

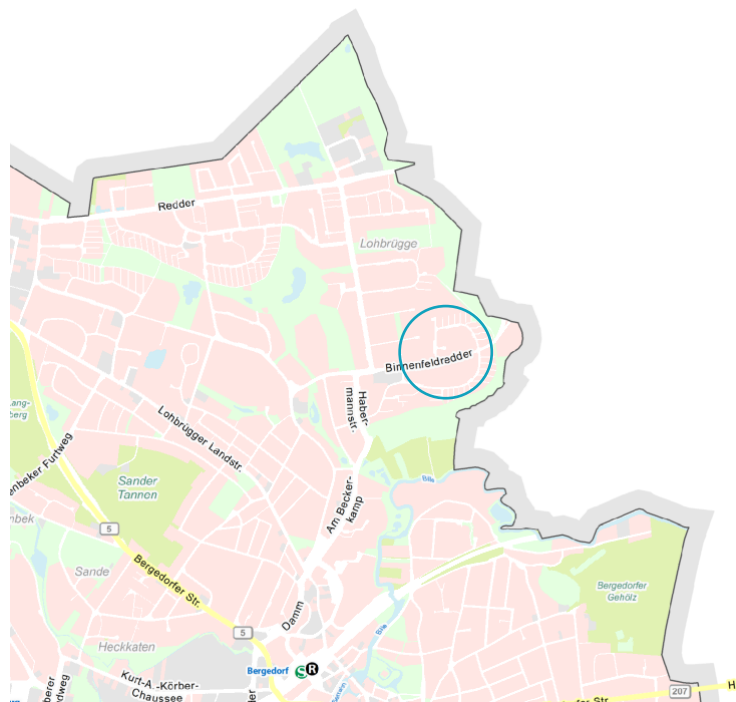
Quartiersentwicklung am Binnenfeldredder

Kooperatives Workshopverfahren mit konkurrierender Arbeitsphase

Ergebnisvorstellung des Workshopverfahrens
im Stadtentwicklungsausschuss
am 11.01.2023



Verortung



Aufgabenstellung & Ziel

Aufgabe: Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes

- Angemessene & qualitätssichernde Entwicklungsmaßnahmen unter Berücksichtigung folgender Themen:
 - Weitgehender Erhalt der großen und zusammenhängenden Grünräume
 - Berücksichtigung des erhaltenswürdigen Baumbestandes
 - Schaffung nachhaltiger Stellplatzlösungen
 - Vermeidung umfänglicher neuer Feuerwehrflächen
 - Berücksichtigung der Vorgaben der Drucksache „Qualitätsstandards und Klimaschutz bei Wohnungsbau“
- Entwicklungsmaßnahmen:
 - Neubau, Dachaufstockung, Freiraum
- Berücksichtigung von serieller und modularer Bauweise
 - Vorteile:
 - Hoher Wiederholungsfaktor = Verkürzung der Planungsphase
 - Kostengünstigere Bauweise = u.a. Einsparung von Planungshonorar
 - Baukostensparnis durch hohe Akzeptanz bei GÜs und Paketvergaben

Ziel: Abgestimmtes, verbindliches Konzept als Grundlage für Entwicklungsmaßnahmen

