



Informationen zur Qualitätssicherung bei aktuellen wohnbaulichen Entwicklungen in Gießen am Beispiel der Bergkaserne





Bisherige Planungsschritte:

- **2006/2007: Machbarkeitsstudie**
(Verkehrs-, Nutzungs- und Baustrukturvarianten)
- **2008: Bebauungsplan-Einleitung**
(frühzeitige Beteiligungsverfahren, erste Planungsanforderungen)
- **2008-2010: Flächenkonzept und 1. Markterkundung**
(Verkehrs- und Grünkonzept, Baufeld-Unterteilung, stb. Kennwerte)
- **2012/2013: Bebauungspläne (VEP „Bergkaserne I+II“)**
- **2012: Testplanverfahren (Rest-Vermarktungsfläche)**
- **2013: Markterkundung**
- **seit 1/2014: Konzeptabstimmung**
(Vorbereitung Bebauungsplanung „Bergkaserne III“)



Gießen- Bergkaserne

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung

Machbarkeitsstudie





Gießen- Bergkaserne

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung

Bebauungsplan-Einleitung Flächenkonzept und 1. Markterkundung

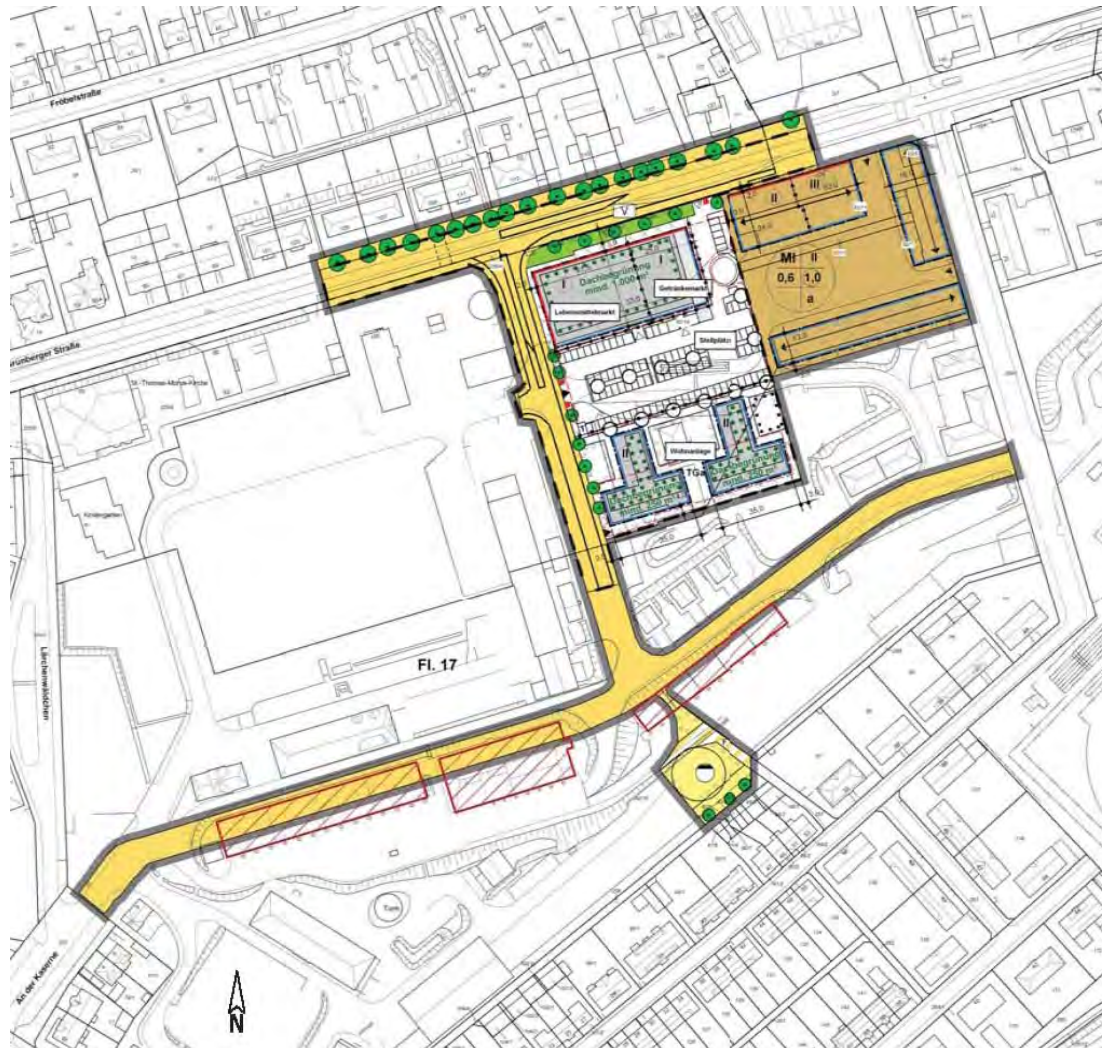




Gießen- Bergkaserne

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung

Bebauungspläne (VEP „Bergkaserne I+II“)





Gießen- Bergkaserne Testplanverfahren



Rahmenplan-Ausschnitt Büro bb22

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung



Rahmenplanung BS+ Frankfurt



