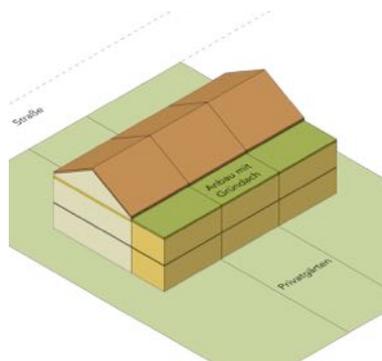


QUARTIER JUDENÄCKER LAUPHEIM

STUDIE ZUR INNENENTWICKLUNG



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und
Wohnen Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms
„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“



INHALT

A Bestandsanalyse	
1 Ausgangslage	3
2 Siedlungsbild	4
3 Erschließung	4
4 Bebauung	5
5 Gebäudezustand	5

B Typologische Konzepte	
1 Grundstück Typ 1 A	12
2 Grundstück Typ 1 B	13
3 Grundstück Typ 1 C	14
4 Grundstück Typ 2 A	15
5 Grundstück Typ 2 B	16
6 Grundstück Typ 2 C	17
7 Grundstück Typ 3 A	18
8 Grundstück Typ 3 B	19
9 Grundstück Typ 3 C	20
10 Grundstück Typ 4	21
11 Grundstück Typ 5 A	22
12 Grundstück Typ 5 B	23
13 Grundstück Typ 6	24
14 Grundstück Typ 7	25
15 Grundstück Typ 8	26
16 Grundstück Typ 9	27

C Städtebauliche Studien	
1 Entwicklungskonzept	28

PLÄNE

A Bestandsanalyse	
1 Siedlungsbild	6
2 Erschließung	7
3 Entwicklungsstufen	8
4 Gebäudezustand	9
5 Grundstückstypologie	10

B Typologische Konzepte	
C Städtebauliche Studien	
1 Bestandsanalyse Entwicklungskonzept	28
2 Entwicklungskonzept	29

Die in dieser Dokumentation dargestellten Pläne sind nicht maßstabsgerecht.

Auftraggeber

Stadt Laupheim
Amt für Stadtplanung
und Baurecht

Marktplatz 1
88471 Laupheim
T 07392 704-0
F 07392 704-295

Ansprechpartner:
Daniel Dobner, M. Eng.

Bearbeiter

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

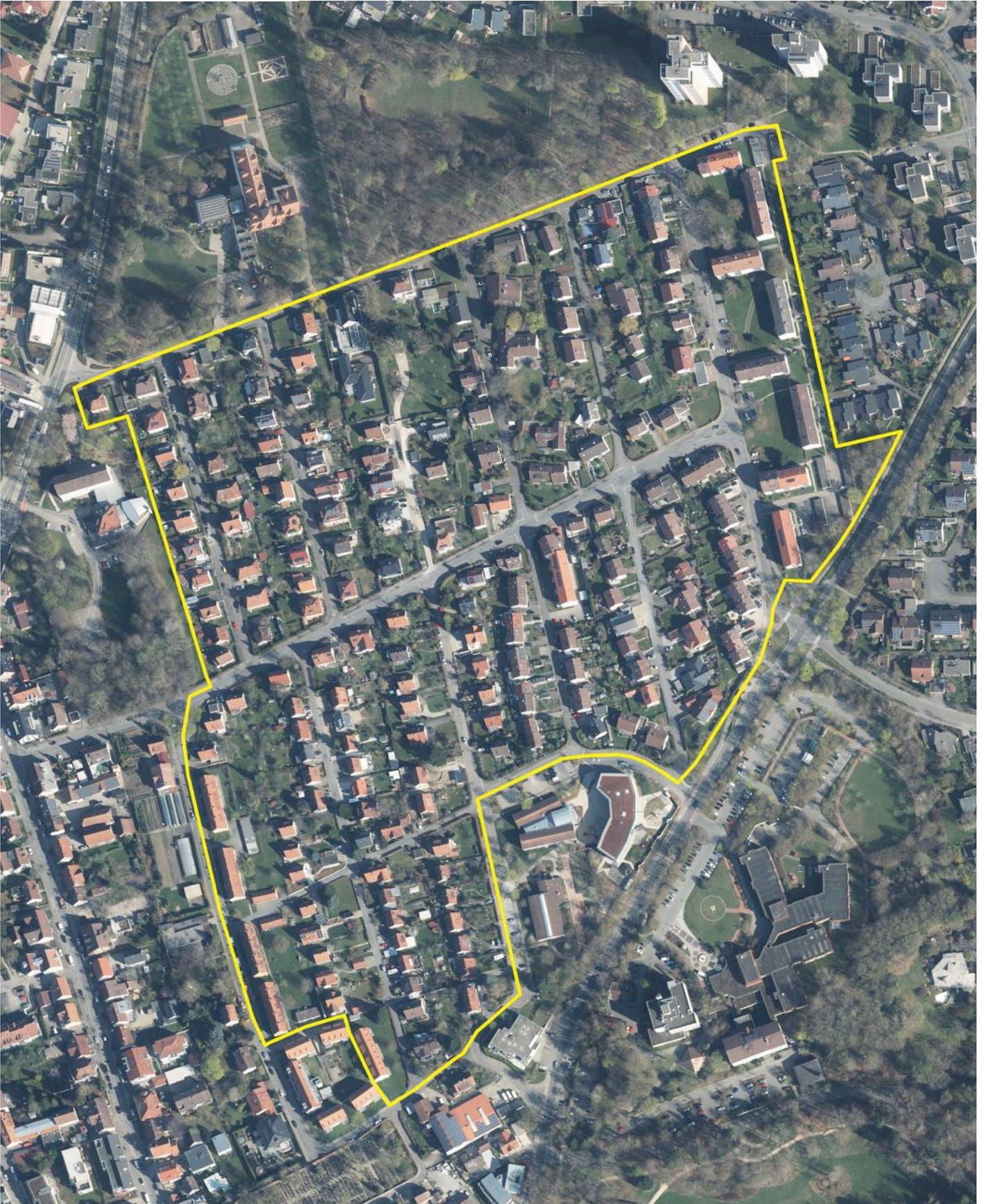
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 - 9148 0
F 07071 - 9148 30
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Rüdiger Krisch
Laura Reißaus, M. Univ.

Tübingen, August 2021

BESTANDSANALYSE

1. AUSGANGSLAGE



BESTANDSANALYSE

1. AUSGANGSLAGE

Das Quartier Judenäcker liegt sehr zentrumsnah im Norden der Innenstadt von Laupheim. Es wurde seit den 1930er Jahren bebaut und ist damit eines der älteren Stadterweiterungsgebiete. Im Osten und Norden ist das Quartier umgeben von flächigen Wohngebieten jüngeren Datums.



Dichte Hecken prägen das Siedlungsbild

2. SIEDLUNGSBILD

Dreizehn Baufelder bilden das Quartier Judenäcker. Die fast gleich großen, rechteckigen Baufelder formen eine homogene städtebauliche Struktur.

Die meisten Grundstücke sind relativ groß und baulich wenig genutzt. Die großen privaten Freiflächen bilden ein erhebliches Entwicklungspotenzial.

Die meisten Gärten sind durch Zäune oder Hecken vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt. Einzelne große Bäume auf privaten Grundstücken prägen das Quartier.



Große Gärten und reizvolle Gebäude

3. ERSCHLIESSUNG

Die Straßen im Quartier Judenäcker sind überwiegend sehr schmal und vielerorts stark mit geparkten Autos belastet. Einige Straßen weisen keinen eigenen straßenbegleitenden Gehweg auf, teilweise ist er nur auf einer Straßenseite vorhanden.

Die Anna-von-Freyberg Straße liegt zentral im Quartier und zeichnet sich durch beidseitige Fußwege und begleitende Bäume aus. Sie ist breiter als die seitlich abzweigenden Wohnwege und weitgehend frei von parkenden Autos.



Autos dominieren den Straßenraum der Adolf-Gröber-Straße



Straßenraum der Quartiersmitte: Anna-von-Freyberg-Straße

An der Einmündung des Beethovenwegs in die Anna-von-Freyberg Straße steht ein Carport (oder Schuppen) im öffentlichen Straßenraum.

Der Beethovenweg endet als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit an einem Privatgrundstück und hat keine öffentliche Verbindung mit der Albert-Magg-Straße am nördlichen Quartiersrand.



Schwierige Erschließungssituation im Beethovenweg

4. ENTWICKLUNGSSTUFEN

Das Quartier wurde weitgehend in drei Zeitstufen bebaut: in den 1930er, 1950er und 1960er Jahren. In letzter Zeit zeigt sich in der Nutzung der Gebäude ein wachsender Anpassungsdruck an geänderte Wohnbedürfnisse und externe Rahmenbedingungen.

Daher besteht der Bedarf für einen zukunftsfähigen, verbindlichen Handlungsrahmen für die Eigentümerschaft im Sinne einer kommunalpolitisch angestrebten maßvollen baulichen Entwicklung im Innenbereich.



„Fremdkörper“ private Garage mit vollständig versiegelter Hoffläche

5. GEBÄUDEZUSTAND

Der Zustand der Gebäude im Quartier ist überwiegend gut bis sehr gut. Einige Ausnahmen finden sich vor allem im Südwesten des Plangebiets entlang der Richard-Wagner-Straße. Die dort vorhandenen Mehrfamilienhäuser sind stark sanierungsbedürftig.



