



# Gestaltungsleitfaden

## Funktionsplan 1a Oberbillwerder





### Auftraggeberin

IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

### Im Einvernehmen mit

Bezirksamt Bergedorf

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

### Projektentwicklung Oberbillwerder

IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Am Zollhafen 12

20539 Hamburg

Tel: +49 (0)40 / 226 227 - 0

Fax: +49 (0)40 / 226 227 - 315

E-Mail: [info@iba-hamburg.de](mailto:info@iba-hamburg.de)

Internet: [www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)



### Bearbeitung

**A D E P T**

ADEPT ApS

Struenseegade 15A, 4.

2200 Kopenhagen N

Dänemark

[www.adept.dk](http://www.adept.dk)

**KARRES  
BRANDS**

KARRES EN BRANDS

Mussenstraat 21

1223 RB Hilversum

Niederlande

[www.karresenbrands.nl](http://www.karresenbrands.nl)

Stand: 03/2023

# Gestaltungsleitfaden

## Funktionsplan 1a Oberbillwerder

# Planwerke zur Entwicklung Oberbillwerders

Im September 2016 gab die Hamburger Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau den Startschuss für die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder in Hamburg-Bergedorf. Das Bezirksamt Bergedorf und die IBA Hamburg GmbH wurden beauftragt, alle erforderlichen Planungsschritte in enger Zusammenarbeit vorzunehmen.

Die IBA Hamburg GmbH ist als hundertprozentige Tochter der Stadt mit der Projektentwicklung, Erschließung und Vermarktung von Oberbillwerder befasst.

Mit rund 118ha bildet Oberbillwerder das zweitgrößte Stadtentwicklungsprojekt Hamburgs und wird Hamburgs 105. Stadtteil. Oberbillwerder soll ein gemischt genutzter, urbaner Stadtteil mit 6.000-7.000 Wohneinheiten und bis zu 5.000 Arbeitsplätzen werden. Für eine kontinuierliche und ganzheitliche Steuerung des Entwicklungsprozesses hat der Hamburger Senat Anfang 2018 eine neue Entwicklungsgesellschaft, die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (IPEG), eingerichtet.

## Der Masterplan

Aus dem zweijährigen, partizipativen Masterplanprozess mit Wettbewerblichem Dialog, mobilen Ausstellungen und Projektdialogen wurde im Mai 2018 der Entwurf „The Connected City“ vom internationalen Planungsteam ADEPT mit Karres en Brands und Transsolar Energietechnik GmbH ausgewählt und in enger Zusammenarbeit mit den politischen Gremien, Fachplaner:innen und Fachbehörden weiterentwickelt. Am 26. Februar 2019 hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg den Masterplan für den neuen Stadtteil Oberbillwerder beschlossen. Seitens der Bezirksversammlung Bergedorf wurden einige Rahmenseetzungen im weiteren Prozess geschärft; zu nennen ist in diesem Zuge insbesondere die Flächenreduktion des Projektgebietes auf 118ha.

Der Masterplan beschreibt die übergeordnete Planung im Maßstab 1:2.000, die Kennzahlen und die qualitativen Zielsetzungen. Die im Masterplan angelegten Grundzüge der Planung bilden einerseits die Ausgangslage für die vertiefende Betrachtung und Revision der Fachplanungen als auch die planerische Grundlage für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

## Die Funktionspläne

Das städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzept des Masterplans wird durch die Erstellung der sog. Funktionsplanung im Maßstab 1:1.000 weiter konkretisiert. Im Einklang mit der abschnittsweisen Umsetzung des Gesamtvorhabens ist die Funktionsplanung in vier Teilpläne unterteilt (siehe Abbildung). Die abschnittsweise Entwicklung ermöglicht im Verlaufe des Planungsprozesses auf Erkenntnisse adaptiv reagieren zu können. Hier werden die übergeordneten Entwürfe, Planungen und Zielsetzungen des Masterplans weiter auf funktionale Machbarkeit überprüft und detaillierter ausgearbeitet. Der erste Funktionsplanabschnitt 1a bildet als Vertiefung des Masterplans zudem die planerische Grundlage für den Bebauungsplan im zentralen Bereich des Stadtteils. Er fungiert als städtebaulich-freiraumplanerisches Instrument zur Steuerung der abgestimmten Qualitäten in der Grundstücksvergabe und Realisierung.

## Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 - Oberbillwerder“ obliegt hoheitlich dem Bezirksamt Bergedorf.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den 118ha des Projektgebietes auch einige Flächen südlich der Bahnstrecke am Walter-Rudolphi-Weg sowie die für die Erschließung des Stadtteils verkehrlich relevanten Knoten- und Anbindungspunkte.

## Der übergeordnete Gestaltungsleitfaden

Der übergeordnete Gestaltungsleitfaden erläutert die grundlegenden Hintergründe und Gestaltungsprinzipien zur Entwicklung Oberbillwerders. Hier werden die übergeordneten Strategien sowie die identitätsstiftenden Grundregeln der einzelnen Quartiere und Freiräume definiert. Er ist als Übersicht für den gesamten Stadtteil zu verstehen, der die vier Funktionspläne und die vier begleitenden, vertiefenden Gestaltungsleitfäden verbindet.

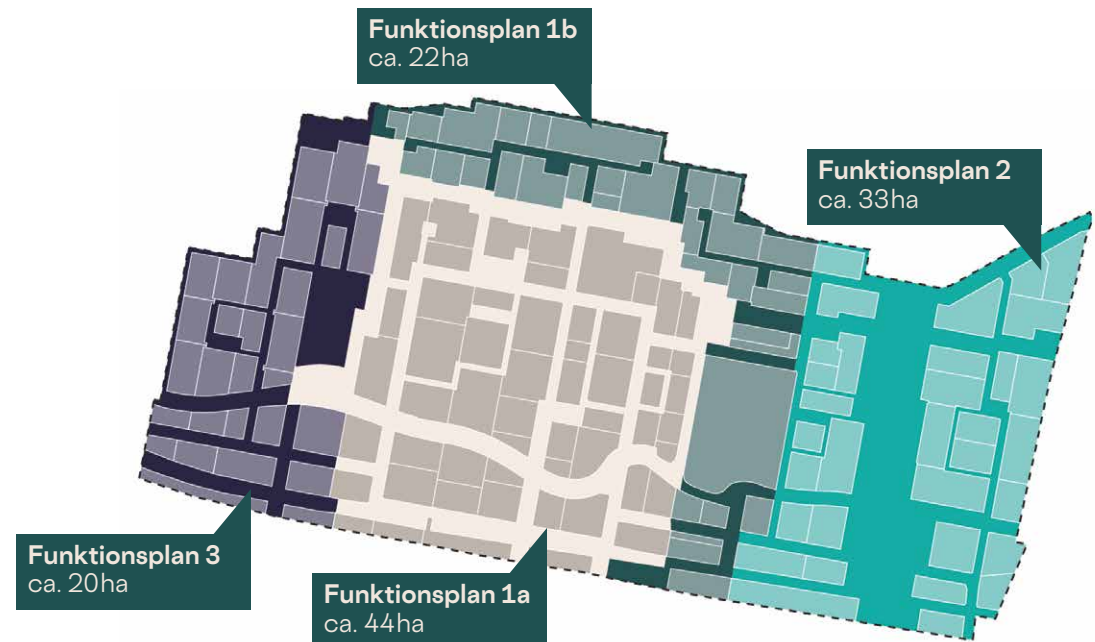
## Die vertiefenden Gestaltungsleitfäden

Begleitend zum jeweiligen Funktionsplan werden auf unterschiedlichen Maßstabsebenen gestaltende Überlegungen erarbeitet und in die vertiefenden Gestaltungsleitfäden überführt. Diese regeln durch Vorgaben und Empfehlungen die Ausgestaltung der baulichen Umsetzung von Hochbau und Freiraum.

Die Gestaltungsleitfäden setzen für die weiteren freiraumplanerischen und hochbaulichen Qualifizierungsverfahren gestalterisch verbindliche Mindeststandards und sichern als Entscheidungsgrundlage für Beratungsgremien die gestalterischen Grundzü-

ge des neuen Stadtteils. Spezifische gestalterische Vorgaben fungieren als Grundlage und Rahmensetzung für die Grundstücksvergabe.

Die vertiefenden Gestaltungsleitfäden zeigen darüber hinaus für öffentliche Freiflächen abgestimmte Zielvorstellungen und die Grundprinzipien und Qualitäten für weitere Wettbewerbsverfahren auf.



71 Abb.1: Einteilung Funktionsplanabschnitte

# Inhalt

<b>Teil 1 Der Funktionsplan 1a</b>	<b>1</b>	<b>Teil 2 Die Quartiere</b>	<b>11</b>
<b>1. Abgrenzung und räumlicher Charakter</b>	<b>3</b>	<b>A BahnQuartier</b>	<b>13</b>
<b>2. Struktur</b>	<b>5</b>	Baufeld und Typologien .....	15
<b>3. Nutzungen</b>	<b>6</b>	Gebäudetiefen .....	17
<b>4. Mikroklima und Nachhaltigkeit</b>	<b>7</b>	Gebäudehöhen .....	18
		Fassaden .....	19
		Fassadenbegrünung.....	25
		Dachlandschaft und Dachbegrünung.....	29
		Erdgeschoss und Zugänge .....	33
		Balkone .....	37
		Vorzonen.....	41
		Innenhöfe.....	49
		Sonderbauten.....	53
		<b>B Südliches GartenQuartier</b>	<b>55</b>
		Baufeld und Typologien .....	57
		Gebäudetiefen .....	59
		Gebäudehöhen .....	60
		Fassaden .....	61
		Fassadenbegrünung.....	67
		Dachlandschaft und Dachbegrünung.....	71
		Erdgeschoss und Zugänge .....	75
		Balkone .....	79
		Vorzonen.....	83
		Innenhöfe.....	89
		Sonderbau .....	93
		<b>C Westliches Grünes Quartier</b>	<b>95</b>
		Baufeld und Typologien .....	97
		Gebäudetiefen .....	99
		Gebäudehöhen .....	100
		Fassaden .....	101
		Fassadenbegrünung.....	107
		Dachlandschaft und Dachbegrünung.....	111
		Erdgeschoss und Zugänge .....	115
		Balkone .....	119
		Vorzonen.....	123
		Innenhöfe.....	129
		<b>D Östliches Blaues Quartier</b>	<b>133</b>
		Baufeld und Typologien .....	135
		Gebäudetiefen .....	137
		Gebäudehöhen .....	138
		Fassaden .....	139
		Fassadenbegrünung.....	145
		Dachlandschaft und Dachbegrünung.....	149
		Erdgeschoss und Zugänge .....	153
		Balkone .....	157
		Vorzonen.....	161
		Innenhöfe.....	165

## Leseanleitung

Der Gestaltungsleitfaden ist modular aufgebaut. Es wurde darauf geachtet, dass einzelne Kapitel in sich geschlossen verständlich sind. Aus diesem Grund wiederholen sich vereinzelt Erläuterungen zu übergeordneten Regeln und Sachverhalten.

## **Teil 3 Die Freiräume 171**

### **A Grüner Loop 173**

Vegetationsbereiche .....	175
Loop-Weg .....	179
Topografie .....	183
Wasser .....	187
Nutzungen .....	191
Brücken und Durchlässe .....	195

### **B Zentrale Achse 199**

Zonierung .....	201
Schnittstellen .....	205
Grünflächen .....	209

### **C Quartiersplätze 213**

Charakter .....	215
Aufbau .....	217

### **D Straßen 219**

Typologie .....	221
Nutzungen .....	225
Straßengrün .....	229

### **E Spielplätze 231**

Standorte .....	233
-----------------	-----

### **Impressum 237**





# Teil 1 Der Funktionsplan 1a

- 1. Abgrenzung und räumlicher Charakter**
- 2. Struktur**
- 3. Nutzungen**
- 4. Mikroklima und Nachhaltigkeit**







71 Abb.3: Der Funktionsplan 1a Stand 2023 - skaliert auf 1:4.000



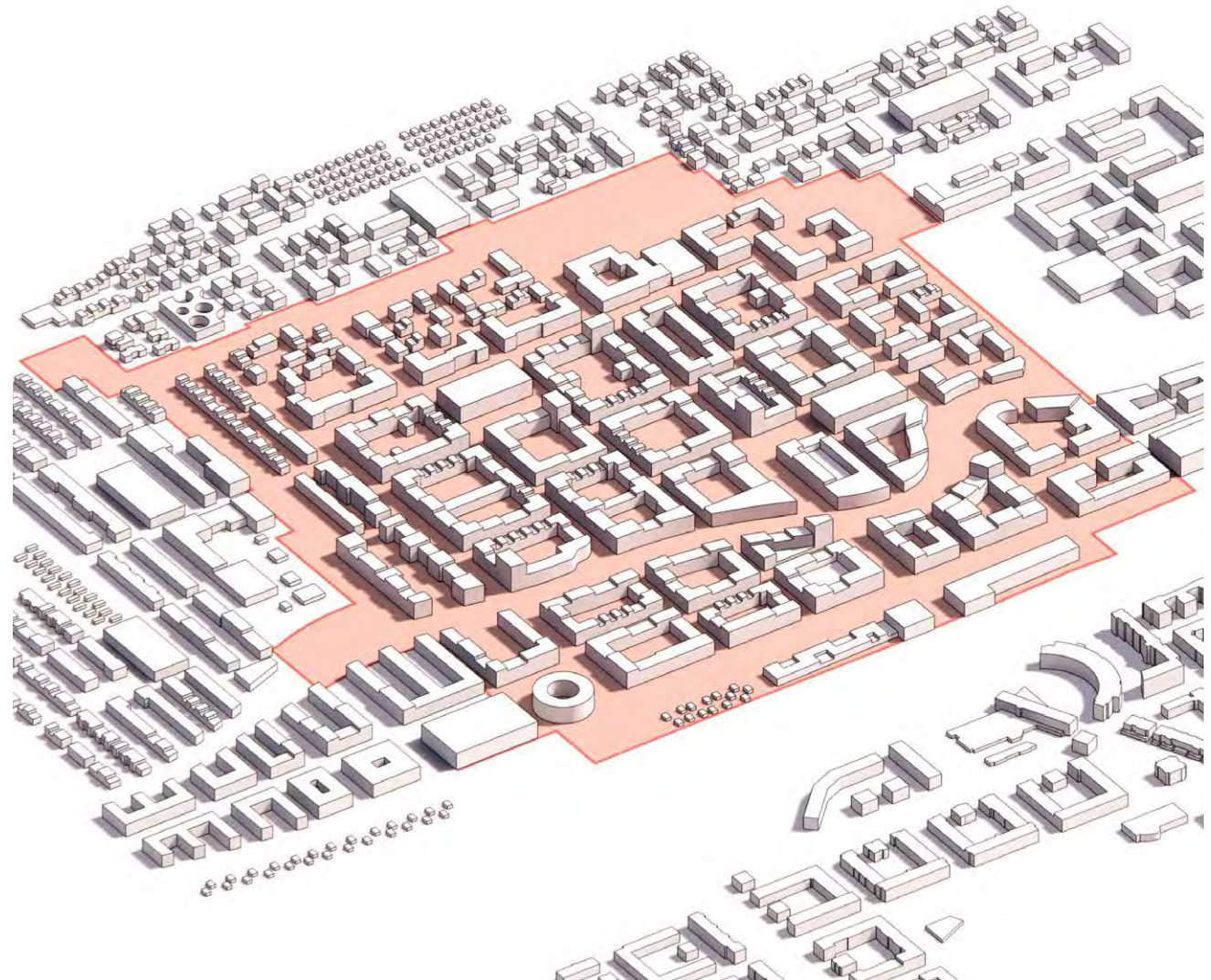
# 1. Abgrenzung und räumlicher Charakter

## Funktionsplan 1a

Das Gebiet des Funktionsplans 1a ist mit ca. 44ha der größte und zentrale Teilbereich Oberbillwerders. Er erstreckt sich vom Stadteingang an der S-Bahn Station Neuallermöhe entlang der Zentralen Achse und wird gerahmt von dem zentralen Freiraumelement Oberbillwerders, dem Grünen Loop.

## Vier Quartiere und die Experimentierzone

Der Umgriff des Funktionsplans 1a ist so gewählt, dass vier der fünf Quartiere Oberbillwerders anteilig in ihm enthalten sind. Das BahnQuartier, das zentrale und dichteste Quartier, ist wesentlicher Bestandteil des Funktionsplans 1a, anteilig ist auch die Experimentierzone enthalten. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird dieser Bereich in den folgenden Beschreibungen dem BahnQuartier zugeordnet.



■ Funktionsplan 1a

7 Abb.4: Isometrie Abgrenzung



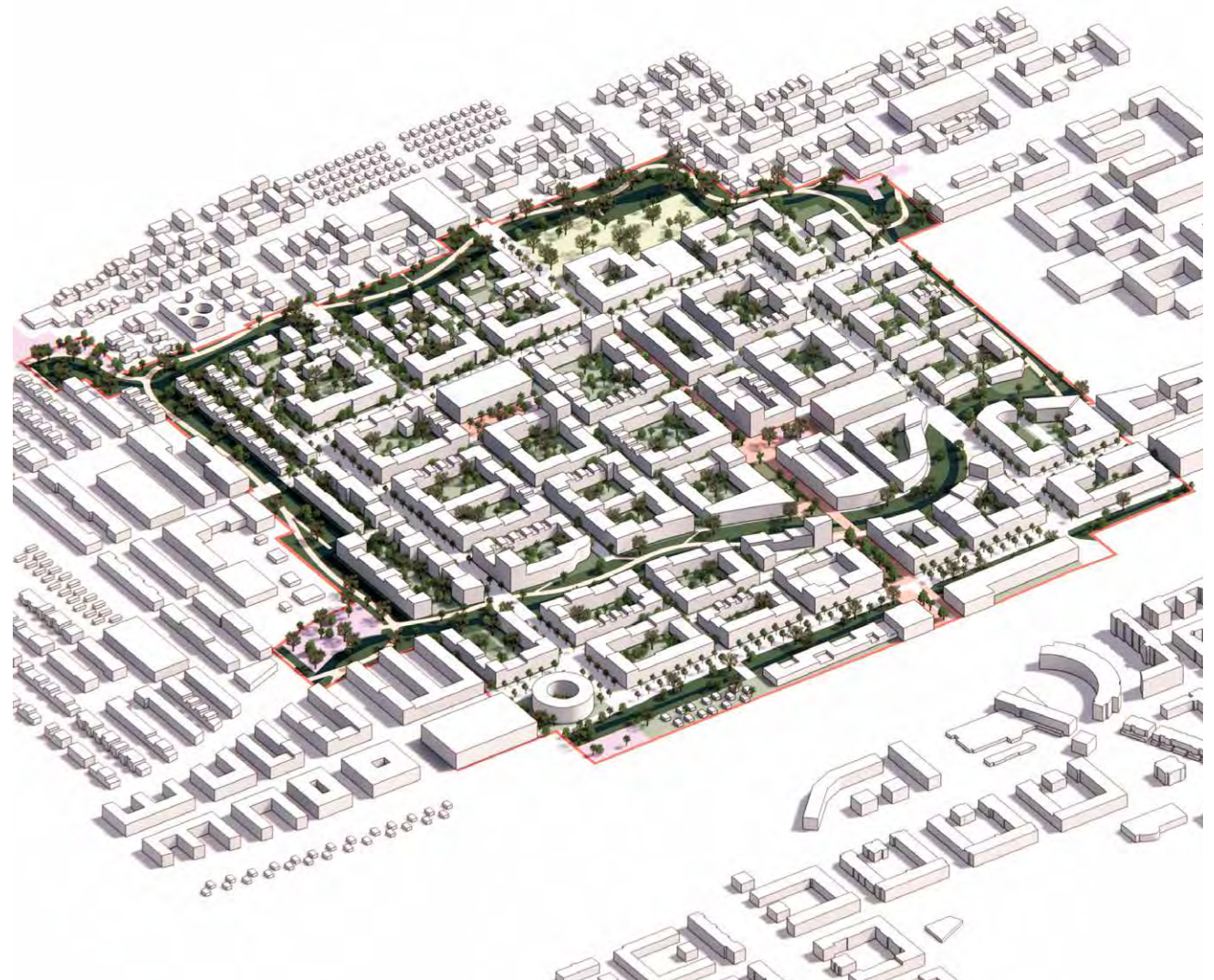
## Städtische Lebensqualität im Grünen

Die städtebauliche Struktur des Funktionsplans 1a ist geprägt von einer urbanen Dichte in Kombination mit qualitativ hochwertig ausgestatteten Freiräumen. Die Überlagerung von Stadt und Landschaft erschafft einen neuen Typus eines lebendigen Siedlungsraums am Übergang zum Grünen.

## Eine kleine Stadt in der Stadt

Der erste Funktionsplan Oberbillwerders generiert bereits zu Beginn eine vollständige Stadtstruktur: Gleich in der ersten Bauphase wird auf eine möglichst multifunktionale, gemischte Nutzungsstruktur geachtet, die neben Wohngebäuden auch die notwendigen Versorgungs-, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen bereithält. Auch die Freiräume bilden in der Vielfalt von Plätzen bis Grünanlagen ein vollständiges Bild einer Stadt ab.

- Grüner Loop
- Zentrale Achse
- Plätze
- Spielplätze
- Schule
- Baufelder



7 Abb.5: Isometrie Raumstruktur



# 2. Struktur

## Urbane Strukturen im BahnQuartier

Es entstehen Strukturen aus einer Blockrandbebauung mit städtischen Plätzen und begrünten Innenhöfen. Besonders entlang der Zentralen Achse entsteht durch publikumswirksame Erdgeschossnutzungen ein gut frequentierter Raum.

## Aufgelockerte Strukturen im GartenQuartier

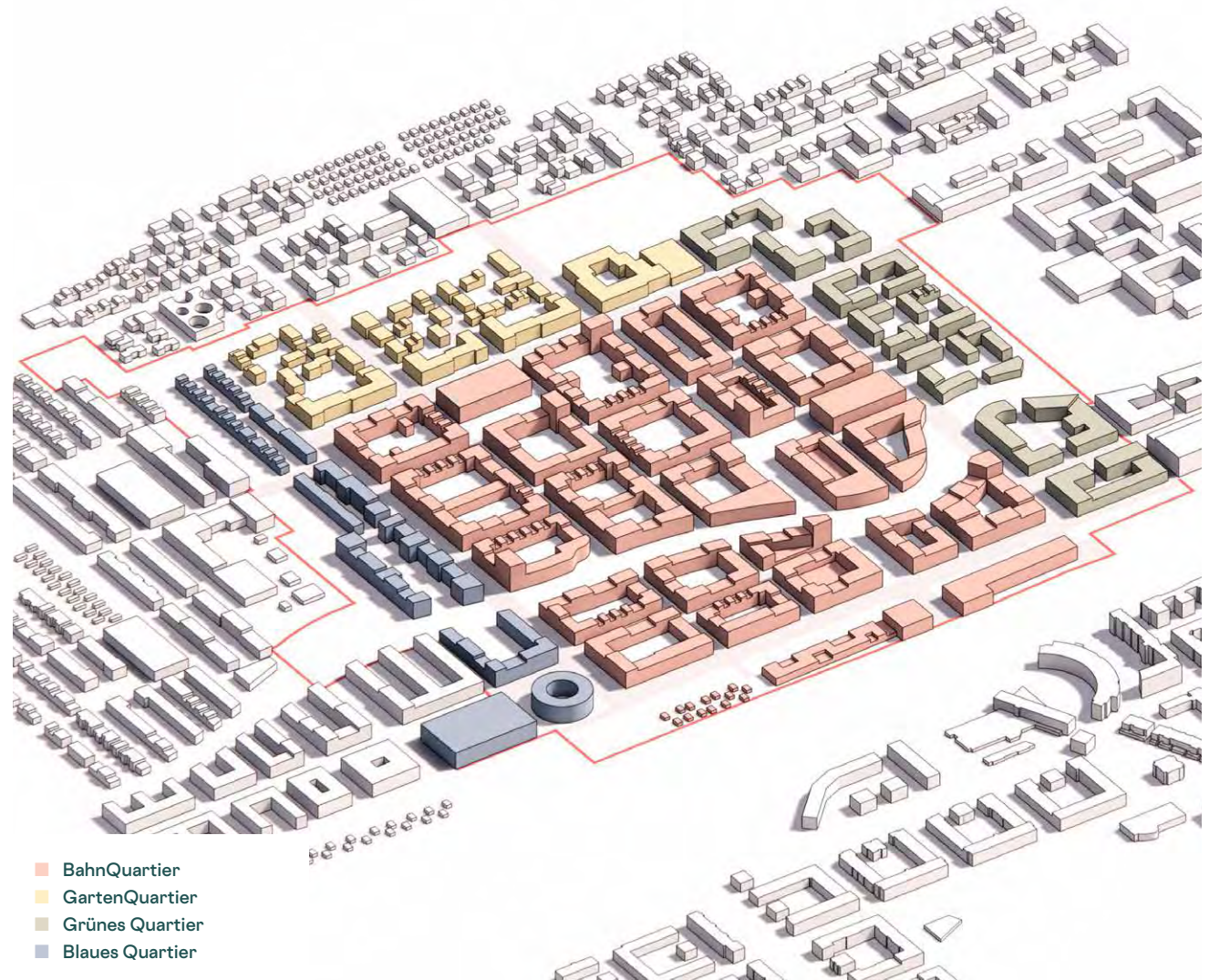
Den Übergang zur Kulturlandschaft im Norden bildet das GartenQuartier. Hier sind sowohl verdichtete Einfamilienhäuser als auch Stadthäuser sowie im südlichen Garten Quartier in kleinerem Umfang Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

## Lineare Struktur im Blauen Quartier

Kennzeichnend für das Blaue Quartier ist das Leben an und mit dem Wasser. Kleine Kanäle und naturnahe Gräben machen das Wasser als Teil des Lebensraums erfahrbar. Die Bebauung nimmt diese, durch die Kanäle vorgegebene Linearität auf.

## Offene Blöcke im Grünen Quartier

Die Bebauung des Grünen Quartiers wird wiederum städtischer, wobei die L-förmige aufgelockerte Blockstruktur mit Gebäudehöhen von zwei bis vier Geschossen und die grünen Höfe eine geringere Dichte suggerieren.



71 Abb.6: Isometrie Städtebauliche Struktur

# 3. Nutzungen

## Mehr als nur Wohnen

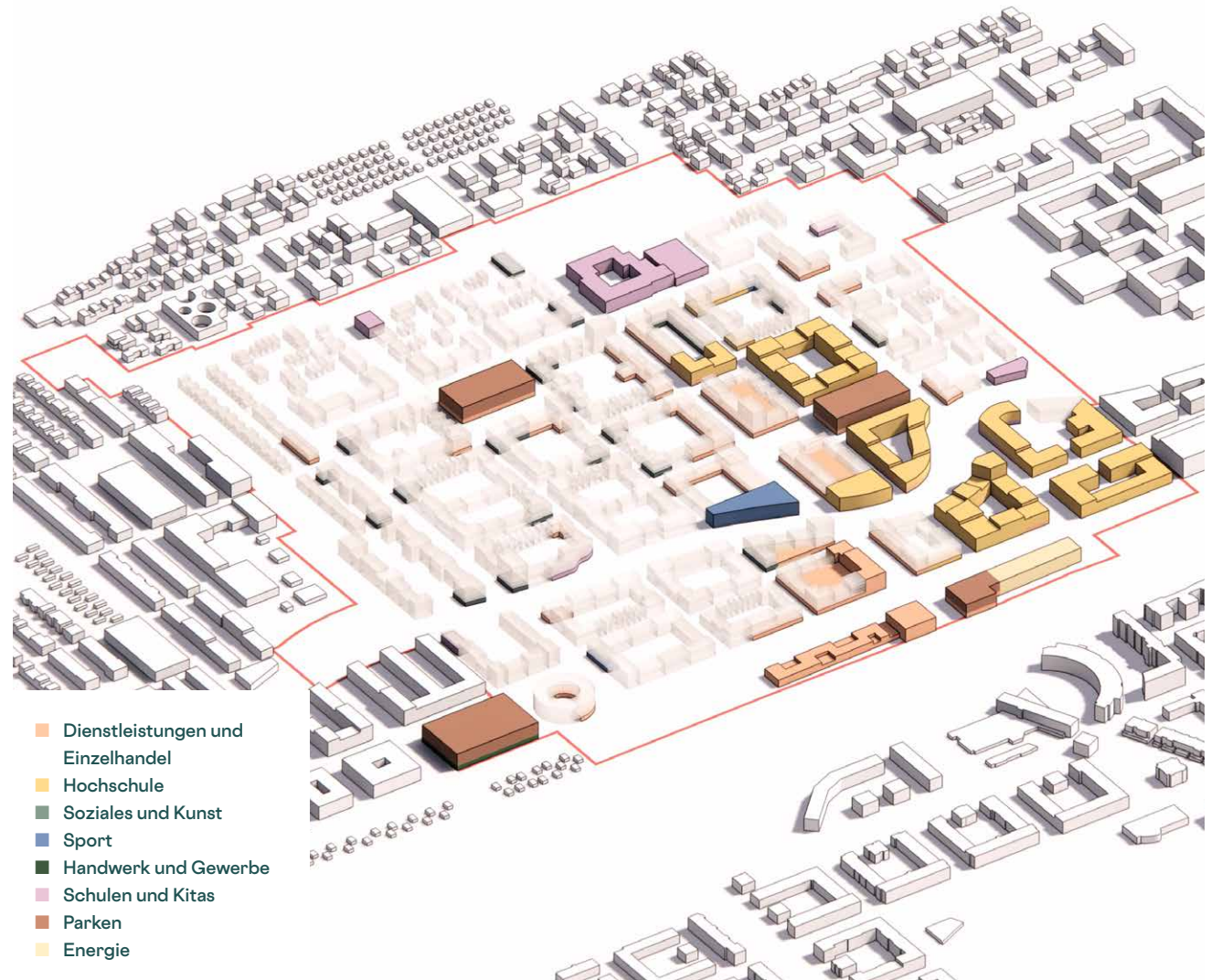
Damit Oberbillwerder ein lebendiger Ort wird, an dem unterschiedliche Menschen aus verschiedenen Anlässen zusammenkommen, ist eine vielfältige Nutzungsmischung ein wichtiger Faktor. Sowohl am Tag als auch in den Abendstunden sollen die zentralen öffentlichen Räume belebt sein und ein Austausch oder eine zufällige zwischenmenschliche Begegnung ermöglicht werden.

## Kurze Wege fördern nachhaltige Mobilität

In Oberbillwerder soll die Alltagsmobilität ohne das eigene Auto möglich sein. Das vielfältige Angebot an unterschiedlichen Nutzungen wie Gastronomie, verschiedenen Dienstleistungen und Einzelhandel ermöglichen, die notwendigen Erledigungen sowie die Freizeitgestaltung im direkten Umfeld abzubilden, ohne weite Strecken zurücklegen zu müssen. Auch das Arbeiten in Gemeinschaftsbüros wird innerhalb des Plangebiets möglich sein.

## Smarter Stadtteil

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Funktionsplans 1a sind die vielfältigen Bildungs und Betreuungseinrichtungen. Neben sechs Kindergärten und einer Grundschule ist ein neuer Standort der HAW Hamburg samt Folgenutzungen geplant, der die Stadtstruktur mit studentischem Leben bereichern wird.



7 Abb.7: Isometrie Nutzungen



# 4. Mikroklima und Nachhaltigkeit

Die Entwicklung Oberbillwerders soll unter einer holistischen Betrachtung der Nachhaltigkeit und des Mikroklimas erfolgen. Unterschiedlichste Maßnahmen können einen positiven Effekt auf das Mikroklima haben und dem Entstehen von Hitzeinseln entgegenwirken. Begrünung und Gewässer ermöglichen eine höhere Kühlungsrate, verbundene Grün- und Freiflächen und städtebauliche Achsen erzeugen einen Luftaustausch. Durch die Auswahl von hellen Fassadenmaterialien in Kombination mit Verschattung, sowohl baulich als auch durch Bäume, kann das Aufheizen durch Sonneneinstrahlung in allen Stadträumen vermindert werden.

## Zentrale Freiräume

Die zentralen Freiräume übernehmen die wichtigste Rolle hinsichtlich des lokalen Mikroklimas. Der Grüne Loop schafft mit seinem Wasserkörper und der Einbindung in die städtebauliche Struktur im Hinblick auf Frisch- und Kaltluftschneisen einen wesentlichen Anteil zur Klimaanpassung. Die Quartiersplätze, sowie die Zentrale Achse gliedern sich durch die verminderte Versiegelung, die Multicodierung und darüber erzeugte Retentionsfähigkeiten sowie ein optimiertes Grünvolumen ein.

## Straßenräume

Die Versiegelung der Straßenräume ist auf das Minimum reduziert. Durch die Integration einer Vielzahl an schattenspendenden Gehölzen in Kombination mit den diversen Grünflächen soll eine Aufheizen dieser Räume reduziert werden.

## Fassaden- und Dachbegrünung

Neben der klimarelevanten Bedeutung für die Gebäude selbst, hat die Fassaden- und Dachbegrünung ebenso eine positive Wirkung auf das Mikroklima der angrenzenden Bereiche.

## Solarnutzung

Zusätzlich zu der Begrünung sollen die Dachflächen auch zur Energiegewinnung genutzt werden. Hierzu werden auf allen geeigneten Hauptdachflächen Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen in Kombination mit der Dachbegrünung angesiedelt. Ziel ist eine Belegung durch Solaranlagen von mindestens 50% der Brutto-Dachfläche.

## Innenhöfe

Neben der Funktion als Retentionsraum für die Baufelder müssen die Innenhöfe einen vorgegebenen Mindestwert an unversiegelter Flächen aufweisen, und tragen so zur Minimierung des Versiegelungsgrades bei.

## Ökologische Nachhaltigkeit

Die ökologische Nachhaltigkeit soll neben dem Mobilitätskonzept, dem Energiekonzept, welches einen Fokus auf Stromerzeugung auf den Gebäuden und ein quartiersweites Nahwärmenetz setzt, dem Regenwasserkonzept und dem Abfallmanagement auch durch die hohe Biodiversität in den Freiräumen

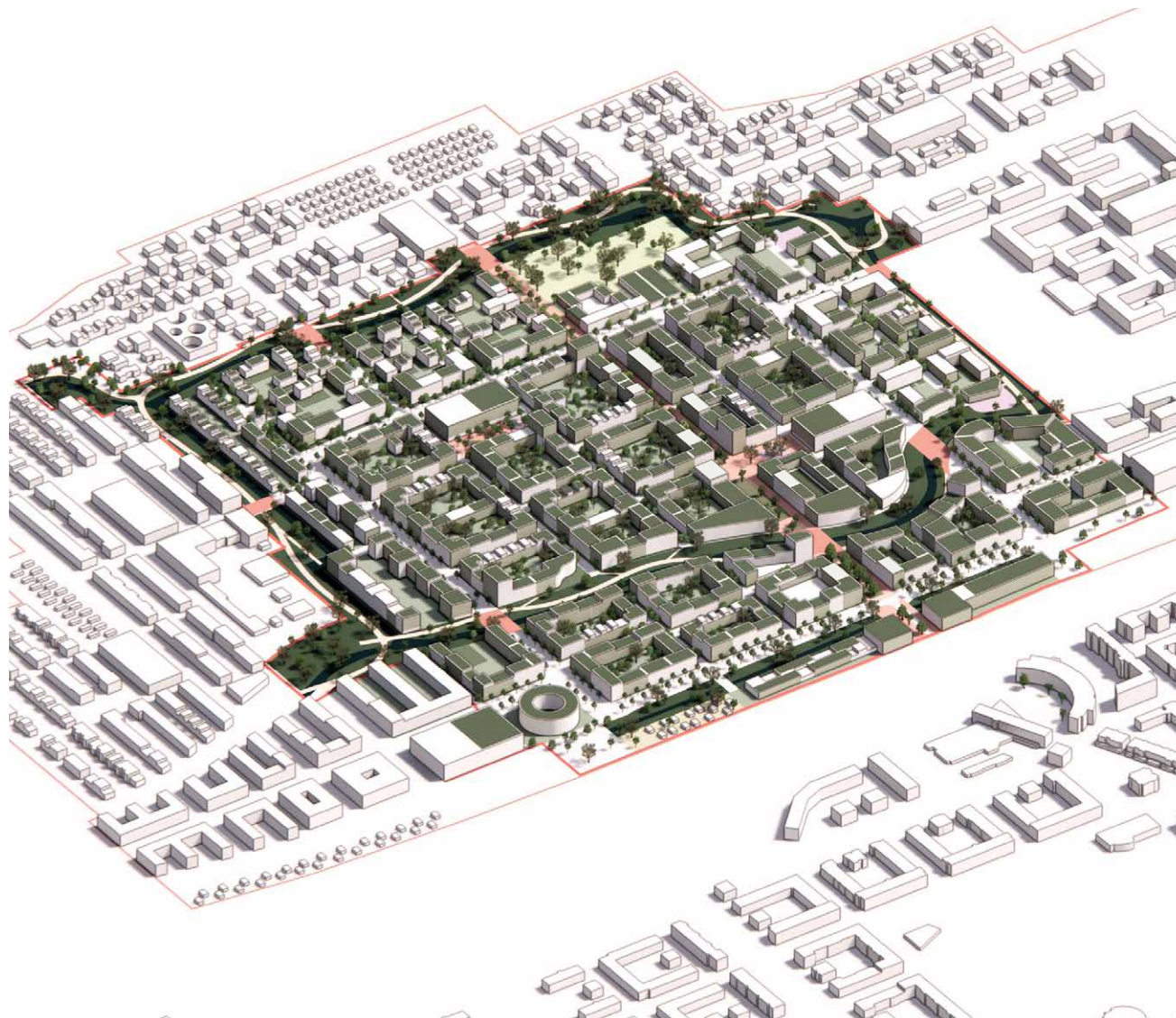
erreicht werden. Neben der Berücksichtigung der Ansprüche der Bewohner:innen werden auch die der Flora und Fauna, hinsichtlich des Animal-Aided Designs (Planungsansatz, der die Bedürfnisse von stadtbewohnenden Tieren in die Planung integriert) in die Gestaltung des neuen Stadtteils inkludiert und im Sinne des Umweltschutzes beachtet.

## Soziale Nachhaltigkeit

Der inklusive Ansatz von Oberbillwerder soll unter anderem durch diverse familienfreundliche Angebote, wie Schulen, Kindertagesstätten, sowie Barrierefreiheit in allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und in allen öffentlichen Räumen umgesetzt werden. Daneben wird allen Bewohner:innen ein wohnungsnahes Freizeit- und Sportangebote zugänglich gemacht.

## Ökonomische Nachhaltigkeit

Die dichte Mischung und Angebotsstruktur kann ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeiten, Wohnen und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten fördern. Nachhaltige Materialien, eine hohe Resilienz und Wandlungsfähigkeit der Hochbauten und Freiräume soll eine langlebige und wertstabile Entwicklung Oberbillwerders sichern.



7 Abb.8: Isometrie Struktur

## Nachhaltiges Bauen

Im April 2019 hat die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) den Masterplan Oberbillwerder mit der höchsten Auszeichnung in Platin vorzertifiziert. Für den Funktionsplan 1a gilt es nun diesem Anspruch gerecht zu werden und durch eine gezielte Auswahl an Baustoffen und Materialien im Maßstab des einzelnen Gebäudes einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu geben. Aus diesem Grund wird für alle Gebäude die Umsetzung des QNG-Siegels verpflichtend vorgeschrieben. Darüber hinaus wird für ausgewählte Vorhaben als Vorreiter des nachhaltigen Bauens der DGNB Standard Platin vorgegeben.

## Einsatz von ökologischen Baustoffen

Insgesamt sollen mindestens 5% des gesamten Gebäudevolumens aus ökologischen bzw. nachwachsenden Rohstoffen hergestellten Baumaterialien bestehen. Dies sind z.B. Holzbaustoffe mit FSC-Zertifikat, Naturfaserdämmung, Lehm- oder Naturbaustoffe oder Naturstein und Klinker. Empfehlenswert ist darüber hinaus die Gebäude aus zimmergroßen Holzmodulen zu bauen, wobei die tragenden Konstruktionen aus FSC/PEFC-zertifiziertem Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft herzustellen sind. Im Durchschnitt reduziert jeder Kubikmeter Holz, der einen anderen Baustoff ersetzt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um ca. 1,1 Tonnen. Außerdem wird ca. eine Tonne CO<sub>2</sub> in 1m<sup>3</sup> Holz gebunden, welche somit während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes der Atmosphäre entzogen wird. Dämmstoffe sollen ausschließlich aus ökologischen oder mineralischen Materialien bestehen.

## Verwendung von zirkulären Baustoffen

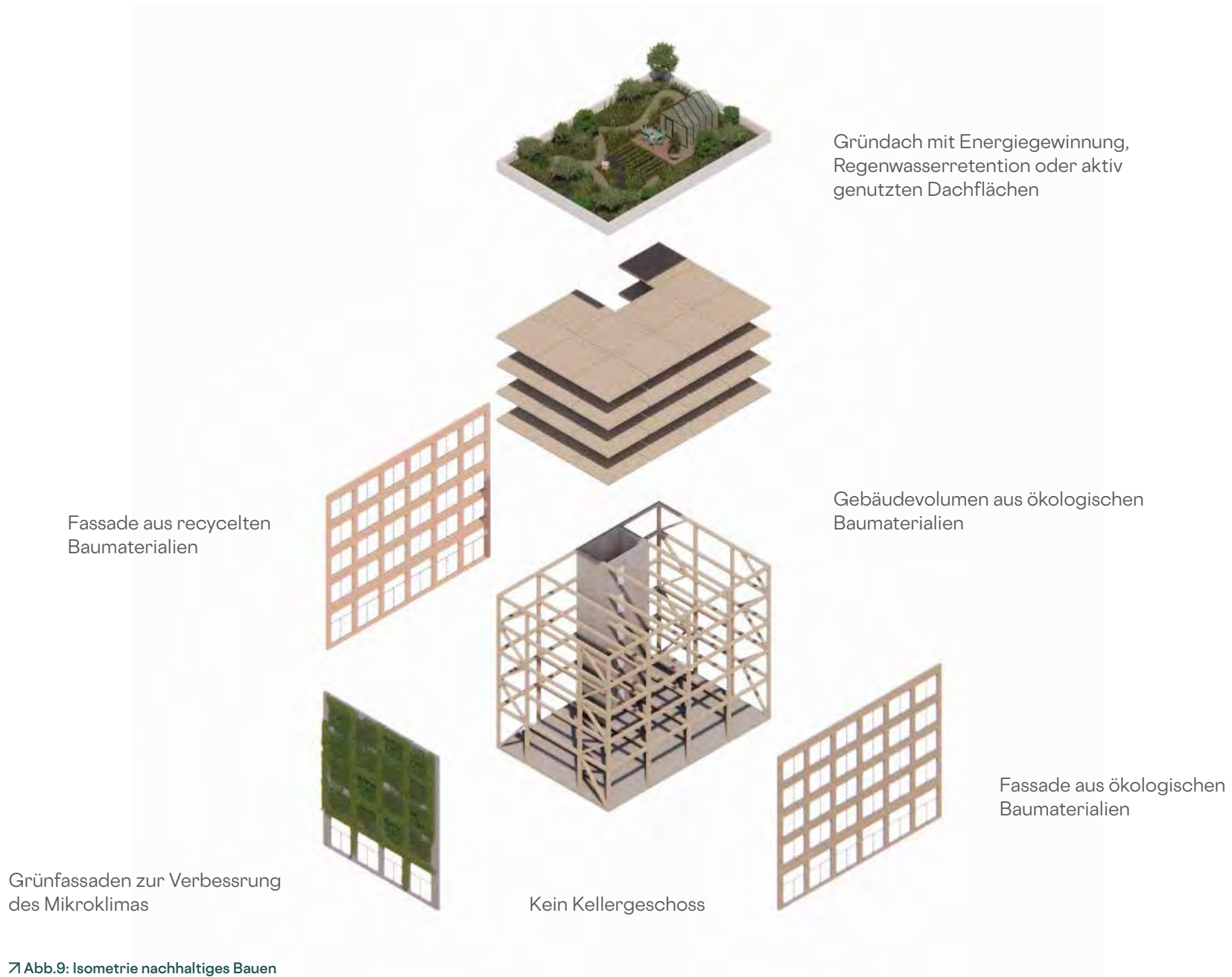
Zusätzlich zur Verwendung von ökologischen Baustoffen nimmt der Einsatz von zirkulären oder recycelten Baumaterialien in der Bewertung der Nachhaltigkeit eines Gebäudes eine wichtige Rolle ein. In Oberbillwerder soll mindestens 10% des gesamten Gebäudevolumens aus recycelten oder wiederverwendeten Baumaterialien bestehen. So können die Fassaden beispielsweise aus recycelten Ziegeln bestehen oder das Fundament aus RC-Beton hergestellt werden. Um die Wiederverwendbarkeit von Materialien zu gewährleisten, wird eine sortenreine Trennung durch den Verzicht auf Verbundsysteme und verklebte Materialien angestrebt.

## Erstellung von Lebenszyklusanalysen

Über Lebenszyklusanalysen (LCA) soll versucht werden, den Materialfußabdruck der Gebäude während der Bauphase und darüber hinaus zu minimieren. Um die Vorgabe zu unterstreichen wird, sofern dies erforderlich ist, ein Wert für die Konstruktionsphase eines Gebäudes vorgegeben werden, der über die Anforderungen des QNG-Siegels hinausgeht. Dieser Wert wird regelmäßig evaluiert.

## Reduktion von Gebäudebereichen

Es sind in ganz Oberbillwerder keine Tiefgaragen auf Baufeldern zulässig, da diese sowohl einen hohen Anteil an CO<sub>2</sub> binden als auch einen möglichen Rückbau sowie Umnutzung von Gebäuden erschweren. Stellplätze werden auf den Baufeldern der Mobility Hubs vorgesehen. Hier sind Tiefgaragen als Ausnahme unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange zulässig. Auswirkungen durch Mieter- oder Fahrradkeller im Souterrain sind zu prüfen.



71 Abb.9: Isometrie nachhaltiges Bauen



# Teil 2 Die Quartiere

**A BahnQuartier**

**B Südliches GartenQuartier**

**C Westliches Grünes Quartier**

**D Östliches Blaues Quartier**









# A BahnQuartier

## Ankommen und Urbane Nutzungsmischung

Im Zentrum des Funktionsplans 1a, unmittelbar an der S-Bahn-Station Allermöhe, liegt das BahnQuartier, das sich durch ein hohes Maß an Nutzungsmischung, die dichteste Bebauung (GFZ durchschnittlich 2,1) und die höchsten Bauten (bis acht Geschosse) auszeichnet. Im Durchschnitt werden die Gebäude viergeschossig sein, sollen aber kleinräumlich im Rahmen von drei bis fünf Geschossen variieren. Im BahnQuartier dominiert die Blockrandstruktur, wobei unterschiedliche Höhen, Gebäudetiefen, Fassaden und hervorgehobene Erdgeschosszonen im Stadtbild für Orientierung und Abwechslung sorgen.

Besonders im Eingangsbereich an der S-Bahn-Station und entlang der Zentralen Achse entsteht durch Gastronomie, Einzelhandel und andere publikumswirksame Erdgeschossnutzungen ein gut frequentierter Raum. Hier sind die wichtigsten Versorgungseinrichtungen vorgesehen (siehe Nutzungsmischung). Demgegenüber ist das Innere des BahnQuartiers weitgehend dem Wohnen vorbehalten. Innerhalb der Blöcke tragen integrierte Stadthäuser zur weiteren Auflockerung bei.

### 1. Baufeld und Typologien

### 2. Gebäudetiefen

### 3. Gebäudehöhen

### 4. Fassaden

### 5. Fassadenbegrünung

### 6. Dachlandschaft und Dachbegrünung

### 7. Erdgeschosse und Zugänge

### 8. Balkone

### 9. Vorzonen

### 10. Innenhöfe





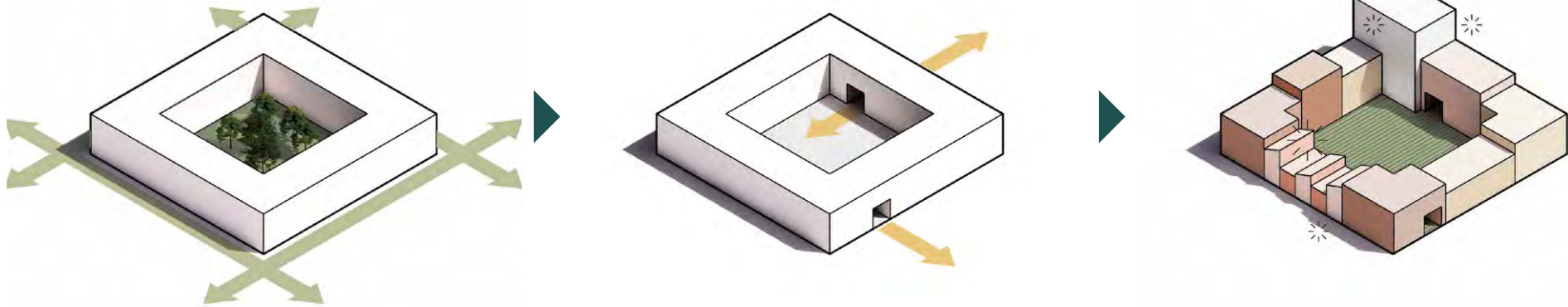


71 Abb.10: Isometrie BahnQuartier



# Baufeld und Typologien

## Grundregeln



7 Abb.11: Grundstruktur BahnQuartier

### Klar definierte Räume

Im urbanen Zentrum von Oberbillwerder ist der geschlossene Blockrand die Grundtypologie. Dieser definiert eine klare Grundstruktur zwischen privaten Höfen (für die Hausgemeinschaft) im Inneren und dem öffentlichen Raum außerhalb.

### Zugänglichkeit

Bis zu zwei Öffnungen schaffen die Zugänglichkeit für die Bewohner:innen des Blocks und ermöglichen zusätzlich Einblicke in den Innenhof und zur umliegenden Nachbarschaft.

### Variation der Typologie

Das Quartier soll eine hohe Diversität und Kleinteiligkeit aufweisen. An besonderen, festgelegten Orten entstehen städtebauliche Akzente. Ein Block besteht aus unterschiedlichen Wohntypologien, wie z.B. Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern, Stadthäusern und mehr.

## Anwendung der Grundregeln

**A:** Die **städtebaulichen Akzente** markieren besondere Orte wie z.B. die Schnittstelle zwischen der Zentralen Achse und der Ringstraße. Sie stechen mit einer Höhe von acht Geschossen und ihrem hellen Farbton aus der Grundstruktur der Blockrandbebauung heraus.

**B:** Die **Reihen- und Stadthäuser** brechen die Grundstruktur der Blockrandbebauung im BahnQuartier auf und bringen Vielfalt in den Typologien und Wohnformen.

**C und D:** Das BahnQuartier ist mit 3-5 Geschossen das am dichtesten bebaute Quartier in Oberbillwerder. Die angestrebte, **heterogene Stadtstruktur** wird im Zusammenspiel mit Fassadenvariationen und Versprüngen in den Gebäudehöhen in jedem Bau-block sichtbar.

**E:** Die **Innenhöfe** bieten Rückzugsräume für die Bewohner:innen der einzelnen Baufelder. Durch einen hohen Grünanteil verbessern sie das Mikroklima, liefern Treffpunkte für nachbarschaftliche Nutzungen und dienen zudem der Regenwasserretention.

**F:** **Durchgänge** erlauben in entsprechender Höhe und Breite Blickbeziehungen in die Innenhöfe.

**G:** Situations- und nutzungsbezogen werden Optionen zur Öffnung einer geschlossenen Blockstruktur im Rahmen von weiteren **Qualifizierungsverfahren** vorgeschlagen und bewertet.

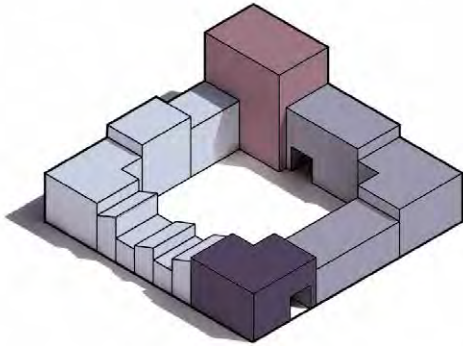


71 Abb.12: Zoom-In Isometrie BahnQuartier



# Gebäudetiefen

## Grundregeln



7 Abb.14: Gebäudetiefe BahnQuartier

## Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe variiert zwischen 10 und 18m, abhängig von der jeweiligen Typologie und dem Wohnungs- bzw. Nutzungsmix. Im Durchschnitt bewegt sich die Gebäudetiefe für Wohnen im BahnQuartier zwischen 12 und 14m. Auch die städtebaulichen Akzente werden grundsätzlich mit einer Regeltiefe von 14m festgelegt, Reihenhäuser sind mit bis zu 10m Tiefe schmaler ausgestaltet. Entlang der Zentralen Achse werden vereinzelt tiefere Gebäudekörper bzw. durchgängige Sockelgeschosse für gewerbliche Nutzung ausgebildet. Die Gebäude der Hochschule ermöglichen mit Tiefen bis zu 18m ebenfalls gewerbliche oder soziale Nutzungen.

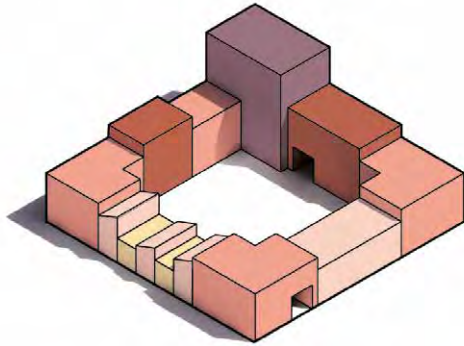


7 Abb.13: Anwendung Gebäudetiefen BahnQuartier



# Gebäudehöhen

## Grundregeln



71 Abb.16: Gebäudehöhen BahnQuartier

## Gebäudehöhe

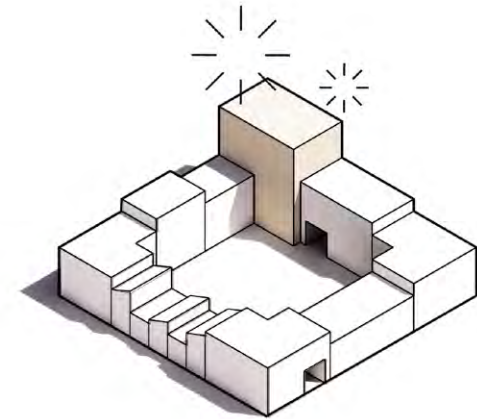
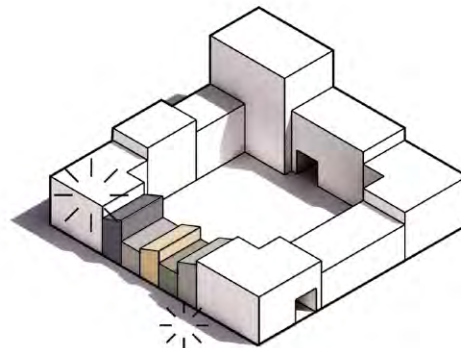
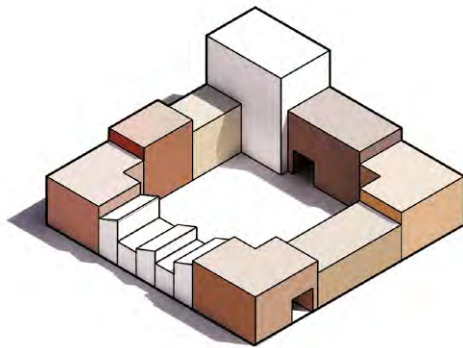
Die Gebäudehöhe variiert zwischen drei und fünf Geschossen mit vereinzelt städtebaulichen Akzenten. Die Anteile der jeweiligen Geschossigkeiten und die Art des Daches werden für die einzelnen Baufelder festgelegt. Zu den Rändern und den großen Freiräumen wie der Ringstraße, dem Grünen Loop oder der Zentralen Achse werden die Gebäude mit vier bis fünf Stockwerken eher höher ausgebildet, zu den Wohn- und Privatwegen liegt die Geschossigkeit bei drei bis vier Etagen. Die städtebaulichen Akzente markieren mit ihren acht Geschossen wichtige Ankerpunkte im Quartier und sind als solche klar ablesbar.



71 Abb.15: Anwendung Gebäudehöhen BahnQuartier

# Fassaden

## Grundregeln



71 Abb.17: Gestaltungsregeln Materialitäten BahnQuartier

### Grundgerüst in warmen Tönen

Backstein und Holz bilden das Grundgerüst im BahnQuartier (siehe Seite 23) und knüpfen so an die Materialitäten von Neuallermöhe und der Hamburger Bautraditionen an. Material und Haptik strukturieren die Blockrandbebauung, gliedern sie kleinteilig und vermitteln so eine Verhältnismäßigkeit zwischen Mensch und Architektur. Besondere Stadtbausteine wie z.B. die HAW Hamburg und das Schwimmbad integrieren sich bewusst in das übergeordnete Erscheinungsbild des Quartiers.

### Reihenhäuser bringen die Mischung

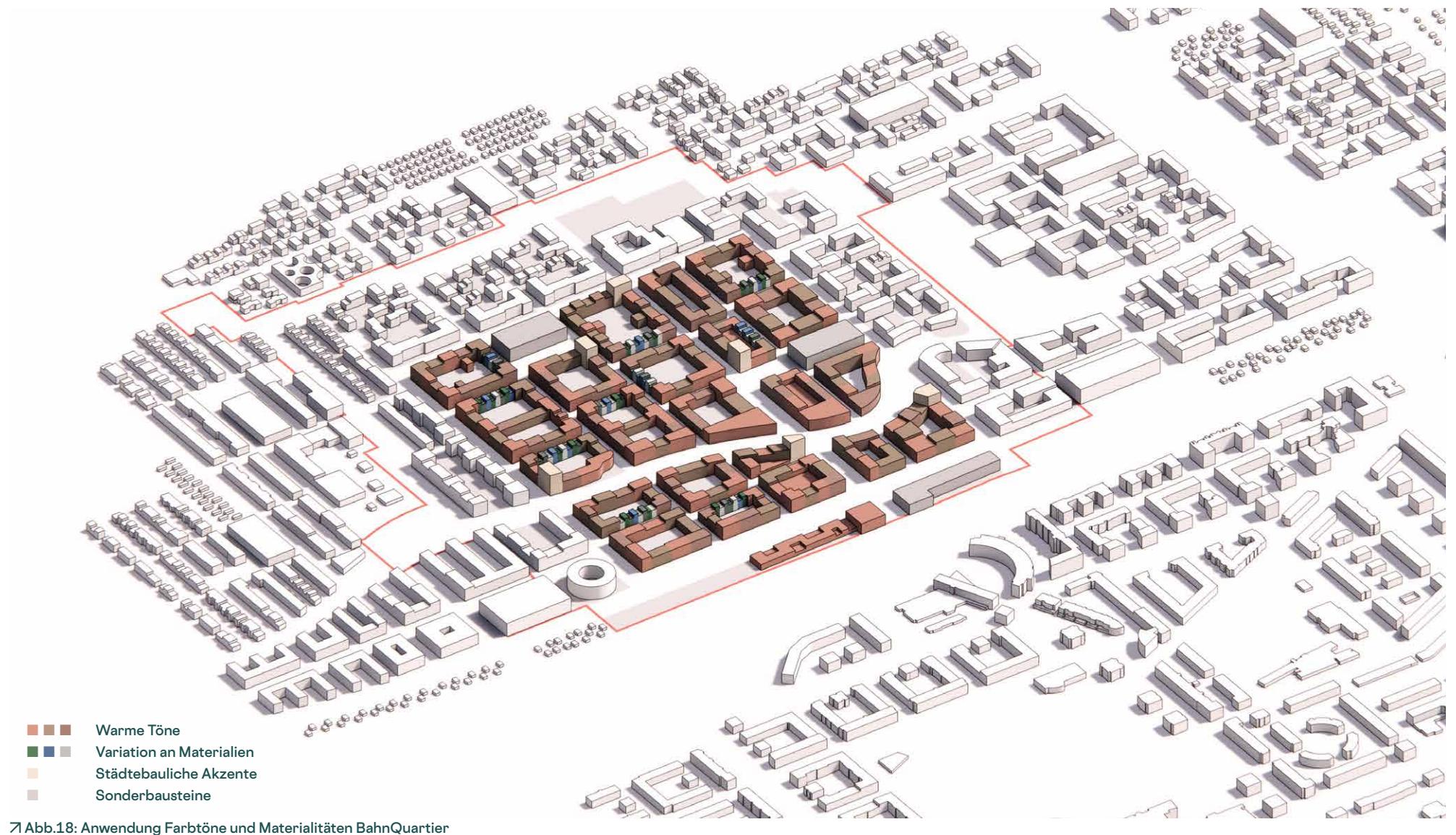
Die Reihenhäuser lockern das klare Erscheinungsbild im BahnQuartier durch einen Mix an unterschiedlichen Farben und Materialitäten auf (siehe Seite 24).

### Städtebauliche Akzente

Eine helle Farbgebung für die städtebaulichen Akzente erzeugt Kontrast zu der umgebenden Bebauung im BahnQuartier. Neben Holz und Backstein können auch weitere Materialien zum Einsatz kommen. Die Gebäude sind so gut sichtbare Ankerpunkte in der Stadtstruktur und schaffen Orientierung.



## Fassaden im BahnQuartier





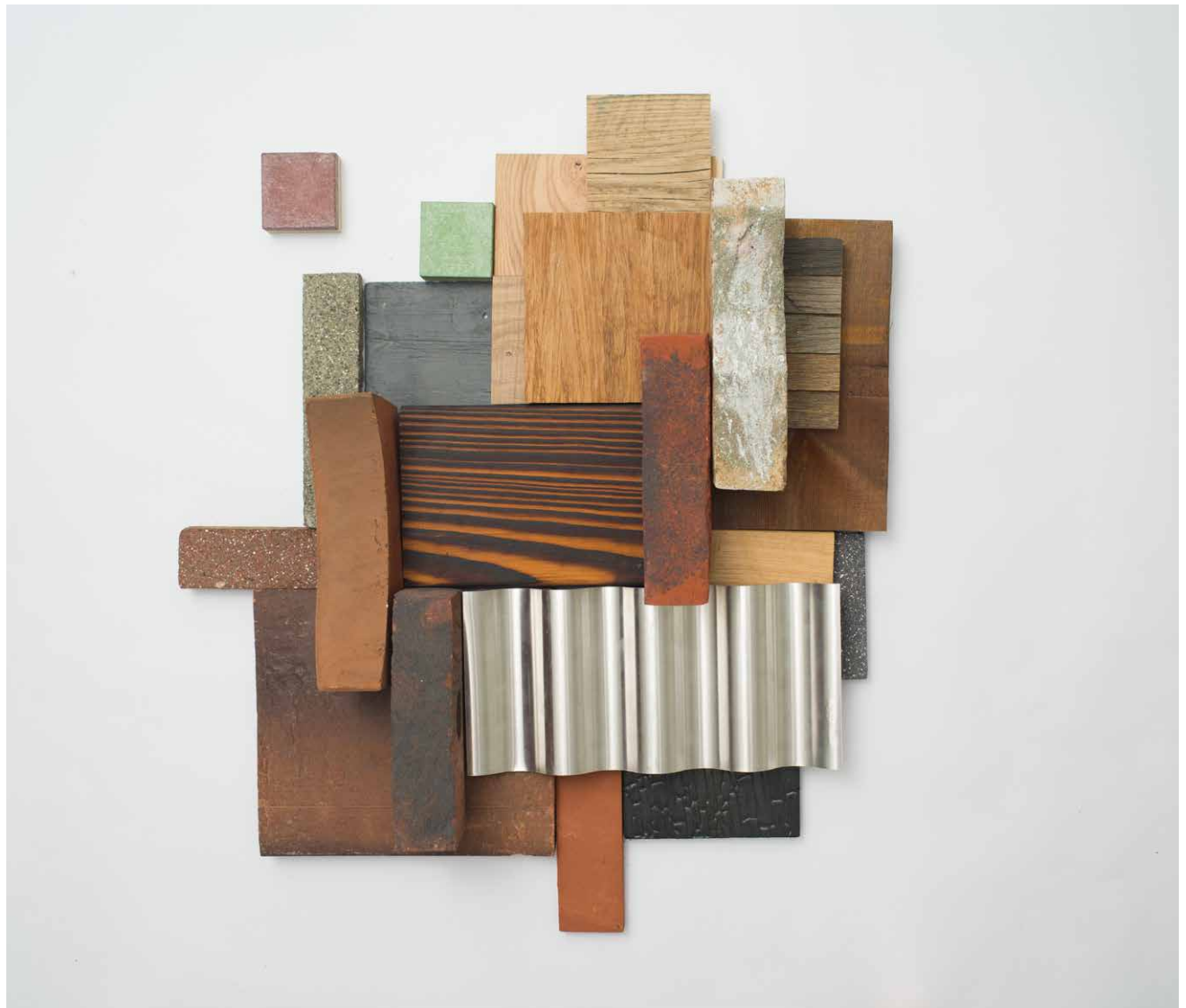
## Farbtöne und Charakter

Ganz im Sinne der „Connected City“ soll das Bahn-Quartier als Scharnier zwischen Neu und Alt einen fließenden Übergang zum Nachbarstadtteil Neuallermöhe herstellen. Die in Neuallermöhe bestehende Bebauung wird überwiegend durch Klinkerfassaden in unterschiedlichen Tönen geprägt. Darauf aufbauend entwickelt das BahnQuartier seinen eigenen Charakter immer mit dem Blick auf die Nachbarschaft. Dieser quartiersübergreifende Ansatz betont die räumlichen Zusammenhänge und stellt Oberbillwerder mit Neuallermöhe in Verbindung.

Eine breite Farbpalette an warmen Tönen bildet das Grundgerüst im BahnQuartier. Die vorgegebenen Farbtöne können in verschiedenen Materialien umgesetzt werden. Grundsätzlich liegt der Fokus jedoch auf der Auswahl an ökologischen und umweltschonenden Baustoffen. Die Wahl der Farbtöne und Materialitäten knüpft an Traditionen des Hamburger Städtebaus an, und festigt den urbanen Charakter des BahnQuartiers. Durch eine gezielte Setzung von städtebaulichen Akzenten mit einer erweiterten Farb- und Materialpalette wird die Grundstruktur gebrochen und die heterogene Stadtstruktur gestärkt.

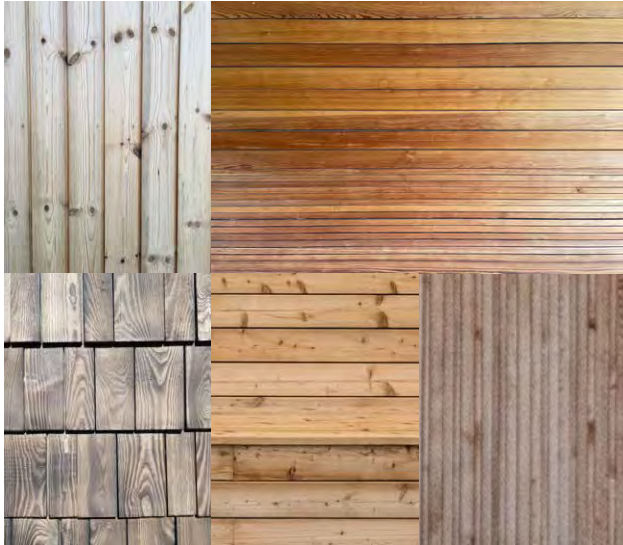


71 Abb.19: Farbpalette in warmen Tönen



71 Abb.20: Mood Board BahnQuartier

## Materialitäten



71 Abb.21: Beispielmaterialitäten im BahnQuartier

### Holz

Zertifiziertes Massivholz in unterschiedlicher Art kommt neben Backstein als primäres Fassadenmaterial zur Anwendung. Es ist darauf zu achten, dass bei einer Veredelung des Holzes auf den Einsatz von chemischen Stoffen verzichtet wird. Neben thermischen Druckimprägnierungen können auch ökologische Lasuren, Öle und Anstriche verwendet werden. Diese müssen den natürlichen Charakter des Holzes erhalten und in die übergeordnete Farbpalette des BahnQuartiers passen. Auch unbehandelte Holzelemente sind denkbar. Dabei ist zu beachten, dass diese durch Verwitterung ihr Erscheinungsbild im Laufe der Zeit verändern werden.



### Backstein

Backstein ist eines der zwei gestaltprägenden Materialien im BahnQuartier. Eine vielfältige Gestaltung und Anwendung von unterschiedlichen Farbtönen, Formaten und Fugenvariationen ist ausdrücklich gewünscht. Auch das gezielte Kombinieren von den zwei Hauptmaterialien Holz und Backstein ist möglich.



### Andere Materialien

Die erweiterte Auswahl dient der Akzentuierung von besonderen Situationen oder Gebäudeteilen im BahnQuartier. Zudem können einzelne Gebäude in anderen Materialien ausgebildet werden, wenn der Gesamteindruck der primären Materialauswahl innerhalb der Fassadenabwicklung gewahrt bleibt. So können z.B. Putzfassaden, Sichtbeton, Keramikfliesen, Lehm oder vereinzelt auch metallische Fassadenelemente in unterschiedlichen Farbtönen verwendet werden. Zu beachten ist, dass die Auswahl der Materialien dem übergeordneten Ziel zur Verwendung von ökologischen und recycelten Baustoffen gerecht wird.



## Gestaltungsregeln Fassaden

### Variation im Grundgerüst

Die in den Grundregeln definierte Fassadenvariation kann durch eine Differenzierung der Materialien erzielt werden. Die ausgewählten Materialien unterscheiden sich zwischen den Gebäuden teilweise oder in der gesamten Fassade. Wenn sich die Materialitäten zum Nachbargebäude nicht oder nur teilweise unterscheiden, ist durch unterschiedliche Farbtöne eine Variation der Fassade zu generieren. Zusätzlich zu den Materialitäten und den ausgewählten Farbtönen kann eine Variation außerdem durch einen Wechsel der Fassadengestaltung erzielt werden.

