



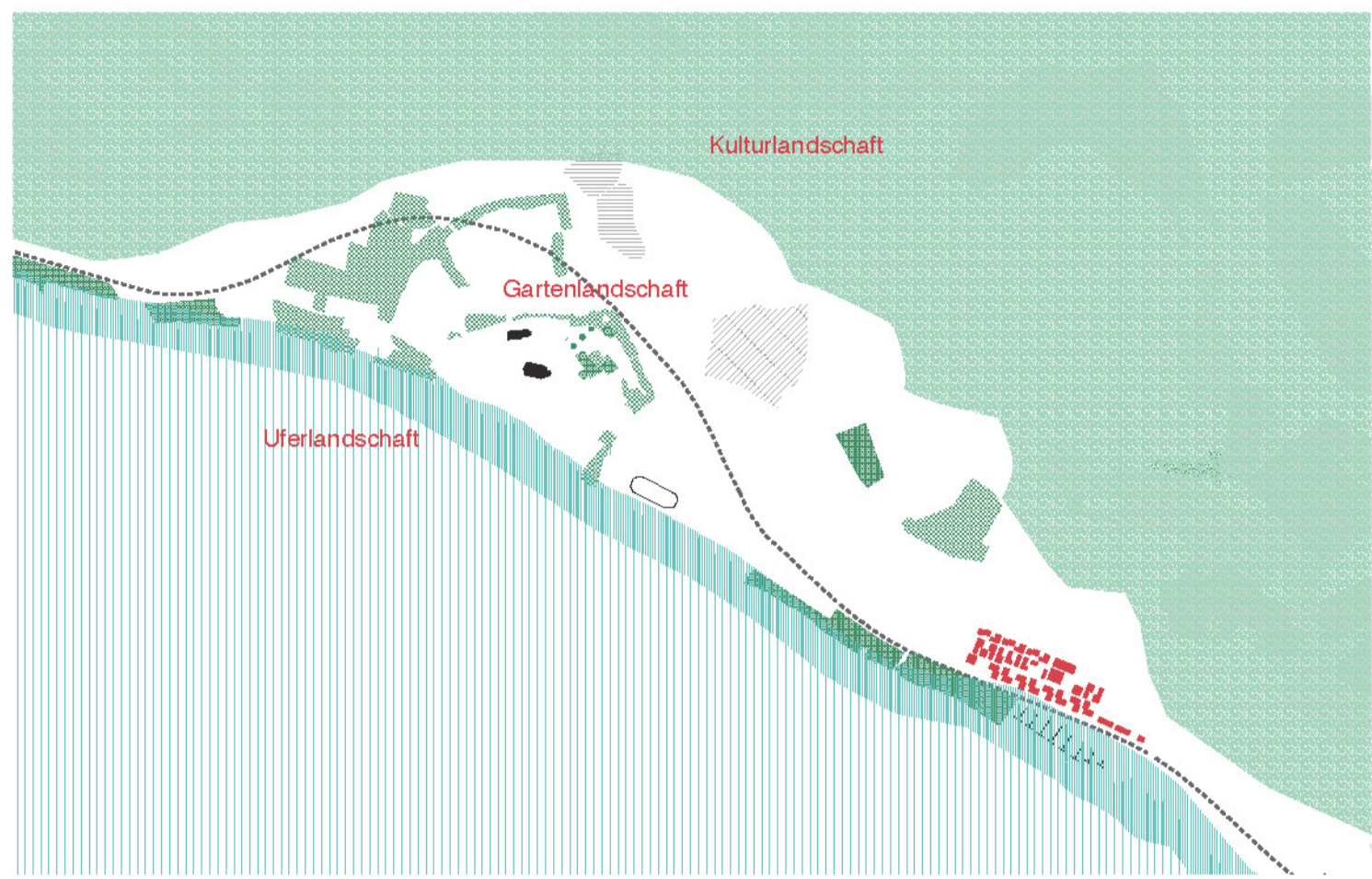
1. Maßstäbe



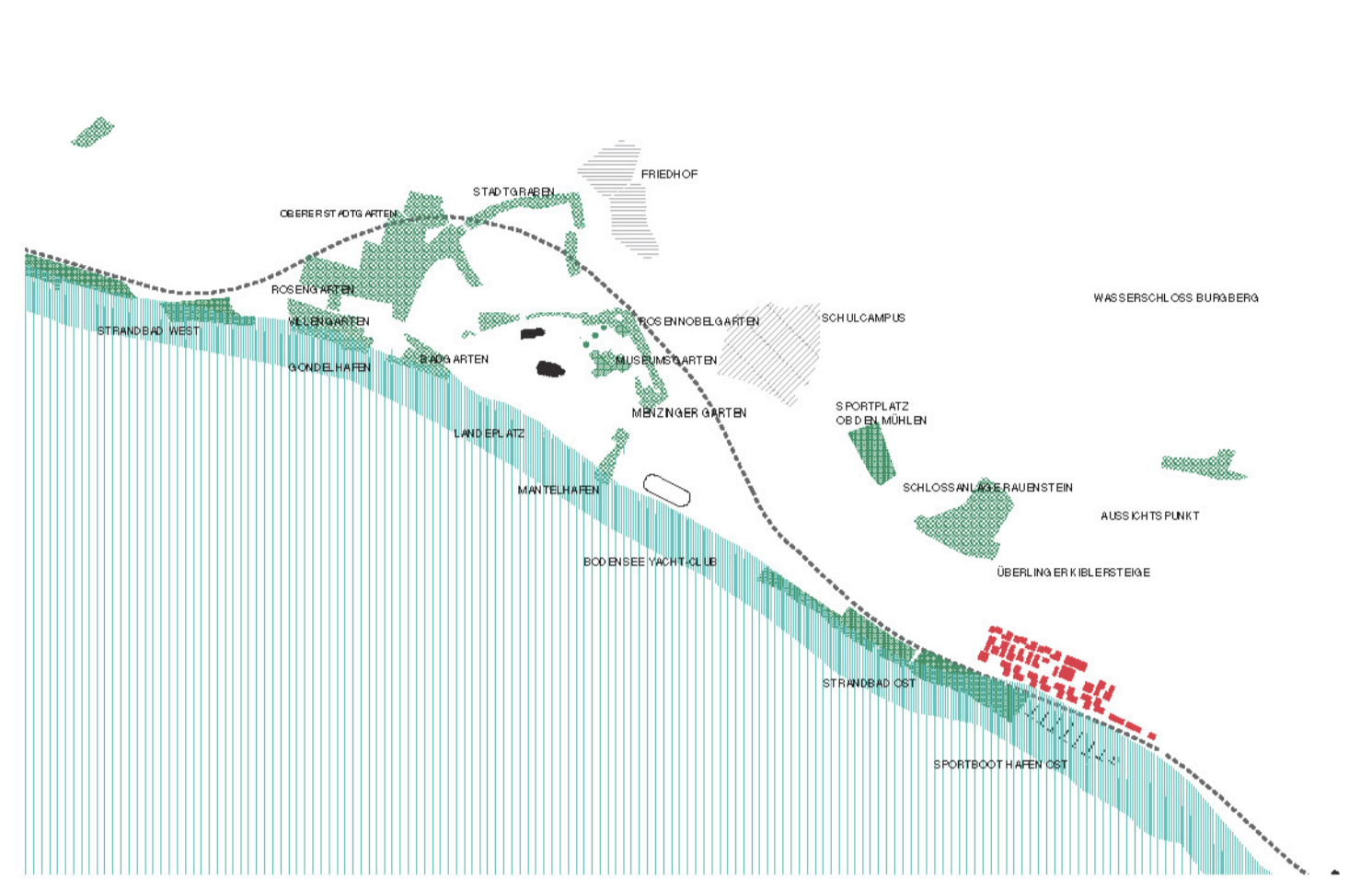
2. Topographien

Ausgangspunkt des Projekts Kramer-Gärten ist die Auseinandersetzung mit der bestehenden Situation. Die besondere Lage des Projektgebiets zwischen der Uferlandschaft des Bodensees und den Siedlungsgebieten der historisch gewachsenen Stadt Überlingen wird dabei als Potential verstanden, das vielfältige Anknüpfungspunkte bietet und einen sensiblen Umgang erfordert. Überlingens kleinteilige Bebauung wird von Bereichen größerer Strukturen durchsetzt, die sich auch zur Umgebung hin öffnen. Das Projekt greift diese Identität auf und schafft mit verschiedenen Körnungen im Gebiet einen bewussten Übergang sowie eine Öffnung zur umgebenden Stadtstruktur.

Das Überlinger Stadtgebiet ist durch eine ausgeprägte, kleinräumige Topographie bestimmt. Im vom Seeufer aus ansteigenden Gelände finden sich zahlreiche Gräben, Kuppen und Plateaus. Hier bieten Aussichtspunkte besondere Blicke auf die Stadt und den See. Oftmals folgt die Bebauungs- und Erschließungsstruktur den Höhenschichtlinien, während querverlaufende Steige kurze fußläufige Verbindungen herstellen. Das Projekt der Kramer-Gärten nimmt deutlichen Bezug zu diesen Referenzen und etabliert klare topographische Situationen: horizontale Bebauungsbänder, fließende Landschaft, Plateaus und Steige.



