

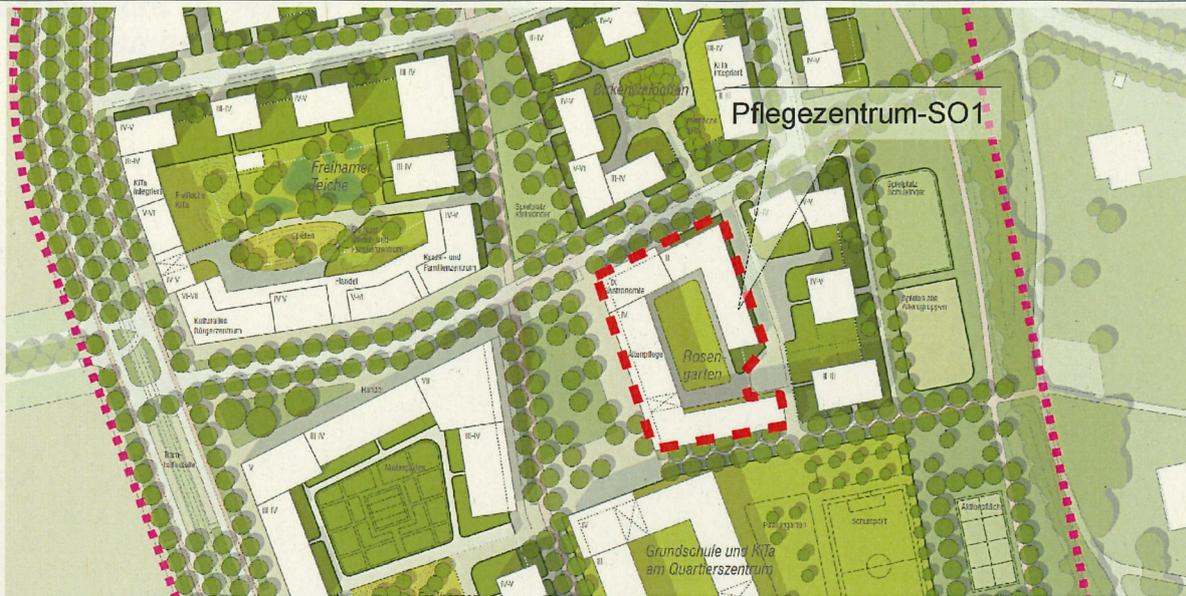
# freiham

## „Moodbook“ - Pflegezentrum

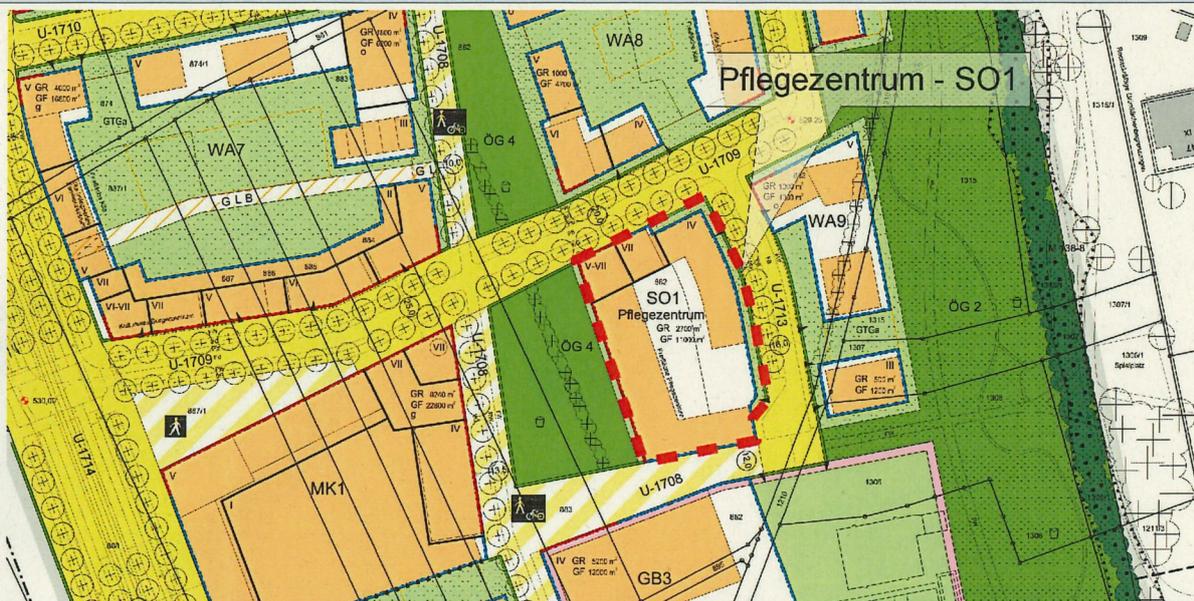
Zusammenfassung der Planungsziele aus Rahmenplanung, Regelwerk für Gebäude und private Freiflächen, BrandBook und Bebauungsplan Nr. 2068

