



Quartiers-Café

**Freiraumqualität :**

Die Anordnung der Außenanlagen entspricht der klassischen Abfolge von Straßenraum, Hof und Garten. Die Höfe dienen als räumliche Verbindung von Straße und Garten, wozu auch die umschlossenen Gemeinschaftsräume gehören, die als Innenraum beheizt sind. In dem die Höfe und Gemeinschaftsräume nicht nur auf der Straßenebene sondern auch auf der darüber liegenden Ebene angeordnet sind, entwickelt sich der Straßenraum auch in der Vertikalen, um auch dort gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen bereit zu stellen und um die Maisonette-Wohnungen (Häuser) im Obergeschoss zu erschließen.

Diese Flächen bilden den Kern des Wohnquartiers. Die Innen- und Außenräume bleiben "durchlässig" und werden mit Aufenthaltsqualität ausgestattet. Allen Bewohnern des Areals stehen sämtliche gemeinsam genutzten Räume zur Verfügung. Nach dem Prinzip der "Wohnstraße" welche als gemeinschaftliche Zone konzipiert ist, soll der Raum zwischen den Gebäuden so gestaltet werden, dass die Flächen zum Verweilen einladen und Möglichkeiten für Begegnungen schaffen.

Ein breites Angebot an Nutzungen wird durch einen in Themenflächen unterteilten Außenraum ermöglicht, die in freier Anordnung von Erschließungs- und Grünflächen umgeben sind. Wie genau die Flächen in idealer Weise genutzt werden können, ergibt sich aus dem Zusammenleben und dem Konkluderat individueller Interessen der Quartiersbewohner.

Im Standard werden mögliche Nutzungen vorgegeben, wir zum Beispiel Flächen für den gemeinsamen Anbau von Obst und Gemüse, was wir "co-gardening" genannt haben (äquivalent zum "urban-gardening").

Ergänzt wird das Konzept durch ein Quartiers-Café, welches zusätzlichen Raum für Begegnungen bietet. Die Räumlichkeiten behalten auch einen Quartiersladen, der mit den wichtigsten Lebensmitteln des täglichen Bedarfs ausgestattet werden kann.

Der Fokus liegt auf den zwischenmenschlichen Beziehungen unter den Bewohnern der Wohnanlage. Durch eine entsprechende Konzeptionierung wird hierfür die Grundlage geschaffen, wodurch Synergien entstehen, von denen jeder profitieren kann. Über die Bewältigung typischer Herausforderungen des Alltags hinaus, geht es bei der Zusammengehörigkeit vor allem um den Mehrwert, den die nachbarschaftlichen Kontakte mit sich bringen können.



Straßenszene Baufeld\_2



Barbecue

**Städtebauliche Qualität:**

Die grundsätzliche Einteilung entspricht der einer Reihenhäuserbebauung mit kleinen Hausgruppen von bis zu 6 Unterzügen und insoweit den Grundzügen der im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen. Die Reihenhäuser mit ebenerdigen Einliegerwohnungen werden durch kleine Mehrfamilienwohnhäuser ergänzt.

Der durch die Festsetzungen aufgezeigte Rahmen ergibt die geplante Kultur, welche die archetypische Hausform widerspiegelt, die weder durch Glauben, Erker oder sonstige Erweiterungen gestört wird. Dadurch bleibt ein ruhiger, stimmiger Grundton gewahrt.

Das sich aus den städtebaulichen Festsetzungen ergebende Gesamtvolumen soll gezielt verringert werden, um die bauliche Dichte zugunsten attraktiver Freiräume teilweise aufzulösen. Dazu wird die Grundform durch unterschiedlich angeordnete "Ausparungen" variiert, die auf der Gartenseite private zum Teil überdachte Außenräume generieren. Diese in das Gebäudevolumen integrierten Freiräume werden außerdem auf der Straßenseite als Gemeinschaftsräume genutzt, um den halb öffentlichen Raum bis ins Gebäude zu erweitern. Die Flächen für den nachbarschaftlichen Aufenthalt liegen auch als Innenräume vor, wo diese wetterunabhängig zu verschiedenen Zwecken genutzt werden können wie Feiern, gemeinsame Abendessen, Kinderbetreuung, Sport, Yoga, CoWorking / Homeoffice, Seminar, etc.

Dass gerade diese Funktion (Gemeinschaft) die Aufgabe übernimmt, die Form des Gebäudes zu gestalten, bringt zum Ausdruck, welchen Stellenwert das gemeinschaftliche Wohnkonzept einnimmt.