Gießen- Bergkaserne

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung

Testplanverfahren (Vorbereitung Markterkundung Restfläche)





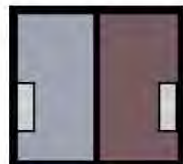
Gießen- Bergkaserne

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung

Testplanverfahren (Beispiel Gebäudetypologie: Punkt-Häuser)

Konzeption | Grundrissgestaltung

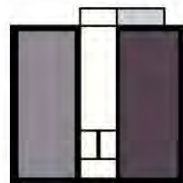
Variante 01



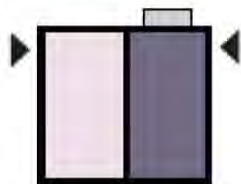
3. Obergeschoss



2. Obergeschoss

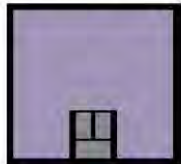


1. Obergeschoss

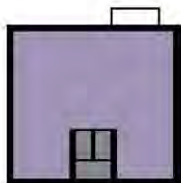


Erdgeschoss

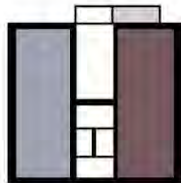
Variante 02



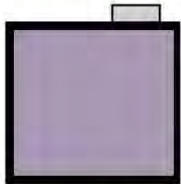
3. Obergeschoss



2. Obergeschoss

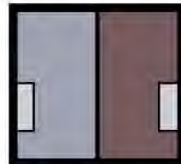


1. Obergeschoss



Erdgeschoss

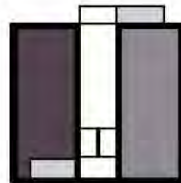
Variante 03



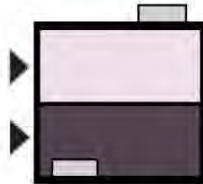
3. Obergeschoss



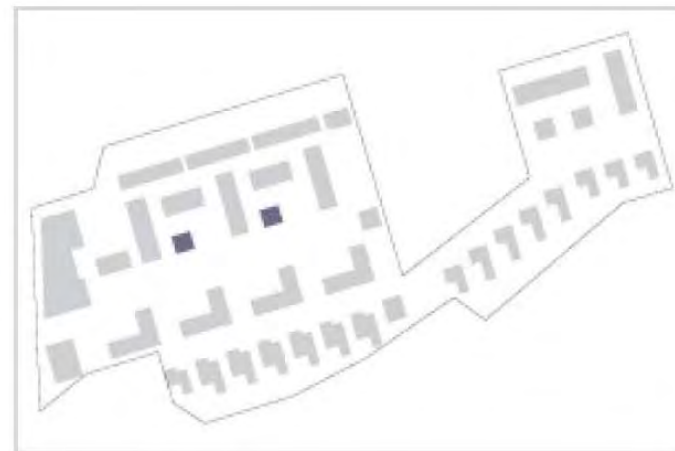
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Inspiration Turmhaus

Abb. Townhouse | Horgen
moos.giuliani.herrmann.architekten





Gießen- Bergkaserne

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung

Testplanverfahren (Beispiel Gebäudetypologie: Winkel-Häuser)

