

# MARTINSHÖFE WEINGARTEN

KONZEPTVORSTELLUNG 16.11.2020 – GEMEINDERAT  
WEINGARTEN





### Feb 2018

Erstellung Strukturkonzept und Durchführung der Bürgerbeteiligungen



### März 2018

Auslobung Wettbewerb auf Grundlage des Strukturkonzeptes



### Juli 2018

Preisgerichtssitzung Wettbewerb  
1. Preis: Ackermann + Raff, Stuttgart



### Oktober 2018

2. Jurysitzung und Öffentliche Ausstellung in Weingarten



### Mai 2019

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung



### Feb. 2020

Projektvorstellung Technischer Ausschuss



### Heute

Beschluss der Konzepte



### Mrz. 2021

Satzungsbeschluss B-Plan

## GRUNDSTÜCK/ ENTWICKLUNGSZIELE

- urban
- nachhaltig
- grün
- attraktiv
- innovativ
- lebendig
- vielfältig
- verflechten
- öffnen
- autofrei
- flächeneffizient



# THEMENBEREICHE

- Städtebau
- Freiflächen + Flächeneinteilung
- Andienung/ Verkehr
- Fassaden
- Sozialkonzept



Themenbereich 1

- Bodenkonzzept
- Erschließungskonzzept
- Energiekonzzept
- Mobilitätskonzzept
- Bauetappen und Zeitplan



Themenbereich 2

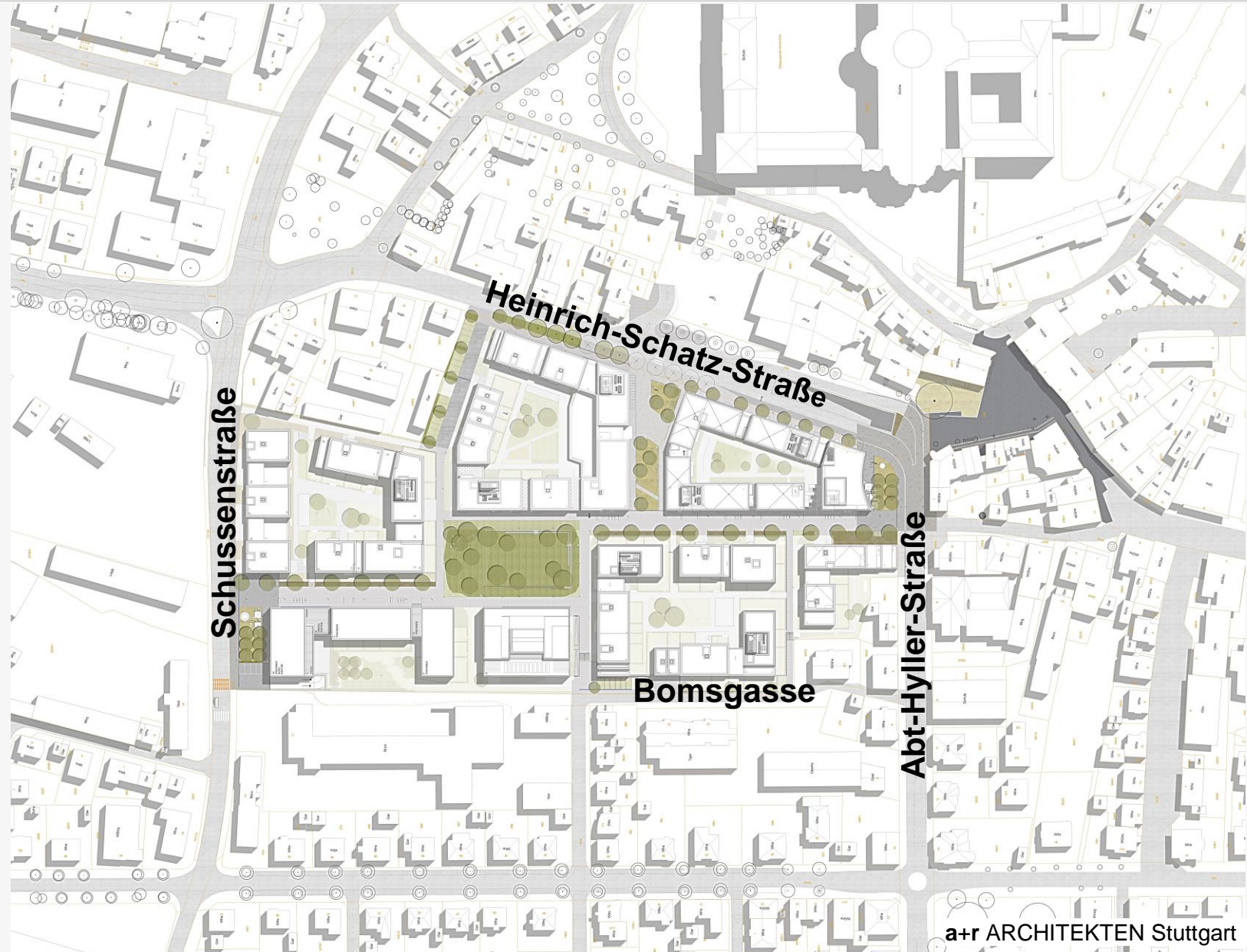
## THEMENBEREICH 1

- Städtebau
- Freiflächen + Flächeneinteilung
- Andienung/ Verkehr
- Fassaden
- Sozialkonzept

# STÄDTEBAU

## Konzept

- Sieben Baufelder / Cluster
- Gruppierung der einzelnen Cluster um jeweils einen gemeinsamen Innenhof
- Öffentliche Begegnungs- und Freiraumflächen
- Das Cluster C liegt zentral an der Grünen Mitte
- Weitestgehend autofrei
- Vielfältige Gebäudetypologien
- Differenzierte Höhenentwicklung
- Sinnvolle Anordnung der Nutzungen



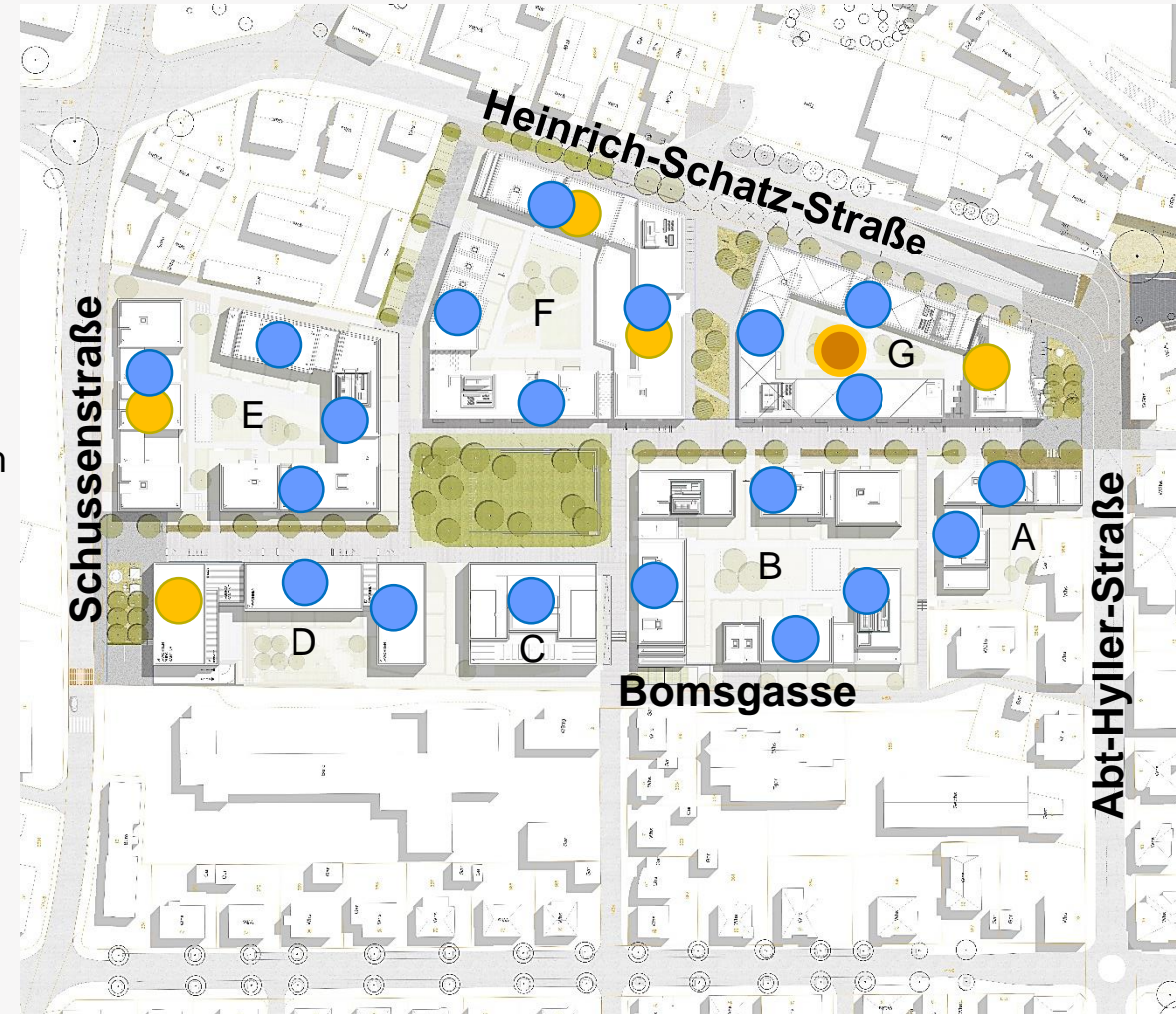
# STÄDTEBAU

## Nutzungen

- BGFr oberirdisch ca. 61.700 m<sup>2</sup> inkl. oberirdischer Fahrradräume und Müllräume
- Nutzungsflächeneinteilung:

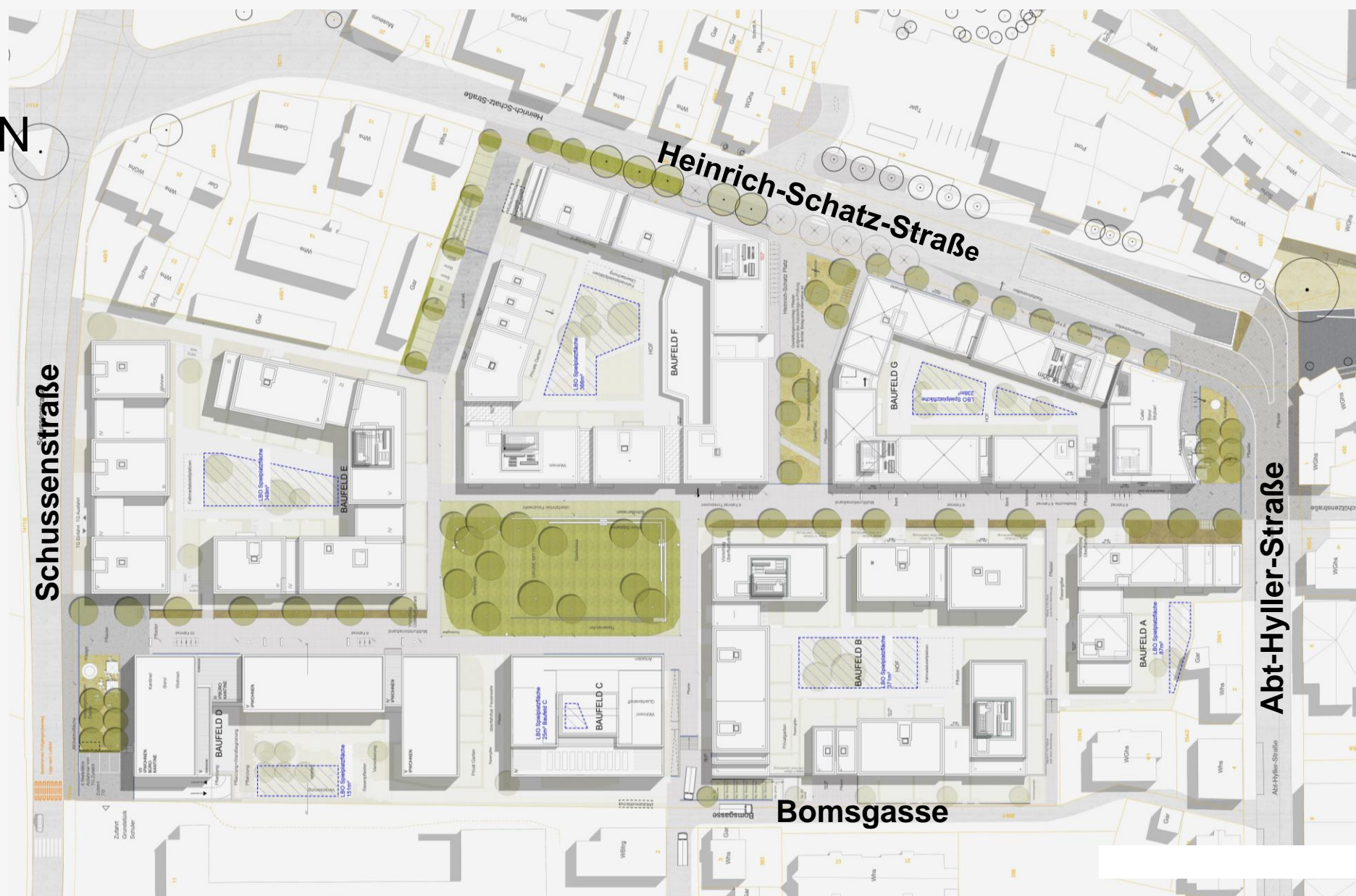


- Wohnen**  
Bündnis für bez. Wohnraum  
Betreutes Wohnen  
1-5-Zimmerwohnungen
- Gewerbe**  
Dienstleistung
- Handel**  
Gastronomie
- Nebenflächen**  
Fahrrad  
Müllräume  
Anlieferung



# FREIFLÄCHEN

- Schaffung neuer attraktiver Freiflächen
- Unterschiedliche Gestaltung (Plätze, Grüne Mitte, Wege)
- Abgrenzung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen
- Neuer Fuß- und Radweg (Nord-Süd) mit Multifunktionsband



faktorgruen Rottweil



# FLÄCHENEINTEILUNG

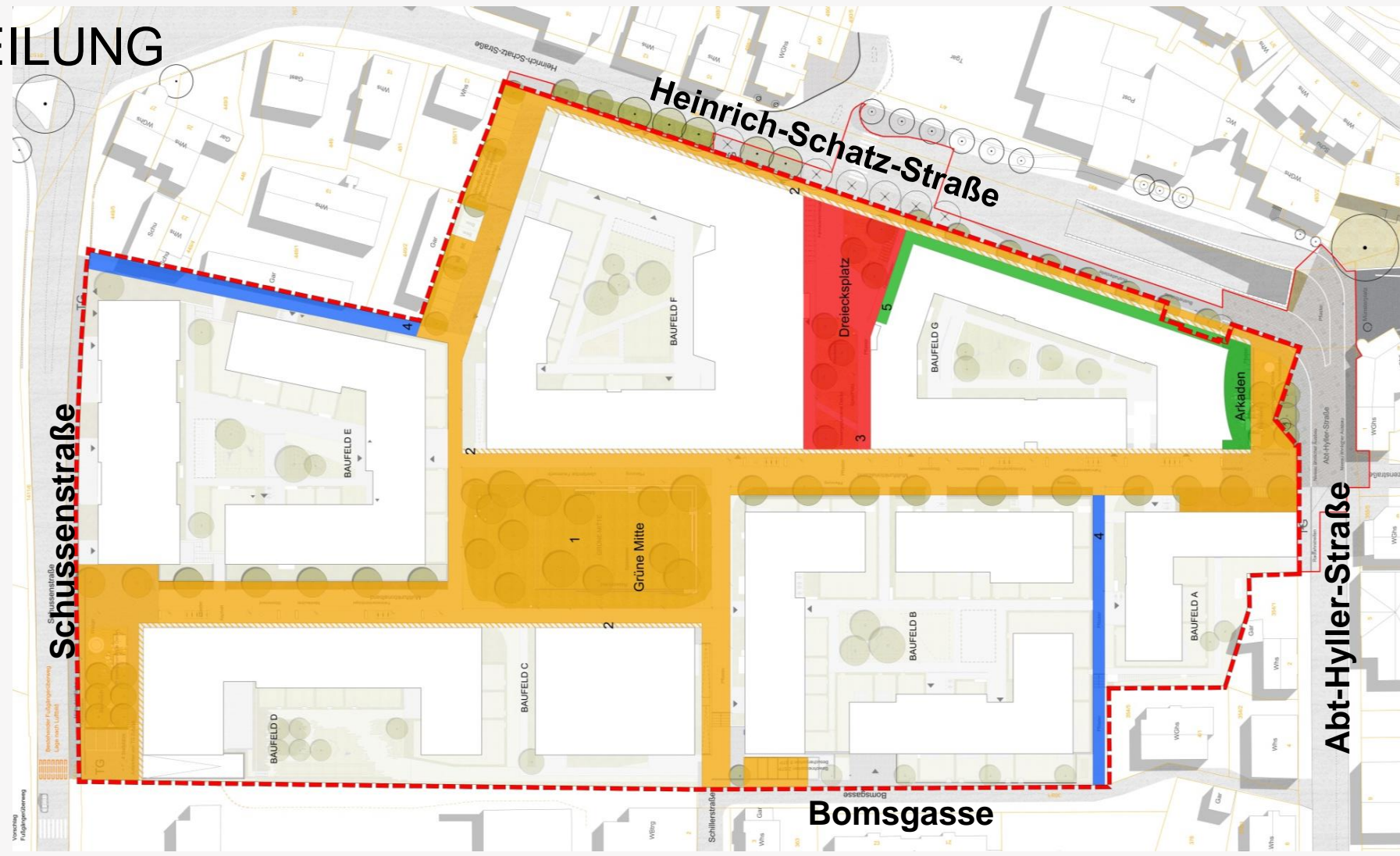
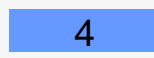
- Darstellung der jetzigen Grundstücksgrenze



