

1011 – Natur nah Stadt

Das städtebauliche Strukturkonzept ist konsequent aus der angrenzenden Bebauung entwickelt. Das Motto „NATUR NAH STADT“ zeigt sich überzeugend in der Gestaltung, Anordnung und Maßstäblichkeit der Quartiere. Wo Stadt auf Straße trifft, zeigen sich folgerichtig Blockstrukturen, wo Landschaft auf Bebauung zukommt, wird mit Einzelbebauung reagiert. Die Stadteinfahrten werden markant definiert, allerdings bleibt die Platzgestaltung im Bereich des Kreisels hinter den Erwartungen zurück. Gleiches gilt für den östlichen Abschluss.

Die Aufnahme und Weiterführung der vorhandenen Achsen und der Wegebeziehungen ist städtebaulich gut gelöst und ermöglicht gute Blickbeziehungen zu Stadt und Landschaft. Das Erleben von Stadt und Natur ist eine Botschaft des Konzeptes. Die zentrale Lage und Größe des inneren „Riesbach-Grünzuges“ ist richtig und maßstäblich; die Ost-West-Verbindung vernetzt die unterschiedlichen Baustrukturen und lässt eine abschnittsweise Realisierung zu.

Die Plätze und Wohnhöfe entwickeln sich aus den Baustrukturen und sind angemessen dimensioniert. Nachbarschaftliche Beziehungen können sich aufgrund der vorgeschlagenen Struktur gut entwickeln. Die Anordnung der unterschiedlichen Gebäudetypologien ist überzeugend dargestellt und vielfältig strukturiert. Das Konzept ist sehr flexibel und anpassungsfähig. Der südliche Abschluss fällt in der Qualität zu dem Gesamtgebiet ab und wirkt spannungslos.

Die Erschließung ist einfach und übersichtlich gelöst und fördert die Orientierung. Die Zufahrt über die Ortenberger Str. wird positiv bewertet, ebenso wie die beiden Zufahrten über die Fessenbacher Straße. Rad- und Fußwege werden mit den vorhandenen Strukturen gut vernetzt. Auch der Käfersberger Weg ist seiner Bedeutung entsprechend ausreichend angeschlossen.

Die dezentrale Parkierung ist den einzelnen Wohnbereichen gut zugeordnet und entsprechend der Baustruktur mit Tiefgaragen und oberirdischen Parkplätzen konsequent gelöst. Die Anforderungen an das Entwässerungssystem aus dezentralen, semizentralen und zentralen Elementen werden erfüllt und sind nachvollziehbar dargestellt. Die Erläuterungen und Bemessungen sind sehr ausführlich dokumentiert. Die Höhensituation im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist zu prüfen, ebenso wie im Bereich des Überlaufes der privaten Regenwasserspeicher.

Die Aspekte des solaren Städtebaus sind sehr gut berücksichtigt. Überwiegend südorientierte Gebäude erlauben eine energetisch vorteilhafte passive Sonnenenergienutzung. Auf den vorgeschlagenen Flachdächern können aktive Sonnenenergienutzung und Regenrückhaltung durch Dachbegrünung in Einklang gebracht werden.

Das Konzept bewegt sich im wirtschaftlich positiven Bereich und weist ein gutes Verhältnis von Nettobauland zu Gesamtfläche auf, ebenso wie eine über dem Durchschnitt liegende GFZ.

Die Arbeit stellt insgesamt einen sehr guten Beitrag zur Lösung der Aufgabe dar.



1018 – Fr3iraum



Der Entwurf zeigt eine klare Gliederung der Baumassen gestaffelt von Nord nach Süd.

Positiv prägend für den Entwurf sind der Grünraum (genannt Anger) in der Mitte sowie die Umfassung der Stadtkante mit dem verlegten Riesbächle.

Besonders hervorzuheben ist dabei der durchgehende Fußweg und die sehr gut durchgearbeitete Stadtkante. Die Umlegung des Käfersberger Weges nach Norden ist geschickt und begünstigt die Wohnnutzung im Quartier.

