

Baubeschreibung

ROSA _ GEMEINSAM WOHNEN AN DER „PIESCHENER MELODIE“



Blick vom Shared Space „Pieschener Melodie“ auf

Grundstück und Erschließung

Das Grundstück ist im Norden und Osten „umspült“ von Erschließungsflächen der *Pieschener Melodie*, der ersten Shared-Space-Fläche in Dresden. Die vorhandene Freiflächengestaltung schränkt die Erschließungssituation des Grundstücks ziemlich ein. Im Norden (vor dem Grundstück) sind auf einer Länge von ca. 2/3 des Grundstücks öffentliche Stellplätze bzw. eine Grüninsel angeordnet. Die Erschließungsstraße auf der Ostseite führt in einer Breite von nur ca. 3 m direkt am Grundstück vorbei. Die Erdgeschosslage erscheint zum Wohnen daher weniger gut geeignet. Dennoch verlangt insbesondere die städtebauliche Situation auf der Südostseite eine angemessene architektonische Adresse und einen räumlichen Abschluss der *Pieschener Melodie*. Hier liegt im vorliegenden Konzept eine kleine Halle, die Zugang, Adresse, Kinder- und Gemeinschaftsraum der Hausgemeinschaft sein kann und von dort auch den davorliegenden Freiraum mitbeleben wird.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept mit einem Wohngebäude für eine Baugemeinschaft entspricht den Bestimmungen des Bebauungsplanes in der Lage und der Geschossigkeit. Der Baukörper nutzt die im Bebauungsplan ausgewiesene unterschiedliche Geschossigkeit. Dadurch, dass 8 Einheiten unterzubringen sind, kann die Gebäudeecke bereits die geringere Geschossigkeit des südlich angrenzenden Baukörpers formulieren. In der weiteren Planung werden die Anforderungen des B-Planes beachtet und im Weiteren mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Das Treppenhaus ist als 3-Spänner organisiert. Die Treppe erschließt einen an der Fassade liegenden gemeinsamen Vorbereich, der als Kontakt- und Kommunikationsraum für ein nachbarschaftlich geprägtes Wohnen dient. Der Bereich ist zur Straße hin offen, so dass auch die mittlere Wohnung eine wirkungsvolle Querlüftung erhalten kann. Im Südwesten, also zur Gartenseite, sind die Wohnbereiche mit den vorgelagerten Balkonen und soweit möglich Kinder- und Schlafräume angeordnet.

Die Wohnungen werden als schwellenlose, barrierearme Geschosswohnungen erstellt, die auch im Alter und in mobilitätseingeschränkten Lebenssituationen nutzbar bleiben. Lediglich die beiden Wohnungen unter den Dacherrhöhungen erhalten ein über eine interne Treppe erreichbares Studio. Durch die Erschließungstypologie ist zudem eine Teilung größerer Familienwohnungen nachträglich möglich, so dass auf sich verändernde Wohnbedürfnisse reagiert werden kann. Im Erdgeschoss steht ein Gästeappartement dann für Großeltern, Freund und Verwandte des Hauses zur Verfügung. Ziel ist es, dass die Bewohner/-innen bis ins hohe Alter in ihrer Nachbarschaft wohnen bleiben können.

Das Bebauungskonzept sieht 3 Wohngeschosse im 1. OG bis 3. OG vor. Im 1. und 2. Obergeschoss liegen drei Wohnungen, im 3. OG zwei Wohnungen. Durch die gewählte Konstruktion und die Lage der Installationsschächte ist Flexibilität in der Gestaltung der Grundrisse möglich. Die Größe der Wohneinheiten kann den Bedürfnissen der Nutzer angepasst werden. Die Dachfläche wird als gemeinsame Dachterrasse genutzt und stellt auf dem knappen Grundstück einen wichtigen wohnungsnahen Freibereich dar. Durch die gute Besonnung ist die Fläche für „urban gardening“ prädestiniert. Die Dachfläche des niedrigen Baukörpers kann Wohnungen zugeordnet werden.

Die Fassade reagiert zeitgemäß auf die Bestandsgebäude des direkten Umfeldes. Über eine gegliederte Putzfassade und eine bewusste Gestaltung der Sockelzone wird das neue Gebäude in die Bestandssituation eingefügt. Die vorgesehene Nutzungsverteilung berücksichtigt die direkt vor der Fassade ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze.

Das Gebäude ist in konventioneller Bauweise mit tragenden Stahlbetondecken und tragenden Mauerwerkswände (Kalksandsteinmauerwerk) vorgesehen. Die Anforderungen hinsichtlich des Dämmstandards der EnEV werden über ein Wärmedämmverbundsystem mit hochwertiger Dämmung (Putzfassade), einer hochwertigen Dämmung der Dachfläche und über entsprechende Fensterkonstruktionen gewährleistet.

