

**Formblatt 1a****Nutzungskonzept und Wohnformen:**

Das „Laubenviertel Jahnstraße“ soll ein Wohn- und Begegnungsraum für Alle werden – im Sinne einer Allmende – und wird daher konsequent barrierefrei für alle Bewohner und Besucher des sozial gemischten Quartiers ausgestaltet.

In dem neuen Wohngebiet entstehen 143 Wohneinheiten in einer breiten Mischung von Wohnformen, darunter inklusive Angebote. Im Eigenheimbereich entstehen 10 Doppel- bzw. Reihenhäuser ergänzt durch 133 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen von jungen Menschen, Menschen im mittleren Alter und Älteren, sowie Menschen mit besonderen Anforderungen, wie Nutzer mit Handicap, werden individuell unterschiedliche Wohngrundrisse entwickelt.

Das Wohnangebot reicht von großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen, familiengerechten 4-Zimmer-Wohnungen über einen großen Anteil an 3-Zimmer-Wohnungen verschiedener Größe bis zu 2-Zimmer-Wohnungen.

Eine besondere Wohnform stellt die Wohngruppe für Behinderte dar.

Passende Wohnfolgeeinrichtungen wie die „Tagespflege für Kinder in anderen geeigneten Räumen“ (Tiger-Gruppe) und stadtteilintegrierende Dienstleistungen (Bäckerei-Café) erhöhen den Wohnwert auf kurzen Wegen und vernetzen das Gebiet mit dem unmittelbaren Umfeld. Von besonderer Bedeutung ist ein Quartiersraum für alle Nutzer (Nachbarschaftstreff).

Im Inneren ermöglichen Wohnhöfe, Lauben und Plätze eine hohe Aufenthaltsqualität im Freien („grünes Wohnzimmer“).

Dies und die barrierefreie Erschließung aller Wohneinheiten stellen sicher, dass sowohl eine soziale Durchmischung, wie auch eine Mischung aller Altersgruppen der zukünftigen Bewohner gegeben sind. Die Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen in Eigentum und Miete folgt diesem Prinzip der integrativen Durchmischung. Die Mietwohnungen sind nicht auf ein Baufeld konzentriert, sondern in mehrere Baufelder eingestreut.

Dies fördert in Verbindung mit dem Konzept der Wohnhöfe kleine nachbarschaftliche Netze und Hausgemeinschaften mit unterschiedlichen Lebensformen.

Als besonderes Angebot bietet der Investor eine Familienkomponente beim Eigentumserwerb an. Orientiert an den Einkommensgrenzen des Wohnungsbauprogramms Baden-Württemberg 2017 erhalten junge Familien beim Eigentumserwerb eine Kinderkomponente in Höhe von 2.500,-- € für jedes Kind!

**Architektonisches Konzept:**

Das städtebauliche Konzept folgt der Grundidee der Förderung nachbarschaftlicher Bezüge.

Die Hochbauten formen als Punkt, Zeile und Winkel eine Abfolge kleiner Plätze.

Wohnhöfe und Spielstraßen, um den zentralen Quartiersplatz mit seinem parkartigen Charakter, schaffen großzügige Freiräume im Innern, wie auch die städtebauliche Öffnung hinein in die freie Landschaft.

Um allen Bewohnern und Besuchern eine barrierefreie Teilhabe und Begegnung zu erlauben finden sich im Gebiet Straßen und Wege mit maximal 3 % Gefälle. Das Gebiet präsentiert sich als eine sanft geneigte Fläche.

Der Geländesprung zwischen der Jahnstraße und der Sportplatzfläche wird durch eine Geländeaufschüttung ausgeglichen.

Der traditionelle Auftakt des Quartiers (Biergarten) mit ortsbildprägendem Baumbestand bleibt dem Charakter nach erhalten.

So beleben Nutzungen wie das Bäckerei-Café mit Außengastronomie das Ambiente.

Die städtebauliche Idee eines 3- bis 4-geschossigen kammartig gegliederten Gebäudeensembles an der befahrenen Feuerbacher Straße erlaubt ruhige Wohnqualitäten nach innen.

Wintergärten und Loggien nutzen die Südorientierung und können zudem für die Wärmeversorgung („Energiegärten“) in Wert gesetzt werden.

Auf der anderen Seite der zentralen, grünen Mitte staffelt sich das Wohngebiet in der Höhe ab mit 2- bis 4-geschossigen, kleinteilig strukturierten Mehrfamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern – ein harmonischer Übergang zur Nachbarschaftsbebauung.

Lauben als Gestaltungselement verschiedenster Größe finden sich überall eingepasst und geben dem bereits stark durchgrünten Viertel noch einmal eine besondere Aufenthaltsqualität.

Die Vielfalt der unterschiedlichen Nutzungen spiegelt sich auch in der architektonisch lebendigen Formensprache wieder. Die Lebendigkeit der einzelnen Häuser wirkt bereits durch die breitgefächerten Grundrisstypologien von innen nach außen.

In Farbigkeit und Struktur unterschiedliche Putzfassaden, großzügige Balkone und Loggien, sowie große Fensterflächen, die lichtdurchflutete, helle Wohnungen garantieren, sorgen für ein angenehmes Erscheinungsbild.

Schon allein durch die interessante Höhenstaffelung und gut strukturierte Fassaden im Wohngebiet ergeben sich spannende Durchblicke und Draufsichten.

