Städtebauliches Konzept

Das Vorhaben wurde aus dem Bestand entwickelt und bildet mit der Bestandsbebauung ein harmonisches, homogenes Siedlungsgefüge. Hierbei wurden Strukturen der Wegebeziehungen, Freiräume und Grünbezüge aufgenommen und weiterentwickelt. Zugleich entsteht ein markantes Wohnquartier mit eigener Identität und klarem städtebaulichem Konzept. Die lockere Punkthausbebauung stellt die Verbindung zur Bestandsbebauung her und integriert sich maßstäblich in die Umgebung. Bestehende Blickachsen zum Bodensee werden freigehalten, dienen als Kaltluftschneisen und schaffen eine großzügige Durchgrünung. Der Entwurf hebt auf die Freihaltung der bestehenden Sichtfenster zum Bodensee ab. Sie sollen insbesondere auch der Bestandsbebauung erhalten bleiben.

Die bestehende, parkartige Grünfläche auf der Ostseite wird erhalten und in ihrer quartiersübergreifenden Bedeutung weiterentwickelt.

Zentrale Funktion kommt dem neuen Kindergarten zu, der die Eingangssituation von Norden her ins Quartier bildet. Der neu geschaffene Freiflächenbereich verbindet die Bestandsquartiere untereinander und mit dem neuen Wohnquartier und bietet hohe Aufenthalts- und Freizeitqualität. Nachbarschaft wird dadurch gefördert.

Die Grundflächen der Wohngebäude wurden bewusst geringgehalten, um den Versieglungsgrad zu reduzieren. In Betracht eines respektvollen Umgangs mit der vorhandenen Bebauung im Norden wurden die Gebäude in unterschiedlichen Höhen entwickelt. Nach Norden reduziert und im Süden mit einem städtebaulichen Punkt mit sechs Geschossen. Dadurch wird eine angemessene Verdichtung erzielt.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept steht für Nachhaltigkeit. Die Freianlagen stehen den Bewohnern des Quartiers und der angrenzenden Bereiche gleichermaßen zur Verfügung. Die sechs neuen Wohnhäuser und der Kindergarten werden über eine autofreie Wegeverbindung miteinander verbunden.

Das Konzept sieht eine zusätzliche Fußwegverbindung zur Weinstraße vor. Die Anbindung an die Zeppelinstraße erfolgt auch über den bestehenden Fußweg. In der Grünfläche befinden sich Treffpunkte wie Kleinkindspielplatz, Naschwiese und Regenwasserkanäle mit Mulde. Das breite Ende wird von einer eindrucksvollen Esche gefasst. Östlich, im bestehenden Grünkorridor, ergänzen generationenübergreifende Spiel- und Sitzangebote wie Holzplattformen das Konzept.

Klimabäume, artenreiche Ansaaten, helle und versickerungsfähige Beläge, minimale Versiegelung und Regenwassermanagement zeichnen das klimaangepasste Konzept aus. Den Eingangsbereich von der Allgäuer Straße/Ifenstraße bildet eine Wiesenfläche mit Seeblick sowie ein „Klimahain“ mit Sitzinseln unter Bäumen.

PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH
Competence Park FRIEDRICHSHAFEN . Otto-Lilienthal-Straße 2 . 88046 Friedrichshafen . Deutschland
T +49/7541/952 82 0 . deutschland@prisma-zentrum.com . www.prisma-zentrum.com
HRB 631772 . Handelsgericht: Amtsgericht Ulm . DE813020252

Die zentrale Wegeachse führt zum Quartiersplatz – dem Herzstück des Quartiers. Die multifunktionale Fläche eignet sich für Boule und Feste. Sie schließt direkt an den Quartierstreff an und wird gemeinschaftlich genutzt. Ein „Tisch der Generationen“ lädt zum Picknick ein.

Die Eingangszonen der Wohnhäuser sind als kleine Vorplätze gestaltet, mit angrenzenden Besucherfahrradstellplätzen. Erdgeschosswohnungen verfügen über private Gärten, zoniert durch Gehölze und Ansaatflächen.

