

MACHBARKEITSSTUDIE

MULTIFUNKTIONSGEBÄUDE EULENKOPF GIESSEN



RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG





PLANUNGSANLASS

AUSGANGSSITUATION

LAGE:

Der „Eulenkopf“ ist ca. 10 ha groß und liegt im östlichen Teil der Gießener Kernstadt.

Das Gebiet wurde in den 1950er und 1960er Jahren als Notquartier hergestellt. Die Wohnbau Gießen ist Eigentümerin aller privaten Flächen im Plangebiet.

Das gesamte Viertel ist geprägt durch die soziale Wohnraumversorgung. Finanzschwache Menschen aus unterschiedlichen Altersgruppen leben im Viertel.

Zusammenleben sieht die Stärkung der sozialen Infrastruktur im Quartier vor. Hierfür soll ein multifunktionales Gemeinschaftsgebäude errichtet werden, das von allen Trägern bzw. Nutzern gemeinsam genutzt werden kann.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Das Untersuchungsgebiet „Eulenkopf“ wurde 2017 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Programm unterstützt und fördert das nachbarschaftliche Zusammenleben.

Für das Programmgebiet wurden zehn Handlungsfelder identifiziert.

AUFGABENSTELLUNG

Das Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Bildung und nachbarschaftliches



PLANUNGSANLASS

BESTANDSAUFNAHME VERKEHR

BESCHREIBUNG

Das Untersuchungsgebiet ist von drei Hauptverkehrsstraßen umgeben. Im Westen grenzt das Gebiet an den „Gießener Ring“ (BAB 485) an, im Norden und Süden an die Bundesstraße 49.

Die Hauptzufahrt in das Quartier erfolgt von Südosten.

ERSCHLIESSUNG

Die Quartiersstraßen begrenzen sich auf den Heyerweg, den Eulenkopf und die Rödgener Straße. Vom Hauptquartierszugang führt der Heyerweg in den Norden des Gebietes und endet dort in einem Wendehammer. Die Rödgener Straße verläuft parallel zur südlich liegenden B 49. Die Straße Eulenkopf führt in L-Form entlang der Wohnbebauung vom Heyerweg Richtung Westen zur B 49 und mündet im westlichen Teil der Rödgener Straße.

Entlang des Heyerwegs und der Rödgener Straße sind Parkplätze ausgewiesen, am Eulenkopf wird vereinzelt in Parallelaufstellung geparkt. Zusätzlich stehen Garagen an der Straßenbiegung des Eulenkopfes.

Von dort führt eine fußläufige Verbindung zur nördlich liegenden B49.

FUSSLÄUFIGE ERSCHLIESSUNG












Im Norden des Gebiets gibt es eine Fußwegverbindung zwischen der B49 und dem Heyerweg. Im Westen wird das Gebiet über die Rödgener Straße erschlossen.

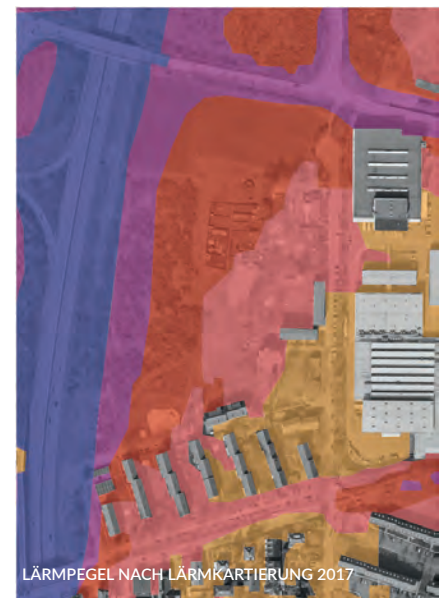
Das Gebiet der großzügigen öffentlichen Wiesenflächen bzw. der verbuschten Zone ist nur teilweise mit Fußwegen ausgebaut. Die fehlende Vernetzung innerhalb der öffentlichen Freiflächen ist an den vorhandenen Trampelpfaden ablesbar. Zudem ist der Zugang zur Wiesenfläche am Heyerweg nicht deutlich als solcher ablesbar.

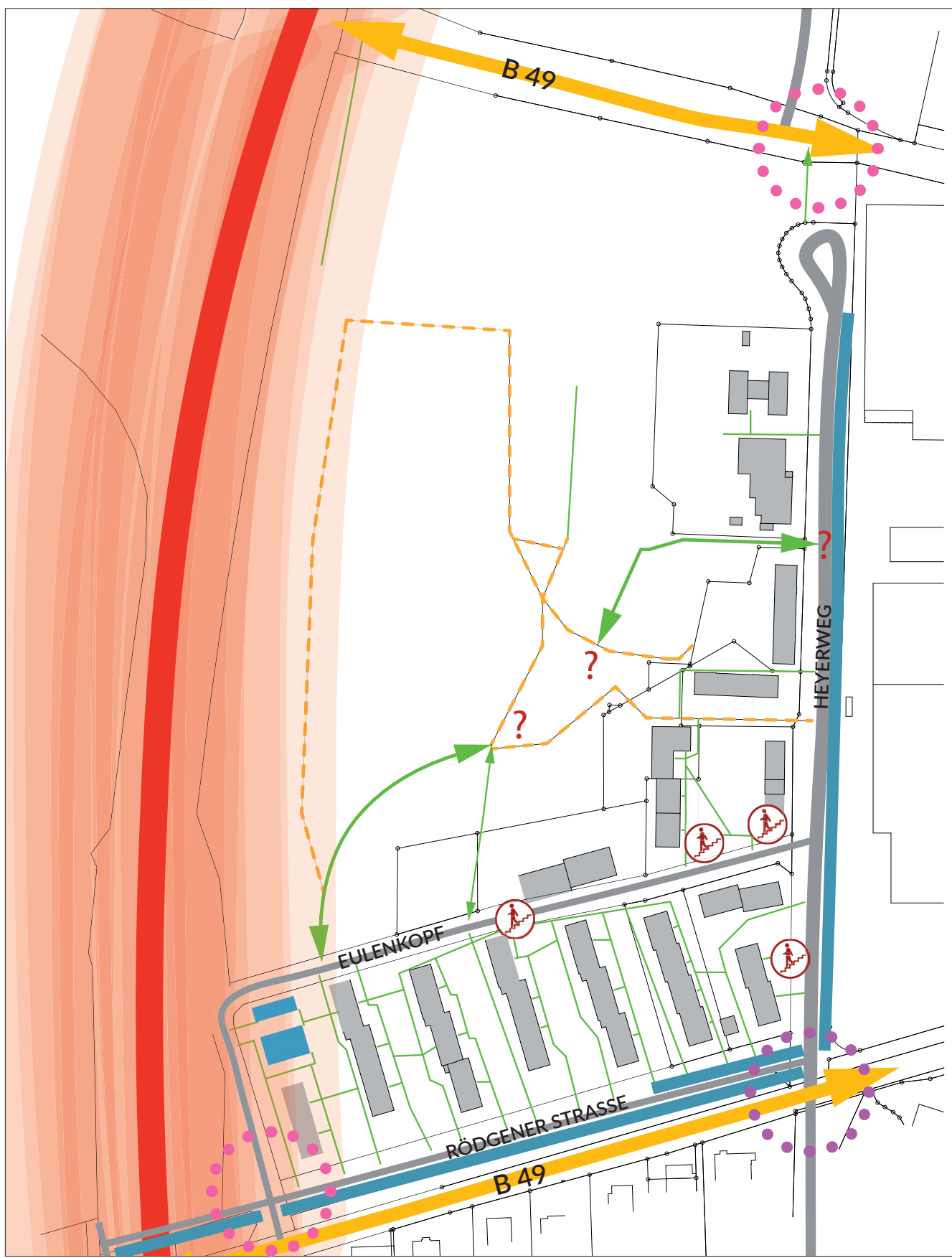
Innerhalb der Wohngebiete ist ein halböffentliches Wegenetz aufgespannt. Im Bereich der Kreuzung zwischen Eulenkopf und Heyerweg befinden sich Treppen, die eine Barriere zwischen den Quartiersstraßen und dem Fußwegenetz darstellen.

