

Lageplan M 1:500



Ergeschoss M 1:500

**Städtebau**  
Die Baugenossenschaft Kooperative Großstand eG (KOOGRÖ) plant auf dem von ihr erworbenen Teilgrundstück auf dem ehemaligen Areal der Bayernkaserne den Bau von 98 Wohnheiten. Im Rahmen des Maserplans für den Stadtteil Neufreimann von der Arge Max Dudler und Hilmer Sattler soll ein inklusives Wohnprojekt entstehen, das sowohl dem Quartier einen Mehrwert bieten als auch aus sich heraus als zukunftsorientiertes genossenschaftliches Konzept bestehen kann.

Eine Besonderheit stellt aber ein gemeinsamer Innenhof mit einem auf der gegenüberliegenden Blockseite entstehenden Projekt der Genossenschaft "Progeno" dar. Städtebaulich fokussiert sich dieser Beitrag auf die Beschleunigung dieses Innenhofs, weil sowohl Gebäudehöhe als auch die Blockrandbebauung vom städtebaulichen Rahmen und auch vom gültigen Bebauungsplan bereits vorgegeben ist. Eine Abweichung von diesen Parametern erscheint nicht sinnvoll.

Der Innenhof dient der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner des gesamten Blocks. Die einheitliche Gestaltung ist deshalb empfehlenswert.

Die öffentliche Nutzung in Form von kleinen Gewerbeeinheiten, des vom Quartier nutzbaren "Waschsalon" und dem "Comedor", stellen in diesem Beitrag eine "Filterebene" dar, die visuellen Bezug und für die Bewohner einen direkten Zugang über die vom Rahmenplan vorgegebenen Blocköffnungen auf der Ostseite hinaus, ermöglicht, aber dennoch ausreichend Privatsphäre bietet.

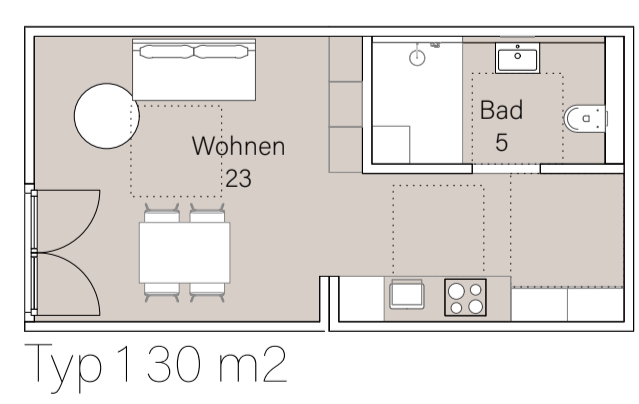
Haupterschließung des Gebäudes ist der 2-geschossige Raum, der "HUB" der die unterschiedlichen und auch öffentlichen Nutzungen mit einander verbindet. Das Gebäudegerüst, das auch bei der Gestaltung der Wohnheiten eine Rolle spielt, ermöglicht viele verschiedene Tätigkeiten.

Der Innenhof bildet durch seine fließenden Formen einen sinnlichen Kontrast zu der strengen städtebaulichen Grundordnung des Quartiers, ohne diese zu stören.

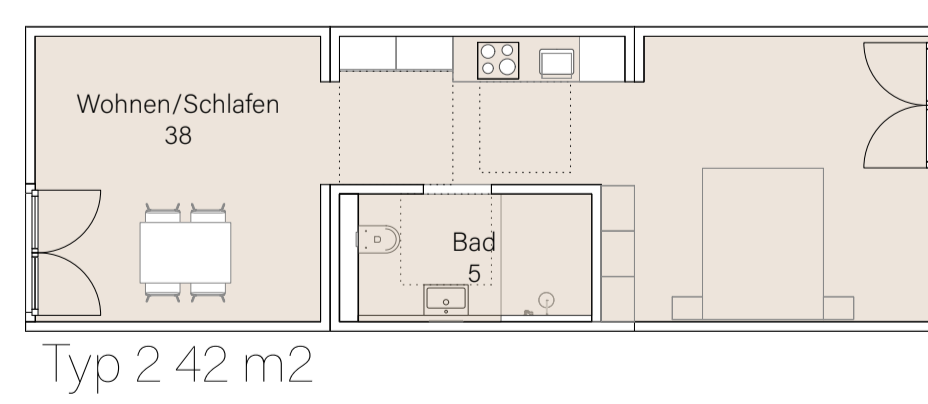
Zentrum stellt der Grillplatz in der Mitte des Innenhofs dar, der durch sanfte Hügel vor Wind geschützt wird.