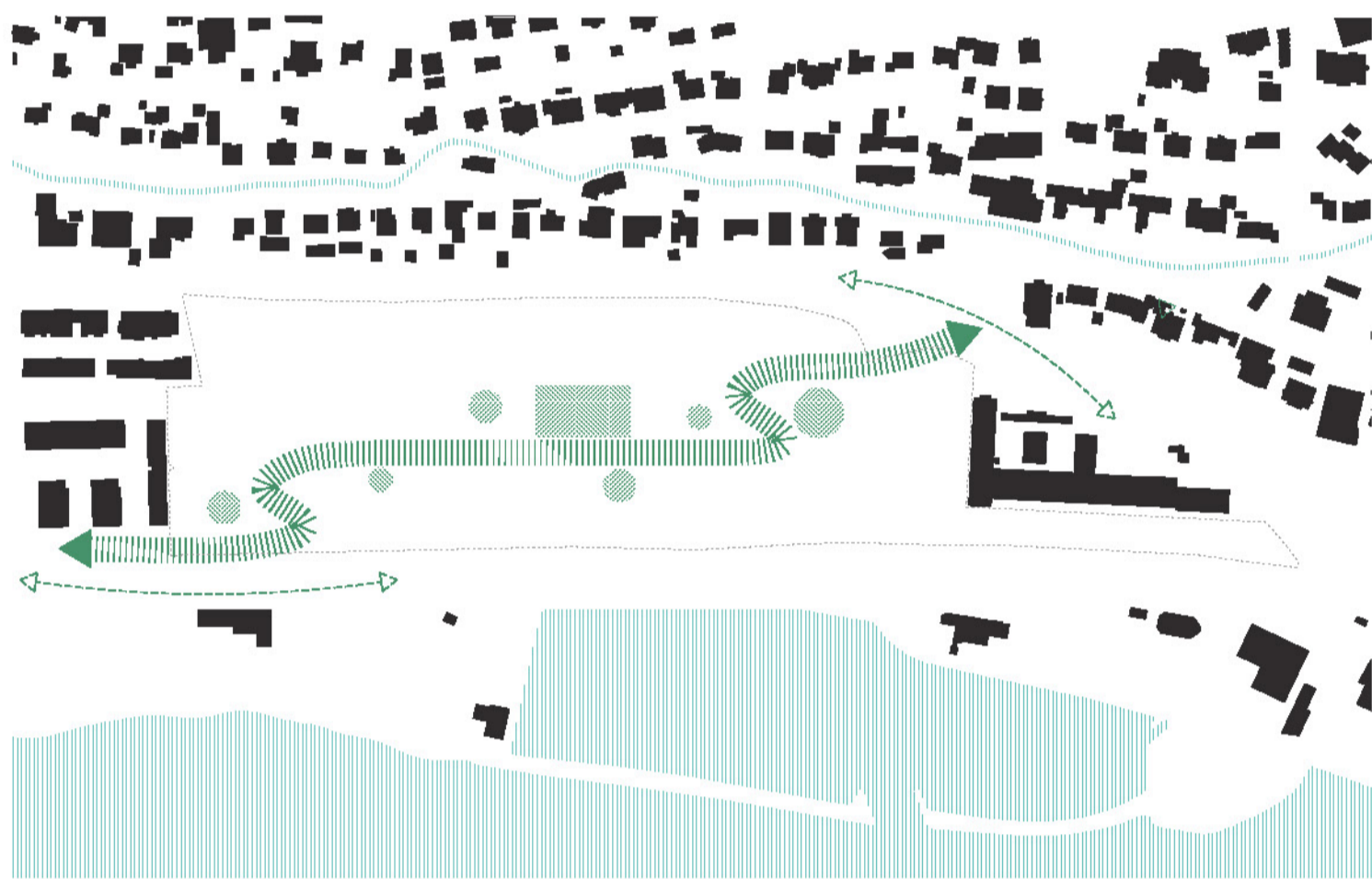
3. Landschaften



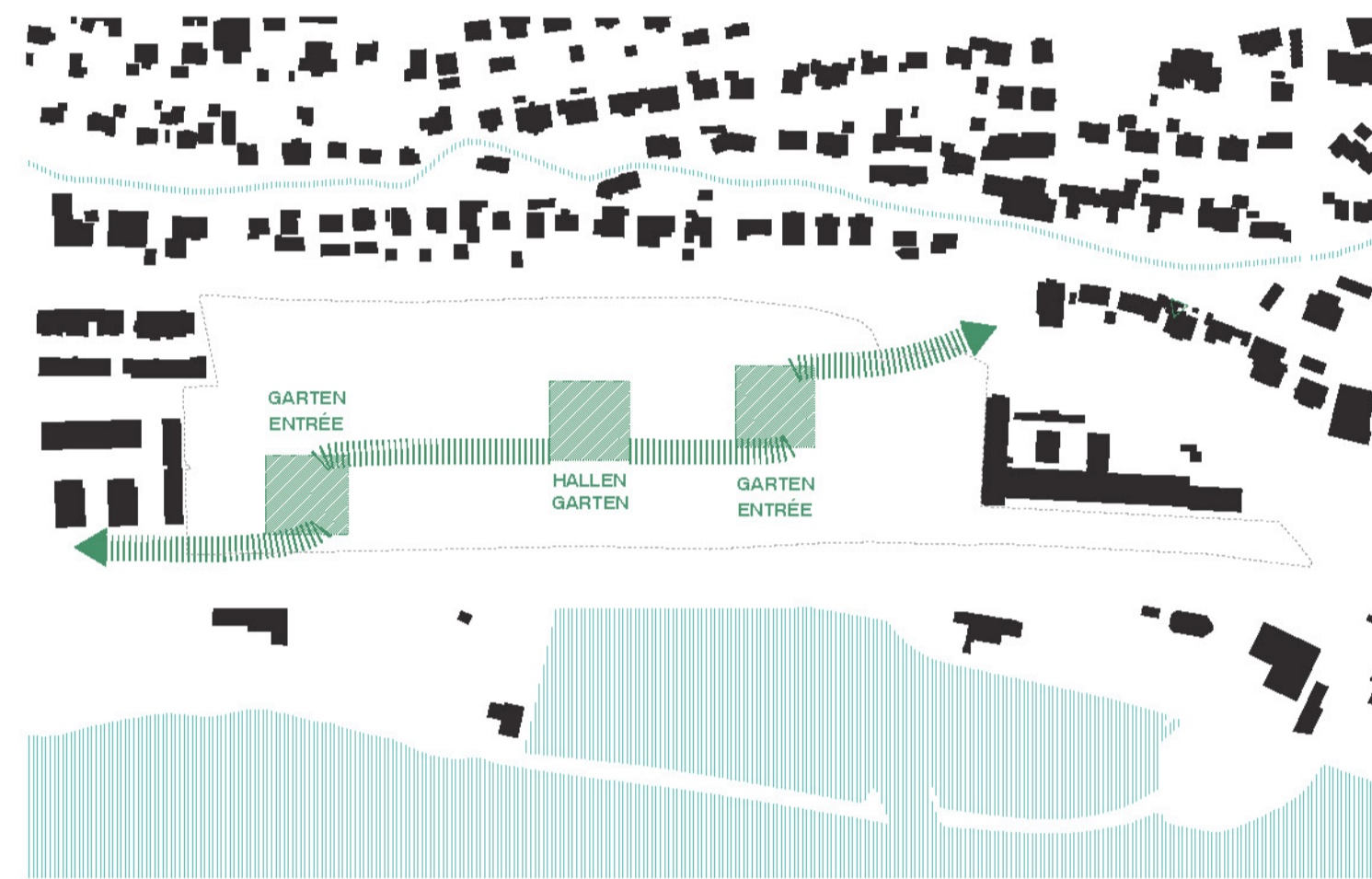
4. Gärten

Eine weitere Referenz des Projekts sind die besonderen Naturlandschaften Überlingens mit ihrer jeweils spezifischen Vegetation. Hier findet sich auf kleinem Raum neben der Uferlandschaft des Bodensees (mit Pappeln, Weiden und Schilf), die kleinteilig gegliederte Kulturlandschaft (Weingärten, Streuobstwiesen und Felder), sowie die Landschaft der städtischen Gärten im historischen Gelände (heimsche neben exotischen Arten). Das Projekt Kramer-Gärten nimmt zu den bestehenden Naturlandschaften Bezug und reflektiert sie in seinem Freiraumkonzept. Ufer-, Kultur-, und Gartenlandschaft finden sich in Zonierungen und Bepflanzungskonzept wieder.

Die Vielzahl an Gärten, Parks und anderen Grünanlagen mit teils sehr altem Baumbestand ist eine Besonderheit im Stadtgebiet. Sie verdichten sich zu einem Ensemble aus Parkanlagen, die über Wege und Pfade verbunden sind. Um die Innenstadt führt der grüne Stadtgraben, entlang des Sees die Uferpromenade. Die Identität der Gartenstadt wird bewusst gepflegt, vom 1875 errichteten Stadtgarten bis zur Landesgartenschau 2021. Das Projekt der Kramer-Gärten denkt diese Historie weiter und entwickelt sich um die zentrale Gartenlandschaft zum neuen grünen Quartier in Überlingen.



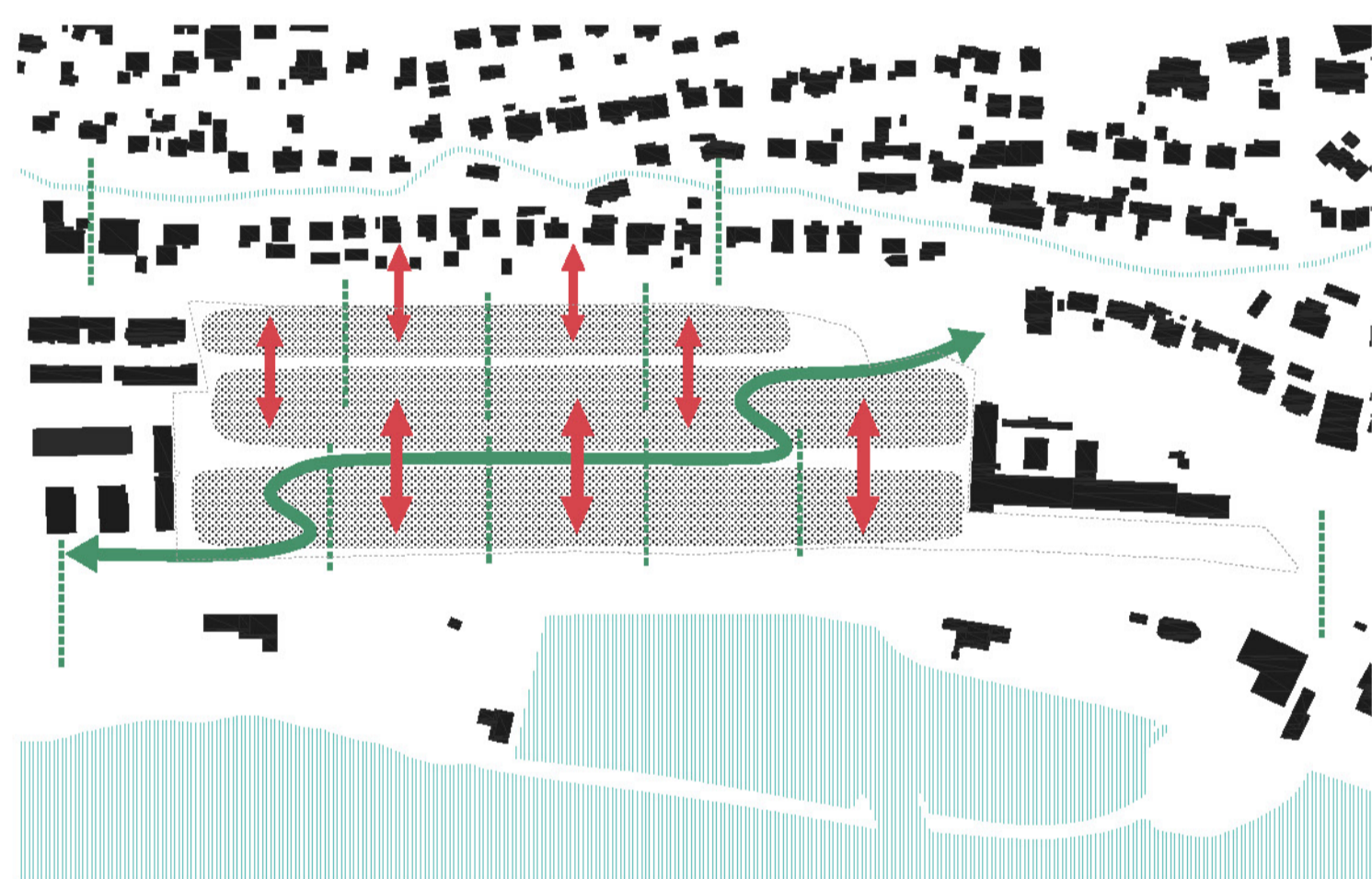
5. Gartenpromenade



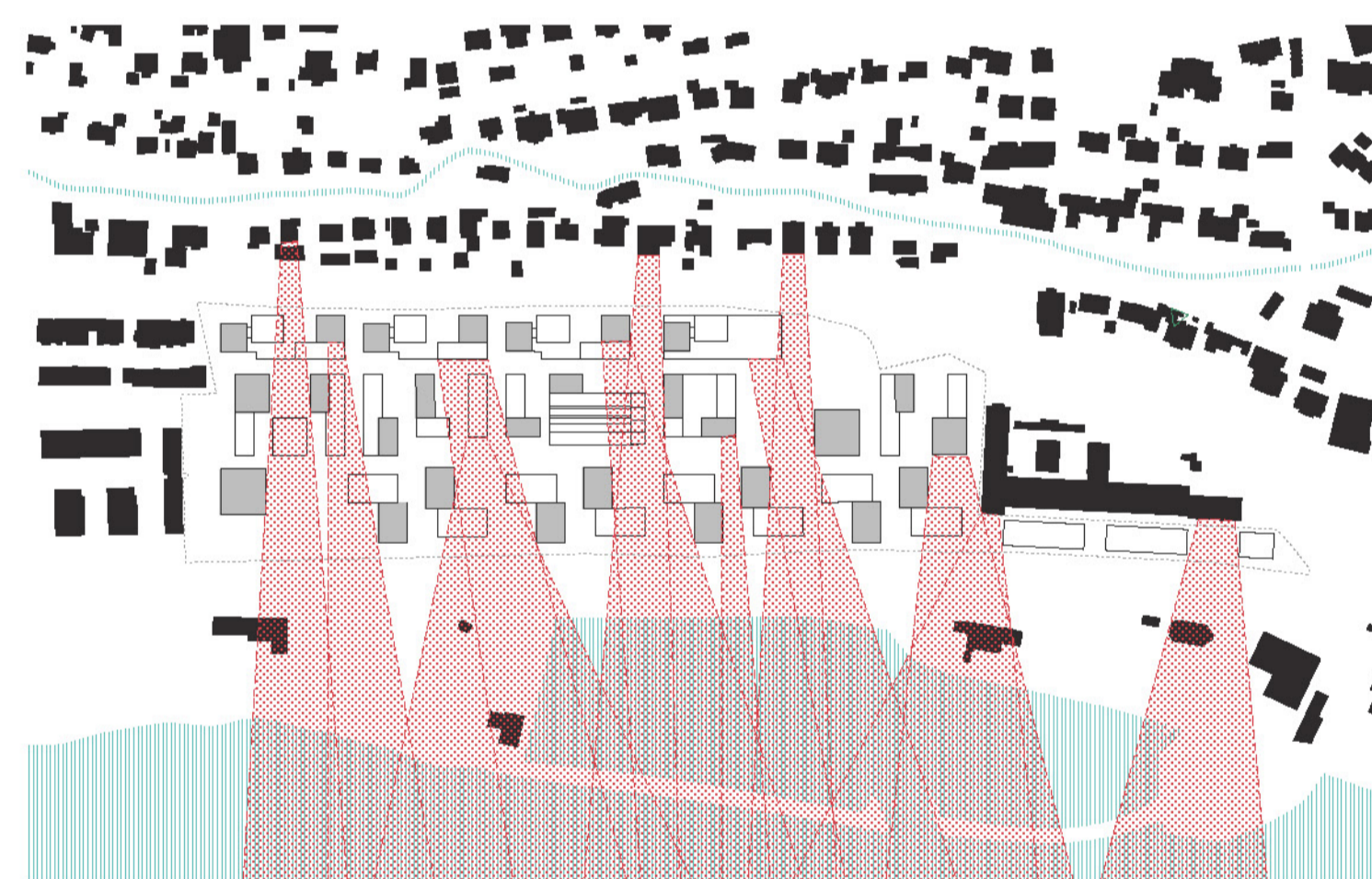
6. Stadtgärten

Als zentrales und entwerfendes Element formuliert das Projekt eine neue Gartenpromenade, die mit Fokus auf sanfte Mobilität den Fuß- und Radweg der Seepromenade im neuen Quartier fortsetzt. Die barrierefreie Gartenpromenade spannt sich diagonal vom Schwifweg im Westen zu Askaniaweg und Nußdorfer Straße im Osten auf. Sie ist das grüne Rückgrat der Kramer-Gärten und wirkt identitätsstiftend: hier wird das lebendige Quartier durch gemischte Nutzungen, öffentliche Grünräume und den historischen Bestand der Kramer-Halle sowohl für Bewohnerinnen als auch für Nachbarinnen erlebbar.