LEGENDE

Verkehrsplan

-  Autobahn
-  überregionale Straße
-  Quartiersstraße
-  Öffentlicher Quartiersweg
-  Privater / halböffentlicher Fußweg
-  „Trampelpfade“
-  Parkplätze und Garagen
-  Barriere
-  Hauptquartierszugang
-  Fußläufige Hauptzugänge
-  fehlender Start- / Endpunkt







PLANUNGSANLASS

BESTANDSAUFNAHME NUTZUNGEN

WOHNGEBÄUDE

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch drei- bis viergeschossigen Wohnungsbau gekennzeichnet, der in den 50er und 60er Jahren als Notbebauung entstanden ist. In den 80er und 90er Jahren wurde dieser umfangreich saniert.

SOZIALE INFRASTRUKTUR UND WEITERE EINRICHTUNGEN

Alle öffentlichen Gebäude stehen entlang des Heyerweges. Im Heyerweg 25-29 ist die Gemeinwesenarbeit des Eulenkopfes untergebracht. Im ein- bis zweigeschossigen Zeilenbau sind zusätzlich die Räumlichkeiten des Quartiersmanagement, der Erwachsenen- und Jugendarbeit und des Jugendzentrums. Am Heyerweg 41 befindet

sich die Kindertagesstätte mit Familienzentrum St. Franziskus. In direkter Nachbarschaft, Hausnummer 43, ist das Vereinsheim des ACE Gießen 1974 e.V. Alle oben genannten Gebäude weisen einen Investitionsstau auf.

Am Quartierseingang steht ein Imbiss und an der Straßenbiegung des Eulenkopfes liegt ein privater Garagenhof.

LEGENDE

Nutzungsplan



Jugendzentrum



Familienzentrum



Quartiersbüro



Kindergarten und Kindertagesstätte



Imbiss



Gebäude mit Sanierungsbedarf



Öffentliches Gebäude



Wohngebäude



Vereinsheim



Garagenhof



EINGANG KINDERGARTEN



QUARTIERSBÜRO, JUGENDTREFF



QUARTIERSEINGANG MIT IMBISS





PLANUNGSANLASS

BESTANDSAUFNAHME FREIFLÄCHEN

BESCHREIBUNG

Das Untersuchungsgebiet wird von der in Richtung Norden abfallenden Topographie sehr stark geprägt. Die Freiflächen am Eulenkopf sind von der großzügigen Grünfläche mit einer großen öffentlichen Wiese und einer verbuchten Zone geprägt. Nördlich der öffentlichen Wiese befinden sich eine Kleingartenanlage und Spielflächen für Kinder (u.a. Bolzplatz). Ganz im Norden sind Fußball - Vereinssportflächen. Stark versiegelte Flächen (Asphalt) finden sich am Rand der öffentlichen Wiese um die Wohngebäude Heyerweg 33- 39 und Eulenkopf 5 und 6.














Am Eulenkopf ist ein neuer öffentlicher Kinderspielplatz aus dem Förderprogramm der „Sozialen Stadt“ als erste Maßnahmen bereits umgesetzt. Weiter nördlich befindet sich ein Bolzplatz mit einer wassergebundenen Oberfläche. Die Umgestaltung des Bolzplatzes ist eine weitere Maßnahme des Förderprogramms und soll demnächst umgesetzt wer-

den. Kleinkinderspielgeräte grenzen an die Wohnbebauung des Heyerwegs 33 an.

Im direkten Umfeld der Wohnbebauung befinden sich im Hinterhof des Heyerwegs 37 und 27 jeweils eine Tischtennisplatte und zwischen der Wohnbebauung des Eulenkopfes stehen weitere Kleinkinderspielgeräte.

LEGENDE

Freiflächenplan

-  Verbuschte Zone
-  Öffentliche Wiese
-  Private Fläche
-  Vereinssportflächen
-  Wassergebundene Oberfläche
-  versiegelte Fläche
-  Quartierswege
-  „Trampelpfade“
-  Kindergarten Spielfläche
-  Öffentlicher Spielplatz
-  Tischtennisplatte
-  Bolzplatz
-  Fußball (Vereinssport)
-  Kleingartenanlage



FERNBLICK VOM SÜDEN DES QUARTIERS



ALTER QUARTIERSPLATZ



HINTERHOF HEYERWEG 33-39





PLANUNGSANLASS

BESTANDSANALYSE FREIFLÄCHEN

BESCHREIBUNG

Das Gebiet des Eulenkopfes wird durch die umliegende Infrastruktur begrenzt. Die A485 bildet im Osten eine unüberwindbare Grenze, ebenso das umzäunte Industriegebiet im Westen. Innerhalb des Gebiets werden die Freiflächen im nördlichen Bereich durch die Einfriedung der Kleingartenanlage und der Außenanlage des Kindergartens in private und öffentliche Bereiche unterteilt. Topographie bedingt entsteht entlang des Eulenkopfes eine weitere Barriere.

Raumbildender Baumbestand befindet sich in Form von Baumreihen entlang von Straßen und Wegen oder in Form von großen, raumbildenden Bäumen oder Baumgruppen im Bereich der Wohnbebauung am „Eulenkopf“ und im südlichen Bereich der großen Grünfläche.









Im südlichen Bereich der öffentlichen Wiesenfläche befinden sich einige Stellen mit einer Fernaussicht. Im Bereich der Wohnbebauung am Eu-

lenkopf 8 und am Heyerweg 33 und 37 sind die Freiflächen stark erneuerungsbedürftig.

Besonders hohe Aufenthaltsqualitäten weist der Bereich des neuen Spielplatzes am „Eulenkopf“ auf. Besonders der Blick in den Landschaftsraum ist hier hervorzuheben. Weitere Potenzialbereiche liegen im „Quartiershof“ des Heyerweges 25-29, welcher sich aufgrund der begrenzenden Wohnbebauung und des Baumbestandes zu einem Quartiershof mit Treff- und Verweilpunkt eignet. Eine weitere Potenzialfläche liegt zwischen der Wohnbebauung des Heyerweges 33 und der Grünfläche. Durch eine Wegeverbindung in die Grünfläche könnte dieser Bereich die Wohnnutzung mit dem Landschaftsraum verzahnen.

LEGENDE

Freiflächenplan

-  Ort mit Aussicht
-  Freifläche mit Aufwertungs- und Erneuerungsbedarf
-  Ort mit hoher Aufenthaltsqualität
-  Ort mit viel Potential
-  Raumbildender Baum
-  Raumbildende Baumreihe
-  Barriere / Zaun
-  fehlende Wegeverbindung
-  fehlende Grünverbindung (Spazierweg)







STANDORTUNTERSUCHUNG

STANDORTE

BESCHREIBUNG

Ziel der Standortuntersuchungen ist es, geeignete Flächen für die Gemeinwesenarbeit, Kindergarten und Kindertagesstätte und ein Quartiersbüro mit Café zu finden und gleichermaßen durch die Neubebauung die Identität der Bewohner zu ihrem Quartier zu stärken. Die unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzungen sollten bei der Konzeptionierung berücksichtigt werden.

Die Standorte sollten auf unterschiedliche Kriterien wie Erreichbarkeit, Lärm, Erweiterungsoptionen sowie Synergieeffekte innerhalb des Quartiers geprüft und untereinander verglichen werden.

Zum Auftragsbeginn standen drei Standorte zur Disposition. Nach einer Ortsbegehung und nach Rücksprache mit den künftigen Nutzern wurde das Portfolio um den Standort „Vier“ erweitert.

Der erste Standort ist die Fläche und das Gebäude der aktuellen KITA St. Franziskus am Heyerweg 41. Der zweite Standort umfasst die Freifläche westlich des neuen Spielplatzes am Eulenkopf. An Standort 3 (Heyerweg 25-29) sind aktuell die Gemeinwesenarbeit und das Quartiersbüro untergebracht. Der vierte Standort befindet sich an der Freifläche auf Höhe des Heyerweges 31 A bis 33.

