

to be | **STADT** Torsten Becker Stadtplaner BDA DASL SRL

GWH **BAUPROJEKTE** Auftraggeber: GWH Bauprojekte GmbH
PLANEN. BAUEN. LEBEN.

Bürgerdialog

Städtebauliche Entwicklung Eppstein-Sparkassen Akademie

30.10.2024, 19:00 Uhr, Vockenhausen Rathaus



Der Ort

Die ehemalige Sparkassenakademie

Rahmenbedingungen der Entwicklung

Entwicklungsziele

Arbeiten mit dem Bestand

Vielfältige Programmatik

Städtebauliches Konzept

Entwurfsprinzipien

Strukturkonzept

Die Einzelbausteine

Programmatik

Nutzer*innen

Städtebau

Der Ort













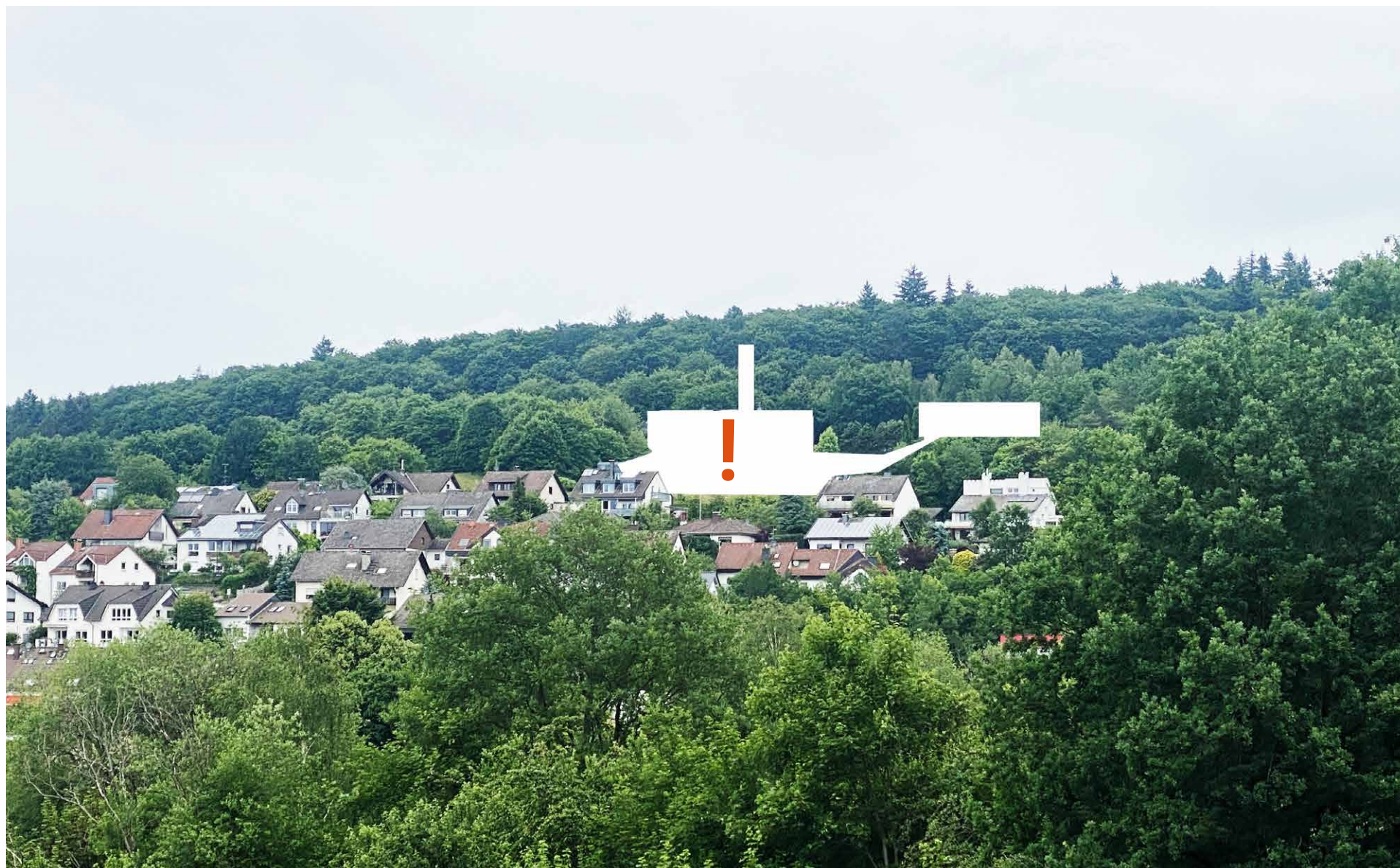


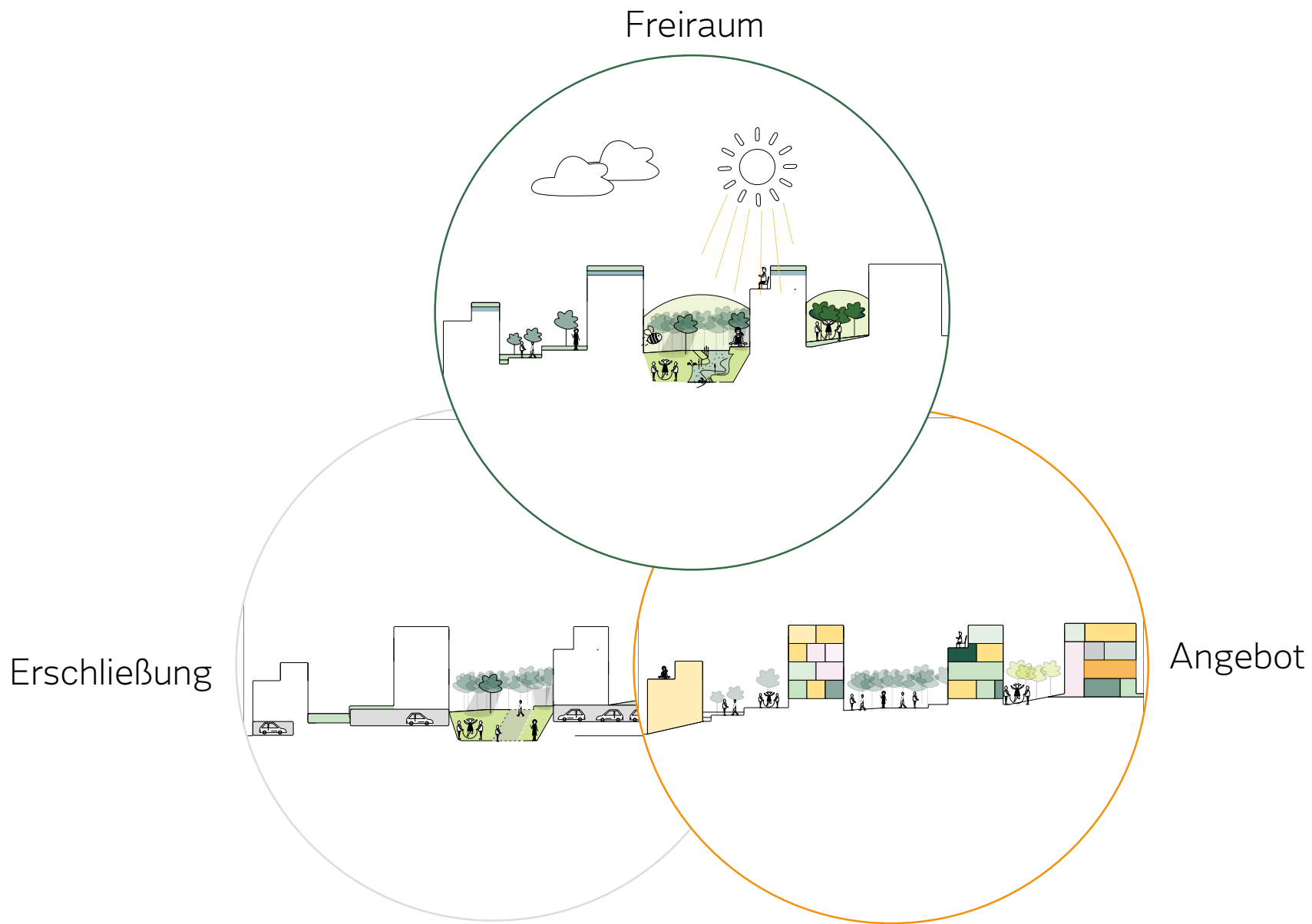


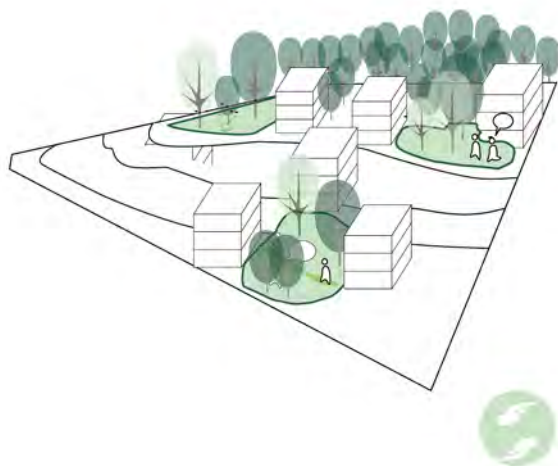
Rahmenbedingungen



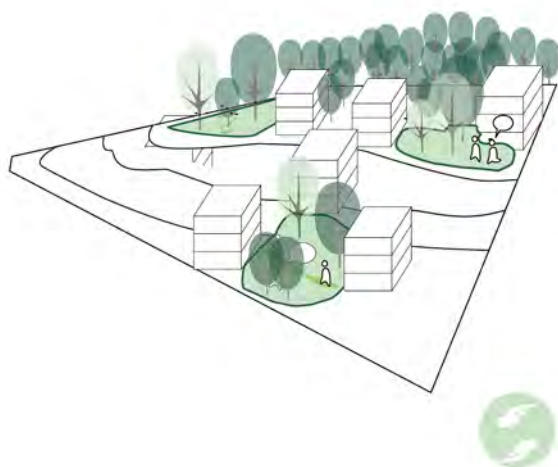
Entwicklungsziele



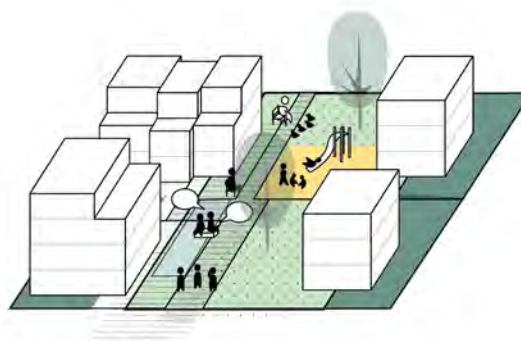




Der **Baumbestand** auf dem Gelände sowie die **Waldflächen prägen** die Erscheinung und den Charakter des Gebietes maßgeblich. Bei der Neubebauung sollen möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden und in die Freiraumplanung, bspw. als **zentrale Treffpunkte** der Nachbarschaft integriert werden.

