

PERSPEKTIVSKIZZE BÜRGERMEISTER WILLINGER STRASSE

Wohnungsmix

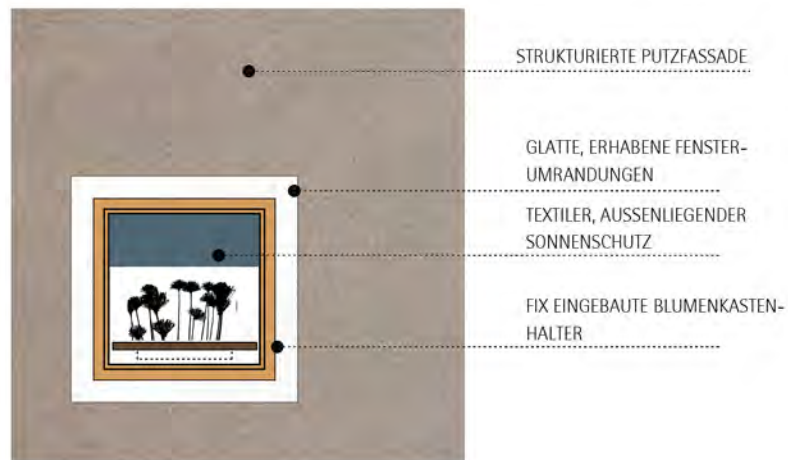
Die Wohnungsanzahl wird mit einer bestmöglichen Ausgewogenheit zwischen Qualität und sinnvoller Dichte maximiert. Bei insgesamt 26 neuen Wohnungen bilden jeweils 13 Wohnungen pro Gebäude eine angemessene Größe für eine gute Hausgemeinschaft. Die Anforderungen der LWoFG werden bei den geforderten Wohnungsgrößen präzise umgesetzt, um auch in diesem Punkt einen verantwortungsvollen und wirtschaftlichen Umgang mit öffentlichen Geldern im Auge zu behalten. Ebenso wird der Wohnungsmix als Zielvorgabe ziemlich genau eingehalten, wie wohl die Gesamtwohnungsanzahl keine großen Spielräume zulässt.



WOHNUNGSMIX

	FLÄCHE	EG	1.OG	2.OG	GESAMT	ANTEIL	
1 ZI	45,41m ²	-	2	2	4	15%	
2 ZI	58,54m ²	-	6	6	12	46%	
3 ZI	71,73m ²	-	4	4	8	31%	
4 ZI	87,10m ²	2	-	-	2	8%	
GESAMT			2	12	12	26	100%

FARBEN + MATERIAL



- STRUKTURIERTE PUTZFASSADE
- GLATTE, ERHABENE FENSTERUMRÄNDLUNGEN
- TEXTILER, AUSSENLEGENDER SONNENSCHUTZ
- FIX EINGEBAUTE BLUMENKASTENHALTER

AUSSENRAUME



Wohnungen

Die Ausrichtung der beiden Baukörper, sowie die unterschiedliche Orientierung der geförderten Wohnungen sind eine willkommene Differenzierung des ökonomischen Angebotes. Die einzelnen Wohneinheiten verfügen in allen Größenzuschnitten über kompakte, hochfunktionale und einfach zu möblierende Grundrisse. Der hohe Wohnwert wird durch individuelle Außenräume, die in direkter Verbindung zu den Wohn- und Esszimmern stehen, noch gesteigert. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoß bieten jeweils Terrasse und Garten, alle anderen Wohnungen in den beiden Obergeschossen gut dimensionierte Balkone. Die „typisierten“ Sanitärzonen innerhalb der Wohnungen sind einfach installierbar und besitzen einen Waschmaschinenstellplatz. Auf Wunsch oder Anforderung können sie von den ausreichenden Raumverhältnissen her auch barrierefrei adaptiert werden (Stichwort 'anpassbarer Wohnbau').

