

G e s t a l t u n g s h a n d b u c h

# T M Q

2020

bis

2050

Tobias - Mayer - Quartier

EWB / Esslinger Wohnungsbau	Quartiersentwicklung
Stadt Esslingen	Quartiersentwicklung
StudioVlayStreeruwitz	Städtebau und Architektur
Carla Lo Landschaftsarchitektur	Städtebau und Landschaftsarchitektur
Stadtberatung Dr. Sven Friß	soziale Prozessgestaltung
schreiberplan	Bebauungsplan
Wittfoht Architekten	Architektur
stadt.bau.plan	Projektsteuerung
AWo 1 / Alternatives Wohnen in Esslingen	Zukünftige Bewohner*Innen
Volker Stölting & Bernd Schönfuß	Verkehrssimulationen
ISME - Institut Stadt Mobilität Energie	Mobilitätskonzept

Ein Roberto H. Migge Universum

Esslingen am Neckar

# IBA \ 27

Internationale Bauausstellung 2027

Die gestalterische Vision, vorliegend in Form dieses Gestaltungshandbuchs, ist für das Quartier als Leitbild und Leitplanken zu verstehen. Sie bietet einen groben Rahmen, der weiterentwickelt und situativ weitergelebt werden kann und soll. Dieses Konzept soll Freiheitsgrade in der Zukunft zulassen und in der Lage sein, flexibel auf wechselnde Anforderungen zu reagieren. So wird sichergestellt, dass das Quartier nicht nur den aktuellen Bedürfnissen entspricht, sondern sich auch an zukünftige Veränderungen und Herausforderungen anpassen kann.





**Matthias Klopfer**  
Oberbürgermeister Esslingen

Liebe Leserinnen und Leser,

hoch über den Dächern der Esslinger Burg, dem weithin sichtbaren Wahrzeichen unserer Stadt, findet sich mit dem IBA-Projekt Tobias-Mayer-Quartier nicht nur ein weiteres Highlight, sondern auch eine der Flächen in Esslingen mit dem größten Potenzial für dringend benötigten Wohnraum.

Aufgrund dieser bedeutsamen Stellung des Quartiers legen wir seit Beginn des Projekts auf zwei Aspekte großen Wert: Einerseits die konsequente, zukunftsweisende Ausrichtung in Bezug auf Wohnen, Mobilität und Nachhaltigkeit, andererseits die direkte Beteiligung unserer Bürgerinnen und Bürger.

So sollen im Tobias-Mayer-Quartier künftig bis zu 1.000 Menschen eine neue Heimat und ein neues Miteinander finden. Denn die geplanten

Wohngebäude sollen sich an den Rändern des Quartiers konzentrieren, sodass im Innern genügend Freiraum für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner bleibt. Dank Gärten, Plätzen und kleinen Aufenthaltsflächen schaffen wir so jede Menge Orte der Begegnung und stärken die Gemeinschaft in unserer Stadt.

Gleichzeitig kommt im neuen Tobias-Mayer-Quartier auch der Klimaschutz zum Tragen: Dank der großzügigen und konsequent begründeten Quartiersmitte wird der Bereich bestmöglich an das Klima der Zukunft angepasst. Und das eigens initiierte Mobilitätskonzept wird umweltfreundliche Angebote wie ÖPNV, Bike- und Car-sharing sowie Fahrradwerkstätten miteinander vernetzen, sodass für die Bewohnerinnen und Bewohner weniger Stellplätze benötigt werden.

Um das Tobias-Mayer-Quartier mit der Nachbarschaft des Stadtteils Hohenkreuz zu verbinden, wurden unsere Bürgerinnen und Bürger bereits frühzeitig eingebunden. Dank großer Bürgerdialoge, kleinerer Informationsveranstaltungen und praktischen Workshops konnten die Ideen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in das Konzept einfließen.

Daher bedanke ich mich bei allen Beteiligten sowie unseren Bürgerinnen und Bürgern für ihr Engagement, für die kreativen Ideen – und für den Blick in die Zukunft des Wohnens, den das Tobias-Mayer-Quartier bereits heute erlaubt.



**Hagen Schröter**  
EWB / Esslinger Wohnungsbau GmbH

**„Wege entstehen, indem man sie geht.“**

Dieses Zitat von Franz Kafka nimmt für die EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH einen hohen Stellenwert ein. Und das besonders, wenn es um die Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen in der Stadt Esslingen am Neckar geht: einer der wichtigsten Aufgaben unseres Wohnungsunternehmens seit seiner Gründung im Jahr 1936.

In diesem Sinn freut sich unser gesamtes EWB-Team sehr, nach den zahlreichen erfolgreichen Projekten der vergangenen Jahre aktuell einen weiteren Weg zu dringend benötigtem und bedarfsgerechtem Wohnraum mit dem neuen Tobias-Mayer-Quartier zu gehen. Dieses wird in den nächsten Jahren entlang der Tobias-Mayer-Straße und der Palmstraße entstehen, sich

über ein rund vier Hektar großes Gebiet auf Esslingens Flandernhöhe erstrecken und vor allem durch seine Vielfältigkeit überzeugen.

Bei allen innovativen Projekten sind es die vielen Zwischenschritte, die Stück für Stück den Weg zum großen Ganzen ausmachen. So ist es auch beim Tobias-Mayer-Quartier: Hier bestehen die Zwischenschritte für uns unter anderem in durchdachter Nachverdichtung und der Umgestaltung von zwei bestehenden Innenhöfen. Zur IBA 2027 entstehen auf dem Experimentierfeld in Kooperation mit der AIWo1 zudem das sogenannte Kettenhaus sowie in der Palmstraße die autofreie „Palmpromenade“.

Was dann schließlich am Ziel des Weges steht, ist gleichermaßen innovativer wie zukunftsorientierter Wohnraum. Geplant ist, verschiedenste Nutzergruppen anzusprechen und die Idee vom gemeinschaftlichen Wohnen für Menschen mit unterschiedlichen Lebenssituationen sowie Bedürfnissen neu zu definieren.

Wir freuen uns darüber, ein sozial durchmischtes Stadtquartier in einem kooperativen Verfahren zu schaffen. In diesem Sinn hiermit auch ein herzliches Dankeschön an sämtliche Kooperationspartner, Projektbeteiligten und selbstverständlich die Bewohnerschaft!



**Andreas Hofer**  
Intendant IBA

**„Gemeinsam, einfacher, schöner Wohnen“**

Wenn wir heute neu bauen, müssen wir uns kritischen Fragen stellen – und wenn wir für die Neubauten günstige Wohnungen in bestehenden Häusern opfern, stellen sich diese Fragen noch schärfer. Gelingt es uns, Wohnraum anzubieten, der die Herausforderungen der Energiewende und die Adaption an ein sich veränderndes Klima und eine sich verändernde Gesellschaft deutlich besser bewältigen kann als der Bestand? Können wir Mehrwerte schaffen, die über das unmittelbare Wohnumfeld hinauswirken und das Quartier dauerhaft stärken? Schaffen wir einen Ort, der Identität stiftet, die stärker ist als der Teil der Geschichte, den wir mit dem Abbruch zerstören?

In diesem Quartier, das für viele Menschen Heimat ist, begegnen wir Defiziten, die eine Intervention rechtfertigen. Es fehlt ausreichend

barrierefreier Wohnraum für die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft. Der ruhende Verkehr beeinträchtigt den Außenraum, die steigende Wohnfläche pro Person dünnt den sozialen Raum aus und gefährdet die kommerzielle und soziale Infrastruktur. Die lockere Bebauung hat große Freiraumqualitäten, die aber nur von wenigen genutzt werden kann. Dazu kommt, dass in der ganzen Region ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht und Wohnraum vorwiegend im bereits bebauten Gebieten entstehen muss.

Wenn nun ein kleiner Teil des Bestands des Tobias-Mayer-Quartiers geopfert wird, muss der Neubau für möglichst viele dieser Herausforderungen überzeugende Antworten finden. Dabei ist eine langfristige Perspektive und eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung zentrales Element. Selbst wenn unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Neubaumieten nicht günstig sein können, sichern die Eigentumsverhältnisse durch die gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen, dass auch die nicht geförderten Wohnungen mittelfristig im Verhältnis zum Markt günstig werden. Durch die Neubauten entsteht eine neue Generation von Gebäuden, die Vielfalt der Wohnangebote wird vergrößert und somit die Resilienz des ganzen Quartiers verbessert.

Der städtebauliche Entwurf von VlayStreeuwitz fand eine überraschende und überzeugende Antwort auf die sich widersprechenden Herausforderungen. Durch die Konzentration der Baumassen an den Rändern entsteht ein öffentlicher Freiraum für das ganze Quartier:

das Gartenfeld. Die Höhe und Kompaktheit der L-Häuser öffnet die Siedlung zur Tobias-Mayer-Straße und macht das Gartenfeld zugänglich. Sowohl die L-Häuser wie die Kettenhäuser versprechen durch intelligente Erschließungssysteme und einfache Kubaturen eine rationelle und kostengünstige Bauweise.

Wenn in diesem Handbuch über Qualitäten in Details gesprochen wird, dürfen wir die Ausgangslage der Quartierserneuerung und die starken Prinzipien des städtebaulichen Entwurfs nie vergessen. Als Fachleute, Planende und Bauträgerschaften haben wir die Verantwortung und die Chance, mit dieser bedeutsamen Intervention einem Quartier Funktionen und eine neue Identität zu geben, die auch den Bestand zukunftsfähig machen. Dabei spielt der entstehende Freiraum eine entscheidende Rolle. Seine Pflege und das Zusammenspiel der verschiedenen Nutzungen im Alltag müssen sorgfältig geplant und organisiert werden.



**Carla Lo**  
**Carla Lo Landschaftsarchitektur**

Gärten sind Orte der Kontemplation, der Sehnsucht. Hier werden nicht nur Pflanzen aufgezogen, gepflegt und geerntet. Gärten sind aus dem Alltag geschnittene soziale Begegnungsräume, die Geschichten erzählen und in denen Erinnerungen gemacht werden. Im Zentrum des Tobias-Mayer-Quartiers steht das Gartenfeld, in dem trotz oder gerade wegen dem hohen Grad an vorhandener Freiheit, ein klares und robustes Grundgerüst benötigt wird.

Das Gestaltungshandbuch bildet einen gestalterischen Rahmen, lässt jedoch bewusst insbesondere im Inneren des Gartenfeldes vielfältige Aneignungsmöglichkeiten und gestalterische Freiheiten. Eine Aneignung des Gartenfelds und der einzelnen Teilräume ist erlaubt und sogar erwünscht. Wechselnde Bedürfnisse, Anforderungen oder Ziele der Gärtner:innen sollen den Garten formen. Das Gestaltungshandbuch soll dabei die Lücke zwischen städtebaulichem Leitbild und dem Bebauungsplan schließen. Für den Freiraum bedeutet dies nochmals den besonderen Charakter aller Freiräume herauszuarbeiten und die Qualitäten in Form von Atmosphäre, Funktionen/Nutzungen, Bepflanzung und Ausstattung festzuhalten. Das Gestaltungshandbuch ist jedoch nicht nur eine Zusammenfassung der Qualitäten, sondern stellt auch einen gemeinsamen Konsens dar, zu dem sich alle an der Planung Beteiligten bekennen, trotz aller Unsicherheiten der nachfolgenden Planungsprozesse.



**Bernd Vlay & Lina Streeruwitz**  
**StudioVlayStreeruwitz**

### ***Idee, Konzept und Absicht des Gestaltungshandbuches***

Die Konzeption des Areals an der Tobias-Mayer-Straße begann mit einer ersten Beteiligungsphase zwischen 2016 und 2018. Anfang 2021 wurde der Prozess erneut aufgenommen und durch einen Namenswettbewerb sowie einen zweistufigen Architekturwettbewerb weiter intensiviert. Mitte 2024 befindet sich die Entwicklung in der finalen Phase des Bebauungsplanverfahrens. Parallel dazu wurde dieses Gestaltungshandbuch erstellt.

Das Gestaltungshandbuch dient der Qualitätssicherung des städtebaulichen Leitbilds, das für das Tobias-Mayer-Quartier in Esslingen entwickelt wurde. Es dokumentiert Qualitäten, die über den Bebauungsplan hinausgehen, jedoch entscheidend für eine zielgerichtete

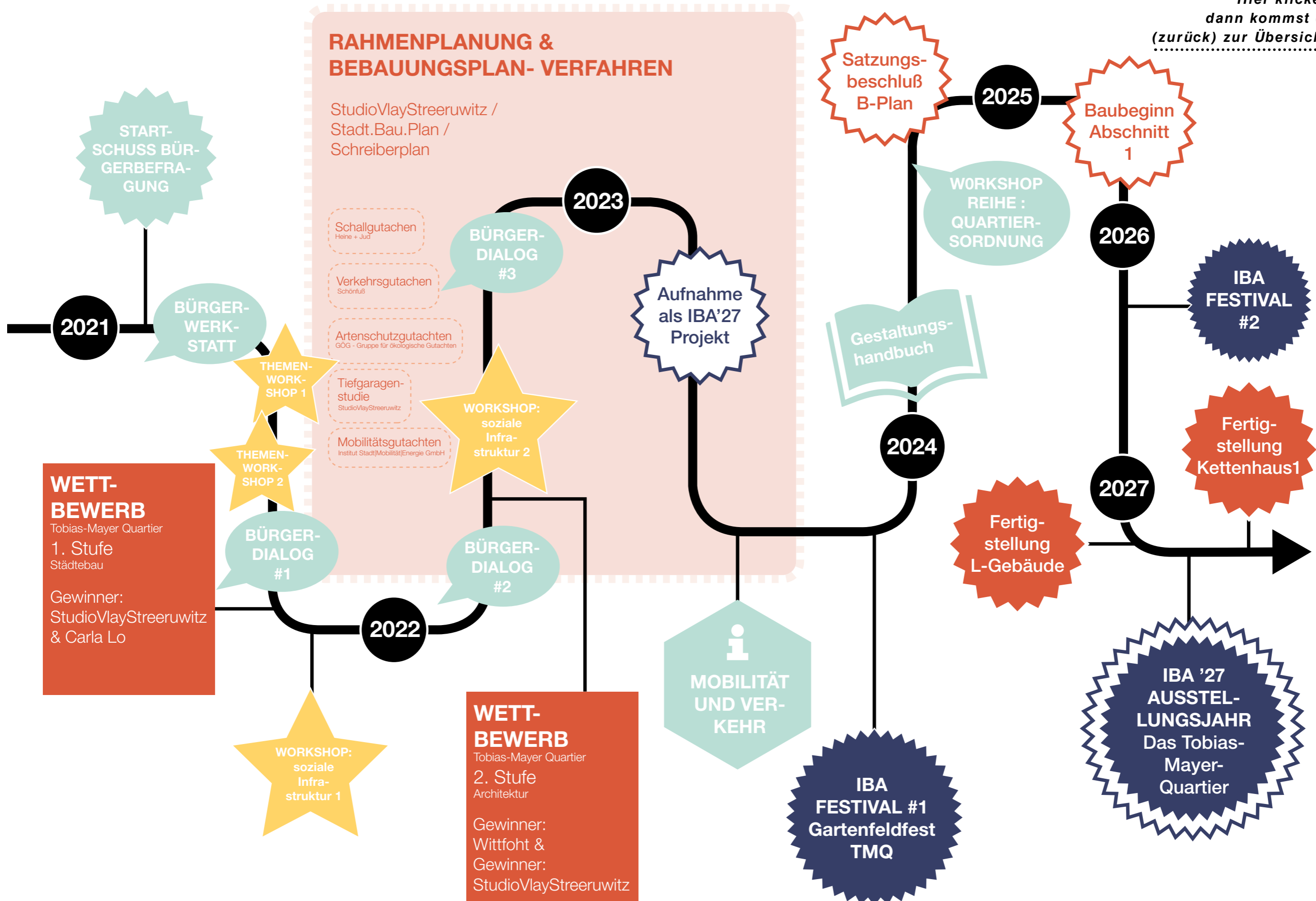
Umsetzung des Gartenfeldes sind. In diesem Sinne versteht sich das Gestaltungshandbuch als ergänzendes Instrument zum Bebauungsplan, um eine hohe Qualität sicherzustellen.

Das Handbuch stellt keine rechtliche Grundlage dar und ist nicht verbindlich. Es sammelt bisherige Erkenntnisse, informiert über Beschlossenes und beleuchtet bisher unbehandelte, gestalterisch relevante Themen. Es ist als eine offen formulierte Absichtserklärung zu verstehen. Neben einem vielseitigen Ausblick für die Nachbarschaft dient es zukünftigen Planungen als Leitfaden.

Ein Schwerpunkt des Handbuchs liegt auf der Gestaltung der Grün- und Freiräume, um der zentralen Rolle dieser Bereiche gerecht zu werden. Gleichzeitig ist die Gestaltung der Gebäude, die diese Freiräume umgeben, von entscheidender Bedeutung. Die städtebauliche Konfiguration – wie Höhenentwicklung, Lage, Ausrichtung und Körnung der Gebäude – wird im Bebauungsplan grundlegend festgelegt. Ergänzend dazu behandelt das Handbuch gestaltungsrelevante Themen, um die Architekturqualität sicherzustellen.

Es soll sowohl die öffentliche als auch private Hand dazu ermutigen, die Entwicklung des Quartiers mit derselben hohen Qualität fortzusetzen, wie dies bislang der Fall war. Letztlich soll das Handbuch Freude und Interesse am gemeinschaftlichen und umweltbewussten Zusammenleben wecken.

Hier klicken, dann kommst du (zurück) zur Übersicht!



# KONZEPT

# 1

# FREIRAUM

# 2

# BAUKÖRPER

# 3

Hier klicken,  
dann kommst du zu  
dem Kapitel!

Die Vision  
Vorwort & Einleitung  
Zeitschiene & Meilensteine

## Konzept . . . . . 13

Ein Roberto H. Migge Universum  
Kontext  
Vom Privaten zum Gemeinschaftlichen  
Das Wesen des Gartenfeldes  
Konfigurieren und Charakterisieren  
Baufelder und Zeitrahmen  
Brandschutz & Entfluchtung  
Höhenentwicklung  
Fassade  
Farben und Werbeanlagen  
Materialität  
Fenster & Freisitze

## Freiraum . . . . . 49

Freiraumstruktur  
Klimaresilienz im Freiraum  
Naturnähe und Ökologie  
Re-Use im Freiraum  
Topographie  
Regenwassermanagement  
Dachlandschaft  
Nutzungsvielfalt und Partizipation  
Das Gartenfeld  
Palmpromenade und Palmplatz  
Entréebuchten  
Die ruhige Rückseite  
Übergeordnetes Spielkonzept  
Oberflächen- und Ausstattungskonzept  
Bepflanzungs- und Gehölzkonzept

## Baukörper . . . . . 97

Baufeld 1  
Baufeld 2  
Baufeld 3  
Baufeld 4  
Baufeld 5  
Baufeld 6  
Baufeld 7/8/9

# ERDGESCHOSS

# 4

# MOBILITÄT

# 5

# NACHHALTIGKEIT

# 6

## Erdgeschoß . . . . . 129

Zonierungsvorschlag Gesamtquartier  
Best Practice Beispiele  
Zonierungsvorschlag Nebenraumzonen  
Baufeld 1  
Baufeld 2

## Mobilität . . . . . 141

Mobilitätsbezogene Vorhaben  
Aufbau Mobilitätskonzept  
Ausbaupotential Tiefgaragen  
Potential Tobias-Mayer-Straße

## Nachhaltigkeit . . . . . 155

Stadttypologisch  
Sozial  
Zirkulär

## Abbildungen . . . . . 167

## Impressum . . . . . 171

# T

H

R

E

N

Z

O

K

Hier klicken,  
dann kommst du  
zu dem Thema!



<b>EIN ROBERTO H. MIGGE UNIVERSUM . . . . .</b>	<b>15</b>
Sinnlichkeit / Ambivalenz / Solidarität	
<b>KONTEXT . . . . .</b>	<b>19</b>
Gut eingebettet	
<b>VOM PRIVATEN ZUM GEMEINSCHAFTLICHEN . . . . .</b>	<b>21</b>
Von 3 Höfen zum Gartenfeld	
Von 3 Höfen zur Freirauminsel	
<b>DAS WESEN DES GARTENFELDES . . . . .</b>	<b>25</b>
Von 3 Höfen zum gemeinschaftlichen Feld	
Differenzierte Außenräume als Entwurfsmaxime	
Eine gemeinschaftlich gestaltete Collage	
<b>KONFIGURIEREN UND CHARAKTERISIEREN . . . . .</b>	<b>29</b>
Die L-Häuser an der Tobias-Mayer-Straße	
Die Kettenhäuser an der Palmstraße	
Der Umgang mit den Bestandshöfen	
<b>BAUFELDER UND ZEITRAHMEN . . . . .</b>	<b>35</b>
Sanft, stetig und aufbauend	
<b>BRANDSCHUTZ &amp; ENTFLUCHTUNG . . . . .</b>	<b>37</b>
Doppelte Verdichtung verlangt nach differenzierten Lösungen	
<b>HÖHENENTWICKLUNG . . . . .</b>	<b>39</b>
Nahtlos eingebettet, trotz doppelter Verdichtung	
<b>FASSADE . . . . .</b>	<b>41</b>
Die Gesichter des Quartiers	
<b>FARBEN UND WERBEANLAGEN . . . . .</b>	<b>43</b>
Oben - Unten	
Innen - Außen	
<b>MATERIALITÄT . . . . .</b>	<b>45</b>
Nachhaltige Wahl von Materialien	
<b>FENSTER &amp; FREISITZE . . . . .</b>	<b>47</b>
Einfach und geschichtet	
Best Practice	





**Sinnlichkeit / Ambivalenz / Solidarität**

Das Tobias-Mayer-Quartier wird Alltagsgeschichten schreiben: Neubau und Bestandsbauten spannen eine neuartige Welt unter freiem Himmel auf. Sie ist für die Nachbarschaft des Quartiers und die individuellen Wünsche der hier Wohnenden da, steht aber auch den Menschen auf der Flandernhöhe offen: das Roberto H. Migge Universum.

Als Neuinterpretation des Gartens, der sich mit seinem Angebot immer schon der Erleichterung, Anreicherung oder sogar Rettung unseres Alltags gewidmet hat, adressiert das Universum drei konkrete Qualitäten, die seiner Namensgebung zugrunde liegen: Sinnlichkeit, Ambivalenz, Solidarität.

Das Zusammenwirken dieser Qualitäten ist nicht nur der Schlüssel für das Entstehen resilienter Nachbarschaften innerhalb und außerhalb der eigenen vier Wände. Es ist auch die aus dem Ort herausgelesene Chance zu einer unverwechselbaren Zukunftsfähigkeit. Das IBA-Experimentierfeld erweitert sich zum IBA-Gartenfeld.

Die Sinnlichkeit der Gestaltung im Dialog mit den Rhythmen der Jahres-, Wochen-, Tag- und Nachtzeiten, dafür steht das „Roberto“ von Roberto Burle Marx, dem brasilianischen Gartenarchitekten einer überschwänglichen und schwungvollen Moderne.

Ein Feld für das gleichzeitige Ausleben unterschiedlichster Wünsche, dafür steht das „H.“ von Hieronymus Bosch, dem niederländischen Maler des 16. Jahrhunderts mit seinen phantastischen Visionen von Paradies und Hölle.

Ein Rahmen für das Pflegen sozialer Solidarität – dafür steht das „Migge“ von Leberecht Migge, dem deutschen Gartenarchitekten, der sich schon im frühen 20. Jahrhundert im Rahmen des „Neuen Bauens“ mit gärtnerischer Selbstversorgung und Kreislaufwirtschaft beschäftigte.

*„[A]lle diejenigen, die in sozialer Verantwortung an der Planung der Wohnungsversorgung unter den veränderten wirtschaftlichen Bedingungen planerisch arbeiten“<sup>1</sup> finden wertvolle Referenzen in den Projekten Leberecht Migges. Seine Arbeiten wurden zur deutschen Tradition des (Klein-)Gartenwesens, die hier, in einer zeitgenössischen Form, Eingang findet.*

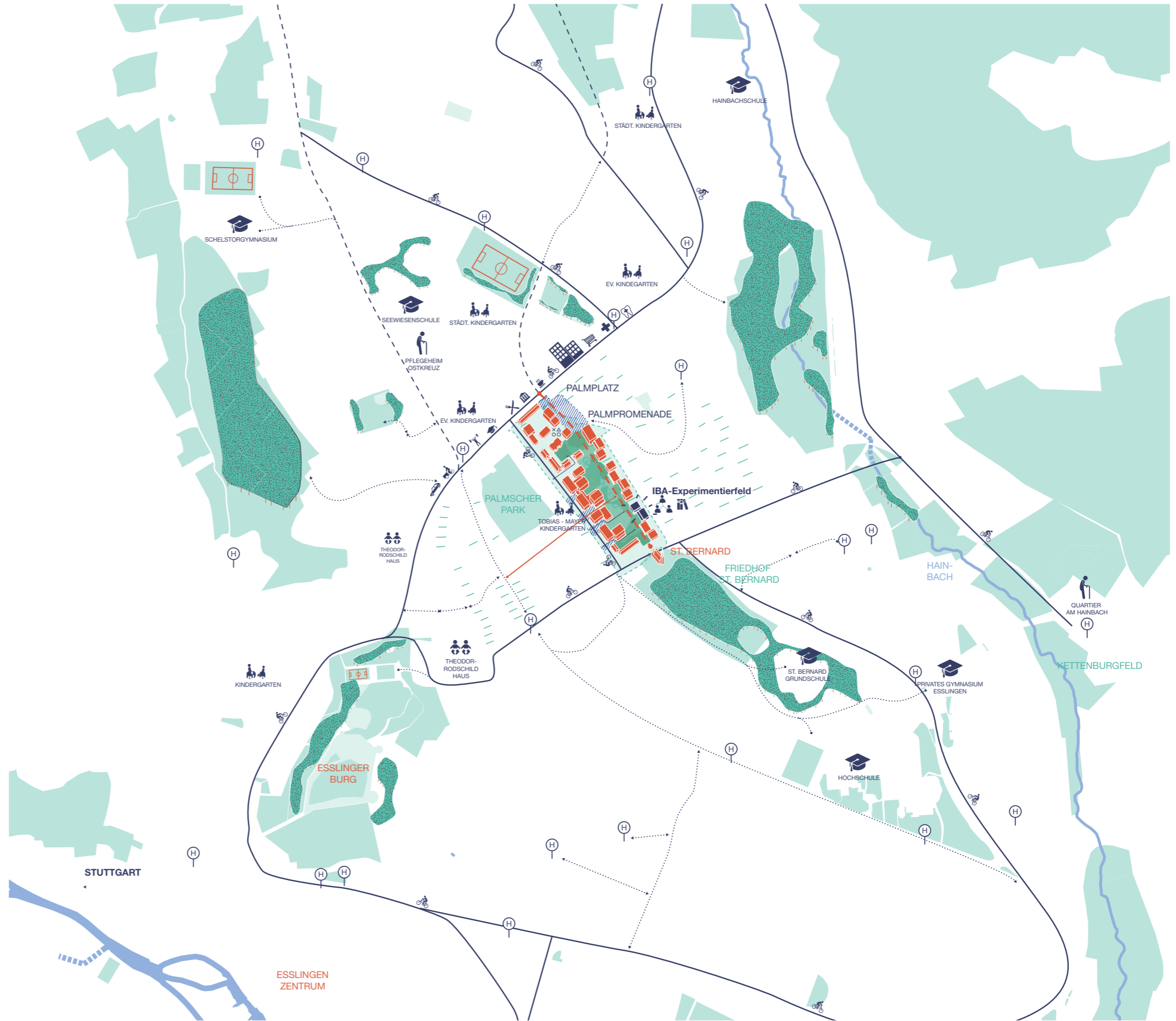


<sup>1</sup> Aus dem Vorwort zu Leberecht Migge 1881-1935 Gartenkultur des 20. Jahrhunderts. Herausgegeben vom Fachbereich Stadt und Landschaftsplanung der Gesamthochschule Kassel Worpssweder Verlag, 1981.

**Gut eingebettet**

Das zukünftige Tobias-Mayer-Areal befindet sich im Stadtteil Hohenkreuz, eingebettet zwischen Friedhof St. Bernhard, Palmscher Park und Wäldenbronner Straße. Seine städtebauliche Setzung schafft einen pointierten Freiraumtypus, der als autofreier Trittstein mit hoher Längs- und Querdurchlässigkeit das gegebene Archipel von Grünräumen ergänzt und zum Ausbau des sanften Mobilitätsnetzes beiträgt. Projektintention ist folglich ein verkehrsberuhigtes, durchgrüntes Quartier.

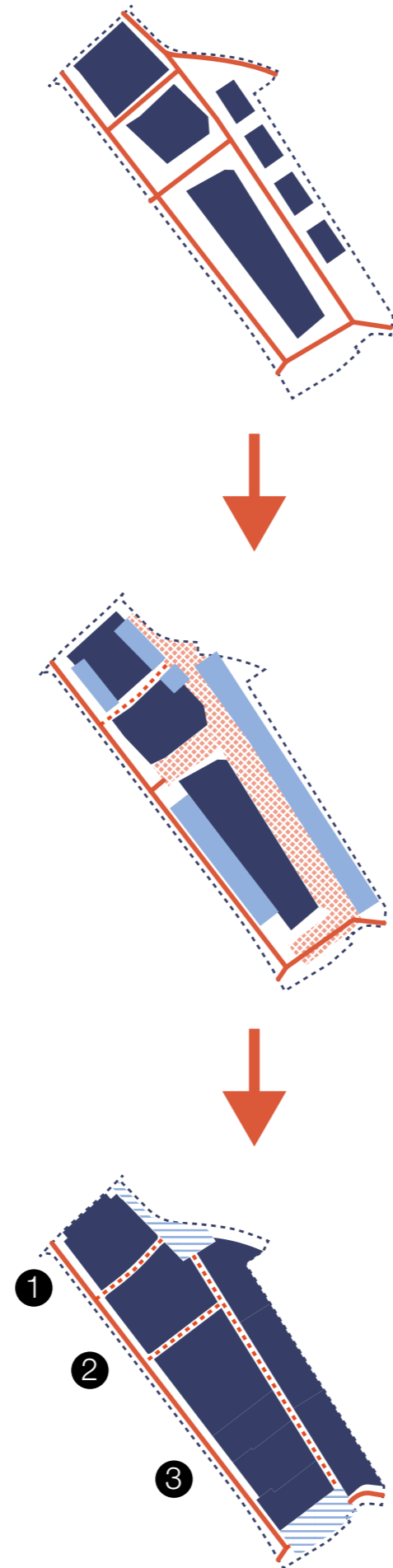
Durch gezielt gesetzte Nutzungsakzente bildet das Quartier einen programmatischen Mehrwert, der das Netzwerk der bestehenden Bildungs-, Sport- und Sozialeinrichtungen und Vereinsinitiativen mit seinen neuen Angeboten ergänzt und stärkt. Sozial- und gemeinschaftsdienliche Räume, Gewerbeeinrichtungen und öffentliche Nutzungen werden das Quartier durchziehen und so zu einem lokal verankerten, aber regional vernetzten Leben beitragen.



Von 3 Höfen zum Gartenfeld

Das Prinzip der doppelten Verdichtung bildet die Projektmaxime. Es bedeutet die Nachverdichtung von Wohnraum bei der gleichzeitigen Schaffung von neuem Grünraum.

Dies soll durch eine Umschichtung von Baumassen, sowie Rückbau von Straßen ermöglicht werden. Bestandshof 1 wird konsolidiert, Bestandshof 2 wird freigeräumt, Hof 3 wird geöffnet. Resultat ist ein großes zusammenhängendes Gartenfeld. Die Palmstraße wird zur autofreien Palmpromenade, die den Freiraum durchzieht und zusammenfasst.



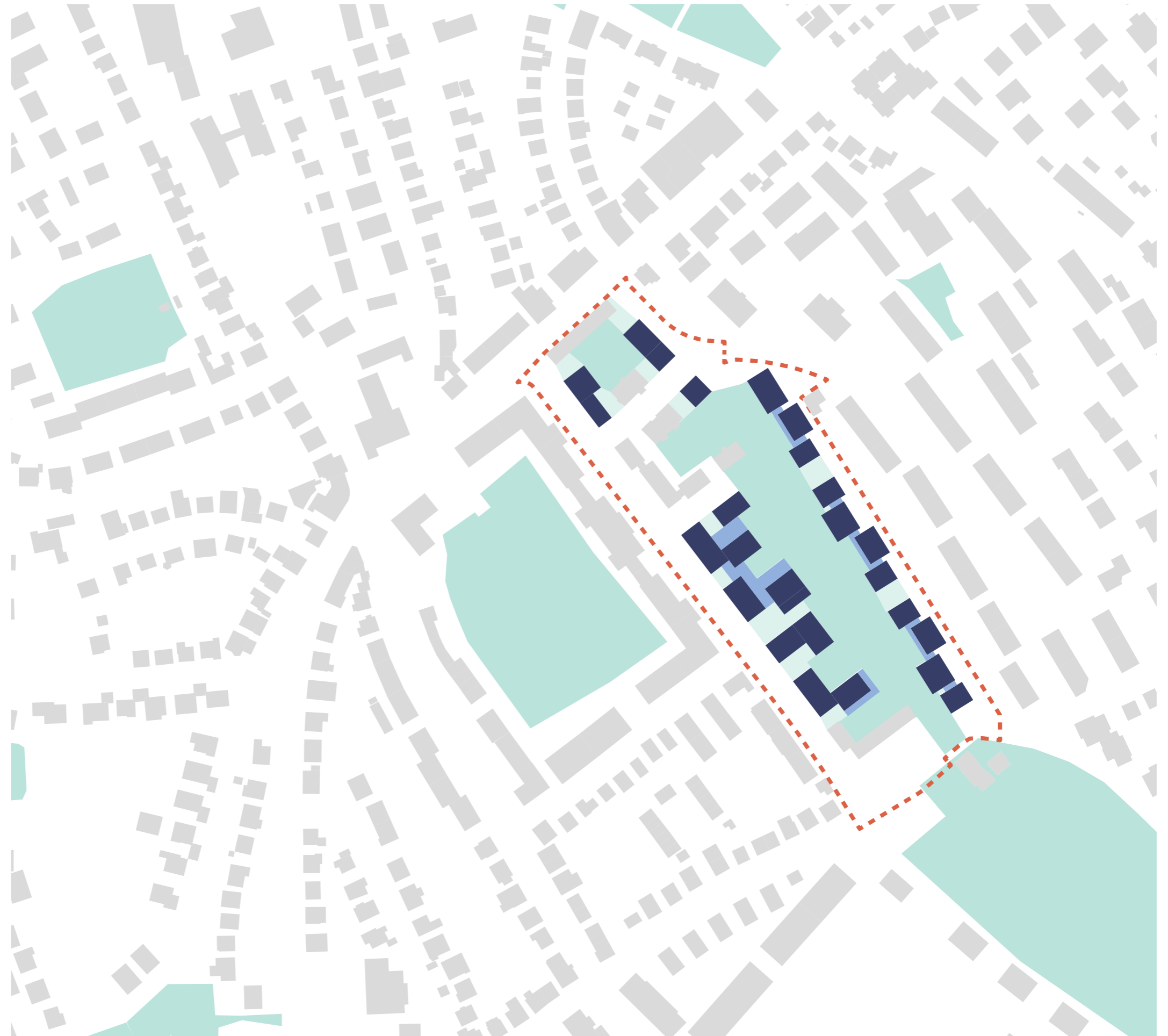
- ① Konsolidieren
- ② Freiräumen
- ③ Öffnen
- Freiraum
- Potential Verdichtung
- Potential Freiraum
- Erweiterung Freiraum / Platz
- Verkehrsfläche
- - - Verkehrsberuhigte Fläche



### Von 3 Höfen zur Freirauminsel

Ergebnis ist eine Insel im Esslinger Freiraumarchipel, die das Langzeitprojekt der Vernetzung von Grünraumzügen vorantreibt.

Im Schwarzplan kann man die Intention des Projektes gut erkennen: Es entsteht ein zentraler Freiraum mit Straßen-Buchten entlang der Tobias-Mayer-Straße, der sich mit Bebauung verzahnt. Deren Körnung und Ausrichtung orientiert sich an den anschließenden Bestandsbaukörpern.

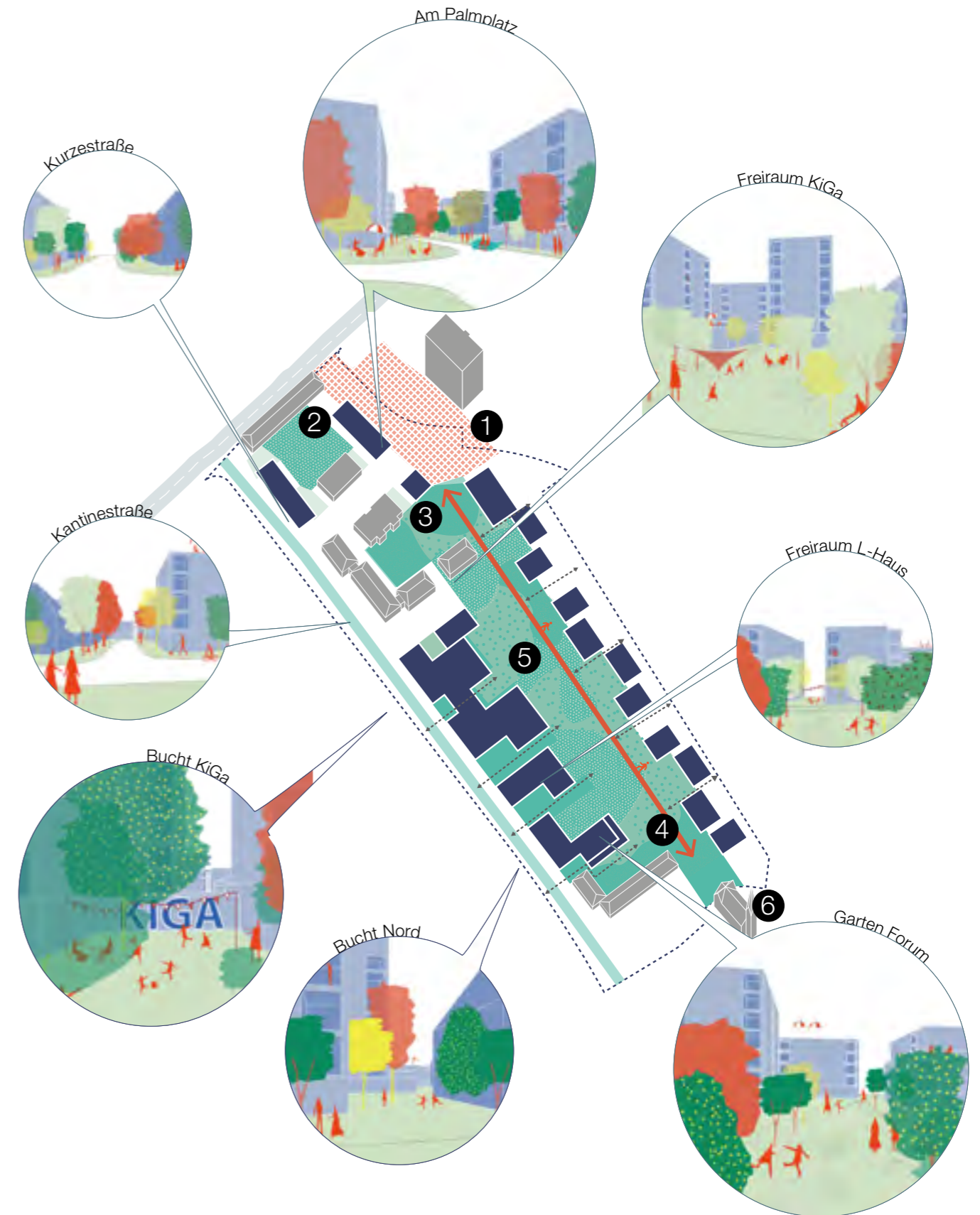


Von 3 Höfen zum gemeinschaftlichen Feld

Die bestehende Freiraumfigur kann als Reihe von 3 separaten, privaten Höfen beschrieben werden. Wie bereits erläutert, werden diese konsolidiert, geöffnet bzw. freigeräumt. Ergebnis ist eine Sequenz von Außenräumen, die sich in ihrer Zuordnung (öffentlich, halböffentlich, privat) sowie in ihrem Bezug zum Quartier differenzieren. Den städtischen Trittstein bildet der öffentliche Palmplatz - der Eingang ins Quartier.

Westlich daran angebunden liegt der konsolidierte, halböffentliche Wohnhof 1. Vom Palmplatz startet die öffentliche Palmpromenade. Sie quert den geöffneten, halböffentlichen Wohnhof 2, und führt dann weiter über das große öffentliche Gartenfeld zur Kirche St. Bernhardt im Süden.

Differenzierte Außenräume als Entwurfsmaxime



- ▶ Kapillaren
- Bauplatz
- Neue Gebäude
- Bestandsgebäude
- Freiräume
- Palmplatz
- ① Palmplatz
- ② Wohnhof 1
- ③ Wohnhof 2
- ④ Palmpromenade
- ⑤ Gerahmtes Gartenfeld
- ⑥ Kirche St. Bernhardt

### Eine gemeinschaftlich gestaltete Collage

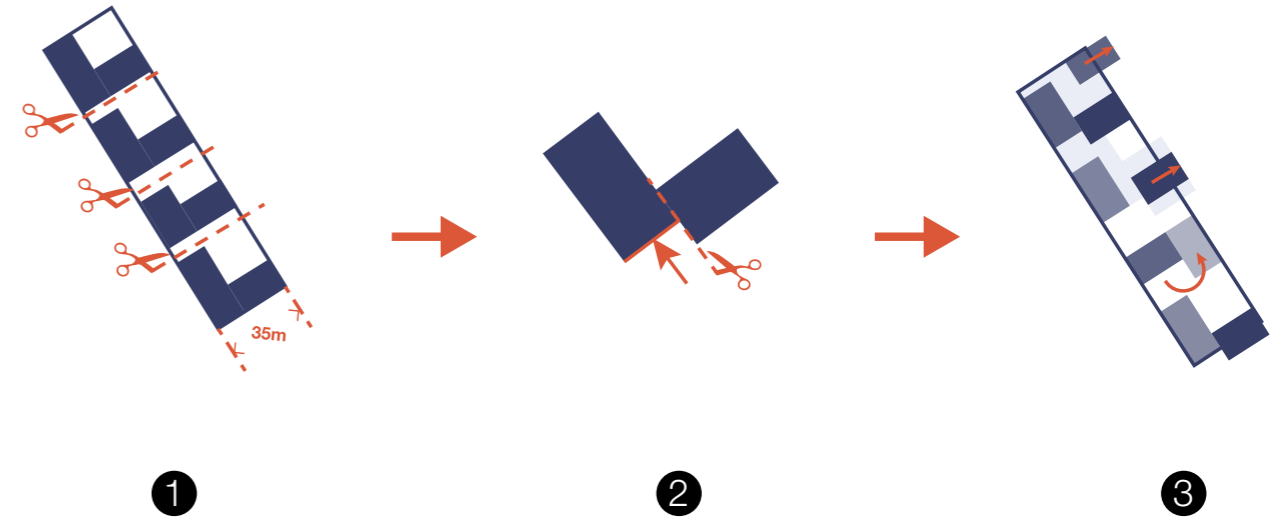
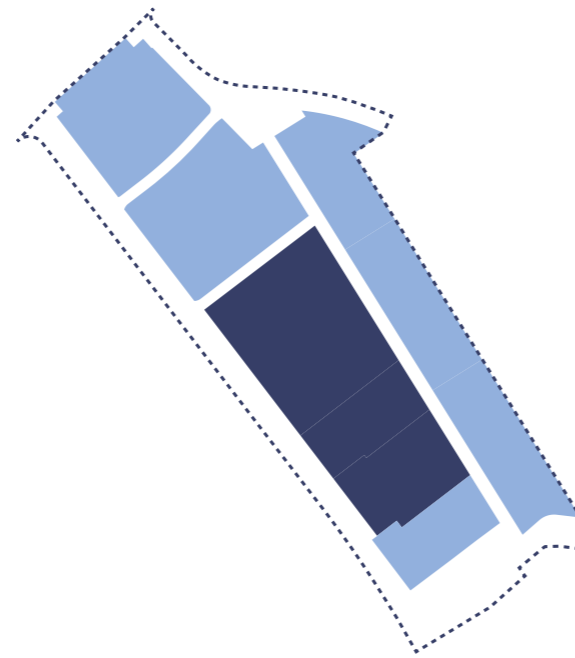
Gärten sind traditionell Ort der Aufzucht und Pflege von Pflanzen, aber auch Orte der Kontemplation und Sehnsucht. Unser Konzept versucht, dieser vielschichtigen Bedeutung des Gartens gerecht zu werden und zugleich auf den spezifischen Ort und seine Anforderungen als alltägliches Wohnumfeld einzugehen. Der Charakter des Gartens ist dabei geprägt von abwechslungsreichen und fließenden Raumfolgen mit hoher atmosphärischer Dichte. Collage-artig überlagern und überschneiden sich die vielfältigen räumlichen Situationen (denkbar sind beispielsweise Streuobsthain, Rasenlichtung, Gartenwäldchen, Pflanzinseln, Gartenkabinette, Gemeinschaftsgärten, Pavillons und Glashäuser) zu einem lebendigen Gartenensemble. Die Vielfalt der räumlichen Situationen spiegelt dabei das Leben im neuen Quartier wieder und ermöglicht vielfältige Nutzungs-, Aneignungs- und Rückzugsmöglichkeiten.



