201692

ARBACHQUARTIER

STÄDTEBAULICHER IDEEN- UND REALISIERUNGSWETTBEWERB

Situation

Das knapp 8 ha große Gebiet wird durch einen Grünzug entlang des Arbachs in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Nach Westen bilden eine große Baumgruppe und eine Kirschbaumallee eine Zäsur zur bestehenden Bebauung. Im Osten wird das Gebiet durch die B312-Trasse eingegrenzt.
Aus dem Gebiet ergeben sich in alle Richtungen herrliche **AUSBLICKE** auf die umgebenden Berge von Pfullingen und Reutlingen.
Im nördlichen Realisierungsteil soll auf dem ehemaligen Gelände des Schlachthofes ein attraktives Quartier in der Nutzungskategorie Mischgebiet bzw. Wohngebiet allgemein geplant werden.
Im südlichen Ideenteil soll ein kostengünstiges Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohn- und Gebäudeformen mit Strukturen unterschiedlichen Zuschnitts und hoher Freiraumqualität geschaffen werden.

Idee

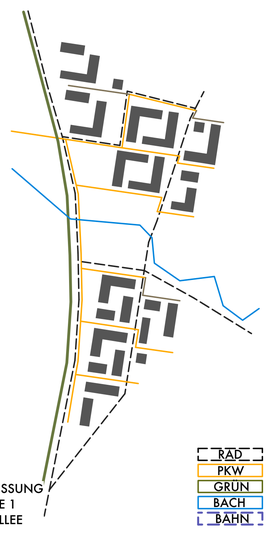
Der Entwurf entwickelt sich aus der besonderen Lage am Arbach. Die zentrale Entwurfsidee ist kompakte Bauweise an qualitätsvollem Freiraum.
Der bestehende Grünzug entlang des Arbach wird durch eine Nord-Süd-**GRÜNACHSE** - eine Rad- und Fußgängererschließung ergänzt.
Nicht nur von Aussichts-Hochpunkten an deren Anfang und Ende gibt dieses Gebiet herrliche **AUSBLICKE** in die Umgebung frei.
Entlang dieser Grünachse reihen sich **QUARTIERE** in Hof Form auf, die problemlos abschnittsweise realisiert werden können.

Städtebauliches Konzept

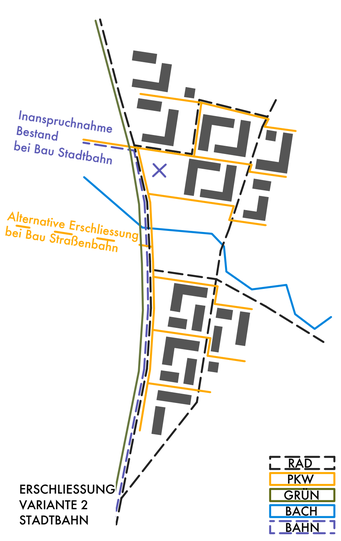
Das städtebauliche Konzept nimmt die Gliederung des Gebietes in zwei Teile auf und entwickelt maßstäbliche, flexible und eigenständige Baufelder.
An West- und Ostseite bilden IV+-geschossigen Gebäude den Rücken der rechteckigen Quartiere zur Bundesstraße und zur Stadtbahn. Zur Grünachse hin werden die Gebäude in der Höhe abgestuft, so dass räumlich klar definierte **QUARTIERSHÖFE** entstehen.
Die weitgehend autofreie Grünachse dient als Rad- und Spazierweg und erhält als **GRÜNE MITTE** eine übergeordnete Funktion als Spiel- und Begegnungszone.