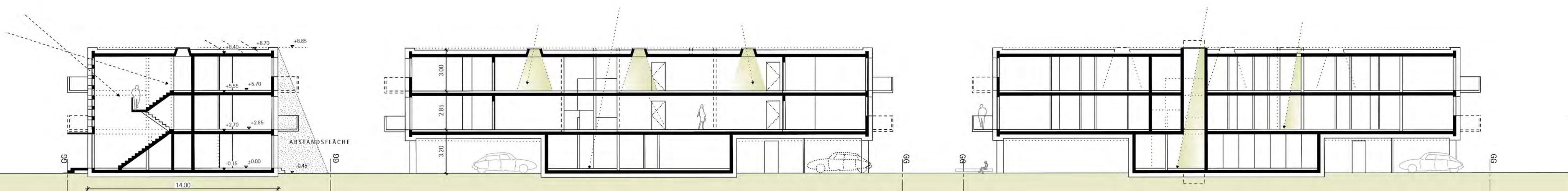
Haustechnik / Gebäudehülle - Energieeffizienz

Beide Wohnhäuser werden im Passivhausstandard mit kontrollierter, hygienisch dimensionierter, mechanischer Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgeführt. Um die Schall- und Brandschutzthemen kostenoptimiert zu lösen, wird ein dezentrales Konzept mit wohnungsweisen Kleinlüftungsgeräten vorgeschlagen. Alternativ würde auch ein zentrales System für jedes Haus durchdacht, dessen Lüftungszentrale auf dem Dach über die vertikalen Steigschächte der Sanitärzone leicht angeschlossen werden könnte. Eine Evaluierung der praktikableren und wirtschaftlicheren Lösung kann im Planungsprozess erfolgen. Die Warmwasserversorgung und Bereitstellung der Heizungswärme erfolgt hausweise im Erdgeschoss über eine, gestalterisch gut integrierte Wärmepumpe mit Pufferspeicher. Eine (optionale) Photovoltaik-Anlage auf dem Dach könnte den Strom für Wärmepumpe und Allgemeinbeleuchtung generieren. Auch die Heiz- und Brauchwassererwärmung könnte (optional) solar auf dem Dach unterstützt werden, um den Energieeffizienzstandard weiter zu verbessern, falls das gewünscht wird. Individuelle Wohnungswasserstationen bieten jedenfalls höchsten Komfort für Warmwasser und Heizung bei besten hygienischen Verhältnissen.

Wirtschaftlichkeit - Kosteneffizienz

Im Sinne der bereits erwähnten sozialen Verantwortung wird ein besonders großes Augenmerk auf Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz gelegt. Die beiden gleichartigen Wohngebäude sind strukturell sauber und einfach konzipiert und können daher auch einfach baulich umgesetzt werden. Wirtschaftliche Spannweiten und das Fehlen einer Unterkellerung wirken spürbar reduzierend auf die Baukosten. Zwei identische Regelgeschosse pro Haus, sowie ein hohes Maß gleichwertiger Wohnungen mit durchgängigen Installationsschächten und einfacher Installierbarkeit fördern das Erreichen des gesetzten, niedrigen Kostenziels. Trotz der hohen Kostenziele wird in der Fassade mit wenigen, gleichbleibenden Elementen ein gestalterisches Spiel eröffnet, dass Monotonie vermeidet. Zwei Fensterformate (große und kleine Quadrate) schaffen mit optimierten Fenstergrößen eine klare Identität, die durch eine robuste Materialität und „belastbare“ Detaillierung im Sinne der Langlebigkeit unterstrichen wird.

