



PERSPEKTIVE · ECKE FRITZ-SIEGEL-STRASSE / HANS-STEMPEL-STRASSE

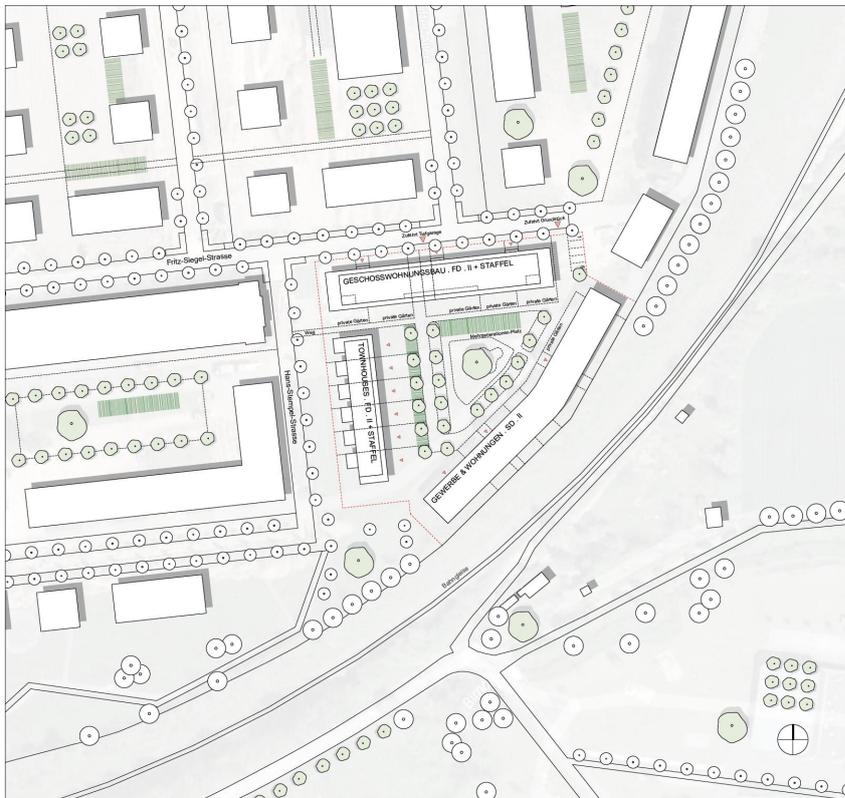
STÄDTEBAU

Die Grundlage für den architektonischen Entwurf bildet die vorgufundene Substanz, und das Miteinander von Alt und Neu. Um die Gesamtstruktur des Areals zu stärken werden die vorhandenen Gebäudefüchlen aufgenommen und die Eckbereiche städtebaulich besetzt. Die zwei neuen länglichen Baukörper bilden zusammen mit dem Bestandsgebäude den südöstlichen Abschluss des 'Wohnpark Am Ebenberg'. Sie sind mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgebildet, fügen sich bzgl. der Körnung mit dem Bestandsgebäude als eine Einheit zusammen und gliedern sich darüber hinaus in ihrer Lage & Orientierung in das Gesamtbild der Umgebung ein. Der dadurch entstandene private Innenbereich erhält klare Raumkanten und wird als durchgrünter Mehrgenerationenplatz mit Aufenthaltsqualität ausformuliert.
Die bauliche Ausnutzung folgt der Rahmenplanung und hat eine GRZ von 0,29.