Erschließung und Mobilität

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt im Wesentlichen über die Zeppelinstraße und die Allgäuer Straße/Ifenstraße. Der Kindergarten kann zusätzlich von der Uhlandstraße angefahren werden. Das Wohnquartier ist vollständig autofrei und bietet dadurch eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Die Wohnbebauung an der Zeppelinstraße erhält eine Tiefgarage, die Gebäude an der Ifenstraße haben Doppelparker im Gebäude, alternativ wird eine Tiefgaragenlösung untersucht. Die Parkflächen sind ebenerdig angelegt, Rampen sind nicht erforderlich.

Fuß- und Radwege erschließen das Quartier von innen und verbinden es mit den umliegenden Bestandsquartieren. Sie führen an Plätzen und Freiräumen mit unterschiedlichen Qualitäten vorbei, die zum Aufenthalt, Verweilen, Spielen und gemeinschaftlicher Aktivität einladen.

Ein Mobility-Hub stellt Mobilitätsangebote wie Carsharing, Bikesharing, Lastenräder, Packstation, Ladeinfrastruktur, E-Tankstelle und Besucherstellplätze bereit. Diese fördern nachhaltige, klimafreundliche Mobilität und reduzieren den Stellplatzbedarf. Vor allem der ruhende Verkehr wird dadurch deutlich verringert.

Insgesamt sieht das Projekt 8 Außenstellplätze, 58 Tiefgaragenstellplätze sowie ausreichend Fahrradabstellplätze vor.

Nachhaltigkeit

Schwammstadt – Bestehende Grünflächen werden nur minimal versiegelt und durch zahlreiche Neupflanzungen ergänzt. Diese fördern Verschattung und natürliche Regenwasserversickerung im Sinne des Schwammstadt-Prinzips. Die Verschattung begünstigt die Bildung von Kaltluft, die das Quartier kühlt.

Regenwassermanagement – Das Regenwassermanagement im Quartier nutzt offene Rinnen in die das Dachwasser geleitet wird. Diese Rinnen sind sowohl ästhetische Gestaltungselemente als auch „Spielraum“.

Verdunstung – Der Hochpunkt ist als Dachgarten geplant. Intensive Begrünung mit Sträuchern und Stauden steigert die Verdunstung und sorgt für spürbare, mikroklimatische Kühlung. Dieser Effekt wird durch den durchgrünten, minimal versiegelten Außenraum verstärkt.

Energieträger – Das Energiekonzept sieht zukunftsweisende Energieträger (Bsp. Wärmepumpe, etc.) und die Nutzung von Solarstrom vor. Die Möglichkeiten werden im Laufe des Entwicklungsprozesses eruiert.

Mobility Hub – Der Mobility Hub macht das Quartier zukunftsfähig, fördert Elektromobilität, vernetzt Verkehrsmittel und bündelt nachhaltige Mobilitätsangebote. Der direkte Zugang zur Bushaltestelle unterstützt den öffentlichen Nahverkehr.

Klimaresilienz – Die offene Bebauung ermöglicht Erhalt und Erweiterung der Kaltluftschneisen, entscheidend für das Mikroklima. Bei steigenden Temperaturen wird die Sicherstellung durch natürliche Kühlung immer wichtiger.

Geringer Aushub – Die nahezu ebenerdige Einfahrt in die Tiefgarage spart Platz für Rampen und umfangreichen Aushub, wodurch der Eingriff in das Erdreich reduziert wird.

Städtebauliche Kennwerte

Gründstücksfläche:	8.980 m²
Überbaute Grundfläche:	2.640 m²
GRZ:	0,29
Bruttogeschossfläche:	9.186 m²
GFZ:	1,02
Wohnfläche:	4.990 m²
Kita:	990 m²
Anzahl Wohnungen	75 Stück
1-Zimmer Wohnungen	15 Stück
2-Zimmer Wohnungen	21 Stück
3-Zimmer Wohnungen	24 Stück
4-Zimmer Wohnungen	12 Stück
5-Zimmer Wohnungen	3 Stück

Bewertung Jury

Die Arbeit entwickelt ihr städtebauliches Gerüst aus der Bestandssituation heraus. Das südliche Baufeld ist hinter dem erhaltenen Grünsaum an der Zeppelinstraße ausgerichtet. Das nördliche Baufeld folgt der Ifenstraße. Zwischen den Baufeldern entsteht so ein großzügiger Grünraum, der sich nach Osten aufweitet und eine harmonische Verbindung mit dem zu erhaltenden Grünkorridor schafft.

