Qualifizierungsverfahren Mainz, Stadtquartier Heiligkreuz-Viertel, Baufeld 15

SBT IMMOBILIEN GRUPPE

florian krieger architekten gmbh

Perspektive Südost_

Ziel des Entwurfs ist es, eine Architektur zu entwickeln, die mit der städtebaulich vorgegebenen Gliederung der Gebäude nicht nur harmoniert, sondern diese so stärkt, dass das Quartier und der Stadtraum mit Stadtbausteinen eigener Identität bereichert wird. Die architektonische Gestaltung basiert auf funktional ausgereiften Grundrissen, die eine hohe Wohnqualität und starke Bezüge zu den Freiräumen schaffen.

Die Baufelder 14 und 15 erhalten eine Fassadengestaltung mit jeweils eigener Identität, die gestalterischen Elemente Sockel und Bänder schaffen jedoch eine Beziehung der beiden Baufelder zueinander und zum gesamten Viertel.

Gliederung
Die Gebäudeteile werden straßenseitig durch Loggien gegliedert. Im Westen und Osten sind jeweils drei Balkone in gleichem Abstand vorgesehen. Die Balkone erhalten jeweils zusätzlich einen Fassadenrücksprung welcher sowohl die Privatheit und Nutzungsmöglichkeit der Bewohner verbessert als auch die Fassadengliederung mit Loggien gut ergänzt.

Die Tiefgaragenzufahrt liegt im Erdgeschoss des 5-geschossigen Bauteils an der östlichen Außenwand (gem. B-Plan).

Höfe, Eingänge und Erschließung
Die Setzung der Erschließungskerne folgt der städtebaulichen Gliederung der Gebäudekubaturen und der Setzung des Hochpunktes. Mit nur vier Treppenhäusern für das gesamte Gebäude ist die Erschließung zudem äußerst effizient.

Der nach Süden ausgerichtete Hof wird durch die großzügige Treppen- und Rampenanlage barrierefrei und adressbildend mit dem Straßenraum verbunden. Konsequent werden von diesem Eingangshof aus allen angrenzenden Wohnungen erschlossen: die vier Maisonettewohnungen direkt über einen kleinen Vorgarten mit Törchen die übrigen Wohnungen über zwei Hauseingänge. Die Treppenvorräume und der Hof bieten Möglichkeit für Aufenthalt und nachbarschaftliche Kommunikation. Viel Grün, Sitzbänke und ein Spielbereich für Kinder können Gemeinschaftssinn und Identifikation der Bewohner mit Ihrem Eingangshof stärken.

Der zweite, zum Park hin ausgerichtete Hof dient dem Aufenthalt, der Erholung und dem Spiel. Er erhält darüber hinaus keine zusätzlichen Funktionen (wie Erschließung oder Fahrradabstellflächen) und ist über einen Durchgang vom Treppenhaus barrierefrei für alle Bewohner erreichbar. Die an diesen Hof angrenzenden Wohnungen werden straßenseitig erschlossen. Die Treppenhauseingänge sind witterungsgeschützt, in das Gebäudevolumen eingezogen und mit einer kleinen Vorhalle entsprechend einladend gestaltet. Es folgt der Aufzug und eine Treppe, die das Hochparterre intern überwindet. Die gut belichteten Treppenhäuser mit Fenstern generieren ein wertiges Entree, vom Eingang bis zur Wohnung.

Fassadengestaltung BF 15
Die Fassadengestaltung führt den wertigen Anspruch fort: Die Fassade über dem mit Riemchen verkleideten Sockel wird durch eine Bänderung und unterschiedliche Putzflächen gegliedert. Die horizontalen Bänder aus Aluminiumblech integrieren gestalterisch auch die Geländerbefestigung der Loggien und Balkone. Fein verputzte dunklere Fassadenfelder verbinden gestalterisch die übereinander liegenden Fensteröffnungen und schaffen als Vertikalen Rhythmik und ausbalancierte Varianz. Am 5-Geschosser werden die vertikalen Stirnflächen der Fenster bis zur Attika geführt und betonen somit den Hochpunkt zusätzlich. Die Absturzsicherungen der Balkone und Loggien werden aus vertikalen Flachstäben gebildet, die jedoch nicht parallel, sondern V-förmig zueinander angeordnet sind und den Loggien so einen angemessenen Sichtschutz verschaffen. Die Fenster der oberen Wohngeschosse erhalten im unteren und zum Teil auch seitlichen Bereich Festverglasungen welche eine gute Nutzung und Möblierbarkeit der Räume ermöglicht. Die helle und zurückhaltend elegante Farbgebung greift den im Quartier vorherrschenden Farbraum auf und unterstützt somit eine Einfügung.