Teilnehmer

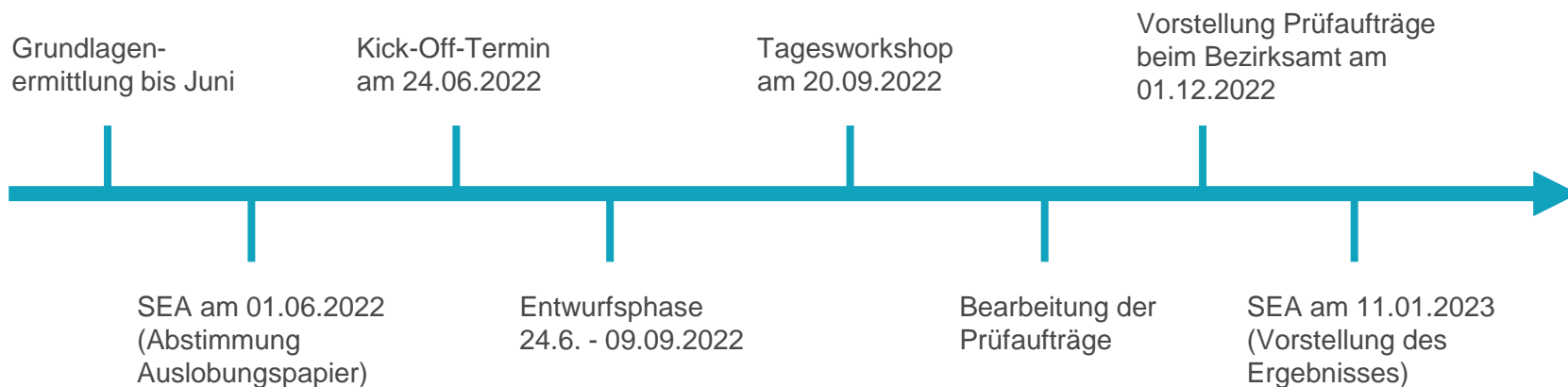
Entwurf

- Kunst + Herbert Architekten
- eins:eins Architekten
- Lichtenstein Landschaftsarchitekten

Tagesworkshop

- Vertreter des Bezirksamtes
- Vertreter der SAGA
- Vertreter der Bezirkspolitik
- Verfahrensmanager/Moderation
- Externe Fachplaner als beratende Experten

Zeitlicher Ablauf



Workshop-Ergebnis

Sieger-Entwurf von eins:eins

- Behutsame Nachverdichtung
- Erhalt der ursprünglichen städtebaulichen Siedlungsstruktur: Überhöhung in der Mitte des Quartiers, zu den Rändern hin flachere Bebauung
- Städtebauliche Fassung der Grünräume im Norden
- Gemeinschaftshaus (optional) als belebendes Element im Quartier



