

Städtebauliches Konzept Neues Stadtquartier Jettenhauser Esch, Friedrichshafen

Entwurfsbeschreibung auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfs
vom November 2018

GESCHÄFTSFÜHRER:
Wolfgang Borgards
Marc Lösch
Manfred Piribauer

Aufgabenstellung

Der Städtebauliche Entwurf des Büros K9 Architekten, Freiburg wurde vom Preisgericht als Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebietes ausgewählt. Aufgabenstellungen für eine erste Überarbeitung des Entwurfs sind:

- Der Südrand an der Waggerhauser Straße ist zu einem gewissen Grad gewerblichen Lärms ausgesetzt. Ziel ist die Integration des Gebäudes mit aktivem Lärmschutz des zweitplatzierten Büros, Ackermann & Raff in das ausgewählte Bebauungskonzept.
- Im Gebiet soll für eine dreigruppige Kita ein geeigneter Standort gefunden werden.
- Die städtebauliche Grundkonzeption und ihre Erschließung werden geprüft und verfeinert.

Das neue Stadtquartier Jettenhauser Esch entwickelt sich aus den folgenden Prämissen:

- Eigenständiger, städtischer Charakter und robuste städtebauliche Figur durch einfache aber markante Gebäudestrukturen mit gut definierten öffentlichen und privaten Räumen
- Nachbarschaftliche Verknüpfung des neuen Quartiers zu den umliegenden bestehenden Wohnquartieren. Verzahnung und Vernetzung des neuen Quartiers mit dem nahen Bestand
- Schaffung eines neuen Quartiersplatzes mit Sichtachse zum Säntis und den Alpen
- Stärkung des bestehenden Quartierszentrums im Norden mit Kirche und Einkaufsmöglichkeiten
- Schaffung eines Sichtfensters in der Mitte als Quartiersplatz mit der Möglichkeit zur Aneignung von öffentlichen Raum
- Ausbildung klar bestimmten Quartierendes im Süden mit aktivem Lärmschutz durch die Bebauung
- Einbezug der vorhandenen Topografie mit leichter Hanglage, einheitliche und nach der Topografie gestaffelte Höhenentwicklung im Baugebiet

Amtsgericht Freiburg
HRB 709485
USt.ID-Nummer
DE 288203342
Steuer-Nummer
Finanzamt Freiburg
06438/42759

- Möglichkeit diverser Wohn- und Bautypologien innerhalb der städtebaulichen Struktur; Offenheit für individuellen Geschosswohnungsbau mit großer Vielfalt
- Verkehrsreduzierter und beruhigter Innenbereich mit einfachen, ringförmigen Erschließungen
- Dezentrale Organisation der Stellplätze, gemeinsame Tiefgaragen unter den Wohnfeldern
- Hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen durch Maßstäblichkeit, verkehrsfreier Quartiersplatz.
- Beste Wohnlagen in allen Bereichen des Gebietes durch gut positionierte Baufluchten und Öffnungen in der städtebaulichen Struktur

Idee des neuen Stadtquartiers

Mit dem neuen Stadtquartier Jettenhauser Esch wird eine Stadterweiterung der Nachkriegszeit im Norden Friedrichshafens komplettiert, es schließt sich eine städtebauliche Lücke. Zwei Richtungen aus der nahen Nachbarschaft werden aufgenommen, an deren Naht die Mitte des Quartiers entsteht. Diese Mitte orientiert sich nach Norden, zum Zentrum des bestehenden Ortsteils mit Kirche und Läden. Und sie orientiert sich nach Süden, zur Sonne, und den hinter dem Bodensee liegenden Alpen. Offen gestaltete Wohnfelder umgeben diese Mitte, definieren Ihre Form und werden dem Stadtquartier seinen individuellen Charakter verleihen.

Die Bauquartiere: Parzellen in Nachbarschaft

Das Quartier setzt sich aus mehreren Wohnfeldern bzw. Bauquartiere zusammen. Die mittleren Baufelder gruppieren sich leicht nach Süden öffnend um gemeinsame Wohn- und Gartenhöfe. Die an den Rändern gelegenen Baufelder vernähen sich mit der bestehenden Nachbarschaft oder reagieren auf den neu definierten Siedlungsrand im Süden. Die Baustruktur ermöglicht unterschiedliche Bauweisen im Geschosswohnungsbau bis zu dem kleinen Häuschen auf der eignen Scholle. So kann im Quartier eine gut durchmischte Nachbarschaft entstehen, die sich in den gemeinsam genutzten Wohn- und Spielstraßen trifft.

