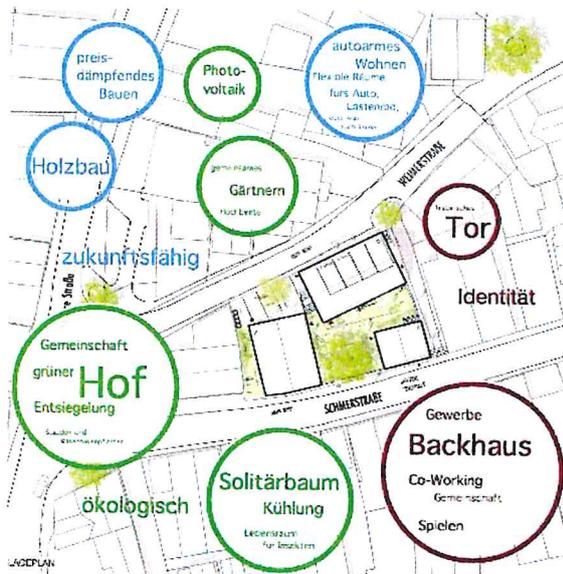


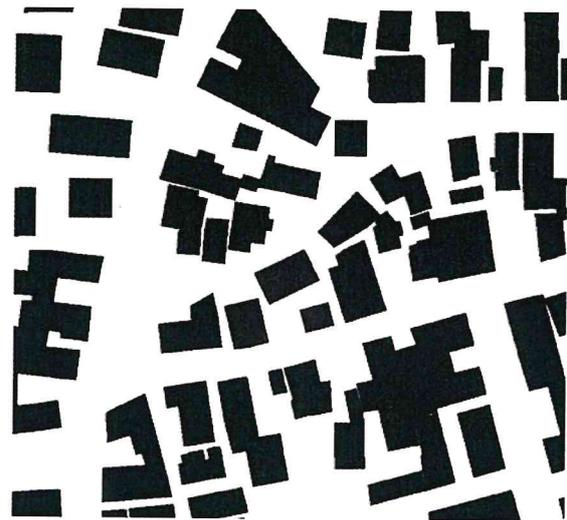
WOHNEN IM WEIMER HOF-FELLBACH - Stufe 2



WOHNEN IM WEIMER HOF-FELLBACH



Das kleine Gebäude im Südosten ist zweigeschossig. Das sogenannte „Backhaus“ steht als Sonderbaustein für Gewerbenutzungen und / oder Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.



Schwarzplan

Das ist unsere Idee:

Die Typologie des zur Straße orientierten Wirtschaftshof mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden gibt es immer wieder im alten Ortskern von Fellbach. Die Idee des Entwurfs ist, in Anlehnung an diese landwirtschaftlich geprägten Strukturen, die Gebäude um einen gemeinsamen Hof zu gruppieren, der als Zentrum des Wohnprojektes fungiert.

Die beiden Wohngebäude sind jeweils dreigeschossig. Das nördliche Gebäude ist traufständig entlang der Weimerstraße ausgerichtet, der Giebel wirkt als Auftakt in die Hintere Straße hinein. Das Gebäude folgt der Linie des Nachbargebäudes Weimerstraße 17 und leitet hin zum kleinen Platz der Weimerstraße.

Die beiden anderen Gebäude sind giebelständig zur Schmerstraße positioniert. Dort entsteht zusammen mit den gegenüberliegenden Gebäuden ein Wechselspiel aus Hof und Giebel.



Städtebauliche Idee

Entlang der Schmerstraße fasst eine niedrige Mauer den gemeinsamen Hof. Hier liegt der barrierefreie Eingang zu den Gebäuden. Über die Engstelle zwischen den beiden Wohngebäuden entsteht eine halböffentliche Wegeverbindung über den Hof.



Beispiel historisches Backhaus

Kenndaten:

Gebäude West: 420 qm BGF, davon 315 Wohnen, 105 qm Keller, 3 WE, 3 Stellplätze

Gebäude Nord: 522 qm BGF, davon 391,5 qm Wohnen, 130,5 qm Parken und NR, 3 - 4 WE, 3 - 4 Stellplätze

Backhaus: 90 qm BGF, Gewerbe, davon 45 qm Gemeinschaftsraum und 45 qm Gästeapartment

BGF gesamt Wohnen: 751,5 qm
BGF gesamt oberirdische: 927 qm
GR 1: 304 qm

GFZ: 1,71
GRZ 1: 0,56



Beispiel Selbstbauprojekt

Das sind unsere Häuser:

Backhaus

Das Backhaus ist traditionell ein Gebäude, das vom ganzen Dorf gemeinsam genutzt wurde. Der Name steht in unserem Entwurf für die Idee des Teilens.

Im Gebäude soll ein flexibler Allraum untergebracht sein mit einer kleinen Teeküche und einer Toilette.

Genutzt wird das Gebäude schwerpunktmäßig als Co-Workingspace, z.B. durch uns wenn wir im Home-Office sind oder auch durch Vermietungen an andere.

Danach, am Nachmittag für den Kindergeburtstag, abends als Yoga-Studio, zum musizieren oder für gemeinsames Kochen der Baugruppe, am Wochenende für ein Familienfest, ...

Im Obergeschoss kann eine Gästewohnung untergebracht werden. Die Umsetzung könnte kostengünstig als Selbstbauprojekt erfolgen.

Sofern alle Mitglieder der Baugruppe damit einverstanden sind, könnte das Gebäude nicht nur den Bewohnern des Weimer Hofes sondern auch den Nachbarn im Viertel zur Verfügung stehen. Für die Organisation der Nutzung / Vermietung könnten wir einen Verein gründen. Dabei könnten auch interessierte Nachbarn aus dem Quartier mithelfen, falls Interesse besteht.

Wohnhaus West

Im westlichen Gebäude sind drei Wohnungen als „klassische“ Etagenwohnungen untergebracht. Die Erdgeschoss-Wohnung ist ca. 68 qm groß und ist barrierefrei zugänglich. Dem Wohnraum ist ein privater Freisitz zugeordnet. Die oberen Wohnungen sind ca. 77 qm groß und haben einen Balkon mit Westorientierung.

Die Grundrisse sind kompakt und können flexibel gestaltet werden.

Das Treppenhaus ist so positioniert, dass der Zugang zum Hof hin erfolgt, um hier zufällige Treffen zu ermöglichen. Der Eingangsbereich ist großzügig, so dass hier ausreichend Platz für Kinderwagen oder Rollatoren ist. Über das Zwischengeschoss gibt es auch einen direkten Ausgang nach Norden in Richtung der Müllboxen.

Das Gebäude ist unterkellert. Hier ist die Technik für beide Gebäude untergebracht, sowie eine gemeinschaftliche Waschküche. Die Parkplätze befinden sich nördlich des Gebäudes als ebenerdige Stellplätze. Im Südwesten des Gebäudes gibt es ebenerdige Fahrradstellplätze.



Adaptive Nutzungsmöglichkeit „Scheune“



Laubengang und privater Freiraum mit Fassadenbegrünung

Wohnhaus Nord

Im nördlichen Gebäude sind 3 größere Wohnungen untergebracht. Die Erdgeschoss-Wohnung mit ca. 97 qm ist barrierefrei zugänglich und so konzipiert, dass sie in 2 kleinere Wohnungen geteilt



historisches Eingangsportal als neuer Durchgang in der Mauer

werden kann. Darüber gibt es zwei große Maisonettewohnungen mit ca. 108 qm, die jeweils einen eigenen Eingang vom Hof haben und dadurch den Charakter eines Reihenhauses haben.

Das Sockelgeschoss zur Schmerstraße ist als Scheune konzipiert. Der Raum ist multifunktional gedacht, neben den erforderlichen Stellplätzen für PKW und Fahrräder sind hier auch weitere Nebenflächen / Einrichtungen für die Gemeinschaft untergebracht, wie z.B. eine Werkstatt.