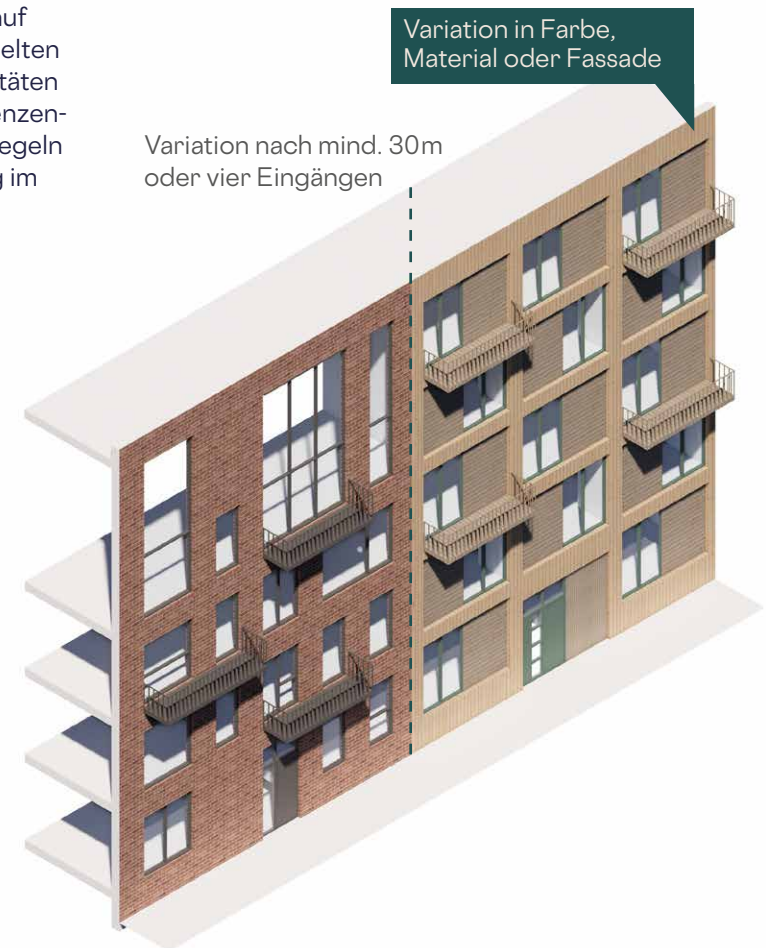
Bei der Gestaltung der Außenfassade ist neben Holz und Backstein ein weiteres Material zur Hervorhebung besonderer architektonischer Elemente zulässig. Es ist darauf zu achten, dass das Grundgerüst aus warmen Tönen sichtbar bleibt.

### Reihen- und Stadthäuser

Die Reihen- und Stadthäuser heben sich durch eine breite Farb-, und Materialpalette von der übrigen Bebauung im BahnQuartier ab. Die einzelnen Einheiten unterscheiden sich in Farbe oder Materialität voneinander. In ihrer Gesamtheit generieren die einzelnen Einheiten je Baufeld jedoch ein zusammenhängendes Erscheinungsbild. Es sind neben den Grundmaterialitäten, Holz und Backstein, auch weitere Materialitäten wie Natursteine, Putzfassaden, unterschiedliche Verkleidungen und weitere Materialitäten zulässig. Es kommen primär ökologische oder recycelte Materialitäten zum Einsatz.

### Städtebauliche Akzente

Neben hellem Holz ist bei den städtebaulichen Akzenten auch die Anwendung von weiteren Materialien zulässig. Ein besonderer Fokus wird auf die Verwendung von ökologischen oder recycelten Baustoffen gelegt. Die ausgewählten Materialitäten unterscheiden sich farblich klar von der angrenzenden Bebauung und stärken den in den Grundregeln definierten Kontrast zu der übrigen Bebauung im Quartier.



71 Abb.22: Variation des Grundgerüsts



71 Abb.24: Variation der Reihenhäuser

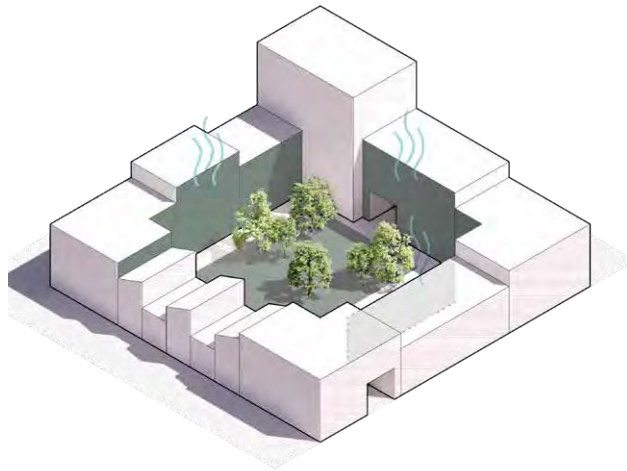


71 Abb.23: Variation des städtebaulichen Akzents



# Fassadenbegrünung

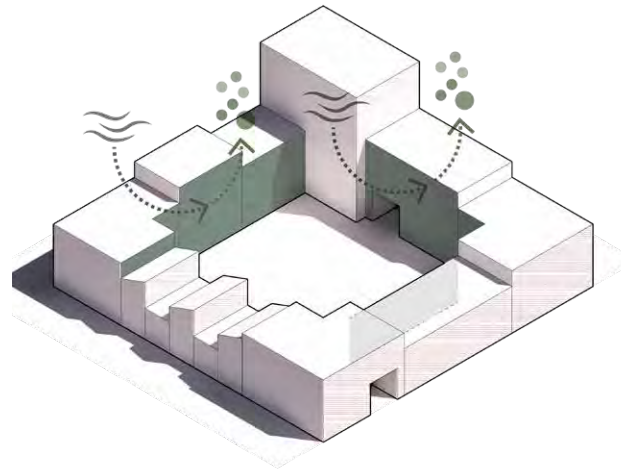
## Klimatische Grundregeln



71 Abb.25: Klimatische Grundregeln Fassadenbegrünung

### Lokalklima

Weitestgehend versiegelte städtische Räume heizen sich infolge fehlender Verdunstung schnell auf; ungewollte Hitzeinseln entstehen. Dichte Fassadenbegrünung trägt durch hohe Verdunstungsleistung deutlich zur Luftbefeuchtung und somit lokal zur Abkühlung bei.



### Reduktion der Luftbelastung

Fassadenbegrünung ist ein sehr wirksamer Luftreiniger: Die Pflanzen binden Feinstaub an ihrer Blattoberfläche, nehmen Kohlenstoffdioxid auf und produzieren Sauerstoff.



### Biodiversität

Wandbegrünungen bieten vielen Tieren einen Lebensraum mitten in der Stadt und erhöhen die Artenvielfalt - insbesondere, wenn das Fassadengrün aus standortgerechten, heimischen Pflanzenarten besteht. Die Begrünung dient als Nahrungsquelle und Brutstätte für Fledermäuse und Vögel.

Die tief greifende freiräumliche Planung der Nachbarschaften in Oberbillwerder umfasst Maßnahmen für Mikroklima und Nachhaltigkeit, die sowohl im Freiraum als auch im Hochbau implementiert sind.

Letzterer kann neben Dachbegrünung auch durch die Begrünung von Fassaden umgesetzt werden.

Die Fassadenbegrünung kann auf mehreren Ebenen Einfluss auf Gestaltung und Funktionsweise der Quartiere nehmen. Die platzsparende Konstruktion von Grünfassaden kann auf einer vergleichsweise großen Fläche zur Umweltverbesserung beitragen, indem sie etwa durch Dämmung und Kühlung der Fassade wärmereregulierend wirkt. Auch Lärm- und lokale Feinstaubbelastungen können durch grüne Fassaden gemindert werden. Dieselben Effekte wirken sich ebenfalls positiv auf die Kostenbilanz von Gebäuden aus.

Neben der Minderung von Emissionen ergeben sich auch eine Vielzahl an positiven Zugewinnen wie etwa die Möglichkeit einer gesteigerten Biodiversität, verbesserten Durchlüftung und niedrigeren CO<sub>2</sub>-Bilanz des jeweiligen Gebäudes.

In Oberbillwerder soll ein Mindestanteil von 25% der Netto-Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude quartiersübergreifend als begrünte Fassaden ausgeführt werden. Das Pflege- und Bewässerungskonzept sowie die Pflanzenauswahl (siehe Handbuch Grüne Wände, BUKEA) im Hinblick auf Biodiversität sind durch den Vorhabenträger zu entwickeln.

Die baufeldbezogene Umsetzbarkeit sowie der jeweilige Fassadenanteil des Vorhabens wird als Rahmensetzung zur Grundstücksvergabe ortsspezifisch definiert.

Dabei ist die Fassadenbegrünung immer ganzheitlich zu betrachten und folgt den Prämissen:

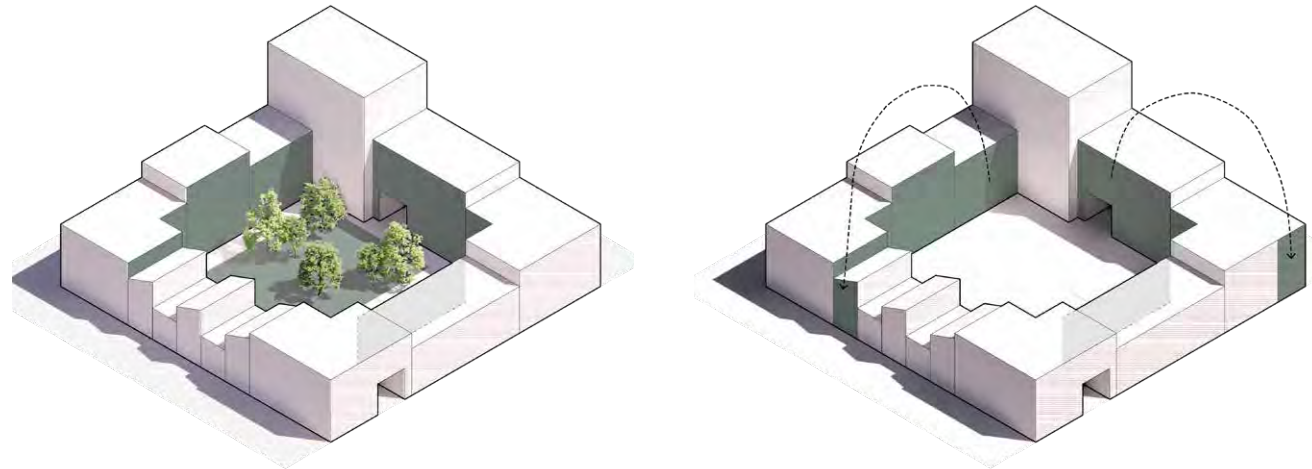
- Lokalklimatische Betrachtung im Hinblick auf Hitzeinseln und Luftbelastung
- Lokalklimatische Betrachtung im Hinblick auf Biodiversität und Habitate
- Berücksichtigung von Verschattung durch benachbarte Gebäude und Baumstandorte
- Ressourcenschonende Umsetzung hinsichtlich der Sonnenausrichtung
- Ressourcenschonende Umsetzung hinsichtlich der Speicherung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung
- Klimatische Abwägung zur alternativen oder kombinierten Nutzung der Fassade als PV-Anlage
- Berücksichtigung der quartiersspezifischen Bautypologien



## Fassadenbegrünung BahnQuartier

Im BahnQuartier werden die vorhabenbezogenen Konzepte einen ortsspezifischen Umgang mit dem höheren Anteil an versiegelten Flächen durch Straßen und Plätze aufzeigen müssen. Gleichzeitig werden Anforderungen des Animal-Aided-Designs (ein Planungsansatz, der die Bedürfnisse stadtwohnender Tiere von vorn herein mit in die Planung einbezieht) zu berücksichtigen sein, die Habitate in der Baustruktur des BahnQuartiers fördern. Je nach Lage des Baufeldes – bspw. an der Zentralen Achse oder am Grünen Loop – wird die Betrachtung innerhalb des BahnQuartiers unterschiedlich ausfallen und ein Zusammenwirken mit dem Gesamtsystem darzustellen sein. Durch die vergleichsweise dichte Bebauung und die schmalen Wohnwege, wird insbesondere die jeweilige Verschattungswirkung zu bewerten sein. Ergänzend kann der identitätsstiftende Charakter des Quartiers in die Konzeption einfließen: urbane, öffentliche Räume außerhalb der Blockrandstruktur und gemeinschaftliche, private Höfe für die Anwohnenden im Inneren. Der Ausdruck der Innenhöfe als Grüne Oasen kann ebenfalls Berücksichtigung finden, jedoch in untergeordneter Rolle bezogen auf den mikroklimatischen und ressourcenschonenden Umgang.

## Gestalterische Grundregeln Fassadenbegrünung



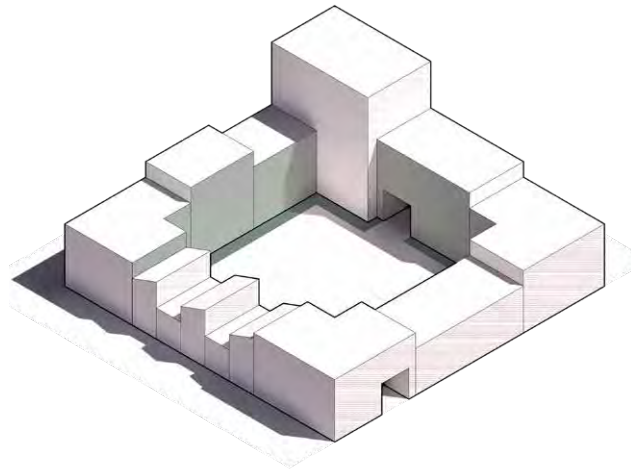
71 Abb.26: Gestalterische Grundregeln Fassadenbegrünung

### Innenhöfe

Der urbane Charakter des BahnQuartiers soll in den Straßen erhalten bleiben. Die Innenhöfe bilden einen gezielten Kontrast aus und bieten als „Grüne Oasen“ einen Erholungsraum für die Anwohnenden.

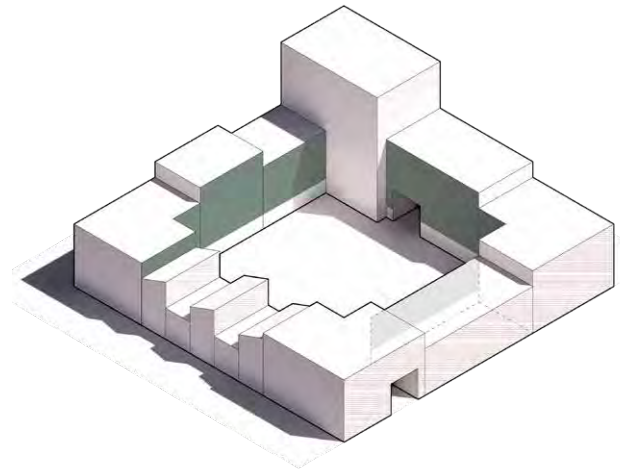
### Verteilung

Der Großteil aller Innenhoffassaden muss begrünt sein. Weitere Flächen können aufgrund lokalklimatischer Belange an den Außenseiten der Blockrandbebauung vorgesehen werden.



## Bodengebundene Systeme

Bevorzugt wird ein bodengebundenes System, dass sich in den Vorzonen, bei ausreichender Tiefe, entlang der Außenfassaden anbietet. Von hier aus können freikletternde Pflanzen oder Pflanzen mit Kletterhilfen an den jeweiligen Fassaden wachsen.



## Wandgebundene Systeme

Abhängig von der jeweiligen räumlichen Situation, bspw. bei fehlender privater Vorzone entlang der Zentralen Achse, kann ein wandgebundenes System genutzt werden. Hierbei gibt es mehrere Optionen, wie Regal-, oder Kastensystem oder ein textiler Wandbehang .

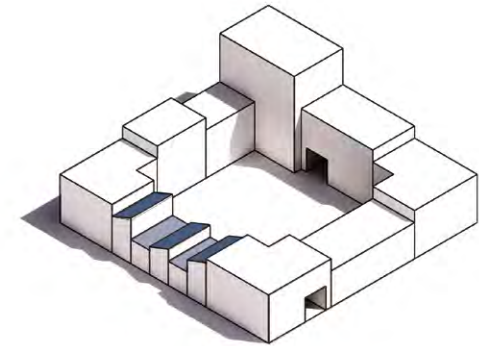
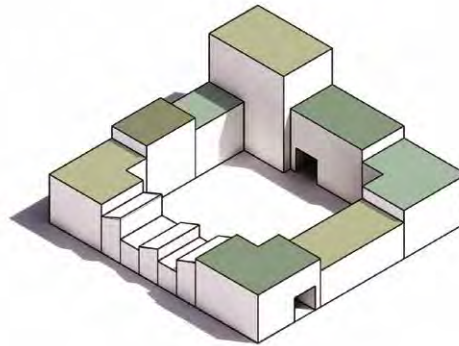
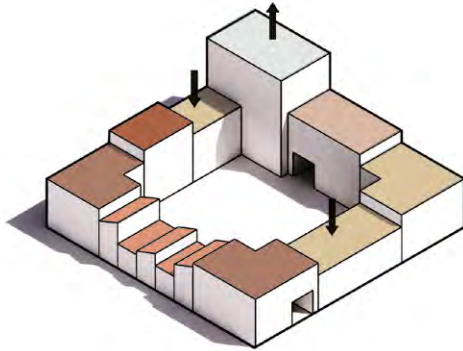


71 Abb.27: Fassadenbegrünung im BahnQuartier



# Dachlandschaft und Dachbegrünung

## Grundregeln



71 Abb.28: Grundregeln Dachlandschaft BahnQuartier

### Gebäudehöhe und Dächer

Die Gebäudehöhe variiert zwischen drei und fünf Geschossen mit vereinzelt städtebaulichen Akzenten. Die Anteile der jeweiligen Geschossigkeiten und die Art des Daches wird für die einzelnen Baufelder festgelegt. Eine flexible Ausgestaltung der Dächer stärkt dabei die typologische Vielfalt.

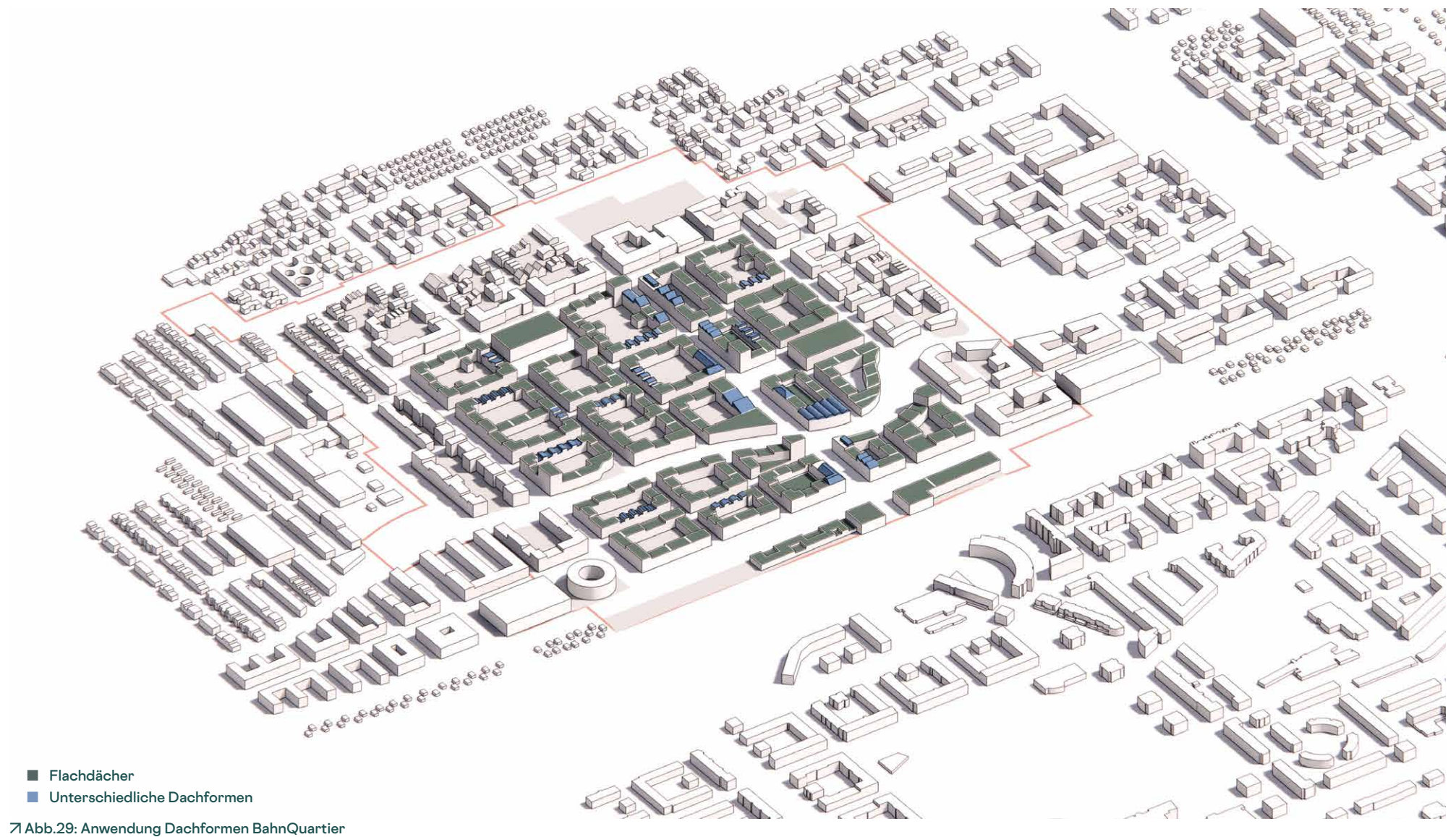
### Flachdächer

Die Blöcke im BahnQuartier werden mit Ausnahme der Gebäude an der Zentralen Achse ausschließlich als Flachdächer ausgestaltet. Sie sind grundsätzlich zu begrünen und können zusätzlich mit weiteren Funktionen, wie Energiegewinnung oder Gemeinschaftsgärten, belegt werden.

### Reihenhäuser mit Flachdächern und Dächern mit Neigung

Die Reihenhäuser können als Flachdächer oder Dächer mit Neigung ausgestaltet werden. Im gesamten BahnQuartier dürfen maximal 50% der Reihenhäuser mit Flachdächern ausgebildet werden.

## Dachformen im BahnQuartier





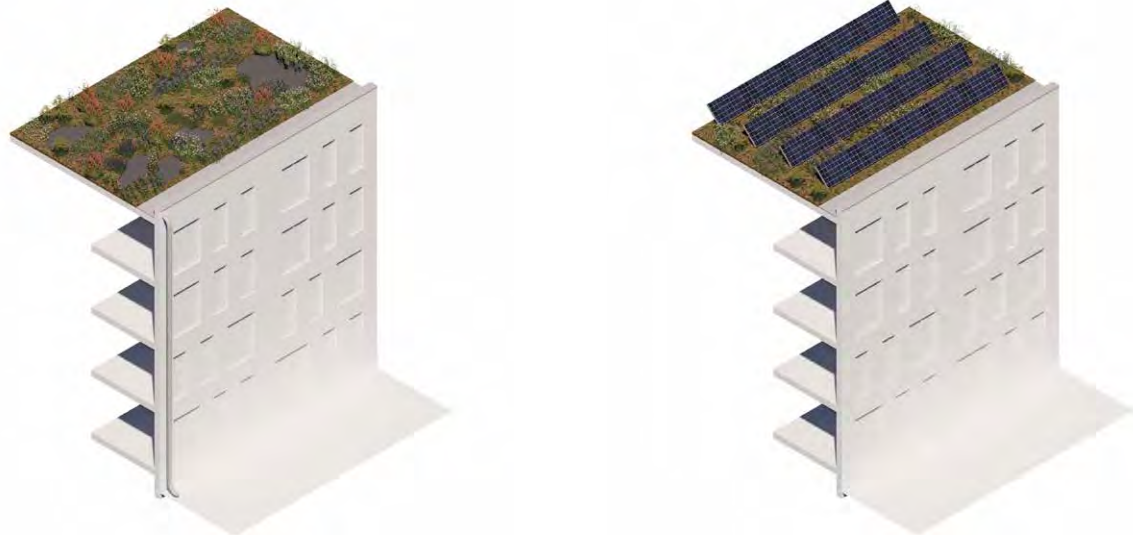
## Dachbegrünung im BahnQuartier

Alle Dachflächen sind mit einem mindestens 12cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit standortgerechten Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden für nicht aufgeständerte technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sowie für Dachausstiege, für Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrassen, Gemeinschafts- oder Sportflächen dienen. In Hinblick auf die Biodiversität im Stadtteil müssen monostrukturelle Gründächer vermieden werden. Notwendige Infrastrukturen z.B. die Belüftungs- oder Brandschutzstreifen sind darin enthalten. Die Dächer müssen in ihrer Gesamtheit vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna generieren und dem Konzept des Animal-Aided-Designs folgen.



7 Abb.30: Das Grüne Flachdach als Grundlage

## Gestaltungsregeln Dachflächen



7 Abb.31: Arten des Daches im BahnQuartier

### Retention

Die Dachflächen sind Bestandteil des Regenwasserkonzepts und fungieren teilweise auch als Retentionsdächer. Dabei wird anfallendes Regenwasser durch einen angepassten Dachaufbau zurückgehalten und kann dann natürlich verdunsten. Überschüssiges Regenwasser wird so zeitverzögert und gedrosselt in die Entwässerungsanlage eingeleitet. Neben der Entlastung des Kanalisationssystems hat dies zeitgleich auch einen positiven Effekt auf das ansässige Mikroklima. Für Retentionsdächer ist grundsätzlich ein Nullgrad-Dach vorzusehen.

### Energiegewinnung

Immer in Kombination mit begrünten Dächern nehmen die Flächen in den höher gelegenen Geschossen (4-5 Etagen) auch Funktionen der Energiegewinnung ein. Photovoltaikanlagen sollen aufgeständert in eine extensive Dachbegrünung integriert werden. Es sind mindestens 50% der Flächen je Baufeld mit Funktionen der Energiegewinnung zu belegen. Neben Photovoltaikanlagen sind auch andere Formen der Energiegewinnung zulässig. Zu berücksichtigen ist die Verpflichtung zur PV-Nutzung gemäß Hamburgischem Klimaschutzgesetz.



## Das nutzbare Dach

Dachflächen von Wohngebäuden in den niedriger liegenden Geschossen (3-4 Etagen) sollen für die Hausgemeinschaft nutzbar gemacht werden. Dabei kombinieren sie sowohl Flächen wie Terrassen mit intensiver Dachbegrünung in Form von Dachgärten. Insgesamt sind je Baufeld mindestens 25% der Dachflächen als Dachgärten oder Terrassen auszubilden. Sie schaffen Begegnungsorte für die Bewohner:innen und sind ein wichtiger Bestandteil der sozialen Nachhaltigkeit.



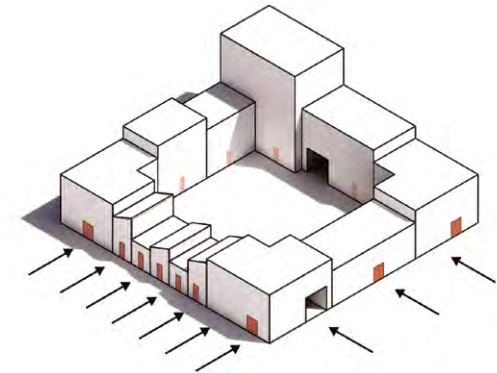
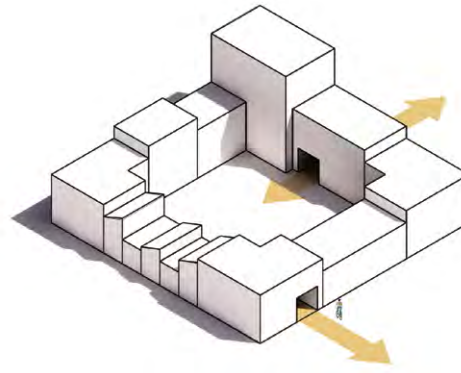
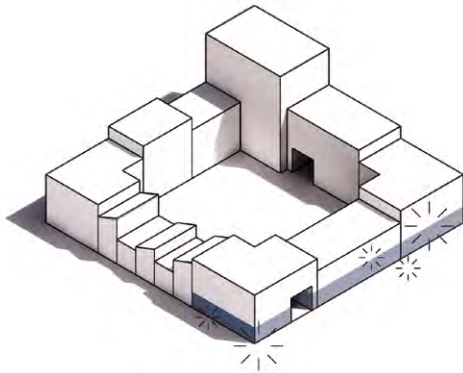
## Dachterrassen der Reihenhäuser

Die Dachflächen der Reihenhäuser werden mindestens zu 50% als Dächer mit Neigung ausgestaltet. In Kombination mit Terrassen und Rücksprüngen brechen sie die Grundstruktur der Blockrandbebauung auf und untermauern die heterogene Struktur. Terrassen werden primär nach Westen oder Süden ausgerichtet, um die Aufenthaltsqualität zu stärken. Geneigte Dächer bis 20 Grad sind zu begrünen.



# Erdgeschoss und Zugänge

## Grundregeln



71 Abb.32: Grundregeln Ein- und Zugänge BahnQuartier

## Erdgeschosse

Die Erdgeschosse der Mehrfamilienhäuser und Sonderbauten an frequentierten Straßen und Wegen müssen gestalterisch ablesbar und funktional mit einer wohnfremden Nutzung belegbar sein.

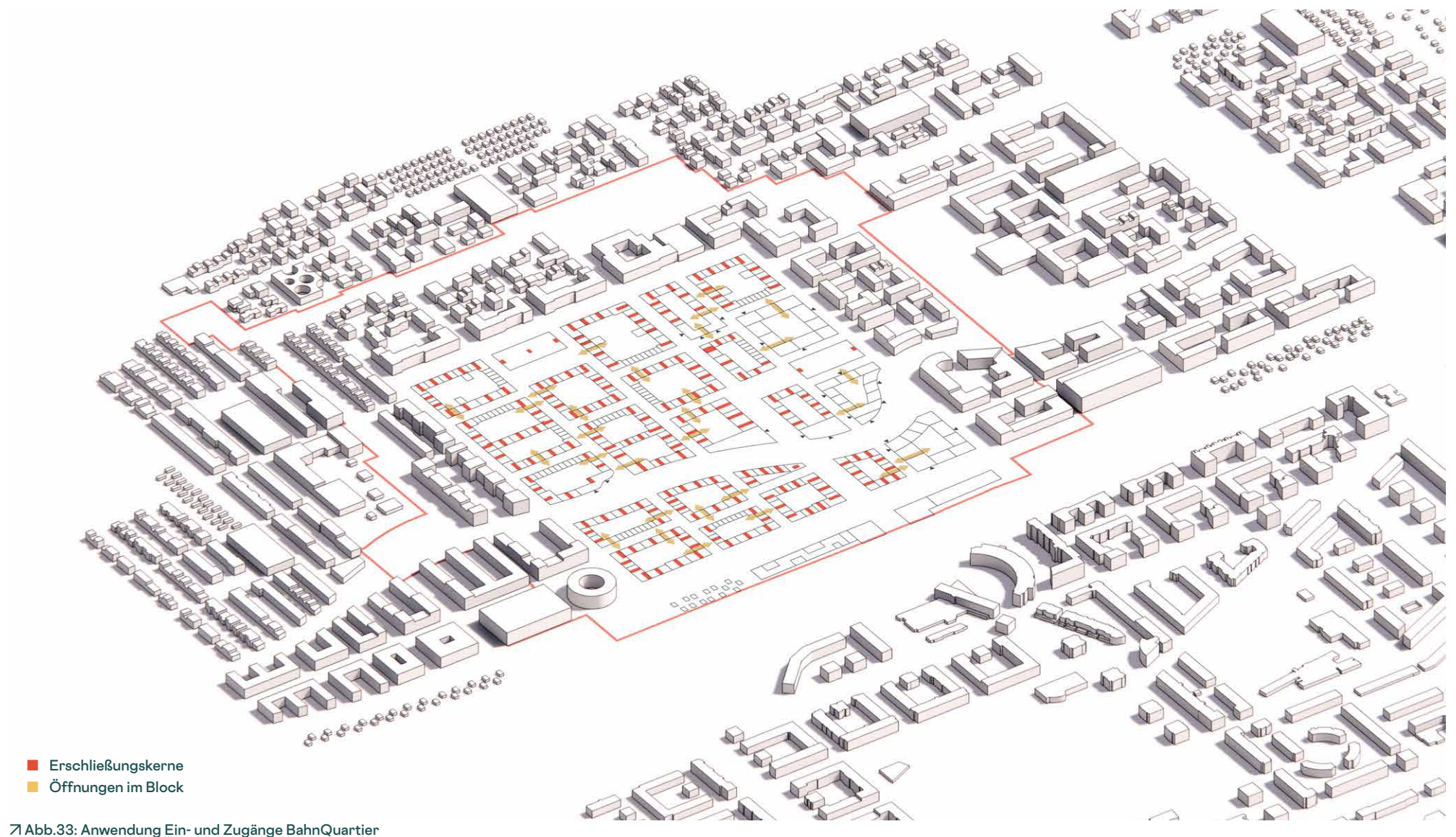
## Öffnungen im Block

Bis zu zwei Öffnungen im Baublock schaffen eine Zugänglichkeit für die Bewohner:innen in den Innenhof und ermöglichen Einblicke ins Innere und zur umliegenden Nachbarschaft.

## Adressbildung zur Straße

Alle Mehrfamilienhäuser haben ihren Haupteingang zur Straße. Öffentliche Nutzungen wie z.B. Hochschule oder Mobility Hubs bilden mehrere Adressen in unterschiedliche Richtungen aus.

## Ein- und Zugänge im BahnQuartier



71 Abb.33: Anwendung Ein- und Zugänge BahnQuartier



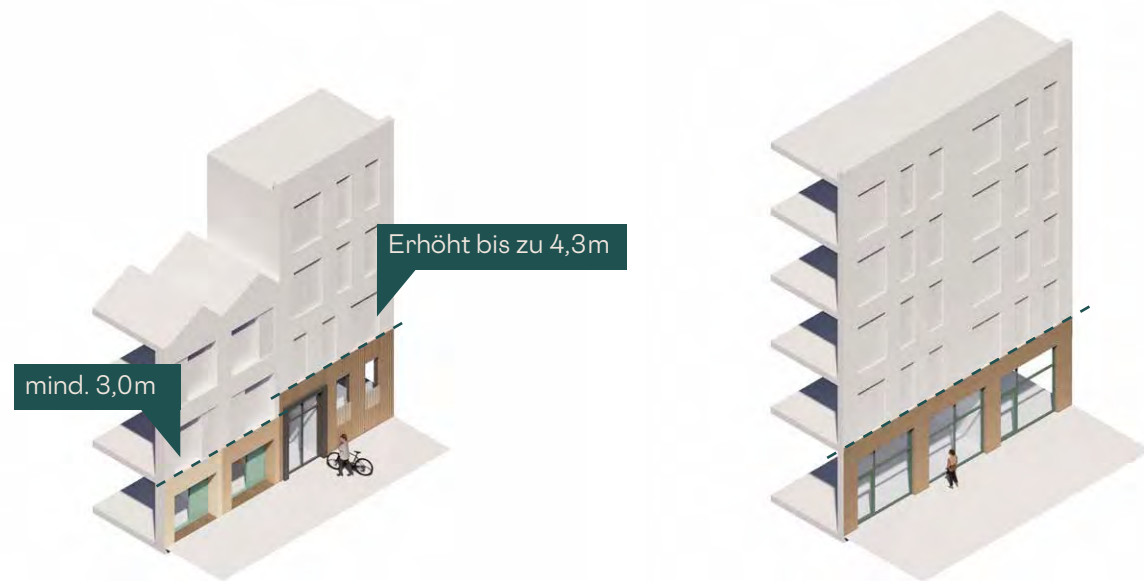
## Ablesbare Erdgeschosse

Zur Ausprägung von Urbanität im BahnQuartier ist die Interaktion zwischen Gebäude und Freiraum ein elementarer Faktor. Hier trifft das Private auf das Öffentliche und es ergibt sich eine Spannungslinie die, wenn sie entsprechend gestaltet ist, die Interaktion von und zwischen Bewohner:innen und Besucher:innen fördert. Die Erdgeschosse sind deshalb klar ablesbar und laden in ihrer Gestaltung zu Einblicken in das Innere ein. Auch die Durchgänge in die Innenhöfe bilden eine solche Spannungslinie und müssen durch eine entsprechende Gestaltung ihrer Bedeutung gerecht werden. Ein Akzentuieren des Erdgeschosses durch die Fassadengestaltung ist möglich. Eine starke Abweichung zur restlichen Fassade in Material und Farbton ist nur im Ausnahmefall zulässig.



71 Abb.34: Ablesbares Erdgeschoss

## Gestaltungsregeln Erdgeschosse und Eingangszonen



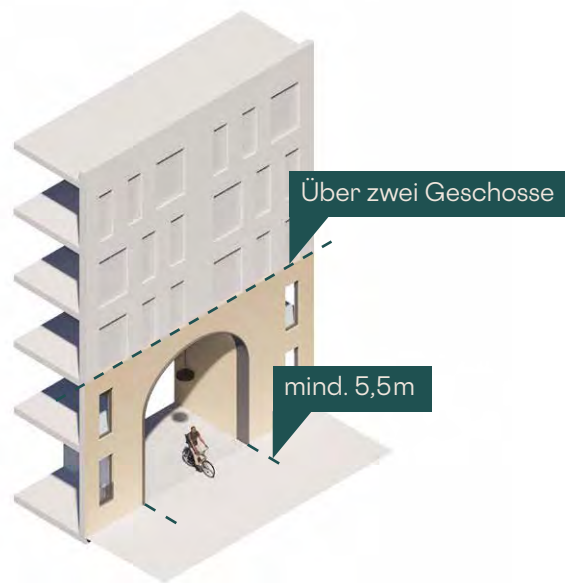
71 Abb.35: Definition von Erdgeschosse und Eingängen

### Erhöhtes Erdgeschoss

Die Erdgeschosse werden im BahnQuartier grundlegend als erhöhtes Erdgeschoss ausgebildet. Reihenhäuser und Wohngebäude an Wohn- und Privatwegen, außer an Plätzen, sind von dieser Regel ausgenommen. Um die Adressbildung des einzelnen Gebäudes zu stärken, sind Eingänge in der Fassadengestaltung besonders zu detaillieren.

### Öffentliche Nutzung klar ablesbar

Gewerblich genutzte Erdgeschosse öffnen sich zum Quartier und sind in der Fassadengestaltung über eine angemessene Verglasung ablesbar. Auch Gemeinschaftsräume und Räume für Mobilität sollen sich zum Stadtraum hin öffnen.

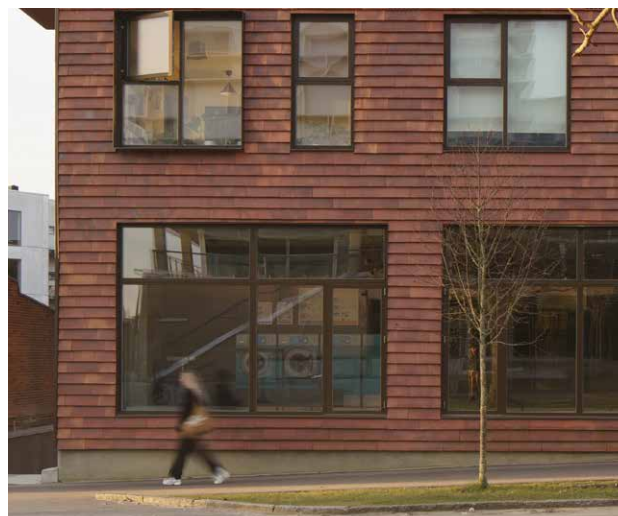


## Gestaltung der Durchgänge

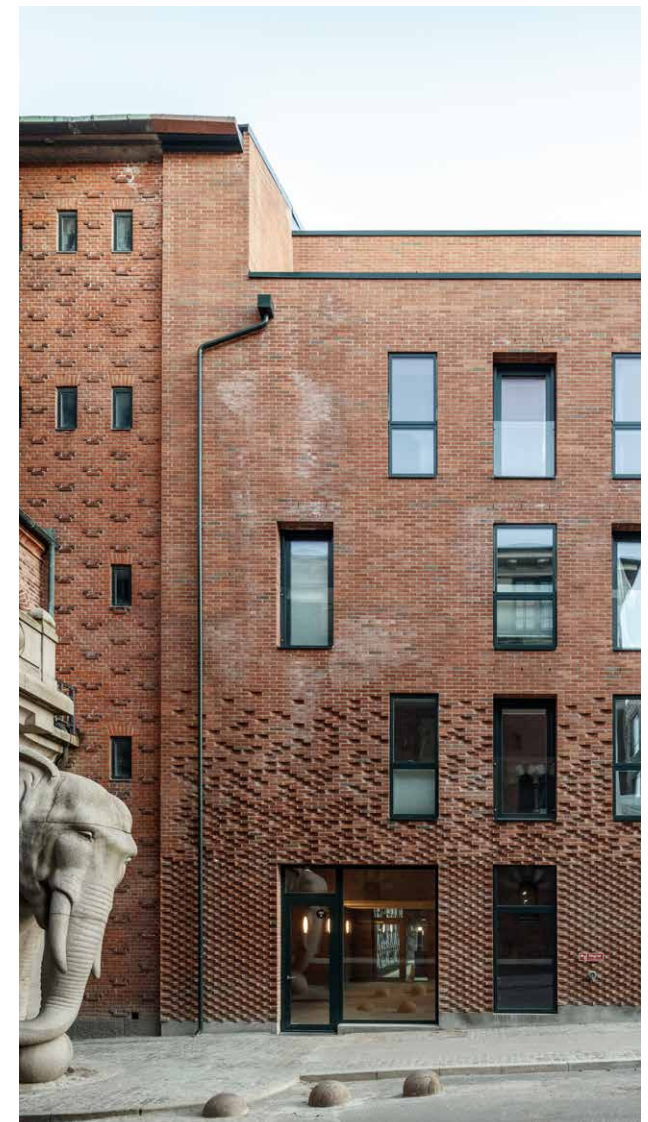
Die Durchgänge in den Innenhof verstehen sich als besonderes Element der Architektur und müssen als solche definiert werden. Sie haben eine Breite von mindestens 5,5m und gehen über zwei Etagen bei Gebäuden mit vier oder mehr Stockwerken. Sie ermöglichen Ein- und Ausblicke und sollen offen gestaltet werden.



71 Abb.38: Referenz - Eingangssituation



71 Abb.37: Referenz - einsehbares Erdgeschoss

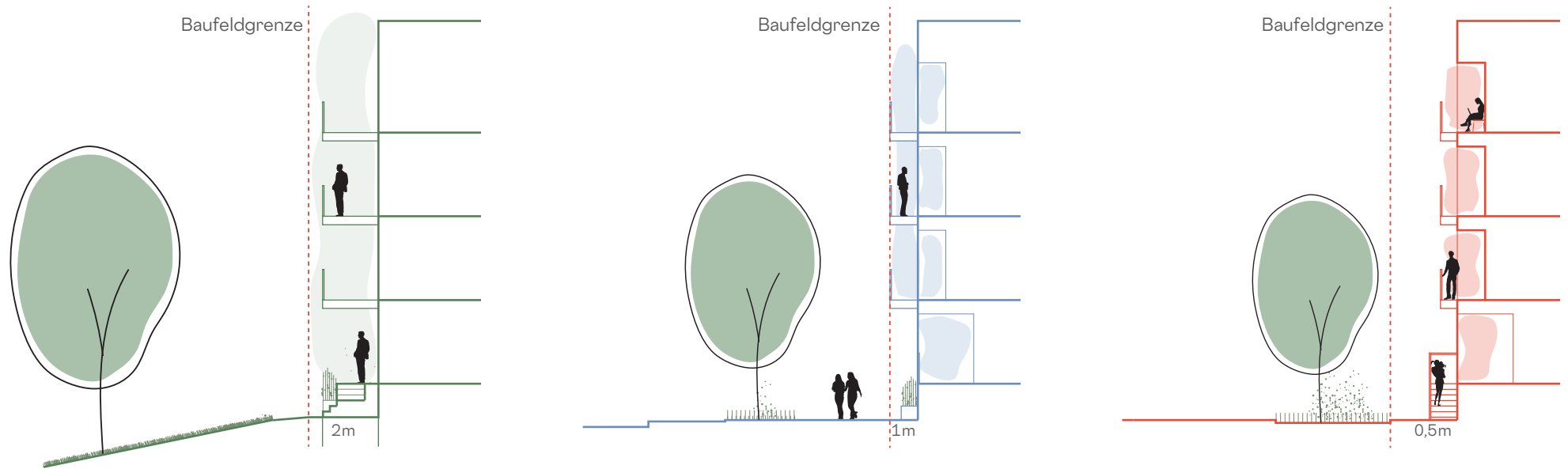


71 Abb.36: Referenz - Akzentuierung des Erdgeschosses



# Balkone

## Grundregeln



71 Abb.39: Grundregeln Balkone BahnQuartier

### Große Balkone entlang des Grünen Loops und zum Innenhof

In Richtung der weiten öffentlichen Räume und der Innenhöfe werden Balkone je nach Nord- oder Süd- ausrichtung mit einer Tiefe von bis zu 2m ausgestaltet.

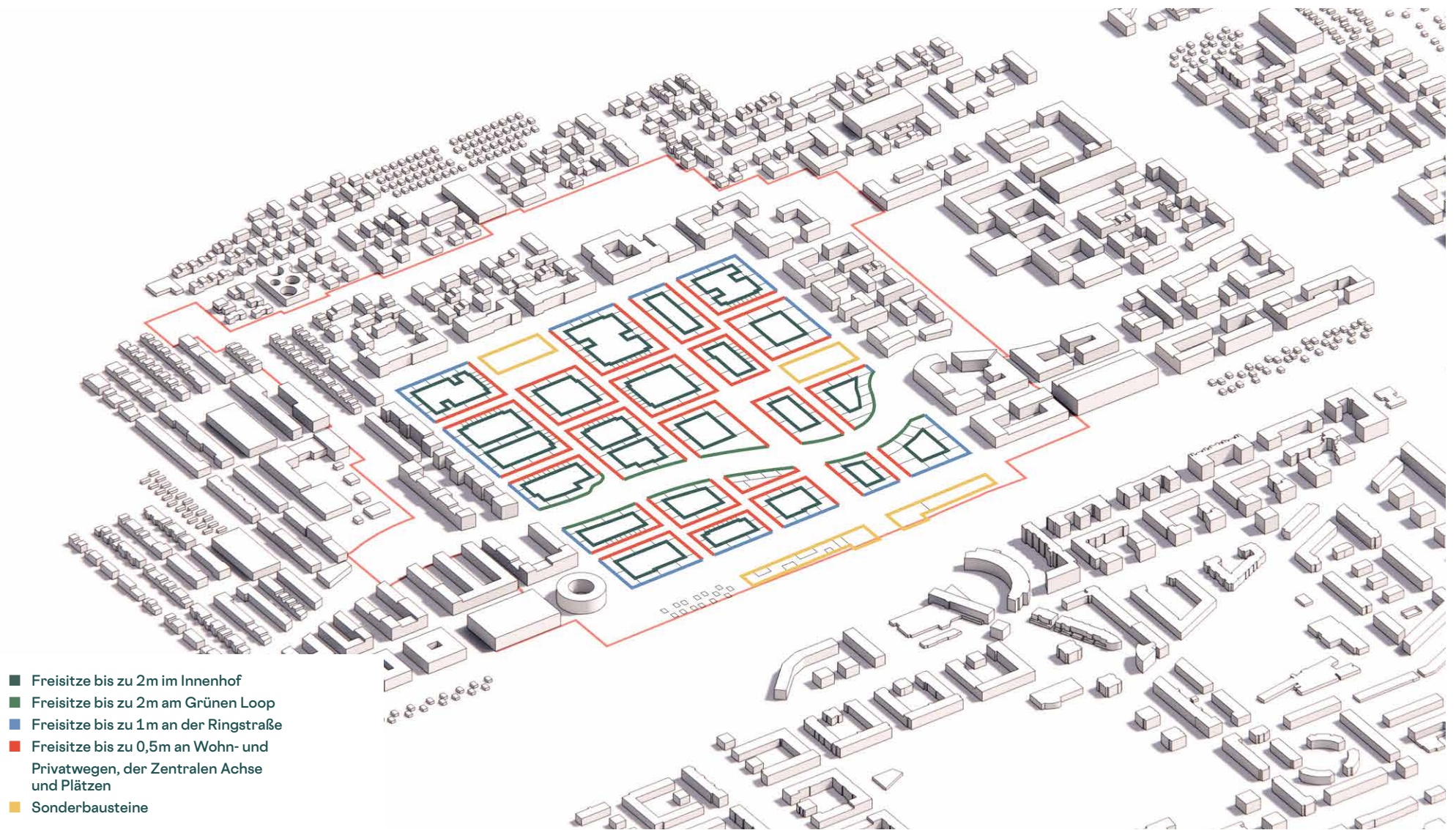
### Balkone abhängig von der Vorzone entlang der Ringstraße

Entlang der Ringstraße orientiert sich die Tiefe der Balkone an den Gestaltungsregeln der Vorzone. Im BahnQuartier sind Freisitze bis zu einer Tiefe von max. 1m zulässig.

### Balkone an den Wohnwegen

An den Wohn- und Privatwegen sind Balkone mit einer maximalen Tiefe von 0,5m zulässig. Diese können durch Loggien ergänzt werden.

## Balkone im BahnQuartier



71 Abb.40: Anwendung Balkone BahnQuartier



## Balkone als Teil des Stadtlebens

Balkone und Loggien dienen als privater Freisitz für die Bewohner:innen und erhöhen die Attraktivität der Wohnung. Zugleich stellen sie ein Bindeglied zwischen Innen- und Außenraum dar und bilden eine Sichtbeziehung zum Freiraum. Sie sind ein wesentliches Element in der Fassadengestaltung und prägen durch ihr Volumen maßgeblich die Gestalt eines Stadtteils. Grundlegend integrieren sich die Freisitze in das Erscheinungsbild und den Charakter des BahnQuartiers. Abhängig von der Lage im Stadtteil variiert die Tiefe und Art des Freisitzes.

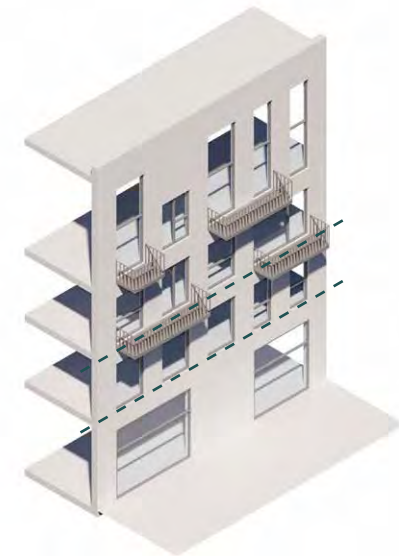


71 Abb.41: Freisitz als Teil des Stadtlebens

## Gestaltungsregeln Balkone



71 Abb.42: Gestaltungsregeln Balkone



## Anteil der Fassade mit Balkonen

Je Geschoss sind mindestens 50% der Fassade von Balkonen freizuhalten. Die freizuhaltende Fläche kann über die Geschosse variieren. Die Tiefe ist abhängig von der zuvor beschriebenen Lage im Stadtteil. Im Innenhof kann bei besonderen Konzepten und architektonischer Ausgestaltung der Anteil von Balkonen je Fassade im Einzelfall über 50% liegen.

## Erdgeschossnutzung Raum lassen

Um öffentlich wirksamen Nutzungen im Erdgeschoss mehr Aufmerksamkeit zukommen zu lassen, sind Balkone im 1. Stockwerk freizuhalten, wenn ein Freisitz gebäuderückseitig ausbildbar ist und weiterhin jede Wohnung einen Freisitz erhält.



71 Abb.43: Referenz - Balkone als Teil der Architektur



71 Abb.44: Referenz - Versprünge und unterschiedliche Größen

## Balkone als Teil der architektonischen Gestaltung

In der Fassadengestaltung muss ein besonderer Fokus auf die Gestaltung der Freisitze gelegt werden. Diese müssen durch Materialitäten oder Farbtöne als Teil der grundlegenden Architektursprache ablesbar sein und sich in diese integrieren.

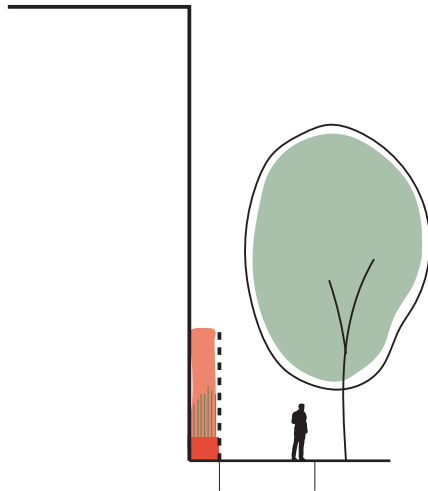


71 Abb.45: Referenz - Anteil von Balkonen an der Fassade

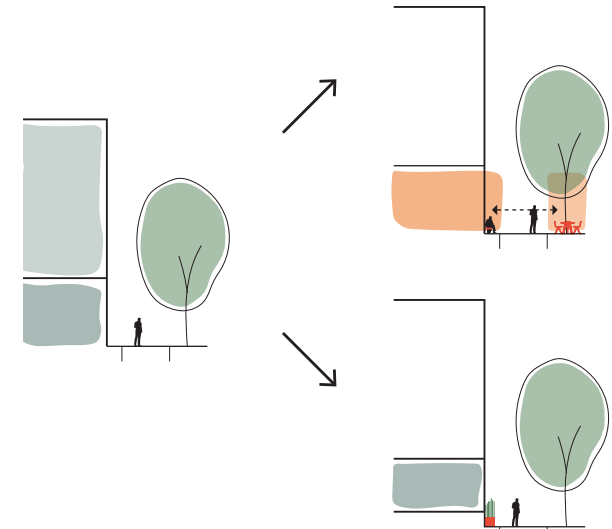
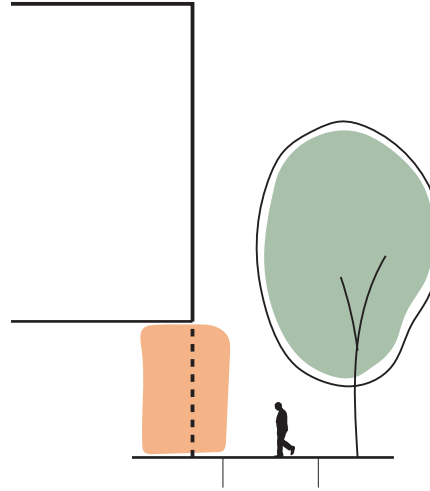


# Vorzonen

## Grundregeln



71 Abb.46: Grundregeln der Vorzonen BahnQuartier



### Ablesbare Trennung für Privatsphäre

Die Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum ist klar ablesbar und durch bauliche, gepflanzte oder im Material ablesbare Grenzen gekennzeichnet. Für Wohnnutzung im Erdgeschoss wird eine angemessene Privatsphäre durch Distanz entweder in der Höhe oder in der Breite geschaffen.

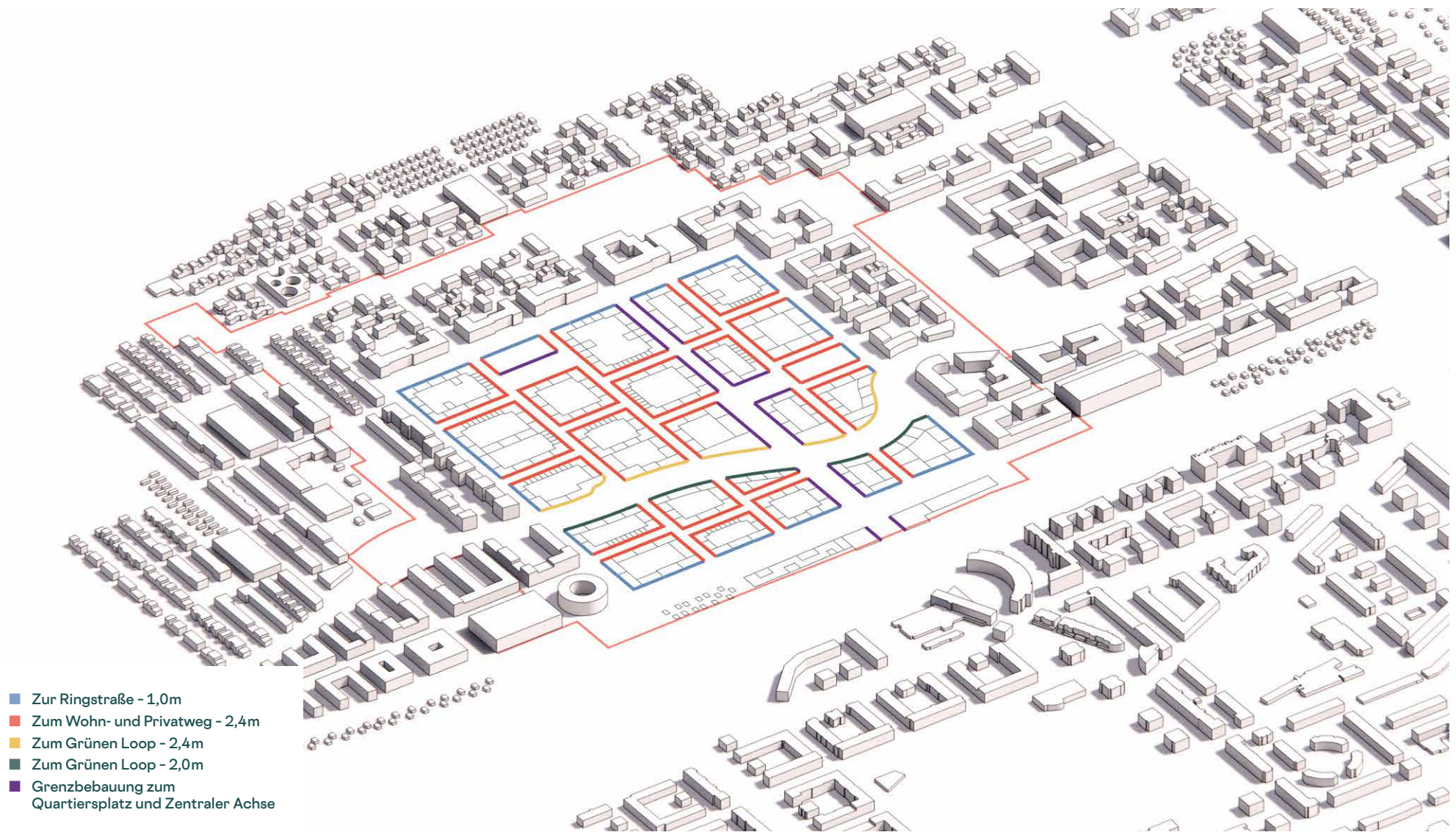
### Räumliche Verbindung für Belebung

Die Erdgeschosse und der angrenzende Außenraum sind physisch miteinander verbunden und ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit zwischen Gebäude und Außenraum. Für öffentliche Nutzungen ist eine Vorzone direkt am Gebäude sowie ggf. ein zusätzlicher Bereich des Multifunktionsstreifens oder Bereiche auf einem Quartiersplatz oder an der Zentralen Achse vorgesehen.

### Flexibilität

Erdgeschosse sind mit einer Höhe von 4,3m ausgebildet und ermöglichen sowohl eine öffentliche Nutzung als auch eine private Wohnnutzung im Hochparterre. Reihenhäuser sowie Wohnnutzungen an Wohn- und Privatwegen können mit einem normalen Erdgeschoss von 3m ausgebildet werden. Die genaue Ausgestaltung der Vorzonen orientiert sich immer an der Lage im Stadtteil. Die Vorzonen im BahnQuartier lassen sich in vier Kategorien gliedern: Vorzonen zur Ringstraße, Vorzonen zum Grünen Loop, Vorzonen zu den Wohnwegen und Vorzonen zu den Quartiersplätzen und der Zentralen Achse.

## Vorzonen im BahnQuartier



71 Abb.47: Anwendung Vorzonen BahnQuartier



## Ein Raum mit großer Bedeutung

Für neue Quartiere ist der Übergang zwischen Außen und Innen, zwischen Öffentlich und Privat von großer Bedeutung. Dieser Raum erfährt durch eine gute Verbindung der innenliegenden Nutzungen mit den öffentlichen Gehwegen eine deutliche Belebung, und regt zu einem nachbarschaftlichen Austausch zwischen den Bewohner:innen an. Zugleich ist die Einsehbarkeit des öffentlichen Raums für die gefühlte Sicherheit und Kontrolle im Stadtteil von Vorteil und erhöht diese. Gleichzeitig schützt der Raum, entsprechend gestaltet, vor direkten Einblicken in den privaten Wohnraum der Erdgeschosse.

Diesen Thematiken nimmt sich die Planung durch eine aktive Gestaltung der Vorzonen an. Abhängig von der Lage im Stadtteil und der Nutzung im Erdgeschoss schafft sie Verbindung oder Distanz. Im Vordergrund steht hierbei die Schaffung eines attraktiven Außenraums für die Wohnungen bzw. auch andere Nutzungen im Erdgeschoss. Die Zugänglichkeit von Balkonen und Terrassen in den öffentlichen Raum, bspw. über kleine Treppen, fördert die gemeinschaftliche Nutzung des Außenraums und kann die Zusammengehörigkeit der Nachbarschaft stärken.

## Gestaltungsregeln Vorzonen



71 Abb.48: Vorzone Ringstraße



## Wohnen an der Ringstraße

Die Erdgeschosse entlang der Ringstraße werden als Hochparterre ausgebildet. Gemeinsam mit einer 1m breiten Vorzone schaffen sie Distanz zum belebten Straßenraum der Ringstraße. Die Vorzone muss sich vom Fußweg unterscheiden.

## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Ringstraße

Die Vorzone verbindet sich räumlich und funktional mit dem öffentlichen Freiraum. Die 1m tiefe Vorzone steht in Verbindung mit dem angrenzenden Multifunktionsstreifen. Durch das Zusammenspiel der beiden Freiräume entsteht ein belebter Straßenraum mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten.



71 Abb.49: Vorzone Wohnwege

## Wohnen am Wohnweg

Zu den weniger frequentierten Wohn- und Privatwegen werden die Vorzonen mit 2,4m Breite ausgestaltet. Es entstehen kleine Austritte, die als ergänzende Balkone genutzt werden können, wenn der Hochbau ein Erdgeschoss im Hochparterre vorsieht. Durch die Austritte wird die Vorzone für die Bewohner:innen nutzbar, ermutigt zur Aneignung und trägt Leben in die Straße.



## Öffentlichkeitswirksame Nutzung am Wohnweg

Die Vorzone bei öffentlichen Nutzungen am Wohn- und Privatweg wird mit einer Breite von 2,4m ausgestaltet. Die Bespielung der Vorzone durch die Nutzung im Erdgeschoss belebt den Straßenraum und schafft nachbarschaftliche Treffpunkte. Die Vorzone versteht sich als Möglichkeitsraum und kann je nach Nutzung im Erdgeschoss andere Funktionen einnehmen.





71 Abb.50: Vorzone am Grünen Loop

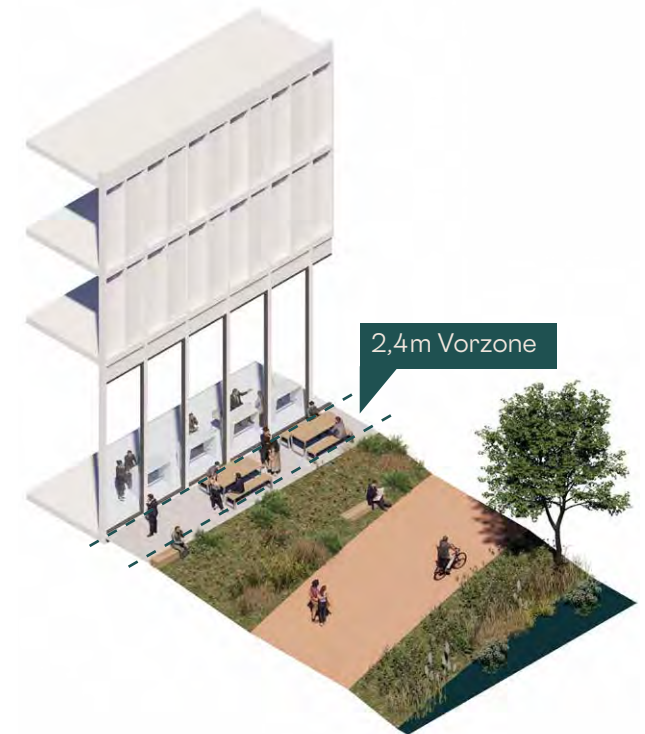
## Wohnen am Grünen Loop

Zum Grünen Loop werden die Vorzonen mit erhöhten Balkonen oder baulich gefassten Terrassen ausgebildet, um eine ausreichende Privatsphäre zu schaffen. Zugleich können schmale Treppen die Erdgeschosswohnungen mit dem Grünraum verbinden und einen Austausch zwischen den Bewohner:innen fördern.



## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Südfassade am Grünen Loop

Ebenerdige Vorzonen verbinden öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss mit dem Grünen Loop. Mit einer Breite von 2,4m bietet die Vorzone genügend Fläche, den Außenraum durch Bestuhlung oder Ähnliches zu aktivieren und in vielfältiger Art und Weise zu nutzen.



## Hochschulnutzung am Grünen Loop

Wichtige Nutzungen wie z.B. Mensa oder Bibliothek öffnen sich zum Grünen Loop und sollen mit erhöhten Erdgeschossen ausgebildet werden. In Verbindung mit einer breiten Vorzone sind sie wichtige Ankerpunkte im Quartier.



## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Nordfassade am Grünen Loop

Ebenerdige Vorzonen verbinden öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss mit dem Grünen Loop. Die Vorzone wird mit 2m etwas schmaler ausgestaltet als die an der Südfassade.





7 Abb.51: Vorzone Plätze und Zentrale Achse

## Öffentlichkeitswirksame Nutzung am Quartiersplatz

Zu den Quartiersplätzen wird keine Vorzone definiert. Hier versteht sich die Nutzung im Erdgeschoss als Teil des Platzes und erhält Sondernutzungsrechte.

## Öffentlichkeitswirksame Nutzung am Quartiersplatz mit Wohnweg

Wenn die Bebauung durch eine Straße von der Platzfläche getrennt wird, schafft die Vorzone einen sicheren Übergang vom Gebäude zum öffentlichen Raum. Die Breite liegt zwischen 1 und 2,4m.

## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Zentralen Achse

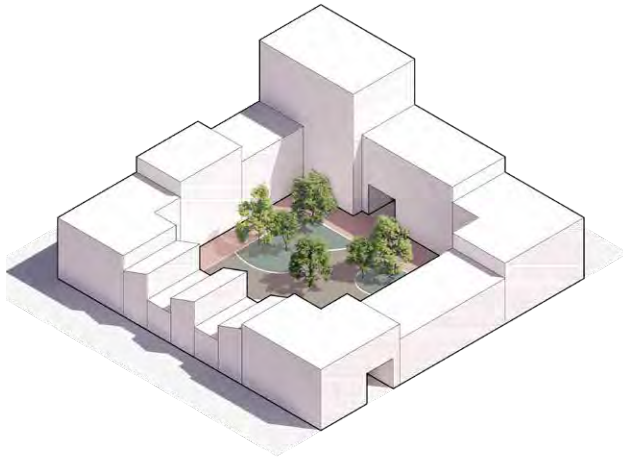
Entlang der Zentralen Achse liegen unterschiedliche gewerbliche und öffentliche Nutzungen. Eine private Vorzone ist hier nicht vorgesehen. Erdgeschossnutzungen in Süd- und Westorientierung nutzen bis zu 2,4m des öffentlichen Raums, Erdgeschosse in Nord- und Ostorientierung bis zu 1,0m beispielsweise für Außengastronomie als Sondernutzung.





# Innenhöfe

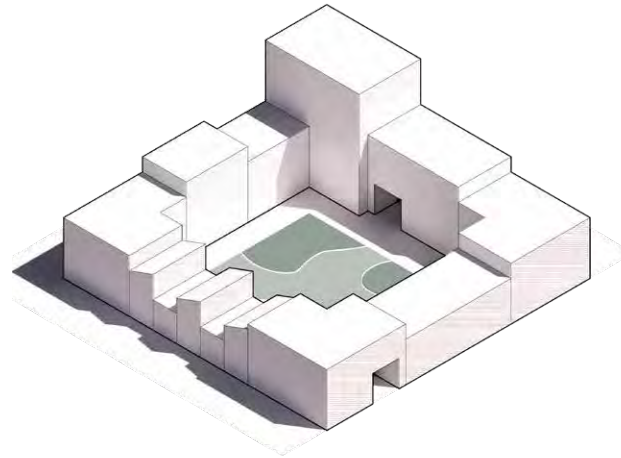
## Grundregeln



71 Abb.52: Grundregeln Innenhöfe

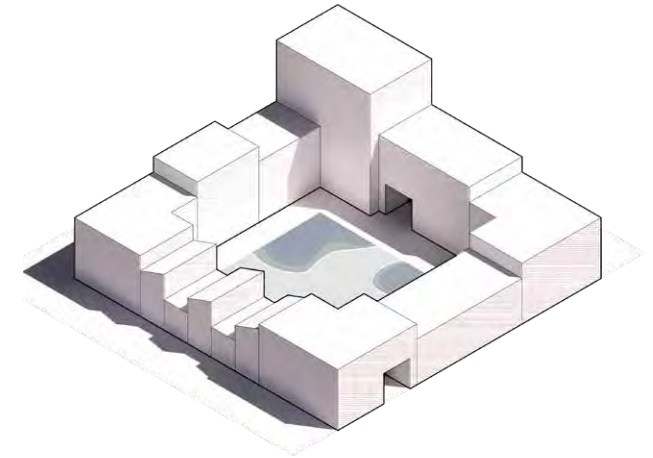
### Gemeinschaftsort

Der private Innenhof mit Terrassen, Gärten und Gemeinschaftsflächen ist Begegnungsort für die Anwohner:innen.



