

Ähnlich einer Medaille bietet das langgestreckte Grundstück der ehemaligen Branntweinmonopolverwaltung zwei Seiten mit hoch unterschiedlichen Qualitäten: Richtung Süden Licht, weite unverbaute Aussicht und die urbane Lebendigkeit des Bahnareals, die aber auch eine hohe Lärmbelastung mit sich bringt. Im Norden eine beruhigte Wohnstraße, grüne Wohnhöfe und die Innenseite des neu geschaffenen, perforierten Blockrands.

Ein „Entweder - Oder“, die Entscheidung in den Wohnungen für eine Seite, war für uns keine Option. Die Standortqualitäten speisen sich gerade aus dem Wechselspiel der beiden ungleichen Richtungen. Daher folgt für uns eine klare Konsequenz und Entwurfsentscheidung: Jede Wohnung profitiert von verschiedenen Seiten, jede Wohnung mit Fassade zur Bahn ist durchgesteckt ausgeführt und bietet ebenfalls eine Fassade in den grünen und ruhigen Innenhof.

Die Morphologie und die grundlegenden Parameter des Masterplans werden aufgenommen und akzentuiert: der Erhalt von Sichtachsen prägt den Baukörper, während die bauliche Setzung auf die hohen Schallemissionen reagiert. Die Baukörper bilden eine zick-zack verlaufende Stadtkante und schirmt so die hintere Wohnbebauung vom Bahnlärm ab. Gleichzeitig wird die Großform durch Höhenstaffelungen in Einzelvolumen übersetzt und artikuliert. So liefert die neue Bebauung eine lebendige Struktur, die die Reisenden aus den vorbeiziehenden Zügen in Zukunft empfangen wird.

### Wohnhochhaus

Das Wohnhochhaus ist insbesondere in der Positionierung als Hochpunkt an der Schnittstelle differenziert gestalter öffentlicher Räume als ein urbaner Sonderbaustein zu verstehen, der das Wohnen um gemeinschaftliche Nutzungen erweitert und mit dem Leben im Quartier vernetzt. Gleichzeitig ermöglicht die Höhenstaffelung der Gebäudefügel eine selbstverständliche Eingliederung in das Stadtbild. Auf einem zu den Wohnbausteinen durchgehenden Sockelgeschoss ruhend, schafft das Wohnhochhaus durch den farblichen Verlauf und eine präzise Setzung der Fensterelemente einen eleganten Auftakt zum Quartier.

Ziel ist es, das Hochhaus an der Eingangssituation zum Quartier zu einem Katalysator der Quartierentwicklung zu machen. Dafür ist eine formale und inhaltliche Verzahnung des Gebäudes mit dem Kontext fundamental. Ein großzügiger Arkadenraum leitet vom Vorplatz in ein intensiv programmiertes Sockelgeschoss. Großzügige Gewerberäume und die Kindertagesstätte profitieren hier von einer prominenten Adresse und flexiblen Schallbarkeit.



Schwarzplan | 1:2500

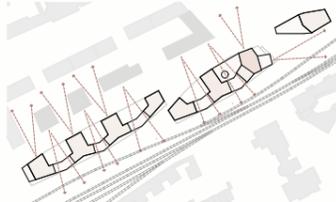


Eleganter Auftakt ins Quartier



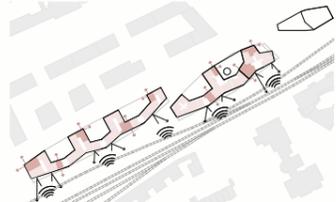
Höfe maximieren & Fassade beleben

Die Großform des Rahmenplans wird durch Höhenstaffelungen in Einzelvolumen übersetzt und artikuliert. So liefert die neue Bebauung eine lebendige Struktur, die die Reisenden aus den vorbeiziehenden Zügen in Zukunft empfangt, während die Fläche der Wohnhöfe maximiert wird.



Durchblicke & Fernblicke

Die Morphologie und die grundlegenden Parameter des Masterplans werden aufgenommen und akzentuiert: Hochpunkte alternieren mit den niederen verbindenden Abschnitten. Auch aus zweiter Reihe wird der freie Blick Richtung Süden gewährleistet.



