

## TEAM OFFICE03 MIT HERMANNS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UMWELTPLANUNG

Verfassende: Dipl. Ing. Berthold Jungblut, Architekt AKNW  
Dipl. Ing. Dirk Waldmann, Architekt AKNW  
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Hermanns, Landschaftsarchitekt AKNW/BDLA  
Mitarbeit: Dipl. Ing. Johanna Sophie Hofmann, Dipl. Ing. Christoph Schlaich

### Beurteilung des Gremiums

Die Arbeit zeichnet sich durch den Erhalt der Bestandsbebauung aus, die die bisherige städtebauliche Prägung beibehält. Durch eine topographische Angleichung der Gebäudezwischenräume wird eine Zugänglichkeit des Grundstücks ebenelementar direkt vom Seffenter Weg ermöglicht. Zudem erfahren die Zwischenräume neue Nutzbarkeiten, z.B. Gemeinschaftshof, Mietergärten, grün-blauer Garten, und öffnen das Grundstück. Es werden keine Aussagen zum Lärmschutz im Hinblick auf die quer zur Baukörperstellung verlaufende Bahntrasse getroffen.

Wesentlich für den Entwurf ist die Erweiterung der Bestandsgebäude durch einen zusätzlichen Gebäudeteil, der eine neue Raumebene und einen Laubengang beinhaltet, wodurch den Anforderungen an heutige Wohnstandards entsprochen werden soll. Die dadurch entstehende Gebäudetiefe von ca. 17 m wird als problematisch angesehen, da in der Gebäudemitte großflächige Dunkelzonen entstehen. Die architektonische Erscheinung/Dachform durch die Ergänzungsbauten erscheint kritisch, zudem wären die den Zeilenbauten vorgeschalteten Funktionseinheiten für die Adressbildung ausbaufähig.

Die ökologischen Qualitäten durch den Bestandserhalt erscheinen jedoch nicht vollends genutzt.

Obwohl bei diesem Konzept der Umgang mit dem Gebäudebestand gewürdigt wird, überzeugt der Entwurf an diesem Ort nicht.



Lageplan | Team Office03



Perspektive | Team Office03

### Auszug Erläuterungstext gem. Verfasser

(...) Die Haltung dieses Entwurfs zum Abbruch oder Bewahrung entsteht durch das Hinschauen, Beurteilen, Bewerten und Auswählen von individuellen Lösungen. Dort, wo ein Bestandsbau seine städtebauliche und/oder architektonische Aufgabe nicht leistet, wird ein Abbruch präferiert. Dort, wo er durch Hinzufügen von Raum- und Erschließungsschichten zukunftsfähig gemacht und Teil einer Nachverdichtungsstrategie sein kann, wird er erhalten und aufgewertet.

Diese Strategie des „sowohl...als auch“, die auf der Auswertung der Bestandsbauten basiert, hat folgende Vorteile: Da sich die Fußabdrücke der neuen Gebäudeteile mit denen des Bestands decken, wird so wenig wie möglich neuer Freiraum bebaut und versiegelt, was positiv für die Ziele des Netto-Null Flächenverbrauches ist.

Das Projekt kann sich über die Zeit entwickeln, in Etappen realisiert werden, so dass viele Bewohner während der Bauphase vor Ort wohnen bleiben können. Auch können Erkenntnisse der ersten Realisierungsphasen in die nächsten einfließen.

Es wird aufgrund der Holzbaueinrichtung der Neu- und Anbauten so wenig CO2 wie möglich produziert. Diese Alternative wurde als Szenario aus Klima- und Ressourcensicht nicht betrachtet. Aus unserer Sicht

handelt es sich im Hinblick auf den Ressourcenverbrauch um die beste Lösung. Städtebaulich erzeugt die offene Bebauung und die Ausrichtung der Gebäude auf der Hörn die maximale Transparenz. Neue Funktionen und Programme können in neuen Typologien verortet werden.

