

Alfred-Delp-Quartier | Donauwörth | Qualitätshandbuch I



Große Kreisstadt
donauwörth

Gestaltungshandbuch Alfred-Delp-Quartier
morpho-logic, lex_kerfers

Die Inhalte dieses Gestaltungshandbuches sind nicht zur Entnahme von rechtsverbindlichen Detailinformationen geeignet. Maßgeblich sind insbesondere die rechtsgültigen Bebauungspläne, die Bestimmungen des Bauordnungsrechts sowie aktuelle technische Normen.

Gestaltungshandbuch zum neuen Alfred-Delp-Quartier, Donauwörth
Herausgeber: Stadt Donauwörth
(c) MORPHO-LOGIC - Architektur und Städtebau
Lex_Kerfers - Landschaftsarchitekten

Stand 29.10.2020

MORPHO-LOGIC

A. Elmair | G. Lutz | F. Müller | M. Lutz

Lex Kerfers _Landschaftsarchitekten

Stadt Donauwörth



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.

Vorwort

Oberbürgermeister Jürgen Sorré

Liebe Bauherren und Kaufinteressenten,

auf dem Schellenberg in der Donauwörther Parkstadt entsteht mit dem Alfred-Delp-Quartier ein lebendiges und lebenswertes neues Wohngebiet.

Es strebt mit seiner innovativen und nachhaltigen Gestaltung eine hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität an.

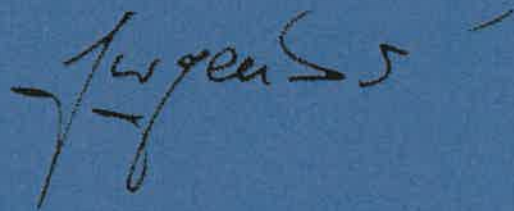
Der Mix aus verschiedenen Wohnformen wird den unterschiedlichsten Ansprüchen von Kaufinteressenten gerecht.

Das vorliegende Qualitätshandbuch vom Büro morpho-logic aus München soll neben den Bebauungsplänen (1., 2. und 3. Bauabschnitt) dazu dienen, Ihnen als Bauherrn einen Leitfaden zu geben, der allgemeine Hinweise zum angestrebten städtebaulichen Charakter des neuen Wohnquartiers formuliert. Gleichzeitig soll ein gewisser Gestaltungsfreiraum bei der Verwirklichung Ihrer Planungen selbstverständlich bestehen bleiben.

Um den Grundgedanken des städtebaulichen Rahmenplans aufzugreifen und bei der Entwicklung des Alfred-Delp-Quartiers umzusetzen, bitte ich Sie, sich bei Ihrem Bauvorhaben an diesem Qualitätshandbuch zu orientieren.

Ich freue mich sehr, Sie als Bauherr des Alfred-Delp-Quartiers herzlich willkommen zu heißen.

Ihr



Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	3
2. Einleitung	7
Qualitätshandbuch - wozu ?	8
Anwendung	10
Qualitätssicherung	12
3. Städtebauliches Konzept	15
Standort - Am Schellenberg	16
Städtebau - Allgemein	18
Baustruktur und Wohntypologie	20
Höhenentwicklung Gebäude	22
Zugangsseiten Gebäude	24
Loggien & Balkone	26
Dächer	28
Farbgestaltung/Materialien	30
4. Konzept Architektur	33
Baukörper	34
Höhenentwicklung	36
Dachform / Dachaufbauten	38
Gebäudehülle + Materialität	40
Fasadengliederung	41
5. Gestaltungskonzept - Stadthäuser	43
Dichte Stadthäuser - Typus & Baukörper	44
Vorzonien & Eingänge	46
Gärten & Einfriedungen	48
6. Gestaltungskonzept - Einfamilienhäuser	51.

Einfamilienhaus freistehend - Typus & Baukörper	52
Einfamilienhaus verbunden - Typus & Baukörper	54
Eingänge / Vorzonen / Gärten	56
Parken / Garagen	57
7. Gestaltkonzept - Mehrfamilienwohnen (MFW)	59
Stadtvilla - Typus & Baukörper	60
Wohnen am Park - Typus & Baukörper	62
Panoramahäuser - Typus & Baukörper	64
Hofbebauung - Typus & Baukörper	66
Loggien & Balkone	68
Dächer / Dachgärten	70
Farbgestaltung	71
Vorzone / Eingänge	72
Grüne Höfe	73
Nebengebäude	74
Tiefgarageneinfahrten	75
Erdgeschossnutzung	76
8. Freiraumkonzept - Straßenprofile	79
Straßenprofil Wohnen Mitte	80
Straßenprofil Profil Wohnen Süd	82
Straßenprofil Profil Wohnen Süd-Ost	84
9. Oberflächenwassermanagement	87
10. Leitbaumkonzept & Vegetation	91
11. Beläge & Oberflächen	101
12. Geländemodellierung / Stützmauern	109

Qualitätshandbuch

Allgemein

Anwendung

Ziele

Angesprochene Personen

Qualitätshandbuch wozu?

Allgemein



1

Ausbildung eines besonderen Gebietscharakters

Die Herausbildung eines eigenständigen, hochwertigen Gebietscharakters ist eines der wichtigsten Planungsziele für das Alfred-Delp-Quartier.

Ein Qualitätshandbuch, das wichtige Hinweise zum angestrebten Charakter formuliert, trägt nicht nur dazu bei diesen entstehen zu lassen, sondern auch dieses Ziel im langen Planungsprozess mit vielen Beteiligten lebendig zu halten.



2

Leit- und Orientierungsfaden für die Gestaltung

Das entstehende Quartier erhält mit einem Gestaltungshandbuch einen Leitfaden für die räumliche und gestalterische Entwicklung.

Das Qualitätshandbuch will allen Akteuren Orientierung geben und einen offenen Rahmen für alle planerischen Aktivitäten bereitstellen.

Es behandelt die Gestalt von Gebäuden, Gebäudeelementen, Straßen und Freiräumen im städtebaulichen Zusammenhang auf dem langen Weg bis zum Entstehen eines Gesamtquartiers.



3

Qualitätvolle und nachhaltige (Wert-) Entwicklung des Quartiers

Die Entwicklung eines neuen Quartiers erstreckt sich meist über einen längeren Zeitraum. Oft sind wichtige Akteure nach einigen Jahren nicht mehr am Planungsprozess beteiligt. Deshalb ist es wichtig, dass Grundgedanken und angestrebte Ziele in diesem Prozess nicht verloren gehen oder in Vergessenheit geraten. Das Festhalten an Planungszielen, auch über einen längeren Planungszeitraum, stellt eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige Entwicklung eines Quartiers dar. Ob dies gelungen ist oder nicht, lässt sich meist am gebauten Ergebnis positiv oder negativ ablesen.

Das Gestaltungshandbuch bildet die Grundlage für eine nachhaltige, anspruchsvolle und ausgewogene Entwicklung des Gesamtquartiers.

Qualitätshandbuch

Anwendung



4

Leitfaden für zukünftige Bewohner

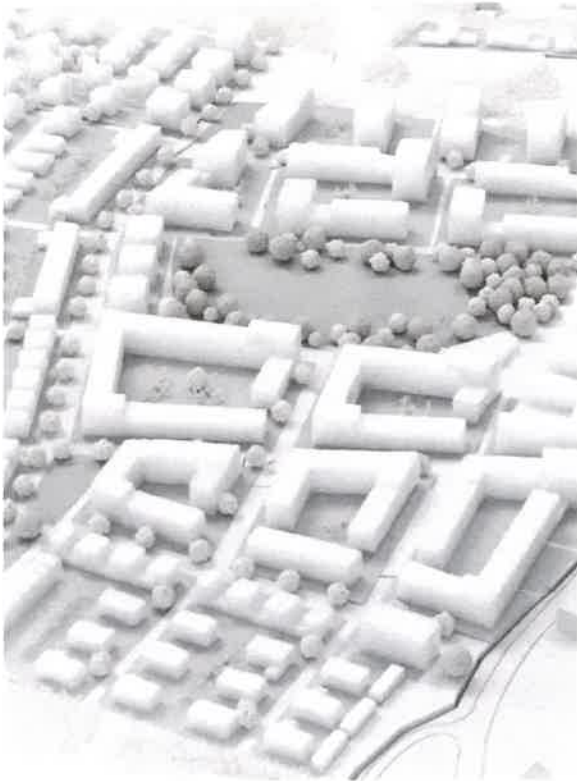
Zukünftige Bewohner und ihre Planerschaft können sich am Handbuch orientieren. Es erläutert die Vorgaben des Rahmenplans und dient der Verdeutlichung der architektonischen und freiraumplanerischen Leitgedanken. Besonderes Augenmerk wird auf die Bereiche gelegt, die im Übergang zwischen privaten und öffentlichen Bereichen liegen, wie Vorzonen, Eingänge, private Gärten. Auch für die Gestaltung der Baukörper mit ihren gestalterischen Elementen werden im Handbuch wertvolle Hinweise gegeben.



5

Baufrauen & Bauherren

Investoren, die nicht unmittelbar Bewohner des Quartiers werden, erhalten mit dem Qualitätshandbuch Vorgaben, woran sich eine Gestaltung orientieren sollte. Sie können so von Beginn Planungen entwickeln, die mit den Gestaltungszielen für das Quartier konform sind. Die im Handbuch enthaltenen Best-practice-Beispiele dienen als Orientierungshilfen.



6

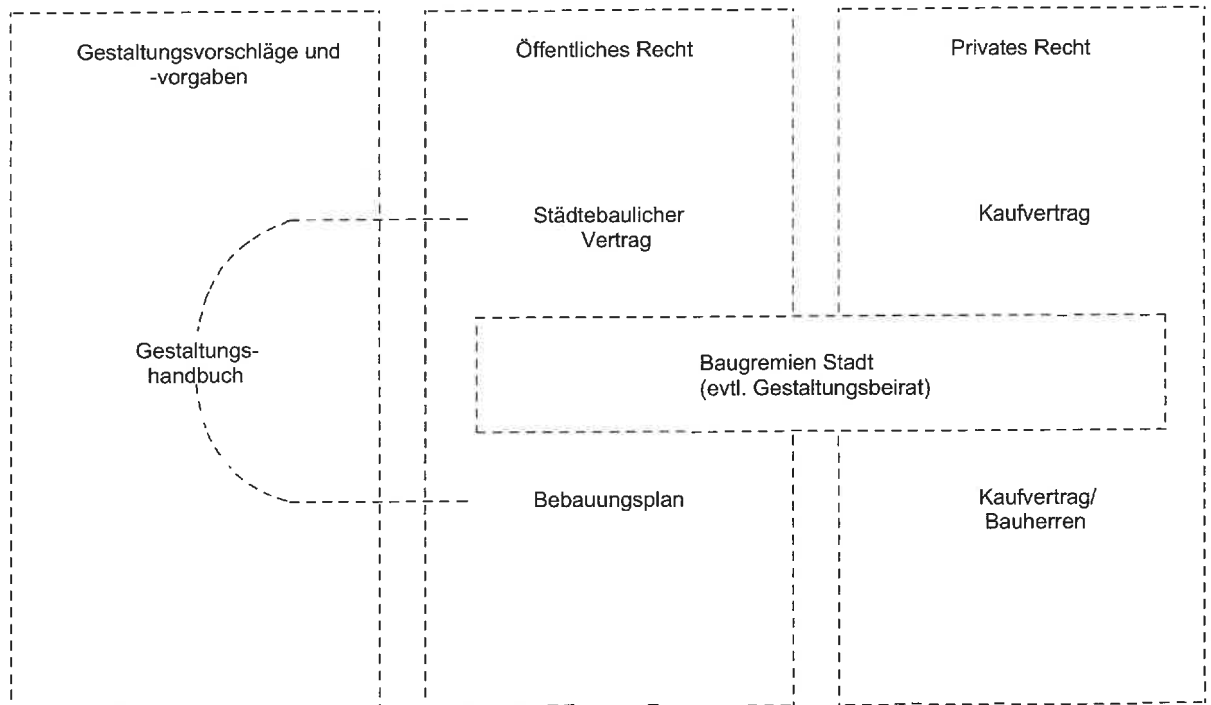
Behörden & Verwaltung

Das Gestaltungshandbuch gewährleistet eine Qualität und Konsistenz der Entwicklung, an der sich die Stadt selbst in ihrer weiteren Bearbeitung des Quartiers orientieren kann. Das Gestaltungshandbuch soll damit auch nach innen wirken und als Unterstützung für das Handeln der Stadt Donauwörth dienen. Es erleichtert die Abstimmung, um eine von allen Bewohnern akzeptierte und geschätzte Wohnumgebung zu schaffen und zu erhalten.

Das Qualitätshandbuch dient als Grundlage der Quartiersentwicklung und als Leitfaden der Gestaltung für Bauherren, Behörden und zukünftige Bewohner des Quartiers.

Qualitätssicherung

Anwendung



Gestaltungsvorschläge und -vorgaben

Das Gestaltungshandbuch enthält Vorschläge und Vorgaben zur baulichen Gestalt des Quartiers. Das Handbuch ist frei verfügbar und kann von jedem eingesehen werden. Es steht jedem interessierten Bürger zur Verfügung. Die im Handbuch enthaltenen Best-practice-Beispiele dienen als Orientierungshilfen.

Öffentliches Recht

Das Handbuch hat unmittelbare Auswirkungen auf die Festsetzungen im öffentlichen Recht. Vorgaben zu Dachform, Baugrenzen, Bauweise usw. finden sich als Festsetzungen im Bebauungsplan wieder. Auch im städtebaulichen Vertrag können Regelungen aus dem Handbuch direkt als Vorgaben übernommen werden.

Privates Recht

Eine mittelbare Wirkung erlangt das Handbuch im privaten Recht. So kann es als gestalterische Grundlage mit in den Kaufvertrag gegenüber privaten Bauherren aufgenommen werden. Bestimmte Festlegungen können darüberhinaus direkt aus dem Gestaltungshandbuch übernommen werden und privatrechtlich zwischen den Parteien vereinbart werden.

Konkurrierende Auswahlverfahren nach Qualitätskriterien haben sich als Instrument zur Förderung der Qualität des Planens und Bauens hervorragend bewährt. Das Qualitätshandbuch dient dabei als wesentliche Grundlage der Auslobung und formuliert wesentliche Beurteilungskriterien für die Jury.