FREIRAUM

Der Innenbereich, wie auch die Grundsluckeneinfassung ist geprägt von einem grünen Band. Mittelpunkt der Anlage ist der Mehrgenerationenplatz, welcher durch Pergolen zu den privaten Wohngärten im Süden und Westen begrenzt ist. In dieser halböffentlichen Mitte befindet sich für das kleine Quartier ein Frei- und Ruheraum mit Sitzbänken, Spielgeräten, Wasserlauf und Blumenbeeten für den täglichen Austausch der Bewohner.
Alle Baukörper sind durch einen umfangreichen verkehrsberuhigten Erschließungsring mit Aufenthaltsqualität erreichbar welcher im Bedarfsfall durch Nutzer und Feuerwehr befahrbar ist. Teilbereiche nehmen die Idee des 'natürlichen Gartens' auf und können für gemeinsames 'Urban-Gardening' nutzbar gemacht werden. Dies fördert die Gemeinschaft und Zusammenführung der Generationen.
Der ruhende Verkehr wird überwiegend in der Tiefgarage untergebracht. 5 Sitzplätze für Besucher sind oberirdisch in der nord-östlichen Grundsluckebereich angeordnet und eingegipst. Das Begrünungskonzept folgt den Vorgaben der Gestaltungsfeier und berücksichtigt die Farbgebungen rot, weiß und gebt mit Pflanzen von Vogelkirsche über Apfel zu Ahorn.

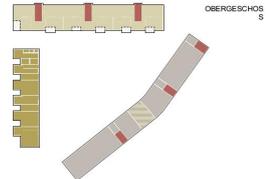
MEHRGENERATIONENWOHNEN AM EBENBERG



LAGEPLAN · M 1:500

NUTZUNGSVERTEILUNG · M 1:750

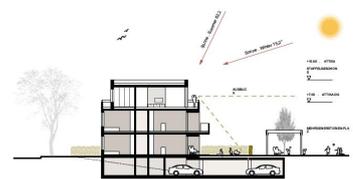
NUTZUNGSKONZEPT · GESAMT 4.783qm		VERTEILUNG	
GESCHOSSWOHNEN	ca. 2.038qm	13% MIX WOHNEN / GEWERBE	
TOWNHOUSES	ca. 1.225qm	17% GEWERBE	
GEWERBE	ca. 783qm	20% TOWNHOUSES	
MIX WOHNEN / GEWERBE	ca. 637qm	42% GESCHOSSWOHNEN	
ERSCHLIESSUNG			



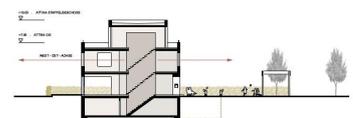
ANSICHT NORD · M 1:200



ANSICHT SÜD · M 1:200



QUERSCHNITT · GESCHOSSWOHNUNGSBAU · M 1:200



QUERSCHNITT · TOWNHOUSES · M 1:200

Anlage 2

Plan 1

1. Rang; Bieter 2006

Ausschreibung 2016, „Wohnpark Am Ebenberg“, Baufeld 28, 28a



PERSPEKTIVE BLICK VOM TOWNHOUSE AUF DEN MEHRGENERATIONENPLATZ

QUARTIERSKONZEPT

Die neue Anlage dient überwiegend der wohnlichen Nutzung. Allein im Bestandsgebäude ist einen Mix aus generatischer Erhaltung mit einer ruhigen Nutzung und untergeordneten Wohnlagen vorgesehen. Ziel ist ein generationsverbindendes Wohnen mit Familien, älteren und jüngeren Paaren, wie auch Singles sowie die Möglichkeit von Wohnen und Arbeiten in einem Quartier. Die Variabilität der Grundrisskonzeption mit der Möglichkeit von „Schaltzimmern“ sowie größeren und kleineren Wohnheiten unterstreicht diesen Grundgedanken. Der Baukörper zur Fritz-Siegel-Straße ist die Regel mit Geschosshöhen ausgekleidet. Unter ihm befinden sich auch die Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze. Die Gebäude zur Hare-Stempel-Straße zeigen sich in ihrer Typologie als zusammenhängende Townhouses. Die Erschließung auf das Grundstück erfolgt über die Fritz-Siegel-Straße, östlich am Geschosshöheabstufung vorbei, oder im Erdgeschoss mittig durch diesen hindurch, wodurch man auf den Mehrgenerationenplatz gelangt, welcher durch einen kleinen Erschließungsbereich begrenzt wird. Hierdurch werden dann weiter die Townhouses, wie das Bestandsgebäude erschlossen. Die Fahrradstellplätze sind im Durchgang zum Innenhof I und bei den Besucherstellplätzen angeordnet. Die sonstigen Nebennutzungen wie Müll etc. sind in die Gebäude integriert. Die Townhouses erhalten im Vorgarten „Boxen“ unter der Pergola.

