stilvoll urban leben.
ST. LEONHARDS GARTEN

HANDBUCH ZUM BAUEN IN ST. LEONHARDS GARTEN

Stadt Braunschweig

Unterstützt durch Mittel des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt)

stilvoll urban leben.
ST. LEONHARDS GARTEN

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT		Vorwort des Stadtbaurates	
1.0 EINLEITUNG	1.1	Lage im Stadtgebiet/Standortqualitäten	10
	1.2	St. Leonhards Garten als offener interaktiver Planungsprozess	12
	1.3	Universal für mehrere Generationen nutzbare Architektur	14
	1.4	Zusammenfassung der Ziele für St. Leonhards Garten	16
2.0 ALLGEMEINE VORGABEN/ INFORMATIONEN ZUM VERFAHREN	2.1	Parzellierung/Grundstückskosten	20
	2.2	Grundstücksvergabe	24
	2.3	Gestaltungsbeirat/Anforderungen an den individuellen Entwurf	28
	2.4	Bauablauf	30
	2.5	Energiekonzept, Infrastruktur	31
	2.6	Kostenangaben	33
3.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	3.1	Der städtebauliche Entwurf: Individuelle Realisierung durch einzelne Bauherren	36
	3.2	Stadtplanerische Ziele	38
4.0 GESTALTERISCHE + FUNKTIONALE VORGABEN		Einheit in der Vielfalt - Vielfalt in der Einheit	40
4.1 Bereich A - Gereihte Stadthäuser	4.1.1	Bebaubarkeit	42
	4.1.2	Gebäudetypologie	42
	4.1.3	Gebäudekubatur	43
	4.1.4	PKW-Stellplätze	44
	4.1.5	Fassade	44
	4.1.6	Dach	46
	4.1.7	Private Freiflächen	46
	4.1.8	Zusammenfassung der wesentlichen Spielregeln	47

INHALTSVERZEICHNIS

4.2 Bereich B - Geschosswohnungsbau	4.2.1	Bebaubarkeit	50
	4.2.2	Gebäudetypologie	50
	4.2.3	Gebäudekubatur	51
	4.2.4	PKW-Stellplätze	51
	4.2.5	Fassade	52
	4.2.6	Dach	53
	4.2.7	Private Freiflächen	54
	4.2.8	Zusammenfassung der wesentlichen Spielregeln	55
4.3 Bereich C - Doppelhäuser	4.3.1	Bebaubarkeit	58
	4.3.2	Gebäudetypologie	58
	4.3.3	Gebäudekubatur	59
	4.3.4	PKW-Stellplätze	59
	4.3.5	Fassade	60
	4.3.6	Dach	61
	4.3.7	Private Freiflächen	61
	4.3.8	Zusammenfassung der wesentlichen Spielregeln	63
5.0 BEISPIELENTWÜRFE/TYPOLOGISCHE KONZEPTE			
5.1 Beispielentwürfe von gereihten Stadthäusern	5.1.1	Prof. Klaus Theo Brenner	66
	5.1.2	KSW Architekten und Stadtplaner BDA DWB	70
	5.1.3	Prof. Stamm-Teske/A21 GbR	74
5.2 Typologische Konzepte für den Geschosswohnungsbau	5.2.1	Flexibilität - momus	80
	5.2.2	Variabilität I - Prof. Stamm-Teske/A21 GbR	82
	5.2.3	Variabilität II - Prof. Klaus Theo Brenner	86
	5.2.4	Kombinationen - KSW Architekten und Stadtplaner BDA DWB	90
IMPRESSUM		Impressum	

Vorwort des Stadtbaurates

Die Frage nach dem Wohnen und dem Quartier der Zukunft stellt sich Planern und Architekten immer drängender. Lebensstile und Haushaltstypen werden vielfältiger und sind heute sehr viel öfter als früher Veränderungen unterworfen. Neue Wohnkonzepte, die individuelle und flexible Nutzungen ermöglichen, sind daher gefragt. Darüber hinaus soll das Wohnquartier einen gestalterischen Zusammenhang aufweisen und nicht in Einzellösungen - seien sie architektonisch noch so gelungen - zerfallen.

Dies könnte man bis zu einem bestimmten Niveau auch durch Planung aus einer Hand mit einem qualifizierten Bauträger erzeugen, in Braunschweig will die Stadt aber zusammen mit möglichst unterschiedlichen privaten Einzelbauherren ein vielfältiges, lebendiges Quartier entwickeln. Auch deshalb soll in St. Leonhards Garten mit Spiel- und Gestaltungsregeln gearbeitet werden, die einerseits zu einer herausragenden Einheitlichkeit führen, zugleich aber individuelle Gestaltungsfreiheit, lebendige Vielfalt und individuelle Identifikation ermöglichen.

In Braunschweig werden schon seit einiger Zeit Antworten zur Zukunft des Wohnens in Verbindung mit einer verbindlichen Festlegung von „Spielregeln zum Bauen“ mit unterschiedlichen Wettbewerbskonzepten und konkreten Projekten gesucht und diskutiert. Soweit möglich, wird die Realisierung der besten Entwürfe von der Stadt gefördert.

So gelang es, im Zuge der Initiative „Neues Wohnen in Braunschweig“ eine Reihe von Brachflächen sowie kleine und größere Baulücken wieder in den Nutzungszusammenhang zu stellen und mit attraktiver Stadtarchitektur zu bebauen.

Allerdings war es bisher nur punktuell möglich, attraktive innerstädtische Wohn- und Lebensbedingungen zu schaffen. Die tatsächliche Nachfrage ist jedoch weitaus höher.

Viele Familien, ältere Paare, Einzelpersonen und andere Bauwillige sind auf der Suche nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Die von vielen bevorzugte integrierte Wohnlage innerhalb der Stadt wird aber allzu oft aus Mangel an geeigneten Möglichkeiten und Angeboten gegen ein freistehendes Einfamilienhaus am Stadtrand oder gar im Umland der Stadt eingetauscht. Die seit Jahrzehnten beobachtbare Umlandabwanderung von Familien, insbesondere wenn sie Eigentum erwerben, erfolgt überwiegend unfreiwillig. Diese Haushalte können das familiengerechte Wohnungsangebot (Preis-Leistungs-Verhältnis) in den Innenstädten nicht finden.

Vor diesem Hintergrund sucht das Baudezernat der Stadt Braunschweig bereits seit Jahren geeignete Bereiche, die einen Ausweg aus diesem Dilemma ermöglichen. Als besonders günstig im Bezug auf Lage und Grundstücksgröße hat sich das Areal des Stadtbahndepots im Östlichen Ringgebiet, das Projektgebiet für St. Leonhards Garten, herausgestellt. Hier ist ein lebendiges, offenes Wohnquartier geplant. Durch unterschiedliche Bautypologien wird ein Wohnquartier für Jung und Alt realisiert. In der Planung und der Ausführung sollen Gesichtspunkte des Universal Designs als Gestaltungsprinzip für Mehrgenerationennachbarschaften Berücksichtigung finden.

Die Stadt Braunschweig hat sich mit dem Wohnbauprojekt St. Leonhards Garten für das ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) -Forschungsfeld des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) „Innovation für Familien und altengerechte Stadtquartiere“ beworben. Die inhaltlichen Bausteine, die mit der Zielsetzung eingereicht wurden, eine Förderung der BBR zu erhalten, bestehen in erster Linie in einer wissenschaftlichen Begleitung, Betreuung und Dokumentation des komplexen Planungs- und Moderationsprozesses.

Aus ca. 140 Bewerbungen hat sich die Stadt Braunschweig neben acht anderen Städten mit dem Projekt St. Leonhards Garten durchgesetzt und erhält jetzt bis in das Jahr 2009 hinein Fördermittel aus dem ExWoSt-Programm. Das Auswahlgremium des BBR hat den innovativen Charakter des Planungsprozesses für St. Leonhards Garten, aber auch die komplexen inhaltlichen Zielsetzungen als beispielhaft und förderungswürdig anerkannt.

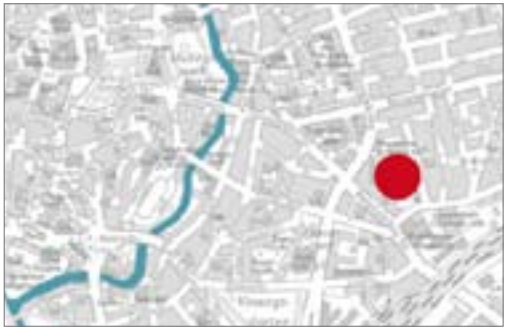
Mit dem „Handbuch zum Bauen im St. Leonhards Garten“ verfolgt das Baudezernat der Stadt Braunschweig zwei wesentliche Zielsetzungen:

» Zum einen bietet das Handbuch in einer Kurzform, aber auch in ausführlichen Texten eine Erläuterung der konkreten und verbindlichen Spielregeln. Diese Spielregeln haben die Bauinteressenten u.a. mit der Beantwortung der Fragebögen mitgestaltet und ausformuliert.
  Die gemeinsam vereinbarten Spielregeln sollen dazu beitragen, durch qualitätvolle werthaltige Einzelgebäude, die einen gestalterischen Konsens aufweisen, letztlich auch ein harmonisches qualitätvolles Quartier zu erreichen.
» Zum anderen soll das Handbuch ein umfangreiches Servicepaket an Empfehlungen mitgeben, damit die Bauherren zusammen mit den Architekten über wesentliche Aspekte des Bauens in St. Leonhards Garten insbesondere über die Anforderungen des Mehrgenerationenwohnens, aber auch z. B. hinsichtlich der energetischen Fragen informiert werden, diskutieren und ihr individuelles Projekt dadurch sinnvoll weiterentwickeln.

Kurz zusammengefasst ist das vorliegende Handbuch der Schlüssel zur Verwirklichung des Leitbildes von St. Leonhards Garten: „Stilvoll urban leben“.

1.0 EINLEITUNG

1.1 Lage im Stadtgebiet/Standortqualitäten
1.2 St. Leonhards Garten als offener interaktiver Planungsprozess
1.3 Universal für mehrere Generationen nutzbare Architektur
1.4 Zusammenfassung der Ziele für St. Leonhards Garten



Lage vom Standort St. Leonhards Garten im Stadtgebiet

Luftbild vom Standort St. Leonhards Garten (2005)

Das Areal des Stadtbahndepots befindet sich am südlichen Rand des Östlichen Ringgebietes in einer innerstädtischen Lage. Das Östliche Ringgebiet ist ein baulich sehr einheitliches Gründerzeitquartier, das zu den beliebtesten Braunschweiger Wohnvierteln zählt.

Das Betriebsgelände des Stadtbahndepots wird bis Ende 2008 von der Braunschweiger Verkehrs-AG (BSVAG) genutzt werden. Danach wird dieses Areal mit einer Größe von ca. 3,5 ha geräumt und einer Nachnutzung hauptsächlich zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen. Es stellt in dieser Hinsicht ein einzigartiges Flächenpotenzial in voll integrierter Lage dar.

Integriert bedeutet, neben Einkaufsmöglichkeiten (vom Discounter bis zum kleinteiligen Fachhandel) sind auch sämtliche privaten und öffentlichen Dienstleister (Banken, Ärzte, Schulen, Krankenhäuser u. a.) in fußläufiger Nähe erreichbar. Zu betonen ist in dieser Hinsicht auch die Nähe zum Hauptbahnhof (ca. 1.000 m), die Nähe zum Stadtzentrum (ca. 1.500 m) und die Nähe zur Naherholung (Prinz-Albrecht-Park ca. 500 m). Mit dem Staatstheater (Entfernung ca. 800 m) und der Stadthalle (ca. 400 m) befinden sich auch wichtige kulturelle Institutionen in unmittelbarer fußläufiger Entfernung.

Somit erfüllt St. Leonhards Garten ein ganz wesentliches Kriterium des Mehrgenerationenwohnens, nämlich den Aspekt der vielfältigen Angebote bei kurzen Wegen. Die kurzen Wege sind besonders wichtig für ältere Bewohner und Familien mit Kindern, in denen meist ein Partner berufstätig ist und oft über das Auto verfügt.

Die zentrale und integrierte Lage von St. Leonhards Garten ermöglicht, alle Wege ohne Auto zurückzulegen, und stellt somit eine bedeutende Standortqualität dieses Modellvorhabens dar.

- Handel, Gewerbe
- Dienstleistungen, Gastronomie
- kulturelle Einrichtungen

vorhandene Infrastruktur am Standorts St. Leonhards Garten

Die Bevölkerungsstruktur im Östlichen Ringgebiet ist sehr homogen und besteht zu einem signifikanten Teil aus Akademikern. Insgesamt weist der Stadtteil ein stabiles soziales Gefüge auf.

Auf Grund der zentralen Lage und der stadträumlich positiven Rahmenbedingungen ist im Quartier eine hohe Nachfrage nach Wohnraum mit individueller Freifläche insbesondere für junge Familien mit Kindern zu verzeichnen. Weiter gibt es bei vielen älteren Bewohnern, die in den Gründerzeithäusern wohnen, den Wunsch, dauerhaft im Quartier zu bleiben. Eine altengerechte Umplanung der bestehenden Häuser, z.B. über die Nachrüstung eines Aufzugs oder die Einrichtung von (Pflege-) Serviceeinheiten, ist meist nicht möglich. Diesen Bedürfnissen trägt das Modellprojekt St. Leonhards Garten mit seinem Mehrgenerationenansatz Rechnung.

Das umgebende Stadtquartier zeichnet sich durch eine überwiegend einheitliche gründerzeitliche Blockrandbebauung in offener Bauweise aus, die umgebenden Gebäude sind meist viergeschossig. Der Anteil an öffentlichen Grün- und Spielflächen ist innerhalb des Östlichen Ringgebietes und auch im näheren Stadtquartier gering. Auch unter diesem Blickwinkel bietet der vorliegende Entwurf zu St. Leonhards Garten mit dem großzügigen zentralen Platzraum neue Chancen und Perspektiven.

Das künftige Baugebiet verfügt über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das übergeordnete Straßennetz. Die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Altewiekring, Helmstedter Straße und Georg-Westermann-Allee stellen jedoch auch Lärmquellen dar, auf die gegebenenfalls mit baulichen Schallschutzmaßnahmen reagiert werden muss.

Das Projekt St. Leonhards Garten stellt sich von Anfang an als offener und interaktiver Planungs- und Beteiligungsprozess zwischen dem Baudezernat als Projektträger, den involvierten Architekten, den Bauinteressenten, den Anliegern und vielen anderen Beteiligten dar. Das heißt, Entscheidungen über die äußere Gestalt bzw. über funktionale Anforderungen fallen nicht einsam im Rathaus oder anderswo, sondern entstehen in einem Diskurs mit den beteiligten Gruppen.

