





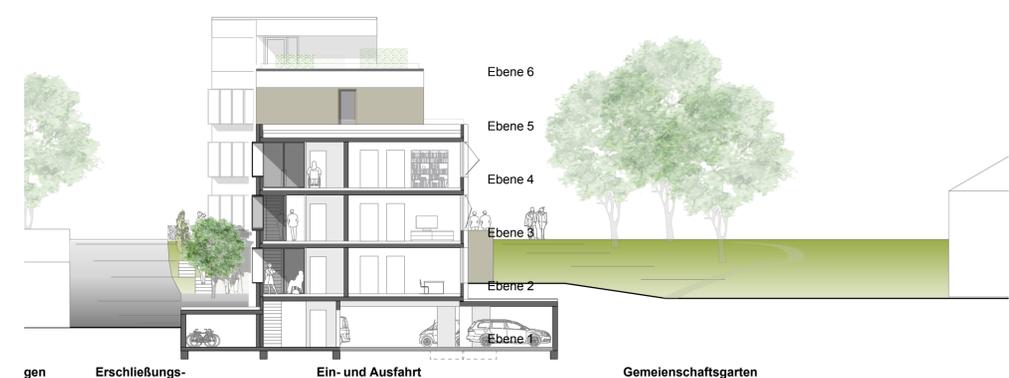
Lageplan 1:500



Ebene 1\_Tiefgarage



Ebene 2\_Gartengeschoss



Schnitt Ost - West



Ansicht Süd

**Erläuterung**

Aus den Vorgaben der Auslobung und des Bebauungsplanes haben wir ein kompaktes Gebäude entwickelt, welches 25 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 32,5 und 162 m<sup>2</sup> umfasst. Alle Wohnungen sind nach Süd-Westen ausgerichtet.

**Gebäude Erschließung**

Das Gebäude verfügt über 3 Zugänge, wovon sich der Haupteingang am Kopfbau der Bebauung an der Lorcher Straße befindet. Zwei weitere Nebeneingänge sind an der Erschließungsstraße im Nordosten des Gebäudes angeordnet. Von der Erschließungsstraße ist die, im Norden angeordnete, Tiefgaragenabfahrt anfahrbar. Die Erschließung erfolgt über einen einhöflichen Flur entlang der Nordostfassade. An diesem Flur sind, jeweils im Bereich der Gebäudeversätze die beiden Aufzüge, die Treppenanlagen sowie die die gemeinschaftlichen „Gartenzimmer“ angeordnet. Alle Wohnungen sowie die Tiefgarage und die Abstellräume durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

**Wohnungsmix**

Die drei Gebäudeteile verfügen über insgesamt 26 Wohneinheiten, die sich folgendermaßen aufteilen:

14	1,5-Zimmer Wohnungen
9	2-Zimmer Wohnungen
2	2,5-Zimmer Wohnungen
1	6-Zimmer-Wohnung
26	Wohneinheiten

Wie im Raumbuch gefordert wird im Erdgeschoss ein Büro für den Pflegedienst erstellt, welches nach Bedarf auch als 2-Zimmer Wohnung genutzt werden kann.

**Tiefgarage und Nebenräume**

Im der Ebene 1\_Tiefgarage werden alle notwendigen Stellplätze, die jeweils mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet sind sowie die Fahrradabstellplätze als Doppelstockparksystem untergebracht. Flächen für die Haustechnik, die privaten Abstellräume, sowie der Müllraum sind in dem, im Haus eines noch unterirdischen Gartengeschoss angeordnet. Der Müllraum kann barrierefrei über den Zugang Haus 2 bedient werden.

**Soziale Komponenten**

Die Hausgemeinschaft erhält, da die einzelnen Wohnungen nur teilweise über einen privaten Freibereich verfügen, eine Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach von Haus zwei. Im Kopfbau an der Lorcher Straße wird ein Gemeinschaftsraum mit ebenerdiger Terrasse eingerichtet. Durch die, entlang des Flures angeordneten „Gartenzimmer“ soll die Kommunikation der Bewohner ermöglicht und angeregt werden.

**Gebäudehülle und Konstruktion**

Das Gebäude soll in Hybridbauweise errichtet werden, bei der Stahlbetoninnenwände mit Holzaußenwänden kombiniert werden. Der hohe Vorfertigungsgrad der Bauteile ermöglicht eine schnelle Errichtung und somit eine minimale Belastung der Umgebung durch die Baustelle. Die hochwertige Gebäudehülle und die wärmespeichernden Betonbauteile führen zu einer hohen Behaglichkeit in Sommer und Winter, die durch die feuchteregulierende Wirkung der Gipsflächen der Außenwände und der nicht tragenden Innenwände verstärkt wird. Durch den Hybridbau kann das Gebäude wirtschaftlich und nachhaltig erstellt und betrieben werden. Die energie- und ressourceneffiziente Bauweise bei über- wiegender Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende sowie zur Realisierung eines qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Gebäudes.

