

Städtebaulich- Freiraumplanerische Konzeptstudie
Teilbereich Spinelli Barracks

- Konzeptionelle Überarbeitung -

22. April 2014

Machleidt GmbH

Städtebau | Stadtplanung

sinai

Faust. Schroll. Schwarz. Freiraumplanung + Projektsteuerung GmbH

Ausgangslage

Bisheriges Konzept

Potenziale

- ◀-► Übergeordneter Grünzug
- ◀-● Freiräumliche Verbindungen aus dem Quartier
- |||| Neue Stadtkulisse durch Öffnung des Spinelliareals
- Großflächiges Freiraumpotenzial
- Neu zu entwickelndes Spinelli-Gelände
- - - Attraktive bauliche Kulissen
- Topografische Kante mit Panoramablick
- - - Vernetzung
- Gebäudeensemble mit Nachnutzungspotenzial



Bisheriges Konzept

Räumliches Leitbild

Grundprinzip ist das behutsame Weiterbauen von Stadt unter Ausbildung unterschiedlicher Siedlungsschollen mit jeweils eigenem Charakter.

Dabei wird die westliche Raumkante kompakt und klar ausgebildet.

Im Bereich der Topografiekante markiert ein Hochpunkt die Exponiertheit des Ortes.

Die Östliche Raumkante hingegen versteht sich als durchlässiger Filter vor der bestehenden Bebauung.

- Grünverbindung
- Geschlossene Raumkante
- - - Offene Raumkante
- Vernetzung
- ||||→ Stadt weiterbauen
- Typologische Durchlässigkeit
- () Hochpunkt



Bisheriges Konzept

Gesamtplan:

Die einzelnen Stadtschollen werden typologisch nicht einheitlich behandelt, sondern erhalten eine jeweils eigene Prägung.

Diese wird aus den jeweiligen räumlichen und programmatischen Prämissen abgeleitet.

Folgende Prinzipien gelten allgemein, finden jedoch ihre jeweils individuelle Ausprägung:

- Reaktion auf die angrenzende bestehende Bebauung
- Konsequente Ausbildung typologisch eigenständiger Kulissen zur Landschaft
- Unterschiedlich Ausgeprägte Stadtansichten
- Solaroptimierte Ausrichtung und Abstände der Bebauungsschiffen
- Typenmix innerhalb der Baufelder
- Gemeinschaftsflächen im Binnenbereich



