

STADT CRAILSHEIM

# KLIMAQUARTIER KALKWIESEN

Ein grün-blaues Stadtquartier





**SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH**

Huttenstraße 4  
97072 Würzburg

T 0931 - 7940778 - 11

F 0931 - 7940778 - 20

[info@schirmer-stadtplanung.de](mailto:info@schirmer-stadtplanung.de)

[www.schirmer-stadtplanung.de](http://www.schirmer-stadtplanung.de)

Bearbeitung:

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer

Pia Burghardt (studentische Mitarbeit)

Beratung durch:

DE BUHR LA Landschaftsarchitektur

Badgasse 12

97268 Sommerhausen

T 0933 - 39045314

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Christian Johann de Buhr



# INHALT

Standortanalyse **1**

Prägungen **2**

Bewertung **3**

Entwurf **4**

3D Visualisierung **5**

# STANDORTANALYSE

## Lage in der Stadt



### Kataster

-  Bebauung
-  Gewässer
-  Flurstück mit Flurnummer
-  Innenstadt
-  Untersuchungsgebiet





### Nutzungsgefüge

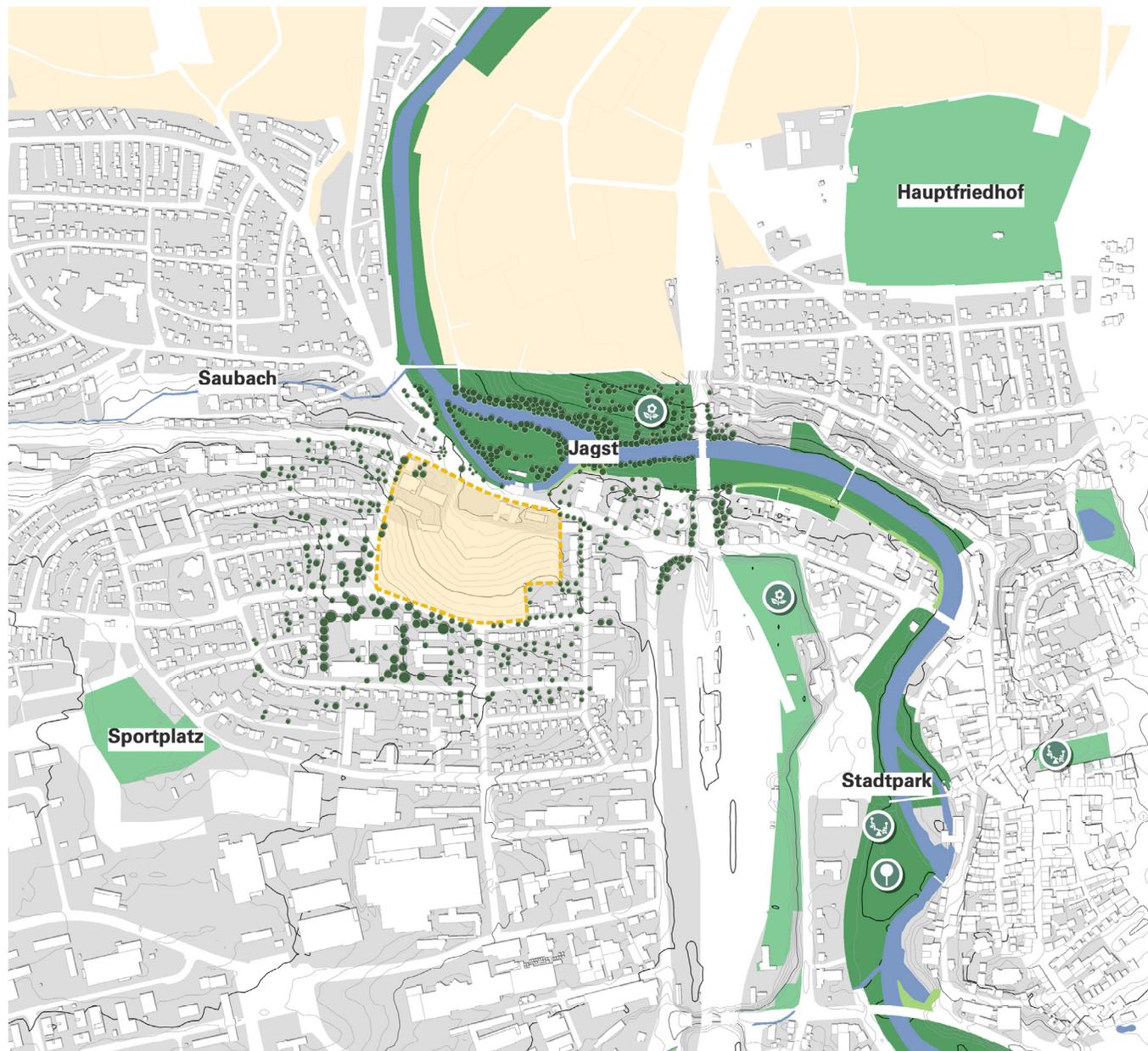
- Bebauung
- Wohnbaufläche
- Flächen besonderer Nutzung
- Gewerbe/ Industrie
- Gewässer
- Bahn
- Innenstadt
- Untersuchungsgebiet



