

## Der Nadenberg – Ein Quartier für alle Lindenberger

EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER

**Henning  
Larsen** —

Landschaft. Wasser. Nachhaltigkeit



PRÄSENTATION STADTRATSSITZUNG 17.07.2023  
PROJEKT “QUARTIER NADENBERG NORD”



# LUFTBILD PLANUNGSAREAL „BAYERNPARK“





# QUARTIER NADENBERG – STÄDTEBAULICHES KONZEPT STAND 2021/2022





# QUARTIER NADENBERG – STÄDTEBAULICHES KONZEPT STAND NOV. 2022





# QUARTIER NADENBERG – STÄDTEBAULICHES KONZEPT STAND NOV. 2022





# QUARTIER NADENBERG – ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Quartier Nadenberg – Städtebauliches Konzept Stand Juli 2023







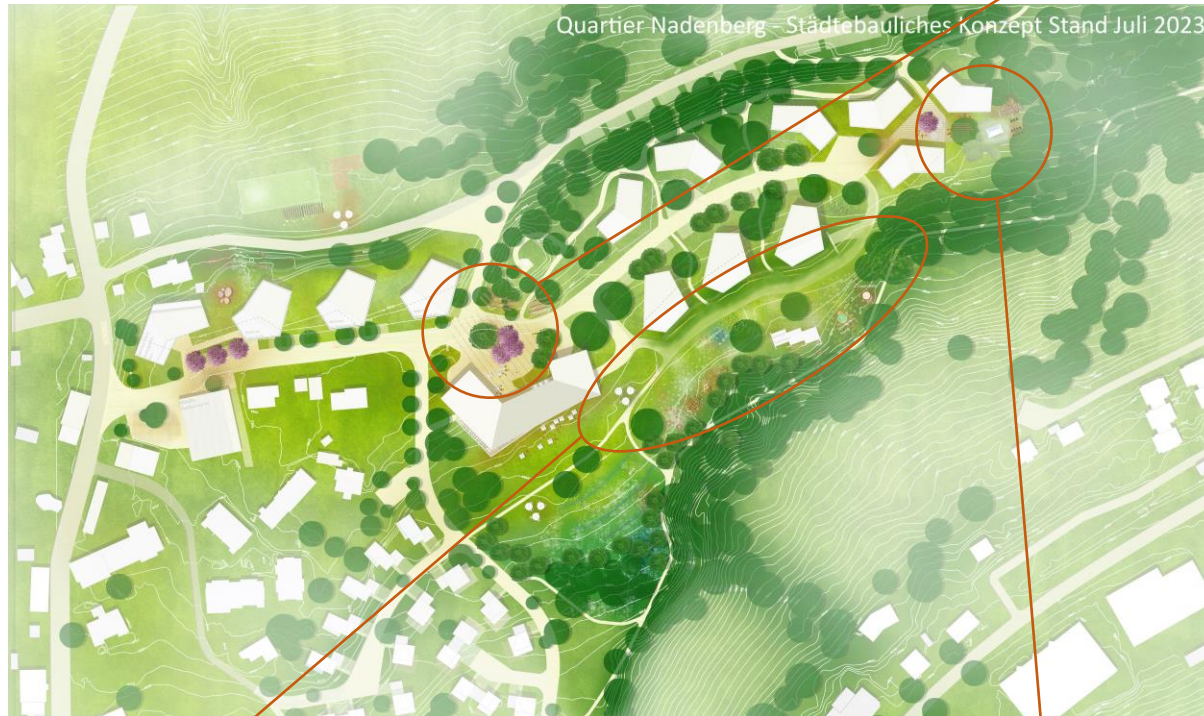
FREIRAUM / ÖKOLOGIE

## QUARTIER NADENBERG – FREIRAUM / ÖKOLOGIE

Trotz Bebauung Großzügigkeit erhalten, um den Freiraum nutzen zu können für z.B. Picknick, Wasserspielplatz, Grillplatz, Kletterwand; Familienfreizeitgelände auch für die Lindenberger\*innen zum Fußballspielen, Basketballspielen...

