



LAGEPLAN | 1:500

Städtebauliches Konzept

Der Siedlungsrand wird von den beiden 7 - 9 geschossigen Gebäuden der Stauffenbergstraße 26 - 32 sowie den Hochhäusern an der Theodor-Heuss-Straße stark dominiert. Gebäudehöhe, Dichte und Masse weichen deutlich von der sich überragend in die Fläche ausdehnenden Umgebungsbebauung ab. Die umliegende Bebauung ist durch die dominierende Fernwirkung der Hochhäuser vom Ortsrand aus kaum wahrnehmbar.

Für die Weiterentwicklung eines attraktiven und sozialverträglichen Wohnquartiers werden Höhe und Volumen der bisherigen Bebauung des Grundstücks trotz unmittelbarer Nähe nicht fortgeführt. Die Neubauten orientieren sich in ihrer Grundfläche an den kleinteiligeren Gebäudestrukturen, die die Hochhäuser dreiseitig umgeben. Mit maximal vier bis fünf Vollgeschossen vermitteln die neuen Baukörper zwischen den stark differierenden Gebäudehöhen des gesamten Wohngebiets.

Durch die Neubauten rückt die bestehende Bebauung in die zweite Reihe, der Siedlungsrand wird kleinteiliger gegliedert.

Die schmalen, nach Süden orientierten Gebäude erlauben weiterhin weitläufige Blickbezüge auf das im Osten angrenzende freie Feld. Mit den maximal fünf geschossigen Gebäuden werden trostlose und bedrückende Häuserschichten, sowie beengende und verschattete Freiräume zwischen Bestand und Neubau vermieden. Belichtung und Besonnung der bestehenden Wohnungen werden durch die Neubauten nicht eingeschränkt.

Alle Wohnungen sind zur optimalen Besonnung nach Süden orientiert. Die äußeren Wohnungen der Dreispänner öffnen sich zusätzlich durch großzügige Fensterflächen und Balkone zu den Schmalseiten. Die an der Westseite liegenden Wohnungen werden dadurch noch bis spät in den Abend besonnt, die nach Osten orientierten Wohneinheiten genießen zusätzlich den weitläufigen Blick in die freie Landschaft.

Der strengen Fensteranordnung des Bestands wird ein lebendiges Fassadenspiel aus zueinander versetzten Fenstern und Balkonen entgegengesetzt. Das der Fassade vorgelagerte „grüne Regal“ dient als Sichtschutz zwischen den Wohneinheiten und Rankhilfe für die vorgesehene Fassadenbegrünung.

