

# SRR

Städtebauliche Studie  
Roggenmoorweg Rastede  
Gemeinde Rastede



Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen | 08.Mai 2023



LAGE  
IN  
DER  
GEMEINDE



# BESTANDS- PRÄGUNG



Rastede

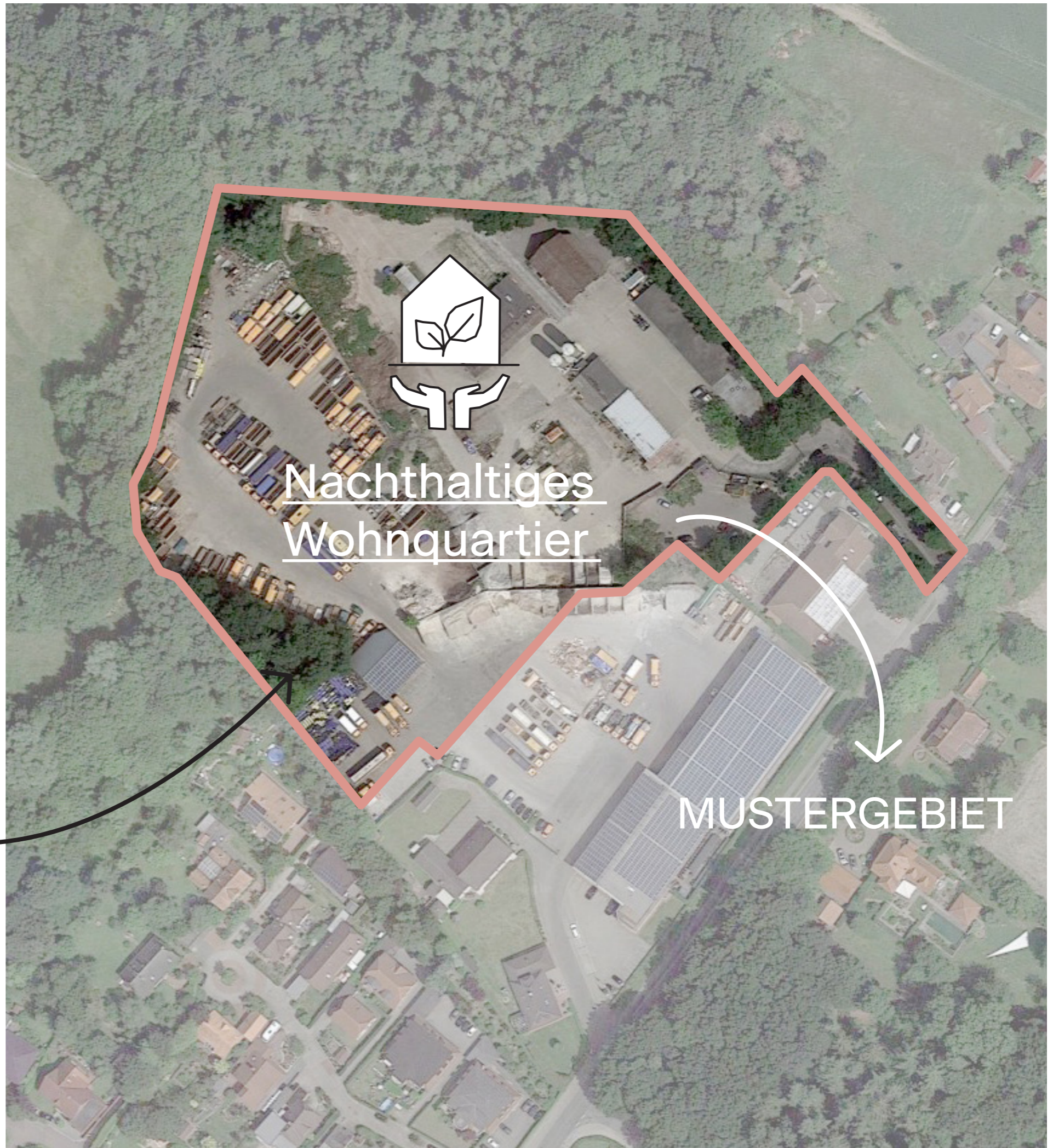
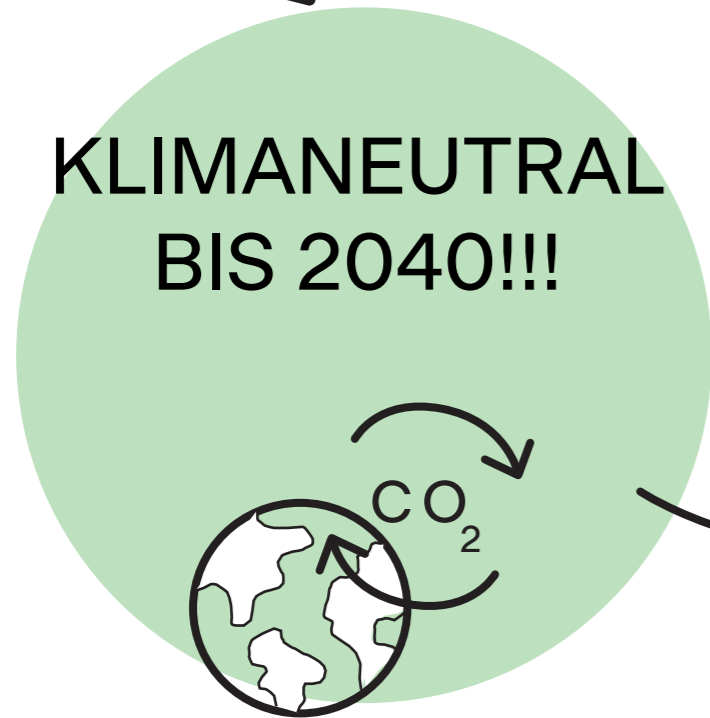
Dampf Ziegelei



KLINKERWERK  
AM BROOK

# AUFGABE

## Beispielentwurf



PLANUNG 2018  
REINES EFH GEBIET  
5 SCHOLLEN  
QUARTIERSFLÄCHE ?