Schon im Wettbewerbsverfahren wurde in enger Abstimmung mit der Architektenkammer Niedersachsen großen Wert darauf gelegt, Chancengleichheit bei effektivem Arbeitsaufwand für alle teilnehmenden Architekten herzustellen. Deshalb wurde ein mehrphasiges Wettbwerbsverfahren konzipiert. In der ersten Phase A (Bewerbung) konnten sich renommierte Büros offen mit ihrem Namen bewerben, auch junge Büros hatten jedoch die Chance, mit einer anonym eingereichten Ideenskizze in das Verfahren zu gelangen.

Diese Chance nutzten 32 von 50 letztlich in Phase B (Städtebau) teilnehmenden Büros, d. h. zwei Drittel der Teilnehmer gelangten auf Grund ihrer entwerferischen und kreativen Fähigkeiten in das Verfahren.

Die 50 Teilnehmer der Phase B hatten die Aufgabe, eine großmaßstäbliche städtebauliche Vorzugslösung für das gesamte Areal des Stadtbahndepots zu erarbeiten. Am Ende der Phase B wurden von der Fachjury unter Vorsitz von Prof. Georg Sahner aus Stuttgart ein erster, ein zweiter und ein dritter Preis sowie sieben Anerkennungen vergeben. Der 1. Preis (Büro Hinrichs und Wilkening, Berlin) und der 2. Preis (Prof. Klaus-Theo Brenner, Berlin) waren typologisch sehr ähnlich und sahen jeweils zentrale, geometrisch klar konturierte Platzräume vor. Eine erste wichtige Vorentscheidung für die äußere Gestalt von St. Leonhards Garten war damit vorbestimmt. Die letztendliche Entscheidung für den Entwurf des 2. Preisträgers Prof. Brenner als Grundlage für den Bebauungsplan ist durch das Votum der Bauinteressenten (zwei Drittel Mehrheit für den Entwurf von Prof. Brenner) maßgeblich beeinflusst worden.

Die zehn mit Preisen bzw. Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten der Phase B haben zudem die Teilnahmeberechtigung für die Phase C (Wohnbautypologien) erhalten. In dieser Phase sollten die Architekten für St. Leonhards Garten maßgeschneiderte Gebäude und Wohnungsgrundrisse entwerfen, die insbesondere den Kriterien des Mehrgenerationenwohnens entsprechen sollten.

Gewinner dieser Wettbewerbsphase waren die Büros Prof. Stamm-Teske/A 21 aus Weimar und Kellner Schleich Wunderling aus Hannover jeweils mit einem 1. Preis sowie Prof. Klaus-Theo Brenner aus Berlin mit einem 3. Preis. Diese Büros sind nun auch maßgebliche Autoren des vorliegenden „Handbuchs zum Bauen in St. Leonhards Garten“.

Die öffentliche Beteiligung bzw. die Einbindung der Bauinteressenten erfolgte und erfolgt über zwei wesentliche Instanzen, zum Einen geschah dieses über öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen, auf denen die Besucher jeweils aktuell informiert und an Hand der Bauherrenfragebögen nach ihrer Meinung gefragt wurden.

Veranstaltungen (Auswahl)

11.12.2006	Rückfragenkolloquium und Öffentlichkeitsbeteiligung
01.07.2007	Auftaktveranstaltung
16./17.07.2007	Fachsymposium Zukunft des Wohnens
22.10.2007	Info-Veranstaltung zum Thema Spielregeln
30.10.2007	Info-Veranstaltung zum Thema Baugruppen
16./17.11.2007	Architektenmesse umfassende Information und Beteiligung der Bauinteressenten
29.11.2007	Beginn der Moderationsveranstaltungen für Baugruppen
31.03.2008	Info-Veranstaltung zum Vergabeverfahren

Zum Anderen ist ein wichtiges Medium für die aktuelle Information und stetige Beteiligung der Öffentlichkeit die Internet-Plattform *www.st-leonhards-garten.de*, von der beispielsweise die Bauherrenfragebögen I bis III herunterzuladen bzw. online zu beantworten waren und auch ein erster Entwurf des „Handbuchs zum Bauen" für die Bauinteressenten einzusehen und zu kommentieren war.

Die Auswertung der Fragebögen und die Resonanz zum Entwurf des Handbuchs lieferten dem Baudezernat als Projektträger wichtige Erkenntnisse, um Entscheidungen zum Planungsprozess und insbesondere zu den verbindlichen Spielregeln für dieses Handbuch der tatsächlichen Nachfrage und den tatsächlichen Bedürfnissen anzupassen.

Ein Schwerpunkt der Planungsphase Ende 2007/Anfang 2008 war und ist die Unterstützung der Bildung von Baugruppen von Seiten der Stadt, vertreten durch ihren Koordinator in diesem Bereich, Herrn Kay-Uwe Rohn, von der Agentur Identität und Strategie aus Braunschweig.

Baugruppen - d. h. ein Zusammenschluss einzelner privater Bauherren zu einem gemeinsamen Bauprojekt -, seien es mehrere gereihte Stadthäuser bzw. mehrere Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau - sind nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht sinnvoll, schließlich kann man durch die Auswahl eines Architekten, eines Bauunternehmers und vor allem durch die Vorabstimmung eines baulichen und gestalterischen Konzeptes (z.B. Keller ja/nein, Baumaterialien u. a.) Kosten einsparen.

Auch in gestalterischer und sozialer Hinsicht sind Baugruppen sinnvoll, weiß man doch im Vorhinein, wie das Nebengebäude aussehen und wer darin wohnen wird. Um diesen nachbarschaftlichen Ansatz zu fördern, räumt die Stadt Braunschweig Baugruppen in der Grundstücksvergabe ein Vorrecht ein.

Das weitere Verfahren zum Planungs- und Umsetzungsprozess St. Leonhards Garten – hier ist vor allem der Weg zum eigenen Grundstück und die geplante Umsetzung der Spielregeln in gebaute Architektur zu nennen – wird im Folgenden in Kapitel 2.0 „Allgemeine Vorgaben/Informationen zum Verfahren" ausführlich beschrieben.

In St. Leonhards Garten soll das Zusammenleben der Generationen bzw. der Wechsel durch unterschiedliche altersabhängige Identitäten angestrebt, gefördert und in architektonischen Planungen und Entwürfen besonders bedacht werden.

Während „Generation" ursprünglich nur als biologischer Fachbegriff für Lebewesen, die zueinander in einer familiären Abstammungslinie stehen, definiert wurde, wird er aktuell sowohl verhaltens- wie kulturwissenschaftlich verstanden. Es geht heute um die soziokulturellen Beziehungen, die man als Kinder-, Eltern- und Großelterngeneration zueinander hat, und um die Identitäten und Lebenskulturen in den einzelnen Phasen. Man hat erkannt, dass es Generationenkohorten mit ähnlichen Identitäten, Aufgaben, Mentalitäten, Problemen und Lösungsansätzen („Nachkriegsgeneration", „Generation Golf" etc.) gibt. Darüber hinaus kann man von „Generation" sprechen, wenn Menschen altersabhängig in gleiche Lebenssituationen geraten („Generation 20-30" = Berufsausbildung, Etablierung im Beruf, Familiengründung / „Generation 45+" = Kinder aus dem Haus, berufliche Umorientierung, Berufswiedereinstieg / „Generation 55+" = Orientierung an urbaner Kultur, Reisen).

In St. Leonhards Garten soll besonders das Zusammenleben von jungen, erwachsenen und alten Menschen unterschiedlicher familiärer Zusammenhänge und unterschiedlicher sozialer und kultureller Hintergründe im urbanen Kontext angestrebt werden. Zudem soll kultureller Wandel im Durchlaufen der altersabhängigen Lebenssituationen möglich gemacht werden. Dies soll durch die Art der Einbindung dieses neuen Quartiers in die Stadt, durch den städtebaulichen Gestus, durch die gebäudetypologischen Festlegungen und durch eine Baugruppen und architektonische Vielfalt fördernde Vergabe der Grundstücke sowie durch die Organisation des Freiraumes, durch die Architektur und durch die Organisation des Wohnens gefördert und unterstützt werden. Durch diese Ziele entstehen besondere Anforderungen an die Planungs- und Entwurfsprozesse, die man als „universal" oder „inclusive" bezeichnet. Sie sind zuerst im Zusammenhang mit der Entwicklung von behinderten- und seniorengerechten, barrierefreien öffentlichen Bauten in den USA untersucht worden (http: www.ap.buffalo.edu/idea/udny/). In Deutschland wurde diese Idee auch für den Wohnungsbau aufgenommen, weil sie praktisch umsetzbare Ansätze für die Architektur bot, auf die Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung in Deutschland zu reagieren, und weil sie Möglichkeiten aufzeigte, menschenfreundlichere und nachhaltigere Architektur herzustellen. Der methodische Ansatz des „Universal Design" ist in St. Leonhards Garten allerdings auszuweiten:

» Zunächst muss „Universal Design" in der Planung so umgesetzt werden, dass die Wohnung nicht nur ein Ort der Freizeit und des Ausruhens, sondern auch eine Werkstätte sein muss zur Erledigung familienbezogener Aufgaben (Hausarbeit, Haushaltsführung, Kindererziehung, Krankenversorgung, Pflege), zu gemeinsamem Tun und sozialer Interaktion, für die individuelle Entwicklung (Schularbeit, Studium, Fortbildung und lebenslange Bildung), für ehrenamtliche Tätigkeit, für die Erledigung von Heimarbeitsanteilen des ausgeübten Berufs oder für eine freiberufliche Tätigkeit. Dazu gehört ebenfalls, dass die Wohnung nicht nur ein Ort des Rückzugs aus der Öffentlichkeit oder gar zum Auszug aus der Gemeinschaft wird, sondern bei aller Notwendigkeit zu abgeschlossener Privatheit stets auch in die förderliche Gemeinschaft des Quartiers und in die Kultur der Stadt integriert ist.
» Dann muß „Universal Design" sowohl in den privaten wie in den öffentlichen Bereichen die spezifischen generationellen Lebenssituationen der Menschen und die daraus resultierenden Anforderungen an die Architektur berücksichtigen, damit bauliche Anlagen entstehen, die sowohl den individuellen, sozi-

alen und kulturellen Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen wie denen von Familiengründern, Berufswiedereinsteigern sowie den Etablierten und den jungen oder den alten Senioren gerecht werden. „Universal Design" muss es leisten, dass man über den Wechsel der Lebenssituationen hinweg in der eigenen Wohnung, im eigenen Haus oder zumindest im Quartier wohnen bleiben kann.

» Es ist nicht zuletzt wichtig, dass in der Architektur ständige oder temporäre Sonderbedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden können. Dabei ist festzustellen, dass die amerikanischen Forschungen zum „Universal Design" sich im Wesentlichen auf Körperbehinderungen beziehen. Da in Deutschland nur ca. 40 % der amtlich anerkannten Behinderungen (Behindertenausweis) Körperbehinderungen sind, sollte die Architektur in St. Leonhards Garten auch Bedürfnisse von Seh- und Hörbehinderten sowie von Personen mit besonderen psychischen Belastungen berücksichtigen. Wir möchten sogar noch einen Schritt weitergehen, wir wollen möglichst weitgehend auch die Personen bedenken, die temporär besondere Bedürfnisse und Anforderungen an die Architektur haben (die sie zu Behinderten macht, wenn die Architektur die Befriedigung dieser Bedürfnisse behindert oder verunmöglicht). In den Planungen zu St. Leonhards Garten sollen deshalb Personen mit speziellen Bedürfnissen und Anforderungen bedacht werden. Dazu gehören etwa Kinder (mit ihrer speziellen Körpergröße, mit ihrem spezifischen Handlungsvermögen, aber auch mit ihrer kindlichen Weltsicht), nicht zu vergessen auch Jugendliche mit ihren spezifischen psychischen und sozialen Bedürfnissen, Schwangere oder Eltern mit einem Baby (Kinderwagen), ältere Menschen mit ihren speziellen körperlichen, aber auch mit ihren speziellen psychischen (Sicherheit) und sozialen Anforderungen. Natürlich müssen auch kranke Menschen jeden Alters und ihre Bedürfnisse nach medizinischer, emotionaler und sozialer Versorgung berücksichtigt werden. Vorrangiges Ziel in St. Leonhards Garten ist es, Architektur und Quartier so zu entwerfen, dass sie nicht nur von Menschen, die dem Standard (mittleres Lebensalter, mittlere Körpergröße, Gesundheit, reguläre Handlungskompetenz etc.) entsprechen, sondern universal, von Menschen mit konkreten und besonderen Anforderungen an die Architektur, genutzt werden kann.

» Wir brauchen in St. Leonhards Garten eine möglichst weitgehende Universalität der Architektur, damit ihre Gebrauchswertigkeit erhalten bleibt, damit Haus und Wohnung über alle Phasen und alle Eventualitäten des Lebens gleichermaßen gut nutzbar bleiben, damit das Quartier zu einer nachhaltigen Heimat werden kann.

In St. Leonhards Garten kommt es darauf an, Menschen mit speziellen individuellen und sozialen Lebenssituationen und Bedürfnissen in ihrem Menschsein ernst zu nehmen, d.h. ihnen für ihre Lebensutopien, Lebensziele, Lebensspiele, Lebensgefühle, Lebensgenüsse, Lebensgeheimnisse, für ihr humanes, poetisches Eigen-Leben, eine architektonische und urbane Ausstattung zu geben.

» Durchführung und Dokumentation eines vorbildlichen, transparenten Planungs- und Beteiligungsprozesses
» Förderung von Vielfalt durch freie Auswahl eines Architektenbüros ohne Bauträgerbindung
» Förderung einer Identifikation des Einzelnen mit dem Gesamtprojekt durch eine fortlaufende Beteiligung aller Bauinteressenten, auch im Bereich der Platzgestaltung
» Soziale, strukturelle und architektonische Vernetzung des neuen Quartiers in den Stadtteil
» Schaffung eines lebendigen Quartiers mit unterschiedlichen Wohnformen im Stadthaus oder im Geschossbau
» Integration des Wohnens in private Freiräume, in den quartiersöffentlichen Platz und in die Urbanität des Stadtteils
» Schaffung einer eigenen Quartiersidentität durch den prägnanten Platzraum
» Förderung von Nachbarschaften, z. B. durch eine bevorzugte Vergaberegelung für Baugruppen
» Förderung einer nachhaltigen Bau- und Wohnkultur
» Ermutigung zu Individualität und zu einer ästhetischen Prägnanz der Einzelprojekte
» Schaffung von individuellen Wohn- und Lebensformen, insbesondere für junge Familien sowie für neue Wohn- und Lebensgemeinschaften Älterer, speziell geeignet für das generationenübergreifende Zusammenleben
» Erzielung architektonischer und städtebaulicher Flexibilität und Variabilität durch Umsetzung der Ideen des Universal Designs und deren Weiterentwicklung
» Orientierung an einer in Spielregeln vorgegebenen einheitlichen und harmonischen Gestaltkonzeption, dadurch Versinnbildlichung des Slogans „Vielfalt in der Einheit und Einheit in der Vielfalt“
» Schaffung von werthaltigen und nachhaltigen Gebäuden durch Nutzung entsprechender Materialitäten
» Schaffung eines energetischen Modellprojektes durch Realisierung eines Standards von mindestens kfw 60 (Einheit der Kreditanstalt für Wiederaufbau), möglichst auch niedriger

Zusammenfassend lautet das Ziel des Bundesmodellvorhabens St. Leonhards Garten, eine

INNOVATIVE, NACHHALTIGE,

INDIVIDUELL UND SOZIAL KOMFORTABLE,

ÄSTHETISCH LEBENDIGE UND ANSPRUCHSVOLLE

URBANE HEIMAT

zu gewinnen.

