

Wohnbauprojekt Regenerstraße/Windhag

Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Flurstück Nr. 14 Regenerstraße/Windhag

Herr Robert Baur, Seeblick 21, D-88045 Friedrichshafen, ist Eigentümer der Liegenschaft in der Regenerstraße, Flurstück Nr. 14, Grundbuch von Friedrichshafen, Heft Nr. 1785, BV Nr. 10. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 8.535 m². Das Grundstück wurde bis zum 31.12.2014 als Landwirtschaftsfläche (Apfelplantage) genutzt. Gemäß Projektentwicklungsauftrag vom 27.08.2012 wurde die PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH, Otto-Lilienthal-Str. 2, D-88046 Friedrichshafen, durch den Grundstückseigentümer beauftragt, ein umsetzungsorientiertes Projektentwicklungskonzept für die vorgenannte Liegenschaft zu entwickeln.

Das Projektgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 73 „Seemoos-Windhag“ vom 31.07.1959. Die stadtplanerischen Zielsetzungen sowie die in der unmittelbaren Nachbarschaft tatsächlich geschaffenen Siedlungsstrukturen machen es erforderlich, eine Überplanung des Areals vorzunehmen um das Baugrundstück zu Bauzwecken zu aktivieren. Ziel der Überplanung war eine Nachverdichtung im Innenbereich um eine höhere Siedlungsdichte festzulegen und eine Neuordnung der Erschließungsplanung zu entwickeln.

Durch die Stadt Friedrichshafen wurden im März 2013 maßgebliche Schritte zur Erarbeitung der Entwicklungsgrundlagen in einem 8-Punkte Plan festgelegt. Basierend darauf erfolgte die Erstellung von fünf umsetzungsorientierten Projektstudien im Rahmen eines konkurrierenden Architekturwettbewerbs, an welchem fünf Architekturbüros teilnahmen. Die Zielsetzungen waren wie folgt definiert:

- Entwicklung einer umsetzungsorientierten städtebaulichen Projektstudie
- Rahmenbedingungen und Kernaussagen über das städtebauliche Konzept
- Übergreifende architektonische und städtebauliche Aussagen
- Klärung der Verkehrs- und Infrastruktursituation
- Bebauungsstruktur und volumetrische Organisation
- Kernaussagen zum Außenraumkonzept
- Grundlagenpläne (Lageplan)
- Visualisierung und Modell

Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für die weiterführenden Gespräche mit der Stadt Friedrichshafen und den weiteren Beteiligten am Projekt (interessierte Öffentlichkeit, Nachbarn und Investor).

Über die Zielsetzungen der künftigen Bebauung und auf Grundlage der Wettbewerbsarbeiten, wurde ein Workshop-Verfahren mit der interessierten Öffentlichkeit, den Nachbarn, dem Investor und der Stadt Friedrichshafen durchgeführt. Basierend darauf erfolgte am 13.10.2014 die Festlegung von verbindlichen Maximalwerten zur künftigen baulichen Nutzung durch den Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen, als Grundlage für die zweite Phase (Weiterführung und Konkretisierung) des Architekturwettbewerbs.

Die städtebaulichen Zielsetzungen und Leitideen wurden wie folgt definiert:

- Zur Überplanung des Projektareals wird eine städtebaulich attraktive Gesamtlösung angestrebt, die sich in die Siedlungsstruktur der Umgebungsbebauung einfügt. Die Neubebauung soll auf die vorhandene Bausubstanz Rücksicht nehmen um eine attraktive Gesamtqualität zu erreichen.
- Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf den Maximalwert von 1,10 begrenzt.
- Die künftigen Gebäudehöhen auf dem Projektareal sollen sich an der Umgebungsbebauung orientieren. Punktuell ist eine Gebäudehöhe von 4 Vollgeschossen zzgl. Attikageschoss zulässig. Die Bebauung ist in der „zweiten Reihe“ (nach Süden) in der Höhe abzustufen.
- Die angestrebte Standortqualität zeichnet sich durch sinnvoll ausgerichtete Objekt- und Baukörpergrößen aus und berücksichtigt eine verträgliche Übergangssituation zu den vorhandenen Bebauungsstrukturen. Maßstäblichkeit und Körnung, bauliche Dichte sowie Einbindung und Freiraumqualitäten sind städtebauliche Entwurfparameter. Durch eine intelligente Baukörperstellung soll eine Durchlässigkeit (Sichtachsen) der Bebauung nach Süden hin gewährleistet werden. Die Planung der Architektur orientiert sich hierbei an der Nutzung und den zugeordneten Funktionen sowie an der Topographie des Geländes. Untergeordnete Bauteile oder Teile davon (Bsp. Tiefgarage) sollen nicht sichtbar sein bzw. die Geländeoberkante nicht überragen.
- Attraktive, funktionierende Wegeverbindungen und Erschließungen sowie die Schaffung von öffentlichen und teilöffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität (Bsp. Platz des Apfelbaumfeldes zur lokalen Erinnerung) zeichnen den Standort künftig aus.
- Der Außenraum muss in das architektonische Gesamtkonzept eingebunden werden. Interne Wegeverbindungen und Grünerschließungen sollen die Aufenthaltsqualität steigern. Den Erdgeschosswohnungen sind Terrassen zuzuordnen.
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungswege ist vor dem Hintergrund einer erforderlichen Entflechtung des Verkehrs für das Grundstück selbst ein geeignetes Zufahrts- und Wegekonzept zu entwickeln, wobei die schwerpunktmäßige Erschließung (Tiefgaragen und Außenstellplätze) über die Regenerstraße erfolgen soll.

Mit der Jurysitzung am 03.03.2015 und der öffentlichen Präsentation des Siegerentwurfes am 12.03.2015 wurde der Entwicklungs-/Architekturwettbewerb abgeschlossen. Die von den Juryteilnehmern gemeinsam festgelegten Beurteilungskriterien waren:

Städtebaulich

- Anordnung der Baukörper
- Umgang mit der Topografie
- Umgang mit heterogener Umgebungsbebauung
- Gesamtheitlicher oder eigenständiger Siedlungscharakter

Außenräumlich

- Gestalterische Typologie – eher städtisch oder rural
- Charakter der Außenräume – eher öffentlich oder privat
- Gestaltung der Übergänge zw. privaten und öffentlichen Bereichen
- Durchlässigkeit des Gesamtareals – Durchwegung und Blickachsen
- Anordnung der oberirdischen Stellplätze
- Qualität des Straßenraums in der Regenerstraße

Funktional

- Zuschnitte der Wohnungen / Wohnungsgrößen / Mischung
- Orientierung der Wohnungen / Störungspotential zwischen Wohnungen und Außenraum
- Flexibilität für eine Weiterentwicklung der Planung

Wirtschaftlich

- Grundstücksausnutzung
- Abschnittsbildung
- Allgemein: zu erwartende Schwierigkeiten
- Eignung für energetische Optimierung

Gestalterisch

- Gestalterische Leitidee und Identität
- Baukörpergestaltung – einheitlich/vielfältig
- Baukörpergestaltung – Vernetzung – offen/geschlossen
- „Angemessenheit“ für die Nutzung Wohnen
- Großzügigkeit, Zeitlosigkeit, Materialität

Verkehr

- Erschließung des Gesamtareals
- Zielführung und Entlastung Seitenstraßen

Künftiger Nutzungsmix

Die zentrumsnahe Stadtteillage bietet insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel gute Ansätze im Bereich von Mietwohnungen wie auch bei Eigentumswohnungen. Unterschiedliche Wohnkonzepte sollen auf die Bedürfnisse, Wertevorstellungen und den Lebensstil der Wohnungssuchenden reagieren. Die geplante Weiterentwicklung bzw. das inhaltliche Konzept sieht einen Mix aus verschiedenen Wohnraumkonzepten vor.

Mietwohnungen

- Das Mietwohnungsangebot am Standort Friedrichshafen ist auf Grund der aktuellen, positiven Beschäftigungs- und Zuzugssituation nur eingeschränkt vorhanden. Im Rahmen der Projektrealisierung sollen deshalb entsprechende Mietangebote geschaffen werden.

Junges Wohnen

- Zahlreiche Fortbildungseinrichtungen (Zeppelin Universität, Duale Hochschule, etc.) befinden sich in Friedrichshafen und der Region. Diese weisen kontinuierliche Zuwachsraten auf, so dass der Bedarf an entsprechendem Wohnraum kontinuierlich gestiegen ist. Das Projektareal befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Campus am Fallenbrunnen. Deshalb sollen entsprechende Mietangebote geschaffen werden.