Wohnungsangebot

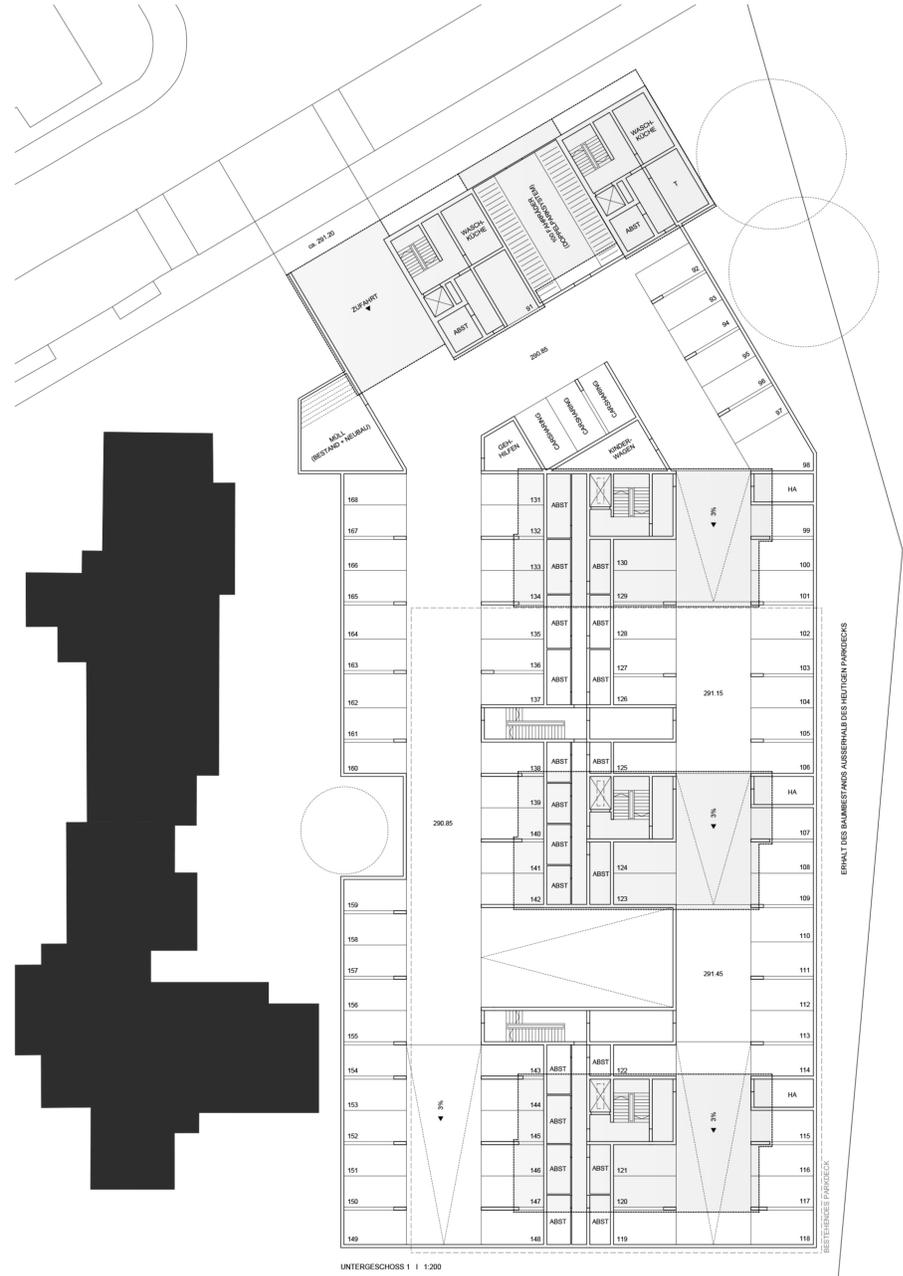
In den vier Neubauten sind insgesamt 52 neue Wohneinheiten geplant. Die zwanzig Zweizimmerwohnungen, sieben Dreizimmerwohnungen, neun Einzimmerwohnungen und drei Vierzimmerwohnungen werden durch eine Wohngruppe für Senioren, eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung und eine Wohngemeinschaft für Berufstätige ergänzt. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen- und -typologien verteilen sich auf alle vier Gebäude, so dass eine lebendige und gemischte Sozialstruktur innerhalb des Quartiers gefördert wird.

Die mittig angeordneten Einzimmerwohnungen ermöglichen eine hohe Flexibilität der Grundrisse. Sollte sich die Nachfrage nach größeren Wohneinheiten zukünftig erhöhen, können die Einzimmerwohnungen ganz oder häufig den äußeren Wohnungen zugeschlagen werden. Auch im Hinblick auf Wohnformen für Senioren sind die kleinen Wohneinheiten vielseitig nutzbar. Ältere Menschen, die auf die Unterstützung ihrer Angehörigen angewiesen sind, wohnen in deren unmittelbarer Nähe und dennoch eigenständig in ihrer separaten Wohneinheit.

Das Wohnungsangebot wird durch ein Nachbarschaftscafé ergänzt. Zur Förderung der nachbarschaftlichen Beziehungen sind die Waschküchen jeweils in den Eingangsbereichen der einzelnen Gebäude vorgesehen und können alternativ als Gemeinschaftsraum genutzt werden.

