

**Erläuterung**

**Städtebauliche Einordnung**  
Mit der städtebaulichen Einordnung der neuen Wohnbaukörper für das Quartier Europakarree II werden klar die vorhandenen Raumkanten des Europaplatzes sowie der umliegenden Straßenseiten in der Dubliner- und Nordhäuser Straße aufgenommen. Auf diese Weise werden die fehlende Platzanteile sowie die entsprechenden Straßensäume angenehm und selbstverständlich ausgebildet. Nach Norden zur neuen Erschließungsstraße stehen die Bauvolumen leicht versetzt und dem Grundstücksverlauf folgend. Über eine differenzierte Staffelung zwischen 4- und 5-Geschossigkeit und dem Verlauf der Topographie folgend, sowie mit Einschnitten in die Blockstruktur wird eine angenehme und leistungsfähige Gesamtstruktur geformt, welche einen variantenreichen Geschosswohnungsbauplan mit einer großen Vielfalt an Grundrisslösungen, Orientierungen und ganz unterschiedlichen Qualitäten und Wohnformen bietet.

**Wohnen**  
Angestrebt wird ein qualitätsvoller Geschosswohnungsbauplan mit unterschiedlichen Ausrichtungen für verschiedene Zielgruppen. So sind auf dem ruhiger gelegenen mittleren Baufeld, der Lage sowie der Gebäudestruktur entsprechend, die Eigentumswohnungen vorgesehen. Auf dem westlichen Baufeld wird der Mietwohnungsbau (Frei) und auf dem östlichen der Mietwohnungsbau (ISSP) untergebracht.

Die Laubengänge - Für das neue Quartier am Europaplatz schlagen wir als sinnstiftendes und prägendes Erschließungskonzept das Laubengängersystem vor. Mit ihm soll nicht nur sozialer Aspekte des nachbarschaftlichen Zusammenlebens als Qualitätsmerkmal ein besonderer Stellenwert beigemessen werden. Die großzügig gestalteten Lebens- und Aufenthaltsräume bieten zahlreiche zusätzliche Flächen mit Nutzungsmöglichkeiten als Freizeite, Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Bollerwagen etc. Den Zugangsbereichen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur die privaten Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche erschließen und miteinander verbinden, sondern selbst zu informellen Treffpunkten und sozialen Kontaktflächen werden. Der Kontakt der Bewohner untereinander wird gefördert und eine starke Identifikation und Akzeptanz der Wohnanlage ermöglicht. Eine solide Basisstruktur für die Entwicklung neuer, auf Dauer tragfähiger Nachbarschaften und somit für ein gut funktionierendes Quartier mit zufriedenen Bewohnern. Wichtig ist die Balance zwischen Offenheit und Abgeschlossenheit bezogen auf die Wohnung aber auch auf die Umgebung. Die räumliche Differenzierung der öffentlichen und privaten Freizeite definiert die besondere Qualität des Laubenganges.

Der Typus der Laubengängerschließung entspricht dem Wunsch nach einer individuellen Kleinteiligkeit für Wohnnutzungen gegenüber der großmaßstäblichen Nachbarschaft am Europaplatz in besonderer Art.  
Dabei hinaus stellt er eine sinnvolle und günstige Art der barrierefreien Vertikalschließung im Geschosswohnungsbauplan dar. Es werden weniger Aufzüge und Treppenträume benötigt und ein gutes Rettungsangebot geschaffen.