Wohnungen
Die Grundrisse sind funktional und mit möglichst geringen Fluranteilen geplant. Die Individualräume und Bäder bilden zusammen von den Wohn-Essbereichen unabhängige Zonen. Alle Wohnräume sind mit angenehmer Breite zur Belichtungsseite dimensioniert. Sie sind meist nach Süden oder Westen ausgerichtet und damit gut besonnt. Alle Wohnungen verfügen jeweils über einen an den Wohnraum angrenzenden, barrierefreien privaten Freibereich. Bodentiefe Verglasungen über die gesamte Breite der Terrassen, Balkone und Loggien lassen die Freibereiche zu Teilen der Wohnräume werden und die Sonne weit in die Räume hineinscheinen. Die Wohnungen erhalten dadurch eine Großzügigkeit, die über ihre faktische Quadratmeterzahl hinausgeht. Kochzeilen liegen nach Möglichkeit angrenzend am Bad um Schächte zu minimieren. Die gewünschten Systembäder wurden bei den meisten Wohnungstypen angewendet.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichbar. Die rollstuhlgerechten und barrierefreien Wohnungen sind gleichmäßig verteilt. Der Entwurf erfüllt den baurechtlich erforderlichen Anteil an barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen. Wohnungsmix- und Größe sind weitestgehend eingehalten. Die gewünschte Wohnungsanzahl ist sogar mit einem Plus erfüllt.

Um die Gesamtwohnfläche zu erhöhen haben wir alle Loggien im EG, die nicht Hochparterre zur Straße liegen, entfallen lassen und stattdessen Terrassen angeordnet. Barrierefreie Warmdachloggien im 1.OG werden durch die Anhebung der Geschosshöhe des EG möglich. Zweiter Lösungsvorschlag zur Optimierung der Wohnfläche ist die Kürzung der Tiefgaragenzufahrt durch Anhebung des Erdgeschosses der angrenzenden Wohnung (Durchfahrtshöhe), siehe Schnitt.

Aufbaurollladenkästen ermöglichen eine hohe Anrechenbarkeit der Fensternischen zur Wohnfläche (mit ca. 18cm Tiefe).

Tragwerk
Der Entwurf basiert auf einem einfachen Tragwerk mit durchlaufenden tragenden Wänden, übereinander liegenden Bädern und Fenstern, sodass die Voraussetzungen für eine kostengünstige Realisierung gegeben sind. Die Außenwände sind kostengünstig aus KS-Mauerwerk, ergänzt durch Stahlbeton, und einem außenliegenden Wärmedämmverbundsystem vorgesehen.

Haustechnik und Lüftungskonzept
Die Versorgung der Wohnungen erfolgt über zentrale Schächte in den Treppenkernen mit weiterer Verteilung über den Fußbodenaufbau. Mit diesem System werden die Nettoflächen in den Wohnungen nicht weiter belastet.
Die Wohnungen erhalten Wohnungsstationen und die Elektroverteilung als Unterputzeinbauküsten in den Abstellräumen. Die Bäder als vorgefertigte Systembäder versprechen eine Optimierung in mehrerer Hinsicht.

Um den erforderlichen Luftwechsel in den Wohnungen sowie die energetischen Anforderungen zu erfüllen werden die einzelnen Wohnungen mit einer bedarfsgerechten, dezentralen Lüftung mit integrierter Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Geräte werden direkt in der Außenwand installiert und sind als Laibungslüfter gestalterisch unauffällig. Vielfältige Programmierungsmöglichkeiten erlauben individuellen Raum- und Wohnkomfort. Für Ablufträume, wie Badezimmer, gibt es darüber hinaus spezielle Einbaulösungen, die gezielt Gerüche und Feuchtigkeit abtransportieren.