Verschiedene bauliche Zustände im Quartier



Flüchtlingsunterkünfte in unsanierten Altbauten

BESTANDSANALYSE

3. ERSCHLISSUNG



BESTANDSANALYSE

4. ENTWICKLUNGSTUFEN



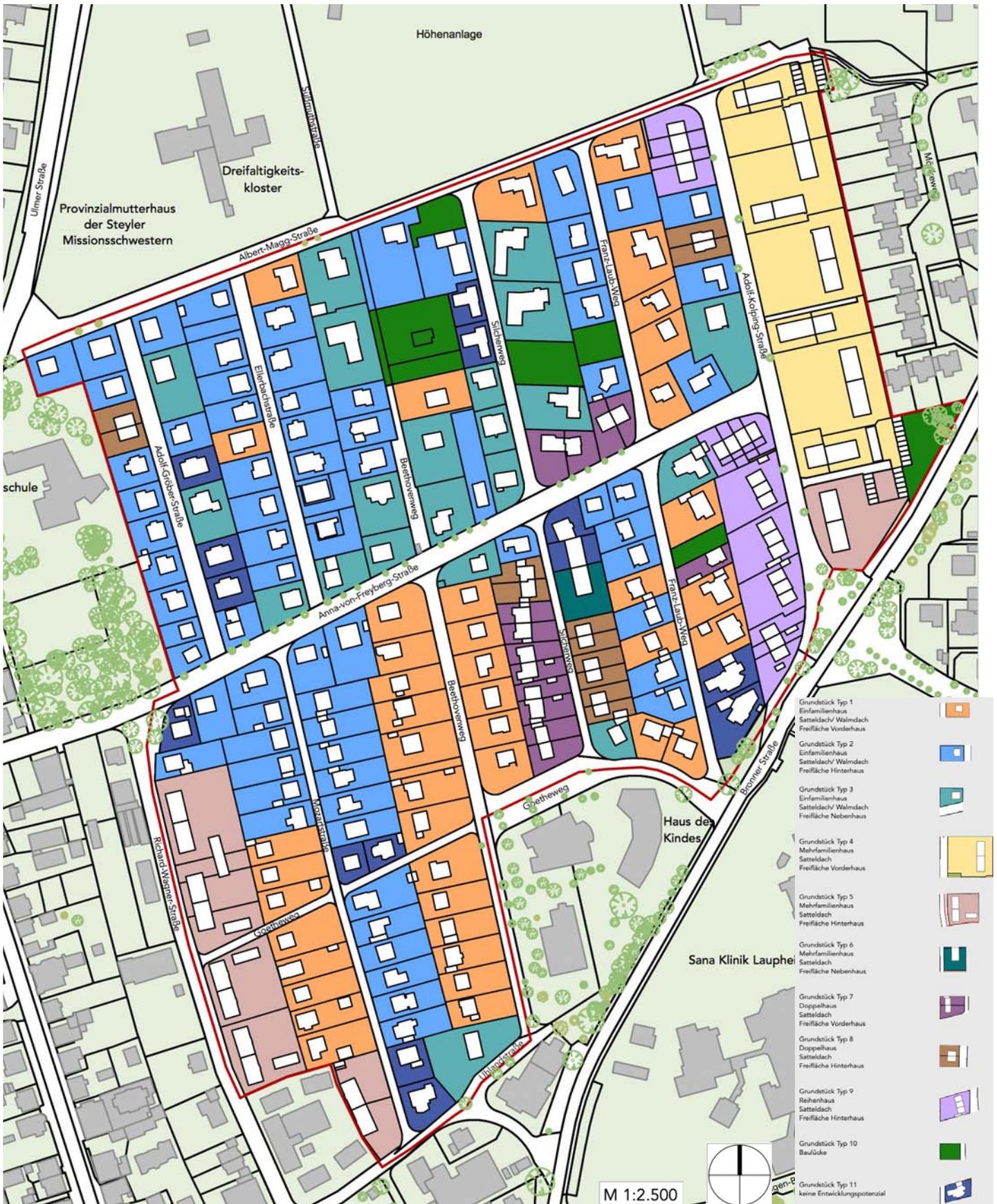
BESTANDSANALYSE

5. GEBÄUDEZUSTAND



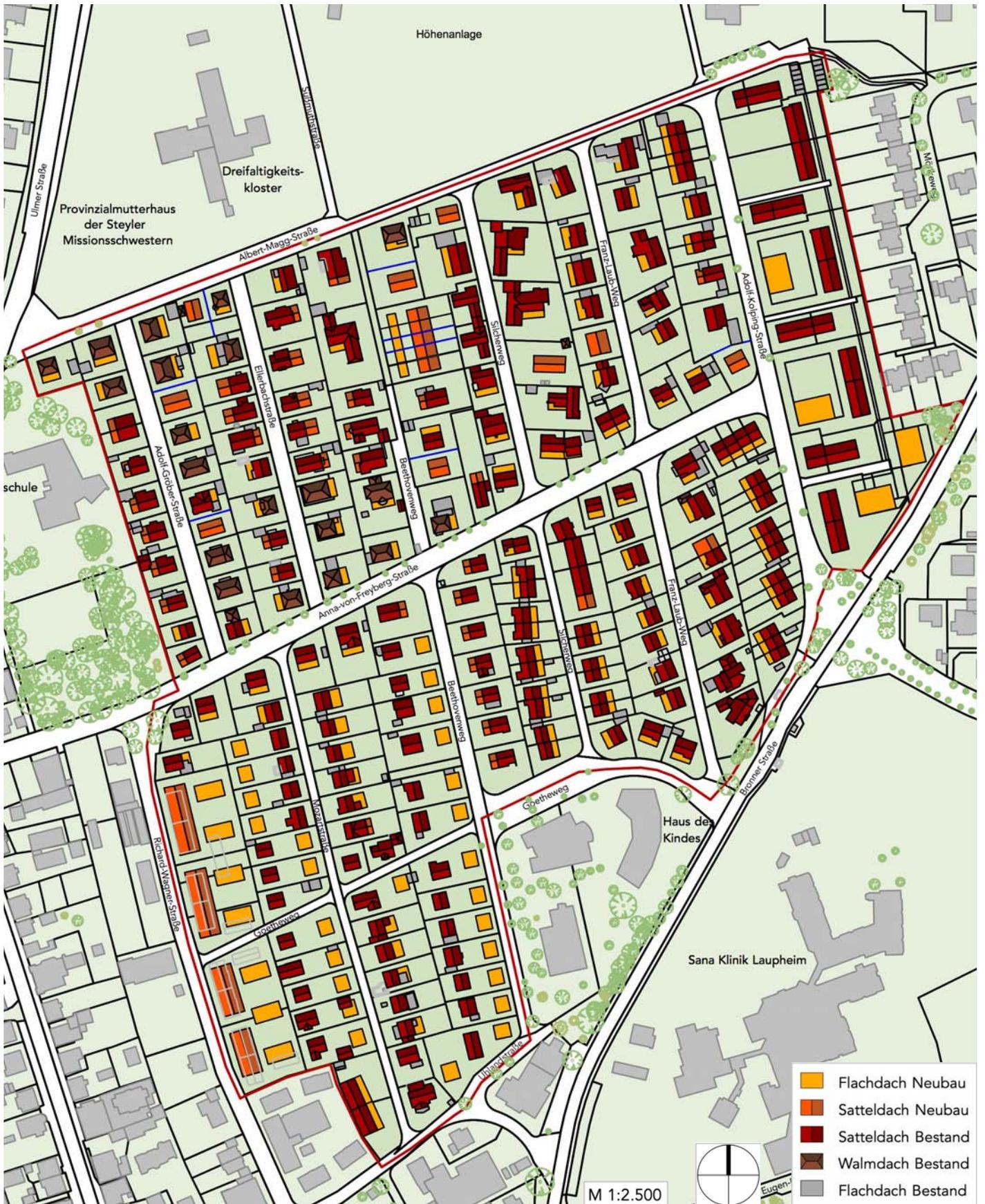
BESTANDSANALYSE

6. GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

STÄDTEBAULICHES KONZEPTE



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

1. GRUNDSTÜCK TYP 1 A

- Einfamilienhaus
- Wohngarten vor dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°/ 50°

Option A:

Erweiterung/ Anbau

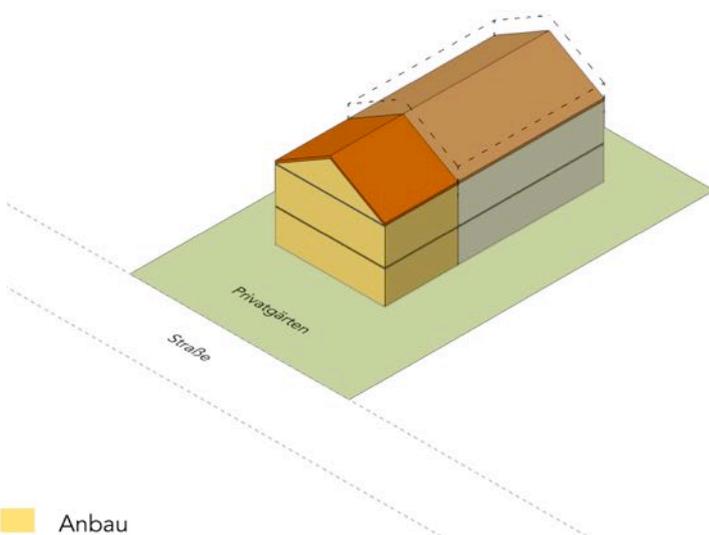
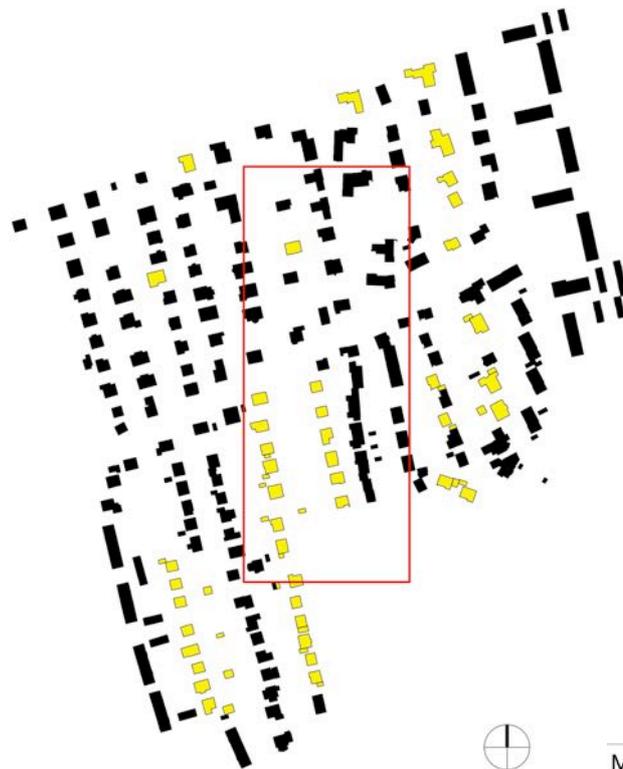
Zweigeschossiger straßenseitiger Anbau als Weiterführung des Gebäudequerschnitts, die den grundsätzlichen Charakter der Gebäude wenig verändert.