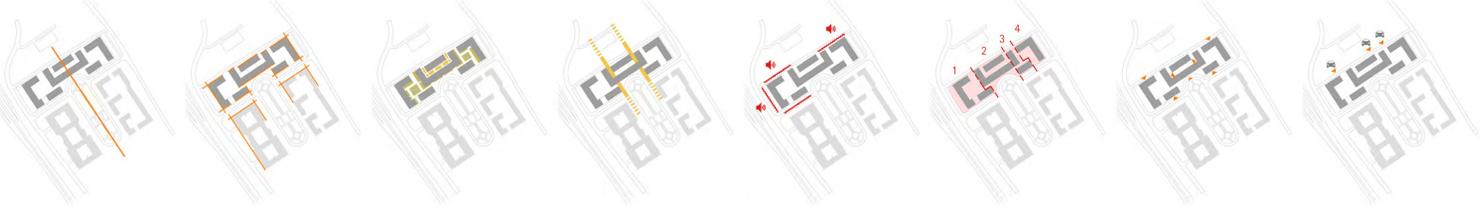
In der inneren Gebäudeorganisation werden ausschließlich gut belichtete und belüftete Wohnungen über Eck bzw. durchgesteckt und zu zwei bzw. drei Himmelsrichtungen ausgerichtet, angeboten. Diese sind je nach Lage und Ausrichtung bezüglich der Freizeite unterschiedlich ausgebildet und reagieren so auf die attraktive Süd-, Ost- und Westlage und den Grünraumbezug. Eingezogene Loggien werden für den Sommerbezug ausbleibend und im Winterbezug ausbleibend und bieten den Nutzern somit ein individuell nutzbares und geschütztes „Sommerzimmer“. Den Erdgeschosswohnungen sind großzügige und attraktive Terrassenbereiche mit Mieterhöfen/-gärten zugeordnet. Diese sind durch Geländekanten und kleinteilige Pflanzungen räumlich strukturiert und von den halboffenen und öffentlichen Bereichen weitestgehend abgegrenzt.  
Ein ausgewogenes und dem Standort sowie der Nutzung angemessenes Angebot für Intimität und Öffentlichkeit.  
Der gewünschte Wohnungsmix kann nahezu ohne Abstriche umgesetzt werden und verteilt sich über 4 mögliche Bauabschnitte sowie die verschiedenen Hausstrukturen wie folgt:  
4-ZBK-Wohn 20% 80 - 90 m<sup>2</sup> (Soll 85 - 100 m<sup>2</sup>)  
3-ZBK-Wohn 60% 60 - 70 m<sup>2</sup> (Soll 65 - 85 m<sup>2</sup>)  
2-ZBK-Wohn 20% 45 - 55 m<sup>2</sup> bei EW = 58 m<sup>2</sup> (Soll 45 - 55 m<sup>2</sup>)  
Von den insgesamt 281 Wohnungen sind 50% als Eigentumswohnungen/EW, 30% als Mietwohnungen/FF und 20% als Mietwohnung/ISSP vorgesehen.  
Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Über ausgewogen proportionierte Fensterelemente, welche bezüglich ihrer Größe auf die Anforderungen  
- minimaler Wärmeeintrag im Sommer,  
- minimaler Wärmeverlust im Winter und  
- optimale Belichtung  
abgestimmt sind, wird eine großzügige Raumwirkung bei maximaler Wirtschaftlichkeit gewährleistet. Vor den Loggien sind textile Vorhänge vorgesehen, welche einen Sonnen- und Sichtschutz sicherstellen. Dafür kann hier auf Rollläden verzichtet werden. Die Wohnungsgrundrisse können flexibel genutzt und gestaltet werden und somit wechselnden Wohnbedürfnissen angepasst werden. Sie verfügen jeweils über Aufstellflächen für Waschmaschinen in der Wohnung und einen weiteren Lagerraum im Keller.

**Gemeinschaftsflächen/-zentrum** - Das Gemeinschaftszentrum mit entsprechenden Freibereichen ist im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers auf dem mittleren Baufeld vorgesehen. Insbesondere die Dachflächen der gestaffelten 4-geschossigen Baukörper des mittleren Baufeldes bieten die Möglichkeit zur Ausbildung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen bis hin zum „Urban Gardening“.

**Freiraumkonzept**  
Neben dem großzügigen Freiraumbezug zum Europaplatz liegt eine weitere Qualität des neuen Quartiers in den ruhigen, urban und hochwertig gestalteten Höfen, welche die Herzen des neuen Quartiers darstellen. Eine hohe Aufenthaltsqualität und unterschiedliche Charakteristika erzeugen spannungsvolle Räume und schaffen attraktive Angebote für ein zeitgemäßes Leben in mitten des neuen Quartiers.  
Vom Europaplatz ausgehend verlaufen zwei Wege unter der Bebauung hindurch in nördliche Richtung, welche die mittleren Baukörper, die Innenhöfe und die Gemeinschaftsräume erschließen und die Wegeverbindungen nördlich des Baufeldes aufnehmen. Die Gestaltung der Außenanlagen wird erheblich durch die vorhandene Topographie beeinflusst und geprägt. So erscheint das Erdgeschoss der Häuser zu den Straßen und der Durchwegung hin als Hochparterre. Die 2 großen Innenhöfe liegen deutlich angehoben über dem Straßenniveau auf Höhe des Erdgeschosses und die Wohnungen besitzen in diese Höhe ebenerdige Auszüge und Freizeite als Patios, großzügige und repräsentative Rampen- und Treppenanlage verbindet die unterschiedlichen Höhen und bieten einen attraktiven und abwechslungsreichen Außenraum. Die im Laubengang skulptural ausgebildeten Innenhöfe bilden das Herz der Innenhöfe. Sie laden mit Sitzstufen, Pflanz- und Spielbereichen zum Verweilen ein.  
Die im Westen und Osten gelegenen Innenhöfe entlang der Dubliner und der Nordhäuser Straße dienen als Puffer und bilden eine Grüne Spange. Laubdächer aus tocker gepflanzten, einheimischen Laubgehölzen bilden den Charakter des Ortes.