LEGENDE

Standortplan

- 1 HEYERWEG 41**
Kindergarten mit Familienzentrum und Schülerbetreuung
- 2 EULENKOPF**
Freifläche am Spielplatz
- 3 HEYERWEG 27-29**
GWA, Jugendzentrum und Quartiersbüro
- 4 FREIFLÄCHE HEYERWEG**



STANDORT 1



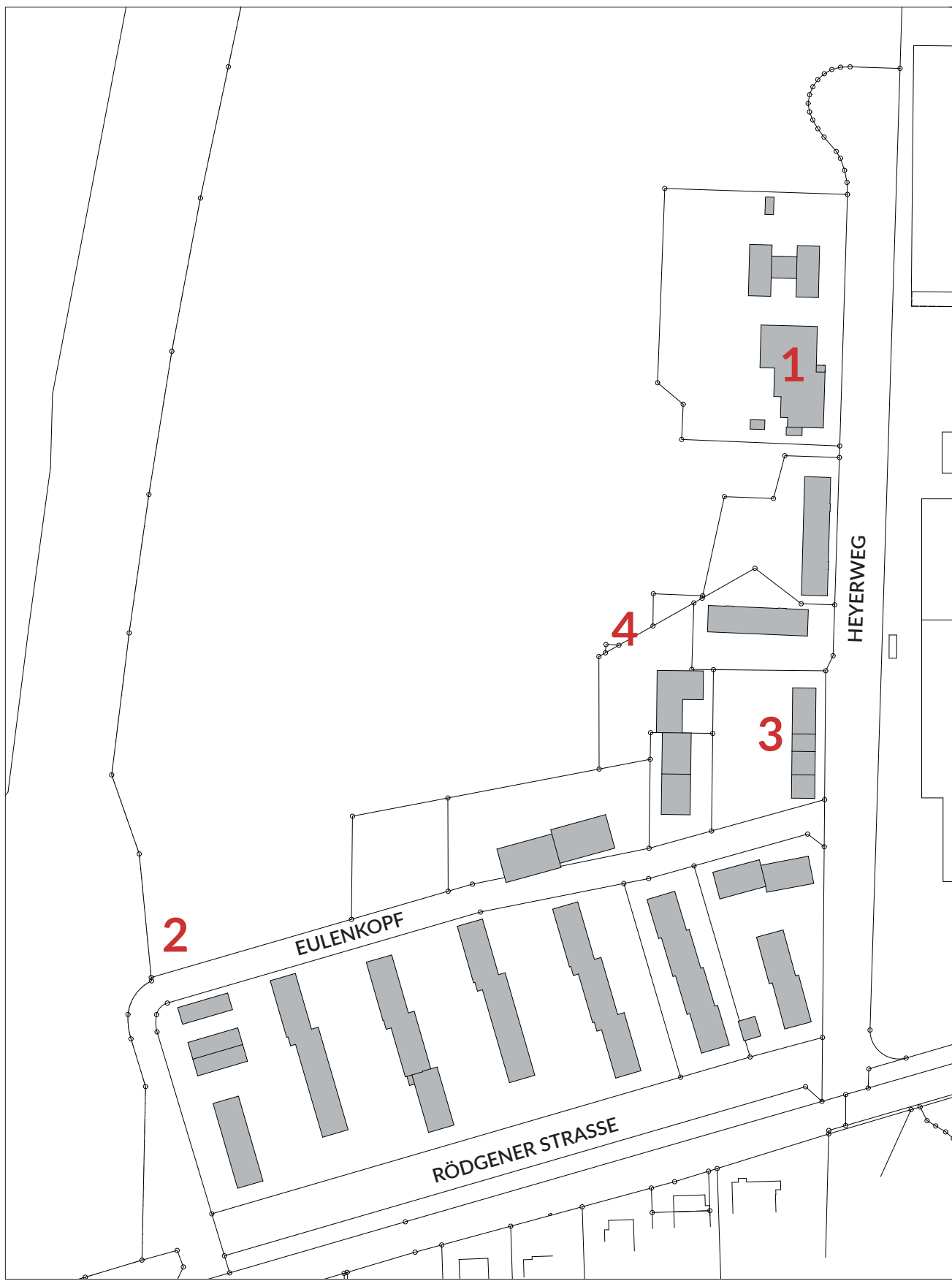
STANDORT 2



STANDORT 3



STANDORT 4





STANDORTUNTERSUCHUNG

HEYERWEG 41

BESCHREIBUNG

Der Standort am Heyerweg 41 weist keine besonderen topographischen Auffälligkeiten auf.

Das Gelände und die Nachbarbebauung befinden sich beide im Eigentum der Universitätsstadt Gießen. Der Nachweis des Raumprogramms ist nur in einem zwei- bis dreigeschossigem Neubau am Standort möglich.

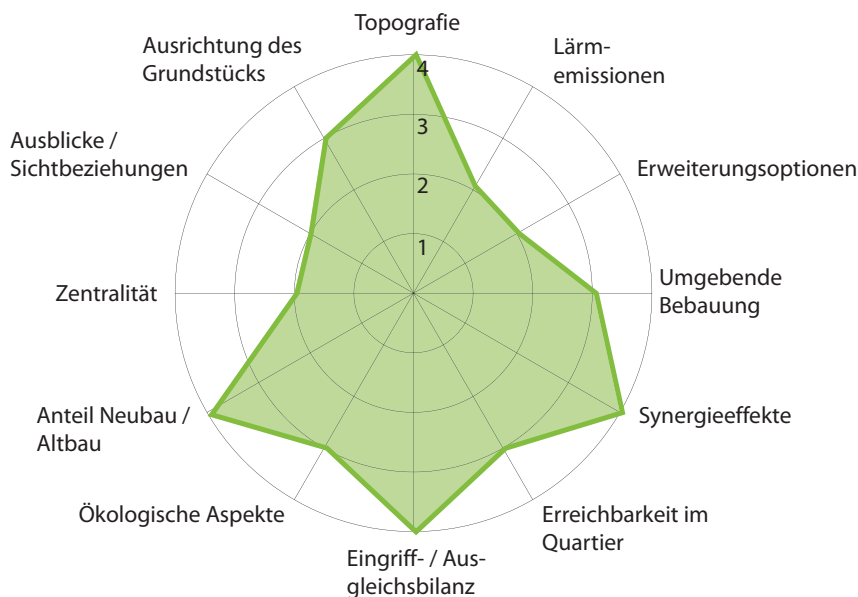
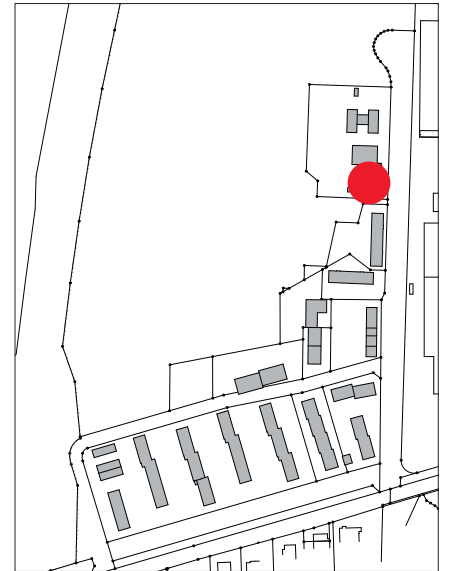
Bei einer Nutzung dieses Standortes können Synergieeffekte zum Kleinkinderspielplatz, Sportverein, Kleingartenanlage, Bolzplatz und der Wohnbebauung genutzt werden.

Eine Nutzung des Standorts am Heyerweg 41 stärkt die Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers. Vom Standort ist der Landschaftsraum schnell erreichbar.

Aufgrund der bestehenden Bebauung werden keine Ausgleichsflächen erforderlich, es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und die Kaltluftschneise wird nicht beeinträchtigt.

Der Standort liegt am Rande des Quartiers. Es gibt aber einen Ausblick in den Freiraum und Sichtbeziehungen zu anderen kommunalen Nutzungen.

Eine mögliche Bebauung des Grundstückes würde mit in Ost-West-Ausrichtung geplant werden.