Nicht mehr, aber auch nicht weniger.

2.0 ALLGEMEINE VORGABEN/ INFORMATIONEN ZUM VERFAHREN

2.1 Parzellierung/Grundstückskosten
2.2 Grundstücksvergabe
2.3 Gestaltungsbeirat/Anforderungen an den individuellen Entwurf
2.4 Bauablauf
2.5 Energiekonzept, Infrastruktur
2.6 Kostenangaben

2.0 ALLGEMEINE VORGABEN/INFORMATIONEN ZUM VERFAHREN
2.1 PARZELLIERUNG/GRUNDSTÜCKSKOSTEN

In dem Planungsgebiet St. Leonhards Garten gibt es unterschiedliche Nutzungstypologien im Wohnungsbau. Im Wesentlichen werden drei Möglichkeiten unterschieden:

1. Die gereihten Stadthäuser am Quartiersplatz
2. Der Geschoßwohnungsbau im Bereich der Gebietserschließungsstraßen und am Platz
3. Die Doppelhäuser an der Bienenstraße.

Um den zentralen Platzraum sind Grundstücke in erster Linie für gereihte Stadthäuser (rot markiert) konzipiert. Hier werden keine fest definierten Grundstücksbreiten vorgegeben; diese sind von den einzelnen Bauinteressenten individuell und frei wählbar. Die Tiefe der Grundstücke ist im Lageplan definiert, eine Zonierung des Grundstücks ist durch eine 5 m breite private Vorzone, ein maximal 12 m tiefes potenzielles Baufeld und einen privaten Gartenanteil vorgegeben. Die Plangrundlage zur Vergabe der Stadthäuser wird sich sukzessive nach jeder Reservierung verändern und das Angebot wird sich jeweils einschränken.

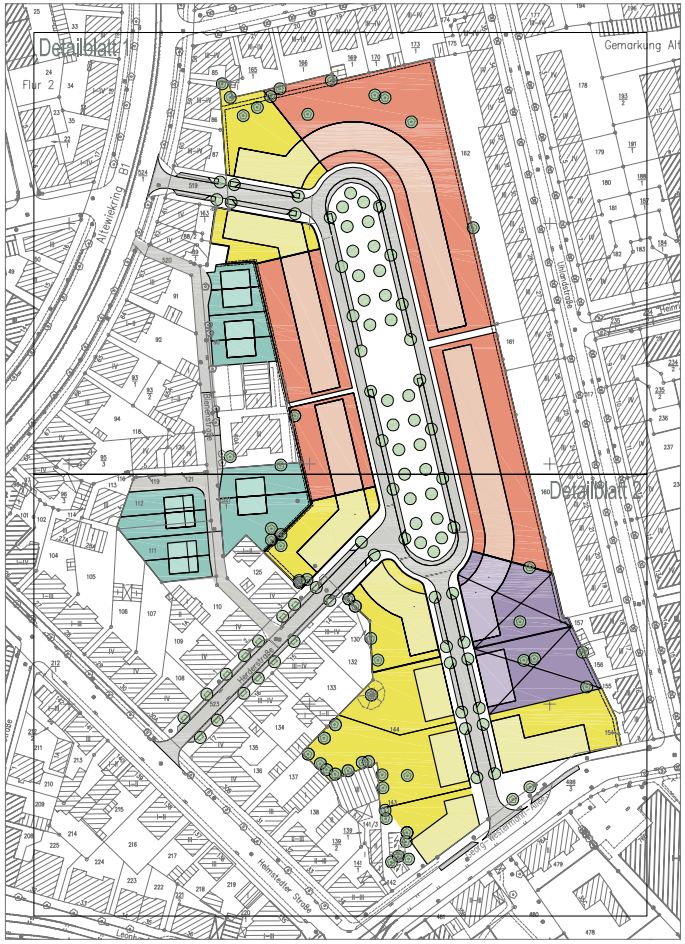
In den Übergangsbereichen vom Platzraum zu den Erschließungsstraßen (Planstraße 1 und 2 sowie Herderstraße) sowie in der Planstraße 1 zur Georg-Westermann-Allee hinführend sind Grundstücke für Geschossbauten (gelb markiert) gekennzeichnet. Deren Abmessungen und Größen sowie die darauf befindlichen potenziellen Bauflächen sind vorgegeben und nicht veränderbar. Zwei Grundstücke für Geschossbauten sind für eine öffentliche Nutzung vorreserviert (violett markiert und durchgestrichen) und für private Bauinteressenten zur Selbstnutzung nicht verfügbar.

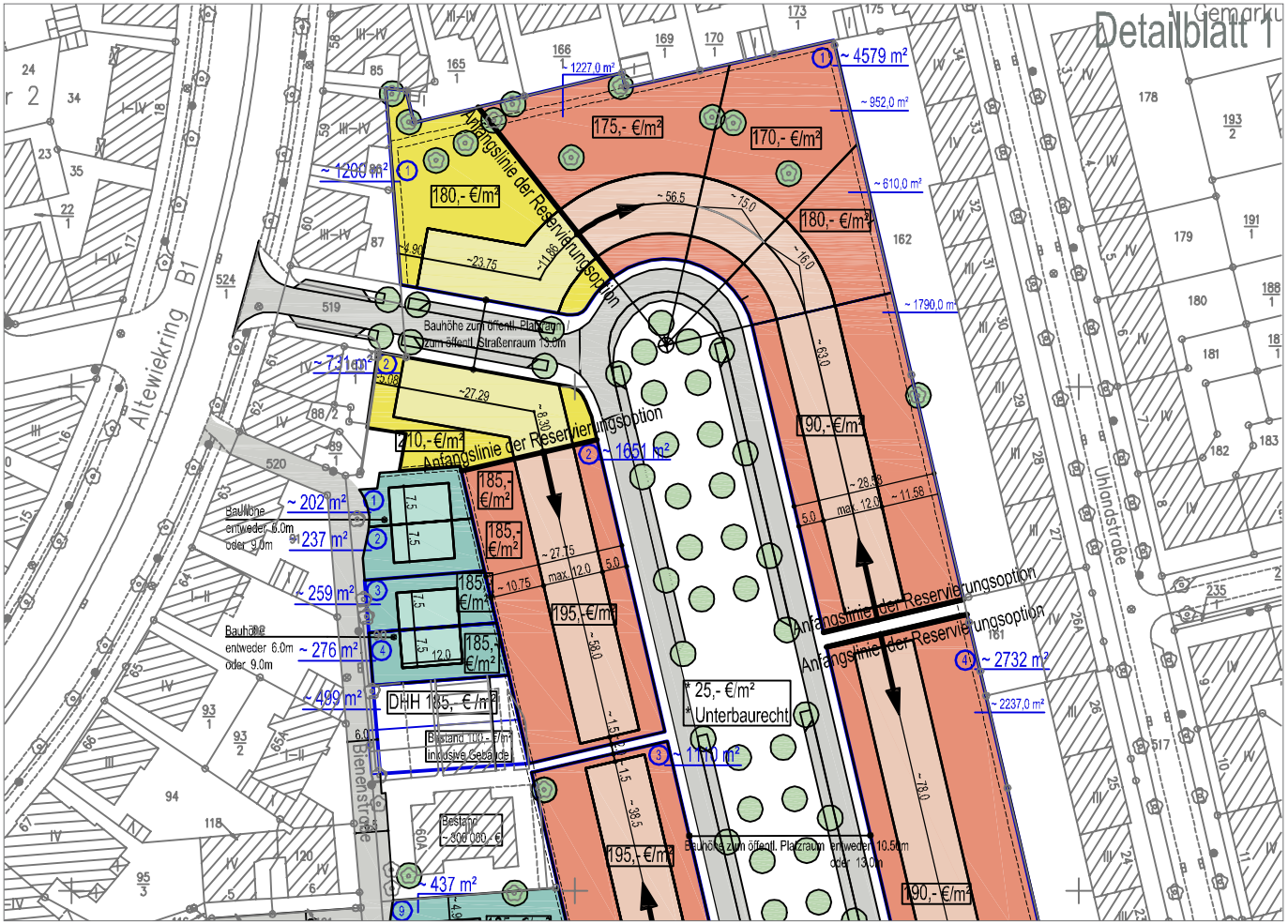
Entlang der Bienenstraße sind 5 Grundstücke für Doppelhäuser (blau markiert) ausgewiesen. Auch hier sind die Grundstücke und die Bauflächen vorgegeben und nicht veränderbar.

Auf den beiden Detailblättern sind die Grundstückskosten und -größen zu ersehen.

Gereihte Stadthäuser
Geschosswohnungsbau
Doppelhäuser
reservierte Grundstücke für öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten, Quartierstreff)

Hinweis
Die auf diesen Plänen befindlichen Grundstückszuschnitte, Größenangaben und Preise sind noch nicht rechtsverbindlich und im Detail noch veränderbar.



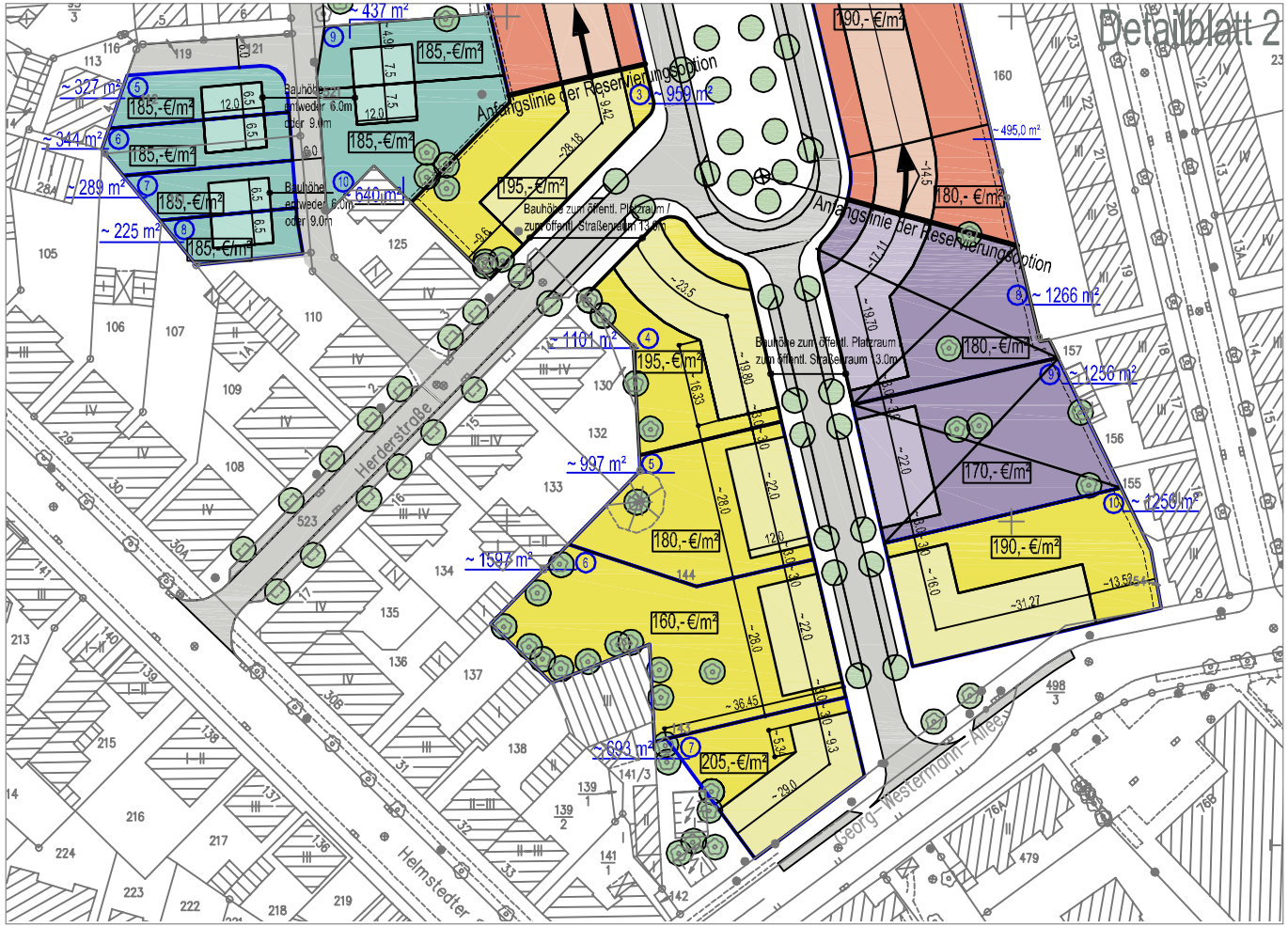


Gereihte Stadthäuser
Geschosswohnungsbau
Doppelhäuser
reservierte Grundstücke für öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten, Quartierstreff)

Hinweis
Die auf diesen Plänen befindlichen Grundstückszuschnitte, Größenangaben und Preise sind noch nicht rechtsverbindlich und im Detail noch veränderbar.

- Gereihte Stadthäuser
- Geschosswohnungsbau
- Doppelhäuser
- reservierte Grundstücke für öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten, Quartierstreff)

Hinweis
Die auf diesen Plänen befindlichen Grundstückszuschnitte, Größenangaben und Preise sind noch nicht rechtsverbindlich und im Detail noch veränderbar.



Grundstücksvergabeverfahren St. Leonhards Garten

Präambel
St. Leonhards Garten ist ein Modellvorhaben des Bundes im Rahmen des ExWoSt-Programmes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Aus diesem Grund möchte die Stadt Braunschweig in dem gewählten Vergabeverfahren zunächst nur private Einzelinteressenten bzw. Baugruppen aus privaten Einzelinteressenten berücksichtigen, um die erforderlichen Zielgruppen sowie eine Vielfalt und Individualität des Wohnens zu erreichen.

Das hier nachfolgend beschriebene Grundstücksveräußerungsverfahren wendet sich daher ausschließlich an private Einzelinteressenten und an Gruppen privater Einzelinteressenten, die in o.g. Gebiet ein gereihtes Stadthaus, ein Doppelhaus oder als Baugruppe einen Geschosswohnungsbau für den Eigenbedarf zur Selbstnutzung planen.

