

Anlage 3 zu Grdrs 95/2020

Rahmenkonzept Schul- und Tankstellen-Areal



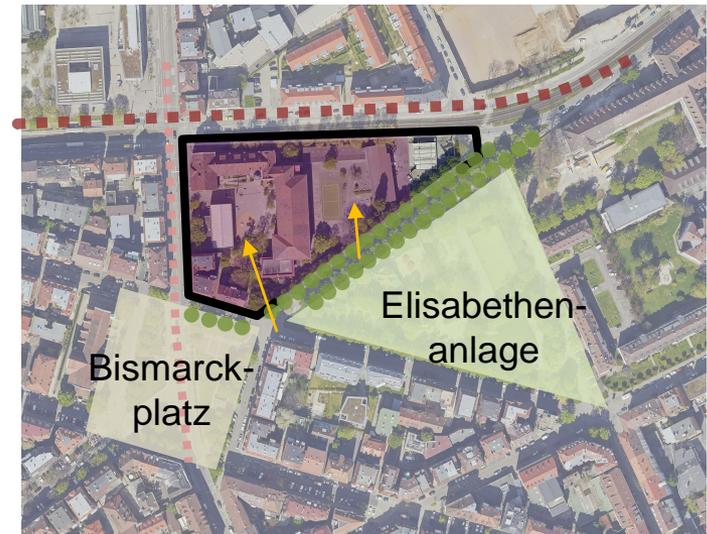
1. Rahmenbedingungen

Städtebauliche Rahmenbedingungen

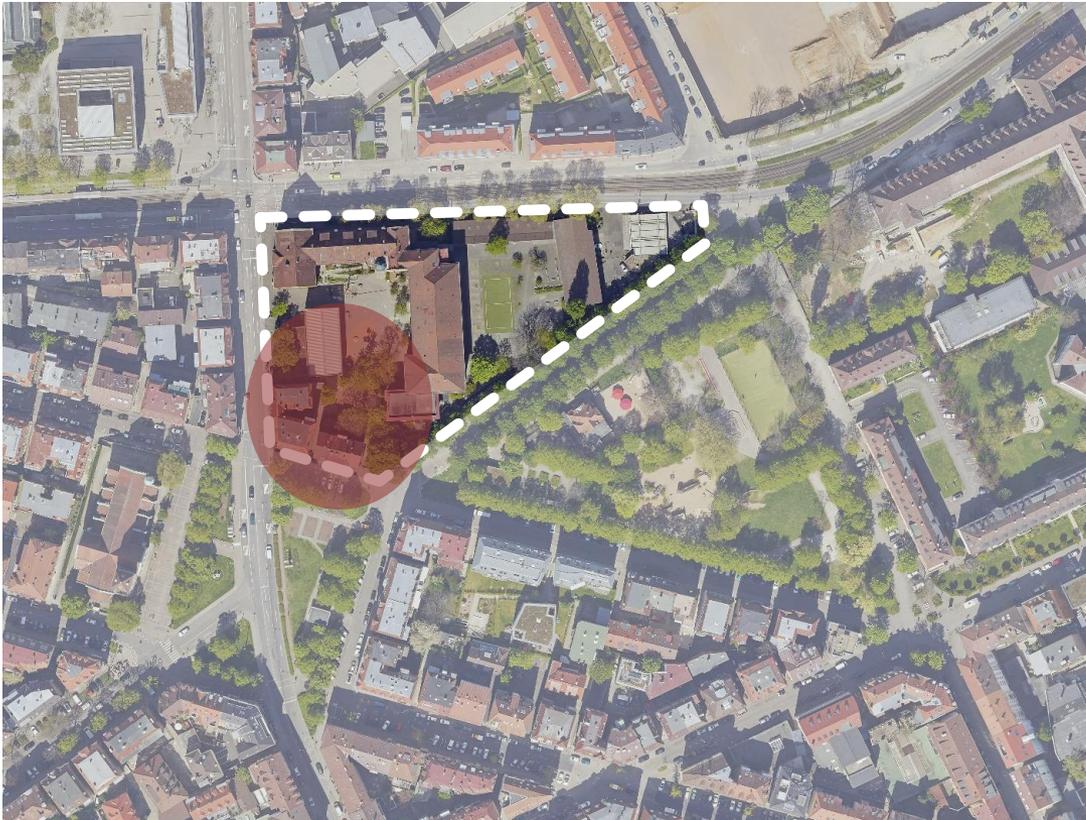
- Rahmenplan Talgrund-West:
 - Klare Raumkante zur Schwab- und zur Bebelstraße
 - Öffnung der Bebauung zur Elisabethenanlage
 - Innenbereich: 30% Flächenausnutzung
- Bebauungsplan 1967
 - sieht für den gesamten Baublock mit Ausnahme des Dreiecks mit der Tankstellennutzung, Nutzungen für den Gemeinbedarf vor