Gesamtfläche 28.600 m<sup>2</sup>

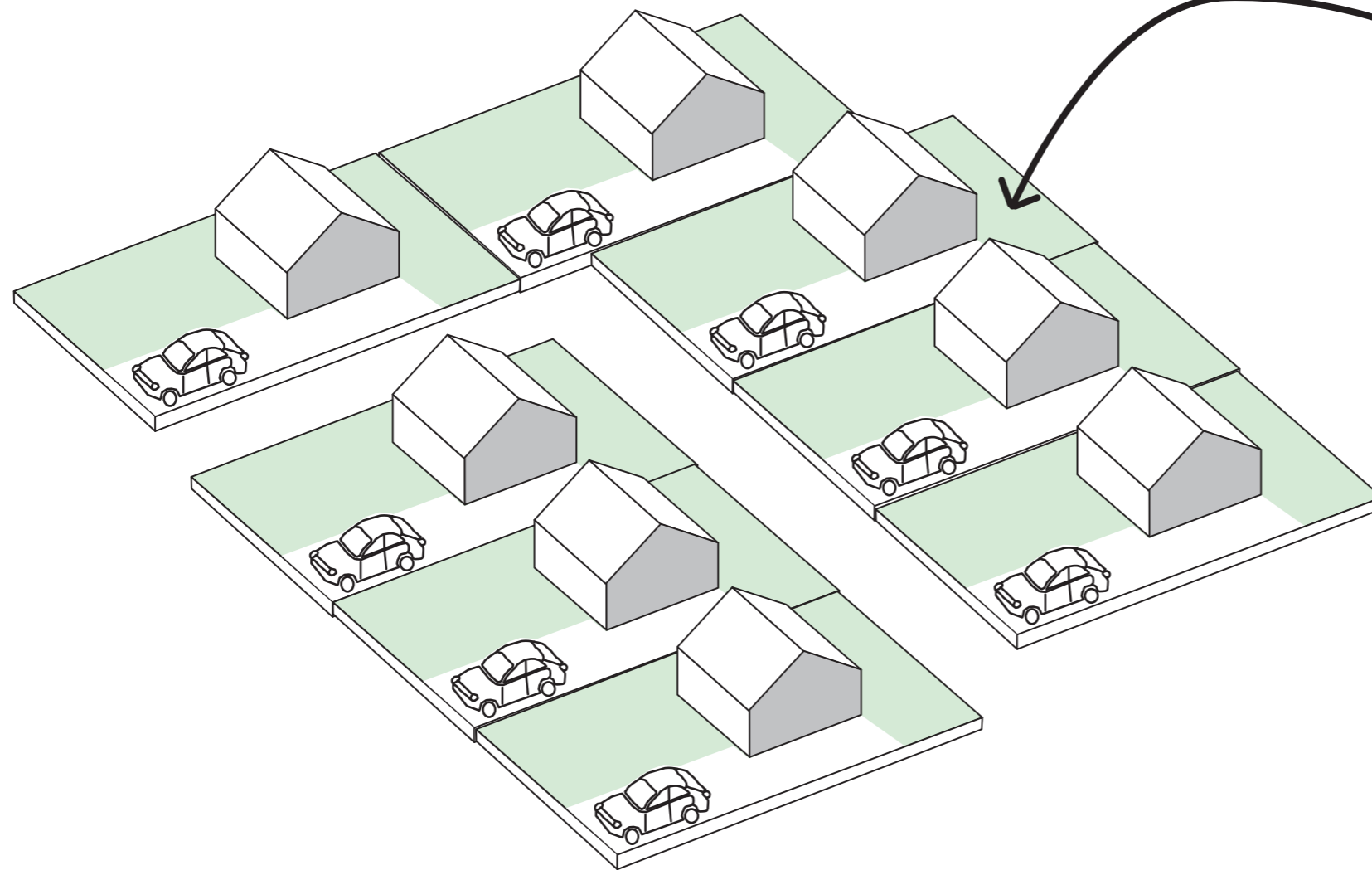
28 EFH  
2 MFH  
ca. 38 Wohneinheiten

Grundstücksgrößen  
650 m<sup>2</sup> -850 m<sup>2</sup>

ca. 4.102 m<sup>2</sup>  
Verkehrsfläche



# WAS SPRICHT GEGEN EIN REINES EINFAMILIENHAUS- QUARTIER?



AUS ÖKOLOGISCHER SICHT  
NICHT FLÄCHENEFFIZIENT

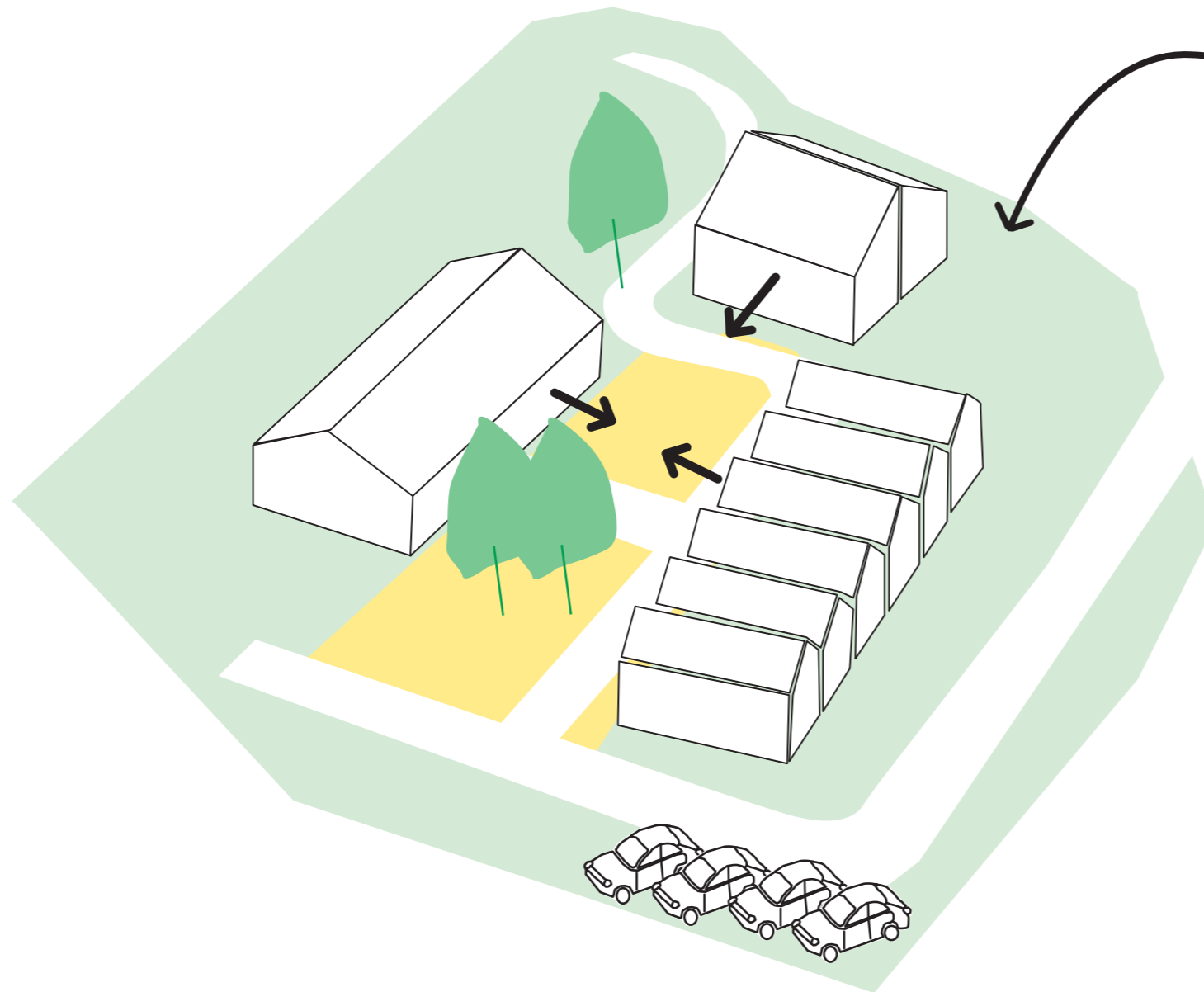
BEGRENZTE  
LEBENSWOHNDAUER >  
WOHNEN IM ALTER?

HOHER ERSCHLIESSUNGS-  
GRAD DES QUARTIERS  
NOTWENIG

GROSSE GRUNDSTÜCKE &  
GRUNDSTÜCKSPREISE >  
KOSTEN FÜR JUNGE FAMILIEN  
NOCH DARSTELLBAR ?



# WAS IST EIN NACHHALTIGES WOHNQUARTIER?

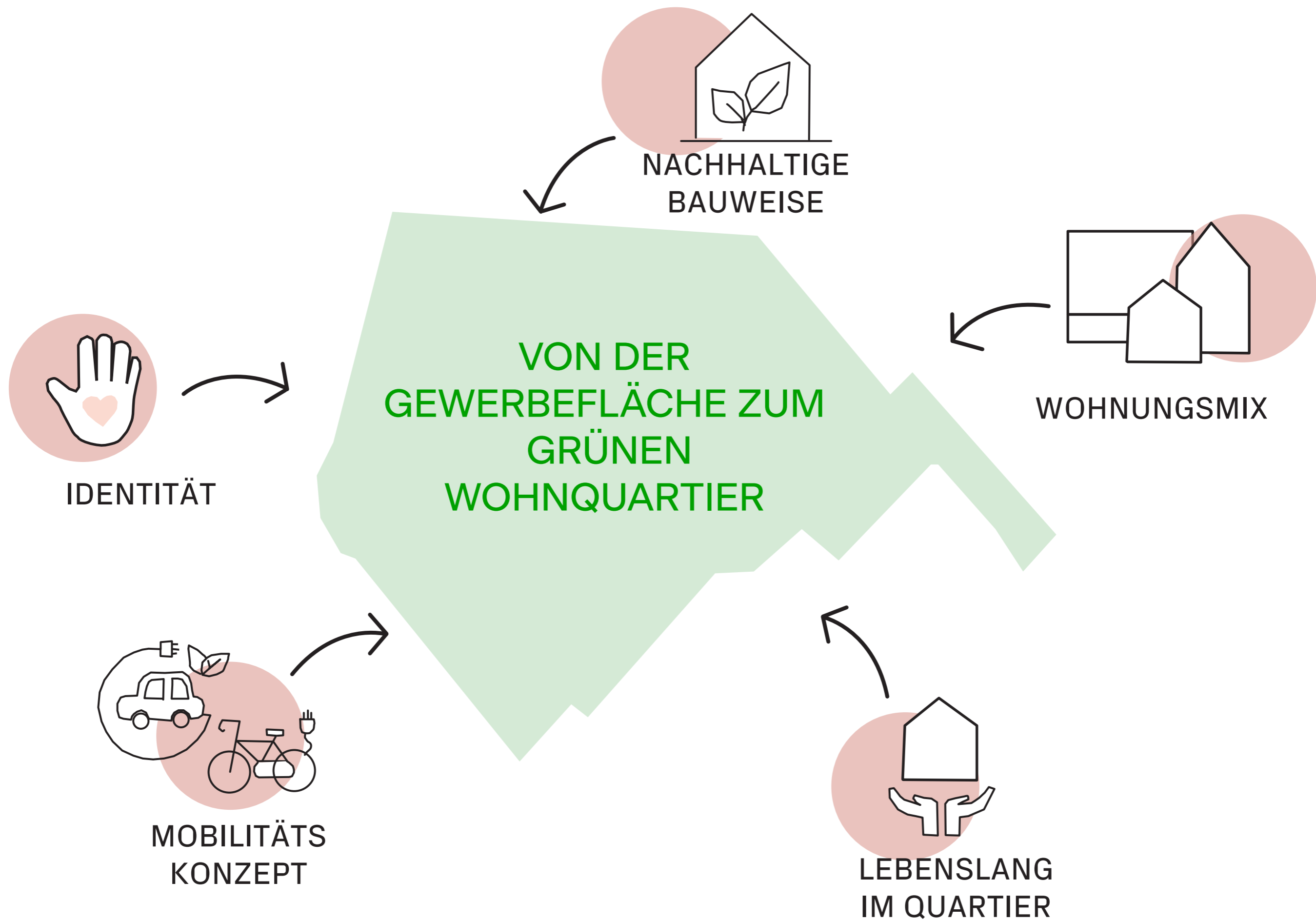


1. REDUZIERTER  
FLÄCHENVERBRAUCH FÜR  
NEUBAUTEN & ERSCHLIESSUNG

2. WOHNUNGSMIX  
ERMÖGLICHT WOHNEN IN  
JEDEM ALTER

3. ENERGIEKONZEPT+WASSER-  
MANAGEMENT FÜR DAS GE-  
SAMTE QUARTIER

4. REDUKTION DER GRUND-  
STÜCKSGRÖSSEN & KOSTEN

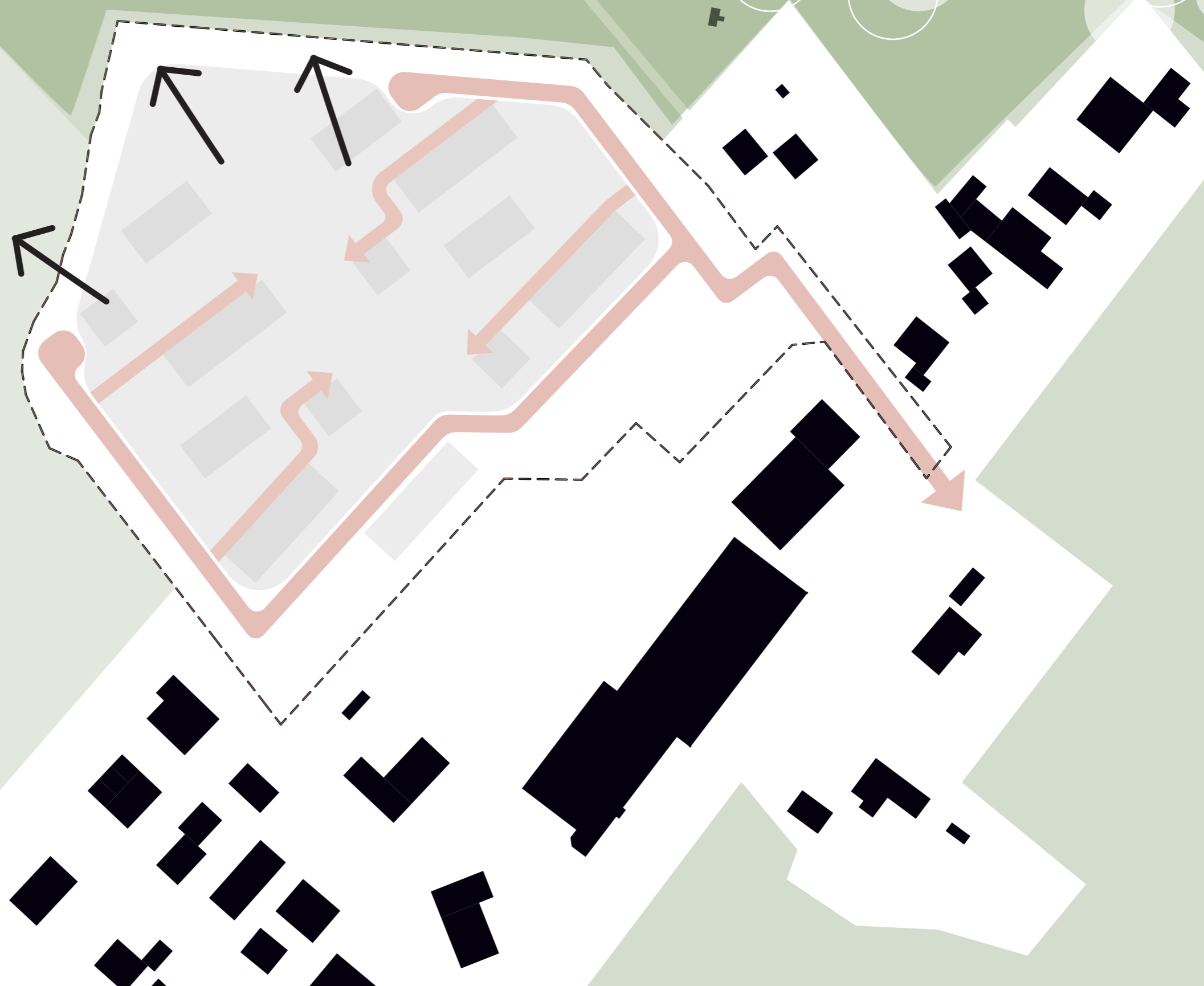




# ERSCHLIESSUNGS KONZEPT

ÖFFNUNG  
ZUM GRÜNRAUM !!

