

EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER

Eble Messerschmidt Partner
Architektur und Stadtplanung PartGmbB

RAMBOLL STUDIOREISEITL



Gemeinde Petershausen



GEMEINDE PETERSHAUSEN – 08.11.2018
BÜRGERBETEILIGUNG
PROJEKTENTWICKLUNG “QUARTIER ROSENSTRASSE”

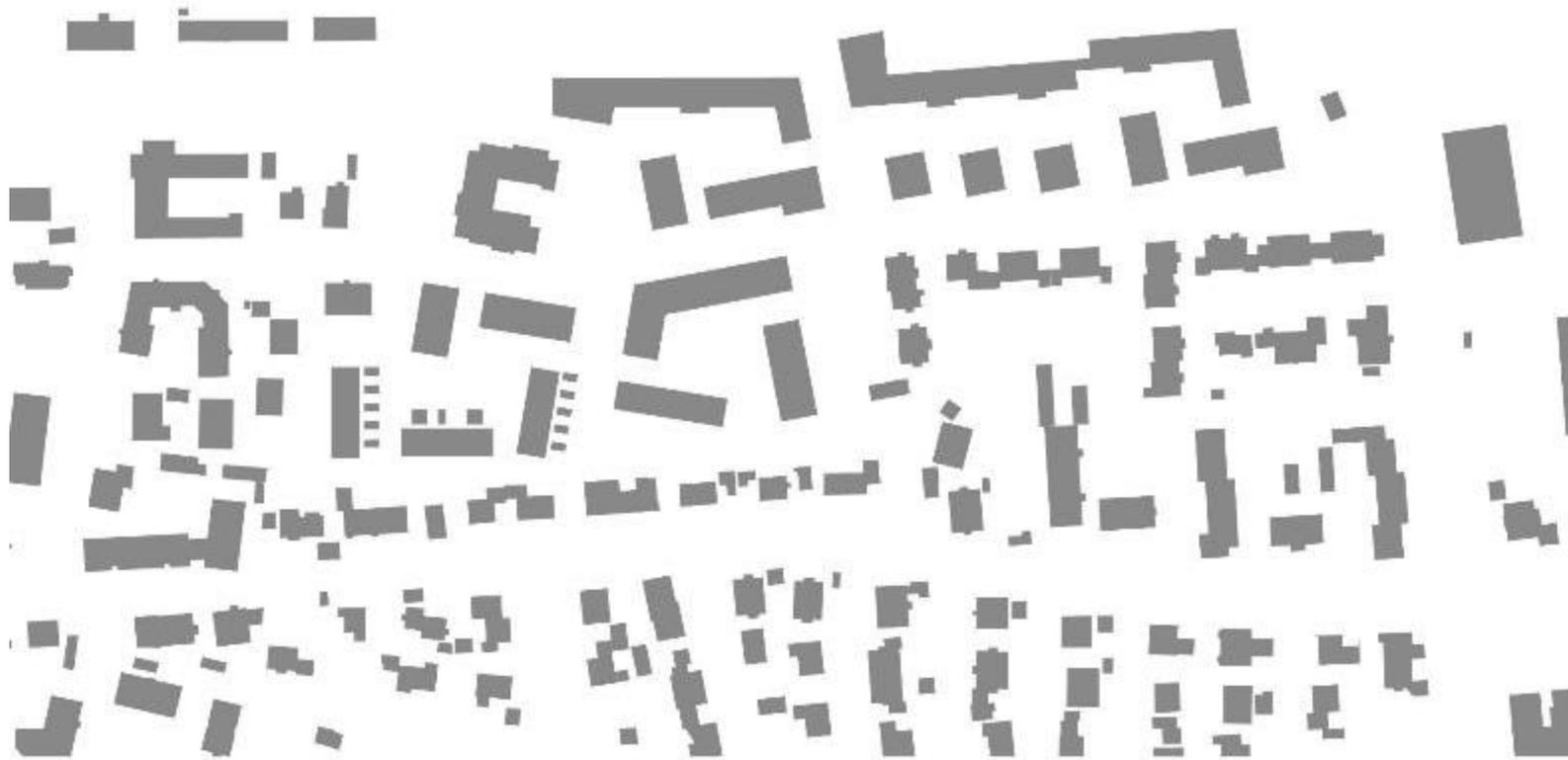
QUARTIER ROSENSTRASSE - Gestaltung, Bauökologie und Qualitäten

- **Planungsgeschichte**
 - *Vom Wettbewerbslayout zum Quartier*
- **Planungsparameter**
 - *Schallschutz und Bebauung zur Bahn*
 - *IST Zustand und Richtlinien*
 - *Anforderungen an die Bebauung*
- **Städtebau**
 - *Topographie und Erschliessung*
 - *Raumsequenzen / soziale Orte / Freiraum und Vernetzung*
 - *Ränder, Körnung und Ensembles*
 - *Programmierung und Nutzungsverteilung / Typologien*
 - *Öffentliches und privates Parken*
 - *Dichte // städtebauliche Kennwerte*
 - *Vielfalt // Wohneinheiten und Typologien*
- **Quartiersidentität und Leitbilder**
 - *Fassadengestaltung, Körnung und Petershausener Maßstab*
 - *Städtebauliche Leitbilder*
- **Qualitätssicherung der Gestaltung in der Planung und Umsetzung**
 - *Planungsqualitäten und Zielformulierung*
 - *Städtebauliche Leitbilder*
 - **Nachhaltige und zukunftsfähige Planung**
 - *DGNB Zertifizierung*
 - *Nachhaltige Planung nach Werten der DGNB*
 - *Gestaltungsleitfaden oder Handbücher als „An Hand Gabe“ zu städtebaulichen oder Kaufverträgen*
- **Bauökologie und Energie**
 - *Energieeffizienter Städtebau und Einflussfaktoren*
 - *Bauökologie*

Planungsgeschichte – Vom Wettbewerb zum Quartier

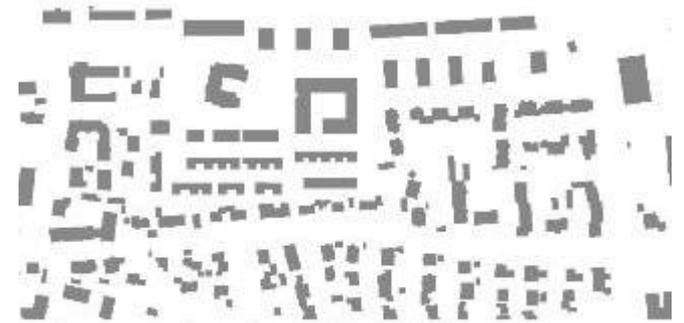


STÄDTEBAULICHER ENTWURF 2018
GRZ 0,35
GFZ 1,21



STAND 07/2018

WETTBEWERB 2012



Städtebau – Weiterbauen Petershausen



SCHALLSCHUTZ

Planungsparameter – Schallschutz

Gesetzesvorschriften und Grenzwerte:

- DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1:
 - Orientierungswerte in der Bauleitplanung
- BImSchV:
 - wird in der Bauleitplanung (hilfsweise) herangezogen (im Zuge der sachgerechten Abwägung verschiedener Belange)
 - gilt für Verkehrswegebau, nicht für „heranplanen“ des Siedlungskörpers an die Verkehrswege

Anwendungsbereich	Bauleitplanung			Verkehrsgeräusche				Gewerbegeräusche			
Regelwerk	DIN 18005			16. BImSchV		VLärmSchR 97		TA Lärm			
Beschreibung				Straße + Schiene		Straße ⁴⁾		gen. und nichtgenehmigungsbed. Anlagen			
Beurteilungszeit	Tag ¹⁾	Nacht ¹⁾		Tag ¹⁾	Nacht ¹⁾	Tag ¹⁾	Nacht ¹⁾	Tag ²⁾	Nacht ³⁾	Tag	Nacht
		Verkehr	Gewerbe					laute- ste Stunde	Spitzen- pegel	Spitzen- pegel	
Nutzungsgebiet	Orientierungswert [dB(A)]			Immissionsgrenzwert [dB(A)]				Immissionsrichtwert [dB(A)]			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45	40	59	49	70	60	55	40	85	60
Besonderes Wohngebiet (WB)	60	45	40	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.							
Dorfgebiet (MD)	60	50	45	64	54	72	62	60	45	90	65
Mischgebiet (MI)	60	50	45	64	54	72	62	60	45	90	65
Kerngebiet (MK)	65	55	50	64	54	72	62	60	45	90	65
Gewerbegebiet (GE)	65	55	50	69	59	75	65	65	50	95	70

¹⁾ Beurteilungszeit tags 06:00 bis 22:00 Uhr (16 h) und nachts 22:00 bis 06:00 Uhr (8 h)

²⁾ Beurteilungszeit tags 06:00 bis 22:00 Uhr mit Ruhezeiten (Zuschlag $K_t = 6$ dB) werktags 6-7 und 20-22 Uhr sowie sonn-/feiertags 6-9, 13-15 und 20-22 Uhr für Schulen und Wohngeb.

