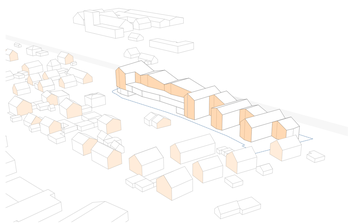
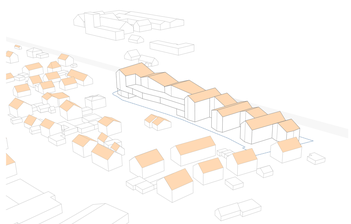
Schwarzplan M 1 | 2000

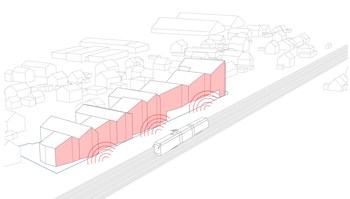
Städtebauliches Konzept



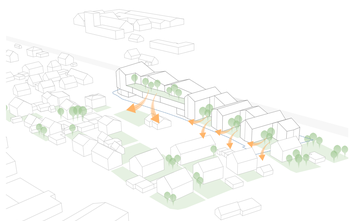
Typologie und Maßstäblichkeit



Dachstruktur und Höhen



Geschlossenheit zu Bahngleisen
Abschirmung Lärm



Öffnen zur ruhigen Wohnbebauung
Innenhöfe und Grünflächen

STÄDTEBAU UND ENTWURF

Die Struktur gliedert sich in vier ablesbare L-förmige Baukörper. Nach Osten schließt er sich zu den Bahngleisen hin, schirmt die Bebauung, sowie das benachbarte Quartier vom Lärm ab. Nach Westen öffnet er sich, bildet ruhige und private Freibereiche ab.

Im nördlichen Bereich stellen sich der Einzelhandel und Dienstleistung in einem zum Kreisverkehr identitätsstiftenden Kopfbau dar. Die Höhenentwicklung der folgenden Baukörper verringert sich nach Süden hin, gewährleistet zum einen optimalen Lichteinfall in die grünen Höfe, zum anderen gleicht er sich an die kleinteilige und niedrige Bebauung der nachbarlichen Struktur an.

Die L-förmige Ausbildung der Baukörper lockert die Gebäudeflucht nach Westen hin und schafft so einen natürlichen Übergang zur kleinteiligen Bebauung. Es bilden sich sichtbar lediglich die Stirnseiten ab, das durchlaufende Rückgrat des Städtebaus tritt in den Hintergrund.

Der Kopfbau ist von weitem klar erkennbar, bildet so eine klare Adresse für Dienstleistungsnutzungen, sowie das Park&Ride. Der Zutritt zum Einzelhandel erfolgt ebenfalls über das EG im Kopfbau. Er ist somit Knotenpunkt für verschiedene Nutzungen.

Das Parken für den Einzelhandel erfolgt angrenzend im Erdgeschoss und ist somit leicht für Kunden leicht erreichbar und nutzbar. Darauf aufbauend ist der Einzelhandel angeordnet. Darüber und zurückversetzt entwickelt sich gefördertes Wohnen, sichtbar gemacht durch begrünte Flächen und einem Spielplatz für deren Bewohner.

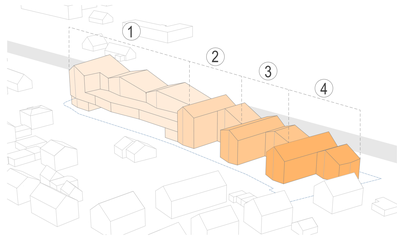
Es folgen drei L-förmige Baukörper, welche jeweils dem freien Wohnen zugeordnet wird. Die Baukörper bilden kleinteilige Einheiten, sind jedoch zu einer gesamtheitlichen Gesamtstruktur zusammengeschlossen und wahrnehmbar. Es zeichnet sich eine dörfliche Typologie ab, welche sich in die Bebauungsstruktur selbstverständlich einfügt. Die Ausbildung einer typischen Satteldach-Struktur fördert diesen Ansatz in der Gestaltung. Eine subtile Faltung der Fassaden greift die Formensprache auf und signalisiert den Anspruch an die neue Identität des Quartiers.

