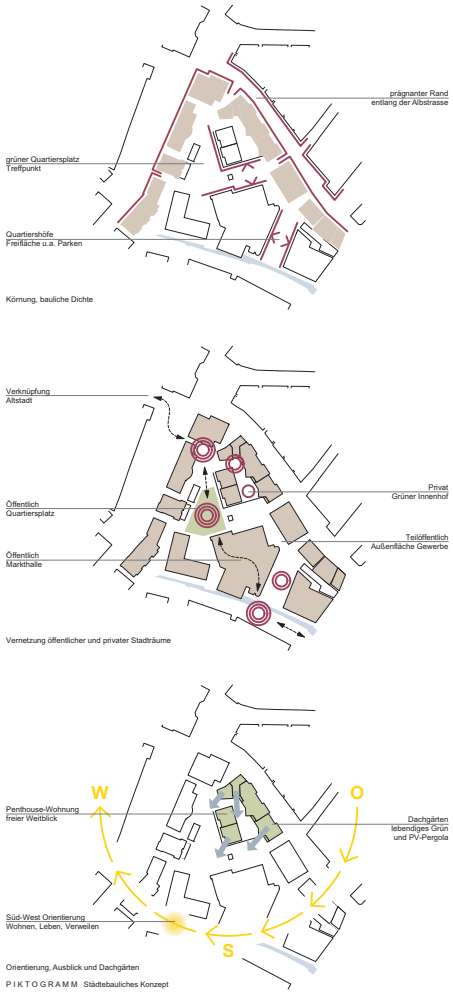
PERSPEKTIVE

SCHWARZPLAN M 1:2.000

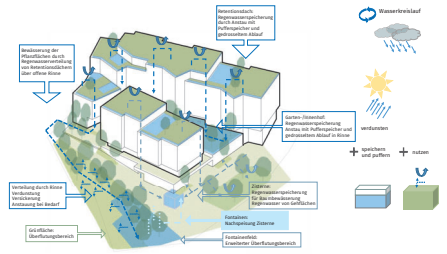
LAGEPLAN M 1:500



PIKTOGRAMM Städtebauliches Konzept

ANSICHT Südwest M 1:200

PIKTOGRAMM Wegeführung



PIKTOGRAMM Wassermanagment

Gestaltung der Freianlagen

Über die Freianlagen wird der neue Gebäudekomplex in die Stadtstruktur eingebunden. Ziel ist es, ein einladendes und durchgrüntes Quartier zu schaffen, das den Menschen Raum für Erholung bietet und gleichzeitig die soziale Interaktion fördert. Die Freianlagen schaffen eine Brücke zwischen öffentlichem und halböffentlichem Raum, indem sie Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für Bewohner, Gewerbenutzer und Besucher bieten.
Ein prägendes Element der Freianlagen ist die differenzierte Überwindung des bestehenden Höhenunterschieds über eine terrassenförmige Zonierung, die in die Umgebung eingebunden wird. Die Terrassen bieten Sitzstufen, Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten und Pflanzflächen. Treppen werden dabei durch flache Rampen ergänzt, um die Barrierefreiheit zu gewährleisten und eine einfache Zugänglichkeit für alle Nutzergruppen zu schaffen. Private Flächen sind durch ihre Höhenlage vom öffentlichen Raum abgesetzt.
Die Freiflächen werden durch eine sorgfältig ausgewählte Bepflanzung gestaltet, die sowohl ästhetische als auch ökologische Funktionen erfüllt.

Großzügige Grünflächen, Staudenbeete, sowie Baumgruppen sorgen für ein gutes Mikroklima und eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Vegetation wird so gewählt, dass sie das ganze Jahr über eine ansprechende Optik bietet, mit einer ausgewogenen Mischung aus heimischen und standortgerechten Pflanzenarten, die wenig Pflege benötigen und gleichzeitig einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leisten.
Eine besondere Rolle spielt die Pflanzung von Bäumen, die Schatten spenden und im Sommer das Aufheizen der Oberflächen vermindern. Durch die Begrünung wird zudem die Luftqualität verbessert. Die Bepflanzung schafft eine natürliche Pufferzone zwischen Verkehrs- und Aufenthaltsbereichen. Die zentrale Fußgängerachse wird von großzügigem Grün begleitet. Die Freiflächen können flexibel genutzt werden. Neben Grünflächen und Ruhezonen sind außer dem Quartiersplatz auch kleinere Plätze vorgesehen, die als Treffpunkte oder für Veranstaltungen genutzt werden können. Die gezielte Platzierung von Bänken und Sitzgruppen ermöglicht es den Nutzern, die Grünflächen im Alltag zu nutzen. Der Quartiersplatz an der Markthalle wird durch die Eisdiele/Bistro und Fontainenfeld belebt.

