

## KONZEPT

### **Intention: Miteinander**

Unser Ziel ist es ein Umfeld zu schaffen, dass Anreize zum miteinander Leben schafft. Dazu nutzen wir die markanten Bäume im Herzen des Grundstücks als Mittelpunkt, um das das Leben der Anwohner kreist.

Beim Entwurf dieses natürlichen Zentrums und der dorthin führenden Fugen geht es auch um gestalterische Ziele, aber doch um viel mehr: Tatsächlich wollen wir bewusst keinen von der Außenwelt völlig abgeschlossenen Raum schaffen. Vielmehr glauben wir daran, dass Kinder aller Hintergründe in einem Umfeld aufwachsen sollten, welches Sie ermutigt die eigenen Grenzen kennenzulernen und Schritt für Schritt zu überschreiten.

### **1 - Stadt**

Positioniert am Übergang von Blockrand zu offener Bebauung wird auf dem Grundstück ein umlaufender Baukörper durch Häuser im Park ergänzt. Die angrenzenden Brandwände werden als Ausgangspunkt genommen um die umliegende Bebauung aufzugreifen und weiterzuführen. Es entsteht eine Dachlandschaft, welche sich in die Umgebung eingliedert, durch bewusst gesetzte Höhensprünge und eingeschnittene Dachterrassen aber gleichzeitig die Ecke zum Brandenburger Platz betont.

### **2 - Fuge**

Die Position der drei Hofgruppen erzeugt neben dem Raum um die Bäume herum zwei Fugen, wodurch ein Raum geschaffen wird, der nicht nur passiv betrachtet wird, sondern - analog zu traditionellen Dorfgemeinschaften - von allen Bewohnern genutzt werden kann: Hier trifft sich der Angestellte auf dem Weg zur Arbeit mit dem Senior beim morgendlichen Spaziergang. Wir schaffen so subtile Berührungspunkte zwischen den Nachbarn. Die Oberflächen hier sind bewusst ein Gegenstück zum Urbanen: kein gepflasterter Weg, sondern wassergebundene Oberflächen, aufgebrochen durch Grünflächen, formen eine Oase in der Mitte der Stadt.

### **3 - Gebäude**

Angrenzend an die Fugen bilden drei Schichten die Basis für die Gebäude. Um je einen Hof herum bilden die Wohnungen drei Gruppen, welche sich zum Innern hin öffnen. Der Übergang zu den Fugen wird durch drei Stufen ausformuliert. Eine Sitzkante trennt den Begegnungsraum von einer 35cm erhöhten Grünfläche mit Büschen und Blumenwiesen. Darauf führt ein weiterer Schritt von 35cm in kleine Privatgärten. Der Übergang zur Wohnung wird zuletzt durch eine Privatsphäre stiftende Loggia abgeschlossen.

### **4 - Innenhof**

Die Innenhöfe werden durch die Gebäude geformt. Sie bieten für die Kleinsten - und damit Schutzbedürftigsten - die meiste Sicherheit. Private Gärten sind hier um die zentralen Spielplätze gruppiert.

Zusätzlich zu den Adressen im Außenraum hat man auch von hier Eingänge zu allen Treppenhäusern, was jeder Wohnung Zugang zur Gemeinschaft ermöglicht. Tiefhöfe erlauben eine natürliche Belüftung der Garage und sind durch Baumpflanzung zugleich optische Highlights.

- 1 -

## **NUTZUNG**

### **Nutzungsverteilung**

Die äußere Ring beherbergt im Nordosten Sozialwohnungen, im Südosten und Süden die frei zu vermietenden Flächen und Eigentumswohnungen. Dabei ist jedem Treppenhaus nur eine Wohnform zugeordnet, sodass die Realteilung der Bauten keine Probleme darstellt.

Um den Anger im Inneren herum gruppieren sich das Mehrgenerationenhaus, die seniorengerechten Wohnungen und unterschiedliche Typen von Eigentumswohnungen. Dadurch wird eine möglichst breite Mischung an Anwohnern gefördert.