Lageplan M 1 | 500

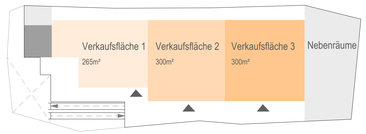
Grundriss 1.OG M 1 | 200

Grundriss EG M 1 | 200

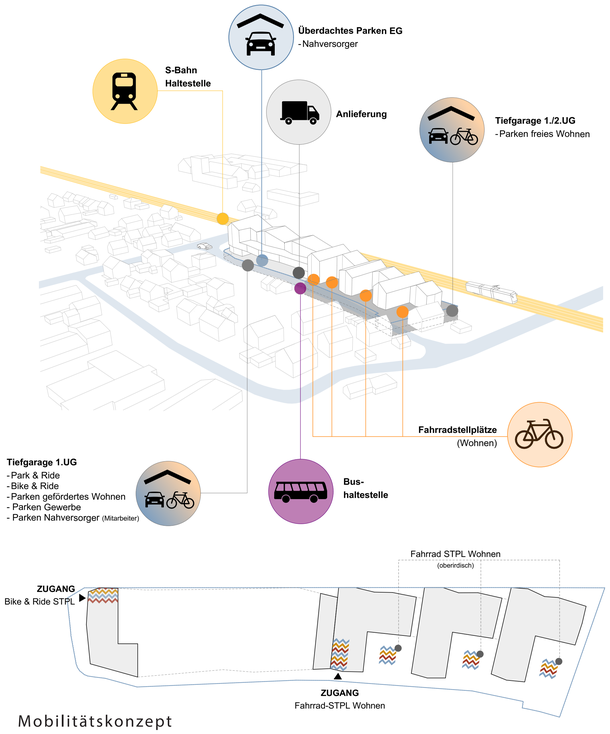
Ansicht West M 1 | 200



Bauabschnitte



Flexibilität Verkaufsfläche (1.OG)



Mobilitätskonzept

VERKEHR

Die Stellplätze für Nahversorger, Dienstleister und Bewohner werden über die neue Erschließungsstraße von Norden her angebunden und befinden sich im Erdgeschoss. Die Erschließung der restlichen Stellplätze erfolgt auf mittlerer Höhe des Grundstücks. Der Verkehr und damit der Lärm vom südlichen Teil - dem freien Wohnen – wird so ferngehalten.

Park&Ride Parkplätze sind im Norden des Grundstücks – in unmittelbarer Nähe der S-Bahnhaltestelle angeordnet.

Die Stellplätze des Nahversorgers sind durch ihre Lage im Norden des Grundstücks und im Erdgeschoss von der Weinstraße gut einsehbar und einfach zu erschließen. Gleichzeitig werden sie durch die Überbauung zum eingegliederten Bestandteil des Entwurfs. 10 Stellplätze (möglicherweise für Mitarbeiter) werden zu Gunsten des gesamtheitlichen Entwurfs nicht im Erdgeschoss, sondern im Untergeschoss integriert.

Die Schaffung von begrünten Freiflächen für die freien Wohnungen im Süden wird so begünstigt.

Aufgrund des Wunsches nur ein Untergeschoss zu errichten, müssen PKW-Stellplätze für Wohnen oder Gewerbe durch ein Mobilitätskonzept reduziert werden. Das ist durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie durch das Einrichten von Car-Sharing Stellplätzen und E-Mobility Ladesäulen und durch das Bereitstellen einer großen Anzahl an Fahrradstellplätzen möglich.

Fassadendetail M 1 | 50

FASSADE

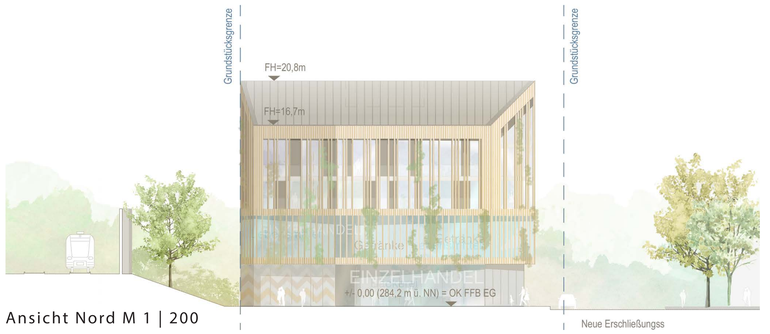
Die von Holz geprägte Fassade differenziert sich je nach Nutzung: die Fassade des Einzelhändlers im Erdgeschoss präsentiert sich mit einer gläsernen Glasfassade. Im 1. Obergeschoss wird diese Transparenz fortgeführt, allerdings wird die Glasfassade hier mit einer lockeren Holz-Lamellenstruktur überlagert.

