

HEILIGKREUZ
4 TEL MAINZ
GESTALTUNGS
HANDBUCH

INHALTSVERZEICHNIS

01	VORWORT			05
02	STADTRÄUMLICHES KONZEPT:	02 A	LAGE UND UMFELD DES PROJEKTGEBIETS	06
		02 B	GRÜNSTRUKTUREN IM UMFELD	12
		02 C	ENTWICKLUNGSGESCHICHTE	14
03	KONZEPT GESTALTUNGS-HANDBUCH			16
04	ÜBERGEORDNETE QUALITÄTSZIELE			18
05	ÜBERSICHT ÖFFENTLICHER RAUM			22
		05 B	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	32
06	TYPOLOGIE BAUGEBIETE:	06 A	WOHNGBIETE	38
			ALLGEMEINE LEITLINIEN WOHNGBIETE	
			LEITLINIEN SPEZIELL FÜR HAUSTYPOLOGIEN:	
			06 A 1 WINDMÜHLEN	52
			06 A 2 MÄANDER	76
			06 A 3 SPLITTER	90
			06 A 4 SONDERBAUTEN	98
		06 B	MISCHGEBIET	110
			ALLGEMEINE LEITLINIEN MISCHGEBIET	
			LEITLINIEN SPEZIELL FÜR:	
			06 B 1 MISCHGEBIET WEST	120
			06 B 2 MISCHGEBIET SÜD	134
		06 C	GEWERBEGEBIET	140
			LEITLINIEN GEWERBEGEBIET	
		06 D	SONDERGEBIET	150
			LEITLINIEN SONDERGEBIET	
	IMPRESSUM			174

01 VORWORT

In innenstadtnaher Lage der Landeshauptstadt Mainz liegt das Heiligkreuz-Areal, ein ehemaliges Produktions- und Gewerbeareal der IBM Deutschland. 1967 als Produktionsstandort der IBM eingeweiht, ist das Gelände nach Aufgabe der Produktion 2003 geschlossen worden.

Nach einer wechselhaften Geschichte seit 2003 mit mehreren Vorbesitzer_innen wurde 2012 das alte IBM-Areal durch die Stadtwerke Mainz AG, die Firmengruppe Richter und die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH erworben. Nach weitgehender Aufgabe der gewerblichen Nutzungen soll nunmehr ein neues, attraktives Stadtquartier entstehen.

Das „Heiligkreuz-Viertel“ soll ein urbanes und durchmischtes Viertel mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven Wohnumfeld werden.

In den Randbereichen zu den Haupteerschließungsstraßen soll verträgliches Gewerbe die Nutzungsstruktur abrunden. Bei der Entwicklung des Viertels wird Wert darauf gelegt, dass – neben Freibereichen im Quartier – attraktive und gut nutzbare Grünverbindungen entstehen, die die angrenzenden Wohngebiete und nahe liegenden Freibereiche, wie z.B. den Volkspark, miteinander verknüpfen.



02 STADTRÄUMLICHES KONZEPT

02 A LAGE UND UMFELD DES PROJEKTGEBIETS

Das Heiligkreuz-Areal liegt im Stadtteil Mainz-Weisenau, an der Schnittstelle zu den Stadtteilen Mainz-Hechtsheim und der Mainzer Oberstadt. Der Rhein und die Mainzer Innenstadt sind fußläufig in knapp zwei Kilometern Entfernung erreichbar. Das Areal war historisch – nach landwirtschaftlicher Nutzung – immer gewerblich genutzt, grenzt aber direkt an Grünräume und beliebte Wohngebiete an.

Das attraktive, historisch geprägte Ortszentrum von Weisenau liegt knapp 1,5 km entfernt vom Standort. Die Anbindung mit dem Auto ist gut, die nächste Autobahnauffahrt auf die A 60 liegt kaum mehr als einen Kilometer entfernt. Das Areal ist schon heute gut mit dem ÖPNV erschlossen, Bustaktverkehr verbindet innerhalb von zehn Minuten mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof sowie mit dem S-Bahnhof Römisches Theater.

MAINZ-WEISENAU

Der seit 1930 zu Mainz gehörende Stadtteil Weisenau verdankt seine Beliebtheit unter anderem der Nähe zur Mainzer Innenstadt und der guten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. In Weisenau, das sich vom Rhein bis auf die rheinhessische Hochebene erstreckt, lebten über Jahrhunderte hinweg neben Winzer_innen vor allem Fischer_innen und Fährleute. Im 19. Jahrhundert wurde die dörfliche Struktur durch erste industrielle Nutzungen ergänzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg stärkte Weisenau seine Funktion als bevorzugter Wohnstandort und dehnte sein Siedlungsgebiet nach allen Seiten aus.

Nach Süd-Westen in Richtung Hechtsheimer Straße und Großberg wurden Wohnungen und in zunehmenden Maß Gewerbebauten errichtet. Die wichtigste Ansiedlung war das IBM-Werk, das 1967 seinen Betrieb aufnahm und das heute das Plangebietgebiet bildet.



Pfarrkirche Sankt Pankratius



MAINZ-HECHTSHEIM

Hechtsheim hat trotz seiner Größe den Ortskern eines rheinhessischen Bauerndorfes bewahrt. Mit seinen gewundenen und sich gabelnden Straßen, seinen Sackgassen und heimeligen Wegen, seinen Höfen und Gebäuden aus drei Jahrhunderten hat es seine Vertrautheit und Identität nicht verloren. Neben zunehmender Gewerbeansiedlung ist der Stadtteil durch Landwirtschaft und Weinbau geprägt.

In den 60er Jahren nahm der wirtschaftliche Aufschwung Hechtsheims mit der Anlage eines Gewerbegebiets Konturen an: Heute ist es das größte Gewerbegebiet in Mainz. Auf über 100 Hektar finden neben diversen Medienunternehmen gerade auch Forschungs- und IT-Firmen ihren Platz. Attraktiv ist der Standort aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung. Der Autobahnring mit Anschlussstelle bietet schnellen Zugang zu den Verkehrskanälen ins Rhein-Main-Gebiet.



Gutenberg-Universität



MAINZ-OBERSTADT

Mainz-Oberstadt ist aus einer Verwaltungsreform vor rund 30 Jahren hervorgegangen. Da die Mainzer Innenstadt als Verwaltungsbezirk zu groß wurde, teilte man sie in vier Bezirke, die Oberstadt ist also kein gewachsener Stadtteil.

Auf dem Gebiet der Oberstadt hat das römische Mainz seinen Ursprung: Schon 13 v. Chr. errichtete eine römische Legion auf dem Kästrich (von lateinisch castrum) ihr Heerlager. Ringsum siedelte sich die Zivilbevölkerung – Soldatenfamilien, Handwerker_innen, Händler_innen und Rheinschiffer_innen – an. Spuren aus alter Zeit, wie zum Beispiel das römische Theater und die Römersteine, Überreste des ehemaligen Aquädukts von Mainz-Finthen in die Innenstadt, lassen sich noch heute an vielen Stellen in der Oberstadt entdecken. Jenseits von Gau- und Römertor, Zitadelle und Volkspark ist seit dem 19. Jahrhundert ein attraktives Wohn- und Naherholungsgebiet entstanden. Gründerzeitliche Villen, große Parkanlagen, städtebaulich interessante Siedlungen aus den 1920er Jahren und die barocke Zitadelle aus dem 17. Jahrhundert prägen den Charakter und das Erscheinungsbild der Oberstadt.

Auch die Mainzer Krankenhäuser und Universitätskliniken sind hier ansässig. Und nicht zu vergessen ist die über 500 Jahre alte Johannes-Gutenberg-Universität, deren Campus in Mainz-Oberstadt liegt und die das wissenschaftliche und kulturelle Leben in Mainz wesentlich bestimmt. Bewohner_innen und Besucher_innen bietet die Oberstadt viele Möglichkeiten der Erholung – sei es beim Gang durch die Straßen und Siedlungen oder beim Besuch der weitläufigen Grünanlagen: In Stadtpark und Rosengarten kommen Spaziergänger_innen und Sportler_innen und im Volkspark vor allem Eltern und Kinder auf ihre Kosten.



Stadtpark Mainz



Oben: Volkspark Mainz
Unten: Jüdischer Friedhof Weisenau

02 B GRÜNSTRUKTUREN IM UMFELD

Das Projektgelände ist im Norden durch den Landwehrweg/Bretzenheimer Weg in kurzer Distanz an den Volkspark im Nord-Osten und das Wildgrabental im Westen als übergeordneter Freizeit- und Erholungsraum hervorragend angebunden. Direkt an das Plangebiet grenzen die Kleingartenanlage Weisenau und der Friedhof Weisenau an.

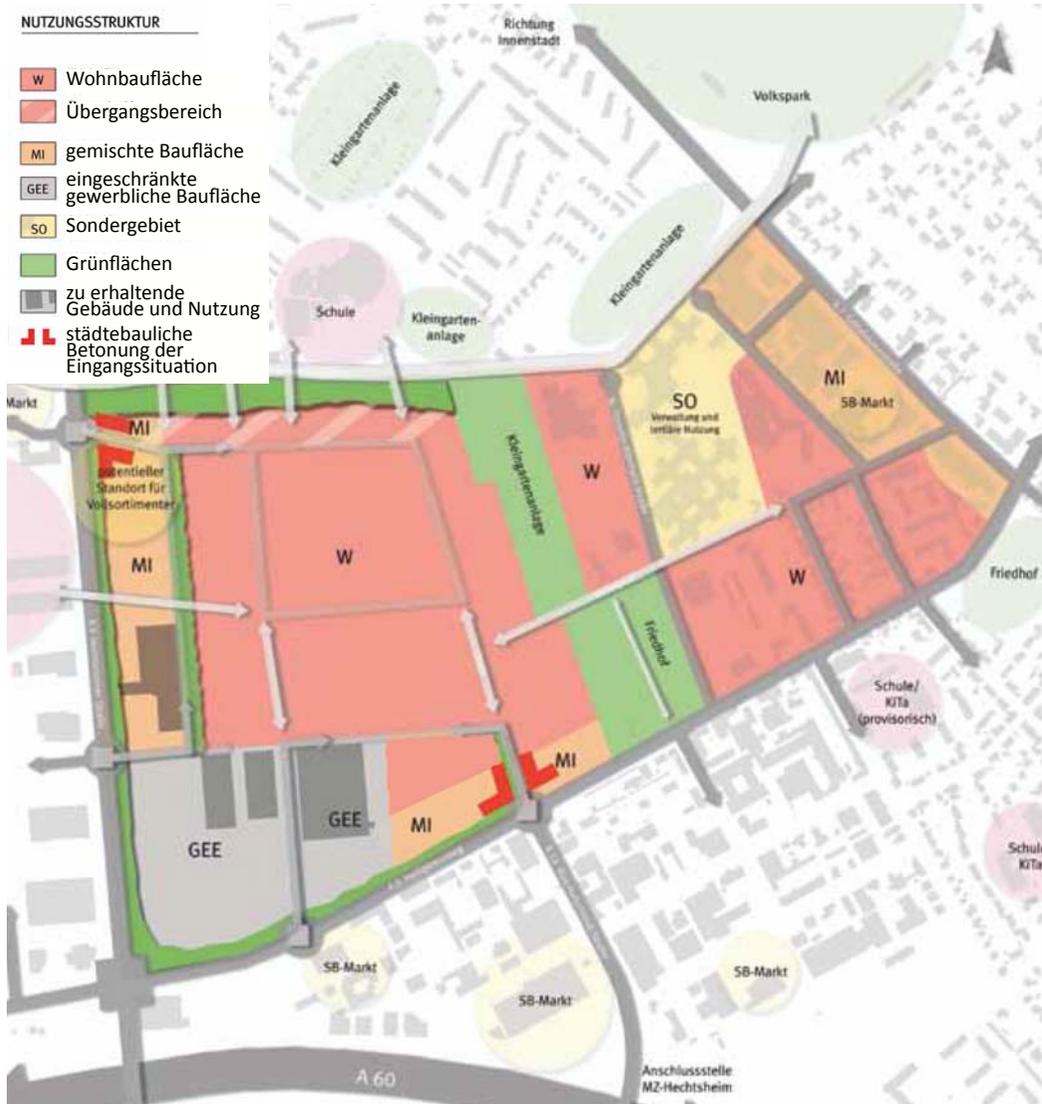
Der in fußläufiger Entfernung liegende Volkspark wurde nach dem Ersten Weltkrieg angelegt. Er entstand auf ehemaligen Festungsanlagen der Stadt Mainz nach dem Abzug der französischen Besatzungstruppen und umfasst rund 14 Hektar Fläche. In den 1960er Jahren wurde der im Krieg stark zerstörte Park neu gestaltet und durch einen Fußgängersteg mit dem Stadtpark verbunden.

Der Volkspark ist heute ein großes Freizeitgelände mit Liegewiesen, Abenteuerspielplatz, Wasserspielplatz, Basketballfeld, Pétanquebahnen, Tischtennisplatten, Rollschuhbahn, Minigolfplatz, einem Café und Grillplätzen. Besondere Attraktion für Kinder ist eine Mini-Eisenbahn.

An den Volkspark grenzt – als Bindeglied zur Innenstadt – der Stadtpark an. Die Ursprünge des heutigen Stadtparks liegen in Stifts- und Abtsgärten. Heute laden große Rasenflächen und mächtige Bäume im Stadtpark zum Verweilen und Entspannen ein. Nach Osten hin hat man eine gute Sicht auf die Mündung des Mains in den Rhein. Am Übergang zum Volkspark gibt es in historischen Volieren 200 Tiere in 20 Arten zu besichtigen.

NUTZUNGSSTRUKTUR

- W Wohnbaufläche
- Übergangsbereich
- MI gemischte Baufläche
- GEE eingeschränkte gewerbliche Baufläche
- SO Sondergebiet
- Grünflächen
- zu erhaltende Gebäude und Nutzung
- städtebauliche Betonung der Eingangssituation



02 C ENTWICKLUNGSGESCHICHTE

Bis nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt und Wein angebaut. Im Zuge der zunehmenden Industrialisierung Weisenaus wurde die Fläche gewerblich erschlossen, es kam zur Ansiedlung der IBM. Der 1967 in Betrieb genommene Produktionsstandort beschäftigte bis zu 4000 Arbeitnehmer_innen. Aufgrund globaler Kooperationen stellte IBM die Produktion von Festplattenteilen am Standort Mainz Ende 2003 ein. Damit wurde der letzte Produktionsstandort von IBM in Deutschland geschlossen.

Seit Ende September 2016 steht das IBM-Verwaltungsgebäude entlang der Hechtsheimer Straße leer. Im ehemaligen Fertigungsgebäude ist das Technologieunternehmen Sensitec ansässig. Westlich davon befinden sich das Gebäude der zentralen Polizeitechnik sowie das Rechenzentrum. Ansonsten stehen auf dem ehemaligen IBM-Gelände viele Hallen und Fertigungsstätten sowie dazugehörige Parkplatzflächen leer.

Den Kern der Umstrukturierungsflächen bildet mit rund 22 Hektar die Fläche im Besitz der Stadtwerke Mainz. Daran grenzen rund 10 Hektar Grundstücksflächen an, die der Firmengruppe Richter und der Ten Brinke Gruppe gemeinsam gehören.

03 KONZEPT GESTALTUNGS- HANDBUCH

Parallel zum Bebauungsplan „W 104“ wurde dieses Gestaltungshandbuch erarbeitet, das über ergänzende gestaltungsrelevante Aspekte Aussagen in Form von Leitlinien und Anregungen trifft.

Das Gestaltungshandbuch wird Anlage zum Kaufvertrag, um im Verlauf der Quartiersentwicklung die Qualität des Quartiers zu sichern und Bauherr_innen und Architekt_innen zu beraten. Dies ist auch im Sinne einer Werterhaltung und -steigerung des Quartiers geboten.

Das Gestaltungshandbuch soll gemeinsam mit dem Bebauungsplan langfristig die Qualität und den Charakter des Heiligkreuz-Viertels sichern.

Es gibt den Bauherr_innen Qualitätsziele vor, die in den jeweiligen Bereichen umzusetzen sind.



Oben: Promenade am Hot Spring National Park, Arkansas, USA
Unten: Promenade am Race Street Pier, Philadelphia, USA

04 ÜBERGEORDNETE QUALITÄTSZIELE

PROMENADEN IM VORSTADTVIERTEL

Ziel ist es, ein lebendiges und zukunftsfähiges Quartier zu schaffen, das sich als identifizierbarer Ort in die Umgebung einfügt und aufgrund seiner Lage Vorstadtflair widerspiegelt. Um dies zu erreichen, sind ortsspezifische Strategien für die Entwicklung entsprechender Wohn- und Gewerbeformen notwendig: Identität und Vieldeutigkeit, Robustheit und Variabilität.

STADTRAUM

Aufgrund der exponierten Lage an Hauptverkehrswegen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Rändern, die das Wohnviertel im Kern entsprechend abschirmen, in Form von Gebäuderiegeln vorgesehen. Dieser lärmschützende Puffer gibt Raum für Mischnutzungen: Gewerbe, Verkaufsflächen, Infrastrukturen bzw. in den Obergeschossen Wohnungen.



■ Rand ■ Kern ■ Fassade mit baulichem Schallschutz



HARTER RAND, WEICHER KERN

Beide Elemente haben eine wichtige identitätsstiftende Funktion und sind in ihrer Bedeutung als städtebauliche Maßnahme gleichwertig anzusehen.

HARTER RAND

Der harte Rand bildet eine geordnete Stadtkante, die den Straßenraum entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges neu definiert. Die bestehenden Strukturen werden integriert, die Eingangsbereiche ins Wohnquartier im Nord-Westen und Süd-Osten auf unterschiedliche Art ausgebildet:

- Als perforierte Stadtkante mit einer Passage zum Wohnquartier mit dem kommerziellen Subzentrum bzw. eine davon getrennte großzügige Durchfahrt ins Wohnquartier für den Individualverkehr im Norden.
- Als städtebaulicher Akzent in Form von Wohnbauten in zweiter Ebene im Anschluss eines Grünpuffers im Süden. Der Knotenpunkt der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges ist durch das Zusammenspiel von Bestandsbauten und städtebaulichen Ergänzungen charakterisiert.

WEICHER KERN

Der weiche Kern präsentiert sich als verträumtes Vorstadtviertel in zweiter Ebene:

- Von Straßenlärm abgeschirmt öffnet sich ein Stadtviertel, das seine Qualität aus einer Symbiose von Bebauung und der Einzigartigkeit der Freiräume generiert. Unterschiedlich hohe Baumassen im Zusammenspiel mit verschränkten Raumfolgen schaffen spannungsvolle und klar identifizierbare städtebauliche Funktionen mit eindeutiger Adressbildung.
- Offene Blockrandbebauungen definieren die bauliche Grundstruktur. Sie bilden einerseits den klaren Stadtraum, andererseits ruhige Hofbereiche, die mit dem Straßenraum räumlich kommunizieren.
- Mäanderartige Baukörper begleiten den zentralen Grünraum und schaffen Sichtverbindungen zum Wohnquartier im Norden und im Süden.
- Niedrige, splitterartige Solitärbauten, eingebettet in das Bestandsgrün im Norden und Osten, bilden den Übergang zur kleinstädtischen Bebauung in der Nachbarschaft.

Die einfache Geometrie der Bebauungsstruktur erlaubt vielfältige architektonische Interpretationen, ohne dadurch als ordnende Grundlage verloren zu gehen. Unterschiedliche Baukörpertiefen in Nord-Süd und in Ost-West erlauben verschiedene Arten der inneren Erschließung bzw. Wohntypologien.



- 1 Nördlicher Quartiersplatz
- 2 Südlicher Quartiersplatz
- 3 Kleiner Platz
- 4 Zentrale Grünachse
- 5 Ost-West-Promenaden
- 6 Nord-Süd-Promenaden
- 7 Grünzug Bretzenheimer Weg
- 8 Ringstraßen

05 ÜBERSICHT ÖFFENTLICHER RAUM

Die Übersicht des öffentlichen Raumes wurde vom Büro Latz+Partner in Abstimmung mit den städtischen Fachämtern geplant.

Latz+Partner
Landschaftsarchitekten
Ampertshausen 6
85402 Kranzberg

Tel. + 49 8166 6785 - 0
Fax + 49 8166 6785 - 33

post@latzundpartner.de
www.latzundpartner.de

1 NÖRDLICHER QUARTIERSPLATZ

Die beiden vielfältig nutzbaren Grünflächen in den jeweiligen Zentren der verkehrsberuhigten Zonen beleben das Heiligkreuz-Viertel. Um sie herum befinden sich Nahversorgung, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Wohnungen.

Die Ränder der zentralen Grünflächen bilden große Spielbereiche für kleine und größere Kinder sowie öffentliche Platzflächen, auf denen auch Cafés und Läden genug Raum für Freisitzbereiche und Auslagen haben.

Die große Freifläche im Norden grenzt unmittelbar an das große Nahversorgungszentrum an. Ein geometrisch angeordnetes Baumdach über einer einfachen, wassergebundenen Wegedecke schafft hier einen im Sommer schattigen Raum für Freisitze der umliegend geplanten Gastronomie. Das Baumdach wird in seiner Mitte unterbrochen. Die Gestaltung des Vorplatzes reagiert so auf die städtebauliche Anordnung des westlich gelegenen Nahversorgungszentrums.

Die zentrale Wiesenfläche wird im Norden von einer von Bäumen bestandenen, wassergebundenen Wegedecke, dem „Bouleplatz“, begrenzt. Die Fläche lädt mit einem großzügigen Angebot an Sitzgelegenheiten zum Verweilen ein. Im Süden wird die Wiesenfläche von einem großen, ebenfalls baumüberstandenen Spielplatz flankiert. Ein Heckenband blendet den Verkehr der sich südlich befindenden Ringstraße aus und schafft aus Perspektive der Fußgänger innen einen räumlichen Abschluss der zentralen Parkfläche. Im Osten schaffen großzügige, befestigte Flächen einen weiteren Raum für Freisitze der sich ansiedelnden Gastronomie.



2 SÜDLICHER QUARTIERSPLATZ

Während der nördliche Quartiersplatz streng geometrisch gestaltet ist, wird der südliche von freieren Formen bestimmt.

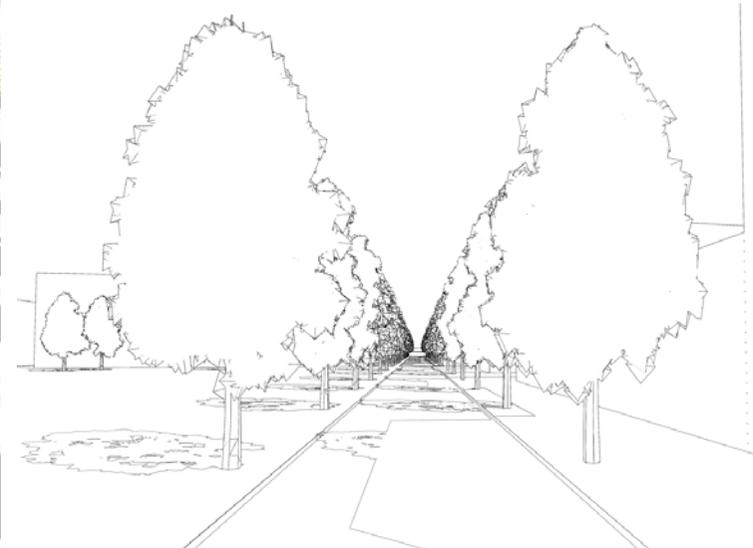
Hier bilden die beiden unterschiedlichen Gepräge der Nord-Süd- und Ost-West-Promenaden einen selbstverständlichen Rahmen für eine große Wiesenfläche im Zentrum. Wie auf der nördlichen Grünfläche schafft auch hier eine Hecke einen räumlichen Abschluss im Übergang zur nördlich angrenzenden Ringstraße.

3 KLEINER PLATZ

Ein kleiner urbaner Platz dient am KiTa-Standort im Osten als Dreh- und Angelpunkt zwischen öffentlichen Nutzungen und wichtigen neuen Wegeverbindungen. Ein Baumdach spendet im Zentrum des Platzes mehreren Sitzgelegenheiten Schatten. Auch hier sind im direkten Umfeld der Fassaden der geplanten Ladenzonen und der Kindertagesstätte großzügige freie Platzflächen mit den quartierstypischen Gehwegplatten geplant. Auch die über diesen kleinen Platz geführte Quartiersstraße wird zur besseren Lesbarkeit des Raumes als Ganzes im selben Material realisiert.

4 ZENTRALE GRÜNACHSE

Die zentrale Grünachse in West-Ost-Richtung dient als Rückgrat und gliedernde Freiraumverbindung. Großzügige Wiesenflächen und wegbegleitende Erdmodellierungen generieren öffentliche Bereiche zum Verweilen und Spielen. Der Charakter dieses Grünzugs ist naturnah ausgeprägt. Eine Kombination aus immergrünen und schirmförmigen Gehölzen



■ Ringstraße

■ Promenade

■ zentraler Grünzug

→ Verbindungen in die Nachbarschaft

■ kleiner Platz an der KiTa

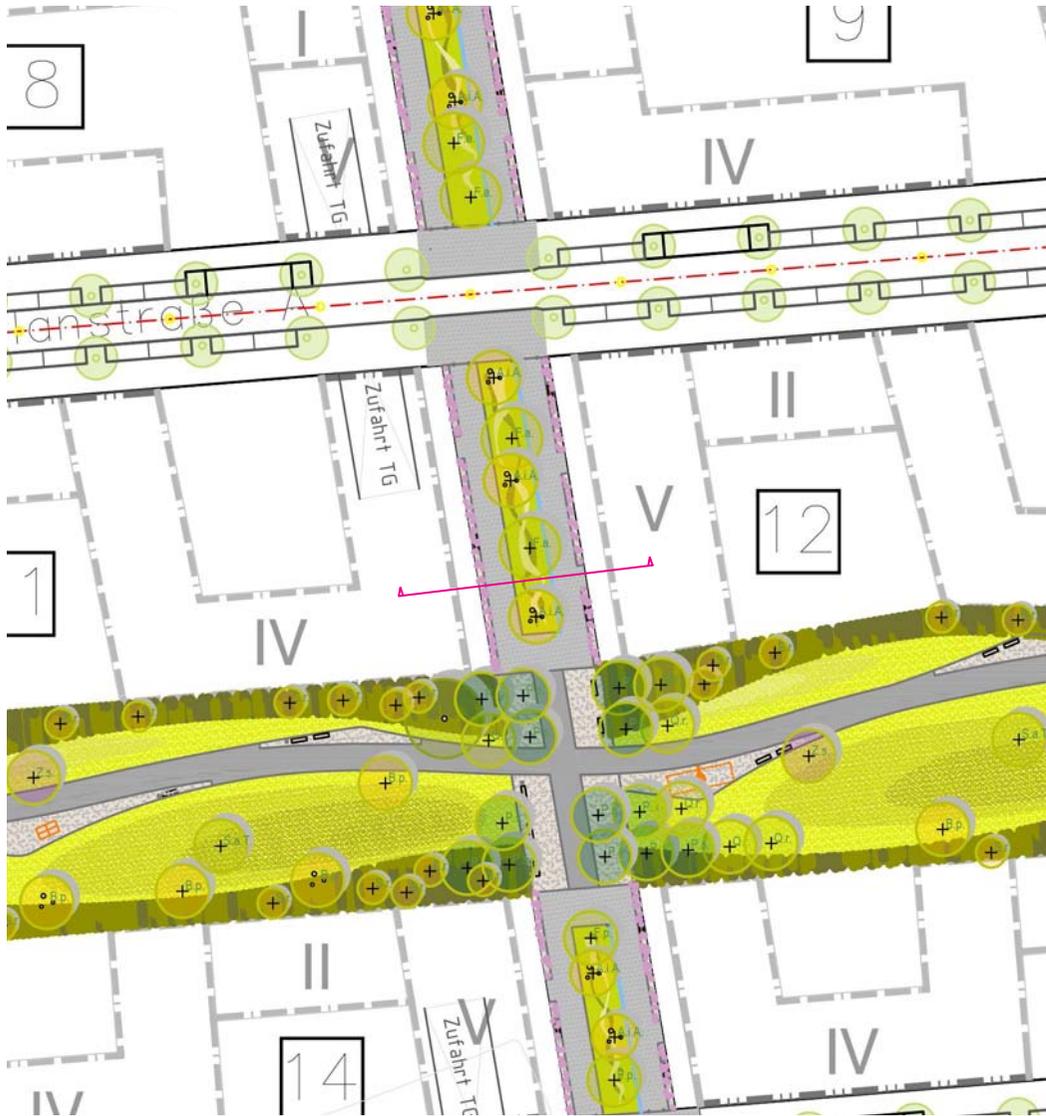
schafft einen parkartigen Charakter. Einige besondere Bäume fallen durch ausgefallene Form oder Farbe ins Auge. Vor allem an der östlichen Quartiersgrenze wird wertvoller Baumbestand in die Planung integriert.

In mehreren Rasenmulden wird das auf den südlich angrenzenden Promenadenabschnitten gesammelte Oberflächenwasser versickert. Der durch den Grünzug führende Weg ist in Anlehnung an die Kieswege traditioneller Parkanlagen als Asphaltdecke mit Kiesabstreu geplant. Dieser Weg ist gleichzeitig Fußgängerverbindung und Feuerwehranfahrtszone einiger angrenzender Gebäude.

Der Fußweg weitet sich an mehreren Stellen auf. In den so entstehenden Belagsnischen sind kleinere Spielelemente vorgesehen. Hier kann man im Vorbeigehen hüpfen, schaukeln oder wippen. Ältere Kinder oder Erwachsene finden in einer größeren Wegenische Tischtennisplatten zum Verweilen und Spielen.

5/6 PROMENADEN

Ein großer Teil der Verkehrsfläche wird frei von individualisiertem Nahverkehr gehalten und als Promenade für Fußgänger_innen und Radfahrer_innen ausformuliert. Gitternetzartig verbinden die Promenaden die Nutzungen und Freiräume im Gebiet sowie darüber hinaus. Eine großzügige Profilbreite von durchschnittlich 20 Metern erlaubt eine teilweise Privatisierung der Promenaden mit Gärten. Die Promenaden sind als großzügiger Bewegungs- und Aufenthaltsraum breit dimensioniert. Die quartiersprägenden Gehwegplatten werden auch hier für die Oberflächen genutzt. Darum können sie auch als Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr dienen. Der bepflanzte und als Mulde ausgeformte Mittelstreifen nimmt das Regenwasser der angrenzenden Gehwegbereiche



Nord-Süd-Promenade



Schnitt durch Promenade

auf. Fiederblättrige Bäume spenden in freier Stellung einen lichten Schatten.

Zur verbesserten Orientierung und Adressbildung im Quartier wird in den Promenaden in west-östlicher Richtung das Verhältnis zwischen befestigtem und unbefestigtem Belag umgekehrt. Ein breit dimensionierter Weg dient – zwischen den die Baufelder begleitenden privaten Grünflächen – als Fußgängerverbindung, Spielfläche und Feuerwehrezufahrt der umliegenden Wohngebäude. Um die beiden Richtungen der Promenaden weiter zu differenzieren, werden die Oberflächen nicht mit Gehwegplatten, sondern mit einer Asphaltdecke mit Splittabstreu ausgebildet.

7 GRÜNZUG BRETZENHEIMER WEG

Die Grünverbindung am Bretzenheimer Weg bleibt als prägender Grünbestand und Rahmen für das neue Quartier in Gänze erhalten. Südlich angrenzend werden Punkthäuser entlang der Ringstraße an den Grünzug angegliedert. Neben der direkten Anbindung zum Theresianum dienen weitere unaufgeregte und untergeordnete Wegeverbindungen der Verknüpfung des neuen Quartiers mit der Umgebung. Am Rande des Grünzugs im Westen entsteht ein von Bestandsbäumen flankierter großer Kinderspielbereich mit Spielgeräten, vor allem für ältere Kinder. Um eine Abschirmung und Abgrenzung zur Quartierseinfahrt zu gewährleisten, wird der Spielplatz von einer Hecke eingefasst.

8 RINGSTRASSEN

Der Kernbereich des Quartiers ist von zwei unabhängig voneinander funktionierenden Ringstraßen erschlossen. Großzügige Gehwegbreiten ermöglichen das entspannte Flanieren durchs Quartier.



Ringstraße am nördlichen Park

Eine Allee aus säulenförmigen Baumpflanzungen hebt die Ringstraße als übergeordnete Erschließungsstruktur im Quartier hervor. Es gibt ausreichend Platz für Besucherstellplätze unter der Allee.

Zur Erhöhung der Aufmerksamkeit der Autofahrer_innen werden die Überwege zwischen den angrenzenden Nord-Süd-Promenaden durch Verengungen der Fahrbahn markiert. Die die Promenaden prägenden Gehwegplatten werden in den Bereichen der Fußgängerüberwege bis an die Fahrbahn fortgeführt. Auch entlang der beiden zentralen Quartiersplätze soll der in den Promenaden und Plätzen verwendete Plattenbelag zur Herstellung der Fahrbahn fortgeführt werden, um eine Lesbarkeit der Freiräume als Ganzes zu gewährleisten und auf das zu erwartende erhöhte Fußgängeraufkommen in diesen Bereichen mit freiraumplanerischen Mitteln hinzuweisen.



Private Gärten vor den Sockeln



Oben: *Carpinus betulus*
Unten: *Amelanchier lamarckii*

05 B PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT ÖFFENTLICHEM CHARAKTER



Oben: Blüten von *Prunus sargentii*

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen vor den Sockeln sollte ein möglichst einheitliches Vegetationsbild angestrebt werden. Die Artenauswahl sollte sich auf niedriger wachsende Gehölze beschränken, um die Wohnungen im Hochparterre nicht zu sehr zu verschatten. Darum wird pro Baufeld eine Mischung aus der auch im Winter Laub tragenden Hainbuche als Grundton

- Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*), mehrstämmig, min. 3x v, mDb, 3-5 GrTr (3 mal verpflanzt, mit Drahtballierung, 3 bis 5 Grundtriebe), min. 100 cm breit, Höhe min. 300 cm

sowie mindestens einer der folgenden niedriger wachsenden, mehrstämmigen Baumarten mit Blüh- aspekt empfohlen:

- Berg-Kirsche (*Prunus sargentii*) „Charles Sargent“, mehrstämmig, min. 3x v, mDb, 3-5 GrTr, Höhe min. 200 cm
- Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), mehrstämmig, min. 3x v, mDb, 3-5 GrTr, Höhe min. 200 cm

Pro Baufeld sollen außerhalb des bebaubaren Bereichs die im Bebauungsplan festgelegte Anzahl an Bäumen in freier Anordnung über die gesamte Länge der privaten Grünflächen verteilt gepflanzt werden. Die Oberflächen unterhalb der Sockelbereiche sind ausschließlich als Rasenflächen herzustellen. Steingärten sind ausgeschlossen. Fahrradständer für Besucher_innen sind in Gruppen nur im unmittelbaren Umfeld der Hauseingänge anzuordnen.

Die Vorgartenbereiche sind von jeglichen Einfriedungen und sonstigen Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen (z.B. Briefkästen etc.) freizuhalten, um die Flächen offen zu halten.



Oben: Hedera helix
Unten: Campsis radicans

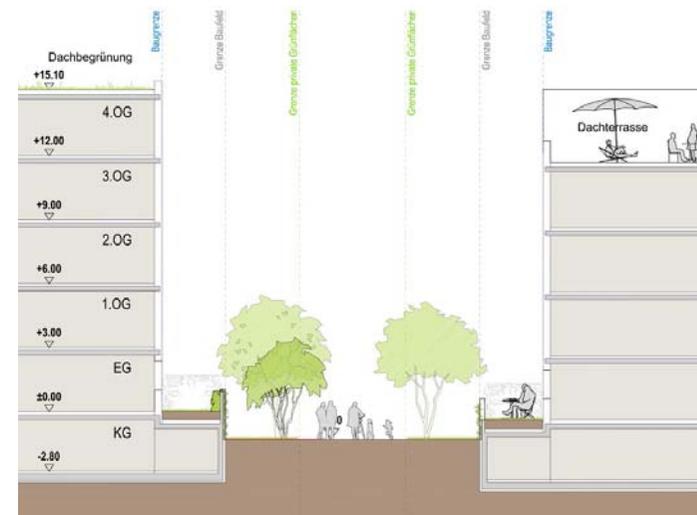


Hydrangea petiolaris

Entlang der West-Ost-Promenaden sind die Sockel/Mauern zusätzlich mit mindestens einer der folgenden Pflanzenarten zu begrünen:

- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Amerikanische Klettertrompete (*Campsis radicans*)

Eine Ansaat von Blumen- und Kräuterrasen vermittelt zwischen der hochwüchsigen Blumenwiese und dem einheitsgrünen Zierrasen. Sie ist für die Begrünung weniger genutzter Bereiche geeignet. Für extensive Flächen ist eine Mischung aus 100% Wildgräsern ohne schnell- und starkwüchsiges Weidelgras vorgesehen. Die im Vergleich zur Zuchtform geringere Wuchsleistung vermindert den Pflegeaufwand.