Workshop-Ergebnis | Schrägluftperspektive

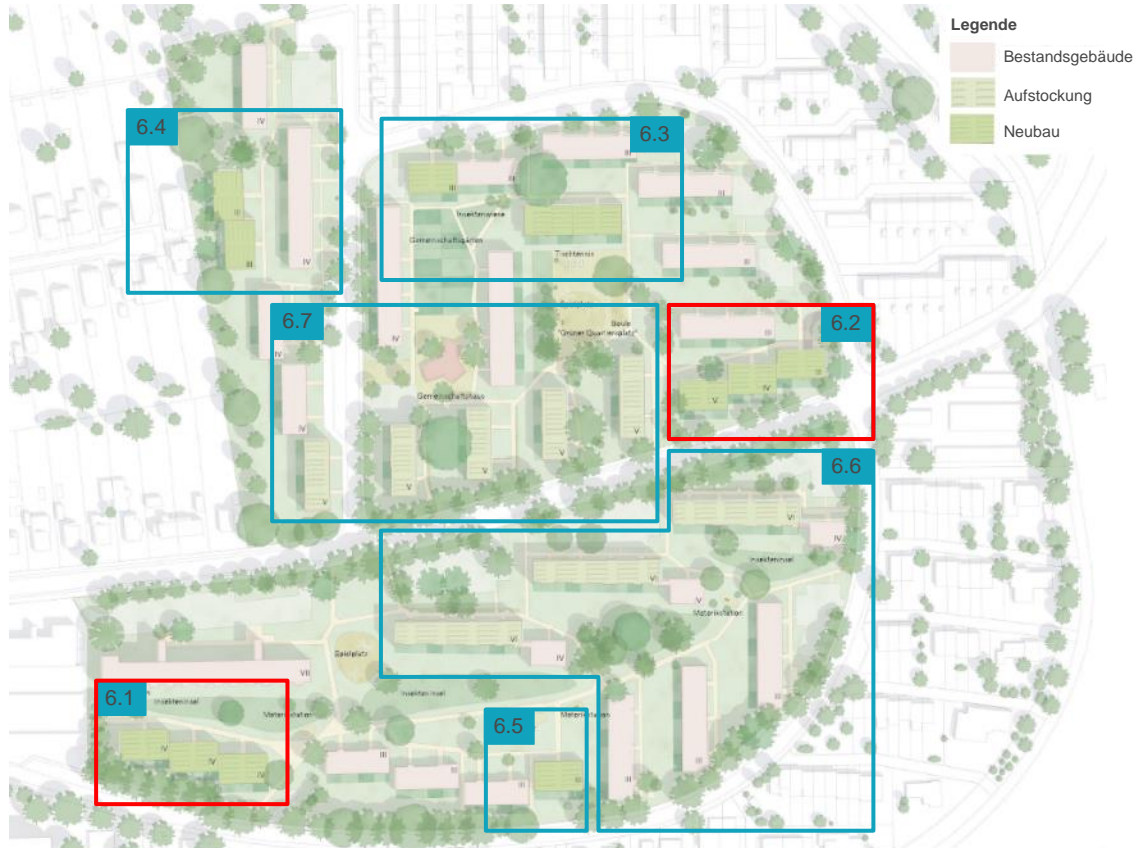


Prüfaufträge



Im Rahmen des Workshops wurden Prüfaufträge (6.1 bis 6.7) für Teilbereiche des Plangebietes herausgearbeitet, welche im Nachgang bearbeitet wurden.

Prüfaufträge 6.1 & 6.2



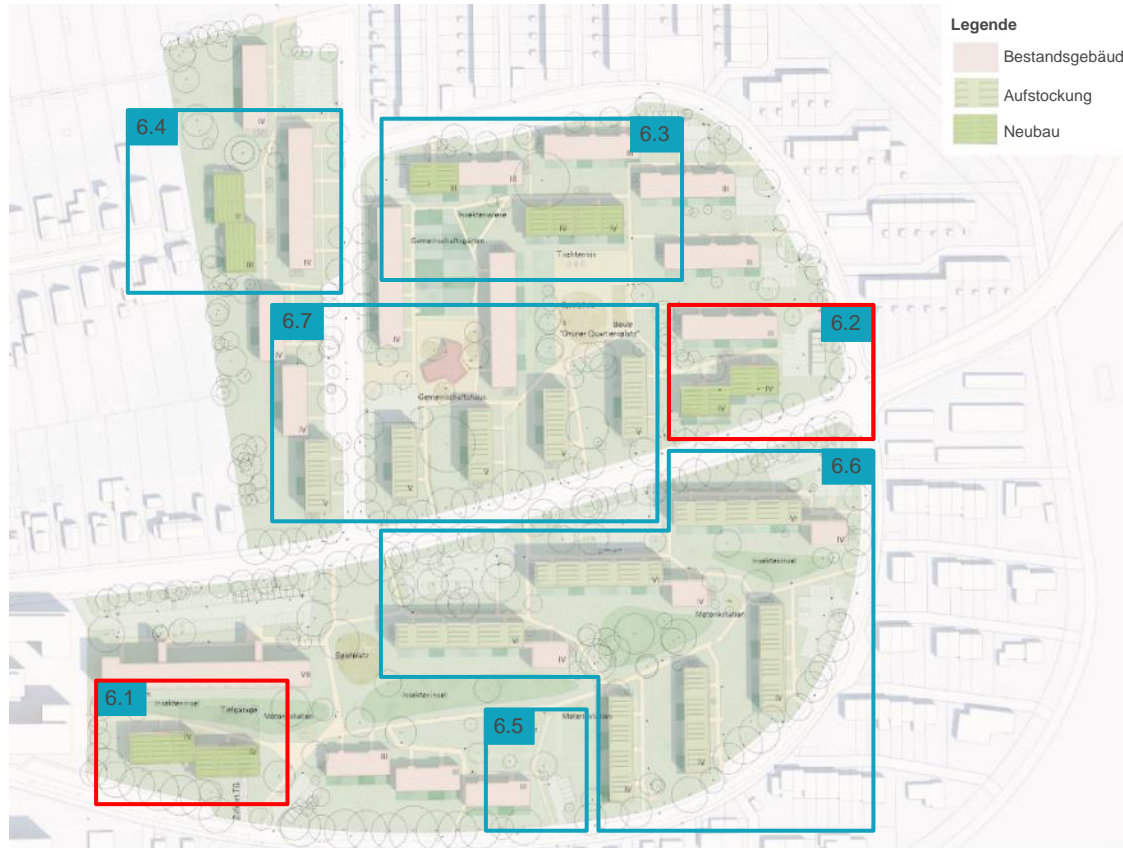
6.1

- Prüfung von 5 Vollgeschossen, ohne Verschattung des nördlich angrenzenden Gebäudes
- Prüfung einer möglichen Staffelung von 3/4/5 Geschossen (von Ost nach West)