U-  
ERSCHLIESSUNG



# ERSCHLIESSUNGS KONZEPT

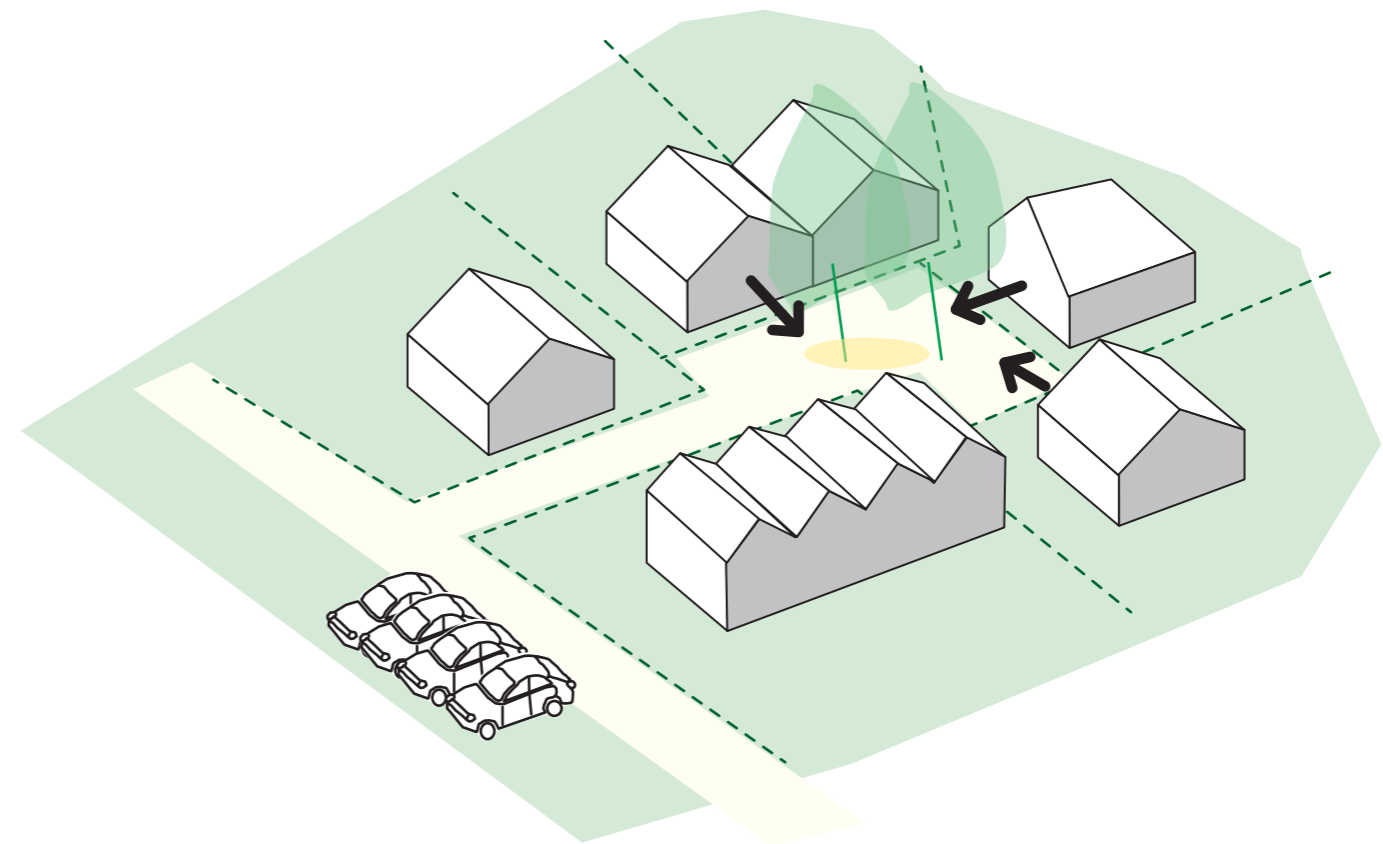
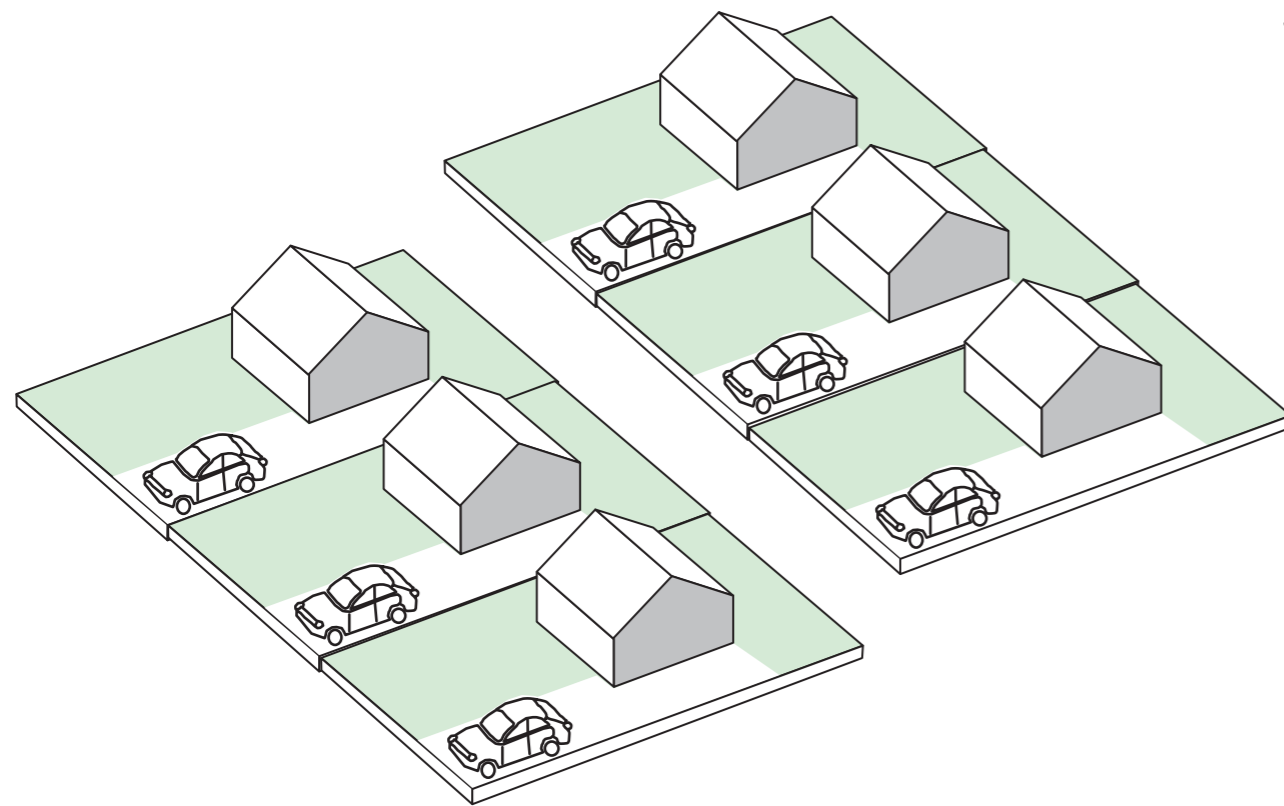
ÖFFNUNG  
ZUM GRÜNRAUM !

BILDUNG EINER  
QUARTIERS-  
ALMENDE

U- ERSCHLIESSUNG



# ENTWICKLUNG EINES QUARTIERS-CLUSTERS



VON DER PARZELLE ZUM  
QUARTIERSHOF



**VA 01**  
REDUKTION  
EFH



VIER  
CLUSTER &  
GEMEINSCHAFTSHAUS

WOHNUNGSMIX AUS  
EFH & DH & RH & MFH





kbg Architekten - Quartier Willerstraße OL  
03.02.2023 / 17



ZRS Architekten - Wohnsiedlung Kokoni ONE



Jürgen Mayer H. - Großburgwedel

# VA 01

## LAGEPLAN



M 1:1000



**VA 02**  
VERZICHT  
EFH



VIER  
CLUSTER &  
GEMEINSCHAFTSHAUS

WOHNUNGSMIX AUS  
MFH & RH & DH



Karres Brands - Helsinge Garden City

03.02.2023 / 21



JaJa Architects - Nordrefælled Housing



gruppeomp - Fliegerhorst Oldenburg

gruppeomp

# VA 02

## LAGEPLAN

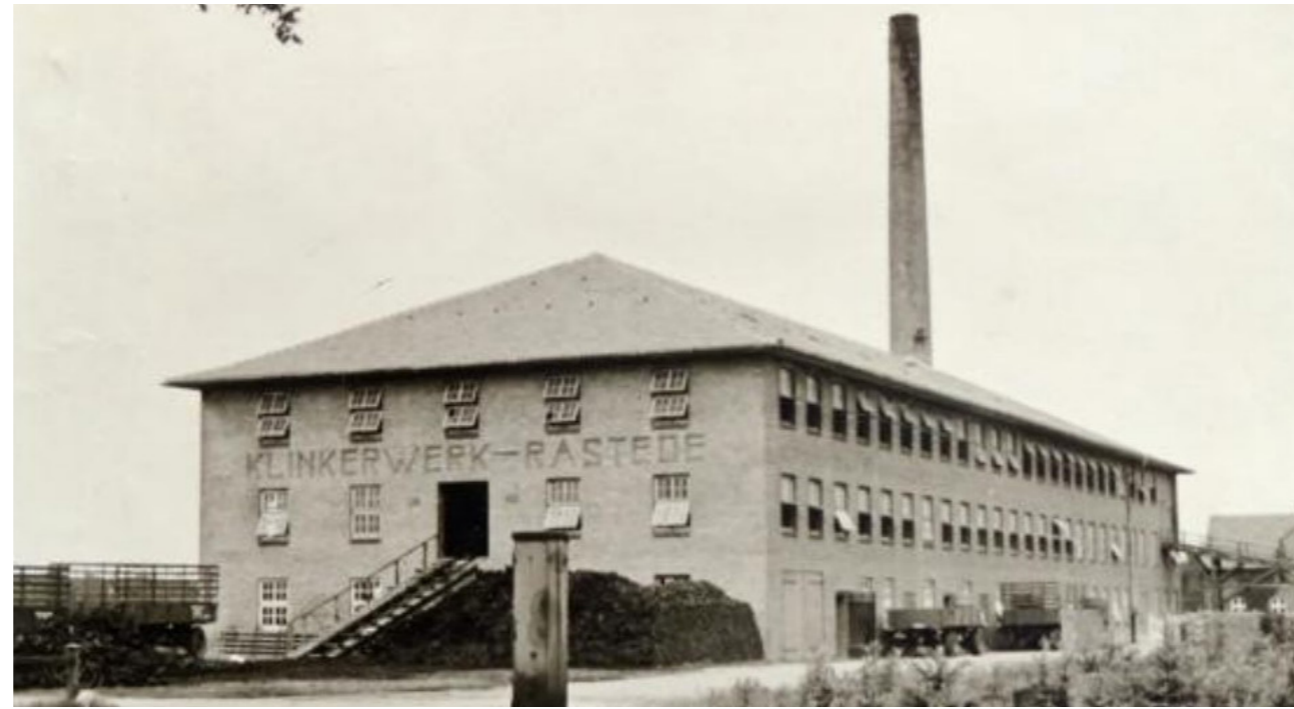


M 1:1000

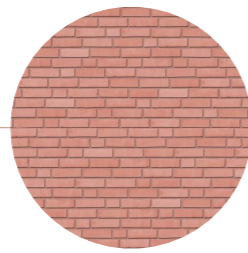
# ANSICHTEN & HÖHEN



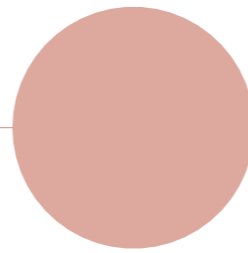
# MATERIALITÄT



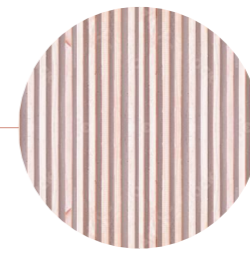
**MAUERWERK**  
regionaler Klinker



**METALLELEMENTE**



**HOLZLAMELLEN**  
natürliche Materialien

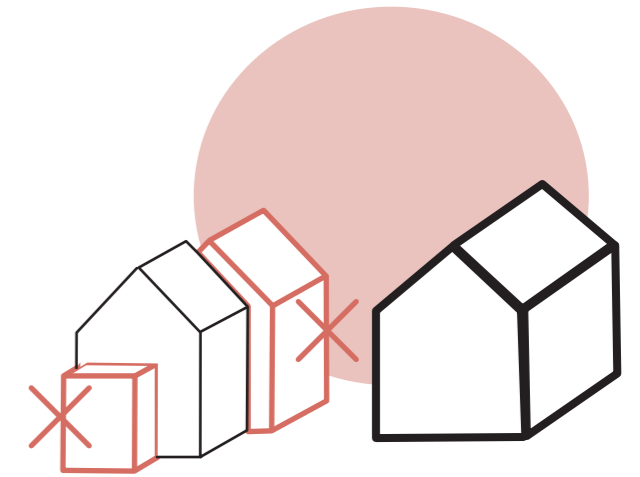








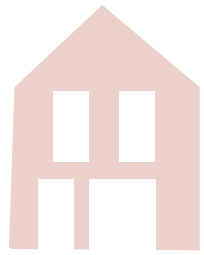
# ARCHITEKTONISCHE REGELN



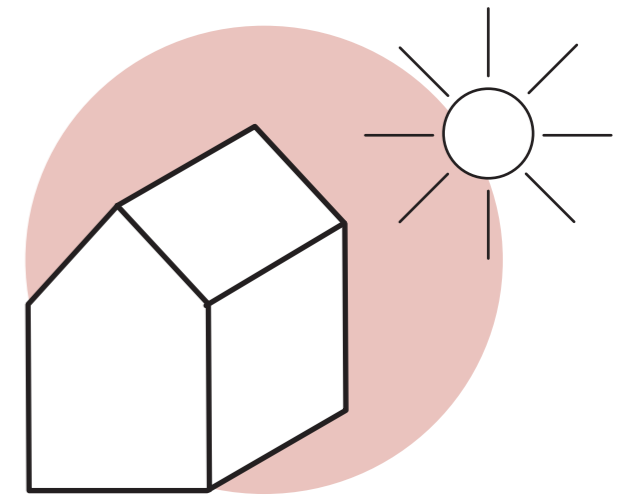
1

## KOMPAKTE BAUWEISE

Die Gebäude sollen kompakt sein und über keine Vor- und Rücksprünge verfügen, um ein effizientes A/V-Verhältnis zu schaffen. Balkone oder Terrassen als vorgestellte Konstruktion. Warum: weniger Aussenhülle = weniger Wärmeverlust