**Die L-Häuser an der Tobias-Mayer-Straße**

Das Gartenfeld benötigt eine klare Rahmung. Im Dialog zum anschließenden Stadt- raum wird an den Rändern eine jeweils orts- spezifische städtebauliche Typologie erarbeitet.

An der Tobias-Mayer-Straße wird der nach dem Rückbau freie, ca 35m breite Streifen unterteilt und mit L-förmigen Baukörpern auf- gefüllt. Die L-Typen werden an ihren Ecken aufgeschnitten und zueinander verschoben, um sie zu gliedern. Somit entstehen städtisch offene Buchten, welche die Eingänge ins Quar- tier markieren. Richtung Garten geht die Be- bauung möglichst weich in den Freiraum über. Der Schnitt und Versatz der Baukörper ermög- licht einerseits einen breiteren Streifen etwas höhere Baukörper in der „zweiten Reihe“ sowie eine typologisch vorteilhafte Auflösung der Innenecke. Durch die Fugen, die Rücksprünge und Differenzierung der Baukörperhöhen ent- steht eine wohlproportionierte Silhouette des Quartiers entlang der Tobias-Mayer-Straße.



35 m breites Feld wird gegliedert und befüllt ①

Platz und Lichtgewinn durch Schneiden und Schieben ②

Offene Buchten zur Straße, weiche Kanten zum Garten ③

Weiche Parkkante

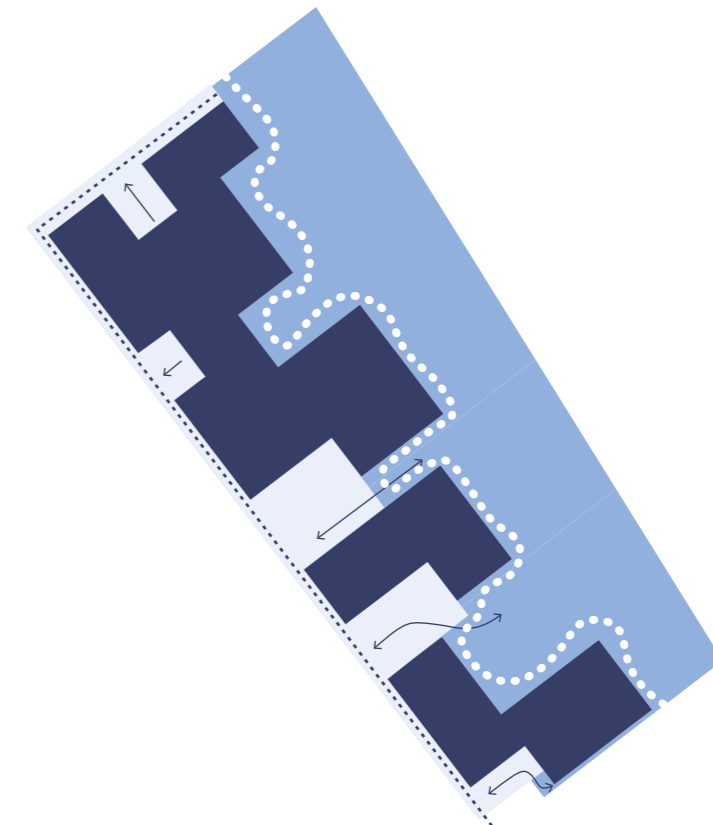
Quartierssilhouette

Zugänge

Neubau

Quartiersbuchten

Gartenfeld

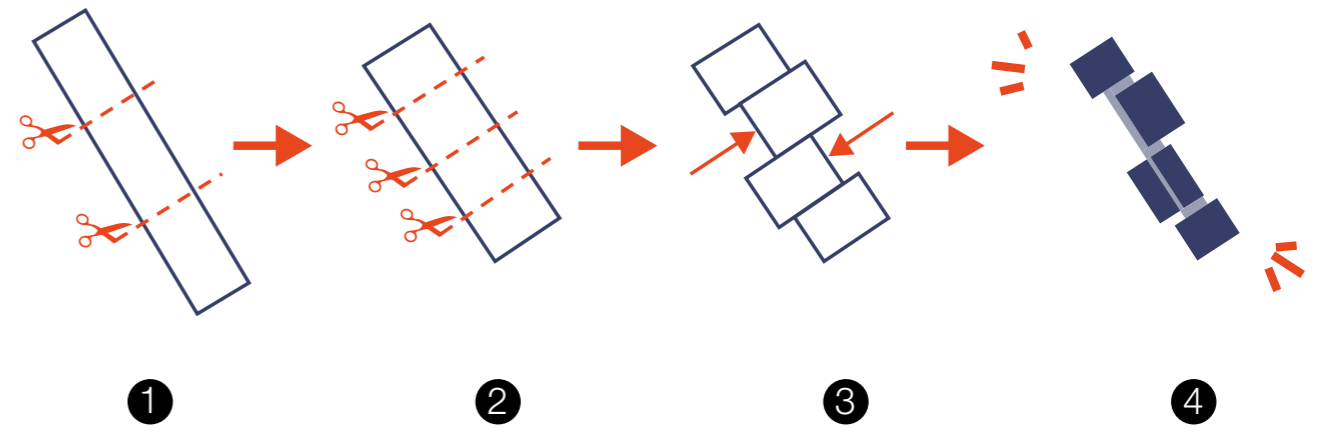
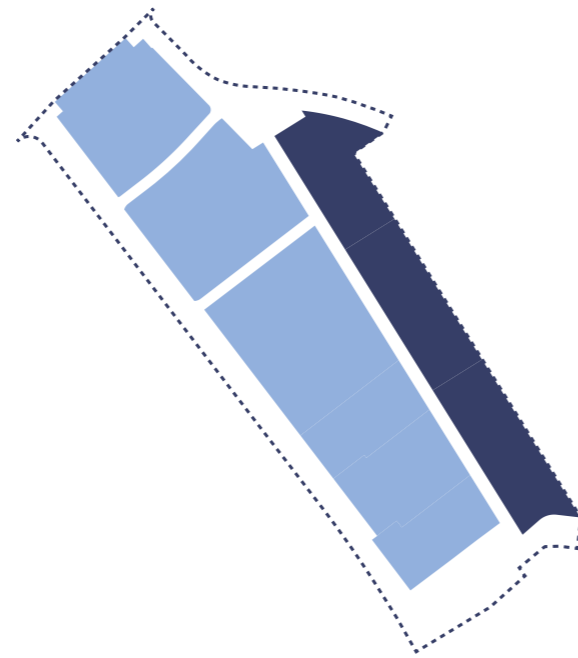




**Die Kettenhäuser an der Palmstraße**

Der Rückbau der Palmstraße zum Gartenfeld ergibt städtebauliche Möglichkeiten für das östliche Quartiersfeld. Die neue Maxime lautet Offenheit zum Grünraum.

Die Gesamtlänge des Feldes wird durch Fugen in 3 Felder unterteilt, um Bezug zur Körnung des Kontexts aufzunehmen. Die verbleibenden Streifen werden weiter unterteilt und zueinander verschoben. Resultat ist ein kleinteiliges Gebäudecluster mit einem hohen Maß an Durchlässigkeit - das Kettenhaus. Die städtischen Fugen verbinden das Grünraumnetz, die Gebäudefugen dienen als Zugänge und Gemeinschaftsbereiche. Entlang der neu entstehenden Palmpromenade formen die Gebäuderücksprünge gemeinschaftsbildende Buchten, an der Rückseite geschützte, private Freiräume.



Erster Cut:  
Gesamtlänge in 3 Felder ①

Zweiter Cut:  
Feld in 4 Volumen ②

Shift:  
Zueinander Verschieben ③

Ergebnis:  
Das Kettenhaus ④

Zu-/Durchgänge

Städtische Fuge

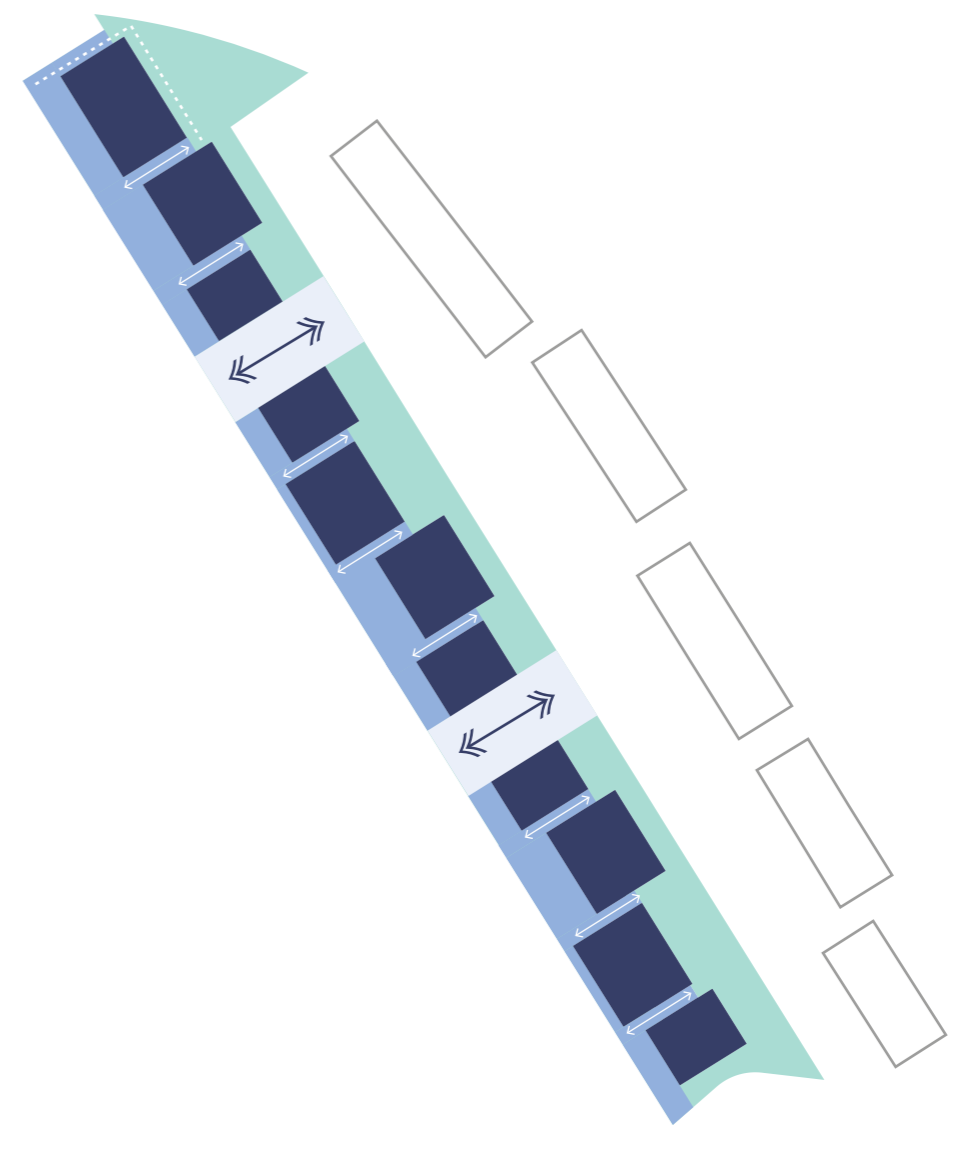
Bestand

Neubau

Gemeinschaftsbildende Buchten

Gartenfeld

Ruhige Rückseite

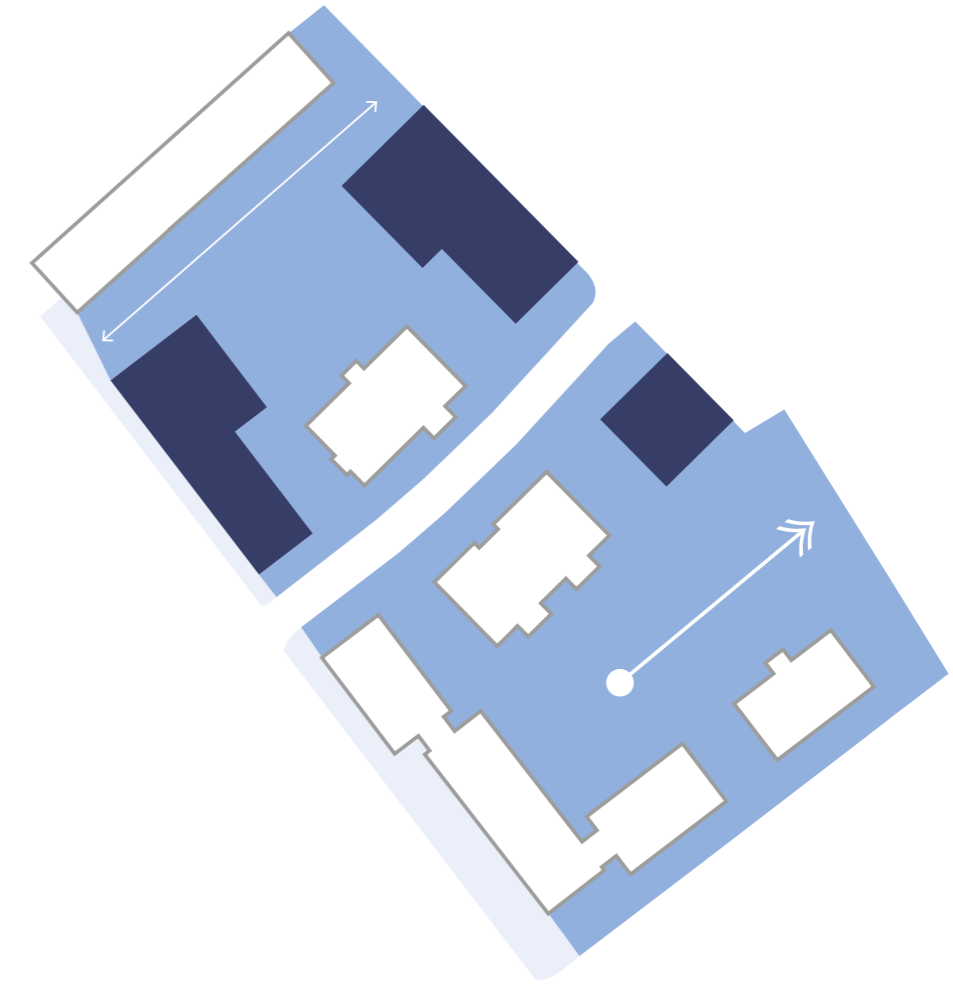
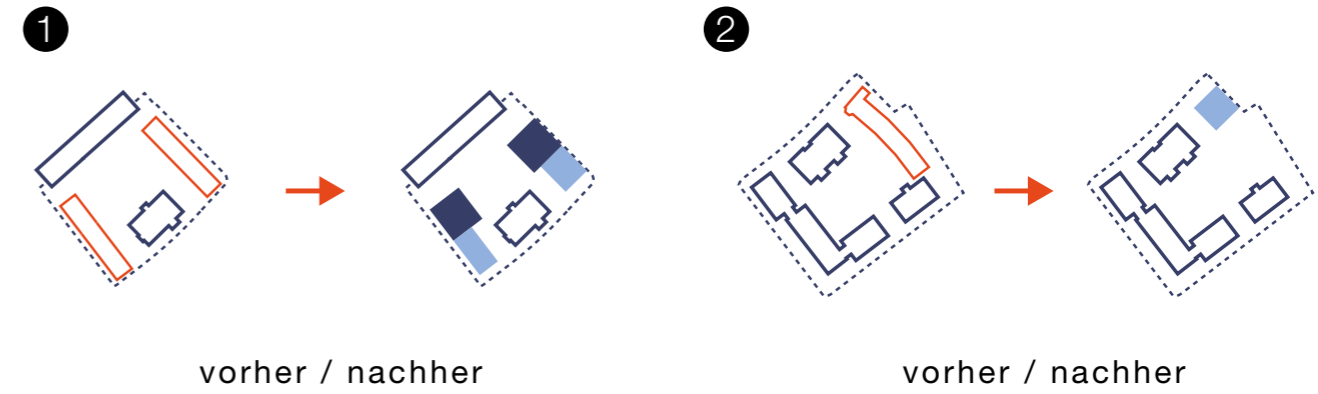
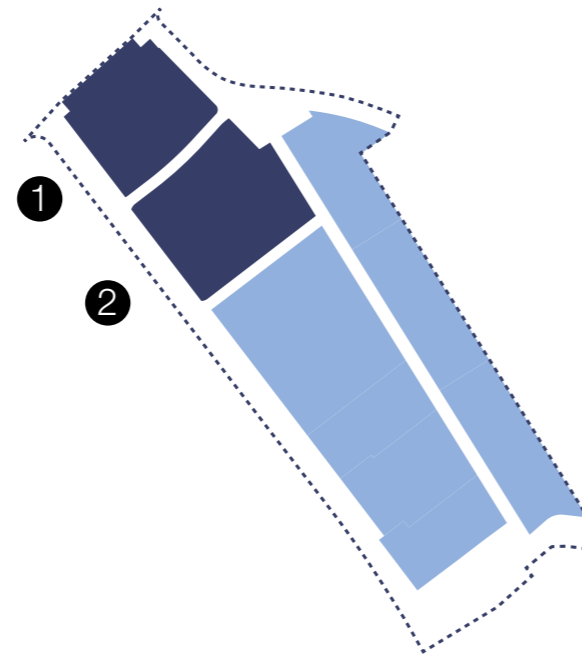


**Der Umgang mit den Bestandshöfen**

Die zwei kompakten Höfe im Norden des Areals werden durch gezielte Nachverdichtung geöffnet und konsolidiert.

Hof 1 bekommt an der Ost und Westseite neue Baukörper und bleibt grundsätzlich, eher introvertiert. Hof 2 wird Richtung Palmpromenade geöffnet.

Die Formulierung der Höfe entspricht demnach einer kontinuierlich ansteigenden Offenheit zwischen Öffentlichem und Privatem, zwischen der geschäftigen Atmosphäre an der Wäldenbronner Straße und der gemeinschaftlichen Wohnatmosphäre um das Gartenfeld.



- Konsolidieren ①
- Öffnen ②
- Bestand □
- Neubau ■
- Vorzone Tobias-Mayer-Straße □
- Ausläufer Gartenfeld ■

**Sanft, stetig und aufbauend**

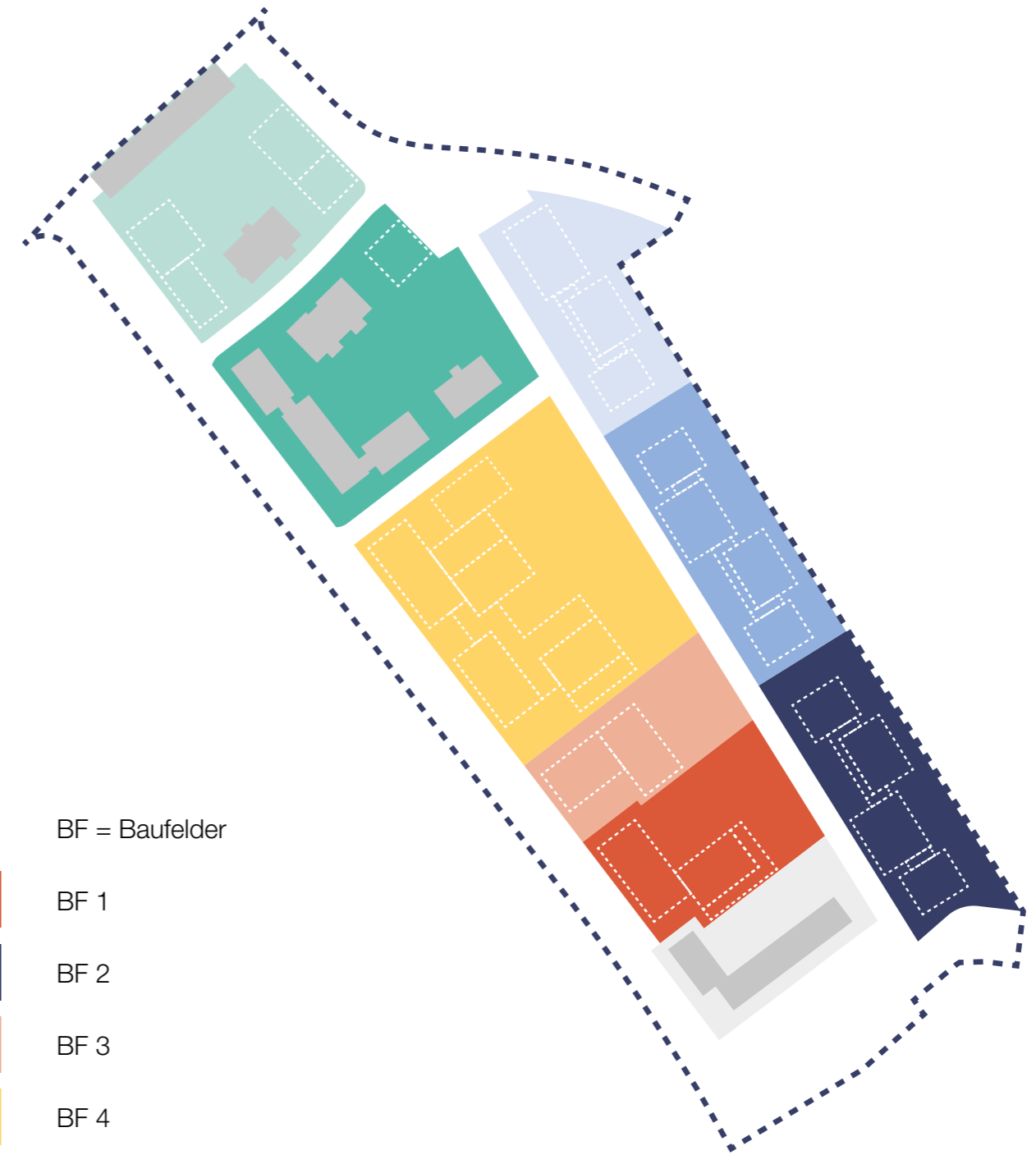
Die von Klima- und Gesellschaftswandel befeuerte Maxime der doppelten Nachverdichtung bildet auch in der Phasierung die Ausgangslage.

Das Tobias-Mayer-Quartier bietet sich durch seine erneuerungsbedürftige Substanz, seine Zentrumsnähe, seine Anbindung an den ÖPNV, sowie seine privilegierte Lage dafür an.

Nachverdichtung führt unweigerlich zu einer Reihe von Interessenskonflikten. Ziel ist es, diese so gering wie möglich zu halten und in weiterer Folge zu lösen. Neben einer sozialen

Prozessbegleitung und neuem sozialverträglichem Wohnraum ist eine stetige und zeitlich sinnvolle Entwicklung wesentlich hierfür. Folglich werden in einer ersten Phase die Baufelder 1 und 2 rückgebaut und entwickelt.

Die Regeln für Gebäude, Gartenfeld und Baufelder werden dabei stetig weiterentwickelt, Gelerntes eingepflegt und Anforderungen überprüft. Eine seriöse Aussage zu einem Zeitplan für die Entwicklung der einzelnen Baufelder ist nicht möglich. Vielmehr sind die Bauphasen als grobe Richtlinie für die Entwicklung des Tobias-Mayer-Quartiers zu verstehen.



BF = Baufelder

- BF 1
- BF 2
- BF 3
- BF 4
- BF 5
- BF 6
- BF 7
- BF 8
- BF 9 - Bestand



**Doppelte Verdichtung verlangt nach differenzierten Lösungen**

Um dem Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Gartenfeld gerecht zu werden, werden Feuerwehraufstellflächen auf ein notwendiges Minimum reduziert. Grundsätzlich gilt: Jede Wohneinheit muss im Brandfall über zwei sichere Entfluchtungsmöglichkeit verfügen. Alle Baukörper deren oberstes Fluchtniveau 9 m (max. 3 geschossig) nicht übersteigt, können mit Handleitern entfluchtet werden. Alle Baukörper deren oberstes Fluchtniveau über 21 m (mind. 7 geschossig) liegt, benötigen einen brandsicheren Treppenraum.

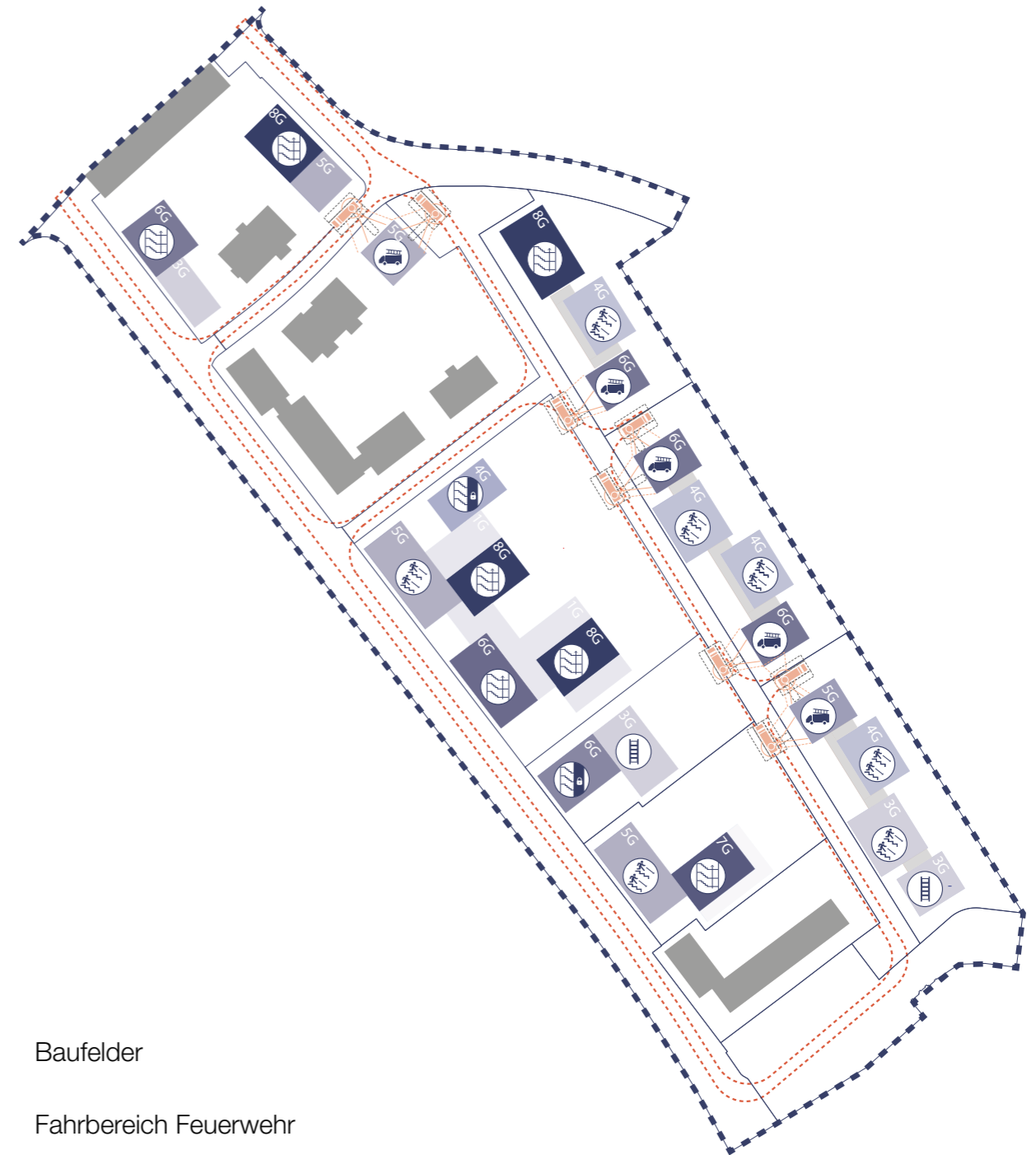
Auf den Baufeldern BF 1, 3, 4 entlang der Tobias-Mayer-Straße sollen L-Häuser respektive Spielarten davon entstehen. Diese charakterisieren sich durch höhenversetzte Baukörper, eine Straßen- sowie eine Gartenseite und straßenseitige Entree-Buchten. Daraus ergibt sich folgendes Brandschutzkonzept:








Alle hohen Baukörper (Baukörper, die nicht in allen Geschossen mit einem höheren Baukörper verbunden sind) werden über einen brandsicheren Treppenraum (druckbelüftet oder Sicherheitstreppenraum mit Schleuse) entfluchtet. Niedrige Baukörper können mit einem herkömmlichen Treppenraum ausgestattet werden, müssen aber, in den notwendigen Geschossen, an die Sicherheitstreppenräume angeschlossen werden. Hier spricht man vom zweiten Fluchtweg. Dieses Prinzip kann auch mit Laubengangsystemen oder außenliegenden Treppenräumen kombiniert werden. (BF 8)

Die Kettenhäuser können als an einer durchgehenden horizontalen Erschließung aufgereichte Baukörper beschrieben werden, die eine Flucht immer in zwei Richtungen erlaubt. Die vertikale Erschließung befindet sich jeweils an den äußeren Baukörpern. Diese werden im Regelfall über Drehleitern entfluchtet (gegebenenfalls über ein brandsicheres Stiegenhaus).

Um flexible Grundrissgestaltungen zu ermöglichen, müssen die Buchten zwischen den Kettenhäusern für die Feuerwehr befahrbar ausgeführt werden.

Die innenliegenden Baukörper der Kettenhäuser nutzen die zwei an den Enden liegenden Erschließungen, somit das Prinzip des zweiten Fluchtweges.



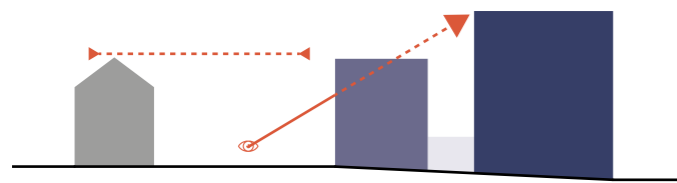
-  Baufelder
-  Fahrbereich Feuerwehr
-  Druckbelüfteter Treppenraum
-  Zweiter Fluchtweg
-  Sicherheitstreppenraum mit Schleuse
-  Handanleitern
-  Anleitern durch Feuerwehr

**Nahtlos eingebettet,  
trotz doppelter Verdichtung**

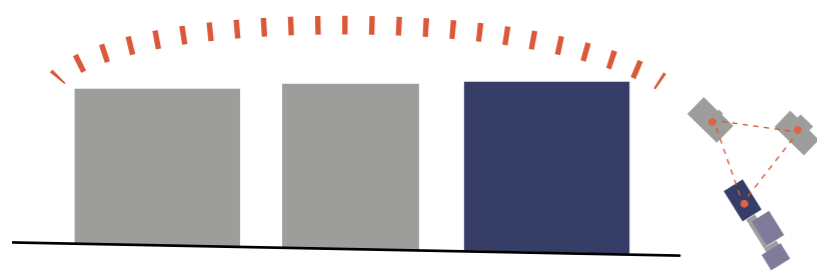
Das Anlieferung- und Entsorgungskonzept wird sich in die übergeordnete Gestaltungsidee einordnen, was bedeutet: keine Nebenanlagen im Freiraum, dezentrale Paket- und Müllräume.

Eine dezentrale Müllraum-Verteilung ist angedacht. Jedes Gebäudecluster ist mit einem Müllraum ausgestattet. Die Müllaustellflächen sind praktikabel zwischen Müllraum und

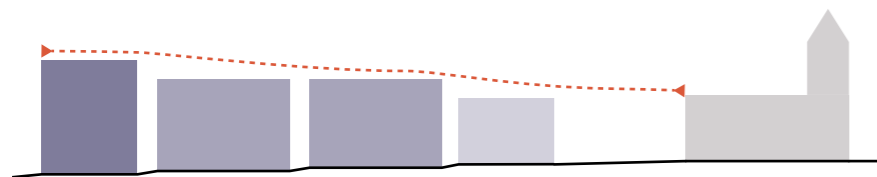
Erschließungsfläche angeordnet. Sie sollen nahtlos in die Freiraumgestaltung eingebunden werden. Anlieferung und Abtransport sind in zwei Kreisläufen organisiert. BF 1-5 werden über Palmpromenade, Kurze Straße und Tobias-Mayer-Straße, BF 5-9 über Wäldenbronner Straße, Kurze Straße, Tobias-Mayer-Straße und Palmstraße erschlossen.



Tobias - Mayer - Straße:  
Hochpunkte in der zweiten Reihe



Palmplatz  
8-gesossiges Ensemble mit Bestand



Kirche St. Bernhardt  
sanfter Anstieg

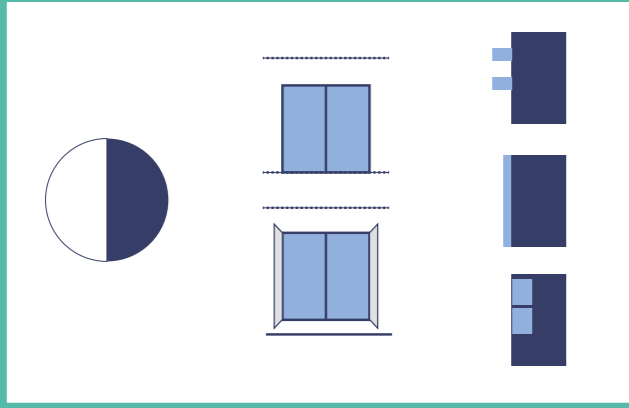


**Geschossentwicklung**

- 8 G / bis 25 m
- 7 G / bis 23 m
- 6 G / bis 20 m
- 5 G / bis 17 m
- 4 G / bis 14 m
- 3 G / bis 11 m
- 1 G / bis 5 m

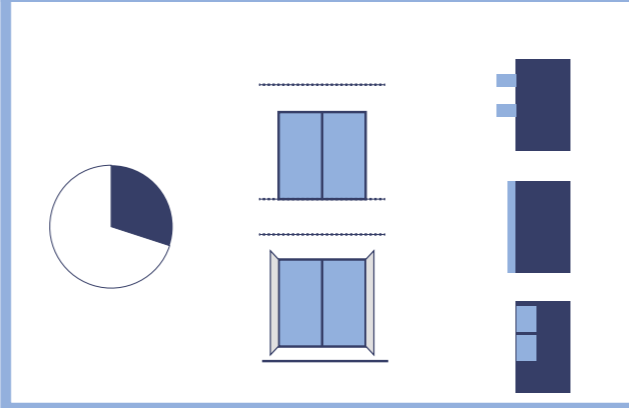
**Die Hofseite**

- Ca. 50% Fensteranteil
- Bodentiefe Öffnungen
- Vielfalt an Freisitzen, zur Differenzierung der Baukörper



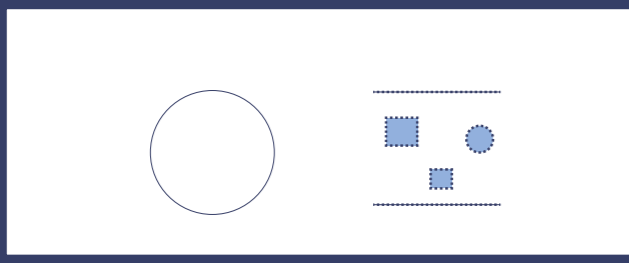
**Die breite Fuge**

- > 30% Fensteranteil
- Bodentiefe Öffnungen
- Varianz an Freisitzen



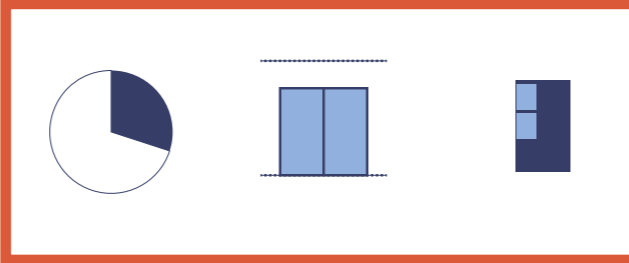
**Die schmale Fuge**

- Keine belichtungsrelevanten Öffnungen, Kleinformate
- Keine Freisitze



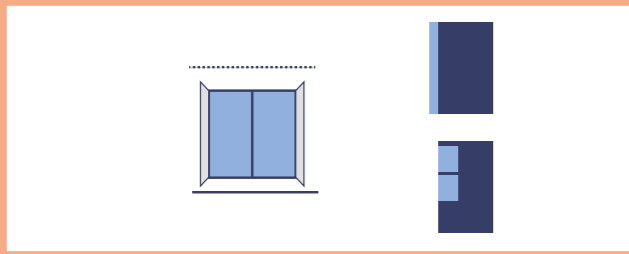
**Rand Richtung Straße**

- > 30% Fensteranteil
- Bodentiefe Öffnungen
- Loggien



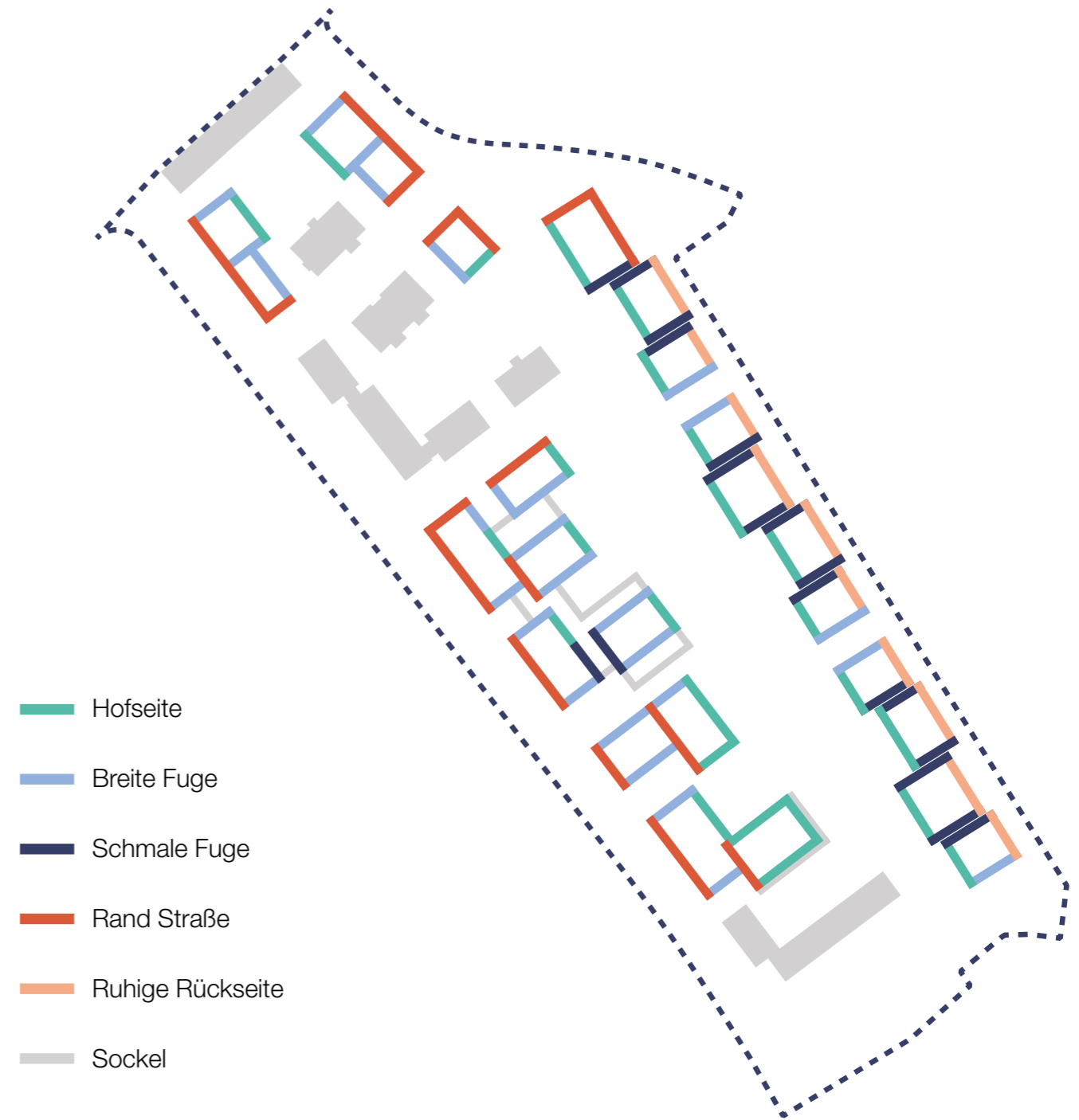
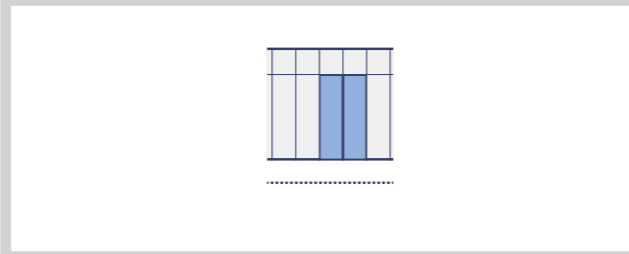
**Ruhige Rückseite**

- Bodentiefe Öffnungen
- Loggien, schmale Balkonbänder



**Sockel**

- Pfosten-Riegel-Fassade
- Großflächige Öffnungen



- Hofseite
- Breite Fuge
- Schmale Fuge
- Rand Straße
- Ruhige Rückseite
- Sockel

**Die Gesichter des Quartiers**

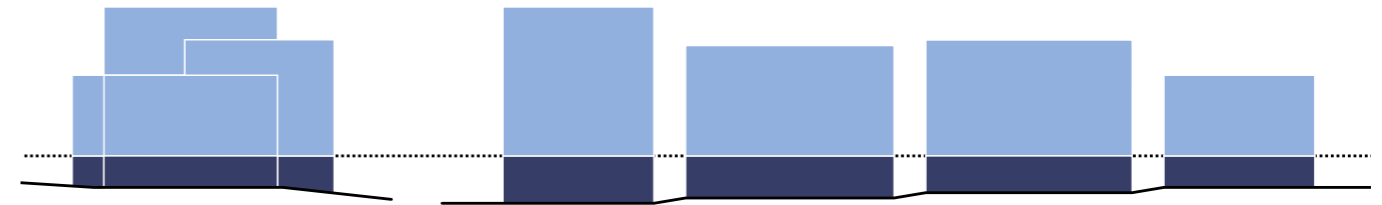
Alle vertikalen Gebäudeflächen im Quartier werden in unterschiedliche Randbedingungen kategorisiert. Für jede der Randbedingungen werden Leitlinien bezüglich des Fensteranteils, der Fensterart und der Art des Freisitzes festgelegt.

**Oben - Unten**

Fassadenfarben sind im Gesamtquartier frei wählbar. Grundsätzlich gilt aber, dass Farbe über die Aneignung durch die Bewohner ins Quartier kommen soll. Folglich werden zurückhaltende Farbtöne für die Fassaden empfohlen, wobei Schmuck und Akzentfarben eindeutig erwünscht sind. Darüber hinaus sollte die Sockelzone etwas dunkler ausgestaltet werden und sich somit von den Obergeschoßen unterscheiden. Zusammen entsteht eine Schichtung aus ruhigem Hintergrund, mit vereinzelt Akzenten und dem Leben der Bewohner im Vordergrund.

**Innen - Außen**

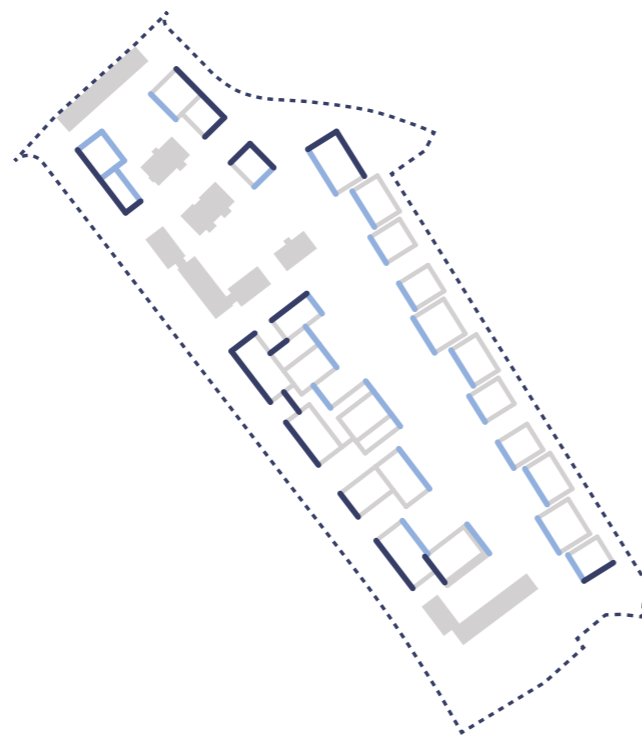
Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich des Sockels unterzubringen. Straßenseitig kann die Art der Werbeanlage frei gewählt werden. Hofseitig könnte ein von der Gartengemeinschaft erarbeiteter Katalog herangezogen werden (Quartiersordnung). Empfohlen wird, eher filigrane Schriften oder freigestellte Embleme zu verwenden als große Schilder. Lichtverschmutzung gilt es tunlichst zu vermeiden.



