



PIRNAER STRASSE - TEILFLÄCHE WR4 - D-GERRESHEIM  
WOHNBEBAUUNG DURCH BAUTRÄGER

---

JAN. 2014



Optimal-Wohnbau  
Heilbronn

**STÄDTEBAU**

---

Die zu veräußernde, ca. 2350 qm große Grundstücksfläche Pirnaer Straße liegt im Bereich der nördlichen Erschließungsstrasse des B-Plangebietes „ Am Quellenbusch „ ca. 200m von der Einmündung Torbruchstrasse entfernt.

Das Baufeld wird in nord-östlicher Richtung abgeschirmt durch einen 3-geschossigen Gebäuderiegel.

Der vorliegende Entwurf zeigt 2 parallel, zueinander versetzt angeordnete Reihenhauszeilen, unterschiedlicher Länge.

Die Erschließung der 3 bzw. 4 Haustypen umfassenden Gebäuderiegel erfolgt mittig über einen Wohnweg, der von der Planstrasse aus erreicht wird und an nördlicher Stelle in einen kleinen Quartiersplatz einmündet mit direkter räumlicher Anbindung an die dort geplante öffentliche Spielfläche.

Die zur Erschließungsseite leicht versetzt angeordneten Giebel markieren die Eingangssituation in das Quartier und führen wie selbstverständlich zu den vis-a-vis angeordneten Hauszugängen.

Längs der Erschließungsstrasse sind , bedingt durch die symmetrische Anordnung , die 2-geschossigen Seiten der Häuser einander zugewandt .

Die leichte Überlagerung der Abstandsflächen ( statt 6m hier 5m ) ist vertretbar, da nur das 1. OG betreffend, im EG befinden sich die Eingangshöfe und die Kellerersatzräume.

Die Erdgeschoßzone ist somit ein attraktiver öffentlicher und halböffentlicher Raum, hier verbinden sich Erschließungsfunktion und Nutzungsmöglichkeiten für Spiel und nachbarschaftliche Aktivitäten, ergänzt um die Eingangshöfe und den kleinen Platz im Nord-Osten.

Die Hausgärten sind nach Süd-Osten bzw. Nord-Westen ausgerichtet.

Das Baufeld wird in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung so geringfügig überschritten, dass Städtebau und planungsrechtliche Zielsetzung hiervon unberührt bleiben dürften.

Der GRZ 2 Wert ist leicht erhöht, eine Kompensation wird erreicht durch die intensive Dachbegrünung der Randbereiche der Dachterrassen, die extensive Begrünung der Flachdächer und die mit sickerfähigem Pflaster belegten Zuwegungen , Zufahrten und Parkflächen.

**Alternative:**

Bei gleicher städtebaulicher Figur kann eine Alternative angeboten werden mit einer ausschließlich nach Südosten orientierten Lage der Hausgärten und entsprechend vergrößertem Hausabstand.

Diese Planung hat allerdings eine größere Überschreitung der nordwestlichen. Baugrenze zur Folge, wäre aber durchaus eine städtebaulich vertretbare Variante.

**ZUM HAUSTYP**

---

Der Investor plant hier einen besonderen Haustyp, das sog. Pick-Up Haus Typ 2, auf das er ein Patent besitzt.

Das Grundmodul entpuppt sich als ein 2-Familienhaus, indem es eine weitere Wohneinheit „Huckepack „ nimmt oder anders gesagt 2 Maisonnette Typen übereinander ermöglicht und dabei alle Vorzüge des Eigenheims wahr wie eigener Zugang, gleiches Raumangebot, attraktive Zugangssituation und statt des Gartens eine großzügige Dachterrasse.

Sehr attraktiv für die Bewohner ist darüber hinaus die Hausbreite von 11m, die mit der hausbreiten Fensterfront zum Garten bzw. Dachgarten großzügige Ausblicke und lichtdurchflutete Räume bietet.

