ansicht west m 1_200







ansicht nord m 1_200



querschnitt I m 1_200

Gebäudestruktur

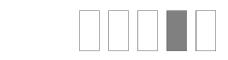
Im Erdgeschoß befindet sich der Lebensmitteldiscounter, dessen Verkaufsfläche (1.100m²) von den Lagerflächen im Süden sowie der angrenzenden Anlieferung tangiert wird. Erforderliche Räume mit Tageslichtbezug orientieren sich nach Osten. Die zentralen Bereiche werden über Oberlichter mit Tageslicht versorgt. Zugänge zum Discounter bestehen im Norden vom Parkplatz und Westen, aus Richtung der Erschließungsstraße sowie der Bushaltestellen. Der gesamte Bereich des erdgeschossigen Sockels wird unterkellert und nimmt die Tiefgarage mit den Stellplätzen der Wohnungen sowie der 25 Kfz-Stellplätze für Park + Ride auf. Die Erschließung erfolgt über eine 2-spurige Rampe. Die Tiefgarage wird über die Treppenhauskern im Osten mit den Wohnungen verbunden. In diesen Bereichen befinden sich Abstellräume für die Wohnungen sowie erforderliche Technikflächen. Be- und Entlüftung sowie Entrauchung erfolgen natürlich über Lichtschächte. Ab dem 1. Obergeschoß werden die Wohnungen in Holz-/ Stahlbeton Hybridbauweise errichtet. Über die 4 Treppenhauskerne sind alle Wohnungen, die Tiefgaragenebenen und direkt die Kellerabstellräume angebunden. Dadurch ist eine einfache, Wegeführung gewährleistet. Jedes Treppenhaus liegt an einer Außenwand. Hierdurch wird die Adressbildung gestärt. Der vorgegebene Wohnungsmix aus 1-, 2-, 3- und 4-Raum Wohnungen wurde in den unterschiedlich 4 Baukörpern umgesetzt. Die Gebäude wurden in der Regel als 4- Spänner bzw. auf der Bahnseite in Abschnitten als Laubengangtyp entwickelt, die über ein Treppenhaus mit Aufzug jeweils barrierefrei erschlossen werden. Somit kann die Verkehrsfläche optimiert und eine kurzwegige Erschließung jeder Wohnung von der Haupterschließungsachse im Osten gewährleistet werden. Diese Hauptzuwegung wird als stark begrünter Aufenthaltsbereich gestaltet. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone bzw. Loggien. Bei der Anordnung der Balkone wurde auf die Blickbeziehungen zum Grünbereich der Innenhöfe und die Einhaltung der Privatheit geachtet.

Eine Erschließung der Wohnbereiche wird ebenfalls aus Westen, über Freitreppe und Innenhöfe angeboten. Dadurch wird die Adressbildung gestärkt.