- Übertragung der Flächen an die Stadt Weingarten

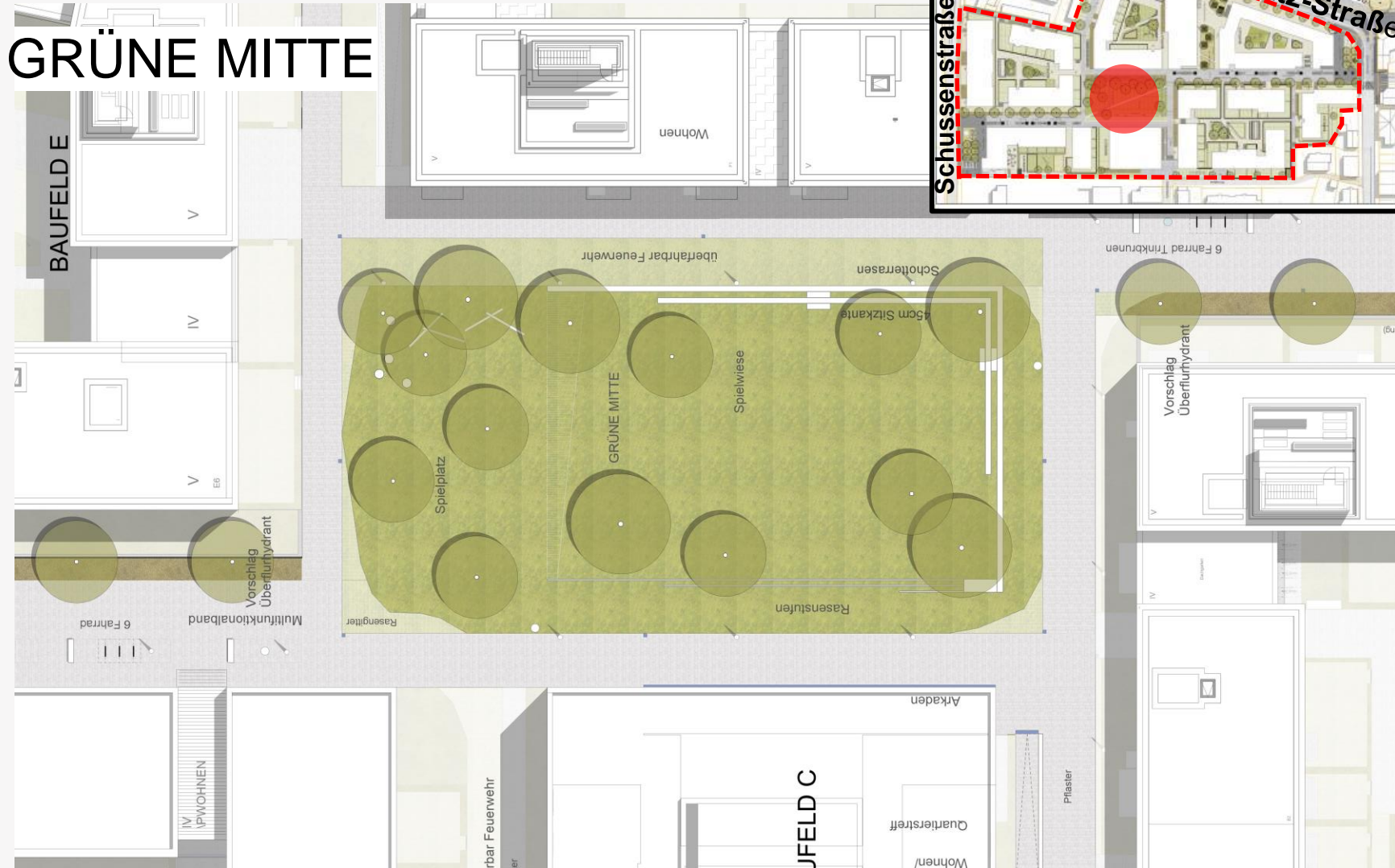


- Öffentliche Dienstbarkeiten (mit Geh- und Fahrrechte, teilweise mit Gestaltungsrecht, etc.)

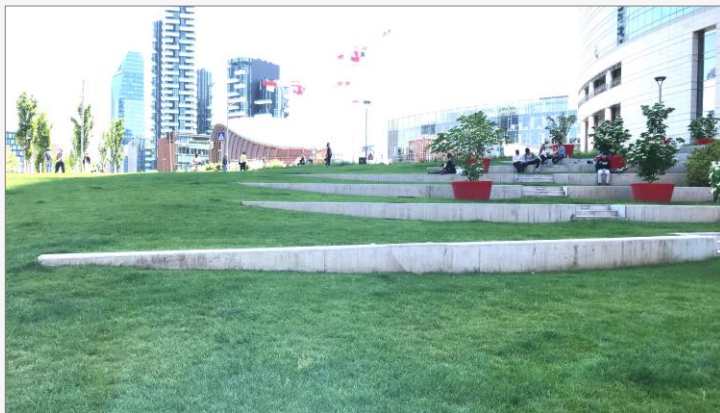
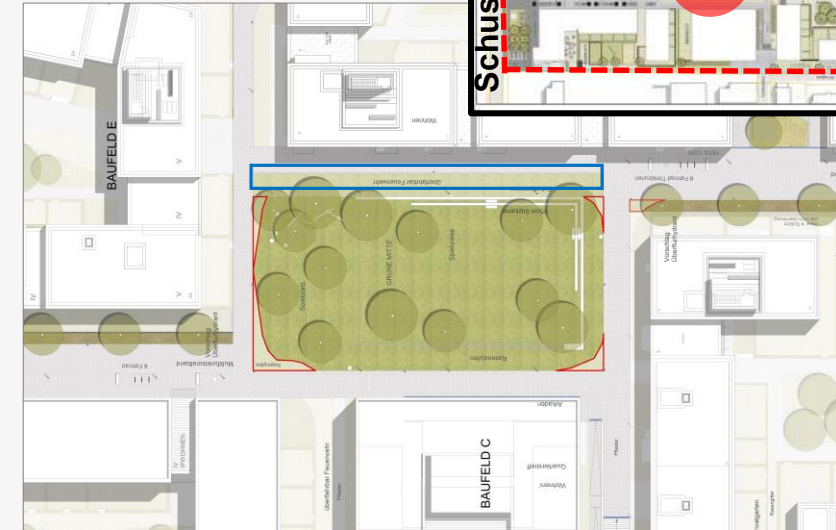
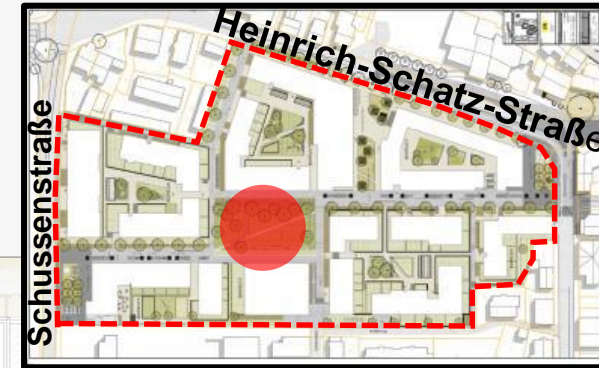


# FREIFLÄCHEN – GRÜNE MITTE

- Aufenthalts-, Erholungs- und Spielfläche
- Großzügige Rasenspielfläche mit Sitzstufen und schattenspendenden Bäumen
- Teilbereich liegt tiefer (bis zu 90 cm) und dient bei Starkregen als Retention für die umliegenden öffentlichen Wege
- Die Randbereiche dienen als Feuerwehraufstellfläche

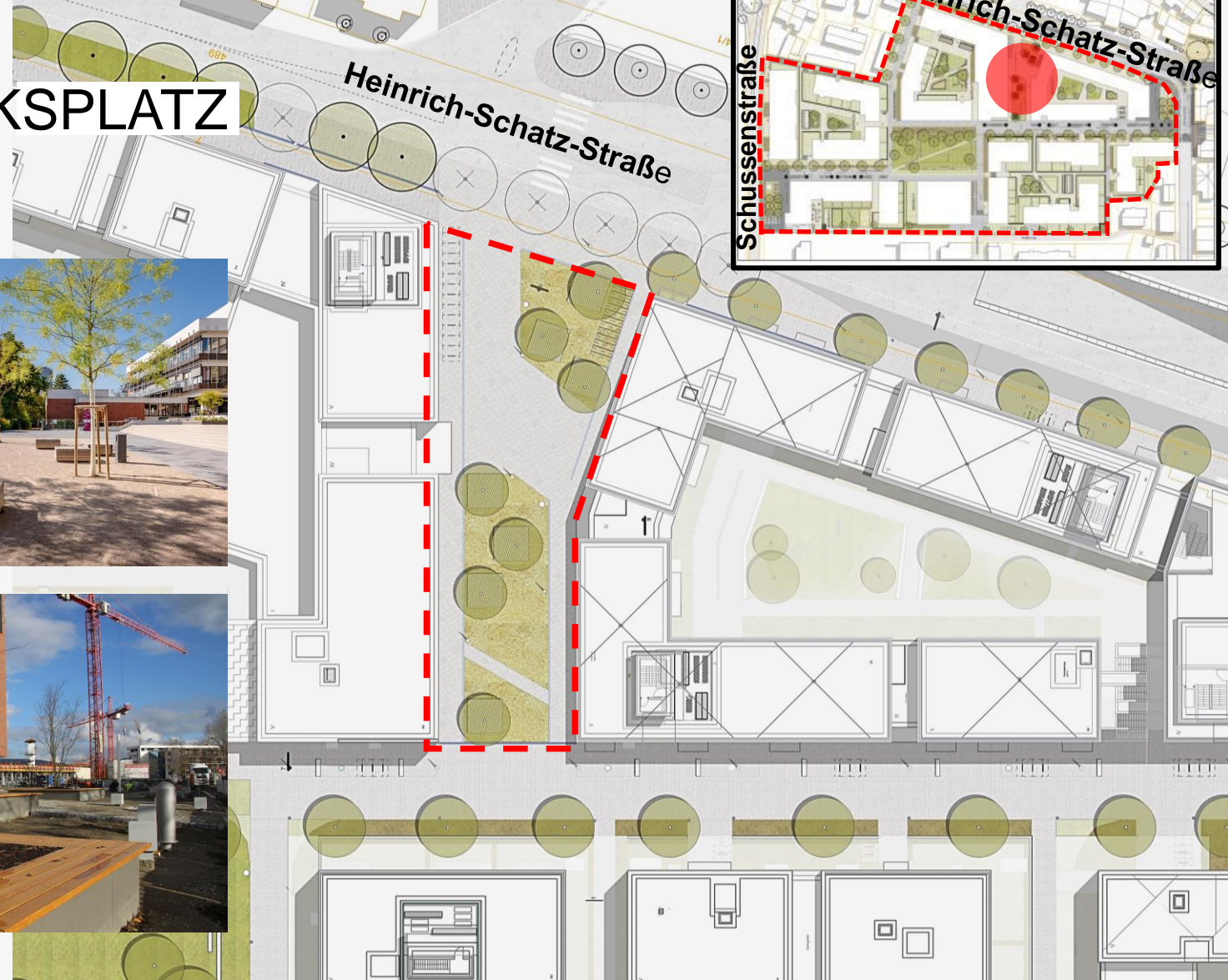
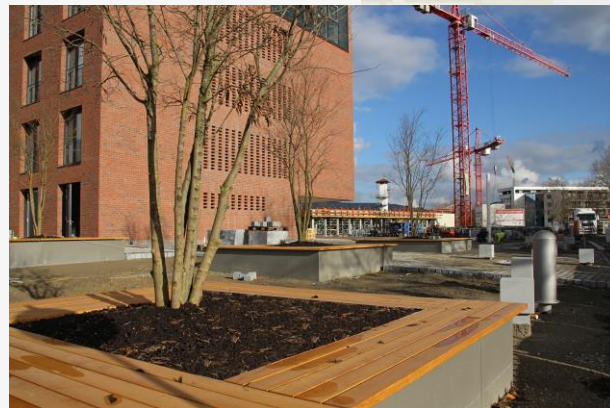


# FREIFLÄCHEN – GRÜNE MITTE



# FREIFLÄCHEN – DREIECKSPLATZ

- Oder Heinrich-Schatz-Platz
- Öffnung des Areals in Richtung Basilika
- Urbaner Platzcharakter
- Wassergebunde Decke mit Sitzmöglichkeiten um die Bäume
- Feuerwehr- und Anlieferungszufahrt
- Zentrale Funktionen angesiedelt
- Unterbaut



# FREIFLÄCHEN – BOULEVARD

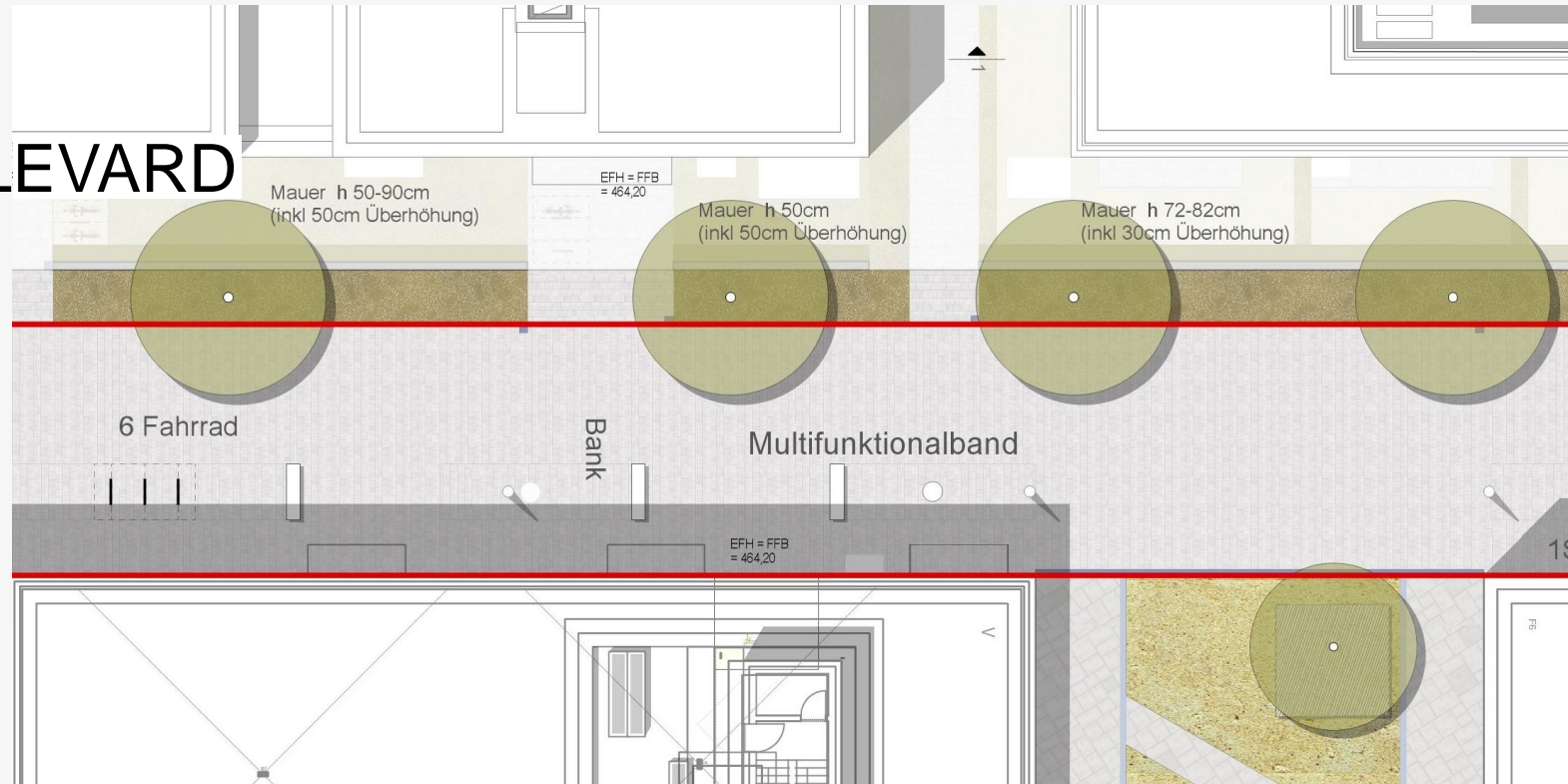
Schussenstraße

Heinrich-Schatz-Straße

Abt-Hyller-Straße

# FREIFLÄCHEN - BOULEVARD

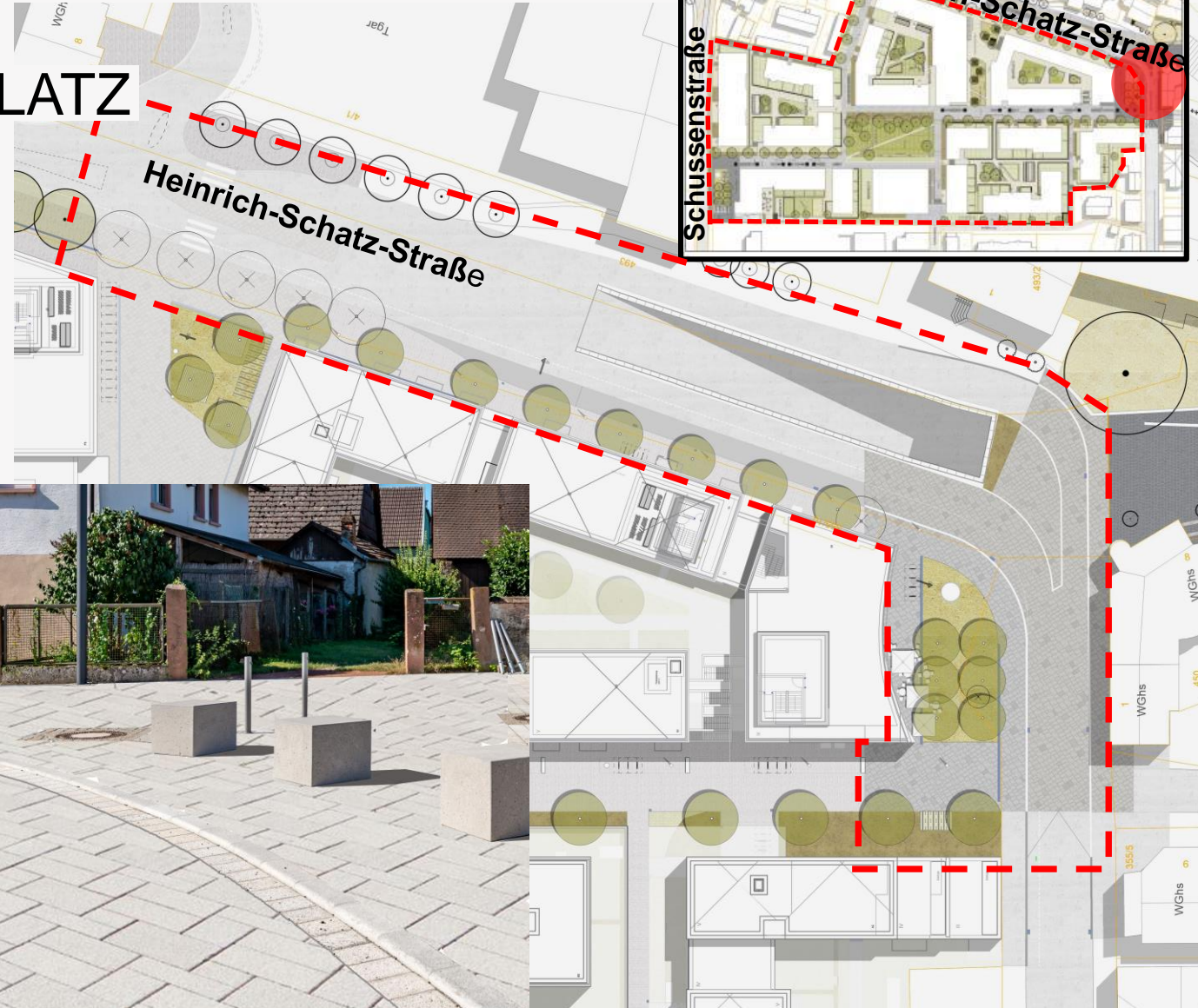
- Wichtige Nord-Süd-Verbindung
- Belag: Betonpflaster
- Grünbereich: Bodendecker + Bäume + Hecke/ kl. Mauer
- Ausstattung:
  - Fahrradbügel
  - Bänke
  - Mülleimer
  - Leuchten