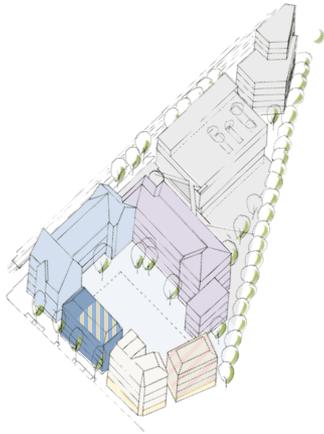
Rahmenplan Talgrund West



2. Grundstücke Schwabstr. 50 u. 52 / Elisabethenstr. 26 u. 28



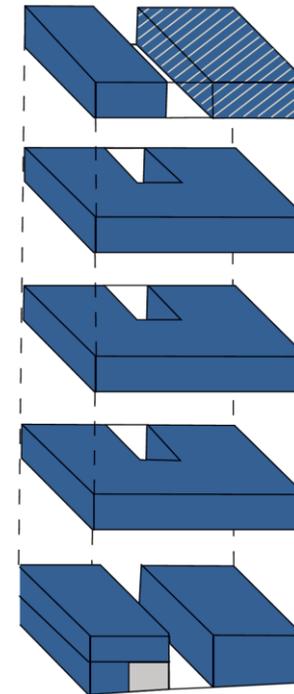
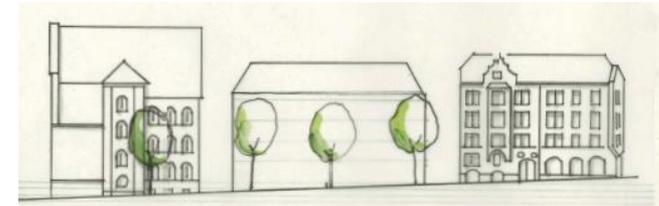
- Schaffung von Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung / Pflegebedürftige
- Vergrößerung Pausenhof Schwabschule (Verlegung Hausmeisterwohnung)
- Schaffung von Stellplätzen
- Klare Bebauungskante zur Schwabstraße und zum Bismarckplatz
- Aufnahme städtebaulicher Prinzipien (Staffelung der Traufkante, Satteldach / Walmdach)
- Belebung EG-Zone zum Bismarckplatz



Schwabstraße 52

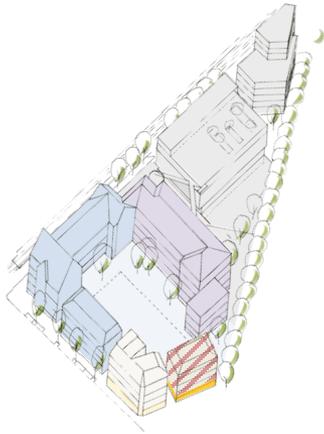
Räumlichkeiten für die Schulen

- Ersatz für Räume in der Villa Elisa
(Geschossfläche 464 m² – Nutzfläche 325 m²)
- Fehlende Programmfläche heute:
 - Schwabschule: bis zu 200 m²
 - Schloss-Realschule: bis zu 900 m²
 - Ganztagsräume Schloss-Realschule: ca. 150 m²
- Hausmeisterwohnung (Alte Wohnung: 95 m² + 377 m² Garten)
- Zufahrt Tiefgarage
- Überbaute Fläche: 364 m²
- Geschossfläche: 1.820 m²



Hausmeister-
Wohnung
Nutzfläche:
ca. 150 m²

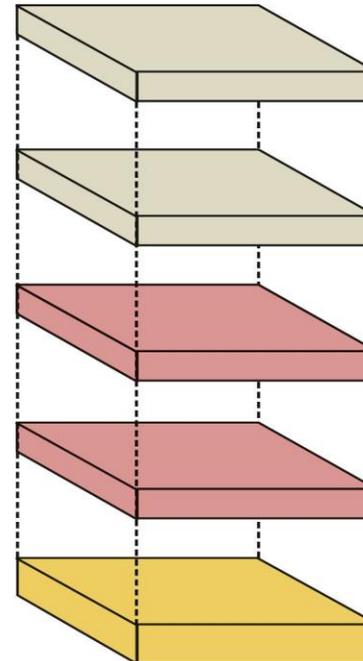
Klassenräume +
Nebenräume
Schwabschule
Nutzfläche:
ca. 1.100 m²