Hochbeete und sich daraus entwickelnde Sitzmöglichkeiten entwickeln sich als "Stadtmobiliar" entlang der Hofränder. Die Hochbeete können zu Anpflanzung von Stauden, Gemüse und Kräutern von den Bewohnern selbst bewirtschaftet werden. Spannend ist die sanfte Hügellandschaft auch für die Spielplätze. Die Entlüftung und Belichtung des Untergeschosses wird durch "Zylinder" in die Hügel "unsichtbar" integriert.

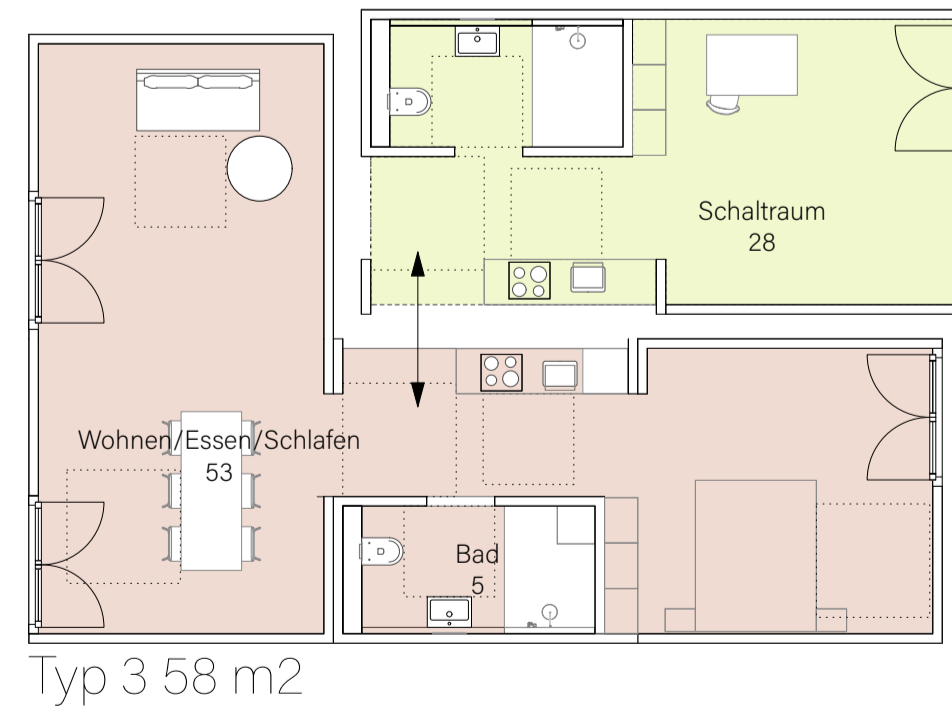
Die Lasten, die durch die hohen Substrat- und Filterschichten entstehen, werden bewusst in Kauf genommen. Eine dichte Bepflanzung wird dadurch möglich und kann so zur "Kühlung" des Ensembles beitragen.