GEBÄUDEKONZEPT BESTANDSGEBÄUDE

Die Grundstruktur ermöglicht eine äußerst flexible Nutzungsanordnung. Die gebildeten Grundstrukturen sind sowohl durch Wohnen und Gewerbe je nach Bedarf bespielbar. Für maltrale und freiberufliche Tätigkeiten besteht die Möglichkeit der Kombination von Wohnen und Arbeitsort direkt nebeneinander. Kleine Einheiten können zwischen den Erschließungskernen zusammengeschaltet und somit auch für größere Büro-Arbeitsbereiche genutzt werden. Die vorhandene innere Struktur des Gebäudes wird typologisch aufgenommen und weitergeführt. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Eingänge unter den Dachgauben. Der vorhandene Treppenraum wird genutzt und größere Eingänge in die Tragstruktur vermieden. Lediglich im Norden wird ein zusätzliches Treppenhaus eingefügt, welches auch kleinteiligere Gewerbenutzungen im Dachgeschoss ermöglicht und somit für eine nachhaltige Nutzungsflexibilität sorgt. Die Grundrisse der Nutzungen zeichnen sich immer durch einen Bezug zu zwei Himmelrichtungen aus. Der identitätsstiftende Charakter der vorhandenen Räume mit den hohen Decken und Stützen soll erhalten und weiterhin erlebbar bleiben. Wohnnutzungen werden mit einem offenen Küche-Essen-Wohnbereich von Ost nach West durchgesteckt und bieten immer den Bezug zu zwei Himmelrichtungen. Bei Gewerbenutzungen erfolgt die Unterbringungen der Nebenräume in einzelnen freistehenden „Boxen“ welchen den Raum durch ihre geringere Höhe in seiner Gesamtheit nicht zerschneiden. Die Nebenräume werden im Gebäude integriert und sind direkt aus den Treppenhäusern zugänglich. Dem Baukörper vorgelagert gibt es zwei unterschiedliche ausgeprägte Freireiche. Einen transparenten Vorgarten zum Innenhof welcher den Übergang von öffentliche zu privat mittels Hecken und Grünbereiche sanft staffelt. Einen intimen parkartigen „Frei-Raum“ gem Süden. Begrenzt durch Heckenbänder und eine Quatermauer welche gleichzeitig die Funktion des Schallschutzes gegen die Bahnlinie aufnimmt.

MEHRGENERATIONENWOHNEN AM EBENBERG



GESAMTÜBERSICHT GRUNDRISS EG . M 1:200

BESTANDSGEBÄUDE GRUNDRISS OG . M 1:200

Bei den Fassaden gilt die Prinzip der Eingriffsminimierung. Die äußere Gestalt bleibt in ihre Struktur erhalten. Der Baukörper erhält eine integrierende mineralische Dämmung. In die großen Toröffnungen zum Innenhof werden verglaste Holz-Metallrahmen eingestalt welche mittels offen-geschlossenen und Vor-und Rücksprünge einen Rhythmus erhalten und die Tiefe der massiven Bauweise erlebbar machen. Die Fassade zur Bahnseite erhält lediglich ergänzende schmale bodentiefe Fenster in den Achsen der vorhandenen Struktur. Die Materialität der Naturstein- und Massivfachwerkes, Giebeln, Balkone sowie die Putzflächen wird erhalten und aufgearbeitet. Auf Dachaufbauten wird komplett verzichtet. Die Räume im Dachgeschoss werden durch horizontal gereichte Dachflächenfenster belichtet welche die Fassadenanordnung des Erdgeschosses aufnehmen. Die Ziegeldeckung soll in ihrer gebliebenen Anmutung erhalten bleiben und wird mittels Alτζiegel aufgearbeitet. Alle Fenster mit Orientierung zur Bahntrasse sind gemäß den notwendigen Schallschutz entsprechend hochwertig ausgestattet. Als aussergewöhnlicher Sonnenschutz dient eine integrierte Vertikal-Markise mit Textil. Für den Innenausbau werden robuste und reparaturfähige natürliche Materialien von hoher Dauerhaftigkeit vorgesehen.