SCHNITTE 1:200



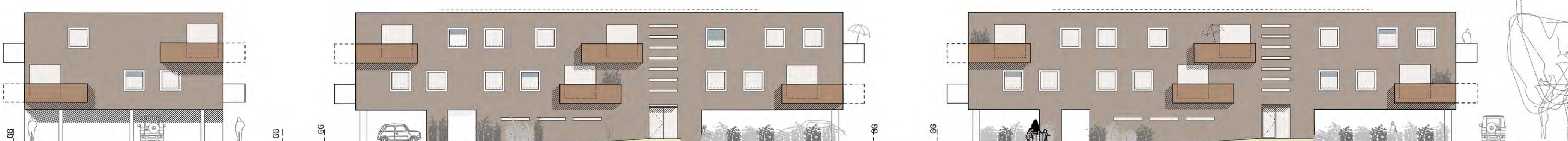
WOHNUNGSTYPEN 1:100

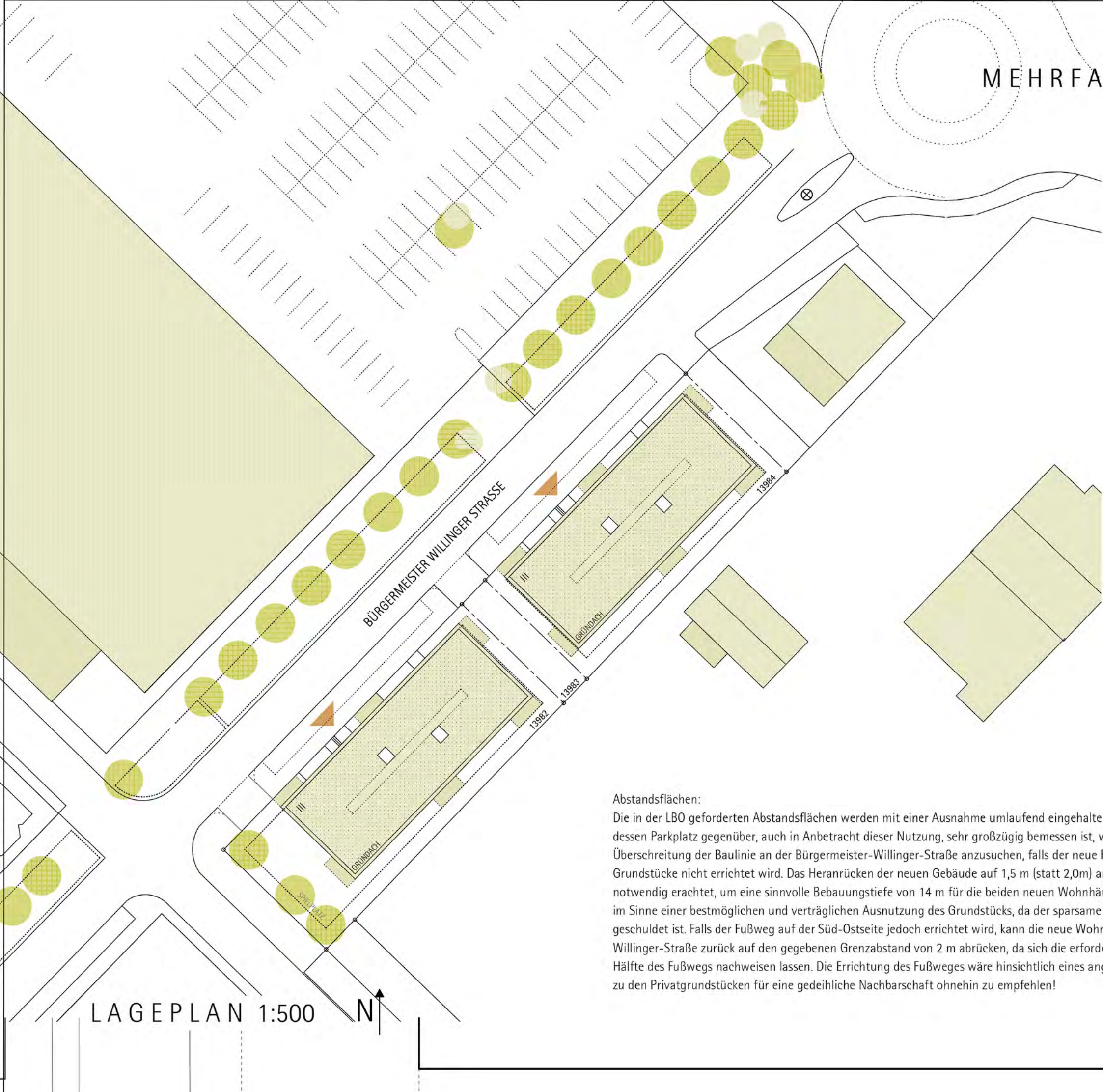


Erschließung / Sicherheit:

Die beiden kompakten Wohngebäude verfügen über offene, einladende und tagesbelichtete Treppenhäuser mit angemessen großzügigen Eingangshallen. In den Obergeschossen sind alle Wohnungen über einen mittigen, von oben tagesbelichteten Flur bequem und angenehm zu erreichen. Im Erdgeschoß ist eine barrierefreie Erschließung der Wohnungen laut §35 LBO gegeben. Für die beiden Obergeschosse ist pro Haus jeweils ein Lift optional nachrüstbar. Geringe Fluchtweelängen, sowie die Anleiterbarkeit aller Balkone und Wohnungen gewährleisten eine optimale Sicherheit für alle künftigen BewohnerInnen und deren Gäste.

ANSICHT NORD - WEST 1:200





Die beiden neuen, gleich großen Wohnhäuser ordnen sich mit ihren 3 Geschossen (Erdgeschoss und zwei Obergeschosse) maßstäblich in deren bereits gebaute und geplante Umgebung ein. Aufgrund der, für die Passivhausbauweise erforderlichen Kompaktheit werden keine Staffeleingeschosse vorgesehen, die auch bautechnisch und wirtschaftlich nicht einfach umzusetzen wären. Im Gestaltungsplan ist eine mittige Durchwegung zwischen den beiden Grundstücken vorgesehen, die die neue Wohnhausanlage in ihrer Längsausrichtung in zwei Hälften gliedert und die künftige Anbindung des zweiten Baubereiches des Neubaugebiets Walldorf-Süd für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Ein großzügiger Spielplatz mit einem schattigen Aufenthaltsbereich unter drei neuen Bäumen schließt das Grundstück im Südwesten ab. Die Erdgeschosse der beiden Wohngebäude bieten dank ihres 'leichten und luftigen' Charakters viele Durchblicke, um den öffentlichen Raum optisch zu erweitern. Die offene und transparente Ausbildung kommt auch der empfundenen Sicherheit der BewohnerInnen und Passanten zu Gute.

Die zwei Hauseingänge sind im Sinne der Adressbildung einladend und gut erkennbar im Grünstreifen an der Bürgermeister-Willinger-Straße angeordnet. Auf die qualitätsvolle Gestaltung der Außenanlagen wird ohnehin höchster Wert gelegt. Eine Versiegelung der Freiflächen, die nicht weiter unterkellert sind, wird zudem durch versickerungsfähige Beläge auch unter den beiden Gebäuden minimiert. Dort befinden sich überdachte Fahrradstellplätze, sichtgeschützten Müllbehälter, sowie alle gemäß LBO erforderlichen Stellplätze. Sollten diese jedoch nicht voll ausgelastet werden, wie es bei geförderten Wohnungen und durch eine eventuell zu erwartenden Änderung des Mobilitätsverhaltens in Zukunft zu erwarten ist, können unter den Gebäuden auf einfachste Art und Weise durch Umnutzung der Stellplätze zusätzlicher Stauraum und Fahrradstellplätze angeboten werden.

