Fußgängerperspektive von der Einmündung Briesmannstraße

STÄDTEBAU

Der Entwurf basiert auf einer städtebaulich situativen, kontextuellen Herangehensweise: Als Pendant zu der gründerzeitlichen Bebauung am Brandenburger Patz, entwickelt sich ein 5-geschossiger Baukörper an der Franz-Mehring-Straße als Weiterführung der Bestandsbebauung. Die Ecke zur Briesmannstraße wird baulich besetzt, wodurch der Übergang zwischen Briesemannstraße und Brandenburger Platz räumlich geklärt wird. Der Entwurf verzichtet bewusst auf eine Akzentuierung der Eckbebauung und fügt sich so „dienend“ in den Stadtkontext ein.
Eine Unterbrechung in der Mitte der Blockrandbebauung entlang der Briesemannstraße gewährleistet eine angemessene Maßstäblichkeit und stellt einen räumlichen Bezug zwischen Innenhof und der Enke-Fabrik her.
Zwischen Ostrower Platz und der Weiterführung der Bestandsbebauung (Ostrower-Straße 8) wird die Blockrandbebauung nochmals aufgebrochen. Der Straßenraum erfährt somit im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Wohn- und Businesspark eine räumlich angemessene Maßstäblichkeit.
An den beiden Unterbrechungen der Blockrandbebauung entwickeln sich in zweiter Reihe bauliche Erweiterungen, die in ihrer Geschossigkeit den Blockrand akzentuieren. Sie nutzen die Tiefe des Grundstücks um sich im Innenhof „freizuspielen“ und zonieren gleichzeitig den Freiraum, ohne ihn zu zergliedern.

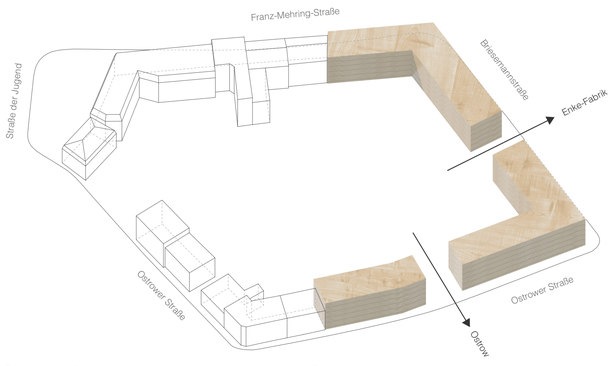
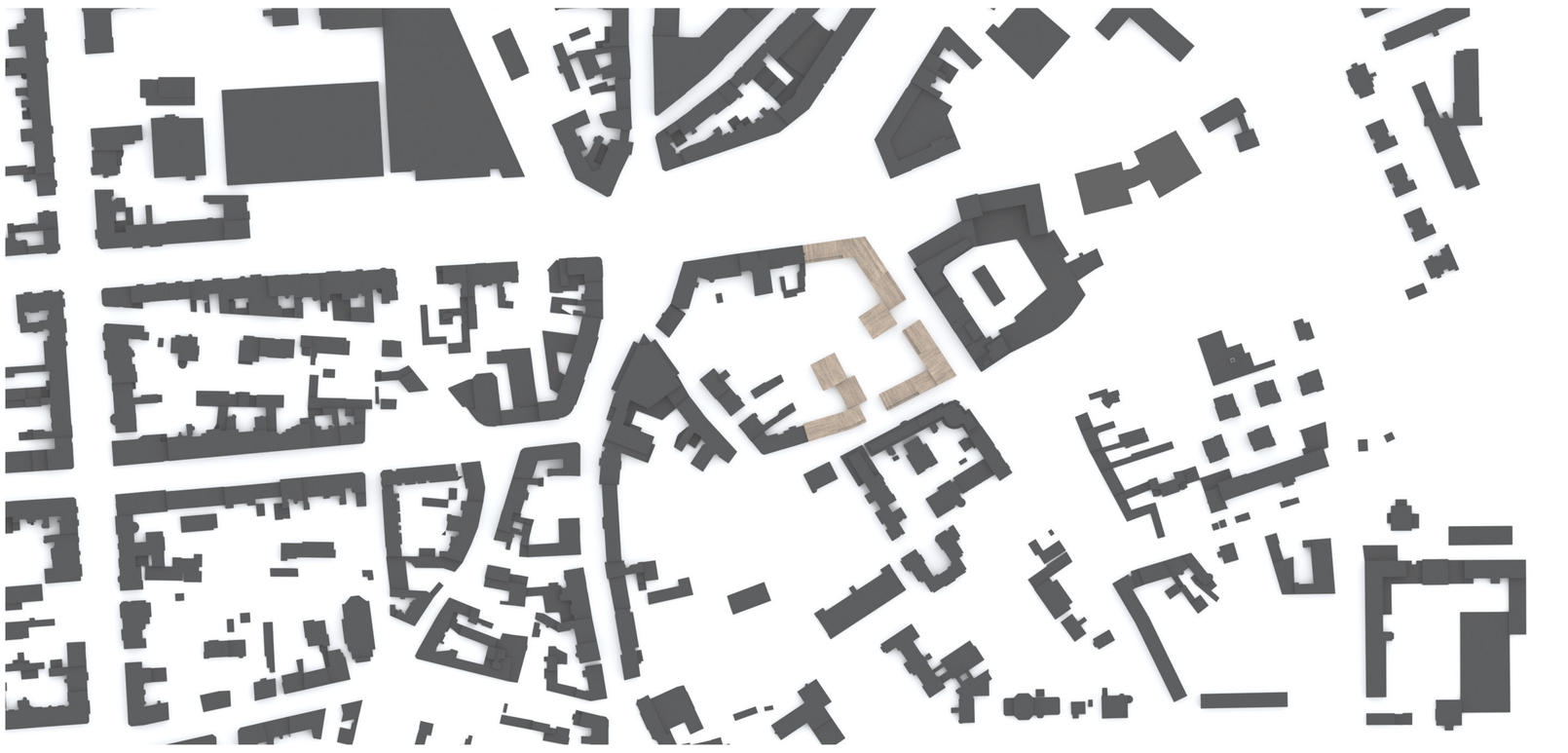