### Grünfläche

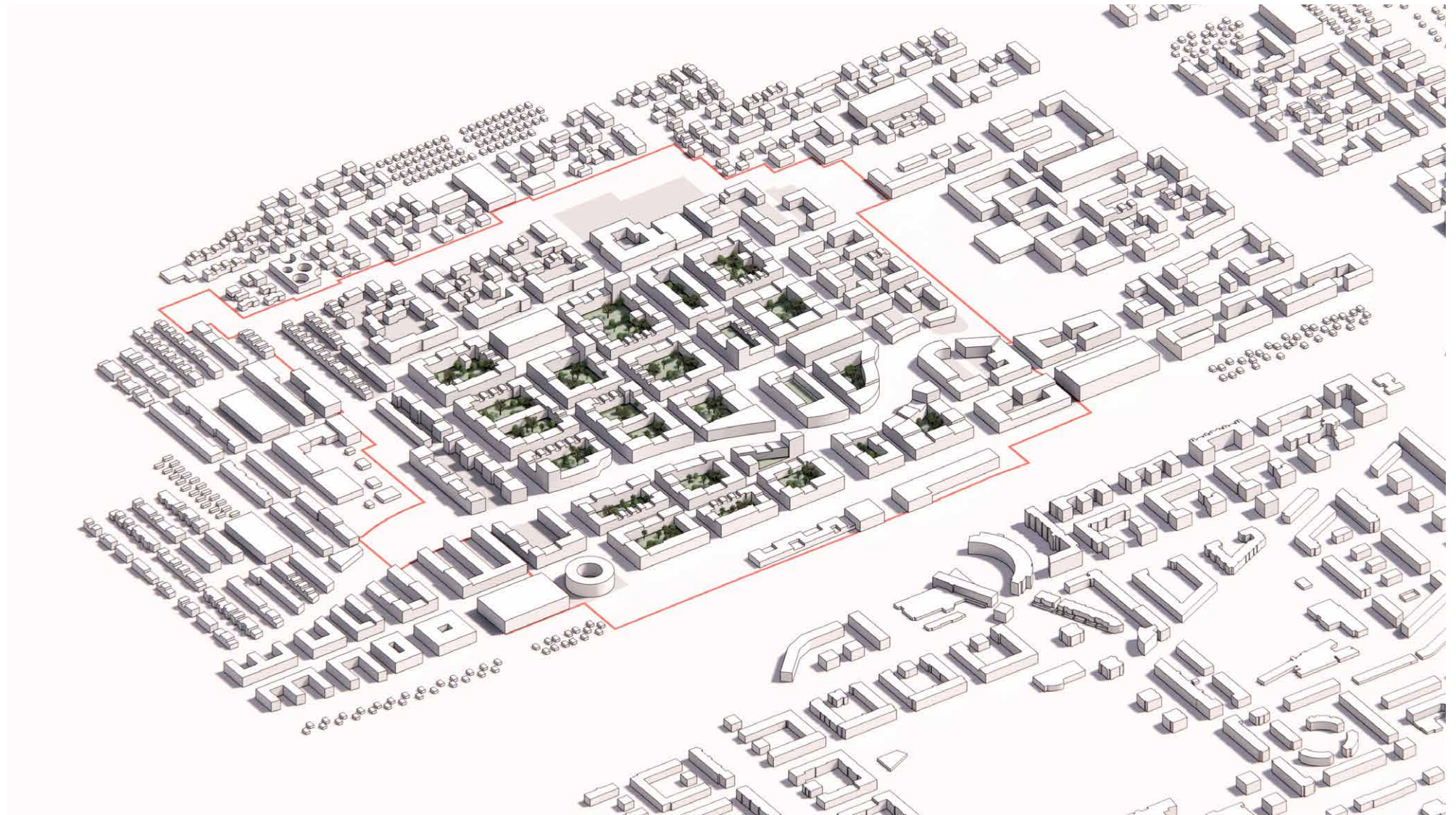
Die Grünflächen in den Innenhöfen bieten für die Anwohner:innen eine wohnungsnaher Möglichkeit zum Spielen und Verweilen.



### Retentionsraum

Der Retentionsbereich wird im Inneren des Hofes je nach Flächenanspruch auf den Grünflächen ausgebildet. Hier bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten das anfallende Regenwasser zu managen. Die genaue Flächenzuteilung und Organisation muss für jeden Innenhof individuell in der weiteren Ausarbeitung mit anderen Nutzungen und dem Hochbau abgestimmt werden.

## Innenhöfe im BahnQuartier



71 Abb.53: Isometrie Innenhöfe



## Die grünen Wohnzimmer des BahnQuartiers

Die Innenhöfe des BahnQuartiers sind grünen Wohnzimmer der neuen Bewohner:innen und bieten neben den privaten Flächen auch ausreichend Raum für gemeinschaftliche Nutzungen. Die Vorzone entlang der Fassade kann von den Wohnungen im Erdgeschoss als private Terrasse genutzt werden. Die direkt daran angeschlossene Gemeinschaftsfläche übernimmt eine Vielzahl von Funktionen. Die Grünflächen sind multicodiert und fungieren als Retentionsfläche des vor Ort und auf den angrenzenden Fassaden- und Dächern anfallenden Regenwassers.

Durchgesteckte Treppenhäuser ermöglichen einen direkten Zugang zum Innenhof für die Bewohner:innen. Außerdem kann der Innenhof über einen privaten Durchgang vom Straßenraum erreicht werden.

## Gestaltungsregeln Innenhöfe



71 Abb.54: Gestaltungsregeln Innenhöfe



## Versprünge im Inneren

Gebäudeversprünge im Inneren der Blockrandbebauung sind zulässig und gewünscht. Die dadurch entstehenden Nischen bieten Rückzugsräume und müssen durch eine besondere Betrachtung der Erdgeschoss- und Vorzone qualitativ ausgestaltet werden.

## Elemente im Innenhof

Bauliche Elemente im Innenhof müssen in einer qualitätsvollen Art und Weise in die Freiraumgestaltung integriert werden. Für den Bau sind nur ökologische oder recycelte Materialitäten zulässig. Überdachungen sind zu begrünen und als Retentionsfläche zu nutzen.



## Nutzungen

Die Gemeinschaftsflächen des Hofes beinhaltet die vorgeschriebenen Spielflächen gemäß HBauO und bieten Raum für eine lebendige Aneignung durch die Bewohner:innen.



## Durchlässigkeit

Im Zentrum der Innenhöfe entsteht ein durchlässiger Bereich. Private Gärten müssen mindestens 75% an Grünfläche oder ähnlich durchlässigen Flächen aufweisen.



## Retention

Teilbereiche der Innenhöfe werden unter anderem zur Retention genutzt. Die Retentionsräume werden individuell für jeden Innenhof natur- und oberflächennah gestaltet und mit der jeweiligen Retentionsfunktion der Dachbegrünung kombiniert.



# Sonderbauten

## Mobility Hubs

Die Mobility Hubs MH6 und MH7 im BahnQuartier und MH2 im Blauen Quartier werden aufgrund ihrer besonderen Nutzung und ihrer Bedeutung für den Stadtteil als Sonderbausteine definiert. Ihre Gestaltung orientiert sich an den für das Quartier festgelegten Grundregeln zur Gestaltung der Gebäude, bzw. den hier erläuterten Ausnahmen.

Die Bauvolumen integrieren sich grundsätzlich in die Stadtstruktur und halten die durchgängigen Baufluchten in Nord-Süd Verlauf und die gebrochenen Fluchten in Ost-West Richtung ein. Ihre Geschossigkeit bezieht sich auf die angrenzende Bebauung und fügt sich in diese ein. In Verbindung mit jeweils einem Quartiersplatz oder dem Grünen Loop sind die Mobility Hubs wichtige Ankerpunkte für die Bewohner:innen Oberbillwerders und nehmen neben ihrer Hauptfunktion, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, öffentlichkeitswirksame Funktionen ein. Sie sind sowohl Treffpunkte als auch Mobilitätsknoten und müssen in ihrer Gestalt besonders hochwertig hergestellt werden.

## Gestaltungsregeln Mobility Hubs



71 Abb.55: Gestaltungsregeln Mobility Hubs

## Zusammenhang zwischen Freiraum und Mobility Hub

Die Mobility Hubs stehen in direkter Verbindung mit dem angrenzenden Freiraum. Für die Hubs MH6 und 7 ist es der Quartiersplatz für MH2 die Verlängerung des Grünen Loops. Es entsteht sowohl eine funktionaler als auch gestalterischer Zusammenhang zwischen den Mobility Hub und dem angrenzenden Freiraum. Dabei bildet die Verbindung zwischen dem Mobility Hub und dem Freiraum einen einzigartigen Charakter aus, welcher z.B. durch das Thema Stadtnatur definiert wird. Dieses Thema ist dann sowohl in der Gestaltung des Freiraumes als auch des Mobility Hubs ablesbar und erkennbar.

## Mit Blick in die Zukunft

Die Mobility Hubs weisen die Stellplätze für den aktuellen Bedarf nach. Mit Voranschreiten der Mobilitätswende kann eine Reduzierung dieses Bedarfs erwartet werden. Die Mobility Hubs werden konstruktiv so ausgebildet, dass ein Um- oder Rückbau in der Zukunft umsetzbar ist. Darüber hinaus können die Mobility Hubs als Vorzeigeprojekt einen besonderen Beitrag zum nachhaltigen Bauen und der Mobilität von morgen leisten.



## Farbtöne und Materialität

Es besteht ein besonders hoher Gestaltungsanspruch an die Fassaden der Mobility Hubs. Grundsätzlich können sich die Mobility Hubs in die quartiersspezifischen Regeln zu Farbtönen und Materialitäten integrieren. Insbesondere die Verwendung von Holz als konstruktiver Baustoff oder als Fassadenmaterial ist anzustreben. Bei einer besonderen architektonischen Ausformulierung können die Mobility Hubs in Farb- oder Materialgebung auch einen bewussten Kontrast zu der benachbarten Bebauung schaffen. Dies ist im Einzelnen zu prüfen und immer im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung zu bewerten. Themen wie Grün, aktive Nutzung und Kunst am Bau sollen in die Fassadenplanung mit einfließen.



## Flexible Nutzung der Dachflächen

Die Dachflächen der Mobility Hubs mit einer Größe von bis zu 4.000m<sup>2</sup> bieten die Chance, neben den Quartiersplätzen große Begegnungsorte im Stadtteil zu schaffen. In ihrer Funktion können sie sich auf den angrenzenden Platz beziehen oder diesen mit anderen Nutzungen ergänzen. Bei öffentlichen Nutzungen bspw. durch Spiel, Sport oder andere gemeinschaftsfördernde Funktionen müssen die Dachflächen unabhängig von Öffnungszeiten der Mobilitätsangebote für Bewohner:innen und Besucher:innen zugänglich sein. Werden die Flächen nicht gemeinschaftlich genutzt, gelten die Grundregeln der Dachlandschaft.



## Klar definiertes Erdgeschoss

Die Erdgeschosse der Mobility Hubs werden durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen belebt. Zugleich dienen sie der Erschließung der Parkdecks und bieten Platz für das Wechseln von Mobilitätsformen. Sie unterscheiden sich in ihrer Höhe zu den oberen Geschossen der Hubs. Das Erdgeschoss ist offen und einladend zu gestalten und kann sich von der übrigen Fassadengestaltung absetzen. Erschließungskerne für die Parkdecks und die Dachfläche werden klar ablesbar und leicht zugänglich ausformuliert. Die Vorzonen orientieren sich an den, für das Quartier definierten Regeln für öffentliche Nutzungen.



# B Südliches GartenQuartier

## Zwischen Stadt und Kulturlandschaft

Am Übergang zur Kulturlandschaft im Norden liegt das GartenQuartier. Hier sind sowohl verdichtete Einfamilienhäuser als auch Stadthäuser und in kleinerem Umfang, insbesondere im südlichen GartenQuartier, Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die Gebäudetypologien am Stadtteilrand weisen im Durchschnitt knapp drei Geschosse, am südlichen Ende zur Ringstraße vier Geschosse auf. Daraus ergibt sich mit einer GFZ von durchschnittlich 1,1 eine vergleichsweise niedrige Dichte. Der Übergang zu den Ackerflächen ist klar definiert. Die Straßen- und Freiraumgestaltung trägt die Qualität der Landschaft in den Stadtteil hinein. Gemeinschaftlich genutzte Freiräume sind im inneren der Baufelder vorgesehen, Gewächshäuser und kleine Hütten als Nebengebäude unterstreichen den thematischen und typologischen Bezug zur Landwirtschaft.

Im südlichen GartenQuartier entsteht am Übergang zum Grünen Loop eine vielfältige Stadtstruktur mit einer hohen Diversität an unterschiedlichen Typologien, Dachformen, Farben und Materialitäten. Die Grund- und Gestaltungsregeln lassen diese durch Vielfalt geprägte Grundstruktur zu und definieren gleichzeitig eine übergeordnete Formsprache.

### 1. Baufeld und Typologien

### 2. Gebäudetiefen

### 3. Gebäudehöhen

### 4. Fassaden

### 5. Fassadenbegrünung

### 6. Dachlandschaft

### 7. Erdgeschosse und Zugänge

### 8. Balkone

### 9. Vorzonen

### 10. Innenhöfe



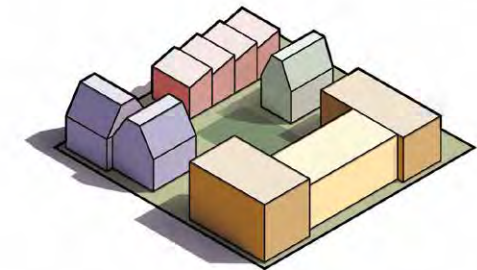
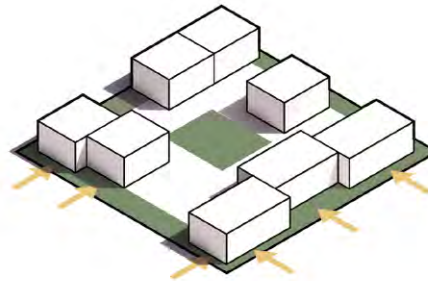
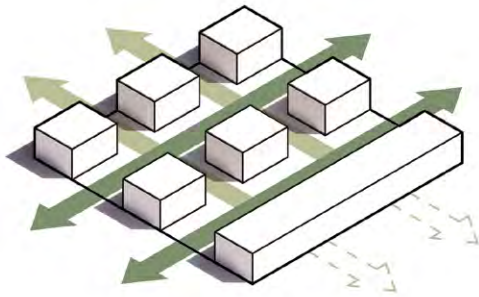


71 Abb.56: Isometrie GartenQuartier



# Baufeld und Typologien

## Grundregeln



71 Abb.57: Grundstruktur GartenQuartier

### Zwischen Stadt und Kulturlandschaft

Die aufgelockerte solitäre Bebauung verwebt die Freiraum-Qualitäten der angrenzenden Kulturlandschaft mit der Urbanität der Stadtlandschaft.

### Grüner Rahmen und Grünes Herz

Durch das Einrücken der Gebäude von der Baufeldgrenze entsteht ein grüner Rahmen aus Vorgärten und Pocket-Parks. Im Inneren entstehen nachbarschaftliche Begegnungsorte.

### Das urbane Dorf

Um ein nachbarschaftliches Zentrum herum entstehen grün geprägte Baufelder mit einem Mix aus unterschiedlichen Wohntypologien - ein urbanes Dorf.



## Anwendung der Grundregeln

**A:** Die **geschlossene Bebauung** mit Mehrfamilienhäusern entlang der Ringstraße reagiert auf die benachbarte Bebauung im BahnQuartier. Gemeinsam definieren sie den Straßenraum der Ringstraße. Durch verspringende Gebäudefluchten und ein Abrücken von der Baufeldgrenze wird Raum für Vorgärten gelassen und der Charakter des GartenQuartiers entlang der Ringstraße sichtbar.

**B und C:** Am Übergang zwischen Grünem Loop und dem nördlichen GartenQuartier nimmt die bauliche Dichte behutsam ab. Hier entsteht ein Mix aus verdichteten **Punkthäusern** und **Reihenhäuser** auf einem grünen Teppich.

**D:** Der Charakter des GartenQuartiers wird insbesondere über den Freiraum mit seinen unterschiedlichen Gärten definiert. Die Gebäude rücken von der Baufeldgrenze ab und lassen Raum für die Gestaltung von verschiedenen **grünen Vorzonen**.

**E:** Je Baufeld entsteht mindestens ein „**Urbanes Dorf**“, welches sich um ein nachbarschaftliches Zentrum orientiert. Dieser grüne Gemeinschaftsort kann unterschiedliche Funktionen übernehmen.

**F:** Die **Schule** im GartenQuartier versteht sich als Teil der Nachbarschaft und wird nach den gleichen Grundregeln gestaltet. Abweichungen zu den Regeln werden im Kapitel Sonderbauten definiert.

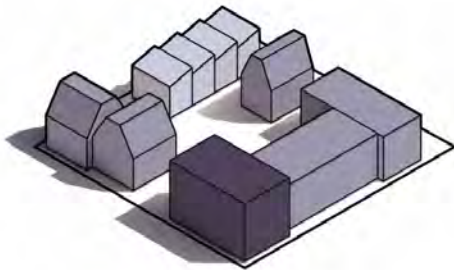


71 Abb.58: Zoom-In Isometrie GartenQuartier



# Gebäudetiefen

## Grundregeln



71 Abb.59: Gebäudetiefe GartenQuartier

## Gebäudetiefe und -breite

Die Gebäudetiefe und -breite variiert im Baufeld zwischen 10 und 18m. Im Durchschnitt bewegt sich die Gebäudetiefe für Wohnen im GartenQuartier zwischen 10 und 12m mit vereinzelt Abweichungen. Die geschlossene Bebauung entlang der Ringstraße ist mit durchschnittlich 12-14m etwas tiefer ausgebildet. Die Schule im östlichen Bereich lässt mit tieferen Gebäudezuschnitten unterschiedliche Grundrissorganisationen zu. Zum Grünen Loop nimmt die Gebäudetiefe ab.

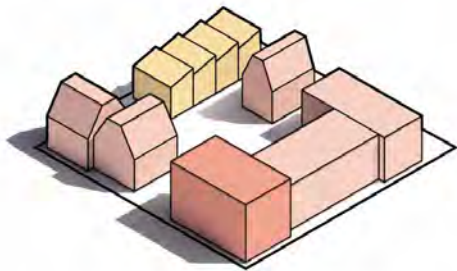


71 Abb.60: Anwendung Gebäudetiefen GartenQuartier



# Gebäudehöhen

## Grundregeln



71 Abb.61: Gebäudehöhen GartenQuartier

## Gebäudehöhe

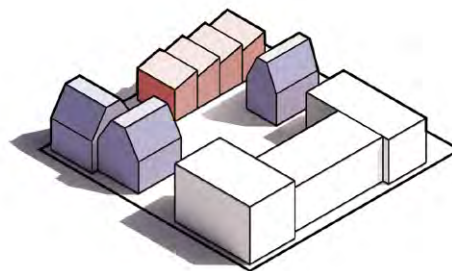
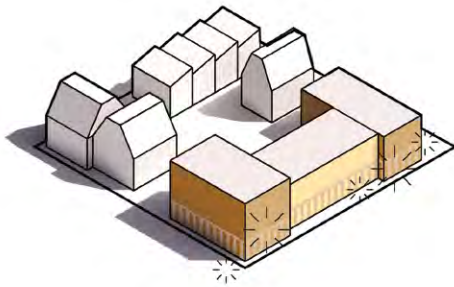
Die Gebäudehöhe variiert zwischen zwei und maximal vier Geschossen. Eine variable Dachlandschaft verstärkt den dörflichen Charakter des GartenQuartiers. Die Anteile der jeweiligen Geschossigkeiten und die Dacharten werden für die einzelnen Baufelder festgelegt. Im Übergang zum BahnQuartier finden sich die höheren Gebäude mit vier Geschossen. Zum Grünen Loop und an der Schnittstelle zum nördlichen GartenQuartier nimmt die Geschossigkeit ab. Es entstehen niedrigere Gebäude mit zwei bis drei Geschossen.



71 Abb.62: Anwendung Gebäudehöhen GartenQuartier

# Fassaden

## Grundregeln



71 Abb.63: Gestaltungsregeln Materialitäten GartenQuartier

### Unterschiedliche Farben und Materialien gliedern große Bauvolumen

Um die größeren lärmabschirmenden Gebäuderiegel entlang der nördlichen Ringstraße in ihrer Form zu gliedern, kommen pro Gebäudekomplex unterschiedliche Farbtöne im Wechsel, jeweils bei einem Versatz entlang der Gebäudeflucht, zum Einsatz.

### Unterschiedliche Farben und Materialien im Baufeld

Die Gebäude im Inneren des Baufeldes und entlang des Grünen Loops schaffen durch unterschiedliche Materialien und Farben ein variables und vielfältiges Erscheinungsbild. Einheitliche Bauvolumen im Inneren des Baufeldes sind dabei in gleichen Farbtönen auszubilden.



## Fassaden im GartenQuartier

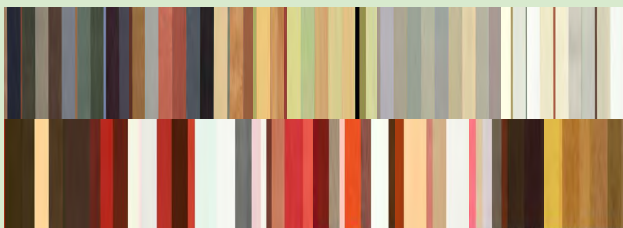


71 Abb.64: Anwendung Fassadenvariation GartenQuartier

## Farbtöne und Charakter

Das GartenQuartier stellt mit seiner vielfältigen Auswahl an unterschiedlichen Materialitäten und einer umfangreichen Farbpalette einen Gegensatz zu den weiteren Quartieren in Oberbillwerder dar. Dieser Kontrast wird insbesondere an den Schnittstellen zwischen den unterschiedlichen Nachbarschaften im Quartier und entlang des Grünen Loops sichtbar. Die Auswahl der Farben und Materialitäten definiert einen besonderen Charakter, welche die prägende solitäre Bebauung als solche stärkt und hervorhebt.

Eine breite Farbpalette von blassen bis kräftigen Farben lässt vielfältige Fassadengestaltungen zu. Die Farbpalette kann durch unterschiedliche Materialitäten umgesetzt werden. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass durch den Verzicht auf Kleber oder andere chemische Bindstoffe eine sortenreine Trennbarkeit der Materialien gewährleistet bleibt. Dies erhöht die mögliche Wiederverwertbarkeit der Baustoffe und die Nachhaltigkeit des einzelnen Gebäudes. Für die Fassadengestaltung werden primär ökologische und zirkuläre Materialien in unterschiedlichen Farben verwendet. Das GartenQuartier kommuniziert so im Zusammenspiel mit dem grünen Freiraumnetzwerk ein durch Nachhaltigkeit geprägtes Stadtbild.



71 Abb.65: Eine breite Farbpalette



71 Abb.66: Mood Board GartenQuartier



## Materialitäten



71 Abb.67: Beispielmateralitäten im GartenQuartier

## Holz

Im GartenQuartier kommen unterschiedliche Arten von zertifiziertem Massivholz zum Einsatz. Es ist darauf zu achten, dass bei einer Veredelung des Holzes auf den Einsatz von chemischen Stoffen verzichtet wird. Neben thermischen Druckimprägnierungen sollen auch ökologische Lasuren, Öle und Anstriche verwendet werden. Anstriche dürfen farbliche Akzente setzen und den Charakter des Holzes „überdecken“. Auch unbehandelte Holzelemente sind erlaubt. Es zu beachten, dass diese durch Verwitterung ihr Erscheinungsbild im Laufe der Zeit ändern werden.



## Zirkuläre Fassadenmaterialien

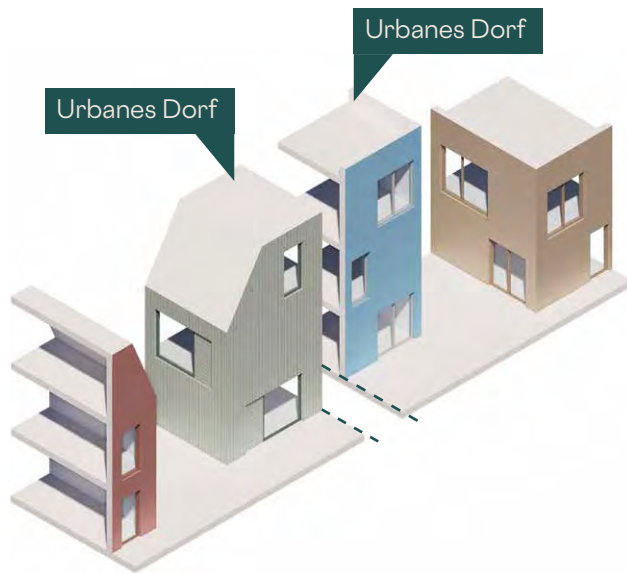
Aufbauend auf der übergeordneten Strategie für nachhaltiges Bauen (siehe Kapitel 1.4), die 10% zirkulärer Baustoffe bezogen auf das gesamte Bauvolumen vorsieht, soll im GartenQuartier die Verwendung von zirkulären Materialien an der Fassade sichtbar werden. Die Bauvorhaben mit besonderem konzeptionellen Fokus werden im Rahmen der Grundstücksvergabe definiert. Eine vielfältige Auswahl an unterschiedlichen Materialitäten lässt einen großen Gestaltungsspielraum zu. Es können bspw. recycelte Dachziegel aus Ton, aufbereitete Metallpaneele oder Steine aus aufgewertetem Bauschutt in der Fassadengestaltung zum Einsatz kommen.



## Weitere ökologische Materialien

Die erweiterte Auswahl an Materialien stärkt den vielfältigen Charakter des Quartiers. Es kommen überwiegend weitere ökologische Baustoffe wie Lehm, Natursteine aus Schiefer, Granit oder auch Platten aus „Wood Plastic Composite“ zum Einsatz.

## Gestaltungsregeln Fassade



71 Abb.68: Arten des Urbanen Dorfes

### Das gemischte Urbane Dorf

Die Variation entsteht innerhalb eines „Urbanen Dorfes“. Das einzelne Gebäude unterscheidet sich in Farbe und Materialität zu seinem Nachbarn. Es entsteht eine maximale Mischung je Baufeld.



71 Abb.69: Anwendung der Regeln zur Materialität

### Unterschiedlich je Bauvolumen

Wenn Baukörper voneinander getrennt sind, kommen im Inneren der Baufelder unterschiedliche Farben und Materialitäten zum Einsatz. Darüber hinaus werden die einzelnen Fassadenelemente wie z.B. Fensterrahmen in einem ähnlichen Farbton wie der Rest der Fassade ausgebildet. Dies stärkt den Charakter der solitären Bebauung und definiert die Volumen als eigenständiges Element im Städtebau.



### Einheitlich je Bauvolumen innerhalb des Baufeldes

Sobald mehrere Gebäude ein Bauvolumen bilden, müssen die Fassaden in einer einheitlichen Farbpalette ausgebildet werden. Die ausgewählten Farben bewegen sich in einem Spektrum. Auch die verwendeten Materialitäten dürfen sich nicht voneinander unterscheiden, sodass das Bauvolumen klar als solches ablesbar bleibt.



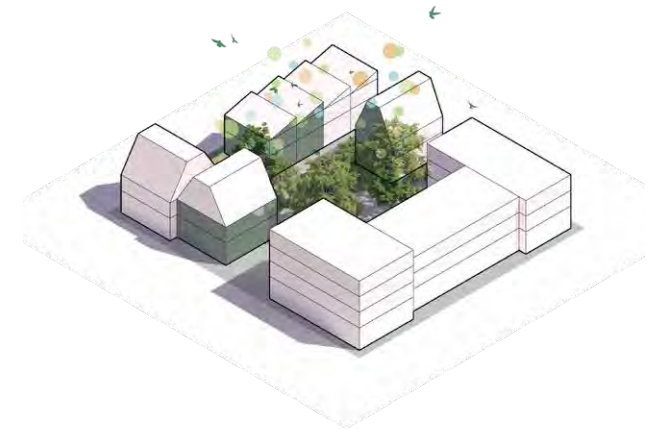
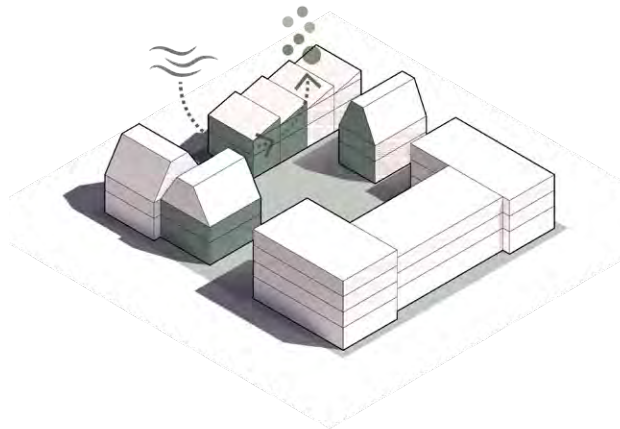
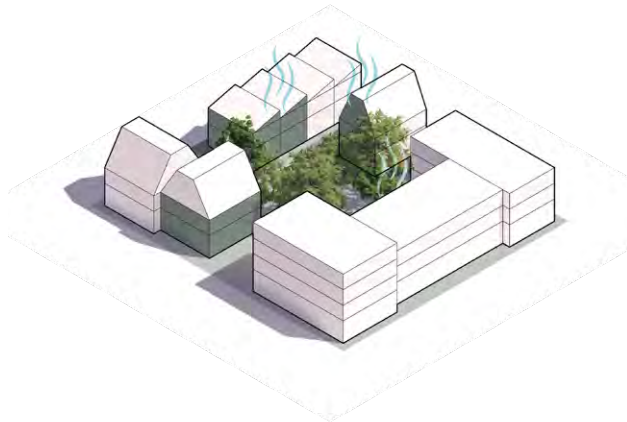


## Unterschiedliche Materialien entlang der Ringstraße

Die für das GartenQuartier großzügigen Baukörper entlang der Ringstraße werden durch unterschiedliche Farbtöne und Materialien kleinteilig gegliedert. Es muss mindestens ein ökologischer oder recycelter Baustoff in der Fassade zum Einsatz kommen. Die Fassade trägt dadurch das von Diversität geprägte Erscheinungsbild des Quartiers an die Ringstraße.

# Fassadenbegrünung

## Klimatische Grundregeln



71 Abb.70: Klimatische Grundregeln Fassadenbegrünung

### Lokalklima

Weitestgehend versiegelte städtische Räume heizen sich infolge fehlender Verdunstung schnell auf; ungewollte Hitzeinseln entstehen. Dichte Fassadenbegrünung trägt durch hohe Verdunstungsleistung deutlich zur Luftbefeuchtung und somit lokal zur Abkühlung bei.

### Reduktion der Luftbelastung

Fassadenbegrünung ist ein sehr wirksamer Luftreiniger: Die Pflanzen binden Feinstaub an ihrer Blattoberfläche, nehmen Kohlenstoffdioxid auf und produzieren Sauerstoff.

### Biodiversität

Wandbegrünungen bieten vielen Tieren einen Lebensraum mitten in der Stadt und erhöhen die Artenvielfalt - insbesondere, wenn das Fassadengrün aus standortgerechten, heimischen Pflanzenarten besteht. Die Begrünung dient als Nahrungsquelle und Brutstätte für Fledermäuse und Vögel.



Die tief greifende freiräumliche Planung der Nachbarschaften in Oberbillwerder umfasst Maßnahmen für Mikroklima und Nachhaltigkeit, die sowohl im Freiraum als auch im Hochbau implementiert sind.

Letzterer kann neben Dachbegrünung auch durch die Begrünung von Fassaden umgesetzt werden.

Die Fassadenbegrünung kann auf mehreren Ebenen Einfluss auf Gestaltung und Funktionsweise der Quartiere nehmen. Die platzsparende Konstruktion von Grünfassaden kann auf einer vergleichsweise großen Fläche zur Umweltverbesserung beitragen, indem sie etwa durch Dämmung und Kühlung der Fassade wärmereregulierend wirkt. Auch Lärm- und lokale Feinstaubbelastungen können durch grüne Fassaden gemindert werden. Dieselben Effekte wirken sich ebenfalls positiv auf die Kostenbilanz von Gebäuden aus.

Neben der Minderung von Emissionen ergeben sich auch eine Vielzahl an positiven Zugewinnen wie etwa die Möglichkeit einer gesteigerten Biodiversität, verbesserten Durchlüftung und niedrigeren CO<sub>2</sub>-Bilanz des jeweiligen Gebäudes.

In Oberbillwerder soll ein Mindestanteil von 25% der Netto-Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude quartiersübergreifend als begrünte Fassaden ausgeführt werden. Das Pflege- und Bewässerungskonzept sowie die Pflanzenauswahl (siehe Handbuch Grüne Wände, BUKEA) im Hinblick auf Biodiversität sind durch den Vorhabenträger zu entwickeln.

Die baufeldbezogene Umsetzbarkeit sowie der jeweilige Fassadenanteil des Vorhabens wird als Rahmensetzung zur Grundstücksvergabe ortsspezifisch definiert.

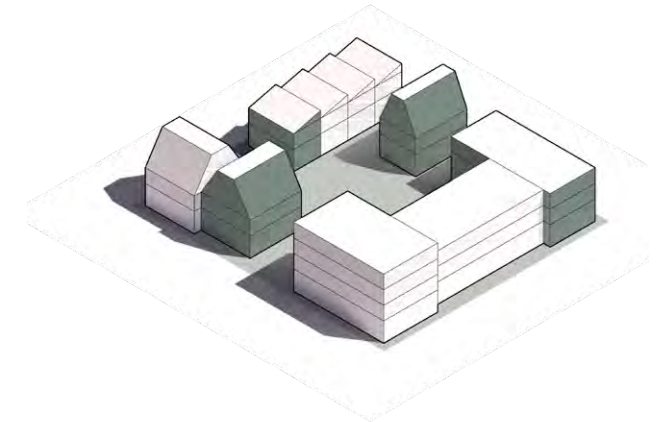
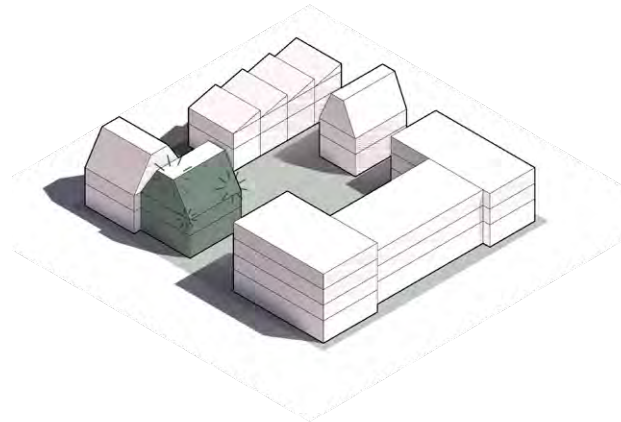
Dabei ist die Fassadenbegrünung immer ganzheitlich zu betrachten und folgt den Prämissen:

- Lokalklimatische Betrachtung im Hinblick auf Hitzeinseln und Luftbelastung
- Lokalklimatische Betrachtung im Hinblick auf Biodiversität und Habitate
- Berücksichtigung von Verschattung durch benachbarte Gebäude und Baumstandorte
- Ressourcenschonende Umsetzung hinsichtlich der Sonnenausrichtung
- Ressourcenschonende Umsetzung hinsichtlich der Speicherung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung
- Klimatische Abwägung zur alternativen oder kombinierten Nutzung der Fassade als PV-Anlage
- Berücksichtigung der quartiersspezifischen Bautypologien

## Fassadenbegrünung GartenQuartier

Im GartenQuartier ist der Anteil der unversiegelten Flächen vergleichsweise hoch. Durch die aufgelockerte Bebauungsstruktur und den hohen Anteil an Grün- und Freiflächen können Hitzeinseln einfacher vermieden werden. Dennoch ist eine geringere Verschattungswirkung zu erwarten, sodass sich ein hoher Anteil der Fassaden zur Begrünung eignen kann. Der abwechslungsreiche bauliche Charakter des Quartiers muss durch wechselnde Farb- und Materialauswahl dabei erhalten bleiben.

## Gestalterische Grundregeln Fassadenbegrünung



71 Abb.71: Gestalterische Grundregeln Fassadenbegrünung

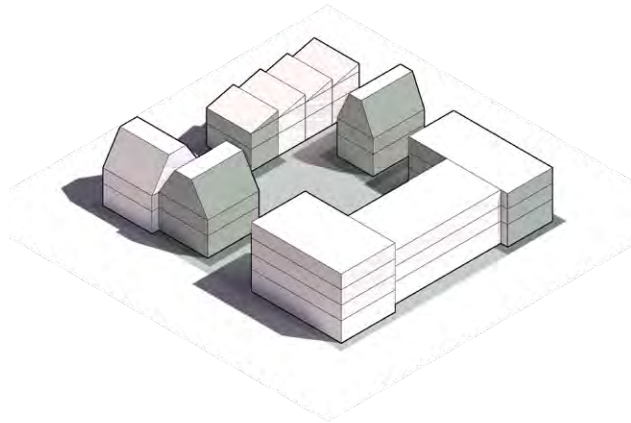
### Fassadenbegrünung Einzelgebäude

Die städtebauliche Figur im GartenQuartier soll durch die komplette Fassadenbegrünung einzelner Gebäude unterstrichen werden und den Wiedererkennungswert stärken.

### Verteilung

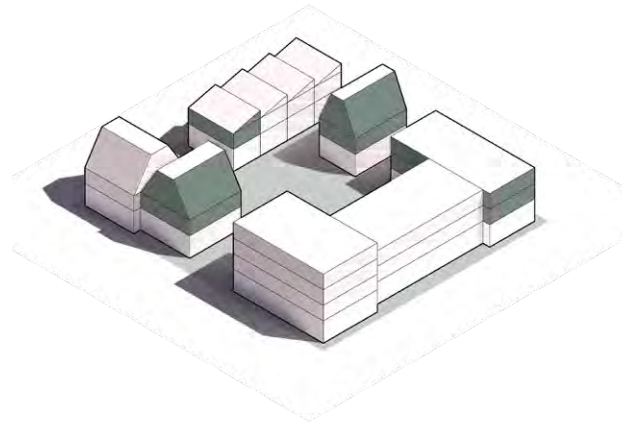
25% der Fassaden im GartenQuartier muss komplett begrünt sein.





## Bodengebundene Systeme

Bevorzugt wird ein bodengebundenes System, dass sich in den Vorzonen, bei ausreichender Tiefe entlang der Außenfassaden anbietet. Von hier aus können freikletternde Pflanzen oder Pflanzen mit Kletterhilfen an den jeweiligen Fassaden wachsen.



## Wandgebundene Systeme

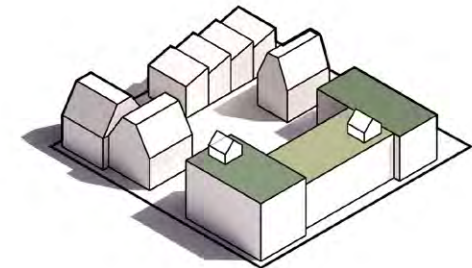
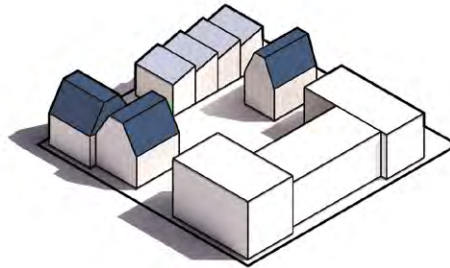
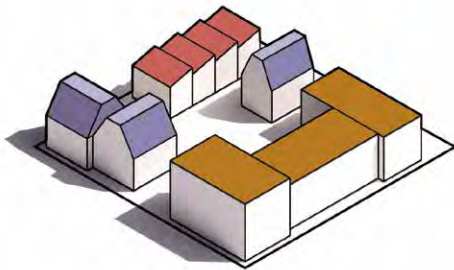
Abhängig von der jeweiligen räumlichen Situation kann ein wandgebundenes System genutzt werden. Hierbei gibt es mehrere Optionen, wie Regal-, oder Kastensystem oder ein textiler Wandbehang .



71 Abb.72: Fassadenbegrünung im GartenQuartier

# Dachlandschaft und Dachbegrünung

## Grundregeln



71 Abb.73: Grundregeln Dachlandschaft GartenQuartier

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe variiert zwischen zwei und maximal vier Geschossen. Die Anteile der jeweiligen Geschossigkeiten und die Dacharten werden für die einzelnen Baufelder festgelegt.

### Satteldächer und Dächer mit Neigung

Eine variable Dachlandschaft verstärkt den dörflichen Charakter des GartenQuartiers. Es sind sowohl verschiedene Dachformen mit Neigungen wie z.B. Satteldach, Pultdach, Sägezahndach, Nurdach und viele Weitere als auch Flachdächer in unterschiedlichen Formen zulässig. Im Quartier müssen mindestens 50% der Dächer mit einer Neigung ausgebildet werden.

### Flachdächer werden grün ausgestaltet

Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen und können zusätzlich mit weiteren Funktionen wie Energiegewinnung oder Gemeinschaftsgärten belegt werden.

## Dachformen im GartenQuartier





## Die gemischte Dachlandschaft

Das Grundkonzept für Flachdächer und Dachbegrünung im GartenQuartier orientiert sich an den Grundregeln des BahnQuartiers. Die dort definierten Regeln für die unterschiedlichen Arten der Flachdächer gelten auch im GartenQuartier. Aufgrund des hohen Grünanteils je Baufeld können im GartenQuartier mehr Dächer als Satteldächer oder Dächer mit Neigung ausgebildet werden. Diese stärken den Charakter des „Urbanen Dorfes“ und stellen einen Kontrast zu den anderen Quartieren dar. Der Mix entsteht bei den Dächern entweder je Baufeld oder baufeldübergreifend je „Urbanem Dorf“.



71 Abb.75: Punkthaus mit Flach- oder Satteldach

## Gestaltungsregeln Dachflächen



71 Abb.76: Gestaltungsregeln der Dachflächen im GartenQuartier

## Das Dach als Teil der Architektur

Die Dachflächen bei Dächern mit Neigung verstehen sich als Teil der Architektur. Insbesondere bei der solitären Bebauung muss sich die farbliche Gestaltung des Daches an der Farbpalette der Fassade orientieren und diese visuell fortführen. Die Materialität darf sich von der Fassade unterscheiden, solange der grundlegende Farbton beibehalten wird. Es sind nur leichte Farbunterschiede zwischen Dach und Fassade zulässig. Siehe exemplarisches Farbspiel zwischen Dach und Fassade.



71 Abb.77: Exemplarisches Farbspiel zwischen Dach und Fassade

## Das Dach zur Energiegewinnung

Die höherliegenden Dachflächen (4 Etagen) können zur Energiegewinnung z.B. für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Bei niedrigeren Gebäuden und Dächern mit Neigung müssen sich die Anlagen zur Energiegewinnung gestalterisch in die Dachfläche integrieren. So können beispielsweise gefärbte Solarpaneele oder Solarziegel in einer übereinstimmenden Farbpalette zum Einsatz kommen. Es sind mindestens 50% der Brutto-Dachfläche je Baufeld mit Funktionen der Energiegewinnung zu belegen.



### Leicht geneigte Dächer sind grün

Aufbauend auf der Festsetzung im Bebauungsplan für Oberbillwerder, werden leicht geneigte Dächer bis 20 Grad begrünt.



### Dachterrassen der Punkthäuser

Terrassen und Loggien werden in die Dachfläche integriert oder aus dieser „ausgeschnitten“. Pergolen oder andere Überdachungen stören dabei nicht das Gebäudevolumen und fügen sich in dieses ein. Terrassen werden primär nach Westen oder Süden ausgerichtet, um die Aufenthaltsqualität zu stärken.

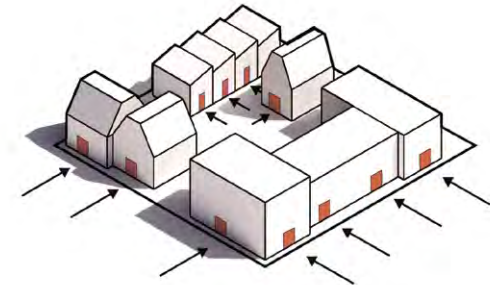
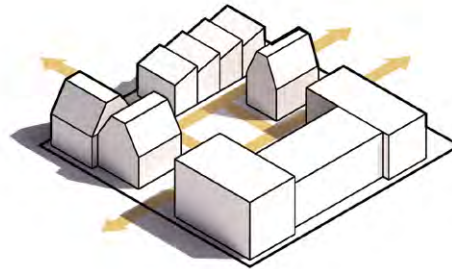
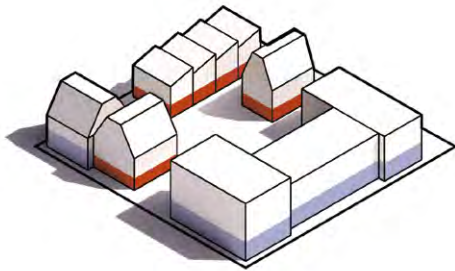


### Dachterrassen der Reihenhäuser

Die Dachflächen der Reihenhäuser werden mindestens zu 50% als Dächer mit Neigung ausgestaltet. Terrassen werden primär nach Westen oder Süden ausgerichtet, um die Aufenthaltsqualität zu stärken.

# Erdgeschoss und Zugänge

## Grundregeln



71 Abb.78: Grundregeln Ein- und Zugänge GartenQuartier

## Erdgeschoss

Die Erdgeschosse im GartenQuartier variieren je nach Nutzung in ihrer Höhe. Gebäude mit wohnfremder Nutzung werden mit einer Erdgeschosshöhe von 4,3m ausgebildet. Wohnnutzungen werden erhöht oder ebenerdig ausgebildet. Die Geschosshöhe variiert zwischen 3,0m und 4,3m. Die Höhe der Traufkante wird dadurch nicht einheitlich für das gesamte Quartier definiert.

## Interne Erschließung durch Wege

Die internen Wege dienen zur fußläufigen Erschließung der innenliegenden Gebäude und strukturieren die Freiräume.

## Adressbildung

Die straßenzugewandten Gebäude haben ihren Haupteingang zur Straße. Im Inneren der Baufelder liegt die Erschließung an den Wegen. Die Adresse variiert hier je nach Lage und Orientierung der Wohnungen.



## Ein- und Zugänge im GartenQuartier



71 Abb.79: Anwendung Ein- und Zugänge GartenQuartier

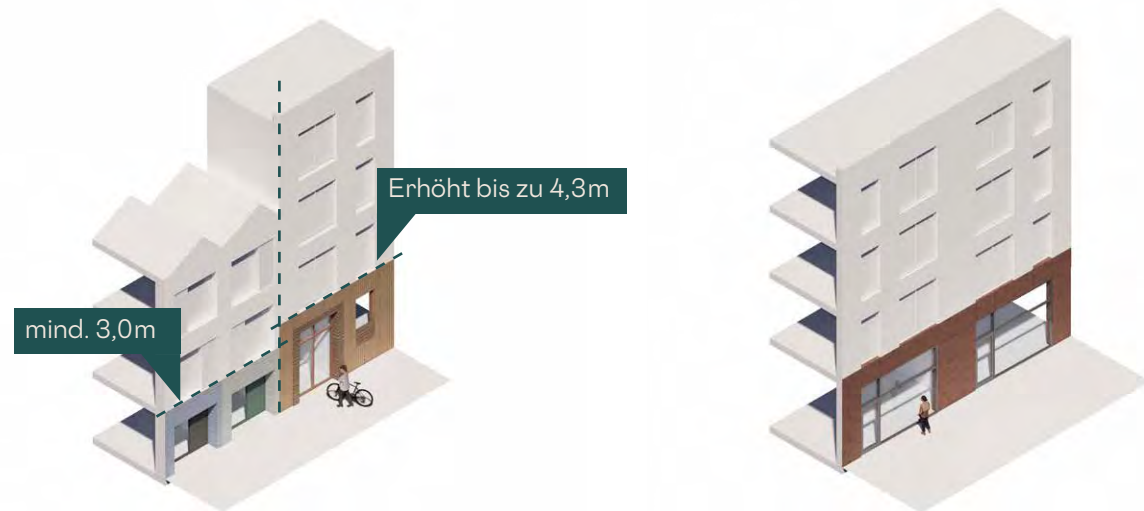
## Erdgeschoss und Vorgarten

Die Gebäude im GartenQuartier sind zwischen 2 und 8m von der Baufeldgrenze abgerückt. Das dadurch entstehende Spannungsfeld zwischen Straße und Gebäude wird durch Vorgärten geprägt, die maßgeblich den Charakter des GartenQuartiers beeinflussen. Im Zusammenspiel mit den Erdgeschoss laden die Vorgärten zu einem grünen Lebensstil ein und fördern bei entsprechender Gestaltung die Interaktion zwischen den Bewohner:innen. Die einzelnen Eingänge präsentieren sich offen und sind in der Fassade klar ablesbar. Die Vorgärten sind im Regelfall zu begrünen.



71 Abb.80: Ablesbares Erdgeschoss

## Gestaltungsregeln Erdgeschosse und Eingangszonen



71 Abb.81: Erdgeschoss und Eingänge im GartenQuartier

## Erdgeschoss als Teil des Ganzen

Die Erdgeschosshöhe variiert im GartenQuartier zwischen 3m und 4,3m. Sie unterscheiden sich in Farbe und Materialität grundlegend nicht vom Rest der Fassade und verstehen sich als Teil des Ganzen. Eine besondere Akzentuierung ist nur an der Ringstraße vorgesehen. Um die Adressbildung des einzelnen Gebäudes zu stärken, sind Eingänge in der Fassadengestaltung besonders zu detaillieren.

## Öffentliche Nutzung klar ablesbar

Gewerblich genutzte Erdgeschosse öffnen sich zum Quartier und sind in der Fassadengestaltung über eine angemessene Verglasung ablesbar. Auch Gemeinschaftsräume und Räume für Mobilität sollen sich zum Stadtraum hin öffnen. Die Erdgeschosshöhe bei Nicht-Wohnnutzung liegt bei 4,3m.



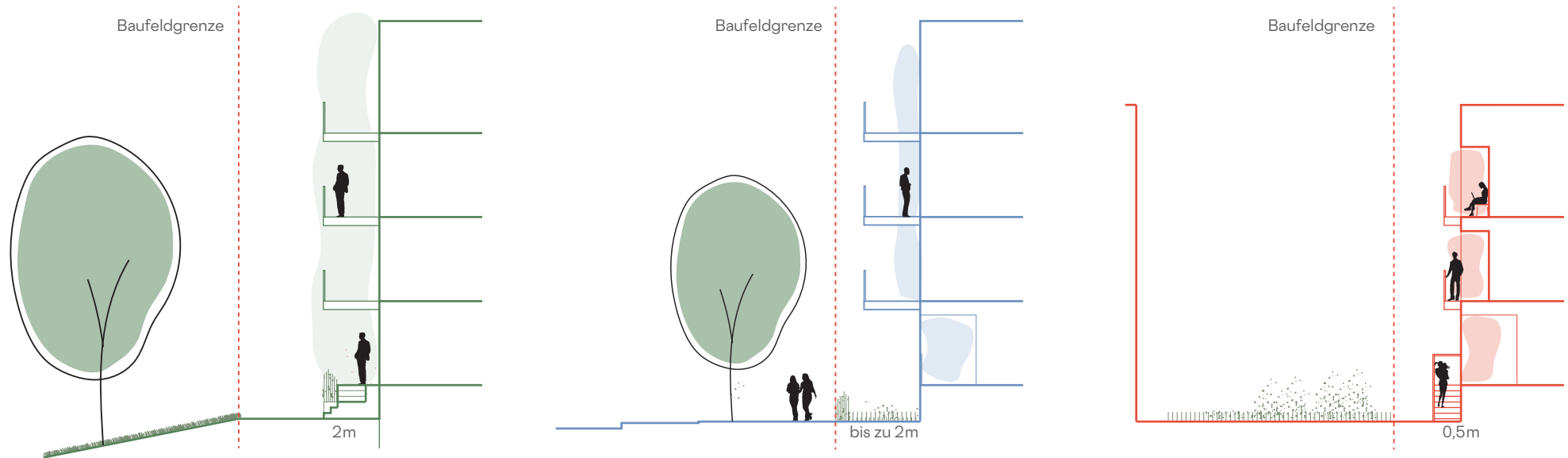
## Interne Erschließung

Die interne Erschließung strukturiert das Baufeld und dient zur fußläufigen Erschließung der innenliegenden Gebäude. Gleichzeitig sind sie Orte für informelle Begegnungen der Bewohner:innen und verbinden die privaten Gärten mit den Gemeinschaftsbereichen im Zentrum des „Urbanen Dorfes“. Die Wege müssen je Baufeld als unversiegelte Fläche einheitlich gestaltet werden.



# Balkone

## Grundregeln



71 Abb.82: Grundregeln Balkone GartenQuartier

### Große Balkone entlang des Grünen Loops und zum Innenhof

In Richtung der weiten öffentlichen Räume und der Innenhöfe werden Balkone je nach Orientierung mit einer Tiefe von bis zu 2m ausgestaltet. Es ist zu beachten, dass die Wohnungen und Terrassen in den tieferen Geschossen nicht zu stark verschattet werden.

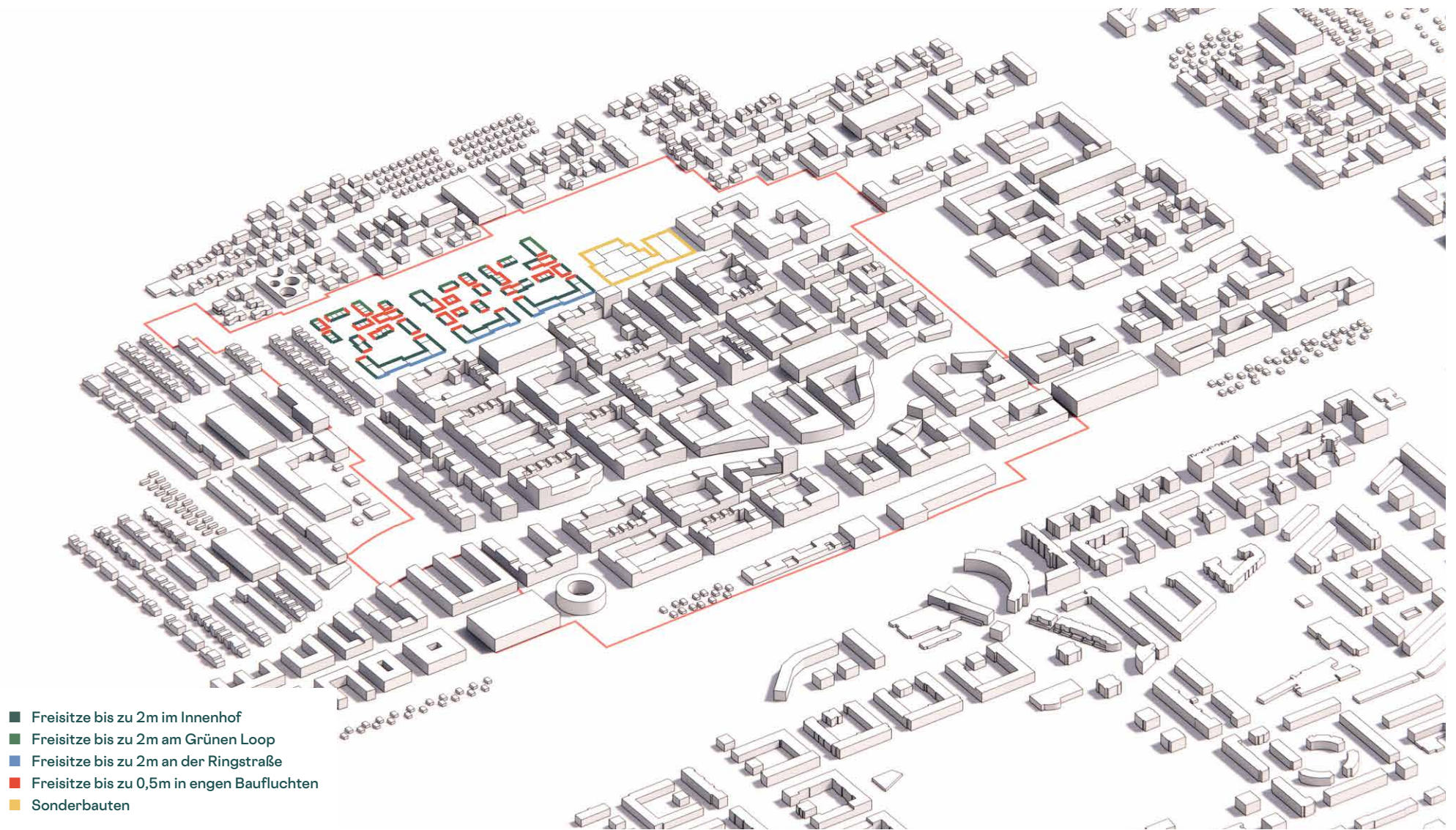
### Balkone abhängig von der Vorzone entlang der Ringstraße

Entlang der Ringstraße orientiert sich die Dimension der Balkone an den Gestaltungsregeln der Vorzonen. Sie werden flexibel bis zu einer Tiefe von 2m ausgestaltet. Es ist zu beachten, dass die Wohnungen in den tieferen Geschossen nicht zu stark verschattet werden.

### Balkone in engen Gebäudefluchten

Im Inneren der Baufelder sind abhängig von der Lage der Bebauung Balkone mit einer maximalen Tiefe von 0,5m zulässig. Diese können durch Loggien ergänzt werden. Als enge Gebäudeflucht verstehen sich Fassaden, welche unter 14m von der angrenzenden Bebauung entfernt liegen.

## Balkone im GartenQuartier



71 Abb.83: Anwendung Grundregeln Balkone GartenQuartier

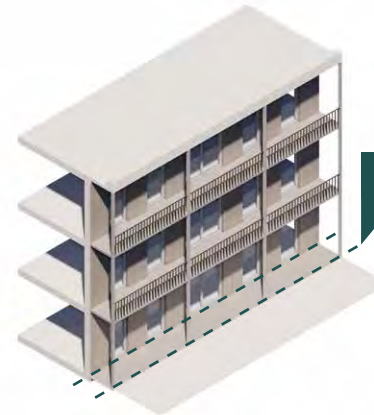
## Balkone als Teil des Stadtlebens

Balkone und Loggien dienen als privater Freisitz für die Bewohner:innen und erhöhen die Attraktivität der Wohnung. Zugleich stellen sie ein Bindeglied zwischen Innen- und Außenraum dar und bilden eine Sichtbeziehung zum Freiraum. Sie sind ein wesentliches Element in der Fassadengestaltung und prägen durch ihr Volumen maßgeblich die Gestalt eines Stadtteils. Grundlegend integrieren sich die Freisitze in das Erscheinungsbild und den Charakter des GartenQuartiers. Abhängig von der Lage im Stadtteil variiert die Tiefe und Art des Freisitzes.

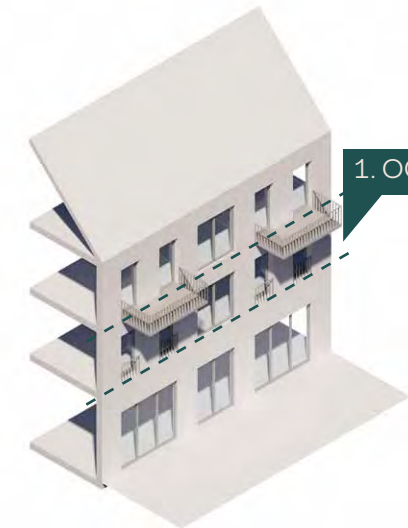


71 Abb.84: Freisitz als Teil des Stadtlebens

## Gestaltungsregeln Balkone



Baufeldgrenze



1. OG ohne Balkone

71 Abb.85: Gestaltungsregeln Balkone GartenQuartier

## Anteil der Fassade mit Balkonen

Je Geschoss sind mindestens 50% der Fassade von Balkonen freizuhalten. Die freizuhaltende Fläche kann über die Geschosse variieren. Die Tiefe ist abhängig von der zuvor beschriebenen Lage im Stadtteil. Bei eingerückten Balkonen oder Loggien gilt diese Regel nicht, wenn sie ein gestaltprägendes Element der Architektur sind.

## Öffentlichwirksamen Nutzungen Raum lassen

Um öffentlichwirksamen Nutzungen im Erdgeschoss mehr Aufmerksamkeit zukommen zu lassen, sind Balkone im 1. Stockwerk freizuhalten, wenn ein Freisitz gebäuderückseitig ausbildbar ist und weiterhin jede Wohnung einen Freisitz erhält.



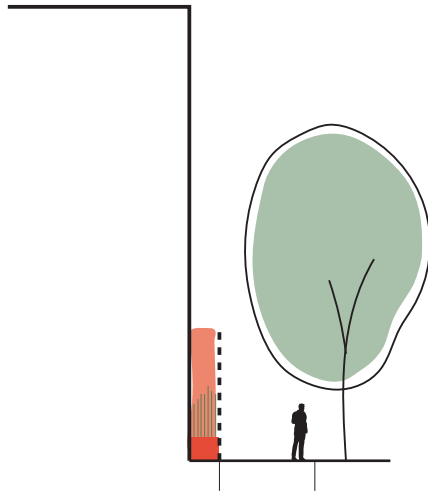


## Balkone als Teil der Fassade

In der Fassadengestaltung muss ein besonderer Fokus auf die Gestaltung der Freisitze gelegt werden. Diese müssen durch Materialität oder Farbton als Teil der grundlegenden Architektursprache ablesbar sein und sich in diese integrieren. Insbesondere bei der solitären Bebauung im Norden sind diese durch gleiche Farbtöne an die Fassade anzupassen.

# Vorzonen

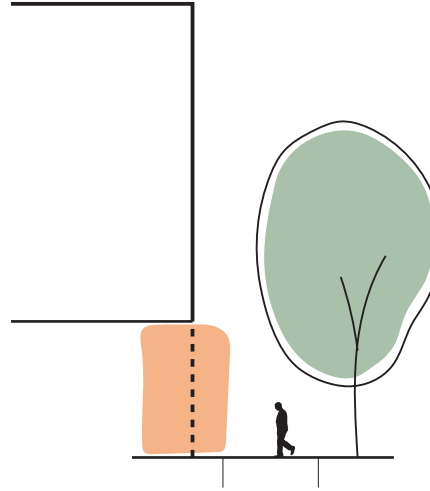
## Grundregeln



71 Abb.86: Grundregeln Vorzonen

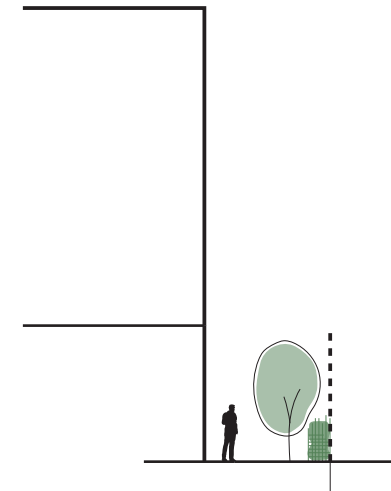
### Ablesbare Trennung für Privatsphäre

Die Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum ist klar ablesbar und ist durch bauliche, gepflanzte oder im Material ablesbare Grenzen gekennzeichnet. Für Wohnnutzung im Erdgeschoss wird eine angemessene Privatsphäre durch Distanz entweder in der Höhe oder in der Breite geschaffen.



### Räumliche Verbindung für Belebung

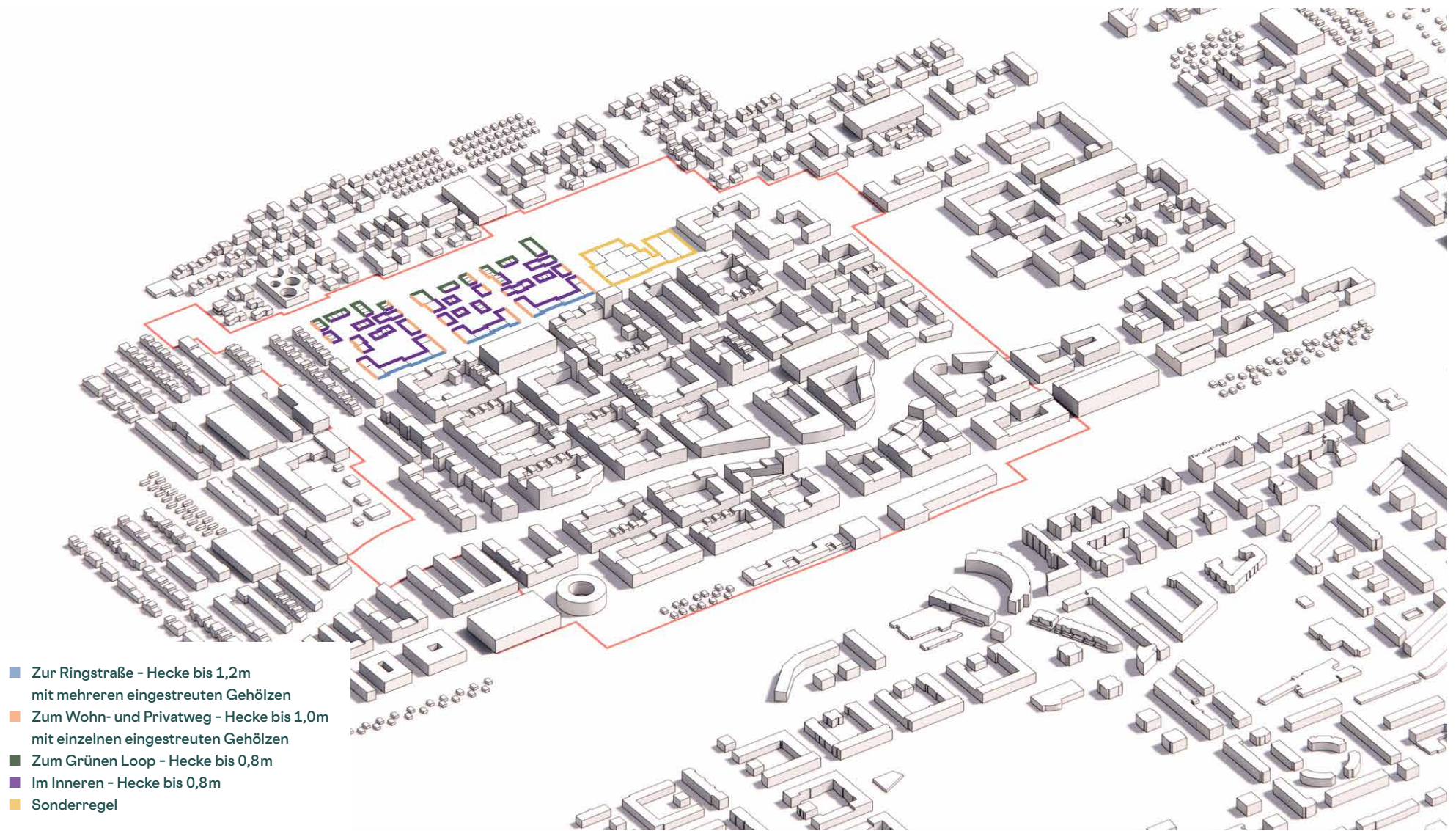
Die Erdgeschosse der Gebäude und der angrenzende Außenraum sind miteinander verbunden und ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit zwischen dem Gebäude und dem Außenraum. Für öffentliche Nutzungen ist eine Vorzone direkt am Gebäude vorgesehen.



### Die Bepflanzung als gestaltprägendes Element

Im GartenQuartier wird die Vorzone immer durch eine Hecke oder andere Bepflanzung definiert. Im Zusammenspiel mit den Vorgärten sind sie gestaltprägendes Element im GartenQuartier. Die genaue Ausgestaltung der Vorzonen orientiert sich immer an der Lage im Stadtteil. Die Bepflanzung entlang der Baufeldgrenze mit standortgerechten und heimischen Pflanzen variiert je nach Lage in ihrer Höhe und Dichte. Sichtbare Zäune sind nicht zulässig.

## Vorzonen im GartenQuartier



71 Abb.87: Anwendung Vorzonen Garten Quartier



## Ein Raum mit großer Bedeutung

Für neue Quartiere ist der Übergang zwischen Außen und Innen, zwischen Öffentlich und Privat von großer Bedeutung. Dieser Raum erfährt durch eine gute Verbindung der innenliegenden Nutzungen mit den öffentlichen Gehwegen eine deutliche Belebung und regt zu einem nachbarschaftlichen Austausch zwischen den Bewohner:innen an. Zugleich ist die Einsehbarkeit des öffentlichen Raums für die gefühlte Sicherheit und Kontrolle im Stadtteil von Vorteil und erhöht diese. Gleichzeitig schützt der Raum, entsprechend gestaltet, vor direkten Einblicken in den privaten Wohnraum der Erdgeschosse.

Diesen Thematiken nimmt sich die Planung durch eine aktive Gestaltung der Vorzonen an. Abhängig von der Lage im Stadtteil und der Nutzung im Erdgeschoss schafft sie Verbindung oder Distanz. Im Vordergrund steht hierbei die Schaffung eines attraktiven Außenraums für die Wohnungen bzw. auch andere Nutzungen im Erdgeschoss. Die Zugänglichkeit von Balkonen und Terrassen im öffentlichen Raum, bspw. über kleine Treppen, fördert die gemeinschaftliche Nutzung des Außenraums und kann die Zusammengehörigkeit der Nachbarschaft stärken.

Im GartenQuartier ist die Vorzone darüber hinaus gestaltprägendes Element und definiert durch unterschiedliche Bepflanzung entlang der Baufeldgrenze einen besonderen Charakter des Quartiers. Die Breiten der Vorzonen im GartenQuartier variieren aufgrund den von der Baufeldgrenze abgerückten Gebäuden. Ihr Unterschied zueinander liegt in der Art und Höhe der Bepflanzung.

## Gestaltungsregeln Vorzonen



71 Abb.88: Vorzonen Ringstraße



## Wohnen an der Ringstraße

Die Erdgeschosse entlang der Ringstraße werden als Hochparterre ausgebildet. Die Breite der Vorzone variiert zwischen 4 und 6m und schafft in Verbindung mit einer bis zu 1,2m hohen Hecke Privatsphäre für die Bewohner:innen. Die Hecke wird durch mehrere eingestreute Gehölze ergänzt. Hier liegt der Fokus auf einer vielfältigen Auswahl an unterschiedlichen standortgerechten Stauden und Gehölzen.

## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Ringstraße

Die Vorzone führt die öffentlichwirksame Nutzung optisch und funktional in den Freiraum. Die Hecke öffnet sich zur Ringstraße und der Vorgarten wird zu einer Art grünen Mini-Plaza. Diese steht in Verbindung mit der angrenzenden Nutzung und kann in ihrem Charakter variieren.



71 Abb.89: Vorzonen Wohnstraße

## Wohnen am Wohnweg und an der Wohnstraße

Entlang der Wohnstraßen und Wohnwege kann die Erdgeschosshöhe variieren. Wohnungen im Hochparterre können eine kleine Treppe als direkten Zugang zum angrenzenden Vorgarten erhalten. Die Hecke ist in ihrer Höhe mit 1,0m etwas niedriger und ermöglicht informelle Interaktionen zwischen den Bewohner:innen. Die Hecke wird vereinzelt durch standortgerechte Stauden und Gehölze ergänzt.

## Öffentlichkeitswirksame Nutzung am Wohnweg

Die Vorzone führt die öffentlichwirksamen Nutzung optisch und funktional in den Freiraum. Die Hecke öffnet sich zur Straße und der Vorgarten wird zu einem grünen Begegnungsort. Dieser steht in Verbindung mit der angrenzenden Nutzung und kann in seinem Charakter variieren.



