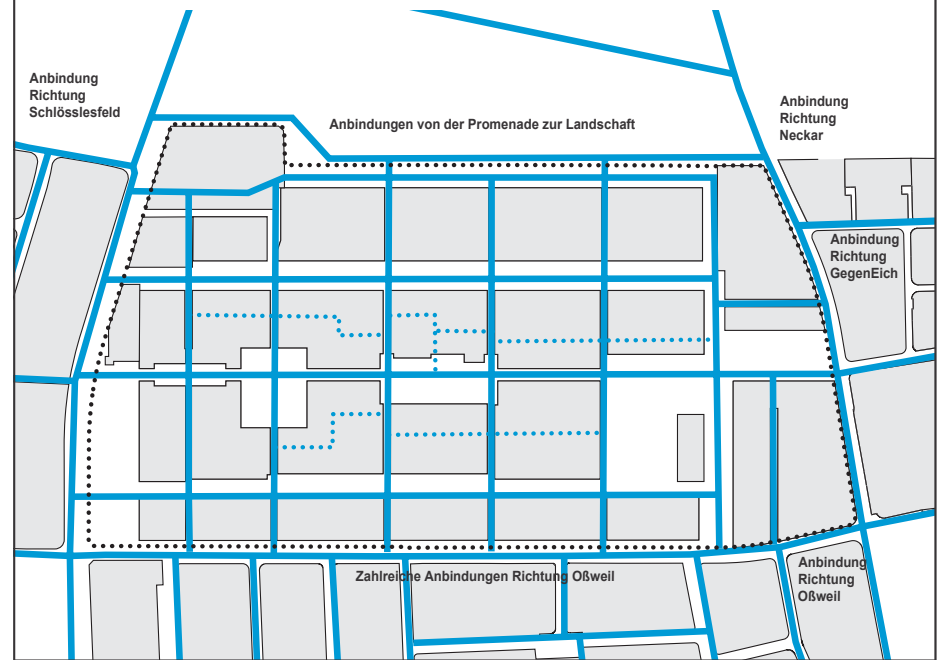
>> Alle neuen Baufelder sind für Pkw erschlossen

Erschließungsnetz Fahrradfahrer



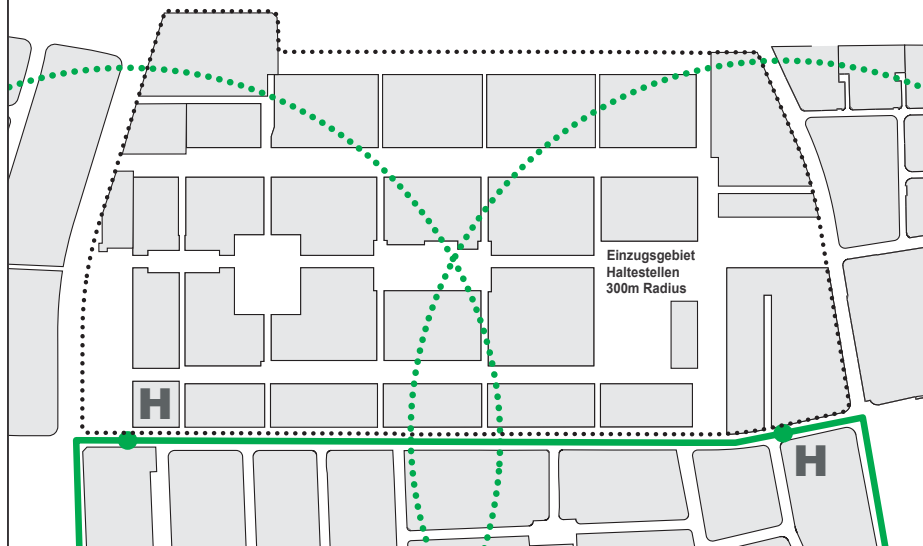
>> Im neuen Quartier gibt es ein durchgehendes Radwegenetz

Erschließungsnetz Fußgänger



>> Filigranes Wegenetz mit zahlreichen Anbindungen

ÖPNV



>> Die Haltestellen sind auf kurzem Weg erreichbar

Radwegenetz Ludwigsburg

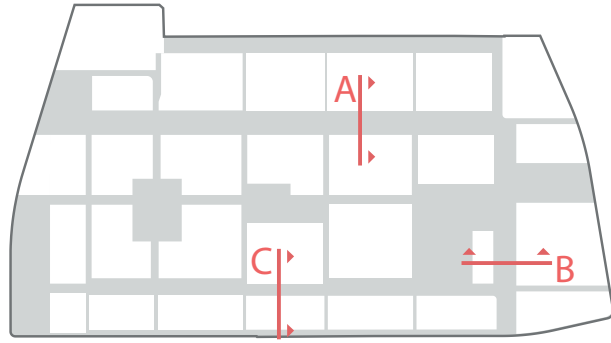


>> Referenzbeispiel aus der Friedrich-Ebert-Straße

Weg durch den Block



>> Referenzbeispiel aus Oßweil



Einzelfestlegungen

> Charakter des Straßenraums

Schon der Rahmenplan legt den Zuschnitt und die grundsätzliche Gestalt aller Straßen fest. Ihre Breite ergibt sich aus den verkehrlichen Funktionen sowie lokalen Zwängen (Topografie, Vegetation).

> Schnitt A_A | Die nördliche Erschließungsstraße

Entlang der Haupteerschließungsstraße findet sich der dichteste zu erhaltende Baumbestand im **quartierF**. Ein breiter Straßenraum entsteht, der durch unterschiedliche Funktionen belegt und nutzbar gemacht wird. Auf der Nordseite im Bereich der ehemaligen Mannschaftsgebäude profitieren die Gebäude von einer großzügigen privaten Vorzone auf dem Grundstück. Unter den Bäumen werden im öffentlichen Raum zahlreiche Stellplätze für Besucher angeboten. Auf der Südseite der Straße entsteht durch die imposante Baumreihe auf die gesamte Straßenlänge eine besonders niveaue Adresse. Die Integration einer »Joggingstrecke« wurde angeregt und ist hier denkbar.

> Schnitt B_B | Die Erschließungsstraße im Osten

In Nord-Süd-Richtung führt die Haupteerschließungsstraße an zwei der zentralen Platzräume – dem »Platz an der alten Turnhalle« und dem »Aktionsfeld Ost« – entlang (s. auch S. 54 ff. Kapitel Freiräume). Auch hier ist der Straßenraum großzügig und öffentliche Stellplätze, die durch Bäume gegliedert und gestaltet sind, können angeboten werden.

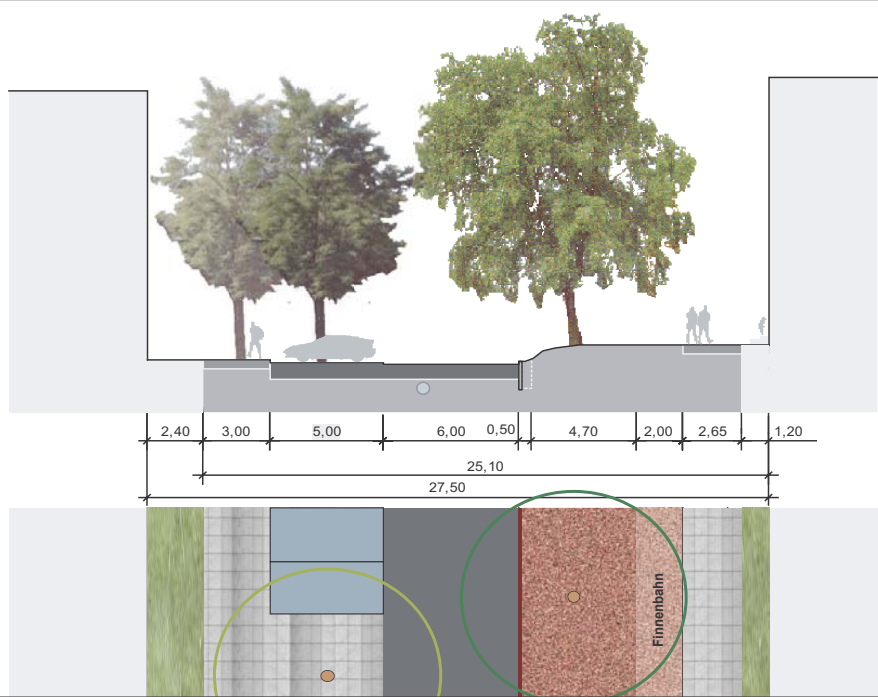
> Schnitt C_C | Die südliche Erschließungsstraße

Der südliche Bügel der Haupteerschließungsstraße liegt im Bereich der alten Panzeraufstellfläche und ist daher frei von Vegetation. Hier wird auch künftig auf eine weitreichende Begrünung im Straßenraum verzichtet; eine Gestaltung und Gliederung erfolgt vielmehr durch besondere Lampen oder Belagsgestaltungen. Die geringe Verschattung erlaubt in den angrenzenden Baufeldern die Nutzung solarer Energie.

erschließung

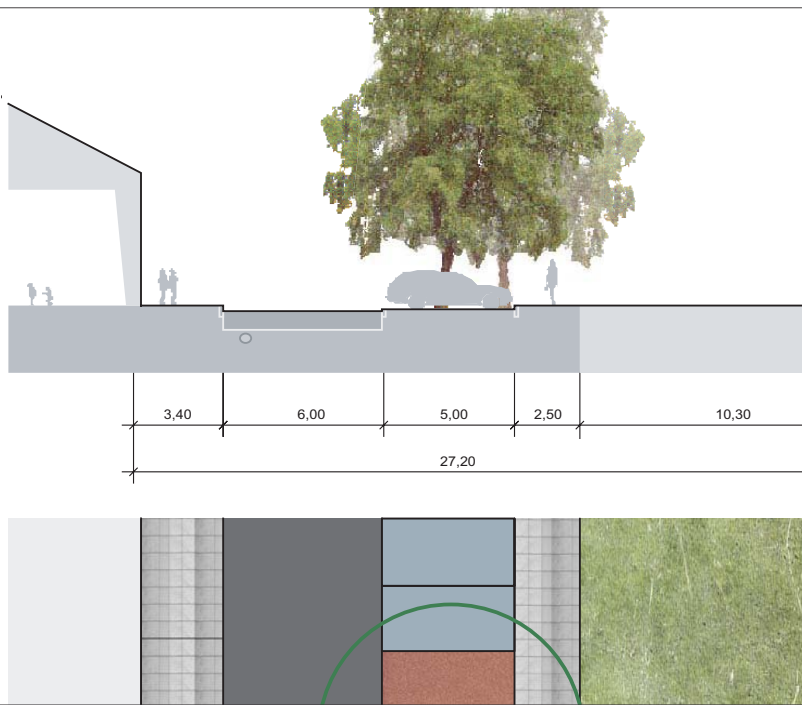
Straßenprofile

Schnitt A_A



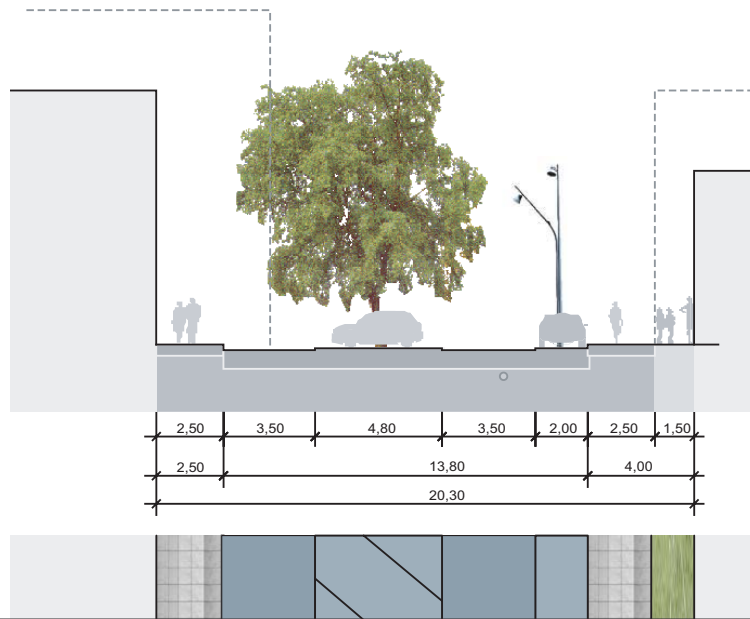
>> Nördliche Erschließungsstraße

Schnitt B_B



>> Erschließungsstraße in Nord-Süd Richtung

Schnitt C_C



>> Südliche Erschließungsstraße

Straßenraum Nördliche Erschließungsstraße



>> Die alte Baumallee

Straßenraum in Nord-Süd Richtung

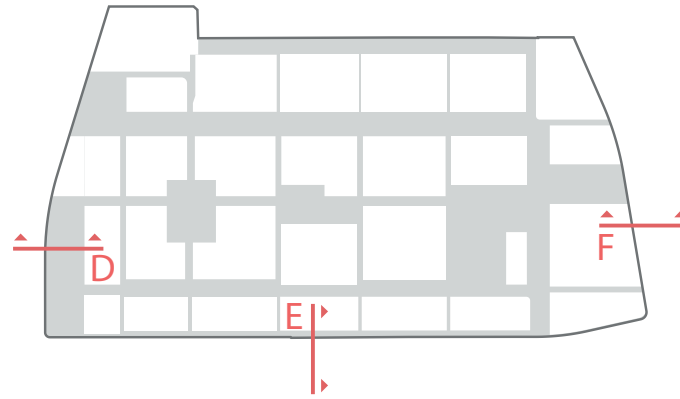


>> »Grüner« Straßenraum an der alten Turnhalle

Straßenraum Südliche Erschließungsstraße



>> Neue Bäume und Parkplätze in der Straßenmitte



Einzel festlegungen

> Schnitt D_D | Die Comburgstraße

Von der Comburgstraße erfolgt nicht nur die verkehrliche Hauptanbindung des neuen Quartiers, hier liegt auch baulich der Quartierseingang mit prominenten Gebäuden, die durch die »Aktionsfläche West« von der Straße abgerückt sind. Hier werden durch die Neugestaltung der Freiflächen der gesamte Straßenraum und die westlich angrenzenden Wohnlagen aufgewertet. Die alten Bäume prägen den Straßenraum, ohne den Verkehr einzuschränken. Gegenüber können Parkplätze entlang der Fahrbahn angeboten werden.

> Schnitt E_E | Die Walter-Flex-Straße

Im Zuge der Aufsiedlung des Areals wird auch die Walter-Flex-Straße umgebaut. Auf beiden Seiten begleiten nun Häuser die Straße. Im **quartierF** sind sie durch private Vorzonen und -gärten zurückversetzt. Die »grüne Wand«, die das Kasernengelände heute abschirmt, wird ausgedünnt und breite Querverbindungen geöffnet. In der erneuerten Straße erfolgt die Parkierung künftig einseitig, da aufgrund der geringen Straßenbreite (Begrenzung durch bestehende Bäume) und der erforderlichen Fahrbahnbreite für den Bus die bislang genutzten Stellplätze an der nördlichen Kante entfallen.

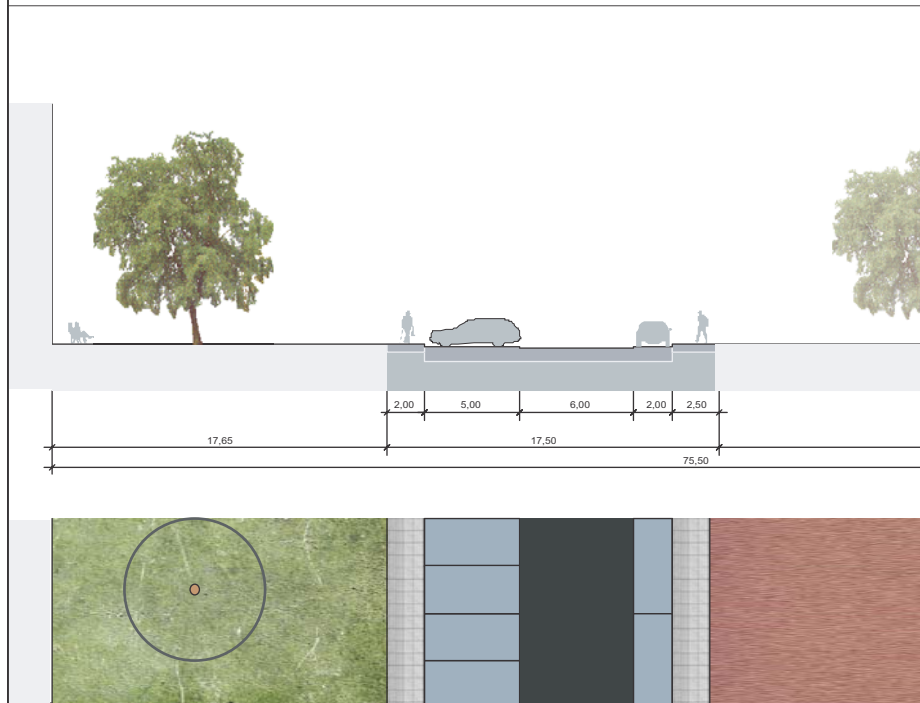
> Schnitt F_F | Die Neckarweihinger Straße

Auch die Neckarweihinger Straße kann in ihrem nördlichen Abschnitt von den neuen Nachbarn profitieren. Die Breite der Straße erlaubt Längsparkierung auf beiden Seiten, zahlreiche fußläufige Verbindungen vermitteln zwischen den Quartieren und befreien die Straße aus ihrer Grenzlage. Wie die gegenüberliegende Seite rückt die Neubebauung von der Straße ab; unterschiedlich große private Vorzonen und Gärten begleiten den Weg in die Landschaft.

erschließung

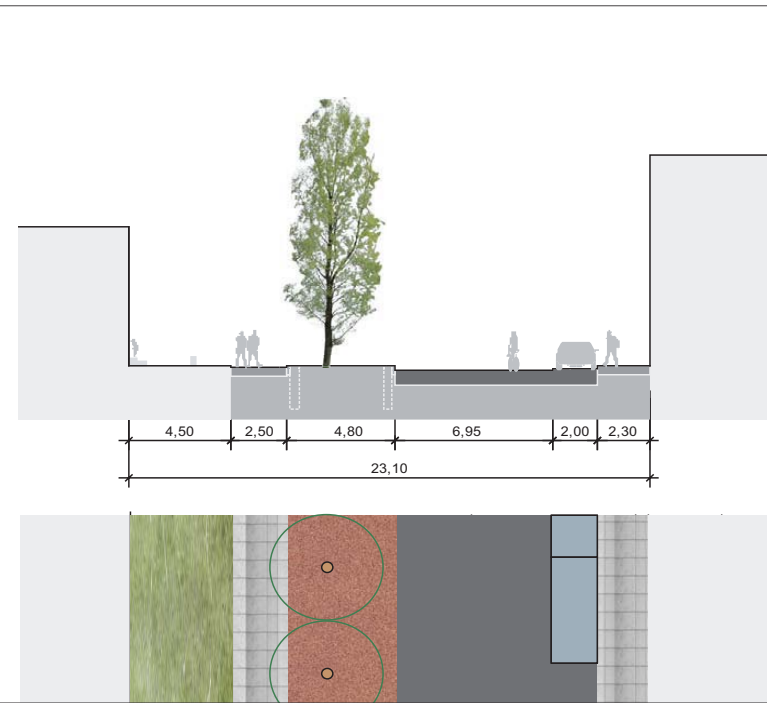
Straßenprofile

Schnitt D_D



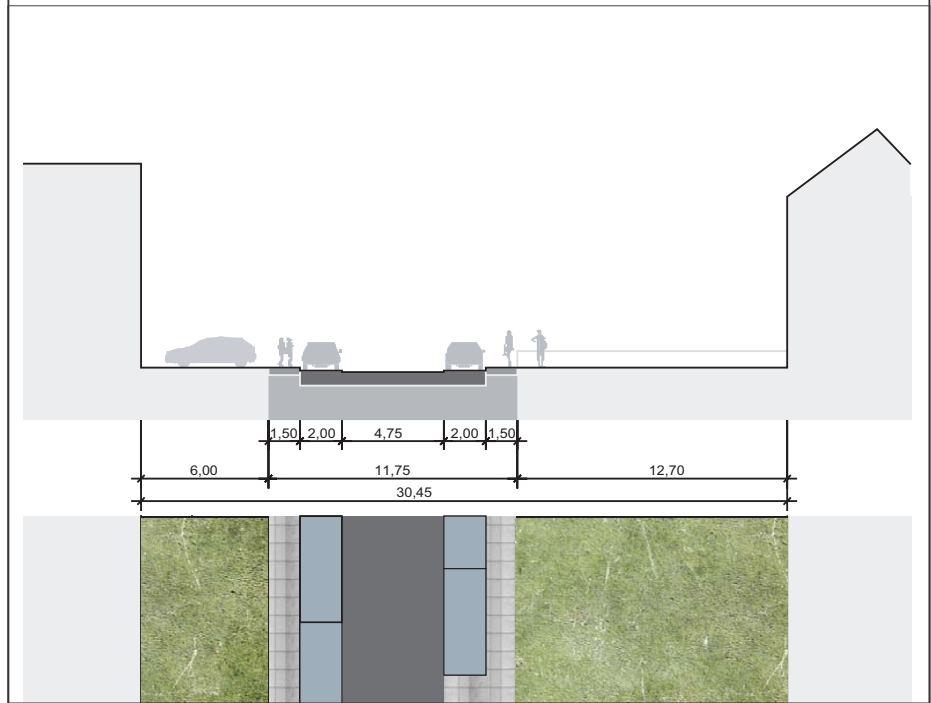
>> Comburgstraße (Maßstab kleiner als bei den anderen Schnitten)

Schnitt E_E



>> Walter-Flex-Straße

Schnitt F_F



>> Neckarweihinger Straße

Straßenraum Comburgstraße



>> Quartiereingang Ecke Walter-Flex-Straße

Straßenraum Walter-Flex-Straße

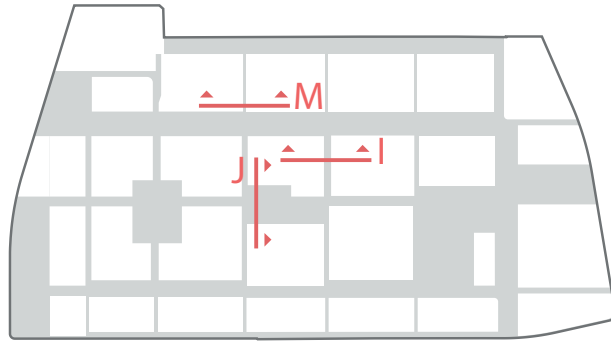


>> Die alte Grenzstraße wird nun beidseitig bebaut

Straßenraum Neckarweihinger Straße



>> Die Quartiersgrenze Richtung Gegen Eich



Einzelfestlegungen

> Schnitt I_I | Die verkehrsberuhigte Nord-Süd-Straße in der Quartiersmitte

Für die verkehrsberuhigten Straßen in der Quartiersmitte gilt in besonderem Maße das Verschmelzen von Erschließungsfunktion mit Freiraumqualität. Alle Verkehrsteilnehmer teilen sich hier den Straßenraum; Kraftfahrzeugverkehr ist auf die Anlieger reduziert. Alle Gebäude erhalten grüne Vorbereiche zur Straße, an mehreren Stellen geprägt von wertvollen, alten Bäumen. Durch einen geringen Höhenversatz (ca. 10 cm) und durchgängige Gestaltung der Grundstücksgrenze wird der öffentliche vom privaten Freiraum angemessen getrennt.

> Schnitt J_J | Der verkehrsberuhigte Zentralbereich

Als Pendant zu den Straßenräumen des nördlichen und südlichen Erschließungsbügels liegt in der Quartiersmitte eine verkehrsberuhigte Zone, in der kurze Straßenabschnitte mit weiträumigen Plätzen abwechseln. Da einzelne Grundstücke von dieser Mittelzone aus erschlossen werden, ist das Verkehrsaufkommen hier noch geringer als in den angrenzenden Nord-Süd-Straßen. Die Platzfolge dient so in erster Linie als Freiraumsequenz, die unterschiedlichste Funktionen übernimmt (s. a. S. xxx Freiräume). Die Erdgeschosszonen der Gebäude, die in der westlichen Quartiershälfte direkt an diesem Straßenraum angrenzen, sind mit dem Schwerpunkt »Wohnen und Arbeiten« für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In einer gezielten Abstufung von öffentlichen und privaten Bereichen werden durch eine entsprechende Möblierung zu allen Gebäuden hin Übergangsbereiche gestaltet, die zwischen Wohnung und Straße vermitteln.

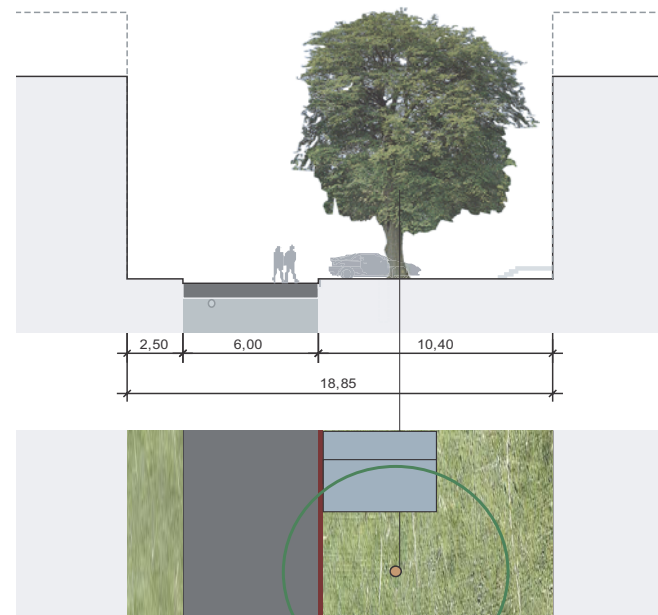
> Schnitt M_M | Der verkehrsberuhigte Weg zur Landschaftskante

Die Verbindungswege zwischen nördlicher Erschließungsstraße und der Promenade an der Landschaftskante sind Fußgängern vorbehalten. Die Erschließung der Grundstücke der ehemaligen Mannschaftsgebäude erfolgt von der nördlichen Erschließungsstraße aus direkt oder optional über ein Parkdeck unter der Promenade (s. auch S. 48/49 Kapitel Ruhender Verkehr). Die Verbindungswege stellen einen Übergang zum verkehrsfreien Landschaftsraum her. So sind diese besonders qualitätsvollen Wohnlagen weitgehend von Verkehr unbelastet. Breite Grünzonen vor den Gebäuden sichern die Privatheit und profitieren von einzelnen besonders wertvollen Bäumen.

erschließung

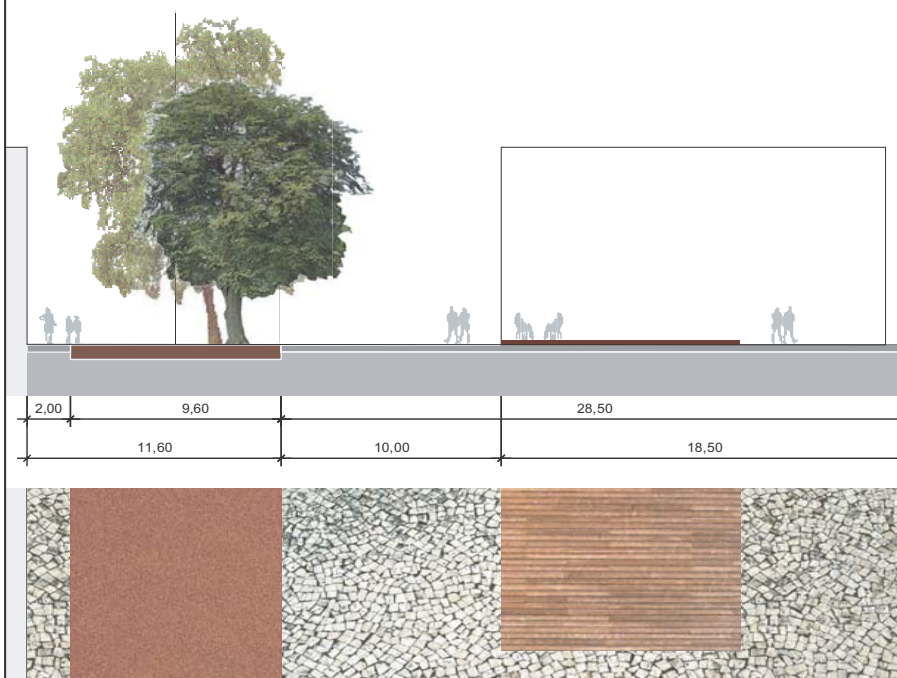
Straßenprofile

Schnitt I_I



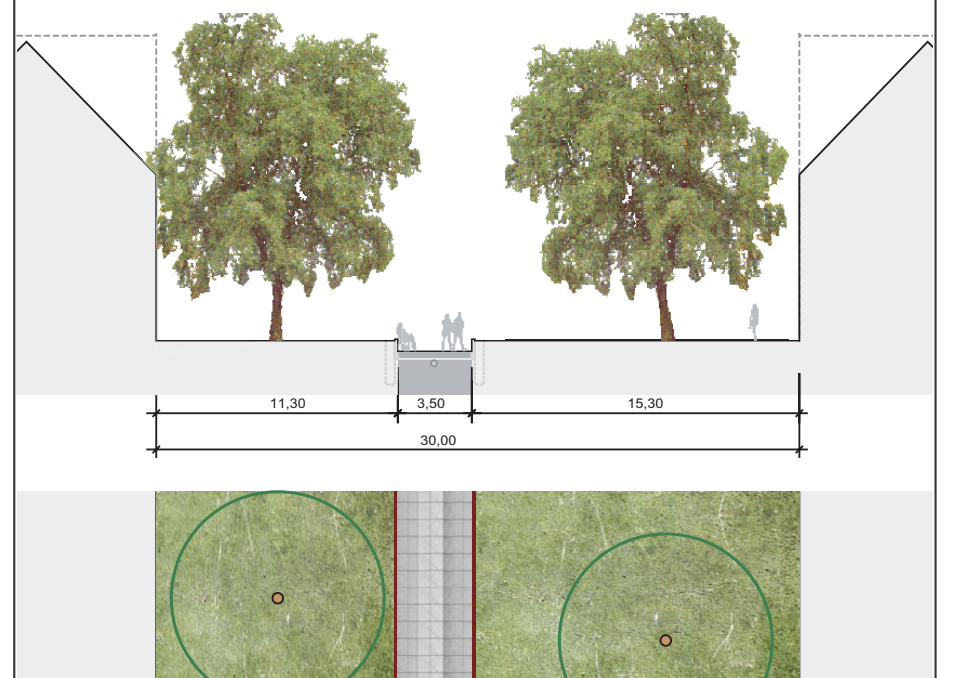
>> Verkehrsberuhigte Anliegerstraße

Schnitt J_J



>> Die Platzfolge in der Quartiersmitte

Schnitt M_M



>> Fußweg zwischen den Mannschaftsgebäuden

Straßenraum Anliegerstraße



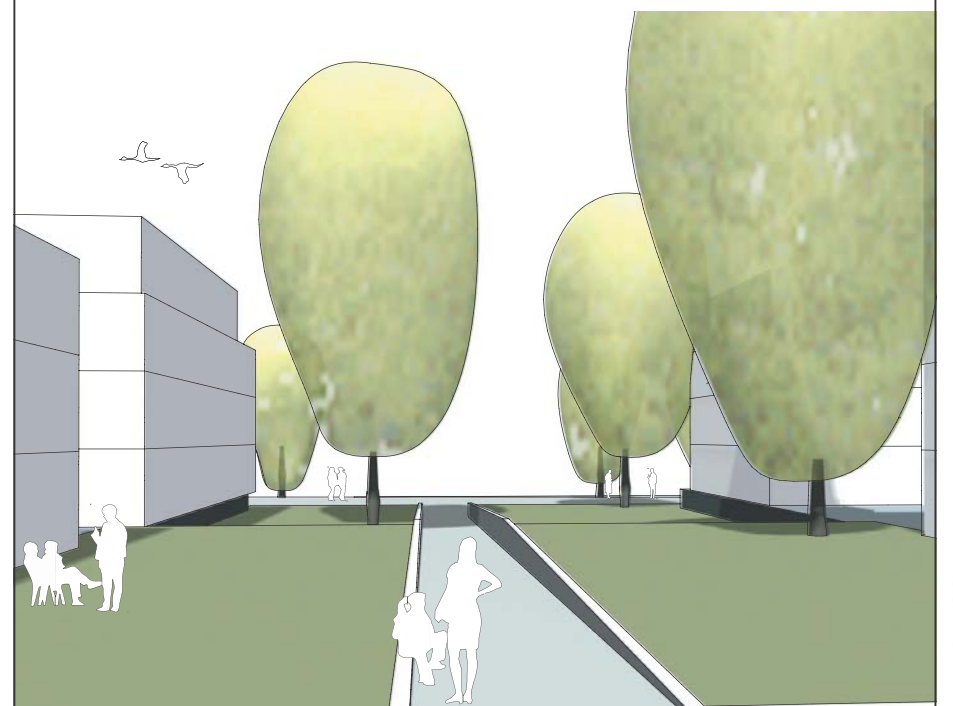
>> Baumbestand und private Vorzonen

Straßenraum Quartiersplatz



>> Öffentlicher Aufenthaltsraum

Straßenraum Fußweg zwischen den Mannschaftsgebäuden



>> Übergang in den Landschaftsraum

ruhender verkehr

Was legt der Plan fest:

- Den Stellplatzschlüssel für öffentlichen und privaten ruhenden Verkehr
- Die mögliche Position für eine Quartiersgarage
- Öffentliche Stellplätze sind nur in den dargestellten Lagen möglich

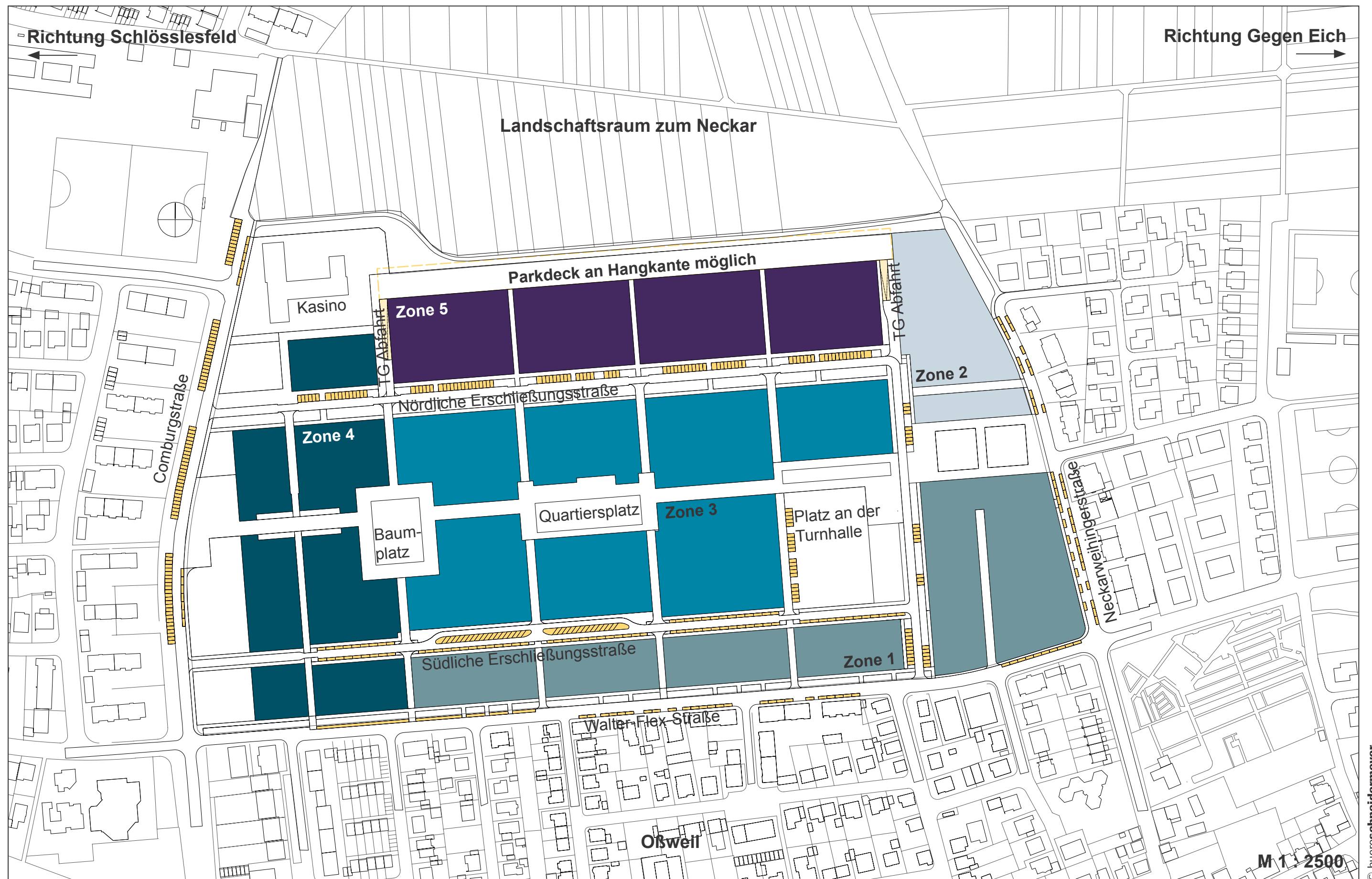
Für den ruhenden Verkehr wird folgendes Modell vorgeschlagen:

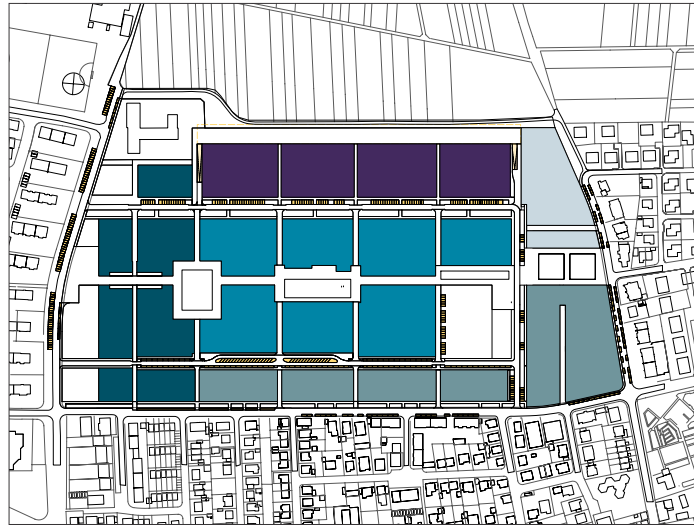
1. Entlang der Haupteinfahrtsstraße (Tempo-30-Zone) wird ein Maximum an Besucherparkplätzen für das Quartier unter den bestehenden Bäumen angeordnet (dies ergibt eine Bilanz von einem Stellplatz für je ca. 5 Wohneinheiten bei einer Gesamtzahl von 700-750 Wohneinheiten im Quartier.).
2. Private Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück, in der Parkierungszone 3 im Einzelfall auch im öffentlichen Raum nachzuweisen. Es gilt je nach Zone und Bautyp ein Schlüssel zwischen einem und zwei Stellplätzen pro Wohneinheit.
3. Für den Bereich der Mannschaftsgebäude wird ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen/Wohnung angesetzt, da durch den vorhandenen Baumbestand oberirdisches Parken nur eingeschränkt möglich ist. Ein Parkdeck unter der Landschaftskante wird als beste Lösung in der Parkierungsfrage angesehen.

Was bleibt noch offen:

- Vorgaben zur qualifizierten Gestaltung des ruhenden Verkehrs sind im späteren Planungsverlauf festzulegen.







Erläuterung

Einzeln dargestellt sind die verschiedenen Parkierungssituationen im Quartier. Fünf Bereiche lassen sich unterscheiden, in denen durch Größe der Baufelder, Bebauungsdichte, Gebäudetypologie sowie die umgebenden Freiräume unterschiedliche Bedingungen für die Unterbringung der Parkierung auf dem Baufeld herrschen.

