

Städtebau

Entlang der Straße „An der Lutter“ entwickelt sich das Gebäude in Form einer Kette kompakter Einzelbaukörper.

An der B 27 entsteht „An der Lutter“ eine geschlossen gegliederte Bebauung die sich über individualisierte Wohnhöfe dem neu gestalteten Bereich um den Rudolf- Stich-Weg öffnet und sich mit dem neuen, auch die Nachbarschaft integrierenden Quartiersplatz in Beziehung setzt. Der notwendige Kiosk ist schon da.

Durch diese Gebäudekonfiguration kann auch die lärmintensive Nordseite mit ablesbarer Wohnnutzung belegt werden. Die Fenster hier heraus erfüllen die erforderlichen Schallschutzanforderungen. In der Nacht können entsprechend der gesetzlichen Anforderung Fenster zu den Wohnhöfen so geöffnet werden, dass die Grenze von 30 dB „vor dem Ohr des Schlafers“ nicht überschritten wird.

Abweichend von einer 5-geschossigen Bebauungsmöglichkeit ist das Wohnhaus für Studierende im Wesentlichen nur 3-geschossig mit einer Staffel ausgelegt. Das ermöglicht eine entsprechend verbesserte Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeit mit 220 statt 178 Apartments oder 6.500 qm statt 4.984 qm Mietfläche. Das Konzept der 1. Stufe wird hier konsequent weiterentwickelt. Die mögliche GFZ wird nicht überbeansprucht.

Die niedrige 3-geschossige Gebäudehöhe ist für die Feuerwehr mit Handgerät anleiterbar. Das Staffelgeschoss hat grundsätzlich 2 bauliche Rettungswege. Konzeptionell sind dadurch die Rettungswegbedingungen erleichtert.

Die kleinen, übersichtlichen Gebäudetrakte ermöglichen praktisch und subjektiv ein „zu Hause“ auch bei vergleichsweise kurzer „Bewohndauer“.

An der B 27 entsteht ein ausreichend langer Akustikschirm für die südliche Wohnbebauung, verbunden mit einer großzügigen Raumbildung zwischen den Bestandsbauten und der Neubebauung.

Die im Vergleich zu einer 5-Geschossigkeit niedrigeren Gebäudetrakte mindern die Schallreflektion in die nördliche Wohnbebauung. Die Flachdächer sind begrünt zur Absorption der physikalisch „gebeugten“ Schallwellen.

Erschließung

Der gewünschte zentrale Bereich ist im westlichen Schwerpunkt des Ensembles untergebracht und nutzt mit einem Splitt-Level das Geländegefälle ökonomisch aus. Der Hausservice hat von hier aus leichten Überblick über alle weiteren Hauseingänge und die Fahrradstellplätze.

Sämtliche Hauseingänge sind barrierefrei untereinander verbunden. Das erleichtert und motiviert die Kommunikation genauso wie die überschaubare Anzahl der Klingelknöpfe an den Hauseingängen das „zu Hause sein“ fördert.

Die „Waschbars“ sind den jeweiligen Hausgemeinschaften zugeordnet. Auch das fördert die Übersichtlichkeit, die Kommunikation und die etwas individuellere Bewohnbarkeit, sowie die Wiederauffindbarkeit des notorisch verschwundenen Sockens.

Appartements

Um die jeweiligen Vertikalerschließungen sind in der Regel 8 Appartements gruppiert. Alle lassen sich für spätere Besiedlungsszenarien zu 2-Raum Wohnungen verbinden.

Darüber hinaus kann der obere, nördliche Bereich zu 4- Zimmerwohnungen, also auch zu Familienwohnungen arrondiert werden.

Gestaltung

Die Architektur ist geprägt von zurückhaltender Gelassenheit. Gelbbrandziegel werden nuanciert so eingesetzt, dass sie die differenzierten Anforderungen an die Fassaden unmittelbar bearbeiten. Im Sockelbereich sorgt ein offener Verband in Verbindung mit offenen Kasematten für ausreichende Lüftung der Garage. Im Sockelgeschoss sind sämtliche Flächen als Halbsteinvormauerwerk durablel und werthaltig ausgebildet. Zur Straße „An der Lutter“ schlucken Lochsteine aus gleichem Material Lärm der B 27.

Sämtliche Fenster der Wohnräume sind bodentief 2-flügelig. Die Fensterkonstruktion kann aus thermobehandelten „karamellisierten“ heimischen Hölzern äußerst dauerhaft und wartungsarm hergestellt werden.

Die Fassaden der „Waschbars“ erhalten als Varianz und Erkennungsmerkmal Fassaden mit Oberflächen aus Holz.

Gebäudetechnik

Der Einsatz eines Eisspeichers in Verbindung mit Wärmepumpen verbessert den Primärenergieverbrauch effizient und nachhaltig über die Anforderungen der EnEV hinaus. Hierbei sind außenliegende Verschattungsanlagen verzichtbar. Ansonsten funktioniert die TGA in dieser Kombination konventionell über Fußbodenheizung und Abluft mit (Schimmel vermeidender) Nachströmung über Falzlüftung bzw. schallabsorbierenden Nachströmöffnungen an der Nordfassade.

Tiefgarage

Durch Ausnutzung des Geländegefälles und entsprechender Geometrie der aufgehenden Gebäudeteile kann die gesamte Garage mit 100 Stellplätzen natürlich be- und entlüftet werden.

Alle Aufgänge, Treppen und Aufzüge sind von der Garage über Schleusen direkt erreichbar. Mit weiteren 60 Plätzen, den einzelnen Hauseingängen, auch der Nachbarschaft zugeordneten Parkbuchten stehen insgesamt 160 Stellplätze zur Verfügung.