Diese Lamellenstruktur zieht sich im Erdgeschoss über die Anlieferung fort und integriert diese ästhetisch in das Fassadenbild. Auch im Kopfbau wird eine lockere Lamellenstruktur fortgesetzt, was eine flexible Büroeinteilung ermöglicht. Fassaden werden zusätzlich mit Rankpflanzen begrünt.

Die Wohngebäude sind durch eine Lochfassade mit großzügigen Fensteröffnungen, Balkonen und Loggien geprägt und greifen dadurch die klassische Lochfassade der umliegenden Einfamilienhäuser auf.

Schnitt A-A M 1 | 200

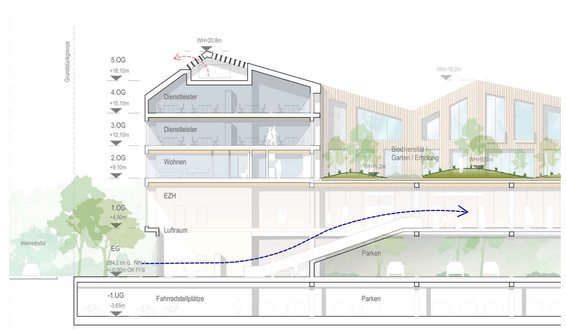
Ansicht Süd M 1 | 200



Ansicht Nord M 1 | 200

Schnitt B-B M 1 | 200

Ansicht Ost M 1 | 200



Schnitt C-C M 1 | 200

GRUNDRISSE

Der Großteil der Einzelhandelsfläche mit seinen dazugehörigen Nebenräumen ist im 1.Obergeschoss situiert, während der Eingangsbereich gut sichtbar und zugänglich im Erdgeschoss im Norden - an der sichtbarsten Stelle des Grundstücks - liegt.

Kunden gelangen von der Parkplatzfläche im Erdgeschoss oder vom Vorplatz im Norden über einen Rollsteig oder über Aufzüge in die Verkaufsfläche im 1.Obergeschoss. Die Waren, die über die ebenerdig liegende Anlieferung geliefert werden, können über einen Lastenaufzug ins 1. Obergeschoss zu den Lagerräumen gelangen.

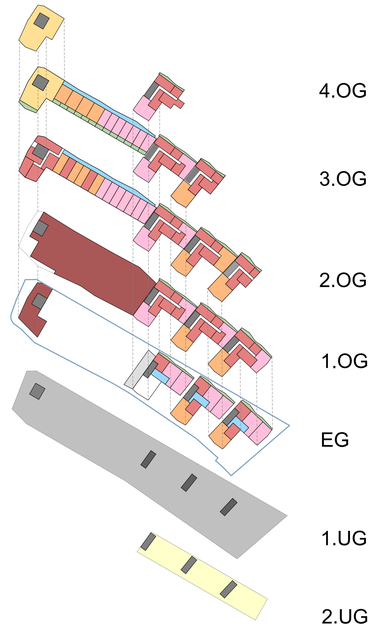
Die Büros für Dienstleister und Arztpraxen, sowie partielle geförderte Wohnungen sind im Kopfbau angesiedelt. Deren Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Lobby an der Weinstraße. Der Kopfbau bildet mit seinen Nutzungen den Anspruch nach zeitgemäßer Urbanität ab.

Die geförderten Wohnungen liegen oberhalb des Einzelhändlers, dessen Flachdach als attraktive, gemeinschaftliche Dachterrasse für die Bewohner fungiert. Die Erschließung dieser Wohnungen erfolgt über die gemeinsame Lobby im Westen und anschließend über einen Laubengang entlang der Bahngleise. Dieser fungiert gleichzeitig als Puffer gegen den Lärm des Bahnverkehrs. Die durchgesteckten Wohnungen sind überwiegend beidseitig belichtet und einem wirtschaftlichen Achsraster zugrunde gelegt. Somit ist eine flexible Zusammenschaltung verschiedener Wohnungstypen möglich.

Die freien Wohnungen liegen im südlichen und damit ruhigeren Teil des Grundstückes und umrahmen jeweils eigene, private Innenhöfe. Die Wohnungen werden im Gegensatz zum geförderten Wohnen über den Innenhof und über innenliegende Flure erschlossen.