Platz in der Mitte weniger als Verkehrsplatz nutzen, sondern multifunktional als Bühne, Amphitheater

Sichere Gehwege – vor allem auch für Kinder



Essbare Gärten

Bereich der Doppelhäuser statt Bebauung für Regenwassermanagement nutzen, Regenwasser im Gebiet halten

Kräutergarten und Urban Gardening im Zusammenhang mit Mehrgenerationenwohnen





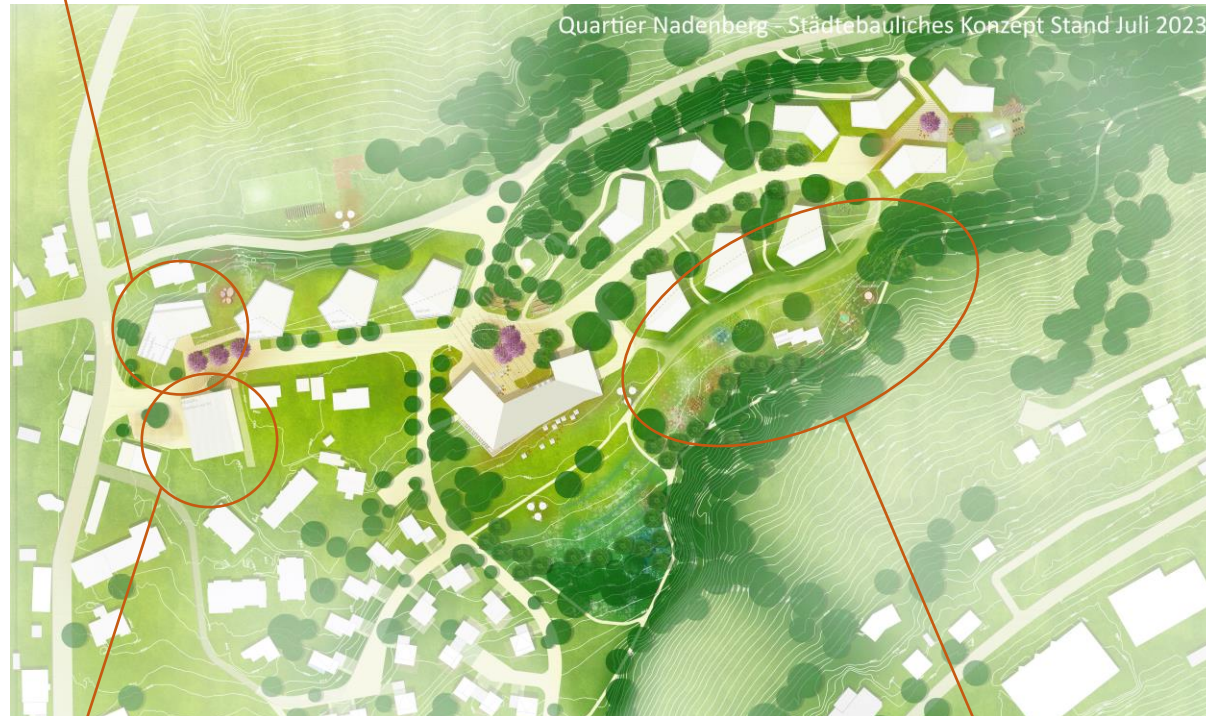
MOBILITÄT



## QUARTIER NADENBERG – MOBILITÄT

Servicehaus in den westlichen Eingangsbereich des Quartiers verlegen

Im Quartier den Gehweg optisch oder baulich deutlich machen



Kann geplanter Parkplatz als mehrstöckiges Parkhaus Ausgelegt werden, evtl. teilweise in den Hang gebaut?

Südlicher Teil der Ring-Wohnstrasse (Erschliessung für Doppelhäuser) kann bei Entfall der DH weggelassen werden. Dafür Wendehammer vor Generationenhof im Osten. Die verbleibende Wohnstrasse / Anliegerstrasse (min. 30er Zone) gleichberechtigt für Fussgänger, Fahrrad und Auto.



# QUARTIER NADENBERG – MOBILITÄT

Parkdeck (ca. 54 Stellplätze)



Variante Parkplatz (ca. 39 Stellplätze)







NUTZUNG



## QUARTIER NADENBERG – NUTZUNG

Kindergarten, Quartiersladen, Arztpraxis etc. eher an Eingang des Quartiers legen, um Verkehr aus Quartier raus zu halten.

Hotel um Boardingfunktion erweitern, damit die ansässigen Unternehmen für ihre Mitarbeiter vorübergehende Räume anmieten können; darf aber nicht zu lasten der Bettenkapazität für die touristische Nutzung gehen.