SCHWARZPLAN M_1:2500
IDEENTEIL ERGÄNZUNG NEUPLANUNG

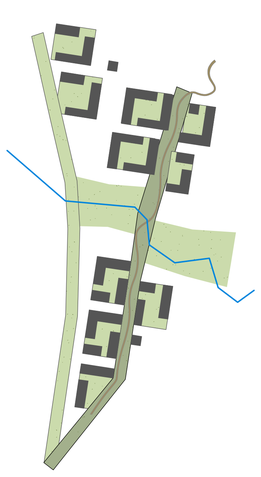
SCHWARZPLAN M_1:2500
IDEENTEIL ERGÄNZUNG BESTAND



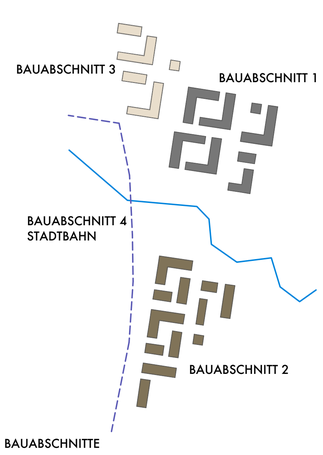
ERSCHLIESSUNG
VARIANTE 1
KIRSCHALLEE



ERSCHLIESSUNG
VARIANTE 2
STADTBAHN



GRÜNFLÄCHEN



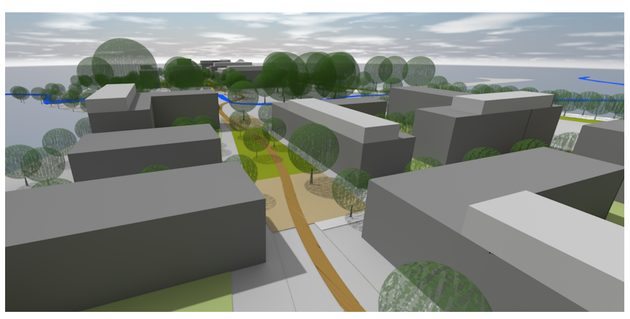
BAUABSCHNITTE

Erschließung

Die zentrale Gebietserschließung erfolgt über die nach Osten verlängerte "Arbach ob der Straße".
Je Quartier sind Tiefgaragen und wenige oberirdische, teils straßenbegleitende Stellplätze vorgesehen. Im Quartier 1 Nord ist ein öffentliches erdgeschossiges Parkdeck angeordnet, welches von der bestehenden Straße zum Schlachthof am nördlichen Gebietsrand angefahren wird. So bleibt das Gebiet weit gehend verkehrsberuhigt.
Das südliche Planungsgebiet wird über eine Brücke parallel zum Schnellradweg und über drei verkehrsberuhigte Stichstraßen (Wohn- und Spielstraßen) erschlossen, diese enden in gestalteten Wendebereichen. Die notwendigen öffentlichen Stellplätze sind im Wechsel mit Baumfeldern angeordnet.
Kleine Hecken, Sitzbänke und Rasenpflaster begleiten den Fuß- und Radweg in der **GRÜNACHSE.** Der etwa 3 Meter breite Fußweg ist im Bedarfsfall auch für Einsatzfahrzeuge, z.B. der Feuerwehr befahrbar.
Der Schnellradweg im Westen, optional ergänzt durch die Stadtbahn, sowie der an den Arbach verlegte Ost-West-Rad - und Fußweg ergänzen die KfZ-Erschließung.
Es gibt keinen Durchgangsverkehr, der PKW-Verkehr ist auf den reinen Ziel- und Quellverkehr reduziert. Um den PKW-Stellplatzbedarf weitest gehend zu reduzieren, werden pro Quartier Carsharing-Standorte angeboten, zudem sind die Fahrradstellplätze großzügig dimensioniert.
Mit dem Bau der Stadtbahn muss die Süderschließung auf das Flurstück 2765/5 oder über die Arbachstraße verlegt werden.