Städtebau

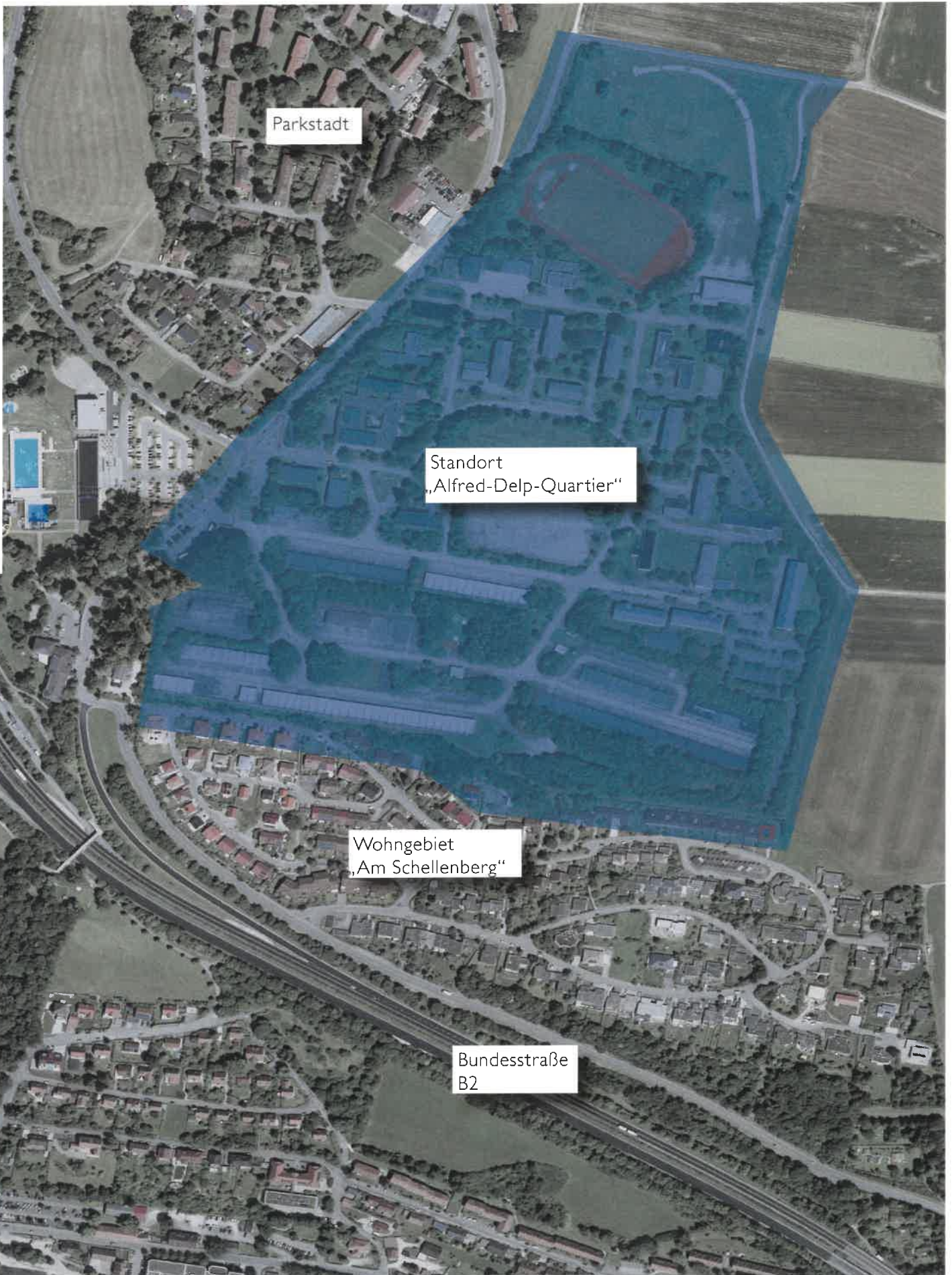
Ausgangssituation
Rahmenplan / Ziele
Typologien / Baustruktur
Geschossigkeit
Zugänge
Loggien
Dächer
Farbgestaltung

Standort „Am Schellenberg“ Ausgangssituation

Das geplante „Alfred-Delp-Quartier“ in Donauwörth liegt auf der Anhöhe des so genannten Schellenberges nordwestlich der Altstadt. Seit dem Ende der 50er Jahre befand sich dort die Alfred-Delp-Kaserne. Die Einrichtungen der Bundeswehr wurden im Rahmen der Bundeswehrreform 2011 aufgelöst. 2015 zog mit dem großen Bedarf an Unterkünften für Flüchtlinge eine Erstaufnahmeeinrichtung in die bestehenden Kasernenbauten. Das Kasernengelände konnte seitdem von der Stadt Donauwörth erworben werden. Die restlichen 8 ha, die als Ankerzentrum genutzt wurden, konnten bereits Anfang des Jahres 2020 von der Stadt erworben werden.

7





Parkstadt

Standort
„Alfred-Delp-Quartier“

Wohngebiet
„Am Schellenberg“

Bundesstraße
B2

Städtebau

Allgemein

Das städtebauliche Leitbild des Entwurfes zum Alfred-Delp-Quartier verfolgt vier wesentliche Ziele.

- Aufhebung der isolierten Stellung des Planungsgebietes zu den angrenzenden Stadtteilen.
- Nutzung der topographischen Lagequalitäten für hervorragende Wohn- und Lebensqualität.
- Ausbildung einer lebendigen, integrativen Quartiersmitte.
- Integration des herausragenden Grünbestandes als bestimmendes, einzigartiges Qualitätsmerkmal.

Im Kern der neuen Quartiersanlage liegt der große zentrale Freibereich (grüne Mitte) mit seinem alten Baumbestand. Er wird das Zentrum des Quartiers - ein großer grüner Platz als Treffpunkt für alle Bewohner.

Die geplante Bebauung hat ihren dichtesten Bereich um die grüne Mitte. Von da stuft die Dichte sich nach Osten und nach Norden zu den Rändern hin ab. Nach Süden zur steilen Hangkante hin kulminiert sie in sog. Panoramahäusern, die die beste Blicksituation in ihrer baulichen Ausformung thematisieren und nutzen. Vorgelagert entsteht ein bandartiger Landschaftspark, der sich in Ost-Westrichtung erstreckt.

Nach Osten und Norden hin legt sich ein Band aus Einfamilien-, Doppel- und Stadthäusern um den verdichteten zentralen Bereich. Ganz im Norden soll ein Sportgelände mit Dreifachturnhalle und Spielfeldern entwickelt werden. Ausgehend vom Sportgelände wird entlang des Einfamilienhausbandes eine Nord-Südachse („grüne Fuge“) angelegt, die einen am südlichen Rand unterhalb der Bebauung zwischen neuem Quartier und Bestandssiedlung gelegenen Park („südlicher Landschaftspark“) mit dem Sportgelände im Norden verbindet. Entlang dieser Achse sollen räumliche Aufweitungen entstehen, die dazu genutzt werden, um Regenwasserversickerungselemente als prägendes Element in die Freiraumplanung einzubringen.

Entlang der westlich das neue Quartier tangierenden Sternschanzenstraße wird eine bauliche Fassung geschaffen, die die Straße neurbanisieren soll. Damit einhergehend, werden hier drei Platzräume als „Entrees“ angeboten die das Quartier nach Außen öffnen. Am wichtigsten, dem südlichen Entree, soll ein Gedenkpvillon für den Namensgeber des Quartiers, den Widerstandskämpfer Alfred-Delp, entstehen.

Unterschiedliche Haustypologien ermöglichen einen Mix an Wohnformen im Quartier unterzubringen, die unterschiedlichen Lebensentwürfen gerecht werden. Die städtebaulich bedingte Anordnung der verschiedenen Typologien im Gesamtquartier stellt ein wesentliches Element der angestrebten hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualität dar.

Planzeichnung
Rahmenplan
2019



Städtebau

Baustruktur - Wohnbautypologie

Die Baustruktur des neuen Quartiers orientiert sich am Leitbild der „europäischen Stadt“, das u.a. geprägt ist, von der Vorstellung eines Zusammenspiels von urbanen öffentlichen Straßen, Plätzen und Grünräumen mit klaren baulichen Fassungen.

Die räumliche Gliederung des neuen Quartiers fällt durch eine verdichtete Mitte mit hofartigen Strukturen auf, die eine bewußt städtische Morphologie im Zentrum und zum westlichen Rand des Quartiers ausbilden. Hier erhält man sehr klar definierte Straßenräume und private Hofbereiche in den mit Randbebauungen gefassten Baufeldern. Entlang der Sternschanzenstraße ergibt sich eine klare räumlich wahrnehmbare bauliche Fassung des Gesamtquartiers, die sich mit drei Platzräumen (Entrées) ins Quartier öffnet.

In der Mitte dieses definierten Kernbereiches wird der zentrale Freiraum angeordnet, der von den städtischen Baustrukturen eingefasst wird und eine urbane "Grüne Mitte" des Quartiers bildet.

Nach Süden, entlang der Hangkante, wird über eine Abfolge von Einzelgebäuden eine weithin sichtbare Silhouette des Stadtquartiers geschaffen. Sie bildet gleichzeitig den Abschluss des Quartiers zum neuen südlich verlaufenden Landschaftspark. Um diesen räumlichen Kern legen sich nach Norden und Osten die aufgelockerten Einfamilienhausquartiere. Als Bindeglied dient eine Abfolge von zu Angern aufgeweiteten Erschließungsräumen („grüne Fuge“), die durch die räumlich wirkungsvollsten Einfamilienhaustypologien, wie Reihen- und Stadthäuser geprägt werden. Von diesen Angern führen einzelne kleinere Wohnstraßen, in die Teilquartier aus freistehenden Einfamilienhäuser und darüberhinaus in Richtung des umgebenden Landschaftsraumes. Unterschiedliche Haustypologien ermöglichen dabei einen ausgewogenen Mix an Wohnformen im Quartier .

Die städtebaulich-stadträumlich bedingte Anordnung der unterschiedlichen Wohntypologien im Gesamtquartier stellt ein wesentliches Element der angestrebten hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualität dar. Gleichzeitig soll über die geziel-

te Anordnung der verschiedenen Wohnformen in Mehrfamilienwohnungsbauten und unterschiedlichen Formen des Einfamilienwohnens Vielfalt und urbane Alltagsqualität im Quartier entstehen.

- Mehrfamilienwohnen
- Mehrfamilienwohnen Am Park
- Mehrfamilienwohnen Panorama Häuser
- Mehrfamilienwohnen Stadt villen
- Einfamilienhäuser - Stadthäuser
- Einfamilienhäuser - Villen
- Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Sondernutzungen - Dienstleistung, nicht-störendes Gewerbe, Einzelhandel



Städtebau

Höhenentwicklung Gebäude

Eine differenzierte Höhenentwicklung der Gebäude ist wesentliche Voraussetzung für eine angemessene, zugleich aber auch spannende und abwechslungsreiche Raumbildung.

In den Kernbereichen entsteht durch den dort vorgesehenen 4-5 geschossigen Wohnungsbau eine urbane Struktur.

Nach Süden, entlang der Hangkante, entwickelt sich die Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 6-7 Geschossen. Ziel ist, damit eine Stadtsilhouette auszubilden und diese als Merkzeichen des Quartiers auf dem Schellenberg im gesamtstädtischen System und darüber hinaus sichtbar werden zu lassen. In den

Bereichen mit Mehrfamilienwohnungsbau wird mit 5-geschossigen Akzentuierungen über 4-geschossigen, hofumschließenden Baukörpern, für Abwechslung und Identität gesorgt.

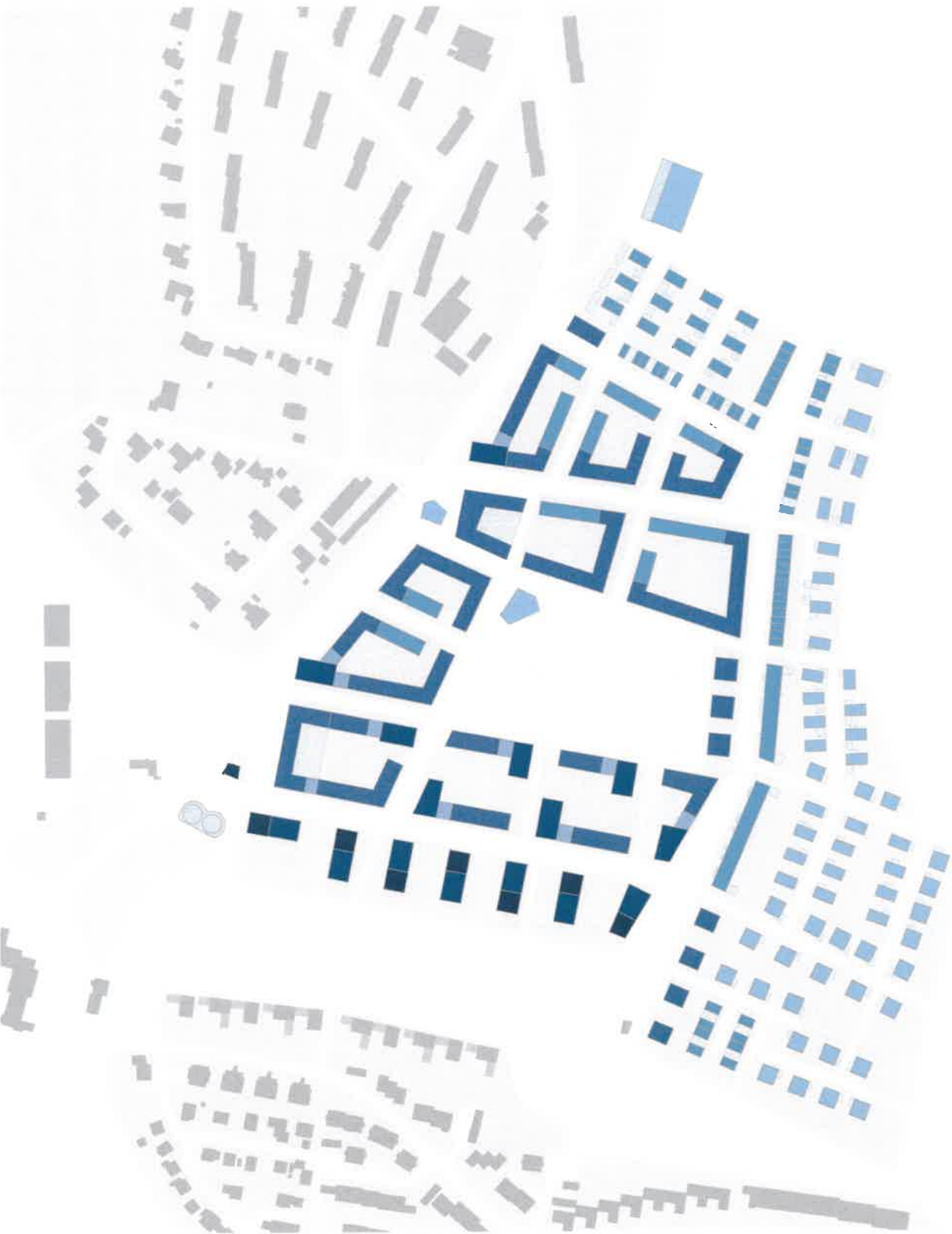
An den Rändern des verdichteten, zentralen Bereiches nach Osten und Norden sind maximal 3-geschossige Gebäude (Stadthäuser) vorgesehen.

Zu den Rändern, nach Osten und nach Norden hin lockert sich die Struktur zu den umgebenden Naturräumen soweit auf, dass freistehende Häuser mit 2 Geschossen auf größeren Grundstücken entstehen können.



- 1. Geschosse
- 2. Geschosse
- 3. Geschosse
- 4. Geschosse
- 5. Geschosse
- 6. Geschosse
- 7. Geschosse

50m



Städtebau

Zugangsseiten Gebäude

Häuser und ihre Eingänge stehen in einem engen Bezug zu dem, was wir Urbanität nennen. Deshalb ist es wichtig in welchem Bezug zum Stadtraum Eingänge angeordnet werden.

In jedem Ort, den wir selbstverständlich als urban bezeichnen, münden die Ein- und Ausgänge der Gebäude unmittelbar, oder über überschaubare Vorzonen, in den öffentlichen Raum. So entsteht ein direkter Bezug zwischen Haus und Weg, Straße oder Platz.

Hauseingänge sind von der Straße aus sichtbar und entwickeln mit all ihren zugehörigen Elementen, wie Überdachungen, Fahrradabstellplätzen, Briefkästen und Beleuchtung ein Willkommenszenario das deutlich in den öffentlichen Raum wirkt. Ohne diesen unmittelbaren Bezug von Eingang und Stadtraum, leidet die Lebendigkeit und das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum.

Da dieser Bezug allzuoft vernachlässigt wird, soll in der nebenstehenden Planzeichnung aufgezeigt werden, wo die Hauptzugangsseiten der Gebäude vorzusehen sind, um das Ziel urban wirkender Stadträume zu erreichen.

Im Nahbereich der Gebäude sollen differenzierte Vorbereiche entstehen, die auf die dahinterliegende Nutzung der Erdgeschosszone abgestimmt sind. Sie sollen den unterschiedlichen Anforderungen an Zugänglichkeit, Einsehbarkeit, Privatheit, etc. räumlich und gestalterisch Ausdruck geben.

Die Freibereiche stellen durch ihre differenzierten Grade an Privatheit / Öffentlichkeit und ihre darauf abgestimmte gestalterische Ausformung einen wichtigen Baustein für einen lebendigen und attraktiven Stadtraum dar und sind deshalb sorgfältig und bewußt zu gestalten.

— Anordnung der Zugangsseiten



Städtebau

Loggien & Balkone

Häuser und ihre Gestalt als Baukörper haben einen großen Einfluss auf die Wahrnehmung eines Ortes und damit auf seine Identität.

Deshalb ist es wichtig auf eine ruhige und ausgewogene Gestaltung zu achten und voraussehbare gestalterische Probleme zu vermeiden.