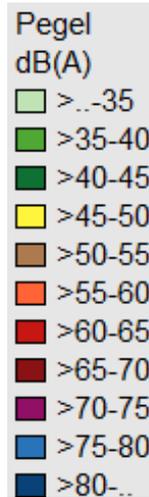
³⁾ Beurteilungszeit nachts (laute-
ste
Stunde) zwischen 22:00 bis 06:00 Uhr (z. B. 22-23 Uhr oder 5-6 Uhr); bei Beurteilung nach 18. BImSchV an Sonn-/Feiertagen zwischen 22-7 Uhr

⁴⁾ Absenkung für Staats- und Bundesfernstraßen um 3 dB(A)

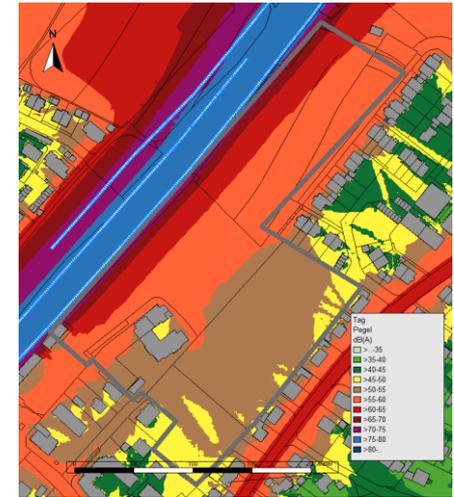
Planungsparameter – Schallschutz

Zusammenfassung Schallschutzgutachten:

- Nordwestlicher Planungsbereich ist sehr hohen und „gesundheitsgefährdenden“ Verkehrslärmpegeln ausgesetzt (Bahnlinie):
 - Im mittleren Plangebiet bis zu 56/58 dB(A) Tag/Nacht
 - Überschreitungen tags von bis zu 20 dB(A) an der westlichen Grenze
 - Überschreitungen nachts von 4 – 32 dB(A) im gesamten Gebiet
- Anlagengeräusche und P+R Flächen lösen keinen Handlungsbedarf aus
- Ein Ausbau des vorhandenen Lärmschutzes führt zu keiner wesentlichen Besserung



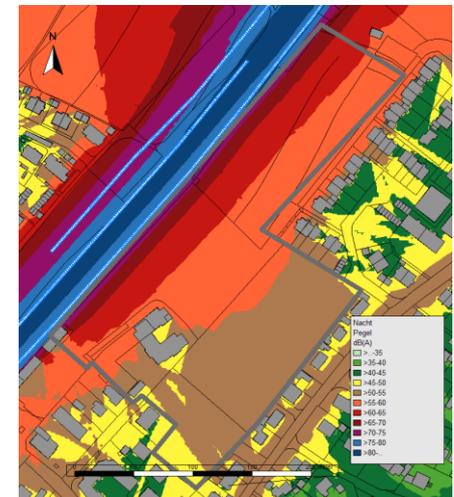
Höhe 2m tags



Höhe 6m tags



Höhe 2m tags



Höhe 6m nachts

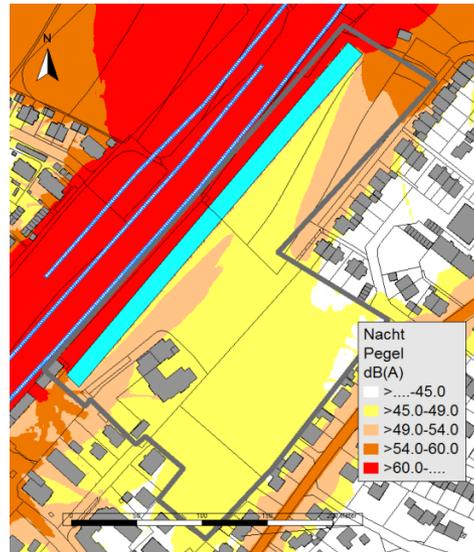
Verkehrsgeräusche IST (Prognose Nullfall)

	Lärmpegel in dB(A)			
	Tags		Nachts	
Messhöhe	2m	6m	2m	6m
IST	45 bis 60	45 bis 75	45 bis 60	45 bis 75
MAX. (DIN 18005)	55		45	

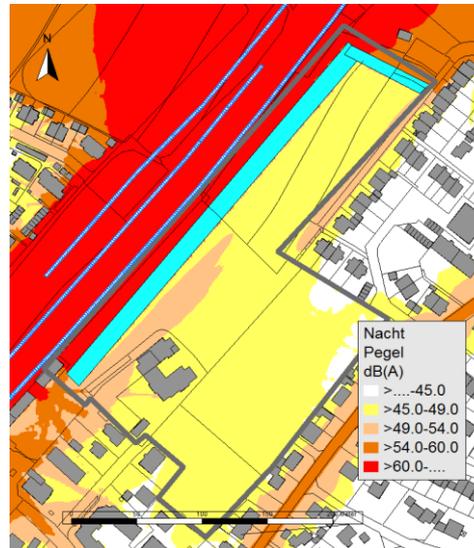
Planungsparameter – Schallschutz

Lösungsvorschläge laut Schallschutzgutachten:

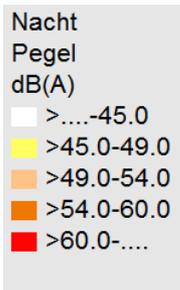
- Entlang der Bahnstrecke muss eine Abschirmbebauung (geschlossen, mind. III geschossig und ggf. mit Lärmschutzverbindungen) errichtet werden. IV Geschosse bieten nur geringe Verbesserungen
- Eine Erweiterung der Abschirmbebauung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze führt zu einer weiteren Reduzierung der Verkehrslärmpegel
- Die dahinterliegende Bebauung sollte niedriger oder maximal gleich hoch wie die Abschirmbebauung ausgeführt werden
- Strikte Grundrissorientierung in der Abschirmbebauung (dienende Räume zur Bahnlinie – schutzbedürftige Aufenthaltsräume entgegengesetzt anordnen)



Höhe 9m nachts



Höhe 9m nachts



Verkehrsgeräusche –
Geschlossene Bebauung
mit 9m Höhe

Verkehrsgeräusche Prognose Abschirmbebauung

Planungsparameter – Schallschutz

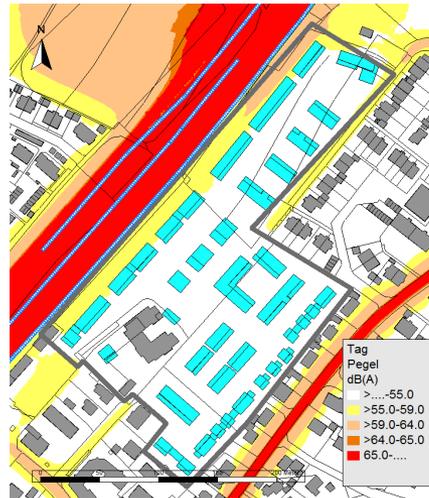
Ergebnisse Simulation Plangebiet mit geöffneter Abschirmbebauung:

- Die nahezu geschlossene Bebauung führt zu einer Schallabschirmung, die dahinterliegenden Gebäude halten die Verkehrslärmverordnung tagsüber großflächig ein
- Innerhalb der Zwischensegment der Abschirmbebauung kommt es zu Überschreitungen der maximal zulässigen Lärmpegel
- Nachts kommt es in der zweiten Gebäudereihe zu Überschreitungen von bis zu 15 dB(A) und nahezu im gesamten Planungsgebiet um ca. 5 dB(A)