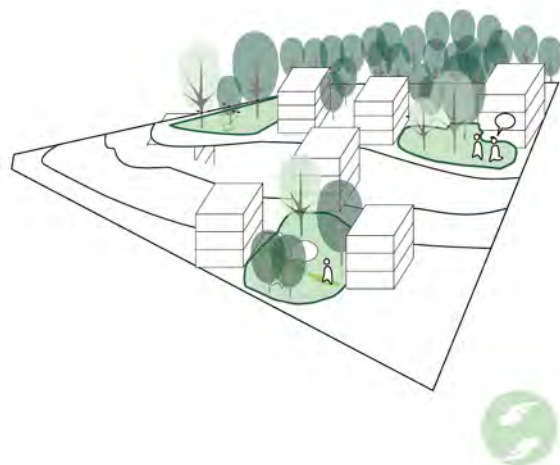


Der **Baumbestand** auf dem Gelände sowie die **Waldflächen prägen** die Erscheinung und den Charakter des Gebietes maßgeblich. Bei der Neubebauung sollen möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden und in die Freiraumplanung, bspw. als **zentrale Treffpunkte** der Nachbarschaft integriert werden.

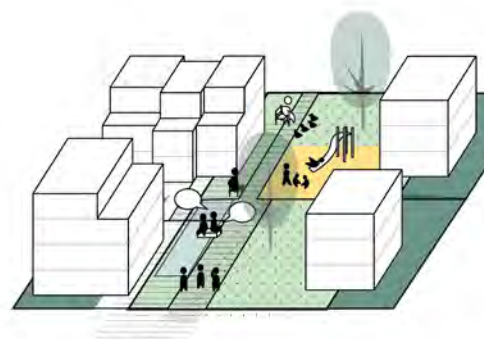


Angelehnt an einen eher dörflich Maßstab sollen **zentrale öffentliche Orte und Freiräume** im Plangebiet ausgebildet werden. Diese dienen dem **Austausch** und der Vernetzung mit der **Nachbarschaft**, bieten Spielmöglichkeiten für Kinder und sind maßgeblich für die Ausbildung eines gesunden Wohnumfeldes.

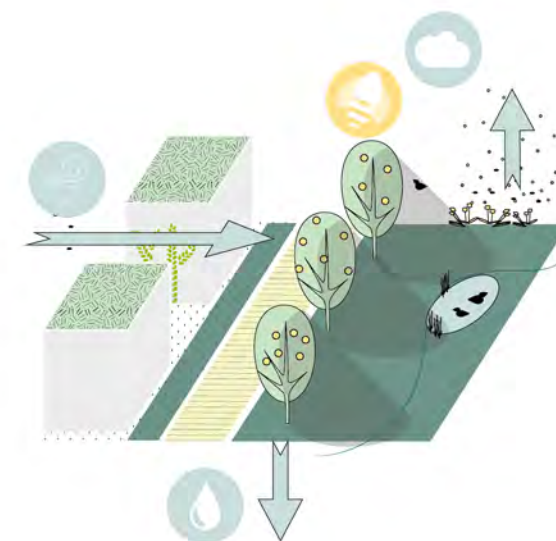
Freiraum



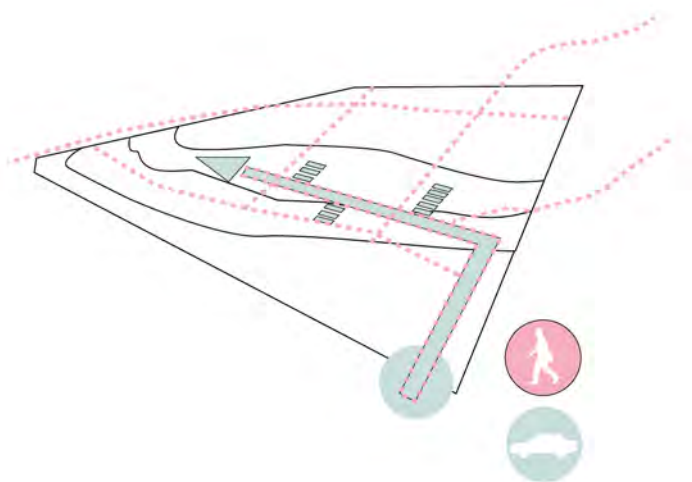
Der **Baumbestand** auf dem Gelände sowie die **Waldflächen prägen** die Erscheinung und den Charakter des Gebietes maßgeblich. Bei der Neubebauung sollen möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden und in die Freiraumplanung, bspw. als **zentrale Treffpunkte** der Nachbarschaft integriert werden.



Angelehnt an einen eher dörflich Maßstab sollen **zentrale öffentliche Orte und Freiräume** im Plangebiet ausgebildet werden. Diese dienen dem **Austausch** und der Vernetzung mit der **Nachbarschaft**, bieten Spielmöglichkeiten für Kinder und sind maßgeblich für die Ausbildung eines gesunden Wohnumfeldes.

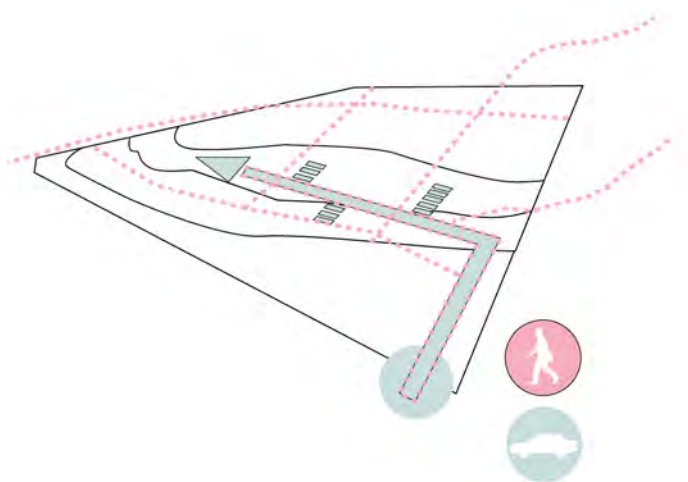


Vor dem Hintergrund eines **hitzeresistenten** Quartiers trägt eine gute **Durchlüftung** und ausreichende **Verschattung** maßgeblich zur Zukunftsfähigkeit und Nutzbarkeit von Freiflächen bei. Auf Grund der starken Topografie kommt dem Thema **Retention** eine besondere Gewichtung zu.

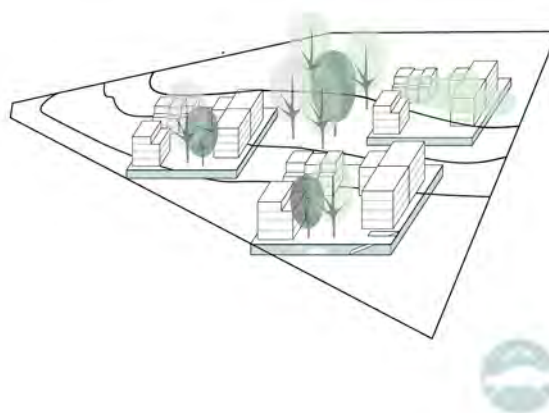


Die innere Erschließung des Plangebietes ist **weitestgehend verkehrsberuhigt** vorgesehen, um eine **hohe Wohnqualität** und **Verkehrssicherheit** zu fördern.

Die Hauptzufahrt zum Grundstück befindet sich weiterhin an der südöstlichen Ecke des Plangebietes.

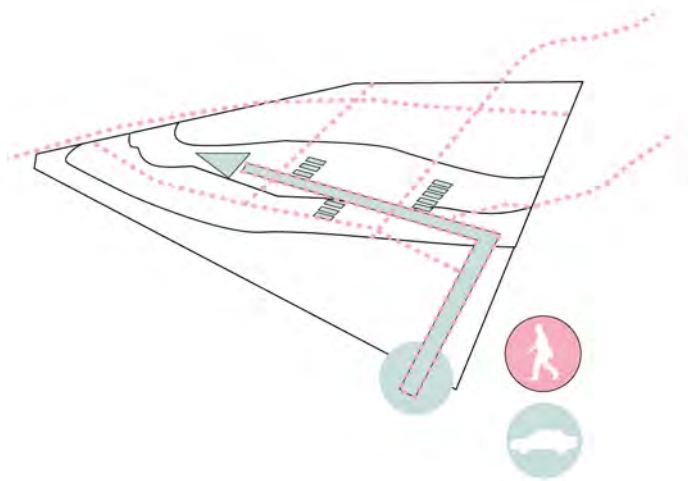


Die innere Erschließung des Plangebiets ist **weitestgehend verkehrsberuhigt** vorgesehen, um eine **hohe Wohnqualität** und **Verkehrssicherheit** zu fördern. Die Hauptzufahrt zum Grundstück befindet sich weiterhin an der südöstlichen Ecke des Plangebietes.

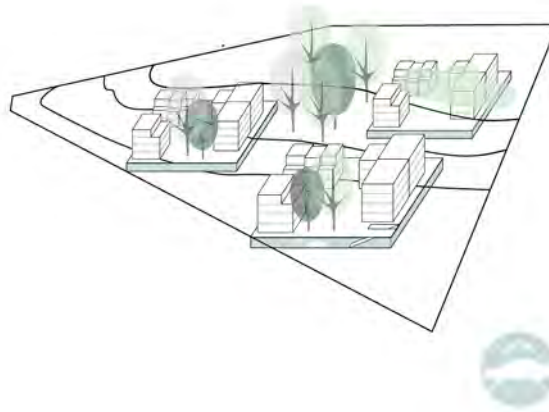


Der **ruhende Verkehr** soll **dezentral in Tiefgaragen** organisiert werden. Eine zentrale Quartiersgarage ist bei der Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht verträglich mit dem Maßstab der vorgesehenen Bebauung.

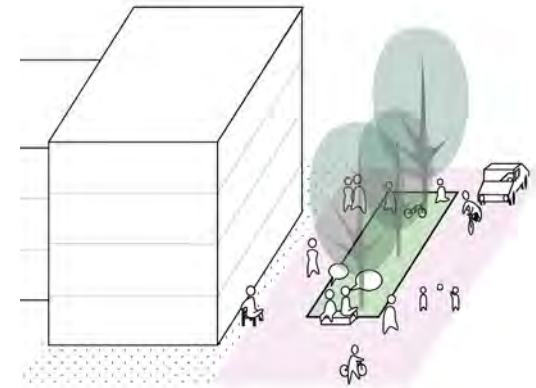
Erschließung



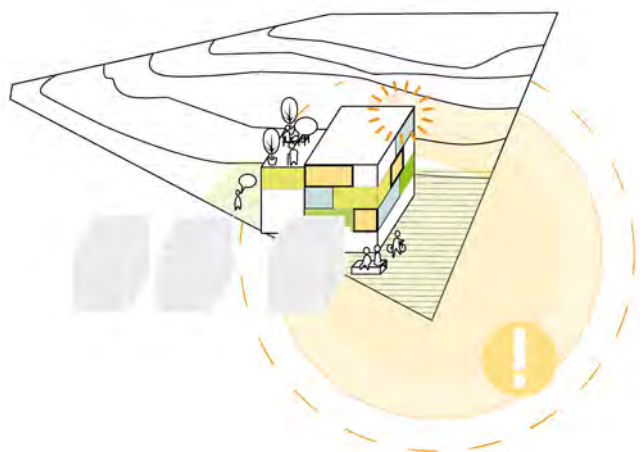
Die innere Erschließung des Plangebiets ist **weitestgehend verkehrsberuhigt** vorgesehen, um eine **hohe Wohnqualität** und **Verkehrssicherheit** zu fördern. Die Hauptzufahrt zum Grundstück befindet sich weiterhin an der südöstlichen Ecke des Plangebietes.