Freiraum

Der Grünbereich entlang des Arbachs wird um die neue **GRÜNACHSE** diagonal durch das gesamte Gebiet ergänzt. Neben der sehr hohen **FREIRAUMQUALITÄT** wird bei dieser Bauweise die vorhandene, regional bedeutende, Kaltabluftbahn nicht gestört.
Entlang des Arbachs reihen sich öffentliche Funktionen wie Spielplatz, Bolzplatz und der Skaterpark. In der **GRÜNACHSE** dienen Kunstobjekte, Boule Feld, Schach und Ruhebänke der entspannenden Naherholung.
Der Süd-Turm mit den Funktionen wie Seniorentreff, Kindertagesstätte, Quartierstreff und Aussichtsturm denkbar sind, lädt zur Begegnung ein und akzentuiert städtebaulich den Endpunkt der **GRÜNACHSE** und schafft die räumliche Umlenkung zum bestehenden Schnellradweg.
Die bestehenden Wegeverbindungen werden weitergeführt und durch neue Fußwege ergänzt.



201692

ARBACHQUARTIER

STÄDTEBAULICHER IDEEN- UND REALISIERUNGSWETTBEWERB

Ideenteil Nord

Quartiere um Innenhöfe mit privaten und öffentlichen Grünflächen

Nutzung
im Erdgeschoss Läden zur lokalen Versorgung
in den Obergeschossen hochwertiger Wohnraum

Erschließung über Stichstraßen, Parkplätze in Tiefgaragen und Besucherparkplätze straßenbegleitend oberirdisch

7-geschossiger Bebauungshochpunkt am Quartierseingang

Gesamterschließung Realisierungs- und Ideenteil über Arbach ob der Straße

Realisierungsteil

Quartiere um Innenhöfe mit privaten und öffentlichen Grünflächen

Nutzung Quartier 1
im Erdgeschoss Läden zur standortnahen Versorgung und Gastronomie, in den Obergeschossen Büros, Praxen, Wohnungen und Penthouse-Wohnungen

Nutzung Quartier 2
im nördlichen Gebäudeteil Läden, Praxen und Büros im Erdgeschoss, Büros und Praxen in den Obergeschossen und im Penthouse Wohnraum, teils als Mansardwohnungen - im südlichen Gebäudeteil familiengerechtes Wohnen in allen Geschossen

Nutzung Quartier 3
im Erdgeschoss Kindertagesstätte, Apotheke und Praxen, in den Obergeschossen Co-Working-Räume und Kurzzeitwohnen, im 7-geschossigen Quartierbaukörper Wellness- und Fitnessräume und Tower-Bar mit überdachter Aussichtsterrasse

Nutzung Quartier 4
nördlicher Bauteil Tagespflege und seniorengerechtes Wohnen
südlicher Bauteil Wohnen über alle Geschosse,

Nord-Süd-GRÜNACHSE

Rad- und Spazierweg als Verbindungselement zwischen Realisierungs- und Ideenteil mit verschiedenen Orten zur Begegnung und zum Verweilen.

Ideenteil Süd

Quartiere um Innenhöfe mit privaten und öffentlichen Grünflächen

Erschließung über Stichstraßen, Parkplätze in Tiefgaragen und Besucherparkplätze straßenbegleitend oberirdisch

Nutzung
im Erdgeschoss entlang der Erschließungsstraße und Stadtbahntrasse Praxen und Läden zur standortnahen Versorgung, ansonsten überwiegend kostengünstiges Wohnen, gemischt mit höherwertigerem Wohnen in den Penthäusern. Im Quartier 4 Nord sind zum Arbach hin gereihte Stadthäuser denkbar, im 6-geschossiger Bebauungshochpunkt am Quartierseingang Süd Angebote zur Begegnung wie Seniorentreff, Veranstaltungsraum, Kindertagesstätte etc. und Aussichtsplattform für Spaziergänger.