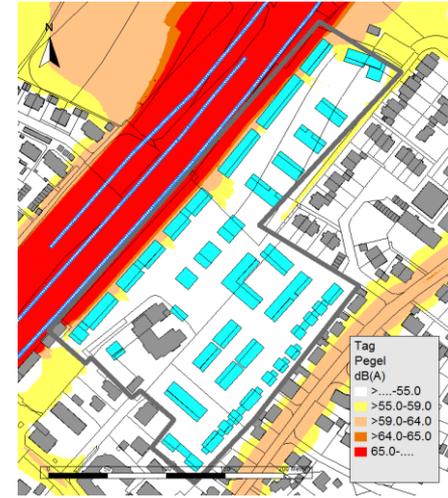
	Lärmpegel in dB(A)			
	Tags		Nachts	
Messhöhe	2m	6m	2m	6m
IST	< 55	< 55	45 bis 54	45 bis 60
MAX. (DIN 18005)	55		45	

<p>Nacht Pegel dB(A)</p> <ul style="list-style-type: none"> >....-45.0 >45.0-49.0 >49.0-54.0 >54.0-60.0 >60.0-.... 	<p>Tag Pegel dB(A)</p> <ul style="list-style-type: none"> >....-55.0 >55.0-59.0 >59.0-64.0 >64.0-65.0 65.0-....
---	---

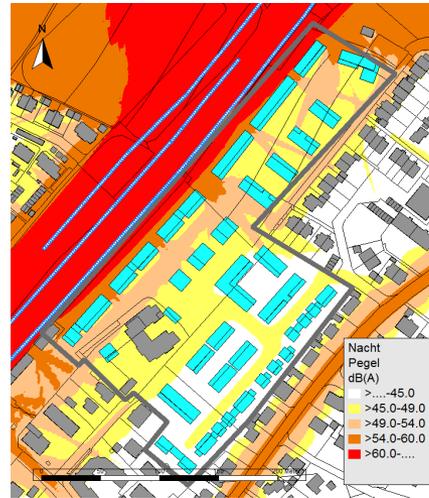
Verkehrsgeräusche –
Konfliktpegelkarten
Planfall



Höhe 2m tags



Höhe 6m tags



Höhe 2m nachts



Höhe 6m nachts

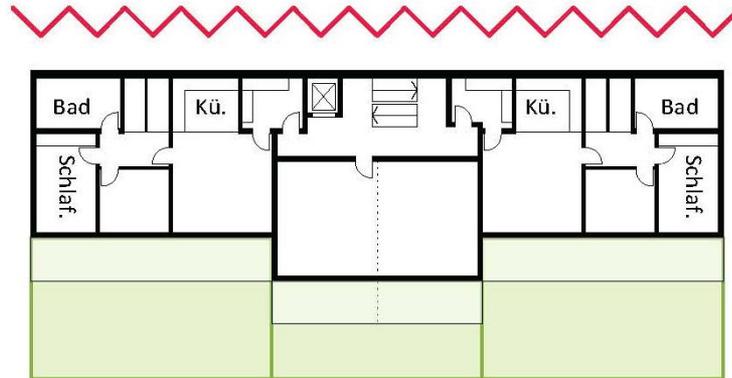
Verkehrsgeräusche geöffnete Abschirmbebauung

Planungsparameter – Schallschutz

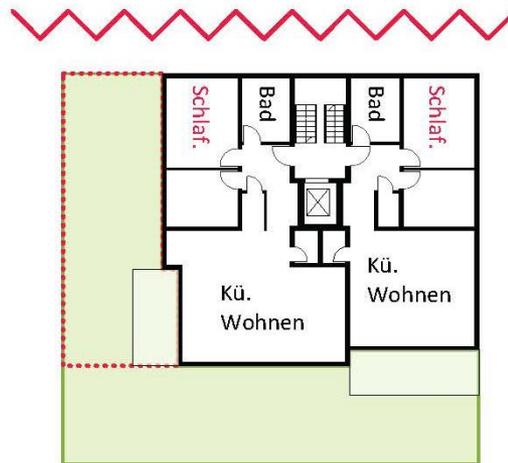
Was passiert ohne Abschirmbebauung oder bei einer stark durchlässigen Abschirmbebauung?

- Deutlich erhöhte Anforderungen an dahinterliegende Gebäude (nahezu im gesamten Plangebiet):
- Strikte Grundrissorientierung
- Schallschutzkonstruktion
- passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Ausschluss von schützenswerten Freibereichen, Errichtung von Abschirmungen)
- Bis weit in den mittleren Teil des Plangebiets hinein müsste die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ angewendet werden. (Dimensionierung Schalldämm-Maß der Außenbauteile und Nebenbestimmungen)
- Ausschluss von schützenswerten Frei- und Außenwohnbereichen (Privatgärten, Kinderspielplätze, Terrassen, Parkanlagen ua.) vor den zur Bahnlinie hin gelegenen Fassaden

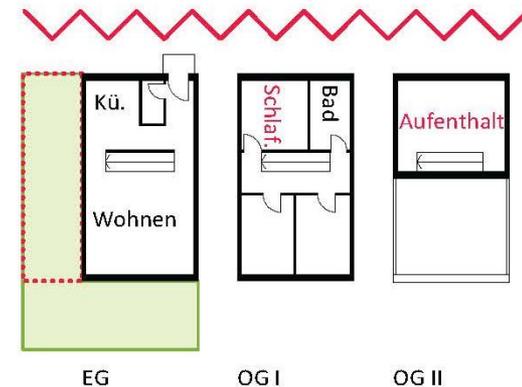
Möglicher Lärmschutzgrundriss
+ zulässige Freibereiche



Stadtvilla
+ Konfliktfälle



Reihenhaus
+ Konfliktfälle

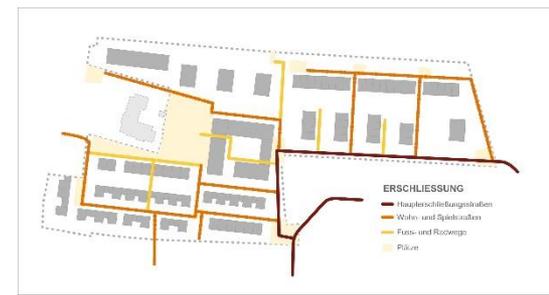


STÄDTEBAU STRUKTURPLAN

Planungsparameter – Topographie



Planungsparameter – Erschliessung



Städtebau / Strukturplan – Raumsequenzen / soz. Orte



Städtebau / Strukturplan – Freiraum / Vernetzung



FREIRAUM

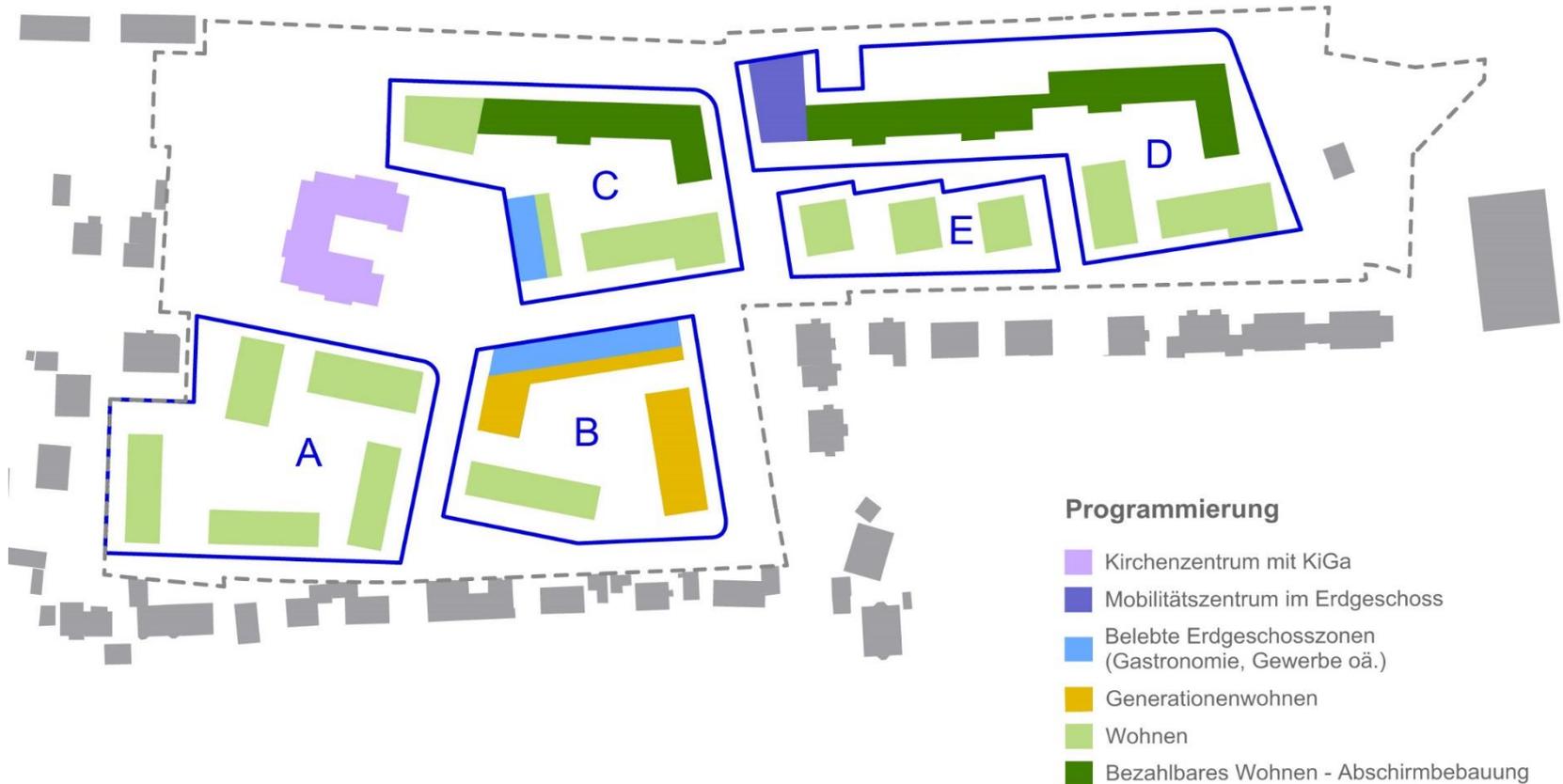
- Quartiersplatz
- Öffentliche Plätze
- Öffentliche Grünflächen mit Regenwasserretention
- Bewaldeter Lärmschutzwall
- Retentionsrinnen
- Vernetzung durch Baumreihen
- Vernetzung Wege + Freiraum