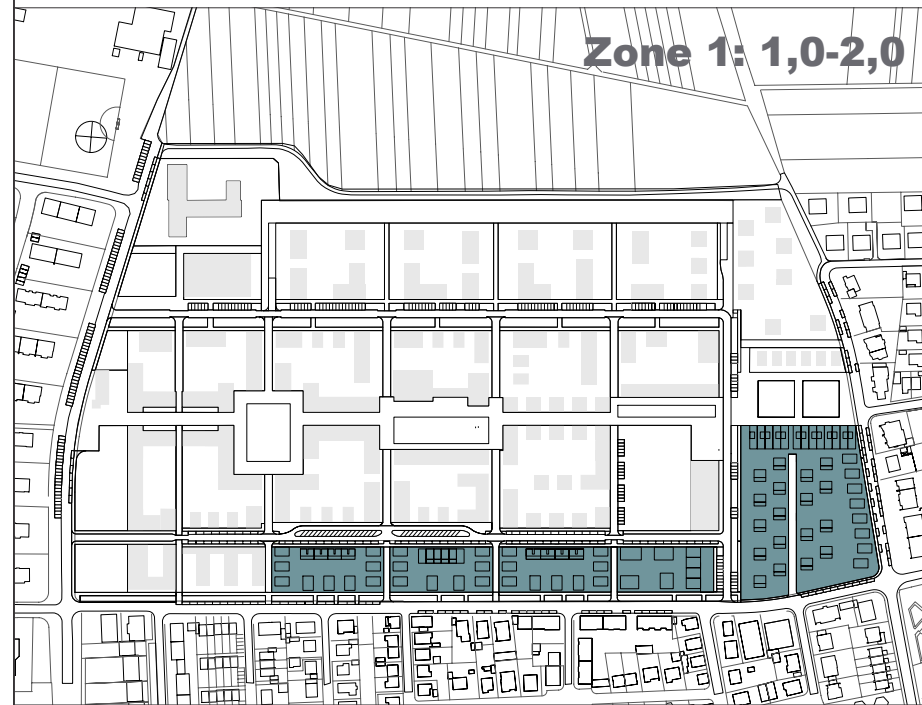
Die Rahmenplanung empfiehlt folgende Regelung:

- Parkierungszone 1:
Zwei Stellplätze für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften; ein Stellplatz für Reihenhäuser und vergleichbare Bautypologien
- Parkierungszone 2:
Zwei Stellplätze für alle Wohneinheiten auf diesen Grundstücken
- Parkierungszone 3:
1,2 Stellplätze für jeden Wohneinheit; davon werden mindestens 1,0 Stellplätze in einer Tiefgarage oder in einer in das Gebäude integrierten Lösung (z.B. Halbsouterrain) abgedeckt. Notwendige Stellplätze, die über die Verpflichtung der Landesbauordnung hinausgehen (restliche 0,2) können auch auf dafür ausgewiesenen Flächen im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Beim Bau von Einfamilien- oder Doppelhäusern sind 2 Stellplätze nachzuweisen
- Parkierungszone 4:
1,2 Stellplätze pro Wohneinheit sind in Tiefgaragen nachzuweisen
- Parkierungszone 5:
1,2 Stellplätze pro Wohneinheit sind im Parkdeck unter der Promenade oder einer Tiefgarage nachzuweisen

ruhender verkehr

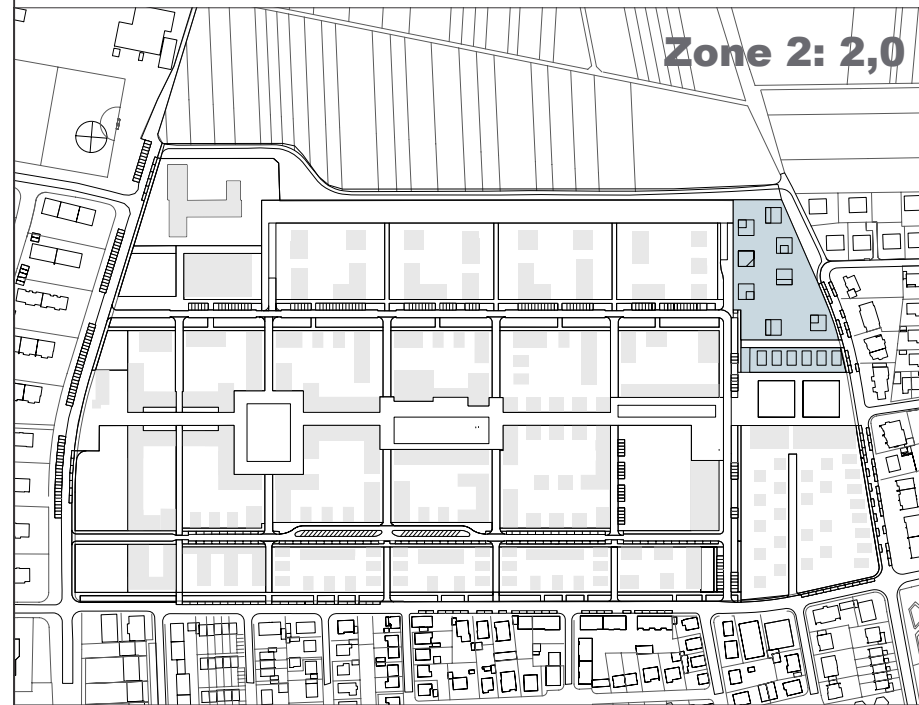
Private Stellplätze

Stellplätze auf dem Grundstück für Eigenheime



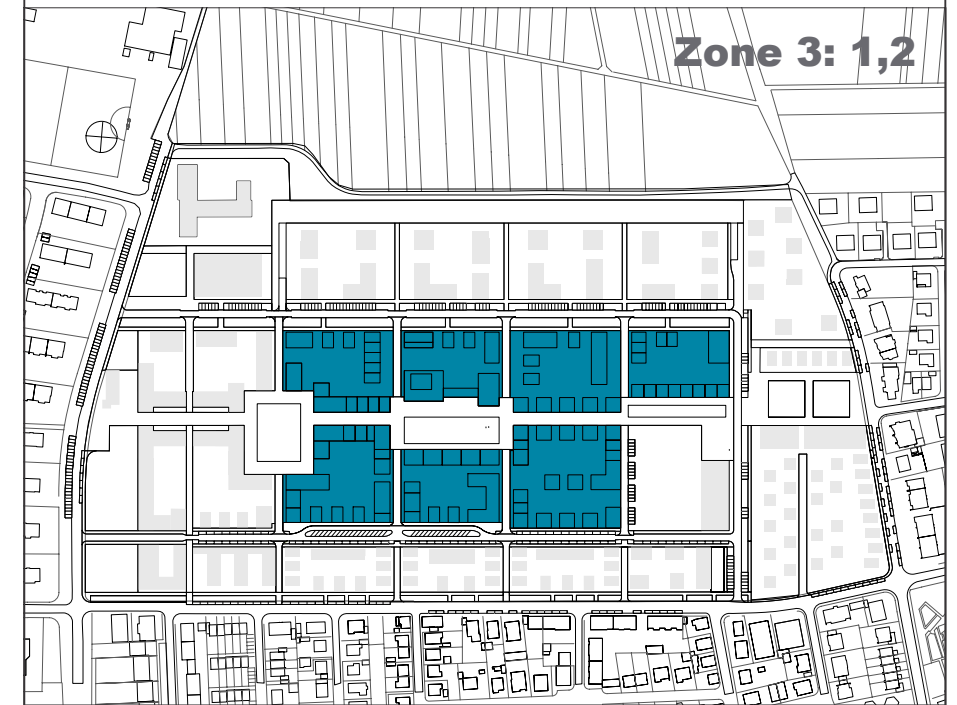
>> Die Aufstellfläche vor Garage oder Carport wird mitgerechnet

Hoher Stellplatzschlüssel für große Grundstücke



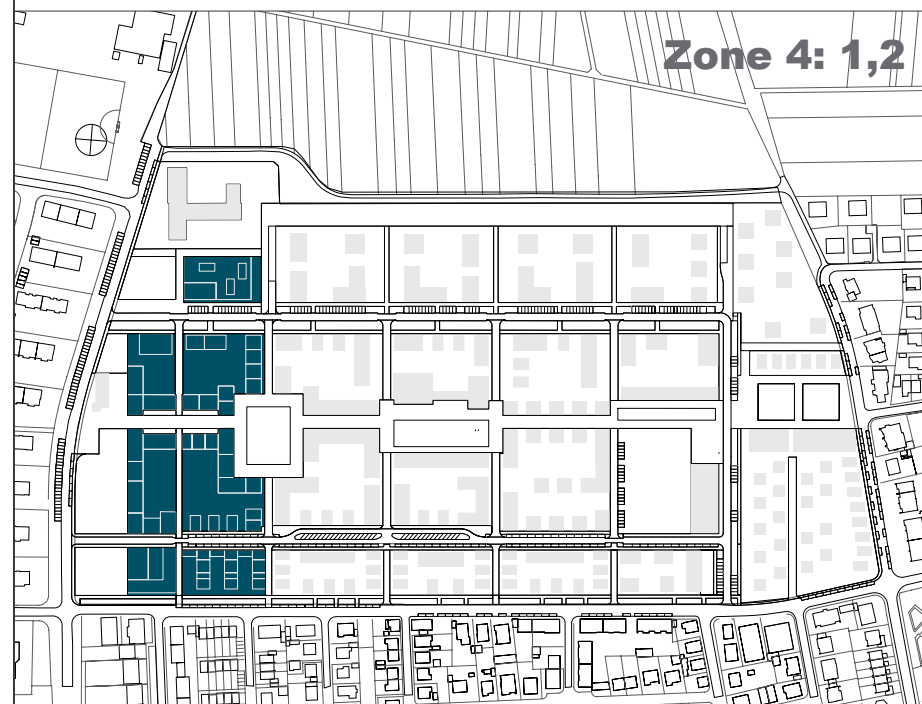
>> Vorgaben zur Gestaltung der Garagen/Carports sind möglich

Ruhender Verkehr wird hauptsächlich auf dem Grundstück gedeckt



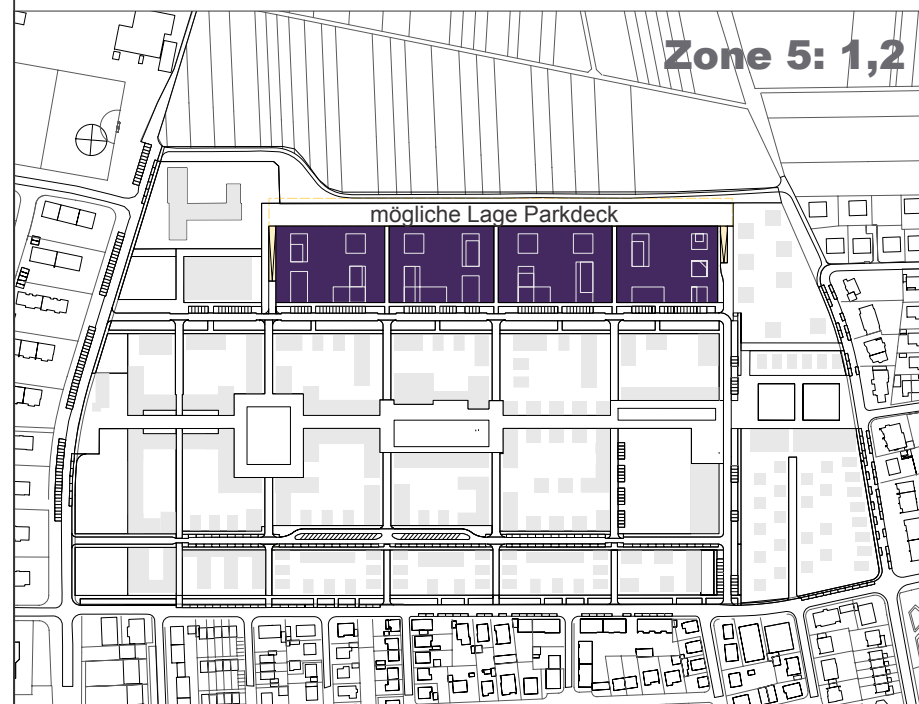
>> Einzelne Ausweichmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Raum

Stellplätze in Tiefgaragen



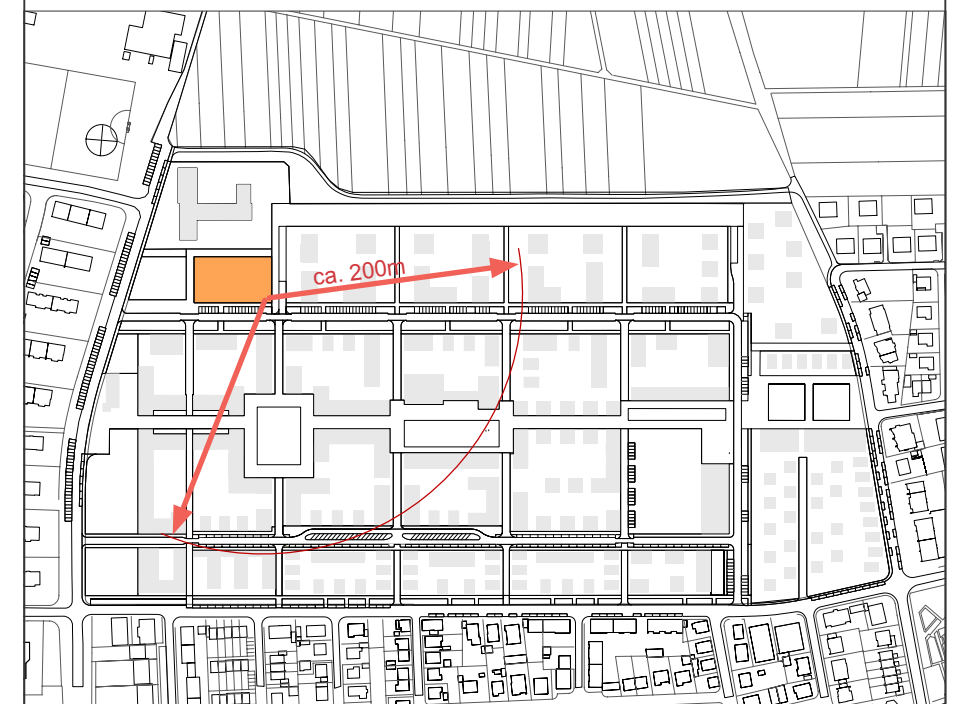
>> Tiefgaragen werden in Bereichen dichter Bebauung notwendig

Parken unter der Promenade



>> Der Geländesprung bietet die Möglichkeit Parkplätze zu integrieren

Option Quartiersgarage bei Bedarf



>> Ein geeigneter Standort liegt neben dem Kasino

Versiegelung

> *Festgesetzt wird:*
Aus ökologischen Gründen ist es notwendig, die Flächenversiegelung im Gesamtgebiet so gering wie möglich zu halten. Dargestellt ist der Vergleich zwischen der ursprünglichen Versiegelung und dem Anteil versiegelter Flächen im Plan »Planungskonzept Bebauungsplan«. Dazu ist es notwendig, den Aufbau auf Tiefgaragen als entwässerungswirksame Fläche mit einer Schichtdicke von 1,0m vorzusehen. Mit der Weiterentwicklung des Baugebiets werden auf den Baufeldern untergeordnete versiegelte Flächen hinzu kommen (Grundstückerschließung). Sie können im vorliegenden Maßstab noch nicht berücksichtigt werden.

Maximale überirdische Stellplatzzahl pro Baufeld

> *Festgesetzt wird:*
Bei der vorgeschlagenen Bebauungsdichte und Gebäudetypen mit mehr als einer Wohneinheit pro Gebäude zeigt sich die Notwendigkeit einer anteiligen Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen. Entscheidend für die Gesamtqualität des Gebiets ist, dass das Maß an Freiflächen pro Baufeld festgelegt wird, die von Parkierung freigehalten werden müssen. Es ist mit über 50% anzusetzen.

Sonderoptionen

> *Option Quartiersgarage*
Entlastung in der Parkierungsfrage könnte geschaffen werden, wenn die Stadt sich entscheidet, eine Quartiersgarage anzubieten, die das Stellplatzangebot auf den einzelnen Baufeldern und in der Hauptschließungsstraße ergänzt. Der Rahmenplan empfiehlt, dieses Thema im weiteren Verfahren genauer zu prüfen. Als möglicher Standort kommt der Bereich südlich des Casinos in Frage. Jüngere Beispiele zeigen, dass Parkierungsbauten sehr benutzerfreundlich gestaltet werden können, wenn der architektonische Anspruch stimmt. Tageslichtbeleuchtung, gute Einsehbarkeit und Orientierung sind dabei die Voraussetzung. Die Hauptherausforderung liegt darin, ein Betreiberkonzept zu entwickeln.

> *Parkdeck an der Hangkante*
Unter der Promenade bietet es sich an, für die Parkierung für den Bereich der Mannschaftgebäude den Höhenversprung zur Landschaft zu nutzen. Für eine solche Sammellösung gelten dabei dieselben Qualitätsanforderungen wie für eine Quartiersgarage: Tageslichtbeleuchtung, gute Einsehbarkeit und Orientierung. Auch hier können bereits realisierte Beispiele Pate stehen für eine benutzerfreundliche Lösung.

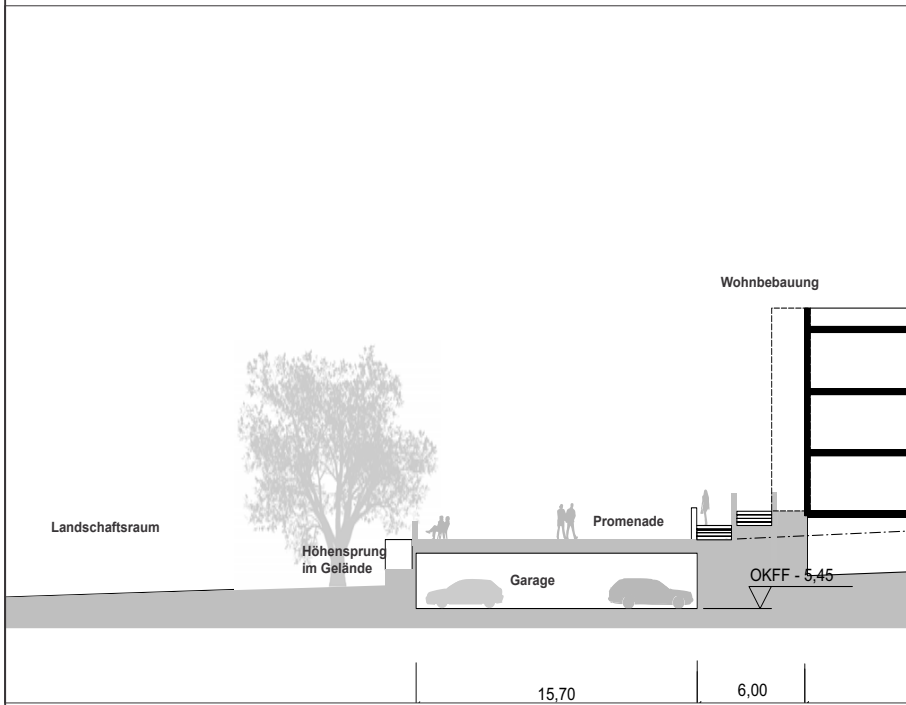
ruhender verkehr
Qualitätssicherung

Versiegelung im Bestand



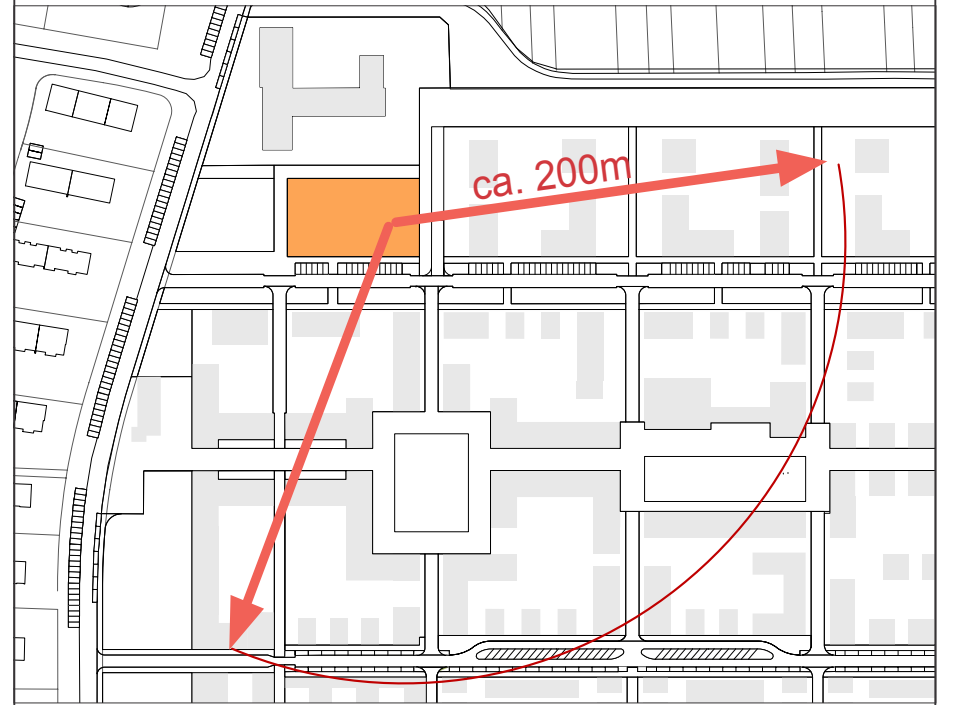
>> Große zusammenhängende versiegelte Flächen

Sonderfall Parkdeck an der Hangkante



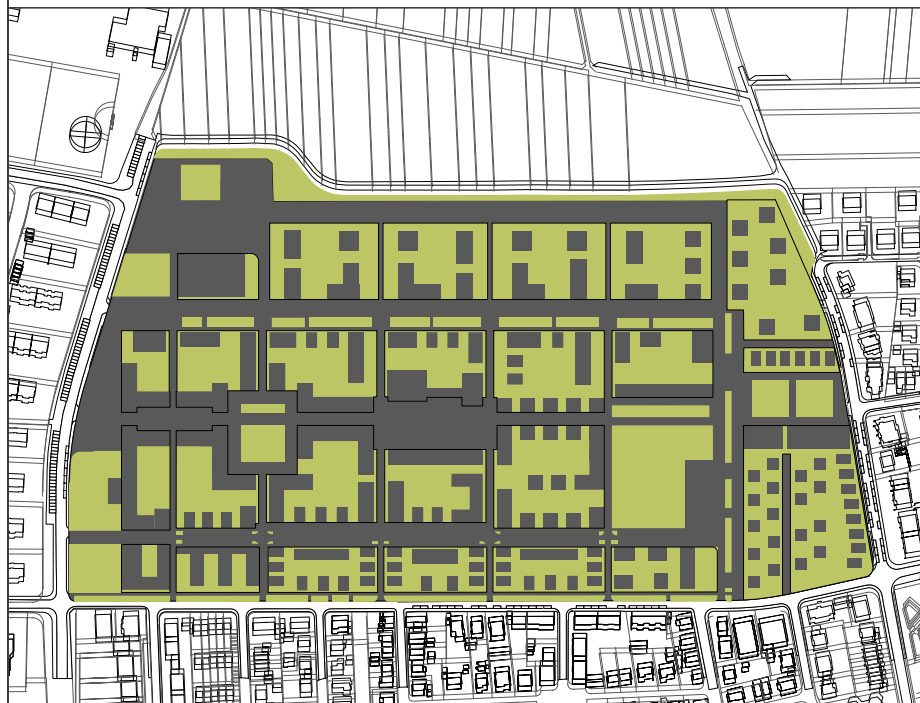
>> Die Topographie kann ausgenutzt werden

Sonderoption Quartiersgarage



>> Eine Quartiersgarage könnte das Parkierungsangebot ergänzen

Versiegelung neu (gem. Planungskonzept)



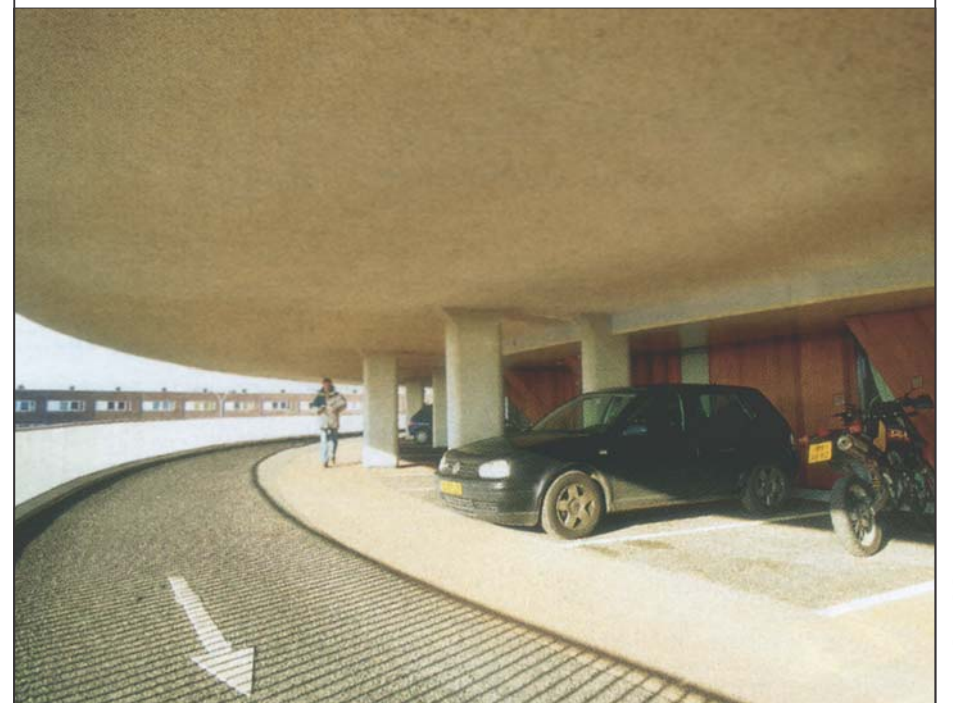
>> Kleinteilige »Teppichstruktur«

Parken mit Tageslicht



>> Referenzbeispiel

Parken mit architektonischem Anspruch



>> Referenzbeispiel

freiraum

Was der Plan festlegt:

- Lage und Ausdehnung eines zusammenhängenden und als Gesamtheit gestalteten Netzes aus öffentlichen Räumen
- Nutzungsprogramme für die einzelnen Freiräume
- Besonderen räumlich | gestalterischen Charakter der einzelnen Freiräume
- Wichtige Blickbeziehungen
- Im nächsten Planungsschritt wird ein Gestaltungskonzept Freiraum erstellt

Die Lage des Entwicklungsgebiets an der Landschaftskante und sein phantastischer Baumbestand qualifizieren das künftige **quartierF** in besonderer Weise. Aufgabe ist es, diese Potenziale für die Vernetzung der städtischen und landschaftlichen Freiräume optimal zu nutzen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Freiraumplan erarbeitet, der als Gerüst für die bauliche Entwicklung dient. Es entstehen unterschiedliche Freiraumbereiche mit eigenem Gesicht – von der Promenade an der Landschaftskante, über die südlich der Mannschaftsgebäude verlaufende Allee und die Platzfolge in der Mitte des Quartiers, bis hin zur südlichen Verbindungsstraße. Alle sind eingebunden in das großzügige Freiraumangebot der umgebenden Landschaft. Die klare Strukturierung der Freiräume bildet die Grundlage für die Flexibilität beim Bau der Häuser.

- Drei wesentliche Typen werden unterschieden
- > die öffentlichen Freiräume, die über das Gebiet hinaus von übergeordneter Bedeutung sind
 - > die öffentlichen Freiräume, die von besonderer Bedeutung innerhalb des Quartiers sind
 - > die privaten Freiräume

Was offen bleibt:

- Die genaue Gestalt und Materialität der einzelnen Räume, Möblierung etc.

Freiraumnetz

Platzsequenz in der Quartiersmitte

Private Freiräume

Wichtige Raumkanten



M 1 : 2500



Erläuterung

Im Einzelnen dargestellt sind drei Kategorien

1. Als öffentliche Räume, die über das Gebiet hinaus von übergeordneter Bedeutung sind, werden folgende Orte klassifiziert:
 - > Die Platzfolge um das Kasino
 - > Die Promenade an der Landschaftskante
 - > Der Platz am Standort der alten Turnhalle
2. Als öffentliche Räume, die von besonderer Bedeutung innerhalb des Quartiers sind, werden folgende Orte klassifiziert:
 - > Der kleine Platz unter Bäumen westlich des Quartiersplatzes
 - > Der Quartiersplatz in der Quartiersmitte
 - > Die Aktionsflächen West und Ost jeweils an den Quartierseingängen
 - > Die nördliche und südliche Erschließungsstraße
3. Die privaten Freiräume, die als Pendant zum öffentlichen Freiraumgerüst gestaltet werden müssen.

freiraum

Hierarchie der Freiräume

Freiräume von übergeordneter Bedeutung



>> sind auch für Bürger aus anderen Quartieren anziehend

Quartiersbezogene Freiräume



>> decken den Freiraumbedarf für die Bürger aus dem Quartier

Private Freiräume



>> liegen im Innern der Baufelder

Collage Kasino



>> Sukzessiver Nutzungswandel

Collage Nördliche Erschließungsstraße



>> Straßen sind mehr als nur Erschließungsräume

Collage Private Freiräume



>> Individuelle Freiräume stärken den Standort

freiraum

Einbindung ins Umfeld

Einbindung in die umgebende Landschaft

> *Festgesetzt wird:*

Das **quartierF** dient als Bindeglied zwischen ganz unterschiedlichen Freiräumen, als Verbindung zwischen Stadt und Landschaft. Die Gestaltung der öffentlichen Räume auf der Grundlage der bestehenden Grünstruktur macht sie zum wichtigen »Trittsstein« der städtischen Grünvernetzung. Die Freiräume dienen einem differenzierten Freizeitangebot und der Identitätsbildung in einem neuen Wohngebiet (»Wohnen im Park«).

Das Freiraumnetz als qualitätssicherndes Gerüst

> *Festgesetzt wird:*

Qualifizierte Freiräume sind der Schlüssel für »Gutes Wohnen« und damit ein zentraler Standort- und Vermarktungsfaktor. In einem nächsten Planungsschritt wird ein Gestaltungsplan Freiraum für alle öffentlichen Räume erarbeitet. Für das Freiraumnetz wird darin ein Materialkanon festgesetzt, der den Charakter der einzelnen Orte unterstreicht und sie in eine Gesamtgestaltung einbindet. Eine reduzierte Anzahl von Einzelwerkstoffen variiert in Qualität, Zuschnitt und Farbe. So entstehen Vielfalt und Zusammenhang.

Freiräume sind Freizeiträume

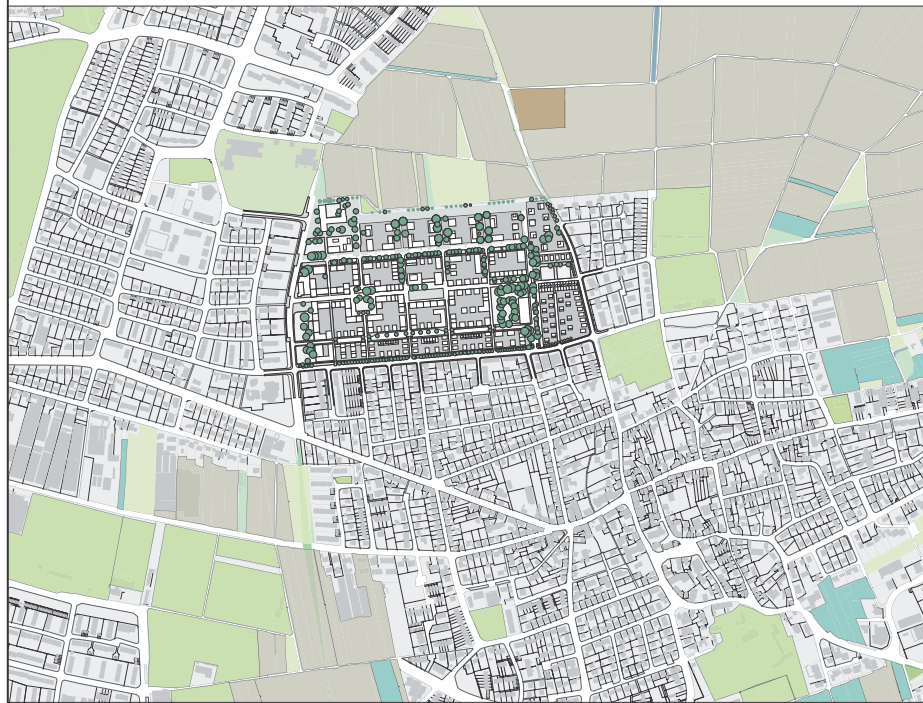
> *Festgesetzt wird:*

Das Freiraumgerüst der Rahmenplanung sieht in Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen an verschiedenen Orten Aktions- und Spielflächen vor, die für unterschiedliche Altersgruppen attraktiv sind. Grundüberlegung ist dabei, dass die öffentlichen Orte nie nur einer Nutzung dienen, sondern verschiedenen Nutzergruppen zu unterschiedlichen Tageszeiten zur Verfügung stehen.

Als Aktionsflächen, die auch Spielbereiche für ältere Kinder sind, werden die Plätze an den Quartierseingängen West und Ost ausgebildet. Ein großzügiger Spiel- und Bewegungsbereich wird im Bereich der alten Turnhalle unter den Bäumen integriert.

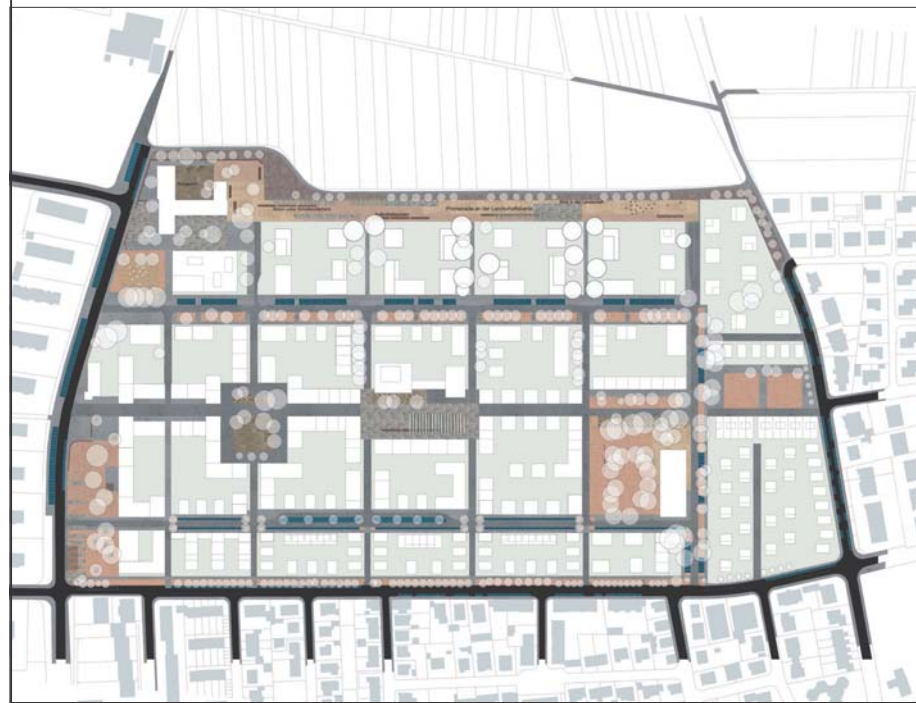
Auch außerhalb des Gebiets in der Nachbarschaft gelegene Freiflächen wie die Grüne Mitte in Schlösslesfeld, die Schulwiese oder DJK-Sportflächen stellen hier Entwicklungspotenziale dar.

Trittstein zwischen Stadt und Landschaft



>> Die Freiräume binden das Wohngebiet an die Landschaft an

Freiraumnetz als qualitätssicherndes Gerüst



>> Die Freiräume prägen nachhaltig den Charakter des Gebiets

Freiräume sind Freizeiträume



>> Hohe Nutzbarkeit aller Räume ist von zentraler Bedeutung

Blick in Richtung Neckartal



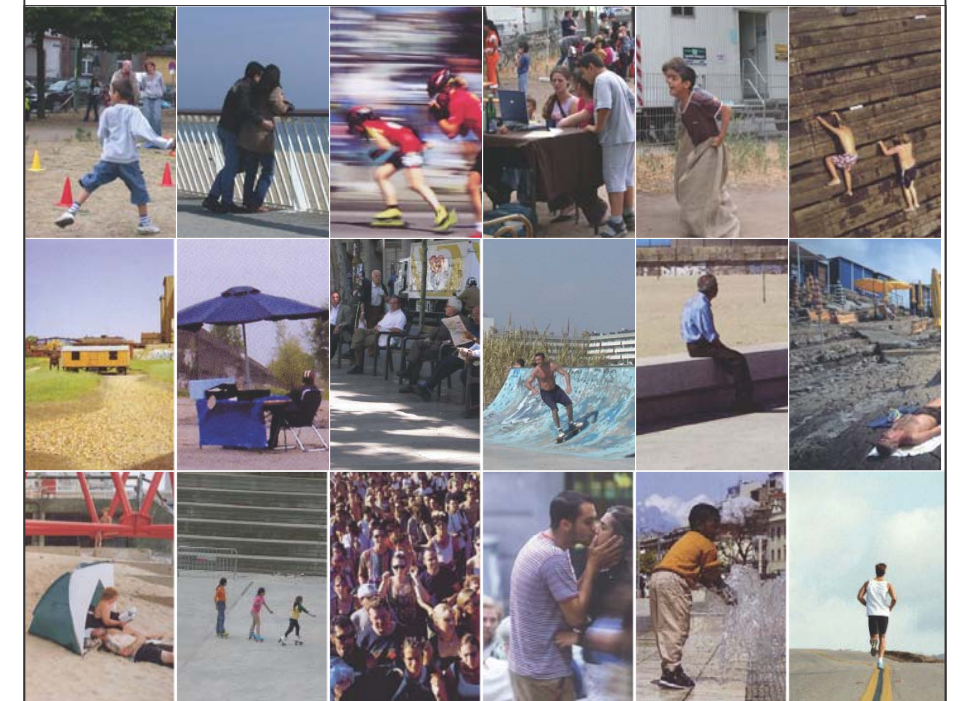
>> Aus dem Quartier bieten sich viele Blickbezüge in die Landschaft

Ein Materialkanon muss im weiteren Verfahren entwickelt werden



>> Referenzen Materialien

Aufenthalt und Bewegung für Menschen aller Altersgruppen



>> Es kommt auf die richtige Mischung des Nutzungsangebots an



Einzel festlegungen

> Charakter des Freiraums

Schon der Rahmenplan legt den Zuschnitt und die grundsätzliche Gestalt aller Freiräume fest.

> Platzfolge um das Kasino

Die Gestaltung der Freiräume um das Kasino zeigt beispielhaft, wie der öffentliche Raum neue wichtige Funktionen übernimmt – nicht nur im Sinne einer Stärkung der künftigen (öffentlichen) Funktion des Kasinos als gesellschaftlichem Identitätsort, sondern auch als »Türöffner« und Gelenk zwischen dem neuen Quartier und dem Stadtteil Schlösslesfeld, die der Aufwertung des gesamten Umfeldes dient.

Die Gestaltung ist darauf ausgelegt, mehrfach nutzbare Räume zu schaffen, die sowohl zum Verweilen als auch Überqueren einladen. Mit einer Mischung aus harten und weichen Belägen, geraden und geneigten Flächen oder Treppenelementen gelingt es, die topografische Situation als Grundlage für eine attraktive Raumsequenz zu nutzen, die alle Altersgruppen ansprechen kann.

> Promenade an der Landschaftskante

Von besonderer Bedeutung für das **quartierF** ist der enge Bezug zur Landschaft am Neckar. Die vorhandene Landschaftskante wird als öffentliche Promenade genutzt, die allen Bewohnern zur Verfügung steht. Das bestehende Niveau wird unterbaut durch ein Parkdeck, auf dessen Dach sich der neue Freiraum entwickelt. So können Stellplatzanfordernisse

und Freiraumbedürfnisse ideal kombiniert werden. Der langgestreckte Raum ist in regelmäßigen Abständen an die Nord-Süd-Verbindungen angebunden und so mit dem ganzen Quartier vernetzt.

Die Gestaltung der »Promenade« ermöglicht nicht nur Bewegen und Verweilen. Verschiedene Aufenthaltsfunktionen können durch wechselnde Belagszonen erreicht werden, die wie »Intarsien« in ein Gesamtbild eingebettet sind.

> Platz am Standort der alten Turnhalle Platz

Der Platz um die alte Turnhalle ist der größte Freiraum im **quartierF** und in besonderem Maße durch eine Baumgruppe geprägt. Im Kontext mit dem Umbau der alten Turnhalle soll eine großzügige Spiel- und Bewegungslandschaft angeboten werden, die die grüne Insel für unterschiedliche Altersgruppen nutzbar macht. Der Ort ist weitläufig und bietet Möglichkeiten, bei Bedarf auch einzelne Spielelemente für größere Kinder (kleiner umzäunter Ballspielplatz) zu integrieren.

Mit Wasserspiel und Wasserflächen bietet der Ort einen besonderen Anreiz. Weite Teile des Platzes bleiben als Splittflächen oder wassergebundene Decken unversiegelt.

freiraum

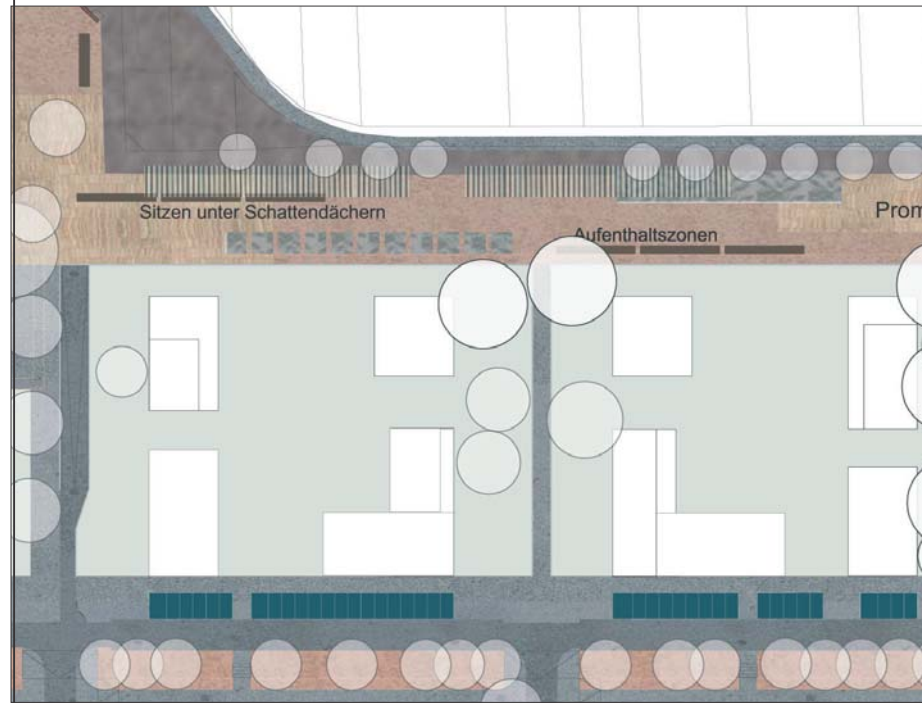
Übergeordnete Freiräume

Platzsequenz am Kasino



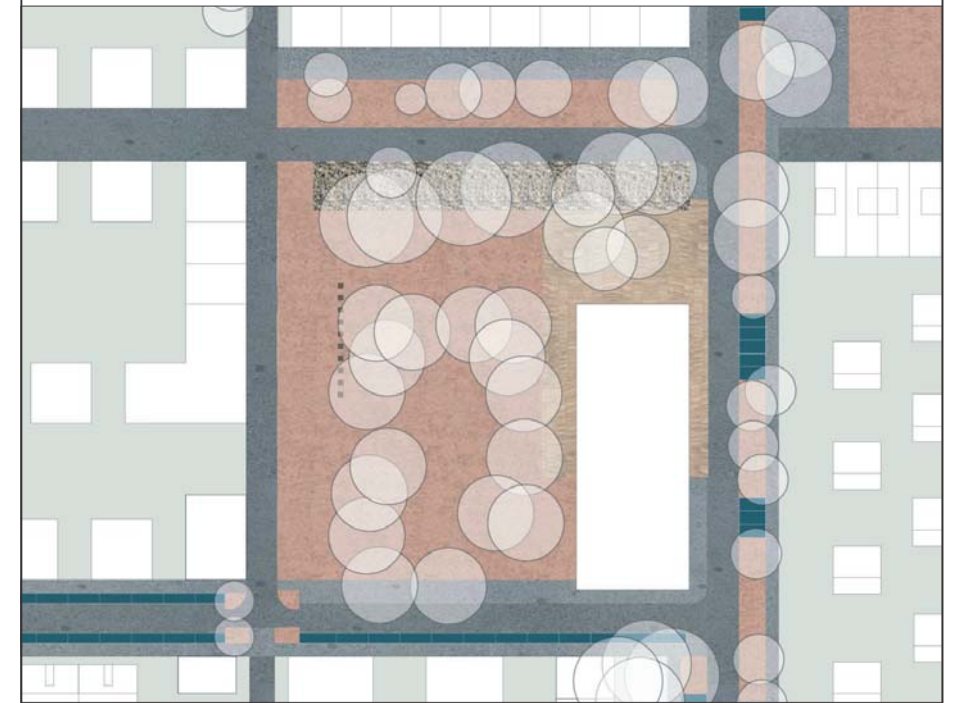
>> Beim Kasino liegt der Zugang aus Schlösslesfeld ins Quartier

Promenade



>> Die Promenade bietet einen Blick über die Landschaft

Platz an der alten Turnhalle



>> Ein Freizeit- und Bewegungsort für jung und alt

Der Charakter ergibt sich aus dem Wechselspiel zwischen alt und neu



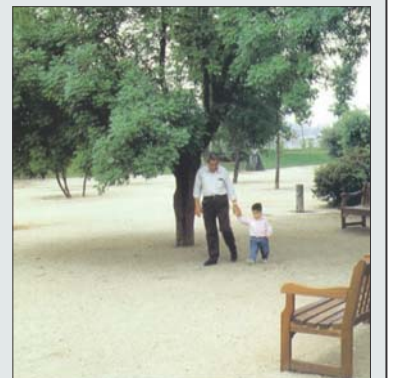
>> Referenzbeispiele

Unterschiedliche Funktionsbereiche reihen sich aneinander



>> Referenzbeispiele

Möblierung und Spielangebote im Einklang mit dem Baumbestand



>> Referenzbeispiele



Einzel festlegungen

> Der Platz unter alten Bäumen

Die Platzsequenz durch die Quartiersmitte schafft eine Reihenfolge von Plätzen ganz unterschiedlichen Charakters. Der erste Platz erhält seinen Charme durch das Wechselspiel zwischen den großen Bäumen (Kastanien und Ahorn), die in der Platzmitte stehen, und den kleinteiligen Gewerbeeinheiten und Versorgungsmöglichkeiten im Erdgeschoss an den Platzrändern.

Die Gestaltung greift dies auf und schafft einen gepflasterten Platz mit einer grünen Ruhezone in der Mitte, dessen Beläge offen gehalten sind. Unter den Bäumen stehen Bänke, am Rand ist Außenbewirtschaftung gewünscht.

> Der Quartiersplatz in der Quartiersmitte

Der zweite Platz der Sequenz ist durch ganz andere Elemente qualifiziert. In der Quartiersmitte bildet er einen »städtischen« Platz mit festen Belägen, der als Aufenthaltsort und Treffpunkt dient und für kleine Veranstaltungen oder Feste genutzt werden kann. Der Gebäudereihe auf der Platzsüdseite steht auf der Nordseite eine Baumgruppe gegenüber. Während auf anderen Plätzen die Vegetation dominiert, ist sie auf diesem Platz Blickpunkt.

Entlang der Mittelachse werden hochwertige Pflaster- und Plattenbeläge eingesetzt. Formate und Oberflächen variieren zwischen den schmalen Straßenabschnitten und großen Platzflächen. Durch Zuschnitte und Belagsanordnung können öffentliche und halböffentliche Zonen unterschieden und Entwässerungselemente in ein Gesamtbild integriert werden. Eine große Holzfläche kann auf dem Quartiersplatz besondere Aufenthaltsqualitäten schaffen.