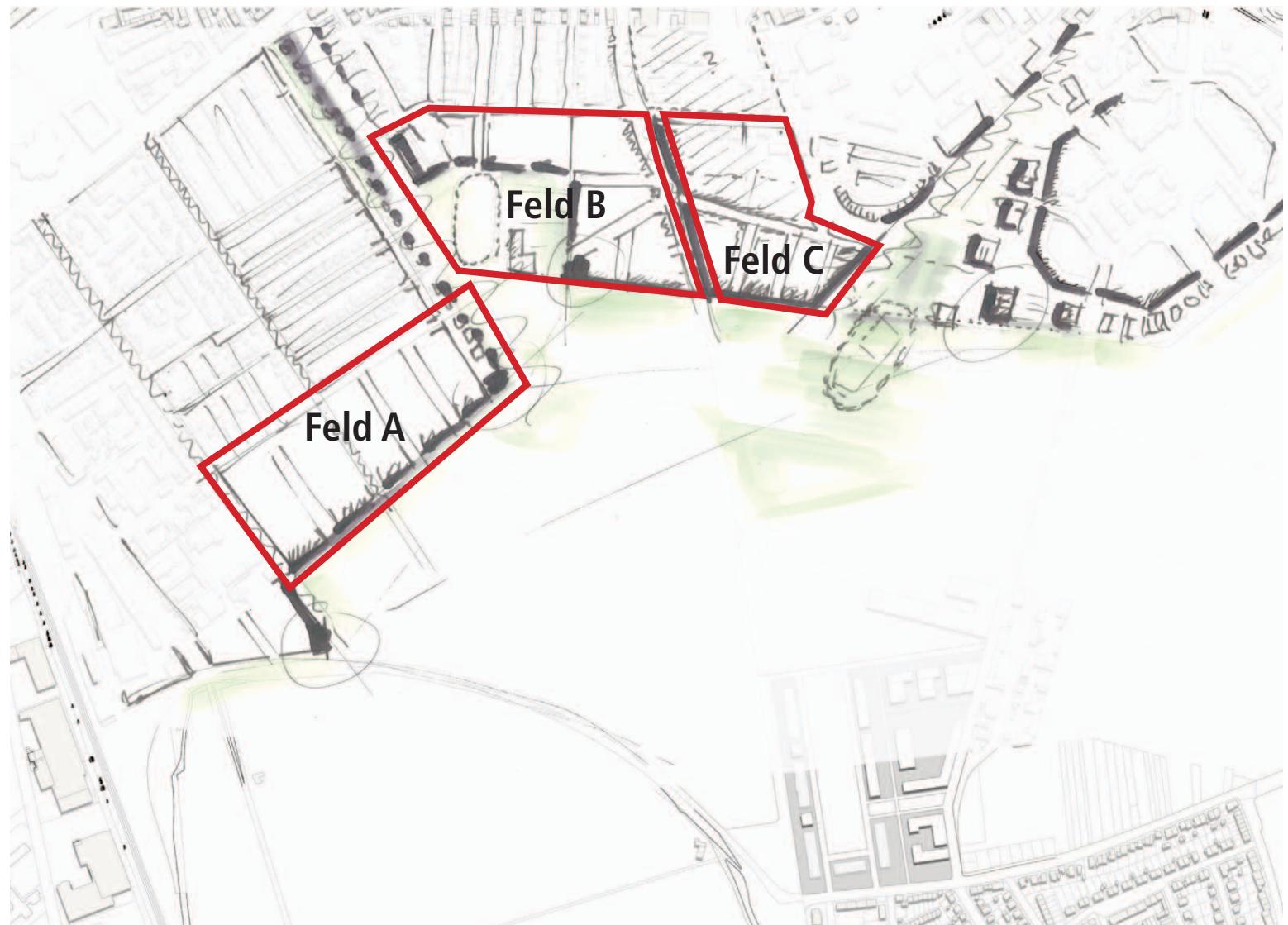
Morphologische Skizzen

Konzeptionelle Überarbeitung

Morphologische Skizzen

Grundannahmen

- Baufelder mit gemischten, aufgelockerten Typologien
Geschosswohnungsbau / RH / DH / EFH
- Durchschnittliche Größe einer Wohneinheit: 120 m² BGF
(Geschwohnungsbau 100 m² BGF, RH / DH / EFH 140 m² BGF)
- Baufelddichte
Feld A: GFZ 0,9-1,1
- Baufelddichte
Feld B und C: GFZ 0,8-1,0



Konzeptionelle Überarbeitung

Morphologische Skizzen

Variante 1A

Feld A

NBL	58.400 m ²
BGF	52.550 - 64.250 m ²
GFZ	0,9 - 1,1
WE	440 - 530

Feld B

NBL	42.500 m ²
BGF	34.000 - 42.500 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	280 - 350

Feld C

NBL	47.100 m ²
BGF	37.700 - 47.100 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	310 - 390

Gesamt:

WE	1.030-1.270
----	-------------



Konzeptionelle Überarbeitung

Morphologische Skizzen

Variante 1B

Feld A

NBL	58.400 m ²
BGF	52.550 - 64.250 m ²
GFZ	0,9 - 1,1
WE	440 - 530

Feld B

NBL	75.600 m ²
BGF	60.500 - 75.600 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	500 - 630

Feld C

NBL	47.100 m ²
BGF	37.700 - 47.100 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	310 - 390

Gesamt:

WE	1.250-1.550
----	-------------



Konzeptionelle Überarbeitung

Morphologische Skizzen

Variante 2A

Feld A

NBL	58.400 m ²
BGF	52.550 - 64.250 m ²
GFZ	0,9 - 1,1
WE	440 - 530

Feld B

NBL	36.100 m ²
BGF	28.900 - 36.100 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	240 - 300

Feld C

NBL	37.750 m ²
BGF	30.200 . 37.750 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	250 - 310

Gesamt:

WE 930-1.140



Konzeptionelle Überarbeitung

Morphologische Skizzen

Variante 2B

Feld A

NBL	58.400 m ²
BGF	52.550 - 64.250 m ²
GFZ	0,9 - 1,1
WE	440 - 530

Feld B

NBL	56.100 m ²
BGF	44.900 - 56.100
GFZ	0,8 - 1,0
WE	370 - 470

Feld C

NBL	37.750 m ²
BGF	30.200 . 37.750 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	250 - 310