Zweiseitig Wohnen & belebte Lärmschutzwand

Die „Qualität der zwei Seiten“ zieht sich bis in die Grundrisse, die Durchsichten in beide Richtungen und Querbeziehungen zulassen. Die bauliche Setzung reagiert stadträumlich konsequent auf die hohen Schallemissionen, indem diese Seite geschlossen, aber auch eine parallele Wandstellung zur Bahn vermieden wird.

Die Höhenstaffelung der Gebäudefügel ermöglicht eine selbstverständliche Eingliederung in das Stadtbild. Auf einem zu den Wohnbausteinen durchgehenden Sockelgeschoss ruhend, schafft das Wohnhochhaus durch den farblichen Verlauf und eine präzise Setzung der Fensterelemente einen eleganten Auftakt zum Quartier.



Lageplan | 1:500



Schema Regelgeschoss | 1:500

- 1-Zimmerwohnung
- 2-Zimmerwohnung
- 3-Zimmerwohnung
- 4-Zimmerwohnung
- 5-Zimmerwohnung



Schema Silhouette & Höhenentwicklung | 1:500



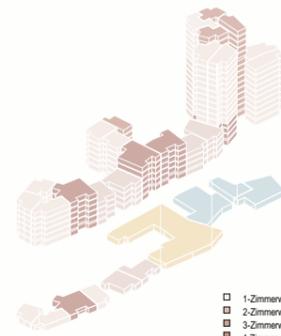
Glashaus Wohnhochhaus | 17. OG  
"Garten" mit Aussicht



Dachgeschoss Wohnhochhaus  
16. OG



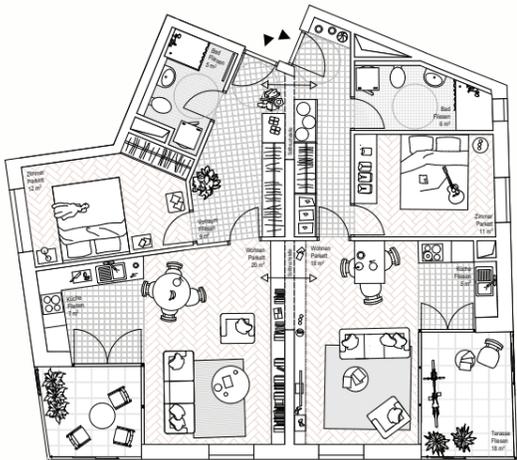
Regelgeschoss Wohnhochhaus  
12.-15. OG



- 1-Zimmerwohnung
- 2-Zimmerwohnung
- 3-Zimmerwohnung
- 4-Zimmerwohnung
- Kindertagesstätte
- Gewerbe

**Axonometrie Nutzungen**

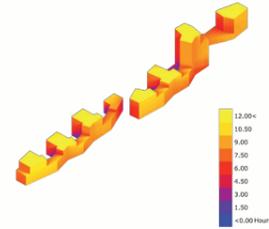
Das aktive, nutzungsreiche Erdgeschoss mit diesen vielfältigen Möglichkeiten an Nutzungen „strahlt“ in das Brandweingartler hinein und verbindet die darüber aufragenden Wohngeschosse mit dem Leben auf der Straße.



kompakte 2-Zimmerwohnung | 1:50  
Wohnen an zwei Seiten | Kochen an der Loggia | verglaste Loggia als erweiterter Wohnraum