Oben hell - Unten dunkel!  
-> Werbeanlagen im Sockel

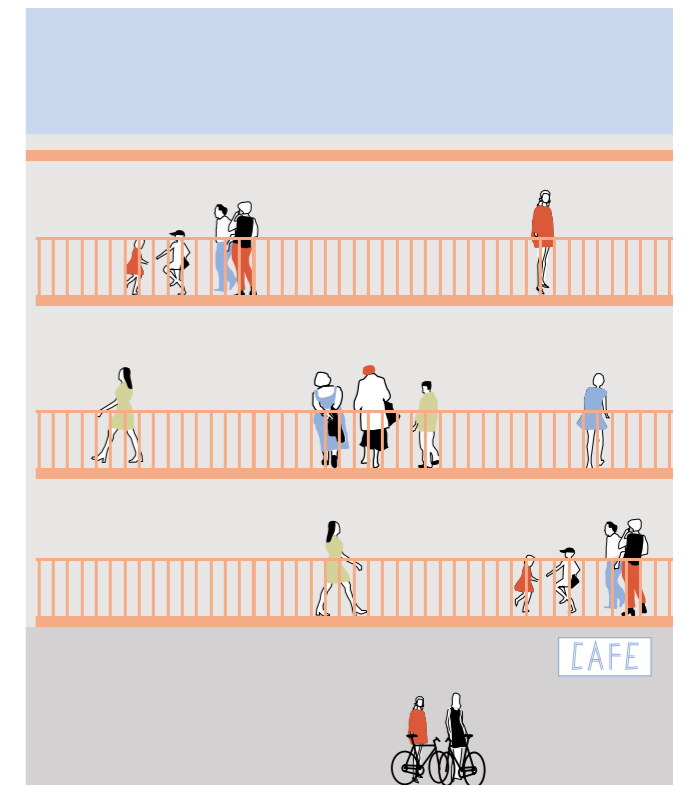


Beispiel Schmuckfarbe



Grammatik der Werbeanlagen  
Innen kuratiert - Außen frei!

- Werbeanlage frei wählbar
- Werbeanlagen lt. Katalog
- Keine Werbeanlagen



Hintergrund - Vordergrund - Bewohner

## Nachhaltige Wahl von Materialien

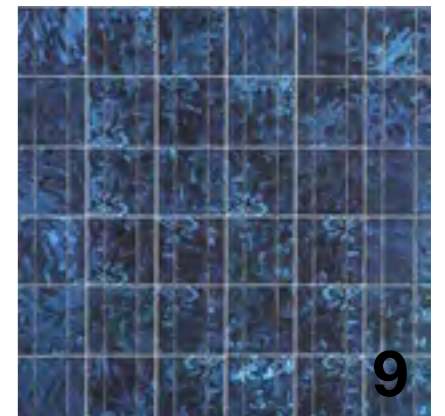
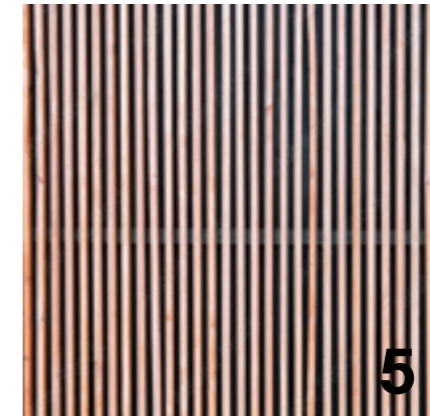
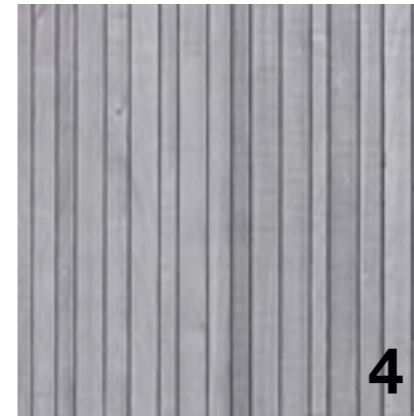
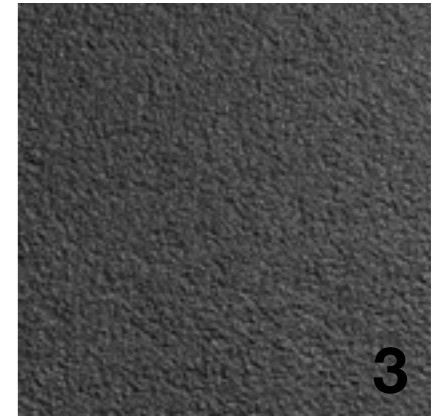
Ein hoher Grad an nachhaltigen und wiederverwendbaren Materialien wird angestrebt.

Falls ökonomisch möglich, sollten durch den Rückbau gewonnene Materialien in den neuen Fassaden verwendet werden.

Sonst gilt es Materialien ihren Eigenschaften gerecht einzusetzen und ein natürliches Altern zu ermöglichen. Die Materialität der Gebäude sollte spürbar sein, Farbgebung monochrom oder natürlich ausfallen. Bei mehrschichtigen Fassadensystemen ist ein Materialmix vorstellbar und wünschenswert. Dabei sind Low-Tech-Systeme zu bevorzugen und können mit Energiegewinnung oder Bepflanzung kombiniert werden. Auch kleinteilige Gestaltungen, wie Schichtungen, Lattungen, Schindel, Netze oder Ausfachungen sind erwünscht.

<https://www.iba27.de/material-bautechnik/materialdatenbank/>

- Putz - hell 1
- Putz - natur 2
- Putz - dunkel 3
- Holz - hell 4
- Holz - natur 5
- Holz - dunkel 6
- Fassadenbegrünung 7
- Fassadenplatten (recyceld) 8
- PV- Anlagen 9



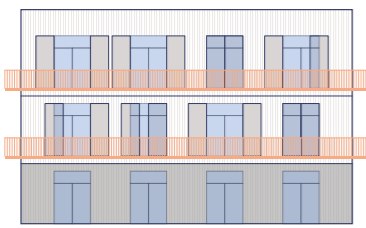
- Putz hell, © StudioVlayStreeruwitz. Abb. 16
- Putz natur, © StudioVlayStreeruwitz. Abb. 17
- Putz dunkel, © StudioVlayStreeruwitz. Abb. 18
- Holzlattung natürlich vergraut, © StudioVlayStreeruwitz. Abb. 19
- Holzlattung natur, © StudioVlayStreeruwitz. Abb. 20
- Holzlattung gebläht, © StudioVlayStreeruwitz. Abb. 21
- Rankfassade, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. Abb. 22
- Fassadenplatten aus recycletem Altgals, © StudioVlayStreeruwitz. Abb. 23
- Photovoltaik Fassadenpanelle, © StudioVlayStreeruwitz. Abb. 24



**Einfach und geschichtet**

Erwünscht sind unaufgeregte Fensterraster. Bodentiefe Verglasungen sind zu bevorzugen. Um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, sollte eine Vielfalt an Freisitzen angestrebt werden:

- Schmale Balkonbänder,
- Auskragende Balkone, und vorgesetzte Laubengänge
- Eingeschnittene Loggien
- Auskragende Loggien
- Freizimmer



Fassade mit Balkonband



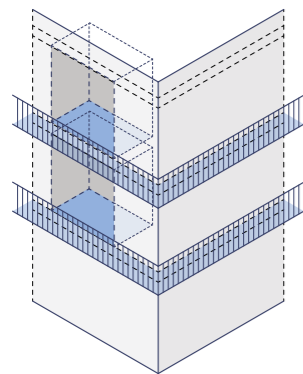
Fassade mit Laubengang



Fassade mit Loggien

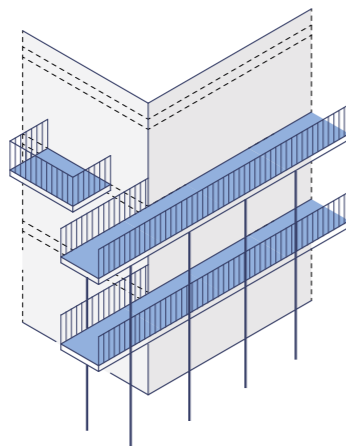
**Balkonband mit optionalem Freizimmer**

- $0,5\text{ m} < B < 1,5\text{ m}$
- Leichtbau
- Pufferraum



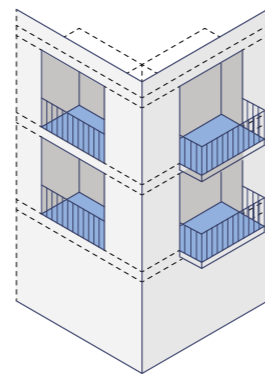
**Balkone / Laubengang**

- $1,5\text{ x }2,5\text{ m bis }2,5\text{ x }5\text{ m}$
- $B > 2,5$



**Loggien**

- $1,5\text{ x }2,5\text{ m bis }2,5\text{ x }5\text{ m}$
- Übereinander



**Best Practice**

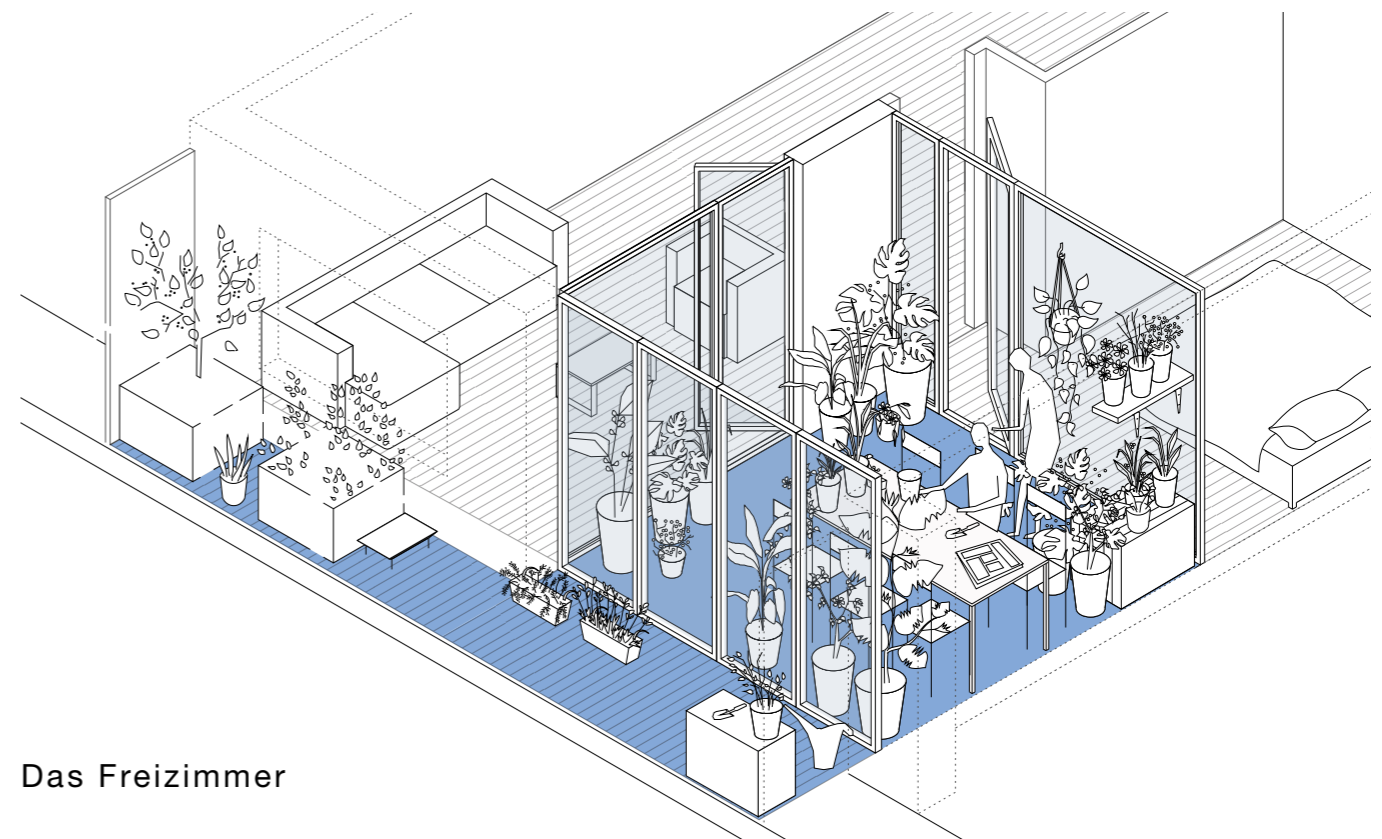
Nachfolgend werden einige Projekte angeführt, die zeigen, wie das gelungene Zusammenspiel von Materialität, privaten Freiräumen und Fassadenraster im sozial nachhaltigen Wohnbau umgesetzt werden kann.

- Seebach suburban housing, Zurich/CH, Sergison Bates
- Sandpit Place, London/GB, Peter Barber architects
- Vindmollebakken, Stavanger/NO, Helen + Hard
- Hummelkaserne, Graz/A, sps Architekten
- R 50, Berlin/D, ifau & Jesko Fezer | Heide & von Beckerath



R 50, ifau und Jesko Fezer | Heide & von Beckerath, © Andrew Alberts.

Abb.25



Das Freizimmer

# 2

# MAN SUB A R I E R E

<b>FREIRAUMSTRUKTUR</b> . . . . .	<b>51</b>
Typologien, Rahmen & Freiheiten	
<b>KLIMARESILIENZ IM FREIRAUM</b> . . . . .	<b>53</b>
Gestalterische Integration von Klimawandelanpassungsmaßnahmen	
<b>NATURNÄHE UND ÖKOLOGIE</b> . . . . .	<b>55</b>
Ein Miteinander von Menschen, Tiere und Pflanzen	
<b>RE-USE IM FREIRAUM</b> . . . . .	<b>57</b>
Ressourcen schonen und Identität stiften	
<b>TOPOGRAPHIE.</b> . . . . .	<b>59</b>
Sanft und fließend	
<b>REGENWASSERMANAGEMENT.</b> . . . . .	<b>61</b>
Das Quartier als Schwamm	
<b>DACHLANDSCHAFT</b> . . . . .	<b>63</b>
Vielfältig und naturnah	
<b>NUTZUNGSVIELFALT UND PARTIZIPATION</b> . . . . .	<b>65</b>
Ein Gartenfeld für alle	
<b>DAS GARTENFELD</b> . . . . .	<b>67</b>
Das grüne Herz Gemeinschaftsgärten Wege im Gartenfeld Vorgärten an der Palmpromenade	
<b>PALMPROMENADE UND PALMPLATZ</b> . . . . .	<b>77</b>
Palmpromenade Palmplatz und Vorplatz Kirche St. Bernhard	
<b>ENTRÉEBUCHTEN</b> . . . . .	<b>81</b>
Die Entréebuchten an der Tobias-Mayer-Straße	
<b>DIE RUHIGE RÜCKSEITE</b> . . . . .	<b>85</b>
Entspannt, grün und ruhig	
<b>ÜBERGEORDNETES SPIELKONZEPT</b> . . . . .	<b>87</b>
Vielfältig und naturnah	
<b>OBERFLÄCHEN- UND AUSSTATTUNGSKONZEPT</b> . . . . .	<b>89</b>
Einheitlicher Rahmen Lebendige Vielfalt im Gartenfeld	
<b>BEPFLANZUNGS- UND GEHÖLZKONZEPT</b> . . . . .	<b>93</b>
Atmosphärisch und ökologisch Klimabaumhain als Collage	

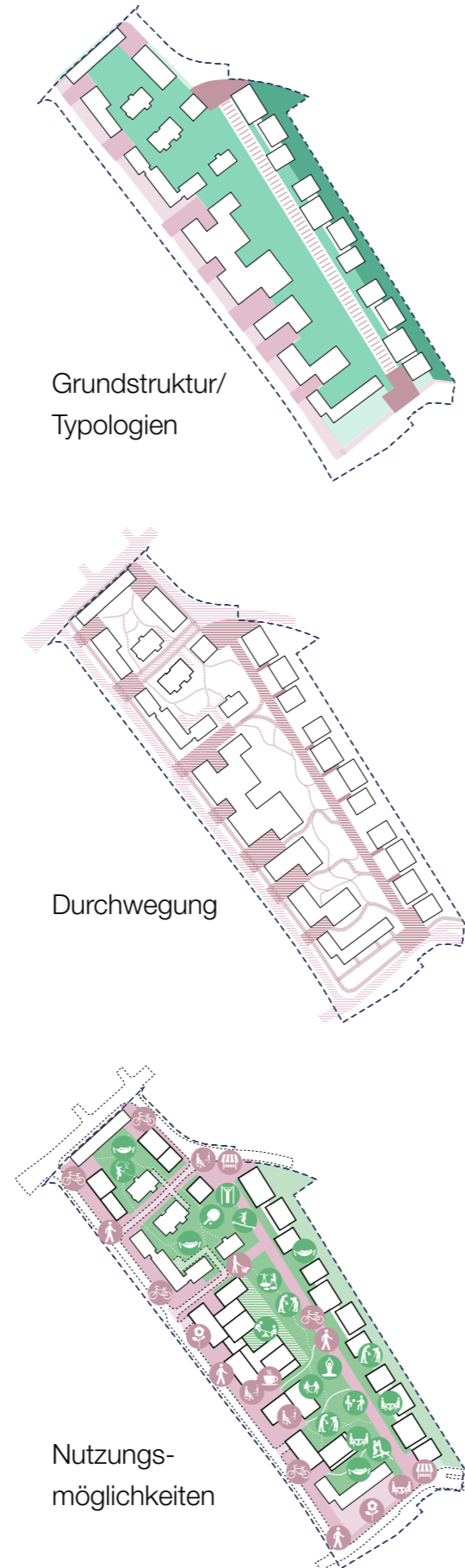
**Typologien, Rahmen & Freiheiten**

Eine robuste Grundstruktur bildet die Basis für die freiräumliche Entwicklung.

Herzstück ist das Gartenfeld im Inneren des Quartiers. Die Palmpromenade mit ihren beiden Auftaktplätzen fungiert als übergeordnete öffentliche Verbindung und inneres Rückgrat. Die ‚Entreébuchten‘ an der Tobias-Mayer-Straße dienen als „Schwellenplätze“ und sind somit Schnittstellen zwischen Gartenfeld, Quartier und direkt angrenzenden Nachbarschaften. Östlich der Kettenhäuser entsteht mit der ruhigen Rückseite eine privatere Freiraumzone.

Ein engmaschiges, barrierefreies Fußwegnetz durchzieht das weitgehend autofreie Quartier. Gehwege entlang der angrenzenden Straßen bilden gemeinsam mit den Entréebuchten und der Palmpromenade ein Gerüst, das durch die inneren Wege des Gartenfeldes (Gartenwege und Gartenpfade) ergänzt wird.

Das Gestaltungshandbuch bildet einen gestalterischen Rahmen für die Freiräume, lässt jedoch bewusst - insbesondere im Inneren (Gartenfeld) vielfältige Aneignungsmöglichkeiten, und auch gestalterische Freiheiten. Ziel ist eine prozessorientierte und ökologische Entwicklung der Freiräume, in dessen Zentrum die zukünftigen Nutzerinnen stehen.

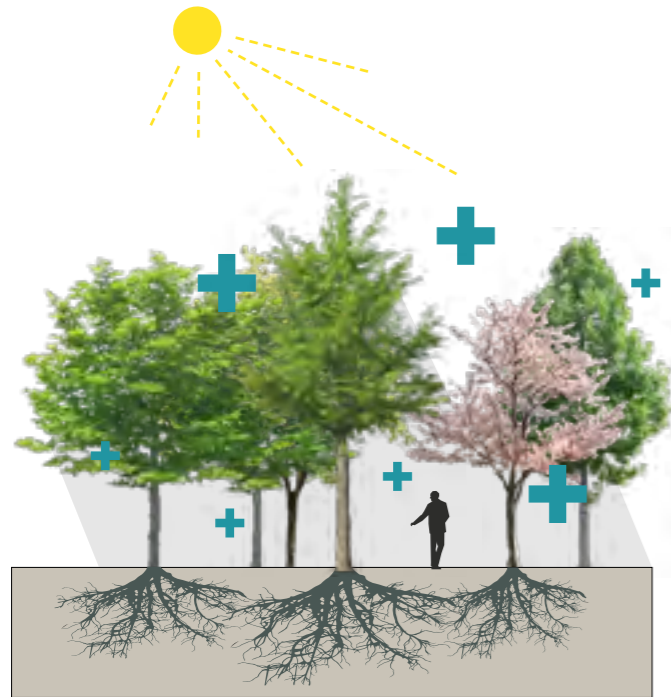


**Gestalterische Integration von Klimawandelanpassungsmaßnahmen**

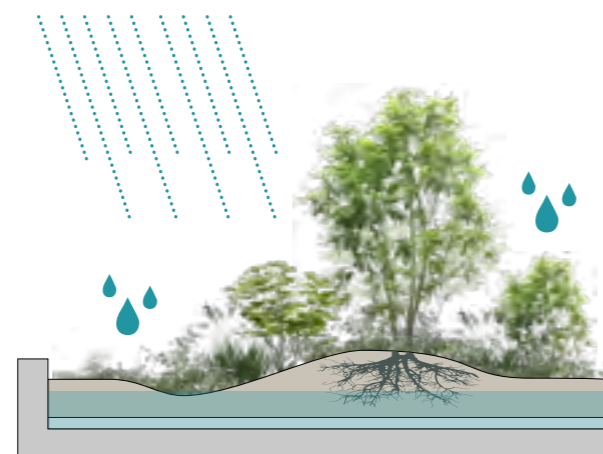
Die Adaption unserer Lebensumfelder an den Klimawandel ist eine wichtige Verantwortung unserer Generation. Der räumlich-atmosphärische und gestalterische Anspruch an die Freiräume im Tobias-Mayer-Quartier in Form einer hohen Dichte an Grün bildet ideale Voraussetzungen um klimasensible Prinzipien in die Gestaltung zu integrieren. Ziel ist die Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Mikroklima), aber auch geringe Erhaltungskosten durch die Fokussierung auf naturbasierte „Low-Tec-Lösungen“.

Ein artenreicher Klimabaumhain sorgt für Beschattung und Kühlungseffekte durch Verdunstung. Versiegelung ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren, und Grünflächen zu maximieren. Befestigte Flächen sind, wenn möglich versickerungsfähig (z.B. durch offene Fugen) und in heller Farbigkeit (Albedo-Effekt) auszugestalten.

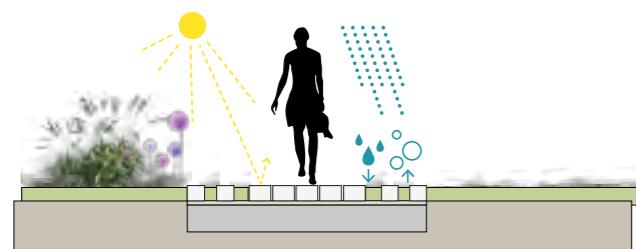
„Ohne blau, kein grün“ - Regenwässer sollen nicht ins Kanalnetz geführt werden, sondern im Sinne einer „Schwammstadt“ vor Ort gespeichert, den Pflanzen zur Verfügung stehen und in Folge vor Ort versickert werden. Intensive Dachbegrünungen sorgen für zusätzliche Retentionsflächen und positive Effekte fürs Mikroklima.



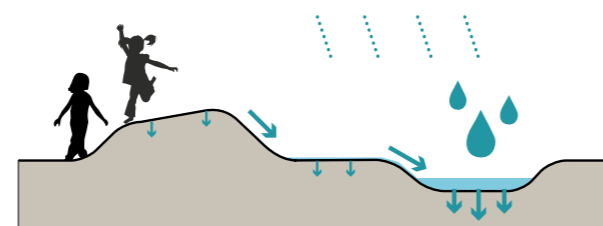
Kühlender Klimabaumhain



Dachbegrünungen



Minimale Versiegelung



Regenwassermanagement



-  Straßenbaum Neu
-  Park- bzw. Gartenbaum Neu
-  Mehrstämmiger Baum Neu
-  Obstbaum Neu
-  Bestandsbaum

**Ein Miteinander von Menschen, Tiere und Pflanzen**

Eine naturnahe Freiraumgestaltung fördert ökologische Qualitäten und entspricht dem Bild einer neuen Gartenästhetik, weg vom artifiziel- len hin zum natürlichen und wilden.

Gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensräume für die Fauna erhöhen die Lebensqualität der Bewohner zugleich. Man denke an morgendliches Vogelgesänge, Beobachten von Schmetterlingen, Hummeln oder spontane Begegnungen mit Igelh oder Eidechsen.

So sind Bepflanzungen möglichst biodivers zu gestalten. Neben regelmäßig gemähten, intensiv nutzbaren Rasenflächen sollen auch

Blühwiesen entstehen, die nur 2x jährlich ge- mäht werden. An den Gebäuden sind arten- reiche Gräser-Stauden-Mischpflanzungen und/ oder gemischte Hecken vorzusehen. Gehölze können Nahrungsquelle oder Nestbau-Mate- rialquelle für Vögel sein. Zusätzlich lassen sich Nistmöglichkeiten in die Freiräume integrieren. Im Sinne einer CO<sup>2</sup>-reduzierten Gestaltung sind Materialien möglichst naturnah zu wählen. Holz und Naturstein, wo möglich. Ökologische Strukturelemente (wie Totholz, Kiesflächen oder Findlinge) bereichern die atmosphärische Freiraumqualität und bilden Lebensräume für Insekten, Reptilien und Säugetiere.



Biodiverse Bepflanzung



Vogelfreundliche Gehölze



Ökologische Strukturen (z.B. Kies, Totholz)



Naturnahe Materialien (z.B. Holz, Naturstein)



- Rasen (regelm. Mahd)
- Blumenwiese (Mahd, 2x jährlich)
- Gräser-Stauden & Hecken
- Sand/Kies/Fallschutzhackschnitzel

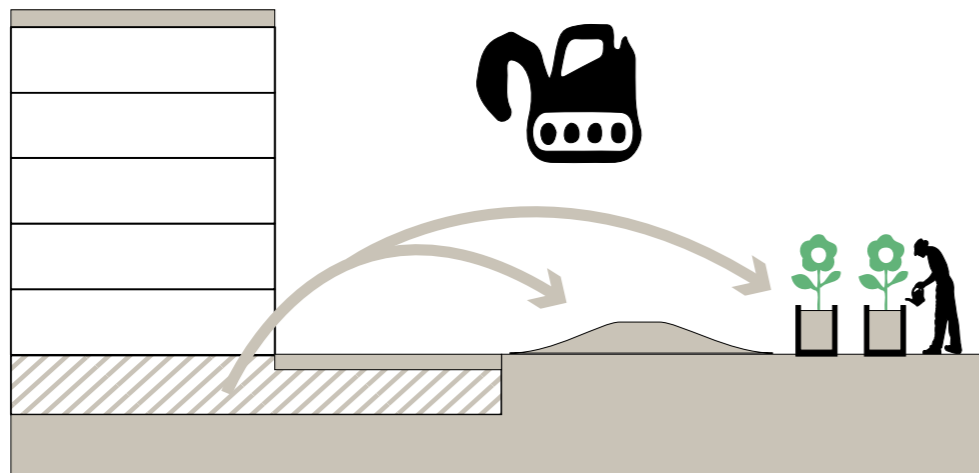
**Ressourcen schonen und Identität stiften**

Die Integration bestehender örtlicher Ressourcen in die Freiraumgestaltung birgt neben dem Einsparungspotential von CO<sup>2</sup> auch das Potential die Identität des Freiraums zu stärken.

Die abgebildeten Referenzen zeigen Möglichkeiten, wie z.B. die Verwendung von Beton-Fassadenelementen als Sitzbänke oder Trittplatten.

Auch wenn die Bestandsgebäude im Tobias-Mayer-Quartier aufgrund ihrer Bauweise (Ziegel) möglicherweise etwas weniger Möglichkeiten bieten, ist deren Potential zu ergründen und nutzen (z.B. Holz aus den Dachstühlen, Ziegel oder Möblierung). Im Freiraum könnten bestehende Granitrandsteine oder die wuchtigen Steinblöcke eine Wiederverwendung finden.

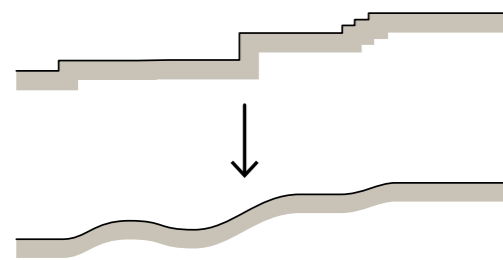
„Circular soil“: Oberboden - also die oberste Bodenschicht mit einem hohen Humusanteil und vielfältigen lebendigen Organismen ist eine besonders wertvolle Ressource. Ziel ist diesen beim Aushub von Hochbauten innerhalb des Projektgebiets wieder zu verwenden. Ebenso ist auch die Verwendung von Unterboden für Geländemodellierungen anzustreben.



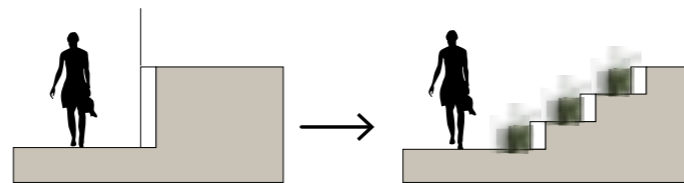
**Sanft und fließend**

Die Topografie im Projektgebiet steigt von Norden nach Süden an und weist einen Höhenunterschied von insgesamt ca. 9m auf. Für den gestalterischen Umgang mit der Topografie werden folgende Prinzipien formuliert, die zum Ziel haben, das Gesamtkonzept, insbesondere die Atmosphäre des mittigen Gartenfeldes zu stärken. Grundsätzlich gilt, Geländemodellierungen sanft auszuformen. Harte Geländesprünge in Form von hohen Stützmauern, sowie Treppen und Rampenanlagen sind zu vermeiden. So sind Fußwege barrierefrei (<4%) auszuführen. Die geschwungene Wegeführung

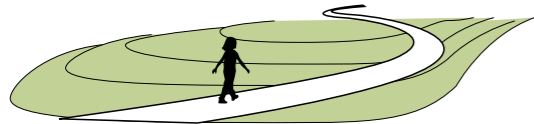
im Gartenfeld ist demnach an die bestehenden Höhenschichtlinien anzulehnen. Weiterhin sind durch sanfte Terrassierungen ebene, gut nutzbare Bereiche zu schaffen. Neben Böschungen sind auch Mauern bis 50cm - nutzbar zum Sitzen - möglich. Baumpflanzungen über Tiefgaragen sind mittels Anhöhlungen mit möglichst viel Wurzelraum zu versehen und Bestandsbäume nach Möglichkeit unter Berücksichtigung der Wurzeln zu erhalten. Zusätzlich ist das Regenwassermanagement in die Geländegestaltung zu integrieren.



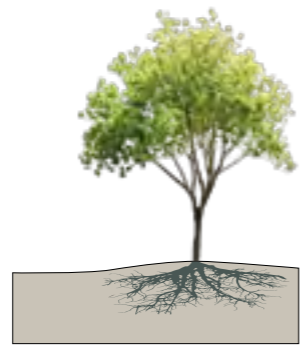
Sanfte Geländemodellierung statt harter Geländesprünge



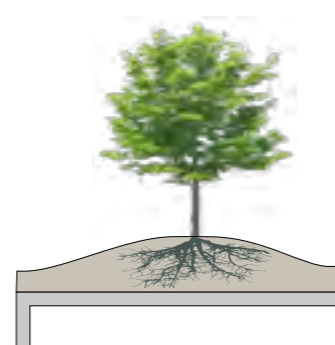
sanfte Übergänge, statt wuchtiger Mauern



Fließende Wegeverbindungen = Sanfte Steigungen



Bestandsbäume erhalten = Topographie erhalten



Anhöhlungen als Wurzelraum über TG



**Das Quartier als Schwamm**

Die technisch-funktionalen Vorgaben des Regenwassermanagements sind im Bebauungsplan definiert.

Grundsätzlich sind die Regenwässer vorrangig vor Ort zu halten (Retention) und zu versickern. Dachwässer sind über erhöhte Substrataufbauten bzw. Retentionsdachsysteme verzögert in Kiesrigolen einzuleiten. Oberflächenwässer in begrünte Mulden, bzw. Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung zu bringen. Zusätzlich können Regenwässer mittels Zisternen zur Bewässerung der Grünanlagen

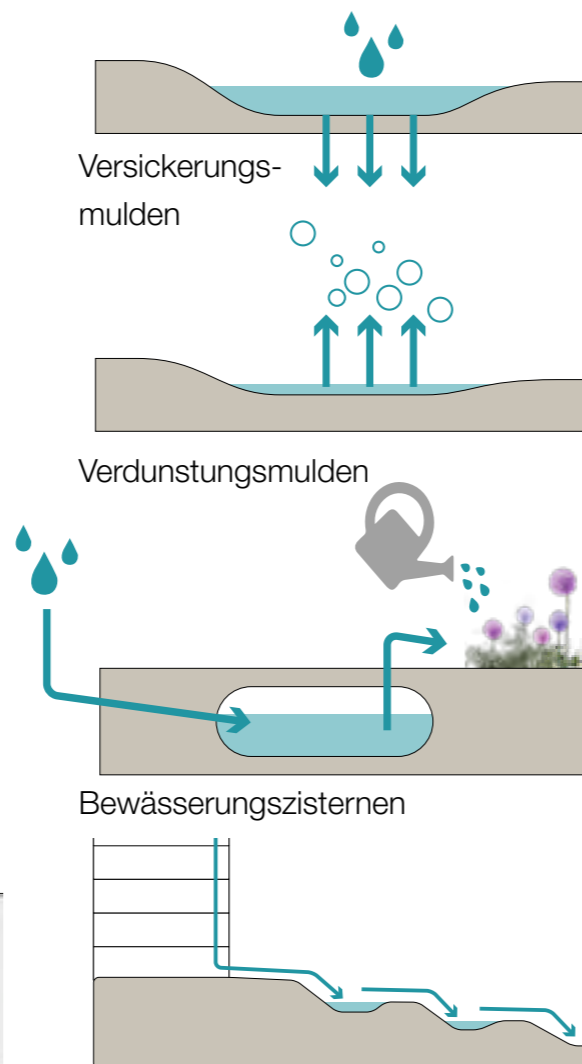
Verwendung finden.

Die topographische Situation ist im Sinne eines kaskadenartigen Systems als Potential zu begreifen.

Ziel im Freiraum ist eine hochwertige Integration der Versickerungsanlagen in die Freiraumgestaltung. So sind Mulden als Teil einer „sanft-fließenden“ Geländegestaltung harmonisch einzubetten und ins naturnahe Bepflanzungskonzept zu integrieren.



Begrünte Versickerungsmulden



Versickerungsmulden

Verdunstungsmulden

Bewässerungszisternen

Kaskadenartiges Entwässerungssystem



- ..... Höhengichtlinien
- Mulden-rigolen-System
- Fließrichtung
- Versickerungsmulden



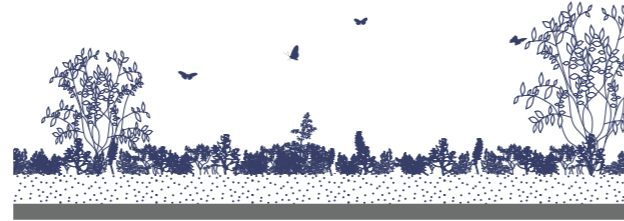
**Vielfältig und naturnah**

Doppelte Verdichtung verlangt nach effizientem Umgang mit Flächen. Folglich ist die Programmierung von Ausführung der Dachterrassen ein notwendiger und wesentlicher Teil des Gesamtkonzeptes. Hier gilt es neue Lebensrealitäten zu beachten.

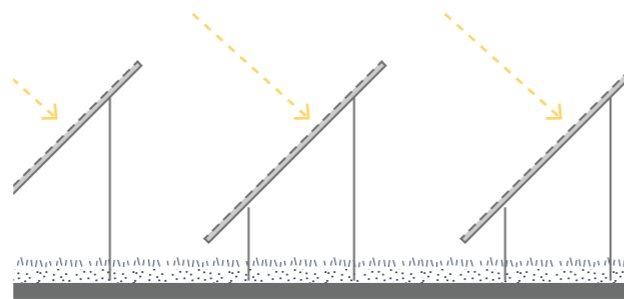
Klimawandel und das wachsende Bewusstsein dafür, verlangt nach nachhaltigen Energiequellen. Ca. 60% der Dachflächen sind für PV-Flächen vorgesehen. Diese sind auf den höchsten Baukörpern verortet um den Ausblick aus den Wohnungen nicht zu stören. Sind sind auf extensiv Gründächern mit einer erhöhten Substratschicht angedacht.

Erfolgreiche Gemeinschaft braucht attraktiven Raum. Ca. 30% der Dachflächen sind für Dachgärten vorgesehen, die von der Hausgemeinschaft genutzt werden können. Diese sind so verortet, dass sie barrierefrei erreicht werden können, direkt anschließende Gemeinschaftsräume ausgewiesen werden können und verhältnismäßig witterungsgeschützt sind.

Ein erfolgreiches Quartier kann sich nur im Einklang mit dem Naturraum entwickeln. Ca. 10% der Dachflächen sind für intensiv Gründächer reserviert, die Raum für Insekten und Vögel bieten.



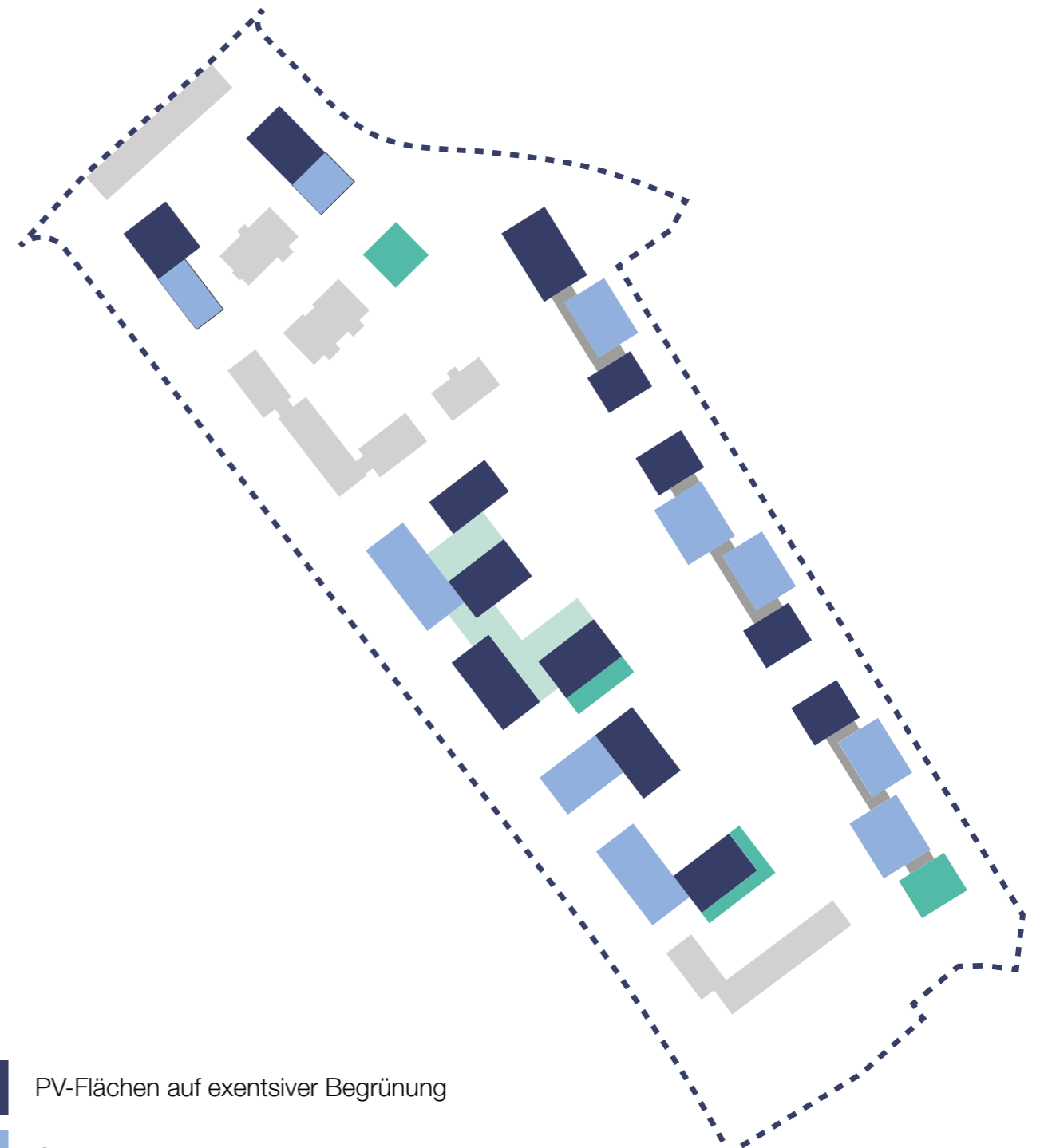
Das Insektendach



Das Solardach



Das Gemeinschaftsdach



- PV-Flächen auf exentsiver Begrünung
- Gemeinschaftsterrassen
- Bienenwiese
- Potential KiGa Freiraum
- Bestand

### Ein Gartenfeld für alle

Die Freiräume im Tobias-Mayer-Quartier leben in erster Linie von den Menschen, die sie nutzen. Das sind zum einen die direkten Bewohner des Quartiers, für welche die Freiräume wesentlich zur Steigerung ihrer Wohn- bzw. Lebensqualität beitragen sollen. Zum anderen bieten die Freiräume auch Angebote für die umliegende Nachbarschaft, Besucher oder Passanten. Sie hegen die Chance für eine zusätzliche Belebung und sozialen Austausch. So schaffen die Freiräume einen Mehrwert übers Quartier hinaus, für den gesamten Stadtteil. Die Nutzungsanforderungen an die Freiräume sind dadurch sehr vielfältig und unterliegen Veränderungen über die Zeit. Dies erfordert neben vielfältigen, spezifischen Freiraumangeboten eine robuste Freiraumgestaltung mit einem hohen Grad an Offenheit.

Dazu definiert das Freiraumkonzept einen äußeren **Rahmen als Basis**, der die **klassischen Nutzungsanforderungen** (Wegeverbindungen, Aufenthaltsbereiche, Fahrradparken, etc.) aufnimmt. Das sind im wesentlichen die Straßenfreiräume samt Entréebuchten und der Palmpromenade. Der Rahmen unterliegt einer klaren, dauerhaften und übers Quartier einheitlichen Gestaltungssprache.

Das **Gartenfeld** im Inneren hingegen lebt von seiner **Offenheit, Veränderbarkeit und Vielfalt**. Nutzungsangebote können über die Zeit angepasst, hinzugefügt oder ausgetauscht werden. Je nach sozialer Konstellation der Nutzer und deren Wünsche und Ansprüchen. Vorgegeben ist eine **räumlich-atmosphärische**

**Gestaltung**, die eine Vielfalt an Nutzungen ermöglicht aber nicht vorgibt. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der Topographie (z.B. flache Bereiche, Böschungen, Terrassierungen, etc.) und die Raumbildung durch Gehölze (z.B. dichtes Wäldchen, Lichtungen, Streuobstwiesen, etc.). So bieten sich offene Rasenflächen zum Ballspielen, Yoga oder für Gartenfeste an, dichtere Baumgruppen eher für Aufenthalt im Schatten. Gebäudenahe Bereiche werden je nach angrenzender (Gebäude-)Nutzung teils dicht bepflanzt oder als (Gemeinschafts-)Terrassen ausgestaltet.

Ein wesentliches Merkmal des Gartenfeldes ist die Integration von **Gemeinschaftsgärten**. Hier werden nicht nur Pflanzen, sondern vor allem sozialer Austausch kultiviert. Sie bieten insbesondere für Erwachsene eine sinnstiftende Nutzungsmöglichkeit außerhalb der eigenen vier Wände.

Für **Kinder und Jugendliche** entstehen vielfältige Spielangebote. Neben den klassischen Spielbereichen liegt der eigentliche Spielwert jedoch in der naturnahen Gestaltung (Entdecken, Naturerfahrung, etc.) des weitgehend autofreien Quartierfreiraums.

Der Prozess zur **Erarbeitung einer Quartiersordnung** hat in diesem Sinne eine zentrale Bedeutung für den Erfolg des Gartenfeldes mit seiner angestrebten Nutzungsintensität und sozialen Dichte.



**Das grüne Herz**

Das Gartenfeld bildet das grüne Herz des Quartiers. Der Charakter dieses besonderen Freiraumtypus ist dabei geprägt von abwechslungsreichen und fließenden Raumfolgen mit hoher atmosphärischer Dichte. Collage-artig überlagern und überschneiden sich die vielfältigen, räumlichen Situationen (wie z.B. Streuobsthain, Rasenlichtung, Gartenwäldchen, Pflanzinseln, Gartenkabinette, Gemeinschaftsgärten, Pavillons und Glashäuser) zu einem lebendigen Gartenensemble. Das Gartenfeld erhält eine eigene Gestaltungssprache, die bewusst in Kontrast zu den Entréeplätzen und der Palmpromenade stehen. Vielfältige und in die Topografie eingewobene, geschwungene Wegeverbindungen, kombiniert mit intensiven

Bepflanzungen, vielen Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten erzeugen eine räumliche Weitläufigkeit. Es entstehen Orte der Gemeinschaft (Gemeinschaftsgärten, Gartenplätze, Gartenterrassen, Pavillon, Spielbereiche), sowie ruhigere Orte zur Kontemplation. Das Gartenfeld ist ein Ort der Gemeinschaft, weshalb hier private Gärten oder exklusiv-nutzbare Bereiche keinen Platz finden.

