



Genossenschaftliches Wohnen Martini Brauerei Baufeld 2 Das Gebäude

Stand: 20-9-2016

Erläuterungen zum Gebäude

Im einem gemeinschaftlichen Planungsprozess soll ein Wohngebäude entstehen, das möglichst viele Interessen der späteren Bewohner und Bewohnerinnen berücksichtigt und in dem es neben Wohn- und anderen Nutzflächen auch Gemeinschaftsflächen oder – räume gibt.

Vom Architekturbüro foundation 5+ gibt es dazu eine Bebauungsstudie, die einen ersten Überblick verschafft, wie das künftige Gebäude aussehen könnte und welche Wohnungen und Nutzräume es darin geben kann.

Durch den Bebauungsplan vorgegeben wird die ungefähre Kubatur und die Grundfläche des Bauwerks.

Für alle Angaben gilt: es handelt sich hier um eine erste Studie. Alle Wohnungsgrößen und -formen können sich im Laufe des Planungsprozesses noch ändern. Nachdem ein gemeinsamer Standard in einem Planungsworkshop festgelegt wurde, kann jedes Mitglied seine Wohnung individuell gemeinsam mit den Architekten planen. Abweichungen vom Standard werden dabei als Sonderwünsche zusätzlich in Rechnung gebracht.

Die Stärke der späteren Genossenschaft, die diese Wohnungen an ihre Mitglieder vermieten wird, liegt darin, dass im Gegensatz zur Eigentümergemeinschaft keine Wohnungsgrundbücher gebildet werden. Damit ist es möglich, flexible Bauweisen zu nutzen, um Wohnraum in kommenden Lebensphasen an sich verändernde Bedürfnisse anzupassen: Umzug im Haus, Wohnungszusammenlegung, Zwischenräume, Schalträume, Wohnungsverkleinerungen.

Es sollen verschiedenste Menschen im Sinne von Mehrgenerationenwohnen im Haus wohnen, daher sieht die Studie von vorne herein unterschiedliche Wohnungstypen vor:

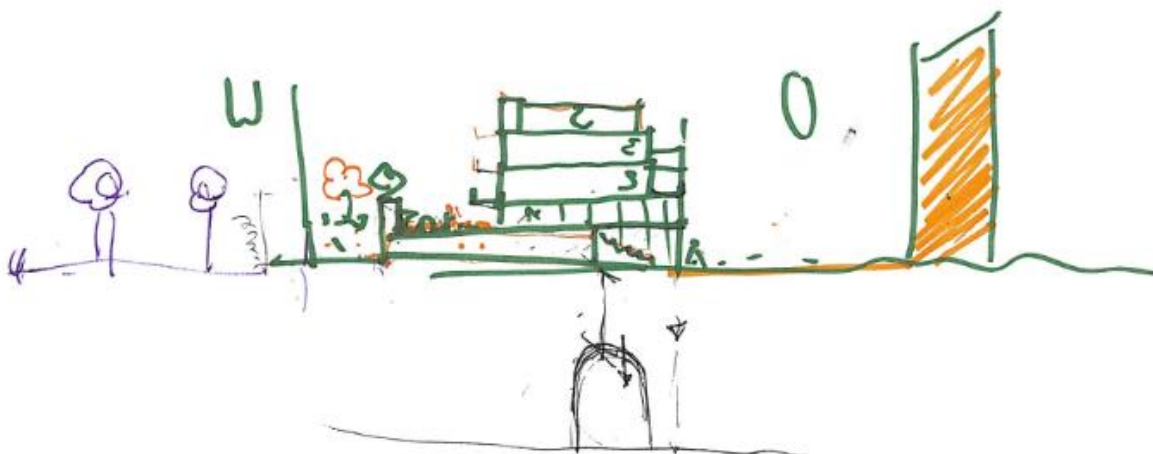
Wohnungen

Es sind im Moment 30 Wohneinheiten geplant:

- A - 4 Maisonettwohnungen vom EG ins OG mit Ausgang in einen Garten über der Garage
Ausrichtung Ost/West
ca. 105-110 qm Wohnfläche
- B - 3 Wohnungen im 1. OG mit Ausgang auf einen Hof und Balkon im Süden
Ausrichtung Nord/Süd
ca. 90 – 114 qm Wohnfläche
- C - 10 kleine Wohneinheiten im 2. und 3. OG mit Erschließung durch einen Laubengang und Westbalkon
Ausrichtung Ost/West
ca. 55 – 80 qm Wohnfläche – die Wohnungen können auch zusammengefasst werden.
- D - 6 Wohnungen im 2. und 3. OG mit Südbalkon.
Ausrichtung Nord/Süd
ca. 60-130 qm Wohnfläche –
3 Wohnungen davon könnten zusammengefasst werden zu einer Apartment-WG mit 4-5 Kleinstwohnungen in einem Gemeinschaftsambiente – auch später als Senioren -WG mit selbst organisierter ambulanter Versorgung geeignet.
- E - 7 Wohnungen im 4. OG im Staffelgeschoss mit zum Teil Penthousecharakter durch umlaufenden Dachflächen
Verschiedene Ausrichtungen
Ca. 52 – 144 qm.

Hinzu kommen ca. 235 qm Gewerbe, Büro- oder Gemeinschaftsfläche im EG zur Straße hin sowie Nebenräume und eine Garage mit 33 Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen.

Geschosse



Unten dargestellt ist ein skizzenhafter Schnitt durch das Gebäude – also vertikal durchgeschnitten durch die Geschosse. Man sieht in orange das Sudhaus und gegenüber in Grün das künftige Gebäude mit den Treppen der Maisonettwohnungen im EG im Osten. Rechts in blau skizziert sind die Bäume des Nachbargrundstücks.

Es sind 4 Obergeschosse und ein Sockelgeschoss geplant.

Felsenkeller

Tief unten gibt es Felsenkeller im Muschelkalk. Diese wurden vermessen und zurzeit wird im Rahmen des Bebauungsplan überprüft, wie das Gebäude genau stehen muss, damit die Lastabtragungen in den Untergrund so erfolgen können, dass die Felsenkeller nicht belastet sind. Die Keller liegen allerdings zwischen 10 und 20 Meter tief. Auf dem Grundstück der späteren Genossenschaft gibt es sogar einen Eingang zum Felsenkeller und eine spätere Mitnutzung ist nicht ausgeschlossen.

Sockelgeschoss:

Der Baugrund besteht aus Muschelkalk / Fels und daher wird keine Tiefgarage in den Felsen gesprengt, sondern im Erdgeschoss, dem Sockelgeschoss befinden sich zur Straße hin kleine Wohn- oder Gewerbeflächen, die über



eine Treppe in das 1. Obergeschoss führen (A). Hinter diesen Flächen befindet sich die Garage, die sich etwas in den leichten Hang schiebt und durch das nach Norden ansteigende Gelände hier zum Untergeschoss wird. Hinter der Garage gibt es einen Gartenstreifen, der zum Beispiel als Gemeinschaftsgarten oder Spielfläche genutzt werden kann. An den Garten grenzen die Gärten der Bebauung in der Umlandstraße.

Es gibt einen Aufzug und ein zentrales Treppenhaus zwischen den beiden Flügeln. Das Treppenhaus ist von der Straße und von der Garage zugänglich und führt bis in alle Geschosse.