o.M.

# STANDORTANALYSE

## Lage in der Stadt

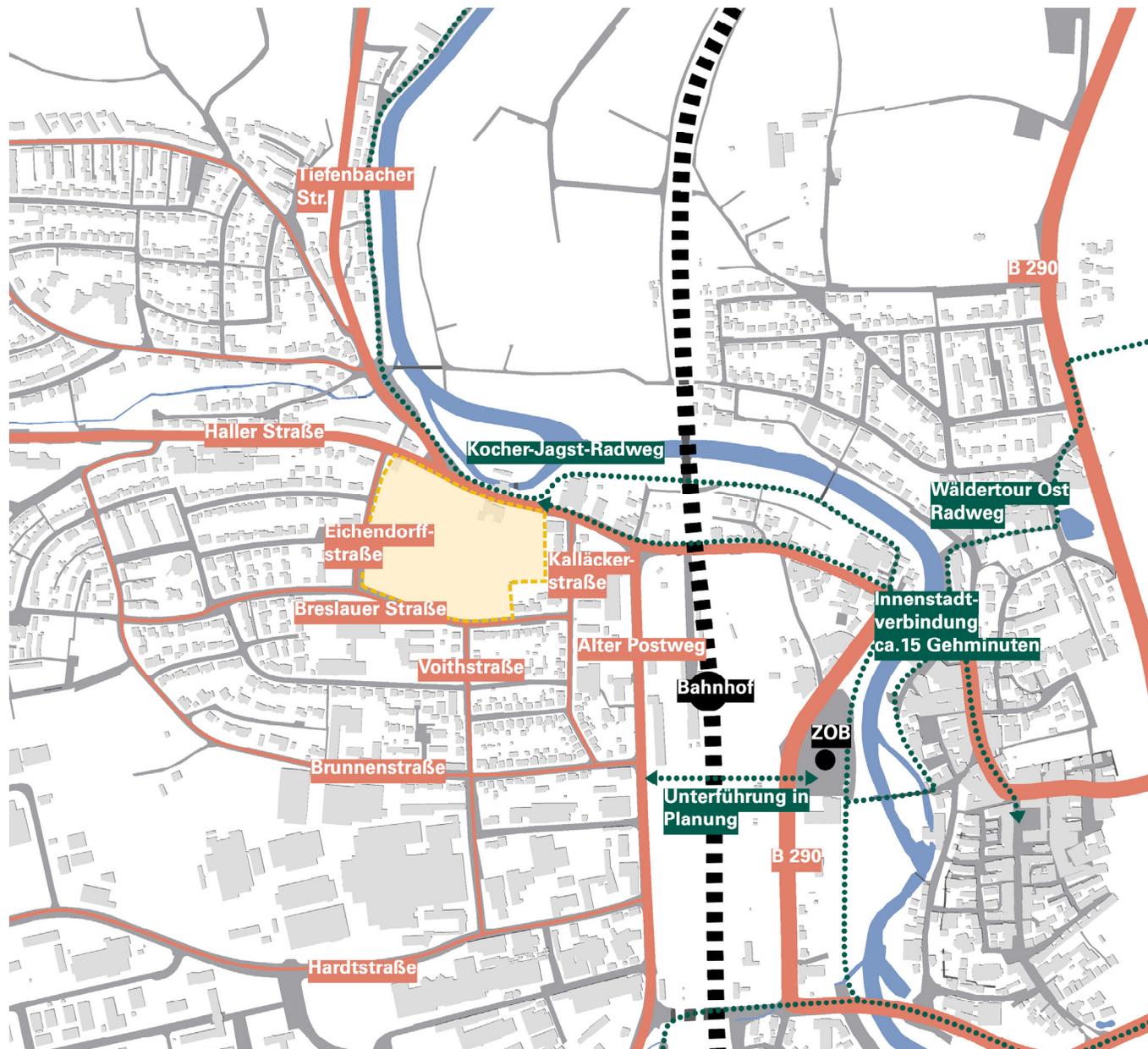


### Freiraumgefüge

- Bebauung
- Siedlungsfläche
- Gewässer
- öffentliche Grünanlagen
- Jagstauen
- landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Park
- Kleingartenanlage
- Spielplatz
- Baumbestand im und um das Gebiet
- Untersuchungsgebiet



o.M.



### Verkehrsraum

- Bebauung
- Gewässer
- öffentlicher Verkehrsraum
- Bahnlinie
- Straße von überregionaler Bedeutung
- Straße von regionaler Bedeutung
- Sammelstraße Quartierserschließung
- Fuß- und Radwege
- Untersuchungsgebiet



# PRÄGUNGEN

## Bestandsaufnahme



Blick von der Breslauer Straße auf das Gebiet



Blick von der Eichendorffstraße auf das Gebiet



Eichendorff-Schule



Breslauer Straße



Eichendorffstraße



Bushalt Eichendorff-Schule an der Breslauer Straße

# PRÄGUNGEN

## Bestandsaufnahme



Biermanufaktur Engel



Kreuzungsbereich Haller Straße-Tiefenbacher Straße



Haller Straße mit Nahversorgungsangebot



Biergarten an der Haller Straße



Jagst und Auen



Kalkäckerstraße

# PRÄGUNGEN

## Räumlicher Bestand



### Legende

-  Gebäudebestand
-  Gewässer
-  Baumbestand
-  Höhenlinien
-  Untersuchungsgebiet



Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt. Bemerkenswert ist die unmittelbare Nachbarschaft des Schulkomplexes der Eichendorff- sowie der Käthe-Kollwitz-Schule. Weitere Einrichtungen mit sozialer Funktion sind das Pfarrzentrum der Dreifaltigkeitskirche, die Christuskirche sowie die Neuapostolische Kirche.

