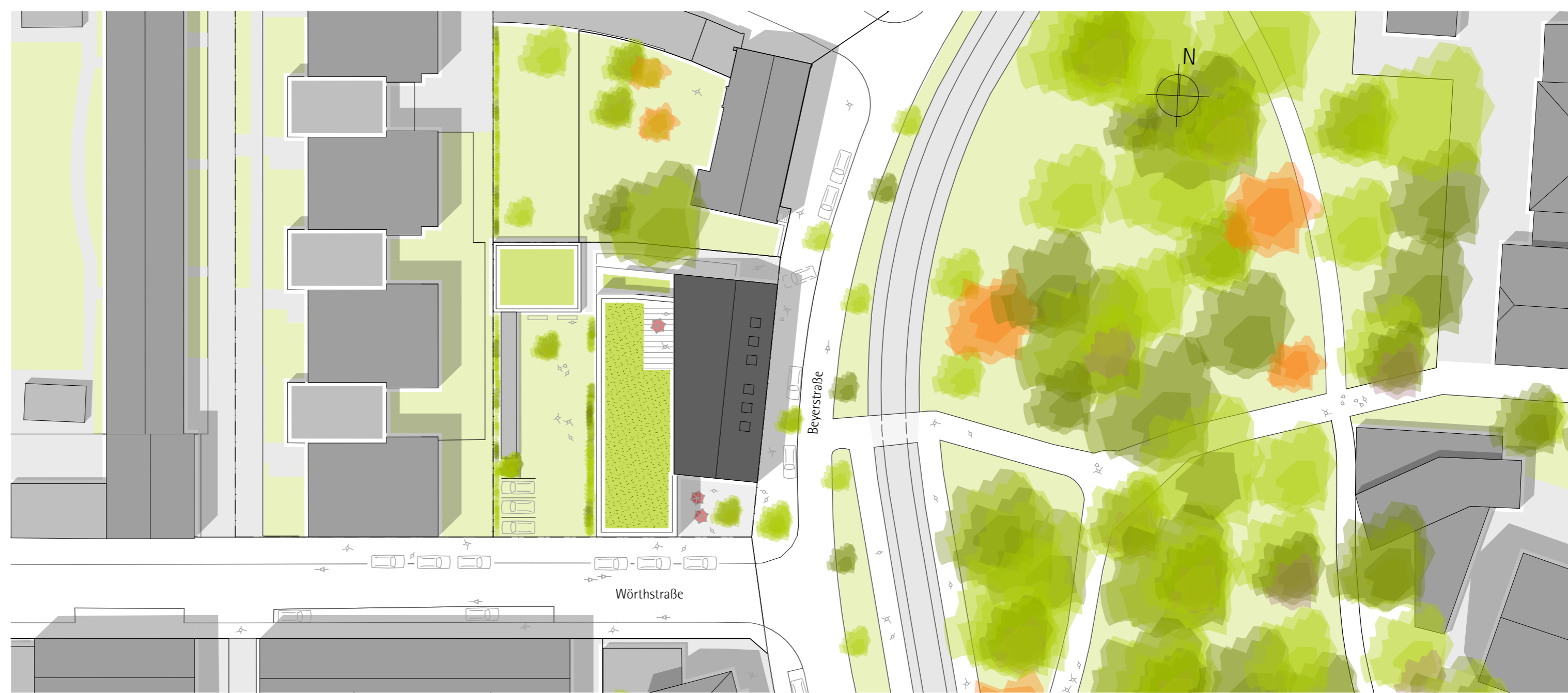


Schwarzplan 1 : 5 000



Dachaufsicht/Lageplan 1:500

Situation

Das Baugrundstück liegt an bevorzugter Lage gegenüber der Martin-Luther-Kirche, des Hans- und Sophie Scholl Gymnasiums und den großzügigen grünen Parkflächen, ein Ausläufer der Ehinger Anlage - ein grüner Gürtel, der bis zur Donau führt.

Das Grundstück ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen: Die Straßenbahn hält direkt vor der Tür. Von der naheliegenden Bushaltestelle „Ehinger Tor“ führen mehrere Straßenbahn- und Buslinien ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und in die verschiedenen Stadtteile.

Die Gebäude an der Beyerstraße liegen alle traufständig mit Dachneigungen von circa dreißig bis sechzig Grad. Neuere Gebäude im Westen sind mit Flachdach ausgebildet.

Idee

Aus städtebaulicher Hinsicht ist es das Ziel an dieser Stelle zwischen den Bauformen aus unterschiedlichen Zeitepochen zu vermitteln. Gegenüber der Kirche und des Gymnasiums wird die straßenbegleitende Bebauung fortgeführt und bildet den städtebaulichen Rahmen für die davor liegende Parkanlage.