Die Stadt Braunschweig will lediglich gestalterischen Einfluss auf die jeweils zu errichtenden Gebäude nehmen, u.a. durch die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates. Ein eigener (Gebäude-) Beschaffungsbedarf der Stadt Braunschweig soll nicht gedeckt werden.

Bauträger, die den Bau von Wohneinheiten zur Weitervermarktung realisieren wollen, erhalten in einem separaten europaweiten Vergabeverfahren Gelegenheit sich für bestimmte Grundstücke zu bewerben. Hierbei werden inhaltliche Kriterien, wie z.B. Angebote für das Mehrgenerationenwohnen, bei der Auswahl der Bauträger eine entscheidende Rolle spielen. Ein dementsprechendes Vergabeverfahren wird in Kürze bekanntgemacht.

Folgendes Verfahren ist in den nachfolgend chronologisch aufgeführten Einzelschritten vorgesehen:

1. Innerhalb eines vorgegebenen Zeitfensters (07. April – 21. April 2008) werden die Bewerbungen bei der Stadt Braunschweig eingereicht, unterschieden in:

» Grundstücke für Doppelhäuser
(werden verbindlich in Lage und Abmessung vorgegeben)
» Grundstücke für gereihte Stadthäuser
(sind in Breite und genauer Lage noch variabel; hier werden nur Zonen, die Grundstückstiefen und Linien, von der aus die Vergabe beginnen muss, ausgewiesen; eine maximale Breite für eine Hauseinheit von 8,00 m wird festgesetzt)
» Grundstücke für Geschosswohnungsbauten
(werden verbindlich in Lage und Abmessung vorgegeben)

Anmerkungen
Die Bewerbung erfolgt in den jeweiligen Kategorien zunächst ohne konkrete Zuordnung zu einem bestimmten Grundstück bzw. zu einem bestimmten Standort.

Bewerbungen für mehrere Kategorien sind möglich – für einzelne private Bauinteressenten kann aber in dem beschriebenen Vergabeverfahren nur eine konkrete Grundstücksreservierung (z.B. Stadthaus- oder Doppelhausgrundstück) abgeschlossen werden. Diesbezüglich muss bei einer Mehrfachberücksichtigung in verschiedenen Kategorien von den Bewerbern eine schnelle Entscheidung in einer bestimmten Frist getroffen werden.

Verbindliche Bestandteile der Bewerbung
(hierfür wird ein spezielles Formblatt zur Verfügung gestellt):

a. Benennung des Bewerbers/der Bewerber mit persönlichen Daten (unterschieden in Baugruppe oder private Einzelinteressenten); bei Baugruppen (d.h. Gruppen von privaten voneinander unabhängigen Einzelinteressenten, die sich in einem räumlichen Zusammenhang bewerben) Benennung der einzelnen beteiligten Parteien mit persönlichen Daten und Benennung eines verantwortlichen Ansprechpartners; pro beteiligter Partei ist eine formelle Meldebestätigung (Wohnsitz) des Einwohnermeldeamtes vorzulegen.
b. Angabe der gewünschten Grundstückskategorie sowie bei den gereihten Stadthäusern der gewünschten Grundstücksbreite (bei Baugruppen fortlaufend addiert!); die gewünschte Grundstücksbreite für Stadthäuser ist möglichst exakt zu ermitteln und anzugeben, da die einzelnen Vergaben aufeinander aufbauen.
c. Anzahl der beabsichtigten Wohn- bzw. Hauseinheiten
d. Von jeder beteiligten Partei eine Bestätigung der Kenntnis des städtebaulichen Entwurfes und der Spielregeln (Handbuch) sowie eine Einverständniserklärung hierzu
e. Angabe der bevorzugten Lage des Grundstückes bzw. der Grundstücke (dient nur zur Voraborientierung für evtl. Moderation)

2. Zwei bis drei Wochen nach dem Zeitfenster (07. April – 21. April 2008) folgt die Festlegung der Reihenfolge:

Erste Priorität: Baugruppen von einzelnen privaten Bauinteressenten für den Eigenbedarf als Selbstnutzer, wobei bei Doppelhäusern mindestens zwei Parteien erforderlich sind, bei gereihten Stadthäusern drei und bei Geschosswohnungsbauten mindestens vier Parteien

Zweite Priorität: Einzelne private Bauinteressenten für den Eigenbedarf als Selbstnutzer

Anmerkungen
Bei mehreren Bewerbern in der jeweiligen Priorität entscheidet das Los, es wird gegebenenfalls ein Notar hinzugezogen und die öffentliche Losziehung wird protokolliert. Werden unberechtigte Doppelbewerbungen von Einzelinteressenten bzw. einer Partei in einer Kategorie, z.B. über „Strohmänner", nachgewiesen, entfällt das Anrecht auf eine Grundstücksoption auch für alle anderen beteiligten Parteien in einer Baugruppe (Selbstkontrolle!) und die Gebühr wird einbehalten.

Die Doppelhausgrundstücke werden nur zusammen reserviert und verkauft – bei den Doppelhaus- und Geschosswohnungsbaugrundstücken wird es keine Berücksichtigung von Einzelinteressenten geben.

Die Anzahl der Parteien einer Baugruppe über die Mindestanzahl hinaus beeinflusst die Reihenfolge nicht.

Bei der Bewerbung um Stadthausgrundstücke muss eine Baugruppe einen baulichen und räumlichen Zusammenhang nachweisen, d.h. bei einem entsprechenden Angebot – die Lage ist hierbei irrelevant - muss die Reservierung fortlaufend erfolgen, eine räumliche Aufteilung (z.B. Ost – West) ist zuvor nicht möglich.

3. Für in ihren Abmessungen und ihrer Lage fest definierte Grundstücke (betr. Doppelhaus- und Geschosswohnungsbaugrundstücke) werden die Interessenten nach Reihenfolge eingeladen und Optionen eingeräumt

Anmerkungen
Baugruppen für Geschosswohnungsbauten haben die Möglichkeit, maximal 25 % ihrer beabsichtigten Wohneinheiten bzw. maximal 25 % der Hauptnutzfläche (HNF) bei der Reservierung zunächst offen zu gestalten, d.h. nicht namentlich zu belegen. Die Gebühr s.u. ist jedoch in vollem Umfang zu entrichten. Der Projektträger geht von einer durchschnittlichen Anzahl von acht Wohneinheiten pro Geschosswohnungsbaugrundstück aus. Größere Baugruppen aus privaten Einzelinteressenten können prinzipiell mehrere Grundstücke optionieren. Erfoderlich sind namentliche Benennung und auch die Finanzierungsbestätigung (siehe Pkt. 5) von mindestens 75% der angenommenen durchschnittlichen Anzahl von Wohneinheiten. (Bsp.: zwei Grundstücke werden gewünscht, Annahme durchschnittlich 16 WE, Nachweis 75% = 12 Parteien müssen nachgewiesen werden.)

4. Für die vorab nicht fest definierten Grundstücke (betr. die Grundstücke für die gereihten Stadthäuser) werden die Interessenten nach Reihenfolge eingeladen und Optionen eingeräumt.

Anmerkungen
Der Parzellenplan als Grundlage muss hierfür voraussichtlich immer wieder aktualisiert werden. Es ist vorgesehen, den jeweiligen Interessenten den aktualisierten Plan vor dem Vergabegespräch jeweils vorab zur Kenntnis zu geben. Es können generell nur von fest vorgegebenen Anfangslinien (s. Lageplan) aus fortlaufend zusammenhängende oder auch einzelne Grundstücke reserviert werden, es sollen keine Mittellagen entstehen! Weiterhin dürfen bis zuletzt keine unbrauchbaren Restflächen und keine einzelnen Grundstücke ohne Gestaltungsspielraum entstehen (keine Bauflächen < 6m, keine zwischen 8 m – 12 m). Unter Umständen sind deshalb Moderationsgespräche vor bzw. nach den Einzelgesprächen erforderlich. Nach erfolgter Grundstücksreservierung können keine räumlichen Grenzverschiebungen mehr vorgenommen werden, da die einzelnen Reservierungen voneinander abhängig sind.

5. Innerhalb von 14 Tagen nach der Zuweisung der Option muss die Überweisung einer Bearbeitungsgebühr (500 EUR jeweils für ein Grundstück Stadthaus bzw. Doppelhaus, 2.000 EUR jeweils für ein Grundstück Geschosswohnungsbau) erfolgen.

Zusätzlich zu der Gebühr muss jeder Einzelinteressent grundsätzlich innerhalb der angesprochenen 14 Tage eine Finanzierungsbestätigung einer Bank (für Doppel- und Stadthäuser mindestens 200.000 EUR, für den Geschosswohnungsbau mindestens 150.000 EUR pro Wohneinheit) bzw. ein Drittel der jeweiligen Summe als Eigenkapitalnachweis schriftlich vorlegen. Nach Entrichtung der Gebühr und nach Vorlage der entsprechenden Bestätigung wird die Option verbindlich, ansonsten werden Nachrücker berücksichtigt. Baugruppen für den Geschosswohnungsbau haben die Möglichkeit, die Finanzierungsbestätigung für maximal 25 % der Wohneinheiten (maximal 25 % der HNF) zunächst bis zum Abschluss des Kaufvertrages offen zu lassen.

6. Bearbeitungszeitraum: Standard drei Monate, eine Fristverlängerung ist bei entsprechendem Bearbeitungsnachweis und den entsprechenden offenen Fragen möglich.

Anmerkung
Sollten innerhalb des Bearbeitungszeitraumes einzelne Parteien einer Baugruppe ausscheiden, kann innerhalb der Gruppe eigenverantwortlich ein Ersatz organisiert werden. Die Bearbeitungsgebühr der ausscheidenden Partei wird einbehalten, eine erneute Gebühr der neuen Partei ist zu begleichen. Diese Austauschregelung wird auf maximal 2 Parteien pro Baugruppe beschränkt und darf maximal 50 % einer Baugruppe ausmachen. Beim Geschossbau darf ein Austausch der beteiligten Parteien maximal einen Anteil an der BGF von 25 % betragen. Verliert eine Baugruppe darüber hinaus zuvor benannte Parteien, müssen die Grundstücksoptionen zurückgegeben werden. Diese Regelungen sollen die Bewerbungen von „Strohmännern“ bzw. Spekulationen mit Grundstücksoptionen verhindern.

7. Eine Beratungsmöglichkeit durch Vertreter des Gestaltungsbeirates wird gegeben.

8. Vorlage des Entwurfskonzeptes vor dem Gestaltungsbeirat. Der Gestaltungsbeirat entscheidet über die Entwürfe. Es gibt ein Vetorecht des Stadtbaurates.

Positive Entscheidung:
Die Grundstückoption wird unbefristet bis zum Abschluss des Kaufvertrages verlängert, die Gebühr wird angerechnet, der Entwurf wird jeweils Bestandteil des künftigen Kaufvertrages. Sollten nach diesem Zeitpunkt noch Parteien einer Baugruppe ausscheiden, behält sich die Stadt Braunschweig unter Berücksichtigung der unter 6. genannten Gesichtpunkte eine Einzelfallentscheidung über den Abschluss des Kaufvertrages vor.

Negative Entscheidung:
Nach nochmaliger Beratungsmöglichkeit, die ohne weiterführendes Ergebnis bleibt, endet die Option und die Gebühr wird einbehalten.

Anmerkung
Der Gestaltungsbeirat wird sich aus den am Handbuch beteiligten Architekten sowie Vertretern des Baudezernates zusammensetzen. Die Leitung des Gestaltungsbeirates wird Herr Prof. Dr. Führ innehaben.

9. Spätestens 2 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages bzw. nach einer potentiellen Bebaubarkeit des Grundstückes (es zählt jeweils der spätere Termin) muss jeweils eine Bebauung – Fertigstellung des Rohbaus der Gebäudehülle – erfolgt sein.

Anlage
Integraler Bestandteil des Vergabekonzeptes ist der Lageplan mit Darstellung der Grundstückskategorien und –grenzen siehe Seiten 21-23.

Der Gestaltungsbeirat für St. Leonhards Garten hat zwei wesentliche Funktionen: Er soll die Bauinteressenten und deren Architekten während der Bearbeitungszeit beraten und er ist nach Vorlage des Entwurfes Entscheidungsinstanz, ob dieser Entwurf den vereinbarten gestalterischen und funktionalen Vorgaben entspricht. Der Gestaltungsbeirat setzt sich zusammen aus:

» je einem Vertreter der im Wettbewerbsverfahren St. Leonhards Garten (Phase C Gebäudetypologien) erfolgreichen Architekturbüros Kellner Schleich Wunderling aus Hannover, Prof. Stamm-Teske/A21 aus Weimar und Prof. Klaus Theo Brenner aus Berlin
» Herr Klaus Hornung, Projektleiter St. Leonhards Garten und Frau Annette Pülz, Abteilungsleiterin Stadtplanung als Vertreter des Baudezernates
» Prof. Dr. Eduard Führ als Vorsitzender des Gestaltungsbeirates
» Herr Stadtbaurat Zwafelink behält sich eine Teilnahme nach Sichtung der jeweiligen Tagesordnung und persönlicher Terminlage generell vor

Der Gestaltungsbeirat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Die Entscheidungen im Gestaltungsbeirat werden mehrheitlich durch die anwesenden Mitglieder entschieden, bei Stimmengleichheit zählt die Stimme des Vorsitzenden doppelt. Der Stadtbaurat hat ein Vetorecht.

Während der Bearbeitungszeit der Bauinteressenten und Baugruppen wird es nach Bedarf zusätzlich Beratungstermine des Gestaltungsbeirates geben. Die Beratung dient der Erläuterung der gestalterischen und funktionalen Vorgaben dieses Handbuches, sie nimmt keine Entscheidungen vorweg, ist aber als Vorabsicherung anzuraten.

Anträge zu einer Entscheidung des Gestaltungsbeirates bzw. Beratungsanfragen an den Gestaltungsbeirat müssen mindestens 15 Arbeitstage vor der jeweiligen Sitzung bei der

Stadt Braunschweig
Bau- und Umweltschutzdezernat
Stichwort - St. Leonhards Garten
Platz der dt. Einheit 1
38 100 Braunschweig

eingegangen sein. Die Bauinteressenten erhalten umgehend eine Information über die Entscheidung des Beirates. Bei Auflagen oder Ablehnungen steht ein Mitglied des Gestaltungsbeirates für ein Gespräch zur Verfügung.