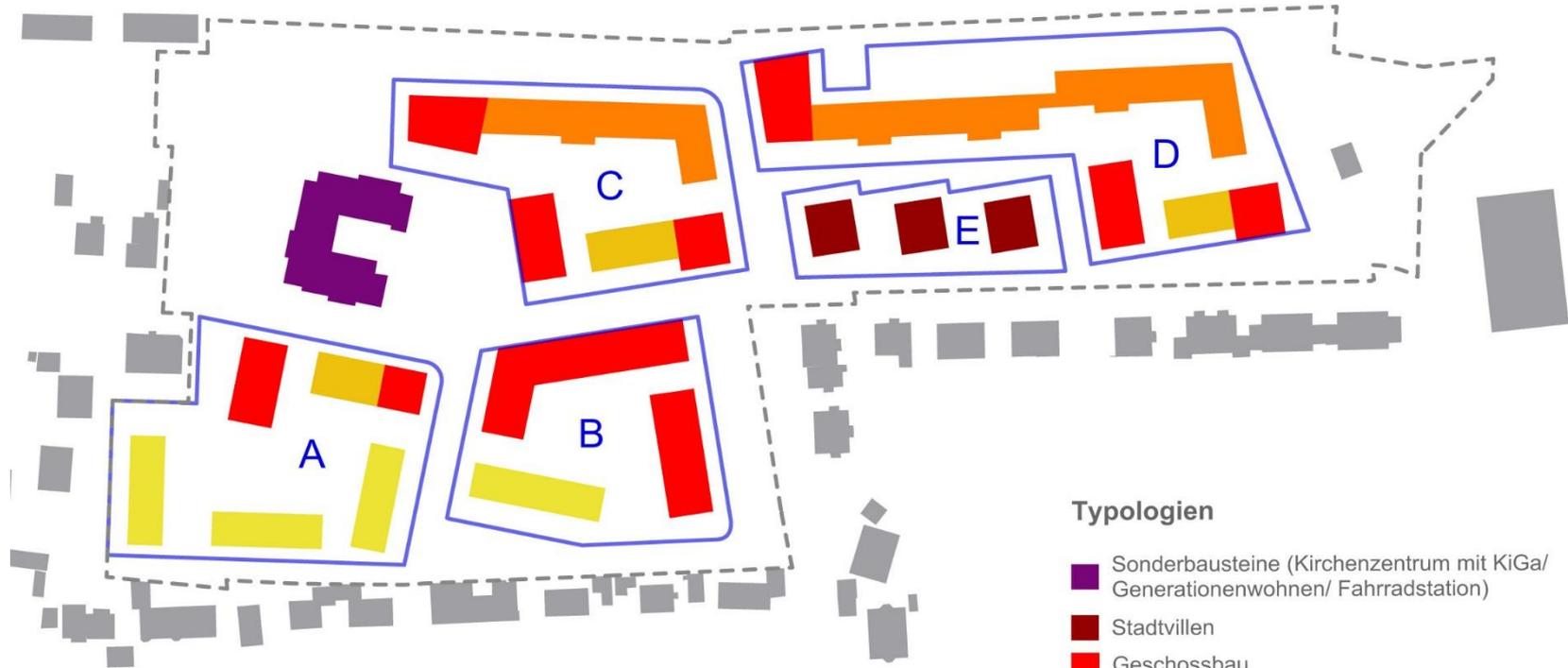
Städtebau / Strukturplan – Integration / Vernetzung Petershausen



Städtebau / Strukturplan – Programmierung / Nutzungen

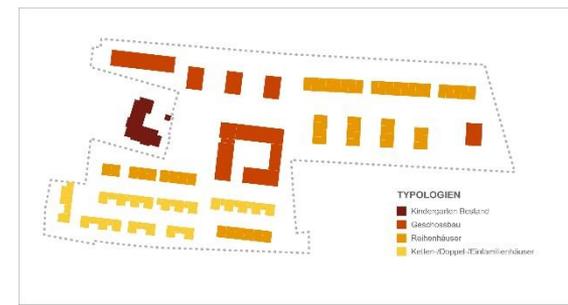


Städtebau / Strukturplan – Typologien



Typologien

- Sonderbausteine (Kirchenzentrum mit KiGa/ Generationenwohnen/ Fahrradstation)
- Stadtvillen
- Geschossbau
- Preiswertes Wohnen in Geschossbauten
- Stadthäuser
- Reihenhäuser

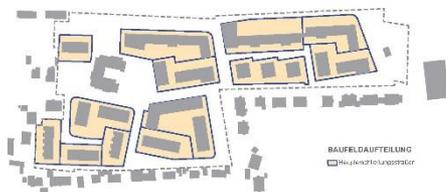


Städtebau / Strukturplan – öffentliches und privates Parken



Parkierung

- ▭ Tiefgaragen
- ▭ Zufahrt Tiefgaragen
- ▭ Carports privat
- ▭ Stellplätze privat
- ▭ Stellplätze öffentlich
- Haupterschließungsstraßen
- Wohn- und Spielstraßen



Städtebau / Strukturplan – Dichte / städtebauliche Kennzahlen



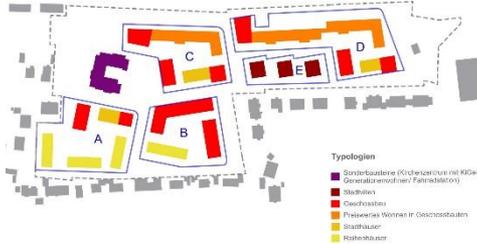
II, III, IV Geschosse

Gewerbereinheiten enthalten

Baufeld	Grundstücksgröße/qm	Grundfläche Gebäude / qm	BGF/qm	GFZ	GRZ
BAUFELD A	6.390	1.992	5.824	0,91	0,31
BAUFELD B	5.390	2.055	6.790	1,26	0,38
BAUFELD C	5.636	2.211	7.824	1,39	0,39
BAUFELD D	8.256	2.830	10.988	1,33	0,34
BAUFELD E	2.481	741	2.772	1,12	0,30
Gesamt	28.153	9.829	34.198	1,21	0,35

Planungsgebiet	Grundstücksgröße/qm	Anteil in %
Bruttobauland	52.078	100,0
Nettobauland (BF A-E)	28.257	54,3
Kirche / KiGa	4.183	8,0
Parkplätze Kirche / KiGa	560	1,1
Öffentliche Flächen	18.774	36,0
...davon:		
Haupterschließungsstr.	1.827	3,5
Wohn- und Spielstraßen	3.780	7,3
Öffentliche Plätze	3.632	7,0
Fuß- und Radwege	909	1,7
Öffentliche Parkplätze	1.066	2,0
Öffentliches Grün	7.560	14,5

