Erläuterungsbericht

Konzept

Der Entwurf für das Wohnprojekt Bad Bramstedt sieht ein Ensemble von 4 Baukörpern vor, die sich um einen zentralen Erschließungsbereich gruppieren. Durch die lockere Fügung und maßvolle Dimensionierung der 2-3 geschossigen Baukörper gelingt es, die Bebauung in die attraktive Parklandschaft einzubetten und die verschiedenen Qualitäten der Umgebung zu nutzen.

Das Grundstück wird in 3 Bereiche zoniert:
- Die Vorfahrt mit PKW-Stellplätzen und Haupteingang zum Gebäudekomplex im Osten
- Ein baulich zweiseitig gefasster Gemeinschaftshof mit angrenzendem Quartierspark und wertvollem Baumbestand im Norden
- Die Aussicht in den öffentlichen Park mit Blick auf den Teich nach Süd westen

Die 4 einzelnen „Häuser“ des Gebäudeensembles sind so angeordnet, dass die Wohnbereiche und Loggien der Wohnungen nach Süden oder Westen ausge-Richtet sind. Zwischen den Häusern ergeben sich Sichtachsen, die interessante und abwechslungsreiche Blickbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Außenbereichen und in die Umgebung ermöglichen. Die Anbindung der fußläu-Figen Wege an das vorhandene Wegenetz trägt zusätzlich zur Einbindung des Wohnprojektes in die Parklandschaft bei.

Um eine hohe Wirtschaftlichkeit bei der Erstellung und im Betrieb der Gebäude zu erreichen (geringe Baukosten und gute Energieeffizienz), wurden bei der Komposition des Gebäudeensembles bewusst kompakte Baukörper gewählt. Angelehnt an die Materialität der Gebäude in der Umgebung, erscheinen die Häuser als massive Ziegelbauten, die von einer leichten Stahlkonstruktion als Erschließungssystem der Laubengänge verbunden sind.

Die lockere Baukörperfügung und Ausbildung eines zentralen Bereiches, der sich wiederum mit den Außenbereichen verzahnt, ermöglichen die Umsetzung unterschiedlicher Wohnformen, in denen Menschen generationsübergreifend miteinander leben können und hochwertige Begegnungsräume für ein Zusammenspiel von privatem und öffentlichem Miteinander entstehen.

Freiräume

Bei der Platzierung der Baukörper und der damit einhergehenden Zonierung der Freiräume wurde großen Wert auf den Erhalt und die Einbindung des vorhandenen Baumbestandes gelegt. So erhält der Gemeinschaftshof durch einen freistehenden großen Baum und den nordwestlich angrenzenden „kleinen Wald“ eine besondere Qualität und grenzt sich auf natürliche Art und Weise von dem westlich anschließenden öffentlichen Park ab. Die Bebauung befindet sich ausschließlich innerhalb des durch die landschaftsplanerische Stellungnahme definierten bebaubaren Bereichs

Erschließung

Die Haupterschließung der Gebäude erfolgt barrierefrei über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug, das in den Obergeschossen über eine leichte Stegkonstruktion an die Wohnungseingänge angebunden ist. Die kompakte Anordnung und Gruppierung der Baukörper um diesen zentralen Bereich trägt zur guten Orientierung und Vermeidung langer Wege bei. Gleichzeitig lässt die Erschließung aller Wohnungen durch nur ein Treppenhaus / Aufzug im Vergleich zu mehreren Einzelerschließungen deutlich reduzierte Baukosten erwarten. Die PKW-Erschließung erfolgt auf kurzem Wege von der Oskar-Alexander-Straße. Der Parkplatz mit 20 PKW-Stellplätzen befindet sich am östlichen Rand des Grundstückes, so dass der Großteil des Außenraumes von ruhendem Verkehr freigehalten wird.

Bauliches Konzept

Das Wohnprojekt sieht eine maximale Belegung mit 22 Wohnungen unterschiedlicher Größe mit variablen Wohnungsgrundrissen vor, die eine hohe Flexibilität in der Nutzung ermöglichen. Dabei ist eine möglichst gleichmäßige Verteilung auf Wohnungsgrößen von 1-5 Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Alle Bereiche und Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Optional können unterschiedliche Bereiche des Wohnprojektes – entweder geschossweise verbunden oder innerhalb eines „Hauses“ - als betreute Wohneinheit genutzt und durch einen externen Träger betrieben werden. Aufgrund der Gliederung des Gesamtkomplexes in unterschiedliche Baukörper bietet sich eine Kombination aus Eigentum und Mietwohnungen an, die sich in der baulichen Zuordnung zu den Einzelgebäuden widerspiegelt (z.B. Eigentumswohnungen im nördlichen Gebäudeteil). In den Erdgeschossbereichen in der Nähe der Oskar-Alexander-Straße und des angrenzenden Parkplatzes können in unmittelbarer Nähe zum zentralen Erschließungsbereich wahlweise alternative Nutzungen wie Café / Gemeinschaftsraum, Atelier / Gästehaus und Büros / Praxisräume untergebracht werden.

Energiekonzept

Die Unterbringung eines BHKW ist an zentraler Stelle zum Beispiel im Kellergeschoss möglich. Die Flachdächer werden extensiv begrünt, Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen können auf allen Dächern problemlos aufgestellt werden. Bevorzugt hierfür werden jedoch die Dächer der dreigeschossigen Bauteile, da deren Dachflächen sich den Einblicken aus den Wohnungen entziehen.
Die kompakte Bauweise, die Ausrichtung der Öffnungsflächen und die Energieversorgung durch klimaneutrale Quellen und das BHKW ermöglichen das Einhalten auch höherer KFW-Fördervorgaben bis hin zum Erreichen des Passivhausstandards.

Aufgestellt, 25. April 2013