Das exklusiv gemeinte Sonderbaufeld „Wohnen im Feld“ an der Ostgrenze wirkt isoliert und ist ohne Bezug zum sonstigen Stadtteil. Der Geschosswohnungsbau mit Schwerpunkt im Westen ist dort entwerflich richtig platziert. Städtebaulich wünschenswert wäre allerdings ein stärkeres Heranrücken der in Nord-Süd-Richtung platzierten Gebäude an die Ortenberger Straße. Damit könnte eine stärkere Betonung des Stadteinganges erreicht werden. Das Solitärgebäude am Kreisel bildet gemeinsam mit dem nördlich gegenüberliegenden gleich hohen Bestandsgebäude eine angemessene Torsituation.

Die Struktur des nördlichen Baufeldes ist konsequent aus der dort angrenzenden Umgebung abgeleitet. Die Auflockerung im südlichen Baufeld ist eine angemessene Antwort auf die Zielsetzung der Ausloberin. Die geneigten Dachformen der freistehenden Einfamilienhäuser sind nicht akzeptabel.

Der Anger stellt eine gelungene Verknüpfung mit dem östlichen Grünraum dar. Ebenso positiv sind die privaten nach Süden orientierten Grünräume zu vermerken.

Durch die gelungene Maßstäblichkeit ist eine gute Orientierung und die Bildung von Nachbarschaften im Gebiet möglich. Die gewählte Baustruktur lässt vielfältige Bautypologien zu.

Der Entwurf weist einen gut ausreichenden und im Vergleich überdurchschnittlichen Anteil an Nettobauland bei durchschnittlicher Verdichtung aus. Ein eigentlich wünschenswerter Verzicht auf das Sonderbaufeld „Wohnen im Feld“ erscheint unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit leider nicht machbar. Deshalb wäre hier ein alternatives Angebot eher angezeigt.

Das System zur Ableitung und Rückhaltung von Regenwasser im umgelegten Riesbächle und einem neuen Element in der Quartiersmitte ist schlüssig und gut mit den privaten Bereichen vernetzt. Die neue Führung des Riesbächles ist hinsichtlich der Höhensituation zu überarbeiten. Die Größen der Regenwasserbewirtschaftungselemente sind allerdings nicht nachvollziehbar.

Die solare Orientierung ist als noch befriedigend einzustufen. Die Arbeit ist insgesamt ein gut durchdachter, interessanter Beitrag zur Aufgabenstellung.

Lageplan 1:500



1016 – Drei am grünen Band



Die städtebauliche Grundidee, um eine Freiraumquerspange mit dem Riesbächle drei neue Teilquartiere mit unterschiedlicher Ausformung und baulichen Typologien anzulagern, ist gut entwickelt und gibt dem Gesamtgebiet besondere Identitätsmerkmale und Wohnwertqualitäten. Gleichzeitig ist es gelungen, diesen gebietsspezifischen Entwurfsansatz gut und selbstverständlich in den Stadtgrundriss der bestehenden Baustruktur der Franz-Ludwig-Mersy-Straße, der Grimmelshausenstraße und der Hölderlinstraße zu integrieren.

Besonders positiv wird die Qualität der Grün- und Freiräume beurteilt; dies sowohl in der Lage, in ihrer Ausformung und Dimension als auch in der Aufnahme des Riesbächles bis hin zur Retentionsfläche.

Die Abstandsfläche entlang der Ortenberger Str. und die bauliche Formulierung sind hinsichtlich der Raumkanten und der Volumen der Baukörper kritisch zu hinterfragen. Die Eckbebauung am Kreisel und die Straßenbebauung entlang der Fessenbacher Str. sind dagegen sowohl in der Raumführung als auch im Maßstab gut gewählt. Die Vielfalt der vorgeschlagenen Wohntypologien und ihre Mischung entsprechen in besonderer Weise den Auslobungszielen und lassen eine gute Vermarktbarkeit erwarten. Bei der dargestellten kleinteiligen Baustruktur des südlichen Teilquartiers erscheint die Flexibilität der baulichen Umsetzung jedoch eingeschränkt. Allerdings zeigt der große Anteil des Nettobaulandes eine überdurchschnittliche Wirtschaftlichkeit.