HARTE KRITERIEN	0	1	2	3	4
Topografie	●	●	●	●	●
Barrierefreiheit / Zugänglichkeit	○	○	○	○	○
Baukosten (Mehraufwand)	○	○	○	○	○
Lärmemissionen	●	●	●	●	●
Erweiterungsoptionen	●	●	●	●	●
angrenzende Eigentümer	○	○	○	○	○
Größe des vorgesehenen Standortes inkl. Freiflächen	○	○	○	○	○
Umgebende Bebauung (wenig Nutzungskonflikte)	●	●	●	●	●
Synergieeffekte mit der vorhandenen Infrastruktur	●	●	●	●	●
Erreichbarkeit im Quartier	●	●	●	●	●
Fußläufige Erschließung zum Straßenraum	○	○	○	○	○
Fußläufige Erschließung zum Landschaftsraum	○	○	○	○	○
Parkmöglichkeiten	○	○	○	○	○
Stärkung der Wegbeziehungen	○	○	○	○	○
ERGÄNZENDE WEICHE KRITERIEN	0	1	2	3	4
Eingriff- / Ausgleichsbilanz	●	●	●	●	●
Förderung von ökologischen Aspekten	●	●	●	●	●
vorhandene versiegelte Fläche	○	○	○	○	○
Kaltluft	○	○	○	○	○
zusammenhängende Vegetation	○	○	○	○	○
Altlasten	○	○	○	○	○
Anteil Neubau / Altbau	●	●	●	●	●
Zentralität	●	●	●	●	●
Ausblicke / Sichtbeziehungen	●	●	●	●	●
Ausblick in den Freiraum	○	○	○	○	○
Sichtbeziehungen zu anderen kommunalen Nutzungen	○	○	○	○	○
Ausrichtung des Grundstücks	●	●	●	●	●



STANDORTUNTERSUCHUNG

EULENKOPF

BESCHREIBUNG

Der Standort am Eulenkopf weist eine stark abfallende Topographie auf. Diese kann den barrierefreien Zugang von allen Seiten erschweren. Bei Gebäuden, die in den Hang eingebaut werden, kann es zu erhöhten Baukosten kommen.

Im Vergleich von allen untersuchten Standorten ist dieser am lautesten.

Der Standort grenzt an ein Gebiet, welches sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindet. Die ausgeschriebene Fläche des Standorts lässt also wenige Erweiterungsoptionen zu.

Bei einer Nutzung dieses Standortes können Synergieeffekte zu dem Kinderspielplatz genutzt werden.

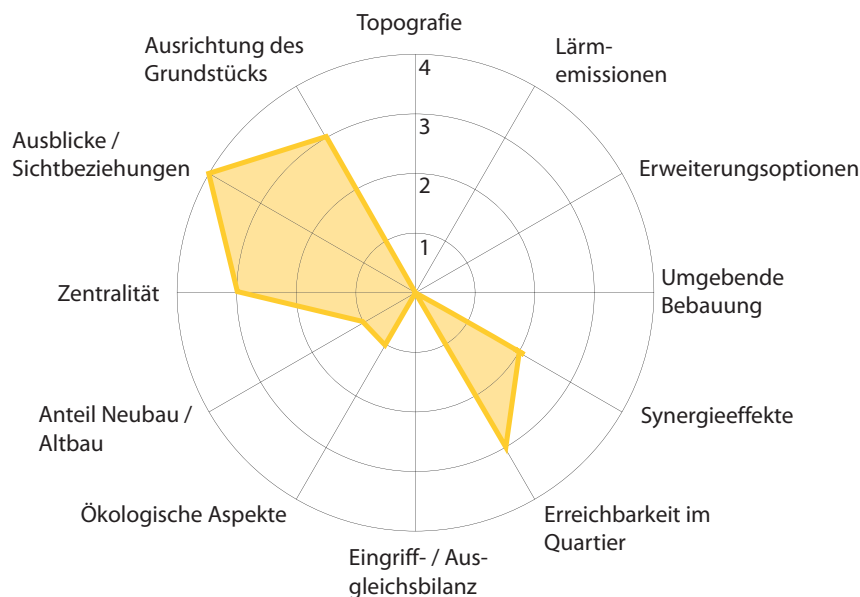
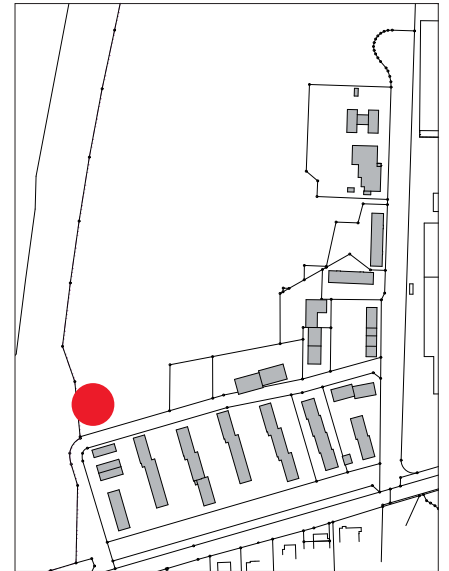
Die Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers werden bereits durch den Spielplatz neben dem Standort gestärkt, sodass eine Bebauung des

Standortes keinen Mehrwert für die Wegeverbindung hätte. Vom Standort ist ein direkter Zugang zum Landschaftsraum möglich.

Bei einer Bebauung dieses Standortes sind Ausgleichsflächen und zusätzliche Versiegelungsflächen erforderlich. Eine große Bebauung kann die Kaltluftschneise teilweise unterbrechen bzw. umleiten. Es wird die zusammenhängende Vegetation unterbrochen.

Der Standort liegt am Rande des Quartiers. Es gibt aber einen Ausblick in den Freiraum und Sichtbeziehungen zu anderen kommunalen Nutzungen.

Eine Bebauung des Grundstückes würde mit Ost-West Ausrichtung geplant werden.



HARTE KRITERIEN	0	1	2	3	4
Topografie	●	●	●	●	●
Barrierefreiheit / Zugänglichkeit	○	○	○	○	○
Baukosten (Mehraufwand)	○	○	○	○	○
Lärmemissionen	●	●	●	●	●
Erweiterungsoptionen	●	●	●	●	●
angrenzende Eigentümer	○	○	○	○	○
Größe des vorgesehenen Standortes inkl. Freiflächen	○	○	○	○	○
Umgebende Bebauung (wenig Nutzungskonflikte)	●	●	●	●	●
Synergieeffekte mit der vorhandenen Infrastruktur	●	●	●	●	●
Erreichbarkeit im Quartier	●	●	●	●	●
Fußläufige Erschließung zum Straßenraum	○	○	○	○	○
Fußläufige Erschließung zum Landschaftsraum	○	○	○	○	○
Parkmöglichkeiten	○	○	○	○	○
Stärkung der Wegbeziehungen	○	○	○	○	○
ERGÄNZENDE WEICHE KRITERIEN	0	1	2	3	4
Eingriff- / Ausgleichsbilanz	●	●	●	●	●
Förderung von ökologischen Aspekten	●	●	●	●	●
vorhandene versiegelte Fläche	○	○	○	○	○
Kaltluft	○	○	○	○	○
zusammenhängende Vegetation	○	○	○	○	○
Altlasten	○	○	○	○	○
Anteil Neubau / Altbau	●	●	●	●	●
Zentralität	●	●	●	●	●
Ausblicke / Sichtbeziehungen	●	●	●	●	●
Ausblick in den Freiraum	○	○	○	○	○
Sichtbeziehungen zu anderen kommunalen Nutzungen	○	○	○	○	○
Ausrichtung des Grundstücks	●	●	●	●	●



STANDORTUNTERSUCHUNG

HEYERWEG 27 - 29

BESCHREIBUNG

Der Standort am Heyerweg 25-29 weist keine besonderen topographischen Auffälligkeiten auf. Im Vergleich von allen untersuchten Standorten ist dieser am leisesten.

