

**Metropolitan Architecture Research Studio (MARS) | Esch-Sur-Alzette
mit Agence Ter .de GmbH Landschaftsarchitekten | Karlsruhe**

Verfasser*innen: Prof. Rolo Fütterer, Prof. Henri Bava
Mitarbeit: Vitali Dewald, Ivan Febbo, Jo Ehmann,
Carolin v. Reventlow, Sarah Gadzalli

GARTENQUARTIER NIERSTEIN



Lageplan, M 1:1000

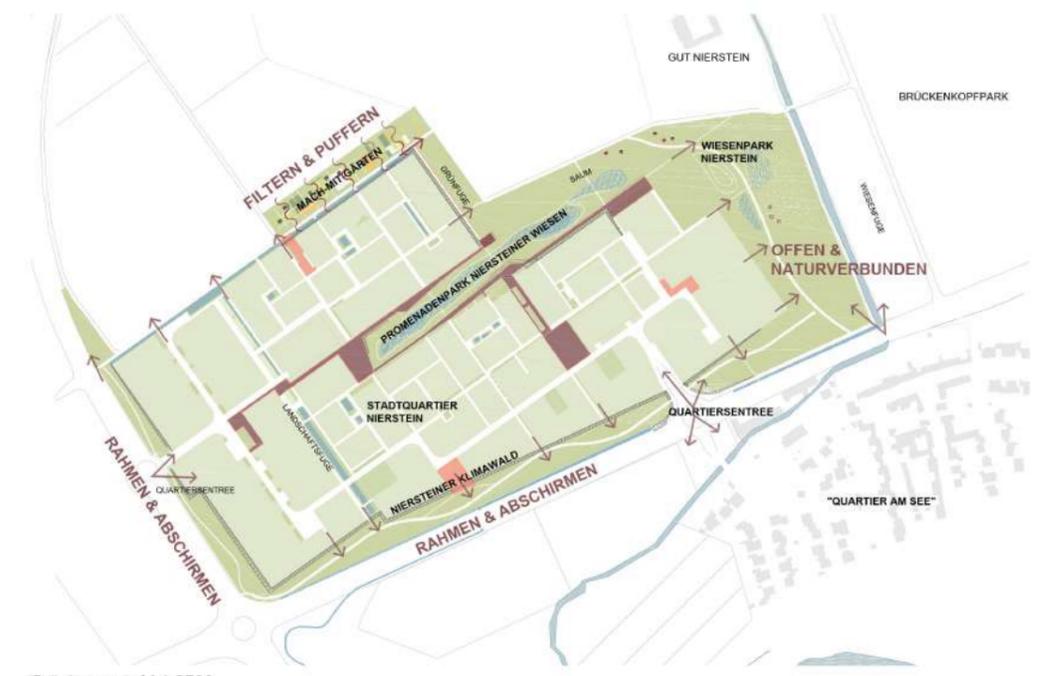
Schwarzplan M 1:5000

GARTENQUARTIER NIERSTEIN



Zoom 1:500

- Legende
- Offentlicher Grünraum
 - Privater Grünraum
 - Quartiersteilzeitpädagogischer



Grünkonzept, M 1:2500

- Legende
- Überschwemmungsbereich Hochwasserstau
 - privat, baufeldbezogenes dezentrales Regenwassermanagement
 - öffentlich dezentrales Regenwassermanagement in Kombination mit zentralen Versickerungsflächen

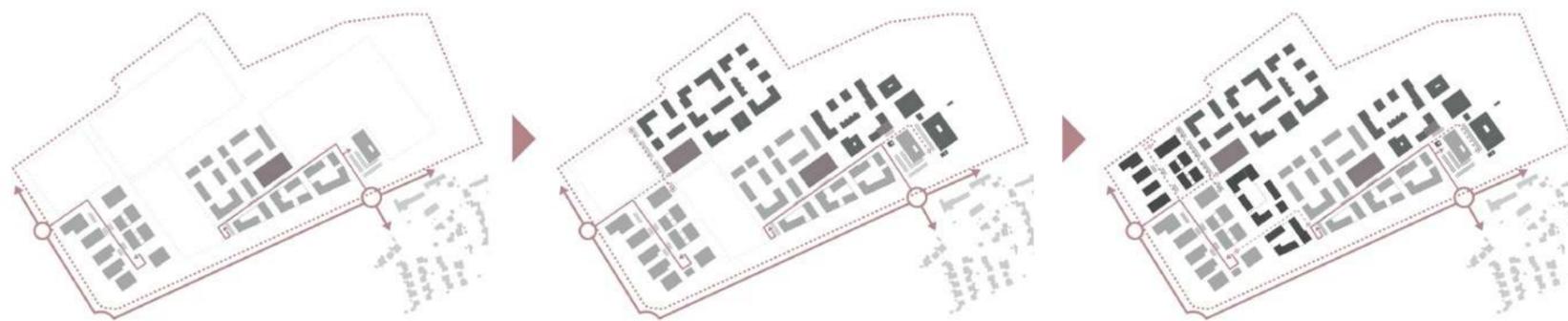


Retentionkonzept, M 1:2500

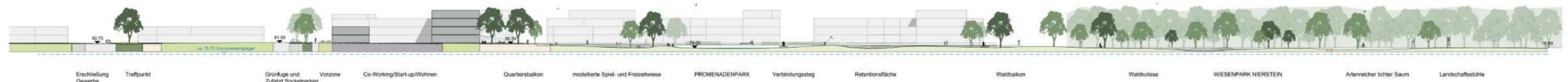
PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3



Schnitte Süd-Nord, M 1:500



Schnitte West-Ost, M 1:500

GARTENQUARTIER NIERSTEIN



Vogelperspektive



Blick Parkband

Verkehr + Parking Ö+P

Legende

- Bestandsstrasse
- Öffentliche Straße
- Nebenstraße
- ☐ Tiefgarageneinfahrt
- ☐ privater Stellplatz überdeckt
- ☐ Besucherstellplätze
- ☐ privater Parkplatz
- ⊙ Bushaltestelle
- ||| Straßenbus/Nebenstraße



Fuss- und Radwege, Plätze

Legende

- Radweg
- ☐ Grünflächen
- ☐ Platz
- ⊙ Fahrradparkplatz
- ⊙ MHub/Fahrradstation
- ⓘ Infopoint



Typologien

Legende

- ☐ GWB
- ☐ Reihenhäuser
- ☐ Kettenhäuser
- ☐ Mobility Hub/Sharing
- ☐ Info point/Pavilion
- ☐ Quartiergarage
- ☐ Kita+Schule
- ☐ Gewerbe
- ☐ Altersgerechte wohnen
- ☐ Sporthalle
- ☐ Nahversorger



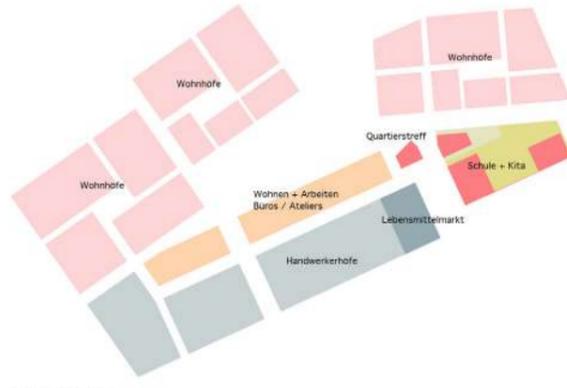
Thomas Schüler Architekten Stadtplaner | Düsseldorf
mit club L94 Landschaftsarchitekten GmbH | Köln

Verfasser: Thomas Schüler, Prof. Burkhard Wegener

Mitarbeit: Stefanie Esser, Clemens Walter



Schwarzplan 1:5000



Nutzungsstaffelung

Wohnen zwischen Feldern, Bachauen und Wäldern - Zukunftsstadteil Nierstein

Übergeordnete Idee

Der westliche Stadtrand von Jülich besticht durch die landschaftlichen Qualitäten des Brückenkopfparks, der vorhandenen Fließgewässer wie dem Mühlenteich, dem Borzheimer Fließ und der Rur, sowie der vorhandenen Kulturlandschaft aus Feldern und Forst. Hier entsteht ein flächensparender und klimagerechter neuer Stadtteil – Jülich Nierstein, der die vorhandenen Qualitäten aufgreift und zur besonderen Identität des Quartiers entwickelt.

Ein vorherrschendes Element ist das Thema Wasser, anknüpfend an die Seen- und Flusslandschaft im Rheinland sowie die angrenzenden Bachläufe schafft das Konzept ein begleitendes räumliches Bild der Bachauen. Diese Bereiche verknüpfen die Quartiere mit der Landschaft und schaffen gleichzeitig Retentionsvolumen. Anknüpfend an das Thema Wasser, entsteht ein zentraler Park mit See, der als Grüne Mitte von Bewohnern und Arbeitenden gleichermaßen genutzt werden kann.

Die städtebauliche Gliederung erfolgt über die bestehenden Wegeachsen, die zukünftig in die zentrale „Grüne Mitte“ einmünden und das Quartier so mit dem bestehenden Landschaftsraum verweben. Der Innenbereich des Quartiers wird von klar definierten Baufeldern gerahmt, die hier die neuen Raumkanten ausbilden. Die Baufelder besitzen jeweils einen robusten Rahmen und schaffen die Voraussetzung für eine Realisierung mit einer flexiblen baulichen Dichte.

Es entsteht ein familienfreundlicher naturbezogener Stadtteil, der über eine hohe Freiraumqualität Gemeinschaft, Identität und Kommunikation fördert und somit die Voraussetzung für eine hohe Wohn- und Lebensqualität schafft.

Grüne Mitte Seepark

Der zentrale Freiraum vermittelt zwischen Landschaft und Stadt. Er dient als direkter Naherholungsraum für die Menschen innerhalb des Quartiers, schafft gleichzeitig eine klimatische Kaltluftschneise nach Norden und führt über vorhandene Feldwege in die Landschaft. Der Seepark schafft kommunikative gemeinschaftliche Spiel- und Freizeitchancen und fördert die Identifikation mit dem Quartier. An den Rändern des Parks können neue Nutzungen, wie z.B. naturnahe Spiel- und Sportangebote für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen, Mietergärten sowie informelle Sportangebote als Naherholungsflächen für die Bewohner des Stadtteils integriert werden.

Der Park wird naturnah ausgebildet und nimmt erforderliche Ausgleichsflächen für das Gebiet auf. Gleichzeitig übernimmt die zentrale Wiese die Funktion eines Retentionsraumes durch eine gemuldete Fläche und trägt durch seine Aufenthaltsqualität und ökologische Funktion als Regenwasserretentionsfläche zur klimaangepassten Zukunftsfähigkeit des Quartiers bei.

Über das freiräumliche Gerüst werden sowohl alle Quartiersbereiche als auch alle öffentlichen Einrichtungen, innerhalb und außerhalb des Plangebietes angebunden. Die Schul- und Kitastandorte liegen direkt am Grünzug und ermöglichen eine gefahrsafe Erreichbarkeit.

Verkehrsreduziertes Wohnumfeld

An den jeweiligen Zufahrten zu den Einzelquartieren befinden sich die Quartiersgaragen, die hier die privaten Stellplätze und auch die Besucherstellplätze aufnehmen. Durch das zentrale Stellplatzkonzept wird das Wohnumfeld weitgehend frei von Verkehr gehalten und ist nur eingeschränkt für die Anwohner und Rettungsfahrzeuge befahrbar. Der gesamte Innenbereich ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, der hier dem Fußgänger Priorität einräumt.

Innerhalb der Garage befinden sich integrierte Mobilitätsstationen, wodurch eine Verknüpfung zwischen den unterschiedlichen Mobilitätsformen geschaffen wird. Hier befinden sich alle Funktionen für das Konzept der „sanften Mobilität“, wie Carsharing-Stellplätze und Leihfahrräder, sowie die Ladestationen der Elektromobilität.

So entsteht ein Wohnumfeld mit einer hohen Nutzungsqualität der Freiräume, wodurch die Grundlage für ein pulsierendes Quartiersleben entsteht. Eine zurückhaltende und wohlgesetzte Möblierung schafft Aufenthaltsqualitäten in den öffentlichen Räumen als Orte der Begegnung und Kommunikation.

Das Materialkonzept für die öffentlichen Räume sieht eine abgestufte Gestaltung in Kombination von Asphalt- und Pflasterbelägen vor. Es entsteht ein differenziertes Raumkonzept mit Flächen, die Erschließungsfunktionen aufnehmen sowie Platzflächen und Wohnstraßen, die eine gemeinschaftliche Nutzung für alle Verkehrsarten vorsehen.

Sämtliche Straßen- und Platzflächen werden niveaugleich ausgebildet, dadurch kann eine durchgängige Barrierefreiheit im gesamten Quartier geschaffen werden. Lediglich in den zentralen Erschließungsstraßen wird die Fahrbahn durch eine bodenbündige Pflastermulde markiert, die zugleich der oberflächigen Ableitung des Regenwassers dient.

Lärmschutz und Bauabschnitte

Das Quartier bildet einen eigenständigen Stadtbaustein, der zwischen dem offenen Landschaftsraum und der lärmbehafteten Aachener Straße vermittelt. Zur Aachener Straße hin zeigt sich das Quartier mit Handwerkerhöfen, kleinen Produktionshallen, Ateliers und dem Schulstandort, was einen wirksamen Lärmschutzpuffer garantiert. Im angrenzenden Mischgebiet bilden punktförmige Solitäre mit einer Mischung aus Wohnen + Arbeiten den baulichen Übergang zum Wohngebiet und schaffen eine markante Kulisse zum grünen Seepark.

Das neue Wohngebiet wird durch eigenständige Quartiersbereiche gegliedert, die frei im Landschaftsraum liegen und sich um den Seepark herum gruppieren. Dieser bildet die gemeinschaftliche und freiräumliche Mitte für alle Quartiersbereiche, die hierüber ihre Adresse erhalten.

Das modulare Konzept ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung, die sich in mehreren Abschnitten von Osten nach Westen entwickeln, wobei zuerst die lärmschützende Randbebauung erstellt wird. Der zentrale Innenraum dient als Motor für die Entwicklungsschritte, die schrittweise auf den einzelnen Baufeldern erfolgen und ihm Stück für Stück seine Raumkante geben.

Auftakt an der Aachener Straße

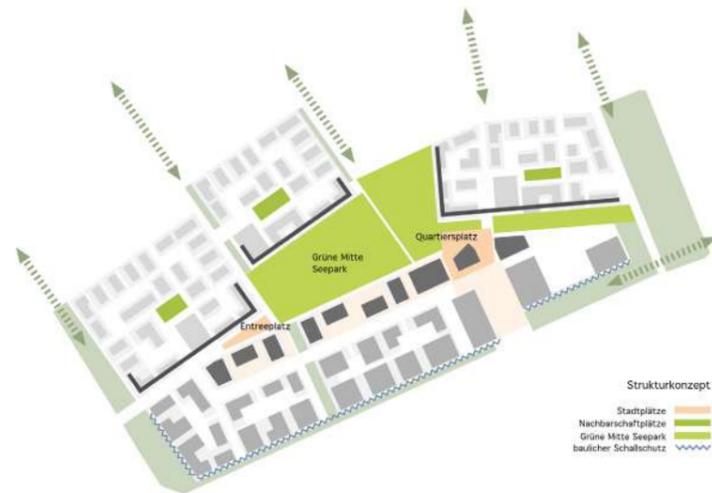
Abgerückt, aber von der Aachener Straße aus sichtbar, entsteht der zentrale Stadtteilplatz am See, der durch seine markanten Hochpunkte den städtebaulichen Auftakt zum neuen Stadtteil ausbildet. Hier befinden sich der Lebensmittelmarkt sowie die Grundschule mit Kita. Als zentrales Gebäude bildet das Quartiershaus mit Nachbarschaftstreff einen Magneten und Orientierungspunkt. Eine breite Promenade bildet eine urbane Achse entlang des Seeparks und bindet den östlichen Entréeplatz an.

Der Quartiersplatz besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität und bietet Raum für Gastronomie, Spiel, Zusammenkunft und verbindet sich über den See mit dem Seepark, was die Nutzbarkeit als Begegnungsraum stärkt. Der Zugang zur Quartiersgarage grenzt direkt zum verkehrsfreien Innenraum und sorgt für Belebung und Begegnung der Bewohner untereinander.

Wohnen am Seepark

Das modulare Konzept der Wohnhöfe bildet ein städtebauliches Grundgerüst für eine abschnittsweise Realisierung. Es ermöglicht eine Vielzahl unterschiedlicher experimenteller Bautypologien für verdichtete Einfamilienhäuser, Stadthäuser, Geschöpfungsbau und Baugruppen mit dem Schwerpunkt familiengerechte und gemeinschaftliche Wohnformen. Durch wenige typologische Vorgaben wird so die Grundstruktur für ein Stadtquartier geschaffen, das langfristig unterschiedliche und differenzierte Wohnangebote aufnehmen kann.

Die einzelnen Quartiere wirken wie kleine dorfähliche Einheiten, mit jeweils zentralen Quartiersplätzen und kleineren Nachbarschaftsgärten mit Spiel-, Pflanz- und Kommunikationsbereichen. Die Gebäude am Quartiersplatz bilden durch kleinere Hochpunkte eine markante Platzkante aus. In den Erdgeschossen befinden sich gemeinschaftliche Einrichtungen, die hier jedem Baufeld seine Mitte geben und es beleben.