---

01.2016



Ausschnitt Rahmenplan



Ausschnitt Bebauungsplan



Visualisierung Quartierszentrum: Grundschole, Pflegezentrum, Bürgerhaus, Einzelhandel am Freiham Anger

Bebauungsplan Nr. 2068 / Freiham Nord Kennwerte		Teilflächen Pflegezentrum SO 1
Zielgruppe	Pflegezentrum	
Größe	circa 4.526 m <sup>2</sup>	
Wohneinheiten	circa Anteil GF 7.000 m <sup>2</sup> (Pflegezentrum)	
Nicht-Wohnnutzung	circa Anteil GF 4.000 m <sup>2</sup> (Pflegeservices)	
Qualifizierungs-Verfahren	Realisierungswettbewerb	
Fertigstellung	-	
Grundstücksinformationen		Ausschnitt aus dem Parzellierungsplan
Art der Nutzung	Sondergebiet Pflegezentrum	
Maß der Nutzung	GR: 2.700 m <sup>2</sup> GF: 11.000 m <sup>2</sup>	
Höhenentwicklung	IV - VII	
Erschließung	Gemeinschaftstiefgaragen	
Private Freiflächen	Vorgärten, halböffentliche Wohnhöfe, Dachterrassen	
Immissionsschutz	-	
Brandschutz	2. baulicher Rettungsweg	
Energie	KfW-70 Standard; Anschluss- zwang an NT-Netz (60°)	
Bebauungsplan		Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2068
Typologien	Sonderfunktion, Quartiers- zentrum, Blockrand (Baulinie), Hochpunkt VII, Arcaden im EG	
Private Freiflächen	Wohnhöfe mit einheitlicher Gestaltung und eigenständigem Charakter; Freihamer Anger	
Dachnutzung	begrünte und vielfältige Dach- landschaft, Gemeinschafts- dachterrassen, PV-Anlagen	
Adressbildung	Eingang im öff. Raum, Vorgarten, kleinteil. Fassadengliederung	
Gebäude- gliederung	EG überhöht; Balkone nur innen; Fassadenlänge max. 25m	
Gestaltung	Farben: hell, warm; Material: Putz, untergeordnet Klinker	
Regelwerk	Baufeldpass SO1 S.53 Regelwerk	

