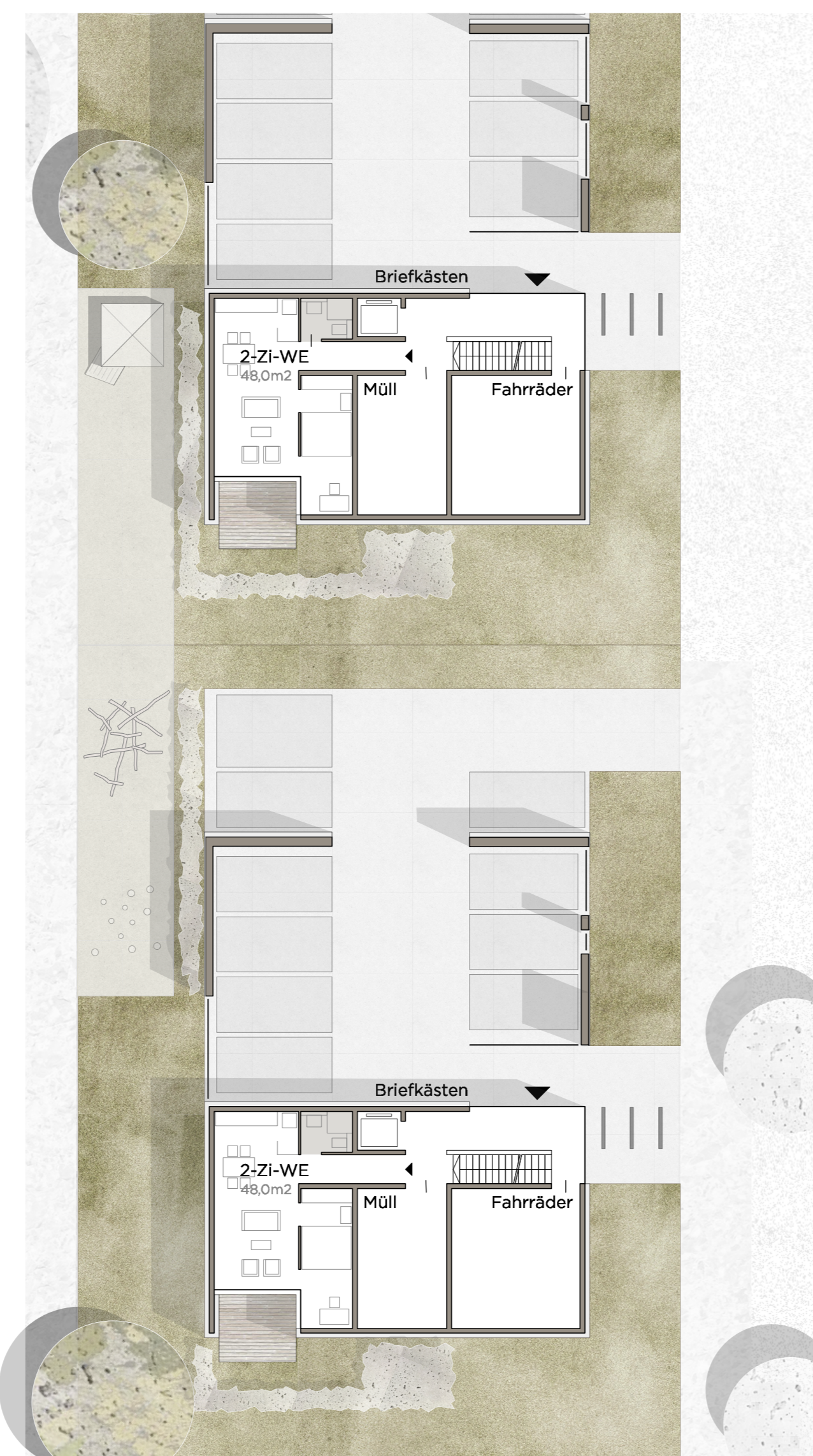




Gestaltungsplan 1_500



Grundriss EG 1_200



Perspektive von Südost



Materialität Fassade G3

Attika
Aluminiumattika
farblich abgestimmt

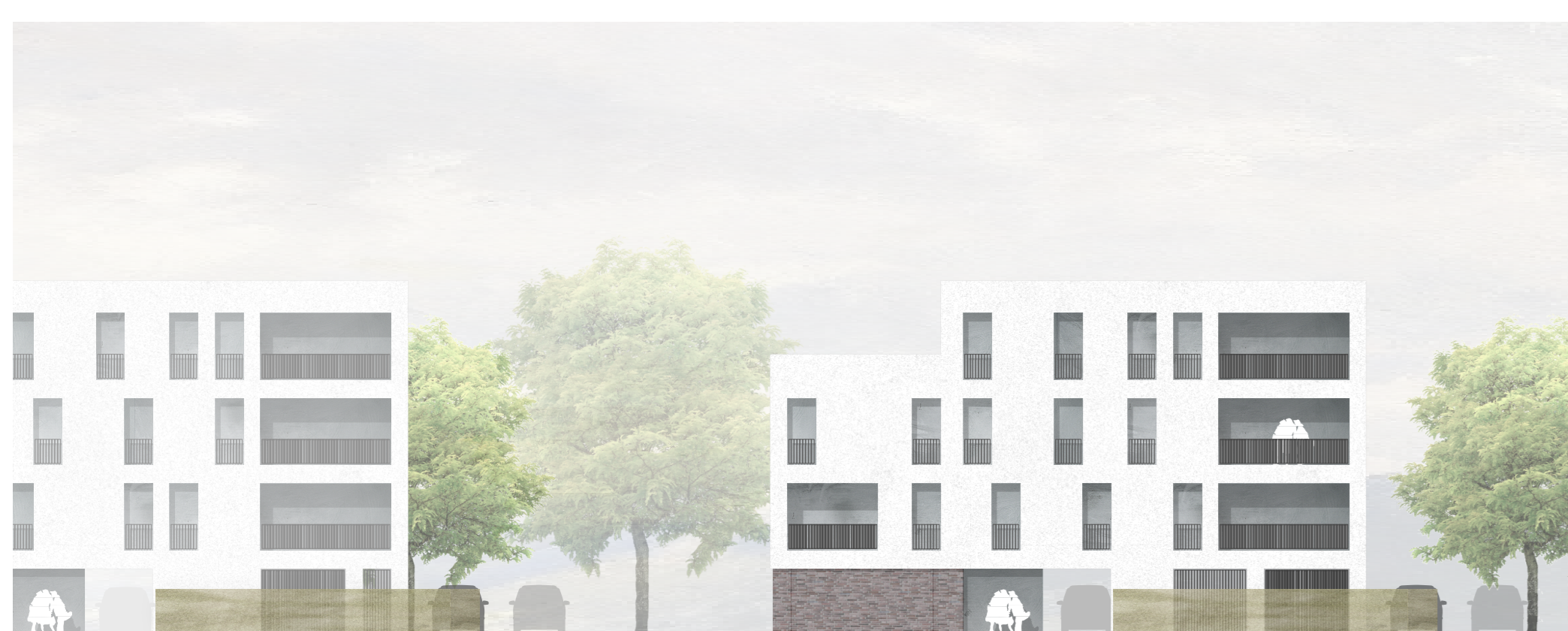
Fenster
Kunststofffenster bodentief
außen dunkel beschichtet,
nach Gestaltungskonzept
foliert

Brüstungen
Flachstahlgeländer
pulverbeschichtet
Flachstahlgeländer
geschlossen,
pulverbeschichtet,
Stäbe als L-Profil zur
Gewährleistung der
Blickdichtheit

Putz
gebrochen weißer
Putz 3-4mm Körnung

Klinkerriemchen
rotbraune changierende
Klinkerriemchen geklebt
auf WDVS

Belichtung Parken
Fahrrad- und PKW-
Stellplätze mit Flachstahl-
geländer analog der
Brüstungen abgetrennt für
Belichtung und Belichtung



Ansicht Ost 1_200



Ansicht Süd 1_200



Ansicht West 1_200



Ansicht Nord 1_200

Entwurfsidee/Hochbau

Die Gestalt des Gebäudekörpers entwickelt sich aus den städtebaulich vorgegebenen Außenmaßen und Maximalhöhen sowie funktionalen subtrahierten Volumina für Freizeite (Loggien), die Zuwegung im Erdgeschoss und Lücken in der Dachlinie an nach oben geöffneten Loggien. Die erwähnte Subtraktion in Form einer Gebäudefüge am Eingangsbereich gliedert den Baukörper optisch in zwei eigenständige Volumina und ermöglicht einen Durchgang auf die Nordseite, an der die eigentlichen Gebäudeeingänge liegen. Hier finden sich die Eingänge zentral gut aufgehoben an der „zweiten Vorderseite“ des Gebäudes und orientiert zur „Grünen Ader“. Die Durchdringung des Gebäudes ermöglicht dabei die regengeschützte Erschließung aller gemeinsamen Räumlichkeiten wie Fahrradstellplätze, Müllraum und Briefkastenanlage.