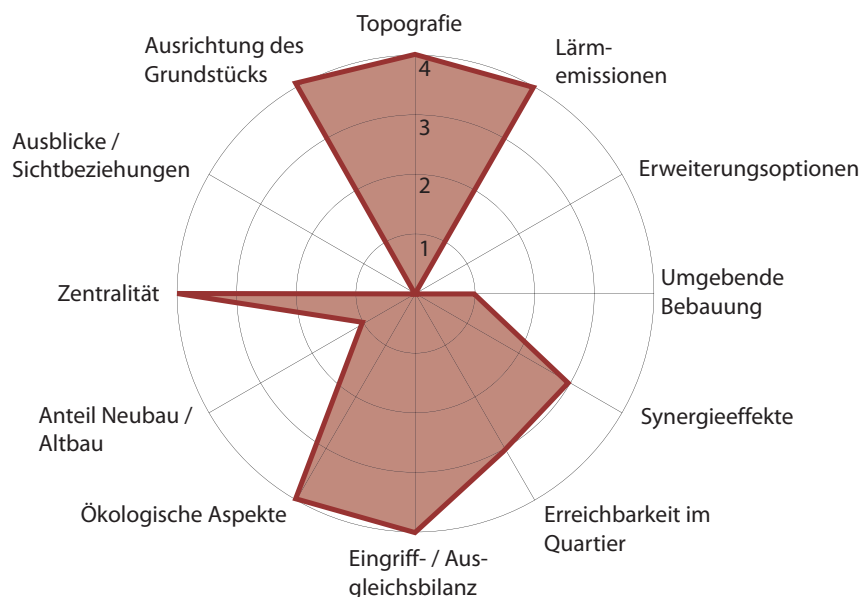
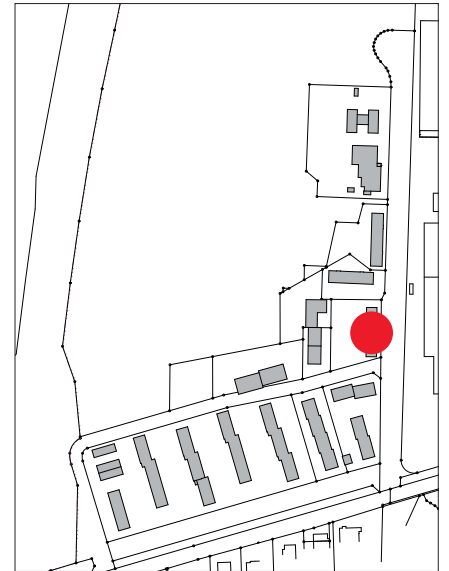
Das Grundstück und die umliegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Wohnbau Gießen. Angrenzend an den Standort befindet sich viergeschossiger Wohnungsbau. Der Standort Heyerweg 27-29 bildet den Eingang ins Quartier und hat gute Anschlüsse an den ÖPNV. Es gibt aber keinen direkten Zugang zum Landschaftsraum.

Aufgrund der bestehenden Bebauung werden keine Ausgleichsflächen erforderlich, es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und die Klatluftschneise wird nicht beeinträchtigt.

Die Sanierungsfähigkeit des Bestandsgebäudes steht augenscheinlich nicht in einem wirtschaftlichen Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Der Standort liegt zentral im Quartier und auf einer Achse mit der KiTa. Jedoch gibt er keinen Ausblick in den Freiraum und keine Sichtbeziehungen zu anderen kommunalen Nutzungen.

Eine Bebauung des Grundstückes würde mit Ost-West- oder Nord-Süd-Ausrichtung geplant werden können.



HARTE KRITERIEN	0	1	2	3	4
Topografie	●	●	●	●	●
Barrierefreiheit / Zugänglichkeit	○	○	○	○	○
Baukosten (Mehraufwand)	○	○	○	○	○
Lärmemissionen	●	●	●	●	●
Erweiterungsoptionen	●	●	●	●	●
angrenzende Eigentümer	○	○	○	○	○
Größe des vorgesehenen Standortes inkl. Freiflächen	○	○	○	○	○
Umgebende Bebauung (wenig Nutzungskonflikte)	●	●	●	●	●
Synergieeffekte mit der vorhandenen Infrastruktur	●	●	●	●	●
Erreichbarkeit im Quartier	●	●	●	●	●
Fußläufige Erschließung zum Straßenraum	○	○	○	○	○
Fußläufige Erschließung zum Landschaftsraum	○	○	○	○	○
Parkmöglichkeiten	○	○	○	○	○
Stärkung der Wegbeziehungen	○	○	○	○	○
ERGÄNZENDE WEICHE KRITERIEN	0	1	2	3	4
Eingriff- / Ausgleichsbilanz	●	●	●	●	●
Förderung von ökologischen Aspekten	●	●	●	●	●
vorhandene versiegelte Fläche	○	○	○	○	○
Kaltluft	○	○	○	○	○
zusammenhängende Vegetation	○	○	○	○	○
Altlasten	○	○	○	○	○
Anteil Neubau / Altbau	●	●	●	●	●
Zentralität	●	●	●	●	●
Ausblicke / Sichtbeziehungen	●	●	●	●	●
Ausblick in den Freiraum	○	○	○	○	○
Sichtbeziehungen zu anderen kommunalen Nutzungen	○	○	○	○	○
Ausrichtung des Grundstücks	●	●	●	●	●



STANDORTUNTERSUCHUNG

FREIFLÄCHE HEYERWEG

BESCHREIBUNG

Der Standort der Freifläche Heyerweg weist nur leichte Höhenunterschiede auf.

Die Lärmmissionen befinden sich im mittleren Bereich.

Der Standort befindet sich auf der Eigentumsfläche der Universitätsstadt Gießen und grenzt an Eigentum der Wohnbau Gießen GmbH.

Angrenzend an den Standort befindet sich viergeschossiger Wohnungsbau und eine bisher mindergenutzte Erschließung, welche durch eine Bebauung des Standortes genutzt werden würde.

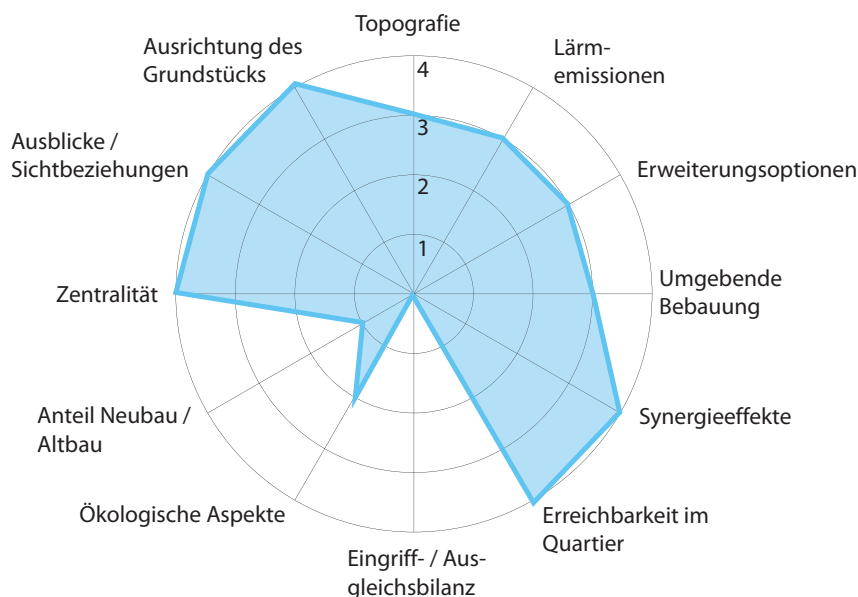
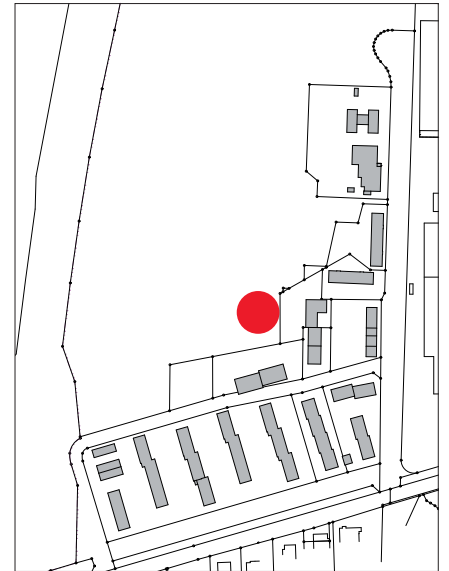
Bei einer Nutzung dieses Standortes können Synergieeffekte zum Kleinkinderspielplatz, Bolzplatz und zur Wohnbebauung genutzt werden.

Eine Nutzung des Standorts an der Freifläche des Heyerwegs stärkt die Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers. Vom Standort ist ein direkter Zugang zum Landschaftsraum möglich.