Städtebau / Strukturplan – Vielfalt / WE / Einwohner



Baufeld	Fläche Baufeld [m ²]	Grundfläche Gesamt [m ²]	Geschossfläche Gesamt [m ²]	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Benötigte Stellplätze
BAUFELD A	6.390	1.992	5.824	38		66
Reihenhäuser		1.141	2.920	15		30
Stadthäuser		291	800	3		6
Geschossbau		560	2.104	20		30
BAUFELD B	5.390	2.020	6.590	66	3	134
Generationenwohnen		1.558	5.421	60		90
...davon Gewerbe / Dienstleistung			790		3	32
Reihenhäuser		462	1.169	6		12
BAUFELD C	5.636	2.211	7.824	55	2	104
Geschossbau		1.028	3.847	28		42
...davon Gewerbe / Dienstleistung			378		2	8
Abschirmbebauung bez. Wohnraum		833	3.067	23		46
Stadthäuser		350	910	4		8
BAUFELD D	8.256	2.830	9.942	62	7	119
Kopfbau: Fahrradstation/ Mobilitätszentrum		465	464		1	0
Kopfbau: Dienstleistung Büros			1.334		6	24
Abschirmbebauung bez. Wohnraum		1.468	5.515	44		66
Stadthäuser		262	665	3		6
Geschossbau		635	1.964	15		23
BAUFELD E	2.481	741	2.673	21		32
Stadtvillen		741	2.673	21		32
Kirchengemeindezentrum mit Kindergarten	4.183	1.040	2.000	0		25
SUMME	32.336	10.834	34.853	242	12	479

Einwohner

776

Annahme: 1 WE = 1,5 benötigte Stellplätze, 25 m² GE = 1 benötigter Stellplatz

Wohneinheiten

Reihenhäuser	21
Stadthäuser	10
Geschossbau	63
Generationenwohnen	60
bezahlbares Wohnen	67
Stadtvillen	21
Kopfbau	0
Wohneinheiten gesamt	242

Gewerbeeinheiten

Dienstleistung	5,0
Dienstleistung/ Büros	6,0
Fahrradstation/ Mobilitätszentrum	1,0

Gewerbeeinheiten gesamt

12

BÜRGERDIALOG STADTPLANUNG

Das finden wir gut!
Das regen wir an!

QUARTIERSIDENTITÄT UND LEITBILDER

Beispieltypologie – Quartiersidentität / Fassadengestaltung

Materialität und Erscheinungsbild:

3 sich abwechselnde Materialien als Hauptanteil eines Gebäudes erzeugt eine differenzierte Maßstäblichkeit.

Der Dorfstruktur abgeleitete Choreographie von Holz, Putz und Stein.



1_Berankte Fassade



2_Holzlamellen



3_Monolithisch; Putz oder Naturstein



Beispieltypologie – Quartiersidentität / Räume und Maßstab

Petershausener Maßstab

Fein justierte Abstände und Höhenentwicklung von Gebäuden und gezielt positionierte Grün- und Privatzenen definieren den typischen Charakter des Petershausener Quartiers.



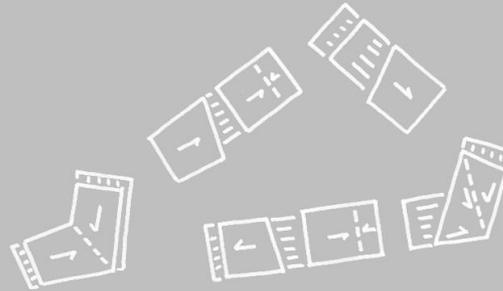
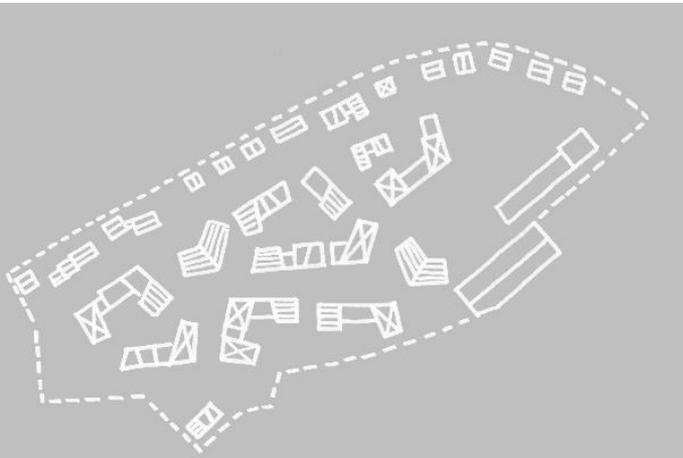
Lindenberg i.A. Wohngebiet am Gierenbach, EMP

Beispieltypologie – Quartiersidentität / Räume und Maßstab

Quartiersidentität und differenzierte Einheitlichkeit:
3 Ebenen: Quartier, Hof und Strassenraumcharakter.
Die Qualität des übergeordneten Freiraumsystems bindet die 4 Höfe zu einem Quartier zusammen. Die gezielte Platzierung von Materialitäten und Gebäudetypologien schaffen ein lebendiges Quartier mit Aufenthaltsqualität und Wiedererkennungswert.



Lindenberg i.A. Wohngebiet am Gierenbach, EMP



Beispieltypologie – Quartiersidentität / Fassadengestaltung

Materialität und Erscheinungsbild:
Regionale Bezüge in der Fassadengestaltung und Materialwahl. Schichten in der Fassadenebene erzeugt eine an Petershausen angepasste Kleinteiligkeit und einen eher dörflichen Charakter.



EQP, Hopfenhaus, EMP



Beispieltypologie – Quartiersidentität / öffentlicher Raum

Quartiersidentität und öffentlicher Raum:
Dorfplatz und Quartiersmitte mit vernetzendem Belag und öffentlicher Programmierung. Materialien – Holz und Naturstein – aus dem Dorfkontext übertragen.



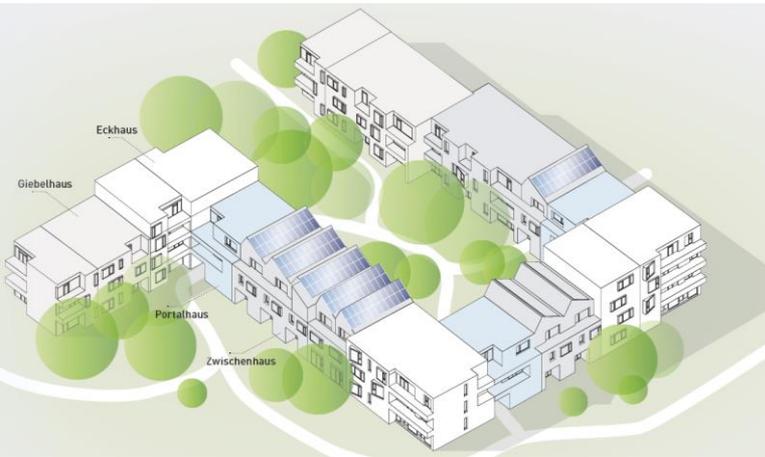
EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER

Quartier Rosenstrasse



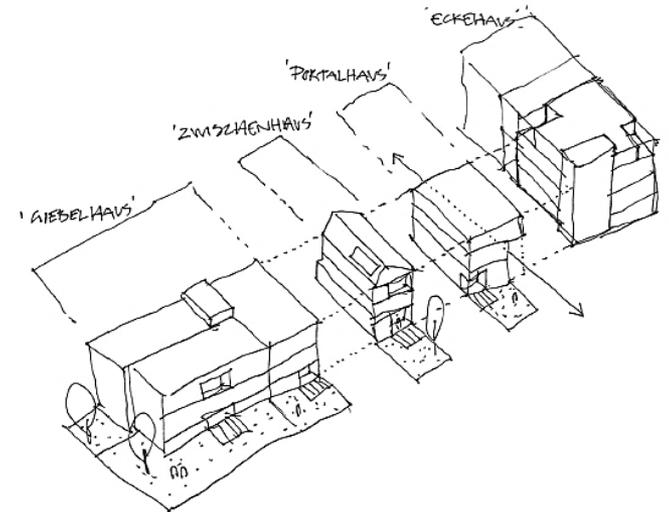
Wettbewerb Simmersfeld - Rathaus, Bürgersaal und Dorfplatz, EMP

Beispieltypologie – Quartiersidentität / Gemeinschaft



Quartiersidentität, Vielfalt und Räume:

Hohe Qualität an halböffentlichen Räumen.
Vielfalt an Typologien.
Solarenergiegewinnung als Architekturthema.