Die Zugänge in die Wohnungen erfolgen jeweils vom Hof, um das zufällige Treffen zu provozieren um die Gemeinschaft zu fördern. Dem Gebäude ist ein Gerüst vorgestellt als privater Freiraum, das durch Rankbegrünung eine besondere Atmosphäre und Schatten erhält.

In den Sockel ist das historische Tür-
gewand als Eingangstür in die Scheune
integriert. Es verbleibt somit an seiner
ursprünglichen Adresse, der Weimerstraße
21.

Im Moment haben wir als Baugruppe
keinen Bedarf für barrierefreie Wohnungen.
Da kostengünstiges Bauen aktuell im
Vordergrund steht, möchten wir einen
Aufzug einsparen. Trotzdem ist das
Treppenhaus im Haus West so dimensio-
niert, dass die Nachrüstung einer barriere-
armen Erschließung per Plattformlift im
Treppenhaus oder als Außenaufzug möglich
ist, sollte sich die Gruppe später dazu
entscheiden. Die Erdgeschosswohnungen
sind jeweils barrierefrei zugänglich.

Parkplätze sind grundsätzlich flexibel
angelegt, um den Platz auch anders nutzen
zu können, falls er nicht (mehr) für ein Auto
benötigt wird. Ziel der Gruppe ist, das
Wohnen im Weimer Hof autoarm zu
gestalten im Sinne einer zukunftsfähigen
Mobilität.



urban gardening

Wir bauen hochwertige Architektur zur
Steigerung der Wohnqualität auf kleinstem
Raum und zum Werterhalt der Immobilie.
Die Ausstattung ist kostensparend ange-
legt. Umgesetzt wird ein „veredelter
Rohbau“. Weitere Ausbauwünsche sind
durch die Gruppenmitglieder individuell zu
organisieren / finanzieren.

Ziel ist ein günstiges und wertiges Angebot
zu schaffen für Familien und auch andere.



gemeinschaftliches Leben

Das ist unser Hof:

Im Zentrum des Hofes wird ein Baum
gepflanzt, mit ausreichend Wurzelraum zum
Wachsen. Ähnlich einer „Dorflinde“ soll er
der zentrale Treffpunkt in unserem Hof
werden und kühlen Schatten spenden. Als
großer Solitärbaum kann er in Zukunft einen
guten Beitrag leisten für eine Verbesserung
des Kleinklimas.

Die Flächen sollen so wenig wie möglich
versiegelt und soweit wie möglich grün
gestaltet werden mit Stauden, Obst und
Gemüse. Regenwasser kann hier versickern
und verdunsten. Punktuell wird auch an den
Fassaden Begrünung angebracht.

Die Wohnungen haben nur kleine privat
zugeordnete Freiräume. Der grün gestaltete
Hof soll dafür einen Ausgleich geben und
gleichzeitig die Gemeinschaft fördern.

Konstruktion:

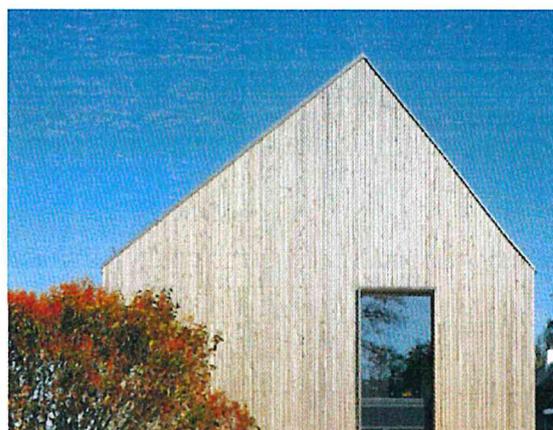
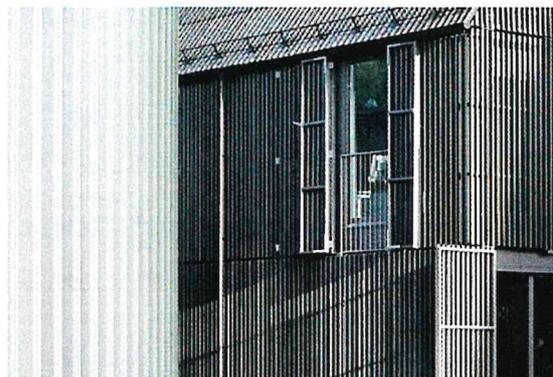
Die Gebäude werden als konstruktiver Holzbau auf STB-Bodenplatten, teilweise unterkellert aufgestellt. Geschlossene Fassaden sind als hinterlüftete Holzfassade mit senkrechten Lamellen aus Lärche mit einem Öffnungsanteil ca. 50% konzipiert. Die verglasten Fassaden werden als Holz-Fensterkonstruktionen mit Dreifach-Verglasung geplant. Die sichtbaren Oberflächen der Bauteile werden materialimmanent belassen und machen somit die Architektur begreifbar. Klare Grundrisse mit dezidierten Bezügen nach Außen lassen hochwertige Lebensräume mit spannenden Ein- und Ausblicken entstehen.

Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Energiekonzept:

Durch die „grüne Fassade“ wird ein Schattenraum erzeugt, der zusammen mit einem außenliegende Sonnenschutz die klimatische Nachteile der verglasten Flächen kompensiert. Das Gebäude erhält quasi eine vegetative Klimaanlage. Durch den vor-wiegenden Einsatz von regenerativen Baustoffen (Holz) wird CO₂ langfristig gebunden.

Eine Bauweise mit Sekundärbaustoffen und Baustoffen aus nachwachsenden Ressourcen, die durch reversible Verbindungen wieder sortenrein rückgebaut werden können, dient einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft und Wertschöpfung. Durch den Einsatz einer Luft-Wärmepumpe können die gesetzlichen Anforderungen an den Einsatz regenerativer Energien erfüllt werden. In die Dachflächen sind flächenbündige PV-Anlagen zur Eigenversorgung (elektrische Durchlauferhitzer, Wärmepumpe, elektrischer Heizstab in Pufferspeicher, Kühlung, Beleuchtung) integriert.

Der Versiegelungsgrad in den Außenanlagen wird minimiert, nahezu alle Flächen sind dränfähig, überschüssiges Oberflächenwasser wird über Retentionskörper verzögert in den Wasserkreislauf eingeleitet.



Beispielbilder Holzbau



Beispielbild Fassadengerüst

Das sind wir:

Architekturbüro:

röcker gork architekten
Stuttgart
www.roeckergork.de

Kontakt:

gork@roeckergork.de
weimerhof@gmx.de

Baugruppe:

Wir kennen sehr viele Familien die, wie wir, vor dem gleichen Problem stehen, dass es schwierig ist adäquaten Wohnraum für eine Familie mit Kindern zu finden. Aber wir haben auch Interessierte in anderen Lebensphasen, die sich verändern wollen. Grundsätzlich sind wir offen für alle die Lust haben auf ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Ein Schwerpunkt in Richtung Familie ergibt sich im Moment aus dem Personenkreis der ersten Interessenten, soll aber kein Dogma sein.

Da wir erst mit Beginn dieser Ausschreibung angefangen haben die Gruppe zu bilden, ist vieles noch im Fluss. Bisher haben wir durchweg sehr positive Rückmeldungen und einen großen Kreis an Interessierten. Dies zeigte sich auch an der von der Stadt veranstalteten Kontaktbörse.