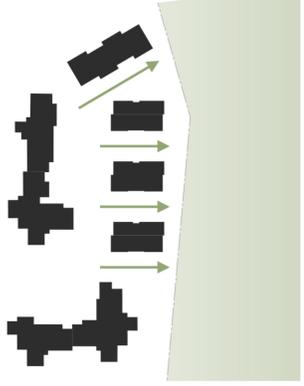


UNTERGESCHOSS 2 | 1:200

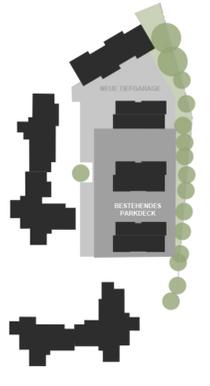


UNTERGESCHOSS 1 | 1:200

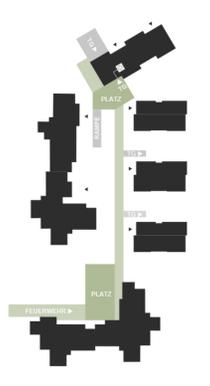
BLICKBEZÜGE



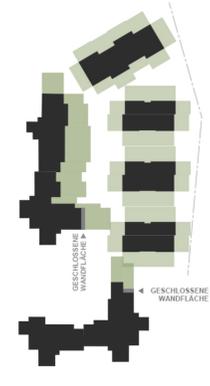
ERHALT DER GRÜNSTRUKTUR



ERSCHLEIBUNG



ABSTANDSFLÄCHEN



FLEXIBILITÄT DER GRUNDRISS





Konstruktion & Energiestandard

Die Gebäude sind als Holzhybridbau konzipiert. Stahlbetonstützen und -decken aus Recyclingbeton bilden die Tragkonstruktion. Der Bauschutt des abgebrochenen Parkdecks wird hierfür recycelt und als Zuschlag wiederverwendet. Die nicht tragenden Außenwände werden in Holztafelbauweise vorgefertigt und verputzt. Die Holzkonstruktion des der Fassade vorgelagerten „grünen Regals“ wird mit Putzträgerplatten beplankt und ebenfalls verputzt.

Die Neubauten sind als Energieeffizienzhaus 40 plus geplant. Auf sämtlichen Dachflächen sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Freiraumgestaltung

Zwischen den Gebäuden wird ein einheitliches, lediglich flach ansteigendes Gartenniveau geschaffen. Die zwischen den Bestandsgebäuden im Westen liegende, ebenerdige Zufahrt kann ausnahmsweise für kurzzeitige Liefer- und Botendienste genutzt werden. Ansonsten ist der Innenhof als autofreier Bereich geplant. Von Norden wird das Gartenniveau über eine einladende Freitreppe erreicht. Die beiden Zugangswege werden durch eine zentrale Erschließungsachse miteinander verbunden, an deren Enden sich jeweils kleine Quartiersplätze aufwießen. An dem Quartiersplatz im Norden befindet sich das Nachbarschaftscafé als zentraler Treffpunkt für die Bewohner. Entlang der mit Bäumen gesäumten Erschließungsachse sind Spiel- und Sitzmöglichkeiten angeordnet. Zwischen den, direkt an die Gebäude angrenzenden privaten Gartenflächen, sind halböffentliche Grün- und Erholungsflächen vorgesehen, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Die Durchgrünung des Areals wird an der Fassade fortgesetzt; das „begrünte Regal“ steigert zusätzlich die Aufenthaltsqualität der Balkone.

Barrierefreiheit

Alle Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze sind durch Aufzüge barrierefrei erreichbar. Die 5-geschossigen Gebäude erhalten gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung Aufzüge, in denen Krankentragen transportiert werden können.

Die heutige Parkgarage war bisher nur über die Stauffenbergstraße stufenlos erreichbar, ein barrierefreier Zugang vom Garten aus nicht gegeben. Die Freiräume des neu geplanten Gartenniveaus sind stufenlos durch flach geneigte, barrierefreie Rampen miteinander verbunden. Über den am Nachbarschaftscafé angegliederten Aufzug können die beiden neuen Parkdecks auch von den Bewohnern der bestehenden Gebäude barrierefrei erreicht werden.