Lagen

Die städtebauliche Figur kreiert viele gute Wohnlagen. Erdgeschosswohnungen erhalten große und gut belichtete Gartenanteile. Größere Wohnungen sind von drei Seiten belichtet, in den Dachgeschossen werden große Dachterrassen oder Dachgärten angeboten. Durch die leichte Hanglage und die Randlage ergeben sich für viele Wohnungen tolle Ausblicke bis zu den Alpen. Die Doppelhäuser und ein Reihenhaus orientieren sich nach Westen mit geschütztem Garten.

An der Quartiersmitte wird der Clubraum des Stadtteils in die westliche Platzbebauung integriert. Dort könnten auch ein, zwei kleinere Büros entstehen, die die Idee vom verknüpften Wohnen- und Arbeiten unterstützen.

Die neue dreigruppige Kita hat im südlichen Bereich einen optimalen Ort im Quartier gefunden. Sie wird in das von der Waggerhauser Straße abgewandte Gebäude integriert. Ein kleiner Vorplatz im Quartier übernimmt die Erschließungsfunktionen. Im Süden, mit Öffnung zum übergrüneten Bereich über der B31, kann der zugehörige Außenbereich entstehen.

Erschließung und Vernetzung

Das neue Wohngebiet wird von Osten, der Susostraße aus, erschlossen. Es gibt nur eine Zufahrt für den KFZ-Zielverkehr. Bei Bedarf kann ein Behelfsanschluss im Westen aktiviert werden. Zum zusätzlichen Abfluss des Verkehrs ist im Nordosten eine Einbahnstraße vorgesehen. Damit kann der Quartiersplatz Autofrei gestaltet werden.

Für die Fuß- und Radfahrer sind weitere Anschlüsse vorgesehen, insbesondere die Verbindung nach Norden soll zur Förderung von Nachbarschaften in Jettenhausen aktiviert werden. Ein weiterer Anschluss des Gebiets entsteht an der südlichen Fuge in der Nähe des Kindergartens. Hiermit ist auch für das bestehende Wohnquartier im Norden eine attraktive Verbindung zur Waggerhauser Straße geschaffen.

Das ganze Gebiet wird verkehrsberuhigt und barrierefrei gestaltet. Es gibt keine Sackgassen, die innere Erschließung erfolgt über einfache Ringe. Damit sind alle Häuser gut erschlossen, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge erreichen jede Wohneinheit. Die Stellplätze für die Wohnungen sind in gemeinsamen Tiefgaragen unter den Baufeldern vorgesehen, die öffentlichen Stellplätze sind dezentral im Gebiet verteilt.

Schallschutz

Der notwendige Schallschutz im Süden des Quartiers wird aktiv über die entstehende Bebauung gewährleistet. Damit sollen die Gebäude im Gebiet von überhöhten Schallschutzanforderungen ausgenommen werden. Auf Grundlage des nun überarbeiteten Entwurfs wird das Schallschutzgutachten aktualisiert.

Freiraum

Die Gestaltung und die Zuweisung der Freiräume besitzt eine hohe Priorität. Grundsätzlich werden private und öffentliche bzw. halböffentliche Freiräume definiert. Die meisten Erdgeschosswohnungen erhalten einen kleinen Terrassen- und Gartenanteil, geschützt in den privaten Wohnhöfen. Zusätzlich können auch kleine Gärten für Wohnungen in den oberen Etagen mitangeboten werden.

Die verkehrsberuhigten Straßen im Gebiet sind wesentlicher Bestandteil des gemeinsamen Lebens im neuen Viertel. Sie sind für den Fußgänger und vor der Haustür spielende Kinder vorgesehen. Das Auto soll nur an wenigen Stellen sichtbar bleiben. Wichtig dabei sind die überall im Quartier vorgesehenen Vorgartenzonen, die sich die Bewohner aneignen sollen. Spielen auf der Straße und Werkeln im Vorgarten sind ein Garant für eine lebendige Nachbarschaft.

In der Mitte des Gebiets entsteht das Sichtfenster, eine öffentliche Fuge im Quartier. Der kleine Quartiersplatz lädt zum Verweilen ein, Sichtbezüge zur Kirche und zu den Alpen werden hergestellt. Es ist eine Mitte, die dem Viertel Orientierung und seinen unverwechselbaren Charakter gibt.

