



ZENTRALER „DORFPLATZ“

## STÄDTEBAU

Die städtebauliche Entwicklung in den Volgerwiesen soll die bestehenden Strukturen zeitgemäß ergänzen und eine angemessene Verdichtung erzeugen. Hierbei spielt die Vermittlung zwischen den heterogenen Gebäudestrukturen der direkten Nachbarschaft eine wichtige Rolle. Die Eigenarten der örtlichen Gegebenheiten werden so in die Neuplanung einbezogen, dass ein harmonisches Miteinander von Alt und Neu entsteht.

In den Grundzügen sind die untersuchten Szenarien und Varianten ähnlich aufgebaut. Eine zentrale Erschliessungsachse für Fußgänger und Radfahrer durchzieht das Quartier von Nord nach Süd und bildet Wegeverbindung und gleichzeitig Treffpunkt und Aufenthaltsraum für die Bewohner. Diese Achse stellt die Verbindung her zwischen S-Bahnhaltestelle/KITA/Spielplatz im Norden und der frisch sanierten Ottstraße mit dem neuen Platz am Bayrischen Hof, Ecke Zügelstraße im Süden. Eine untergeordnete Querachse verbindet von einem zentralen „Dorfplatz“ nach Westen zur Fahrradstraße in den neueren Ortsteil von Wörth und dem LIDL-Eingang.

Zu den benachbarten Gartenbereichen im Süden und Osten orientieren sich die privaten Gärten der Neubauten und schaffen so eine selbstverständliche Ergänzung der vorhandenen Freiräume der Nachbarschaft. Im westlichen Bereich zur LIDL-Rückseite entstehen größere private bzw. gemeinschaftlich genutzte Freiräume, die den Gebäudenutzungen dort entsprechen. Zum Seniorenzentrum gehört ein Garten mit Wandelpfad, in den südlich angrenzenden Wohnstrukturen befindet sich ein Gemeinschaftsgarten für die Nachbarschaft.

Die neuen Gebäudestrukturen fügen sich in Größe und Körnung in die Strukturen der Umgebung ein, sodass ein homogenes Quartier entsteht. Die Eigenarten der vorherrschenden Hofbebauung

werden neu interpretiert und mit öffentlichen Nutzungen belebt. Im nord-westlichen Bereich befindet sich ein Seniorenzentrum, das sich in Kubatur und Dachform am benachbarten LIDL und der KITA orientiert.



### *EINFÜGEN IN DIE KUBATUR DER UMGEBUNG*

Durch die Durchwegung über die bestehenden Erschliessungsgrundstücke und ein attraktives Angebot an öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualitäten wird ein gut vernetztes, ruhiges Wohngebiet geschaffen, das auch den Anwohnern im Bestand einen Mehrwert bietet. Hier befinden sich der ergänzte Spielplatz mit Platzfläche am Seniorenzentrum im Norden, der „Dorfplatz“ mit Gemeinschaftshaus im Zentrum und die bestehende Veranstaltungshalle am Bayrischen Hof mit neuer Außenfläche im Süden. Gemeinschaftliche Nutzungen in einzelnen Gebäude und Freiräume ergänzen das Angebot.

Das Gebiet wird als autofreies Quartier geplant. Die Zufahrt mit PKW befindet sich im Norden zwischen LIDL und KITA und wird sofort ins Seniorenzentrum integriert in die Quartiers-Tiefgarage abgeleitet, so dass kein Verkehr durch das Quartier stattfindet. Die Befahrbarkeit des Quartiers mit PKW und Rettungsfahrzeugen ist dennoch gegeben.

### SZENARIO I: Integrierte Gebietsentwicklung

Die Grundstücke im Süden des Gebiets bleiben bis zur Bebauung der 2. Reihe (Scheunen) erhalten. Daran anschließend wird das Gebiet neu geordnet und entwickelt. Durch die Realisierung des Gebiets in einem Zug müssen hier keine Kompromisse eingegangen werden. Der zentrale „Dorfplatz“ stellt das verbindende Element der beiden Hauptachsen dar und bildet den Treffpunkt als Ort der Gemeinschaft des neuen Quartiers. Die Zuordnung der privaten Freiräume im Osten und Süden zu den bestehenden Gartengrundstücken funktioniert hier am Besten, da keine Zwänge durch die Abschnittsweise Entwicklung bestehen.