Abstandsflächen

Zu den Bestandsgebäuden gibt es zwei geringfügige Unterschreitungen der Abstandsflächen. In beiden Fällen sind die Wandflächen der Bestandsgebäude geschlossen, so dass keine Verschattung der bestehenden Wohnungen entsteht. Für eine uneingeschränkte Besonnung der neu geplanten Wohneinheiten öffnen sich die jeweiligen Räume zusätzlich nach Westen und werden über großzügige Fensterflächen zweiseitig belichtet.

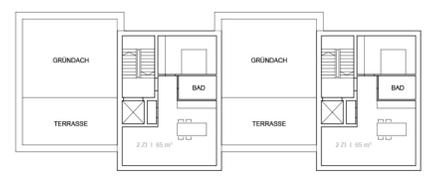


SCHNITT AA | 1:200

ERDGESCHOSS | 1:200



REGELGESCHOSS HAUS 1 | 1:200



DACHGESCHOSS HAUS 1 | 1:200



REGELGESCHOSS HAUS 2-4 | 1:200



DACHGESCHOSS HAUS 2-4 | 1:200



Feuerwehraufstellflächen

Die Feuerwehrafahrt erfolgt im Westen zwischen den beiden Bestandsgebäuden. Durch den nur leicht nach Norden fallenden Geländeverlauf sind alle Freiflächen von der Feuerwehr befahrbar. Der zweite Rettungsweg ist für alle Wohneinheiten durch Aufstellflächen an den Südseiten der Gebäude gesichert. Die an der heutigen Zufahrt zum Parkdeck liegende Aufstellfläche für das Bestandsgebäude liegt an gleicher Stelle, jedoch auf Höhe des Gartenniveaus.

Parkierung

Um die insgesamt 165 notwendigen Stellplätze für Bestand und Neubau herstellen zu können, muss das heutige Parkdeck durch eine zweigeschossige Parkgarage ersetzt werden. Die Außenwände der neuen Garage werden im Süden und Osten in das bestehende Parkdeck eingepasst, um den Baumbestand an der Ostgrenze erhalten zu können.

Die Zufahrt ist in den nördlichen Baukörper integriert und erfolgt nahezu ebenerdig. Um lange, gewendelte und damit flächenintensive Abfahrtsrampen zu vermeiden, steigt die östliche Parkspange mit einem leichten Gefälle von knapp 3% nach Süden an, so dass die Länge der Rampe ins 2. Untergeschoss reduziert werden kann. Die Höhe des Baugrubenverbau an der Ostgrenze wird durch die im Gefälle liegende Tiefgarage ebenfalls reduziert. Um den bestehenden Bergahorn erhalten zu können, entfallen entlang der westlichen Parkspange drei Stellplätze.

Mobilität

Im Zufahrtsbereich der Garage sind drei Carsharing-Parkplätze mit E-Ladesäule vorgesehen. Je nach Bedarf wird ein Teil der privaten Stellplätze ebenfalls mit Ladestationen ausgestattet. E-Bikes, Pedelecs, E-Roller und E-Lastenräder können an der am Quartiersplatz angeordneten, überdachten Fahrradstation ausgeliehen werden. Car-Sharing, E-Bike-Verleih und von den Bewohnern organisierte Fahrdienste und Fahrgemeinschaften könnten zentral über eine Quartiers-App organisiert werden. Eine großzügige, komfortable Fahrradgarage mit Doppelstocksystemen bietet Platz für 100 Fahrräder und kann ebenerdig über die Stauffenbergstraße und von der Tiefgarage aus erreicht werden.

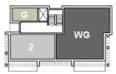
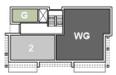
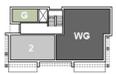
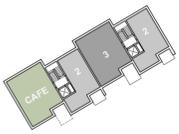


ANSICHT OST & SIEDLUNGSRAND | 1:200

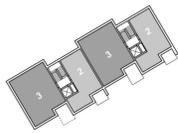
BESTEHENDES PARKDECK

BESTEHENDES GELÄNDE

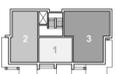
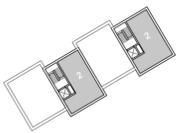
STAUFFENBERGSTR.