> Die Aktionsflächen West und Ost

An den Übergängen in die angrenzenden Quartiere ergeben sich wiederum im Bereich hochwertiger Baumbestände zusammenhängende Freiflächen, die für die neuen Bewohner wie die bestehenden Nachbarschaften attraktiv sind. An der Ecke Comburgstraße/Walter-Flex-Straße können mehrere imposante Silberlinden und bestehende Grünflächen in einen Aktionsraum eingebunden werden. In einer Mischung aus harten und weichen Belägen, einzelnen Spielgeräten und Möbeln werden Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Teile der historischen Mauern werden als besondere Elemente in das Freiraumkonzept integriert. In dem großzügigen Raum finden auch Stellplätze und die Wartezone an der Bushaltestelle Platz.

An der Neckarweihinger Straße gegenüber der Einmündung Kaltentalstraße befindet sich ein ähnlicher Platz. Hier markieren die Bäume die Ränder und geben in der Mitte eine wassergebundene Fläche frei, die auch zum Spielen genutzt werden kann. Gleichzeitig sorgt eine Zonierung mit Möbeln dafür, dass keine Nutzergruppe den Platz dominiert.

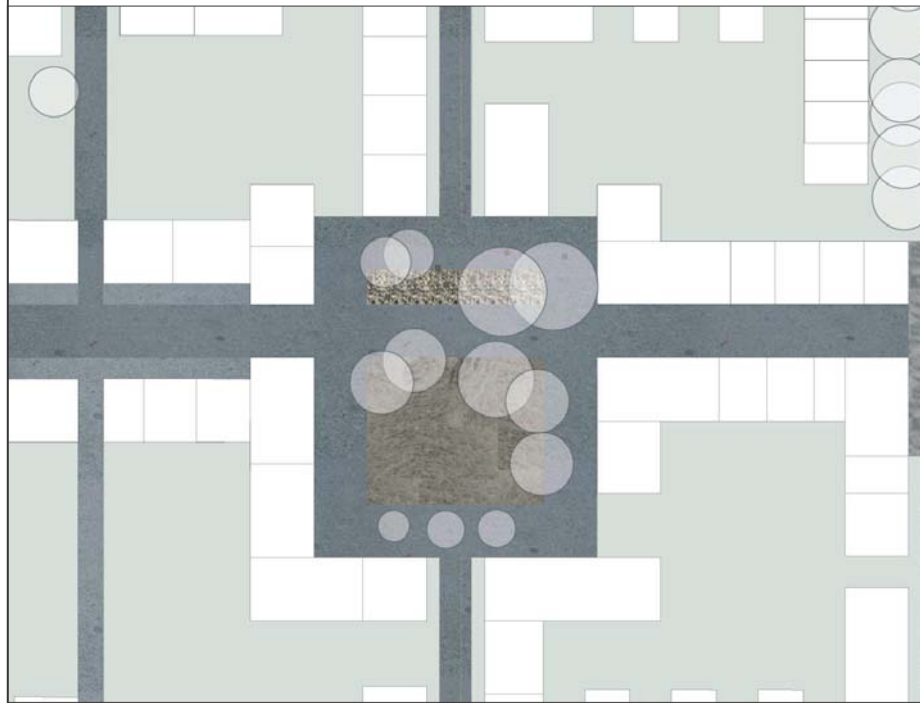
> Nördliche und südliche Erschließungsstraße

Besonders wichtig erscheint es, alle Erschließungsräume in das Freiraumnetz einzubinden. Für die verschiedenen Straßen werden spezifische Profile entwickelt, die ein Nebeneinander von Aufenthalts- und Bewegungsräumen ermöglichen und Konkurrenzen zwischen Auto und Fußgänger moderieren (s. auch S.42 ff. Kapitel Straßenprofile). Erschließungsräume sind in dasselbe Materialkonzept eingebunden wie die anderen Aufenthaltsräume.

freiraum

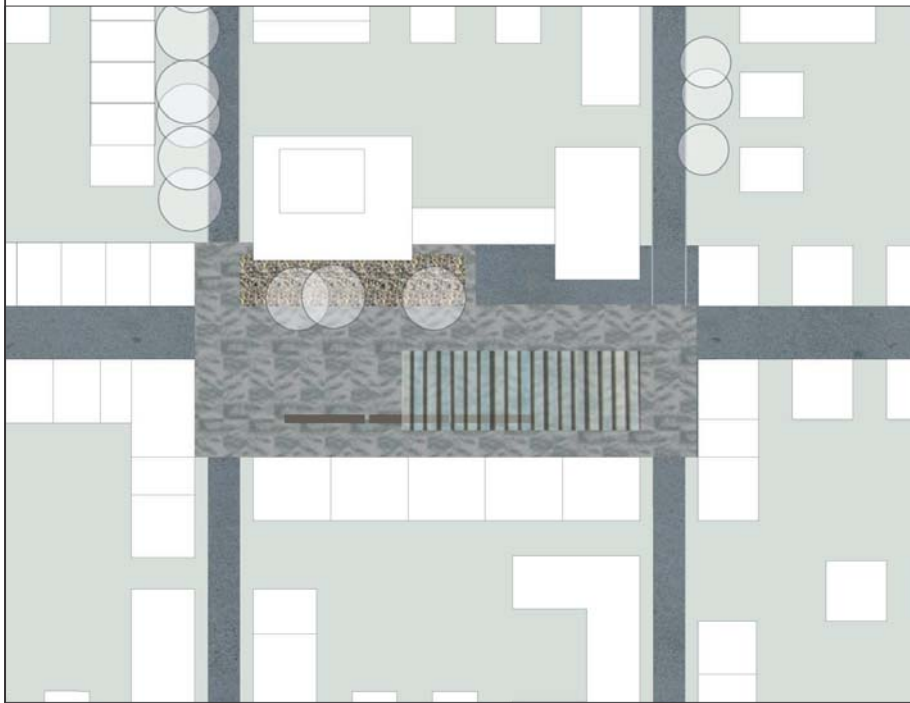
Quartiersbezogene Freiräume

Kleiner Platz unter Bäumen



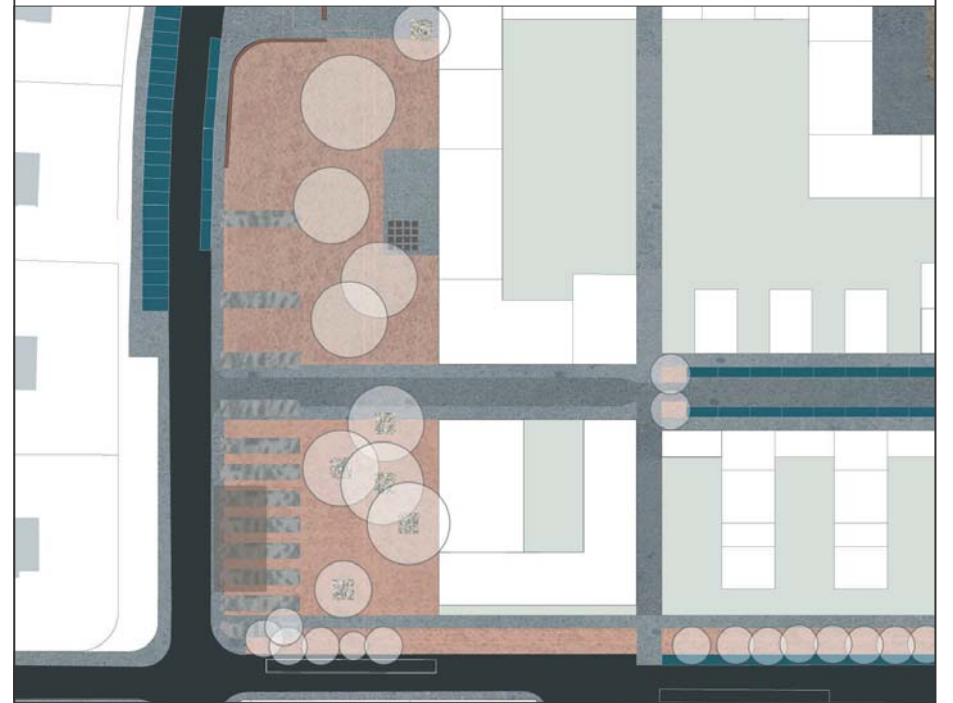
>> Ein Treffpunkt für alle Generationen

Quartiersplatz



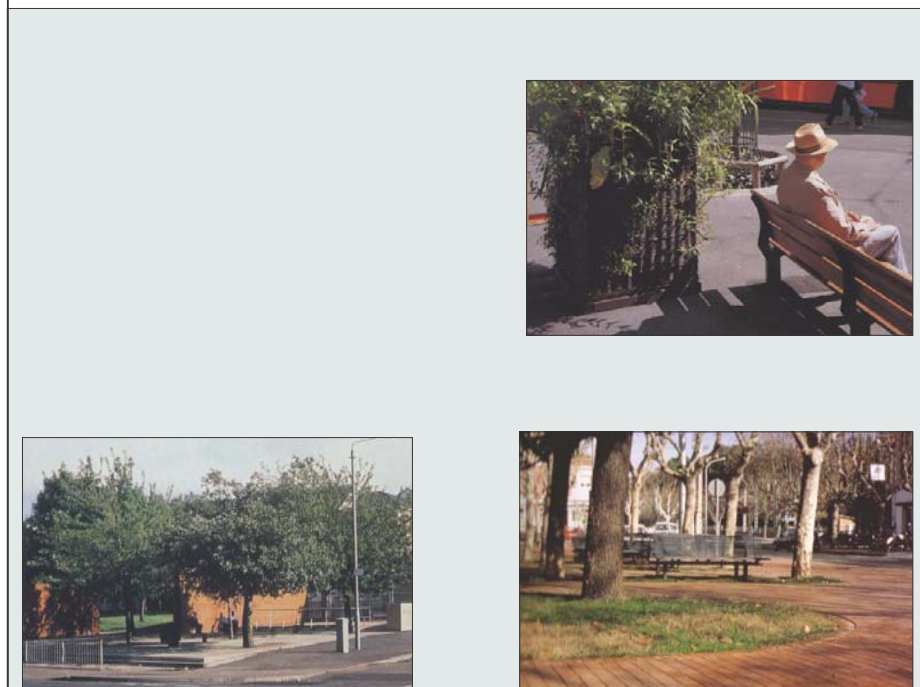
>> Das Zenrum des Quartiers

Aktionsflächen an den Quartierseingängen



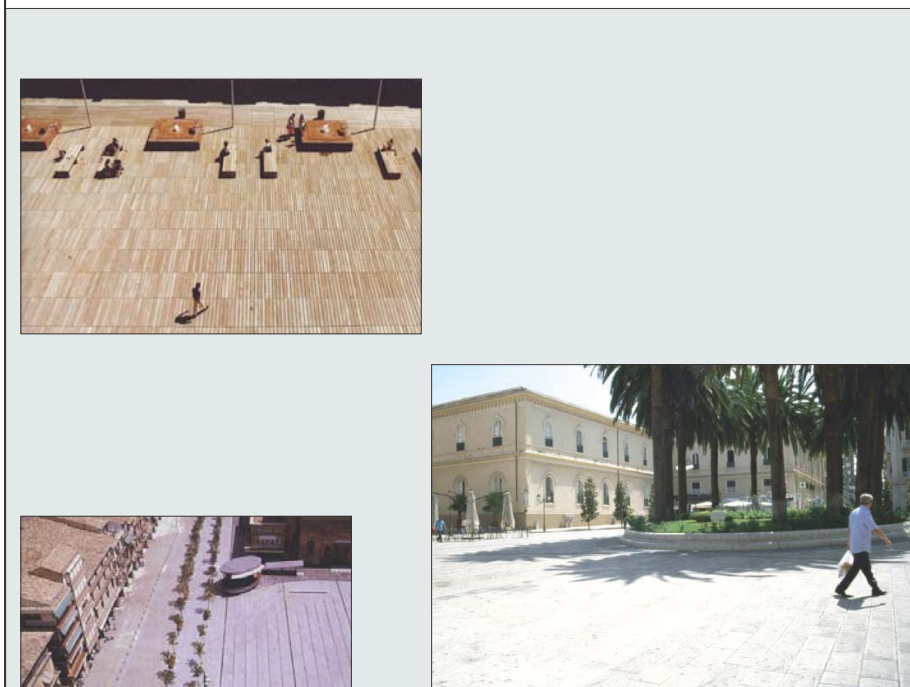
>> Die Aktionsflächen bilden den Übergang in die Nachbarschaft

Die Bäume werden in die neuen Beläge eingebunden



>> Referenzbeispiel

Der besondere Platz ist in die Gesamtgestaltung eingebunden



>> Referenzbeispiel

Eine angenehme Umgebung für den Kurzaufenthalt im Alltag



>> Referenzbeispiel



Einzelfestlegungen

> Privater Freiraum

Während für den öffentlichen Raum ein »Gestaltungsplan Freiraum« die Qualität sichern soll, sind private Freiräume der Gestaltung des Einzelnen überlassen und bedienen die individuellen Wünsche an das Wohnumfeld. Die Mischung unterschiedlicher Typologien auf dem Gelände der Flakkaserne gewährleistet eine große Vielfalt an individuellen Freiräumen, die unterschiedlichen Charakter haben und damit für verschiedene Zielgruppen interessant sind. Das Spektrum reicht vom eigenen Garten über Terrassen und große Innenhöfe bis zu Loggien, Balkonen und Dachgärten.

freiraum

Privater Freiraum

Individueller Garten



>> Referenzbeispiel Ludwigsburg

Terrasse



>> Referenzbeispiel

Balkon



>> Referenzbeispiel Stuttgart

Dachgarten



>> Referenzbeispiel

Wintergarten



>> Referenzbeispiel

Innenhof _ Atrium



>> Referenzbeispiel

Was der Plan festlegt:

- Den Baumerhalt in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen im Hinblick auf ökologische und gestalterische Belange
- Gezieltes Ausdünnen erfolgt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung
- Vegetation im öffentlichen Raum muss als »raumbildendes Element« planvoll strukturiert werden
- Baumbestand auf privaten Baufeldern muss erhalten und gepflegt werden
- »Wohnen im Park« prägt die Identität des Gebiets und bedingt den Erhalt einer Vielzahl von Bäumen

Für die Entwicklung des **quartierF** ist der Umgang mit dem Freiraum in zweifacher Hinsicht von Bedeutung: Der Erhalt der Bäume ist nicht nur aus räumlich-gestalterischen Gründen anzustreben, sondern spielt auch im Sinne des Naturschutzes eine wichtige Rolle. Dies hat u.a. auch das standortökologische Gutachten ergeben, das parallel zur Rahmenplanung erarbeitet wurde. Durch eine gezielte Untersuchung des Bestandes und eine darauf abgestimmte Planung kann ein Großteil der erhaltenswerten Bäume in die künftige Planung integriert werden. Aus ökologischer Sicht wird dabei der einzelne Baum bewertet. Für den Rahmenplan stehen jedoch die raumbildenden Gruppen besonders im Vordergrund. Etwa wenn eine alte Baumreihe der nördlichen Erschließungsstraße und den angrenzenden Wohngebieten ihren Charakter verleiht, sich zwischen Bäumen hindurch der Blick in die Landschaft öffnet oder Baumgruppen die Plätze und öffentlichen Räume gliedern.

Was noch offen bleibt :

- Die konkrete Entscheidung über Baumerhalt im Einzelfall
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Regelungen zu Neupflanzungen auf Privatgrund (Pflanzliste)

Private Freifläche

Privat mit Bäumen

Öffentliche Grünfläche





Erläuterung

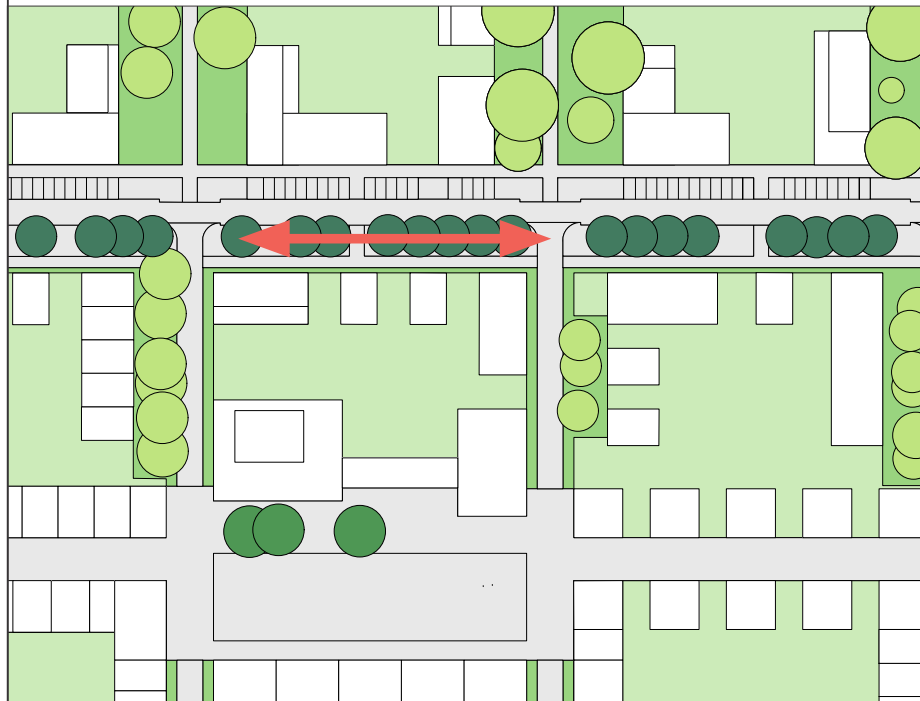
Im Einzelnen dargestellt sind die sechs räumlich gestalterischen »Themen« des Grünpkonzepts.

- Die Baumreihe an der Straße prägt den nördlichen (Linden) und östlichen (Platanen) Abschnitt des Haupteerschließungsbügels.
- Der Blick in die Landschaft öffnet sich zwischen einzelnen »Prachtexemplaren« (Berg-Ahorn, Hainbuchen, Platanen, Robinien) im Bereich der ehemaligen Mannschaftsgebäude hindurch in die Landschaft. Die Baumreihe an der Nordgrenze des Geländes wird dazu gezielt ausgedünnt (Winterlinden).
- Baumgruppen als »Volumen« geben mehreren Plätzen ihr Gesicht, z.B. auf dem Platz um die alte Turnhalle (Platanen, Ahorn und Linden), dem kleinen Platz unter den alten Bäumen (Linden, Spitz-Ahorn, Purpurkastanie) oder dem Aktionsfeld West (Linden und ein Walnussbaum).
- Bäume an den Rändern werden ausgedünnt. Als durchlässige »Filter« ermöglichen sie so bessere Wegeverbindungen als bisher, etwa an der Walter-Flex-Straße (Krim-Linden).
- Lose Baumgruppen prägen besondere Orte wie z.B. die zahlreichen Kastanien um das Kasino.
- Ausgewählte Einzelbäume auf privatem Grund müssen auch in Zukunft erhalten und gepflegt werden (einzelne Platanen, Robinien, Feld- und Spitz-Ahorn).

grünpkonzept

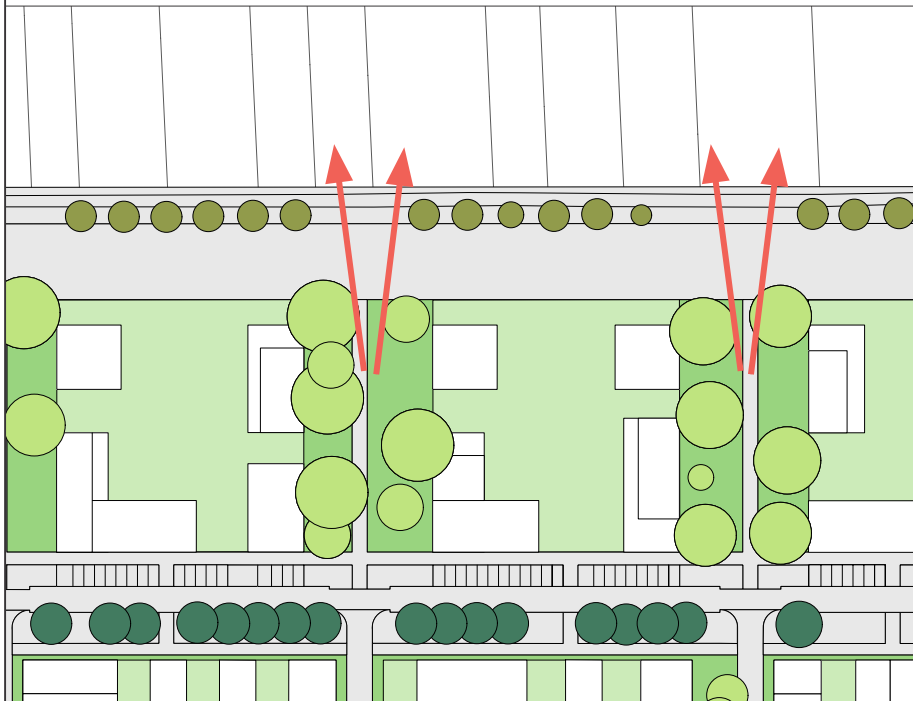
Räumliche Grünstrukturen

Baumreihe an der Straße



>> Die Hauptschließungsstraße wird von Bäumen begleitet

Blick in die Landschaft



>> Zwischen Bäumen hindurch öffnet sich der Blick in die Ferne

Baumgruppe als »Volumen« auf Platz



>> Baumgruppen geben den Plätzen ihren Charakter

Bäume als durchlässiger »Filter« an den Rändern



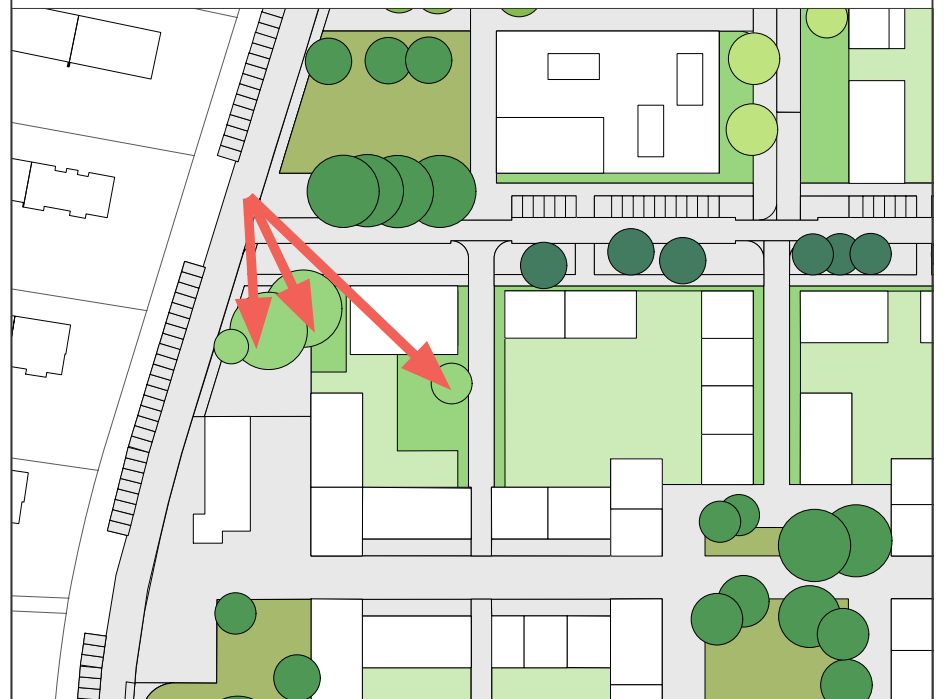
>> Bäume vermitteln zu angrenzenden Gebieten

Lose Gruppen prägen besondere Orte



>> Am Kasino bilden Gebäude und Vegetation eine Einheit

Einzelbäume auf privatem Grund



>> Einzelbäume von besonderem Rang müssen erhalten werden

Baumbestand

> *Festgesetzt wird:*

Der Baumbestand wird im Hinblick auf eine akzeptable Flächenbilanz unter Beachtung der ökologischen Prioritäten für die Rahmenplanung ausgedünnt.

Trotz einer weitgehenden Rücksichtnahme auf ökologische Belange geht mit dem Areal durch die Umwandlung in ein Wohngebiet eine grundlegende Veränderung einher – der unkontrollierte Wachstumszustand der »Freiraumnische« und »Naturbrache« der letzten 15 Jahre ist beendet. Durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen (hoher Anteil versickerungsoffener Belag, Dachbegrünung, regenerative Energieversorgung, etc.) gilt es in der Neuentwicklung die Eingriffe unter Nachhaltigkeitskriterien zu optimieren.

Für die Neuplanung spielen insbesondere die vorhandenen Bäume eine große Rolle. In der vorliegenden Planung sind alle gekennzeichnet, die erhalten bleiben sollen. Besonders häufig vertretene Arten sind Platanen, Roßkastanien, Hainbuchen, Winter-, Silber- und Amerikanische Linden – aber auch Trauerweiden, Pappeln oder Robinien kommen vereinzelt vor.

Ökologie

> *Empfohlen wird:*

Das standortökologische Gutachten hat das gesamte Gelände bezogen auf Biotop- und Baumstandorte bewertet. Für die städtebauliche Rahmenplanung diene dieses Gutachten als Grundlage im großen Maßstab. In der zukünftigen Planung sollten entsprechend des Maßstabs der Bearbeitung weiterhin möglichst viele schützenswerte Einzelelemente integriert werden.

Neupflanzungen

> *Festgesetzt wird:*

Neupflanzungen sind nur in Abstimmung mit einer Pflanzliste zulässig. Diese wird im Rahmen des Freiraumentwurfs erstellt.

Baumbestand



>> Das Gelände ist heute von dichtem Baumbestand geprägt

Ökologisch wertvoller Standort



>> Die Artenvielfalt auf dem Gelände ist hoch

Neupflanzungen



>> Neupflanzungen müssen mit dem Bestand abgestimmt werden

Wertvolle Bäume werden erhalten



>> Rückschnitt der Kronen bis zu 60% ist erforderlich

Nachhaltige Freiraumentwicklung



>> Die Bäume sind wichtiger Bestandteil des Freiflächenkonzepts

Sichern des erhaltenswerten Baumbestands



>> Viele unterschiedliche Arten bleiben erhalten

Einzelbetrachtung

Das Standortökologische Gutachten, erarbeitet vom Büro für Landschaftsplanung / Michael Koch, hat den Standort hinsichtlich folgender Parameter untersucht und bewertet:

- Biotypen
- Arten und Biotope
- Gehölzwertermittlung
- Empfindlichkeit der Schutzgüter (Synthese)
- Rote-Liste Vogelarten

Das Gutachten bildet eine der Grundlagen für die vorliegende Planung und wird im Zuge einer Eingriffs- Ausgleichsmaßnahme weiter präzisiert.

Die Entwicklung einer umweltverträglichen Form der Nutzung des Flakkasernen-Geländes als Wohngebiet sollte die folgenden Ziele beinhalten:

- Möglichst weitgehende Erhaltung des älteren Baumbestandes– insbesondere von größeren Gruppierungen, Reihen und Alleen– als Lebensraum für bedrohte Tierarten wie Mittelspecht, Halsbandschnäpper, Grünspecht, Hohltaube, Grauschnäpper und für Fledermäuse
- Möglichst weitgehende Erhaltung der anderen Gehölze wie Hecken, Baumhecken, Gebüsch für Baum- und Strauchbrüter wie Klappergrasmücke
- Möglichst weitgehende Erhaltung von Teilen des jungen Gehölzaufwuchses im Bereich der Baumstandorte, gezielte Pflege und Entwicklung zum Unterholz aus heimischen Arten als Lebensraum für Arten wie Fitis und Feldschwirl

- Möglichst weitgehende Erhaltung von stehendem und liegendem Totholz als Brut- und Nahrungshabitat für Tiere (aus Sicherheitsgründen ggfs. auch von höheren Stümpfen gekappter Bäume)
- Möglichst weitgehende Erhaltung von extensiven Rasen- und Wiesenflächen sowie einzelnen Brachen als Nahrungshabitat für Vogelarten wie den Grünspecht
- Möglichst weitgehende Erhaltung der Tarvertinmauern– vor allem diejenigen mit Farnbewuchs– aus denkmalpflegerischer Sicht und aus Artenschutzgründen
- Sicherung eines Teils der sukkulenten Vegetation des Exerzierplatzes (Weiße Fetthenne + Mauerpfeffer) durch Umpflanzung auf eine geeigneten Fläche sowie Sicherung des Frühlings-Hungerblümchen-, des Plathalm-Rispengrases und des Dreifinger-Steinbrech-Vorkommens durch Samenernte und Ausbringung auf einer geeigneten mageren Ersatzfläche
- Anbringen und Betreuen von Nisthilfen für halbhöhlen- und höhlenbrütende Vogelarten wie Halsbandschnäpper, Gartenrotschwanz, Meisen, Baumläufer, Grauschnäpper, Hohltaube und Kleiber
- Anbringen und Betreuen von Nisthilfen in und an Gebäuden für Vogelarten wie Schleiereule, Turmfalke, Dohle, Grauschnäpper und Haussperling sowie auch für Mauersegler und Mehlschwalbe
- Anbringen und Betreuen von Fledermaushöhlen
- Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zur Förderung von Vogelarten wie dem Halsbandschnäpper
- Bevorzugte Pflanzung heimischer Gehölzarten regionaler Provenienz in öffentlichen Grünanlagen (s. LFU, 2002)
- Bevorzugte Verwendung von Wiesen-Saatgut regionaler Provenienz in öffentlichen Grünanlagen (s. LFU, 2002b)
- Extensive Pflege von Grünanlagen, außerhalb der Spiel- und Aktionsräume

- Förderung von extensiven Dachbegrünung, möglichst unter Verwendung der sichergestellten Sukkulanten und Samenbestände
- Beachtung der von GEOTECHNIK SÜDWEST (1999 u.2003) festgestellten Beeinträchtigungen und Durchführung der vorgeschlagenen Altlastensanierungen (ggfs. sollten weitere Untersuchungen vorgenommen werden)
- Lokale Regenwasserversickerung über naturnah gestaltete Rigolengräben und Regenrückhaltebecken unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik
- Beseitigung von illegal abgeladenem Müll, Sperrmüll und Bauschutt
- Verringerung der versiegelten Wege- und Platzflächen zur Verbesserung der lokalen Situation für die Schutzgüter Klima / Luft, Boden und Grundwasser (Entsorgung s. GEOTECHNIK SÜDWEST, 2003)
- Verwendung von wasserdurchlässigen Wege- und Platzbelägen
- Aufbrechen der lokalklimatisch ungünstigen H- und U-Formen der ehemaligen Mannschaftsquartiere, sofern keine denkmalpflegerischen Gesichtspunkte entgegenstehen
- Flächensparendes Bauen
- Förderung von Wandbegrünungen und von Dachgärten
- Förderung des Zisterneneinbaus für die Niederschlagswassersammlung zur weiteren Verwendung als Gieß- und / oder Brauchwasser

Die Aufstellung der Entwicklungsziele ist für den Bereich des Biotop- und Artenschutzes mit dem Ornithologen Herrn Dr. J. Hölzinger abgestimmt worden.

Auszug aus dem Standortökologischen Gutachten

nutzungsverteilung

Was der Plan festlegt:

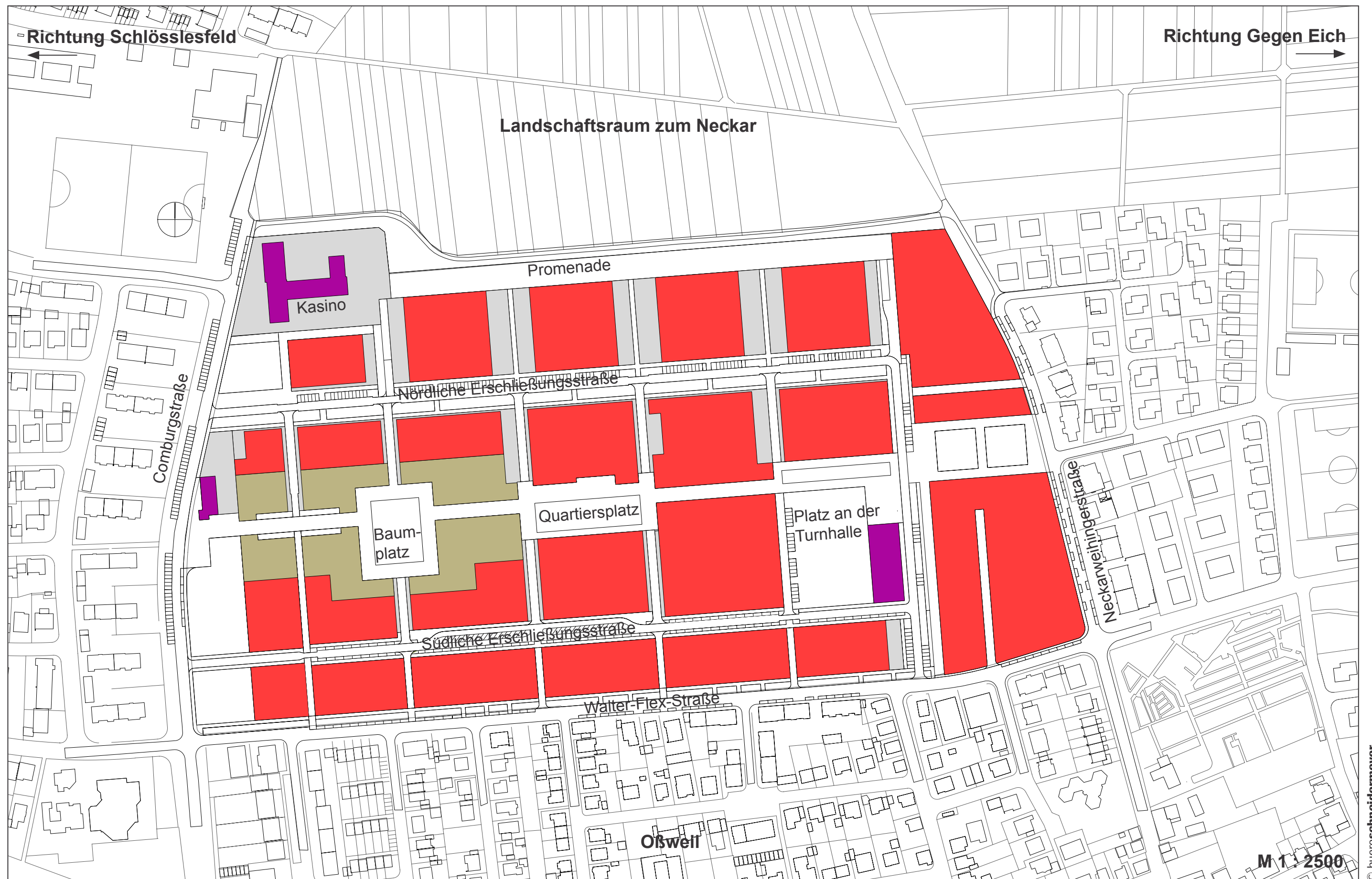
- Die Realisierung des Gesamtquartiers als Wohngebiet mit einem Nutzungsschwerpunkt Wohnen und Arbeiten am Quartierseingang
- Anzahl und Lage Öffentlicher Einrichtungen in denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäudeteilen
- Die Absicht einer »Adressbildung« an der Comburgstraße und am »Quartiersplatz«

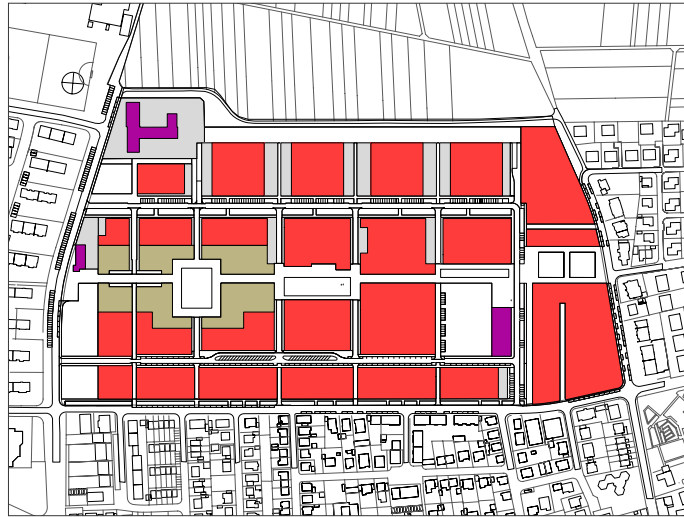
Der Rahmenplan setzt die Zuweisung von Wohngebieten und nutzungsgemischten Bereichen auf dem Areal fest. Das gemischt genutzte Gebiet orientiert sich zur Comburgstraße an der Schnittstelle zu Oßweil und Schlösslesfeld. Hier am »Quartierseingang« sind neue integrierte Formen von Wohnen und Arbeiten erwünscht und werden gefördert. Ein Einzelhandelsschwerpunkt wird nicht ausgewiesen. Lediglich quartiersbezogene Versorgung wie Bäcker, Zeitungsladen oder ein kleines Cafe sind denkbar, die im Quartier die Versorgung für den täglichen Bedarf sichern. Es wird empfohlen, diese Nutzungen frühzeitig zu ermöglichen. In den denkmalgeschützten Gebäuden des Kasinos und der Wache werden öffentliche Nutzungen vorgesehen. Gleiches gilt am Standort der Turnhalle, der auch künftig der Freizeit und Bewegung dienen soll.

Was bleibt noch offen:

- Die Art des Umbaus und konkrete Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude







Erläuterung

Im Einzelnen dargestellt sind drei Parameter der Qualitätssicherung

> Öffentliche Gebäude

Die drei denkmalgeschützten Gebäude werden für neue Nutzungen umgebaut. Für den Standort Kasino wird eine Nutzungsmischung aus Kultur, stadtteilbezogenen Dienstleistungen, Gastronomie und Veranstaltungen vorgeschlagen. Für die Wache und die Turnhalle müssen tragfähige Nutzungen im weiteren Planungsverlauf entwickelt werden. Beim Turnhallengebäude wird geprüft werden, inwieweit die Belange des Denkmalschutzes auch bei einer umfassenden Veränderung der Substanz abgedeckt werden können.

> Wohnen und Arbeiten

Für den neuen Quartierseingang am Gelenkpunkt zwischen Schlösslesfeld und Oßweil schreibt der Rahmenplan eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten fest. Die Erdgeschosszonen sollen bevorzugt mit öffentlich/gewerblichen Nutzungen belegt werden.

> Vielfalt des Wohnens

Die Nutzungsstudie für die Flakkaserne, mehrere

Workshops während des Planungsprozesses, aber auch die Erhebungen innerhalb des Stadtentwicklungskonzepts bestätigen den fachlich anerkannten Trend: es gibt nicht mehr wenige große Zielgruppen, sondern zahlreiche ausdifferenzierte kleine. Ziel einer Kommune muss sein, »Wohnbiografien« zu ermöglichen, d.h. unterschiedliche interessante Zielgruppen am Ort zu binden. Konkret bedeutet dies: Für Nutzergruppen, die im normalen Mietpreissegment beginnen, die später aber potentiell Eigentumsbilder im mittleren bis höheren Preissegment werden, müssen flexible Angebote geschaffen werden.

nutzungsverteilung

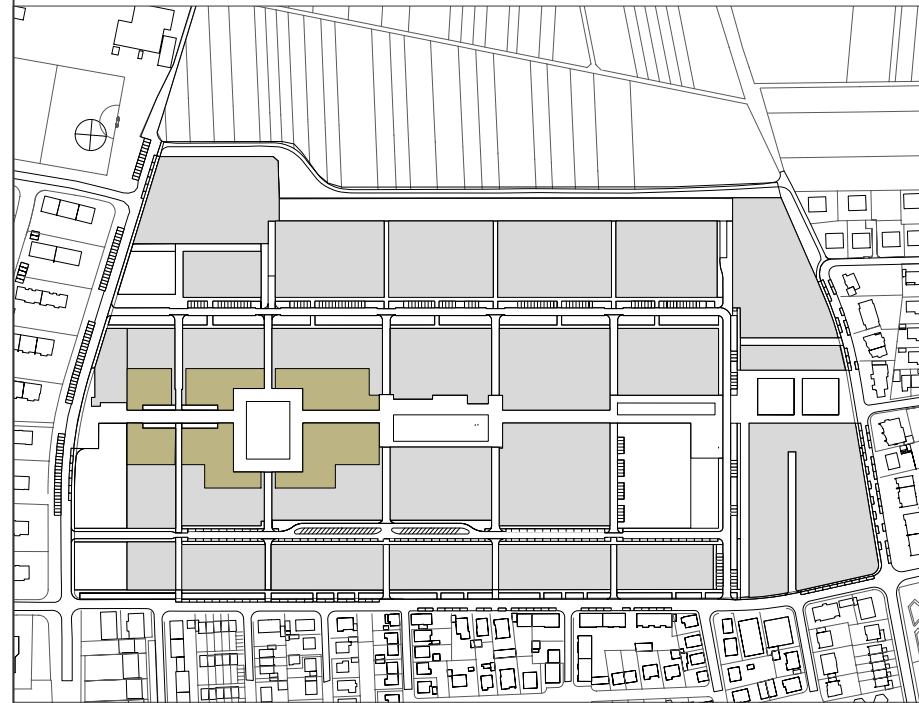
Art der Nutzung

Öffentliche Gebäude



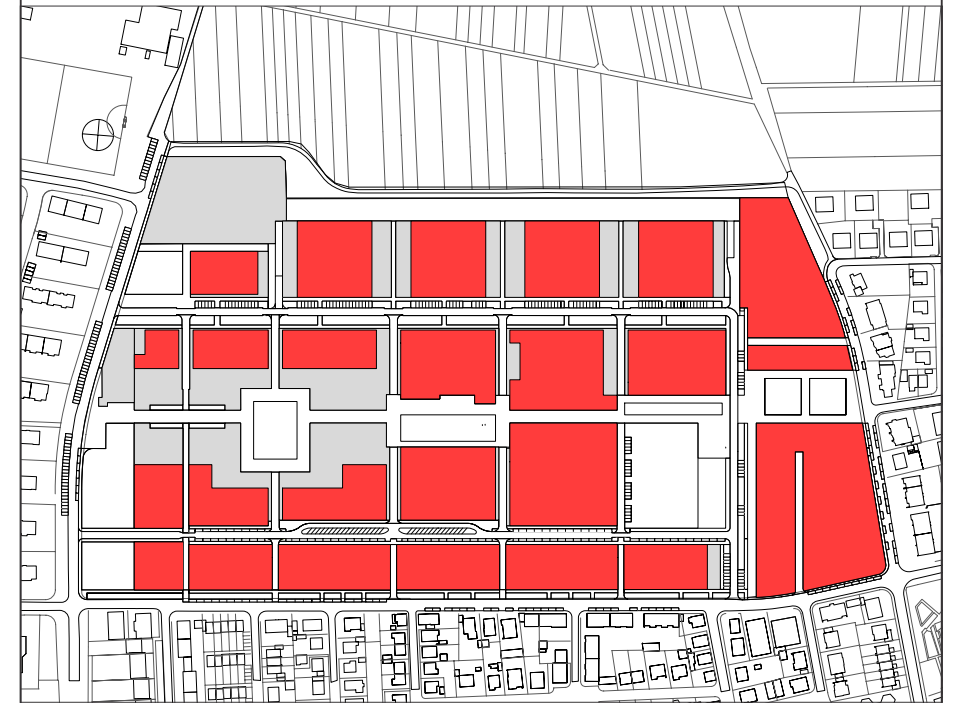
>> Öffentliche Einrichtungen sind im Quartier verteilt

Wohnen und Arbeiten



>> Nutzungsgemischte Bereiche am Quartierseingang

Vielfalt des Wohnens



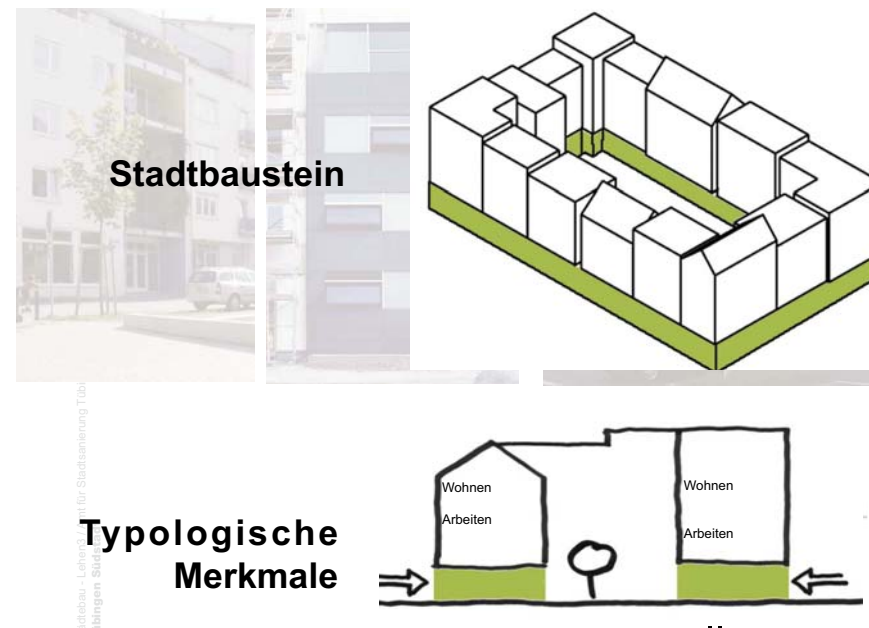
>> Der Großteil des Gebiets ist für Wohnen reserviert

Öffentliche Einrichtungen in Denkmalen



>> Bestandsgebäude können so erhalten werden

Empfehlung für Nutzungen im Erdgeschoss



>> Fördern neuer Formen von Wohnen und Arbeiten

Vielfalt der Zielgruppen



>> Das Wohngebiet muss für unterschiedliche Bewohner attraktiv sein

Was der Plan festlegt:

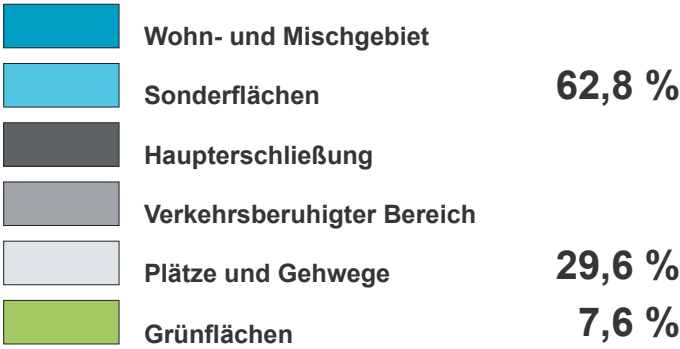
- Das Maximum der vermarktbaren Flächen
- Sonder-, Erschließungs- und Grünflächen, die bei der öffentlichen Hand verbleiben

Die Gliederung des gesamten Areals und der Zuschnitt der privaten Baufelder erfolgt unter bestmöglicher Ausnutzung der »Begabungen des Ortes«. Die Erschließungsstruktur stützt sich auf bestehende Wege und Straßen im Gebiet. Den Belangen des Denkmalschutzes wird durch die Umnutzung der Gebäude von dem Kasino, Wachgebäude und Turnhalle (Sonderflächen) Rechnung getragen. Durch die räumliche Gliederung entstehen Baufelder unterschiedlicher Größe (30x60m bis 65x70m). Mit dieser räumlichen Neustrukturierung gelingt es, die Kaserne aus ihrer isolierten Lage zu befreien und an das Umfeld anzubinden. Der Anteil an Grünflächen begründet sich aus der Notwendigkeit, besonders schützenswerte Bäume zu erhalten.