### **Sozialwohnungen**

Der sozial geförderte Wohnungsbau im Nordosten des Grundstücks formt durch seine Kubatur einen Schild für das Innere des Blocks. Als Resultat sind die Grundrisse hier dominiert durch die nach Süden ausgerichteten Loggien. Zusätzlich findet sich im Einschnitt des dritten OG`s eine gemeinschaftliche Dachterrasse, welche auch die Bewohner der Einheiten mit Ost-Loggia mit dem Blockinnern in Bezug setzt.

### **Mehrgenerationenhaus**

Das Mehrgenerationenhaus positioniert sich im Innern des Blocks. Es ist denkbar hier eine Baugruppe in das Projekt mit einzubeziehen. Die Konzeption basiert auf einem variablen Grundriss, bei dem je 2x2 Wohnungen pro Geschoss eine Zwischenzone "teilen". Diese kann je nach Bedarf durch kleinste Eingriffe in den Trockenbau beiden Wohnungen zugeschlagen werden. Außerdem ist es möglich sie als eigenständiges Mikroapartment zu erhalten und so dem heranwachsenden Azubi oder Studenten der TU ein Heim zu bieten. Das Konzept der Räume, die nach Bedarf angeeignet und umfunktioniert werden findet sich auch im Erdgeschoss. Hier wird ein Gästezimmer angeboten, welches von den Bewohnern des Quartiers tageweise angemietet werden kann. Darüber hinaus kann ein Gemeinschaftsraum von den Anwohnern für Feiern verwendet werden.

### **Seniorenwohnen**

Der zentral gelegene Baukörper der Anlage ist speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgelegt. Kleinere Wohneinheiten ermöglichen es in den eigenen vier Wänden zu leben und zugleich eine große Wohnküche mit den direkten Nachbarn zu teilen. Hier kann je nach Bedarf eine unterstützende Pflegekraft mit kleinen Gruppen kochen oder sonstige Aktivitäten unternehmen. Ihr steht hierzu auf jedem Geschoss ein kleiner Raum zur Vorbereitung oder Lagerung zur Verfügung.

Das Herz des Gebäudes bildet aber das durchgesteckte Quartiercafé im Erdgeschoss. Hier erlaubt die großzügige Terrasse zum Park entspannte Nachmittage, während die Enkel auf den Spielplätzen toben.

### **Eigentums- und Mietwohnungen**

Die Eigentums und Mietwohnungen bestehen überwiegend aus einem Dreispänner mit zwei 3-Zimmer Wohnungen und einer 2-Zimmer Wohnung je Regelgeschoss, welche durch gezielt platzierte "Sonderfälle" ergänzt werden. So werden zum einen besondere Lagen effizient genutzt und zugleich wird eine Durchmischung des Quartiers begünstigt.

Wie bei allen Wohnformen sind alle Einheiten mit einer großzügigen Loggia versehen, welche zugleich den letzte Raum der Wohnung und den erste Raum des Parks darstellt.

- 2 -

## **DETAILS**

### **Wohnungen und Wohnungsmix**

Da auch die vom Auslober vorgeschlagenen Zielgrößen für die Wohnungen innerhalb der Grenzwerte für den geförderten Wohnungsbau liegt, erfordern eine große Mehrzahl der Wohnungen diese Anforderungen. Nur einige der Eigentumswohnungen überschreiten diese Grenzwerte. Die vorgeschlagene Zuordnung erfolgt je Treppenhaus, alternative Zuordnungen sind möglich. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia von ca. 6,0m<sup>2</sup> die nach der Sonnenausrichtung orientiert sind.

### **Parken und Sockelgeschoss**

Das Parken wird grundsätzlich im Sockelgeschoss unter den drei Hofgruppen angeordnet. Die drei Tiefgaragenbereiche werden gemeinsam von der Briesmannstraße aus erschlossen und sind untereinander verbunden. Die Unterkante Bodenplatte liegt 2,0m unter dem durchschnittlichen Geländeniveau, lediglich unterschritten von den beiden Verbindungspassagen. Die Stellplätze werden für zukünftige E-Mobilität vorgerüstet und die Kapazität nach Bedarf aufgestockt.