Anforderungen an den individuellen Entwurf
Innerhalb der Bearbeitungsfrist (Standard 3 Monate nach Optionsvergabe, eine Fristverlängerung ist bei einem Bearbeitungsnachweis möglich) sind folgende Anforderungen zur Vorlage vor dem Gestaltungsbeirat zu erbringen:

» Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der angrenzenden Grundstücke, Kennzeichnung des eigenen Baufeldes und der eigenen privaten Freiflächen
» Schematische Grundrisse, Ansichten und Schnitte des gesamten Gebäudes im Maßstab 1:100 mit Kennzeichnung der beabsichtigten Nutzungen und Kernaussagen zu Materialitäten (Baubeschreibung)
» Arbeitsmodell (Styrodur weiß) im Maßstab 1:100 (Fensteröffnungen und räumlich nach Außen wirksame Elemente sind darzustellen); aussagekräftige Modellfotos von Straßen- und Gartenseite sind beizufügen
» Detailierte Darstellung aller Fassaden(-teile), die zum Straßen- und Platzraum räumlich wirksam sind, in Ansicht und Schnitt im Maßstab 1:50 inkl. Aussagen zu Materialitäten
» Detaillierte Aussagen zu Gestaltung, Materialität und Nutzung der Vorzone zum Straßen- und Platzraum im Maßstab 1:50
» Zusammenfassung der Kennzahlen (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, umbauter Raum)
» Angabe der beabsichtigten Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten inkl. der erforderlichen Stellplatznachweise
» Stichwortartige Erläuterung zu den Aspekten Universal Design und Mehrgenerationenwohnen

Der Bauablauf ist wie folgt vorgesehen:

Umzug Braunschweiger Verkehrs-AG
Der Umzug der Verkehrs-AG in den neuen Stadtbahnbetriebshof am Hauptgüterbahnhof ist für Februar 2009 geplant und wird voraussichtlich ca. einen Monat dauern.

Abbrucharbeiten
Anschließend wird mit den Abbrucharbeiten sowie dem Rückbau der Gleisanlagen begonnen. Diese Arbeiten werden voraussichtlich zwei Monate – März/April 2009 – erfordern.

Erschließungsarbeiten
In Abstimmung mit den Abbrucharbeiten werden die Erschließungsarbeiten durchgeführt, damit kein zusätzlicher Zeitverzug entsteht. Für die Erschließungsarbeiten werden sechs Monate – April/September 2009 – kalkuliert.

Beginn Hochbauarbeiten
Somit ist davon auszugehen, dass voraussichtlich spätestens ab September/Oktober 2009 mit den Hochbauarbeiten begonnen werden kann.

energydesign braunschweig GmbH
Mühlenpfordtstraße 23
38106 Braunschweig
Tel. 0531 391 3555
www.energydesign-bs.de
carsten.bremer@energydesign-bs.de

Mit Unterstützung von BS|ENERGY und dem Ingenieurbüro energydesign braunschweig GmbH soll St. Leonhards Garten auch in energetischer Hinsicht zum Vorzeigeprojekt werden. Ambitionierte Ziele werden als Mindeststandard für das gesamte Quartier festgelegt. Die Gebäudehüllen sollen dabei die Anforderungen der Energieeinsparverordnung um mindestens 30% unterschreiten, der Primärenergiebedarf jedes Gebäudes wird auf 60 kWh/m²·a begrenzt. Dadurch wird die Förderfähigkeit als Energiesparhaus flächendeckend möglich. Unter diesen Voraussetzungen finden Bauinteressenten ideale Bedingungen, noch effizientere Gebäude zu planen. Förderung erhalten die Bauinteressenten durch die kfw-Bank (*http://www.kfw-foerderbank.de*), die die energetischen Grenzwerte an zinsverbilligte Darlehen koppelt.

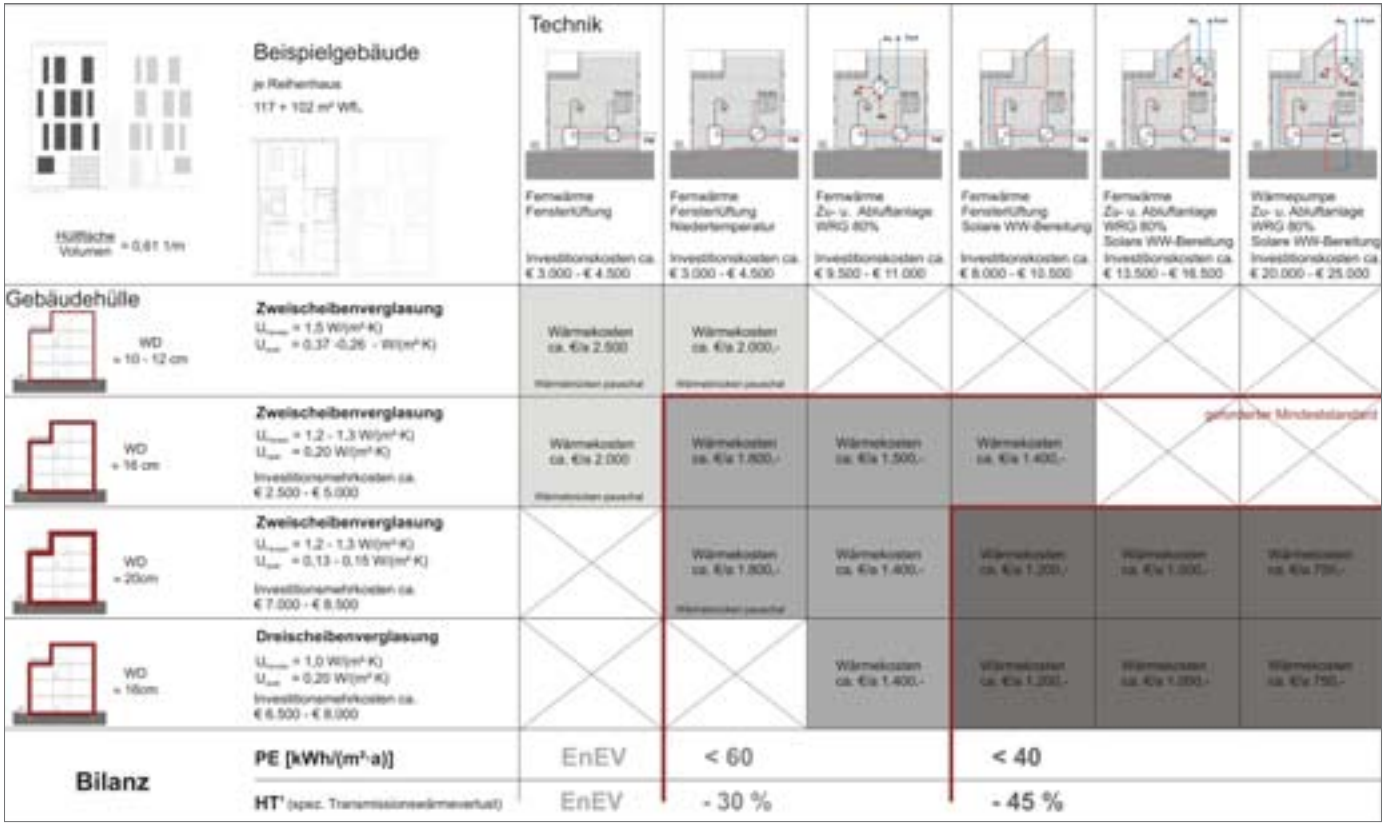
Der einzuhaltende und nachzuweisende Mindeststandard der Gebäude ist nach den Kriterien für das kfw 60 Energiesparhaus verbindlich festgelegt. Als Nachweise dienen die Berechung nach Energieeinsparverordnung 2007 und die Baudokumentation der eingesetzten Materialien. Der EnEV-Nachweis ist Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

Das gesamte Quartier wird durch den Energieversorger an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Infrastrukturversorgung mit Gas ist nicht geplant. Es wird empfohlen, die neuen Gebäude an die energetisch und technisch sinnvolle Versorgung mit Fernwärme anzuschließen. Die Vorteile liegen neben den geringen Investitionskosten und der Zukunftssicherheit des Heizsystems vor allem in der günstigen Primärenergiebewertung. Ein Kraftwerk mit hocheffektiven Filtersystemen produziert Wärme und Strom für die Stadt und trägt dadurch zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung bei. Baukosten für eine Abgasanlage entfallen. Unter diesen Aspekten sind dezentrale Biomasse-Feststoffkessel ebenfalls kritisch zu bewerten.

Da die Fernwärme ein Nebenprodukt der Stromerzeugung ist und ganzjährig zur Verfügung steht, wird der Primärenergieanteil mit dem Faktor 0,7 berechnet. Bei Verbrennung fossiler Brennstoffe in jedem Gebäude erhöht sich der Faktor auf 1,1. Fernwärme bietet somit ideale Bedingungen für die Förderung nach den kfw 60-Kriterien. Durch eine Verbesserung der Gebäudehülle und die zusätzliche Einbindung regenerativer Energien, wie z. B. thermische Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung, kann der kfw 40-Standard erreicht werden. Dabei sind die Gebäude wärmebrückenoptimiert gemäß der Planungs- und Ausführungsbeispiele nach DIN 4108-2 Beiblatt 2 auszuführen.

Weitere Kombinationen aus verbesserter Gebäudehülle und effizienter Anlagentechnik sind denkbar. Empfohlen werden insbesondere Wärmepumpen mit Erdsonden, die sich für Baugruppen anbieten. Ein weiteres Potenzial zur Kostenreduzierung kann sich durch eine gemeinsame Wärmeversorgung ergeben. Zusätzliche technische Ausstattungen, die den Energieverbrauch der Gebäude reduzieren, sind z.B. Wohnungslüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

Aufgrund des städtebaulichen Rahmenplans wird die Errichtung von Gebäuden nach dem Passivhausstandard nicht empfohlen. St. Leonhards Garten wird durch die Vorgaben für das gesamte städtische Quartier zum energetischen Musterprojekt. Dieses Ziel wird nicht nur in der Planung und Umsetzung verfolgt, sondern darüber hinaus durch ein mehrjähriges Monitoring der Verbrauchswerte durch die BS|Energy in der Praxis nachgewiesen. Für eine individuelle Beratung zur Erreichung der energetischen Ziele und zu Fragen der Bauausführung bieten wir Ihnen gerne unsere Beratung an.



Die Grafik zeigt mögliche Kombinationen aus Gebäudehülle und technischer Ausstattung zur Erreichung des Mindeststandards kfw 60 und des darüber hinaus gehenden Standards kfw 40. Sie stellt die Ergebnisse der Beispielrechnung für einen Musterentwurf zusammen, der in unterschiedlichen Variationen berechnet wurde. Näherungsweise lassen sich die Ergebnisse auf andere Entwürfe übertragen, entbinden aber nicht vom individuellen Nachweis.

Die Übersicht ist so angelegt, das Bauinteressenten Richtwerte für Dämmschichtdicken, Fensterqualitäten und technische Komponenten bekommen, die zu den unterschiedlichen Förderstandards der kfw-Bank passen. Die Angabe von Zukunftsinvestitionen gegenüber dem Standard nach Energieeinsparverordnung dient zur Orientierung und Abschätzung von Betriebs- und Kapitalkosten.

Zum Verständnis der Grafik folgendes Beispiel zur Erreichung des Mindeststandards nach kfw 60 Energiesparhaus: Während für die Einhaltung der derzeit gültigen Vorschriften nach EnEV 2007 10-12 cm Wärmedämmung in der Gebäudehülle ausreichen, benötigt man für die Unterschreitung dieser Anforderungen um 30 % (kfw 60) bereits ca. 16 cm Dämmschichtdicke bei gleicher Fensterqualität. Investitionen dafür liegen im Bereich von ca. 2.500,- bis 5.000,- €der Wärmebedarf reduziert sich um 25 %. Die jährlichen Energiekosten zur Wärmeversorgung des Gebäudes reduzieren sich von ca. 2.500,- €auf ca. 1.800,- € Der tatsächliche Energieverbrauch hängt dabei vom jeweiligen Nutzerverhalten ab und ist hier als Richtwert anzusehen. Die Investitionskosten beinhalten nicht die Anschlusskosten für Fernwärme und Strom.

Voraussichtliche Anschlusskosten für Bauherren

BS|Energy: Fernwärme
Für die neuen Eigentümer entstehen Anschlusskosten je nach Höhe des Anschlusswertes des Gebäudes bei einer Leitungslänge innerhalb von 25 m:

» bis 78 kW	1.300,00 EUR (netto)
» 79 – 100 kW	1.500,00 EUR (netto)
» 100 – 130 kW	1.800,00 EUR (netto)

BS|Energy: Trinkwasser
Aufgrund der derzeit fehlenden genauen Planungsgrundlage können die Kosten für die Erstellung von Versorgungsleitungen oder Verstärkungen des vorgelagerten Netzes, die anteilig auf die Anlieger umgelegt werden, nicht berücksichtigt werden.
Für die Erstellung eines Komfort-Netzanschlusses (inkl. Tiefbau) mit einer Rohrlänge bis 20 m werden inkl. Inbetriebsetzung berechnet:

» ein Anschluss (DN 50)	1.779,31 EUR (netto)
	2.117,38 EUR (brutto)

BS|Energy: Strom
Bei einer Absicherung

» bis 3 x 125 A	1.094,83 EUR (netto)
	1.302,85 EUR (brutto)

3.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Der städtebauliche Entwurf: Individuelle Realisierung durch einzelne Bauherren
3.2 Stadtplanerische Ziele

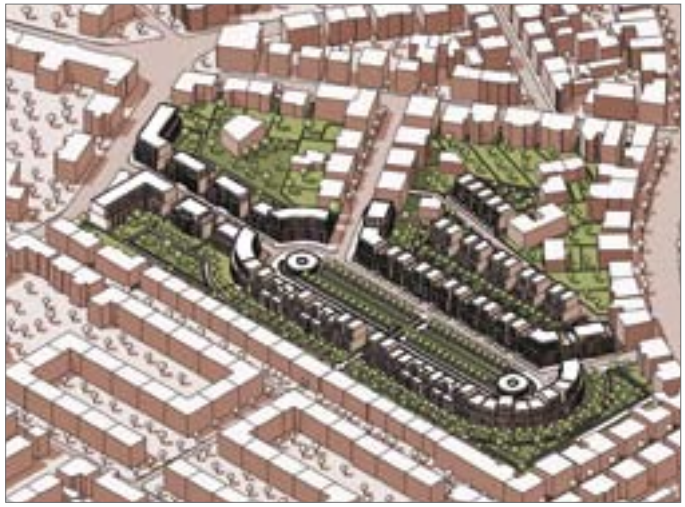
Die Idee ist die Herstellung eines großen gemeinschaftlichen Platz-Raumes mit einer klaren Form und hoher atmosphärischer Dichte. Diese besondere Atmosphäre kündigt sich bereits in den Zufahrtsstraßen an, über die der Platz mit der Umgebung vernetzt ist, und soll allen Anwohnern zugute kommen. So wird jedes Haus, das dort gebaut wird, zum Teil eines großen Ganzen; ein unverwechselbarer öffentlicher Raum, gefasst durch die charakteristische Anordnung der Häuser, und ein identitätsstiftender Ort für seine Bewohner. Dabei ist es das Ziel, ein architektonisches Umfeld zu schaffen, das in seiner Flexibilität und Raumqualität ein die Generationen übergreifendes Miteinander ermöglicht.
Der Platz im Zentrum ist das Hauptidentifikationsmerkmal des neuen Stadtquartiers: Aufenthalts- und Aktionsraum für seine Bewohner. Er symbolisiert in hervorragender Weise das Projekt St. Leonhards Garten.

