

Erläuterungstext “Quartier Untertorplatz Radolfzell”

Anlage für Aufstellungsbeschluss

Städtebauliches Konzept:

Der Entwurf schlägt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung folgende Ausformulierungen zur Einbindung und Ergänzung der Stadtstruktur vor:

Die Lage des Wettbewerbsgebiets wird als neuer westlicher Eingang zur historischen Altstadt Radolfzells verstanden. Es stellt gleichzeitig den neu interpretierten Auftakt dar und vermittelt zwischen der heterogenen Umgebungsbebauung. Das wesentliche Konzept des Entwurfs lautet: **wir bauen die Stadt weiter**. Diesem Anspruch folgt die Stellung und die Kubatur der Gebäude.

5 Baukörper (Häuser A-B, C, D-E, F-G, H) bilden sich zu Blockrandstrukturen aus. Die Kubaturkanten der Baukörper bilden den neuen Stadtraum aus und definieren die Kanten des neuen Untertorplatzes. Die Identität der Stadt entwickelt sich weiter. Durch Komplexität und Gliederung sowie Vor- und Rücksprünge der Baukörper in Kombination mit Satteldächern wird die Verbindung zur Altstadt hergestellt und weitergedacht. Wie bei der bestehenden Stadtbebauung werden eigene Identitäten der Bauten durch unterschiedlich gestaltete Fassaden geschaffen. Die Gebäudehöhen wechseln sich ab (4-geschossig bis 5-geschossig mit Dachgeschoss), so dass auch über die Silhouette ein Spannungsmoment entsteht und die Blickachsen zum See als hohe Qualität ausgeschöpft werden können.

Zwischen den zwei Blockrandstrukturen des Entwurfs bildet sich ein neuer öffentlicher Stadtraum aus. Dieser bildet eine neue Ost-West Verbindung durch das Quartier und markiert so den Übergang zum Untertorplatz als neuen Eingang der Altstadt. Diese Verbindungszone wird als shared space geplant, der einen städtischen Charakter im Quartier zulässt und auch den in einzelnen Erdgeschoss- und Obergeschossbereichen untergebrachten Dienstleistungen die notwendigen, attraktiven Bedingungen bietet.

Die klaren strukturgebenden Außenkanten der Blockrandbebauung bilden das neue Stadtquartier. Im Inneren dieser Blockränder steht diesen klar definierten Stadtkanten eine weiche, natürliche, grüne Kante gegenüber, die es schafft, den Übergang von Bestandsbebauung zu Neubauten auf einer gemeinsamen Fläche zu modellieren und neue Begegnungsorte für die Bewohner zu bilden, die eine hohe Aufenthaltsqualität für Alle bieten.

Freiraumkonzept:

Der Untertorplatz bildet den neuen Auftakt in die verkehrsberuhigte Altstadt Radolfzells. Die klaren Stellungen der Neubauten erweitern die Fußgängerzone. Im Gegensatz zu dieser städtischen Verbindung öffnen sich die gemeinschaftlichen, grünen Innenhöfe in geschwungenen Formen und bieten einen gemeinsamen Kommunikationsraum im Grünen zum Verweilen.

Klare, eindeutige Raumkanten fassen den vormals diffusen Untertorplatz und machen ihn im Stadtgefüge deutlich wahrnehmbar. Bespielt wird er durch die Dienstleister in den Stirnseiten der Gebäude und den teilweise an die Oberfläche verlegten Mühlbach. Dieser wird partiell aus seiner Dohle nach oben geleitet und bringt Aufenthaltsqualität und Frischluft in die Altstadt. Sitzstufen bieten die Möglichkeit, den Bach hautnah zu erleben. Die drei großen Kastanien bleiben erhalten und bilden den schattigen Aufenthaltsbereich des Platzes, der zudem bestückt ist mit Bänken und punktuellen Spielmöglichkeiten. Der vorhandene Brunnen steht zentral und erhält an der Lohmühlenstraße sein Gegenstück.