# FREIFLÄCHEN - MÜNSTERPLATZ

## Erweiterung des Münsterplatzes + Umfeld

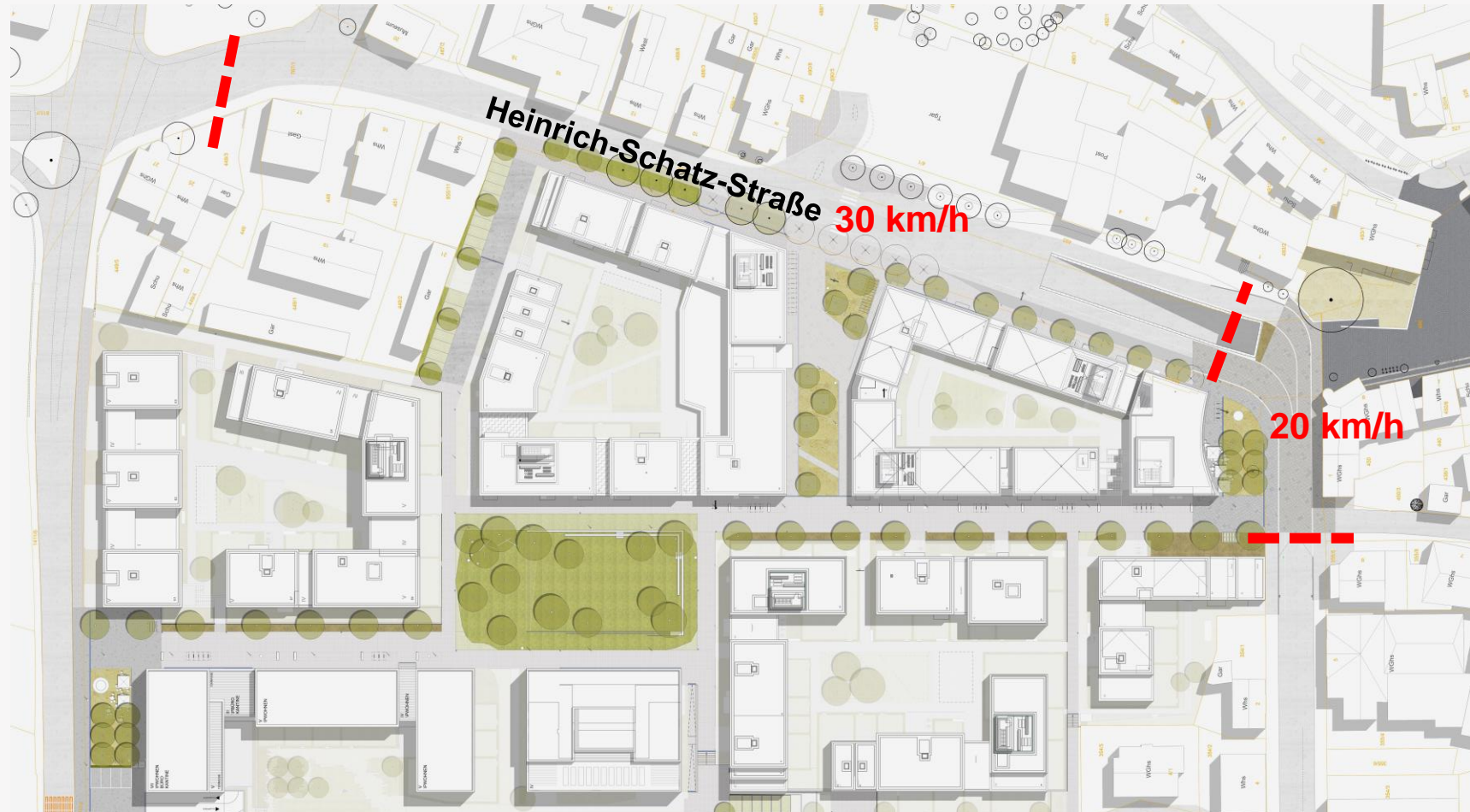
- Verbindungselement zwischen dem neuen Quartier und der bestehenden Innenstadt
- Schaffung eines Gegenüber zum Münsterplatz mit Betonplattenbelag und erkennbarer Fahrbahn durch einen 3 cm Anschlag
- Reduzierung der erlaubten Geschwindigkeit um Straßenquerungen zu erleichtern
- Reduzierung der versiegelten Fläche durch eine wassergebundene Decke mit schattenspendenden Bäumen
- Einbindung der Bushaltestelle durch eine Busbucht für zwei Busse mit kurzen Wegen zur Innenstadt



## VERKEHR - ANPASSUNGEN

### Belags- und Geschwindigkeitsanpassung

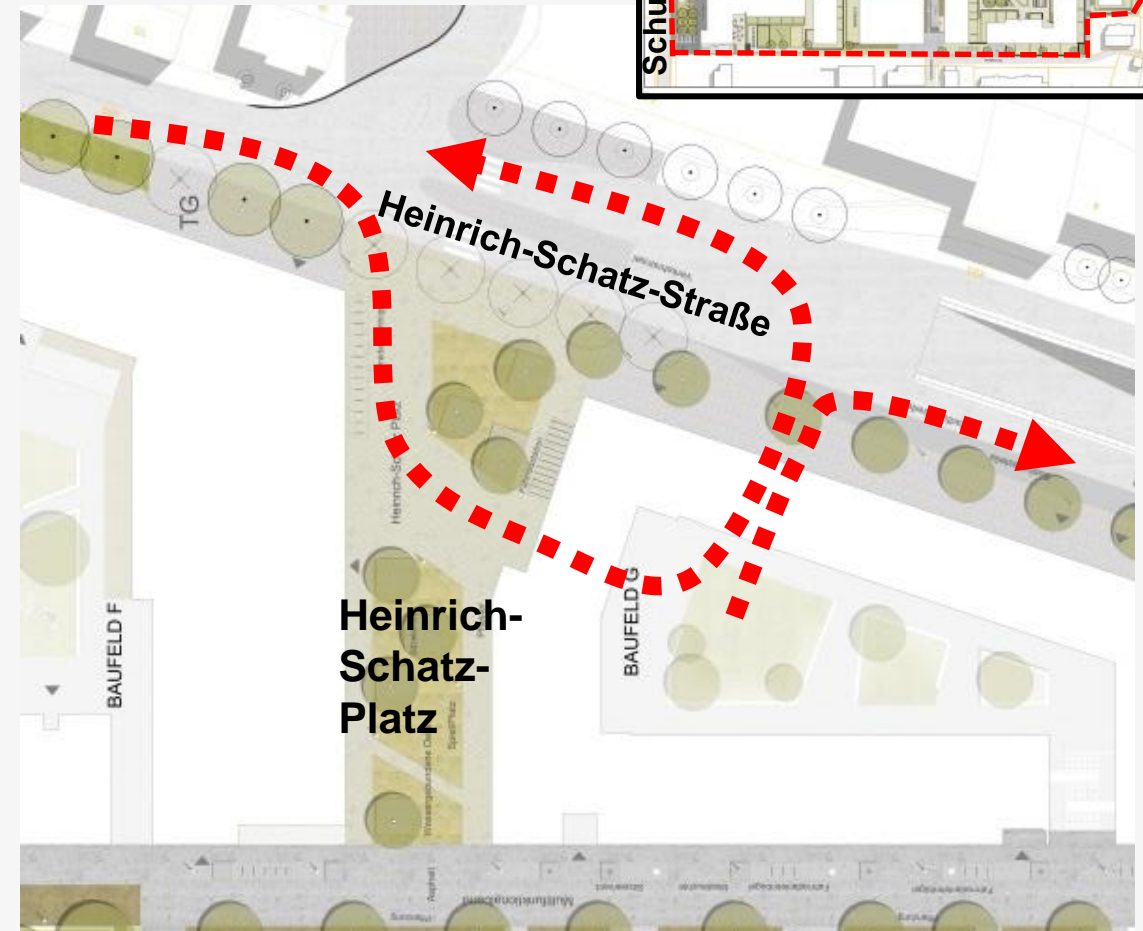
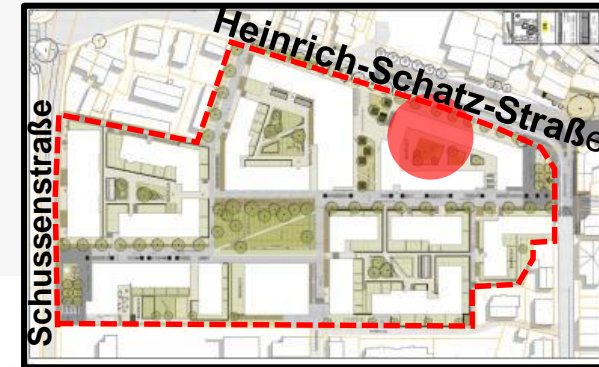
- Attraktive Anbindung der Innenstadt für Fußgänger durch die Anordnung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs
- Reduzierung der Geschwindigkeit von der Schützenstraße bis zur Lindekreuzung sowie in der Tunnelauffahrt/-abfahrt
- Fußgängerüberweg mit Mittelinsel vom Heinrich-Schatz-Platz zum Postplatz





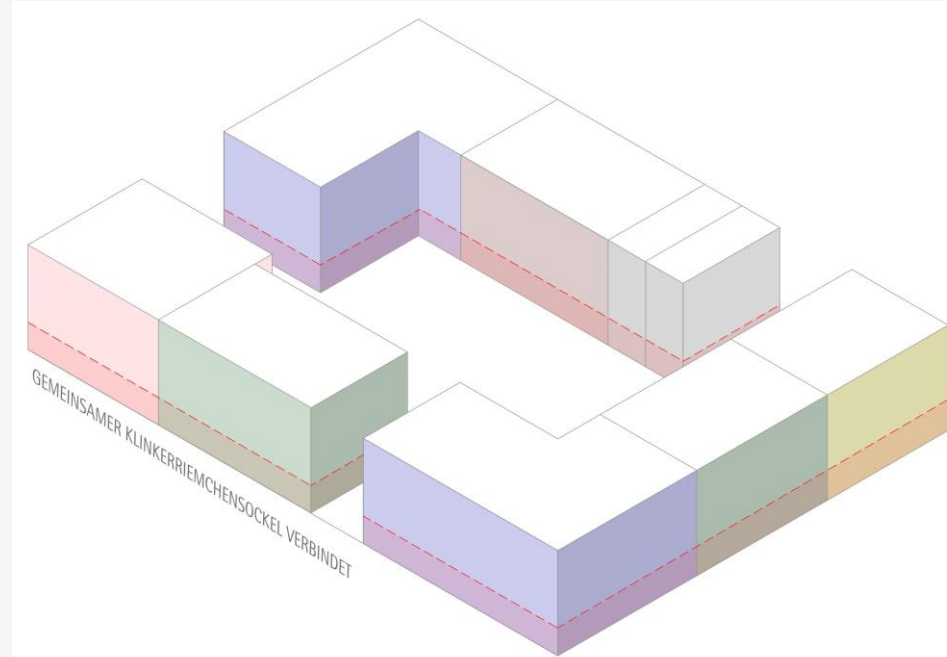
## VERKEHR – ANLIEFERUNG HANDEL

- Einfahrt über den Heinrich-Schatz-Platz
- Entladen innerhalb des Gebäudes; Rückwärts andocken an eine Laderampe möglich
- Ausfahrt über die Heinrich-Schatz-Str. Richtung Norden oder Süden
- Vorwärts Ein- als auch Ausfahren erhöht die Sicherheit von Fußgänger und Radfahrer
- Abwicklung ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs
- Minimierung von Lärm im Außenbereich durch den Entladevorgang im geschlossenen Gebäude
- Feuerwehraufstellfläche als auch Zufahrt kombiniert
- Flexible Einteilung der Handelsfläche



## FASSADE - KONZEPT

- Kleinteilige Gebäudegliederungen bilden die Grundlagen für eine bunte Mischung an Wohnkonzepten
- Monotone Großstrukturen werden vermieden
- Keine Addition von gleichen Gebäuden, sondern viele verschiedene Gebäudetypen werden aneinandergereiht
- Dieses Prinzip der Kleinteiligkeit leitet sich aus der Altstadt ab und ist Grundlage für einen lebendigen neuen Stadtteil
- Ein durchgehender Klinkersockel verbindet die Häuser eines Baufelds. In wichtigen Gebäudefugen wird das Sockelmaterial auch in die Obergeschosse geführt



# FASSADE - MATERIALIEN



Putz



Klinkerriemchen



Holz

# FASSADE – BALKON-/ LOGGIAAUSFÜHRUNGEN



Balkone



Loggias



Balkonregale

# FASSADE – ABWICKLUNG

## Beispielfassade Cluster B Ansicht vom Boulevard

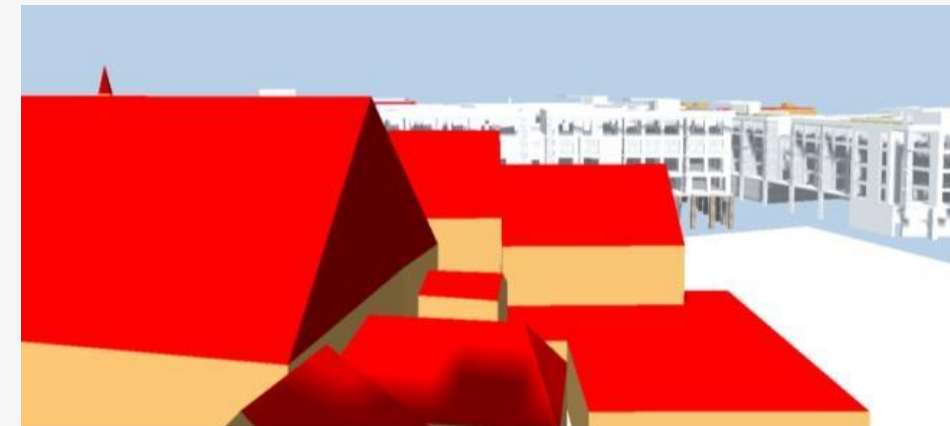
- Der durchgehender Klinkersockel stärkt die Verbindung der Häuser. Das Klinkermaterial wird in relevanten Fugen nach oben geführt, trennt wiederum die Gebäude und lässt den Sockel mit den Obergeschossen verbinden.
- Verschiedene Balkon/ Materialien und Fensterausführungen gliedern die Gebäude



## 5. FASSADE

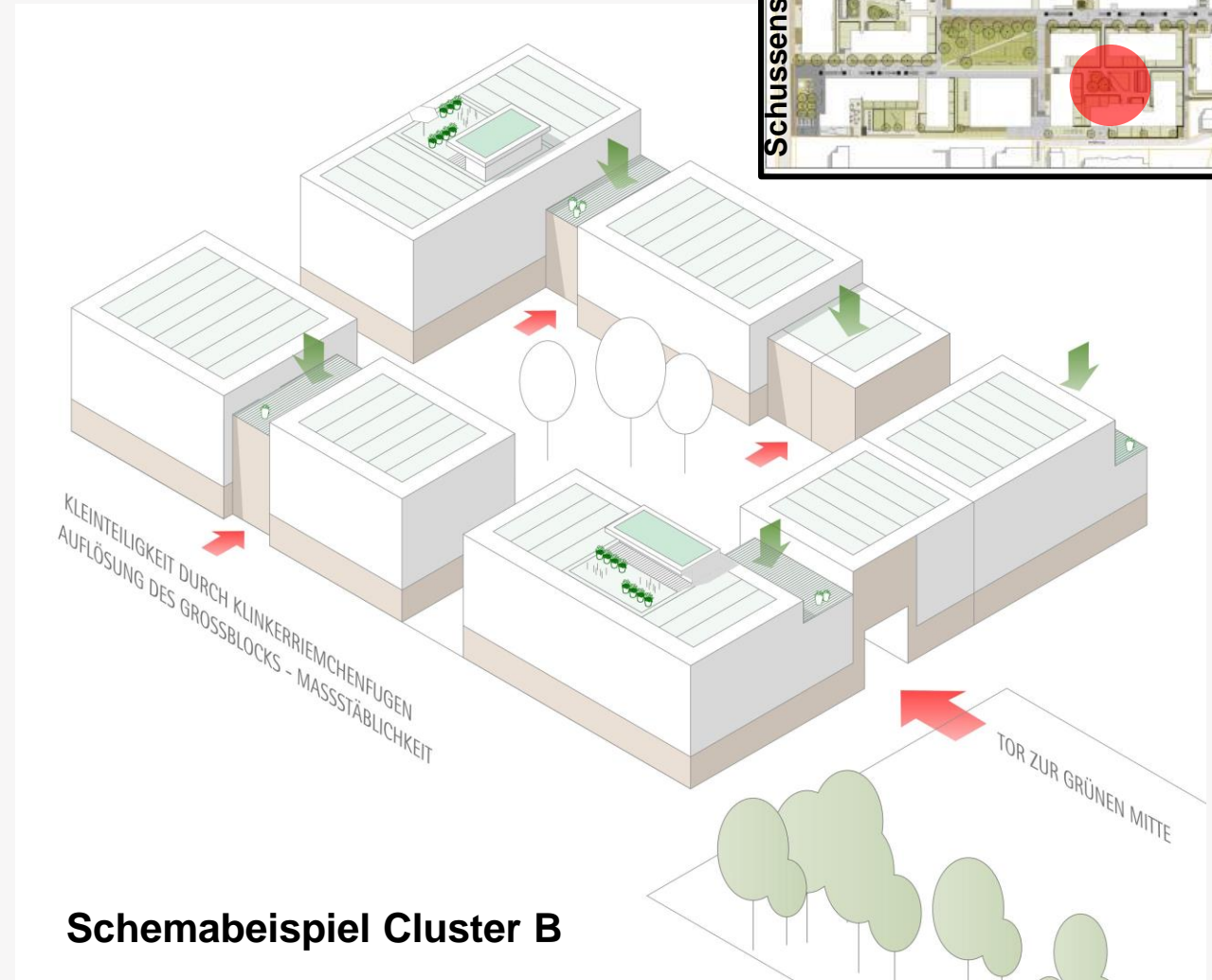
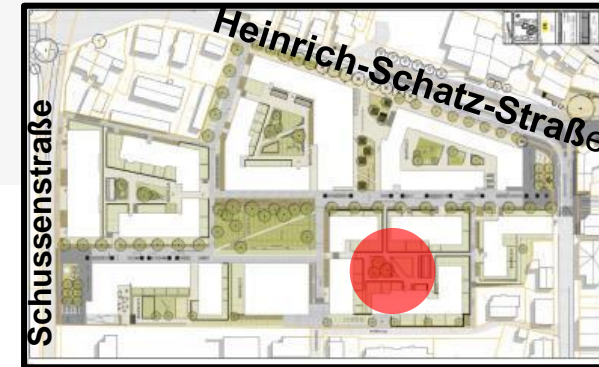
### Blickbeziehungen 5. Fassade

- Der Blick von der Basilika auf die 5. Fassade ist nur zwischen den Bestandshäusern im Vordergrund gegeben
- Die neue Höhen-situation im Quartier lässt den Blick auf die Dächer bereichsweise zu
- Die Dachlandschaft ist mit unterschiedlicher Nutzung belegt



## 5. FASSADE

- Extensive Begrünung mit und ohne PV
- Gemeinschaftsdachterrassen für die jeweiligen Hausbewohner mit Pflanztrögen und Insektenhabitat sowie Biodiversität
- Dachterrasse für die Gastronomie mit Blick zur Basilika
- Private Dachterrassennutzung
- Konstruktionsaufbau, Technik, etc.