Größe der Erweiterung:

Eine Tiefe von 4 m bis 5 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ermöglicht eine Erweiterung der Wohnflächen, die ggf. als eigene Wohnheit ausgebildet werden kann.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



- Anbau
- Optional Ausbau Dach
- Dach Anbau
- Bestandsgebäude

TYPOLOGISCHE KONZEPTE

2. GRUNDSTÜCK TYP 1 B

- Einfamilienhaus
- Wohngarten vor dem Haus
- Sattel- bzw. Walmdach
- Dachneigung 30°/ 45°/ 50°

Option A:

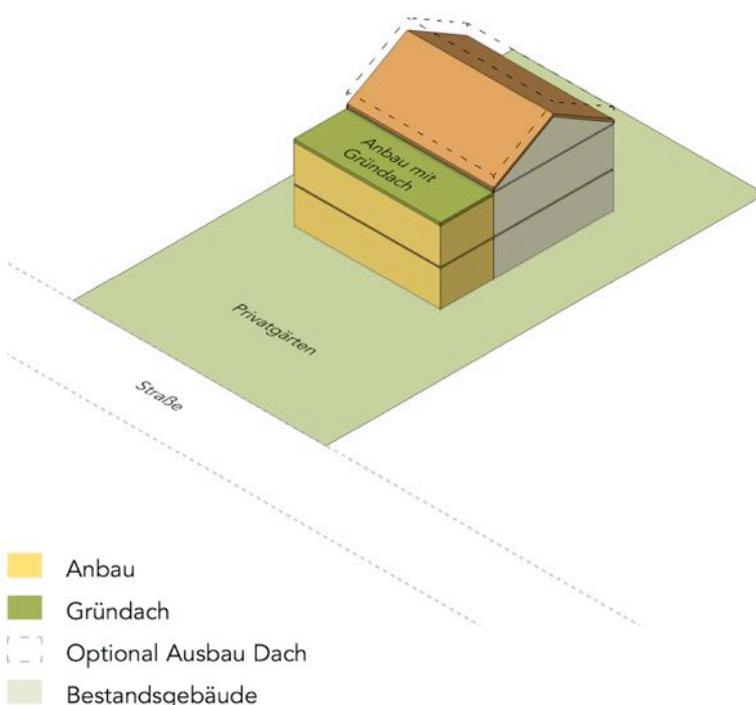
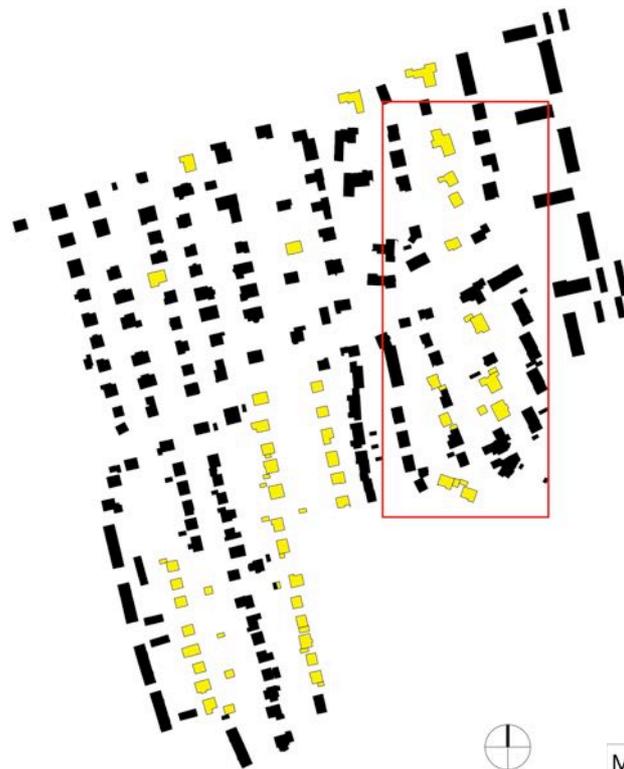
Erweiterung/ Anbau

Zweigeschossiger straßenseitiger Anbau mit Flachdach (entweder begrünt oder als Dachterrasse genutzt).

Dimension der Erweiterung:
Eine Tiefe von 4 m bis 5 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ist grundrisslich gut lösbar und ermöglicht eine substanzielle Erweiterung der Wohnflächen.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

3. GRUNDSTÜCK TYP 1 C

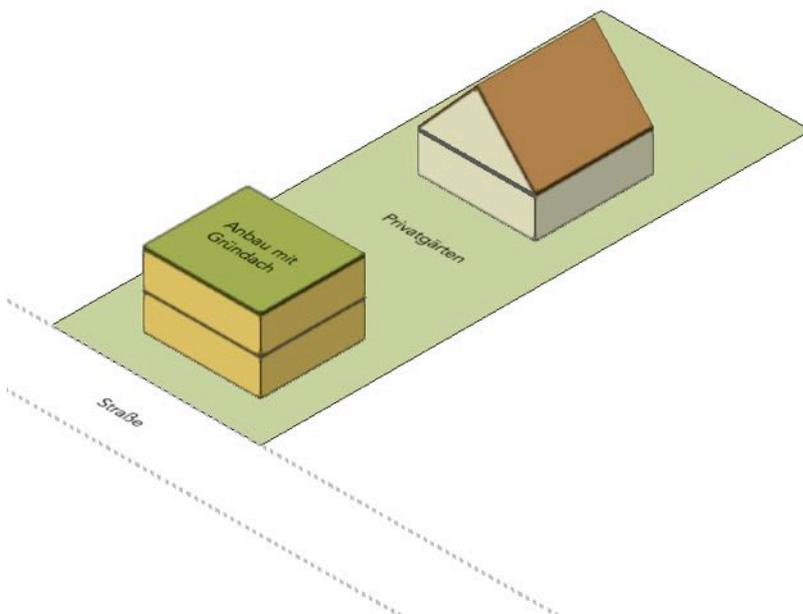
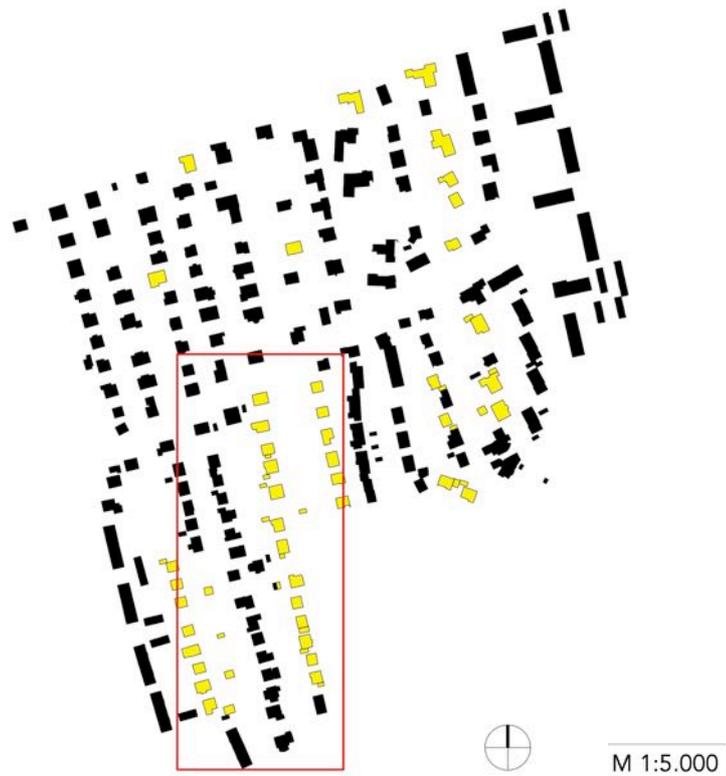
- Einfamilienhaus
- Wohngarten vor dem Haus
- Sattel- bzw. Walmdach
- Dachneigung 30°/ 45°/ 50°

Ergänzung/ Neubau

Auf Grundstücken mit tiefen straßenseitigen Gärten sind unabhängige zweigeschossige Baukörper mit begrünten Flachdächern denkbar, die als eigene Wohnheiten (Einliegerwohnungen) oder Gewerbeeinheiten (Home Office, Atelier etc.) genutzt werden können.

Größe der Baukörper:

Bei einer Breite von 9 und Tiefe von 8-10 m ist eine Nutzfläche von bis zu 140 qm vorstellbar.



- Neubau
- Gründach
- Bestandsgebäude



TYOLOGISCHE KONZEPTE

4. GRUNDSTÜCK TYP 2 A

- Einfamilienhaus
- Wohngarten hinter dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°/ 50°

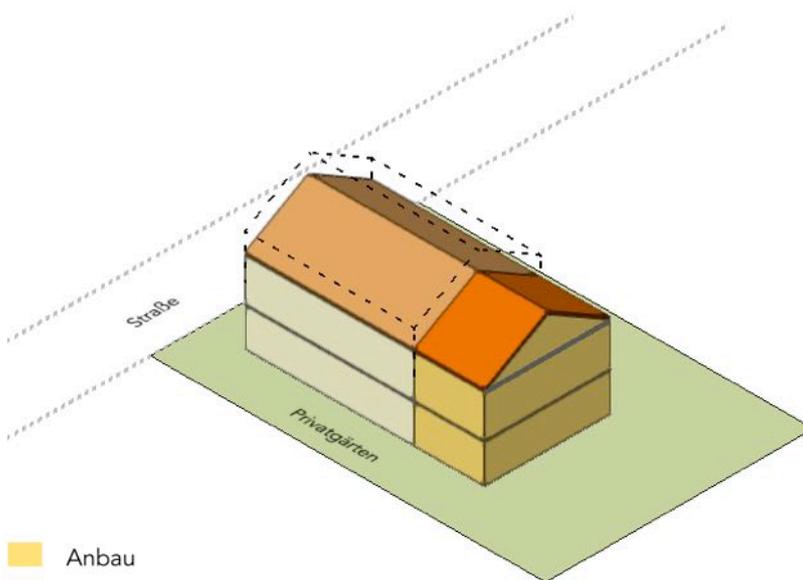
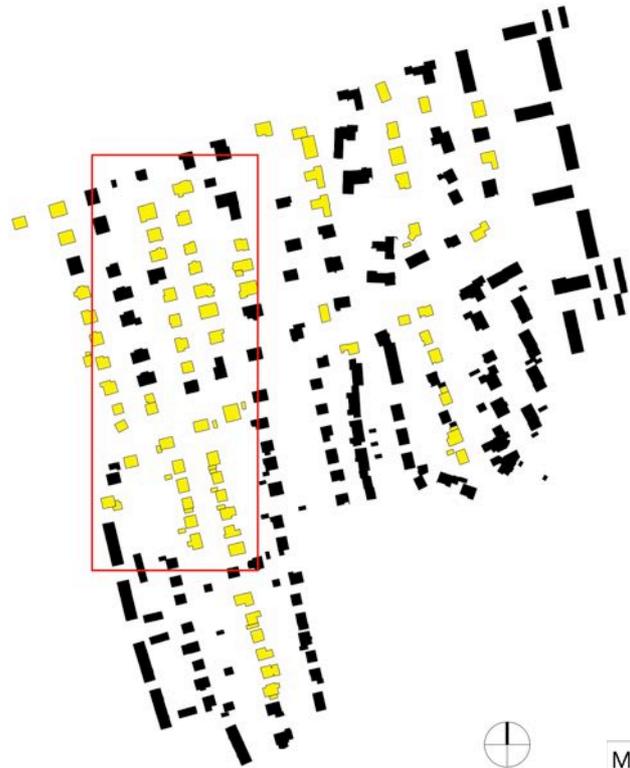
Option A:
Erweiterung/ Anbau

Zweigeschossiger straßenparalleler Anbau als Weiterführung des Gebäudequerschnitts, die den grundsätzlichen Charakter der Gebäude wenig verändert.