Schnitt durch Ost-West-Promenade

Blumenrasen, KräuterrasenAnsaatstärke: 6 g/m² (60 kg/ha)**Blumen 20%**

% PR 7

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	0,80	Medicago lupulina	Gelbklee	0,50
Ajuga reptans	Kriechender Günsel	0,10	Plantago media	Mittlerer Wegerich	1,00
Bellis perennis	Gänseblümchen	0,10	Primula veris	Frühlings-Schlüsselblume	0,20
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut	0,10	Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	2,50
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau	0,20	Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	0,30
Dianthus deltoides	Heidenelke	0,40	Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	2,50
Galium album	Weißes Labkraut	2,30	Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	2,00
Galium verum	Echtes Labkraut	1,00	Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,10
Geranium pyrenaicum	Pyrenäen-Storchschnabel	0,30	Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	0,20
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	0,10	Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	0,10
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,80			
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,80	Gräser 80%		
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Margerite	1,80	Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	1,00
Lotus corniculatus	Hornschatenkle	1,30	Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,00
Malva neglecta	Weg-Malve	0,50	Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	9,00
			Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	25,00
			Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	22,00

20,00

Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	10,00
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	10,00
		80,00
Gesamt		100,00

Gräser 100%Ansaatstärke: 10 g/m² (100 kg/ha)

		% PR 7
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	1,00
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	4,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	11,00
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	31,00
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	23,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	15,00
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	15,00
Gesamt		100,00



Blumen- und Kräuterrasen



Wohngebiete Mischgebiet eingeschränktes Gewerbegebiet Sondergebiet

Übersicht Baufelder

06 TYPOLOGIE BAUGEBIETE – WOHNGEBIETE



Übersicht Typologien Wohngebiete

Windmühlen

Mäander

Splitter

Sonderbauten



— mögliche Bereiche für Tiefgarageneinfahrten

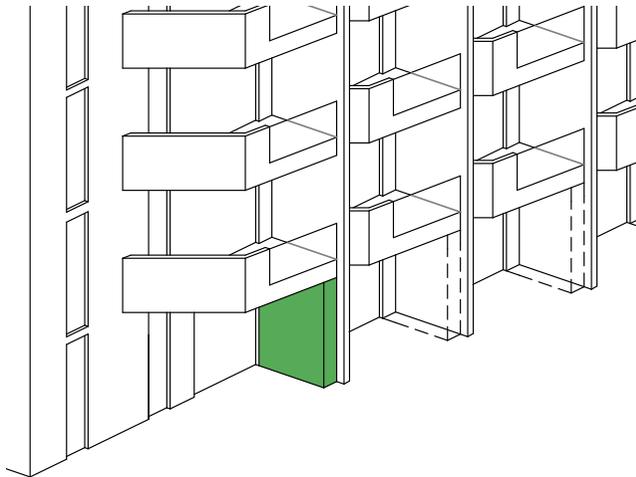
→ festgelegte Tiefgarageneinfahrten

— Feuerwehrzufahrten



Rettung über tragbare Leitern

06 A ALLGEMEINE LEITLINIEN WOHNGEBIETE



Platzierung der Abstellboxen für Gartengeräte

LEITLINIE GARAGE

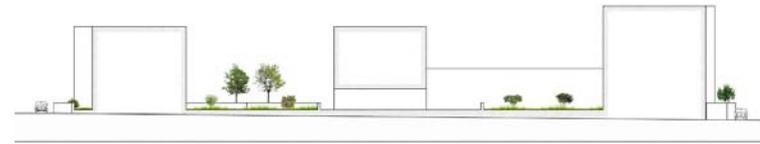
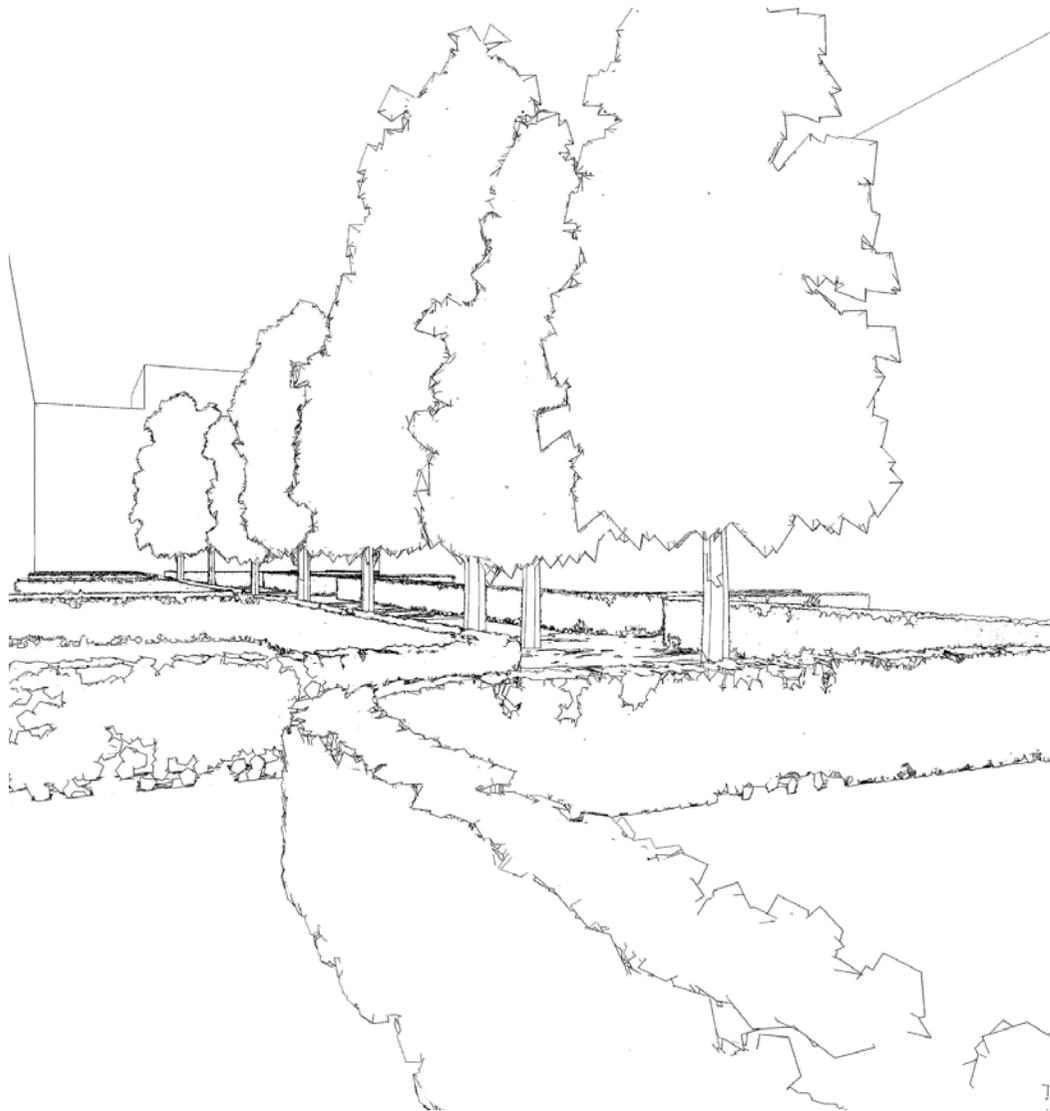
Pro Baufeld ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen. Erschlossen sind diese Garagen von den Ringstraßen aus durch je eine Ein- und Ausfahrt. In den größeren Baufeldern 24 und 26 sind auch je zwei Ein- und Ausfahrten möglich. Diese sind in die Gebäudestruktur bzw. in die Sockelgestaltung zu integrieren. Lüftungselemente sollen in den Sockelbereich integriert, im Hofbereich soweit möglich als bodenebene Lüftungselemente ausgebildet oder in die Hofgestaltung eingebunden werden (Bänke, Einfriedungen etc.). Garagentore und Lüftungselemente sollen farblich im Einklang mit der Sockelgestaltung stehen. Die Promenaden sollen von Individualverkehr freigehalten werden, daher sind in diesem Bereich auch keine Garageneinfahrten vorgesehen.

LEITLINIE NEBENRÄUME

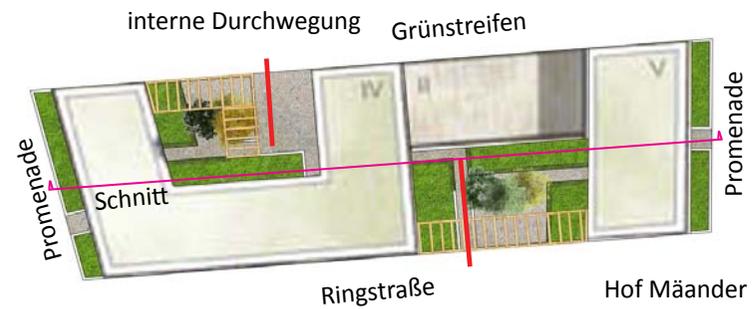
Müllräume, Fahrradgaragen und Garageneinfahrten bzw. Rampen sind in die Gebäudestruktur zu integrieren. Um den hochwertigen Charakter der Höfe zu wahren, sind Abstellboxen für Gartengeräte in den baulichen Sichtschutz im Bereich der Terrassenflächen zu integrieren. Bei den Splittern sind die Sockelbereiche frei von Abstellboxen zu halten, diese sind in die Gebäude zu integrieren. Die Boxen sind als Metallkonstruktionen zu errichten in der Farbe der Stahlgeländer und sonstigen Metallkonstruktionen. Eine einheitliche Lösung ist anzustreben.

LEITLINIE FEUERWEHR

Um eine hochwertige Gestaltung der Höfe für private und halböffentliche Aufenthaltsbereiche zu gewährleisten, sind die hofbildenden Gebäudestrukturen grundsätzlich so zu organisieren, dass die Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge nicht notwendig ist.



Schnitt durch Mäander



promenade

interne Durchwegung

Grünstreifen

Promenade

Schnitt

Ringstraße

Hof Mäander



interne Durchwegung

Promenade

Ringstraße

Promenade

Dachbegrünung

Dachterrasse

Ringstraße

Hof Windmühle

HOFGESTALTUNG

Die Erdgeschosse der Wohnhäuser werden zum Schutz der Privatsphäre über das Straßenniveau angehoben (Hochparterre). Die analog dazu angehobenen Innenhöfe ermöglichen einen direkten Übergang von den Wohnungen in die privaten Freiflächen. Die Höhendifferenz zu den öffentlichen Ringstraßen oder Promenaden schafft eine klare Trennung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen. Die den Wohnungen zugeordneten Terrassenflächen sind durch einen baulichen Sichtschutz untereinander abzuschirmen, Privatgärten mit einheitlichen Heckenbepflanzungen einzufrieden.

Halböffentliche Zonen im Hof (Kleinkinderspielplätze, allgemeine Aufenthaltsbereiche etc.) können durch eine zusätzliche Geländemodellierung räumlich akzentuiert werden.

Pro Hof ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen, bei den großen Blocks, wie zum Beispiel Block 24 und 26, sind auch zwei möglich.

Die Hofzonen sollen rollstuhlfahrer_innengerecht von den Erschließungskernen aus erreichbar sein.

Eine private Durchwegung der Höfe für die Bewohner_innen soll möglich sein, sodass ein internes Wegesystem entsteht.



 Dachgärten  begrüntes Dach, Solaranlagen möglich  Stellfläche für Solaranlagen, extensive Begrünung

DACHGESTALTUNG

Die Staffelung der Baukörper in ein bis fünf Geschosse bedingt die direkte Einsehbarkeit von Dachflächen. Aus diesem Grund ist die Gestaltung dieser Bereiche als fünfte Fassade von besonderer Bedeutung:

Dachflächen der ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteile sollen als Dachgärten bzw. Gemeinschaftsterrassen genutzt werden. Eine gute Erreichbarkeit aus den Treppenhäusern oder direkt aus den darunterliegenden Wohnungen ist dabei wichtig.

Auch die an der Südseite gelegenen und direkt an die fünfgeschossigen Bauteile anschließenden Dachflächen der viergeschossigen Bauteile können ergänzend zu den Hofbereichen als Gemeinschaftsbereich oder private Dachgärten genutzt werden.

Zumindest ist die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Begrünung vorzusehen.

Technikaufbauten sollten ohne Überdeckung eingehaust werden. Grundsätzlich sollten zulässige Dachaufbauten nicht an den Außenfronten angeordnet werden, um den Gebäuden einen ruhigen oberen Abschluss zu geben.

Solarelemente sind vorzugsweise nur auf den obersten Dachebenen des jeweiligen Baufeldes anzuordnen, ergänzend können sie auch auf den viergeschossigen Bauteilen, die nicht für Dachgärten vorgesehen sind, angebracht werden.



Oben: *Fagus sylvatica*
Unten: *Carpinus betulus*



Oben: *Acer campestre*
Unten: *Cornus mas*

ABGRENZUNG PRIVATER GÄRTEN

Zur Abgrenzung der Gärten im privaten Innenhof und der Parzellen auf dem privaten Gartensockel entlang der Ost-West- und der Nord-Süd-Promenaden werden als Erstausrüstung folgende Heckenarten empfohlen:

- Gemeine Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Europäische Eibe (*Taxus baccata*)

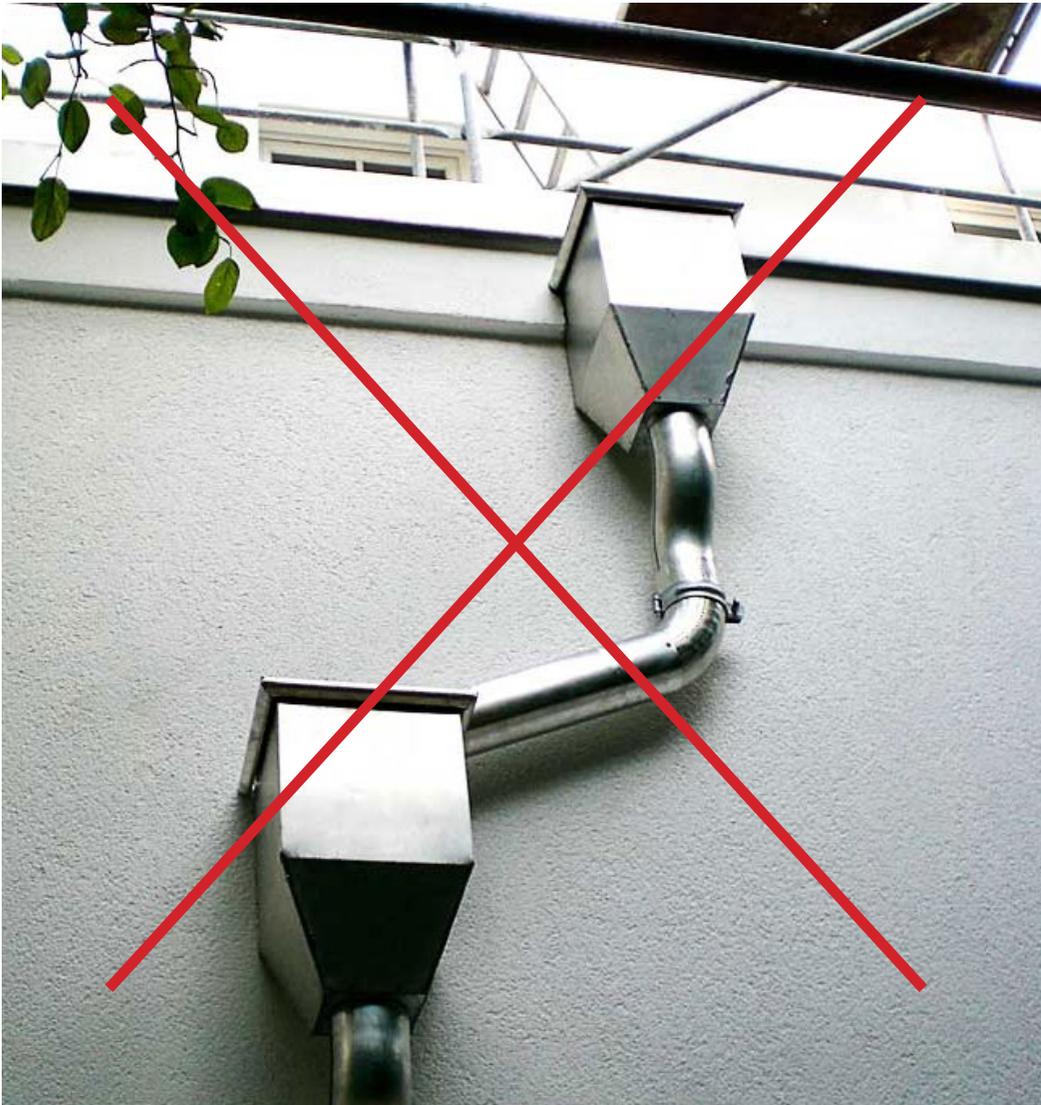
Die Schnitthecken sind in einer Breite von mindestens 60 bis 80 cm anzulegen. Die Höhe der Schnitthecken in innenliegenden Bereichen der Blöcke ist auf maximal zwei Meter Höhe zu begrenzen. Die Schnitthecken in außenliegenden Sockelbereichen sind auf maximal 1,50 Meter Höhe zu begrenzen. Zur weiteren Abgrenzung privater Gärten werden Zäune grundsätzlich zugelassen. Sie müssen jedoch in eine Schnitthecke integriert werden.



Taxus baccata



Ligustrum vulgare



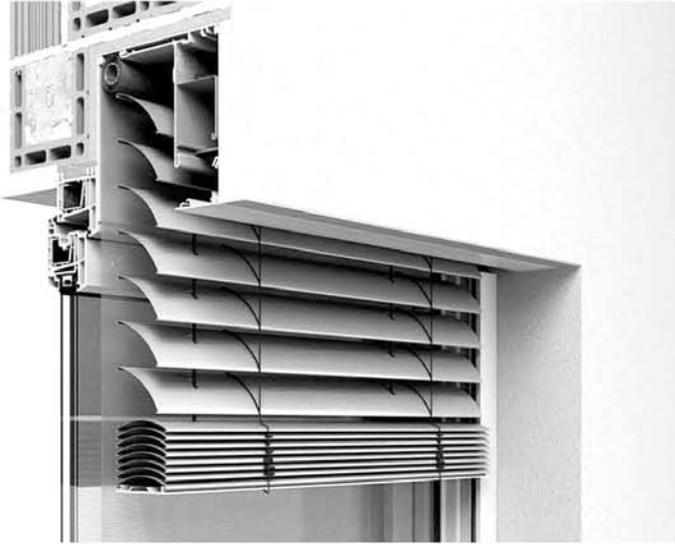
Regenfallrohr an der Fassade. Lösungen dieser Art sollten unbedingt vermieden werden.

ENTWÄSSERUNG

Zu entwässern sind:

- Dachflächen über Schächte oder über die Loggien
- Loggienbereiche in zweiter Ebene über Regenfallrohre
- Balkone über Abtropfkanten

Ziel ist es, außenliegende Regenfallrohre samt Regensinkkästen zu vermeiden.



Oben: Raffstorekasten in Fassade eingeputzt
Unten: Markise mit Ausfalleffekt

Vorhangelemente

SONNENSCHUTZ

Variante 1: Rollläden mit in die Fassade integrierten und verputzten Rollladenkästen.

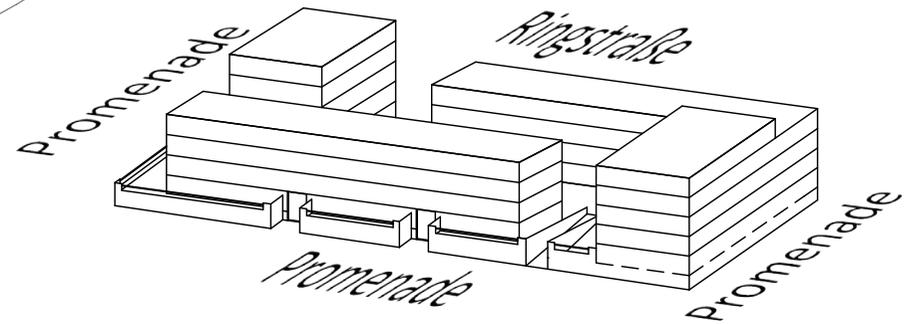
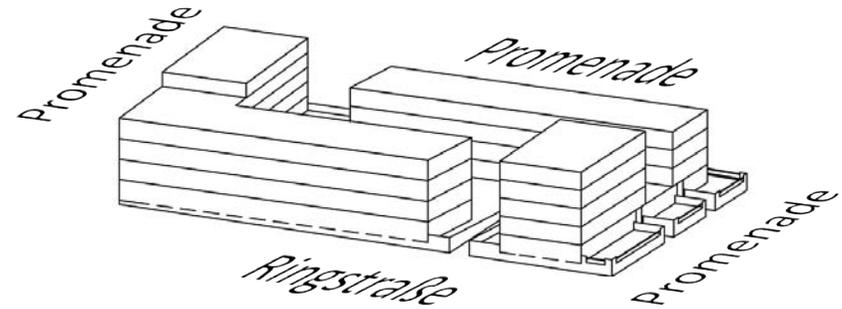
Variante 2: Raffstores mit in die Fassade integrierten Raffstorekästen, RAL 9006 oder 9007.

Variante 3: Fallarmmarkisen oder Markisen mit Ausfalleffekt, RAL 9006 oder 9007.

Variante 4: Sollte bei Verglasungen an westseitigen Loggien ein außenliegender Sonnenschutz notwendig sein:

a) Raffstores an den Loggienaußenkanten (diese verschatten auch die Loggien), RAL 9006 oder 9007.

b) Vorhangelemente in neutraler Farbe



IDEE TYPOLOGIE

Die offene Blockstruktur in Form windmühlenartig angeordneter Baukörper meidet Süd-Ost- und Nord-West-Strecken und sorgt für gut belichtete Hofstrukturen und gut organisierbare Grundrisse.

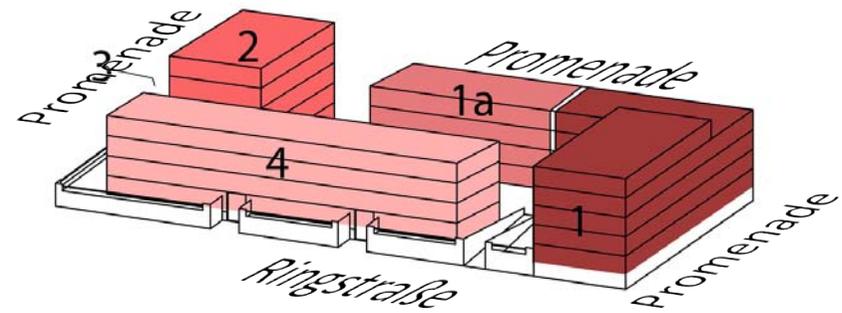
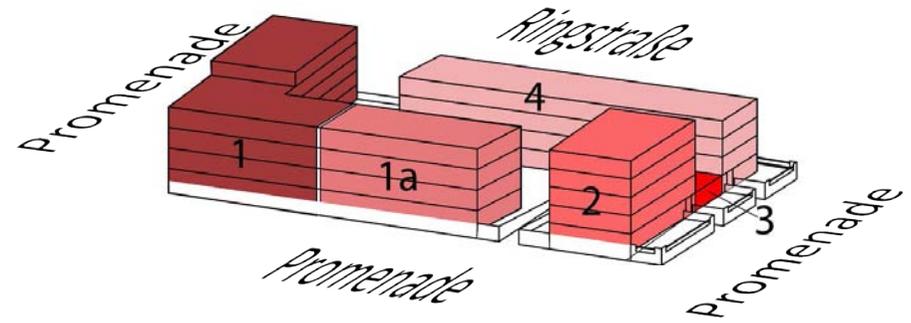
Durch das Öffnen der Blockränder und die verschränkte Anordnung der Baukörper entsteht ein räumliches Wechselspiel von offenen und geschlossenen Fronten.

Die Differenzierung der Geschossigkeit setzt räumliche Akzente und sorgt für abwechslungsreiche Straßenräume.

Unterschiedliche Außenraumkonstellationen zonieren die Baufelder in eher urbane Teilbereiche zu den ringstraßenorientierten und autofreien Bewegungs- und Aufenthaltszonen (zu den Promenaden bzw. zu den Quartiersplätzen orientiert).

06 A|1 LEITLINIEN HAUSTYPOLOGIEN: WINDMÜHLEN

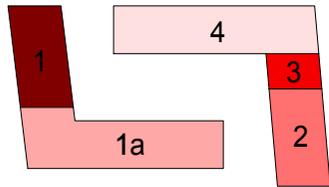




LEITLINIE KÖRNUNG

Die umliegenden Wohnquartiere sind von einer kleinteiligen Struktur geprägt. Um die Körnigkeit der Bebauung im neuen Stadtquartier zu begrenzen, sollen die Baufelder in ihrer Erscheinung differenziert werden. Ziel hierbei ist es die Blöcke jeweils durch mehrere Baukörper zu bilden und nicht ein Baufeld mit einem einheitlichen Baukörper zu belegen.

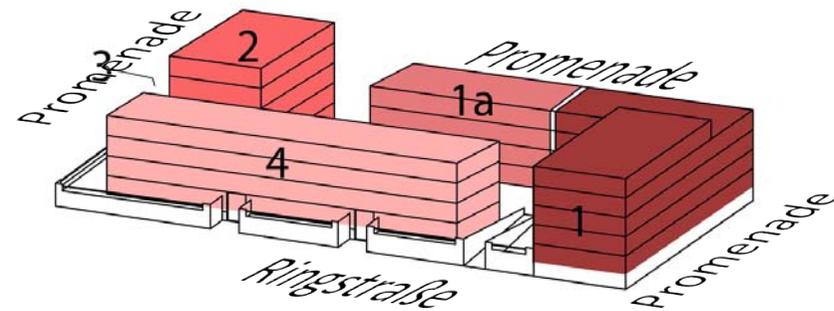
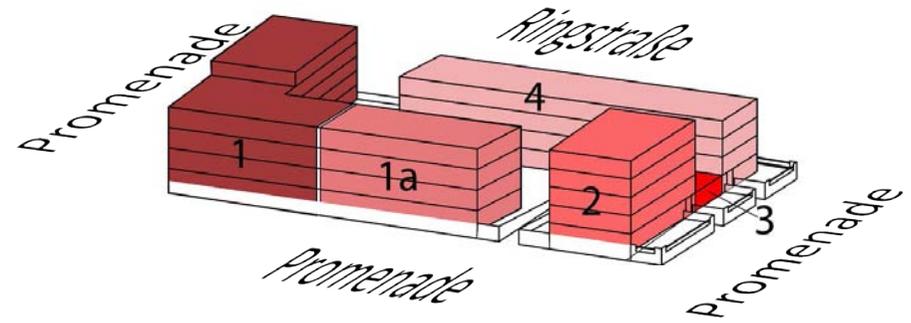
Übersichtsplan



1 - lesbar als ein Baukörper mit unterschiedlichen Traufhöhen, je nach Schenkellänge kann dieser in mehrere Abschnitte geteilt werden (1a,1b,1c...etc.)

In jedem Fall muss erschließungsbedingt Baukörperabschnitt 1 um das Eck verlaufen.

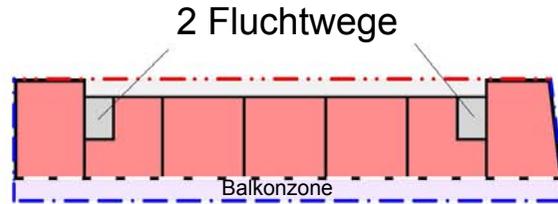
2+3 - Bauteil 2 und 3 heben sich untereinander entweder durch eine deutlich ausgeprägte Schattenfuge oder durch ein Rücksetzen des Bauteils 3 ab. Diese Maßnahme erlaubt einen Wechsel in Farbe bzw. Oberflächenbeschaffenheit.



LEITLINIE KÖRNUNG

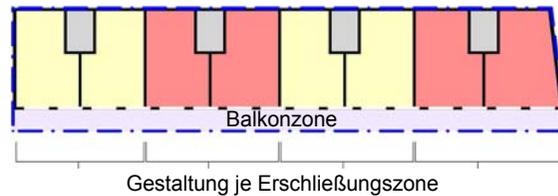
4 - Für Baukörper 4 ergeben sich unter der Voraussetzung, dass von der Hofseite aus nicht angeleitet werden kann, 3 unterschiedliche Typologien. Die Körnung ergibt sich je nach Typologie, wobei hofseitig die Gliederung der Balkonzone die Maßstäblichkeit vorgibt. Die Erschließung befindet sich in jedem Fall im Norden:

4 / Bsp.V.1 MEHRSPÄNNER



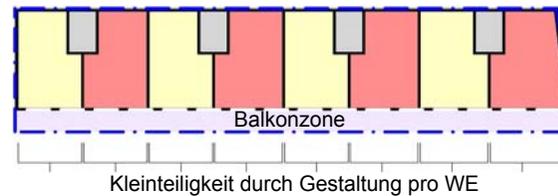
- Die Beispielvariante 1 "Mehrspänner" wäre vorzugsweise an den Ringstraßen zu verwenden. Bedingt durch das Erschließungskonzept soll ein einheitlicher Baukörper entstehen.

4 / Bsp.V.2 ZWEISPÄNNER

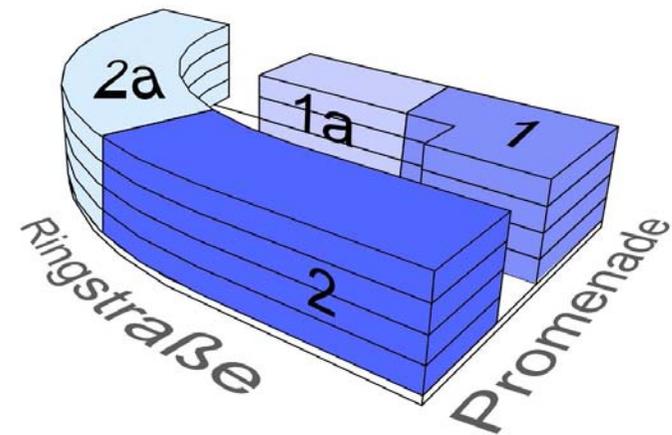
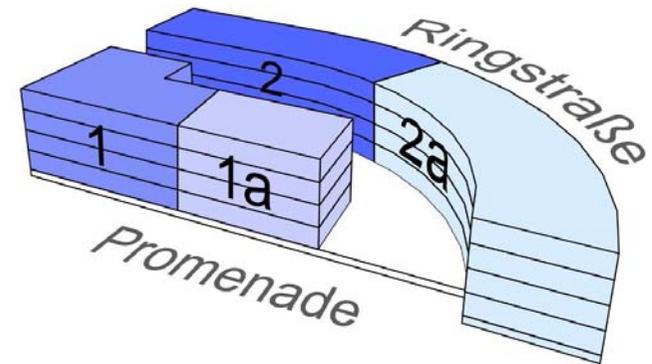


- Die Beispielvariante 2 "Zweispänner" wäre aufgrund seiner Kleinteiligkeit für die Promenadenlage bestimmt. Jeweils eine Erschließungszone wird als ein gestalterisches Element ausgebildet. Die Körnung entsteht durch Unterschiede in Farbe und/oder Materialität und Trennung mittels deutlicher Schattenfuge. Auch die Fassaden sollen deutlich unterschiedlich gestaltet werden.

4 / Bsp.V.3 HALB. ZWEISPÄNNER



- Die Beispielvariante 3 "halbierten Zweispänner" wäre ebenfalls für die Promenadenlage bestimmt. Es gelten die gleichen Vorgaben wie bei V.2, jedoch wird jede einzelne Wohneinheit gestalterisch unterschiedlich ausgebildet.



LEITLINIE KÖRNUNG

1 - lesbar als ein Baukörper mit unterschiedlichen Traufhöhen, je nach Schenkellänge kann dieser in mehrere Abschnitte geteilt werden (1a,1b,1c...etc.)

In jedem Fall muss erschließungsbedingt Baukörperabschnitt 1 um das Eck verlaufen.

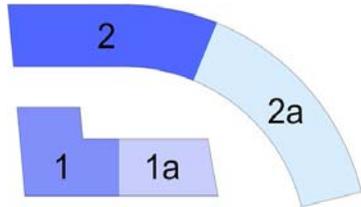
2 - Der gekrümmte Baukörper 2 der sich an der Ringstraße befindet, sollte entweder auf der Erschließungsvariante 1 "Mehrspanner" oder der Variante 2 "Zweispänner" basieren. Beispielvariante 1 setzt voraus, dass der Baukörper in 2 Bauteile geteilt wird. Wird Beispielvariante 2 verwendet, ergibt sich die Körnung der Bauteile durch die Größen der Erschließungsabschnitte.

In jedem Fall ist eine deutliche Schattenfuge zwischen den Bauteilen einzufügen. Zusätzlich sollen sich die Bauteile durch unterschiedliche Oberflächen und/oder Farblichkeiten, sowie von der Fassadengestaltung her voneinander absetzen.

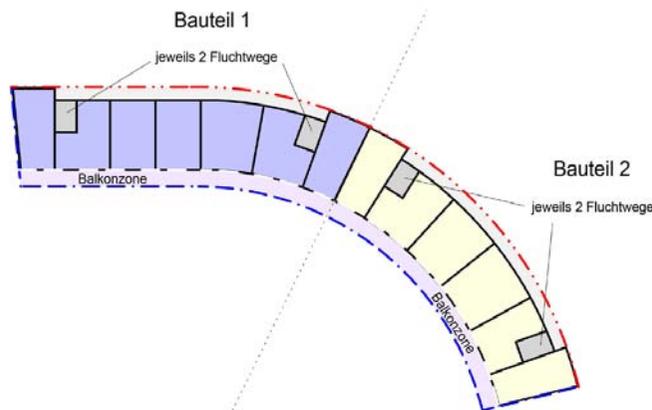
Hofseiteig ergibt sich die Maßstäblichkeit durch die Balkonzone.

Hofseiteig ergibt sich die Maßstäblichkeit durch die Balkonzone.

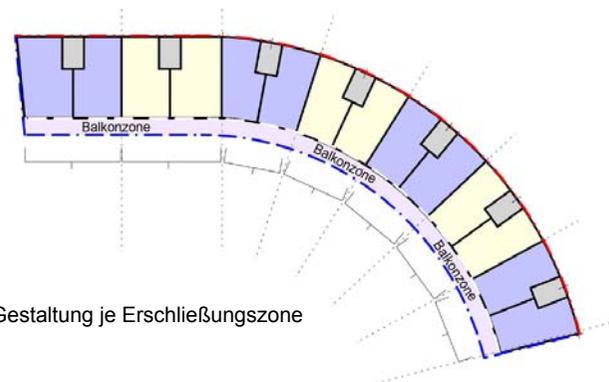
Übersichtsplan



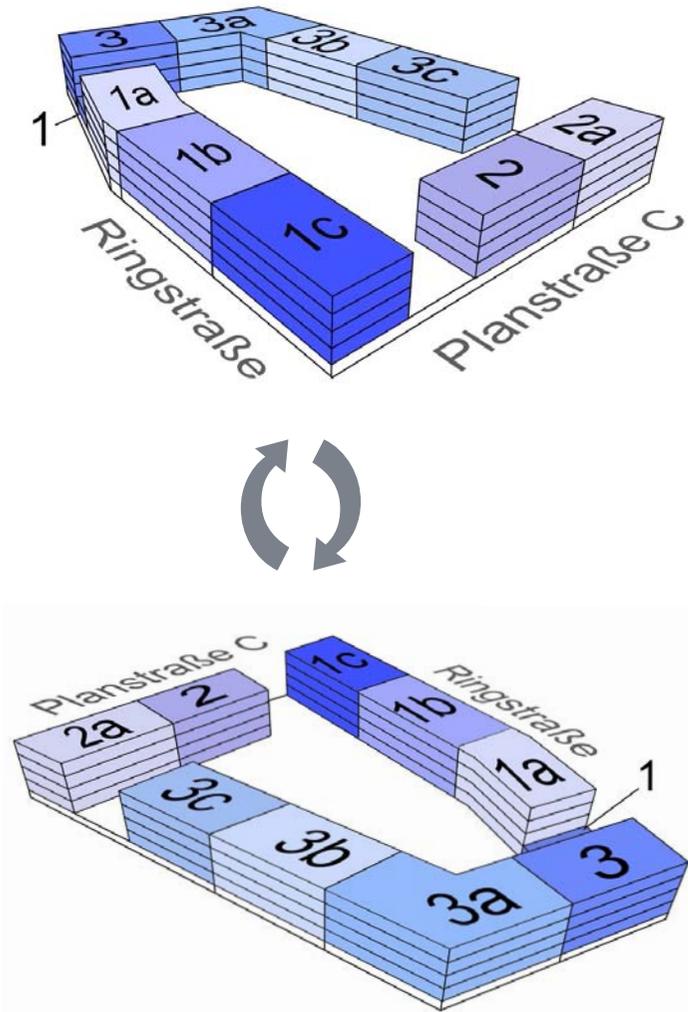
2 / Bsp.V.1
MEHRSPÄNNER



2 / Bsp.V.2
ZWEISPÄNNER



Gestaltung je Erschließungszone



LEITLINIE KÖRNUNG

1, 2, 3 - Für den Sonderfall des Baufeldes 24 gelten für alle 3 Baukörperteile die gleichen Prinzipien.