# ARCHITEKTONISCHE REGELN



2

## AUSRICHTUNG SÜD | WEST

Die Häuser sollen so angeordnet werden, dass sie vorrangig nach Süden ausgerichtet sind.  
Warum: Kaltluftleitbahn, solare Wärmeenergie, Fensteroptimierung  
→ zur Nutzung des natürlichen Klimas



# ARCHITEKTONISCHE REGELN

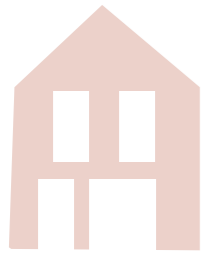


3

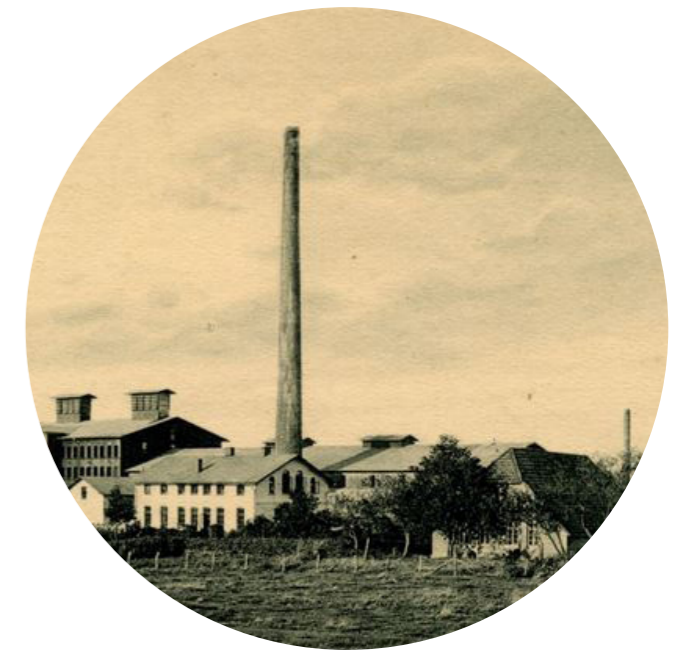
## DACHTYPOLOGIE

Im ortstypischen Bild sollen alle Gebäude als Satteldachtypologie (25-45°) ausgebildet werden. Dacheindeckung mit regionale Dachziegel (optional Gründächer), inkl. PV-Anlagen (Anteil ca. 50 %).

Warum: Wasseraufnahme fördern + Dachflächen nutzen



# ARCHITEKTONISCHE REGELN



4

## MATERIAL

Außenfassaden aus regionalen Klinkermaterial. Im Anteil bis zu 20% Holzfassaden oder vertikale Grünfassade.

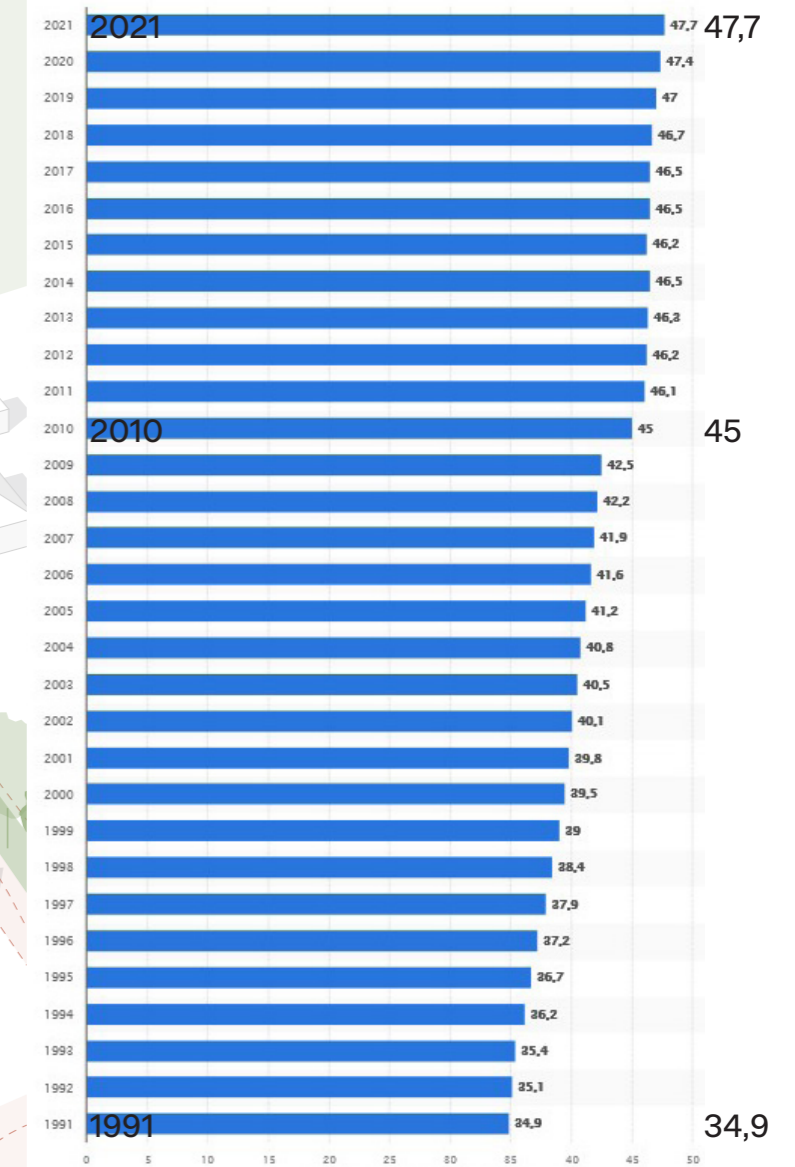
Warum: Langlebigkeit, Lebenszyklus, Identität Klinkerwerk Rastede + nachhaltige Baumaterialien, CO2-Neutralisierung



# ARCHITEKTONISCHE REGELN



## DIE WOHNQUALITÄT HÄNGT NICHT VON DEN QUADRATMETERN AB.

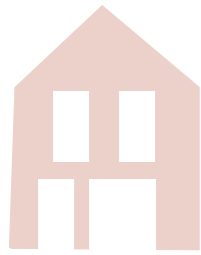


5

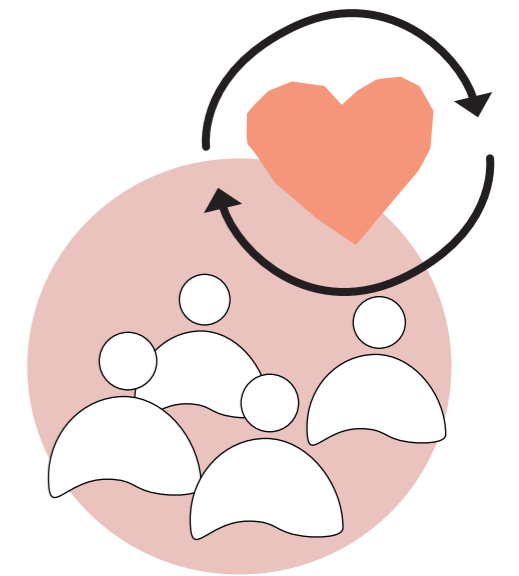
### WOHNFLÄCHE REDUZIEREN

Die Wohnfläche je Bewohner\*in soll als Zielmarke  $\leq 35\text{m}^2$  sein, ab 4. Personen +  $10\text{m}^2$  p.P.

Warum: Suffizienz generiert Nachhaltigkeit, geringer Flächenverbrauch = geringer CO2 Verbrauch



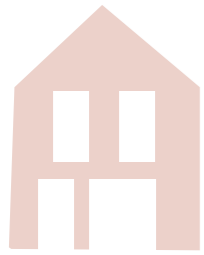
# ARCHITEKTONISCHE REGELN



6

## WOHNMIX

Der Wohnmix ist möglichst variable zu entwickeln, sodass mehrere Generationen im Quartier wohnen können. Wenn sich die Lebenssituation ändert, kann man im Quartier wohnen bleiben. Warum: Größere Zielgruppe + Verbundenheit mit dem Quartier, verringert Vandalismus