Gartenszene Baufeld\_2

**Architektonische Qualität :**

Im Erdgeschoss befindet sich jeweils eine effizient geschnittene Wohnung, mit einem großzügigen Wohnbereich und drei zusätzlichen Zimmern mit ca. 80m² Wohnfläche + Terrasse, in den Baufeldern 1 und 2 sind es 3-Zimmerwohnungen mit nur 70m². Dadurch sind die Wohnungen im Verhältnis zum Nutzen sehr günstig (in Miete oder Kauf) und es ergibt sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen. Trotz großzügiger Räume werden die maximalen Wohnungsgrößen, wie von der ISB hinsichtlich geforderter Wohnraum vorgegeben, zum Teil deutlich unterschritten. Zudem sind die Wohnungen des Erdgeschosses (25% der Einheiten) barrierefrei, weil ebenerdig zugänglich, bzw. gelangt man von sämtlichen Räumen ebenerdig in den Außenraum. Darüber angeordnet befinden sich mehrgeschossige Wohnungen, die wie Einfamilienhäuser funktionieren. Statt einem Garten haben diese großzügige Terrassen auf verschiedenen Ebenen, welche eng mit dem umliegenden Außenraum verknüpft sind. Die Grundrisse sind gleichermaßen funktional, wie auch großzügig. Außer dem großen zentralen Wohnbereich, hat man auch auf der Ebene der Schlafräume zur Treppe hin offene zusätzliche Bereiche für verschiedene Nutzungen (z.B. Büro / Spielbereich / Studio / etc. - bei Bedarf auch als drittes Kinderzimmer abteilbar). Dadurch setzt sich der offene, großzügige und flexible Charakter der Wohnanlage bis in die privaten Wohnräume fort. Außer dem weiträumigen Küche-Essen-Wohnbereich (Wohnungen mind. 30m² Häuser mind. 45m²), sind gut proportionierte Räume geplant. Es besteht außerdem ein hohes Maß an Stellflächen für Möbel, um je nach Bedarf genügend Stauraum zur Verfügung zu haben. Insgesamt ergeben sich so 119 Wohneinheiten, davon 34 Häuser, 29 barrierefreie EG-Wohnungen und 56 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (gefordertes Wohnraum).

**Bezahlbarer Wohnraum :**

Die effiziente und gleichzeitig offene Raumaufteilung, sowohl der Außen- als auch der Innenräume bildet die Grundlage für Wohnformen, welche sowohl attraktiv, als auch bezahlbar sind. Um dahingehend noch mehr Optionen bereitzustellen werden knapp die Hälfte der Wohneinheiten auch als kleine 2- und 3-Zimmer-Wohnungen um zentrale Treppenhäuser als geforderter Wohnraum zur Miete angeboten.

**Mobilität :**

Insgesamt werden durchschnittlich 1,5 STP/Wohnung bereitgestellt. Die als sozialer Wohnraum zur Verfügung gestellten Wohnungen erhalten einen Stellplatz, die 4-Zimmerwohnungen und die Häuser zwei. Alle Stellplätze sind in abgeschlossenen Garagen mit Türen (nicht brennbar) abgeschlossen und können deshalb zusätzlich als Stauraum verwendet werden. Außerdem erhält jede Wohneinheit einen Kellerraum der von den Garagen aus begehbar ist (T-30-Türen); Weitere Abstellräume stehen für die kleinen Wohnungen in darüber liegenden OG bereit. Außer den Stellplätzen, die den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind, gibt es je Hausgruppe einen Stellplatz der für ein CarSharing-Auto zur Verfügung steht. Die Autos können flexibel über eine App gebucht werden die der deutsche Car-sharing-Verband zur Verfügung stellt. Jede Tiefgarage wird durch zwei PKW-Aufzüge erschlossen. Sämtliche Stellplätze verfügen über Schnellladestationen, die über ein Energiemanagementsystem entsprechend des insgesamt zur Verfügung stehenden Ladestromes geregelt werden. In den Tiefgaragen sind Fahrradabstellräume für durchschnittlich 3 Fahrräder je Wohneinheit vorgesehen.