Elisabethenstraße 26

Wohnraum

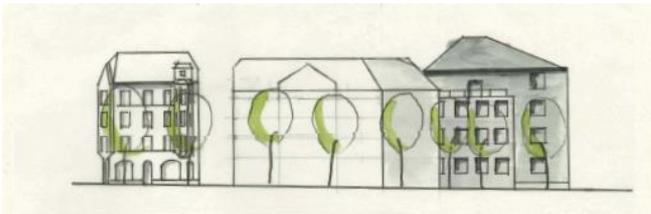
- Belebtes EG: Beibehaltung der heutigen Nutzung (WestQuartier), Gastronomie, ...
- Private Wohnungen, Wohnangebote für Menschen mit Behinderung (400 m²)
- Überbaute Fläche: 286 m²
- Geschossfläche: 1.430 m²



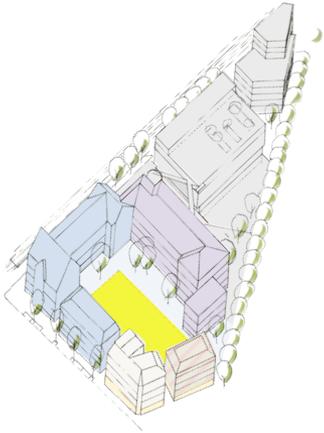
Privater Wohnraum
Nutzfläche: ca. 400 m²