Das Planungsgrundstück selbst beinhaltet wenig signifikante Prägungen. Es ist durch eine starke Hangneigung zur Haller Straße nach Norden charakterisiert, mit zum Teil schönen Blickbeziehungen in die angrenzende Landschaft. Das Geländeprofil stellt dabei Herausforderungen an die Umsetzung barrierefreier Erschließungen. Nach dem Baumkataster befindet sich mit Ausnahme des westlichen Gebietsgrenze und dem Biergarten im Nordwesten kein erhaltenswerter Baumbestand auf der Entwicklungsfläche. Die

vorhandenen Gebäude der Brauerei stehen mittelfristig zu Disposition. Das historische Gebäude am Biergarten ist ortsbildprägend und somit erhaltenswert.

Die gebietsbegrenzenden Straßen sind ausnahmslos für eine zukünftige Gebietserschließung geeignet.

# BEWERTUNG

## Stärken-Schwächen



### Stärken - funktional

- Innenstadt
- S soziale Infrastruktur
- N fußläufige Nahversorgung
- G attraktive gastronomische Einrichtung mit Außensitzbereich
- Mobilitätsknoten
- B Anbindung an den ÖPNV

### Stärken - räumlich-gestalterisch

- landschaftsräumliche Qualitäten der Jagst
- raumprägende Bäume und Baumgruppen
- attraktive Blickbeziehungen

### Schwächen - funktional

- Barriere Bahn
- Verkehrsbarriere

### Schwächen - räumlich-gestalterisch

- diffuse Stadteinfahrt
- Untersuchungsgebiet





### Ziele

-  Grüne Mitte als zentralen Ort und Identifikationsmittelpunkt entwickeln
-  Grüne Verbindung zu den Jagstauen
-  funktionale und räumliche Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren stärken
-  Gewerbliche Nutzungen in geschlossener Bebauung als Lärmschutz für die Wohnbebauung
-  Topographie berücksichtigen
-  Neues Wohnquartier als klimaaktiven, autoarmen und integrativen Stadtteil mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln



o.M.