Erdgeschoss / Freiraum

Am Zugang des Wohngebäudes am Hedwig-Langner-Weg liegt die oben bereits beschriebene, kleine Eingangszone. Der vorhandene geringe Höhengsprung des Grundstücks wird innerhalb des Erschließungskernes (Treppe, Aufzug) überwunden. Der Hof wird weitgehend begrünt und steht der Hausgemeinschaft zur gemeinschaftlichen Nutzung als Garten zur Verfügung. Er kann im Bereich des Durchgangs durch ein Tor verschlossen werden. Der Müllplatz wird im Bereich des Durchgangs untergebracht, darüber hinaus sind in dieser Zone auch Fahrradabstellplätze untergebracht.

Stellplätze / Nebenanlagen

Im EG können von der Rosa-Steinhardt-Straße erschlossen insgesamt 8 überdachte Stellplätze hergestellt werden. Mit der neuen Stellplatzsatzung der LH Dresden könnten Stellplätze zugunsten von weiteren Fahrradabstellplätzen verringert werden, z. B. durch einen hausinternen Car-Sharing-Platz (5 Wohneinheiten pro 1 Car-Sharing-Platz). Die Nebenflächen (Fahrräder, Müll, ...) liegen innerhalb der durch das Gebäude überbauten Fläche, so dass eine möglichst große Hofffläche begrünt werden kann. Die Baugemeinschaft strebt an, die Anzahl der individuellen PKWs durch ein hauseigenes Car-Sharing-Modell zu verringern, eine Möglichkeit, die die neue Stellplatzsatzung der LH Dresden eröffnet. Die Stellplätze werden mit einer Elektroladestation versehen.

Keller

Derzeit ist ein Keller für Abstellräume und Haustechnik angedacht. Ggf. reicht jedoch die mögliche Geschossfläche der Obergeschosse aus, um Abstellräume auf den Geschossen unterzubringen. Die Haustechnik wäre dann im EG einzuordnen. Der Keller könnte dann entfallen. Diese Thematik wird im Entwurfsprozess weiter geklärt.

Ökologisches Konzept und Nachhaltigkeit

Das innerstädtische Grundstück ist unter Nachhaltigkeitskriterien sehr gut gelegen. Straßenbahnhaltestellen befinden sich auf der Leipziger Straße und auf der Bürgerstraße. Mit Fertigstellung des Schulstandortes Gehestraße sind Kindergärten und alle Schulen fußläufig zu erreichen.

Konzeptionell werden mögliche Flächen, Hof, begrünt. Das Regenwasser sollte weitgehend auf dem Grundstück versickert werden, wobei dies auf dem kleinen Grundstück nicht unbedingt gelingen wird. Daher wird im Weiteren auch eine Nutzung von Regenwasser zur WC-Spülung geprüft.

Haustechnisch wird eine Photovoltaikanlage in einer optimalen Orientierung auf der großen Dachfläche nach Süden (hofseitig) eingeordnet. Der erzeugte Strom wird in erster Linie zur Eigenversorgung genutzt (Lüftung, Elektromobilität für Fahrräder und KFZ, Car-Sharing Platz und andere Stellplätze mit E-mobil-Ladestation). Der in dieser Lage verfügbare Fernwärmeanschluss ermöglicht eine ökologisch hervorragende Basis für die Wärmeversorgung des Gebäudes.

Durch Nutzung der Fernwärme (DREWAG) in einer zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage, 3-fach-Verglasung, einer guten Dämmung und einer wohnungsweise kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung wird ein optimierter Energiestandard (KfW 55) erreicht und damit ein Beitrag zu einer nachhaltigen und ökologischen Entwicklung geleistet. Das konkrete Energiekonzept wird im Entwurfsprozess bemessen.

Zum Einsatz kommen durchgängig nachhaltige und werthaltige Materialien, wie Holzfenster und Holzfußböden, und Ausbauelemente mit langer Lebensdauer.

Wirtschaftlichkeit / kostengünstiges Bauen

Das Baurecht entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes liegt bei einer GRZ 0,6 und damit bei 498 qm BGF (überbaute Fläche; Grundstückfläche 831 qm), die im vorliegenden Konzept zugunsten einer geringeren Gebäudetiefe (Nord/Süd-Orientierung) noch nicht ganz ausgeschöpft wird.

Für eine wirtschaftliche Bauweise liegen tragende Bauteile und Sanitärschächte übereinander. Kostengünstiges Bauen wird zudem erreicht durch eine konzentrierte Erschließung mit einem Treppenhaus. Planung und Vergabe in größeren Einheiten unterstützt eine wirtschaftliche Herstellung, da die Baugemeinschaft gemeinsam beauftragen wird.



heizhaus
ARCHITEKTUR · STADTPLANUNG

Partnerschaft mbB
Prof. Dorothea Becker
Thomas Strauch-Stoll
Steffen Lukannek
Thomas Schindler

Wurzener Straße 15a
01127 Dresden
mail@heizhaus.de
www.heizhaus.de
Tel.: 0351- 85 84 367