Entlang der Promenade lagern sich drei neue Grünflächen an - als Stadtgärten gestaltet, greifen sie einen Überlinger Typus auf und interpretieren ihn neu. Sie sind - von unterschiedlicher Bebauung freigehalten - dicht begrünt, ein Ort des Verweilens, der Erholung und der aktiven Nutzung. Die beiden peripheren Gartenentrees leiten ins Quartier und vermitteln mittels Serpentinaugen und Plateaus zwischen den drei Niveauebenen. Der zentrale Hallengarten ist als besonderer, atmosphärischer Grünraum der Identitätsstiftende Anker im Quartier. Im ökonomischen Umgang mit dem Bestand wird die ehemalige Kramer-Halle als Ort erhalten, jedoch zum Freiraum umgedeutet.



7. Bebauungsbänder



8. Gebäudetypologien

Die Gartenpromenade vermittelt zwischen drei parallel zum Seeufer verlaufenden Bebauungsbändern, die sich durch jeweils wiederkehrende Gebäude- und Freiraumtypen auszeichnen. Diese nehmen den Charakter und die Maßstäblichkeit der unmittelbaren Umgebung auf und entwickeln so jeweils ihre eigene Qualität. Die Bänder sind in Querrichtung durch übergreifende Gebäudekanten, Blickachsen und Wegeverbindungen miteinander verknüpft. Steige binden das Quartier auch an das Wegenetz der Umgebung (Kiblersteige, Mühlbach) an. Die Positionierung der einzelnen Gebäude generiert lokale Nachbarschaften: Hofplateaus, Gartengassen und Vis-à-Vis.

Die vorgeschlagenen Gebäudetypologien in den drei Bebauungsbändern unterscheiden sich in ihrer Maßstäblichkeit, Höhe und Ausrichtung - ihnen gemeinsam ist jedoch die Kombination aus höheren (5- bis 6-geschossigen) und niedrigeren (3-geschossigen) Bauteilen. Die Dachflächen der niedrigeren Bauteile werden als gemeinschaftliche Dachgärten nutzbar. Diese Anordnung lässt eine differenzierte Silhouette entstehen und gewährleistet vielfältige Blickachsen in Richtung See (sowohl aus der Umgebung als auch aus dem Quartier) - bei gleichzeitiger ökonomischer Dichte.

## Die Kramer-Gärten von Promenaden und Hofplateaus

POTENTIALE DES ORTES STÄRKEN

DICHTES GRÜN - DIE WEITE DES SEES

FLANIEREN, ENTDECKEN, BEGEGNEN

NATURRÄUME, KULTURRÄUME, NEUE NACHBARSCHAFTEN



Blick Gartenpromenade in Richtung Hallengarten

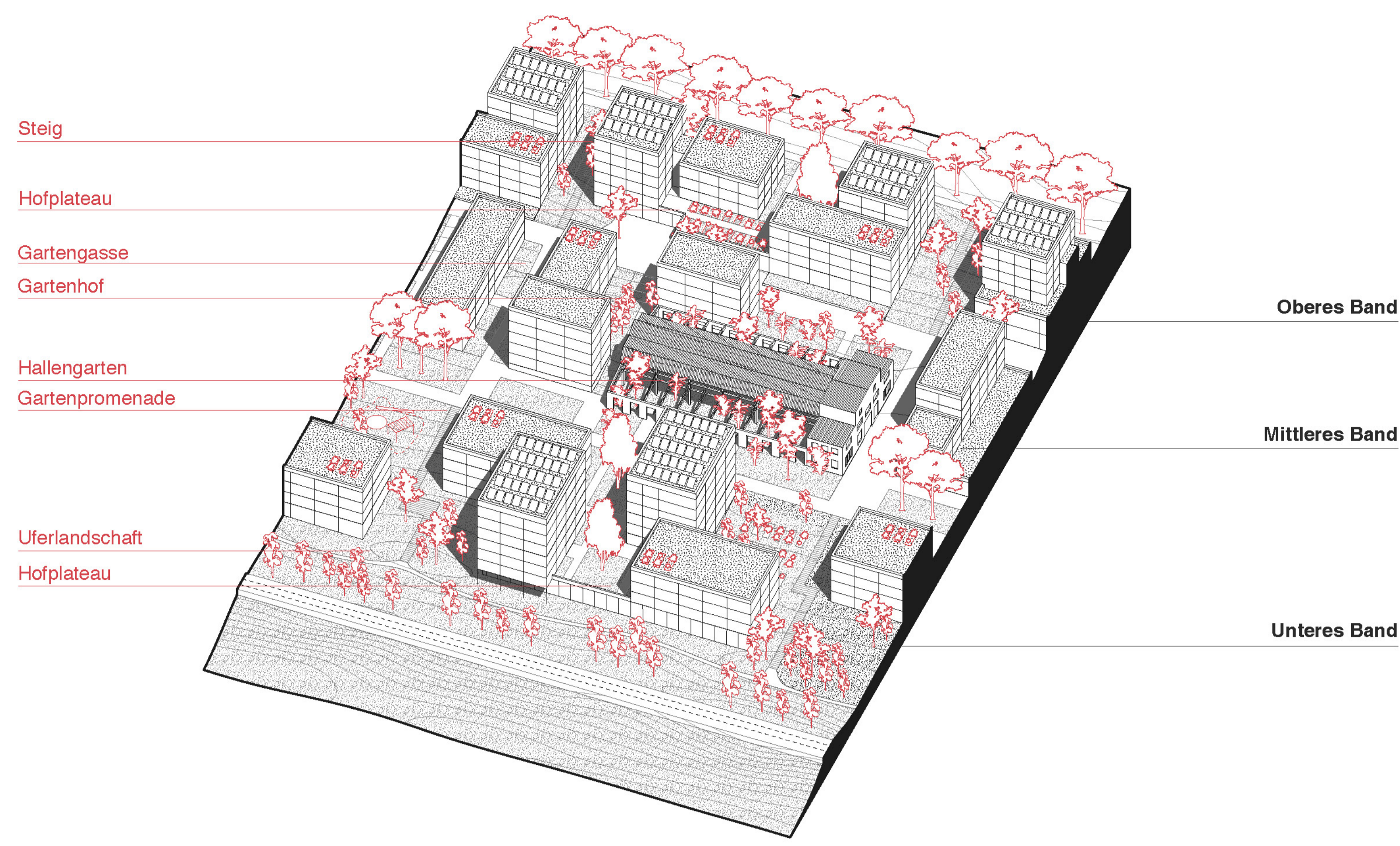
### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Schwarzplan 1:2500



Gesamtkonzept 1:2500



**Oberes Band – Punkthäuser**

Kahnformige Punkte greifen die Körnung der angrenzenden Wohnbebauung am Hang auf. Die schlanke, 5-geschossigen Baukörper werden im Sinne der Wirtschaftlichkeit mit querliegenden, 3-geschossigen Bauteilen kombiniert. Die entstehende Straßensilhouette ist abwechslungsreich, dennoch dezent und erlaubt vielfältige Durchblicke. Jeweils zwei gekoppelte Punkte spannen zusammen ein Hofplateau auf, das als gemeinschaftlich genutzter Freiraum eine klare topografische Kante bildet. Unterhalb des Plateaus finden sich neben Maisonettewohnungen auch Fahrradräume und barrierefreie Ausgänge zum mittleren Band.

**Mittleres Band – Langhäuser**

Im (4,5m tiefer liegenden) mittleren Band vermitteln schlanke, längsgerichtete Gebäude zwischen den beiden außenliegenden Bändern. Basierend auf einem Raster aus 8- und 2m-breiten Bebauungstrassen bildet sich ein Ensemble aus 3-geschossigen Gebäuden mit 5-geschossigen Hochpunkten. Die Langhäuser bieten Wohnen mit Vorgärten, die begrünter Dächer können gemeinschaftlich genutzt werden.

**Unteres Band – Winkelhäuser**

Die Bebauung im unteren Band führt die Idee der gekoppelten und gepaarten Punkte des oberen Bandes weiter. Hier werden aufgrund der tieferen Lage am Hang und der Entfernung zur Bestandsbebauung die Gebäude zu großvolumigeren Winkeln kombiniert, deren Positionierung bewusst durchlässig bleibt. 6-geschossige Teile der Winkel stehen mit ihrer Schmalseite zum Hang, während die querliegenden Teile wiederum nur 3 Geschosse umfassen. Auch hier finden sich gemeinschaftliche Hofplateaus und ein darunter liegendes Gartengeschoss.

**Solitäre**

Zwei 7-geschossige Solitäre (24,24m) liegen an den beiden ins Quartier leitenden Gartenriesen. In die Nähe der Mittelachse gerückt, markieren sie sowohl den Quartierszugang als auch den Verlauf der Gartenpromenade. Die Solitäre bieten größere Spannweiten und Grundrisflexibilität für Sondernutzungen (Büro, Co-Working, Hotel, Ärztezentrum).

**Seehäuser**

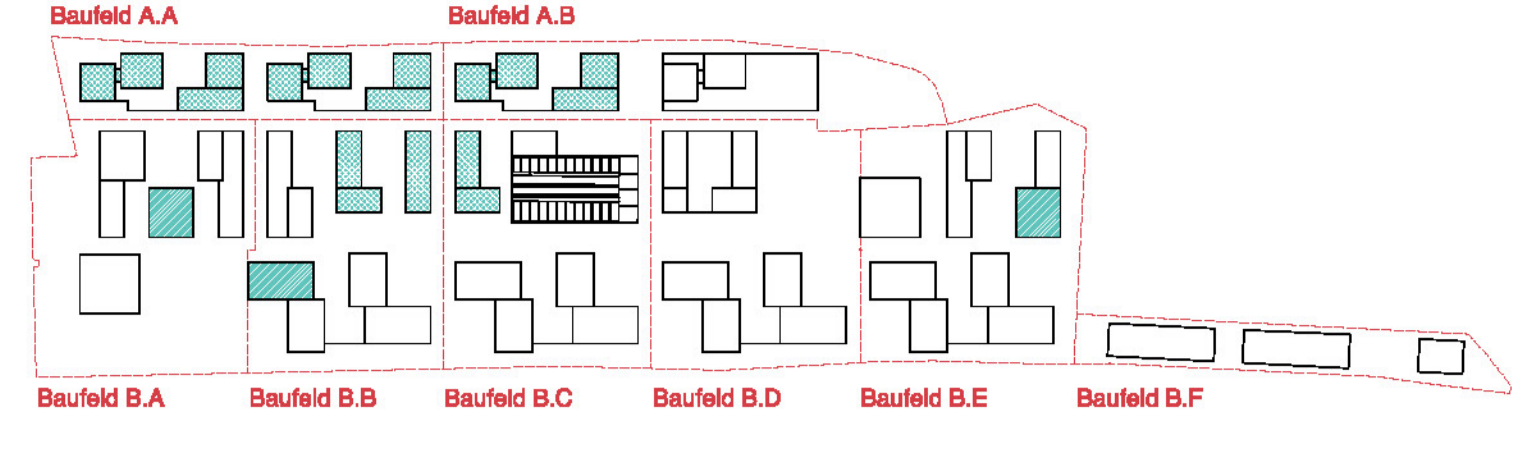
Im Südosten des Gebiets liegen drei zum See orientierte 3-geschossige Riegel, die das Thema der Seeilhouette fortsetzen. Sie reagieren in ihrem Rhythmus auf die dahinterliegende Bebauung und fassen mit deren Fassaden die entstehenden Freiräume.