Die Hülle des kompakten Gebäudevolumens besteht aus außenseitig verputzten Holzständer- wänden mit insgesamt 34 cm Holzfaser- dämmung und einem Dach mit 30 bis 40 cm Hartschaumdämmung. Die Decken der Tiefgarage wird unterseitig mit 15 cm Mineralwolle- dämmung versehen. Die Fenster sind dreifachverglast und auf der Nordseite des Gebäudes auf ein Minimum reduziert. Der Stahlbeton in den tragenden Innenwänden und den Decken weist ein hohes Maß an Wärmespeicherfähigkeit auf und sorgt auf diese Weise für ein gesundes Raumklima.

Der Einsatz des außenliegenden Sonnenschutzes in Form von textilen Fallarmarkisen vervollständigt den sommerlichen Wärmeschutz. Durch die extensive Dachbegrünung auf allen Flachdächern wird ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung geleistet.

**Energiekonzept Technik**

Eine optimale Gebäudewärmedämmung der transparenten und nicht transparenten Flächen zur Außenluft in Verbindung mit einer energiesparenden technischen Gebäudeausrüstung garantiert die Einhaltung der Forderung nach einem KfW55-Gebäude und des Wärmegesetzes. Das Gebäude wird mit einer bivalenten Wärmeerzeugungsanlage mittels Gasbrennwerttechnik und elektrischer Wärmepumpe (EL-WP) versorgt. Die Wärmeabgabe mittels Niedertemperatursystem (Fußbodenheizung) bewirkt einen effizienten Betrieb mit der Option, dass die EL-WP im Kältemaschinenbetrieb auch die Raumtemperierung im Sommer übernehmen kann.

Die Zusatz-Option Photovoltaikanlage auf den Flachdächern begünstigt den Eigenverbrauch an elektrischer Energie über die EL-WP. Die geplanten Wohnungsstationen mindern das Legionellenrisiko und ermöglichen eine individuelle Betriebsweise in den einzelnen Wohneinheiten. Die Anschlussmöglichkeit von elektrischen Ladestationen in der Tiefgarage trägt den steigenden Bedarf nach E-Mobilität Rechnung.

**Materialien**

Die Holzaußenwände werden von außen verputzt hergestellt und mit Holzschiebeläden ergänzt. Der reduzierte Materialkanon besteht lediglich aus drei Materialien, Putz-, Glasflächen und Textilscreens als Fallarmarkisen zur Verschattung der Glasflächen. Durch deren individuelle Nutzung ein spannendes Spiel an der Fassade möglich wird.

**Freianlagen**

Im Bereich des Haupteinganges, an der Lorcher Straße, wird ein Platz mit wassergebundenem Belag, zwei Bäumen und Sitzbänken angelegt. Zur Erschließungsstraße hin wird dieser durch eine Hainbuchenhecke abgegrenzt. Der im Westen liegende gemeinschaftliche Freibereich wird durch einen serpentinartigen Weg von der Gemeinschaftsterrasse im Erdgeschoss zu dem am unteren Grundstücksende gelegenen Fußweg zonierte.

Entlang des Weges wird im Bereich der Bestanabäume ein Bewegungs-Parcours angeordnet, hangabwärts werden unterschiedliche Pflanzbeete angelegt, die von den Bewohnern als Gemüse oder Blumenbeete bewirtschaftet werden können.

Jeweils am Gebäudeversatz werden die, durch die Hangsituation erforderlichen, Böschungen durch Findlingsreihen abgefangen. Entlang den Grenzen des Grundstücks kommen Bodendecker zum Einsatz, die den öffentlichen vom privaten Bereich abgrenzen und das Betreten verhindern.