ANSICHT WEST . M 1:200



ANSICHT SÜD . TOWNHOUSES . M 1:200



ANSICHT OST . M 1:200



ANSICHT NORD . TOWNHOUSES . M 1:200

Anlage 2

Plan 2

1. Rang; Bieter 2006

Ausschreibung 2016, „Wohnpark Am Ebenberg“, Baufeld 28, 28a



PERSPEKTIVE. BLICK VOM GESCHOSSWOHNUNGSBAU AUF DEN MEHRENERATIONENPLATZ

Gebäudekonzept Neubau

Der Geschosswohnungsbau wird über drei Treppenhäuser von der Fritz-Siegel-Straße betreten. Um diese Treppenhäuser gruppieren sich in einem Wohnungsmix pro Geschoss zwei bis drei Wohnbereiche. Die einzelnen Wohnbereiche können zusammen mit der Zeit umgestaltet und der gewünschten Größensituation angepasst werden. Die Wohnbereiche sind so ausgerichtet, dass sich der Wohnraum zum Innenhof öffnet und in einem privaten Garten, einer Loggia, oder einer Dachterrasse mündet. Die sich unter diesem Regiel befindliche Tiefgarage wird ebenfalls von der Fritz-Siegel-Straße erschlossen.

Die Townhouses sind in Ost-West Richtung orientiert und werden von Westen über den Innenbereich und eine zum Haus dazugehörige Gartenzone betreten. Der Wohnbereich im Erdgeschoss funktioniert als durchgestecktes Konzept und bindet damit die mit einem Einstrich versehene Terrasse im Westen mit dem Nutzgarten im Osten zusammen. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich die Schlafräume, wie eine Dachterrasse im Staffelfgeschoss nach Richtung Westen.

Die Materialwahl der neuen Gebäude hat einen starken Bezug zu den Baustoffen der Bestandsgebäude und schafft dadurch das Zusammenwachsen zu einer Einheit, wenn auch die Achtsprache der zwei neuen Baukörper klassisch und zeitgemäß ist. Die Konstruktion der Vollgeschosse besteht aus Ziegelmauerwerk mit Stahlbetondecken und einer vorstrukturierten Holzkonstruktion mit Putzfassade. Die Staffelfgeschosse aus einer leichten Holzkonstruktion.

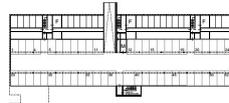
An Anlehnung an die umliegenden Bestandsgebäude wird beim Geschosswohnungsbau der Sockel wie die sich nach außen abgedrückte Eingangsposition mit geschlänntem Klinker ausgeführt. Die Obergeschosse erhalten einen Klinkerputz mit horizontal gefächter Struktur als abstrakte Reminiszenz an die horizontale Gliederung der Klinkerbauten. Die Verkleidung des abstrakten Staffelfgeschosses erfolgt mit horizontal ausgetildeten Holzblechen. Die gleiche Holzart prägen auch die in die Putzfassade gesetzten zwei-zeilen neu interpretierten Kastenfenster. Die Townhouses sind identisch, erhalten jedoch keinen geschlännten Klinker.

MEHRENERATIONENWOHNEN AM EBENBERG

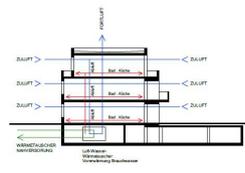
GESCHOSSWOHNUNGSBAU
GRUNDRISSSTYPOLOGIEN · M 1:200



GESCHOSSWOHNUNGSBAU
GRUNDRISS OG · M 1:200



GESCHOSSWOHNUNGSBAU
GRUNDRISS UG · M 1:500



TOWNHOUSES
GRUNDRISS 1 OG · M 1:200

TOWNHOUSES
GRUNDRISS DG · M 1:200

TOWNHOUSES
GRUNDRISS UG · M 1:200

GESCHOSSWOHNUNGSBAU
ENERGIEKONZEPT

Energiestandard

Energiestandard nach den verschärften Anforderungen der EnEV 2014 (ab 2016 Plus). Dabei werden mind. Werte von 150W/m²a Heizenergie und 120W/m²a Primärenergie erreicht und der geforderte Standard (EnEV 2014 minus 30%) deutlich unterschritten.