Was bleibt noch offen:

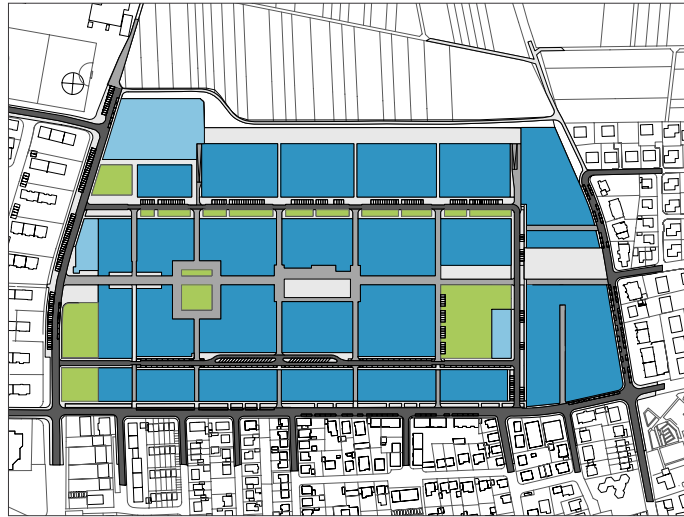
- Zuschnitt der einzelnen Parzellen

flächenbilanz





M 1 : 2500



Erläuterung

> *Zuschnitt der Bauflächen*

Die Bauflächen ergeben sich in konsequenter Folge aus den Erschließungs- und Freiraumstrukturen – als die maximal verfügbare bebaubare Restfläche. Dabei werden zur Bemessung der Freiräume die Bäume zugrunde gelegt, die in mehreren Begehungen als erhaltenswert eingestuft wurden.

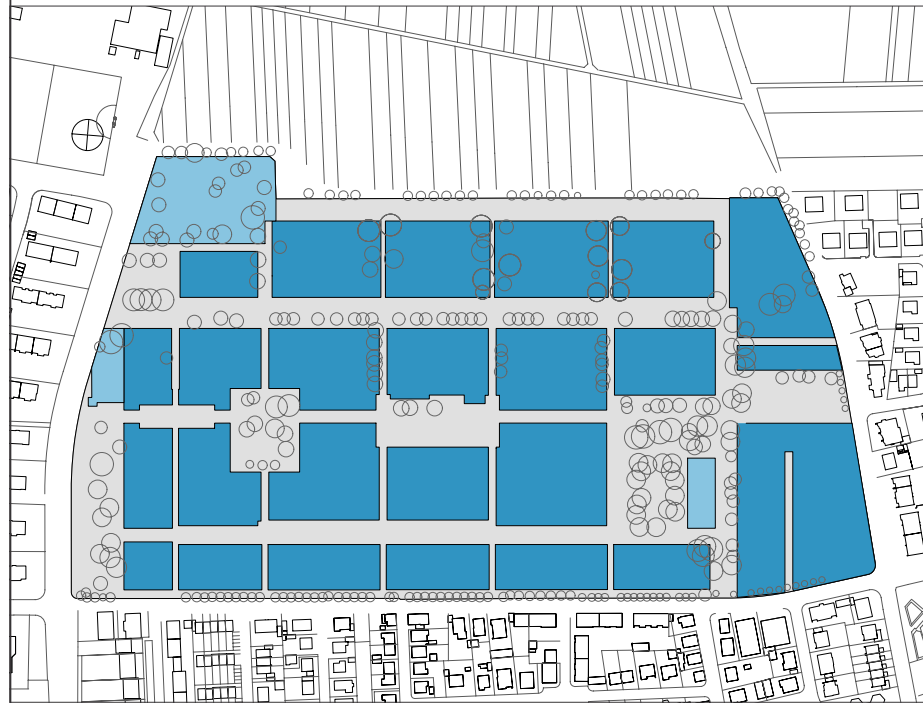
> *Bäume auf Privatgrund*

Um den Anteil der vermarktbaren Flächen zu optimieren, wird seitens des Rahmenplans ein Zuschnitt der Baufelder festgesetzt, bei dem einzelne zu erhaltende Bäume auch auf späteren Privatgrund stehen. Sie stehen im Bereich künftiger Vorgärten, die von Bebauung freizuhalten sind, und auf den Baufeldern der ehemaligen Mannschaftsgebäude. Auf die Grundstücke entfallen jeweils nur einzelne Exemplare, die »zumutbar« erscheinen.

flächenbilanz

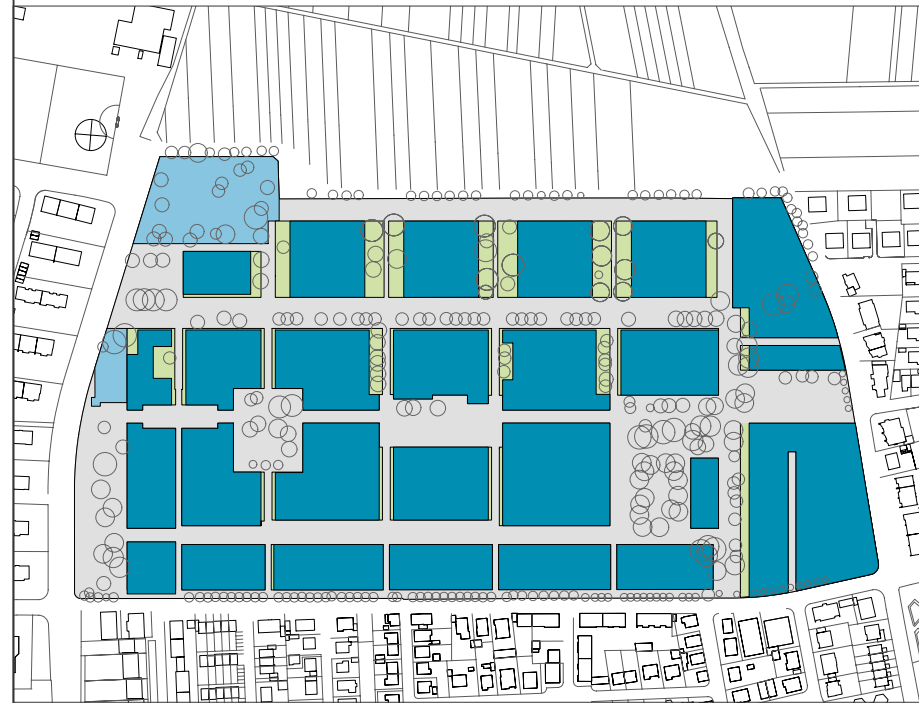
Zuschnitt private | öffentliche Flächen

Vermarktbare und öffentliche Flächen



>> Aktueller Stand März 2006

Anteil der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung



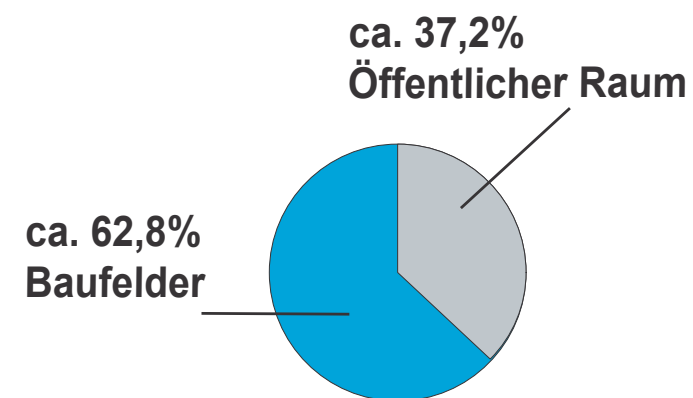
>> Aktueller Stand März 2006

Zuschnitt der Flächen



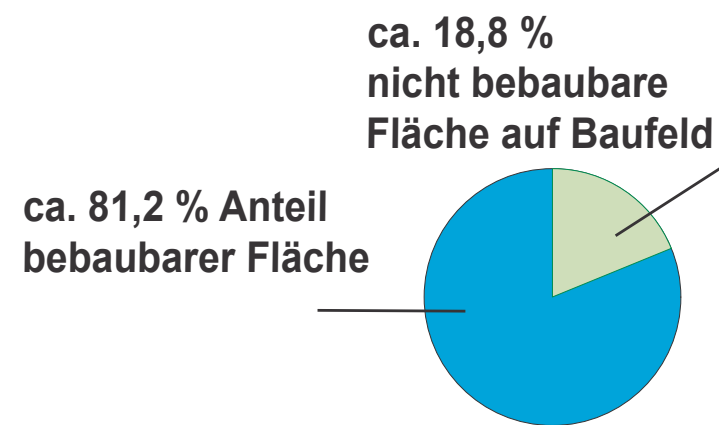
>> Für einige Baufelder besteht Pflanzbindung

Vermarktbare und öffentliche Flächen in %



>> Aktueller Stand März 2006

Anteil der nichtbebaubaren Fläche auf Privatgrund in %



>> Aktueller Stand März 2006

Grundlage Baumbestand für den Zuschnitt



>> Die Bäume wurden beim Zuschnitt der Baufelder zu Grunde gelegt

dichte

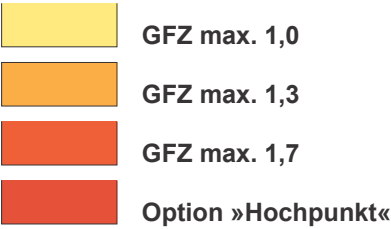
Was der Plan festlegt:

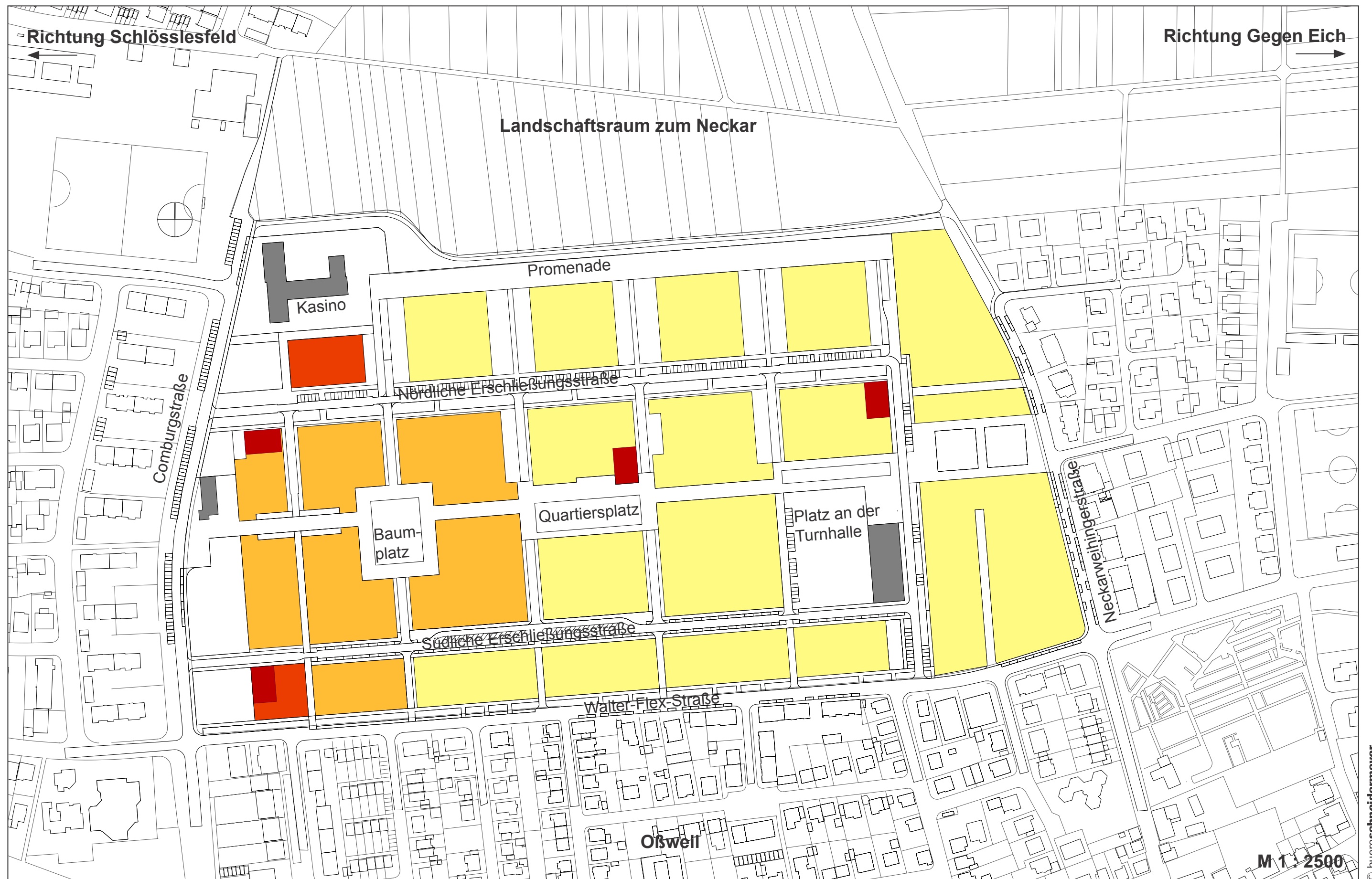
- Die GFZ gibt das Maß der »baulichen Dichte« an, die auf den einzelnen Baufeldern maximal erlaubt ist
- Im zentralen Bereich an der Comburgstraße und am Quartiersplatz soll dichter bebaut werden als im restlichen Quartier
- »Hochpunkte« dienen zur Orientierung und Gestaltung der »Gesamtmorphologie« des Quartiers

Neben den Gebäudehöhen gibt das Maß der baulichen Dichte einen Hinweis auf die bauliche Auslastung eines Baugebiets. In den nutzungsgemischten Baufeldern ist eine höhere Dichte vorgesehen als in den Bereichen reiner Wohnnutzung. Die Bebauung am Auftakt der Walter-Flex-Straße hat Signalwirkung, markiert den Eingang ins Quartier; hier ist genauso wie unterhalb des Kasinos die Möglichkeit für einen dichten Nutzungsbaustein gegeben. Über das Gebiet verteilen sich unterschiedliche Hochpunkte, die zusätzliche Aussichtslagen schaffen und auch als Orientierungspunkte dienen.

Was bleibt noch offen:

- Wie sich die »erlaubten« Baumassen auf den Baufeldern verteilen





bauweise

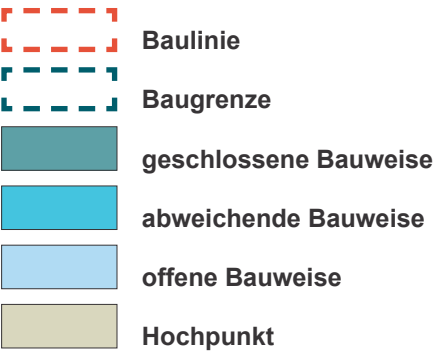
Was der Plan festlegt:

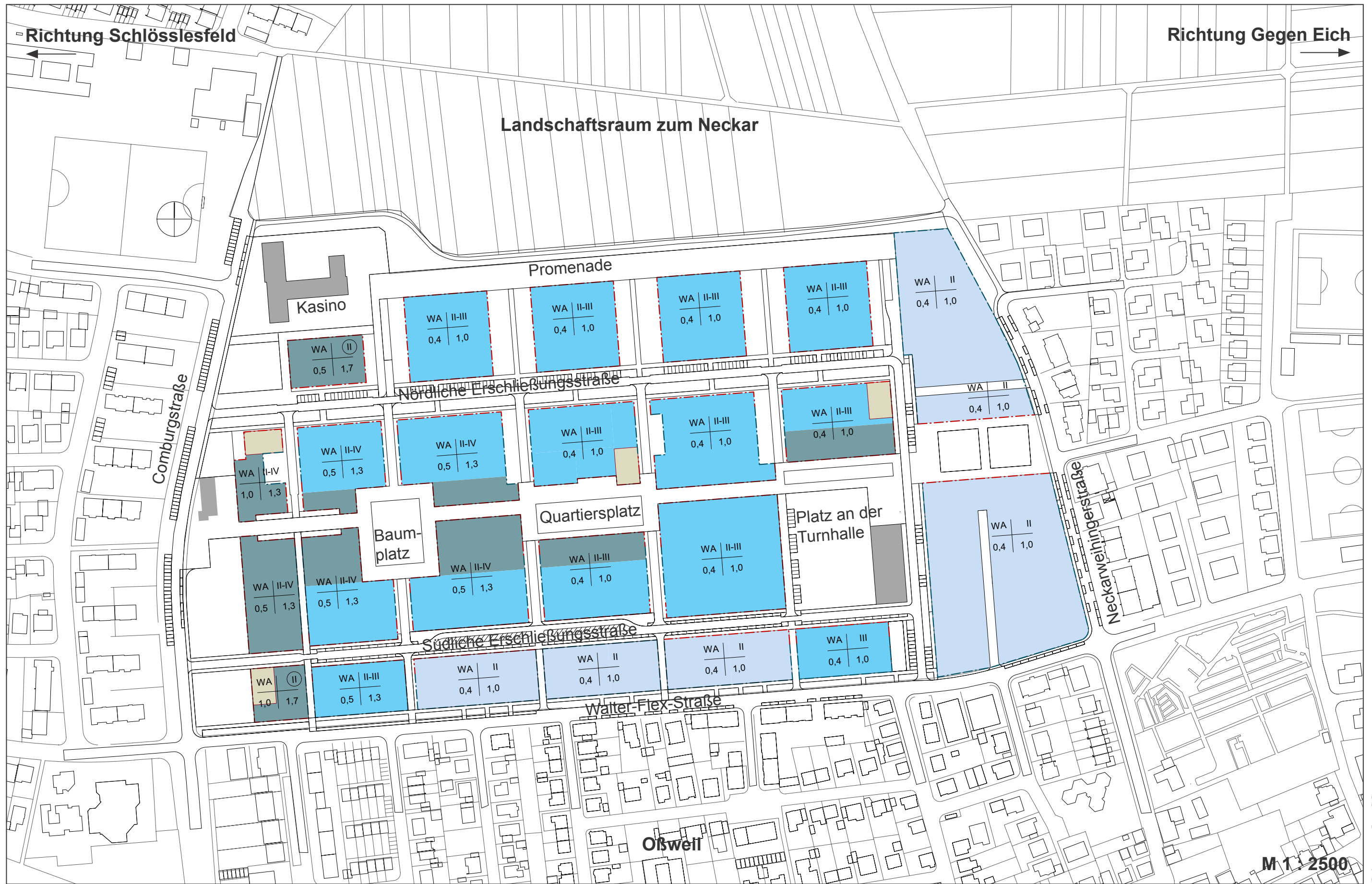
- Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet
- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß der BauNVo §16: durch Grundflächenzahl GRZ (maximale Größe der Grundfläche auf einem Grundstück) und Geschossflächenzahl GFZ (maximale Baumasse auf einem Grundstück), maximale Anzahl der Vollgeschosse
- Die Bauweise gemäß der BauNVo § 22: durch Festsetzung geschlossener, abweichender und offener Bauweise
- Die maximale Größe der Baufelder
- Baulinien und Baugrenzen zur Straße hin zur Sicherung eines klar erkennbaren Stadtraums gemäß der BauNVo § 23

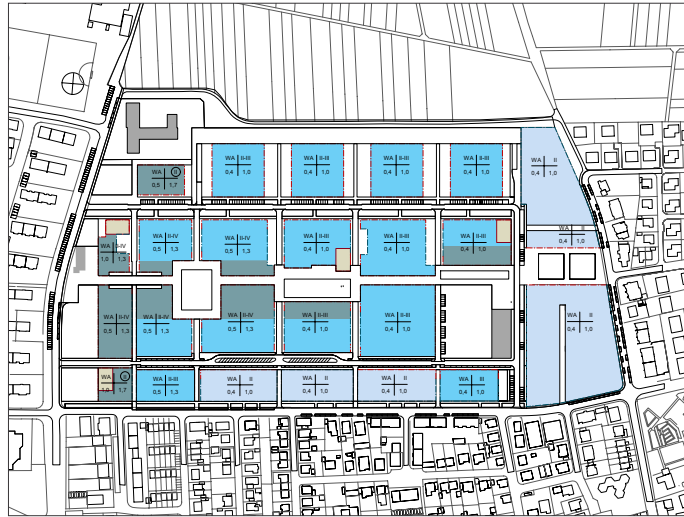
Der Plan »Bauweise« enthält faktisch alle relevanten planungsrechtlichen Festlegungen zu Art und Maß der Nutzung sowie der geforderten Bauweise. Die Festsetzungen der BauNVo sind dabei für das Planungsgebiet uneingeschränkt gültig. Mit der Bauweise wird der räumliche Charakter eines Gebiets festgelegt. Der Rahmenplan sieht am Quartierseingang sowie entlang der zentral gelegenen Platzsequenz eine »geschlossene Bauweise« vor. Die Häuser stehen hier angebaut wie z.B. in der Ludwigsburger »City Ost«. Im Gegensatz dazu ist an den Rändern »offene Bauweise« geplant, wie in weiten Teilen von Oßweil oder dem Schlösslesfeld. Dazwischen liegt eine Zone die einzeln stehende Häuser in engerem Abstand vorsieht. Dies wird als »abweichende Bauweise« beschrieben und ist vielerorts in Ludwigsburg in dieser Form bereits üblich.

Was bleibt noch offen:

- Wie sich die »erlaubten« Baumassen auf den Bau-feldern verteilen
- Keine Baufenster
- Festsetzung der Dachneigungen
- Gestaltung der Gebäude; Vorgaben erfolgen über Gestaltungssatzung im späteren Planungsverlauf







Erläuterung

Im Plan Bauweise werden die zentralen Parameter für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die genehmigungsfähige Bauweise und maximale Anzahl der Vollgeschosse bindend festgelegt. Mit Blick auf das weitere Verfahren (s. a. S 123 ff. Kapitel Verfahrensbausteine) trifft der Rahmenplan an dieser Stelle bereits Aussagen in der planungsrechtlichen Schärfe eines Bebauungsplans (s. a. BauNVO § 16, 22, 23; alle Begriffe sind hier vereinfacht erläutert).

> *Baulinien und Baugrenze*

legen fest, innerhalb welcher Grenzen auf einem Baufeld gebaut werden darf (nicht bebaubare Vorgärten liegen außerhalb dieser Grenze). Die Baulinie gibt dabei vor, dass das Gebäude auf diese Linie gebaut werden muss, während die Baugrenze erlaubt, dass das Gebäude auf dem Grundstück auch zurückspringen kann.

Der Rahmenplan schreibt daher Baulinien überall dort fest, wo der eine geordnete Führung durch die Baukörper den Charakter der Straßenräume bestimmen soll. So können klare Stadträume gewährleistet werden.

> *GRZ | Grundflächenzahl und GFZ | Geschossflächenzahl*

regeln zusammen mit der erlaubten Anzahl der Vollgeschosse das Maß, in dem ein Baufeld ausgenutzt werden kann, wie viel Baumasse genehmigungsfähig ist. Die Grundflächenzahl regelt dabei, wie groß der Flächenanteil auf einem Grundstück ist, der überbaut werden darf, d.h. gleichzeitig wie groß die Fläche ist, die von Gebäuden und Nebengebäuden (Stellplätzen, Zufahrten usw) frei bleiben muss. Der Rahmenplan setzt diese freizuhaltende Fläche für die meisten Grundstücke mit mindestens 40% fest. Dies ist rückgebunden an die BauNVO, die festlegt, dass die GRZ auf einem Grundstück durch zusätzliche versiegelte Flächen im Freiraum um maximal 50% überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl regelt, wie groß die Gesamtmasse eines Baukörpers verteilt auf mehrere Geschosse sein darf, d.h. die Dichte des Gebiets.

Vergleichswerte in Ludwigsburg:

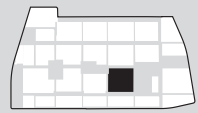
In Gegen Eich ist eine GRZ von 0,3-0,35 bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung plus Dachgeschoss möglich.

Im Rotbäumlesfeld liegt die GRZ zwischen 0,4 und 0,7; zwei- bis viergeschossige Gebäude sind je nach Lage auf dem Areal möglich.

bauweise

Bauliche Festsetzungen

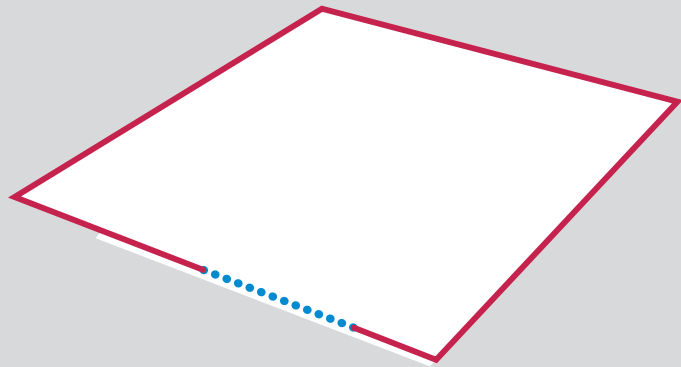
Baulinien und Baugrenzen



Baulinie —

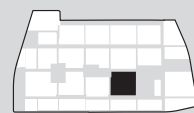
Baugrenze

Regelwerk:
> Baulinien
> Bauweise
> Dichte
> Typen



>> regeln die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück

Überbaute Fläche auf dem Grundstück | GRZ

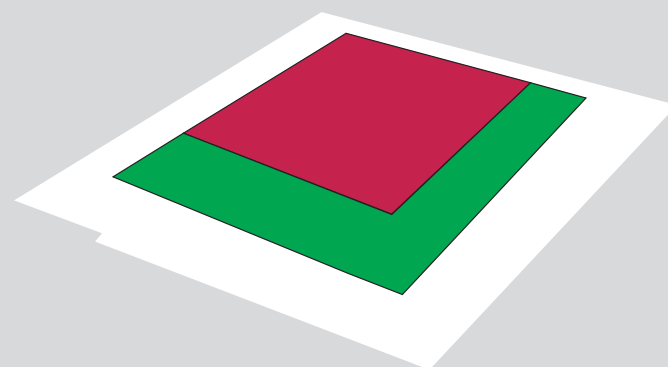


maximale Überbauung:

GRZ:
0,4

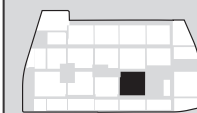
Freiräume:
min. 40%

Regelwerk:
> Baulinien
> Bauweise
> Dichte
> Typen



>> Die GRZ regelt, wieviel Fläche nicht überbaut werden darf

Dichte | GFZ

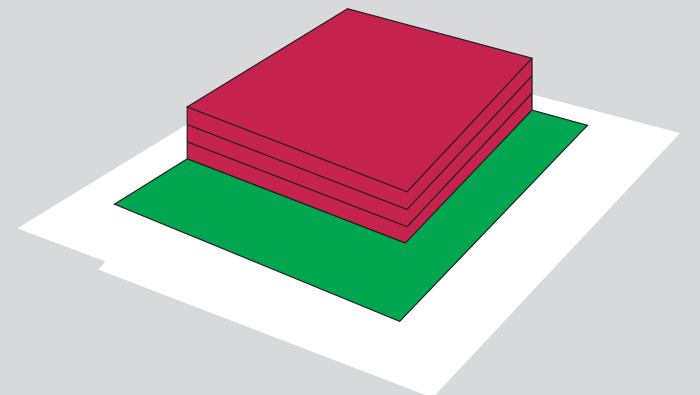


maximale Geschoßigkeit:
3

GFZ:
1,0

Freiräume:
min. 40 %

Regelwerk:
> Baulinien
> Bauweise
> Dichte
> Typen



>> Die GFZ regelt, wie hoch ein Grundstück ausgelastet werden darf

Klare Stadträume

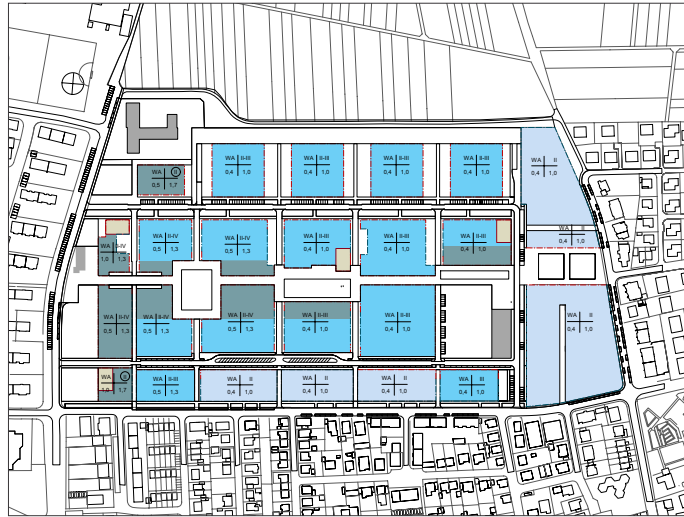


>> entstehen durch die Festlegung von Baulinien

Dichtevergleich mit der Umgebung



>> Im Uhrzeigersinn: Innenstadt, Flak, Oßweil, Schlösslesfeld



Erläuterung

Darüber hinaus trifft der Plan eine Aussage zur erlaubten Bauweise. Drei Bauweisen sind auf dem Gelände der Flakkaserne möglich und werden bereits im Rahmenplan den einzelnen Baufeldern verbindlich zugewiesen. Alle drei Bauweisen sind fest in der Ludwigsburger Bautradition verankert (s. a. BauNVO § 22; alle Begriffe sind vereinfacht erläutert).

Es handelt sich im Einzelnen um:

> Die geschlossene Bauweise

Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand direkt Hauswand an Hauswand gebaut wie z. B. in der City Ost (S. 91 linkes Bild). Dabei kann es sich um Reihenhäuser, Stadthäuser mit mehreren Wohneinheiten oder Geschosswohnungsbauten handeln.

> Die offene Bauweise

Jedes Haus steht mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken. Errichtet werden können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Üblich ist diese Bauweise z.B. in Gegen Eich oder Oßweil (s. S. 91 rechtes Bild).

> Die abweichende Bauweise

Die Gebäude werden mit einem abweichenden Grenzabstand errichtet. Auf einer Seite kann auf der Grundstücksgrenze zum Nachbar gebaut werden. Eine Brandwand wird hier notwendig. Ziel ist es, die engere Stellung von Häusern nebeneinander zu ermöglichen, als es die offene Bauweise vorsieht. Es wird empfohlen, Grundstücksbreiten zwischen 7,5 m und 15 m anzustreben.

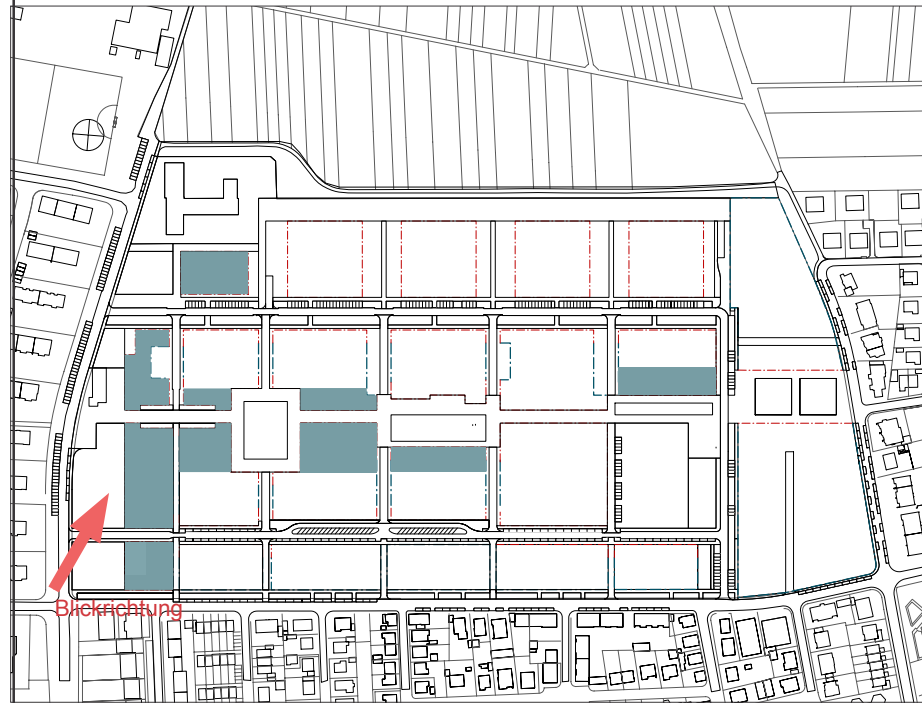
Ohne diese Bezeichnung »abweichende Bauweise« zu tragen ist dieser Typus in weiten Teilen der Stadt üblich, z.B. in Oßweil oder Neckarweihingen (s.S. 91 mittleres Bild).

Diese drei Bauweisen werden so auf dem Gelände verteilt, dass im Quartierszentrum geschlossene Raumkanten entstehen. Die offene Bauweise bindet nach allen Seiten an die bestehenden Nachbarschaften an. Dazwischen »vermitteln« die enger, einzeln oder in kleinen Gruppen stehenden Häuser in abweichender Bauweise.

bauweise

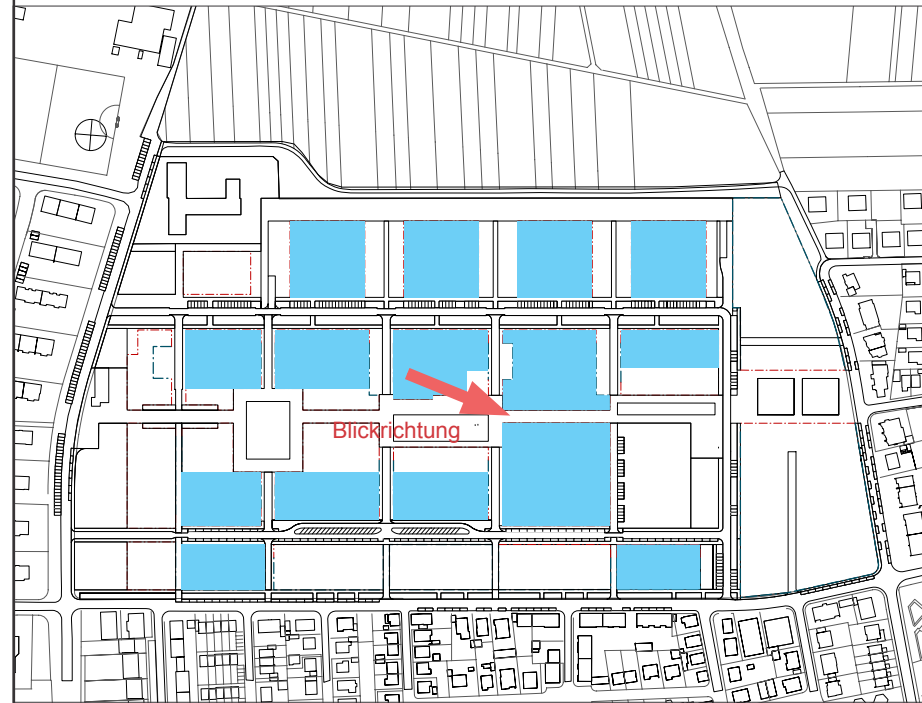
Unterschiedliche Raumkanten

Geschlossene Bauweise



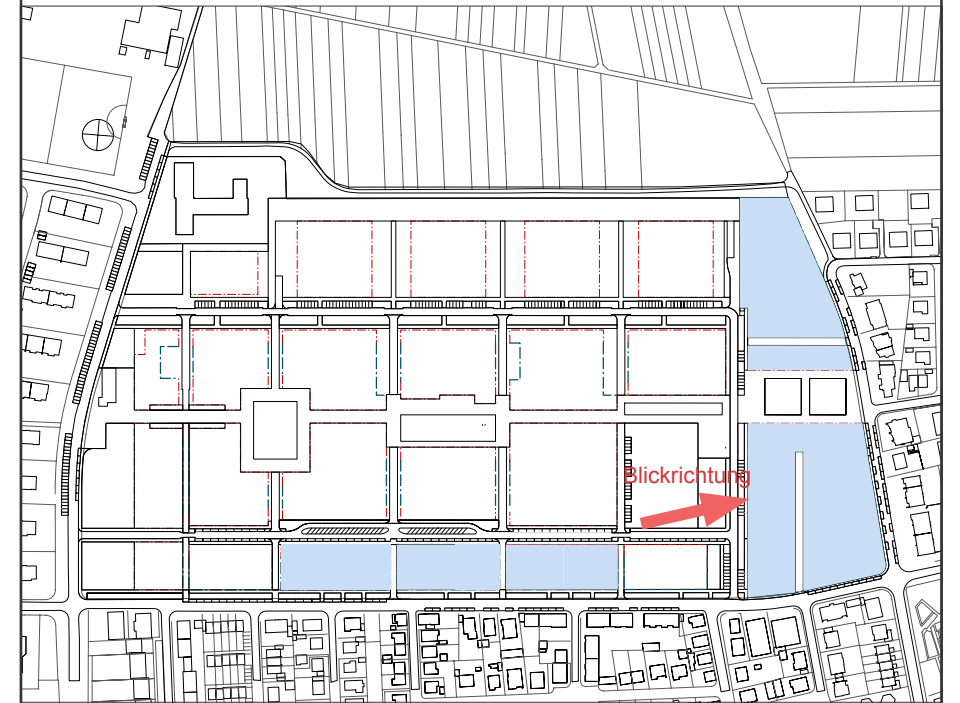
>> Der Straßenraum wird durchgehend begleitet

Abweichende Bauweise



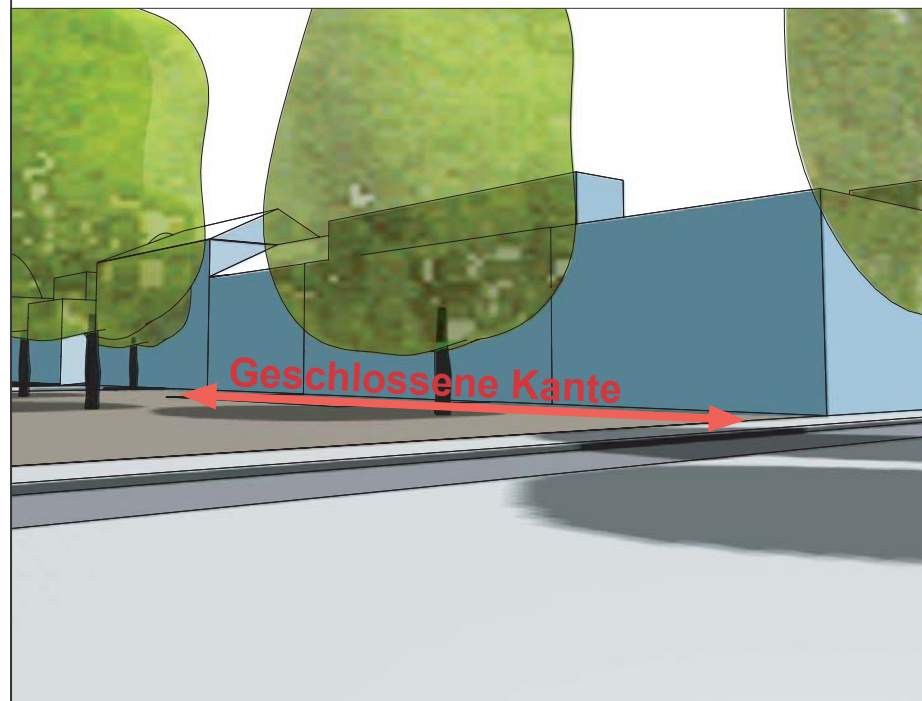
>> Der Straßenraum wird rhythmisch begleitet

Offene Bauweise



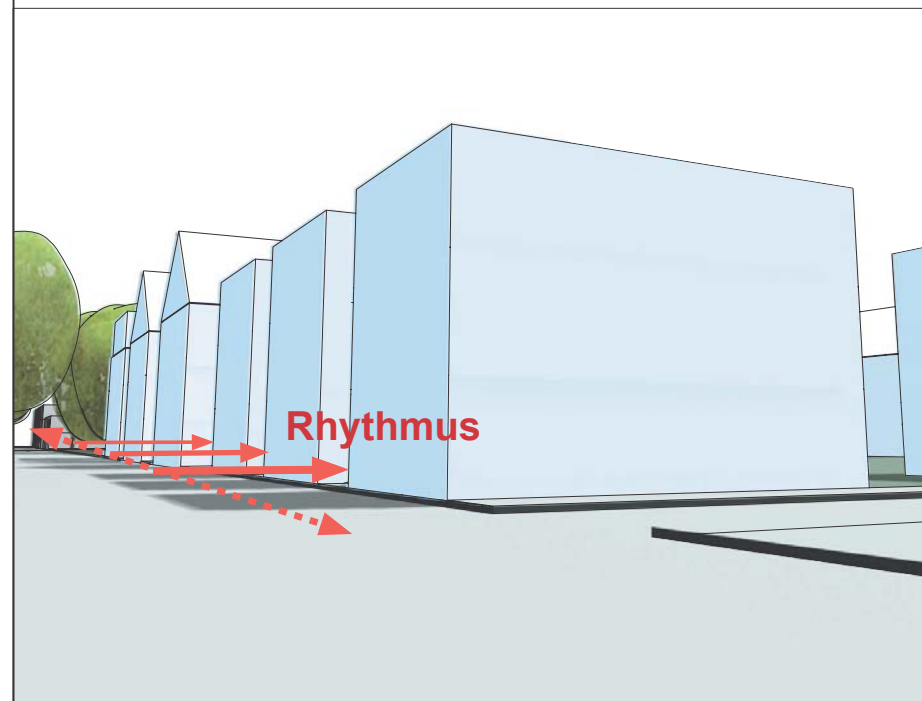
>> Der Straßenraum wird locker begleitet

Schematische Ansicht



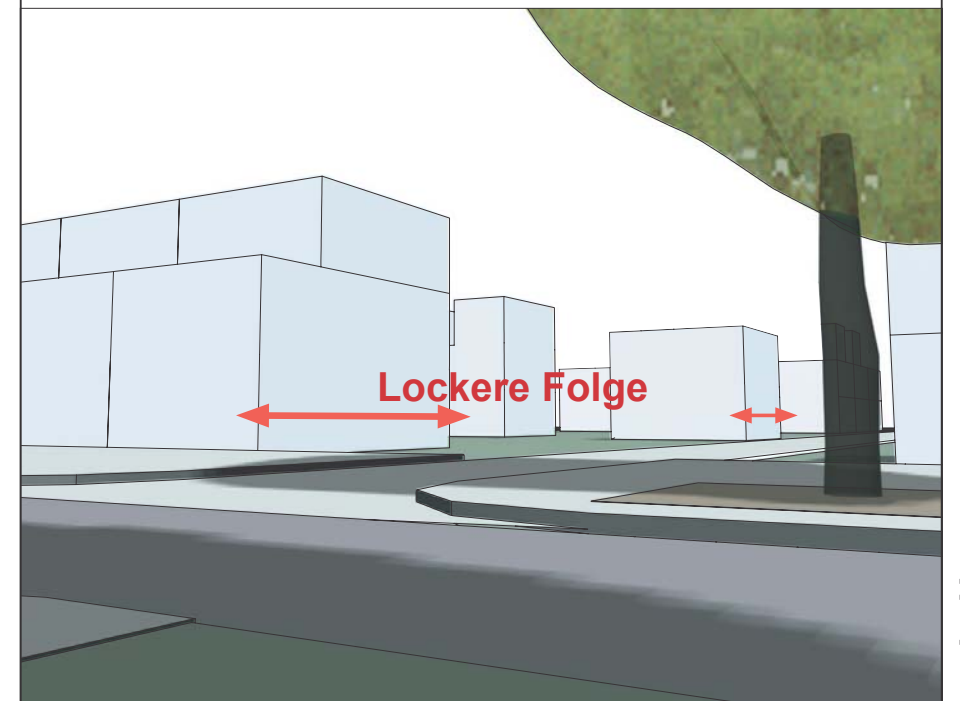
>> Zusammenstehende Gebäude formen ein städtisches Bild

Schematische Ansicht



>> Eng stehende Einzelgebäude

Schematische Ansicht



>> Freistehende Häuser am Gebietsrand

Baurechtliche Regelungen

> *Festgesetzt wird:*

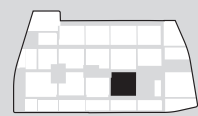
Die Bauweise wird in der zeichnerischen Festsetzung des Rahmenplans in offener, abweichender und geschlossener Bauweise festgelegt.