Beim Fassadenmaterial fällt die Wahl aus wirtschaftlichen Gründen auf ein WDVS mit Putzfassade, welche auch dem Gestaltungshandbuch entspricht. Durchsetzt mit Klinkerriemchenflächen in den beanspruchten Soekelzonen wird der Körper mit einer Varianz belegt, die den Körper optisch weiterhin gliedert. Die Reduktion der Fenster auf einen Typen entwickelt neben der Wirtschaftlichkeit in der Fertigung eine gewünschte Streng der Fassade, die aber durch Auslassungen und die unregelmäßige Anordnung einiger Fenster gebrochen wird und ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild entstehen lässt.

Die Außenbereiche der Wohnungen, die den Gestaltungsempfehlungen entsprechend als Loggien ausgeführt sind, werden dagegen streng gestapelt und erhalten somit eine gewisse städtische Präsenz an der zukünftigen Platzfläche. Um die Privatsphäre der Außenbereiche zu wahren, wechseln sich die Flachstahlgeländer an den Fenstern im Bereich der Loggien mit Geländern ab, die durch die Ausführung der Stäbe als L-Profil bei gleichem Erscheinungsbild eine nahezu komplette Blickdichtheit aufweisen.

Die Wohnungstypen von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen arrangieren sich rund um zwei eigenständige Treppenkerne in den zwei Gebäudevolumina und sind in der Regel zu zwei Fassadenseiten orientiert oder - bei einer einseitigen Orientierung - zur präferierten West- oder Südseite.

Da das Grundstück mit dem städtebaulich vorgegebenen Baufeld einen großen Freibereich im Nordosten mit direkter Orientierung zur grünen Ader bietet, werden die Dachflächen nicht zur Nutzung durch die Bewohner aufgewertet, sondern begrünt oder technisch genutzt und die Gemeinschaftsflächen im Außenraum im Erdgeschoss angesiedelt.

Baukonstruktion/Materialität

Schlankere Fensteröffnungen und gestapelte Grundrisse sorgen für eine wirtschaftlich zu realisierende Tragstruktur, gestapelte Loggien garantieren eine unkomplizierte Führung der thermischen Hülle. Die geplanten Grundrisse ermöglichen in weiten Teilen den Einsatz von Mauerwerk als tragende Struktur. Innenwände können zu großen Teilen in Trockenbau ausgeführt werden, geringe Spannweiten in den Obergeschossen ermöglichen darüber hinaus optimierte Deckenstärken.

Herkömmliches verputztes WDVS bildet den Großteil der dadurch wirtschaftlich zu realisierenden Fassade und wird in bautechnisch sinnvollen Bereichen durch Klinkerriemchen ergänzt. Folierter oder farbbeschichtete Kunststofffenster in bräunlich-grauen Farben ergänzen den Farbkanon aus gebrochenem Putz und rotbraunen Klinkerriemchenflächen.

Pflegeleichter und resistenter Betonwerkstein kommt in den Treppenhäusern zum Einsatz, während in den Wohnungen großformatige Fliesen in warmen Grautönen, Weiß in den Bädern und langlebiges Fertigparkett als einheitlicher Bodenbelag in allen Räumen zur Ausführung kommt. Je nach Verkaufsmodell ist auch die Ausführung als Ausbauwohnung denkbar, in der der Käufer auf bauseitigem Estrich den Bodenbelag selbst wählen und verlegen lassen kann.

Zeitlose neutralweiße Sanitärkeramik lässt jede Personalisierung der Sanitärräume durch den Käufer zu. Gipsputz in Q2-Qualität mit quarzsandgefülltem Anstrich in allen Räumen bietet eine kostengünstige oberflächenfertige Wandgestaltung, die dem Käufer die Möglichkeit der eigenen Veredelung überlässt.

