

Erläuterungsbericht

Ideenwettbewerb Neues Wohnen O'Brien Park Süd

040399

Konzept - Leitidee

Das städtebauliche Grundgerüst leitet sich aus der Idee ab, eine stadträumliche Mitte zwischen Schule, Lebenshilfe und dem Quartiersplatz auszubilden. Dabei markiert der neue Wohnhof-Kubus die zentrale Stadtflucht auf dem Südgelände, während die Reihung zweier Winkelhöfe mit einem Zeilengebäude am nördlichen Grundstück das Straßenraumprofil der Ansbacher Straße neu formt. Durch das wohl proportionierte Ensemble, das den heterogenen Stadtgrundriss des ehem. Kasernengeländes harmonisch nachverdichtet, entsteht so eine Quartiersmitte mit hoher Wohnqualität und attraktiver Gewerbeadresse ein

Städtebaulicher Leitgedanke

Der Hofhaus-Kubus mit Dachterrasse für Nutzergärten über dem fünften Geschoss mit freiem Ausblick in die fränkische Hügellandschaft und Altstadt, prägt die zentrale Straßenflucht in der östlichen Ansbacher Straße. Die Hauptwohnseite mit den Freiflächen im EG orientiert sich zum verkehrsberuhigten Quartiersplatz im Süden. Um den begrünten Innenhof gruppieren sich flügelartig die Raumeinheiten der Einzelhandelsflächen, deren Eingänge am Straßenraum liegen und offene Zugänge zu den Treppen der Laubengänge im Innenhof ermöglichen. Das Wechselspiel aus dem zeilenartigen Bürogebäude, den Winkelhofhäusern und lärmgeschützten Grünhöfen bildet die Grundstruktur für die Neuordnung auf dem nördlichen Grundstück. Während das viergeschossige Bürogebäude mit Eckturm die Straßenflucht in westlicher Richtung markiert, gliedern die dreigeschossigen Gebäudewinkel mit Staffelgeschoss den Stadtraum entlang der Ansbacher Straße.

Nutzungen

Nördliches Grundstück

Zeilengebäude:	Büronutzung für Dienstleitungen in allen Geschossen z.Bsp. Stadtwerke
Winkelgebäude Südflügel:	im EG Gewerbeflächen für Dienstleistungen, Büros, Start-Up's; im OG ca. 10 Wohnungen
Winkelgebäude Nordflügel:	im EG Start-Up's, Homeoffice bzw. Wohnnutzung im OG ca. 10 Wohnungen
Stellplätze oberirdisch	ca. 10 Bewohner, 4 Besucher; 30 Büros

Südliches Grundstück

EG Raumeinheit Nord:	CafeOBrien, Gastro, Bäckerei, Zeitschriften
EG Raumeinheit Ost:	Nahversorger O'Brien-Store, alternativ Sozialstation
EG Raumeinheit West:	Apotheke, Drogerie, Kinderwagenraum
EG Raumeinheit Süd:	Bewohnerwerkstatt, Gemeinschaftsraum, Kaminzimmer alternativ Besucher-Wohnung bzw. 2-Zimmer-Whg.
EG Freifläche Süd:	Spielplatz, Wäschetrockenplatz, Kellerersatzräume, Fahrradstellplätze, Müllsammelstellen
UG Tiefgarage:	Abstellräume für Lastenfahrräder, E-Bikes; 24 Stellplätze für Bewohner; 48 Kellerräume; Regenrückhaltebecken für Grau- bzw. Brauchwasser
1.- 4. OG	48 Wohnungen davon 16 Zwei-Zimmerwohnung 50 qm 12 Drei -Zimmerwohnung 65 qm 8 Drei -Zimmerwohnung 75 qm 8 Vier -Zimmerwohnung 90 qm 4 Drei- Zimmerwohnung 78 qm rollstuhlgerecht
Stellplätze oberirdisch	8 Besucher; 12 Einzelhandel

Architektonischer Leitgedanke_NEUES WOHNEN

In den beiden Gebäudewinkeln und im Hofhaus-Kubus ist die Grundstruktur für Neues Wohnen ausgelegt. Während die kleinen Wohnungstypen mit gegenüberliegenden Fenstern offen durchwohnbare konzipiert sind, erhalten die größeren Wohnungen abgetrennte Küchenräume. Bis auf die Wohnungen im Nordflügel orientieren sich alle Individualräume abseitig vom lärmintensiven Strassenraum nach Osten, Süden und Westen. So entsteht in jeder Wohnung ein räumliches Wechselspiel aus zentralem Wohnraum mit angenehm heller Wohnatmosphäre und intimen Rückzugsbereichen.

Während in den Obergeschossen den Wohnräumen Loggien mit intensiver Balkonbegrünung zugeordnet sind, können die Dachterrassen sowohl für kleine Individualgärten als auch als Gemeinschaftsflächen genutzt werden und reizvolle Ausblicke in den Stadtraum bzw. in die Landschaft bieten. Die Schuppengebäude am Südrand des Grundstückes bieten ausreichend Platz für Müllsammelstellen, Besucher-Stellplätze und Fahrräder auf Straßenniveau. Mit einfacher Geste entsteht ein überzeugender Architekturkanon, der ein Angebot für neue Wohnformen darstellt und damit bei veränderten Ansprüchen des Wohnens flexibel auf den Mietmarkt reagieren kann.

Freianlagen_MIKROKLIMA

Für den Wasserrückhalt werden die Dachflächen des Wohnhof-Kubus extensiv begrünt und das Oberflächenwasser im Regenrückhaltebecken im Kellergeschoss für Grauwassernutzung bzw. Gartenbewässerung gesammelt. Die Nebengebäude werden über ein Mulden- bzw. Rigolensystem auf dem Grundstück entwässert. Um maximale Feuchte für das Mikroklima am Standort zu binden, werden die Entwässerungsrinnen offen und naturnah gestaltet. Versiegelte Flächen sind mit hellen Belägen (Albedo-Effekt) auf das Minimum der Erschließungswege reduziert. Groß- und kleinkronige Pflanzungen aus heimischen Gehölzen spenden ausreichend Schatten für die Grünanlage bzw. Fassaden. Individuell gestaltete grüne Nischen mit Blumenwiesen, Sträuchern und Kleinbiotope aus heimischen Pflanzfamilien fördern die Aufenthaltsqualität in einem angenehmen und nachhaltigen Mikroklima.

Material - Konstruktion_ENERGIE

Die Gebäude werden als Hybridkonstruktion in Holzrahmenbau mit Holz-Beton-Verbunddecken und massiver Tiefgarage ausgeführt. Heimische Holzverschalungen erzeugen sanfte Oberflächenreflexionen im Aussen- und Innenbereich und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Neben den massiven Bauteilen aus Beton bzw. Ziegelmauerwerk bleiben auch die Fußböden als geschliffene Estriche in den Wohnbereichen sichtbar. Die Individualräume erhalten einen Holzboden bzw. Linoleumbelag. Fensterkonstruktionen werden als Holz-Alu-Dreifach- Wärmeschutzverglasung hergestellt und erhalten einen aussenliegenden Sonnenschutz.

Energiekonzept

- Wärmepumpe mit Erdsonden und Solarthermie-Unterstützung
- Wärmetauscher zusätzlich über Regenrückhaltebecken
- Kontrollierte Be- u. Entlüftung über Erdkanal seitlichen an der TG
- PV-Anlagen auf allen freien Dachflächen
- Kleinwindkraft-Anlage