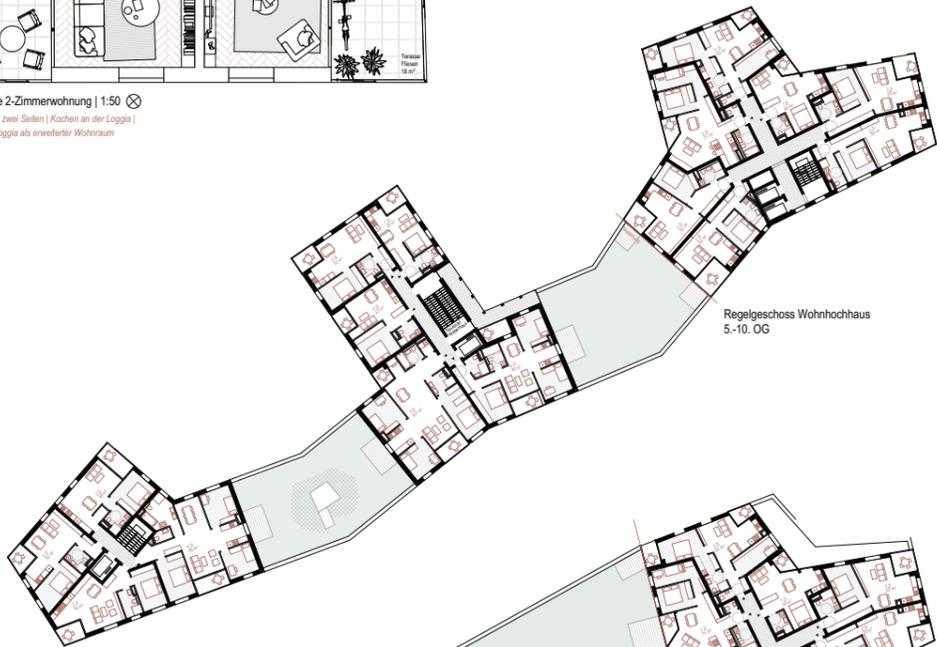


Gemeinschaftliche Dachterrasse  
Wohnhochhaus 11. OG



**Schema Sonnenstudie**

Eine präzise Setzung der Höhen der Wohnbausteine ermöglicht eine optimale Belichtung nach DIN EN 17037.



Regelgeschoss Wohnhochhaus  
5.-10. OG

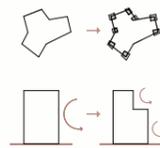
**Tragstruktur**

Die Stahlbetonskelettbauweise bestehend aus Stützen und kurzen Wandscheiben und Wohnungstrennwänden in Leichtbauweise sorgen für maximale Flexibilität über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg.

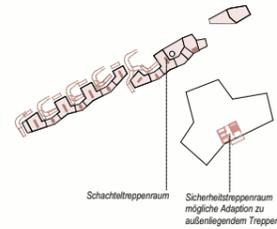


**Vorbeugung Downdraft**

Um Downdraft-Winden vorzubeugen, wurde die Geometrie des Wohnhochhauses optimiert. Neben der schmalen ostseitigen Fassade gewährleistet eine erhöhte Porosität an den Kanten des Turms durch Loggien sowie eine Abtreppung des Volumens eine Minimierung des Windaufkommens.



**Geometrie und Struktur**



Schacheltreppenraum  
Sicherheitstreppe  
ermöglichte Adaption zu außenliegendem Treppenraum

**Brandschutzkonzept**

Im städtebaulichen Teil wird der zweite Fluchtweg über das Anleiten der Fassaden gewährleistet. Aufstellflächen in den Wohnhöhlen und auf der Wohnstraße sind vorgesehen. Im ersten Wohnbaustein sorgt ein Schacheltreppenhaus für die zwei voneinander unabhängigen Fluchtwege, während im Wohnhochhaus ein innenliegender Sicherheitstreppe eine sichere Flucht gewährleistet. Dieser kann mit einfachen Mitteln in einen außenliegenden Treppenraum umgewandelt werden.