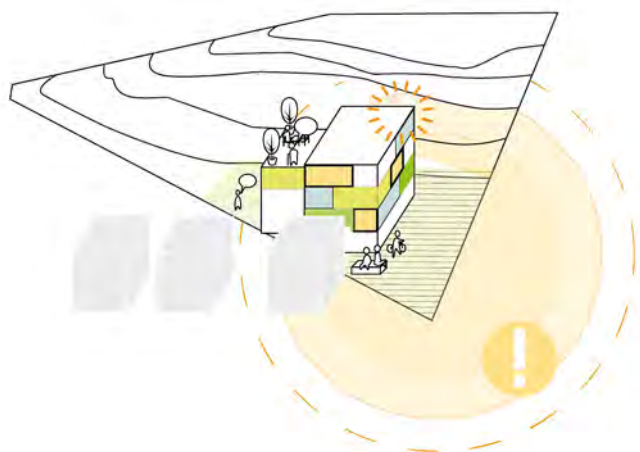
Der **ruhende Verkehr** soll **dezentral in Tiefgaragen** organisiert werden. Eine zentrale Quartiersgarage ist bei der Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht verträglich mit dem Maßstab der vorgesehenen Bebauung.



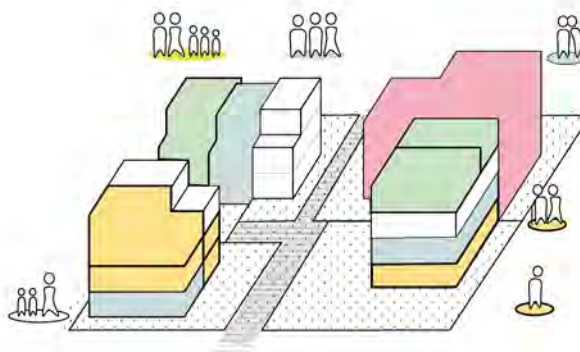
Die Erschließung erhält neben ihrer Funktion als Verkehrsraum eine **Funktion als Aufenthaltsraum, der dem Fuß- und Radverkehr einen klaren Vorrang einräumt**. Dies spiegelt sich auch in der **Gestaltung von Verkehrsanlagen** wieder.



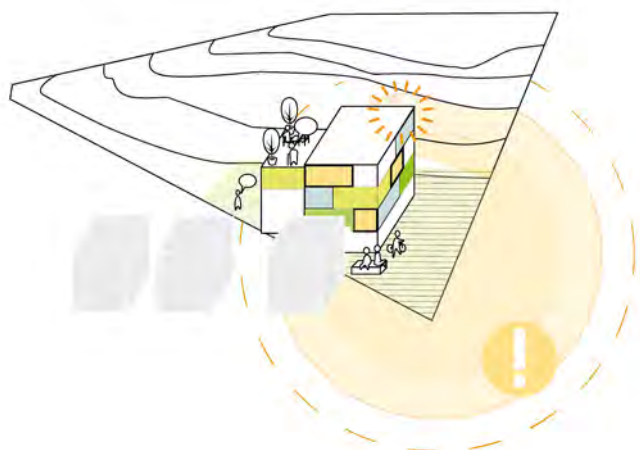
Die vorhandenen Nutzungen in der umliegenden Nachbarschaft beschränken sich auf Wohnen und einen Schulstandort. Mit der Überplanung des Grundstückes bietet sich die Möglichkeit **ergänzende Infrastruktur** und somit einen **Mehrwert** für die Nachbarschaft zu generieren. Die Verortung öffentlicher Nutzungen im süd-östlichen Bereich des Plangebietes schafft einen **räumlichen Bezug zur Umgebung**.



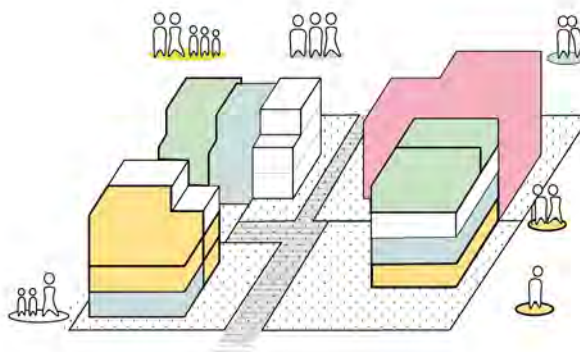
Die vorhandenen Nutzungen in der umliegenden Nachbarschaft beschränken sich auf Wohnen und einen Schulstandort. Mit der Überplanung des Grundstückes bietet sich die Möglichkeit **ergänzende Infrastruktur** und somit einen **Mehrwert** für die Nachbarschaft zu generieren. Die Verortung öffentlicher Nutzungen im süd-östlichen Bereich des Plangebietes schafft einen **räumlichen Bezug zur Umgebung**.



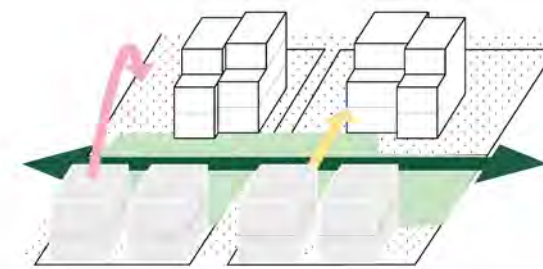
Mit der Neubebauung des Gebietes soll das bestehende **Wohnraumangebot ergänzt** werden. Der Schwerpunkt liegt auf der Errichtung von Geschosswohnungsbau in unterschiedlicher Ausgestaltung und Wohnungsgrößen. Der demografischen Entwicklung Eppsteins wird bspw. mit einem **Angebot an Wohnformen für „Wohnen im Alter“** Rechnung getragen.



Die vorhandenen Nutzungen in der umliegenden Nachbarschaft beschränken sich auf Wohnen und einen Schulstandort. Mit der Überplanung des Grundstückes bietet sich die Möglichkeit **ergänzende Infrastruktur** und somit einen **Mehrwert** für die Nachbarschaft zu generieren. Die Verortung öffentlicher Nutzungen im süd-östlichen Bereich des Plangebietes schafft einen **räumlichen Bezug zur Umgebung**.

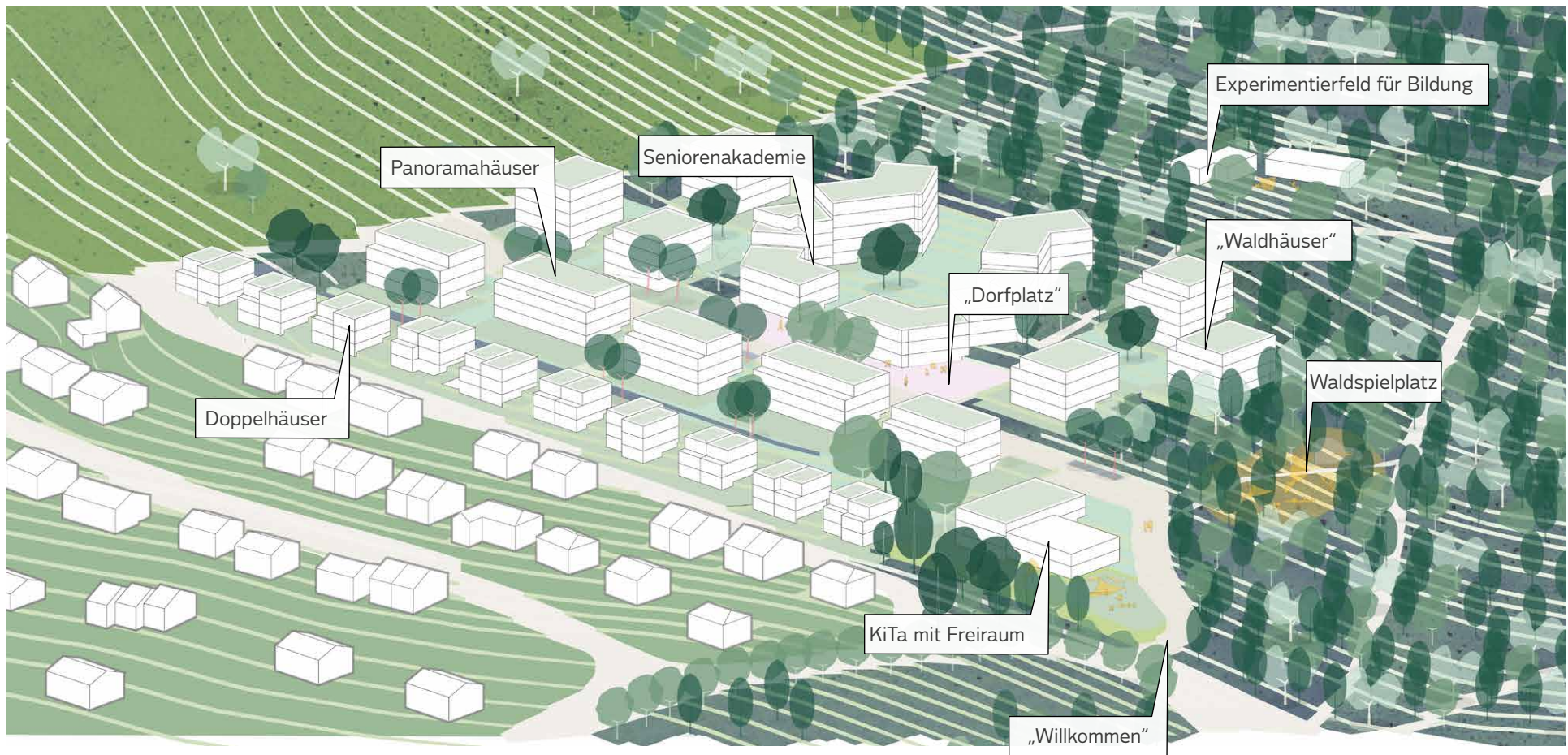


Mit der Neubebauung des Gebietes soll das bestehende **Wohnraumangebot ergänzt** werden. Der Schwerpunkt liegt auf der Errichtung von Geschosswohnungsbau in unterschiedlicher Ausgestaltung und Wohnungsgrößen. Der demografischen Entwicklung Eppsteins wird bspw. mit einem **Angebot an Wohnformen für „Wohnen im Alter“** Rechnung getragen.