Diagramm: Blockrandbebauung und städtebauliche Zäsuren



Schwarzplan, 1:2.000

Mit dieser städtebaulichen Anordnung der Baukörper und deren Maßstäblichkeit wird der Entwurf bewusst zum Bindeglied zwischen Altstadtzentrum, Brandenburger Platz und der heterogenen Struktur des Stadtteils Ostrow. Städtebaulich wird der Blockrand geschlossen, durch die Differenzierung der Typologien aber gegliedert. Öffentliche und private Räume sind klar voneinander getrennt, bieten aber gleichzeitig Durchgänge und Blickbeziehungen zur Umgebung.
Es entstehen drei aufeinander abgestimmte, ausgeglichene Stadtbausteine, die baulich unabhängig voneinander funktionieren. Mit jeweils einer eigenen Tiefgarage (nach Garagenbauverordnung als Mittelgarage klassifiziert) eignen sie sich deshalb auch für Realteilungen oder Bauabschnitte.

ARCHITEKTUR UND NUTZUNG

Die drei Stadtbausteine generieren eine typpologische Vielfalt und erzeugen eine spannungsvolle Diversifizierung des Quartiers: Nord-Süd-Zeilen mit Gebäudetiefen von ca. 12 Metern, Ost-West-Riegel mit ca. 14m Metern, Punktgebäude im Innenhof sowie Sonderformen an den städtebaulich markanten Ecksituationen. Eine gute natürliche Belichtung und Belüftung wird insbesondere durch die Dimensionierung und Ausrichtung der Baukörper gewährleistet.
Die Zuordnung der vier Nutzungstypen ist bezogen auf die Grundrisszuschnitte zunächst flexibel. Die Positionierung der Typologien innerhalb des Grundstücks, ihre Ausstattung und die verwendeten Materialien definieren und verorten die Nutzungstypen:
Die Sonderwohnformen sind in den Eckbebauungen untergebracht und nutzen die geometrischen Eigenschaften für größere Einheiten als 6-Spänner. Entlang der Franz-Mehring-Straße und der Briesmannstraße positionieren sich die geförderten und freifinanzierten Wohneinheiten als Nord-Süd-Zeile oder Ost-West-Riegel. Im Süden, entlang der

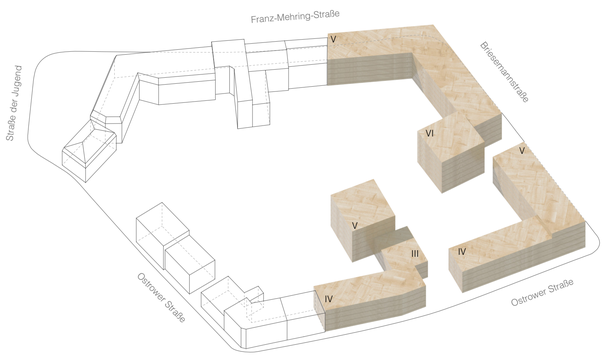


Diagramm: Gliederung und Höhenstaffelung

ruhigen Ostrower Straße, liegen die Eigentumswohnungen.
Gemein haben die Grundrisse, dass auf Flure weitestgehend verzichtet wird und eine zentrale Wohnküche als Verteiler dient. Sie fungiert als repräsentatives Entrée für Singels und Paare, als Lebensmittelpunkt von Familien und als Begegnungsort für Wohngemeinschaften. Zusätzliche Zimmer (Schlafen, Wohnen, Arbeiten) können je nach Bedarf hinzugeschaltet werden, wodurch die Wohnungsgrößen und somit der Wohnungsschlüssel flexibel angepasst werden kann.
Diese Anordnung spart überflüssige Erschließungsfläche ein und bietet so eine großzügige und offene „Wohnlandschaft“ ohne dabei die Vorgaben der Wohnungsgrößen zu überschreiten. Alle Wohnungen sind barrierefrei ausführbar und orientieren sich an der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie der ILB.
Die Grundrissstruktur erlaubt eine durchgängige Barrierefreiheit aller Wohnungen. Lediglich die Möblierung muss entsprechend positioniert werden, da alle Flurbreiten und Zimmerproportionen entsprechend den Anforderungen von DIN 18040-2 vorhanden sind.

