

Erläuterungen zur Konzeption der Wohnungen

Entsprechend der Zonierung des Grundstückes sind die Gebäude des nördlichen Bereichs einschließlich des ersten Wohnturmes der BE zugeordnet, die drei südlichen Wohntürme der HOWOGE. Die Treppenhäuser des Gebäudes an der Gehrensestraße sind sowohl von der Straße, als auch von der Hofseite erreichbar. Über einen Gang werden bis zu sieben WE erschlossen. Die Höfe der Laubengangtypen sind jeweils von zwei Seiten aus zu erreichen, wobei sie sich bei den außenliegenden Gebäuden jeweils mit einer Seite zum Straßenraum öffnen. Die Wohntürme werden über innenliegende Kerne erschlossen, wobei die Wohnungen über den gemeinschaftlichen Freiraum erreicht werden. Schwellen- und Erschließungsräume werden nicht als reine Verkehrswege verstanden, sondern bewusst in ihrer mehrfachen Funktion als hybride Orte der Begegnung und Kommunikation konzipiert. Alle Wohntypen zeichnen sich durch ihre Kompaktheit und effiziente Flächennutzung aus. Entsprechend den Vorgaben entfallt der Großteil bei den Gebäuden der BE auf 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen, bei der HOWOGE auf 2- bis 4-Zimmerwohnungen. Insgesamt entstehen 2.615 WE, wobei davon 2.095 auf die BE, 520 auf die HOWOGE entfallen. In den Kellergeschossen sind neben den Technikräumen Abstellräume und Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. Es wird eine Verhältnis von Wohnfläche zu BGF von 80% erreicht.

**Flexibilität**

Allen Gebäuden liegt eine konstruktive Struktur zugrunde, innerhalb derer eine einfache Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen möglich ist, ohne den architektonischen Ausdruck zu schwächen. Nutzungsneutrale Räume und Einbauten in Leichtbauweise innerhalb der dauerhaften Struktur sorgen für Demografieflexibilität und eine Anpassbarkeit an zukünftige Arbeits- und Wohnformen. Die Wohntypen basieren auf einer modularen Struktur mit sich wiederholenden Bauelementen, Böden und Küchenelementen. Dies ermöglicht eine großmaßstäbliche Flexibilität der Grundrissgestaltung. Die Laubenganggestaltung bildet dabei die Möglichkeit, auch angepasste Wohntypen problemlos und effizient erschließen zu können.