Diese gebaute Landschaft wird in besonderer Weise ergänzt durch die durchgrünte Gesamtatmosphäre.

Besondere Akzente setzen die Lauben. Auch zur Feuerbacher Straße hin zeigt sich das Fassadenbild als interessante Wohnadresse, obgleich hier besondere Lärmschutzanforderungen zu erfüllen sind.

**Erschließungskonzept:**

Die Verkehrserschließung des Wohnquartiers erfolgt wie gewünscht über die Jahnstraße. Der Autoverkehr taucht auf möglichst kurzem Weg in Tiefgaragen ab. Dies erlaubt weitgehend autofreie Spielstraßen und Wohnwege.

Die öffentlichen Besucherparkplätze befinden sich an der Jahnstraße oder in direkter Anbindung. Den Doppel- und Reihenhäusern sind grundstückbezogen Carports zugeordnet.

Für die innere Erschließung ist eine Umfahrung des Quartiersplatzes lediglich für Notverkehre (Feuerwehr, Rettungswagen) zulässig.

Besonderer Wert wird im Laubenviertel auf die fußläufige Erschließung gelegt. Mittels einer konsequenten Ausmodellierung des Geländes sind alle Adressen barrierefrei zu erreichen – für Jung und Alt und Menschen mit Handicap (Steigungen unter 3 %).

Bereits heute wird das Fahrrad zu einem immer wichtigeren, täglichen Bestandteil individueller Mobilität. Die Fahrradstellplätze sind den jeweiligen Wohnadressen zugeordnet, teilweise oberirdisch, zum überwiegenden Teil aber in den Tiefgaragen.

Am Eingang des Laubenviertel befindet sich ein Mobilitätszentrum, in dem zeitgemäße Angebote wie bikesharing, carsharing und Elektromobilität zur Verfügung gestellt werden können.

### **Energiekonzept**

Das Quartier soll als „Modellvorhaben Wärmenetzsystem 4.0“ in das BAFA-Programm aufgenommen werden. Dazu sind verschiedene Komponenten geplant: Eine Kombination von Wärme und Stromnetz im Quartier, Speicher für Tag/Nachtausgleich (thermisch und elektrisch), Speicher für saisonalen Ausgleich (thermisch), ein Wärmenetz auf besonders niedrigem Temperaturniveau, eine intelligente Auswahl der Erzeuger und die Entwicklung einer Regelstrategie, optimiert nach niedrigen Betriebskosten und netzdienlichem Verhalten.

Damit sollen ca. 75 % Primärenergie und 93 % CO<sub>2</sub> gegenüber einem herkömmlichen Heizsystem mit Gaskesseln eingespart werden!

Als Erzeuger sind kombinierte Photovoltaikanlagen und thermische Absorber auf den hohen Gebäudedächteilen vorgesehen. Die Belegung in Ost-West sorgt für ein ausgeglichenes Erzeugerprofil. Weitere Komponenten sind Wärmepumpen, ein Blockheizkraftwerk zur kombinierten Wärme- und Stromerzeugung in den strahlungsarmen Perioden, sowie ein Gas-Spitzenlastkessel zur Redundanz und für die kältesten Wintertage.

Als Speicher dienen Batteriespeicher, insbesondere für den netzdienlichen Betrieb und Ausgleich Tag-Nacht, Wärme-Pufferspeicher für den kurzzeitigen Ausgleich und ein saisonaler Niedertemperatur-/ Eisspeicher unter der Brunnenanlage in der Mitte des Laubenquartiers.

Zwei Gebäude sollen als „Testgebäude“ mit besonderen Maßnahmen geplant werden:

#### Testgebäude 1

In einem der Winkelgebäude an der Feuerbacher Straße können „Wintergärten“ die Sonnenwärme einfangen und über in die Geschossdecken eingelegte Rohre zeitverzögert an die Innenräume abgeben. Im Sommer sorgt gute Durchlüftung zur Abfuhr und Vermeidung von Überhitzung.

#### Testgebäude 2

Vorgesehen ist eine Low-Tech-Niedertemperatur-Heizsystem ohne aufwändige Abrechnung. Die Ergänzungsheizung für individuellen Komfort soll durch elektrische Heiztapeten erfolgen.

#### Regenwassermanagement

Die niedrigen Dachteile können extensiv begrünt werden und dienen als Puffer und zur Mikroklimamverbesserung. Die Versickerung des verbleibenden Regenwassers erfolgt im Bereich des Eisspeichers zur Regeneration und Intensivierung des Wärmetransports.

## **Freiflächenkonzept:**

Das Freiflächenkonzept vernäht in Ost-West Richtung die Stadtlandschaft mit den wertvollen Streuobstwiesen und den Flurflächen der freien Landschaft.

Dies geschieht zum einen durch den mittigen, parkartigen Grünzug als verbindendes Element zwischen Stadtlandschaft, Streuobstwiesen und freier Flur, zum anderen durch die stilprägenden Lauben im gesamten Quartier.

Als Auftakt ein großes Laubenelement im Bereich der Außengastronomie, ein weiteres am Quartiersplatz und eine dritte Laube am Aussichtspodest mit Blick in die freie Landschaft.

Kleinere Lauben in den Wohnhöfen und den Dachgärten erlauben geschützte Aufenthalte im Freien.

Die Bündelung von Spielflächen für Kinder und Aufenthaltsmöglichkeiten für Menschen jeden Alters mit und ohne Handicap fördert das gemeinschaftliche Miteinander.