Die Tiefgarage soll natürlich Be- und entlüftet werden. Hierfür können zum einen Öffnungen in den Sockelbereichen der Außenwand sowie das Tiefgaragen-Gittertor (falls erforderlich ggf. ergänzt um zusätzliche Außenwandöffnungen im Bereich der Rampe) zum anderen Schachtelemente hinter den 90cm hohen Mauern der Sockelbereiche mit Lüftungsgittern zu den Straßen-/Parkseiten. Lüftungs-Bankelemente in den Höfen können im weiteren Planungsprozess das Konzept ergänzen.

Brandschutzkonzept
Das Brandschutzkonzept sieht den zweite Rettungsweg vorzugsweise über die Balkone zu den umgebenden Straßen vor. Die Straßen können von den Rettungsfahrzeugen befahren werden, sodass eine Anleiterung bis zur obersten Etage gegeben ist. Ausschließlich zum Innenhof orientierte Wohnungen im EG, 1. und 2. OG können mit Handleitern erreicht werden.

Zwei der drei ausschließlich zum Innenhof orientierten Wohnungen im 3. OG weisen eine wohnungsinterne Treppe auf das Dach auf. Von dort aus verläuft der zweite Rettungsweg über Dach zum straßenseitigen Rettungspunkt. Die dritte Wohnung in der Innenecke wird im 3.OG aus zwei Wohnungen zu einer 4-Zimmer zusammengelegt und erhält somit zwei Zugänge zu unterschiedlichen Treppenhäusern also zwei bauliche Rettungswege. Der zweite Rettungsweg der Maisonette verläuft jeweils über die interne notwendige Treppe. Der Innenhof bleibt frei von Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge.
Da zum Teil mehr als vier Wohnungen an einem Treppenhaus liegen werden die Treppenhäuser um notwendige Flure ergänzt. Die Verbindungstüren zu den notwendigen Fluren werden mit Offenhaltung ausgeführt und sind somit im Alltag nicht störend.

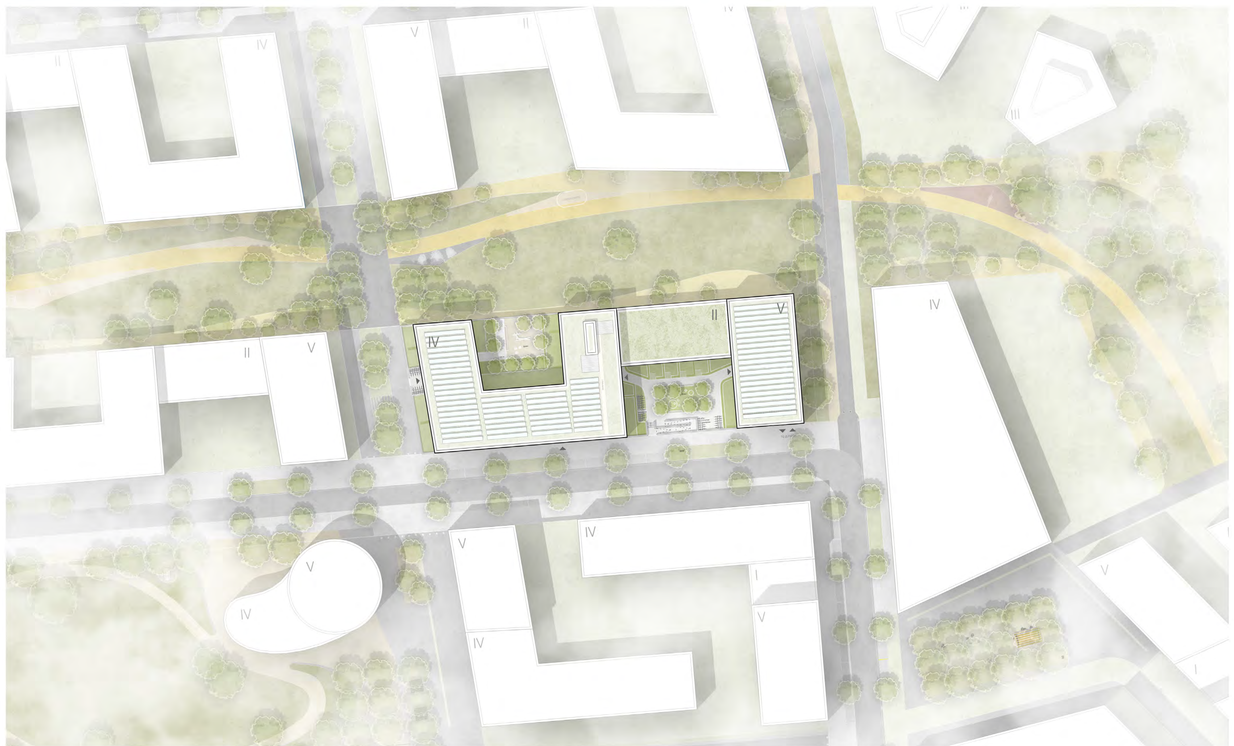
Die Entrauchung der Tiefgarage erfolgt natürlich über die Be- und Entlüftungsöffnungen.