Auf die Errichtung einer Tiefgarage wird bewusst verzichtet, da sich die Anzahl der auf dem Grundstück möglichen Wohnungen in erster Linie und gemäß LBO aus der möglichen Anzahl der nachweisbaren Stellplätze ergibt. Die Tiefgarage könnte, wenn überhaupt, auch nur im zweibündigen System durchgehend für beide Häuser wirtschaftlich hergestellt und betrieben werden. Der Gestaltungsplan erfordert jedoch eine 'Unterquerung' der mittigen und ebenerdigen Durchwegung, was Einbautiefe und Rampenlänge erhöht. Beim gegebenen Grundstückszuschnitt mit einer geringen Tiefe von 19m wäre jedoch auch eine zulässige 'Hochparterre-Lösung' ohne Weg gestalterisch nicht zweifelsfrei umsetzbar. Auch der am Südwestende querende Hauptkanal schränkt eine mögliche Tiefgarage weiter ein, so dass einmal ganz abgesehen von den hohen Errichtungskosten nur etwa 32 Garagenstellplätze erreicht werden könnten - das ergibt laut Stellplatznachweis nur 9 Wohnungen pro Haus und daher in Summe um 30% weniger als der von uns vorgeschlagene 26 Wohnungen ohne Tiefgarage. Mit dieser Lösung befinden sich die beiden neuen Wohngebäude südöstlich der Bürgermeister-Willinger-Straße auch 'kontextuell' in bester Nachbarschaft mit den südwestlichen.