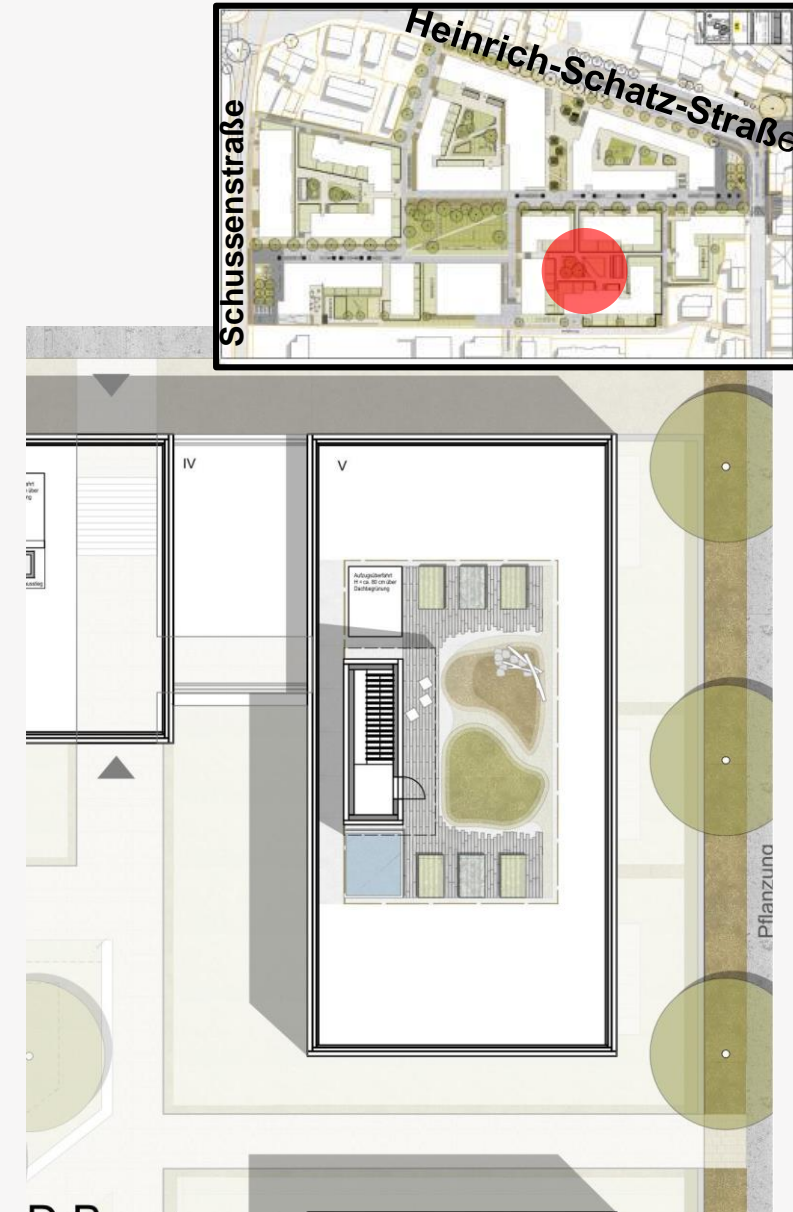
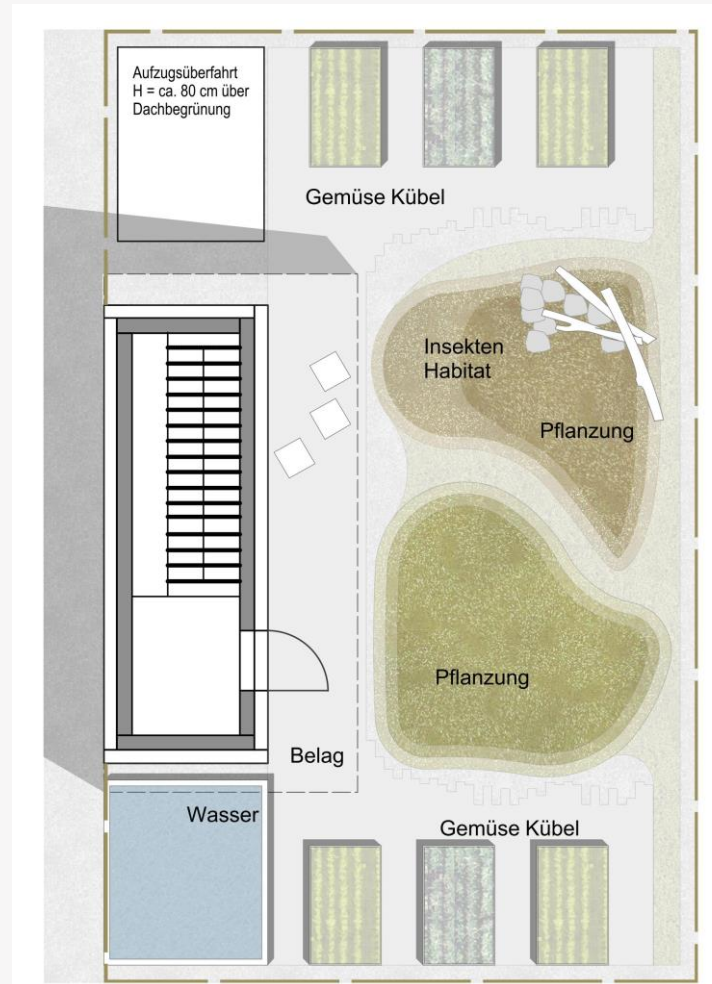


**Schemabeispiel Cluster B**

## 5. FASSADE

### Gemeinschaftsdachterrassen

- Nutzung durch die jeweiligen Hausbewohner
- Festinstallierte Pflanztröge dienen den Bewohnern zur Anpflanzung von diversen Gemüse-/ Blumen-/ Pflanzsorten
- Kleine überdachte Aufenthaltsflächen für die Bewohner vorgesehen
- Auffüllungen mit Pflanzflächen und Totholz dient als Insektenhabitat
- Temporäre Wasserfläche durch das Auffangen des Regenwasser des Treppenhausdaches für Insekten





# SOZIALKONZEPT

## Maßnahmen/ Bausteine

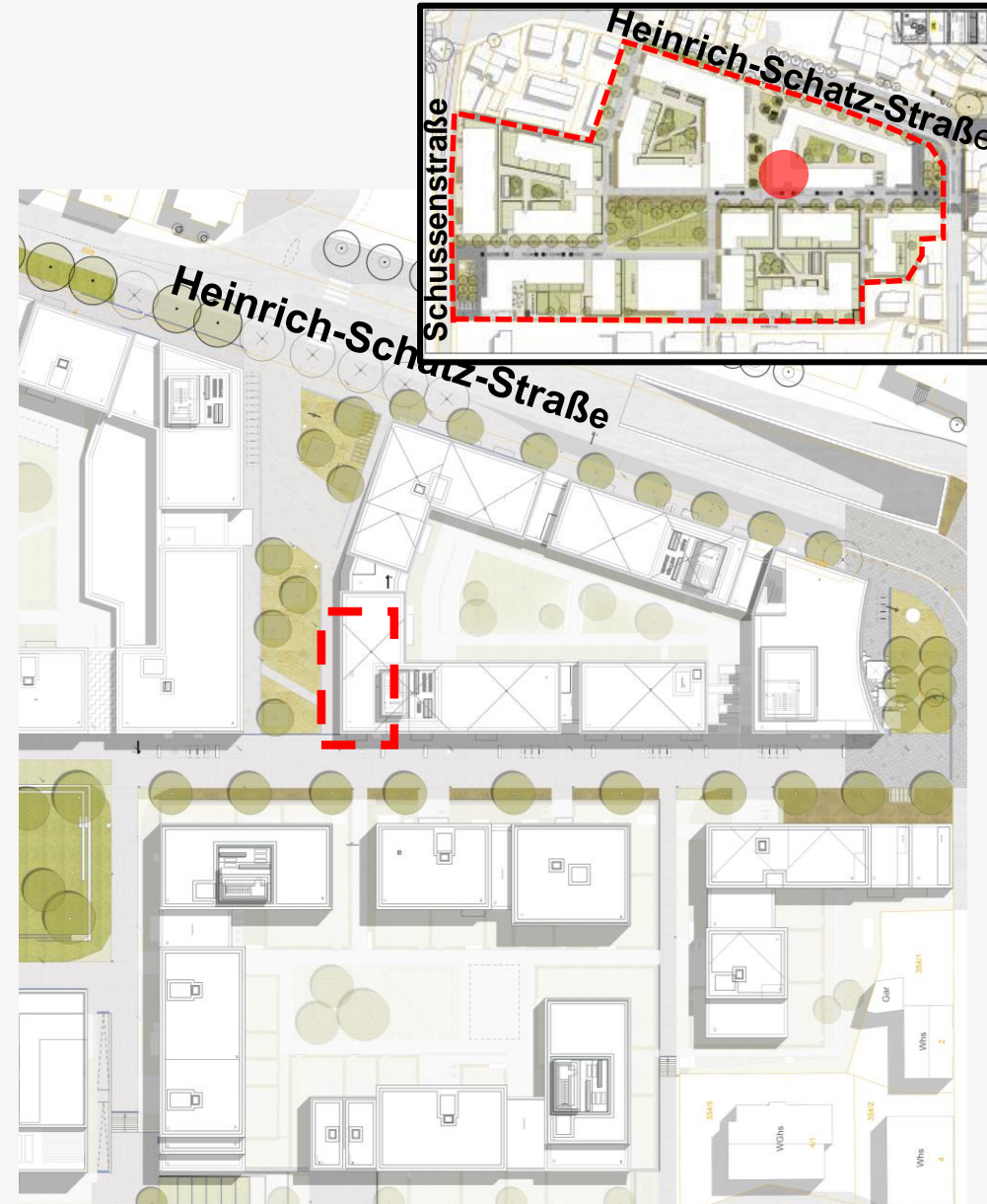
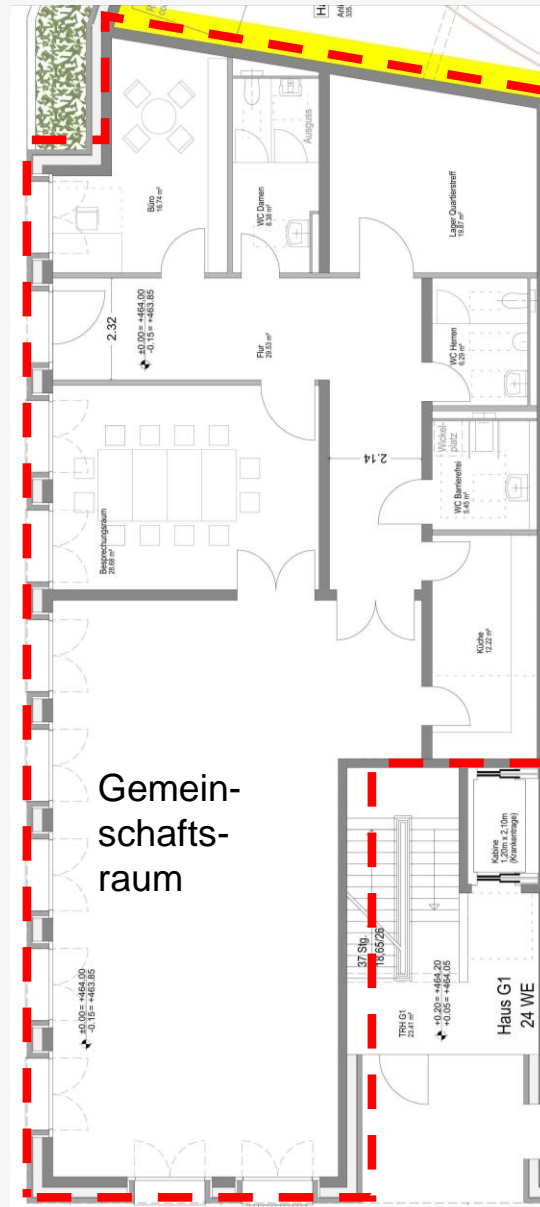
1. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum
  - 20% der Wohnnutzfläche, im Quartier verteilt, für das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum
  - Quartiersmanager als soziale Begleitung des Quartiers und Kommunikationsverbindung mit der Stadt
2. Betreutes Wohnen
  - im Cluster C inkl. Tagespflege als Begegnungsfläche
  - Gemeinschaftsräume
3. Quartierstreff
  - innerhalb des Gebäudes Cluster G
  - Betrieb durch die Stadt oder einen Dritten



# SOZIALKONZEPT

## Quartierstreff

- Zentraler Knotenpunkt am Heinrich-Schatz-Platz und dem Boulevard (Belebung)
- Ergänzung der Nutzungen im Umfeld (angedachte Hochschule, Handel)
- Fertigstellung zu einem früheren Zeitpunkt
- Keine Konfliktsituation mit einem Betreiber des betreuten Wohnens (unabhängig)
- Räumlichkeiten für div. Veranstaltungen/ Nutzungen
- Quartiermanager als Ansprechpartner für alle Belange



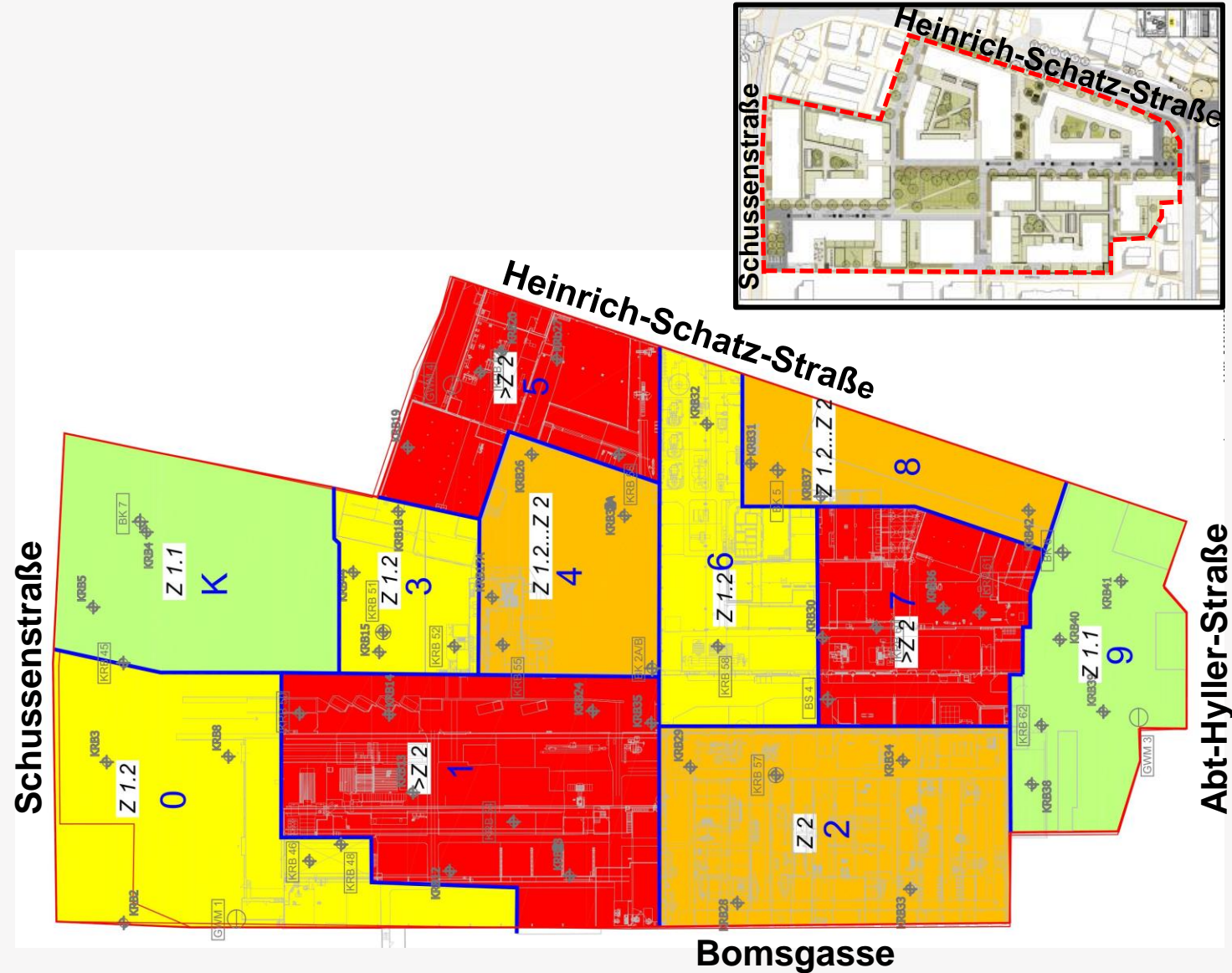
## THEMENBEREICH 2

- Bodenkonzzept
- Erschließungskonzzept
- Energiekonzzept
- Mobilitätskonzzept
- Bauetappen und Zeitplan