Nachhaltigkeit und Regenwassermanagement

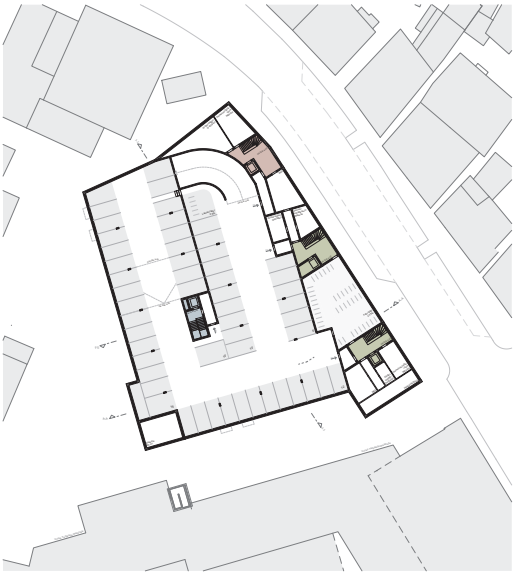
Der Entwurf der Freianlagen trägt durch den Einsatz von naturnahen Materialien, wasserdurchlässigen Bodenbelägen und einer nachhaltigen Bepflanzung maßgeblich zur ökologischen Aufwertung des Stadtquartiers bei. Besondere Aufmerksamkeit wird auf die Verbesserung des Mikroklimas gelegt, indem die Begrünung zur Kühlung der Umgebung beiträgt und die Verdunstung von Wasser gefördert wird. Für die Fontainen der Wasserspiele wird nur nach Bedarf (zeitgesteuerte Bewegungsmelder) Frischwasser verwendet, welches im weiteren der Zisterne zugeführt und genutzt wird, eine aufwendige Wasseraufbereitung wird damit umgangen.
Ein zentrales Element der nachhaltigen Gestaltung ist das integrierte Regenwassermanagement. Regenwasser wird auf den Dächern zurückgehalten, genutzt, und über versickerungsfähige Beläge in den Boden geleitet und so direkt vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Dies reduziert die Belastung des städtischen Entwässerungssystems und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

In bestimmten Bereichen der Freiflächen, wie den tiefer gelegenen Vegetationsmulden, werden Retentionsflächen geschaffen, die bei Starkregen überschüssiges Wasser sammeln, temporär aufstauen und langsam versickern oder verdunsten.
Zusätzlich wird in einer Zisterne gesammeltes Regenwasser zur Bewässerung der Grünflächen genutzt. Dies minimiert den Frischwasserverbrauch und fördert eine ressourcenschonende Pflege der Anlage.
Durch die Auswahl standortgerechter Pflanzenarten wird ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet. Die geplanten Freiflächen bieten Lebensraum für verschiedene Insekten- und Vogelarten, insbesondere durch das Anlegen von Staudenmischpflanzungen und heimischen Gehölzen. Diese Flächen tragen dazu bei, die biologische Vielfalt im urbanen Raum zu stärken.

Klimatische und soziale Vorteile der Freiraumgestaltung

Die geplanten Freianlagen bieten neben den ökologischen Vorteilen auch wesentliche klimatische und soziale Funktionen. Durch die intensive Begrünung wird das Mikroklima im Quartier verbessert, die Luftqualität erhöht und die sommerliche Wärmebelastung verringert. Die sorgfältige Gestaltung der Freiräume trägt zudem zu einer Steigerung der Lebensqualität der Anwohner bei. Die Anlage von Grünflächen und die Schaffung von unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen fördern die soziale Interaktion und stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Zusammenfassend stellt die landschaftsarchitektonische Gestaltung des Projekts einen bedeutenden Beitrag zur Schaffung eines lebenswerten und nachhaltigen städtischen Quartiers dar. Sie verbindet ökologische Verantwortung mit hoher Aufenthaltsqualität und sorgt für eine langfristige Aufwertung des gesamten Umfelds.