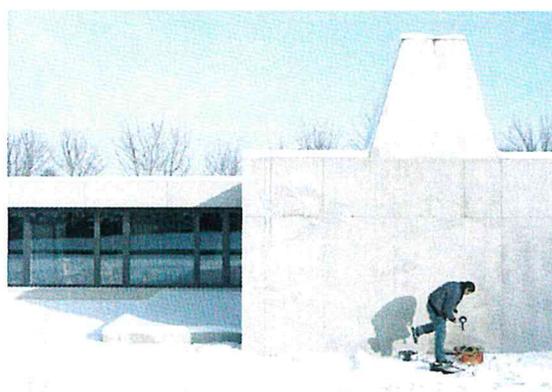
Wir sind uns sicher, auch Aufgrund der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt, dass wir keine Schwierigkeiten haben werden, eine motivierte und solvente Baugruppe aufzustellen.

Organisation:

Tim Gork (Freier Architekt), Eva Kiesel (Architektin und Stadtplanerin) mit 2 Kindern.



Referenz röcker gork architekten
Jugendhaus Balingen



Referenz röcker gork architekten
Wohnhaus Haigerloch

Tim Gork hat Erfahrung mit Baugruppen aus mehreren Projekten im Lorretto in Tübingen aus seiner Tätigkeit als Architekt. Er wird das Gebäude planen.

Eva Kiesel hat im Studium in Fellbach gewohnt, kennt das Gebiet aus ihrer Arbeit als Stadtplanerin, wird die Freianlagen planen und organisiert im Moment die Baugruppe.

Die Familie wohnt aktuell in Miete in Stuttgart. Sie teilen dort den Garten mit 7 Parteien und genießen die Synergien die dadurch entstehen. Sie sind interessiert an einer adaptiven Wohnung für aktuell 4 bald 3 Personen.

Interessierte:

Tom Gork (Cinematograf), Conny Marx (Erzieherin), 2 fast erwachsene Kinder.

Wohnen aktuell im Eigentum in einer Baugruppe in Rommelshausen mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten. Auf diese Erfahrungen bauen sie auf. Sie wollen unterstützen die Baugruppe zu organisieren, wenn es soweit ist. Sie freuen sich in der Nähe von Rommelshausen zu bleiben, wo Freunde und Familie wohnen und wo sie arbeiten. Interessiert an einer kleinen Wohnung für 2-3 Personen.

Wolf Müller (Betriebswirt).

Wohnt aktuell in Miete in Stuttgart. Interessiert an einer kleinen Wohnung für 1 Person.

Gerald Dr. Acker-Widmaier (Unternehmer, Windenergieanlagen).

Wohnt aktuell in Stuttgart-Nord. Interessiert an einer großen Wohnung, inkl. Arbeitsplatz.

Melanie und Sebastian Giera, (Marketing Managerin, Rechtsanwalt), 3 Kinder.

Wohnen aktuell in einer zu kleinen Wohnung in Miete. Interessiert an einer großen Wohnung für 5 Personen.

Weitere Interessierte:

Familie: Volkswirtin und IT-Spezialist, 2 Kinder.

Wohnen aktuell in Miete in Stuttgart. Interessiert an einer großen Wohnung für 4 Personen und 2 HomeOffice-Arbeitsplätzen.

Familie: Architekten, 2 Kinder

Wohnen aktuell in einer zu kleinen Eigentumswohnung in Stuttgart. Interessiert an einer großen Wohnung für 4 Personen.

Das wollen wir erreichen:

Wir wollen ein Haus bauen in dem unsere Kinder gut aufwachsen und miteinander spielen können. In dem wir alt werden können.

Wir wollen ein Haus bauen das die Gemeinschaft und eine gute Nachbarschaft fördert.

Wir wollen uns treffen, feiern, gemeinsam kochen, uns unterstützen, zusammen gärtnern...

Wir wollen Dinge teilen: Einen Mehrzweckraum, den Gemeinschafts- und Spielhof, die Werkstatt. Und was uns noch so einfällt....

Wir wollen hochwertige Architektur bauen zur Steigerung der Wohnqualität auf kleinstem Raum und zum Werterhalt der Immobilie.

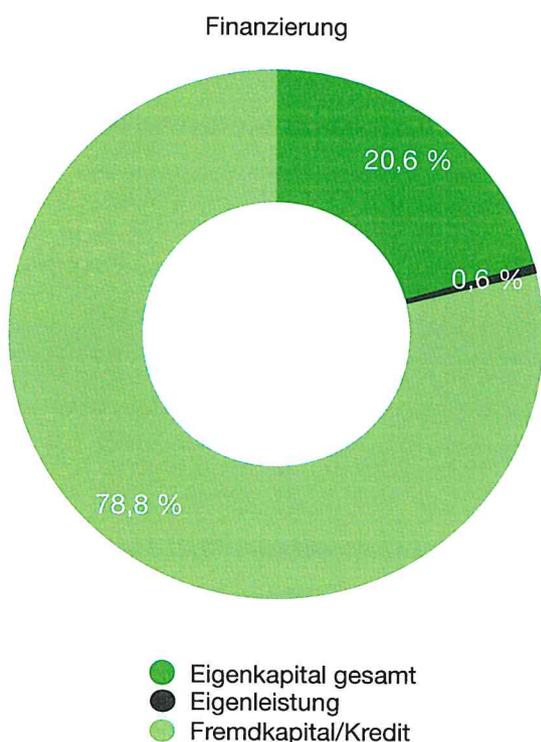
Wir wollen preisdämpfend bauen durch das Sparen an Ausstattung und durch effektive Grundrisse.

Wir wollen gerüstet sein für die Zukunft durch ein nachhaltiges Gebäude mit adaptiven Grundrissen und viel Grün.

So wollen wir finanzieren:

Für die Gemeinschaft muss ein rechtlicher Rahmen gefunden werden. Dafür soll für den Bau des Gebäudes eine eGBR gegründet werden.

Nach der Fertigstellung des Baus sollen die Rechtsverhältnisse weiter individualisiert werden und zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterschieden werden.



| FINANZIERUNG | % | KOSTENANTEIL |
|---------------------|--------|--------------|
| Eigenkapital gesamt | 20,6 % | 875.000 € |
| Eigenleistung | 0,6 % | 25.000 € |
| Fremdkapital/Kredit | 78,8 % | 3.350.000 € |
| SUMME | | 4.250.000 € |

Grobkostenschätzung

KOSTENGRUPPE DIN 276-2018

| | | |
|--------------|----------------------------|-------------|
| KG 100 | Grundstück | 550.000 € |
| KG 200 | Herrichten und Erschließen | 25.000 € |
| KG 300 | Baukonstruktion | 2.175.000 € |
| KG 400 | Technische Anlagen | 375.000 € |
| KG 500 | Außenanlagen | 50.000 € |
| KG 600 | Ausstattung | 0 € |
| KG 200 - 600 | Herstellungskosten | 2.625.000 € |
| KG 700 | Baunebenkosten | 575.000 € |
| KG 200 - 700 | Baukosten | 3.200.000 € |
| KG 800 | Baufinanzierung | 500.000 € |
| SUMME | | 4.250.000 € |

Bei ca. **1025** qm Geschossfläche ergibt sich für diese erste Kostenkalkulation ein überschlägiger Quadratmeterpreis von ca. **5.000 €**, einschließlich gemeinschaftlich genutzter Flächen.