Folgende vier Wohnungen wurden beispielhaft herausgegriffen und zeigen die Vielfalt der Wohnungsgrößen und Nutzungstypen auf:
Wohngemeinschaft (Sonderwohnform): Die barrierefreie 3-Zimmer-Wohneinheit eignet sich als Wohngemeinschaft sowohl für Studenten als auch für Senioren. Der durchgesteckte Wohn- und Essraum ist der Gemeinschaftsbereich. Er wird von beiden Seiten

Lageplan, 1:500

Lageplan mit Erdgeschoss, 1:200

Ansicht Franz-Mehring-Straße, 1:200

Ansicht Briesmannstraße, 1:200

belichtet. Jeder Bewohner erhält ein großzügiges Schlaf- und Arbeitszimmer sowie einen eigenen privaten Freibereich.
2-3-Zimmerloftwohnung (vorzugsweise Freifinanziert/Eigentumswohnung): die 2- bis 3-Zimmer Loftwohnung befindet sich im Punktgebäude. Ein zentraler Badkern mit Kücheneinheit gliedert den offenen, loftartigen Wohnraum in verschiedenen Zonen (Eingang, Wohn- und Essbereich, Loggia, Schlafraum und Ankleide). Die Grundrissstruktur des Gebäudes ist so gestaltet, dass sich ein weiteres Zimmer je nach Bedarf hinzuschalten lässt.
2 -Zimmerwohnung (vorzugsweise Freifinanziert/Eigenturmswohnung): die großzügige 2-Zimmerwohnung in der Ost-West-Zeile eignet sich perfekt als Paar- oder Single-Wohnung. Bei Bedarf kann das zum Innenhof ausgerichtete Wohnzimmer von der großzügigen Essküche abgetrennt und als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden.
5-Zimmerwohnung (geförderter Wohnungsbau): die 5-Zimmerwohneinheit in der Südzeile orientiert sich an der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie der ILB. Sie ist besonders gut für junge Familien geeignet. Der offene Wohn und Essbereich ist nach Süden orientiert. Die großzügige Loggia biete Ausblicke in den begrünten Innenhof. Sie schützt die Bewohner vor der steilen Sommersonne und ihr Privatsphäre vor ungewollten Einblicken.

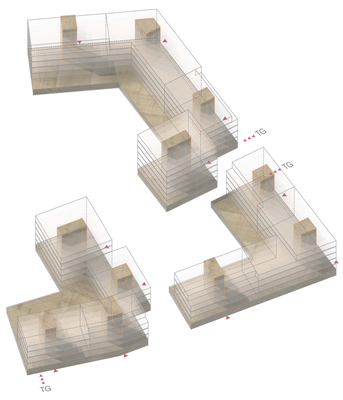


Diagramm: Erschließung und ruhender Verkehr

KONSTRUKTION, MATERIALITÄT, FARBGEBUNG
Der Entwurf versucht im Rahmen ökonomischer Möglichkeiten authentische monolithische Bauweisen mit traditionellen handwerklichen Techniken zu verbinden. Ein monolithisches Mauerwerk wird mit mineralischem Putz verkleidet. Vertikaler Kammstrich mit kontrollierten geschossweisen Ansätzen und differenzierten Weiten der Kammzinken erscheinen zeitgenössisch und traditionell zugleich.
Um ausreichend Privatsphäre zu gewährleisten, werden straßenseitig auf bodentiefe Verglasungen verzichtet. Der monolithische Charakter der umliegenden Gebäude wird durch die großen zusammenhängende Putzflächen aufgegriffen. Um dennoch lichte und zeitgenössische Wohnräume zu schaffen wird eine 40 cm hohe massive Brüstung mit einer lichtdurchlässigen Absturzsicherung ausgebildet.
Auf der Gartenseite sind bodentiefe Fenster vorgesehen. Lichte und leichte Metallgewebe sorgen für den nötigen Sichtschutz ohne den Bezug zum Freiraum zu reduzieren. Insgesamt hat die Gartenfassade eine offenere, durchlässigere Wirkung.
Entlang der Franz-Mehring-Straße wird auf Loggien bzw. Freisitze aus Rücksicht auf den Verkehrslärm und die Nordausrichtung verzichtet. An der Briesmannstraße werden als Pendant zur Fassadengestaltung der Enke-Fabrik geschützte private Loggien in Straßenrichtung orientiert und rhythmisieren das Fassadenbild. Dieser Rhythmus setzt sich in der