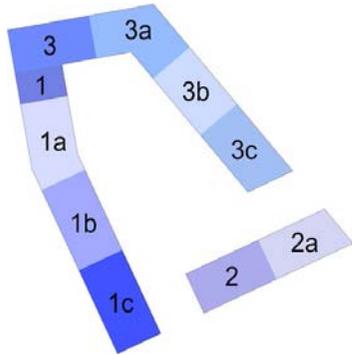
Als Erschließungssystem soll eine Kombination aus Zwei-, Drei- oder Mehrspanner dienen, wodurch sich die Körnung der Volumina ergibt.

Der eingeschossige Baukörperteil 1 soll entweder dem Bauteil 1 (entlang der Ringstraße) oder dem L-förmigen Baukörper 3 zugesprochen werden (in der Darstellung zugehörig dem Baukörper 1).

Jede Erschließungszone soll dabei unterschiedlich gestaltet werden. Zwischen jedem Baukörperteil ist eine deutliche Schattenfuge einzuarbeiten bzw. sollen sich die einzelnen Teile in deren Oberfläche und/oder Farblichkeit und Fassadengestaltung voneinander unterscheiden.

Für den eingeschossigen Baukörperteil 1 kann anstelle einer Schattenfuge auch ein deutliches Einrücken die Differenzierung zwischen den Volumina unterstreichen.

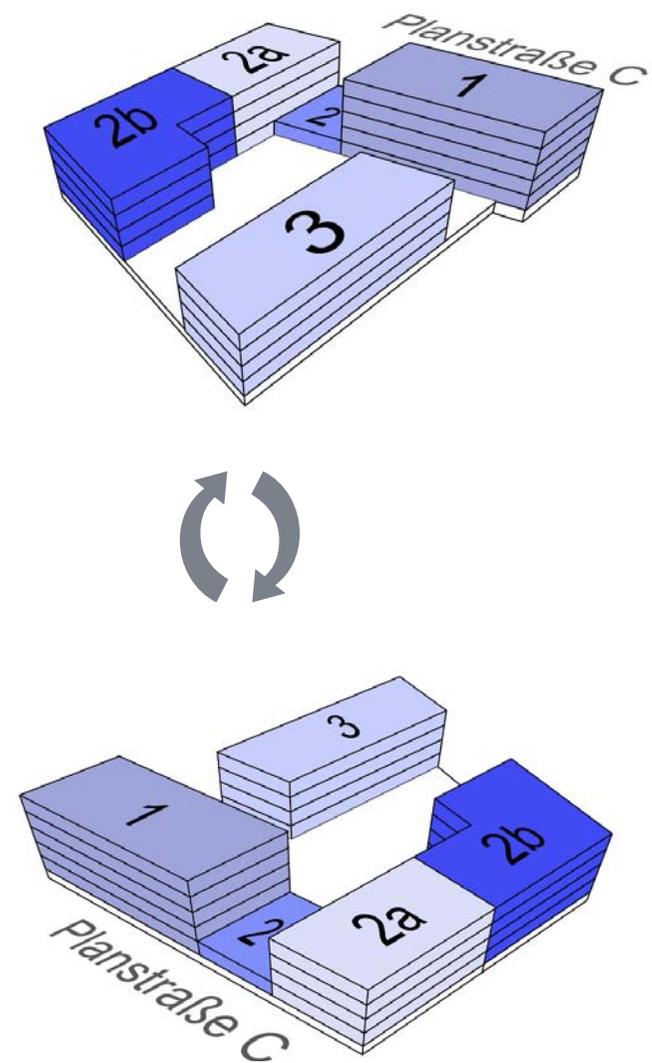
Übersichtsplan



Bsp.V.1 ZWEISPÄNNER/ DREISPÄNNER/ MEHRSPÄNNER



Gestaltung je Erschließungszone



LEITLINIE KÖRNUNG

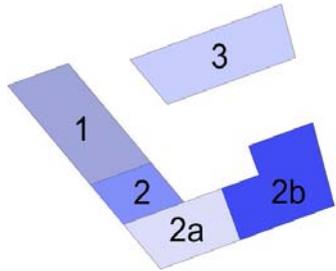
1, 2, 3 - Für den Sonderfall des Baufeldes 23 gelten für alle 3 Baukörperteile die gleichen Prinzipien. Als Erschließungssystem können Zwei-, Drei- und Mehrspanner dienen, wodurch sich die Körnung der Volumina ergibt.

Der eingeschossige Baukörperteil 2 soll entweder dem Bauteil 1 (entlang der Planstraße C) oder dem L-förmigen Baukörper 2 zugesprochen werden.

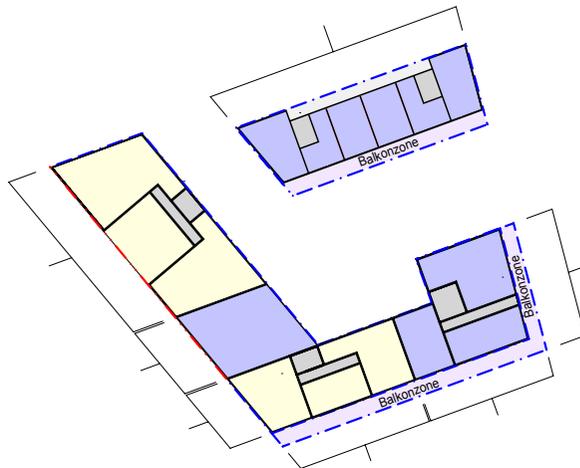
Jede Erschließungszone soll dabei unterschiedlich gestaltet werden. Es ist zu beachten, dass zwischen jedem Baukörperteil eine deutliche Schattenfuge einzuarbeiten ist und die einzelnen Teile sich in Oberfläche und/oder Farblichkeit und Fassadengestaltung voneinander unterscheiden.

Für den eingeschossigen Baukörperteil 2 kann anstelle einer Schattenfuge auch ein deutliches Einrücken die Differenzierung zwischen den Volumina unterstreichen.

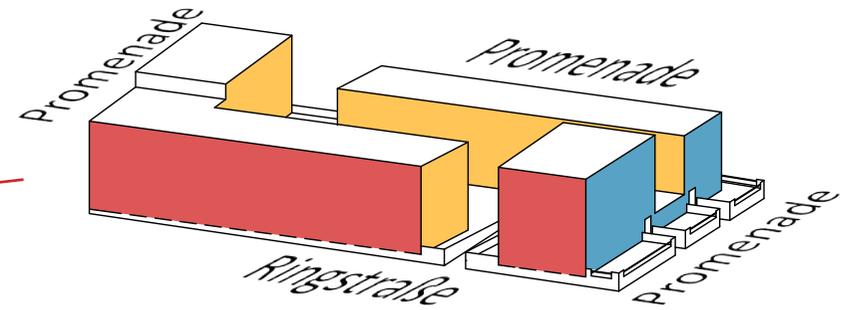
Übersichtsplan



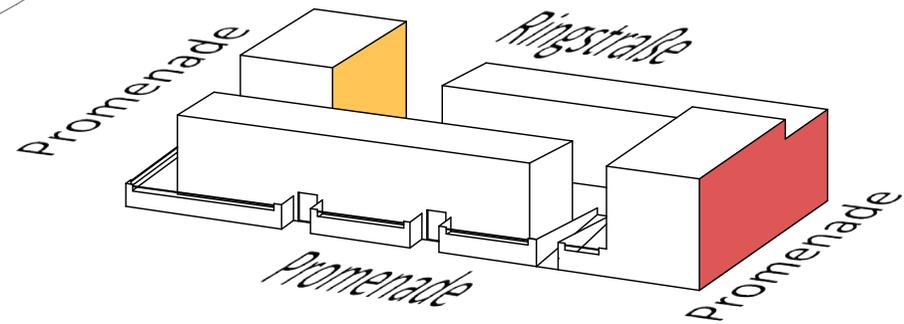
Bsp.V.1 ZWEISPÄNNER/ DREISPÄNNER/ MEHRSPÄNNER



Gestaltung je Erschließungszone



- Loggienbereiche zu Ringstraßen, Plätzen und Parks
 - Balkonbereiche zu den Promenaden
 - Balkonbereiche zu den Höfen
- An den Nordfassaden sind keine Freisitze vorgesehen



LEITLINIE KUBATUR

Die Gebäude sollten sich grundsätzlich in klarer Kubatur zeigen. In der Ausgestaltung sollte allerdings zwischen der Gebäudeseite zu den Ringstraßen (Baulinie) und jenen zu Höfen und Promenaden (Baugrenze) unterschieden werden, um eine eintönige Quartiersgestaltung zu vermeiden.

■ Zu den Ringstraßen, den Parks und zum Platz sollten Freisitze als Loggien ausgebildet werden, als Bestandteil einer ruhigen Lochfassade.

■ Zu den Promenaden können sich die angrenzenden Gebäudeseiten öffnen. Balkone sollten freischwebend und nicht aufgeständert errichtet werden und mit Pflanztrögen ausgestattet sein, um das Grün der Promenaden auch als vertikales Grün fortzusetzen.

Pro Wohnung sollte zumindest ein 2m langer Bereich des Balkons eine Tiefe von mindestens 2m aufweis

■ Hofseitig sollten Balkonelemente als Struktur zusammengefasst werden, um ganzheitliche Architekturen zu formulieren. Sie sollten aufgeständert sein, einen baulichen Sichtschutz zwischen den Balkonelementen bilden und als Tragstruktur für vertikales Grün dienen. Balkone in den Innenhöfen dürfen nur innerhalb der Baugrenze angebracht werden.

Pro Wohnung sollte zumindest ein 2m langer Bereich des Balkons eine Tiefe von mindestens 2m aufweis



Beispiel: In Fassade integrierte Loggien



Beispiele: freischwebende Balkone



Beispiel: aufgeständerte Balkone



Beispiel Anordnung Freisitze: In die Fassade integrierte Loggien zur Ringstraße (1) und zum Park (2) hin, freischwebende Balkone zur Promenade (3) hin, zusammengefasste Balkonstrukturen zum Hof (4) hin.



Aristolochia macrophylla durior



Oben: *Polygonum aubertii*
Unten: *Lonicera henryi*

BEPFLANZUNG TRAGSTRUKTUR BALKONE

Zur Bepflanzung der Tragstruktur der übereinander angeordneten Balkone empfehlen wir folgende selbstklimmende Pflanzenarten:

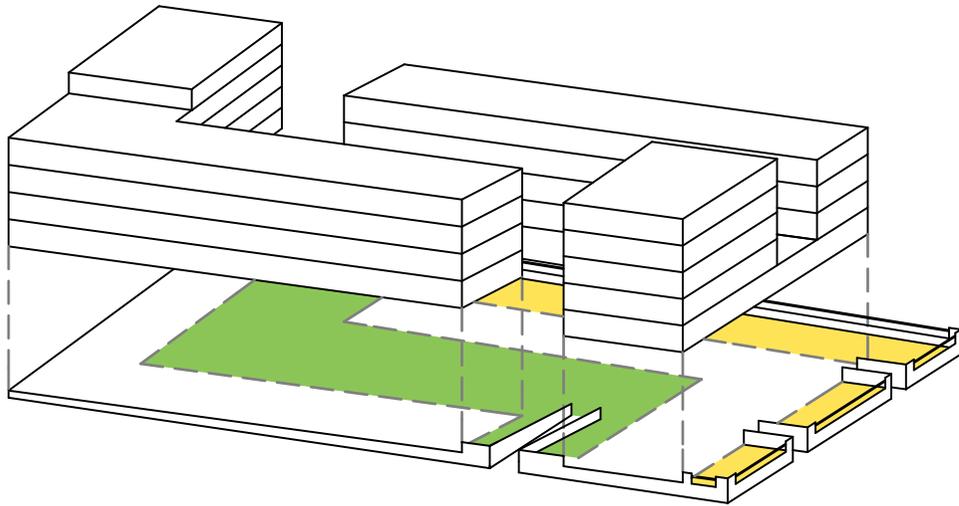
- *Wisteria sinensis*
- *Polygonum aubertii*
- *Aristolochia macrophylla durior*
- *Lonicera henryi*
- *Parthenocissus tricuspidata*



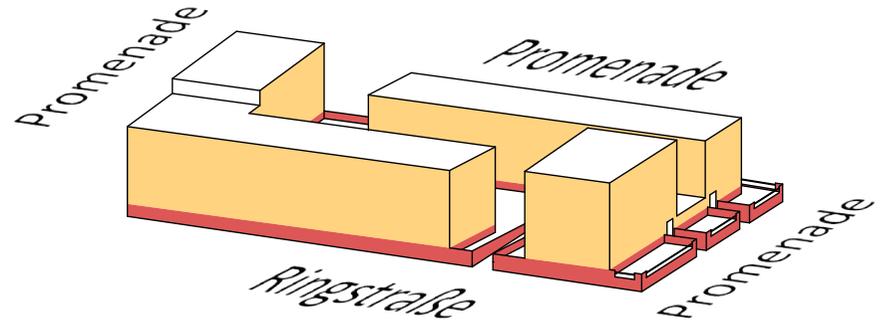
Parthenocissus tricuspidata



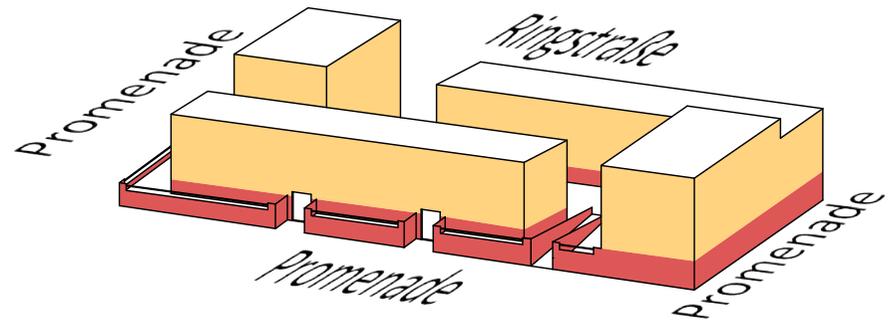
Wisteria sinensis



-  Mietergärten im Hof
-  vorgelagerter Freiraum



Materialität, Farbe und Oberfläche am Sockel und den EGs dahinter unterscheiden sich vom Rest des Gebäudes.



LEITLINIE SOCKEL

Plateaus zwischen 40-150 cm über Straßenniveau bilden die Basis für ein attraktives Hochparterre mit hoher Wohnqualität.

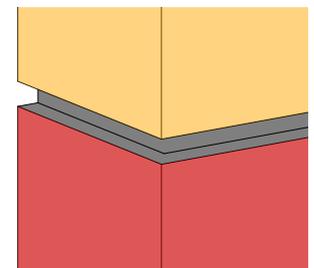
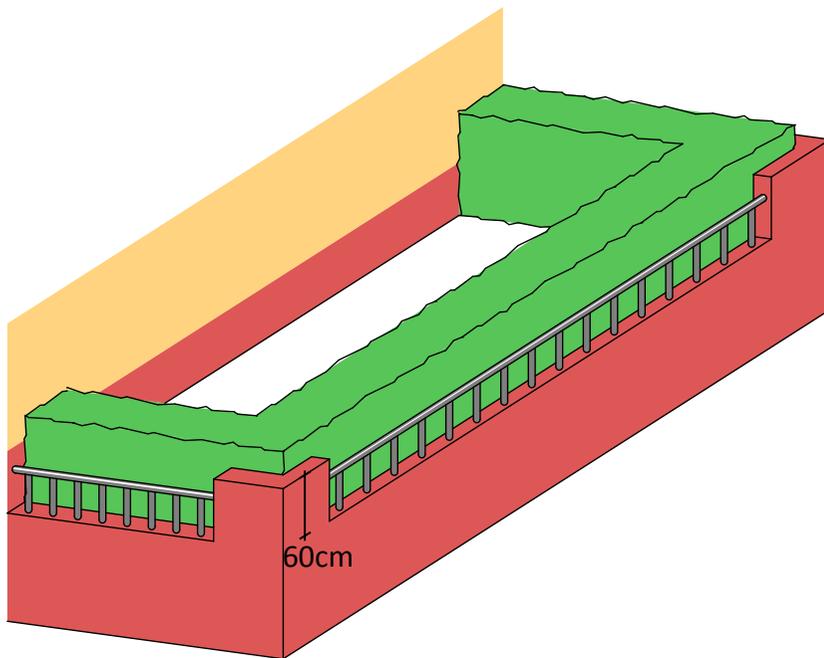
Dieser Sockelbereich ist entlang der Ringstraßen direkt an der Baulinie hochgezogen. Brüstungen oder Loggienzonen verhindern den direkten Blick in die Wohnbereiche.

Entlang der Promenaden wird auf Sockelniveau den Wohnungen ein Freiraum vorgelagert. Somit entsteht ein klar zonierter Privatbereich im Anschluss an die Promenaden. In diesem Bereich ist der Sockel als Mauer ausgebildet. Als Sichtschutz zwischen den Wohneinheiten sind Hecken vorgesehen.

Private Mietergärten im Hofbereich liegen auf Sockelniveau. Hecken begrenzen die Mietergärten.

Die Sockelbereiche sollten sich in ihrer Materialität, Farbe und Oberflächenstruktur von den übrigen Fassaden absetzen. Dieser Materialwechsel ist allseitig bis Oberkante Brüstung Hochparterre festgelegt und soll an allen Gebäuden pro Baufeld als durchgehender Horizont ausgebildet werden. Diese Brüstungen sind im Bereich der erhöhten Vorgärten in den Promenadenbereichen jeweils um die Ecke zu ziehen. Um ein massives Erscheinungsbild zu vermeiden, sollen die Brüstungen in Teilbereichen auf maximal 60 cm reduziert werden. Die Absturzsicherung erfolgt über einheitliche Metallgeländer. An den Ringstraßen bzw. in den Bereichen mit bündig anschließenden Fassadenteilen ist eine deutlich erkennbare Schattenfuge zwischen Sockel und restlicher Fassade auszubilden. Brüstungen sind in den gleichen Oberflächenmaterialien wie der Sockel zu errichten.

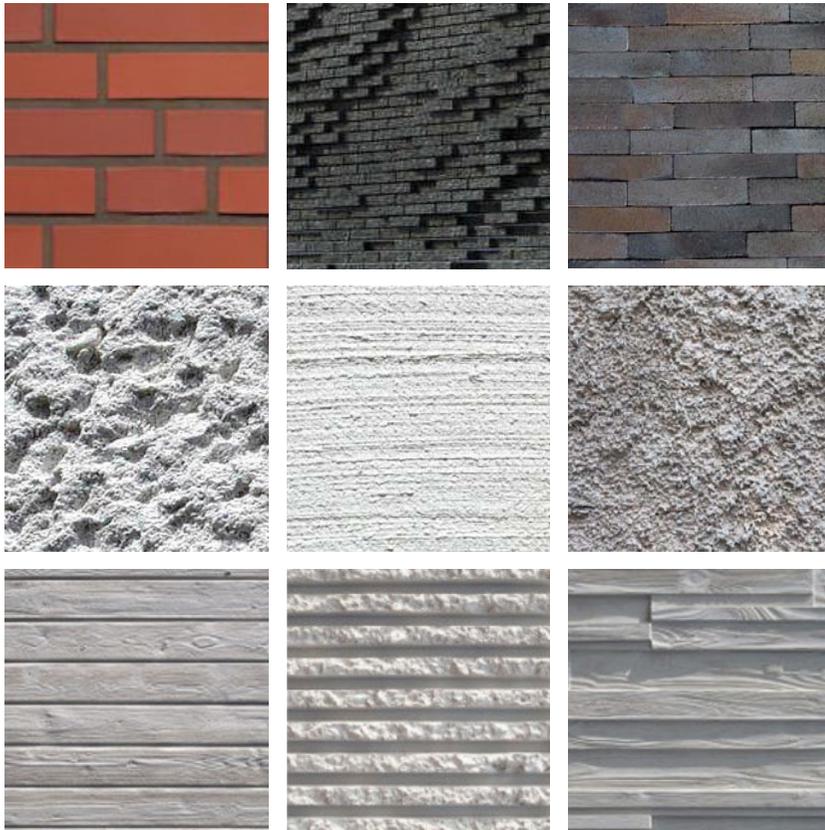
Die einheitliche Ausführung der Sockelbereiche fügt die Baufelder zu einem einheitlichen Gesamtbild zusammen und schafft eine robuste Basis für vielfältige Architekturen darüber.



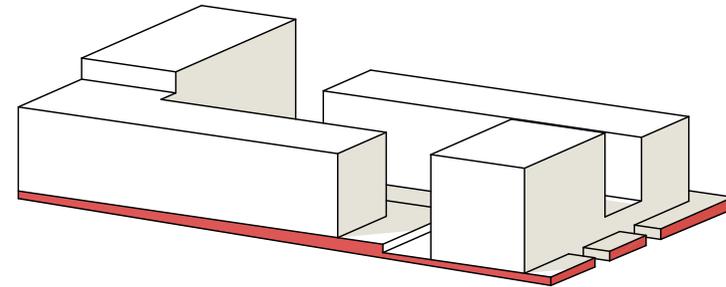
Horizontale Schattenfuge zwischen Sockel und restlicher Fassade

Als Materialien für die Oberflächen von Sockel und Brüstungen sind dunkel verfugte Klinker, grober Putz oder strukturierter Beton vorgesehen. Der Sockel sollte grundsätzlich dunkler als die übrigen Fassaden sein.

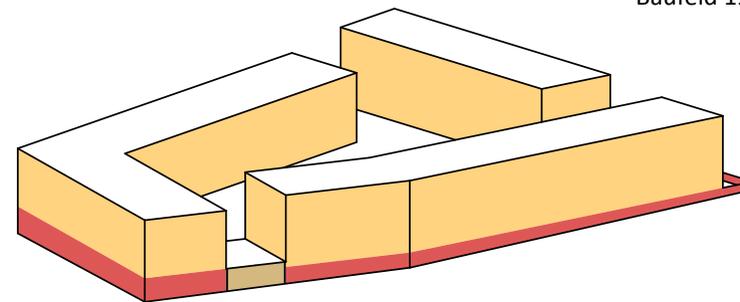
Die raumhohen Portale der Häuser sollen großzügig und transparent gestaltet werden, um helle Eingangsbereiche zu garantieren. Sie sollten in den Farben RAL 9606 oder 9607 gehalten werden.



Für den Sockel zu verwendende Materialien. Oben: Klinker, dunkel verfugt. Mitte: grober Putz. Unten: strukturierter Beton.



Baufeld 19

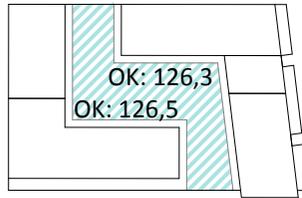


Der einstöckige Baukörper im Baufeld 24 sollte sich in seiner Farbe und seinem Oberflächenmaterial vom restlichen Block abheben.

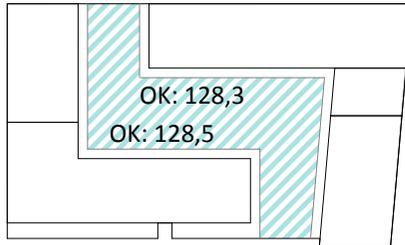
HÖHENUNTERSCHIED IM SOCKEL

Bei den Baufeldern 5, 16, 19, 20, 21, 23, 24, 26 ist aufgrund des Geländegefälles jeweils ein Versatz im Sockel vorgesehen.

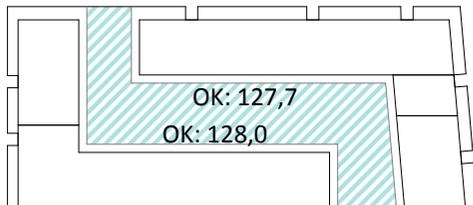
Bei diesen Baufeldern soll die Sockeloberkante entsprechend des Höhenversatzes ausgeführt werden. Das bedeutet, dass die höher bzw. tiefer liegenden Gebäudeteile unterschiedliche Sockelhöhen, entsprechend der Sockelvorgaben, aufweisen. Da die unterschiedlichen Sockelniveaus im Baufeld 24 genau auf den einstöckigen Baukörper treffen, was zu einem Materialverstoß an der Fassade des selben führen würde, soll sich dieser in seiner Materialität komplett von den restlichen Baukörpern und dem Sockel absetzen.



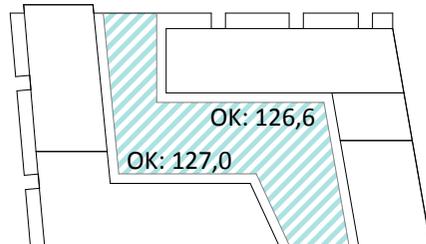
Baufeld 5



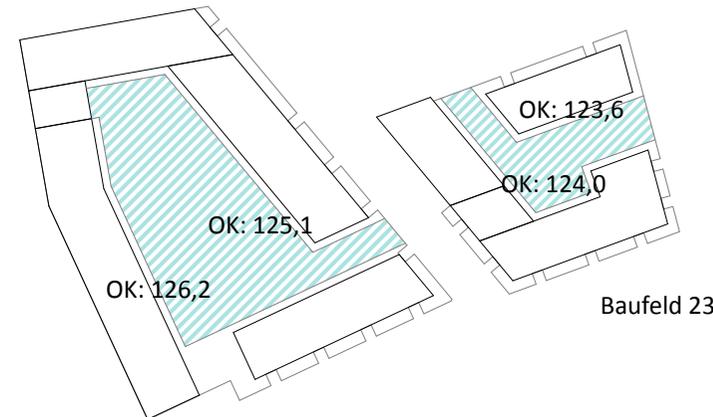
Baufeld 16



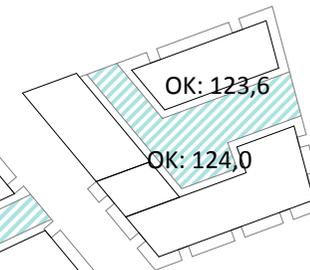
Baufeld 20



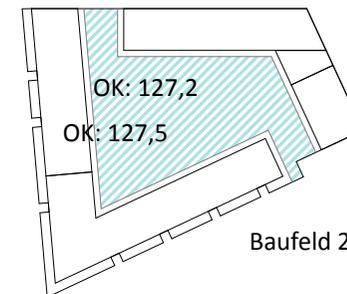
Baufeld 21



Baufeld 24

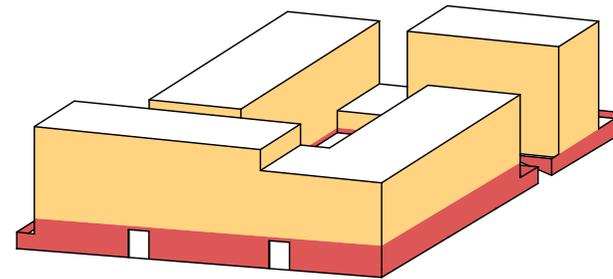
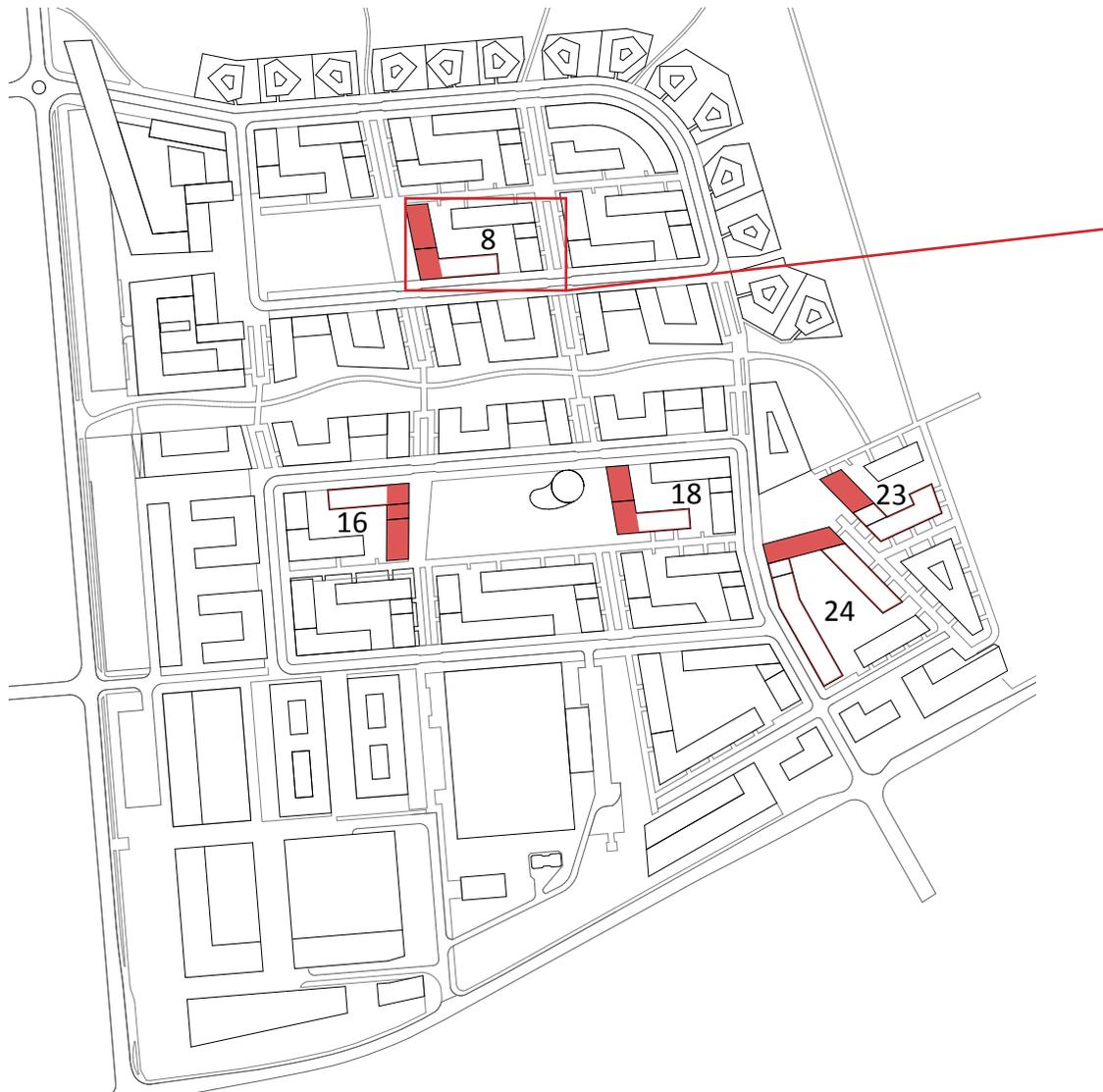


Baufeld 23



Baufeld 26

 Bereiche, in denen der Sockelversatz vorgesehen ist



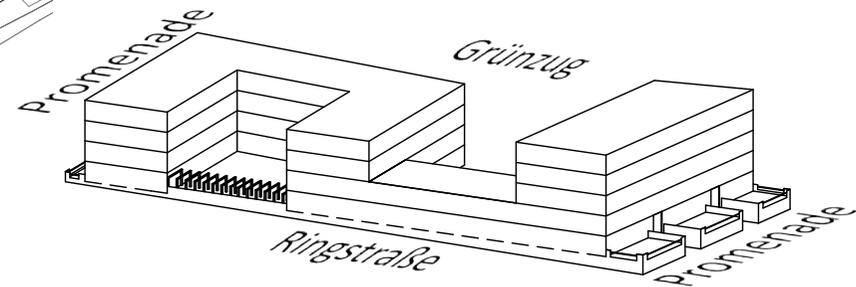
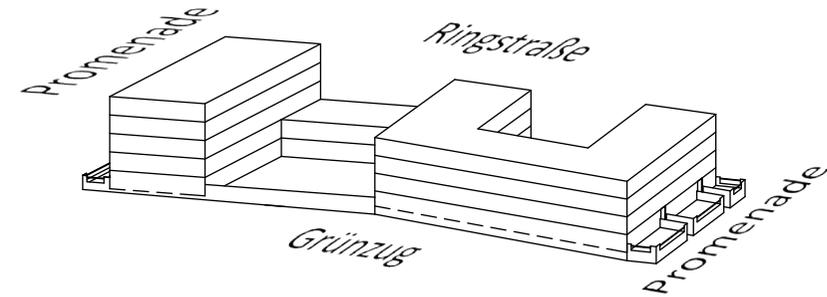
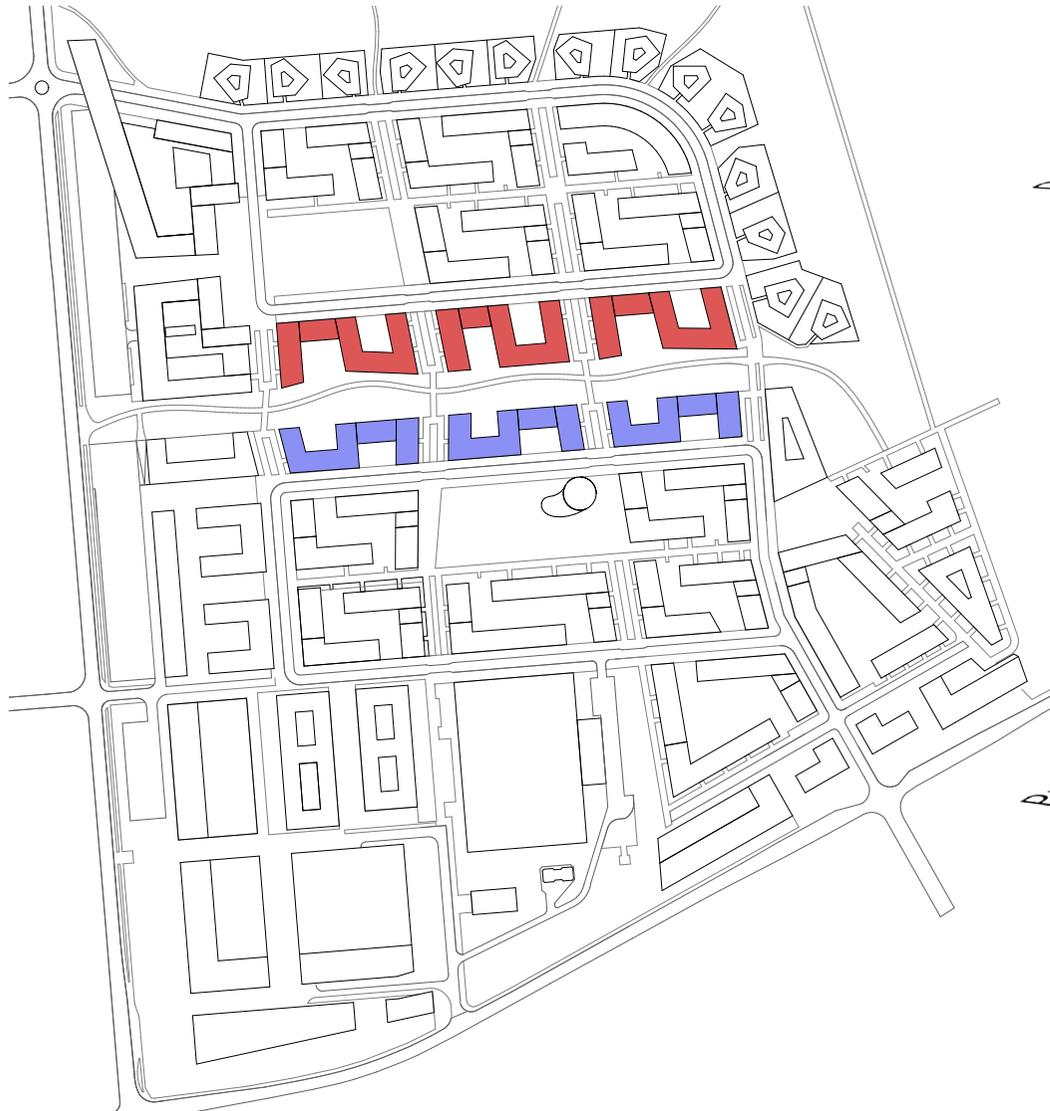
NICHTWOHNFLÄCHEN IN DEN WIND- MÜHLEN

