

**Präambel:**

Das städtebauliche Grundkonzept basiert auf einem Minimum an architektonischen Mitteln, um ein Maximum an Lebensqualität für das Gesamtquartier zu erhalten. Der Geist des Ortes wird dabei selbstbewusst wie zeitgemäss neu interpretiert.

**Städtebauliches Konzept**

Das Konzept für den Neubau des Wohnquartiers greift zu den gestalterischen Prinzipien des bestehenden Stufenhochhauses Baumgartens auf und integriert diese auf zeitgemässe Weise in das Gestaltungskonzept des Neubaus. Dies betrifft insbesondere die stringente und klare Formensprache, aber auch Grundrisstypologien und die Farbwahl für das äussere Erscheinungsbild. Zum anderen wird die städtebauliche Dominante neu interpretiert, so dass mit der Entwicklung eines prägnanten Hochpunktes die gewünschte Fernwirkung - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Grundzüge der Siedlung in der Nachbarschaft - auf überraschende und ungewohnte Weise erreicht wird. Bei einem ausreichend vorhandenen Abstand zu der südlich gelegenen Teppichsiedlung wird hiermit das Entree zu dem Stadtteil Detmerode neu und spannungsreich definiert.

Die ortogonale Grundstruktur als charakteristisches Merkmal des Quartiers wurde bei der Entwicklung des Baukörpers ebenso berücksichtigt wie die Lärmbelastung durch die nahen Hauptstrassen.

Der grossmaßstäbliche Gebäudekörper greift das Prinzip der hohen Randbebauung als Einfassung der inneren flächigen Struktur auf und nimmt dabei auch in ihrer Höhenentwicklung die Architektursprache der Umgebung in Form der Zeile auf. Durch die Konzentration der Baumassen entstehen qualitätsvolle Stadt- und Freiräume.

Gemäss der Architektursprache des gesamten Stadtteils - sachlich und funktional - basiert auch unser städtebauliches Konzept auf dem Einsatz weniger Stilmitteln, um die Geschichte des Ortes einerseits zu wahren, sie jedoch unerwartet neu zu interpretieren.

Ein architektonisches Kontinuum entsteht aus dem Duktus seiner Umgebung: Die Nord-Süd Zeile, die Ost-West Zeile, der Punkt. Diese drei Elemente bilden eine einfache und schlüssige skulpturale Baukörperfigur, die zum einen die geforderten Wohnflächen auf wirtschaftliche Weise realisiert und zum anderen nun klar definierte Aussenräume mit unterschiedlichen Qualitäten schafft. Das ca. 60 Meter hohe Punkthochhaus gleicht durch seine Dimension hierbei mehr einem Kirchturm an einem Marktplatz und setzt sich somit von den weiteren bestehenden Hochhäusern der Umgebung deutlich ab.

Eine andersartige, neue Identität für das Quartier wird hierdurch geschaffen, wobei dieses kraftvolle Zeichen durch seine Lage am im Süden eine klare Zugehörigkeit zum Stadtteil Detmerode ausbildet.

Im Rahmen der zweiten Bearbeitungsstufe konnte die Wirtschaftlichkeit des Turmes durch eine Verlängerung der Grundfläche um ca. 7,00m nochmals optimiert werden und befindet sich nun im idealen Verhältnis BGFa zu WF von durchschnittlich 0,75. Der vertikalen Baukörper entwickelt sich in Richtung Norden als 5-geschossige horizontale Scheibe. Im Norden vervollständigt ein Knick um 90 Grad die Gebäudefigur, um eine fehlende Raumkante und einen städtebaulichen eleganten Übergang zur nördlichen Zeilenbebauung auszubilden.

**Außen- /Freiflächen, Öffentlicher Raum**

Die Freiraumstrukturen im Quartier sind geprägt von großzügigen, zusammenhängenden und offen zugänglichen Grünstrukturen. In Anlehnung an die in der Siedlung üblichen Typologien verzichtet der Entwurf auf die Anordnung privater Gärten zugunsten einer parkähnlich gemeinschaftlich genutzten und offen zugänglichen Freifläche auf der der Siedlung zugewandten – und damit vom Verkehr geschützten – Seite des Gebäudes.