- o | offene Bauweise nach §22 Abs.2 BauNVO
- a | abweichende Bauweise nach §22 Abs.4 BauNVO mit:
 - > a1 | bei Grundstücksbreiten > 15,0m wird die offene Bauweise nach §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
 - > a2 | bei Grundstücksbreiten >7,5m und <15,0m wird nach §22 Abs.4 BauNVO eine einseitige Bebauung an der seitlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.
 - > a3 | bei Grundstücksbreiten < 7,5m wird die geschlossene Bauweise nach §22 Abs.3 BauNVO festgesetzt.
- g | geschlossene Bauweise nach §22 Abs.3 BauNVO.

bauweise

Raumqualitäten

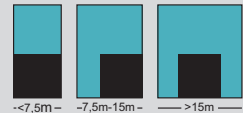
Geschlossene Bauweise



offene Bauweise:



abweichende Bauweise:



geschlossene Bauweise:

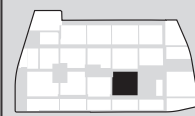


Regelwerk:
> Baulinien
> Bauweise
> Dichte
> Typen



>> Schaubild rechtliche Festsetzung

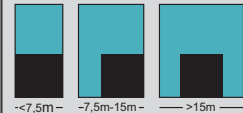
»Abweichende« = eng einzeln stehende Bauweise



offene Bauweise:



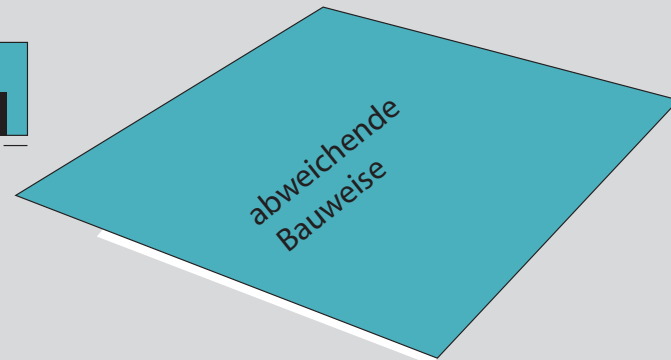
abweichende Bauweise:



geschlossene Bauweise:

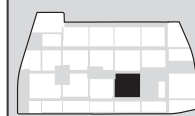


Regelwerk:
> Baulinien
> Bauweise
> Dichte
> Typen



>> Schaubild rechtliche Festsetzung

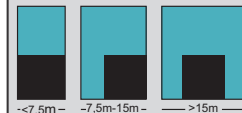
Offene Bauweise



offene Bauweise:



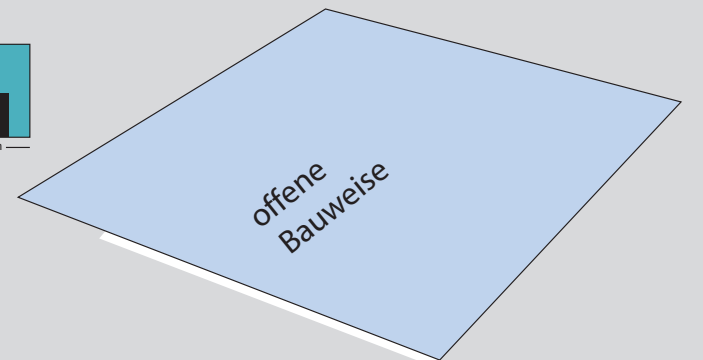
abweichende Bauweise:



geschlossene Bauweise:



Regelwerk:
> Baulinien
> Bauweise
> Dichte
> Typen



>> Schaubild rechtliche Festsetzung

Gebautes Beispiel für geschlossene Bauweise



>> Referenz Ludwigsburg City Ost

Gebautes Beispiel für abweichende Bauweise



>> Referenz Ludwigsburg Neckarweihingen

Gebautes Beispiel für offene Bauweise



>> Referenz Ludwigsburg Schlösslesfeld

identität und adresse

Was der Plan festlegt:

- Lage und Ausdehnung der fünf unterschiedlichen »Adressen«, die im Hinblick auf klar erkennbare Identitäten für unterschiedliche Zielgruppen gebildet werden
- Sie sind fixiert in der Lage auf dem Gelände und durch die Gestalt der öffentlichen Räume, die sie umgeben

Ebenso wichtig wie planungsrechtliche Festlegungen zu treffen ist es, für die verschiedenen Bereiche im Quartier unterschiedliche »Adressen« zu bilden und damit eine entsprechende Anzahl von Zielgruppen anzusprechen. Sie ergeben sich aufgrund ihrer Lage im Gebiet und der Gestalt der angrenzenden öffentlichen Räume.

> Entlang des verkehrsberuhigten Bereichs entsteht im Quartierszentrum eine Platzfolge. Mit einer dichten, fast städtischen Bauweise werden Menschen angesprochen, die sich sonst in erster Linie für innerstädtische Lagen interessieren.

> Die »Alte Allee« schafft eine gediegene Adresse entlang der nördlichen Verbindungsstraße. Auf der Rückseite der Gebäude öffnen sich großzügige Freiräume nach Süden.

> »An der Landschaftskante« entsteht eine neue, teils auch exklusive Aussichtslage. Der freie Blick in die Landschaft wird hier mit vielfältigen privaten Freiraumangeboten kombiniert.

> »Der sonnige Süden« erstreckt sich entlang der südlichen Erschließungsstraße und bietet sich entsprechend auch für energiesparende Bauformen mit Solarnutzung an.

> An den Rändern entstehen die »Oßweiler Nachbarschaften«. Sie sind angebunden an das bestehende Siedlungsgefüge und nicht weit entfernt von den Einkaufsmöglichkeiten in der Ortsmitte.

Platzfolge

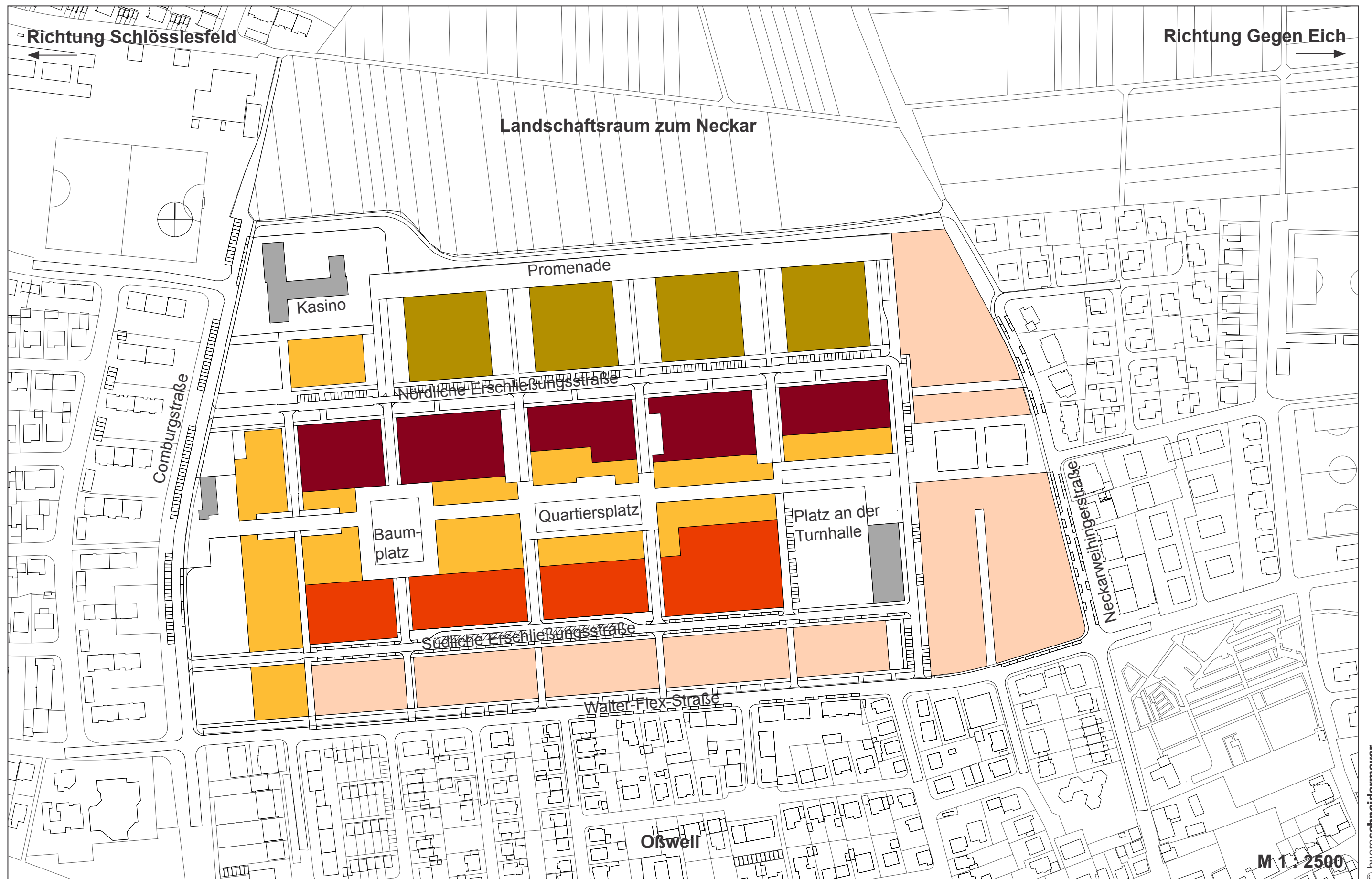
Alte Allee

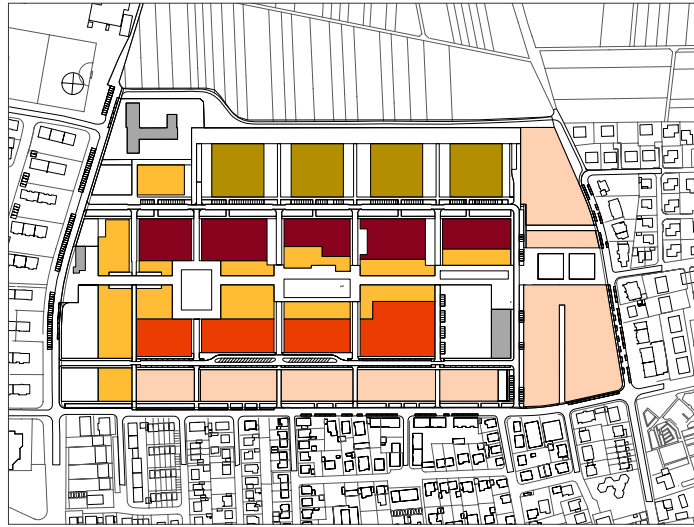
Sonniger Süden

An der Landschaftskante

Oßweiler Nachbarschaften

Sondergebäude





Einzelfestlegungen

> Wohnumfeld und Image

Alle »Adressen« schöpfen ihre »Identität« aus dem Wechselspiel der öffentlichen Räume, an denen sie liegen, und den künftigen Gebäuden. Eine große Rolle spielt hier die Gestaltung der Grenze zwischen Straßen- und Platzraum und den privaten Parzellen. Verschiedene »Themen« schaffen eine der Lage angemessene Abstufung von Öffentlichkeit zu Privatheit. Hier liegt ein Schlüssel zu erfolgreicher »Imagebildung« und es wird empfohlen, für »untergeordnete« baulichen Anlagen und Einfriedungselemente im weiteren Planungsprozess eindeutige gestalterische Vorgaben zu fixieren.

> Wohnen an der Landschaftskante

An der Landschaftskante liegt die Bebauung in einem besonders verkehrsberuhigten und grünen Bereich. Großer Abstand der Bebauung zu den Fußwegen und der Höhenversatz zur »Promenade« schaffen bereits ohne bauliche Abgrenzung einen diskreten Abstand. Entlang der Promenade wird der Höhenversatz terrassiert – Mauern und Rampen bilden einen besonderen landschaftsarchitektonischen Reiz. Auch zu den schmalen Fußwegen wird die Grundstücksgrenze mit einheitlichen Elementen modelliert. In den breiten Grünzonen um die Häuser findet eine sukzessive Abstufung von halböffentlichen zu privaten Zonen statt – einzelne besondere Bäume liefern Ansatzpunkte für eine großzügige Freiraumgestaltung.

> Wohnen an der Alten Allee

Entlang der nördlichen Erschließungsstraße prägt eine alte Baumreihe das Straßenbild. Kleine Vorzonen vor den Gebäuden schaffen halböffentliche Übergangsräume. Es wird vorgeschlagen, die Erdgeschosswohnungen als Hochpaterre auszubilden. Bauliche Nebenanlagen zwischen den Gebäuden können dazu eingesetzt werden, der Grenze zwischen öffentlich und privat ein einheitliches Gesicht zu geben (z.B. Fahrradboxen). Die privaten Freiräume liegen zum Inneren des Baufeldes und nach Süden gerichtet.

> Neue Nachbarschaften

An den Rändern passt sich die Bebauung an ihr Umfeld an – Grenzen werden geöffnet, zwei neue Platz- und Spielräume formen neue Bindeglieder im öffentlichen Raum. Wie in der Umgebung treten die meisten Gebäude von der Straße zurück. Vorgärten und Höfe bilden einen geeigneten »Filter« zwischen öffentlichem Raum und der eigenen Haustür und alle Serviceelemente lassen sich in diesen Vorbereichen unterbringen. Grüne Grundstücksgrenzen können ein klares Bild ergeben und das neue »Gesicht« der ehemaligen »Grenzstraßen« prägen.

identität und adresse

Adressbildung I

Wohnen an der Landschaftskante



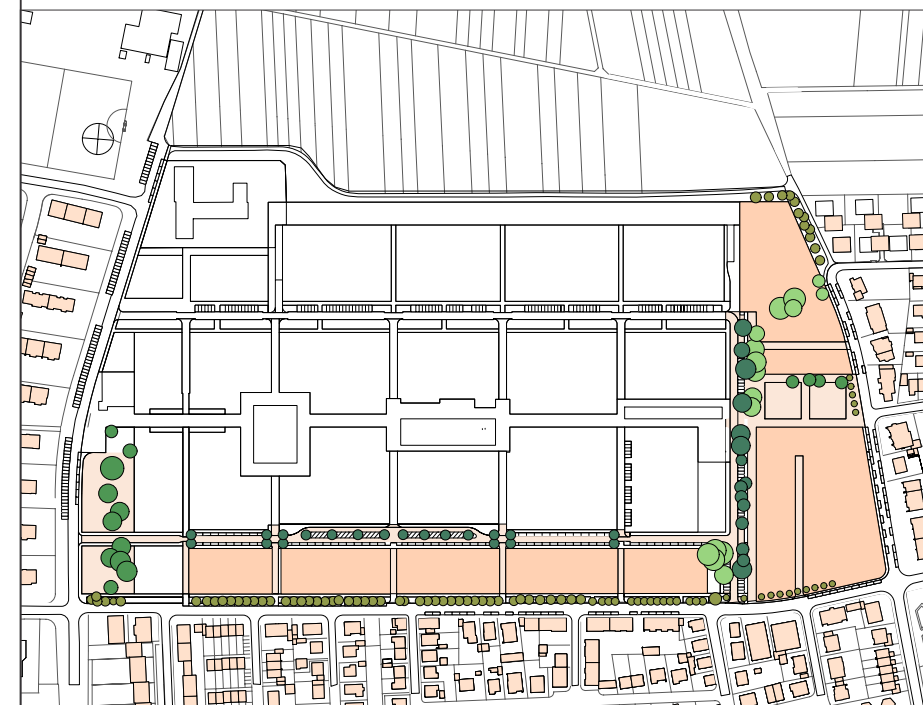
>> Promenade und Kasino geben dem Standort seinen Charakter

Wohnen an der alten Allee



>> Die alten Bäume prägen das Straßenbild

Neue Oßweiler Nachbarschaften



>> Die Art der Bebauung und neue Plätze vermitteln ins Umfeld

Skizze Wohnumfeld



>> Kurze Wege in die Landschaft und Blick ins Neckartal

Skizze Wohnumfeld



>> Gemeinsame Vorzonen zu den Eingängen im Hochpaterre

Skizze Wohnumfeld



>> Grüne Grundstückseinfriedung und Gestaltung der Parkierung

Einzelfestlegungen

> Städtisch Wohnen am Stadtrand

Entlang der Platzsequenz in der Gebietsmitte herrscht eine Sondersituation. Hier stehen die Häuser direkt an der Grenze zum öffentlichen Raum. Rund um den kleinen Platz unter den alten Bäumen sind die Erdgeschosszonen für gewerbliche oder öffentliche Nutzungen vorbehalten. Kleine Läden werden direkt von der Straße aus erschlossen, Außen-gastronomie kann im Sommer angeboten werden. Die Wohnungen und Häuser bieten in den oberen Geschossen attraktive Ausblicke auf die Plätze und das Quartiersleben – auf der anderen Seite zu ruhigen grünen Innenbereichen. Am östlichen Ende der Platzsequenz werden die Häuser von der Seite erschlossen. Im öffentlichen Raum sorgen Belagswechsel und eine besondere Möblierung für die Abstufung hin zu halböffentlich und privaten Bereichen direkt vor den Gebäuden.

An den Plätzen muss darauf geachtet werden, dass die Grenzen zwischen öffentlichem und privatem Raum klar getrennt sind und dem städtischen Charakter der Platzsequenz entsprechen. Einen Ansatz bieten höhere Mauern, die in Material und Ausführung an die Terrassenelemente der Landschaftskante angepasst sind. Geschosshoch ausgeführt und mit gestalteten Durchblicken ins Blockinnere kann ein außergewöhnliches Element entstehen, das der »Adresse« angemessen scheint.

> Wohnen im »sonnigen Süden«

Im »sonnigen Süden« vermittelt die Bebauung zwischen der dichteren Mitte und den lockeren Rändern des Gebiets. Die Häuser stehen auf Abstand – dazwischen liegen kleine Höfe, von denen aus man die Gebäude betritt und Garage oder Stellplatz erreichen kann. Diese Typologie ist für die Region besonders typisch. Die Vorzonen mit oft harten Belägen bilden einen halböffentlichen »Nutzraum« auf privatem Gelände, der sich von der Idylle der Gärten auf der Blockinnenseite deutlich unterscheidet. Er ist Abstellraum und Spielfläche, Werkstatt und Kräutergarten. Eine einheitliche Gestaltung der Parkierungselemente, die sich zurückversetzt zwischen den Häusern wiederholen, kann hier der Ansatz für die weiteren Planungsfestlegungen sein.

identität und adresse

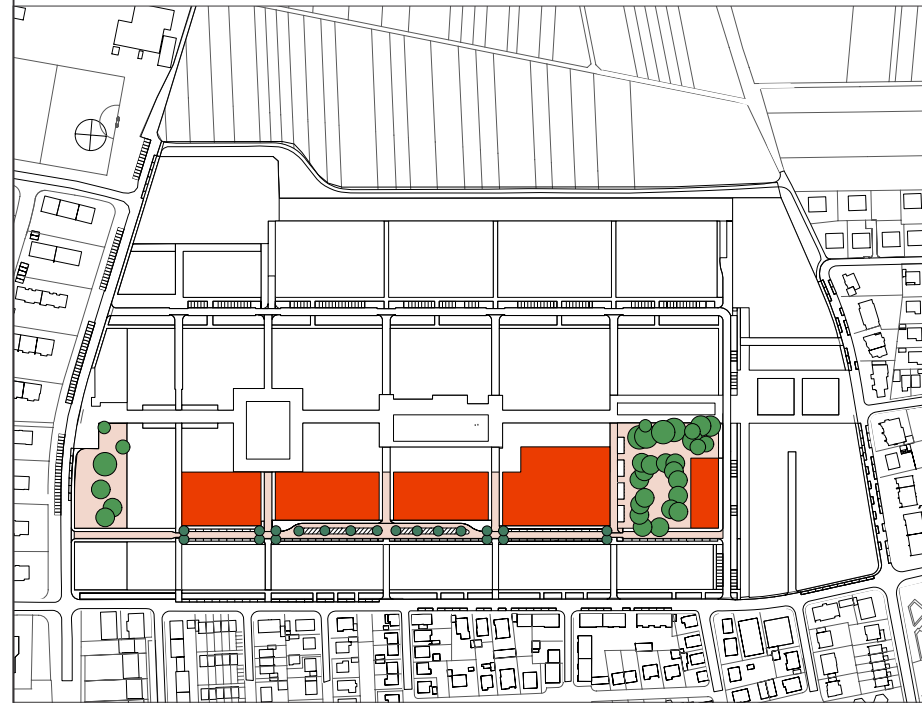
Adressbildung II

Wohnen entlang der zentralen Platzsequenz



>> Städtische Qualitäten am Stadtrand

Wohnen im »sonnigen Süden«



>> Der Bereich ist geeignet für Solarenergienutzung

Skizze Wohnumfeld



>> Die Plätze dienen als Aufenthaltsräume für das Quartier

Skizze Wohnumfeld



>> Zugänge seitlich in die Gebäude von privaten Vorbereichen aus

Was der Plan festlegt:

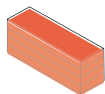
- Welche Bautypologien an jeder Stelle des Gesamtareals erlaubt sind
- Die vorgelegte »Vorauswahl« durch die Planung sichert die »richtigen« Typen an der richtigen Stelle im Hinblick auf die Profilierung verschiedener »Adressen« und die Gesamtmorphologie des Gebiets

Bei der Erschließung des Flakkasernenareals geht es um die »Gute Mischung« – um ein ausgewogenes und lebendiges Verhältnis unterschiedlicher Wohntypen, die momentan und in Zukunft nachgefragt werden. Dabei soll es bewusst nicht um deren Verteilung auf isolierte Quartiere gehen – dort die Mietwohnungen, hier die Eigenheime. Zu diesem Zweck wurden für Baufelder vier Gebäudetypen festgelegt, die den städtebaulichen Zielen entsprechen und genehmigungsfähig sind. Unter diesen hat der jeweilige Bauherr die Wahl.

Was bleibt noch offen:

- Die Gestaltung der Gebäude. Vorgaben über Gestaltungssatzung erfolgen im späteren Planungsverlauf.

verteilung bautypologien



G – Geschosswohnungsbau



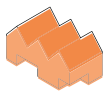
S – Stadthaus | Stadtvilla



T – Stapelhaus



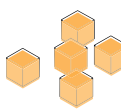
H – Hofhaus



R – Reihenhaus



D – Doppelhaus



E – Freistehendes Einfamilienhaus



Landschaftsraum zum Neckar



GSTH

ST HD	GT RD
ST HR	GS HR

GS
TH

G	ST HD	GS RD
	GS TR	GT HR

GS TD	ST RD
ST HR	G

[illegible]

GS
TH

SH
DE

GS TH	ST HR
TH RD	SH DE

ST HD	SH RD
TR DE	ST RD

Diagram showing four overlapping cards with labels:

- Top-left card: GS HR
- Top-right card: GS TR
- Bottom-left card: ST HR
- Bottom-right card: ST HD

GT HR	ST HR
ST RD	SH DE

The diagram shows a 2x2 grid on the left, which is decomposed into a 1x1 grid (labeled 'G') and a 1x3 grid (labeled 'GS' and 'TH'). To the right is a 1x3 grid (labeled 'SH' and 'RE').

Oswell

Erläuterung

Ziel des Rahmenplans ist die Profilierung des Wohnungsangebots für verschiedene Nutzer. Die Erkenntnisse der Nutzungsstudie und der »Wohnwelten«-Untersuchung finden ihren Niederschlag in der Wahl unterschiedlicher Bautypologien. Im Zuge der planerischen Bearbeitung konnten vier Kerngruppen formuliert werden, die für die weitere Entwicklung des Flakareals von Bedeutung sind: »Exklusives Wohnen«, »Mehrgenerationenwohnen«, »Wohnen und Arbeiten« und »Junges Wohnen«. Diese Gruppen sind dabei in sich keineswegs homogen, sondern vereinen unterschiedliche Wohnanforderungen (wie z.B. das »Junge Wohnen«: Studenten wie Singles und junge Familien).

Bestimmt wurden sieben Bautypologien. Sie lassen sich durch die Anzahl der Erschließungskerne, Anzahl der Wohneinheiten pro Parzelle und den Anteil an Gebäudeaußenflächen klar definieren. Innerhalb der verschiedenen Typen ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten für private Freiräume und Abhängigkeiten hinsichtlich des Parkierungsbedarfs.

> *Der Geschosswohnungsbau*
bietet mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude, die durch mehr als ein Treppenhaus erschlossen werden. Die Verschränkung von doppelgeschossigen Maisonetten, Erdgeschosswohnungen mit Gartenzugang und Veranda, Loftwohnungen mit geschützter Loggia und einem Penthouse mit Dachgarten in einem Gebäude zeigt Potentiale dieses Typs. Je unterschiedlicher das Wohnungsangebot – auch im Hinblick auf ein variantenreiches Angebot privater Freiräume – desto besser kann eine Zielgruppenmischung auch im Haus erfolgen.

> *Das Stadthaus*
Vorbild für diesen Haustyp sind Gebäude in der Ludwigsburger City-Ost. Mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude werden im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau nur durch einen Treppen- (Aufzugs-)kern erschlossen. Bei hoher Kombinationsmöglichkeit unterschiedlicher Wohnungstypen bietet das Stadthaus einen individuellen Gesamtrahmen. Als Haus auf der Parzelle kann es freistehend oder angebaut umgesetzt werden.

> *Das Stapelhaus*
ist ein Haus für zwei Parteien. Die beiden Wohneinheiten werden so verschränkt, dass die Individualität eines Einfamilienhauses für beide Partner gegeben

ist. Durch kluge Stapelung ergeben sich beidseitig des Hauses Parkierungs- und Freiraumoptionen.

> *Das Hofhaus*
ist in der vorliegenden Definition ein Einfamilienhaustyp, der die Parzelle bis zu den Grenzen überbaut und dafür einen innenliegenden Freiraum schafft. Für Einzelbausteine ist die Parkierung im Erdgeschoss, für Gebäudeketten eine Sammelgarage im Tiefgeschoss günstig. Im weiteren Planungsverlauf muss im Detail eine Sonderregelung für diesen Gebäudetyp hinsichtlich der erlaubten GRZ fixiert werden.

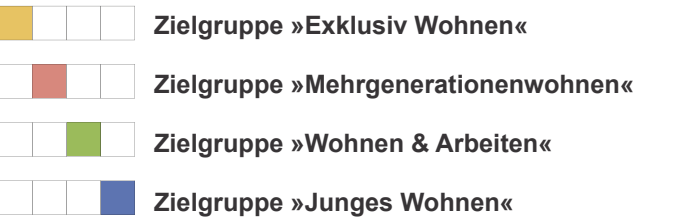
> *Das Reihenhaus*
ist als gereihtes Einfamilienhaus ein Wohneigentumstyp, der im städtischen und peripheren Kontext eingesetzt werden kann. Das Reihenhaus ermöglicht wirtschaftliche Grundstückszuschnitte und bietet eine hohe Varianz an möglichen Grundrissorganisationen, die es für zahlreiche Zielgruppen – u.a. auch Baugemeinschaften – attraktiv machen.

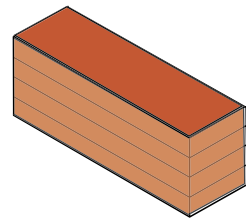
> *Das Doppelhaus*
verbindet zwei individuelle Bausteine. Das Doppelhaus ist der kleinste gekoppelte Bautyp – im Unterschied zum Stapelhaus kann es nicht in Reihe angebaut sondern nur freistehend auf zwei Grundstücken angeordnet werden. Je nach Grundstücksgröße und

Lage im Quartier kann dieser Bautyp einen Einstieg in die Wohneigentumsbildung bieten oder hohe Ansprüche adressieren.

> *Das Freistehende Einfamilienhaus*
ist der Wohntyp, der den größten »Abstand« zu allen Nachbarn bietet. Nach allen Seiten freistehend verfügt jedes Haus über einen Garten und ist nach wie vor ein stark nachgefragter Bautyp. Während sich in ländlichen Gebieten das freistehende Einfamilienhaus häufig durch großzügige Grundstücke auszeichnet, sind in der Stadtrandlage der Flakkaserne auch kompakte Lösungen in einem Ensemble denkbar. An der Nordostecke des Geländes sind einzelne Villenlagen ausgewiesen.

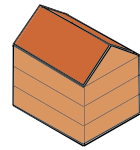
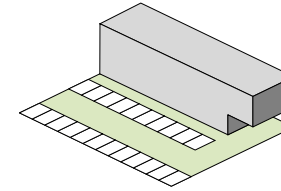
verteilung bautypologien
Definition der Bautypologien





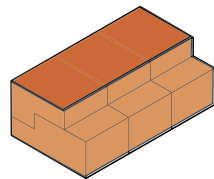
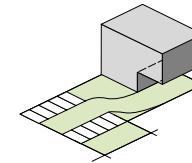
G - Geschosswohnungsbau

- mehrere Erschließungskerne
- unterschiedliche Wohnungen
- Sammelparken hinter dem Haus | Tiefgarage



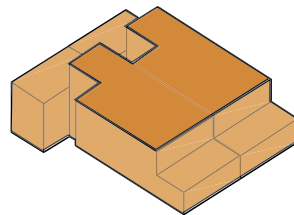
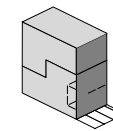
S - Stadthaus | Stadtvilla

- ein Erschließungskern
- unterschiedliche Wohnungen
- Sammelparken hinter dem Haus | Tiefgarage



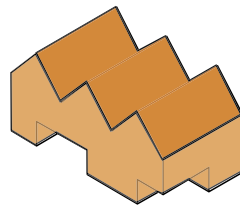
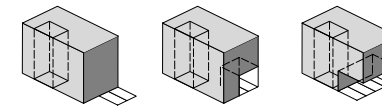
T - Stapelhaus

- zwei Zugänge
- zwei Wohnungen
- Parken vor, im oder unter dem Haus



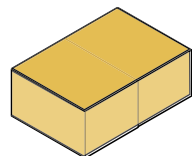
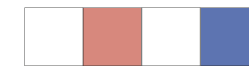
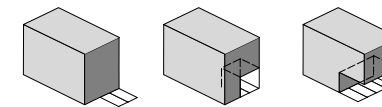
H - Hofhaus

- individuelle Erschließung pro Haus
- eine Wohnung
- Parken vor, im oder unter dem Haus



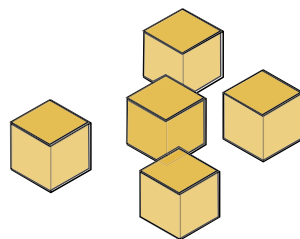
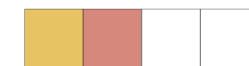
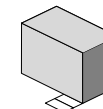
R - Reihenhhaus

- individuelle Erschließung pro Haus
- eine Wohnung
- Parken vor, im oder unter dem Haus



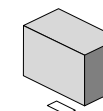
D - Doppelhaus

- individuelle Erschließung pro Haus
- eine Wohnung
- Parken neben dem Haus



E - Freistehendes Einfamilienhaus

- individuelle Erschließung pro Haus
- eine Wohnung
- Parken frei auf der Parzelle



rahmenplan | planwerk | verteilung der bautypologien



Erläuterung

Die Vorgaben zur Verteilung der Bautypologien auf dem Gelände stellen wie die Festlegung der Bauweise einen Parameter der Qualitätssicherung dar. Während die baurechtlichen Vorgaben Gebäudemassen und Freiräume im richtigen Verhältnis festlegen, sichert der Plan zur Verteilung der Bautypologien die gewünschte Vielfalt und den Gesamtcharakter des Gebiets bei hoher Flexibilität für den einzelnen Bauherrn.

Der Rahmenplan legt das Spektrum der Typen fest, aus dem auf den einzelnen Baufeldern gewählt werden kann. Er sichert so in einer Vorauswahl, dass in der Summe die richtigen Gebäudetypologien an den verschiedenen »Adressen« zum Tragen kommen. Die endgültige Wahl bleibt dann dem Einzelbauherrn, Bauträger oder der Baugemeinschaft überlassen, welcher Gebäudetyp gemäß den jeweiligen Interessen und unter den vorhandenen Marktbedingungen realisiert wird.

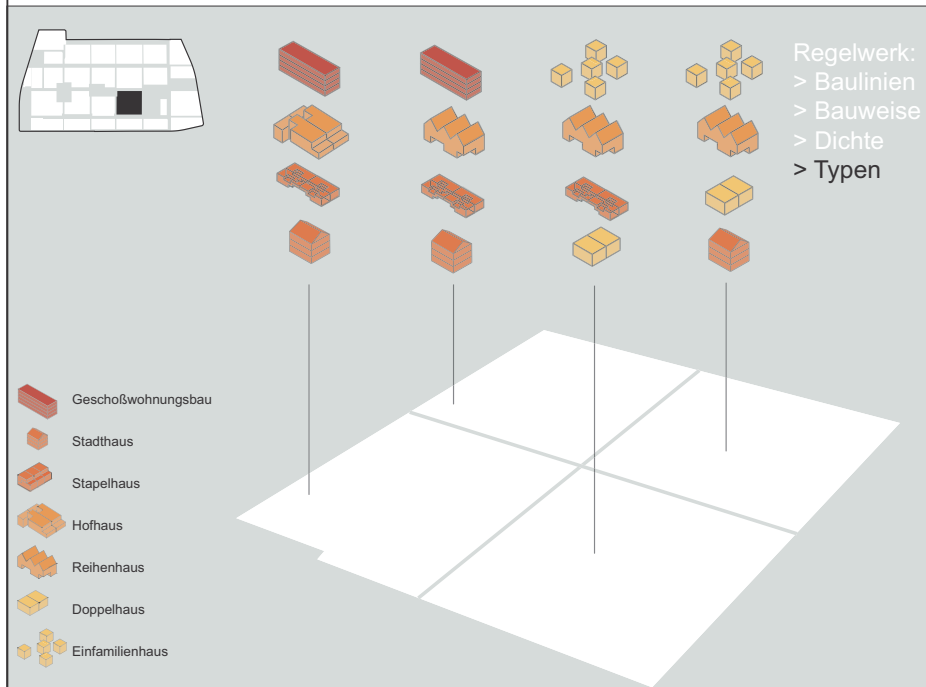
Beispielhaft wird gezeigt, welche unterschiedlichen Umsetzungen der Rahmenplan zulässt. Deutlich wird dabei auch, dass bei allen Interpretationen die Qualität des Freiraums konstant bleibt.

DEFINITION. Gebäudetypen		Anzahl der Wohneinheiten*1 pro Parzelle	Anzahl der Erschließungskerne pro Parzelle	Anzahl der Gebäude- Aussenfassaden	gilt: bebaubare Fläche = Haus?	zulässige Bauweise*2	Mindestangebot an Freiraum auf der Parzelle
	G Geschosswohnungsbau	 mehrere Wohneinheiten / Parzelle	 mehrere Erschließungskerne / Parzelle	n mehrere Gebäude-Außenfassaden	nein bebaubare Fläche # Haus	o g a₁ offene, geschlossene, abweichende1 Bauweise	 Freiraum zu min. einer Seite
	S Stadthaus	 mehrere Wohneinheiten / Parzelle	 ein Erschließungskern / Parzelle	n mehrere Gebäude-Außenfassaden	nein bebaubare Fläche # Haus	o g a₁ a₂ a₃ offene, geschlossene, abweichende1, abweichende2, abweichende3 Bauweise	 Freiraum zu min. einer Seite
	B Back-to-Back-Haus	 eine Wohneinheit / Parzelle	 ein Erschließungskern / Parzelle	1 eine Gebäude-Außenfassade	ja bebaubare Fläche = Haus	g a₃ geschlossene, abweichende3 Bauweise	 Freiraum zu min. einer Seite
	T Stapel-Haus	 zwei Wohneinheiten / Parzelle	 mehrere Erschließungskerne / Parzelle	n mehrere Gebäude-Außenfassaden	nein bebaubare Fläche # Haus	o g a₂ a₃ offene, geschlossene, abweichende2, abweichende3 Bauweise	 Freiraum zu min. einer Seite
	H Hofhaus	 eine Wohneinheit / Parzelle	 ein Erschließungskern / Parzelle	2(3) zwei (drei) Gebäude-Außenfassaden	ja bebaubare Fläche = Haus	o g a₁ a₂ a₃ offene, geschlossene, abweichende1, abweichende2, abweichende3 Bauweise	 min. innenliegender Freiraum
	R Reihenhaus	 eine Wohneinheit / Parzelle	 ein Erschließungskern / Parzelle	2 zwei Gebäude-Außenfassaden	nein bebaubare Fläche # Haus	g a₃ geschlossene, abweichende3 Bauweise	 Freiraum zu min. zwei Seiten
	D Doppelhaus	 eine Wohneinheit / Parzelle	 ein Erschließungskern / Parzelle	3 drei Gebäude-Außenfassaden	nein bebaubare Fläche # Haus	o a₁ a₂ offene, abweichende1, abweichende2 Bauweise	 zusammenhängender Freiraum zu min. zwei Seiten
	E Einfamilienhaus, freistehend	 eine Wohneinheit / Parzelle	 ein Erschließungskern / Parzelle	4 vier Gebäude-Außenfassaden	nein bebaubare Fläche # Haus	o a₁ a₂ offene, abweichende1, abweichende2 Bauweise	 zusammenhängender Freiraum zu min. drei Seiten

verteilung bautypologien

Interpretation des Rahmenplans

Wahlmöglichkeit aus einem Spektrum



>> Je nach Standort sind unterschiedliche Gebäudetypen möglich

Bebauungsmöglichkeit Variante 1



>> Planungsstand Juli 2005

Bebauungsmöglichkeit Variante 2



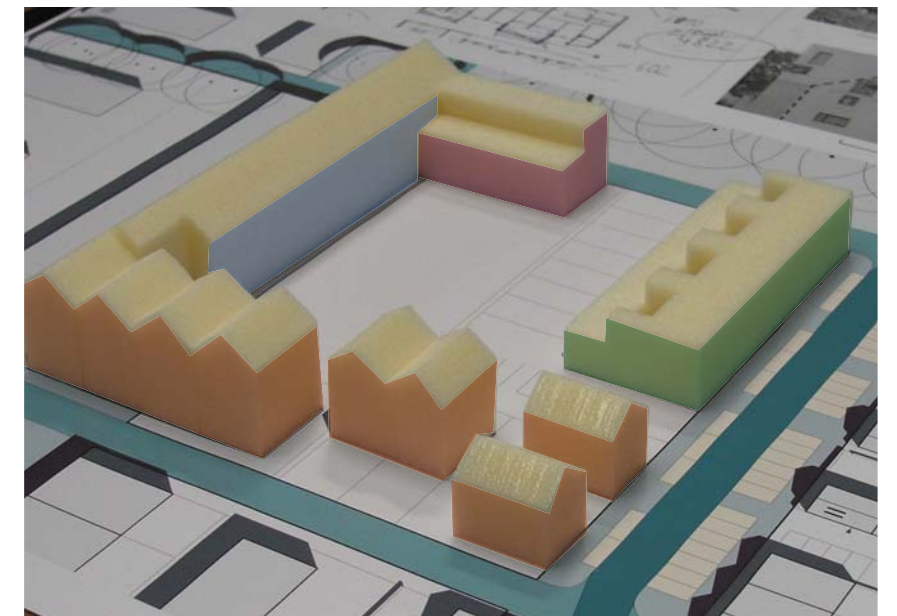
>> Planungsstand Juli 2005

Bebauungsmöglichkeit Variante 3



>> Planungsstand Juli 2005

Bebauungsmöglichkeit Variante 4



>> Planungsstand Juli 2005

energiekonzept

Was der Plan festlegt:

- Für das Gesamtgelände wird ein Energiekonzept entwickelt
- Aufgrund der unterschiedlichen Baustruktur im Gesamtgebiet ist eine Aufteilung in Teilbereiche mit unterschiedlichen Versorgungsarten sinnvoll
- Folgende Versorgungsmöglichkeiten werden weiter vertieft:
 - Zentrale Versorgung im nördlichen und mittleren Bereich (evtl. Biomasse oder BHKW)
 - Solarunterstützte Versorgung im südlichen Bereich, evtl. ergänzt durch den Einsatz anderer erneuerbarer Energien / zentrale oder dezentrale Versorgungsstruktur
 - Innovative Konzepte im südöstlichen Bereich (z.B. Passivhaus, KfW 40-Standard)/dezentrale Versorgungsstruktur

Die Studie der EGS-plan Ingenieurgesellschaft schlägt auf der Grundlage der geplanten Bebauungsstrukturen sowie des Baumbestands vor, für das **quartierF** nicht auf eine homogene Energieversorgung zu setzen, sondern die »Begabungen des Ortes« auch für das Thema Energie differenziert auszunutzen. Eine erste Auswertung zeigt, dass sich in den dichter bebauten Gebieten aufgrund des Baumbestands Solarkonzepte und Passivnutzungen weniger anbieten, eine gebietszentrale Versorgung hingegen äußerst sinnfällig erscheint. Welcher Energieträger hier am geeignetsten ist, gilt es im weiteren Planungsprozess zu prüfen.