Größe der Erweiterung:
Eine Tiefe von 4 m bis 5 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ermöglicht eine Erweiterung der Wohnflächen, die ggf. als eigene Wohnheinheit ausgebildet werden kann.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



- Anbau
- Optional Ausbau Dach
- Dach Anbau
- Bestandsgebäude



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

5. GRUNDSTÜCK TYP 2 B

- Einfamilienhaus
- Wohngarten hinter dem Haus
- Sattel- bzw. Walmdach
- Dachneigung 30°/ 45°/ 50°

Option A:

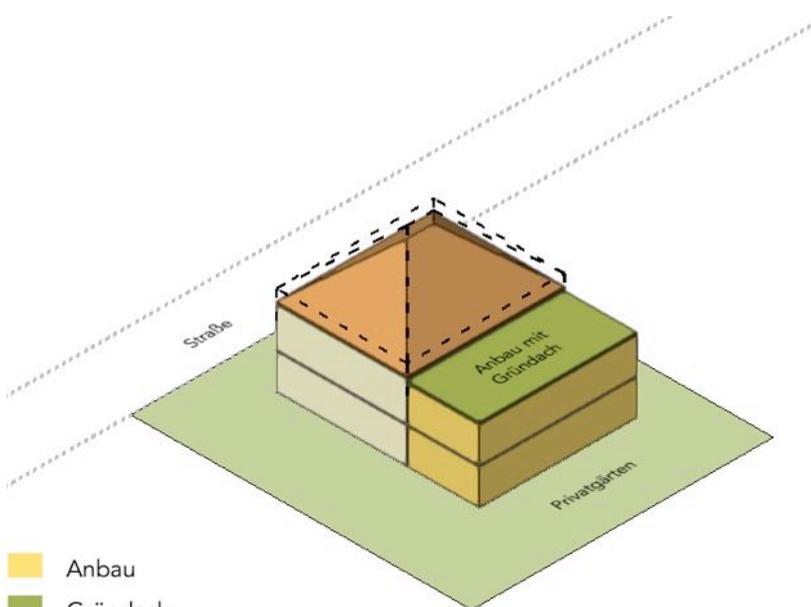
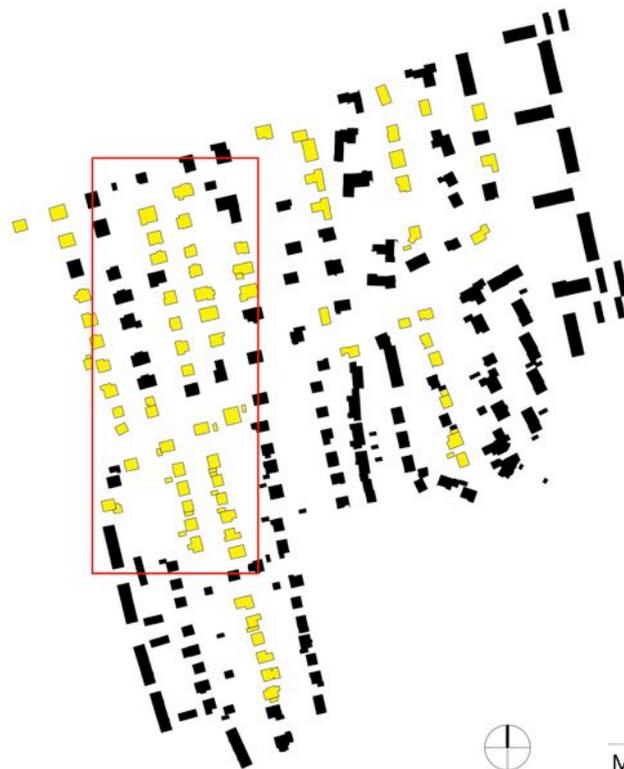
Erweiterung/ Anbau

Zweigeschossiger straßenseitiger Anbau mit Flachdach (entweder begrünt oder als Dachterrasse genutzt).

Dimension der Erweiterung: Eine Tiefe von 4 m bis 5 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ist grundrisslich gut lösbar und ermöglicht eine substantielle Erweiterung der Wohnflächen.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



- Anbau
- Gründach
- Optional Ausbau Dach
- Bestandsgebäude



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

6. GRUNDSTÜCK TYP 2 C

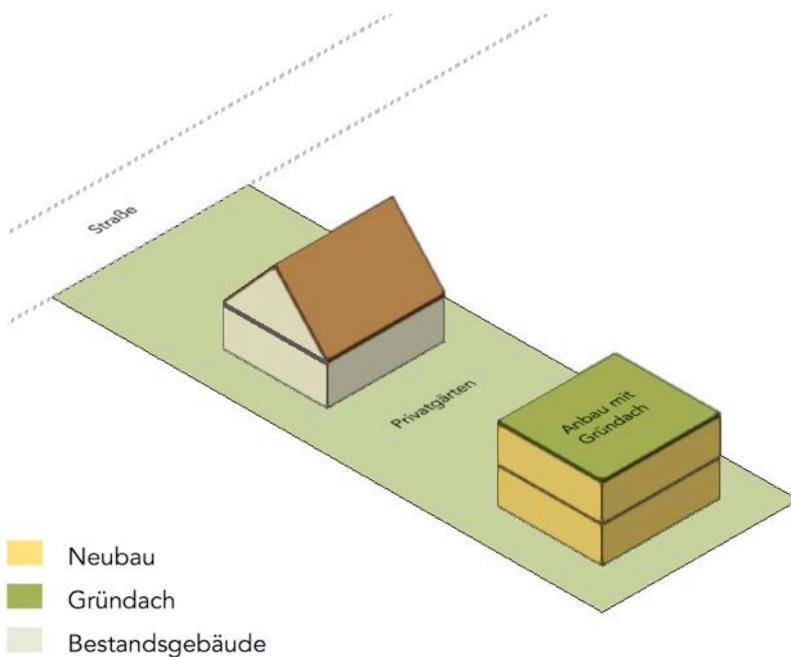
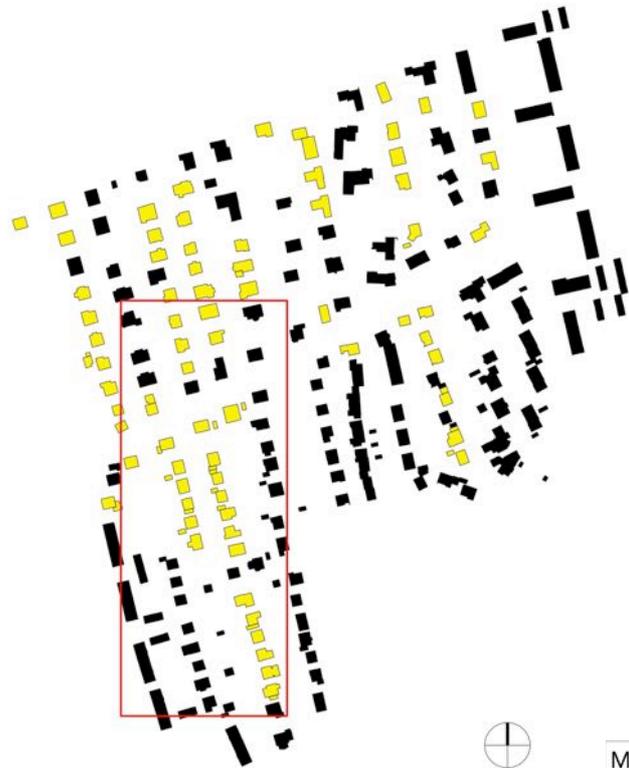
- Einfamilienhaus
- Wohngarten hinter dem Haus
- Sattel- bzw. Walmdach
- Dachneigung 30°/ 45°/ 50°

Ergänzung/ Neubau

Auf Grundstücken mit tiefen Gärten hinter den Häusern sind unabhängige zweigeschossige Baukörper mit begrünten Flachdächern denkbar, die als eigene Wohnheiten (Einliegerwohnungen) oder Gewerbeeinheiten (Home Office, Atelier etc.) genutzt werden können.

Größe der Baukörper:

Bei einer Breite von 9 und Tiefe von 8-10 m ist eine Nutzfläche von bis zu 140 qm vorstellbar.