Mit der Ausweisung von Zonen, in denen als private Freibereiche nur Loggien zugelassen werden, soll ein ruhiges und städtisches Quartiersbild entstehen. Balkone im öffentlichen Raum sind in ihrer Vielzahl und unterschiedlichen Gestaltung kaum zu beherrschen und kein typisches Kennzeichen städtischer Räume. Die klare Ablesbarkeit der Baukörper und der räumlichen Struktur des Quartiers leidet unter

einer Vielzahl von in den öffentlichen Raum ragenden Balkonen.

In weniger urban definierten Räumen (z.B. Innenhöfe der Hofbebauungen) können Balkone, ohne gestalterische Einbußen befürchten zu müssen, angeordnet werden. Trotzdem sollte auch hier der Freibereich in einem ausgewogenen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.

Loggien wie Balkone sind in Rhythmus und Proportion auf die anderen Öffnungselemente abzustimmen und sollen ein harmonisches Gesamtbild erzeugen.



— Ausschließliche Anordnung von Loggien

50m



Städtebau

Dächer

Dächer bilden ein wesentliches Element der städtebaulichen Gestaltung. Sie bilden die Grundlage für eine harmonische Gesamtanmutung des Quartiers und sind darüberhinaus wesentlich für dessen Fernwirkung in der übergeordneten städtischen Wahrnehmung.

Flachdächer betonen die Figur und Form der Baukörper und ermöglichen eine Vielzahl von Ausformungsmöglichkeiten ohne komplizierte Anschlüsse oder Verschneidungen. Durch mögliche Rücksprünge in den Obergeschossen können Dachterrassen und -gärten entstehen, die die Qualität der Höhenlage des Baugebietes nutzen.

Die Terrassen leisten durch ihre hohe Privatheit und die sich bietenden Ausblicke einen enorm wichtigen Beitrag zur Wohnqualität. Keine andere Dachform ist in der Lage diese Qualitäten zu bieten.

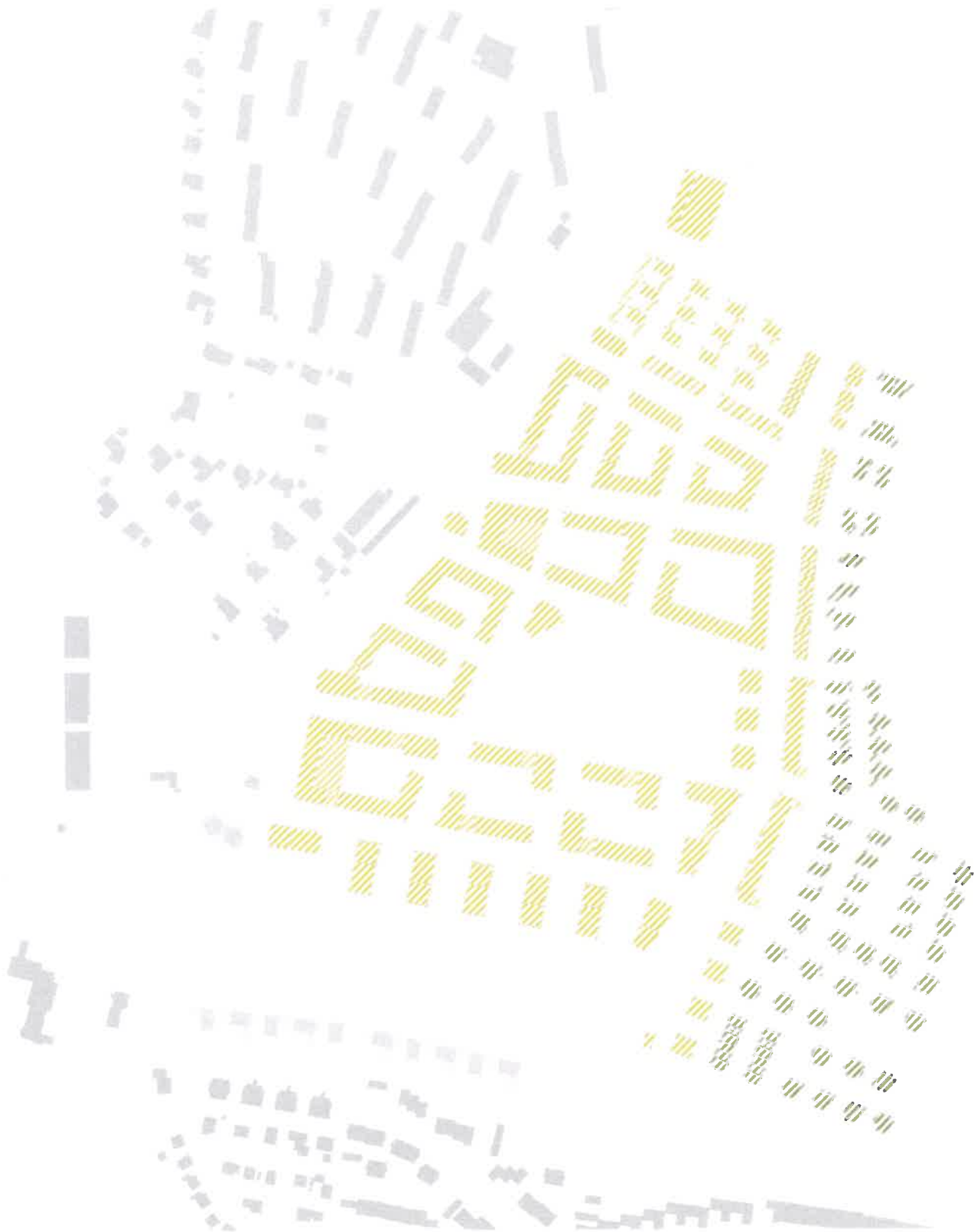
Die Begrünung der Dächer leistet zudem einen wichtigen ökologischen Beitrag. Bei den immer öfter auftretenden Starkregenereignissen sorgen sie für einen verzögerten Eintrag von Niederschlagswasser ins Kanalnetz und tragen dazu bei, dessen Überlastung zu verhindern. Eine umfassende Begrünung hat zudem maßgeblichen Einfluss auf die Dimensionierung des Kanalnetzes. Die Verbesserung des Stadtklimas mit einhergehender Reduzierung von Überhitzungserscheinungen im Sommer ist ein weiterer Faktor, der eine Dachbegrünung angeraten erscheinen lässt.

Eine Kombination der Begrünung mit integrierten Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen ist problemlos möglich.



 begrünte Flachdächer  Flachdächer + Flachgeneigte Dächer

 50m



Städtebau

Farbgestaltung

Farbe ist wie kein anderes Gestaltungsmittel in der Lage eine verbindende Wirkung zu entfalten. Stadträume als Farbräume zu interpretieren, soll Leitprinzip des Quartiers werden.

Das vorliegende Farbkonzept zielt darauf ab, in den Stadträumen des Alfred-Delp-Quartiers jeweils eigenständige und unverwechselbare Charaktere entstehen zu lassen, die dem Quartier ein Alleinstellungsmerkmal verschaffen.

Der städtebauliche Entwurf sieht fünf übergeordnete städtische Räume oder Raumsequenzen vor. Die Mitte, die Erschließungsräume Süd, Mitte und Nord und den nordsüdgerichteten Raum der „grünen Fuge“.

Als sechster Raum wird, für die Farbgebung, der Gesamtbereich der Einfamilienhausbebauung definiert.

Während die fünf Haupträume jeweils einem Farbspektrum gewidmet sind, soll sich der Bereich der Einfamilienhausbebauung in seiner Farbgebung durch ein freies Zusammenspiel aus allen Farben des Farbspektrums für die Haupträume auszeichnen - weshalb hier vom „bunten Viertel“ gesprochen werden soll. Die Grundfarben der Haupträume sind rottonig (Mitte), gelbtonig (Erschließung Süd), grüntönig (Anger), blautönig-hell (Erschließung Mitte) und blautönig mittel-dunkel (Erschließung Nord). Im Rahmen des Grundtenors ist eine Vielzahl von Abtönungen möglich, so dass trotz des einheitlichen Grundtenors vielfältige und abwechslungsreiche Fassadenabfolgen entstehen.

Zum Grundtenor hinzu tritt eine Familie von Akzentfarben für untergeordnete Fassadenelemente wie Fenster, Türen, Balkonbrüstungen, Nebengebäude etc.. Diese sollen aus dem Spektrum der sog. „Nichtfarben“ weiß (gedeckt, bzw. abgetönt), grau oder anthrazit gewählt werden.

Grellbunte Farben und glänzende Materialien sollen grundsätzlich nicht zum Einsatz kommen.

Als Orientierungshilfe zur Farbauswahl kann die Farbpalette „Exklusiv“ der Firma Keim herangezogen werden. Dabei ist der Helligkeitsbezugswert 60-80% einzuhalten.



Farbkonzept - Auswahl beispielhafter Farbtöne mit HBW 60-80% / Farbpalette „Exklusiv“ - Firma Keimfarben
Die hier gezeigten Farbtöne sind nur eine Auswahl der vielen möglichen Abstufungen innerhalb eines Farbraumes

- Farbraum Erschließung Süd, Farbraum Erschließung Mitte
- Farbraum Mitte
- Farbraum „grüne Fuge“
- Farbraum Erschließung Nord



Architektur

Baukörper

Höhenentwicklung

Dachform & Dachlandschaft

Dachaufbauten

Gebäudehülle + Materialität

Fassadengliederung

Architektur

Baukörper

Die Gestaltung der Baukörper ist wesentlich für das Gesamtbild des Quartiers. Es sollen kompakte Baukörper entstehen, die durch eine maßvolle Gliederung auffallen. Zusammen mit den Flachdächern ergeben sich kubische Baukörper, die kompakt und effizient Wohnraum schaffen. Kompakte Baukörper versprechen auch energetische Vorteile, da sie ein günstiges Außenflächen-Volumenverhältnis aufweisen.

Die Anordnung und die Gestaltung privater Freibereiche (Loggien, Balkone) sind für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung. Deren Ausgestaltung benötigt jedoch in Hinblick auf die stadträumliche Dimension eine sorgfältige, ortsbezogenen Differenzierung. Es gilt, dass Loggien und Balkone als untergeordnete Bauteile in Größe, Konstruktion und Farbe in den Hauptbaukörper zu integrieren und

auf die anderen Öffnungselemente abzustimmen sind. Explizit ist die Anordnung privater Freibereiche auch zu den belebteren Straßen und Plätzen gewünscht. Für die dem Straßenraum zugewandten Fassaden sind ausschließlich Loggien vorgesehen. Insgesamt sollte der Anteil aller Öffnungen — also Türen, Fenster, Tiefgarageneinfahrten, Loggien und Austritte für Loggienbalkone — maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Zu den Hofseiten der Gebäude kann der Öffnungsanteil bei maximal 70 % liegen. Auf den Hofinnenseiten und in weniger zentralen Lagen sind freier gestaltete Balkone und Loggien vorstellbar (siehe Grafik - Städtebau - Loggien).





Arnulfspark, München

19



Messestadt Riem, München 20

35

Architektur

Höhenentwicklung

Lichte Raumhöhen & Geschosshöhe

Die Angaben zur lichten Raumhöhe gelten als Vorgabe:

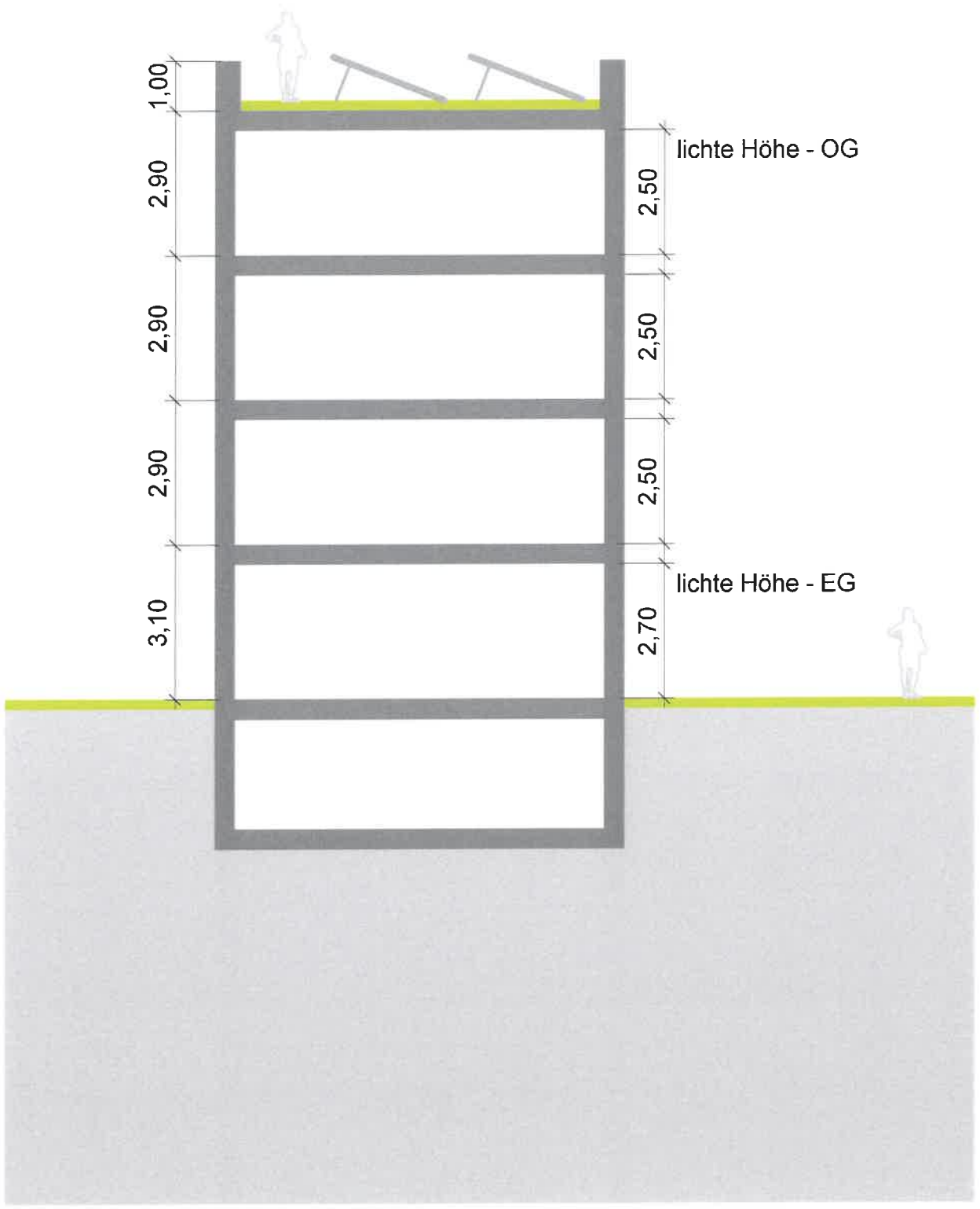
- Erdgeschosszone 2,70 m i. L.
- Obergeschosse 2,50 m i. L.

Zur Ermittlung der Geschoss- bzw. Gebäudehöhen werden zusätzlich zu den lichten Raumhöhen folgende Maße für Deckenkonstruktionen und Fußbodenaufbauten angenommen:

- Erdgeschosszone +40 cm
- Obergeschosse +40 cm

Inklusive einer Attikahöhe von 1,00 m werden mindestens die folgenden Gebäudehöhen, gemessen an der OK Terrain, erreicht:

- I Vollgeschoss 4,1 m
- II Vollgeschosse 7,0 m
- III Vollgeschosse 9,9 m
- IV Vollgeschosse 12,8 m
- V Vollgeschosse 15,7 m
- VI Vollgeschosse 18,6 m
- VII Vollgeschosse 21,5 m



Architektur

Dachform & Dachlandschaft



Im Baugebiet sollen Häuser mit Flach- und flachgeneigten Dächern entstehen. Der Dachlandschaft kommt als fünfte Fassade und als zusätzliche Nutzungsebene (Dachterrassen) in einem Baugebiet mit Hügellage eine besondere Bedeutung zu (Ausblicke).