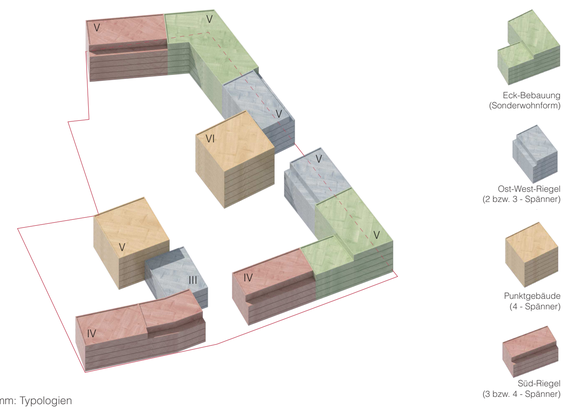
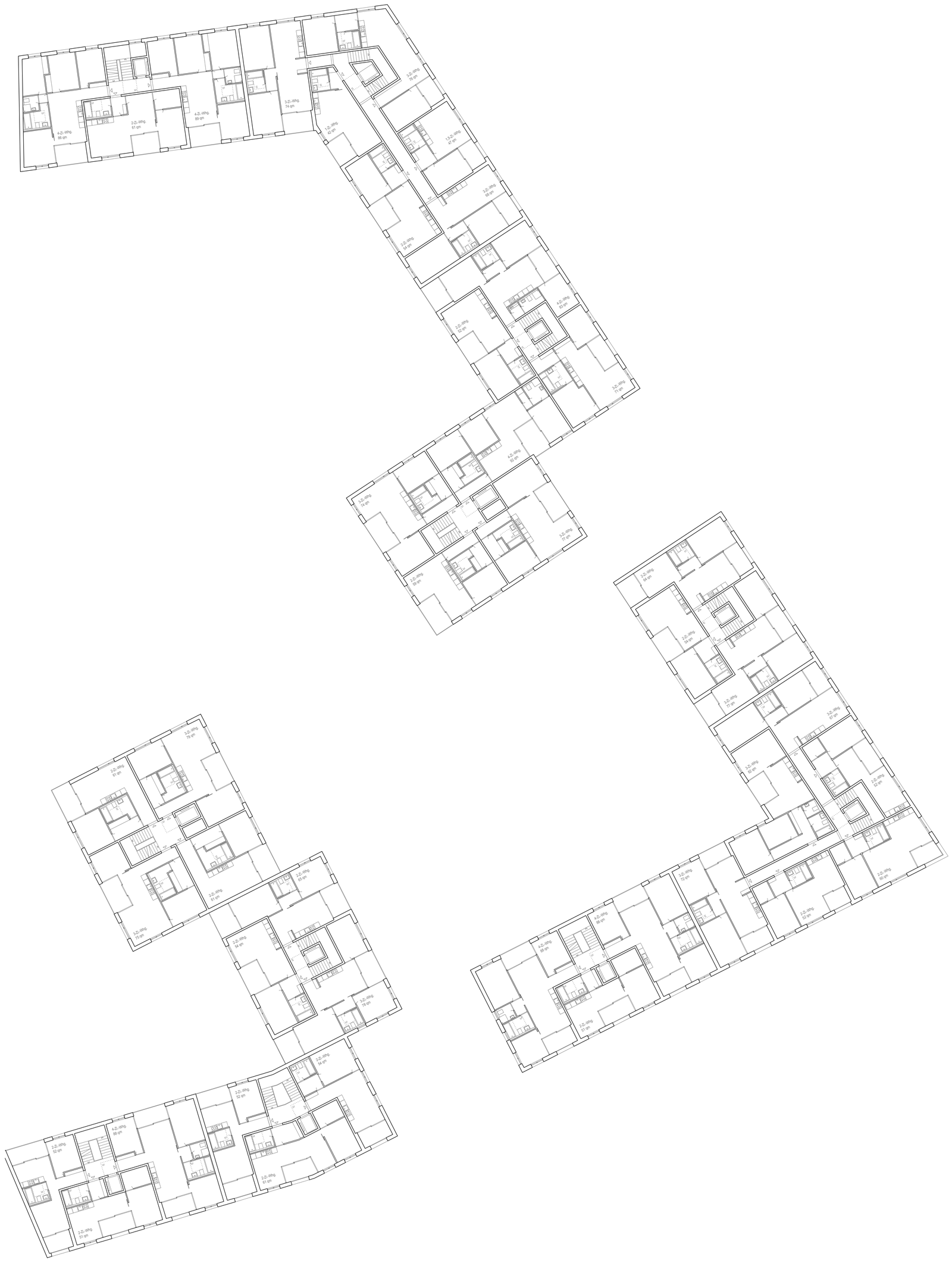


Diagramm: Typologien

Ostrower Straße fort.
Eine Individualisierung der Gebäudefassaden und der Gebäudekonstruktion erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzepts, in einer häuserweisen Gliederung und farblichen Nuancierung.
Alle Fensterelemente, Absturzsicherung und Sonnenschutzelemente werden in einem monochromem Farbspektrum gestaltet und bilden einen farblichen und haptischen Kontrast zur matten Putzoberfläche. Die Putzakzente (Bänder, Sockel, Faschen) werden in kontrastierenden Strichen und Körnungen den großen Fassadenflächen gestaltet.
In die straßenseitigen Absturzsicherungen wird ein Pflanztrog integriert, der den Nutzer erlaubt die Freisitze entsprechend zu begrünen ohne das Fassadenbild nachhaltig zu verändern.
Die Loggien werden für einen wohnlichen Charakter an Boden und Decke in Holz auskleidet (kein Rettungweg). Die der Bewitterung ausgesetzten Terrassen auf den Dächern werden mit Betonsteinplatten belegt.

ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT
Ziel ist es, die Gebäude in puncto Behaglichkeit und Klimaschutz besser als nach der Energieeinsparverordnung zu erstellen und die KfW-Förderung für ein Effizienzhaus 55 kostengünstig und dies mit möglichst wenig Technikeinsatz zu erreichen. Außer einem hohen Wohnkomfort für Jung und Alt senken die passivhaustauglichen Bauteilaufbauten die Kosten für die Energieversorgung. Basis für das Energiekonzept ist unter anderem die verfügbare Fernwärme mit niedrigem Primärenergiefaktor. Ein Teil der Dachflächen kann



Grundriss Regelgeschos, 1:200

Ansicht Ostrower-Straße, 1:200

Querschnitt, 1:200

für Photovoltaikanlagen verwendet werden. Ca. 1.000 Quadratmeter stehen dafür zur Verfügung und können damit ca. 100.000 kWh als unterstützende Stromversorgung genutzt werden, z.B. für Ladestation für Elektroautos oder E-Bikes. Die Lüftung der Wohnräume funktioniert über eine zentrale Abluftanlage (abgeführt von Bädern und Küchenbereichen, ggf. mit Wärmerückgewinnung). Durch Nachstromöffnungen in den Fensterrahmen oder Außenwanddurchlässen (entsprechend der Schallschutzanforderungen) wird die Zuführung von Frischluft geregelt.
Der sommerliche Wärmeschutz wird durch außenliegende Markisen, Raffstoren oder Sonnenschutzverglasungen (wartungsarm) bzw. den geplanten Loggien gewährleistet.

RUHENDER VERKEHR
Der Entwurfsverfasser schlägt eine Parkebene im Souterrain (unter Einhaltung des vorgegebenen Gründungniveaus) vor, um den Innenhof autofrei gestalten zu können und die Versiegelungsfläche gering zu halten. Gleichzeitig ermöglicht dies ein Hochparterre-Geschoss welches die Privatsphäre der Wohnungen schützt.
Unter den drei Gebäudeclustern sind kompakte Mittelgaragen vorgesehen, die an alle Treppenhauskerne angeschlossen sind. Die Zufahrten erfolgen zweimal von der Briesmannstraße, einmal von der Ostrower-Straße. Die Garagen kann natürlich belüftet werden,

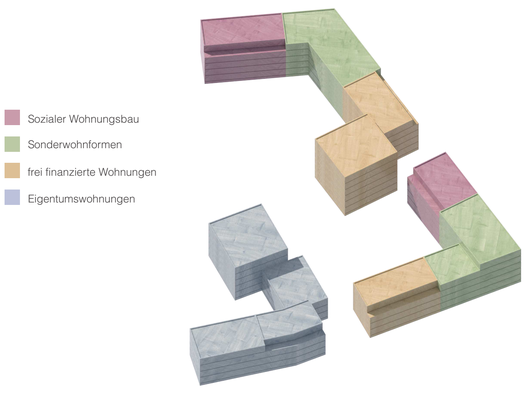


Diagramm: Wohnungsgemenge

die Fluchtweglängen werden eingehalten.
Neben den Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung sind Stellflächen für E-Bikes und Elektroautos vorgesehen. Nebenräume und ein Abstellraum pro Wohneinheit sind ebenfalls im Untergeschoss integriert.

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT
Mit den kompakten Baukörpern und ausgewählten Typologien lassen sich energetisch effiziente und gut proportionierte Wohnungsgrundrisse gestalten, welche eine hohe Flächeneffizienz und Nutzbarkeit gewährleisten. Mit typisierten Grundrissen entsteht eine große Gestaltungsfreiheit bezogen auf den Wohnungsschlüssel und ermöglicht eine große Varianz bei Einhaltung der Nutzungstypen. Durch die Wiederholung einzelner Typologien ergeben sich zudem Synergieeffekte bei der Planung, Herstellung und dem Betrieb.