Bauliche Maßnahmen

Kompakte Baukörper mit einem optimierten AV-Verhältnis. Optimierter Verglasungsanteil für natürliche Belichtung und solare Energiegewinnung. Extensive Dachbegrünung zum sommerlichen Temperaturschutz im Bereich der Flachdächer. Vertikale gedämmte Holzfassade mit geringem Primärenergiebedarf bei der Herstellung und Verwendung von regionalem Baustoffen zur Verbesserung der Allgemeinen CO₂-Bilanz.

Energie

Die Gebäude erhalten einen Anschluss an das Fern-Wärmemnetz der EnergieSüdwest. Je Haus ist eine Übergabestation vorgesehen. Gebäudeweises Wärmespeicher und zentraler Versorgungsschächte für alle Medien einschließlich der Abfuhr.

Raumheizung

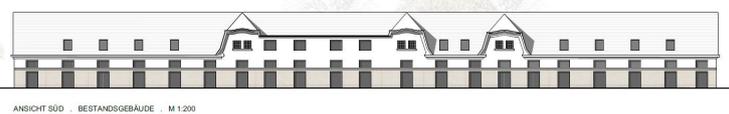
Niedertemperaturfußbodenheizung für angenehme Strahlungswärme und platzsparende Integration sowie freie Möblierbarkeit (keine Heizkörper vor Fenstern oder Wandbereichen).

Kontrollierte Energieerhaltung / Nutzung interner Wärmegewinne

Zentrale Lüftanlagen je Gebäude im UG zusammengefasst und über Wärmetauscher geleitet zur Vorwärmung des Brauchwassers. Abluft je in Bad, WC und Küche, Zuluft in den Wohn- und Schlafräumen über entsprechend schallgedämmte Nachströmelemente in der Fassade/Dach integriert. Dadurch Nutzung interner Wärmegewinne (Wärmeabgabe von Personen und Beleuchtung sowie Solarerstrahlung) für eine optimierte Gesamtenergiebilanz. Während der Nachtstunden werden die Räume über die nachströmende Frischluft natürlich heruntergekühlt (Nachtschließung).

Beleuchtung

Durch die Grundrissgestaltung ist ein hohes Maß an natürlicher Belichtung der Räume gegeben. Bewegungssensoren in den Allgemeinbereichen und Präsenzmelder mit Lichtsteuerung reduzieren Brennstoff- und Energiebedarf der Leuchten.