Wir betrachten die Gebäude im Einzelnen  
1. Seffenter Weg 60/62 - Abbruch und Errichtung Mobility Hub:  
Um den erhöhten flächenmäßigen Anforderungen an den ruhenden motorisierten Individualverkehr gerecht zu werden, und ohne eine übermäßige Versiegelung zu erzeugen, müssen die Parkplätze konzentriert und gestapelt untergebracht werden. Die Position des Riegels Seffenter Weg 60/62 bietet sich dafür an, da hier ein großes, transparentes Parkgebäude bei gleichzeitiger Nachverdichtung mit hochwertigem Wohnraum umgesetzt werden kann, ohne in den Baukronentraubereich einzugreifen und etwaige Nachbarn zu beeinträchtigen. Im EG und 1.OG werden alle Stellplätze untergebracht. Das EG wird über eine außenliegende Rampe angefahren. Im Straßengeschoss (1.OG) befinden sich elektrifizierte PKW-Stellplätze, Car-Sharing Angebote und Abstellplätze für Lastenräder. Zur Straße wird ein kleiner Platz ausgebildet, an dem sich ein Rad-Repaircafé befindet.

Es wird dringend empfohlen, die untergenutzte straßenbegleitende Parkierung zugunsten eines breiteren Bürgersteigs inklusive einer Begrünung in Teilschnitten aufzugeben. Diese Stellplätze sind nach Errichtungen des Mobility Hubs nicht mehr erforderlich. Auf einem massiven Gebäudesockel im erdberührten Geschoss wird das Gebäude in Holzmodulbauweise errichtet. Gegen Nordosten hat die begrünte Fassade des Mischgenutzten und umnutzbaren Gebäudes eine Kletterwand. Im 2., 3. und 4. Obergeschoss befinden sich insgesamt 18 durch Laubgänge erschlossene Wohnungen, mit einem Ausblick auf den Höhenrücken Hörn einerseits, bis zum Campus West andererseits.

2/3. Seffenter Weg 64/66, 68/70  
Diese zwei Riegelbauten werden erhalten, auf aktuellen energetischen Standard gebracht, und durch eine Raumschicht inklusive eines Laubganges als Holzbau erweitert. Die Zugänge und Laubgänge, welche gleichzeitig die privaten Freisitze aufnehmen, werden so orientiert, dass ein Gemeinschaftshof entsteht. Auf der außenliegenden Seite der Gebäude befinden sich private Gärten. Die Grundrisse werden barrierefrei gestaltet und die 16 Wohnungen vergrößert. Das neue Dach ist zu Wohnungen ausgebaut. Es wird Richtung Süden mit Solarzellen bestückt.

Die Bestandsfassaden werden mit vorgefertigten gedämmten Wandelementen saniert (TES, timber embraced system) und mit einer Holzschalung versehen. Die zusätzliche Raumschicht und der Laubengang werden komplett aus Holz hergestellt. Eine energieeffiziente Beheizung erfolgt durch von Solarzellen betriebene Wärmepumpen. Um Raumhöhe und Aufwand zu sparen, wird auf eine Fußbodenheizung verzichtet. Um die Vorlauftemperatur der Heizung niedrig zu halten, werden Wandflächenheizungen projektiert.

4. Seffenter Weg 72/74  
Auch dieser Riegel bleibt erhalten und bietet 16 vergrößerte Wohnungen. Sein Laubengang orientiert sich in Richtung des grünen Spielplatzes. Zusammen mit dem gegenüber liegenden multifunktionalen Punkthaus im Norden bespielt es den nun zum Quartier hin geöffneten Grün- und Spielraum. Seffenter Weg 76/78  
Die Barrierefreiheit ist im Bestandsbau nicht herstellbar, da das Gebäude mit erhöhtem Erdgeschoss auf der Grundstücksgrenze steht. Der traufständige Riegel entfällt auch, weil die straßenbegleitende Position des Riegels nicht dem vorherrschenden Konzept der Transparenz in Ost/West-Richtung entspricht. So öffnet sich der öffentliche Spielplatz, sowie die bestehende kurze zum Pétaque umfunktionierte Allee zum restlichen Quartier. (...)



Lageplan | Team Christ.Christ.Architects.