Die Bepflanzung ist collage-artig und vielfältig. Eine hohe Anzahl an kühlenden Klimagehölzen sorgt für Beschattung und erzeugt spannende Bilder im Lauf der Jahreszeiten.

**DAS GARTENFELD****Atmosphäre / Charakter:**

Intensiv durchgrünt, minimale Versiegelung, topografisch modelliert.

**Funktionen / Nutzungen:**

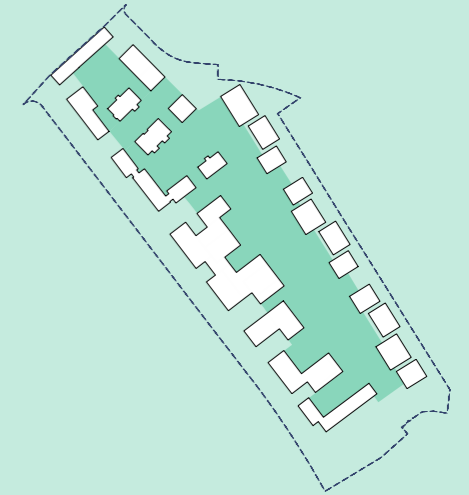
Erholung, Gemeinschaft, Gärtnern, Spiel, Ruhe

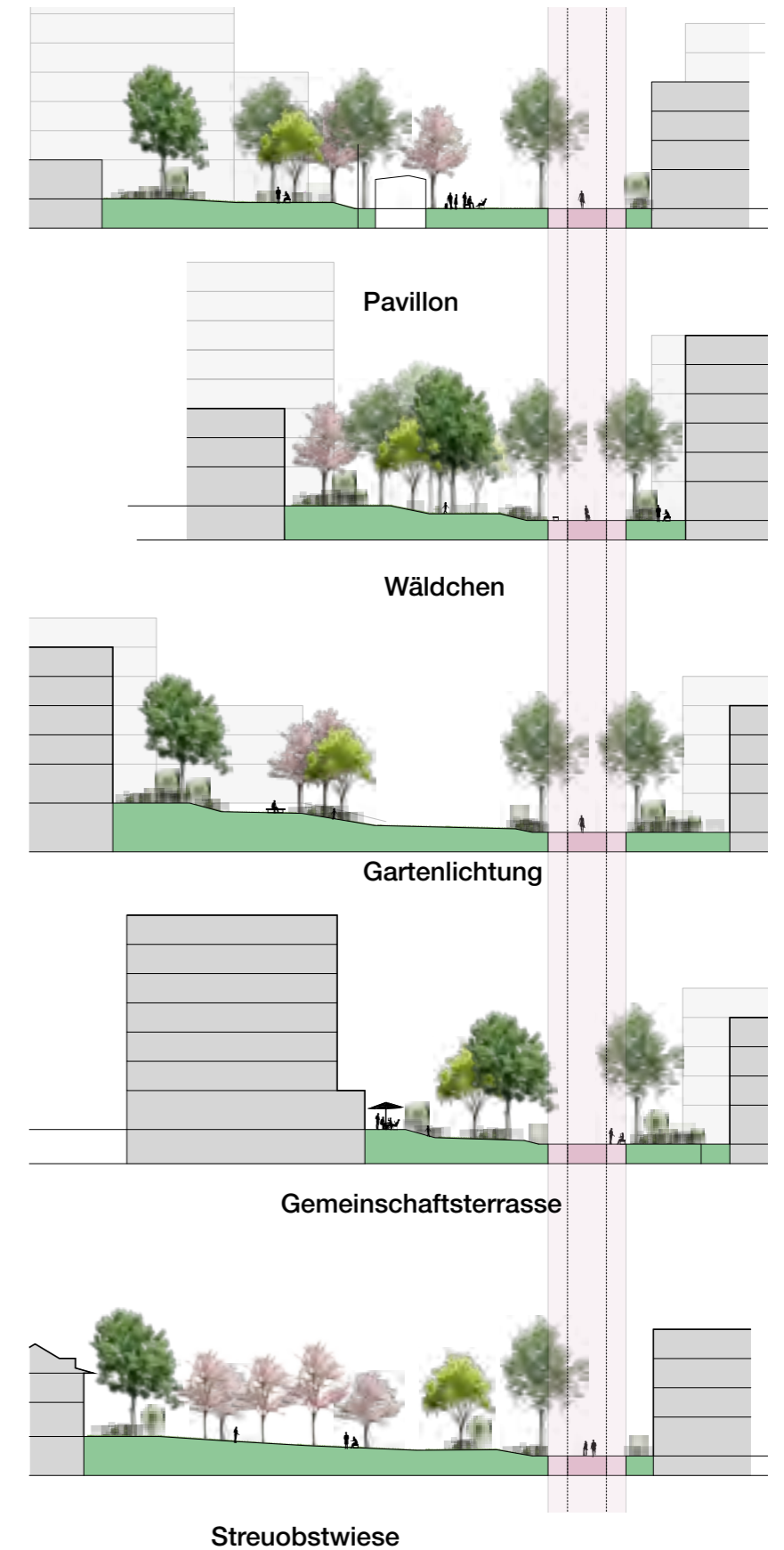
**Bepflanzung:**

Vielfältiger Klimabaumhain, Obstbäume, Gräser-Stauden und Wiesenflächen an den Rändern, begrünte Versickerungsmulden, Rasenflächen, Kulturpflanzen

**Materialität / Ausstattung:**

Versickerungsfähiges Pflaster für die Wege und Plätze, Holz, Naturstein (z.B. Findlinge, Blöcke)





**Gemeinschaftsgärten**

Gemeinschaftsgärten als wesentliche Bestandteile des Gartenfeldes sind Orte zum Kultivieren von Pflanzen - insbesondere Gemüse, Kräuter und Obst. Sie sind aber auch Orte des sozialen, nachbarschaftlichen Austauschs. Gerade die Tätigkeit des Gärtnerns hat das Potenzial unterschiedlichste Menschen aus der Nachbarschaft zusammenzubringen. In diesem Sinne leben die Gärten von den Grundsätzen der Gemeinschaft und der Offenheit. Erfahrungsgemäß brauchen Gemeinschaftsgärten eine organisatorische Struktur bzw. Verantwortung (z.B. in Form eines Vereins) um nachhaltig zu funktionieren. Aufgaben sind z.B. die Aufteilung von Gartenbeeten oder die Verteilung und Sicherstellung von Aufgaben der Pflege und Bewirtschaftung. Diese Strukturen (ob als Verein, oder ähnliches) sollen jedenfalls

grundsätzlich allen Interessierten offenstehen. So sind auch die Gärten an sich offen zugänglich zu gestalten. Falls es zukünftig nicht ohne Einfriedung geht, sollen die Tore offenzustehen und die Gärten für alle uneingeschränkt als Aufenthaltsbereich nutzbar ein.

Die Gemeinschaftsgärten fügen sich als Inseln in die Struktur des Gartenfeldes ein. Da das Gartenfeld einen so vielfältigen Nutzungsanspruch hat, sind Anzahl und Größe der Gemeinschaftsgärten im Sinne eines quartiersübergreifenden Richtwerts limitiert: Max. 5-6 Gärten, nicht größer als max. 150-200m<sup>2</sup> pro Garten. Tatsächlich ist dies ein - idealerweise moderierter - zukünftiger Aushandlungsprozess zwischen den Bewohnern des gesamten Quartiers.



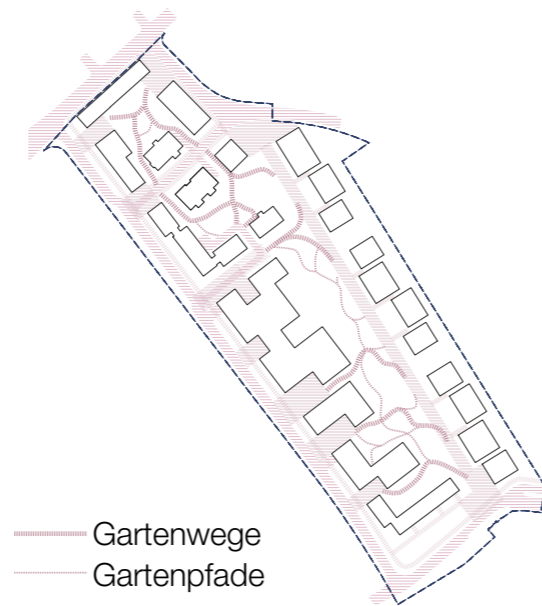
● Mögliche Standorte für Gemeinschaftsgärten



Wege im Gartenfeld

Ihr kleinformatisches Pflaster und die geschwungene Gestaltung unterscheiden sich bewusst von den großformatigeren Platten der Entréebuchten und der Palmpromenade. Durch eine geschwungene Wegeführung im Zusammenspiel mit der Topografie können Steigungen möglichst sanft (<4%) gehalten werden. So sind aufwendige Treppen- und Rampenanlagen, die das atmosphärische Bild des Gartenfeldes stören würden, zu vermeiden.

Im Gartenfeld entstehen zwei Typen von Wegeverbindungen. Die übergeordneten **Gartenwege** mit einer Wegbreite von 1,8m verbinden die Entréebuchten mit der Palmpromenade, bzw. die L-Gebäude mit den Kettenhäusern. Sie haben also eine wichtige Erschließungsfunktion und sind somit ausreichend breit und zwingend barrierefrei zu gestalten. Die schmaleren **Gartenpfade** haben eine Wegbreite von 1,2m. Sie haben eine untergeordnete Verbindungsfunktion und dienen der Erschließung (z.B. von Gemeinschaftsgärten) innerhalb des Gartenfeldes. Im Sinne einer minimalen Versiegelung sind die Gartenpfade mit offenen, begrünten Fugen zu gestalten.



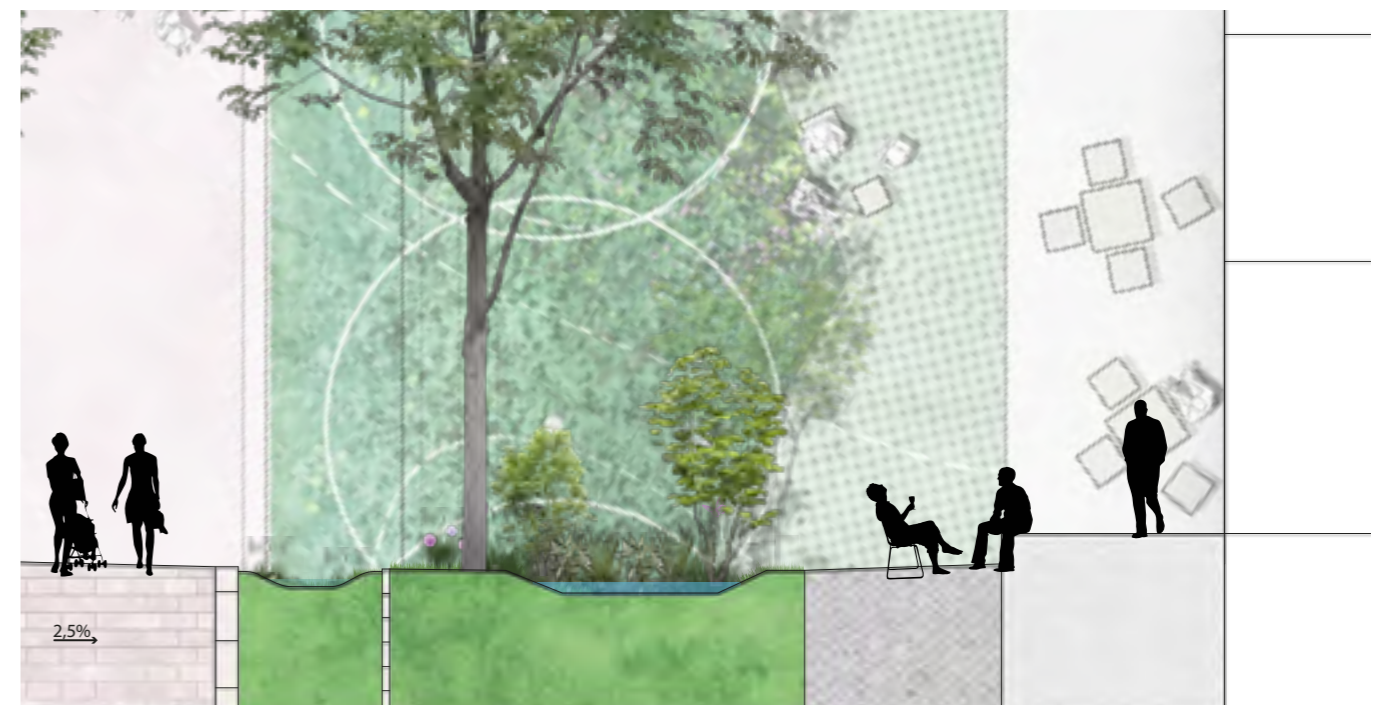
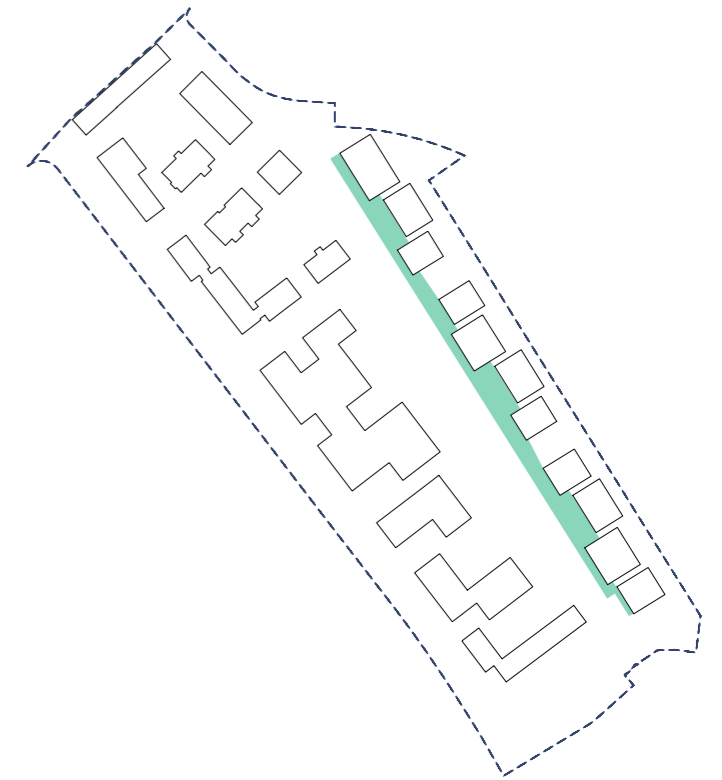
Gartenwege



Gartenpfade

Vorgärten an der Palmpromenade

Die Vorgärten der Kettenhäuser entlang der Palmpromenade sind gestalterisch (in Form, Materialität, Bepflanzung) in den Gestaltungskanon des Gartenfeldes zu integrieren. Die Oberflächen für die Hauszugänge sind den Gartenwegen anzugleichen (kleinformatisches Pflaster), Aufenthaltsbereiche sind möglichst grün und versickerungsfähig (begrünte Fugen) zu gestalten. Eingebettet in die einheitliche Pflasterfläche strukturieren grüne Inseln als Versickerungsmulden den Bereich zwischen Palmpromenade und den Kettenhäusern. Die Mulden sind möglichst mit einer Gräser-Stauden-Mischpflanzung und Gehölzen zu bepflanzen.





**Palmpromenade**

Straße wird Promenade. Die Transformation der bestehenden Palmstraße zur autofreien Palmpromenade ist eine wesentliche Grundlage für die gesamte Quartiersentwicklung. Die Palmpromenade übernimmt dabei mehrere Funktionen: Sie ist eine wichtige übergeordnete stadträumliche Verbindungsachse zwischen der Kirche St. Bernhardt und Palmplatz, Erschließung und Adresse der Kettenhäuser, sowie an den Rändern als Teil des Gartefeldes auch Aufenthaltsraum. Zudem ist die Befahrbarkeit mit Einsatzfahrzeugen, Anlieferungen und Müllfahrzeugen zu integrieren. Auch (langsames) Fahrradfahren sollte möglich sein.

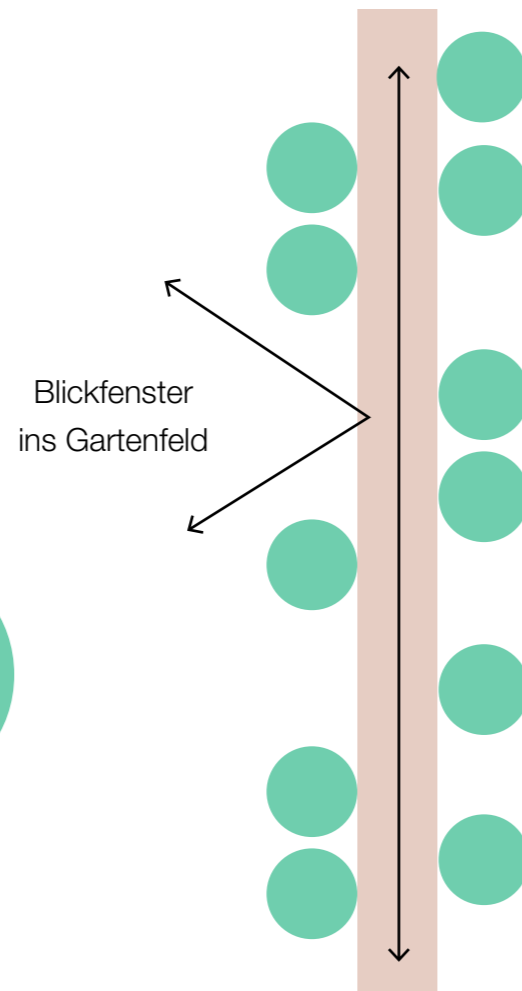
Querschnitt und Oberflächengestaltung unterstreichen das Bild eines Fußweges. So entsteht eine 4m breite Bewegungszone flankiert von 1,5m breiten Funktionsbändern für Sitzbänke, Beleuchtung und Entwässerung (Rinne).

Im Sinne einer quartiersübergreifenden, harmonischen Oberflächengestaltung ist die Bewegungszone - analog zu den Entréebuchten - mit rötlichen Betonplatten, die Bewegungsbänder mit kleinformatigen Pflastersteinen vorgesehen.

Beidseitige, unregelmäßige Baumreihen sorgen für Beschattung und betonen in ihrer Linearität den öffentlichen Charakter und übergeordnete Verbindungsfunktion. Lücken in den Baumreihen („Fenster“) stärken gleichzeitig den räumlichen Bezug zum Gartenfeld.



Linearität - öffentliche, übergeordnete Verbindungsfunktion



**PALMPROMENADE & PALMPLATZ**

**Atmosphäre / Charakter:**

Öffentliche Promenade - Fußweg und keine Straße, Querschnitt und Raumbildung sollen an einen Fußweg und nicht an eine Straße erinnern.

**Funktionen / Nutzungen:**

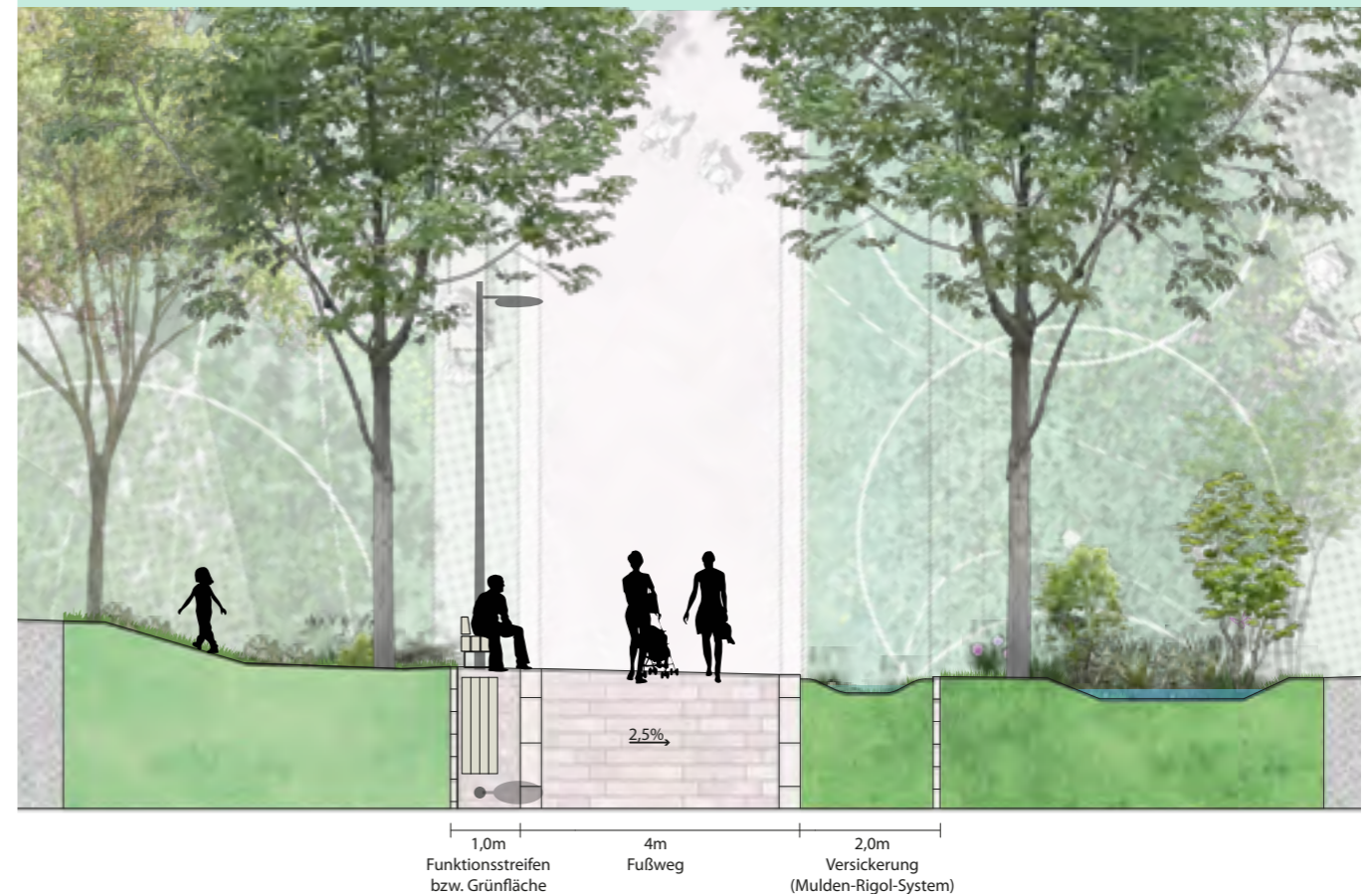
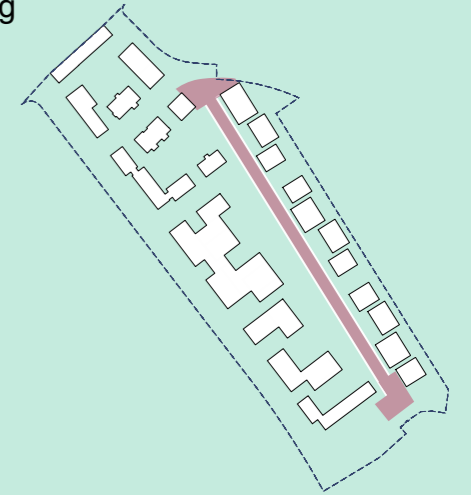
Übergeordnete Verbindung, Erschließung der Kettenhäuser, Rückgrat des Gartefeldes, Aufenthaltsbereiche an den Rändern, (langsames) Radfahren, Anlieferung, Müllentsorgung und Einsatzfahrzeuge.

**Bepflanzung:**

Bepflanzte Versickerungsmulden, Rasen begleitende Baumallee im Gartefeld.

**Materialität / Ausstattung:**

Hochwertige Oberfläche (Plattenbelag rötlich), Funktionsstreifen (kleinformatiges, versickerungsfähiges Pflaster) für Möblierung & Mastleuchten.



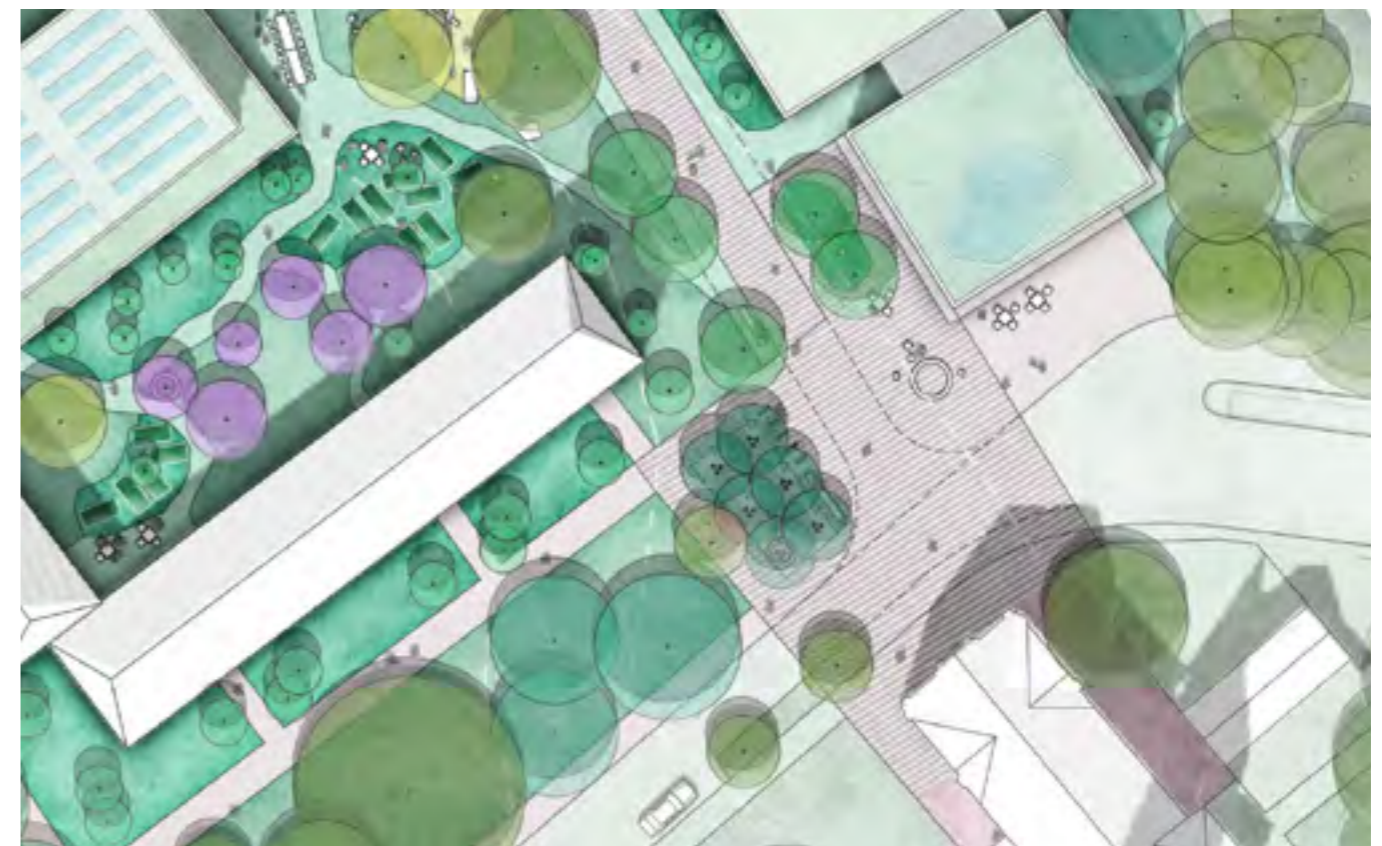
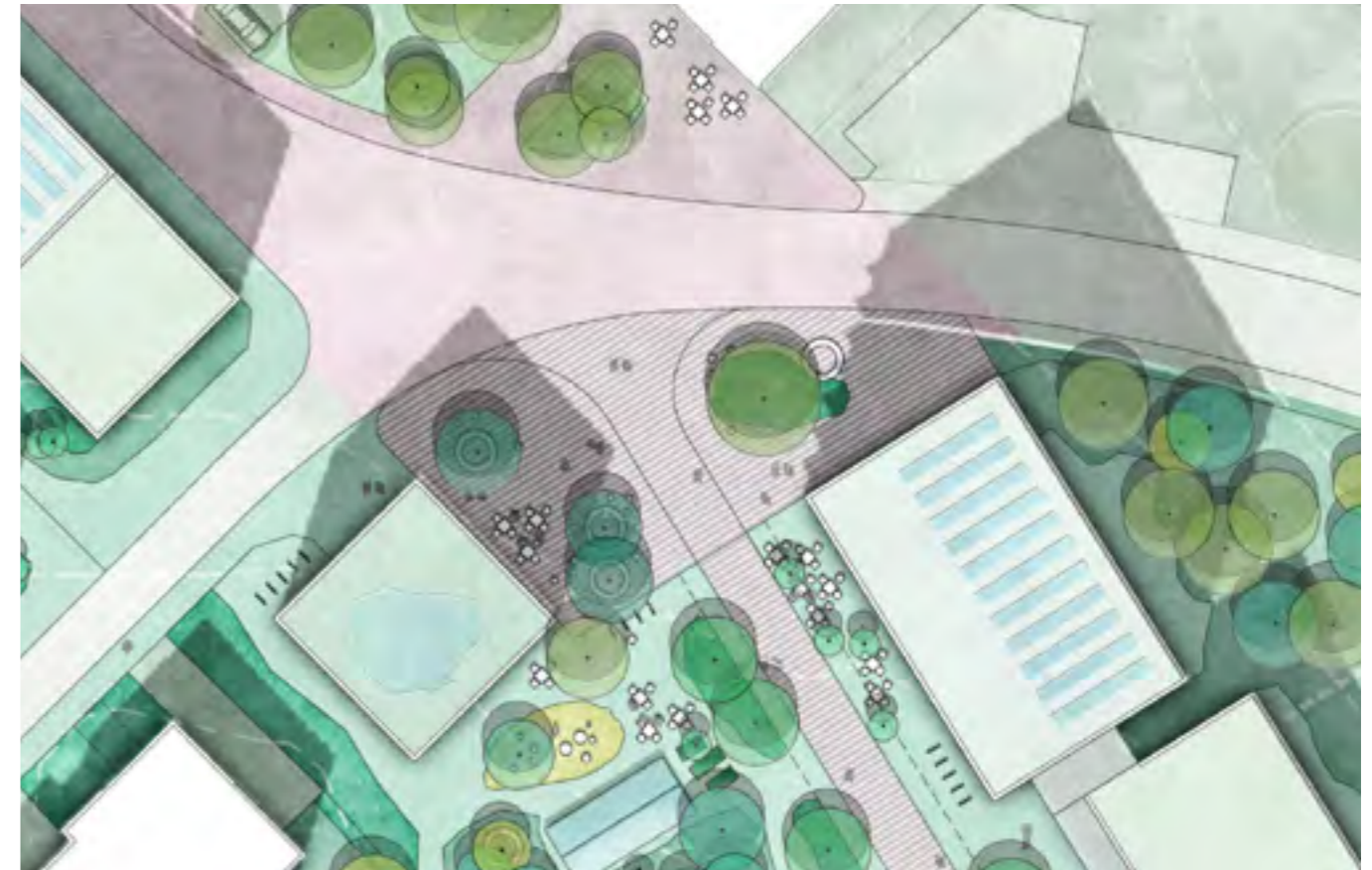
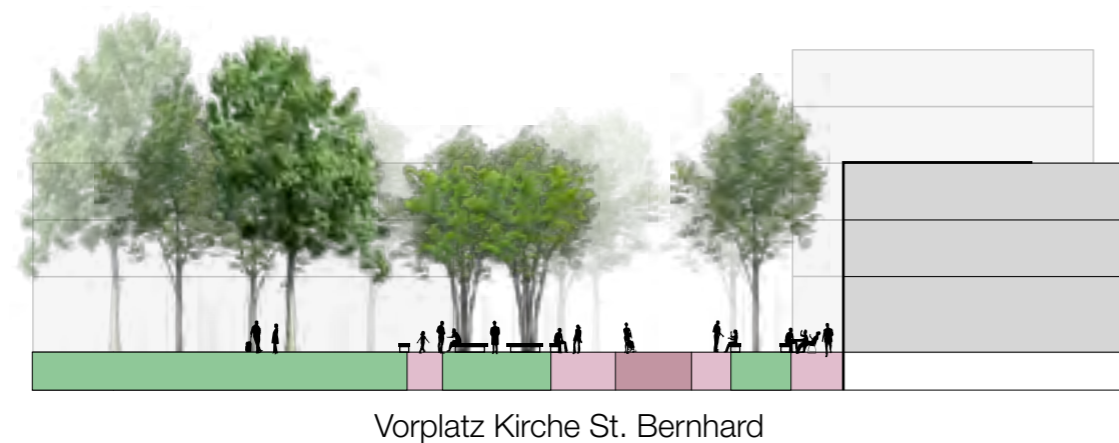
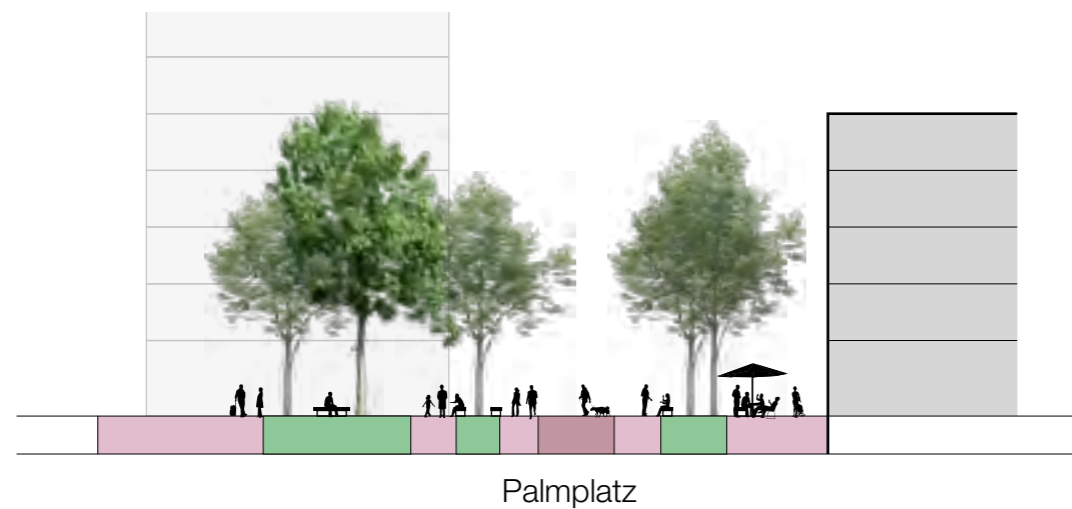


**Palmplatz und Vorplatz Kirche St. Bernhard**

An der Kreuzung Beethovenstraße, Palmstraße und Kurze Straße entsteht mit dem Palmplatz ein neues, urbanes Zentrum mit Bedeutung für den gesamten Stadtteil, welche durch den geplanten Hochpunkt als Auftakt der Kettenhäuser unterstrichen wird. Eine großzügige, offene Platzfläche betont den öffentlichen Charakter des Platzes und lässt eine Vielzahl an Nutzungen zu. Insbesondere die Erdgeschoßnutzungen bieten Potential den Platz zusätzlich zu bespielen. Kleine Baumgruppen und

Solitärbäume fügen dem Platz grüne Aufenthaltsqualitäten hinzu, ohne die Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken.

Eine homogene Oberflächengestaltung mit hochwertigem Plattenbelag verbindet den Palmplatz über die Palmpromenade bis zum Vorplatz der Kirche St. Bernhardt. Zusätzliches Potential birgt die Ausweitung der gestalteten Platzbereiche über die angrenzenden Straßenräume hinweg, im besten Fall mit einer einhergehenden Verkehrsberuhigung.



Die Entréebuchten an der Tobias-Mayer-Straße

Willkommen! Die Entréebuchten an der Tobias-Mayer-Straße fungieren als Entrée ins Quartier bzw. ins Gartenfeld. Sie sind nachbarschaftliche Treffpunkte und dienen als Adresse für die L-Häuser. Durch eine einheitliche Gestaltungssprache stärken sie den Zusammenhalt des gesamten Quartiers und bilden eine Art Schwelle ins Gartenfeld. Die klare und reduzierte Oberflächengestaltung in Form von

Betonplatten und Kiesflächen intendiert eine hohe Nutzungsoffenheit. Prägnante Baumraster mit mehrstämmigen Gehölzen wirken identitätsstiftend und verleihen den Orten eine grüne, angenehme Atmosphäre. Angeboten werden sollen kommunikative Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Fahrradstellplätze (nicht überdacht).



ENTREEBUCHTEN AN DER TOBIAS-MAYER-STRASSE

Atmosphäre / Charakter:

Räumlich durch Gebäude gefasst, Baumraster (mehrstämmig)

Funktionen / Nutzungen:

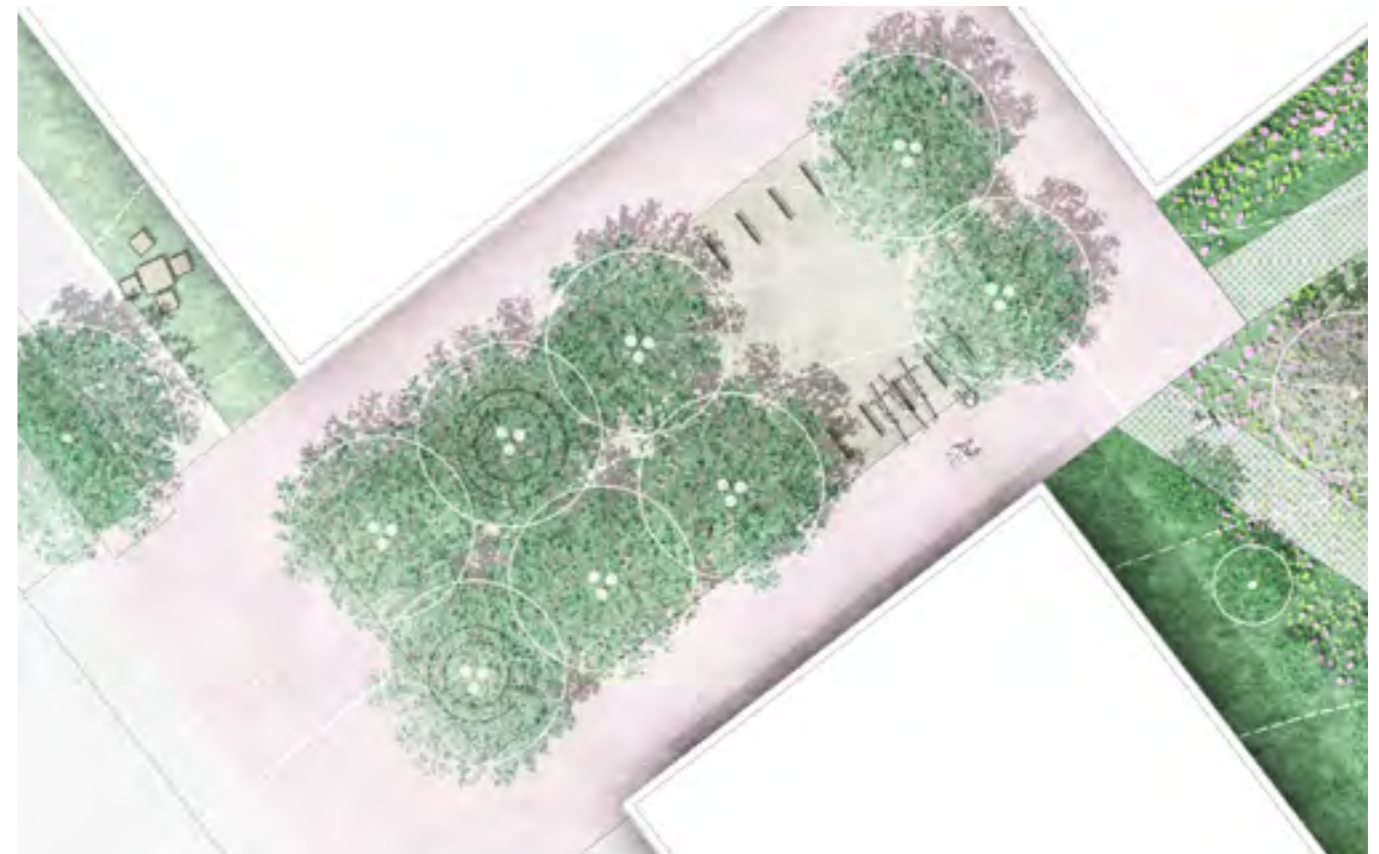
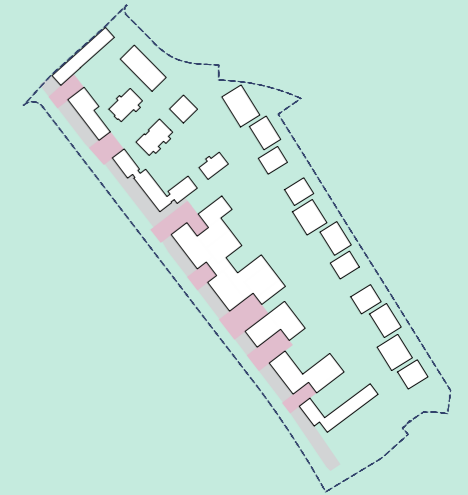
Nachbarschaftstreff, Entrée ins Quartier und Adresse der L-Häuser, Fahrradparken, Aufenthalt & Kommunikation, Veranstaltungen

Bepflanzung:

Baumraster (mehrstämmige Bäume), Gräser-Stauden-Mischpflanzungen möglich.

Materialität / Ausstattung:

Betonplattenbelag (rötlich) und Wassergebundene Wegedecke, Holzdecks/Sitzbänke, Fahrradbügel, Beleuchtung: Mastleuchten oder an Fassaden





**Entspannt, grün und ruhig**

Östlich der Kettenhäuser entsteht mit der ruhigen Rückseite eine intensiv durchgrünte, ruhigere Zone. Die groß gewachsenen Bestandsgehölze entlang des Quartiersrandes verleihen diesem Bereich eine besonders starke atmosphärische Qualität. In diesem Sinne ist dem Schutz der Bestandsbäume eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken. Je nach Erdgeschoßnutzung sind hier auch private Freiräume (Terrassen, Loggien, oder kleine Gärten) möglich. Zäune bzw. Einfriedungen sind mit

einer vorgestellten Hecke grün einzufassen. Zudem ist eine halböffentliche Durchwegung in Nord-Süd-Richtung vorzuhalten. Befestigte Wege sind sehr untergeordnet, in Form von Trittplatten oder Rasenpflaster auszugestalten. Die Böschung sollte aufgrund des bestehenden Höhenunterschieds im Süden ist mit einer pflegeextensiven, dichten Bepflanzung, (Bodendecker und Sträucher) zu bepflanzen. Baumpflanzungen bei etwaigen Rodungen sind zu ergänzen.