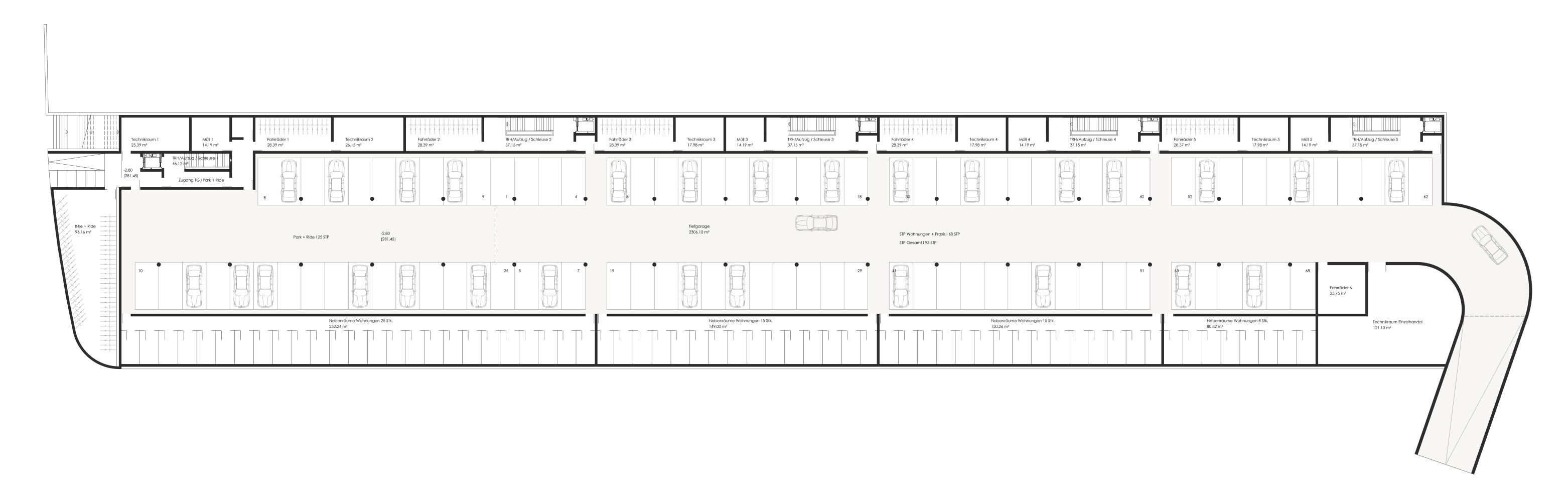
Die Wohnungen können aufgrund der gewählten Tragstruktur flexibel geschnitten werden. Abgeschlossene oder offene Küchen sind ebenso möglich, wie individuelle Raumgrößen der Zimmer. Die Flachdächer werden intensiv bzw. extensiv begrünt und als Retensionsdach zur Regenrückhaltung ausgebildet. Alle Wohnungen können somit mit ihren Hauptwohnräumen nach Süden und Westen ausgerichtet werden und bieten vielseitige Blickbeziehungen zu den städtebaulichen Nachbarn. Im nördlichen Kopfbau werden die gewerblichen Flächen angeboten. Die einzelnen Grundrissebenen sind so flexibel gestaltet, dass auch Wohnen möglich ist. Wohnungen werden im 5. OG angeboten.

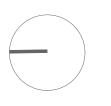
erläuterungstext

Insgesamt werden sowohl die geforderte Bruttogrundfläche sowie der Flächenmix unter Berücksichtigung der gewünschten Nutzflächen für Wohnen und Gewerbe nachgewiesen.