GRUNDRISS Tiefgarage M 1:333

GRUNDRISS Erdgeschoss M 1:200

Leitidee, Städtebau und architektonisches Konzept

Zwischen Alb- und Lederstrasse am nördlichen Ende des „Obere Wässere Quartier" soll durch den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses das Quartier weiterentwickelt und der Übergang von der Quartiersmitte mit der zentralen Markthalle zur Altstadt Reutlingens geschaffen werden. Das „Obere Wässere Quartier" entsteht seit 1990 als Quartier für Gewerbe, Gastronomie, Handel und Wohnen und ist geprägt durch einzelne, große und freistehende Baukörper. In den Jahren der Umwandlung und Revitalisierung wurden an den Rändern des Quartiers Stück für Stück einzelne Gebäude errichtet und der Blockrand geschlossen.

Diese Körnung greift der Entwurf auf und versucht durch Vor- und Rücksversetzen und eine differenzierte Höhenentwicklung einen adäquaten Übergang zwischen den sehr gegensätzlichen Strukturen zu schaffen und das Ensemble auf diese Weise zu respektieren und zu interpretieren. Hierdurch wird analog zum Kontext des Straßenraums die Baumasse in Breite und Höhe gegliedert. Die Gliederung in zwei Baukörper verspricht differenziert nutzbare Zwischenräume und eine optimale Orientierung der Wohnungen. Im Fokus steht die Schaffung eines lebendigen neuen Quartiers mit vielgestaltig nutzbaren Freiräumen.

Nutzung und Organisation

Der vielseitig neue Stadtbaustein besteht aus einem eigenständigen Sockelbereich, welcher als Hofgeschoss verschiedenste Nutzung, wie ein Drogeriemarkt, eine kleine Gastronomiefläche und das öffentliche Parken integriert. Die in zwei Baukörper aufgegliederte weitere Bebauung, die sowohl die Wohnnutzung als auch weitere Gewebefläche im Erdgeschoss beherbergen, befindet sich in den Geschossen darüber. Das Hofgeschoss befindet sich ebenerdig zur bestehenden Markthalle, das Erdgeschoss bietet barrierefrei Zugänge auf dem Niveau der Albstrasse.

Von der Altstadt kommend betritt man das Quartier durch ein lebendiges Entreé, eine Skulptur begrüßt die Besucher bzw. Passanten. Eine lange (feuerwehrgerechte) Rampe führt in Richtung Markthalle mit dem vorgelagerten Fontainenplatz. Dieser trennt die beiden Fahrbereiche und bietet einen entspannten Aufenthaltsraum bzw. Durchgangsraum mit Wasserspielen, Sitzgelegenheiten und verschiedenen gastronomischen Angeboten. Das Quartier wird durch fußgängerfreundliche Wege und Fahrradabstellmöglichkeiten gut erschlossen.

Die Planung zielt darauf ab, den nicht motorisierten Verkehr zu fördern.Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Albstraße, wodurch der motorisierte Verkehr gezielt gelenkt wird. Es wird eine reduzierte Anzahl an Stellplätzen vorgesehen, um den ruhenden Verkehr bewusst zu steuern und den motorisierten Individualverkehr zu minimieren.

Die Wohnnutzung wird deutlich getrennt zur öffentlichen Nutzung über die Albstrasse bzw. den Innenhof erschlossen. Der Baukörper entlang der Albstrasse ermöglicht mit einem Durchgang ein unmittelbares Eintreten von der Straße in den Hof, dessen Niveau vor den Sonderwohnungstypen „Studio" erhöht ist und damit einen privaten Rückzugsort inmitten des städtischen Lebens bietet. Der Hof bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten der Aneignung für die Bewohner.

Die Dachflächen als fünfte Fassade der Gebäude bieten qualitativ hochwertige Freiflächen, als exklusive Dachgärten für die Penthouse-Wohnungen mit PV-Pergola und fester Verschattung.

Gebäudeenergiekonzept

In räumlicher Nähe wurde eine geothermische Nutzung zur Energieversorgung mittels Probebohrung / Gutachten untersucht und als sehr gut geeignet beurteilt und umgesetzt.