<b>Bebauungsplan Nr. 2068 / Freiham Nord Zielsetzungen</b>	<b>Teilflächen Pflegezentrum SO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss für den 1. RA Freiham im Jahr 2013</li> <li>• Städtebaulicher Wettbewerb im Jahr 2011: 1. Preis Nordteil West 8, Rotterdam; 1. Preis Südteil Ortner&amp;Ortner mit BSM / Topotek 1 Berlin/Wien</li> <li>• Leitbild „Stadt weiterbauen“- Gebaute Stadt und grüne Landschaft als Einheit zusammenführen</li> <li>• 85 ha Fläche, 10.000 Einwohner 4.000 Arbeitsplätze sowie 3.500 Schüler/innen</li> <li>• Integration ins Umfeld: Anbindung und Einbindung über Grünfinger, Grünband, Landschaftspark; Stadttree an der Bodenseestraße</li> <li>• Erschließung: „Aubinger Allee“ zentrale Achse in Nord-Süd-Richtung mit städtischem Charakter; „Erschließungsbügel“ mit an die Bodenseestraße ; Freihamer Anger zentrale Fuß- und Radwegeverb.</li> <li>• Wohnquartiere: offene Blockstruktur mit vielf. Typologien; Vermeidung von Geraden und Wiederholungen, Gebäude gliedern sich locker um begrünte Höfe; Aubinger Allee: straßenrändige Bebauung mit städtischen Charakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Körnung: Östl. Aubinger Allee offene Quartiere aus solitär stehenden Gebäuden; vielfält. Typologien</li> <li>• Baufluchten/Höhen: geschlossene und variable Baufluchten in offener Bebauung, Höhenakzent am Freihamer Anger</li> <li>• Grün- und Freiflächen: themenbezogene gemeinschaftliche Freiräume, öffentl. Durchwegung, Einzelelemente: Vorgarten, Hof, Dachgarten</li> <li>• Leitbaumkonzept.: Bäume prägen die Stadt; Freihaltung von Flächen für markante Großbäume</li> <li>• Spielräume: Freihamer Anger als öff. Spielraum nutzbar, Wohnhof als gemeinschaftl. Nutzbarer private „Spiellandschaft“ für Kleinkinder</li> <li>• Öffentlicher Raum/Plätze: „Freihamer Straßen“ mit durchgehenden Baumreihen; Freihamer Anger städtisch geprägter Freiraum mit Aufenthalt</li> <li>• Mobilität: Fußwege durch Höfe, Radverkehr am Freihamer Anger, Gemeinschaftstiefgaragen</li> <li>• Energie: Anschlusszwang an das Niedertemp.netz der Fernwärme. KfW 70 Standard, PV-Anlagen</li> </ul>
<b>Rahmenplanung (s.o.)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualitätssicherung: Realisierungswettbewerb oder Beratergruppen zur Sicherung der Gestalt-Qualität</li> <li>• Gebäude im Wohnviertel: Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit in Gebäudegrößen und -typologien</li> <li>• Setzung: Hervorhebung von Gebäuden an exponierten Orten in Form, Ausformulierung, Farbe</li> <li>• Gemeinschaftsfreiflächen: themenbez. Entwurf für Gesamtquartier mit Bäumen, Feuerweherschließung, Spielplätzen, Bewohnergärten, Nachbarschaftstreffs, und Dachgärten</li> <li>• Einfriedung: Hecken max. 1,5m, Geländemodellierung +1,00m, Stützmauern max. 0,7m</li> <li>• Gebäudegliederung: Fassade max. 25m, Erdgeschoss min. +4,0m, Varianz der Höhen, großzügige Eingänge, Balkone nur nach Innen</li> <li>• Materialwahl: Putz untergeordnet Klinker; Sockel: Naturstein, Sichtbeton, Holz, Stahl, Glas</li> <li>• Farbwahl: helle, pastellene, warme Grundfarben: Creme- und Grauweiss, Hellelfenbein</li> <li>• Dachnutzung: Freifläche, Gründach, Solarnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Markenidentität Freiham prägt das Projekt als ganzes – vom städtebaulichen Konzept zum architektonischen Detail.</li> <li>• Die Markenidentität Freiham weckt Begeisterung und schafft Orientierung.</li> <li>• Das vielfarbige Ring-Logo hat den organischen Kreislauf im Blick. Der Farbverlauf symbolisiert den Übergang vom Himmel zur Erde - der Landschaft verbunden.</li> <li>• Werte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiham ist ökologisch</li> <li>- Freiham ist menschlich</li> <li>- Freiham ist städtisch</li> <li>- Freiham ist familiär</li> </ul> </li> <li>• Markenbotschaften: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiham, die Land-Stadt</li> <li>- Freiham, die Bürger-Stadt</li> <li>- Freiham, die Frei-Stadt</li> <li>- Freiham, die Garten-Stadt</li> <li>- Freiham, die kluge Stadt</li> </ul> </li> </ul> 
<b>Regelwerk für Gebäude und Freiflächen</b>	<b>Marke Freiham (BrandBook)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der Nutzung: SO Pflegezentrum (§ 5 ff).</li> <li>• GR-Zuschlag: um 10% für Balkone/Loggien (§ 7 ff)</li> <li>• GF-Zuschlag: für Flächen von Gemeinschaftsräume, Fahrradabstellräume, Mobilitätshilfen, Kinderwagen, Müllräume (§ 4 ff)</li> <li>• Höhenentwicklung: höchstens ein unterirdisches Geschoss zulässig (8 ff)</li> <li>• Dachform: Flachdächer, geneigte Dächer bis 15°; Dachaufbauten sind um ihre Höhe zurückzusetzen, einzuhausen und zu begrünen (§ 9 ff)</li> <li>• Balkone: max. 0,75m über die Hauptfassadenfront</li> <li>• Abstandsflächen: innerhalb Bauraum 0,4H (§13)</li> <li>• Fahrradstellplätze: innerhalb der Gebäude (§15)</li> <li>• Lärmschutz Aubinger Allee: durchgängige Bebauung; Durchgänge max. 6,0m und zwei Geschosse hoch; keine Aufenthaltsräume mit Ausnahme: Lüftungsfenster auf lärmabgewandter Seite oder Schallschutzkonstruktion, die bei mind. 50% der Räume Pegel von 59/49 dB(A) sichert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepflanzung mit (Groß)bäumen: Aussparung von Flächen; Unterbauung unzulässig (§ 30 ff)</li> <li>• Tiefgaragen: Bodenaufbau von 0,60 m bzw. bei Großbaumpflanzungen mit mind. 1,20 m zu überdecken. (§ 30 ff)</li> <li>• Dachbegrünung: durchgängig und mindestens extensiv; verpflichtend auch bei Photovoltaik und Dachaufbauten (§ 9 ff); 25% gemeinschaftliche nutzbare Dachterrassen (§ 34 ff)</li> <li>• Vorgärten: Strassenraumprägende Vorgartenzone mit 3,50 m Tiefe; priv. Wohnungsärten sind auf diesen Flächen unzulässig (§§ 34, 27 und 28)</li> <li>• Wohnungsgärten: maximale Tiefe von 5,0m ab Gebäudekante (§34 ff)</li> <li>• Baumpflanzungen: pro 200m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche; 25% Großbäume (§ 34 ff)</li> <li>• Befestigte Flächen: wasserdurchlässig herzustellen (§ 30 ff)</li> <li>• Aufschüttungen: zulässig zur Anhebung der Innenhöfe; Stützmauern: außer im Vorgarten allgemein zulässig (§ 27 ff); Einfriedungen (§28)</li> </ul>
<b>Bebauungsplan Nr 2068 – wesentliche Festsetzungen</b>	