Bei einer Bebauung dieses Standortes sind Ausgleichsflächen und zusätzliche Versiegelungsflächen erforderlich. Es wird keine zusammenhängende Vegetation unterbrochen. An dieser Stelle ist eine Fläche mit hoher Kaltluftproduktivität. Aus diesem Grund sollte sich eine Bebauung gut in die Topografie einfügen. Die Gebäudestruktur sollte so gewählt werden, dass die Dynamik der Kaltluft unterstützt wird und keine Barriere darstellt. Der ökologische Ausgleich kann durch ein begrüntes Dach begünstigt werden.

Der Standort liegt zentral im Quartier, an der Grünfläche, auf einer Achse zwischen dem neuen Spielplatz und der aktuellen KiTa. Es gibt einen Ausblick in den Freiraum und Sichtbeziehungen zu anderen kommunalen Nutzungen.

Eine Bebauung des Grundstückes würde mit Ost-West oder Nord-Süd Ausrichtung geplant werden können.



HARTE KRITERIEN	0	1	2	3	4
Topografie	●	●	●	●	●
Barrierefreiheit / Zugänglichkeit	○	○	○	○	○
Baukosten (Mehraufwand)	○	○	○	○	○
Lärmemissionen	●	●	●	●	●
Erweiterungsoptionen	●	●	●	●	●
angrenzende Eigentümer	○	○	○	○	○
Größe des vorgesehenen Standortes inkl. Freiflächen	○	○	○	○	○
Umgebende Bebauung (wenig Nutzungskonflikte)	●	●	●	●	●
Synergieeffekte mit der vorhandenen Infrastruktur	●	●	●	●	●
Erreichbarkeit im Quartier	●	●	●	●	●
Fußläufige Erschließung zum Straßenraum	○	○	○	○	○
Fußläufige Erschließung zum Landschaftsraum	○	○	○	○	○
Parkmöglichkeiten	○	○	○	○	○
Stärkung der Wegbeziehungen	○	○	○	○	○
ERGÄNZENDE WEICHE KRITERIEN	0	1	2	3	4
Eingriff- / Ausgleichsbilanz	●	●	●	●	●
Förderung von ökologischen Aspekten	●	●	●	●	●
vorhandene versiegelte Fläche	○	○	○	○	○
Kaltluft	○	○	○	○	○
zusammenhängende Vegetation	○	○	○	○	○
Altlasten	○	○	○	○	○
Anteil Neubau / Altbau	●	●	●	●	●
Zentralität	●	●	●	●	●
Ausblicke / Sichtbeziehungen	●	●	●	●	●
Ausblick in den Freiraum	○	○	○	○	○
Sichtbeziehungen zu anderen kommunalen Nutzungen	○	○	○	○	○
Ausrichtung des Grundstücks	●	●	●	●	●



STANDORTUNTERSUCHUNG

STANDORTPOTENTIALE

BESCHREIBUNG

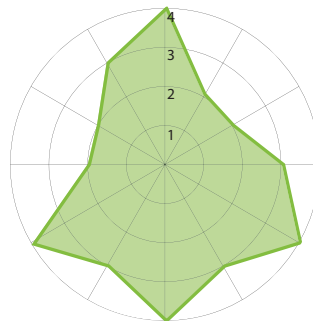
Die Untersuchungen haben ergeben, dass kein Standort sämtliche Anforderungen für eine Bündelung aller Aufgaben erfüllt. Deshalb wird eine Nutzungsverteilung auf mehrere Standorte angestrebt.

Das bestehende Gebäude und dessen Freiflächen am **Standort 1** eignen sich gut für eine Erweiterung der Kita mit angegliedertem Familienzentrum. Der Standort bildet einen Zielpunkt auf der öffentlich kommunalen Achse, welche sich durch die Freifläche zieht. Der **Standort 2** eignet sich gut für ein ausgegliedertes Jugendzentrum mit Werkstatt und Proberaum. Zudem können Synergieeffekte zum bestehenden Spielplatz entstehen, bspw. durch ein Angebot einer halböffentlichen WC-Anlage.

Standort 3 ist von Wohnbebauungen umschlossen und liegt nicht direkt an der prägnanten Grünfläche. Die gute Erreichbarkeit und die geringen Lärmemissionen prädestinieren den Standort für Geschosswohnungsbau. Durch einen Rückbau und einen Neubau könnten Wohnungsgrundrisse mit 3-4 Zimmerwohnungen angeboten werden, aktuell besteht eine Nachfrage aus dem Quartier nach größeren Wohnungen mit mehr Zimmern.

Der zentral liegende **4. Standort**, an der Freifläche des Heyerweges, bietet einen direkten Zugang und Ausblick in den Freiraum. Die bestehende Infrastruktur im Umkreis wird durch ein Quartiersbüro und die Gemeinwesenarbeit wieder belebt. Zudem gibt es direkte Blickbeziehungen zu den Standorten 1 und 2, womit der Standort an der Freifläche zu einem Verbindungsglied aller kommunalen Nutzungen wird.