Eine Baumreihe in Pflanzkübeln, die auf einer Belagsintarsie steht, leitet den Weg. Auch an der Lohmühlenstraße führt eine Baumreihe Besucher in das Quartier.

Eine weitere öffentliche Durchwegung vom Untertorplatz zur Seestraße lässt Spaziergänger den Mühlbach erleben. Obstbaumbestandene Wiesen – angelehnt an die Obstwiesen vor den Stadtmauern des historischen Radolfzells – mit vereinzelt Stufen zum Wasser bieten ein Stück Natur.

Baumschutz Untertorplatz:

Geplant ist die Umgestaltung und Umnutzung des Geltungsbereichs an der Untertorstraße in Radolfzell von Misch- und Sondernutzungsfläche (u.a. Stadtwerke) zu Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung. Hierbei soll ein gut durchgrüntes Quartier entstehen.

Im Bestand stehen auf dem Untertorplatz vier mittelalte Rosskastanien. Drei dieser Bäume sind bereits älter und ortsbildprägend und sollen erhalten bleiben. Die Tiefgarage soll in direkter Nähe zu den Bestandsbäumen entstehen, Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume während und nach der Baumaßnahme werden im Folgenden aufgezeigt.

Der Stamm der westlich stehenden Rosskastanie hat einen Abstand von etwa 2,5 m bis zur Außengrenze der geplanten Tiefgarage. Die mittige Kastanie steht am weitesten von der Baugrenze der Tiefgarage entfernt.

Maßnahmen:

- a) Der Erhalt und der Schutz der Bäume müssen während der Baumaßnahmen von einem zertifizierten Sachverständigem begleitet werden. Ein Endbericht ist zu erstellen.
- b) Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m. Zum Erhalt der Bäume muss in einem Radius von 1,5 m über der vorhandenen Kronenbreite des Baumes ein Schutzbereich mittels Bauzauns errichtet werden. In diesem Bereich dürfen keine Baumaßnahmen stattfinden. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag vermieden werden. Die Einhaltung des Schutzbereiches soll in regelmäßigen Abständen durch Vor-Ort-Termine überprüft werden, hierbei sind jeweils Kurzberichte zu erstellen.
- c) Außerhalb des Schutzbereichs auftretende Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Schnittstellen mit einem Durchmesser ≤ 2 cm sind mit wachstums-fördernden Stoffen zu behandeln. Entsprechend dem Wurzelverlust können Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.
- d) Während trockenen und heißen Perioden ist die Bewässerung der Bäume sicherzustellen.
- e) Die Standsicherheit der Bäume muss vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen überprüft werden.
- f) Durch einen Sachverständigen soll die Bodenverdichtung untersucht werden. Stellt sich der Boden als hochverdichtet dar, sind entsprechende, lockernde Maßnahmen durch einen zertifizierten Sachverständigen vorzuschlagen.
- g) Die Durchlüftung des Wurzelraums ist sicherzustellen.
- h) Die Grundwasseränderung durch die Bauarbeiten (Tiefgarage und Revitalisierung des Bachs) muss überprüft werden. Im Falle von Veränderungen muss die dauerhafte Unterstüztung zur Bewässerung der Bäume sichergestellt werden.

Fazit:

Die vorhandene Kronenbreite der Bestandsbäume muss eingemessen werden. Der Schutzbereich von 1,5 m muss vor Baubeginn abgesteckt und eingehalten werden. Dies ist bei der jetzigen Planung für den westlichen Baum nicht eingehalten, sodass dieser nicht erhalten bleiben kann. Bei dem mittleren Baum kann der Schutzbereich wohl ausreichend abgesteckt werden, sodass dieser voraussichtlich erhalten werden kann. Ein Erhalt des östlichen Baumes ist eventuell möglich, jedoch wird auch hier der Schutzbereich wohl unterschritten.