### Auszug Erläuterungstext gem. Verfasser

Klimaanpassung und Klimaschutz im Städtebau sind grundlegend für eine lebenswerte zukünftige Entwicklung. Dem wird durch den vollständigen Erhalt des wertvollen Baumbestandes, der Stärkung und Erweiterung der natürlichen Qualitäten durch eine konsequente Begrünung von Dächern und Fassaden sowie durch eine lockerere Anordnung der Gebäude und der dadurch entstehenden differenzierten Freiräume und optimalen Durchlüftung Rechnung getragen. Dabei liegt der Fokus auf einer auf das notwendige Minimum reduzierten Versiegelung (40%) bei Erreichung einer hohen Wohndichte (Wohnfläche 6.643 m<sup>2</sup>) und einer quartiersfördernden, belebten Erdgeschosszone (Nutzfläche 440 m<sup>2</sup>) in Verbindung mit einer [...] angemessenen Geschossigkeit und einer hohen architektonischen Qualität. Holz als nachwachsender Rohstoff, eine CO2 freie Energieerzeugung, eine kompakte und damit energieoptimierte Bauweise und ein hoher Vorfertigungsgrad stellen einen wirksamen Beitrag zum klimagerechten Bauen dar.

Die Gliederung in vier Baukörper erlaubt eine Anpassung des Wohnungsangebots an eine veränderte Nachfrage und ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung unter der Berücksichtigung des schrittweisen Umzuges der ansässigen Bewohner. Ziel der Gebäudesanierung ist es, die bestehenden Freiräume zu stärken und die Idee der maßstäblichen

Stadt des nachbarschaftlichen Miteinanders zu fördern. Die Baukörper des neuen grünen Wohnquartiers fügen sich behutsam unter Wahrung des zum Teil imposanten und vitalen Baumbestandes in die offene Wiesenlandschaft ein. Ihre Form folgt den Linien der Bäume, wodurch die Bäume und Gebäude raumbildend in Bezug zueinander gesetzt werden.

Ein vielfältiges Angebot an Freiräumen wie begrünte Innenhöfe, Dachterrassen und Dachgärten, gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen und Gärten zwischen den Gebäuden sowie der große neu gestaltete Spielplatz im „kleinen Wäldchen“ schaffen attraktive Begegnungsmöglichkeiten [...]. Auch die Wohnungen entlang der Laubgänge sind so konzipiert, dass die Möglichkeit zur Kommunikation zwischen den Bewohnern besteht: Durch großzügige, offene Verglasungen an den Küchen und Wohnzimmer, verbunden mit einem steuerbaren Sichtschutz, kann zwischen der vollständigen Privatsphäre über die rein visuellen bis hin zur direkten Kommunikation gewählt werden.

Die Erdgeschosszone der Gebäude erweitert das Angebot zur Förderung der Interaktion innerhalb der Wohnerschaft und des Quartiers. Hier finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Gastronomiebetrieb, kleine Gewerbetriebe wie eine Bäckerei und ein kleiner Verkaufsladen, ein Repaircafé sowie

Angebote für Coworking-Arbeitsplätze und ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum. Damit die Erdgeschosszone als Katalysator für das gesamte umgebende Quartier funktioniert, wird die 'Schwelle' zwischen dem Seffenter Weg und der neuen Bebauung reduziert. Es wird vorgeschlagen, die öffentlichen Parkplätze am Seffenter Weg zu Lade- und Kurzhaltezeiten, verbunden mit barrierefreien Parkplätzen, umzunutzen. Durch einheitliche Beläge auf den Vorplätzen und öffentlichen Gehwegen sowie der Einbeziehung und Vergrößerung der Baumscheiben im Straßenraum wird eine attraktive zusammenhängende Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen und zugleich Retentionsraum bei Starkregenereignissen. (...)

FASSADENBEGRÜNUNG | Die Nutzung großer Teile der Wohngebäudefassaden [...] wirkt sich positiv auf das Mikroklima, die Wärmedämmung, den Schallschutz, die Luftqualität, die Biodiversität und die Lebensdauer der Gebäudehüllen aus. (...)