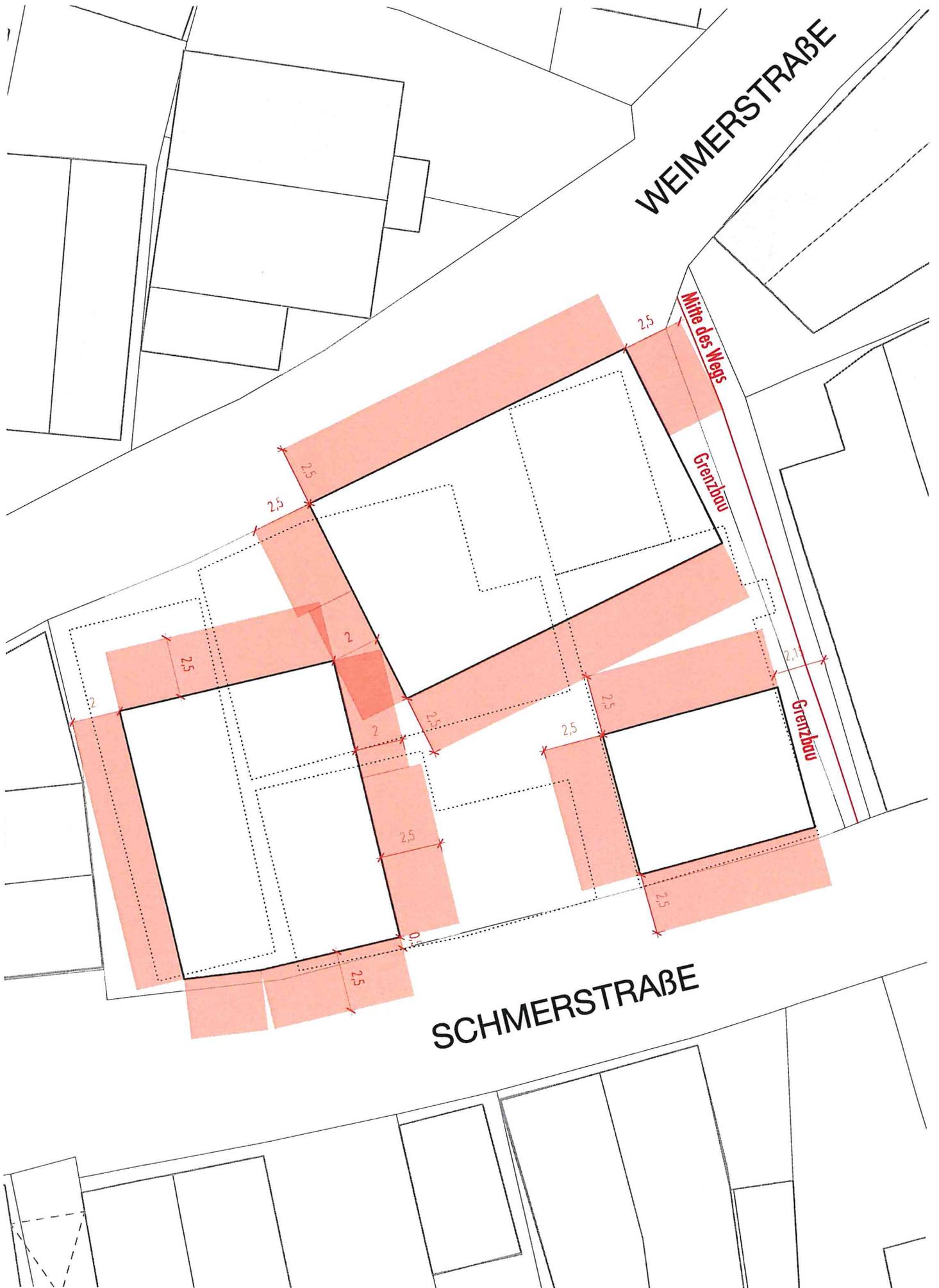
Förderungen (über die Abbruchförderung hinaus), die eventuell für uns in Frage kommen könnten und deren Berücksichtigung noch geprüft werden soll:

- KfW 124: Wohneigentumsprogramm
- KfW 297,298: Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude
- KfW 299: Klimafreundlicher Neubau - Nichtwohngebäude (Backhaus)
- L-Bank: Wohnen mit Zukunft: Photovoltaik
- L-Bank: Kombi Darlehen Wohnen (Bundesförderung für effiziente Gebäude und Wohnen mit Kind)
- Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude

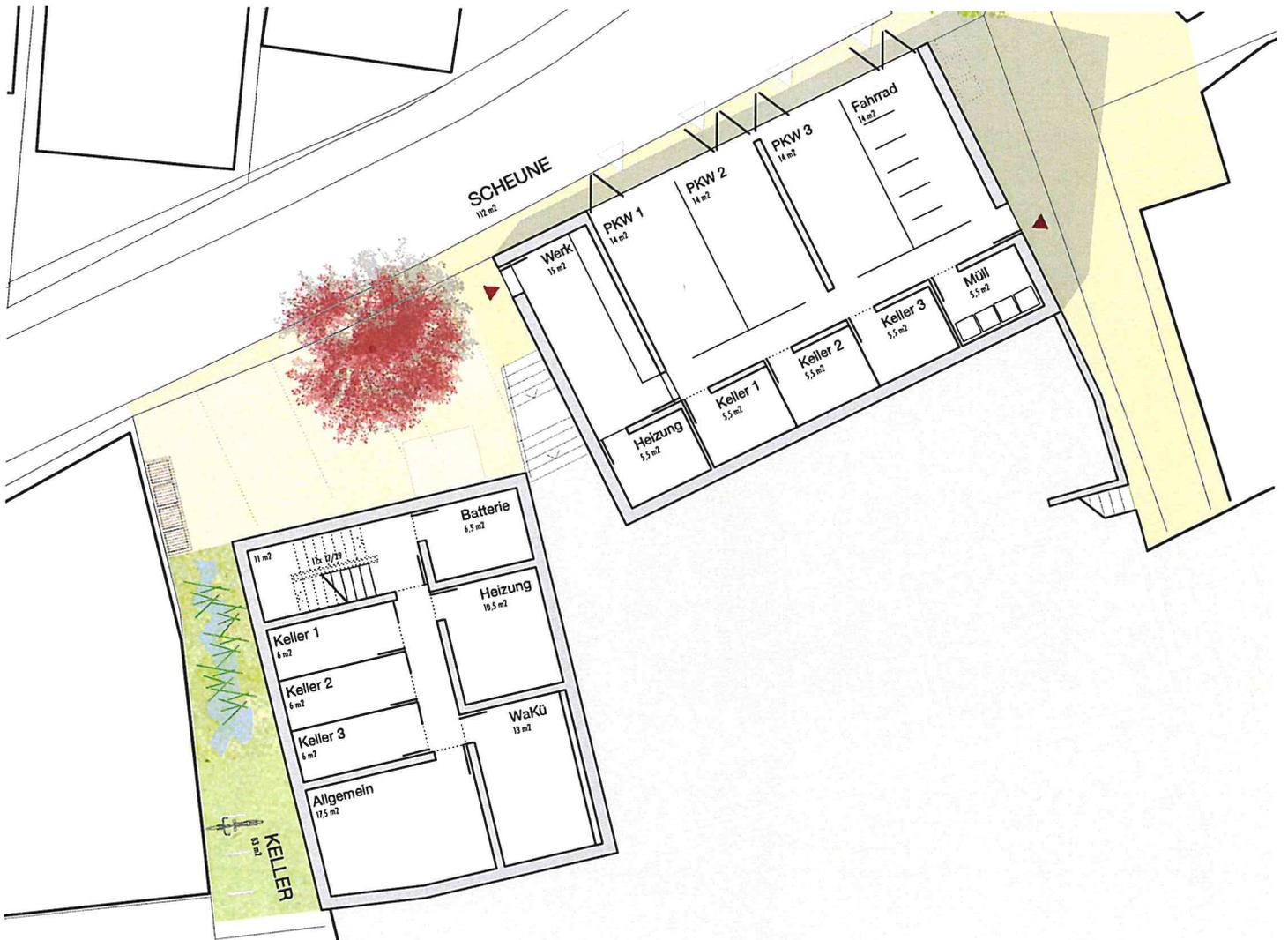
Anlage 1: Pläne im Maßstab 1:200



LAGEPLAN M 1:200



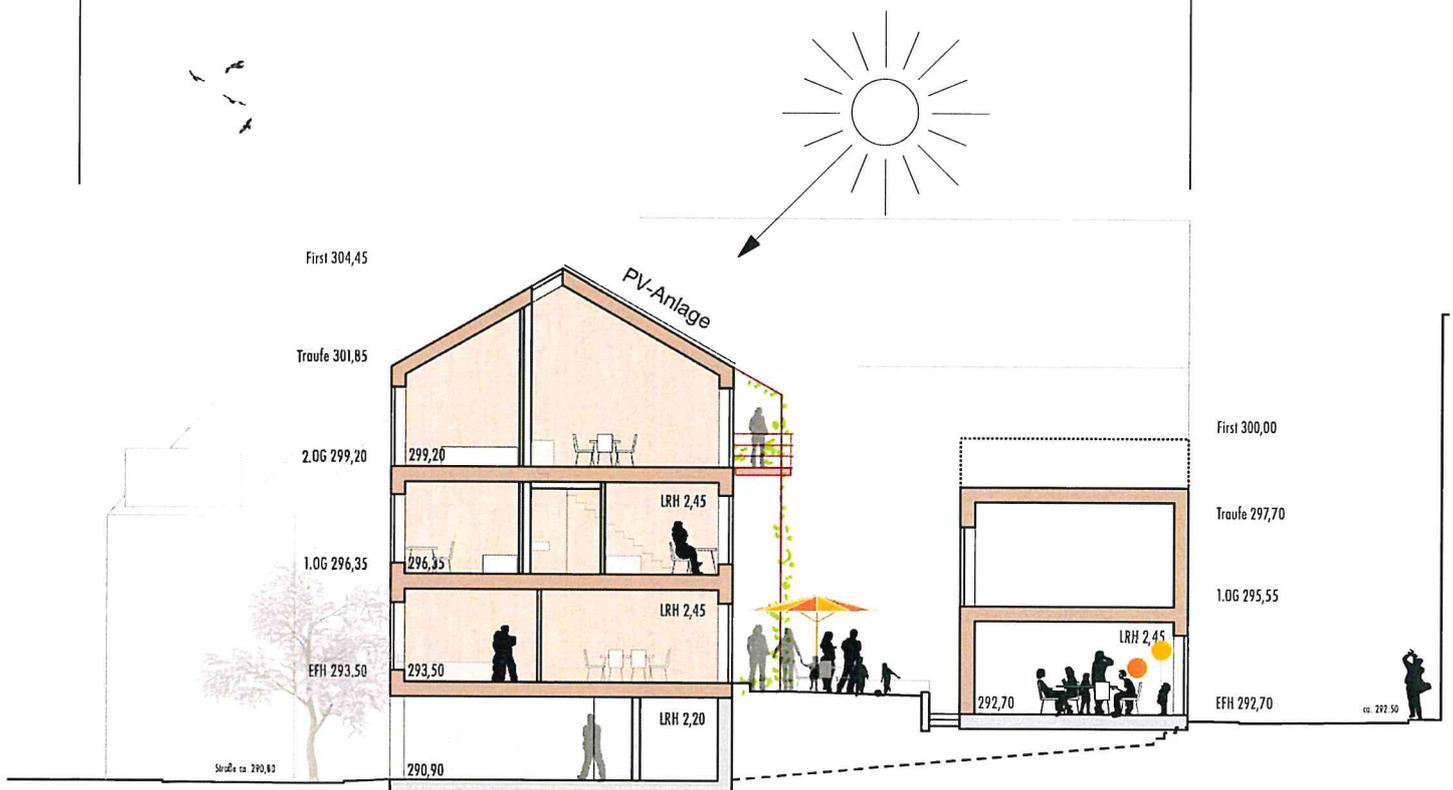
LAGEPLAN ABSTANDSFLÄCHEN M 1:200



GRUNDRISS SOCKEL - / KELLERGESCHOSS M 1:200

WEIMER STRASSE

SCHMERSTRASSE



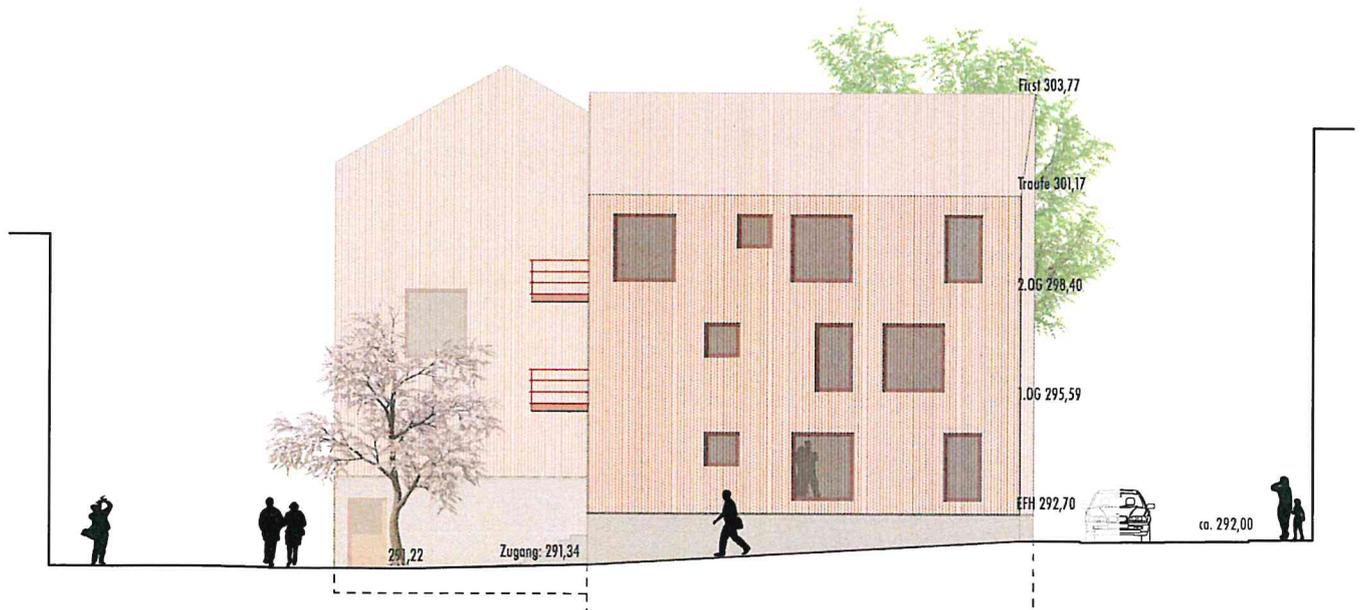
SCHNITT HAUS NORD M 1:200



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:200

WEIMER STRAÙE

SCHMERSTRASSE



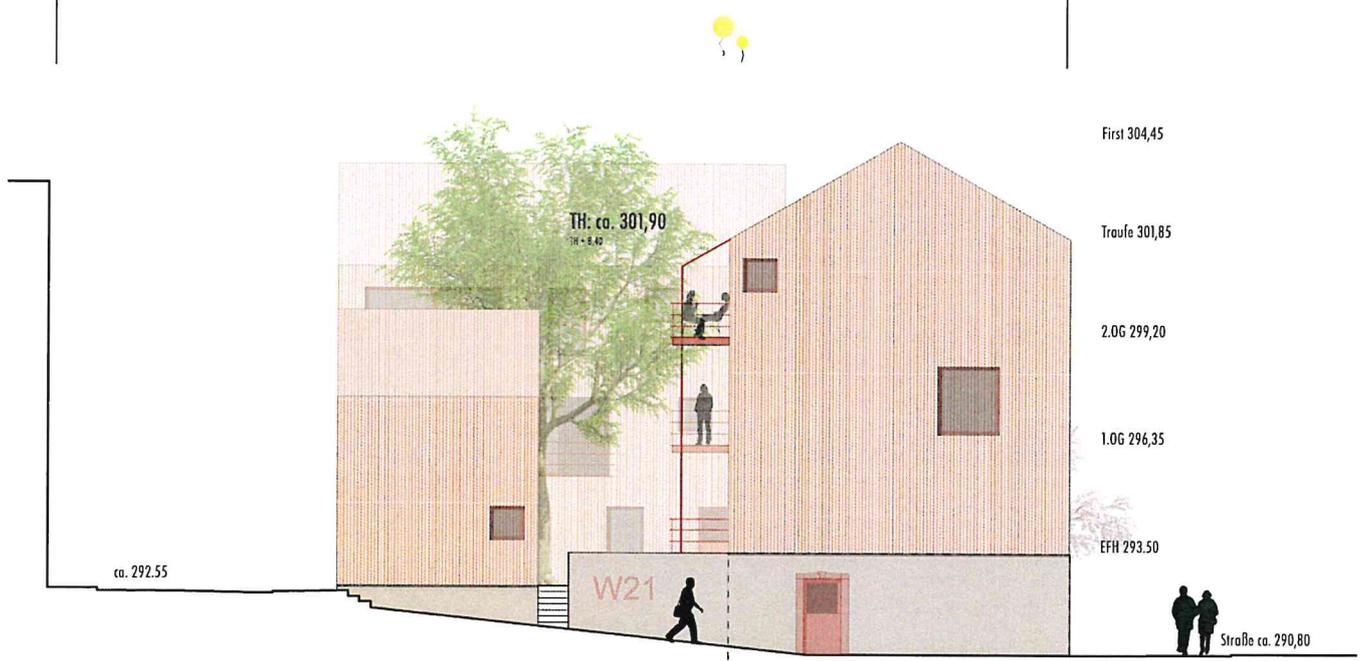
ANSICHT ZUR SCHMERSTRASSE 36 M 1:200



GRUNDRISS REGELGESCHOSS M 1:200

WEIMER STRABE

SCHMERSTRABE



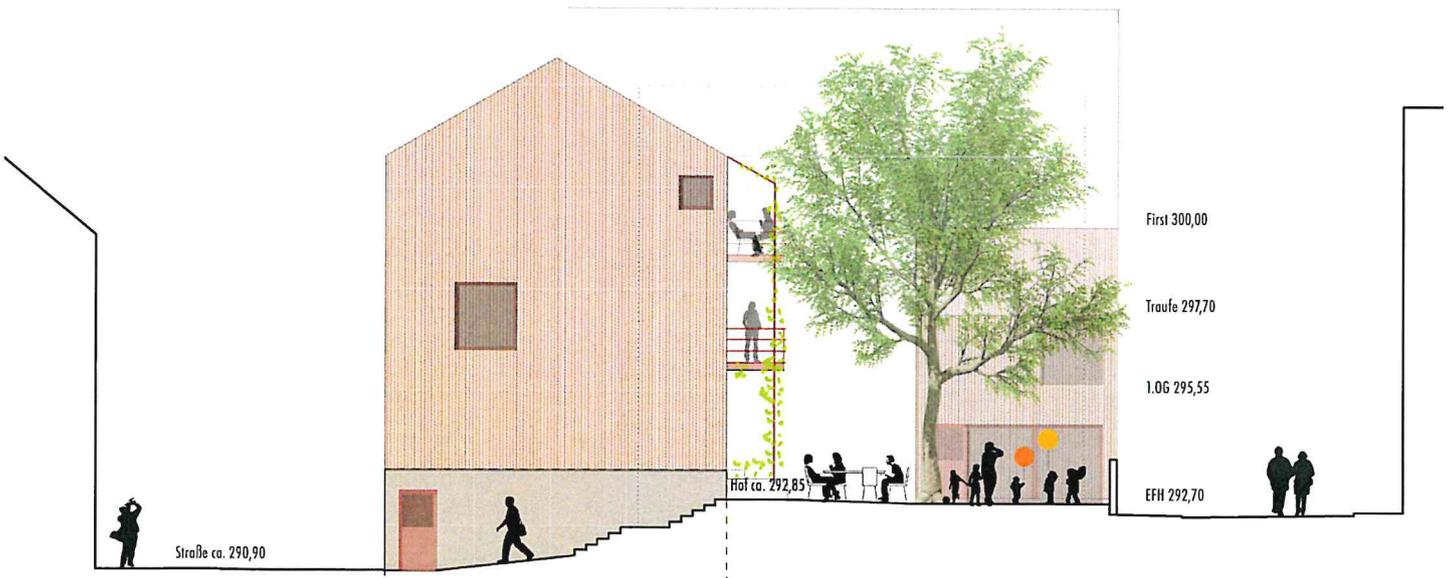
ANSICHT SCHMIEDSGÄSSLE M 1:200



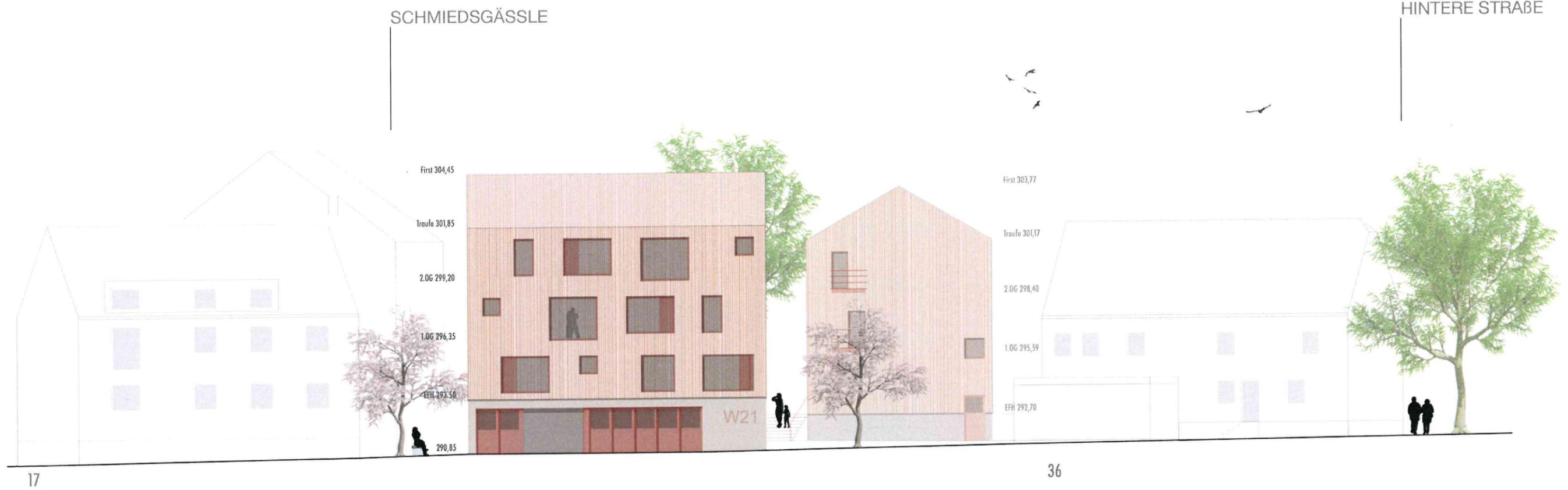
GRUNDRISS REGELGESCHOSS M 1:200

WEIMER STRAÙE

SCHMERSTRASSE



ANSICHT WEST HAUS NORD M 1:200



ANSICHT WEIMERSTRASSE M 1:200



ANSICHT SCHMERSTRASSE M 1:200

Projektteam Weimerquartier

pt-weimerquartier@gmail.com
+49 1575 4762509
baugruppe-weimer-quartier.de

Heide & von Beckerath
Kantstraße 152
10623 Berlin, Germany

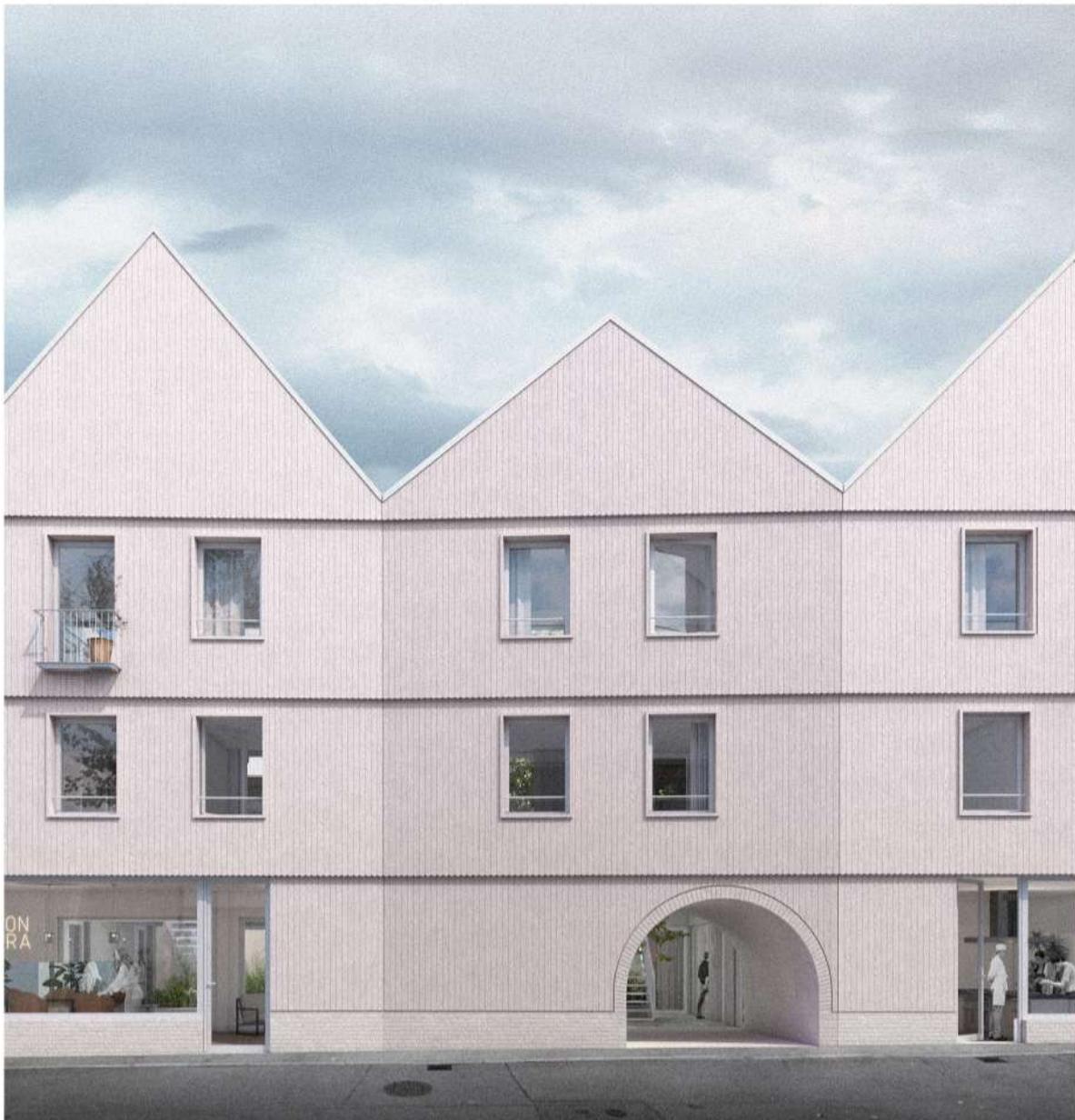
mail@heidevonbeckerath.com
+49 30 885 18 79
heidevonbeckerath.com

Weimer-Quartier in Fellbach
Konzeptvergabe Stufe 2

Erläuterungstext

Nachbarschaft leben

Gemeinschaftliches Baugruppenprojekt im Zentrum von Fellbach



PROJEKTDESCHEIBUNG