Außenanlagen

Im Außenbereich kommen großflächig leicht zu pflegende Grasflächen zum Einsatz, die die Unterhaltskosten gering halten. Die Kinderspielflächen finden sich aufgeteilt in einen Spielplatzbereich für größere Kinder im Nordosten des Grundstücks und einen Sandspielbereich für die Kleinsten in direkter Nähe zum gemeinschaftlich zu nutzenden Terrassendeck in der Gebäudecke. Holzschnitzel als ökologische, nachhaltige Variante des Bodenbelags im Bereich der Spielplatzfläche wechseln sich mit Gräserstreifen und Hecken, dem Holzdeck und Rasenspielflächen ab und bilden einen verschieblich nutzbaren „Streifengarten“.

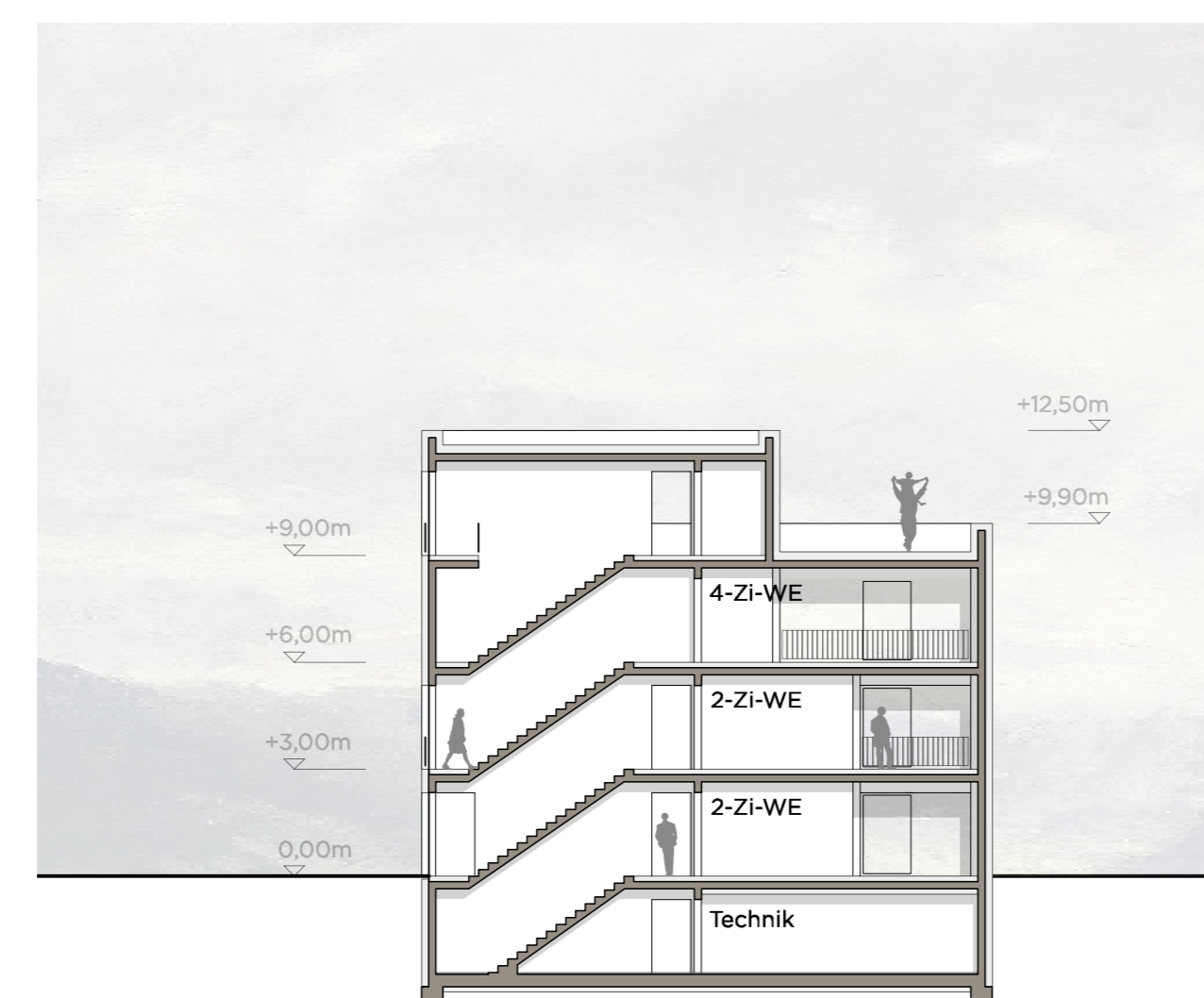
Einfache Pflasterflächen im Eingangsbereich und im Durchgang sowie der Zufahrt zur Tiefgarage sowie wassergebundene Wege zur Erschließung der Spielfläche ergänzen das Bild. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt über die Tiefgaragenschulter in Baugrubenverfüllungen aus versickerungsfähigem Material und je nach Bedarf über unterirdische Rückhaltebehälter. In Anbetracht der Nähe zur grünen Ader verzichtet der Entwurf neben einigen Hausbäumen und Hecken oder Gräserflächen zur Zonierung der privaten Grünflächen auf weitere gärtnerische Gestaltungen.