MOBILITÄTSZENTRUM (MOBY), STELLPLÄTZE Für das Plangebiet wird ein nachhaltiges Mobilitätskonzept verfolgt. Hierzu werden in einem Mobilitätszentrum (Moby) im Gebäude 4 zusätzlich zu den [...] erforderlichen Stellplätzen für PKWs und Fahrräder (für Wohnungen, Gastronomie und sonstige gewerbliche Flächen) folgende Angebote

bereitgestellt: CarSharing, E-Bike-Mobilität, Elektroladestationen in Verbindung mit PV-Anlagen auf dem Dach, Leihräder, E-Lastenräder und eine Packstation. Dies, in Verbindung mit dem sehr guten ÖPNV-Anschluss, bietet eine gute Basis für die notwendige Verkehrsveränderung in der Zukunft. (...)

FLÄCHENVERBRAUCH | Die Gebäude 2 - 4 werden jeweils durch zwei Treppenhäuser und Laubgänge erschlossen, während das Gebäude 1 als Vier-spänner geplant ist. Insgesamt wird ein effizientes Verhältnis von Wohn- zu Erschließungsflächen gewährleistet. Es wurden kompakte Gebäude geplant, um den Flächenbedarf zu minimieren. Auch der Garagenbereich des Gebäudes 4 ist als platzsparendes Split-Level-System konzipiert. Die Untergeschosse der Neubauten befinden sich zu einem großen Teil im Bereich der Keller der Bestandsgebäude, sodass der Aufwand für den Aushub der Baugrube minimiert werden kann. (...)

NUTZUNG ABRUCHMATERIAL | Für die Untergeschosse und die Geschosdecken der Garage soll Recyclingbeton zum Einsatz kommen. Als Zuschlagstoff soll eine recycelte Gesteinskörnung aus dem Abriss der Betondecken des Bestands verwendet werden. (...)

## TEAM CHRIST.CHRIST. ARCHITECTS MIT BIERBAUM AICHELE.

Verfassende: Dipl.-Ing. Architekt BDA Roger Christ,  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt BDLA Günter Schüller  
Mitarbeit: Julia Christ, David Lee Hunter, Caroline Krawczyk, Desideria Aigner,  
Frank Finger, Silvia Lelmini

### Beurteilung des Gremiums

Mit den gewählten Bauformen und den geschlossenen Höfen grenzt sich die Arbeit deutlich von der umgebenden Nachbarschaft ab. Die Bauformen werden als generisch und nicht ortsspezifisch wahrgenommen. Sie bietet mit insgesamt vier Baukörpern ein variables Angebot von Grundrissen und will über serielles Bauen kostengünstig sein. Diese beiden Ansätze reichen als Impuls – auch um einen eigenen Charakter für das Gebiet auszuprägen – nicht aus.

Leider wird der Übergang zwischen dem Bestand und der umgebenden Bebauung nicht gestaltet

und auch die gewählte Bauform weist weder auf die Nutzung Wohnen hin noch kann sie aus der Umgebung abgeleitet werden.

Im Mobilitätshub werden alle Verkehrsarten gebündelt. Er erscheint überdimensioniert und es werden keine Aussagen zu einer eventuellen Nachnutzung gemacht.

Sehr kritisch wird eingeordnet, dass ein großer Teil der Wohnungen nach Norden ausgerichtet ist und dass in mindestens zwei Blöcken die Höfe zu klein sind, um für eine aktive Nutzung geeignet zu sein.

Die angegebene Wohnungszahl und die benannte Gesamt-BGF für das Wohnen lassen auf sehr große Wohneinheiten schließen. Positiv wird gesehen, dass die Grundrisse variabel sind. Die gewerblichen Nutzungen werden über das Gebiet verteilt. Das trägt dazu bei, dass nicht deutlich wird, welche der städtebaulichen Öffnungen als zentraler Platz gestaltet werden soll - die Hauptadresse der neuen Nachbarschaft wird nicht definiert. Der Umgang mit dem Baumbestand wird als rücksichtsvoll beschrieben, die Gedanken zur Energieversorgung – hier insbesondere Geothermie – können nicht überzeugen.



Perspektive | Team Christ.Christ.Architects.