



**Bestandsituation + Projektplanungen**

Heutzutage zeigt sich der Stadtraum um den Mühlbach als Ort der unermuteten Leere, geprägt von monofunktionalen Behördengebäuden, einer verlorenen Bachdijale und einer abreißen kleinfunktionalen Bebauung im Osten mit eingestreuten gewerblich genutzten Grundstücken; der paradoxe Zustand eines zentralen Stadtrandes



**Realisierung kurzfristig bis 2026**

Das Quartier wird konsequent von Ost nach West entwickelt. Dabei stellen die Baufelder im Osten eine erste stabile Stufe dar. Im Park sollten bereits jetzt mögliche Baumplanzen erfolgen und das neue Wegenetz angelegt werden, welche mit den gerade realisierten Wohnwegen im Osten eine Einheit bilden



**Realisierung mittelfristig bis 2030**

In der mittelfristigen Baustufen werden dann mit den Bausteinen des Blocks mit dem Nahversorger und dem Hochpunktlam Scharnierplatz zweiseitige Eintréplätze für die Quartierverzahnung geschaffen werden. Der Bau der südlichen Stadtoase muss mit den neuen Unterführung nach Saibenkoordiniert werden



**Realisierung langfristig nach 2030**

Der Bau der westlichen Blöcke vollendet die neue Stadtkante an der geschaffenen flankierenden Stadtpromenade und somit auch den Park in seiner Gesamtheit. Die bestehenden Wohnheime der Vonovia könnten mittel- oder langfristig problemlos in die neue Struktur integriert werden, ihr Erhalt und die potenzielle Nachverdichtung ist gegeneinander abzuwägen.



**Freiraumkonzept**

Der Park am Mühlbach soll mit dem neuen südlichen Parkteil als Ganzes erlebbar und naturnah sein, in dem der Bachlauf mit seinen säumenden Weiden das prägende Element bleibt. Der geschwungene Weg neben dem Mühlbach wird verlängert. Im zentralen Bereich schwingt er sich zur Promenade aufwärtend an die neue Stadtkante und schafft mit dem gegenüberliegenden Scharnierplatz den belebten Rahmen der grünen Mitte. An neuralgischen Stellen wie Wegabzweigungen und Plätzen werden vereinzelt kleine Orte und Berührungspunkte am Wasser geschaffen.



**Mobilitätskonzept**

Das Quartier ist autoarm und großflächig nur in Ausnahmen vom Auto befahrbar. Der KFZ-Verkehr verteilt sich auf die Konrad-Adenauer- und Wilhelm-Keil-Straße. Am südlichen Mündungsbereich des Parks am Nahversorger wird eine Begegnungszone vorgeschlagen, um Kontakt zwischen den Verkehrsteilnehmern zu verknüpfen. Die in der Regel autofreien Wohnwege in Ost-West-Richtung sind vielmehr Lebensraum und führen zum Park, wo sie sich mit dessen Wegenetz feinmaschig verknüpfen.



**Gebäudenutzung Erdgeschoss**

Ziel ist es, das geforderte Programm möglichst urban und vielfältig zu mischen. Das allgemeine Wohnprogramm wird in drei- bis mehrgeschossige Punkthäuser abgebildet, die in Nachbarschaft zu größeren Nutzungseinheiten wie Wohnheimen für Studierende und Klinikpersonal an der Konrad-Adenauer-Straße stehen. Dadurch ergibt sich für jedes Baufeld eine maximale wohntypologische Durchmischung, sodass ein vielfältiges Aufeinandertreffen in den großzügigen Gemeinschaftshöfen garantiert ist. Darüber hinaus haben einige Behördenbaukörper an der Konrad-Adenauer-Straße ihre Adresse.

**Gebäudenutzung Regelgeschoss**

Die westlichen Blöcke am Park bieten nicht nur den geforderten Wohn- und Behördennutzungen attraktive Adressen, sondern generieren auf allen drei Grundstücken (Land, diverse Eigentümer und Vonovia) weiteres Nutzungspotenzial für zusätzlichen Wohnraum umf Büros. Insgesamt wird das ausgelobte Raumprogramm um ca. 30.000 qm BGF übertroffen. Vor allem auf den westlichen Baufeldern der Vonovia und der diversen Eigentümer besteht ein großes Nachverdichtungspotenzial.

Schematische Konzeptdarstellungen M 1:2.500



Längsschnitt B-B M 1:500