Für die neu geplante Bebauung wird ebenfalls eine geothermische Nutzung von Energie aus dem Untergrund vorgesehen. Es sind Erdwärmesonden Bohrungen von bis zu 200 m möglich..
Über diese Erdwärmesonden kann dem Untergrund Energie für Heizzwecke entzogen werden und mittels Wärmepumpen auf ein höheres Temperaturniveau gebracht werden.

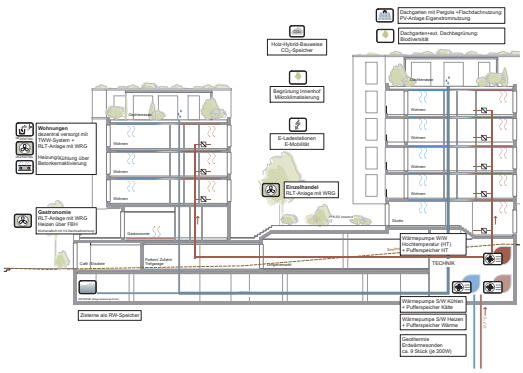
Die zu erwartenden mittlere Soletemperatur von ca. 17,7°C garantiert damit einen exzellenten COP-Wert, verbunden mit einem wirtschaftlichen Betrieb.

Zur Kälteerzeugung können die Erdsonden für die Abführung der Abwärme aus dem Kälteprozess herangezogen werden.

In den Wohnungen werden als Heiz- und Kühlflächen die Decken vorgeschlagen. Das System der Betonkernaktivierung schafft träge, aufgeladene Speichermassen für die Raumheizung und Kühlung.

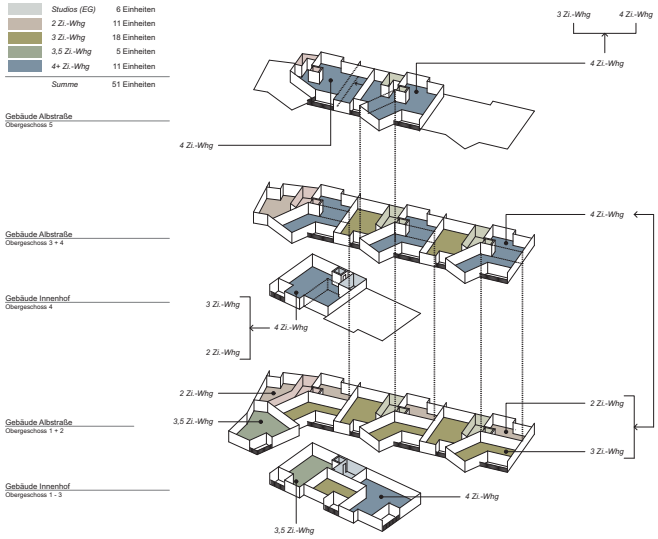
Die Umschaltung des Heizkreises zum Kühlkreis ist technisch einfach möglich. Dies bedeutet, dass nur ein Rohrnetz mit Heiz-Kühlflächen verbaut wird (Temperaturniveau außentemperaturgeregelt, im Heizbetrieb 28/22°C, im Kühlbetrieb 16/20°C).

Die Warmwasserbereitung erfolgt mit einer in Reihe geschalteten Hochtemperaturwärmepumpe. Das Heizmedium mit ca. 65°C wird den Wohnungen zur Verfügung gestellt. Mittels Trinkwarmwassersation wird das Warmwasser vor Ort im Durchlaufprinzip in den Wohnungen erzeugt. Trinkwasserhygienisch von Vorteil, geringe stagnierende WW-Mengen.
Dezentrale Be- und Entlüftungsanlagen in den Wohnungen zum kontrollierten Luftaustausch.
Für den Gastronomiebereich wird im Kochbereich vorgeschlagen die Küchenabluft über eine UV-Nachverbrennung zu führen, um Gerüche im Innenhof weitestgehend zu vermeiden.
Fußbodenheizsystem, Be- und Entlüftungsanlagen mit Kühlregister zur Konditionierung der Räume.
Gewerbe- / Einzelhandelsfläche nach Vorgabe der Mieter.