85 Abb. 43 Die ruhige Rückseite (Schnittansicht), © Carla Lo Landschaftsarchitektur.

**DIE RUHIGE RÜCKSEITE**

**Atmosphäre / Charakter:**

Intensiv durchgrünt, Bestandsbäume, eher privat, ruhig

**Funktionen / Nutzungen:**

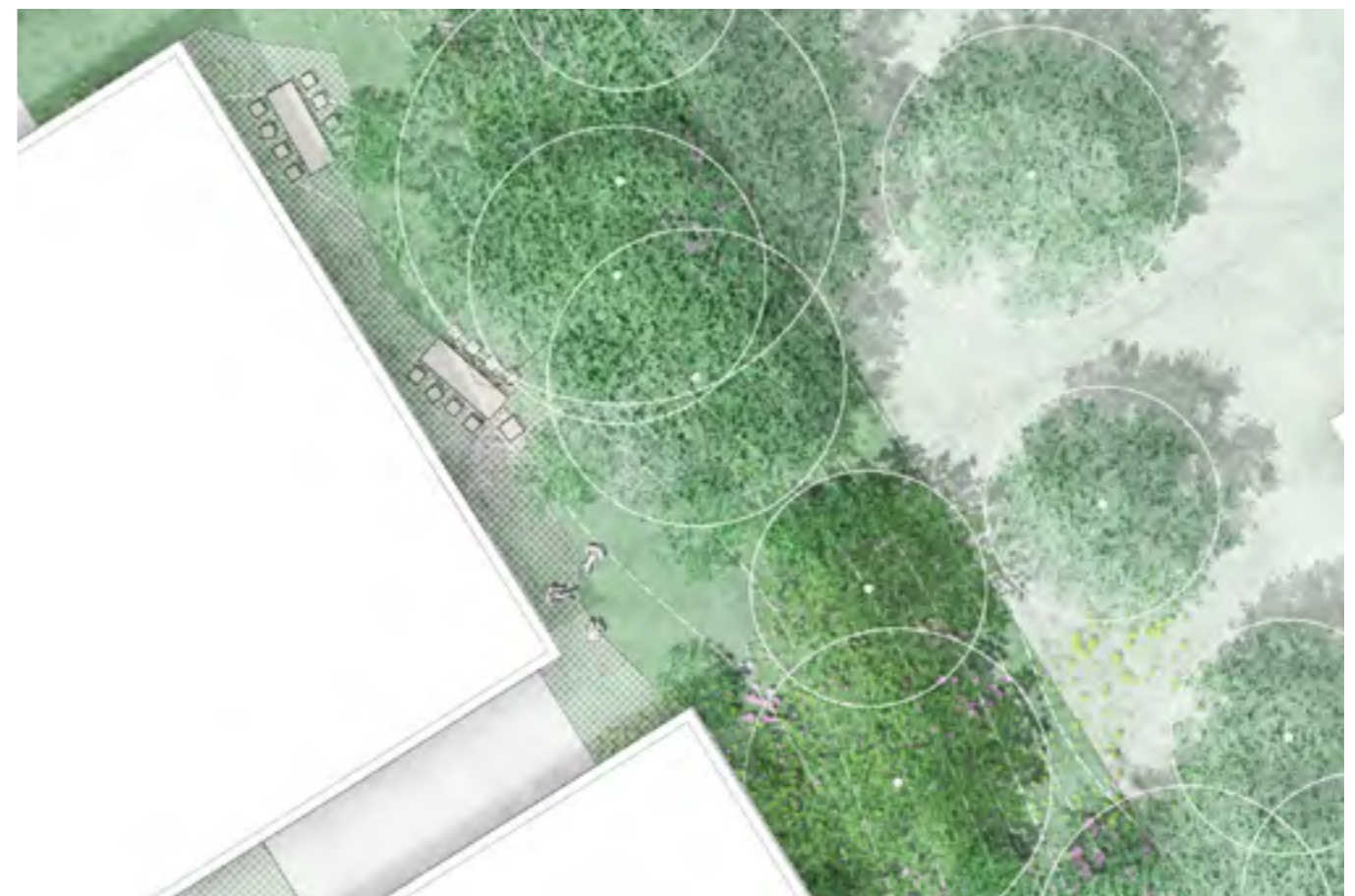
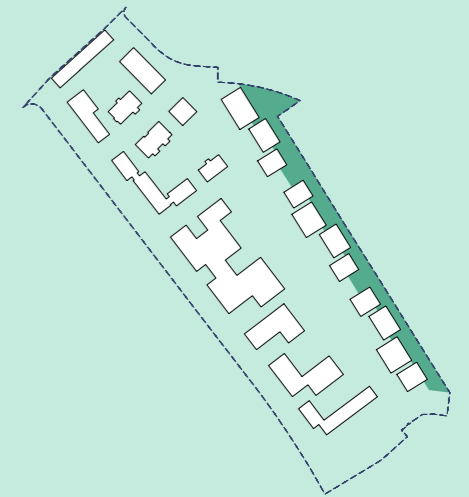
Erholung, Gemeinschaft, Ruhe, Aufenthalt

**Bepflanzung:**

Rasen und Wiesenflächen, Bestandsbäume  
Sträucher & Kleinbäume,  
Bodendecker im Böschungsbereich

**Materialität / Ausstattung:**

Terrassen aus Holz oder Betonplatten,  
Wege unversiegelt (Trittsteine im Rasen oder  
Pflaster mit Grünfuge), Freie mobile Möblierung,  
Beleuchtung: Pollerleuchten



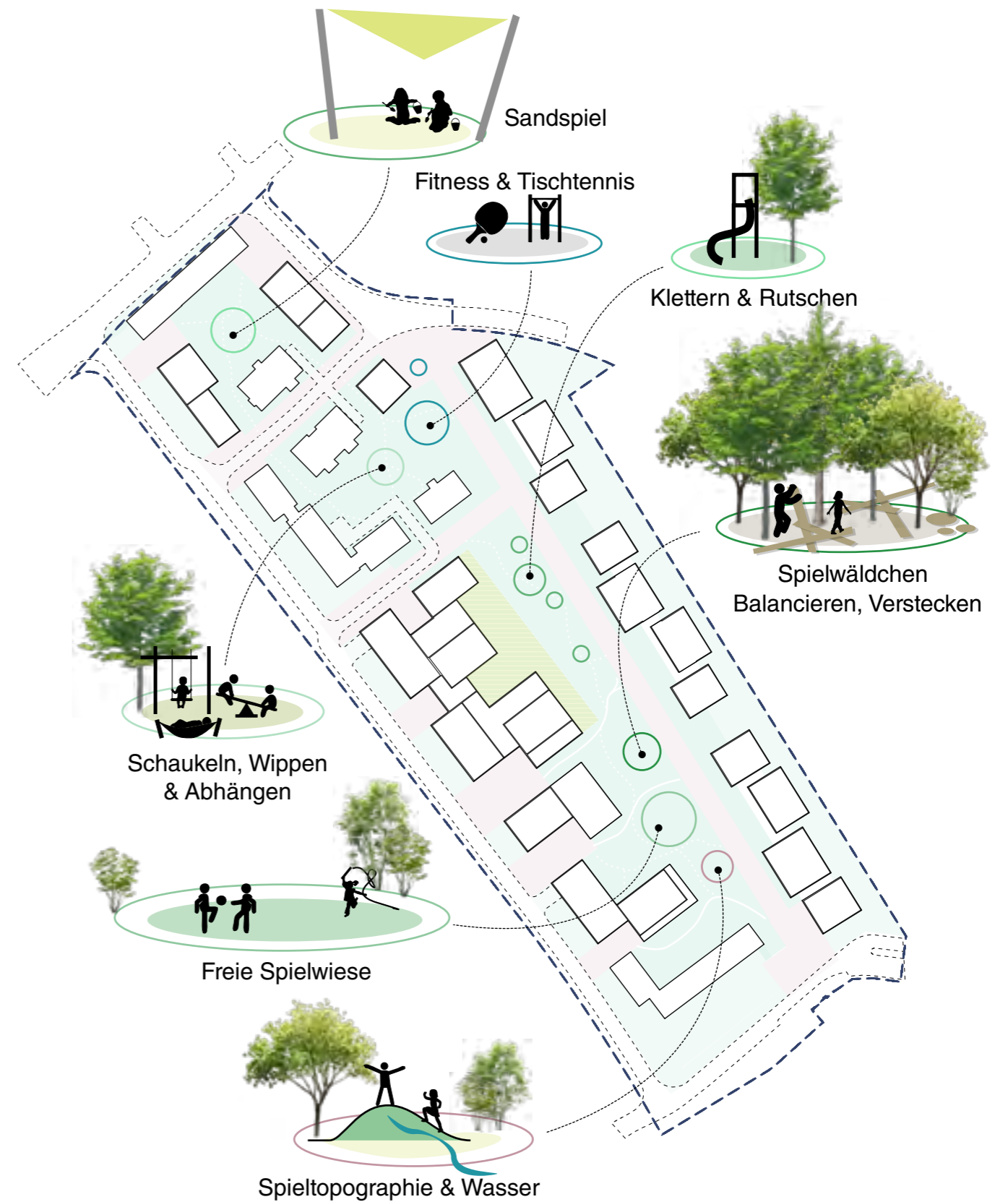
Die ruhige Rückseite (Planausschnitt), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. Abb. 44

**Vielfältig und naturnah**

Das übergeordnete Spielkonzept hat zum Ziel ein möglichst vielfältiges Spielangebot auf Quartiersebene zu schaffen. Spielen soll hier aber nicht auf das Angebot klassischer Spielgeräte reduziert werden, sondern auch der Spielwert des gesamten, zukünftig autofreien Freiraums mit betrachtet werden. So bietet die naturnahe Freiraumgestaltung Möglichkeiten der spielerischen Naturerfahrung, wie z.B. das Balancieren auf Baumstämmen zwischen den dicht gesetzten Bäumen im „Wäldchen“. Zudem sind die Freiräume mit einem multi-codierten Ansatz zu gestalten, wie z.B. die Nutzung der „Rasenlichtung“ als Spielwiese für Bewegung oder Yoga oder als Ort für Gartenfeste.

Im Nahbereich von Treppenträumen oder Gemeinschaftsräumen ist jedenfalls ein Angebot an klassischen Spielgeräten (wie Sandkisten, Wippen, Rutschen oder Schaukeln) speziell für Kleinkinder vorzusehen. Diese Spielbereiche sind in Folge so miteinander abzustimmen, dass ein möglichst vielseitiges Angebot im gesamten Quartier entsteht.

Die Gestaltung der Spielbereiche fügt sich in den naturnahen Charakter des Gartenfeldes ein. Spielgeräte sind demnach vorzugsweise aus Holz auszuführen, Fallschutzbeläge aus Kies, Sand oder Hackschnitzel.



**Einheitlicher Rahmen**

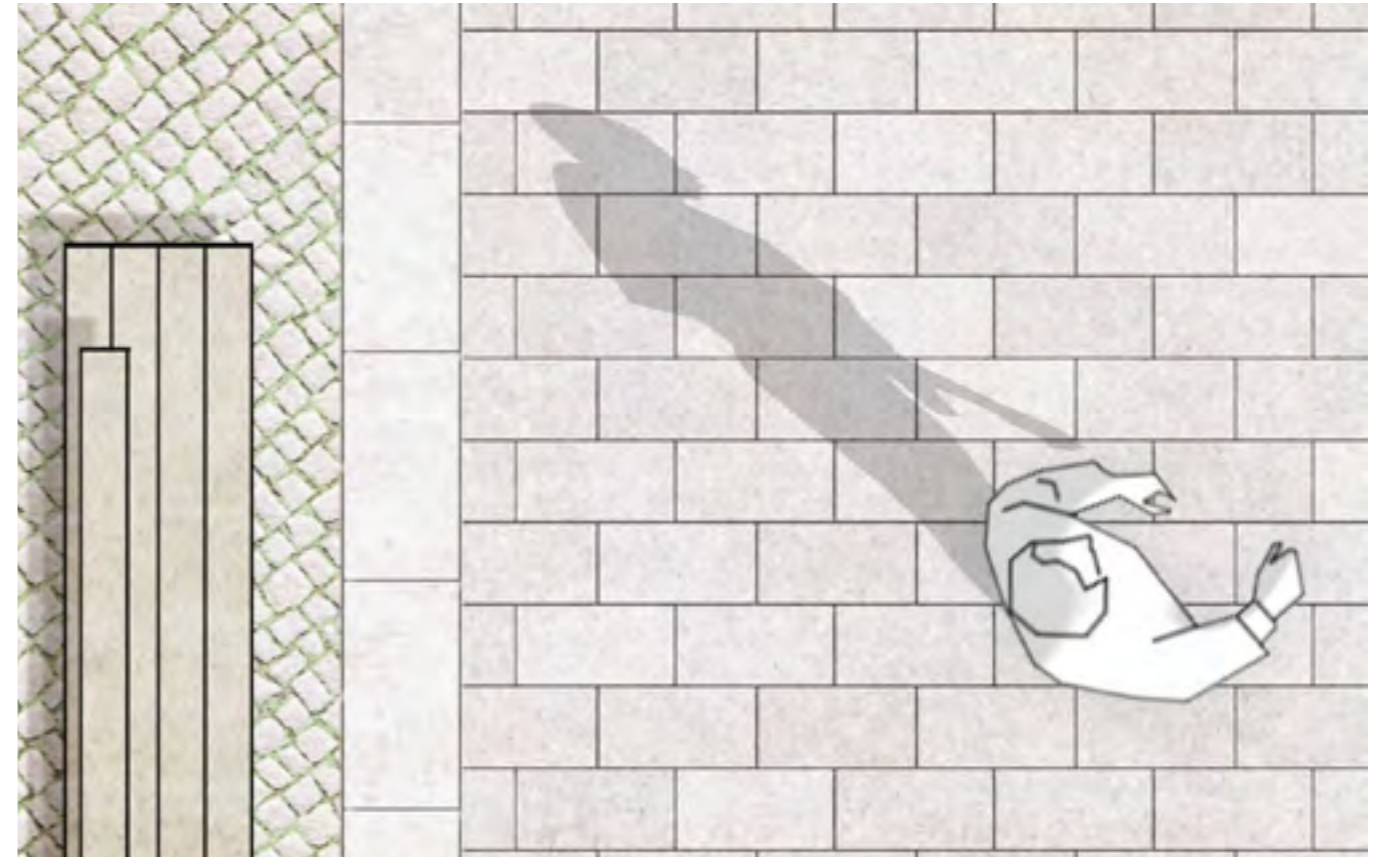
Das Oberflächen- und Ausstattungskonzept differenziert zwischen dem Gartenfeld und einem Rahmen aus den Straßen- und Platzräumen. Der Rahmen lebt dabei von einem einheitlichen Gestaltungsbild und wird daher stärker vorgegeben. So erhalten Plätze, Palmpromenade und die umgebenden Gehwege der Straßenräume eine städtisch-urbane Oberfläche in Form von Plattenbelägen (manchmal kombiniert mit Kleinsteinpflaster).

Ziel ist eine möglichst ruhige und kohärente Oberflächengestaltung fürs Gesamtquartier. Eine subtile Farbgebung wirkt dabei zusätzlich identitätsstiftend.

Die Möblierung (Sitzbänke, Stühle, Tische, Holzdecks, etc.) sind als kohärente Familie zu entwickeln und quartiersübergreifend umzusetzen. Für die weiteren Ausstattungselemente, wie Abfallbehälter, Fahrradbügel, Mast- oder Pollerleuchten sind einheitliche Produkte (sowie Farbigkeit) zu verwenden.



⇒ Mögliche Standorte für Sitzbänke



**Lebendige Vielfalt im Gartenfeld**

Auch im Gartenfeld ist eine einheitliche Oberflächengestaltung (Kleinsteinpflaster, Grünfugenpflaster) umzusetzen und die im Rahmen beschriebenen Möblierungs- und Ausstattungselemente zu verwenden. Doch lebt das Gartenfeld sehr stark von der vielfältigen Belebung und Aneignung durch ihre Nutzer. Diese sind eingeladen, ihre Gartenstühle aufzustellen, gemeinsam Hochbeete (idealerweise upgecycelt)

zu bauen oder Trittplatten im Bereich der Gartenbeete zu verlegen. Die Präsenz von scheinbar privaten (Garten-)Elementen unterstützt das atmosphärische Bild im gemeinsamen Gartenfeld. Zudem prägen ökologisch wirksame Strukturen wie Totholz, Findlinge, Nisthilfen für Vögel oder Insektenhotels den naturnahen Charakter.



○ Mögliche Standorte für freie Möblierung



**Atmosphärisch und ökologisch**

Das Bepflanzungskonzept verfolgt einen naturnahen Ansatz mit dem Ziel atmosphärische und ökologische Qualitäten miteinander zu kombinieren ohne auf eine hohe Alltagstauglichkeit und einen extensiven Pflegeaufwand zu verzichten. Eine collage-artige Kombination aus Rasen-, Wiesen- und Gräser-Stauden-Flächen schafft einerseits gut nutzbare Aufenthalts- oder Spielbereiche im Gartenfeld, andererseits auch wertvolle

Lebensräume für Fauna und sinnliche Pflanzbilder über den Verlauf der Jahreszeiten. Größere Rasenflächen befinden sich tendenziell im Zentrum. Wiesen und Gräser-Stauden-Flächen im Bereich der Gebäude und vermitteln zwischen (halb-)öffentlichen Gartenfeld und den Gebäudenutzungen (z.B. als Puffer zu Wohnungen).



**Rasen (regelm. Mahd)**



**Blumenwiesen (Mahd, 2x jährlich)**



**Gräser-Stauden & Sträucher**









**Klimabaumhain als Collage**

Das Gehölzkonzept differenziert - analog zum Oberflächen- und Ausstattungskonzept - zwischen den angrenzenden Straßen- bzw. Platzräumen und dem Gartenfeld. Baumreihen in der Tobias-Mayer-Straße und - etwas aufgelöst - in der Palmpromenade bilden gemeinsam mit den mehrstämmigen Baumkarrées der Entréebuchten einen klaren, prägnanten Rahmen. Im Gartenfeld entsteht eine Collage aus Baumgruppen, Streuobsthainen und Solitärbäumen aus einer Vielzahl an unterschiedlichen Arten. Auch Großsträucher und mehrstämmige

Bäume haben Platz. Die Vielfalt an unterschiedlichen Arten mit ihren Farbaspekten (Blüte, Herbstfärbung, Früchte, etc.) und deren Mischung erzeugen spannende Bilder über das Jahr. Die Baumarten sind jedenfalls aus dem Sortiment der „Klimabäume“ zu wählen um für zukünftige, verschärfte Standortbedingungen (wie z.B. Trockenheit oder Starkregen) geeignet zu sein. Zudem sind erhaltenswerte Bestandsbäume nach Möglichkeit zu erhalten und in das Gehölzkonzept zu integrieren.



-  Leitarten Straßenbäume
-  Leitarten Parkbäume (u.v.m.)
-  Leitarten Mehrstämmige
-  Leitarten Obstbäume



**Straßenbäume**

- Leitarten (u.a.):  
 Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant')  
 Resista Ulme (*Ulmus* x "New Horizon")  
 Zürgelbaum (*Celtis australis*)  
 Kegel-Linde (*Tilia flavescens* 'Glenleven')



**Parkbäume**

- Leitarten (u.a.):  
 Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)  
 Baumhasel (*Corylus colurna*)  
 Japanischer Schnurbaum (*Styphnolobium jap.*)



**Mehrstämmige**

- Leitarten (u.a.):  
 Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Blasenbaum (*Koelreuteria paniculata*)  
 Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos*)



**Obstbäume**

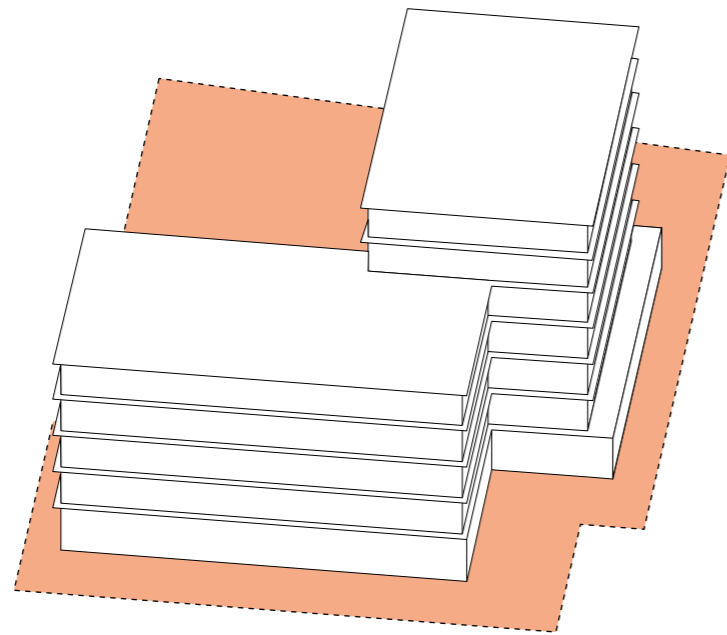
- Leitarten (u.a.):  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
 Echte Walnuss (*Juglans regia*)  
 Holunder (*Sambucus nigra*)



# 3

# BRÜCKEN ÖKOLOGIE BAUKUNST

<b>BAUFELD 1</b> . . . . .	<b>99</b>
Auftakt von qualitätsvollen Wohnungen im Quartier Axonometrische Darstellung des Wettbewerbsentwurfes	
<b>BAUFELD 2</b> . . . . .	<b>105</b>
Flexible Grundrisse für flexible Lebenswünsche! Strukturieren + Organisieren = eine Bühne zur Aneignung Offene Skelettbauweise - Urbanes Schachtraster Hoher Vorfertigungsgrad: Energiekonzept Energiebilanz Winter Sommer Soziale Nachhaltigkeit - begleitet und gelebt! Schnitt des Wettbewerbsentwurfes Axonometrische Darstellung des Wettbewerbsbeitrags	
<b>BAUFELD 3</b> . . . . .	<b>119</b>
<b>BAUFELD 4</b> . . . . .	<b>121</b>
<b>BAUFELD 5</b> . . . . .	<b>123</b>
<b>BAUFELD 6</b> . . . . .	<b>125</b>
<b>BAUFELD 7/8/9.</b> . . . . .	<b>127</b>



**Planungsziele**

- Holz-Hybrid Bauweise
- Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse
- PV-Module auf dem Dach
- Vielfältige Erdgeschoss Nutzungen
- Mehrfach-Ausrichtung der Wohnungen

**EG**

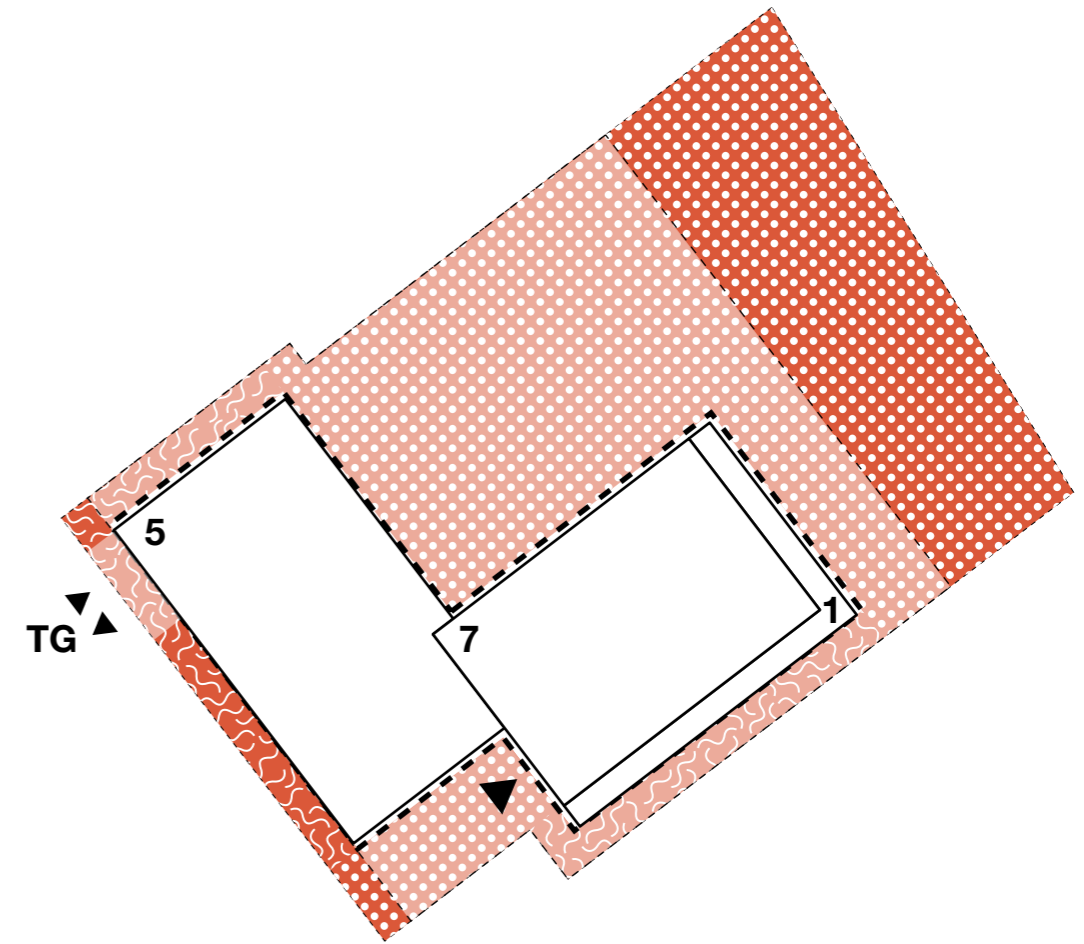
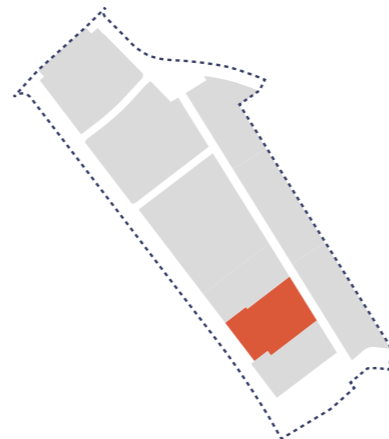
- Fahrradraum
- Waschraum & Gemeinschaftsraum
- Gewerbeeinheiten
- Multifunktionsraum

**Dachflächen**

- PV
- Gemeinschaftsterrasse

**Zeitplan**

- Rückbau: bereits geschehen
- Planung: 2023 - 2024
- Bau: Mitte 2025



- Baufluchtlinie
- Baukörper
- Untergeordnete Baukörper
- - - TG / Unterbauung
- Freiraum öffentlich nutzbar
- ~ ~ ~ Freiraum halb-öffentlich nutzbar
- ≡ ≡ ≡ Freiraum privat
- unterbaut (Tiefgarage)

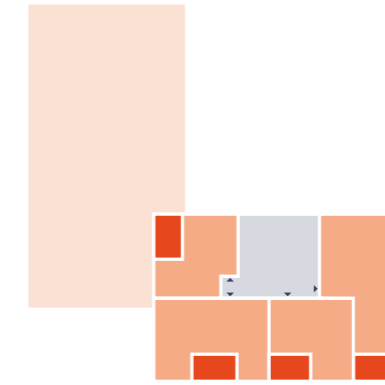
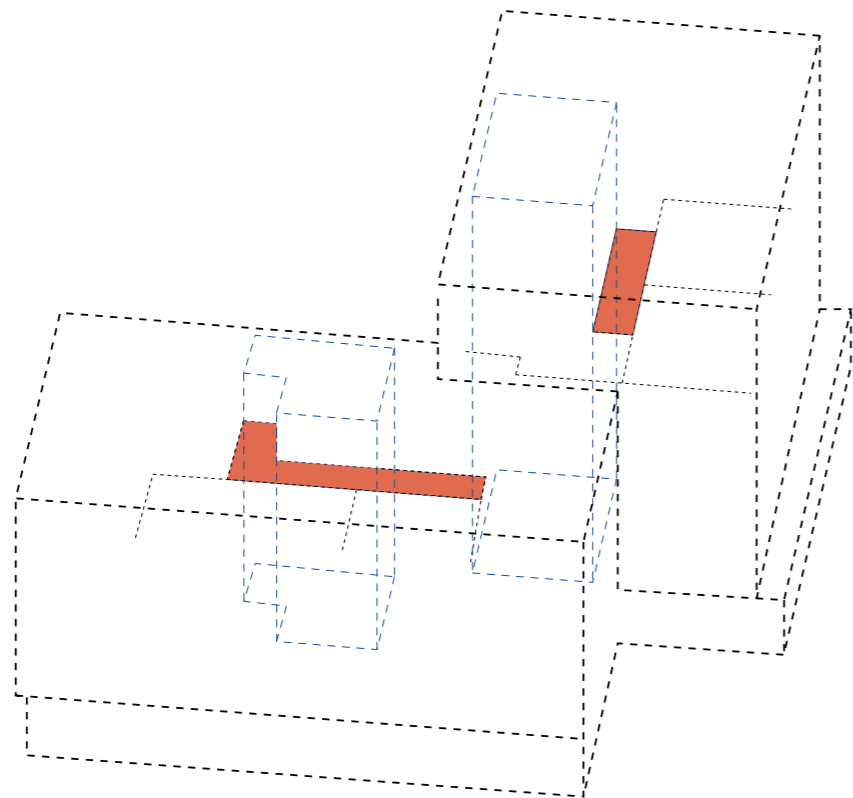
**Auftakt von qualitätsvollen Wohnungen im Quartier**

Das L-Gebäude schafft den Startschuss im Tobias-Mayer Quartier. Das Gebäude bildet sich in städtebaulicher Sicht aus zwei, ineinander geschobenen Riegeln. Hier wird auf insgesamt 5 bzw. 7 Geschossen ein klassischer Wohnungsmix von 2-, 3-, und 4-Zimmer-Wohnungen erreicht. Das L-Gebäude bildet im Süden die abschließende Bebauung im Neubaufeld und öffnet sich zum zentralen und verbindenden Gartenfeld.

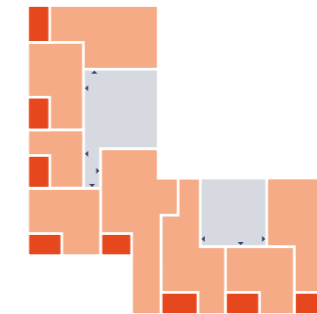
Die Geschosse sind durch ein zentrales Treppenhaus welches im Gelenk der beiden Gebäudeteile liegt erschlossen. Durch die Wohnungen zieht sich ein immer wiederkehrendes Motiv der Mehrfach-Ausrichtung des

Wohn- und Essbereichs, wodurch optimale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gegeben sind und infolgedessen eine hohe Wohnqualität. Zusätzlich verfügt jede Wohneinheit über einen Freibereich in Form einer Loggia.

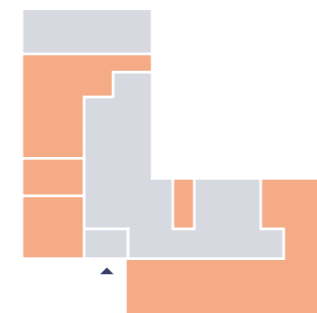
Im Erdgeschoss sind ausgehend von einem einladenden zentralen Foyer der Fahrradraum, der Müllraum und die Gewerbeeinheiten untergebracht. Ergänzt wird das Raumprogramm hier von einer Waschküche mit Aufenthaltsfläche und einem Ausstellungsraum für die Internationale Bauausstellung 2027, welche ein Projektpartner des Tobias-Mayer-Quartiers ist.



Erdgeschoss



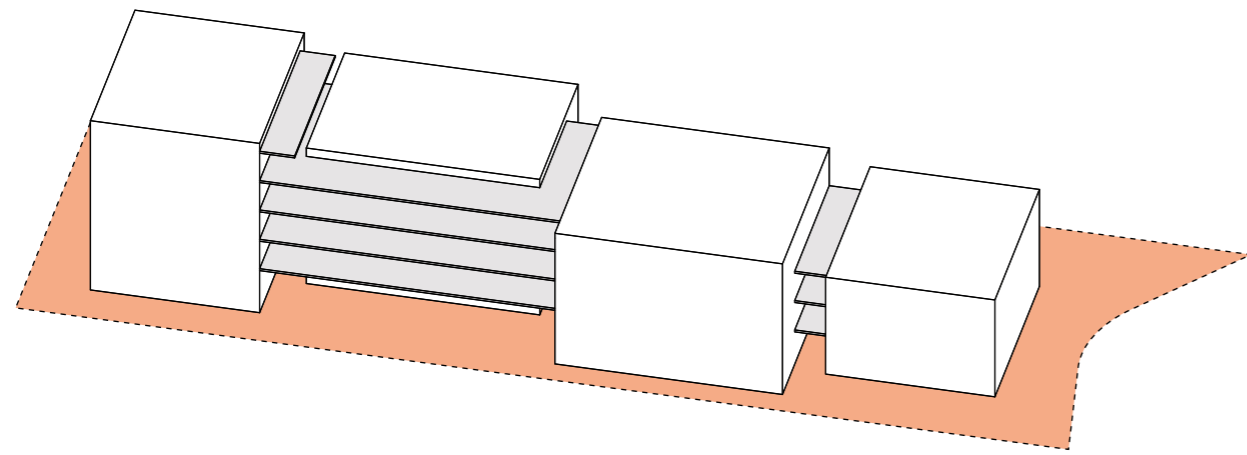
1.-4.Obergeschoss



5.-6.Obergeschoss

Axonometrische Darstellung des Wettbewerbsentwurfes





**Planungsziele**

- Rückbau: 2024
- Planung: 2024-2025
- Bau: 2026 - 2027

**Besonderheiten**

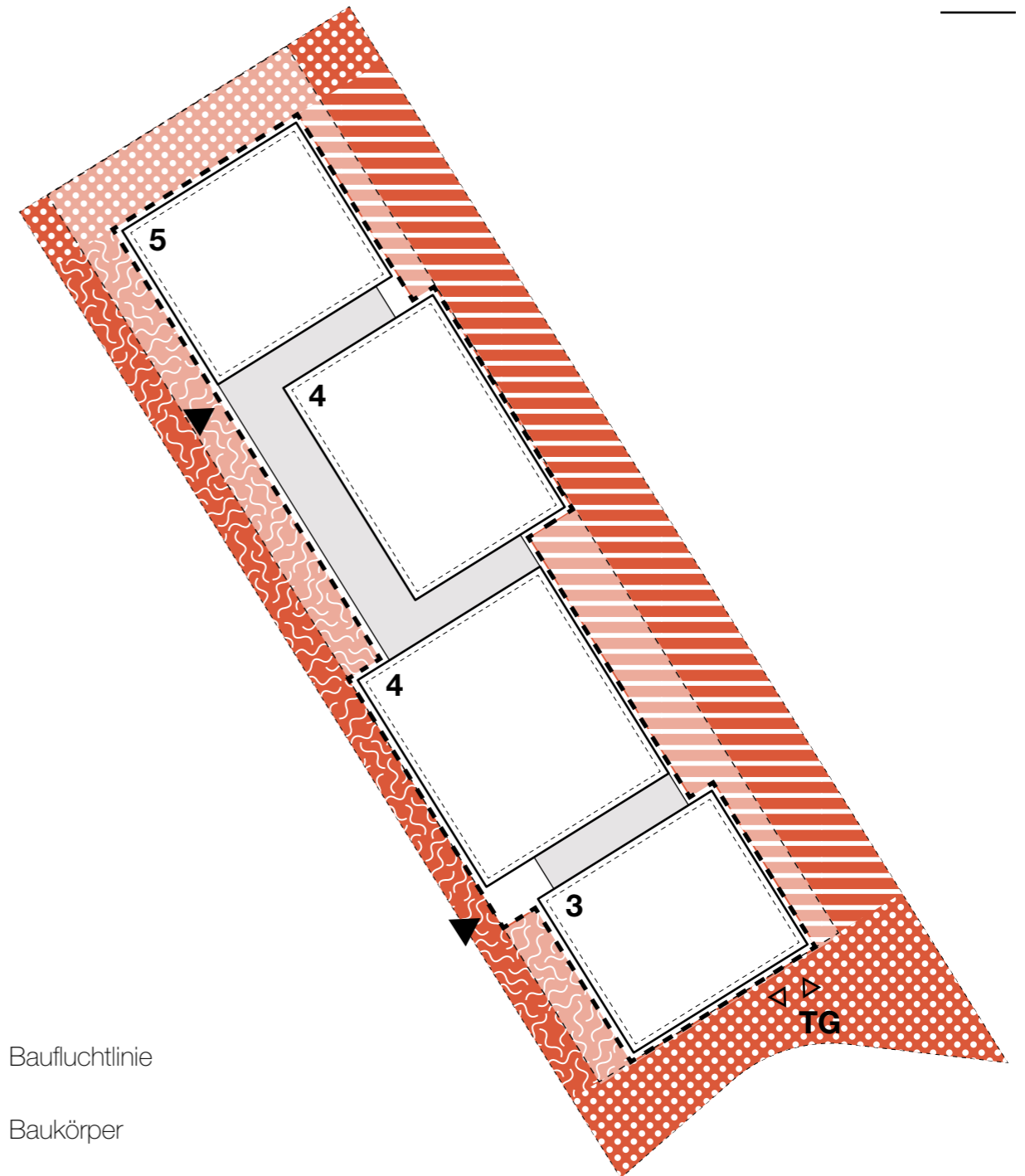
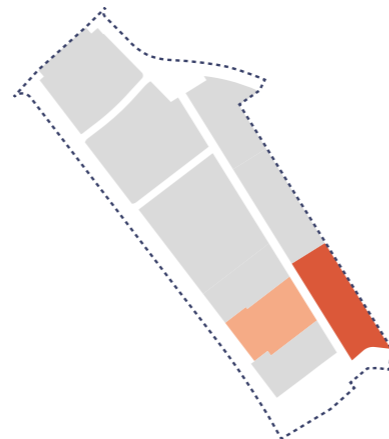
- Selbstorganisiertes Wohnkollektiv
- Bauen ohne TG
- Nachhaltige (zirkuläre) Bauweise

**EG**

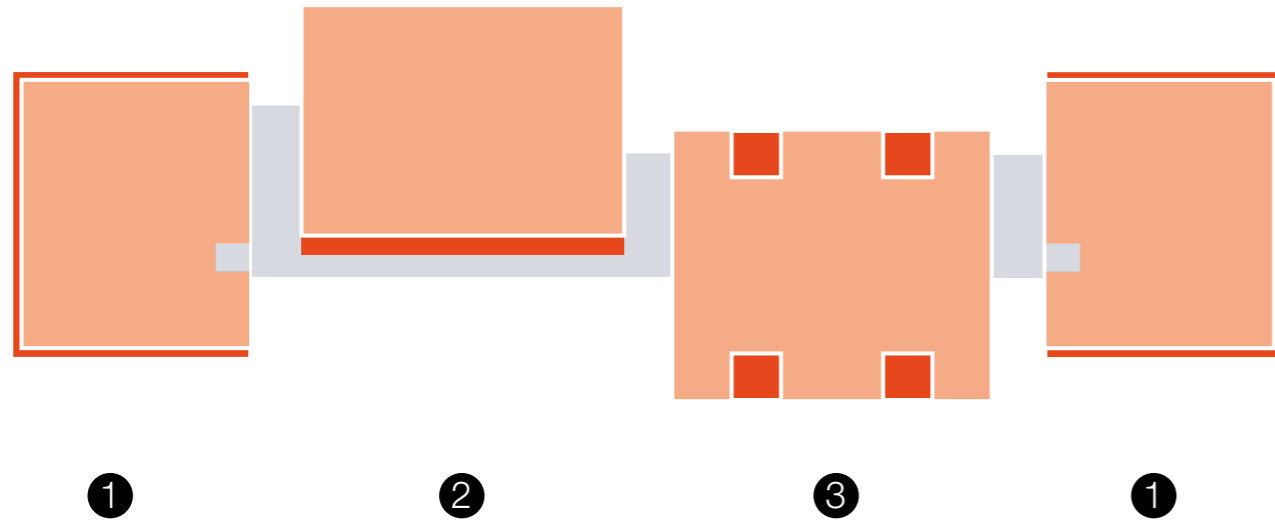
- Geschäftslokal (Blumenladen)
- Co-Working/mietbarer Raum für HomeOffice
- Betreutes Wohnen / Integratives Wohnen
- Quartiersbibliothek

**Dachflächen**

- PV
- Gemeinschaftsterrasse
- Insektendach



- Baufluchtlinie
- Baukörper
- Untergeordnete Baukörper
- - - TG / Unterbauung
- Freiraum öffentlich nutzbar
- ~ ~ ~ Freiraum halb-öffentlich nutzbar
- ≡ ≡ ≡ Freiraum privat
- unterbaut (Tiefgarage)



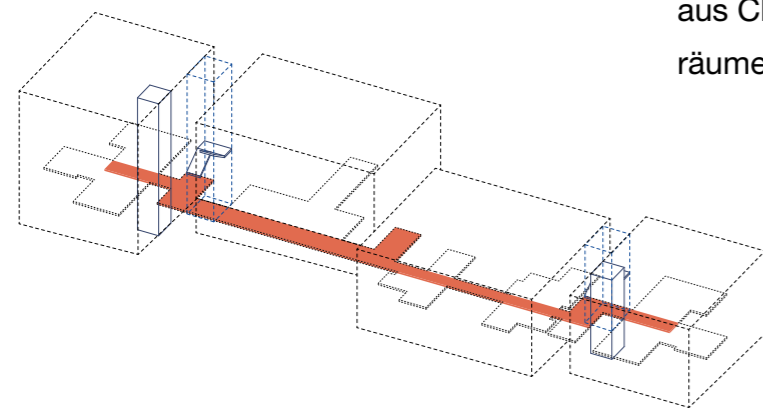
**Flexible Grundrisse für flexible Lebenswünsche!**

Aufgrund gemeinsamer struktureller und typologischer Prinzipien sind alle Teile des Kettenhauses offen für unterschiedliche Lebensmodelle und langfristig anpassbar für sich verändernde Lebensumstände.

Das Punkthaus kann in 1, 2 oder 3 Wohneinheiten unterteilt werden. Mögliche Wohnungstypologien reichen von Wohngemeinschaft, zu Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlichen Konfigurationen. Ein schmales Freiraumband legt sich um den Baukörper und bietet Raum für Pflanzen und Menschen.

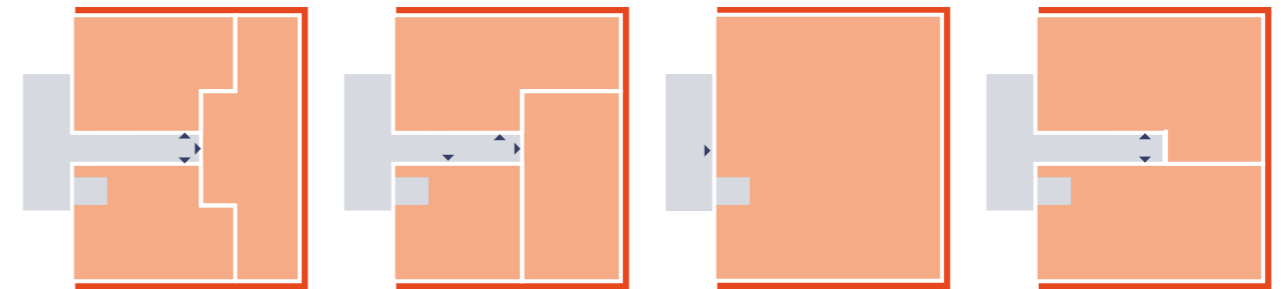
Das Laubenganghaus kann als Clusterwohnung - einer Wohntypologie, in der sich mehrere Kleinsteinheiten (Zimmer+Nasszelle) einen großzügigen Gemeinschaftsraum teilen - aber auch in Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Einheiten unterteilt werden. Vorgelagert ist ein Laubengang, der als Erschließung, privater Freiraum und gemeinschaftliche Etagenpromenade fungiert.

Das Korridorhaus funktioniert entweder als Mittelgang-Typologie mit einseitig orientierten Zwei- oder Vier-Zimmerwohnungen, oder als zusammenhängende Hybrideinheit aus Cluster und Wohngemeinschaft. Als Freiräume sind Loggien eingeschnitten.

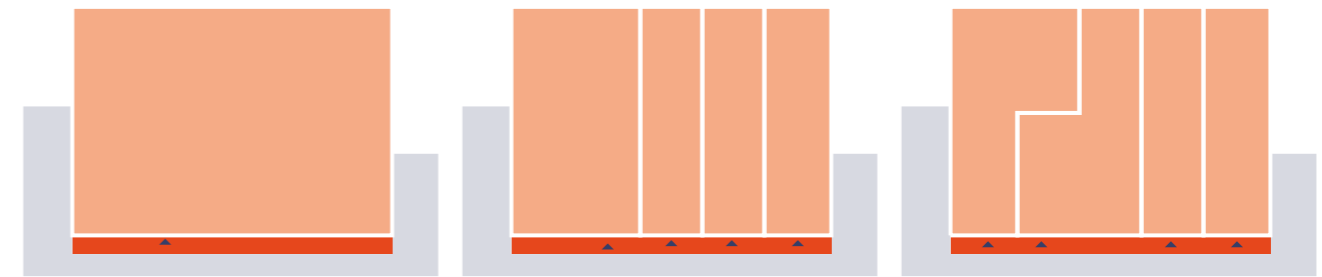


Etagenpromenade:  
Erschließung als gemeinschaftlicher Treffpunkttraum

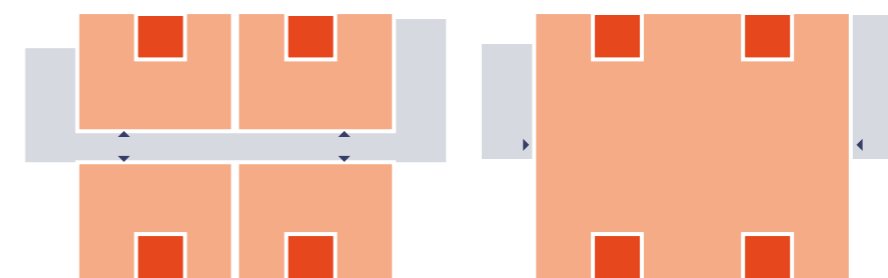
① **Das Punkthaus**



② **Das Laubenganghaus**



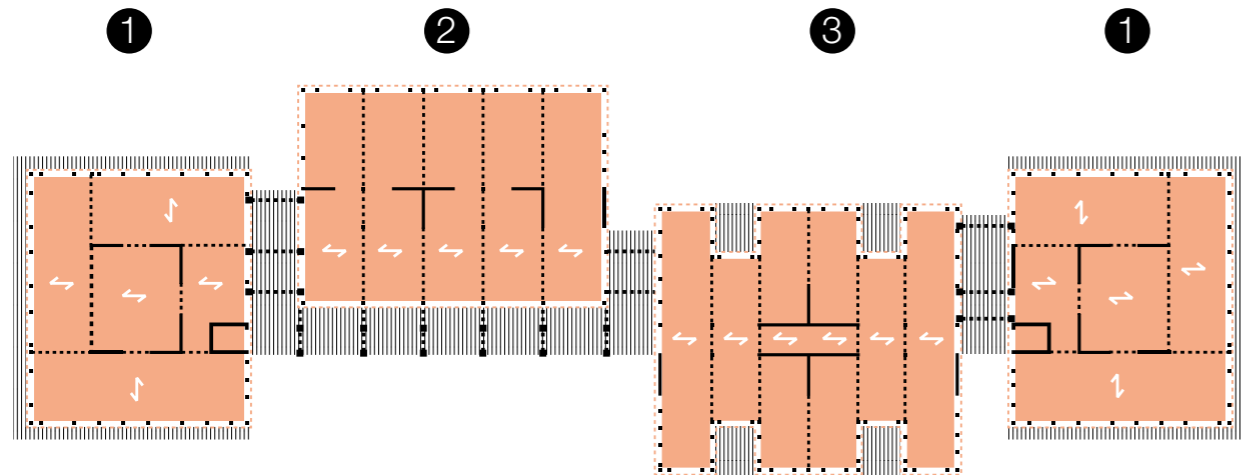
③ **Das Korridorhaus**



**Strukturieren + Organisieren = eine Bühne zur Aneignung**

Die Festlegung der Grundrisse durch Konstruktion und Haustechnik wird auf ein Minimum reduziert. Sowohl in der Planung

für die Erstbesiedlung, als auch im Prozess der Nutzung und Nachnutzung ist ein niederschwelliges Veränderungspotenzial gegeben.