Anlage 2

Plan 3

1. Rang; Bieter 2006

Ausschreibung 2016, „Wohnpark Am Ebenberg“, Baufeld 28, 28a



LAGEPLAN | 1:500



VISUALISIERUNG NEUBAU SÜDWEST



ANSICHT NORDWEST GEBÄUDE 119 | 1:200

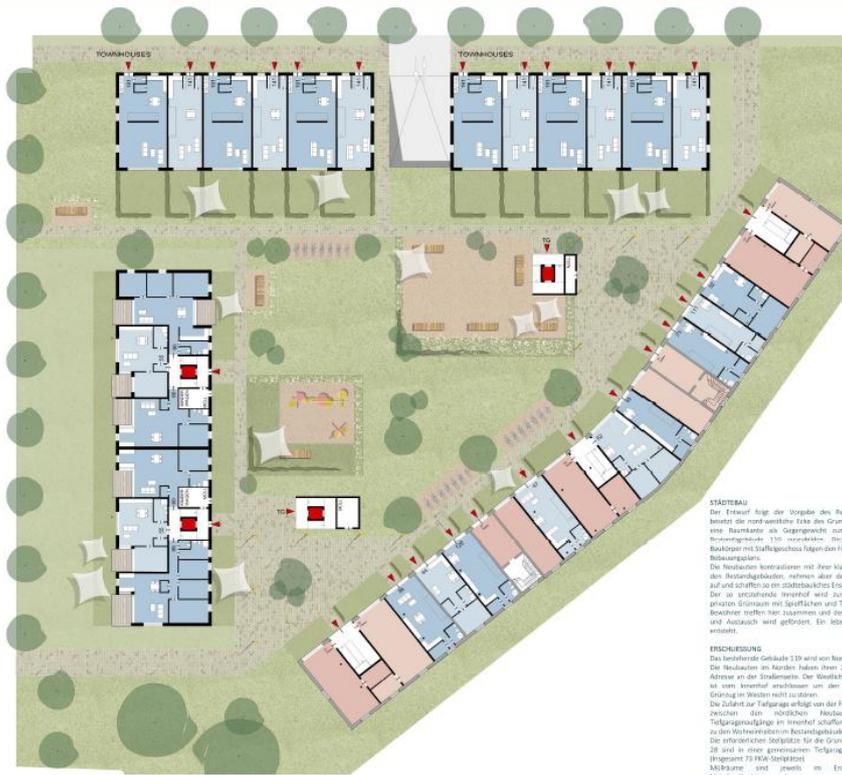
1

Anlage 2

Plan 1

2. Rang: Bieter 2007

Ausschreibung 2016, „Wohnpark Am Ebenberg“, Baufeld 28, 28a



GRUNDRISS ERDGESCHOSS | 1:200

STÄDTEBAU
 Der Entwurf folgt der Vorgabe des Rahmentextes und bietet die maximale Flexibilität des Grundrisses um hier eine flexible als Quartierweites zum bestehenden Bestandsgebäude mit Aufzughaus folgen den Anforderungen des Rahmentextes.
 Die Neubauteil kontrastieren mit ihrer klaren Kubikform mit dem Bestandsgebäude, nehmen aber deren Materialität auf und schaffen so ein städtebauliches Ensemble. Der so entstehende Innenhof wird zum gemeinsamen privaten Grünraum mit Sitzflächen und Treffpunkten. Die Bewohner treffen hier zusammen und der soziale Kontakt und Austausch wird gefördert. Ein lebendiges Quartier entsteht.

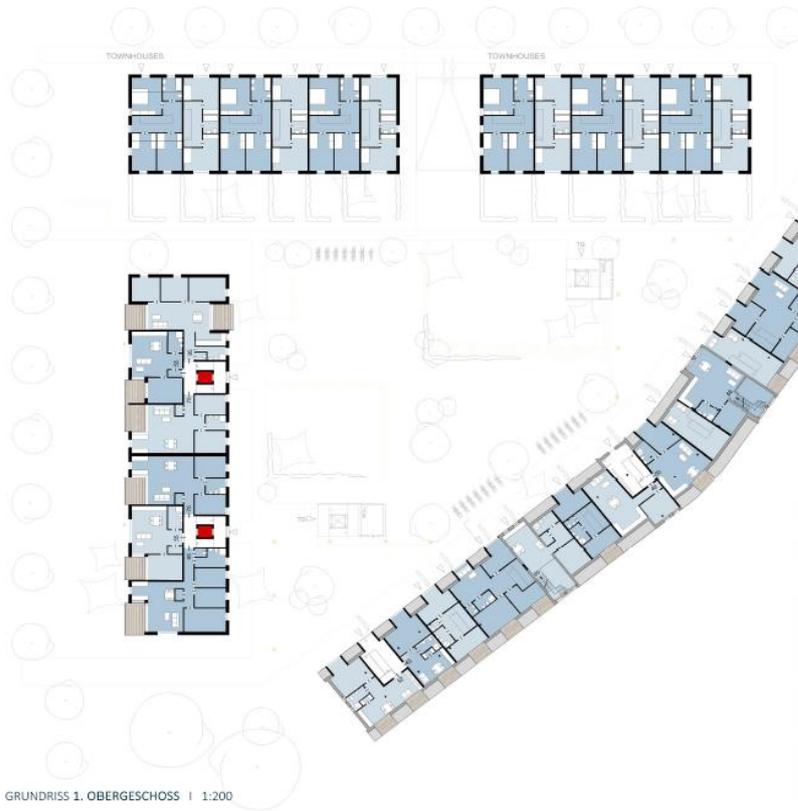
FRISCHERLÖSUNG
 Das bestehende Gebäude 119 wird von Norden erschlossen. Die Neubauten im Norden haben ihren Zugang und ihre Abreise an der Straßenseite. Der Westliche Gebäudeteil ist vom Innenhof erschlossen um den städtebaulichen Gehirngang im Westen nicht zu verlieren.
 Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Fritz Käfer Straße zwischen dem höflichen Neubaugrundstück. Zwei Teilgarageaufgänge im Innenhof schaffen die Verbindung zu den Wohneinheiten im Bestandsgebäude 119.
 Die erforderlichen Stellplätze für die Grundstücke 28a und 28 sind in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht (Programme 73 PKW (einstufig)).
 Müllräume sind jeweils im Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser bzw. gemeinsam für die Bestandsgebäude in den Parkhaus im Innenhof versteckt.