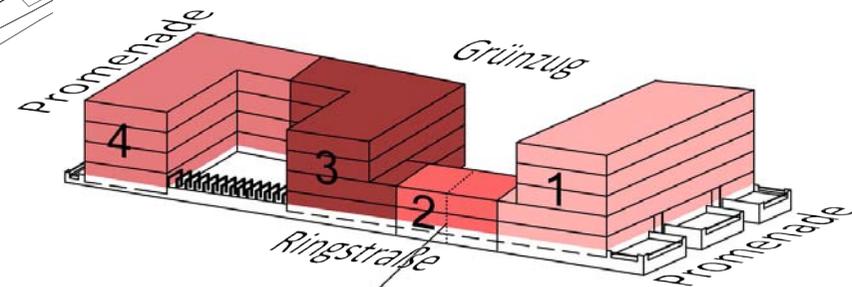
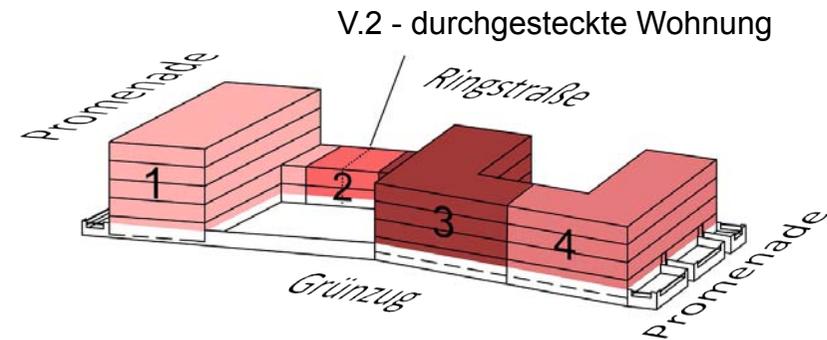
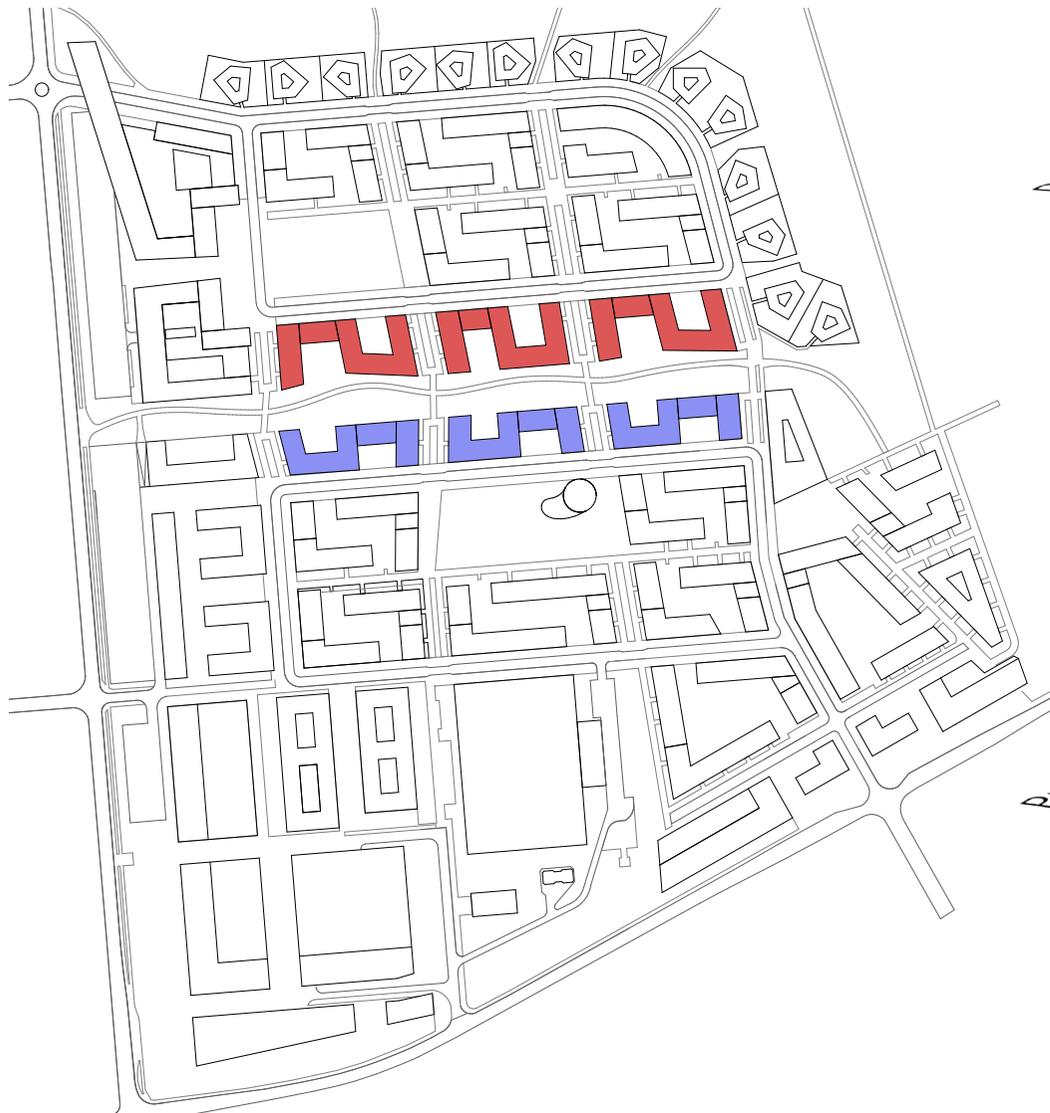
In den Baufeldern 8, 16, 18, 23 und 24 sind in den Bereichen zu den Parks bzw. zum Platz hin Nichtwohnflächen im EG vorgesehen. An diesen Gebäuden ist der Sockel allseitig bis auf Niveau Oberkante EG hinaufzuziehen, also in den Baufeldern 8, 16 und 23 am süd-westlichen Baukörper, im Baufeld 16 am nord-östlichen und im Baufeld 24 am nördlichen.

Zusätzlich sind die unter dem Punkt "Leitlinie Sockel" aufgeführten Punkte zu beachten.

Werbeflächen müssen in Schaufensterkonstruktionen bzw. Portalkonstruktionen integriert werden.

Portal- und Schaufensterkonstruktionen sollen sich farblich der Sockelgestaltung anpassen.





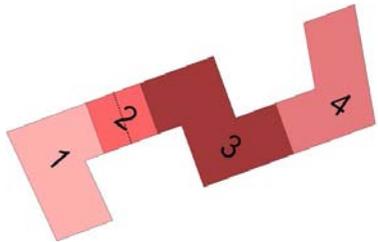
V.6 - durchgesteckte Wohnung

LEITLINIE KÖRNUNG

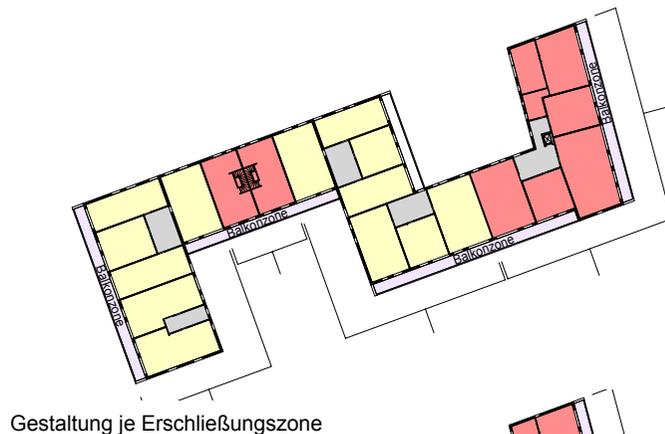
Die umliegenden Wohnquartiere sind von einer kleinteiligen Struktur geprägt. Um die Körnigkeit der Bebauung im neuen Stadtquartier zu begrenzen, sollen die Baufelder in ihrer Erscheinung differenziert werden. Ziel hierbei ist es die Blöcke jeweils durch mehrere Baukörper zu bilden und nicht ein Baufeld mit einem einheitlichen Baukörper zu belegen.

79

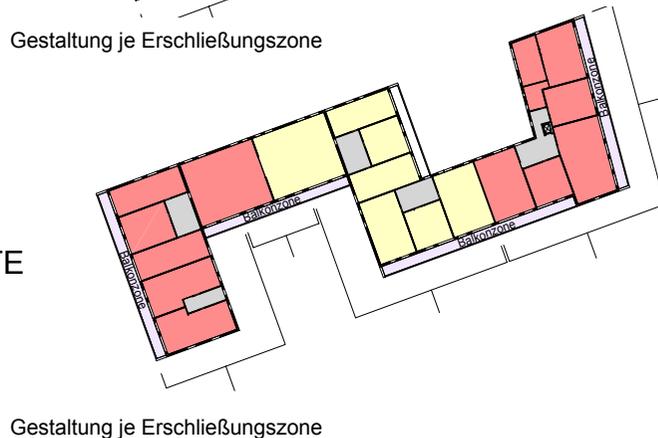
Übersichtsplan



2 / Bsp.V.1
MAISONETTE/
STADTHAUS



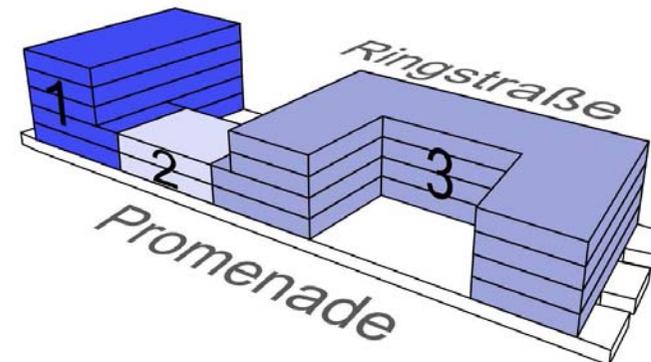
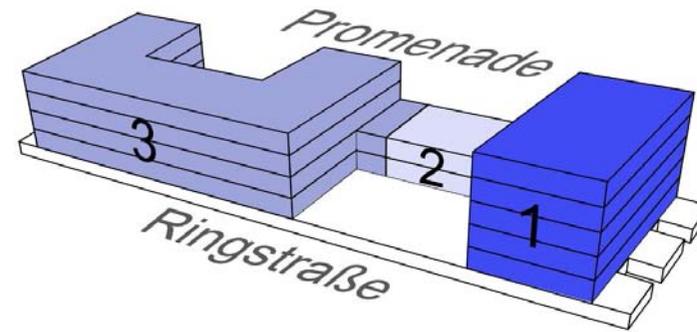
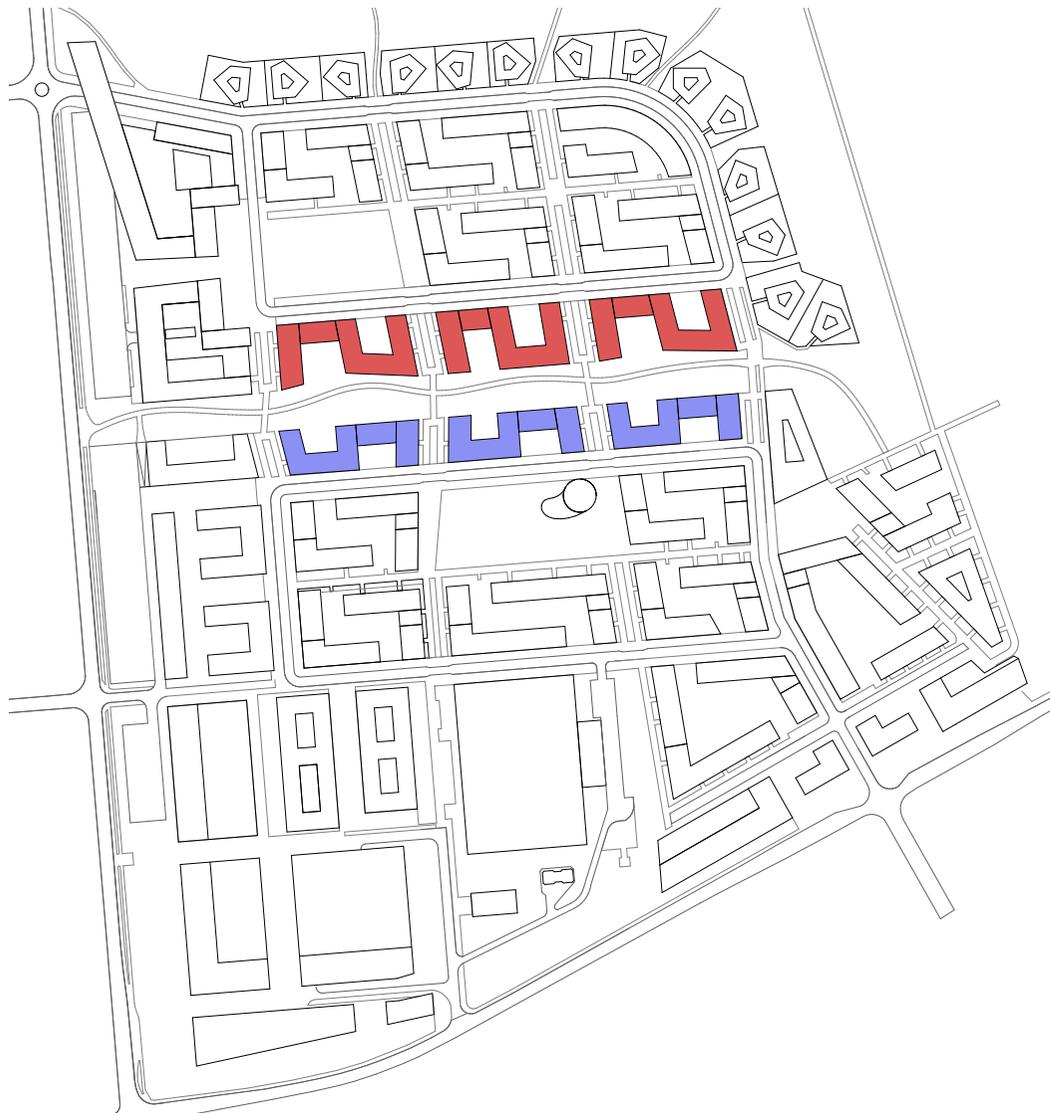
2 / Bsp.V.2
DURCHGESTECKTE
WOHNUNG



1, 3, 4 - Für Baukörper 1,3 und 4 gelten die gleichen Prinzipien. Die Körnung der Baukörper ist primär abhängig von ganzen Erschließungseinheiten. Aufgrund der sich in den Innenecken befindlichen Erschließungen ist es notwendig, dass jeder Baukörper teil mindestens 6m um das Eck führt. Diese sind untereinander mittels deutlicher Schattenfuge voneinander zu trennen. Die jeweiligen Teile sind durch unterschiedliche Oberflächen, Fassadengestaltungen bzw. Farblichkeiten zu gestalten.

2 - Der Baukörper teil 2 könnte in 2 Varianten ausgeführt werden. In der Beispielvariante 1 können die beiden Wohnungen separat erschlossen und als Maisonette ausgeführt (Stadthäuser) werden.

In der der Beispielvariante 2 können die angrenzenden Wohnungen von Baukörper teil 1 und 3 vergrößert werden, so dass diese den Baukörper teil 2 ersetzen und über die jeweiligen Stiegenhäuser erschlossen werden. Es soll auch hier eine Trennung zwischen Baukörper teil 1 und 3 mittels deutlicher Schattenfuge vollzogen werden. Die einzelnen Teile sind durch unterschiedliche Oberflächen, Fassadengestaltungen bzw. Farblichkeiten zu gestalten.



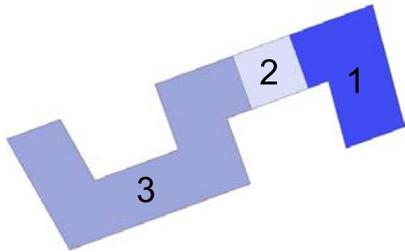
LEITLINIE KÖRNUNG

1 & 3 - Für Baukörper 1 und 3 gelten die gleichen Prinzipien. Die Körnung der Baukörper ist primär abhängig von ganzen Erschließungseinheiten. Aufgrund der sich in den Innenecken befindlichen Erschließungen ist es notwendig, dass jeder Baukörperteil mindestens 6m um das Eck führt. Diese sind untereinander mittels deutlicher Schattenfuge voneinander zu trennen. Die jeweiligen Teile sind durch unterschiedliche Oberflächen, Fassadengestaltungen bzw. Farblichkeiten zu gestalten.

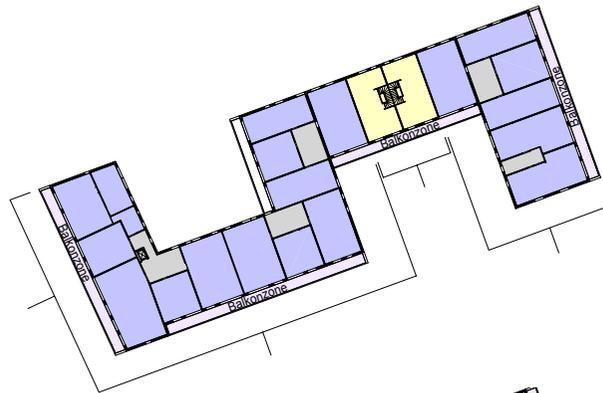
2 - Der Baukörperteil 2 könnte in 2 Varianten ausgeführt werden. In der Beispielvariante 1 können die beiden Wohnungen separat erschlossen und als Maisonette ausgeführt (Stadthäuser) werden.

In der der Beispielvariante 2 können die angrenzenden Wohnungen von Baukörperteil 1 und 3 vergrößert werden, so dass diese den Baukörperteil 2 ersetzen und über die jeweiligen Stiegenhäuser erschlossen werden. Es soll auch hier eine Trennung zwischen Baukörperteil 1 und 3 mittels deutlicher Schattenfuge vollzogen werden. Die einzelnen Teile sind durch unterschiedliche Oberflächen, Fassadengestaltungen bzw. Farblichkeiten zu gestalten.

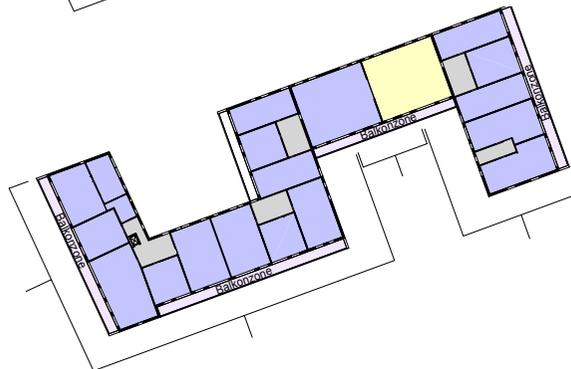
Übersichtsplan

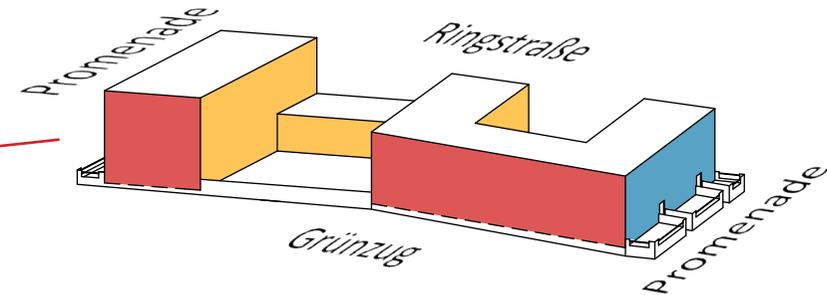
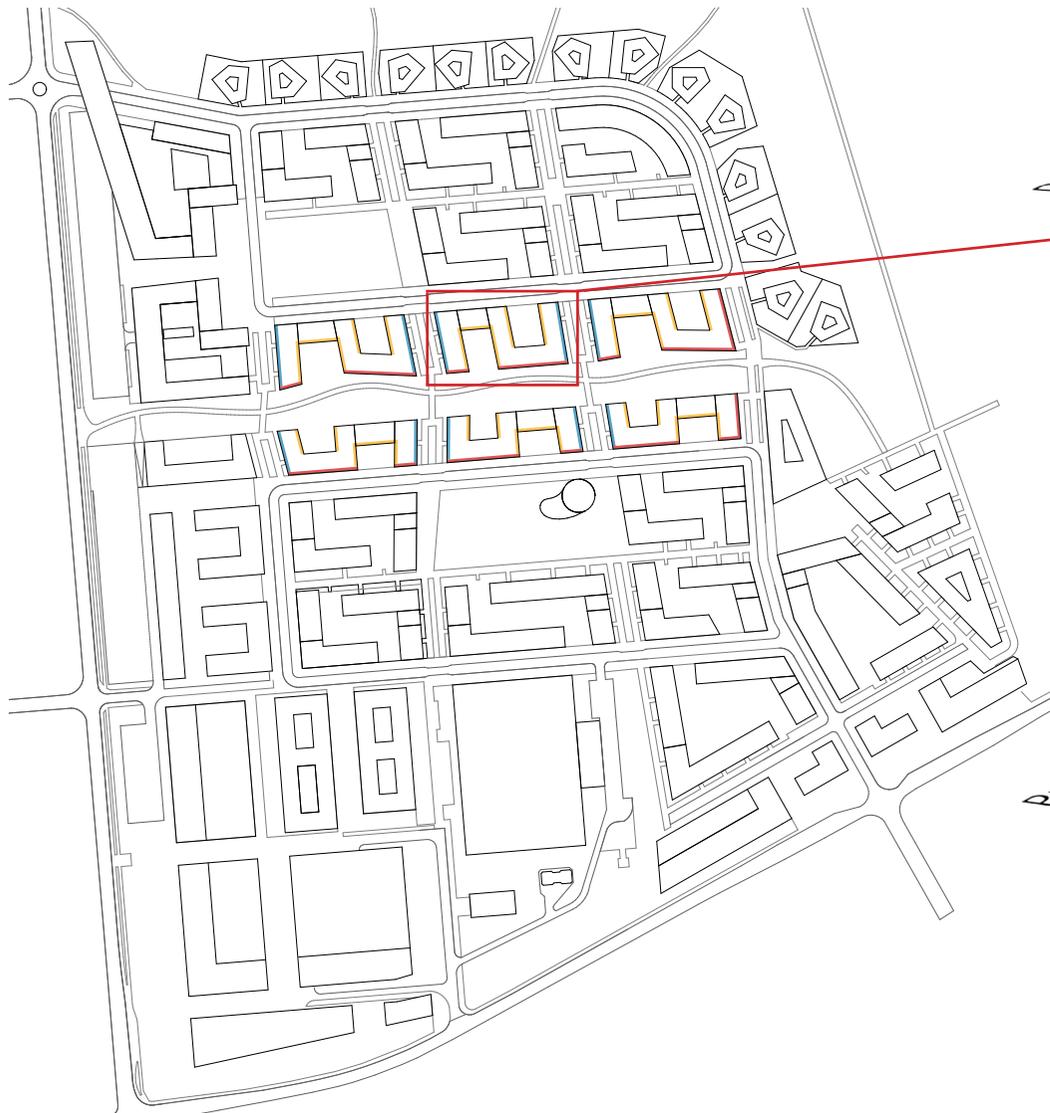


2 / V.1
MAISONETTE/
STADTHAUS

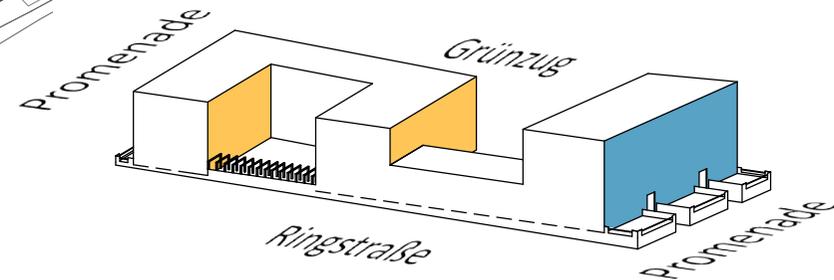


2 / V.2
DURCHGESTECKTE
WOHNUNG





- Loggienbereiche zu den Ringstraße und zum Grünzug
 - Balkonbereiche zu den Promenaden
 - Balkonbereiche zu den Höfen
- An den Nordfassaden sind keine Freisitze vorgesehen



LEITLINIE KUBATUR

Die Gebäude sollten sich grundsätzlich in klaren Kubaturen zeigen. Deswegen sollte allerdings in der Ausgestaltung zwischen den Gebäudereihen zu den Ringstraßen (Baulinie) und jenen zu den Höfen, Promenaden und dem zentralen Park (Baugrenze) unterschieden werden.

■ An den Ringstraßen und zum Grünzug sollen die südseitig orientierten Fronten als Lochfassade ausgebildet werden, Freisitze sind als Loggien in die Fassade zu integrieren.

■ Zu den Promenaden können sich die angrenzenden Gebäudeseiten öffnen. Balkone sollten freischwebend und nicht aufgeständert errichtet werden und mit Pflanztrögen ausgestattet sein, um auch vertikales Grün zu ermöglichen.

Pro Wohnung sollte zumindest ein 2m langer Bereich des Balkons eine Tiefe von mindestens 2m aufweisen.

■ Hofseitig sollten Balkonelemente als Struktur zusammengefasst werden, um ganzheitliche Architekturen zu formulieren. Sie sollten aufgeständert sein, einen baulichen Sichtschutz zwischen Balkonelementen bilden und als Tragstruktur für vertikales Grün dienen. Balkone in den Innenhöfen dürfen nur innerhalb der Baugrenze angebracht werden.

Pro Wohnung sollte zumindest ein 2m langer Bereich des Balkons eine Tiefe von mindestens 2m aufweisen.



Beispiel: In Fassade integrierte Loggien



Beispiele: freischwebende Balkone



Beispiel: aufgeständerte Balkone



Beispiel Anordnung Freisitze: In die Fassade integrierte Loggien zur Ringstraße (1) und zum Park (2) hin, freischwebende Balkone zur Promenade (3) hin, zusammengefasste Balkonstrukturen zum Hof (4) hin.



Aristolochia macrophylla durior



Oben: *Polygonum aubertii*
Unten: *Lonicera henryi*

BEPFLANZUNG TRAGSTRUKTUR BALKONE

Zur Bepflanzung der Tragstruktur der übereinander angeordneten Balkone empfehlen wir folgende selbstklimmenden Pflanzenarten:

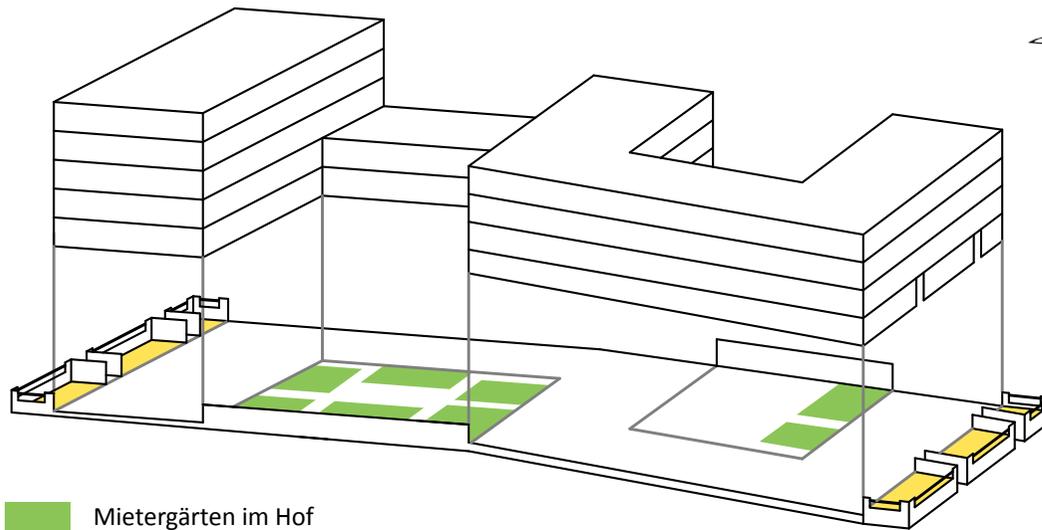
- *Wisteria sinensis*
- *Polygonum aubertii*
- *Aristolochia macrophylla durior*
- *Lonicera henryi*
- *Parthenocissus tricuspidata*



Parthenocissus tricuspidata

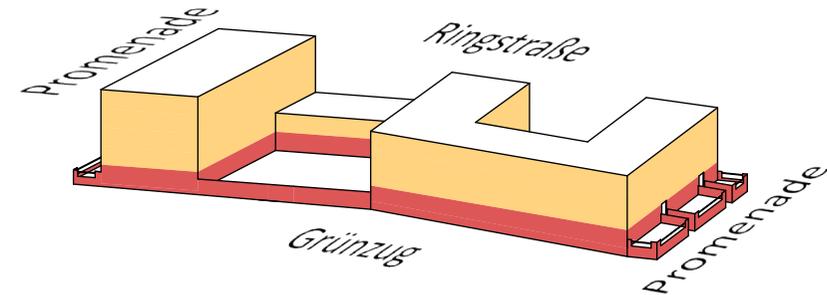


Wisteria sinensis

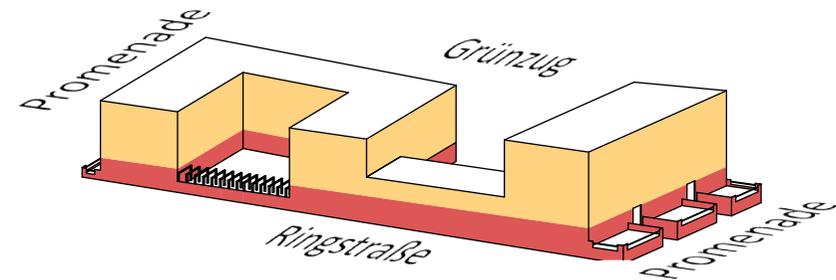


 Mietergärten im Hof

 vorgelagerter Freiraum



Materialität, Farbe und Oberfläche am Sockel und den EGs dahinter unterscheiden sich vom Rest des Gebäudes.



LEITLINIE SOCKEL

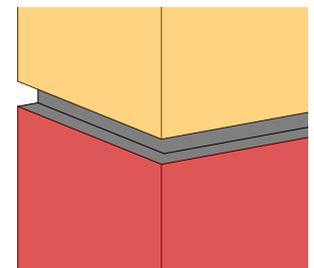
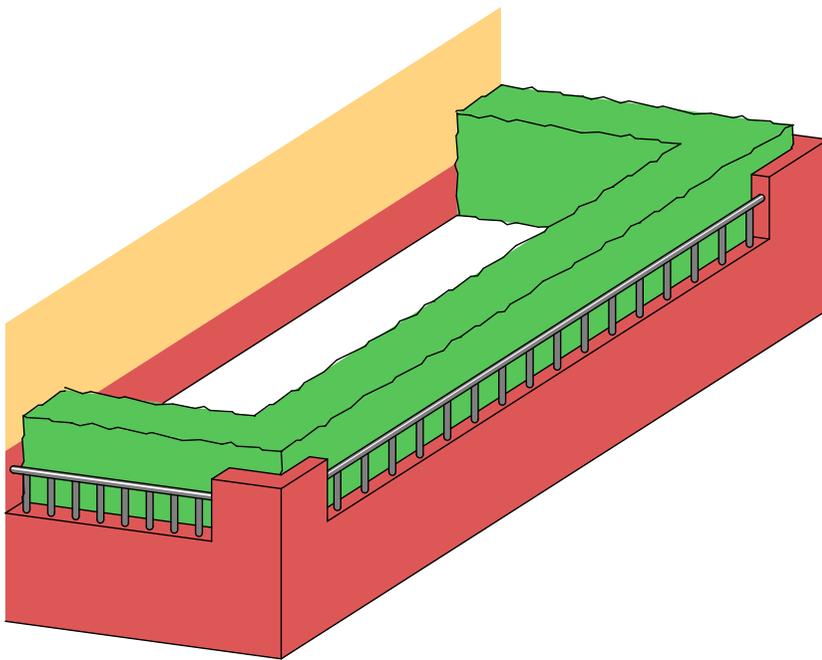
Plateaus zwischen 40-150 cm über Straßenniveau bilden die Basis für einen attraktiven Hochparterrebereich mit hoher Wohnqualität.

Dieser Sockelbereich ist an den Ringstraßen und entlang des zentralen Grünbereichs an der Baulinie hochgezogen. Brüstungen oder Loggienbereiche verhindern den direkten Blick in die Wohnbereiche.

Entlang der Promenaden ist auf Sockelniveau den Wohnungen ein Freiraum vorgelagert. Somit entsteht ein klar zonierter Privatbereich im Anschluss an die Promenaden. Als Sichtschutz zwischen den Wohneinheiten sind Hecken vorgesehen.

Private Mietergärten im Hofbereich liegen auf Sockelniveau. Hecken begrenzen die Mietergärten.

Der Sockelbereich sollte sich in seiner Materialität, Farbe und Oberflächenstruktur von den übrigen Fassaden absetzen. Dieser Materialwechsel ist allseitig einheitlich bis Unterkante 1. OG festgelegt und soll an allen Gebäuden pro Baufeld als durchgehender Horizont ausgebildet werden. Diese Brüstungen sind im Bereich der erhöhten Vorgärten in den Promenadenbereichen jeweils um die Ecke zu ziehen. Um ein massives Erscheinungsbild zu vermeiden, sollen die Brüstungen in Teilbereichen auf maximal 60 cm reduziert werden. Die Absturzsicherung erfolgt über einheitliche Metallgeländer. In Bereichen mit bündig anschließenden Fassadenteilen ist eine deutlich erkennbare horizontale Schattenfuge auszubilden. Brüstungen sind in den gleichen Oberflächenmaterialien wie der Sockel zu errichten.



Horizontale Schattenfuge zwischen Sockel und restlicher Fassade



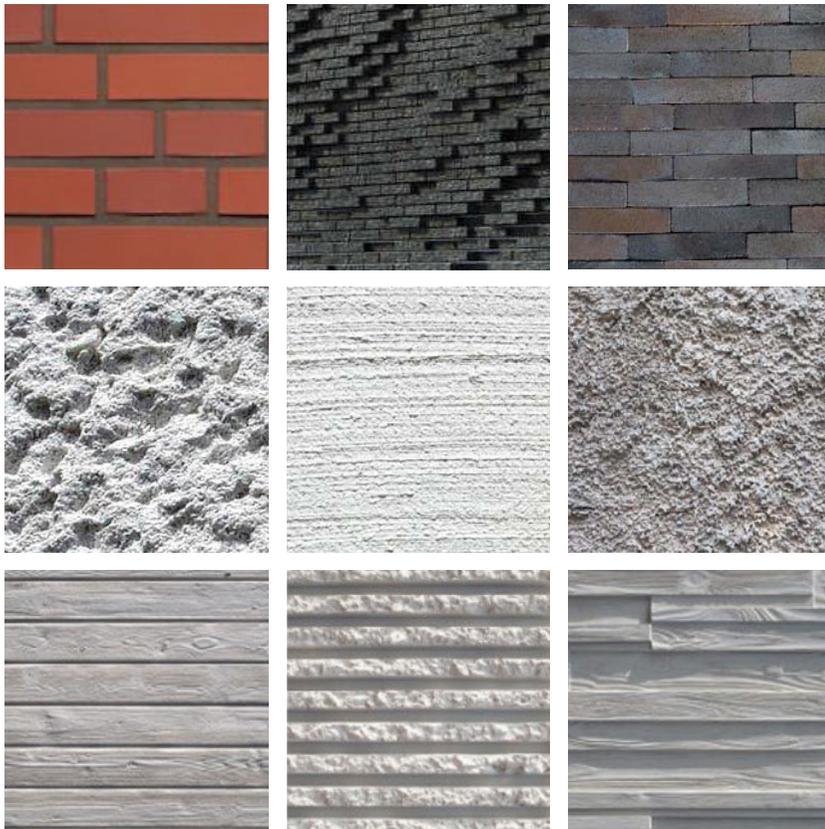
 Bereiche, in denen Einfriedungen in Form von Pergolen oder perforierten Wandelementen vorgesehen sind.

Beispiel einer Pergola

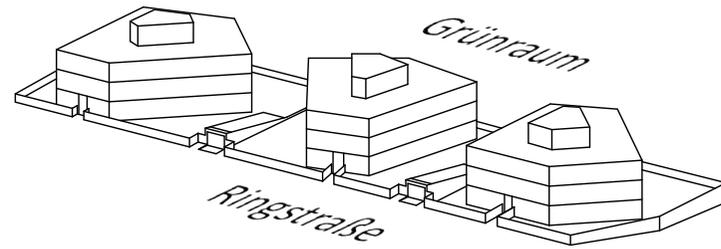
Die zu den Ringstraßen offenen Hofbereiche können durch Weiterführen des Sockels in Form von Pergolen oder perforierten Wandelementen als Einfriedungen räumlich gefolgt werden.