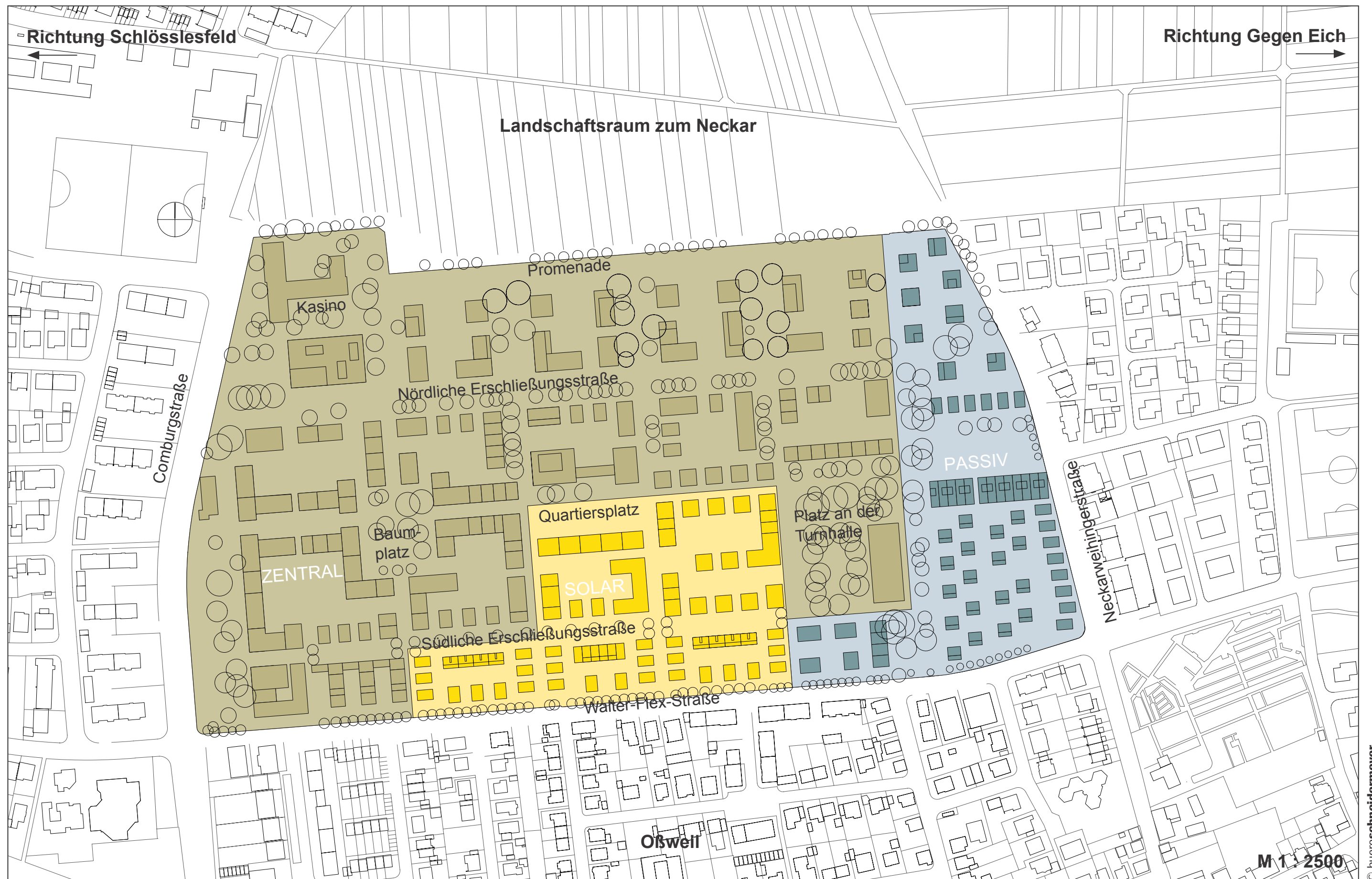
Was bleibt noch offen:

- Das Energiekonzept soll in Abstimmung mit den Trägern weiter konkretisiert werden.
- Für die Umsetzung des Energiekonzepts muss ein geeignetes Verfahren bestimmt werden.
- Nach Empfehlung EGS-plan sollten für die weitere Bearbeitung Detailuntersuchungen zu folgenden Versorgungsoptionen durchgeführt werden:
 - > Zur zentralen Versorgung mit Solaranlagen, Biomasse oder BHKW
 - > Zur quartierweisen oder dezentralen Versorgung im südlichen Bereich mit Solartechnik, Holzpellets, Erdsonden-Wärmepumpe oder Klein-BHKW
 - > Eine beispielhafte Gegenüberstellung von Energiekonzepten für KfW 40-Häuser, u.a. mit erhöhtem Wärmeschutz, mit Lüftungssystemen mit Wärmerückgewinnung, mit Wärmepumpen mit Erdsonden.

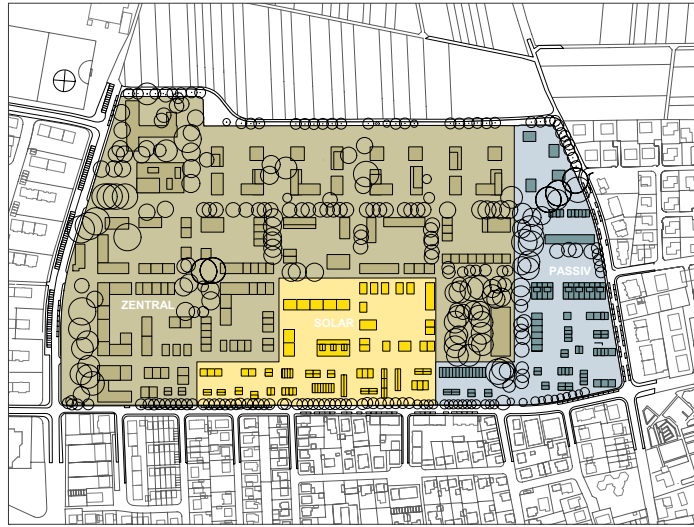
Zentrale Versorgung z.B. BHKW

Solarenergie

Innovative Konzepte z.B. Passivhäuser



M 1:2500



energiekonzept

Erläuterung

> Grundlagen

Die aktuelle Planung für die Neubebauung der Flakkaserne sieht eine Wohn- und Nutzfläche von etwa 120.000 m² mit überwiegender Wohnnutzung vor. Bei herkömmlicher Bauweise ist ein Heizleistungsbedarf von 5.100 kW und ein Wärmebedarf für Raumheizung und Warmwasserbereitung von 10.500 MWh/a zu erwarten.

Das vorhandene Wärmenetz ist, mit Ausnahme der Anschlussleitungen zur ebenfalls mitversorgten Schule, nicht mehr nutzbar. Der momentane Standort der Heizzentrale ist aus Sicht der Stadtplanung ungünstig, nach wirtschaftlichen Aspekten wäre eine Weiterverwendung denkbar.

Der vorhandene und zu schützende Baumbestand v.a. im nördlichen Bereich führt zur Verschattung von Fassaden und Dächern und schränkt die Potenziale der betreffenden Bereiche im Hinblick auf eine Nutzung von Solarenergie erheblich ein. Ein Konzept, das allein auf der intensiven Nutzung der Solarenergie basiert (aktiv oder passiv), ist hier kaum umsetzbar.

> Einfluss der Bauleitplanung auf den Energiebedarf

Je kompakter ein Gebäude ist, desto geringer sind seine wärmetauschenden Außenflächen im Verhältnis zum beheizten Volumen und damit zur beheizten Wohnfläche. Für weniger kompakte Gebäude ist demnach in der Regel ein höherer Energiebedarf zu erwarten.

> Umsetzung von Energiestandards

Die Festlegung von Energiestandards ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer innovativen und zukunftsorientierten Bauweise und Wärmeversorgung. Er schreibt keine bestimmten Technologien, sondern nur ein Ziel vor. Damit lässt er dem Bauherrn und Planer ein Höchstmaß an planerischer Freiheit.

Der angestrebte Standard sollte jedoch eindeutig definiert und verbindlich über Verträge festgelegt werden. Auch die Unterstützung der Umsetzung über ein »Anreizsystem« erhöht die Akzeptanz solcher Maßnahmen.

> Zentrale Wärmeversorgung

Durch die dichte Bebauung und die relativ großen Gebäudeeinheiten sind große Teile des Gebiets (mit Ausnahme des südlichen und südöstlichen Bereichs) sehr gut geeignet für eine zentrale Wärmeversorgung. Im Rahmen der vorliegenden Grobkonzeption wurden mehrere Arten einer zentralen Wärmeversorgung untersucht.

Die zentrale Wärmeerzeugung durch Biomasse oder ein BHKW ist grundsätzlich umsetzbar und führt zu Primärenergieeinsparungen von 50% oder mehr. Der Einsatz von Solaranlagen wird jedoch durch die Verschattung begrenzt, so dass eine zentrale Anlage mit Saisonspeicher ausgeschlossen werden kann. Eine solarunterstützte Versorgung mit Mehrtagespeicher ist hingegen realisierbar und kann den Primärenergiebedarf um etwa ein Viertel reduzieren.

> Empfehlungen

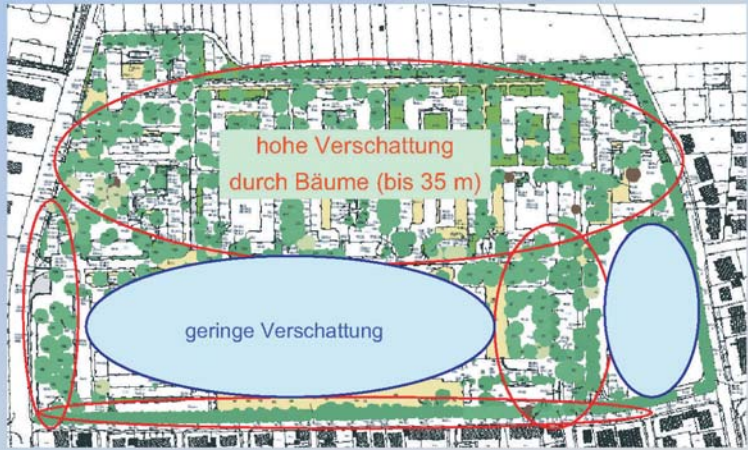
Für alle Bereiche wird die Festlegung eines erhöhten Energiestandards mit dem Primärenergiebedarf als Zielgröße empfohlen (empfohlenes Anforderungsniveau: etwa 50% Einsparung gegenüber EnEV).

Im südöstlichen Teilbereich: erhöhte Anforderung, z.B. KfW 40– Standard (entspricht ca. 60 bis 65% Reduzierung)

[Text entnommen Zusammenfassung und Empfehlungen der EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH
Stand 01.08.2005]

Ausgangssituation

Rahmenplan aus versorgungstechnischer Sicht
- Verschattung durch Bäume -



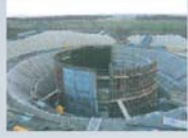
Untersuchung Solarenergieeinsatz

Varianten der Wärmeerzeugung
- thermische Solarenergie -

	Kurzzeitspeicher	Mehrtageesspeicher	Saisonalspeicher
Deckungsgrad	40 % von WW-Bedarf und Netzverlusten / 12% des Gesamtbedarfs	25% des Gesamtbedarfs	40% des Gesamtbedarfs
Kollektorfläche	3.400 m²	8.100 m²	14.600 m²
Speichergröße	200 m³	1.200 m³	22.000 m³



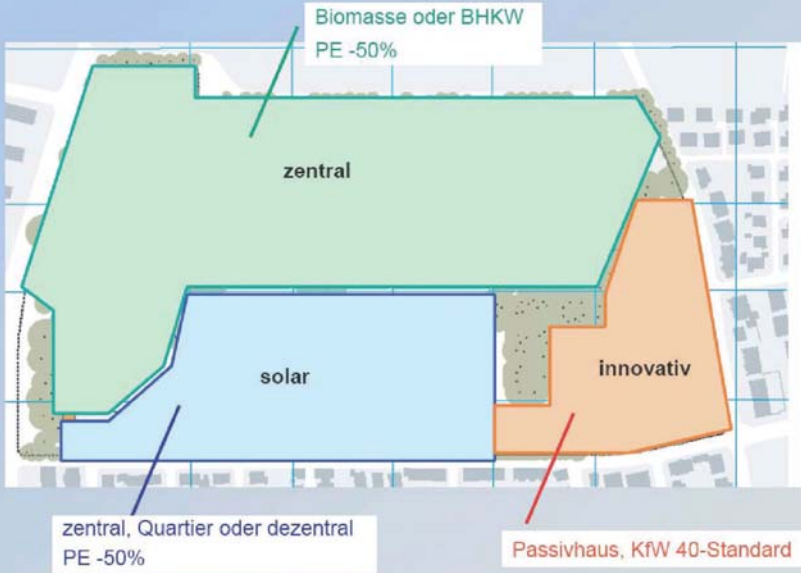
mögliche Solarflächen:
ca. 7.000 m²



Saisonalspeicher nicht möglich

Modellansatz

Alternativen zur zentralen Versorgung



Untersuchung zentrale Wärmeerzeugung

Varianten der Wärmeerzeugung
- Holzhackschnitzel -



Kesselleistung: 1.500 kW (ca. 25-30%)



Wärmelieferung: 60% des Jahresbedarf



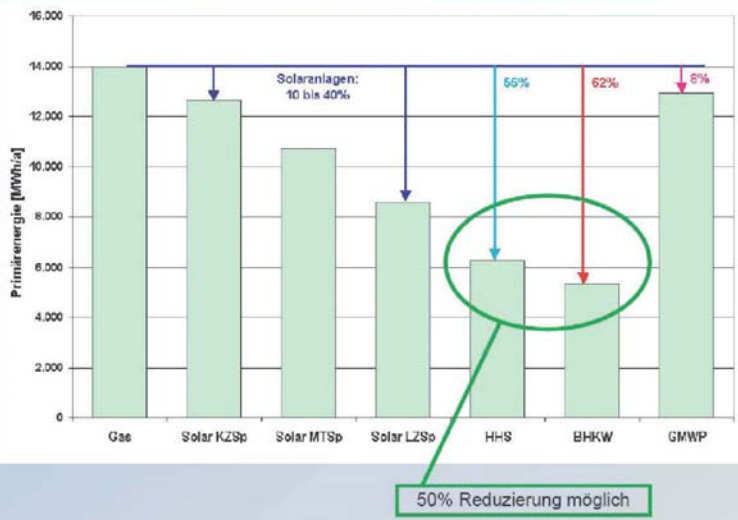
HHS-Bedarf: ca. 120 LKW/a



im Winter: alle 1 bis 2 Tage

Mögliche Größenordnung zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs

Primärenergiebedarf



Was legt der Plan fest:

- Viele Wohneinheiten müssen von der Aussicht profitieren.
- Bei beiden Varianten – Umbau oder Neubau – müssen die Außenkanten der bestehenden Gebäude und ausgewählte Bäume erhalten werden.
- Die Grenze zwischen öffentlichem Raum und den Grundstücken muss sorgfältig und einheitlich gestaltet werden.
- Vielfältige Wohnformen sollen angeboten werden.

Im Bereich der Mannschaftsgebäude besteht, neben der Option eines weitreichenden Umbaus des Bestandes, auch die Möglichkeit einer Neubebauung. Aus der Maxime »Gute Aussicht für alle« bietet sich eine zur Landschaft hin geöffnete, u-förmige Bebauungsstruktur aus Einzelgebäuden an. Wie im restlichen Quartier werden auch hier klare Rahmenbedingungen gesetzt, die gleichzeitig eine hohe Varianz ermöglichen. Stadthäuser, Geschosswohnungsbauten, Stapelhäuser und Reihenhäuser machen vielfältige Wohnformen möglich; Penthäuser bieten darüber hinaus eine besonders attraktive Adresse. Zwischen den Baufeldern bleibt ein Durchgang zur Landschaftskante. Auch bei einer Neubebauung empfiehlt die Rahmenplanung, die vorhandene Außenkante der Mannschaftsgebäude als Baulinie vorzuschreiben. Zwischen den Gebäuden verbleiben so breite private Grünbereiche. Der gezielte Erhalt ausgewählter Bäume wird angestrebt, entsprechen-

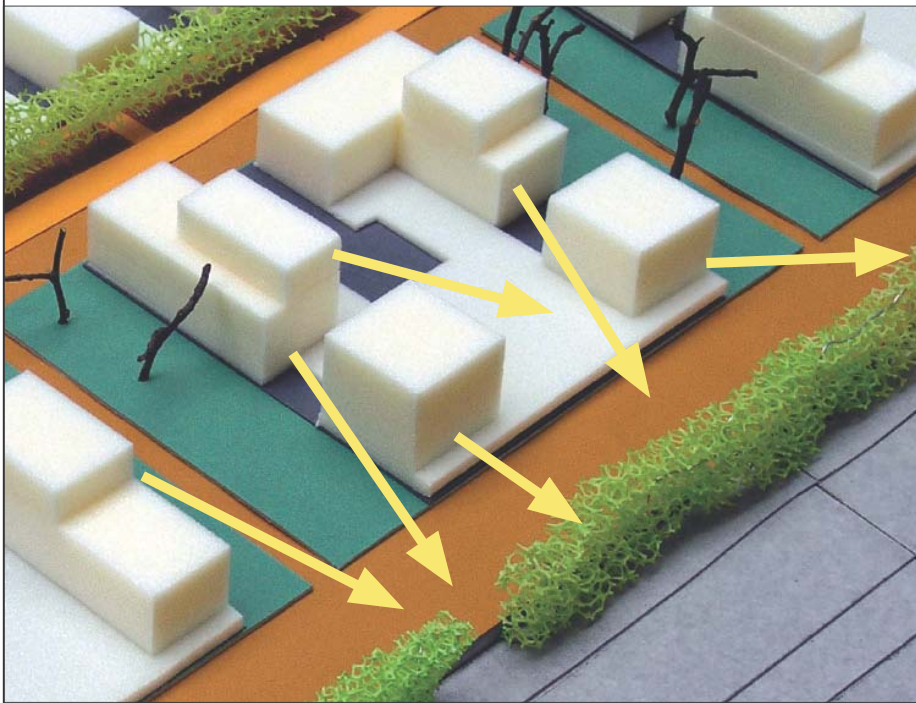
de Optionen müssen am Einzelfall geprüft werden. Eine differenzierte Freiraumgestaltung sichert die Abgrenzung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen. Die Gebäude liegen so gegenüber der Promenade leicht zurückversetzt (6m) und um ein Geschoss erhöht. Das gesamte Grundstück wird durch eine Einfassungsmauer umgeben (Höhe je nach Situation zwischen 30 Zentimeter und 3,5 Meter).

Was bleibt noch offen:

- Der Umgang mit den Gebäuden im Einzelnen.

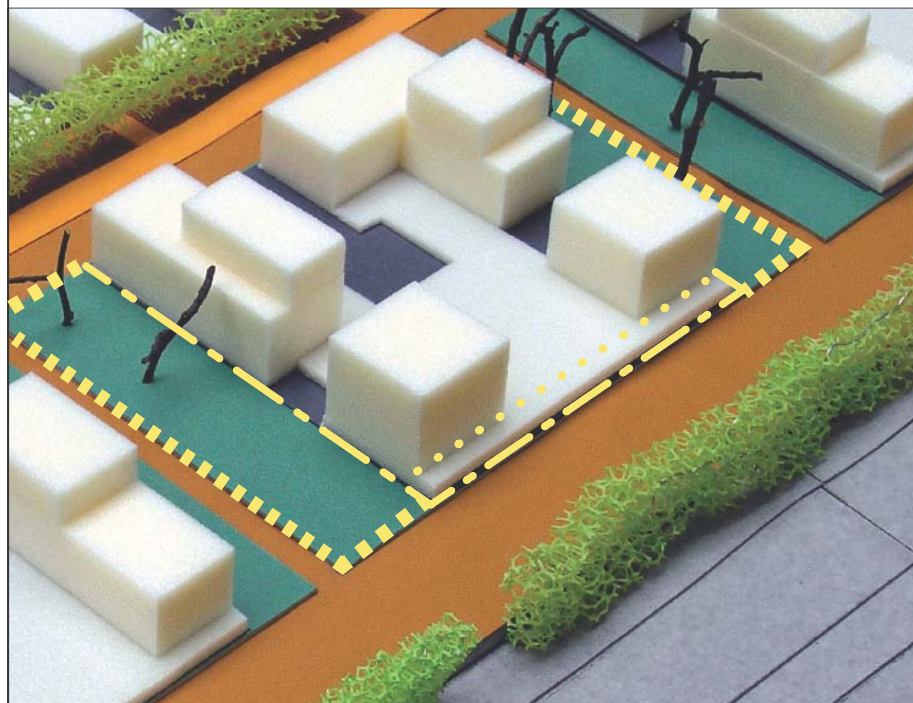
bereich mannschaftsgebäude

Weitreichende Aussichten



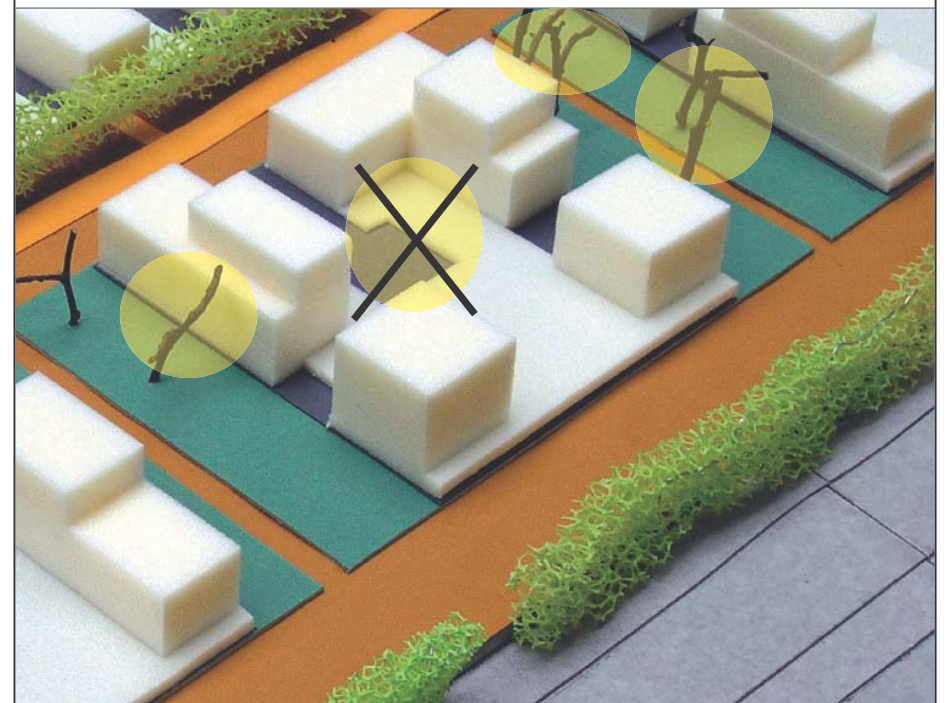
>> Aussichtslagen

Differenziertes Freiraumgefüge | Umrahmung und Sockel



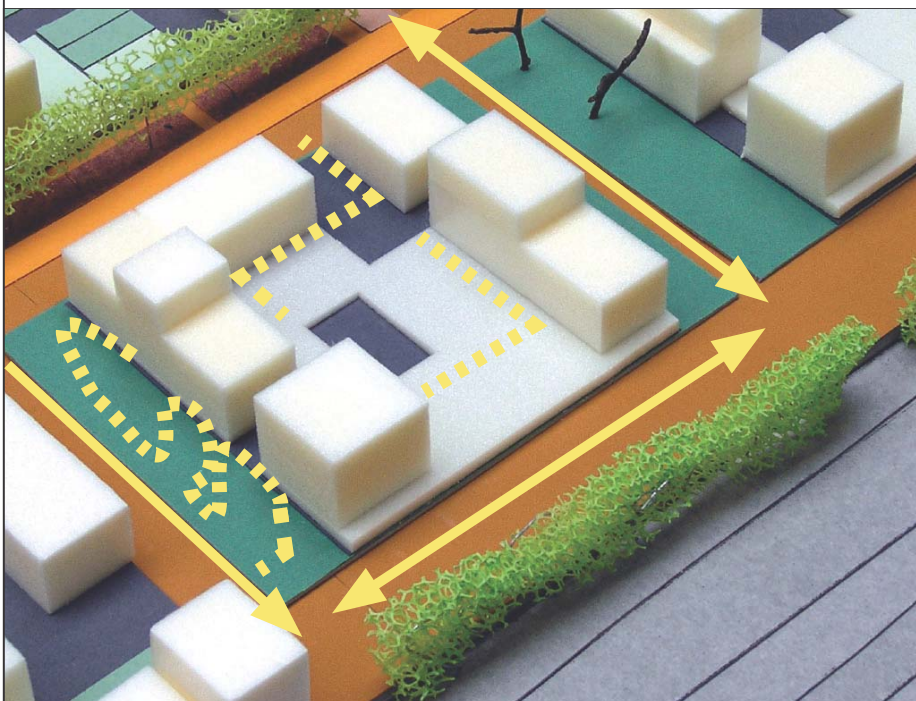
>> Privater, halböffentlicher und öffentlicher Bereich

Bäume | Erhalten und Auslichten



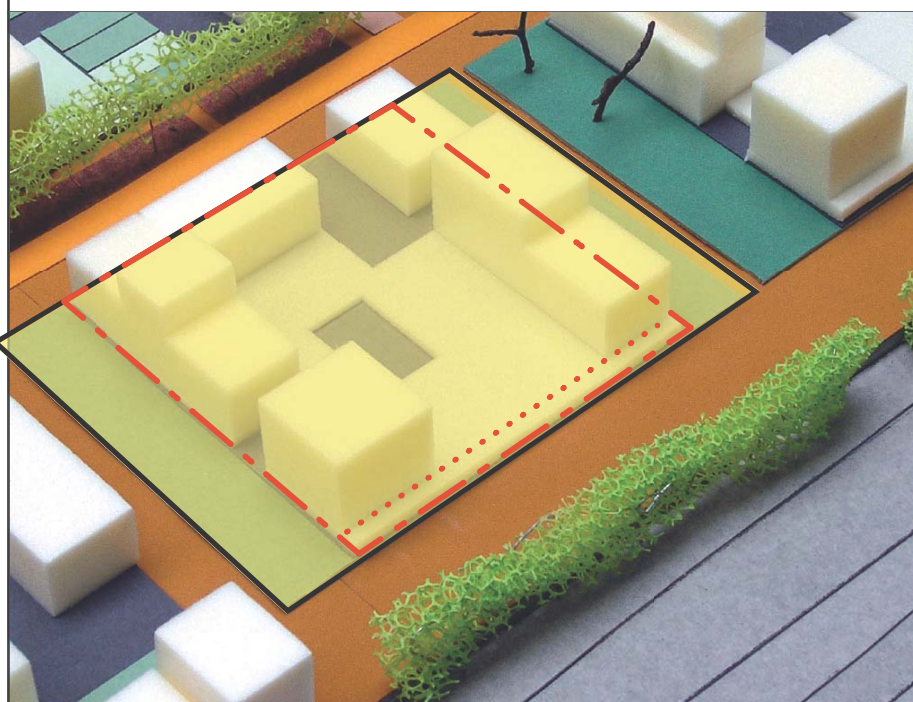
>> Gezielter Erhalt ausgewählter, imageprägender Bäume

Private und öffentliche Wege



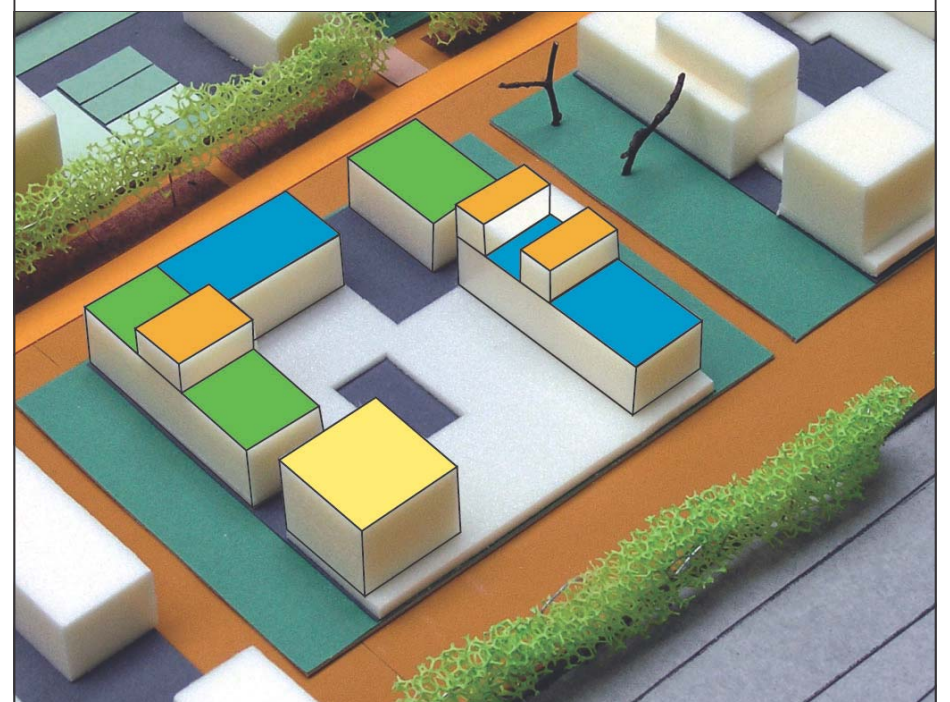
>> Klare Trennung der Wege

Baufeld und private Freibereiche

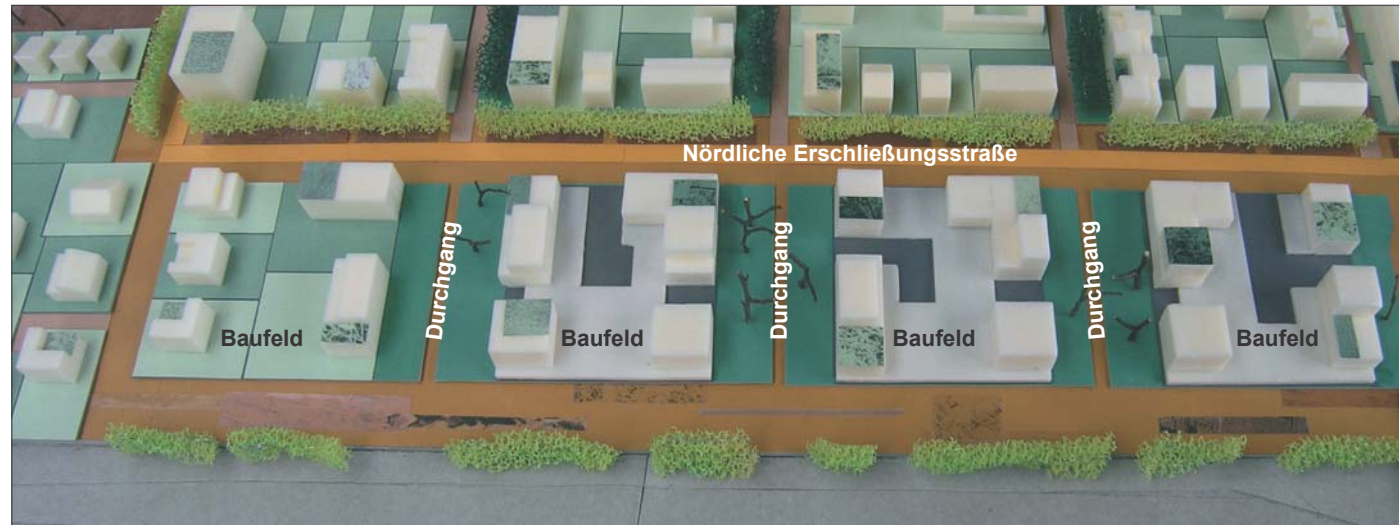


>> Bebaubare und nicht bebaubare Flächen

Offene Optionen | Vielfalt der Wohntypologien



>> Typologische Mischung



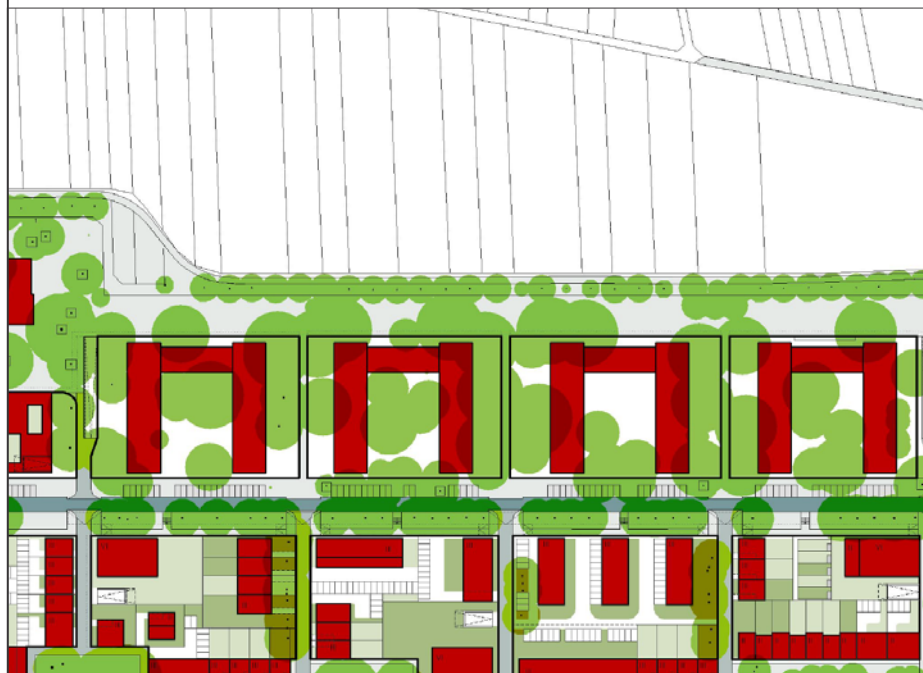
Im Bereich der Mannschaftsgebäude muss im weiteren Planungsverlauf projektbezogen entschieden werden, ob ein Umbau im Bestand, ein Teilabriss mit Neubau oder ein kompletter Neubau realisiert wird. Grundsätzlich sind hier alle drei Optionen denkbar. Eine Abwägung muss in erster Linie nach wohnungswirtschaftlichen und bautechnischen Erwägungen erfolgen.

Für das weitere Vorgehen wird vorgeschlagen, einen kombinierten Architekten-/Investorenwettbewerb durchzuführen, der konkrete und verbindliche Vorschläge für eine weitere Planung liefert.

variante umbau | neubau

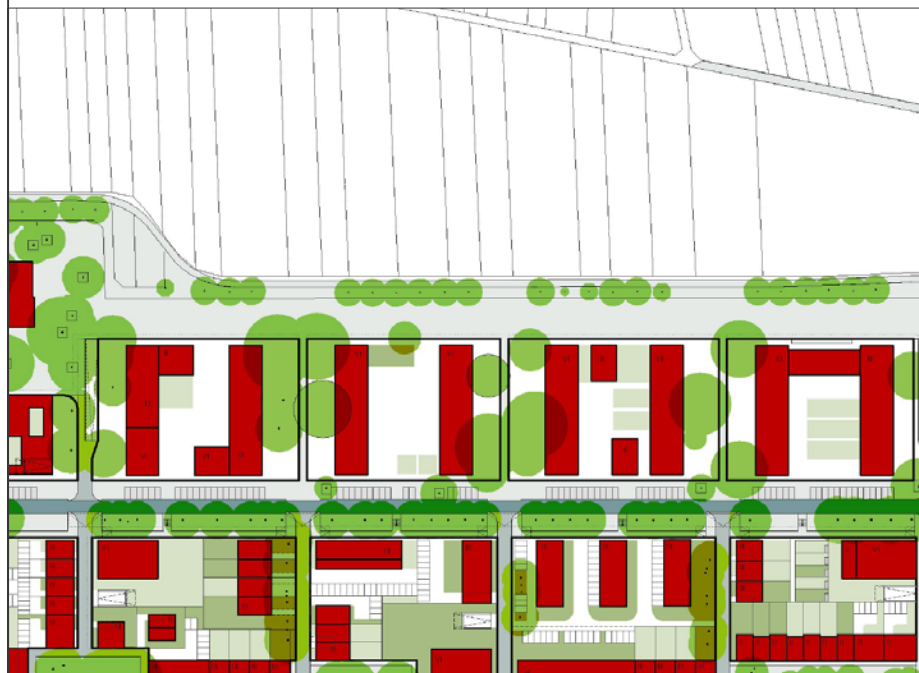
Betrachtung Gesamtensemble

Bestand



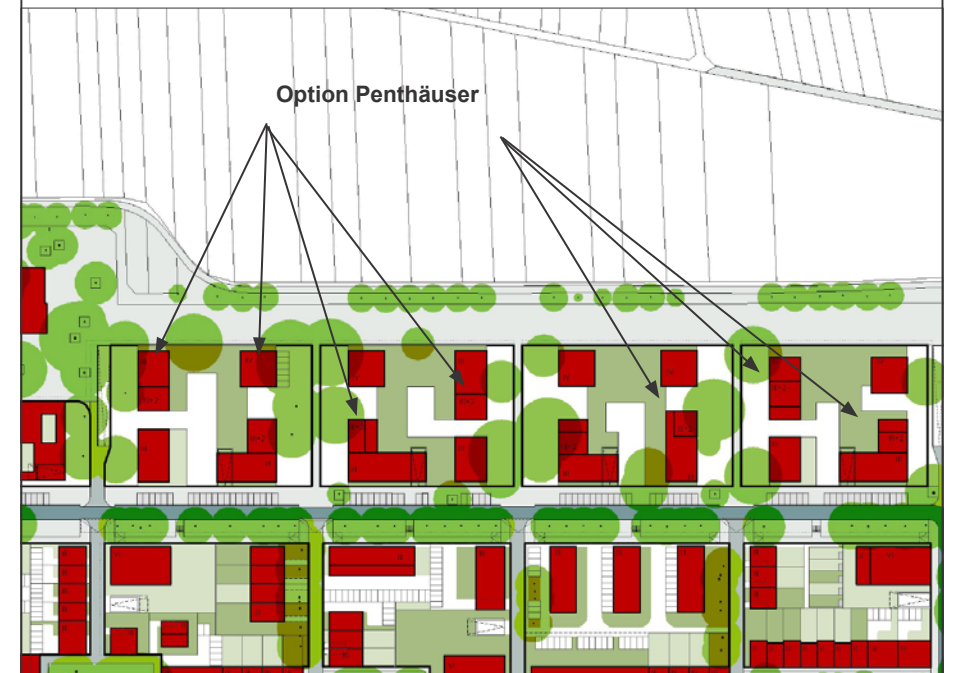
>> Umbau im Bestand

Umbau – Bausubstanz als Material



>> Teilabriss und Neubau

Neubau – Interpretation des Bestands



>> Neubau in den vorhandenen Baufeldern

Referenz Bestand



>> Ergänzung durch sekundäre Gebäudeteile

LOG ID, Tübingen

Referenz Umbau



>> Überformung des Bestandes

T5 Architekten, Dortmund

Bildbeispiel Referenz



>> Neubau im Ensemble

Gigon Guyer Architekten, Zürich

Die Untersuchung zeigt, dass mit der klaren Vorgabe, die Außenkanten der bestehenden Mannschaftsgebäude auch bei einer Neubebauung als bindend aufzunehmen, eine Vielzahl von Lösungen möglich sind. Stärker als in anderen Baufeldern müssen hier bauliche Ensembles entwickelt werden, in denen sich Gebäude und Freiräume wechselseitig bedingen. Durch die Innenhofbildung und die außenliegenden Freiräume mit den alten Bäumen ergeben sich unterschiedlichste räumliche Situationen– egal ob bei einer Stadthaus typologie (z.B. 1-2 Wohnungen pro Etage), im Geschossbau oder auch bei einer Reihenhausanordnung.

Die gehobene, teils auch exklusive Wohnlage wird bestimmt durch die besondere Lage an der Landschaftskante, unterschiedlichste Aussichtsmöglichkeiten und die gezielte Einbindung des alten Baumbestandes in die neuen Ensembles– ergänzt durch großzügige Wohngrundrisse mit individuellen Freibereichen (Balkone und Terrassen). Damit kann auch der zunehmenden Nachfrage einer älteren Generation nach Stadtwohnung entsprochen werden.

Zur Promenade an der Landschaftskante erfolgt durch das höherliegende Sockelgeschoss und den Rücksprung der Fassade eine einfache, aber wirksame räumliche und funktionale Abgrenzung. Zwischen öffentlicher und privater Nutzung wird so auf selbstverständliche Weise vermittelt.

Die Anordnung der Tiefgarage geschieht optional unter Neubauten oder an der Landschaftskante.

variante umbau | neubau

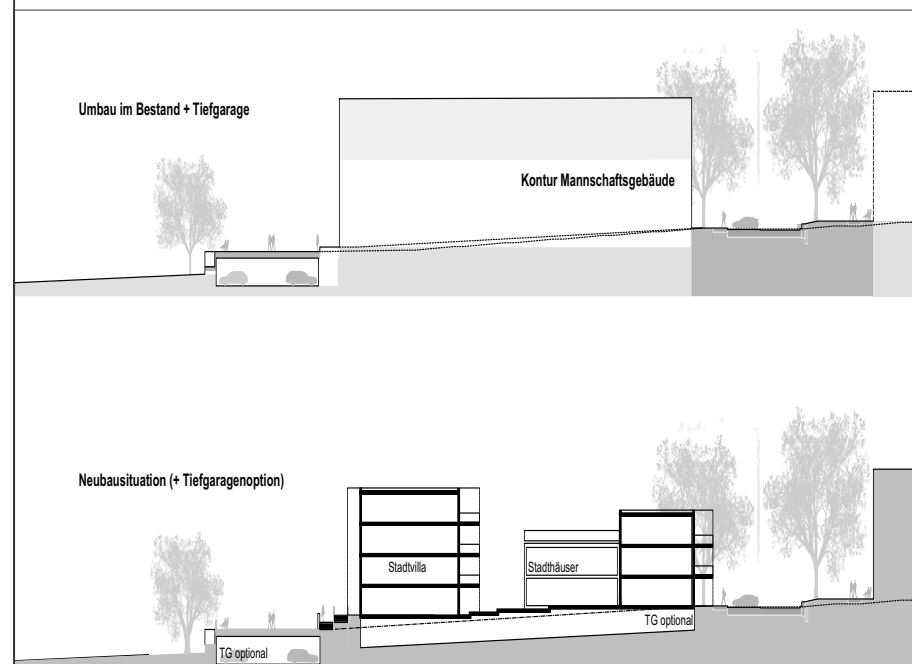
Einzelbetrachtung

Focus Neubauvariante



>> Kombination aus Stadthäusern und Geschossbauten

Schnitt Neubauvariante



>> Auflösung der Baumassen

Schnitt Neubauvariante



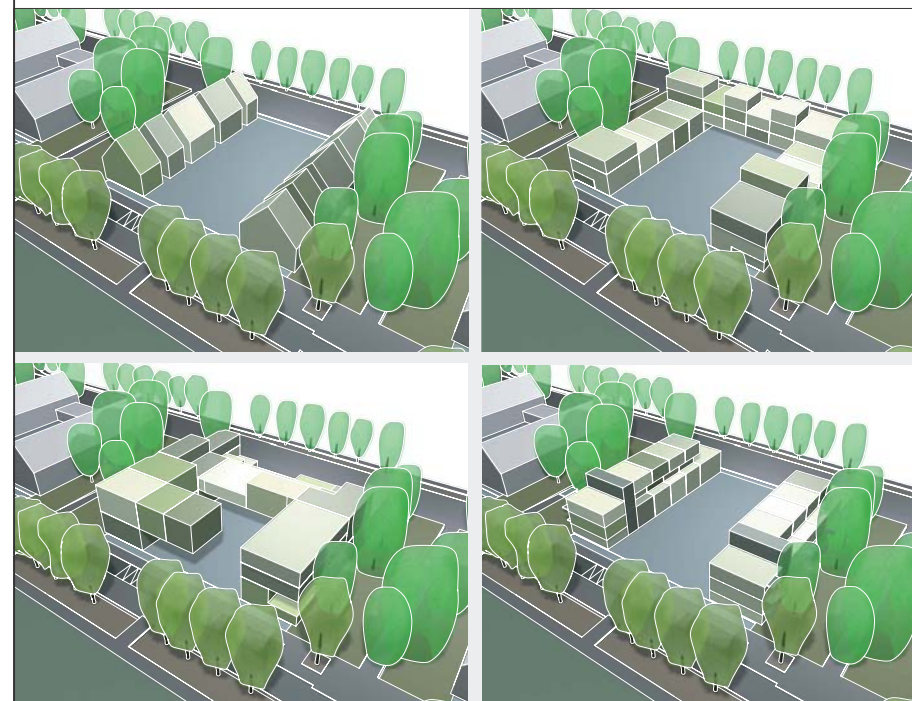
>> Verschränkung und parallele Baukörper

Projektstudie



>> Neues Ensemble

Projektstudien



>> Varianten in alter Kontur

Projektstudie



>> Verschränkungen

In der nordöstlichen Ecke des Quartiers kann die Nachfrage nach Villengrundstücken bedient werden. Hier bildet sich aufgrund der Bestandssituation eine Art »Bastion«, die sich über dem Landschaftsraum und teilweise auch die Neckarweihinger Straße erhebt. Die alte Kasernenmauer wird erhalten und bildet einen selbstverständlichen Puffer zu Freiraum und Straße. Vom Quartier aus erschlossen können unterschiedliche Grundstücke in einer Größe von 600 bis 1350 m² für eine großzügige Einzelhausbebauung angeboten werden.