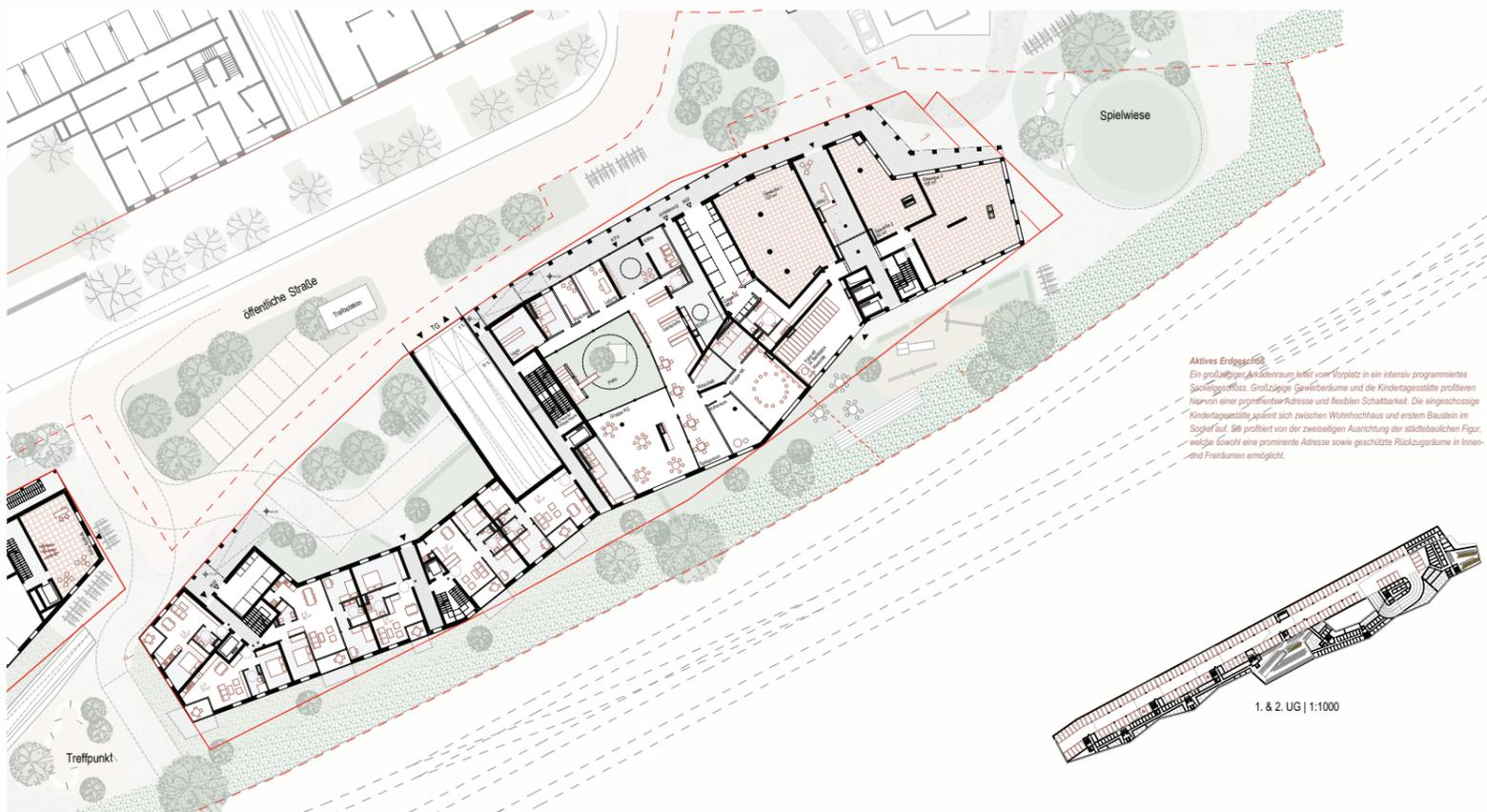


**Abstandsflächen**

Mithilfe der zurückspringenden Fassade wurden die Abstandsflächen im Vergleich zum Rahmenplan optimiert.