Strukturkonzept



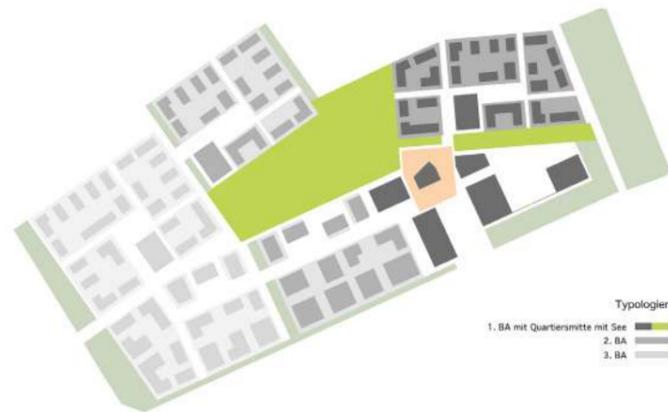
Typologien



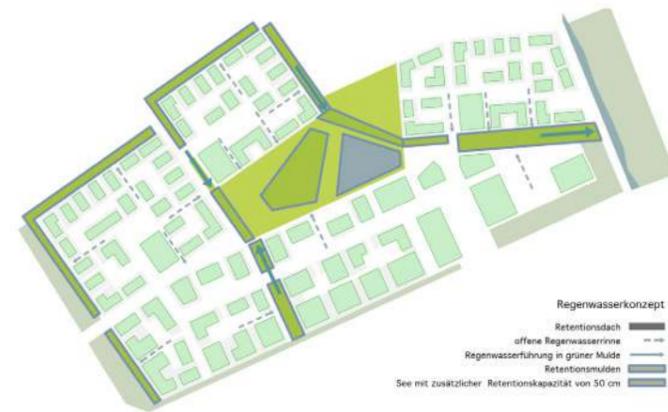
Geschossigkeit



Typologien



Typologien



Regenwasserkonzept



Vogelperspektive

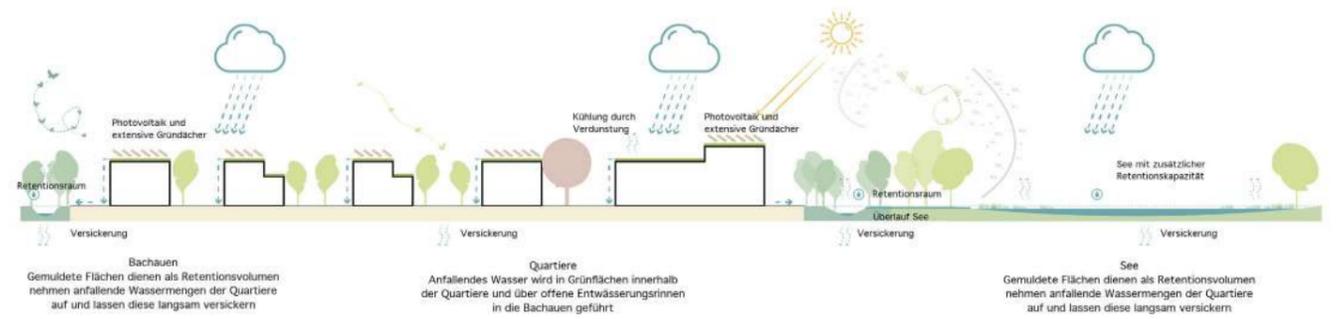




Ausschnitt 1:500



Quartiersplatz am Seepark



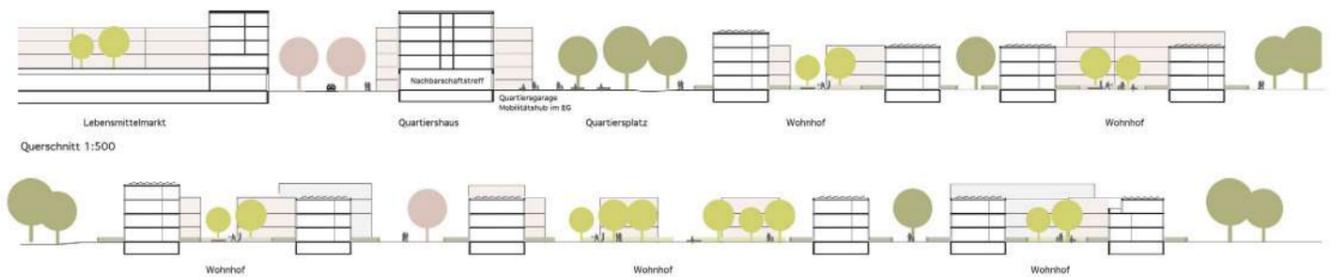
Regenwassermanagement und Nachhaltigkeit

Für die Entwässerung des gesamten Gebietes wird ein dezentrales Regenwassermanagement in mehreren Stufen vorgeschlagen, mit dem Ziel, das anfallende Regenwasser möglichst lange auf dem Gebiet zurückzuhalten bzw. einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

Überschüssiges Regenwasser wird innerhalb der Quartiere in Zisternen aufgefangen und kann der Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und der Fassaden- und Dachbegrünung, sowie der Nachspeisung der zentralen Wasserfläche dienen. Das Regenwasser kann innerhalb der begrünten Retentionsdächer und teilweise direkt in den Höfen zurückgehalten werden, wobei diese Flächen gleichzeitig multifunktional als Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden können.

Überschüssiges Wasser der Quartiere wird in die Bachauen geleitet, die das Wasser sammeln und temporär versickern oder bei Starkregenereignissen das Wasser der Grünen Mitte zuführen, die hier als großer Retentionsraum dient, mit Rasenmäulden und der permanenten Wasserfläche des Sees. Ein Notüberlauf ermöglicht einen gedrosselten Anschluss des verbleibenden Regenwassers an den Mühlenteich. Durch die hohe Verweildauer in den Bachauen kann ein Teil des Wassers verdunsten und trägt so zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Das Zusammenspiel der einzelnen Ansätze gewährleistet einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Regenwasser und spiegelt im Freiraum das große gestalterische Potential des Wassers wider. Neben dem Regenwassermanagement erhält der neue Stadtteil auch durch die differenzierten Grünflächen in Form von Bachauen, Gärten, naturnahen Park und Feldraum sowie vielfältigen, trockenheitsverträglichen Gehölz Neupflanzungen einen ökologisch hohen Wert. Der neue Stadtteil greift die vorhandenen Qualitäten der Bachauen, Wälder und Felder auf und schmiegt sich in die gegebene Landschaft ein.

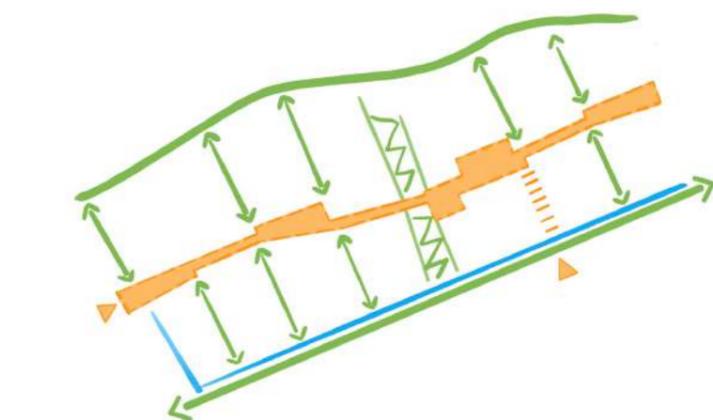


Längsschnitt 1:500

post welters + partner mbB | Dortmund
mit brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung | Essen

Verfasser: Joachim Sterl, Rüdiger Brosk
Mitarbeit: Norbert Post, Sven Grüne, David Fabiunke,
Ronja Claasen, Dominik Meyer

URBANES DORF NIERSTEIN



LEITIDEE

Leitbild

Das Konzept antwortet unmittelbar auf seine vielschichtigen Anforderungen. So wird das Quartier strukturell und gestalterisch von übereinander geschichteten Zonen entlang der längsorientierten Ost-West-Achse geprägt. Im Mittelpunkt steht dabei eine zentral gelegene Achse, die als »Shared Spaces« dem gesamten Quartier als Erschließung und Begegnungsstätte unterschiedlicher Zielgruppen dient. In sich selbst noch einmal unterteilt, lassen sich hier fußgänger- und fahrradorientierte Bedürfnisse mit einem stark reduzierten Individualverkehr kombinieren. »Grüne Fugen« ergänzen als Nord-Süd-Verbindungen die Vernetzung des nachhaltig konzipierten »urbanen Dorfes«. Die mittig gelegene, ausladend gestaltete »Grüne-Mitte« greift die bestehenden Wanderrouten des angrenzenden Erholungsgebietes auf und bildet zusammen mit dem angrenzenden Familienzentrum mit KiTa, der Schule mit Sporthalle sowie dem Quartiersmarkt das Herzstück des Quartiers. Während sich die Bebauung nach Norden aufgelockert zum Naturraum öffnet, verdichten sich die Strukturen Richtung Süden und bilden zur Aachener Landstraße eine klare Kante. Dem geschichteten Aufbau entsprechend, findet sich hier eine Wasserstruktur, die von einem Radweg und einer Seilbahn begleitet wird. Auf diese Weise werden eine schnelle Anbindung an bestehende Stadt- und Mobilitätsstrukturen garantiert und notwendige Maßnahmen für mögliche Starkregenfälle sowie eine Reduzierung verkehrsbedingter Lärmbelastungen getroffen.

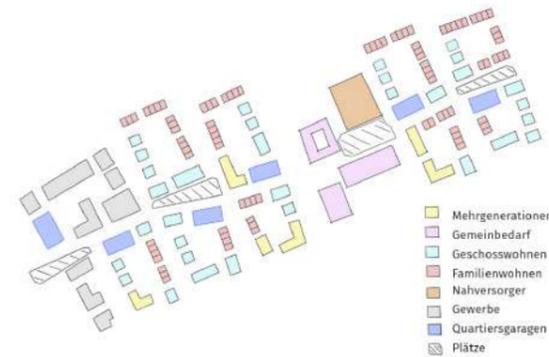
Thesen

- Das städtebauliche Konzept antwortet auf die steigende Wohnraumnachfrage bei gleichzeitig hoher Rücksichtnahme auf die Natur
- Shared spaces for more quality
- Das Quartier steht für Gemeinschaft im Kleinen und Zusammenhalt im Großen
- Innovative Entwicklungen erfüllen vielfältige Bedürfnisse und fördern nachhaltig die Gemeinschaft unterschiedlicher Zielgruppen
- Das Quartierskonzept kombiniert zukunftsorientierte Wohnräume mit klimafreundlichen Naturräumen und effizienten Stadtstrukturen

SCHWARZPLAN M 1:5.000



VOGELPERSPEKTIVE



Nutzungsverteilung & Wohntypologien

Die Wohncluster werden aus Reihenhäusern, Wohnzeilen und Geschosswohnungsbau gebildet. Während die aufgelockerte Bebauung zum Freiraum zweigeschossig ist, erfüllt der drei- bis viergeschossige Wohnungsbau die notwendige Bebauungsdichte bei hoher städtebaulicher Qualität. Das Zentrum bietet attraktive Räume zur generationsübergreifenden Vernetzung. Aufgrund der Geräuschemissionen wird im westlichen Plangebiet das Gewerbe verortet.

- Mehrgenerationen
- Gemeinbedarf
- Geschosswohnen
- Familienwohnen
- Nahversorger
- Gewerbe
- Quartiersgaragen
- Plätze



Grün- & Freiflächenkonzept

»Grüne Fugen« sorgen als Nord-Süd-Achsen mit hoher Aufenthaltsqualität für eine Durchgrünung des Quartiers. Gerade die »Grüne Mitte« bietet als breites Band zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten. Begrünte Plätze und Höfe ergänzen im Kleinen den Aspekt des Wohnens mit der Natur. Der südliche Grünraum wird durch einen Wasserkanal zum attraktiven blau-grünen Band.

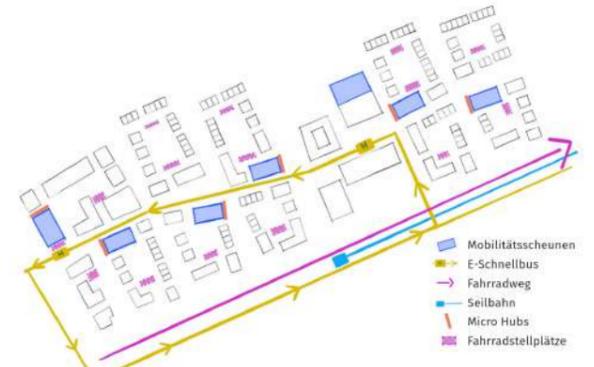
- Gründächer
- Grüne Mitte & Landschaftspark
- Grüne Fugen
- Blau-Grünes-Band
- Gemeinschaftshöfe
- Klimaresiliente Bäume
- Wald



Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt über den ost-west-orientierten »Shared Space«. Breite Wege für Fußgänger*innen finden hier ebenso Raum, wie Radfahrer*innen und ein stark reduzierter Individualverkehr. Das aufgelockerte Straßenbild wird von innovativen »Mobilitätsscheunen« begleitet. Sie dienen als Quartiersgaragen und bieten Raum für Fahrradstellplätze, Sharing-Angebote, Micro-Hubs und Paket-Sammeldepots. So kann der Verkehr in den Wohnclustern minimiert werden.

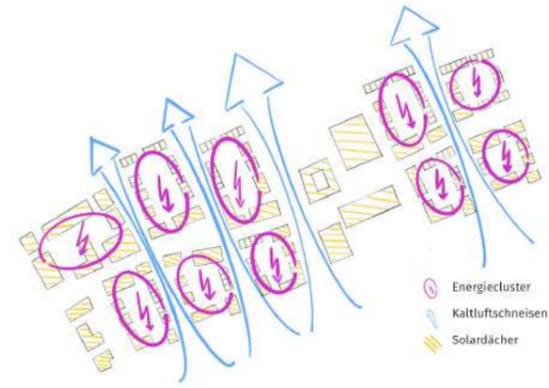
- Besucher- & Kurzzeit-parken
- Wendehammer
- Haupterschließung
- Fußwege
- Mobilitätsscheunen
- Shared Space
- Radwegeverbindung Innenstadt



Zukunftsorientierte Mobilität

Als direkte Verbindung zur Innenstadt dient ein Radweg entlang der Aachener Landstraße. Zudem soll eine geplante Seilbahn vom Brückenkopfpark um eine Station zum Quartier erweitert werden. Alternativ könnte hier eine E-Schnellbuslinie zukunftsfähig sein. Alle Mobilitäts- und Verkehrskonzepte sind über eine Mobilitätsapp koordinierbar, um individuell die beste Fortbewegungsmöglichkeit zu generieren.

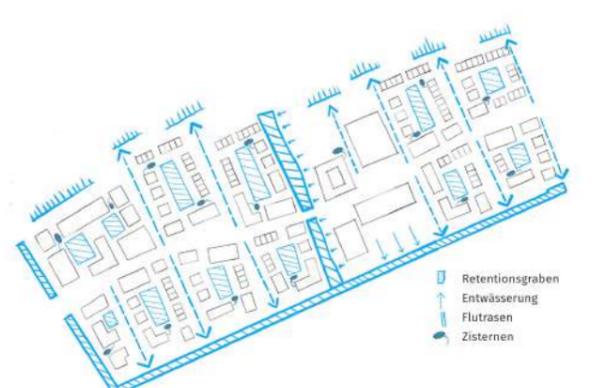
- Mobilitätsscheunen
- E-Schnellbus
- Fahrradweg
- Seilbahn
- Micro Hubs
- Fahrradstellplätze



Energie- und Klimakonzept

Solardächer können primär die für die Wärmepumpen benötigte Energie zur Versorgung des gesamten Gebiets erzeugen. Durch das Zusammenschließen der Wohnhöfe zu »Energieclustern« kann eine dauerhafte Versorgung der Gebäude gewährleistet werden. Die »Grünen Fugen« agieren als Kaltluftschneisen, die das gesamte Quartier mit gefilterter Frischluft versorgen und einer städtischen Überhitzung entgegenwirken.

- Energiecluster
- Kaltluftschneisen
- Solardächer



Entwässerungskonzept

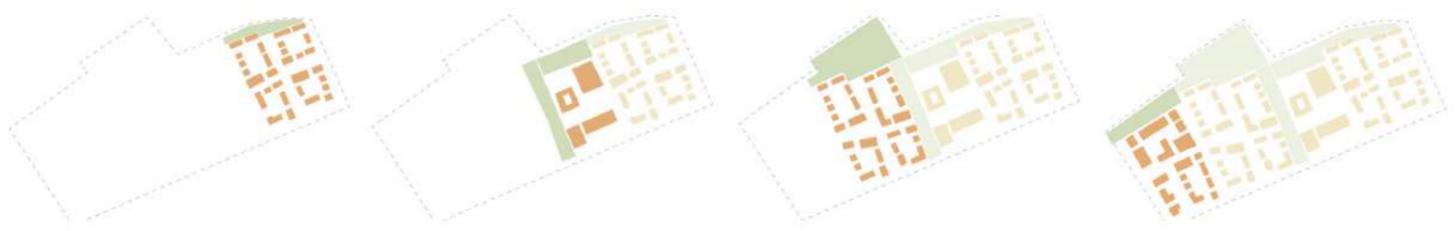
Die innenliegenden Wohnhöfe dienen als Retentionsbereiche mit Brauchwasserzisternen. Straßen und Wege werden entlang der Nord-Süd-Achsen über Rigolen-Systeme entwässert. Im Norden wird das Regenwasser in den Landschaftsraum geleitet, wo es langfristig versickern kann. Im Süden wird das Wasser in dem vorgelagerten Wasserband gesammelt, wodurch selbst Starkregenereignisse keine Überflutung hervorrufen können.

