



SCHWARZPLAN

EINBINDUNG IN DEN ORT

Die städtebauliche Setzung definiert differenzierte und qualitätsvolle Freiräume auf der einen Seite, gleichzeitig werden Baufelder ausgebildet, welche eine hohe Varianz unterschiedlicher Typologien und Wohnformen nebeneinander erlauben. Es können Wohntypologien und unterschiedliche Nutzungen im Erdgeschoss realisiert werden.

Die Bebauung orientiert sich an der Umgebung. Körnung, Richtungen und Maßstäblichkeit werden aufgegriffen. Der Entwurf ist räumlich und typologisch verankert in Ötlingen.

Selbstverständliche Grundlagen sind dabei ein sorgsamer Umgang mit Ressourcen und Flächen sowie eine behutsame Nachverdichtung des Ortes mit einer angemessenen Dichte.

Es entsteht ein vielfältiges Angebot an Wohnformen: Hofhäuser bzw. Ketteneinfamilienhäuser, Stadthäuser und unterschiedliche Geschosswohnbauten.

Der Zuschnitt der Baufelder erlaubt eine Realisierung bezahlbarer und nachhaltiger Gebäude. Die Gebäude in der Reutlinger Strasse 17-21 können bestehen bleiben oder sich mit der vorgeschlagenen Alternativbebauung noch besser ins Gesamtkonzept einfügen.



RÄUMLICHE SKIZZE GRÜN-BLAUER ERLEBNISRAUM

NEUE NACHBARSCHAFTEN FÜR ÖTLINGEN

Die Erdgeschosszonen im Bereich des gemeinschaftlichen Raumes werden öffentlich oder gemeinschaftlich genutzt



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Schallschutz: Die Geschosswohnbauten sind Ost-West orientiert, die Aufenthaltsräume orientieren sich nicht oder nicht ausschliesslich zur Bahn.

Die Geschosswohnbauten und die Stadthäuser bilden eine Nachbarschaft.



GRUNDRISS OBERSCHOSS

Schallschutz: Die Zimmer der Stadthäuser nach Süden können mittels einer verglasten Loggia belüftet werden, um den Lärmeintrag zu minimieren.

NACHHALTIGKEIT UND KLIMA

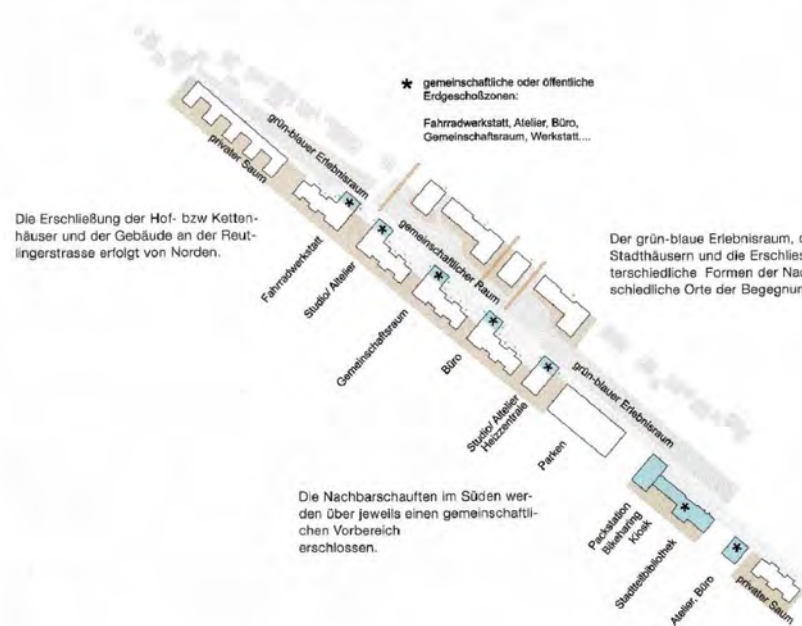
Die Gebäudehöhen mit maximal drei Geschossen erlauben eine Ausführung der Gebäude als reine Holzbauten mit sichtbaren Holzfassaden ohne einen hohen technischen Aufwand den Brandschutz betreffend. Somit wird eine nachhaltige Bauweise ermöglicht. Wiederkehrende Gebäudekubaturen können in modularer Bauweise kostengünstig errichtet werden. Die intensiv begrünten Dächer verbessern die Regenretention und das Mikroklima. Die Fassaden des Parkregals können begrünt werden und als Bürger-PV-Anlage dienen.