Eigentumswohnungen

- Im Hinblick auf die attraktive Lage und Umfeldsituation, soll ein Mix aus verschiedenen Eigentumswohnungsgrößen von ca. 60 m² - 120 m² angeboten werden.

Geförderter Wohnraum

- Zur Schaffung eines Angebotes an gefördertem Wohnraum wurde eine Quote von 20% der künftigen Nutzflächen vereinbart.

Siegerentwurf zur Weiterbearbeitung

Aus dem Wettbewerbsverfahren ist der Entwurf des Architekturbüro Hack, Ehlersstraße 3, D-88046 Friedrichshafen, hervorgegangen. Die Eckdaten zur baulichen Nutzung stellen sich wie folgt dar:

Anzahl Wohnungen:	78
HNF:	7.595 m ²
BGF:	9.100 m ²
GFZ:	1,07
GRZ:	0,30
Stellplätze:	145, davon 119 in der Tiefgarage

Erläuterungsbericht zum Siegerentwurf

Lage | Situation

Im Umfeld einer heterogenen Siedlungsstruktur aus Geschosswohnungsbau nördlich angrenzend an das Planungsgebiet und einem Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern im südlichen und westlichen Anschluss, ist es notwendig, mit einem Bindeglied auf das städtebauliche Umfeld zu reagieren. Dabei ist der von Ost nach West ansteigende Geländeverlauf von großer Bedeutung – hier liegt durch die Nähe zum Bodensee die Qualität des Planungsgebiets: Die See- und Fernsicht.

Städtebau | Konzept

Die städtebauliche Organisation des Planungsgebiets beruht auf dem Konzept, sowohl einen Übergang als auch einen Rücken für das neue Quartier zu formen mit Hilfe von drei angenehm proportionierten Geschosswohnungsbauten im nördlichen Teil. Nach Süden und Westen öffnet sich die Bebauungsstruktur und es gliedern sich Stadthaus Typen an, die sich gelockert im Baufeld positionieren. Gleichzeitig wird durch die intelligente Positionierung der Gebäude, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung erzielt.

Alle Baukörper passen sich weitgehend dem Geländeverlauf an. Es wird aber auch auf eine optimale Ausnutzung der Höhenlage für jedes Gebäude geachtet, um so größtmögliche Sichtbeziehungen für eine hohe Wohnqualität zu erzielen. Die so herbeigeführte Abstufung von West nach Ost trägt zu einer äußerst harmonischen Einfügung in den städtebaulichen Bestand bei. Um dies zu verstärken, wurde durch die präzise Positionierung der Baukörper erreicht, dass ein verträglicher Bezug zur angrenzenden Bebauung hergestellt wird und hier weiterhin Blickbeziehungen und Durchlässigkeit gewährleistet werden.

Den städtebaulichen Auftakt bzw. Akzentuierung für das Quartier bilden die höheren gestaffelten Baukörper im nordwestlichen und nordöstlichen Teil – sie tragen zu einem wohldosierten Maß an Identitätsbildung für das neue Wohngebiet bei.

Grundgedanke für das Konzept ist die optimale Ausrichtung und Orientierung jedes Baukörpers, um ein Maximum an Besonnung und Sichtbeziehungen zu garantieren. So platzieren sich die südlichen Stadthaus-Typen weitgehend mittig zwischen den Gebäuden im nördlichen Teil, um auch hier hohe Freiraumqualitäten anbieten zu können. Durch eine gelockerte aber dennoch durchdachte Rotation verschiedener Baukörper, wird die Weitsicht optimiert. Gleichzeitig entstehen großzügige und qualitativ hochwertige Freiräume, die teils privaten und teils halböffentlichen Charakter besitzen. Eine entsprechende Vernetzung durch Wegeverbindungen erschließt die gemeinschaftlichen Flächen im zentralen Bereich des Planungsgebiets. Hier wird auf ein gutes Verhältnis zwischen halb-öffentlichen und privaten Freibereichen großer Wert gelegt. Die gemeinschaftlichen Freibereiche mit Spiel- und Aufenthaltsflächen sind insgesamt gut erreichbar und bieten eine direkte fußläufige Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege an.

Entwurf | Inhaltliche Ausrichtung | Nutzungsstruktur

Die für die einzelnen Gebäude gefundene Formensprache entwickelt sich aus der Verfolgung des konzeptionellen Ansatzes – Wohnen mit Weitsicht. So befreit sich die Kubatur von der Orthogonalität und öffnet sich nach Süden bzw. Osten und Westen. Dies bietet vor allem erhöhte Wohnqualitäten für die einzelnen Wohneinheiten, sowohl für die Innen- als auch die privaten Freibereiche. Eine optimale Süd-West bzw. Süd-Ost Orientierung kann so für nahezu jede Wohneinheit angeboten werden.

