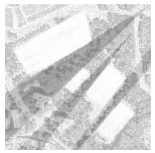


Bestand



Baufelder



Baukörper



Strukturplan

Städtebauliche Entwicklung - Betzenberg

Leitidee

Der Betzenberg bietet eine einmalige städtebauliche Grundvoraussetzung: ein Stadion von überregionaler Strahlkraft, üppiges, lange gewachsenes Grün und klar konturierte Freiflächen, die bislang fast ausschließlich dem ruhenden Verkehr dienen und wie aus dem Wald herausgestanzt wirken.

Der Entwurf begreift diesen Charakter als Potenzial, nicht als Defizit. Der Waldcharakter des Areals bleibt erhalten, der Bestand an Grün wird respektiert statt verdrängt.

Die Baufelder waren von Beginn an klar vorgegeben, wir füllen sie nahezu eins zu eins mit zwei Hofstrukturen und einem Hochpunkt. Das neue Quartier passt sich der vorgefundenen Topografie und dem Bestandsgrün an, anstatt ihr eine fremde Ordnung aufzuzwingen. Der Aushub wird dadurch auf ein Minimum reduziert, maximale städtebauliche Effizienz bei gleichzeitig geringer Versiegelung.

Städtebau

Die Baukörper setzen sich bewusst klar und kompakt von der wilderen, sie umgebenden Natur ab. Innen ruhig und halböffentlich, nach außen klar konturiert. In den Außenanlagen selbst entfaltet sich dagegen eine lockere, fast beiläufig verstreute Angebotsstruktur. Kleine Orte zum Entdecken, zum Verweilen, zum Mitgestalten. Es entsteht ein Schrebergarten-Charakter im großen Maßstab, kleinteilig nutzbare, individuell aneignenbare Flächen innerhalb einer großmaßstäblichen, klar geordneten Struktur.

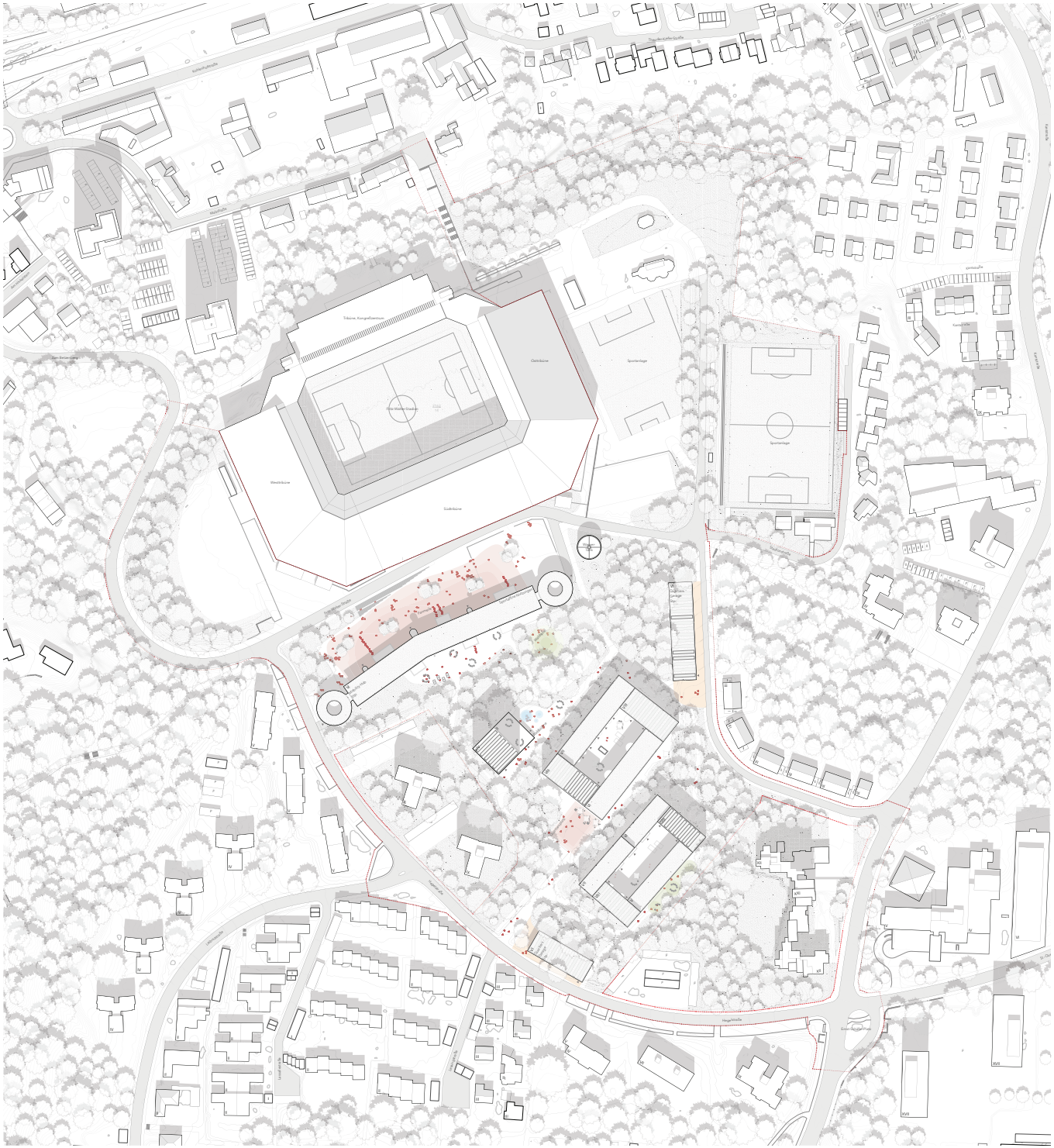
Die städtebauliche Setzung besteht aus zwei klar konturierten Blockstrukturen mit einer Geschossigkeit von sechs bis acht Geschossen sowie einem Hochpunkt mit 15 Geschossen. Zu den umgebenden Ein- und Mehrfamilienhäusern hin wird bewusst Abstand gehalten, so dass behutsame Übergänge entstehen, die das neue Quartier in die gewachsene Körnung des Betzenbergs einfügen, statt sie zu brechen.