LAGEPLAN M_1:500

201692

ARBACHQUARTIER

STÄDTEBAULICHER IDEEN- UND REALISIERUNGSWETTBEWERB

Bebauung / Bausteine

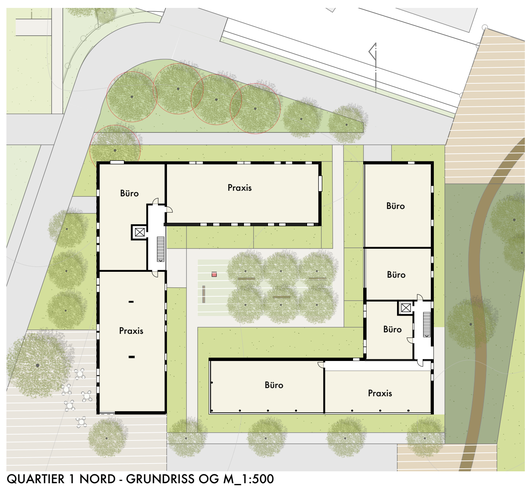
Die städtebauliche Struktur ermöglicht eine flexible bauliche Entwicklung. Die Quartiere können in Bauabschnitten realisiert werden.
Für die nördlichen **QUARTIERE** wird ein ca. 60 x 45 Metern mit vier Vollgeschossen und Penthäusern, sowie einem Hochpunkt einer 7-stöckigen Bebauung am Gebietseingang vorgeschlagen. Für das südliche Gebiet werden Quartiersgrößen mit bis zu IV Vollgeschossen und abwechselnden Penthäusern auf 55 x 42,5 m variiert. Innerhalb dieser Hüllvolumen sind unterschiedliche Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlicher Ausbildung an Vor- und Rücksprüngen, Fassadengestaltung sowie Höhenentwicklung möglich und individuelle baukörperliche Gliederungen erwünscht. Baulinien entlang der Erschließungsstraße schaffen eine städtebauliche Ordnung, lassen aber die flexible und individuelle Gestaltung aller Grundstücke zu.
Alle Gebäude sind mit Flachdach als Retentions-Gründächer vorgesehen, die den Regenabfluss wesentlich reduzieren. Flächenminimierte Solaranlagen können darauf optimal ausgerichtet realisiert werden.
Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb des Quartiersplatzes untergebracht. Weitere Besucher-Stellplätze sind auf versickerungsoffenen Flächen vor den Häusern angeordnet.

Gebäudenutzung Realisierungsteil

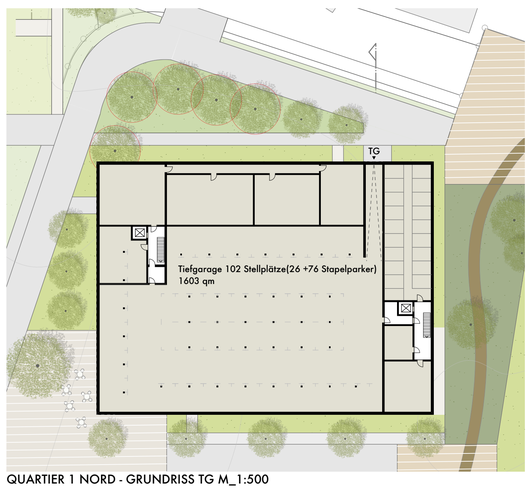
Im REALISIERUNGSTEIL - nördlicher Bereich sind im Q1 Erdgeschoss ein Parkdeck, in den restlichen Gebäudeteilen Bäcker, Metzger u.ä. so wie nicht störendes Gewerbe vorgesehen, im 3-geschossiges Gebäude des Q1eine Gastronomie, gegenüber im Q2 ein Biomarkt, um die Grundversorgung sicher zu stellen. In den oberen Geschossen sind Büros, Praxen sowie Wohnungen, im 3. OG und DG Penthouse-Wohnungen denkbar.
Im Q2 sollen im nördlichen Gebäudeteil Läden, Praxen und Büros im Erdgeschoss, Büros und Praxen in den Obergeschossen und im Penthouse Wohnraum, im südlichen Gebäudeteil familiengerechtes Wohnen in allen Geschossen angeboten werden.
In Q3 sind im Erdgeschoss Kindertagesstätte, Apotheke und Praxen, in den Obergeschossen Co-Working-Räume und Kurzzeitwohnen angeordnet. Im 7-geschossigen Quartierbaukörper befinden sich Wellness- und Fitnessräume und Tower-Bar mit überdachter Aussichtsterrasse
In Q4, nördlicher Bauteil, im Erdgeschoss Tagespflege, in den Obergeschossen seniorengerechtes Wohnen, im südlichen Bauteil sind Wohnungen über alle Geschosse vorgesehen.