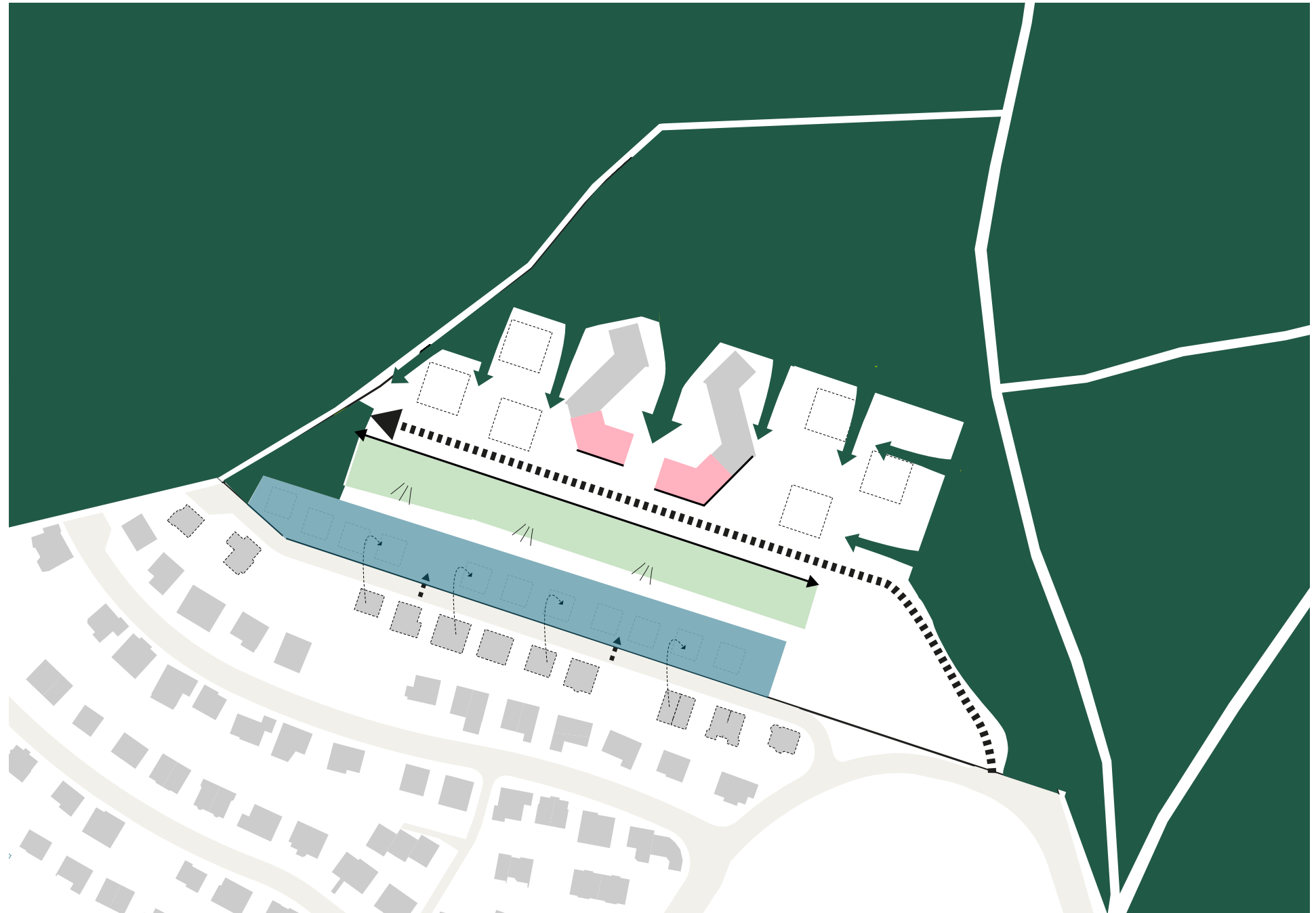


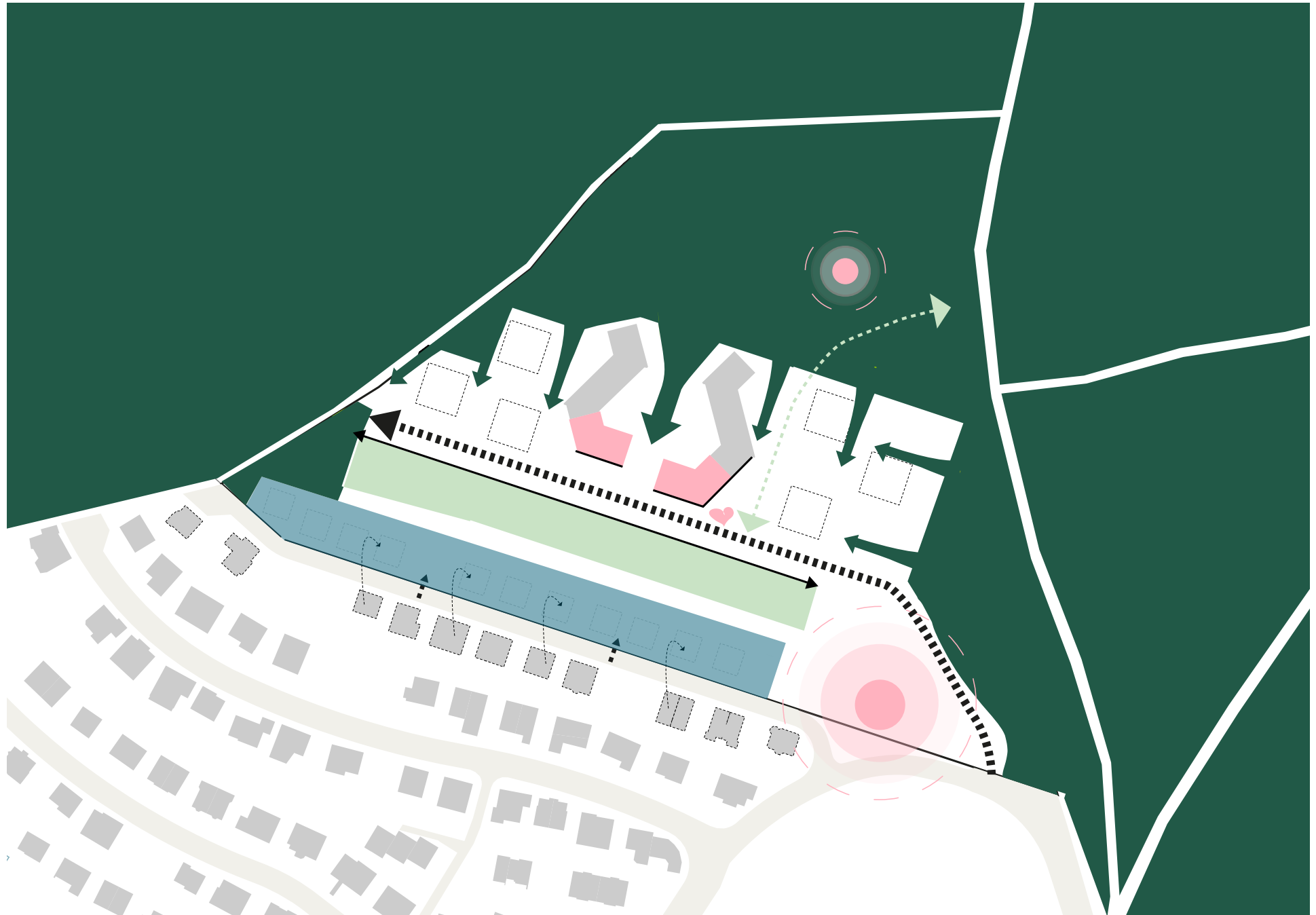
Bei der Überplanung ist darauf zu achten, dass der **Übergang zwischen Bestand und neuer Bebauung**, auch auf Grund des stark ansteigenden Geländes, in Bezug auf **Höhe und Körnigkeit angemessen** ist. Durch entsprechende Stellung und Gestaltung der Wohngebäude soll ein harter Maßstabssprung zwischen Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau vermieden werden. Der **Freiraum** dient hier als **Puffer** und gleichzeitig **Bindeglied** zum Bestand.

