

## **Bericht zur Einordnung der dargestellten Überlegungen, Maßnahmen und Konzepte in den avisierten Kostenrahmen**

Planziel: Kostengrenze von unter 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche brutto für KG 200-700

Der vorgegebene Kostenrahmen bedeutet von Beginn an ein sehr wirtschaftliches und optimiertes Planen, zumal die Bedingungen auf dem Markt derzeit immer schwieriger werden. Weiterhin sind standortbedingte Vorgaben aus dem B-Plan zum Schallschutz und zum Grünflächenausgleich zu erfüllen, die ebenfalls Kostenauswirkungen haben. Zum derzeitigen Planstand haben wir in allen Bereichen auf eine flächeneffiziente und wirtschaftliche Ausführung geachtet, um das vorgegebene Ziel einhalten zu können.

### **Optimierte Gebäudetypologien:**

Kompakte Baukörper mit optimalen Erschließungen ermöglichen im Zusammenhang mit statisch einfachen Konstruktionen, kompakter Haustechnik und Fassaden- Systemaufbauten ein kostengünstiges Bauen. Die Gebäude sind durch ihre städtebauliche Struktur bereits so angelegt, dass die Fläche der Gebäudehülle optimiert ist und häufig nur zwei Fassadenseiten errichtet werden müssen. Der geplante Wohnungsbau erfüllt die angegebene Quote von 50% geförderten Wohnungen. Die Gebäudekonzepte für höherwertiges Wohnen legitimieren entweder durch deren Lage am ruhigen und grünen Quartiersrand oder durch spezielle architektonische Besonderheiten, wie die Blockbebauungen mit dem geschlossenen Innenhof für die Vermarktung einen höheren Preis. Der Quartiersgedanke eines belebten und durchmischten Quartiers wird in den Fassaden ablesbar gemacht, da der Entwurf mit den unterschiedlichen kostentechnischen Anforderungen zu den Bewohnern reagiert.

### **Effiziente Freiraumplanung:**

Die Rettungswegkonzepte der Gebäude sind so konzipiert, dass in den Innenhöfen auf die Herstellung von Aufstellflächen für die Feuerwehr verzichtet werden kann. Die Innenhöfe werden frei von versiegelten und befahrbaren Flächen gehalten, die Herstellungskosten werden minimiert. Die grünen Innenhofflächen sind für Bewohnergärten und Terrassen nutzbar. Dies bringt den Bewohnern einen hohen Nutzwert, verringert gleichzeitig die Unterhaltskosten.

### **Gemeinschaftsbereiche:**

Gemeinschaftsflächen werden in der Mitte des Quartiers durch ein neues Familienzentrum bzw. das Quartiersmanagement, die im Westen liegende Kita mit dem südöstlich daran anschließenden Kinderbauernhof angeboten. Ein weiteres Mittel zur Quartiersbildung und Integration in die umliegende vorhandene Bebauung wird durch den Stadtplatz am Eingang zum Quartier gebildet. Hier soll ein Wochenmarkt eine übergreifende Nutzung für alle Bewohner des Stadtgebiets anbieten. Die sozialen Gemeinschaftsflächen sind damit auf ein notwendiges und sinnvolles Maß begrenzt, haben jedoch gleichzeitig eine immense Bedeutung für die Quartiersbildung. Sie haben neben der qualitativen Verbesserung des Quartiers auch einen quantitativen Mehrwert für die Stadt (Stadtrendite).

### **Innovative quartiersbildenden Maßnahmen:**

Mobilitätskonzepte, z.B. Carsharing oder Fahrradverleih lassen sich durch externe Betreiber mit geringen Investitionskosten zur Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktur kostentechnisch gut und günstig umsetzen. Freiflächenunterhaltung von urban - gardening Flächen ist über Vereine möglich. Abschließend lässt sich sagen, dass der vorgegebene Kostenrahmen für die umfassenden Wünsche und Vorgaben zum Quartiersgedanken sehr eng gesteckt ist. Er ist nur einzuhalten, wenn konsequent in allen Bereichen wirtschaftlich und innovativ geplant wird.