**GEBÄUDETYPOLOGIEN**





Nutzungskonzept EG 1:1000



Wohnverteilung & Baufeldteilung

**NUTZUNGSKONZEPT**

Die Verteilung der Nutzungen im Projektgebiet folgt dem Grundkonzept der **Gartenpromenade als Rückgrat des Quartiers** sowie den Potentialen der eingesetzten **Gebäudetypologien**. Während im Nordwesten und Südosten des Quartiers ausschließlich gewohnt wird, lagern sich an Promenade und Stadtgärten diverse **gewerbliche und sozio-kulturelle Nutzungen** sowie Raum für **Sonderwohnformen** an.

So liegen am östlichen Garteneintritt die **Kindertagesstätte**, ein **Lebensmitteleinzelhandel** sowie ein **Arztzentrum**, **Co-Working**- und **Büroflächen** im Solitär. Am zentralen Hallengarten nimmt das bestehende Kopfgebäude ein **Quartierszentrum** mit **Gastronomie**, **Veranstaltungsraum** und temporär anmietbaren Räumen auf, während im Norden ein **Atelierhaus** (Galerie im EG, Kleinateliers im 1. OG und Atelierwohnungen im 2.-4. OG) im Dialog mit der Bestandsstruktur steht.

Am westlichen Garteneintritt finden sich zwei Häuser für **gemeinschaftliches Wohnen** (Wohncluster und Baugruppe) sowie im Solitär ein **Hotel** und **Gastronomie**, jeweils mit zwei Zugangsebenen.

Kleinere **Einzelhandels- und Dienstleistungsfächen** (Fahrradshop, Blumenladen, Friseur, Bäckerei) finden sich entlang der Gartenpromenade im **Erdgeschoss der 6-geschossigen Winkelhäuser**.

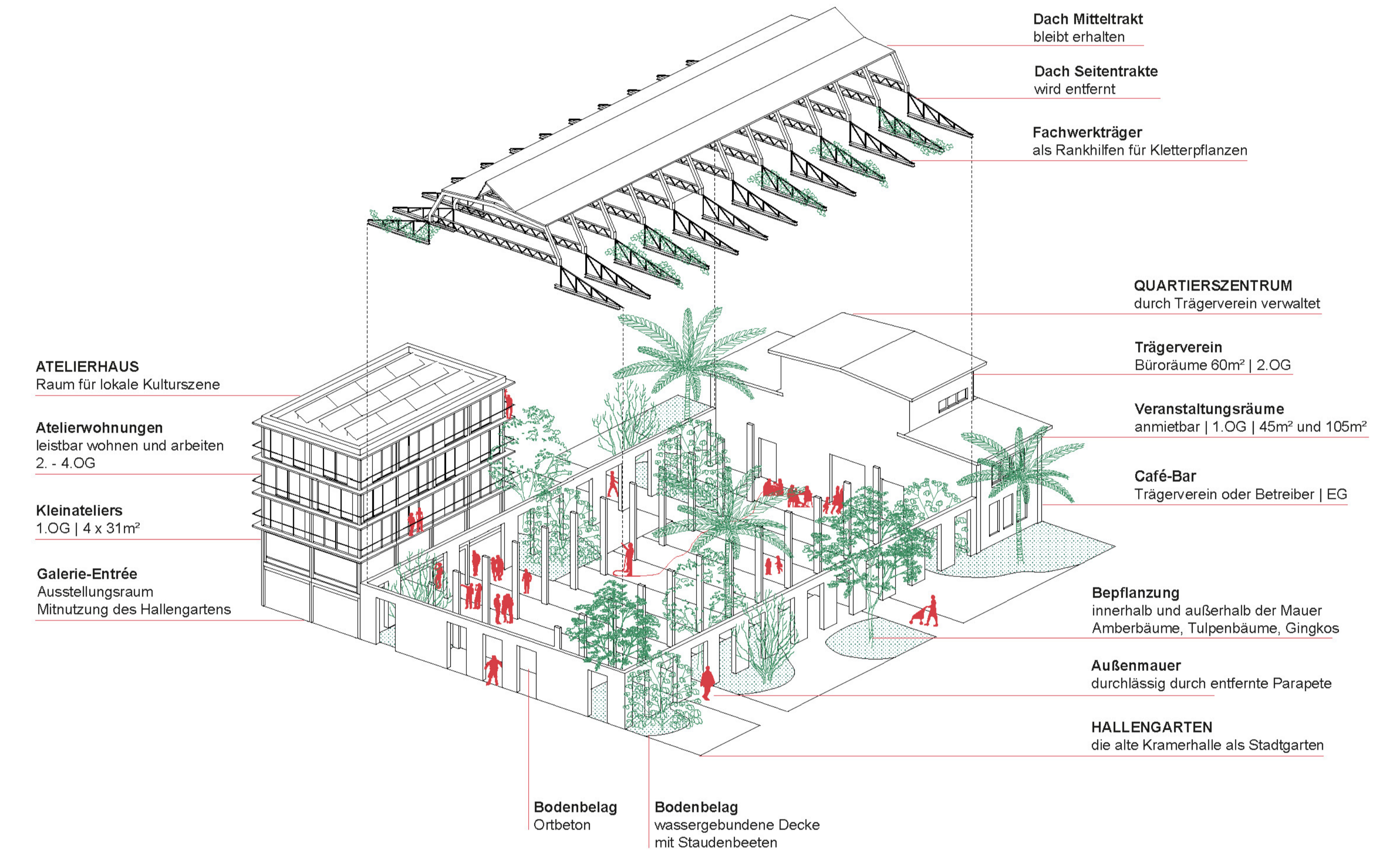
**Fokus: Hallengarten**

Die Kramer-Halle wird - bis auf das Kopfgebäude - zum **Freiraum**. An diesem Ort der Kultur und Begegnung ist eine **Vielzahl an Nutzungen** denkbar: Quartiersfeste, temporäre Marktstände, Ausstellungenseröffnungen, Bewegungsspiele, Café-Terrasse, Treffen mit Freunden im Schatten etc.

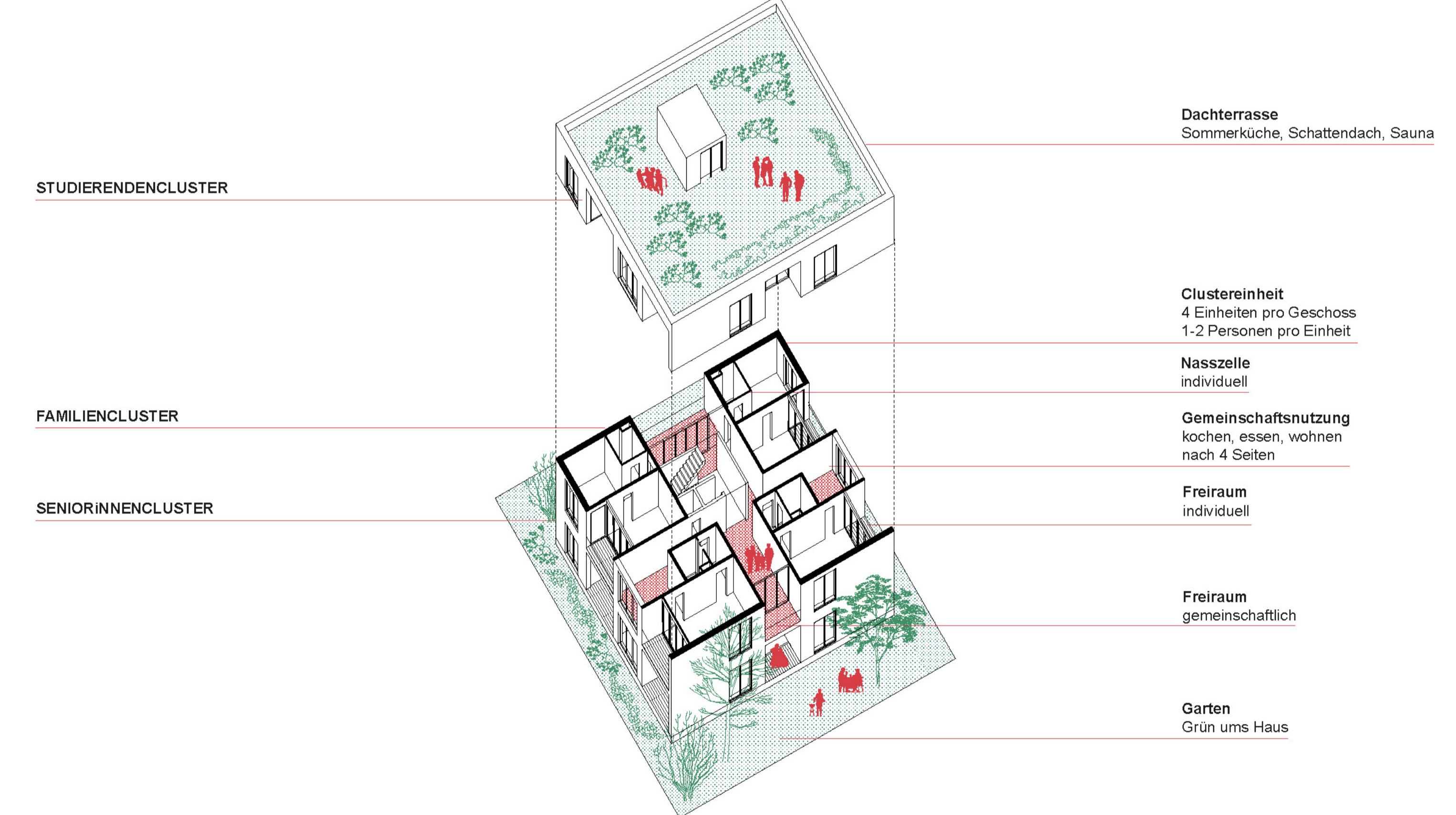
Während im Mitteltrakt der Halle das **Dach** erhalten bleibt und so eine witterungsgeschützte Nutzung erlaubt, bleiben in den Seitentrakten nur die **Fachwerkträger** des Daches bestehen und dienen als **Rankhilfen** für Kletterpflanzen. Die ehemalige **Außenmauer** der Halle fasst den Garten, wird durch das Entfernen sämtlicher Parapete allerdings zum durchlässigen Filter. Die **besondere Bepflanzung** des Hallengartens durchdringt diesen Filter und setzt sich innerhalb der Mauer fort. Der **Bodenbelag** der ehemaligen Halle ist befestigt (Ortbeton), allerdings im Bereich der Bäume großzügig aufgetrocknet und durch wassergebundene Decken und Gräser ergänzt.

Das **Kopfgebäude** der Kramerhalle bleibt bestehen und wird als **Quartierszentrum** genutzt; im EG findet sich ein **Café** (105m²), öffentlich zugängliche **WCs** sowie **Lagerflächen** (45m²). Im 1. OG finden sich zwei - anmietbare - **Veranstaltungsräume** (45m², 105m²) und im 2. OG die **Büroräumlichkeiten** eines möglichen **Trägervereins**. Dieser Trägerverein sollte als wesentlicher Akteur im neuen Quartier durch Kulturfördermittel subventioniert werden.

Im nördlichen **Atelierhaus** werden neue Räumlichkeiten für die lokale Kulturszene geschaffen. Das an den Hallengarten grenzende EG dient als offenes **Galerie-Eintritt**, dessen Bepflanzung in den Freiraum ausstrahlt. Im 1. OG finden sich **leisbare Kleinateliers** und in den 3 darüberliegenden Geschossen **Atelierwohnungen**. Neben einer sparsamen Bauweise soll hier insbesondere die **gemeinsame Entwicklung** mit benachbarten Bauteilen zur **ökonomischen Umsetzung** ins Auge gefasst werden.