Städtebauliches Konzept





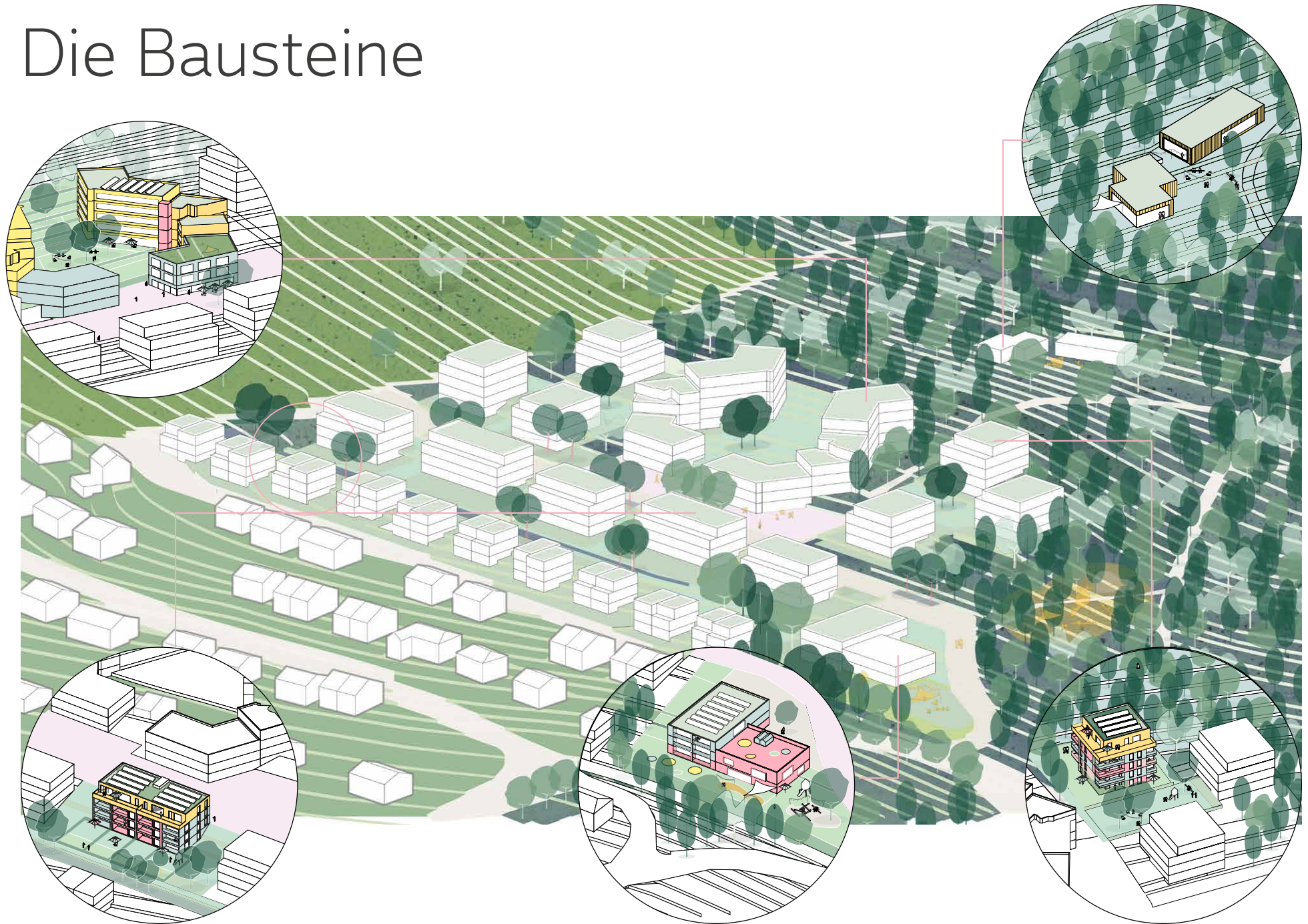


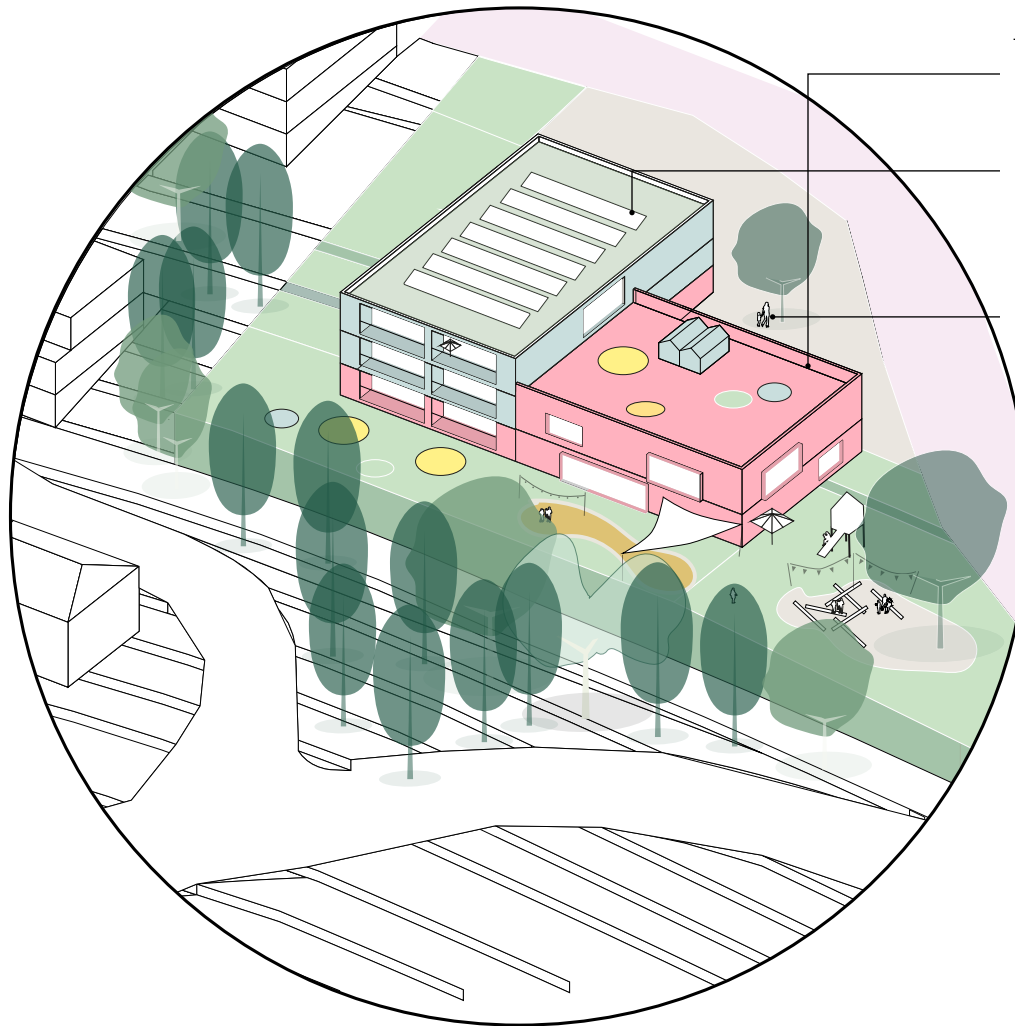


Strukturplan



Die Bausteine





Nutzung & Nutzende

- KiTa
- weitere öffentliche Nutzung im Gebäude möglich
- Wohnnutzung im 2. und 3. Obergeschoss des westlichen Gebäudeteils - Clusterwohnen, WGs, Auszubildende, gemeinschaftlich Wohnen
- flexible Grundrissgestaltung möglich
- Treffpunkt



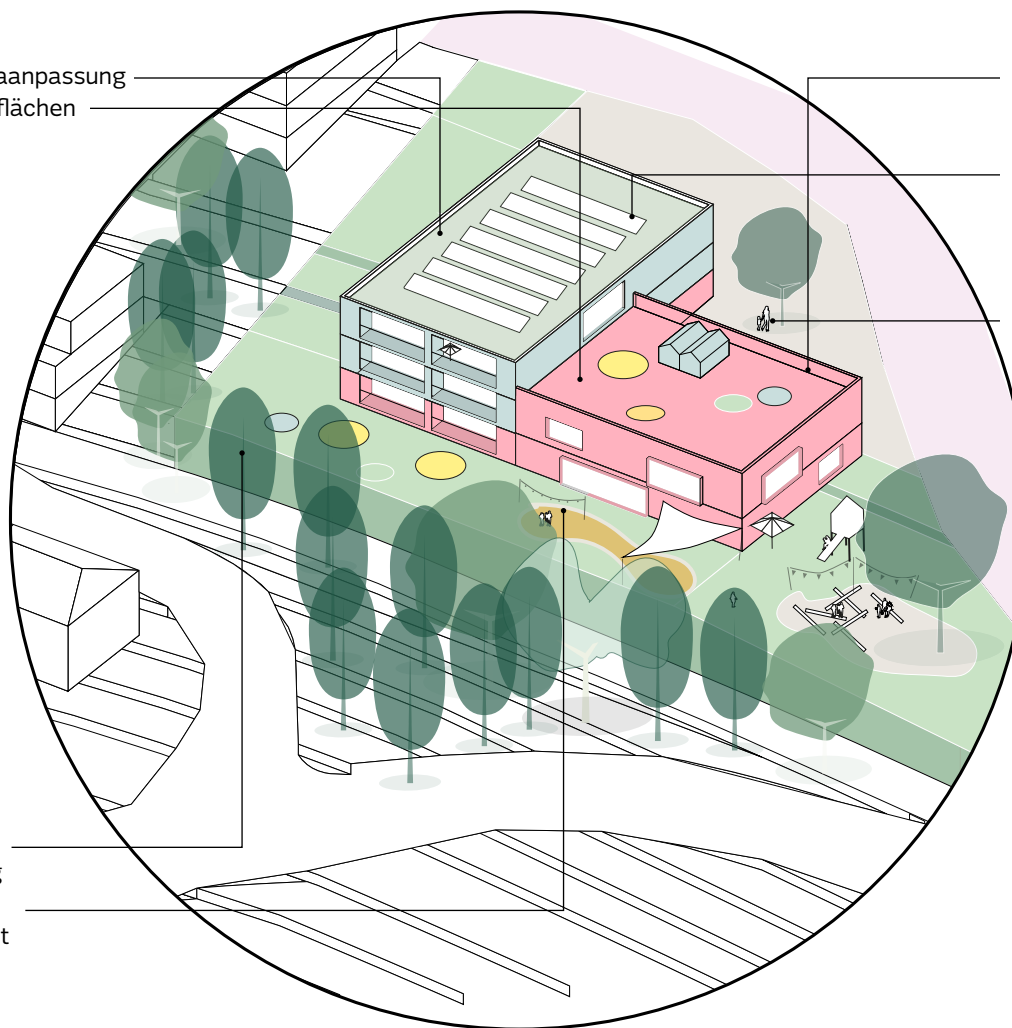
Dach

- Energieversorgung und Klimaanpassung
- Erweiterung der KiTa Außenflächen



Freiraum & Grün

- qualitätvoller Baumbestand
- großer Spielbereich Richtung Süden
- urbaner Vorplatz = Treffpunkt



Nutzung & Nutzende

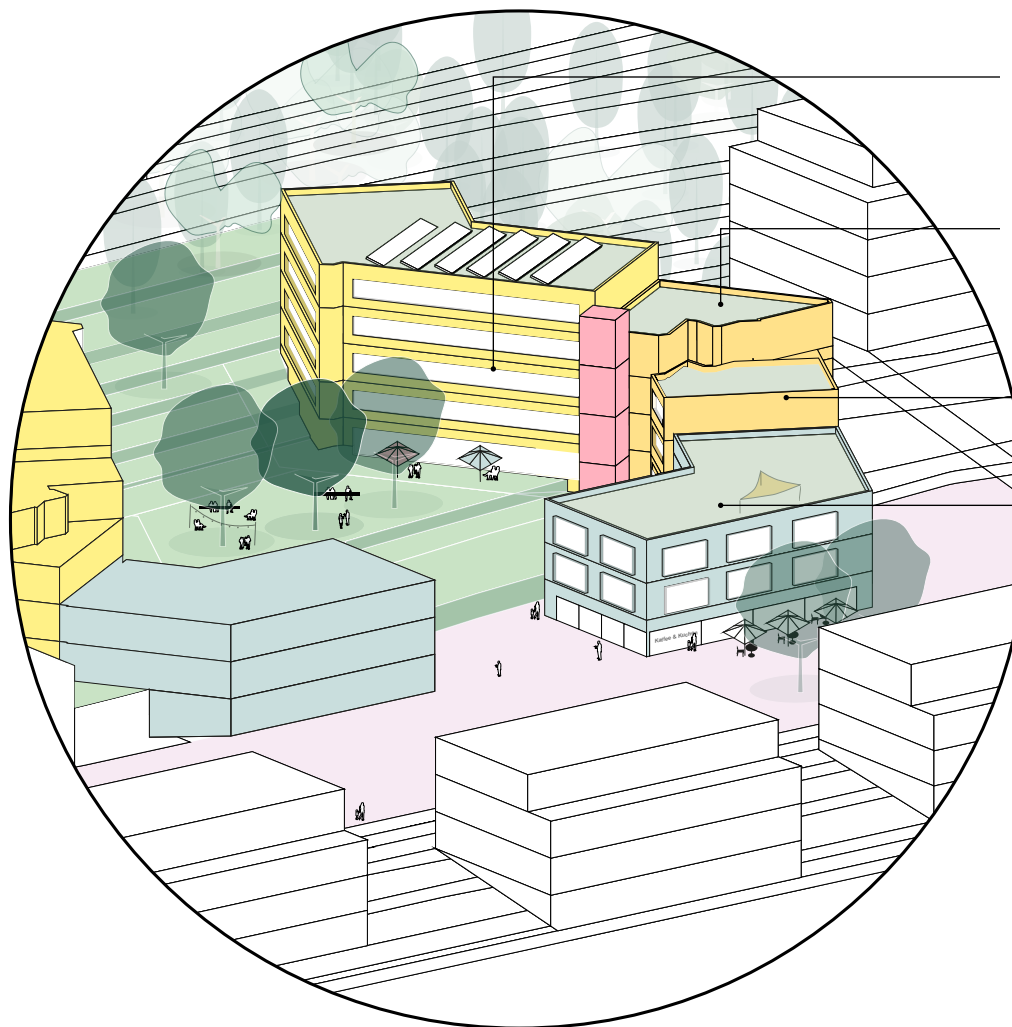
- KiTa
- weitere öffentliche Nutzung im Gebäude möglich
- Wohnnutzung im 2. und 3. Obergeschoss des westlichen Gebäudeteils - Clusterwohnen, WGs, Auszubildende, gemeinschaftlich Wohnen
- flexible Grundrissgestaltung möglich
- Treffpunkt



Städtebau & Architektur

- Gebäude nimmt sich mit Geschossigkeit zurück, um plötzlichen und steilen Höhenanstieg aufzufangen
- platziert auf Sockel um ebenerdige Freifläche für KiTA zu ermöglichen
- Gebäudeausrichtung Nord - Süd
Ausblick genießen
- gute Erreichbarkeit für Bewohnende des Quartiers und aus dem umliegenden Wohnumfeld

Seniorenakademie

**Nutzung & Nutzende****1 - 2 Zimmerapartments**

- Seniorenappartements mit zubuchbaren Serviceleistungen
- Wohnen für Auszubildende

Servicegebäude

- Speisezimmer, Musikzimmer, Lesezimmer, Dachterrasse

Wohnen +

- Clusterwohnen, Wohngemeinschaften für Jung&Alt mit Serviceoption

**Neubau**

- Verwaltung
- Sozialstation
- öffentliches Café im EG
- kleines Ärztehaus mit Physiotherapie etc.
- Energie- und Gebäudetechnik im Untergeschoss