Die Bepflanzung des Daches erhöht die Aufenthaltsqualität. Es sollen Dachterrassen und -gärten entstehen, die die Qualität der Höhenlage des Baugebietes nutzen. Begrünte Dächer leisten einen wichtigen ökologischen Beitrag. Die Verbesserung des Stadtklimas mit einhergehender Reduzierung von Überhitzungserscheinungen im Sommer ist ein weiterer Faktor, der eine Dachbegrünung angeraten erscheinen lässt. Dachterrassen bieten einen besonderen Rückzugsort in der Stadt. Von der Dachterrasse kann der Ausblick genossen. Bei den immer öfter auftretenden Starkregenereignissen sorgen sie zudem für einen verzögerten Eintrag von Niederschlagswasser ins Kanalnetz.

Eine Kombination der Begrünung mit integrierten Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen ist problemlos möglich. Unter aufgeständerten und schräg



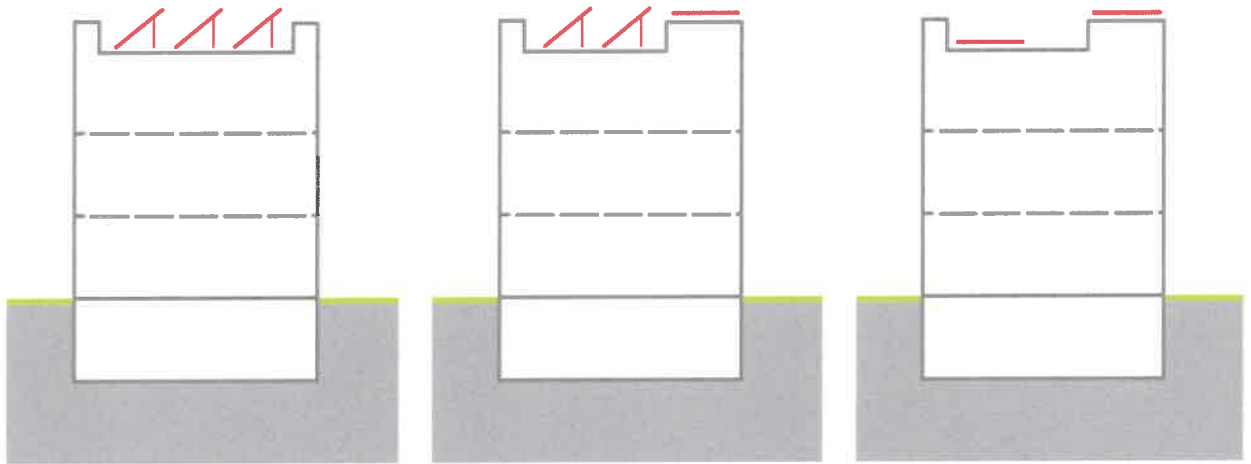
22-23

gestellten Photovoltaikanlagen ist aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten auch eine extensive Begrünung anzulegen.

Eine Begrünung von Garagen und Nebengebäuden ist aus gestalterischer und ökologischer Sicht generell vorzusehen.

Architektur

Dachaufbauten



Photovoltaik-Anlage nicht sichtbar durch Aufbau Attika

Photovoltaik-Anlage nicht sichtbar durch Aufbau Attika und durch horizontale Integration in Dach

Nicht sichtbare horizontale Photovoltaik-Anlage integriert in Dach mit Dachterrasse

24

Dachaufbauten sind generell zu vermeiden und in das Gebäudevolumen zu integrieren. Aufbauten sollen vom Straßenraum nicht wahrgenommen werden, um eine klare Gestalt der Baukörper zu erhalten. Treppenhausaufgänge und Fahrstuhlüberfahrten sind zu minimieren. Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen zur Energieerzeugung sind dementsprechend in das Dach zu integrieren. Es bietet sich eine durch den Aufbau der Attika verdeckte Anordnung oder eine integrierte horizontale Anordnung an. Satellitenschüsseln, Antennenanlagen oder ähnliche Anlagen unterliegen auch den Voraussetzungen, dass sie nur so angebracht werden dürfen, dass sie nicht von der Straße sichtbar sind.

Es sollen Dachterrassen und -gärten entstehen, die die Qualität der Höhenlage des Baugebietes nutzen. Gewünscht ist die Anordnung von Dachterrassen, die den besonderen Ausblick ins Tal der Donau ermöglichen. Diese nutzbaren Dachflächen sind einschließlich Brüstungen und Absturzsicherungen in das Gesamtvolumen des Gebäudes zu integrieren. Diese können auch mit Anlagen der Energiegewinnung kombiniert werden.

Begrünte Dächer leisten einen wichtigen ökologischen

Beitrag. Sie sorgen für eine Verbesserung des Stadtklimas mit einhergehender Reduzierung von Überhitzungserscheinungen im Sommer. Bei den immer öfter auftretenden Starkregenereignissen sorgen sie zudem für einen verzögerten Eintrag von Niederschlagswasser ins Kanalnetz.

Architektur

Gebäudehülle + Materialität



Messestadt Riem, München

25

Gewünscht ist eine ruhige, maßvoll geliederte Fassadengestaltung der Gebäude. Es sollen Fassaden entstehen, die in ihrer Ausstrahlung eindeutig städtisch wirken und die öffentlichen Räume durch ihre Eindeutigkeit stärken.

In technischer wie gestalterischer Hinsicht sollten die Fassaden den hohen Qualitätsansprüchen des neuen Quartiers gerecht werden. Die voraussichtlich vorherrschenden Putzfassaden der Neubauten sollen im Sinne eines stimmigen Gesamtbildes und Quartierscharakters im vorbeschriebenen Farbspektrum (siehe Städtebau - Farben) ausgeführt werden.

Alternative Materialien sollen sich durch entsprechende Lasuren/Anstriche (Holz, Metall), Zuschläge (Beton) oder Farb- und Materialwahl (Faserzementtafeln; Naturstein) harmonisch einfügen. Sie sind aus dem Kontext der umliegenden Bebauung abzuleiten.

Glänzende Materialien müssen vermieden werden. Es soll ein bei aller Vielfalt homogenes Erscheinungsbild des ehemaligen Kasernengeländes erreicht werden.

Das Gebot der harmonischen farblichen Einfügung gilt ebenso für Sekundärelemente der Fassaden wie Sonnenschutz, Fensterrahmen, geschlossene Öffnungselemente, Brüstungsverkleidungen, Geländer und Nebenanlagen. Gute Gestaltung entsteht in der Regel eher durch Beschränkung als durch Überfülle. Es ist deshalb anzustreben wenige Farbtöne und Farbtonabstufungen in einem ausgewogenen Verhältnis zu verwenden.

Architektur

Fassadengliederung



Huggenbergfries Architekten, Zürich

26

Die Fassadengliederung sollte die konstruktiven Abschnitte (Treppenhäuser, Freibereiche wie z.B. Loggien, Trennung zwischen Wohnungen, Geschößgliederung) widerspiegeln.

Auch Nordfassaden sollten zur Wahrung einer einheitlichen baulichen Gestalt einen Fensteranteil aufweisen, der in Einheit zu den anderen Fassaden steht.

In besonderer Weise ist das Erdgeschoss kommunikativ und offen zu gestalten (größerer Öffnungsanteil). Eine belebte Erdgeschosszone ist für das urbane Leben und die Aufenthaltsqualität im Quartier unabdingbar.

Eine gewisse Plastizität der Fassaden - Loggien und Balkone als Übergangsbereiche zwischen innen und außen ist als Gestaltungsmittel ausdrücklich erwünscht. Eine skulpturale Bearbeitung des Baukörpers wird dagegen ausgeschlossen.

Für Wohnnutzungen sind raumhohe Fenster besonders geeignet, da sie Tageslicht tiefer ins Gebäude bringen und eine gute Sichtbeziehung zum Außenraum herstellen.

Gestaltung Stadthäuser

Stadthaustypen

Baukörper

Vorzonen

Eingänge

Gärten

Einfriedungen

Dichte Stadthäuser

Allgemein



JahnCaree, Osnabrück

27

Der dichtere Stadthautyp, der die Parzelle von Kommunwand zu Kommunwand mit mehreren Geschossen ausnützt, stellt einen sehr urbanen Bautypus dar, der sich gut eignet auch wichtigere Stadträume baulich einzufassen.

Auch hier ist eine individuelle Gestaltung der Fassaden und der Baukörper mit Anbauten und Terrasseneinschnitten gewünscht.

Da diese Häuser im Alfred-Delp-Quartier an wichtigen räumlichen Abfolgen zu stehen kommen, ist für sie eine 3-geschossige Bauweise vorgesehen. Jedes Haus soll einen deutlich ablesbaren Eingang mit Vorbereich zum Straßenraum erhalten.

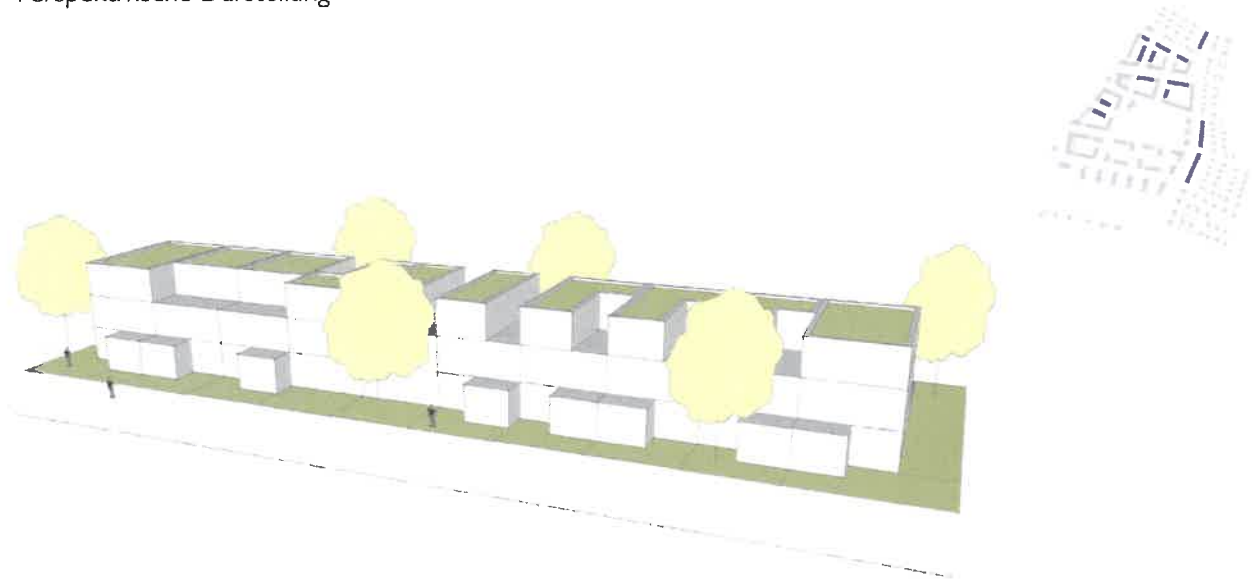
Die zugehörigen Fahrzeuge können im Haus und teilweise davor untergebracht werden.

Dachterrassen bieten neben dem klassischen Garten auf der Rückseite des Hauses ein weiteres und sehr privates Freiraumangebot, oft sogar mit sehr schönem Ausblick.

Dichte Stadthäuser

Typologie & Baukörper - beispielhaft

Perspektivische Darstellung



Dachaufsicht



28-29

Stadthäuser

Vorzonen & Eingänge



Wohnsiedlung, Poing

30

In jedem Ort, den wir selbstverständlich als urban bezeichnen, münden die Ein- und Ausgänge der Gebäude unmittelbar oder über überschaubare Vorzonen in den öffentlichen Raum. So entsteht ein unmittelbarer Bezug zwischen Haus und Weg, Straße oder Platz.

Im Nahbereich der Gebäude sollen differenzierte Vorbereiche entstehen, die auf die dahinterliegende Nutzung der Erdgeschosszone abgestimmt sind. Sie sollen den unterschiedlichen Anforderungen an Zugänglichkeit, Einsehbarkeit, Privatheit, etc. räumlich und gestalterisch Ausdruck geben.

Die Freibereiche stellen durch ihre differenzierten Grade an Privatheit / Öffentlichkeit und ihre darauf abgestimmte gestalterische Ausformung einen wichtigen Baustein für einen lebendigen und attraktiven Stadtraum dar und sind deshalb sorgfältig und bewußt zu gestalten.

Stadthäuser

Vorzonen & Eingänge - Beispiele



31-33

Wohnsiedlung, Poing

34

Stadthäuser Gärten & Einfriedungen



Ackermannbogen, München

35

Der Freiraum am Haus ist unser alltäglicher Lebensraum und damit wesentlicher Faktor der Lebensqualität in unserem Wohnumfeld.

Die Freibereiche stellen durch ihre differenzierten Grade an Privatheit / Öffentlichkeit und ihre darauf abgestimmte gestalterische Ausformung einen wichtigen Baustein für einen lebendigen und attraktiven Stadtraum dar und sind deshalb sorgfältig und bewußt zu gestalten.

Wichtige Elemente hierbei sind die differenzierte Höhenstaffelung, die Ausbildung von Einfassungen durch Hecken, Abmauerungen, Begrünungen sowie die Anlage der Eingangsbereiche mit den dort möglichen Fahrradabstellplätzen.

Eventuell auftretende Höhenunterschiede zwischen Straßen- und Erdgeschossniveau der Wohngebäude sollten im Gebäude überwunden werden. Insbesondere vorgelagerte Rampenanlagen sind zu vermeiden.

Stadthäuser

Gärten & Einfriedungen - Beispiele



36-38

Messestadt Riem, München

39

Gestaltung Einfamilienhaus

Typologien
Baukörper
Eingänge
Vorzonen
Parken
Garagen

Einfamilienhaus - freistehend

Allgemein



Neues Bauen - Am Horn, Weimar

40

Das freistehende Einfamilienhaus ist der Wunschtyp vieler Bauwilliger. Er verspricht Freiheit in der Gestaltung und in der Nutzung, sowie Privatheit und Individualität.

Das freistehende Einfamilienhaus im Alfred-Delp-Quartier soll diese Wünsche durchaus erfüllen. Gleichzeitig soll durch die Baukörperausbildung mit begrüntem Flachdach und Dachterrassen ein verwandtschaftliches Verhältnis der Einzelhäuser erkennbar werden.

Hyperindividualismus ist hier nicht das gewünschte Bild. Ebenso wie die individuellen Menschen in einem Quartier zusammenleben und dabei aufeinander Rücksicht nehmen, sollen auch die Häuser diese Maxime zum Ausdruck bringen.

Eine Farbgebung in einem noch festzulegenden Spektrum kann dabei unterstützend und belebend zugleich wirken. Das Spektrum der Möglichkeiten

reicht von 2 bis 3-geschossigen Baukörpern mit integrierter oder angestellter Garage.

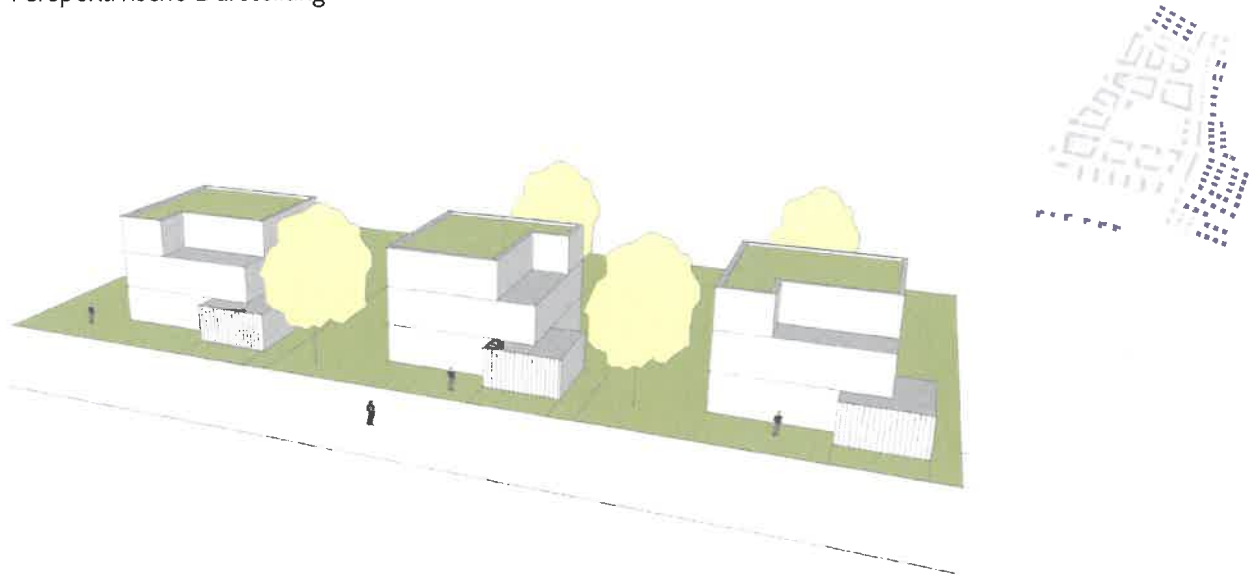
Ein Vorgarten von ca. 5 m Tiefe sorgt dafür, dass eine gewisse Privatheit auch zur Erschließungsstraße entsteht. Gleichzeitig gewährleistet er, dass der Kontakt des Gebäudes zur Straße und damit seine prägende Wirkung nicht verlorengeht.