# ARCHITEKTONISCHE REGELN

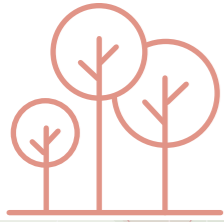


- 1 KOMPAKTE BAUWEISE
- 2 AUSRICHTUNG
- 3 DACHTYPOLOGIE
- 4 MATERIAL
- 5 WOHNFLÄCHE REDUZIEREN
- 6 WOHNMIX

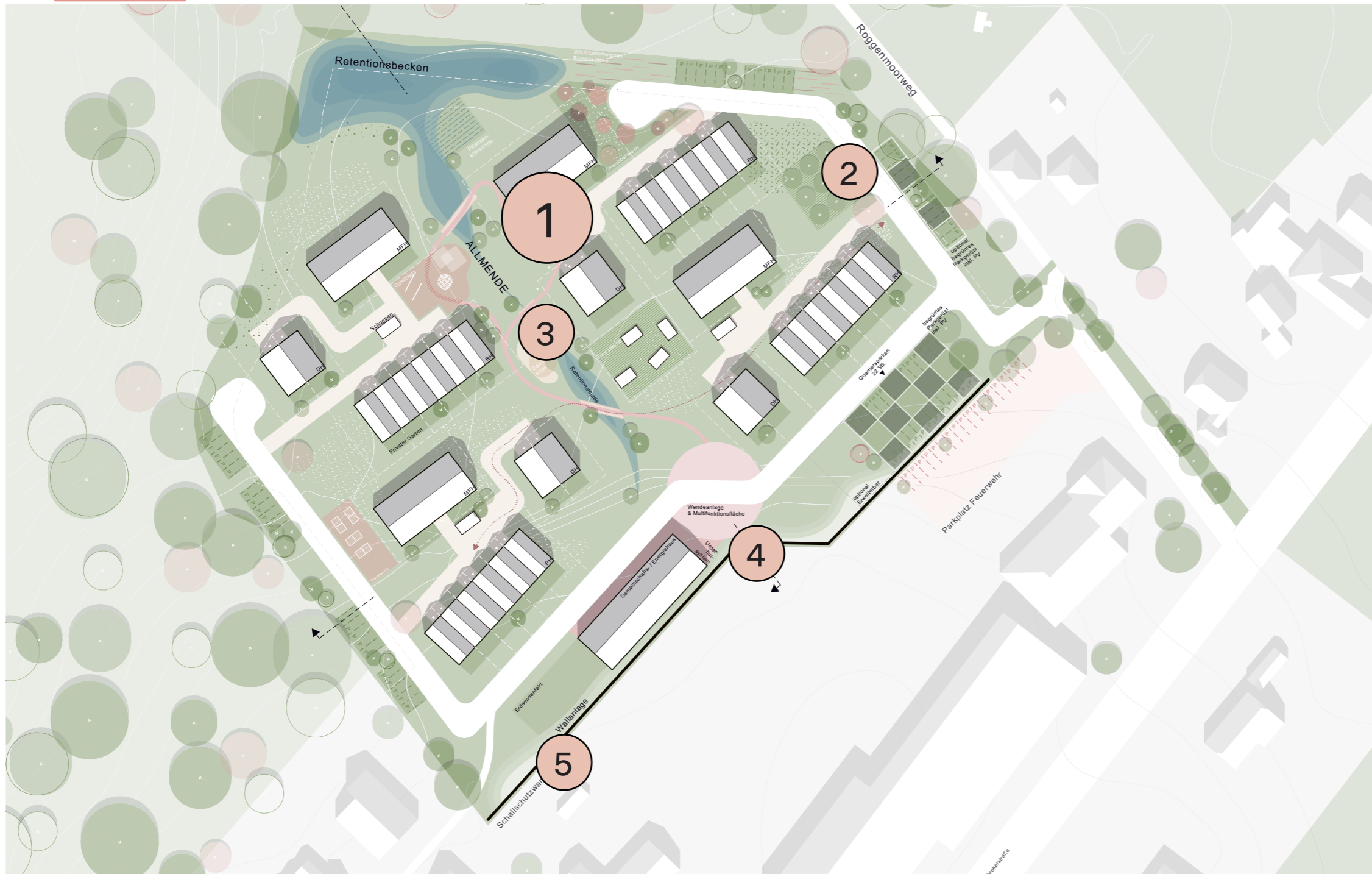
● ERFORDERLICH

● EMPFEHLUNG





# FREIRAUM REGELN



1

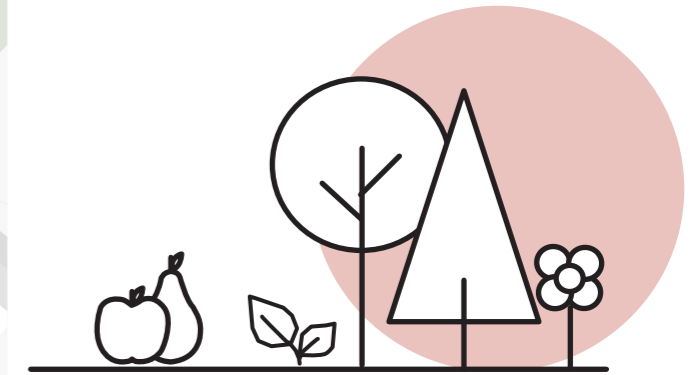
## VERSIEGELUNGSGRAD OPTIMIERUNG

Die Versiegelung der befestigten Flächen sind zu optimieren. Zuwegungen sind offenporig zu gestalten.

Warum: bessere Reduktion - Wasser kann besser versickern und verdunsten. Stadt heizt weniger auf



# FREIRAUM REGELN



2

## HEIMISCHE BEPFLANZUNG

Gepflanzt werden trockenheits- und hitzeresistente, heimische Arten. Streuobstwiesen und Urban-Gardening Konzepte werden gefördert.

Warum: Förderung der Biodiversität, Bäume spenden Schatten



# FREIRAUM REGELN



3

## ALLMENDE

Die Allmende (Flächenanteil ca. 20%) dient als öffentlich nutzbare Grünfläche, mit wartungsarmen Freiräumen und als Feuchtbiotop mit hoher Artenvielfalt.

Warum: kühlende Wasserzüge vermeiden Überhitzung + Gemeinschaftsfläche



# FREIRAUM REGELN

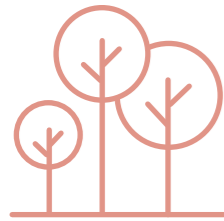


4

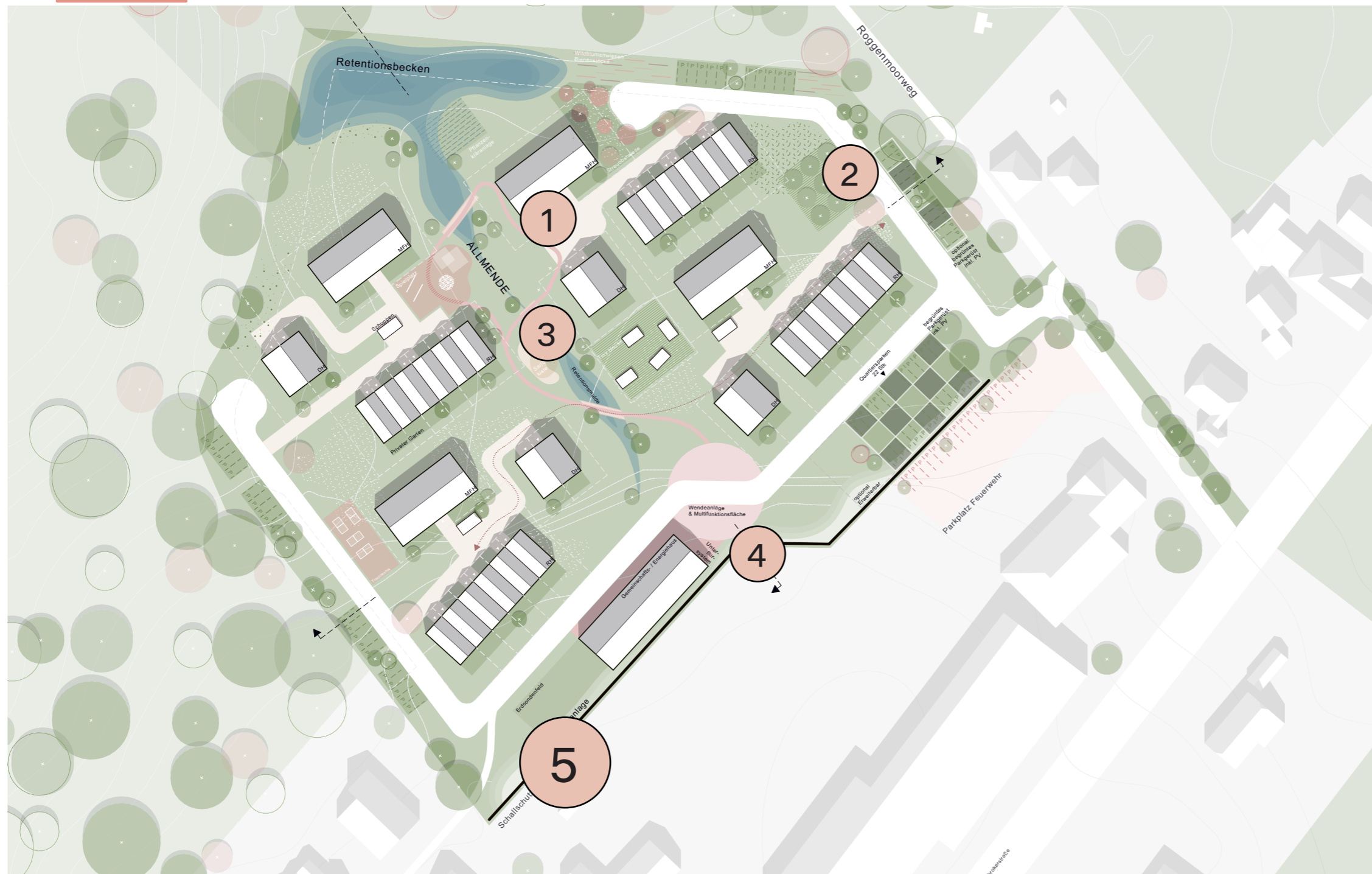
## ZENTRALES UNTERFLURSYSTEM

Dient zum zentralen Zwischenlagern von Abfall- und Wertstoffen im Gebiet und zur Vermeidung von Gerüchen.

Warum: Für ein LKW armes Quartier, weniger Fläche wird versiegelt



# FREIRAUM REGELN



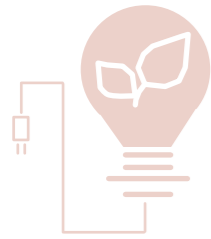
5

## SCHALLSCHUTZ

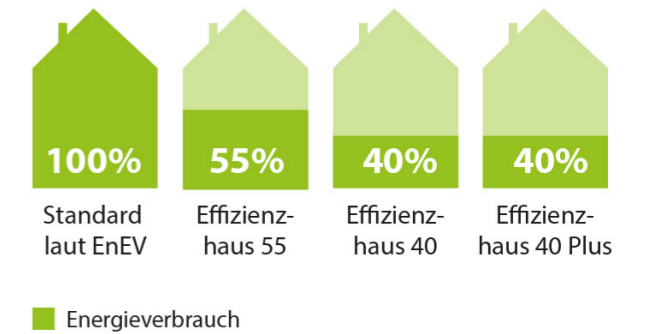
Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sollen mittels begrünter Schallschutzwand realisiert werden.

Warum: vertikaler Grünraum, CO<sub>2</sub>-Neutralisierung





# REGELN FÜR NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG

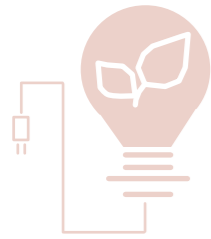


1

## GEBÄUDESTANDARD-KfW 40NH

Die Gebäude im Gebiet sollen als niedrig Energiehäuser gem. Effizienz Standard 40 NH errichtet werden.

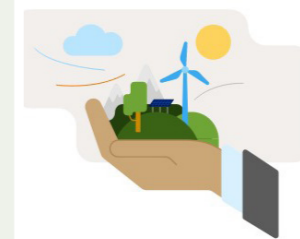
Warum: spart Kosten in der Nutzung, 55% der Energie muss aus erneuerbaren Ressourcen bestehen + um die Klimaziele bis 2040 zu erreichen



# REGELN FÜR NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG



Erneuerbare  
Energien



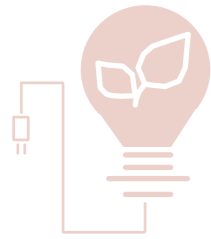
-  Erdwärme
-  Biomasse
-  Wasserkraft
-  Windkraft
-  Solarenergie

2

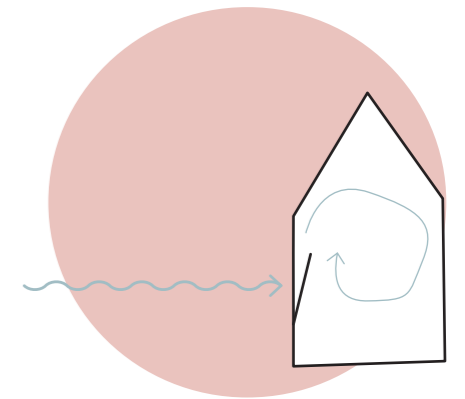
## ERNEUERBARE ENERGIE

Die Energie soll aus erneuerbaren Ressourcen gewonnen werden. Optimierte Lösungen mit Speichermodulen und kurzen Wegen im Quartier werden positiv bewertet. Ein nachhaltiges und langfristiges Heizsystem soll entwickelt werden. Warum: natürliche Wiederauffüllung, hohes Einsparpotential bei Energie  
Wie: Wärmepumpen (opti. Energiezentrale), Nah- / Fernwärme





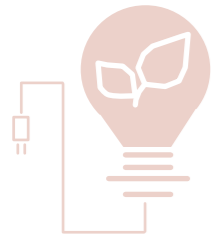
# REGELN FÜR NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG



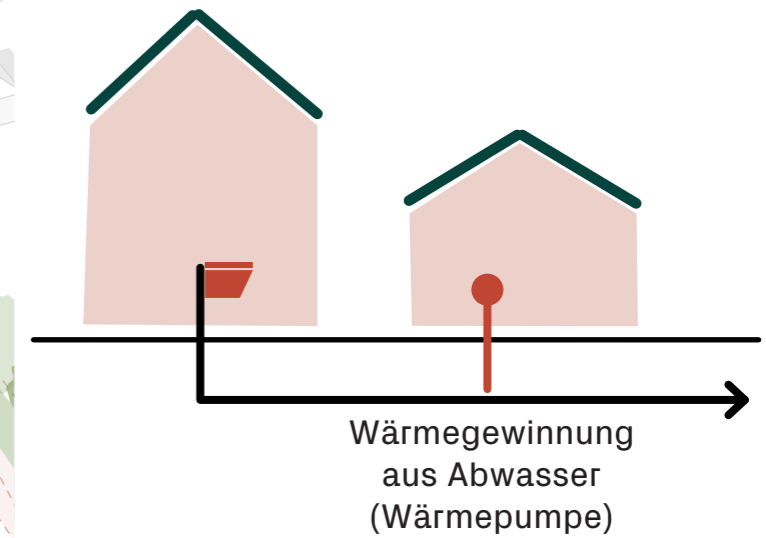
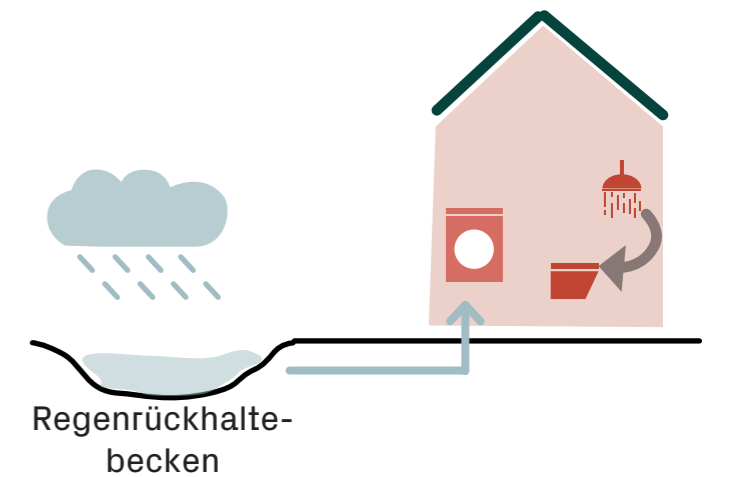
3