Beispieltypologie – Quartiersidentität / Farbkonzept



Quartiersübergreifendes Farbkonzept:
 Quartiersidentität über fein abgestimmtes Farbkonzept.



Beispieltypologie und Leitbild – Wohn- und Nachbarschaftshof



Baldenau, Rastatt / Wohnhof, EMP

EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER

Quartier Rosenstrasse

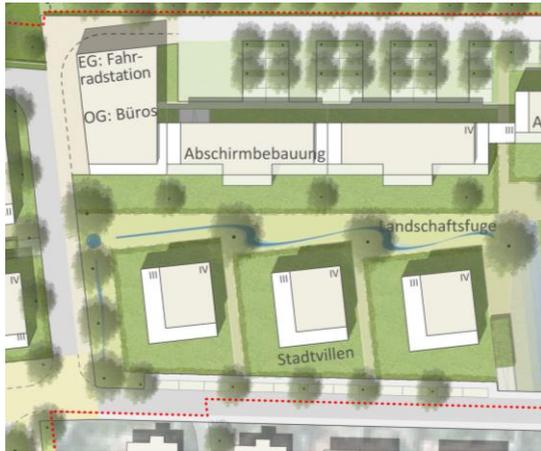
Beispieltypologie und Leitbild – Generationenwohnen



- Lebendiges Miteinander von Jung und Alt
- Vielfältige Gemeinsame Aktivitäten
- Integration von Pflegestufen
- Kultureller Treffpunkt



Beispieltypologie und Leitbild – Stadtvillen an der Landschaftsfuge



„Die Stadthäuser sind eine Einladung, sich langfristig im QUARTIER ROSENSTRASSE nieder zu lassen und dadurch eine überdurchschnittliche Identifikation mit dem neuen Quartier aufzubauen. Sie sind flexibel und individuell aufteilbar und können an die unterschiedlichen Phasen im Laufe eines Lebens angepasst werden.“



Baldenau, Rastatt / Stadtvillen, EMP

EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER

Quartier Rosenstrasse

Beispieltypologie – Attraktive Abschirmbebauung mit Freiraumfuge



Geschosswohnen:

Die Stadt lebt von der Mischung unterschiedlicher sozialer Schichten und Lebensstile. Urbane Vielfalt ist eine wichtige Voraussetzung für aktive und attraktive Wohnquartiere.

Daher planen wir mit einer heterogenen Mischung aus Wohnungszuschnitten. Von der 2 Zimmer bis zur 5 Zimmer Wohnung.



Schallstadt / Schallschutzbebauung, EMP

EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER

Quartier Rosenstrasse

Beispieltypologie – Reihenhäuser am Wohnanger



Baldenau, Rastatt / RH am Auenwald, EMP

EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER

Quartier Rosenstrasse

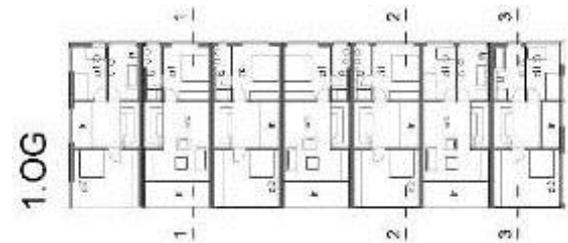
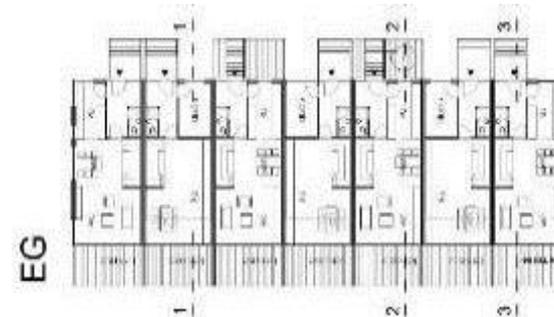
Beispieltypologie – Stadthäuser am Quartiersplatz



NEUE URBANE WOHNFORM TOWNHOUSE:
Große und großzügige Stadthäuser mit
schmaler Grundfläche auf eigenem
Grundstück

INDIVIDUELLER CHARAKTER IN DER REIHE:
Gereimte städtische Wohnhäuser mit
individuell gestalteten Fassaden

STADTHAUS FÜR WOHNEN UND ARBEITEN:
Angebot Home Office, Studio oder Atelier in
EG



BÜRGERDIALOG QUARTIERSIDENTITÄT + LEITBILDER

Das finden wir gut!

Das regen wir an!

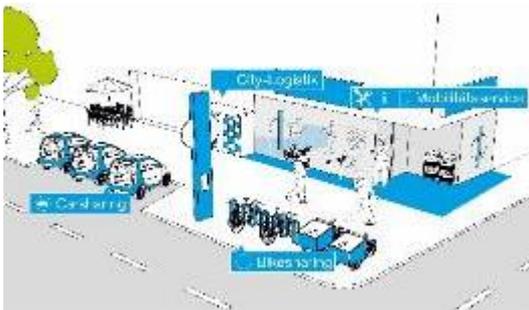
QUALITÄTEN

Qualitätssicherung der Gestaltung und Nachhaltigkeit in der Planung und Umsetzung

QUARTIER ROSENSTRASSE – Zielformulierung

Wir planen für das QUARTIER ROSENSTRASSE mit folgendem Anforderungsprofil:

- Ganzheitliches Farb- und Materialkonzept für das Quartier
- Sozialräumliche Qualität der Freiräume mit Platzbildungen
- Differenzierung und Gliederung von öffentlichem und privatem Raum
- Regen- und Brauchwasserkonzept // Landschaftsplanung
- Kleinteilige Parzellierung
- Nachhaltige Gebäudekonzeption
- Gebäudestandart EffHaus 55 auf Basis EnEV 2009
- Bezug zum ländlichen Charakter: Holzbauweise integrieren
- Ganzheitliches Energiekonzept
- Soziale Vielfalt // Mischung Wohnformen
- Ausgewogener Wohnungsmix von 2,3,4 und 5 Zimmerwohnungen
- Hochwertige Ausstattung der Wohneinheiten
- Nutzungsflexibilität in den Grundrissen // Home Offices und Quartiersarbeitsplätze // Überhöhung des EG
- Gestaltungskonzept für die Nebenanlagen
- Gemeinsame Tiefgaragen // Parken im UG mit Ladestation
- E-Carsharing-Fleet in Kombination mit solarer Stromerzeugung
- Bike-Sharing mit Pedelecs, Ladestationen an komfortablen Fahrradparkieranlagen
- Mobilitätsplatz als Übergang von Stadt – Auto – Fahrrad – Fussgänger – Bahn
- Planen nach den Werten des DGNB Zertifikat „Stadtquartieren“



QUARTIER ROSENSTRASSE – DGNB ZERTIFIZIERUNG

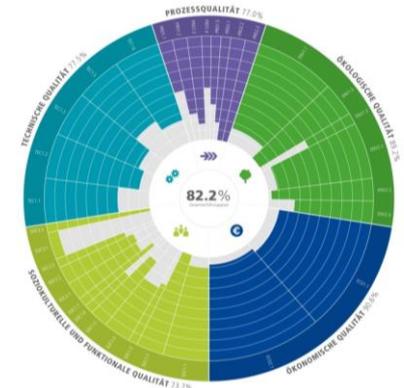
Organisation der DGNB:

- NGO und Non-Profit-Organisation
- Unabhängige Gemeinschaft von Experten
- Rund 500 Ehrenamtliche in DGNB Arbeitsgruppen, Gremien, Beiräten
- Nationale und internationale Netzwerk- und Wissensplattform



DGNB®

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.
German Sustainable Building Council



QUARTIER ROSENSTRASSE – DGNB ZERTIFIZIERUNG

Ökologische Qualität



- Ökobilanz – Emissionsbedingte Umweltwirkungen
- Biodiversität
- Stadtklima
- Umweltrisiken
- Gewässer- und Bodenschutz
- Ökobilanz – Ressourcenverbrauch
- Wasserkreislaufsysteme

Ökonomische Qualität



- Lebenszykluskosten
- Fiskalische Wirkung auf die Kommune
- Resilienz und Wandlungsfähigkeit
- Flächeneffizienz
- Wertstabilität