Das Projekt «Nachbarschaft leben» schafft einen neuen Lebensmittelpunkt im Zentrum von Fellbach. Durch eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten, sowie einem abwechslungsreichen und flexiblen Wohnungsangebot entsteht ein lebhaftes Quartier. Der Fokus liegt auf gemeinschaftlichem, nachbarschaftlichem Zusammenleben. Verstärkt wird dies durch die Organisation als Baugruppe, Gemeinschaftsräume und die Erschließung über einen Laubengang. Außerdem öffnet sich das Projekt der Nachbarschaft. So ist eine Durchwegung durch das Quartier vorgesehen und die Erdgeschossräume kommunizieren mit großzügigen Glasflächen nach außen. Der Baukörper entwickelt dabei innerhalb der städtebaulichen Rahmenbedingungen einen eigenständigen Charakter mit Wiedererkennungswert, welcher auch schon die Bestandsgebäude auszeichnete.

Weiterentwicklung zu Phase 1

Die Organisation als Baugruppe bleibt wie in Phase 1 beschrieben bestehen. Trotz der gerade recht angespannten Finanzierungssituation haben sich durch Öffentlichkeitsarbeit bereits eine Vielzahl an konkreten Projektinteressenten für unterschiedliche Wohnungsgrößen gefunden. Nach der Einräumung einer Kaufoption würden sich nach der bisherigen positiven Resonanz fehlende Baugruppenmitglieder zügig finden lassen.

In Sachen Finanzierung stehen wir immer wieder im Kontakt mit hauptsächlich gemeinschaftliche Bauprojekte finanzierenden Banken, aber auch mit Banken vor Ort. Diese haben weiterhin ihre generelle Bereitschaft zur Finanzierung eines solchen Vorhabens signalisiert.