Das Planungskonzept besteht grundsätzlich aus zwei Gebäudetypen. Diese sind in einem hohen Maße variabel beplanbar und bieten so große Flexibilität für unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungstypen. So sind vom 1,5-Zimmer-Apartment für Studenten bis hin zur attraktiven Penthousewohnung viele verschiedene Ansätze und Kombinationen denkbar. Dabei bleibt die Grundorganisation und Tragstruktur des Gebäudetypus unangetastet, was aus ökonomischer Sicht sehr wichtig ist. Ebenso können in gewissen Bereichen auf der Erdgeschosebene Gemeinschaftsbereiche/-räume angedacht werden, um so ein ganzheitliches Quartierangebot zu schaffen.

Die geplanten Gebäudetypen zeichnen sich durch Ihre Kompaktheit und konsequente Organisation der Grundrisse aus. Hieraus entstehen wirtschaftliche Vorteile in Herstellung und Unterhalt. Optional sind zusätzliche Dachgeschossbereiche auf der nördlichen Gebäudereihe denkbar. Ein äußerst kompakter Grundriss, eine hochdämmende und effiziente Gebäudehülle sowie die intelligente Nutzung der Gebäudetechnik sind Leitprinzipien für einen öko-logischen Planungsansatz.

Zwei effizient ausgelegte Tiefgaragen-Bereiche gliedern sich zwischen der nördlichen und südlichen Gebäudestruktur ein. Sie werden beide von der Regenerstrasse erschlossen, was bedeutet, dass sich die Hauptverkehrsabwicklung auf die Regenerstrasse konzentriert und die Nebenstraßen als ‚beruhigte‘ Zonen ausgebildet werden könnten. Optional ist aber auch eine (zusätzliche) Erschließung von der Windhagener Straße oder/und der Straße ‚Am Fallenbach‘ realisierbar. In ihrer Höhenlage sind die Tiefgaragenbereiche von der oberirdischen Bebauung entkoppelt, was einen Anschluss von mehreren Baukörpern an eine Tiefgarage möglich macht. Ebenso sind ausreichende Kellerflächen und Abstellflächen für Fahrräder/Kinderwagen garantiert.

Beurteilung der Wettbewerbsjury

Geradezu spielerisch erscheint das Ensemble von acht scheinbar zufällig angeordneten prismatischen Baukörpern. Tatsächlich verschafft es sich aber durch die Auflösung der Orthogonalität die notwendigen Freiheitsgrade um in den Einzelsituationen die Aufgabenstellungen des Projektes beantworten zu können. Durch versetzte Anordnung auf dem Grundstück und Drehung der Prismen um die Gebäudeachsen wird eine stellenweise dichte Gebäudestellung verträglich.

Jedem Baukörper ist ein als „tektonische Platte“ ausgebildeter Freiraum zugeordnet. In den Fugen zwischen diesen „Landschaftsschollen“ befinden sich Wege und zwei ausgeweitete, vielfältig nutzbare Binnenräume. Es bleibt Platz für einen öffentlich zugänglichen Spielplatz im Süd-Östlichen Grundstücksbereich: genau dort, wo vielleicht auch Nachbars Kinder spielen werden.

Die unprätentiöse Haltung macht es möglich, auf die komplexen Umfeldbedingungen zu reagieren: Selbstbewusst und die Sicht auf See und Alpenpanorama zelebrierend durch Überhöhung der Topografie im Westen, mit Abstand zur kleinteiligen Nachbarbebauung in Süden und Osten.

Dass sich der Beitrag damit ganz bewusst in die Tradition einer süddeutschen Nachkriegsmoderne stellt, die den Wiederaufbau in Friedrichshafen mit geprägt hat und durch Werke Rolf Gutbrods in der Stadt hochrangig vertreten ist, soll nicht unerwähnt bleiben. Denn er vermag damit vielleicht eine Perspektive für ein positives Selbstverständnis der Tradition des Wiederaufbaus in Friedrichshafen anzudeuten. Insofern könnte der Entwurf als die „Häfler Lösung“ unter den Beiträgen bezeichnet werden.