Nun stellt sich die Frage nach dem gestalterischen Kanon für die architektonische Realisierung der einzelnen Häuser, und zwar konsequent aus der Betrachtung vom Platz her. Dabei ist das Ziel, die räumliche und atmosphärische Wirkung des öffentlichen Raumes durch die Architektur der Häuser gezielt zu stärken. Es geht dabei ganz generell um eine dezidiert städtische Erscheinungsform – und zwar bezogen auf jedes einzelne Haus als individuellen Stadtbaustein. Der Gestaltkanon bezieht sich im wesentlichen auf vier Themen:

1. Bauliche Typologie
2. Gebäudehöhe und Baulinie
3. Gestaltung in Material und Fassade
4. Übergang Gehweg – Hauseingang.

Wettbewerbsbeitrag Phase B,
Prof. Klaus Theo Brenner

Wettbewerbsbeitrag Phase B, Prof. Klaus Theo Brenner



Visualisierung zentraler Platzraum in St. Leonhards Garten, Prof. Klaus Theo Brenner (Entwürfe von Prof. Klaus Theo Brenner, KSW Architekten und Stadtplaner BDA DWB und Prof. Stamm-Teske/A21 GbR)

Die gestalterischen Regeln für die Realisierung sollen helfen, die Qualitäten des Ganzen zu unterstützen. Es geht um die Entwicklung weniger, aber besonders gestaltwirksamer Regeln als Handlungsrahmen für den dann möglichst freien, individuellen Entwurf unter der Prämisse: je einfacher die Regel, umso besser das Spiel! Bei der Formulierung der Regeln streben wir gezielt eine Verstärkung der Gesamtwirkung an. Die wichtigsten Qualitätsmerkmale sind:

» Die Vorzone soll ein ruhiger Bereich zwischen Gehweg und Hauseingang werden und zwischen der Hausfassade und dem Gehweg vermitteln. Hecken und einzelne Gewächse können diesen Raum beleben.
» Die Trauflinien sollen die Raumkante präzisieren und Verbindlichkeit symbolisieren.
» Ein Materialpotpourri soll zugunsten einer elementaren, natürlichen und nachhaltigen Erscheinung der Architektur vermieden werden.
» Der Wandcharakter der Häuser am Platz (Straße) soll gestärkt werden (jedes Haus ein Bild) im Sinne einer repräsentativen Wandabwicklung entlang des Platzes.
» Die typologische Präzisierung ist ausgerichtet auf eine direkte Beziehung von Platz und Haus auf der Erdgeschoss-Ebene. Die Hauseingänge (und Erdgeschossgestaltung) sollen diese Beziehung symbolisieren und betonen.

Auf der anderen Seite soll dafür ein Maximum an Gestaltungsfreiheit bei der detaillierten Organisation des Gebäudeschnittes (bei Einhaltung einheitlicher Traufen und Baulinien) angeboten werden. Auf der Gartenseite besteht konsequenterweise eine individuelle Gestaltungsfreiheit bezogen auf Baukörper und Fassade im Sinne einer privaten Wohnwelt.

St. Leonards Garten soll ein Wohnquartier werden, in dem Familien sowie Wohn- und Lebensgemeinschaften aller Generationen sowohl eine private und individuelle Lebenssphäre finden, zugleich aber auch von allen Vorteilen eines gemeinschaftlichen, kommunikativen und sozialen Austausches, von Nachbarschaft im Quartier, von der Einbindung in einen lebendigen Stadtteil, sowie von der Nähe zu allen kulturellen, sozialen, kommunalen und versorgungstechnischen Einrichtungen profitieren können.

Deshalb steht die Schaffung qualitätvoller öffentlicher Außenräume in St. Leonhards Garten unter dem Aspekt einer umfassenden Vernetzung mit dem Bestand des Stadtteils im Vordergrund. Die bereits innerhalb des Östlichen Ringgebietes bestehende Durchmischung der Altersgruppen wird auch für St. Leonhards Garten angestrebt. Die Einplanung eines Quartierstreffs soll den Rahmen für generationsübergreifende Nachbarschaftshilfe bieten.

Die Bewohner von St. Leonards Garten werden nicht nur von Stadt und Stadtteil profitieren, sie werden im Gegenzug auch diese stärken und nicht zuletzt durch den städtebaulichen Gestus des neu zu bauenden Quartiers, besonders aber durch die markante Form des Platzes, zu einer Identitätsstiftung beitragen.

Es wird in St. Leonhard Garten zu einer Mischung der Gebäudetypen (Stadthäuser unterschiedlicher Art und Größe mit Möglichkeiten zu variabler und flexibler Nutzung, Geschosswohnungsbau mit sehr unterschiedlichen Wohnungszuschnitten, halböffentliche Einrichtungen) kommen. Auch die Außenräume werden so angelegt sein, dass sie den über die Jahrzehnte sich vollziehenden Wandel der Zusammensetzungen der Bewohner unterstützen können.

Dies alles wird dazu beitragen, dass St. Leonhards Garten zur Identifikation der Quartiersbewohner und der Braunschweiger Bürger mit dem Ort, mit ihrer Stadt, beiträgt, die Kultur der Stadt insgesamt stärkt und den Bewohnern ein nachhaltiges Gefühl des heimatlichen Zuhauseseins geben wird.

4.0 GESTALTERISCHE + FUNKTIONALE VORGABEN

Einheit in der Vielfalt - Vielfalt in der Einheit

4.0 GESTALTERISCHE + FUNKTIONALE VORGABEN
EINHEIT IN DER VIELFALT - VIELFALT IN DER EINHEIT

Auf den folgenden Seiten werden ausführlich die für das Bauen in St. Leonhards Garten verbindlich vereinbarten Spielregeln beschrieben. Hierbei werden drei Teilbereiche A, B und C ausgewiesen, unterschieden in Bauzonen für Stadthäuser A, Geschossbauten B und Doppelhäuser C.

Die Festlegung der Spielregeln erfolgte im Dialog mit den Bauinteressenten, die an Hand der Bauherrenfragebögen I bis III konkrete Fragen beantwortet haben und damit die Ausrichtung des Projekts wesentlich mitbestimmt haben.

„Einheit in der Vielfalt - Vielfalt in der Einheit“ lautet die Zielsetzung für St. Leonhards Garten. Die große Akzeptanz, die die Auswertung der Fragebögen erbracht hat - die Zustimmung zu den vorgeschlagenen Spielregeln betrug zwischen 72 und 85 % - lässt den Schluss zu, dass dieser Slogan in der Öffentlichkeit Anklang gefunden hat.

Die Regeln zum Bauen werden von den Bauinteressenten offensichtlich überwiegend nicht als Einschränkung der Handlungsmöglichkeiten, sondern vielmehr als Gütesiegel und Qualitätsgarantie verstanden.

Neben einer abgestimmten architektonischen Tonart für alle Gebäude in St. Leonhards Garten sollen die folgenden Vereinbarungen nämlich auch eine dauerhafte Werthaltigkeit der Gebäude bewirken, so ist insbesondere die Wahl des Ziegelsteins als dem bestimmenden Baumaterial zu verstehen. Gebäude aus Ziegelstein weisen noch nach Jahrzehnten eine hochwertige äußere Gestalt auf und altern in „Würde“.

Auch wenn die folgenden Textpassagen mitunter trocken und nüchtern erscheinen: Wichtig ist vor allem der gestalterische Freiraum, z. B. in der Ausgestaltung der Gebäudekubatur und der jeweiligen Hausfassade, der dem individuellen Bauherrn und den beteiligten Architekten verbleibt.

Diesen gilt es zu nutzen und jedes einzelne Haus zu einem unverwechselbaren und gleichzeitig wiedererkennbaren architektonischen Baustein für St. Leonhards Garten werden zu lassen.

Die rechtlichen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des Baugesetzbuches (BauGB) sind unabhängig von den gestalterischen und funktionalen Vorgaben zu berücksichtigen.

4.1 GESTALTERISCHE + FUNKTIONALE VORGABEN »BEREICH A - GEREIHTE STADTHÄUSER«

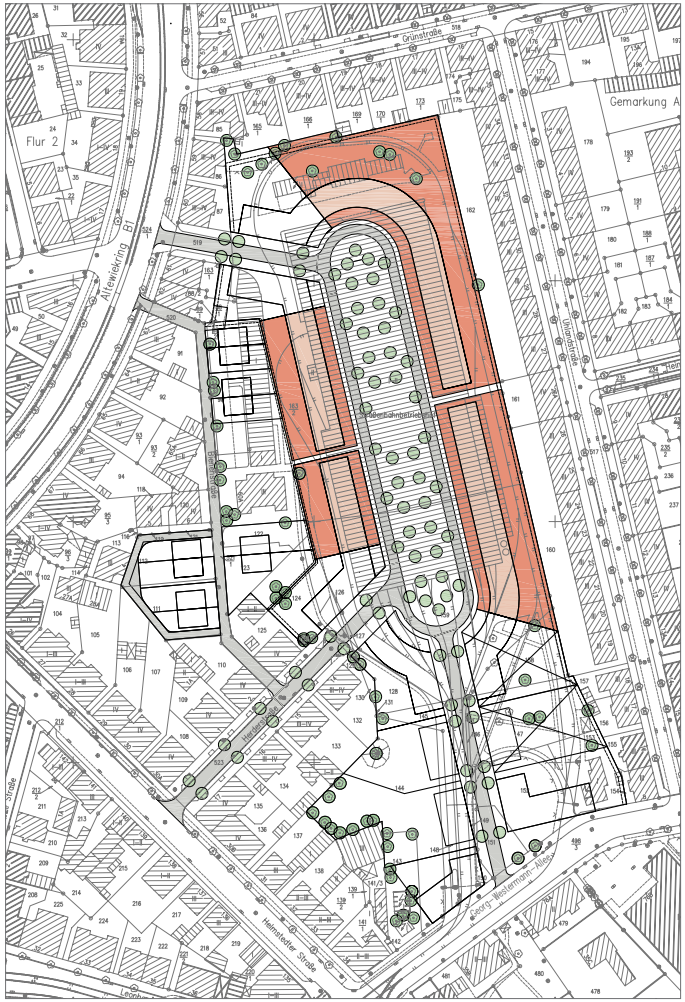
4.1.1 Bebaubarkeit
4.1.2 Gebäudetypologie
4.1.3 Gebäudekubatur
4.1.4 PKW-Stellplätze
4.1.5 Fassade
4.1.6 Dach
4.1.7 Private Freiflächen
4.1.8 Zusammenfassung der wesentlichen Spielregeln

4.1.1 BEBAUBARKEIT

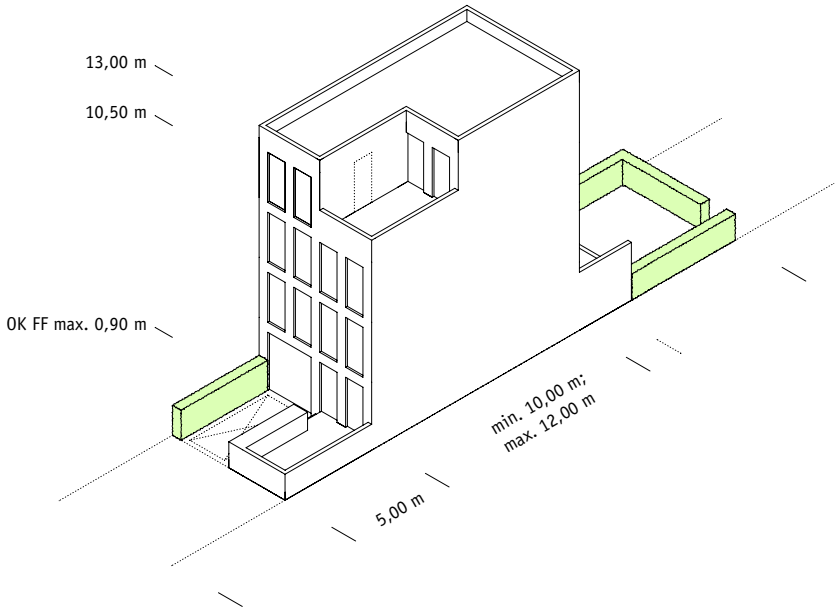
Am öffentlichen Platz ist eine geschlossene Bebauung aus gereihten Stadthäusern vorgesehen, die nur an wenigen Stellen zugunsten einer Durchwegung des Quartiers unterbrochen wird. Im Bereich A ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Nicht störendes Gewerbe ist möglich und vorzugsweise im Erdgeschoss vorzusehen.

4.1.2 GEBÄUDETYPOLOGIE

Das gereihte Stadthaus ist die charakteristische Typologie im Bereich A. Dieser Typus lässt unterschiedliche Wohnformen vom viergeschossigen Einfamilienhaus bis zu übereinander angeordneten Maisonettetypen zu. Sämtliche Gebäude sollen ebenerdig erschlossen werden. Das Erdgeschossniveau (OK FF) kann dabei bis zu 90 cm über der jeweiligen mittleren Straßenhöhe erhöht sein. Bei übereinander angeordneten Wohneinheiten ist ausnahmsweise zwischen den Gebäudelängsseiten eine offene, außen liegende Erschließung zulässig.



Gereihte Stadthäuser
Geschosswohnungsbau
Doppelhäuser
reservierte Grundstücke für öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten, Quartierstreff)



4.1.3 GEBÄUDEKUBATUR

Für den Bereich A wird die Gebäudehöhe zum öffentlichen Platz auf 13,00 m festgelegt. Alternativ kann eine Gebäudehöhe von 10,50 m angenommen werden. Die Geschossanzahl und die Geschosshöhen sind innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der notwendigen Grenzabstände frei variierbar.

Die Gebäude orientieren sich am öffentlichen Platz an einer verbindlichen Baulinie. Die Gebäudetiefe ist auf max. 12,00 m beschränkt. Diese kann um bis zu 2,00 m unterschritten werden.

Der Typus des gereihten Stadthauses soll durch eine vertikale Fassade zum Ausdruck gebracht werden. Die Parzellenbreite darf daher bis zu einer maximalen Breite von 8,00 m (ggf. plus Abstandsflächen bei Giebelseiten) frei gewählt werden. Eine größere Parzellenbreite, die ggf. für die Realisierung von größeren Baugruppenprojekten/Mehrfamilienhäusern notwendig sein kann, kann abweichend bei Zustimmung des Gestaltungsbeirats erfolgen. Bei einer solchen Überschreitung der maximalen Parzellenbreite soll der Typ des Einzelhauses (max. 8,00 m Breite) weiterhin in der Fassade ablesbar sein.