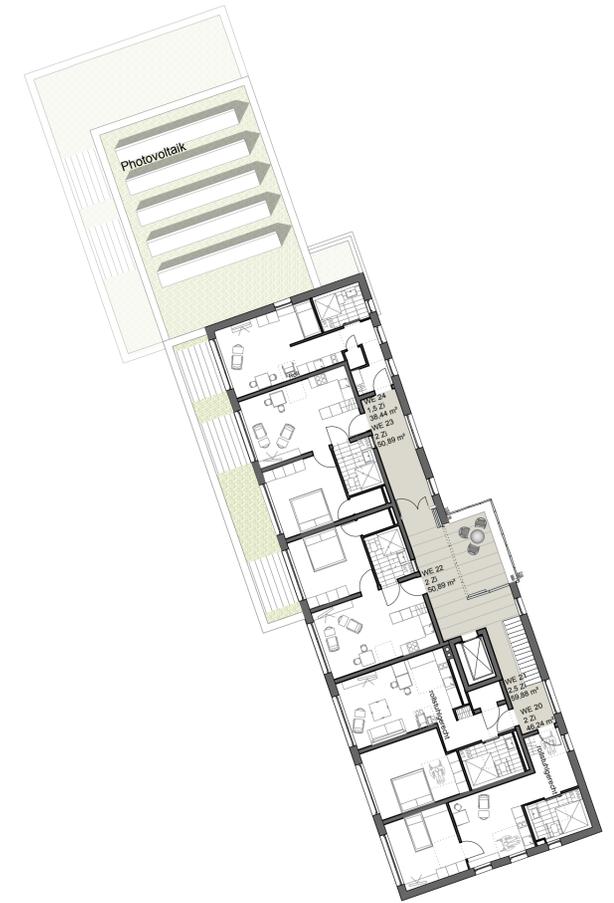
Im inneren Bereich des Grundstücks, zum Gebäude hin, wird Wiese eingesät und durch Staudenbeete ergänzt. Als Sichtschutz erhalten die Terrassen gemischte Hecken aus Hainbuche und Wildrosen. Der Zugangsweg, sowie die Tiefgaragenabfahrt, werden in Sickerpflaster ausgeführt, die Terrassen mit Betonwerksteinplatten. Entlang der Erschließungsstraße wird hangabwärts eine Treppenanlage vom Haupteingang zum Eingang Haus zwei angelegt. Zwischen Eingang Haus drei und der Tiefgaragenabfahrt werden Besucher-Parkplätze ebenfalls mit wassergebundenem Belag angeordnet.



Ebene 3\_Eingangsgeschoss



Ebene 4\_1. Obergeschoss



Ebene 5\_2. Obergeschoss



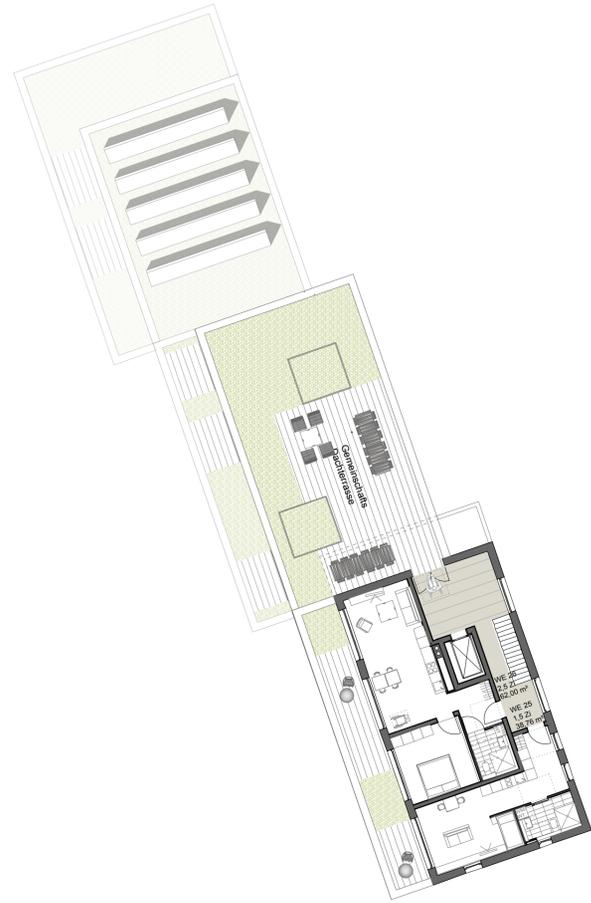
Schnitt Süd - Nord



Ansicht West

Wohnungsmix

- Gemeinschaftsraum
- 1,5 Zimmer-Wohnung
- 2 Zimmer-Wohnung
- 2,5 Zimmer-Wohnung
- 6 Zimmer-Wohnung