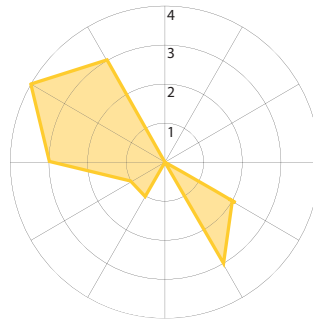
Standort 1



KiTa und Familienzentrum



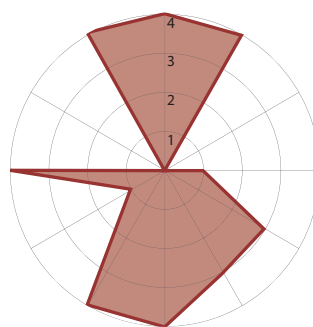
Standort 2



Jugendraum - Container



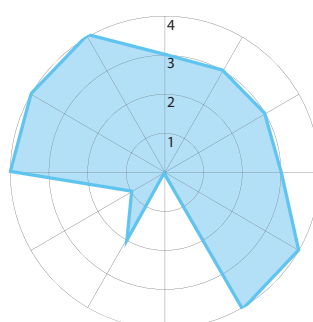
Standort 3



Geförderter / frei finanzierter Wohnungsbau

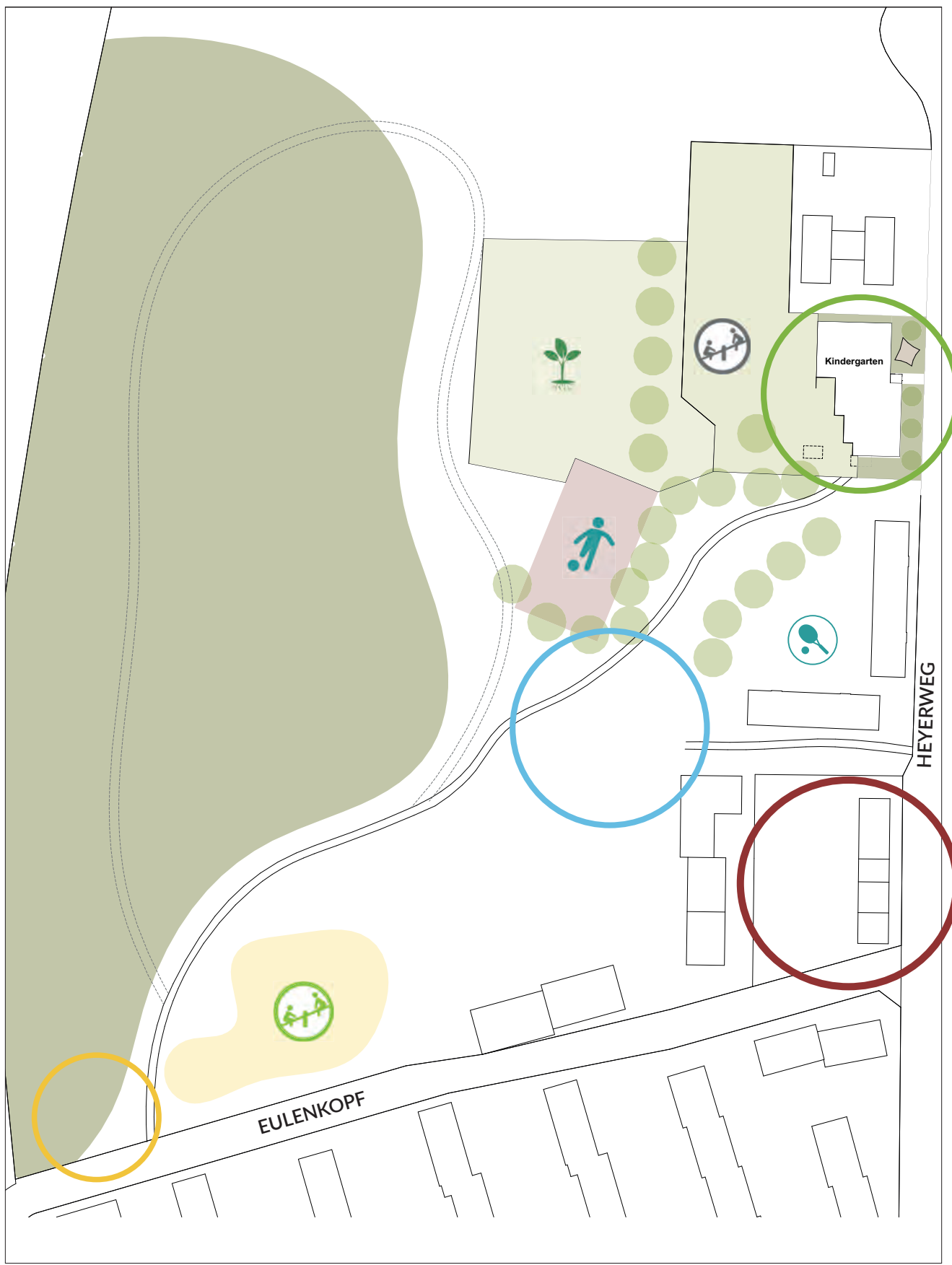


Standort 4



Quartiersbüro, Café, GWA Hausaufgabenbetreuung







PLANUNGSKONZEPT

NUTZUNGSVERTEILUNG

BESCHREIBUNG

Wesentliches Ziel der vorgeschlagenen Nutzungsverteilung ist die Schaffung von Identifikationsräumen und die Einbindung des Freiraums. Alle kommunalen Nutzungen werden an der identitätsprägenden öffentlichen Grünfläche angesiedelt. Es bestehen Blick- und Wegebeziehungen zwischen allen Nutzungen und von den Wohngebäuden.

Der Kindergarten, die Kindertagesstätte und das Familienzentrum werden in einem Gebäude zusammengefasst, sodass Familien einen klar definierten Ort haben. Der Ausbau könnte ggf. im Bestand erfolgen. Das Quartiersbüro mit Räumen für die Gemeinwesenarbeit und das Quartierscafé als Treffpunkt bilden ein räumliches und inhaltliches Verbindungsglied. Es funktioniert als nutzerübergreifender Identifikationsort und Treffpunkt. Das Jugendzentrum wird am Eulenkopf neben dem Spielplatz errichtet. Mit der räumlichen Distanz zum Quartiersbüro können die Nutzer sich den Ort frei aneignen.

Die Dezentralisierung unterschiedlicher Nutzungen führt zu individuellen Identifikationsräumen für die verschiedenen Nutzergruppen und auch zu unterschiedlichen Ausbaukosten, aufgrund der unterschiedlichen Ausbaustandards (Neubau/Sanierung) und Qualitäten.

Durch einen Umzug der GWA mit dem Quartiersbüro weg vom Heyerweg 25-29 wird der Standort frei, sodass hier potenzielle Flächen für preisgünstigen Wohnraum geschaffen werden können, u.U. können die erforderlichen Stellplätze auf dem öffentlichen Parkstreifen nachgewiesen werden. Dadurch könnte eine mindergenutzte Fläche eine höherwertige Nutzung unterstützen.

LEGENDE

Nutzungsplan



Jugendzentrum



Familienzentrum



Quartiersbüro



Kindergarten und Kindertagesstätte



potenzielle Fläche für preisgünstiges Wohnen



Quartierscafé und Treffpunkt





PLANUNGSKONZEPT

QUARTIERSBEZOGENER ENTWICKLUNGSRAHMEN

BESCHREIBUNG

Vorgeschlagen werden zwei Maßnahmen, die beide die verstärkte Identifikation und Nutzung der großen Grünfläche zum Ziel haben.

Als erstes wird ein Quartiersband vorgeschlagen, welches die KiTa inklusive des Familienzentrums mit dem Quartiersbüro, Café und Hausaufgabenbetreuung und mit dem Jugendraum verbindet. Das Quartiersband macht ein attraktives Angebot zur Durchquerung des Quartiers zu Fuß oder mit dem Rad, jenseits der straßenbegleitenden Gehwege. Dieses wird durch verschiedene Attraktionen bespielt. Hierbei kann zum großen Teil auf die bestehende Infrastruktur von Kinderspielgeräten und einer herausgearbeiteten Topographie zurückgegriffen werden. Diese sollten durch weitere nutzerübergreifende Spiel- und Sportmöglichkeiten ergänzt werden.

Die erste Maßnahme könnte in verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden.

Als zweite Maßnahme soll die mindergenutzte verbusste Zone im Westen zugänglich gemacht werden. Es entsteht ein Rundweg in Form eines Natur- und Erlebnispfades. Dieser führt durch das Strauchwerk, vorbei an den Vereinssportflächen und verbindet die Kleingartenanlage und den Bolzplatz mit dem Quartiersband.

Diese Maßnahme erhöht nicht nur die Erlebbarkeit des wohnungsnahen Freiraums, sondern auch die Identifikation mit dem erweiterten Wohnumfeld.

KiTa und Familienzentrum



Jugendraum - Container



Geförderter / frei finanziert
Wohnungsbau



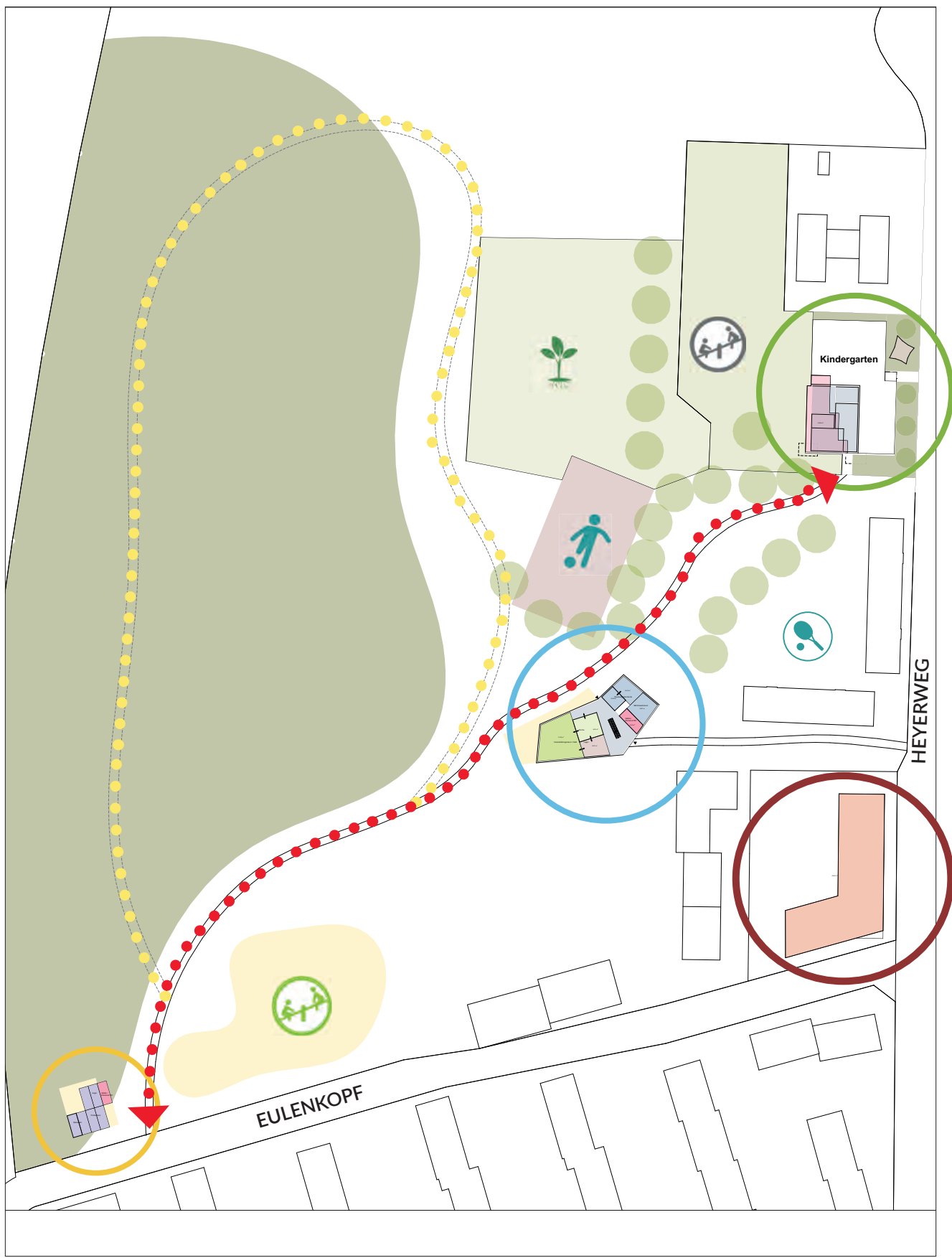
Quartiersbüro, Café, GWA
Hausaufgabenbetreuung