6.2

- Prüfung einer möglichen Staffelung von 4/5 Vollgeschossen (von Ost nach West)
- Prüfung von 2 anstelle von 3 Baukörpern, um aus dem Kreuzungsbereich abzurücken
- Erhalt maximal vieler Stellplätze
- Orientierung der Höhenausbildung an westlich benachbarten Gebäuden

Prüfaufträge 6.1 & 6.2 | Ergebnis



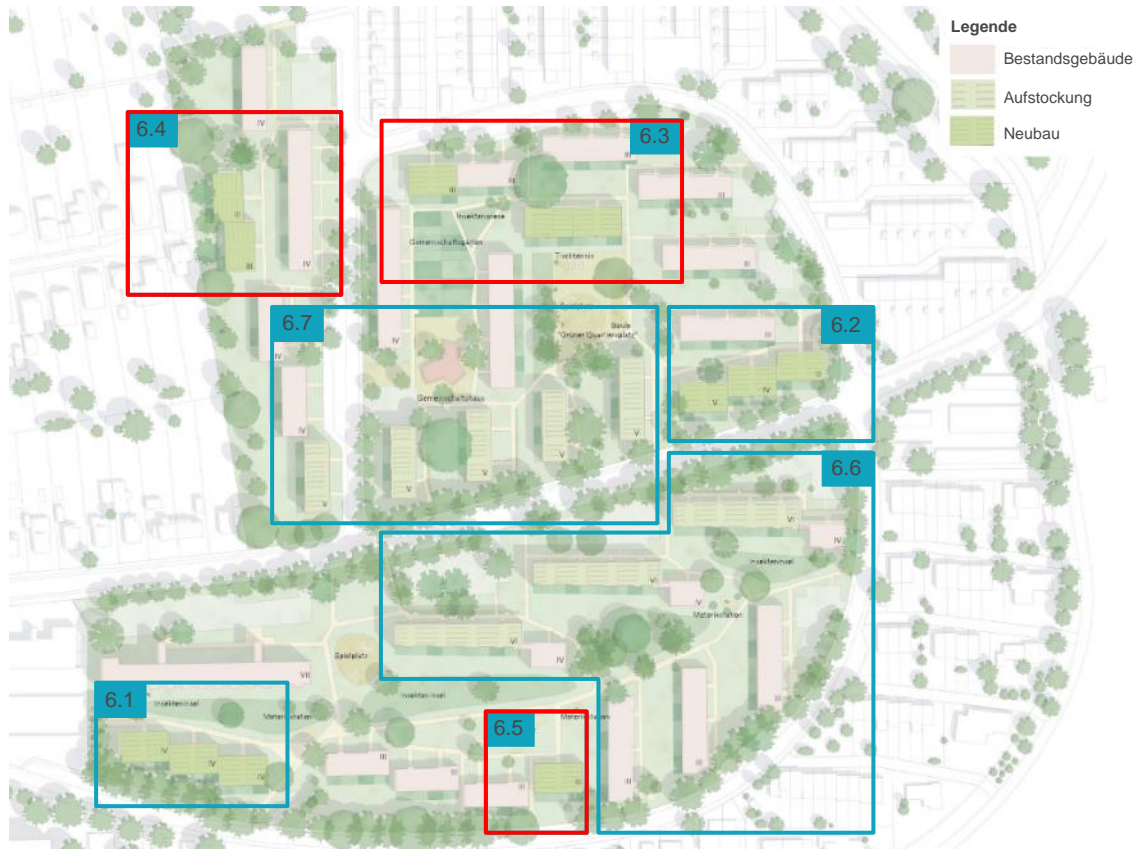
6.1

- 2 Gebäudekörper = weniger Eingriff in den Kronenbereich
- 2 mal 4 Vollgeschosse (keine Staffelung der Gebäudehöhen)

6.2

- 2 mal 4 Vollgeschosse (keine Staffelung der Gebäudehöhen)
- Aufnahme der Flucht des dahinter liegenden Gebäudes
- 2 Gebäudekörper aufgrund des Erhalts möglichst vieler Stellplätze und des Baumbestandes

Prüfaufträge 6.3 - 6.5



6.3

- Prüfung von 3 oder 4 Vollgeschossen nördlich des Spielplatzes
- Prüfung des Anbaus bezüglich bestehender Fenster an Stirnseiten

6.4

- Prüfung der optimalen Integration des Baukörpers im Hinblick auf umliegenden Gebäude und des Baumbestandes