**Beispielwohnung**

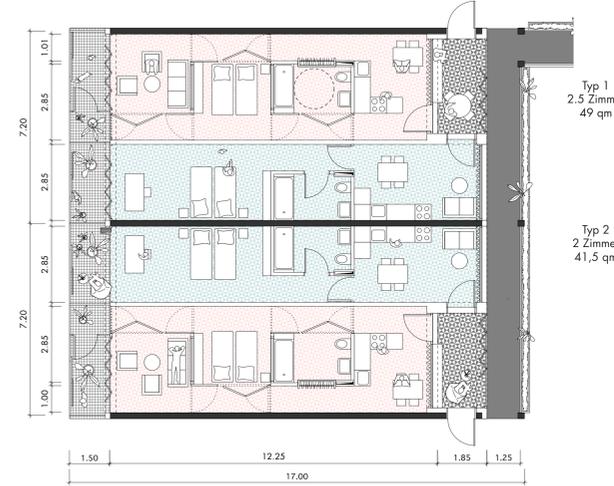
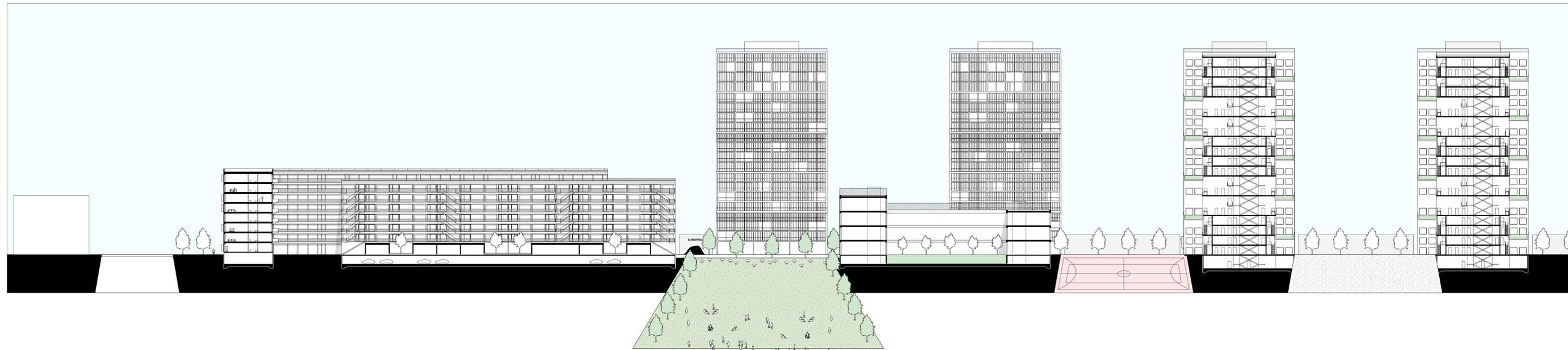
Auch ohne bauliche Veränderungen sind die bestehenden Grundrisse auf maximale Flexibilität ausgelegt. Die Wohnungen im Laubengangtyp bilden einen kompakten, 17 Meter tiefen, durchgesteckten Lufttyp, welcher durch eingestellene Räume gegliedert wird. Durch bewegliche Wandelemente lassen sich die Räume flexibel zusammenschaffen. Wahlweise kann der angrenzende Durchgangsräum auch den Zimmern zugeschaltet werden und diese erweitern. Es wird dabei ein einziger Bodenbelag verwendet, welcher den gesamten Raum als Kontinuum begreifbar macht. Damit sind die Wohnungen keiner spezifischen Nutzungsgruppen vorbehalten und können barrierefrei genutzt werden. Immer drei Wohneinheiten teilen sich einen am Laubengang liegenden Außenraum. Die anschließende Wohnküche hat hohen öffentlichen Charakter und dient als Puffer zum privaten Teil der Wohnung. Dieser ist zur „Wohnstraße“ orientiert und verfügt über einen Wintergarten, der als Klima- und Lärmpuffer wirkt. Ein Sonderfall bilden die Clusterwohnungen, bei welchem mehreren eigenständige Wohnungen eine zentrale, gemeinschaftlich genutzte Großküche zugeordnet ist.