# BODENKONZEPT

## Bestand

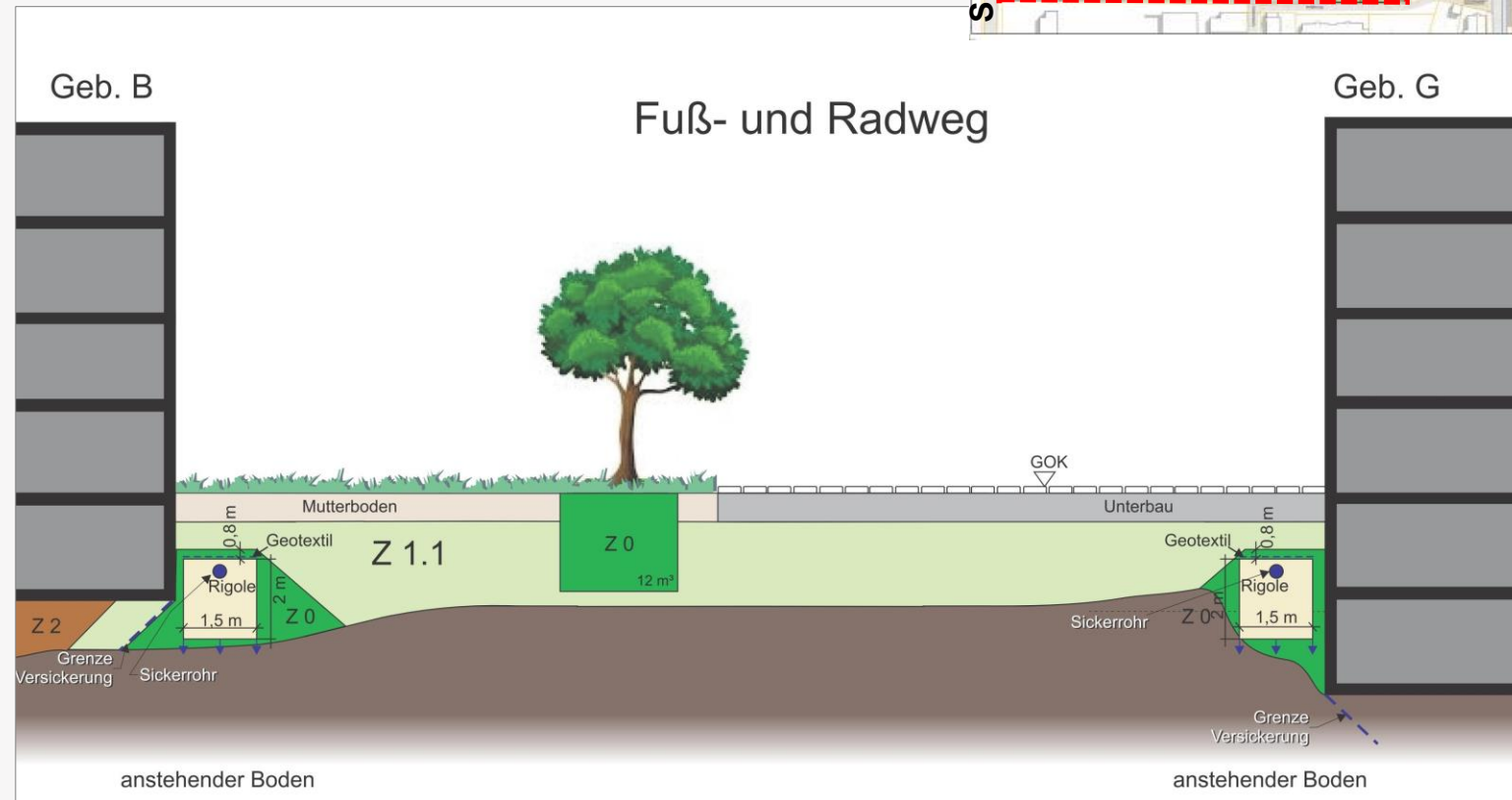
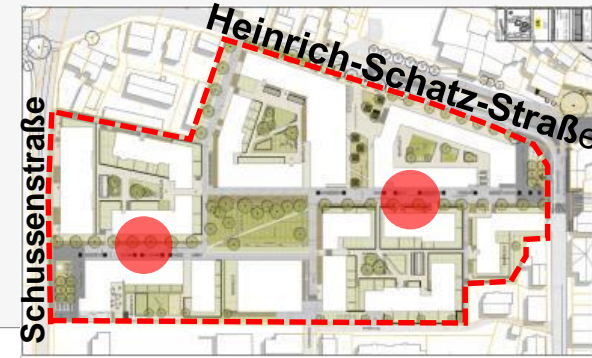
- Heterogene Belastungsverteilung
- Unterschiedlich belastete Bereiche
- Bodenqualitäten von Z0 bis Z2 und DK0 bis DK3
- Großfundamente bis zu 4 m unter GOK und wenige unterirdische Keller
- Anstehender natürlicher Boden in der Qualität Z1.1 und Z1.2



# BODENKONZEPT

## Aufbau

- Z0 Bodenmaterial bis 0,6 m tiefe im Bereich von Anpflanzungen
- Z0 Bodenmaterial bis zu einer Tiefe von 2,0 m innerhalb der Grünen Mitte
- Z0 Bodenmaterial im Bereich der Rigolen
- Unterhalb der Wege und des Z0 Aufbaus (bis auf unter den Rigolen) wird Z1.1 eingebaut
- In wenigen Teilbereichen wird unter der Tiefgarage Z2 Bodenmaterial eingebaut

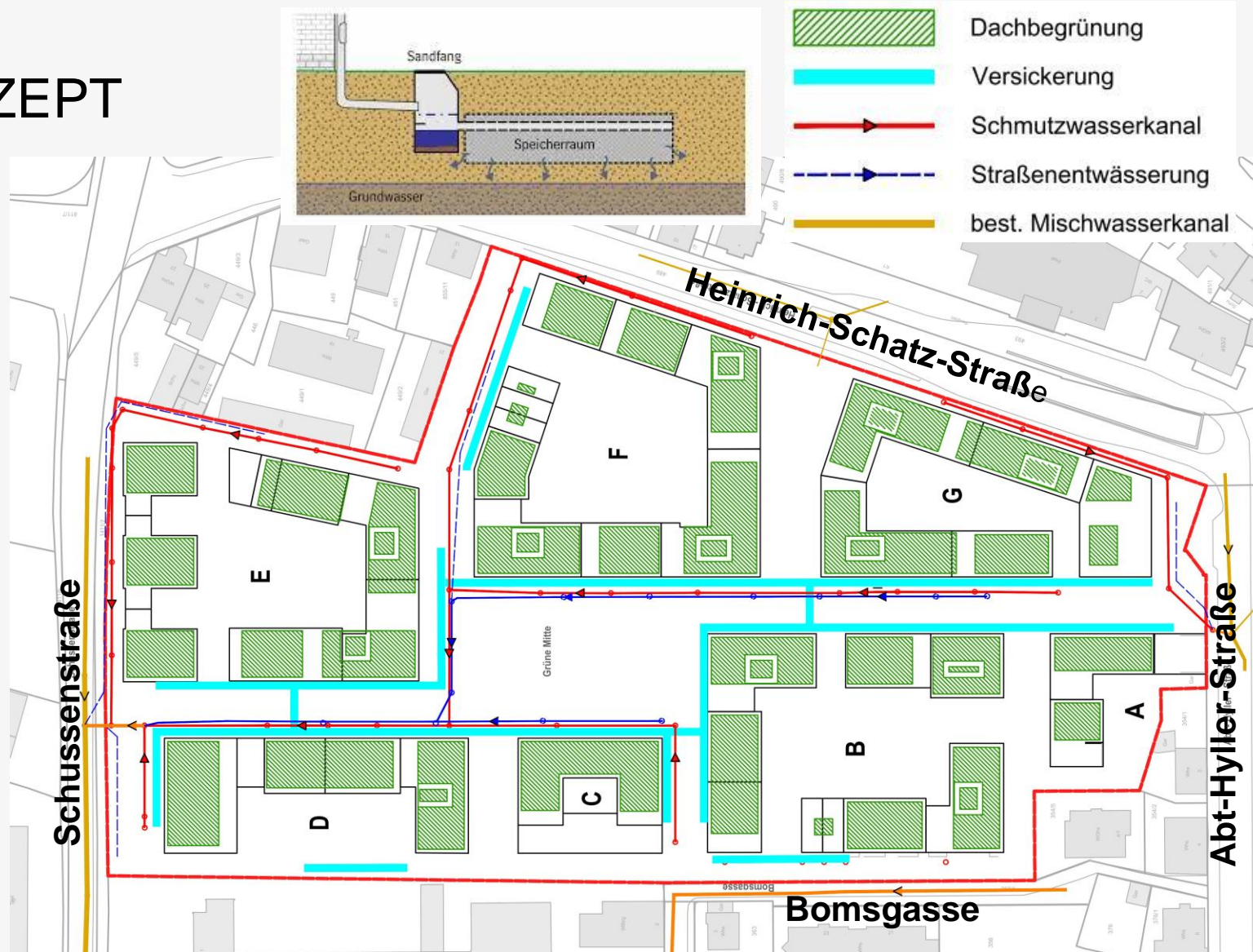


# INFRASTRUKTURKONZEPT

## Entwässerung + Schmutzwasser

- Das Gelände weist einen deutlichen Höhenunterschied von Süd nach Nord von ca. 6 m auf
- Das Regenwasser der extensiv begrünten Dachflächen wird direkt in eine Sickerrigole eingeleitet
- Die neuen öffentlichen Wege werden mittels Einlaufschächten gefasst und direkt in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet
- Das Schmutzwasser wird an 3 Stellen in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet (Schussenstr., Abt-Hyller-Str., und Bomsgasse)

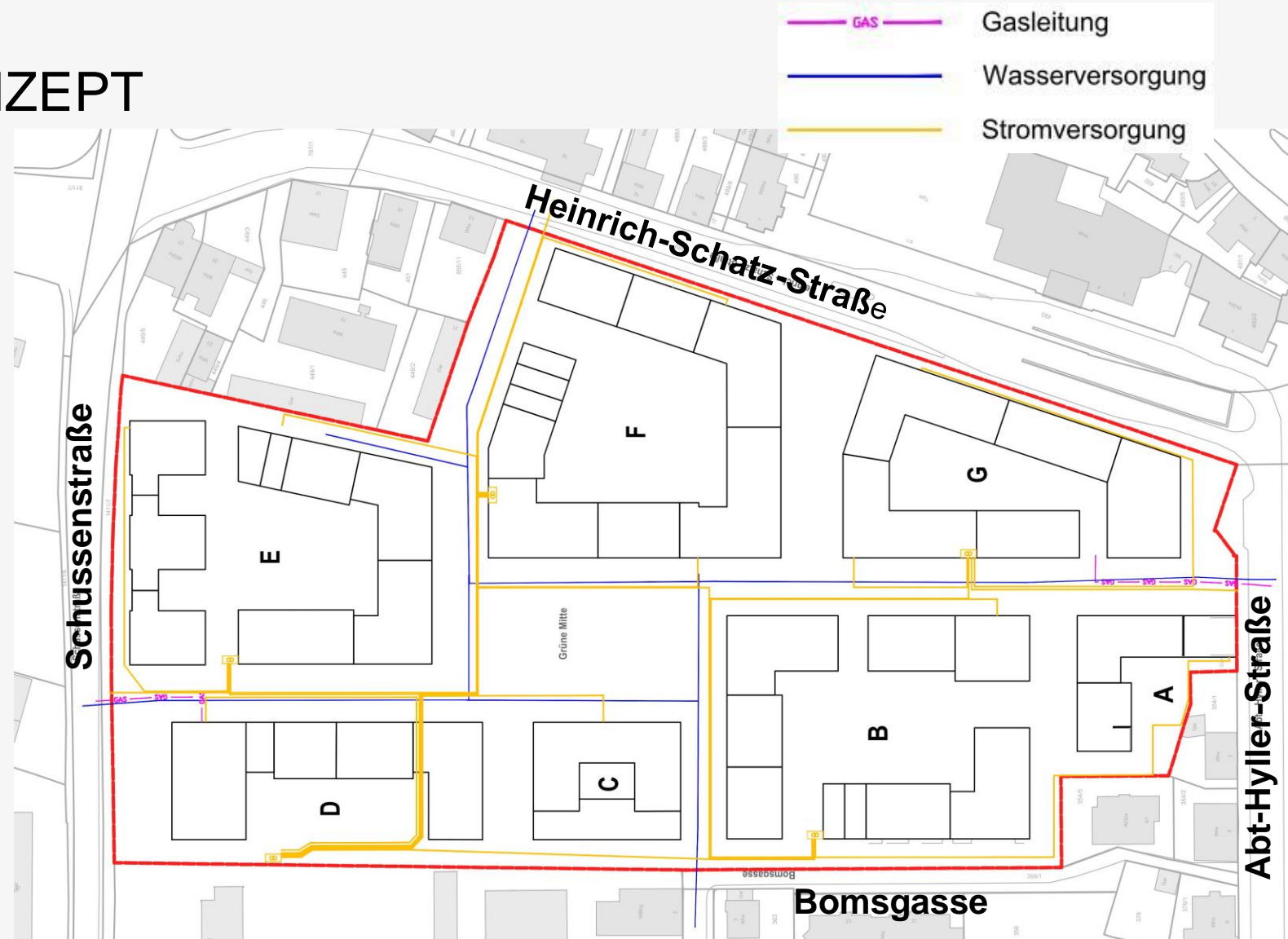
Ingenieurbüro breuß mehr aus Koblach



# INFRASTRUKTURKONZEPT

## Strom, Wasser, (Gas)

- Für die Stromversorgung werden 5 Trafostationen in der Tiefgarage oder Erdgeschoss der einzelnen Cluster errichtet, welche untereinander verbunden sind und somit ein Energienetz bilden
- Die geplanten Erdwärmesonden liegen unter den Bodenplatten und sind miteinander verbunden
- Die Einspeisung von Wasser ist an 4 Stellen vorgesehen
- Im Norden und Süden werden zu den Gastronomiebetrieben Gasstichleitungen für die Küchennutzung vorgesehen.

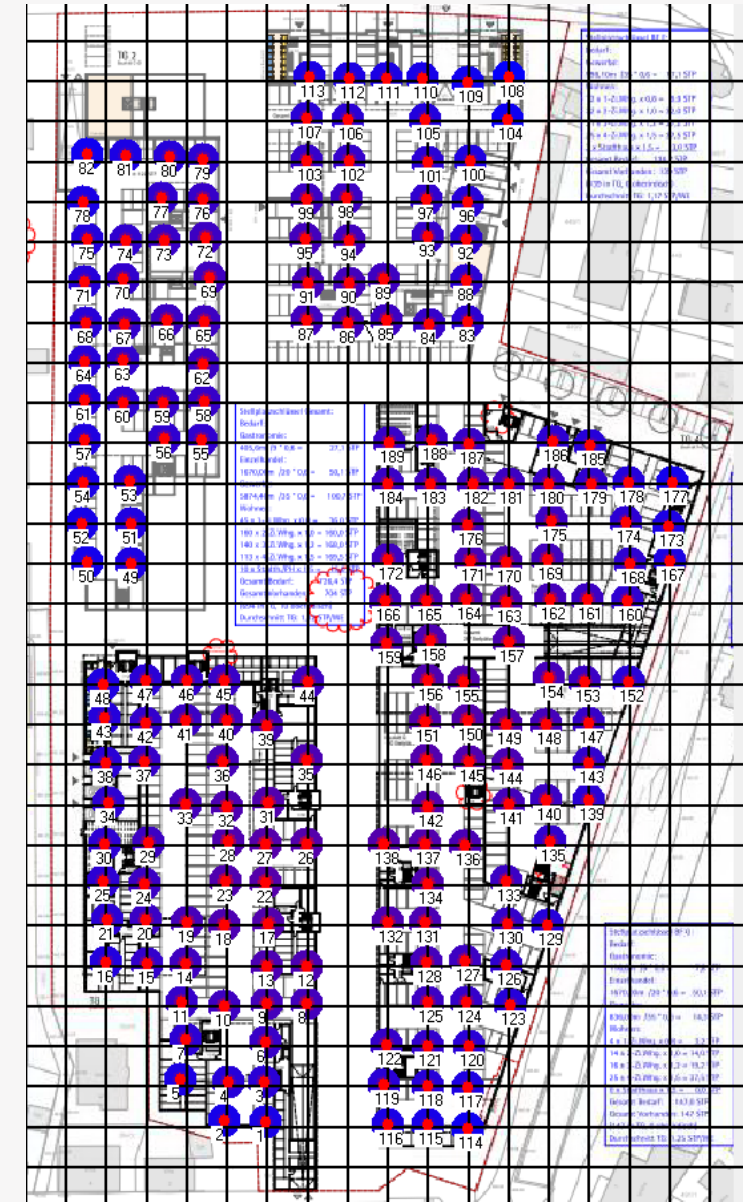


# ENERGIEKONZEPT

## Beschreibung

- Im Vordergrund steht die nachhaltige Wärmeerzeugung und der Verzicht auf fossile Energien sowie keine Abgase/ Feinstaub zu erzeugen.
- Die Wärme und Kälte soll über ein gemeinsames Erdsondenfeld gewonnen werden. Die Sondenfelder werden jeweils unterhalb der Tiefgarage gebaut. Von dieser entnehmen Wärmepumpen, in den jeweiligen Technikräumen der Gebäude, die Sole bedarfsgerecht, um daraus Wärme zu erzeugen. Im Sommer lässt sich so ein passives Free-Cooling zum Temperieren der Räume realisieren.
- Da die Wärmepumpen Strom für die Erzeugung der Wärme benötigen, sollen Photovoltaikanlagen auf den Dächern für die Eigenstromnutzung als Mietstrommodell installiert werden. Dieser erzeugte Strom soll für den Haushaltsstrom und/ oder für die Wärmepumpen genutzt werden.
- Für die Umsetzung besteht enger Austausch mit der TWS.