**Offene Skelettbauweise - Urbanes Schachtraster**

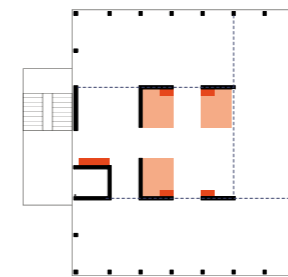
Im Wettbewerb wurde eine möglichst klare und effiziente Bauweise angestrebt: Über dem Untergeschoss in Ortbetonbauweise stehen die Wohngeschosse als reine Holzkonstruktion. Die beiden quadratischen drei- bzw. fünfgeschossigen Randbaukörper haben massive Kernwände und Liftschächte aus Brettsperrholz, die über alle Geschosse durchlaufen und die Konstruktion in horizontaler Richtung stabilisieren. Die Außenwände sind gedämmte Holzrahmenwände mit integrierten massiven Stützen und Trägern und können als „Rahmen/Skelett-Wand“ beschrieben werden. Vom Kern zu der Außenwand spannen Holzdecken als unten sichtbare Brettsperrholzplatten. Der Schallschutz wird mit einer Schüttung als Teil des Bodenaufbaus gewährleistet.

Die beiden mittleren Baukörper haben ebenfalls aussteifende Massivholzwände im Innern und Außenwände analog den beiden

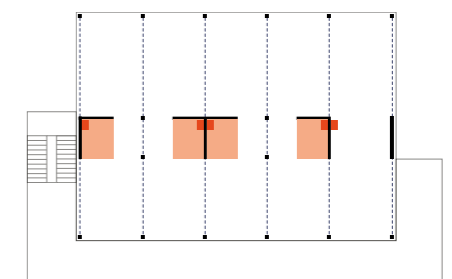
Randhäusern. Für den vertikalen Lastabtrag und damit das Auflager der Decken sind in regelmäßigen Abständen Tragachsen aus Stützen und Unterzügen angeordnet. Diese Konfiguration erlaubt eine maximale Flexibilität für die Grundrissgestaltung der Nutzungseinheiten. Die Decken sind auch hier Brettsperrholzplatten.

Zur Erschließung der vier Häuser wird eine Laubengangkonstruktion aus Betonfertigteilen vor bzw. zwischen die Baukörper gestellt. Die Belange des Brandschutzes, des Witterungsschutzes und der Wirtschaftlichkeit können so am besten adressiert werden. Insgesamt ist die Konstruktion aufgrund der Regelmäßigkeit gut für eine Umsetzung in Holzbauweise geeignet. Die vorgeschlagene Bauweise ist Standard und ermöglicht einen breiten Bieterkreis an ausführenden Firmen. Sie wird nun in den nächsten Planungsschritten konkretisiert.

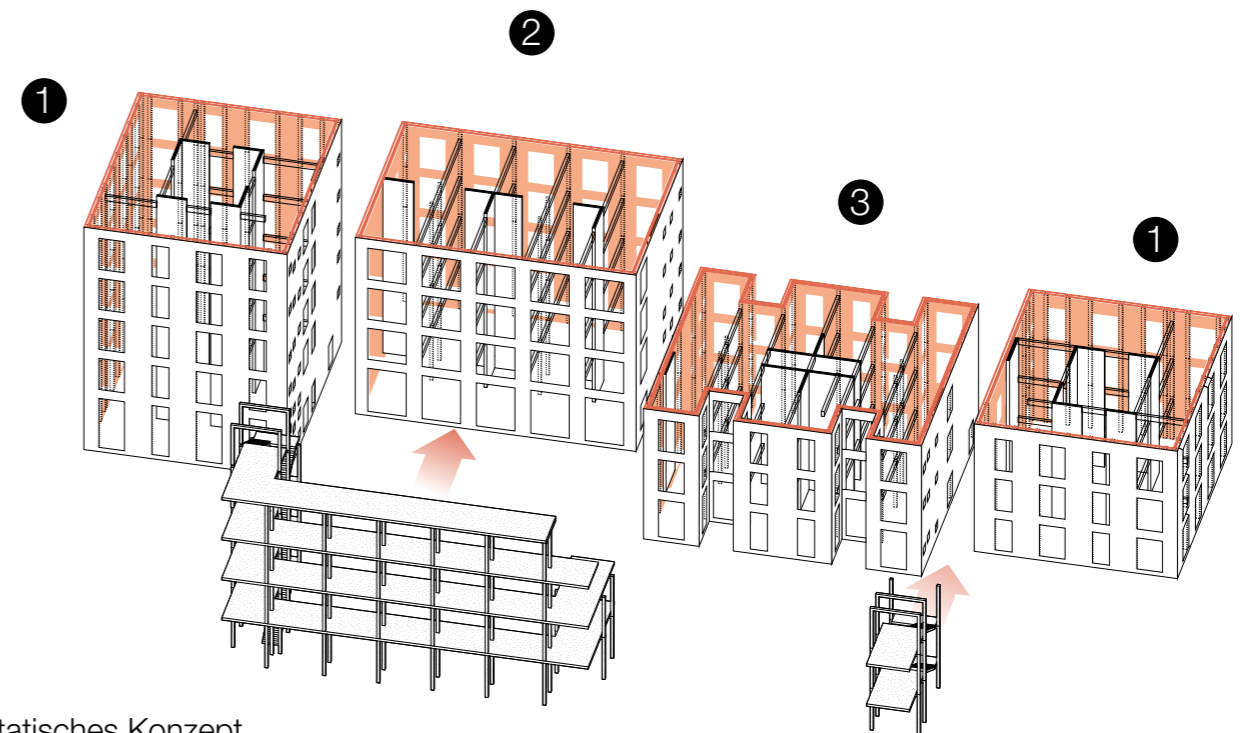
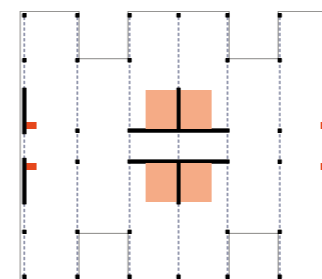
1 Das Punkthaus



2 Das Laubenganghaus



3 Das Korridorhaus



Statisches Konzept



**Hoher Vorfertigungsgrad:**

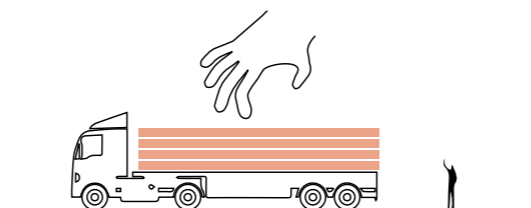
**Kurze Bauzeit spart Geld und Stress**

Das Gebäude ist als konstruktiver Holzbau konzipiert. Dabei werden fertige Wandpaneele, (Holzrahmen mit Dämmung und Beplankung) Bodenplatten (Brettsperrholz massiv) sowie mehrgeschossige Massivholz-Scheiben und die Aufzugsschächte vorgefertigt auf die Baustelle geliefert. In einem Tag können Wände, Träger & Stützen aufgestellt werden, in einem weiteren die Bodenplatten. Folglich kann ein Geschoss in zwei Tagen errichtet werden. Der Innenausbau folgt im zeitsparenden Trockenbau (Trockenestrich, kein Beton).

Die außenliegende Erschließung ist als separates Beton-Fertigteile Gerüst, statisch und brandtechnisch unabhängig konzipiert, muss folglich auch nur aufgestellt und an den Holzbau angeschlossen werden.

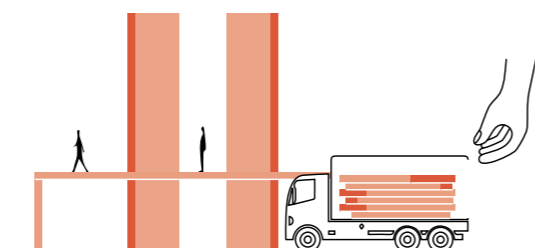
**Erster Tag**

Anliefern und Aufstellen der mehrgeschossigen aussteifenden Elemente in einem Tag.



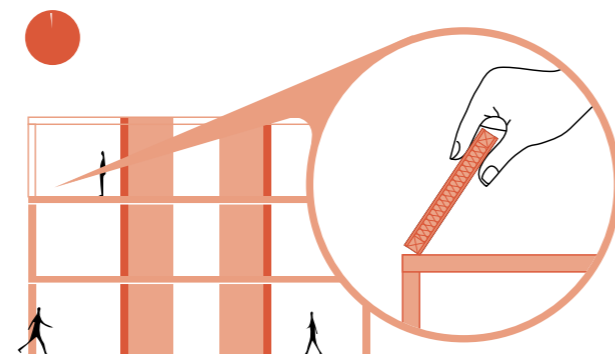
**2 Tage pro Geschoss**

Wand-Rahmen Elemente, Stützen und Träger in einem Tag, Decken in einem weiteren pro Geschoss aufgestellt. Alles wird montagefertig auf die Baustelle geliefert.



**1 Woche für 3 Geschosse**

Wandelemente kommen montagefertig mit Dämmung, Isolierung & Beplankung



**Energiekonzept**

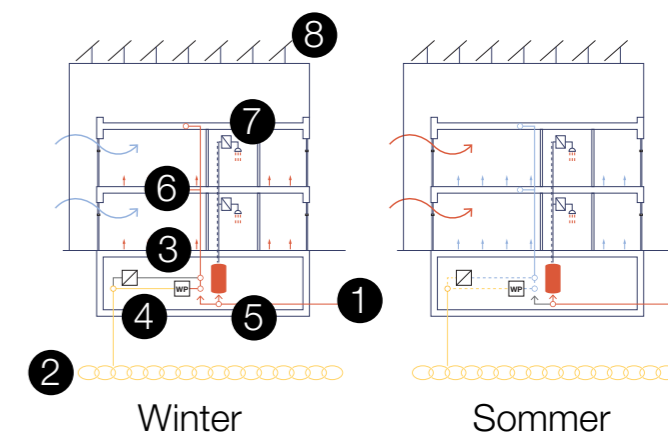
Am Standort wird ein Energiekonzept implementiert das die am Grundstück vorhandenen Energiepotenziale maximal ausnutzt und durch den Einsatz hochmoderner Übergabesysteme einen herausragenden Komfort für die NutzerInnen bereitstellt.

Das speziell auf die Standortbedingungen zugeschnittene System kombiniert die Bereitstellung von Heiz- und Kühlenergie aus natürlicher Erdwärme ohne maschinelle Kälteerzeugung. Ein Flachkollektor unterhalb der Bodenplatte nimmt während der Hitzeperioden des Sommers Überschusswärme aus den Wohnungen auf. Der Erdspeicher wird damit schonend, nutzstiftend und kostenneutral thermisch aufgeladen. Im Winter bildet das regenerierte Erdreich eine stabile Wärmequelle für eine überragend effiziente Wärmepumpe, welche die Fernwärme entlastet. Raumseitig wird die Wärme über eine Fußbodenheizung bzw. aktivierte Decken abgegeben: Zugfrei, ästhetisch, komfortabel und als Grundlage der hohen Effizienz der Wärmepumpe. Im Sommer werden die Räume über das selbe System sanft temperiert.

**Energiebilanz**

In Abbildung 2 werden die Prognosen des Bedarfs und der Bedarfsdeckung im Jahresvergleich einander gegenüberstellt. Die linke Säule stellt den Wärmebedarf für Heizung, Warmwasser und Kühlung, inklusive der Verteil- und Speicherverluste dar. Die rechte Säule stellt die Energiemengen zur Bedarfsdeckung dar.

Insgesamt werden 40% des Gesamtenergiebedarfs über die am Standort verfügbaren Umweltenergiesysteme gedeckt. Lediglich 60% werden über die Fernwärme gedeckt.

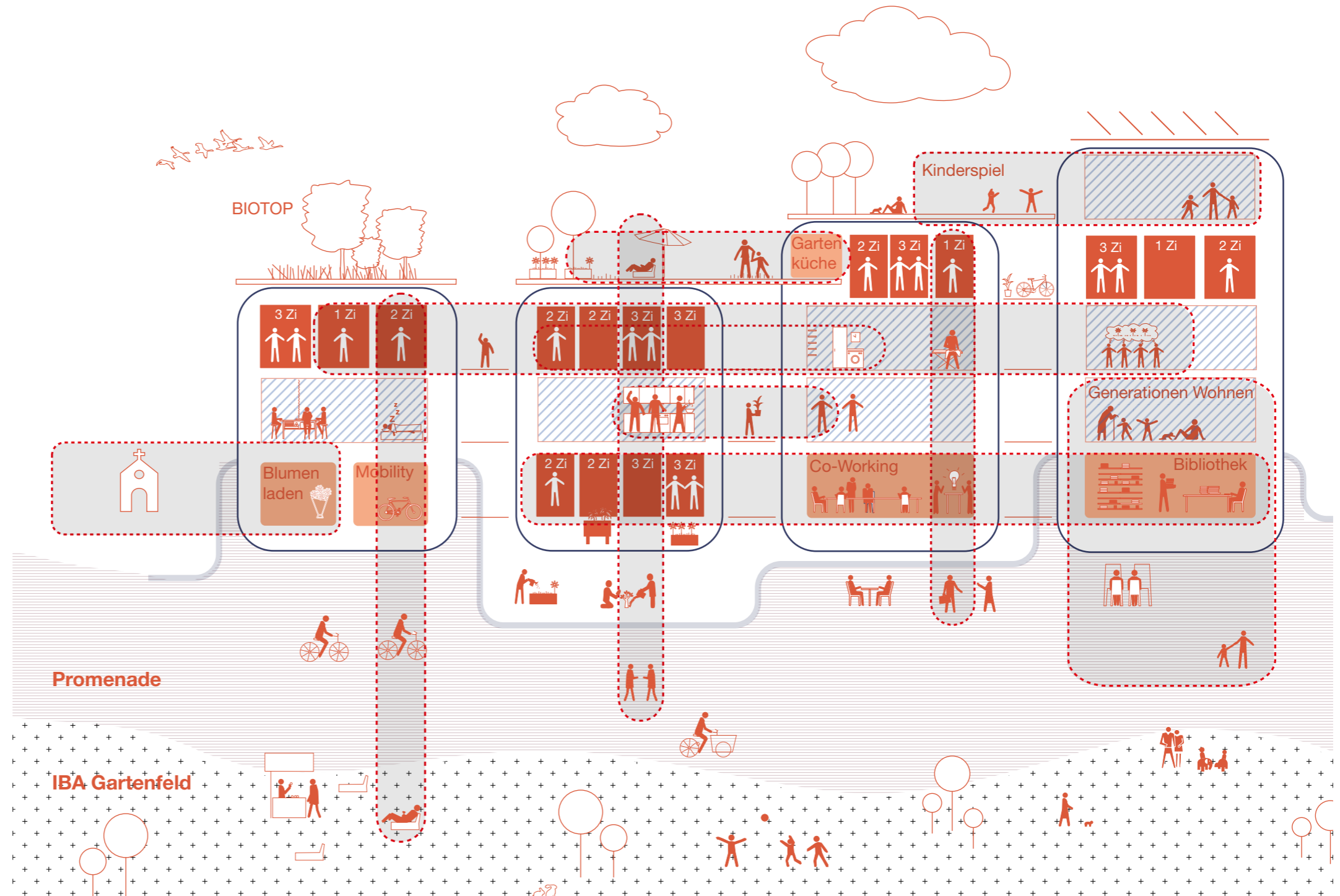


- Fernwärme 1
- Ringgrabenkollektor 2
- Wärmepumpe 3
- Wärmetauscher 4
- Lastausgleichsspeicher 5
- Deckenheizung/-kühlung 6
- Frischwasserstationen 7
- PV Anlage 8

**Soziale Nachhaltigkeit - begleitet und gelebt!**

Durch entsprechendes Besiedelungsmanagement und gezielte Moderation soll das solidarische Potenzial der Häuser ebenso wie die Entwicklung ihrer inneren Vielfalt ausgelotet werden.

Das IBA-Experimentierfeld BF 2 übernimmt dabei eine „Vorreiterrolle“, welche die „urbane Substanz“ des Wohnens als Modell kommunizierender Lebensmodellgefäße demonstriert. Wohnen und Arbeiten, Rückzug und Exponiertheit, Ruhe und Geschäftigkeit, etc. können aufgrund der vernetzten Etagenpromenaden in unterschiedlichen Formaten und räumlichen Situationen ausgelebt werden. Die verbindende Etagenpromenade begünstigt zudem die Inklusion der angrenzenden Nachbarn, die als nutznießende Anrainer\*innen sich höchstwahrscheinlich mehr als gerne vom Angebot des IBA-Experimentierfelds verführen lassen werden.

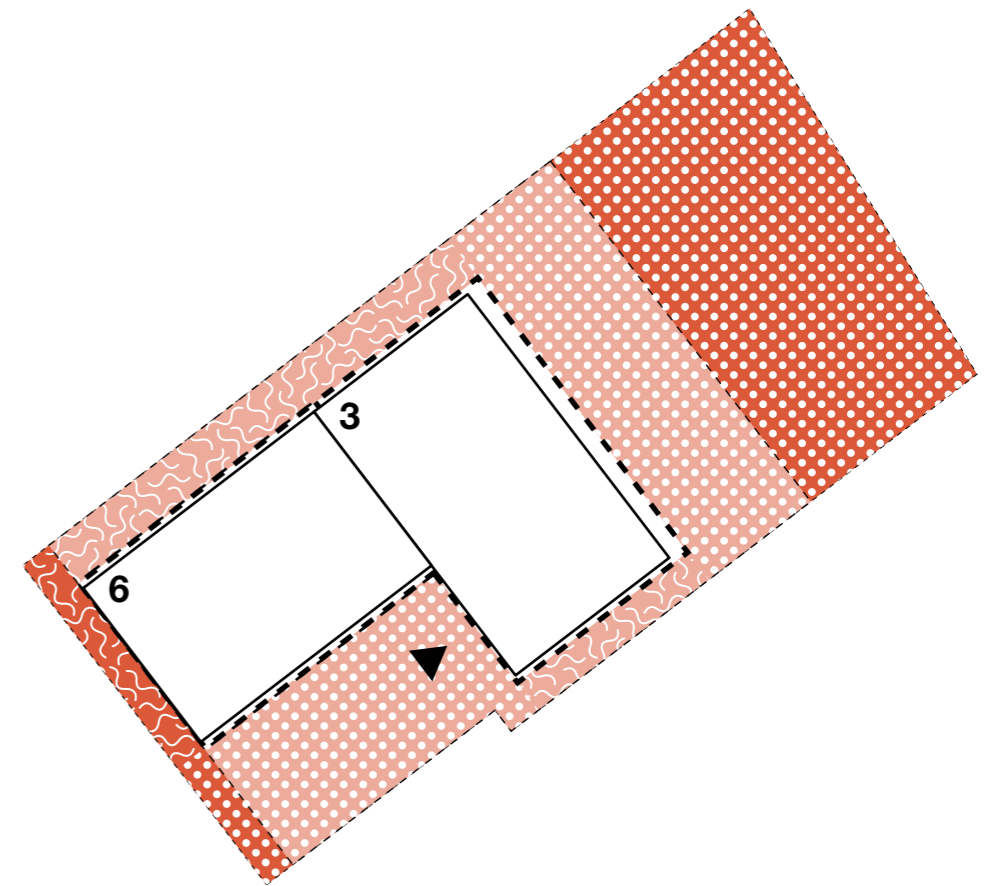
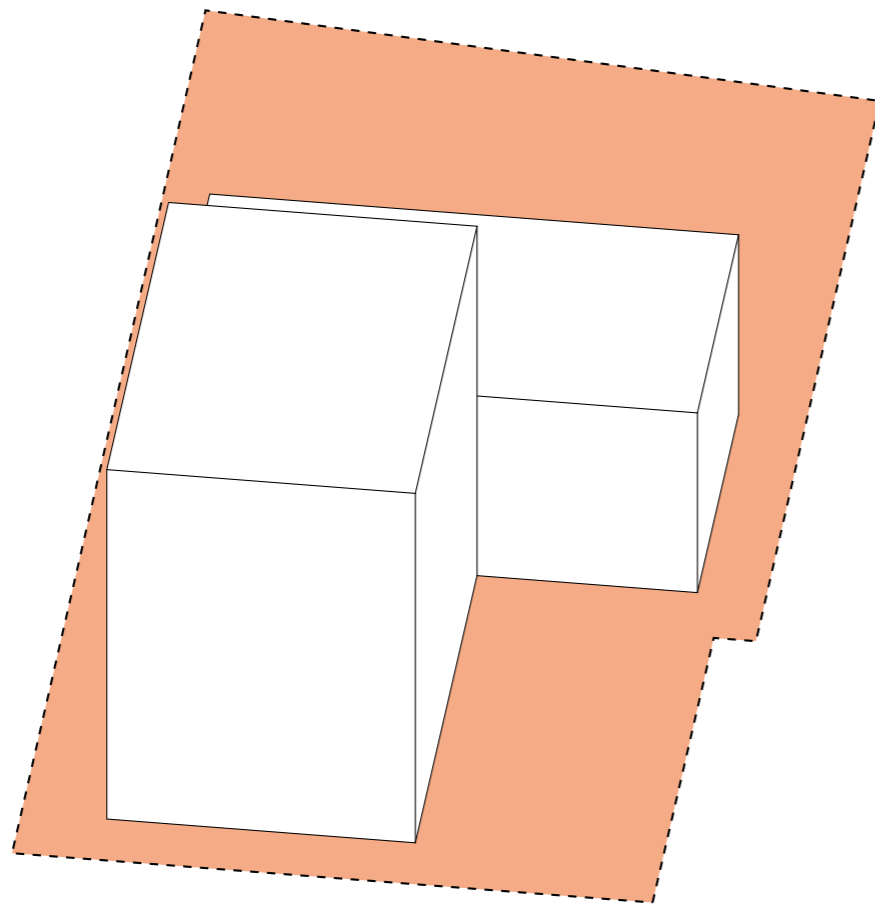


Schnitt des Wettbewerbsentwurfes



Axonometrische Darstellung des Wettbewerbsbeitrags



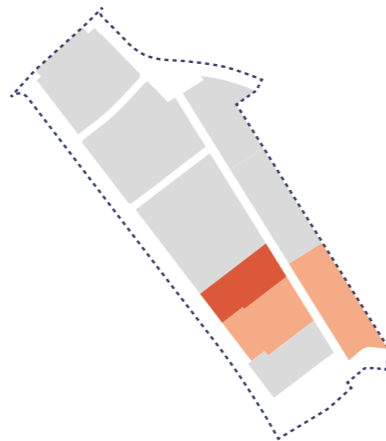


**Besonderheiten**

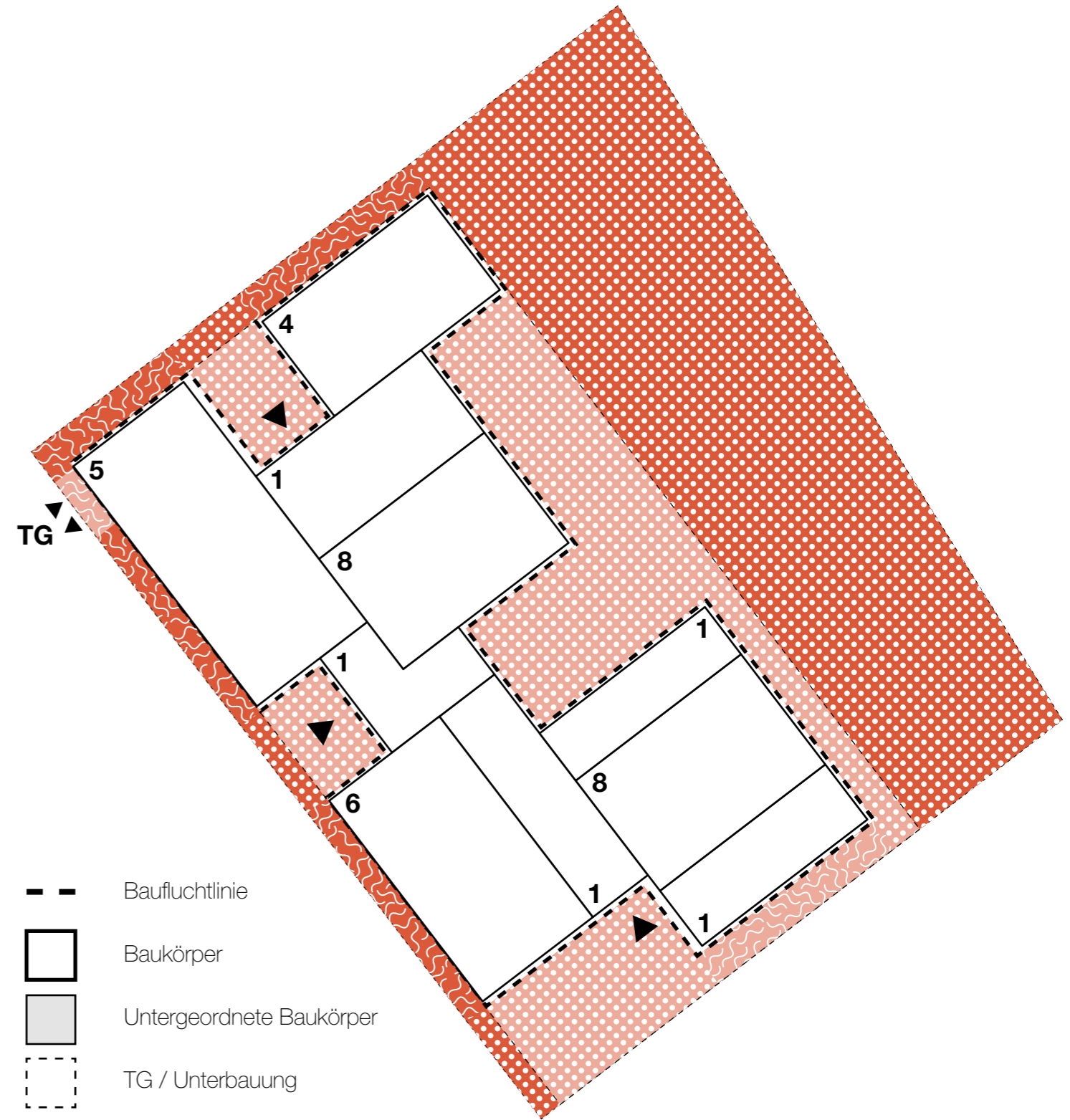
- Potential für ein Quartiershaus  
(= ein Gebäude, das sich für Best Practice Projekte, experimentelle Wohnformen, nachhaltige Forschungsprojekte oder ähnliches auf Grund seiner Lage und Größe eignet.)

**Dachflächen**

- PV
- Gemeinschaftsterrasse



- Baufluchtlinie
- Baukörper
- Untergeordnete Baukörper
- - - TG / Unterbauung
- Freiraum öffentlich nutzbar
- ~ ~ ~ Freiraum halb-öffentlich nutzbar
- ≡ ≡ ≡ Freiraum privat
- unterbaut (Tiefgarage)



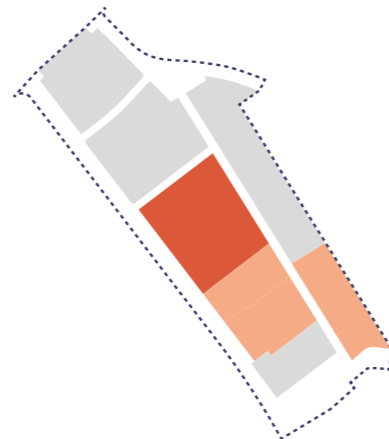
-  Baufuchtlinie
-  Baukörper
-  Untergeordnete Baukörper
-  TG / Unterbauung
-  Freiraum öffentlich nutzbar
-  Freiraum halb-öffentlich nutzbar
-  Freiraum privat
-  unterbaut (Tiefgarage)

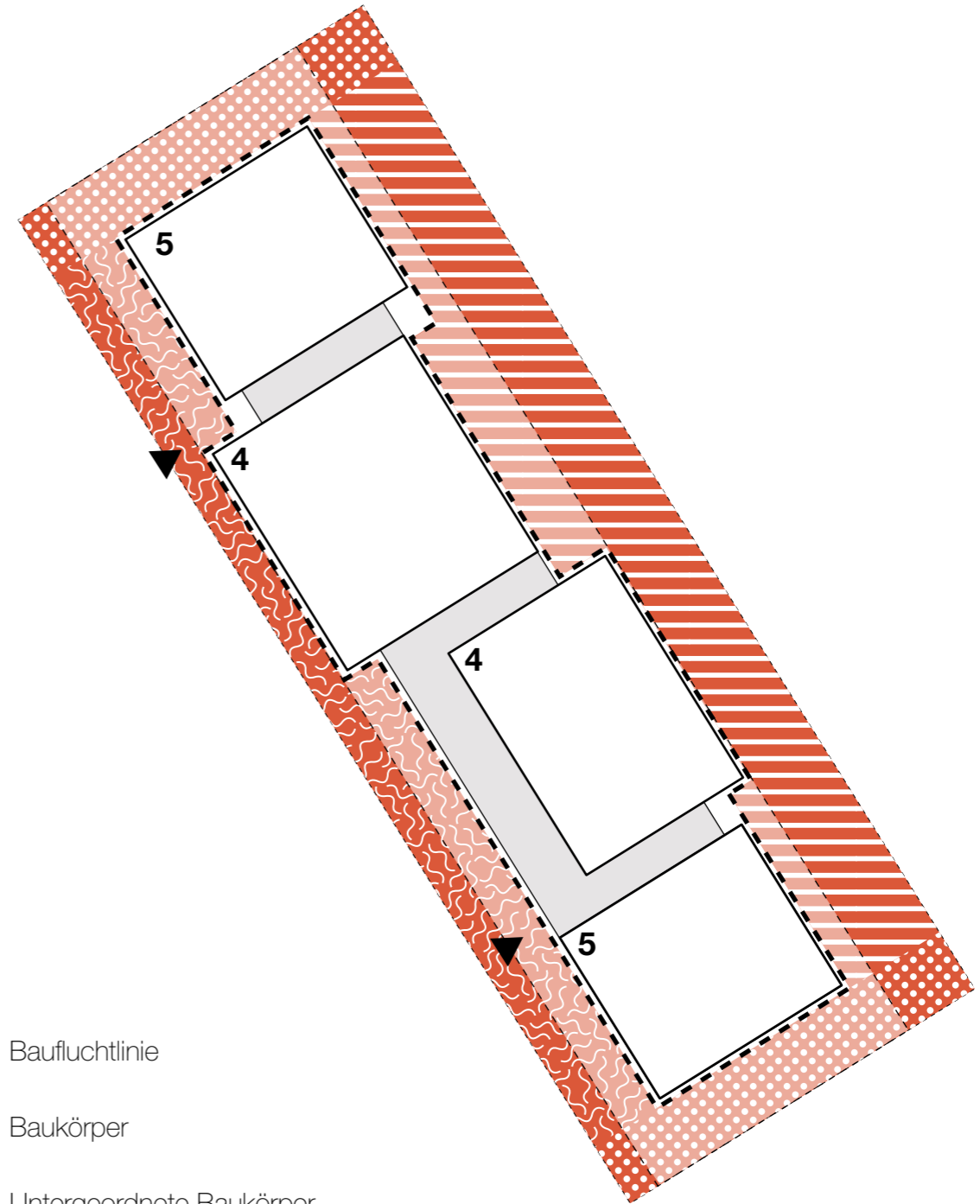
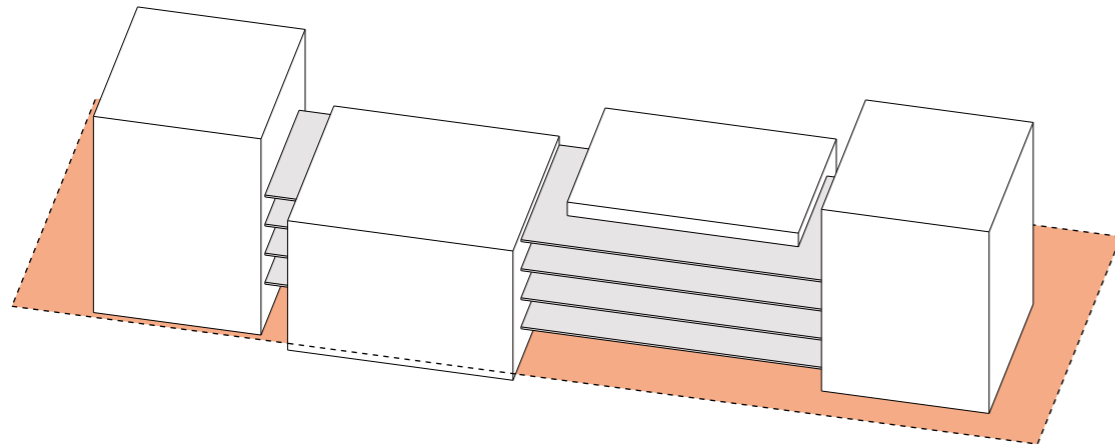
**Besonderheiten**

- Potential für KiGa ( bis zu 5 Gruppen)
- Potential für übergeordnete Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Turnsaal, Hallenbad, etc.)
- Sondergebäude: Cluster

**Dachflächen**

- PV
- Funktionsgebundene Terrasse (z.B. KiGa)
- Gemeinschaftsterrasse
- Insektendach





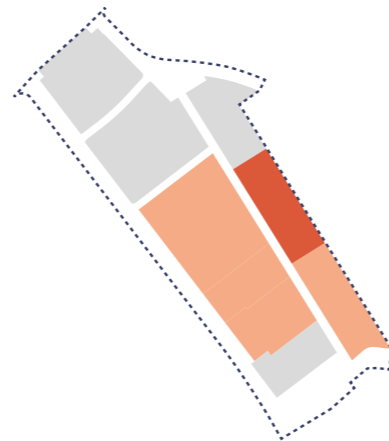
-  Baufluchtlinie
-  Baukörper
-  Untergeordnete Baukörper
-  TG / Unterbauung
-  Freiraum öffentlich nutzbar
-  Freiraum halb-öffentlich nutzbar
-  Freiraum privat
-  unterbaut (Tiefgarage)

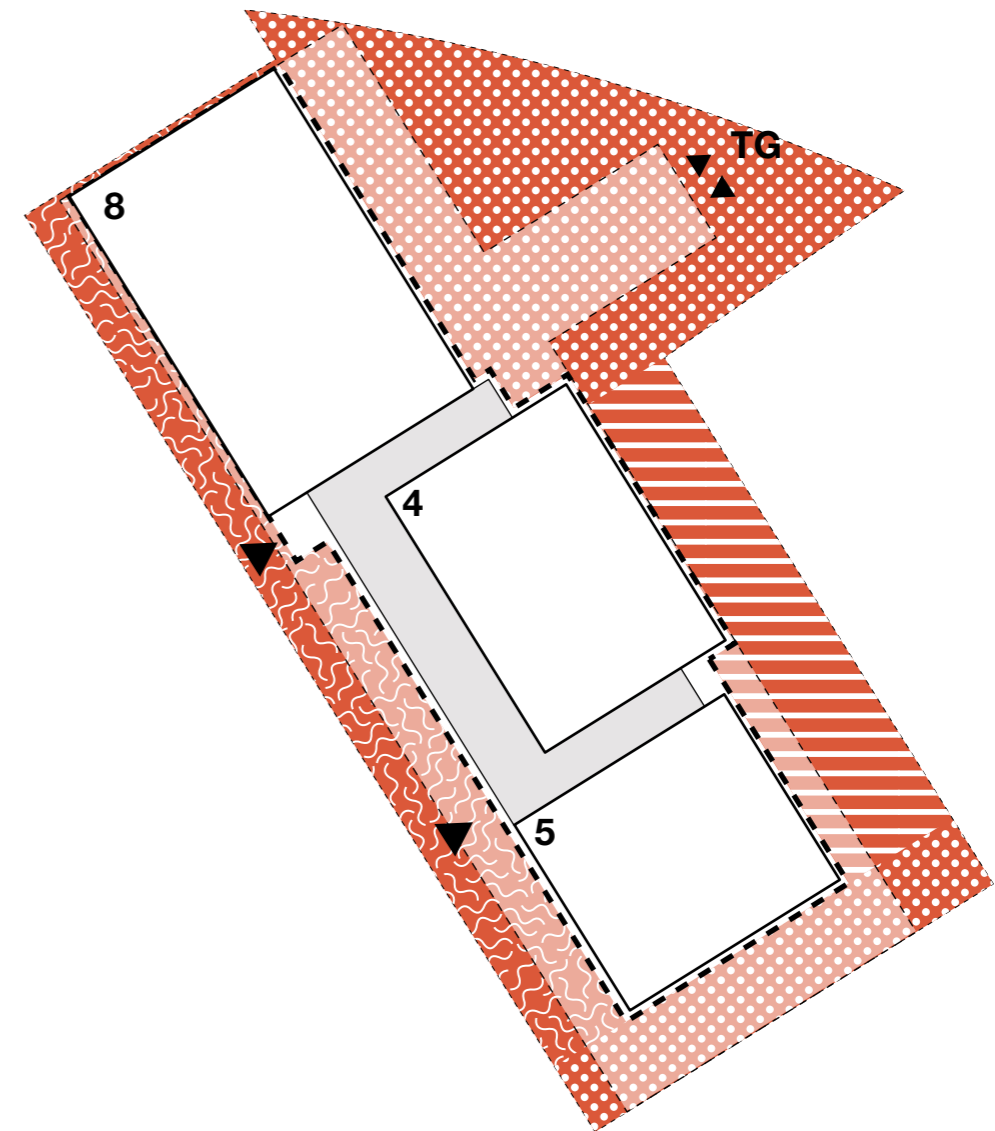
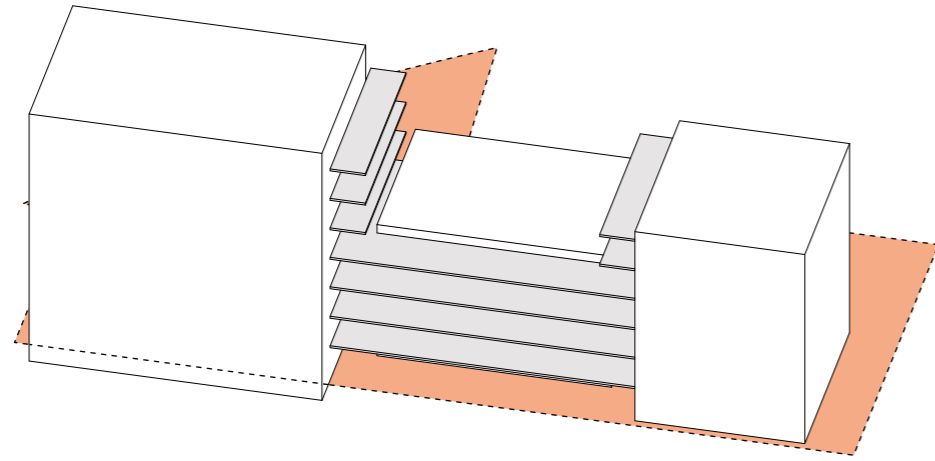
**Besonderheiten**

- Typologie Analog zu Kettenhaus 1
- Gemeinschaftsnutzung Richtung Gartenfeld

**Dachflächen**

- PV
- Gemeinschaftsterrasse



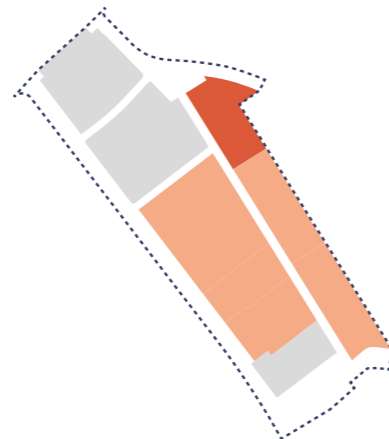


**Besonderheiten**

- Typologischer Hybrid aus Kettenhaus und Hochpunkt
- TG Einfahrt für BF 5
- Ankernutzung Richtung Platz

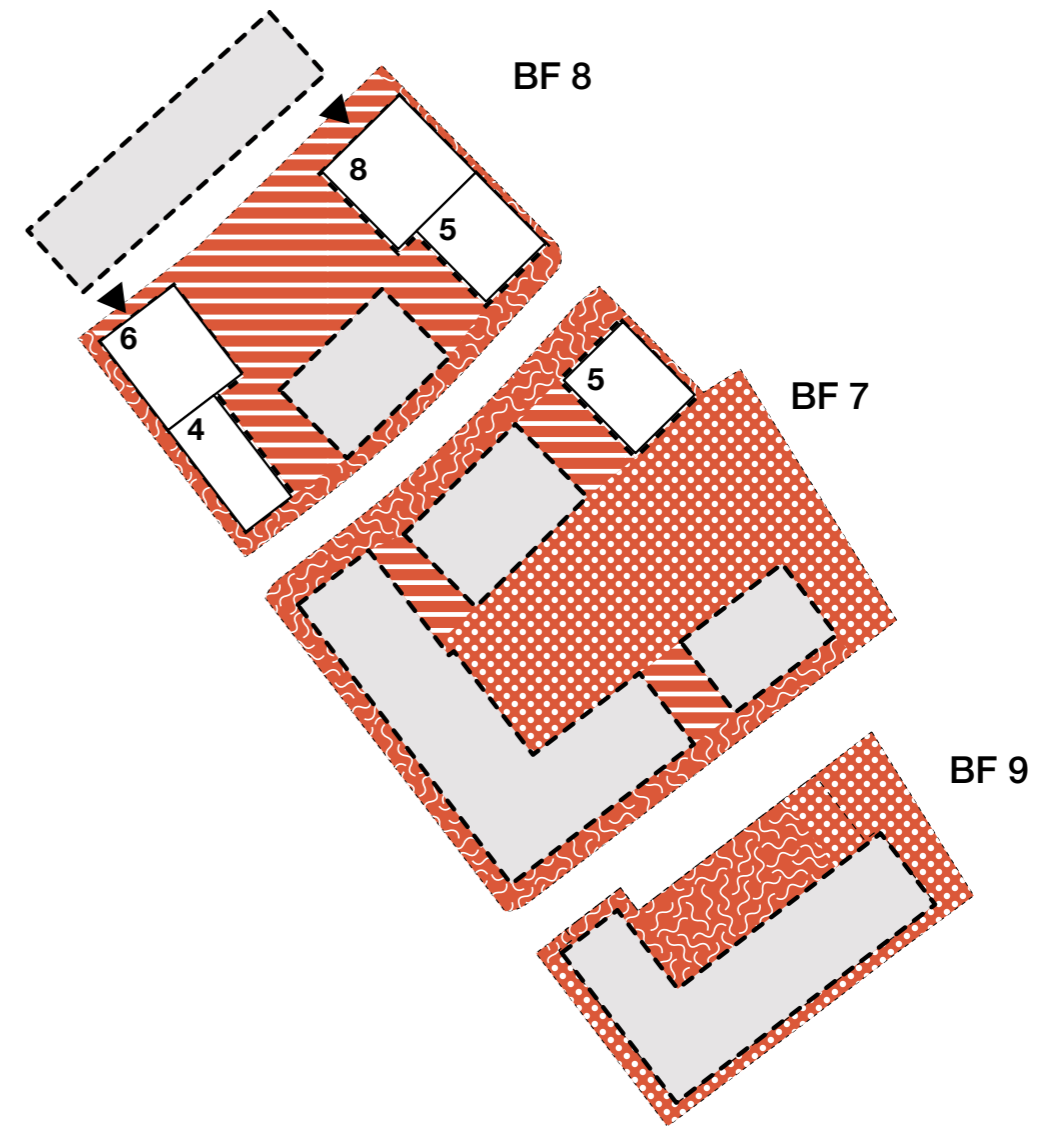
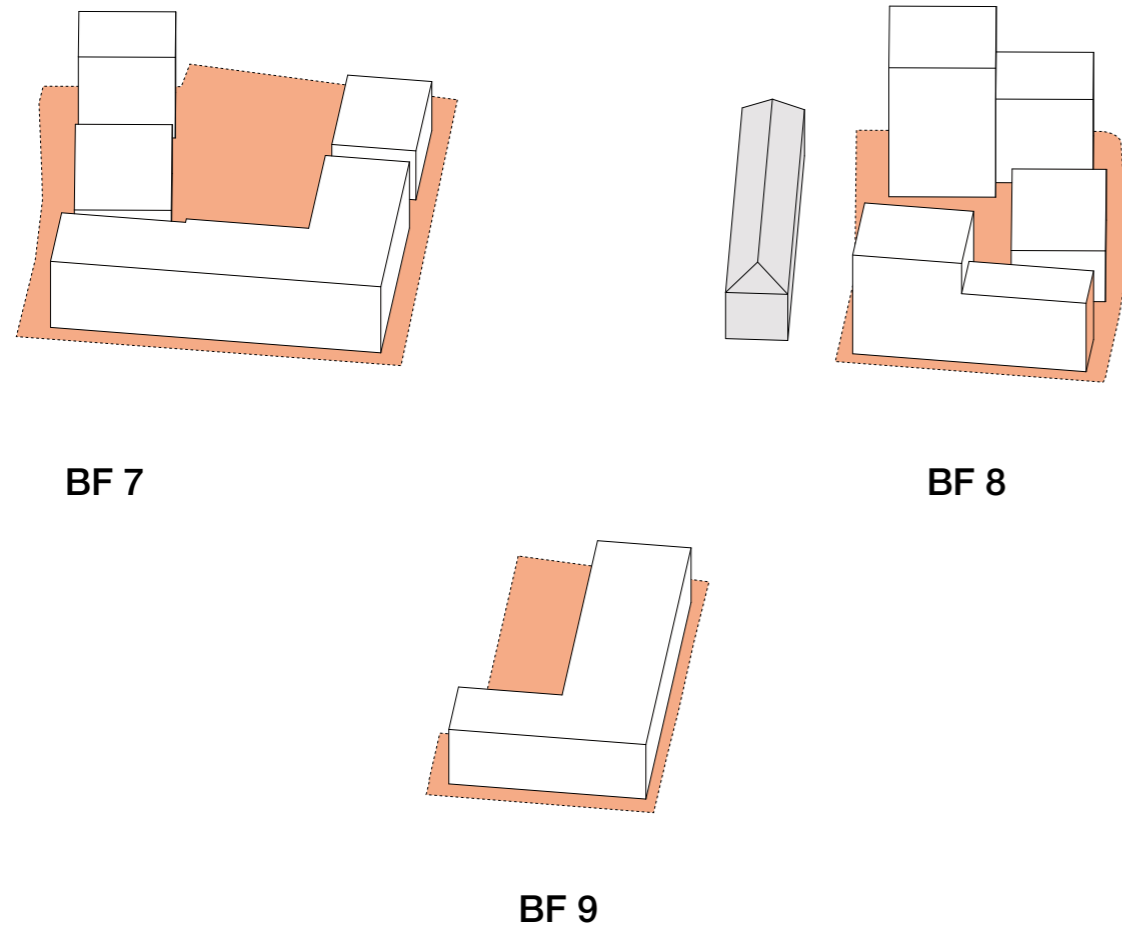
**Dachflächen**