## Ansicht Europaplatz



Achse Europaplatz      Bauflächen / Strassenräume      Freiraumtypen      Durchwegung      Schallschutz      Bauabschnitte      Adressen / Hauszugänge      TG - Einfahrten

**Ruhende Verkehr**  
Der ruhende Verkehr wird an den Quartiersecken bzw. in der Tiefgarage eingeordnet. Die derzeit 3 Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen liegen an der neuen Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grundstücksbegrenzung. Bei einer getrennten Realisierung bzw. bei Bedarf kann eine weitere Zufahrt vorgesehen werden. Die genaue Lage und Anzahl wird nach Festlegung der finalen Bauabschnitte im Gesamt- und Teilplan sowie der Wohnungen aus Bauabschnitt 1-4 vorgesehen. Sämtliche Treppenhäuser reichen bis in die Tiefgarage bzw. das Kellergeschoss.  
Fahrradstellplätze sind direkt an den Hauseingängen, auf den Laubengängen vor den Wohnungen und im Keller bzw. der Tiefgarage vorgesehen.  
Dies gilt, in Abstimmung mit der Stadtreinigung und der Hausverwaltung, auch für die Standorte der Abfallcontainer.

**Konstruktions- und Materialkonzept**  
Das Tragwerk der Wohnhäuser besteht aus einem strukturierten und konventionellen Massivbau. Wohnungsgrundrisse liegen konsequent Geschosse übereinander. Die Ausfertigung erfolgt über eine massive Schotterbauweise. Außenwände werden als hochdämmende Lochfassaden aus Perlit gefüllten Hochlochziegeln vorgeschlagen und erfüllen dabei höchste Anforderungen an die Energieersparnis bei gleichzeitig zeitgemäßer, robuster und nachhaltiger Bauweise.  
Die Wohnungstrennwände im Inneren werden aus Ziegel- Vollstein mit 24cm Stärke ausgeführt. Somit können entsprechende Schallschutzanforderungen sichergestellt werden. Durch optimierte Spannweiten ergeben sich Deckenstärken von unter 20 cm. Die übrigen Innenwände werden flexibel in Leichtbauweise vorgeschlagen.

Die äußere Erscheinung der Häuser wird geprägt durch eine klare, schlichte und reduzierte Gestaltung und aufmerksame Detailausbildung mit einer traditionellen Putzfassade, abgesetzt in Besenrichtrauführung. Die Erdgeschossfassade erhält eine robuste Oberfläche aus dreiecksförmigen Spaltklinken (Keramik) in angenehmen Naturfarbtönen. Fenesterelementkonstruktionen sowie die Verkleidung der Loggienwände sind aus Holz (alternativ Holz/Alu oder Kunststoff) vorgesehen. Insgesamt ein sinnvolles und wertiges Konzept. Zum einen in einfacher, konventioneller Massivbauweise und zum anderen mit großzügiger Baukörper- und Grundrisseanordnung und mit wertigen und nachhaltigen Materialien.

Für die Freianlagen erfolgt ebenfalls eine robuste und ansprechende Materialwahl, was die Wertigkeit der neuen Anlagen hervorhebt.