**Energiekonzept :**

Der Passivhaus-Standard soll erreicht werden, durch:

- den Einsatz von hochgedämmten Wänden,
- dreifachverglaste Fenstern mit den neuesten Komponenten, Raffstores an allen Fenstern für eine flexible Verschattung bei gleichzeitiger Versorgung mit Tageslicht,
- hocheffiziente Dachdämmung,
- smart geregelte Fußbodenheizung,
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einer Optimierung der Konstruktion hinsichtlich der Minimierung von Wärmebrücken.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der geologischen Beschaffenheit können Geothermie-Wärmepumpen (Sole-Wasser) effizient betrieben werden.

In den Wohneinheiten werden Einzel-Wohnraum-Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung installiert (deckenhängend / abgehängte Decken in den Bädern / Lüftungsleitungen in den Betondecken). Hier garantiert die eigene Anlage je Haushalt die Nutzbarkeit nach individuellen Bedürfnissen.

Die verschiedenen Komponenten, wie Raumtemperatur, Lüftung, Verschattung, Beleuchtung, etc. kommunizieren über eine intelligente Smart-Home-Steuerung und sorgen so für einen maximalen und energie-effizienten Wohnkomfort. Dank des fortschrittlichen Energiemanagements sind alle Systeme und Geräte perfekt aufeinander abgestimmt und gewährleisten dadurch ein ideales Wohnklima bei gleichzeitiger Energieeffizienz. Mit einer zentralen Bedieneinheit lässt sich alles unkompliziert und komfortabel steuern.



**Pro Hausgruppe können (im Durchschnitt) ca. 250m² PV-Module mit Südausrichtung und idealem Neigungswinkel montiert werden. Das ergibt ca. 50 kW bzw. 50.000 kWh/Jahr, wobei die Hälfte davon als Haushaltsstrom verwendet werden kann (bei durchschnittlich 3 Personen-Haushalt). Die andere Hälfte steht für den Betrieb der Wärmepumpe (Heizung + Warmwasser) und zum Laden von Elektrofahrzeugen zur Verfügung. Ein Speichersystem mit Stromcloud-Anbindung sorgt dafür, dass der selbst-produzierte Strom jederzeit abrufbar ist.**

**Bauweise :**

Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet. Dies bietet den größt möglichen Wohnkomfort, da genügend Speichermasse für ein ausgeglichenes Wohnklima zur Verfügung steht und auch den Schallschutz betreffend mit den wenigsten Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Auch die sonstigen bautechnischen und bauphysikalischen Aspekte können am wirtschaftlichsten gelöst werden. Das Mauerwerk soll dabei in Hochlochziegel errichtet werden, in Kombination mit einem reinen Kalkputz, der mit einer Kalkplatte versehen und mit Silikatfarbe gestrichen wird. So erzielt man das bestmögliche Ergebnis hinsichtlich einer natürlichen Luftfeuchteregulierung. Der Wandaufbau der Außenwände ist diffusionsoffen, was zum einen durch die Kombination der zuvor genannten Baustoffe erzielt wird, zum anderen durch ein Wärmedämmssystem mit 20 cm Holzrahmen, die mit einer Wind-dichtbahn versehen werden, um die Gefache mit Zellulose auszubläsen.

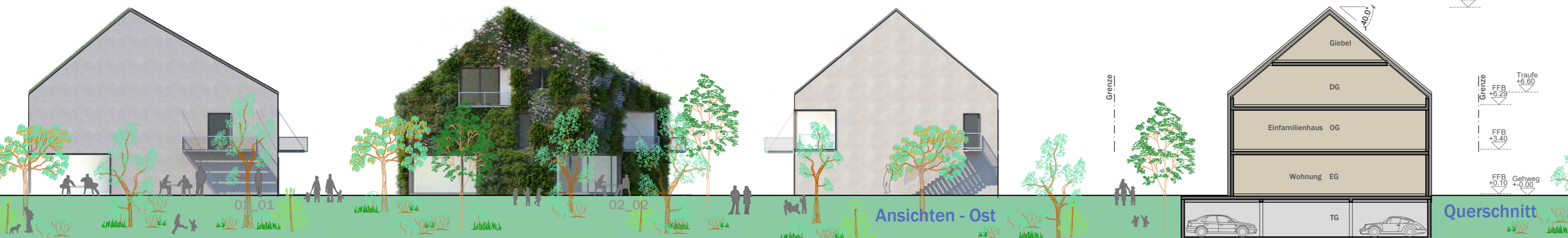
Die technischen Anlagen werden in zentralen Technikräumen in den Tiefgaragen untergebracht.



Straßensicht - Nord



Gartensicht - Süd



Ansichten - Ost

Querschnitt