TYPLOGISCHE KONZEPTE

7. GRUNDSTÜCK TYP 3 A

- Einfamilienhaus
- Wohngarten neben dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°/ 50°

Option A:

Erweiterung/ Anbau

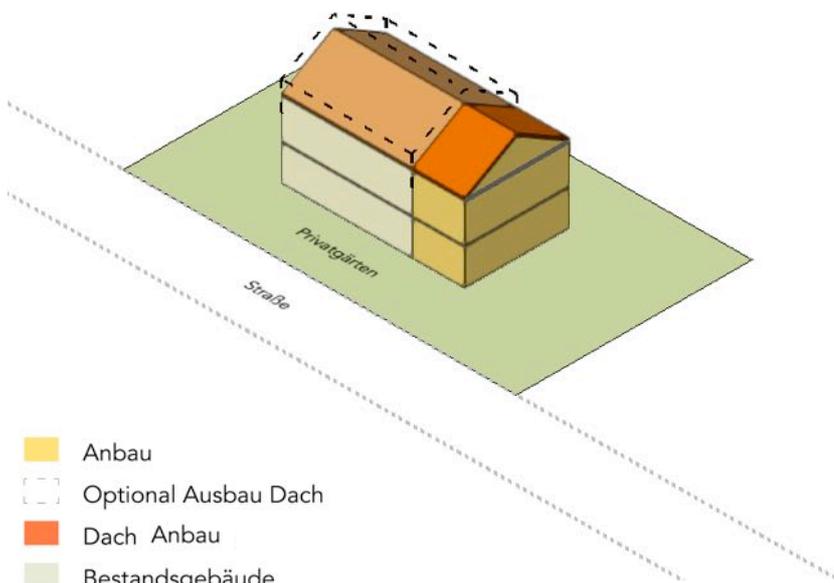
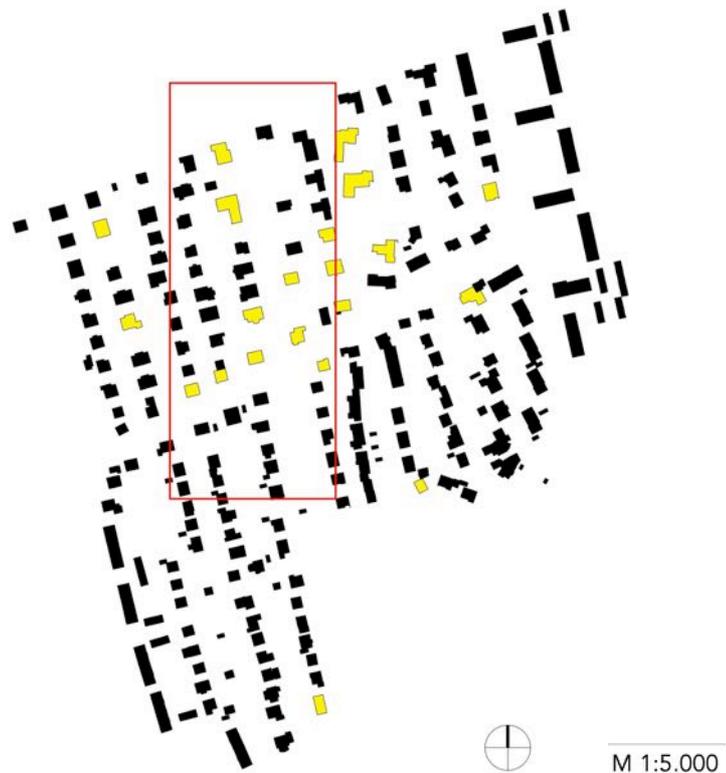
Zweigeschossiger straßenparalleler Anbau als Weiterführung des Gebäudequerschnitts, die den grundsätzlichen Charakter der Gebäude wenig verändert.

Größe der Erweiterung:

Eine Tiefe von 4 m bis 5 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ermöglicht eine Erweiterung der Wohnflächen, die ggf. als eigene Wohnheinheit ausgebildet werden kann.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



TYOLOGISCHE KONZEPTE

8. GRUNDSTÜCK TYP 3 B

- Einfamilienhaus
- Wohngarten neben dem Haus
- Walmdach
- Dachneigung 30°/ 50°

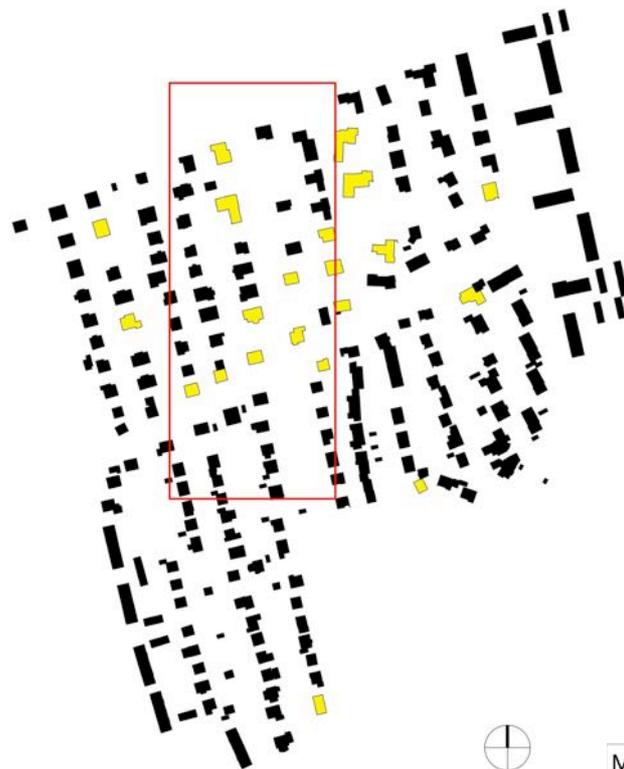
Option A:
Erweiterung/ Anbau

Zweigeschossiger straßenparalleler Anbau mit Flachdach (entweder begrünt oder als Dachterrasse genutzt).

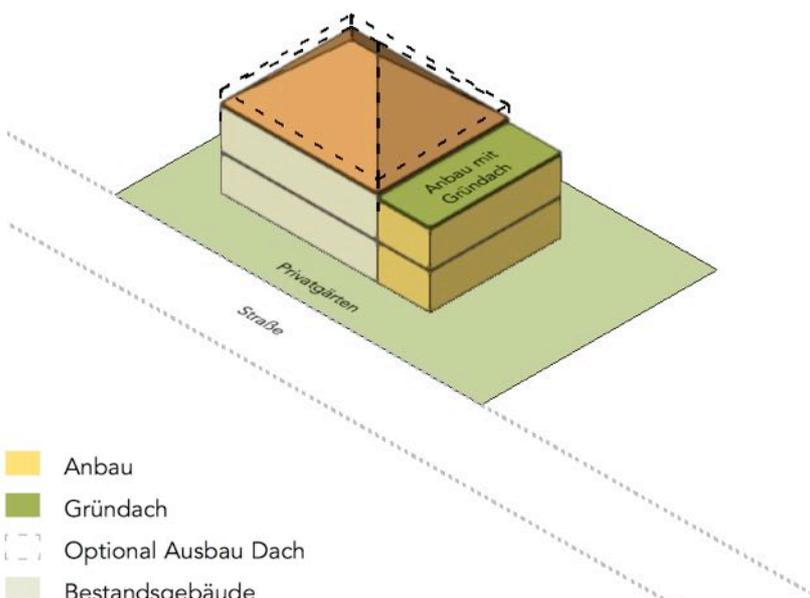
Dimension der Erweiterung:
Eine Tiefe von 4 m bis 5 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ist grundrisslich gut lösbar und ermöglicht eine substanzielle Erweiterung der Wohnflächen.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



M 1:5.000



TYPLOGISCHE KONZEPTE

9. GRUNDSTÜCK TYP 3 C

- Einfamilienhaus
- Wohngarten neben dem Haus
- Walmdach
- Dachneigung 30°

Option A: Ergänzung/ Neubau

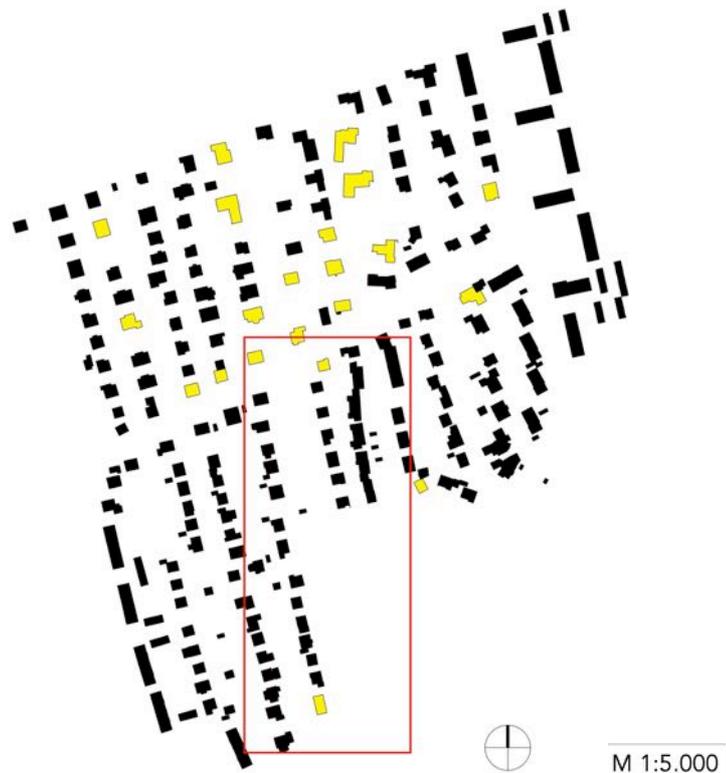
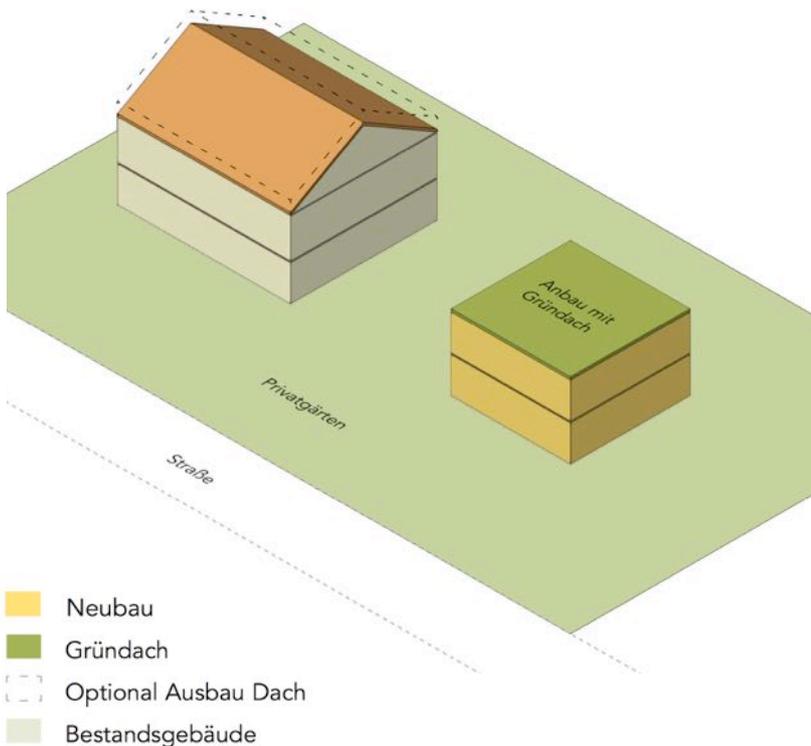
Auf Grundstücken mit tiefen Gärten neben den Häusern sind unabhängige zweigeschossige Baukörper mit begrünten Flachdächern denkbar, die als eigene Wohnheiten (Einliegerwohnungen) oder Gewerbeeinheiten (Home Office, Atelier etc.) genutzt werden können.