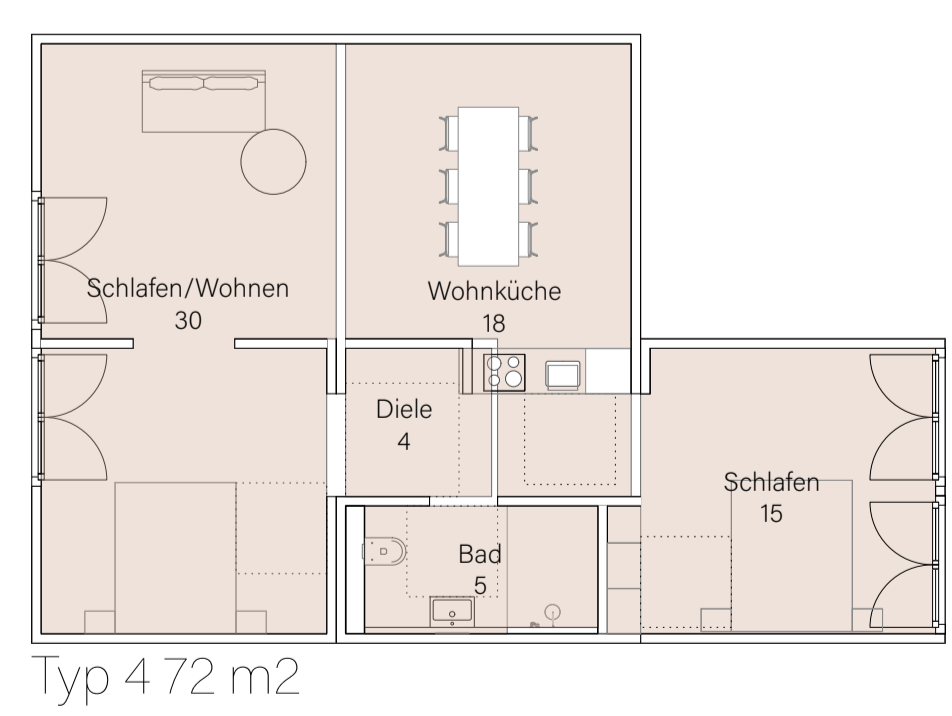
Typ 1 130 m2



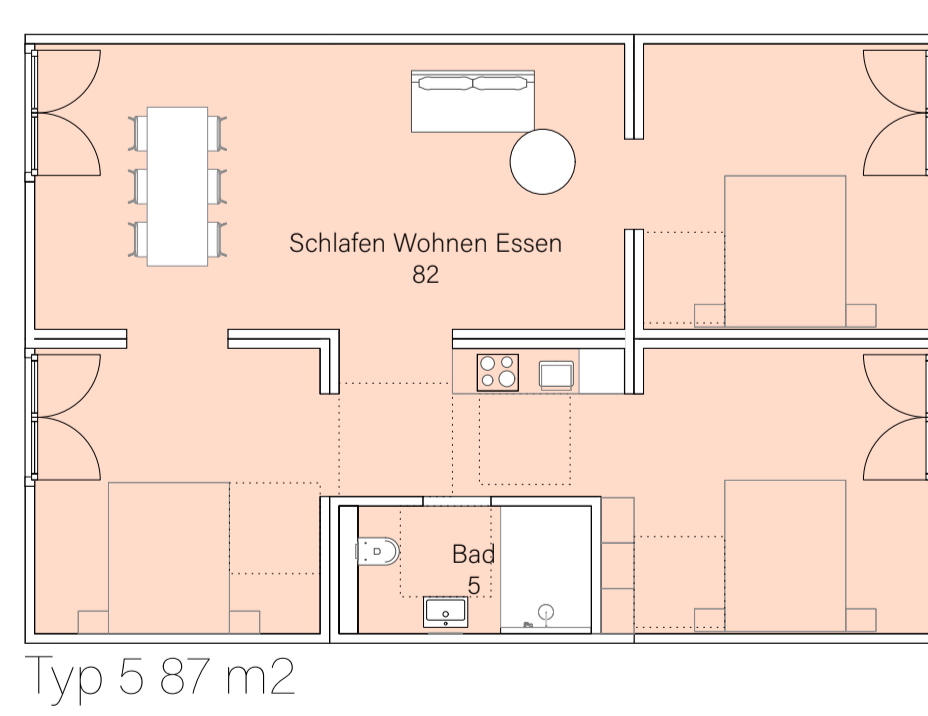
Typ 2 242 m2



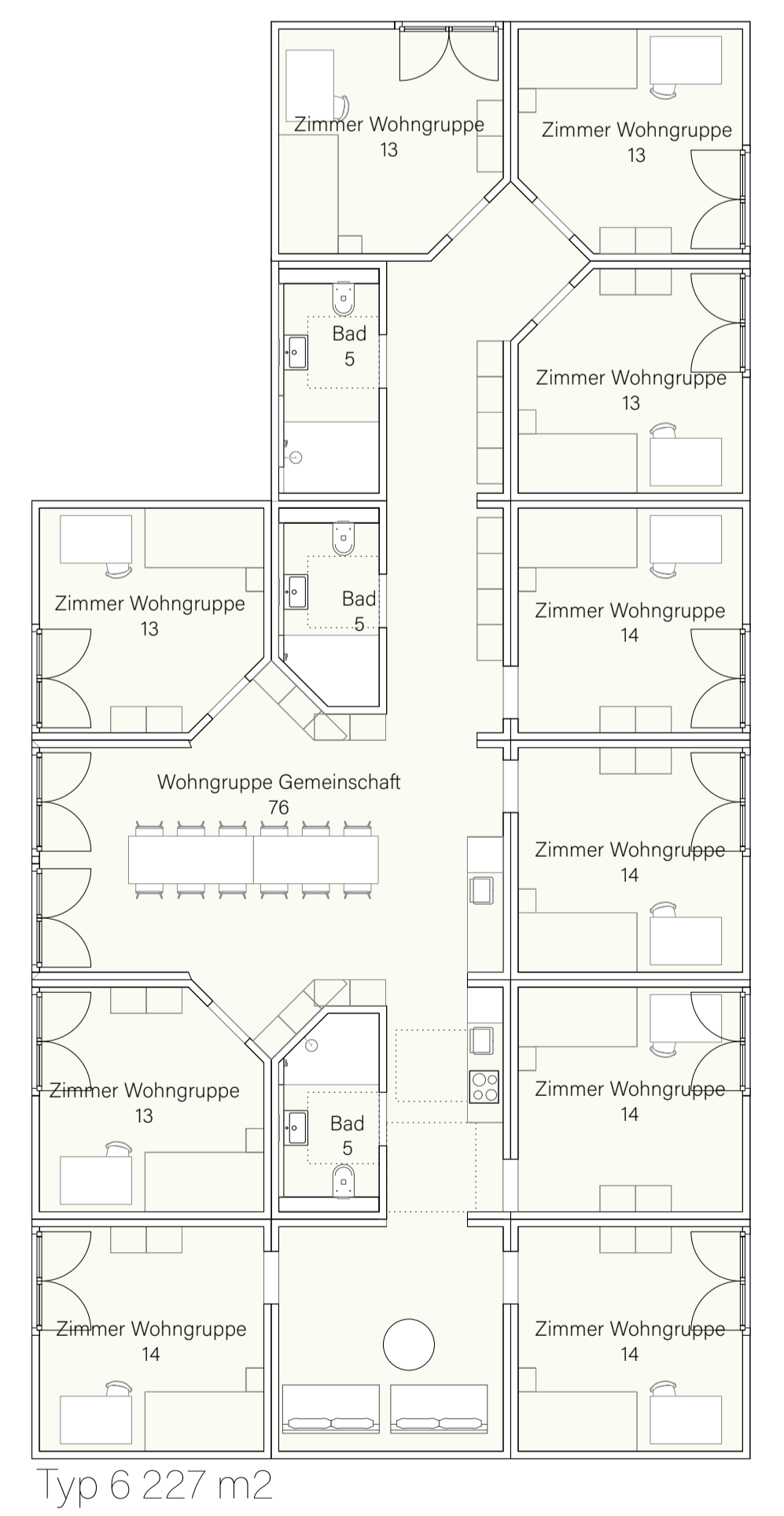
Typ 3 58 m2



Typ 4 72 m2



Typ 5 87 m2



Typ 6 227 m2



Regelgeschoss (Ebene 2) M 1:200

Grundmodul "nutzungsneutral" M 1:200

Modulprinzip - Schaltraum M 1:200

**Wohnkonzept**

Auf einem Grundraster von 4,026 x 4,026m basieren "nutzungsneutrale" Raummodule, die sich individuell zu entsprechenden Wohneinheiten entwickeln lassen.