Arbeitsgemeinschaft

K9 Architekten GmbH / faktorgrün, Freiburg

Deckblatt - Städtebauliche Berechnungen - zur Überarbeitung WB Ind. M_30.11.2018 Zusammenfassung nach Bereichen

A_ Städtebauliche Kennwerte (Vollgeschoss)

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche/ Nutzfläche/ GF x 0,75	GRZ	GFZ	WE	gefor.Sipl.	Sipl. TG	Sipl. EG	Bemerkungen
A	4.061 m²	1.248 m²	3.744 m²	0,31	0,92						Doppel- und Reihenhäuser
B	2.125 m²	835 m²	2.793 m²	0,39	1,31						Geschosswohnungsbau
C	4.321 m²	1.731 m²	5.284 m²	0,40	1,22						Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser
D	4.321 m²	1.731 m²	5.284 m²	0,40	1,22						Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser
E	2.554 m²	1.006 m²	3.521 m²	0,39	1,38						Geschosswohnungsbau + KITA
F	6.083 m²	2.370 m²	8.270 m²	0,39	1,36						Geschosswohnungsbau
G	4.515 m²	1.666 m²	5.700 m²	0,37	1,26						Geschosswohnungsbau
H	2.549 m²	650 m²	2.600 m²	0,26	1,02						Geschosswohnungsbau
I	4.653 m²	2.320 m²	8.177 m²	0,50	1,76						Geschosswohnungsbau
Gesamtgebiet:	35.182 m²	13.557 m²	45.373 m²	0,39	1,29						

Bruttobauland: 48.220 m² davon: Nettobauland: 35.182 m²

B_ Hochbauliche Kennwerte (Bruttogeschossfläche oberirdisch)

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche/ Nutzfläche/ GF x 0,75	GRZ	GFZ	WE	gefor.Sipl.	Sipl. TG	Sipl. EG	Bemerkungen
A	4.061 m²	1.248 m²	3.744 m²	2.808 m²			16	32	0	32	Doppel- und Reihenhäuser
B	2.125 m²	835 m²	3.009 m²	2.257 m²			28	28	28	0	Geschosswohnungsbau
C	4.321 m²	1.731 m²	5.958 m²	4.468 m²			50	54	54	0	Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser
D	4.321 m²	1.731 m²	5.958 m²	4.468 m²			50	54	54	0	Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser
E	2.554 m²	1.006 m²	3.521 m²	2.641 m²			24	24	24	2	Geschosswohnungsbau + KITA
F	6.083 m²	2.370 m²	8.885 m²	6.664 m²			83	83	83	0	Geschosswohnungsbau
G	4.515 m²	1.666 m²	6.423 m²	4.817 m²			60	60	60	0	Geschosswohnungsbau
H	2.549 m²	650 m²	2.600 m²	1.950 m²			24	24	24	0	Geschosswohnungsbau
I	4.653 m²	2.320 m²	8.177 m²	6.133 m²			81	81	81	0	Geschosswohnungsbau
Gesamtgebiet:	35.182 m²	13.557 m²	48.274 m²	36.206 m²			416	440	408	34	

gefor. öffentliche Stellplätze: 22 (mind.)
Öffentliche Stellplätze: 22

Bemerkungen zu den Berechnungen:

- Ermittlung Wohnfläche: WF = GF / 1,4
- Anzahl der Wohneinheiten: WE = WF / 80 m² (Bereich I: WE = WF / 76 m²)
- Geforderte Stellplätze: Geschosswohnungsbau 1,5 Sipl / WE Reihen- & Doppelhäuser 2 Sipl / WE
- Flächen der TG, Zufahrten etc. sind nicht berücksichtigt

Städtebauliche Berechnungen - Bereich A

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Geschosse	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche/ Nutzfläche/	GF x 0,75		WE	gefor. Stpl.	Stpl. TG	Stpl. EG	Bemerkungen
						GRZ	GFZ					
A-01_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-02_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-03_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-04_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-05_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-06_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-07_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-08_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-09_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-10_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-11_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-12_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Doppelhaus
A-13_Vollgeschoss	252 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,31	0,93	1	2	0	2	Reihenhaus
A-14_Vollgeschoss	156 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,50	1,50	1	2	0	2	Reihenhaus
A-15_Vollgeschoss	156 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,50	1,50	1	2	0	2	Reihenhaus
A-16_Vollgeschoss	473 m ²	3	78 m ²	234 m ²	176 m ²	0,16	0,49	1	2	0	2	Reihenhaus
A Gesamt (Vollgeschoss)	4.061 m²		1.248 m²	3.744 m²	2.808 m²	0,31	0,92	16	32	0	32	