**Konzept I**

- Bildung von Wohnhöfen
- Aufnahme der bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen
- Schaffung eines zentralen Platzes mit Versorgungseinrichtungen und Kindergarten





### Konzept II

- Bildung von Wohnhöfen
- Aufnahme der bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen
- Schaffung eines zentralen Platzes mit Versorgungseinrichtungen und Kindergarten
- Konsequente Ausrichtung der Bebauung an der Topographie



o.M.



## Themen der Quartiersentwicklung

**1. klimagerechten Stadtentwicklung forcieren durch:**

- Schwammstadtprinzip
- Ausbau des Angebots klimaaktiver Flächen
- Neuorganisation der Oberflächenentwässerung / Zisternen
- Erhöhung der Vegetationsmasse / Dachbegrünung, begrünte Fassaden
- Erzeugung regenerativer Energie / Fotovoltaik
- Energieeffiziente Bebauung

**2. Mobilitätswende unterstützen durch:**

- Stärkung des ÖPNVs
- Organisation eines autoarmen Stadtquartiers der kurzen Wege
- Schaffung eines Mobilitätshubs mit zentralen Mobilitätsdienstleistungen
- Ausbau der E-Mobilität / Ladestationen

- Ausbau der E-bike-Infrastruktur / Werkstatt, Leihräder etc.
- Ausbau von Sharing-Angeboten

**3. Nutzungsmischung befördern durch:**

- Schaffung von nutzungs-offnen Erdgeschosszonen
- Integration gewerblicher Nutzungen in den EG-Zonen
- Co-working / co-living
- Gewährleistung einer Versorgungsinfrastruktur / Lebensmittel und Gastronomie
- Schaffung einer raumverträglichen baulichen Dichte

**4. Soziale Inklusion gewährleisten durch:**

- Schaffung einer attraktiven Quartiersmitte
- öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
- gemeinschaftsbildende Hofbebau-

ung

- Differenzierten Wohnungsmix / Eigentum, geförderter WB, genossenschaftlicher WB / Baugruppen
- Differenzierte Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren
- Schaffung von Möglichkeiten für Urban Gardening

**5. Baukultur befördern durch:**

- Schaffung einer hochwertigen Wohnadresse mit Identität
- kultivierte Freiflächengestaltung
- Entwicklung des Quartiers durch kooperative Wettbewerbsverfahren