Technische Gebäudeausrüstung

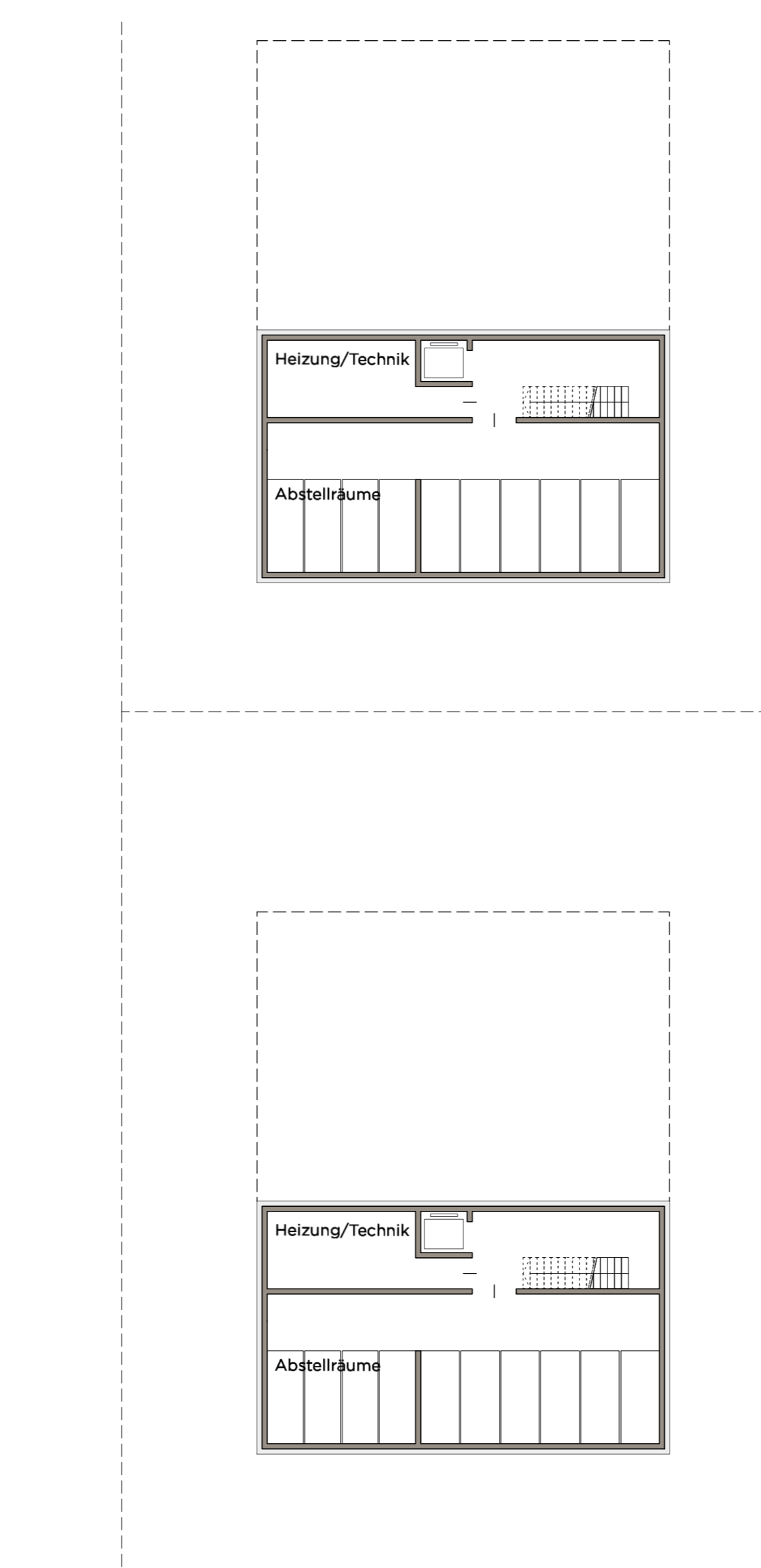
In Abstimmung mit Fachplanern kann über eine herkömmliche Beheizung durch Flächenheizkörper nachgedacht werden, um Kosten einzusparen. Photovoltaikanlagen auf den Dächern könnten als Investoren- oder Beteiligungsmodell für die Käufer realisiert werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über die geplante Nahwärmeversorgung und ermöglicht so auf einfache Weise die ökologische Beheizung des Gebäudes. Eine weitere Optimierung der Energiebilanz erzielt die bestmögliche Platzierung großer Fensterflächenanteile auf den südlichen und westlichen Fassaden und eine möglichst geringe Transparenz der Nordfassaden.