**Schallschutz**  
Die Belüftung der Wohnungen zu den schallbelasteten Bereichen erfolgt ausschließlich über Loggien, die an ihrer Außenseite mit teildurchlässigen Glasflächen (Loggiaverglasung). D.h. sämtliche schutzbedürftigen Räume liegen zu einer Loggia orientiert. Die Innenseiten der Loggien werden ggf. schallabsorbierend verkleidet, um den Zielkonflikt möglichst großer Lüftungslängen vs. I(A)-Lärm zu lösen.  
Ausschließlich zur Belüftung geplante „Festverglasungen“ an lürrbelasteten Fassaden des Gebäudes werden als Schallschutzfenster realisiert, die nur mit Spezialwerkzeug zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.

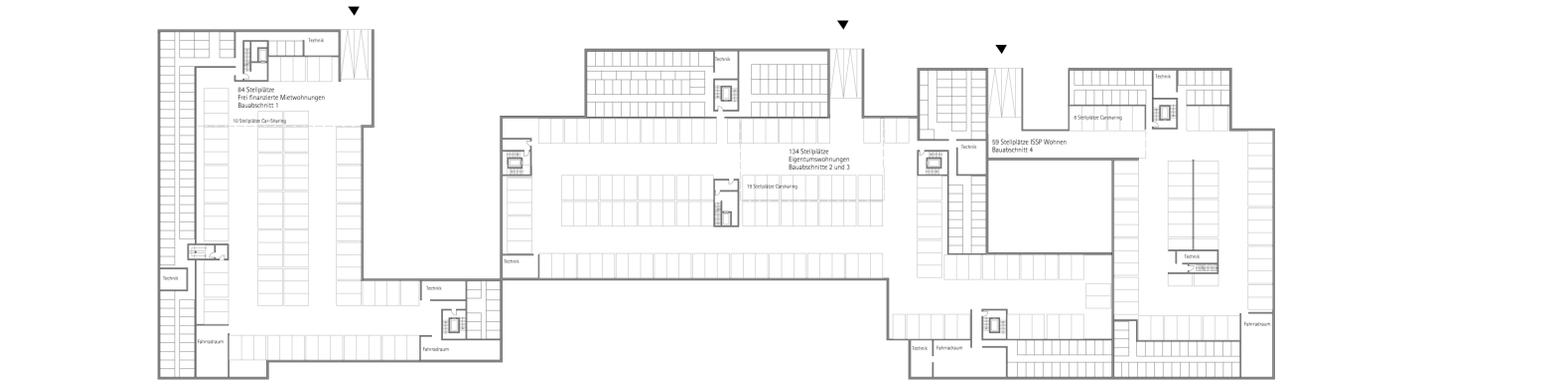
**Dachbegrünung**  
Alle Dachflächen werden extensiv begrünt. Neben geringen Flächenlasten und minimalem Pflegebedarf verfügen die Retentionsdächer über eine hohe Wasserspeicherung bei gleichzeitig gezeigter Abflussverzögerung.

**Energiekonzept / Nachhaltigkeit**  
Es kann mittels hochgedämmter Bauteile der Energiezustand eines KfW-Effizienzhauses 55 erreicht werden. Das vorgeschlagene Material- und Konstruktionskonzept orientiert sich an traditionellen, einfachen und herkömmlichen Möglichkeiten und wird unter den Prämissen Dauerhaftigkeit, Nachhaltigkeit und der ausgewogenen Beachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte entwickelt. Robuste, pflegeleichte Oberflächen und hochwertigste Konstruktionen in einer gesundheits- und umweltverträglichen Bauweise bestimmen die Baustoffwahl.

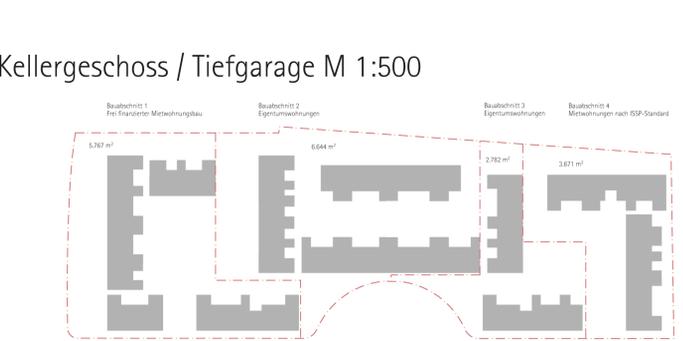
**Heizung / Wärmeerzeugung/Warmwasserversorgung**  
Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme und mittels Wärmeübergabestationen in die einzelnen Häuser. Die Beheizung der Räume erfolgt vorzugsweise über eine flächendeckende Fußbodenheizung. Durch die gute Dämmung des Gebäudes ist der Wärmebedarf reduziert, sodass die Räume über die Fußbodenflächen mit einer sehr niedrigen Systemtemperatur (max. 35/30°C) optimal temperiert werden können. Alternativ können auch Heizkörper zur Raumbeheizung zum Einsatz kommen. Auch hier ermöglicht die thermisch optimierte Gebäudehülle einen Betrieb der Heizkörper im Niedrigsttemperaturbereich.

