

**Wohnungspolitisches Konzept**

Das Wohnungspolitische Konzept wird planerisch vollständig umgesetzt. Als positive Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt werden mindestens 785 Wohnungen durch Weiternutzung bestehender Häuser und Neubau realisiert.  
Die Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen fördert eine positiv heterogene Bewohnerstruktur.

**Ruhender Verkehr / Parken**

An der Römerstraße: Die Römerstraße wird seitlich durch Kurzzeitparker ergänzt.  
Der Charakter der Straße ändert sich durch dieses für eine Geschäftsnutzung im EG notwendige Angebot diametral.  
Westlich der Römerstraße: Die seit der Nutzung durch die Amerikaner großzügig vor den Häusern senkrecht zu den Wohnstrassen angeordneten Stellplätze bleiben als besonderes Merkmal des Quartiers erhalten. Zusätzlich notwendige Stellplätze werden in über großzügige Tiefhöfe natürlich belichteten und belüfteten Garagen in den Quartieren untergebracht.  
Östlich der Römerstraße: Sämtliche Stellplätze sind in großzügig belichteten, natürlich belüfteten Garagen untergebracht. Die Häuser sind - ausgenommen Stadthäuser - direkt an die Garagen angeschlossen.  
Fahrradstellplätze werden in hybrid nutzbaren Pavillons - Spielhaus/ Grünhaus in den Quartieren, sowie in den Garagen qualitativ untergebracht. Kinderräder in Räumen am Treppenumlauf oder grosszügigen Raumerweiterungen.

**Mietwohnungen mit Preisbindung**

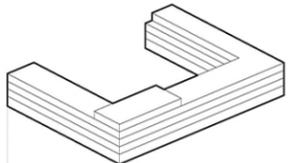
Mind 40% der Wohnungen sind mietpreisgebundene Mietwohnungen auf Basis des WoFG. Diese Wohnungen werden in Neubauten entlang der Römerstrasse, sowie in den Neubauten der westlich der Römerstrasse liegenden Quartiere in Häusern mit max. 4 Vollgeschossen vorgesehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und werden hinsichtlich Ausstattung und Raumabmessungen barrierefreundlich konzipiert. Die Freisitze sind entlang der wenig schallbelasteten Fassaden angeordnet.  
In den Erdgeschossen entlang der Römerstrasse ist konzeptionell Handel und Dienstleistung gewünscht und gut realisierbar; die Geschosshöhen sind durch den Niveaueversprung zwischen Strasse und höherliegenden Quartiersgärten großzügig bemessen.

**Eigentumswohnungen für Schwellenhaushalte**

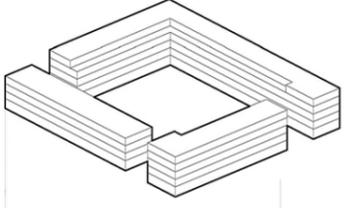
Die bestehenden und zu erhaltenden Wohnbauten westlich der Römerstrasse werden an einkommensschwache Schwellenhaushalte verkauft. Ertüchtigt werden die zentrale Haustechnik und die Gebäudehülle mit der Option von Freisitzern; der Innenausbau wird als Eigenkapitalersatz vom Käufer getätigt. In den Erdgeschossen wird eine barrierefreie Gestaltung/ Zugänglichkeit realisiert.

**Experimentelle Wohnmodule an der Elsa-Brandstrasse**

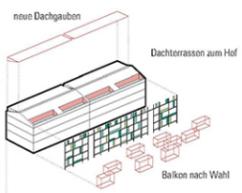
Die Wohnhäuser sollen innovativen kostengünstigen Wohnungsbau fördern. Bewusst sollen unterschiedliche Nutzergruppen motiviert werden, konzeptionell Neuland zu erproben. In 4 Prototypen werden verschiedene Konzepte bzgl. Baukonstruktion, Haustechnik, Grundrisskonzept, Erweiterbarkeit und Selbstausbau umgesetzt. Je nach Lage werden unterschiedliche Konzepte für aktiv/ passiven Schallschutz eingesetzt. Die Fassaden werden durch vorgehängte Edelelemente als Filter gestaltet und vollständig begrünt.



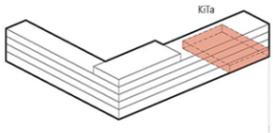
**Geschosswohnungsbau**  
Römerstraße Ost  
BGF 6.785 m<sup>2</sup>  
WE 76  
1-2 Z 28  
3 Z 23  
4 Z 25



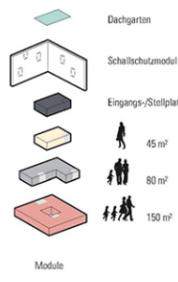
**Geschosswohnungsbau**  
Römerstraße Ost  
BGF 10.520 m<sup>2</sup>  
WE 130  
1-2 Z 49  
3 Z 38  
4 Z 43