Der Hochpunkt markiert demgegenüber bewusst eine neue, weit sichtbare Adresse auf dem Höhenrücken und nimmt damit die Tradition der bereits im ersten Bauabschnitt der Siedlung Betzenberg realisierten Hochbauten auf.

Die beiden Blockstrukturen selbst sind nicht als geschlossene, monolithische Riegel gedacht, sondern werden durch Versätze, unterschiedliche Gebäudetiefen und punktuelle Durchblicke gegliedert. Dadurch entstehen kleinteilige Adressen innerhalb der großen Form, eine bessere Durchlüftung der Innenbereiche und eine klare Adressbildung für die einzelnen Hauseingänge.

Im Erdgeschossbereich der Blockstrukturen, insbesondere entlang der Quartiersachse und am Quartiersplatz, sind kleinteilige, nicht großflächige Nutzungen vorgesehen, etwa ein Café oder eine Bäckerei, die das Quartier beleben und eine Nahversorgung schaffen, ohne in Konkurrenz zu großflächigem Einzelhandel zu treten. Damit wird der über Jahre entstandene Versorgungsverlust im Bestand des Betzenbergs adressiert.

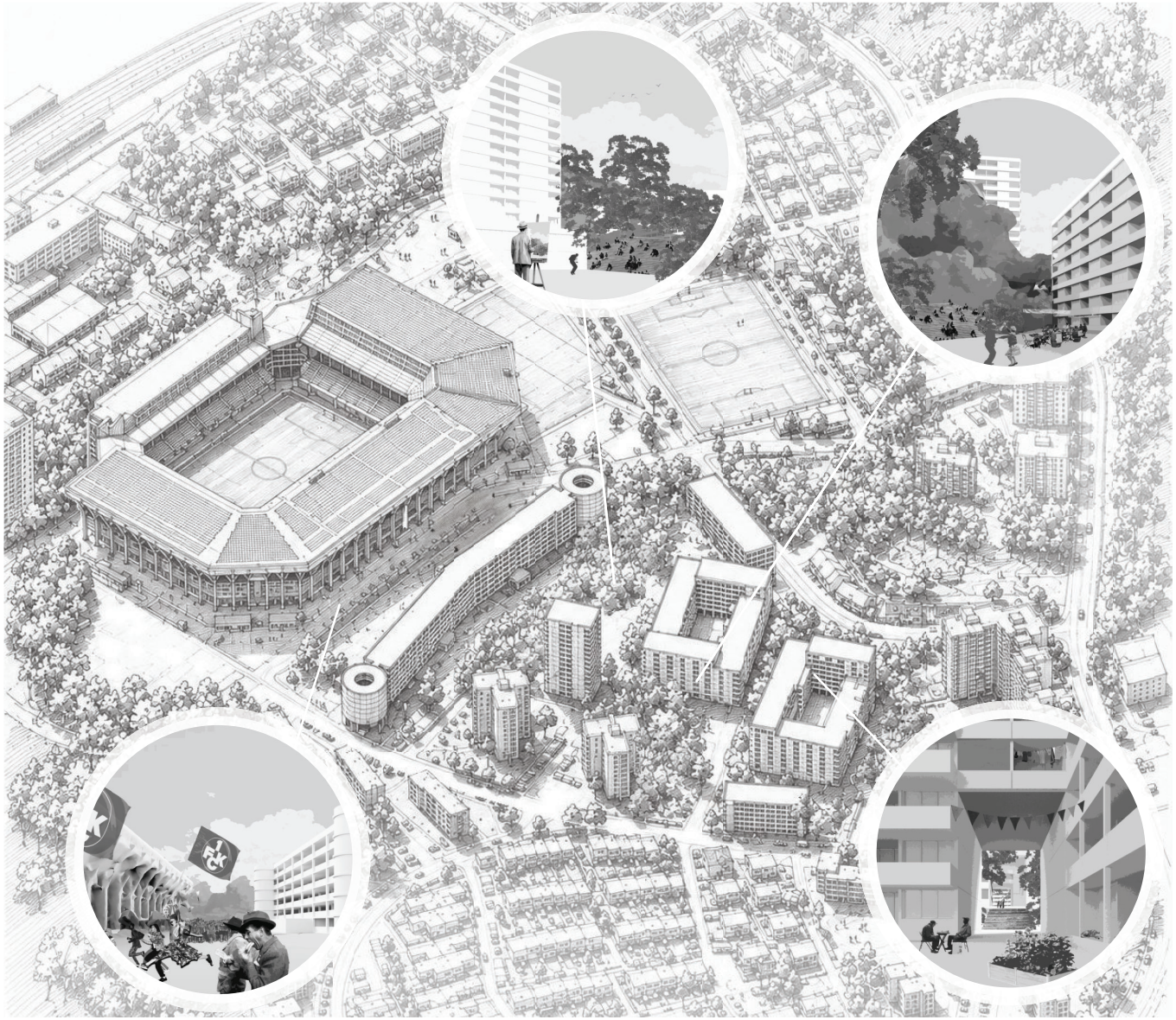
Die Parzellierung der beiden Baufelder folgt der inneren Logik der Blockstrukturen und ermöglicht eine etappenweise Realisierung: Einzelne Baukörper können unabhängig voneinander errichtet werden, ohne dass das übergeordnete städtebauliche Gefüge oder die Adressbildung der Höfe darunter leidet. Diese Flexibilität erleichtert eine spätere bauabschnittsweise Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und reduziert das wirtschaftliche Realisierungsrisiko.