Größe der Baukörper:

Bei einer Breite von 9 und Tiefe von 8-10 m ist eine Nutzfläche von bis zu 140 qm vorstellbar.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

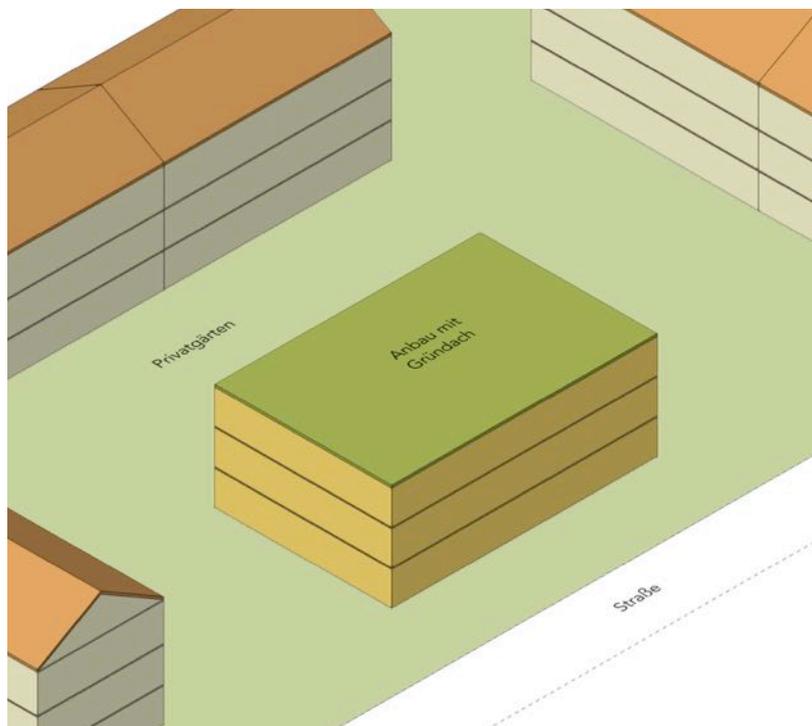
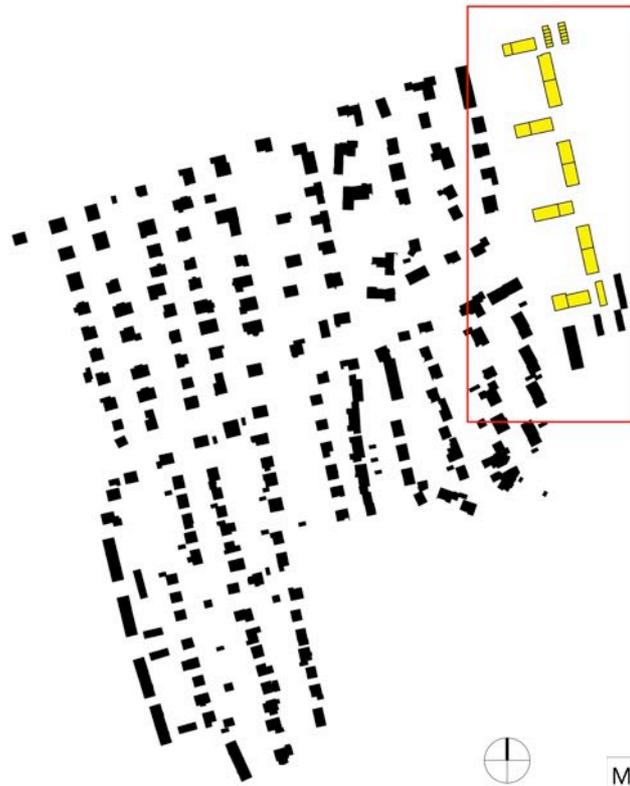
10. GRUNDSTÜCK TYP 4

- Mehrfamilienhaus-Gruppe
- Freifläche vor dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°

Neubau

Unter den Freiflächen vor den Bestandsgebäuden ist der Bau von Tiefgaragen zur Linderung des Parkdrucks im Quartier denkbar. Darauf könnten solitäre dreigeschossige Ergänzungsbauten mit begrünten oder als Terrassen genutzten Flachdächern errichtet werden. Der nördlichste „Vorhof“ sollte aufgrund seines hochwertigen Baumbestands davon ausgenommen werden.

Bei einer Grundfläche von ca. 14 x 21 m wäre je Baukörper eine Nutzfläche von ca. 650-700 qm realisierbar.



- Neubau
- Gründach
- Bestandsgebäude



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

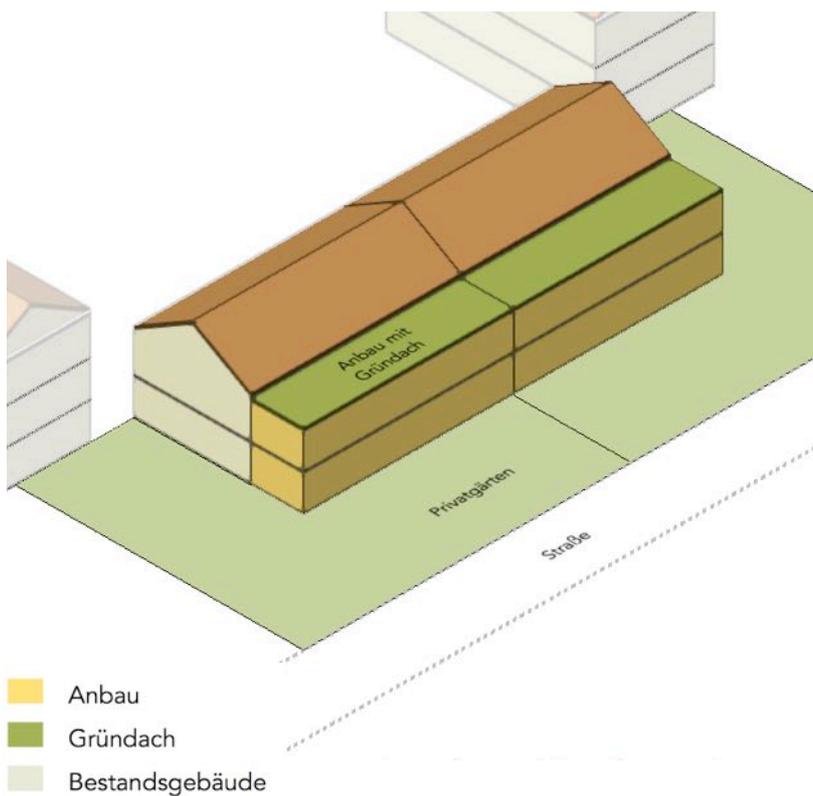
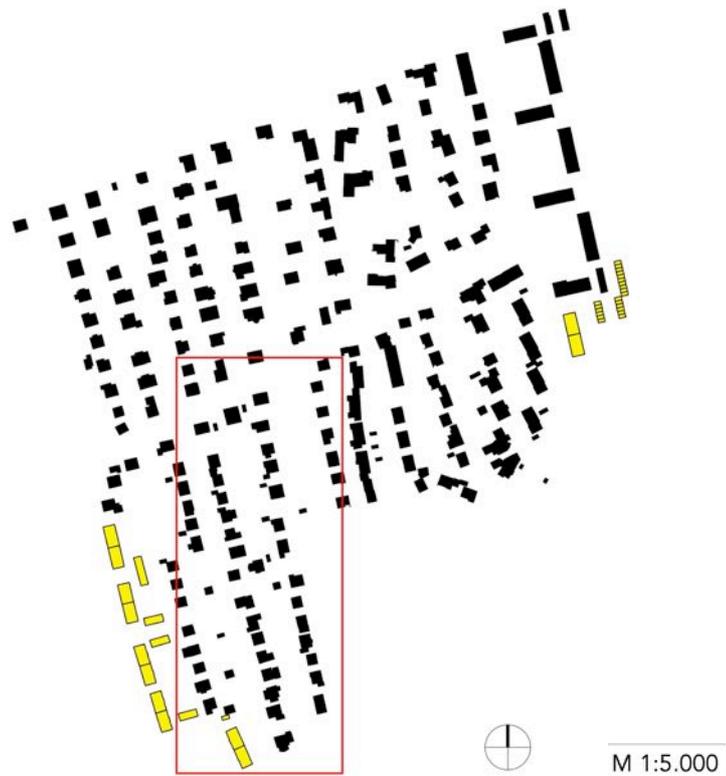
11. GRUNDSTÜCK TYP 5 A

- Mehrfamilienhaus
- Freifläche vor dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°

Erweiterung/ Anbau

Zweigeschossiger straßenseitiger Anbau mit Flachdach (entweder begrünt oder als Dachterrasse genutzt).

Dimension der Erweiterung:
Eine Tiefe von 4 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ist grundrisslich vermutlich gut lösbar und ermöglicht eine substanzielle Erweiterung der Wohnflächen.