Um den Erhalt aller drei Bäume möglich zu machen, sind die Baugrenzen der Tiefgarage zu verschieben, hierbei würden vier Stellplätze entfallen. Würden die Baugrenzen verschoben, ist ausreichend Platz vorhanden, um die drei Bestandsbäume durch die oben beschriebenen Maßnahmen zu erhalten.

Architektonisches Konzept:

Angestrebt wird ein gesamtheitliches, architektonisches Erscheinungsbild des Ensembles zusammen mit der bestehenden Stadt, wobei die Gliederung und Fassadengestaltung für individuelle Identitäten im Blockrand sorgt. Dies wird durch städtebauliche Struktur, Typologie, Konstruktion und Material gewährleistet.

Durch Vor- und Rücksprünge, Gliederungen und unterschiedliche Strukturen der Oberflächen werden die langen Fassadenseiten unterbrochen, es entsteht ein architektonisches Wechselspiel, das eine Ebene von Komplexität mit ins Spiel bringt. Varianz in der Wiederholung bringt zudem übergeordnete Identität ins Quartier und gleichzeitig eine unverwechselbare individuelle Adressbildung zum Ausdruck.

Konstruktion und Materialien:

Ziel ist eine nachhaltige primäre Konstruktion, die dem Wortsinn auch gerecht wird. Dies bedeutet zunächst den Verzicht auf Wärmedämmverbundsysteme. Die Außenwände werden aus marktüblichen Hochlochziegel geplant, die eine statische Tragfähigkeit bis zur dargestellten Geschossigkeit garantieren und ohne zusätzliche Dämmebene die geltende EnEV und den erforderlichen Wärmeschutz garantieren.

Die Oberfläche der Ziegel wird in unterschiedlichen Ausführungen verputzt. Hier kommen Putzverarbeitungen wie z.B. Glattputz oder Kammputz zum Einsatz. Fensterrahmen und wechselnde Putzflächen unterscheiden die einzelnen Häuser zu individuellen Adressen in einem neuen Gesamtkontext.

In der Farbgebung sollen sich die Fassaden an der angrenzenden Altstadt orientieren. Die Häuser dürfen sich farblich unterscheiden, sollen aber einer Farbfamilie angehören. Im Detail – die Ordnungsprinzipien:

-vertikale Fenster-horizontale Fenster-Rahmen

-Fensterpaneele geschlossen/offen-schräge Leibungen-Farbe 1-Farbe 2-Putzstruktur 1-Putzstruktur 2

Neben der haptischen Fassadengestaltung ist der Fassadenaufbau ebenfalls ein wichtiger gestalterischer Aspekt: Die Fenster werden innenbündig angeordnet, wodurch die tiefe Leibung als passiver Sonnenschutz wirksam wird. Gleichzeitig erzeugt diese Anordnung durch ihre Tiefenwirkung ein kräftiges Schattenspiel in der Fassade, welches je nach Sonnenstand wechselt. Brand- und Schallschutz sind hierbei ebenso gewährleistet. Verputzte Mauerwerkswände, Holzfenster und massive Fensterbänke sind die hauptsächlichen Elemente, die das Erscheinungsbild der Fassaden generieren und auch als Materialien im Sinne einer nachhaltigen Bauweise überzeugen und das energetische Konzept ideal ergänzen.

Wohnungstypologie:

Der Entwurf bietet wie gewünscht eine ausgewogene und flexible Mischung an Wohnungstypen an, von welchen ca. 30 % gefördertem Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Die 113 Wohnungen stehen dadurch Familien, Älteren und Ein- bis Zweipersonenhaushalten zur Verfügung.

Eine Mischung der Wohnungstypen auch innerhalb der einzelnen Häuser ist gewährleistet, so dass auch eine soziale Durchmischung im Gebäude stattfinden kann. Jede Wohnung hat Anteil an mindestens zwei Himmelsrichtungen, die großen Wohnungen werden teilweise dreiseitig belichtet.