- Retentionsgraben
- Entwässerung
- Flutrasen
- Zisternen

URBANES DORF NIERSTEIN



URBANES DORF NIERSTEIN



Realisierungsphase I Realisierungsphase II Realisierungsphase III Realisierungsphase IV
REALISIERUNGSPHASEN



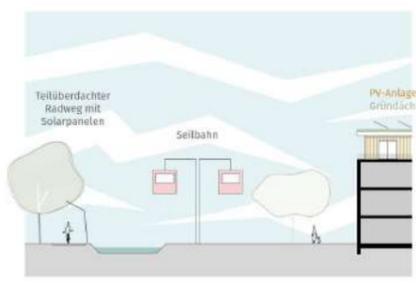
TEILAGEPLAN M 1:500



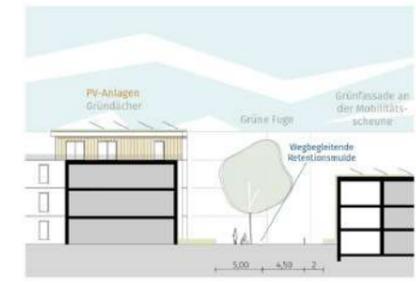
SCHNITT A. M 1:500



SCHNITT B. M 1:500



BLAU-GRÜNES-BAND



SHARED SPACE

ENERGIEGEWINNUNG IM QUARTIER
 Der Großteil der neuen Bebauung wird mit Grün- und Solardächern ausgestattet. Auf diese Weise kann primär die für die Wärmelufpumpen benötigte Energie zur Versorgung des gesamten Gebiets erzeugt und geliefert werden. Durch das Zusammenschließen der Wohnhöfe zu sogenannten »Energieclustern« kann darüber hinaus eine dauerhafte Versorgung der Gebäude gewährleistet werden.



PERSPEKTIVE SHARED SPACE

Erich W. Baier Architektur + Städtebau | Gauting
mit knoll.neues.gruen.gmbh landschaftsarchitekten | Holzgerlingen

Verfasser: Erich W. Baier, Prof. Siegfried Knoll

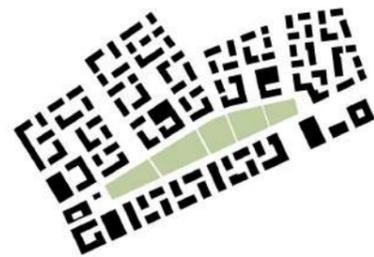
Hilfskräfte: Doris Fabig, Stefan Kulle

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb "Stadtquartier Nierstein" in Jülich

Lageplan M 1/1000



Schwarzplan M 1/5000



Leitidee /Konzept



-Planung einer vielfältig nutzbaren Grünen Mitte, die dem neuen Stadtquartier Identität verleiht und zugleich die Nutzungsbereiche Wohnen, Gewerbe, Bildung und Soziales miteinander verknüpft.

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb "Stadtquartier Nierstein" in Jülich

Teilbereichsplanung M 1/500



Vogelperspektive



Städtebauliche Zielsetzungen:

- Entwicklung eines eigenständigen neuen Stadtquartiers mit robuster städtebaulicher Grundstruktur bei gleichzeitiger Einfügung in den städtebaulich-landschaftlichen Kontext
Es soll ein klimaangepasstes, energieeffizientes und sozial durchmischtes Quartier für unterschiedliche Zielgruppen mit dem Schwerpunkt auf qualitativem Wohnungsbau in Kombination mit Dienstleistung und Gewerbe sein.
- Planung einer vielfältig nutzbaren "Grünen Mitte", die dem neuen Stadtteil Identität verleiht und zugleich die Nutzungsbereiche Wohnen, Gewerbe, Bildung und Soziales miteinander verknüpft.
- Planen einer städtebaulichen Struktur, die in Entwicklungsabschnitten ausgehend von der Einmündung Ost realisierbar ist und eine zeitlich sukzessive Umsetzung der Gesamtmaßnahme erlaubt.
Dabei werden schon im 1. BA die wichtigsten infrastrukturellen Voraussetzungen wie Schule, KITA, Quartierstreff, Quartiersgarage geschaffen, während im 2. Bauabschnitt die Lärmimmissionen ausgehend von der Aachener Landstrasse in Form von Gewerbehöfen eine inhaltlich überzeugende Lösung finden.
- Die Unterteilung in Quartiers- und Nachbarschaftseinheiten mit gemeinschaftlichem Innenhof ermöglicht ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und schafft damit die Voraussetzung für ein nachhaltiges Stadtquartier für alle Generationen. Die hohe Flexibilität der einzelnen Baufelder ermöglicht einen variablen Mix unterschiedlicher Wohnbautypen (MFH, Sonderwohnen, RH, DH) und wird somit ganz unterschiedlichen Nutzeransprüchen gerecht.
- Größtmögliche Trennung von Wohnnutzungen und gewerblichen Einrichtungen aufgrund der Lärmsituation bedingt durch die Aachener Landstrasse im Süden sowie dem Westring im Westen.

Erschließung / Verkehr:

- Schaffung eines hierarchisch abgestuften Erschließungssystems von Quartiersplatz, Fahrradstrassen und davon abzweigenden befahrbaren Wohnwegen.
Die Quartiersplätze mit Quartiersgaragen und Mobilityhub dienen neben der Quartierserschließung auch der zwischenmenschlichen Begegnung und sorgen mittels Sitzbänken und Bäumen für eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Planung von 2 leistungsfähigen Anschlusspunkten an das bestehende Strassensystem (Aachener Landstrasse im Süden und Westring im Westen)
Die Anschlussstellen werden zu Quartiersplätzen mit hoher Aufenthaltsqualität aufgewertet und schaffen ein attraktives Entree für das gesamte Stadtquartier.
- Anknüpfen und vernetzen des geplanten Fuss-/Radwegsystems mit dem der Umgebung, womit insbesondere die Verbindung in Richtung der Stadtmitte gestärkt wird.
- Unterbringung der Fahrräder auf mehrfache Weise:
- im Rahmen der öffentlichen Platzsituationen
- in separaten Fahrradabstellräumen im EG der Geschosswohnbauten
- unmittelbar an den Eingangssituationen der sozialen Infrastruktur (Schule, KITAs, Quartierstreff)
- Der Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr wird auf mehrere Weise gelöst:
- in Form mehrerer Quartiersgaragen, die auf den jeweiligen Bauabschnitt bezogen sind und zu sehr akzeptablen Distanzen Stellplatz-Wohnung führen.

- an den Stirnseiten der Reihenhäuser
- als Längsparker für Besucher a) an den Wohnwegen b) an der Fahrradstrasse für Besucher der Gewerbetriebe
- Freiraum:**
- Das neue Stadtquartier Nierstein wird geprägt von einer multifunktionalen "Grünen Mitte", welche durch Grünanger immer wieder mit der freien Landschaft verbunden ist und so das Mikroklima innerhalb des Quartiers erhält und einen ständigen Austausch von Frischluft ermöglicht.
Neben der Funktion als Frischluftspeicher ermöglicht die Grüne Mitte aber auch weitere Funktionen eines klimaresilienten Quartiers der Zukunft. Es ist funktionales Band (Aufnahme der Retention, Verbindung der einzelnen Quartiere) und zugleich identitätsstiftendes Element des neuen Stadtquartiers. Es ist Gemeinschaftsort.
- Die Spielflächen der Grünen Mitte sollen abwechslungsreich mit Angeboten auch an mobilitätseingeschränkte Personen unter der Prämisse der Inklusion gestaltet werden. Für die Oberflächen der Spielbereiche sollen nachhaltige und versickerungsoffene Materialien verwendet werden.
- die Vegetation in den öffentlichen Bereichen wird so angelegt, dass der Erhalt des ökologischen Haushaltes und der ökologischen Vielfalt mit möglichst geringen Pflege- und Instandhaltungskosten verbunden sein soll. So werden Trocken- und Magerrasenkulturen mit 1-jähriger Mahd in den Grünzonen angelegt.
Die Plätze und befestigte Bereiche werden als Flächenversickerung und unter der Prämisse der sog. Schwammstadt angelegt.
- Die Rückhaltung von Oberflächenwasser erfolgt zentral in der Grünen Mitte mit der Möglichkeit des weiteren Abflusses in Richtung Mühentich.
- Teils intensive, teils extensive Dachbegrünung auf den Gebäuden sorgen ebenfalls für die Entlastung des Abflusses und deren Erhalt des Mikroklimas.

Nachhaltigkeit /Energie :

- Minimierung des versiegelten Flächenanteils
- Verbesserung des ökologischen Mikroklimas durch Dachbegrünungen sowie Begrünung der Aussenfassaden mittels Rankgerüsten
- Umsetzung des Energiekonzeptes in 2-facher Form:
- in der weitgehenden Nord-Südorientierung der meisten Gebäudekörper zur Ermöglichung der Nutzung von passiver und aktiver Solarenergie
- im Einsatz von mehreren Blockheizkraftwerken (BHKWs)

Demografie:

- Planung flexibler Grundrißstrukturen mit zuschaltbaren Räumen, um sich wandelnden Familienstrukturen gerecht werden zu können.
- barrierefreie Gestaltung sämtlicher Gebäude und Aussenflächen
- Einrichten von erdgeschossigen Betreuungsgaragen (Quartierstreff u.a.) im Rahmen der öffentlichen Quartiers- und Nachbarschaftsplätze

Lärmschutzmaßnahmen:

- Damit die gesetzlich vorgegebenen Richtwerte für Wohnnutzungen eingehalten werden, werden folgende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen:
- Planen einer gewerblich genutzten Zone unmittelbar nördlich der vielbefahrenen Aachener Landstrasse
- Herstellen eines Lärmschutzwalls im Bereich des Grünangers zum Westring
- Schaffen einer Lärmschutzbebauung mit durchgehenden Gebäudekanten zum Westring sowie einer Zonierung der Grundrissanordnung mit Anordnung der Nebenräume wie Bäder /Küchen zur Lärmquelle hin.

Ansicht und Schnitt A-A Nord-Süd M 1/500



Ansicht und Schnitt B-B West-Ost M 1/500



Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb "Stadtquartier Nierstein" in Jülich

Fussgängerperspektive Nachbarschaftsplatz



Erschließung /Verkehr



- Schaffung eines hierarchisch abgestuften Erschließungssystems von Quartiersplatz, Fahrradstrassen und davon abzweigenden Wohnstrassen.

Entwässerung



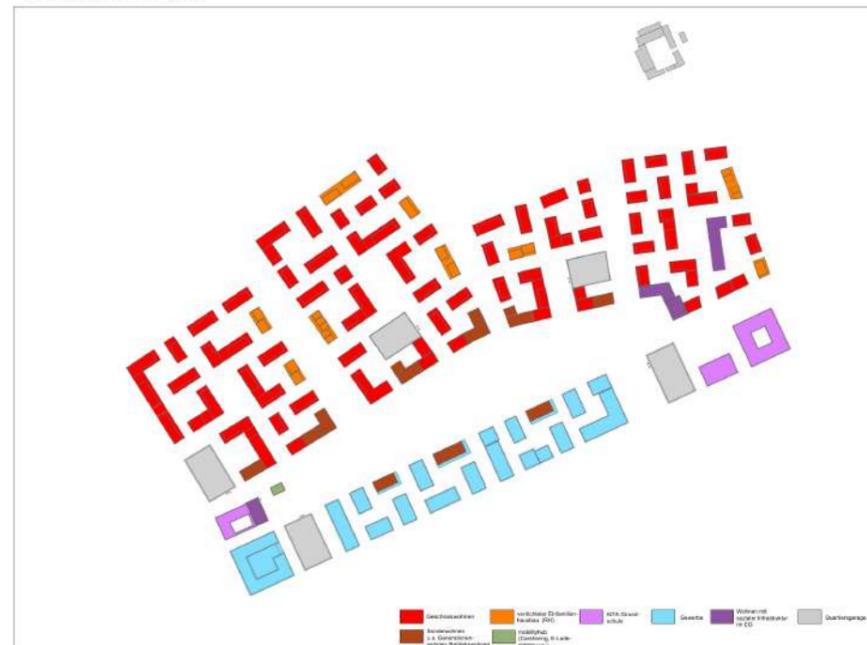
- Das Dach- und Oberflächenwasser wird jeweils über Mulden- Rigolensysteme den entsprechenden Retentionsflächen der grünen Mitte sowie den Grünfugen zugeführt mit der Möglichkeit des weiteren Abflusses in Richtung Mühlenteich.

Freiraum



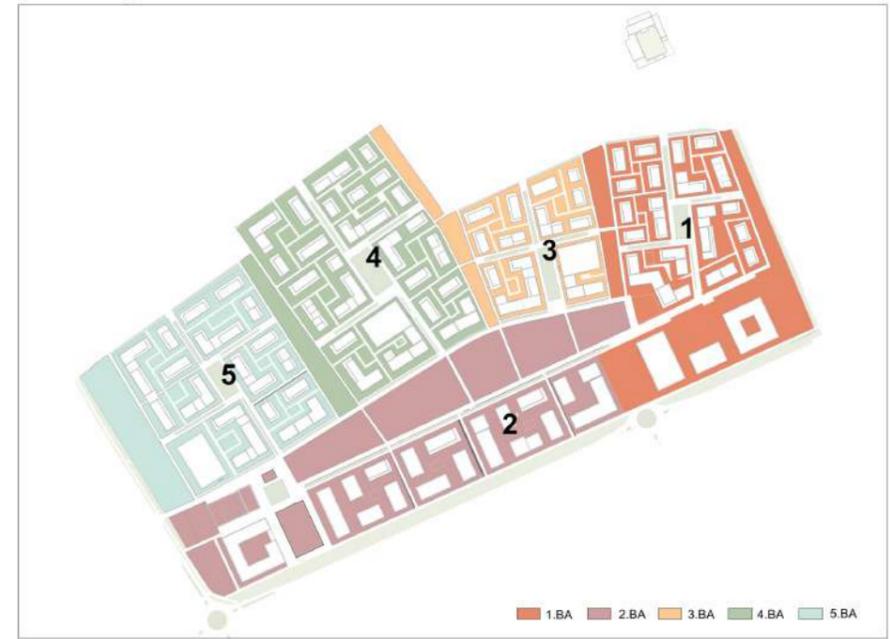
-Planung einer zentralen Grünen Mitte, das die Teilquartiere miteinander verknüpft, einen hohen Aufenthaltswert hat und mittels Grünfugen den Bezug zur offenen Landschaft herstellt

Nutzungstypologie



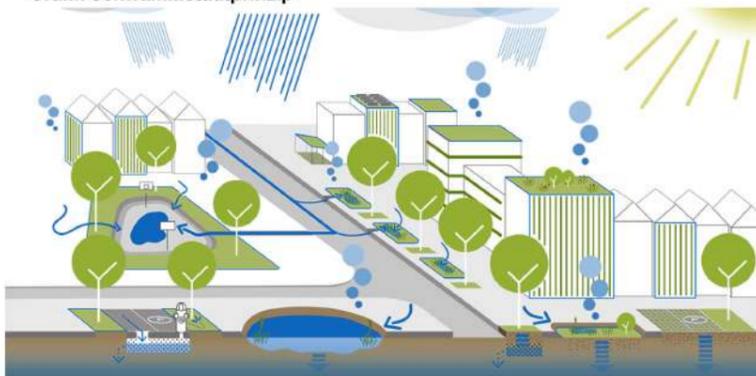
- Herstellen einer größtmöglichen Trennung von Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung bedingt durch die Lärmmissionen der Aachener Landstrasse im Süden sowie Westring.

Entwicklungsabschnitte



- Planen der Gesamtmaßnahme in 5 Entwicklungsabschnitten, die unabhängig voneinander funktionieren und zeitlich sukzessive von Ost nach West sowie Süd nach Nord realisiert werden. Der 1. Abschnitt stellt die wichtigste soziale Infrastruktur (Schule, KITA) sowie Quartiersgarage zur Verfügung, während der 2. Abschnitt im Rahmen der gewerblichen Nutzung einen lärmmissionstechnischen Schutzschild zur vielbefahrenen Aachener Landstr. herstellt.

Grafik Schwammstadtprinzip



Die Grafik zeigt die Elemente einer Schwammstadt. Dazu gehören wasserdurchlässige Beläge, Versickerungsmulden, Feuchtbiopte, Zisternen, Rigolen, Notabflusswege, Starkregenvorrückhalt und Gebäudebegrünung

Wassersensible Siedlungsentwicklung

- Der richtige Umgang mit Wasser in unseren Siedlungen spielt eine entscheidende Rolle, um die Gefahren durch den Klimawandel abzumildern.
Wasser wird deshalb in die Gestaltung der neuen Siedlung und deren Infrastrukturen integriert, zurückgehalten, verdunstet, abgeleitet und als Gestaltungselement genutzt. Sogenannte blau-grüne Infrastrukturen bieten neben einer besseren Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch Chancen für mehr Lebensqualität und Artenvielfalt in Städten
- Das Prinzip einer "Schwammstadt" ist es, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst zu erhalten, indem Niederschlagswasser im Quartier verbleibt, statt es in die Kanalisation einzuleiten. Entscheidend für die Abflussmenge ist, ob der Regen auf befestigten Untergrund oder bewachsenen Boden trifft.
- Elemente einer "Schwammstadt" bieten verschiedene Möglichkeiten für das Zusammenwirken von Regenwasserrückhalt, -versickerung, Verdunstung und Kühlung.