- ATILIERSWERKSTÄTTEN
- WOHNEN



NUTZUNGSKONZEPT | 1:500

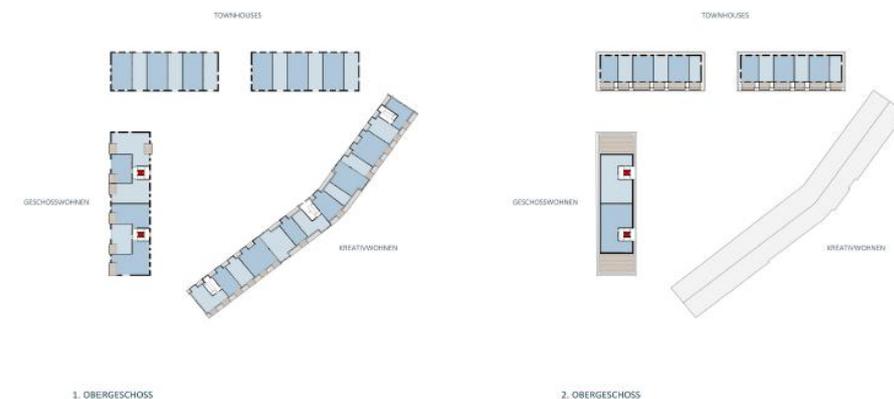




NUTZUNGEN
 Im Bestandsgebäude 119 befinden sich im Erdgeschoss teilweise Altküchen und Werkstätten für recht ständige kleine handwerkliche Nutzungen, ergänzt durch Wohnangebote auf beiden Etagen. Die Wohnungen zeigen ein großes Spektrum an Typologien und Größen auf. Die räumlich kompakte Kombination von Altküchen und Wohnen kann hier in den großzügigen Kaminen im Erdgeschoss umgesetzt werden.
 Im westlichen Neubau findet sich Wohnzentrum in 2., 3. und 4. Obergeschoss. Die Wohnungen sind alle barrierefrei einsehbar. Die beiden nördlichen Riegel bestehen aus Townhouses mit Zugang zur Tiefgarage.

WOHNFORMEN
 Die Neubauten sind als klassische 3-Spänner mit Wohnungsflächen von 50-95m² aufgebaut, wobei alle Wohnungen die Anforderungen der Förderung durch die DRG Wohnland Plus hinsichtlich der Wohnungsgröße erfüllen. In der Regel liegen die Schlafzimmern im Süden und die Wohnräume mit großzügigen Loggien im Westen mit Orientierung zum Grünzug. Die Grundrissoptik weicht abgesehen von der Westorientierung zum Dachstuhl in West-Ost-Richtung. So entsteht ein abwechslungsreiches Fassadenspiel an den Wohnhäusern wie Terrassen und der Bezug zum Innenhof wird zur Qualität im Wohnraum.
 Die Erdgeschosswohnungen haben private Grünflächen im Westen.
 In dem Obergeschoss lassen Loggien großzügige Freizeite und sorgen gleichzeitig für ein ruhiges harmonisches Stadtbild. In dem Staffégeschoss befinden sich Ferienhäuser mit Dachterrasse.