Die Einführung des Käfersberger Weges durch einen Versatz im zentralen Bereich entspricht dem geforderten verkehrsberuhigten Ansatz und lässt mittel- bis längerfristig einen Verzicht auf diese Verkehrsverbindung ohne städtebauliche Auswirkungen auf das Wohngebiet zu. Das gewählte Erschließungsprinzip über innenliegende Schleifen und Kurzstraßen ist gut gewählt und ökonomisch als verkehrsberuhigter Bereich realisierbar. Allerdings sollte auf eine Verbindung zum bestehenden Wohngebiet An der Hohl gasse und auf eine Anbindung an die Ortenberger Str. verzichtet werden, umso mehr, als letztere auch nicht notwendig ist.

Das System zum Regenwasserbecken ist nachvollziehbar und von dezentralen bis zu zentralen Elementen schlüssig dargestellt. Die Ableitungsmulden als gemeinsame Grundstücksgrenzen sind hinsichtlich ihrer Unterhaltung zu überprüfen. Die Höhensituation des Überlaufes der privaten Regenwasserspeicher ist kritisch zu sehen.

Eine solare Struktur ist in mehreren Ansätzen erkennbar. Gestufte Flachdachflächen erlauben Fensterflächen zur Energienutzung auch in nördlichen Gebäudezonen. Die Gebäudeverschattung ist überwiegend gut minimiert. Es überwiegen eher kleine, wenig kompakte Gebäudestrukturen.

Insgesamt besteht der Entwurf durch seine klaren und schlüssigen städtebaulichen Ansätze und durch die Ausformung der Baustrukturen und Freiräume im Inneren des Wohngebietes selbst. Er erfüllt dadurch in besonderer Weise die wesentlichen Anforderungen an ein neues Wohngebiet, sowohl bezogen auf die Identität des Standortes als auch auf die Einbindung in die bestehende Offenburger Stadtstruktur.



1010 – Quartier Flanier



Die auf den ersten Blick ansprechende städtebauliche Gesamtidee erscheint nach genauerer Betrachtung etwas diffus: einerseits sind Bebauung und Grün fingerartig miteinander vernetzt, andererseits verlaufen drei Streifen Ost West orientiert und sind mit unterschiedlichen Bautypologien versehen. Diese beiden Ideen konkurrieren miteinander und führen zu einer Schwächung der räumlichen Grundorientierung hin zur freien Landschaft. Auch die Höhenentwicklung ist nicht eindeutig: an der Fessenbacher Str. schafft die punktförmige Bebauung eine neutrale Übergangszone zur existierenden Bebauung, durch die Höhen dieser Stadtvillen wird die Eindeutigkeit dieser Zone etwas geschwächt. Zur Ortenberger Str. existieren einerseits nachvollziehbare Sonderbaukörper, deren Höhenentwicklung und räumliche Anordnung mit den entstehenden Freibereichen zur Straße allerdings fragwürdig, ist ebenso die Grünbereiche und die Orientierung der südlichen Wohnbebauung.

Die Vernetzung in Bezug auf das städtebauliche Umfeld und den Grünraum ist dagegen der zentrale und gelungene Gedanke des Entwurfs: die Lage der vorgeschlagenen nord-süd verlaufenden Grünfelder überzeugt, sie greifen angrenzende Verkehrsanbindungen zur Stadt oder mit dem Käfersberger Weg zur Landschaft auf. Allerdings sind sie untereinander nicht vernetzt und es entsteht kein durchgängiges Freiraumsystem. Die Qualität dieser Freiräume ist in Gestaltung und Funktion nicht vertieft. Die Platzierung eines zentralen Quartiersplatzes mit entsprechenden Nutzungen wird positiv gewertet, seine bauliche Fassung überzeugt noch nicht.

Die U-förmige Verkehrserschließung des Quartiers ist sinnvoll und pragmatisch, die Stiche im Süden des Plangebiets enden allerdings ohne Wendemöglichkeit, die Wendemöglichkeit im Osten dagegen erscheint überdimensioniert. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in TGs organisiert, dadurch entstehen hohe Aufenthaltsqualitäten in gefassten Straßenräumen.