Das Brandschutzkonzept wurde vom Brandschützer per Mail bestätigt.

Schallschutz
Das erforderliche Gesamtschalldämmmaß wird durch die Außenbauteile eingehalten. Alle Schlafräume erhalten dezentrale Lüftungselemente mit integrierten Schalldämmeinsätzen als wirkungsvolle Maßnahme zum Schutz vor Fluglärm.

Untergeschoss, Müll, Fahrräder- und PKW-Stellplätze
Fahrrad- und Müllräume sind zentral von der TG aus zugänglich. Technikräume sind entlang der öffentlichen Verkehrserschließung angeordnet, die Fernwärmeübergaberäume an den jeweiligen Anschlussstraßen.
Alle baurechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze sind im UG untergebracht. Für jede rollstuhlgerechte Wohnung ist ein rollstuhlgerechter Stellplatz vorgesehen. Die baurechtlich erforderlichen Fahrradstellplätze sind in einem zentralen Raum im UG angeordnet, bequem erreichbar über den 1,20m breiten Weg seitlich der Zufahrtsrampe. Zum Teil werden die Abstellplätze platzsparend als Fahrrad-Doppelstockparker vorgeschlagen welche durch Gasdruckfedern effizient und ohne Kraftaufwand bedient werden können. Auch für Lastenfahrräder, Kinderwagen und Anhänger ist ausreichend Platz vorgesehen. Die Besucherfahrräder sind in den Freianlagen angeordnet.

Energiekonzept
Das Energiekonzept basiert auf der sehr kompakten Bauweise, einer hochdämmenden Außenhülle, die kostengünstig ohne Vor- und Rücksprünge erstellt werden kann, und der konsequent großflächigen Verglasung nach Süden und Westen. Auf diese Weise können die energetischen Anforderungen an die Außenbauteile des Energieeffizienzstandards erreicht werden. Im Sommer sorgen die Loggien für einen Basissonnenschutz. Dieser wird durch Rollläden ergänzt und somit der sommerliche Wärmeschutz gewährleistet.



Lageplan _ M 1:500

3-Zi.-Whg 73,3m2
2-Zi.-Whg 51,9m2
3-Zi.-Whg 75,1m²
3-Zi.-Whg 83,3 m²
3-Zi.-Whg 76,8 m²
3-Zi.-Whg 63,5 m²
Durchgang gemäß GFL
Spielen
3-Zi.-Whg 47,9 m²
3-Zi.-Whg 75,1m²
3-Zi.-Whg 84,5 m²
2-Zi.-Whg 50,5 m² barrierefrei
3-Zi.-Whg 76,5 m²
3-Zi.-Whg 77,6m²
4-Zi.-Whg 91,6 m²
3-Zi.-Whg 77,2 m²
3-Zi.-Whg 77,2 m²
3-Zi.-Whg 58,2 m²
1-Zi.-Whg 37,9m²
Durchgang gemäß GFL
Spielen
Lagerraum TG 76
Technik TG 77
Müll 78
Müll 79
Fahrrad-Abstellplätze
Fahrrad-Abstellplätze
Durchgang gemäß GFL
Durchgang gemäß GFL
Durchgang gemäß GFL