### SZENARIO II - VAR 1: Individuelle Entwicklung im Süden

Bei der Individuellen Entwicklung der einzelnen Parzellen entlang der Ottstraße wird eine 3. Reihe Bebauung als Einzel/Doppelhäuser vorgeschlagen. Die Erschließung erfolgt über die jeweiligen

Grundstücke von Süden. Die Entwicklung im Nördlichen Grundstücksbereich ist in dieser Variante am stärksten eingeschränkt, da die Querverbindung nach Westen hier entfällt. Da der zentrale „Dorfplatz“ hier relativ weit nach Norden rutscht, wird die Fugängererschließung von Süden entlang der Veranstaltungshalle des Bayrischen Hofs ganz nach Osten verlegt und die privaten Gärten der neuen Bebauung grenzt so an die Gärten der Bestandsparzellen an der Ottstraße. In dieser Variante ist die gemeinschaftliche Entwicklung durch die individuell entwickelten Bestandsparzellen am stärksten eingeschränkt. Die Integration des „Dorfplatzes“ ist hier nur teilweise möglich. Das Gebiet ist weniger stark durchwegt und mit der Umgebung vernetzt.

## SZENARIO II – VAR 2: Neuordnung im Süden

Durch die Neuordnung der südlichen Parzellen kann eine gesamtheitliche Entwicklung entstehen, allerdings mit Einschränkungen bzw. Kompromisslösungen durch die möglicherweise zeitversetzte Realisierung der Gebiete. Die Erschließung des nördlichen Bereichs sollte auch ohne die privaten Parzellen möglich sein und so müssen hier Übergangszustände hergestellt werden, die dann im Laufe der Entwicklung wieder umgebaut werden müssen. Durch die Reihenhausstruktur im südlichen Bereich entsteht ein guter Übergang zur Nachbarschaft durch die Anordnung der privaten Freiräume zur bestehenden Bebauung bzw. Gartenzone. Die Erschließung des südlichen Entwicklungsbereichs erfolgt über die Ottstraße im westlichen Gebietsbereich durch Abbruch des Flurstücks 1508. Hier werden die Bewohnerstellplätze oberirdisch in Nachbarschaft des LIDL-Parkplatzes angeordnet. Eine Neubebauung des westlichen Grundstücks rundet die Gebietsentwicklung ab und schafft eine städtebauliche Raumkante. Die Durchwegung nach Westen kann im Zuge der Neuordnung des südlichen Bereichs hergestellt werden.

Die folgenden Erläuterungen sind im Allgemeinen für alle Szenarien und Varianten gültig, beziehen sich im Detail aber auf Szenario I VAR 2.

## **FREIFLÄCHEN**

Bei der Gestaltung der Freiräume im Quartier gibt es eine klare Differenzierung zwischen gemeinschaftlich genutzten Freiräumen entlang der zentralen Achse und den privaten Freiflächen entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen.

Im Norden des Gebiets trifft die verkehrliche Haupteerschließung des Quartiers von Osten über den Seiläckerweg auf den nördlichen Treffpunkt am Seniorenzentrum. Dieser wird geprägt von den bestehenden Baumstrukturen und als Identität stiftendes Element dem aufgegebenen Trafo-Turm, der einer neuen Nutzung zugeführt wird. Weiter nach Osten führt die bestehende Fußwegverbindung zur Zügelstraße. Über die zentrale Achse erreicht man nach Süden den „Dorfplatz“, der von dem bestehenden großkronigen Nussbaum dominiert wird. Der Platz kann zu verschiedenen Anlässen flexibel bespielt werden. Durch die Platzierung eines Gemeinschaftsraums zur Nutzung durch die Bewohner an diesem Platz wird der öffentliche Charakter verstärkt.

Von hier führen zwei Fußgänger/Radfahrerwege nach Süden zur Ottstraße bzw. nach Westen zum LIDL-Parkplatz. Diese Wegeverbindungen dienen neben der Durchwegung des Quartiers auch der Erschließung der neuen Wohnbebauungen und werden durch Angebote zum Verweilen gleichzeitig zu Räumen der Begegnung und des Austauschs.

Im Westen befinden sich 2 besondere Freiräume mit gemeinschaftlicher, halb-öffentlicher

Nutzung. Dem Seniorenzentrum zugeordnet, ein großer Garten mit Staudenbeeten und Gehölzstrukturen zum Wandeln und Verweilen. Im südlich daran angrenzenden Hof befindet sich ein Gemeinschaftsgarten für die Anwohner mit der Möglichkeit der gemeinsamen Gartenarbeit in Hochbeeten oder Freizeitaktivitäten im grünen Innenhof. Der gesamte Freiraum im Quartier ist als autofreier Raum geplant. Der motorisierte Individualverkehr wird früh in die Tiefgaragen abgeleitet und der zentrale Bereich wird nur in Ausnahmefällen befahren.