71 Abb.90: Vorzonen am Grünen Loop

## Wohnen am Grünen Loop

Zum Grünen Loop bildet eine Hecke mit 0,8m Privatsphäre aus und ermöglicht gleichzeitig Ausblicke ins Grüne. Eine diverse, aber lichte Bepflanzung entlang der Baufeldgrenze stärkt visuell einen Übergang zwischen den privaten Baufeldern und dem öffentlichen Freiraum. Wohnungen im Hochparterre ermöglichen über eine erhöhte Terrasse Ausblick ins Grüne.

## Öffentlichkeitswirksame Nutzung am Grünen Loop

Die Vorzone führt die öffentlichwirksame Nutzung optisch und funktional in den Freiraum. Die Hecke mit einer Höhe von 0,8m wird zum Grünen Loop teilweise unterbrochen und markiert den Eingang. Die Vorzone steht in Verbindung mit der angrenzenden Nutzung und kann in ihrem Charakter variieren. Ein direkter Zugang vom Grünen Loop ist möglich.





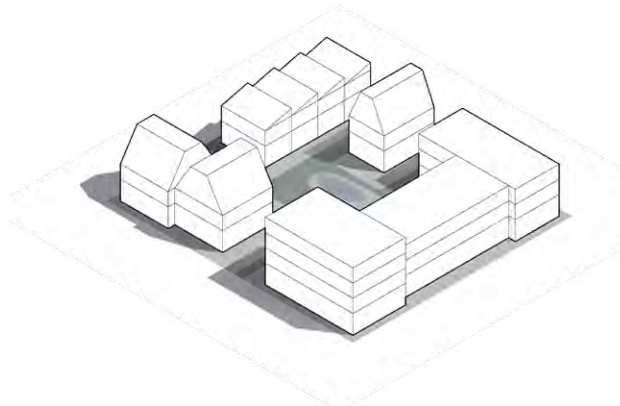
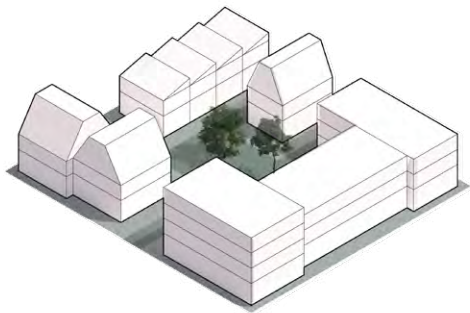
71 Abb.91: Vorzonen im Inneren

## Wohnen im Inneren der Baufelder

Im Inneren der Baufelder lässt eine niedrige 0,8m hohe Hecke visuelle und aktive Beziehungen zwischen den Bewohner:innen zu. Der dörfliche Charakter wird dadurch gestärkt und ein sozialer Austausch gefördert. Die Begrenzung der Vorzone ist vielfältig mit standortgerechten Stauden und Gehölzen ausgestaltet. Sie liefert einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität im GartenQuartier.

# Innenhöfe

## Grundregeln



71 Abb.92: Grundregeln Innenhöfe

## Privat- und Gemeinschaftsgärten

Die Typen der Gärten im GartenQuartier basieren auf den zugehörigen Bebauungstypologien. Untereinander, nach Außen sowie nach Innen, setzen sich die unterschiedlichen Gärten durch angepasste Heckentypen voneinander ab und kreieren den jeweils benötigten Grad der Privatsphäre. Durch diese Anordnung der unterschiedlichen Gartentypen als Cluster entsteht ein Netz aus nachbarschaftlichen Wegen und Gemeinschaftsräumen.

## Retentionsraum

Gemeinschaftsflächen fungieren im GartenQuartier als Hauptretentionsbereiche, in denen anfallendes Regenwasser gesammelt und später in den Grünen Loop abgeleitet wird. Alle Gemeinschaftsbereiche haben eine hohe Durchlässigkeit des Bodens. Auch private Parzellen sollten einen minimalen Versiegelungsgrad und eine hohe Durchlässigkeit der Oberflächen aufweisen.

## Innenhöfe im GartenQuartier



71 Abb.93: Isometrie Innenhöfe GartenQuartier



## Private und gemeinsame Nutzung

Die Grundstücksstruktur des GartenQuartiers ermöglicht verschiedene Grade der Privatsphäre, von privaten Gärten bis hin zu einem gemeinsamen Garten von mehreren Haushalten oder Räumen für die Gemeinschaftsnutzung durch die Bewohner:innen unterschiedlicher Gebäude. Das GartenQuartier ist in kleinere, durch Hecken definierte Parzellen unterteilt. Diese eingefassten Grundstücke umfassen ein oder wenige Häuser, die zusammen gruppiert sind. Ergänzt werden Gartenflächen durch kollektive Passagen und aktive Gemeinschaftsbereiche. Private Grundstücke sind von Nebengrundstücken durch Hecken klar abgegrenzt.

## Gestaltungsregeln Innenhöfe



71 Abb.94: Gestaltungsregeln Innenhöfe



## Privatgärten

Die Privatgärten und deren Gestaltung sind den zukünftigen Bewohner:innen frei überlassen, lediglich die Art der räumlichen Trennung, durch eine Hecke, wird je nach Lage im Baufeld definiert.

## Gemeinschaftsgärten

Mehrfamilienhäuser haben das Potenzial für eine besondere Gartentypologie. Die Bewohner:innen der Erdgeschosse haben eine private Terrasse, haben aber die Möglichkeit den gemeinschaftlichen Garten mit den Nachbar:innen zu teilen.



## Gemeinschaftsbereiche

Die Gemeinschaftsbereiche bieten Platz für die vorgeschriebenen Spielflächen gemäß HBauO und attraktive Aufenthaltsbereiche für die Bewohner:innen. Daneben werden in diesen Bereichen an ausgewählten Stellen Fahrradabstellmöglichkeiten inkludiert.



## Retention

Teilbereiche der Innenhöfe werden unter anderem zur Retention genutzt. Die Retentionsräume werden individuell für jeden Innenhof natur- und oberflächennah gestaltet und mit der jeweiligen Retentionsfunktion der Dachbegrünung kombiniert.

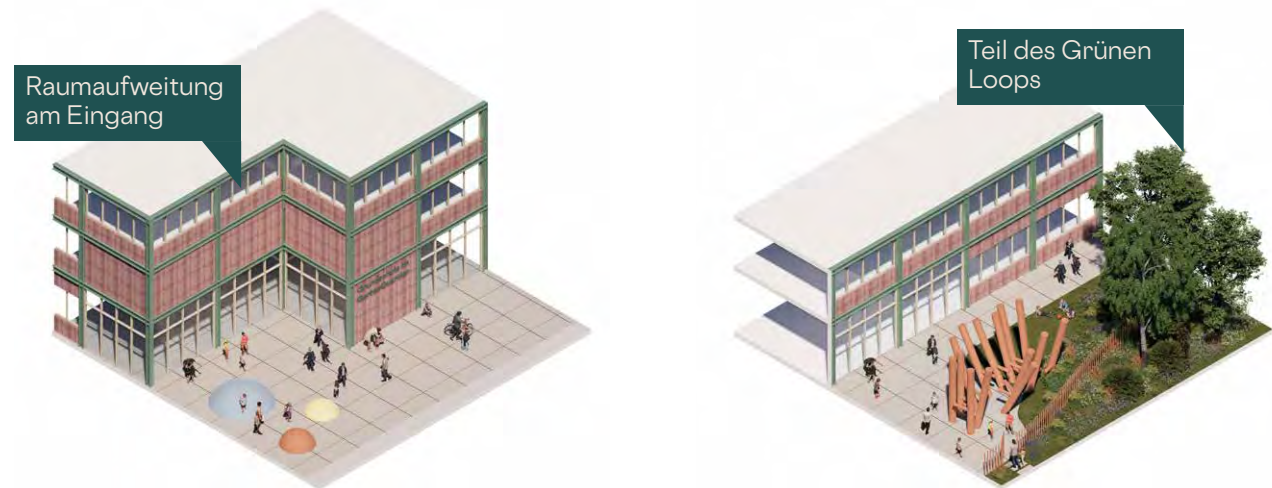
# Sonderbau

## Schule

Die Schule im GartenQuartier ist ein wichtiger Bestandteil der Active City, welche als Programm in den Masterplan inkludiert wurde. In Oberbillwerder wird ein attraktiver, sozialer, inklusiver und zugleich zur Bewegung anregender Stadtraum für alle Bevölkerungsgruppen gestaltet. Die Schule mit ihrem großen Pausenhof am Grünen Loop, Sportflächen und der Turnhalle kann dabei einen wichtigen Beitrag zu diesem Konzept liefern. Die am Grünen Loop liegenden Flächen des Pausenhofes stehen allen Bewohner:innen sowie Gästen des Stadtteils außerhalb des Schulbetriebs zur Verfügung. Die Multicodierung von Flächen ist ein wichtiger Bestandteil des Masterplanes und muss in der weiteren Betrachtung der Schule und den zugehörigen Außenräumen einfließen. Hierbei ist das "Handbuch Regenwassermanagement an Hamburger Schulen" zu beachten.

Städtebaulich nimmt die Schule sowohl die Blockrandbebauung des BahnQuartiers im Süden als auch die durch Vielfalt geprägte Struktur des GartenQuartiers auf. Durch eine diverse Gestaltung ist die Schule als Teil des GartenQuartiers ablesbar und führt entlang der Ringstraße, die von der Baufeldgrenze abgerückte Bebauung fort. Im Weiteren ist zu prüfen, ob ein behutsamer Übergang der Bebauung von Süden nach Norden durch unterschiedliche Geschossigkeiten realisierbar ist. Zur Ringstraße bildet die Schule mit bis zu drei Geschossen eine gut sichtbare Raumkante aus, in Richtung des nördlichen GartenQuartiers nimmt die Bebauung in ihrer Höhe ab. Die Schule ist ein für ganz Oberbillwerder zugänglicher Ort des Lernens und Bewegens.

## Gestaltungsregeln Schule



71 Abb.95: Regeln Schule im GartenQuartier

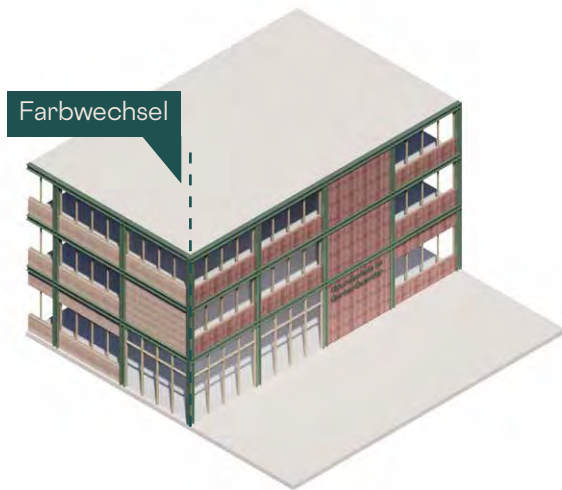
## Baufluchten und Ankommen

Die Haupteinschließung erfolgt von der Ringstraße, hier springt das Bauvolumen zurück und gibt genügend Raum, um einen Ankunftsort zu definieren. Als besondere Raumkante nimmt die Zentrale Achse einen großen Einfluss auf die Westseite der Schule. Hier greift die Schule die Gebäudeflucht vom BahnQuartier auf und springt erst später in Richtung GartenQuartier zurück. Entlang der Ringstraße nimmt die Schule den Rhythmus der angrenzenden Gebäude im GartenQuartier auf. Von den Gestaltungsregeln für Erdgeschosse ist die Schule ausgenommen.

## Teil des Grünen Loops

Der Schulhof versteht sich als visuelle Erweiterung des Grünen Loops. Es ist darauf zu achten, dass sowohl genügend Raum für Sportflächen als auch grüne Erholungsflächen und naturnahe Lernorte zur Verfügung steht. Entlang des Grünen Loops muss der Schulhof einen grünen Charakter haben und Sportflächen als Element im Grünen gestaltet werden. In Richtung der Ringstraße nimmt der grüne Charakter schrittweise ab.





## Farbtöne und Materialität

Es besteht ein besonders hoher Gestaltungsanspruch an die Fassaden des Schulgebäudes im GartenQuartier. Mit ihrer Lage zwischen Ringstraße und Grünem Loop ist die Schule ein wichtiger Ankerpunkt sowohl am verbindenden Freiraum als auch an der Ringstraße. Die ausgewählten Farbtöne und Materialitäten orientierten sich an den Grundregeln des Quartiers. Ein besonderer Fokus soll auf die Verwendung von ökologischen oder zirkulären Baustoffen gelegt werden. Die Schule darf in der Fassadengestaltung unterschiedliche Seiten ausbilden und so auf die angrenzenden Freiräume reagieren.

# C Westliches Grünes Quartier

## Bewegung und Begegnung

Die Bebauung des Grünen Quartiers wird mit einer GFZ von durchschnittlich 1,6 städtisch geprägt sein, wobei die Wahrnehmung durch die L-förmige, aufgelockerte und einsichtige Blockstruktur mit Gebäudehöhen von zwei bis vier Geschossen und die grünen Höfe ein angenehmes Raumgefühl vermitteln. Hinzu kommt, dass der Grüne Loop (innerhalb des Funktionsplans 1a) sowie das Bildungs- und Begegnungszentrum und der weitläufige Aktivitätspark mit seinen vielfältigen Sportanlagen und -einrichtungen (beide außerhalb des F1a) den grünen Charakter und die räumliche Weite des Quartiers stärken.

Die Bebauung des westlichen Grünen Quartiers wird auf der Ostseite durch den Grünen Loop und dem daran angrenzenden Bildungs- und Begegnungszentrum begrenzt. Im Westen grenzt das Grüne Quartier an die Ringstraße und das Bahnquartier. Die offenen Höfe der L- und U-förmigen Gebäude schaffen Verbindungen und lassen den angrenzenden Grünraum visuell in das Quartier einfließen. Anderes als in den vorherig betrachteten Nachbarschaften liegt der Fokus im Grünen Quartier darauf, eine durch Einheit geprägte Struktur zu definieren. Gebäude inklusive Dächer nehmen baufeldübergreifend Bezug aufeinander und verstärken dadurch den einheitlichen Raumeindruck. Die definierte Farbpalette bewegt sich dabei in hellen natürlichen Tönen. Die Vielfalt entsteht durch die unterschiedlichen Grünräume, Fassadenbegrünungen und Gründächer: hier fungiert die Architektur als verbindendes Element.

### 1. Baufeld und Typologien

### 2. Gebäudetiefen

### 3. Gebäudehöhen

### 4. Fassaden

### 5. Fassadenbegrünung

### 6. Dachlandschaft

### 7. Erdgeschosse und Zugänge

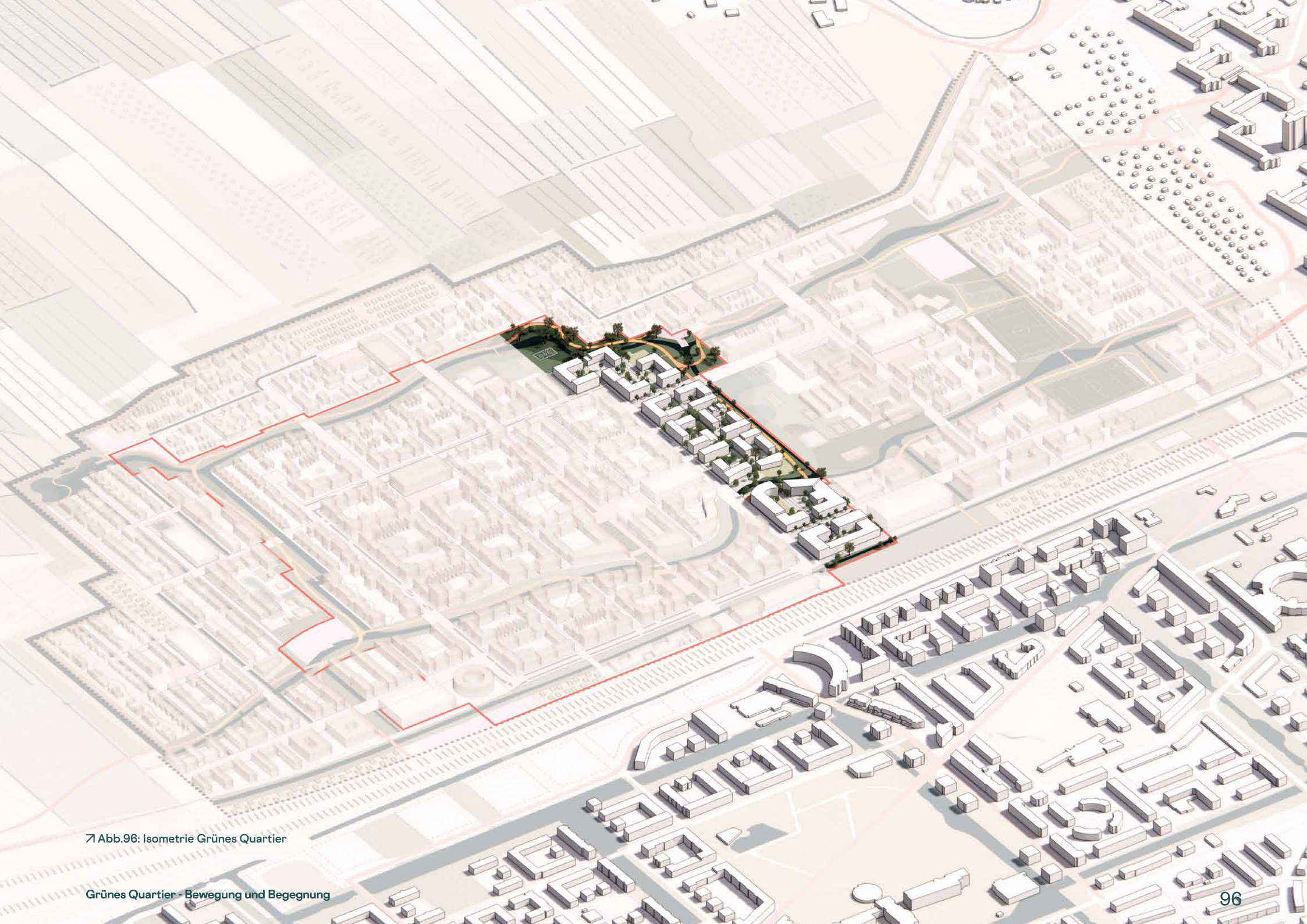
### 8. Balkone

### 9. Vorzonen

### 10. Innenhöfe





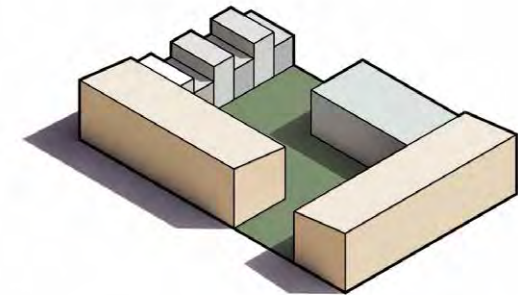
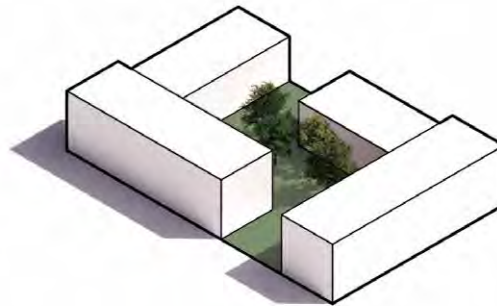
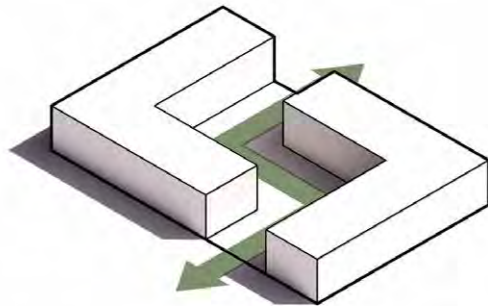


71 Abb.96: Isometrie Grünes Quartier



# Baufeld und Typologien

## Grundregeln



71 Abb.97: Grundstruktur Grünes Quartier

### Eine durchlässige Grundstruktur

Im Grünen Quartier entsteht eine L-förmige, nach innen geschützte Gebäudestruktur, die zugleich eine hohe Durchlässigkeit vor allem in Ost-West-Richtung sicherstellt. Zwei L-Gebäude bilden hierbei eine Einheit.

### Grüner Hof

Im Zentrum der beiden Gebäude entsteht ein Grüner Hof als Begegnungsort für die Bewohner:innen. Der Hof lässt die angrenzenden Grünraumqualitäten in die Bebauung einfließen.

### Zusammenhang

Die Gebäude nehmen baufeldübergreifend durch Materialitäten und Fassadenelemente aufeinander Bezug und schaffen eine zusammenhängende Struktur. Wohntypologisch setzen sich die Baufelder aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern zusammen.

## Anwendung der Grundregeln

**A:** Die Bebauung öffnet sich im Grünen Quartier in Form von zusammengeschobenen U- und L-Formen. Die Typologie definiert die grünen Höfe. Gleichzeitig wird durch die Öffnung in Ost-West-Richtung eine öffentlich zugängliche **Verbindung** geschaffen.

**B:** Die Baublöcke nehmen gebäude- und baufeld-übergreifend Bezug aufeinander. So werden beispielsweise die Dachflächen zwischen zwei Gebäuden gleich ausgestaltet oder die Fassaden nehmen durch eine gleiche Farbgebung Bezug aufeinander. Es entsteht eine vielfältige, aber doch **zusammenhängende** Stadtstruktur.

**C:** Die **Reihen- und Stadthäuser** integrieren sich in die Grundstruktur der U- und L-Formen und bringen Vielfalt in die Wohnnutzung im Grünen Quartier.

**D:** Die **Höfe** bieten Rückzugsräume für die Bewohner:innen der einzelnen Baufelder. Gleichzeitig entstehen gemeinschaftlich genutzte Flächen im Inneren und öffentlich zugängliche Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung.

**E:** Die im südlichen Bereich des Grünen Quartiers liegende **Hochschule** integriert sich in ihrer Gestalt in das Quartier und wird nach den gleichen Gestaltungsregeln umgesetzt.

**F:** Ähnlich wie die Hochschule integriert sich die **Kita** in ihrer Ausgestaltung in die Grundregeln des Quartiers. Farböne und Materialitäten können vom Grundkonzept abweichen und müssen nicht in hellen Tönen umgesetzt werden.

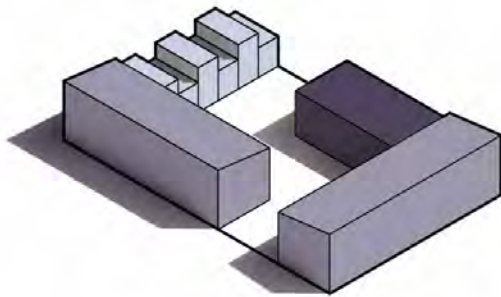


71 Abb.98: Zoom-In Isometrie Grünes Quartier



# Gebäudetiefen

## Grundregeln



71 Abb.99: Gebäudetiefen Grünes Quartier

## Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe im Grünen Quartier variiert zwischen 10 und maximal 14m bei Wohntypologien. Für öffentliche Gebäude und Hochschuleinrichtungen sind größere Gebäudetiefen zulässig. Im nördlichen und zentralen Bereich des Quartiers liegen überwiegend Wohnnutzungen, welche in ihrer Tiefe zwischen 10 und 12m variieren. Pro Baufeld sind unterschiedliche Tiefen vorgesehen.

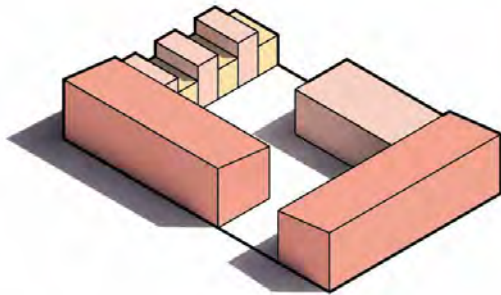


71 Abb.100: Anwendung Gebäudetiefen Grünes Quartier



# Gebäudehöhen

## Grundregeln



71 Abb.101: Grundregeln Gebäudehöhen Grünes Quartier

## Gebäudehöhe

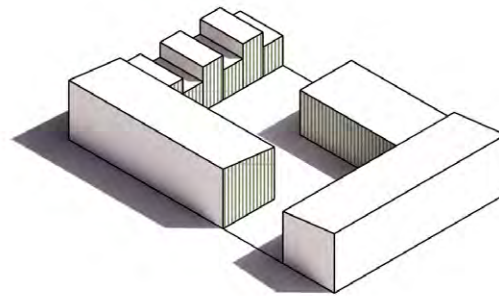
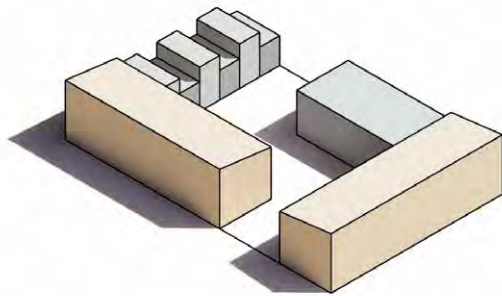
Die Gebäudehöhe im Quartier variiert zwischen zwei und vier Geschossen. Je „Seite“ ist mindestens ein Höhenversprung vorgesehen. Entlang der Ringstraße werden die Gebäude mit mindestens vier Geschossen ausgebildet. An der Kante zum Grünen Loop wird die Bebauung im Durchschnitt ebenfalls höher ausgebildet. Im Inneren, an den Wohn- und Privatwegen, ist die Bebauung mit drei und vereinzelt zwei Geschossen niedriger. Die Innenhöfe werden so in der dichten Stadtstruktur weniger verschattet.



71 Abb.102: Gebäudehöhen Grünes Quartier

# Fassaden

## Grundregeln



71 Abb.104: Gestaltungsregeln Materialitäten Grünes Quartier

### Baufeldübergreifend in hellen Tönen

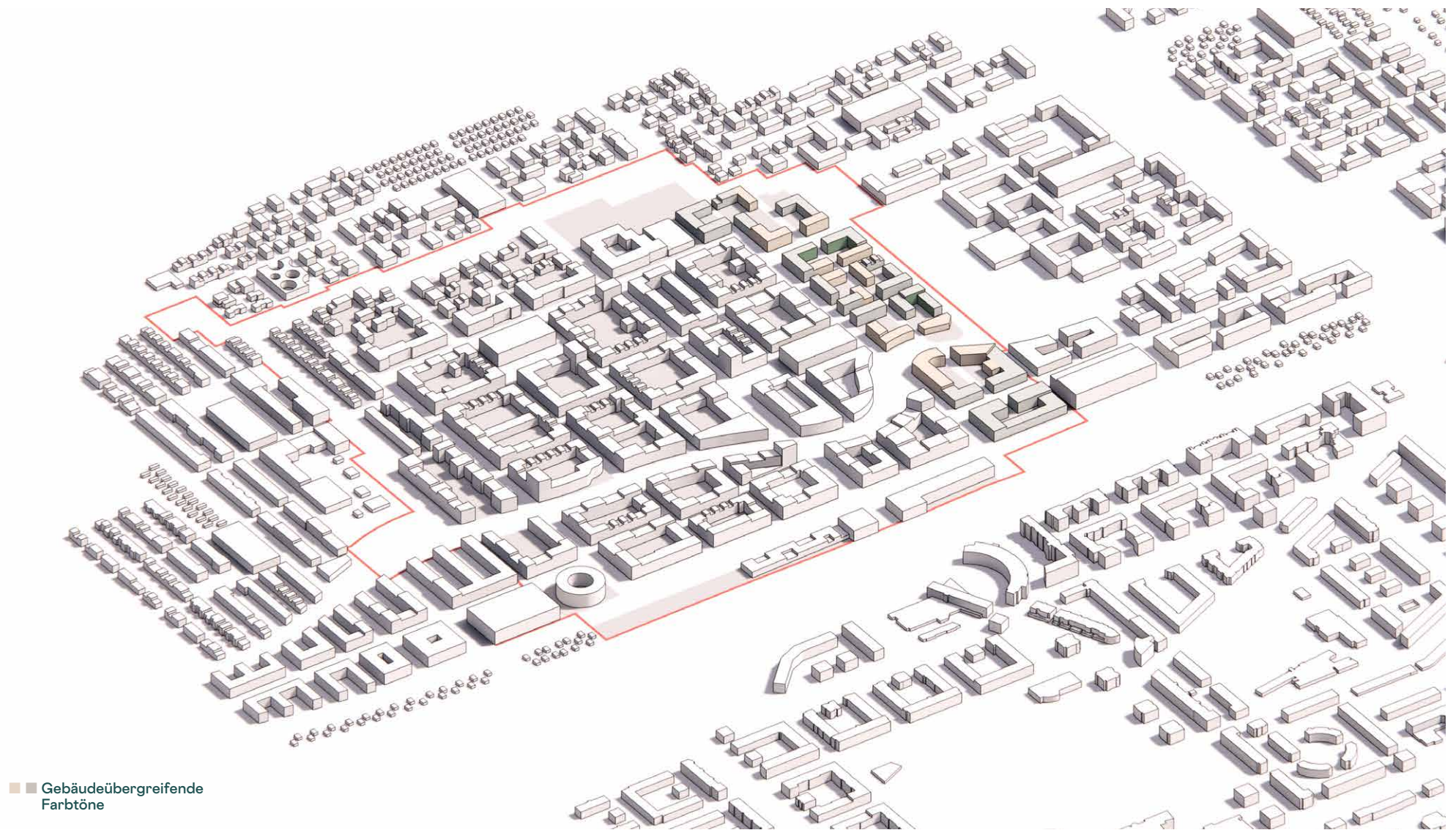
Die Fassaden nehmen in Materialität und Farbton baufeldübergreifend Bezug aufeinander. Materialien in hellen und lichten Tönen bilden das Grundgerüst im Grünen Quartier. Sie vermitteln eine leichte Anmutung der Stadtstruktur und stellen im Vergleich zu den warmen und gesetzten Tönen im BahnQuartier einen klar ablesbaren Kontrast dar. Gleichzeitig reflektieren sie Licht innerhalb der zum Teil schmalen Innenhöfen und lassen sie so großzügiger wirken.

### Grüner Rahmen

Die im folgenden Kapitel definierten Regeln für die Fassadenbegrünung sollen im Grünen Quartier, an dafür anwendbaren Standorten, flächenhaft angewandt werden und als identitätsstiftendes Gestaltungselement dienen. Die Gebäude in hellen Tönen bilden einen Kontrast zu dem grünen Rahmen aus.



## Fassaden im Grünen Quartier



71 Abb.105: Anwendung Fassadenvariation Grünes Quartier



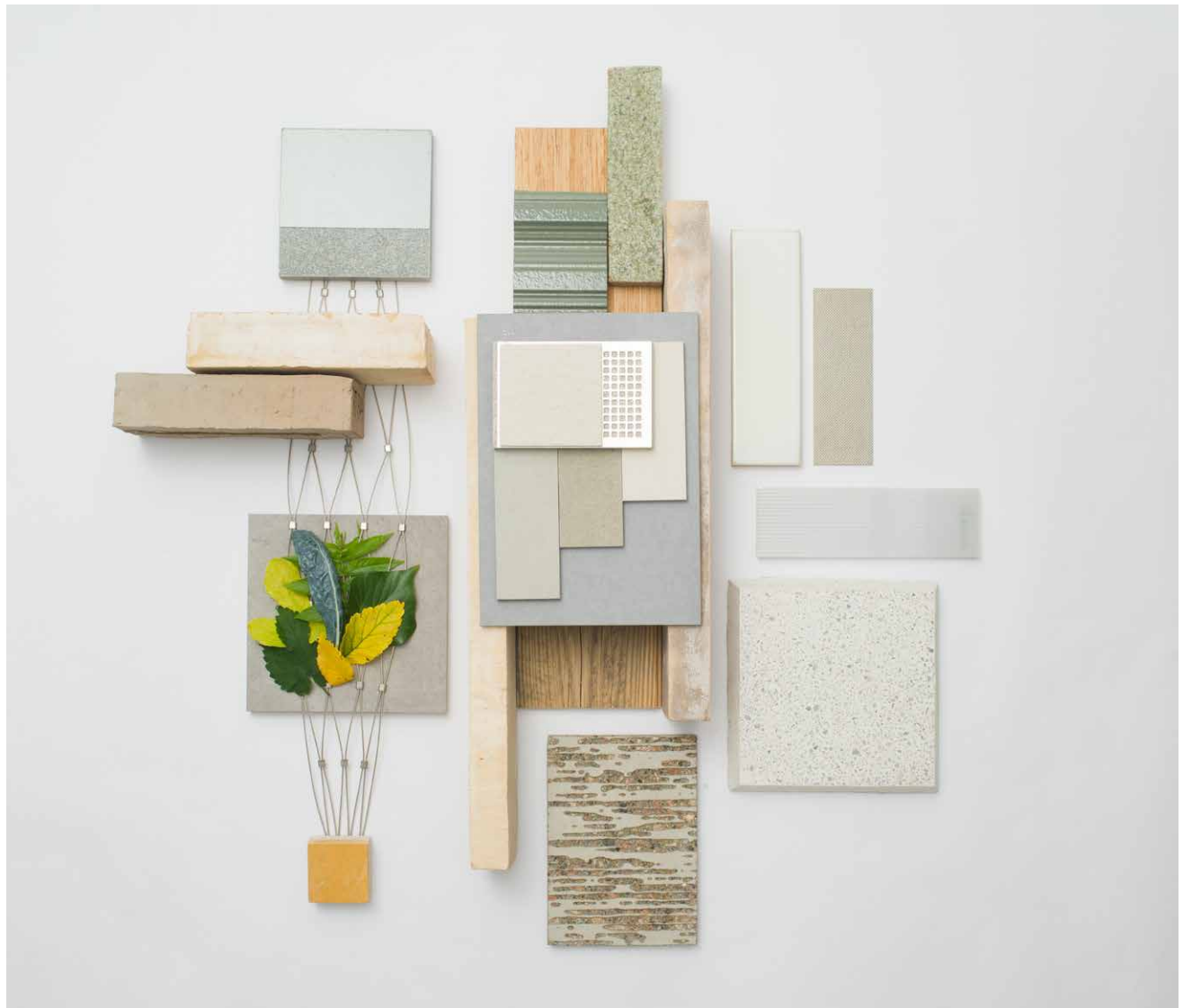
## Farbtöne und Charakter

Der Charakter des Quartieres wird in erster Linie über den angrenzenden Grünen Loop und den auf dem Baufeld liegenden grünen Höfen definiert. Die Fassadengestaltung im Grünen Quartier nimmt sich zurück und ist das verbindende Element zwischen den Gebäuden und einem vielfältigen grünen Freiraumnetz. Die U- und L-Formen sind gebäude- und baufeldübergreifend ablesbar und bilden den Rahmen für verschiedene grüne Elemente, wie z.B. Fassadenbegrünung, grüne Straßenräume oder auch Gründächer im Quartier.

Eine breite Farbpalette an hellen Tönen vermittelt Einheitlichkeit im Quartier. Die Farbpalette kann in unterschiedlichen Materialitäten umgesetzt werden. Grundsätzlich liegt der Fokus jedoch auf ökologischen und recycelten Materialitäten. Es werden insbesondere unterschiedliche Arten von Natursteinen für die Fassadengestaltung vorgesehen. Auch das Verwenden von recycelten Materialien, wie aufgewerteten Metallpaneelen, ist denkbar. Das Grüne Quartier kommuniziert ein helles und grünes Stadtbild zwischen BahnQuartier und dem Grünen Loop.



71 Abb.107: Eine helle Farbpalette



71 Abb.108: Mood Board Grünes Quartier

## Materialitäten



71 Abb.109: Beispielmateralitäten im GartenQuartier



## Natursteine

Unterschiedliche Natursteine kommen im Grünen Quartier als primäres Fassadenmaterial zur Anwendung. Da Naturstein bereits als „fertiges“ Produkt zur Verfügung steht und für dessen Gewinnung und Aufbereitung nur wenig Energieaufwand erforderlich ist, sind sie bei einem lokalen, in der Umgebung liegenden Abbau besonders nachhaltig. Darüber hinaus ist Naturstein ein extrem langlebiger Baustoff und kann am Lebensende des Gebäudes wiederverwendet werden. Der Gebrauch von unterschiedlichen Arten von Naturstein lässt einen großen Gestaltungsspielraum bei der Fassadengestaltung zu und ermöglicht vielfältige haptische Ausprägungen.

## Holz

Unterschiedliche Arten von zertifiziertem Massivholz kommen als Fassadenmaterial zur Anwendung. Es ist darauf zu achten, dass bei einer Veredelung des Holzes auf den Einsatz von chemischen Stoffen verzichtet wird. Neben thermischen Druckimpregnierungen sollen auch ökologische Lasuren, Öle und Anstriche verwendet werden. Anstriche müssen den natürlichen Charakter des Holzes erhalten. Auch unbehandelte Holzelemente sind denkbar. Dass sich deren Erscheinungsbild bzw. Farbigkeit, im Laufe der Zeit durch Wettereinfluss ändert muss bei der Auswahl bedacht werden.

## Weitere Materialitäten

Zusätzlich zu Natursteinen und Holz kommen im Grünen Quartier auch Backsteine in hellen Tönen, Stampflehm und Putzfassaden aus mineralischen Inhaltstoffen ohne Biozide zum Einsatz. Die erweiterte Materialauswahl erhöht den Gestaltungsspielraum und schafft Vielfalt. Bei der Verwendung von metallischen Materialien ist die Verwendung von recycelten und aufgewerteten Baustoffen anzustreben. Zu Fassadenbegrünung sind die Regeln auf den Seiten 107-110 zu beachten.

## Gestaltungsregeln Fassaden

### Baufeldübergreifende Einheit

Die in den Grundregeln definierte, baufeldübergreifende Gestalt der Baukörper wird durch den Gebrauch gleicher Materialitäten generiert. Dabei kann das Material auf unterschiedliche Weise in der Fassade verwendet werden. Es entstehen Gebäude mit unterschiedlichen Charakteren, die durch Farbigkeit und Materialität ein Einheit bilden.

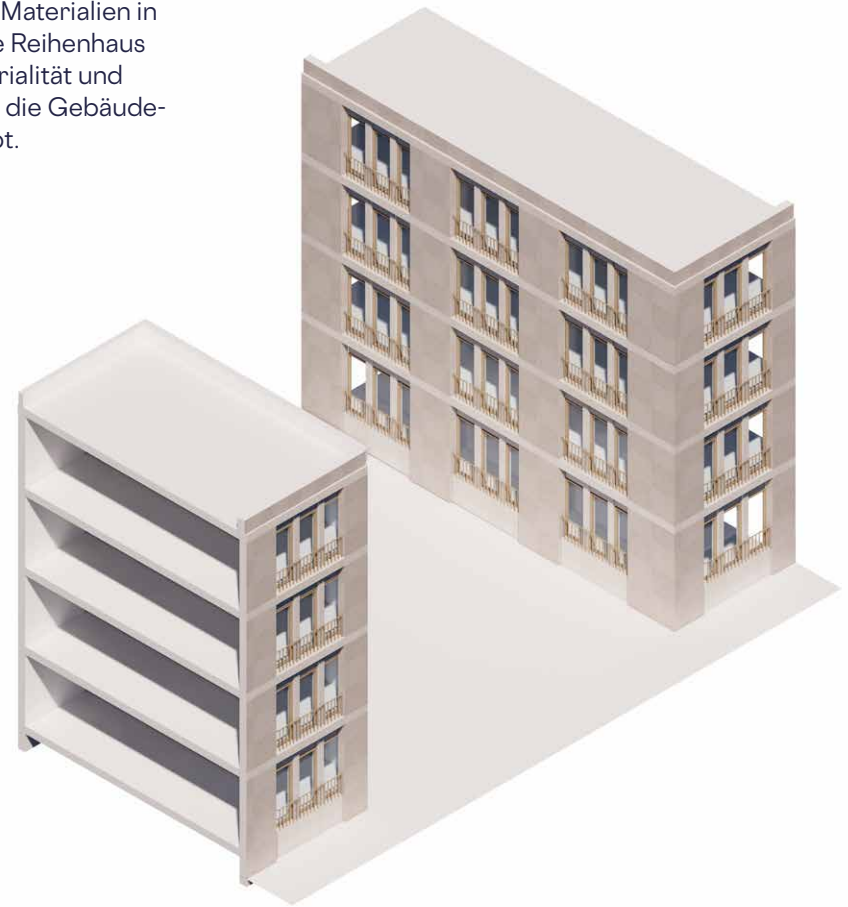
Zusätzlich zu den Materialitäten und den ausgewählten Farbtönen kann der Zusammenhang der einzelnen Baukörper auch durch die Fassadengestaltung erzielt werden. Hier dürfen unterschiedliche Materialien in der Fassade verwendet werden.

### Der grüne Rahmen im Inneren

Im Grünen Quartier fungiert Fassadenbegrünung neben den ökologischen und mikroklimatischen Aspekten auch als Gestaltungselement der Gebäude. Sie versteht sich als Fassadenelement, welches in Form eines „grünen Rahmen“ den Gebäuden Haptik und Tiefe verleiht. Es sind unterschiedliche Arten der Fassadenbegrünung zulässig.

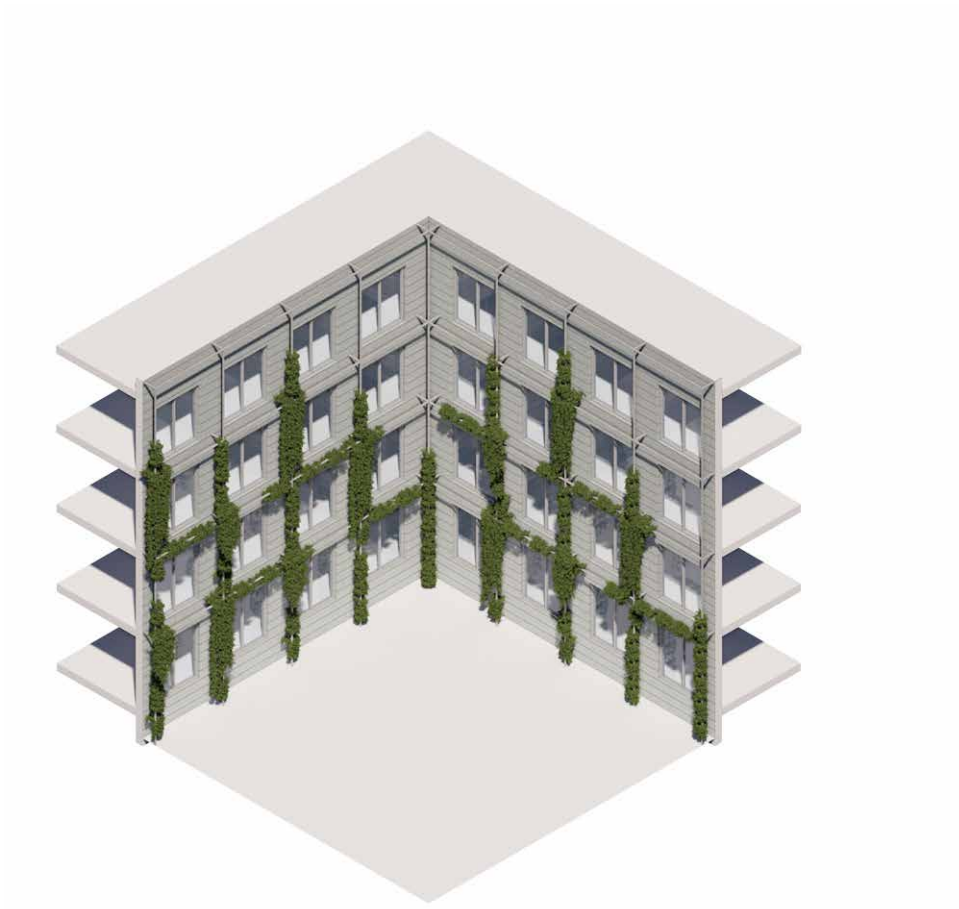
### Reihen- und Stadthäuser als Teil des Ganzen

Die Reihen- und Stadthäuser verstehen sich im Grünen Quartier als Teil des Baufeldes. Sie werden wie die anderen Gebäude im Quartier mit Materialien in hellen Tönen ausgebildet. Das einzelne Reihnhaus kann sich zu seinem Nachbarn in Materialität und Farbton leicht unterscheiden, solange die Gebäudeübergreifende „Einheit“ ablesbar bleibt.

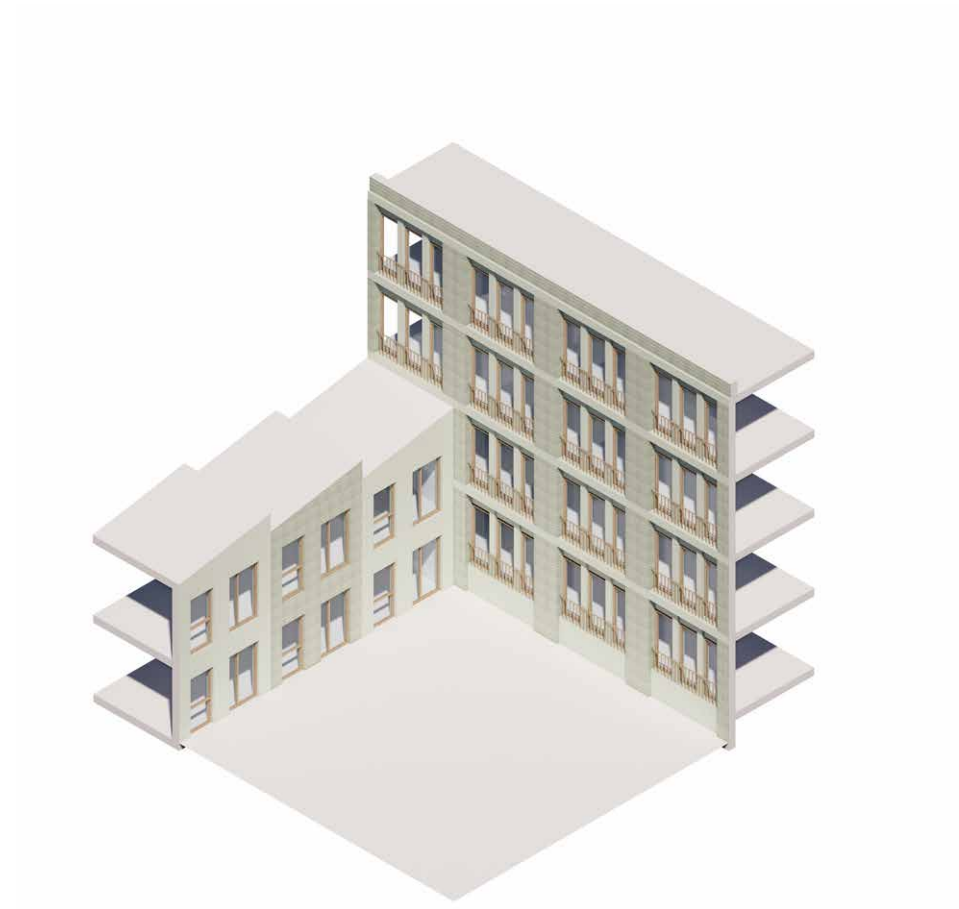


71 Abb.111: Baufeldübergreifende Einheit der Mehrfamilienhäuser





71 Abb.112: Der grüne Rahmen im Inneren



71 Abb.113: Die Reihenhäuser als Teil des Ganzen

# Fassadenbegrünung

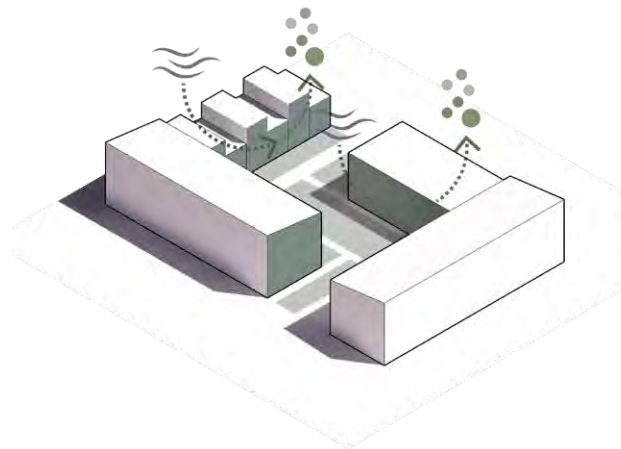
## Klimatische Grundregeln



71 Abb.114: Klimatische Grundregeln Fassadenbegrünung

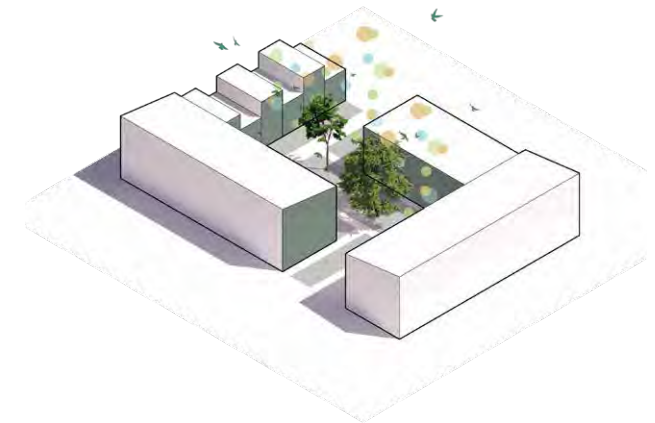
### Lokalklima

Weitestgehend versiegelte städtische Räume heizen sich infolge fehlender Verdunstung schnell auf; ungewollte Hitzeinseln entstehen. Dichte Fassadenbegrünung trägt durch hohe Verdunstungsleistung deutlich zur Luftbefeuchtung und somit lokal zur Abkühlung bei.



### Reduktion der Luftbelastung

Fassadenbegrünung ist ein sehr wirksamer Luftreiner: Die Pflanzen binden Feinstaub an ihrer Blattoberfläche, nehmen Kohlenstoffdioxid auf und produzieren Sauerstoff.



### Biodiversität

Wandbegrünungen bieten vielen Tieren einen Lebensraum mitten in der Stadt und erhöhen die Artenvielfalt - insbesondere, wenn das Fassadengrün aus standortgerechten, heimischen Pflanzenarten besteht. Die Begrünung dient als Nahrungsquelle und Brutstätte für Fledermäuse und Vögel.

Die tiefgreifende freiräumliche Planung der Nachbarschaften in Oberbillwerder umfasst Maßnahmen für Mikroklima und Nachhaltigkeit, die sowohl im Freiraum als auch im Hochbau implementiert sind.

Letzterer kann neben Dachbegrünung auch durch die Begrünung von Fassaden umgesetzt werden.

Die Fassadenbegrünung kann auf mehreren Ebenen Einfluss auf Gestaltung und Funktionsweise der Quartiere nehmen. Die platzsparende Konstruktion von Grünfassaden kann auf einer vergleichsweise großen Fläche zur Umweltverbesserung beitragen, indem sie etwa durch Dämmung und Kühlung der Fassade wärmereregulierend wirkt. Auch Lärm- und lokale Feinstaubbelastungen können durch grüne Fassaden gemindert werden. Dieselben Effekte wirken sich ebenfalls positiv auf die Kostenbilanz von Gebäuden aus.

Neben der Minderung von Emissionen ergeben sich auch eine Vielzahl an positiven Zugewinnen wie etwa die Möglichkeit einer gesteigerten Biodiversität, verbesserten Durchlüftung und niedrigeren CO<sub>2</sub>-Bilanz des jeweiligen Gebäudes.

In Oberbillwerder soll ein Mindestanteil von 25% der Netto-Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude quartiersübergreifend als begrünte Fassaden ausgeführt werden. Das Pflege- und Bewässerungskonzept sowie die Pflanzenauswahl (siehe Handbuch Grüne Wände, BUKEA) im Hinblick auf Biodiversität sind durch den Vorhabenträger zu entwickeln.

Die baufeldbezogene Umsetzbarkeit sowie der jeweilige Fassadenanteil des Vorhabens wird als Rahmensetzung zur Grundstücksvergabe ortsspezifisch definiert.

Dabei ist die Fassadenbegrünung immer ganzheitlich zu betrachten und folgt den Prämissen:

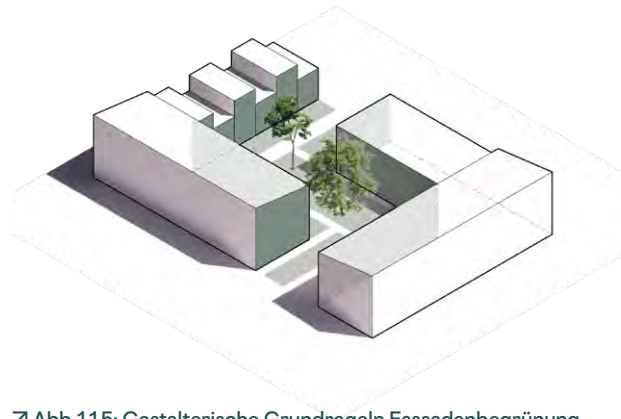
- Lokalklimatische Betrachtung im Hinblick auf Hitzeinseln und Luftbelastung
- Lokalklimatische Betrachtung im Hinblick auf Biodiversität und Habitate
- Berücksichtigung von Verschattung durch benachbarte Gebäude und Baumstandorte
- Ressourcenschonende Umsetzung hinsichtlich der Sonnenausrichtung
- Ressourcenschonende Umsetzung hinsichtlich der Speicherung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung
- Klimatische Abwägung zur alternativen oder kombinierten Nutzung der Fassade als PV-Anlage
- Berücksichtigung der quartiersspezifischen Bautypologien



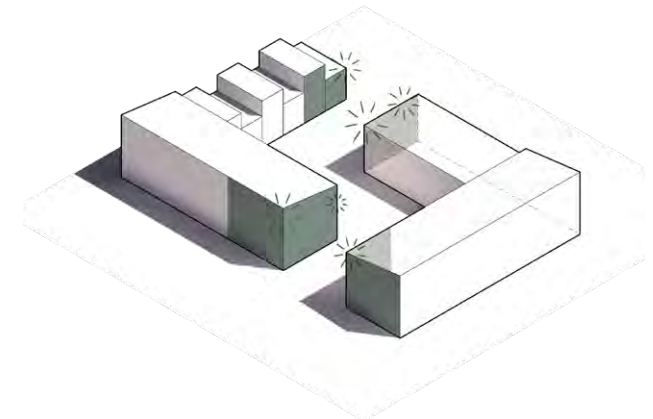
## Fassadenbegrünung GrünesQuartier

Im GrünenQuartier ist die Bebauungsstruktur etwas aufgelockert und bietet durch die Öffnungen eine gute Durchlüftung der Innenhöfe. Die Straßenräume weisen einen schmalen Querschnitt auf und haben insofern nur begrenzt Raum für Grünflächen. Durch eine Fassadenbegrünung kann in dieser dichten Bebauungsstruktur zusammen mit der Verschattung durch die Gebäude und Bäume eine Aufheizung der Innenhöfe vermieden werden.

## Gestalterische Grundregeln Fassadenbegrünung



7 Abb.115: Gestalterische Grundregeln Fassadenbegrünung

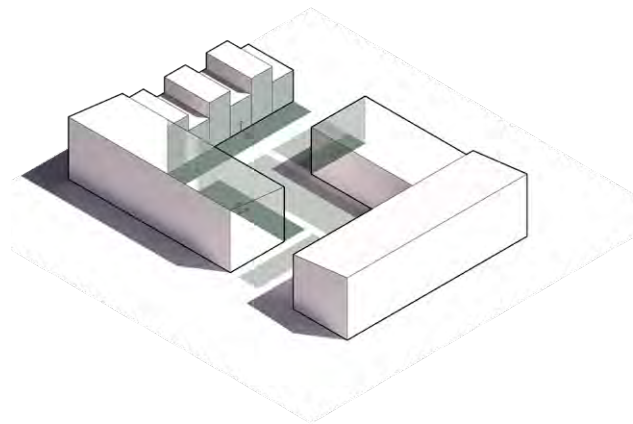


### Grüne Passagen

Grüne Torsituationen markieren die Passagen durch die Innenhöfe des Quartiers. Sie sollen nicht nur für die Anwohnenden, sondern auch für die Passanten die Grünen Innenhöfe markieren. Außerdem stärken sie die informellen Wegebeziehungen.

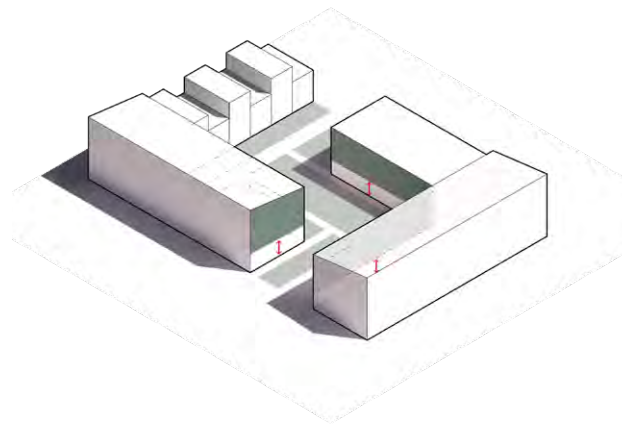
### Verteilung

Die Hofeintritte müssen begrünt werden. Von den Hofeintritten aus soll sich das Fassadengrün an der anschließenden Block-Außenfassade ausweiten. Des Weiteren soll der Großteil überwiegend an der Innenhoffassade liegen. Weitere Flächen können aufgrund lokalklimatischer Belange an den Außenseiten der Blockrandbebauung vorgesehen werden.



## Bodengebundene Systeme

Bevorzugt wird ein bodengebundenes System, dass sich in den Vorzonen, bei ausreichender Tiefe entlang der Außenfassaden anbietet. Von hier aus können freikletternde Pflanzen oder Pflanzen mit Kletterhilfen an den jeweiligen Fassaden wachsen.



## Wandgebundene Systeme

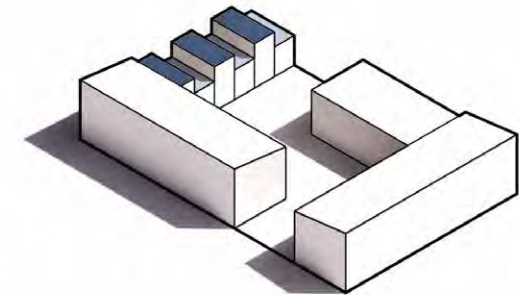
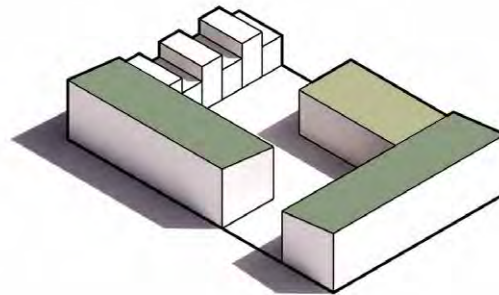
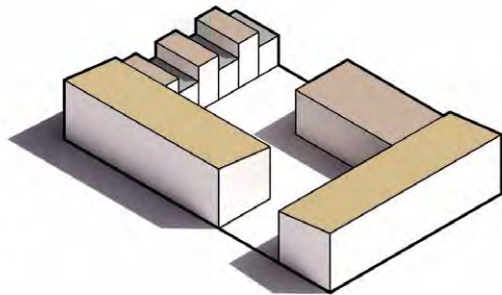
Abhängig von der jeweiligen räumlichen Situation kann ein wandgebundenes System genutzt werden. Hierbei gibt es mehrere Optionen, wie Regal-, oder Kastensystem oder ein textiler Wandbehang .



71 Abb.116: Fassadenbegrünung im Grünen Quartier

# Dachlandschaft und Dachbegrünung

## Grundregeln



71 Abb.117: Grundregeln Dachlandschaft Grünes Quartier

### Gebäudehöhe und Dächer

Die Gebäudehöhe variiert zwischen zwei und vier Geschossen. Je „Seite“ ist mindestens ein Höhenversprung vorgesehen.

### Die grünen Dächer der Mehrfamilienhäuser

Im Grünen Quartier werden alle Dächer als Flachdach oder flachgeneigtes Dach ausgebildet. Darauf folgt, dass alle Dächer der Mehrfamilienhäuser zu begrünen sind.

### Reihenhäuser mit Flach- und Satteldächern

Die Reihenhäuser werden als Flachdächer oder Dächer mit einer maximalen Neigung von 20 Grad ausgestaltet. Im Quartier müssen insgesamt 50% der Reihenhäuser ein flachgeneigtes Dach haben.



## Dachformen im Grünen Quartier



71 Abb.118: Anwendung Dachformen Grünes Quartier

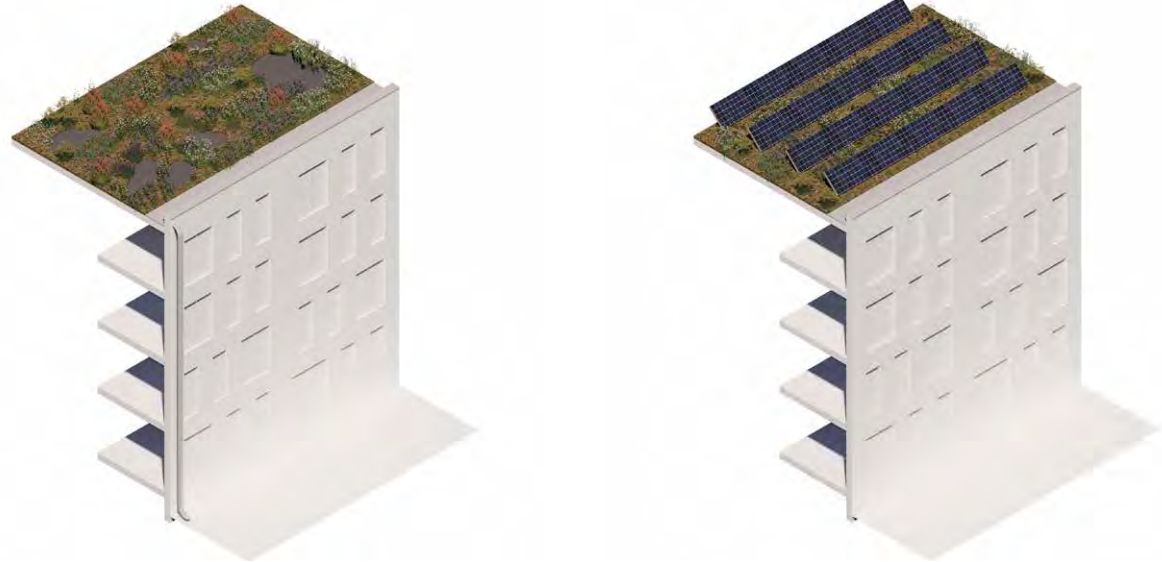
## Dachbegrünung im Grünen Quartier

Alle Dachflächen sind mit einem mindestens 12cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit standortgerechten Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen. Abweichungen können zugelassen werden für nicht aufgeständerte technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sowie für Dachausstiege für Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrassen, Gemeinschafts- oder Sportflächen dienen. In Hinblick auf die Biodiversität im Stadtteil müssen monostrukturelle Gründächer vermieden werden. Die Dächer müssen in ihrer Gesamtheit vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna generieren.



7 Abb.119: Das Grüne Flachdach als Grundlage

## Gestaltungsregeln Dachflächen



7 Abb.120: Arten des Daches im Grünen Quartier

## Retentionsdächer

Die Dachflächen sind Bestandteil des Regenwasserkonzepts und können teilweise auch als Retentionsdächer fungieren. Dabei wird anfallendes Regenwasser durch einen angepassten Dachaufbau zurückgehalten und kann dann natürlich verdunsten. Überschüssiges Regenwasser wird so zeitverzögert und gedrosselt in die Entwässerungsanlage eingeleitet. Neben der Entlastung des Kanalisationssystems hat dies zeitgleich auch einen positiven Effekt auf das ansässige Mikroklima. Für Retentionsdächer ist grundsätzlich ein Nullgrad-Dach vorzusehen.

## Das Dach zur Energiegewinnung

Immer in Kombination mit begrünten Dächern nehmen die Flächen in den höher liegenden Geschossen (4 Etagen) auch Funktionen der Energiegewinnung ein. Photovoltaikanlagen sollen aufgeständert in eine extensive Dachbegrünung integriert werden. Es sind mindestens 50% der Brutto-Dachfläche je Baufeld mit Funktionen der Energiegewinnung zu belegen.





## Flach geneigtes Dach

Im Grünen Quartier werden grundlegend alle Dächer begrünt ausgebildet. Dachneigungen sind nur bis zu einer Neigung von 20 Grad zulässig. Auch diese Flächen sind im Regelfall zu begrünen. Die Form der Dächer nehmen Gebäude- oder baufeldübergreifend Bezug aufeinander und müssen einheitlich gestaltet werden.



## Das nutzbare Dach

Dachflächen von Wohngebäuden in den niedriger liegenden Geschossen (3 Etagen) sollen für die Hausgemeinschaft nutzbar gemacht werden. Dabei kombinieren sie sowohl Flächen wie Terrassen mit intensiver Dachbegrünung in Form von Dachgärten. Insgesamt muss in jedem L- oder U-förmigen Gebäudevolumen ein Dachgarten für die Bewohner:innen ausgebildet werden. Sie schaffen Begegnungsorte und sind ein wichtiger Bestandteil der sozialen Nachhaltigkeit.



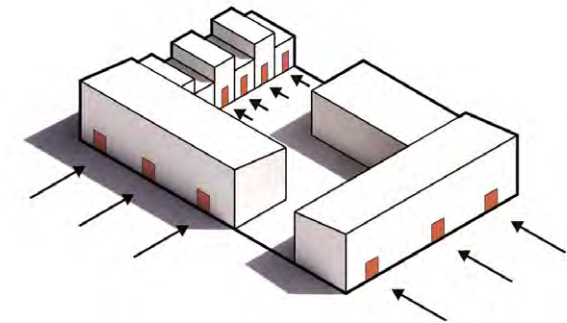
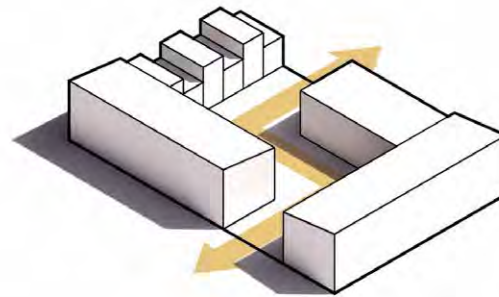
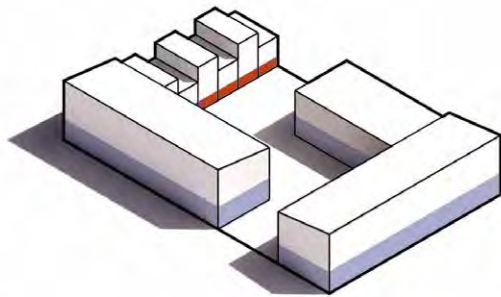
## Terrassen der Reihenhäuser

Die Dachflächen der Reihenhäuser werden zu 50% als Dächer mit Neigung ausgestaltet. In Kombination mit Terrassen und Rücksprüngen brechen sie die Grundstruktur der Blockrandbebauung auf und untermauern die heterogene Struktur. Terrassen werden primär nach Westen oder Süden ausgerichtet, um die Aufenthaltsqualität zu stärken. Geneigte Dächer bis 20 Grad sind zu begrünen.



# Erdgeschoss und Zugänge

## Grundregeln



71 Abb.121: Grundregeln Ein- und Zugänge Grünes Quartier

### Erdgeschoss

Die Erdgeschosse werden im Grünen Quartier grundlegend mit einer Höhe von 4,3m festgelegt. Ausgenommen sind hiervon Reihenhäuser sowie Wohngebäude an Wohn- und Privatwegen, außer an Plätzen. Die Erdgeschosshöhe der Reihenhäuser variiert zwischen 3 und 4,3m.

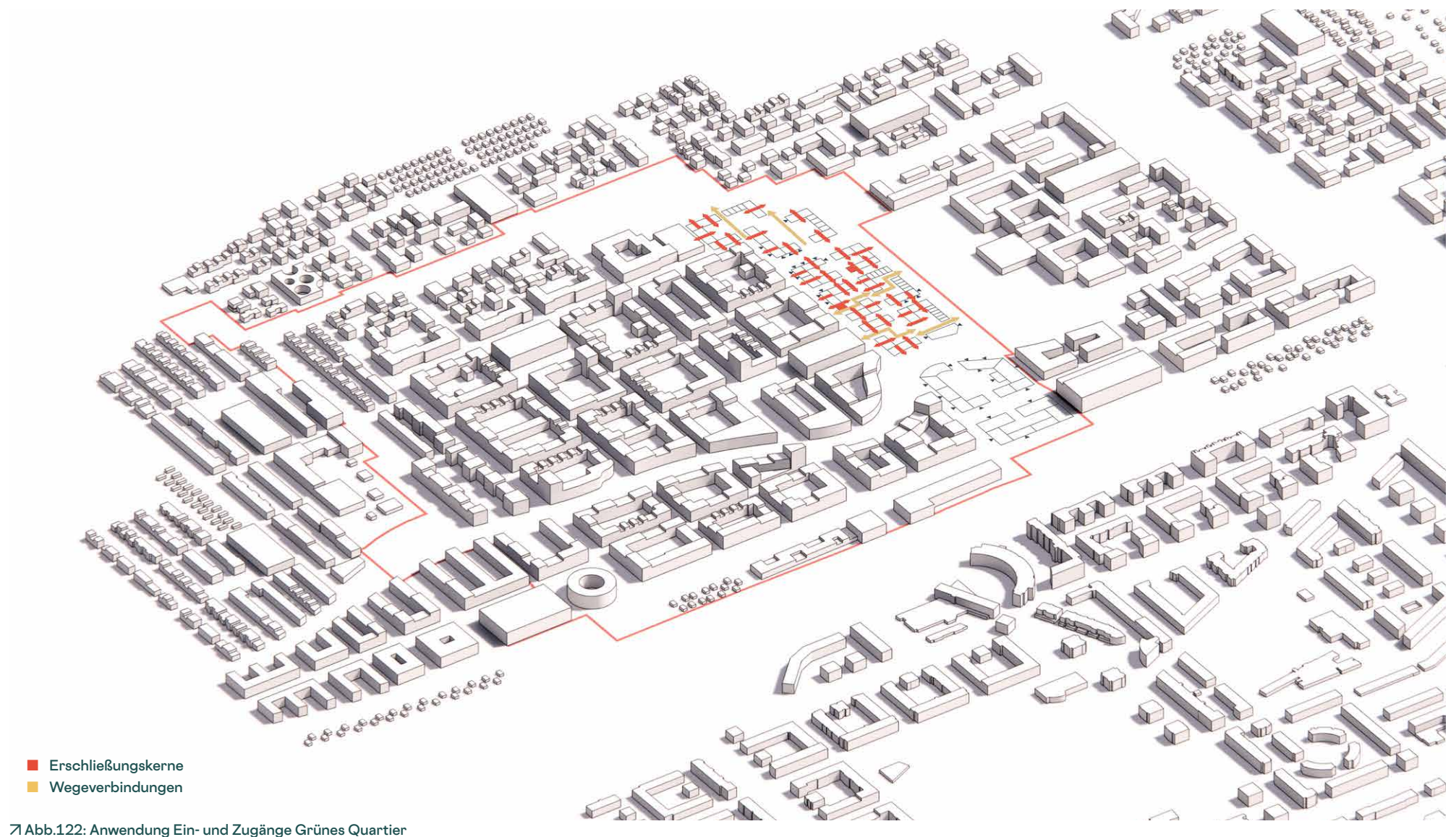
### Verbindung in Ost-West Richtung

Die offenen Höfe lassen öffentlich zugängliche Wegeverbindungen in Ost-West Richtung zu. Die inneren Wege werden durch gemeinschaftliche Freiräume und private Vorzonen definiert. Sie dienen nicht zur primären Erschließung der Gebäude.