Die grüne Fuge in Nord-Südrichtung gliedert die beiden Baufelder und öffnet den Blick sehr schön von der Ifenstraße über die Zeppelinstraße in Richtung See. Diese öffentlich nutzbare Grünverbindung stärkt die Durchlüftung des kleinen Wohnquartiers und bietet neue kleinräumliche Wegeverbindungen. An der Ifenstraße führt die Fußwegeerschließung über die mit „Klimahain“ und „Seewiese“ fast etwas aufwendig ausgestattete Grünzäsur in die grüne Mitte und die südliche Gebäudereihe.

Die spitzwinklige Wegeführung in der grünen Mitte wird kritisch gesehen, da die erforderlichen Zufahrtsmöglichkeiten für Notfall, Feuerwehr oder Lieferdienste kaum möglich sein dürften. Die grüne Mitte ist Klimaoase, Spielbereich und Retentionsfläche in einem. Das wird sehr geschätzt, wobei die Lage der Retentionsfläche wohl aufgrund der Topographie erheblicher baulicher Aufwendungen bedarf.

Die Kita flankiert den grünen Zugangsbereich an der Ifenstraße. Sie liegt hier als zweigeschossiger Baukörper sehr gut, zumal neben dem Eingang auch der Quartierstreff und ein Multifunktionsraum liegen.

Damit wird der Ort zum gemeinsamen Treffpunkt für das neue Quartier und den umgebenden Bestand. Das sechsgeschossige Punkthaus an der Zeppelinstraße nahe der Bushaltestelle wirkt als markanter Hochpunkt. Die Höhe Gebäudes wird aber unterschiedlich bewertet. Nebenan wird der bestehende Treppenweg ins Gebiet mit einer kleinen Platzsituation sympathisch aufgewertet.

Die Wohnbauten sind bestehen aus zwei Typen, einem Punkthaus und einem kompakten Riegel. Sie sind mit den Hanggeschossen gut in das Gelände eingebettet. Die Geländemodellierung könnte allerdings etwas moderater erfolgen. Die Grundrisse der quadratischen Punkthäuser sind sehr kompakt und flexibel gestaltbar. Die vorgeschlagenen Vierspänner ermöglichen einen angemessenen und wirtschaftlichen Wohnungsmix. Die Loggien sind allerdings teilweise zu knapp bemessen. In der Weiterentwicklung dürften die Grundflächen etwas zunehmen, was städtebaulich aber verträglich wäre. Die Wohnungen der kompakten Riegel sind wirtschaftlich, aber konventionell und mit langen Fluren nicht sehr attraktiv. Die Kubatur lässt aber weitere Varianten zu. Mit 75 Wohneinheiten liegt der Entwurf im Mittelfeld.

Das Konzept sieht nur eine Tiefgarage vor, die direkt von der Zeppelinstraße angebunden wird. Trotz der kompakten Abmessungen erfüllt sie den Stellplatzbedarf für Pkw und Fahrräder. Ebenso sind die Nebenräume und Müllräume hier richtig angeordnet. Ein Teil der Stellplätze wird in der nördlichen Bebauung als Doppelparker angeboten. Das ist nicht vorstellbar, sodass weitere Stellplätze in der Tiefgarage erforderlich wären. Das ist räumlich jedoch unproblematisch. Weitere Stellplätze liegen in der Ifenstraße und bei der Kita. Das ist pragmatisch, aber nicht attraktiv. Die Zufahrt für die Kita-Eltern liegt in der für den Fahrverkehr geöffneten Verbindung zwischen Ifenstraße und Uhlandstraße. Das entzerrt den Verkehr.

Die Verfasser entwickeln aus einem einfachen städtebaulichen Ansatz ein vielschichtiges Gesamtkonzept aus angemessenen Baukörpern in Holz-Hybrid-Konstruktion, attraktivem Wohnen, hochwertigem Grün- und Freiraum und wirtschaftlicher Realisierbarkeit. Die Arbeit mag in Teilen überinstrumentiert wirken und löst die topographischen Herausforderungen noch nicht zur Gänze. Sie stellt aber einen sehr ausgewogenes Gesamtkonzept dar und lässt einen hochwertigen neuen Wohnstandort für Friedrichshafen erwarten.