## BE- & ENTLÜFTUNG

Die Lüftung soll über natürliche Be- und Entlüftung erfolgen.  
Warum: auf Technik soll verzichtet werden, um finanziell langfristig nachhaltig zu denken (Low-Tech)



# REGELN FÜR NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG



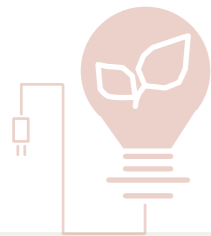
## 4

### WASSERMANAGEMENT

Retentionsflächen und Mulden-Rigolen-Systeme sollen in das Quartier integriert werden. Ein Quartierseigener Wasserkreislauf soll geschaffen werden.

Warum: hohes Einsparpotential bei Energie & Wasser

Wie: Wasserhaltung Regenwasser + Grau- & Schwarzwasser Nutzung nach Machbarkeit



# REGELN FÜR NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG



## ENERGIE

- 1 GEBÄUDESTANDARD-KfW 40NH
- 2 ERNEUERBARE ENERGIE
- 3 BE- & ENTLÜFTUNG

## WASSER

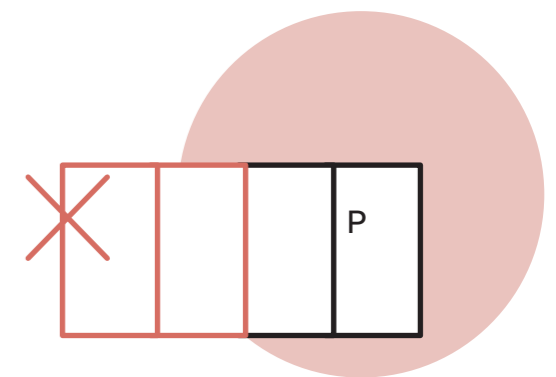
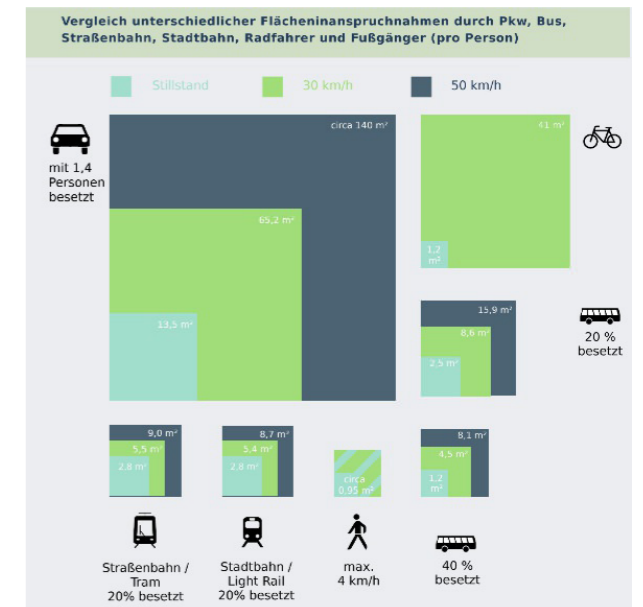
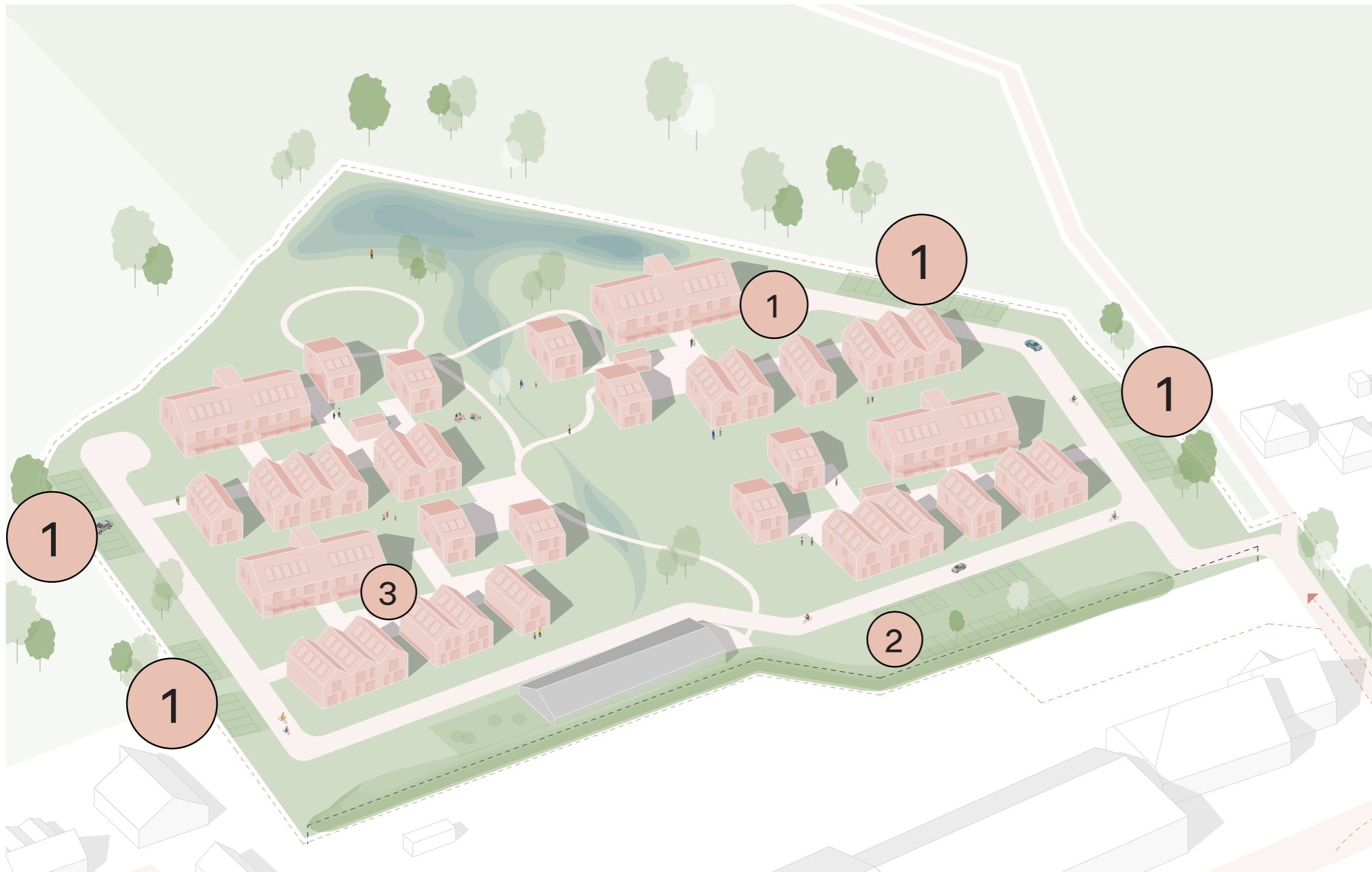
- 4 WASSERMANAGEMENT

-  ERFORDERLICH
-  EMPFEHLUNG



# MOBILITÄTS REGELN

4



1

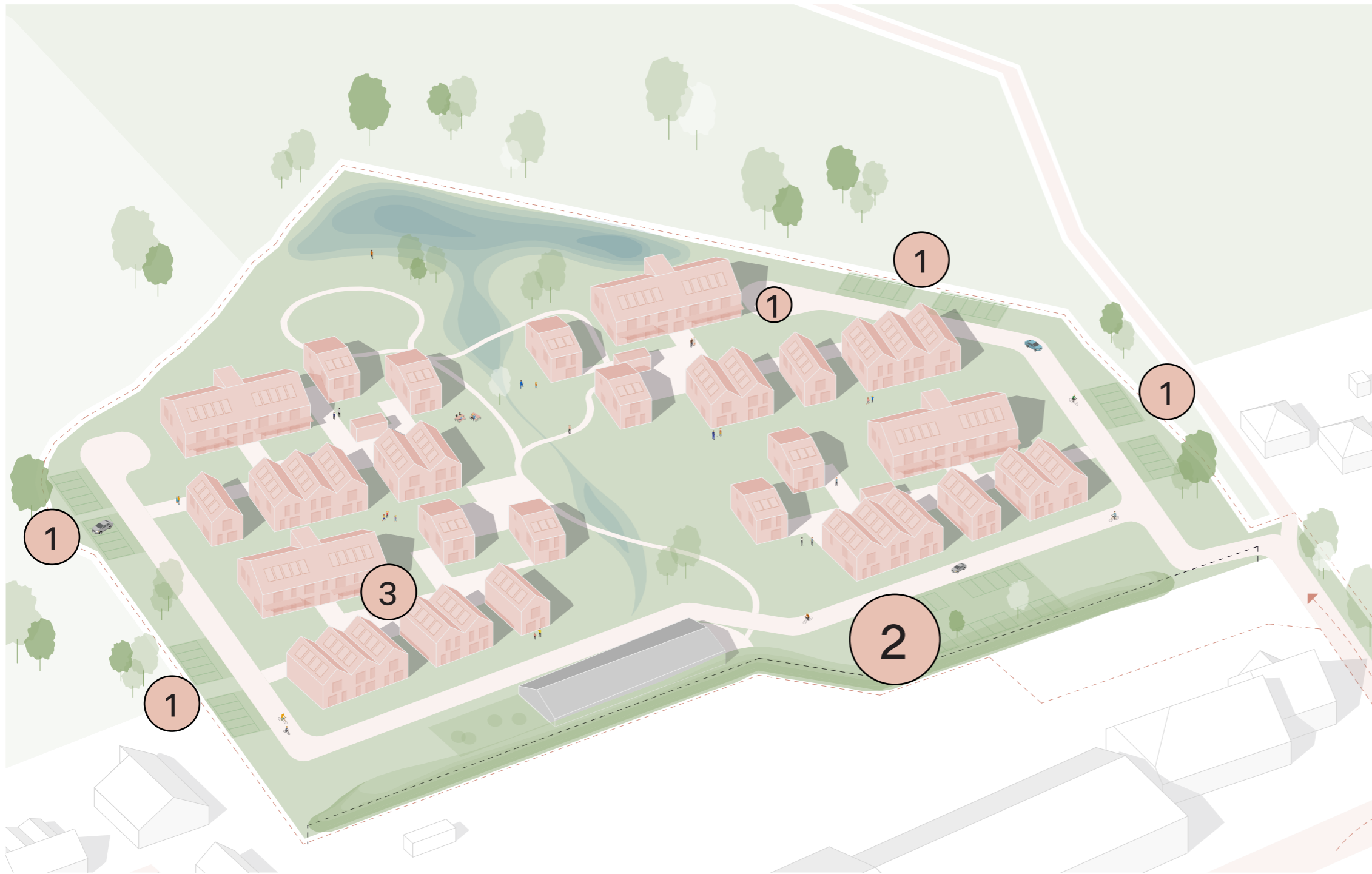
## STELLPLATZSCHLÜSSEL REDUZIEREN

Die Anzahl der Stellplätze am Haus soll reduziert werden, Zielmarke 0,6. Tiefgaragen können optional nach Marktlage in das Konzept integriert werden. Warum: Das Auto soll in den Hintergrund rücken + PKW befreite Flächen im Quartier



# MOBILITÄTS REGELN

4



2

## MOBILITÄTSHUB + SHARING

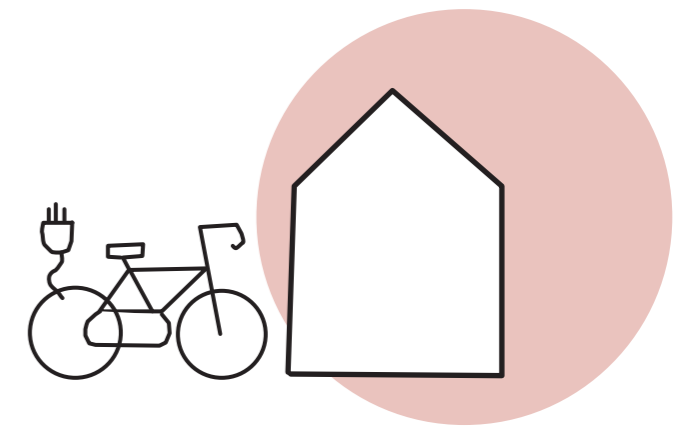
Weitere Stellplätze sollen im Mobilitätshub untergebracht werden (Sammelparkplatz / Garage). Ein sharing Angebot für Auto und Fahrräder muss integriert werden.