Multifunktionale Flächennutzung

- Freiflächen mit einer ursprünglich anderen Nutzung (Parkplätze, Grünflächen, Sportanlagen) werden bei einem Starkregenereignis gezielt geflutet. Durch die temporäre Nutzung der Freiflächen zum Wasserrückhalt im Falle eines Starkregens sollen Schäden in stärker gefährdeten Bereichen mit hohem Schadenspotential vermieden werden.

rheinflügel severin | Düsseldorf
mit Holzwarth Landschaftsarchitektur | Berlin

Verfasser: Prof. Björn Severin, Gerd Holzwarth

Mitarbeit: Ziyao Qin, Kanta Sayuda, Mathias Maurerlechner,
Junqian Zhang

STADTQUARTIER NIERSTEIN JÜLICH

IDEEN

Verbindung. Mit der Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Aachener Landstraße wird Jülich auf seiner Westseite zentrumsnah ergänzt. Ein System siedlungsbegleitender Grünräume tritt als signifikantes Gliederungselement in Erscheinung. Als grüne Polster schaffen sie Distanz zwischen den überschaubaren Einheiten der Siedlungsbereiche und sorgen zugleich für eine optimale Verzahnung mit der Landschaft. Durch die Gliederung in 8 Nachbarschaften legt sich die Bebauung selbstverständlich in die Maßstäblichkeit der baulichen wie freiraumlichen Strukturen ein. Die bestehenden Gehölze werden geschützt und im Sinne eines Biotopverbunds miteinander vernetzt. So erfolgt eine selbstverständliche Einbettung des neuen Quartiers in die gleichwohl von Besiedlung und Landwirtschaft geprägte Landschaft der Jülicher Börde.



Identität. Der Entwurf ist von der Motivation getragen möglichst viel zusammenhängenden Landschaftsraum zu erhalten. Als besonders wertvoll und attraktiv wird der Zusammenhang mit den Wäldflächen um Gut Nierstein empfunden. Die Idee sieht daher eine grüne Mitte als Herz des Quartiers vor, welche sich an diese Flächen anschließt. Die im kleinen Maßstab entwickelten Nachbarschaften gruppieren sich um diese grüne Mitte und bilden am Rand dazu jeweils einen kleinen Nachbarschaftsplatz aus, der sich zum landschaftlichen Freiraum orientiert. Um den urbanen Charakter der Plätze zu unterstützen, werden hier punktuell 4 Geschosse erreicht - jeweils in Kombination mit aktivierten Erdgeschosszonen durch gewerbliche oder gemeinwohlorientierte Nutzungen. Auf der Höhe der Zufahrt von der Aachener Landstraße spannt sich zwischen Schule, Kita und Nahversorgung der zentrale Quartiersplatz auf, der sich in selber Weise zur Landschaft orientiert. Durch die unterschiedliche Geometrie der Cluster und die Mischung mit Gewerbe entsteht ein abwechslungsreiches Quartier mit eindeutigen Adressen, aber zusammenhängender Identität. Die Gliederung in 8 überschaubaren Einheiten fördert das gemeinschaftliche Wohnen und die Ausbildung von Nachbarschaften. Das neue Quartier zeichnet sich insgesamt durch eine wohlhabende Urbanität aus, welche die Komponenten Landschaftsbezug, Adressbildung, Gemeinschaft, typologische Vielfalt und Vernetzung miteinander verknüpft und hieraus eine unverwechselbare Identität entwickelt.



Nachbarschaften. Die Mischung der verschiedenen Wohntypologien, Eigentumsformen und Finanzierungsmodelle erfolgt innerhalb der Nachbarschaften, um eine soziale Segregation zu vermeiden. Über die Bildung von Wohnhöfen unter Einbeziehung von Baugruppen- und Mehrgenerationenprojekten wird der Zusammenhang des gemeinschaftlichen Wohnens weiter begünstigt. Die typologische Diversität erzeugt hinsichtlich der Geschossigkeit ein Spektrum von 2-4 Angeboten werden Eigenheime als Reihen- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau. Beabsichtigt ist eine offene Bebauung aus Zeilen- und Punkthäusern, deren Fassaden von großzügigen Fensteröffnungen und im Falle des Geschosswohnungsbaus auch von Loggien gegliedert werden. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über umlaufende Gärten mit Hecken zur signifikanten Trennung der privaten Freiflächen. Der Übergang zu den öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen geschieht in einer gestaffelten Zonierung, sodass ein übergeordneter Zusammenhang entsteht.

ORGANISATION

Phasierung. Die Realisierung des neuen Quartiers lässt sich in 4 zeitlichen Abschnitten gliedern. Grundsätzlich sind alle Bauabschnitte zeitlich unabhängig voneinander zu realisieren. Um Störungen der Bewohner südlich der Aachener Landstraße durch Bauärm und Lieferverkehre zu vermeiden, werden die beiden östlichen Nachbarschaften ggf. zusammen mit der westlich angrenzenden Einheit als erster Bauabschnitt favorisiert. Das Quartier lässt sich später nach Westen und Norden erweitern.

Mobilität. Das Mobilitätskonzept sieht autoarme Quartiere mit verkehrsberuhigten Bereichen vor. Der MIV wird in Quartiersgaragen am Rand der Quartiere abgestellt. Alle Fahrzeuge der Bewohner und auch der Besucher müssen hier geparkt und können auch geladen werden. Die Straßen innerhalb des Quartiers dienen außerhalb des Fuß- und Radverkehrs nur noch der Anlieferung. In diesem Sinne sind die Quartiersgaragen Mobilitätsstationen. Autofahrer werden hier zu Fußgänger, Roller- und Radfahrer. Die Quartiersgaragen erhalten daher über die Länge von zwei Seiten

Vordächer zum Unterstellen von max. elektrisch betriebenen Zweirädern einsch. Lastenrädern. Für Fußgänger und Radfahrer wird ein dichtes Wegenetz mit optimalen Anschlüssen an die Bestandsgebiete im Süden und das Stadtzentrum im Osten angeboten, aber auch an die überregionalen Wege im Landschaftsraum.

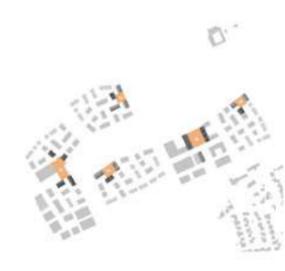
Freiraum. Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer ist in ein vielfältiges System von Freiräumen eingebunden. Zentrale Bedeutung kommt der grünen Mitte zu, dessen Qualität als Landschaftsraum verbleibt, aber eine Umwidmung erfährt. Es handelt sich um den zentralsten Ort des neuen Quartiers, welcher zugleich die Schnittstelle zum äußeren Landschaftsraum bildet. Vom Eingangsbereich im Westen führt eine Landschaftspromenade abwechslungsreich durch die grüne Mitte bis zur bestehenden Brücke im Nordosten. Sie dient als verbindendes Element zwischen den einzelnen Quartiersplätzen und inszeniert den freien Blick in die Park- bzw. Kulturlandschaft. Während die grünen Polster weitgehend dicht bepflanzt sind, ist die grüne Mitte mit Wiesen- und ökologischen Landschaftsflächen gestaltet, die intensivere Nutzungen wie Spiel, Sport, Urban Gardening (Almendegärten, Saisonsärten etc.) aufnehmen. Auf den angrenzenden Platzflächen der Nachbarschaften sind Langbänke verortet, die zur Rast und zum Aufenthalt einladen. Die Freiräume verfügen über eine wegebegleitende offene Regenwasserführung einschließlich Versickerungsmulden.



NACHHALTIGKEIT

Smart City. Der Entwurf reagiert auf die veränderten Lebensbedingungen durch den Klimawandel und hat gleichzeitig zum Ziel, klimaneutral zu sein. Das Konzept greift die Herausforderungen der Energiewende auf und setzt auf eine sektorenübergreifende Vernetzung der Gebäude- und Mobilitätsinfrastruktur. Ziel ist das „Smarte Quartier“, das eine effiziente Energieversorgung, einen ressourcenschonenden Umgang mit Baumaterialien und die Integration von Mobilitätsdienstleistungen in die digitale Haustechnik beinhaltet. Hierzu werden möglichst viele Neubauten in Hybrid- oder Holzbaueweise gemäß KfW Effizienzhaus 55 Standard oder besser errichtet. Für einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz werden alle Dachflächen konsequent mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Wärmeversorgung erfolgt über Nahwärmenetze, welche über mit Biogas betriebene Blockheizkraftwerke (integriert in den Garagen) gespeist werden.

Ökologie. Die weitgehende Begrünung schafft ein angenehmes Mikroklima und ist in Kombination mit den vorgesehenen Versickerungs- und Retentionsflächen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Freiflächen sind mit klimaverträglichen Baumarten bepflanzt. Eingestraute Obstgehölze erhöhen die Biodiversität und leisten einen Beitrag zur „essbaren Stadt“. Die offenen Grünflächen sind zu einem großen Anteil als artenreiche Blühwiesen angelegt die Bienen und Insekten Nahrung und Lebensraum bieten. Die Multikoedierung der Flächen fördert Naturerfahrung und Naturverständnis und das gleichberechtigte Nebeneinander von Mensch und Natur.



Städtebauliche Kennzahlen

Bruttobaufläche	239.231 qm
Nettobaufläche	121.265 qm
Bebaute Fläche (Gebäudegrundfläche)	45.704 qm
Geschossfläche gesamt	124.608 qm
davon Wohnen	76.104 qm
davon Kita	1.276 qm
davon gewerbliche Nutzungen	27.009 qm
davon Mobility Hub	15.378 qm
davon Schule	4.841 qm
GRZ	0,28
GFZ	1,03
Anzahl der Wohneinheiten	653
davon in Einfamilienhäusern	109
davon in Mehrfamilienhäusern	544



Vogelperspektive



Blick zur grünen Mitte



Schwarzplan M 1:5000



Verkehrskonzept M 1:3000



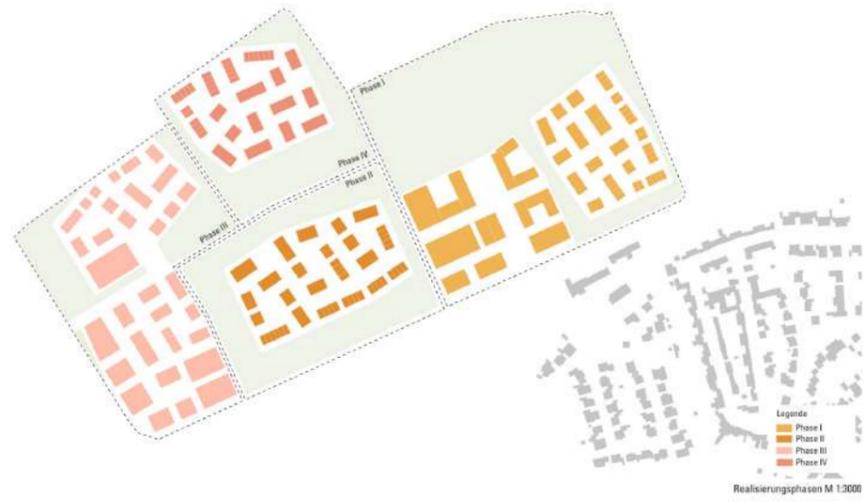
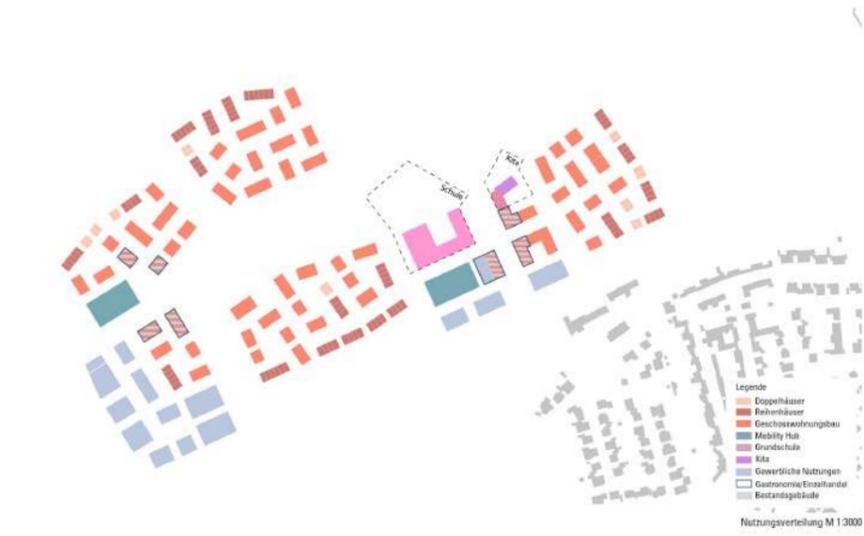
Grün- und Flächenkonzept M 1:3000



Schnitt A-A M 1:500



STADTQUARTIER NIERSTEIN JÜLICH



Teilageplan M 1:500



Schnitt B-B M 1:500

**Karl Richter Architekten BDA | Frankfurt am Main
mit KuBus Freiraumplanung GmbH & Co. KG | Wetzlar**

Verfasser: Karl Richter, Rudolf Kaufmann

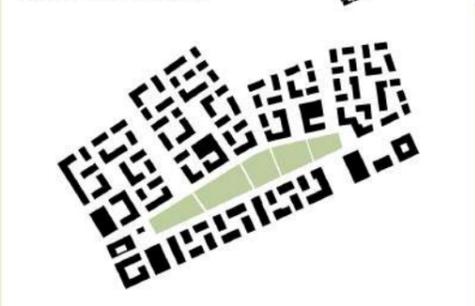
Mitarbeit: Yingbo Sun, Cormac Stott

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb "Stadtquartier Nierstein" in Jülich

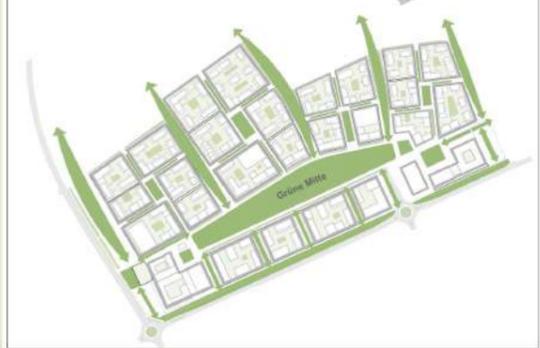
Lageplan M 1/1000



Schwarzplan M 1/5000



Leitidee /Konzept



-Planung einer vielfältig nutzbaren Grünen Mitte, die dem neuen Stadtquartier Identität verleiht und zugleich die Nutzungsbereiche Wohnen, Gewerbe, Bildung und Soziales miteinander verknüpft.

Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb Baugebiet Jülich-Nierstein



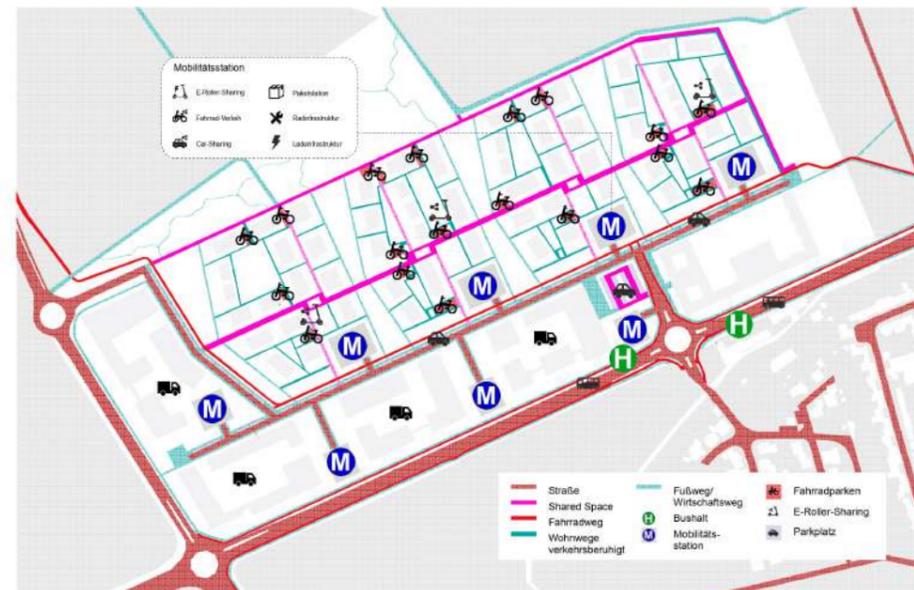
Vogelperspektive von Südosten



Aneignungsmöglichkeiten bei den Freiräumen



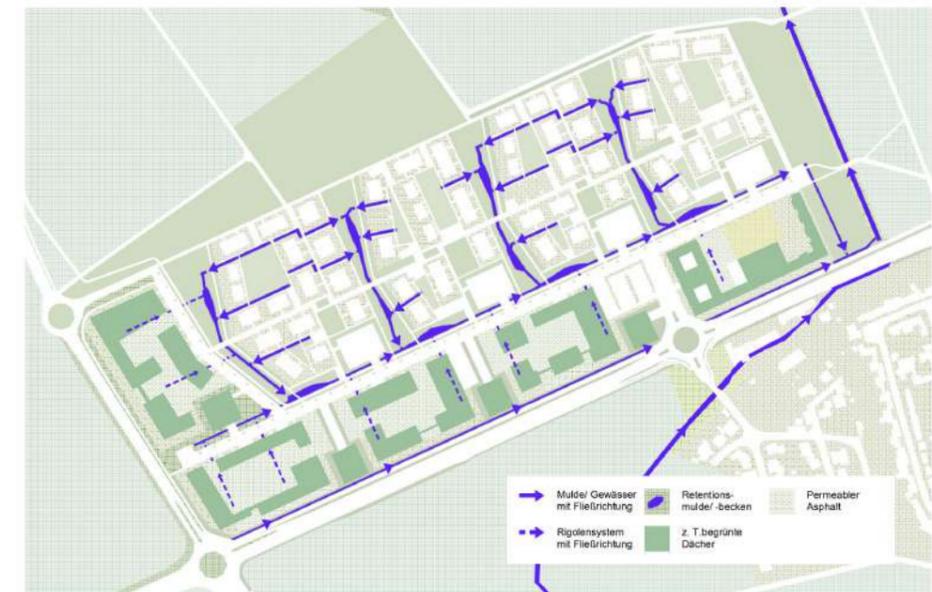
Nutzungsverteilung und Wohntypologien 1:2.500