Obergeschoss 1

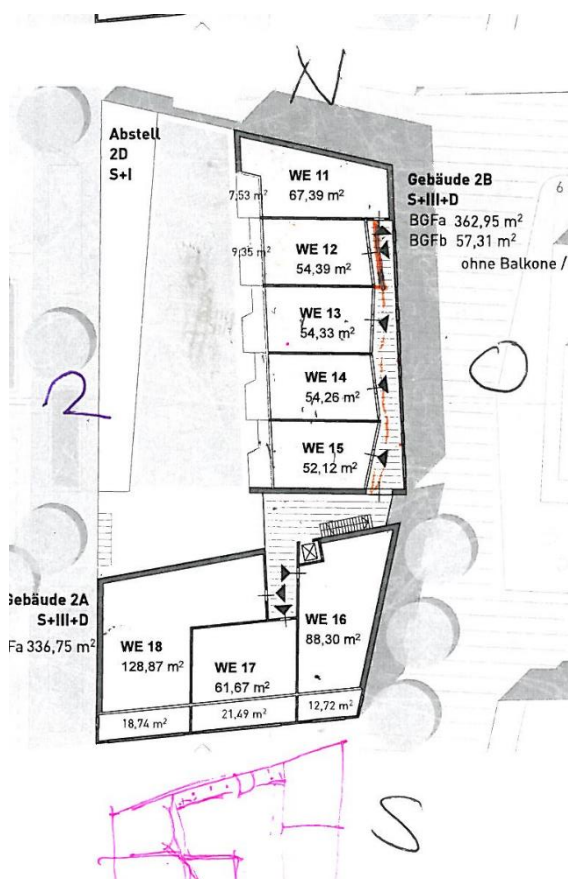


Über dem Sockelgeschoss und über der Garage befinden sich die Obergeschosse der Maisonettwohnungen (A) und die Wohnungen (B), die sich in den Garten und eine Innenhoffläche öffnen. Es handelt sich bei diesen Freiflächen also um eine begrünte Dachfläche im 1. OG. Von dort kommt man mit einer Treppe in den oben beschriebenen Gemeinschaftsgarten.

Den Abschluss der Gärten im unteren Flügel (A) könnten kleine Schuppen bilden, die für verschiedene Zwecke wohnungsbezogen oder für die Gemeinschaft genutzt werden können.

Ob die Gartenflächen den Wohnungen (A) komplett oder nur teilweise zugeschlagen werden, obliegt den Entscheidungen in der Planungsphase.

Obergeschoss 2 und 3



oberen Flügel befinden sich die Wohneinheiten (C). Diese Wohnungen werden im Osten durch einen Laubengang erschlossen und haben im Westen einen Balkon.

Die Wohnungen könnten auch zusammengelegt werden.

Das Raster – die Breite der Wohnungen – wird sich im Laufe der kommenden Wochen an die tatsächlichen Wünsche der Mitglieder der Planungsgesellschaft anpassen.

Die Wohnungen im unteren Flügel (D) haben einen Südbalkon und sind aufgrund der größeren Breite des Flügels, eher größer in der Wohnfläche zu dimensionieren.

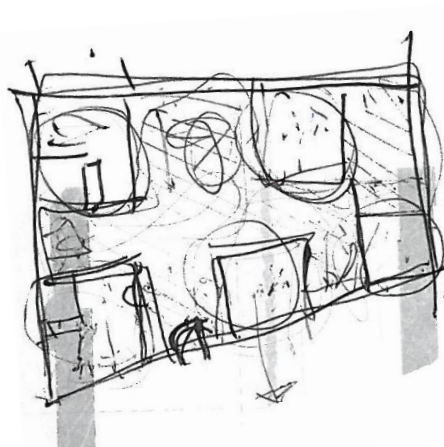
Natürlich ist auch ein Balkon in Nord- oder Westrichtung denkbar, und es sind rundum Fensterflächen vorgesehen.

Apartment WG:

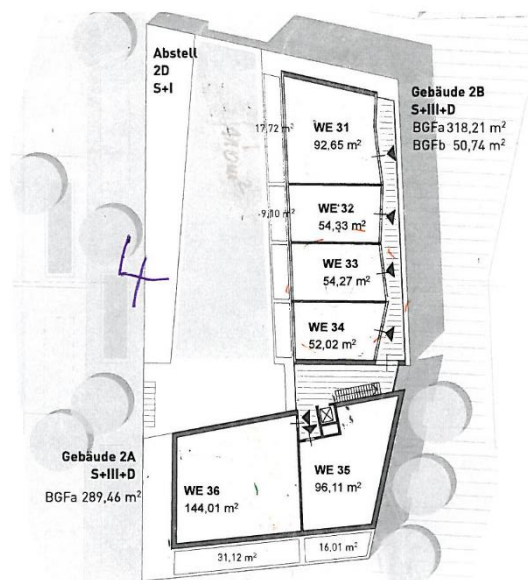
Alternativ zu den großen Wohnungen (D) im Süden gibt es auch die Alternative einer Appartement-WG oder des Clusterwohnens:

In den Zwischenflächen der Appartements bilden sich Nutzungsnischen für z.B. Fernsehecke, Garderobe, Küche, Bücherecke, Badewanne usw. Die Apartments sind autark ausgestattet mit Dusche, WC, Miniküche, Wohnraum und Schlafhecke.

Diese Wohnungen könnten mit Wohnungsbaufördermitteln errichtet werden, so dass auch Alleinstehende mit geringerem Einkommen im Projekt komfortabel, individuell und gemeinsam wohnen können.



Obergeschoss 4 – Penthouse und Staffelgeschoss



Die Wohnungen (E) im sogenannten Staffelgeschoss springen an einigen Fassaden zurück. Dies ist begründet durch zwingende Abstandsflächen und den Bebauungsplan.

Dadurch ergeben sich zusätzliche Freiflächen, die je nach Festlegung des Standards auch als Dachgärten genutzt werden können.

Diese Wohnungen haben zudem die beste Belichtung und den besten Blick. Aus diesen Gründen erhalten diese Wohnungen einen Aufschlag in der Bewertung und sind damit die Wohnungen mit dem höchsten Eigenkapitaleinsatz und der höchsten Nutzungsgebühr.

Bauweise

Zur künftigen Bauweise gibt es noch keine Festlegungen. Im Moment wird davon ausgegangen, dass ein massives Gebäude errichtet wird, ohne Wärmedämmverbundsysteme. Die Bauweise wird im kommenden Planungsprozess in der von der Planungsgesellschaft beschlossenen Baubeschreibung beschrieben und festgelegt. Eine Basiskonzeption zur Bauweise befindet sich in der Anlage.

Ausstattung

Ebenfalls festgelegt wird in der Baubeschreibung, die den gemeinsamen Standard abbildet, die Qualität in den einzelnen Wohnungen: Menge der Steckdosen, Sanitärgegenstände, Fliesen, Innentüren etc.

Sonderwünsche

Bei der Planung und beim Bauen sollen den Mitgliedern möglichst viele Wohnungswünsche erfüllt werden. Dazu hat jedes Mitglied die Möglichkeit einen individuellen Grundriss mit den Architekten zu entwickeln. Dabei muss auf technische und konstruktive Vorgaben Rücksicht genommen werden, z.B. bei den tragenden Wänden oder aus Schallschutzgründen. Auch die Ausstattung kann soweit technisch und konstruktiv sinnvoll vom Standard abweichen. Sonderwunschbedingte Mehrkosten tragen die Bewohner selbst.

Die meisten Gewerke (Fachwort für Arbeiten im Bauprozess) werden zentral gesteuert und vor allem werden zentrale Preise von den Anbietern eingeholt. Zu viele unterschiedliche Bauweisen machen das Bauen teuer und das ist in diesem Projekt nicht gewollt. Auch Eigenleistungen können nur begrenzt eingebracht werden, da bei allen Arbeiten auf Brandschutz, Schallschutz, Luftdichtigkeit und andere gesetzliche Vorgaben geachtet werden muss. Im Einfamilienhaus ist das anders als im Mehrfamilienhaus.

Energiestandard

Die Energieeinsparungsverordnung EnEV ist seit dem 1.1.2016 ungefähr auf dem KfW-70 Standard – also auf einem Niedrigenergiestandard. Das bedeutet, jeder Neubau muss ohnehin in einer sehr hohen Energiequalität errichtet werden. Heiz- und Warmwasserkosten werden sich daher deutlich vom Altbauniveau unterscheiden.

Ob dieser Energiestandard noch weiter verbessert werden soll, entscheidet sich im gemeinsamen Planungsprozess.