Zum öffentlichen Platz sind prinzipiell keine auskragenden Bauteile zugelassen. Überzeugende Lösungen von geringfügigen Vor- und Rücksprüngen (bis zu einer Tiefe von max. 0,50 m) zum öffentlichen Platz sind ausnahmsweise möglich, wenn die Zustimmung des Gestaltungsbeirates vorliegt. Rücksprünge durch ein- oder zweigeschossige Loggien sind zulässig. Die Materialität der Loggiawände muss der jeweiligen Fassade, von der aus der Rücksprung erfolgt, entsprechen.

Die Fassade zur Gartenseite kann über Vor- und Rücksprünge innerhalb der Baugrenzen frei gegliedert werden. Balkone sind zulässig, dürfen die Baugrenze jedoch max. um 2,00 m überschreiten. Bei einer Gebäudehöhe von 13,00 m sind Rücksprünge im Dachgeschoss zur Platzseite bis zu einer Fassadenbreite von max. 50% zulässig (bei Einhaltung der Mindestbauhöhe von 10,50 m).

4.1.4 PKW-STELLPLÄTZE

Im Bereich A ist je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Ein offener Stellplatz ist pro Parzelle im Bereich der privaten Vorzone möglich.

Bei Unterbringung des PKW im Gebäude ist bei der Integration der Garagenöffnung in die Fassade besondere gestalterische Aufmerksamkeit notwendig. Je Gebäude ist nur eine Garageneinfahrt mit einer max. Breite von 3,50 m zulässig. Eine Tiefgarage unterhalb der Gebäude ist bei einer größeren Anzahl von Wohneinheiten bei Zustimmung des Gestaltungsbeirats möglich.

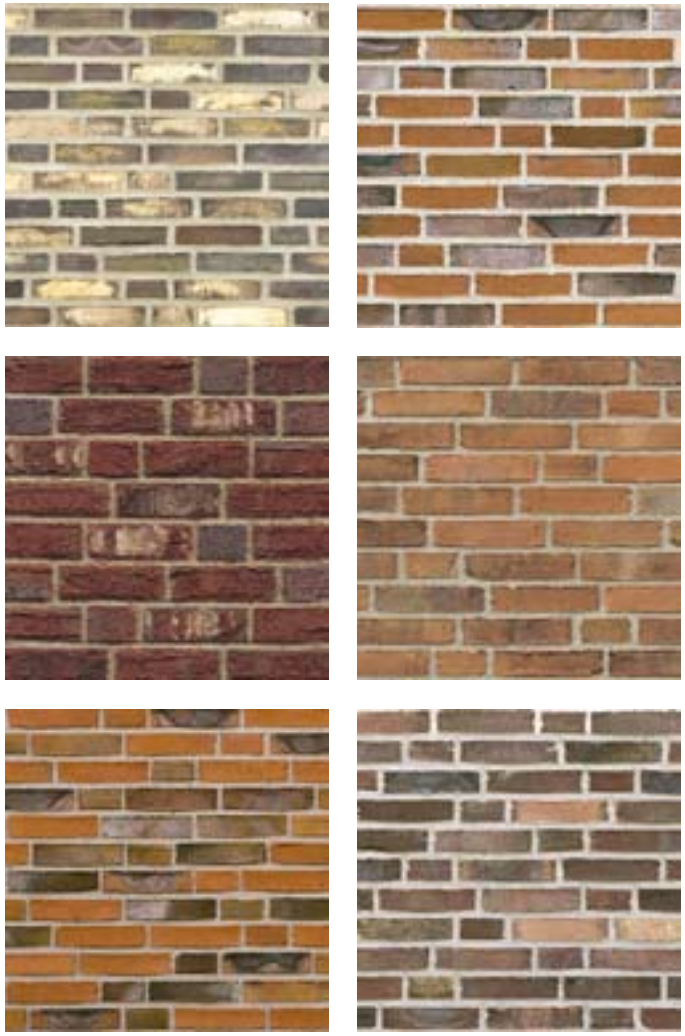
Alternativ können notwendige Stellplätze auch in einer möglichen Tiefgarage unter dem zentralen Platz (wird bei konkretem Bedarf weiterverfolgt) oder in einer Tiefgarage der angrenzenden Geschosswohnungsbauten nachgewiesen werden. Carports bzw. Garagen innerhalb der fünf Meter tiefen Hausvorzonen sind nicht zulässig.

4.1.5 FASSADE

Gliederung/Bauteile

Der gemeinschaftliche Grundkanon in der Fassadengestaltung zum Platzraum basiert auf dem Typ der Lochfassade mit rechteckigen, möglichst orthogonal angeordneten Öffnungsformaten. Bodentiefe, stehende Fenster (Französische Fenster) werden empfohlen. Abweichungen können gegebenenfalls vom Gestaltungsbeirat genehmigt werden. Vom Rechteck/Quadrat abweichende Fensterformate sind prinzipiell ausgeschlossen. Die Abgrenzung eines Hauses soll durch eine Fuge zur Nachbarfassade erfolgen. In dieser Fuge kann z.B. das Regenfallrohr für die Dachentwässerung integriert werden.

Die Wandausbildung von Gebäuden im Bereich der Rundung (Platzraum) ist annähernd gerundet auszuführen.



Sämtliche vom Platz aus sichtbaren Wandflächen, insbesondere seitliche Giebelflächen, müssen in ihrer Materialität der Platzfassade entsprechen. Fenster an den Giebelseiten (z.B. Belüftung, Belichtung Sanitär) sind unter Berücksichtigung der Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (Brandschutz/Abstände) sowie nach Zustimmung des Gestaltungsbeirats zulässig.

Materialität/Farbigkeit

Die Fassade soll grundsätzlich wenige unterschiedliche, aber hochwertige Materialien aufweisen und damit eine elegante und werthaltige Erscheinungsform des gesamten Quartiers gewährleisten. Das Grundmaterial der Fassaden zum öffentlichen Platz ist Ziegelstein als gemauerter Vormauerziegel bzw. Klinker. Es wird empfohlen, einen möglichst kleinformatigen Stein (OF, DF, HF, RF, NF) zu verwenden. Das Farbspektrum für den Ziegelstein ist aus dem Bereich der Grundfarbtöne Rot und Ocker in natürlicher Farbgebung zu wählen. „Riemchen" sind grundsätzlich nicht als Fassadenmaterial zugelassen.

Die hier abgebildeten Muster dienen lediglich zur Orientierung. Eine endgültige Auswahl von Ziegelsteinsortierungen für St. Leonhards Garten wird anhand von Mustern geprüft und gesondert anhand von Mustertafeln bekannt gegeben.

Mit Hinweis auf die gründerzeitlichen, sehr eindrucksvollen Beispiele für den städtischen Wohnungsbau in Braunschweig wird auf die Möglichkeit hingewiesen, den Ziegelstein aus Gründen der Fassadengliederung sparsam mit anderen, hellen Materialien (Putz, Naturstein) zu kombinieren. Unter der Zielsetzung eines kompakten ästhetischen Erscheinungsbildes von außen soll für Fenster, Türen, Tore etc. einheitlich nur ein Material (Holz, Alu oder Stahl) Verwendung finden. Brüstungen bzw. Absturzsicherungen sollen als leichte, transparente Stahlgeländer ausgeführt werden.

Bei der Gartenfassade ist neben dem Ziegelstein auch Putz zugelassen.

Antennen/Satellitenempfänger/Werbeanlagen/Hausnummern
Antennen und Satellitenempfänger dürfen nur an Stellen angebracht werden, die zum Platz- und Straßenraum aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind. Dies ist z.B. vorzugsweise hinter der Attika des Daches der Fall.

Werbeanlagen und Hausnummern dürfen als Einzelbuchstaben/ -ziffern oder als Werbetafeln direkt an der Fassade angebracht werden. Die Werbefläche darf eine Größe von 0,50 m² nicht überschreiten. Eine Beleuchtung der Buchstaben/Ziffern ist möglich. In den Außenbereichen der Gebäude sind weitere Werbeanlagen (Aufsteller etc.) nicht zulässig.

4.1.6 DACH

Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

4.1.7 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Hausvorzone
Die Abgrenzung zu den seitlichen Nachbarn ist durch Hecken oder Mauern im Material der ausgeführten Fassade zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf von der Straßenbegrenzungslinie bis 1,50 m Grundstückstiefe max. 0,90 m betragen und im weiteren Verlauf mit einer max. Höhe von 1,30 m ausgeführt werden. Absturzsicherungen, wie z.B. Geländer, die über die jeweilige Höhe herausragen, sind zulässig, wenn diese durchsichtig ausgeführt werden. Zur Herstellung von Zufahrten und Eingangsbereichen darf die Vorzone bis zu einem maximalen Wert von 20 m² als versiegelte Fläche erstellt werden.

Befestigte Flächen im Bereich der Vorzone sind nur mit Naturstein oder Ziegel im gleichen Farbspektrum wie die Fassade herzustellen.

Garten
Die Gärten können mit Hecken mit einer max. Höhe von 1,80 m eingefriedet werden. Dabei wird als Pflanzart Hainbuche empfohlen. Sollte ein Zaun gewünscht werden, kann dieser in die Hecke „unsichtbar" integriert werden. Wünschenswert wäre eine nachbarschaftliche Zusammenlegung und gemeinsame Nutzung der Gärten. Private Terrassen und ihre seitlichen Abgrenzungen zu den Nachbarn sind grundsätzlich möglich und unterliegen der nachbarrechtlichen Abstimmung.

Zu den seitlichen Nachbarn dürfen die Gartenterrassen jeweils in der Materialität der Gartenfassade und bis zu einer baurechtlich zulässigen Höhe von 1,80 m (ab OK gewachsener Boden) in direkter Verbindung mit dem Gebäude seitlich begrenzt werden. Die privaten Terrassen sind insbesondere auch bei split-level-Typen vorzugsweise niveaugleich mit den angrenzenden Wohnräumen auszubilden und in ihrer Tiefe auf max. 4,0 m begrenzt. Die Länge der Begrenzungselemente muss mit der Bautiefe der Terrasse (max. 4,00 m) übereinstimmen.

Um den Charakter eines durchgängigen Grünraums über die Einfriedung hinaus sichtbar zu machen, sollte auf jeder Parzelle mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem max. Kronendurchmesser von 5,00 m gepflanzt werden, sofern privatrechtliche Vorschriften dem nicht entgegen stehen. Nebengebäude (z.B. Abstellräume) sind an der rückwärtigen Gartengrenze bis zu einer Höhe von 2,20 m, einer Tiefe von max. 2,00 m und einer max. Grundfläche von 6,00 m² zulässig.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein privater Wirtschaftsweg möglich. Über die Realisierung dieses Wirtschaftsweges entscheiden die jeweiligen Bauinteressenten (Optionsbesitzer) des entsprechenden Abschnittes per Mehrheitsentscheid. Sollte ein Wirtschaftsweg realisiert werden, gelten die Regelungen für Nebengebäude ab dem Wirtschaftsweg.

4.1.8 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN SPIELREGELN

Ziel in St. Leonhards Garten:
Einheit in der Vielfalt – Vielfalt in der Einheit

» Gebäudebreite pro Hauseinheit: max. 8,00 m
» Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
» Gebäudehöhen zum Platzraum 13,00 m bzw. alternativ 10,50 m
» Ebenerdige Erschließung
» Die Gebäude müssen am öffentlichen Platz auf der vorgegebenen Baulinie stehen.
» Die Fassade am öffentlichen Platz ist aus Ziegelstein auszuführen.
» Nutzung: vorrangig Wohnen

4.2 GESTALTERISCHE + FUNKTIONALE VORGABEN »BEREICH B - GESCHOSSWOHNUNGSBAU«

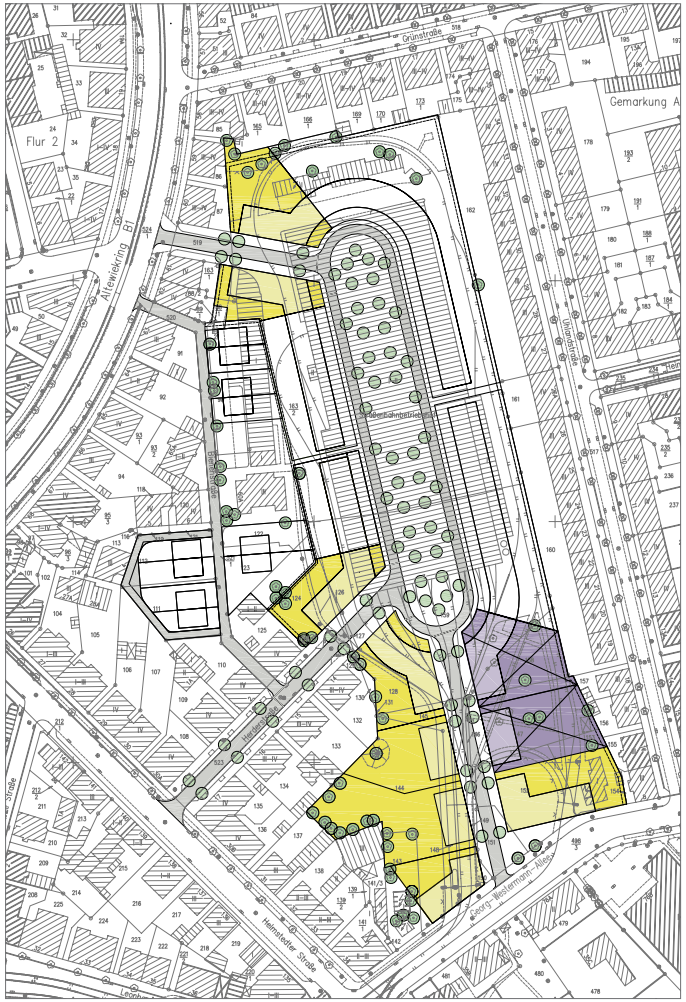
4.2.1 Bebaubarkeit
4.2.2 Gebäudetypologie
4.2.3 Gebäudekubatur
4.2.4 PKW-Stellplätze
4.2.5 Fassade
4.2.6 Dach
4.2.7 Private Freiflächen
4.2.8 Zusammenfassung der wesentlichen Spielregeln

4.2.1 BEBAUBARKEIT

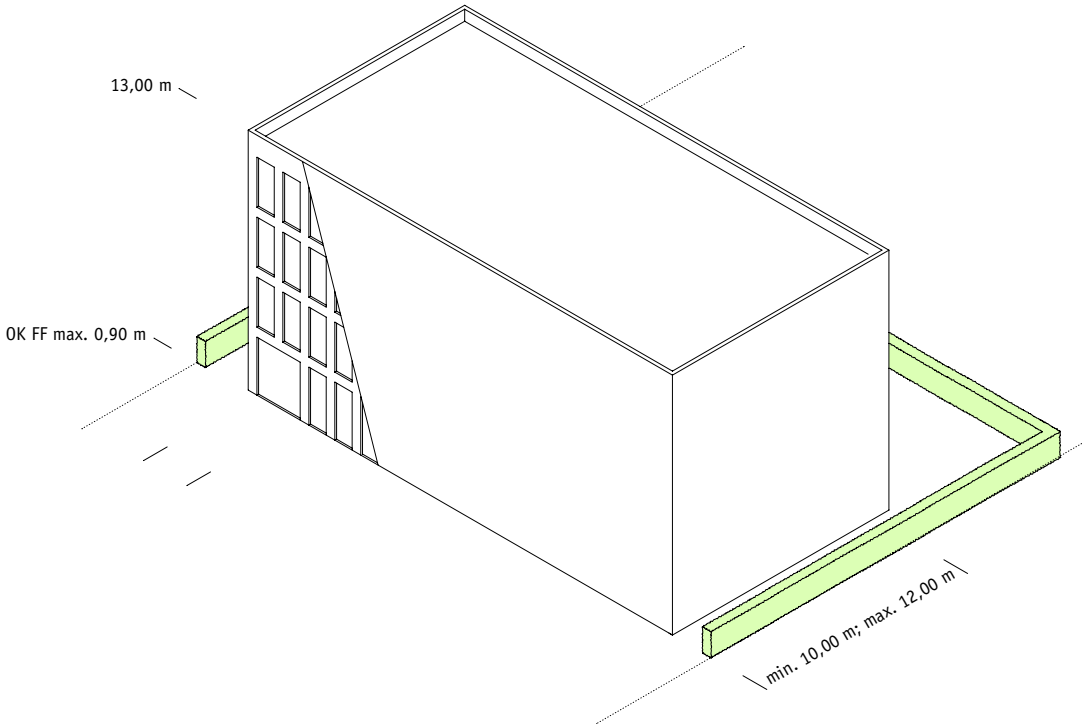
Der Bereich B entwickelt sich an den öffentlichen Rändern des Quartiers und differenziert sich gegenüber dem Bereich A durch eine offene, großmaßstäblichere Bauweise. Im Bereich B ist in erster Linie eine Wohnnutzung vorgesehen. Nicht störendes Gewerbe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind möglich und vorzugsweise im Erdgeschoss vorzusehen.