Für die Betreuung des Bauvorhabens und der Baugemeinschaft würde ein erfahrenes Vor-Ort Projektsteuerungsbüro zur Verfügung stehen. Ebenso wurde für die HoAI-Phasen 6-9 ein spezialisierter Architekt gefunden, der die entsprechenden Leistungen vor Ort übernehmen würde. Wichtig für das Projekt war dabei, dass diese aus der Gegend kommen, mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sind und ortsansässige Firmen, Planer und Strukturen kennen.

Konzeptionelle Änderungen im Vergleich zu Phase 1 sind kaum vorhanden. Einzig auf eine Dachbegrünung wurde im jetzigen Stand verzichtet, um ausreichend Flächen für PV-Module zu schaffen und das ortsprägende Bild der Giebeldächer aufzunehmen. Außerdem wurde nach Absprache mit dem zuständigen Baurechtsamt die Anzahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht.

ENTWURFSBESCHREIBUNG

Im Ortskern von Fellbach sollen auf fünf zusammenhängenden Grundstücken mehrere auffällige Gebäude durch ein neues Wohnquartier mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ersetzt werden. Die Kubatur vom neuen Weimer-Quartier bildet sich aus vier angrenzenden Häusern mit straßenseitigen Giebeln, orientiert sich an den Höhen der Nachbargebäude und gliedert sich damit in das ortstypische Bild ein. Ein durchgehendes Dachraster mit gleicher Traufhöhe und unterschiedlichen Giebelhöhen verbindet die Einzelhäuser zu einem Ensemble. Die Hülle des Gebäudes knickt entsprechend der Dachform hin und her, betont durch Schattenspiele die Individualität der Häuser und schafft ein kleinteiliges Gesamtbild.