Soziokulturelle und funktionale Qualität



- Thermischer Komfort im Freiraum
- Freiraum
- Emissionen/ Immissionen
- Barrierefreiheit
- Städtebau
- Soziale und funktionale Mischung
- Soziale u. erwerbswirtschaftliche Infrastruktur

Technische Qualität



- Energieinfrastruktur
- Wertstoffmanagement
- Smart Infrastructure
- Mobilitätsinfrastruktur – Motorisierter Verkehr
- Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr

Prozessqualität



- Integrale Planung
- Partizipation
- Projektmanagement
- Governance
- Monitoring

KRITERIENÜBERSICHT DGNB STADTQUARTIERE

**Westend
Berlin**

Antragsteller
**Eisenbahn-Siedlungs-
Gesellschaft Berlin mbH/
Deutsche Wohnen Construction
and Facilities GmbH**

Stadtplaner
Tegnestuen Vandkunsten

Auditor
**Rolf Messerschmidt
Eble Messerschmidt Partner**



**Vorzertifikat
Bewertung**

**Platin
83,1 %**

Grüne Heyde Norderstedt

Antragsteller
Stadt Norderstedt

Stadtplanung
Machleid

Auditor
**Rolf Messerschmidt
Eble Messerschmidt Partner**



Zertifikat
Bewertung laufende Zertifizierung

JOACHIM EBLE
ARCHITEKTUR

ATELIER DREISEITL

28 | 10 | 2014



Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch

natürlich **RASTATT**
Grünes Wohnen an der Baldenau



Gliederung

Einführung	4
1. Qualitätsprozess	11
2. Bebauungstypologien	14
3. Gebäudegestaltung	29
4. Nachhaltiges Bauen	73
5. Nebenanlagen	38
6. Freiraumgestaltung	49

QUALITÄTSSICHERUNG – Handbuch Rastatt

1 Qualitätsprozess

Das Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch bildet neben dem Bebauungsplan den zentralen Baustein einer gestalterischen und ökologischen Qualitätsvereinbarung zwischen den Grundstückskäufern und dem Grundstücksvorkäufer. Es dient der Umsetzung und Sicherung eines gestalterisch hochwertigen Erscheinungsbildes, sowie der ökologischen Qualität, Werthaltigkeit und Nachhaltigkeit der entstehenden Immobilien über den gesamten Lebenszyklus des Quartiers. Die formulierten Gestaltungsrichtlinien tragen zur Profilbildung bei und wirken Identitätsstiftend für die zukünftige Bewohnerschaft.

Das Handbuch gibt die Rahmenbedingungen der zukünftigen Architektursprache und Identität des Quartiers vor. Die darin enthaltenen Regelungen dienen als Leitplanken, innerhalb derer sich Planer und Bauherren bewegen können. Wenn von den Rahmenbedingungen grundsätzlich abgewichen werden soll - z. B. weil ein besonderes Nutzungskonzept oder bauliches Konzept dies erfordert - so kann das Einzelkonzept mit dem Grundstücksvorkäufer abgestimmt und einzelfallbezogen freigegeben werden.



4 Nachhaltigkeit

Ziel ist es, das neue Wohnquartier als Teil der nachhaltigen Stadtentwicklung Rastatts zu realisieren. Dazu sollen Beiträge zum Klimaschutz, zur Ressourcenschonung, zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs und zur postfossilen Mobilität geleistet werden.

Deshalb sind Nachhaltigkeitsaspekte bereits in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Neben einer nachhaltigen Quartiersinfrastruktur werden damit auch sehr gute Voraussetzungen für die ökonomische Realisierung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen auf Gebäudeebene, wie z. B. ein hoher Energiestandard, geschaffen.

Neben dem wichtigen Energiebereich soll mit einer ressourcenschonenden Bauweise, der Auswahl wohngeunder Materialien und integrierten Wasserkonzepten ein möglichst ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz umgesetzt werden. Bei der Planung soll die gesamte Lebenszyklusbetrachtung von der Erstellung und Nutzung, bis hin zu einem eventuell späteren Um- oder Rückbau, in die Entscheidungen mit einbezogen werden.



2 Bebauungstypologien

Das oberste Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit einer langfristig stabilen Sozialstruktur, ökonomischer Werthaltigkeit und hervorragenden Voraussetzungen für nachhaltiges Bauen.

Durch den vorgesehenen Gebäudemix sollen unterschiedliche, attraktive Wohnangebote entstehen. Dazu beinhaltet freistehende Einfamilienhäuser, Solarreihenhäuser mit großzügigen Innengärten, klassische zweigeschossige Stadtreihenhäuser mit Dachterasse sowie Stadtvillen unterschiedlicher Größen.

Auf die Privatsphäre der Freibereiche im Übergang zu den gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen soll durch Höhenversätze, innenliegenden Gärten und Pergolen besonderen Wert gelegt werden.

Als Beitrag zur Nutzungsmischung und als Möglichkeit zur Integration eines Nahversorgungsangebots für das Quartier sollen ergänzend zur geplanten Wohnbebauung am zentralen Quartiersplatz wenige Gewerbeeinheiten angesiedelt werden.



5 Nebenanlagen

Neben der Architektur und den Freianlagen prägen insbesondere die Nebenanlagen das Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers. Aus diesem Grund soll eine ansprechende Gestaltung der Einzelelemente, wie beispielsweise Carports, Garagen, Gartenhütten oder Müllboxen, gewährleistet werden.

Durch die Materialität, Farbigkeit und formale Erscheinung der Nebenanlagen soll eine einheitliche, formale Handschrift und ein wiedererkennbarer Quartierszusammenhang geschaffen werden.

Für die verschiedenen Elemente werden die Proportionen und maximalen Dimensionen vorgegeben. Die Standorte für Nebenanlagenelemente werden ebenfalls definiert.

Die Nebenanlagen sollen insgesamt zurückhaltend gestaltet sein und sich in ihrer Einfachheit ganz selbstverständlich in den Stadtraum, die Architektur und die Landschaft einfügen.



3 Gebäudegestaltung

Ziel des Material- und Farbkonzepts ist es ein zusammenhängendes, auf städtebaulicher und architektonischer Ebene attraktiv gestaltetes Wohnquartier zu schaffen. Es soll ein Quartier aus einem Guss mit unterschiedlichen Alleinstellungsmerkmalen entstehen.

In Verbindung mit den vorgesehenen Gebäude Typologien, den Nebenanlagen und den Außenanlagen soll ein anregendes und attraktives Lebensumfeld erreicht werden.

Das Grundprinzip des Gestaltungsansatzes ist eine „differenzierte Einheitlichkeit“.

Daraus folgend wurde ein Gestaltungsrahmen unterschiedlicher, aber wechselseitig aufeinander abgestimmter Materialien und Farben entwickelt. Dabei sollen einheitliche weiße Putzfassaden die Teilgebiete verbinden.

Durch unterschiedliche Fassadenelemente, die sogenannten „Inzertan“ sollen sich die Teilgebiete individuell voneinander abheben, einen abwechslungsreichen Charakter ausformulieren und dienen gleichzeitig der Orientierung innerhalb des Quartiers.

Aus dieser Differenzierung heraus soll sich eine lebendige Vielfalt ergeben, bei der sich der Ausdruck der verschiedenen Teilgebiete gegenseitig anregt und gleichzeitig zu einer harmonischen Gesamtwirkung des gesamten Quartiers beiträgt.



6 Freiraumgestaltung

Das Ziel der vorliegenden Siedlungsentwicklung ist es, eine ökologische, sozial intakte und gesunde Lebensumwelt zu schaffen.

Die privaten und öffentlichen Freiräume übernehmen eine wichtige Aufgabe. Sie dienen als Lebens-, Freizeit- und Sozialraum und sind für Struktur innerhalb der Nachbarschaft von entscheidender Rolle.

Dieses Kapitel soll als Hilfestellung dienen, um den unterschiedlichen Gebäude Typologien durch einen übergeordneten Aufbau Halt zu geben. Ziel ist es, eine durchgehende und erkennbare Freiraumstruktur im Wohngebiet zu schaffen. Erreicht wird dies vor allem durch die gestalterische Festlegung von Übergängen von privaten Bereichen zu halboffentlichen bzw. öffentlichen Bereichen.

„Weniger ist aber auch hier mehr“ - die Hauptmerkmale gilt es durchzusetzen, jedoch wird nicht auf jedes Detail Wert gelegt.



QUARTIER ROSENSTRASSE – DGNB ZERTIFIZIERUNG



BÜRGERDIALOG QUALITÄTEN

Das finden wir gut!
Das regen wir an!