- PV
- Gemeinschaftsterrasse

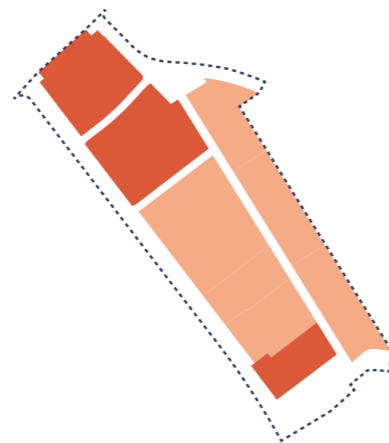


- Baufluchtlinie
- Baukörper
- Untergeordnete Baukörper
- TG / Unterbauung
- Freiraum öffentlich nutzbar
- Freiraum halb-öffentlich nutzbar
- ▬ Freiraum privat
- unterbaut (Tiefgarage)





-  Baufluchtlinie
-  Baukörper
-  Untergeordnete Baukörper
-  TG / Unterbauung
-  Freiraum öffentlich nutzbar
-  Freiraum halb-öffentlich nutzbar
-  Freiraum privat
-  unterbaut (Tiefgarage)



**Besonderheiten**

- BF7: Öffnen des Bestandhofes
- BF8: Konsolidierung des Bestandhofes
- BF9: Nachverdichtung des Bestandes

# 4

# BRDGESCHLOSSES

**ZONIERUNGSVORSCHLAG GESAMTQUARTIER . . . . . 131**

Vielseitig und lebendig

**BEST PRACTICE BEISPIELE . . . . . 133**

Atmosphäre

**ZONIERUNGSVORSCHLAG NEBENRAUMZONEN . . . . . 135**

Dezentral und immer in der Nähe

**BAUFELD 1 . . . . . 137**

Baufeld 1 und 2: Experimentierfelder

Solides L

**BAUFELD 2 . . . . . 139**

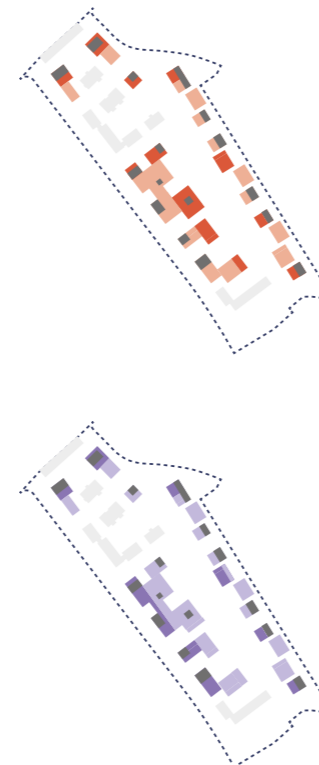
Vielfältige Kette

**Vielseitig und lebendig**

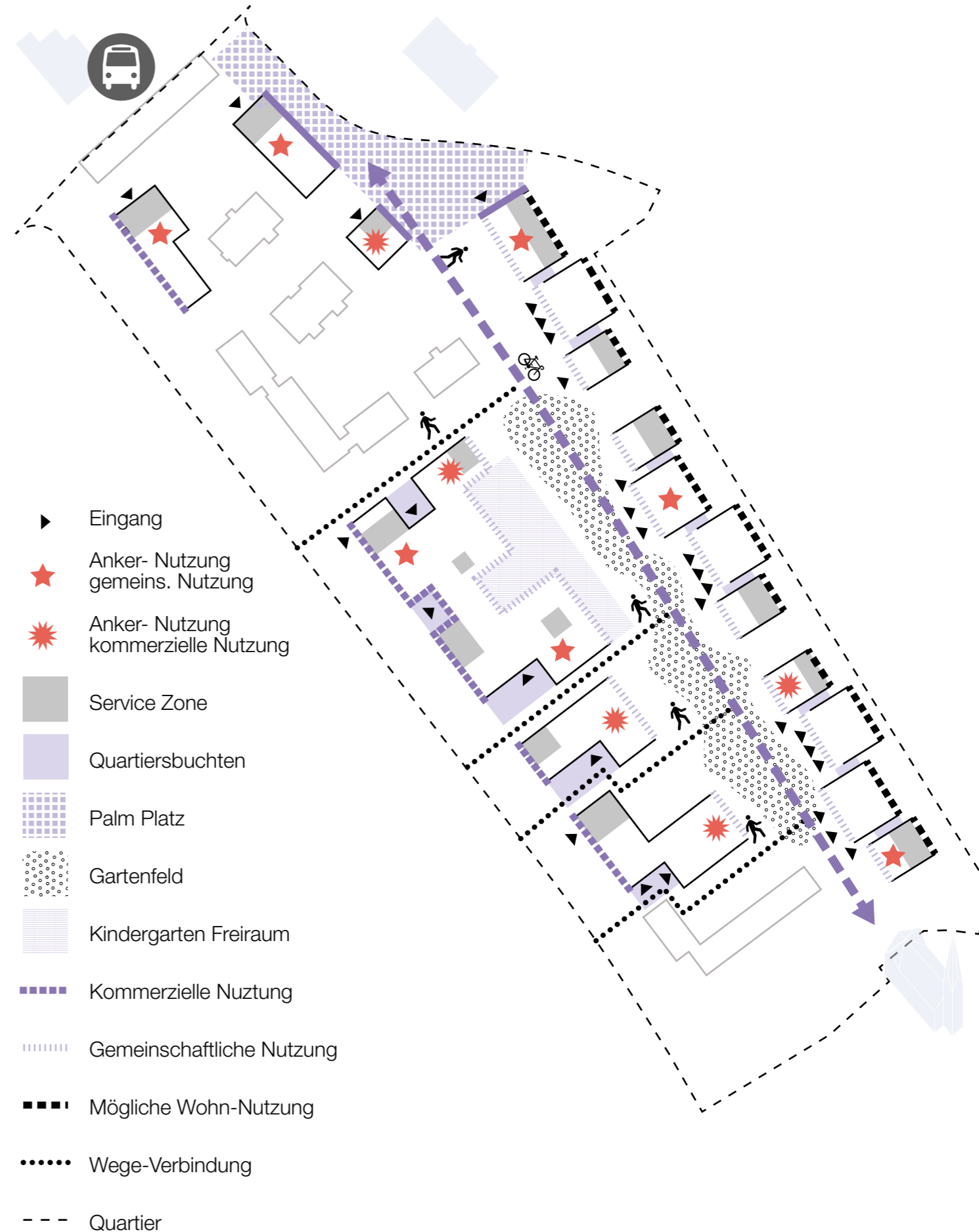
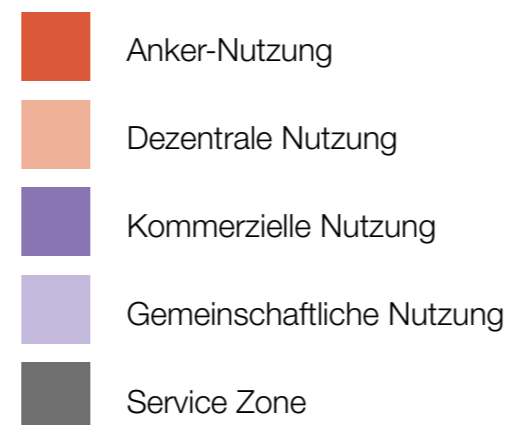
Die Grundlage für einen vitalen Stadtteil ist ein lebendiges Erdgeschoss. Klar ist, dass sich in einem Entwicklungsvorhaben mit dem vorliegenden Zeitrahmen die Funktionen, das Programm sowie deren Verortung immer wieder neuen Anforderungen und Gegebenheiten anpassen müssen. Um trotzdem die Rahmenbedingungen für ein lebendiges Erdgeschoss zu gewährleisten, wird es empfohlen ein resilientes Anforderungsgerüst zu erarbeiten:

- Unterteilung in Servicezone, Potentiale für Anker-nutzungen und dezentrale Nutzungen, kommerzielle und gemeinschaftliche Nutzungen
- Integration dienender Räume wie Kinderwagen-/Fahrradabstellräume und Müllräume an entsprechenden Stellen mit möglichst kurzen Fassadenlängen, um die Entwicklung von belebenden Nutzungen zu ermöglichen
- Fahrradabstellräume: kompakte, hausingangsnaher Anordnung
- Überhöhte, langfristig nutzungs-offene Erdgeschossräume in ausgewiesenen Bereichen
- Attraktive Positionierung der Hauseingänge mit attraktiven, teilweise durchgesteckten Foyers
- Freihalten von attraktiven zum öffentlichen Raum hin orientierten Flächen (exponierte Straßenfronten, Platzfronten) für belebende Nutzungen

Ankernutzungen sind an exponierten Stellen verortet und sollen Impulse liefern, die zur Belebung des Quartiers beitragen. Um dieses Potenzial langfristig bedienen zu können, wird empfohlen das Erdgeschoss dieser Gebäude mit entsprechenden Qualitäten auszubilden: hohe Transparenz, qualitätsvolle Sockelausbildung, ausreichend hohe Räume (ca 4m).



**Mögliche Verteilung der Nutzungen**



**Atmosphäre**

Für eine nachbarschaftliche Atmosphäre braucht das neue Quartier eine gute Mischung aus kommerziellen und gemeinschaftlichen Angeboten.

Im Zuge des Plaungsprozesses haben sich Vorschläge für Erdgeschossnutzungen ergeben. Diese sollen im Laufe des partizipativen Besiedlungsprozesses weiterentwickelt, angepasst und konkretisiert werden

Gewünscht sind ein Blumenladen am Friedhofseck, ein Jugendzentrum am Palmplatz, eine Nachbarschaftscafe mit Sharing-Angeboten in der Quartiersmitte, eine Quartierswerkstatt im Gartenfeld, ein Kindergarten mit mehrfach-nutzbarer\* Sportinfrastruktur, Micro-Gewerbeflächen über das Quartier verteilt, sowie integrative, generationsübergreifende Wohnformen.

1

**Generationenwohnen**  
 Projekt: Die Giesserei  
 Architektur: Galli & Rudolf  
 Entwickler: gesewo-giesserei  
 Ort: Winterthur



Nachbarschaftsfest, Die Giesserei, © Kurt Lampart. Abb. 54

2

**Nachbarschafts-Café**  
 Projekt: Cafesatz im Gleis21  
 Architektur: 1zu1 Architekten  
 Entwickler: Schwarzatal  
 Ort: Wien



Nachbarschafts-Café, Cafesatz im Gleis21, © Martin Wild. Abb. 55

3

**Micro-Gewerbeflächen**  
 Projekt: Quartiershaus MIO  
 Architektur: StudioVlayStreeruwitz  
 Entwickler: heimbau  
 Ort: Wien



Micro-Gewerbeflächen, Quartiershaus MIO, © VLST. Abb. 56

4

**Werkstatt mit Sharing-Angebot**  
 Projekt: Happylab  
 Ort: Wien



Werkstatt mit Sharing-Angebot, © Happylab Wien. Abb. 57

5

**Bio-Cafe Feldhase**  
 Projekt: Loft-Leben-Wohnheim  
 Architektur: Michael Wallraff  
 Entwickler: Genossenschaft Kalkbreite  
 Ort: Wien



Bio-Cafeteria, Feldhase im Loft-Leben Wohnheim, © Martin Wild. Abb. 58

6

**Bio-Laden BIO-MIO**  
 Projekt: Quartiershaus MIO  
 Architektur: StudioVlayStreeruwitz  
 Entwickler: AL Allgemeine Loft GmbH  
 Ort: Wien



Bioladen, Bio-Mio im Quartiershaus MIO, © Martin Wild. Abb. 59

\* Zum Thema Mehrfachnutzungen wird an dieser Stelle auf eine Reihe von Studien verwiesen. „[Mehrraum](#)“ wurde von Teamwerk Architekten erarbeitet und vom Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg beauftragt, „[Einfach-Mehrfach](#)“ wurde von Jutta Kleedorfer in Zusammenarbeit mit und für die Stadt Wien erarbeitet, „[Mehrfach:Nutzen – Mehrfachnutzung und Space Sharing als Strategie zur nachhaltigen Stadtentwicklung](#)“ wurde Achim Schröer erarbeitet und ist ein Auszug aus „Zeitgerechte Stadt - Konzepte und Perspektiven für die Planungspraxis“ herausgegeben von Caroline Kramer und Dietrich Henkel.

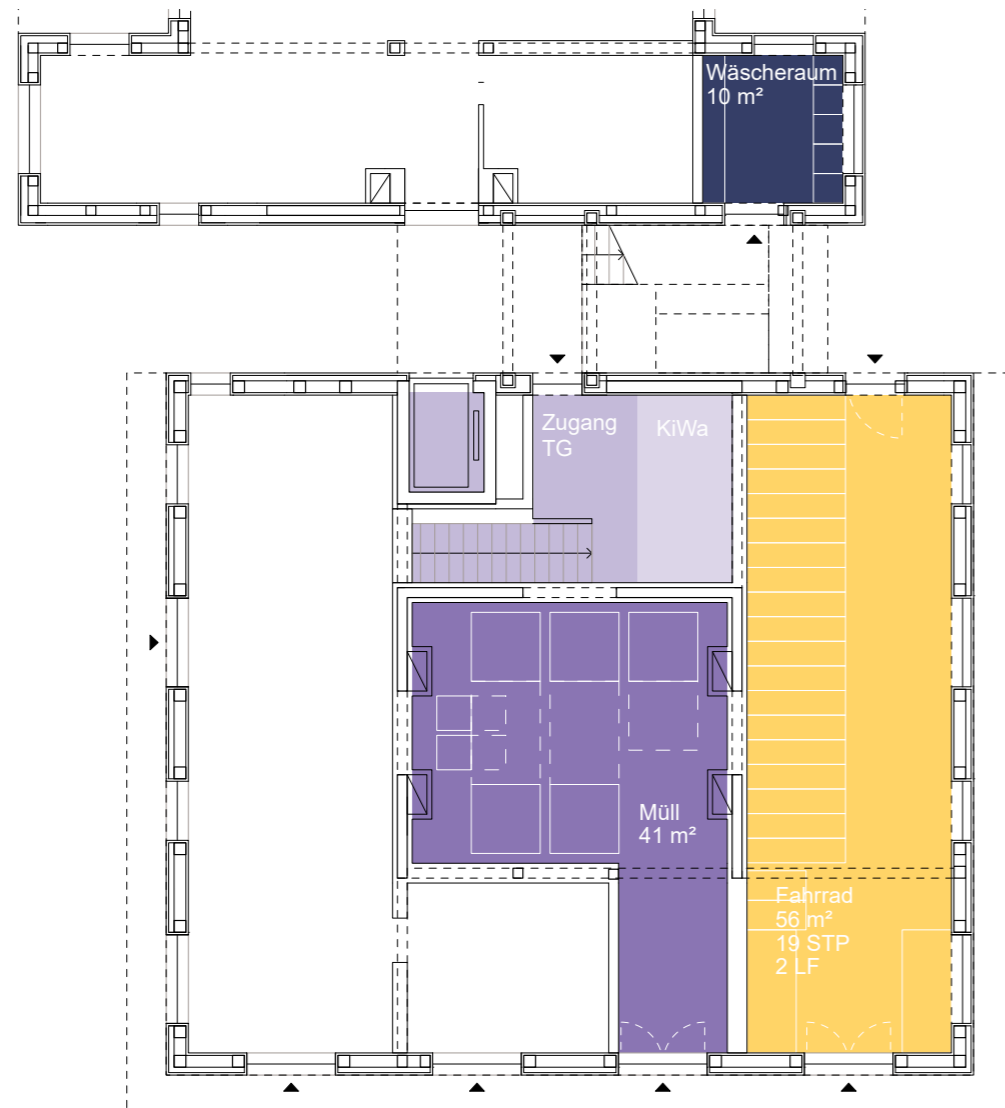
**Dezentral und immer in der Nähe**

Das Anlieferung- und Entsorgungskonzept ordnet sich in die übergeordnete Gestaltungs-idee ein: Keine untergeordneten Bauteile oder Einfriedungen im Freiraum, dezentrale Paket- und Müllräume.

Jedes Gebäudecluster ist mit einem Müllraum, einem Paketraum, einer Waschküche, einem KiWa-Raum und einem Fahrradabstellraum ausgestattet. Alle sollten möglichst direkt von der inneren Erschließung zugänglich und

effizient zueinander angeordnet sein. Die Müllaufstellflächen sind praktikabel an den Müllräumen und Erschließungsflächen angeordnet. Sie sollen nahtlos in die Freiraumgestaltung eingebunden werden. Die Anlieferung und Abtransport ist in zwei Kreisläufen organisiert. BF 1-5 werden über Palmpromenade, Kurze Straße und Tobias-Mayer-Straße, BF 5-9 über Wäldenbronnerstraße, Kurze Straße, Tobias-Mayer-Straße und Palmstraße erschlossen.

Beispielhafte Verteilung der Nebenräume, Kettenhaus 1



- Müllraum
- Zugang / Paketbox
- Kiwa
- Fahrradraum
- TG-Einfahrt
- Waschraum
- Müllaufstellflächen -
- FW** Fahrbahn mit Müllauto
- Bestand

**Baufeld 1 und 2: Experimentierfelder**

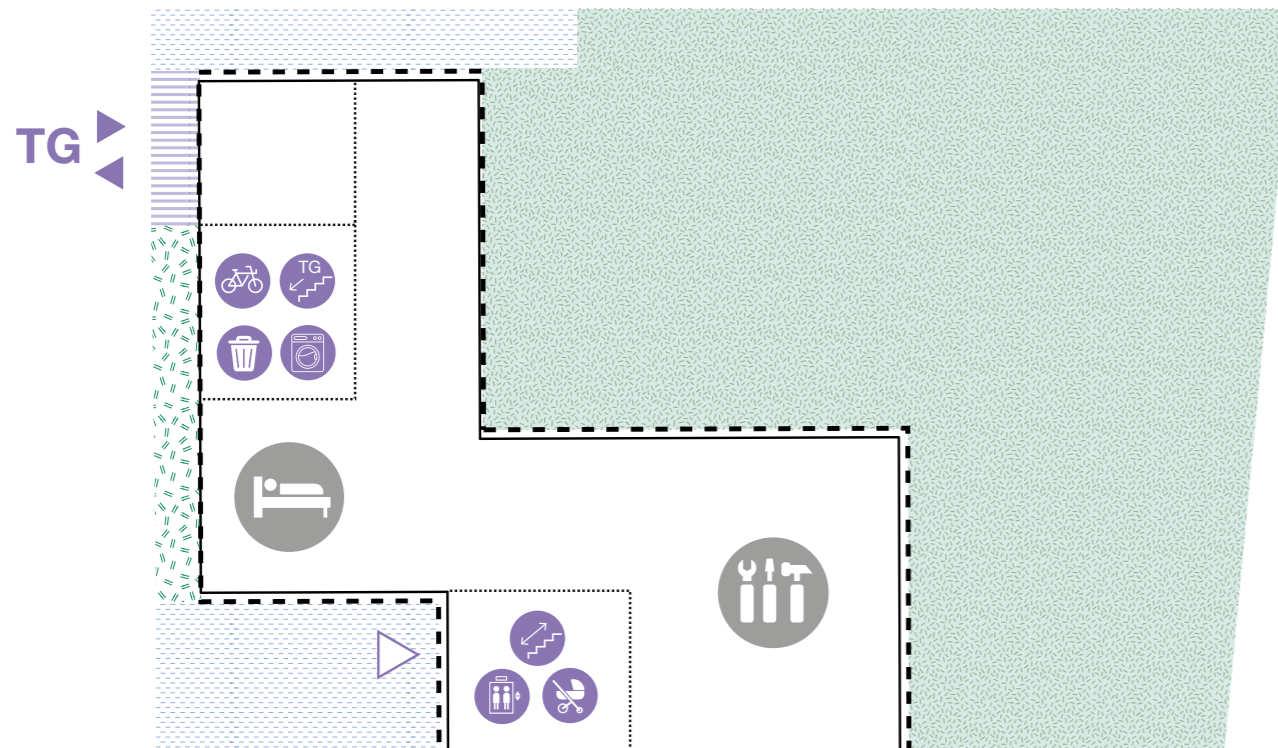
Die ersten beiden Bauabschnitte sollen als Experimentierfelder verstanden werden. Gewonnene Erkenntnisse sollen in die Entwicklung des restlichen Quartiers mit einfließen. Nachfolgend dargestellt die Wettbewerbsentwürfe der ersten beiden Bauabschnitte.

**Solides L**

Im Erdgeschoss verbindet ein großzügiger Eingangsbereich, der von der Hausgemeinschaft auch als Treffpunkt und Veranstaltungsort genutzt werden kann, als gemeinsames Entrée die Treppenträume. In der Erdgeschosszone befindet sich neben geschützten Fahrradstellplätzen und Abstellräumen ein zum öffentlichen Raum hin orientierter Co-Working-Bereich, der auch von Externen genutzt werden kann.

Im südlichsten L-Gebäude entlang der Tobias-Mayer-Straße sind im Erdgeschoss

Co-Working Bereiche verortet. Um den Büros an dieser Stelle eine angemessene Privatsphäre zu ermöglichen, sind den Erdgeschossflächen attraktiv gestaltete Pflanzflächen vorgeschaltet, die für den nötigen Abstand zu querenden Passanten sorgen. Dieser Puffer wird auf der Westseite durch einen privaten Gartenzugang durchbrochen. Dieser ermöglicht den Berufstätigen den direkten Zugang nach draußen. In diesem halböffentlichen grünen Séparée laden mobile Esstischgruppen in den Pausenzeiten zum Verweilen ein. Die südlich gelegenen Gemeinschaftsgärten können in diesem Kontext sowohl als Ruhe- oder Pausenzone oder zum gemeinsamen Gärtnern genutzt werden. Im Sinne der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung entsteht hier ein dynamisches Urban-Gardening-Konzept, das Menschen (Anwohner, Anlieger und Besucher) miteinander verbindet.



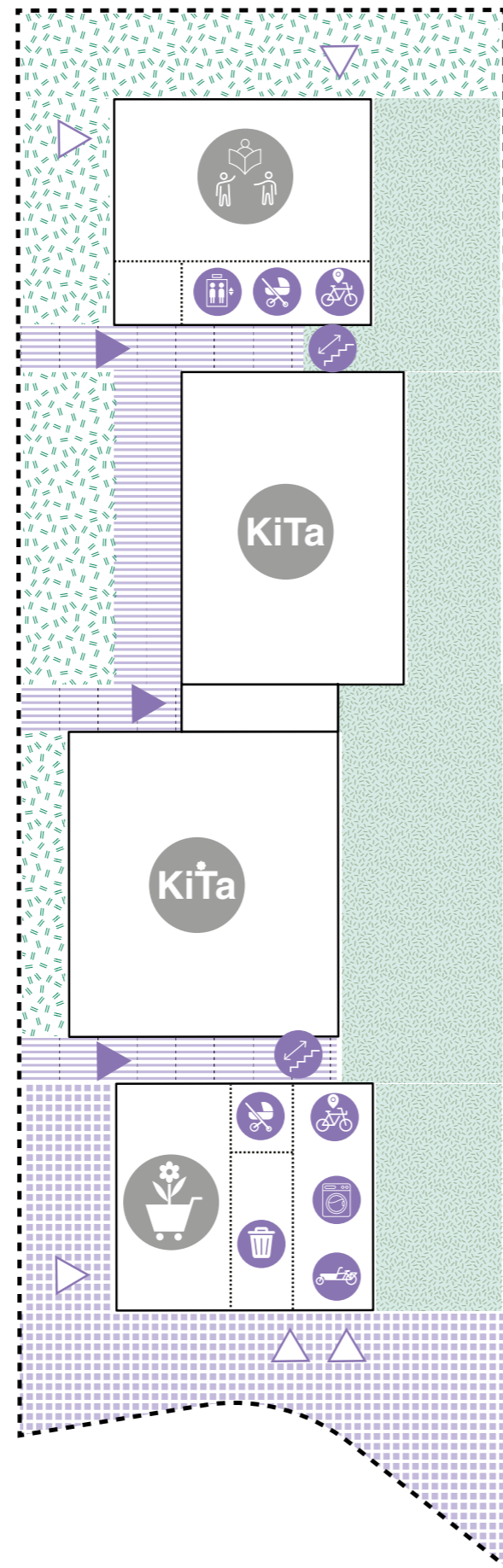
**Vielfältige Kette**

Durch die Untergliederung in vier Baukörper kann das Kettenhaus eine große Nutzungsvielfalt bieten. Das Gebäude hat zwei Hauptorientierungen: gemeinschaftlich in Richtung Gartenfeld im Westen und eher privat in Richtung des ruhigen Randes im Osten.

Im südlichsten Baukörper ist eine kleine Gewerbeeinheit, zum Beispiel ein Blumenladen, vorgesehen. In der Mittelzone dieses Baukörpers befinden sich die Erschließung, Kinderwagenabstellplätze und Müllräume. Richtung Osten ist eine Fahrradzone angedacht. Einer der zwei Hauptzugänge liegt in der Fuge zwischen den Baukörpern 1 und 2.

Die mittleren beiden Baukörper stehen für eine zweigruppige Kindertagesstätte zur Verfügung. Im rückspringenden Baukörper befinden sich die Allgemeinräume, während im anderen Baukörper die den Kindern zugeordneten Räume untergebracht sind. Der Zugang zur Kindertagesstätte liegt in der mittleren Fuge zwischen den beiden Baukörpern.

Im vierten Baukörper sind analog zum südlichsten Baukörper Serviceräume und eine Fahrradzone positioniert. In Richtung Gartenfeld ist eine dem gesamten Quartier offene Gemeinschaftsnutzung, wie ein Nachbarschaftszentrum oder eine Quartiersbibliothek, angedacht.



# 5

# T A B I A S M O B I L I TÄ T

## **MOBILITÄTSBEZOGENE VORHABEN . . . . . 143**

Mobilität im Tobias-Mayer-Quartier  
Was sind die mobilitätsbezogenen Vorhaben im Quartier?

## **AUFBAU MOBILITÄTSKONZEPT. . . . . 145**

ISME: Neue Mobilität  
IST-Analyse  
Mobilitätsverhalten in der Zukunft  
Best Practice Quartiersentwicklung  
Best Practice Tobias-Mayer-Quartier  
Welche Mobilitätsangebote ( Bausteine) für welchen Wegezweck?  
Zentraler Baustein ist eine dauerhafte Kommunikation der Angebote!  
Zusammenfassung & Fazit

## **AUSBAUPOTENTIAL TIEFGARAGEN . . . . . 151**

Doppelte Verdichtung bedeutet  
Druck auf dem Stellplatzschlüssel

## **POTENTIAL TOBIAS-MAYER-STRASSE . . . . . 153**

Verkehrsuntersuchung  
Fazit



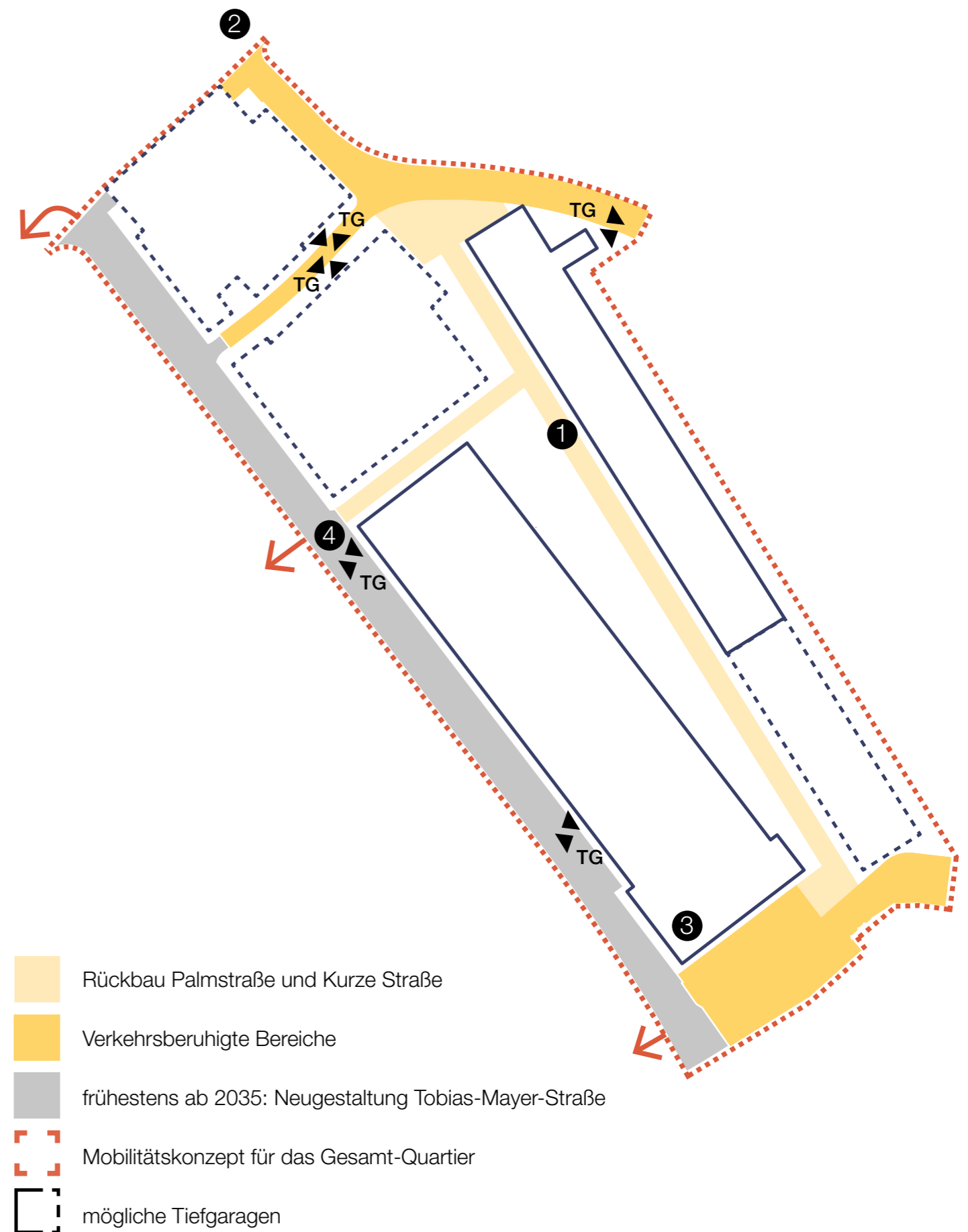
**Mobilität im Tobias-Mayer-Quartier**

In den bisherigen Projektphasen war Mobilität immer wieder ein intensiv diskutiertes Thema. Nachfolgend wird ein kurzer Überblick gegeben, was bisher untersucht wurde und wie der weitere Umgang mit dem Thema Mobilität aussehen kann.

Zwei Wettbewerbsphasen, eine mehrphasige Bürgerbeteiligung, ein B-Plan Verfahren inklusive Mobilitätskonzept, Tiefgaragenstudie sowie eine Vielzahl an Verkehrs- und Schallsimulationen zeigen die Komplexität der Mobilitätssituation.

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurde ein Rückbau der Palmstraße zur Diskussion gestellt. Der Siegerentwurf griff dies auf und setzte diese Entscheidung als Grundlage für die städtebauliche Konfiguration um. In Folge wurde die Notwendigkeit eines Mobilitätskonzept deutlich.

Im Zuge des B-Plan-Verfahrens wurden Expertenbüros zur Erstellung eines umfangreichen Mobilitätskonzeptes, zur Erstellung einer Tiefgaragen-Machbarkeitsstudie, sowie zur Erstellung von Verkehrssimulationen beauftragt.



**Was sind die mobilitätsbezogenen Vorhaben im Quartier?**

- ① Rückbau Palmstraße / Kurze Straße
- ② Mobilitätskonzept
- ③ Tiefgaragen
- ④ frühestens ab 2035: Neugestaltung Tobias-Mayer-Straße

**ISME: Neue Mobilität**

(Auszüge aus dem Mobilitätskonzept)

Verkehrsmittel werden, perspektivisch gesehen, zum Gemeingut und befinden sich nicht mehr in individuellem Privatbesitz. Dadurch wird der ruhende Verkehr minimiert, wertvolle Flächen im Inneren von Gebäuden und im Außenraum werden frei. Das gesamte Verkehrssystem wird ressourcenschonender

und platzsparender, Verkehr kann zielgerichteter und effizienter genutzt werden. Weniger und effizienter motorisierter Verkehr reduziert Lärm, ist stadt- und umweltverträglicher.

Folgende Untersuchungen und Überlegungen wurden im Zuge des B-Plan Verfahrens vom Büro ISME - Institut Stadt|Mobilität|Energie erarbeitet.

**Ziel des TMQ-Mobilitätskonzeptes ist es, konkrete Umsetzungsmöglichkeiten der Mobilitätsangebote aufzuzeigen, die in Kombination mit einer Fülle begleitender Maßnahmen, langfristig eine anwenderfreundliche und nachhaltige Mobilität der Bewohnenden gewährleisten sollen.**

**IST-Analyse**

Zunächst wird das Betrachtungsgebiet lokalisiert und Siedlungsstrukturen sowie weitere städtebauliche Eigenschaften umrissen. Davon gefolgt wird dargelegt, ob die Grundvoraussetzungen für die Realisierung eines Mobilitätskonzeptes in Form einer ausreichend guten

Nahversorgung sowie guten ÖPNV-Anbindung im Betrachtungsgebiet gegeben sind. Weitere Mobilitätsangebote werden näher betrachtet und mögliche Anknüpfungspunkte sowie deren infrastrukturelle Gegebenheiten geprüft.

**Mobilitätsverhalten in der Zukunft**

Im Rahmen des Zukunftsreports 2023 sowie der Megatrend-Dokumentation des Zukunftsinstituts werden mögliche Entwicklungen

im Themenfeld der Mobilität beschrieben. Es werden vier Zukunftsthemen zum Megatrend Mobilität aufgezeigt:

1. „Das Auto zieht sich aus der Stadt zurück.“
2. „Seamless Mobility integriert private und öffentliche Angebote.“
3. „Autonomes Fahren verändert die Rolle des Autos.“
4. „Erleben wird wichtiger als Besitzen.“

**Durch all diese Entwicklungen kann ein bewusster Wechsel auf umweltbewussteste Mobilitätsformen unterstützt werden. Der Fokus wird auf Vielfalt und Pragmatik gesetzt, sodass Routinen und Statussymbole aufgebrochen werden**

**Best Practice Quartiersentwicklung**

Für die Schaffung von städtebaulichen Qualitäten zur Förderung nachhaltiger Quartiersmobilität existieren verschiedene Zielrichtungen und damit einhergehende

Gestaltungsmöglichkeiten. Köln Nippes oder Tübingens Französisches Viertel können als Best-Practice Beispiele erwähnt werden. Bezogen auf das Tobias-Mayer-Quartier können hier 4 Prinzipien unterschieden werden:

1. „Verkehrsreduzierte“ Gestaltung
2. „Verkehrsfreie“ bzw. „stellplatzfreie“ Gestaltung
3. „Autoreduzierte“ Gestaltung
4. „Autofreie“ Gestaltung

**Bei der Ausgestaltung des Mobilitätskonzeptes sollen sich einzelne Elemente dieser Entwicklungsmöglichkeiten wiederfinden. Der städtebauliche Entwurf enthält bereits die Grundzüge eines „stellplatzfreien“ Quartiers, da die Palmstraße von öffentlichen Stellplätzen „befreit“ und der Fuß- und Radverkehr mithilfe einer Promenade bevorrechtigt werden soll. Die Konkretisierung des Mobilitätskonzeptes soll dann aufzeigen, was eine ergänzende Reduzierung des Stellplatzschlüssels bewirkt und somit eine Entwicklung hin zu einem „autoarmen“ Quartier möglich wird.**

**Best Practice Tobias-Mayer-Quartier**

Kein Quartier ist wie das andere – spezielle Eigenschaften eines jeden Quartiers müssen in einem Mobilitätskonzept berücksichtigt werden.

Für die Ermittlung von Bausteinen zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,0 (nach LBO) wird, aufbauend auf einer umfassenden Recherche von unterschiedlichen

kommunalen Stellplatzsätzen, eine Auswahl an geeigneten „Kernbausteinen“ für die Anwendung im Mobilitätskonzept für das Tobias-Mayer-Quartier identifiziert.

Der Vorschlag den Stellplatzschlüssel neu anzusetzen wird durch Berechnung der Auswirkung auf den öffentlichen Parkraum gestützt. Abschließend werden noch weitere relevante Maßnahmen vorgestellt.

Eine Reihe an Maßnahmen-Bausteinen, verhaltensändernden und verhaltensstabilisierenden Maßnahmen, sowie klare Kommunikation kann das Mobilitätsverhalten positiv beeinflussen und sich somit auch auf den Stellplatzschlüssel auswirken.

**Welche Mobilitätsangebote ( Bausteine) für welchen Wegezweck?**

sehr gut geeignet  
 bedingt geeignet  
 nicht geeignet

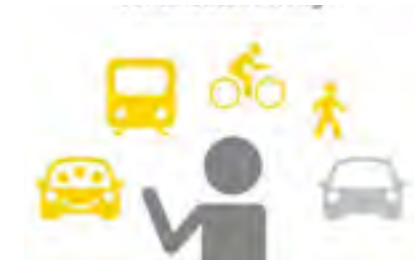
	Einkauf	Erledigung	Freizeit	Arbeit	Ausbildung	Dienstlich	Holen / Bringen
ÖPNV	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet
Fußverkehr	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet
Radverkehr	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	nicht geeignet
CarSharing stationsbasiert	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet
CarSharing stationsflexibel	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet
LastenradSharing stationsbasiert	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet
BikeSharing stationsbasiert	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet
BikeSharing stationsflexibel	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet
RollerSharing stationsbasiert	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet
RollerSharing stationsflexibel	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet
ScooterSharing stationsflexibel	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	sehr gut geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet
RideSharing Rufbus/ODS	bedingt geeignet	bedingt geeignet	sehr gut geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet
RideSharing Mitfahrgelegenheit	nicht geeignet	nicht geeignet	sehr gut geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet
Elektromobilität	entspricht Motorisierter Individualverkehr (MIV)						
Paket-Station	indirekte Wirkung						

Es ergibt sich ein empfohlener Stellplatzschlüssel i. H. v. ca 0,5 Kfz-Stellplätzen je neue WE für das Tobias-Mayer Quartier. Dieser Stellplatzschlüssel ist direkt von den obigen Kernbausteinen abhängig.



- Carsharing als Mobilitätsoption denkbar machen

- Private Pkw
- verzichtbar machen



- Affinitäten für alternative
- Verkehrsmittel in Nutzung umwandeln

- Carsharing als Alternative zum Zweit Pkw-Besitz



- ÖPNV weiterhin stärken



- Carsharing stärken um Abhängigkeit vom Pkw gering zu halten

Verhaltensveränderung

Verhaltensstabilisierung

Zentraler Baustein ist eine dauerhafte Kommunikation der Angebote!

### Einrichtung eines zentralen Mobilitätsmanagements

- Für Umsetzung des Mobilitätskonzeptes zuständig
- Menschen unterstützen, mit möglichst geringem Aufwand an Kfz-Nutzung, Mobilität zu organisieren
- Ansprechpartner für bestehende und zukünftige Bewohner um alle aktiv in der Nutzung des multimodalen Angebotes zu unterstützen
- Zentrale Stelle im Quartier
- Kommunikation der Willkommenspakete, Durchführung von Infoveranstaltungen und mediale Öffentlichkeitsarbeit sowie Workshops o. ä.
- (Finanzierung bspw. über Einnahme der Stellplatzvermittlung)
- Zuteilung der Kfz-Stellplätze (feste Vergabekriterien!)

### Erstellung eines Kommunikationskonzeptes

- Zielgruppenspezifische Kommunikation, um auf Mobilitätsangebote aufmerksam zu machen und Interesse zu wecken
- Bestehende Bewohner in Gestaltungsprozess involvieren und „abholen“ bzw. informieren
- Erneute Evaluation nach Einführung der Angebote, ob vorgenommene Dimensionierung und Ausgestaltung angenommen werden oder weitere Bedarfe bestehen
- Mobilitätspaket im Sinne einer Mobilitätsflatrate mit ausgewählten Konditionen zur Nutzung aller geschaffenen Mobilitätsangebote anbieten

### Zusammenfassung & Fazit

Die Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes für das TMQ enthielt unterschiedliche Arbeitsschritte. Zunächst zeigte die umfassende Ist-Analyse des Quartiers, dass die Grundvoraussetzungen zur Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes in Form einer guten Nahversorgung sowie guten ÖPNV-Anbindung weitestgehend gegeben sind.

Die Entwicklungen und Trends gaben Anreize und Ideen, welche Entwicklungen sowohl auf Quartiersebene mit Integration der Ideen aus dem städtebaulichen Entwurf für das TMQ oder konzeptionellen Quartiersentwicklungsansätzen hinsichtlich einer Änderung des Mobilitätsverhaltens existieren. Best-Practice Beispiele konnten zeigen, dass die Ideen für eine nachhaltige Mobilität wie bspw. im städtebaulichen Entwurf, an anderer Stelle in Deutschland bereits realisiert werden konnten.

Nachdem die Grundvoraussetzungen sowie die Gestaltungsrichtung definiert wurden, folgte die Betrachtung rechtlicher Rahmenbedingungen sowie die Schaffung einer Basis als Grundlage für die Berechnung des neu anzusetzenden reduzierten Stellplatzschlüssels für die neu zu schaffenden Wohneinheiten. Das Ergebnis beinhaltet fünf umfassende Kernbausteine, bestehend aus den Themen:

- Sozial geförderter Wohnungsbau,
- Kommunikation & Aktivierung,
- Carsharing,
- Radverkehr sowie,
- Weitere Sharing-Angebote.

Diese genannten Kernbausteine wurden quantifiziert und das jeweilige rechnerische Potential zur Reduktion des anzunehmenden Stellplatzschlüssels dargelegt. Die rechnerische Empfehlung lautet **0,534 Kfz-Stellplätze je neue Wohneinheit**. Validiert wurde diese Empfehlung mithilfe der Annahme unterschiedlicher Szenarien. Diese gaben erste Aufschlüsse darüber, wie sich ein definierter Kfz-Stellplatz auf den öffentlichen Parkraum auswirken kann. Damit konnte gezeigt werden, dass selbst ein Stellplatzschlüssel von 0,534 Kfz-Stellplätzen abgebildet werden kann, wenngleich dieser zu einer hohen Auslastung des öffentlichen Parkraums führen kann. Abschließend wurden noch weitere ergänzende Maßnahmenarten wie bspw. Parkraummanagement, die Schaffung eines Mieter-Tickets oder der Ausbau bestehender Rad- und Fußinfrastruktur vorgestellt, welche mit erfolgreicher Umsetzung zudem zur Sicherung des vorgeschlagenen Stellplatzschlüssels unterstützend wirken.

Die Nutzung der aufgeführten Maßnahmen hängt maßgeblich an einer zielgruppengerechten sowie bedarfsgerechten Ausgestaltung, welche letztendlich mit Hilfe unterschiedlicher Beteiligungsformate bspw. Befragung künftiger Bewohner sowie der Einführung eines zentralen Mobilitätsmanagements sichergestellt werden kann. Hier ist im Rahmen der langen Bebauungsdauer kontinuierlich Arbeit zu leisten.