Nahezu allen Einfamilienhäusern sind verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer vorgelagert. So entsteht ein ideales Wohnumfeld, das auch den öffentlichen Raum miteinbezieht.

Einfamilienhaus - freistehend

Typologie & Baukörper - beispielhaft

Perspektivische Darstellung



Dachaufsicht



41-42

Einfamilienhaus - verbunden

Allgemein



Einfamilienhäuser - Poing

43

Für den Bautypus des freistehenden Einfamilienhauses gibt es unterschiedliche Ausprägungen. Eine davon ist das „verbundene“ Einfamilienhaus. Es zeichnet sich dadurch aus dass die meist zweigeschossigen Hauptbaukörper durch eingeschossige, untergeordnete Baukörper, die Nebenräume oder Garagen enthalten, verbunden sind.

So kann zum Wohnweg hin eine gute räumliche Fassung realisiert werden ohne dass auf die beliebten Qualitäten eines Einfamilienhauses verzichtet werden muß.

Eine Farbgebung in einem noch festzulegenden Spektrum kann dabei unterstützend und belebend zugleich wirken. Das Spektrum der Möglichkeiten reicht von 2- bis 3-geschossigen Baukörpern mit integrierter oder angestellter Garage.

Ein Vorgarten von ca. 3-5 m Tiefe sorgt dafür, dass eine gewisse Privatheit auch zur Erschließungsstra-

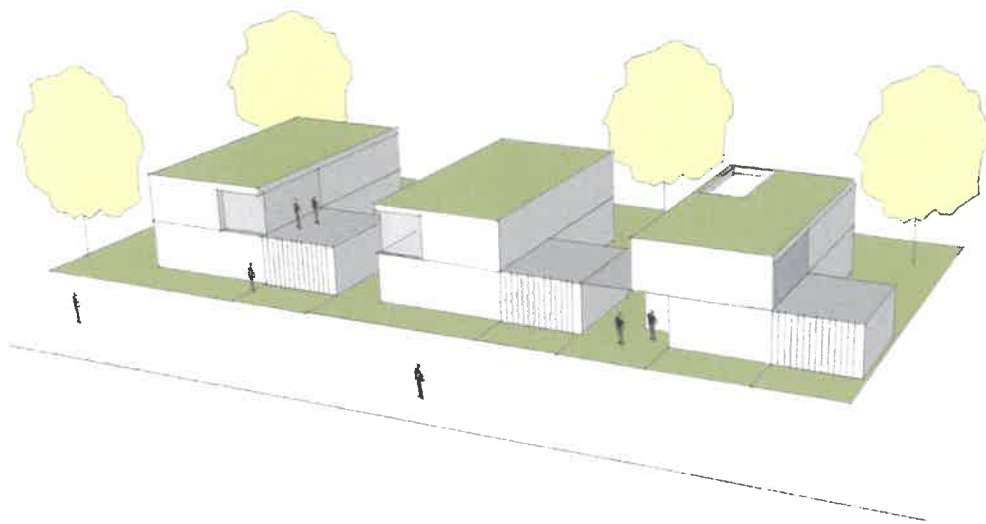
ße entsteht. Gleichzeitig gewährleistet er, dass der Kontakt des Gebäudes zur Straße und damit seine prägende Wirkung nicht verlorengeht.

Nahezu allen Einfamilienhäusern sind verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer vorgelagert. So entsteht ein ideales Wohnumfeld das auch den öffentlichen Raum miteinbezieht.

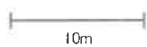
Einfamilienhaus - verbunden

Typologie & Baukörper - beispielhaft

Perspektivische Darstellung



Dachaufsicht



Einfamilienhaus

Eingang & Vorzone - Beispiele



Wohnsiedlung, Poing

46-48

Einfamilienhaus

Parken & Garagen - Beispiele



Wohnsiedlung, Poing

49-50

Gestaltung Mehrfamilienwohnen (MFW)

Typologien
Baukörper
Loggien & Balkone
Dächer / Dachgärten
Farbgestaltung
Vorzone / Eingänge
Gärten
Nebengebäude
Tiefgarageneinfahrten
Erdgeschossnutzung

Stadtvilla - Mehrfamilienwohnen Allgemein



Stadtvillen München, Pasing (GoogleMaps)

50

Die Stadtvilla ist ein Gebäudetyp, der das Mehrfamilienwohnhaus mit dem Typus einer großen freistehenden Villa verbindet.

An einigen wenigen ausgewählten Stellen des Alfred-Delp-Quartiers kommt dieser Gebäudetyp zum Einsatz.

Als freistehendes Einzelobjekt hat dieser Haustyp mit seinen, nach allen Himmelsrichtungen orientierten Fassaden, besondere Gestaltungsmöglichkeiten. Ebenso bietet er die Möglichkeit Wohnungen über Eck in zwei Himmelsrichtungen zu orientieren, was einen besonderen Reiz ausmacht.

Die Baukörper sollen durchgängig 4-geschossig ausgebildet werden.

Auch hier ist das Thema der Einschnitte für wohnungsbezogene Freilächen, vorzugsweise als Loggien und Dachterrassen, ein wichtiges Gestaltungsele-

ment.

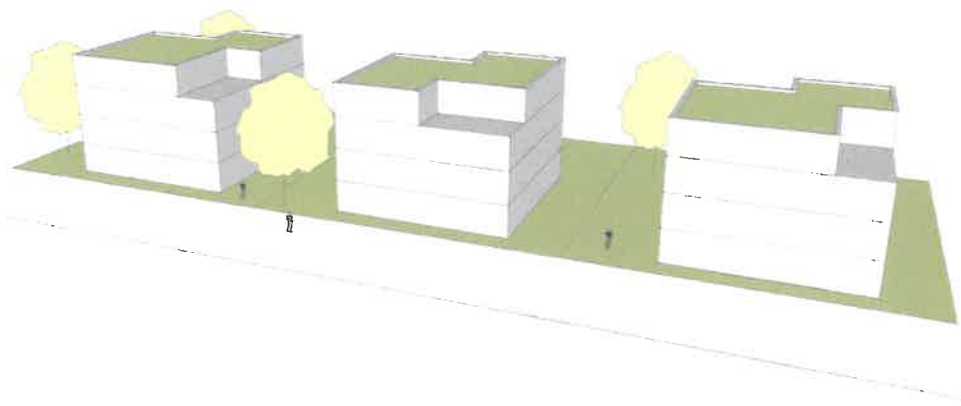
Die stets in einer Reihe angeordneten Baukörper sollen eine gemeinsame Tiefgarage erhalten, aus der die Treppenhäuser der einzelnen Gebäude direkt zugänglich sind.

Die Freiflächen auf den Grundstücken sollen gemeinschaftlich genutzt werden und einen offenen Eindruck vermitteln. Private Abgrenzungen und Zäune sollen vermieden werden.

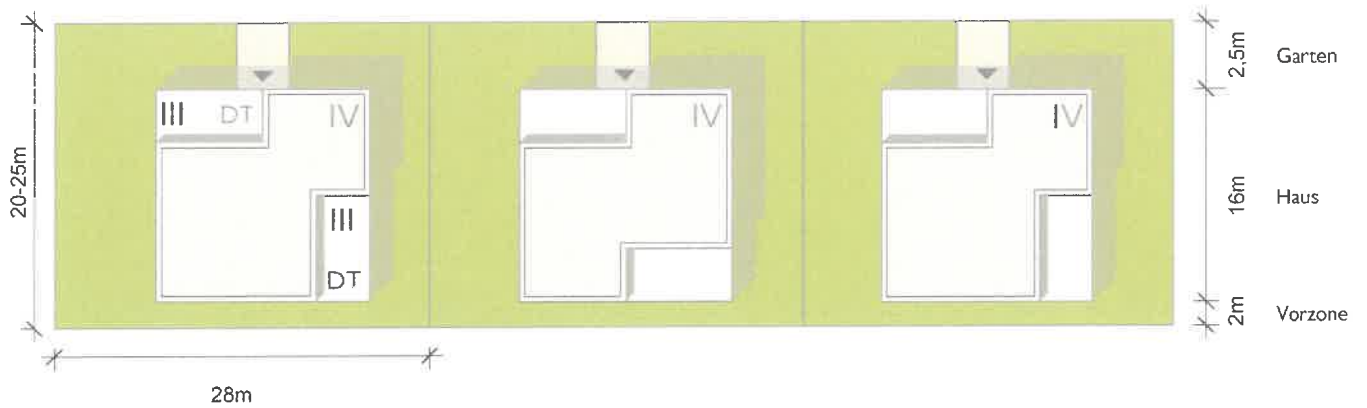
Stadtvilla - Mehrfamilienwohnen

Typologie & Baukörper - beispielhaft

Perspektivische Darstellung



Dachaufsicht



51-52

Wohnen am Park - Mehrfamilienwohnen

Allgemein



Mehrfamilienhäuser Stiftsbogen-Gelände, München (GoogleMaps)

53

Das Alfred-Delp-Quartier weist viele herausragende Lagequalitäten auf. Eine davon ist die Lage am zentralen Park mit seinen schönen Bestandsbäumen und Grünflächen.

Entlang seiner Südseite werden Mehrfamilienhäuser mit einer besonderen Bauform angeordnet. Sie bestehen aus je einem langgestreckten viergeschossigen Bauteil und einem sechsgeschossigen Kopfbau. So soll eine abwechslungsreiche und besondere räumliche Fassung des Parks entstehen, die mit den weiter südlich stehenden Panoramahäusern in Dialog tritt.

Die genannten Häuser erhalten ihren Zugang von der Parkseite, wodurch sie eine der begehrten Parkadressen erhalten.

Die hier möglichen Wohnungen genießen den Vorteil der ruhigen Parkseite und haben teilweise die Möglichkeit, durch die Lücken in der ihr vorgelager-

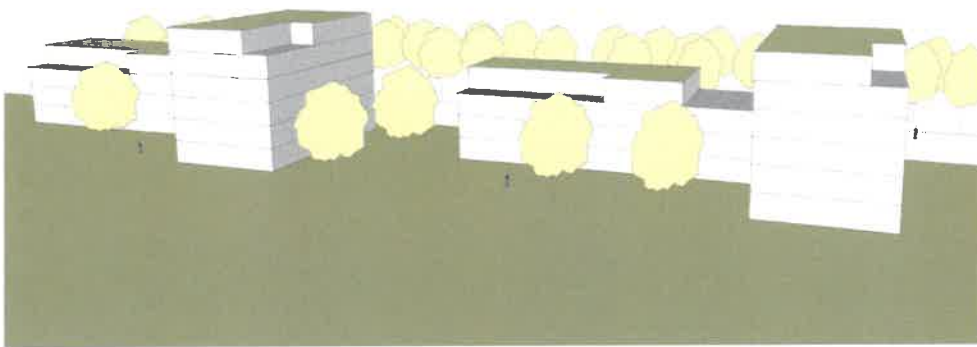
ten Bebauung, auch weite und beeindruckende Ausblicke ins Donautal und teilweise auch zur Altstadt haben zu können.

Die Parkierung der Häuser wird in Tiefgaragen untergebracht. Dabei werden mehrere oder auch alle Häuser unterirdisch verbunden und damit direkt von der Tiefgarage aus zugänglich.

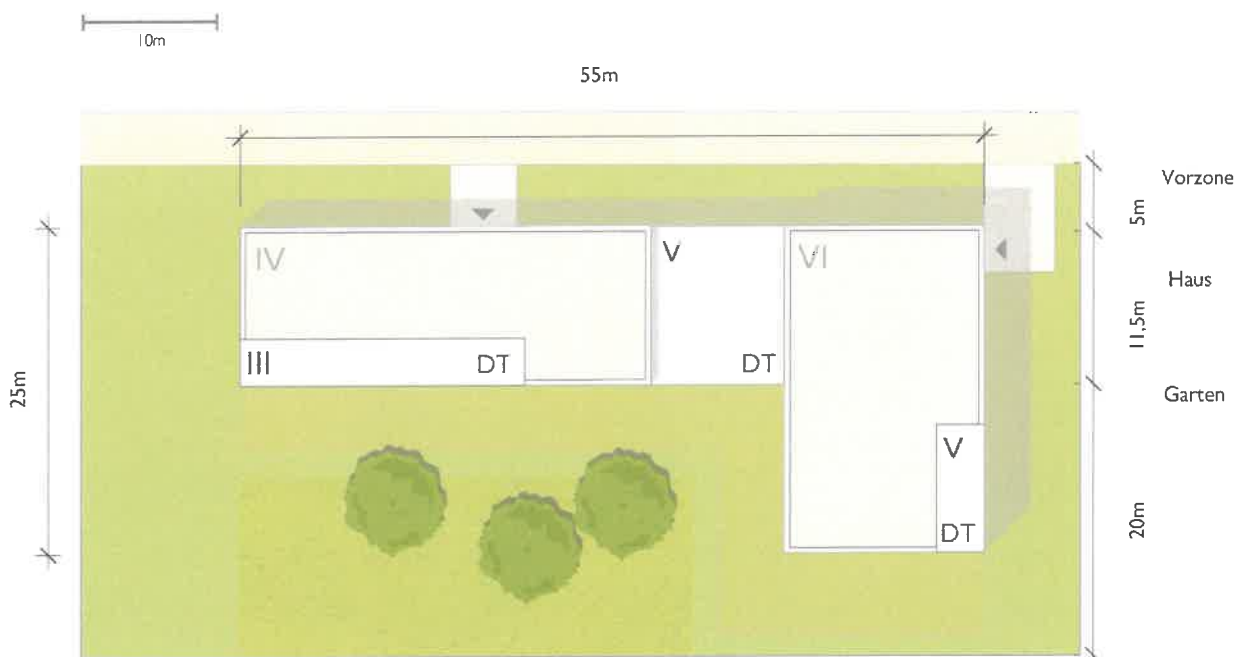
Wohnen am Park - Mehrfamilienwohnen

Typologie & Baukörper - beispielhaft

Perspektivische Darstellung



Dachaufsicht



Panoramahäuser - Mehrfamilienwohnen

Allgemein



Mehrfamilienhäuser Nordhaide, München (GoogleMaps)

56

Außergewöhnliche Lagequalitäten erfordern außergewöhnliche Häuser, um den Herausforderungen ihrer Lage gerecht zu werden.

Am nördlichen Rad des südlichen Landschaftsparkes entstehen entlang der Hangkante solch außergewöhnliche Gebäudetypen, die zum Ziel haben, einerseits die hervorragende topographische Situation für die Wohnqualität zu nutzen und andererseits eine neue Stadtsilhouette zu formen.

Hier entsteht eine Abfolge von im Grundriss langrechteckigen Baukörpern, jeweils mit vier Geschossen und einem turmartigen Bauteil mit sechs Geschossen. Die hierbei entstehenden Dachflächen, ermöglichen die Ausbildung von spektakulären Dachterrassen mit individueller oder gemeinschaftlicher Nutzung.

Bei diesem Bautypus kommt der Qualitätssicherung im Planungsprozess durch die herausgehobene und weithin sichtbare Lage herausragende Bedeutung zu.