Mobilitätskonzept 1:2.500



Grün- und Freiflächenkonzept 1:2.500

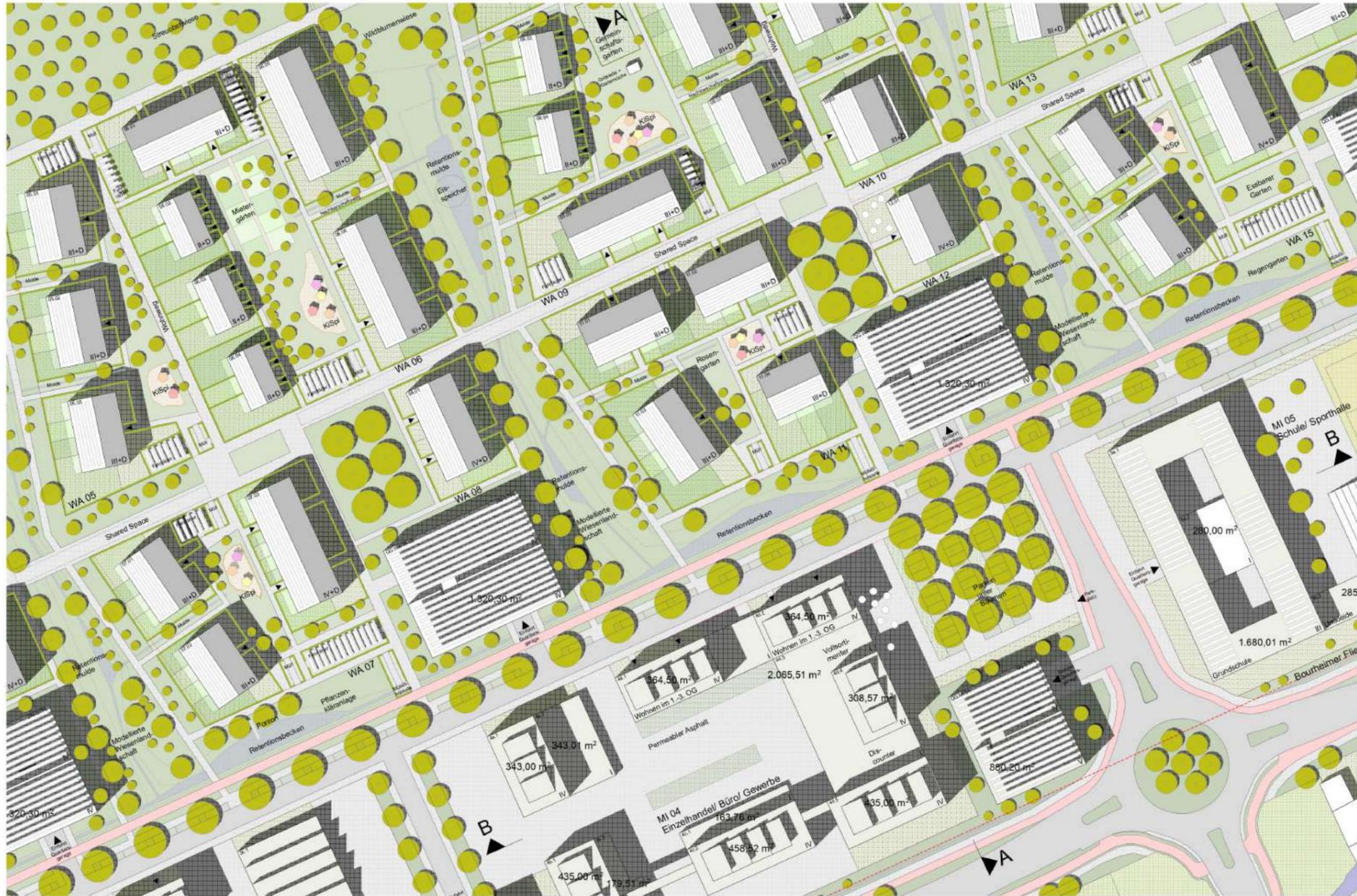


Regenwassermanagementkonzept 1:2.500

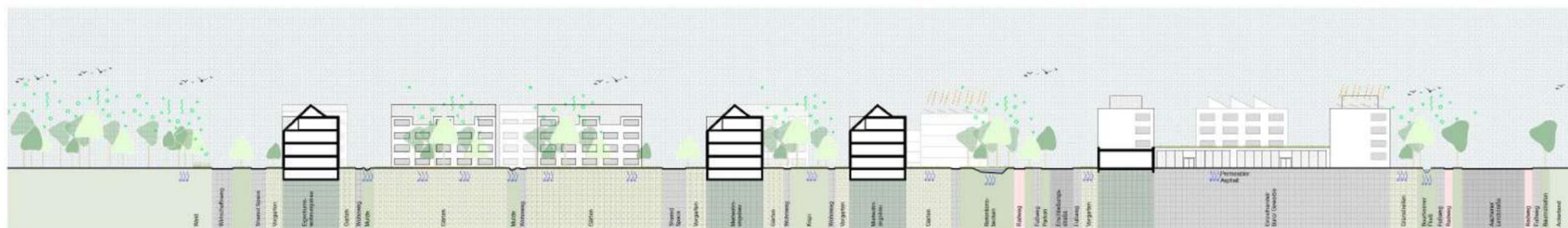


Realisierungsabschnitte für Bebauung und Freiraum 1:2.500

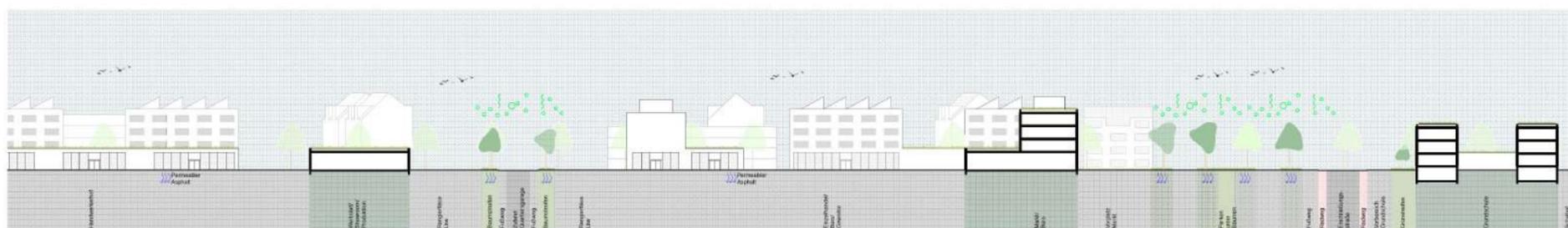
Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb Baugebiet Jülich-Nierstein



Teilageplan 1:500



Schnitt A-A 1:500



Schnitt B-B 1:500



Vogelperspektive von Norden auf einen Grünzug und den zentralen Platz

JÜLICH-NIERSTEIN LEBENSFRÜHES STADTKVARTIER

Ressourcen effizienz - Zirkuläre Stadt

Der hohe CO₂-Ausstoß beim Erichten und Betreiben von Gebäuden, ein gesteigertes Pro-Kopf-Abfallaufkommen und die Ressourcenknappheit erfordern ein Umdenken hin zu zirkulär entwickelten Städten und Freiräumen.

- Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen
- Umbau und Wiederaufbau im Bestand
- Gradle-to-Grade-Prinzipien
- Flexiblen Grundrissen und Nutzungskonzepte
- Recycelbare Bauteile

Beispiel: Genossenschaftlicher Wohnhof

Grüne Infrastruktur - Resiliente Stadt

Die Stadt muss zum Ökosystem für Mensch, Flora und Fauna entwickelt werden, um mit den Herausforderungen globaler Erwärmung, Artensterben, CO₂-Anstieg etc. zurecht zu kommen. Dies bedeutet neue Habitate mit einer hohen Biodiversität zu schaffen und das Mikroklima zu verbessern.

- Frischluftzufuhr
- Grüne Fassaden
- Entlegte Freiräume
- Grüne Dächer
- Klimaangepasste Pflanzen
- Klimaanfällige bedecken (Sonne, Wind, Regendichte)
- Animal Aided Design
- Bühnligen beachten

Beispiel: Gewerbehof mit grünen Fassaden und Dächern und permeablem Asphalt

Blaue Infrastruktur - Resiliente Stadt

Um mit Extremwetterlagen umgehen zu können, braucht es die Umsetzung von Schwammstadtmaßnahmen mit lokalem Wassermanagement.

- Regenrückhalteflächen im Freiraum
- Möglichkeiten zur Regenwasserumleitung (Zisternen)
- Grauwasser- aufbereitung
- Vertikalen und Verdunsteten Retentionsdächer
- Wasser erlebbar und sichtbar machen
- Mulden und Rigolensysteme in Straßen und Plätzen

Beispiel: Gewerbehof mit permeablem Asphalt und Regenwasserableitung

Nachbarschaft - Stadt für alle

Die Stadt der Gegenwart hat mit stetigen Veränderungen und gesellschaftlicher Ungleichheit zu kämpfen. Eine hohe funktionale Dichte und Vielfalt sowie gezielte Förderungen ermöglichen eine soziale Durchmischung und ein lebendiges Miteinander.

- Soziale Infrastruktur und Sport-/Freizeitangebote
- Aktivierende Dächer mit Aufenthaltsqualität
- Nähe zu Naturräumen
- Differenziertes Wohnungsangebot und neue Arbeitsformen
- Bezahlbarer und geförderter Wohnraum
- Gesunde, vielfältige und anpassungsfähige Freiräume
- Kulturangebote, Veranstaltungen und Initiativen
- Orte für alle Generationen

Beispiel: Genossenschaftlicher Wohnhof

Energie - Regenerative Stadt

Um auf den hohen Energiebedarf reagieren zu können, benötigt es CO₂-neutrale Angebote und smarte Systeme, aber auch nicht-technische Maßnahmen.

- Intelligente Gebäudetechniken und -strukturen
- Energieeffiziente Gebäude
- Wärmerückgewinnung
- Energieschicht optimierte Fassaden
- Zentrale Energieanlagen
- Lokale Energieproduktion über Photovoltaik, Windenergie und Wärmepumpen

Beispiel: Quartiersgarage als Hybridgebäude mit Quartierstreff, Werkstätten, Energy Hub

Mobilität - Stadt der kurzen Wege

Ein zunehmendes Mobilitätsaufkommen in den Städten sorgt für eine hohe klimatische Belastung. Der Ausbau einer integrierten Mobilitätsinfrastruktur legt den Fokus auf weniger individualisierter und mehr geteilter sowie nachhaltiger Mobilität.

- Geschützte Fahrradstellplätze
- Sharingkonzepte
- Multimodale Mobilitätsformen
- Verteilte Radroulen
- St-Ladeninfrastruktur
- Serviceangebote
- Engmaschiger und eng getakteter ÖPNV
- Sichere Fuß- und Fahrbahnen
- Aberkennungsfähige Wege und Straßenräume im menschlichen Maßstab

Beispiel: Mobilitätsstation

Erläuterungen / Piktos / Prinzipskizzen

EISENREICH.DRECHSEL.PARTNER.ARCHITEKTEN | Regensburg
mit Landschaftsarchitekt Manfred Semler | Abensberg

Verfasser: Werner Eisenreich, Jan Drechsel, Manfred Semler

Mitarbeit: Tatjana Witt, Korbinian Kern, Maike Lüthi

Stadtquartier Nierstein Jülich - "Alle wollen wohnen"



Anger



Querschnitt
1_500

Das neue Stadtquartier in Jülich präsentiert sich als lebendiger Ort für Menschen vielfältiger Lebensstile. Es versteht sich als moderner und zukunftsorientierter Stadtraum, der insbesondere durch seine Maßstäblichkeit und eine durchgehend hohen Raumqualität besticht. Sich netzartig verbindende Grünräume ergänzen das großzügige Angebot von öffentlichen Stadt- und Freizeitebenen.

Die städtebauliche Lösung folgt hierbei dem Selbstverständnis eines respektvollen Miteinanders. Der Verzicht auf eine Gleichung besonderer Interessen in der städtebaulichen Zonierung führt zu einem gemeinsamen Nerven- und Muskelschmerz auf großzügig bemessenen, integrierten urbanen Angern und Platzräumen. Eine städtebauliche Mischung und Multifunktionalität im Quartier zum Leben, Arbeiten, Spielen, Treffen und Kommunizieren ohne Durchgangsverkehr. Die Ausbildung städtebaulicher Bezugssysteme unterstützt die Vielschichtigkeit in der Raumverfugung und ermöglicht die Bildung identitätsstiftender Teilbereiche und temporärer Nutzungen. Gleichzeitig führt hier auch der konsequente Umgang mit dem „nicht geordneten Charakter“ zu gegenseitiger Akzeptanz und Verankerung des Verkehrs der Anwohner*innen. Ziel ist ein flexibler Stadtraum der von seinen Bewohnern*innen angenommen und bespielt werden will.

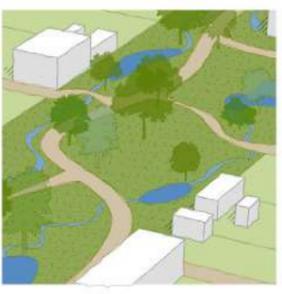
Vierfältigkeit, Nachbarschaft und Individualität charakterisieren nicht nur die Qualitäten des öffentlichen Raums, sie gehen auch auf jeder einzelnen Parzelle. Jeder gleiches Voraussetzungen ermöglicht hier ein hausbezogenes, städtebaulich funktionierendes Quartier aus bis zu 6-geschossigen Gebäuden und Hofanlagen, Höfen und Gärten unterschiedlicher Nutzung, verschiedener Höhen- und Ausdehnungen. Stadtebaulich angeordnet sind jede Parzelle zwischen urbanem Anger und diesem Grünraum. Die Qualitäten an beiden Seiten des öffentlichen Raums und dem nachbarschaftlichen Nerven- und Muskelschmerz bilden den Rahmen und Raum für vielfältige, individuelle Optionen bei der baulichen Gestaltung und Nutzung innerhalb der einzelnen Parzelle.

Die geschlossene Bebauung am urbanen Anger tritt so als vielfältige Fassade und Ausdruck ihrer Anwohner in Erscheinung. Durchgehende städtebauliche Kontinuität ist hier die Grundbedingung, welche die Erreichung der eigenen, nachbarschaftlichen Parzellenflächen am grünen Saum sichert. Die Umgang mit Anzahl und Anordnung der notwendigen Fahrrad- und PKW-Stationen wird in die Gesamtsituation jeder Parzelle einbezogen. Eine städtebaulich orientierte Entwicklungsmöglichkeit wird so gewährleistet, ohne auf individuelle Bedürfnisse verzichten zu müssen. Somit kann der öffentliche Raum mehr begehbare Platz mit hoher Raum- und Freizeitausstattung. Die großzügigen öffentlichen Grünflächen gliedern und rahmen das Quartier. Sie erhöhen die Klimapanazität für die Anwohner*innen im Quartier und für die gesamte Stadt. Eine maßvolle und stark verankerte Durchwegung realisiert die Absicherung einer angeregten Stadt- und Freizeitebene, insbesondere für den Radverkehr. Auch im Grünen liegt der Einsatz des integrierten Gestaltungswillens bei der Anordnung von Wegenetzen, Betonkantenrändern, Biotopflächen und Baum- und Pflanzenauswahl.

Im Rahmen der Reduktion der Lärmemissionen werden, soweit notwendig, freizeitmündliche und hochbauliche Optionen genutzt. Der unmittelbar angrenzende und großzügig bemessene Quartiersrand wird als dichter Grünriegel aus Grünflächen im Zusammenhang mit bebauten, tagenutzungsübergreifend ausgebaut. Die daraus resultierende geschlossene Bebauung wirkt sich positiv auf die Luftqualität und die Ausbreitung von Schadstoffen aus. Durchgehende Maßnahmen sind im weiteren Planungsentwurf zu prüfen.

Die Quartierstruktur ermöglicht eine granulare Bedienbarkeit in 3 Baukörpern in variabler, definierbarer Umfang. Gleichzeitig bietet sich auf der einen Seite ein einseitiges Anwohnerverhalten für den nördlichen und südlichen Anger, während die Daten einer stetig fortschreitenden baulichen Entwicklung. Eine rückwärts im Zeitstrahl präzisierende Bauweise ermöglicht dabei eine ungeschwächte Nutzung der zuvor in D realisierten vorderen Bereiche in Richtung Innenstadt. Der erste Bauabschnitt als Auftakt zum weiteren Stadtquartier umfasst unter anderem die zentrale Quartiermitte mit den wichtigsten infrastrukturellen Maßnahmen und den zentralen öffentlichen Nutzungen. Die Quartierstruktur ist durch die Anordnung der Quartierstruktur mit dem besten ausbaufähigen, funktionsreichen Geschosswohnungsbau am zentralen urbanen Anger mit Wochenmarkt. Die am Quartiersrand gelegene Bauweise, deren gegenüberliegenden Nebenvorgang und ein Stadtebauliches mit Stadtebauliche ergeben die zentralen Funktionen und verorten dem Quartier seine Eigenständigkeit als neuer Stadtteil von Jülich.