**Geschosswohnungsbau Bestand**  
Elsa-Brandstrasse  
BGF 1.795 m<sup>2</sup>  
WE 16  
4 Z 16

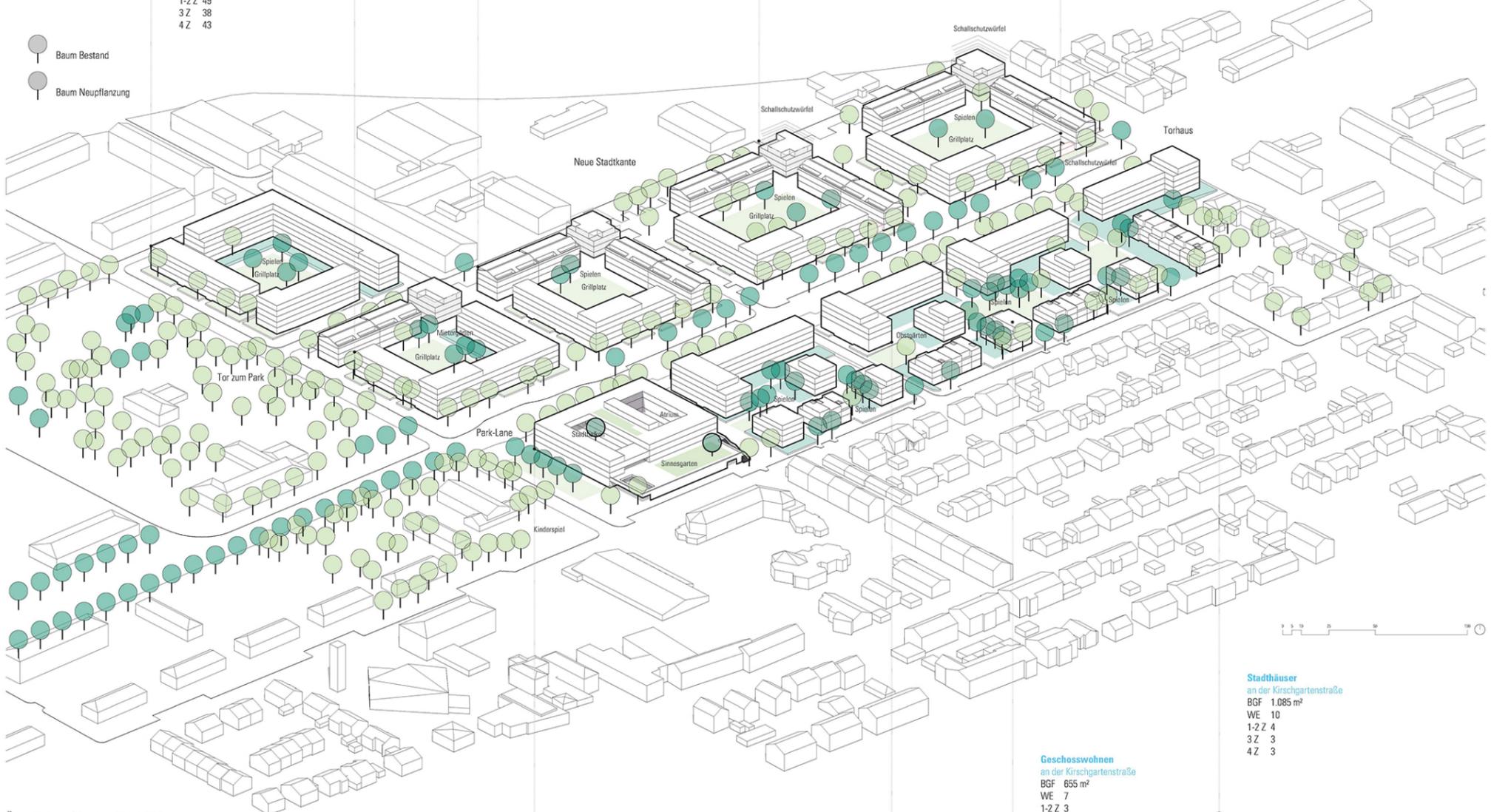


**Geschosswohnungsbau Bestand**  
Römerstraße Ost  
BGF 4.700 m<sup>2</sup>  
KiTa 400 m<sup>2</sup>  
WE 49  
1-2 Z 18  
3 Z 15  
4 Z 16



**Schallschutz**  
Die Gewährleistung des notwendigen Schallschutzes zur Römerstrasse und zur Bahntrasse hin ist Basis für eine Entwicklung des Areals. Lösungen mit Laubgangtypen werden in der Planung bewusst vermieden, da typologisch unüblich und das Problem -der Schall- gestalterisch dominant in die hochwertig umgestaltete Park Lane implementiert würde. Die Wohnungen werden mit sämtlichen Freisitze und den meisten Aufenthaltsräumen zum ruhigen Gartenhof orientiert. Durch Lüftungsanlagen - kontrollierte Wohnraumlüftung mit WRG oder auch Schallschutzlüftung, Schallschutzfenster und entsprechende Wandaufbauten der Fassaden werden die übrigen Aufenthaltsräume wirksam geschützt.