Alle Wohnungen besitzen nutzbare Freibereiche in Form von Loggien. Küchen sind bei Bedarf vom Wohnraum leicht abtrennbar.

Da auch im Erdgeschoss in einigen Häusern Wohnnutzungen geplant sind, werden die Erdgeschosse zu einem Hochparterre angehoben. Dadurch entsteht auch angrenzend zur Fußgängerzone die nötige Privatheit dieser Wohneinheiten. Im rückseitigen Bereich erhalten diese Wohnungen direkten, ebenerdigen Zugang in den Grünbereich. Durch diese Überdeckung der Tiefgarage ist auch ein Baumbewuchs dort technisch möglich.

Erschließung:

Alle 8 Einzelhäuser sind straßenseitig bzw. zum shared space hin erschlossen.

Im Bereich der Hauszugänge ergeben sich Aufweitungen für diverse Nutzungen (z.B. Kinderwagen) der Hausbewohner.

Die öffentliche Durchwegung des Quartiers von West nach Ost durch den shared space über den Untertorplatz bildet eine neue, wichtige Verbindung. Eine fußläufige Durchwegung des Areals von Süd nach Nord-Ost entlang des wiederbelebten Mühlbaches bietet Fußgängern einen weiteren qualitätvollen Weg durch das Quartier.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Lohmühlenstraße) ist die Zufahrt zur Tiefgarage verortet. Diese bietet zu 10 Außenstellplätzen 70 öffentliche Stellplätze an – zusätzlich 56 Stellplätze für Bewohner.

A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

A 6.2.1
Wohnflächenberechnung 01

Haus A			Wohnungstyp/Gewerbe								Einheiten	
Gesamt			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt	
Gewerbe 03	345,29		1									
Gewerbe 06	360,39		1									
Gewerbe 07	300,61		1									
Gewerbe 08	265,05		1									
Gesamt Gewerbe	1 271,34	1 271,34										
Gesamt Haus A	1 271,34		4	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Haus B			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt	
Gewerbe01	143,11		1									
Gewerbe02	142,46		1									
B01	46,04					1						
B02	80,07							1				
B03	86,93							1				
B04	44,66					1						
B05	46,04					1						
B06	80,07							1				
B07	86,93							1				
B08	44,66					1						
B09	46,04					1						
B10	80,07							1				
B11	86,93							1				
B12	44,66					1						
B13	46,04					1						
B14	80,07							1				
B15	86,93							1				
B16	44,66					1						
B17	80,62							1				
B18	69,53					1						
Gesamt Wohnen	1 180,90	1 180,90	0	0	0	9	0	9	0	0	0	18
Gesamt Gewerbe	285,57	285,57	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Gesamt Haus B	1 466,47		2	0	0	9	0	9	0	0	0	20

Wohnflächenberechnung:

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:
z.B. B03 =Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro =Kleinstapartment mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin =kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar =2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg =3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg =4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

 förderfähige Wohnungen

A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

A 6.2.2
Wohnflächenberechnung 02

Haus C			Einheiten								
			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
C01	55,49					1					
C02	76,62							1			
C03	88,17									1	
C04	49,64					1					
C05	76,62							1			
C06	73,21							1			
C07	35,44				1						
C08	49,64					1					
C09	76,62							1			
C10	73,21							1			
C11	35,44				1						
C12	120,41									1	
C13	80,79							1			
C14	76,64							1			
C15	116,26									1	
Gesamt	1 084,16	1 084,16									
Gesamt Haus C	1 084,16	1 084,16	0	0	2	3	0	7	0	3	15
Haus D			Einheiten								
			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
Gastro01	224,70		1								
D01	48,03					1					
D02	78,58							1			
D03	84,92							1			
D04	48,03					1					
D05	78,58							1			
D06	84,92							1			
D07	48,03					1					
D08	78,58							1			
D09	84,92							1			
D10	67,48							1			
D11	77,27							1			
Gesamt Wohnen	779,31	779,31	0	0	0	3	0	8	0	0	11
Gesamt Gewerbe	224,70	224,70	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Gesamt Haus D	1 004,01	1 004,01	1	0	0	3	0	8	0	0	12