Alle Wohnungen verfügen über einen privaten Freibereich in Form eines Gartens, eines Balkons oder einer Loggia. Die wenigen Wohnungen, welche ausschließlich nach Osten orientiert sind, können durch als Pufferräume funktionierende Loggien vor dem Lärm des Zugverkehrs geschützt werden.

Grundriss 4.OG M 1 | 200



Freies Wohnen: 69 Wohnungen

1-2-Zi. Wohnungen: 46
3-4 Zi. Wohnungen: 23

Gefördertes Wohnen: 18 Wohnungen

2-Zi. Wohnungen: 7
3-Zi. Wohnungen: 7
4-Zi. Wohnungen: 4

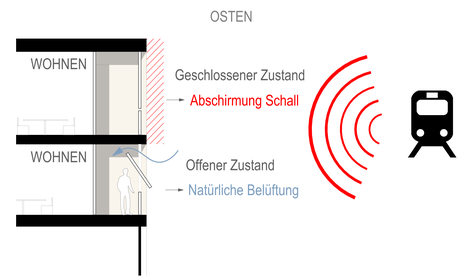
GESAMT (Wohnungen): 87

- Nahversorger
- Dienstleistung /Gewerbe
- Wohnen EOF-gefördert
- Wohnen nicht gefördert
- 1- und 2-Zi-Whg
- 3-Zi-Whg
- 4-Zi-Whg
- 5-Zi-Whg
- PKW Stellpl.