### Adressbildung

Die Gebäude haben ihren Haupteingang entweder zur Ringstraße oder zu den Wohn- und Privatwegen im Inneren des Quartiers. Lediglich die Gebäude am Grünen Loop haben ihren primären Eingang über den Hof. Des Weiteren dient der Zugang zum Hof als sekundärer Eingang und bietet einen direkten Zugang zum Innenhof für jedes Gebäude.

## Ein- und Zugänge im Grünen Quartier



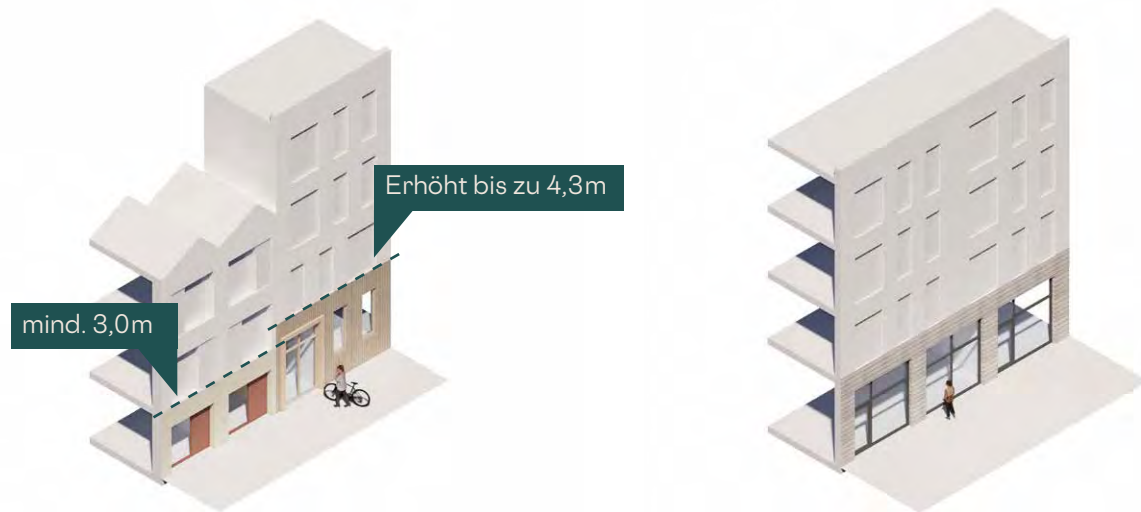
## Erdgeschoss und grüner Rahmen

Alle Bauwerke im Grünen Quartier sind mindestens 1m von der Baufeldgrenze abgerückt. Der schmale Bereich vor den Gebäuden ermöglicht unterschiedliche Arten der Bepflanzung und Fassadenbegrünung und definiert maßgeblich den grünen Charakter des Stadtteils. Die Erdgeschosse sind klar ablesbar und laden in ihrer Anmutung zu Einblicken in das Innere ein. Eine Akzentuierung des Erdgeschosses durch die Fassadengestaltung ist möglich, solange die Grundregeln der Materialitäten und Farbtöne eingehalten werden.



71 Abb.123: Ablesbares Erdgeschoss

## Gestaltungsregeln Erdgeschosse und Eingangszonen



71 Abb.124: Definition von Erdgeschosse und Eingängen

### Erhöhtes Erdgeschoss

Die Erdgeschosse werden im Grünen Quartier grundlegend erhöht ausgebildet. Ausgenommen sind hiervon Reihenhäuser sowie Wohngebäude an Wohn- und Privatwegen, außer an Plätzen. Um die Adressbildung des einzelnen Gebäudes zu stärken, sind Zugänge in der Fassadengestaltung besonders zu detaillieren.

### Öffentliche Nutzung klar ablesbar

Gewerblich genutzte Erdgeschosse öffnen sich zum Quartier und sind in der Fassadengestaltung über eine angemessene Verglasung ablesbar. Auch Gemeinschaftsräume und Räume für Mobilität sollen sich zum Stadtraum hin öffnen.



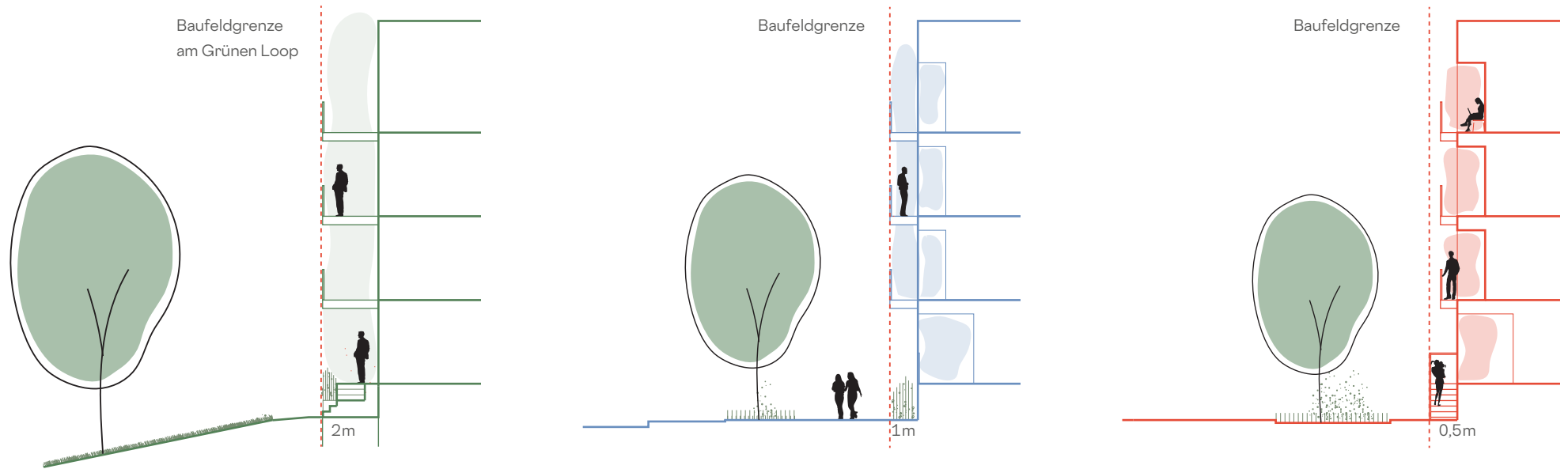


## Kopfgebäude

Die schmalen Seiten der U- und L-Formen markieren im Zusammenspiel mit den angrenzenden Fassaden den Eingang ins Innere der Baufelder. Es bietet sich an, hier Nachbarschaftsräume oder Räume für Mobilität zu platzieren. Diese fungieren als Ankerpunkte im Quartier und lassen durch eine offene Fassadengestaltung Blicke ins Innere zu.

# Balkone

## Grundregeln



7 Abb.125: Grundregeln Balkone Grünes Quartier

### Große Balkone entlang des Grünen Loops und zum Innenhof

In Richtung der weiten öffentlichen Räume und der Innenhöfe werden Balkone je nach Orientierung mit einer Tiefe von bis zu 2m, maximal bis zur Baufeldgrenze, ausgestaltet. Am Grünen Loop können diese durch Loggien ergänzt werden. In schmalen Innenhöfen, wenn die Fassaden weniger als 16m voneinander entfernt liegen, sind Freisitze bis maximal 1m zulässig.

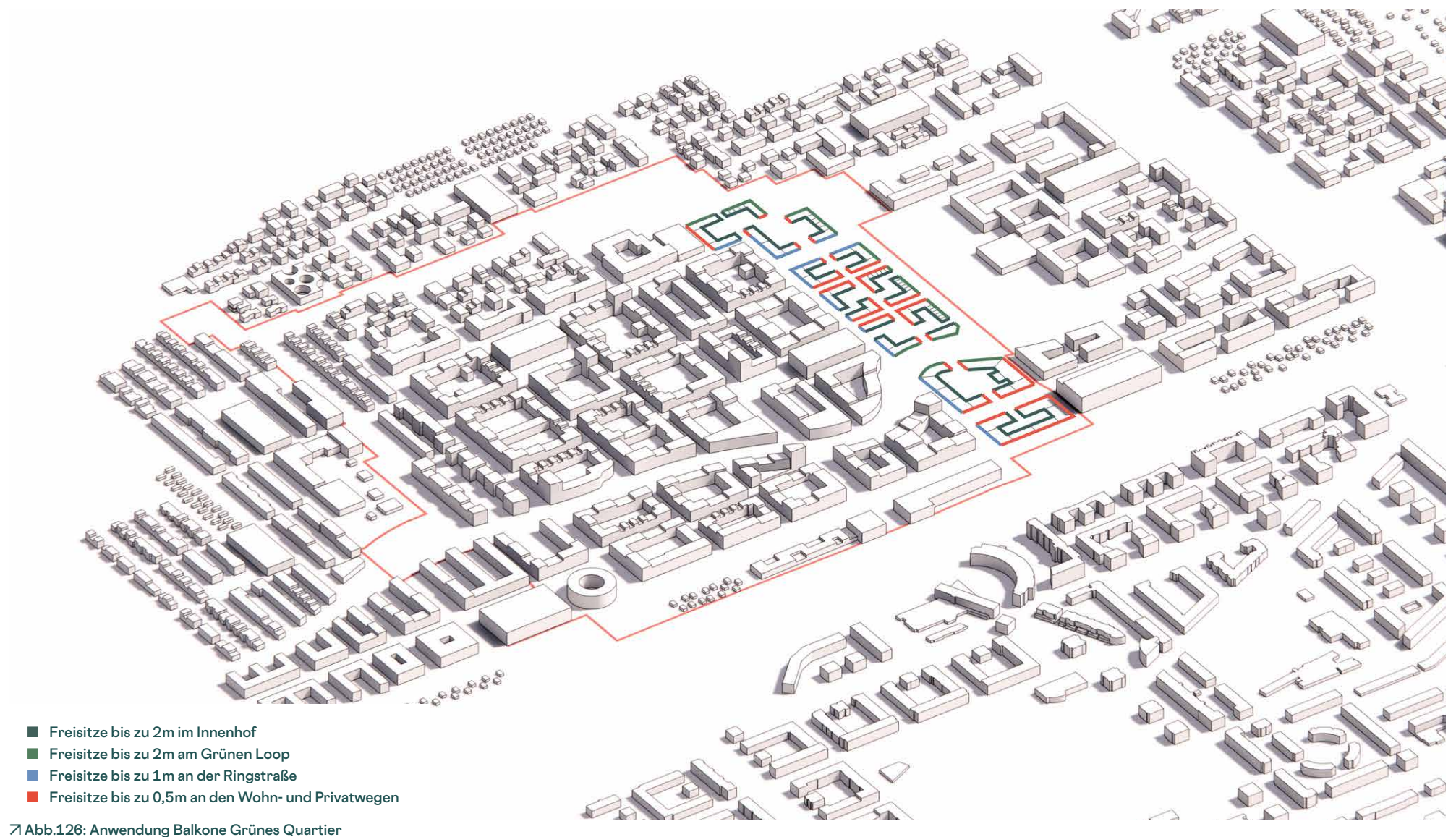
### Balkone abhängig von der Vorzone entlang der Ringstraße

Entlang der Ringstraße orientiert sich die Dimension der Balkone an den Gestaltungsregeln der Vorzone. Im Grünen Quartier sind Freisitze bis zu einer Tiefe von maximal 1m zulässig.

### Balkone an den Wohnwegen

In den inneren Straßen wie Wohn- und Privatwege sind Balkone mit einer maximalen Tiefe von 0,5m zulässig. Diese können durch Loggien ergänzt werden.

## Balkone im Grünen Quartier



71 Abb.126: Anwendung Balkone Grünes Quartier



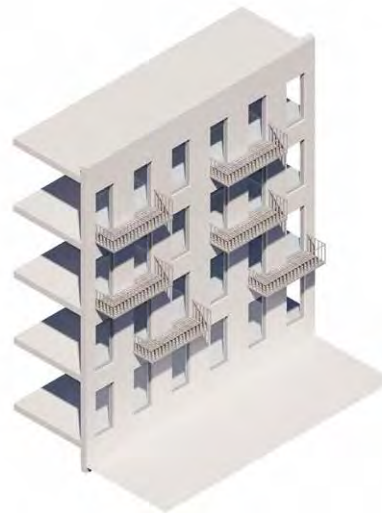
## Balkone als Teil des Stadtlebens

Balkone und Loggien dienen als privater Freisitz für die Bewohner:innen und erhöhen die Attraktivität der Wohnung. Zugleich stellen sie ein Bindeglied zwischen Innen- und Außenraum dar und bilden eine Sichtbeziehung zum Freiraum. Sie sind ein wesentliches Element in der Fassadengestaltung und prägen durch ihr Volumen maßgeblich die Gestalt eines Stadtteils. Grundlegend integrieren sich die Freisitze in das Erscheinungsbild und den Charakter des Grünen Quartiers. Abhängig von der Lage im Stadtteil variiert die Tiefe und Art des Freisitzes. In Kombination mit Fassadenbegrünung können Pergolen oder Laubengänge im Grünen Quartier als gestaltprägendes Element in der Fassadengestaltung angewendet werden. Diese tragen den grünen Charakter des Stadtteils nach außen und liefern zugleich Begegnungsorte für die Bewohner:innen.



71 Abb.127: Freisitz als Teil des Stadtlebens

## Gestaltungsregeln Balkone



71 Abb.128: Gestaltungsregeln Balkone Grünes Quartier

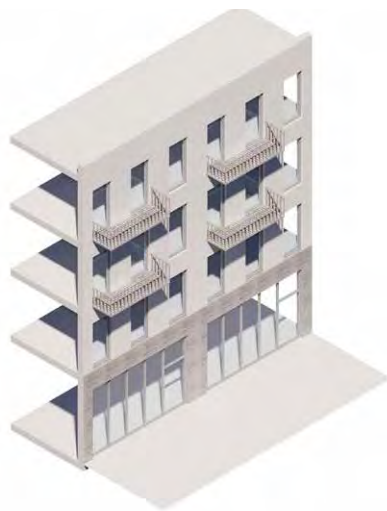


## Anteil der Fassade mit Balkonen

Je Geschoss sind mindestens 50% der Fassade von Balkonen freizuhalten. Die freizuhaltende Fläche kann über die Geschosse variieren. Die Tiefe ist abhängig von der zuvor beschriebenen Lage im Stadtteil. Bei eingerückten Balkonen oder Loggien gilt diese Regel nicht, wenn sie ein gestaltprägendes Element der Architektur sind.

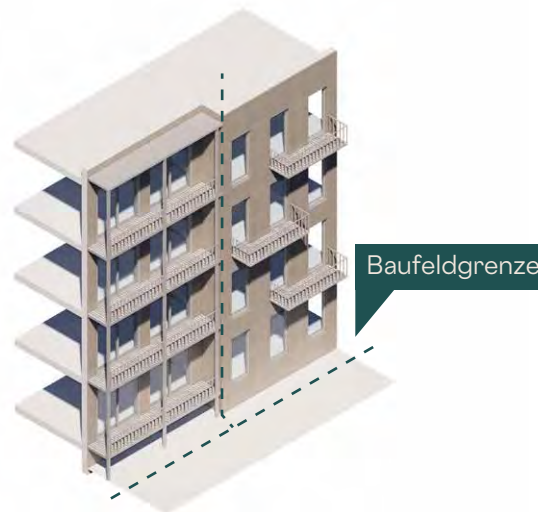
## Grüne Pergola im Inneren

Im Inneren der Baufelder kann durch ein Einrücken der Fassade der maximale Anteil der Freisitze je Geschoss überschritten werden. In Kombination mit unterschiedlicher Begrünung entsteht eine grüne Pergola als Begegnungsort für die Bewohner:innen. Die Pergola muss in den, für das Quartier festgelegten, hellen Farbtönen gestaltet werden.



## Öffentlichwirksamer Nutzung Raum lassen

Öffentlichwirksame Nutzungen im Erdgeschoss sind von Balkonen im 1. Stockwerk freizuhalten. Hier sind Freisitze grundsätzlich erst ab dem 2. Obergeschoss nach außen zulässig.

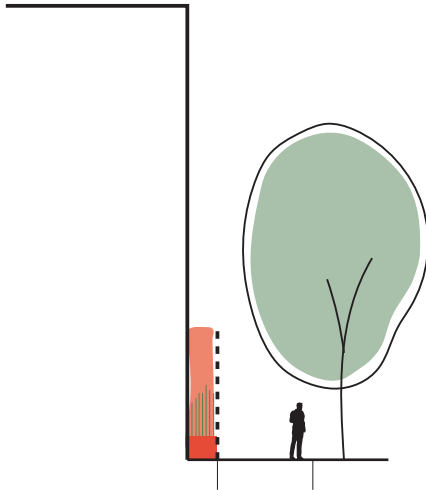


## Balkone als Teil der Architektur

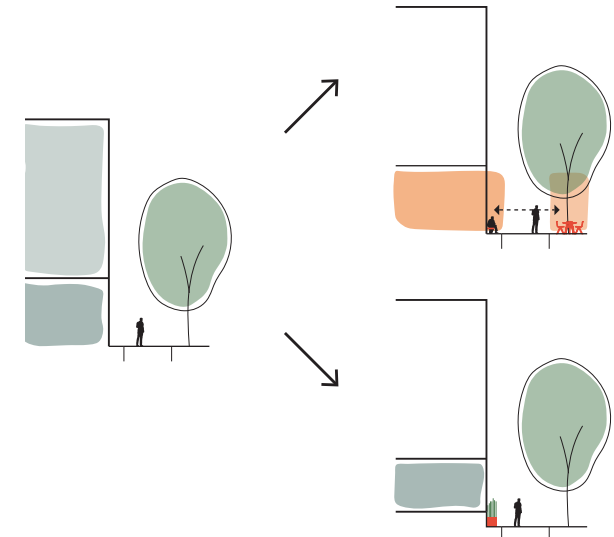
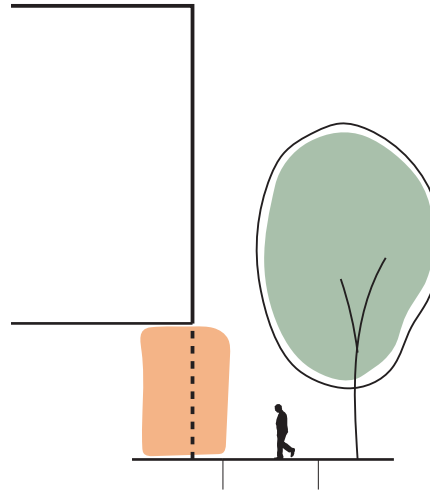
In der Fassadengestaltung muss ein besonderer Fokus auf die Gestaltung der Freisitze gelegt werden. Diese müssen durch Materialität oder Farbton als Teil der grundlegenden Architektursprache ablesbar sein und sich in diese integrieren. Die Balkone orientieren sich entweder an der Farbgebung des Fassadenmaterials oder an den Fenstern.

# Vorzonen

## Grundregeln



71 Abb.129: Grundregeln Vorzonen Grünes Quartier



### Ablesbare Trennung für Privatsphäre

Die Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum ist klar ablesbar und ist durch bauliche, gepflanzte oder im Material ablesbare Grenzen gekennzeichnet. Für Wohnnutzung im Erdgeschoss wird eine angemessene Privatsphäre durch Distanz entweder in der Höhe oder in der Breite geschaffen.

### Räumliche Verbindung für Belebung

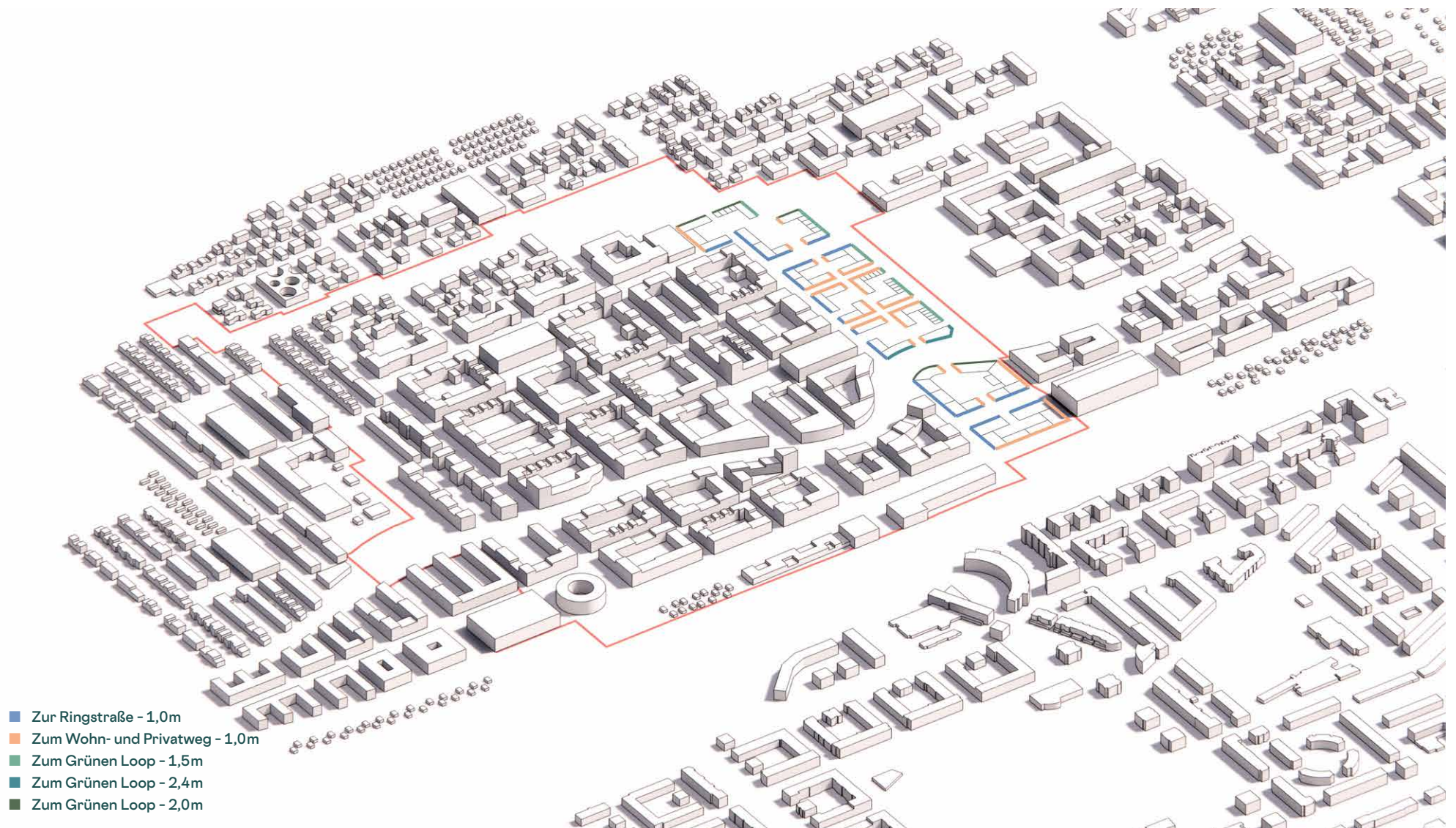
Die Erdgeschosse der Gebäude und der angrenzende Außenraum sind physisch miteinander verbunden und ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit zwischen dem Gebäude und dem Außenraum. Für öffentliche Nutzungen ist eine Vorzone direkt am Gebäude sowie ggf. eine zusätzliche Fläche im Multifunktionsstreifen vorgesehen.

### Flexibilität

Erdgeschosse sind mit einer Höhe von 4,3m ausgebildet und ermöglichen sowohl eine öffentliche Nutzung als auch eine private Wohnnutzung im Hochparterre. Wohnnutzungen an Wohn- und Privatwegen können mit einem normalen Erdgeschoss von 3m ausgebildet werden. Die Vorzonen im Grünen Quartier lassen sich in drei übergeordnete Kategorien unterscheiden: Die Vorzone zur Ringstraße, die Vorzone zu den Wohnwegen und die Vorzonen zum Grünen Loop. Alle Vorzonen im Grünen Quartier lassen Raum für Fassadenbegrünung oder ebenerdige Bepflanzung zu.



## Vorzonen im Grünen Quartier



71 Abb.130: Anwendung Vorzonen Grünen Quartier

## Ein Raum mit großer Bedeutung

Für neue Quartiere ist der Übergang zwischen Außen und Innen, zwischen Öffentlich und Privat von großer Bedeutung. Dieser Raum erfährt durch eine gute Verbindung der innenliegenden Nutzungen mit den öffentlichen Gehwegen eine deutliche Belebung und regt zu einem nachbarschaftlichen Austausch zwischen den Bewohner:innen an. Zugleich ist die Einsehbarkeit des öffentlichen Raums für die gefühlte Sicherheit und Kontrolle im Stadtteil von Vorteil und erhöht diese. Gleichzeitig schützt der Raum, entsprechend gestaltet, vor direkten Einblicken in den privaten Wohnraum der Erdgeschosse.

Diesen Thematiken nimmt sich die Planung durch eine aktive Gestaltung der Vorzonen an. Abhängig von der Lage im Stadtteil und der Nutzung im Erdgeschoss schafft sie Verbindung oder Distanz. Im Vordergrund steht hierbei die Schaffung eines attraktiven Außenraums für die Wohnungen bzw. auch andere Nutzungen im Erdgeschoss. Die Zugänglichkeit von Balkonen und Terrassen in den öffentlichen Raum, bspw. über kleine Treppen, fördert die gemeinschaftliche Nutzung des Außenraums und kann die Zusammengehörigkeit der Nachbarschaft stärken.

## Gestaltungsregeln Vorzonen



71 Abb.131: Vorzonen Ringstraße

## Wohnen an der Ringstraße

Die Erdgeschosse für Wohnnutzungen entlang der Ringstraße werden als Hochparterre ausgebildet. Fassadenbegrünung oder andere Bepflanzungen in der 1m tiefen Vorzone schafft Distanz und Privatsphäre zu den Wohnungen. Die Vorzone wird grundsätzlich grün ausgestaltet.

## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Ringstraße

Die 1m tiefe Vorzone steht in Verbindung mit dem angrenzenden Multifunktionsstreifen. Im Zusammenspiel der beiden Freiraumelemente entsteht so ein belebter Straßenraum mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Die Vorzone unterscheidet sich visuell vom Gehweg.





71 Abb.132: Vorzonen Wohnweg

## Wohnen am Wohnweg

Entlang der Wohn- und Privatwege versteht sich die Vorzone als Raum zur Aneignung für die Bewohner:innen. Schmale Austritte schaffen Verbindungen zwischen innen und außen und die grüne Vorzone wird zur Vorzone mit grünen Elementen. Die Tiefe der Vorzone liegt bei 1m. Große Balkone im Erdgeschoss sind nicht vorgesehen, Loggien können die Austritte ergänzen.

## Öffentlichkeitswirksame Nutzung am Wohnweg

Öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Wohn- und Privatwegen aktivieren die 1m breite Vorzone. Die Bepflanzung der Vorzone belebt den Straßenraum und schafft informelle nachbarschaftliche Treffpunkte. Diese "Übergangszonen" versteht sich als Möglichkeitsraum und kann je Nutzung im Erdgeschoss andere Funktionen einnehmen.





7 Abb.133: Vorzonen Grüner Loop

## Wohnen am Grünen Loop

Zum Grünen Loop werden die Vorzonen mit erhöhten Balkonen oder baulich gefassten Terrassen ausgebildet, um eine ausreichende Privatsphäre zu schaffen. Zugleich können schmale Treppen die Erdgeschosswohnungen mit dem Grünraum verbinden und einen Austausch zwischen den Bewohner:innen fördern.



## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Südfassade am Grünen Loop

Ebenerdige Vorzonen verbinden öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss mit dem Grünen Loop. Mit einer Breite von 2,4m bietet die Vorzone genügend Fläche, den Außenraum durch Bestuhlung oder Ähnliches aktiv zu nutzen.



## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Nordfassade am Grünen Loop

Ebenerdige Vorzonen verbinden öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss mit dem Grünen Loop. Die Vorzone wird mit 2m etwas kleiner ausgestaltet als die an der Südfassade, da die primäre Aufenthaltsqualität im Freiraum liegt.

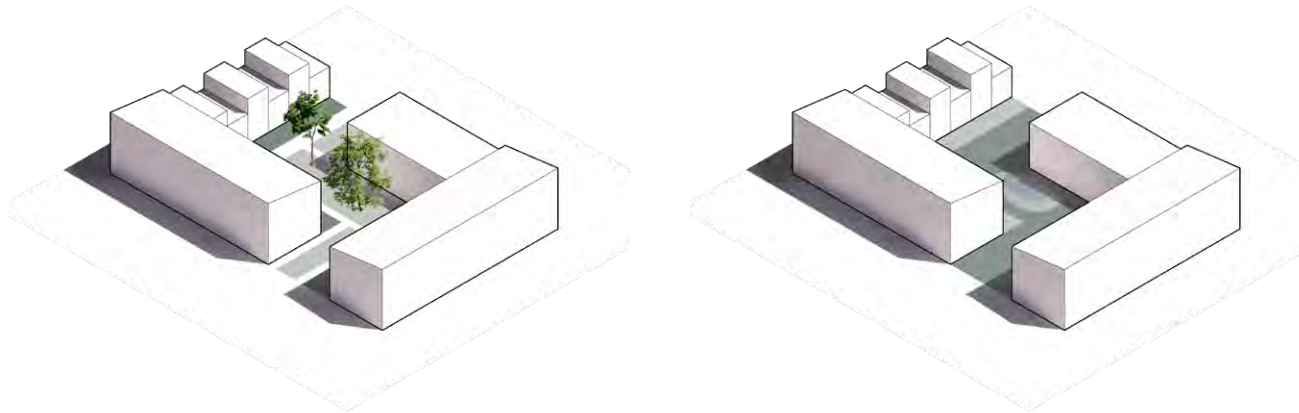


## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Ostfassade am Grünen Loop

Ebenerdige Vorzonen verbinden öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss mit dem Grünen Loop. Die Vorzone wird mit 1,5m ausgestaltet und ermöglicht eine direkte Verbindung zum Grünraum.

# Innenhöfe

## Grundregeln



71 Abb.134: Grundregeln Innenhöfe

### Privat- und Gemeinschaftsgärten

Die Erdgeschossnutzungen im Grünen Quartier erhalten im Innenhof einen direkten Zugang zu den zugehörigen Privatgärten. Zusätzlich wird es in den Innenhöfen multifunktionale Gemeinschaftsbereiche geben, die zum Verweilen und Spielen einladen.

### Retentionsraum

Im Zentrum der Innenhöfe entsteht ein Bereich mit durchlässiger Oberfläche welcher unter anderem als Retentionsbereich genutzt werden kann. Private Gärten sind ebenso größtenteils mit einer durchlässigen Oberfläche anzulegen. Der Retentionsbereich wird im Inneren des Hofes ausgebildet. Hier bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten das Regenwasser zu managen.



## Innenhöfe im Grünen Quartier



71 Abb.135: Anwendung, Innenhöfe

## Private und gemeinschaftliche Nutzung

Die Innenhöfe im GrünenQuartier besitzen eine klare Aufteilung der Grünflächen. Entlang der Erdgeschosszone bilden sich private Gärten in diversen Größen aber einer maximalen Tiefe von fünf Metern aus. Daneben wird eine Gemeinschaftsfläche ange-dacht, die unterschiedliche Funktionen, wie Kinderspielfläche gemäß HBauO oder Retentionsbereiche übernimmt. Zwischen diesen privaten und gemeinschaftlich genutzten Bereichen wird ein informelles Wegenetz zum Durchgang des Blocks geschaffen und fungiert dabei auch als Kommunikations- und Begegnungsort der direkten Nachbarschaft.

## Gestaltungsregeln Innenhöfe



71 Abb.136: Gestaltungsregeln Innenhöfe

## Privatgärten

Die Privatgärten sind in der Regel 5m tief und müssen zu 75% begrünt sein. Bei Tiefen unter 5m reduziert sich die Begrünung auf 50%. Eine räumliche Trennung durch Hochbeete darf zu anderen privaten Flächen maximal 1m und zu gemeinschaftlichen Flächen maximal 50cm hoch sein.



## Gemeinschaftsbereiche

Die Gemeinschaftsbereiche bieten Platz für die vorgeschriebenen Spielflächen, gemäß HBauO und attraktive Aufenthaltsbereiche für die Bewohner:innen.



## Retention

Teilbereiche der Innenhöfe werden unter anderem zur Retention genutzt. Die Retentionsräume werden individuell für jeden Innenhof natur- und oberflächennah gestaltet und mit der jeweiligen Retentionsfunktion der Dachbegrünung kombiniert.



# D Östliches Blaues Quartier

## Leben mit dem Wasser

Kennzeichnend für das Blaue Quartier ist das Leben an und mit dem Wasser. Das Blaue Quartier schließt westlich an das BahnQuartier an und reicht bis an den Landschaftskorridor. Kleine Kanäle und naturnahe Gräben machen das Wasser als Teil des Lebensraums erfahrbar. Im Wesentlichen sind es Stadthäuser, die sich strikt an der von Norden nach Süden verlaufenden Hufenstruktur ausrichten und klare Raumkanten zum Straßenraum bzw. zu den teils urban, teils naturnah gestalteten Wasserläufen und Entwässerungsgräben bilden. Die GFZ beträgt durchschnittlich 1,7, verteilt auf zwei bis vier Stockwerke. Im ersten Bauabschnitt, innerhalb des Funktionsplans 1a werden lediglich die östlichsten Baufelder entlang der Ringstraße realisiert. Hier wird der blaue Charakter durch den Grünen Loop und die dazugehörigen Wasserflächen geprägt.

Die Baufelder im Blauen Quartier festigen mit einem länglichen Zuschnitt die Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung und stärken zugleich die lineare Stadtstruktur. Zwischen BahnQuartier und Grünem Loop reagieren die Baufelder im Funktionsplan 1a auf die dichte Blockrandbebauung im BahnQuartier und schaffen zugleich einen Übergang zu der kleinteiligen Bebauung im übrigen Blauen Quartier. Die Bebauung ist geprägt von zwei entgegengesetzten Seiten, der Wasser- und der Straßenseite und dem, in ihrem Spannungsfeld liegenden, gemeinschaftlichen Innenhof.

### 1. Baufeld und Typologien

### 2. Gebäudetiefen

### 3. Gebäudehöhen

### 4. Fassaden

### 5. Fassadenbegrünung

### 6. Dachlandschaft

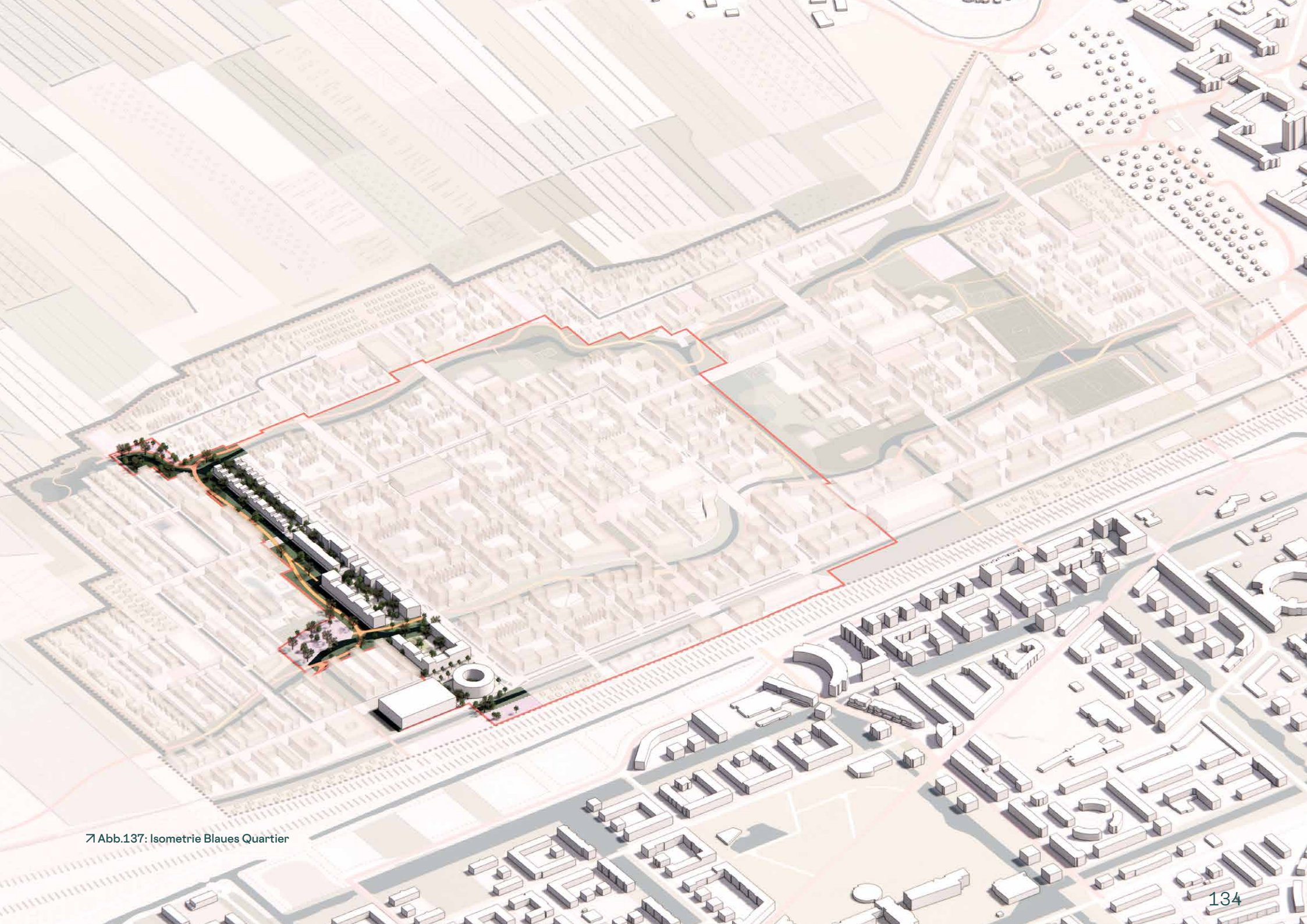
### 7. Erdgeschosse und Zugänge

### 8. Balkone

### 9. Vorzonen

### 10. Innenhöfe



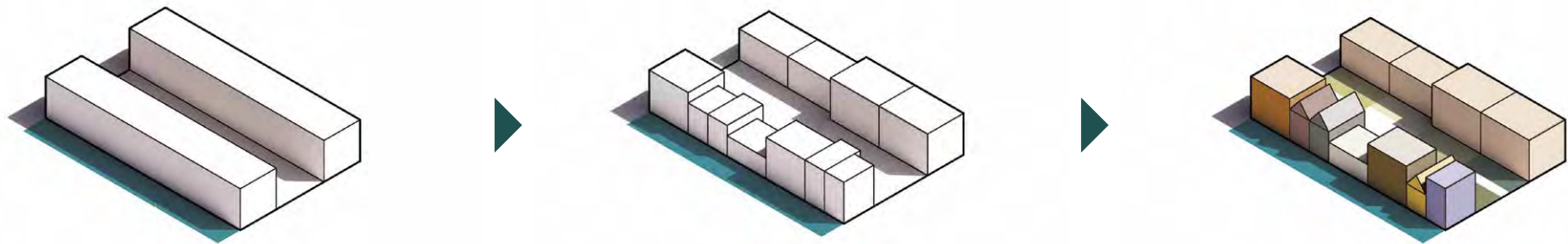


71 Abb.137: Isometrie Blaues Quartier



# Baufeld und Typologien

## Grundregeln



7 Abb.138: Grundstruktur Blaues Quartier

### Lineare Struktur

Aus der umgebenden Landschaftsstruktur leitet sich eine lineare Baufeldstruktur ab, welche das Gebiet mit dem Umland in Verbindung setzt.

### Bauflucht und Vielfältigkeit

Die Gebäude bilden eine klare Kante zum Außenraum (Kanal oder Straße) und eine kleinteilige, vertikale Unterteilung aus. Sie verspringen nach Innen sowie in der Höhe. Dabei setzt sich ein Baufeld aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern zusammen.

### Vielfältige Räume im Inneren

Durch die verspringenden Gebäudetiefen entsteht ein vielfältiger Zwischenraum aus privaten Gärten und gemeinschaftlichen Begegnungsorten für die Bewohner:innen.



## Anwendung der Grundregeln

**A:** Ein Baufeld kann sich aus unterschiedlichen Gebäudetypologien zusammensetzen. Entlang der Ringstraße und im Übergang zum BahnQuartier sind dies primär **Mehrfamilienhäuser** in unterschiedlichen Tiefen.

**B:** Entlang des Grünen Loops und am Übergang zum GartenQuartier wird die Bebauung kleinteiliger. Hier liegen primär **Reihen- und Stadthäuser** in unterschiedlichen Ausprägungen.

**C:** Die Bebauung definiert klare Kanten nach Außen. Baufluchten werden einheitlich entlang der Ringstraße und dem Grünen Loop ausgebildet. Nach Innen verspringen die Gebäude in ihrer Tiefe. Außerdem **variieren** sie in ihrer Höhe und schaffen eine, durch Diversität geprägte Stadtstruktur.

**D:** Tiefere **Kopfgebäude** an Kreuzungspunkten markieren Ankerpunkte im Quartier. Sie fassen den Innenhof und müssen in ihrer Gestaltung besonders ausformuliert werden.

**E:** Die **Innenhöfe** fungieren als gemeinschaftliche Begegnungsorte für die Bewohner:innen.

**F:** Der **Sonderbaustein** an der Schnittstelle zwischen Ringstraße und Sammelstraße bricht die lineare Grundstruktur des Quartiers und nimmt unterschiedliche Richtungen auf. Typologisch weicht der Baukörper von der restlichen Bebauung ab; die für das Quartier definierten Gestaltungsregeln wie Farbtöne etc. gelten jedoch auch hier. Die Gestaltungsregeln für den Mobility Hub MH2 sind im Kapitel Sonderbauten im BahnQuartier definiert.

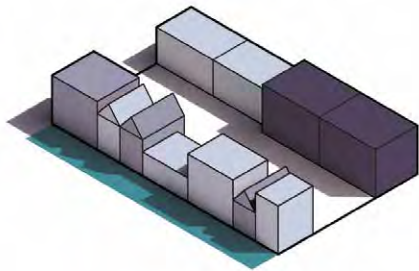


71 Abb.139: Zoom-In Blaues Quartier



# Gebäudetiefen

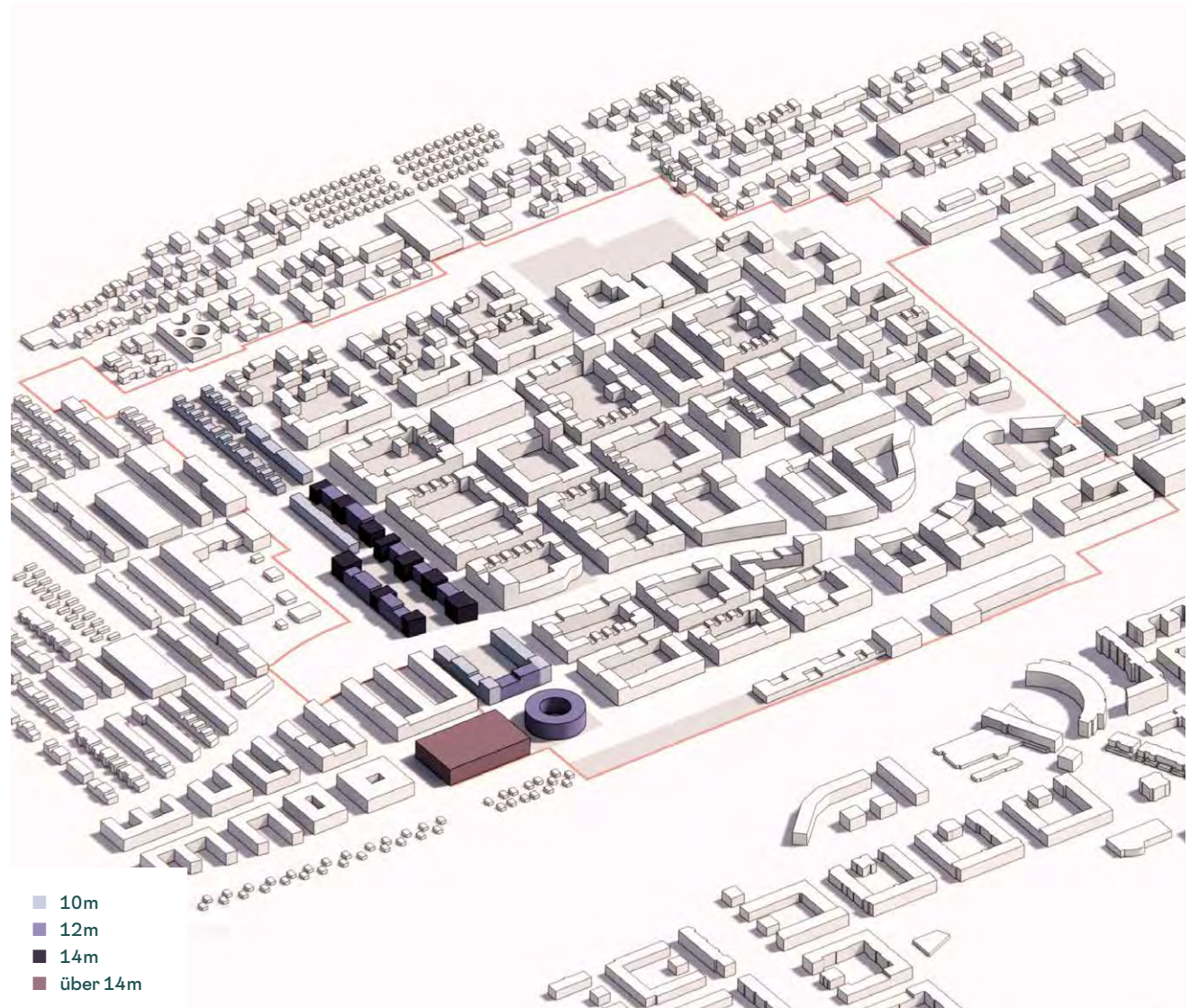
## Grundregel



71 Abb.140: Gebäudetiefen Blaues Quartier

## Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe variiert zwischen 10 und 18 m, abhängig von der jeweiligen Typologie und dem Wohnungs- und Nutzungsmix. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Ringstraße werden tiefer ausgebildet. Sie liegen zwischen 10 und 14m Tiefe und unterscheiden sich je Gebäude. Die Reihenhäuser im Norden und die Mehrfamilienhäuser auf den schmalen Baufeldern sind mit 10m etwas schmaler als die übrige Bebauung im Quartier. Der Mobility Hub hat aufgrund seiner funktionalen Anforderungen einen deutlich tieferen Gebäudezuschnitt.

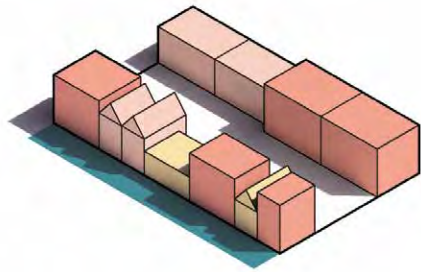


71 Abb.141: Anwendung Gebäudetiefen Blaues Quartier



# Gebäudehöhen

## Grundregel



71 Abb.142: Gebäudehöhe Blaues Quartier

## Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe variiert zwischen drei und fünf Geschossen. Die Anteile der jeweiligen Geschossigkeiten und die Arten der Dächer werden für die einzelnen Baufelder festgelegt. Die Gebäudehöhen sind mit vier bis fünf Geschossen im südlichen Bereich höher. In Richtung Norden nimmt die Höhe ab und stellt einen behutsamen Übergang zu der Bebauung im GartenQuartier her. Entlang der Ringstraße werden die Gebäude mit vier bis fünf Stockwerken festgelegt. Zum Grünen Loop kann die Höhe abhängig von der Lage und der Typologie zwischen zwei und fünf Geschossen variieren.

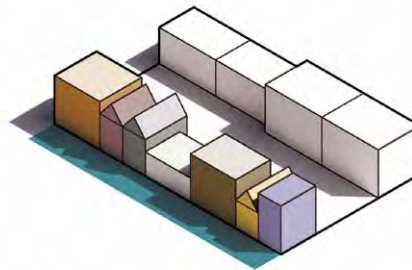
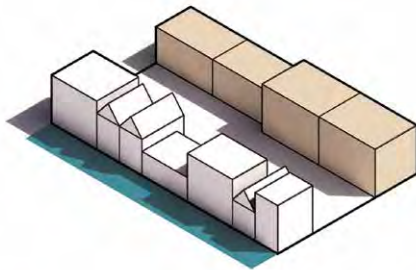


71 Abb.143: Gebäudehöhen Blaues Quartier



# Fassaden

## Grundregeln



71 Abb.144: Gestaltungsregeln Materialitäten Blaues Quartier

### Einheitliche Materialitäten oder Farben entlang der Straßen

Entlang der Straßen werden die Gebäude je Bau-feld in einem einheitlichen Erscheinungsbild aus zusammenhängenden Farben oder Materialitäten ausgebildet. Die im übergeordneten Gestaltungsleit-faden definierte Fassadenvariation je 20m oder nach drei Hauseingängen wird auch entlang der Straßen umgesetzt. Die Variation wird jedoch durchgängig je Bau-feld durch ein Detail in der Fassadengestaltung erzielt und nicht über Farbänderung oder ein abwei-chendes Material.

### Unterschiedliche Materialitäten und Farben entlang der Kanäle

Die Mischung entsteht im Blauen Quartier entlang der Kanäle. Hier variieren Fassaden in Farbe und Materialität je Gebäude. Am Wasser entsteht so ein vielfältiges Erscheinungsbild.

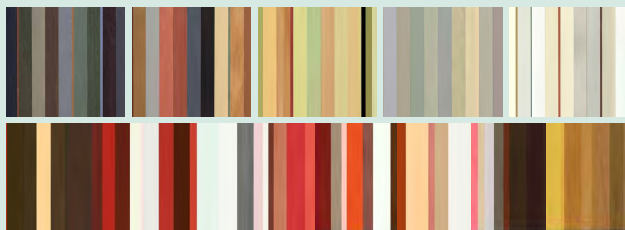
## Fassaden im Blauen Quartier



## Farbtöne und Charakter

Das Blaue Quartier mit seiner linearen Grundstruktur ist geprägt von einer kleinteiligen Bebauung aus unterschiedlichen Gebäudetypen, welche in einer klaren Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet sind. Die heterogene Gebäudestruktur wird durch eine vielfältige Auswahl an abweichenden Materialitäten und Farben gestärkt. Je Baufeld entstehen zwei individuelle Seiten mit unterschiedlichen Prägungen.

Ein breites Farbspektrum lässt vielfältige architektonische Ausprägungen zu. Die Farbpalette kann durch unterschiedliche Materialitäten umgesetzt werden. Grundsätzlich liegt der Fokus jedoch auf ökologischen und recycelten Materialitäten. Wie in den Grundregeln dargestellt, variiert die Bebauung je nach Lage im Baufeld und dem angrenzenden Freiraum in ihrer Ausgestaltung. Entlang der Straße wird ein einheitliches Erscheinungsbild aus Materialitäten einer Farbpalette umgesetzt. Die Diversität entsteht je Gebäudezeile im Zusammenspiel mit der benachbarten Bebauung auf dem angrenzenden Baufeld. Zur Wasserseite betont eine breite Farbpalette die Besonderheit der Känale und Gräben und stärkt eine durch Vielfalt geprägte Stadtstruktur. Die zwei unterschiedlichen Seiten müssen als eigenständige Elemente klar ablesbar sein.



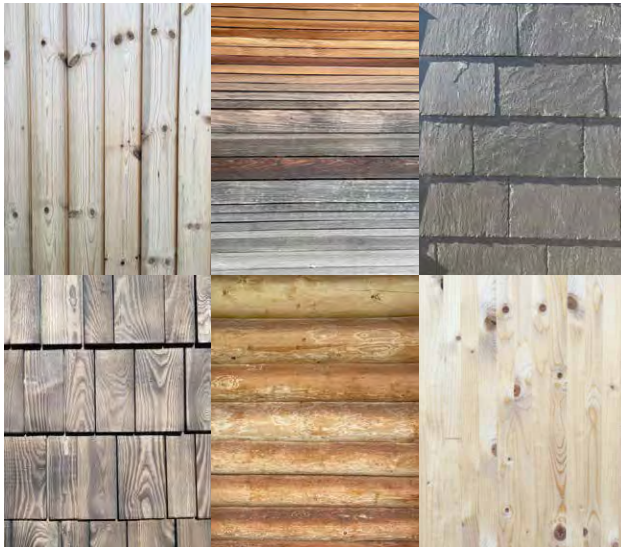
71 Abb.146: Eine breite Farbpalette



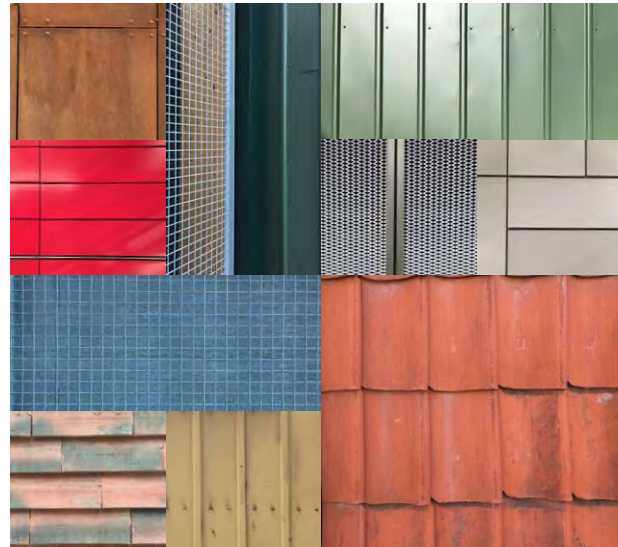
71 Abb.147: Mood Board Blaues Quartier



## Materialitäten



71 Abb.148: Beispielmaterialitäten im GartenQuartier



## Ökologische Fassadenmaterialien

Ähnlich wie im GartenQuartier liegt der Fokus im Blauen Quartier auf der Anwendung von vielen unterschiedlichen Materialitäten. Neben Holz sind es im Blauen Quartier auch andere ökologische Baustoffe wie z.B. Backstein, Lehm, Natursteine in unterschiedlichen Arten sowie mineralische Putze möglich.

## Zirkuläre Fassadenmaterialien

Aufbauend auf der übergeordneten Strategie für nachhaltiges Bauen (siehe Kapitel 1.4), die 10% zirkulärer Baustoffe bezogen auf das gesamte Bauvolumen vorsieht, soll im Blauen Quartier die Verwendung von zirkulären Materialien an der Fassade sichtbar werden. Die Bauvorhaben mit besonderem konzeptionellen Fokus werden im Rahmen der Grundstücksvergabe definiert. Eine vielfältige Auswahl an unterschiedlichen Materialitäten lässt einen großen Gestaltungsspielraum zu. Es können z.B. recycelte Dachziegel aus Ton, aufbereitete Metallpaneele oder Steine aus aufgewertetem Bauschutt in der Fassadengestaltung zum Einsatz kommen.

## Weitere Materialien

Die erweiterte Auswahl an Materialien stärkt den vielfältigen Charakter des Quartiers. Vereinzelt sind z.B. auch metallische Fassadenplatten, Beton oder andere Baumaterialien zur Fassadengestaltung zulässig. Durch das Verwenden von ökologischen und zirkulären Baustoffen im gesamten Gebäudevolumen werden die im Kapitel nachhaltiges Bauen definierten Anforderung sichergestellt.

## Gestaltungsregeln Fassaden

### Einheit in einem Farbspektrum

Entlang den Straßen bilden die Reihen-, Stadt- oder Mehrfamilienhäuser je Baufeld ein geeintes Erscheinungsbild. Die Materialitäten und Farben sind einheitlich und bewegen sich in einem Spektrum. Der Mix entsteht baufeldübergreifend, indem sich die aneinander grenzenden Baufelder zueinander in Farbe oder Materialien unterscheiden. Je Baufeld können zwei unterschiedliche Materialität in der Fassadengestaltung angewendet werden.

Die Kopfgebäude an besonderen Orten definieren durch ihre Fassadengestaltung einen Ankerpunkt im Quartier. Auch die Kopfgebäude am Grünen Loop müssen durch Fassadenbegrünung oder eine andere besondere Gestaltung als Ankerpunkt ablesbar sein.

### Die Mischung am Wasser

An der dem Wasser zugewandten Seiten entsteht das, für das Quartier besondere Erscheinungsbild aus einer kleinteiligen Bebauung mit unterschiedlichen Materialitäten und Farben. Eine Zäsur alle drei Hauseingänge und maximal nach 20 Metern schafft Vielfalt. Es sind auch mehrere Materialitäten je Fassade zulässig.



71 Abb.149: Die einheitliche Seite zur Straße



71 Abb.150: Das besondere Kopfgebäude



71 Abb.151: Der große Mix zum Wasser



# Fassadenbegrünung

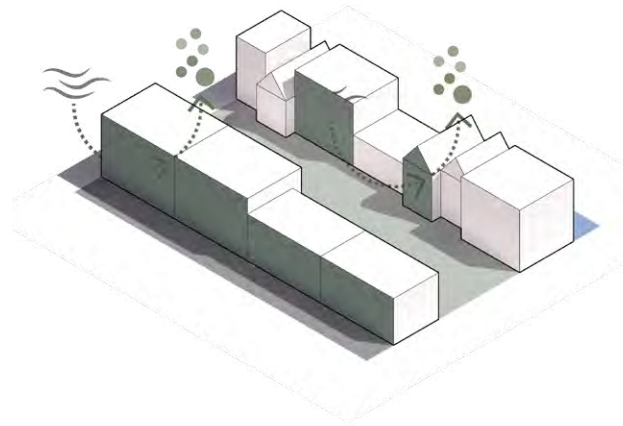
## Klimatische Grundregeln



71 Abb.155: Klimatische Grundregeln Fassadenbegrünung

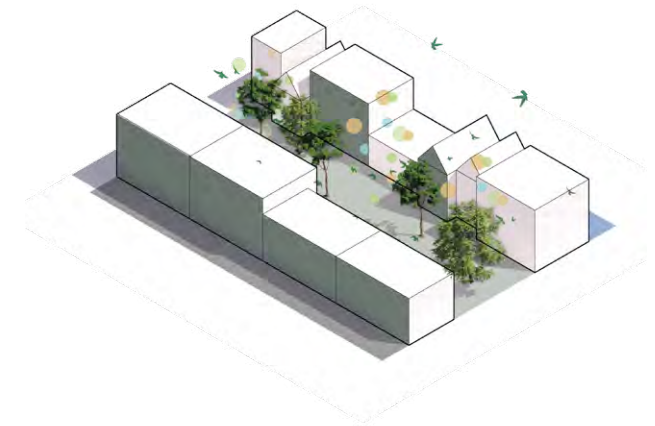
### Lokalklima

Weitestgehend versiegelte städtische Räume heizen sich infolge fehlender Verdunstung schnell auf; ungewollte Hitzeinseln entstehen. Dichte Fassadenbegrünung trägt durch hohe Verdunstungsleistung deutlich zur Luftbefeuchtung und somit lokal zur Abkühlung bei.



### Reduktion der Luftbelastung

Fassadenbegrünung ist ein sehr wirksamer Luftreiner: Die Pflanzen binden Feinstaub an ihrer Blattoberfläche, nehmen Kohlenstoffdioxid auf und produzieren Sauerstoff.



### Biodiversität

Wandbegrünungen bieten vielen Tieren einen Lebensraum mitten in der Stadt und erhöhen die Artenvielfalt - insbesondere, wenn das Fassadengrün aus standortgerechten, heimischen Pflanzenarten besteht. Die Begrünung dient als Nahrungsquelle und Brutstätte für Fledermäuse und Vögel.

Die tiefgreifende freiräumliche Planung der Nachbarschaften in Oberbillwerder umfasst Maßnahmen für Mikroklima und Nachhaltigkeit, die sowohl im Freiraum als auch im Hochbau implementiert sind.

Letzterer kann neben Dachbegrünung auch durch die Begrünung von Fassaden umgesetzt werden.

Die Fassadenbegrünung kann auf mehreren Ebenen Einfluss auf Gestaltung und Funktionsweise der Quartiere nehmen. Die platzsparende Konstruktion von Grünfassaden kann auf einer vergleichsweise großen Fläche zur Umweltverbesserung beitragen, indem sie etwa durch Dämmung und Kühlung der Fassade wärmereregulierend wirkt. Auch Lärm- und lokale Feinstaubbelastungen können durch grüne Fassaden gemindert werden. Dieselben Effekte wirken sich ebenfalls positiv auf die Kostenbilanz von Gebäuden aus.

Neben der Minderung von Emissionen ergeben sich auch eine Vielzahl an positiven Zugewinnen wie etwa die Möglichkeit einer gesteigerten Biodiversität, verbesserten Durchlüftung und niedrigeren CO<sub>2</sub>-Bilanz des jeweiligen Gebäudes.

In Oberbillwerder soll ein Mindestanteil von 25% der Netto-Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude quartiersübergreifend als begrünte Fassaden ausgeführt werden. Das Pflege- und Bewässerungskonzept sowie die Pflanzenauswahl (siehe Handbuch Grüne Wände, BUKEA) im Hinblick auf Biodiversität sind durch den Vorhabenträger zu entwickeln.

Die baufeldbezogene Umsetzbarkeit sowie der jeweilige Fassadenanteil des Vorhabens wird als Rahmensetzung zur Grundstücksvergabe ortsspezifisch definiert.

Dabei ist die Fassadenbegrünung immer ganzheitlich zu betrachten und folgt den Prämissen:

- Lokalklimatische Betrachtung im Hinblick auf Hitzeinseln und Luftbelastung
- Lokalklimatische Betrachtung im Hinblick auf Biodiversität und Habitate
- Berücksichtigung von Verschattung durch benachbarte Gebäude und Baumstandorte
- Ressourcenschonende Umsetzung hinsichtlich der Sonnenausrichtung
- Ressourcenschonende Umsetzung hinsichtlich der Speicherung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung
- Klimatische Abwägung zur alternativen oder kombinierten Nutzung der Fassade als PV-Anlage
- Berücksichtigung der quartiersspezifischen Bautypologien

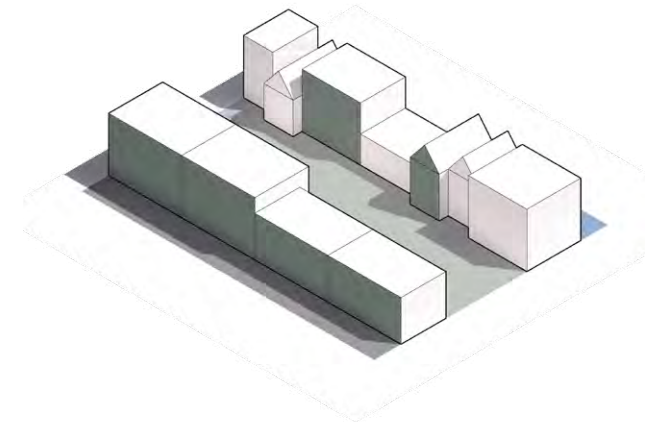
## Fassadenbegrünung Blaues Quartier

Im Blauen Quartier ist allgemein eine starke Aufheizung der Innenhöfe durch eine offene Bebauungsstruktur und den hohen Anteil an unversiegelten Flächen auszuschließen und kann durch Fassadenbegrünung noch weiter vermindert werden. Dennoch besteht im Übergang zu den Straßen, speziell im Bereich der Ring- und Sammelstraßen, ein höherer Versiegelungsgrad. Besonders an diesen betroffenen Stellen kann durch Fassadenbegrünung und die Verschattung durch straßenbegleitenden Baumpflanzungen eine Aufheizung trotz höherem Versiegelungsgrad kompensiert und Hitzeinseln vermieden werden.

## Gestalterische Grundregeln Fassadenbegrünung



71 Abb.156: Gestalterische Grundregeln Fassadenbegrünung



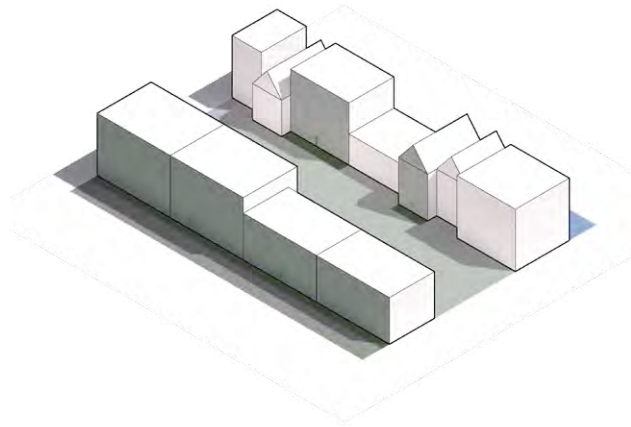
### Grüne Straßenräume

Niedrigwüchsige Fassadenbegrünung soll entlang der Straßen die passende Maßstäblichkeit im Blauen Quartier schaffen und den Gassencharakter des Quartiers stärken

### Verteilung

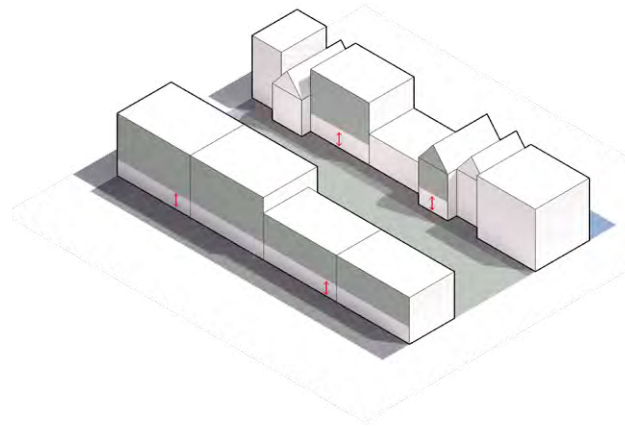
Entlang der Straßen sollen im Blauen Quartier alle Fassaden begrünt werden. Weitere Flächen können aufgrund lokalklimatischer Belange an den Außenseiten der Bebauung vorgesehen werden.





## Bodengebundene Systeme

Bevorzugt wird ein bodengebundenes System, dass sich in den Vorzonen, bei ausreichender Tiefe entlang der Außenfassaden anbietet. Von hier aus können freikletternde Pflanzen oder Pflanzen mit Kletterhilfen an den jeweiligen Fassaden wachsen.



## Wandgebundene Systeme

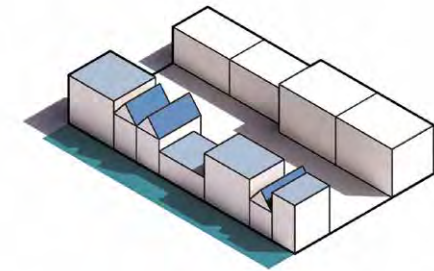
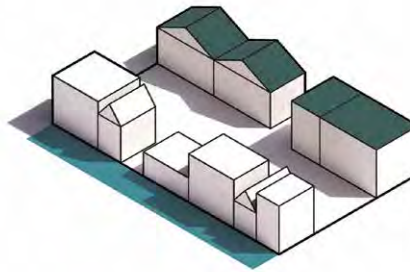
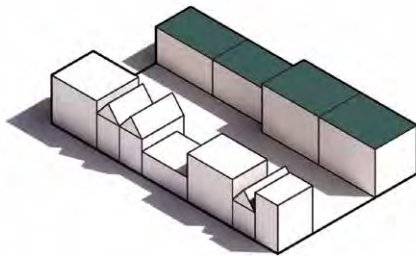
Abhängig von der jeweiligen räumlichen Situation kann ein wandgebundenes System genutzt werden. Hierbei gibt es mehrere Optionen, wie Regal-, oder Kastensystem oder ein textiler Wandbehang .



71 Abb.157: Fassadenbegrünung im Blauen Quartier

# Dachlandschaft und Dachbegrünung

## Grundregeln



71 Abb.158: Grundregeln Dachlandschaft Blaues Quartier

### Einheitliche Dächer entlang der Straßen

Entlang der Straßen entsteht eine einheitliche Dachlandschaft je Baufeld aus Flachdächern, Satteldächern oder Dächern mit Neigung. Der genaue Anteil der jeweiligen Dächer wird in Abhängigkeit von benötigten Retentionsflächen je Baufeld und baufeldübergreifend festgelegt.

### Die Dachform variiert zwischen den Baufeldern

Die Dachformen unterscheiden sich entlang der Ringstraße zwischen den Baufeldern. Die gleiche Dachform darf nur im Ausnahmefall auf zwei aufeinanderfolgenden Baufeldern ausgebildet werden. Es sind sowohl Flachdächer, Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad als auch spitz geneigte Dächer zulässig.

### Ein Mix an unterschiedlichen Dachformen entlang der Kanäle

Variabilität im Blauen Quartier entsteht entlang der Kanäle. Hier bildet sich eine hohe Mischung an verschiedenen Dachformen innerhalb des Baufeldes heraus: Die Art des Daches muss sich nach mindestens zwei gleichen Dachformen ändern.