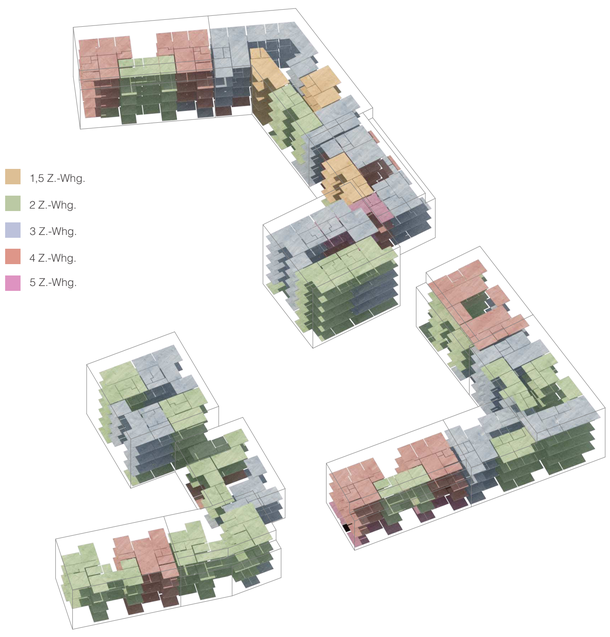
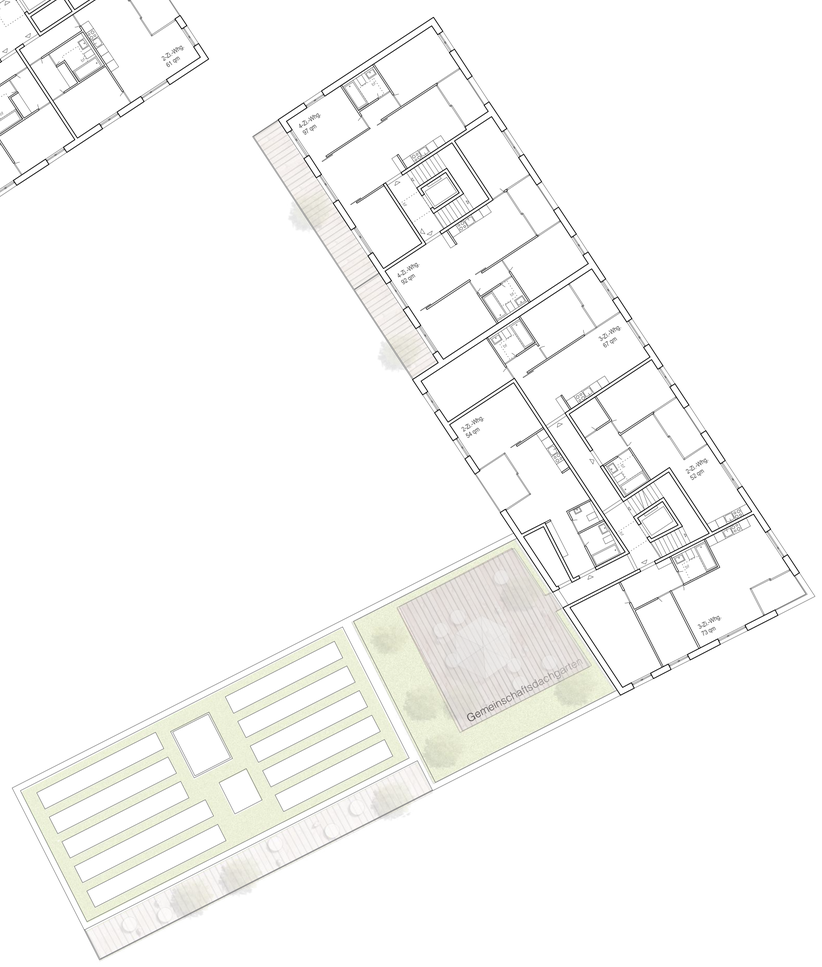


Diagramm: Wohnungsschlüssel

Aufgrund dieser Parameter kann von einer wirtschaftlichen Herstellung und Betrieb ausgegangen werden.

FREIRAUMKONZEPT
Die Freianlagen für das innerstädtische „Wohnquartier Briesmanntraße“ in Cottbus sind gekennzeichnet durch eine zurückhaltende, offene und zugleich grüne Grundstruktur. Zwei Eingangsplätze, betonen die städtebauliche Grundstruktur des offenen Blocks. Ausgestattet mit einem Natursteinplattenverband im Osten an der Briesmannstraße und im Süden, an der Ostrower Straße schaffen diese das Entree für Anwohner des neuen Quartiers in den grünen Innenhof und bilden die städtebaulichen Fugen innerhalb des Wohnquartiers aus. Ein zentrale und großzügige Spielfläche mit einer flankierenden Langbank mit Holzauflage schafft ein quartiernahes Spiel- und Freizeitangebot für die Kleinkinder des Quartiers. Durch seine kreuzenden Verbindungswege schafft der Hof die Querungen nach Norden, Süden und Osten. Im Norden zu einem Durchgang auf die