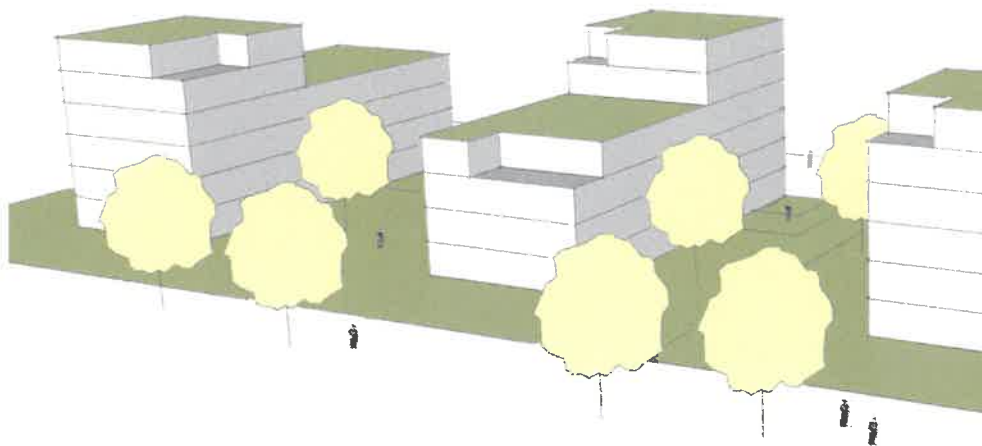
Diese Gebäude haben das Potenzial, neben der Platzbebauung an der „grünen Mitte“, zum Merkzeichen des Quartiers werden.

Ihr Gelingen wird durch ihre Lage im ersten Bauabschnitt wesentlich für eine frühzeitige Imagebildung des Gesamtquartiers mitentscheidend sein.

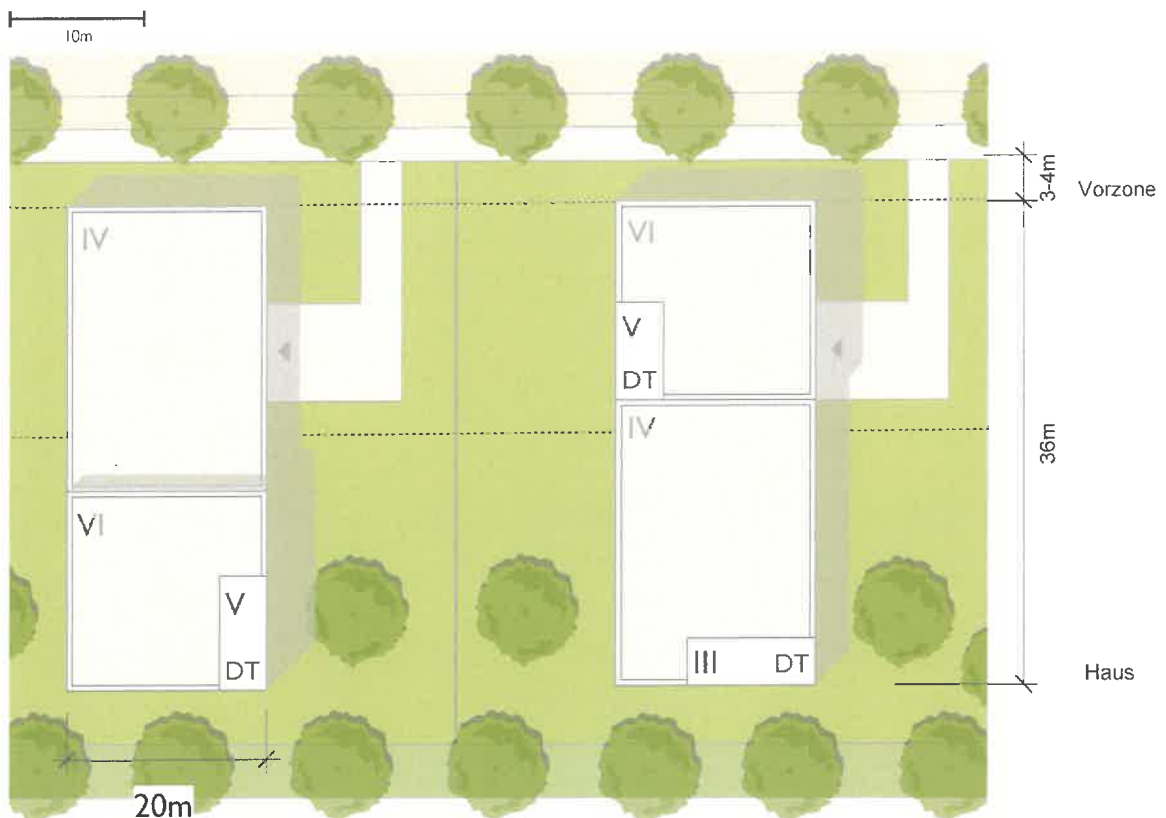
Panoramahäuser - Mehrfamilienwohnen

Typologie & Baukörper - beispielhaft

Perspektivische Darstellung



Dachaufsicht



Hofbebauung - Mehrfamilienwohnen

Allgemein



Hofbebauung ehem-AGFA-Gelände, München (GoogleMaps)

59

Das um einen gemeinsamen Hof herum angeordnete mehrgeschossige Wohngebäude ist ein klassischer, städtebaulicher Grundtypus, bestens dazu geeignet urbane Räume entstehen zu lassen.

Durch diese Baukörperanordnung wird eine klare öffentliche Seite mit den Hauszugängen und eine gemeinschaftliche Fläche mit dem, von den Gebäuden umfassten Hof geschaffen. Dadurch besteht für alle Wohnungen die Möglichkeit an der öffentlichen und belebten Straßenseite und der ruhigen Hofseite Anteil zu haben.

Die den Hof fassenden Gebäude sind hier in der Regel 4-geschossig ausgebildet. Manchmal, an besonderen Stellen, kommt ein etwas höherer (vierbis sechsgeschossiger) Kopfbau als Akzent hinzu.

Jeder Hof wird, zur Unterbringung der notwendi-

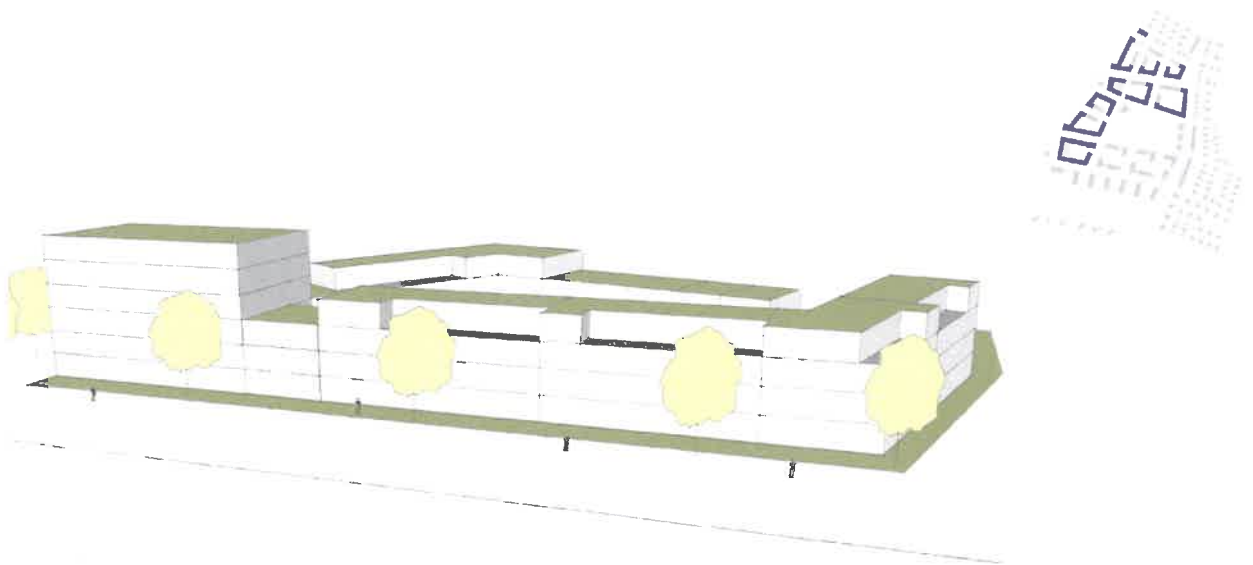
gen Stellplätze, mit einer Tiefgarage, von jeweils unterschiedlichem Ausmaß unterbaut sein. Aus der Tiefgarage werden die Treppenhäuser der einzelnen Gebäude in der Regel direkt erreichbar sein.

Der Hofotypus bietet auch die Möglichkeit in der Randbebauung nicht nur Mehrfamilienwohnhäuser unterzubringen, sondern auch Stadthäuser mit einzubinden. So können, bezogen auf die Wohnformen, gemischte Höfe entstehen.

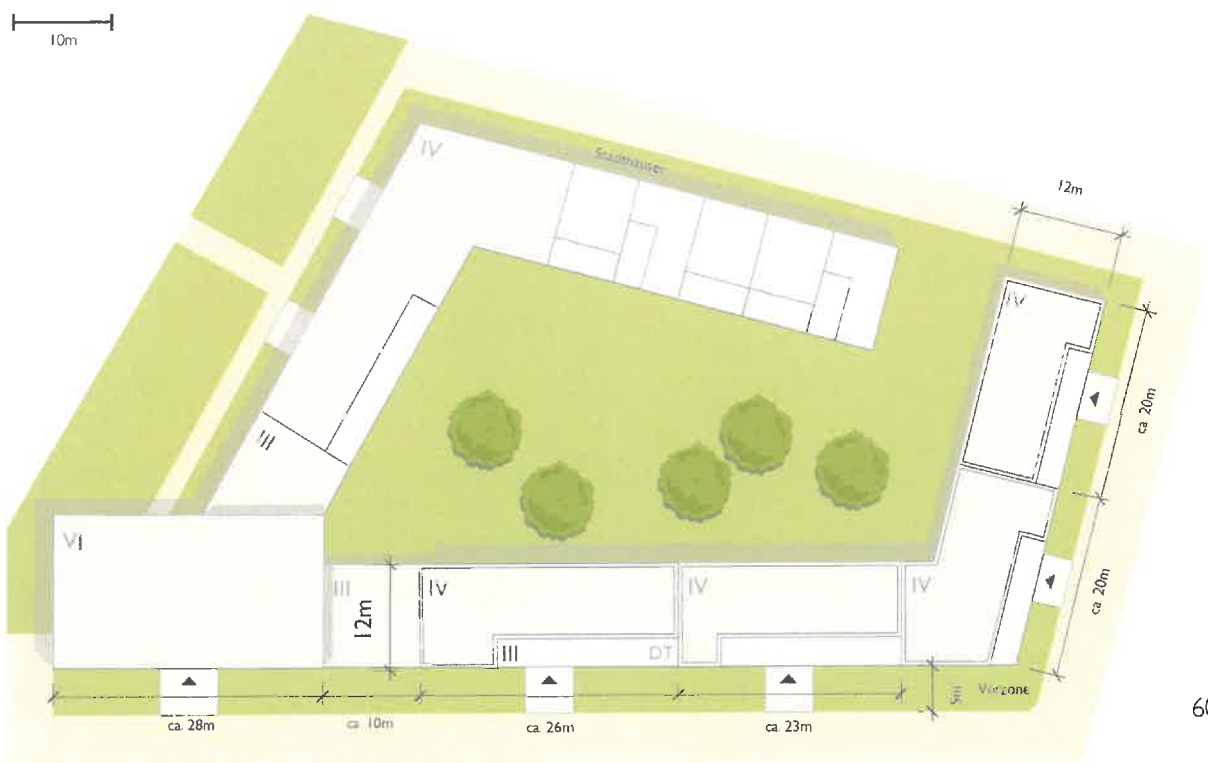
Hofbebauung - Mehrfamilienwohnen

Typologie & Baukörper - beispielhaft

Perspektivische Darstellung



Dachaufsicht



Mehrfamilienwohnen

Loggien & Balkone

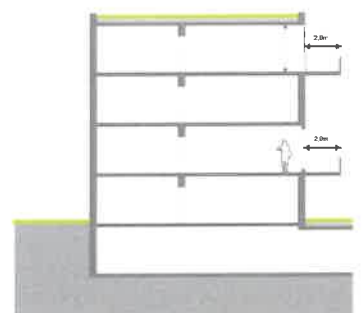
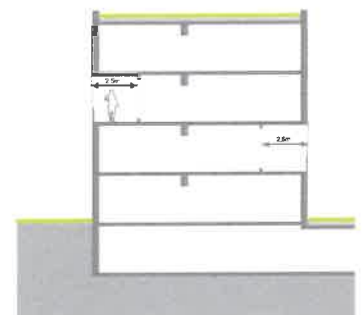
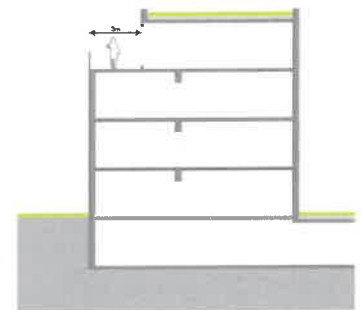
Die Wahrnehmung eines Gebäudes wird ganz wesentlich durch Bauteile wie Balkone und Loggien bestimmt, insbesondere wenn diese, wie im modernen Wohnungsbau, unabdinglich und in großer Zahl erforderlich sind.

Um eine gewisse räumliche Einheit der Baukörper zu gewährleisten, sollen die privaten Freibereiche der Geschosse, oberhalb des Erdgeschosses, einheitlichen Regeln unterliegen, um eine übergroße Vielfalt der Baukörpergliederungen zu beschränken. Erscheinungsbild, Balkonbreiten und die Tiefe der Auskragung sind zur Wahrung des angestrebten Gesamterscheinungsbildes des Quartiers aufeinander abzustimmen.

In den wesentlichen urbanen Räumen des Quartiers sind die privaten Freisitze als Loggien zu gestalten. Es dürfen dabei maximal 50% der Gesamtlänge einer für Loggien und für Balkone zulässigen Fassade mit diesen belegt werden.

In den Bereichen in denen Balkone zugelassen werden, dürfen diese in den dafür vorgesehenen Fassadenabschnitten max. 2m über die Fassadenvorderkante auskragen. Gebäudeeinschnitte, die sich durch Balkone oder Loggien ergeben, dürfen eine maximale Tiefe von 2,5m nicht überschreiten.

Die Ausbildung der Brüstungsverkleidungen ist unter Berücksichtigung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu gestalten.



Mehrfamilienwohnen

Loggien & Balkone - Beispiele



Arnulfpark, München

63-65

Mehrfamilienwohnen

Dächer/Dachgärten - Beispiele



Dachterrassen, München, Saint Ouen, Berlin

Mehrfamilienwohnen

Farbgestaltung - Beispiele

*Abgestimmte Farbgestaltung
Quartier Hochäckerstraße,
München*



69-71

Hochäckerstraße, München

72

Mehrfamilienwohnen

Eingänge & Vorzonen - Beispiele

Schwabing - Nord,, München

73



AGFA - Park,, München

75



Ackermannbogen, München

74

Mehrfamilienwohnen

Grüne Höfe - Beispiele



AGFA - Park,, München

76-77

Mehrfamilienwohnen

Nebengebäude - Beispiele



Hochäckerstrasse, München

78-79

Mehrfamilienwohnen

Tiefgarageneinfahrten - Beispiele



Hochäckerstrasse, München

80-81

Mehrfamilienwohnen

Erdgeschossnutzung



München-Riem Quartierstreif im EG

82

Dem Erdgeschoß eines Hauses kommt durch seine Lage im unmittelbaren Kontakt zum öffentlichen Raum eine besondere Bedeutung zu.

Die Wohnungsbauten für das Mehrfamilienwohnen, bieten die Möglichkeit unterschiedliche Nutzungen unterzubringen. Durch die gezielte Anordnung von anderer Nutzung als Wohnnutzung in den Erdgeschossen kann eine Belebung und Ausstrahlung der Erdgeschosszonen erreicht werden. Insbesondere im Bereich der entstehenden öffentlichen Platzbereiche sollen solche Erdgeschossnutzungen angeordnet werden.

Im Nahbereich der Gebäude sollen differenzierte Vorbereiche entstehen, die auf die dahinterliegende Nutzung der Erdgeschosszone abgestimmt sind. Sie sollen den unterschiedlichen Anforderungen an Zugänglichkeit, Einsehbarkeit, Privatheit, etc. räumlich und gestalterisch Ausdruck geben.