Wohnflächenberechnung:

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:
z.B. B03 =Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro =Kleinstapartment mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin =kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar =2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg =3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg =4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

 förderfähige Wohnungen

A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

A 6.2.3
Wohnflächenberechnung 03

Haus E											Einheiten
			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
Gastro02	102,77		1								
E01	52,01					1					
E02	96,70									1	
E03	85,21							1			
E04	67,59							1			
E05	96,70									1	
E06	85,21							1			
E07	67,59							1			
E08	96,70									1	
E09	85,21							1			
E10	67,59							1			
E11	96,70									1	
E12	85,21							1			
E13	67,59							1			
E14	96,70									1	
E15	76,59							1			
E16	125,80									1	
Gesamt Wohnen	1 349,08	1 349,08	0	0	0	1	0	9	0	6	16
Gesamt Gewerbe	102,77	102,77	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Gesamt Haus E	1 451,85	1 451,85	1	0	0	1	0	9	0	6	17
Haus F											Einheiten
			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
F01	36,82			1							
F02	81,00							1			
F03	71,97										
F04	43,63					1					
F05	84,84									1	
F06	54,87					1					
F07	43,63					1					
F08	84,84									1	
F09	54,87					1					
F10	61,42							1			
F11	84,84									1	
F12	94,82					1					
F13	61,58					1					
Gesamt	859,11	859,11	0	1	0	6	2	1	0	3	13
Gesamt Haus F	859,11	859,11	0	1	0	6	2	1	0	3	13

Wohnflächenberechnung:

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:
 z.B. B03 =Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

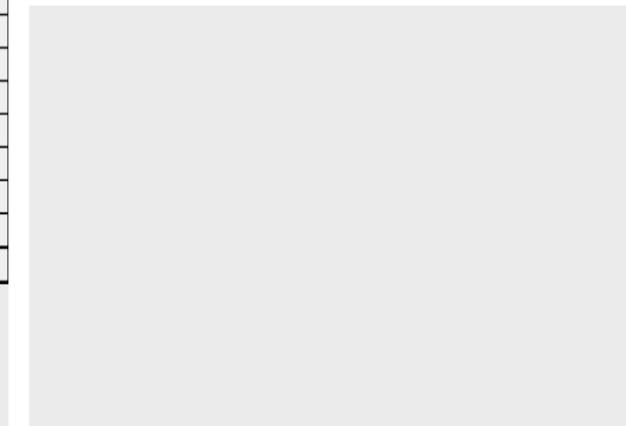
Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro =Kleinstappartement mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin =kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar =2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg =3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg =4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

förderfähige Wohnungen



A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

A 6.2.4
Wohnflächenberechnung 04

Haus G										Einheiten	
			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
G01	54,81					1					
G02	57,65					1					
G03	48,27					1					
G04	70,24							1			
G05	65,15							1			
G06	48,33					1					
G07	48,27					1					
G08	77,67							1			
G09	65,15							1			
G10	48,33					1					
G11	48,27					1					
G12	77,67							1			
G13	65,15							1			
G14	48,33					1					
G15	48,27					1					
G16	77,67							1			
G17	65,15							1			
G18	48,33					1					
G19	48,27					1					
G20	77,67							1			
G21	92,49							1			
G22	59,83					1					
Gesamt	1 340,87	1 340,87									
Gesamt Haus G	1 340,87	1 340,87	0	0	0	12	0	10	0	0	22
Haus H										Einheiten	
			Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt
H01	32,20			1							
H02	73,55						1				
H03	91,00								1		
H04	42,31				1						
H05	50,56					1					
H06	73,55						1				
H07	91,00								1		
H08	42,31				1						
H09	50,56					1					
H10	73,55						1				
H11	91,00								1		
H12	42,31				1						
H13	50,56					1					
H14	73,55						1				
H15	91,00								1		
H16	42,31				1						
H17	51,96					1					
H18	57,02					1					
Gesamt	1 120,28	1 120,28									
Gesamt Haus H	1 120,28	1 120,28	0	1	4	5	4	0	4	0	18