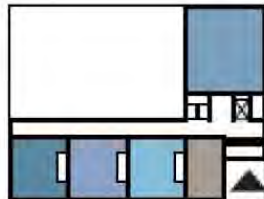
Konzeption | Grundrissgestaltung



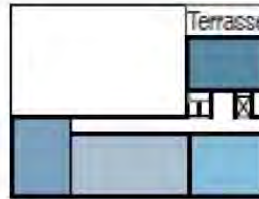
1. Obergeschoss



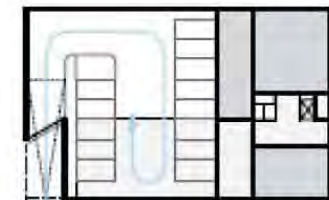
Staffelgeschoss



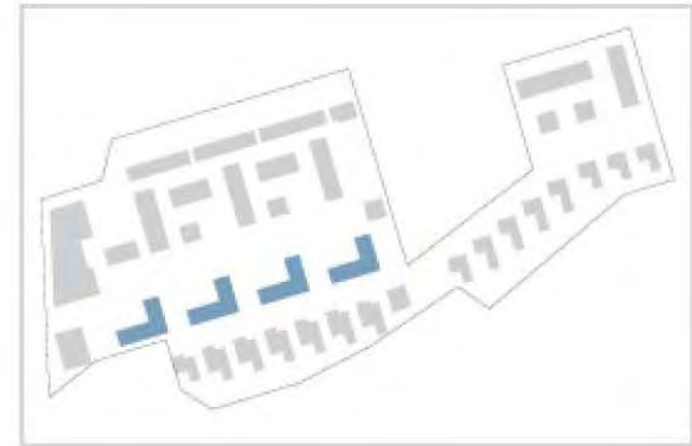
Erdgeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss



Inspiration Lofthaus

Abb. Blickpunkt Cammerholz
moos.giuliani.herrmann.architekten





Gießen- Bergkaserne

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung

Markterkundung (Einfahrts-Perspektive Fa. Faber & Schnepf)





Gießen- Bergkaserne

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung

Markterkundung (Perspektive Exerzierplatz, Fa. Scheld)





Gießen- Bergkaserne

Entwicklung von Planungszielen zur Vermarktung

Konzeptabstimmung (Vorbereitung Bebauungsplan „Bergkaserne III“)





Qualitätssicherung | Wohnprojekt Bergkaserne |

1) Begriffsbestimmung: Städtebauliche Qualitätssicherung

A) Städtebauliche Qualität

- Verträgliche Ausnutzung und Dichte
- Wohnumfeldqualität
- Nachhaltiger Städtebau
- Funktionierende Bau- und Nutzungsstruktur

B) Baukulturelle Qualität

- Stadtgestaltung – Bauästhetik
- Wohnqualität aus Nutzer- und Investorensicht
- Flexibilität für künftige Bedarfsentwicklung

C) Stadtwirtschaftliche Qualität

- Baustein zur Gesamtentwicklung/Stadtentwicklung
- Projekt bezogene Stadtwirtschaftlichkeit
- Vermeidung von Missständen/Folgekosten



Qualitätssicherung | Wohnprojekt Bergkaserne |

2) Angewandte Instrumente: Städtebauliche Qualitätssicherung

A) Bisher: vorhabenbezogene Bebauungsplanung

- Vorabstimmung eines verträglichen Bau- und Nutzungskonzeptes
- Sicherung der Wohnumfeldqualität
- Nachhaltiger Städtebau
- Funktionierende Bau- und Nutzungsstruktur

B) Testplanverfahren – Beratung zur Markterkundung

- Optimierung der Stadtgestaltung – Bauästhetik
- Abgleich der Wohnkonzepte aus Investorensicht mit Planungszielen
- Flexibilität für künftige Bedarfsentwicklung

C) Städtebauliche Verträge und Bebauungsplan-Festsetzungen

- Baustein zur Gesamtentwicklung/Stadtentwicklung
- Projekt bezogene Stadtwirtschaftlichkeit
- Vermeidung von Missständen/Folgekosten



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !!**