# ENTWURF

## Querschnitt





# ENTWURF

## Stadtraum



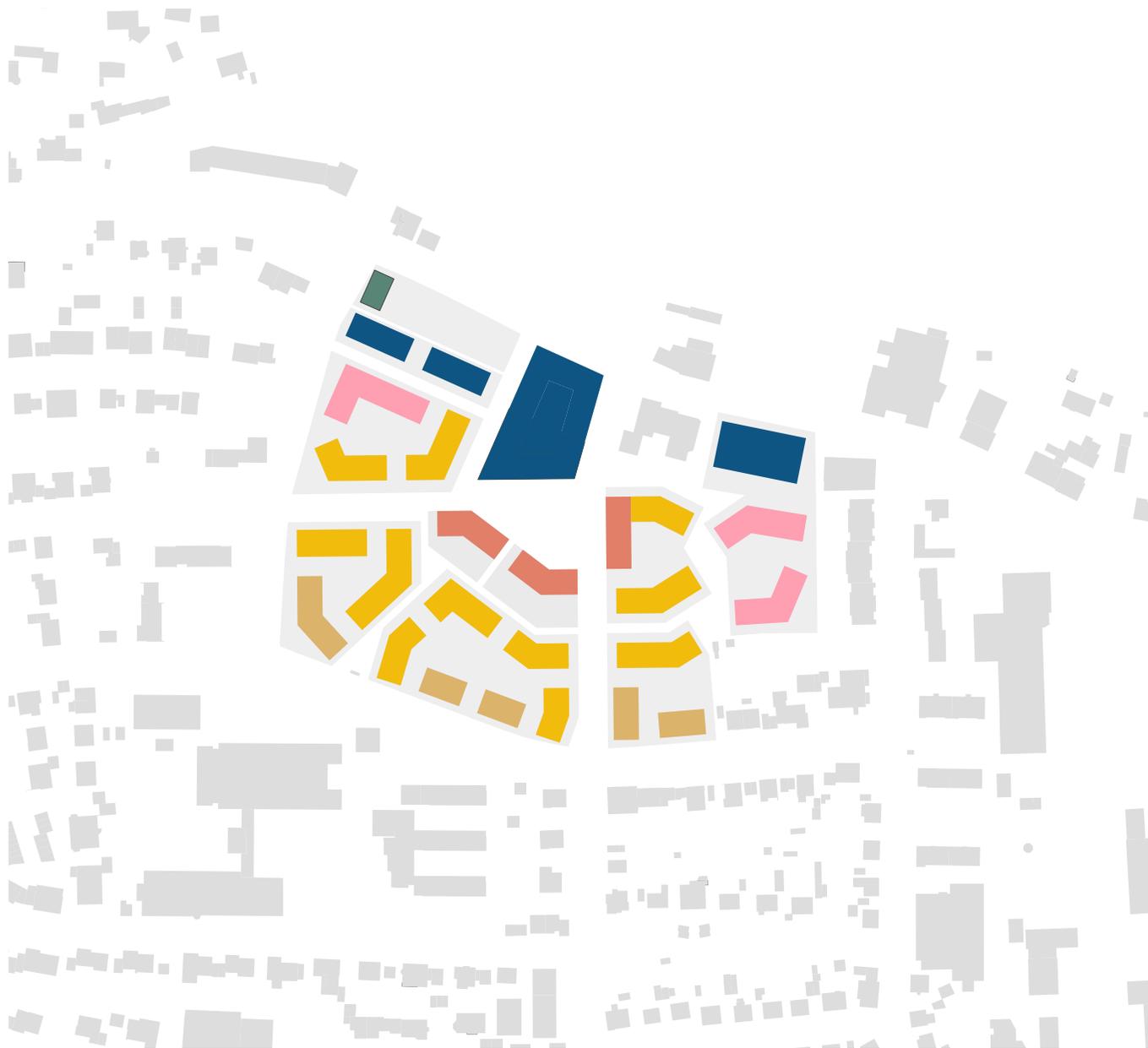
### Legende

- 2 Geschosse
- 3 Geschosse
- 4 Geschosse
- 5 Geschosse
- 7 Geschosse (Hochpunkt)



<b>W1</b>	Größe Grundstück:	ca. 4.826 m <sup>2</sup>	<b>W5</b>	Größe Grundstück:	ca. 3.294,5 m <sup>2</sup>	<b>G2</b>	Größe Grundstück:	ca. 2.751,3 m <sup>2</sup>
	Grundfläche:	ca. 1.930 m <sup>2</sup>		Grundfläche:	ca. 1.214,9 m <sup>2</sup>		Grundfläche:	ca. 2.751,3 m <sup>2</sup>
	Brutto Geschossfläche:	ca. 8.185 m <sup>2</sup>		Brutto Geschossfläche(ohne TG):	ca.4.859,6m <sup>2</sup>		Brutto Geschossfläche:	ca. 8.688,7m <sup>2</sup>
	GRZ:	ca. 0,40		GRZ:	ca. 0,37		GRZ:	ca. 1,0
	GFZ:	ca. 1,70		GFZ:	ca. 1,48		GFZ:	ca. 3,15
<b>W2</b>	Größe Grundstück:	ca. 4.202 m <sup>2</sup>	<b>M1</b>	Größe Grundstück:	ca. 2.420,8 m <sup>2</sup>	<b>G3</b>	Größe Grundstück:	ca. 2.153,8 m <sup>2</sup>
	Grundfläche:	ca. 1.832,7 m <sup>2</sup>		Grundfläche:	ca. 946,16 m <sup>2</sup>		Grundfläche:	ca. 1.780,3 m <sup>2</sup>
	Brutto Geschossfläche (ohne TG):	ca. 7.248,6 m <sup>2</sup>		Brutto Geschossfläche:	ca. 3.784,6 m <sup>2</sup>		Brutto Geschossfläche:	ca. 6.061,1 m <sup>2</sup>
	GRZ:	ca. 0,44		GRZ:	ca. 0,39		GRZ:	ca. 0,83
	GFZ:	ca. 1,73		GFZ:	ca. 1,56		GFZ:	ca. 2,81
<b>W3</b>	Größe Grundstück:	ca. 5.925 m <sup>2</sup>	<b>M2</b>	Größe Grundstück:	ca. 3.129,9 m <sup>2</sup>			
	Grundfläche:	ca. 2.338 m <sup>2</sup>		Grundfläche:	ca. 1.488,7 m <sup>2</sup>			
	Brutto Geschossfläche:	ca. 9.786m <sup>2</sup>		Brutto Geschossfläche:	ca. 8.185 m <sup>2</sup>			
	GRZ:	ca. 0,39		GRZ:	ca. 0,40			
	GFZ:	ca. 1,65		GFZ:	ca. 1,70			
<b>W4</b>	Größe Grundstück:	ca. 3.120 m <sup>2</sup>	<b>G1</b>	Größe Grundstück:	ca. 3.767,8 m <sup>2</sup>			
	Grundfläche:	ca. 1.209,6 m <sup>2</sup>		Grundfläche:	ca. 1.064,5 m <sup>2</sup>			
	Brutto Geschossfläche (ohne TG):	ca. 5.238,7 m <sup>2</sup>		Brutto Geschossfläche:	ca. 3.429,4 m <sup>2</sup>			
	GRZ:	ca. 0,39		GRZ:	ca. 0,28			
	GFZ:	ca. 1,68		GFZ:	ca. 0,91			