Ebene 2



Ebene 3



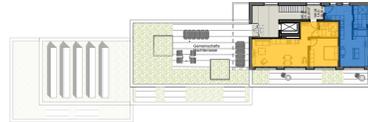
Ebene 4



Ebene 5

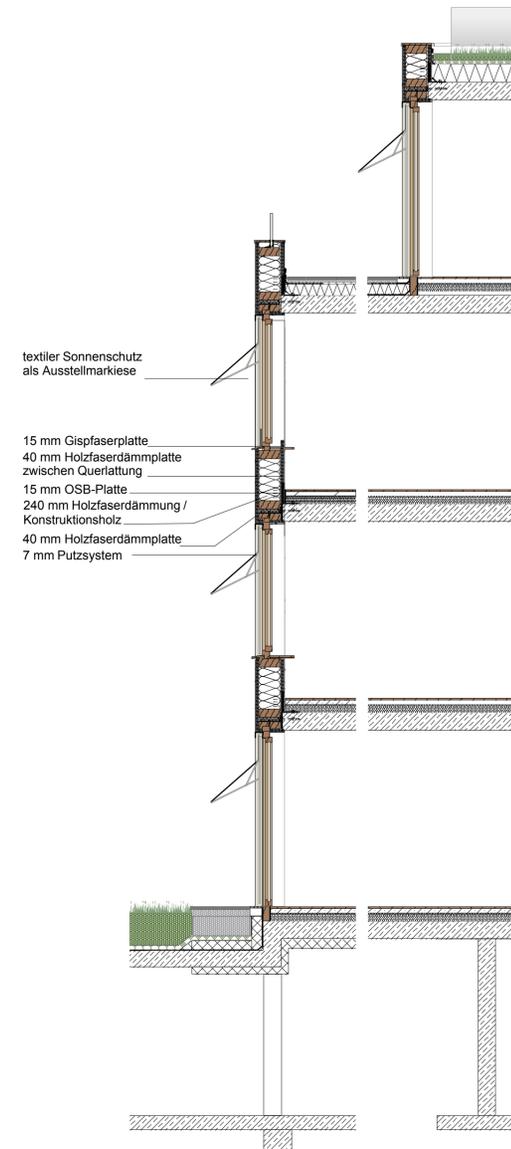


Ebene 6



Ebene 6\_Dachgeschoss

Fassadenschnitt Haus 2 M 1:50



Kostenschätzung

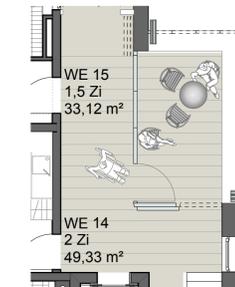
Variante	A	B	C
Konstruktion:	Hybridbauweise	herkömmliche Bauweise	herkömmliche Bauweise
	Decke Stützen Stahlbeton	Außenwände mit Dämmziegel	Außenwände mit WDVS (Mineralwolle)
Bauzeit	14 Monate	20 Monate	18 Monate
Nachhaltigkeit	innovativ	moderat	konventionell
Kosten in € brutto			
KGR 100	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
KGR 200	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
KGR 300	2.404.000,00 (€ 1.870,- a m² WF)	2.651.000,00 (€ 2.060,- a m² WF)	2.483.910,00 (€ 1.930,- a m² WF)
KGR 400	Allgemeine Haustechnik 880.000,00 Photovoltaikpaket 22.000,00 Aufzugsanlagen 90.000,00	880.000,00 22.000,00 90.000,00	880.000,00 22.000,00 90.000,00
Summe KGR 400	992.000,00	992.000,00	992.000,00
KGR 500	1.359 m² AF a € 170,-	231.030,00	231.030,00
KGR 600	3.864 m² BGF a € 3,-	11.592,00	11.592,00
Summe KGR 300 bis 600	<b>3.638.622,00</b>	<b>3.885.622,00</b>	<b>3.718.532,00</b>
Kosten je m² WF (WF: 1.287 m²)	<b>2.827,21</b>	<b>3.019,13</b>	<b>2.889,30</b>
Kosten je m² UBR (BR: 10.512 m²)	<b>346,14</b>	<b>369,64</b>	<b>353,74</b>
KGR 700	18 % von Summe KGR 300 bis 600	654.951,96	699.411,96
			669.335,76

"Gartenzimmer" M 1:100

Treffpunkt auf jedem Geschoss als Freisitz und Kommunikationspunkt durch Faltschiebewände und Faltschiebefenster witterungsunabhängig und variabel nutzbar

bei geschlossener Faltwand der Funktion einer Loggia

Nutzbar als Gartenzimmer  
Faltwand geöffnet  
Faltfenster geschlossen



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Nord-Süd

Ost-West

Nord-Süd