Legende Wohnungen
- 2 - Zimmer- Wohnung
- 3 - Zimmer- Wohnung
- 4 - Zimmer- Wohnung
- 5 - Zimmer- Wohnung
- Gewerbe

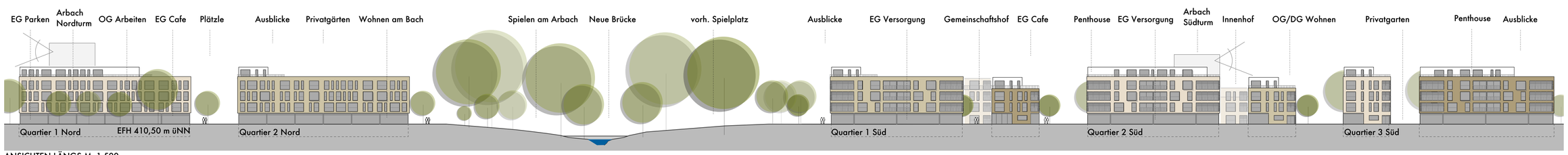
REALISIERUNGSTEIL NORD - GRUNDRISSE EG M_1:500



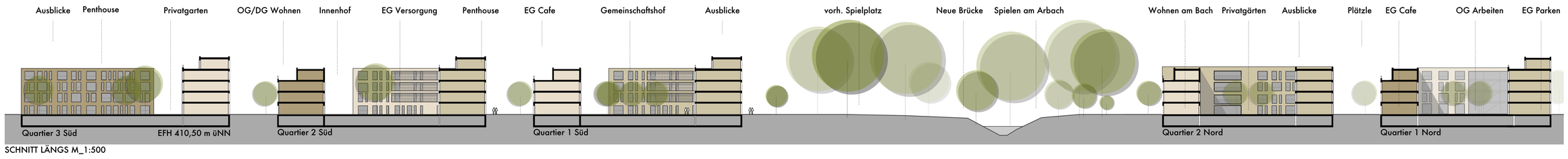
QUARTIER 1 NORD - GRUNDRISS OG M_1:500



QUARTIER 1 NORD - GRUNDRISS TG M_1:500



ANSICHTEN LÄNGS M_1:500



SCHNITT LÄNGS M_1:500

Gebäudenutzung Ideenteil

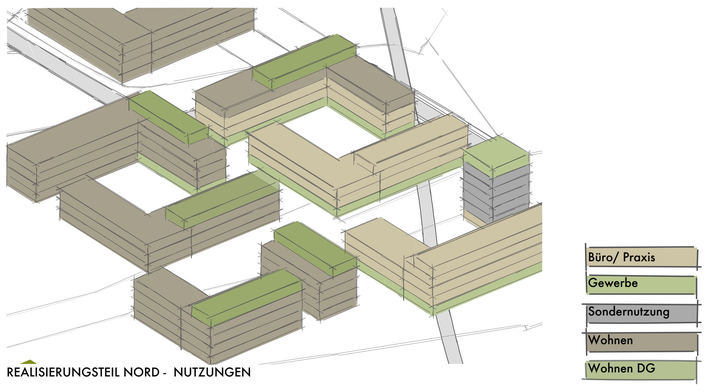
Im IDEENTEIL - südlich des Arbach sind lediglich an der Westseite, entlang der Erschließungsstraße und geplanten Stadtbahntrasse, im Erdgeschoss Praxen und Läden zur standortnahen Versorgung vorgesehen, ansonsten im gesamten Gebiet bevorzugt kostengünstiges Wohnen für Familien, gemischt mit höherwertigem Wohnen mit Penthäusern.. Im Q4 sind gereihte Stadthäuser denkbar.
Wohnverträgliches Gewerbe ist zugelassen. Hochpunkt bildet der Quartiersturm Süd. Die Bewohner können sich hier bei Angeboten wie Seniorentreff, Kindertagesstätte, Veranstaltungsraum etc. begegnen, die Aussichtsplattform soll als reizvoller Zielpunkt zu Spaziergängen animieren.