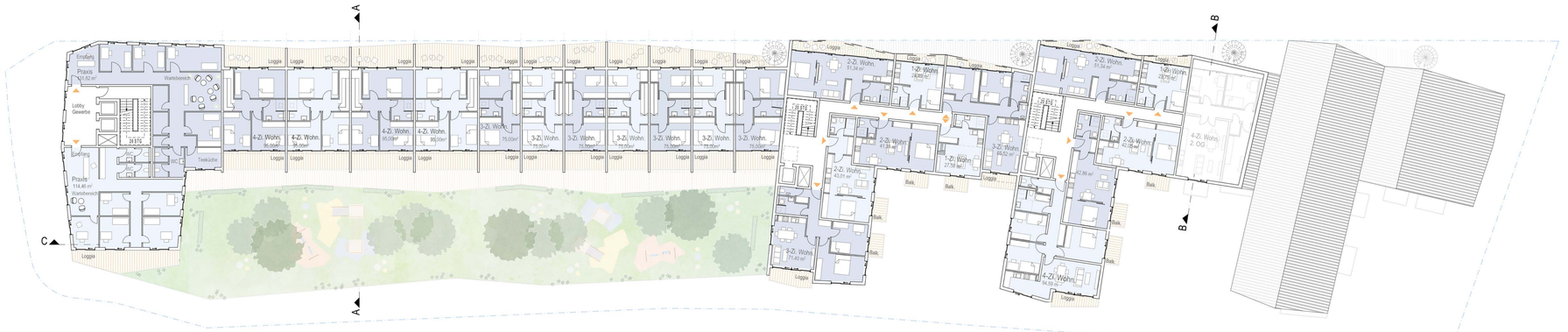
FARBSCHEMA ERGÄNZUNG

- Erschließungskern
- Laubengang / Etagenlobby
- Loggia / Balkon
- Lagerräume

Flächenmix

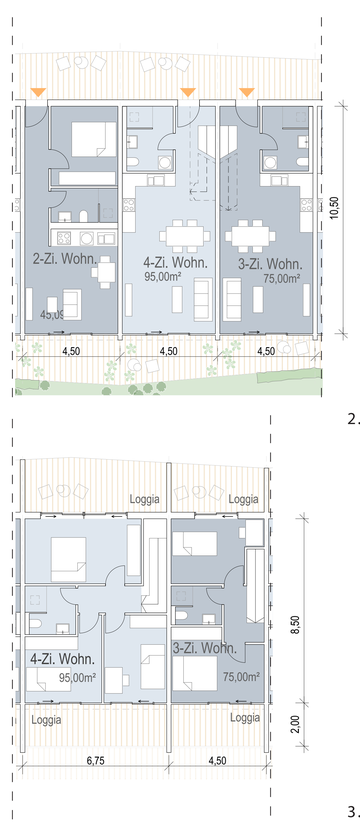


Schallschutzkonzept Wohnen



Grundriss 3.OG M 1 | 200

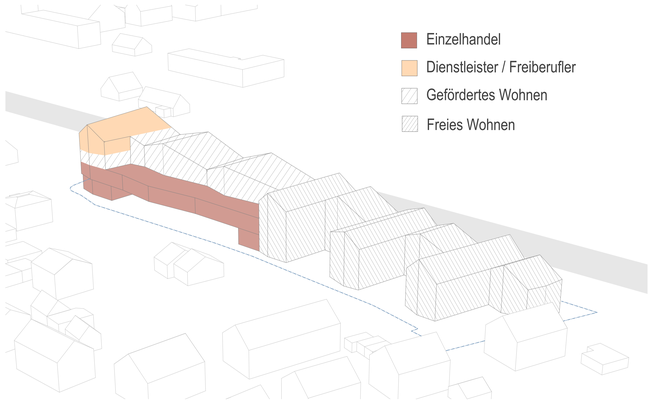
Grundriss 2.OG M 1 | 200



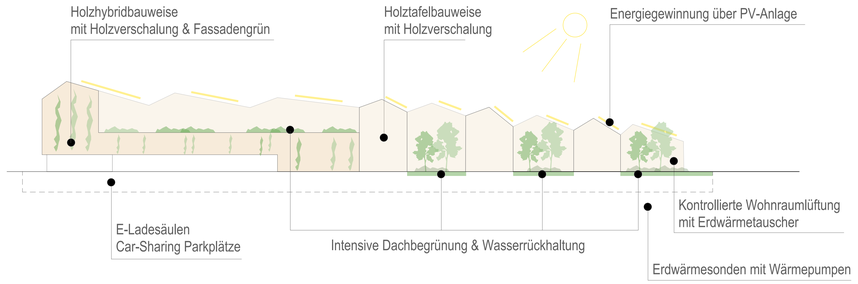
2.OG

3.OG

Ausschnitt Grundriss
Gefördertes Wohnen: 2-/3-4 Zi-Wohnungen
M 1 | 100



Nutzungsverteilung



Nachhaltigkeitskonzept

1. baulicher Rettungsweg

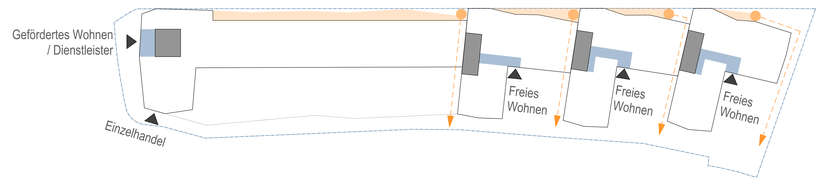
- Treppenhäuser

2. Rettungsweg

- über Laubengang / Balkon & Fluchttreppe & Durchgang EG (Osten)

ODER:

- Anleitern der Feuerwehr (Westen, Norden, Süden)



Erschließung & Rettungswege

Ausschnitt Grundriss 1.OG M 1

NACHHALTIGKEIT UND TECHNIK

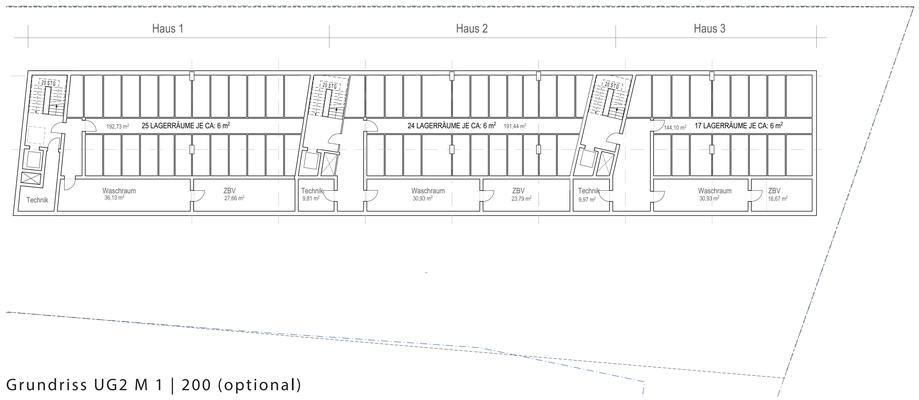
Nicht nur die Fassadengestaltung aus Holz, sondern auch eine fortschrittliche Bauweise tragen zur Nachhaltigkeit des Entwurfes bei: Für den Gewerbebau wird eine Holz-Hybrid-Bauweise, für den Wohnungsbau eine Holztafel-Bauweise vorgesehen.