Die privaten Gartenbereiche der EG-Wohnungen im Osten und Süden sind jeweils zu den Gärten der benachbarten Bebauung orientiert und schaffen einen homogen durchgängigen Grünraum, der einerseits einen Puffer zwischen den Gebäuden, andererseits ein verbindendes Element durch die Freizeitnutzung bildet. Die Versiegelung der Flächen ist auf ein Minimum reduziert und trägt sowohl dem Klimakonzept, als auch der Regenwasserbewirtschaftung und dem Erhalt von natürlichen Freiräumen Rechnung.

## **ARCHITEKTUR**

Die vorgeschlagenen Gebäude sind als Zwei- bzw. Dreispänner mit relativ geringen Gebäudetiefen konzipiert. So kann die Körnung der umgebenden Bebauung aufgenommen werden und das neue Quartier fügt sich harmonisch in den Bestand. Einzelne Baukörper sind über eine gemeinsame außen liegende Erschließung verbunden und bilden die Nachbarschaftshöfe aus. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von ca. 30° ausgebildet. Bei einer Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen mit einem ausgebauten Dachgeschoss mit Kniestock wird auch hier das Vorbild der Nachbarschaft zugrunde gelegt. Einzelne großzügig Dachterrassen differenzieren die Dachlandschaft und fügen ein neues Element in der dritten Dimension hinzu. Die Grundrisse der Wohnungen sind mit ihren Wohnbereichen nach Süden bzw. zur jeweiligen Gartenseite orientiert.

Bei der Materialwahl der Gebäudefassaden werden ebenso die Eigenheiten des umgebenden Bestands berücksichtigt. Putzfassaden bilden den Schwerpunkt und werden durch einzelne Klinker- und Holzelemente ergänzt. Die Farbgebung bleibt dabei in einem Spektrum von Weiß bis hellen Grau-/Erdtönen. Die Dächer werden mit naturroten Doppelfalzziegeln gedeckt.

## **FREIRÄUME**

Die öffentlichen Freiräume im Zentrum des Quartiers sind als gepflasterte Wege bzw. wassergebundenen Wegedecken ausgeführt, dort wo sie befahrbar sein müssen. Die übrigen Flächen bleiben weitgehend unversiegelt. Hier befinden sich dezentral Spielgeräte/-möglichkeiten für Kinder, Sitzgelegenheiten als Holzdecks unter Bäumen oder als Bänke, sowie Hochbeete zur gemeinschaftlichen Gartenarbeit.

Die privaten Freiräume der EG-Wohnungen erhalten eine Holzterrasse, bleiben aber insgesamt unversiegelt und sollen als durchgängiger Grünraum mit den vorhandenen Gärten zusammenwachsen. Durch die Pflanzung von ortstypischen, an die klimatischen Veränderungen angepassten Baumarten wird hier ein naturnaher Freiraum geschaffen, der sowohl zur Regenwasserbewirtschaftung als auch für die Artenvielfalt einen wichtigen Beitrag leistet. Hecken dienen der Abgrenzung zu öffentlichen Räumen bzw. zwischen privaten Gärten.



## FREIRÄUME – PLÄTZE + GRÜNRÄUME

## MOBILITÄT

Das Gebiet ist als autofreies Quartier konzipiert. Die Zufahrt erfolgt vom Seiläckerweg über das Grundstück zwischen KITA und LIDL. Die Zufahrt zur Quartierstiefgarage erfolgt integriert in das Seniorenzentrum an der Zufahrt, so dass PKW nicht ins Quartier hinein fahren müssen. In der TG befinden sich die Bewohnerstellplätze, sowie Keller- und Technikräume. Die TG ist als doppelreihige Anlage flächensparend optimiert. Stellplätze werden mit 2,70x5,20m vorgesehen um den Anforderungen an heutige PKW gerecht zu werden. Akkuladestationen für Elektroautos können jeweils zwischen 2 Stellplätzen installiert werden. Durch die Integration von Car-Sharing-Angeboten kann die Zahl der tatsächlich benötigten PKW und damit der benötigten Stellplätze noch reduziert werden.

Um dem Fahrrad einen hohen Stellenwert zu geben, befinden sich Fahrradabstellmöglichkeiten jeweils vor den Häusern bzw. im EG integriert mit Aufladestationen für E-Bikes. Ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradserviceraum im Gemeinschaftshaus unterstützt die Fahrradnutzung und trägt zur Kommunikation unter den Bewohnern bei. Fahrradsafes in der TG bieten die Möglichkeit auch hochpreisige Fahrräder sicher abzustellen.

Radfahrer und Fußgänger erreichen das Quartier zusätzlich zur HAUPTSCHLIEßUNG im Norden auch über die Anbindung an die Ottstraße im Süden, sowie den Seiläckerweg im Süd-Westen des Grundstücks.