Die einheitliche Ausführung der Sockelbereiche fügt die Baufelder zu einem einheitlichen Gesamtbild zusammen und schafft eine robuste Basis für vielfältige Architekturen darüber. Als Materialien für die Oberflächen von Sockel und Brüstungen sind dunkel verfugte Klinker, grober Putz oder strukturierter Beton vorgesehen. Der Sockel sollte grundsätzlich dunkler als die übrigen Fassaden sein.

Die raumhohen Portale der Häuser sollen großzügig und transparent gestaltet werden, um helle Eingangsbereiche zu garantieren. Sie sollten in den Farben RAL 9606 oder 9607 gehalten werden.



Für den Sockel zu verwendende Materialien. Oben: Klinker, dunkel verfugt. Mitte: grober Putz. Unten: strukturierter Beton.



06 A | 3 LEITLINIEN HAUSTYPOLOGIEN: SPLITTER



IDEE TYPOLOGIE

Niedrige splitterartige Solitärbauten bilden den Übergang zwischen dem Bestandsgrün im Norden und Osten bzw. zur kleinstädtischen Bebauung in der Nachbarschaft.

Die eher urbane Bebauung im Kern mit Blockstrukturen öffnet sich zum Bretzenheimer Weg als perforierter Rand, der den Blick ins Grün öffnet.

Durch das Freistellen von Einzelbaukörpern sind vielfältige Architekturen möglich.

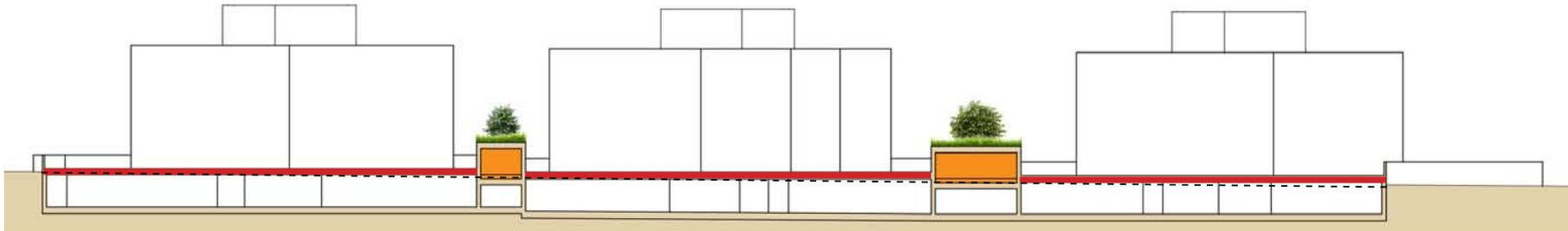
LEITLINIE KUBATUR

Die polygonale Ausformung der Baukörper öffnet unterschiedliche Zwischenräume, die als Mietergärten bzw. halböffentliche Flächen genutzt werden können.

Als Solitärbauten sollten sich die splitterartigen Gebäude in Architektur, Farbe und Oberfläche unterscheiden. Gleichartige Gebäude in direkter Nachbarschaft sollten daher vermieden werden.

Es gibt keinerlei Vorgaben bei der Anwendung von Loggien und Balkonen.

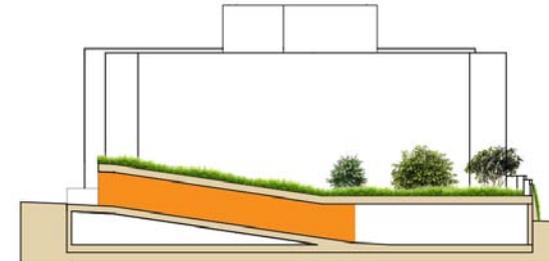
Die zentralen Erschließungskerne sollten laternenartig über das Dach gezogen werden, um Zugang zu den Dachterrassen zu ermöglichen.



— Sockeloberkante in Abstimmung mit Straßengefälle



Bepflanzte Böschung zum Grünbereich



LEITLINIE SOCKEL

Terrassierte Gartenplateaus, in ihrem Niveau dem Straßenverlauf folgend, erstrecken sich über zwei oder drei Splitter pro Baufeld. Diese Plateaus dürfen im Schnitt maximal 1,4 Meter aus dem Gelände herausragen, um nicht als Vollgeschoss angerechnet zu werden. Ferner sollten die Sockelbereiche an keiner Stelle unter dem Straßenniveau liegen.

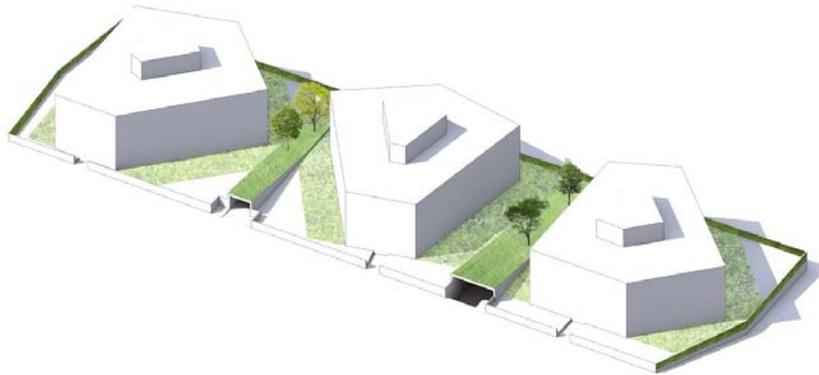
Durch diese Maßnahme entsteht für jedes Bauwerk ein eigener Gartenbereich, der straßenseitig und zu den Seiten durch Stützmauern mit Brüstungen, zum Grünraum durch Hecken abgeschlossen wird. Im Zusammenspiel mit Hecken als Sichtschutz zwischen den wohnungsbezogenen Vorgärten und Terrassen entstehen klar zonierte Privatbereiche.

Zwischen den Gebäudeteilen sind mögliche Abfahrtsrampen oder optional Autoaufzüge in die straßenbegleitenden Stützmauerelemente zu integrieren. Die Abfahrtsrampen sollten überdeckt und als intensiv begrünter Streifen die einzelnen Sockelbereiche trennen.

Aufgrund der notwendigen Rampenlängen sind die Tiefgaragen an der Nord- bzw. Ostseite der Baufelder (vgl. Garagenkonzept) angeordnet.

Durch den Geländeverlauf und die vorgesehenen Straßenniveaus entsteht entweder im Norden – angrenzend an den Grünraum – oder im Osten eine Geländekante. Diese Zäsur soll als grüne Kante ausgebildet werden. Stützmauern und Geländerstrukturen zur Absturzsicherung sollen begrünt werden.

Stützmauern in diesem Bereich haben einen Anlauf von 85 Grad.



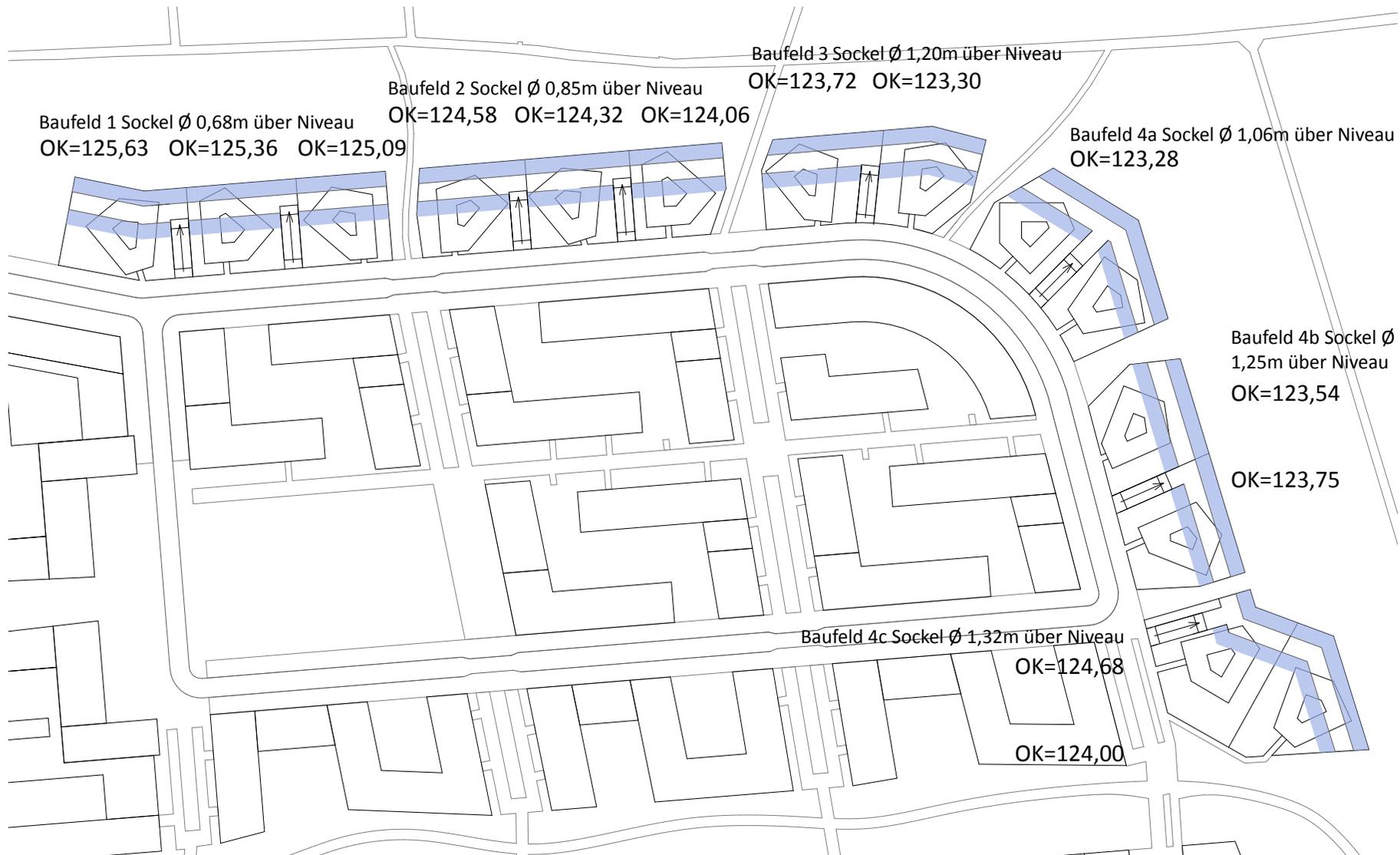
Für den Sockel zu verwendende Materialien. Oben: grober Putz. Unten: strukturiertes Beton.



■ Freibereiche zwischen den Baufeldern ■ vorgeschriebene Wege ■■■ mögliche Wege

Stützmauern und Einfriedungen sollten sich in ihrer Materialität, Farbe und Oberflächenstruktur von den Fassadenflächen der Gebäude unterscheiden und je Baufeld einheitlich ausgeführt werden.

Die geplanten Durchgänge im Norden zwischen den Baufeldern 1, 2, 3 und 4a sollten auf Durchgangsniveau über die Wegbreite aufgeweitet werden, um den Straßenraum mit dem Grünraum optisch zu vernetzen. Dies gilt auch für optionale Zwischenräume im Baufeld 4 (4a, 4b, 4c).

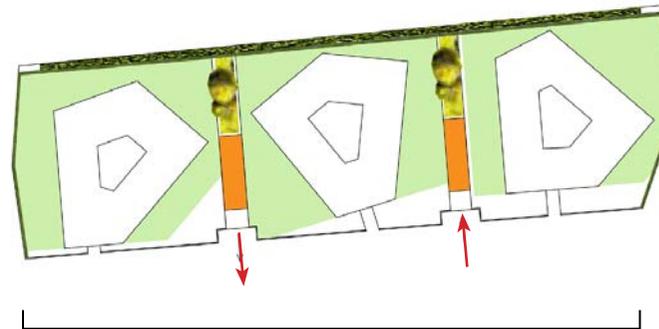


 KFZ-Stellplätze

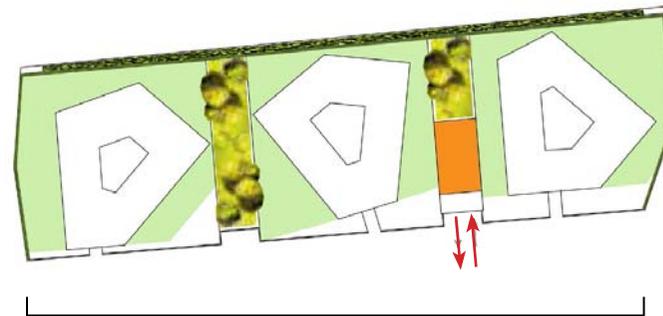
OK gibt die Oberkante der Sockel an

Konzept zu Sockeloberkanten, dem Straßenniveau folgend.

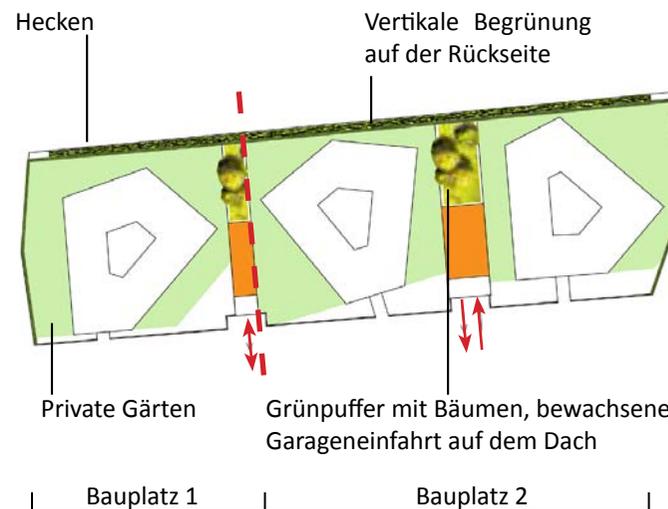
POTENZIELLE GARAGENEINFahrTEN IN ABHANGIGKEIT ZU EVENTUELLEN GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN



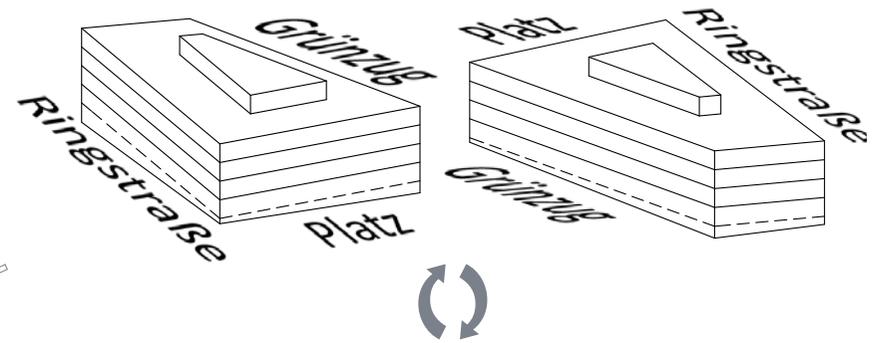
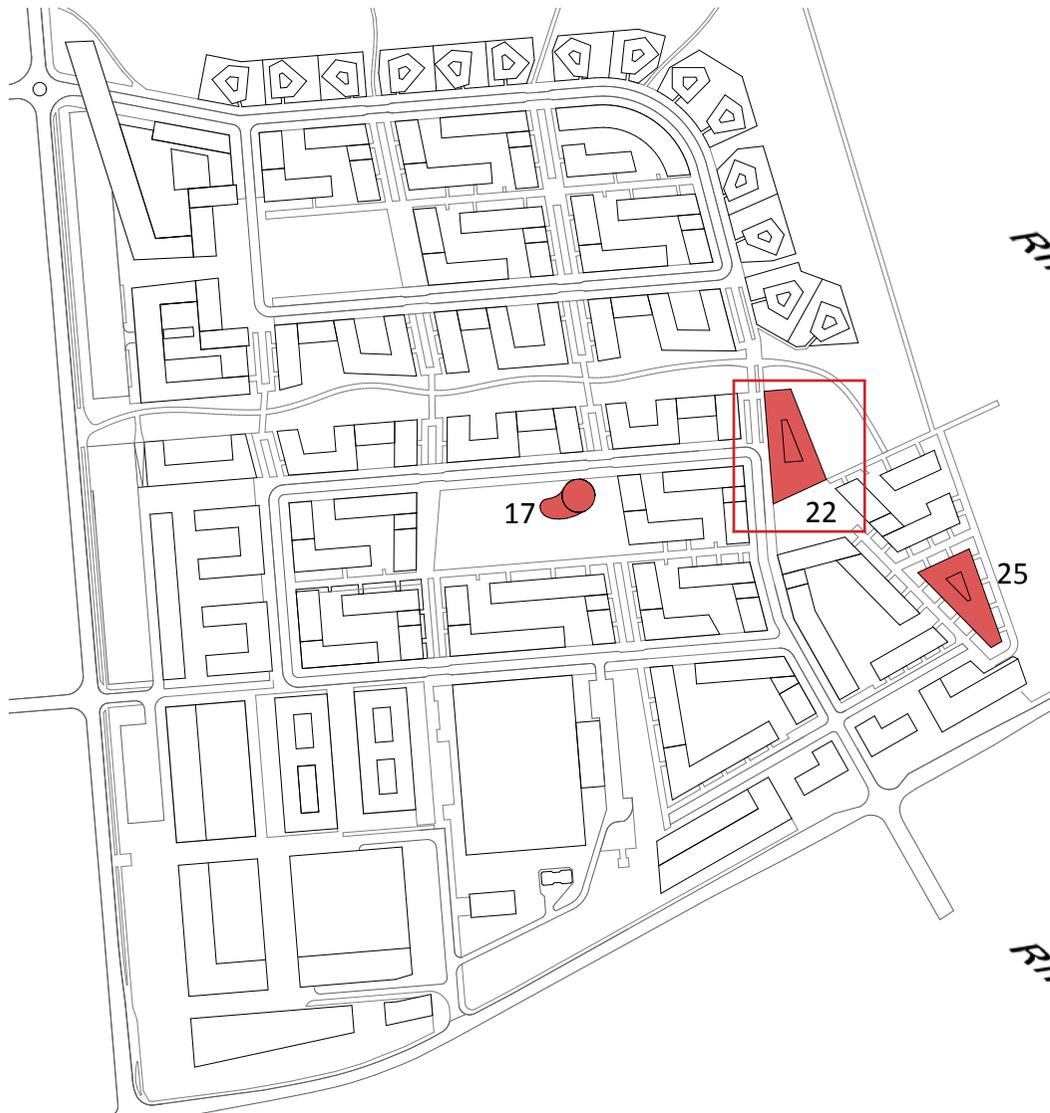
Ein Bauplatz, Variante eins: Aus- und Einfahrt über je eine drei Meter breite Rampe.



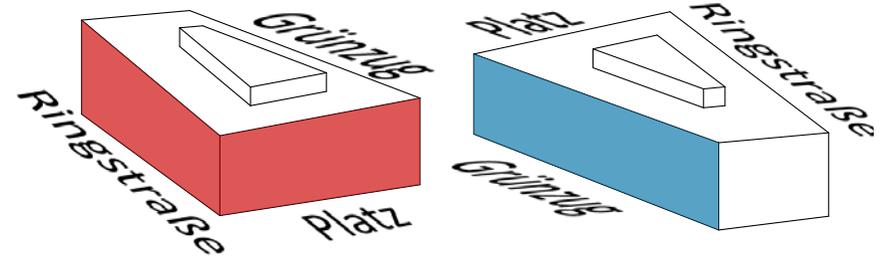
Ein Bauplatz, Variante zwei: Aus- und Einfahrt über eine sechs Meter breite Rampe.



Zwei Bauplätze: Aus- und Einfahrt über eine sechs Meter und eine drei Meter breite Rampe, Zweiteilung der Garage. Somit entsteht ein Garagenteil, der nach Garagenverordnung über eine drei Meter breite Rampe bedienbar ist und einer, der über eine sechs Meter breite Rampe zu bedienen ist.

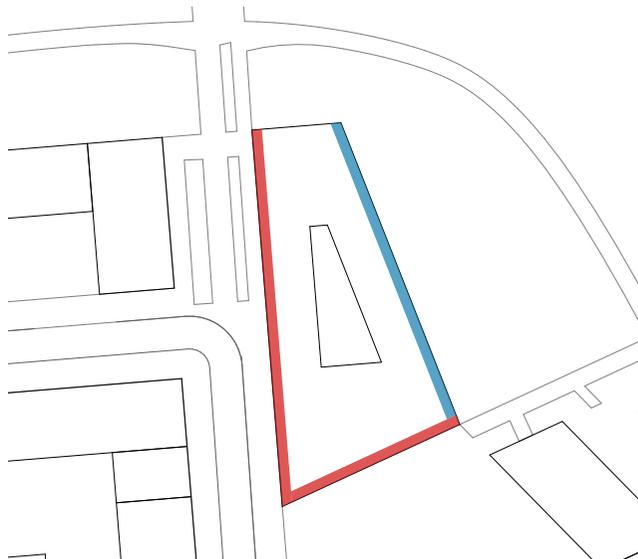


- Loggienbereich zur Ringstraße oder zum Platz
 - Balkonbereich zur Promenade
- An der Nordfassade sind keine Freisitze vorgesehen



06 A | 4 LEITLINIEN HAUSTYPOLOGIEN:

SONDERBAUTEN BLOCK 22



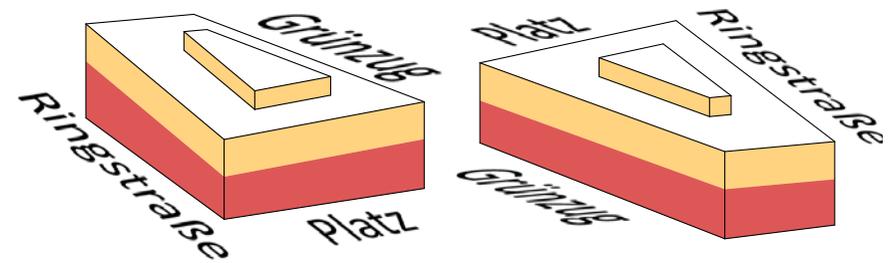
LEITLINIE KUBATUR

Sonderbauten bilden – durch Lage oder Funktionsmix bedingt – Ausnahmen zu den definierten Blocktypologien.

Block 22 beherbergt im EG und im ersten OG eine KiTa mit nach Osten orientierten zugeordneten Freiflächen. Darüber liegen Wohnungen, die über eine zentrale Halle erschlossen werden. Diese soll laternenartig über das Dach gezogen werden, um Dachterrassen bzw. Dachgärten zu ermöglichen.

■ An der Ringstraße und zum Platz hin sollen die südseitig orientierten Fronten als Lochfassade ausgebildet werden, Freisitze sind als Loggien in die Fassade zu integrieren.

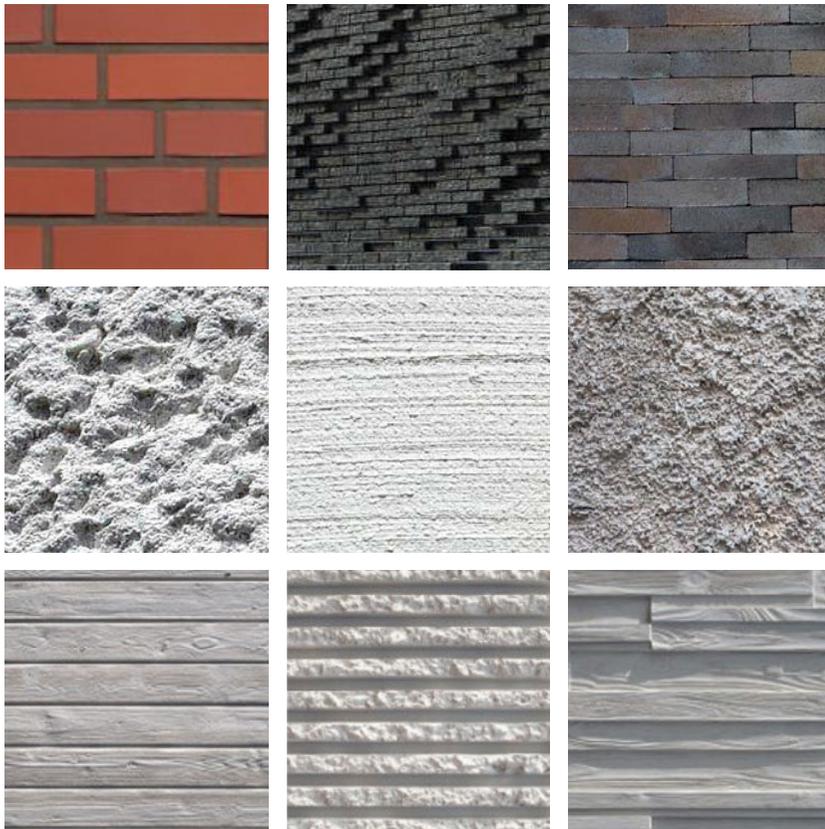
■ Zum Grünraum können sich die angrenzenden Gebäudeseiten öffnen. Balkone sollten freischwebend und nicht aufgeständert errichtet werden und mit Pflanztrögen ausgestattet sein, um auch vertikales Grün zu ermöglichen.



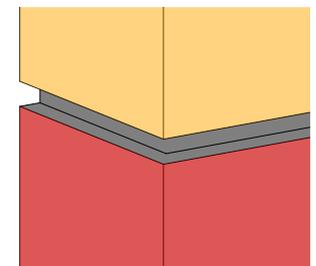
LEITLINIE SOCKEL

Der Sockelbereich sollte sich in seiner Materialität, Farbe und Oberflächenstruktur von der restlichen Fassade absetzen. Dieser Materialwechsel ist allseitig bis Oberkante erstes OG (Funktionsbereich KiTa) festgelegt. Bündig anschließende Gebäudefronten sind durch eine deutlich erkennbare Schattenfuge vom Sockel abzusetzen.

101



Für den Sockel zu verwendende Materialien. Oben: Klinker, dunkel verfugt. Mitte: grober Putz. Unten: strukturierter Beton.



Horizontale Schattenfuge zwischen Sockel und restlicher Fassade

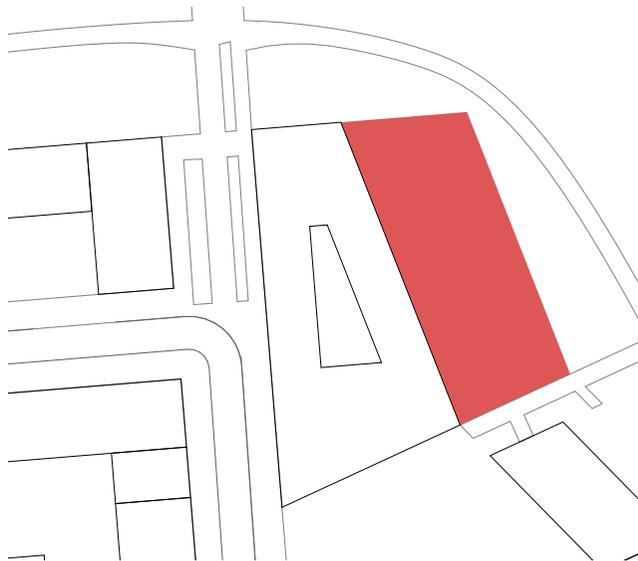


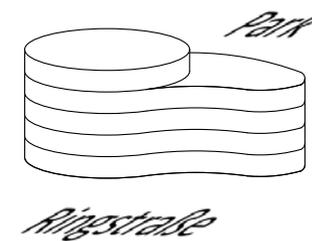
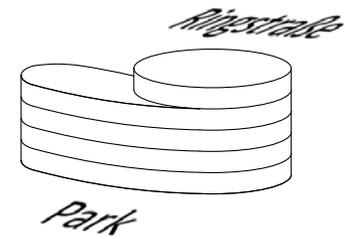
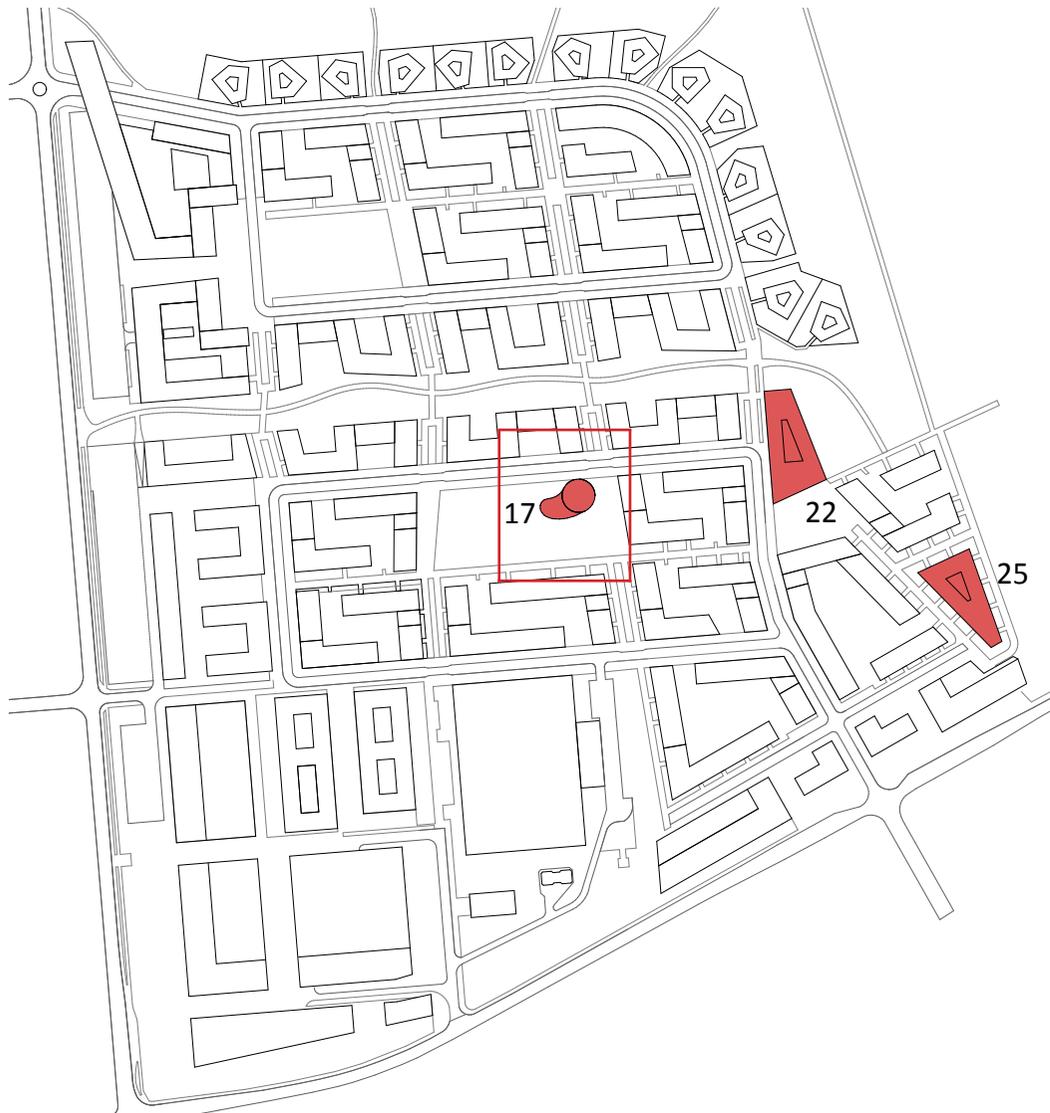
Von links oben nach rechts unten: *Castanea sativa*, *Quercus robur* 'Fastigiata', *Pinus sylvestris*, *Betula pendula*, *Zelkova serrata* 'Green Vase', *Quercus cerris*, *Ginkgo biloba*, *Prunus avium* 'Plena'.

BEGRÜNUNG FREIFLÄCHE KITA OST

Im Bereich der Freifläche der KiTa Ost stehen mehrere Bestandsbäume, die, sofern in gutem Zustand, erhalten werden sollten. Diese können mit Bäumen folgender Arten ergänzt werden:

- *Castanea sativa*, Hochstamm, min. 3x verpflanzt m.B., Stammumfang min. 18/20 cm
- *Quercus robur* ‚Fastigiata‘, Hochstamm, min. 3x verpflanzt m.B., Stammumfang min. 18/20 cm
- *Pinus sylvestris*, Hochstamm, min. 3x verpflanzt m.B., Stammumfang min. 18/20 cm
- *Betula pendula*, Hochstamm, min. 3x verpflanzt m.B., Stammumfang min. 18/20 cm
- *Zelkova serrata* ‚Green Vase‘, Hochstamm, min. 3x verpflanzt m.B., Stammumfang min. 18/20 cm
- *Quercus cerris*, Hochstamm, min. 3x verpflanzt m.B., Stammumfang min. 18/20 cm
- *Ginkgo biloba*, Hochstamm, min. 3x verpflanzt m.B., Stammumfang min. 18/20 cm
- *Prunus avium* ‚Plena‘, Mehrstämmig, min. 3x verpflanzt, mDb, 3-5 GrTr, Höhe min. 200-250cm





06 A|4 LEITLINIEN HAUSTYPOLOGIEN:

SONDERBAUTEN BLOCK 17

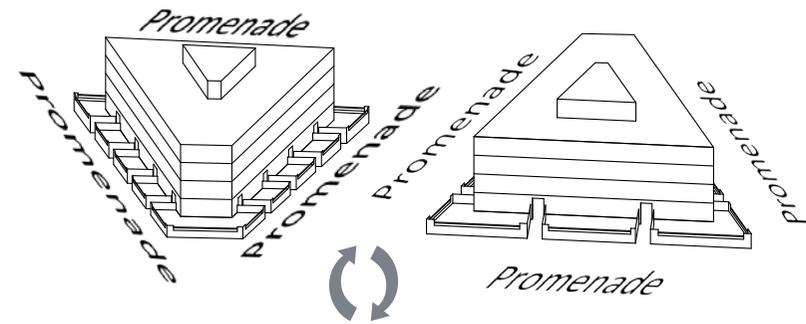
LEITLINIE KUBATUR

Die Ausführung des Gebäudes sollte so erfolgen, dass eine Landmarke und ein stilbildendes Element für das Quartier bzw. für den Quartiersplatz entsteht.

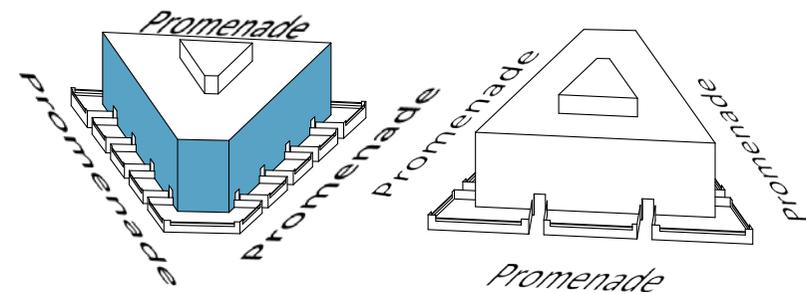
Als Solitärgebäude ausgebildet gibt es keine Vorgaben für Balkone und Loggienelemente sowie für eine Sockelausbildung.

Das Gebäude soll sich bewusst sowohl in seiner Form, als auch in seiner äußeren Gestaltung von den anderen Gebäuden abheben.

Die Freiflächengestaltung am Baufeld 17 ist eng mit der Freiraumplanung der öffentlichen Grünflächen des südlichen Quartiersplatzes verzahnt und muss daher mit Latz+Partner abgestimmt werden.



— Balkonbereiche zu den Promenaden
 An der Nordfassade sind keine Freisitze vorgesehen



LEITLINIE KUBATUR

Block 25 ist als reines Wohngebäude konzipiert.

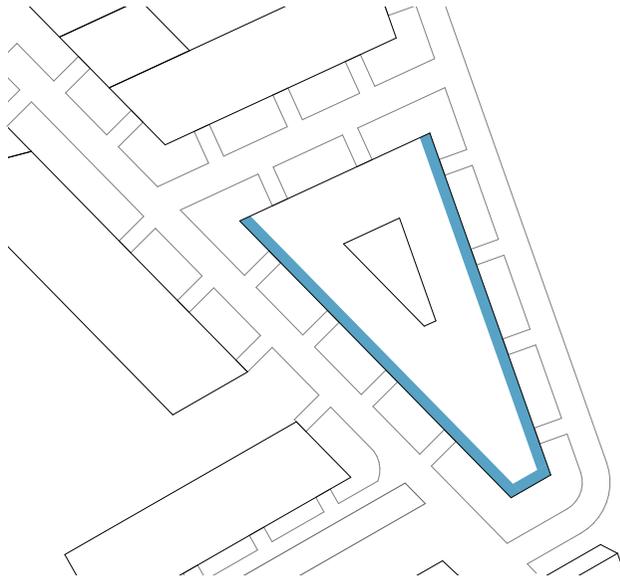
Der zentrale Erschließungskern soll laternenartig über das Dach gezogen werden, um Dachterrassen zu ermöglichen.