Warum: Jeder soll die Möglichkeit haben mobil zusein



# MOBILITÄTS REGELN

4



3

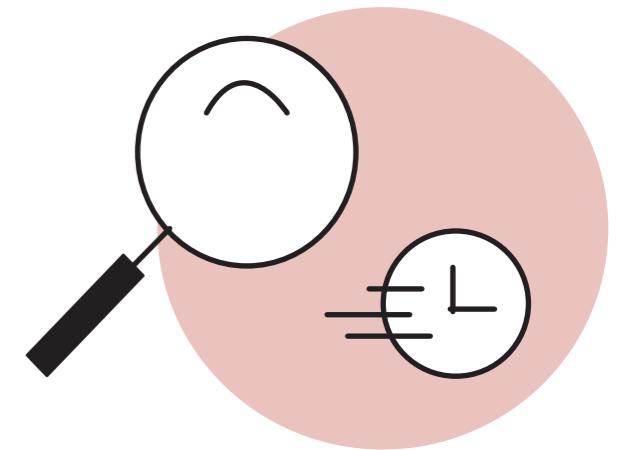
## FAHRRAD - MOBILITÄT FÖRDERN

Bei allen Wohnhäusern soll es geschützte Stellplatzanlagen für Fahrräder (E-Bikes) geben.  
Warum: Das Fahrrad fördern und eine attraktive Alternative zum Auto schaffen



# MOBILITÄTS REGELN

4



4

## PRÜFEN & AKTUALISIEREN

Alle 10 Jahre soll das Verkehrsmodell überprüft und aktualisiert werden.

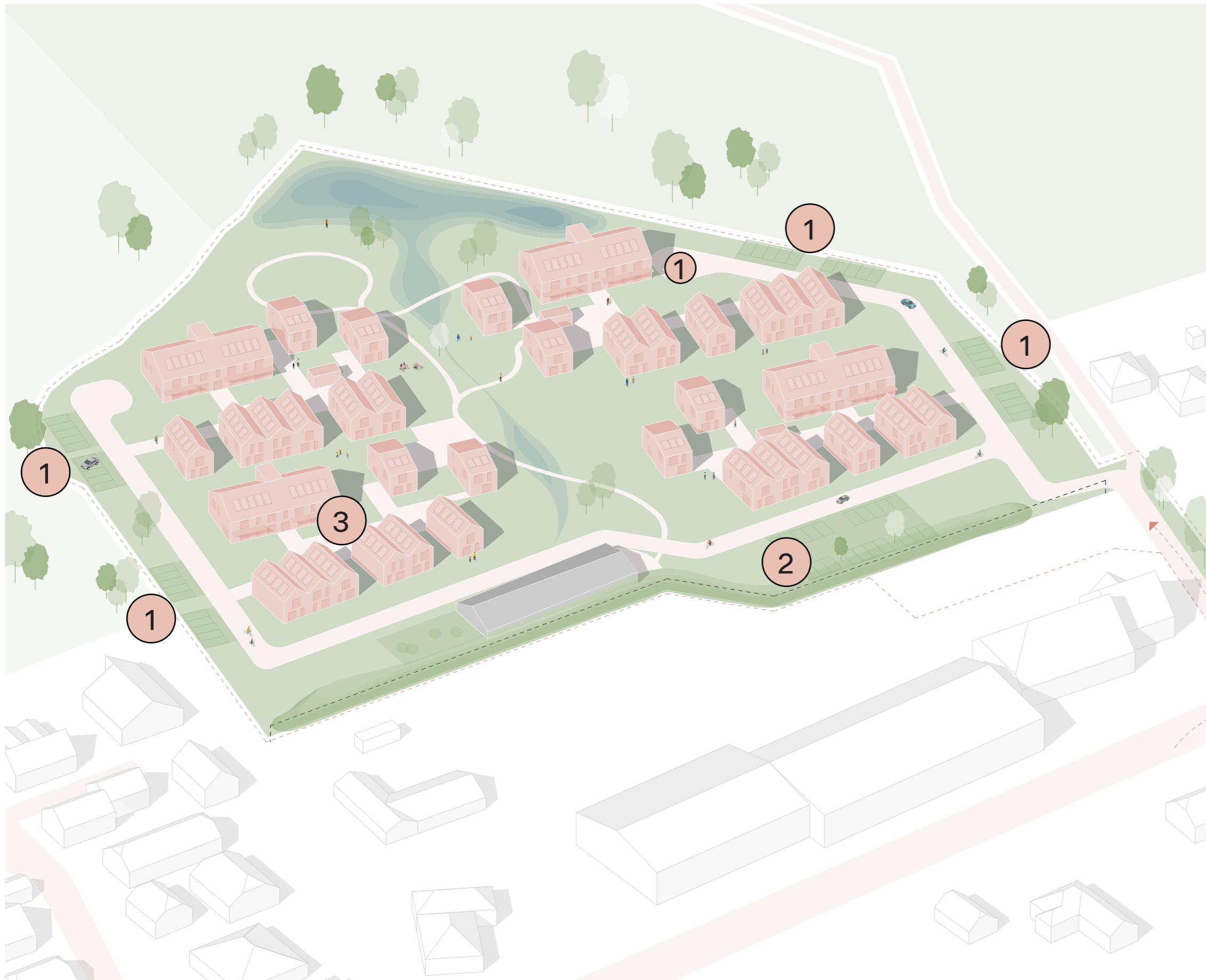
Der Wandel muss in der Planung berücksichtigt werden.

Warum: damit die Flächen nicht ungenutzt bleiben



# MOBILITÄTS REGELN

4



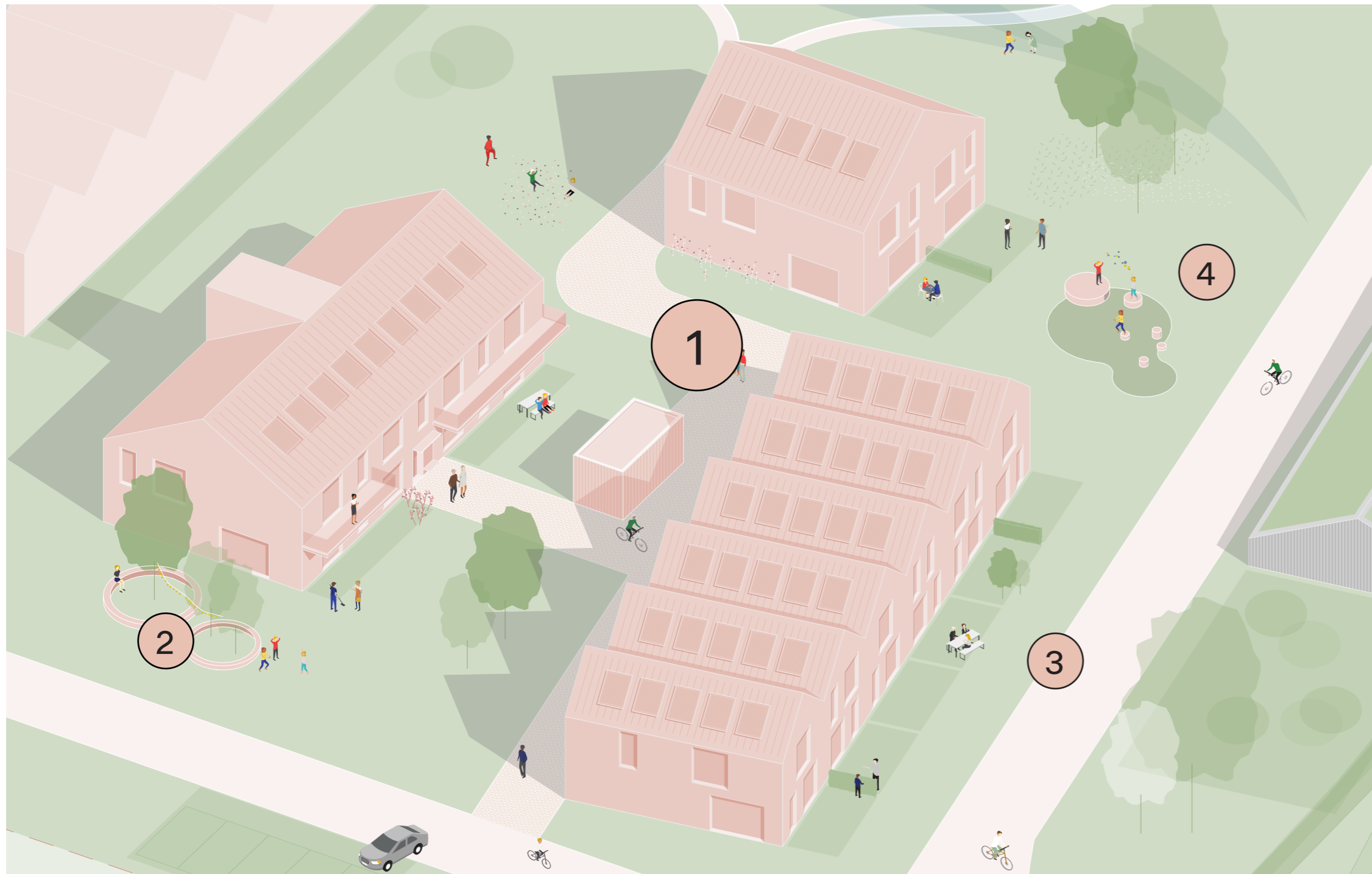
- 1 STELLPLATZSCHLÜSSEL REDUZIEREN
- 2 MOBILITÄTSHUB + SHARING
- 3 FAHRRAD
- 4 PRÜFEN & AKTUALISIEREN

-  ERFORDERLICH
-  EMPFEHLUNG





# REGELN FÜR DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



1

## GRENZENLOSER GESAMTORT

Niederschwelliges Angebot für jeden, eine Gemeinschaft wächst.  
Warum: jeder fühlt sich verantwortlich und kümmert sich um das Quartier.  
Identifikation mit dem Ort = Langlebigkeit des Quartiers