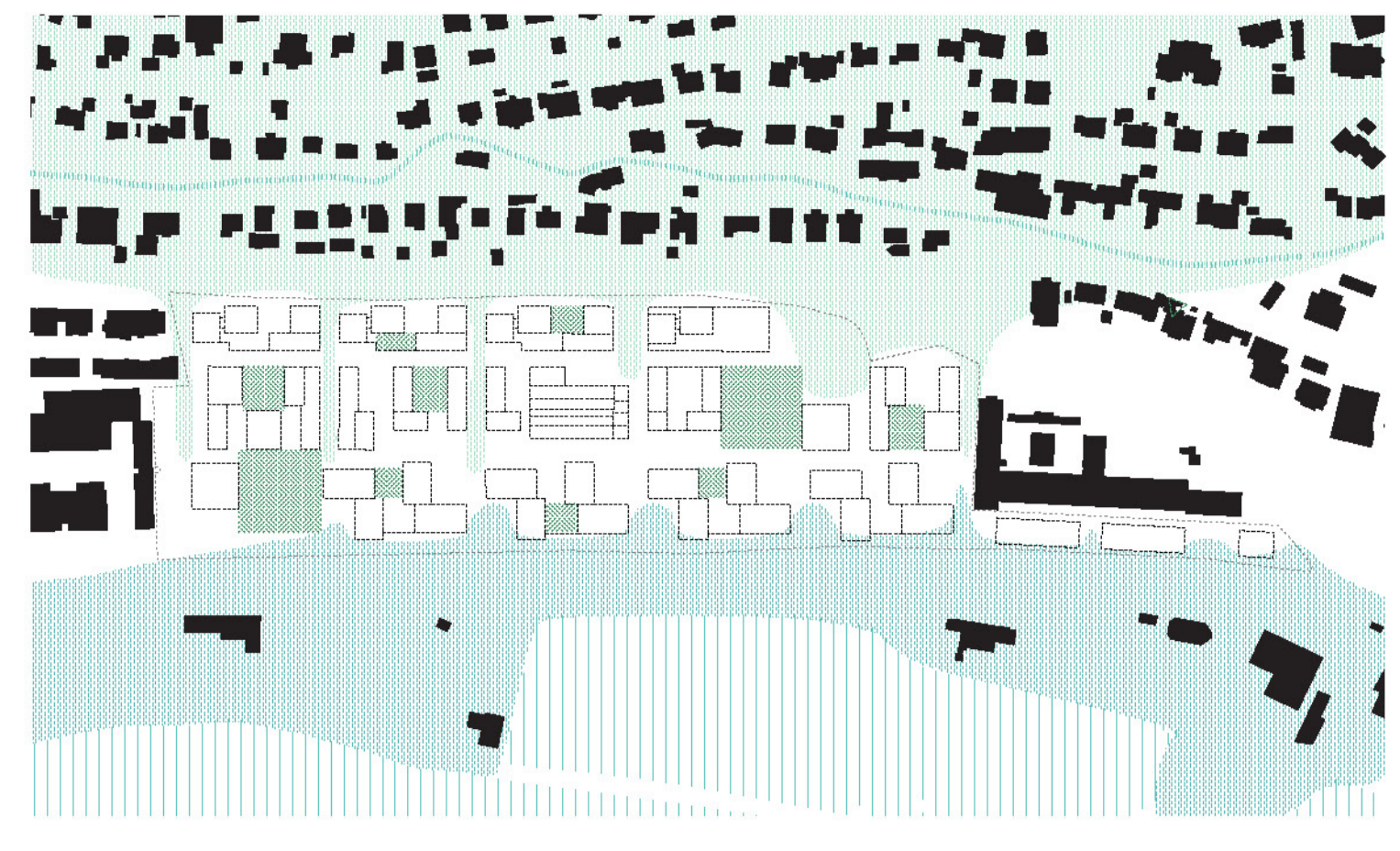
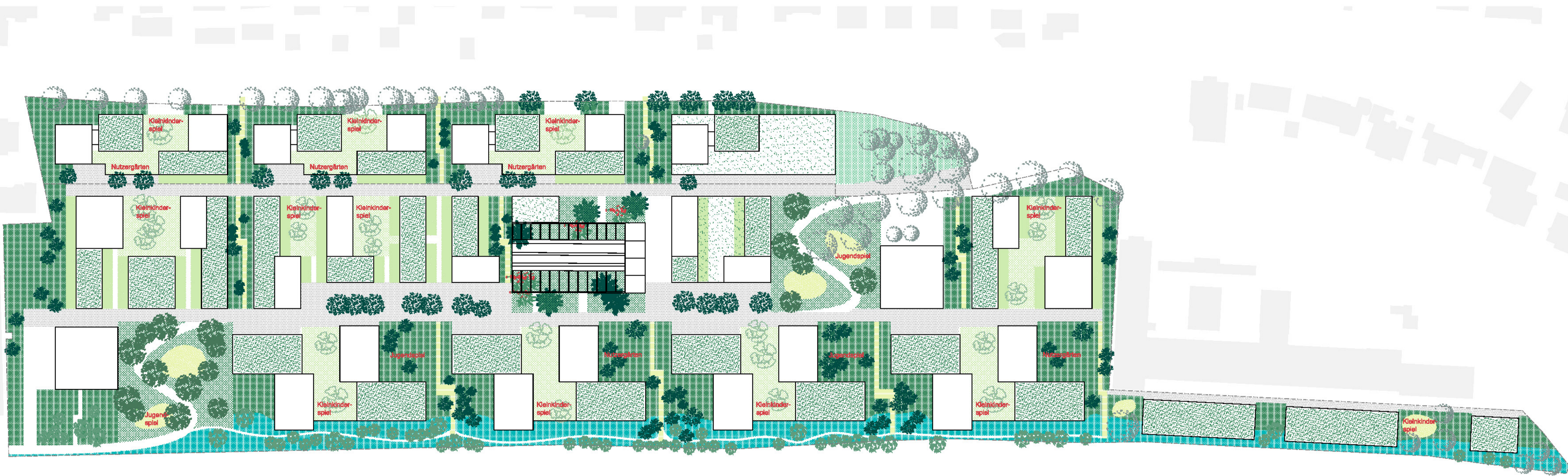


**KULTUR & BEGEGNUNG AM HALLENGARTEN**

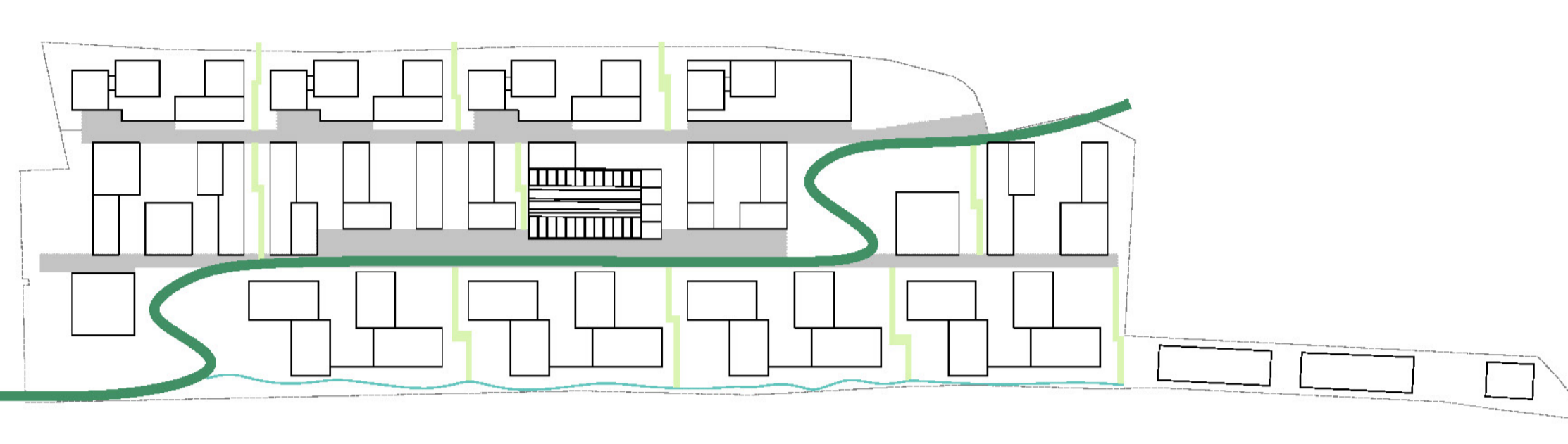
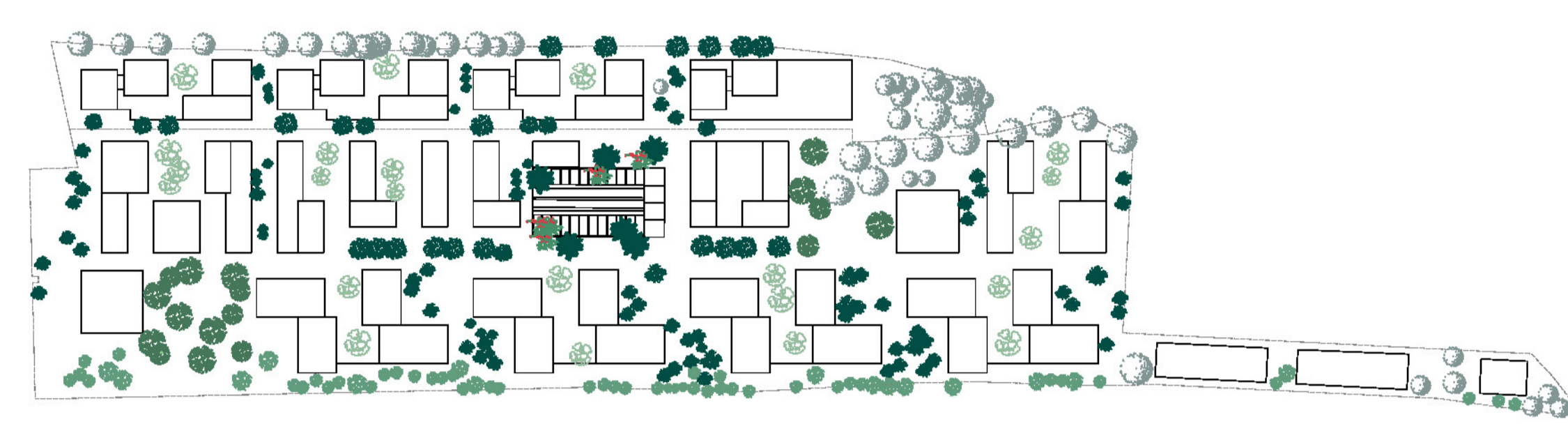
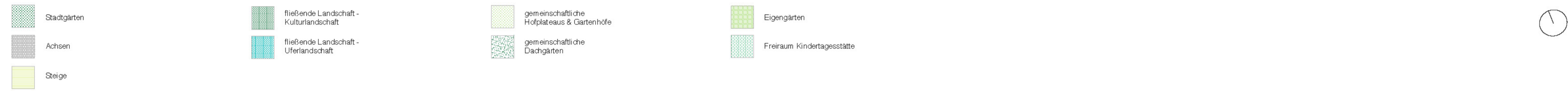


**GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN IM CLUSTERHAUS**





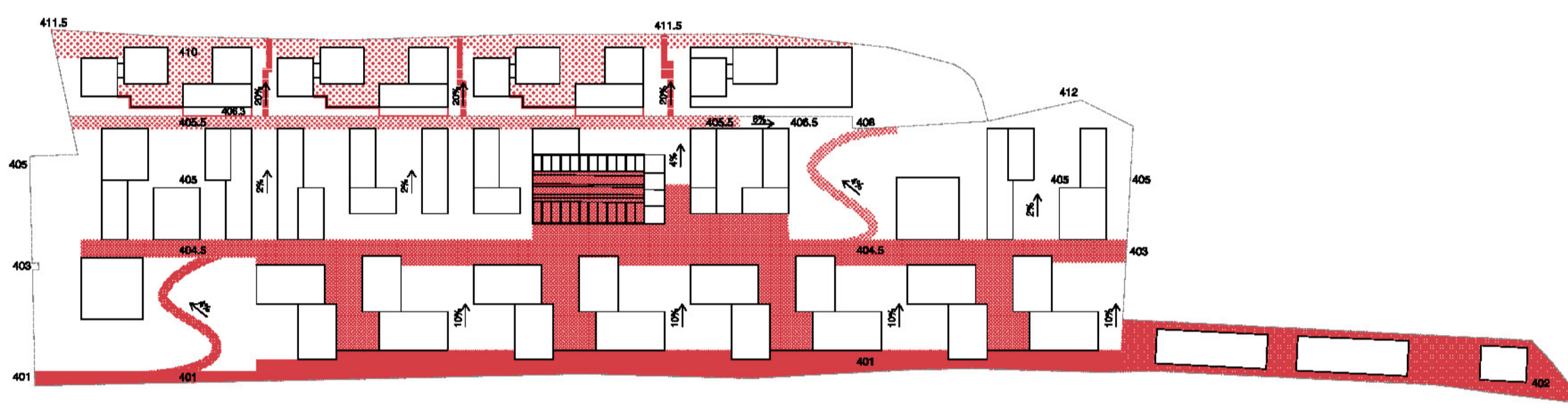
Freiraumkonzept 1:1000



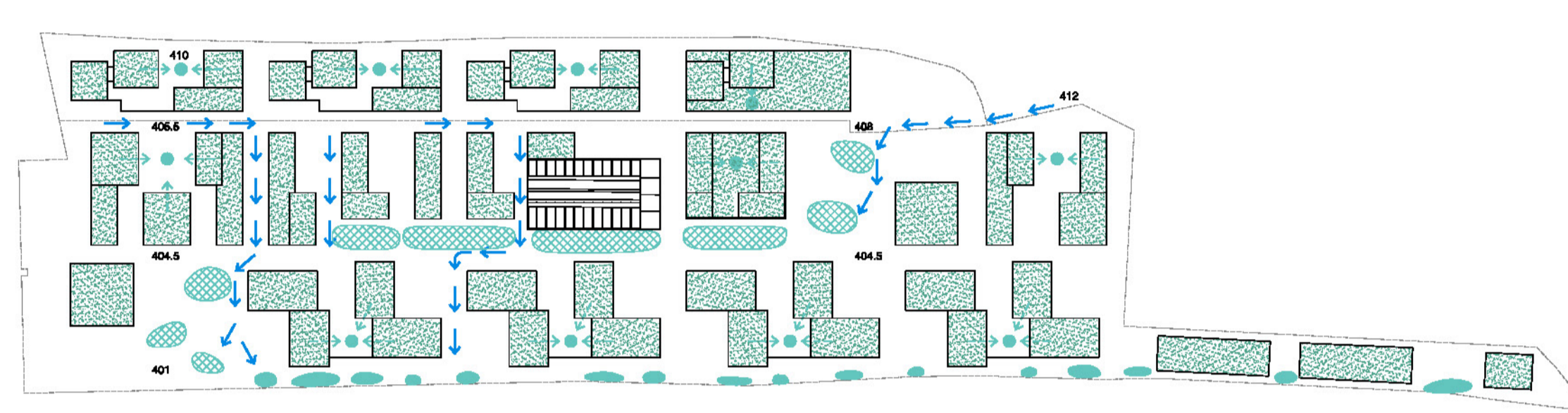
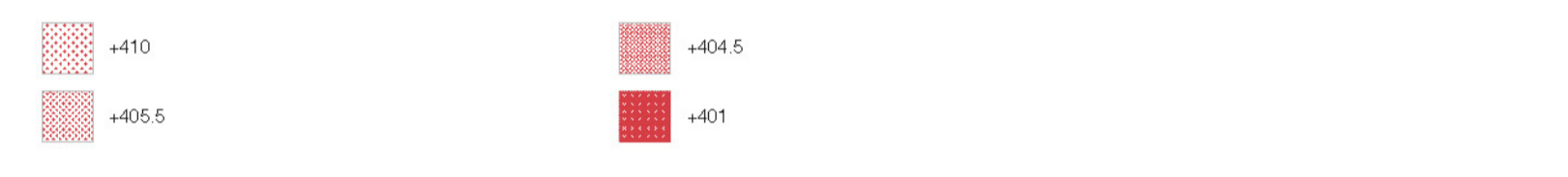
Baumkonzept



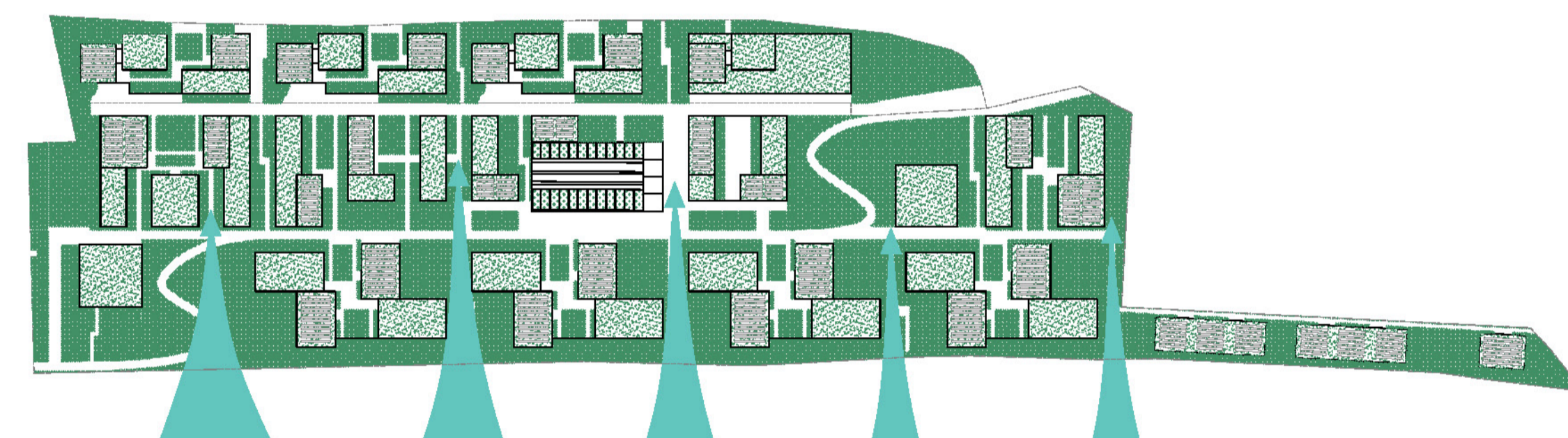
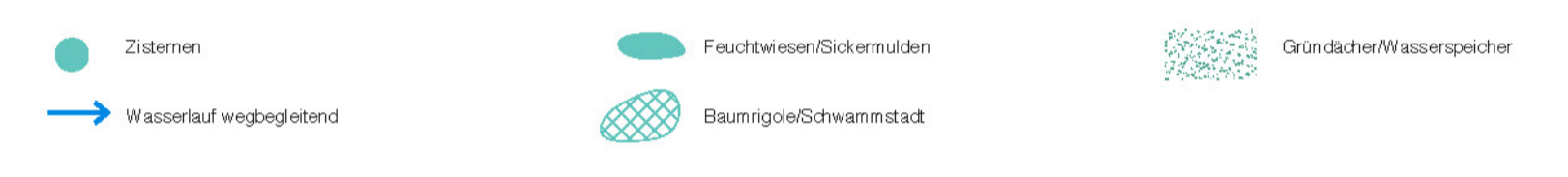
Fußläufige Erschließung



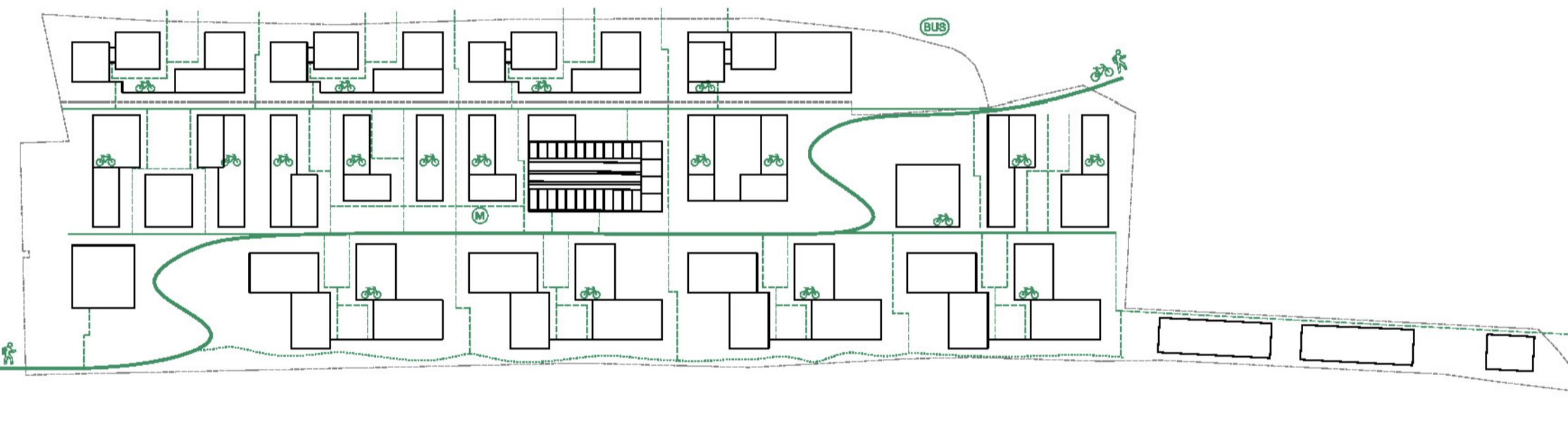
Niveaus



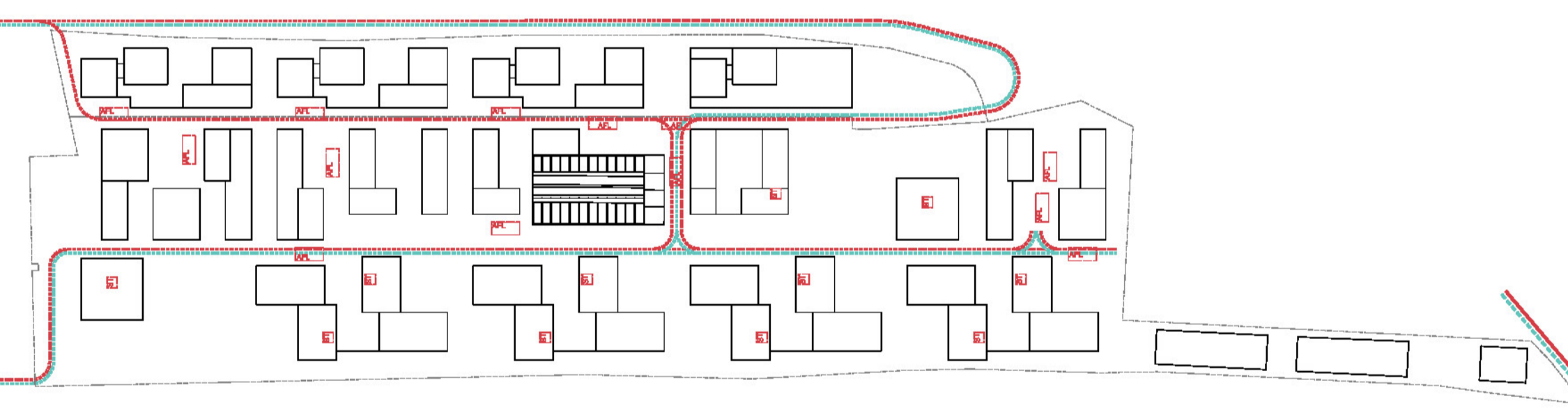
Regenwassermanagement



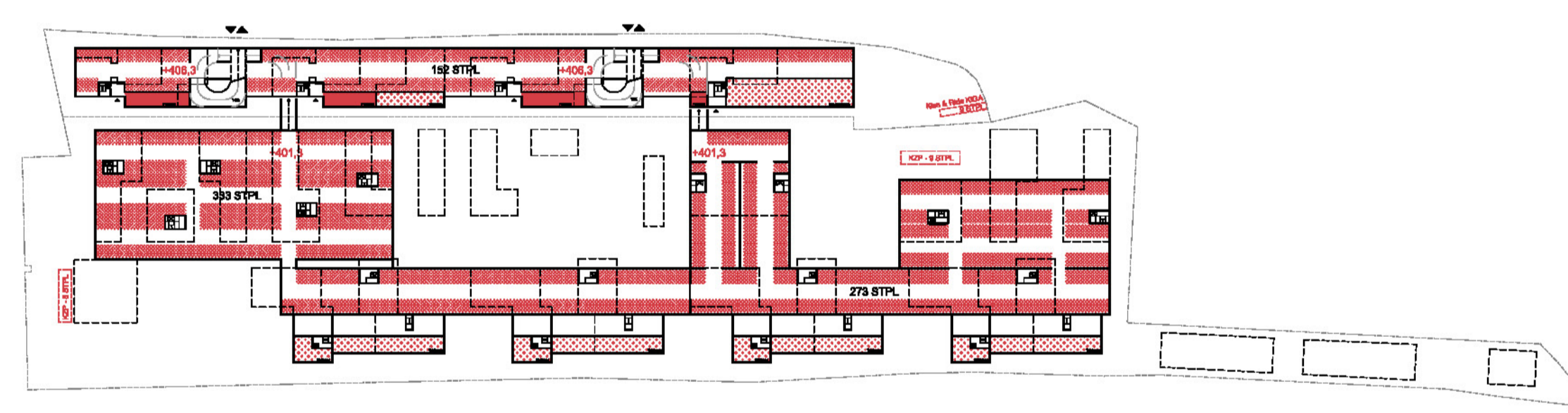
Klimaresilienz



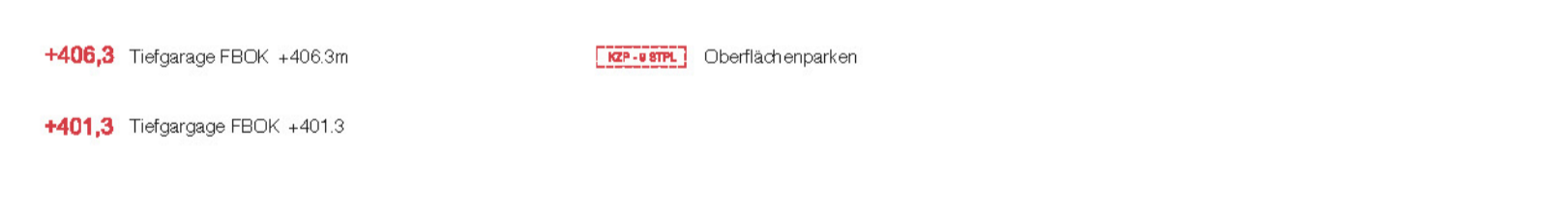
Sanfte Mobilität



Feuerwehr & Versorgung



Parkkonzept



FREIRAUM

Durch die entwerfende Idee der diagonalen Gartenpromenade und die Platzierung charakteristischer Gebäudetypologien in den drei Bebauungsbändern entsteht ein klares und doch differenziertes Netz aus attraktiven Freiräumen. Die Charakteristik der einzelnen Freiraumtypen greift die Landschaftsformen Überlingens – die Gartenlandschaft, die Uferlandschaft und die Kulturlandschaft – auf und übersetzt sie in ein stimmiges Nutzungs-, Bepflanzungs- und Oberflächenkonzept. Während Ufer- und Kulturlandschaft klare Zonen bilden, setzt sich die vielfältige, dazwischenliegende Gartenlandschaft aus verschiedenen Freiraumtypen zusammen: der Gartenpromenade, den Stadtgärten, den Hofplateaus sowie den Gartengassen und Gartenhöfen.