6.5

- Angliederung des Gebäudes an das Bestandsgebäude, Überprüfung der Machbarkeit aufgrund bestehender Fenster

Prüfaufträge 6.3 - 6.5 | Ergebnis



6.3

- Neubau mit 4 Geschossen nördlich des Spielplatzes
- 3 geschossiger Anbau am Max-Eichholz-Ring vorstellbar

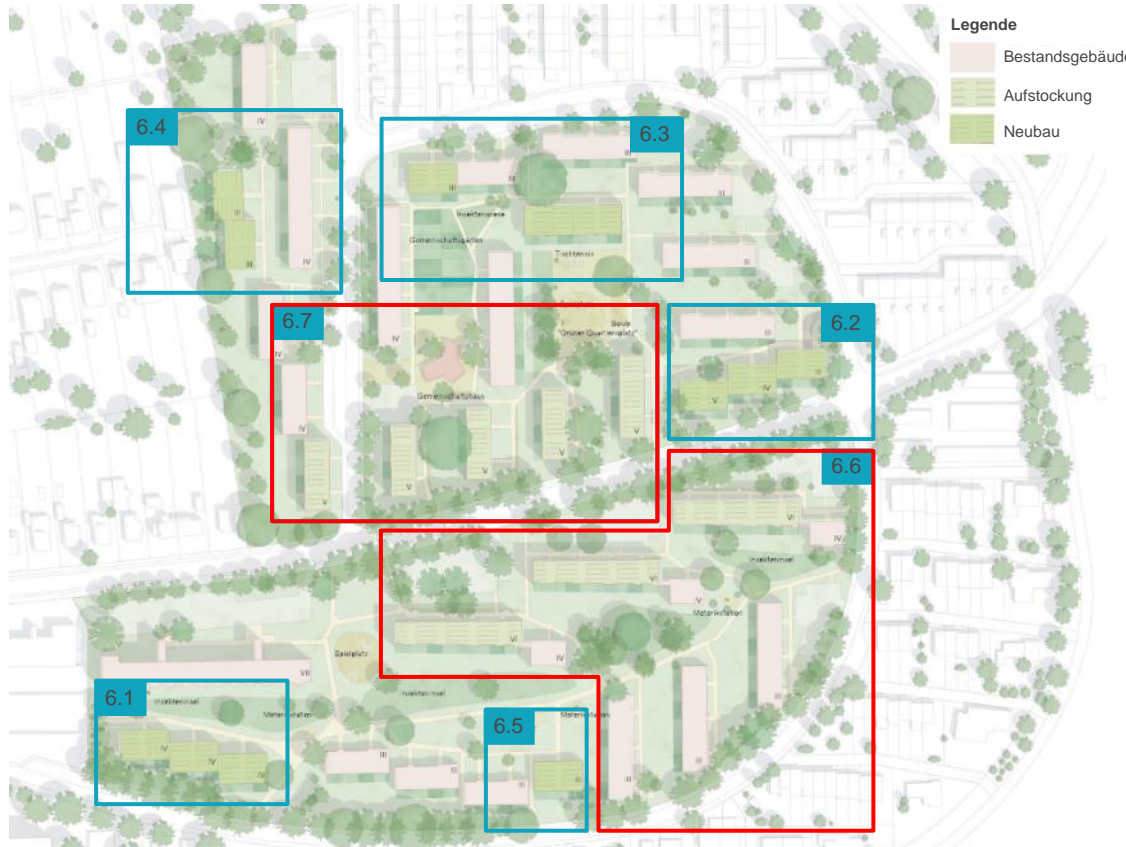
6.4

- Bebauung zusammenhängend realisieren, um möglichst viele Bäume zu erhalten

6.5

- Verzicht auf den Anbau, da ein Zimmerfenster in der Fassade verlegt werden müsste

Prüfaufträge 6.6 & 6.7



6.6

- Prüfung der Feuerwehzufahrten für eine mögliche Dachaufstockung

6.7

- Prüfung möglicher Feuerwehzufahrten vom Binnenfeldredder für potentielle Dachaufstockung
- Prüfung der Aufgabe des Wendehammers (öffentliche Straße)
- Klärung der Wegelängen für die Feuerwehr

Prüfaufträge 6.6 & 6.7 | Ergebnis



6.6

Binnenfeldredder (südl.)