Waldkindergarten – wie kann der mit dem anderen Kindergarten zusammenspielen

Erhalt / Vergrößerung Basketballplatz

Geplante Verteilung der Wohnnutzungen: geförderter Wohnungsbau, Eigentumswohnungen, Generationenwohnen, Hotel weitestgehend akzeptiert. Aber sind die Doppelhäuser noch zeitgemäß? Weglassen!

Erhalt eines Gebäudes im Ferienpark (im Sinne der Geschichte des Geländes) für Kita-Nutzung, Gemeinschaftsnutzung z.B. für Urban Gardening etc.







STÄDTEBAU



## QUARTIER NADENBERG – STÄDTEBAU

Könnte der Kindergarten an den Eingang des Quartiers verlegt werden? So könnte der Verkehr aus dem Quartier raus gehalten werden (Stichwort Elterntaxi), andererseits Verlust eines großen Teils des grünen Außenareals rund um die Kita.



Ausreichend Parkplätze schaffen im Quartier und im westlichen Eingangsbereich des Quartiers (mehr als bisher dokumentiert)

Die Doppelhäuser können entfallen, Entsiegelung. Freiraum wird vergrößert. Der Bedarf könnte eher im Bestand gedeckt werden (Generationenwechsel).



# QUARTIER NADENBERG – ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Quartier Nadenberg – Städtebauliches Konzept Stand Juli 2023





## STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Baufeld	Gebäude	Geschosse	Fläche Baufeld [m <sup>2</sup> ]	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	GFZ
Hotel	1	III+DG+UG	7.580	1.741	5.433	0,23	0,72
Stadtvillen Kristalle	3	III+UG	5.600	1.471	5.472	0,26	0,98
Generationenwohnen	6	III+UG	8.995	2.556	8.328	0,28	0,93
Bezahlbares Wohnen - Geschossbau	3	III+UG	5.831	1.674	6.159	0,29	1,06
Servicegebäude	1	II+III	2.184	657	2.225	0,30	1,02
<i>Aussichtsturm (Bestand)</i>	1	-	nicht erm.	12	-		
Parkdeck	1	II+UG	1.517	779	1.557	0,51	1,03
<i>Bestandsgebäude Ferienpark</i>	1	I		150	150		
<b>SUMME</b>			<b>31.706</b>	<b>9.040</b>	<b>29.324</b>	<b>0,29</b>	<b>0,92</b>

Planungsgebiet	Grundstücksgröße/qm	Anteil in %
Bruttobauland	(nach CAD Plan) 59.356	100,00%
Nettobauland	24.126	40,6%
Hotelgrundstück	7.580	12,8%
Erschließungsflächen (Ohne Parkierung und Plätze)	6.521	11,0%
Öffentliche Plätze	861	1,5%
Öffentliche Stellplätze	486	0,8%
Öffentliche Grünflächen (inkl. Retention)	19.783	33,3%



# QUARTIER NADENBERG – ÜBERLAGERUNG BESTAND UND KONZEPT



## STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN - VERGLEICH

Flächen	Bestand	Nov 22	Neu
Erschließung/Parken/Fußwege/Offentl.Plätze/TG-Zufahrten	9.551	9.909	7.867
	16,1%	16,7%	13,3%
Bebauung	4.979	8.654	9.040
	8,4%	14,6%	15,2%
<b>Sume</b>	<b>14.529</b>	<b>18.563</b>	<b>16.907</b>
Versiegelungsgrad:	24,5%	31,3%	28,5%

Planungsgebiet		Stand November 2022	Stand Juni 2023
<b>Bruttobauland</b>		<b>59.356</b>	<b>59.356</b>
<b>Nettobauland</b>		25.815	24.126
Hotelgrundstück		7.342	7.580
Hotel Grundfläche		1.391	1.741
Hotel BGF		5.562	5.562
<b>Erschließung</b> (mit Öffentliche Parkierung und Plätze)		9.909	7.867
<b>Öffentliche Grünfläche (inkl. Retention)</b>		16.290	19.783
Grundfläche Gebäude		8.654	9.040

<b>BGF</b>		<b>30.035</b>	<b>29.324</b>
<b>GRZ</b>		0,26	0,29
<b>GFZ</b>		0,91	0,92



# QUARTIER NADENBERG – ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Quartier Nadenberg – Städtebauliches Konzept Stand Juli 2023