Dem Anspruch an eine nachhaltige Bauweise – und damit der Reduktion des CO2-footprints – wird so Rechnung getragen. Die begrünte Dachterrasse auf der Decke des Einzelhändlers und grünen Innenhöfen sammeln in Form von Retentionsdächern das Regenwasser, führen es in den Nutzwasserkreislauf der Gebäude zurück. Der Erhitzung und der Versiegelung der Stadt wird so entgegengewirkt.

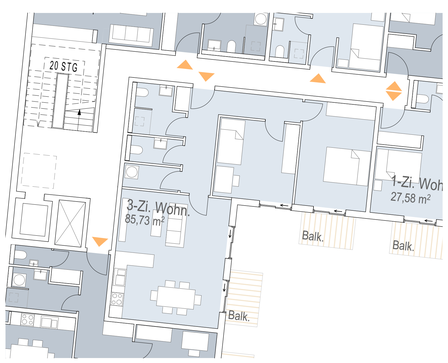
Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung bestückt, Erdwärmetauscher vorgeschaltet. Die Gebäude können zur Energieversorgung an Erdwärmesonden mit Wärmepumpen angebunden werden. Allen Nutzungen wird eine natürliche Lüftung ermöglicht.

Die nach Süden ausgerichteten Dachflächen werden mit Photovoltaik zur Gewinnung von Solarenergie genutzt.

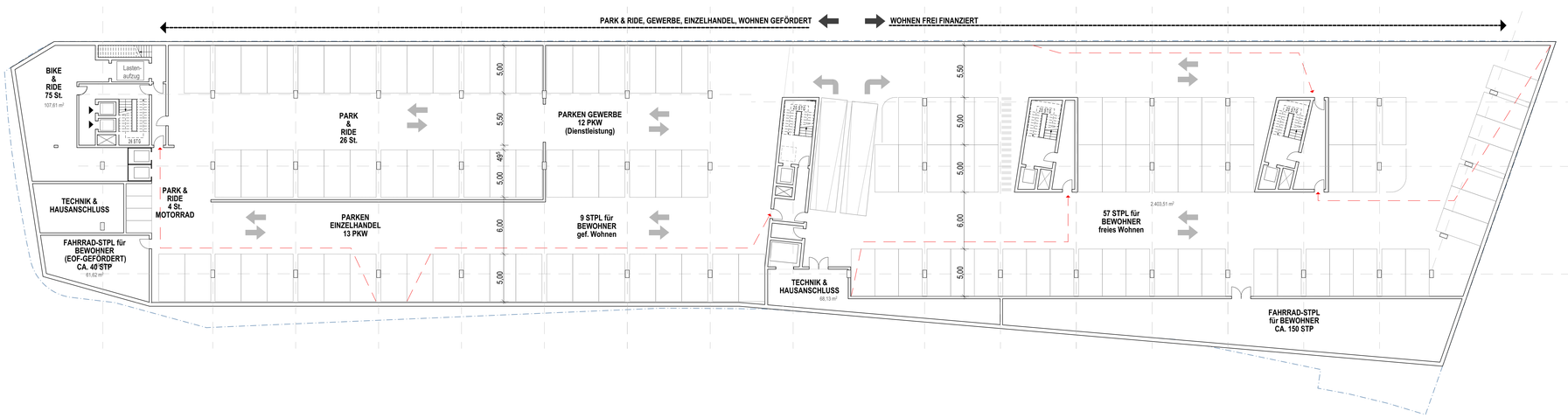
Durch die Flexibilität der Wohnungen und der Büros (beliebiges Zusammenschalten der Einheiten möglich) ist die Langlebigkeit des Gebäudes gewährleistet und trägt somit auch zur Nachhaltigkeit bei. Auch die ebenerdige Parkfläche kann in Zukunft zu Einzelhandelsfläche umgebaut werden – sobald weniger PKW-Stellplätze benötigt werden sollten.



Grundriss UG2 M 1 | 200 (optional)



Flexibilität der Grundrisse Beispiel M 1 | 200



Grundriss UG1 M 1 | 200