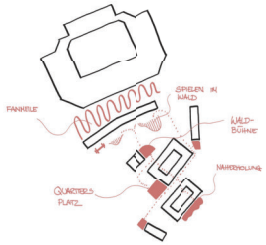
Lageplan 1:1000



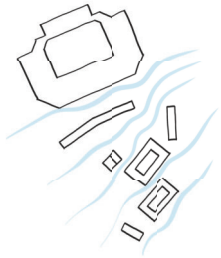
Blick zum Quartiersplatz



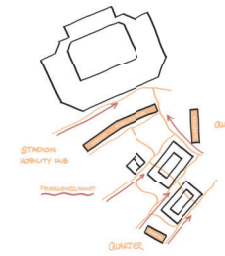
Vogelperspektive - Storyboard



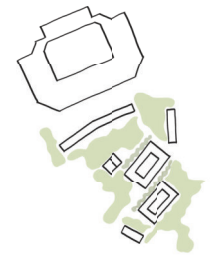
Aktivitäten



Kaltluftschneisen



Durchwegung



Grünflächen

Mobilität und Vernetzung

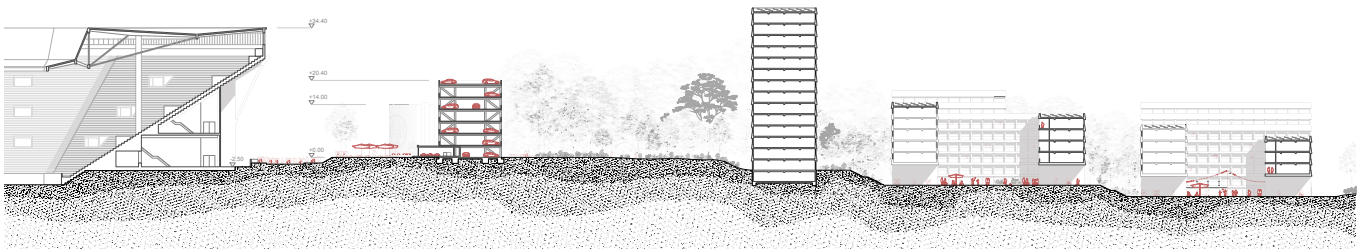
Eine öffentliche Durchwegung verbindet das neue Quartier mit den umliegenden Siedlungsbereichen und schafft erstmals eine durchgängige Verbindung zwischen den bislang voneinander getrennten Nachbarschaften. Entlang dieser Wegeachsen reihen sich vielfältige öffentliche Angebote für alle Generationen und Nutzergruppen wie die Perlen einer Lichterkette. Quartiersintern verbindet eine prominente Quartiersachse beide Höfe und den Hochpunkt miteinander. Die ausgeprägte Topografie des Betzenbergs wird dabei nicht als Barriere, sondern als Chance gelesen: Höhensprünge werden zu Aufenthaltsorten, zu Sitzstufen, zu kleinen Aussichtspunkten, Räume für Aktivität ebenso wie für Naherholung im Grünen.

Der Auftakt zum Quartier wird jeweils von einer Quartiersgarage mit ergänzenden Mobilitätsangeboten gesäumt, wie ein Tor, das den motorisierten Verkehr an der Schwelle abfängt und ins Quartier hinein ausschließlich Fuß- und Radverkehr zulässt. Dieses Prinzip ermöglicht ein weitgehend autofreies Quartiersinnere mit hoher Aufenthalts- und Bewegungsqualität. Quartiersgaragen und der Stadion-Hub werden bewusst oberirdisch errichtet: Das ist kosteneffizient, ressourcenschonend im Bau und schafft mit Blick auf ein sich wandelndes Mobilitätsverhalten die Option, die Gebäude langfristig zu Büroflächen oder Wohnraum umzunutzen.

Höfe, Platz und Vorfeld

Die beiden Innenhöfe sind als ruhige, halböffentliche Gartenräume konzipiert: gemeinschaftliche Hochbeete und Pflanzflächen für die Hausgemeinschaften, Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen, sowie Sitznischen unter Pergolen prägen den Charakter. Zugleich übernehmen die Höfe als Versickerungs- und Pufferflächen eine klimatische Funktion und regulieren das Mikroklima im Quartier. Ein zentral gelegener, von Bebauung freigehaltener Quartiersplatz bildet den eigentlichen Begegnungsort des Quartiers – bewusst so positioniert, dass an Spieltagen keine Nutzungskonflikte mit dem Stadionbetrieb entstehen. Sitzstufen, die zugleich als Retentionsfläche dienen, ein kleiner gastronomischer Baustein im Erdgeschoss sowie ein multifunktionaler Belag für Markt, Nachbarschaftsfeste und Sport machen den Platz zum sozialen Mittelpunkt für Jung und Alt.