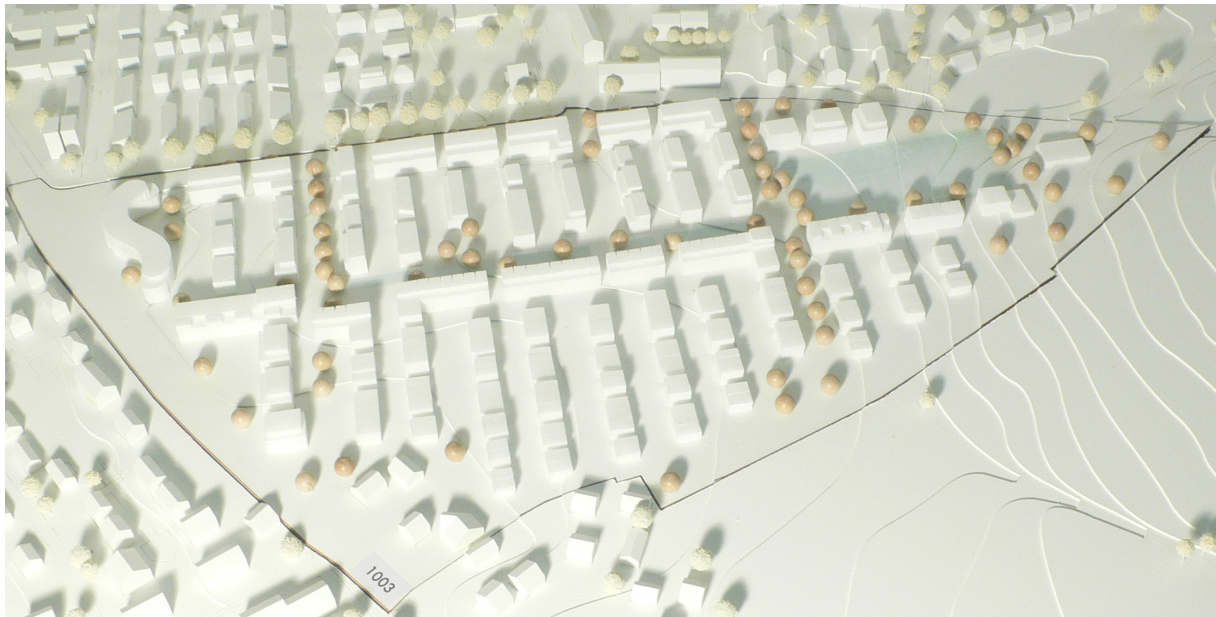
Die ost-west orientierten Bautypologien sind hinsichtlich gewünschter Parzellierung und Vielfalt robust und anpassungsfähig. Die gekoppelten Zeilen am Südrand erlauben als Hofsituation die Bildung von Nachbarschaften, sie bieten auch die Möglichkeit zur Bildung von Baugemeinschaften. Die Punkthäuser sind durch eine gemeinsame TG zu einer Einheit verbunden, die Umsetzung dieser großen Einheiten erscheint jedoch sehr urban und damit wenig realistisch. Durch die Ost-West Orientierung der Baukörper ist eine solare Optimierung nicht möglich. Die überwiegend kompakten Bauformen sind dagegen positiv zu bewerten.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken wird aufgelöst und durch semizentrale Rückhaltung ersetzt. Der Ansatz ist nachvollziehbar. Die teilweise oberflächliche Ableitung von Regenwasser ist zu überprüfen und eher wenig realistisch. Das System ist durch dezentrale private Regenwasserbewirtschaftungssysteme zu ergänzen, da ansonsten die Ableitungselemente bei weitem nicht ausreichen.

Trotz der bezeichneten Kritikpunkte stellt die Arbeit auf Grund ihrer ansprechenden städtebaulichen Gesamtidee, der guten Vernetzung durch Grünräume und der Vielfalt der Bautypologien einen bemerkenswerten Beitrag zur Lösung der komplexen Aufgabe dar. Der Entwurf liegt in der wirtschaftlichen Betrachtung über dem Durchschnitt, die Vermarktbarkeit der Sonderbaukörper zur Ortenberger Str. wird in Frage gestellt.



1003 – Mittendran !



Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt, möglichst vielen Bewohnern des Baugebietes Seitenpfaden Garten- und Landschaftsbezug zu bieten. Dies ist den Verfassern vorbildlich gelungen. Sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung entstehen Blickbezüge in die Umgebung.