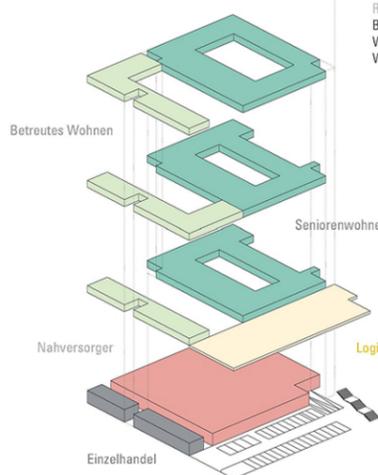
- Baum Bestand
- Baum Neupflanzung



Übersicht der Quartiere M 1:1.000

**Infrastrukturhybrid an der Rheinstrasse**  
Der Bau ist als zentrale Infrastrukturvorrichtung im Quartier geplant und birgt vielfältige Funktionen: Im Erdgeschoss ist ein großer Lebensmittelmarkt mit angeschlossenen Shops, Bank und Gastronomie geplant. Die für die Handelsnutzung notwendigen ebenerdigen Stellplätze werden in einem eingeschossigen Gebäudeteil nach Osten untergebracht.  
Das Dach dieses Gebäudeteils nutzt das in den Obergeschossen untergebrachte Pflegeheim mit 60-80 Plätzen als geschützten, intensiv bepflanzten Sinnesgarten. Ergänzend findet altersgerechtes Wohnen für den freien Markt sowie bei Bedarf Dienstleister aus den Bereichen Medizin, Pflege und Beratung in diesem Stadtteilversorgungszentrum Raum.

**Wohnung für den freien Markt**  
Entlang der Kirschgartenstrasse sind Stadthäuser und hochwertiges Geschosswohnen in max. 3-geschossigen Gebäuden konzipiert. Die Stadthäuser werden individuell gestaltet. Die Geschosswohnungen sind als Zweifamilienkonzepte, die Wohnungen sind nach nach 3 Himmelsrichtungen ausgerichtet und entsprechend ihrer Lage plastisch ausgeformt. Die Gebäude sind zur Nutzung ihrer speziellen Ausstattung mit großzügigen Terrassen, alle Einheiten barrierefrei erreichbar.



**Infrastrukturhybrid**  
Rheinstrasse  
BGF 8.370 m<sup>2</sup>  
WE 220 Pflegeheim  
WE 86 1-2 Z

**Geschosswohnungsbau Bestand**  
Römerstraße West  
BGF 5.670 m<sup>2</sup>  
WE 43  
1-2 Z 16  
3 Z 13  
4 Z 14

**Geschosswohnen**  
an der Kirschgartenstrasse  
BGF 655 m<sup>2</sup>  
WE 7  
1-2 Z 3  
3 Z 2  
4 Z 2

**Stadthäuser**  
an der Kirschgartenstrasse  
BGF 1.085 m<sup>2</sup>  
WE 10  
1-2 Z 4  
3 Z 3  
4 Z 3

**Energiekonzeption**  
Sämtliche Neubauten werden den Energieeffizienzstandart 70 oder besser erreichen. Basis der Wärmeversorgung aller Bauten ist die bereits vorhandene Fernwärme aus KWK. Gewünscht wird ein innovativer Umgang mit dem Thema der Energieeffizienz. Unterschiedlichen Gebäudetypologien mit unterschiedlichen Ausrichtungen, Fassadenaufbauten Dachformen und Programm führen zu vielfältigen Lösungen hinsichtlich geringen Heizwärmebedarf, gutem sommerlichen Wärmeschutz, Wärme- und Kälteerzeugung, Speicherung von Energie und Nutzung regenerativer Energien führen.

**Konzept Nachhaltigkeit**  
Der Stadtteil wird ganzheitlich nachhaltig konzipiert. Energieeinsparung ist ein Aspekt und selbstverständlich, ebenso wichtig sind langlebige, qualitativ geplante und errichtete Gebäude und Freianlagen mit hoher Akzeptanz. Die Häuser werden mit dauerhaft wertigen und baubiologisch sinnvollen Materialien errichtet. Ihre Konzeption zielt auf lange Nutzungsdauer und Solidität. Kurze Wege und das Vorhalten der benötigten Infrastruktureinrichtungen sind Konzept. Wegeflächen werden sicher/fähig hergestellt. Dächer und Fassaden werden begrünt. Regenwasser wird versickert.

- Schallschutzmaßnahmen:
  - Lüftungsanlage
  - Schallschutzfenster
- Passive Schallschutzmaßnahmen:
  - Orientierung der Wohnung zum Hof



Geländeschnitt M 1:200