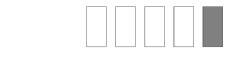






grundriss ebene -1 m 1_200









Wohnen/Kochen/Essen

Wohnen/Kochen/Essen

27.25 m²

Loggia 6.73 m²

3 Zimmer Wohnung

89.15 m²

Loggia 2.80 m²

3 Zimmer Wohnung

Flur/Garderobe

17.88 m² 🛌

Zimmer ഗ്ല

11.56 m²

Schlafen

15.60 m²

6.00 m²

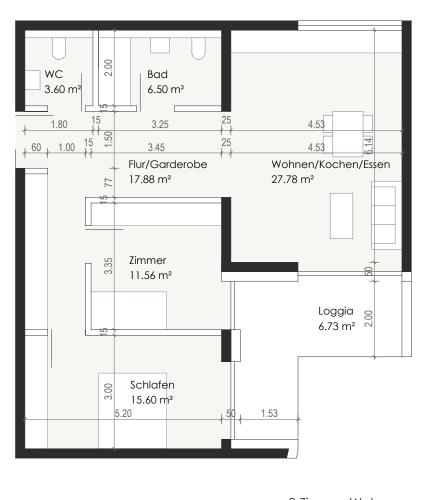
Wohnen/Kochen/Essen

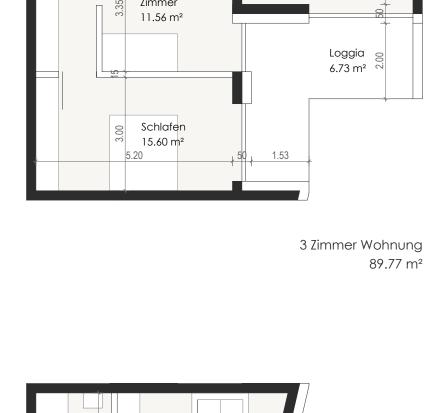
2.28 15 3.00

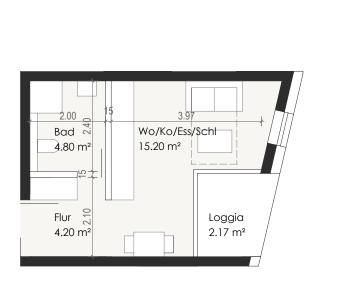
Zimmer

10.45 m²

2 Zimmer Wohnung





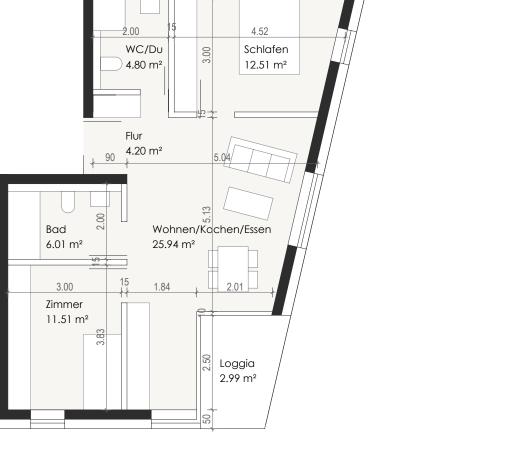




perspektive **südwest**



8.37 m[₹]