Formfindung Konzeption

Es werden zwei Baukörper - einer mit Satteldach entlang der Beyerstraße - und ein Kubus mit Flachdach an der Wörthstraße, zu einem Volumen zusammengeführt.

So entsteht entlang der gekrümmten Beyerstraße eine harmonische Ergänzung mit dem Bestand. Das Satteldach vermittelt mit seiner Dachneigung zwischen den fünfziger Jahre Wohnungsbauten im Norden und den dreißiger Jahre Bauten im Süden. (30 - 40 - 60 Grad!) Der der Beyerstraße zugewandte Baukörper ist nach Norden versetzt, und gibt so den Ort für eine Außengastronomie in idealer Südlage frei.

Wohnungsgrundrisse

In der Regel werden pro Geschoss sechs Wohnungen über ein Treppenhaus erschlossen.

Jede Wohnung ist mit einer Loggia ausgestattet, um auch im Freien eine gewisse Privtheit zu gewährleisten.

Vorgesehen sind 26 Wohnungen mit folgendem Wohnungsmix:

- 8 Zweizimmerwohnungen 31 %
- 12 Dreizimmerwohnungen 46 %
- 6 Vierzimmerwohnungen 23 % (beinhaltet 2 Clusterwohnungen)

Die Clusterwohnungen liegen ideal im Erdgeschoss mit Zugang ins Freie bzw. im Dachgeschoss mit Zugangsmöglichkeit auf den Dachgarten.

Alle Wohnungen sind förderfähig und erfüllen die Anforderungen nach DIN 18040 Teil 2 für barrierefreie Wohnungen.

Die Dachfläche über dem fünfgeschossigen Teil kann als Gemeinschaftsfläche von den Bewohnern genutzt werden. Aus ökologischen Gründen ist jedoch ein großer Teil intensiv begrünt. So kann die Dachfläche gerade im Sommer einer Überhitzung entgegenwirken.

Restaurant - Pizzeria

Die Pizzeria liegt in attraktiver, „klassischer“ Ecklage an der Beyerstraße. Mit dem Verschieben der beiden Baukörper entsteht eine attraktive Fläche für die Außenbewirtschaftung.

Der geforderte Nebenraum ist unabhängig vom Restaurant nutzbar. Er kann je nach Bedarf abgeteilt oder der Gastraumfläche zugeschlagen werden.

Parken - Erschließung

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt an der Nordseite des Grundstücks über die Beyerstraße. Die Rampe ist vollständig im Baukörper integriert. In der Tiefgarage sind 27 Stellplätze nachgewiesen. An der Südwestecke des Grundstücks befinden sich zusätzlich drei oberirdische Stellplätze.

Die notwendigen Stellplätze für Fahrräder werden in zwei „Fahrradgaragen“ oberirdisch im „Hof“ untergebracht.

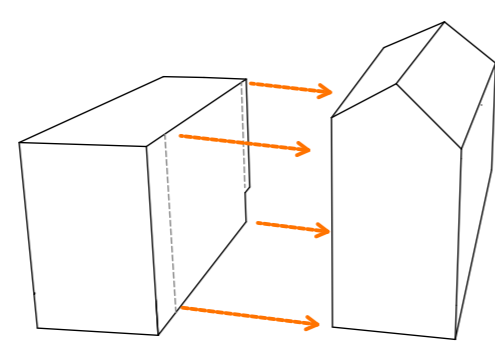
Freiflächengestaltung

Fahrradabstellräume und ein Abstellraum für Bänke, Tische und Grill bilden einen urbanen, hofartigen Freiraum für die Bewohner. Heckenpflanzungen bilden den Abschluss nach Westen zum Nachbargrundstück.

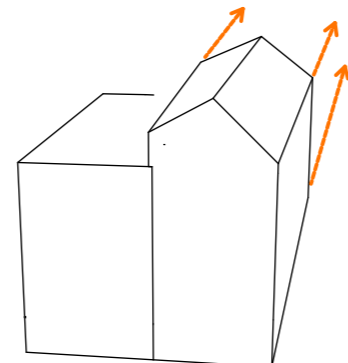
Flächige Heckenpflanzungen - „Polster“ - vor den Zimmern im Erdgeschoss schaffen die nötige Privtheit. Eine Erdüberdeckung über der Garage von circa achtzig Zentimetern erlaubt eine intensive Begrünung mit Hecken und Baumpflanzungen.