## Dachformen im Blauen Quartier



71 Abb.159: Anwendung Dachformen Blaues Quartier



## Eine vielfältige Dachlandschaft

Die im BahnQuartier definierten Grundregeln für die Dachbegrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer (bis 20 Grad Neigung) gelten auch im Blauen Quartier. Gestalterisch liegt der Fokus im Blauen Quartier auf der Gestaltung einer möglichst vielfältigen Dachlandschaft mit zwei unterschiedlichen Seiten je Baufeld. Entlang der Straßen entsteht die Mischung nicht je Baufeld, sondern baufeldübergreifend im gesamten Quartier. Die Diversität je Baufeld wird an den dem Wasser zugewandten Seiten definiert. Die Dächer bringen nicht nur Vielfalt in das Quartier, sondern stärken darüber hinaus auch die Kleinteiligkeit in der linearen Struktur des Blauen Quartiers.



7 Abb.160: Eine vielfältige Dachlandschaft

## Gestaltungsregeln Dachflächen



7 Abb.161: Arten des Daches im Blauen Quartier



## Spitzgeneigte Dächer

Die spitzgeneigten Dächer im Blauen Quartier können anders als im GartenQuartier in ihrer Farbe und Materialität von der Fassadengestaltung abweichen, sofern ein Zusammenhang der beiden Elemente ablesbar ist.

## Das Nutzbare Dach

Dachflächen von Mehrfamilienhäusern in den niedrigeren Geschossen (3 Etagen) sollen für die Hausgemeinschaft nutzbar gemacht werden. Dabei kombinieren sie Flächen wie Terrassen mit intensiver Dachbegrünung in Form von Dachgärten. Je Seite sollen mindestens zwei Gemeinschaftsdächer realisiert werden. Entlang der Ringstraße mit einer Regelhöhe von vier Geschossen ist die Verortung der Dachgärten ebenfalls möglich. Sie schaffen Begegnungsorte und sind ein wichtiger Bestandteil der sozialen Nachhaltigkeit. Unbenommen davon sind mindestens 50% der Brutto-Dachfläche je Baufeld mit Funktionen der Energiegewinnung zu belegen.



## Versprünge entlang der Straße

Rücksprünge der Reihenhäuser durch ein Ausbilden von Terrassen sind in einem einheitlichen Rhythmus, sowohl entlang der Straße als auch zum Innenhof möglich. Bei Mehrfamilienhäusern sind Austritte nur in Form von Loggien zulässig. Das Dachgeschoss bei Mehrfamilienhäusern bildet eine durchgängige Gebäudeflucht aus und springt nicht zurück.

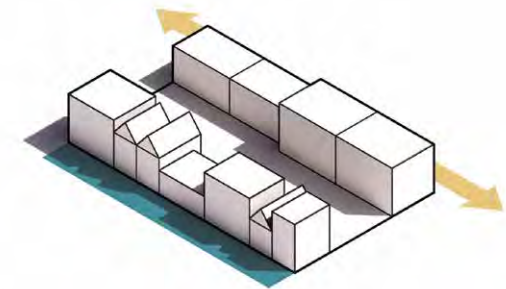
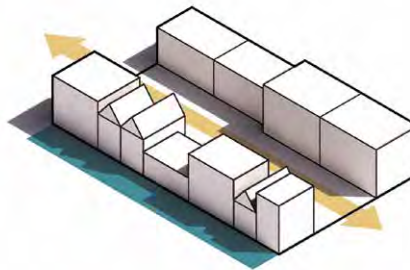
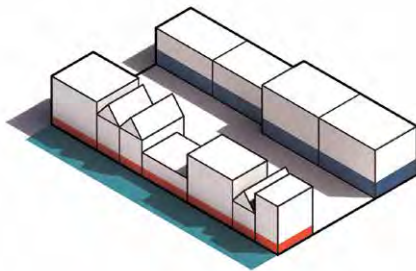


## Dachterrassen

Die Dachflächen der Reihenhäuser werden mindestens zu 50% als Dächer mit Neigung ausgestaltet. In Kombination mit Terrassen und Rücksprüngen stärken sie die heterogene Struktur. Terrassen werden primär nach Westen oder Süden ausgerichtet, um die Aufenthaltsqualität zu stärken. Geneigte Dächer bis 20 Grad sind zu begrünen.

# Erdgeschoss und Zugänge

## Grundregeln



7 Abb.162: Grundregeln Ein- und Zugänge Blaues Quartier

## Erdgeschoss

Die Erdgeschosshöhe variiert im Blauen Quartier abhängig von der Lage. Auf der Wasserseite werden die Erdgeschosse mit einer Höhe von mindestens 3m und höchstens 4,3m flexibel entsprechend ihrer Wohntypologie ausgebildet. Entlang der Ring- und Sammelstraße werden die Erdgeschosse erhöht mit einer Erdgeschosshöhe von 4,3m angesetzt.

## Erschließungsweg im Inneren

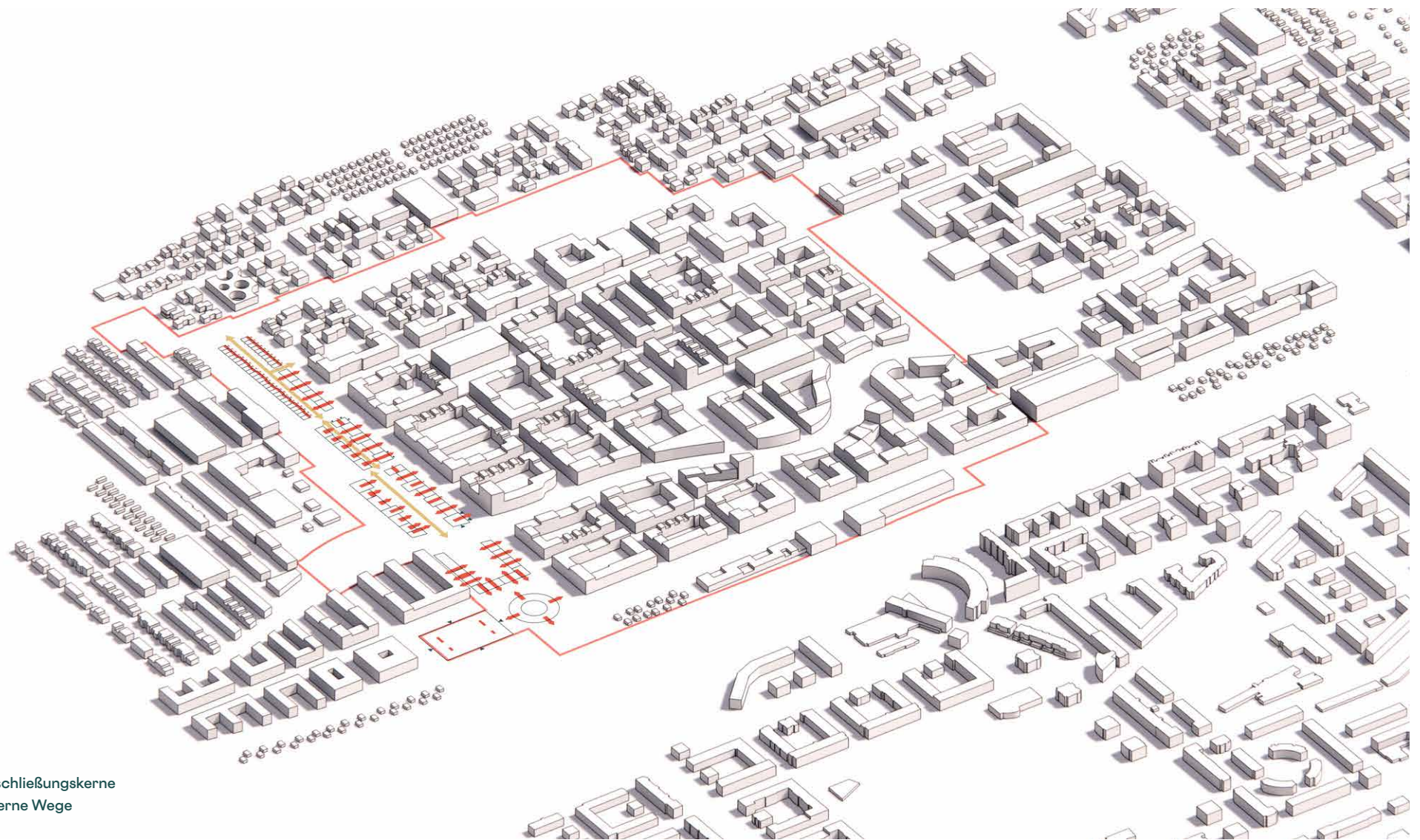
Im Inneren der Baufelder liegt die Erschließung der Gebäude entlang des Wassers. Im Zusammenspiel mit den gemeinschaftlich genutzten Freiräumen und den privaten Gärten belebt der Weg die Innenhöfe und schafft informelle Begegnungsorte.

## Adressbildung

Die Gebäude entlang der Straßen haben ihre Adresse nach außen. Über einen sekundären Eingang erhält jedes Gebäude einen direkten Zugang zum Innenhof. Die Gebäude entlang der Kanäle bilden ihre Adresse zum Innenhof aus und werden über den inneren Erschließungsweg erschlossen.



## Ein- und Zugänge im Blauen Quartier



71 Abb.163: Anwendung Ein- und Zugänge Grünes Quartier

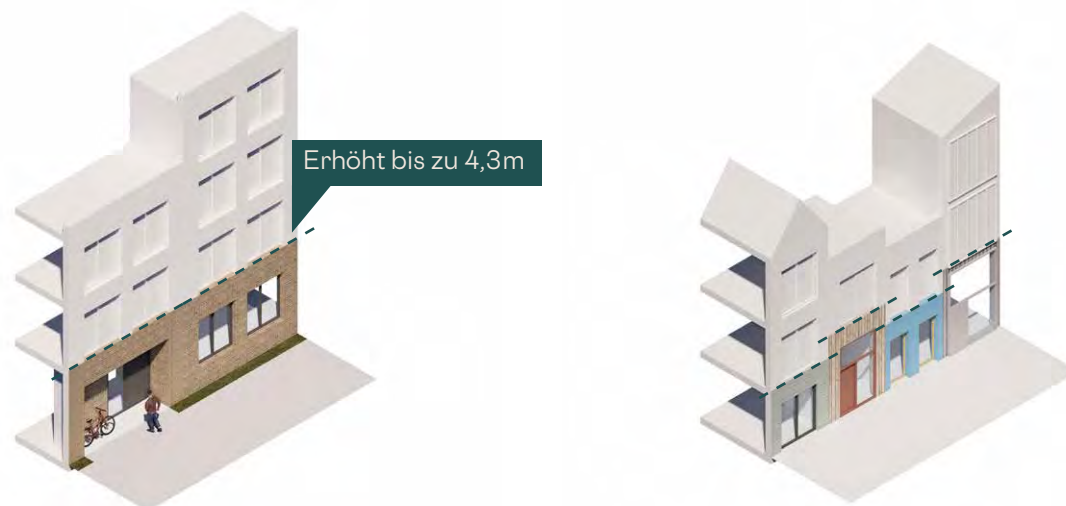
## Erdgeschoss

Die Gebäude im Blauen Quartier sind entlang der Straßen mindestens 1m von der Baufeldgrenze abgerückt. Entlang der Straße wird der schmale Bereich für Fassadenbegrünung genutzt, eingerückte Eingänge schaffen Nischen für die Bewohner:innen und definieren klar ablesbare Adressen im Stadtbild. Die wasserseitige Bebauung ist geprägt von Vielfalt. So variiert auch hier das Erdgeschoss in seiner Ausgestaltung und Höhe. Die Erdgeschosse entlang der Straßen werden mit dem Gebäude einheitlich gestaltet, ein Hervorheben ist nur durch Details in der Fassade zulässig, Farbänderungen sind nicht angedacht. Es entstehen zwei Seiten mit unterschiedlichen Ausprägungen.



71 Abb.164: Ablesbares Erdgeschoss

## Gestaltungsregeln Erdgeschosse und Eingangszonen



71 Abb.165: Definition von Erdgeschosse und Eingängen

### Erhöhtes Erdgeschoss an den Straßen

Die Erdgeschosse entlang der Ring- und Sammelstraße werden erhöht ausgebildet. Sie schaffen räumlichen Abstand und Privatsphäre für die Erdgeschosswohnungen. Eingangstüren entlang der Straßen sind im Regelfall besonders zu akzentuieren und einzurücken. Der Eingang springt bis zu einem Meter zurück und bildet eine „Nische“ entlang der Straße aus.

### Variable Erdgeschosshöhe am Wasser

Abhängig vom Wohntyp variiert die Erdgeschosshöhe bei der Bebauung entlang des Wassers zwischen mindestens 3m und höchstens 4,3m. Das Erdgeschoss wird nicht durch einen Wechsel an Farbe oder Materialität hervorgehoben.



## Öffentliche Nutzung klar ablesbar

Gewerblich genutzte Erdgeschosse öffnen sich zum Quartier und sind in der Fassadengestaltung über eine angemessene Verglasung ablesbar. Auch Gemeinschaftsräume und Räume für Mobilität sollen sich zum Stadtraum hin öffnen.



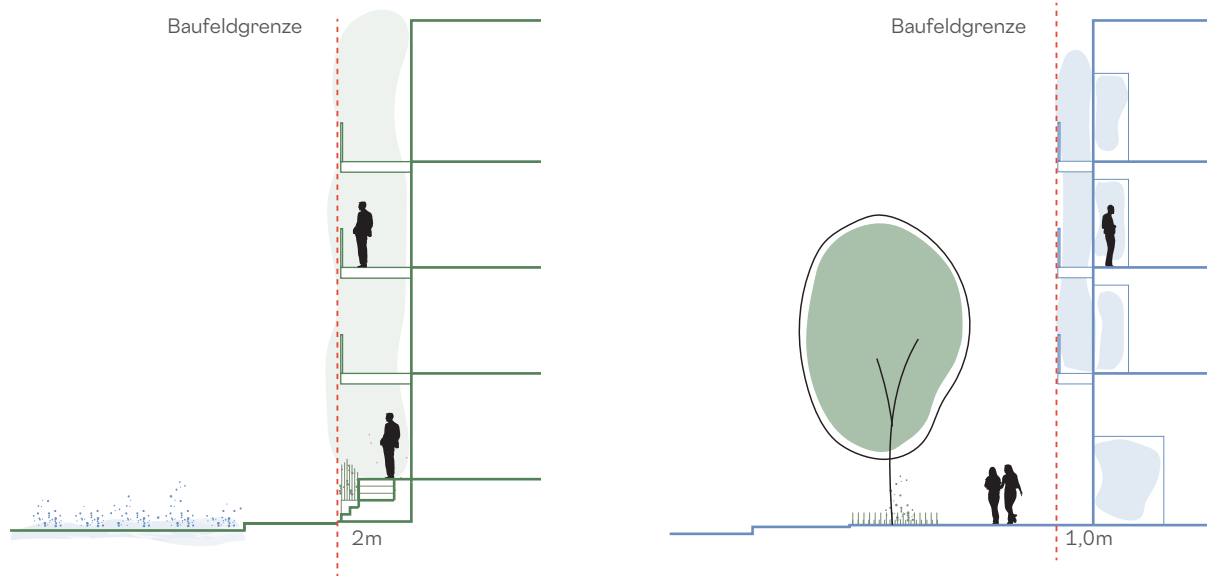
## Kopfgebäude

Neben den im Nutzungskonzept verorteten Nicht-Wohnnutzungen bietet es sich an, die Erdgeschosse der Kopfgebäude für nachbarschaftliche Funktionen oder Räume für Mobilität gemeinschaftlich zu nutzen. Diese fungieren als Ankerpunkte im Quartier und lassen durch eine offene Fassadengestaltung Blicke ins Innere zu. Sie bilden über Eck auf mindestens zwei Seiten eine gut einsehbare Fassade aus.



# Balkone

## Grundregeln



7 Abb.166: Grundregeln Balkone Blaues Quartier

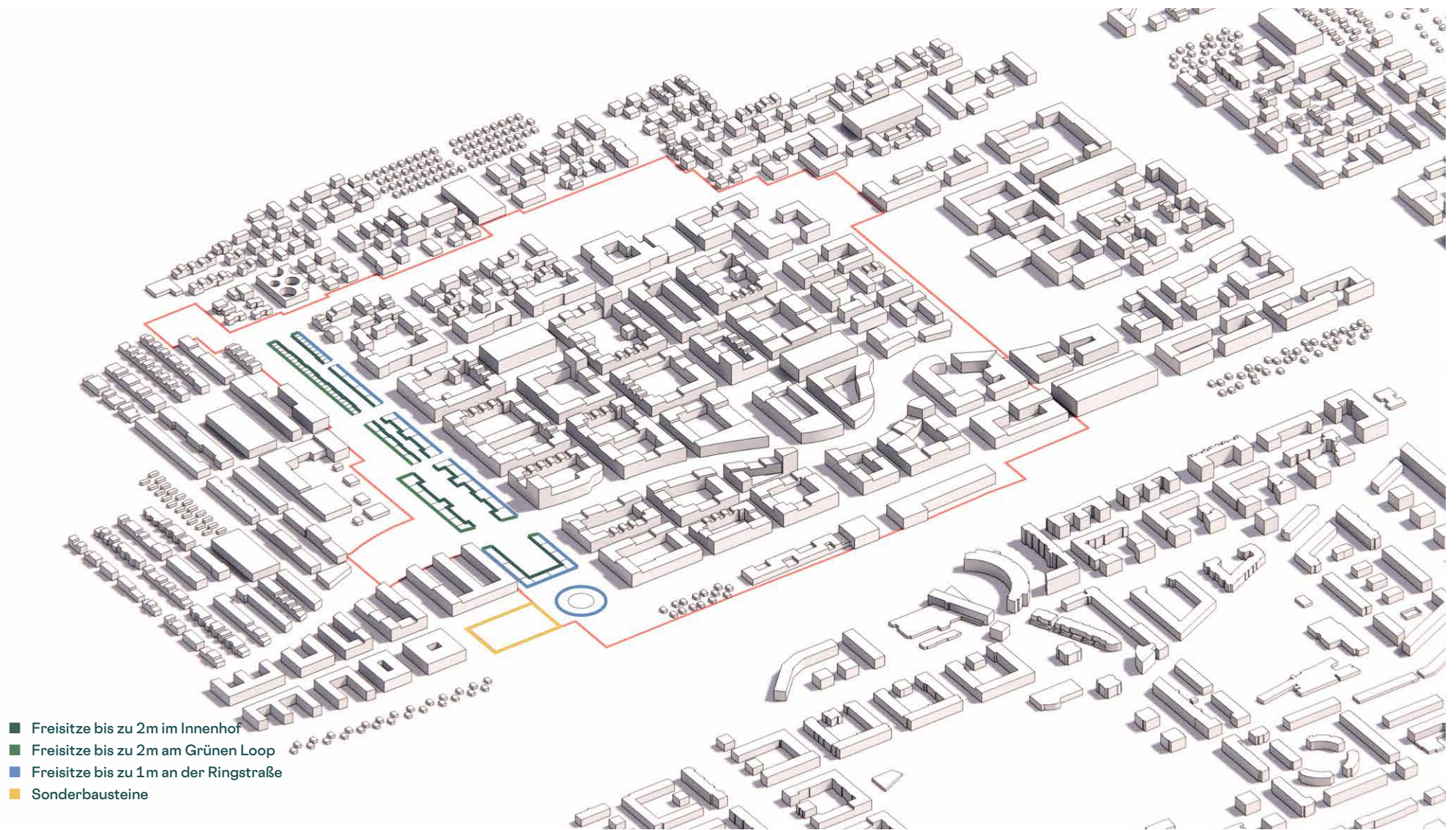
### Große Balkone entlang des Grünen Loops und zum Innenhof

In Richtung der weiten, öffentlichen Räume und der Innenhöfe werden Balkone je nach Orientierung mit einer Tiefe von bis zu 2m ausgestaltet. Hier ist zu beachten, dass die Wohnungen in den unteren Geschossen nicht zu stark verschattet werden. In schmalen Innenhöfen, wenn die Fassaden weniger als 16m voneinander entfernt liegen, sind Freisitze bis maximal 1m zulässig.

### Balkone abhängig von der Vorzone entlang der Ringstraße

Entlang der Ringstraße orientiert sich die Dimension der Balkone an den Gestaltungsregeln der Vorzone. Im Blauen Quartier sind Freisitze bis zu einer Tiefe von maximal 1m zulässig. Diese können durch Loggien ergänzt werden.

## Balkone im Blauen Quartier



71 Abb.167: Anwendung Balkone Blaues Quartier

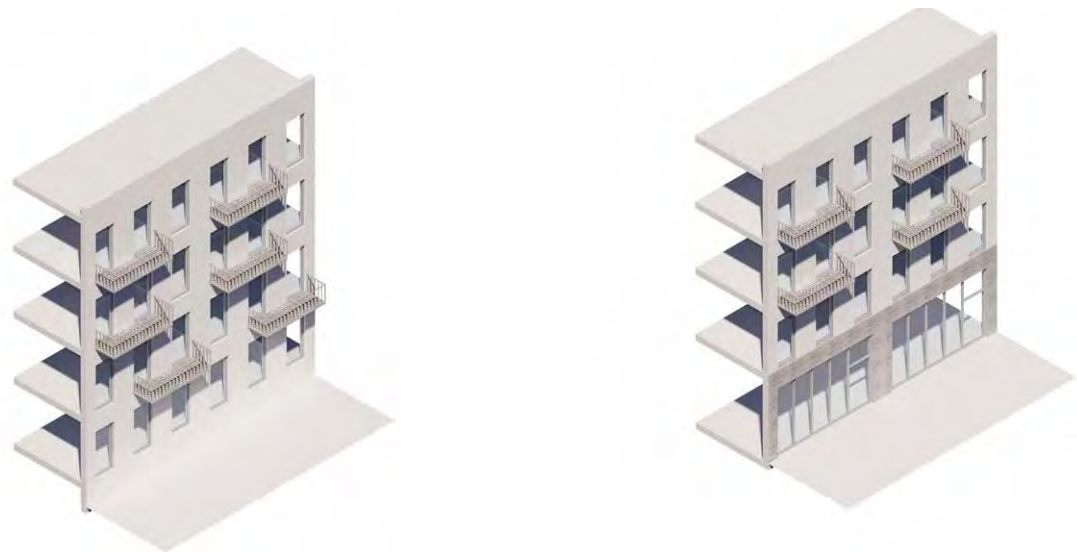
## Balkone als Teil des Stadtlebens

Die Freisitze im Blauen Quartier unterstreichen die zwei Seiten der Baufelder. Eine variable und vielfältige Gestalt zum Wasser und eines durch Einheit geprägtes Erscheinungsbild zur Straße. Unabhängig von ihrer Lage erhöhen sie die Attraktivität der Wohnungen und stellen Sichtbeziehung zwischen Innen und Außen her. Im Inneren der Baufelder ist darauf zu achten, dass bei besonders schmalen Baufeldern die Tiefe der Balkone nicht zu groß wird und genügend Abstand zur gegenüberliegende Bebauung gelassen wird. In das Gebäude eingerückte Terrassen und Loggien können hier alternativ Austritte für die Bewohner:innen schaffen. Abhängig von der Lage im Stadtteil variiert die Tiefe und Art des Freisitzes. Bei den Reihen- und Stadthäusern sind Terrassen und Loggien als primärer Freisitz umzusetzen. Nach außen ragende Freisitze werden bei den Mehrfamilienhäusern angedacht.



7 Abb.168: Freisitz als Teil des Stadtlebens

## Gestaltungsregeln Balkone



7 Abb.169: Gestaltungsregeln Balkone Blaues Quartier

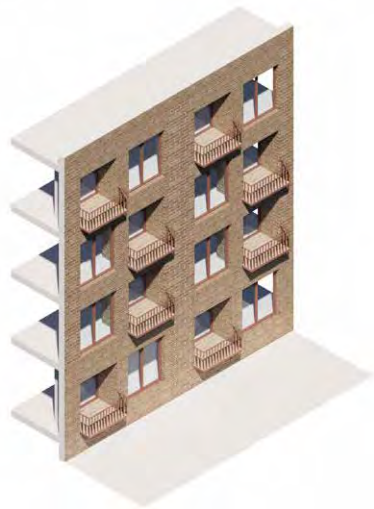
## Anteil der Fassade mit Balkonen

Je Geschoss sind mindestens 50% der Fassade von Balkonen freizuhalten. Die freizuhaltende Fläche kann über die Geschosse variieren. Bei Reihenhäusern kann der Anteil an Freisitzen im Einzelfall erhöht werden. Bei eingerückten Balkonen oder Loggien gilt diese Regel nicht, wenn sie ein gestaltprägendes Element der Architektur sind.

## Öffentlichwirksamen Nutzung Raum lassen

Um öffentlichwirksamen Nutzungen im Erdgeschoss mehr Aufmerksamkeit zukommen zu lassen, sind Balkone im 1. Stockwerk freizuhalten, wenn ein Freisitz gebäuderückseitig ausbildbar ist und weiterhin jede Wohnung einen Freisitz erhält.





### Balkone zur Straße

Entlang den Straßen sind Freisitze und Loggien durch eine einheitliche Materialität und Farbauswahl als Teil der grundlegenden Architektursprache ablesbar. Die Freisitze orientieren sich an der Farbgebung des Fassadenmaterials oder der Fenster. Zur Ringstraße werden primär Loggien ausgebildet.

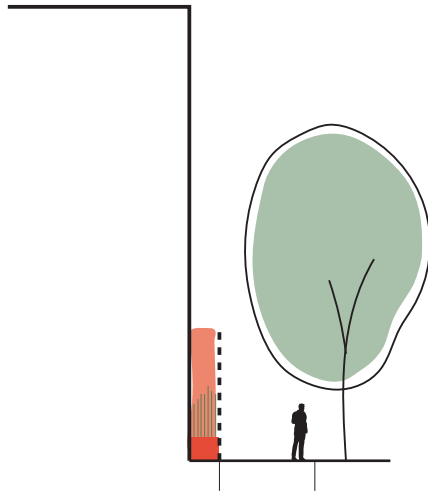


### Balkone zum Wasser

Die Freisitze der am Wasser liegenden Bebauung können in ihrer Farbe und Materialität von der Fassade abweichen. Sie stärken so den, durch Vielfalt geprägten Charakter der Bebauung. Terrassen und Loggien sind in das Gebäudevolumen zu integrieren.

# Vorzonen

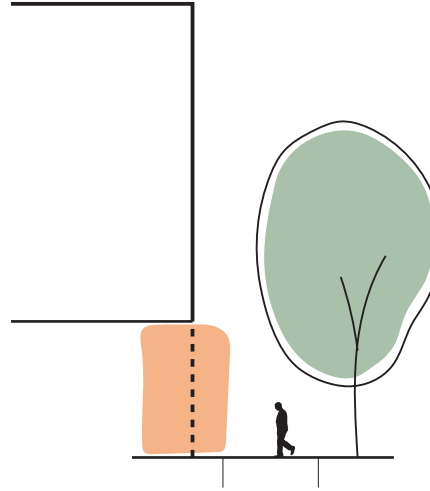
## Grundregeln



71 Abb.170: Grundregeln Vorzonen Blaues Quartier

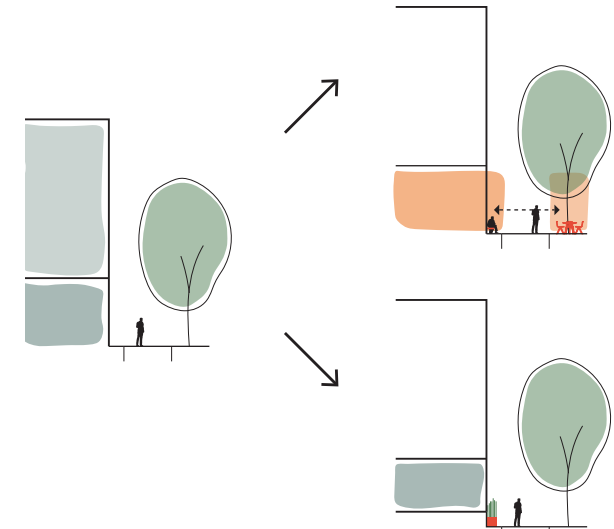
### Ablesbare Trennung für Privatsphäre

Die Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum ist klar ablesbar und ist durch bauliche, gepflanzte oder im Material ablesbare Grenzen gekennzeichnet. Für Wohnnutzung im Erdgeschoss wird eine angemessene Privatsphäre durch Distanz entweder in der Höhe oder in der Breite geschaffen.



### Räumliche Verbindung für Belebung

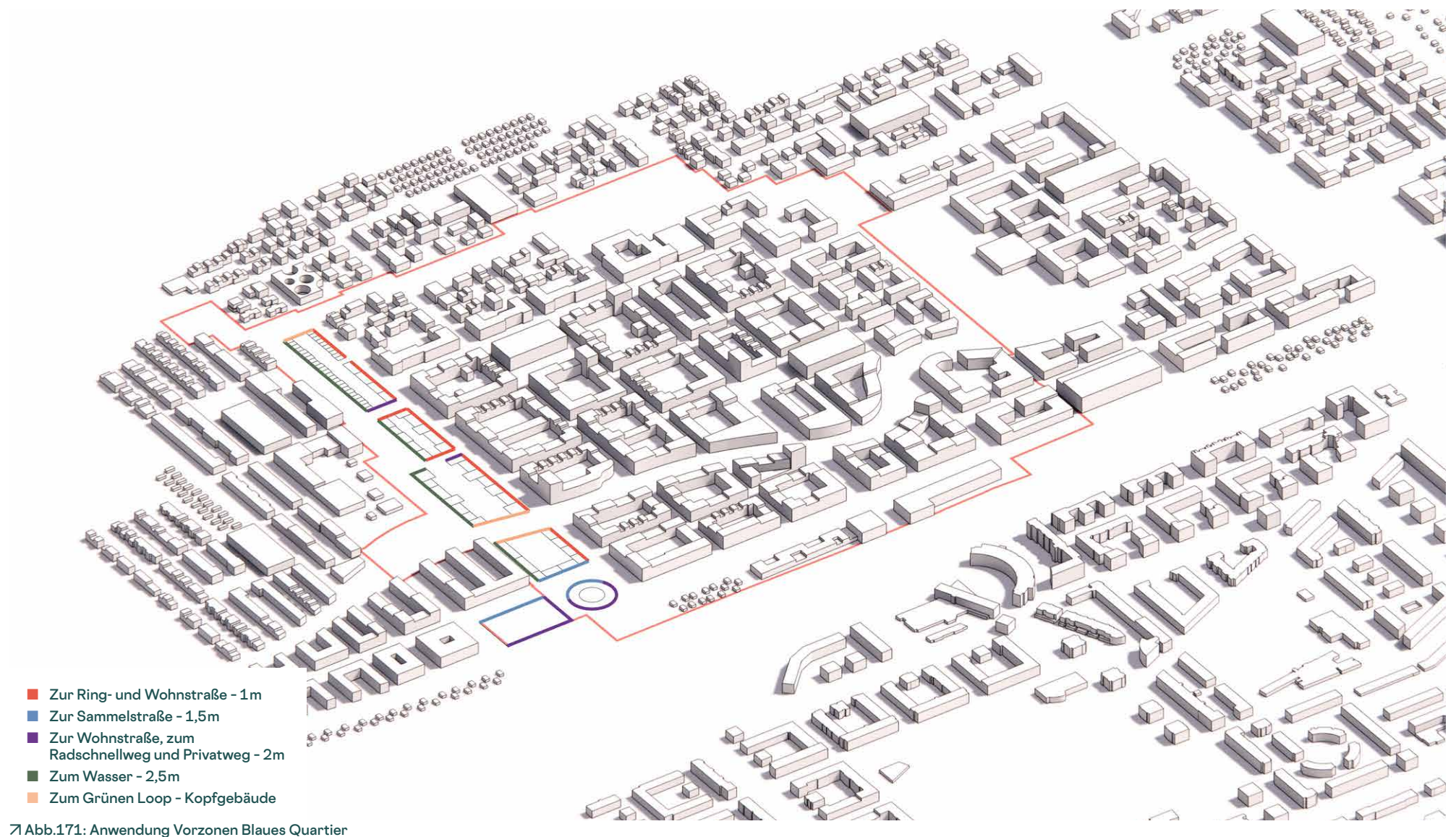
Die Erdgeschosse der Gebäude und der angrenzende Außenraum sind miteinander verbunden und ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit zwischen dem Gebäude und dem Außenraum. Für öffentliche Nutzungen ist eine Vorzone direkt am Gebäude sowie ggf. ein zusätzlicher Multifunktionsstreifen vorgesehen.



### Flexibilität

Erdgeschosse an der Ring- und Sammelstraße sind mit einer Höhe von 4,3m ausgebildet und ermöglichen sowohl eine öffentliche Nutzung als auch eine private Wohnnutzung im Hochparterre. Wohnnutzungen am Wohnweg und zum Wasser können mit einem normalen Erdgeschoss von 3m ausgebildet werden. Die genaue Ausgestaltung der Vorzonen orientiert sich immer an der Lage im Plangebiet.

## Vorzonen im Blauen Quartier



71 Abb.171: Anwendung Vorzonen Blaues Quartier



## Ein Raum mit großer Bedeutung

Für neue Quartiere ist der Übergang zwischen Außen und Innen, zwischen Öffentlich und Privat von großer Bedeutung. Dieser Raum erfährt durch eine gute Verbindung der innenliegenden Nutzungen mit den öffentlichen Gehwegen eine deutliche Belebung und regt zu einem nachbarschaftlichen Austausch zwischen den Bewohner:innen an. Zugleich ist die Einsehbarkeit des öffentlichen Raums für die gefühlte Sicherheit und Kontrolle im Stadtteil von Vorteil und erhöht diese. Gleichzeitig schützt der Raum, entsprechend gestaltet, vor direkten Einblicken in den privaten Wohnraum der Erdgeschosse.

Diesen Thematiken nimmt sich die Planung durch eine aktive Gestaltung der Vorzonen an. Abhängig von der Lage im Stadtteil und der Nutzung im Erdgeschoss schafft sie Verbindung oder Distanz. Im Vordergrund steht hierbei die Schaffung eines attraktiven Außenraums für die Wohnungen bzw. auch andere Nutzungen im Erdgeschoss. Die Zugänglichkeit von Balkonen und Terrassen in den öffentlichen Raum, bspw. über kleine Treppen, fördert die gemeinschaftliche Nutzung des Außenraums und kann die Zusammengehörigkeit der Nachbarschaft stärken.

## Gestaltungsregeln Vorzonen



71 Abb.172: Vorzonen Ringstraße

## Wohnen an der Ringstraße

Die Erdgeschosse für Wohnnutzungen entlang der Ringstraße werden als Hochparterre ausgebildet. Die 1m breite Vorzone lässt Raum für Fassadenbegrünung und andere Bepflanzung. Die Eingänge springen bis zu 1m zurück, es entstehen kleine Nischen für die Bewohner:innen. Die Vorzone unterscheidet sich visuell vom Gehweg.



## Öffentlichkeitswirksame Nutzung an der Ringstraße

Bei öffentlichwirksamen Nutzungen im Erdgeschoss rückt die Fassade um maximal 0,5m ein und erweitert so die schmale Vorzone. Am Gebäude wird die Vorzone abhängig von der Nutzung durch Bestuhlung oder anderes Mobiliar entsprechend genutzt. Die Vorzone steht in Verbindung mit dem Multifunktionsstreifen und wird durch diesen erweitert.



## Wohnen am Wasser

Zu den Kanälen entsteht ein 2,5m breite Vorzone in Form eines Gartens oder einer Terrasse. Diese gewährleisten punktuell für den jeweiligen Baublock einen regelmäßigen Zugang zum Wasser, zum Beispiel durch eine Treppe oder ein Plateau in Wassernähe.

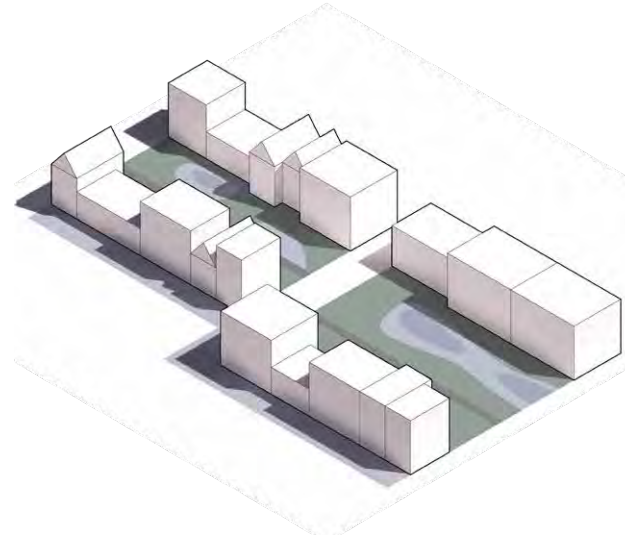
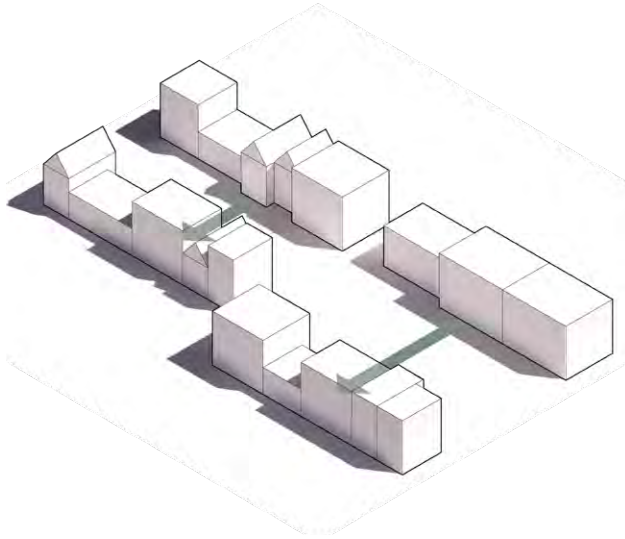


## Kopfgebäude am Grünen Loop

An den schmalen Seiten der Baufelder entlang des Grünen Loops fasst eine Pergola die Bebauung und definiert ihre Grenze. Die Pergola ist im gleichen Material wie die angrenzende Bebauung zu gestalten und zu begrünen.

# Innenhöfe

## Grundregeln



7 Abb.173: Grundregeln Innenhöfe

## Aufteilung

Durch die lineare Ausrichtung und die variierende Breite der Baufelder im Blauen Quartier entstehen einzigartige Raumsituationen in den Innenhöfen. Die Erdgeschossnutzungen im Grünen Quartier erhalten im Innenhof je nach Gebäudetyp entweder eine private Vorzone im Übergang zu den Gemeinschaftsbereichen oder einen Privatgarten. Die Gemeinschaftsbereiche gestalten sich multifunktional und bieten Raum für einen attraktiven Aufenthalt und die benötigten Spielfläche gemäß HBauO.

## Retentionsraum

Die Gemeinschaftsbereiche der Innenhöfe fungieren als Retentionsbereich mit durchlässigen Oberflächen. Auch private Gärten müssen einen Großteil an durchlässigen Oberflächen aufweisen.



## Innenhöfe im Blauen Quartier

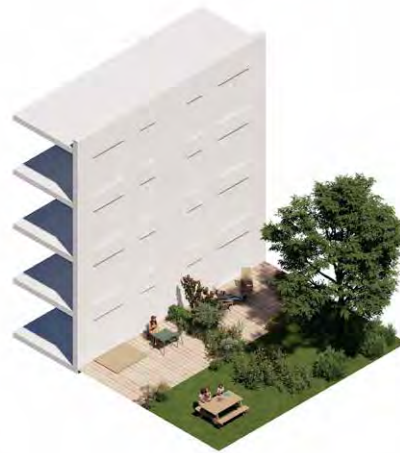


71 Abb.174: Isometrie Innenhöfe

## Charakter

Durch die besondere Bebauungsstruktur, die sich aus den Flurstücken der angrenzenden Kulturlandschaft ableitet ergibt sich ein linearer Innenhof mit starker Nord-Süd-Ausrichtung. Der Charakter der Innenhöfe im Blauen Quartier hängt hierbei jeweils von dessen Breite ab. Die Innenhöfe variieren zwischen 10-12m, 15-20m und 30-35m Breite. Der entstehende Charakter kann sich dabei von einem enggestrickten Netz aus Privat- und Gemeinschaftsgärten bis hin zu parkähnlichen Strukturen ausbilden.

## Gestaltungsregeln Innenhöfe



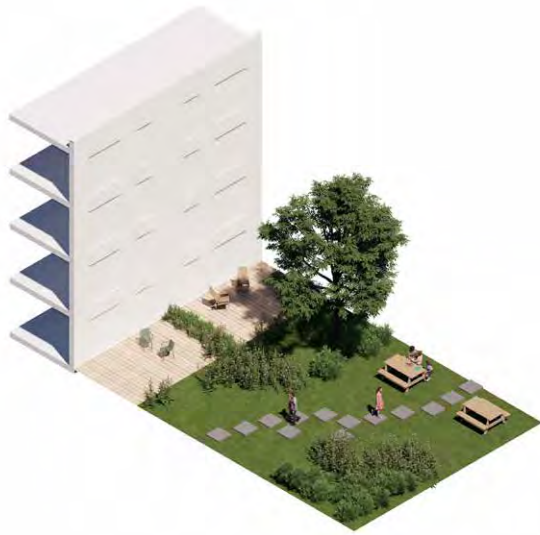
71 Abb.176: Gestaltungsregeln Innenhöfe

### Schmale Innenhöfe 10-12m

Die Privatsphäre der Privatgärten wird durch die Bepflanzung im Übergang zu den Gemeinschaftsbereichen gewährleistet. Das lineare Zentrum des Hofes ist ein grüner Gemeinschaftsbereich, der Begegnungsräume in nachbarschaftlicher und Atmosphäre ermöglicht.

### Mittelbreite Innenhöfe 15-20m

Reihenhäuser in mittelbreiten Höfen erhalten einen privaten Garten, während sich Erdgeschosswohnungen von Mehrfamilienhäusern über eine Terrasse zu einem gemeinsamen Innenhof öffnen.



## Breite Innenhöfe 30-35m

Breite Innenhöfe können die durchschnittliche Breite des Grünen Loops erreichen und bieten somit vielfältige Qualitäten und Ebenen von Privat- und Gemeinschaftsräumen. Der Gemeinschaftsraum soll dabei sogar parkartige Qualität erreichen.



## Retention

Teilbereiche der Innenhöfe werden unter anderem zur Retention genutzt. Die Retentionsräume werden individuell für jeden Innenhof natur- und oberflächennah gestaltet und mit der jeweiligen Retentionsfunktion der Dachbegrünung kombiniert.





71 Abb.177: Isometrie der Quartiere im Funktionsplan 1a





# Teil 3 Die Freiräume

**A Grüner Loop**

**B Zentrale Achse**

**C Zentraler Platz**

**D Quartiersplätze**

**E Straßen**

**F Spielplätze**







71 Abb.178: Nutzungsvielfalt am Grünen Loop



# A Grüner Loop

Der Grüne Loop ist eine innovative grüne Infrastruktur, die ein Maximum an Konnektivität mit den Qualitäten eines Stadtparks und Klimaresilienz verbindet. Er ist Teil eines neuen urbanen Lebens, in dem Natur, Kleinklima und städtisches Leben verwoben werden. Der lineare Park verbindet zentral alle Quartiere des Masterplans und ermöglicht sichere und angenehme Fahrrad- und Fußwegeverbindungen durch den gesamten Stadtteil sowie darüber hinaus. Durch die Standorte von Schulen und Kitas direkt am Grünen Loop vernetzt er diese nicht nur mit dem öffentlichen Raum, sondern aktiviert zusätzlich die Interaktion zwischen öffentlichem Grünraum und sozialer Infrastruktur. Die Außenflächen von Schulen und Kitas können außerhalb der Schulzeiten von den Parkbesuchern:innen mitgenutzt werden und erzeugen so Synergien. Nicht zuletzt ist der Grüne Loop ein elementarer Bestandteil der klimaadaptiven Infrastruktur Oberbillwerders. Diese Flächen sind teilweise temporär überflutbar und speichern Regenwasser für den gesamten Stadtteil. Es wird dabei ein einzigartiges Ökosystem mit Räumen für Flora und Fauna geschaffen. Der Grüne Loop ist gleichzeitig Erholungsraum für die Bewohner:innen Oberbillwerders und der Umgebung.

Im Funktionsplanabschnitt F1a bildet der Grüne Loop ein Verbindungselement, das von drei Bestandteilen charakterisiert wird. Dem Loop-Weg, einem regelhaft wasserführenden Wasserkörper und den daran anschließenden Grünräumen. Die Grünräume bestehen dabei aus intensiv genutzten Arealen und extensiven Bereichen mit höherer Biodiversität (z.B. Nordosten Grüner Loop). Die Nutzungsarten bewegen sich zwischen Verweilen, aktiver Erholung und sicherer Fortbewegung für die Menschen im Stadtteil. Hierbei variiert die Breite der zur Verfügung stehenden Flächen von 18,5m im schmalsten Teil (westlich des Bildungs- und Begegnungszentrums) und 53,5m nördlich des Schulaufelds S2. Der Loop-Weg ist mit seiner Breite von 5m eine wichtige Infrastruktur für Fahrradfahrer:innen, Fußgänger:innen und Wartungsfahrzeugen der Grünflächen und des Gewässers. Die Breite des regelhaft wasserführenden Wassergrabens bewegt sich zwischen 4m im schmalsten und ca. 8m im breitesten Abschnitt.

## 1. Vegetationsbereiche

## 2. Loop-Weg

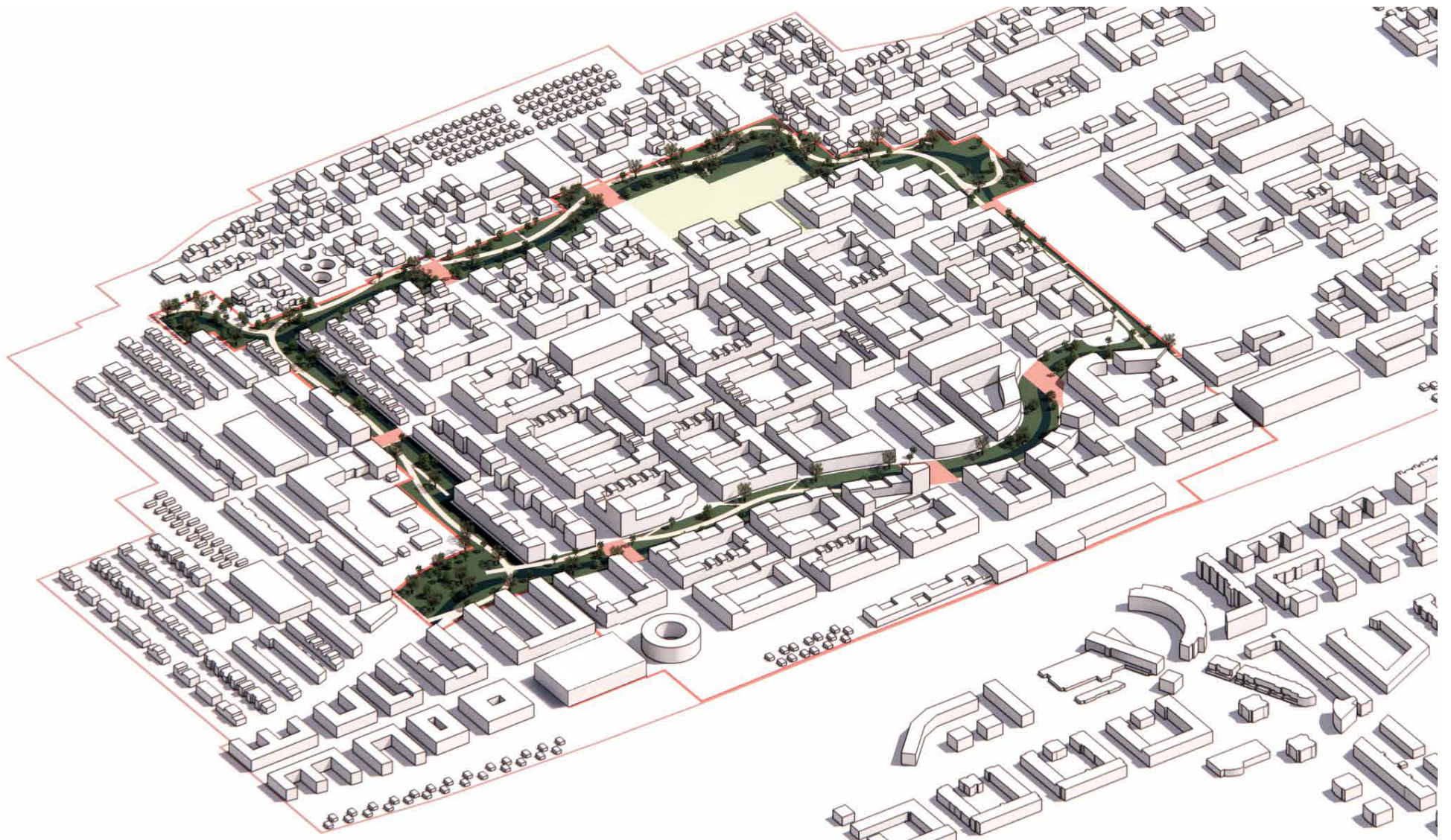
## 3. Topografie

## 4. Wasser

## 5. Nutzungen

## 6. Brücken und Durchlässe



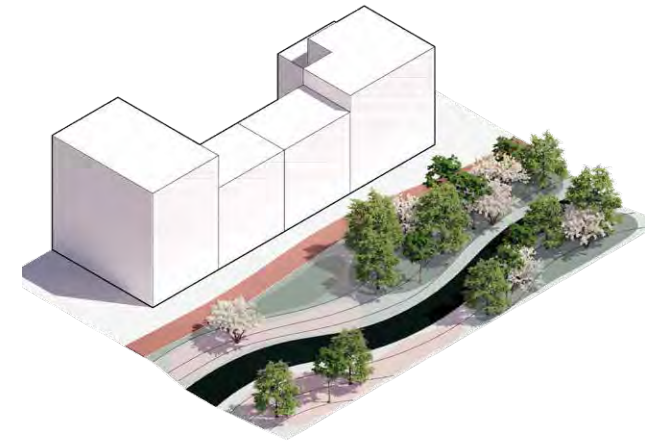
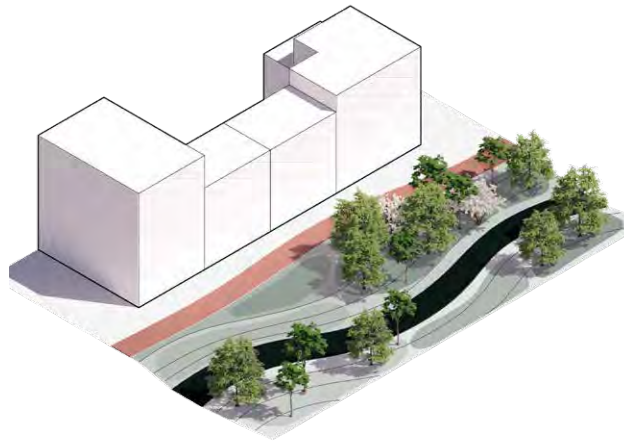
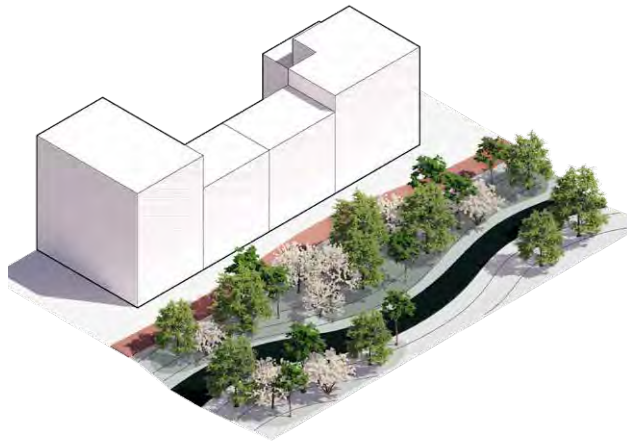


71 Abb.179: Isometrie Grüner Loop



# Vegetationsbereiche

## Grundregeln



71 Abb.180: Grundregeln Vegetationsbereiche

### Diversität

Die Vegetationsbereiche im Grünen Loop sollen eine hohe Artenvielfalt begünstigen. Durch die Kombination von unterschiedlichen Vegetationsbereichen, die sich an die Standorte anpassen, soll so ein Patchwork aus Grünflächen mit diversen Freiraumqualitäten geschaffen werden.

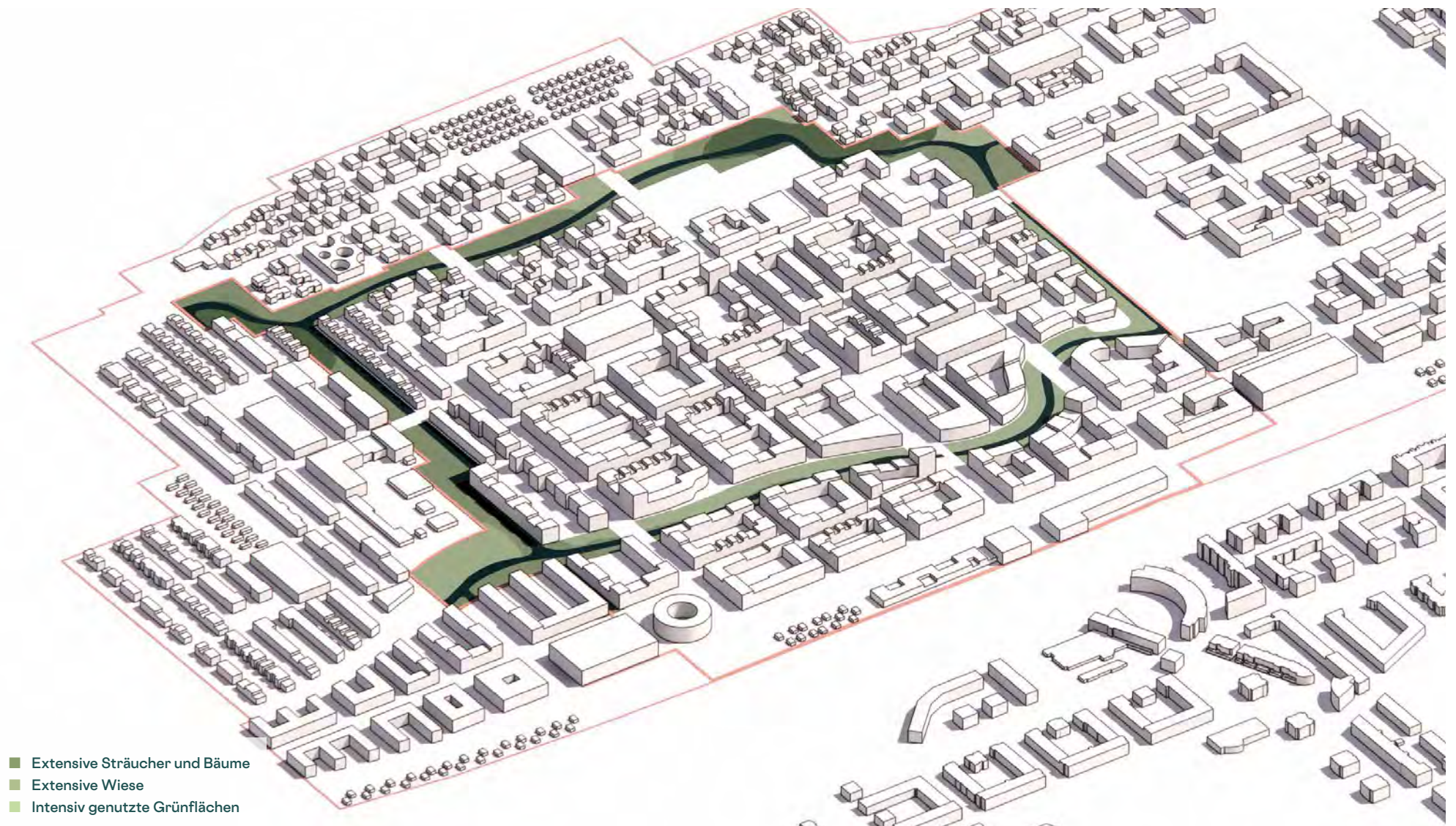
### Unterschiedlicher Pflegeaufwand

Pflanzungen und Ansaaten mit unterschiedlichen Mahd- und Schnittfrequenzen ermöglichen eine optimierte Organisation des Pflegeaufwands. Darüber hinaus können so die Räume im Grünen Loop vielfältig gestaltet werden.

### Pflanzen für Mensch und Natur

Der Grüne Loop wird ein von Mensch und Tier aktiv genutzter Lebensraum. Die Bepflanzung soll aus standortgerechten und teilweise auch essbaren Pflanzen bestehen, die neben dem Verzehr auch als ökologische Verbindung für Flora und Fauna dienen sollen.

## Vegetationsbereiche im Grünen Loop



71 Abb.181: Isometrie Grünen Loop - Vegetationsbereiche



## Vielfältige Vegetationsbereiche

Die Bepflanzungen im Grünen Loop bestehen aus intensiven Vegetationsbereichen mit Rasen, Stauden, Sträuchern und Bäumen sowie extensiven Vegetationsflächen mit Wildwiesen, Gehölzgruppen, kleinen Hainbereichen und Sträuchern. Im Funktionsplangebiet F 1a sind im Süden vorrangig intensive Grünräume im Grünen Loop vorgesehen, da eine hohe Konzentration von gemischten Nutzungen bzw. hohem Nutzungsdruck (z.B. durch die Hochschule) in den anliegenden Baufeldern besteht.

## Gestaltungsregeln Vegetationsbereiche

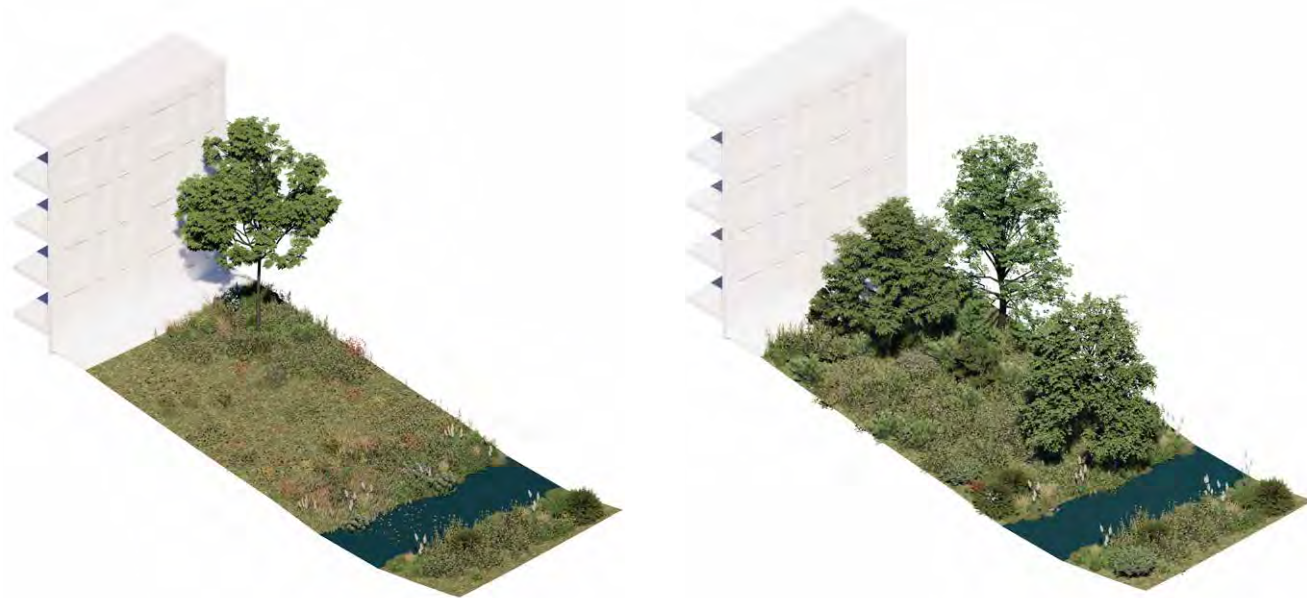


Abb.182: Gestaltung der Vegetationsbereiche

### Extensive Wiese

Die extensive Wiese ist mit Solitärbäumen, Baumgruppen und gelegentlich Obstbäumen überstanden. Solitärsträucher oder Strauchgruppen ergänzen die Großgehölze. Die extensiven Wiesenflächen ermöglichen so ein offenes Raumerlebnis mit weitem Blick. Im Übergang von Wiesen zum Wasser wird eine Uferkante mit einzelnen Strauchpflanzungen ausgestaltet. Diese Bereiche sind größtenteils zugänglich und können zum Beispiel als ruhige Aufenthaltsbereiche fungieren. Jahresweise wechselnde Teilbereiche sollen ungenutzt bleiben, um die Biodiversität trotz Nutzungsdruck zu gewährleisten.

### Extensive Sträucher und Bäume

Dichtere Baum- und Strauchpflanzungen mit höherem Kronenansatz, sowie kleinere Sträucher lassen einen geschützten Raum entstehen. Der sanfte Übergang zum Wasser wird durch den Wechsel von extensiver Wiese hin zu Ufer- und Wasserpflanzen ausgestaltet. Diese Bereiche sollen als Rückzugsorte für Flora und Fauna fungieren und sind daher vorwiegend nur auf den vorgegebenen Wegen zu betreten.



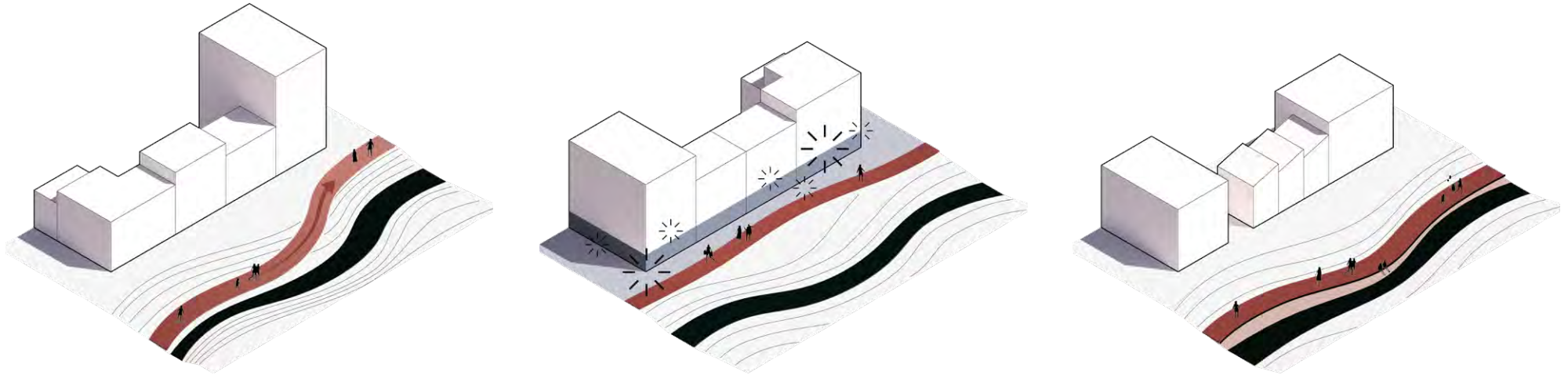


## Intensiv genutzte Grünflächen

Die Rasenflächen werden durch Solitärbäume, Baumgruppen, sowie vereinzelt Solitärsträucher ergänzt. Der offene Raum mit weitem Blick wird so durch einzelne Pflanzakzente gerahmt. Der Übergang zum Wasser wird durch die Uferrandbepflanzung mit Stauden und vereinzelt Strauchpflanzungen markiert. Hier ist die Vegetation auf eine intensive Nutzung ausgelegt und bietet Raum für Bewegungsangebote und Aufenthaltsflächen.

# Loop-Weg

## Grundregeln



71 Abb.183: Grundregeln Loop Weg

### Topografie

Ein wechselhafter Umgang mit der Topografie ist Teil der Gestaltung. Der Loop-Weg mäandriert zwischen Hoch- und Tiefpunkten ohne die Barrierefreiheit einzuschränken.

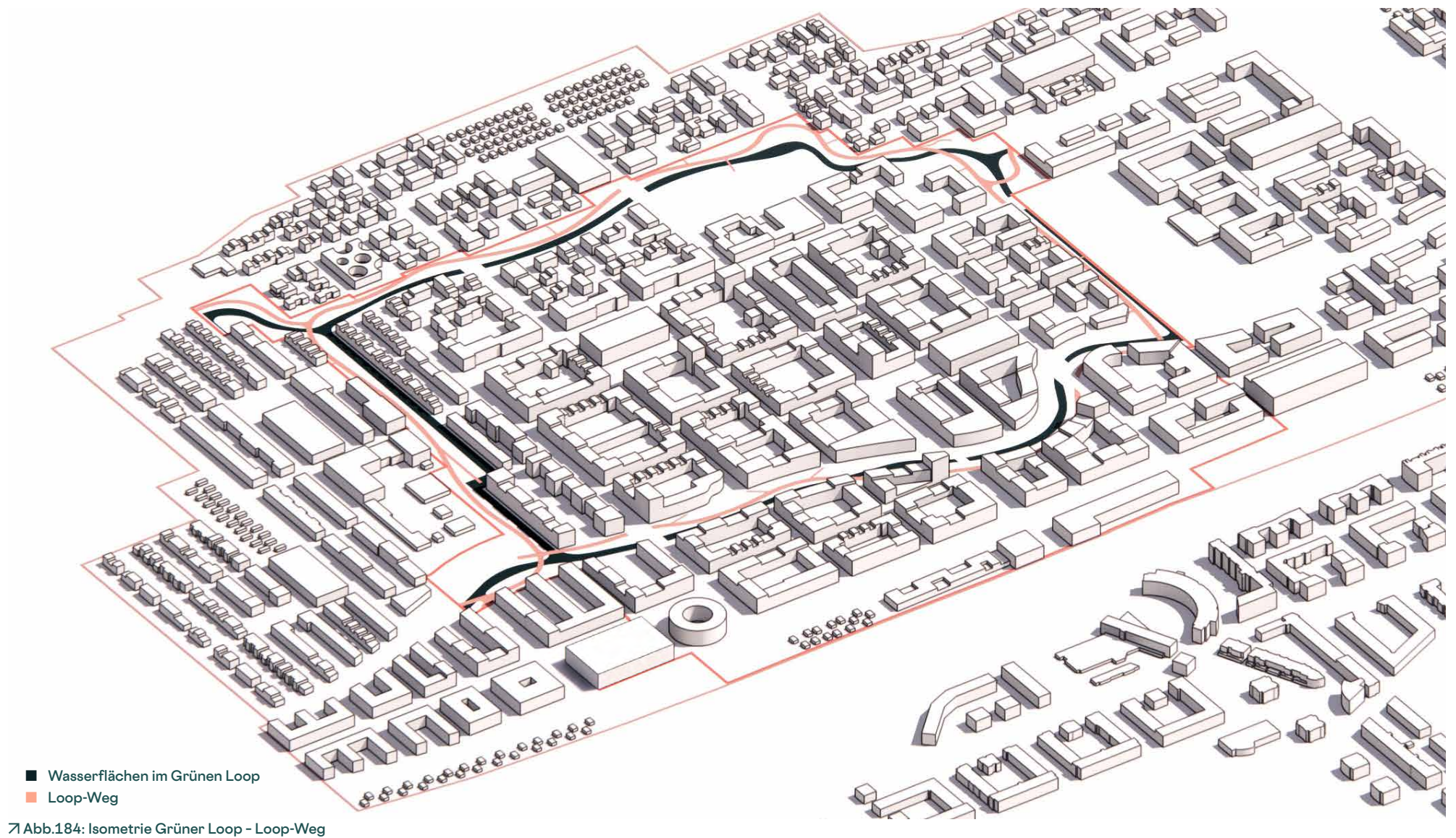
### Anschluss

Orte des öffentlichen Interesses werden durch den Loop-Weg, der im Verlauf an diese Orte andockt, vernetzt (z.B. Hochschule).

### Zugang zum Wasser

Der Loop-Weg hat im gesamten Verlauf mehrere direkte Zugänge zum Wasser, die auch dementsprechend qualitativ gestaltet werden.

## Loop-Weg im Grünen Loop





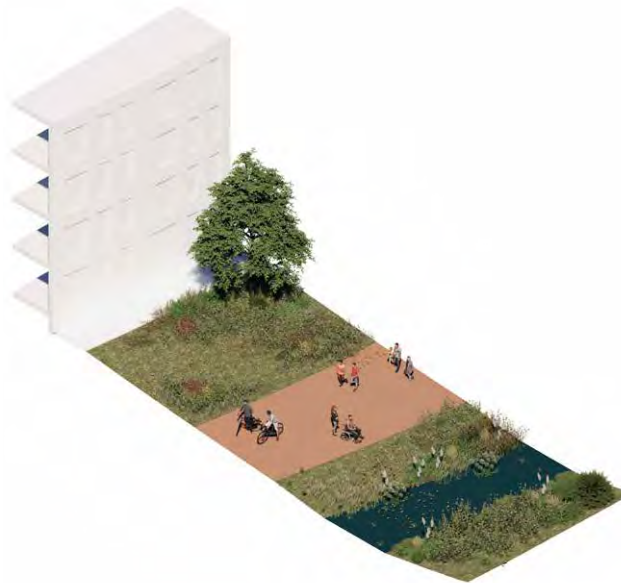
## Ein Weg für alle

Der Loop-Weg ist die zentrale Wegeverbindung in Oberbillwerder für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. Der Weg soll im gesamten Verlauf eine Mindestbreite von 5m aufweisen, damit alle Verkehrsteilnehmenden Platz für ihre unterschiedlichen Geschwindigkeiten haben.

Die angrenzenden Quartiere, sowie Nutzungen und Landschaften werden über den Loop-Weg und die ergänzenden Wegeverbindungen erschlossen. Im Verlauf nimmt der Weg die Topografie gestalterisch, aber dennoch barrierefrei, auf und ermöglicht dadurch immer wieder den optimierten Zugang zu den Wasserflächen des Grünen Loops.

Als besonderer Teil des Mobilitätskonzepts soll die Durchgängigkeit des Loop-Wegs speziell an der Schnittstelle der Straßenräume gewährleistet sein. Dabei wird der Loop-Weg, wenn verkehrstechnisch möglich, stets Vorrang vor dem MIV haben.