Städtebauliche Berechnungen - Bereich B

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Geschosse	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche/ Nutzfläche/	1 Stp / WE für MFHs				Bemerkungen		
						GF x 0,75	GRZ	GFZ	WE		gefor.Stpl.	Spl. TG
B_Vollgeschoss	2.125 m ²	3	547 m ²	1.641 m ²	1.231 m ²	0,39	1,31	15	15	15	0	Annahme: 80m ² /WE
B_Vollgeschoss		4	288 m ²	1.152 m ²	864 m ²			11	11	11	0	Annahme: 80m ² /WE
B_Dachgeschoss (75%)		1	216 m ²	216 m ²	162 m ²			2	2	2	0	Annahme: 80m ² /WE
B Gesamt (Vollgeschoss)	2.125 m²		835 m²	2.793 m²	2.257 m²	0,39	1,31	28	28	28	0	
B Gesamt				3.009 m²	2.257 m²			28	28	28	0	

Städtebauliche Berechnungen - Bereich C

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Geschosse	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche/ Nutzfläche/	GF x 0,75	GRZ	GFZ	2 Stp / WE		Stpl. TG	Stpl. EG	Bemerkungen
									1 Stp / WE für MFHs	gefor. Stpl.			
C-01_Vollgeschoss	260 m ²	3	88 m ²	264 m ²	198 m ²	0,34	1,02	1	2	2	0	0	Reihenhaus
C-02_Vollgeschoss	167 m ²	3	88 m ²	264 m ²	198 m ²	0,53	1,58	1	2	2	0	0	Reihenhaus
C-03_Vollgeschoss	167 m ²	3	88 m ²	264 m ²	198 m ²	0,53	1,58	1	2	2	0	0	Reihenhaus
C-04_Vollgeschoss	266 m ²	3	88 m ²	264 m ²	198 m ²	0,33	0,99	1	2	2	0	0	Reihenhaus
C-05_Vollgeschoss	3.461 m ²	1	130 m ²	130 m ²	98 m ²	0,40	1,22	1	1	1	0	0	Annahme: 80m ² /WE
C-05_Vollgeschoss		3	898 m ²	2.694 m ²	2.021 m ²			25	25	25	0	0	Annahme: 80m ² /WE
C-05_Vollgeschoss		4	351 m ²	1.404 m ²	1.063 m ²			13	13	13	0	0	Annahme: 80m ² /WE
C-05_Dachgeschoss (75%)		1	674 m ²	674 m ²	505 m ²			6	6	6	0	0	Annahme: 80m ² /WE
C Gesamt (Vollgeschoss)	4.321 m²		1.731 m²	5.284 m²	4.468 m²	0,40	1,22	50	54	54	0	0	
C Gesamt				5.958 m²	4.468 m²				54	54	0	0	

Städtebauliche Berechnungen - Bereich D

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Geschosse	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche/ Nutzfläche/	GF x 0,75	GRZ	GFZ	2 Stp / WE		Sipl. TG	Sipl. EG	Bemerkungen
									1 Stp / WE für MFHs	gef. Stpl.			
D-01_Vollgeschoss	260 m ²	3	88 m ²	264 m ²	198 m ²	0,34	1,02	1	2	2	0	0	Reihenhaus
D-02_Vollgeschoss	167 m ²	3	88 m ²	264 m ²	198 m ²	0,53	1,58	1	2	2	0	0	Reihenhaus
D-03_Vollgeschoss	167 m ²	3	88 m ²	264 m ²	198 m ²	0,53	1,58	1	2	2	0	0	Reihenhaus
D-04_Vollgeschoss	266 m ²	3	88 m ²	264 m ²	198 m ²	0,33	0,99	1	2	2	0	0	Reihenhaus
D-05_Vollgeschoss	3.461 m ²	1	130 m ²	130 m ²	98 m ²	0,40	1,22	1	1	1	0	0	Annahme: 80m ² /WE
D-05_Vollgeschoss		3	898 m ²	2.694 m ²	2.021 m ²			25	25	25	0	0	Annahme: 80m ² /WE
D-05_Vollgeschoss		4	351 m ²	1.404 m ²	1.063 m ²			13	13	13	0	0	Annahme: 80m ² /WE
D-05_Dachgeschoss (75%)		1	674 m ²	674 m ²	505 m ²			6	6	6	0	0	Annahme: 80m ² /WE
D Gesamt (Vollgeschoss)	4.321 m²		1.731 m²	5.284 m²	4.468 m²	0,40	1,22	50	54	54	0	0	
D Gesamt				5.958 m²	4.468 m²				54	54	0	0	