Nutzungsmischung



**Legende**

- Mischnutzung am Anger: KiGa, Dienstleistungen, besondere Wohnformen
- freifinanzierter Geschosswohnungsbau
- öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Baugemeinschaft/ Baugenossenschaft
- Gewerbe
- Gastronomie



Mischung der Nutzungen statt monofunktionales Wohnungsangebot prägen die Nutzungsstruktur des neuen Quartiers. Die Verdichtung öffentlicher und gewerblicher Nutzungen um den neuen Quartiersplatz stärken seine Funktion als räumliche und funktionale Mitte des Quartiers. Die Erdgeschosse der Randbebauung sind mit einer Geschosshöhe von 3.75m so ausgebildet, dass für die Ansiedlung zukünftiger Funktionen weitgehende Nutzungsoffenheit sichergestellt werden kann.

Die Platzierung des Lebensmittelversorgens gewährleistet sowohl eine gute Erreichbarkeit von Außen als auch fußläufig vom Quartier. Angebote für Co-Working bzw. für gewerbliche Dienstleistungen finden ebenfalls in diesem Gebäude eine attraktive Adresse.

Gewerbliche Nutzungen entlang der

Haller Straße schaffen einen Lärmpuffer und orientieren sich am dort bereits vorhandenen Nutzungsgefüge. Der vorgeschlagene Wohnungsmix im Quartier gewährleistet eine durchmischte Bewohnerstruktur.



Legende

- Platzflächen
- öffentliche Grünflächen
- Hofflächen mit Kinderspiel/ Urban Gardening
- private Grünflächen, Freisitz und Wiesen
- KiGa Spielfläche
- Urban Gardening
- Biergarten
- Straßenbegleitende Bäume
- Jagst und Auen



Das Freiraumgefüge wird durch unterschiedliche Bausteine geprägt. Grüne Wohnhöfe bieten attraktiven Freiraum für nachbarschaftliche Kontakte. Kleine Quartiersplätze sind als öffentliche Treffpunkte in das feinmaschige Fuss- und Fahrradwegenetz des Quartiers eingebunden und stehen auch für Kinderspielplätze zur Verfügung.

Der zentrale Quartiersplatz ist als grüner Anger ausgebildet. Er ist einerseits der zentrale Treffpunkt des Quartiers, stellt aber andererseits, durch seine Lage und mit den platzbegrenzenden Nutzungen, einen Ort des Austausches mit den angrenzenden Wohnquartieren dar.

Private Gärten sind unmittelbar den einzelnen Wohnungen zugeordnet und durch Hecken vom öffentlichen Raum abgegrenzt. Flächen für Urban Gardening können im rückwärtigen Bereich der südlichen Platzkante angeboten werden. Hier befindet sich auch der Freibereich

des Kindergartens. Weitere Flächen für Urban Gardening finden sich in den einzelnen Wohnhöfen.

Ein besonderer Freibereich ist der Biergarten mit seinen großkronigen Bäumen, der in das Konzept integriert und langfristig sogar erweitert wird.