## Gestaltungsregeln Loop-Weg



71 Abb.185: Gestaltung des Loop-Weg

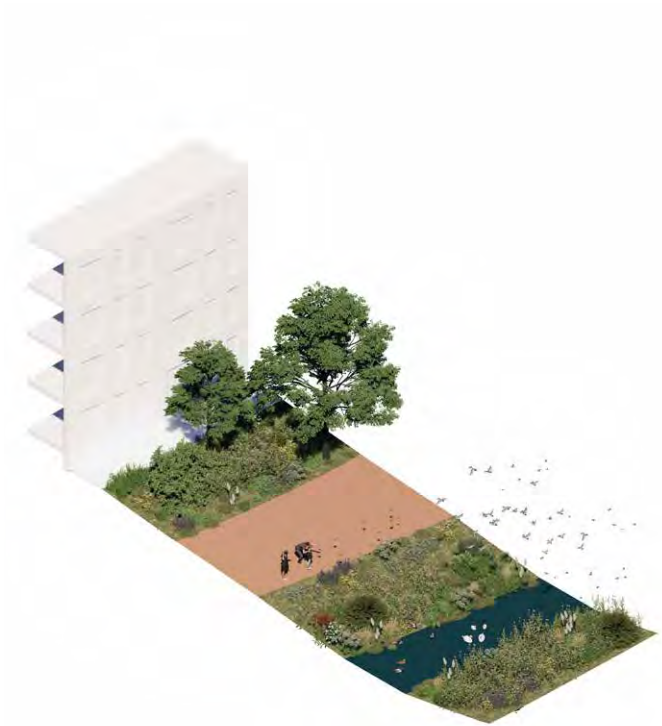


## Fuß- und Radverkehr

Mit einer Breite von durchgängig 5m und einem befestigten Bodenbelag bietet der Loop-Weg vielfältige Möglichkeiten der „langsamen“ Fortbewegung. Der Loop-Weg ist stets barrierefrei.

## Ausrichtung

Der Loop-Weg verläuft möglichst sonnenorientiert und schließt dabei sowohl an die öffentlichen Nutzungen im Grünen Loop, als auch in den Übergangszonen zu den Quartieren an.

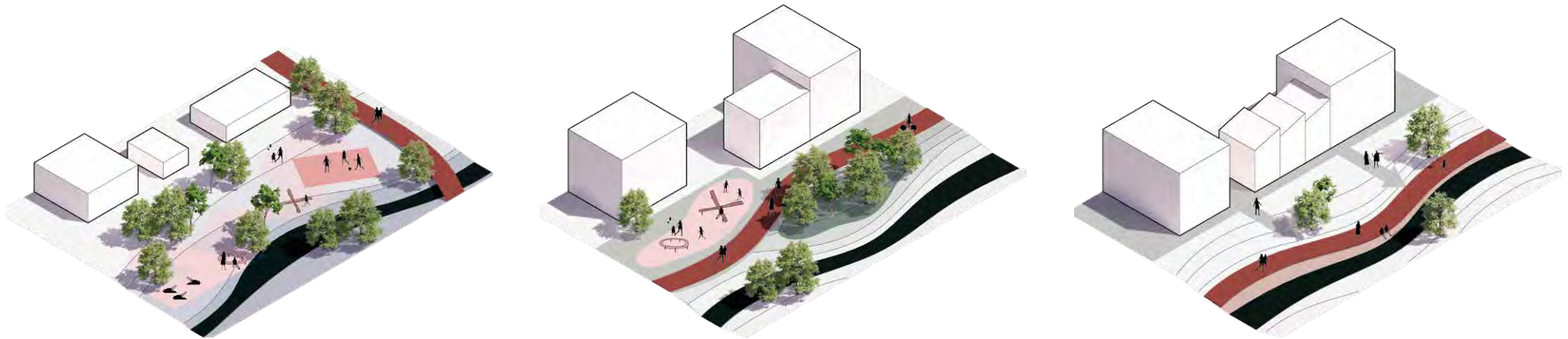


## Pflanzzonen und Nutzungen

Durch den Loop-Weg werden die unterschiedlichen Pflanzzonen und Nutzungen erschlossen und verknüpft. Dabei werden auf sensible Flächen, wie natürliche Rückzugsorte für Flora und Fauna, Rücksicht genommen und ein ausreichender Abstand gehalten.

# Topografie

## Grundregeln



71 Abb.186: Grundregeln Topografie

### Besondere Orte

Die Topografie soll gestalterisch und funktional aufgenommen werden, sodass diese im Verlauf des Grünen Loops immer wieder besondere Orte kreiert (z.B. Sitzelemente, Spielplätze).

### Charakter

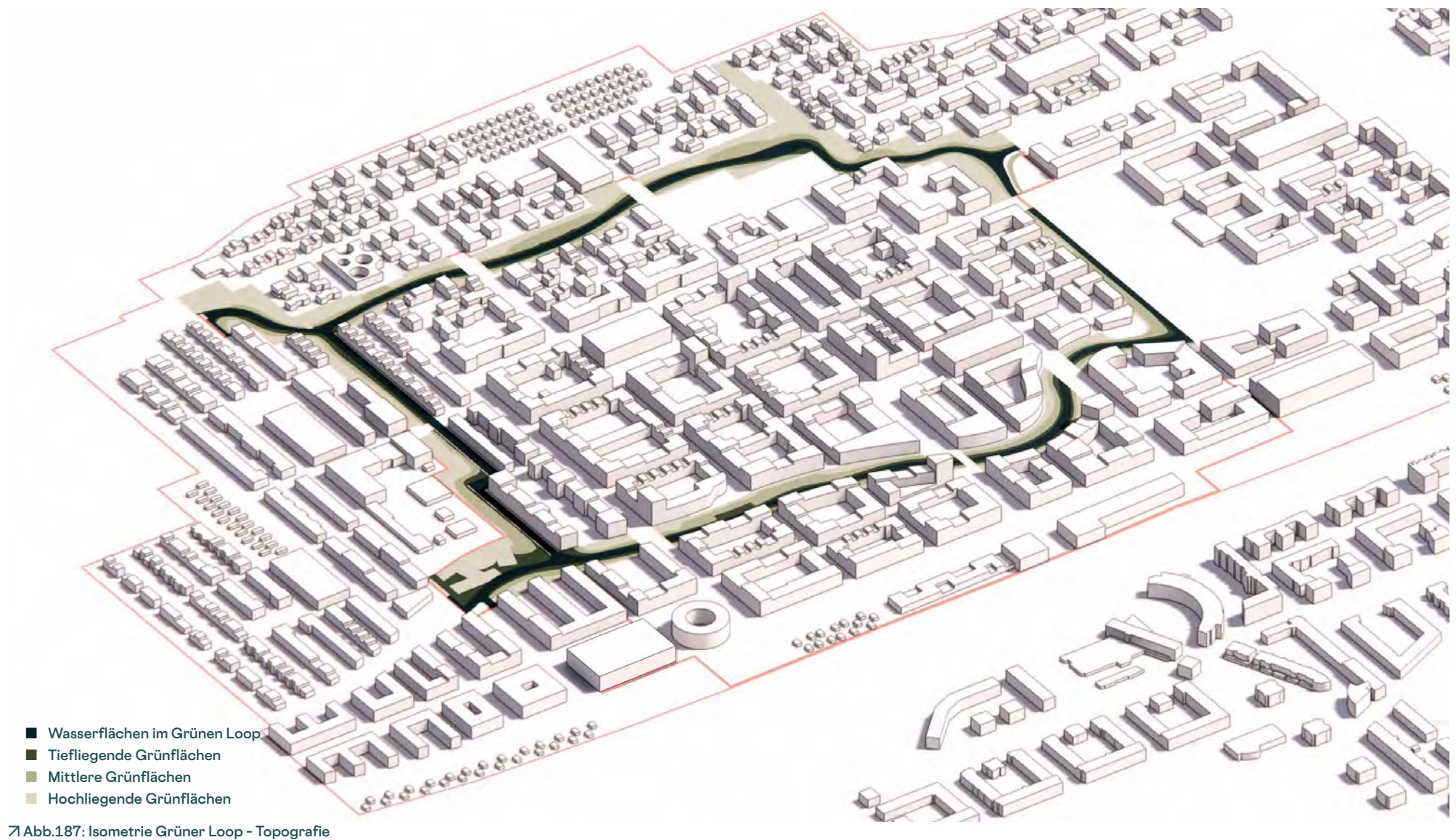
Die Topografie artikuliert unterschiedliche Charaktere von Räumen im Grünen Loop und reagiert dabei auf das Gewässer, die umgebenden Nutzungen und ebenso auf die verschiedenen Pflanzonen.

### Privatsphäre

Die Topografie schafft durch den Höhenversprung besonders im Bereich zwischen Wohnbebauung und Loop-Weg eine ausreichende und angenehme Privatsphäre.



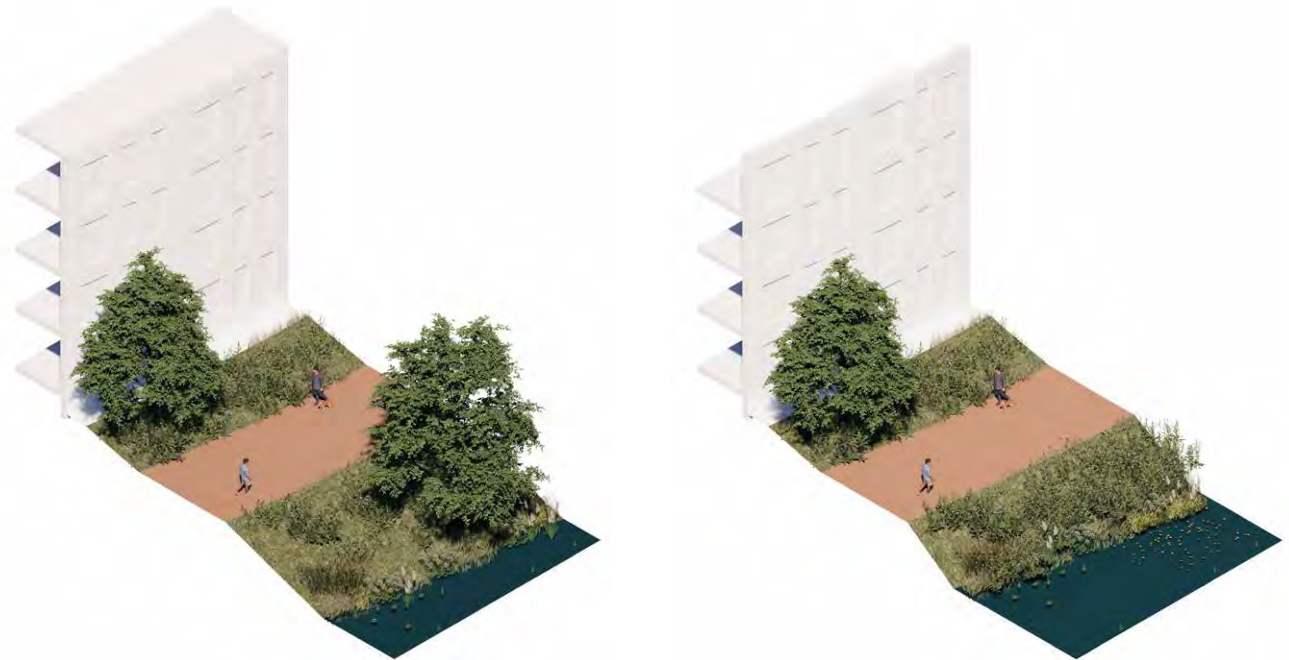
## Topografie im Grünen Loop



## Topografie als Raumqualität

Der Grüne Loop ist mit seinen Wasserflächen einer der am tiefsten liegenden Geländebereiche in Oberbillwerder und ist daher von Höhenunterschieden geprägt. Die Topografie wird als eine Art Werkzeug verstanden, um Räume für Spiel, Aufenthalt und zum Lernen, sowie für Natur und Umwelt zu schaffen. Um den Charakter der Topografie zu stärken, ist diese akzentuiert, während an anderer Stelle sanfte Neigungen andere Möglichkeiten für Pflanzung und Aufenthalt ergeben. Vor allem der Höhenunterschied zwischen den Quartieren und des Betriebswasserstandes spielen dabei eine entscheidende Rolle.

## Gestaltungsregeln Topografie



7 Abb.188: Gestaltung der Topografie

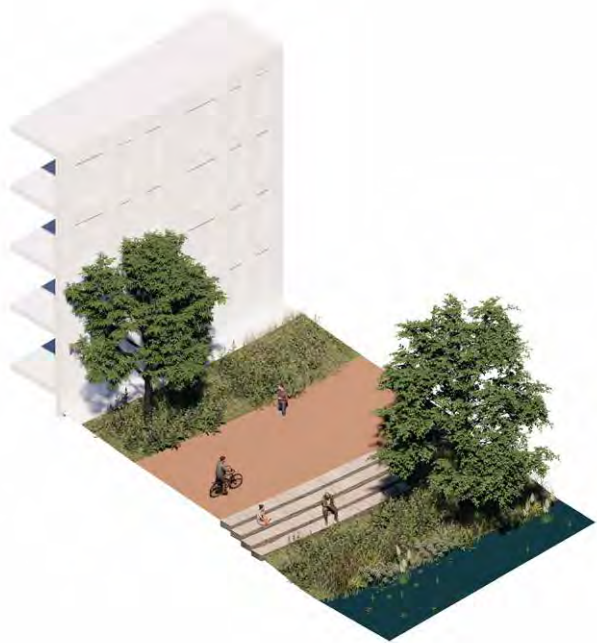
### Sanfte Neigung

In der Regel gestaltet sich die Topografie des Grünen Loops durch eine sanfte Neigung. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung der Freiflächen.

### Engstellen

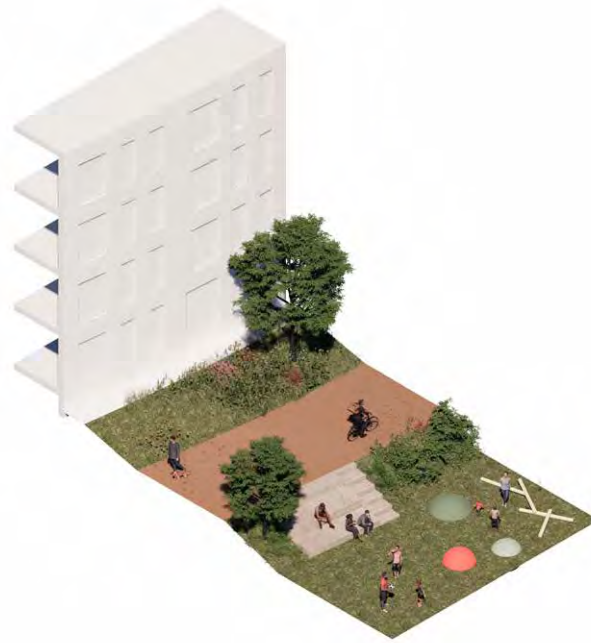
An vereinzelt Engstellen, besonders in Eckbereichen des Grünen Loops wird das Gelände durch ein stärkeres Gefälle modelliert. Der Loop-Weg bleibt davon unberührt und stets barrierefrei.





## Sitzstufen

Neben dem natürlichen Gefälle kann die Topografie auch über bauliche Elemente, wie Sitzstufen abgefangen werden, solange sie einen gestalterischen Mehrwert ergeben.



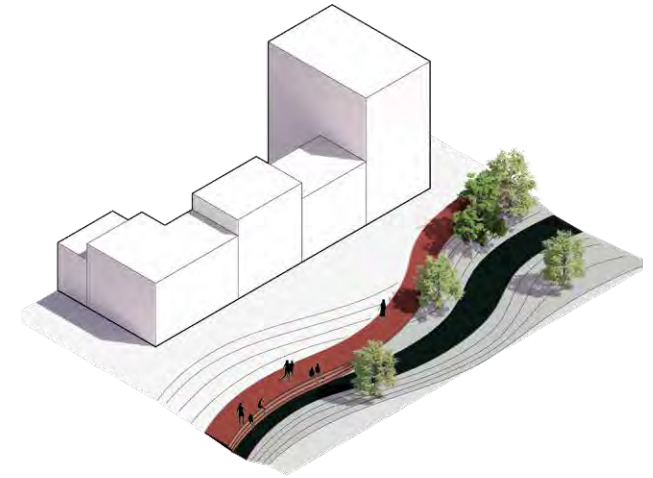
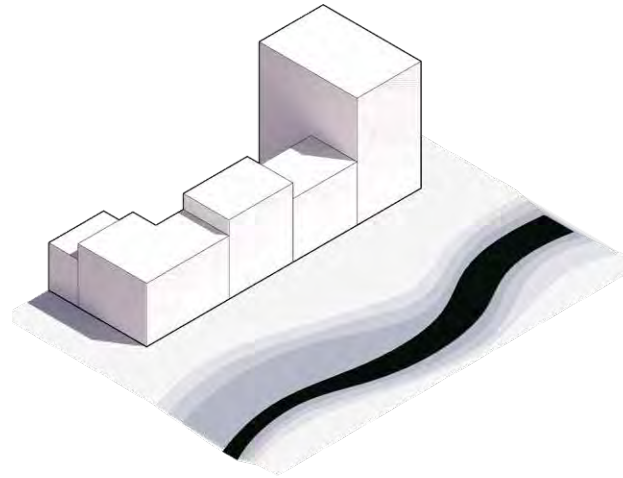
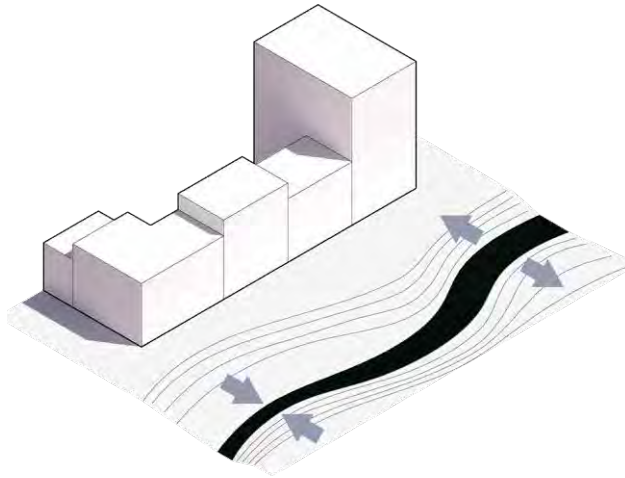
## Spiel und Sport

Die Topografie ermöglicht im gesamten Verlauf des Grünen Loops an mehreren Stellen auch Bereiche für Nutzungen, die eine ebene Fläche benötigen, wie zum Beispiel für Ballsportarten.



# Wasser

## Grundregeln



71 Abb.189: Grundregeln Loop Weg

### Variierende Breite

Der Grüne Loop ist ein Freiraum mit einem regelhaft wasserführenden Gewässer. Die Breite der Wasseroberfläche variiert im Verlauf des Grünen Loops, hat aber immer eine Mindestbreite von 4m.

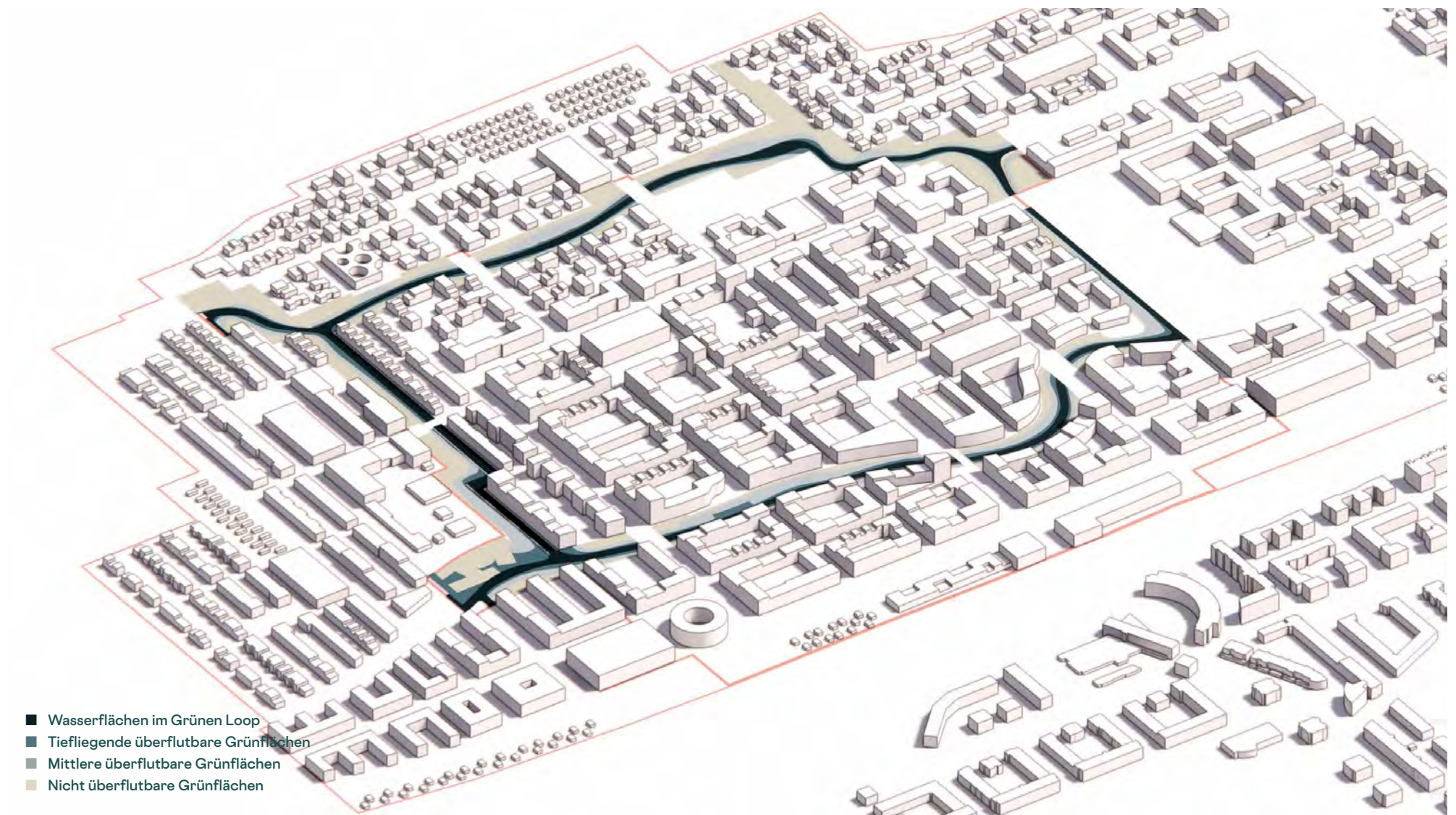
### Retentionsflächen

Die Topografie im Grünen Loop variiert und bildet somit auch die Flächen aus, die teilweise bei Starkregenereignissen überflutet werden.

### Zugänge

Die Wasserflächen in Oberbillwerder sollen ein erlebbares Freiraumelement werden. Durch verschiedene natürliche und bauliche Zugänge wird dieses Erlebnis möglich gemacht.

## Wasser im Grünen Loop



71 Abb.190: Isometrie Grüner Loop - Wasser

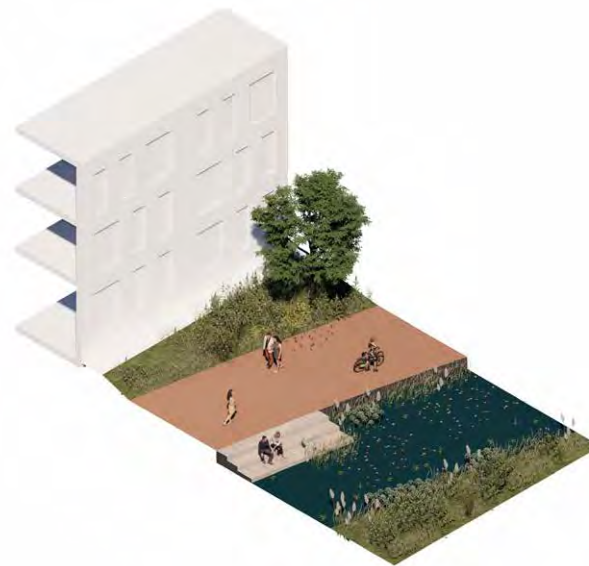


## Wasser als erlebbares Element

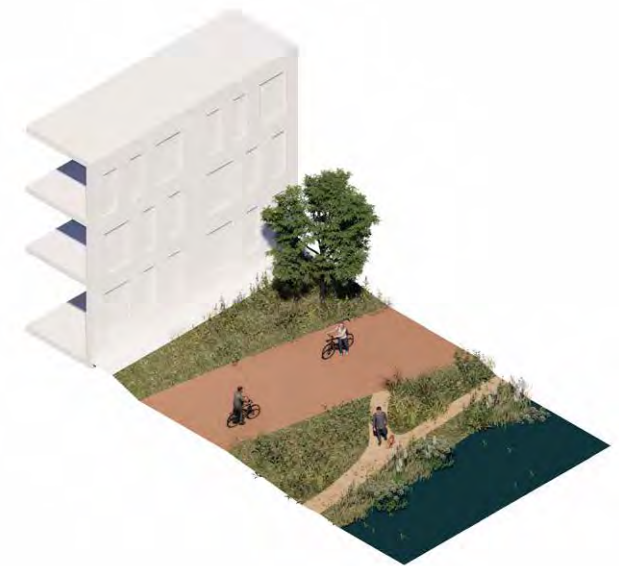
Wasser ist eines der charakterbildenden Elemente im Grünen Loop. Als durchgehendes Element prägt Wasser den Raum mit unterschiedlichen Funktionen und Qualitäten. Es bietet Klimakomfort, Retention, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Habitate für Tiere und Pflanzen. Um diese Qualitäten zu ermöglichen, variiert die Wasserkante innerhalb des Loops deutlich. Von gebauten urbanen Situationen mit Sitzstufen, über Wasserspielbereiche und angrenzenden Wiesen bis hin zu ökologisch geprägten extensiven Wasserzonen für die Tierwelt.

Retentionsräume sind ein essenzieller Teil der Multi-codierung des Grünen Loops.

## Gestaltungsregeln Wasser



7 Abb.191: Gestaltung des Wassers



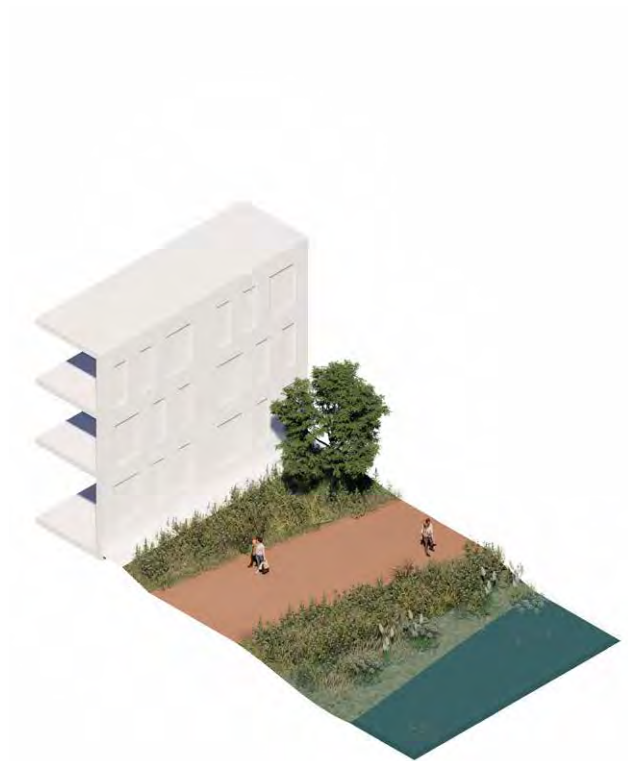
## Zugänge vom Loop-Weg

Der Loop-Weg bietet im Verlauf mehrere geplante bauliche Zugänge zum Wasserkörper. Die Aufenthaltsqualität soll hier durch diverse Sitzmöglichkeiten und das aktive Erlebnis der Wassernähe gewährleistet werden.

## Natürliche Zugänge

Die Ufervegetation entlang der verschiedenen Pflanzzonen bietet diverse Möglichkeiten eines Zugangs zum Wasser. Dieser ist zum Schutz von Flora und Fauna nicht in allen Bereichen möglich.



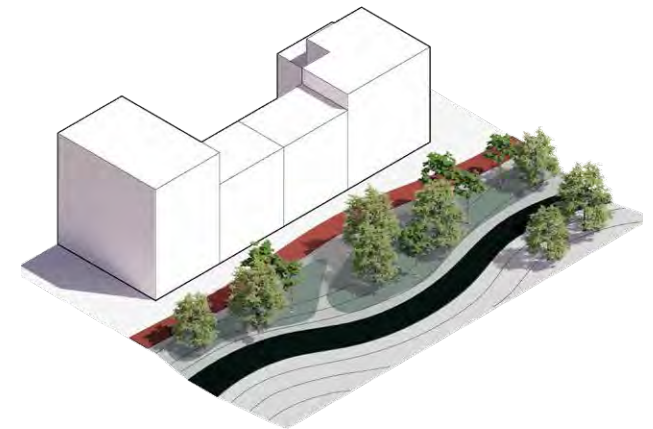
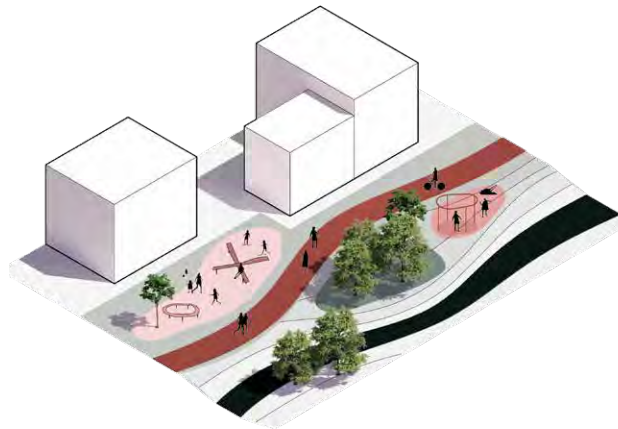
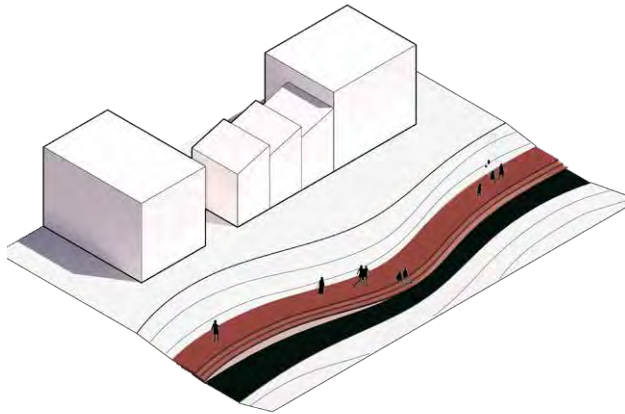


## Temporär geflutete Flächen

Als wichtiger Bestandteil des Regenwasserkonzepts fungiert der Grüne Loop als Retentionsraum für anfallendes Regenwasser. Die temporär überflutbaren Flächen werden dabei von der Topografie vorgegeben.

# Nutzungen

## Grundregeln



71 Abb.192: Grundregeln Nutzungen

## Aufenthaltsqualität

Der Grüne Loop ist das wesentliche Freiraumelement in Oberbillwerder und verbindet die diversen Teilbereiche miteinander. Dabei bietet der Grüne Loop im Verlauf unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten an.

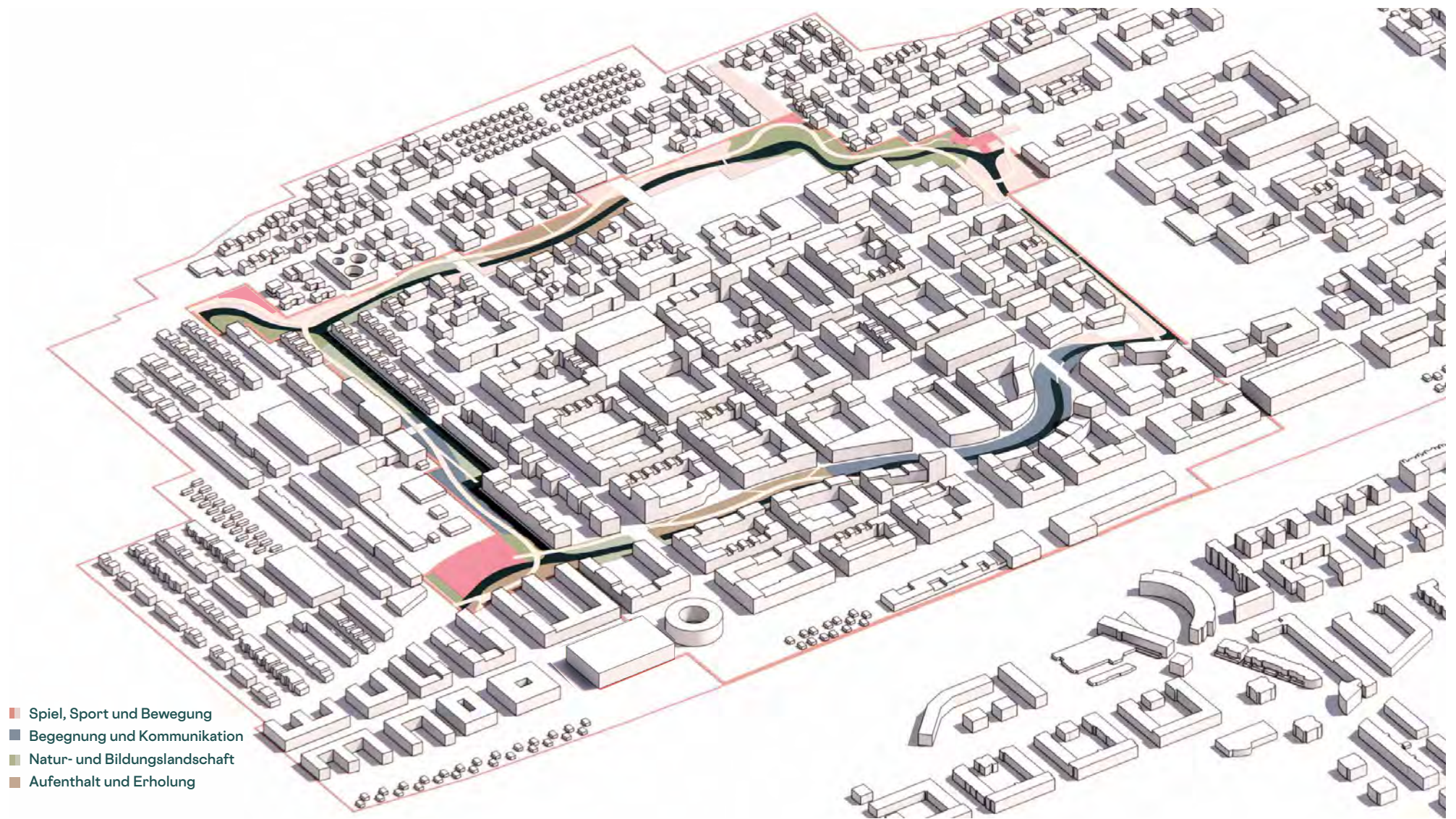
## Aktive Nutzung

Neben dem qualitativ hochwertigen Grünvolumen soll der Freiraum auch unterschiedliche Angebote zur aktiven Nutzung, zum Beispiel für Spiel- und Sportmöglichkeiten bieten.

## Flora und Fauna

Ebenso wie die Ansprüche vom Menschen sind auch die der Flora und Fauna in der Gestaltung zu berücksichtigen. Geschützte Nist- und Brutplätze, Biotopverbünde, sowie eine durchlässige Gestaltung der Brückenbauwerke sind von Anfang an zu integrieren.

## Nutzungen im Grünen Loop



71 Abb.193: Isometrie Grüner Loop - Nutzungen

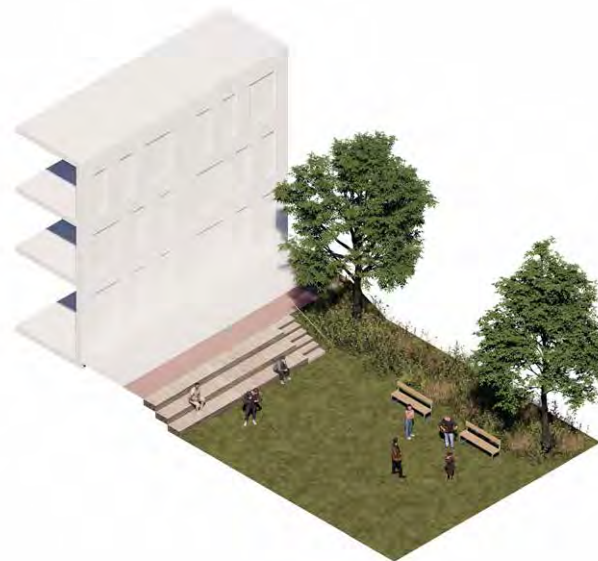


Der Grüne Loop als multifunktionaler Freiraum soll allen Ansprüchen an einen hochwertigen Park gerecht werden. Neben der Erschließungsfunktion und der klimarelevanten Bedeutung soll er auch als Ort mit unterschiedlichen Raumangeboten fungieren. Diese Räume sind auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner:innen sowie auf die angrenzenden Nutzungen angepasst.

Hierbei soll in der Gestaltung auch die zu erwartende Lärmemission beachtet werden, die von den jeweiligen angedachten Nutzungsbereichen ausgehen werden.

So soll es neben intensiv genutzten Bereichen auch ruhigere Bereiche geben, die sich durch deren angepasste Vegetation auch als Rückzugsräume für die Tier- und Pflanzenwelt eignen.

## Gestaltungsregeln Nutzungen



71 Abb.194: Gestaltung der Nutzungen



## Kommunikation und Begegnung

In besonders stark frequentierten Bereichen, wie z.B. entlang den Hochschuleinrichtungen bietet die Gestaltung ausreichend Freifläche und Sitzmöglichkeiten zum Austausch und Beisammensein, auch für größere Gruppen.

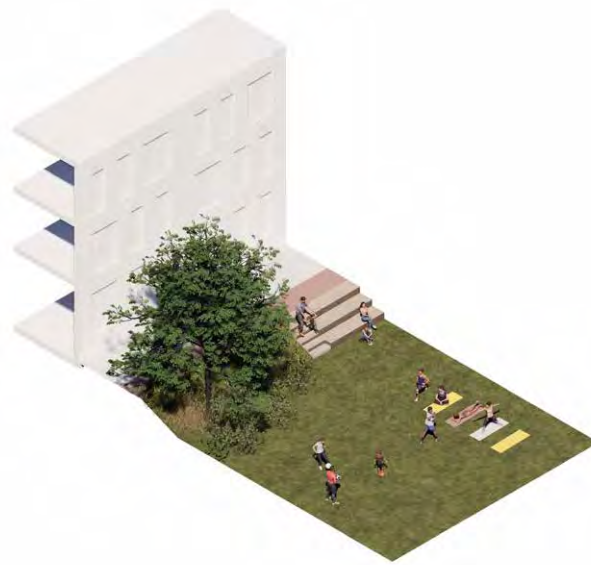
## Aufenthalt und Erholung

Schattenspendende Bäume sowie ruhigere Rückzugsbereiche bieten Raum für ein Picknick oder Treffen in kleiner Runde. Die ruhige Atmosphäre soll einen erholsamen Aufenthalt begünstigen.



## Öffentliche Spielflächen

Neben den Spielplätzen werden auch mehrere kleinere Spielflächen entlang des Grünen Loops angeboten und schaffen so ein wohnungsnahes Angebot für alle Bewohner:innen.



## Sport und Bewegung

Ebenso, wie die ergänzenden Spielflächen wird auch ein kleinteiliges Angebot für sportliche Aktivitäten und weitere Anreize zum aktiven Bewegen im Grünen Loop bereitgestellt.

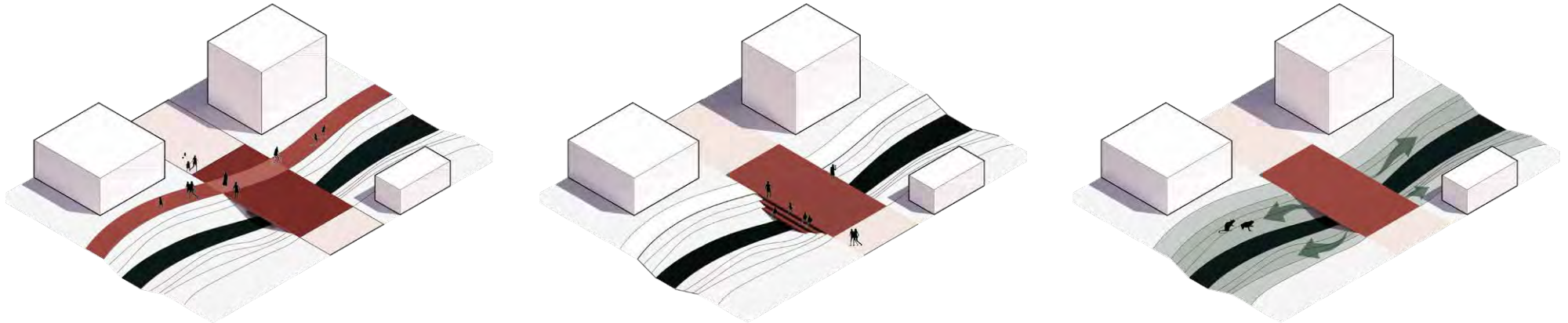


## Naturnahe Räume

Neben der Gestaltung für die neuen Bewohner:innen sollen auch ökologische Rückzugsräume für Flora und Fauna realisiert werden. In diesen Bereichen ist der direkte Zugang von Menschen und Haustieren gestalterisch zu verhindern.

# Brücken und Durchlässe

## Grundregeln



71 Abb.195: Grundregeln Brücken und Durchlässe

### Schnittstelle

Die Brücken sind die Schnittstellen und Hauptzugänge zum Grünen Loop und fungieren darüber hinaus als Orientierungspunkte im Stadtteil. Je nach kreuzendem Straßentyp werden auch die Querungsmöglichkeiten des Loop-Wegs formuliert.

### Aufenthaltsqualität

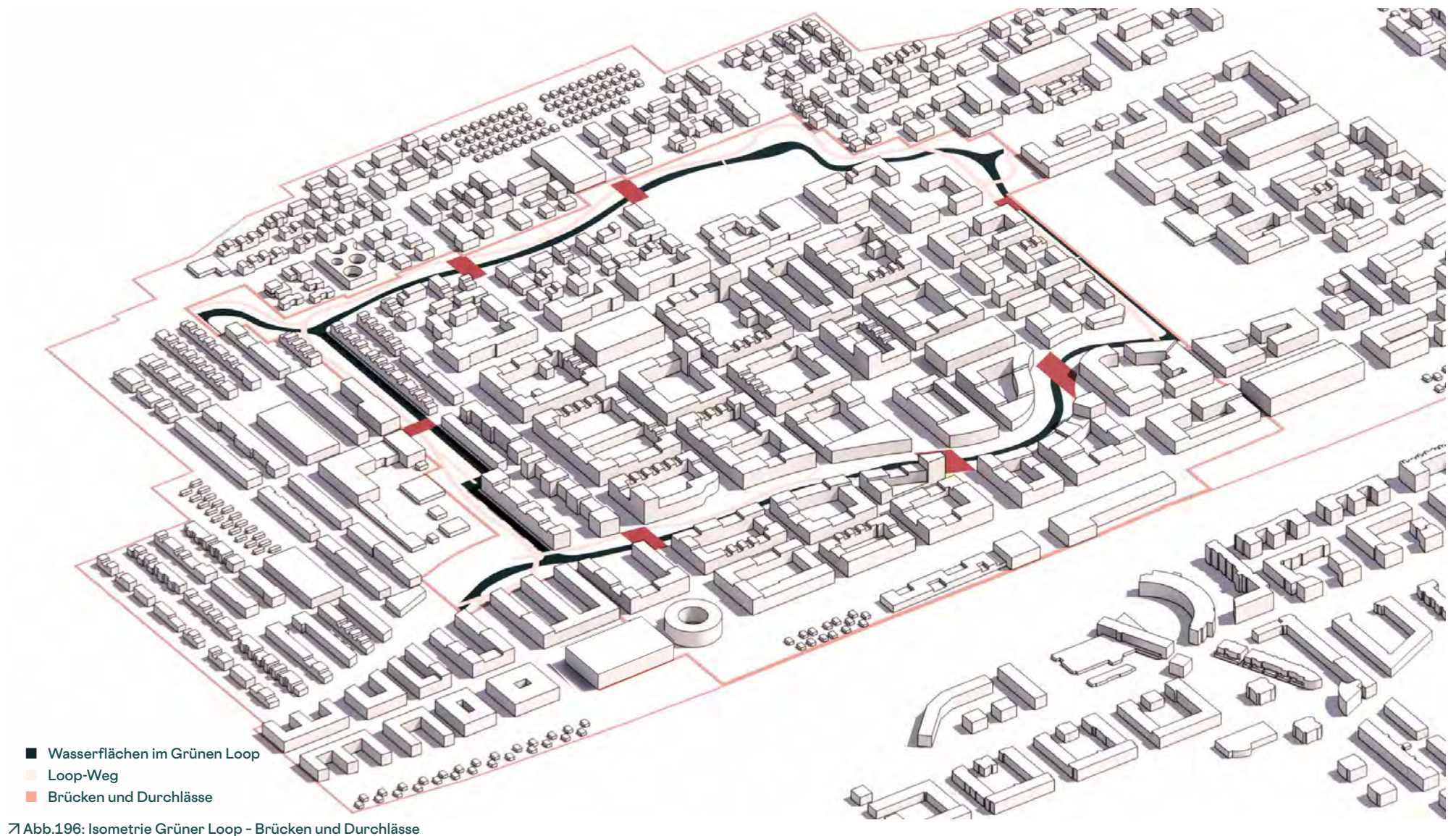
Die Querungen fungieren zum einen als Hauptzugänge zum Grünen Loop und sollen zum anderen als besondere Orte gestaltet werden. Kleine Platzsituationen an der Schnittstelle zwischen Infrastruktur und Freiraum sollen die Qualitäten des Grünen Loops nicht nur im Vorbeigehen, sondern auch durch gelegentliche Aufenthaltsmöglichkeiten oder dem direkten Zugang zum Wasser erlebbar machen.

### Ökologische Durchgängigkeit

Neben der verbindenden Funktion für die Mobilität sollen die Brücken im Sinne des Animal-Aided Designs auch eine ökologische Durchgängigkeit für Tiere gewähren. Neben beidseitigen Uferbermen entlang des Wassers und einer naturnahen Ufervegetation sollen die Brücken auch Unterschlupfmöglichkeiten bieten.



## Brücken und Durchlässe im Grünen Loop

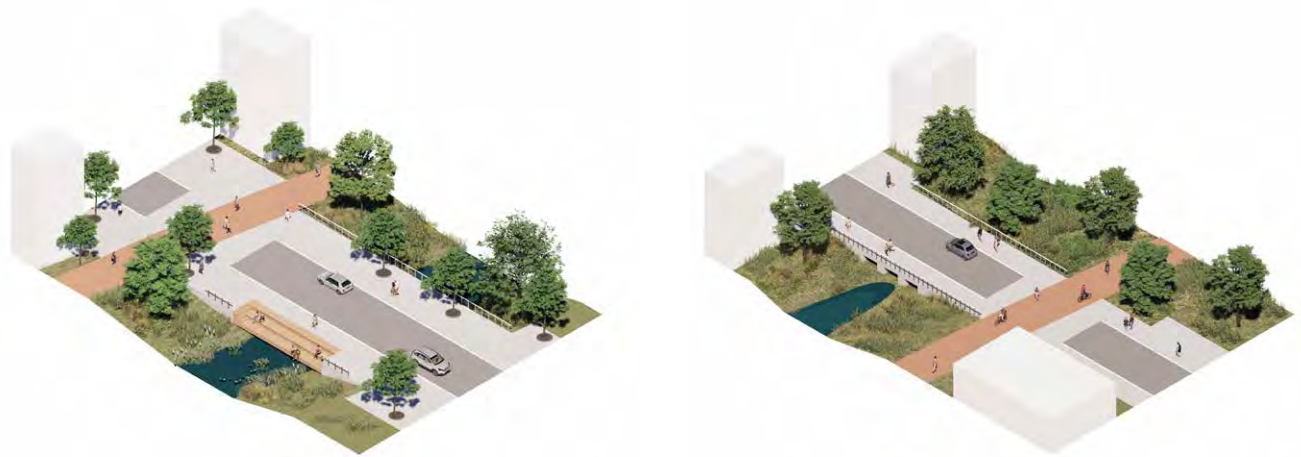


## Schnittstelle Freiraum und Verkehr

Das Zusammenspiel des Grünen Loops mit dem Straßen- und Wegenetz führt zu einer Anzahl spezifischer Querungen zwischen der blau-grünen Infrastruktur und dem Verkehr. Die Querungen sind so entworfen, dass sie eine kontinuierliche Verbindung der Fahrrad- und Fußwege im Grünen Loop sichern. Im Prinzip sind sie informelle Plätze, auf denen verschiedene verkehrliche Modalitäten mit dem Grünraum, der Wasserstruktur und dem Ökosystem aufeinandertreffen. Sie bieten optimale Konnektivität sowohl für Fahrradfahrer:innen und Fußgänger:innen als auch für ökologische Strukturen, während sie gleichzeitig den MIV-Verkehr abwickeln. Von ihrer Verortung und ihrem urbanen Kontext abhängig, unterscheiden sie sich in ihrem räumlichen Charakter leicht. Dabei folgen sie jedoch denselben konstruktiven Entwurfsprinzipien, um eine ästhetische Kontinuität zu entwickeln.

Abhängig von der Straßenhierarchie werden die Kreuzungspunkte unterschiedlich ausformuliert. Unabhängig von der verkehrlichen Situation dienen die Durchlassbauwerke als ökologische Passagen mit Bermen auf beiden Seiten des Wasserkörpers. Die Uferbermen bemessen jeweils mindestens 0,5m Breite und sind oberhalb des Betriebswasserstands angeordnet, um für Tiere passierbar zu bleiben.

## Gestaltungsregeln Brücken und Durchlässe



71 Abb.197: Gestaltung der Brücken und Durchlässe

## Aufenthaltsbereiche

In stark frequentierten Bereichen oder im Kontext einer besonderen Sichtbeziehung sollen die Randzonen der Brücken als Aufenthaltsbereiche zum Beispiel mit Sitzstufen gestaltet werden. In weniger frequentierten Lagen können sich die Querungen zum Grünen Loop hin öffnen und diesen als Grünflächen ausformulieren.

## Temporäre Wasserführung

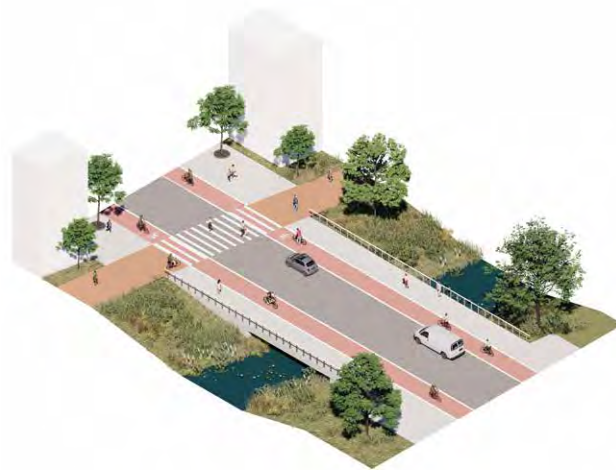
Im östlichen Grünen Loop werden Querungen für eine temporäre Wasserführung ausgebildet. Diese wird im Querprofil möglichst schmal gestaltet.





### Loop Weg hat Vorrang

Bei den Kreuzungen der Wohnstraßen mit dem Loop-Weg wird dieser direkt über die Straße geführt und hat Vorrang, der MIV muss sich unterordnen.



### Straße hat Vorrang

Die Kreuzungspunkte bzw. Brücken zwischen Ring- und Sammelstraßen und Grünem Loop ermöglichen dem Rad- und Fußverkehr eine angenehme Querung per Fußgängerinsel oder -überweg. Der Verkehr auf der Ringstraße - als wesentliche Infrastruktur für ÖPNV und den schnellen Radverkehr - hat in diesem Fall Vorrang.



# B Zentrale Achse

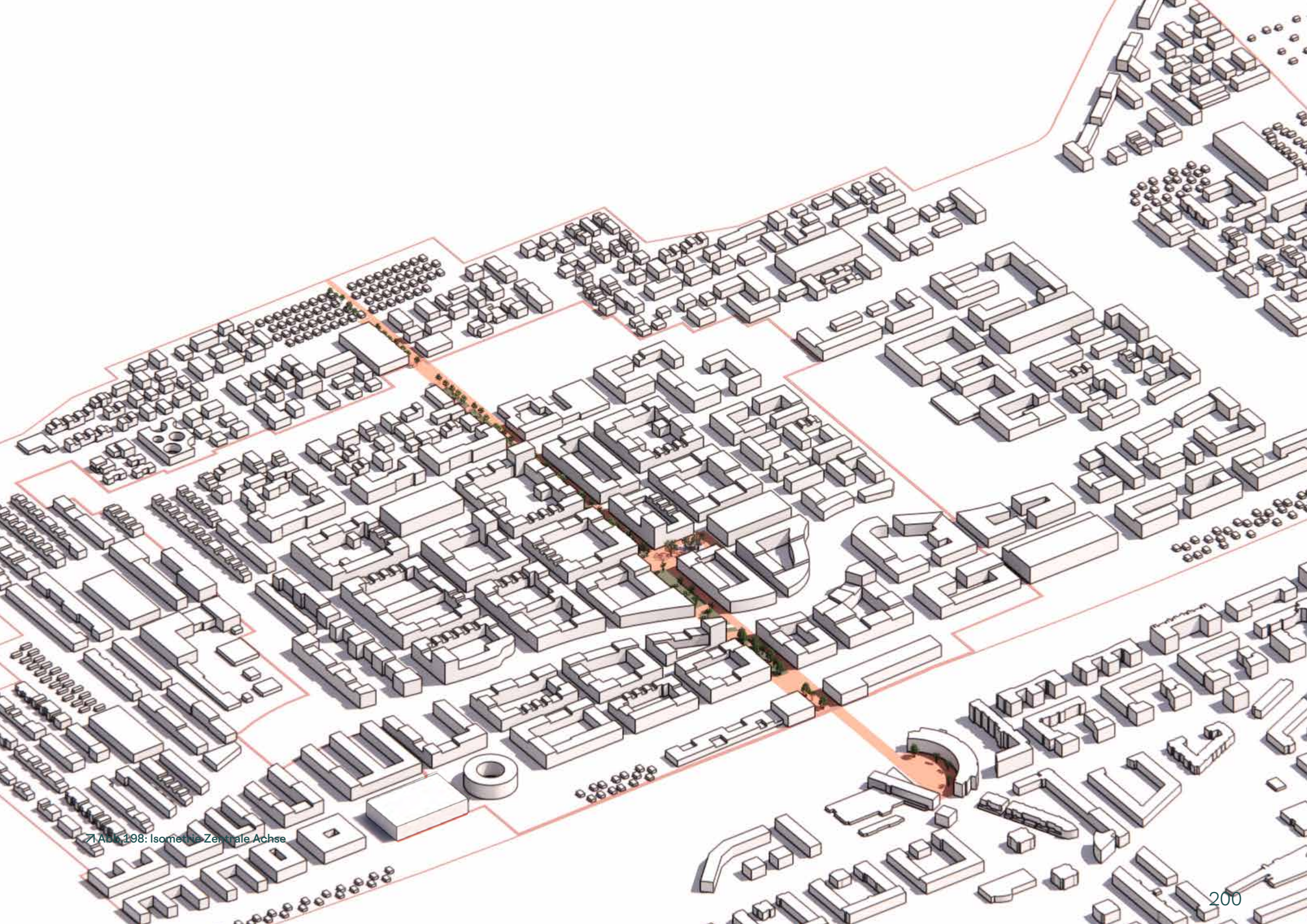
Die Zentrale Achse hat den Charakter einer urbanen Promenade, die den Stadtteil von Norden nach Süden durchläuft. Sie reicht vom Landschaftsweg im Norden über das GartenQuartier und das Bahn-Quartier bis zur S-Bahn-Station Allermöhe und stellt damit die Verbindung zum Nachbarschaftsstadtteil Neuallermöhe dar. Die autofreie Zone ist eine der wichtigen Fortbewegungsräume für Fußgänger:innen, aber auch Radfahrer:innen in Oberbillwerder. Die Breite der Zentralen Achse korrespondiert mit der umgebenden Dichte und definiert so diverse Räume für urbanes Leben. Dadurch entstehen verschiedene von Grün gesäumte lineare Plätze, an denen sich öffentliche Funktionen und Einzelhandelsnutzungen konzentrieren. Zudem gibt es attraktive Kreuzungspunkte mit dem Grünen Loop.

**1. Zonierung**

**2. Vegetation**

**3. Schnittstellen**



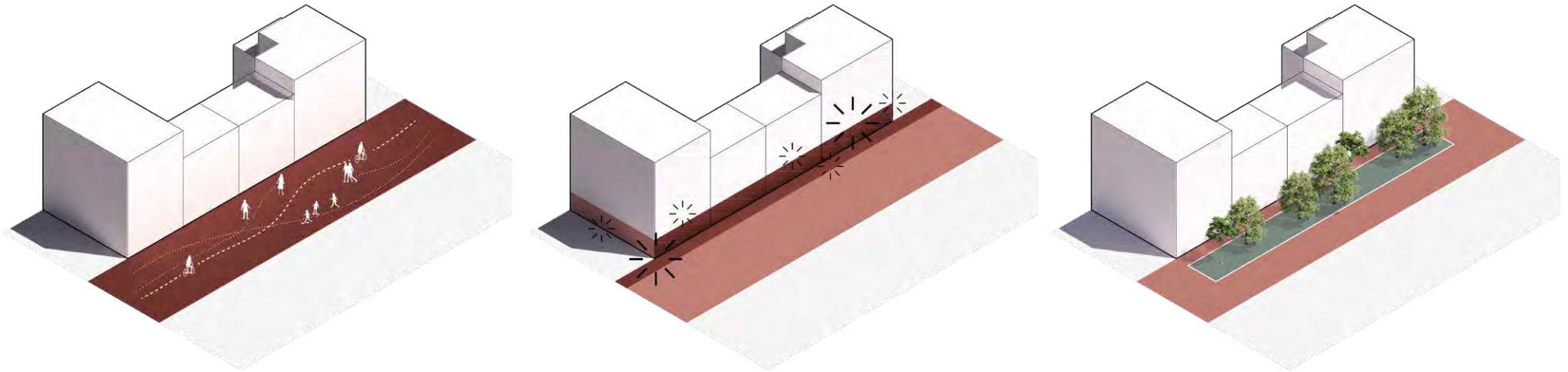


7. Abb. 198: Isometrie Zentrale Achse



# Zonierung

## Grundregeln



71 Abb.199: Grundregeln Zonierung

### Kommunikations- und Begegnungsraum

Die Zentrale Achse ist als Kommunikations- und Begegnungsraum angedacht. Durch verschiedene Aufenthaltsqualitäten und dem Ausschluss des MIVs entsteht eine hochwertiger Promenade für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen.

### Angrenzenden Nutzungen

Die angrenzenden Nutzungen beeinflussen die Gestaltung der Zentralen Achse und gliedern diese fast intuitiv. Die Erdgeschossnutzungen können die Bereiche entlang der Gebäude vielseitig bespielen. Je nach Sonnenexposition ist dafür ein breiterer oder schmalerer Bereich vorgesehen.

### Grünräume

Die Grünräume sind das elementare Gestaltungselement, fördern die Aufenthaltsqualität und leiten durch den Raum. Darüber hinaus fungieren sie als Retentionsräume.



## Zonierung der Zentralen Achse



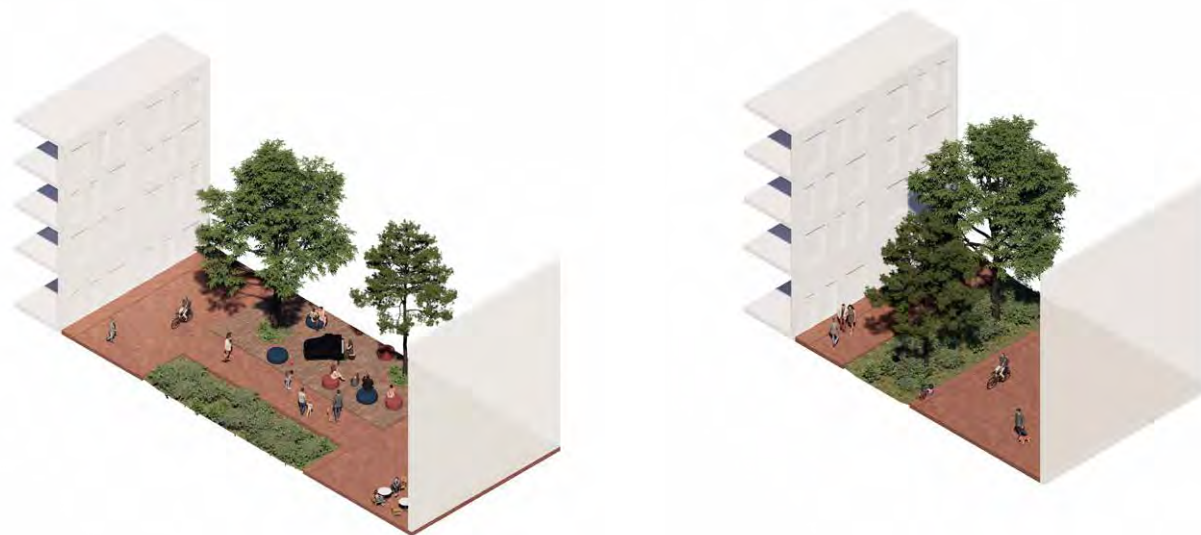
71 Abb.200: Isometrie Zentrale Achse - Zonierung

## Variieren Freiraum

Der Großteil der Zentralen Achse ist im Funktionsplan 1a verortet. Die Zentrale Achse gliedert sich in drei Abschnitte. Die Abschnitte 1 und 2 zwischen der S-Bahn-Station Allermöhe und der nördlichen Ringstraße sind eine Begegnungszone für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen sowie zeitlich begrenzten Lieferverkehr. Der Abschnitt 3 nördlich der nördlichen Ringstraße ist Teil einer Wohnstraße und hat ein für die Wohnnutzung angepasstes Straßenprofil. Damit unterscheidet es sich von den Profilen regulärer Wohnstraßen.

In der Breite unterscheiden sich die drei Abschnitte von einander. Der breiteste Abschnitt 1 zwischen S-Bahn-Station und dem Platz am MH7 misst 30m. Der Abschnitt 2 zwischen dem Platz MH7 und der Ringstraße misst 18m. Im Abschnitt 3, nördlichen Teil der Zentralen Achse wird sie zum Bürgersteig der Wohnstraße und misst 4,2m zuzüglich der straßen-nahen Grünbereiche westlich der Wohnstraße.

## Gestaltungsregeln Zonierung



71 Abb.201: Gestaltung der Zonierung

### Abschnitt 1 - 30m

Der erste Abschnitt der Zentralen Achse, ausgehend von der S-Bahn Station, fungiert als Eingang zum Stadtteil. Durch die Schnittstelle zum ÖPNV und dem angrenzenden Stadtteil Neuallermöhe weist die Promenade für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen in diesem Bereich einen sehr urbanen Charakter mit diversem Nutzungsangebot auf.

### Abschnitt 2 - 18m

Der mittlere Abschnitt zwischen dem Platz am Mobility Hub 7 und der nördlichen Ringstraße entspricht dem Charakter des ersten Abschnitts, gestaltet sich aber etwas schmaler und verhältnismäßig grüner durch eine dichtere Baumpflanzung.



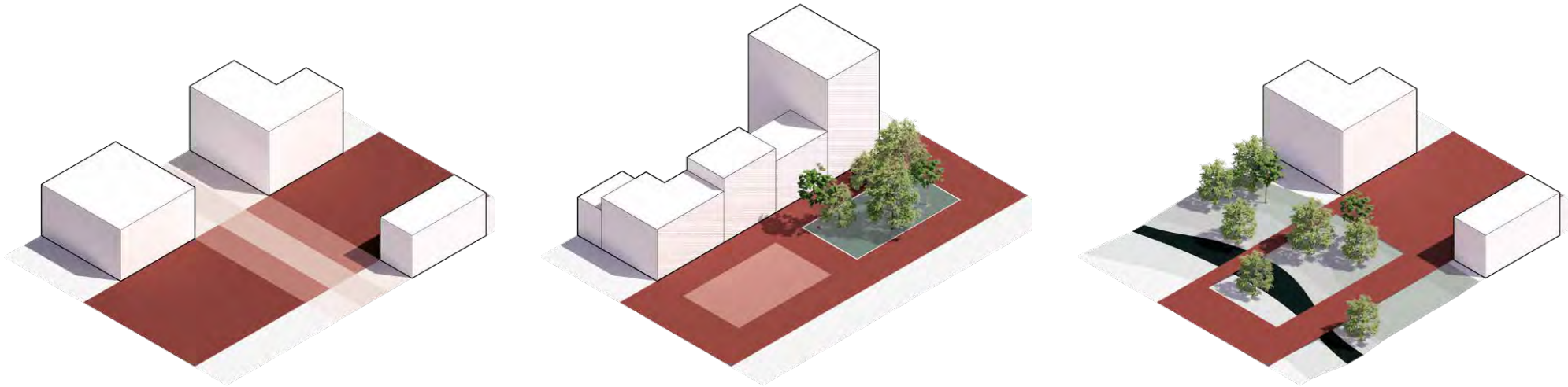
### Abschnitt 3 - 4,20m

Der nördlichste und schmalste Abschnitt der Zentralen Achse fungiert als Bürgersteig einer Wohnstraße, setzt aber die Kontinuität der Promenadengestaltung fort und verbindet die anderen Abschnitte mit dem nördlichen Grünen Loop.



# Schnittstellen

## Grundregeln



71 Abb.202: Grundregeln Schnittstellen

## Durchgängigkeit

Die Zentrale Achse fungiert als ein linear verbindendes Element zwischen mehreren Quartieren und Freiräumen. Um dessen verbindende Wirkung stets zu gewährleisten ist die Durchgängigkeit sowohl barrierefrei als auch durch gleichbleibende und wiedererkennbare Materialität zu gestalten.

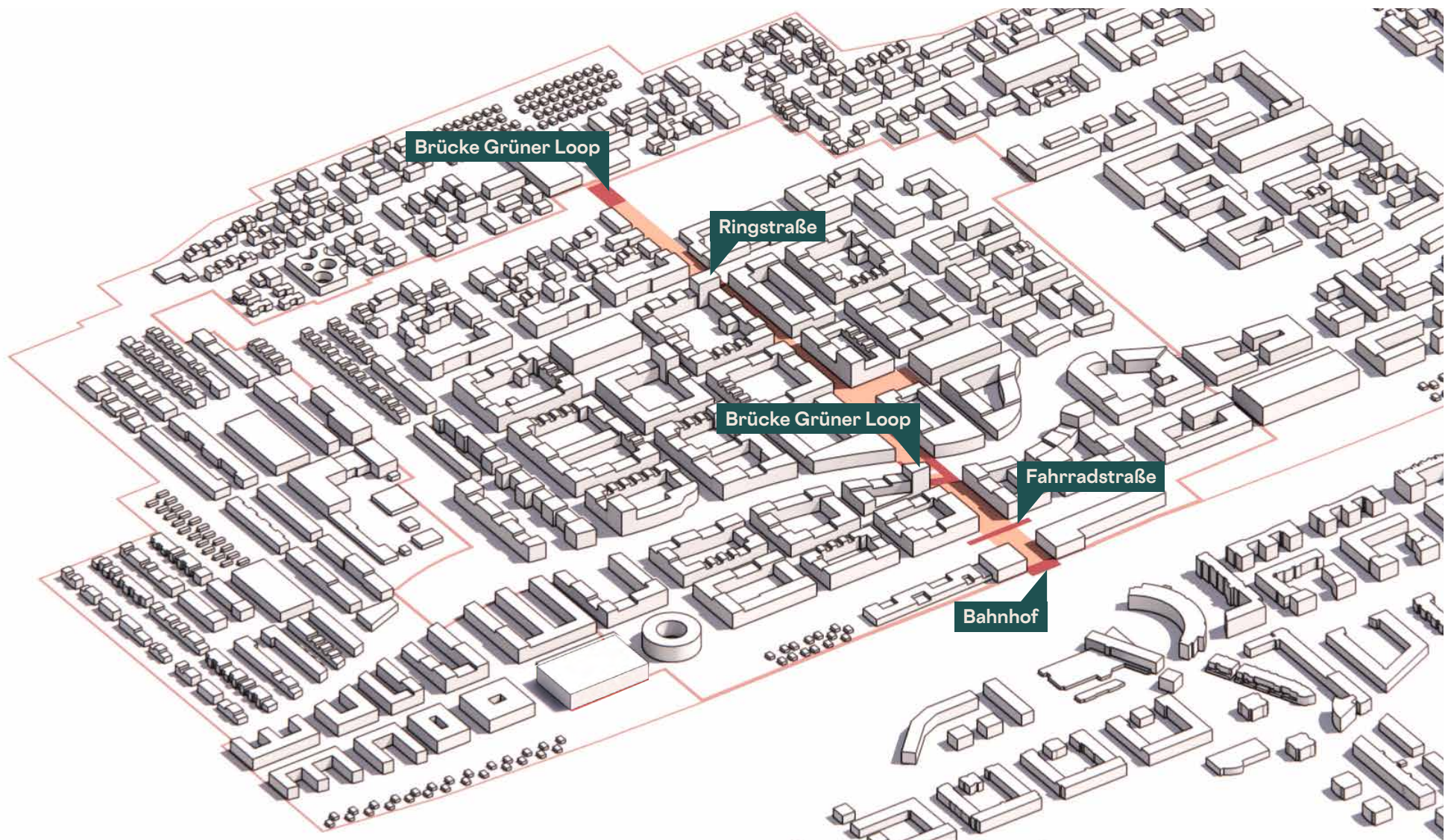
## Grün und urban

Ein fließender Übergang von urbanen Strukturen hin zur offenen Kulturlandschaft wird im Verlauf der Zentralen Achse beabsichtigt. Gestalterisch wird dies in den einzelnen Abschnitten je nach Lage durch die jeweiligen Gebäudetypologien und Grünflächen wiederzuerkennen sein.

## Besondere Orte

An den Kreuzungspunkten zu bestimmten Nutzungen oder anderen Freiräumen werden besondere Orte mit einer dementsprechenden Aufenthaltsqualität vorgesehen.