Die grünbetonte Querzäsur als shared space verspricht, ein lebendiger, öffentlicher Raum zu werden. Das urbane bauliche Grundgerüst ist nach Süden hin kleinteilig gegliedert und passt sich somit gut an die angrenzende Bebauung an.

Die Konzeption beinhaltet einen guten Mix an unterschiedlichen Wohnformen vom Geschosswohnungsbau bis hin zu Doppelhäusern und trifft damit weitgehend die marktlichen Vorstellungen.

Das Erschließungssystem ist im Prinzip plausibel und gut, auch die Umlenkung des Käfersberger Weges nach Norden.

Kritik gibt es zu folgenden Punkten:

Das Vereinsheim am östlichen Siedlungsrand mit öffentlichen Funktionen liegt zu abseits. Auch könnten sich die Gemeinschaftsgärten kontraproduktiv für die Wohnbedürfnisse auswirken.

Die Biomasseanlage liegt zu nah an der Wohnbebauung.

Die Bebauung an der Ortenberger Straße überzeugt nicht. Sie ist durch den vorgelagerte Parkplatz brüchig. Der S-förmige Baukörper wird bestenfalls als Platzhalter für einen urbanen Auftakt verstanden.

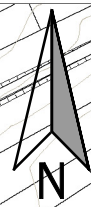
Die konsequente Verdrängung des MIV vom Straßenbild in Tiefgaragen dürfte nur im Bereich der Geschossbauten funktionieren, nicht aber im Bereich der Einfamilienhäuser.

Die südlichen Wohnwege sind zu schmal, um Notverkehr aufzunehmen und haben keine ausreichende Wendemöglichkeit.

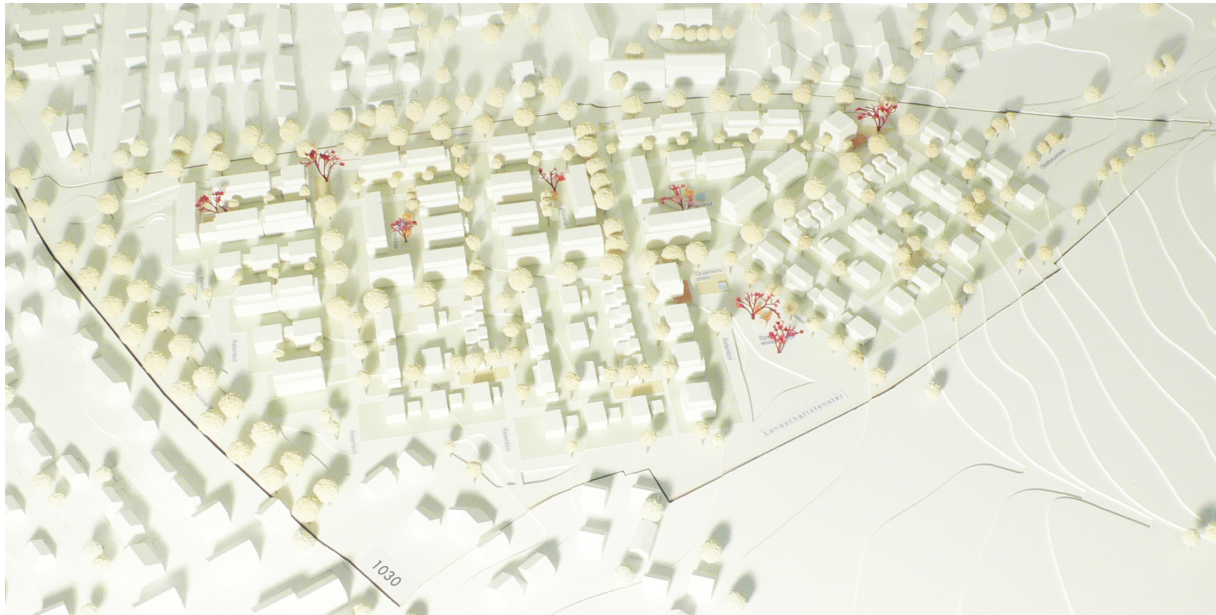
Die Verlagerung des Riesbächles an den südlichen Rand ist nur mit Hilfe größerer Kanalstrecken im Osten möglich. Im Westen ist es in der dargestellten Form nicht realisierbar. Rigolen unter Straßen- und Pflanzflächen sind kritisch zu sehen.