Die Räume, die Wohnraum, Schlafzimmer, Arbeits- und Esszimmer sein können, orientieren sich um ein Bad- und Küchenmodul, das sich jeweils in der Mitte des Grundrisses befindet und auch auf diesen Maßen beruht. Die Module sind mit den Anforderungen an Barrierefreiheit kompatibel. Die Fassadstruktur erlaubt die Einteilung dieses Moduls in ein Vielfaches. Unterschiedliche Anforderungen an Menschen mit Beeinträchtigungen sind deshalb ohne großen Aufwand möglich. Der Beitrag orientiert sich an dem schweizer Modell des "altersgerecht anpassbaren" Gebäudes und an den Anforderungen des QNG-Siegels.

Das Raster lässt auch 3 nebeneinander angeordnete Stellplätze für PKWs und das Aufstellen von 4 Fahrradabstellanlagen mit jeweils 8 Parkmöglichkeiten zu.

Eine Vorfertigung und das durch das durchlaufende "Tragwerk" bis in das Untergeschoss und die gebündelten Schächte in der Mitte der Wohngrundrisse, versprechen eine optimierte Bauzeit und einen schonenden Materialeinsatz.

Die "Module" können "fertig" geliefert werden aber bei Bedarf und aufgrund persönlicher Entwicklung der Bewohner und im Rahmen demographischen Wandels später individuell angepasst werden.

Die Einheiten werden über einen Laubengang erschlossen, der in einigen Geschossen beide Gebäudeteile miteinander verbindet. Der Laubengang mündet in nutzbare "Zwischenräume" die der Kommunikation dienen.

Einige Einheiten betreten ihre zum Innenhof orientierten, privaten Freiräume über diese "Veranda". Dieser Beitrag möchte dadurch das Thema minimaler individueller- versus maximal gemeinschaftlich genutzter Flächen in den Vordergrund rücken.

**HUB**

Das offene Raumgefüge mit den sich überlagernden Nutzungen und Erschließungen dient im Erdgeschoss als Filterebene von öffentlichen Raum hin zum Innenhof.

Als Organisationsraum, Vorräum für die Fahrradwerkstatt, Comedor, Orientierung. Es ist als offenes und helles raumgefüge gestaltet, welches sich aber aufgrund der Gebäudestruktur gut zonieren lässt. Yoga, Reifenwechsel oder das Mittagessen können hier zeitlich stattfinden.

**Wohngruppen**

Die Wohngruppen befinden sich auf der Ostseite des Gebäudes. Entlang des Laubengangs werden die Module so aufbaut, dass um die Versorgungseinheiten herum ein individueller Zugang zu den Privaträumen möglich wird, ohne klassische "Flure".

**Gewerbe**

Die Gewerbeeinheiten sind auf der Nordseite angeordnet. Das Konzept macht sich das zum Boulevard hin abfallende Gelände zu Nutzen und schafft einen überhöhten Raum, in den bei Bedarf eine Galerie eingezogen werden kann, um dem Wachstum des jeweiligen Kleingewerbes gerecht werden zu können.

**Verwaltung**

Auch die Verwaltungseinheiten sind dem Boulevard zugeordnet und als "open-office" Büroeinheiten gestaltet.

Es wird bewusst auf eine eigene Erschließung der Leitungs- und Wohnbereiche, der "Time-Out" - Einheiten verzichtet. Alle Nutzungen werden in das Gefüge des gesamten Gebäudes integriert.



Ostansicht M 1:200



Schnitt M 1:200