Die Garage wird durch einzelne Lichthöfe aufgebrochen. Dies ermöglicht nicht nur die natürliche Belüftung der Flächen, sondern sorgt auch für eine bessere Raumqualität und ein erhöhtes Sicherheitsgefühl. Den Lichthöfen zugeordnet sind auch die zentralen Flächen für die Parkierung der Fahrräder je Hofgruppe. Zusätzlich befindet sich im Sockelgeschoss eine von der gemeinsamen Mitte aus zugängliche Quartierswerkstatt die für Fahrradreparaturen oder sonstige Handwerkliche Tätigkeiten genutzt werden kann.

An der Ostrower Straße schlagen wir 2 Stellplätze für stationäres Carsharing vor, so dass diese auch von Nutzern außerhalb des Grundstücks benutzt werden können ohne in die Tiefgarage zu müssen. Westlich davon findet sich eine Zone für Kurzzeitparken für Anlieferungsverkehr durch Paketzusteller.

### **Topografie**

Der Entwurf greift die überwiegende natürliche Geländehöhe von +72,20m über NN als Referenzhöhe Straßenniveau auf, sowie eine 1,05m darüber liegendes Hofniveau. Diese beiden Referenzhöhen werden über drei Geländestufen von je +0,35m miteinander verbunden. (Siehe Fuge). Da die Topographie nach Westen hin ansteigt, liegen einige der Straßenseitigen Gebäudezugänge je eine oder zwei Geländestufen höher. Ablesbar werden die drei Geländestufen in den Straßenfassaden als Gebäudesockel aus Betonwerkstein.

Jeder Hof ist mit je einer Außentreppe und einer Rampe an das natürliche Geländeniveau angebunden, wobei die Rampen den barrierefreien Zugang der Gebäude darstellen. Das Seniorenwohnen wie auch das Mehrgenerationenwohnen sind so konzipiert, dass hier der Niveauunterschied zwischen Gelände- und Hofniveau auch zusätzlich über den Aufzug als Durchlader überwunden werden kann.

### **Spielflächen und Grüne Mitte**

Die Spielflächen für die Kleinkinder werden jeweils zentral in den drei Innenhöfen angeordnet. Der Spielplatzbereich für die Kinder bis 12 Jahren liegt an der Westgrenze des Grundstückes, sowie unter der Baumgruppe im Herzen der Anlage. Wir begreifen die Zone um die markante Baumgruppe herum zwar als Grüne Mitte, diese soll jedoch weniger eine urbane Ausformulierung erhalten, als eine Grüne Mitte. Diese erinnert eher an einen Dorfanger als an einen Quartiersplatz.

### **Ergänzende Nutzungen**

An dieser Grünen Mitte sind neben den Kinderspielflächen weitere ergänzende Nutzungen angelagert. Im Erdgeschoss des Mehrgenerationenhaus liegt eine Gästewohnung, sowie ein Gemeinschaftsraum der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Hier können Kindergeburtstage oder Familienfeste gefeiert werden oder die Fläche für soziale und kulturelle Angebote genutzt werden wie Chor, Lesungen, Spielegruppen etc. Im Norden in die Topographie eingelagert liegt zwei Geländestufen nach unten eine Quartierswerkstatt, der über die Grüne Mitte erschlossen wird. Im Südosten schließt das Quartierscafé im Erdgeschoss des Gebäudes für Seniorenwohnen.

Zum Brandenburger Platz hin orientiert sich die letzte Fläche für ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss auf der Nordostecke. Hier schlagen wir ein CoWorking Space vor. Diese Einheit kann jedoch auch als Gewerbeeinheit genutzt werden.

### **Feuerwehr und Rettungswege**

Die Wohnungen sind alle so konzipiert, dass der zweite Rettungsweg über Anleiterung von der Straße oder den beiden Fugen aus erfolgt. Auf nur zu den Innenhöfen orientierte Wohnungen wurde bewusst verzichtet, eine Befahrung der Tiefgaragendecken durch die Feuerwehr ist daher nicht erforderlich.