Das Pick-Up Haus ist ein besonders geeigneter Stadthautyp für junge Familien, weil sich durch die kompakte Ausnutzung ein attraktives Preis/Leistungsverhältnis ergibt im Sinne der im Handlungskonzept „Zukunft Wohnen Düsseldorf „ dargelegten Zielsetzungen.

Die notwendigen 14 Stellplätze befinden sich auf der hierfür vorgesehen Fläche mit Zufahrt von Nordosten.

## **ARCHITEKTUR**

---

Die Architektur der Einfamilienhäuser zeigt sowohl im Grundriss wie im Aufriss eine klare, kubische Formensprache.

Eine Zusammenfassung der Fensterelemente zu größeren Formen geschieht über farbig abgesetzte, zurückliegende Putzflächen alternativ möglich auch in Form eines Materialwechsels z.B. Lärchenholzschalung. Im Erdgeschoß werden die Abstellräume entsprechend abgesetzt, so dass durch wenige, wiederkehrende Gestaltungselemente eine wohltuende Gliederung erfolgt.

Da die Baukörper ohnehin stark gegliedert sind, bleiben die Putzflächen hell.

## **FREIANLAGEN**

---

Eine in der Erschließungsachse angelegte Baumreihe unterstreicht die Wegeführung, setzt sich in den Platz hinein fort und führt in das Baugebiet hinein. Die Baumbete können mit Stauden unterpflanzt sein. Ein weiteres strukturierendes Element sind die von Hecken ( z.B. Hainbuche ) eingefassten Privatgärten, so dass gerade im Übergang zum öffentlichen Raum ein einheitliches Bild auch im Freiraum entsteht.

Der Gemeinschaftsplatz ist als robuste Rasenfläche, flankiert von einer großzügigen Bank als Angebot für möglichst vielfältige Nutzungen gedacht.

Durch Obstbäume könnte die Idee der Selbsternte vermittelt werden.

## **ÖKOLOGIE**

---

Die Flachdächer aller Gebäude erhalten eine extensive bzw. intensive Dachbegrünung.

Dadurch entstehen ökologische Ausgleichsflächen und Ersatzlebensräume für Tiere.

Abhängig von der Begrünungsart und Vegetationsform entstehen somit dauerhafte Lebensräume für Wildbienen, Schmetterlinge, etc.

Durch die Dachbegrünung erzielen wir eine hohe Wasserrückhaltung. Je m<sup>2</sup> Dachbegrünung werden mittels Einsatz von Speichermatten ca. 10 – 15 l Wasser gespeichert und somit nicht der Kanalisation zugeführt. Dieses gespeicherte Wasser steht den Pflanzen bei trockenen Wetterphasen zur Verfügung oder kann entsprechend verdunsten.

Ebenso ermöglichen Dachbegrünungen die Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub. Pflastersteinen oder wassergebundenen Oberflächen hergestellt. Somit kann das Oberflächenwasser versickern und wird nicht in die Kanalisation abgeführt.

Mittels Dachbegrünung, Einsatz von Ökopflaster und wassergebundenen Alle im Wohnquartier angelegten Flächen werden aus versickerungsfähigen Öko-Oberflächen unterstützen wir den natürlichen Regenwasserkreislauf und leisten einen Beitrag, das Klima im Kleinen zu verbessern.

## ENERGETISCHES KONZEPT

---

Vom Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) sind regenerative Anteile bei der Erzeugung des Jahresheizenergiebedarfs gefordert.

Die geltenden Forderungen der Energieeinsparverordnung werden mindestens um 30% unterschritten.

Als Standard wird somit ein KfW Effizienzhaus 70 erreicht.

### Beheizung

Für die Versorgung der Häuser mit Heizenergie wird ein Nahwärmenetz aufgebaut. In dem nächst der Strasse liegenden Haus der rechten Hausgruppe wird in einer Teilunterkellerung die Heizzentrale mit Pelletkessel und zugehörigem Pufferspeicher installiert.

Die Versorgung der Häuser erfolgt mittels erdverlegter Leitungen zur Nahwärmeübergabestation und Wärmepuffer, aus denen die Heizung und Warmwasserbereitung gespeist wird.

### Schema Nahwärme