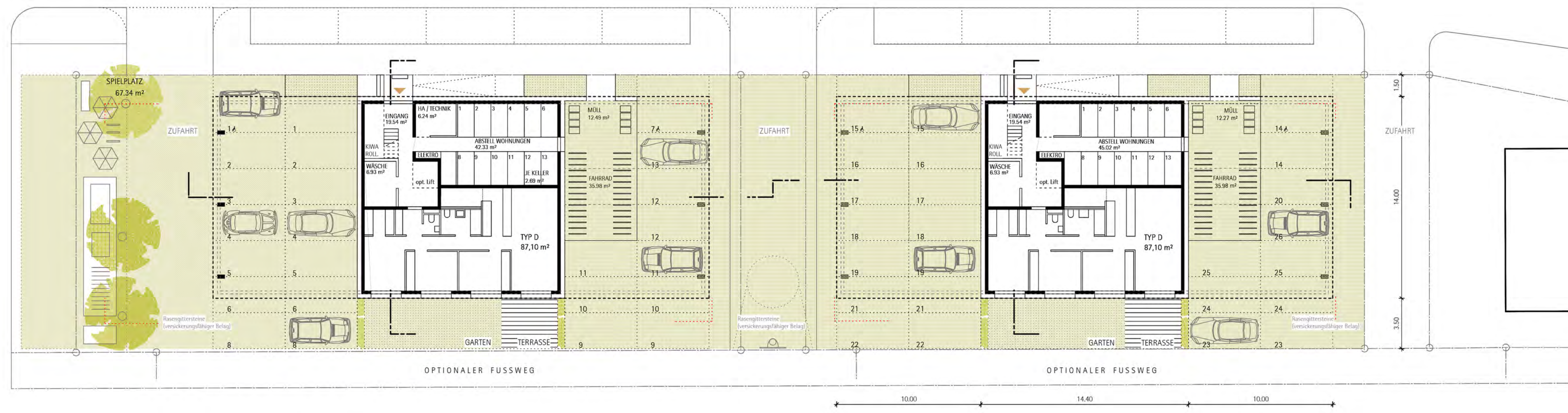


Abstandsflächen:
Die in der LBO geforderten Abstandsflächen werden mit einer Ausnahme umlaufend eingehalten. Da der Abstand zum Verbrauchermarkt und dessen Parkplatz gegenüber, auch in Anbetracht dieser Nutzung, sehr großzügig bemessen ist, wird vorgeschlagen, um eine Befreiung zur Überschreitung der Baulinie an der Bürgermeister-Willinger-Straße anzusuchen, falls der neue Fußweg auf der Süd-Ostseite der gegenständlichen Grundstücke nicht errichtet wird. Das Heranrücken der neuen Gebäude auf 1,5 m (statt 2,0m) an die Bürgermeister-Willinger-Straße wird als notwendig erachtet, um eine sinnvolle Bebauungstiefe von 14 m für die beiden neuen Wohnhäuser zu erreichen. Diese Positionierung erfolgt im Sinne einer bestmöglichen und vertraglichen Ausnutzung des Grundstücks, da der sparsame Umgang mit öffentlichen Geldern und Flächen geschuldet ist. Falls der Fußweg auf der Süd-Ostseite jedoch errichtet wird, kann die neue Wohnbebauung wieder um 0,5 m von Bürgermeister-Willinger-Straße zurück auf den gegebenen Grenzabstand von 2 m abrücken, da sich die erforderlichen Abstandsflächen dann problemlos bis zur Hälfte des Fußweges nachweisen lassen. Die Errichtung des Fußweges wäre hinsichtlich eines angemessenen Abstands der geförderten Wohnungen zu den Privatgrundstücken für eine gedeihliche Nachbarschaft ohnehin zu empfehlen!

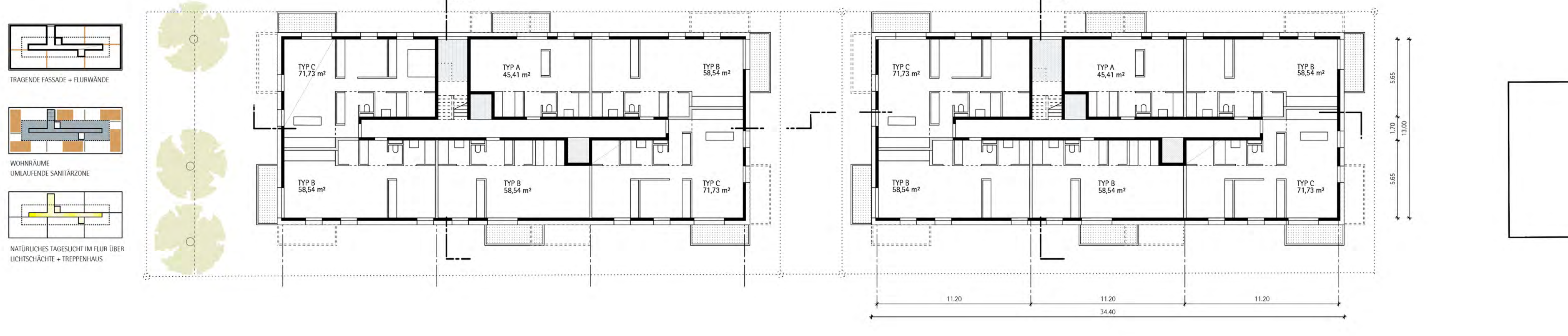
LAGEPLAN 1:500

STRUKTURPLAN 1:5000

ERDGESCHOSS 1:200



REGELGESCHOSS 1:200 (1+2 OG)



ANSICHT SÜD-OST 1:200

Gebäude
Die beiden Wohnhäuser verfügen über eine einfache und dadurch auch wirtschaftliche Tragkonstruktion, die aus tragenden Fassaden mit punktuellen Fensteröffnungen, sowie tragenden Flurwänden besteht. Dazwischen gewählten Trockenbauwände auch zukünftig maximale Veränderbarkeit bei wechselnden Anforderungen und damit optimierte Lebenszykluskosten. Auch die Wohnungstrennwände sind im Sinne der Nachhaltigkeit in Leichtbauweise ausgeführt. Die geforderten Nebenräume werden in angemessener Größe im EG angeordnet. Die Flächen werden dabei im Vergleich zur Vorgabe leicht unterschritten (ca. 25m²). Diese Unterschreitung wird im Entwurf als planerische Entscheidung im Sinne der Kostenoptimierung getroffen und akzeptiert und in dieser Konsequenz auf eine Unterkellerung verzichtet. Diese wäre aber, bei Bedarf, durch den kleinen 'Fußabdruck' des Gebäudes auch als Unterkellerung leicht machbar.