Architektur

Um einen begrünten Innenhof gliedern sich 11 Wohnungen sowie zwei Optionsräume. Dabei oszilliert das Gebäude zwischen dem Bild der Einzelhäuser nach Außen und dem gemeinschaftlichen, mehrgeschossigen Wohnen nach Innen. Die unterschiedlichen Giebelhöhen und die Positionierung der Fenster verleihen dem Bau ein vielfältiges Erscheinungsbild wobei der Sockel, die horizontalen Linien in der Fassade und die einheitlichen Fenstergrößen das Gebäude wieder zu einem Ensemble zusammenfügen. Die Erschließung und die innere Struktur des Hauses löst sich von den Einzelhäusern um maximal qualitätsvolle und anpassungsfähige Wohngrundrisse zu ermöglichen. Die Wohnungen sind flexibel erweiterbar, können sowohl horizontal als auch vertikal verbunden werden und damit Menschen mit unterschiedlichen Lebenskonstellationen beherbergen.

Die beiden Optionsräume im Erdgeschoss können als Gemeinschafts- und Gewerberaum genutzt werden. Einer davon befindet sich in der Gebäudeecke und öffnet sich zum Schmiedsgässle und zur Schmerstraße, der Zweite liegt zwischen Schmerstraße und Innenhof und vermittelt durch zwei großzügige Verglasungen zwischen öffentlichem und halböffentlichem Raum.

Die innere Erschließung organisiert sich über zum Hof orientierte Laubengänge, der Eintritt ins Gebäude erfolgt über zwei großzügige Torbögen, die sich aus dem Sockel heraus entwickeln. Auch das vorhandene, denkmalgeschützte Tor wird an neuer Stelle in die Außenfassade integriert und erinnert an den Bestand.

Freiraum

Der Innenhof wird mit einer extensiven Bepflanzung und einem im Erdreich wurzelnden Baum zum Zentrum des Hauses. Die Wohnungen orientieren sich zum Hof, auch die Erschließung zirkuliert um den Grünraum, der auch als Kinderspielplatz nutzbar sein wird. Die Vegetation schafft ein angenehmes Mikroklima und bietet gleichzeitig qualitätvollen Raum für Begegnung und Erholung.

Funktionales Konzept

Das Gebäude umfasst 11 Wohneinheiten von 31-131 qm, zwei Optionsräume im Erdgeschoss sowie getrennte Abfallräume für Wohnen und Gewerbe. Es gibt Abstellmöglichkeiten für Lastenräder, Kinderwagen und -anhänger im Erdgeschoss, sowie eine Tiefgarage mit Autoaufzug. Ein großzügiger Fahrradabstellraum, erschlossen über Rampe und Aufzug, fördert den Fahrradverkehr. Sollten zukünftig weniger PKW-Stellplätze erforderlich sein, kann außerdem eine Teilfläche auch als Erweiterung des Gewerbes genutzt werden.

Tragwerks- und Materialkonzept

Das Gebäude wird in Holzbauweise errichtet. Dabei sind sowohl ein Massivholzbau, als auch ein Holzständerbau, denkbar. Der Sockel besteht aus geschlammtem Mauerwerk, welches aus wiederverwendeten Steinen der abzureißenden Gebäude gefertigt wird. Die Fassaden sind mit vertikaler, lackierter Holzlattung und gewaschenem Putz gestaltet. Der Putz bietet die Möglichkeit an bestimmten Stellen die besonderen Brandschutzanforderungen zu erfüllen. Auch die Möglichkeit einer komplette Putzfassade wird im weiteren Verlauf in Betracht gezogen.

Inspiziert von den historischen Bestandsgebäuden in Fellbach springt die Fassade in den Obergeschossen leicht vor. So entsteht ein konstruktiver Holzschutz für die vorgesehene Lattung.

Der Laubengang wird aus Holzträgern und -stützen sowie Stahlbeton-Fertigbauplatten konstruiert. Die Fenster der Außen- und Innenfassade bestehen aus Holz mit Aluminiumschalen. Die Dächer werden mit Stehfalz und darin integrierten Photovoltaikpaneelen gedeckt, gleichzeitig sind aber auch Dachziegel denkbar. Die Farbigkeit der Fassaden orientiert sich mit Creme- oder hellen Rosé-Tönen an den Bestandsgebäuden des Grundstücks und der Umgebung.

Energiekonzept

Auf dem Ost-West-ausgerichteten Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert, um möglichst viel Energie vor Ort zu erzeugen. Für eine weitere Optimierung dieser Anlage könnte sich die Ausrichtung der Dächer gegebenenfalls noch verändern, dies wird sich in weiteren Abstimmungsgesprächen zeigen. Der Anschluss an das Nahwärmenetz der Stadt Fellbach ist nach Auskunft der Stadtwerke Fellbach in absehbarer Zeit nicht geplant. Aus diesem Grund wird über mehrere alternative Wärmekonzepte wie Wärmepumpe, Latentwärmespeicher, oder eine ausschließlich über Strom betriebene Wärme- und Warmwasserversorgung nachgedacht. Eine Tiefenbohrung ist nach Aussagen von Verantwortlichen des zuständigen Landkreises Rems-Murr leider auch nicht möglich, weitere Abstimmungen mit Energieberatern sind hierzu erforderlich und werden erfolgen.

Ein außenliegender Sonnenschutz und die Laubengänge schützen im Sommer vor direkter Sonneneinstrahlung und Überhitzung. Der begrünte Innenhof wird die Wohnungen zusätzlich über Verdunstung kühlen.

Nachhaltigkeit

Mit dem Entwurf wird eine Nachverdichtung angestrebt und gleichzeitig eine zusätzliche Versiegelung vermieden. Es werden dabei so viele Wohnungen wie qualitativ vertretbar auf dem vorhandenen Fußabdruck erstellt. Der Holzbau dient als CO₂-neutraler Speicher und die Verwendung von zementären Baustoffen wird minimiert. Die Baustoffe sollen, wo möglich, konstruktiv miteinander verbunden und nicht verklebt werden, so dass ein nachträglicher Rückbau und eine Weiterverwendung der Baustoffe gewährleistet wird.

Es ist angedacht, das Mauerwerk aus wiederverwendeten Steinen der abzureißenden Bestandsgebäude im Sockel herzustellen. Über eine Schlämme wird dieses Bauteil dann wieder zu einem homogenen Ganzen zusammengebunden.

Der grüne Innenhof und die Fassadenbegrünungen an Ost- und Westfassade erzeugen ein kühlendes Mikroklima und bieten Lebensraum für Bienen und andere Insekten. Es werden hitzeresistente Pflanzen gepflanzt, die möglichst wenig Wasser benötigen.

Das Regenwasser wird gesammelt und für die Bewässerung der Bepflanzungen genutzt.

Auch über eine Grauwassernutzung wird nachgedacht.

Außerdem wird der Fahrradverkehr durch großzügige Abstellmöglichkeiten und Sharing-Angebote, z.B. von Lastenrädern, gefördert.

KENNZAHLEN

Grundstück:

541 qm

Geschossfläche:

EG: 383 qm

OG 1: 419 qm

OG 2: 425 qm

Vollgeschosse:

3

GFZ:

Geschossfläche / Grundstück

1.227 qm / 541 qm = 2,3

GRZ:

Grundfläche / Grundstück

383 qm / 541 qm = 0,7

Wohneinheiten:

131 qm (OG 1 und OG 2, Maisonette)

87 qm (EG)

83 qm (OG 2)

82 qm (OG 1)

59 qm (OG 1)

58 qm (OG 1 und OG 2, Maisonette)

52 qm (OG 2)

44 qm (OG 1)

43 qm (OG 2)

32 qm (OG 2)

31 qm (OG 1)

66 qm (EG, Gewerbe)

52 qm (EG, Gemeinschaft/ Option)

820 qm Gesamtfläche (11 Wohneinheiten, 1 Gewerbe, 1 Gemeinschaftsraum)



Nachbarschaft leben

Gemeinschaftliches Baugruppenprojekt im Zentrum von Fellbach





Weimerstraße

Schmerstraße

Straßenmitte, geschätzt
Abstandslinie

Schmeiersgasse