Wohnangebot für Menschen mit Behinderung
Nutzfläche: ca. 400 m²

WestQuartier, Gastronomie
Nutzfläche: ca. 200 m²

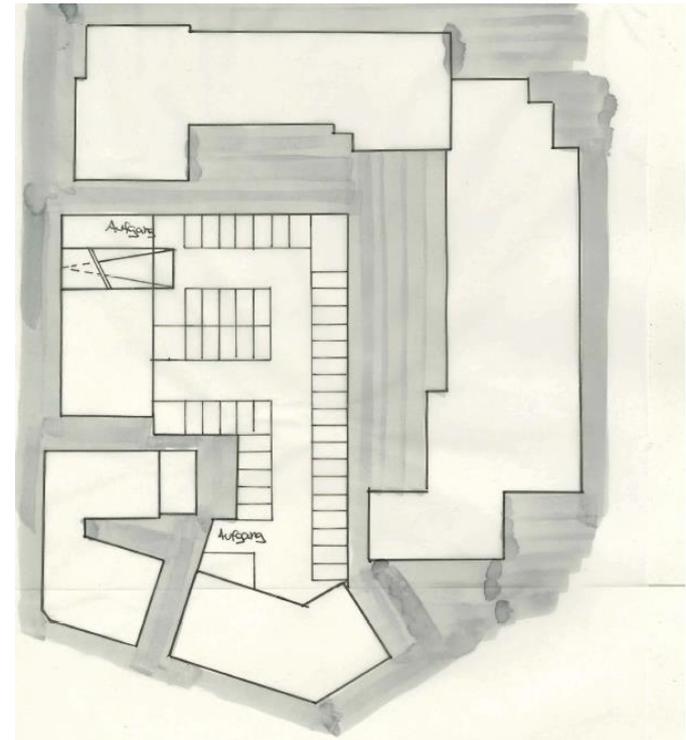


Ansicht Bismarckplatz

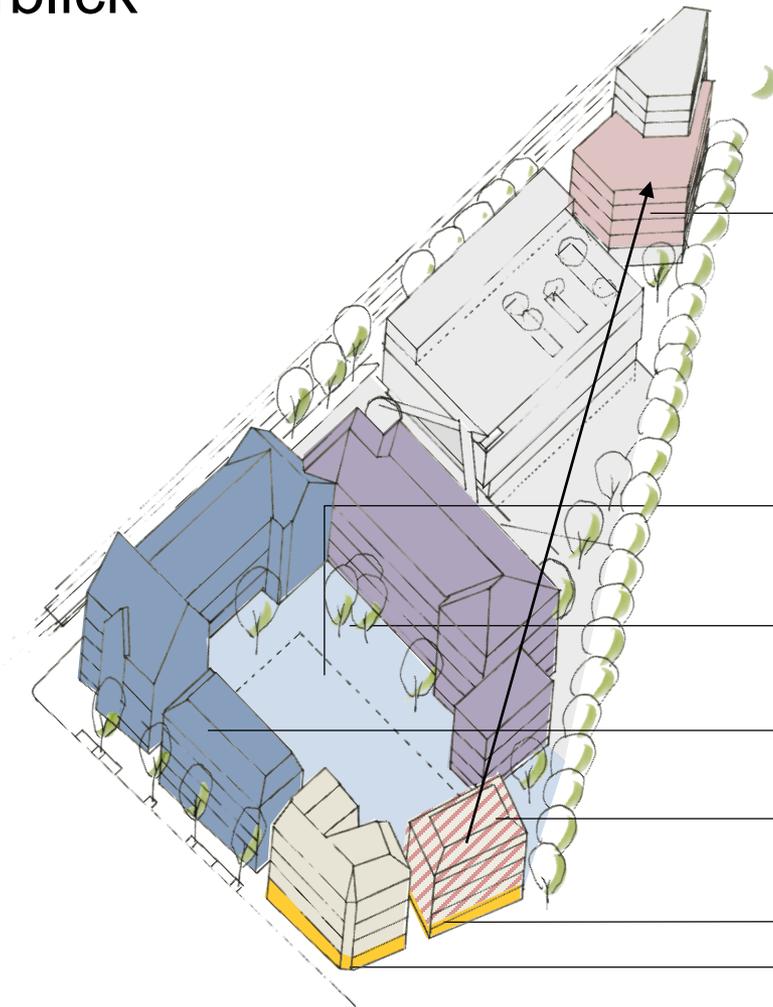


Tiefgarage

- Tiefgarage unter Schulhof mit ca. 45 bis 50 Stellplätzen für Lehrer und Bewohner des Baublocks
- Errichtung im Zuge von Schwabstraße 52 und Elisabethenstraße 26
- Erschließung von der Schwabstraße aus
-> Autofreier Bismarckplatz



Überblick



Wohnraum für Menschen mit Behinderung + Senioren

Tiefgarage:
45 bis 50 Stellplätze

Pausenhof Schwabschule
Fläche: ca. 2.600 m²

Räumlichkeiten für die Schulen + Hausmeisterwohnung

Private Wohneinheiten, Wohnraum für Menschen mit Behinderung

**Belebte EG-Zone, Quartierstreff
Jugendhilfeeinrichtung**

3. Grundstück Bebelstraße 15

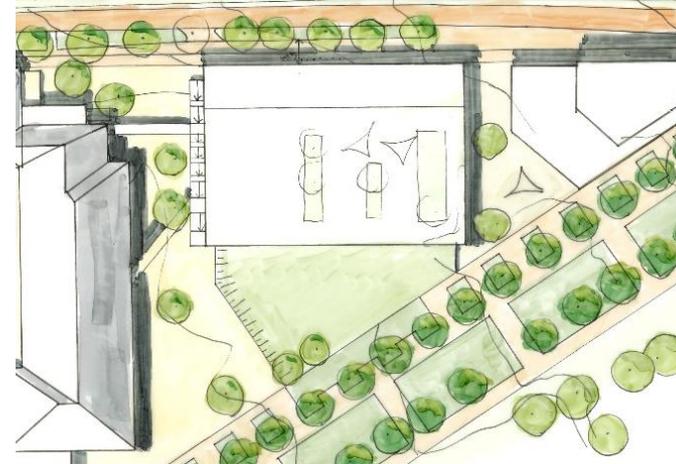


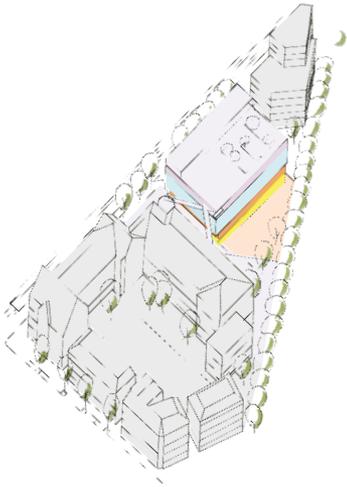
- Zusammenlegung der Sporthallen der Schwabschule und der Friedensschule
- Neubau einer 2-Feld-Turnhalle und einer Kindertageseinrichtung parallel zur Bebelstraße
- Klare Bebauungskante zur Bebelstraße
- Schaffung von Stellplätzen

Sporthalle und Mensa über KITA



- Neubau Sporthalle und KITA: 32 m * 45 m
- KITA Außenbereich ebenerdig auf ehemaligem Schulhof (Höhenunterschied zum Pausenhof)
- Pausenhof der Friedensschule hauptsächlich auf dem Dach des Neubaus -> „Begrünte Dachlandschaft“
- Dachfläche: 1.350 m²
- Schulhof ebenerdig: 1.200 m²
- Gliederung der Fassade zur Bebelstraße durch Fassadenbegrünung





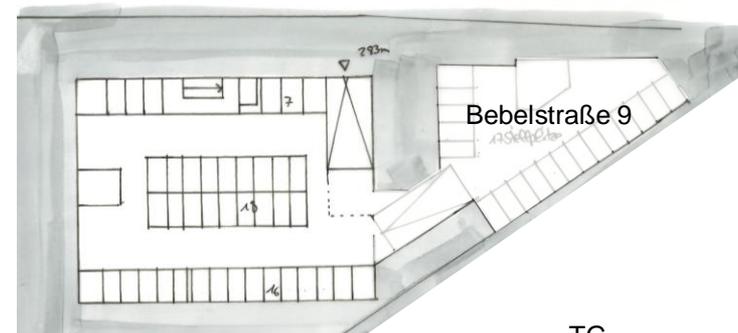
Sporthalle und Mensa über KITA

UG:

- Tiefgarage mit 45 Stellplätzen
- Erschließung der TG Bebelstraße 9

EG:

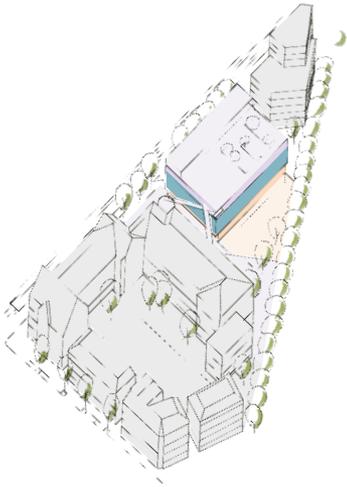
- Kindertageseinrichtung für 4 Gruppen (55 Plätze):
 - Innenbereich ca. 870 m² GF (610 m² NF)
 - Außenbereich ca. 645 m²
- Multifunktionsraum: 75 m²



TG



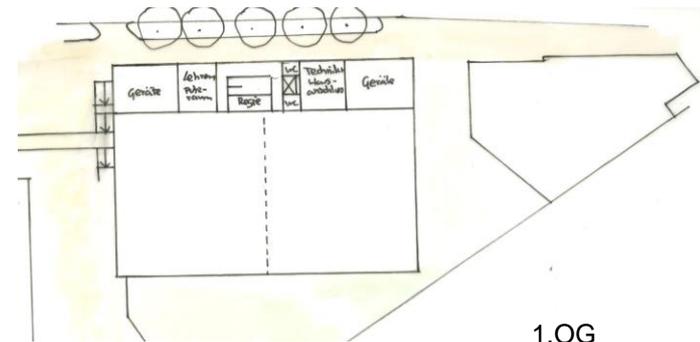
EG



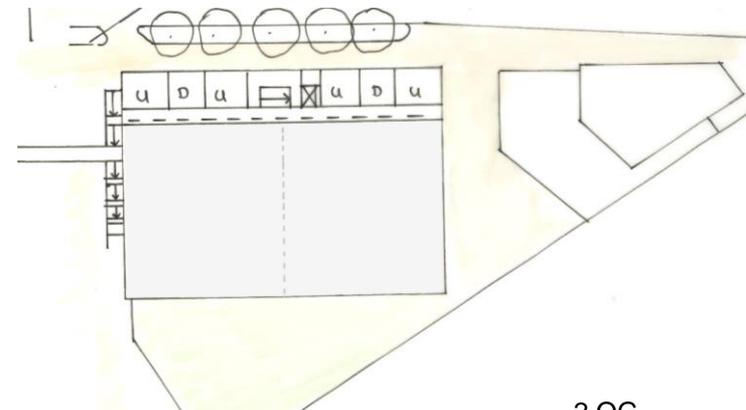
Sporthalle und Mensa über KITA

1.OG / 2. OG:

- 2-Feld-Sporthalle: 24 m * 44 m
- Geräteräume + Lehrer (1.OG)
- Umkleieräume (2. OG) + Zuschauerbänke