Die Erdgeschossbereiche bilden einen wichtigen Baustein für einen lebendigen und attraktiven Stadtraum und sind deshalb sorgfältig und bewußt zu gestalten.

Mehrfamilienwohnen

Erdgeschossnutzung - Beispiele



Seestadt Aspern, Wien / AGFA - Park, München

83-84

Freiraumkonzept - Straßenprofile

Wohnen Mitte
Wohnen Süd
Wohnen Süd-Ost

Wohnen Mitte

Straßenraum an der „grünen Fuge“

Der Straßenraum entlang der nord-südverlaufenden „grünen Fuge“ wird geprägt durch die unterschiedlichen straßenbegleitenden Wohntypologien. Am westlichen Rand entsteht Mehrfamilienwohnen. Dort ist eine Vorzone von 3 m vorgesehen. Östlich entstehen Stadthäuser unterschiedlicher Typologien, mit einer Vorzone von 5,50 m, die die Ausgestaltung unterschiedlicher Vorbereiche, als Vorgärten oder auch private Stellplätze ermöglichen. Der Straßenraum hat eine Weite von 6 m mit Gehwegen von jeweils 2 m. Der westliche Gehweg wird von der Fahrbahn durch einen 2,5 m breiten Grünstreifen abgetrennt, der Raum für straßenbegleitende Bäume und integrierte öffentliche Besucherstellplätze lässt. Der Querschnitt stellt eine ausgewogene Kombination aus Erschließungs- und Wohnstraße dar. Er kann in der Hierarchie zwischen der übergeordneten Erschließungsstraße und dem ruhigen Wohnweg eingeordnet werden.

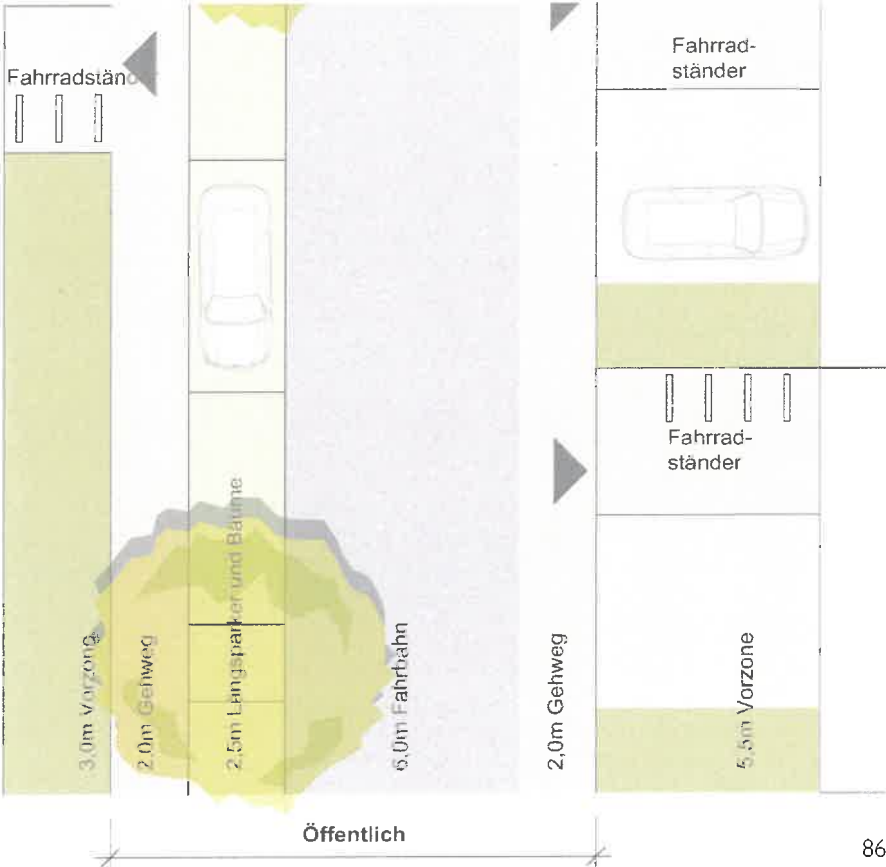
Schnitt



Straßenräume

Straßenprofil

Profil



Wohnen Süd

Straßenraum

Der Straßenraum im Bereich „Wohnen Süd“ hat eine Erschließungsfunktion für das gesamte Quartier. Er wird daher mit beidseitig straßenbegleitenden Bäumen stärker betont. Die ungefähre Symmetrie des Querschnitts betont die Stadteingangssituation, die durch die ringartige Haupteerschließung des Quartiers gebildet wird. Die Fahrbahn weist eine Breite von 6 m auf. Die 2 m breiten Gehwege werden durch die Baumstreifen mit integrierten Längsparkern um jeweils 2,5 m von der Fahrbahn abgesetzt. Zu den Gebäuden des hier angeordneten Mehrfamilienwohnens besteht eine private Vorzone von jeweils 3 m, die individuell gestaltet werden kann.

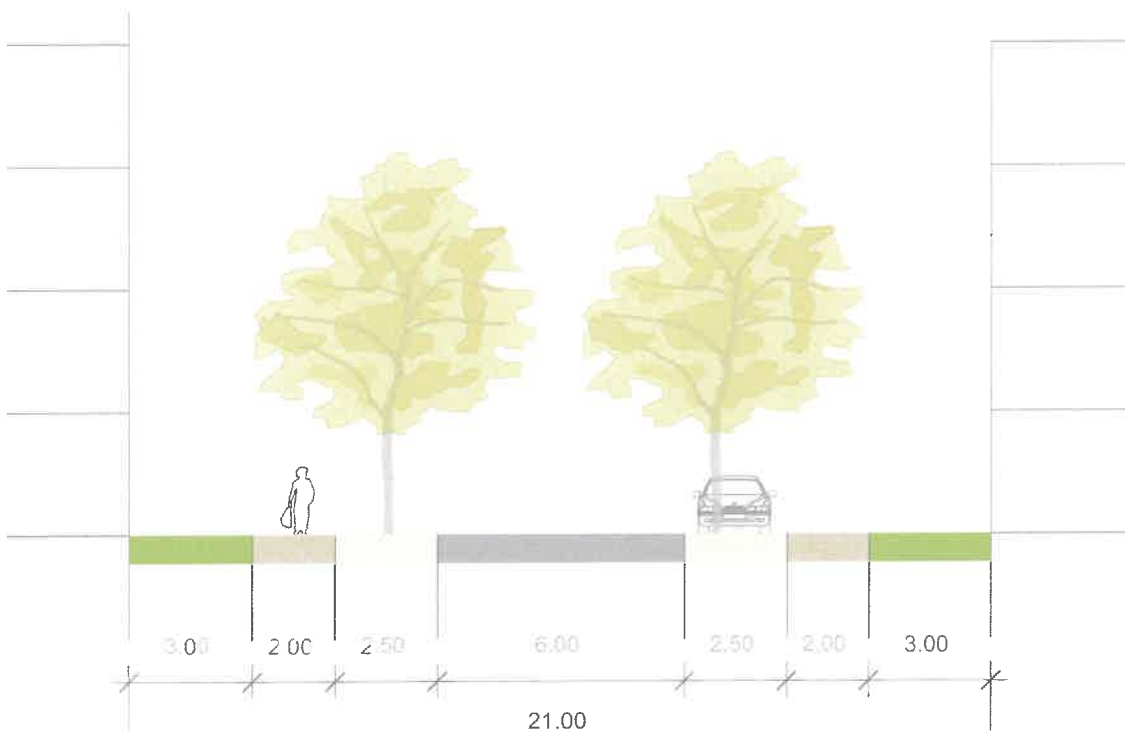
Straßenräume

Straßenprofil

Profil



Schnitt

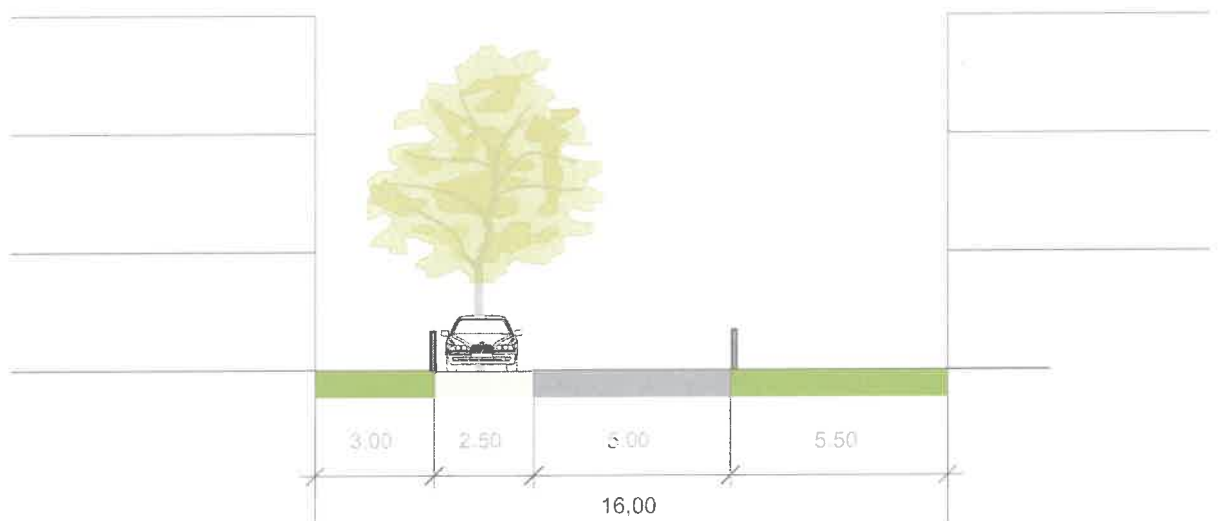


Wohnen Süd-Ost

Straßenraum

Das vorliegende Straßenprofil zeigt die Situation einer Wohnstraße am Rand eines der Einfamilienhausquartiere. Einseitig straßenbegleitende Bäume geben dem Weg einen räumlichen Halt. Sie stehen in einem einseitigen Grünstreifen von 2,5 m Breite und wechseln sich mit Längsparkern (Besucherparkplätzen für das angrenzende Quartier) ab. Die Straße weist eine Breite von nur noch 5 m auf und wird als sogenannter ‚shared-space‘ sowohl als fußläufige Erschließung als auch als Fahrbahn genutzt. Die Baukörper sollen jeweils in mind. 5 m Abstand zur befestigten Straße angeordnet werden, um eine ‚grüne‘ Prägung der Straße durch die Vorzonen bzw. Gärten zu erreichen.

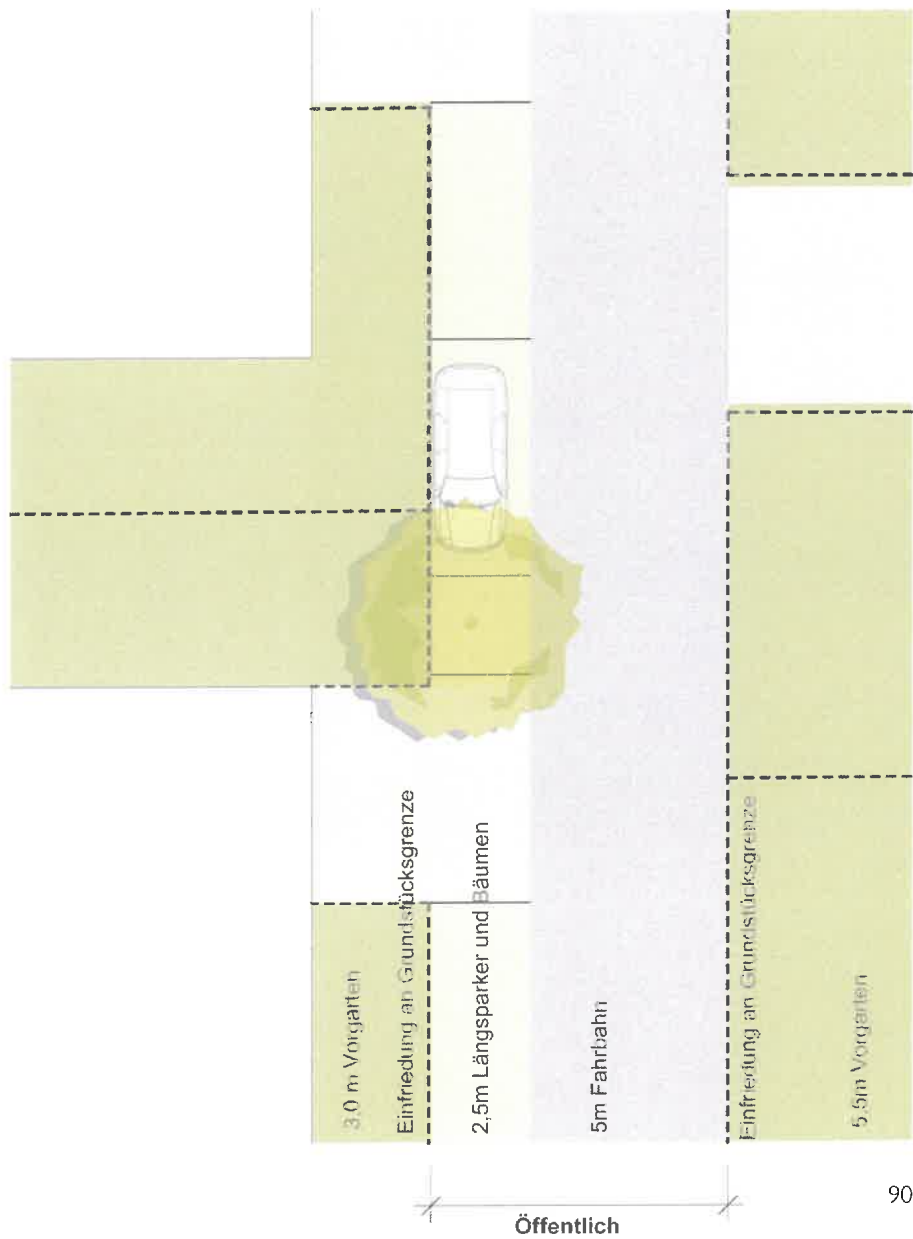
Schnitt



Straßenräume

Straßenprofil

Profil



Oberflächenwasser- management

Oberflächenwassermanagement

Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sollen sich in den jeweiligen Kontext integrieren:

In befestigten Straßen- bzw. Platzflächen erfolgt die Ableitung in zum Teil gedeckte Rinnen oder kleine Kanäle, die Rückhaltung z.B. in etwas vertieften nutzbaren Platzbereichen.



Kloster Heilsbronn

91

Innerhalb von Grünflächen kann die Ableitung auch in bepflanzten flachen Mulden erfolgen.

Im Landschaftspark können großflächige Rückhaltebereiche für Starkregenereignisse/ Sturzfluten als Rasenmulden mit Böschungsneigungen bis maximal 1:5 in Wiesenflächen integriert werden. Bei Wasserbecken oder -flächen ist dem wechselnden Wasserstand durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Arten bzw. „attraktive“ Uferausbildung Rechnung zu tragen.



Stadtpark Erding

92



Neufahrn Gymnasium

93

Oberflächenwassermanagement



Stadtpark Neumarkt

94



München BUGA Riem

95

Leitbaumkonzept/ Vegetation

Hauptleitlinien
Entreé und Plätze
Grüne Mitte
Kante am Landschaftspark
Naturnahe Eingrünung

Hauptleitlinien

Leitbaumkonzept/ Vegetation

Die Straßen und „Leitlinien“ im Zentrum des Quartiers sowie die Entreeplätze an der Sternschanzenstraße sollen mit prägnanten Baumarten in Reihen oder Gruppen markiert werden und damit zur Orientierung im Gebiet und einem hohen Wiedererkennungswert der „Orte“ innerhalb des Quartiers bzw. Stadtteils beitragen. Mit der Wahl der Baumarten können je nach Jahreszeit unterschiedliche Akzente gesetzt und „Atmosphären“ geschaffen werden.

Die Hierarchie der Straßenbäume wird durch die Wahl der Baumarten- und insbesondere Wuchsklassen entsprechend gestärkt.

Aspekte des Artenschutzes und der Ökologie sollen durch den möglichst weitgehenden Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen und eine vielfältige Artenauswahl besondere Berücksichtigung finden.