KONZEPTSCHEMA Energieerzeugung und technische Ausstattung M 1:200

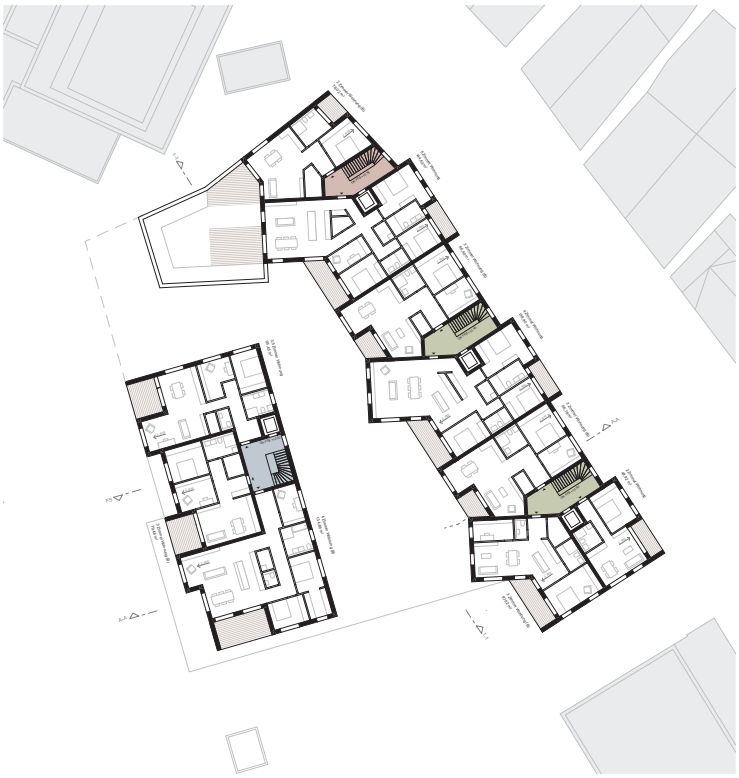
QUERSCHNITT A-A M 1:200



AXONOMETRIE Wohnungstypologien

GRUNDRISS Obergeschoss 1 und Obergeschoss 2 M 1:200

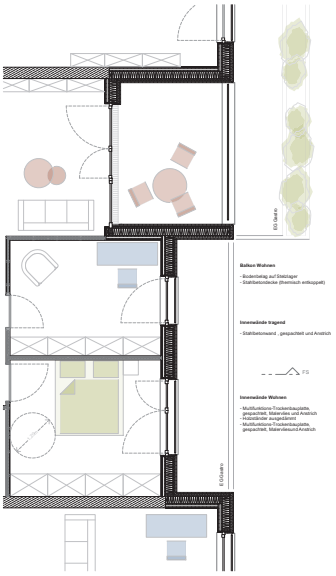
GRUNDRISS Hofgeschoss M 1:200



GRUNDRISS Obergeschoss 3 M 1:200

LÄNGSSCHNITT 1 - 1 M 1:200

GRUNDRISS Obergeschoss 4 M 1:200



GRUNDRISS Wohnen barrierefrei M 1:50

Konstruktion und Material

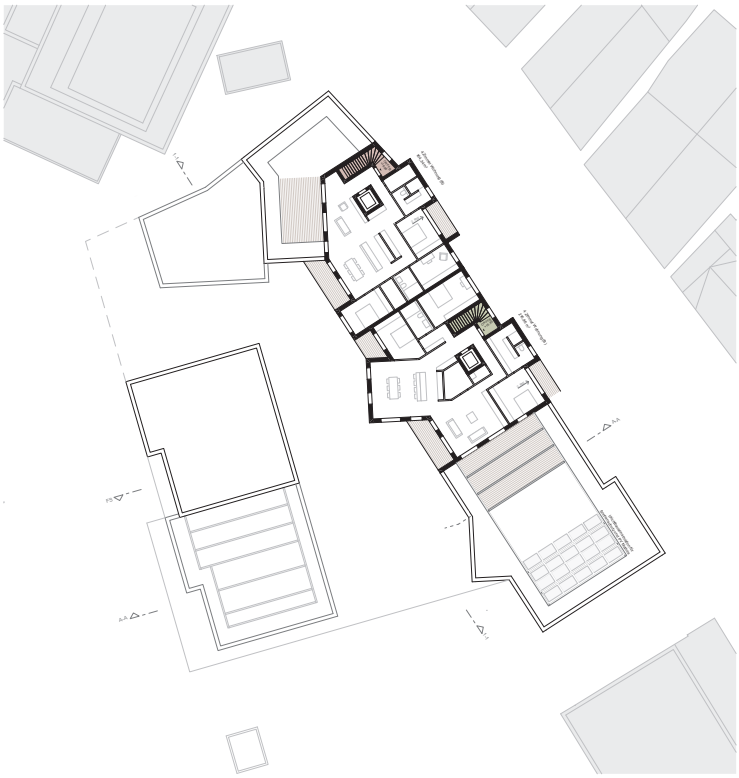
Die Gebäude sind in Holz-Stahlbeton-Konstruktion geplant, mit Außenwänden und nicht-tragenden Innenwänden in Holzständerbauweise, massiven Treppenhauskernen und konventioneller Ausführung der Erd- und Untergeschosse.