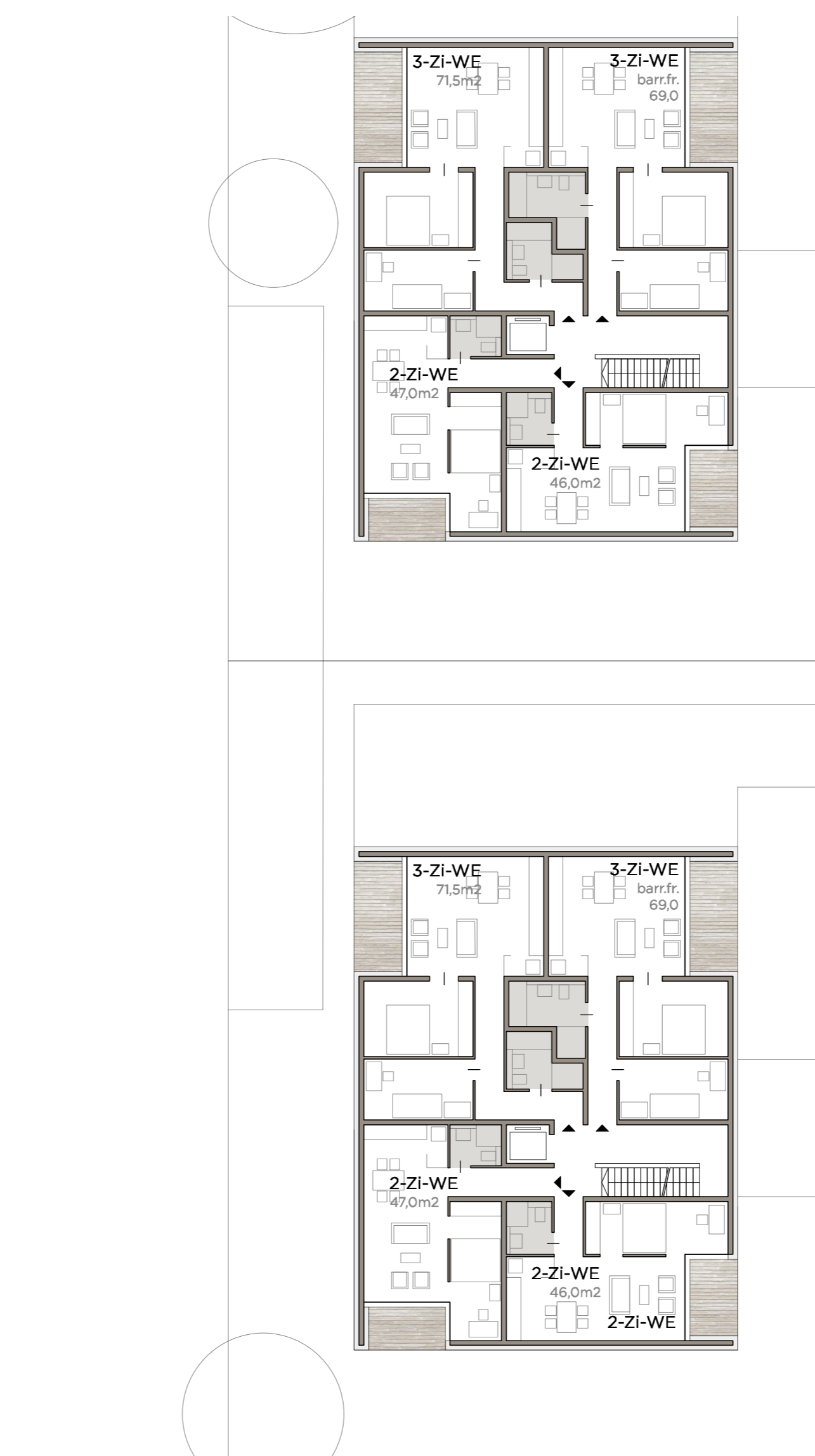
Schnitt Ost-West 1_200