Geeignete Baumarten sind neben den unter den o.g. Arten z.B. *Alnus spaethii* (Erle), *Gleditsia triacanthos Inermis* (dornenlose Gleditschie), *Prunus avium Plena* (gefüllt blühende Vogelkirsche), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum) und *Robinia pseudoacacia* (Robinie).

Die Wohnstraße und Wege in den Einfamilienhausgebieten, werden durch mittelgroße bzw. kleine Bäume 2. bzw. 3. Wuchsklasse jeweils einer Art geprägt wie z.B. *Sorbus aria* und *intermedia* (Mehlbeere), *Prunus* und *Malus* in Arten (Zierkirschen und -äpfel), *Pyrus calleryana* (chinesische Wildbirne), *Prunus padus* ‚Schloß Tiefurt‘ (Traubenkirsche).

Straßenräume und Gassen

Die ringförmige Hapterschließungsstraße wird als Allee bzw. Baumreihe mit Großbäumen (=1. Wuchsklasse) in einheitlicher Art ausgebildet und erhält so eine Leitfunktion.

Geeignete Baumarten sind z.B. *Acer platanoides* in Arten (Spitzahorn), *Tilia* in Arten (Linde), *Quercus cerris* (Zerreiche), *Platanus acerifolia* (Platane) und *Quercus petraea* (Traubeneiche).

Die übrigen von der Sternschanzenstraße abgehenden Straßenräume, Gassen sowie die „Grüne Fuge“ sind jeweils einheitlich mit unterschiedlichen Baumarten, Wuchsklasse 1 oder 2 zu bepflanzen, die den Räumen jeweils durch ihren Blühaspekt oder ihre Laubfärbung eine besondere Prägung verleihen. Bei den Ost-West gerichteten engen Straßenräumen wird auf die Verwendung von lichtkronigen Arten wie z.B. Gleditschie oder Robinie bzw. schmal-kronigen Sorten der Arten verwiesen.

Beispielfoto



München Bgm. Hengele Straße

Hauptleitlinien

Leitbaumkonzept/ Vegetation

Verortung



Entreé und Plätze

Leitbaumkonzept/ Vegetation

Die Straßen und „Leitlinien“ im Zentrum des Quartiers sowie die Entreepätze an der Sternschanzenstraße sollen mit prägnanten Baumarten in Reihen oder Gruppen markiert werden.

Die Entreepätze an der Sternschanzenstraße werden jeweils durch Baumgruppen bzw. -haine einer besonderen Baumart geprägt und sollen auf diese Weise einen hohen Wiedererkennungswert erhalten. Es sollen großzügige beschattete Bereiche auf den Platzflächen entstehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität und atmosphärische Wirkung entfalten. Hier sind auch Säulenformen denkbar wie z.B. *Populus nigra* ‚Italica‘ (Italienische Säulenpappel), oder *Quercus robur* ‚Fastigiata‘ (Säulen-Eiche).

Als besonders geeignet erscheinen Baumarten mit besonderen Blüheffekt oder Laubfärbungen, ggf. auch besondere Wuchsformen wie *Platanus acerifolia* (Platane), *Quercus palustris* (Amerikanische Eiche), *Aesculus hippocastanum* ‚Baumanii‘ (Roßkastanie), *Aesculus carnea* (Rotblühende Roßkastanie), *Ginkgo biloba* (Fächerbaum), *Paulownia tomentosa* (Blauglockenbaum), *Prunus avium* ‚Plena‘ (gefüllt blühende Vogelkirsche), *Zellkova serrata* (Zellkovie). Die „Landschaftsbastion“ im Norden sollte darüber hinaus im Landschaftsraum eindeutig ablesbar sein und eine räumliche Fernwirkung entwickeln; hier sind auch Säulenformen denkbar wie z.B. *Populus nigra* ‚Italica‘ (Italienische Säulenpappel), *Quercus robur* ‚Fastigiata‘ (Säulen-Eiche).

Beispielfoto



Kitzingen

Entreé und Plätze

Leitbaumkonzept/ Vegetation

Verortung



Kante am Landschaftspark

Leitbaumkonzept/ Vegetation

An der Hangkante mit den Panoramahäusern verzahnen sich Stadtraum und Park. Diese besondere Situation zwischen Allee gesäumter Stadtstraße oben und Parkpromenade ,unten' erhält eine besondere Gestaltung durch eine Rasterpflanzung aus Blütenbäumen, z.B. Zierkirschen. Sie bildet ein attraktives und durchlässiges Umfeld für die Panoramahäuser und gleichzeitig den markanten Abschluss des Parks.

Beispielfoto



Nürnberg Willy-Brandt-Platz

Kante am Landschaftspark

Leitbaumkonzept/ Vegetation

Verortung



Landschaftspark, Grüne Mitte und Randzonen Leitbaumkonzept/ Vegetation

Im Landschaftspark und in den Randzonen soll ein hoher Anteil der Flächen seinen extensiven Charakter behalten. Ergänzungs- oder Neupflanzungen sollen im Duktus und mit den im Bestand vorkommenden Arten erfolgen. Dabei können Ausgleichsmaßnahmen integriert werden.

In der „Grünen Mitte“ wird ein Großteil des Gehölzbestandes in die Gestaltung der Flächen integriert. Ergänzende Pflanzungen finden in der Grünfläche mit den bereits vorhandenen Arten statt. Im Promenadenbereich auch mit kontrastierenden Aspektbildenden Arten wie z.B. *Pinus sylvestris* (Wald Kiefer), *Prunus avium* ‚Plena‘ (gefüllt blühende Vogelkirsche).

Beispielfoto



München Bgm. Hengele Straße

Landschaftspark, Grüne Mitte und Randzonen

Leitbaumkonzept/ Vegetation

Verortung



Beläge/Oberflächen

Verkehrsflächen

Entreé und Plätze

Grüne Mitte

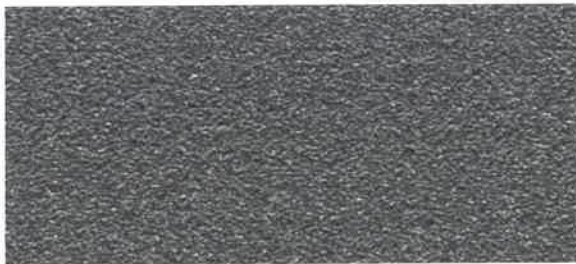
Wege im Landschaftspark
und entlang der Eingrünung

Verkehrsflächen

Beläge/ Oberflächen

Durch Profilbreiten, Beläge und Detailausbildung werden die Straßenräume hierarchisiert. Fahrbahnen erhalten i.d.R. Asphaltbeläge, Gehwege Pflasterbeläge. Im Bereich von Plätzen und an Kreuzungsbe-
reichen oder Abzweigungen kann eine Pflasterung der Fahrbahn zur Verlangsamung des Verkehrs dienen und z.B. den Beginn des Verkehrsberuhigten Bereiches oder der Wohnstraße markieren. Fahrbahn und Gehwege sollen höhengleich ausgebildet werden (vgl. Straßenprofile). Die Stellplätze sind in der Regel durchlässig mit Rasenfugen herzustellen. An den Entreeplätzen und wichtigen Kreuzungspunkten sollte ein Behindertenleitsystem oder ähnliche Maßnahmen integriert werden z.B. in Form eines „taktilen Leitstreifens“ aus einem rauen bzw. kontrastierenden Material.

Beispielfoto



104-107

Verkehrsflächen

Beläge/ Oberflächen

Verortung



Entreé, Plätze und Promenaden

Beläge/ Oberflächen

Hier werden Pflaster- bzw. Plattenbeläge vorgeschlagen. Große Platzflächen sollen gegliedert werden, wo funktional möglich mit wasserdurchlässigen bzw. „grünen“ Flächen.

Beispielfoto



Malmö



Gammersbach Steinmüller Areal



Altdorf Stadtplatz



Gammersbach Steinmüller Areal

109-112

Entreé und Plätze

Beläge/ Oberflächen

Verortung



Wege Landschaftspark und Eingrünung

Beläge/ Oberflächen

Wege im Landschaftspark, im Ortsrandbereich und im Sportgelände sollen je nach Beanspruchung in wassergebundener Wegedecke oder Einstreumastix ausgebildet werden, i.d.R. ohne Einfassung. Nebenflächen als Rasenpflaster bzw. Schotterrasen.

Beispielfoto



Landesgartenschau Burghausen



114-115

Wege Landschaftspark und Eingrünung

Beläge/ Oberflächen

Verortung



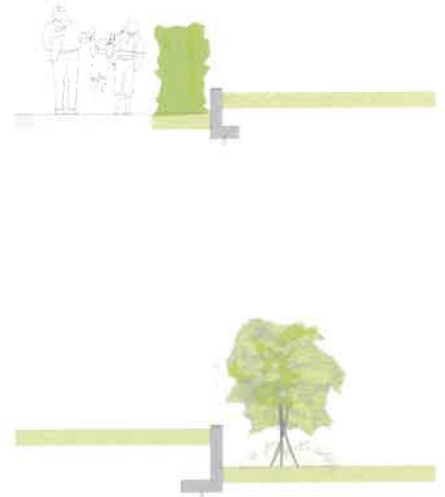
Geländemodellierung/ Stützmauern

Private Grundstücksflächen

Geländemodellierung und Stützmauern

Ausführung/ Materialien

Geländemodellierungen sind aufgrund des bestehenden Geländes in Teilbereichen notwendig. Wo möglich sollen die Höhenunterschiede durch Böschungen ausgeführt werden. Im Bereich größerer Höhenunterschiede können maximal 100cm hohe Stützmauern aus Beton- oder Naturstein sowie Gabionen ausgeführt werden, die Mauern sollen dabei um 1m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden, um eine ausreichende Eingrünung vor den Stützmauern zu gewährleisten. Bei größeren Höhenunterschieden ist eine Terrassierung des Geländes mit mehreren Stützmauern, die mit Abstand bzw. zueinander versetzt angeordnet werden, möglich.



117



München ehemaliges AGFA-Gelände



München ehemaliges AGFA-Gelände



110

Landesgartenschau Bamberg



München Petuelpark

118-121

Abbildungsnachweis

Abb.	Urheber	Abb.	Urheber
1	AG Freiraum	54-55	morpho-logic
2 -6	morpho-logic	56	google maps
7	Auslobung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisie- rungswettbewerbs „Wohnen in Donauwörth I Das neue Alfred-Delp- Quartier“; pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Stuttgart	57-58	morpho-logic
8-14	morpho-logic	59	google maps
15	google maps	60-66	morpho-logic
16-22	morpho-logic	67	Takuji Shimura
23	Behörde f. Umwelt+Energie, Hamburg	68	Zanderrot Architekten
24-25	morpho-logic	69-82	morpho-logic
26	HBF Architekten, Zürich	83	Daniel Hawelka
27	Lorenzenmayer Architekten	84	morpho-logic
28-39	morpho-logic	85-121	lex_kerfers
40	Bundesstiftung Baukultur		
41-49	morpho-logic		
50	google maps		
51-52	morpho-logic		
53	google maps		

Projektbeteiligte:

MORPHO-LOGIC – Architektur und Stadtplanung

Michael Gebhard, Prof. Ingrid Burgstaller, Frank Kübler, Yuliya Berdiyanska

Lex_Kerfers Landschaftsarchitekten

Rita Lex-Kerfers, Robert Kerfers, Michael Grünewald

Stadt Donauwörth

Bernd Fischer, Marco Schwartz, Marlene Schriener

KU Stadtentwicklung Donauwörth

Manfred Deutschmann

Regierung von Schwaben

Christine Schweiger, Svenja Rosette

Qualitätshandbuch zum neuen Alfred-Delp-Quartier, Donauwörth

Herausgeber: Stadt Donauwörth

(c) MORPHO-LOGIC – Architektur und Städtebau

Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten


Nachdruck und Kopien – auch auszugsweise – nur mit ausdrücklicher
Genehmigung der Stadt Donauwörth

Stand 29.10.2020

MORPHO-LOGIC

Architektur und Stadtplanung

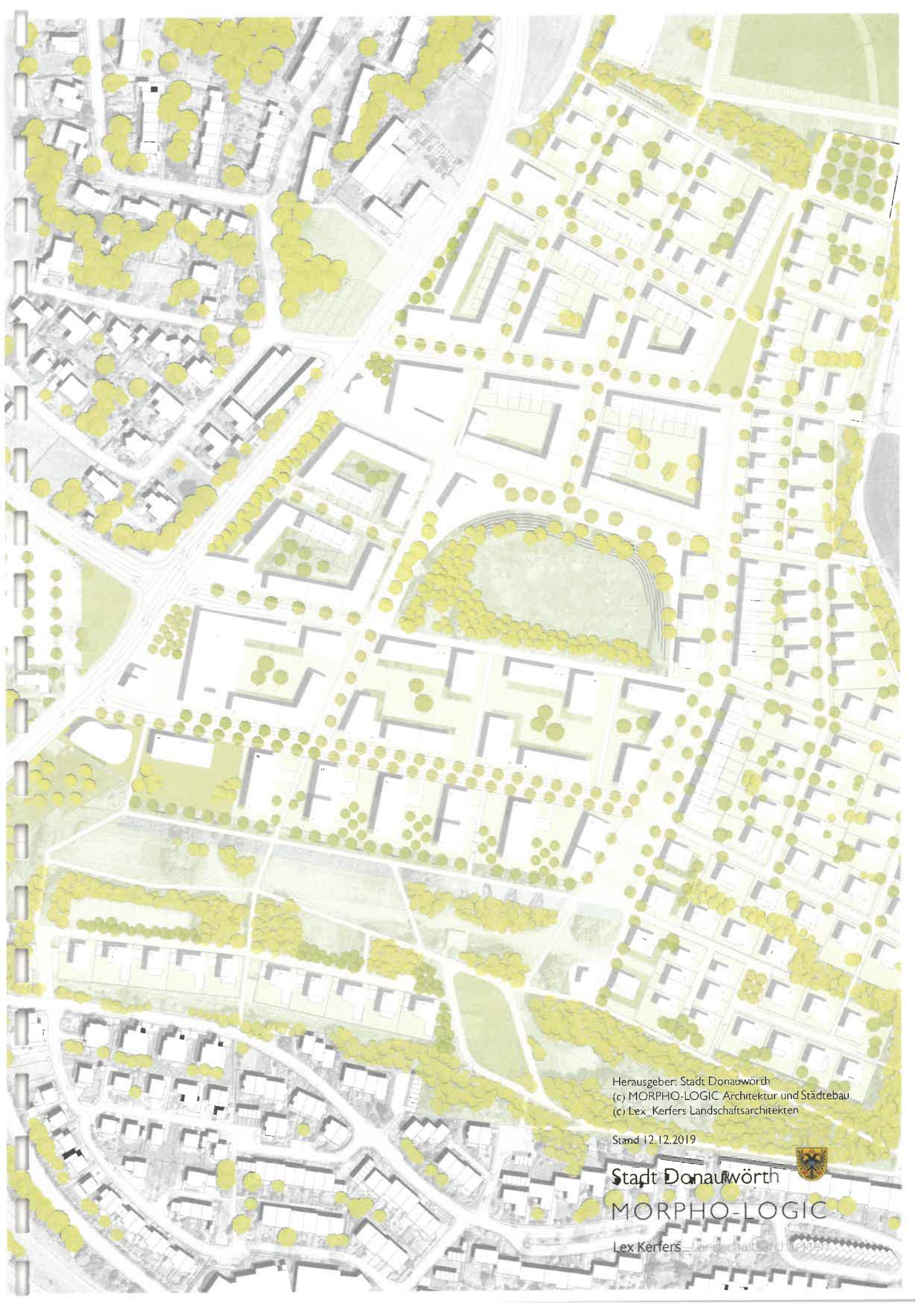
Lex Kerfers _Landschaftsarchitekten

Stadt Donauwörth 

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit
Mitteln des Freistaats Bayern gefördert



Herausgeber: Stadt Donauwörth
(c) MORPHO-LOGIC Architektur und Städtebau
(c) Lex_Kerfers Landschaftsarchitekten

Stand 12.12.2019

Stadt Donauwörth



MORPHO-LOGIC

Lex Kerfers Landschaftsarchitekten