Energie und Nachhaltigkeit

Gebäudeorientierung und kompakte Bauformen mit drei bis vier Vollgeschossen ermöglichen in Kombination mit optimierten, möglichst CO2-neutralen, Heizsystemen die Realisierung von energieeffizienten Gebäuden. Darüber hinaus sind weitere energetische Verbesserungen durch Maßnahmen wie zentrale Anlagen für Kraft-Wärme-Kopplung möglich.
Das Niederschlagswasser wird über die extensiv begrünten Retentions-Gründächer, sowie eine Ableitung in die vorhandenen Vorfluter entlang der Grünachse in den Arbach verzögert eingeleitet

QUARTIER 2 SÜD - GRUNDRISS EG M_1:500

QUARTIER 2 SÜD - GRUNDRISS OG M_1:500

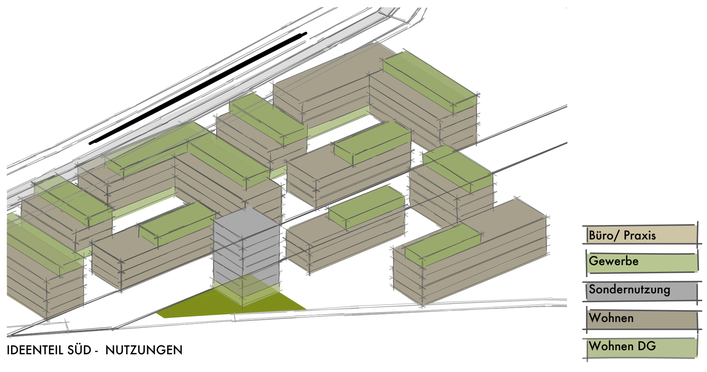


REALISIERUNGSTEIL NORD - NUTZUNGEN

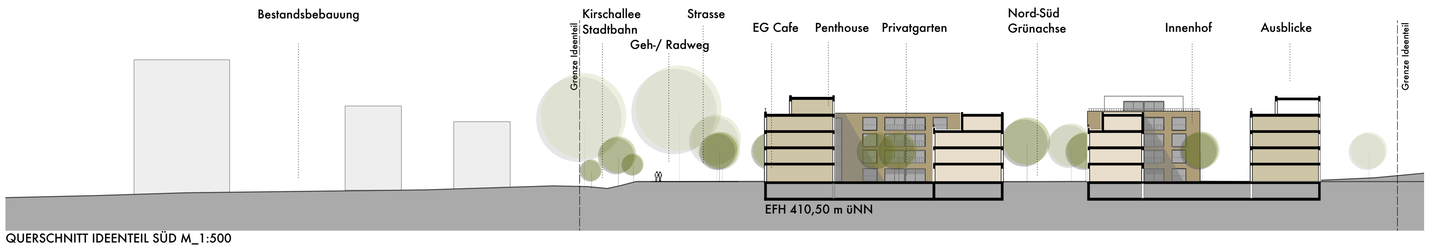
Legende Wohnungen
- 2 - Zimmer- Wohnung
- 3 - Zimmer- Wohnung
- 4 - Zimmer- Wohnung
- 5 - Zimmer- Wohnung
- Gewerbe

QUARTIER 2 SÜD - GRUNDRISS DG M_1:500

QUARTIER 2 SÜD - GRUNDRISS TG M_1:500



IDEENTEIL SÜD - NUTZUNGEN



QUERSCHNITT IDEENTEIL SÜD M_1:500