Seniorenakademie

Dach

- Energieversorgung und Klimaanpassung
- gemeinschaftliche Dachterrasse

**Nutzung & Nutzende****1 - 2 Zimmerapartments**

- Seniorenappartements mit zubuchbaren Serviceleistungen
- Wohnen für Auszubildende

Servicegebäude

- Speisezimmer, Musikzimmer, Lesezimmer, Dachterrasse

Wohnen +

- Clusterwohnen, Wohngemeinschaften für Jung&Alt mit Serviceoption

**Neubau**

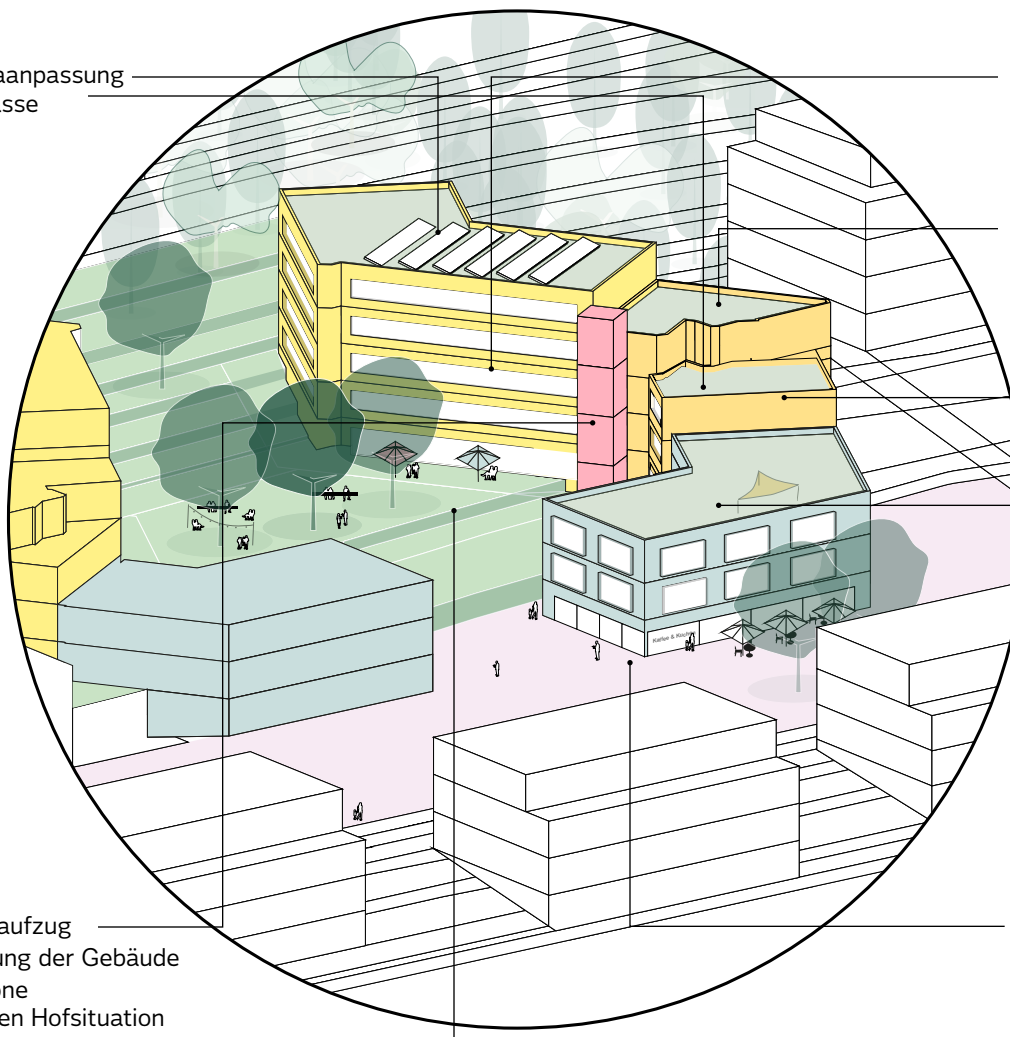
- Verwaltung
- Sozialstation
- öffentliches Café im EG
- kleines Ärztehaus mit Physiotherapie etc.
- Energie- und Gebäudetechnik im Untergeschoss

**Freiraum & Grün**

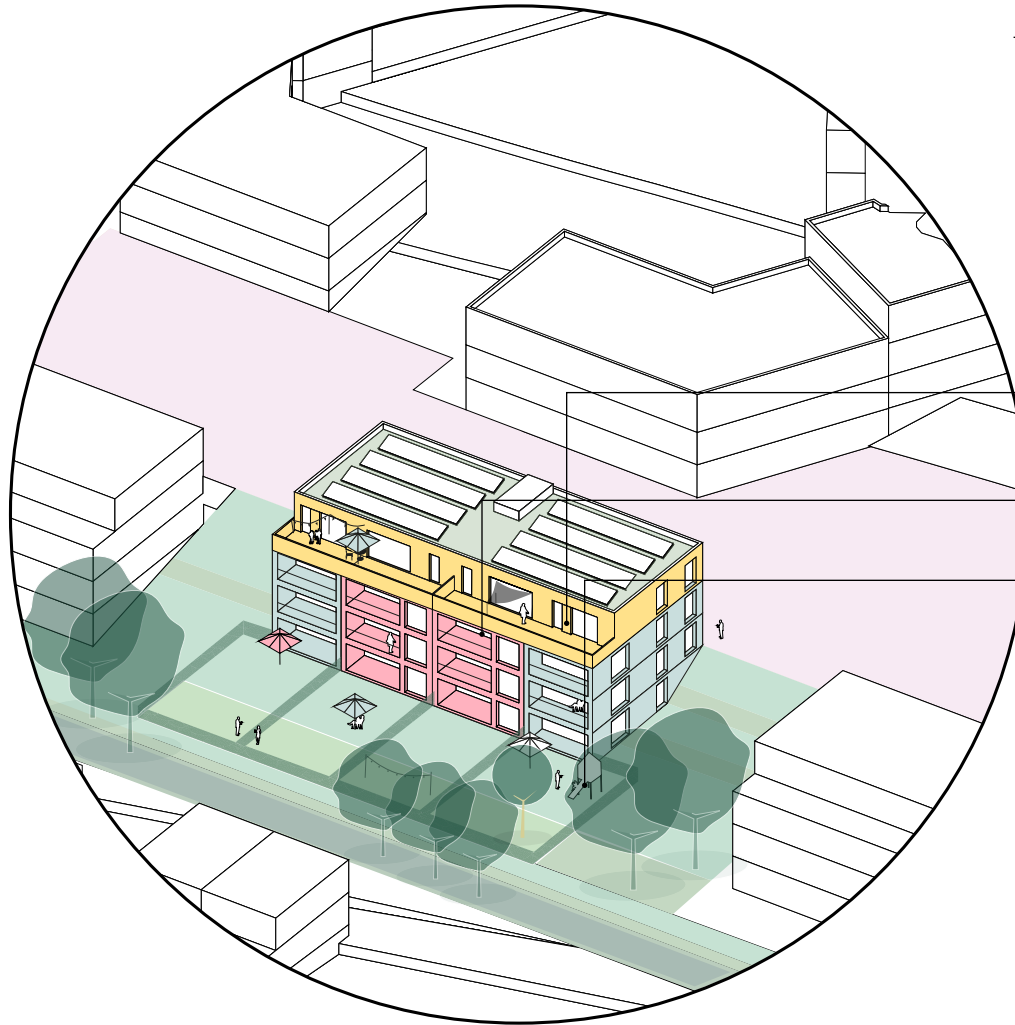
- zentraler Treffpunkt des Quartiers auf „Dorfplatz“ - Urbanität im kleinen Maßstab
- belebtes, öffentliches Erdgeschoss
- gemeinschaftlicher Innenhof, landschaftlich gestaltet um mit topografischen Gegebenheiten umzugehen.
- Wald fließt in Innenhof

**Städtebau & Architektur**

- Barrierefreiheit durch Außenaufzug
- Fortführen der Höhenstaffelung der Gebäude
- Möglichkeit Ergänzung Balkone
- Aufbrechen der geschlossenen Hofsituation
 - Öffnen zum Dorfplatz



Panoramahäuser

**Nutzung & Nutzende****Wohnen**

- bis zu 4 Wohneinheiten pro Etage
- 2-5 Zimmerwohnungen 65 qm - 180 qm
- durch Nord-Südausrichtung ist die Wohnungsbreite variabel
- Dachgeschosswohnungen mit Sonnenterrasse
- vielfältige Nutzergruppen zum Beispiel:



Paar mit 3 Kindern - 150 qm mit Dachterrasse
2 Minuten zur KiTa, 5 Minuten zur Schule



Rentnerpaar, 3 Zimmer, 95 qm mit Sonnenbalkon
hergezogen aus Eberlestraße, barrierefrei, keine
Gartenarbeit



Paar ohne Kinder, 2,5 Zimmer mit Gartenanteil

Panoramahäuser

Städtebau & Architektur

- Nord-Süd Ausrichtung des Gebäudes
- der Topografie folgend
- 3 Geschosse vom Platz wahrnehmbar
- Rücksprung im Süden als Übergang zur EFH Bebauung
- unterschiedliche Varianten-lang&kurz
- Ausblick genießen
- klare Kanten zum Platz hin
- flexibler Gebäudetyp

Dach

- Energieversorgung und Klimaanpassung

**Freiraum & Grün**

- private Gärten und ebenerdige Terrassen
- der Eingangsbereich orientiert sich zur belebteren Dorfplatzsituation
- großflächige Retentionsflächen angelegt um Schutz vor Starkregenereignissen zu bieten
Filter- und Pufferzone zu Doppelhäusern

**Nutzung & Nutzende****Wohnen**

- bis zu 4 Wohneinheiten pro Etage
- 2-5 Zimmerwohnungen 65 qm - 180 qm
- durch Nord-Südausrichtung ist die Wohnungsbreite variabel
- Dachgeschosswohnungen mit Sonnenterrasse
- vielfältige Nutzergruppen zum Beispiel:



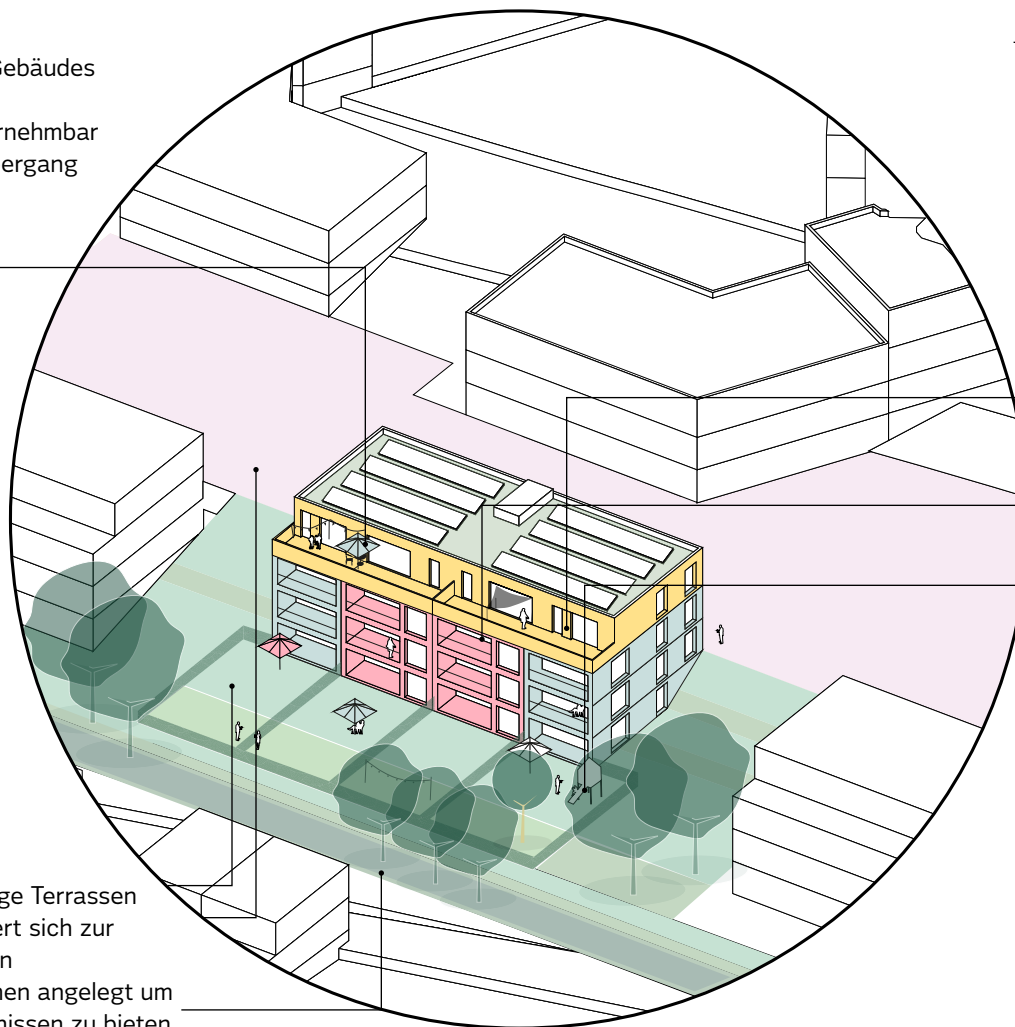
Paar mit 3 Kindern - 150 qm mit Dachterrasse
2 Minuten zur KiTa, 5 Minuten zur Schule



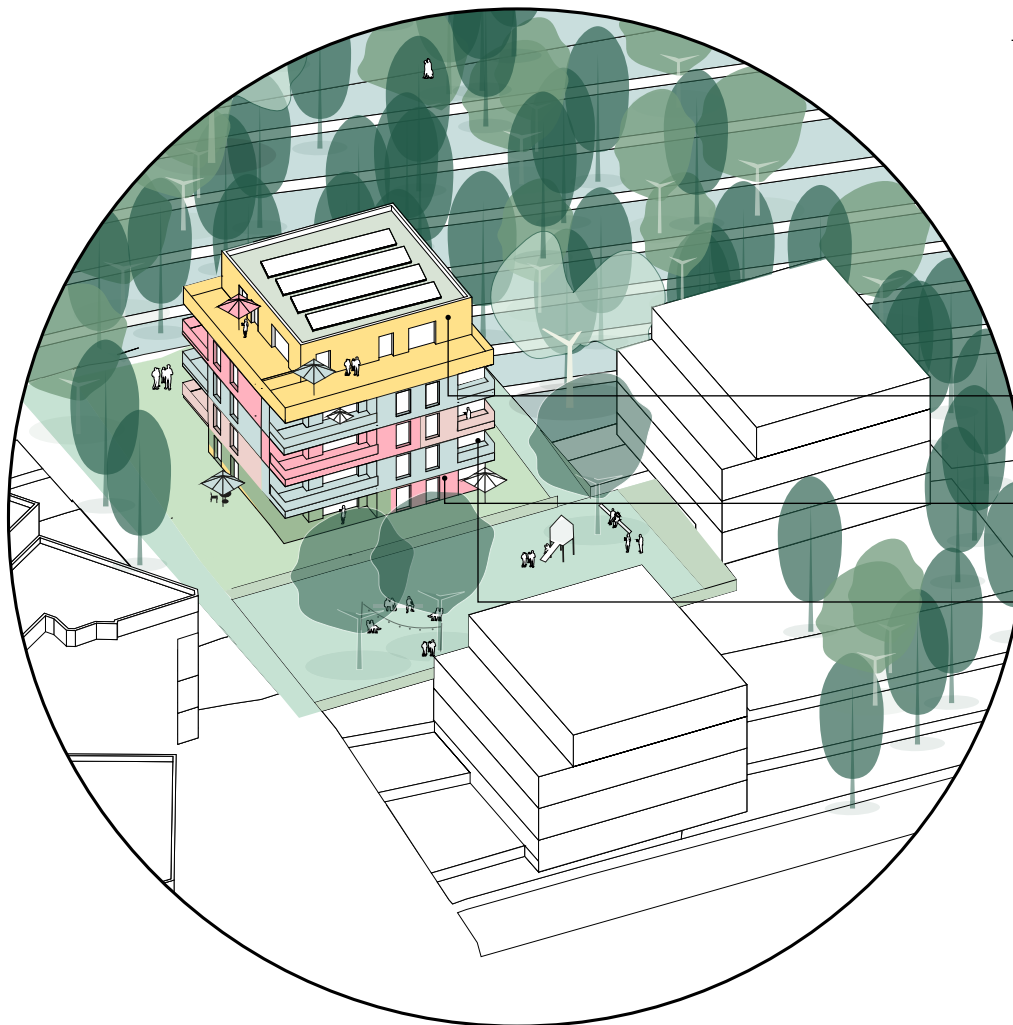
Rentnerpaar, 3 Zimmer, 95 qm mit Sonnenbalkon
hergezogen aus Eberlestraße, barrierefrei, keine Gartenarbeit



Paar ohne Kinder, 2,5 Zimmer mit Gartenanteil



Waldhäuser

**Nutzung & Nutzende****Wohnen**

- bis zu 4 Wohneinheiten pro Etage
- 2-5 Zimmerwohnungen 70 qm - 150 qm
- Dachgeschosswohnungen mit Sonnenterrasse

- vielfältige Nutzergruppen zum Beispiel:



Paar, 140 qm mit Dachterrasse



Rentnerpaar, 2,5 Zimmer, 70 qm mit Gartenanteil



Elternteil mit 2 Kindern, 3 Zimmer, 90 qm
Natur, Schule und Freizeitmöglichkeiten
zu Fuß erreichbar

Städtebau & Architektur

- Solitär, von Grün umschlossen
- allseitige Gebäudeausrichtung
- spannende Grundrisse möglich
- sehr flexible Wohnungsgrößen aufgrund der zentralen Erschließung
- Urbaner Wohnstil mitten in der Natur

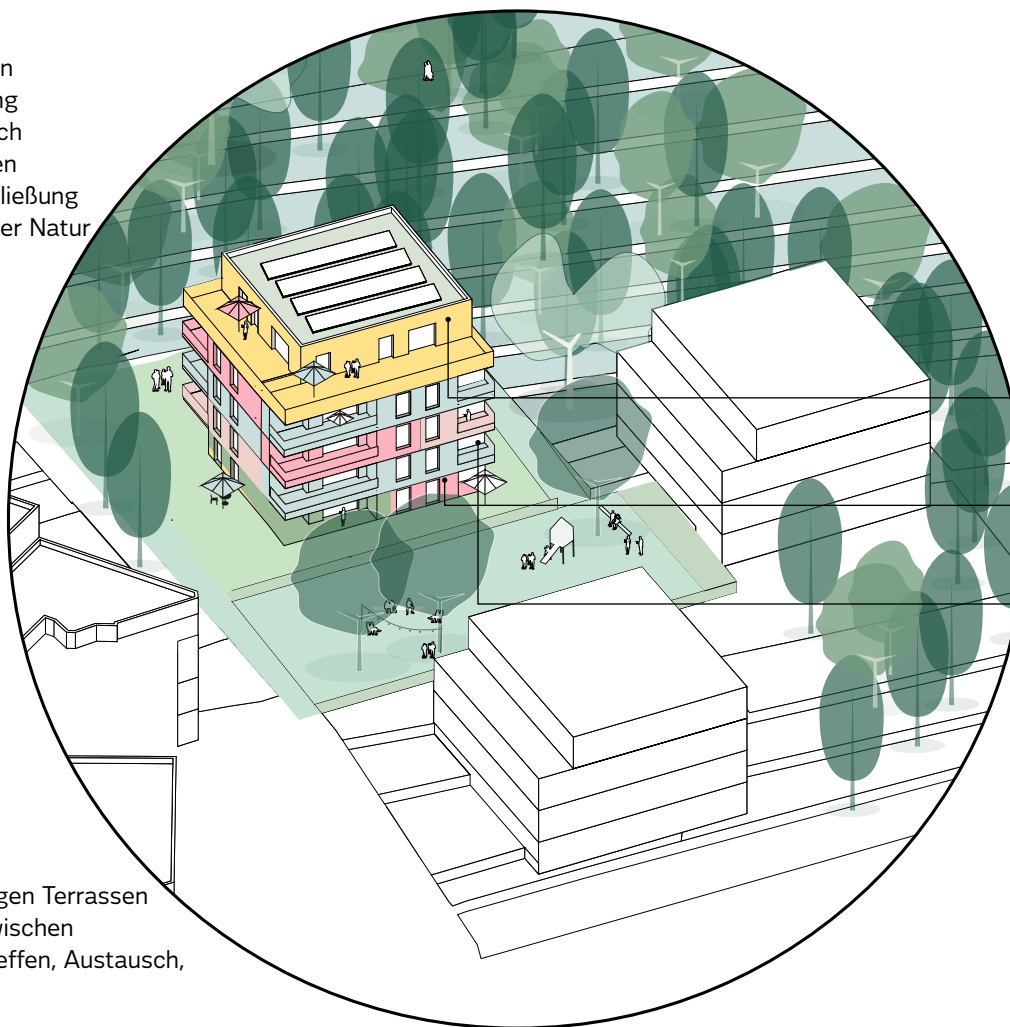
Dach

- Energieversorgung und Klimaanpassung



Freiraum & Grün

- private Gärten und ebenerdigen Terrassen
- großer Gemeinschaftshof zwischen den Solitären. Kinderspiel, Treffen, Austausch, Grillen, gemeinsam Gärtnern
- Retentionsflächen



Nutzung & Nutzende

Wohnen

- bis zu 4 Wohneinheiten pro Etage
- 2-5 Zimmerwohnungen 70 qm - 150 qm
- Dachgeschosswohnungen mit Sonnenterrasse

- vielfältige Nutzergruppen zum Beispiel:



Paar, 140 qm mit Dachterrasse

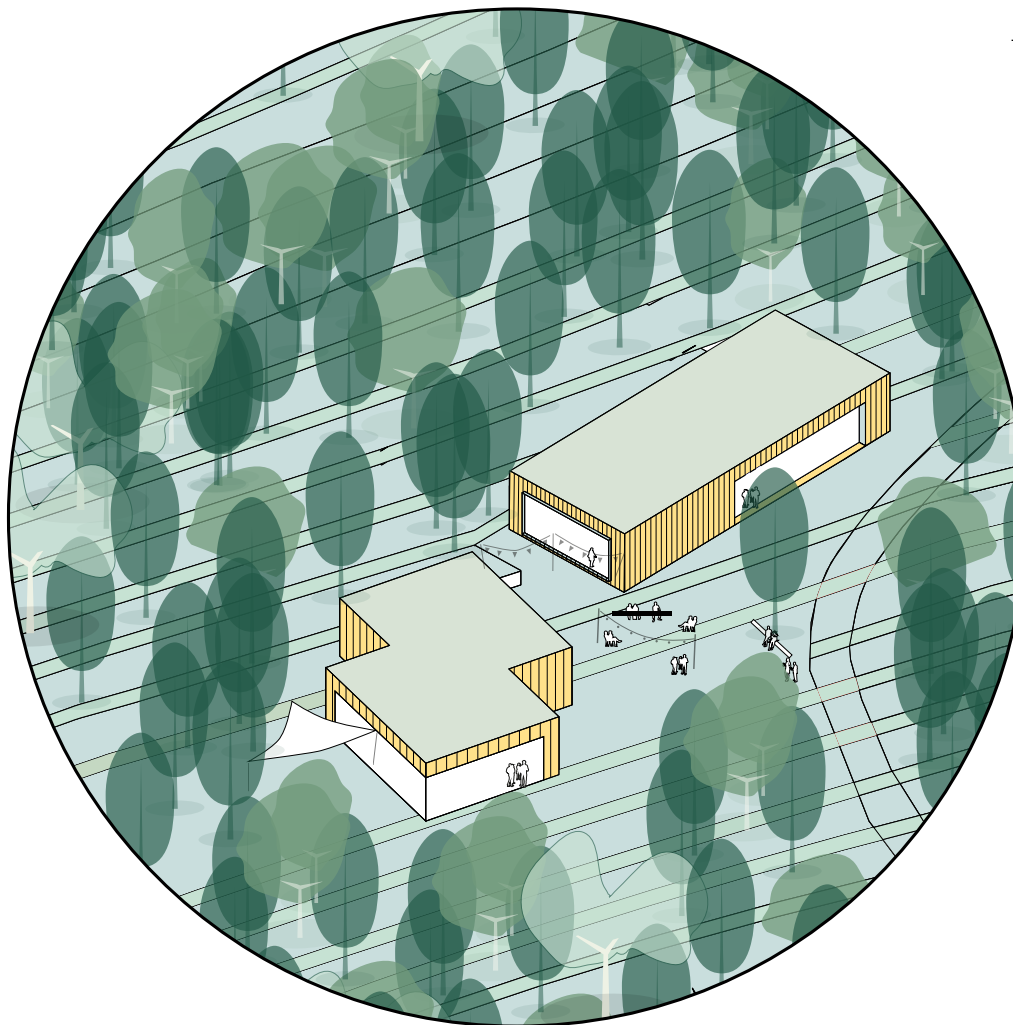


Rentnerpaar, 2,5 Zimmer, 70 qm mit Gartenanteil



Elternteil mit 2 Kindern, 3 Zimmer, 90 qm
Natur, Schule und Freizeitmöglichkeiten zu Fuß erreichbar

grünes Klassenzimmer



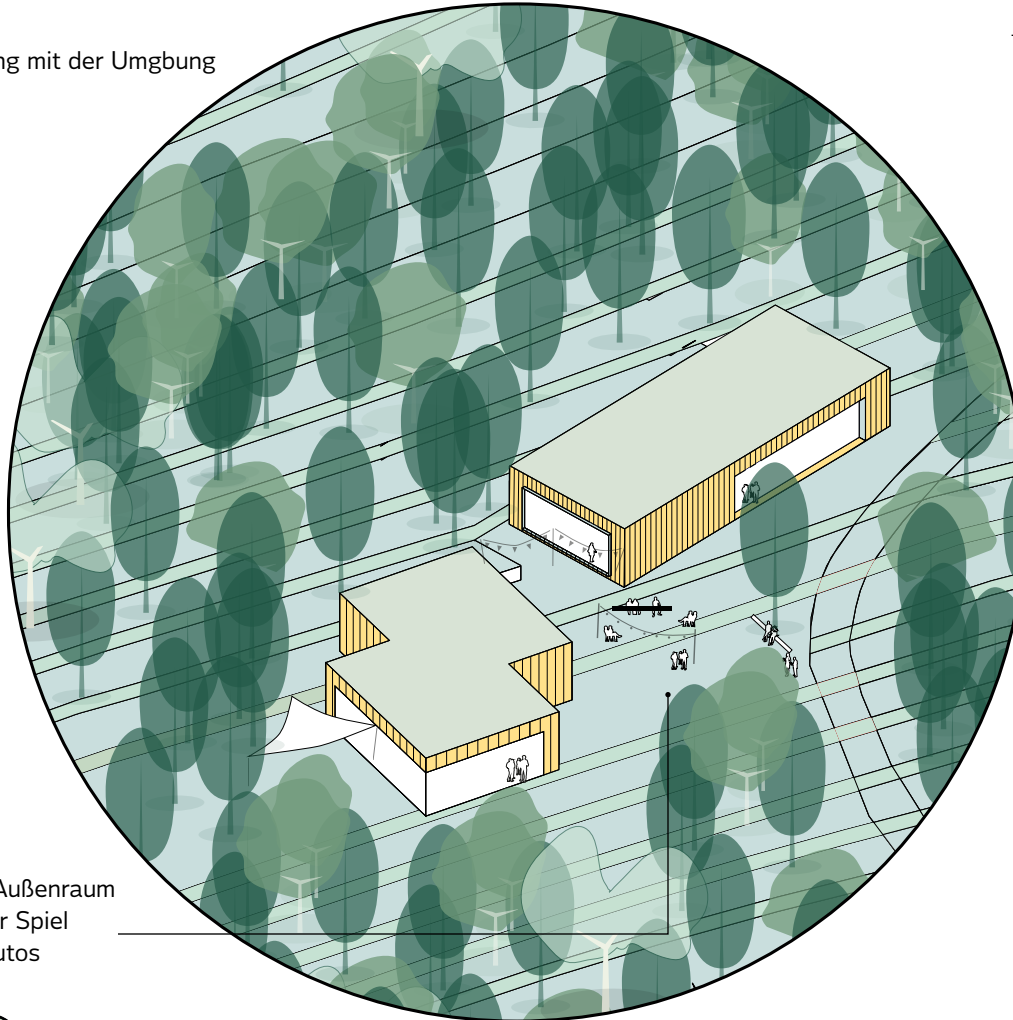
Nutzung & Nutzende

Lernlandschaft im Grünen

- Seminar- und Lernräume direkt am Wald
- Kooperationen mit Eppsteiner Schulen, Kindergärten oder Vereinen
- Angebot für Kinder- und Jugendgruppen

Städtebau & Architektur

- zurückhaltend und im Einklang mit der Umgebung
- minimal invasive Bauweise
- nachhaltige Materialität



Nutzung & Nutzende

Lernlandschaft im Grünen

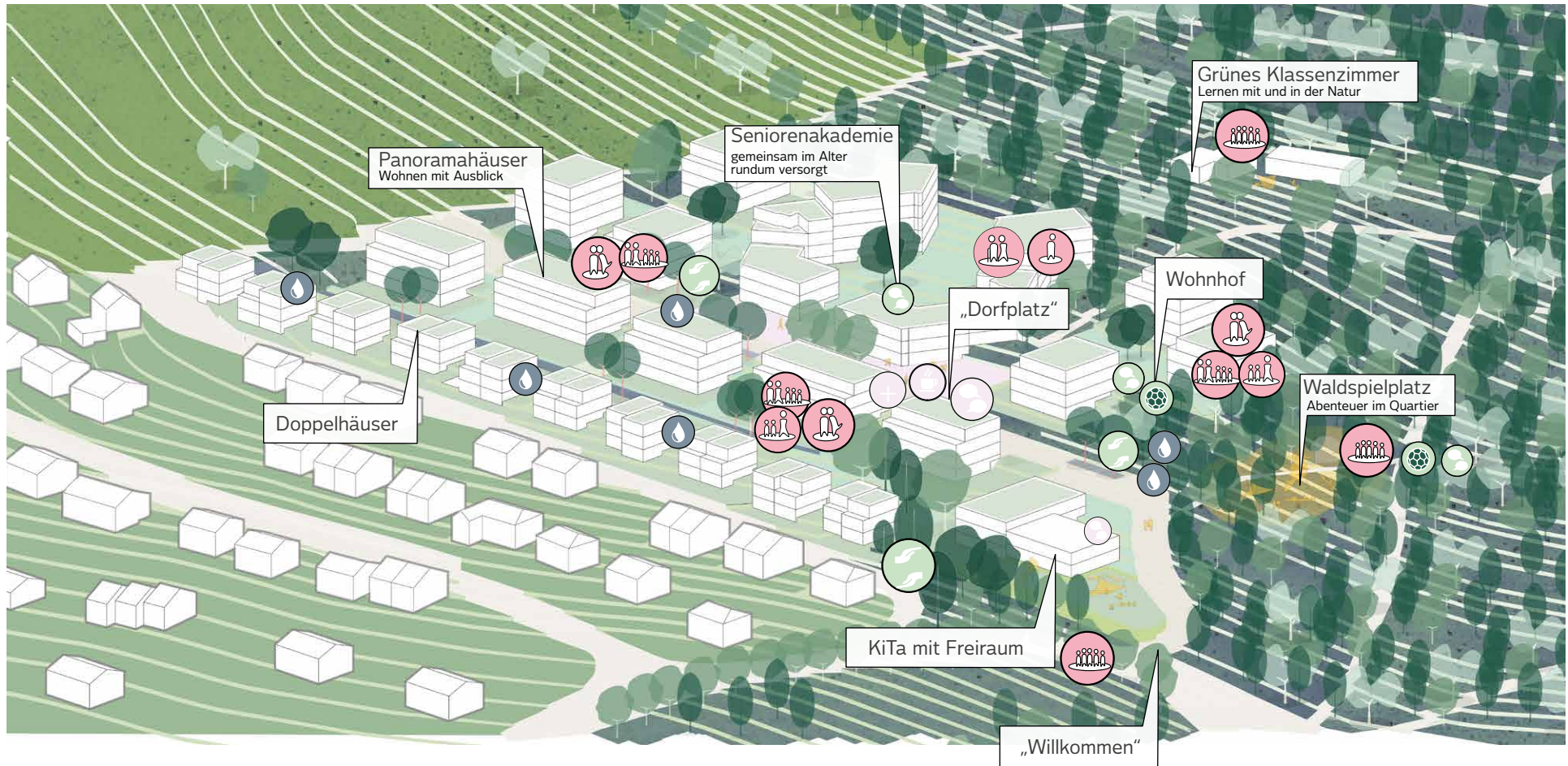
- Seminar- und Lernräume direkt am Wald
- Kooperationen mit Eppsteiner Schulen, Kindergärten oder Vereinen
- Angebot für Kinder- und Jugendgruppen

Freiraum & Grün

- minimal invasiv gestalteter Außenraum
- naturbelassene Freifläche für Spiel
- keine reguläre Zufahrt für Autos



Danke!



torsten
becker
stadtplaner
bda dasl srl

Auftragnehmer:

Torsten Becker, Stadtplaner BDA DASL SRL
tobe.STADT
Büro für Städtebau und Stadtplanung
Kennedyallee 34
60596 Frankfurt am Main
www.tobestadt.de
info@tobestadt.de
069.6986193-0

Projektteam:

Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner BDA DASL SRL
Lisa Brandstetter, Dipl.-Ing. Architektin AKBW

GWH  **BAUPROJEKTE**
PLANEN. BAUEN. LEBEN.

Auftraggeber:

GWH Bauprojekte GmbH
Westerbachstraße 33
60489 Frankfurt am Main