Die hohe Durchgrünung und die hohe Anzahl an Bäumen verbessern das Klima in Hitzeperioden und spenden Schatten. Der Versiegelungsgrad bei den öffentlichen und privaten Flächen wird so gering wie möglich gehalten. Der grün-blaue Erlebnisraum bietet im Sommer Raum für Abkühlung, ein Wasserspielplatz bietet allen Bürgerinnen von Ötlingen einen Mehrwert.



QUERSCHNITT

ZONIERUNG FREIRÄUME UND NUTZUNGEN



Die Erschließung der Hof- bzw. Kottenhäuser und der Gebäude an der Reutlingerstrasse erfolgt von Norden.

* gemeinschaftliche oder öffentliche Erdgeschosszonen:
Fahrradwerkstatt, Atelier, Büro, Gemeinschaftsraum, Werkstatt...

Der grün-blaue Erlebnisraum, die Vorbereiche vor den Stadthäusern und die Erschliessungsbereiche bilden unterschiedliche Formen der Nachbarschaft und unterschiedliche Orte der Begegnung.

Die Nachbarschaften im Süden werden über jeweils einen gemeinschaftlichen Vorbereich erschlossen.

FREIRÄUME

Die Aufwertung und Umgestaltung der vorhandenen Wegenschlüsse an neuralgischen Punkten binden das Areal in das bestehende Gefüge ein und bieten neue Verknüpfungen zur Umgebung.

Die notwendigen, funktionellen Angebote wie Parkplätze für Besucher-PKW und Fahrräder sowie Flächen für die Rostoffsammlung werden wie selbstverständlich in die Konzeption integriert und werden Bestandteil dieser.

Die Beläge im gesamten Planungsgebiet sollen ihrer Nutzung entsprechend geplant und ausgeführt werden. Zudem soll die Versickerungsfähigkeit der Freiflächen größtenteils erhalten bleiben und der Versiegelungsgrad möglichst gering ausfallen.

Barrierefreiheit sowie behindertengerechte Wege und Zugänge sollen allen zukünftigen Nutzern möglichst hohen Bewegungskomfort bieten und alle Gruppen unserer Gesellschaft ansprechen und einbinden.

SCHWELLEN

Die Hierarchisierung und Schwellenausbildung des Raumes entsteht durch die Bebauung und durch die topographisch bearbeitete Naturlandschaft.

Der öffentliche, gemeinschaftliche Raum gemeinsam mit dem grün-blauen Erlebnisraum bilden das Herz.

Die Aufwertungen zwischen den Geschosswohnbauten bilden kleine Nachbarschaften.

Die Köpfe der Geschosswohnbauten bieten im Erdgeschoß Raum für gemeinschaftliche oder öffentliche Nutzungen.

Erhöhte Vorzonen vor den Stadthäusern schaffen den notwendigen Schwellenraum in die privaten Bereiche.

Der Saum nach Süden dient jeweils als private Garten- und Balkonzone.



Öffentliche Erschließung
Öffentlicher Grünraum
Grundstücke

GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG

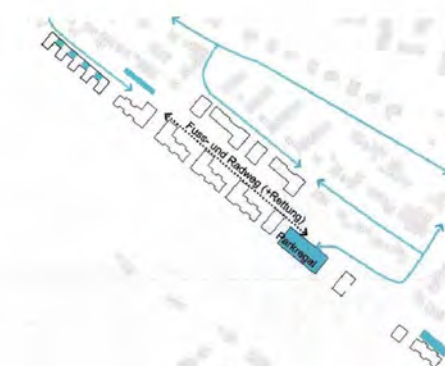
Alle Grundstücke können real geteilt werden. Der Anteil der öffentlichen Erschließung beträgt 20%, der Anteil des öffentlichen Grünraums ca. 30% und der Anteil der veräußerbaren Grundstücke ca. 50%



Hofhaus oder EFH Kettenehaus
Stadthaus
Geschosswohnen
Parkdeck

TYPOLOGIEN

Verdichtete Individualwohnformen und Geschosswohnen bilden eine ausgewogene Mischung: 5 Hofhäuser, 21 Stadthäuser und ca. 80 Geschosswohnungen.



Parken

MOBILITÄT

Im Parkregal westlich des Bahnhofs werden ca. 146 Stellplätze auf vier Ebenen, davon eine untariflich, angeboten. Weitere 25 Stellplätze werden oberirdisch im Bereich der Hofhäuser und bei den westlich und östlich gelegenen Stadthäusern angeboten. Alternativ können unter den nördlichen Geschosswohnbauten Tiefgaragen realisiert werden.

Wohneinheiten : ca. 105 Stp + 56 Stp P+R + 10 Stp Gewerbe= 171 STP Nachweis (146 Parkregal+25 oberirdisch =171)



QUERSCHNITT HOFHAUSBEBAUUNG