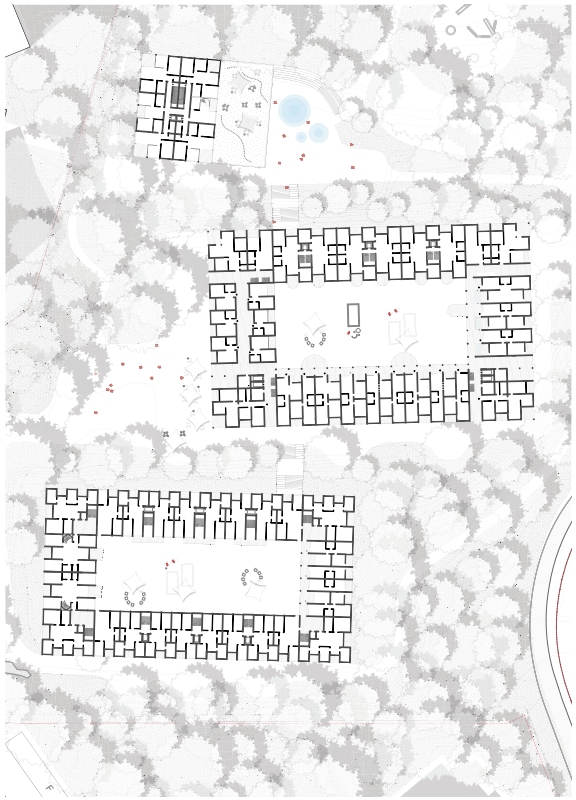
Das Vorfeld des Mobility Hubs am Stadion ist demgegenüber bewusst urban und belebt gestaltet: eine breite, multifunktionale Vorzone. Der Stadion-Hub übernimmt an Spieltagen die notwendigen Parkierungs- und Sicherheitsfunktionen für den Stadionbetrieb, ist aber so konzipiert, dass er an allen übrigen Tagen dem Quartier und der Stadt zur Verfügung steht. Im Erdgeschoss und Umfeld entstehen sportaffine Nutzungen, eine kleine Fanmeile sowie Angebote für die tägliche Quartiersnutzung Spiellandschaften im Grünen, ein Verleih für Sportgeräte und zahlreiche weitere soziale und gemeinschaftliche Nutzungen. Gemeinsam mit dem angrenzenden Grünstreifen übernimmt der Hub zugleich die Funktion eines Lärmpuffers und schafft eine klare räumliche Trennung zwischen dem Stadionbetrieb und dem ruhigen Wohnquartier.