Energie - Nachhaltigkeit

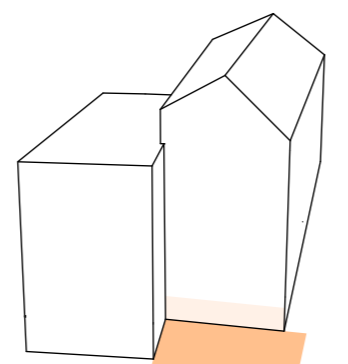
- Energetisch sinnvolle, kompakte Bauweise mit einem sehr guten A/V-Verhältnis von 0,26
- Vorhandene Fernwärmeleitung mit Anschlussmöglichkeit und ansetzendem Primärenergiefaktor von 0,26
- Alle Wohnungen sind optimal ausgerichtet und belichtet.
- Zwei Drittel der Wohnungen sind nach zwei Seiten orientiert und erlauben so eine natürliche Querlüftung. Diese erhält durch den Park „Ehinger Anlage“ und den bepflanzten Außenbereiche auf dem Grundstück eine kühle und sauerstoffreiche Luftzufuhr.
- Die Entlüftung der Wohnungen erfolgt über die Nassbereiche. Die Frischluftnachströmung erfolgt kontrolliert über die einzelnen Fassaden.
- Optional eignet sich die Westseite des Satteldaches für Photovoltaik.
- Die hochgedämmte Gebäudehülle besteht aus einer tragenden Stahlbetonaußenwand, mit 160 mm Steinwolldämmung und Klinkerriemenchen als Witterungsschutz (U-Wert: 0,23 W/qm K)