Gartenpromenade

Die Gartenpromenade ist der zentrale öffentliche Raum der Kramer-Gärten, der sich auch für die Nachbarschaft öffnet. Sie ist die stark begehrte Erschließungsachse des Quartiers, wird vorwiegend für sanfte Mobilität genutzt, bleibt aber für Einsatzfahrzeug sowie notwendige Var- und Entsorgung befahrbar. Über die Gartenpromenade werden die drei Stadtgärten und lineare Baumplätze miteinander verbunden und bilden damit das grüne Rückgrat des Quartiers.

Stadtgärten

Die beiden peripheren und ins Quartier leitenden Gartenentrées sind durch erlebbare Topografie geprägt. Das östliche Gartenentrée knüpft an die bestehende Zufahrt vom Kreisverkehr Nußdorferstraße an und bildet zusammen mit dem Freiraum des Kindergartenes die grüne Adresse des neuen Quartiers. Der gewachsene Baumbestand bleibt erhalten und durch weitere Großbäume wie Ahorne und Eschen ergänzt. Das westliche Gartenentrée führt die Gartenpromenade fort. Der Hallengarten der ehemaligen Kramer-Halle ist das charakteristische Zentrum des Quartiers. Die Halle schafft Raum für unterschiedliche Zonen. Durch eine besondere Bepflanzung mit Amberbäumen, Tulpenbäumen und Ginkgos, gepflanzt in einer wassergebundenen Wegedecke, entsteht hier ein einzigartiger Freiraum, der zum Verweilen einladend ist und zum Ausweichen einregt. Der Mitteltrakt wird zum überdeckten und befestigten Freiraum, der für verschiedene Nutzungsszenarien im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Quartierszentrum und Atelierhaus offen ist.

Hofplateaus

Im oberen und unteren Band finden sich die gemeinsam genutzten Freiräume der Hofplateaus. Sie bilden die Mitte von jeweils zwei gekoppelten Gebäuden (und das Dach des darunterliegenden Gartengeschosses). Hier finden sich die Hauszüge, Raum für Kleinkinderspiel und freistehende Hofbäume wie Linden und Feld-Ahorne.

Gartengassen & Gartenhöfe

Im mittleren Band finden sich Gartengassen und Gartenhöfe als grüne Freiräume. Als intime, schattige Wege führen die Gartengassen zwischen die privaten Vorgärten der Langhäuser hindurch. Licht anstrahlend weiten sie sich im oberen Teil zu Gartenhöfen auf, die durch wassergebundenen Belag und einzelne Hofbäume charakterisiert sind.

Uferlandschaft

Am südlichen Rand verläuft entlang des Bahndamms der am tiefsten gelegene Bereich des Quartiers. Im Zusammenspiel mit dem quartiersweiten Regenwasserkonzept entsteht hier eine attraktive Retentionszone aus Feuchtwiesen und Ufervegetation (Erle, Weiden, Pappel). Diese Uferlandschaft zieht sich in Form grüner Finger in Richtung Gartenpromenade in das Quartier hinein, wo sie in gemeinsamen Nutzergärten und Jugendspielfläche übergeht. Steige in den grünen Fingern binden die Uferlandschaft an die Gartenpromenade an.

Kulturlandschaft

Das Motiv der fließenden Landschaft und Steige setzt sich vom unteren im mittleren und oberen Band fort. Die gewählten Baumarten der Uferlandschaft wechseln sich hier mit Vogelbeeren, Wildbirnen und Walnussbäumen ab, ihre Platzierung greift Motive der Überlinger Kulturlandschaft (Obstplantagen, Feldsäume, Streuobstwiesen etc.) auf.

Regenwassermanagement

Die Minimierung der Bodenversiegelung, der Einsatz von sicherer Belägen und Dachbegrünungen bilden den Grundstein für ein erfolgreiches Regenwassermanagement. In Kombination mit wasser-speichernden Elementen wie Zisternen, Baumrigolen (Schwammstadt-System für Stadtbäume) und Sickermulden, wird der Wasserdruck auf dem Grundstück maximiert. In weiterer Folge wird die Lufttemperatur durch Evapotranspiration (Verdunstung aus Boden und von Pflanzen) heruntergekühlt und die Wasserversorgung der Pflanzen verbessert. Offene Rinnen, die das Regenwasser zu diesen Elementen hinführen, machen die Wasserkreisläufe zusätzlich sicht- und erlebbar.

Klimaresilienz

Die Konzeption der Bebauungs- und Freiraumstruktur verspricht positive klimatische Effekte in den Kramer-Gärten. Das Potenzial der natürlichen Keimlingsproduktion durch den Bodensee wird durch die offene Anordnung der Baukörper und durchgehende Luftschneisen nutzbar gemacht. Unversiegelte Flächen und begrünte Dächer im Quartier tragen zum angenehmen Mikroklima bei. Die Pflanzung großkroniger Bäume bietet viel Schatten im Sommer, insbesondere auch entlang der Fuß- und Radwege. Als überdakter Freiraum bietet die Mitte der Kramer-Halle eine Möglichkeit zum geschützten Aufenthalt im Freien bei jeder Witterung.

Sanfte Mobilität

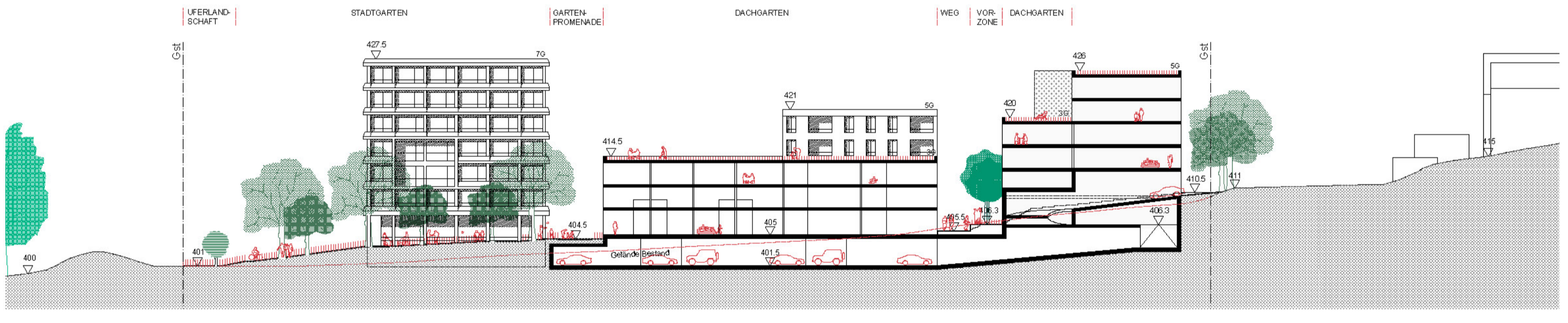
Die Kramer-Gärten sind ein weitgehend autofreies Quartier – die gute Anbindung sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch das Fuß- und Radwegenetz legt den Schwerpunkt auf sanfte Mobilität. Zentrale Erschließungsachse ist dabei die diagonale Gartenpromenade, die von allen drei Bebauungsbändern aus barrierefrei erreichbar ist. Ergänzend dienen die Steige als kurze Nord-Süd-Verbindungen. Die Fahrradstellplätze finden sich in die Gebäude integriert und auf gleichem Niveau wie die Gartenpromenade. Zentral im Quartier liegt ein Mobilitätspunkt, der Platz für E-Mobility und Lastenrad-Sharing bietet.

Feuerwehr & Versorgung

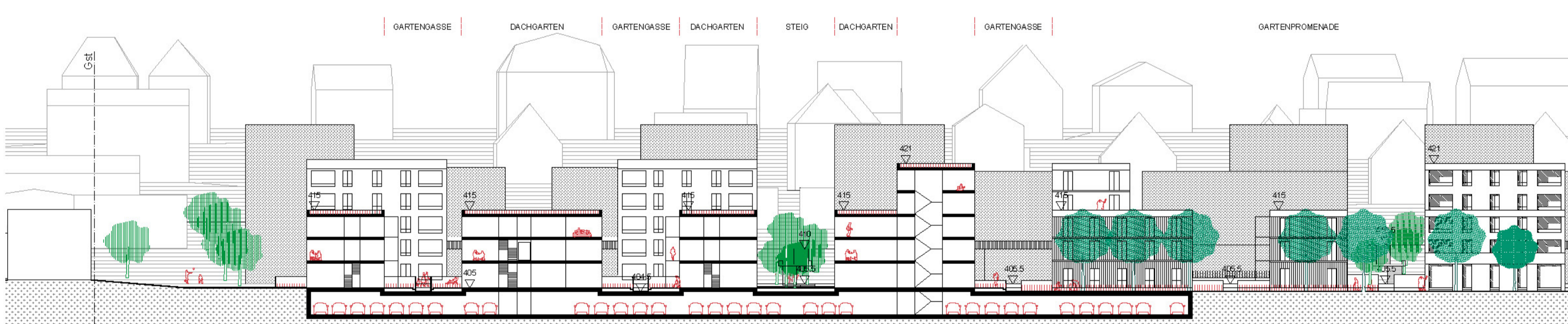
Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Müllentsorgung und Anlieferungsfahrzeuge finden sich am Kreisverkehr Nußdorferstraße und am Schillweg. Die Wegführung folgt weitgehend der Gartenpromenade – ein Befahren der Stadtgärten wird aber durch alternative Fahrtrassen vermieden. Für die Feuerwehr ist zusätzlich ein Befahren über die westliche Böschung möglich.

Parkkonzept

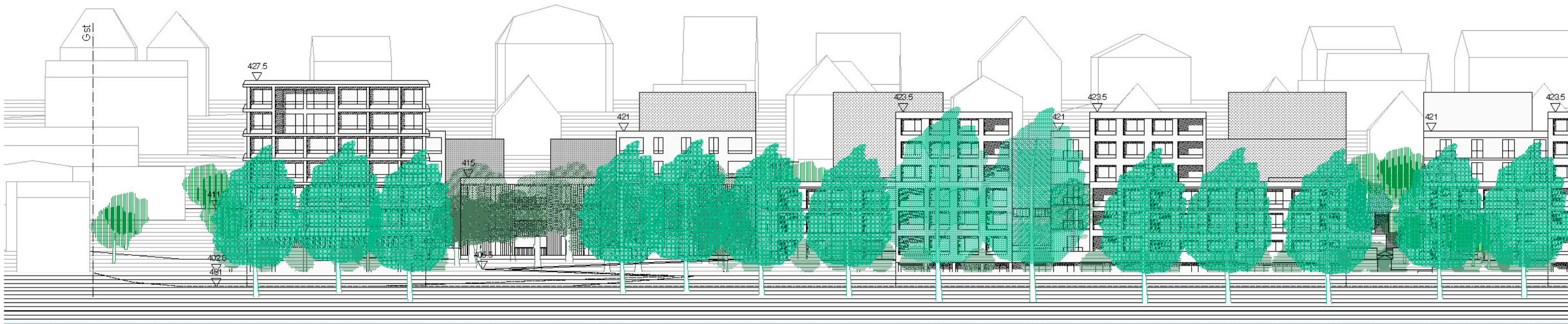
Der motorisierte Individualverkehr wird durch zwei Tiefgaragen und ausfahrten an der Nußdorferstraße aufgenommen und in zwei Sammelgaragen geleitet. Die Garagen mit in Summe 740 STPL sind vorrangig unter den Baukörpern stülend und halten so (insbesondere im Bereich der Gartenpromenade, Stadtgärten und Uferlandschaft) den Boden für die Pflanzung großkroniger Bäume frei. 20 Oberflächenplätze für Kurzzeitparken finden sich nahe dem Kreisverkehr Nußdorferstraße (Kiss & Ride Kindergarten, Parken beim Büro-Sollitär) sowie nahe des Schillwegs (Parken beim Hotel-Sollitär).