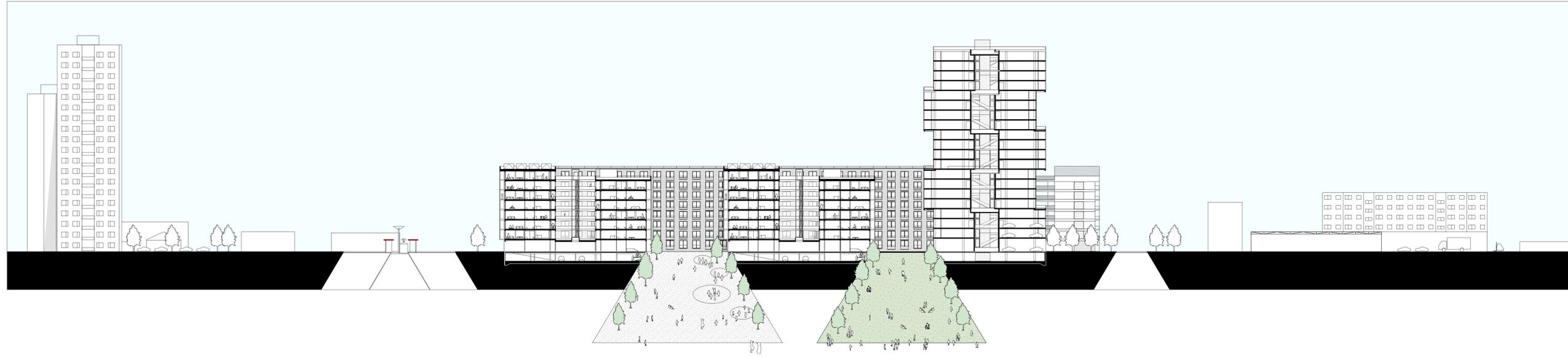
**Nachhaltigkeit**

Energetische und klimatische Anforderungen werden weitestgehend mit architektonischen Mitteln gelöst. Bei der Ausführung der technischen Gebäudeausrüstung sind eine einfache Wartung und Austauschbarkeit der technischen Installationen maßgeblich. Ökologisches Bauen wird aufgefasst als eine kosten- und ressourcensparende Strategie, die den gesamten Nutzungszklus des Gebäudes berücksichtigt. Es unterstützt so eine ökologische Bauweise und ist Voraussetzung für die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum. Dabei wird auf einen hohen Grad an Standardisierung und Vorfabrikation von Bauelementen gesetzt. Eine Neudefinition von Wohnstandards orientiert sich am Bedarf der Bewohner und setzt dabei konsequent auf räumliche Qualität und einen hohen sozialen und kulturellen Mehrwert, indem die Einzelwohnungen im Kontext der Gesamtanlage konzipiert werden.

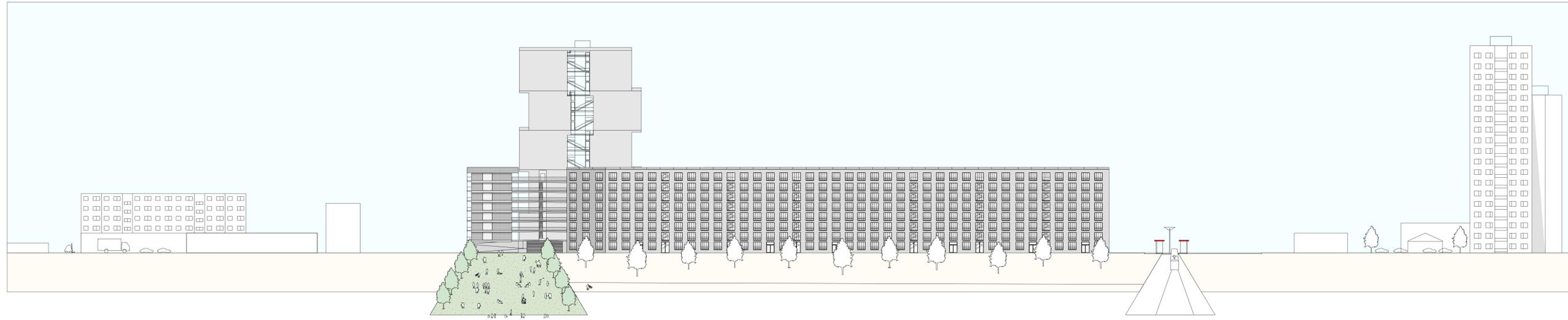
**Lärmschutz**

Auf die erhöhten Lärmschutzanforderungen wird mit verschiedenen Maßnahmen reagiert. Auf städtebaulicher Ebene wird das Areal im nördlichen Bereich geschlossen. In den Zwischenbereichen der Wohntürme wird der Gewebelärm durch begrünte Wände abgescirmt. Diese Maßnahmen sind bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung der städtischen Umgebung einfach rückbaubar. In den straßenseitigen Erdgeschossen ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Bei den Wohnungen sind die lärmbelasteten Außenbereiche als Wintergärten ausgebildet. Die Zonierung der Wohnungen sieht lärmgeschützte Bereiche vor, denen in der Regel eine Wohnküche als Puffer vorgeschaltet ist. Darüber hinausgehend wird die Prüfung der Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich Gehrensee- und Hauptstraße empfohlen.





Querschnitt 1:500



Ansicht Nord M 1:500



Wohnungsgrundriss Typ Laubenganghaus M 1:100



Wohnungsgrundriss Typ Laubenganghaus M 1:100