Wohnflächenberechnung:

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:
z.B. B03 =Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

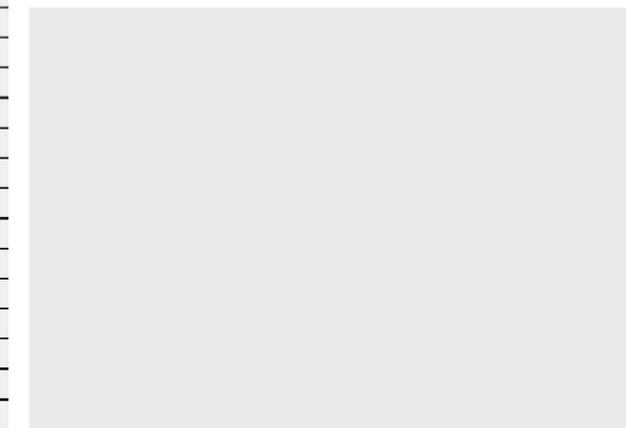
Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro = Kleinstapartment mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin = kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar = 2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg = 3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg = 4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

 förderfähige Wohnungen



A 6 FLÄCHENMANAGEMENT

A 6.2.5
Wohnflächenberechnung 05

ZUSAMMENFASSUNG

Gesamt Quartier	Einheiten									
	Gewerbe	Micro	2-Zi.-Whg.Sin	2-Zi.-Whg.Paar	2.5-Zi.-Whg	3-Zi.-Whg.	3.5-Zi.-Whg	4-Zi.-Whg.	Gesamt	
Wohnen Gesamt	7 713,71	0	2	6	39	6	44	4	12	113
Gewerbe Gesamt	1 884,38	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Gesamt	9 598,08									
Wohnfläche förderfähig Gesamt IST	2 333,79		2	6	11		10		9	38
Wohnfläche förderfähig 30% SOLL	2 314,11									
Mix prozentuale Verteilung				21,05	28,95		26,32		23,68	100,00

Wohnflächenberechnung:

Zusammenfassung des aktuellen Planungsstandes Vorentwurf.

Hausbezeichnungen (8 Häuser):

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

Wohnungsbezeichnungen:
z.B. B03 = Haus B Wohnung 3

Unterscheidung Nutzung: Gewerbe, Gastro, Wohnen

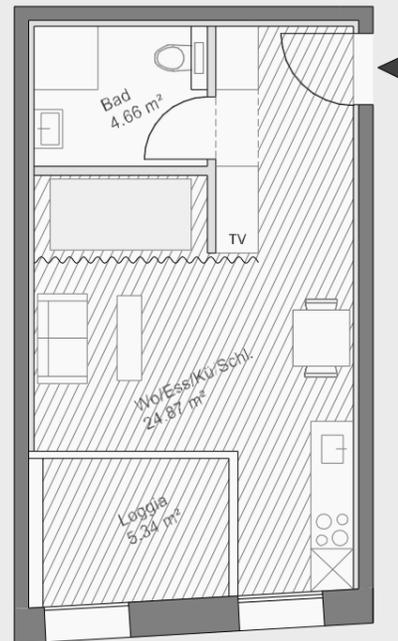
Unterscheidung Wohnungstypen:

- Micro = Kleinstapartment mit Ein-Raum-Nutzung plus Bad
- 2-Zi.-Whg.Sin = kleine 2-Zi-wohnung für Singles mit kleinem Schlafzimmer
- 2-Zi.-Whg.Paar = 2-Zi-wohnung für Paare bewohnbar
- 3-Zi.-Whg = 3-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 1 Kinderzimmer
- 4-Zi.-Whg = 4-Zi-wohnung mit Elternschlafzimmer + 2 Kinderzimmer

Halbe Zimmer können ergänzend für temporäre Zusatznutzungen verwendet werden, z.B. Büro, Hauswirtschaft, Gäste etc.