Wie im Stadtteil üblich wird auf eine Einfriedung der Aussenanlagen verzichtet.

Die leicht modellierte von Bäumen überstandene Spiel- und Aufenthaltsfläche setzt mit ihren weichen Formen und langen geschwungenen Linien einen bewußten Kontrapunkt zu der orthogonalen architektonischen Figur. Eingebettet in ein hierarchisiertes Wegenetz befinden sich die Spielflächen mit einem Spielangebot für unterschiedliche Altersgruppen und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner des Wohngebäudes, sowie Flächen der Begegnung mit Anwohnern aus dem angrenzenden Quartier. Wo möglich werden die bestehenden Bäume in das Konzept integriert und bilden das grüne Rückgrat für den ‚Anwohnerpark‘.

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch und ausschließlich auf der Westseite des Gebäudes und damit in Richtung der relativ stark befahrenen Konrad-Adenauer- Allee angeordnet. Entlang einer gleichzeitig als Feuerwehrtrasse dienenden ringförmig um das Gebäude geführten Zufahrts- und Erschließungsgasse können die in Parktaschen organisierten Stellplätze bequem angefahren werden. Durch die Ausbildung der Stellplätze als Überhangstellplätze mit Rasengittersteinen wird der Anteil der Versiegelung minimiert. Die Anordnung einer Vielzahl an Bäumen ergänzt den von Nord nach Süd entlang des vorhandenen Weges verlaufenden Baumstreifen und bewirkt in der Aufsicht einen von Grün geprägten Raum.

Während die Bewohner der Erdgeschosses zum Hausvorbereich durch die Ausbildung eines ca. 1,0 m höher angeordneten Hochparterres vor neugierigen Blicken geschützt sind, werden die Stellplätze im Westen in Anlehnung an die hier vorgefundene Topografie der parallel verlaufenden Nebenstraße – in die Landschaft geschoben.

Zwischen dem Vorbereich des Hauses mit den Einängen und den Stellplatzflächen ergibt sich so ein Höhenunterschied von ca. 1,80 m.

Durch die Anordnung der Stellplätze um 2,80 m unter dem EG-Niveau wird erreicht, dass die Bewohner der Erdgeschosswohnungen über die stehenden Autos in die Baumkronen schauen können. Unter dem Gebäude im Souterrain und somit überdacht auf der Ebene der Stellplätze werden die Radbügel, sowie die bequem zu erreichenden Müllsammelstellen angeordnet. Von hier bestehen direkte Zugänge zu den Häusern aber auch Durchstiche auf den Hausvorbereich.

### **Architektonisches Konzept**

Das Wohnen wird im Erdgeschoss als Hochparterre ausgebildet, um den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen eine angenehme Privatheit zu ermöglichen. Eine subtil angelegte Fuge darunter lässt den gesamten Baukörper leicht schwebend erscheinen.

Sämtliche Wohnungen werden von der Ost- und Südseite erschlossen, wobei die Haupteingänge identitätsstiftend und grosszügig hervorgehoben werden. Auf diesem Niveau erhält der gesamte Baukörper einen funktional angepassten vertieften Rücksprung für weiteres Parken der Autos (Behindertenstellplätze), sowie für sämtliche Fahrradstellplätze. Von diesem offenen Bereich gelangt man direkt in die dahinter befindlichen Treppenräume.

Auf dem gleichen Niveau werden auf der restlich verfügbaren Fläche die notwendigen Abstellräume innerhalb des Gebäudes nachgewiesen.

Im vorliegenden Konzept werden ca. 220 Wohnungen dargestellt, deren Abmessungen dem vorgegebenen Wohnungsspiegel entsprechen. Durch die typisierten Grundrisszuschnitte, die einheitlichen Gebäudetiefen und die Stapelung gleicher Grundrisse in weiten Teilen ist ein hohes Maß an Flexibilität gegeben, ohne das Gebäudekonzept an sich verändern zu müssen, so dass Optimierungen möglich sind. Dies betrifft ebenso die Höhe des Turmes, der in der dargestellten Form die Maximalgröße zeigt, die jedoch im weiteren Abstimmungsprozess in Abhängigkeit mit den Nutzeranforderungen und Vertretern der Stadt abgestimmt wird.