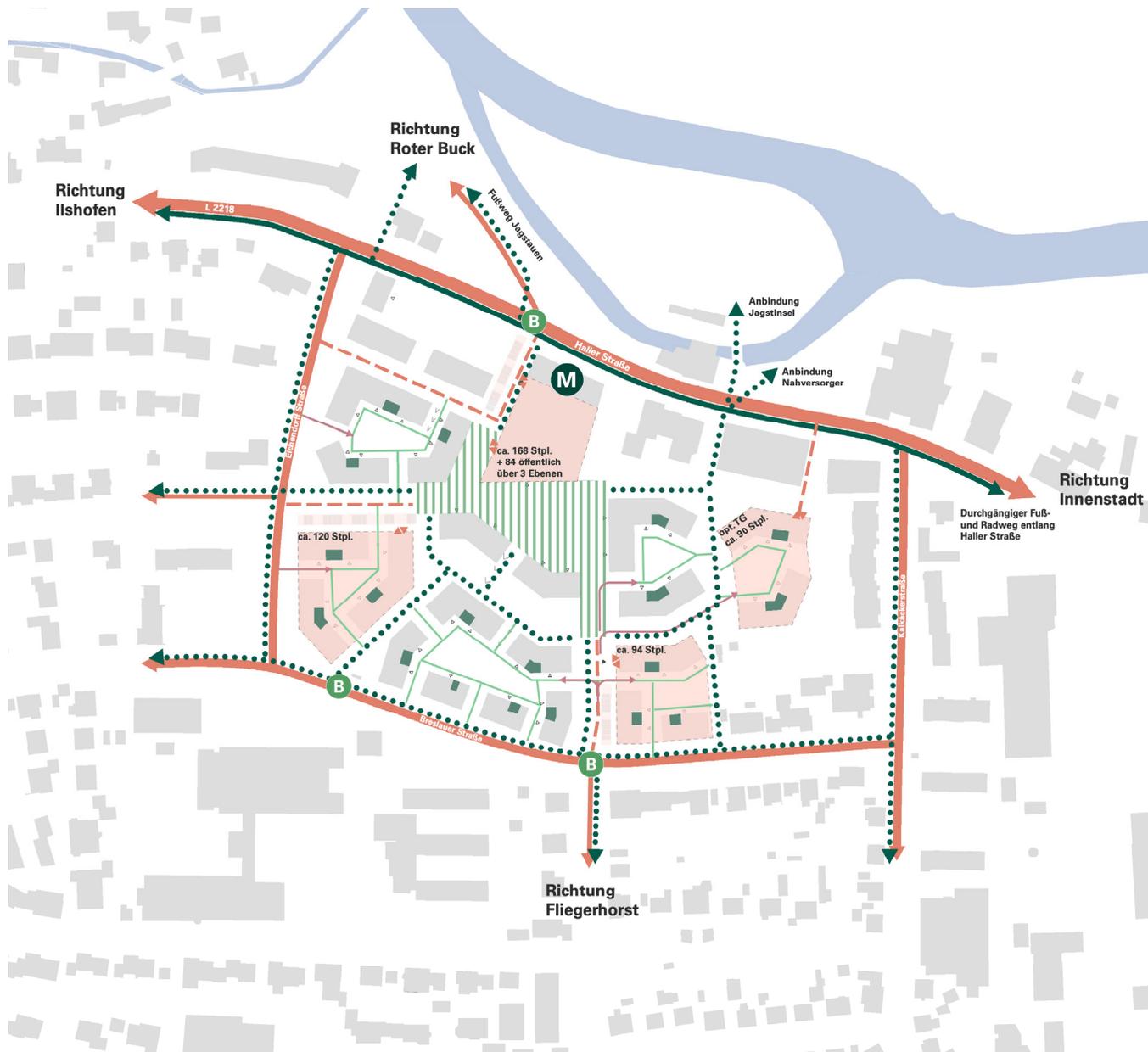


**Legende**

-  Schwammstadt: Verdunstung und Versickerung
-  Blau-Grüne Dächer
-  Ableitung Regenwasser von den Dächern in Zisterne
-  Zisterne für Regenwasser
-  Zisterne für Regenwasser unterhalb Tiefgarage prüfen



