

## Erläuterungsbericht

### 1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Gegliederte Baukörper auf der westlichen Baulinie bilden einen klar formulierten Straßenraum. Entlang der Großen Oderstraße schlagen wir eine Aufteilung in 5 Häuser mit je 4 Geschossen plus ein bis zwei Staffelgeschossen vor. Die vier nördlichen Gebäude sind gleich im Umriss und Höhe. Im Dachgeschoss variieren die Tiefe der Terrassen und die Geschosshöhen. Die höher gesetzte Traufe des vorspringenden Eckbaus fasst räumlich die Große Oderstraße und stellt den Anschluss an die Innenstadt her.

### 2. Architektonisches Gestaltungskonzept

Die Fassadengestaltung der Häuser ist durch eine Verblendschale aus hellgebrannten Ziegel zurückhaltend gehalten. Jedes Haus erhält eine leicht unterschiedliche Farbe und Verlegerichtung des Klinkers. Zwei Arten von abgeschrägten Leibungsseiten wechseln sich bei den Gebäuden ab. Es entsteht im Sockelbereich ein Spiel mit den verschiedenen Formaten und Auskrägung der Klinker. Die Häuser bekommen so einen jeweils eigenen Charakter und eine eigene Adresse. Die neuen Bausteine fügen sich so gut in die besondere Lage zwischen der Marienkirche, dem Universitätshauptgebäude, dem Audimax und dem Kleist-Museum.

Die Erdgeschosszone wird durch große Zugänge gegliedert, ein Durchgang schafft die Verbindung mit dem Innenhof. Um große Gewerbeflächen zu schaffen, wird das Grundstück im Erdgeschoss bis zur östlichen Grundstücksgrenze bebaut. Die Wohnungen im 1.OG haben Privatgärten auf dem Dach der Gewerbe.

### 3. Nutzungs- und Grundrisskonzept

Die besondere Qualität des „Durchwohnens“ ist bei der Konzeption der Grundrisse ausschlaggebend. In allen Gebäuden bietet die Mehrheit der Wohnungen eine zweiseitige Orientierung. Die Erschließungskerne und Installationsschächte sind so angeordnet, dass eine Grundrissflexibilität für 2-, 3- und 4 Zimmerwohnungen entstanden ist und eine nachträgliche Trennung der Einheiten möglich ist. Die Wohnungen lassen sich über definierte Schnittstellen der Innenräume zusammenschalten.

Mit folgendem **Wohnungsschlüssel** bietet unsere Planung 61 Wohneinheiten:

40 WE 2-Raumwohnung  
12 WE 3-Raumwohnung  
9 WE 4-Raumwohnung

Die Gebäude sind als 2- bis 3-Spänner organisiert, so dass die Mehrheit der Wohnungen zweiseitig (durchgesteckt) ausgerichtet ist. Nur das Eckgebäude ist als 4-Spänner angelegt, wovon der Großteil der Wohnungen zweiseitig ausgerichtet sind (durchgesteckt oder über Eck).

Die **durchgesteckten Wohnungen** mit einer zweiseitigen Ausrichtung der Aufenthaltsräume ermöglichen einen Bezug zur Kirche und zum Innenhof. Es ist eine optimale Querlüftung möglich. Auf der Westseite zur Kirche sind Loggien und auf der Ostseite zum Hof Balkone vorgesehen. Die Wohnungen in den obersten Geschossen erhalten private Dachterrassen.

**Barrierefreiheit** - Alle Wohnungen werden barrierefrei erschlossen. Aufzugsgrößen, Wenderadien und Türbreiten werden eingehalten.

**Wirtschaftlichkeit und Qualität der Erschließung** - Für eine maximale Wohn- und Nutzfläche sind die Erschließungsflächen auf ein Optimum minimiert. Das Erdgeschoss ist für die Unterbringung von Gewerbe mit einer größeren Gebäudetiefe vorgesehen.

Die Treppenhäuser sind kompakt und der Zugang zu den Wohnungen erfolgt mittig, so dass kein Flurbereich nötig ist.

Im Kellergeschoss sind die Haustechnik- und Lagerräume sowie die Fahrradräume.

#### **4. Gebäudetechnik, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit**

Im Vordergrund steht die Herstellung einer guten Gebäudehülle zur Verringerung der Transmissions-wärmeverluste. Zur Reduzierung der verbleibenden Lüftungswärmeverluste und zur Verbesserung des Wohnraumklimas ist pro Gebäude eine zentrale Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung vorgesehen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Nahwärmeleitung. Ein notwendiger Anteil an regenerativer Wärmeenergie kann über eine solarthermische Anlage wirtschaftlich umgesetzt werden.