Durch eine versetzte Bauweise ergeben sich sowohl zum Neckar als auch nach Süden individuelle Freibereiche, die nicht einsehbar sind. Der bestehende Baumbestand kann teilweise in die privaten Freiräume eingebunden werden.

baufeld nordost

Perspektive



Variante I



Variante II



Variante III



Variante IV



Variante V



Regel und Offenheit

Die Rahmenplanung definiert ein »Manual«, das einerseits größtmögliche Flexibilität, aber auch die erforderliche Absicherung für die Konversionsmaßnahme gewährleistet. Mit dem Erschließungsprinzip und den Freiräumen wird ein stabiles Gerüst für die künftige Entwicklung festgelegt. Die »Füllung« ist nach klar formulierten Regeln gestaltbar und im weiteren Prozess in ihrem genauen Erscheinungsbild zu definieren.

regel und offenheit





Dachform und Dachneigung



Farbgebung



Vorsprünge und Auskragungen



Parken auf der Parzelle

Gebäude

In der Gesamtschau zeigt sich: Eine Umsetzung aller Festlegungen des Planwerks führt zu einem anschaulichen Bild für das neue **quartierF**. Darin spiegelt sich die Zielvorstellung, ein neues Wohnquartier zu schaffen, das sich sowohl in die umgebende Nachbarschaft einfügt, als auch ein eigenes Gesicht hat, eine eigene Identität entwickelt. Während in den Plänen des Regelwerks die einzelnen Geltungsbereiche klar umrissen sind, zeigen sich in der Zusammenschau fließende Grenzen und bei aller Vielfalt eine stimmige Gesamtgestalt.

Nach diesen Regeln vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Ludwigsburg ein Planungskonzept Bebauungsplan erstellt.

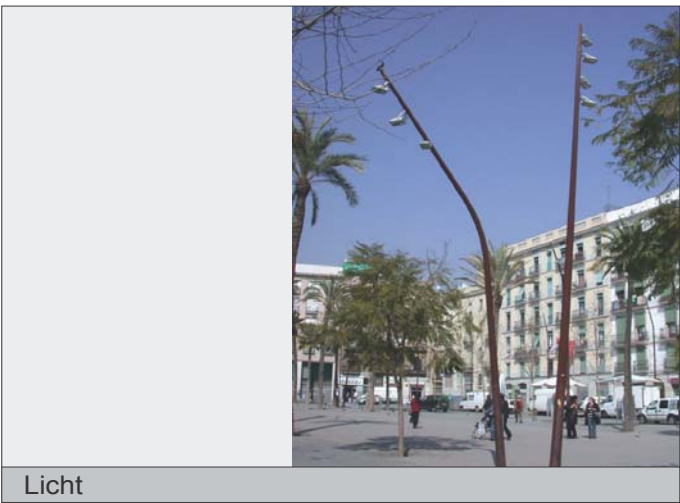
Im weiteren Planungsverlauf müssen nun vertiefend Vorgaben für einzelne Gestaltungsbereiche gemacht werden. Das betrifft Festlegungen zu Dachformen und Dachneigung, zu Vorsprüngen und Auskragungen in den öffentlichen Raum, Farbgebung, der Gestaltung der oberirdischen Parkplätze auf der Parzelle und den Einfriedungselementen zwischen öffentlichen und privaten Flächen.

bebauungsstruktur

-   **Bebauungsstruktur**
-   **Öffentlicher Raum**
-  **Grünflächen**
-  **Hochfrequentierte Gebäude**



Bodenbelag und Gesamtgestalt



Licht



Möblierung



Grenze öffentlicher Raum | Parzelle

Freiraum

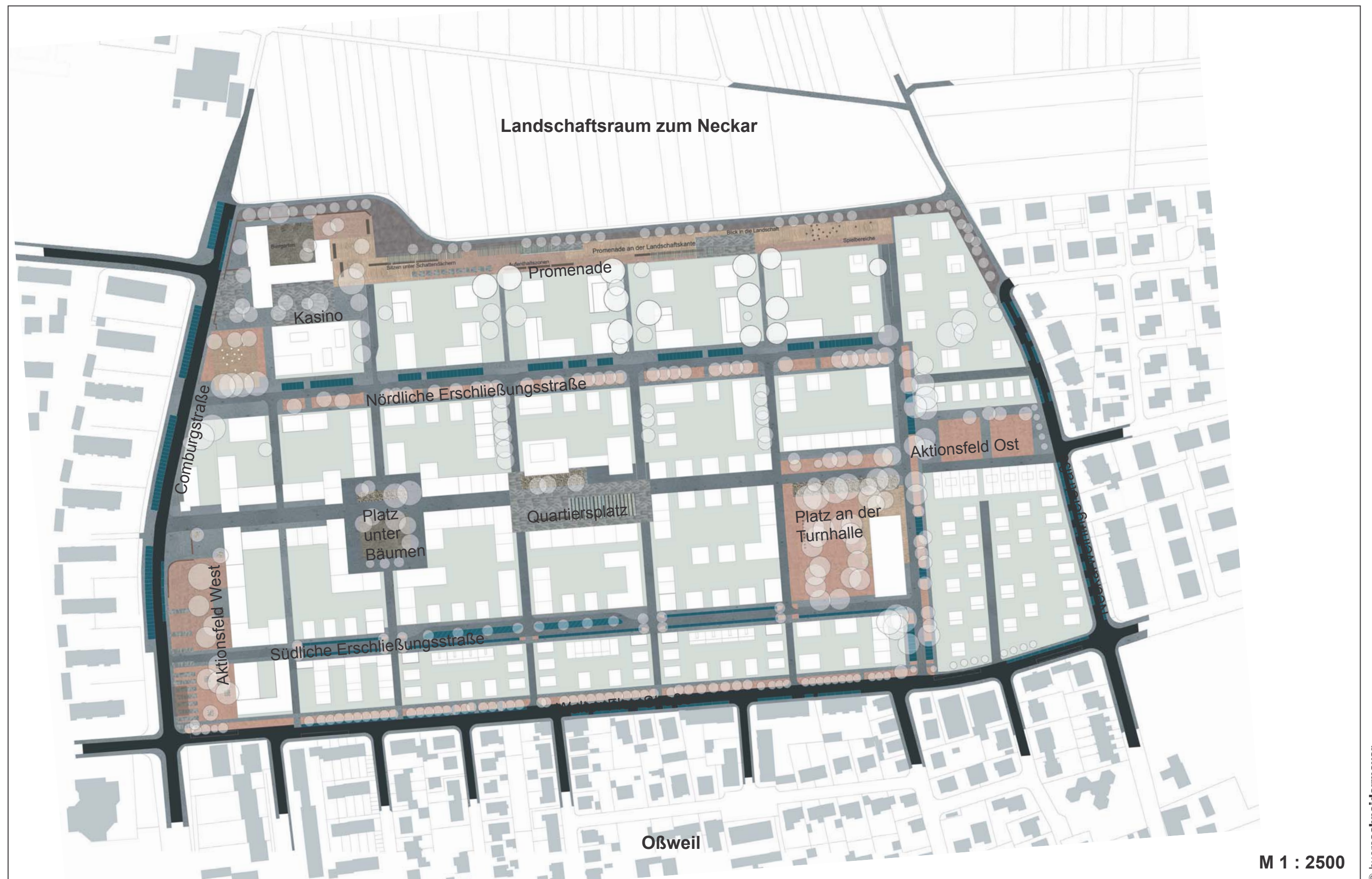
Für den Freiraum trifft der Rahmenplan konkrete Aussagen hinsichtlich der Gliederung und Funktionszuweisung. Für das Gesamtimage von **quartierF** wird es als wichtig erachtet, dass ein feingliedriges und ausdifferenziertes Freiraumnetz »vor der Tür« das Angebot an privaten Freiräumen auf der Parzelle ergänzt und bereichert.

Nur im Zusammenspiel individueller Wohnwünsche mit einem außergewöhnlichen Umfeld kann das neue Baugebiet die Lagegunst voll ausnutzen und ist im regionalen Kontext entsprechend konkurrenzfähig. Die Festlegungen gehen daher an dieser Stelle über das übliche Maß hinaus und setzen für alle öffentlichen Orte bereits die Randparameter für eine zukünftige Gestaltung. Auch im Hinblick auf eine angemessene Abstufung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen im gesamten Quartier wurden bereits Ansätze für die weiterführende Planung formuliert und ins Planwerk aufgenommen.

Im weiteren Planungsverlauf müssen Vorgaben für die konkrete Gestalt des öffentlichen Raums gemacht werden. Das betrifft Festlegungen zu Bodenbelägen, der Möblierung, Licht sowie der Gestaltung der Grenzelemente zwischen öffentlichem Raum und privater Parzelle.

freiraumplan

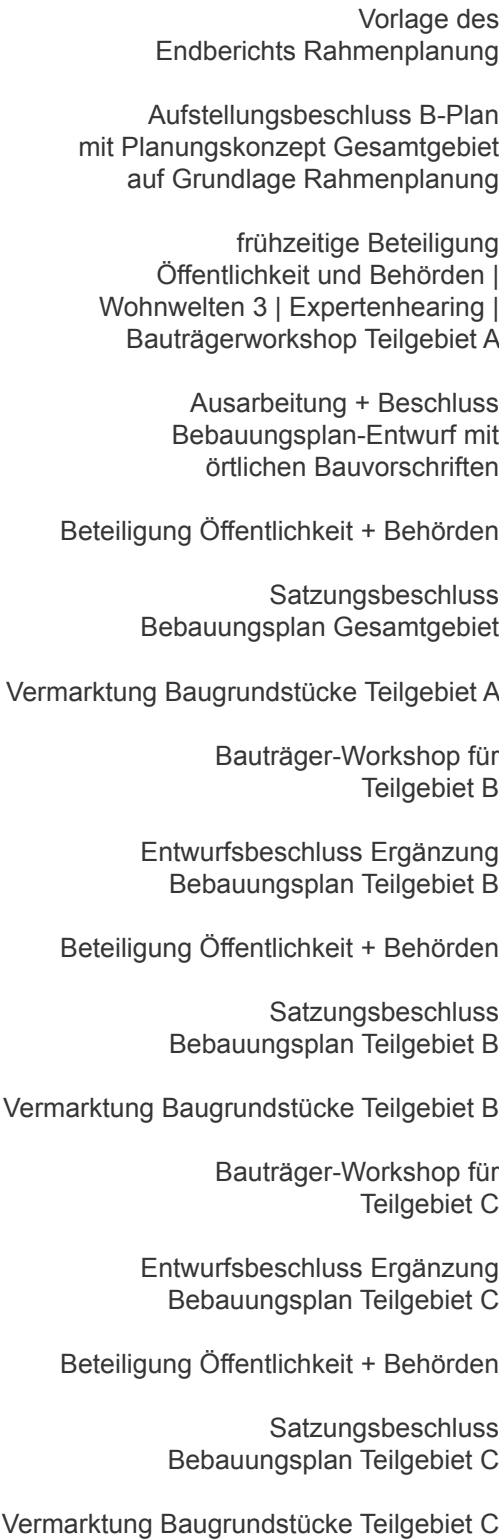
- Erschließungsflächen
- Private Baufelder
- Harte Wegeflächen und Plätze
- Weiche Wegeflächen und Plätze



M 1 : 2500

verfahren

verfahren



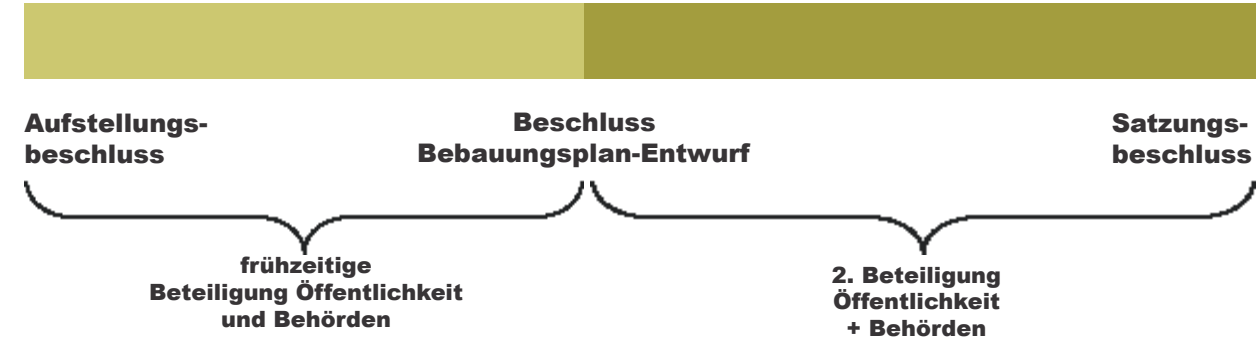
Die Rahmenplanung schlägt für die weitere Konkretisierung der Planung ein gegenüber üblichen Verfahren etwas verändertes Vorgehen vor. Im ersten Teil werden Planungsangelegenheiten geklärt, die das Gesamtareal betreffen (u.a. Erschließung, EA-Maßnahmen, etc.). In die Erarbeitung des B-Plans in seiner ersten Fassung fließen unmittelbar die Ergebnisse eines Workshops ein, der für das Kerngebiet des Quartiers mit Bauträgern und Bauherrenvertretern durchgeführt wird. In acht bis zehn Sitzungen werden auf Grundlage der Rahmenplanung Projektvorschläge im ersten Bauabschnitt soweit konkretisiert, dass eine klare Vorstellung über Baukörper, Typologie und Nutzung vorhanden ist. Die Ergebnisse werden unmittelbar in das B-Plan-Verfahren eingebracht und auf dieser Grundlage können nach dem Beschluss des Bebauungsplanentwurfs bereits erste Grundstücksoptionen erteilt werden. Der B-Plan schafft dann Planungsrecht für das gesamte Areal.

Der zweite Erschließungsabschnitt wird dann auch wieder mit einem Workshop eingeleitet, sollte Ergänzungsbedarf zum vorhandenen B-Plan bestehen wird dieser entsprechend fortgeschrieben (Ergänzung Teil B). Gleiches gilt dann für den letzten Bauabschnitt.

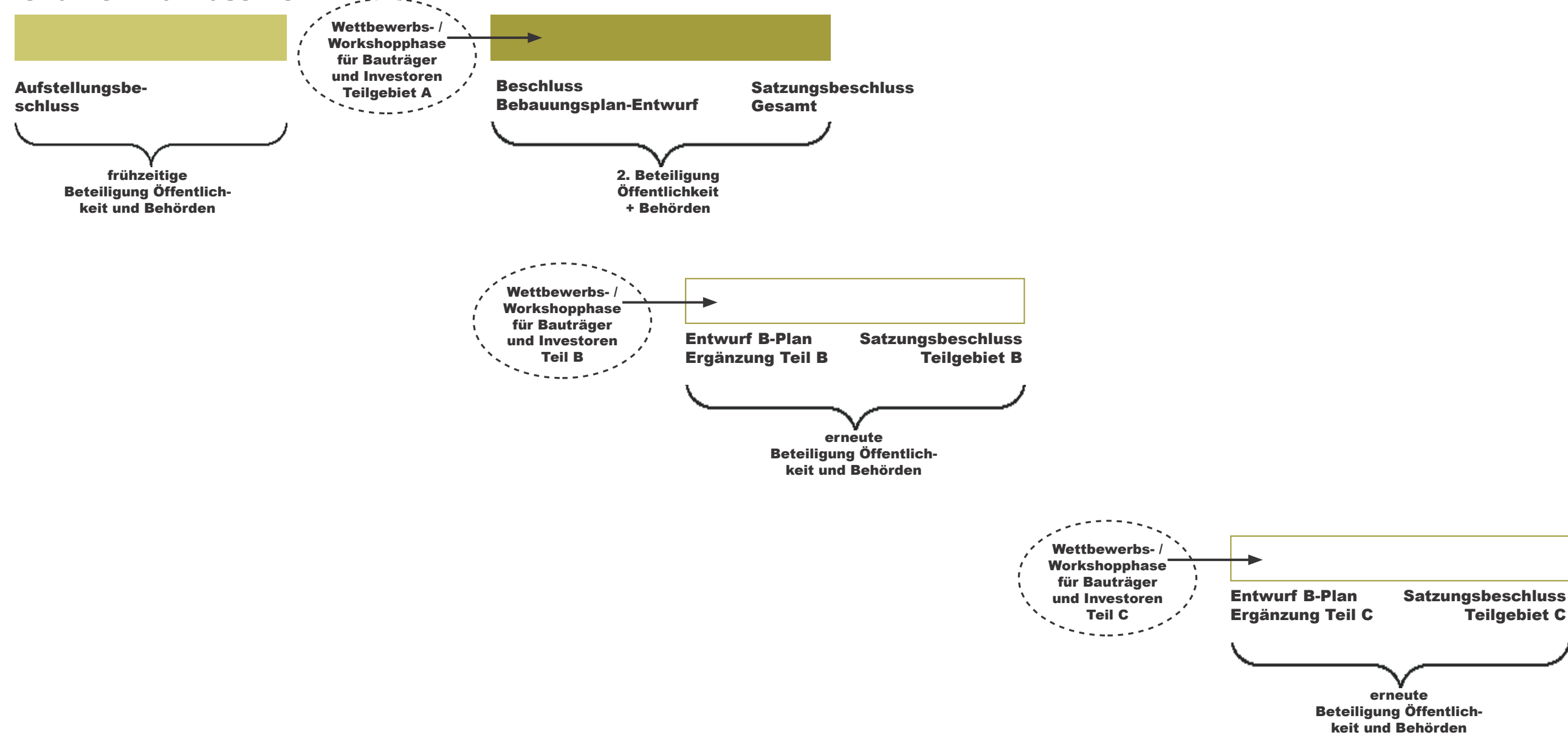
Mit diesem Vorgehen werden langwierige Änderungsbeschlüsse vermieden und dennoch die Qualität in hohem Maße gesichert.

Entsprechend lassen sich die Qualitätssicherungsmaßnahmen aufteilen in formelle und informelle Elemente.

» normales Verfahren «



» Verfahren Flakkaserne «



Zur Umsetzung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplans gilt es, die Möglichkeiten der vorgeschriebenen rechtlichen Instrumente auszunutzen und miteinander zu verknüpfen. Dabei kommen insbesondere zum Tragen:

- > *Bebauungsplan*
- > *Grünordnungsplan*
- > *Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung*
- > *Kaufverträge*

Die Festsetzungen des *Bebauungsplans* müssen für alle Betroffenen und auf Dauer verbindlich sein– dies steht zunächst im scheinbaren Widerspruch zu der im Rahmenplan aufgezeigten Vielfalt der Nutzungen und Flexibilität bei der Entwicklung. Bei der Konversion der Flakkaserne sollen daher die im BauGB vorgeschriebenen Beteiligungsformen intensiv genutzt werden. Während der Aufstellung des Bebauungsplans müssen die Interessen der Investoren und künftigen Nutzer möglichst passgenau erhoben werden. Darin liegt besondere Chance und Verantwortung informeller Planinstrumente. Ist mit allen Beteiligten ein Konsens über die erwünschte bauliche Entwicklung gefunden, ist es die besondere Stärke des Bebauungsplans, diesen öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die 18 ha große Konversionsfläche kann nur in mehreren Abschnitten entwickelt werden. Mit Ergänzungsplänen können die inhaltlichen Regelungen des Gesamtbebauungsplans fortgeschrieben und damit zugleich auf neuere Entwicklungen und Bedürfnisse eingegangen werden.

Neben dem Bebauungsplan ist die Aufstellung eines *Grünordnungsplans (GOP)* für die Konversionsmaßnahme erforderlich. Mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz werden die Veränderungen für Natur und

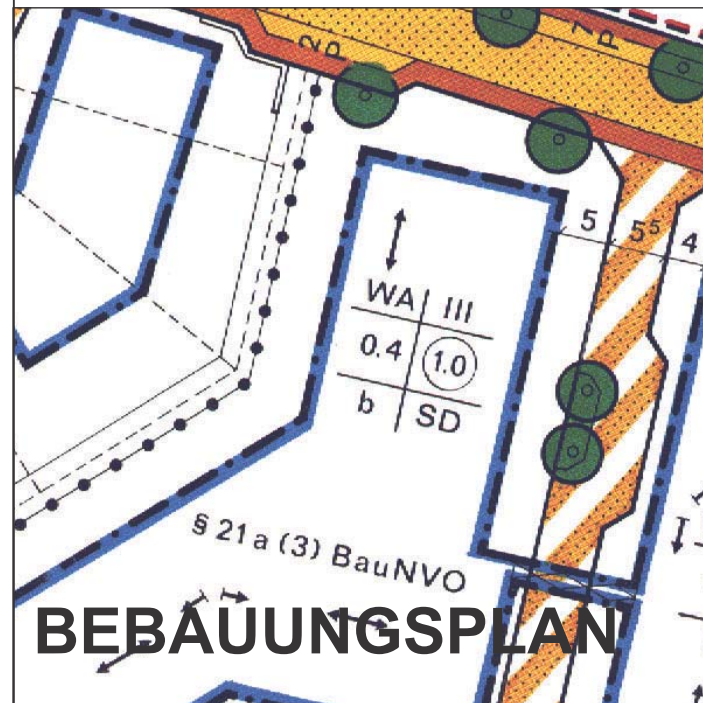
Landschaft dargestellt– diese Aufgabe hilft in besonderer Weise, notwendige Eingriffe in die vorhandene Ökologie zu minimieren und nach angemessenen Alternativen zu suchen. Mit den Regelungen des GOP sollen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten der ökologisch hochwertige Bestand dauerhaft gesichert und die einzigartigen Freiraumqualitäten für die künftigen Bewohner nutzbar gemacht werden.

Mit dem Bebauungsplan werden üblicherweise örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen– denkbar ist auch, eine eigene *Gestaltungssatzung* für den Bereich der Flakkaserne aufzustellen. Die Identität und Adresse des Neubaugebietes wird gestärkt, wenn sich für jeden erkennbar typische Gestaltungselemente regelmäßig wiederholen und eine formale Einheit bilden. Diese Elemente müssen im weiteren Verfahren definiert werden. Wenn sie formuliert sind, ist es wichtig, dass sie auch rechtlich fixiert werden. Ziel ist es, nicht nur mit den unmittelbar in der ersten Bauphase Beteiligten einen Gestaltungskanon festzulegen, sondern auch für die folgenden Renovierungs- und Umbauphasen eine für alle verlässliche Handlungsgrundlage zu haben.

Als Grundstückseigentümerin der Konversionsfläche hat die Stadt über die vorgestellten öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumente mit ihren eindeutigen gesetzlichen Vorgaben hinaus auch die große Chance, ihre Gestaltungsfreiheit privatrechtlich über die *Grundstücks-Kaufverträge* zu nutzen. Diese Möglichkeit sollte überall dort eingesetzt werden, wo das Planrecht allein keine oder unzureichende Steuerungsmöglichkeiten bietet. Dies beginnt bei der Auswahl der Käufer und setzt sich in individuell gestaltbaren Vertragsinhalten fort.

verfahren

Formelle Instrumente



BEBAUUNGSPLAN



**GRÜNORDNUNGS-
PLAN**



**GESTALTUNGS-
SATZUNG**



KAUFVERTRAG

verfahren

Informelle Instrumente

Informelle Planung

Für den weiteren Planungsprozess werden in der Rahmenplanung folgende Planungsinstrumente zur Qualitätssicherung empfohlen:

Der *Gestaltungsbeirat* (»Baukommission«) ist ein unabhängiges Gremium von Sachverständigen. Es besteht aus fünf namhaften, externen Fachleuten aus unterschiedlichen Fachrichtungen: Städtebau, Architektur, Landschaftsplanung, Soziologie und Wohnungswirtschaft. Das Gremium soll die Stadt Ludwigsburg bei der Entwicklung der Baumaßnahme **quartierF** beraten. Zielsetzung bei der Einrichtung des Gestaltungsbeirates (»Baukommission«) ist es, das Stadtbild und die architektonische Qualität in der Konversionsmaßnahme auf einem hohen Standard zu sichern sowie städtebauliche und architektonische Fehlentwicklungen zu verhindern. Die angestrebte Flexibilität in der Entwicklung des neuen Wohnquartiers erfordert ein solches Steuerungsgremium. Der Gestaltungsbeirat kann als unabhängiges Sachverständigengremium den Oberbürgermeister, den Stadtrat und die Verwaltung unterstützen.

Im Kerngebiet werden einzelne Baufelder im Rahmen eines *Workshopverfahrens* im unmittelbaren Austausch mit interessierten Bauträgern und Bauherrenvertretern entwickelt. Die frühzeitige Einbindung ermöglicht es, dass die Erkenntnisse des Workshops in die Bauleitplanung einfließen und so präzise Vorgaben für die weitere Entwicklung festgeschrieben werden können. Der Gestaltungsbeirat (»Baukommission«) moderiert das Verfahren. Festsetzungen des Rahmenplans dienen als Grundlage für die Bearbeitung.

Baugemeinschaften haben sich in den letzten Jahren zu einem interessanten Modell in Ergänzung zu den klassischen Bauträgerangeboten entwickelt. Sie ermöglichen insbesondere jungen Schwellenhaushalten die Eigentumsbildung. Familien, Vereine, Einzelpersonen, Kleingewerbetreibende, etc. schließen sich zusammen, um nach ihren eigenen Vorstellungen gemeinsam ein Stadthaus zu errichten. Nach der Zuteilung einer Grundstücksoption beauftragen sie einen Planer. Wohnungsbauvorhaben in Baugruppen sind meist zu niedrigeren Kosten als bei konventionellen Bauträgern zu realisieren, erfordern aber auch eigenes Engagement bei der Planung. Für die Etablierung von Baugruppen bedarf es insbesondere am Anfang einer intensiven Beratung, um organisatorische und rechtliche Hürden aus dem Weg zu räumen.

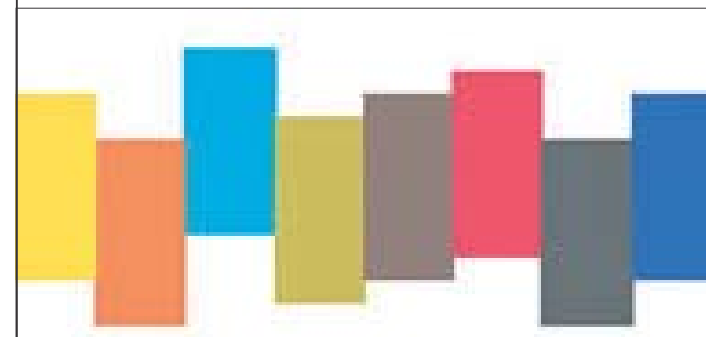
Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit werden im weiteren Verfahren eine wichtige Rolle spielen. Der Aufbau eines neuen Wohnquartiers ist unmittelbar verbunden mit einem grundlegenden Imagewandel des Ortes und einer Neudefinition seiner Funktion im Umfeld von Schlösslesfeld und Oßweil. Sowohl in der Konzeptionsphase als auch in der Umsetzung gilt es, Möglichkeiten der Beteiligung zu nutzen und gleichzeitig auf breiter Ebene zu informieren. Neben Broschüren und einer Homepage sind ein Informationszentrum und auch kulturelle Aktivierungen im Zuge des Bauprozesses wichtige Werkzeuge für eine Neuausrichtung des Ortes.



**BAUKOMMISSION
GESTALTUNGSBEIRAT**



**BAUTRÄGER
WORKSHOP**



**BAUGRUPPE
BAUGEMEINSCHAFT**



KOMMUNIKATION

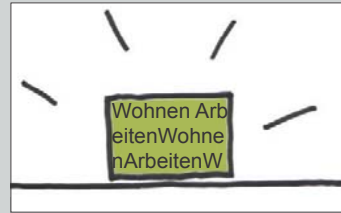
anhang | material

Zielgruppen und Wohnwelten

Stadtbaustein

b&k+ Brandlhuber & Kniess + Partner _ Köln
Kölner Brett

Ateliergebäude / Loft als Neubau, der entsprechend seiner Lage an der Peripherie nicht auf eine bestimmte Nutzung festgelegt ist;
4 Geschosse, Laubengangerschließung, zwei Wohneinheiten, private Dachterrasse, Balkone;



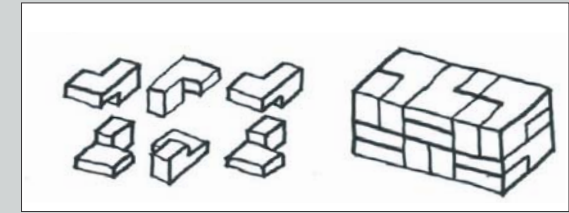
- Solitär in der Stadt mit »Adresse«
- Umnutzungsoption für bestehende Gebäude
- Hohe Nutzermischung in einem Haus

Nutzergruppe



- Leben und Arbeiten
- «kreativer» Wohnstil im Loft

Typologische Merkmale

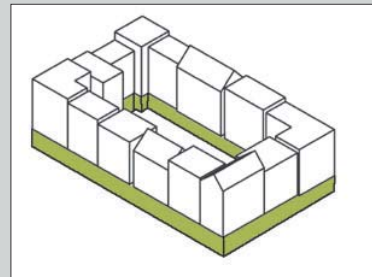


- Heterogene Nutzungseinheiten, die nicht auf eine Funktion festgelegt sind
- Individueller Zuschnitt der einzelnen Einheit
- Komplexe räumliche Packung

Stadtbaustein

LEHEN drei Architekten _ Stuttgart / Amt für Stadtanierung _ Tübingen
Wohnen und Arbeiten in der Tübinger Südstadt (Rahmenplan)

Im Französischen Viertel in der Tübinger Südstadt ist eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss durchgängig vorgeschrieben. Ab dem ersten Stock wird gewohnt. Die gewerbliche Nutzung fungiert als Puffer zwischen öffentlichem und privatem Raum. Die Projektentwicklung erfolgt ausschließlich durch private Baugemeinschaften.



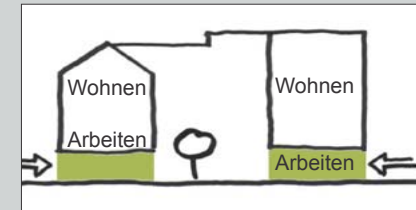
- Geschlossene Kante zum Straßenraum
- Parzellenbebauung
- Hohe Nutzermischung in einem Block
- Belegung der Erdgeschosszone durch gewerbliche Nutzung
- Vielfältiges Gesicht geeignet für private Baugemeinschaften

Nutzergruppe



- Leben und Arbeiten

Typologische Merkmale



- Unterschiedliche Wohneinheiten
- Keine Wohnung auf Straßenniveau
- Für Baugruppen geeignet

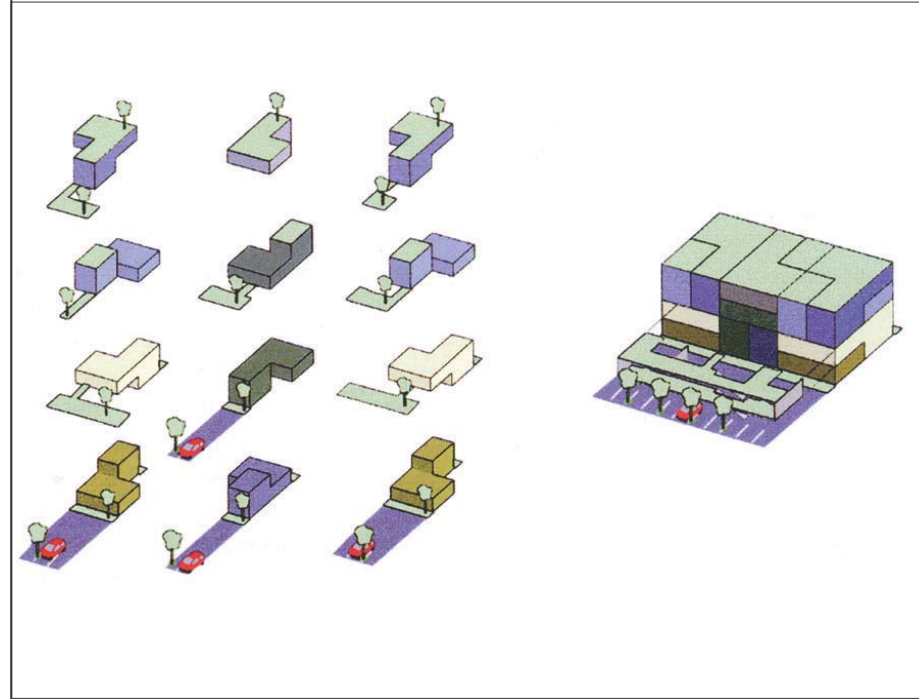
Wohnen und Arbeiten _ Kölner Brett



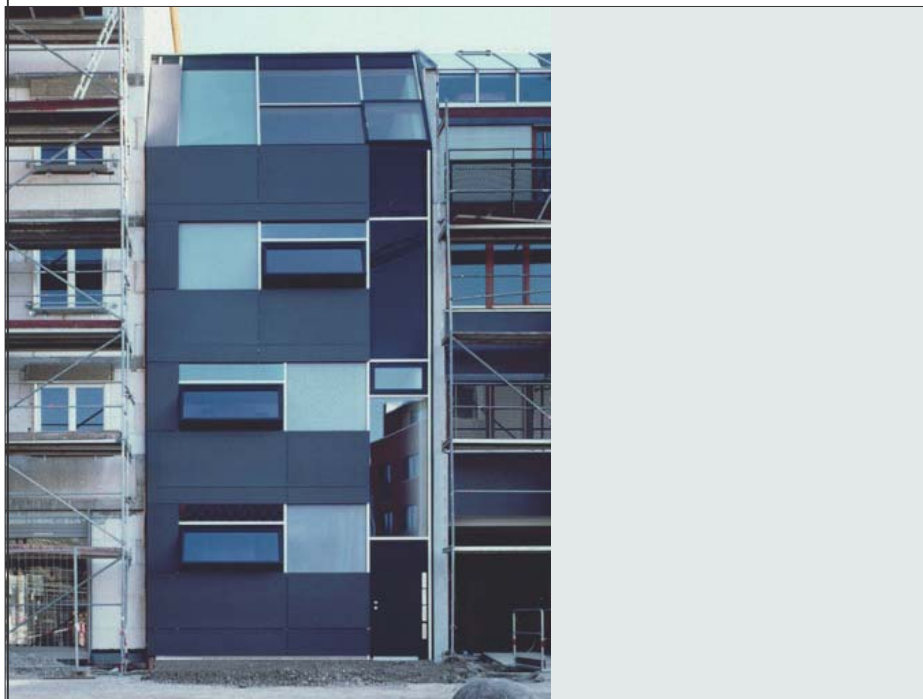
Wohnen und Arbeiten _ Kölner Brett



Wohnen und Arbeiten _ Kölner Brett



Wohnen und Arbeiten _ Tübinger Südstadt



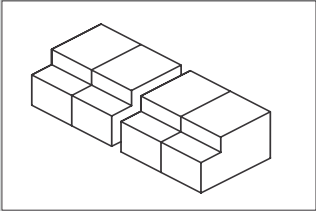
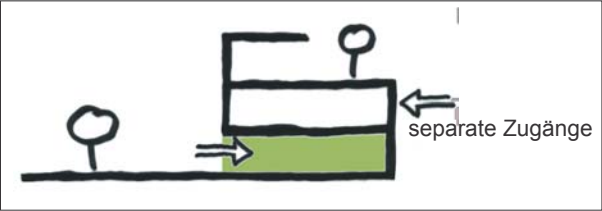
Architekten: Krisch + Partner, Tübingen

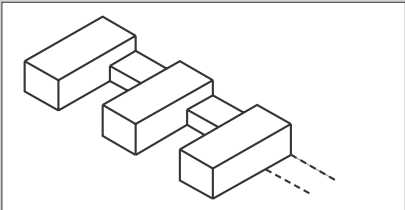
Wohnen und Arbeiten _ Tübinger Südstadt



Wohnen und Arbeiten _ Tübinger Südstadt



	Stadtbaustein	Nutzergruppe	Typologische Merkmale
<i>Léon Wohlhage Wernik Architekten _ Berlin</i> Berlin Biersdorf-Süd Stadthaus, 3 Geschosse, zwei Wohneinheiten mit privatem Garten und Dachterrasse Die untere separat erschlossene Ebene ermöglicht ein »ungestörtes Arbeiten mit der Familie«.	 • Geschlossene Kante zum Straßenraum • Baustein in der Reihe oder im Ensemble • Haus auf der Parzelle	 • Familien mit einem zusätzlichen Arbeitsplatz Zuhause • Temporär als separate Wohneinheit nutzbar	 • Arbeitsmodul als temporärer und flexibler Baustein • Für Baugruppen geeignet

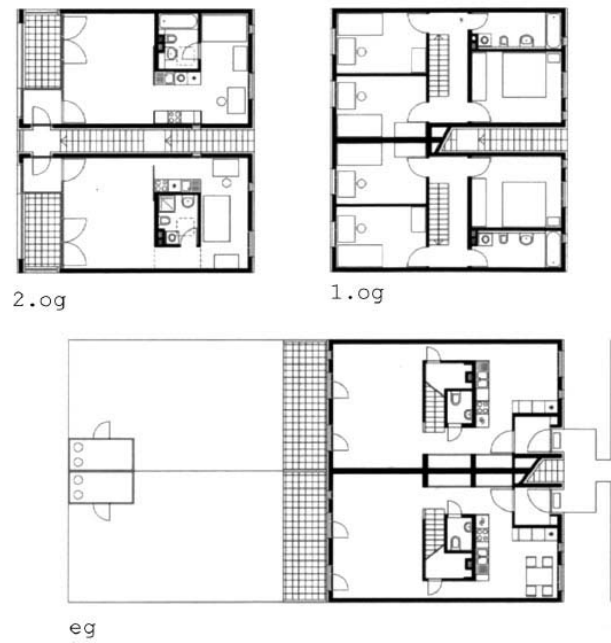
	Stadtbaustein	Nutzergruppe	Typologische Merkmale
<i>Becher + Rottkamp Architekten _ Berlin</i> Wohnen und Arbeiten im Hofhaus Berlin Zehlendorf Das Kettenhaus am Rand eines Gewerbegebiets schafft eine Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten auf demselben Geschoss. In den drei Winkelhofhäusern befinden sich im Erdgeschoss Arbeitsräume, die bei Bedarf als HomeOffice oder Atelier genutzt werden können. Sie sind im OG als Terrasse nutzbar.	 • Geschlossene Kante zum Straßenraum • Wohnqualität offener Bauweise • Erweiterbare »Kette«	 • Familien mit einem zusätzlichen Arbeitsplatz zuhause	 • Arbeitsmodul trennt die individuellen Wohnbereiche • Getrennte Zugänge für getrennte Nutzungen

wohnen + arbeiten

Wohnen und Arbeiten _ Arbeitsmodul im Haus in Berlin



Wohnen und Arbeiten _ Arbeitsmodul im Haus in Berlin



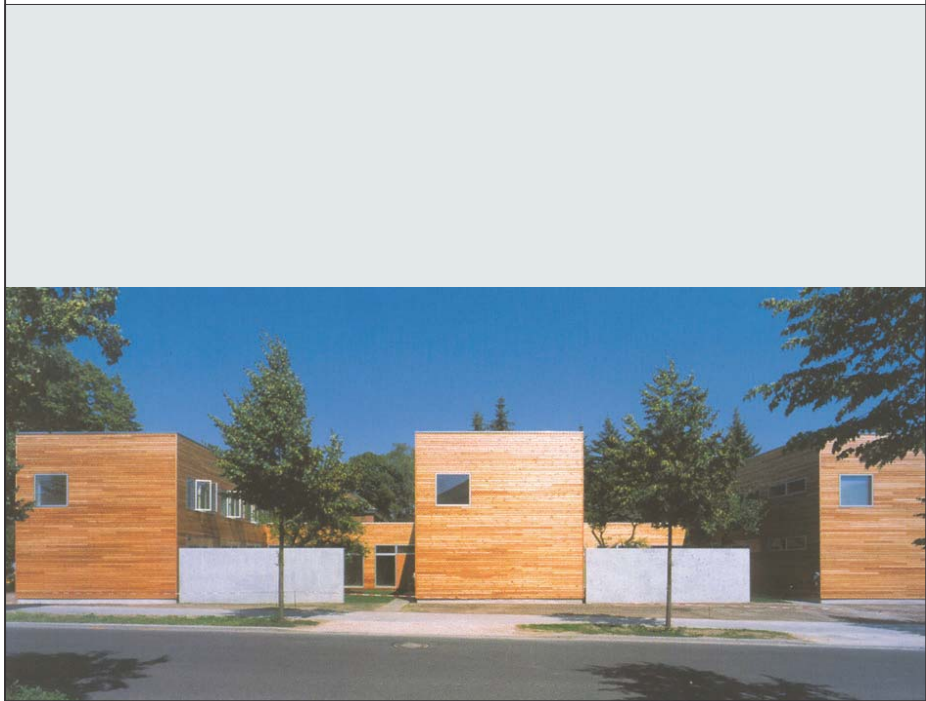
Wohnen und Arbeiten _ Arbeitsmodul im Haus in Berlin



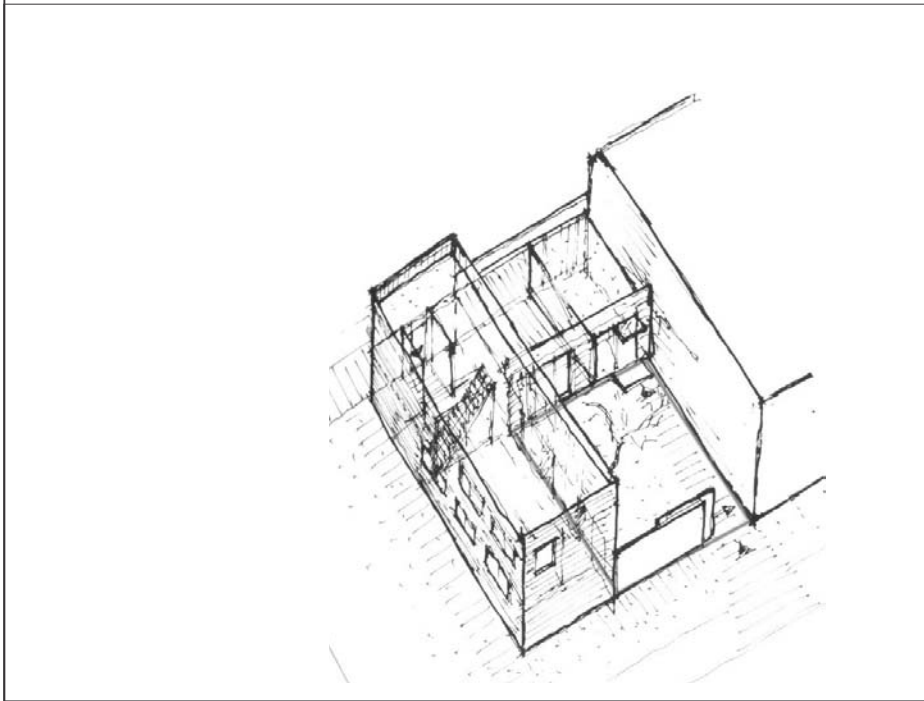
Wohnen und Arbeiten _ Kettenhaus in Berlin



Wohnen und Arbeiten _ Kettenhaus in Berlin



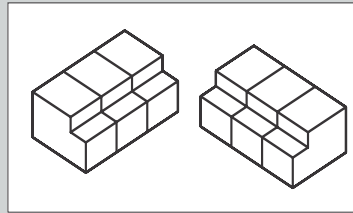
Wohnen und Arbeiten _ Kettenhaus in Berlin



Stadtbaustein

Böttger Architekten + Ingenieure BDA _ Köln
Uedesheim

Für eine moderne Wohnanlage in Uedesheim am Rhein werden die Einzelhäuser um einen gemeinsamen Innenhof gruppiert. Im Erdgeschoss jedes Hauses liegt eine barrierefreie Wohnung, darüber Maisonettewohnungen für Familien mit separatem Eingang. Alte Bäume und bestehende Gebäude konnten integriert werden und unterstützen eine besondere Identität des neuen Areals.