Grundriss Dachgeschoss, 1:200

Fußgängerperspektive vom Innenhofmit Blick nach Süden

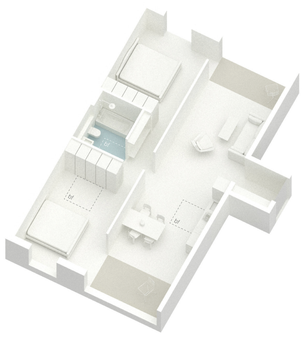
Franz-Mehring-Straße und nach Osten und Süden über die beiden Eingangsplätze auf die Briesmannstraße bzw. Ostrower Straße. Als Bodenbeläge im Hof finden Rasenliner und Rasenpflaster als Erschließungswege und Vorzonen der Gebäude Verwendung. Die den Wohnungen im Hochparterre zugeordneten Flachdächer der Tiefgarage sind als intensive Dachbegrünung für Privatgärten und Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Hier führt jeweils eine für Anwohner öffentliche Treppe aus dem Neubau direkt in den Innenhof und erschließt die dort befindlichen größeren gemeinschaftlich genutzten Garten- und Aufenthaltsflächen. Der Teilblock im Süd-Westen hat seine großzügige Gemeinschaftsfläche als Community Garden, ebenfalls auf der Dachfläche der Tiefgarage. Auch hier führt eine Treppe in den Hof und ermöglicht den direkten Zugang.
Die Vorzonen vor den Gebäuden, auch auf den Entree-Plätzen werden flankiert durch einen grünen Saum als Vorgärten, der durch die breiten Fugen des Rasenpflasters in Form von extensiven Gräsern und Stauden bepflanzt wird. So entsteht ein kleiner, aber wichtiger Abstandsstreifen zwischen den privaten Loggien des Neubaus und den halböffentlichen Hofflächen. Das Blockinnere des neuen Wohnquartiers wird als Lebens- und Aufenthaltsfläche überwiegend vegetativ gestaltet.
Den ca. 1,50m erhöhten Gartenterrassen auf den Tiefgaragen wird eine ca. 2,00m hohe Hainbuchenhecke vorgelagert, um den Höhensprung bewusst grün zu akzentuieren. Der

Grundrissbeispiel:
Loftwohnen im Punktgebäude in ruhiger Lage

Grundrissbeispiel:
5-Zi.-Whg. als geförderte Familienwohnung

Baumbestand wird im Wesentlichen erhalten und trägt so zur intensiv vegetativen Gestaltung des Hofes bei. Ergänzend werden neue Gleditschien als Solitäre auf den Eingangsplätzen gepflanzt und schaffen so Verweilqualität.
Ein Staudenband an der westlichen Grundstücksgrenze im Hof setzt einen weiteren Akzent in der Hofgestaltung und bietet einen einladenden Charakter für die Anwohner.
Die beiden Eckgebäude (Sonderwohnformen) erhalten je eine Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung, die übrigen Wohngebäude werden mit private Freiflächen auf den Dächern ausgestattet. Dachterrassen werden durch Rücksprünge im Dachgeschoss gebildet. Die privaten Dachgärten sind via individuellem Dachausstieg mit der darunterliegenden Dachgeschosswohnung verbunden.

Materialverwendung
Zur Reduktion der Versiegelung und Kostenminimierung werden die Erschließungswege und Platzausweitungen im Hof-inneren mit Rasenlinern und Rasenpflaster hergestellt. Zwischen diesem Raster werden in den Gebäuden vorgelagerten Bereichen Gräser und Stauden gepflanzt. Ein weicher Übergang zwischen Bewegungsflächen und Gebäudevorzone entsteht. Gleichzeitig ist es so möglich Rettungswege und Aufstellflächen für mögliche Feuerwehreinsätze herzustellen. Die Erschließungswege sind aufgrund der stärkeren Frequentierung etwas engeren Fugen zwischen dem Rasenpflaster ausgestat-



Grundrissbeispiel:
Wohngemeinschaft (Sonderwohnform)

Grundrissbeispiel:
3-Zi.-Whg. im Ost-West-Gebäude als freifinanzierte Wohnung

tet. Durch die konsequente Verwendung von Rasenpflaster entsteht so der starke Grüne Gesamteindruck des Innenhofes.
Die Bankelemente und Langbänke werden in Beton mit einer gesäuerten Oberfläche ausgeführt. Fahrradabstellplätze und Müllsammelplätze werden in den Gebäuden angeboten. Eine kleine Anzahl an Fahrradparkern wird für die schnelle und komfortable Nutzung als Flachstahlbügel an den Hauptzugängen angeboten.

Regenwasserbewirtschaftung
Das Innere des Hofes kann durch die Verwendung von Rasenpflaster zu 100% durch Versickerung entwässert werden. Die intensiven Privatgärten auf den Dachflächen werden über in Rigolen, in der zentralen Grünfläche ebenfalls Stadtklima-freundlich entwässert. Einzig das Niederschlagswasser der Eingangsplätze gelangt über Punkteinläufe in die zentrale Kanalisation. Das Niederschlagswasser auf den Gründächern des neuen Quartiers wird auch in die Hof-inneren Rigolen geleitet. Die Rigolen geben das Wasser von dort langsam an das Grundwasser ab und tragen zur Optimierung des Mikroklimas bei.

Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit
Die robuste und einfache Grundstruktur erlaubt es, mit minimalen Mitteln diese hochwertige Neugestaltung des innerstädtischen Wohnquartiers Briesmannstraße herzustellen. Eine große Aufenthalts-, Nutzungs- und Wohnqualität wird durch die differenzierte Gestaltung privater, halbprivater und halböffentlicher Freiflächen im Hofinnern erzeugt.