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

12. GRUNDSTÜCK TYP 5 B

- Mehrfamilienhaus
- Freifläche hinter dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°

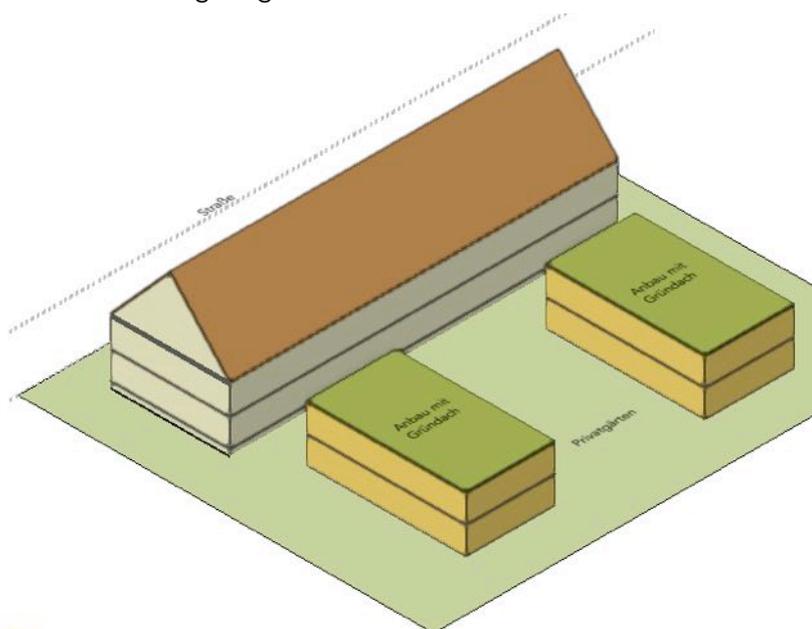
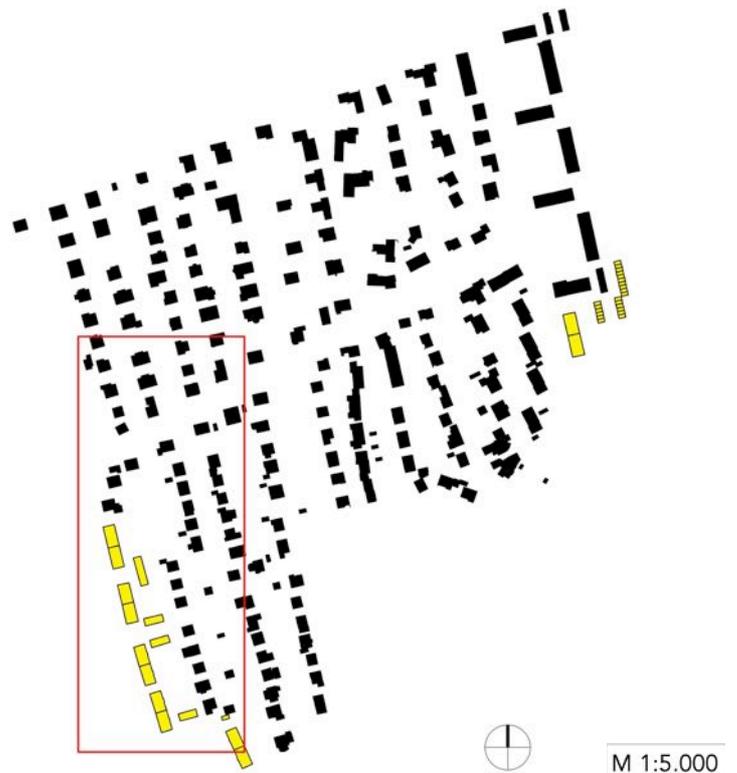
Option A: Sanierung/ Neubau

Falls sich die Bestandsbauten als technisch sanierbar erweisen, wäre unter den Höfen der Bau von Tiefgaragen als Ersatz für die Parkplätze denkbar. Darauf könnten zwei- bis dreigeschossige Ergänzungsbauten mit begrünten oder als Terrassen genutzten Flachdächern entstehen.

Bei einer Grundfläche von ca. 9 x 16 m wäre je Baukörper eine Nutzfläche von ca. 300-350 qm realisierbar.

Option B: Neubau

Für den Fall des Abbruchs der Bestandsgebäude wäre sowohl ein Wiederaufbau in der vorhandenen Volumetrie als auch eine grundlegende städtebauliche Neuordnung möglich.



- Neubau
- Gründach
- Bestandsgebäude



TYPLOGISCHE KONZEPTE

13. GRUNDSTÜCK TYP 6

- Mehrfamilienhaus
- Freifläche neben dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°

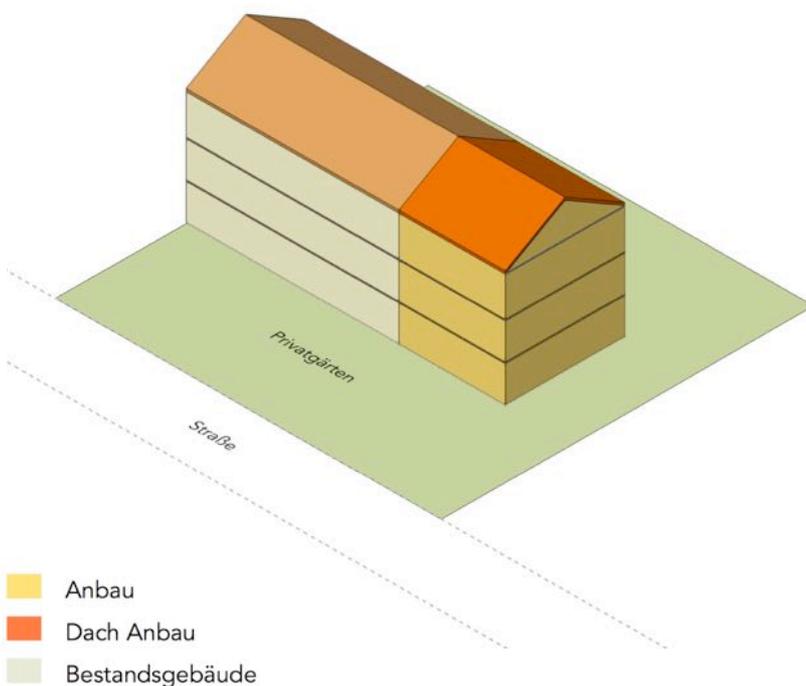
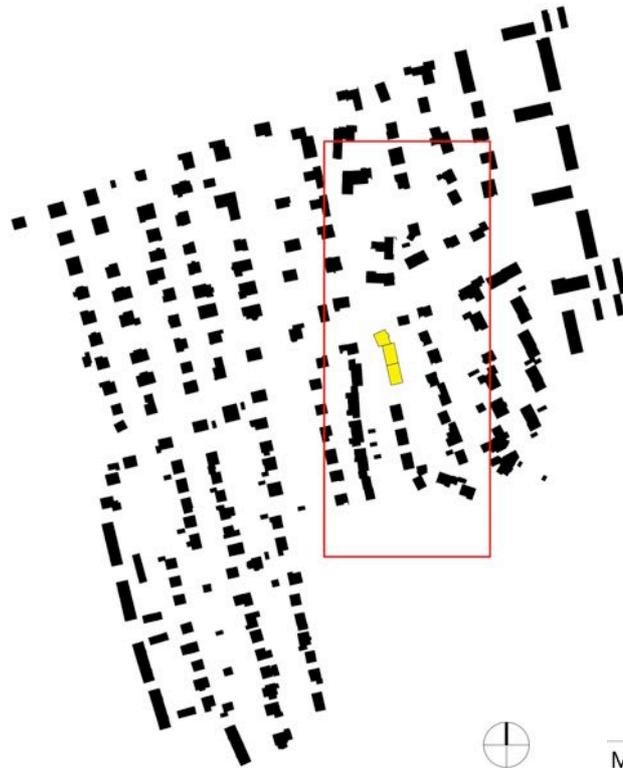
Option A:

Erweiterung/ Anbau

Dreigeschossiger straßenparalleler Anbau als Weiterführung des Gebäudequerschnitts, der den grundsätzlichen Charakter der Gebäude wenig verändert.

Größe der Erweiterung:

Eine Tiefe von bis zu 8 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ermöglicht eine Erweiterung der Wohnflächen, die ggf. geschossweise als eigene Wohnheiten ausgebildet werden können.



- Anbau
- Dach Anbau
- Bestandsgebäude



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

14. GRUNDSTÜCK TYP 7

- Doppelhaus
- Wohngarten vor dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°/ 50°

Option A:

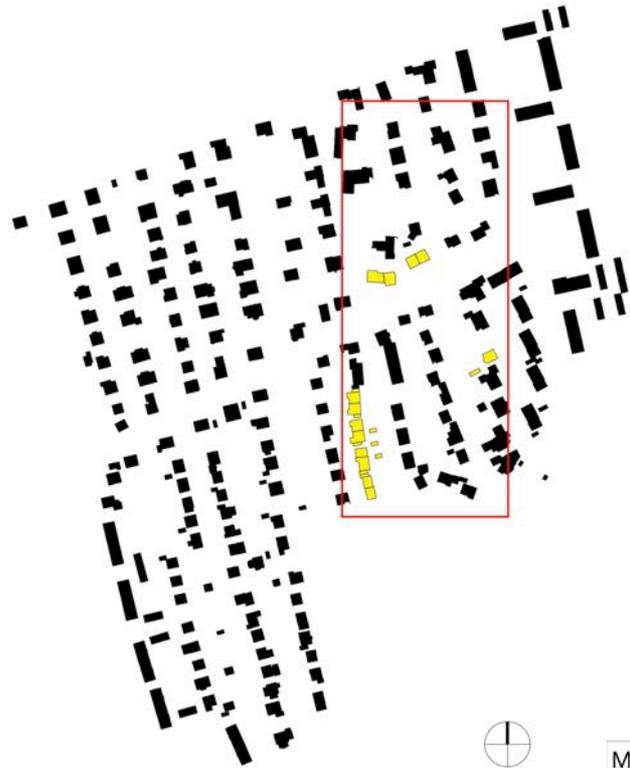
Erweiterung/ Anbau

Zweigeschossiger straßenseitiger Anbau mit Flachdach (entweder begrünt oder als Dachterrasse genutzt).