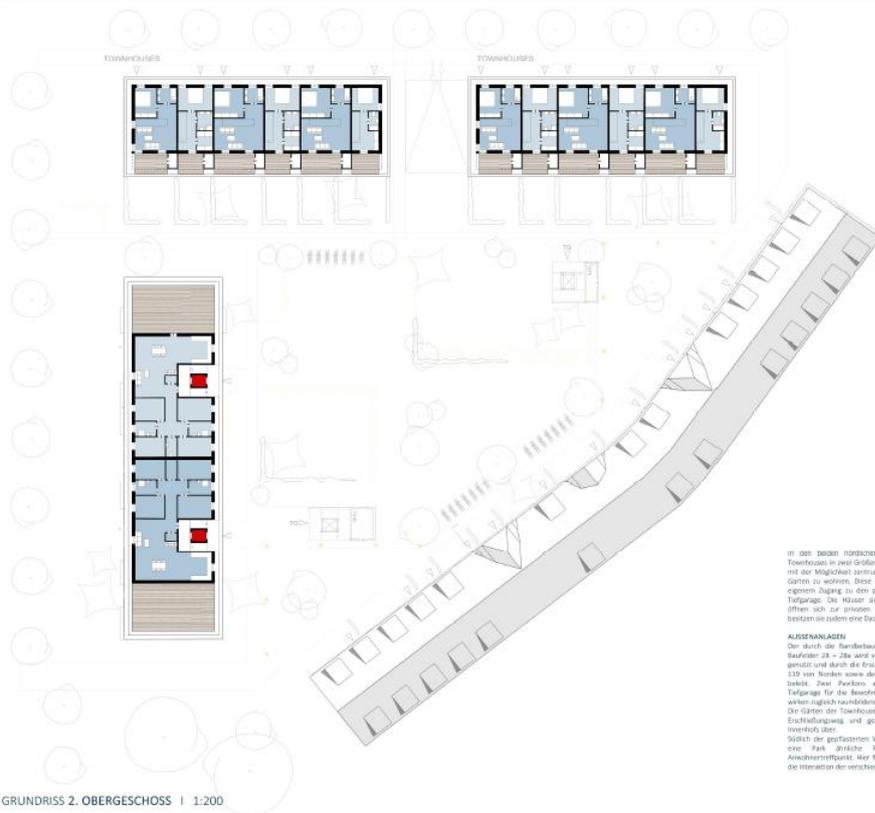
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS | 1:200



NUTZUNGSKONZEPT | 1:500



ANSICHT WEST NEUBAU | 1:200



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS | 1:200

In den beiden nördlichen Gebäudeteilen finden sich Townhouses in zwei Größen ab: jeweils für je zwei Familien mit der Möglichkeit zentralisiert mit eigener Terrasse und Garten zu wohnen. Diese verfügen über einen Keller mit eigener Abgang zu den persönlichen Stellplätzen in der Tiefgarage. Die Häuser sind nach Süden orientiert und öffnen sich zur privaten Grünfläche im Straßengeschehen. Bestenfalls zudem eine Dachterrasse.

AUSSENANLAGEN

Der durch die Handhabung entstehende Irrsinn der Baufelder 28a + 28b wird von dem Anwohner gemeinsam genutzt und durch die Erschließung des Bestandsgebietes 139 vom Norden sowie des anschließenden Bereichs von Osten beidseitig. Zwei Parkzonen ermöglichen den Zugang zur Tiefgarage für die Bewohner des Bestandsgebietes 139, wobei möglich handhabbar und gleiches der Innenhof. Die Gärten der Townhouses im Norden grenzen an einen Erschließungsweg und öffnen in die Grünanlagen des Innenhofs über.

Südlich der großformatigen West-Ost-Quartier befindet sich eine Park-ähnliche Fläche mit Spielplatz und Anwohnerterrasse. Hier findet der soziale Austausch und die Interaktion der verschiedenen Wohngruppen statt.



© S. ALBRECHT/INSTITUT FÜR ARCHITECTUR



ANSICHT NORD TOWNHOUSES | 1:200