Gesamt:

WE	1.060-1.310
----	--------------------



Konzeptionelle Überarbeitung

Morphologische Skizzen

Variante 3A

Feld A

NBL	39.500 m ²
BGF	35500 - 43.450 m ²
GFZ	0,9 - 1,1
WE	290 - 360

Feld B

NBL	46.950 m ²
BGF	37.560 - 46.950 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	310 - 390

Feld C

NBL	37.750 m ²
BGF	30.200 . 37.750 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	250 - 310

Gesamt:

WE	850-1.060
----	-----------



Konzeptionelle Überarbeitung

Morphologische Skizzen

Variante 3B

Feld A

NBL	39.500 m ²
BGF	35500 - 43.450 m ²
GFZ	0,9 - 1,1
WE	290 - 360

Feld B

NBL	56.100 m ²
BGF	44.900 - 56.100
GFZ	0,8 - 1,0
WE	370 - 470

Feld C

NBL	37.750 m ²
BGF	30.200 . 37.750 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	250 - 310

Gesamt:

WE	910-1.140
----	-----------



Konzept in Varianten

Konzeptionelle Überarbeitung

Konzept

Phase 1 - Arrondierung, Erhalt Sportplatz

Feld A

NBL	58.400 m ²
BGF	52.550 - 64.250 m ²
GFZ	0,9 - 1,1
WE	440 - 530

Feld B

NBL	27.100 m ²
BGF	21.700 - 27.100 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	180 - 220

Feld C

NBL	22.900 m ²
BGF	18.300 - 22.900 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	150 - 190

Gesamt:

WE 770-940



Konzeptionelle Überarbeitung

Konzept

Phase 2 - Stadterweiterung

Feld A

NBL	58.400 m ²
BGF	52.550 - 64.250 m ²
GFZ	0,9 - 1,1
WE	440 - 530

Feld B

NBL	74.900 m ²
BGF	59.900 - 74.900 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	500 - 620

Feld C

NBL	37.750 m ²
BGF	30.200 - 37.750 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	250 - 310

Gesamt:

WE **1.190-1.460**



Konzeptionelle Überarbeitung

Konzept

Alternative- Erhalt Sportplatz

Feld A

NBL	58.400 m ²
BGF	52.550 - 64.250 m ²
GFZ	0,9 - 1,1
WE	440 - 530

Feld B

NBL	66.500 m ²
BGF	53.200 - 66.500 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	440 - 550

Feld C

NBL	22.900 m ²
BGF	18.300 - 22.900 m ²
GFZ	0,8 - 1,0
WE	150 - 190

Gesamt:

WE 1.030-1.270



Vertiefung Quartier 1.BA (BUGA)



Bisheriger Ansatz

Transformation zu geschlossener Bauweise am Parkrand.

Kompakte Bauweise mit typologischem Mix und Gemeinschaftsgärten

Verdichtete Parkränder mit vielen hochwertigen Adressen

Klare Raumkante mit Hochpunkt als Merkzeichen



Konzeptüberarbeitung

Grundsatz: Weiterbauen

Aufnahme und Interpretation bestehender Strukturen

Definierung wichtiger Kanten (Parkkante, Platz, Quartierseingänge)

Mischung der Typologien und Trägerschaften auf den Baufeldern

Größerer Anteil Geschosswohnungsbau und Gemeinschaftsflächen in den zwei westlichen Baufeldern

Die östlichen Baufelder haben überwiegend aufgelockerte Bebauung, außer an den Parkrändern

An der östlichen Kante, Solitäre mit Landschaftsbezug



Konzeptüberarbeitung

Grundsatz: Weiterbauen

Aufnahme und Interpretation bestehender Strukturen

Definierung wichtiger Kanten (Parkkante, Platz, Quartierseingänge)

Mischung der Typologien und Trägerschaften auf den Baufeldern

Größerer Anteil Geschosswohnungsbau und Gemeinschaftsflächen in den westlichen Baufeldern

Die östlichen Baufelder haben überwiegend aufgelockerte Bebauung, außer an den Parkrändern

An der östlichen Kante, Solitäre mit Landschaftsbezug

WE Neu: ca. 480-500
-> städtebauliche Dichte: GFZ: 1,0



Vielen Dank