ERSCHLIESSUNG – MIV + FUSSGÄNGER/RADFAHRER

## ENERGIE

Bei der Versorgung des Gebiets mit Wärme soll auf die Möglichkeit der Anbindung an das vorhandene Fernwärmenetz zurückgegriffen werden. Zusätzlich soll über die Nutzung der Dachflächen mit PV-Anlagen Strom gewonnen werden, der direkt im Quartier verbraucht, bzw. gespeichert wird.

Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des GEG ist der Mindeststandard, empfohlen wird allerdings eine Zertifizierung des Quartiers im Rahmen einer DGNB-Auszeichnung um neben einer ganzheitlich nachhaltigen Gebietsentwicklung auch eine hochwertige Ausführung der einzelnen Gebäude zu gewährleisten.

Die Regenwasserbewirtschaftung sieht eine Versickerung auf dem Grundstück mittels Sickerrigolen in den Gartenbereichen im Westen und Osten vor. Regenwasserzisternen zur Grauwassernutzung sind vorgesehen. So können Toilettenspülung, Gartenbewässerung, etc. mit Regenwasser versorgt werden. Die starke Begrünung des Quartiers sorgt zudem für eine niedrige Aufheizung im Sommer und eine große natürliche Sickerfläche.

## LÄRMSCHUTZ

Durch die Ausbildung eines autofreien Quartiers werden Schallemissionen weitestgehend reduziert. Die klare Zonierung der öffentlichen und privaten Freiräume beugt gegenseitigen Störungen durch Lärmbelästigung vor. Die Ausrichtung der Baukörper im Westen reduzieren den Schalleintrag von den Bahngleisen ins Gebiet. Der Schallschutzwand zur LIDL-Rückseite werden Freiräume zugewandt, die nicht als rein private Rückzugsorte dienen, sondern durch die gemeinschaftliche Nutzung einen halb-öffentlichen Charakter haben..

## GEMEINSCHAFT

Leitidee der Gebietsentwicklung liegt auf einem integralen Konzept von Gemeinschaft. Dabei werden verschiedenen Wohnformen innerhalb des Quartiers, wie auch innerhalb der Gebäude durchmischt. Frei finanzierte und geförderte Wohnungen befinden sich zu gleichen Teilen im gesamten Gebiet verteilt. Das Spektrum reicht dabei von kleinen 1-Zimmer-Appartments bis zu 5-Zimmer-Wohnungen und Reihenhäusern. Dabei befinden sich Wohnungen für Familien in den Baukörpern mit größerem Gartenanteil entlang der östlichen Gebietsgrenze, während Senioren-/Single-Wohnungen sich zu den öffentlichen Räumen im Zentrum orientieren. 1-Zimmer-Wohnungen können größeren Wohnungen zugeschaltet werden, bzw. nach Art einer Einliegerwohnung beispielsweise als Alterswohnung neben einer Familienwohnung zusammen genutzt werden. Im zentralen Baukörper westlich des Dorfplatzes ist zudem als Sonderwohnform ein Cluster-Wohnungstyp integriert. Hier soll das gemeinschaftliche Wohnen in WG-ähnlichen Strukturen gefördert werden.

Gemeinschaftsräume im zentralen Gemeinschaftshaus am „Dorfplatz“ können von den Bewohnern für Kindergeburtstage o.ä. angemietet werden bzw. im Alltag als Treffpunkt im gemeinschaftlichen „Wohnzimmer“ mit Tischtennisplatte und Leseecke dienen. Angebote wie die Fahrradreparaturstation und Hochbeete laden zur Kommunikation und gemeinschaftlichen Aktivitäten ein und fördern die Integration und den Austausch zwischen den Bewohnern.

## WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Gebäude sind als klare Kubaturen mit wirtschaftlichen Tragwerksdimensionen geplant. Eine kostengünstige Umsetzung ist somit möglich. Die wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks ist abgewogen mit der Verträglichkeit der Baumasse im Gebiet. Die gute Integration in die Umgebung sowie das hohe Angebot an Gemeinschaft steigern den Marktwert der Gebäude. Die Kostenschätzung beruht auf dem aktuellen Einheitspreisen der DIN276 und des BKI 2022.

## STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstück gesamt	16.207m <sup>2</sup>	
<b>Nettobauland</b>	<b>12.402m<sup>2</sup></b>	
Öffentliche Flächen	3.805m <sup>2</sup>	
Grundfläche gesamt	4.946m <sup>2</sup>	
<b>GRZ</b>	<b>0,42</b>	
Geschossfläche gesamt	14.839m <sup>2</sup>	
<b>GFZ</b>	<b>1,25</b>	
<b>Wohnfläche/Nutzfläche gesamt</b>	<b>11.129m<sup>2</sup></b>	
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>102</b>	<b>(50% förderfähig)</b>
Stellplätze PKW	153	
Stellplätze Fahrrad	200	



*VOGELSICHT SÜD-OST*