Damit das neue Quartier als Klima-quartier funktioniert, sind neben der Gestaltung der Flächen umfangreiche Maßnahmen des Regenwasser-managements erforderlich. Es gilt als Grundsatz, dass kein Wasser das Ge-biet verlässt, sondern auf der Fläche versickern oder in Zisternen gesam-melt werden kann. Grüne Dächer wer-den als Schwamm ausgebildet und dienen der Speicherung des Regen-wassers. Sie verzögern die Weiterga-be bei Starkregen und leisten damit einen kontrollierten Eintrag in Rigolen-systeme und Zisternen. Da, bis auf die Zufahrten zu den Stellplätzen, das ge-samte Quartier autofrei ist, kann das Oberflächenwasser kontaminations-frei versickert werden.



### Legende

- Kfz-Anbindung
- Multifunktionales Wegenetz, befahrbarer Weg (Kfz)
- Fuß- und Radwegenetz Quartier
- Fuß und Radweg Anbindung Stadt
- private Fußwege Höfe
- Autofreier Bereich
- Mobility Hub
- Bushalt
- Feuerwehrzufahrt Höfe
- Tiefgarage mit Zufahrt
- Besucherstellplätze
- Gebäude mit integrierten Fahrradräumen



Das Klimaquartier ist weitgehend als autofreies Quartier konzipiert. Nur damit können die erforderlichen Voraussetzungen für die Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen zu Gunsten klimaaktiver Freiflächen geschaffen werden. Gleichzeitig verbessern sich die Rahmenbedingungen für hohe Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum erheblich.

Unter Gewährleistung der Anfahrbarkeit der Gebäude für Feuerwehr und Möbeltransport werden KFZ-Straßen auf die Zufahrten zu den einzelnen Tiefgaragen beschränkt.

Ein großes Parkhaus ist unmittelbar der Hallerstraße zugeordnet und wird mit einem Mobilitätshub, der zahlreiche Mobilitätsangebote wie z.B. Car- und Bikesharing, Fahrradreparatur, E-Mobilität etc. umfasst, ergänzt. Die Stellplätze stehen in den unteren Geschossen den Anliegern im Quartier

zur Verfügung. Die Anbindung an den Quartiersplatz erfolgt barrierefrei über Aufzüge. Im Geschoss unter dem Versorger werden zentrale Kundenparkplätze angeordnet. Die Erschließung erfolgt hier über eine separate Zufahrt von Außen. Intern erfolgt die Verbindung der Geschosse zwischen Parken und Einkaufsebene über eine Rollrampe.

Ein engmaschiges Netz von Fuss- und Fahrradwegen schafft kurze Wege innerhalb des Quartiers und bindet die einzelnen Bushaltestellen in das Mobilitätskonzept ein.



### Legende

- Bauabschnitt I: Freiflächen Kalkwiesen (Eigentum der Stadt Crailsheim)
- Bauabschnitt I<sub>2</sub>
- Bauabschnitt I<sub>3</sub>
- Bauabschnitt I<sub>4</sub>
- Bauabschnitt 2: Gelände Engelbräu/ Gelände derzeit in privatem Besitz



Die Realisierung des neuen Stadtquartiers wird stufenweise erfolgen. Dabei gilt das Prinzip größtmöglicher Gestaltungssicherheit bei einem Höchstmaß an Flexibilität.

Das städtebauliche Konzept bietet hierfür mit den einzelnen Baufeldern optimale Voraussetzungen. Die Flächen der Brauerei können erst zu einem späteren Zeitpunkt als Baufläche aktiviert werden. Selbst ein langfristiger Bestand dieses Bereichs würde sich auf die Quartiersentwicklung nicht negativ auswirken.

Mit dem 1. Bauabschnitt sollten allerdings die Identitätstiftenden Bausteine erstellt werden. Dies ist der zentrale Platz mit der entsprechenden Randbebauung. Mit der Umsetzung dieses Entwicklungskerns kann schon zu einem frühen Zeitpunkt eine hochwertige Wohnadresse geschaffen werden, die über die Königsberger Straße bereits zum Zeitpunkt der ersten Realisierungsstufe städtebauliche

Verbindung mit der Nachbarschaft aufnehmen kann.

Die weiteren Bauabschnitt lassen sich daran anschließend bedarfsweise für ganz unterschiedliche Nutzergruppen umsetzen.