BAUÖKOLOGIE UND ENERGIE

Bauökologie und Energie - Einflussfaktoren auf städtebaulicher Ebene

Integrale Strategie für energieeffizienten Städtebau

sehr gut

Energie-
versorgung

Städtebauliche Dichte
und Kompaktheit

Stellung der
Gebäude

Gegenseitige
Verschattung

gut

Windschutz

Verschattung
durch Pflanzen

Energetische
Standards

Nutzer-
verhalten

Kompaktheit
der Baukörper

gar nicht

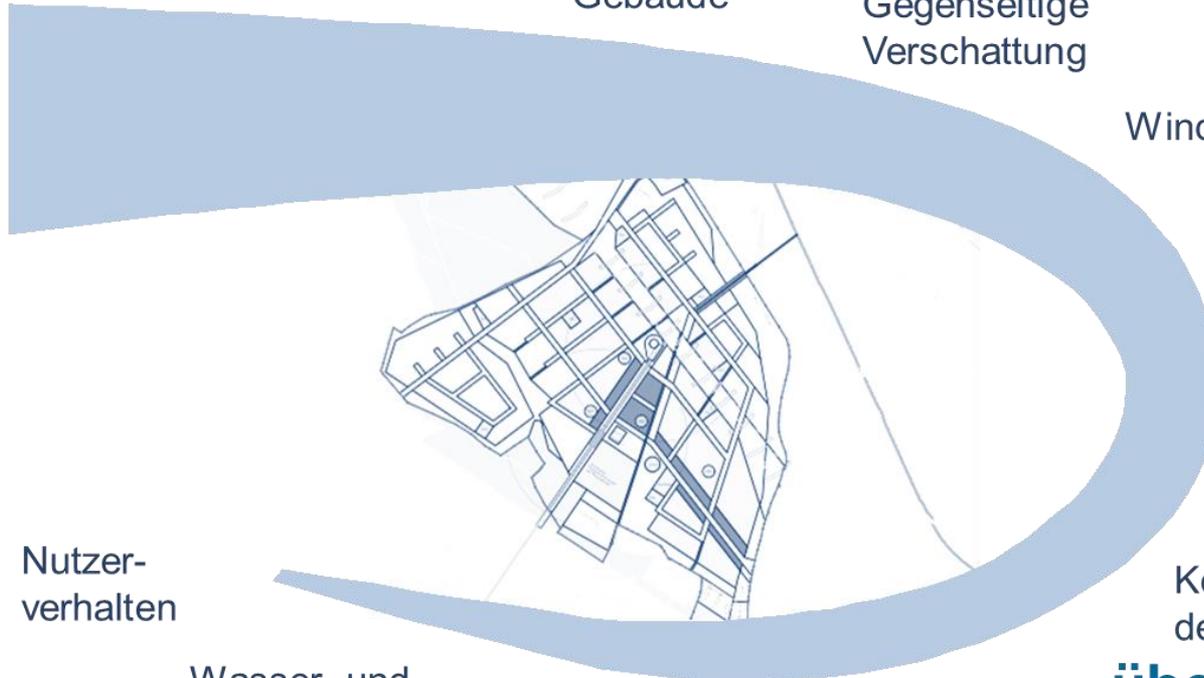
Wasser- und
Strombedarf

Gebäude-
dichtheit

Wärme-
brücken

Lüftungs-
strategie

**überwiegend
Objektplanung**



Bauökologie und Energie – Kooperationen in Petershausen

<http://energieforum-petershausen.de>

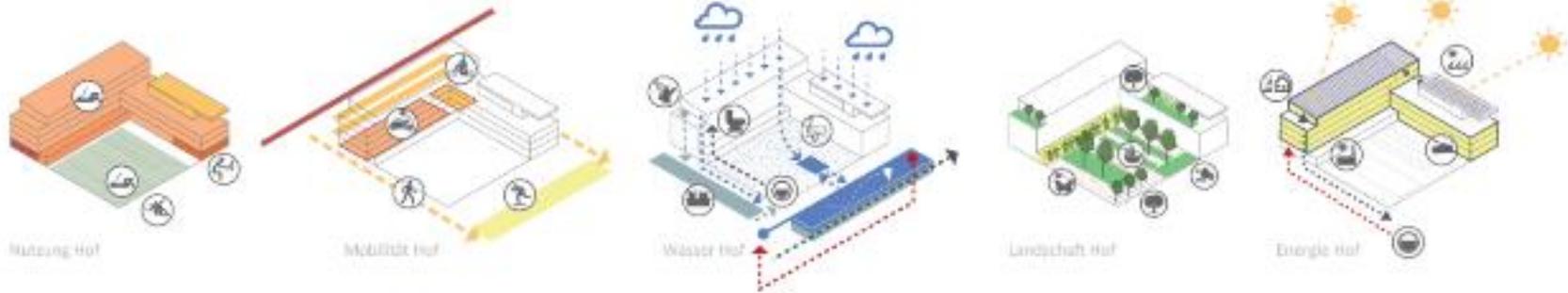


<http://www.buergerenergie-hapevi.de>

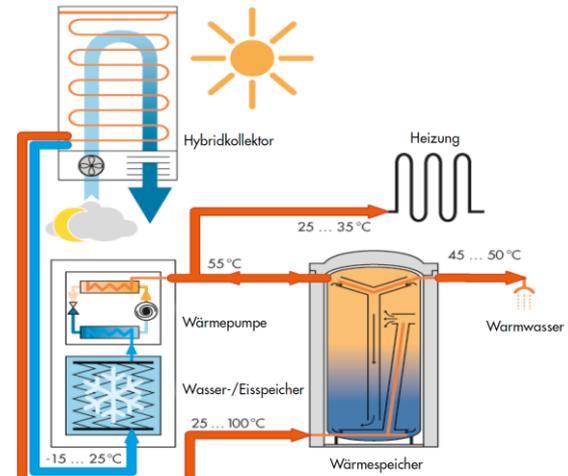
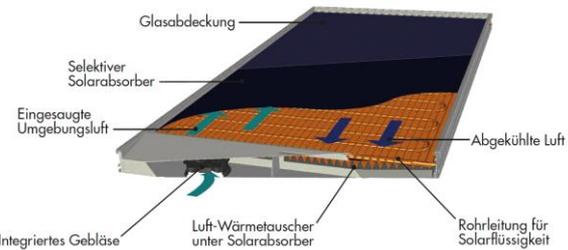


Bauökologie und Energie – Generationenwohnen und DGNB-Zertifizierung

„Nach dem Motto „Mehr Innen statt Außen“ entsteht im QUARTIER ROSENSTRASSE ein lebendiges Quartier mit Wohnen, Arbeiten und GEMEINSCHAFTSNUTZUNGEN auf der Westseite und einem GENERATIONENWOHNEN im Herzen des Quartiers, das den Erwartungen an urbanes Leben gerecht wird.“



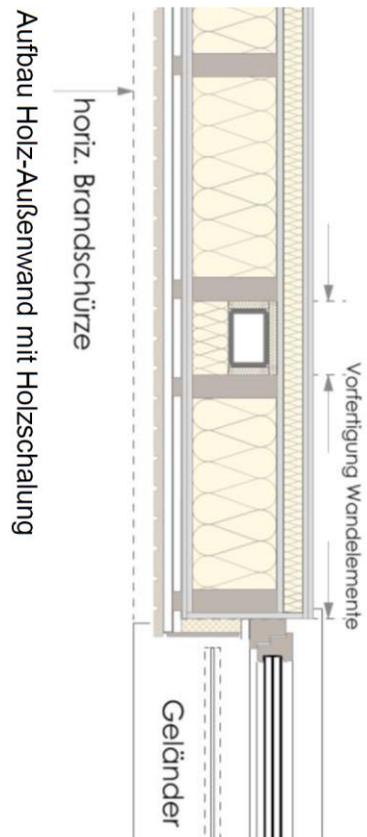
Bauökologie und Energie – Innovative PVT Kollektoren



Anlagenschema: SOLAERA erzeugt Wärme bei jeder Jahres-, Tages- und Nachtzeit



Bauökologie und Energie – Holz Hybrid Konstruktion



Haus 11

Haus 12

Haus 13

Haus 14

Haus 15

Haus 16

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Quartiersidentität und Leitbilder



Qualitätssicherung



Bauökologie und Energie



Städtebau / Strukturplan – Inklusion Kirchengrundstück