# REGELN FÜR DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



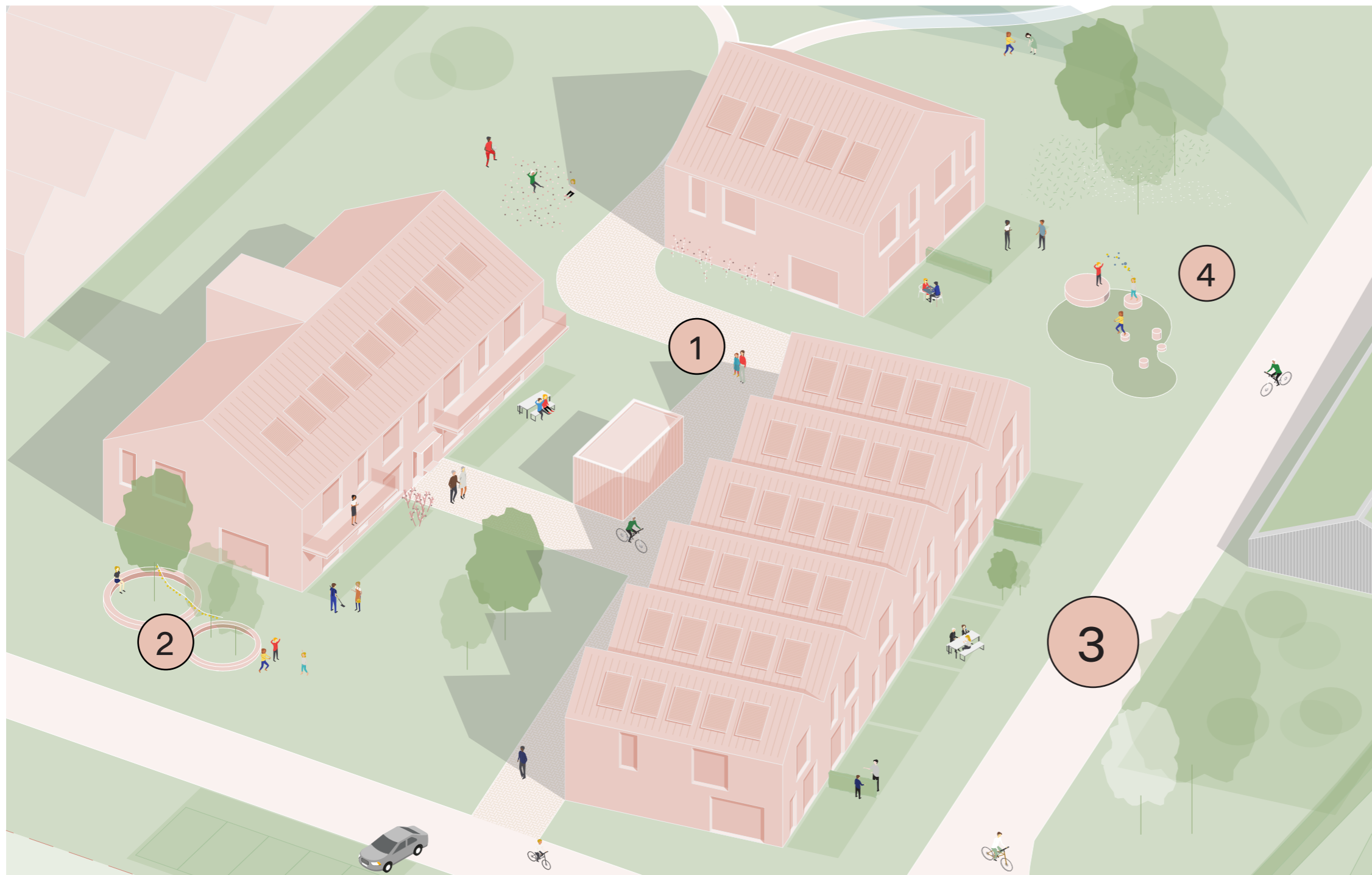
2

## ZIELGRUPPENSPEZIFISCH

Vielseitiges, gewünschtes und inklusives Angebot für jeden. Das Ziel ist es Angebote zu schaffen, die auch genutzt werden. Bewohner sollen sich mit ihrem Quartier identifizieren. Warum: zu Hause ist es am schönsten, man fährt seltener weg



# REGELN FÜR DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



3

## BEWOHNERMIX

Generationsübergreifend in einem Quartier leben. Jung und Alt können von einander lernen und profitieren.

Warum: weniger Fluktuation, da länger in einem Quartier gewohnt werden kann



# REGELN FÜR DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



4

**MATERIAL**  
funktional, robust und attraktiv  
Warum: langlebig = nachhaltig



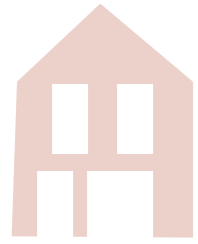
# REGELN FÜR DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



- 1 GRENZENLOSER GESAMTORT
- 2 ZIELGRUPPENSPEZIFISCH
- 3 BEWOHNERMIX
- 4 MATERIAL

-  ERFORDERLICH
-  EMPFEHLUNG

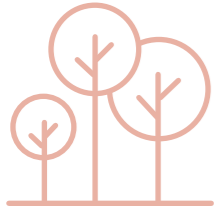
# REGELN



ARCHITEKTONISCHE REGELN



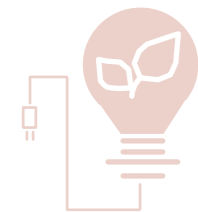
MOBILITÄTS REGELN



FREIRAUM REGELN



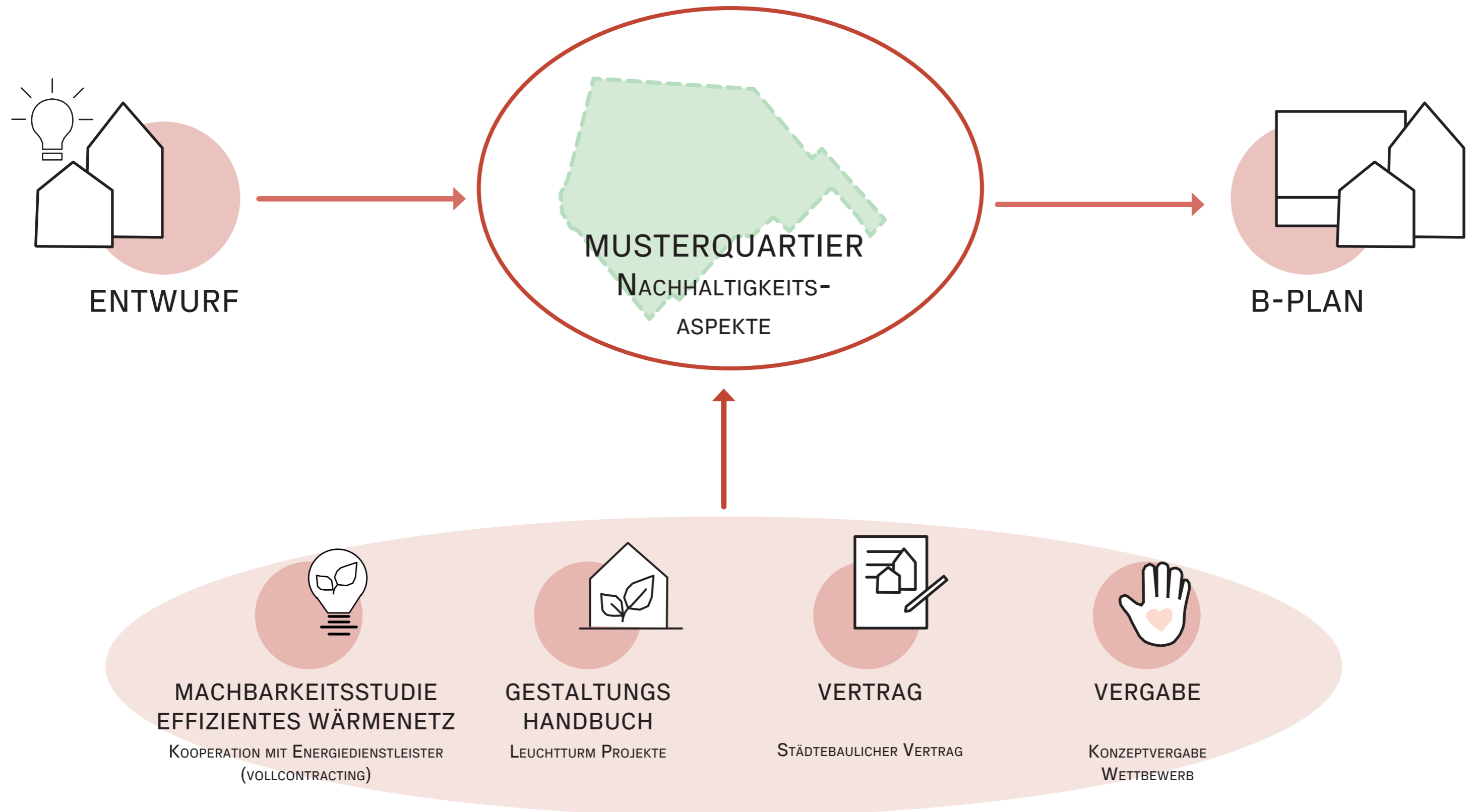
REGELN FÜR  
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



REGELN FÜR NACHHALTIGE  
RESSOURCENNUTZUNG



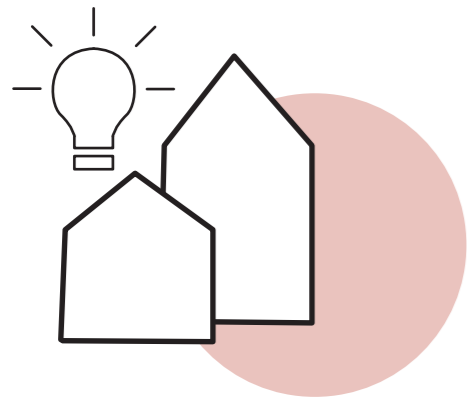
# STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN







# EMPFEHLUNG



IDEENSAMMLUNG

GRUPPEOMP

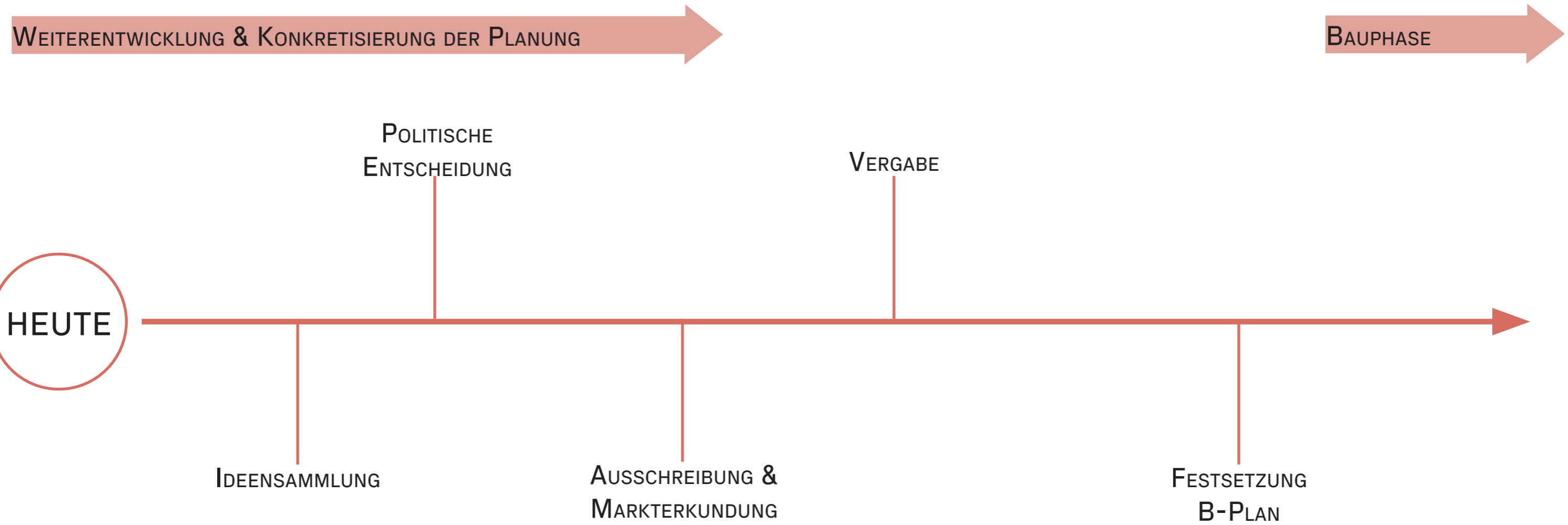


VERGABEKONZEPT

GEMEINDE RASTEDE

→ AUSSCHREIBUNG FÜR EINE **GESAMTVERGABE**  
INKL. **VERMARKTUNGSIDEE**

# EMPFEHLUNG



# SRR

Städtebauliche Studie  
Roggenmoorweg Rastede  
Gemeinde Rastede

MERCI

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen | 08.Mai 2023

gruppeomp