1.OG



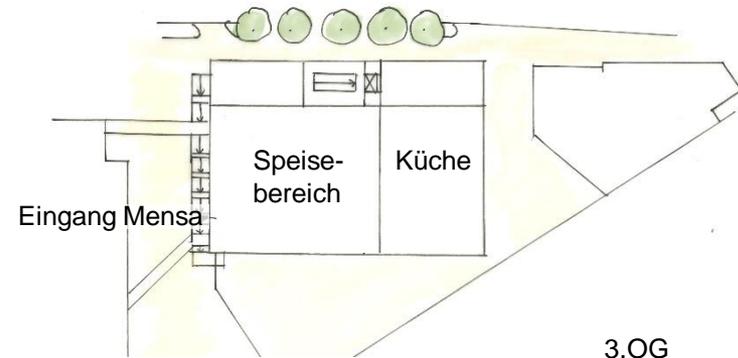
2.OG



Sporthalle und Mensa über KITA

3.OG

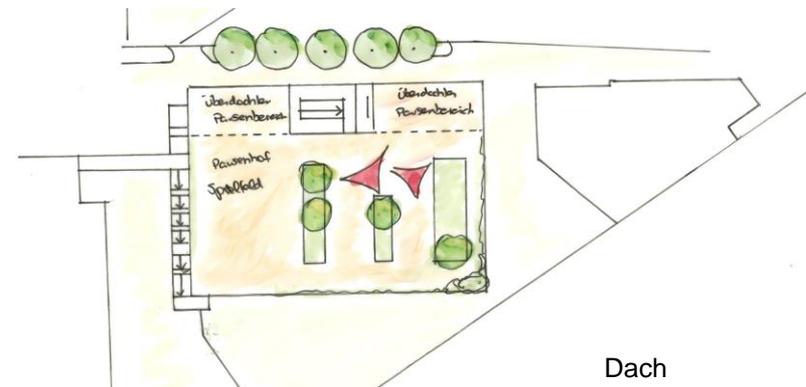
- Mensa:
 - Speisebereich: 650 m² (Muss: 585 m²)
 - Küche + Nebenräume: 380 m² (Muss: 130 m²)
 - Ganztagsraum: 90 m²



3.OG

Dach

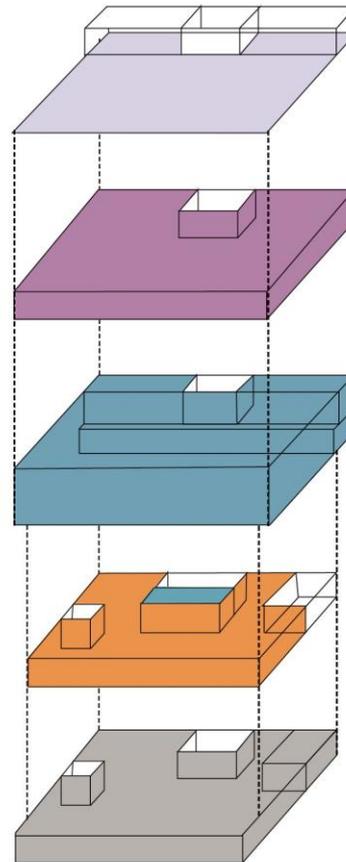
- Pausenhof: 1.350 m²
 - Davon überdachte Fläche: 150 m²
- Begrünte Dachlandschaft



Dach



Sporthalle und Mensa über KITA



Pausenhof
- Fläche: 1350 m²

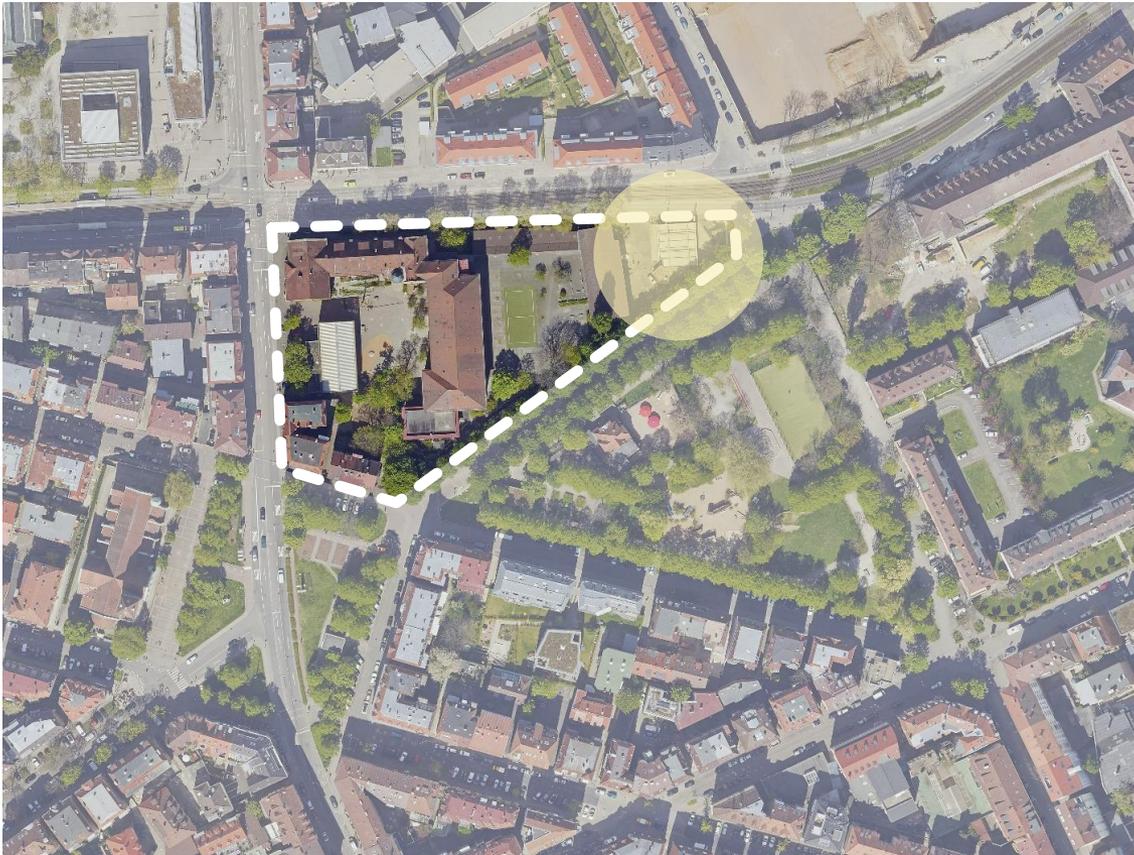
Mensa + Ganztagsräume
- Fläche:
- Ganztagsräume:

2-Feld-Sporthalle 44*24 m

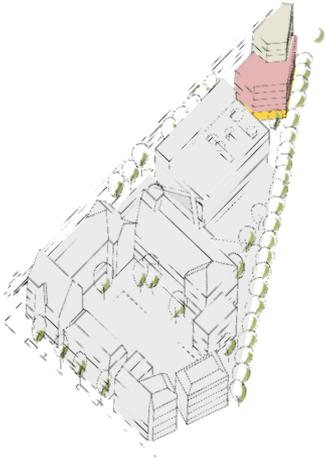
KITA 4 Gruppen +
Multifunktionsraum

Tiefgarage mit ca. 45
Stellplätzen

4. Tankstellengrundstück – Bebelstraße 9



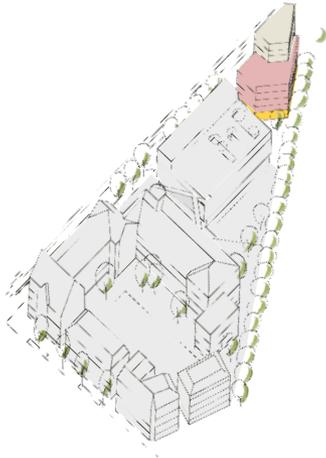
- Städtebauliche Dominante an der Ecke Bebelstraße, Bismarckstraße (max. 7-8 Geschosse)
- Belebte EG-Zone (Gewerbe, Gastronomie, Quartierstreff, ...)
- Wohnangebote für Menschen mit Behinderung und Senioren
- Schaffung von Stellplätzen im UG



Tankstellengrundstück – Bebelstraße 9

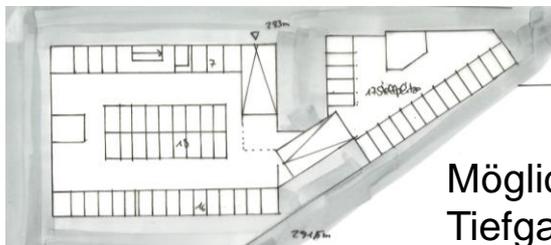
- Städtebauliche Dominante an der Ecke Bebelstraße, Bismarckstraße (max. 7-8 Geschosse)
- Höhenstaffelung des Gebäudevolumens (4-5 Geschosse, 7-8 Geschosse)



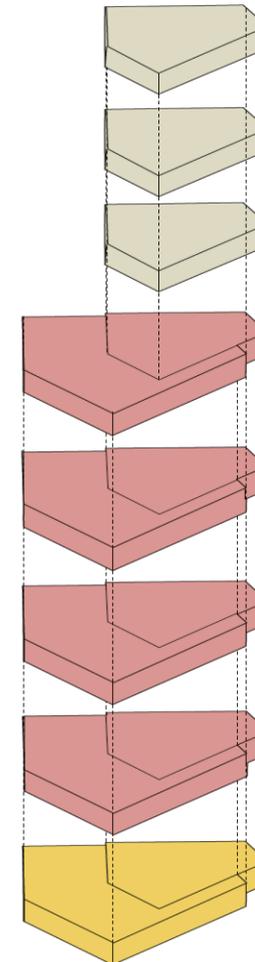


Tankstellengrundstück – Bebelstraße 9

- Belebung des öffentlichen Raums durch EG-Nutzung (Gewerbe, Gastronomie, ...)
- Wohnraumangebote für Menschen mit Behinderung
- Stellplätze in Tiefgarage, welche über Bebelstr. 15 erschlossen wird