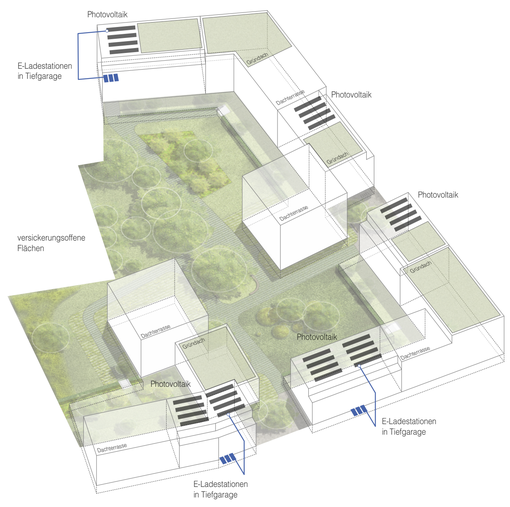
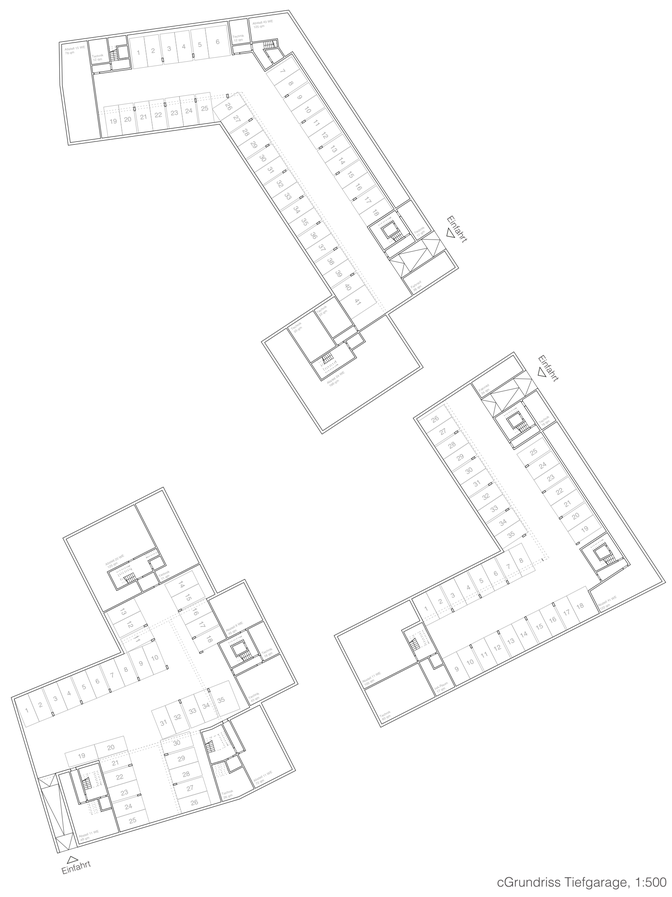
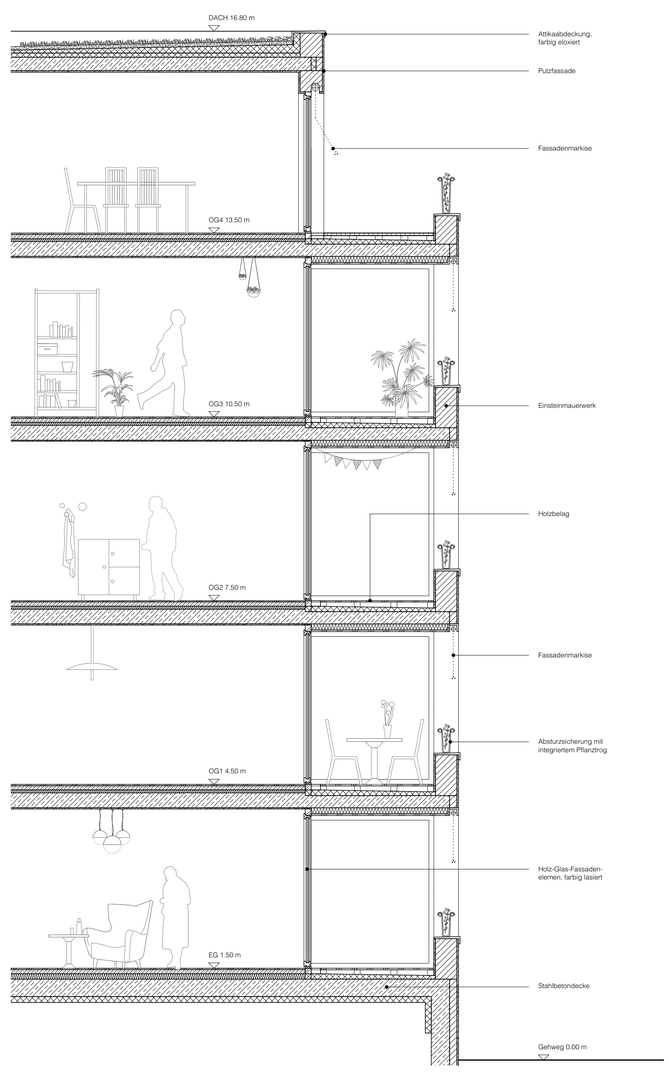


Diagramm: Nachhaltigkeit



cGrundriss Tiefgarage, 1:500



Detailschnitt Fassade, 1:50

Detailansicht Fassade, 1:50