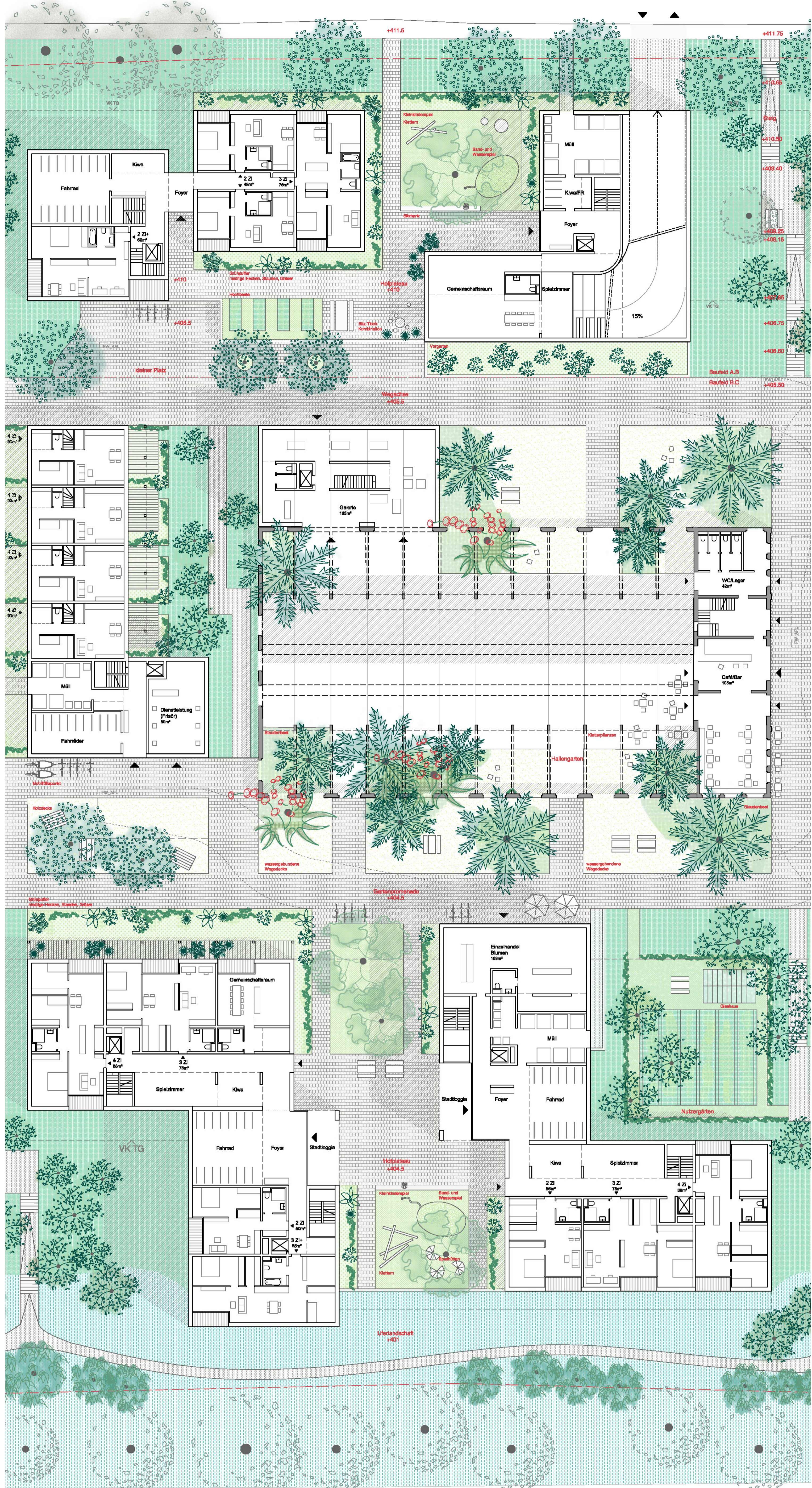
Schnitt A 1:500



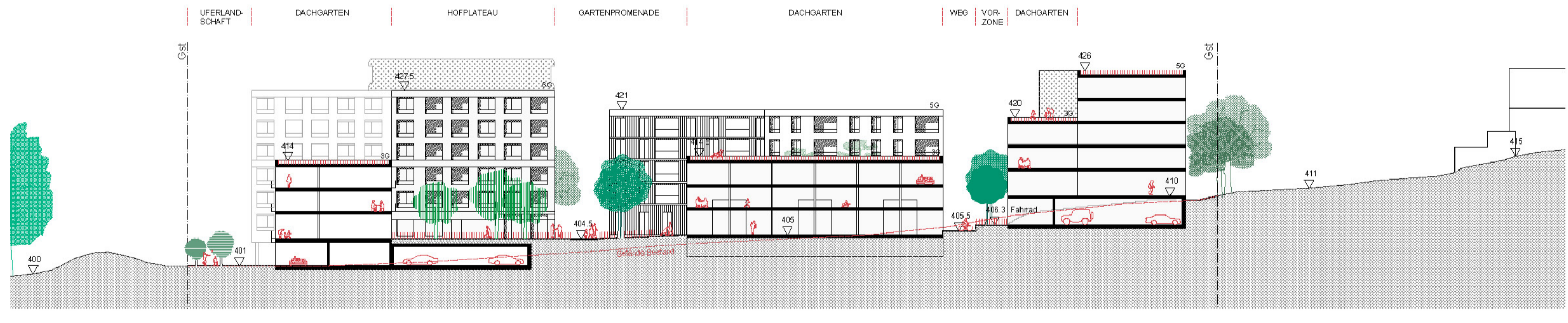
Schnitt C 1:500



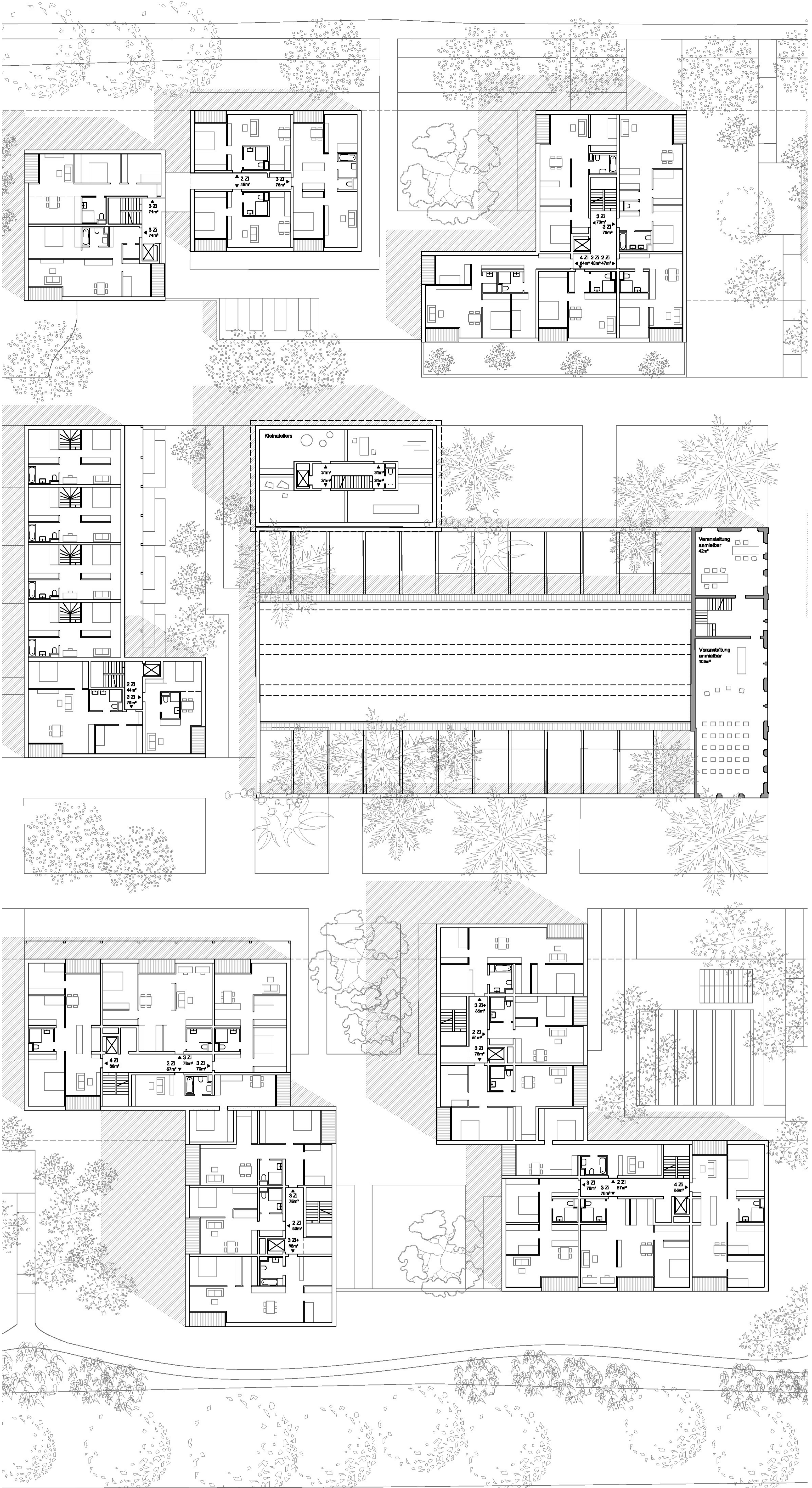
Seansicht 1:500



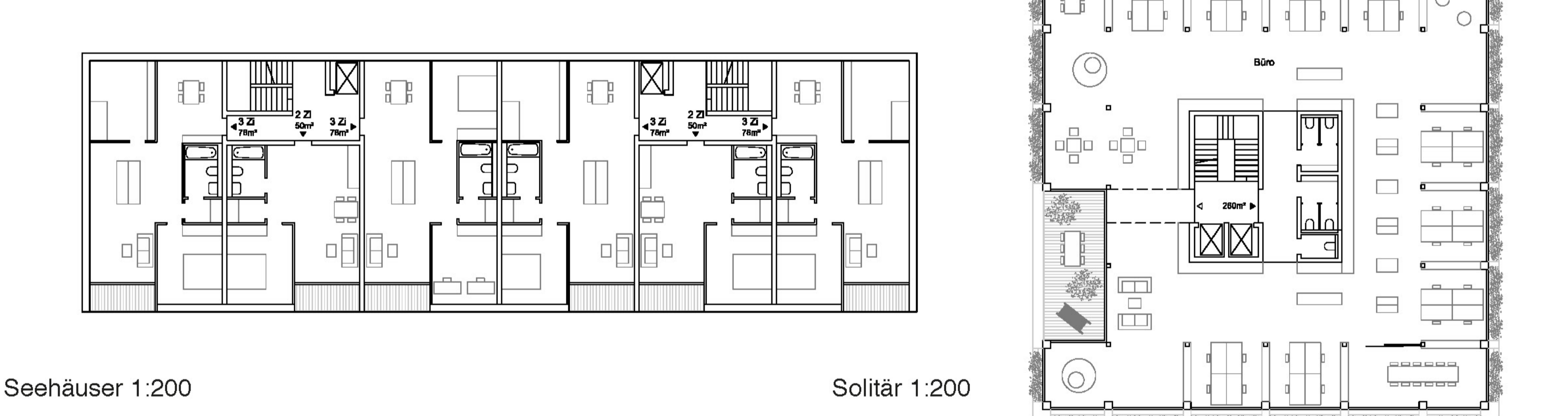
Ausschnitt Erdgeschoss 1:200



Schnitt B 1:500



Ausschnitt Obergeschoss 1:200



Seehäuser 1:200

Solitär 1:200