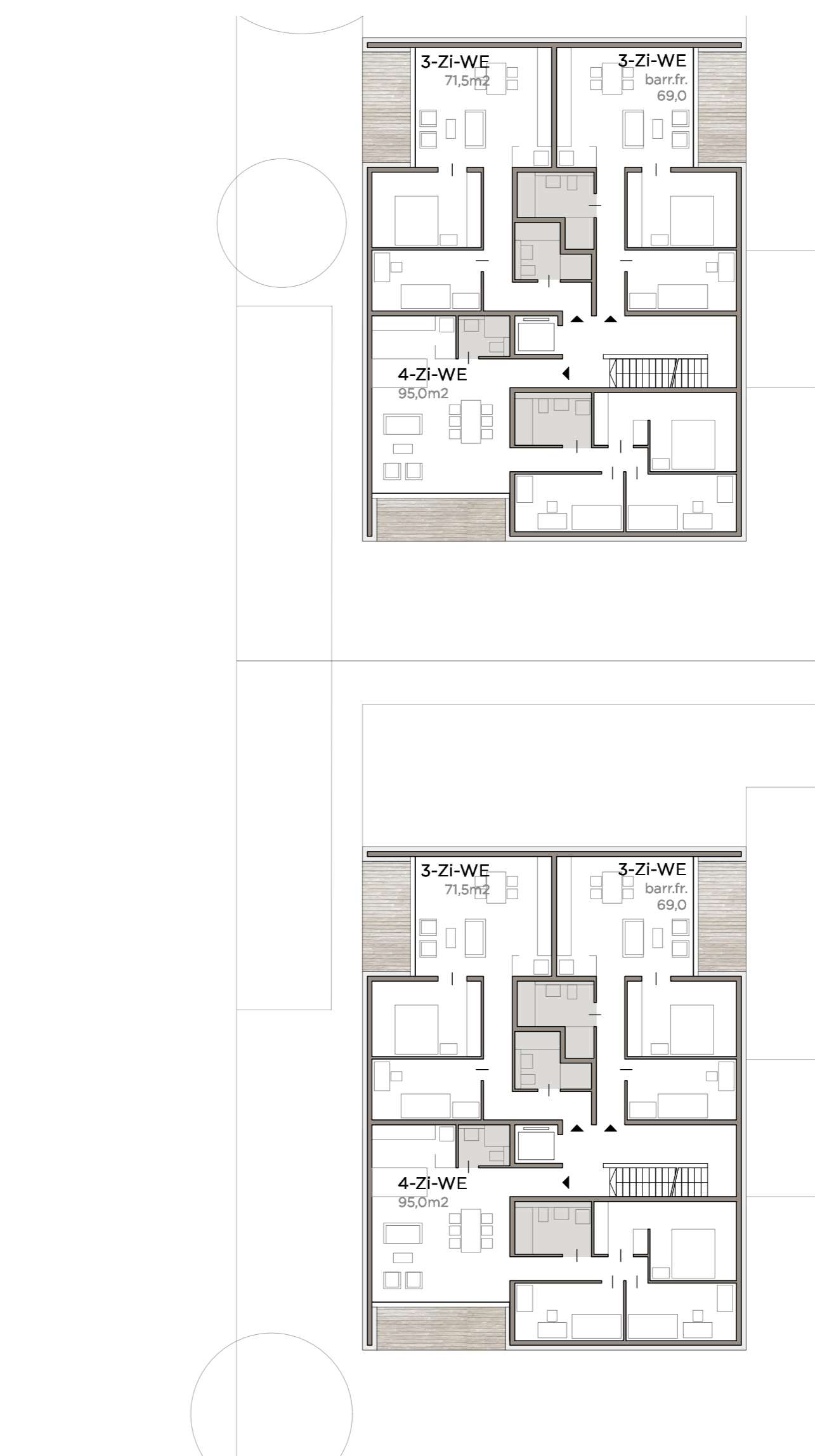
Schnitt Nord-Süd



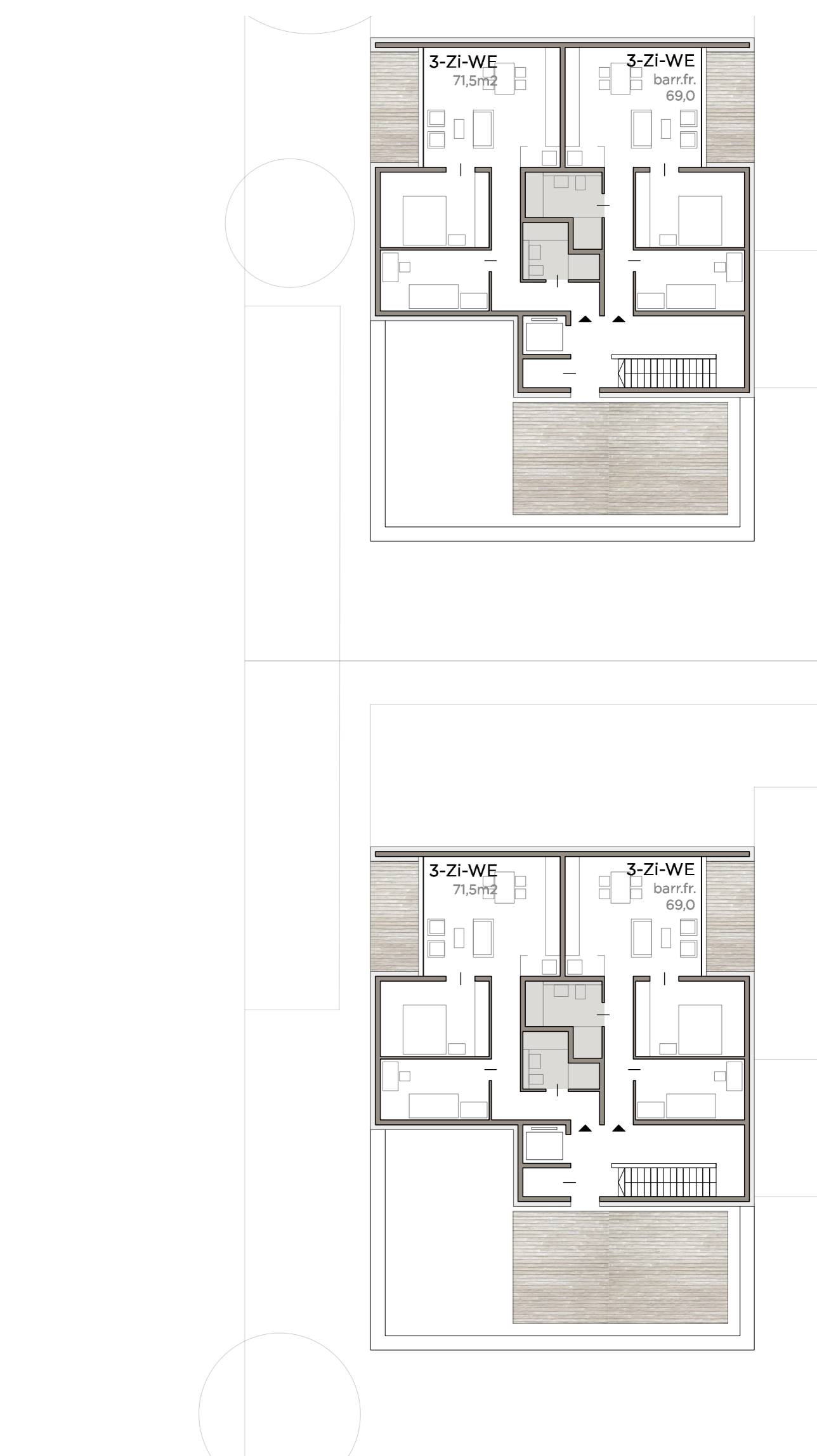
Grundriss UG 1_200



Grundriss 1. OG 1_200



Grundriss 2. OG 1_200



Grundriss 3. OG 1_200