Die überwiegende Ost/West-Orientierung der Gebäude verhindert die passive Sonnenenergienutzung vollständig. Allein aktive Sonnenenergienutzung ist auf den Flachdächern möglich, wobei die überwiegend kompakten Bauformen energetisch vorteilhaft sind.

Trotz dieser genannten Kritikpunkte stellt die städtebauliche Leitidee einen guten Beitrag zur gestellten Aufgabe dar. Viele Gedanken hinsichtlich einer positiven Wohnatmosphäre und der Gestaltung des öffentlichen Raums sowie dessen Ausstattung bereichern und ergänzen die gute Grundkonzeption.



1030 – Stadt – Wohnen – Landschaft



Die Baustruktur orientiert sich schwerpunktmäßig an der nördlich angrenzenden Südoststadt, erschließungstechnisch werden die Straßen Franz-Ludwig-Mersy-Straße, Grimmelshausenstraße und Hölderlinstraße sinnfällig in das neue Baugebiet weitergeführt. Die im Osten verschwenkte Baustruktur ist der dortigen Geländemorphologie geschuldet. Der geforderte Mix an verschiedenen Wohn- und Gebäudeformen ist berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung ist sparsam, aber ausreichend und richtig geführt, der Anteil an versiegelten Flächen ist gering. Die öffentlichen Stellplätze sind als Längsparker an den richtigen Stellen angeordnet. Im Schnittpunkt mit dem Käfersberger Weg befindet sich an zentraler Stelle ein maßstäblich dimensionierter Quartiersplatz mit Blickbeziehung zur südlich angrenzenden Landschaft („Landschaftsfenster“), baulich akzentuiert durch ein Café. Die Anbindung des Käfersberger Wegs ist gut gelöst, da durch die Einmündung in den Quartiersplatz ein möglicher Durchfahrtsverkehr unattraktiv wird.

Im Sinne des gewählten Mottos „Stadt-Wohnen-Landschaft“ sieht die Planung eine das gesamte Baugebiet deutlich umgreifende Eingrünung vor, um durch Abstandsflächen zu den Straßen einen Lärmschutz zu erreichen und durch „Grüne Stadteinfahrten“ eine gewisse Identität des neuen Stadtquartiers auszubilden. Dieser vom Planverfasser formulierte Anspruch wird aber in der konkreten Durcharbeitung nicht erreicht. Insbesondere bleibt die Gestaltung der Orteinfahrt über die Ortenberger Str. im Ungefähren stecken.

Schwerpunkte in der Grüngestaltung liegen darüber hinaus im Osten, wo die Bebauungsmöglichkeiten jedoch nicht vollumfänglich ausgenutzt sind sowie im Süden durch den Grünkeil entlang des Käfersberger Wegs. Dieser großzügige Umgang mit öffentlichen Grünflächen drückt sich auch in der nur durchschnittlichen Nettobaulandfläche aus, worunter die Wirtschaftlichkeit deutlich leidet. Die Verlegung des Riesbächles an die Fessenbacher Str. ist aus der Planerintention zwar folgerichtig, dadurch wird aber auch eine gestalterische Chance vertan.

Die Regenwasserabführung erfolgt in straßenbegleitenden Mulden sinnfällig in die im südlichen Grünumgriff angelegten Retentionsflächen und stellt damit einen guten Beitrag dar. Die Überläufe aus den privaten Regenwasserspeichern können jedoch nicht wie dargestellt realisiert werden. Das Volumen der Retentionsflächen ist nicht nachgewiesen, erscheint jedoch ausreichend.

Der solare Städtebau ist durch die heterogene Orientierung der Gebäude schwer erkennbar. Die Gebäude führen bei flach stehender Wintersonne zu starker gegenseitiger Verschattung.

Die Arbeit hat die verschiedenen Anforderungen der Auslobung im verlangten Umfang bearbeitet mit durchweg angemessenen Lösungen, denen allerdings der große urbane Zusammenhang fehlt. Insgesamt hätte man sich in der Durcharbeitung der einzelnen Aspekte eine größere Tiefenschärfe gewünscht.