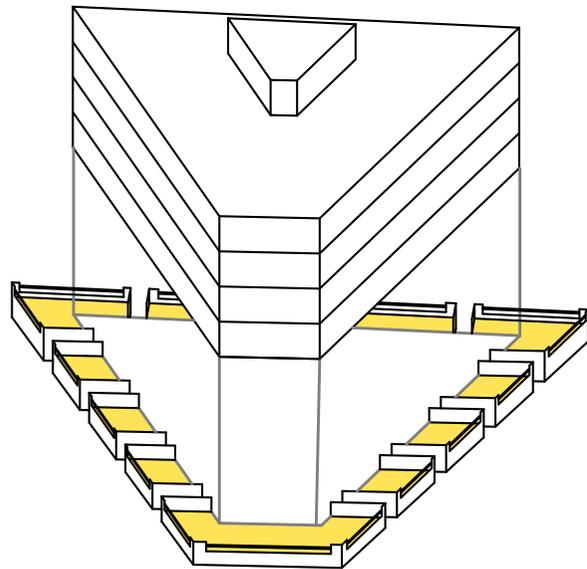
■ Zu den Promenaden können sich die angrenzenden Gebäudeseiten öffnen. Balkone sollten freischwebend und nicht aufgeständert errichtet werden und mit Pflanztrögen ausgestattet sein, um auch vertikales Grün zu ermöglichen.

107

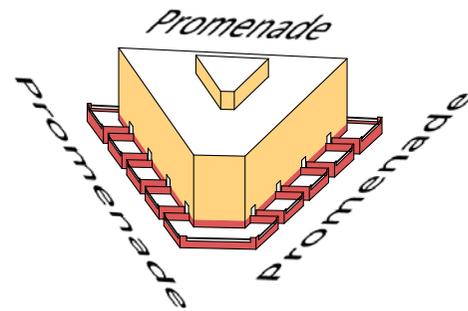
06 A | 4 LEITLINIEN HAUSTYPOLOGIEN:

SONDERBAUTEN BLOCK 25

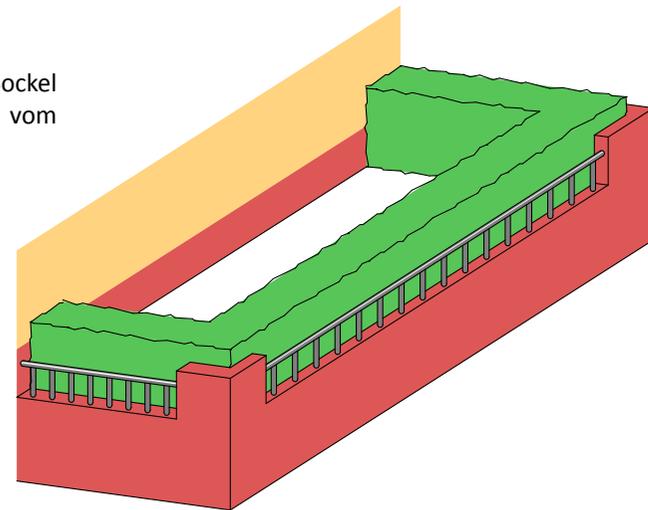
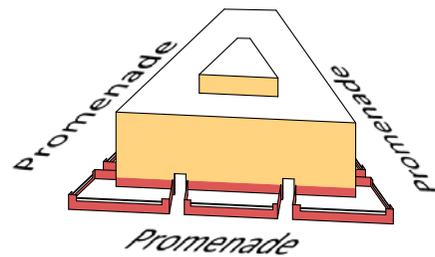




vorgelagerter Freiraum



Materialität, Farbe und Oberfläche am Sockel und den EGs dahinter unterscheiden sich vom Rest des Gebäudes.

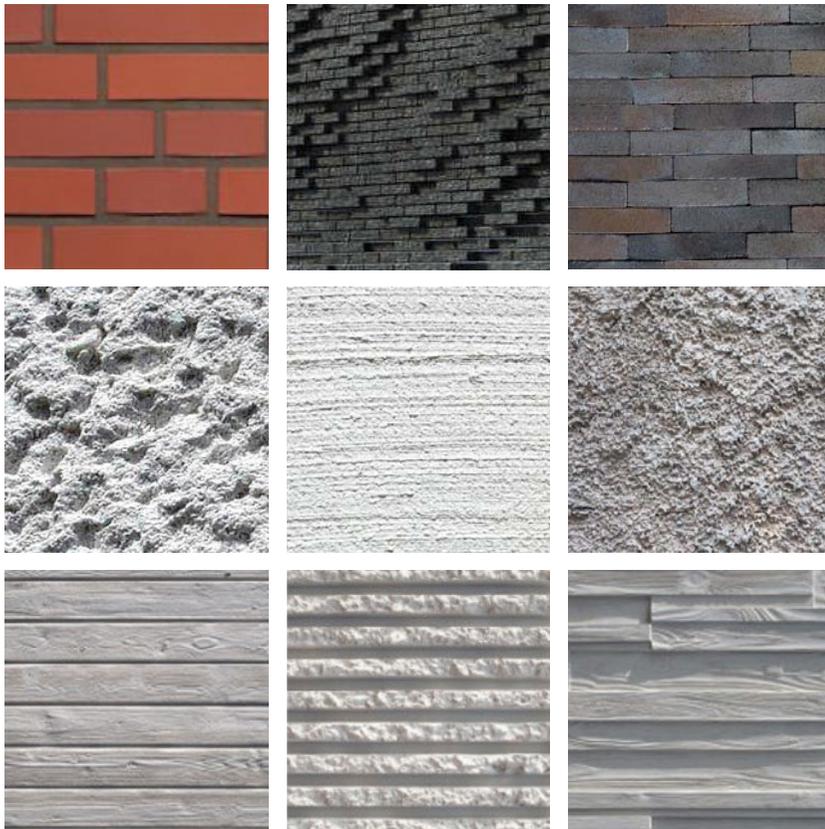


LEITLINIE SOCKEL

Ein Plateau zwischen 20-130 cm über Straßenniveau bildet die Basis für ein attraktives Hochparterre mit hoher Wohnqualität.

Entlang der Promenaden wird auf Sockelniveau den Wohnungen ein Freiraum vorgelagert. Somit entsteht ein klar zonierter Privatbereich im Anschluss an die Promenaden. In diesem Bereich ist der Sockel als Mauer ausgebildet. Als Sichtschutz zwischen den Wohneinheiten sind Hecken vorgesehen.

Der Sockelbereich sollte sich in seiner Materialität, Farbe und Oberflächenstruktur von den übrigen Fassaden absetzen. Dieser Materialwechsel ist allseitig bis Oberkante Brüstung Hochparterre festgelegt und soll am gesamten Gebäude als durchgehender Horizont ausgebildet werden. Diese Brüstungen sind im Bereich der erhöhten Vorgärten in den Promenadenbereichen jeweils um die Ecke zu ziehen. Um ein massives Erscheinungsbild zu vermeiden, sollen die Brüstungen in Teilbereichen auf maximal 60 cm reduziert werden. Die Absturzsicherung erfolgt über einheitliche Metallgeländer. In Bereichen mit bündig anschließenden Fassadenteilen ist eine deutlich erkennbare Schattenfuge auszubilden. Brüstungen sind in den gleichen Oberflächenmaterialien wie der Sockel zu errichten.



Für den Sockel zu verwendende Materialien. Oben: Klinker, dunkel verfugt. Mitte: grober Putz. Unten: strukturierter Beton.



Wohngebiete Mischgebiet eingeschränktes Gewerbegebiet Sondergebiet

Übersicht Baufelder

06 TYPOLOGIE BAUGEBIETE – MISCHGEBIET

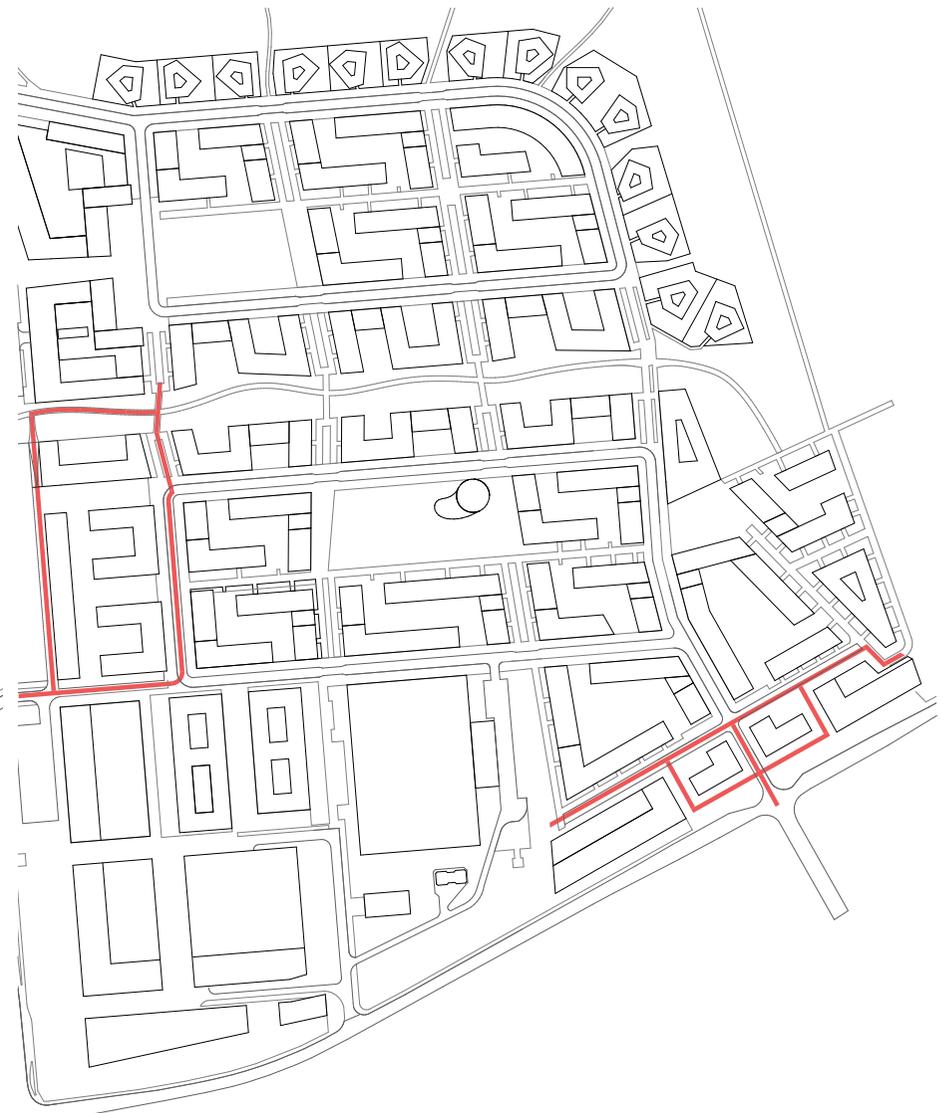


Übersicht Mischgebiet

a) Mischgebiet West b) Mischgebiet Süd



— mögliche Bereiche für Tiefgarageneinfahrten



— Feuerwehruzufahrten

06 B ALLGEMEINE LEITLINIEN MISCHGEBIET

LEITLINIE GARAGE

Auf dem Baufeld ist für die Wohnungen eine gemeinsame Garage im Sockel und/oder Kellergeschoss vorgesehen. Erschlossen ist diese Garage vom Parkplatz entlang der Hechtsheimer Straße bzw. über die Erschließungsstraße parallel zum Heiligkreuzweg und von der Ringstraße aus durch je eine Ein- und Ausfahrt. Diese sind in die Gebäudestruktur bzw. in die Sockelgestaltung zu integrieren. Zusätzlich sind offene Stellplätze als Pufferfläche zur Hechtsheimer Straße möglich. Lüftungselemente sollen in den Sockelbereich integriert, im Hofbereich soweit möglich als bodenebene Lüftungselemente ausgebildet oder in die Hofgestaltung eingebunden werden (Bänke, Einfriedungen etc.). Garagentore und Lüftungselemente sollen farblich im Einklang mit der Sockelgestaltung stehen.

LEITLINIE NEBENRÄUME

Müllräume, Fahrradgaragen und Garageneinfahrten bzw. Rampen sind in die Gebäudestruktur zu integrieren. Um den hochwertigen Charakter der Höfe zu wahren, sind Abstellboxen für Gartengeräte in den baulichen Sichtschutz im Bereich der Terrassenflächen zu integrieren. Diese sind als Metallkonstruktionen zu errichten in der Farbe der Stahlgeländer und sonstigen Metallkonstruktionen. Eine einheitliche Lösung ist anzustreben.

LEITLINIE FEUERWEHR

Um eine hochwertige Gestaltung der Höfe für private und halböffentliche Aufenthaltsbereiche zu gewährleisten, sind die hofbildenden Gebäudestrukturen grundsätzlich so zu organisieren, dass die Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge nur auf die festgelegten Bereiche der Höfe im Anschluss an die öffentliche Erschließung reduziert ist und Hofbereiche nicht als Anleiterflächen dienen müssen.



 Dachgärten  begrüntes Dach, Solaranlagen möglich  Stellfläche für Solaranlagen, extensive Begrünung

DACHGESTALTUNG

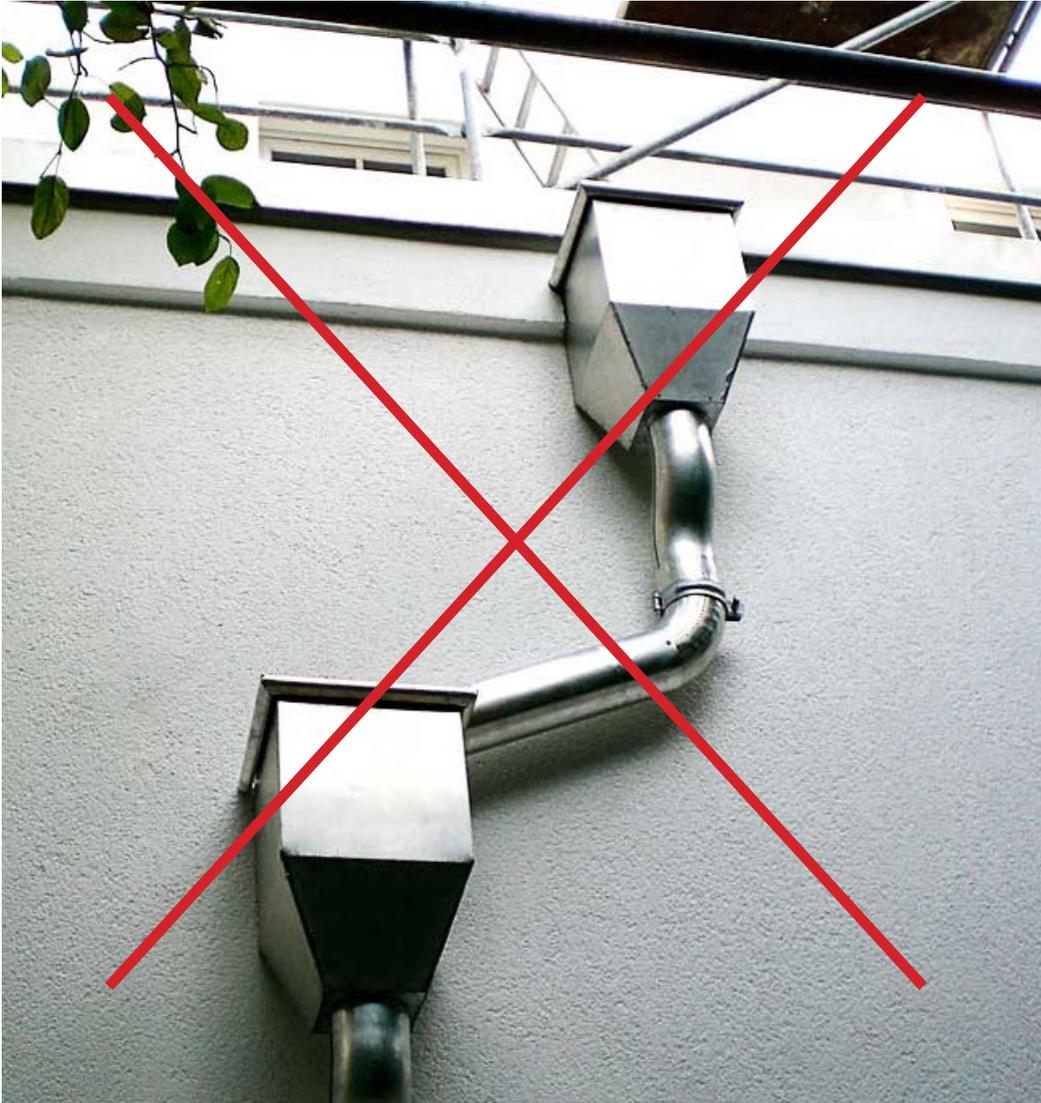
Die Staffelung der Baukörper in ein bis fünf Geschosse bedingt die direkte Einsehbarkeit von Dachflächen. Aus diesem Grund ist die Gestaltung dieser Bereiche als fünfte Fassade von besonderer Bedeutung:

Dachflächen der ein- und zwei geschossigen Gebäudeteile im Mischgebiet Süd sollen als Dachgärten bzw. Gemeinschaftsterrassen genutzt werden. Eine gute Erreichbarkeit aus den Treppenhäusern ist dabei wichtig.

Zumindest ist die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Begrünung vorzusehen.

Technikaufbauten sollten ohne Überdeckung eingehaust werden. Grundsätzlich sollten zulässige Dachaufbauten nicht an den Außenfronten angeordnet werden, um den Gebäuden einen ruhigen oberen Abschluss zu geben.

Solarelemente sind vorzugsweise entlang der Hechtsheimer Straße bzw. auf den viergeschossigen Bauteilen entlang des Heiligkreuzweges anzuordnen, ergänzend können sie auch auf den restlichen vier- und fünfgeschossigen Bauteilen angebracht werden.



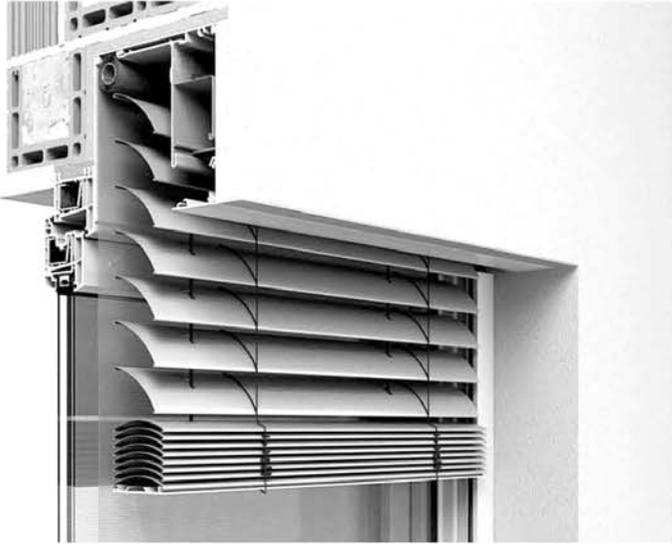
Regenfallrohr an der Fassade. Lösungen dieser Art sollten unbedingt vermieden werden.

ENTWÄSSERUNG

Zu entwässern sind:

- Dachflächen über Schächte oder über die Loggien
- Loggienbereiche in zweiter Ebene über Regenfallrohre
- Balkone über Abtropfkanten

Ziel ist es, außenliegende Regenfallrohre samt Regensinkkästen zu vermeiden.



Oben: Raffstorekasten in Fassade eingeputzt
Unten: Markise mit Ausfalleffekt

Vorhangelemente

SONNENSCHUTZ

Variante 1: Rollläden mit in die Fassade integrierten und verputzten Rollladenkästen.

Variante 2: Raffstores mit in die Fassade integrierten Raffstorekästen RAL 9006 oder 9007.

Variante 3: Fallarmmarkisen oder Markisen mit Ausfalleffekt, RAL 9006 oder 9007.

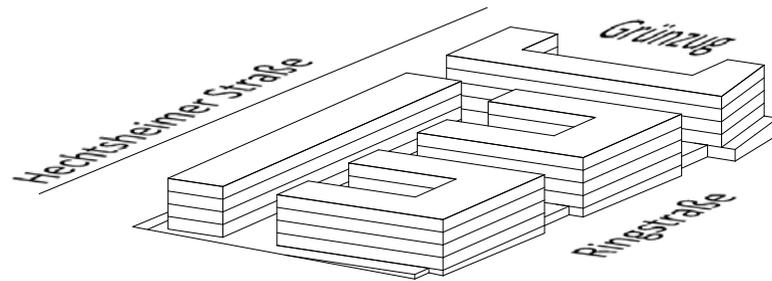
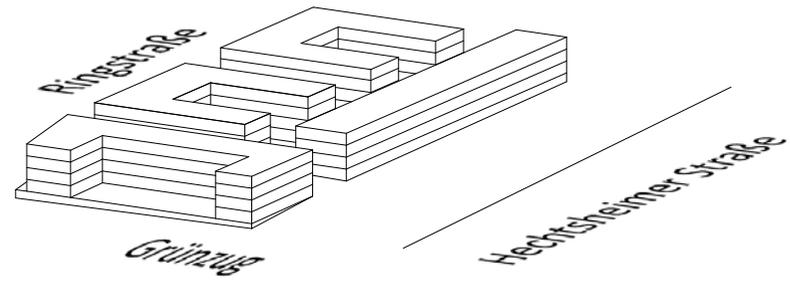
Variante 4: Sollte an westseitigen Loggien ein außenliegender Sonnenschutz notwendig sein:

a) Raffstores an den Loggienaußenkanten (diese verschatten auch die Loggien), RAL 9006 oder 9007.

b) Vorhangelemente in neutraler Farbe

Variante 5: Bei südseitigen Schallschutzloggien ist ein außenliegender Sonnenschutz vorzusehen:

Raffstores an den Loggienaußenkanten (diese verschatten auch die Loggien), RAL 9006 oder 9007.

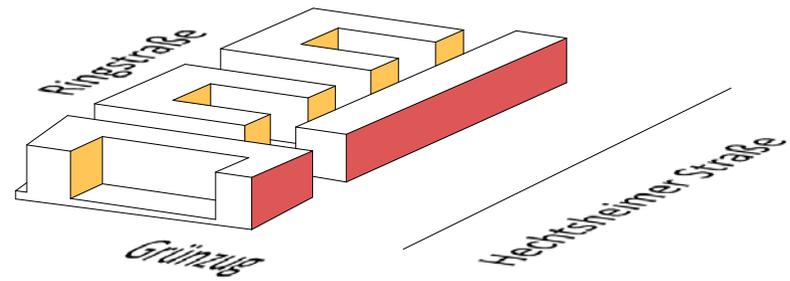


IDEE TYPOLOGIE

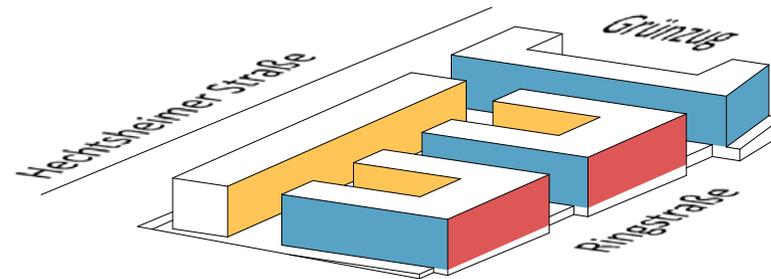
Derzeit befindet sich das ehemalige IBM-Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück. Für den Fall eines Abbruchs dieser Struktur ist eine Bebauung vorgesehen, die einerseits die Stadtkante weiterführt, andererseits eine räumliche Überleitung zur Wohnbebauung schafft.

121

06 B|1 LEITLINIEN SPEZIELL FÜR
MISCHGEBIET WEST



- Loggienbereiche zur Ringstraße und zum Parkplatz
 - Balkonbereiche nach Süden und zur Promenade
 - Balkonbereiche zu den Höfen
- An den Nordfassaden sind keine Freisitze vorgesehen, sofern möglich



LEITLINIE KUBATUR

Die Gebäude sollten sich grundsätzlich in klaren Kubaturen zeigen. Deswegen sollte allerdings in der Ausgestaltung zwischen den Gebäudereihen zu den Ringstraßen (Baulinie) und jenen zu den Höfen, Promenaden und dem zentralen Park (Baugrenze) unterschieden werden.

■ An der Ringstraßen und zum Parkplatz an der Hechtsheimer Straße sollen die Fronten als Lochfassade ausgebildet werden, Freisitze sind als Loggien in die Fassade zu integrieren.

■ Nach Süden und zu den Promenaden können sich die angrenzenden Gebäudeseiten öffnen. Balkone sollten freischwebend und nicht aufgeständert errichtet werden und mit Pflanztrögen ausgestattet sein, um auch vertikales Grün zu ermöglichen.

Pro Wohnung sollte zumindest ein 2m langer Bereich des Balkons eine Tiefe von mindestens 2m aufweisen.

■ Hofseitig sollten Balkonelemente als Struktur zusammengefasst werden, um ganzheitliche Architekturen zu formulieren. Sie sollten aufgeständert sein, einen baulichen Sichtschutz zwischen Balkonelementen bilden und als Tragstruktur für vertikales Grün dienen. Balkone in den Innenhöfen dürfen nur innerhalb der Baugrenze angebracht werden.

Pro Wohnung sollte zumindest ein 2m langer Bereich des Balkons eine Tiefe von mindestens 2m aufweisen.



Beispiel: In Fassade integrierte Loggien



Beispiele: freischwebende Balkone



Beispiel: aufgeständerte Balkone



Beispiel Anordnung Freisitze: In die Fassade integrierte Loggien zur Ringstraße (1) und zum Park (2) hin, freischwebende Balkone zur Promenade (3) hin, zusammengefasste Balkonstrukturen zum Hof (4) hin.



Aristolochia macrophylla durior



Oben: *Polygonum aubertii*
Unten: *Lonicera henryi*

BEPFLANZUNG TRAGSTRUKTUR BALKONE

Zur Bepflanzung der Tragstruktur der übereinander angeordneten Balkone empfehlen wir folgende selbstklimmenden Pflanzenarten:

- *Wisteria sinensis*
- *Polygonum aubertii*
- *Aristolochia macrophylla durior*
- *Lonicera henryi*
- *Parthenocissus tricuspidata*



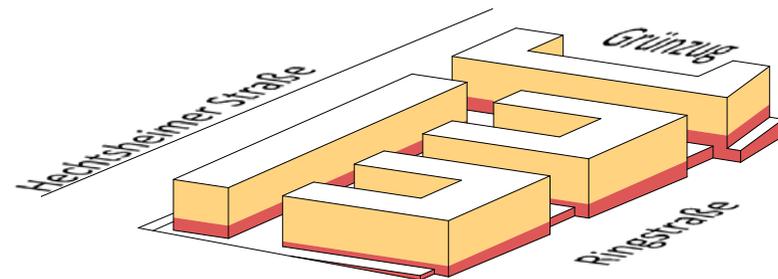
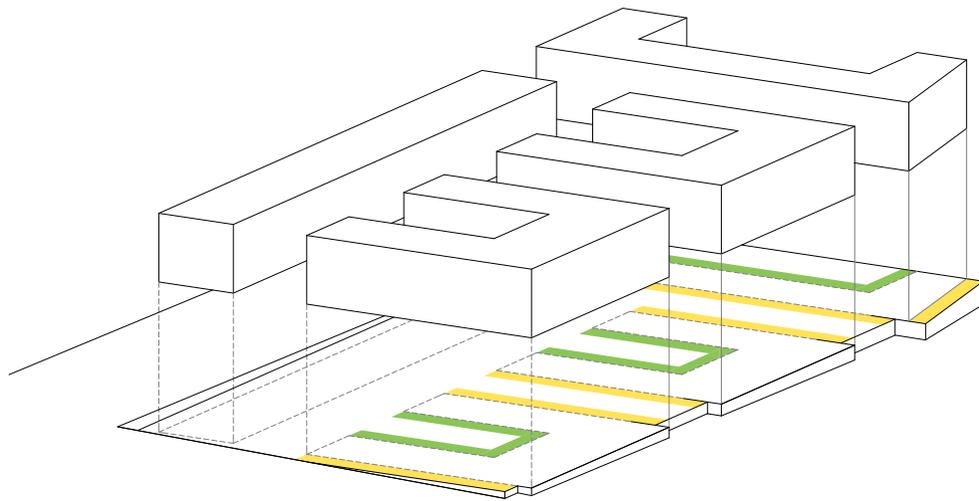
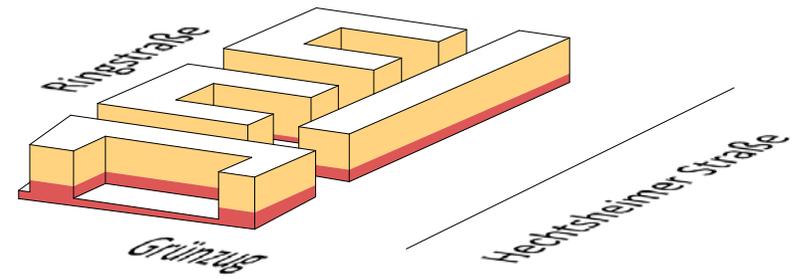
Parthenocissus tricuspidata



Wisteria sinensis



- Sockel
- Mietergärten im Hof
- vorgelagerter Freiraum



LEITLINIE SOCKEL

Ein Plateau zwischen 10-150 cm über Straßenniveau bildet die Basis für ein attraktives Hochparterre mit hoher Wohnqualität.

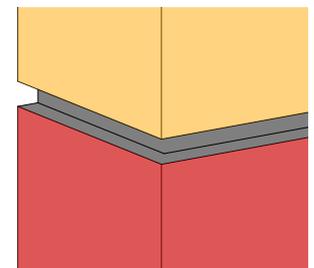
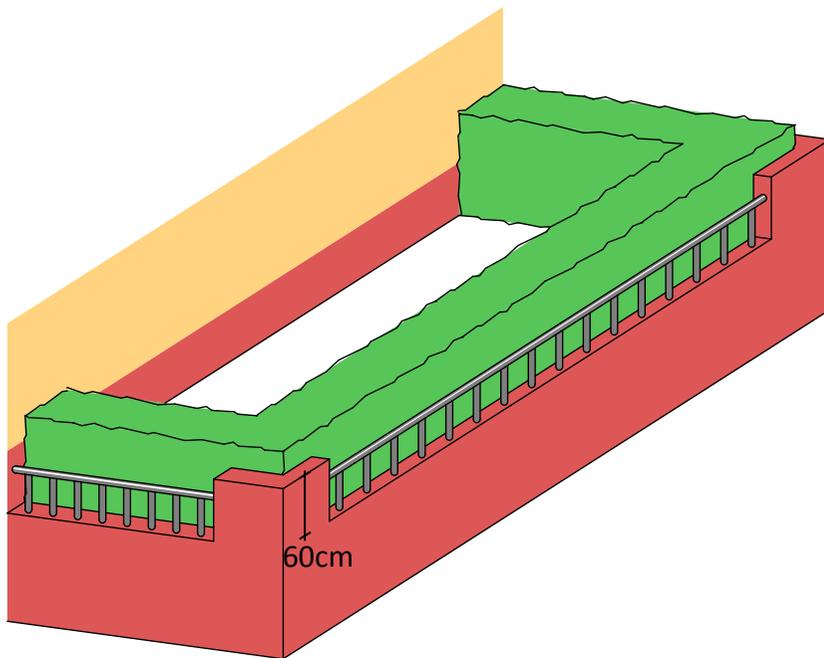
Dieser Sockelbereich ist im Bereich der Ringstraße und des zentralen Grünzugs direkt an der Baulinie hochgezogen. Brüstungen oder Loggienzonen verhindern den direkten Blick in die Wohnbereiche.

Auf Sockelniveau wird den Wohnungen ein Freiraum vorgelagert. In diesem Bereich ist der Sockel als Mauer ausgebildet. Als Sichtschutz zwischen den Wohneinheiten sind Hecken vorgesehen.

Private Mietergärten im Hofbereich liegen ebenfalls auf Sockelniveau. Hecken begrenzen die Mietergärten.

Die Sockelbereiche sollten sich in ihrer Materialität, Farbe und Oberflächenstruktur von den übrigen Fassaden absetzen. Dieser Materialwechsel ist beim nördlichen und beim westlichen Baukörper allseitig bis Oberkante EG, bei den östlichen Baukörpern allseitig bis Oberkante Brüstung Hochparterre festgelegt und soll an allen Gebäuden am Baufeld als durchgehender Horizont ausgebildet werden. Um ein massives Erscheinungsbild zu vermeiden, können die Brüstungen in Teilbereichen auf maximal 60 cm reduziert werden. Die Absturzsicherung erfolgt über einheitliche Metallgeländer. An den Ringstraßen bzw. in den Bereichen mit bündig anschließenden Fassadenteilen ist eine deutlich erkennbare Schattenfuge auszubilden. Brüstungen sind in den gleichen Oberflächenmaterialien wie der Sockel zu errichten.

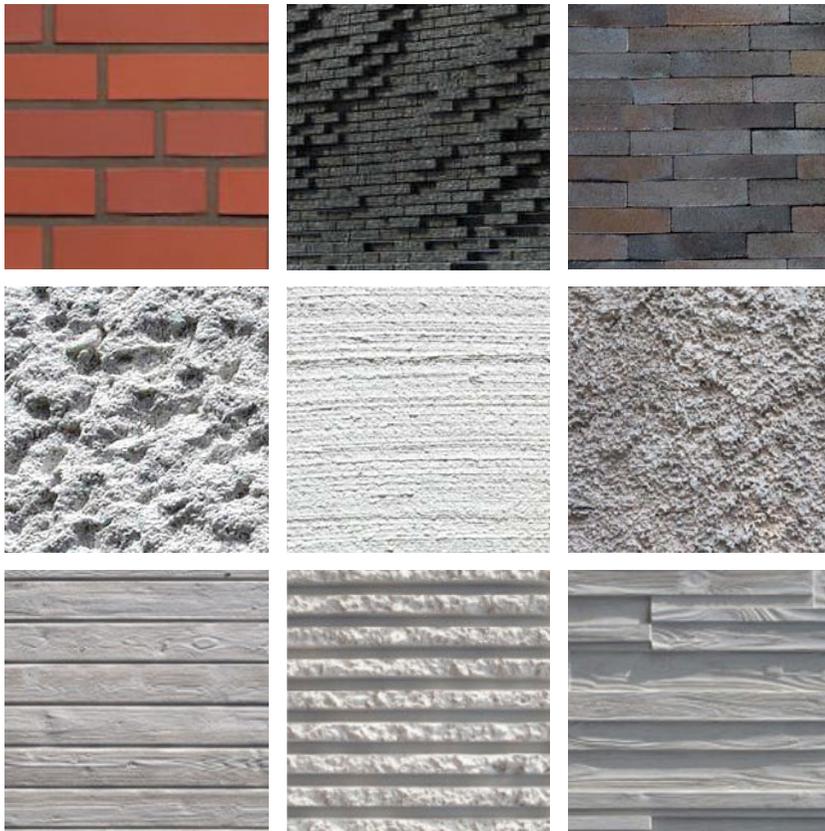
Die einheitliche Ausführung des Sockelbereiches fügt das Baufeld zu einem einheitlichen Gesamtbild zusammen und schafft eine robuste Basis für vielfältige Architekturen darüber.