Ein neues Quartier, das den aktuellen und zukünftigen Ansprüchen eines lebendigen Stadtteilgutes mit wenig Verkehr, vielfältiger Baulinien für mehr diverser Grünräume Rechnung trägt. Ein lebenswertes Stadtquartier mit sozialem Angebot und Austausch.



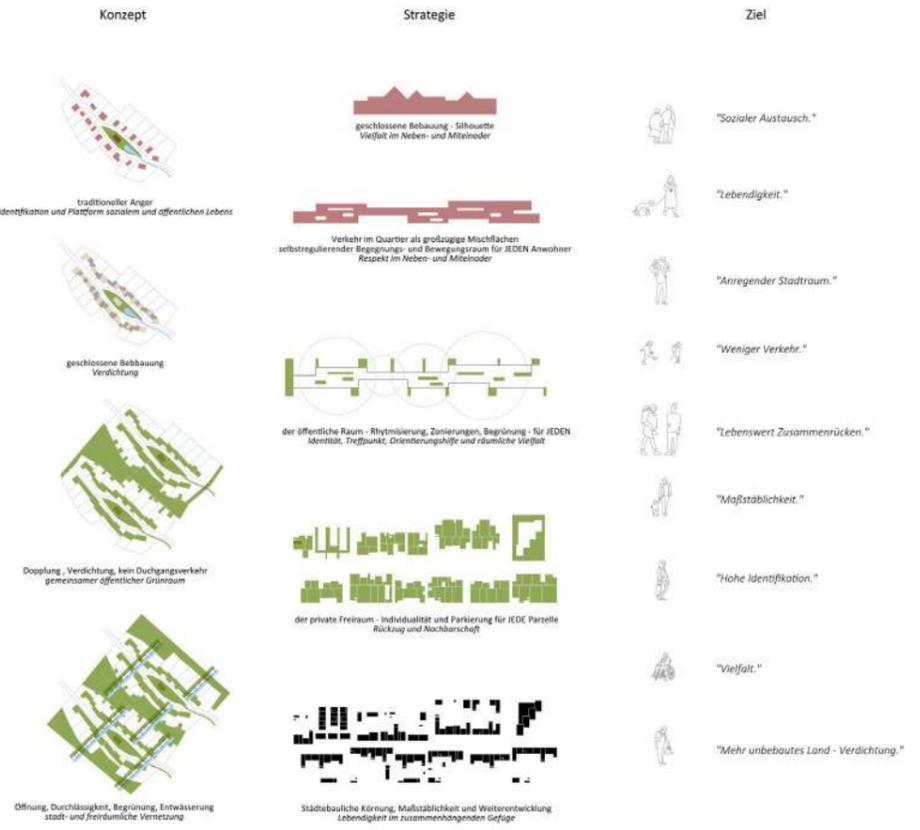
Park



Anger



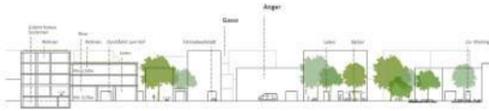
Schwarzplan
1_5000



Das Quartier



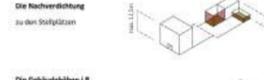
Lageplan
1_1000



Längsschnitt
1_500



Hofsituationen



Die Parzelle

"Durch die unterschiedlichen Höhen haben wir die Möglichkeit regional und nachzudenken."

"Neben beiden Freizeitanlagen, nicht nur und ich habe zusammen in einer Art, ich glaube es jedem Tag regnet im Garten zu sein."

"Immer mehr Bürger wollen die Möglichkeit die Natur öffnen an. Durch die Öffnung können wir Quartier besser mit die Bewohnerinnen sozial erleben und immer nicht alleine zu Hause arbeiten."

"Als alter werdender Vater wird ich meine Nachbarschaft zu schützen und liebe unsere Gemeinschaftspersonen der Raum für soziale Interaktion sein."

"Natur können wir noch zu sein in unserer 2-Zimmerwohnung haben. Einen weiteren Zusatz können wir ein gut vorstellen. So können es uns gehen, dass es zukünftig möglich ist, unsere Wohnung aufzubreiten um als Familie genossen Raum zu haben."

... max. 12,5m
... max. 12,5m
... max. 10,0m



Typologie
1_500

3- bis 4-geschosig mit Sockel barrierefrei



Sockelraum
Parken / Abstellräume

2-Zimmer Wohnung

1. OG
4-Zimmer Wohnung

1. OG
3-Zimmer Wohnung

1. OG
3-Zimmer Wohnung

2. OG
4-Zimmer Wohnung

2- bis 4-geschosig mit oder ohne Sockel

SS
Büro Laden / Parken

1. OG
3-Zimmer Wohnung

2. OG
2-Zimmer Wohnung

1. OG
3-Zimmer Wohnung

1. OG
3-Zimmer Wohnung

4. OG
4-Zimmer Wohnung

"Es ist toll, zusammen mit Familien im Park zu arbeiten. Da wir immer mit der Natur haben die Gärten und nicht zu klein. Zudem findet einmal im Monat in der Schulgarten ein Treffen statt, den wir gerne besuchen."

"Wir haben uns hier selbst wohnen geliebt. Die Kinder haben geglaubt, dass sie im Garten ernten und alles mit dem Obst zum Adressen drücken, und unsere Nachbarn sind alle glücklich."

"Wir genießen den kulturellen Austausch mit unseren Nachbarn und wir unterstützen regelmäßig die Nachbarn."

"Schon länger würde ich die Möglichkeit haben arbeiten und die Natur zu erleben. So kann ich auch weiterhin arbeiten. Ich mein Kind kann sich selbst und ich kann arbeiten zu machen und nicht weit von zu Hause sein."

"Wir haben beschlossen uns zu einer kleinen WG zusammenzuschließen. Wir genießen den sozialen Austausch mit den Nachbarn und dem Quartier. Gerade können wir Teil von etwas sein."



Blick von Süd-West
Stadtquartier Nierstein Jülich

Das Regenwassermanagement des Wohnquartiers basiert auf dem Prinzip der "Schwammstadt". Urbane Räume sollen möglichst viel Wasser aufnehmen und speichern. Es wird ein dauerhaft bestehender Hochwasserschutz gewährleistet, indem große Überschwemmungsgebiete entstehen. Das Oberflächenwasser wird großflächig in Parks und Baumflächen gesammelt, um diese vor dem Ausweichen zu schützen. Diese Flächen verfügen über einen hohen Überlauf, welcher bei starken Regenschauern, die Wasser in ein übergeordnetes Müllabfuhrsystem leitet. Der gesamte Grünraum dient im Ausnahmezustand als Überschwemmungsfläche.

Generell wird das Regenwasser in unversiegelten Flächen zurückgehalten und durch Verdunstung über die Pflanzen und Versickerung über die belagte Bodenzone geringfügig wieder an den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Die Versickerung der Oberflächen ist auf ein Minimum reduziert, durch unversiegelte bzw. teilversiegelte Flächen und die Dachbegrünung. In den bebauten Bereichen wird die Umgrünung, Algenpflanz und Kleinstlebensformen gefördert.



Versickerungsmulden

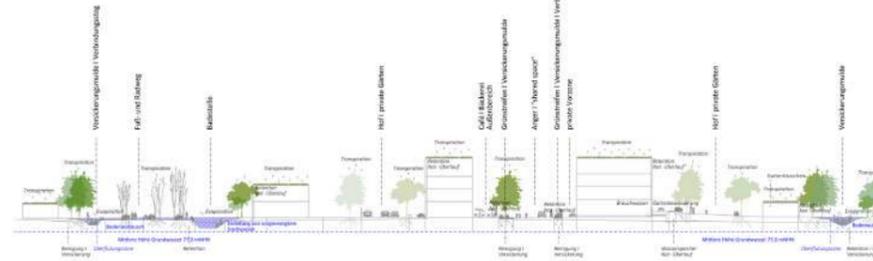
Das Regenwasser wird im gesamten Gebiet in überaus versickerungsfähigen Mulden gesammelt und dem Grundwasser in geringem Zustand wieder zugeführt. Dies führt zur kontinuierlichen Entlastung des Grundwassers der Stadt, welches durch die Starkregenereignisse immer öfter an seine Grenzen kommt.

Durch die großflächige Überschwemmung bestimmter Bereiche können sich an Bauwerken massenhaft Tiere, verendet werden und die Flächen des Regenwassers in Pfützen und Bächen überflutet werden vor dem Ausweichen während anhaltender Hitzeperioden.



Dachlandschaft

Die Begrünung im gesamten Gebiet dient als Erweiterung der Grünlandschaft in den bebauten Bereichen und führt zum Erhalt der Artenvielfalt. Das Grünland speichert Wasser für das Regenwasser. Durch die Verdunstung kommt es zur Abkühlung der Umgebung und das Wasser wird gefiltert um den natürlichen Wasserkreislauf zurückzugeben, ohne das örtliche Kanalsystem zu überlasten. Zudem kompensiert die Dachbegrünung die Versickerung der bebauten Flächen und kann aus der Umgebung.

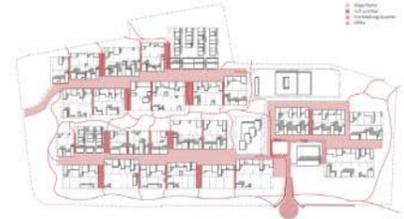


Biotop

Biotop sind als abgrenzbare Lebensräume für Flora und Fauna zu verstehen. Hier können sich die heimischen Arten wieder ansiedeln und geschützte Arten werden erhalten und gefördert. Durch temporäre Überschwemmungen entstehen vielfältige Lebensräume für Tiere, Pflanzen und Pilze.



Umgang mit Entwässerung und Regenwasser | Grün- und Freiflächen



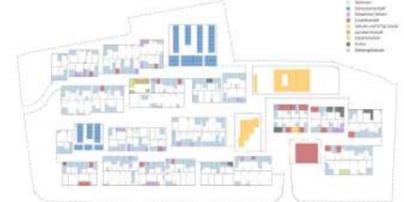
Erschließung
1_4000



Grün- und Freiflächen
1_4000



Höhenentwicklung
1_4000



Nutzungsverteilung Erdgeschoss
1_4000



Realisierungsphasen Freiraum und Bebauung
1_4000



Schallschutz
1_4000

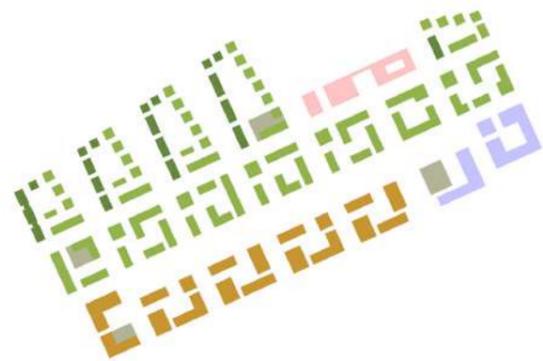
Blaumoser Architekten GmbH | Starnberg
mit zaharias landschaftsarchitekten | München

Verfasser: Albert Blaumoser, Gabriella Zaharias

Mitarbeit: Michal Marsik, Eireen Herz, Sabrina Kreitl,
Alice Breggi

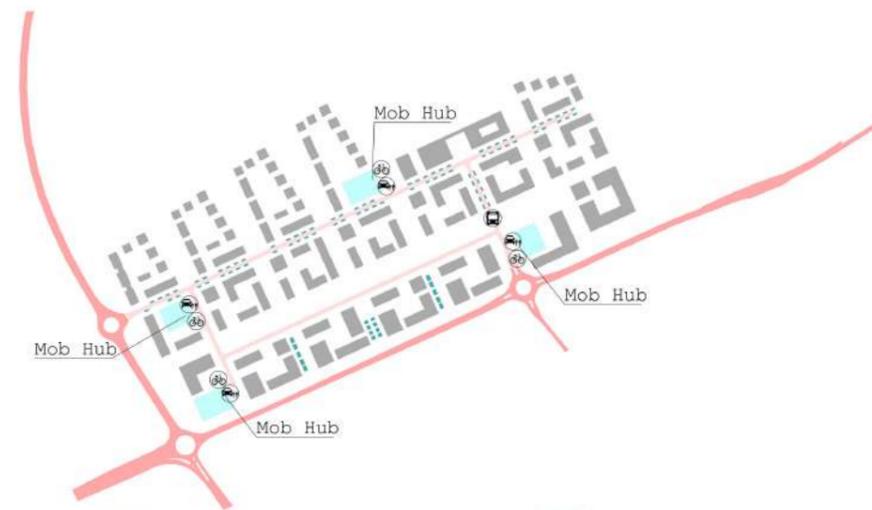


Vogelperspektive



- | | |
|---|---|
| ■ Wohnen | ■ Dienstleistung / Einzelhandel |
| ■ Wohnen verdichtete Haustypen | ■ Dienstleistung / Handwerksbetriebe |
| ■ soziale Infrastruktur | ■ Quartiersgarage |

Nutzungskonzept



- | | |
|--|--|
| ■ Bestehendes Straßennetz | ■ Besucherstellplätze |
| ■ internes Straßennetz | ■ Quartiersgarage / Besucherstellplätze |

Verkehrskonzept

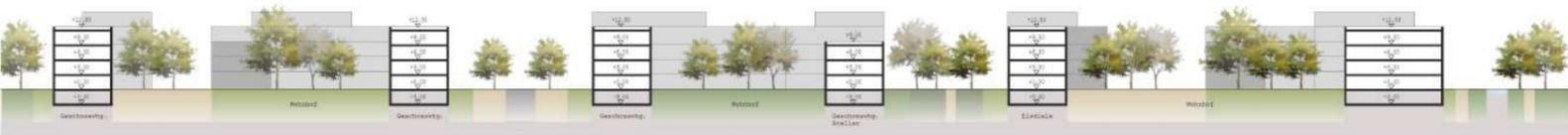


- | | |
|-----------------|-----------------|
| 5. Bauabschnitt | 3. Bauabschnitt |
| 6. Bauabschnitt | 2. Bauabschnitt |
| 7. Bauabschnitt | 1. Bauabschnitt |
| 8. Bauabschnitt | 4. Bauabschnitt |

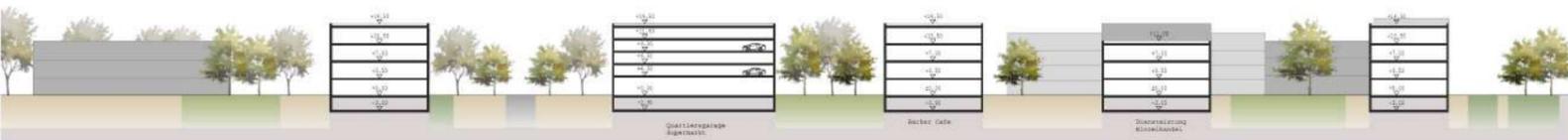
Bauabschnitte



Lageplan 1 : 500



Längsschnitt 1-1 1 : 500



Längsschnitt 2-2 1 : 500



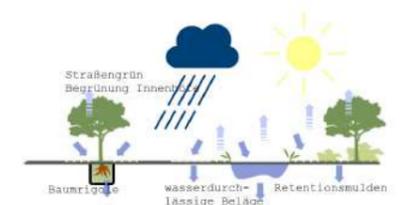
Perspektive - Blick Anger Richtung Quartierszentrum



Schematisches Grün- und Freiflächenkonzept

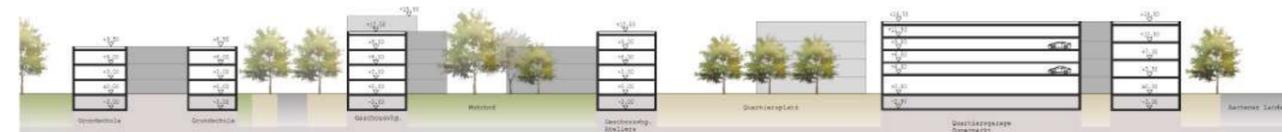
- Landschaft
- langer Anger
- "grüner Kamm":
Retention, Grünverbindung,
Luftdurchströmung, Puffer,
- Quartiersplatz
- "Alleenkamm"

Grün- und Freiflächenkonzept



Regenwassermanagement

- 1) Regenereignis
- 2) Schwamm,
Retention
- 3) Verdunstung,
Pflanzenwachstum



Querschnitt 3-3 1 : 500

Planungsgruppe MWM Stadtplaner Beratender Ingenieur
Landschaftsarchitekt Niedermeier Siebenmorgen PartGmbB | Aachen

Verfassende:

Bernd Niedermeier

Mitarbeit:

Frederic Mattis, Jacob Polster, Christiane Gerwenath

Architekt*in, Stadtplaner*in, Landschafts- oder Innenarchitekt*in:

Jan Philipp Alfes, Tim Scheuer

Fachplaner*in:

Boris Foki, Jan Siebenmorgen

Hilfskräfte:

Anna Vyhuliar, Thea Scurtu, Hobin Im, Xiaolong Xue

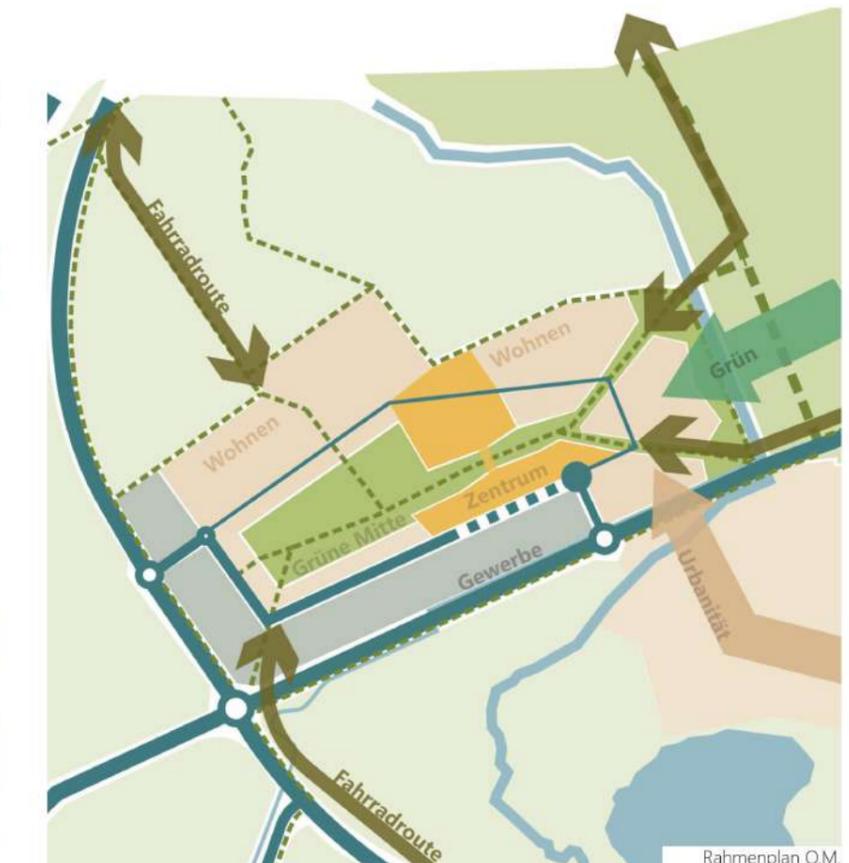
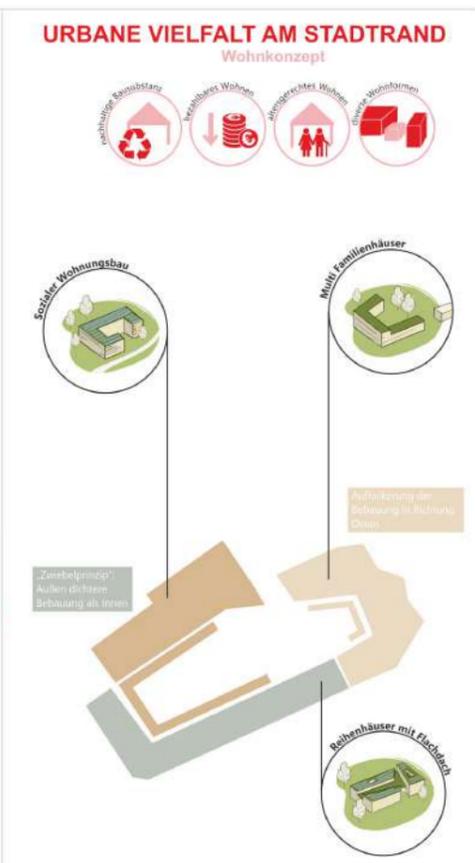
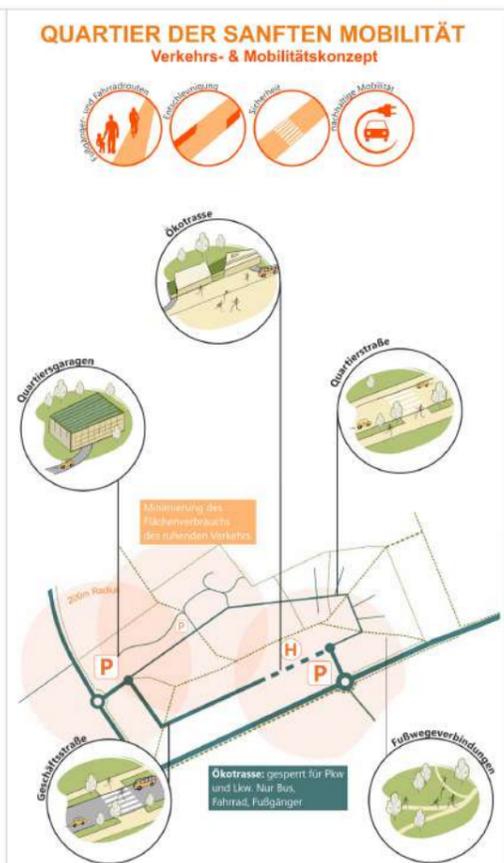
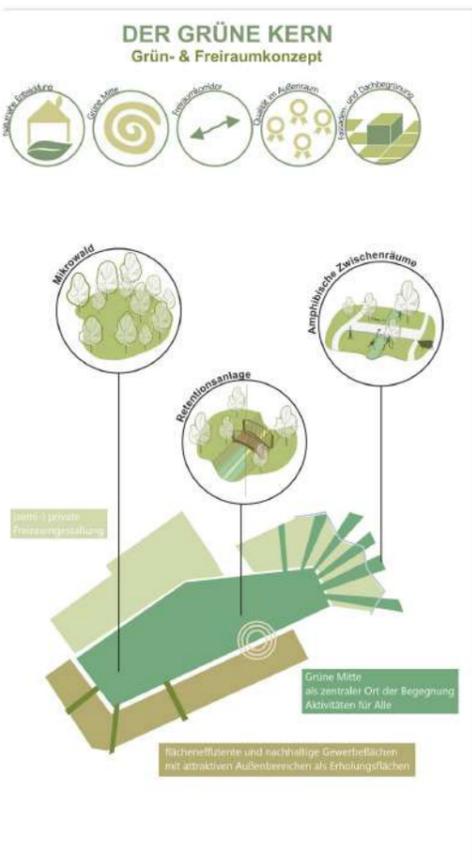
Modellquartier Nierstein | Lust am Entdecken



Vogelperspektive



Schwarzplan M1:5000



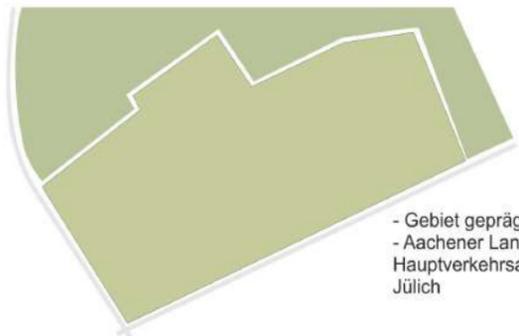


Bebauungsstruktur

Während sich die Wohnnutzung im Norden durch die Ausbildung von Hofsituationen vom Lärm abschirmt, lösen sich die Höfe im Osten auf und vermitteln in den anschließenden Grünraum. Die großen Blöcke im Süden und Westen wirken als Schallschutz für den sensiblen Kern und sind entsprechend von außen nach innen in der Höhe gestaffelt (transparenter Schallschutz erfolgt dort, wo eine Durchlässigkeit gewährleistet werden muss, z.B. Ecke Aachener Landstraße/ Nord-West-Ring). Die Baukörper bieten die Möglichkeit einer inneren Durchmischung entsprechend der Exposition der Gebäudeteile. So können Gewerbebetriebe (z.B. Prototypenwerkstätten) durchaus auch mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen kombiniert werden. Es lassen sich damit Synergieeffekte aus Wohnen und Arbeiten erzielen und den Ansprüchen an innovative Lebens- und Arbeitswelten gerechte, in unmittelbarer Nachbarschaft flexibel kombinierbare Räume ermöglichen. Vernetzungen mit dem eher in Richtung Gewerbegebiet ausgerichteten Brainergy Park sind zu erwarten (im Quartier eher Wohnen, Denken, Impulse – dort eher großserielle Umsetzung).

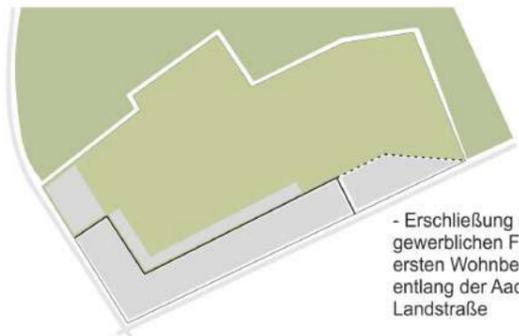
Gestaltungsplan M1:1000

Status quo



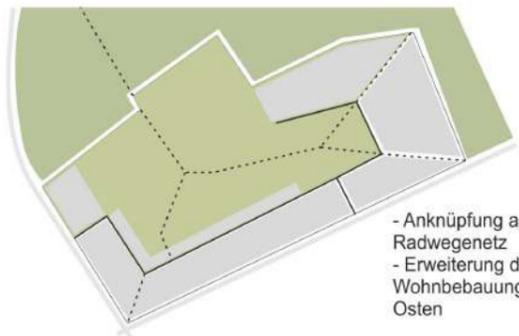
- Gebiet geprägt von Feldern
- Aachener Landstraße als Hauptverkehrsachse nach Jülich

Phase 1: Erste Bebauung



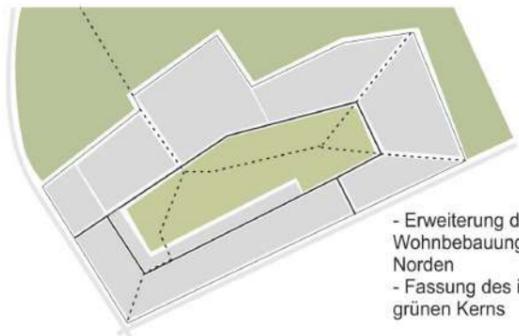
- Erschließung der gewerblichen Flächen und ersten Wohnbebauungen entlang der Aachener Landstraße

Phase 2: Verknüpfung



- Anknüpfung an das Radwegenetz
- Erweiterung der Wohnbebauung in Richtung Osten

Phase 3: Fertigstellung



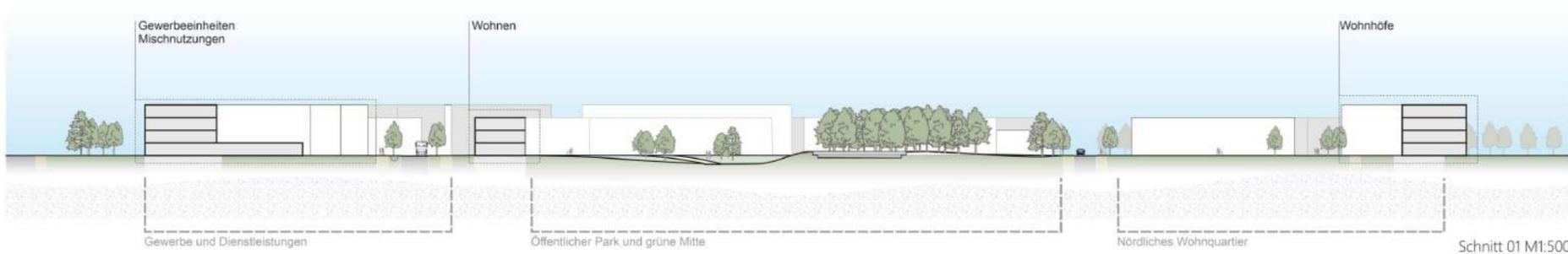
- Erweiterung der Wohnbebauung im Norden
- Fassung des inneren grünen Kerns



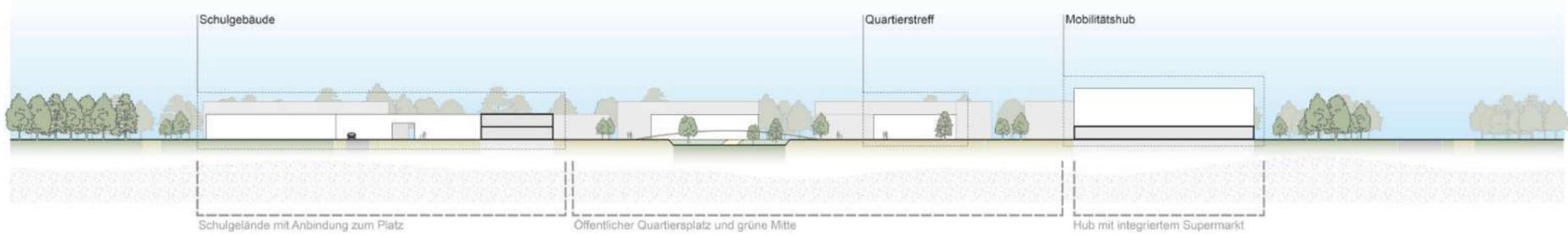
Detailageplan M1:500



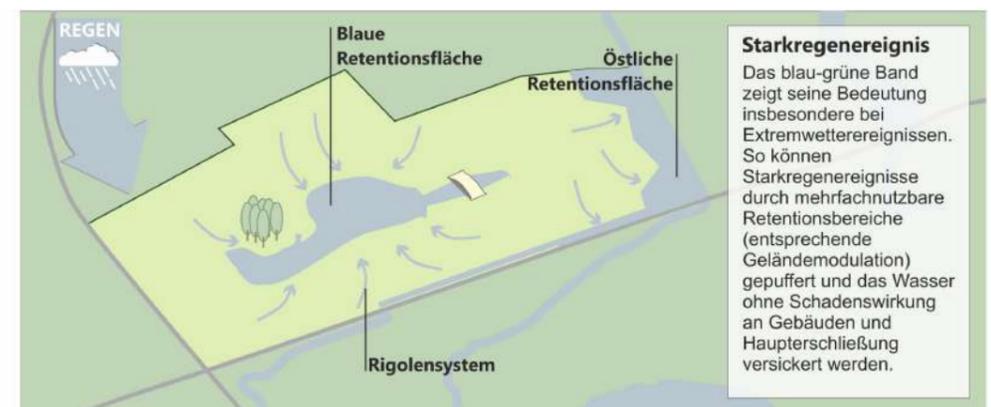
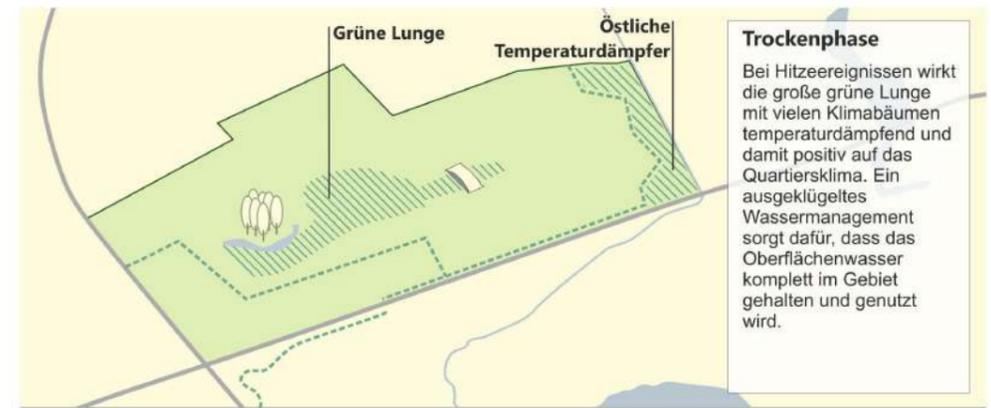
Atmosphärische Darstellung



Schnitt 01 M1:500



Schnitt 02 M1:500



**SEETAL Susan Eipper et al. Architektur und Stadtplanung | Weimar
mit Michael Palm Landschaftsarchitekt | Weinheim**

Verfassende:

Susan Eipper, Michael Palm

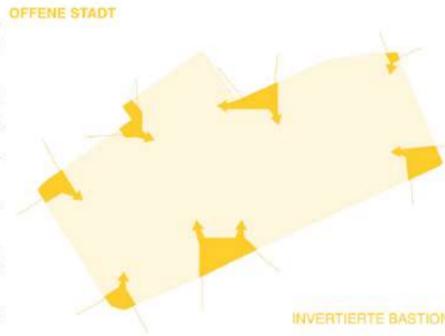
Mitarbeit:

Annelise da Silva Castells, BukolaTijani,
Renata Shaikhutdinova, Marco de Vries

Architekt*in, Stadtplaner*in, Landschafts- oder Innenarchitekt*in:

Jonas Kern

Stadtquartier Nierstein



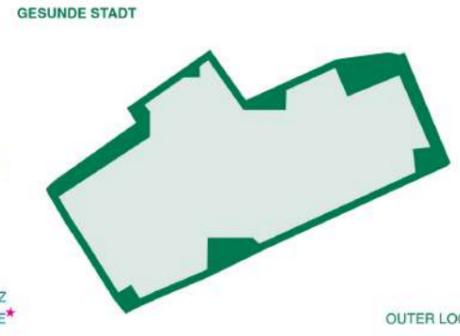
In der als Straßenstation in römischer Zeit entstandenen Stadt Jülich finden sich bis heute Überlagerungen von Strukturen aus verschiedenen Epochen. Unter anderem prägen östlich der Rur die Zitadelle aus der Renaissance und westlich, nahe dem Projektgebiet, die napoleonische Festung im Brückenkopfpark das Stadtbild.

Angrenzend am südlichen Rand des Projektgebiets verläuft die römische Heerstraße „Via Belgica“, heute eine überregionale touristische Fahrrad Route (Erlebnisraum Römerstraße). Das denkmalgeschützte Gut Nierstein am Mühlentisch grenzt mit seinen Waldflächen an den nördlichen Rand des Projektgebiets. Im Übrigen ist das Projektgebiet von Landschaftsflächen umgeben.