**Bedarfsgeführte Wohnraumlüftung**  
Alle Wohnungen werden unter Berücksichtigung der DIN 1946 Teil 6 belüftet. Die Frischluftversorgung der Räume erfolgt hierbei auf natürlichem Wege über Fensterluftentzüge. Zur besseren Lüftungseffizienz und zur Entlüftung der ggf. innenliegenden Räume werden ventilatorgestützte Abluftventile über eine zentrale Absaugung in den Bädern und Küchen angeordnet, so dass ein gezieltes Durchfließen der Wohnungen sichergestellt ist. Die Luft wird durch Abluftventile in den Nutzräumen (Küche, Bad, WC) abgeführt, was zu einem Luftwechsel in der gesamten Wohnung führt. Die feuchtgefühnten Außenluftdurchlässe in den Wohnräumen sorgen für eine bedarfsgeführte Nachströmung der Frischluft. Dies bedeutet, dass Räume oder Wohnungen mit hohen Frischluftanforderungen größere Volumenströme erhalten als weniger oder nicht genutzte Räume oder Wohnungen.  
Im Zuge von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen in den ersten Planungsschritten sollte hierzu ergänzend untersucht werden, ob eine Wärmerückgewinnung aus der Wohnungsabluft energetisch sinnvoll ist.

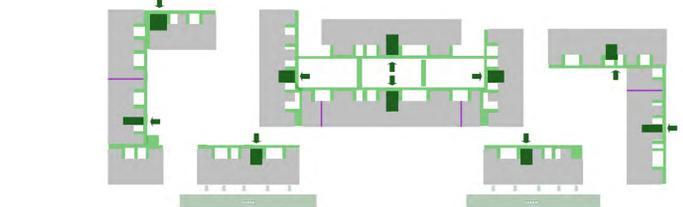
**TGA - Zusammenfassung**  
Mit dem beschriebenen Konzept soll mit der notwendigen und möglichst einfachen Technik ein effektiver Betrieb (geringer Investitions-, Betriebs-, Bedienung- und Wartungskosten) des Wohnungsneubaus ermöglicht werden. Das hier beschriebene Konzept bietet diese Möglichkeit und ist Ausgangspunkt für vertiefende und detaillierte Untersuchungen im Zuge der folgenden Planungsschritte.



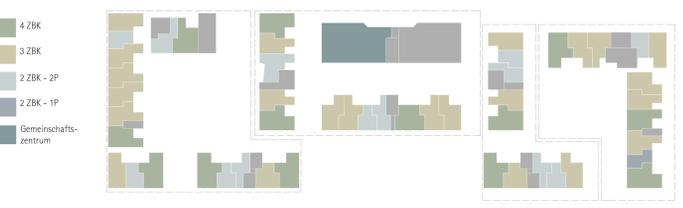
## Kellergeschoss / Tiefgarage M 1:500



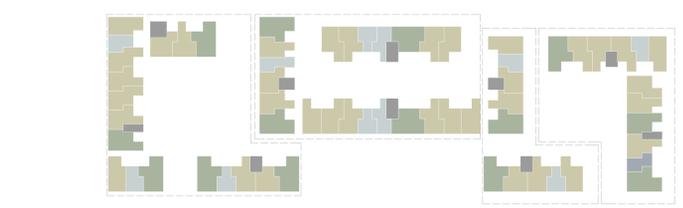
## Schemaplan Bauabschnitte M 1:1000



## Schemaplan Brandschutz/Feuerwehr M 1:1000



## Schemaplan Wohnungstypen EG M 1:1000



## Schemaplan Wohnungstypen RG M 1:1000



## Regelgeschoss M 1:200



Laubengänge - Interaktionsbilder