Die Außenwände in Holzständerbauweise sind einschließlich der Fenster und Fassadenbekleidung vorgefertigt. Die hinterlüftete Fassade besteht aus einer vorvergrauten Holzverschalung auf einer Unterkonstruktion. Dank des hohen Vorfertigungsgrades können die Bauten in sehr kurzer Zeit errichtet werden. Die Holzfassade ist konsequenter Ausdruck der geplanten hybriden Bauweise. Sie umschließt die Baukörper entlang aller Fassadenflächen in den Obergeschossen und differenziert in Farbigkeit und Struktur zwischen den dahinter liegenden Gebäuden.

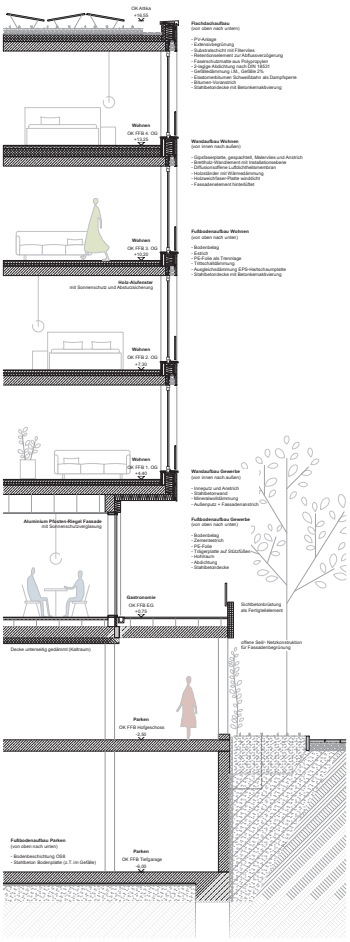
Die elementweise einfach strukturierte Holzverschalung, die leichten Brüstungen der Balkon aus Metall und der farbige Sonnenschutz geben dem Projekt eine sehr klare, einfache aber schmückende Fassade. Jedes Haus erhält einen eigenen Farbton in seiner Erdgeschosszone, der sich an den warmen Erdtönen der Umgebungsfassaden orientiert. Besondere Akzente setzen diese farbig abgesetzten Flächen und der farbige Sonnenschutz. Leistbarer Schmuck.

Die Fassadenbegrünung mittels integrierter Pflanztröge und Rankpflanzen unterstreicht den Nachhaltigkeitsgedanken des Projekts und schafft einen Mehrwert auch für den Stadtraum am Quartiersplatz. Der großzügig verglaste Sockel und die horizontale Bänderung aus Stahlbetonfertigteilen vermitteln zur Holzfassade der Wohnungen.

Die Höhenstaffelung der Bauteile ermöglicht die Ausbildung zahlreicher Dachterrassen. Alle Flachdächer werden extensiv begrünt. Eine leichte Stahlkonstruktion über den Dachgärten ermöglicht die Integration einer festen Verschattung und PV-Modulen zur gleichzeitigen Nutzung von Flächen darunter. Als technisches Vorbild dienen die Agri-Photovoltaik-Anlagen.



GRUNDRISS Obergeschoss 5 M 1:200



FASSADENSCHNITT M 1:50

ANSICHT M 1:50

ANSICHT Nordost M 1:200