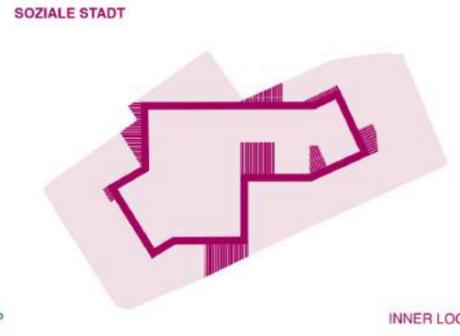
Das neue Quartier inszeniert mit einer grünen Allee den neuen Stadtzugang Jüliches und schafft eine identitätsstiftende, sozial- und klimaschaltige Struktur.

LEITBILD
Die gestalterischen Lösungen des Entwurfs berücksichtigen die aktuellen städtebaulichen Herausforderungen und Bedarfe der gesellschaftlichen Entwicklung, wie beispielsweise die Themen Klimarechte Stadt und Förderung einer offenen und inklusiven Gesellschaft.



Offene Stadt: Aufkatzplätze Köhren mit einladender Geste in das Quartier. Sie verkörpern sinnbildlich als „invertierte Bastionen“ das gestalterische Prinzip eines offenen und inklusiven Stadtbilds.

Vernetzte Stadt: Ein dichtes Wegenetz verknüpft im Zusammenspiel mit einer gemischten Nutzungszuweisung ein Quartier nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege. Hochbauliche Akzente dienen als Orientierungspunkte im Wegenetz. Die Wegegestaltung sowie -Funktionszuweisung erfolgt nach menschlichem Maßstab. Insgesamt wird so ein besonders fußgängerfreundliches Quartier realisiert.



Gesunde Stadt: Der „Outer Loop“ ist ein freiräumliches Element, welches das gesamte Gebiet umrahmt. Es bringt Nutzungen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden unter: Sport- und Freizeitangebote, die über eine ca. 2km lange Jogging-Route verbunden sind. Ebenfalls sind Flächen für die urbane Lebensmittelproduktion vorgesehen. Im nordwestlichen Rand im Übergang zu den Landschaftsflächen entsteht eine große Urban-Gardening-Anlage.

Soziale Stadt: Im Quartier werden mehrere sozial durchmischte Nachbarschaften gebildet. Diese sind durch ein übergeordnetes freiraumliches Element verbunden - den „Inner Loop“. Hier entstehen auf Nachbarschaftsebene verschiedene Treffpunkte mit unterschiedlichen Atmosphären.

SCHWARZPLAN M 1:5000

LEITIDEE



KONZEPTE

Nutzungsverteilung: Entlang der Aachener Straße und dem Nord-West Ring sind großflächigere Gewerbeterritorien vorgesehen, die gleichzeitig einen Schallschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung bieten. Entlang der Autostraße des Quartiers sind in den Sockelzonen ebenfalls Gewerbenutzungen vorgesehen. Wohnen ist über das gesamte Quartier verteilt in unterschiedlichen Formen möglich, um eine möglichst hohe soziale Durchmischung zu erreichen. Die Wohnnutzung gruppiert sich innen wie außen um den „Inner Loop“, in den Quartiersmitte befindet sich zusätzlich ein Kindergarten, wie auch ein Dorferdehalla (Quartiershaus). Die Schule befindet sich im Osten des Quartiers.

Grün- & Freiflächen: Das Quartier wird entlang des „Outer Loop“ mittels „invertierter Bastionen“ an die angrenzende Landschaft angeschlossen. In diesem äußeren Ring sind Flächen zur Naherholung und sportlichen Betätigung vorgesehen. Der „Outer Loop“ ist an einigen Bastionen mit dem „Inner Loop“ verbunden. Dieser innere Ring ist großzügig begrünt und lässt zum Schönen und Verweilen an, während man an den angrenzenden Platzsituationen unterschiedliche Nutzungsparten vollzieht, wie bspw. einen Skatepark, den Schulvorplatz mit Amphitheater und die Quartiersmitte als grünes Herz des Areals.

Klima und Energie: Am südlichen Quartiereingang (Aachener Straße) ist eine Versorgungszone verortet, die das Nah-Wärme-Netz (bspw. Geothermie) speisen soll. Von dort wird die benötigte Energie an insgesamt 20 kleinere Übergabepunkte verteilt, wobei die einzelnen Baufelder von jeweils zugehörigen Übergabepunkten mit Energie versorgt werden. In den Sommermonaten soll die Stromversorgung überwiegend durch PV-Anlagen abgedeckt werden. Besondere Aspekte des Entwurfs bezüglich einer klimagerechten Stadtentwicklung sind:

- die aufgelockerte Baustruktur ermöglicht eine gute Quartiersdurchlüftung,
- der hohe Anteil an Vegetationsflächen zur Stärkung der Biodiversität im Quartier
- Grün-Blau-Infrastruktur wie die begrünten Dachflächen, die als Verdunstungsfläche zur lokalen Klimaregulierung beitragen und die Staubbelastung reduzieren.

Entwässerung: Die Entwässerung ist als Teil des Grün- & Freiflächenkonzepts zu verstehen. Entlang des „Inner Loop“ gibt es ein offenes Rinnsystem, welches dem Regenwasserabfluss der einzelnen Baufelder dient und gleichzeitig eine Art Bachlauf im Quartier bildet. Das so abgeführte Regenwasser wird in Richtung Brückenkopfpark geleitet. Entlang der Hauptverkehrsstraßen sind Retentionsflächen in Form von Mulden und Rigolen vorgesehen. Neben den an vielen Stellen vorgesehenen Retentionsflächen soll das anfallende Regenwasser auch über intensive Dachbegrünung und Zisternen gespeichert werden.

Zonierung: Der überwiegende Teil der Flächen ist als öffentliche nutzbare Fläche vorgesehen. Innerhalb der einzelnen Baufelder gibt es öffentlich zugängliche Wohnhöfe, die vor allem durch die Bewohner bespielt und genutzt werden sollen und nicht Teil des öffentlichen Raums sind. Entlang der Häuser sind zudem auch private Grünflächen angeordnet, die fast direkt an den öffentlichen Raum grenzen und so eine gemeinschaftliche und behagliche Atmosphäre fördern.

Verkehr/Mobilität: Das Areal soll überwiegend autofrei funktionieren. Es gibt eine Hauptverkehrsstraße, die beide Quartiereingänge miteinander verknüpft. Entlang dieser Straße sind die Besucher Parkplätze, die Mobility Hubs, wie auch die Buslinie angeordnet. Der „Inner Loop“ ist so gestaltet, dass er von Feuerwehr, Müllabfuhr und Anweisung problemlos genutzt wird. Die Anwohner sollen ihre Pkw in einem der max. 150er öffentlichen Mobility Hubs parken. Hier befinden sich Sharing-Angebote (Car- und Rad-Sharing) sowie Paketstationen.

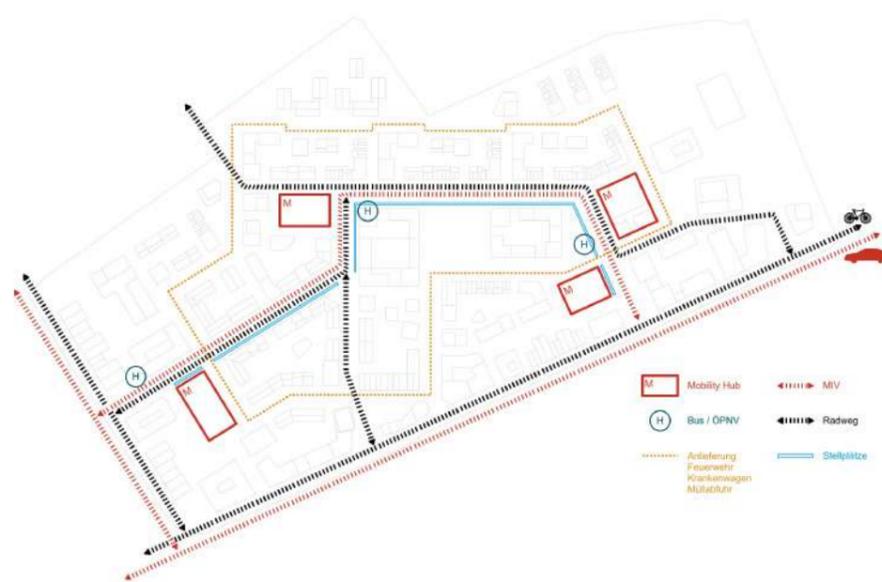
Bauebenen: Das Areal wurde in drei Bauebenen gegliedert, die jeweils ein in sich funktionierendes Teilgebiet bilden. Der erste Bauebenen (BA I) umfasst einen Teil der Gewerbenutzung, sowie einen Anteil der Wohnnutzung und die spätere Quartiersmitte. Der zweite Bauebenen (BA II) erweitert den BA I um einen Großteil der vorgesehenen Wohngebäude und Gewerbeflächen im Süd-Osten des Areals. Gleichzeitig wird der BA II durch den „Inner Loop“ begrenzt, der temporär einen grünen Abschluss bildet. Im dritten Bauebenen (BA III) erfolgt der Abschluss des „Outer Loop“ und in drei Abschnitte unterteilt Bauebenen, die bei Bedarf unabhängig voneinander errichtet werden können.

LAGEPLAN 1:1000

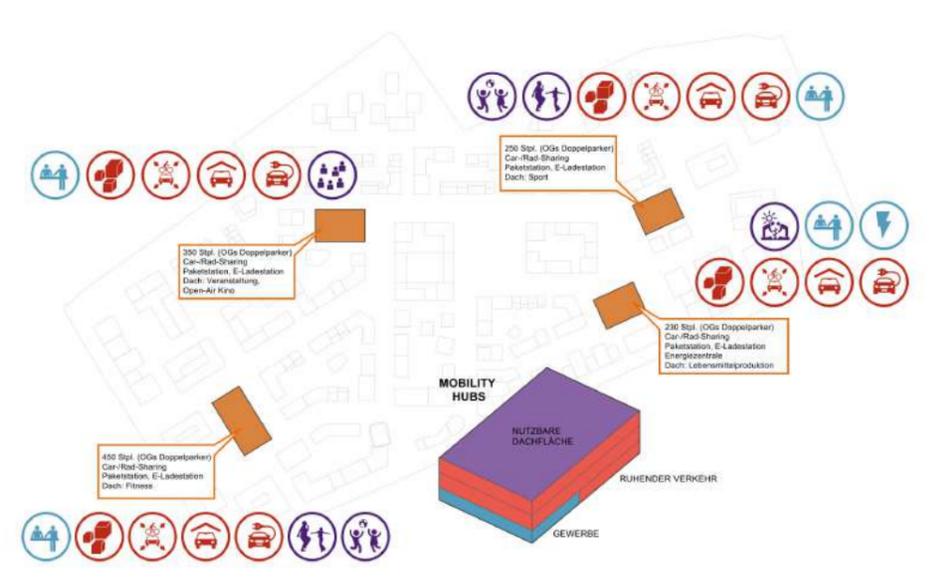




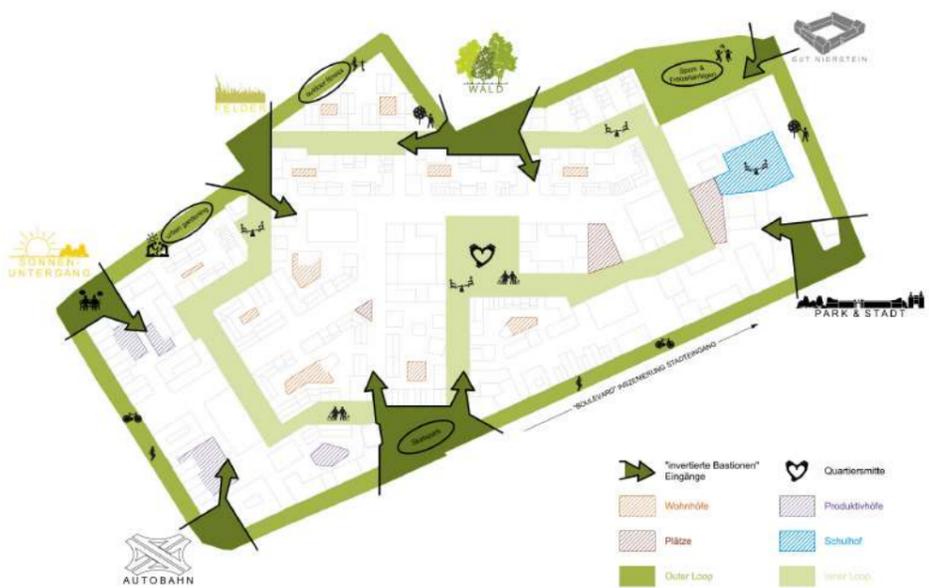
BLICK IN DIE QUARTIERSMITTE



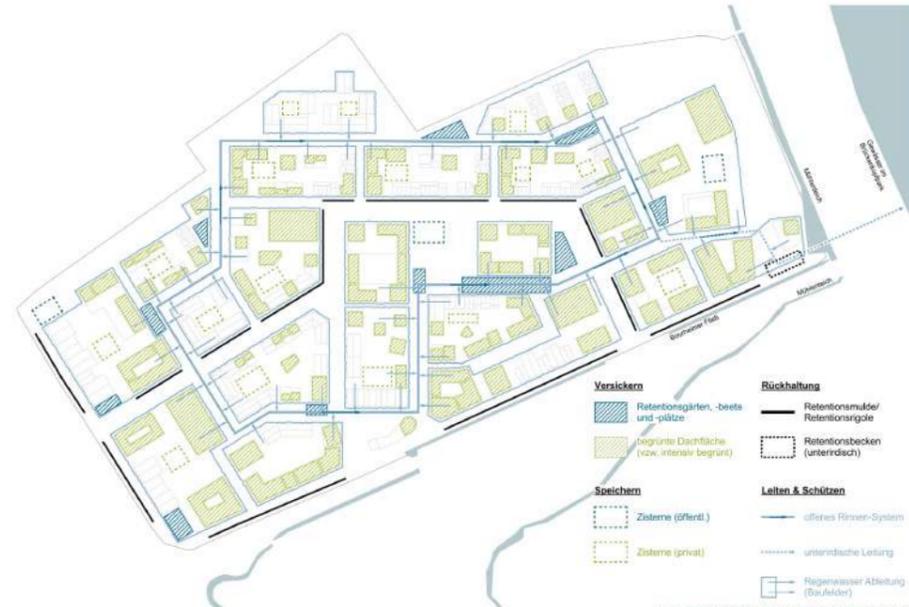
VERKEHRSKONZEPT 1:2500



MOBILITÄTSHUB 1:2500



GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT 1:2500



REGENWASSERMANAGEMENT 1:2500



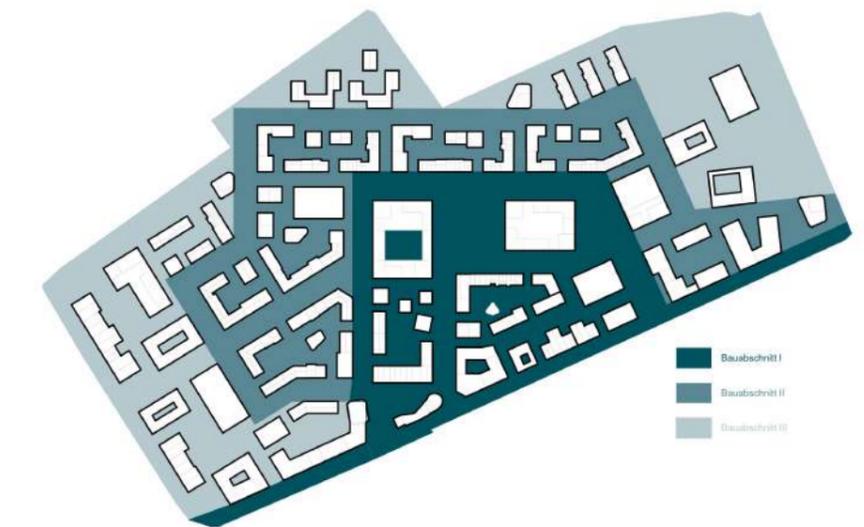
KLIMA & ENERGIE 1:2500



ZONIERUNG 1:2500



NUTZUNGSVERTEILUNG UND WOHNTYPOLOGIEN 1:2500



REALISIERUNGSPHASEN FÜR FREIRAUM UND BEBAUUNG 1:2500



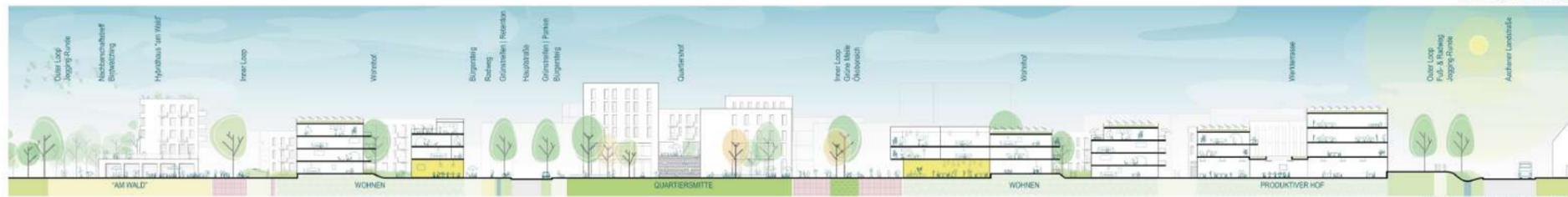
VOGELPERSPEKTIVE



INNER LOOP



OUTER LOOP



SCHNITTANSICHT BB' 1:500



SCHNITTANSICHT AA' 1:500