- Aufstockung um 2 Geschosse vorstellbar, vorbehaltlich der Ergebnisse der statischen Untersuchungen und Feuerwehrelbelange
- z.T. Entfall von Stellplätzen für Feuerwehraufstellflächen

Goerdelerstraße

- Aufstockung um 1 Geschoss vorstellbar vorbehaltlich der Ergebnisse der statischen Untersuchungen

6.7

Binnenfeldredder (nördl.)

- Aufstockung um 1 Geschoss empfohlen, vorbehaltlich der Ergebnisse der statischen Untersuchungen und Feuerwehrelbelange

Wendehammer

- Gebäudeform und Position nicht abschließend zu prüfen
- Prüfung durch FW / MR / WBZ2 ob Gebäude östl. des Wendehammers erreicht werden kann

Städtebauliches Konzept

Legende

- Bestandsgebäude
- Aufstockung
- Neubau



Kennzahlen

Wohnungen Bestand: 592

Wohnungen Neubau: ca. 100

Wohnungen Dachaufstockung: ca. 86

Stellplätze & Stellplatzschlüssel

Legende

- Bestandsgebäude
- Aufstockung
- Neubau



Anforderungen gem. Aufgabenpapier für Workshop:

- Die Zahl der absoluten Stellplätze im Quartier soll mindestens erhalten bleiben.
- Für die neu geschaffenen WE durch die Dachaufstockung müssen keine neuen Stellplätze geschaffen werden.
- Ein Stellplatzschlüssel von mind. 0,4 für das gesamte Quartier (Bestand + Neubau ausgenommen Dachaufstockung) ist einzuhalten.
- Die Schaffung von nachhaltigen, qualitativen Stellplatzlösungen ist durch Stellplatzerweiterungen, Hochgaragen und Tiefgaragen zu prüfen.

Bestand

Stellplätze:	267
Schlüssel:	0,45

Bestand + Neubau

Stellplätze:	ca. 275
Schlüssel:	ca. 0,4*

Bestand + Neubau + Dachaufstockung

Stellplätze:	ca. 271
Schlüssel:	ca. 0,35*

* gem. folgender Annahmen:

- Neubau Tiefgarage mit 40 Stellplätzen
- Optimierung vorhandener Stellplatzanlagen

Städtebauliches Konzept



Freiraumkonzept

Wesentliche Ideen

- **Grüne Quartiersmitte** mit **großem Spielplatz** im nördlichen Bereich
 - Sehr große Freifläche **ca. 60 m x 60 m** (ca. 3.600 m²) steht weiterhin zur Verfügung
- **Intensivierte Nutzung der Freiflächen** zwischen dem Max-Eichholz-Ring 2/10
 - Erschaffung von **Mietergärten**
- Im südlichen Bereich ein **grünes Band** mit **verschiedenen Freizeitangeboten** wie zum Beispiel:



Spielmöglichkeiten

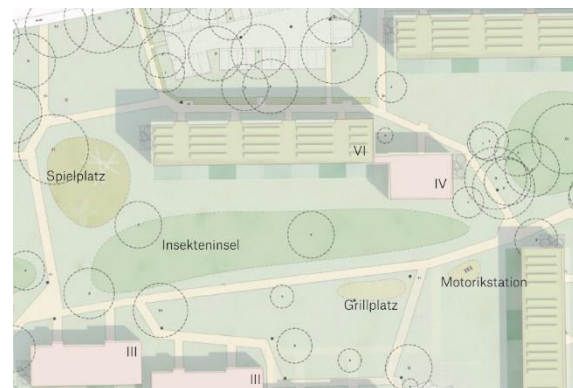


Blühwiese



Gemeinschaftsgärten

→ **Diese Ideen sollen in einem Freiraumkonzept konkretisiert werden.**



Weiteres Vorgehen

Nächste Schritte

- Einreichung der Vorbescheidsanträge
- Abschluss der statischen Untersuchungen als Grundlage zur Prüfung der Umsetzbarkeit von Dachaufstockungen
- Mieterinformation/-beteiligung
- Erarbeitung eines qualitativen Freiraumkonzepts
- Abstimmungsprozess zur architektonischen Gestaltung der Neubauten

Sämtliche Schritte erfolgen auch weiterhin in enger Abstimmung mit dem Bezirk.

➔ **Ziel: Einreichung der Bauanträge in 2023**

Beispiele für Fassadengestaltungen:





Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!