Quartiersband



Rundlauf
Natur- und Erlebnisraum







PLANUNGSKONZEPT

RAUMKONZEPTION KINDER- UND FAMILIENZENTRUM

BESCHREIBUNG

Der Konzeption der KiTa und des Familienzentrums liegt die Weiternutzung des bestehenden Kita Gebäudes zugrunde. Diese wird in Teilen umgebaut und erweitert.

Der aktuell eingeschossige Bau wird an der Stelle des Anbaus zu einem partiell zweigeschossigem Gebäude aufgestockt. Dadurch wird nicht nur Platz für die Räumlichkeiten des Familienzentrums generiert. Die Aufstockung erhöht auch die Sichtbarkeit des Gebäudes und verstärkt so die Verbindung zu den anderen kommunalen Bauten.

Die Räumlichkeiten der Kita und des Kindergartens werden weiterhin im Erdgeschoss des Gebäudes, mit direktem Zugang zum Freiraum, angeordnet sein und durch den Eingang am Heyerweg erschlossen. In Verlängerung zum Quartiersband wird ein zusätzlicher Eingang für das Personal und das Familienzentrum entstehen. Die dazugehörigen Räumlichkeiten

im Obergeschoss blicken auf den Landschaftsraum und die anderen kommunalen Nutzungen.

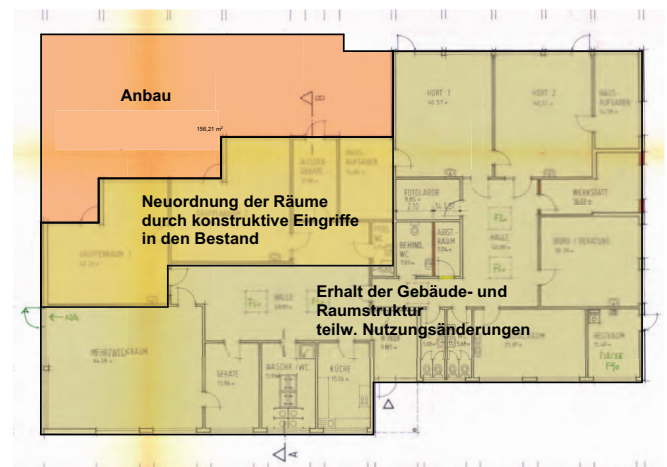
Die Umbaumaßnahmen betreffen nur einen kleinen Teil des Gebäudes, sodass eine Weiternutzung während der Baumaßnahmen möglich erscheint. Der größte, südliche und östliche Bereich des Bestandsgebäudes wird in seiner konstruktiven Struktur erhalten, die Räumlichkeiten werden aber in ihren Nutzungen neu verteilt. Im nord-östlichen Bereich des Bestandsgebäudes sind konstruktive Eingriffe unvermeidbar, welche mit einem Anbau an eben dieser Stelle einhergehen.

Dies stellt erste Vorüberlegungen dar. Erweiterung und Umbau müssen gegenüber Abbruch und Neubau in weiteren Planungsprozessen untersucht werden.

KiTa und Familienzentrum



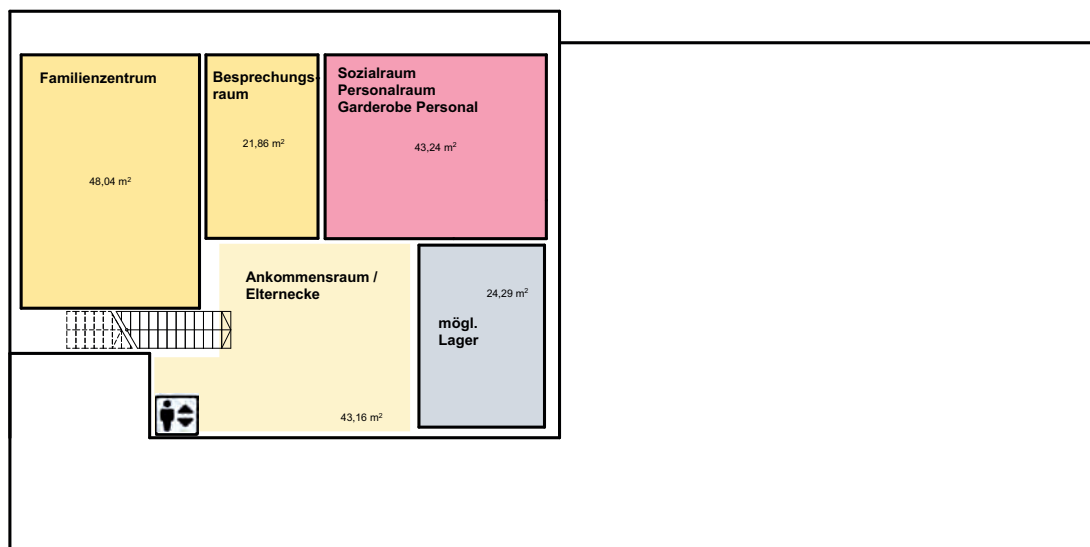
BESTANDSGRUNDRISS KINDERTAGESSTÄTTE



MÖGLICHE ERWEITERUNGSFLÄCHEN



RAUMKONZEPTION KINDERTAGESSTÄTTE UND FAMILIENZENTRUM EG



RAUMKONZEPTION KINDERTAGESSTÄTTE UND FAMILIENZENTRUM OG



PLANUNGSKONZEPT

RAUMKONZEPTION QUARTIERSTREFF

BESCHREIBUNG

Der Quartierstreff spielt eine zentrale Rolle in der Neuordnung der kommunalen Nutzungen und Angebote vor Ort. Mit einer hochwertigen Architektur soll der Quartierstreff mit quartiersweiter Ausstrahlungskraft dem Quartier einen positiven Identifikationspunkt bieten.

Das räumliche Konzept des Quartierstreffs sieht eine Zerteilung des Gebäudes vor. Beide Teile sind durch eine multifunktionalen Diele verbunden. Diese Diele dient als Erweiterungsfläche der anliegenden Räumlichkeiten, als Veranstaltungs- und Informationsfläche.

Auf der südlichen Seite des Gebäudes befindet sich ein hoher Café-Bereich mit zuschaltbarer Küche; diese Räumlichkeiten können auch für kleinere Veranstaltungen gebucht werden. Ebenfalls im Erdgeschoss werden die Hausaufgabenbetreuung und ein flexibler Multifunktionsraum untergebracht. Das Obergeschoss ist für Büroflächen und die Schuldnerberatung der Gemeinwesenarbeit vorgesehen.

Quartiersbüro, Café,
Hausaufgabenbetreuung



KITA DRESDEN



KITA BAHNSTADT HEIDELBERG



PAULINE, FRANKFURT



LILU, FRANKFURT