Städtebauliche Berechnungen - Bereich E

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Geschosse	Grundfläche	Geschossfläche	Wohnfläche/ Nutzfläche/ GF x 0,75	GRZ	GFZ	WE	2 Stp / KITA		Bemerkungen
									1 Stp / WE für MFHs	gef. Stp.	
E_Vollgeschoss	2.554 m ²	4	503 m ²	2.012 m ²	1.509 m ²	0,39	1,38	9	9	2	KITA + Geschosswohnungsbau
E_Vollgeschoss		3	503 m ²	1.509 m ²	1.132 m ²			14	14	0	Annahme: 80m ² /WE
E Gesamt (Vollgeschosse)	2.554 m²		1.006 m²	3.521 m²	2.641 m²	0,39	1,38	24	24	2	

Städtebauliche Berechnungen - Bereich F

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Geschosse	Grundfläche	Geschossfläche	GF x 0,75		1 Stp / WE für MFHs				Bemerkungen
					Nutzfläche/ Wohnfläche	Wohnfläche	WE	gefor. Stpl.	Stpl. TG	Stpl. EG	
F_Vollgeschoss	6.083 m ²	1	130 m ²	130 m ²	98 m ²		1	1	1	0	Annahme: 80m ² /WE
F_Vollgeschoss		3	820 m ²	2.460 m ²	1.845 m ²	0,39	23	23	23	0	Annahme: 80m ² /WE
F_Vollgeschoss		4	1.420 m ²	5.680 m ²	4.260 m ²		53	53	53	0	Annahme: 80m ² /WE
F_Dachgeschoss (75%)		1	615 m ²	615 m ²	461 m ²		6	6	6	0	Annahme: 80m ² /WE
F_Gesamt (Vollgeschoss)	6.083 m²		2.370 m²	8.270 m²	0,39	1,36	83	83	83	0	
F_Gesamt				8.885 m²	6.664 m²		83	83	83	0	

Städtebauliche Berechnungen - Bereich G

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Geschosse	Grundfläche	Geschossfläche	GF x 0,75		1 Stp / WE für MFHs				Bemerkungen
					Nutzfläche/ Wohnfläche	GRZ	WE	gefor. Stpl.	Stpl. TG	Stpl. EG	
G_Vollgeschoss	4.515 m ²	3	964 m ²	2.892 m ²	2.169 m ²	0,37	27	27	27	0	Annahme: 80m ² /WE
G_Vollgeschoss		4	702 m ²	2.808 m ²	2.106 m ²		26	26	26	0	Annahme: 80m ² /WE
G_Dachgeschoss (75%)		1	723 m ²	723 m ²	542 m ²		7	7	7	0	Annahme: 80m ² /WE
G Gesamt (Vollgeschoss)	4.515 m²		1.666 m²	5.700 m²	4.817 m²	0,37	60	60	60	0	
G Gesamt				6.423 m²	4.817 m²		60	60	60	0	

Jettenhauser-Esch in Friedrichshafen Städtebaulicher Entwurf - Zwischenstand

Stand: 30.11.2018

Städtebauliche Berechnungen - Bereich H

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Geschosse	Grundfläche	Geschossfläche	GF x 0,75			1 Stp / WE für MFHs				Bemerkungen
					Nutzfläche/ Wohnfläche	GRZ	GFZ	WE	gefor. Stpl.	Stpl. TG	Stpl. EG	
H_Vollgeschoss	2.549 m ²	4	650 m ²	2.600 m ²	1.950 m ²	0,26	1,02	24	24	24	0	Annahme: 80m ² /WE
H Gesamt (Vollgeschoss)	2.549 m²		650 m²	2.600 m²	1.950 m²	0,26	1,02	24	24	24	0	E-Mobilität nicht berücksichtigt

Städtebauliche Berechnungen - Bereich I

Quartier/Grundstück	Nettobauland	Geschosse	Grundfläche	Geschossfläche	GF x 0,75		1 Stp / WE für MFHs		Bemerkungen		
					Nutzfläche/ Wohnfläche	GRZ	GFZ	WE		gefor. Stpl.	Stpl. TG
I_ Vollgeschoss	4.653 m ²	3	1.103 m ²	3.309 m ²	2.482 m ²	0,50	1,76	33	33	0	Annahme: 76m ² /WE
I_ Vollgeschoss		4	1.217 m ²	4.868 m ²	3.651 m ²			48	48	0	Annahme: 76m ² /WE
I Gesamt (Vollgeschoss)	4.653 m²		2.320 m²	8.177 m²	6.133 m²	0,50	1,76	81	81	0	