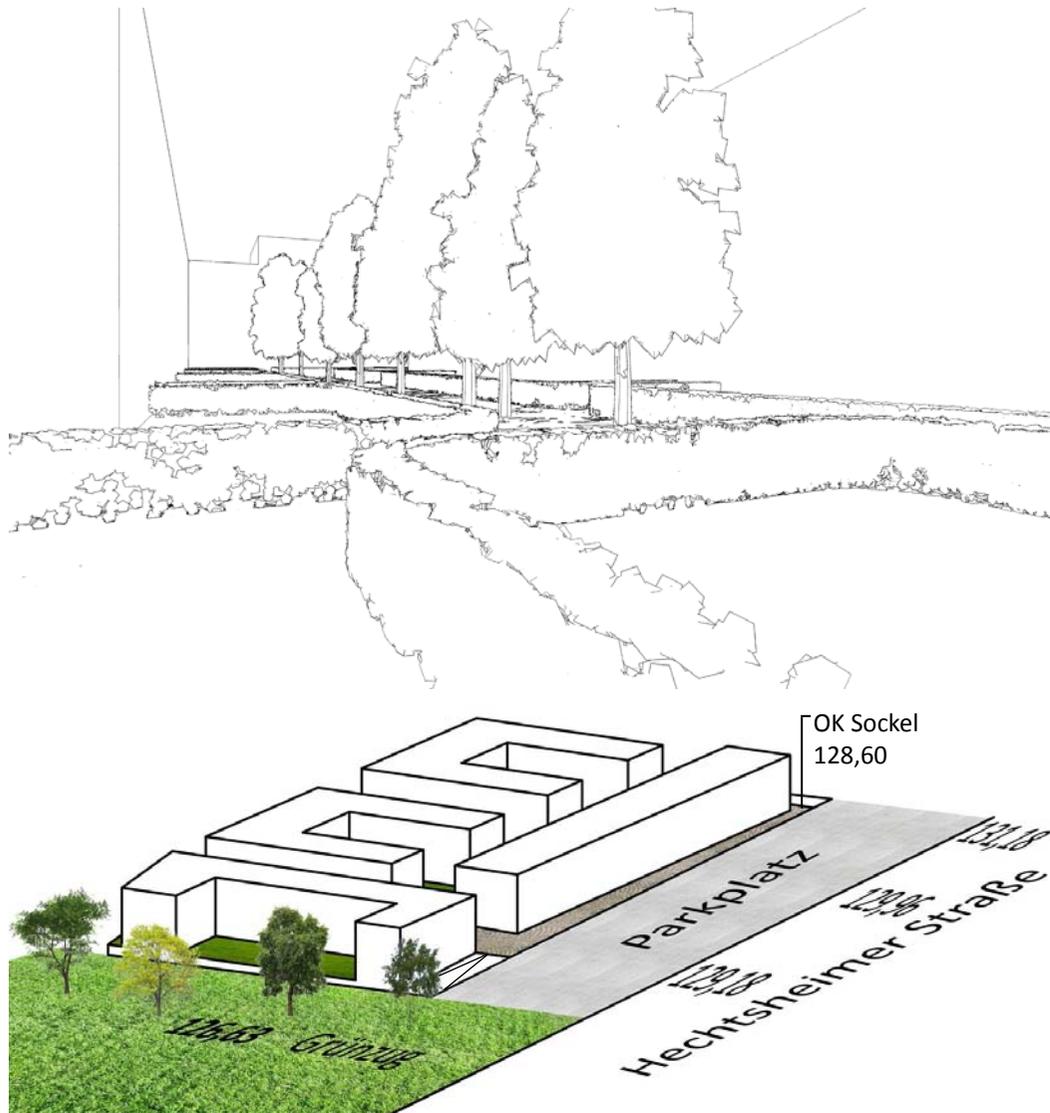
Horizontale Schattenfuge zwischen Sockel und restlicher Fassade

Als Materialien für die Oberflächen von Sockel und Brüstungen sind dunkel verfugte Klinker, grober Putz oder strukturierter Beton vorgesehen. Der Sockel sollte grundsätzlich dunkler als die übrigen Fassaden sein.

Die raumhohen Portale der Häuser sollen großzügig und transparent gestaltet werden, um helle Eingangsbereiche zu garantieren. Sie sollten in den Farben RAL 9606 oder 9607 gehalten werden.



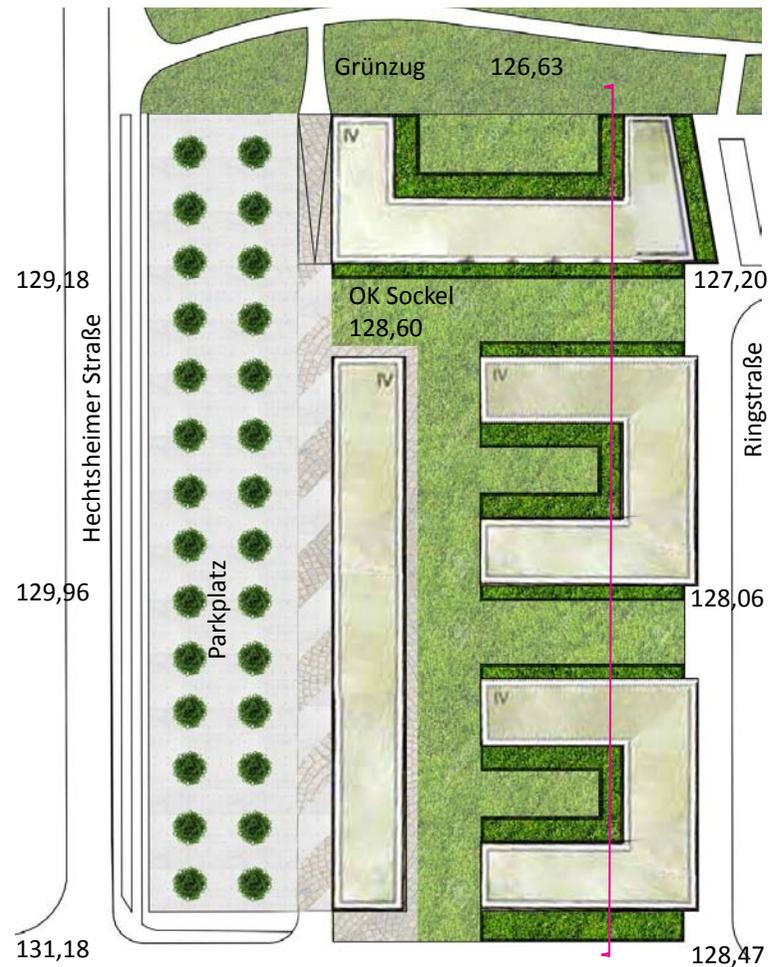
Für den Sockel zu verwendende Materialien. Oben: Klinker, dunkel verfugt. Mitte: grober Putz. Unten: strukturierter Beton.



Höheniveaus



Schnitt durchs Mischgebiet West



Hof Mischgebiet West mit Höheniveaus

LEITLINIE HOFGESTALTUNG

Die Erdgeschosse der Wohnhäuser werden zum Schutz der Privatsphäre über das Straßenniveau angehoben (Hochparterre). Die analog dazu angehobenen Innenhöfe ermöglichen einen direkten Übergang von den Wohnungen in die privaten Freiflächen. Die Höhendifferenz zu den öffentlichen Ringstraßen oder Promenaden schafft eine klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen. Die den Wohnungen zugeordneten Terrassenflächen sind durch einen baulichen Sichtschutz untereinander abzuschirmen, Privatgärten sind mit einheitlichen Heckenbepflanzungen einzufrieden.

Private Zonen im Hof (Kleinkinderspielplätze, allgemeine Aufenthaltsbereiche etc.) können durch eine zusätzliche Geländemodellierung räumlich akzentuiert werden.

Pro Hof ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Die Hofzonen sollen rollstuhlfahrer_innengerecht von den Erschließungskernen aus erreichbar sein.

Eine halböffentliche Durchwegung der Höfe soll möglich sein, sodass ein internes Wegesystem entsteht.



Oben: *Fagus sylvatica*
Unten: *Carpinus betulus*



Oben: *Acer campestre*
Unten: *Cornus mas*

ABGRENZUNG PRIVATER GÄRTEN

Zur Abgrenzung der Gärten im privaten Innenhof und der Parzellen auf dem privaten Gartensockel entlang der Einschnitte in den Sockel werden als Erstausrüstung folgende Heckenarten empfohlen:

- Gemeine Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Europäische Eibe (*Taxus baccata*)

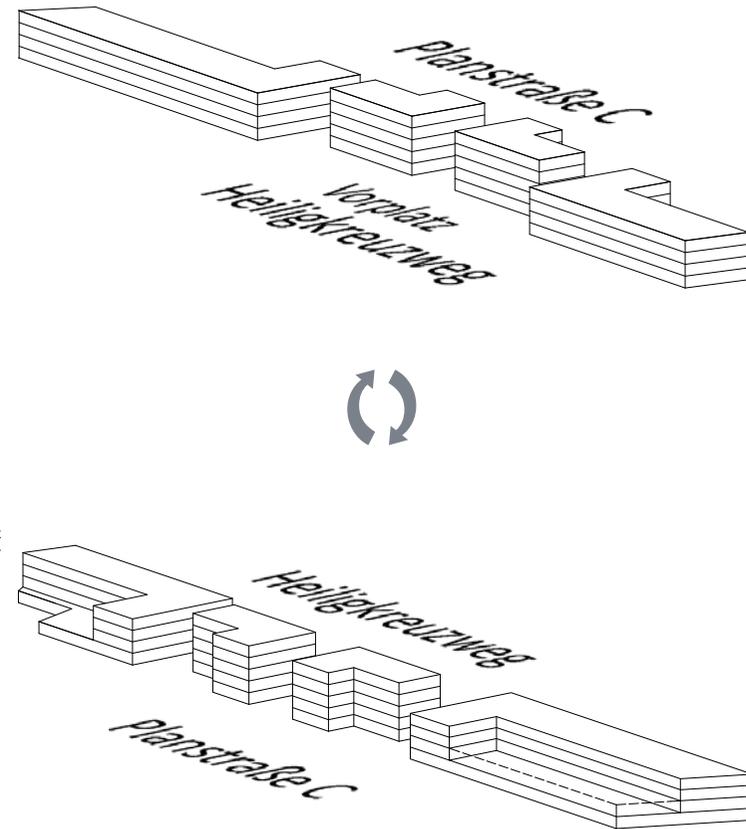
Die Schnitthecken sind in einer Breite von mindestens 60 bis 80 cm anzulegen. Die Höhe der Schnitthecken in innenliegenden Bereichen der Blöcke ist auf maximal zwei Meter Höhe zu begrenzen. Die Schnitthecken in außenliegenden Sockelbereichen sind auf maximal 1,50 Meter Höhe zu begrenzen. Zur weiteren Abgrenzung privater Gärten werden Zäune grundsätzlich zugelassen. Sie müssen jedoch in einer Schnitthecke integriert werden.



Taxus baccata



Ligustrum vulgare

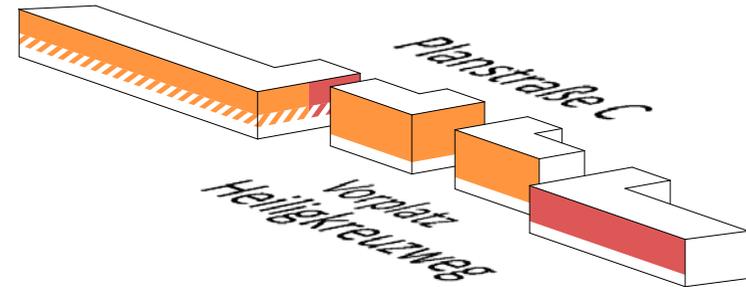


IDEE TYPOLOGIE

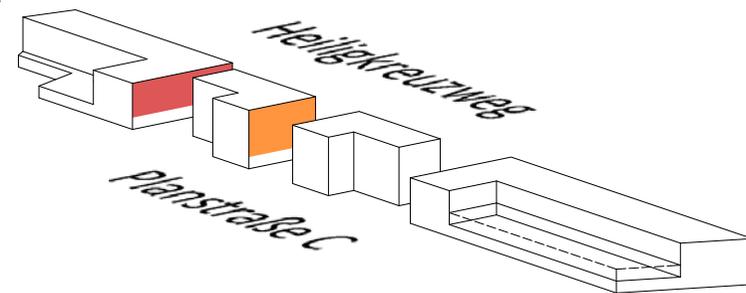
Das südliche Mischgebiet bildet einerseits als Randbebauung einen baulichen Schallschutz zum Heiligkreuzweg, andererseits bilden zwei fünfgeschossige Torgebäude mit einem großzügigen Vorplatz zum Heiligkreuzweg in der Verlängerung der Max-Hufschmidt-Straße den südlichen Eingang ins Wohnquartier bzw. zur südlichen Ringstraße.

135

06 B|2 LEITLINIEN SPEZIELL FÜR MISCHGEBIET SÜD



- Schallschutzloggienbereiche am westlichen Heiligkreuzweg
 - Loggienbereiche am östlichen Heiligkreuzweg und an den abgewandten Teilen
- An den Nordfassaden sind keine Freisitze vorgesehen



LEITLINIE KUBATUR

Die Gebäude sollten sich grundsätzlich in klaren Kubaturen zeigen.

— Zum stark befahrenen Teil des Heiligkreuzweges sollten Freisitze für Wohnungen als Schallschutzloggien ausgebildet werden.

— Im östlichen Teil des Heiligkreuzweges und im vom Heiligkreuzweg abgewandten Teil sollen die Fronten als Lochfassade ausgebildet werden, Freisitze für Wohnungen sind als Loggien in die Fassade zu integrieren.

Aufgrund der Begrenzung der Höhe der Portalgebäude auf 19,5 Meter bei fünf Stockwerken ergibt sich eine sehr großzügige Geschosshöhe, die ausgenutzt werden sollte. Dies kann entweder für hohe Stockwerke oder aber zur Gestaltung eines Dachgartens genutzt werden mit einem raumhohen Windschutz in der Materialität des restlichen Gebäudes.



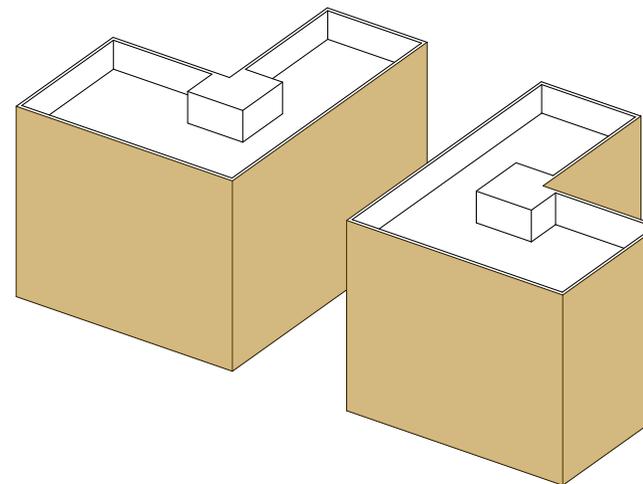
Beispiel: Schallschutzloggien

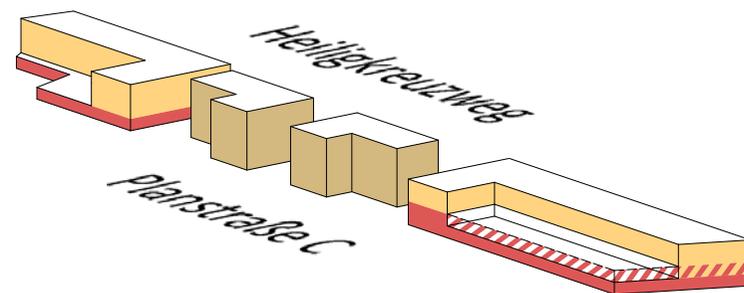
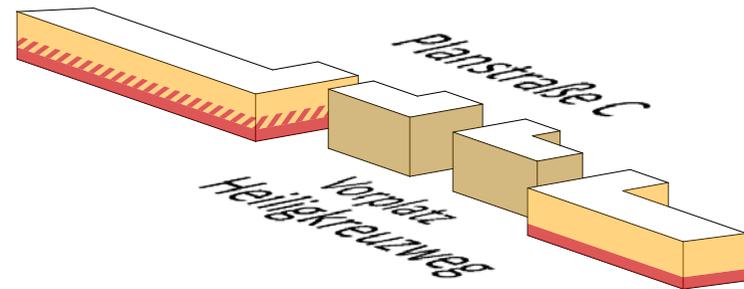


Beispiel: in Fassade integrierte Loggien



Beispiel: Dachlandschaft





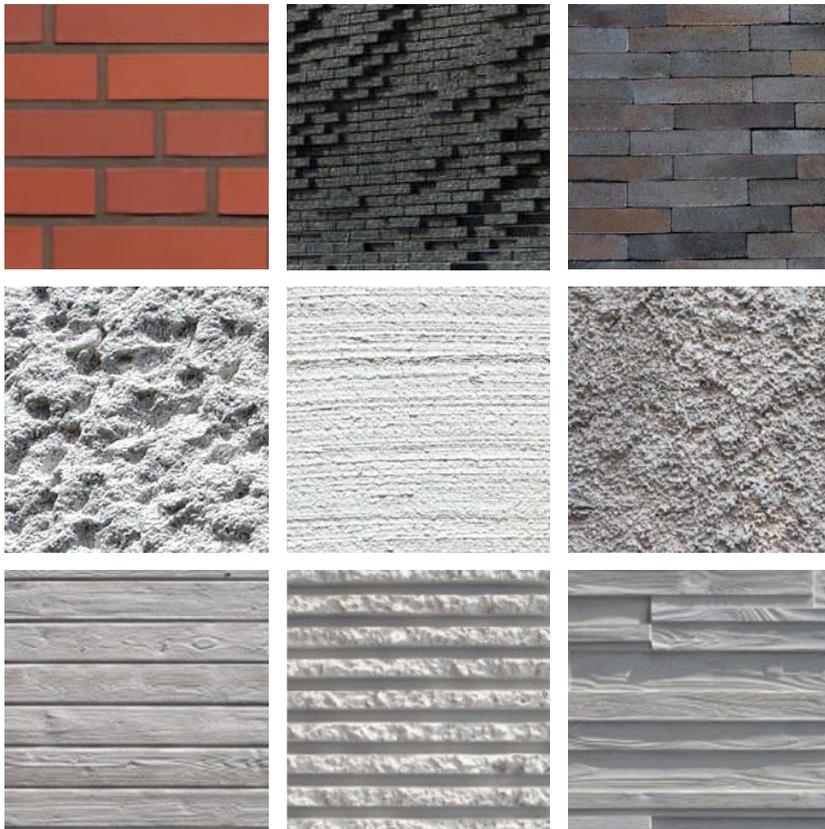
LEITLINIE SOCKEL

Die Sockelbereiche sollten sich in ihrer Materialität, Farbe und Oberflächenstruktur von den übrigen Fassaden absetzen. Dieser Materialwechsel ist beim westlichsten Baukörper je nach Nutzung entweder allseitig bis Oberkante EG oder allseitig bis Oberkante 1. OG, beim östlichsten Baukörper allseitig bis Oberkante EG festgelegt und soll an beiden Gebäuden als durchgehender Horizont ausgebildet werden. Dabei ist eine deutlich erkennbare Schattenfuge zur restlichen Fassade auszubilden.

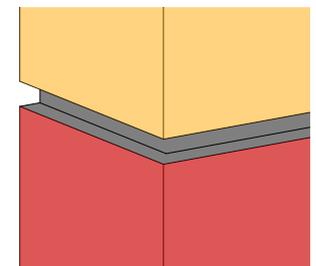
Als Materialien für die Oberflächen von Sockel und Brüstungen sind dunkel verfugte Klinker, grober Putz oder strukturierter Beton vorgesehen. Der Sockel sollte grundsätzlich dunkler als die übrigen Fassaden sein.

Die beiden einen Eingangsbereich ins Quartier bildenden Baukörper in der Mitte sind komplett mit einem einheitlichen Material zu verkleiden.

Die raumhohen Portale der Häuser sollen großzügig und transparent gestaltet werden, um helle Eingangsbereiche zu garantieren. Sie sollten in den Farben RAL 9606 oder 9607 gehalten werden.



Für die Sockel zu verwendende Materialien. Oben: Klinker, dunkel verfugt. Mitte: grober Putz. Unten: strukturierter Beton.



Horizontale Schattenfuge zwischen Sockel und restlicher Fassade



Wohngebiete Mischgebiet eingeschränktes Gewerbegebiet Sondergebiet

Übersicht Baufelder

06 TYPOLOGIE BAUGEBIETE –

GEWERBEGEBIET

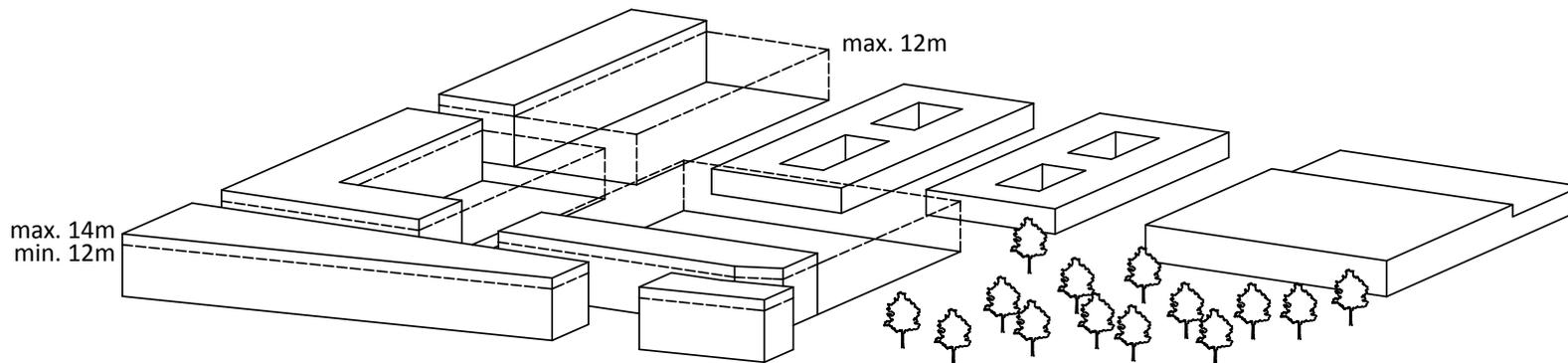
IDEE TYPOLOGIE

Im süd-westlichen Bereich des Quartiers – im Kreuzungsbereich zwischen Hechtsheimer Straße und Heiligkreuzweg – ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen, ein Beitrag zur Nutzungsvielfalt und Belebung der zu den Hauptverkehrsachsen orientierten Stadtkanten. Geprägt wird dieser Bereich derzeit durch bestehende Strukturen, die auf eventuell frei werdenden Flächen baulich ergänzt werden.

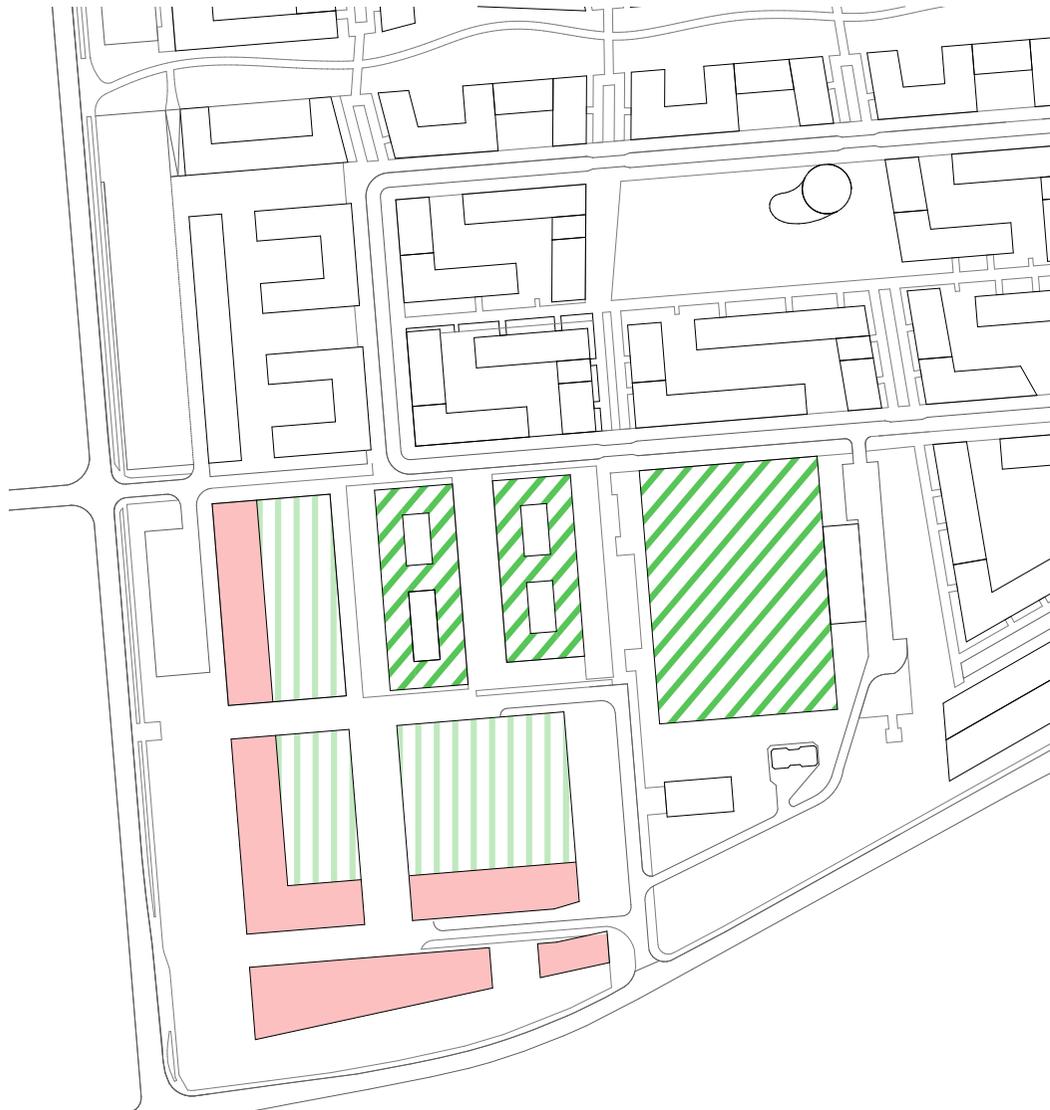
Ziel ist es, ein Gewerbegebiet mit einem verträglichen Nebeneinander von vielfältigen Nutzungen in Zusammenhang mit einer erkennbaren städtebaulichen Struktur zu schaffen.

Folgende Kriterien sind dabei zu beachten:

- Weiterführen der städtebaulichen Kante entlang der Hechtsheimer Straße
- Schaffen einer städtebaulichen Kante entlang des Heiligkreuzweges bis zum Grünpuffer südlich des Sensiteckkomplexes.
- Weiterführen der Pufferzone entlang der Hechtsheimer Straße als offene Parkfläche



Übersicht Gewerbegebiet



 Geschlossene Ränder

 Flexible Bebauung

 Bestand

Am Erscheinungsbild vieler Gewerbegebiete ist abzulesen, dass kaum zufriedenstellende Ergebnisse zu erzielen sind, wenn kein übergeordnetes Konzept vorhanden ist. Der gestaltete öffentliche Raum bildet daher den Rahmen für die Aufwertung des Standortes, ebenso wie ein "robustes" städtebauliches Gefüge.

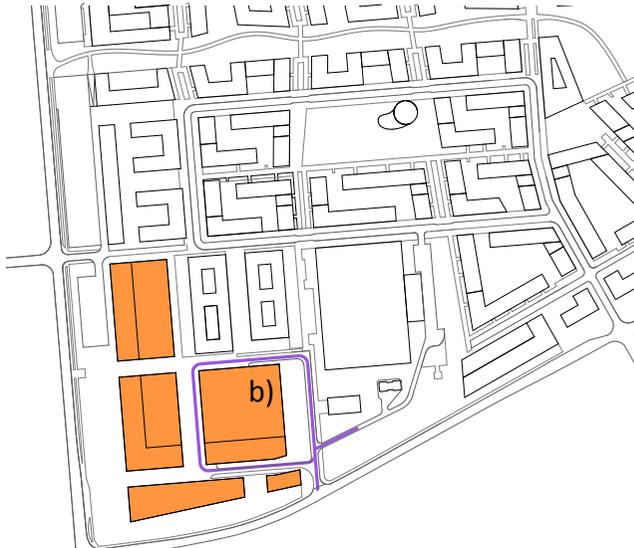
ERSCHLIESSUNG / STRASSENRAUM

a) über Planstraße B (Ringstraße im südlichen Teil des Quartiers), bei Neubebauung:

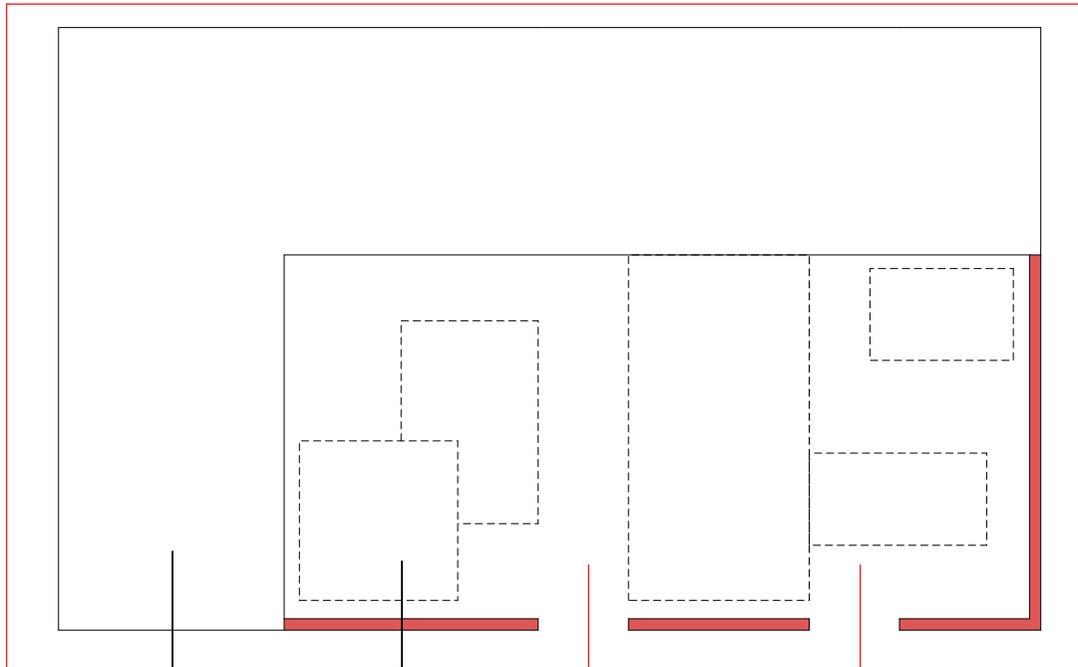
Bestehende Strukturen bilden den südlichen Teil des Straßenraumes. Bei Neubaumaßnahmen sollten, um einen harmonischen Straßenraum im Zusammenspiel mit dem Wohnviertel im Norden zu gewährleisten, Fassaden, Eingangsbereiche und eventuelle Einfriedungen in ihrer architektonischen Qualität und Materialität entsprechend ausgeführt bzw. angepasst werden.

b) über interne Straßen vom Heiligkreuzweg aus erschlossen:

Dieser Straßenraum setzt sich einerseits im Westen durch den Pufferbereich entlang der Hechtsheimer StraÙe fort, andererseits dient er als interne Erschließung für eine möglichst flexible Nutzungsstruktur im Innenbereich des Gewerbegebiets.



Oben: Erschließung über Planstraße B.
Unten: Erschließung über interne Ringstraße.

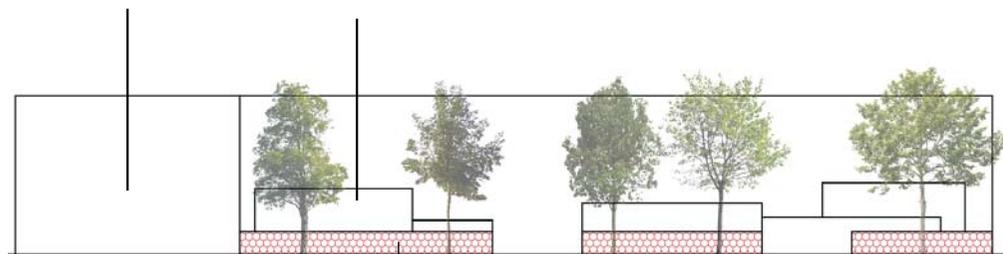


Randbebauung

flexible Zone

Einfahrt

Einfahrt

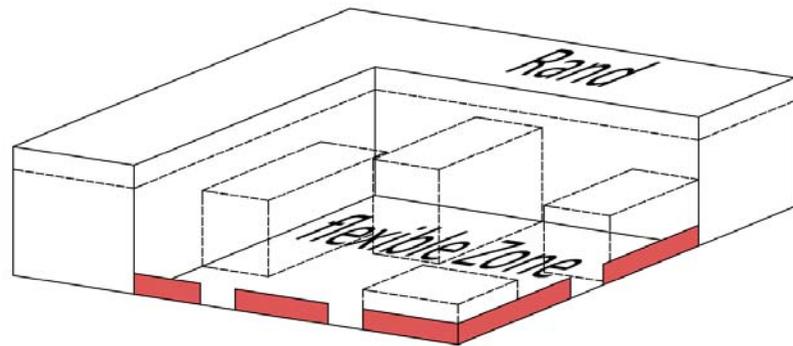


Hecke



Als Hecken zu verwendende Pflanzen: *Fagus sylvatica*, *Ligustrum vulgare*, *Carpinus betulus* (weitere auf nächster Seite).

Bereiche mit möglichen offenen Baustrukturen entlang der internen Ringstraße sollen durch Hecken in einer festgelegten Höhe von 2 Metern räumlich zusammengefasst werden, sofern eine Sichtbarkeit bzw. Einsehbarkeit nicht erforderlich oder nicht gewünscht ist (z.B. Lagerbereiche). Diese können durch notwendige Einfahrten unterbrochen werden. Die Bestandsbäume sind so weit wie möglich als Baumreihen zur Ringstraße einzugliedern und durch Neupflanzungen zu ergänzen.



Als Hecken zu verwendende Pflanzen: Acer campestre, Cornus mas, Taxus baccata.

KONZEPT NUTZUNGSVERTEILUNG

Ideale Nutzungsverteilung wäre beispielsweise:

- Bürobereiche, Empfang, Verkaufsflächen und Dienstleistungsflächen sind im Bereich der Ränder anzuordnen.
- Lager, Produktionsbereiche, Werkstätten, technische Infrastrukturen und Stellplatzflächen sind im Innenbereich (flexible Zone) anzuordnen. Auch die Anlieferungsbereiche bzw. Einfahrten sollten vorrangig im Bereich der offenen Bauweise angeordnet werden.

In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung werden die auf den vorangegangenen Seiten vorgeschlagenen Gestaltungsrichtlinien auf die geplante Nutzung angepasst.

c) über Puffer im Westen entlang der Hechtsheimer Straße:

Dieser Bereich setzt die im Norden befindlichen Parkplatzzonen fort. Sie sollen in einer einheitlichen Belagsoberflächen hergestellt und durch ein durchgängiges Baumraster gegliedert und beschattet werden.



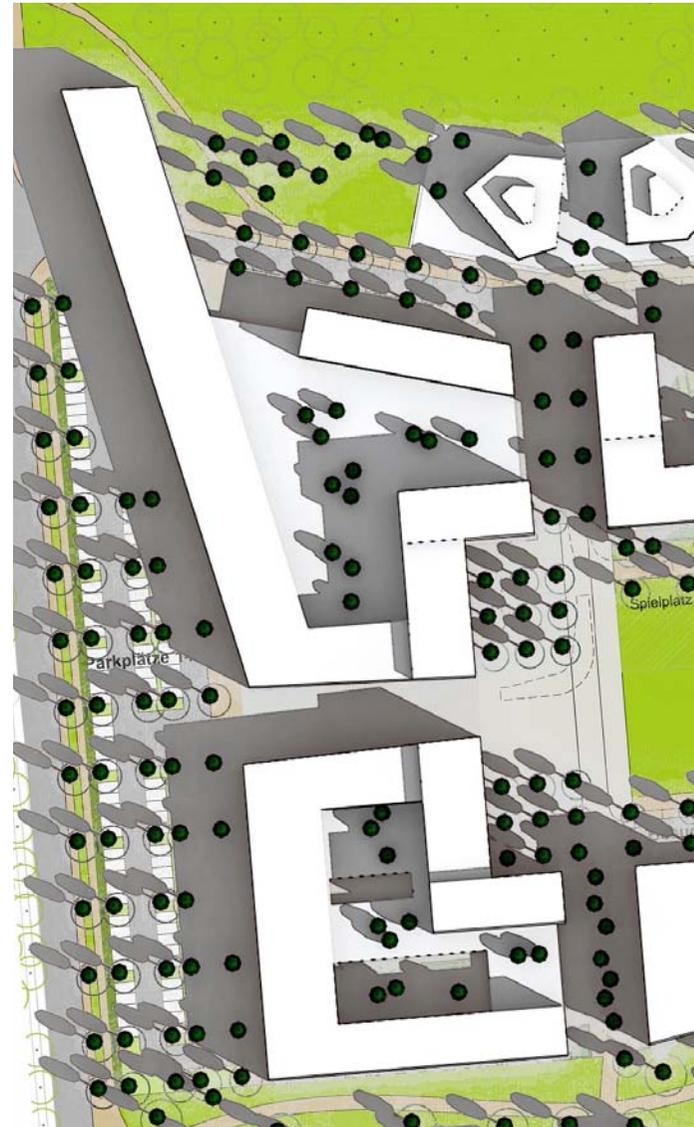
Erschließung über Puffer Hechtsheimer Straße.