Quartiersschnitt Längs 1:500



Wohnhof



Verkleinerung Wohnen 1:500



Verkleinerung Mobility Hub 1:500



Typologischer Wohnungsmix

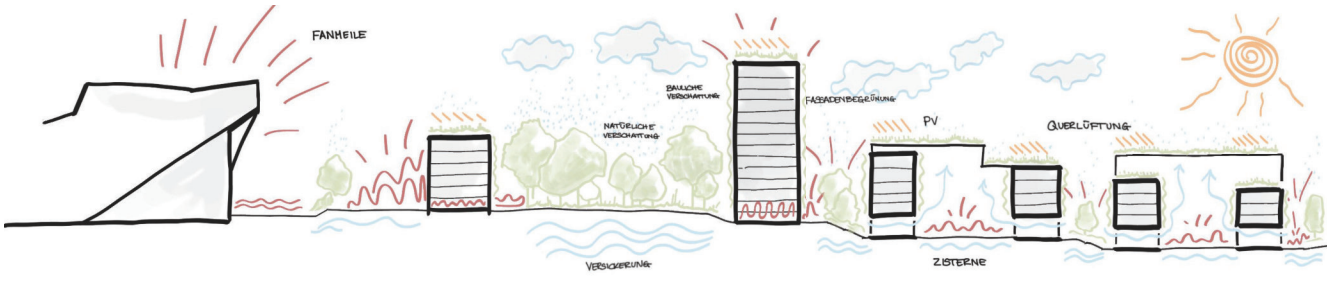
Typologien und Wohnraumverteilung

Trotz der klaren Körperstellung der beiden Blockstrukturen und des Hochpunkts entsteht im Inneren eine bewusste typologische Vielfalt, die unterschiedlichen Lebenslagen, Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen gerecht wird. Auf freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser wird verzichtet; an ihre Stelle treten Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Kategorie sowie alternative, gemeinschaftliche Wohnformen.
Innerhalb der Mehrfamilienhäuser wird eine breite Mischung an Wohnungsgrößen vorgesehen, vom kompakten Ein-Personen-Apartment über familiengerechte Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen bis zu größeren Geschosswohnungen für Mehrgenerationenhaushalte. Die für das Wohnkonzept „Nils" vorgesehenen Flächen mit rund 50 Wohneinheiten sind in dem Hochpunkt verortet. Hier findet vertikal erlebbare Nachbarschaft statt. Mindestens 20 % der entstehenden Wohneinheiten werden als öffentlich gefördertes Wohnen vorgesehen und gleichmäßig über beide Hofstrukturen verteilt, um eine soziale Durchmischung von Beginn an zu gewährleisten und eine Konzentration einzelner Einkommensgruppen in Teilbereichen des Quartiers zu vermeiden. Die Durchmischung mit alternativen Wohnformen, etwa gemeinschaftliches Wohnen in Wohngruppen oder Cluster-Wohnungen mit gemeinsam genutzten Räumen ist explizit Teil des Konzepts und wird in beiden Baufeldern punktuell verortet, sodass insgesamt ein robustes, vielfältiges und sozial gemischtes Quartier entsteht.

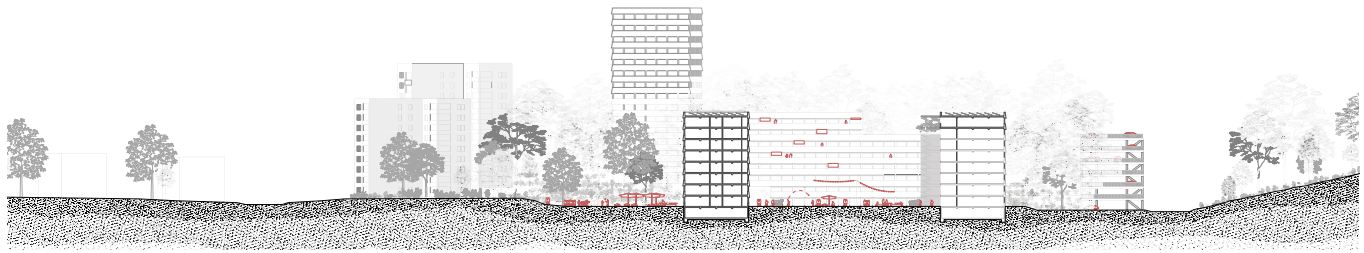
Nachhaltigkeit

Photovoltaik auf den Dachflächen, Fassaden- und Dachbegrünung sowie Wasserzisternen reduzieren den Energie- und Ressourcenbedarf des Quartiers nachhaltig. Großzügig dimensionierte Retentionsflächen und eine weitgehende Versickerung vor Ort setzen das Prinzip der Schwammstadt konsequent um und entlasten die Kanalisation auch bei Starkregenereignissen. Die heute weitgehend versiegelten Parkplatzflächen werden teilweise entsiegelt und renaturiert – der vorhandene Baumbestand und die prägenden Grünstrukturen des Areals bleiben so weit wie möglich erhalten und werden in das neue Freiraumkonzept integriert. Die Stellung der beiden Blockstrukturen respektiert zudem die übergeordneten Kaltluftleitbahnen westlich und östlich der Bestandssiedlung. Die Durchlüftung des Betzenbergs bleibt erhalten, Hitzeinseln werden durch ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und Begrünung vermieden.

Durch die direkte Übernahme der vorgegebenen Baufelder und die Anpassung an die vorhandene Topografie wird der Erdaushub von Beginn an minimiert. Straßen- und Gebäudeniveaus werden so gewählt, dass anfallende Aushubmassen im Quartier selbst wiederverwendet werden können, etwa zur Modellierung der Retentions- und Sitzstufenflächen im Quartiersplatz. Für nicht vor Ort verwendbare Massen werden Entsorgungswege mitgedacht, sodass Baustellenabfälle auf ein Minimum reduziert werden. Dieses bodenschonende Vorgehen ist konsequenter Ausdruck der übergeordneten Leitidee: Das neue Quartier passt sich seinem Standort an, anstatt ihn sich anzupassen.



Nachhaltigkeitskonzept



Quartiersschnitt Quer 1:500