### **Fassaden- und Materialkonzept**

Die Wahl der vorgeschlagenen Materialien erfolgte vor dem Hintergrund nachhaltige, robuste und möglichst lokale Baustoffe zu verwenden. Das dominierende Fassadenmaterial ist der Klinker, der als Vollziegel auch als „Ziegelgitter“ Verwendung findet. Da Wohnzimmer und Loggien sowohl zum Hof als auch zur Straße orientiert sein können soll keine formale Unterscheidung zwischen Hof- und Straßenseite erfolgen. Die Fensterformate sind bewusst allseitig gleich gewählt. Der Sonnenschutz erfolgt über außenliegende Raffstoren, die auch die Verdunklung darstellen.

### **Energiekonzept**

Für die Gebäudehülle die von der Energieeinsparverordnung vorgegebenen U-Werte deutlich unterschritten. Durch die Kombination aus tragender und leicht dämmender Innenschale, mineralischen Dämmstoff und Kinkerschale wird eine wartungsfrei Fassade mit einen U-Wert von 0,16 W/m<sup>2</sup>K erstellt. Die Wärmebrücken werden optimiert und die Unterschreitung der Wärmebrückenpauschen werden mit Wärmebrückenberechnungen nachgewiesen. Die Gebäudehülle erfüllt die Anforderungen an einem KfW 40 Standard. Die Wohnungen verfügen über eine Kontrollierte Wohnraumlüftung, sowie über eine Fußbodenheizung die an das Fernwärmenetz angeschlossen ist. Um die Fernwärme bestmöglich auszunutzen, werden Fußbodenheizungen installiert. Diese werden aus dem Rücklauf der Fernwärme versorgt. Hierdurch werden die Umlaufwassermengen des Fernwärmenetzes entlastet und auf dieser Basis kann mit dem Fernwärmanbieter über eine Absenkung des Grundpreises verhandelt werden.

### **Sommerlicher Wärmeschutz**

Für ein exponiertes Wohnzimmer mit einem Fenster nach Süde und einem weiteren nach Westen wurde ein Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes nach der DIN 4108 Teil 2 erbracht. Auch die Anforderungen werden mit einem g-Werte der Fenster von 40% und außenliegenden Raffstors erfüllt.

### **Kontrollierte Lüftung**

Alle Häuser werden mit einer kontrollierten Belüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Dazu werden gebäudezentrale Geräte eingesetzt. Das hat den Vorteil, dass die Nutzer sich nicht um Filterwechsel kümmern müssen. Die Brandschutzklappen werden so angeordnet, dass die Wartung vom Hausflur aus durchgeführt werden können.

### **Stromversorgung durch Photovoltaik**

Derzeit bieten mehrere Anbieter von grünen Strom Mieterstrommodelle an. Das heißt auf dem Dach der Gebäude werden Solarstromanlagen installiert. Die Mieter haben dann die Möglichkeit in erster Linie den Strom von ihrem Dach zu beziehen und der Anbieter des Mieterstrommodells liefert den Reststrom aus weiteren „grünen“ Energiequellen. Das Mieterstromgesetz schreibt vor, dass der Strom an die Nutzer 10% günstiger abgegeben wird als der Strompreis des örtlichen Grundtarifs.

Einer der bundesweiten Anbieter ist als Genossenschaft organisiert und bietet an, dass sich die Bewohner an der Anlage auf dem eigenen Hausdach finanziell beteiligen. Das gibt den Bewohnern die Möglichkeit sich ihre „eigene“ Anlage zu erstellen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über gebäudezentrale Frischwasserstationen.

### **Regenwasser und Dachflächen**

Die werden grundsätzlich als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung ausgebildet. Bei der Wahl der Dachbegrünung wird Rücksicht auf die auf dem Dach installierten PV-Anlage genommen. Der begehbare Dachgarten wird intensiv begrünt.