*Ingenieurbüro Sulzer aus Vogt in Zusammenarbeit mit i+R geotech*





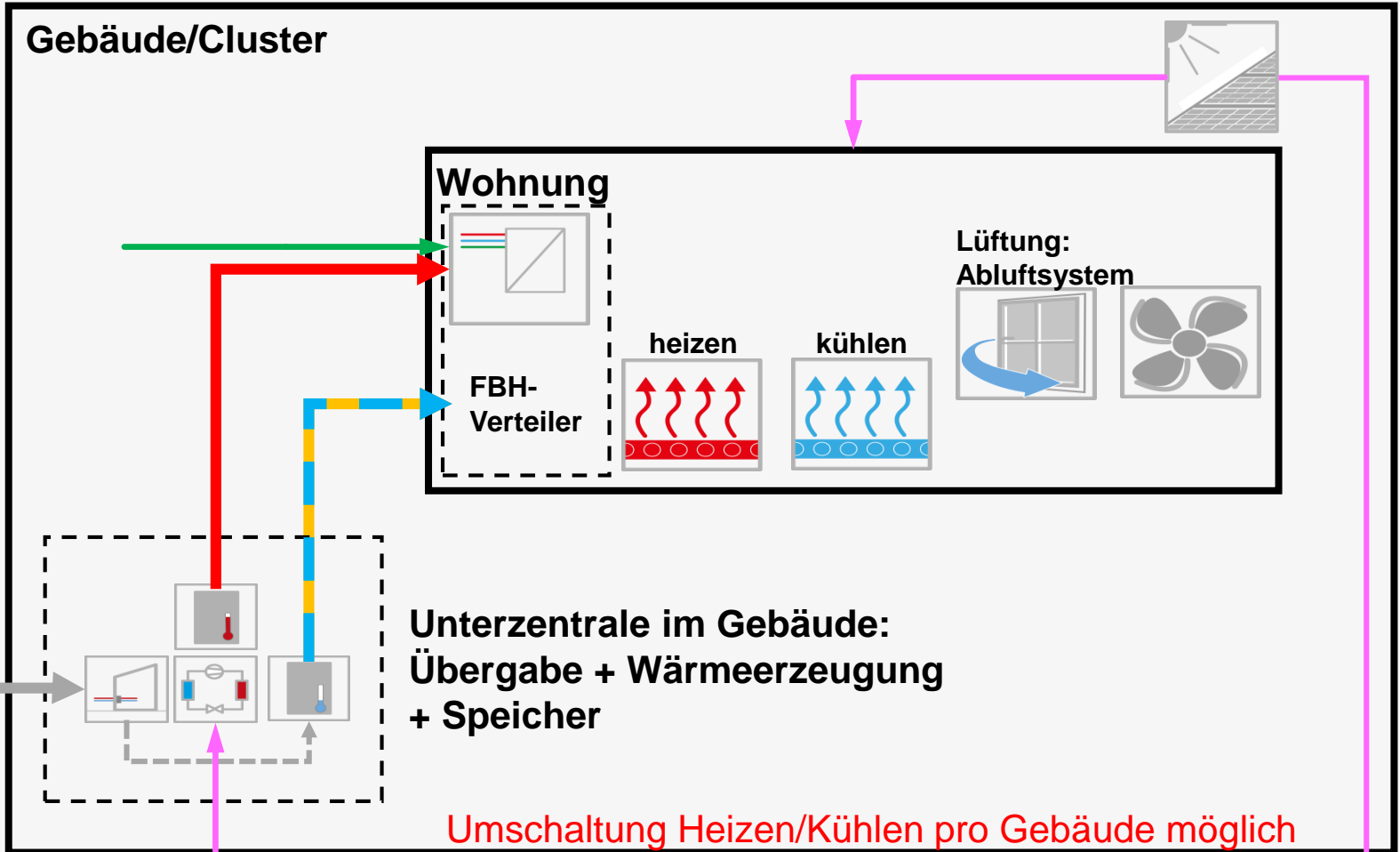
# ENERGIEKONZEPT

## Schema

- Strom
- Niedertemperatur
- Hochtemperatur
- Kälte
- Zentrale Soleleitung
- Trinkwasser kalt



Sole aus  
Sammelleitung  
Erdsondenfeld

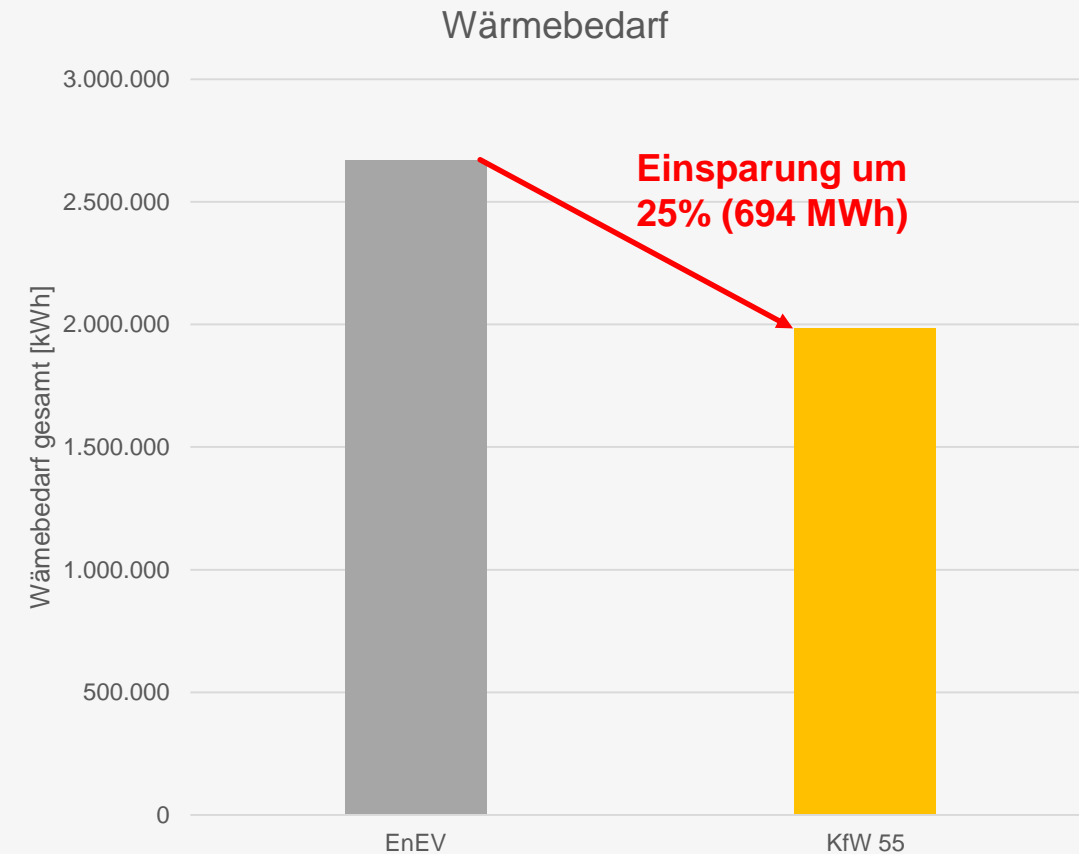


# ENERGIEKONZEPT

## Energiestandard

Betrachtet wurden die Cluster A,B,C,F und G. Als Basis dienten flächenbezogene Kennwerte für Mehrfamilienhäuser ähnlicher Bauart. Einsparung von 25% durch höheren Energiestandard der Gebäude.

Dämmstandard	Wärmebedarf Heizung [kWh]	Wärmebedarf WW [kWh]	gesamter Wärmebedarf [kWh]
EnEV KfW 55 (Wohnen)	1.924.425	744.184	2.668.609
	1.240.185	744.184	1.984.369
EnEV KfW 55 (Wohnen)	100%	100%	100%
	64%	100%	75%

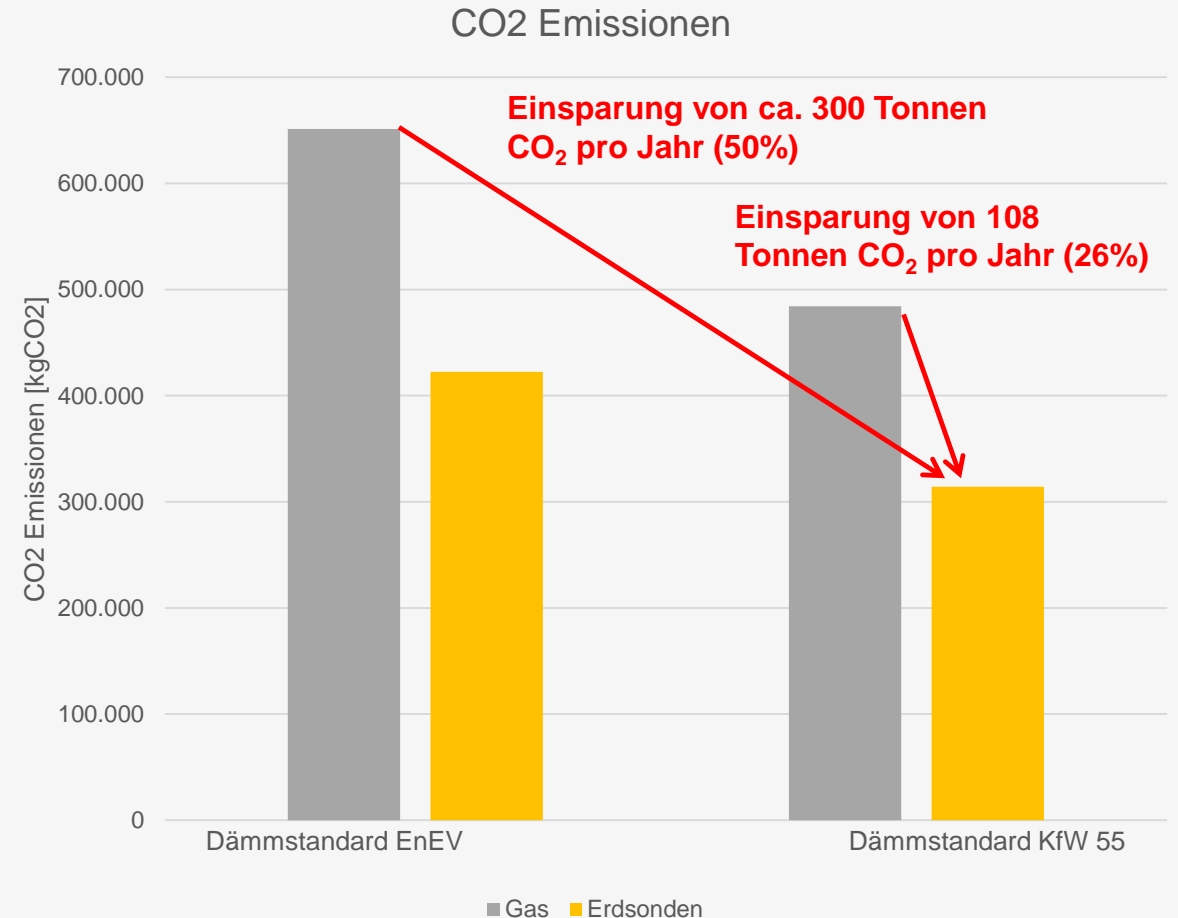


# ENERGIEKONZEPT

## CO<sub>2</sub> Emissionen für die Wärmeerzeugung

Die CO<sub>2</sub> Emissionen verringern sich durch den gehobenen Effizienzhausstandard von 422 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr auf 314 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr für die Wärmeerzeugung.

Dämmstandard	CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> ]	
	Erdsonden	Gas
EnEV KfW 55 (Wohnen)	422.307	651.141
	314.026	484.186
EnEV KfW 55 (Wohnen)	100 %	100%
	74,4 %	74,4 %



# MOBILITÄTSKONZEPT

## Beschreibung

- Nachhaltige Mobilitätsformen integrieren
- Oberirdisch weitestgehend autofrei
- Parkplätze für Wohnen, Handel, Dienstleistung in den Tiefgaragen
- Neue attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen
- Weitestgehend Fahrradabstellplätze (Wohnen) in Eingangsnähe
- Oberirdische Besucher-Fahrradabstellplätze
- Car-Sharing-Angebot
- Bike-Sharing-Angebot
- Integration der Bushaltestelle

→ EINE PLATTFORM FÜR ALLE MOBILEN-ANGEBOTE

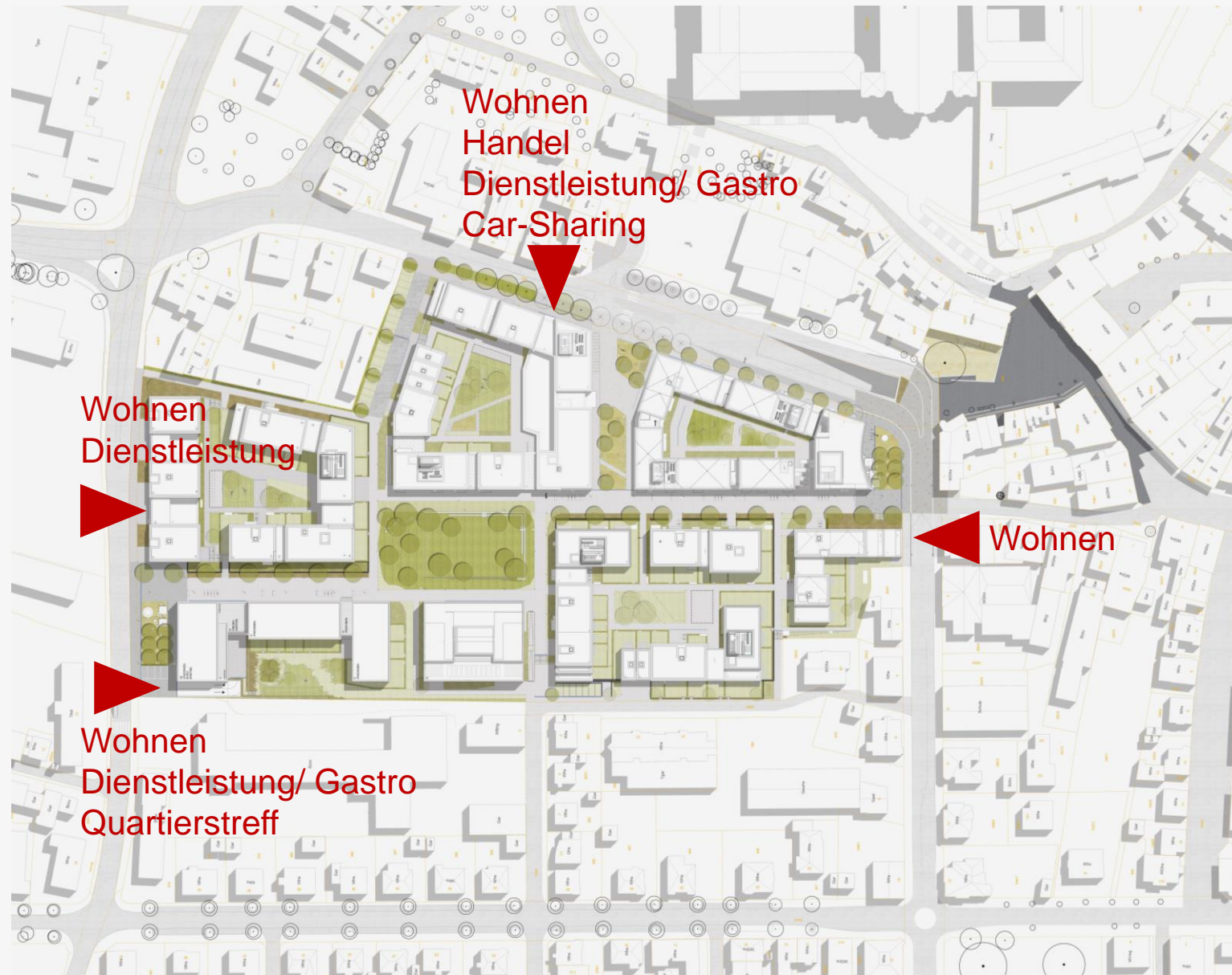
## Ziele:

Die Reduktion der privaten PKWs und dadurch die Verringerung der Stellplätze und Reduktion der privaten motorisierten Fahrten. Die Freiflächen für Aufenthalt, Erholung, Spiel und Lebensqualität sinnvoll nutzen zu können

# MOBILITÄTSKONZEPT

## Tiefgaragenzufahrten





- Private Stellplätze weitestgehend unterirdisch
- 4 Tiefgaragenzufahrten, dadurch Aufteilung der Verkehrsströme
- Die Tiefgaragenzufahrten sind jeweils am Quartiersrand, so dass das Quartier weitestgehend autofrei gestaltet werden kann (Zufahrten innerhalb des Quartiers nur im Notfall)
- Trennung der Stellplätze von Wohnen und anderen Nutzungen



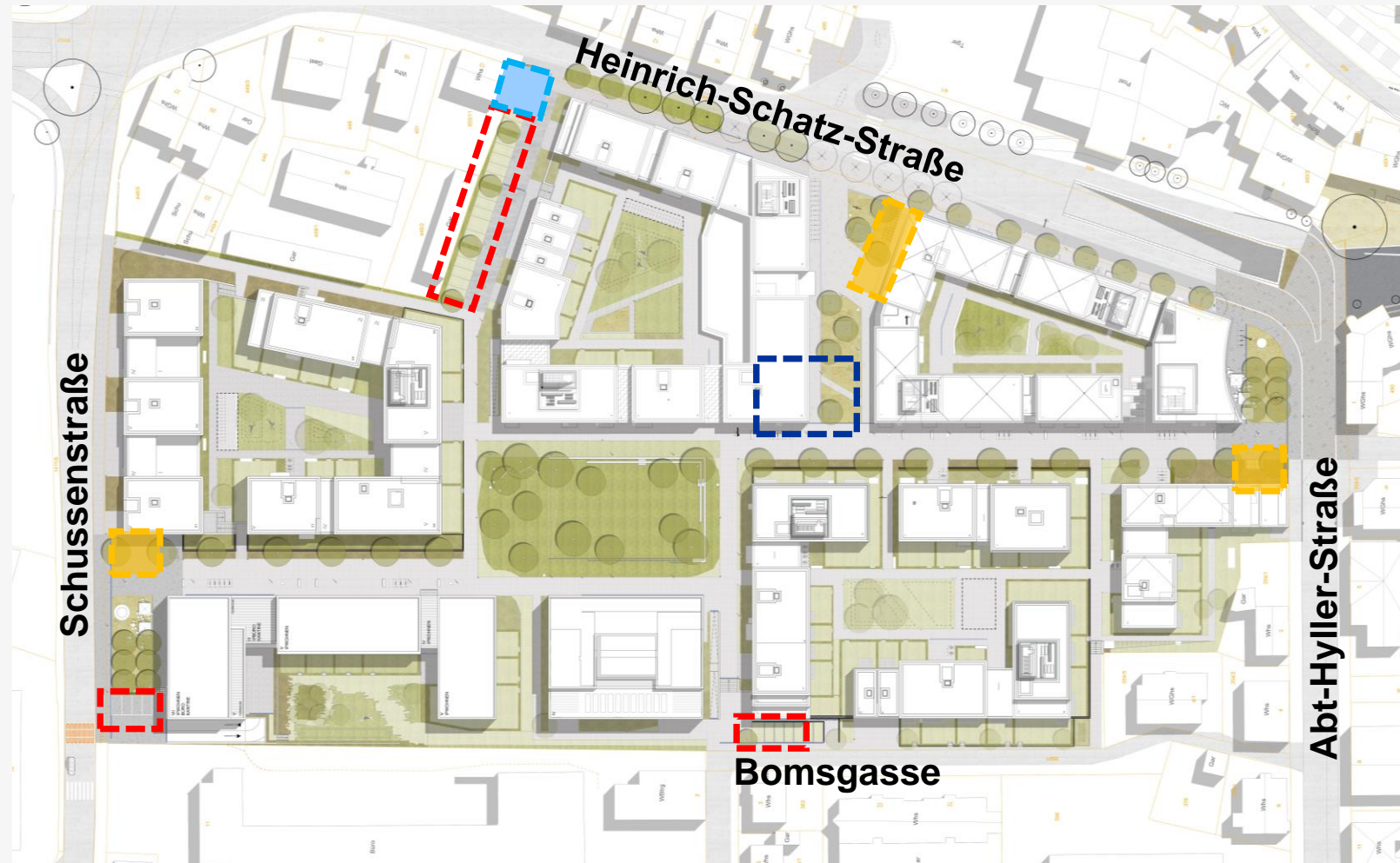
# MOBILITÄTSKONZEPT

## Stellplatzstandorte (Car + Bike)

- Die Stellplätze für Car-Sharing, Bike-Sharing und Besucher sind im Quartier verteilt:

-  4 Car-Sharing-Stellplätze in der Tiefgarage von Cluster F+G
-  2 Car-Sharing-Stellplätze Außenstellplätze an der Heinrich-Schatz-Str.
-  PKW-Besucherstellplätze
-  3 Bike-Sharing-Stationen mit 16 Räder und 24 Ladeslots

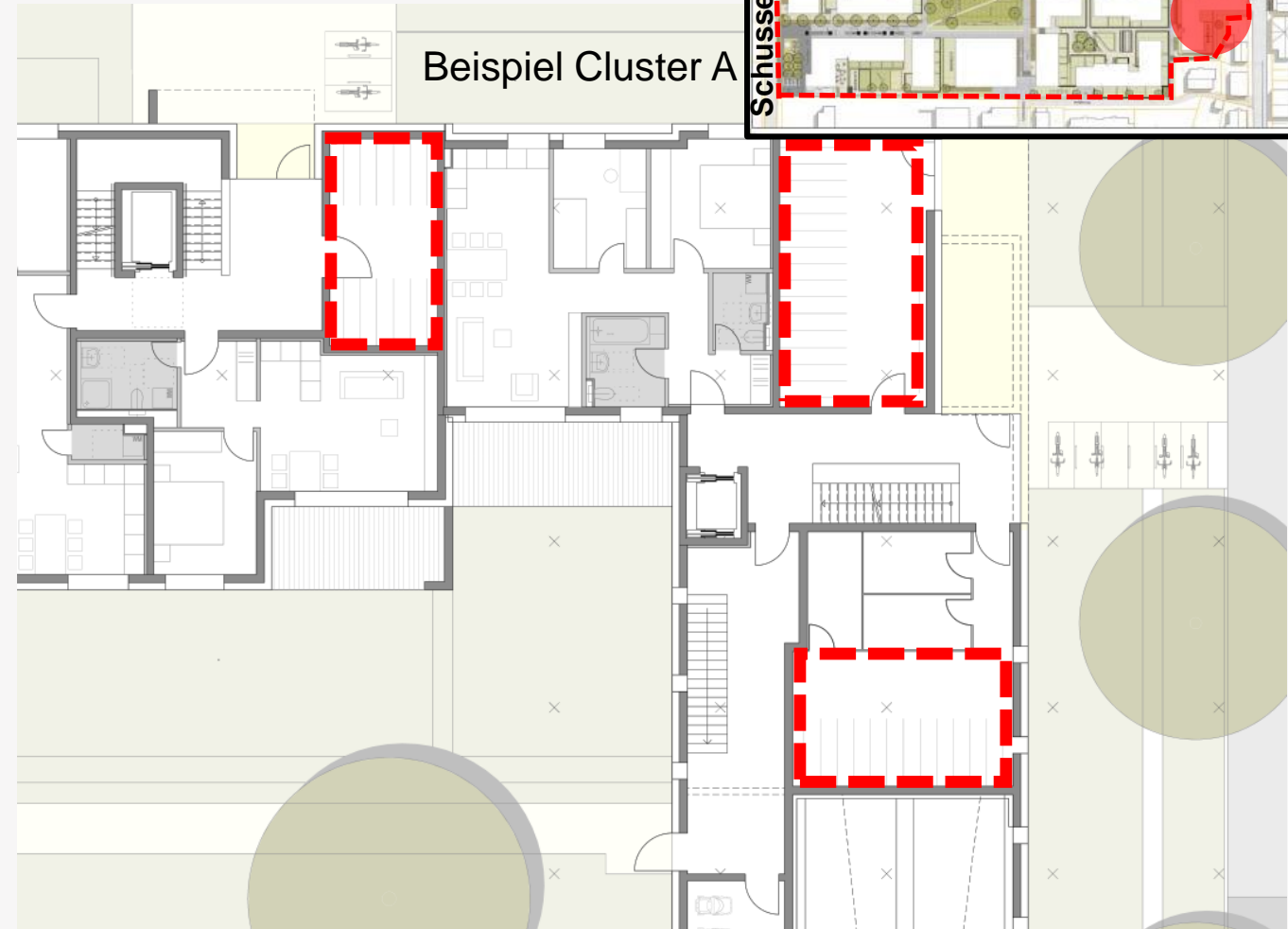
- Die Umsetzung erfolgt in Zusammenarbeit mit der TWS



# MOBILITÄTSKONZEPT

## Private Fahrradabstellplätze mehrheitlich im Erdgeschoss

- Die privaten Fahrradabstellplätze sind weitestgehend in Eingangsnähe des jeweiligen Gebäudes vorgesehen, so dass schnell und unkompliziert die private Fahrradnutzung möglich ist und die Verwendung des Fahrrads gesteigert wird
- Um die bedarfsgerechten Fahrradabstellplätze vorzusehen, sind teilweise in den Innenhöfen überdachte Abstellanlagen konzipiert

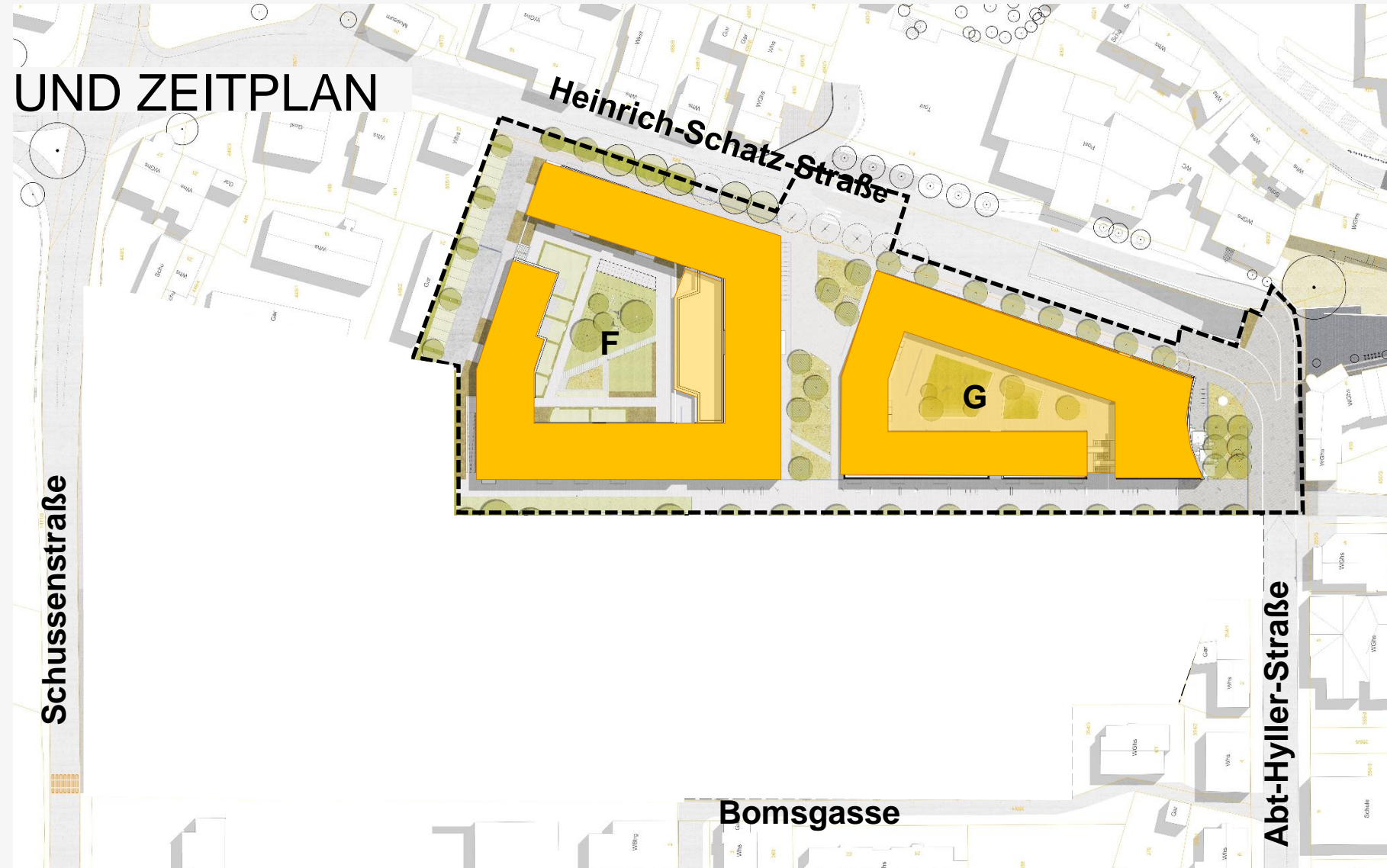


## BAUETAPPEN UND ZEITPLAN

- Für die Etappierung wurden zwei Varianten ausgearbeitet

### Variante 1:

- Etappe 1: F+G
- Etappe 2: A+B
- Etappe 3: C+D
- Etappe 4: E



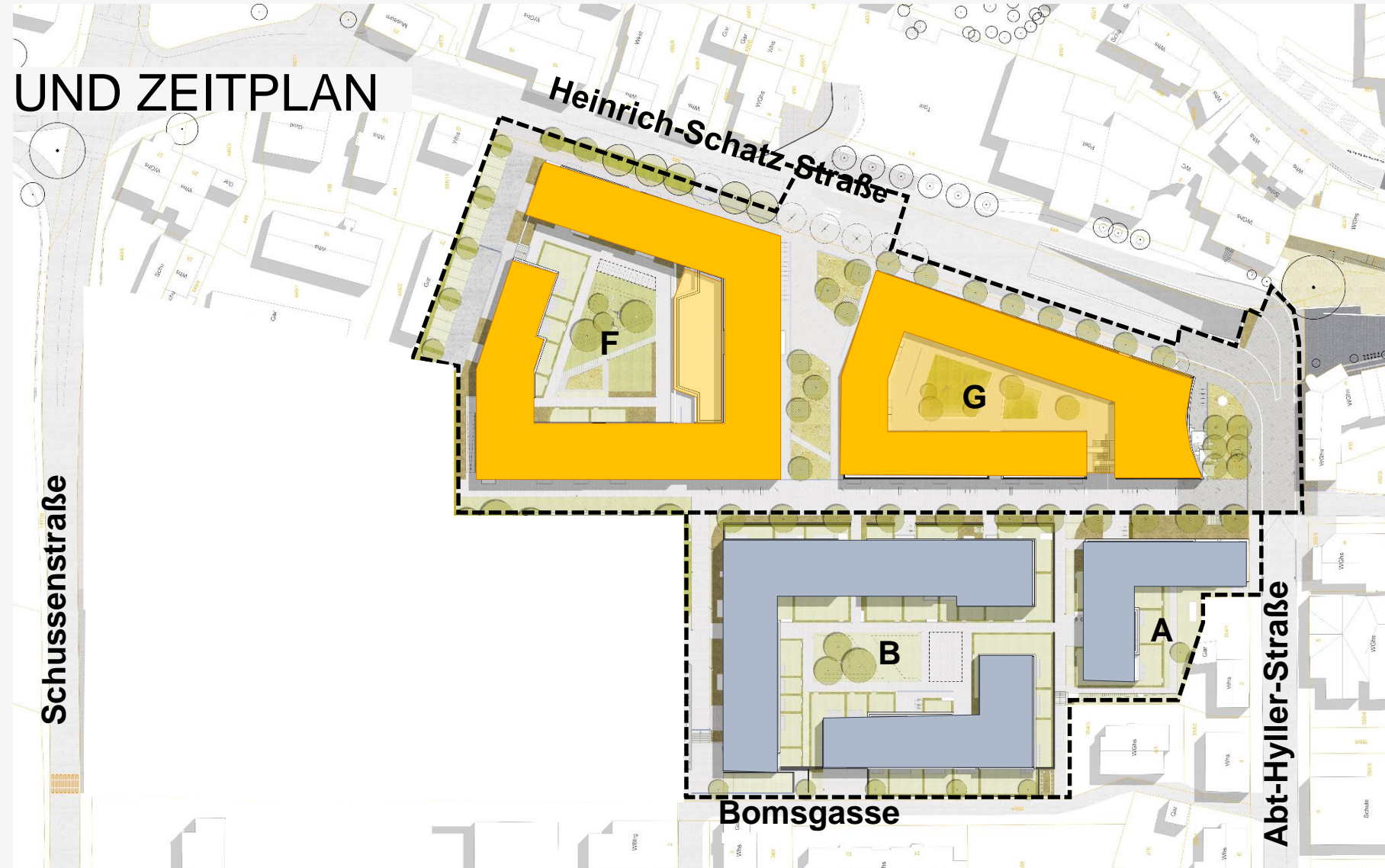


## BAUETAPPEN UND ZEITPLAN

- Für die Etappierung wurden zwei Varianten ausgearbeitet

### Variante 1:

- Etappe 1: F+G
- Etappe 2: A+B
- Etappe 3: C+D
- Etappe 4: E

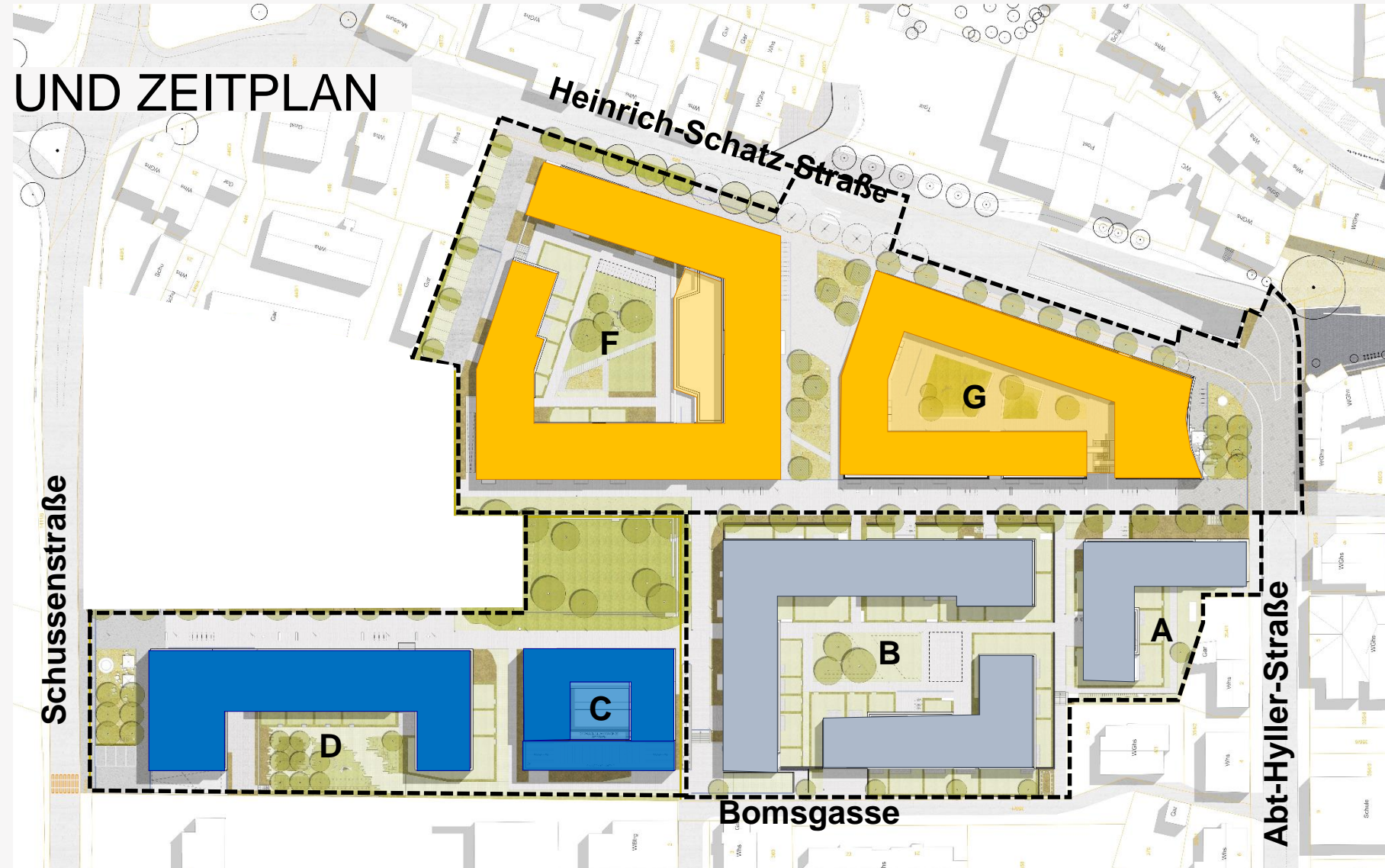


## BAUETAPPEN UND ZEITPLAN

- Für die Etappierung wurden zwei Varianten ausgearbeitet

### Variante 1:

- Etappe 1: F+G
- Etappe 2: A+B
- Etappe 3: C+D
- Etappe 4: E

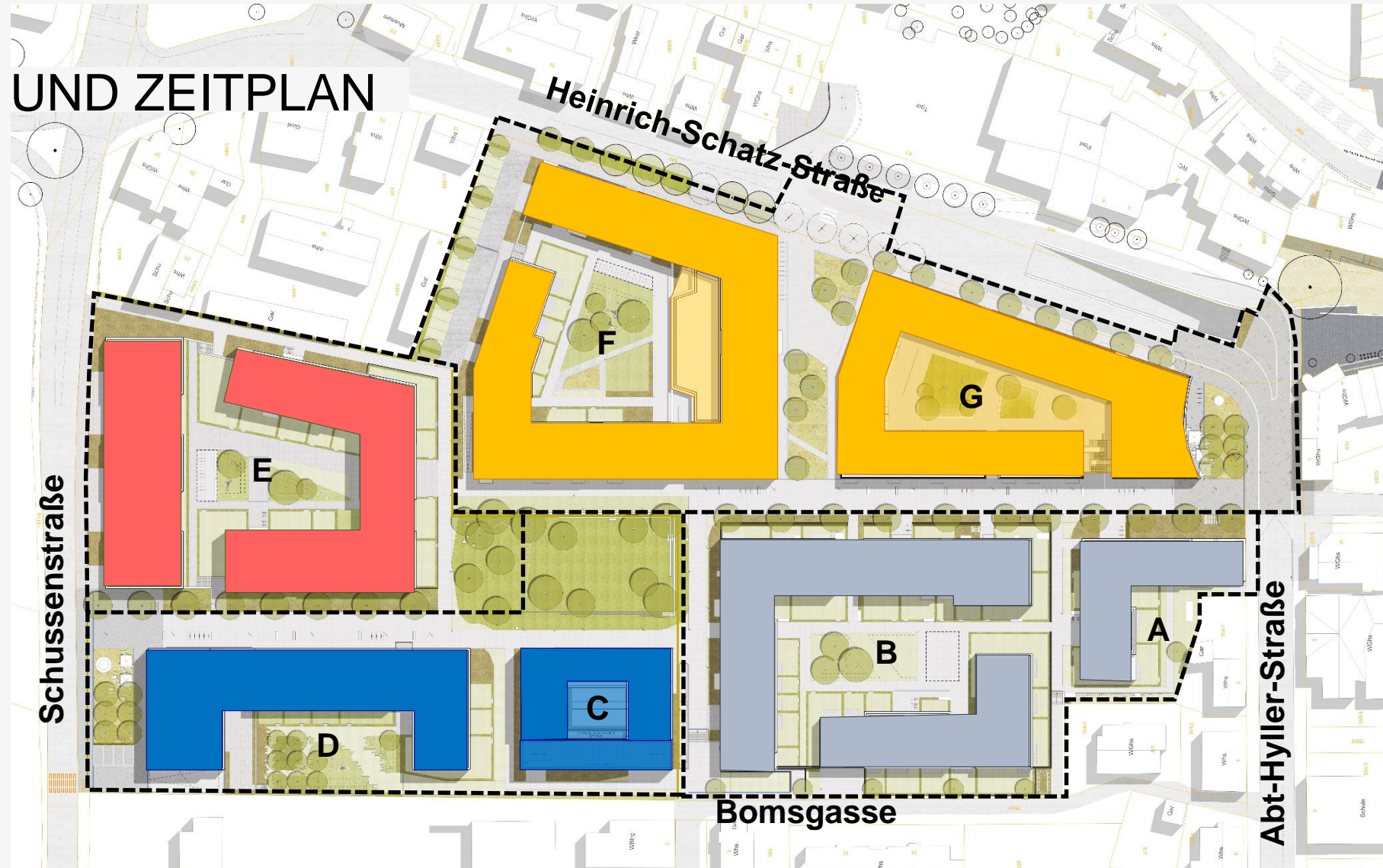


# BAUETAPPEN UND ZEITPLAN

- Für die Etappierung wurden zwei Varianten ausgearbeitet

Variante 1:

- Etappe 1: F+G
- Etappe 2: A+B
- Etappe 3: C+D
- Etappe 4: E

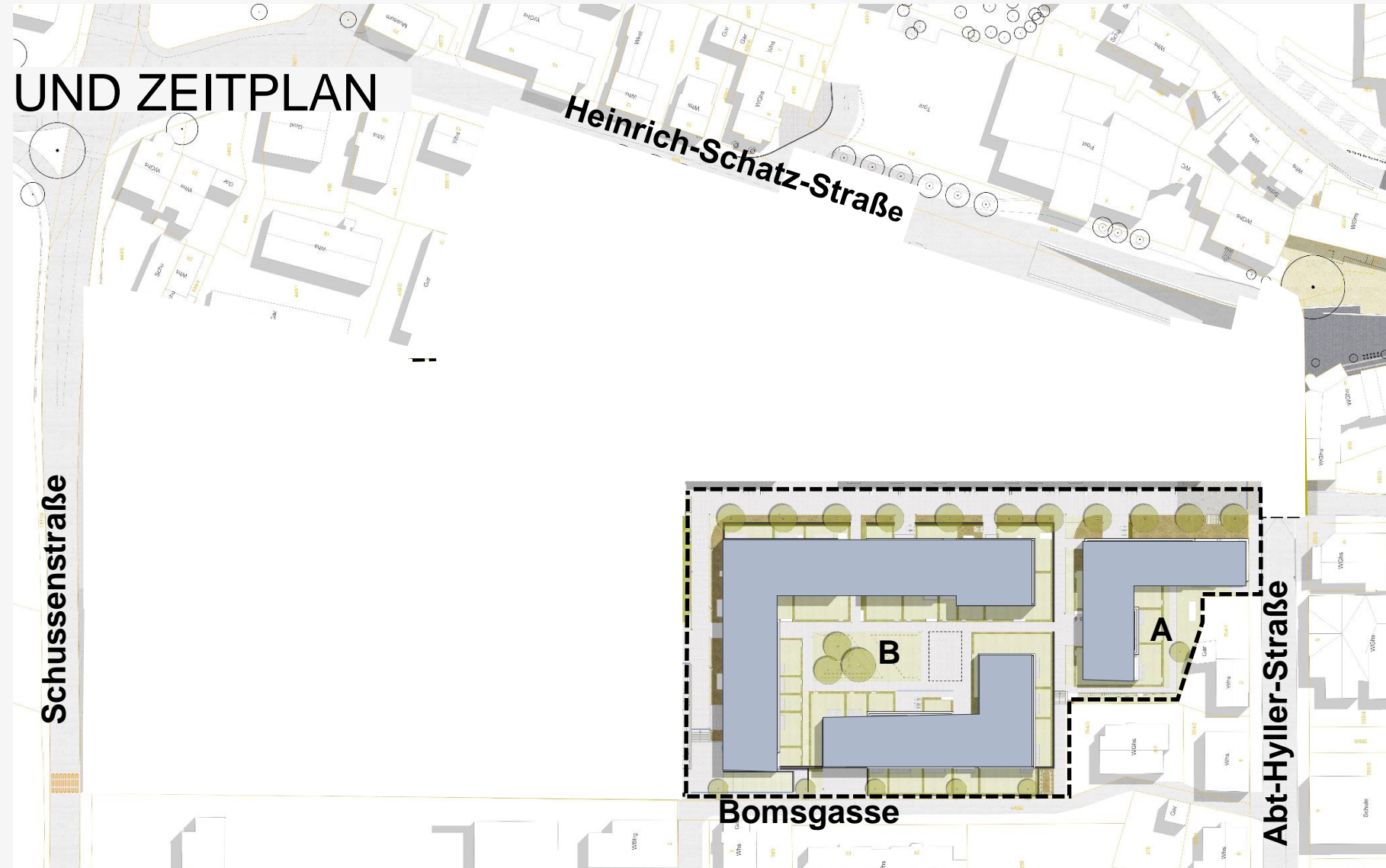


# BAUETAPPEN UND ZEITPLAN

- Für die Etappierung wurden zwei Varianten ausgearbeitet

## Variante 2:

- Etappe 1: A+B
- Etappe 2: F+G
- Etappe 3: C+D
- Etappe 4: E

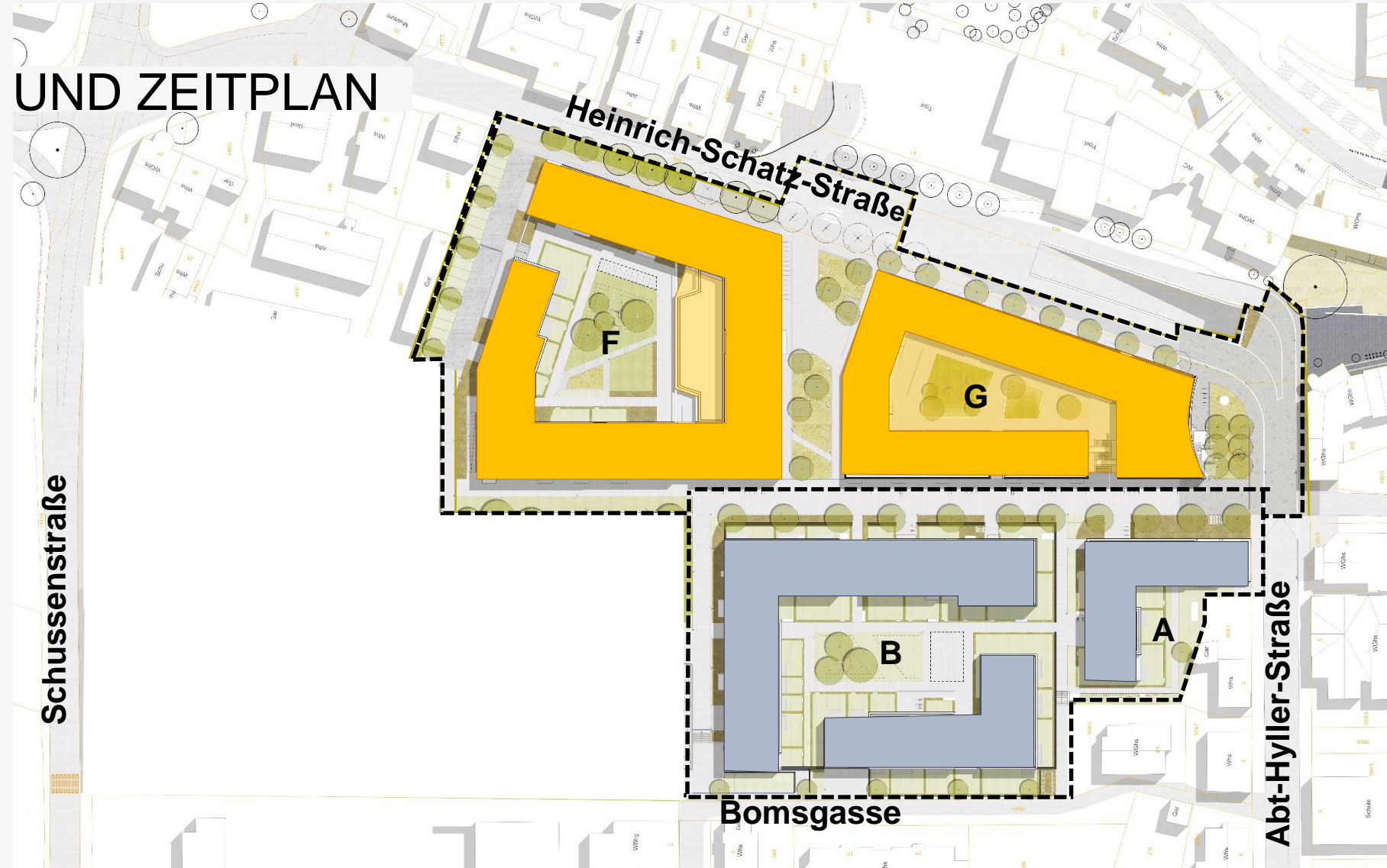


# BAUETAPPEN UND ZEITPLAN

- Für die Etappierung wurden zwei Varianten ausgearbeitet

## Variante 2:

- Etappe 1: A+B
- Etappe 2: F+G
- Etappe 3: C+D
- Etappe 4: E

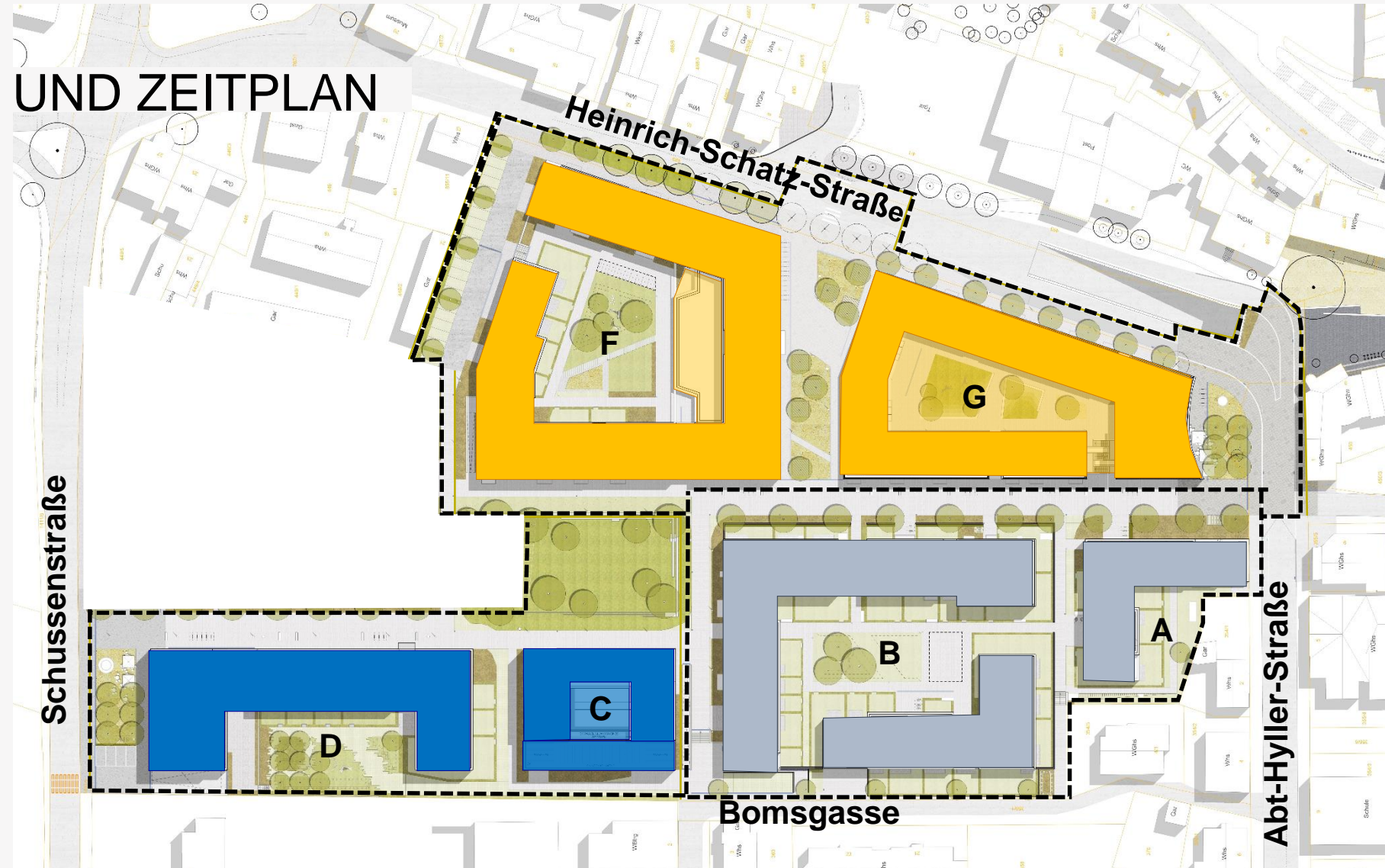


## BAUETAPPEN UND ZEITPLAN

- Für die Etappierung wurden zwei Varianten ausgearbeitet

### Variante 2:

- Etappe 1: A+B
- Etappe 2: F+G
- Etappe 3: C+D
- Etappe 4: E

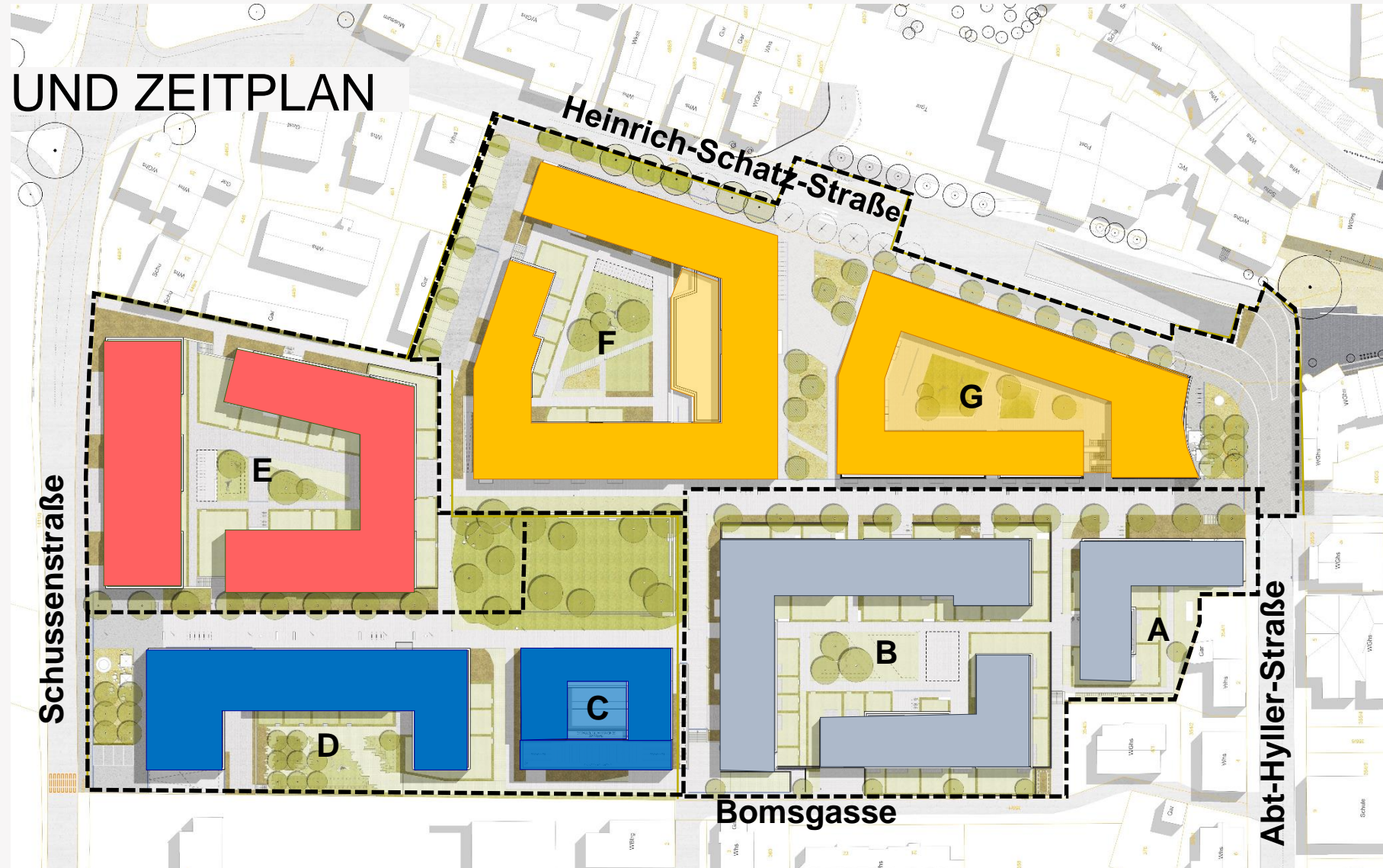


# BAUETAPPEN UND ZEITPLAN

- Für die Etappierung wurden zwei Varianten ausgearbeitet

Variante 2:

- Etappe 1: A+B
- Etappe 2: F+G
- Etappe 3: C+D
- Etappe 4: E



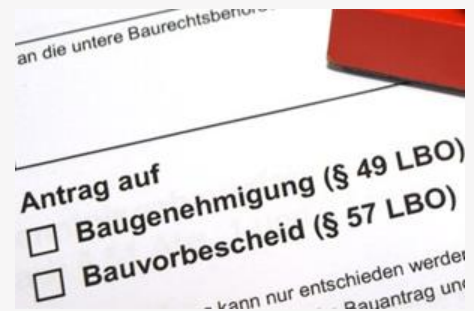


• Heute  
Beschluss Konzepte

• Dez. 20/ Jan. 21  
Offenlagebeschluss B-Plan

• Mrz. 2021  
Satzungsbeschluss B-Plan

• 2021  
Rückbau Fundamente und Dekontamination (Abschnittsweise)



• Spät. 8 Monate nach  
Satzung  
Einreichung Bauantrag Bauetappe 1

• 2022  
Baubeginn Bauetappe 1

• circa 2028  
Fertigstellung 60% der Bruttogrundfläche



# WEINGARTEN STADT DER KURZEN WEGE