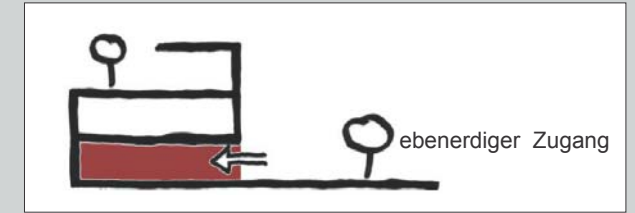
- Anordnung mehrerer Bausteine in einem raumbildenden Ensemble

Nutzergruppe



- Familien in unterschiedlichen Lebensphasen
- „Wahlverwandschaften“

Typologische Merkmale

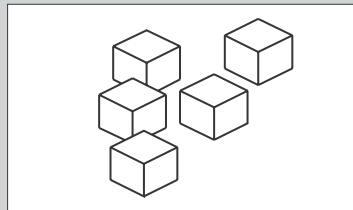


- Wohneinheiten sind anpassbar an Veränderung
- Für Baugruppen geeignet

Stadtbaustein

EM2N - Architekten _ Zürich
Hegianwand, Zürich

Die in einem gemeinsamen Freiraum gruppierten Einzelhäuser bieten große Apartmentflächen und Service-Einrichtungen wie u.a. einen Kindergarten an. Des Weiteren finden sich in direkter Umgebung Sport-Einrichtungen, eine Grundschule so wie auch eine Altenpflege Haus.



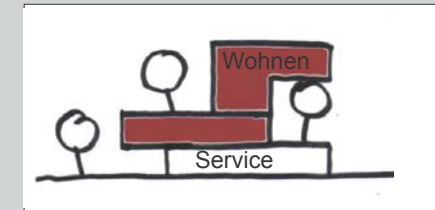
- Solitär oder Ensemble in besonderer Lage

Nutzergruppe



- Seniorenwohnen mit Serviceleistungen
- Wohngemeinschaften „Junger Alter“

Typologische Merkmale



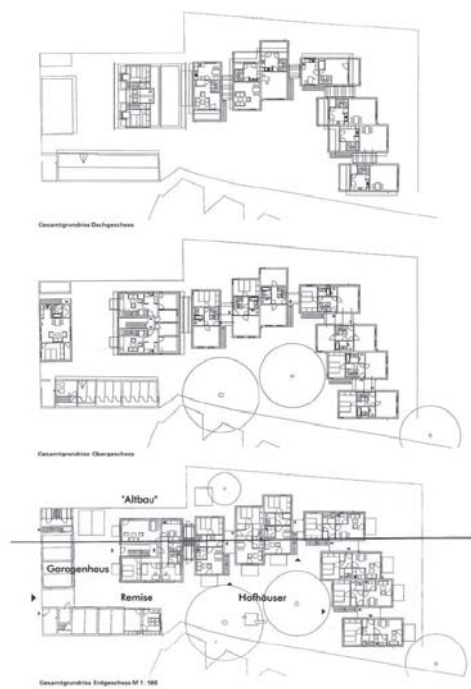
- Individuelle Einheiten, maximale Aussichtslage
- Vielfältige private Freiräume

generationenübergreifend wohnen

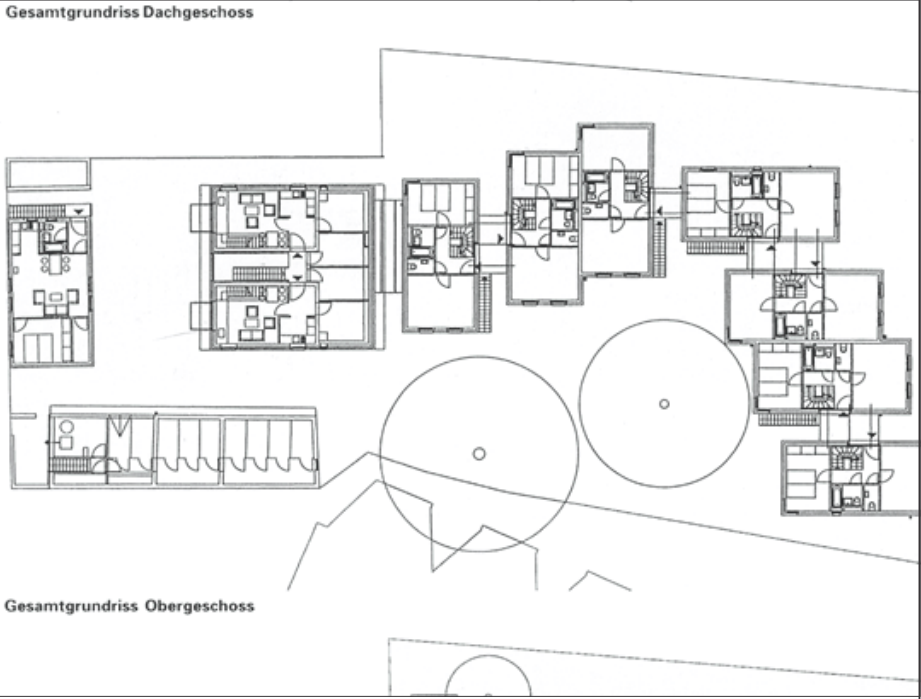
Generationenübergreifend Wohnen in Uedesheim



Generationenübergreifend Wohnen in Uedesheim



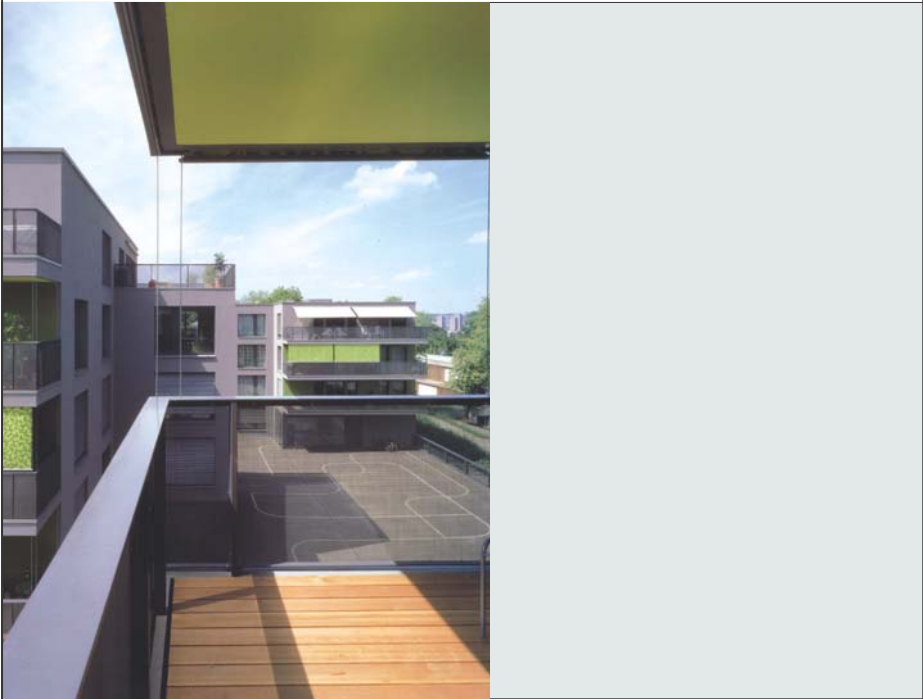
Generationenübergreifend Wohnen in Uedesheim



Generationenübergreifend Wohnen in Zürich



Generationenübergreifend Wohnen in Zürich



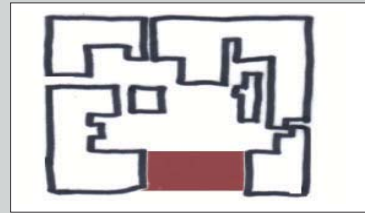
Generationenübergreifend Wohnen in Zürich



Stadtbaustein

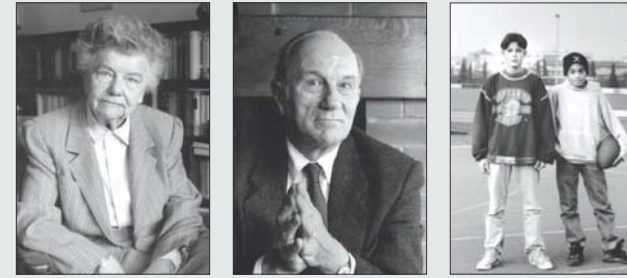
Kohlhoff + Kohlhoff Architekten _ Stuttgart
MGH Stuttgart

Das Generationenhaus West in Stuttgart ist ein Stiftungsprojekt und umfasst eine Kindertagesstätte, Altenwohnungen, ein Nachbarschaftscafé, einen Second-Hand-Laden und einen Altenpflegeservice. Alle zusammen teilen sich den Garten mit dem Spielplatz und die Dachterrasse. Als Kleinwohnungsgemeinschaft teilen sich immer zwei Senioren eine großzügige Wohnung mit gemeinsamem Wintergarten und privaten Wohn- und Schlafbereichen mit je einem Bad und separatem Zugang.



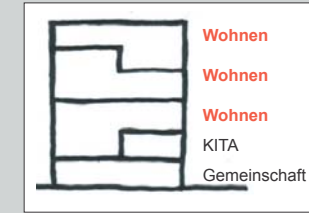
- Sonderbaustein in der Stadt und Anlaufstelle

Nutzergruppe



- Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen
- Seniorenwohnen mit Serviceleistungen
- Wohngemeinschaften „Junger Alter“

Typologische Merkmale



- Raum für integrative Lebensgestaltung
- Generationen profitieren voneinander
- Komplexe Nutzungsmischung

BKK3 Architektur _ Wien
Miss Sargfabrik / Wien

Finanziert von einem eigens gegründeten Verein für »integrative Lebensgestaltung« bietet dieses ungewöhnliche Haus in Wien individuelle Freiräume und Angebote für die Gemeinschaft. Manche Wohneinheiten sind barrierefrei – in anderen sind Kinder- und Jugendprojekte untergebracht. Gemeinsam wird eine Bibliothek, Waschküche, Disco, Arbeitsplätze für Teleworking und eine Küche für größere Anlässe genutzt. Organisation im Split-Level-System mit niedrigen Schlafräumen und möglichst hohen Wohnräumen.

S.O.

S.O.

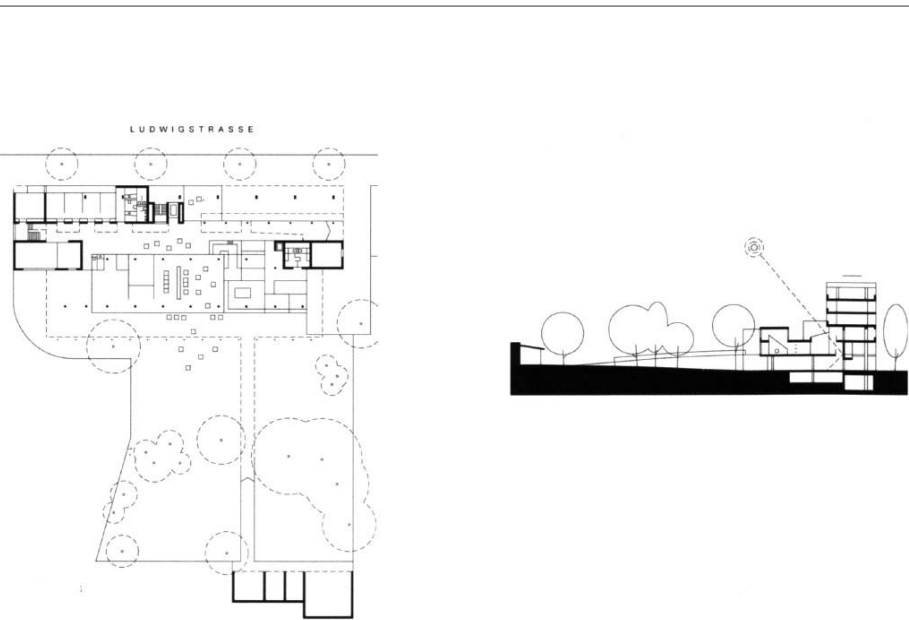
S.O.

generationenübergreifend wohnen

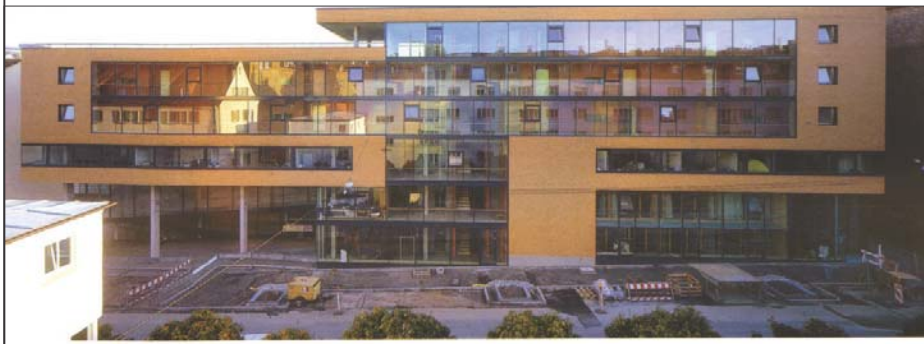
Generationenübergreifend Wohnen in Stuttgart



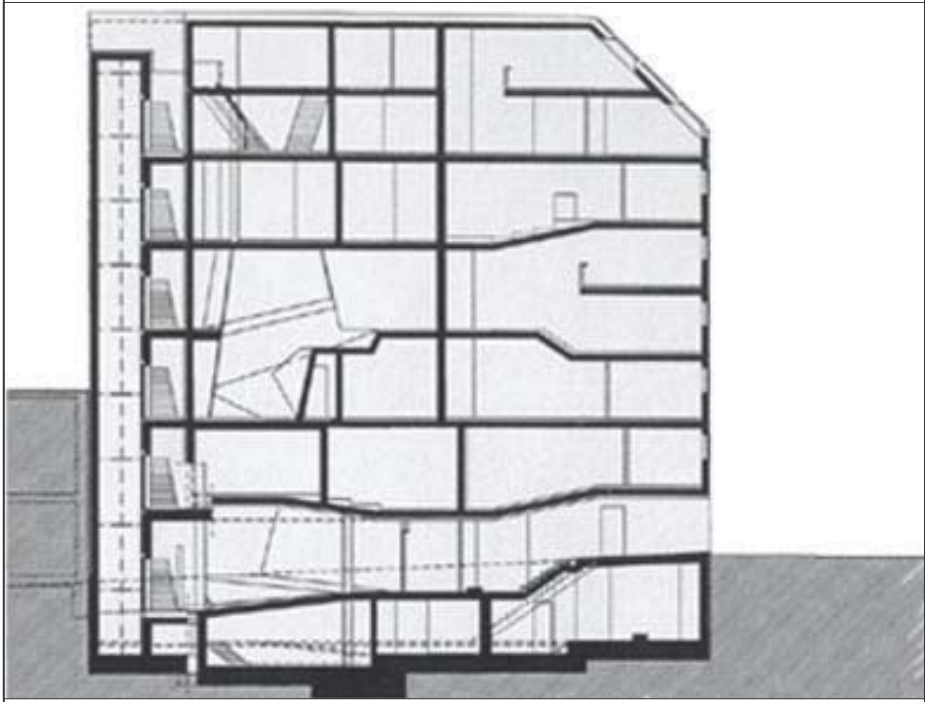
Generationenübergreifend Wohnen in Stuttgart



Generationenübergreifend Wohnen in Stuttgart



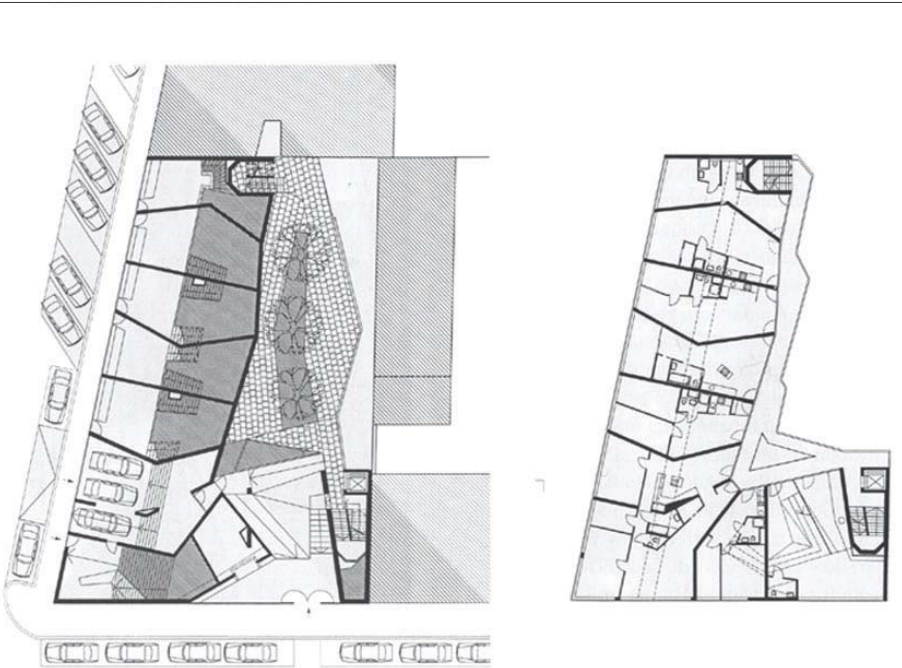
Generationenübergreifend Wohnen in Wien



Generationenübergreifend Wohnen in Wien



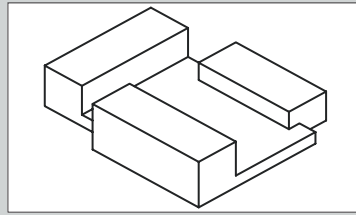
Generationenübergreifend Wohnen in Wien



Stadtbaustein

Gigon/Guyer Architekten _ Zürich
Kirchberg, CH

Das Ensemble besteht aus drei zwei- bis viergeschossigen Gebäuden, die um eine eingeschossige Plattform über einer Tiefgarage gruppiert sind. Sie dient als Innenhof mit Zugängen zu den Wohnungen und halbprivater Aufenthaltsbereich. Zwei Gebäude beherbergen je vier Appartements und ein Penthouse, das dritte vier gleiche Einheiten mit Dachterrasse. Diese Kombination verschiedener Wohnungstypen mit unterschiedlicher Ausstattung fördert eine soziale Mischung auf engem Raum.



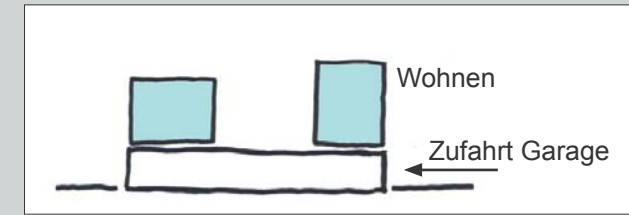
- Geschlossene Kante zum Straßenraum
- Unterschiedliche Baukörper, gemeinsame Mitte

Nutzergruppe



- Junge Familien
- Junge Paare
- Wohngemeinschaften

Typologische Merkmale

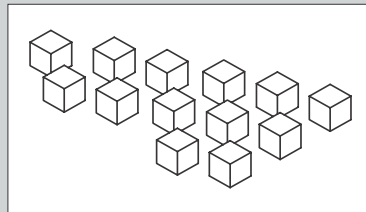


- Mix aus Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern
- Gemeinsame "Basis"
- Starterhaus

Stadtbaustein

evaplan Architektur + Stadtplanung _ Karlsruhe
Würfelhaus, Karlsruhe

Durch kostengünstige Bauweise und geringen Energieverbrauch stellen die freistehenden Einfamilienhäuser in Karlsruhe eine Alternative zum Reihenhauser dar. Mit hoher Flexibilität bei der Grundrissgestaltung, privaten Gärten und Dachterrassen bieten sie hohe Wohnqualität bei einer sehr kurzen Bauzeit von nur 10 Monaten.



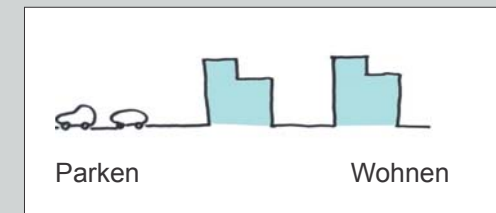
- Anordnung der Einzelmodule zu einem raumbildenden Ensemble
- Offene Bauweise aber hohe bauliche Dichte
- Haus auf der Parzelle

Nutzergruppe



- Junge Familien

Typologische Merkmale



- Starterhäuser
- Sammelparken außerhalb des Wohnensembles möglich
- Kompakte Grundstücksgröße
- Für Baugruppen geeignet

Generationenübergreifend Wohnen in Kirchberg, CH



Generationenübergreifend Wohnen in Kirchberg, CH



Generationenübergreifend Wohnen in Kirchberg, CH



Generationenübergreifend Wohnen in Karlsruhe



Generationenübergreifend Wohnen in Karlsruhe



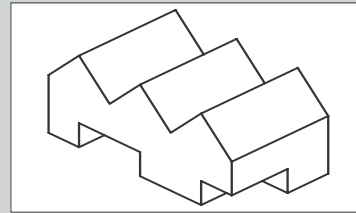
Generationenübergreifend Wohnen in Karlsruhe



Stadtbaustein

S333 architecture + urbanism _ Amsterdam
Bloembollhof, Amsterdam

Durch den durchgehenden Raum und die einheitliche Gestaltung bietet die Siedlung einen klaren Gesamtbild. Dabei variiert lokal die Bebauungsdichte und durch Verdrehen der Bausteine werden große Abstände von Tür zu Tür und eine Vielfalt räumlicher Situationen erreicht. 40% der Anlage bieten Eigentum mittlerer Preisklasse, 30% Eigentum gehobener Preisklasse und 30% sozialen Wohnungsbau.



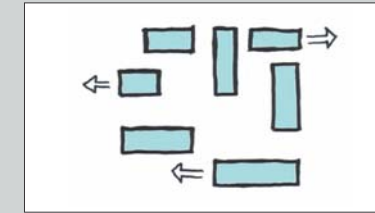
- Anordnung der Einzelmodule zu einem raumbildenden Ensemble
- Individuelle Häuser aber hohe bauliche Dichte
- Haus auf der Parzelle

Nutzergruppe



- Junge Familien
- Junge Paare

Typologische Merkmale

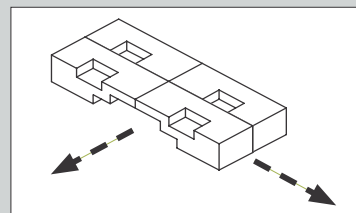


- Starterhäuser
- Kompakte Grundstücksgröße
- Orientierung zu geschützten Freiräumen
- Für Baugruppen geeignet

Stadtbaustein

Faro Architecten B.V. _ Lissebroek NL
Borneo Sporenburg, Amsterdam

Zwei Reihenhausezeilen Rücken an Rücken adjazent schaffen eine besonders dichte Bauform, urbanen Charakters. Private Freibereiche liegen als Höfe geschützt im Innern des Gebäudes und trennen den Baukörper in „Wohnhaus“ und „Schlafhaus“ - verschieden lärmempfindliche Zonen. Erdgeschossig in der Gebäudetiefe oder neben dem Eingang sind Stellplätze möglich.



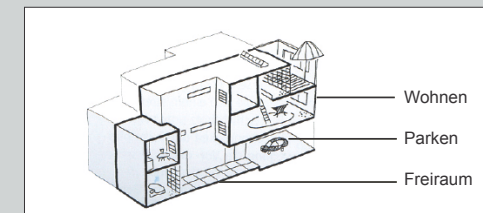
- Geschlossene Kante zum Straßenraum
- Urbaner Charakter

Nutzergruppe



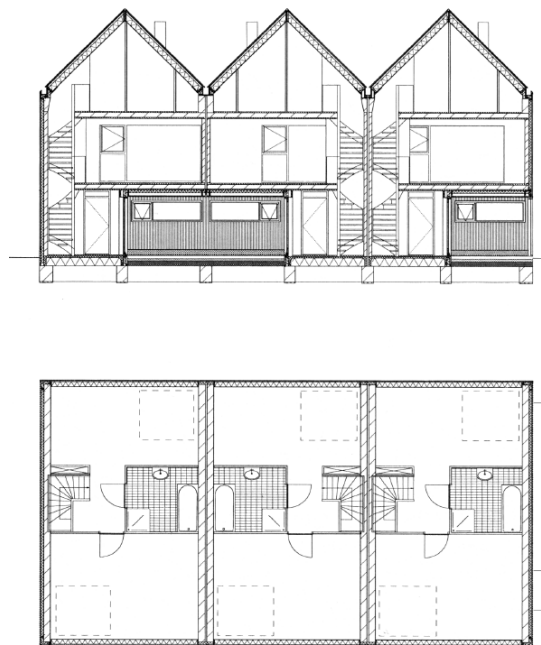
- Junge Familien
- Junge Paare

Typologische Merkmale



- Größe Parzelle = Größe des Hauses
- Freiraum und Stellplatz im Gebäudeinnern
- Minimaler Fassadenanteil
- Kostengünstiger Starterbaustein
- Für Baugruppen geeignet

Jung Wohnen in Amsterdam



Jung Wohnen in Amsterdam



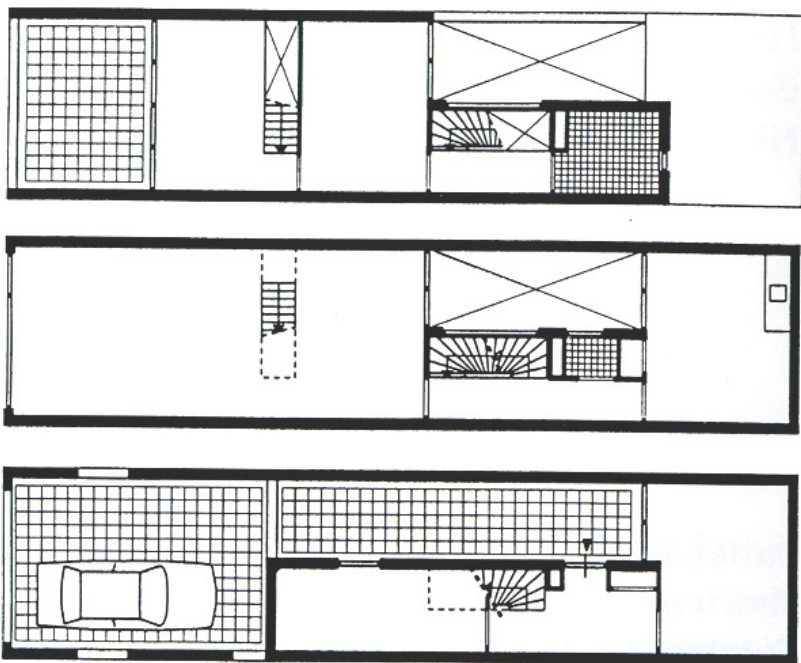
Jung Wohnen in Amsterdam



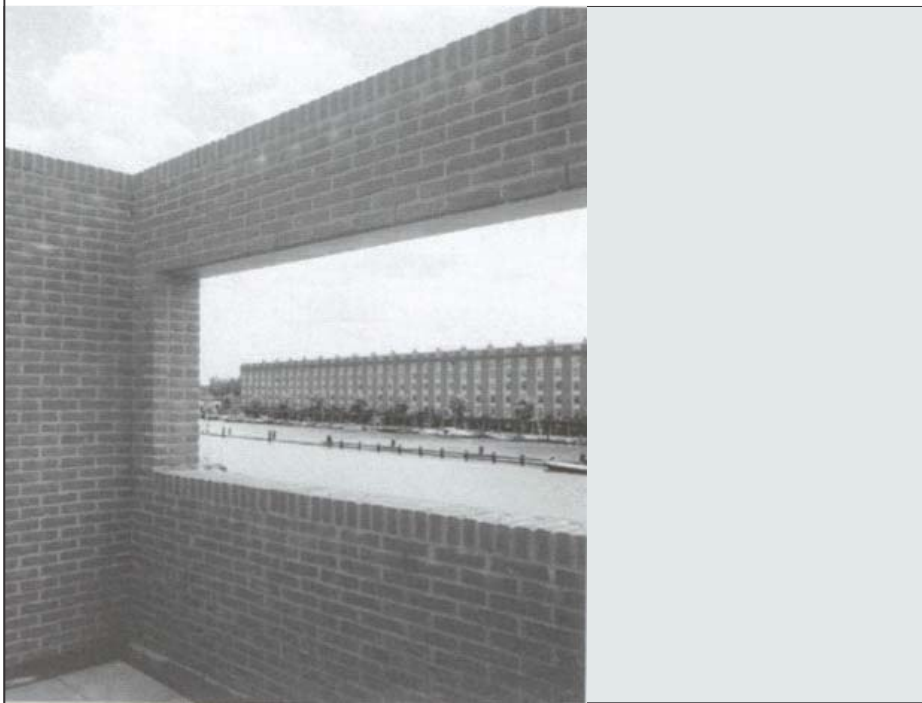
Jung Wohnen in Amsterdam



Jung Wohnen in Amsterdam



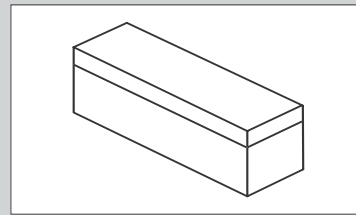
Jung Wohnen in Amsterdam



Stadtbaustein

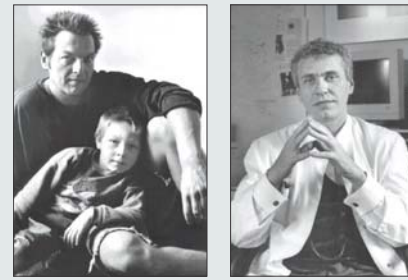
David Adjaye Associates _ London
Penthouse / Kensington, London

Die Penthousewohnung im Londoner Stadtteil Kensington entstand im oberen Geschoss eines Gebäudes aus den 1960er Jahren. Der eingefügte „Grundriss“ ist eher ein Möblieren mit Räumen in der 500m² großen Fläche.



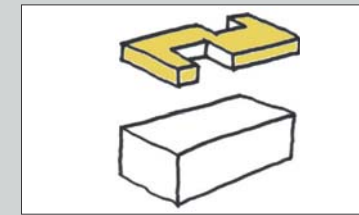
- Addition auf dem Dach
- Option für Bestand

Nutzergruppe



- Menschen mit exklusivem Wohnanspruch

Typologische Merkmale

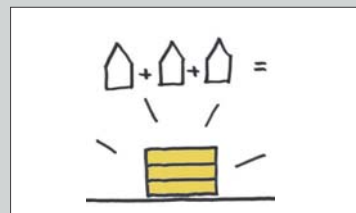


- Eigenständige Wohneinheit mit separater Erschließung
- Individualität, Aussicht und intime Freiräume

Stadtbaustein

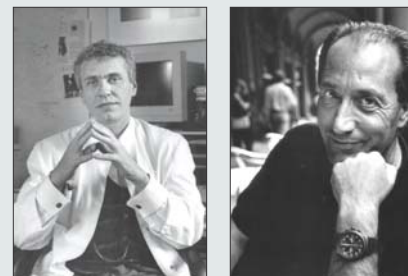
Trinkler Engler Ferrara Archtiekten _ Basel
Engelgasse Basel

Stadthaus, 3 Geschosse, zwei Wohneinheiten mit privatem Garten und Dachterrasse
Die untere, separat erschlossene Ebene ermöglicht ein »ungestörtes Arbeiten mit der Familie«.



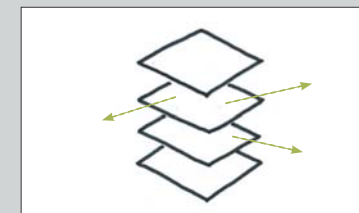
- Solitär in der Stadt
- Wohnqualität offener Bauweise

Nutzergruppe



- Menschen mit exklusivem Wohnanspruch

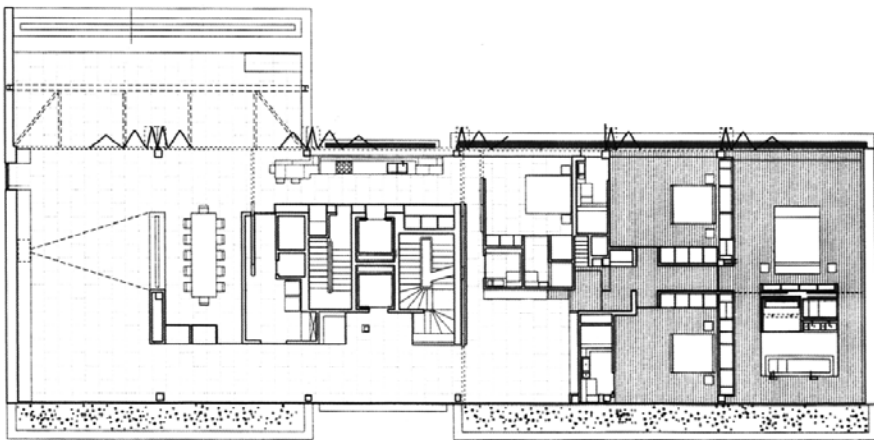
Typologische Merkmale



- Qualität eines Einzelhauses, auch nach außen ablesbar
- Individueller, hochwertiger Ausbau
- Großzügige Ausblicke

exklusiv wohnen

Exklusiv Wohnen in London



Exklusiv Wohnen in London



Exklusiv Wohnen in London



Exklusiv Wohnen in Basel



Exklusiv Wohnen in Basel



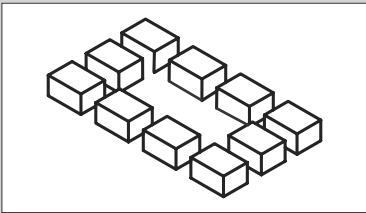
Exklusiv Wohnen in Basel



Stadtbaustein

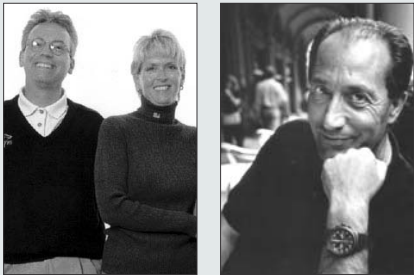
Léon Krier _ Luxemburg
Hafenviertel / Berlin Tegel

Die in einzelne Gebäude aufgebrochene Blockstruktur ermöglicht großzügige, von mehreren Seiten belichtete bürgerliche Wohnstrukturen gleich dem freistehenden Stadthaus. Durch Optimierung der Verkehrsflächen wird dennoch eine hohe Dichte erreicht. Die „Lücken“ werden zu gemeinschaftlichen Freiräumen.



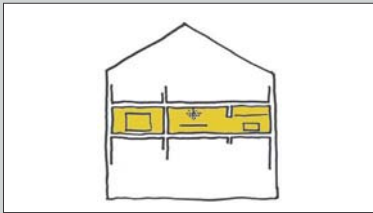
- Solitär im Block
- Qualitäten offener Bebauung
- Urbaner Charakter

Nutzergruppe



- Menschen mit exklusivem Wohnanspruch

Typologische Merkmale

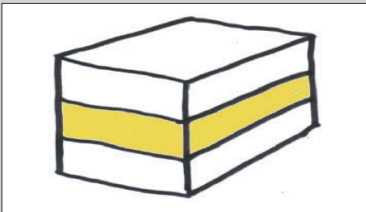


- Großzügige Flächenaufteilung
- Individueller und variabler Ausbau
- Exklusivität durch Ausstattung

Stadtbaustein

popp.planungen _ Berlin
Estradenhaus, Berlin, Prenzlauer Berg

Zwei Wohnungen auf jedem Geschoss, die eine 108 qm, die andere 79 qm, bestehen jeweils aus einem Einraum und einer Servicezone, die die volle Tiefe einnehmen. Doch sind beide einerseits miteinander und andererseits zum Außen so raffiniert korreliert, dass die ganze Wohnung zu einer gelungenen Mischung aus Großzügigkeit, Komfort und Rückzugsbereichen wird.



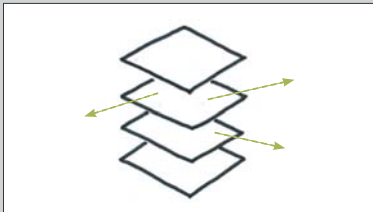
- Solitär in der Stadt
- Wohnqualität offener Bauweise
- Option für Bestand

Nutzergruppe



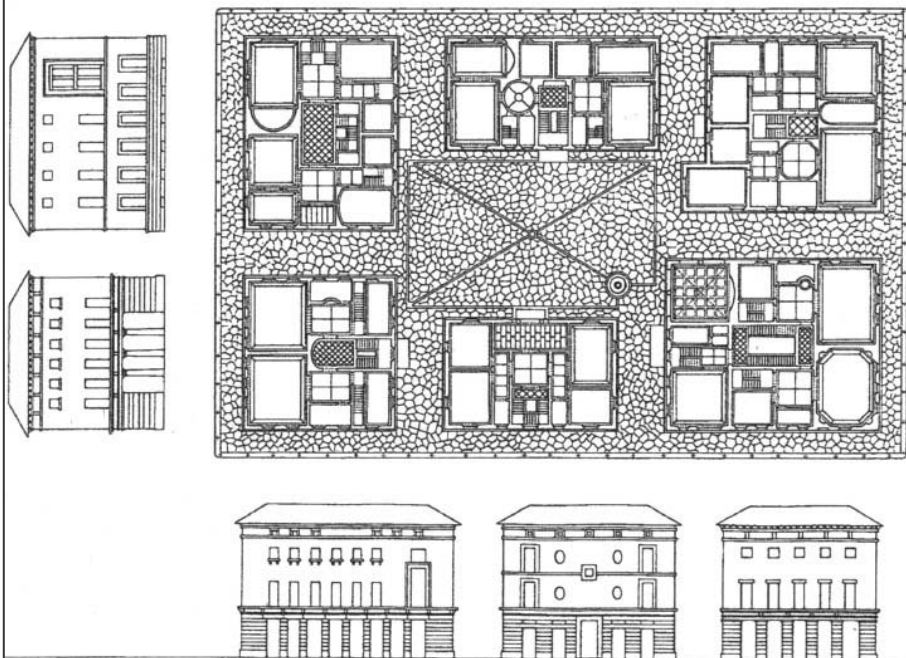
- Menschen mit exklusivem Wohnanspruch

Typologische Merkmale

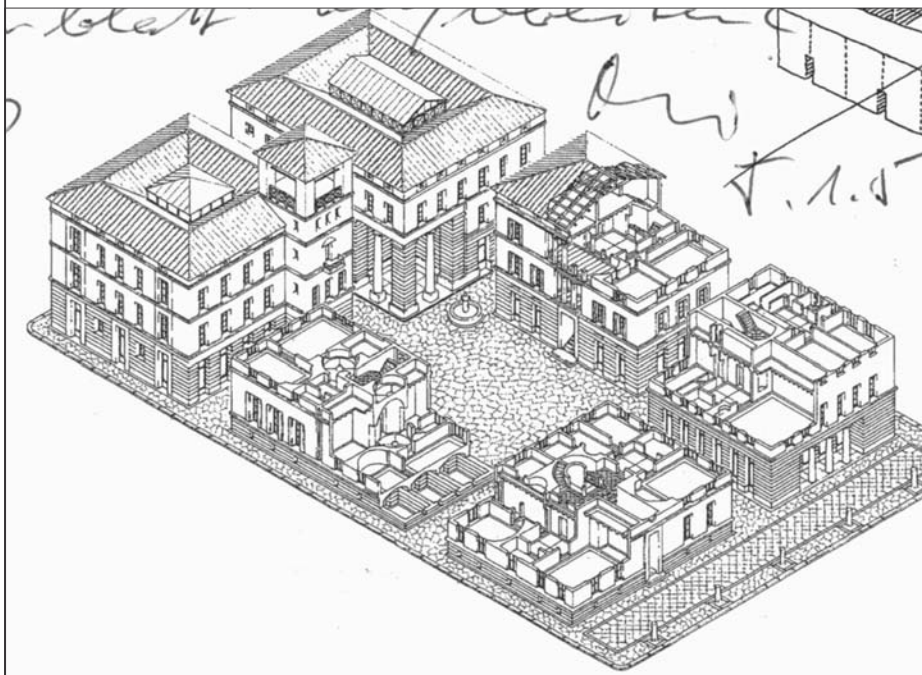


- Individueller Ausbau
- Besonders große Wohneinheiten
- Großzügige Ausblicke
- Exklusivität durch Ausstattung

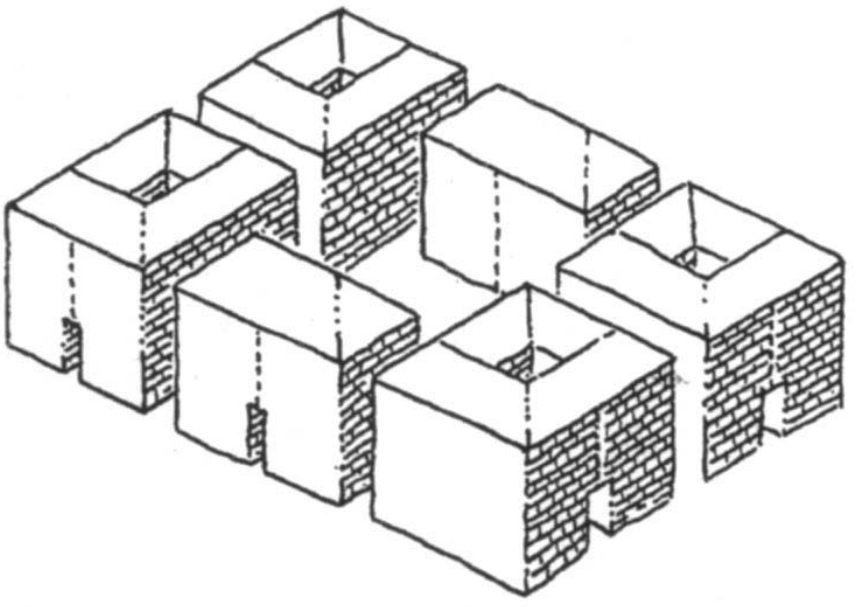
Exklusiv Wohnen in Berlin



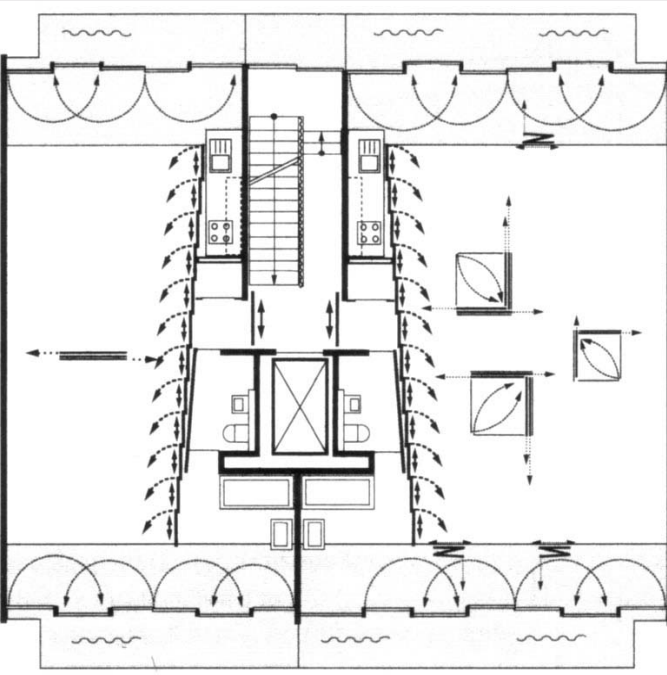
Exklusiv Wohnen in Berlin



Exklusiv Wohnen in Berlin



Exklusiv Wohnen in Berlin



Exklusiv Wohnen in Berlin



Exklusiv Wohnen in Berlin