Mögliche Erschließung Tiefgarage



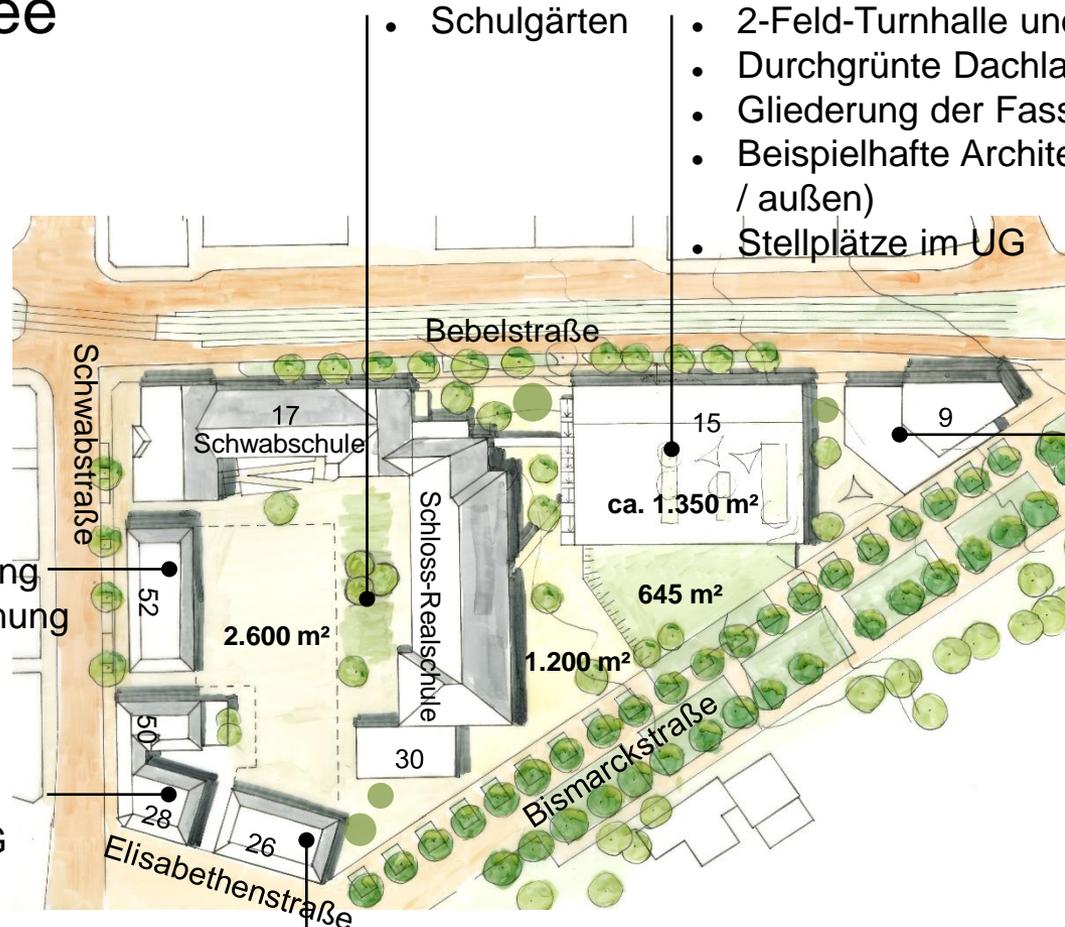
Privates Wohneigentum
Nutzfläche: 476 m²

Wohnangebote für Menschen mit Behinderung + Senioren
Nutzfläche: 1.400 m²

Belebende EG-Nutzung
Nutzfläche: 350 m²



5. Resümee



- Schulgärten

- 2-Feld-Turnhalle und Mensa über KITA
- Durchgrünte Dachlandschaft + Grüne Fassade
- Gliederung der Fassade zur Straße
- Beispielhafte Architektur (Stege, Treppen; innen / außen)
- Stellplätze im UG

- Schulische Nutzung
- Hausmeisterwohnung
- TG mit ca. 45-50 Stellplätzen
- Jugendhilfe-einrichtung im EG

- Städtebauliche Dominante mit max. 7-8 Geschossen
- Belebte EG-Nutzung
- TG-Zufahrt über Bebelstraße 15
- Wohnraum für Menschen mit Behinderung + Senioren

- Belebte EG-Nutzung zum Bismarckplatz
- Private Wohnungen, Wohnraum für Menschen mit Behinderung
- TG über Schwabstr. 52



5. Resümee

Wohnungen

Wohnangebote für Menschen mit Behinderung und Senioren

Belebte EG-Nutzung

Pausenhof Schwabschule

ca. 2.600 m²
Schulgärten

45-50 Stellplätze

**Schulnutzung,
Hausmeisterwohnung**



**Pausenhof Schloss-Realschule
(Stege, Treppen)**

Erlebnisraum Dach: ca. 1.350 m²
Schulhof: ca. 1.200 m²

Mensa

2-Feldturnhalle

KITA

- 4 Gruppen (55 Plätze)
- Innennutzfläche: ca. 870 m²
- Außenbereich: ca. 645 m²
- Multifunktionsraum: 75 m²

45 Stellplätze

**Wohnungen, Wohnraum für
Menschen mit Behinderung**

Belebte EG-Nutzung