Loggien werden mit 50% ihrer Gesamtfläche veranschlagt.

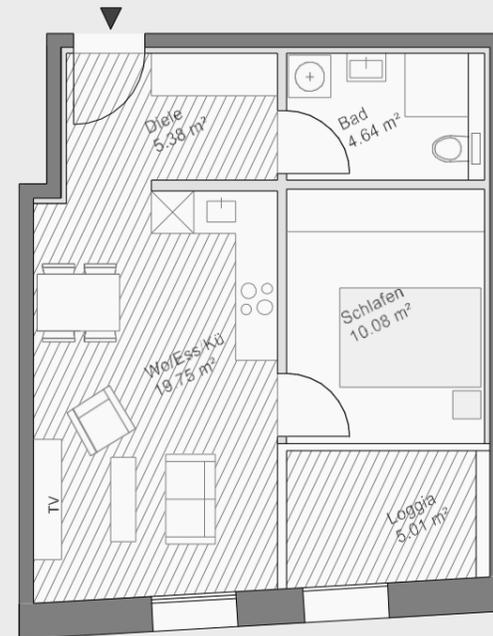
MICRO-Appartment



H01 Micro-Appartment

Wohngrundfläche	29.53 m ²
Balkon/ Loggia	5.34 m ²
Wohnfläche Gesamt	34.87 m²

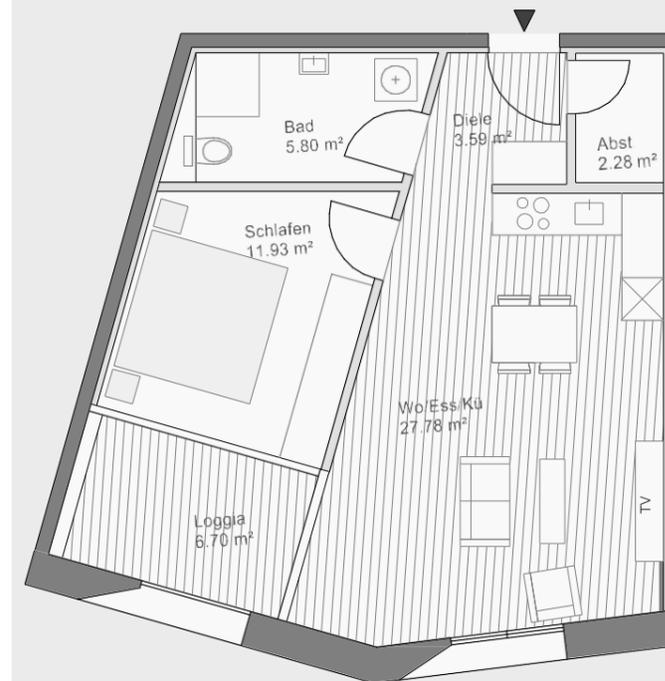
2-Zimmer-Single-Wohnung



H04 Zwei-Zimmer-Wohnung Single

Wohngrundfläche	39.85 m ²
Balkon/ Loggia	5.01 m ²
Wohnfläche Gesamt	44.86 m²

2-Zimmer-Paar-Wohnung



C01 Zwei-Zimmer-Wohnung Paar

Wohngrundfläche	51.38 m ²
Balkon/ Loggia	6.70 m ²
Wohnfläche Gesamt	58.08 m²

förderfähige Wohnungen