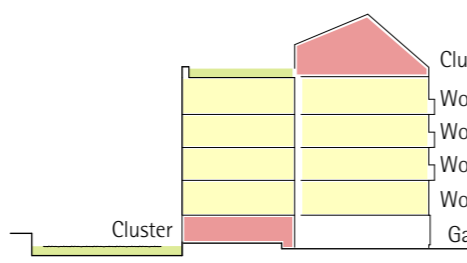
Baukörper Entwicklung



Verschieben



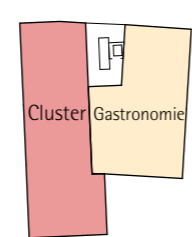
Fläche Außengastronomie



Dachgeschoss



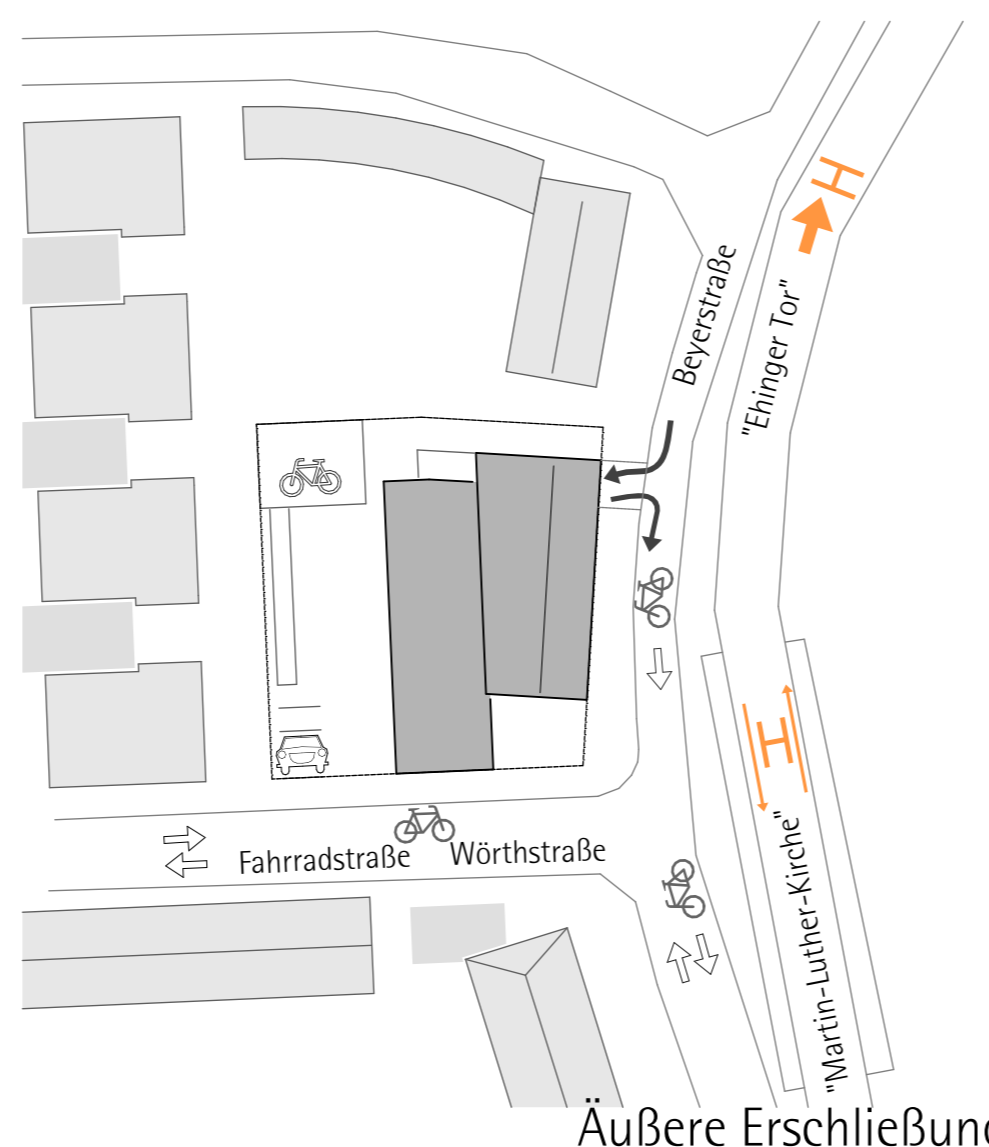
1-4. Obergeschoss



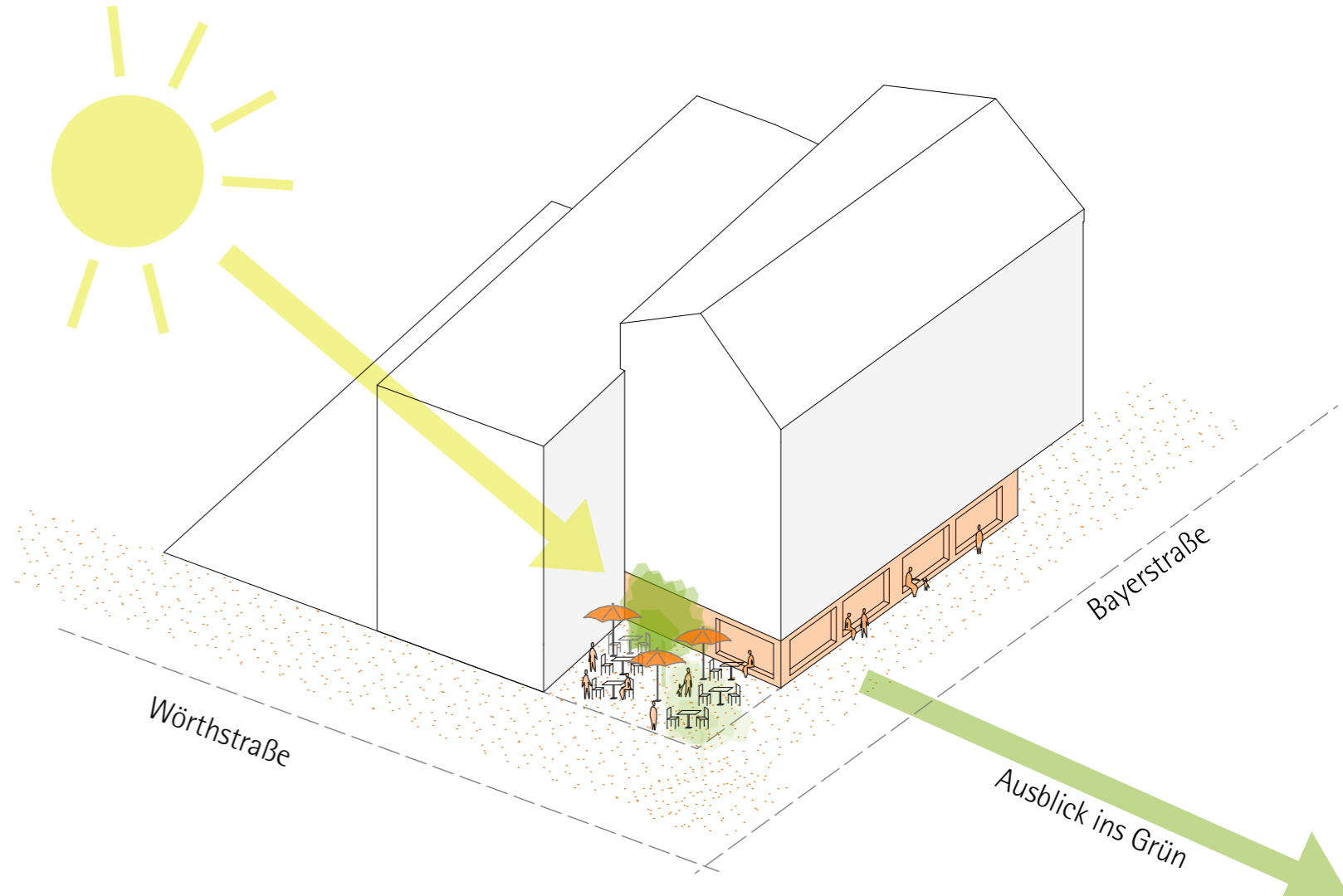
Erdgeschoss



Erdgeschoss/ Lageplan 1:200



Äußere Erschließung



Konzept Außengastronomie