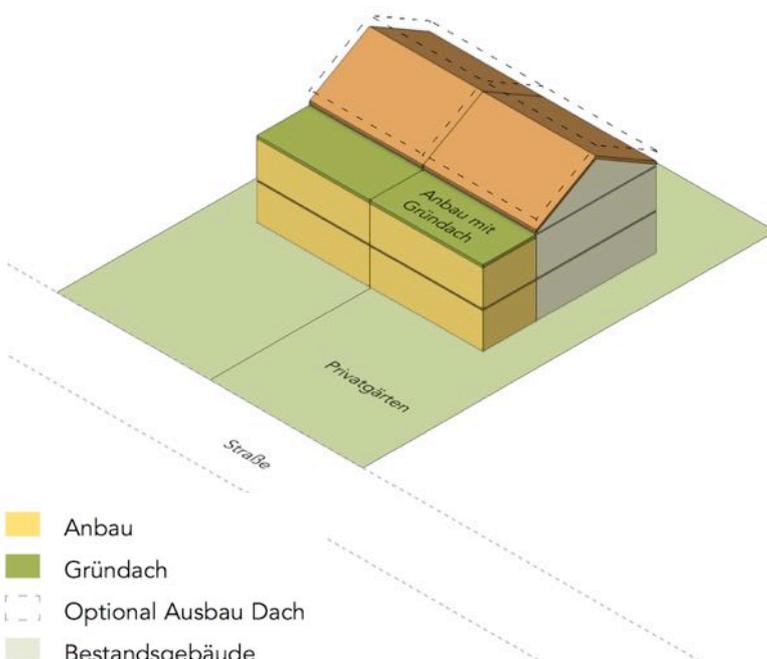
Dimension der Erweiterung: Eine Tiefe von 4 m bis 5 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ist grundrisslich gut lösbar und ermöglicht eine substanzielle Erweiterung der Wohnflächen.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



M 1:5.000



- Anbau
- Gründach
- Optional Ausbau Dach
- Bestandsgebäude



TYPOLOGISCHE KONZEPTE

15. GRUNDSTÜCK TYP 8

- Doppelhaus
- Wohngarten hinter dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°/ 50°

Option A:

Erweiterung/ Anbau

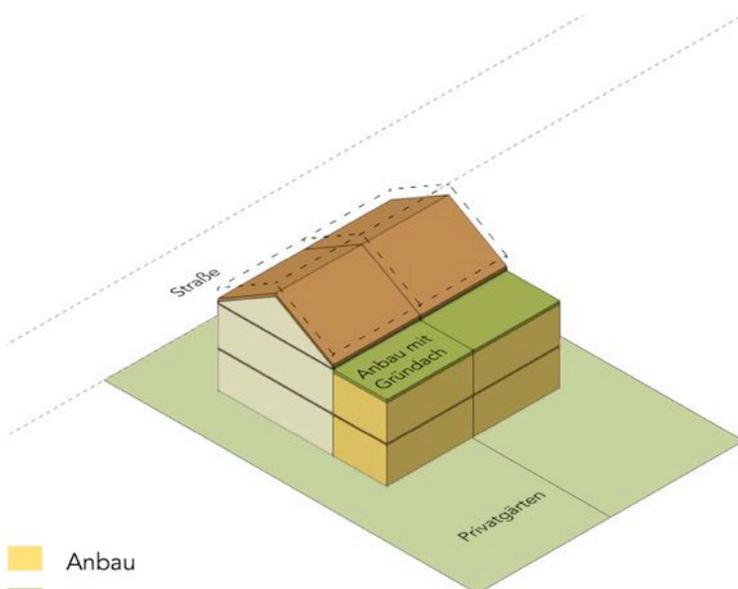
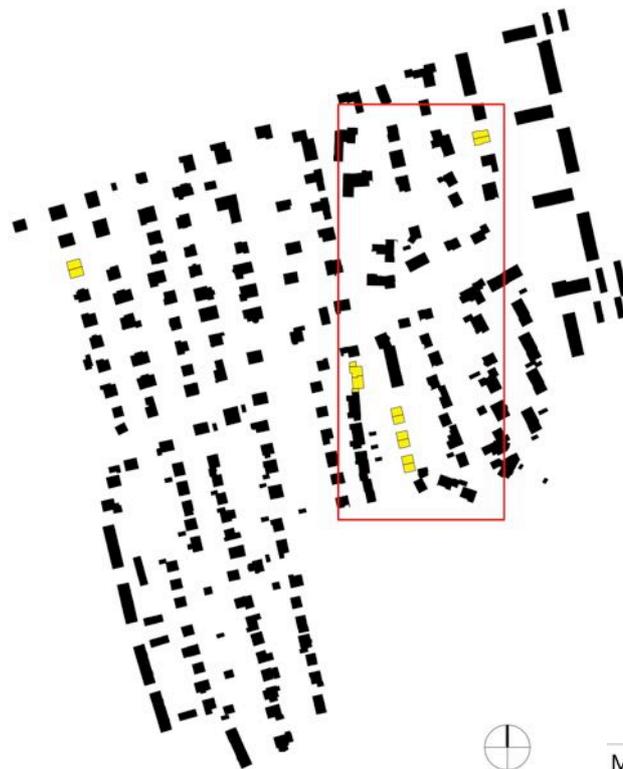
Zweigeschossiger gartenseitiger Anbau mit Flachdach (entweder begrünt oder als Dachterrasse genutzt).

Dimension der Erweiterung:

Eine Tiefe von 4 m bis 5 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ist grundrisslich gut lösbar und ermöglicht eine substantielle Erweiterung der Wohnflächen.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



- Anbau
- Gründach
- Optional Ausbau Dach
- Bestandsgebäude



TYOLOGISCHE KONZEPTE

16. GRUNDSTÜCK TYP 9

- Reihenhause
- Wohngarten hinter dem Haus
- Satteldach
- Dachneigung 30°/ 50°

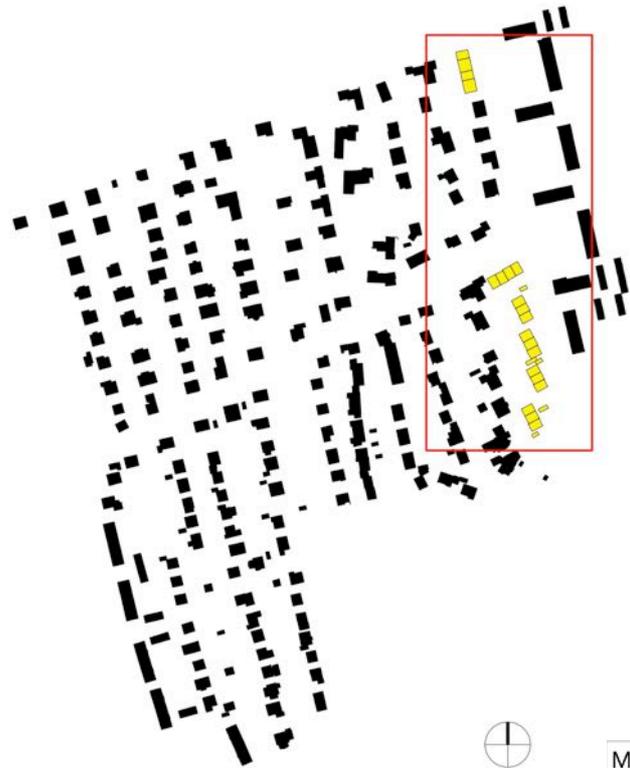
Option A:
Erweiterung/ Anbau

Zweigeschossiger gartenseitiger Anbau mit Flachdach (entweder begrünt oder als Dachterrasse genutzt).

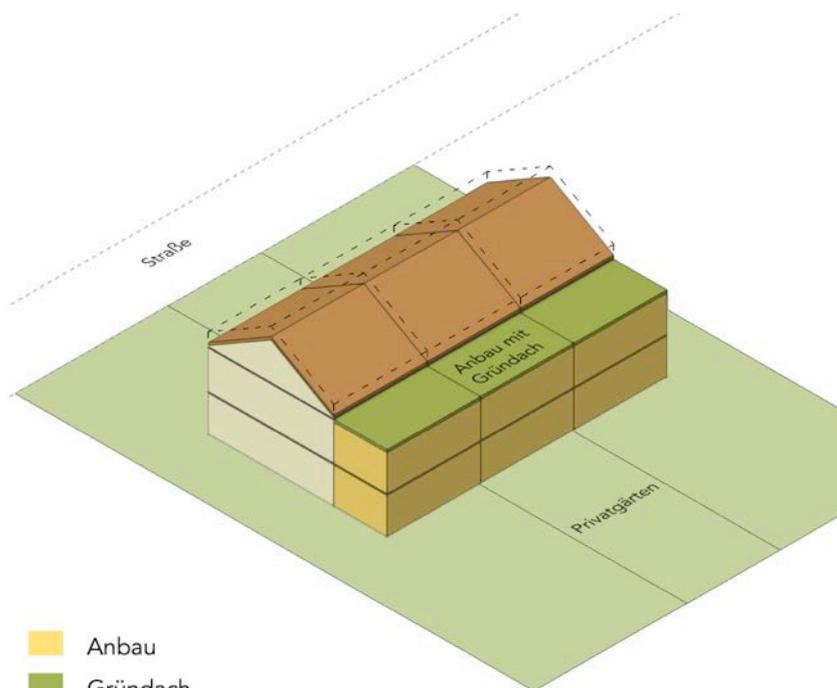
Dimension der Erweiterung:
Eine Tiefe von 4 m bis 5 m auf voller Breite des Bestandsgebäudes ist grundrisslich gut lösbar und ermöglicht eine substanzielle Erweiterung der Wohnflächen.

Option B: Dachausbau

Durch eine Anhebung des Kniestocks um ca. 1 m kann das Dachgeschoss ausgebaut und so im Dach zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.



M 1:5.000



- Anbau
- Gründach
- Optional Ausbau Dach
- Bestandsgebäude



STÄDTEBAULICHE STUDIEN

ENTWICKLUNGSKONZEPT



- | | | |
|---|------------------------------|---|
| Bestand | Fußgänger Priorität Kreuzung | Schwerpunkte |
| 1. Neuer Friedhof | Projekt Vorschlag | a. Staatliches Seminar für schulpraktische Ausbildung |
| 2. Friedhof (Kapelle St. Leonhard) | Freiräume | b. Gemeindehaus - Evangelische Kirchengemeinde |
| 3. Autohändler | flächige Nachverdichtung | c. Rathaus |
| 4. Dreifaltigkeitskloster (Projekt: La Plata - Alt werden im Kloster) | Straße | d. Stadtpfarrkirche St. Peter und Paul |
| 5. Musikschule Gregorianum | Straße Tempo 30 | e. Kulturhaus |
| 6. Grundschule Bronner Berg | Straßenbegrünung | f. Schloss Großlaupheim |
| 7. Sana Klinik Laupheim | Fußweg | g. Spielplatz Ringelhauser Park |
| 8. Jüdischer Friedhof | | h. Spielplatz Ringelhausen III |
| 9. Stadtbahnhof | | i. Spielplatz Bronner Str. |
| | | j. Supermarkt (Lidl) |



M 1:5.000