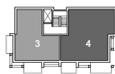
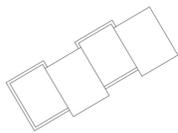
NUTZUNGEN | WOHNUMMIX | EG



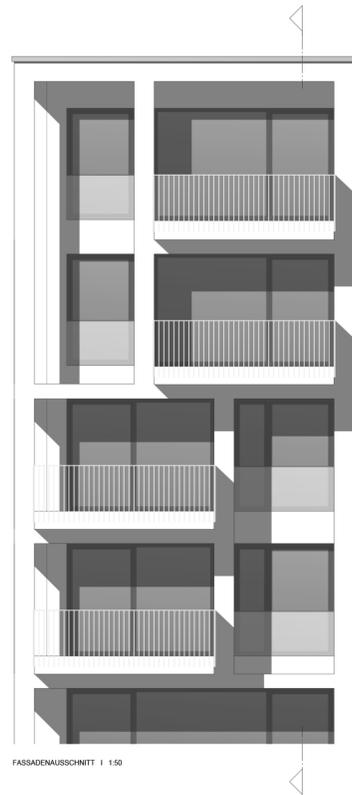
NUTZUNGEN | WOHNUMMIX | 10G & 20G



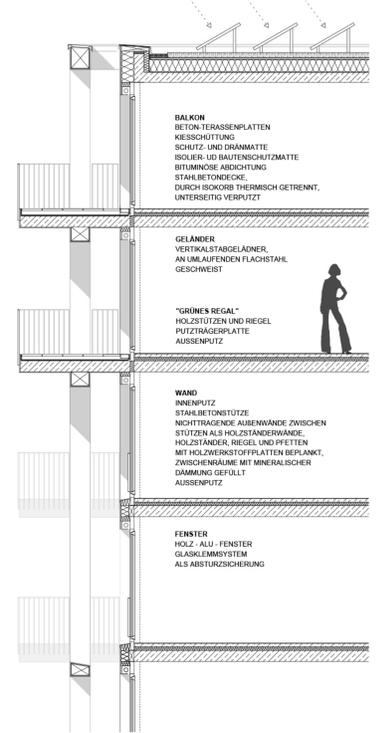
NUTZUNGEN | WOHNUMMIX | 30G



NUTZUNGEN | WOHNUMMIX | 40G



FASSADENAUSSCHNITT | 1:50



BALKON
 BETON-TERRASSENPLATTEN
 KIESSCHÜTTUNG
 SCHUTZ- UND DRAINMATTE
 SICHER- UND HAUTSCHUTZMATTE
 BITUMINOSE ABDICHTUNG
 STAHLBETONDECKE
 DURCH HOKOR® THERMISCH GETRENNT,
 UNTERSEITIG VERPUTZT

GELÄNDER
 VERTIKALABGELÄDNER,
 AN UMLIEFENDEN FLACHSTAHL-
 GESCHWEISST

"GRÜNER REGAL"
 HOLZSTÜTZEN UND RIEGEL
 PUTZFISGERÄTE
 AUSSENPUTZ

WAND
 INNENPUTZ
 STAHLBETONSTÜTZE
 NICHTTRAGENDE AUSSENWÄNDE ZWISCHEN
 STÜTZEN ALS HOLZSTANDERWÄNDE,
 HOLZFÄNDER, RIEGEL UND PFETTEN
 MIT HOLZWERKSTOFFPLATTEN BEPLANKT,
 ZWISCHENRAUME MIT MINERALISCHER
 DÄMMUNG GEFÜLLT
 AUSSENPUTZ

FENSTER
 HOLZ-ALU-FENSTER
 GLASWÄRMESYSTEM
 ALS ABSTURZSICHERUNG



ANSICHT NORD | 1:200

EINFAHRT ZU

BORCHUNG



SCHNITT CC | 1:200

MULL

ZUFART