## Schnittstellen der Zentralen Achse



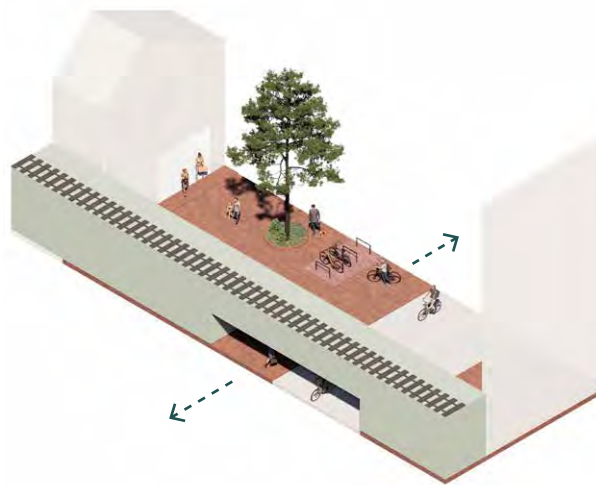
71 Abb.203: Isometrie Zentrale Achse - Schnittstellen



## Besondere Schnittstellen

Die Zentrale Achse fungiert als das verbindende Element zwischen Oberbillwerder und dem angrenzenden Stadtteil Neuallermöhe. Im Verlauf von Süden nach Norden verändert sich der Charakter von einem urbanen hin zu einem ländlichen Kontext. In diesem Zusammenhang entstehen mehrere Schnittstellen mit anderen Freiräumen, Straßen oder besonderen Nutzungen. An diesen Stellen muss die Gestaltung der Zentralen Achse auf die örtlichen Besonderheiten reagieren und dabei dennoch ihren durchgängigen Charakter beibehalten. Die Ausformulierungen der Schnittstellen im Bereich der Freiräume ist mit einer besonderen Aufenthaltsqualität verknüpft. Im Bereich von Kreuzungspunkten mit Straßenräumen steht die sichere und barrierefreie Überquerung an erster Stelle.

## Gestaltungsregeln Schnittstellen



71 Abb.204: Gestaltung der Schnittstellen

### Bahnhof

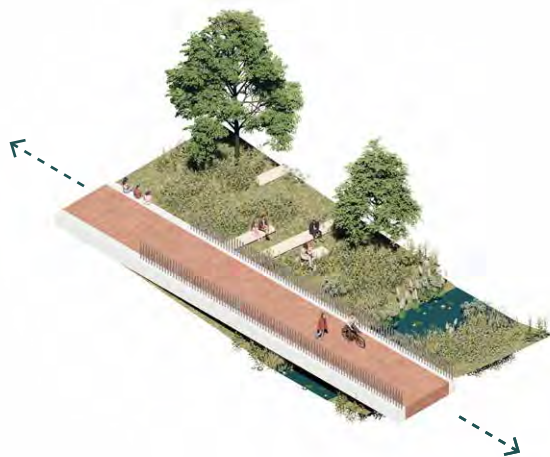
Die S-Bahn-Station Allermöhe ist der Ausgangspunkt der Entwicklung in Oberbillwerder und der Hauptzugang zur Zentralen Achse. In diesem Bereich steht das Ankommen, der Umstieg und die Orientierung im Fokus der Gestaltung.



### Fahrradstraße

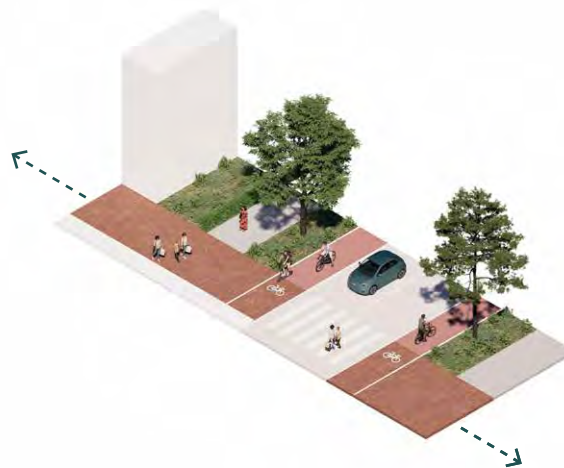
Die Fahrradstraße nördlich der Bahnstation ist Teil des regionalen Radschnellweges und wird von allen Bussen in Oberbillwerder befahren. Aufgrund des Verkehrsaufkommens, ist die Kreuzungssituation klar zu gestalten. Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen wird der gesicherte und barrierefreie Übergang für Fußgänger:innen gewährleistet.





## Brücken Grüner Loop

Die Brücken an der Schnittstelle zum Grünen Loop sollen die räumliche Verschneidung der Freiräume durch ihre hochwertige Aufenthaltsqualität verdeutlichen. Dabei soll nicht nur Überquerung gesichert, sondern der Raum auch zum Verweilen gestaltet werden, z.B durch Sitzstufen, Bänke und schattenspendende Bäume.

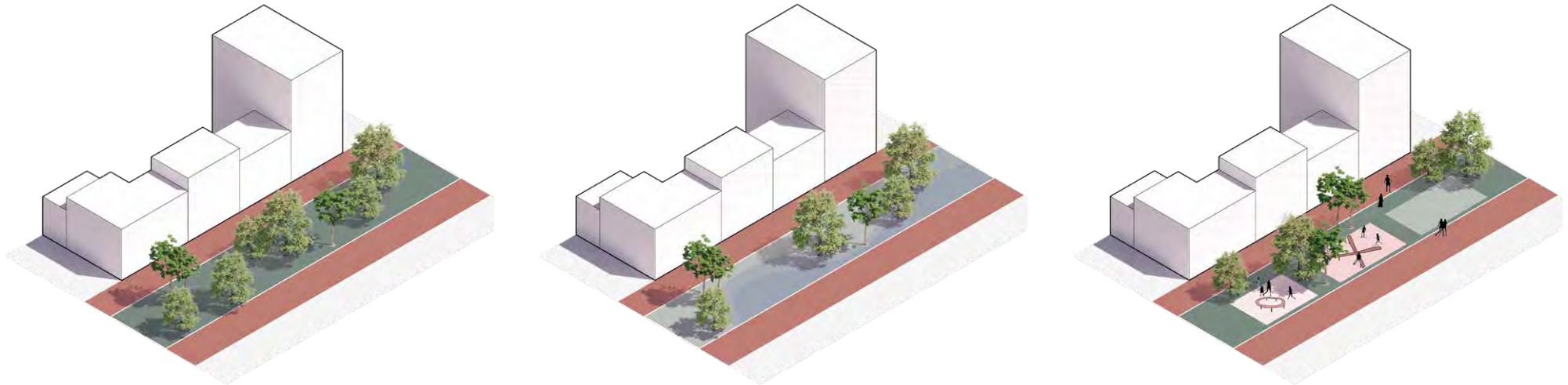


## Ringstraße

Im Bereich der Ringstraße kann durch deren Bedeutung als die Haupteinfahrstraße in Oberbillwerder mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Auch hier wird durch verkehrsberuhigende Maßnahmen die sichere Querung für Fußgänger:innen sichergestellt.

# Grünflächen

## Grundregeln



71 Abb.205: Grundregeln Grünflächen

## Vegetation

Durch eine Auswahl an hochstämmigen Bäumen wird der Blick entlang der Promenade nicht eingeschränkt. So spenden diese Bäume nicht nur Schatten sondern helfen auch bei der Orientierung. Auch die Auswahl der sonstigen Vegetation der Grünflächen soll so gewählt sein, dass die Zentrale Achse gut überschaubar gestaltet wird.

## Multicodierung

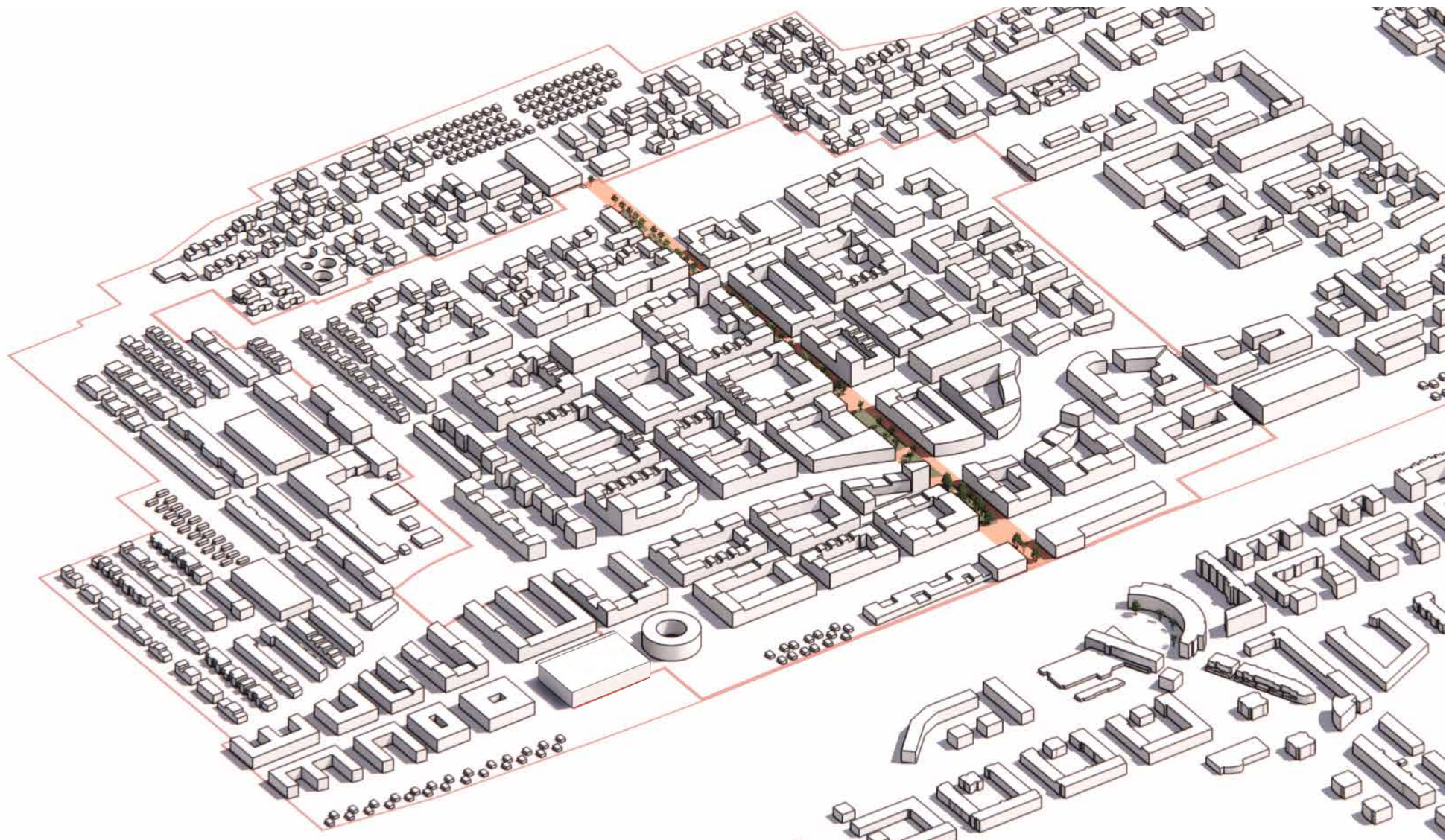
Die Grünflächen der Zentralen Achse sind gegenüber dem Bodenbelag abgesenkt und dienen neben der attraktiven Grüngestaltung als Retentionsraum.

## Nutzungen

Nebst der Nutzung als Retentionsraum sind die Grünflächen durch weitere Nutzungen programmiert. Abgesehen von Sitzmöglichkeiten wird es punktuell unter anderem kleinere Spielmöglichkeiten geben.



## Grünflächen der Zentralen Achse



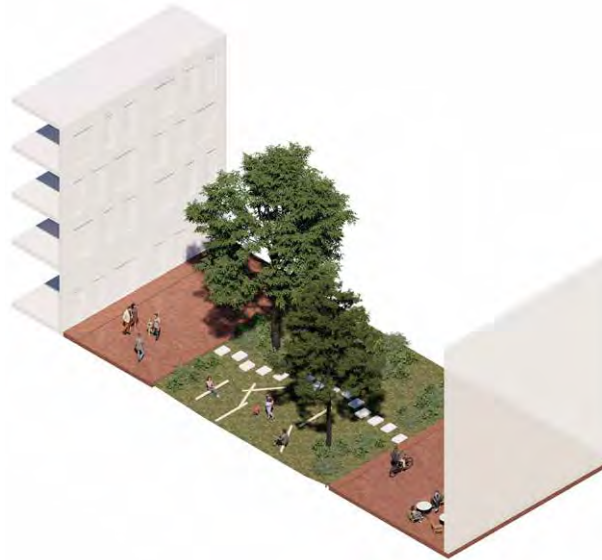
71 Abb.206: Isometrie Zentrale Achse - Grünflächen



## Multicodierte Grünflächen

Alle Segmente der Zentralen Achse werden von zentralen Tiefbeeten begleitet. Diese sind zum Zwecke der Regenwasserretention ca. 0,5m tiefer als das Niveau der Zentralen Achse angelegt und beherbergen im Sinne der Multicodierung gleichzeitig Spielplätze, Freizeit- und Erholungsflächen. Die Vegetation dient der Beschattung und als Lebensraum der Fauna.

## Gestaltungsregeln Grünflächen



71 Abb.207: Gestaltung der Grünflächen

### Grünflächen - Abschnitte 1 und 2

Die Grünflächen in den Abschnitten 1 und 2 der Zentralen Achse sind als begrünte Tiefbeete mit Retentionsfunktion ausformuliert und in die Gestaltung der Promenade integriert.



### Grünflächen - Abschnitt 3

Die Grünflächen im Abschnitt 3 sind als Straßenbegleitgrün angelegt und fungieren als eine attraktiv gestaltete, abgesenkte Grünfläche mit Retentionsfunktion.



## Brücke Südlicher Grüner Loop

An dem Kreuzungspunkt zwischen Zentraler Achse und südlichem Grünen Loop wird die Topografie des Grünen Loops durch einen Ausschnitt in der überquerenden Brücke erlebbar gemacht.

# C Quartiersplätze

Die Quartiersplätze sind die urbanen Wohnzimmer der Quartiere, auf denen sich das öffentliche Leben bündelt. Neben der Zentralen Achse, die trotz ihrer Linearität Platzfunktionen und -qualitäten bietet, werden im Funktionsplangebiet 1a zwei klassische Plätze ausgebildet. Diese stellen zusammen mit den Mobility Hubs, MH6 und MH7, eine Verbindung zwischen Aufenthaltsorten und den verschiedenen verkehrlichen Modalitäten her.

Im ersten Funktionsplanabschnitt haben die Plätze eine Größe von circa 1.800m<sup>2</sup> und 2.100m<sup>2</sup>. Mindestens 50% der Fläche auf dem Quartiersplatz am MH6 wird als Grünfläche oder mit einer durchlässigen Oberfläche ausgestattet. Des Weiteren besitzt der Platz am MH6 einen Spielflächenanteil von 30%. An beiden Quartiersplätzen sollen die ersten Meter vor den Erdgeschosszonen als Sondernutzung zur Verfügung stehen. Diese Bereiche variieren zwischen 1m und 3,7m Tiefe, je nach Belichtungsverhältnis und Verortung.

## 1. Charakter

## 2. Aufbau







Platz am MH6

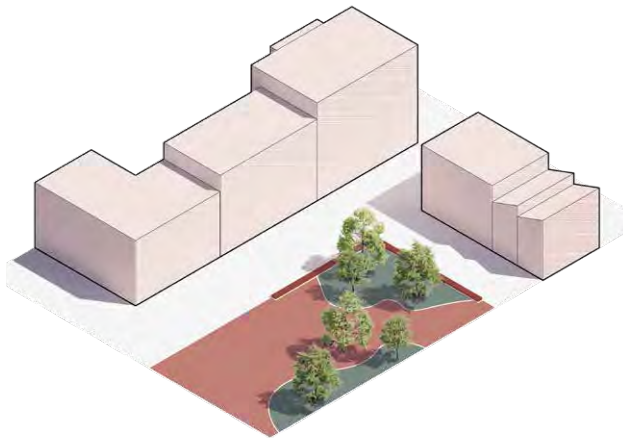
Platz am MH7

71 Abb. 208: Isometrie Quartiersplätze

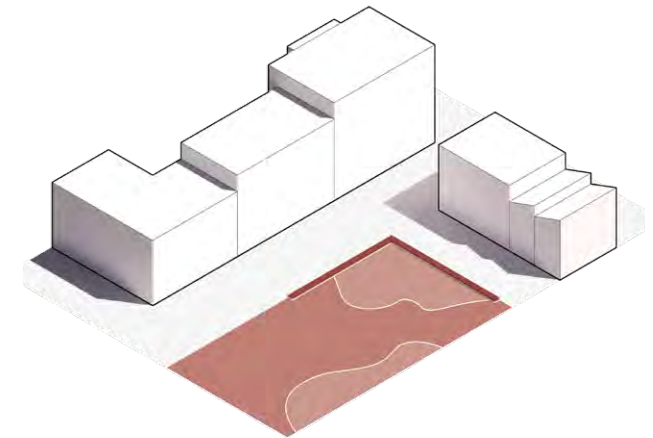
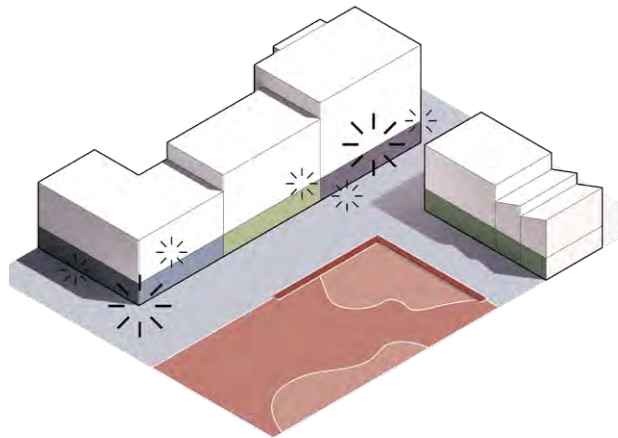


# Charakter

## Grundregeln



71 Abb.209: Grundregeln Charakter



## Bezug zum Quartier

Die Quartiersplätze im BahnQuartier entsprechen am ehesten dem klassischen Bild eines Platzes. Dennoch unterscheiden sie sich in ihrer Gestaltung deutlich. Während der Platz am MH7 als der zentrale und urbane Platz in Oberbillwerder fungieren wird, ist der Platz am MH6 als reiner Quartiersplatz für die Nachbarschaft angedacht. Hier steht der Fokus bei der Gestaltung auf einem ruhigen und nachbarschaftlich genutzten Platz mit ergänzenden Grün- und Spielflächen.

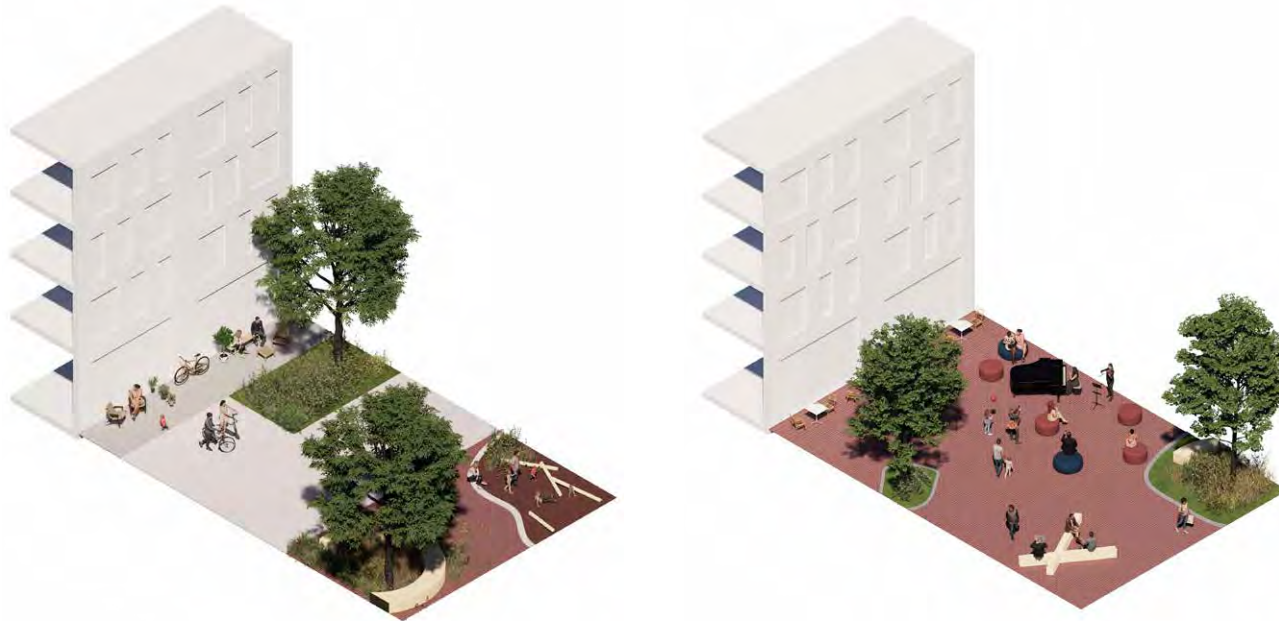
## Aktive Erdgeschosse

Ein vielfältiges Programm der Erdgeschosse (z.B. Einzelhandel, Cafés, Vereine, Soziale Einrichtungen) und die hohe Wohndichte sorgen für eine frequentierte Nutzung des Platzes.

## Multifunktionalität

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen müssen die Plätze eine hohe Multifunktionalität aufweisen, was bei der Verwendung gebauter Stadtelemente ebenfalls Beachtung finden muss. Zum Beispiel können erhöhte Pflanzbeete zugleich als Sitzelement oder schattenspendende Pergolen als Bühnen oder Spielelemente dienen und bedienen so die vielfältigen Bedürfnisse der Nutzer:innen.

## Gestaltungsregeln Charakter der Quartiersplätze



71 Abb.210: Gestaltung des Charakters

### Platz am MH6

Der Quartiersplatz fungiert als Gemeinschaftsbereich für die umgebende Nachbarschaft. In den Randzonen finden sich neben Gewerbe auch Wohnnutzungen. Der Platz selbst bietet Raum für Aufenthaltsbereiche und Außengastronomie. 30% des Platzes sind Spielflächen zu widmen. Gerahmt werden diese Flächen von einem hohen Grünvolumen.

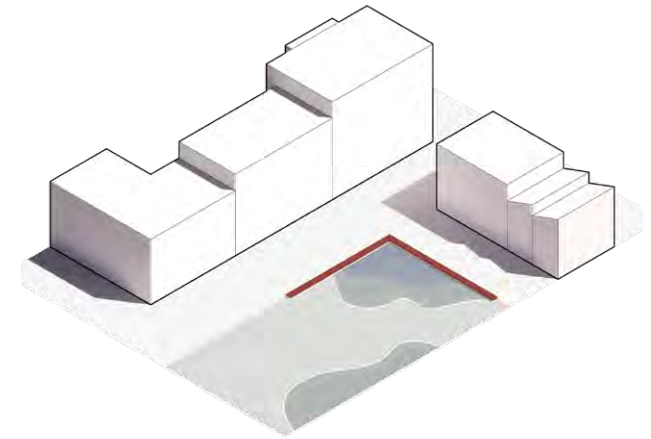
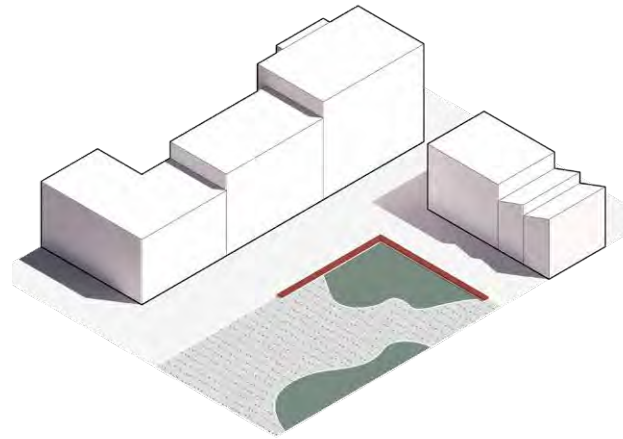
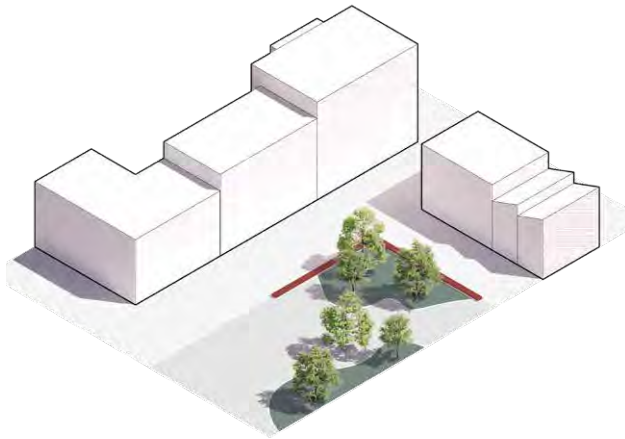
### Platz am MH7

Der Quartiersplatz am MH7 wird der zukünftige zentrale und urbane Platz in Oberbillwerder. Seine offen gestaltete Fläche bietet Raum für die vielfältigen Erdgeschossnutzungen. Darüber hinaus kann der Platz auch durch temporäre Nutzungen, wie zum Beispiel Veranstaltungen, Feste oder ähnliches bespielt werden.



# Aufbau

## Grundregeln



71 Abb.211: Grundregeln Aufbau

### Vegetation als integraler Bestandteil

Die Vegetation ist ein prägender und integraler Bestandteil für alle Plätze und kann speziell für jedes Quartier noch einmal visuell den Charakter des Ortes widerspiegeln (z.B. durch Herbstfärbung, Habitus oder Blüten).

### Permeabilität

Obwohl jeder Platz ein vorgegebenes Verhältnis von permeablen und zu versiegelten Oberflächen haben muss, sollte passend zu jedem Platz noch einmal auf die lokalen Verhältnisse eingegangen werden, abhängig von Siedlungsdichte und Nutzungsdruck.

### Plätze als Retentionsraum

Der Umgang mit Wasser ist ein prägendes Element in Oberbillwerder und soll sowohl oberirdisch als auch unterirdisch mit in die Gestaltung der Plätze integriert werden und erlebbar sein. Hier können zusätzliche Wasserspeicher als Pufferflächen oder zur Bewirtschaftung integriert werden.

## Gestaltungsregeln Aufbau der Quartiersplätze



71 Abb.212: Gestaltung des Aufbaus

### Platz am MH6

Der Platz wird von Grünflächen und der Fassadenbegrünungen der umgebenden Gebäude geprägt und bildet eine grüne Oase im dichten BahnQuartier. Mindestens 50% des Platzes sind als Grünfläche oder permeabler Bodenbelag gestaltet.

### Platz am MH7

Durch die besondere Bedeutung als zentraler Platz Oberbillwerders und dem dementsprechenden Nutzungsdruck besteht die Vegetation aus vereinzelt aber repräsentativen Solitärgehölzen mit kleineren Grünflächen.

# D Straßen

Das Mobilitätskonzept Oberbillwerders fördert eine fahrrad- und fußgängerfreundliche Stadtstruktur und konzentriert den motorisierten Individualverkehr vorwiegend auf die Ring- und Sammelstraßen, sowie die Wohnstraßen. Der ruhende Verkehr wird über die Mobility Hubs abgewickelt. Die Privat- und Wohnwege sollen vor allem den Fußgänger:innen und Radfahrer:innen Qualitäten bieten und ebenso als Aufenthaltsort fungieren. Der Straßenraum wird als Teil der Freiraumstruktur begriffen.

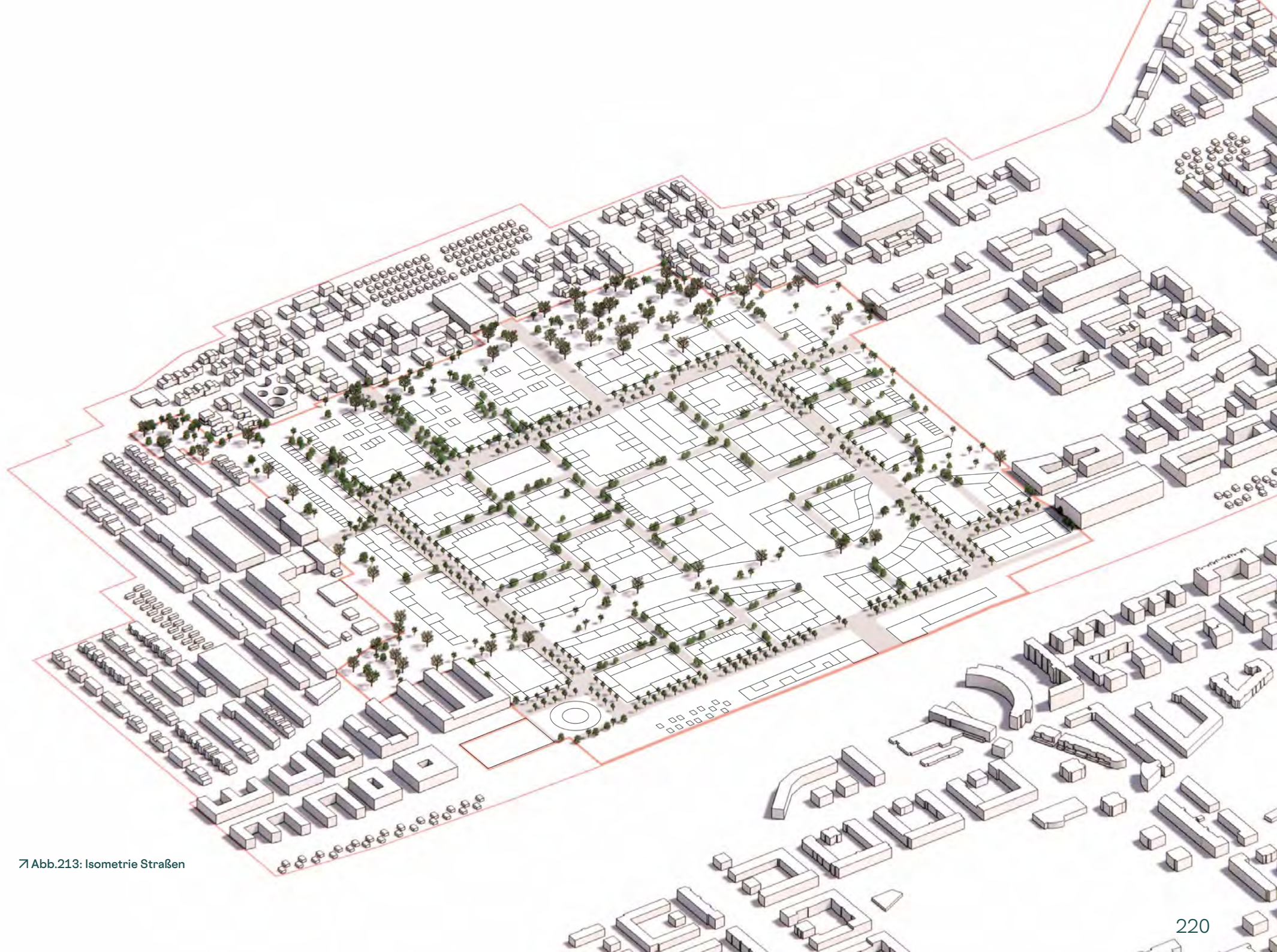
**1. Typologie**

**2. Nutzungen**

**3. Straßengrün**





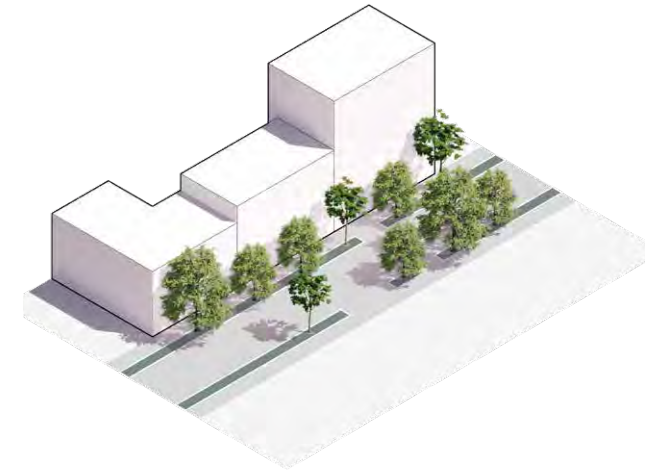
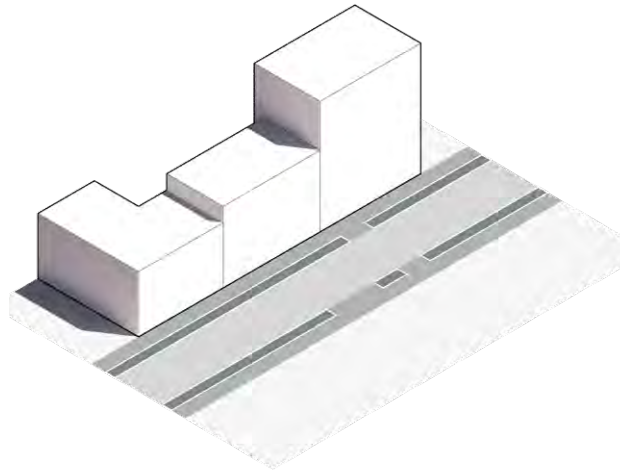
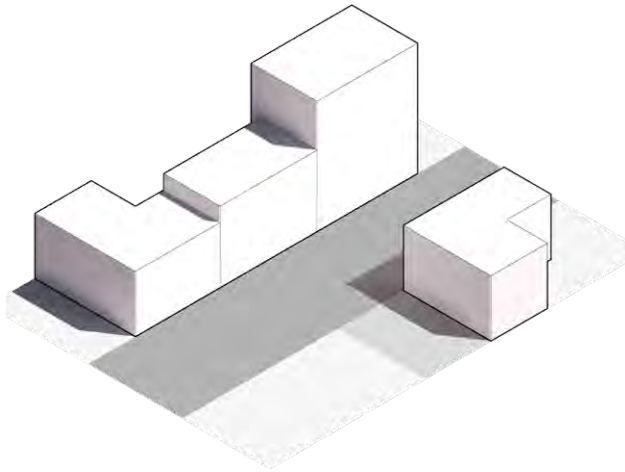


71 Abb.213: Isometrie Straßen



# Typologie

## Grundregeln



71 Abb.214: Grundregeln Typologie

### Straßenquerschnitt

Die Straßenquerschnitte richten sich nach den jeweiligen Straßentypen und der jeweiligen Verkehrsregelung. So gibt es neben Straßen mit klarer Trennung zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden auch Mischverkehrsflächen, die eine flexiblere Raumgestaltung zulassen.

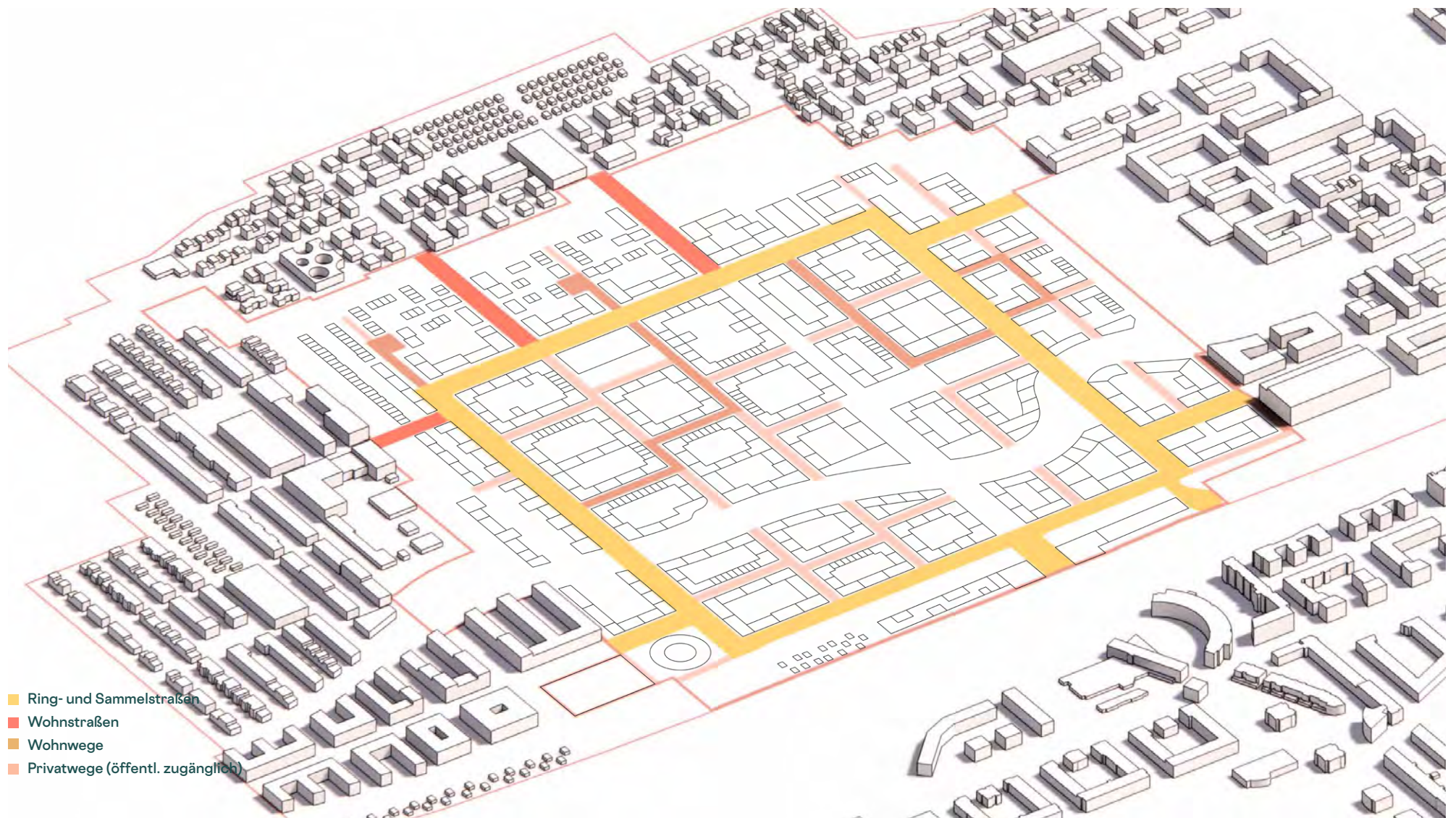
### Mehr als nur Verkehrsfläche

Neben der Abwicklung des Verkehrsaufkommens fungieren die Straßenräume auch als öffentliche Aufenthaltsbereiche mit einer jeweils an den Standort angepassten Ausstattung und Qualität.

### Grünflächen

Um eine starke Aufheizung der versiegelten Straßenräume zu vermeiden, wird im Sinne der Klimaanpassung das Grünvolumen maximal integriert. Je nach Straßentyp fungieren die Grünflächen dabei auch als verkehrsberuhigendes Element oder helfen bei der Orientierung im Quartier.

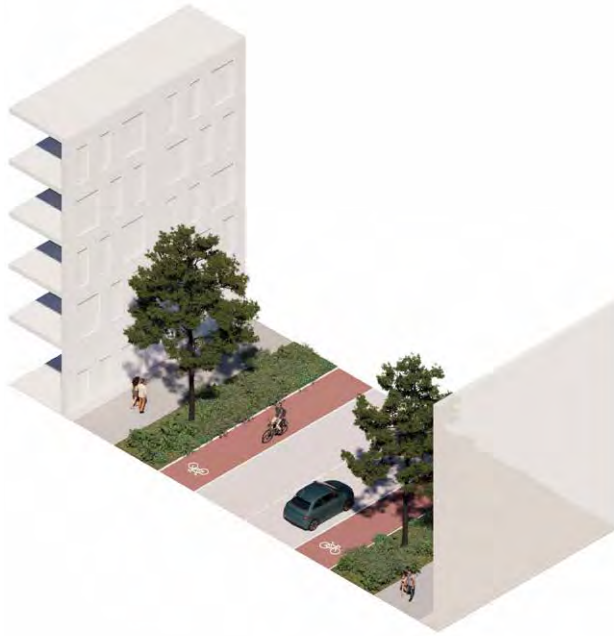
## Typologien der Straßen



71 Abb.215: Isometrie Straßen-Typologie



## Gestaltungsregeln Typologie



7 Abb.216: Gestaltung der Typologie

### Ring- und Sammelstraßen

Die linear verlaufenden Ring- und Sammelstraßen erschließen den Stadtteil für den Kfz-Verkehr, bilden die Netzgrundlage für den Busverkehr und schaffen mit den Radwegen in Anlehnung an das Kopenhagener Radwegemodell sichere Wegeverbindungen. Der Multifunktionsstreifen bietet Raum für Grünflächen mit Alleecharakter und ergänzende Nutzungen.



### Wohnstraßen - GartenQuartier West

Wohnstraßen dienen der Erschließung der äußeren Bereiche des Blauen und GartenQuartiers. Im Vergleich zu Ring- und Sammelstraßen gibt es keinen gesonderten Radweg, die Straße selbst wird aber als Fahrradstraße angelegt. Im GartenQuartier West verläuft in dem westlichen Grünstreifen ein Graben, der zum Grünen Loop führt.



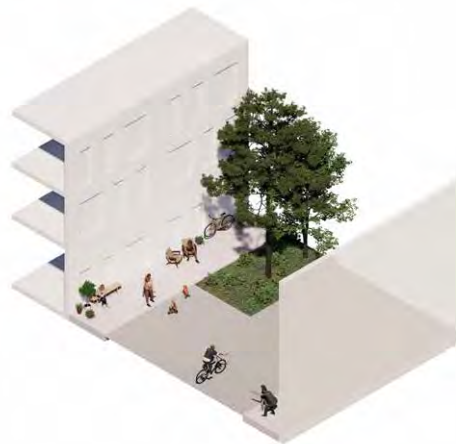
### Wohnstraßen - GartenQuartier Ost

Die Wohnstraße im GartenQuartier Ost stellt den nördlichen Teil der Zentralen Achse dar und vereinbart in diesem Bereich die Qualität der Promenade samt einseitiger Grünfläche mit dem Straßenraum.



## Wohnstraßen - Blaues Quartier

Die Gestaltung der Wohnstraße im Blauen Quartier entspricht der Wohnstraße im GartenQuartier West, weist aber im Bereich des Funktionsplan F1a keinen Graben auf.



## Wohnwege

Wohnwege werden als Mischverkehrsflächen geplant und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Die Grünflächen in den Wohnstraßen werden asymmetrisch auf beiden Straßenseiten vorgesehen. Dadurch entsteht ein vielseitiges Straßenprofil, das der Entschleunigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer:innen dient.

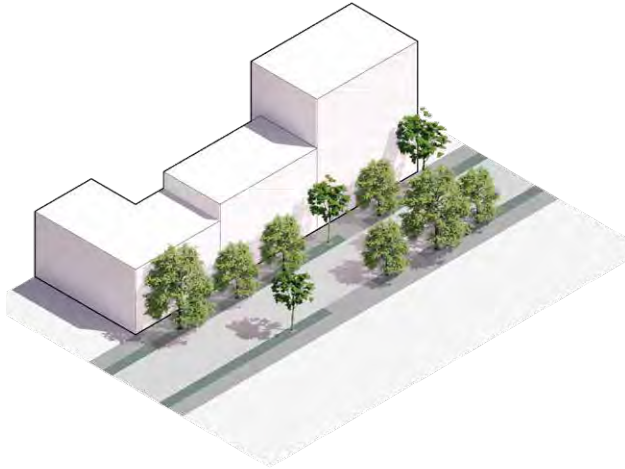


## Privatwege

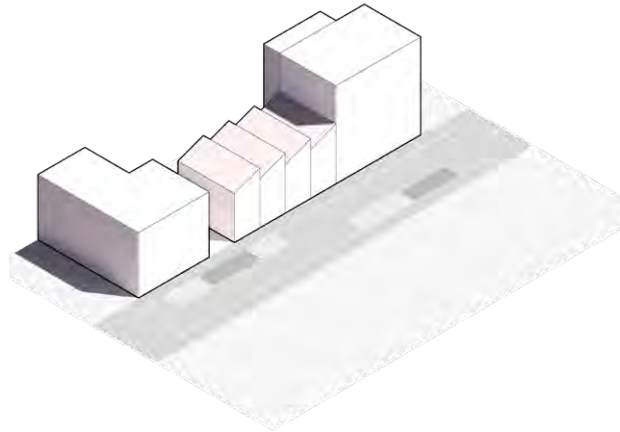
Privatwege mit öffentlichen Gehrechten ergänzen das Erschließungsnetz. Der Straßenquerschnitt und die Gestaltung der Privatwege entspricht der Gestalt der Wohnwege. Zusätzlich sind hier weitere infrastrukturelle Nutzungen vorgesehen. Hierzu zählen die Unterflursysteme, private Radabstellflächen für Besucher:innen, sowie barrierefreie Parkstände.

# Nutzungen

## Grundregeln



71 Abb.217: Grundregeln Typologie



## Aufenthalts- und Begegnungsraum

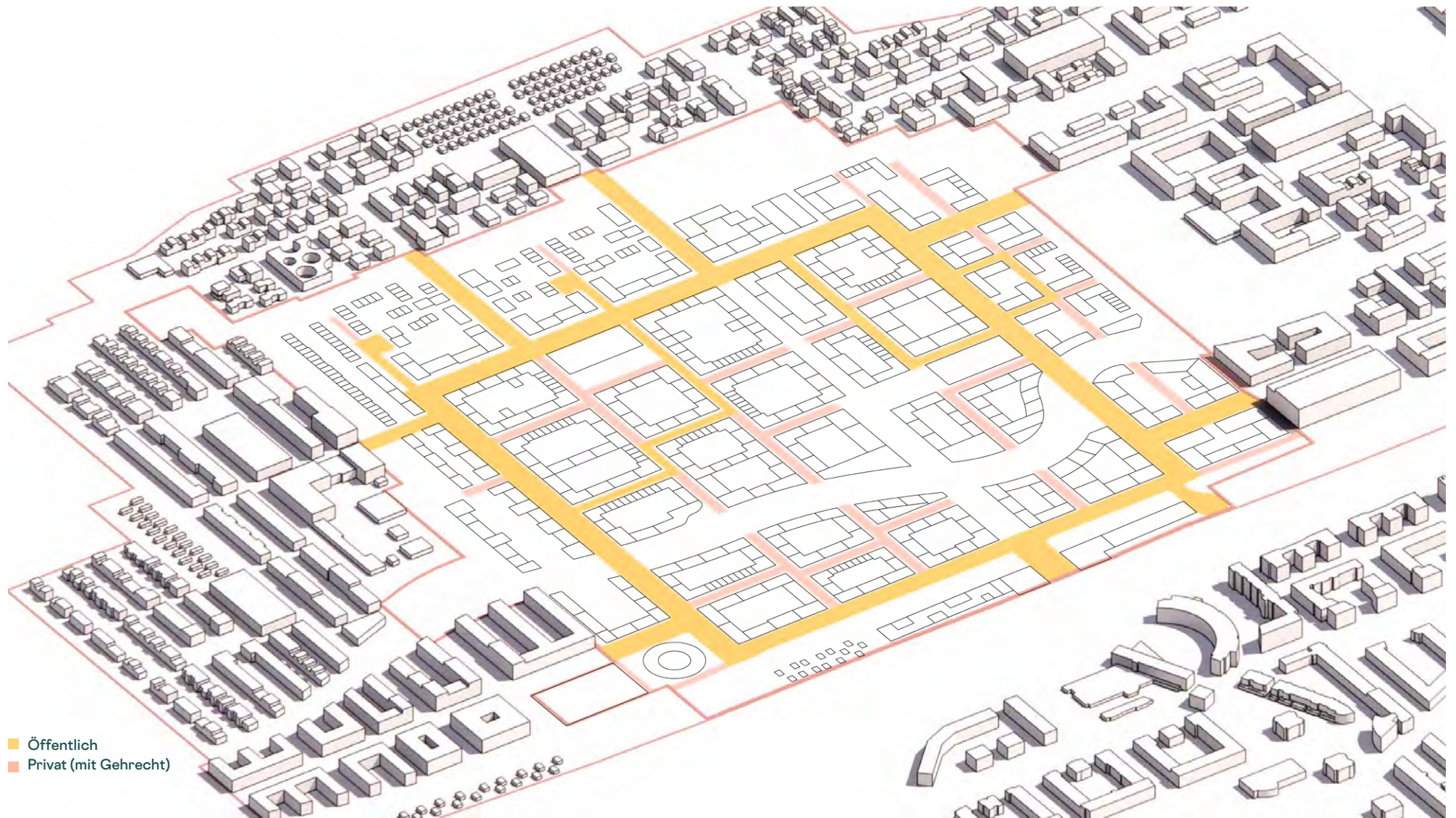
Je nach Verkehrsaufkommen zeichnen sich die Straßenräume auch durch ihre diversen Freiraumqualitäten aus. So richtet sich die Straßenraumgestaltung nach einem menschlichen Maßstab und bietet in ganz Oberbillwerder vielfältige Aufenthalts- und Begegnungsräume für die zukünftigen Nutzer:innen an.

## Infrastruktur

Neben der Abwicklung des Verkehrsaufkommens und der Aufenthaltsqualität übernimmt der Straßenraum auch infrastrukturelle Funktionen für die Quartiere. Neben der Berücksichtigung von Ver- und Entsorgung wird auch Raum für Feuerwehraufstellflächen, sowie Radabstellrichtungen und barrierefreie Stellplätze in die Straßenraumgestaltung inkludiert.

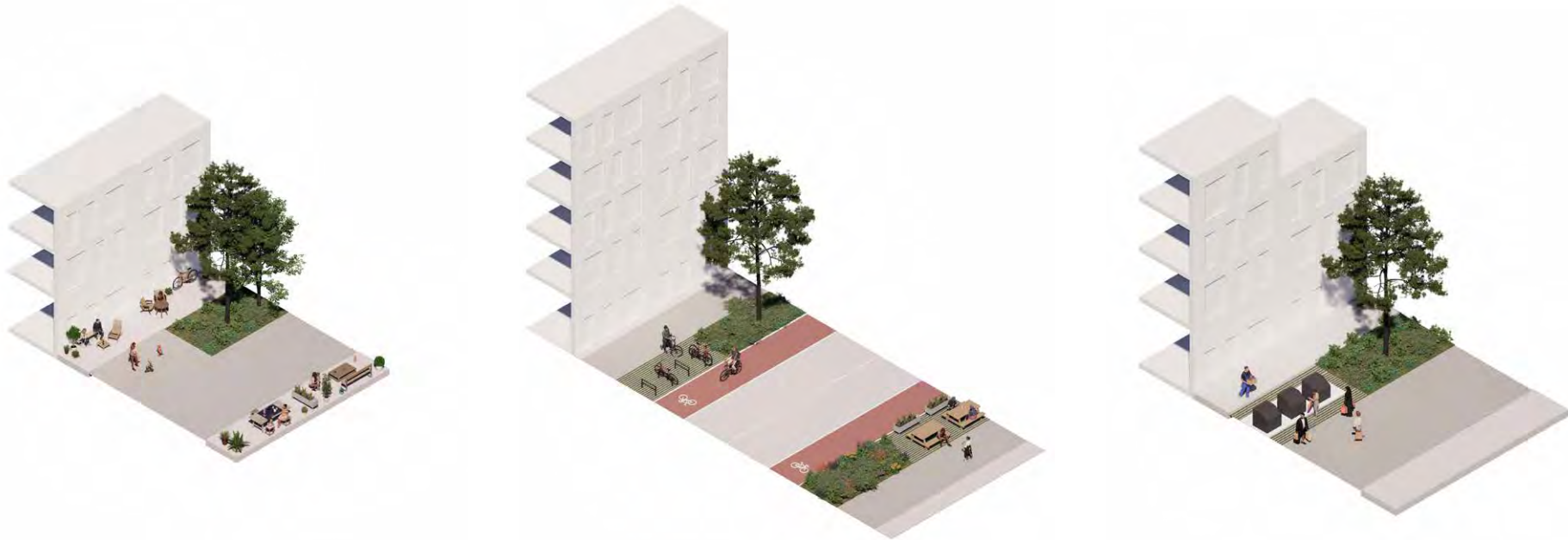


## Nutzungen der Straßen



71 Abb.218: Isometrie Straßen-privat oder öffentlich

## Gestaltungsregeln Nutzungen



7 Abb.219: Gestaltung der Nutzungen

### Vorzonen

Die angrenzenden, privaten Vorzonen der Gebäude sind als aktiv genutzte Räume angedacht, die sich die Nutzer:innen aneignen sollen. Die Abgrenzung zwischen privat und öffentlich ist klar und durch bauliche, gepflanzte oder im Material ablesbare Grenzen gekennzeichnet.

### Flexibler Multifunktionsstreifen

Der Multifunktionsstreifen reagiert auf die Erdgeschossnutzungen in den Ring- und Sammelstraßen und bietet neben den Flächen für Mobilitätsangebote eine Vielzahl von Optionen den öffentlichen Raum attraktiv anzueignen. Der Multifunktionsstreifen fungiert dennoch, zusammen mit der linearen Alleebaumpflanzungen, überwiegend als Grünfläche.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über ein Unterflursystem abgewickelt. Dieses gewährleistet, dass im Radius von 100m Gehstrecke zu jedem Hauseingang solche Unterflurcontainer zugänglich sind, ohne Ring- oder Sammelstraßen queren zu müssen. Diese Container befinden sich ausnahmslos auf Privatwegen oder anderen privaten Flächen.





## Barrierefreie Stellplätze

Menschen mit körperlichen Einschränkungen (Schwerbehindertenausweis in Verbindung mit Parkausweis für Behinderte) können auf eingerichteten Behindertenparkplätzen im öffentlichen Raum sowie darüber hinaus auch in den MobilityHubs parken.



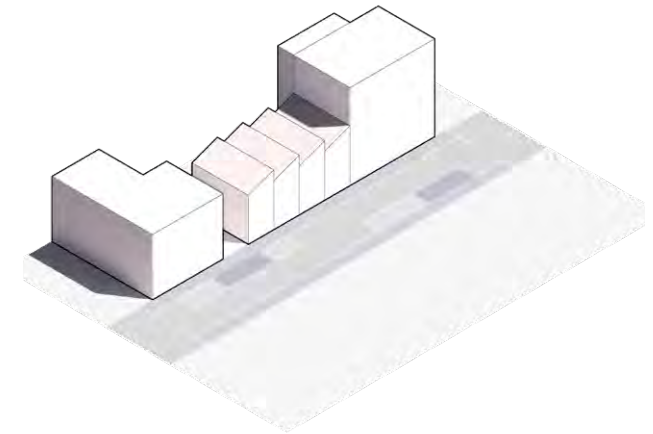
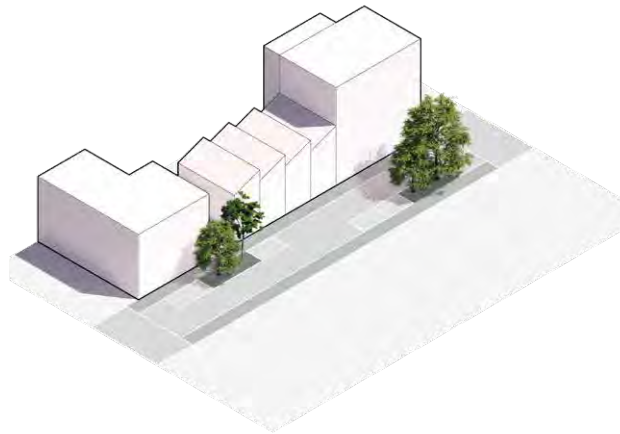
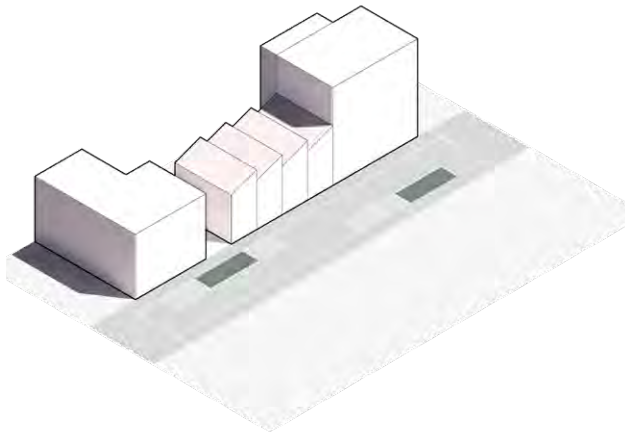
## Fahrradabstellanlagen

Neben der Unterbringung der Fahrräder in den Gebäuden wird auch ein Teil, prozentual je nach Nutzung, im öffentlich zugänglichen Raum besonders für das Besucher:innenparken verortet. Darüber hinaus gibt es ein Sonderkontingent für Abstellanlagen an hoch frequentierten Orten.



# Straßengrün

## Grundregeln



71 Abb.220: Grundregeln Straßengrün

### Grünflächen

Die Grünflächen sind das raumprägende Element in allen Straßen. Je nach Straßentyp werden diese in den Straßenräumen angeordnet und ausformuliert. Das gesamte Angebot an Grünflächen in den Straßen Oberbillwerders umfasst grüne Multifunktionsstreifen, straßenbegleitende Grünstreifen mit und ohne Gräben sowie teils Tiefbeete/Mulden zur Regenwasserrückhaltung.

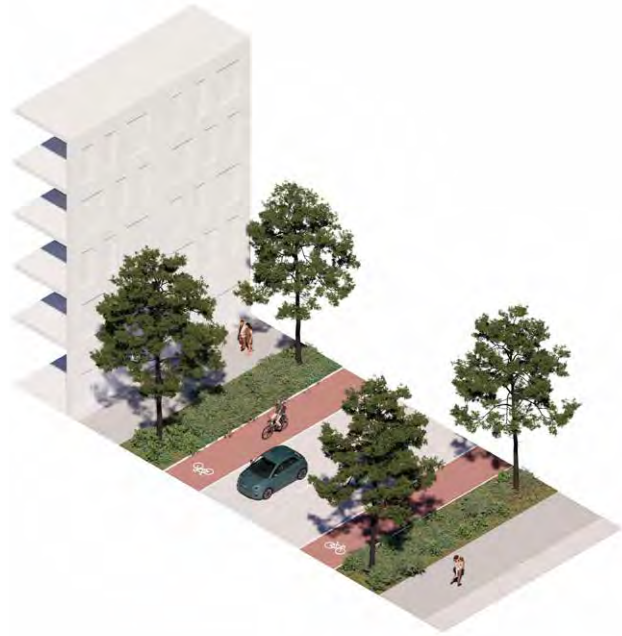
### Baumpflanzungen

In den Ring- und Sammelstraßen ist eine lineare Alleebaumpflanzungen (Pflanzabstand 12m) vorgesehen. Diese strukturierte Anordnung hilft bei der Orientierung. Die Bäume in den Wohnstraßen, Wohn- und Privatwegen sind unregelmäßig als Gruppenpflanzung oder Solitär vorgesehen.

### Retentionsraum

Die Privatwege werden oberflächlich in deren Grünflächen entwässert, als Versickerungsmulden fungieren. Diese sind durch offene Mulden- oder Kastenrinnen miteinander verbunden und führen das anfallende Regenwasser, welches nicht direkt vor Ort versickert, nach Rückhaltung in den Grünen Loop.

## Gestaltungsregeln Straßengrün



71 Abb.221: Gestaltung des Straßengrüns

### Allee und Multifunktionsstreifen

Der flexible Multifunktionsstreifen fungiert neben den zuvor genannten Nutzungen auch als Grünfläche. Die Baumpflanzungen sind als Allee angedacht und sorgen für ein geordnetes Straßenprofil, ermöglichen aber dennoch im Verlauf auch andere Nutzungen zwischen den Baumpflanzungen.

### Grünflächen Wohnwege

Die asymmetrischen Grünflächen entlang der Mischverkehrszonen sorgen für eine verminderte Geschwindigkeit des MIVs. Unregelmäßige Baumpflanzungen in Kombination mit Gräsern und Stauden gestalten unterschiedliche Raumabfolgen, die für den Verkehr dennoch gut überschaubar sind.

### Grünflächen Privatwege

Die Anordnung der Grünflächen in den Privatwegen entspricht den Wohnwegen. Im Gegensatz zu den Wohnwegen sind diese zum Straßenniveau 0,3m abgesenkt + 0,2m Bord und fungieren als Retentionsräume des auf den Privatwegen anfallenden Regenwassers.

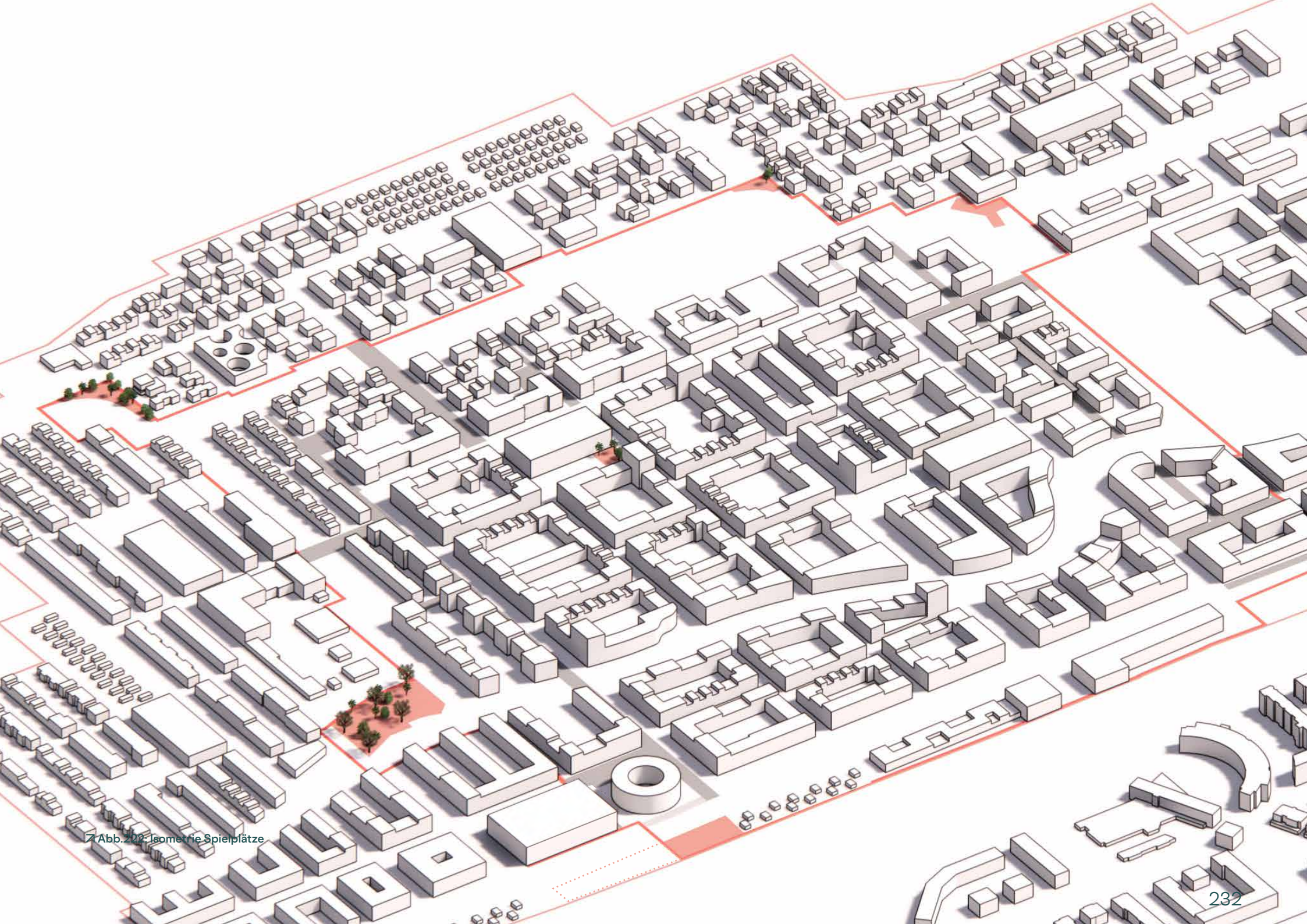
# E Spielplätze

Im Sinne der „Active City“ sind Sport und Spiel ein zentraler Bestandteil des Freiraumkonzeptes. Im gesamten Stadtteil sind öffentliche Spielflächen bestehend aus Nachweisflächen und Bauspielplatz, von insgesamt circa 23.500m<sup>2</sup> geplant. Ergänzt werden diese durch Sportangebote in der Schwimmhalle, dem Aktivitätspark und kleineren, dezentralen Sportstationen im Grünen Loop. Das Konzept sieht eine gleichmäßige Verteilung von Spielflächen über den gesamten Stadtteil vor, wobei mindestens drei Großspielplätze mit einer Fläche von über 3.000m<sup>2</sup> geplant sind. Hierbei wird darauf geachtet, eine gute fußläufige Erreichbarkeit von maximal 400m zur nächsten Spiel- oder Sportfläche zu gewährleisten. Besonders viel Wert wird darauf gelegt, abwechslungsreiche Spielflächen zu entwerfen, um den verschiedenen Nutzergruppen jeweils einen Raum zu geben.

## 1. Standorte





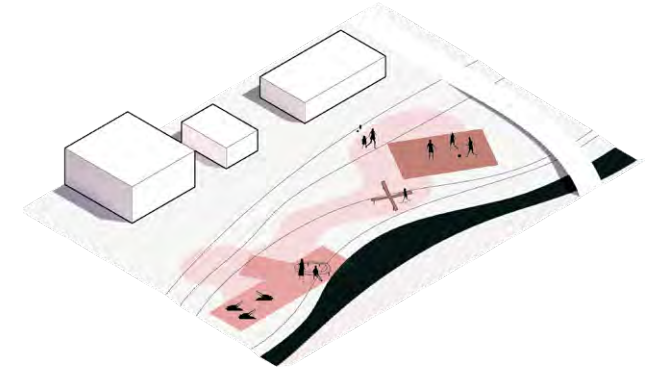
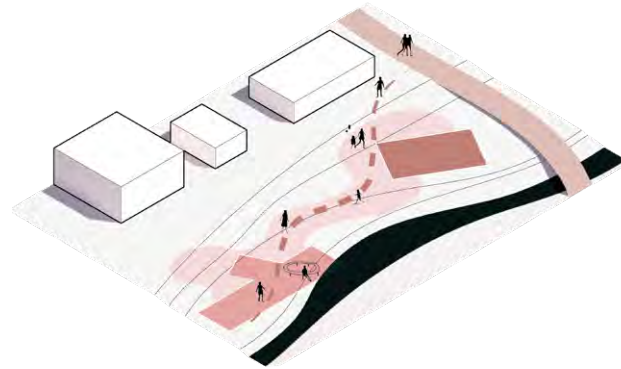


7 Abb. 202 Isometrie Spielplätze



# Standorte

## Grundregeln



71 Abb.223: Grundregeln Standorte

### Teil des Freiraums

Die Spielplätze integrieren sich in die unterschiedlichen Freiräume Oberbillwerders. Dabei nehmen sie die örtlichen Gegebenheiten, wie Topografie und Vegetation auf und integrieren diese in das Spielangebot.

### Soziale Orte der Begegnung

Neben der Integration der Spielfläche in die Freiräume werden diese auch als informelle Wegeverbindungen, besonders im Grünen Loop, angedacht. Ziel ist es hierbei soziale Orte der Begegnung zu schaffen und die Spielflächen nicht als exklusive Insellagen vom Rest der Freiräume abzuschotten.

### Spielplatzthemen

Die Spielplätze werden grundsätzlich als behütete Orte der Interaktion zwischen allen Altersgruppen ausformuliert. Neben der Auseinandersetzung mit den umgebenden Freiräumen sollen die Spielplätze jeweils auch einen eigenen Charakter aufweisen. Dieser wird durch die Vorgabe von Themen definiert, die sich besonders mit den unterschiedlichen Sinneseindrücken beschäftigen.

## Standorte der Spielplätze



71 Abb.224: Isometrie Spielplätze - Standorte



## Diverse Spielangebote

Im Funktionsplanabschnitt F1a beträgt die Gesamtspielfläche circa 6.000m<sup>2</sup>. Zwei der genannten Großspielplätze befinden sich im ersten Funktionsplanabschnitt. Einer der Spielplätze im Süd-Westen an der Schule des Blauen Quartiers, der andere in der Experimentierzone. Eine kleinere Spielflächen befinden sich auf dem Platz neben dem MH6. Je nach Standort bilden die Spielplätze einen eigenen Charakter aus, der sich durch die lokalen Gegebenheiten als auch thematische Schwerpunkte definiert. Durch die vielfältige und diverse Ausgestaltung bieten die Spielplätze, im Sinne der Inklusion allen Menschen einen Zugang zur aktiven Teilnahme.

## Gestaltungsregeln Standorte



71 Abb.225: Gestaltungsregeln Standorte

## Großspielplatz Auen-Spielplatz

Der Auenspielplatz nimmt durch seine besondere Lage im Grünen Loop die örtlichen Gegebenheiten ganz speziell auf. Wasser ist hier das prägende Element, das nicht nur visuell, sondern auch durch akustische Anreize erlebbar gemacht wird.

## Großspielplatz Experimentierzone

Der in der Experimentierzone verortete Großspielplatz bietet einen flexiblen Raum zur experimentellen Aneignung. Dies bietet Anreize für Kreativität und stellt die Auseinandersetzung mit handwerklichen Fähigkeiten in den Vordergrund.



## Stadt-Spielplatz

Der Stadt Spielplatz auf dem Platz am MH6 bietet einen zentralen und spielerischen Zugang zur kreativen Nutzung. Die Fläche steht für die künstlerische Aneignung zur Verfügung und kann immer wieder neu durch die Nutzer:innen gestaltet werden.



## Ergänzendes Spielangebot

Neben den angedachten Spielplätzen wird es auch ein ergänzendes Angebot an kleinteiligen Spielmöglichkeiten geben, die sich in die unterschiedlichen Freiräume integrieren. Besonders im Grünen Loop sind dafür Flächen vorgesehen, die spielerische Aneignung ohne konkrete Vorgaben bereitstellen.

# Impressum

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg

+49 (0)40 / 226 227 - 0  
www.iba-hamburg.de

oberbillwerder@iba-hamburg.de

V.i.S.d.P.: Anke Hansing

## Abbildungsnachweis:

IBA Hamburg / ADEPT und KARRES EN BRANDS,  
soweit nicht anders angegeben.

## oberbillwerder-hamburg.de

Besuchen Sie uns auf Instagram, LinkedIn  
und Twitter.

Abonnieren Sie unseren Podcast:  
Hallo Hamburg! Stadt neu Bauen



## Haftungsausschluss:

Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt; sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen in Zusammenhang mit der IBA Hamburg oder Teilen davon verwendet werden.

Stand: März 2023