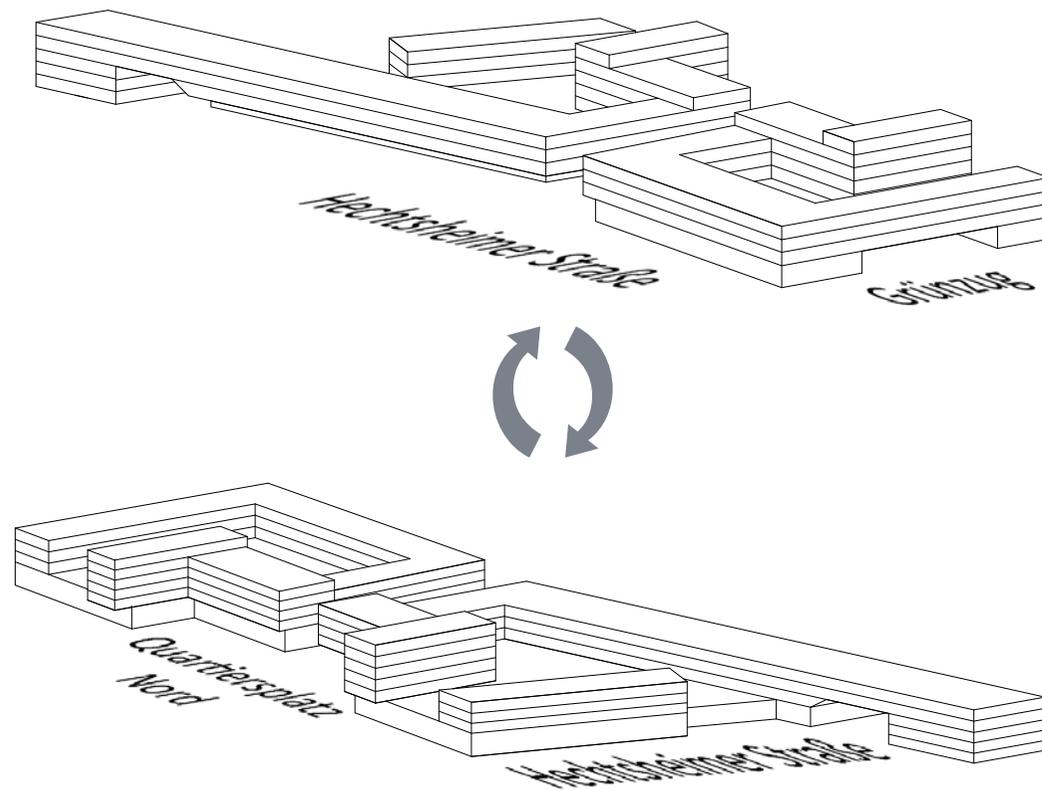
Wohngebiete Mischgebiet eingeschränktes Gewerbegebiet Sondergebiet

Übersicht Baufelder

06 TYPOLOGIE BAUGEBIETE – SONDERGEBIET



Übersicht Sondergebiet

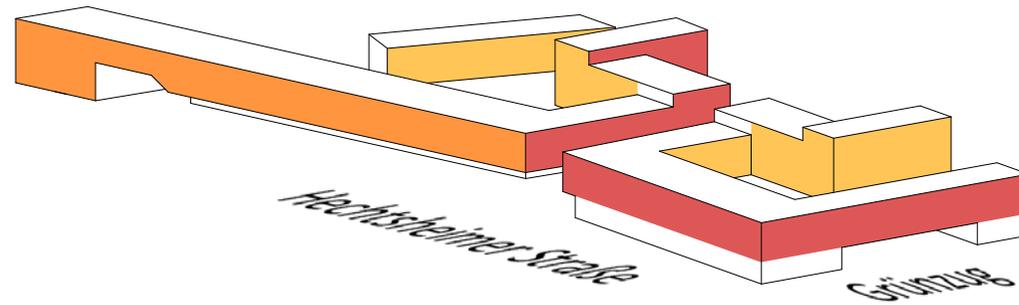


IDEE TYPOLOGIE

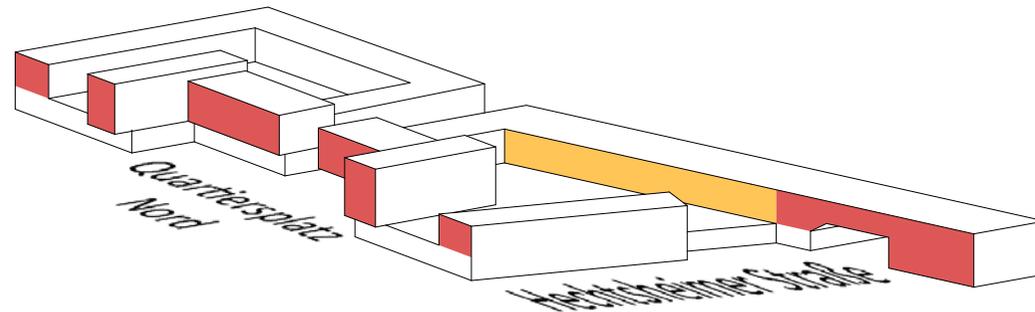
Städtebaulich bildet das Sondergebiet im Nord-Westen einerseits eine klar definierte Stadtkante zur Hechtsheimer Straße, andererseits nach Osten hin den räumlich kleinteiliger strukturierten Abschluss des nördlichen Quartiersplatzes. Eine deutlich akzentuierte Durchfahrt bzw. eine zentrale Passage definieren den nördlichen Zugang zum Wohnquartier.

Ein Sockel bildet Raum für soziale Infrastrukturen und Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Diese sind über eine zentrale Passage erschlossen, sodass ein lebendiger Eingangsbereich ins Wohnquartier entstehen kann.

In den oberen Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen, die durch entsprechende Maßnahmen auf die Schallimmission von der Hechtsheimer Straße reagiert.



- Schallschutzloggienbereich zur Hechtsheimer Straße
 - Loggienbereiche zur Ringstraße und zum Grünzug
 - Balkonbereiche zu den Höfen
- An den Nordfassaden sind keine Freisitze vorgesehen



LEITLINIE KUBATUR

Die Gebäude sollten sich grundsätzlich in klarer Kubatur zeigen. In der Ausgestaltung sollte allerdings einerseits zwischen der Stadtkante, der Passage bzw. den der Ringstraße und dem zentralen Grünraum zugewandten Fronten und andererseits den Hofseiten differenziert werden.

- Zur Hechtsheimer Straße sollten Freisitze im nördlichen Baufeld als Schallschutzloggien ausgebildet werden, die die lange Gebäudefront in Teilbereiche gliedern.

- Zur Ringstraße, zur Hechtsheimer Straße im südlichen Baufeld und zum zentralen Grünraum sollten Freisitze als Loggien ausgebildet werden, als Bestandteil einer ruhigen Lochfassade.

- Hofseitig sollten Balkonelemente als Struktur zusammengefasst werden, um ganzheitliche Architekturen zu formulieren. Sie sollten aufgeständert sein, einen baulichen Sichtschutz zwischen Balkonelementen bilden und als Tragstruktur für vertikales Grün dienen.

Pro Wohnung sollte zumindest ein 2m langer Bereich des Balkons eine Tiefe von mindestens 2m aufweisen.



Beispiel: In Fassade integrierte Loggien



Beispiele: freischwebende Balkone



Beispiel: aufgeständerte Balkone



Aristolochia macrophylla durior



Oben: *Polygonum aubertii*
Unten: *Lonicera henryi*

BEPFLANZUNG TRAGSTRUKTUR BALKONE

Zur Bepflanzung der Tragstruktur der übereinander angeordneten Balkone empfehlen wir folgende selbstklimmenden Pflanzenarten:

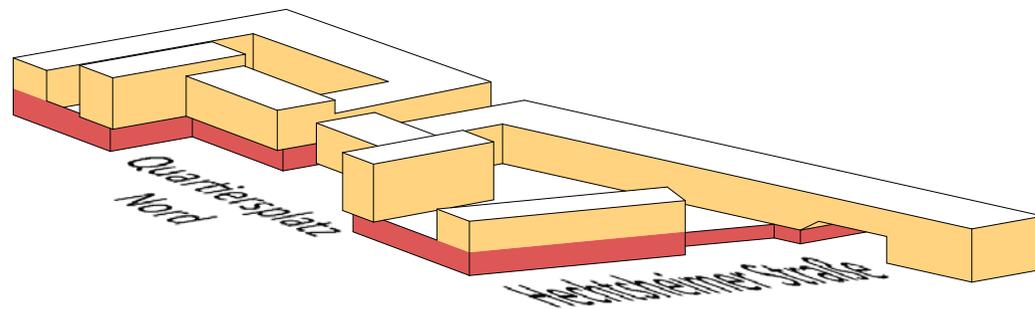
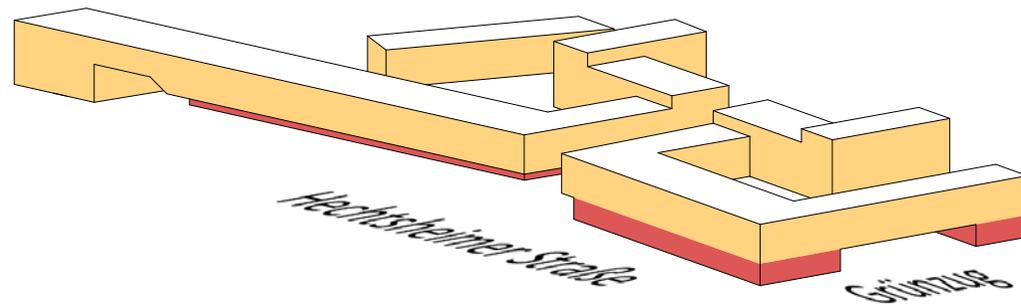
- *Wisteria sinensis*
- *Polygonum aubertii*
- *Aristolochia macrophylla durior*
- *Lonicera henryi*
- *Parthenocissus tricuspidata*



Parthenocissus tricuspidata



Wisteria sinensis



LEITLINIE SOCKEL

Ein Sockel fast umlaufend im Erdgeschossbereich die Bereiche für Nahversorgung, Dienstleister bzw. soziale Infrastrukturen zusammen. Dieser Sockel ist im Baufeld 33 unterbrochen, um einen klaren architektonischen Abschluss der Wohnstruktur im Norden zu formulieren ("Bügel"). Im Baufeld 33 ist also kein Sockel vorgesehen, die normale Fassadengestaltung geht bis zum Boden runter.

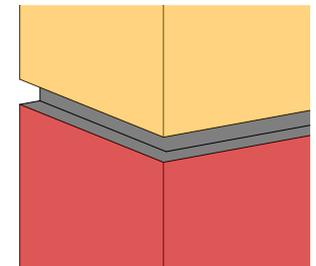
Kommerziellen Nutzungen sollte eine Arkade vorgelagert sein, die einen geschützten Bereich als Puffer zur Verkehrsfläche bzw. zum öffentlichen Raum (Parkplatz, Quartiersplatz, Passage) bildet.

Der Sockelbereich sollte sich in seiner Materialität, Farbe und Oberflächenstruktur von den übrigen Fassaden absetzen. Dieser Materialwechsel ist allseitig einheitlich bis Oberkante Arkadenbereich festgelegt und soll als durchgehender Horizont ausgebildet werden. In Bereichen mit bündig anschließenden Fassadenteilen ist eine deutlich erkennbare Schattenfuge auszubilden. Absturzsicherungen oberhalb der Sockelkante für die Hofbereiche im 1. OG sind als Pflanztröge mit Sichtbetonoberfläche auszubilden.

Die einheitliche Ausführung der Sockelbereiche fügt die Baufelder zu einem einheitlichen Gesamtbild zusammen und schafft eine robuste Basis für vielfältige Architekturen darüber. Als Materialien für die Oberflächen von Sockel und Brüstungen sind dunkel verfugte Klinker vorgesehen. Der Sockel sollte grundsätzlich dunkler als die übrigen Fassaden sein.



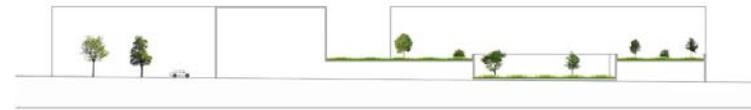
Pflanztröge aus Sichtbeton.
Für den Sockel zu verwendende Materialien: dunkle Klinker, dunkel verfugt.



Horizontale Schattenfuge zwischen Sockel und restlicher Fassade



Amelanchier lamarckii, Cornus mas



HOFGESTALTUNG

Die Dachflächen der im EG positionierten Verkaufsflächen bilden ein Plateau im 1. OG. Diese angehobenen Innenhöfe ermöglichen einen direkten Übergang von den Wohnungen in private und halböffentliche Freiflächen. Die Wohnbereiche sind ab dem 1. OG angeordnet. Die den Wohnungen zugeordneten Terrassenflächen sind durch einen einheitlichen baulichen Sichtschutz untereinander abzuschirmen, Privatgärten mit einheitlichen Heckenbepflanzungen einzufrieden.

Halböffentliche Zonen (Kleinkinderspielplätze, allgemeine Aufenthaltsbereiche etc.) können durch eine zusätzliche Geländemodellierung räumlich akzentuiert werden.

Pro Hof ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Die Hofzonen sollen rollstuhlfahrer_innengerecht von den Erschließungskernen aus erreichbar sein.

Der im Süden angeordneten KiTa ist eine entsprechende Freifläche, die sich zum zentralen Grünraum öffnet, zugeordnet. Der Hof der KiTa ist mit Erdkörpern für mindestens zwei Bäume der folgenden Arten zu bestücken:

- Amelanchier lamarckii, Mehrstämmig, min. 3x v, mDb, 3-5 GrTr, Höhe min. 200cm
- Cornus mas, Mehrstämmig, min. 3x v, mDb, 3-5 GrTr, Höhe min. 200cm



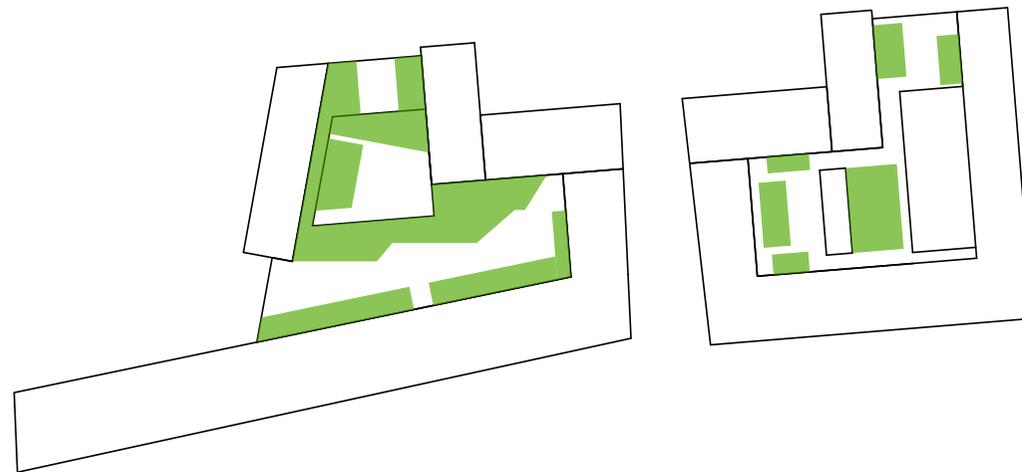
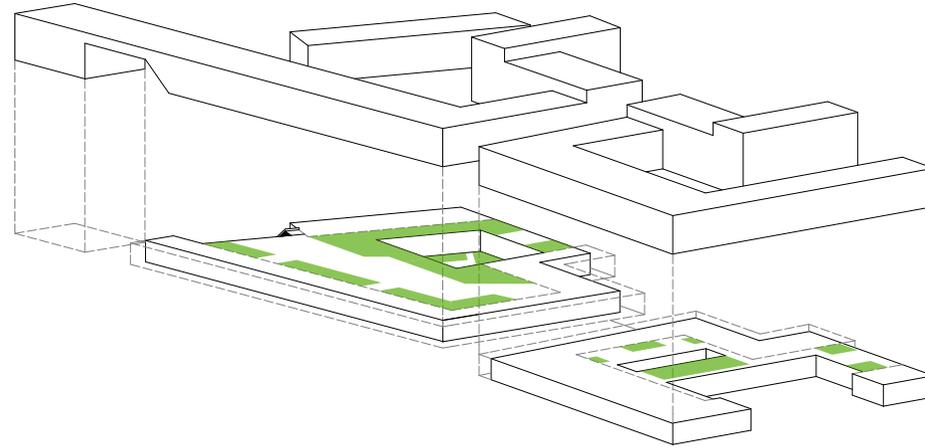
Fagus sylvatica



Acer campestre



Carpinus betulus



 Mietergärten im Hof

LEITLINIEN HOFZONEN / INTERNE FREIBEREICHE

Die klar strukturierten Baukörper als komplex ausgeformte Blockrandstrukturen bilden unterschiedliche Hofsituationen:

Im Norden und Süden Wohnhöfe im 1. OG, zugänglich von den angrenzenden Wohnbereichen. Eine Kombination von privaten Mietergärten und dazwischen angeordneten halböffentlichen wohnungsbezogenen Infrastrukturen (Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche für die Bewohner_innen) schafft Atmosphäre. Entsprechende Erdkörper schaffen die Basis für intensive Begrünung. Zur Abgrenzung der Gärten im privaten Innenhof und der Parzellen auf dem privaten Gartensockel entlang der Promenaden werden als Erstausrüstung folgende Heckenarten empfohlen:



Cornus mas



Ligustrum vulgare

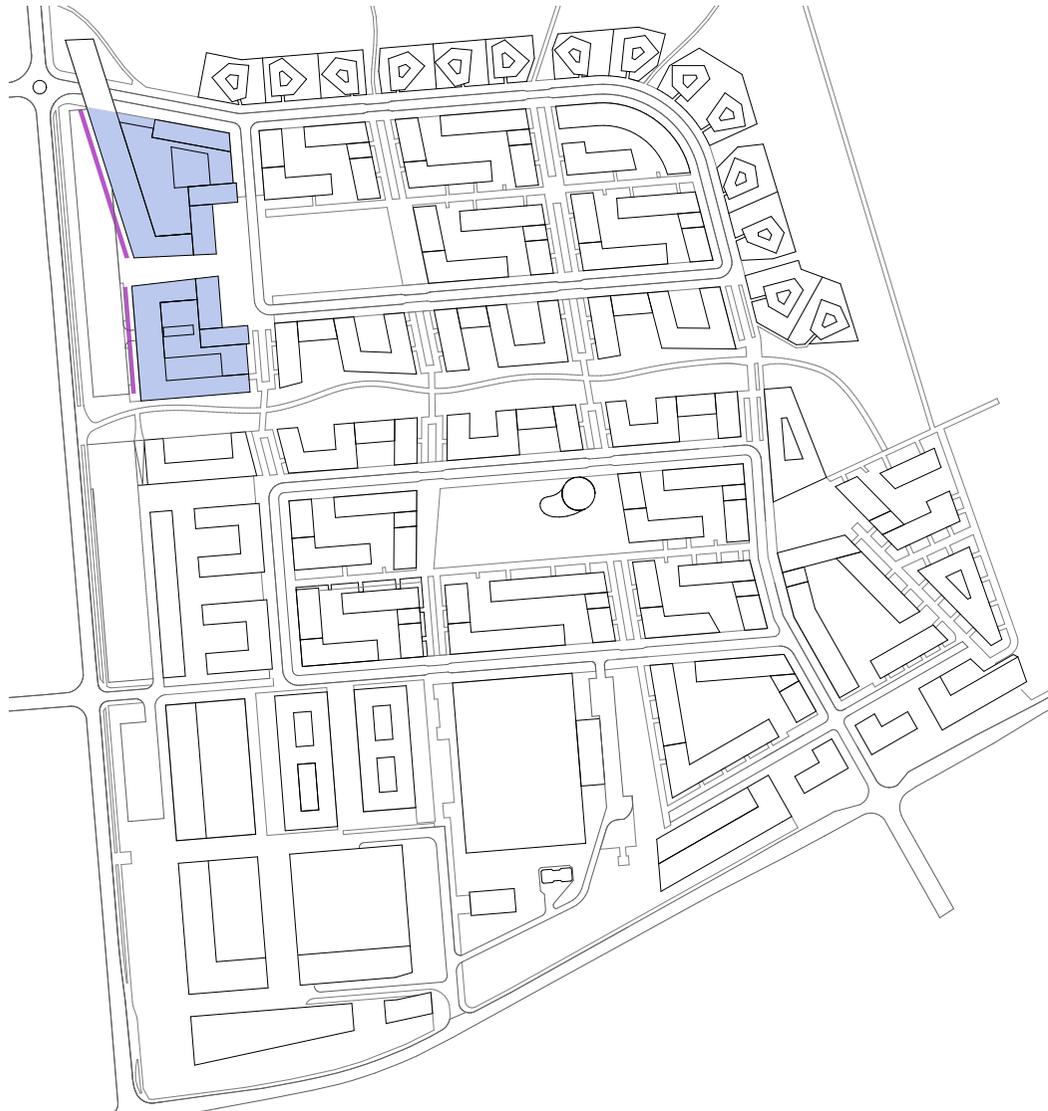


Taxus baccata

- Gemeine Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Europäische Eibe (*Taxus baccata*)

Die Schnitthecken sind in einer Breite von mindestens 60 bis 80 cm anzulegen. Die Höhe der Schnitthecken in innenliegenden Bereichen der Blöcke ist auf maximal zwei Meter Höhe zu begrenzen.

Zur weiteren Abgrenzung privater Gärten werden Zäune grundsätzlich zugelassen. Sie müssen jedoch in einer Schnitthecke integriert werden. Im Süden öffnet sich der Freibereich für die KiTa zum zentralen Grünzug. Es sind Erdkerne für Baumbepflanzung im Garten vorzusehen.



— mögliche Bereiche für Tiefgarageneinfahrten, Anlieferung



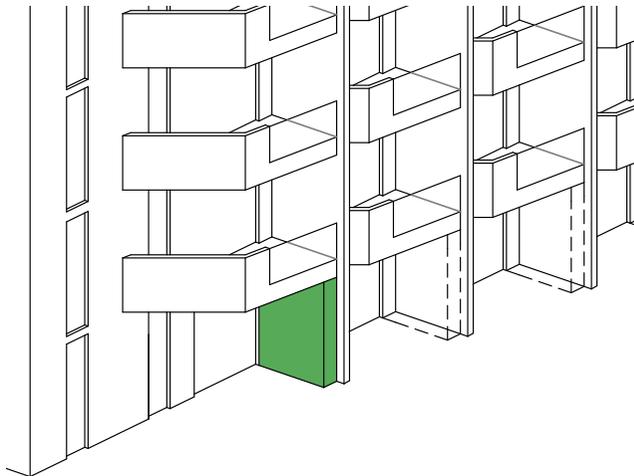
— Feuerwehrzufahrten

LEITLINIE GARAGE

In den Baufeldern 31 und 32 ist eine Tiefgarage vorgesehen. Erschlossen ist diese Garage vom westseitigen Parkplatz aus. Die Ein- und Ausfahrt ist in die Gebäudestruktur bzw. in die Sockelgestaltung zu integrieren. Lüftungselemente sollen in den Sockelbereich integriert, im Hofbereich soweit möglich als bodenebene Lüftungselemente ausgebildet oder in die Hofgestaltung eingebunden werden (Bänke, Einfriedungen etc.). Garagentore und Lüftungselemente sollen farblich im Einklang mit der Sockelgestaltung stehen.

LEITLINIE NEBENRÄUME

Müllräume, Fahrradgaragen und Garageneinfahrten bzw. Rampen sind in die Gebäudestruktur zu integrieren. Um den hochwertigen Charakter der Hofbereiche zu wahren, sind Abstellboxen für Gartengeräte in den baulichen Sichtschutz im Bereich der Terrassenflächen von den Balkonelementen zu integrieren. Diese sind als Metallkonstruktionen zu errichten in der Farbe der Stahlgeländer und sonstigen Metallkonstruktionen. Eine einheitliche Lösung ist anzustreben.



Platzierung der Abstellboxen für Gartengeräte

LEITLINIE FEUERWEHR

Um eine hochwertige Gestaltung der Höfe für private und halböffentliche Aufenthaltsbereiche zu gewährleisten, sind die hofbildenden Gebäudestrukturen grundsätzlich so zu organisieren, dass Hofbereiche nicht als Anleiterflächen dienen müssen.



 Dachgärten  begrüntes Dach, Solaranlagen möglich  Stellfläche für Solaranlagen, extensive Begrünung

DACHGESTALTUNG

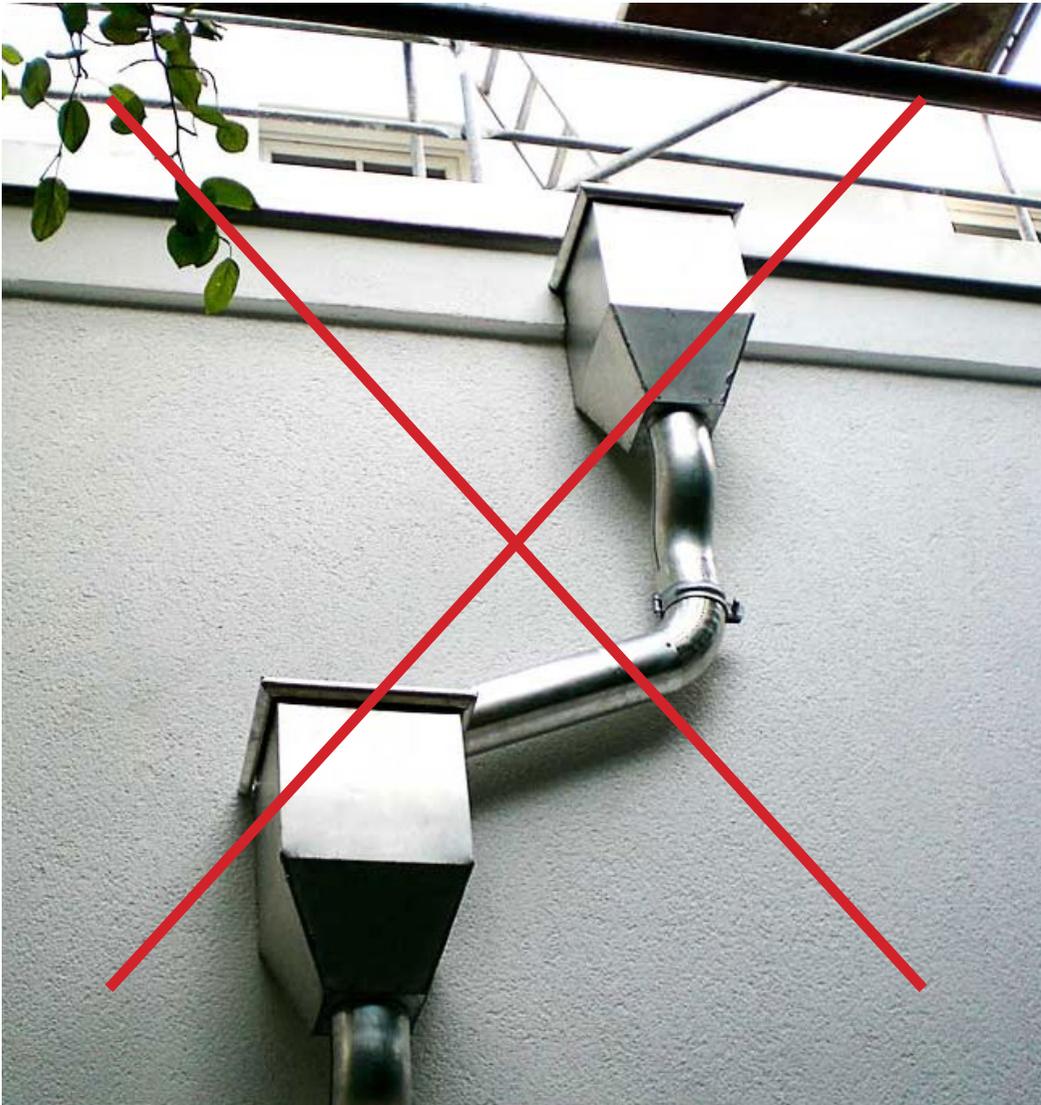
Die Staffelung der Baukörper in ein bis sechs Geschosse bedingt die direkte Einsehbarkeit von Dachflächen. Aus diesem Grund ist die Gestaltung dieser Bereiche als fünfte Fassade von besonderer Bedeutung:

Dachflächen der ein- und fünfgeschossigen Gebäudeteile sollen als Dachgärten bzw. Gemeinschaftsterrassen genutzt werden. Eine gute Erreichbarkeit aus den Treppenhäusern oder direkt aus den darunterliegenden Wohnungen ist dabei wichtig.

Zumindest ist die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Begrünung vorzusehen.

Technikaufbauten sollten ohne Überdeckung eingehaust werden. Grundsätzlich sollten zulässige Dachaufbauten nicht an den Außenfronten angeordnet werden, um den Gebäuden einen ruhigen oberen Abschluss zu geben.

Solarelemente sind bevorzugt nur auf den sechsgeschossigen Bauteilen anzuordnen, ergänzend können sie auch auf den viergeschossigen Bauteilen angebracht werden.



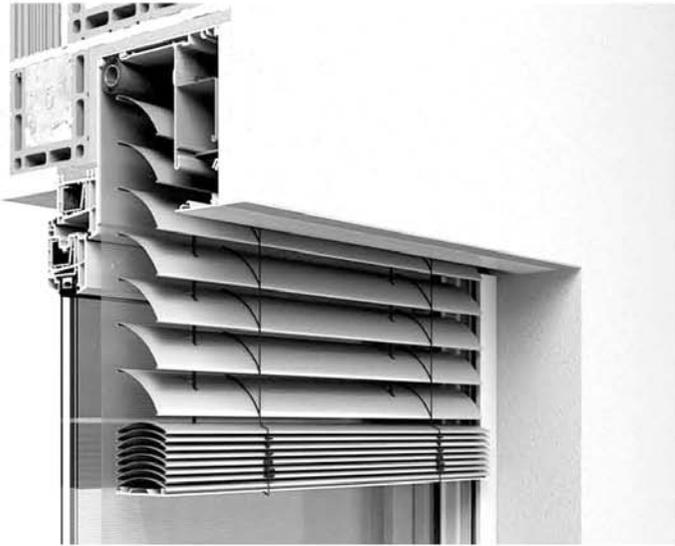
Regenfallrohr an der Fassade. Lösungen dieser Art sollten unbedingt vermieden werden.

ENTWÄSSERUNG

Zu entwässern sind:

- Dachflächen über Schächte oder über die Loggien
- Loggienbereiche in zweiter Ebene über Regenfallrohre
- Balkone über Abtropfkanten

Ziel ist es, außenliegende Regenfallrohre samt Regensinkkästen zu vermeiden.



Oben: Raffstorekasten in Fassade eingeputzt
Unten: Markise mit Ausfalleffekt

Vorhangelemente

SONNENSCHUTZ

Variante 1: Rollläden mit in die Fassade integrierten und verputzten Rollladenkästen.

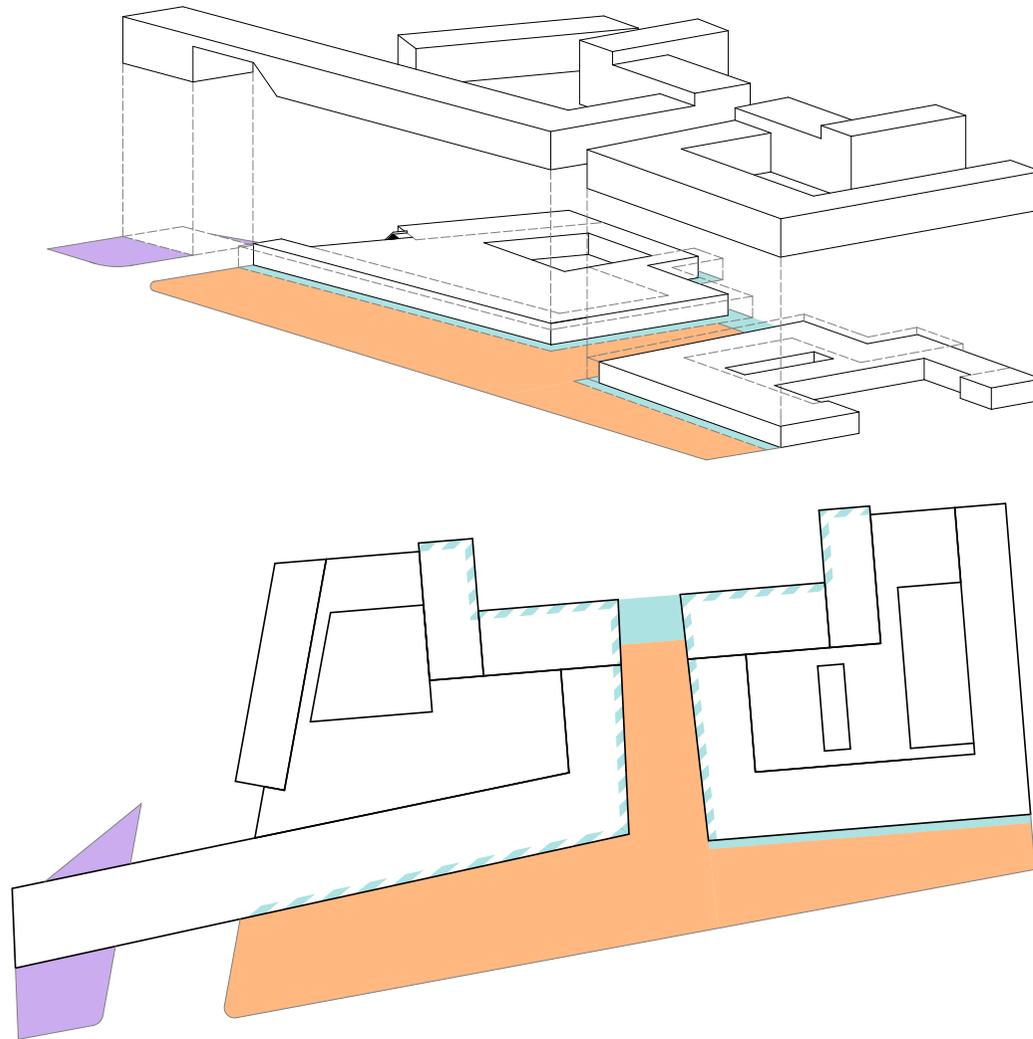
Variante 2: Raffstores mit in die Fassade integrierten Raffstorekästen RAL 9006 oder 9007 (grau).

Variante 3: Fallarmmarkisen oder Markisen mit Ausfalleffekt, RAL 9006 oder 9007 (grau).

Die Schallschutzloggien im nordseitigen Bauteil sind mit Glasschiebeelementen auszustatten und durch außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen zu bewahren. Diese sollten in der Farb- und Materialwahl mit der Fensterkonstruktion abgestimmt sein.

An den westseitigen Schallschutzloggien ist ein außenliegender Sonnenschutz vorzusehen:

- a) Raffstores an den Loggienaußenkanten (diese verschatten auch die Loggien), RAL 9006 oder 9007.
- b) Vorhangelemente in neutraler Farbe.



ARKADEN UND DURCHGANG ZWISCHEN BAUFELD 31 und 32

Befestigte Flächen und Wege unter den Arkaden und in der Passage zwischen Baufeld 31 und 32 sollen sich bezüglich ihrer Materialität an den Oberflächen des angrenzenden öffentlichen Raumes orientieren.

173

FREIFLÄCHEN BAUFELD 33

Befestigte Flächen und Wege mit öffentlichem Wegerecht sollen sich bezüglich ihrer Materialität an den Oberflächen des öffentlichen Raumes orientieren.

Befestigte Flächen und Wege mit öffentlichem Wegerecht sollen sich bezüglich ihrer Ausstattungselemente am Mobiliar des öffentlichen Raumes orientieren.

Private Freiflächen mit öffentlichem Charakter sind als zweischürige, baumbestandene Wiesenflächen zu entwickeln. Die Baumstellungen können linear wegbegleitend oder frei sein. Die Wiesensaat ist wie auf Seite 32 beschrieben zusammenzustellen.



zweischürige Wiese

PARKPLÄTZE

Parkplätze entlang der Hechtsheimer Straße sind in einer durchgängigen und übergeordneten Planung herzustellen und in einheitlichen Belagsoberflächen zu realisieren. Die Parkplätze sind durch ein durchgängiges Baumraster gegliedert und beschattet.

IMPRESSUM

Hermann & Valentiny und Partner ZT GmbH

Rainergasse 4/4
1040 Wien

Fon: + 43 - 1 - 503 91 80
Fax: + 43 - 1 - 503 91 80 18

office@hv-wien.at

Latz+Partner Landschaftsarchitekten

Ampertshausen 6
85402 Kranzberg

Fon: + 49 8166 6785 - 0
Fax: + 49 8166 6785 - 33

post@latzundpartner.de