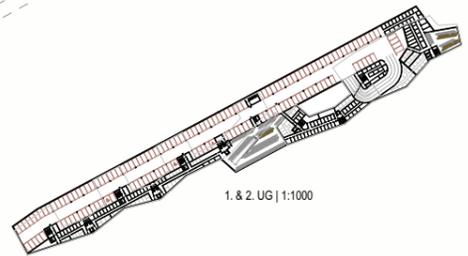
Regelgeschoss Wohnbaustein 5.-6. OG

Regelgeschoss 1.-4. OG



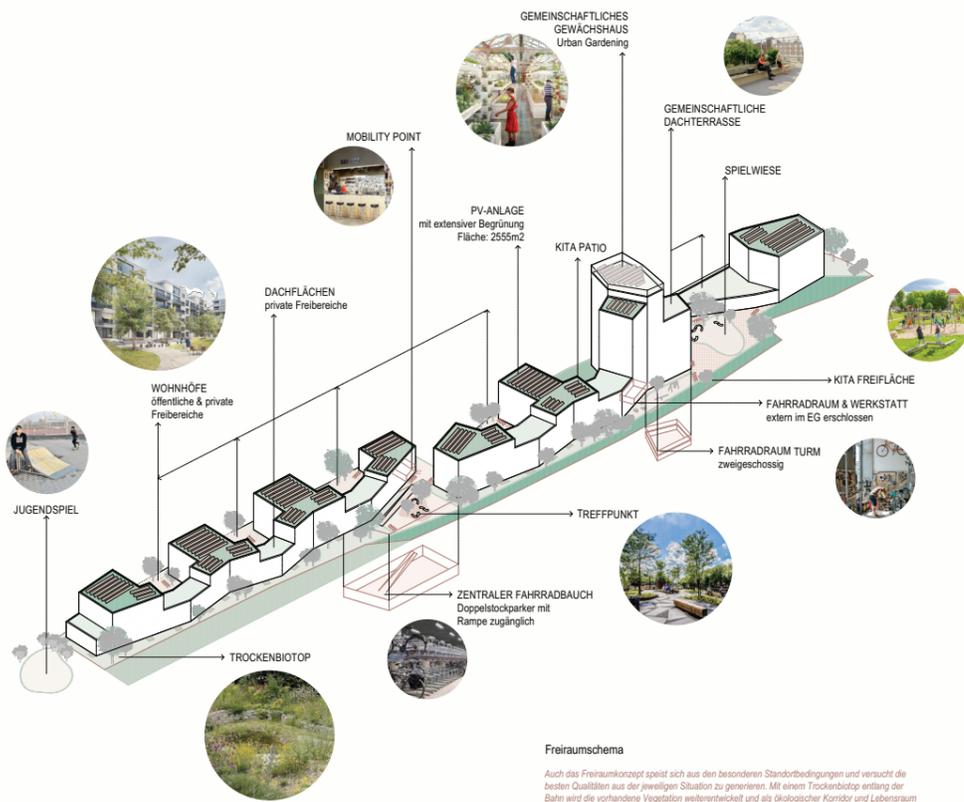
**Aktives Erdgeschoss**

Ein großzügiges „Aktivere“ liefert vorwiegend in ein intensiv programmiertes Soziale. Großzügige Gewandformen und die Kindertagesstätte profitieren hier von einer gut durchdachten und flexiblen Schallbarriere. Die eingeschossige Kindertagesstätte spürt sich zwischen Wohnhochhaus und erstem Baustein im Sockel auf. Sie profitiert von der zweifachen Ausrichtung der städtebaulichen Figur, welche sowohl eine prominente Adresse sowie geschützte Rückzugsräume in Innen- und Freiräumen ermöglicht.



1. & 2. UG | 1:1000

Erdgeschoss | 1:200



**Freiraumschema**

Auch das Freiraumkonzept speist sich aus den besonderen Standortbedingungen und versucht die besten Qualitäten aus der jeweiligen Situation zu generieren. Mit einem Trockenbiotop entlang der Bahn wird die vorhandene Vegetation weiterentwickelt und als ökologischer Korridor und Lebensraum aufgewertet. Extensiv genutzt und mit der Ausrichtung Richtung Süden bietet dieser sonnige Korridor wichtigen Lebensraum etwa für als akut bedroht geltenden Eiderchenarten und mit seiner robusten „natürlichen“ Vegetationsstruktur gleichzeitig für die Wohnungen eine besondere Atmosphäre. Auf der anderen Seite liefern die grünen Innenhöfe Gemeinschaftsräume für die Hofgemeinschaft und Gartenflächen für angrenzende Wohnungen. Die erforderlichen Feuerwehraußflächen sind in die Freiraumgestaltung der Höfe integriert. Wichtige Bestandteile sind darüber hinaus die begrünten Dachflächen, die für das Regenwasser-Management, sowie die helle Lichthaut, die für das Quartiersklima einen wichtigen Beitrag leisten (Stadtklimaindex 0,827). Auch das Mobilitätskonzept unterstreicht die Planung eines grünen Quartiers. Großzügige und leicht erreichbare Fahrradräume sowie eine Mobilityhub im Zentrum des städtebaulichen Entwurfs erleichtern eine klimafreundliche Fortbewegung der Bewohnerinnen.



Schnitt Wohnhochhaus & Wohnbausteine A-A | 1:200



Ansicht Wohnhochhaus & Wohnbausteine, Nord - West | 1:200



Ansicht Nord-Ost & Schnitt B-B Wohnhochhaus | 1:200



Strukturell ist das Wohnhochhaus einfach und ablesbar konzipiert

Die äußere Haut des Wohnhochhauses wird mit profilierten und glasierten Terracotta-Fassadenplatten verkleidet. Je nach Lichtsituation und Betrachtungswinkel entstehen subtile Schatteneffekte an den Fassaden und erzeugen Plastizität und Eleganz. Im Erdgeschoss wird das lokale Thema der Klinkerfassade in der Farbgebung aufgenommen, die nach oben nach und nach heller wird und in einem filigranen Glashaus(dach) mündet.



Schnittansicht Wohnhochhaus | 1:50