14.66 m²

4.00

2 12.00 m²

Wohnen/Kochen/Essen

23.94 m²

1 Zimmer Wohnung

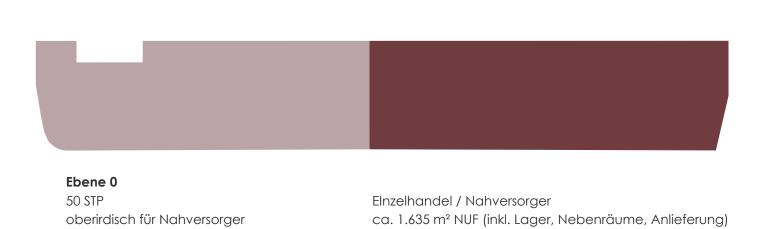
67.96 m²

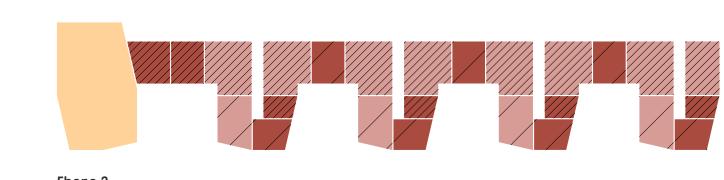
3 Zimmer Wohnung



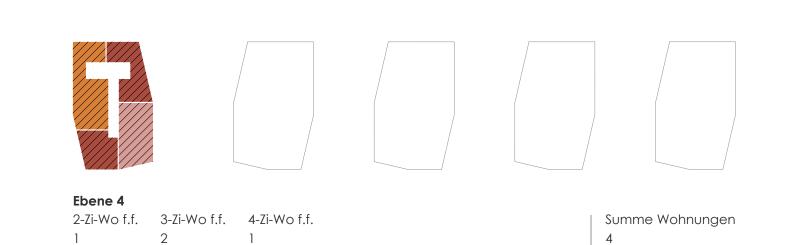
2-Zi-Wo f.f. 4-Zi-Wo f.f. 4-Zi-Wo EOF

ca. 320 m² NUF 8 4 4

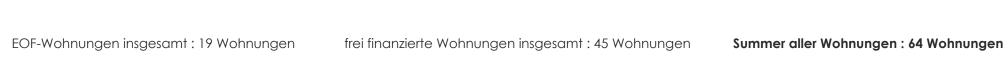












Summe Wohnungen

wohnungstypen m 1_100

flächenmix - wohnungsmix



detail fassade m 1_50



Die Materialsprache des Neubaus orientiert sich in seiner Robustheit, Optik und Haptik an den unterschiedlichen Nutzungen. Die Fassaden werden im Sockelbereich und dem nördlichen Gewerbebaukörper als vorgehängte, hinterlüftete Betonfertigteilfassade vorgeschlagen. Im Bereich des Discounters öffnen sich die Fassaden über Aluminium-Glas Pfoste-Riegel Konstruktionen. Der Parkplatz wird durch Betonlamellen eingefasst und wird zum Teil des Gesamtbaukörpers. Die Wohnbaukörper unterscheiden sich durch die Fassadenkonstruktion aus hinterlüfteter Holzverkleidung und entsprechen somit der gewählten Gesamtkonstruktion. Die Fenster werden als Holzfenster ausgeführt, ebenso die Auskleidung der Loggien. Somit entsteht eine ruhige Fassadensprache, die dem Gesamtensemble gerecht wird und trotzdem neue Impulse gegenüber dem baulichen Bestand und dem heterogenen Umfeld setzt.

Durch die intensive Bebauung des Grundstücks, bedingt durch die zu erreichenden Flächenvorgaben, verbleiben im Erdgeschoß wenige Freiflächen. Durch die östliche Erschließungsachse führt ein direkter Weg zu den südlichen Außenspielbereichen für die Kinder. Diese wenigen erdgeschossigen Freiflächen werden von den Dachspielgärten für die kleineren Kinder im 1. Obergeschoß der Verbindungsbauten befinden sich die intensiv begrünten Nachbarschaftsgärten fürs urban gardening. Hier können die Bewohner gemeinschaftlich Gemüse und Obst für den eigenen Bedarf anbauen. Für die Befestigung der Wohnwege wird ein oberflächenbehandeltes, ebenes, nachhaltiges Naturkleinsteinpflaster in Passe-Verband vorgeschlagen. Die netzartige Struktur dieser Natursteinpflasterung ergibt eine lebendige Oberfläche. Durch die ungebundene Verlegeweise bilden die befestigten Flächen ein wasserdurchlässiges System, so dass eine Fugenversickerung stattfinden kann. Die Spielinseln erhalten wassergebundene Wegedecken als Beläge. Die Dächer der Gebäude werden intensiv begrünt und dienen so der Regenwasserrückhaltung. Die weitere Entwässerung findet über kombinierte Zisternen/Rigolen in Einzelbereichen in der Nähe der Einzelbaukörper statt. Das dort gesammelte Wasser kann zur Bewässerung der Gärten genutzt werden. Regenwasser auf Plätzen und Wegen wird in die anschließenden Grünflächen und Baumscheiben, soweit möglich versickert. Die neuen Bäume und Pflanzungen für das Quartier sind klimaresistent und insektenfreundlich.

Mobilitäts- und Erschließungskonzept

Ebene 3

Gewerbe

Im Sinne eines autofreien Quartiers werden 2 Zufahrten aus der neuen Erschließungsstraße definiert, von denen auch Nutzern des Park+Ride erschlossen werden. Der Zufahrtsbereich zum erdgeschossigen Parkplatz des Discounters erfolgt im nördlichen Bereich. Im Erdgeschoß kann ein zentraler mobilityhub mit e-mobility sharing Angeboten (Auto, Lastenrad, Fahrrad, Roller) angeordnet werden. Der zentrale Speicher der Photovoltaik Farm auf den Dächern der nichtgenutzten Flachdächer befindet sich zentral im 1. Untergeschoss des Gebäudes. Zur Erschließung für Feuerwehr und Müll wird die neue Erschließungsstraße genutzt. Eine Anleiterung der Wohnung bzw. Mieteinheit jeweils 2 unabhängige Treppenräume

erreicht werden können.

Mit der Reduktion der Versiegelung im Areal sowie dem neuen Angebot an Flächen auf den Dächern ergibt sich ein größerer Spielraum, das anfallende Regenwasser lokal zu fassen, rückzuhalten bzw. nutzbar zu machen und zu versickern. Ziel ist das anfallende unbelastete Wasser vor einer Versickerung zu nutzen. Über die lokale Sammlung des Regenwassers in großen Zisternen wird die anfallende Ressource gefasst. Sie dienen in langen Hitzeperioden als Speicher für die Bewässerung der Grünanlagen. In die Spielbereiche im Süden sind feuchte Zonen integriert, die in Folge großer Regengüsse das Spiel mit dem Wasser ermöglichen. Als sichtbare Elemente in den Höfen entstehen so Zeichen eines modernen, nachhaltigen Quartiers.