Alle Wohnungen verfügen über einen oder mehrere Freisitze zu den besonnten Seiten. Diese werden größtenteils übereinanderliegend angeordnet.

Die Wohnungen werden auf wirtschaftliche Weise als 3- oder 4-Spanner über zentral gelegene, mit großzügigen Blickbeziehungen versehene Treppenräume erschlossen, wobei darauf geachtet wurde, dass sich die sämtliche grössere Wohnungen (ab 3 ZKB) in West-Ost Ausrichtung durch den tiefen Baukörper als „Durchwohnen“ realisieren lassen. In der zweiten Bearbeitungsstufe wird dies nun auch im Turm gewährleistet. In der Summe wurde darauf geachtet, dass sich die verschiedenen Wohnungstypen über die lange Ausdehnung des Baukörpers immer wieder abwechseln.

Der gewünschte Gemeinschaftsraum wird markant auf Platzniveau im Punkthaus platziert.

Flächen für Kinderwägen und Rollatoren sind in direkter Nähe der Eingänge vorgesehen.

### **Architektonisches Erscheinungsbild**

Im Gegensatz zum Stufenhochhaus unterscheidet die angestrebte Fassadengestaltung markant in Ost- West Ausrichtung. Das Erscheinungsbild des Gebäudes wird geprägt von zwei unterschiedlichen Fassadentypen: zum einen die zur Lärmbelasteten Westseite und nach Norden orientierte Lochfassade mit integrierten Loggien, die mit Schallschutzverglasungen versehen werden können.

Zum anderen die im Süden und Osten vorgesehene offene Balkonfassade, die zum grünen Hof orientiert ist. Hierbei verstehen wir die Westfassade als schützenden Vorhang (Lochfassade) - einem ruhenden Pol - während wir die Bühne - das Leben mit all ihren unterschiedlichen Facetten - auf der Süd- und Ostseite (offene Balkonfassade) sehen. Dementsprechend besitzt die von der Stadtautobahn sichtbare Fassade einen höheren Anteil an geschlossenen, weiss verputzten Flächen. Das leichte Spiel der versetzten Fensteröffnungen und der geschlossenen Paneele bei der Lochfassade - unter Berücksichtigung der übereinander liegenden Loggien – erzeugt ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild.

Auf Quartiersseite wird der kompletten Fassade ein Spiel von horizontalen und vertikalen Linien in Form von jeweils wohnungsbreiten und 2 Meter tiefen Balkonen vorgelagert, dass die Ausprägung der Wohnskulptur einerseits unterstützt und zugleich nicht monoton anmuten lässt.

Die Fassaden sind aus dem Innenraum entwickelt worden und tragen durch die Verwendung einfacher Materialien und die Reduktion auf wenige Fensterformate zu einer klaren Formensprache bei und stärken die Wirtschaftlichkeit des Projektes. Dem charakteristischen Stadtbild Detmerodes wird an dieser Stelle durch die Wahl der Farbe Weiß als Fassadenoberfläche und die Möglichkeit, geschlossene Fensterpaneele in Anlehnung an die vorhandene Farbigkeit des Baumgarten-Baus Rechnung getragen.

### **Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit**

Durch Wahl der Materialien und die effiziente Ausnutzung der beplanten Flächen wird ein Beitrag zum klimagerechten und ressourcenschonenden Bauen geleistet. Entsprechend den vorgegebenen Inhalten werden angemessene konstruktive und haustechnische Systeme ausgewählt, die einer positiven wirtschaftlichen Bilanz Rechnung tragen. Der Einsatz von elementierten Betonteilen, z.B. Stahlbetonhalbfertigteilen, ist zum Erreichen einer wirtschaftlichen Bauweise möglich.

Im Planungsprozess wird eine Optimierung – z.B. über eine Simulationssoftware im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung - zwischen Gebäudehülle und Anlagentechnik angestrebt, die sowohl die Investitionskosten wie auch die späteren Betriebskosten berücksichtigt. Aufgrund der sehr guten Wärmedämmung und der luftdichten Gebäudehülle ist der Wärmebedarf der Gebäude sehr gering.