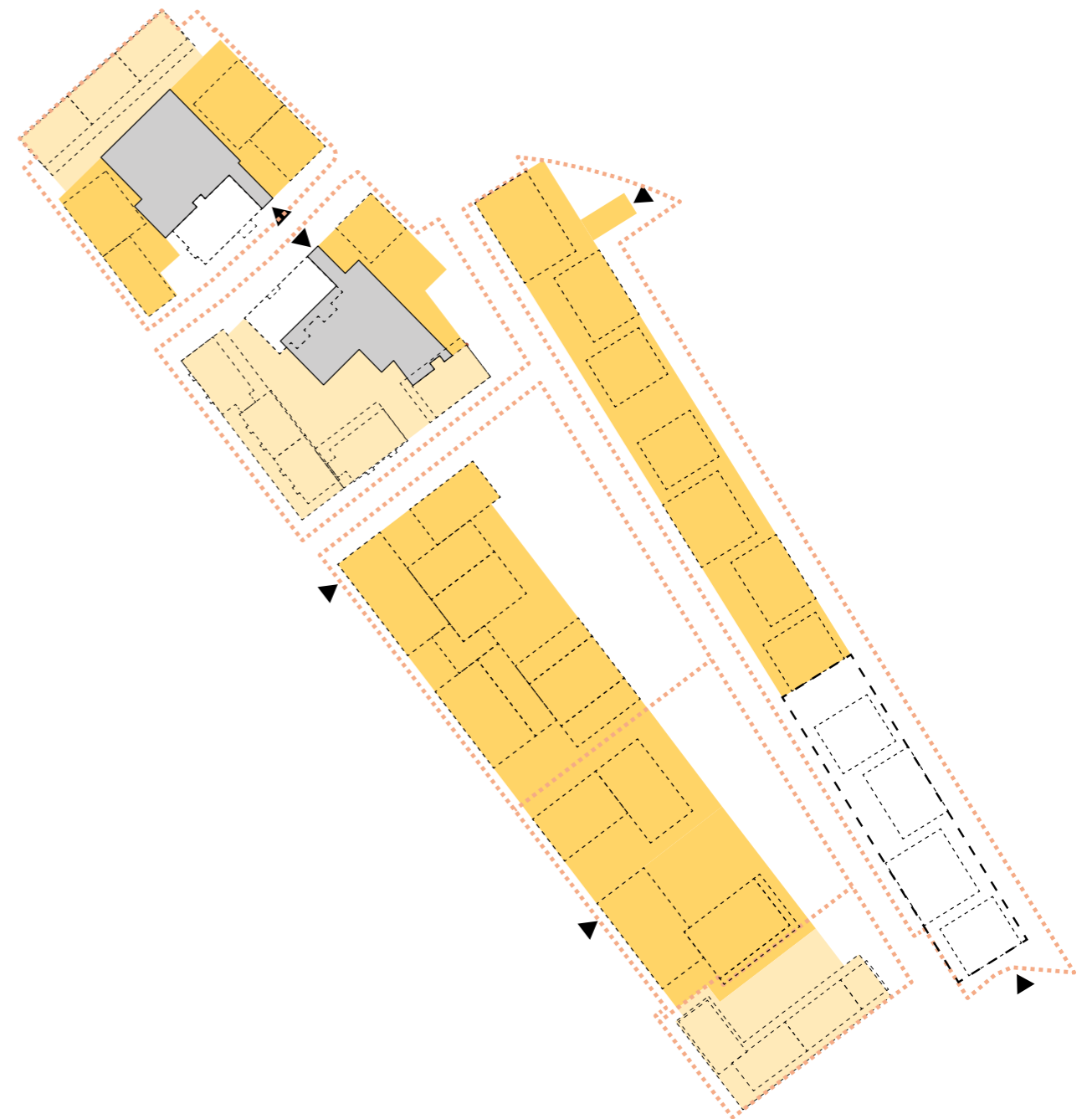
**Doppelte Verdichtung bedeutet Druck auf dem Stellplatzschlüssel**

Während des B-Plan Verfahrens, parallel zum Mobilitätskonzept, wurde eine Machbarkeitsstudie zu möglichen Tiefgaragen erstellt. Ziel war es zu überprüfen, mit welchem Stellplatzschlüssel die neuen Wohnbebauungen ökonomisch versorgt werden können.

Das Konzept aus dem Wettbewerb sind zwei Sammelgaragen.

Die erste, die unter der Bebauung entlang der Tobias-Mayer-Straße liegt, soll zweispurig ausgeführt werden, mit Zufahrten im BF 1 und BF 4. BF 9 hält Potential für eine mögliche Erweiterung Richtung Süd vor. Das doppelte geneigte Gefälle, sowie die Gesamtgröße (Brandabschnitte etc.) stellen hierbei besondere Herausforderungen dar.

Die zweite Tiefgarage, die unter den Kettenhäusern entlang der Palmpromenade verläuft, ist einspurig konzipiert. Auf Grund von Nachhaltigkeit, Anforderungen zukünftiger Bewohner, die problematische Ein- und Ausfahrtsituation, der Verlust wertvoller EG-Flächen, sowie die unverhältnismäßig aufwendige Konstruktion einer TG Rampe in einem 3 geschossigen Holzbau, wird empfohlen auf die TG unter dem Kettenhaus 1 zu verzichten und nur Kettenhaus 2 und 3 zu unterbauen. Eine Zufahrt kann nur auf BF 6 in Kettenhaus 3 liegen. Auf Baufeld 7 & 8 bietet sich jeweils die Möglichkeit, die Bestandsgaragen zu erweitern.



- ▶ TG Einfahrten
- TG bis 2035
- TG ab 2050
- - - Wohngebiet Allgemein 1-6

**Verkehrsuntersuchung**

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung in Form von zwei Planfällen für das Gebiet geprüft. Im Planfall 1 wird davon ausgegangen, dass die Tobias-Mayer-Straße in beide Richtungen befahrbar ist, also eine Änderung in der Verkehrsführung gegenüber dem derzeitigen Zustand darstellt. Im Gegensatz dazu wird im Planfall 2 von einer Einbahnstraße in der Tobias-Mayer-Straße in Fahrtrichtung Wäldenbronner Straße ausgegangen. Beide Planfälle berücksichtigen die geplante Sperrung der Palmstraße für den Kfz-Verkehr, so dass diese bei der Kfz-Verkehrsumlegung als mögliche zu befahrende Straße unberücksichtigt bleibt und im Straßenverkehrsnetz nicht mehr zur Verfügung steht.

Mit den Verkehrsuntersuchungen wurde auf Bedenken aus der Bürgerschaft bezüglich eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch neue Bewohner eingegangen. Die Ergebnisse wurden in öffentlichen Veranstaltungen präsentiert und diskutiert. Es ist davon auszugehen, dass eine Neugestaltung der Tobias-Mayer-Straße erst nach 2035 in Angriff genommen wird.

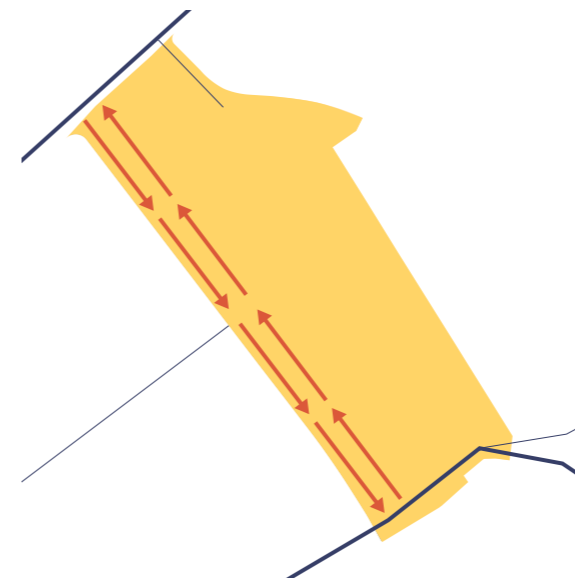
**Kann die Palmstraße aus verkehrlicher Sicht rückgebaut werden?**

- Die Schließung der Palmstraße und Festsetzung als Palmpromenade ist nach wie vor möglich. Die Sperrung für den Individualverkehr bereitet keine unzumutbare Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen.

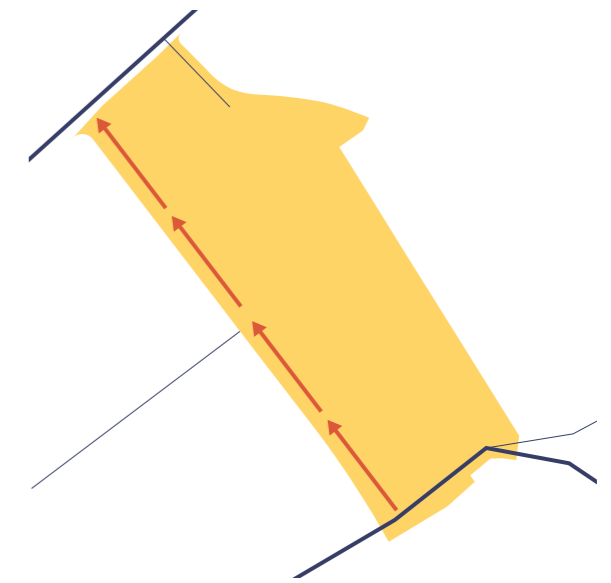
**Muss die Tobias-Mayer-Straße darauf resultierend umgebaut werden?**

- Grundsätzlich gilt: Die Befahrung der Tobias-Mayer-Straße in zwei Richtungen ist verkehrlich zu bewältigen. Bezüglich der beiden Planfälle ist anzumerken, dass der Planfall 1 mit Zweirichtungsverkehr in der Tobias-Mayer-Straße erst in einigen Jahren nach Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens umsetzbar wäre.

**Planfall 1:**



**Planfall 2:**



**Fazit**

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vier Knotenpunkte KP1, KP2 und KP4 die bestehenden Verkehrsmengen und die durch das Tobias-Mayer-Quartier erzeugten Verkehrsmengen in beiden Planfällen aufnehmen und abwickeln können. Der Planfall 1 ist geringfügig besser, da durch die Befahrbarkeit der Tobias-Mayer-Straße in beiden Richtungen der Verkehr im Quartier sich gleichmäßiger verteilt, die Belastung in der Tobias-Mayer-Straße höher ist. Insgesamt sind die Unterschiede nur geringfügig und kaum zu spüren.

Mit Hilfe des Simulationsmodells wurden nun die Auswirkungen auf die umliegenden Straßen und Knotenpunkte ermittelt. Bei beiden untersuchten Planfällen haben die zusätzlichen Kfz-Verkehre keine bzw. nur geringe Auswirkungen auf die umliegenden Straßen und Knotenpunkte. Die nachgewiesenen Qualitätsstufen der vier untersuchten Knotenpunkte liegen alle in einem nach Richtlinie (HBS 2015, siehe Tabelle 7) mindestens ausreichenden Bereich. Somit entstehen durch das Neubaugebiet Tobias-Mayer-Quartier keine nennenswerten zusätzlichen Kfz-Verkehre, die sich nachteilig auf die umliegenden Quartiere auswirken.

	Planfall 1	Planfall 2
KP1: Rothenacker Straße/Hirschlandstraße	QSV D	QSV D
KP2: Rothenacker Straße/Flandernstraße	QSV B	QSV C
KP3: Wäldenbronner Straße/Flandernstraße	QSV B	QSV C
KP4: Wäldenbronner Straße/Kirchackerstraße	QSV B	QSV B

# 6

# NACHHALTIGKEIT

## **STADTTYOLOGISCH . . . . . 157**

Grün-Blaue Infrastruktur als Rückgrat der klimaangepassten Stadt

Doppelte Verdichtung

## **SOZIAL . . . . . 159**

Ziele der sozialen Nachhaltigkeitsdimension

Zeitschiene des sozialen Beteiligungsprozesses

PHASE 1 - 2016 bis 2018

PHASE 2 - 2021 bis 2027

Leitsätze resultierend aus dem Beteiligungsprozess

## **ZIRKULÄR. . . . . 165**

Ernsthaft und ergebnisoffen

Gesamtheitlich & zirkulär

Mögliche Leitgedanken im Tobias-Mayer-Quartier: Ausloten von zirkulären Strategien

Biologische Kreisläufe

Klimaresilienz durch

typologische Intelligenz

Private Freiräume

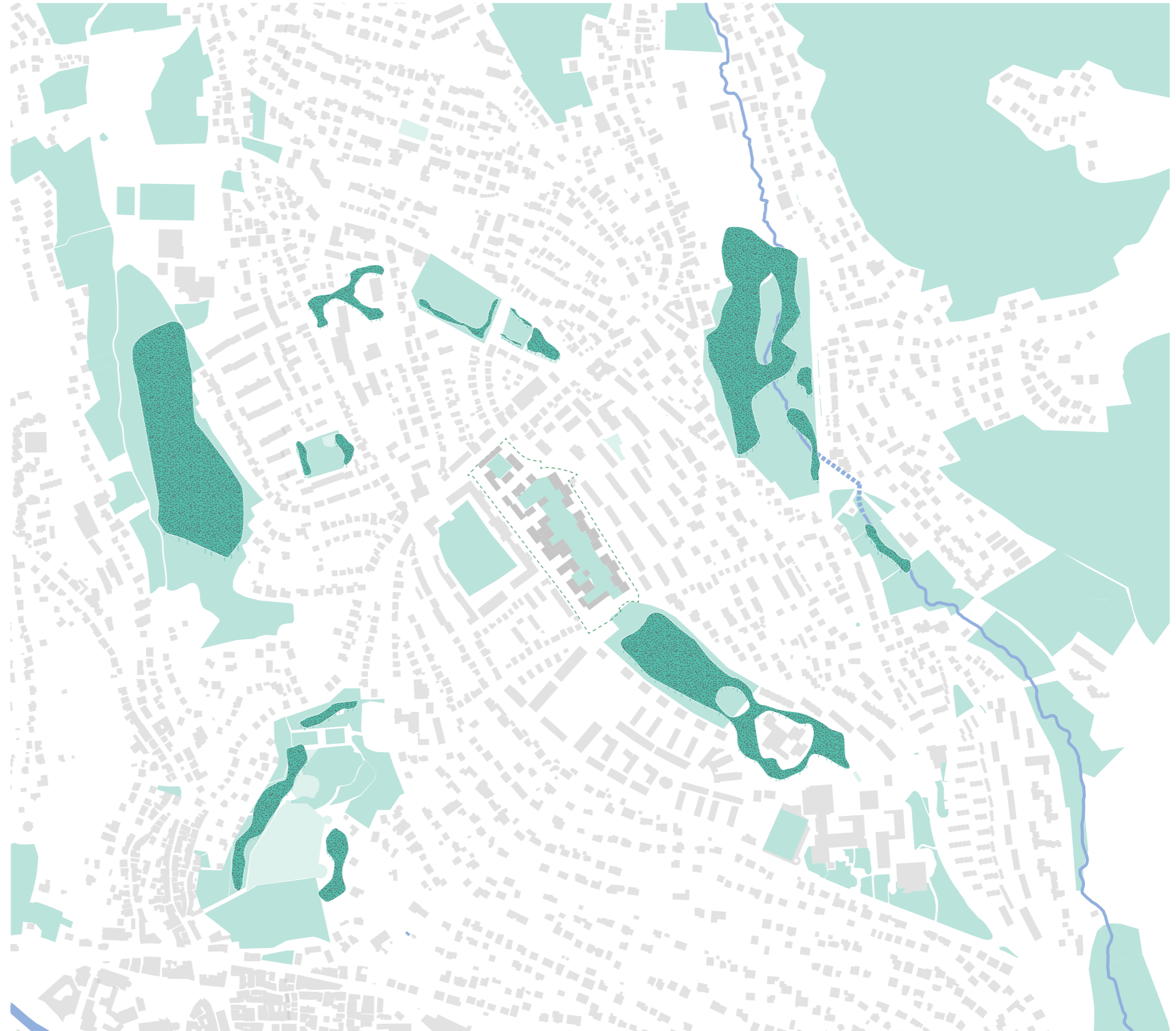
### Grün-Blau Infrastruktur als Rückgrat der klimaangepassten Stadt

Nachhaltigkeit und Klimaanpassung im urbanen Kontext startet bei der städtebaulichen Setzung. Mit der Entscheidung zu vorliegendem Entwurf wurde der Grundstein für ein zukunftsfähiges Quartier gelegt: Der zentrale Raum des Projektes, das Gartenfeld, fungiert übergeordnet als das nächste Puzzlestück im esslinger Grün-Blauraum-Archipel.

Damit befördert es das urbanistisch oberste Ziel: Die Gestaltung unserer Städte als Lebensraum mit maximaler Lebensqualität für die Menschen. Nur wenn dieses Ziel verfolgt und erreicht wird, kann der Druck auf den Naturraum, folglich die Bodenversiegelung und das Artensterben, gestoppt werden.

### Doppelte Verdichtung

Zentral hierfür ist das Konzept der doppelten Verdichtung, also das Herstellen von zusätzlichem Wohnraum bei gleichzeitiger Schaffung von naturnahen Freiraum, und dies in einem bestehenden Stadtgefüge.





In der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit werden die Menschen und die Gesellschaft im Mittelpunkt betrachtet.

Dabei strebt die soziale Nachhaltigkeit das Wohlbefinden aller an. Um dies zu erreichen, sind bestimmte grundlegende, förderliche Faktoren zu berücksichtigen, wie die allgemeinen Grundbedürfnisse, die Sozialressourcen sowie die Chancengleichheit bzw. der -zugang und die gesellschaftliche Teilhabe-/Partizipation einer Person.

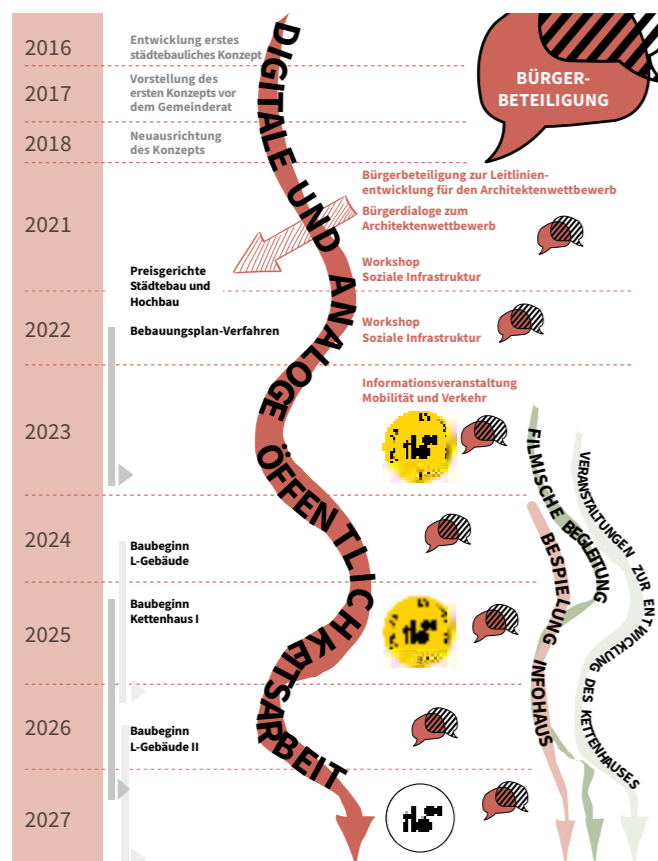
Im Kontext der Quartiersentwicklung rückt die soziale Nachhaltigkeit Fragen des gesellschaftlichen Miteinanders und Formen des Zusammenlebens in den Fokus: Was wird für eine funktionierende (resiliente sowie nachhaltige) Nachbarschaft und Gemeinschaft benötigt? Was zeichnet sie aus?

Grundsätzlich gilt es im Sinne einer „Stadt(entwicklung) für Alle“ bzw. Design for all zu planen und verschiedene Zielgruppen einzubeziehen. Hierfür sind verschiedene Methoden notwendig, um die konkreten Bedarfe der Gruppen zu ermitteln und so einen Mehrwert sowie lebenswerte, inklusive und gleichwertige Sozialräume für alle zu schaffen. Insbesondere für Letzteres müssen die soziale, kulturelle und zivilgesellschaftliche Infrastruktur gesichert bzw. gefördert werden. Dafür ist die Aktivierung diverser direkter und indirekter Akteursgruppen und des gesellschaftlichen Engagements essenziell.

Im Bereich der Quartiersentwicklung wird im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit eine positive gesellschaftliche Wirkung geleistet, wenn folgende Ziele erreicht werden:

Ziele der sozialen Nachhaltigkeitsdimension

- Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten für Menschen
- Schaffung von Chancengleichheit im Hinblick auf Zugänge zu Wohnen, Mobilität, Bildung, Beruf und Information (Stichworte: Inklusion, Barrierefreiheit)
- Gewährleistung der Teilhabe an gesellschaftlichen Entscheidungsprozessen durch Information und Partizipation
- Schaffung einer Identifikation mit dem Quartier durch Mitgestaltgestaltung des Lebensumfeldes
- Kulturelle Vielfalt für eine verbesserte Identitätsförderung und Gemeinschaft
- Generationenübergreifender Austausch für eine unterstützende und sorgende Gemeinschaft
- Sicherstellung des friedlichen Zusammenlebens zur Vermeidung von Konflikten und verbesserten Konsensfindung in der Nachbarschaft
- Nachbarschaftliche Unterstützung durch starke Netzwerke
- Etablierung nachhaltiger Strukturen der Zusammenarbeit durch Kooperation und Vernetzung
- Bedarfsgerechte Planung durch eine breite Beteiligung sowie offenen und agilen Prozess welcher unterschiedliche Zielgruppen in den Blick nimmt
- Fokussierung auf Nutzungsvielfalt
- Gestaltung eines lebendigen Quartiers durch Bespielung der Erdgeschossflächen und des Gartenfeldes



Achtung:  
Die zeitlichen Angaben sind eine Momentaufnahme und werden sich im Laufe des Prozesses verändern!

## Zeitschiene des sozialen Beteiligungsprozesses

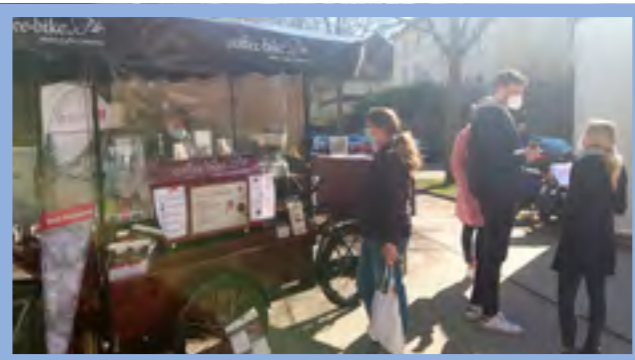
## PHASE 1 - 2016 bis 2018

Start Entwicklung  
städtebauliches Konzept  
Entmietungskonzept 2018  
Steakholderanalyse 2018

## PHASE 2 - 2021 bis 2027

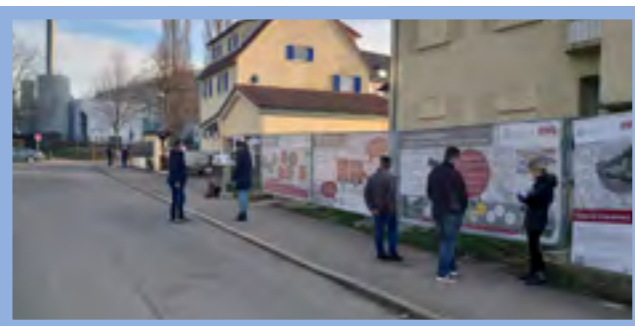
## März 2021

„Mit Kaffee und frischen Ideen  
ins neue Quartier“  
Vor-Ort-Beteiligung



## März 2021

„Dem Ganzen einen Namen geben“ Ge-  
meinsam in ein neues Quartier.  
Vor-Ort-Beteiligung

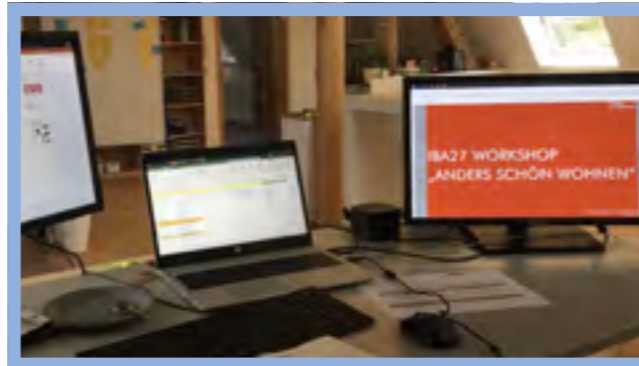


## April 2021

Bürgerwerkstatt  
digitale Kennenlern-Veranstaltung

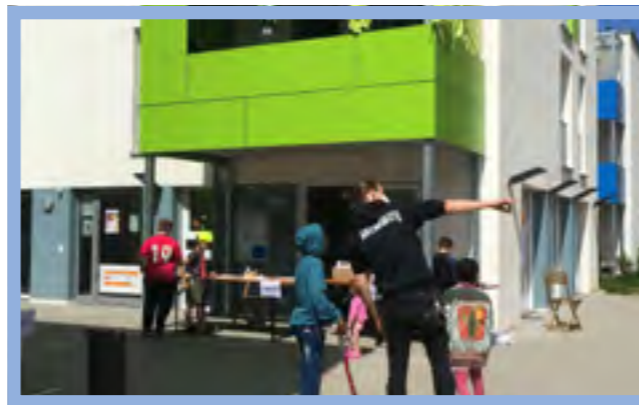
## Mai 2021

Digitaler Workshop:  
Themen-Workshop I



## Mai 2021

Kinderbeteiligung  
Vor-Ort-Beteiligung



## Mai 2021

Themen-Workshop II  
Digitale Podiumsdiskussion:  
Ergebniss sind **8 Leitsätze**, die Kern der  
Auslobung des 2stufigen Städtebau und  
Architektur-Wettbewerbes sind.

## Mai 2021

Themen-Workshop II  
Digitale Podiumsdiskussion:  
Ergebniss sind 8 Leitsätze, die Kern der  
Auslobung des 2stufigen Städtebau und  
Architektur-Wettbewerbes sind.

## Leitsätze resultierend aus dem Beteiligungsprozess

**1:** Das Gebiet braucht einen neuen Charakter und soll fairen Wohnraum schaffen Das Quartier soll städtebaulich spannend, verbindend wirken und vor allem „offen“ gestaltet sein (Gebäudehöhen-Bezüge umliegende Quartiere / Verbindung Wäldenbronner Straße zur Kirche St. Bernhard). Es soll den Anforderungen einer vielfältigen, inklusiven und durchmischten Stadtgesellschaft gerecht werden.

**2:** Das Quartier soll in einem noch festzulegenden Abschnitt (max. 500m<sup>2</sup> +/-10%) (z.B. „IBA-Experimentierfeld“) Raum bieten für experimentelle und innovative Formen des Bauens und für neue Wohnkonzepte Flexible Wohnformen und die Möglichkeit zu modularen Erweiterungen sollen Optionen aufzeigen, wie man auf unterschiedliche Lebensentwürfe, Lebensphasen und gesellschaftliche Veränderungsprozesse reagieren kann.

**3:** Die Freiräume im Quartier (grüne Infrastruktur) sollen eine besondere Bedeutung erfahren – auch wenn das zur Folge hat, dass eine vertikale Verdichtung notwendig wird. Die Qualität der nutzbaren Grünflächen – auch im Sinne einer produktiven Stadt – wird groß geschrieben. Ganz im Sinne eines klimaangepassten Quartierswünscht man sich hier neue und umsetzbare Ideen.

**4:** Der Entwurf soll auch die Stadtteil- und Quartierszusammenhänge berücksichtigen – insbesondere die Veränderungsprozesse auf der Flandernhöhe, die bestehende gut funktionierende Nahversorgung und die zahlreichen sozialen (inklusive) Einrichtungen im Umfeld des Wettbewerbsgebiets. Neue Mobilitätskonzepte sollen vor dem Hintergrund der Lage und der Größe des neuen Quartiers mitentwickelt werden und im Rahmen des Wettbewerbs besondere Beachtung finden. In diesem Zusammenhang bestehe die Möglichkeit die Palmstraße und Kantinestraße neu zu denken.

**5:** Das Quartier soll für Austausch und Teilen stehen. Orte der Begegnung und der Kommunikation sollen sowohl gebäudespezifisch als auch im öffentlichen Raum möglich sein. Innen- und Außennutzung ist mitzudenken. Flexible Doppelnutzungen, kleine Geschäfte / Werkstätten, gastronomisches Angebot und von den Bewohner/innen getragene „Aktionsräume“ fördern die kleinteilige lokale Ökonomie und sorgen für Lebendigkeit. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnnutzung deutlich im Vordergrund stehen muss.

**6:** Spiel, Sport, Bewegung für alle Zielgruppen schaffen ein gesundes und lebendiges Quartier. Es soll eine Balance zwischen Gemeinschaft und individuellen Rückzugsorten geschaffen werden.

**7:** Beteiligungs- und Mitmachkultur: Bestehende Akteursgruppen und potenziell Interessierte wurden frühzeitig und dauerhaft in die Ideenentwicklung eingebunden, bis hin zur Namensgebung des neu entstehenden Quartiers. Damit schafft man von Beginn an Identifikation und kann die Quartiersentwicklung gemeinsam mit den Architekten und den zukünftigen Nutzer/innen ausgestalten. Die Bürgerschaft unterstützt die beiden Wohnungsunternehmen dabei, sich bei der IBA zu engagieren und hier neue Wege zu gehen.

**8:** Das Thema Bestandserhalt war Teil des Dialoges bei der Beteiligung. Dies ist im Rahmen des Wettbewerbsgebietes nicht umsetzbar – allerdings soll das Rondell Am Schönen Rain im Bestand erhalten bleiben.

**Zeitschiene des sozialen Beteiligungsprozesses**

**September 2021**

Bürgerdialog I  
 Vor-Ort Präsentation:  
 Die Architekt\*innen stellen ihre städtebaulichen Entwürfe der Bürgerschaft und dem Preisgericht vor und stehen für Rückfragen zur Verfügung.  
 Wettbewerbsphase 1 - Städtebau  
 1.Preis, Das Gartenfeld,  
 StudioVlayStreeruwitz, Wien



**Oktober 2021**

Soziale Infrastruktur I  
 Vor-Ort Veranstaltung



**Januar 2022**

Bürgerdialog II  
 Digitale Präsentation:  
 Bekanntgabe der Wettbewerbsphase 2 - Architektur  
 1.Preis, Kettenhaus,  
 StudioVlayStreeruwitz, Wien  
 1.Preis, L-Haus,  
 Wittfoht Architekten, Stuttgart



**Juli 2022**

Vor-Ort Workshop:  
 Soziale Infrastruktur II

**September 2022**

Bürgerdialog III  
 Vor-Ort Veranstaltung:  
 Sarah Wolf stellt den Beteiligungsprozess vor. Die Siegerbüros stellen ihre Entwürfe vor. Franzisca Betttac stellt die IBA27 vor. Das ausführende Büro Schreiberplan stellt den Bebauungsplan vor.



**Februar 2023**

Informationsveranstaltung  
 Mobilität und Verkehr  
 Vor-Ort Veranstaltung  
 Sarah Wolf stellt den Beteiligungsprozess vor. Andreas Hofer stellt die Ideen der IBA'27 vor. Irene Sperl-Schreiber stellt den Bebauungsplan vor. Volker Stölting und Bernd Schönfuß stellen Verkehrsanalysen vor. Franziska Geske stellt das Mobilitätskonzept vor. Marco Gölz stellt die ein solidarische Wohnprojekt im Verbund des Mietshäuser Syndikats AIWo1 vor. Anschließend Podiumsdiskussion.



**Juli 2023**

ZusammenWachsen  
 Ein Gartenfeldfest für das Tobias-Mayer-Quartier  
 Eröffnungsfeier des Gartenfeldes



**Ausblick Q2 2024**

Workshop Quartierskodex  
 Geleitet von Sarah Wolf wird im Beteiligungsprozess ein erster Grobentwurf für den Quartierskodex erarbeitet. Er soll künftig die partizipative Gestaltung des Gartenfeldes, sowie gewisser Aspekte (Schmuckfarben, Reklame, Gemeinschaftseinrichtungen des Städtebaus, sowie Nutzungsmöglichkeiten regeln.

**Ernsthaft und ergebnisoffen**

Neubau bedeutet per se bereits den Verbrauch von wertvollen Ressourcen. Ökologische und ökonomische Aspekte stehen hier zumindest vordergründig im Widerspruch.

Um Flexibilität in der Architekturplanung zuzulassen, Qualität zu sichern und den Einsatz zukünftiger Innovationen zu ermöglichen, wird davon abgesehen, spezifische Bauweisen oder Materialien vorzuschreiben. Stattdessen wird eine generelle Baukultur für das Quartier propagiert.

**Gesamtheitlich & zirkulär**

Zirkularität ist in aller Munde. Der Betrachtungskosmos eines Gebäudes umfasst alle Schritte von etwaigem Abriss, über den Transport und die Lebenszeit seiner Bestandteile bis zu seiner Nutzung und abschließend seines Rückbaus. Notwendige Werkzeuge zur Bewertung seiner Umwelteinwirkungen, seiner Zirkularität drängen auf den Markt. Empfohlen werden möglichst gesamtheitliche Rechenmodelle in Verbindung mit den Material-Katastern, sowie die aktuell gültigen, ökonomisch vertretbaren Zertifikate.

**Biologische Kreisläufe**

- Circular Soil: Wiederverwendung des Bodenaushubs vor Ort für Hinterfüllung, Schüttung und Substrat
- Gründachaufbau: Nutzung des Bodenaushubs für die intensiven und extensiven Gründächer, angereichert mit wasserspeichernden Substraten
- Während der Nutzungsphase der Gebäude werden von den Bewohner Abfälle, Abgase und Abwässer produziert. Diese Ressourcen können im Sinne der Kreislaufwirtschaft auch zum Großteil vor Ort verstoffwechselt werden.
- Nährstoffaustausch / Lebensmittelkooperative: Lebensmittelkooperative (FoodCoop) liefert wöchentlich unverpackte und frische Lebensmittel und übernimmt überschüssige Nährstoffe in der Form von Kompost-Dünger und Gärreste-Flüssigdünger

**Klimaresilienz durch typologische Intelligenz**

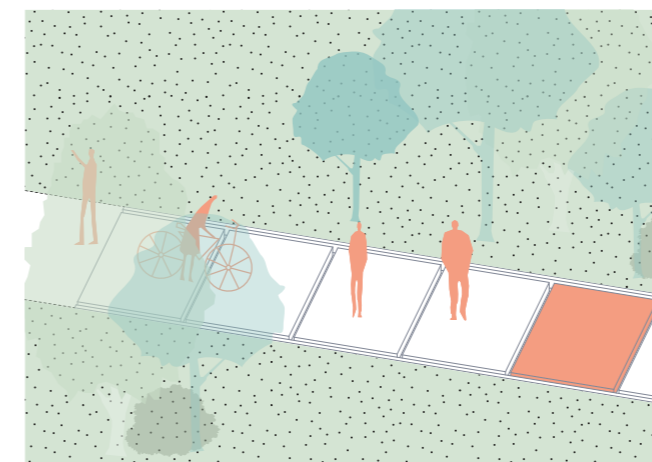
Die typologische Setzung des Quartiers ermöglicht in weiten Bereichen hinsichtlich Körnung, Gliederung und Orientierung eine Bandbreite an unterschiedlichen mehrfachorientierten Wohntypen. Dies wirkt sich positiv auf den Quartierscharakter aus, da die Häuser keine Rückseiten ausbilden.

Das L-Haus bietet viel Eck-Wohnen, Das Kettenhaus bietet Eck-Wohnen, Laubengangwohnen oder Durchgesteckt-Wohnen.

Das mehrfachorientierte bzw. durchgesteckte Wohnen schafft Mehrwerte für die Wohnqualität, die insbesondere hinsichtlich der Herausforderungen des Klimawandels punkten können. Einseitig orientierte Wohnungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

**Private Freiräume**

Sämtliche Wohnungen sind mit privaten Freiräumen auszustatten, deren Ausbildung die Fassadengestaltung und somit den Charakter und die Anmutung der Häuser entscheidend mitprägt. Massive Brüstungen bis zur vollen Höhe der Absturzsicherung sind zu vermeiden, luftdurchlässige Brüstungen sind - nicht zuletzt im Sinne der mikroklimatischen Qualität - zu bevorzugen.

**Mögliche Leitgedanken im Tobias-Mayer-Quartier: Ausloten von zirkulären Strategien**

- **Bestandspflege!** (Verantwortungsvoller Umgang mit dem Vorhandenen.)
- **Abreißen heißt rückbauen!**
- **Rückbauen ermöglichen!** Verwendung von Baustoffen und -teilen die im Falle von Rückbau möglichst zerstörungsfrei trennbar sind: lösbare Schraubverbindungen zwischen den Elementen, auch bei Fenstern weitestgehende Vermeidung von Klebeverbindungen > Digitale Dokumentation
- **Lokal wiederverwenden!** (geeignete Bauteile & Materialien wie z.B. NF-Ziegel, Konstruktionsholz, etc. werden in der Freiraumgestaltung wieder verwendet!)
- **Baustoffgerechtes Bauen!** z.B.: Vorfertigung und Modularität im Holzbau: Systembauweise mit hohem Vorfertigungsgrad > Kosteneffizienz, Zeitersparnis sowie leichter Tausch bzw. Rückgewinnung der Elemente; hohe, langfristige CO2-Speicherkapazität von Holz
- **Wärmedämmung:** Dämmung der Außenwände aus recycelten und nachwachsenden Materialien (z.B. Stroh und Zellulose); Integration in vorgefertigte Elemente
- **Schallisolierung:** Herstellung der Schallisolierung zwischen den Stockwerken aus der Sieblinie 8-50 mm des lokalen Bodenaushubs

# ABBILDUNGEN

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb.01.	Axonometrie TMQ, WB 1.Stufe, © Studio VLST.. . . . .	2
Abb.02.	Matthias Klopfer, © Stadt Esslingen.. . . . .	3
Abb.03.	Hagen Schröter, © Esslinger Wohnungsbau GmbH.. . . . .	4
Abb.04.	Andreas Hofer, © Internationale Bauausstellung `27.. . . . .	5
Abb.05.	Carla Lo, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	7
Abb.06.	Bernd Vlay und Lina Streeruwitz, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	8
Abb.07.	Zeitschiene des TMQ, © StudioVlayStreeruwitz.. . . . .	10
Abb.08.	Collage des Robert H. Migge Universums, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	16
Abb.09.	Atmosphäre im Gartenfeld des TMQ, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	18
Abb.10.	Der Kontext des Tobias-Mayer-Quartiers, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	20
Abb.11.	Der Bestand des Tobias-Mayer-Quartiers, © Esslinger Wohnungsbau GmbH.. . . . .	22
Abb.12.	Die Struktur des Tobias-Mayer-Quartiers, © StudioVlayStreeruwitz . . . . .	24
Abb.13.	Die Freiraumatmosphären des Tobias-Mayer-Quartiers, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	26
Abb.14.	Der Lageplan des Tobias-Mayer-Quartiers, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	28
Abb.15.	Baufelder und Fortschritt des Tobias-Mayer-Quartiers, © Esslinger Wohnungsbau GmbH. . . . .	35
Abb.16.	Putz hell, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	46
Abb.17.	Putz natur, © StudioVlayStreeruwitz.. . . . .	46
Abb.18.	Putz dunkel, © StudioVlayStreeruwitz.. . . . .	46
Abb.19.	Holzlattung natürlich vergraut, © StudioVlayStreeruwitz.. . . . .	46
Abb.20.	Holzlattung natur, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	46
Abb.21.	Holzlattung geflämmt, © StudioVlayStreeruwitz.. . . . .	46
Abb.22.	Rankfassade, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	46
Abb.23.	Fassadenplatten aus recyletem Altgals, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	46
Abb.24.	Photovoltaik Fassadenpanelle, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	46

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb.25.	Beispielhafte Darstellung des Freizimmers, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	48	Abb.49.	Baumarten des Gehölzkonzeptes, © Van den Berk. . . . .	96
Abb.26.	R 50, ifau und Jesko Fezer   Heide & von Beckerath, © Andrew Alberts. . . . .	48	Abb.50.	Axometrie des ersten Bauabschnittes, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	104
Abb.27.	Grellgasse, Wien, © Materialnomanden & Carla Lo Landschaftsarchitektur / Johannes Hloch. . . . .	58	Abb.51.	Programmatischer Schnitt des Kettenhauses, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	114
Abb.28.	Versickerungsmulde (Schnittansicht), Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	61	Abb.52.	Schnitt des Kettenhauses, Wettbewerbsentwurf, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	116
Abb.29.	Atmosphärische Collage vom Gartenfeld, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	68	Abb.53.	Schnitt des Kettenhauses, Wettbewerbsentwurf, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	118
Abb.30.	Der Lageplan des Tobias-Mayer-Quartiers, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	69	Abb.54.	Nachbarschaftsfest, Die Giesserei, © Kurt Lampart. . . . .	134
Abb.31.	Schnittfolge des Gartenfeldes, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	70	Abb.55.	Micro-Gewerbeflächen, Quartiershaus MIO, © VLST. . . . .	134
Abb.32.	Der Lageplan des Tobias-Mayer-Quartiers, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	71	Abb.56.	Bio-Cafeteria, Feldhase im Loft-Leben Wohnheim, © Martin Wild. . . . .	134
Abb.33.	Beispiele von Gemeinschaftsgärten, © Carla Lo Landschaftsarchitektur / Johannes Hloch. . . . .	72	Abb.57.	Nachbarschafts-Café, Cafesatz im Gleis21, © Martin Wild. . . . .	134
Abb.34.	Wege im Gartenfeld (Schnittansichten), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	73	Abb.58.	Werkstatt mit Sharing-Angebot, © Happylab Wien. . . . .	134
Abb.35.	Vorgarten (Schnittansicht), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	74	Abb.59.	Bioladen, Bio-Mio im Quartiershaus MIO, © Martin Wild. . . . .	134
Abb.36.	Das Gartenfeld (Planausschnitt), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	76	Abb.60.	EG-Plan des L-Hauses, Wettbewerbsentwurf, © Wittfoth Architekten & Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	138
Abb.37.	Palmpromenade (Schnittansicht), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	78	Abb.61.	EG des Kettenhauses, Wettbewerbsentwurf, © StudioVlayStreeruwitz & Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	140
Abb.38.	Palmplatz und Vorplatz Kirche St. Bernhard (Schnittansichten), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	79	Abb.62.	Matrix Mobilitätsangebot   Wegzweck; © ISME Institut Stadt Mobilität Energie. . . . .	147
Abb.39.	Palmplatz und Vorplatz Kirche St. Bernhard (Planausschnitte), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	80	Abb.63.	Übersichts-Plan der grün-blauen Infrastruktur, © StudioVlayStreeruwitz . . . . .	158
Abb.40.	Entréebucht (Schnittansicht), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	81	Abb.64.	Zeitschiene des sozialen Beteiligungsprozesses, © Stadtberatung Dr. Sven Fries. . . . .	159
Abb.41.	Entréebucht (Planausschnitt), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	82	Abb.65.	Fotografische Dokumentation des Beteiligungsprozesses, © Stadtberatung Dr. Sven Fries . . . . .	161
Abb.42.	Blick auf eine Entréebucht, © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	84	Abb.66.	Fotografische Dokumentation des Beteiligungsprozesses, © Stadtberatung Dr. Sven Fries. . . . .	163
Abb.43.	Die ruhige Rückseite (Schnittansicht), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	85	Abb.67.	Einladung zum Gartenfest als Startpunkt der Quartiersentwicklung, © Stadtberatung Dr. Sven Fries. . . . .	164
Abb.44.	Die ruhige Rückseite (Planausschnitt), © Carla Lo Landschaftsarchitektur. . . . .	86	Abb.68.	Wiederverwendung von Fassadenplatten in der Außenraumgestaltung, © StudioVlayStreeruwitz. . . . .	166
Abb.45.	Naturnahe Spielplätze, © Carla Lo Landschaftsarchitektur / Johannes Hloch. . . . .	87			
Abb.46.	Oberflächen- und Ausstattungsbeispiele, © Carla Lo Landschaftsarchitektur / Johannes Hloch. . . . .	90			
Abb.47.	Oberflächen- und Ausstattungsbeispiele, © Carla Lo Landschaftsarchitektur / Johannes Hloch. . . . .	92			
Abb.48.	Bepflanzungsarten, © Carla Lo Landschaftsarchitektur / Johannes Hloch. . . . .	94			

# IMPRESSEN

2024

Esslingen - Wien

Projektentwicklung - EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH

Projektentwicklung - Stadt Esslingen am Neckar

Prozessbegleitung - IBA'27 Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH

Städtebau - StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH & Carla Lo Landschaftsarchitektur

Landschaftsarchitektur - Carla Lo Landschaftsarchitektur

Soziale Prozessbegleitung - STADT • BERATUNG | Dr. Sven Fries

Mobilität - Institut Stadt|Mobilität|Energie: ISME

Bebauungsplan - Schreiberplan GmbH | Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur

Architektur BF 1 - Wittfoht Architekten Planung GmbH

Architektur BF 2 - StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH

Gestaltungshandbuch - StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH & Carla Lo Landschaftsarchitektur

Martin Wild & Samuel Bucher