4.2.2 GEBÄUDETYPOLOGIE

Das städtische Wohn- und Geschäftshaus ist die charakteristische Typologie im Bereich B. Dieser Typus lässt unterschiedliche Wohnformen von der klassischen Geschosswohnung bis zu mehrgeschossigen Maisonettetypen zu, die im Allgemeinen aus einem gemeinsamen Treppenhaus heraus erschlossen werden. Sämtliche Gebäude sollen ebenerdig erschlossen werden. Das Erdgeschossniveau (OK FF) kann dabei bis zu 90 cm erhöht sein. Außerhalb des Platzbereiches (5 m Vorzone) ist eine Abweichung von dieser Regel möglich.



Gereihte Stadthäuser
Geschosswohnungsbau
Doppelhäuser
reservierte Grundstücke für öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten, Quartierstreff)



4.2.3 GEBÄUDEKUBATUR

Für den Bereich B wird die Gebäudehöhe der Gebäude zum Straßen- und Platzraum hin einheitlich auf 13,00 m festgelegt. Die Geschossanzahl und die Geschosshöhen sind innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der notwendigen Grenzabstände frei variierbar.

Die Gebäude orientieren sich zum Strassen- und Platzraum an einer verbindlichen Baulinie. Die Gebäudetiefe ist durch eine Baugrenze auf max. 12,00 m beschränkt. Diese kann um bis zu 2,00 m unterschritten werden.

Zum öffentlichen Platz-/Straßenraum sind prinzipiell keine auskragenden Bauteile zugelassen. Überzeugende Lösungen von geringfügigen Vor- und Rücksprüngen (bis zu einer Tiefe von max. 0,50 m) zum öffentlichen Platz sind ausnahmsweise möglich, wenn die Zustimmung des Gestaltungsbeirates vorliegt. Rücksprünge durch ein- oder zweigeschossige Loggien sind zulässig. Die Materialität der Loggiawände muss der jeweiligen Fassade, von der aus der Rücksprung erfolgt, entsprechen. Zur Gartenseite sind Vor- und Rücksprünge innerhalb der Baugrenzen und Balkone, die die 12,00 m Baugrenze max. um 2,00 m überschreiten dürfen, zulässig.

4.2.4 PKW-STELLPLÄTZE

Bei den Gebäuden im Bereich B ist je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück (im Allgemeinen in einer hauseigenen Tiefgarage) nachzuweisen. Für Wohneinheiten größer als 80 m² sind entsprechend 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Integration der Garagenöffnung in die Fassade ist eine besondere gestalterische Sorgfalt notwendig. Je Gebäude ist nur eine Garageneinfahrt mit einer max. Breite von 3,50 m zulässig. Die Tiefgaragen dürfen unterhalb des gewachsenen Terrains über die Baugrenze hinaus bis zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Carports bzw. Garagen sind im Umfeld der Gebäude insbesondere im Bereich der fünf Meter tiefen Vorzonen am Platzraum nicht zulässig.

4.2.5 FASSADE

Gliederung/Bauteile
Der gemeinschaftliche Grundkanon in der Fassadengestaltung basiert auf dem Typ der Lochfassade mit möglichst rechteckigen, orthogonal angeordneten Öffnungsformaten. Bodentiefe, stehende Fenster (Französische Fenster) werden empfohlen. Abweichungen können gegebenenfalls vom Gestaltungsbeirat genehmigt werden. Vom Rechteck/Quadrat abweichende Fensterformate sind prinzipiell ausgeschlossen. Im Bereich des öffentlichen Platzes ist die Gebäudewand im Bereich der Rundung annähernd gerundet auszuführen.

Sämtliche vom Platz oder öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Wand- und Giebelflächen müssen in ihrer Materialität der Fassade zum öffentlichen Platz-/ Straßenraum entsprechen. Fenster an den Giebelseiten sind unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes prinzipiell zulässig.

Materialität/Farbigkeit
Die Fassade soll grundsätzlich wenige unterschiedliche, aber hochwertige Materialien aufweisen und damit eine elegante und werthaltige Erscheinungsform des gesamten Quartiers gewährleisten. Das Grundmaterial sämtlicher Fassaden zum Platz-/ Straßenraum ist Ziegelstein als gemauerter Vormauerziegel bzw. Klinker. Es wird empfohlen, einen möglichst kleinformatigen Stein (OF, DF, HF, RF, NF) zu verwenden. Das Farbspektrum für den Ziegelstein ist aus dem Bereich der Grundfarbtöne Rot und Ocker in natürlicher Farbgebung zu wählen. „Riemchen“ sind grundsätzlich nicht als Fassadenmaterial zugelassen.

Die hier abgebildeten Muster dienen lediglich zur Orientierung. Eine endgültige Auswahl von Ziegelsteinsortierungen für St. Leonhards Garten wird derzeit anhand von Mustern geprüft und zeitnah bekannt gegeben.

Mit Hinweis auf die gründerzeitlichen, sehr eindrucksvollen Beispiele für den städtischen Wohnungsbau in Braunschweig wird auf die Möglichkeit hingewiesen, den Ziegelstein aus Gründen der Fassadengliederung sparsam mit anderen, hellen Materialien (Putz, Naturstein) zu kombinieren. Unter der Zielsetzung eines kompakten ästhetischen Erscheinungsbildes von außen soll für Fenster, Türen, Tore etc. einheitlich nur ein Material (Holz, Alu oder Stahl) Verwendung finden. Brüstungen bzw. Absturzsicherungen sollen als leichte, transparente Stahlgeländer ausgeführt werden.

Bei der Gartenfassade ist neben dem Ziegelstein auch Putz zugelassen.

Antennen/Satellitenempfänger/Werbeanlagen/Hausnummern
Antennen und Satellitenempfänger dürfen nur an Stellen angebracht werden, die zum Platz- und Straßenraum aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind. Dies ist z.B. vorzugsweise hinter der Attika des Daches der Fall.

Werbeanlagen und Hausnummern dürfen als Einzelbuchstaben/ -ziffern oder als Werbetafeln direkt an der Fassade angebracht werden. Die Werbefläche darf eine Größe von 0,50 m² nicht überschreiten. Eine Beleuchtung der Buchstaben ist möglich.
In den Außenbereichen der Gebäude sind weitere Werbeanlagen (Aufsteller etc.) nicht
zulässig.

4.2.6 DACH
Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

4.2.7 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Die Gärten der Gebäude können mit Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,80 m eingefriedet werden. Sollte ein Zaun gewünscht werden, kann dieser in die Hecke „unsichtbar" integriert werden. Auf jeder Parzelle sollten anteilig je angefangener 200 m² Gartenfläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Nebengebäude (z.B. Abstellräume) sind nicht zulässig.

Eine Gestaltung der 5,00 m Vorzone zum Platzraum ist in Abhängigkeit mit einem funktionalen Gesamtkonzept jeweils individuell mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Befestigte Flächen im Bereich der Vorzone sind nur mit Naturstein oder Ziegel im gleichen Farbspektrum wie die Fassade herzustellen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein privater Wirtschaftsweg möglich. Über die Realisierung dieses Wirtschaftsweges entscheiden die jeweiligen Bauinteressenten (Optionsbesitzer) des entsprechenden Abschnittes per Mehrheitsentscheid. Sollte ein Wirtschaftsweg realisiert werden, gelten die Regelungen für Nebengebäude ab dem Wirtschaftsweg.

4.2.7 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN SPIELREGELN

Ziel in St. Leonhards Garten:
Einheit in der Vielfalt – Vielfalt in der Einheit

» Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
» Verbindliche Gebäudehöhe von 13,00 m zum öffentlichen Platz- bzw. Straßenraum
» Ebenerdige Erschließung
» Die Gebäude müssen am öffentlichen Platz-/Straßenraum auf der vorgegebenen Baulinie stehen.
» Die Fassaden am öffentlichen Platz-/Straßenraum sowie die Giebelseiten sind aus Ziegelstein auszuführen.
» Die Gartenfassade kann auch als Putzfassade ausgeführt werden.
» Nutzung: vorrangig Wohnen, nicht störendes Gewerbe/ Dienstleistungen zulässig

4.3 GESTALTERISCHE + FUNKTIONALE VORGABEN »BEREICH C - DOPPELHÄUSER«

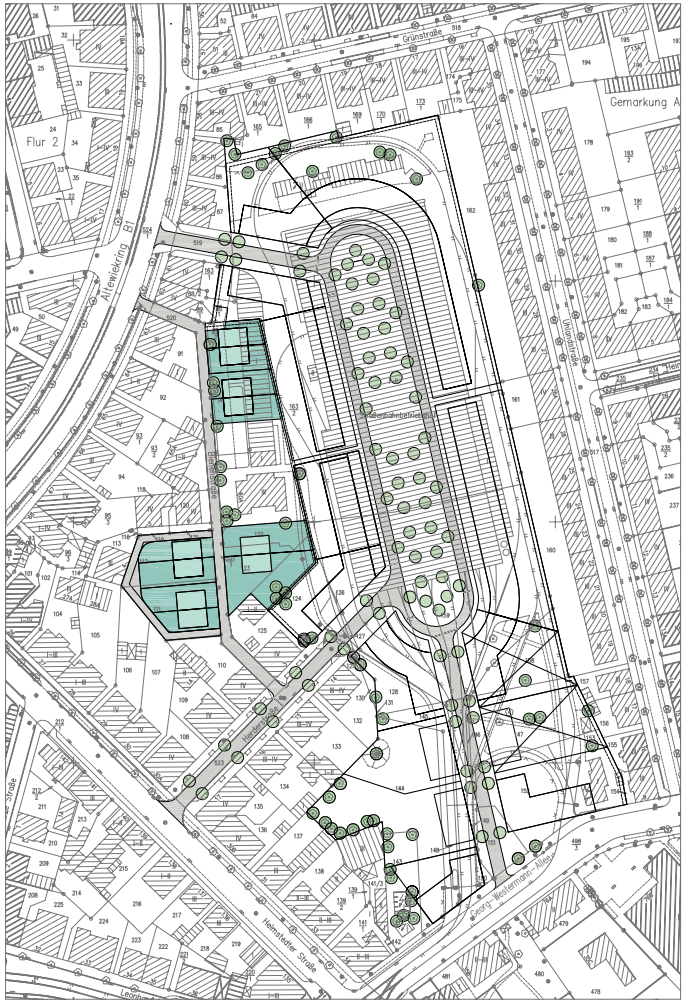
4.3.1 Bebaubarkeit
4.3.2 Gebäudetypologie
4.3.3 Gebäudekubatur
4.3.4 PKW-Stellplätze
4.3.5 Fassade
4.3.6 Dach
4.3.7 Private Freiflächen
4.3.8 Zusammenfassung der wesentlichen Spielregeln

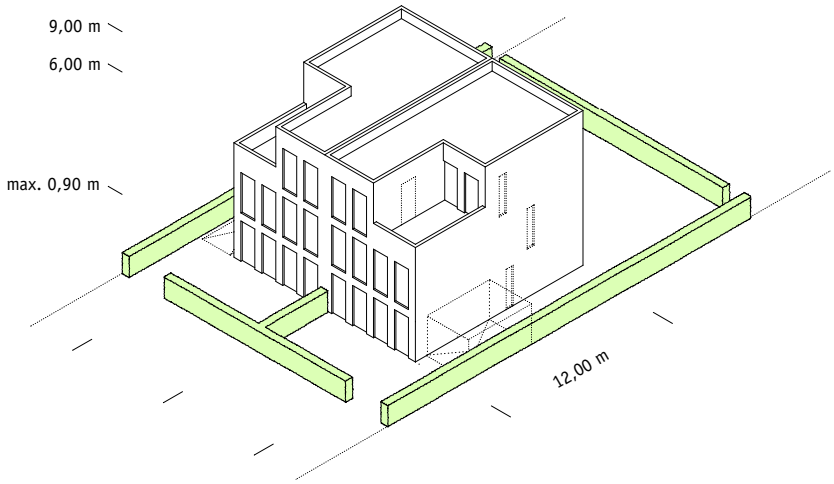
4.3.1 BEBAUBARKEIT

Im Bereich C ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Nicht störendes Gewerbe ist möglich.

4.3.2 GEBÄUDETYPOLOGIE

Das Doppelhaus mit im Allgemeinen zwei Wohneinheiten stellt die charakteristische Typologie im Bereich C dar. Die an den jeweiligen Brandwänden zusammengefügten Häuser stehen als eine Gebäudeeinheit in einem als Garten gestalteten Grünraum. Das jeweilige Doppelhaus muss als gestalterische Einheit (z.B. gemeinsame Formensprache, gemeinsame Materialität, ähnliche Fensterformate und –materialien,u.a.) insbesondere zur Bienenstraße räumlich wirksam werden. Dies zu beurteilen obliegt dem Gestaltungsbeirat. Das Erdgeschossniveau kann bis zu 90 cm über der jeweiligen mittleren Straßenhöhe erhöht sein.





4.3.3 GEBÄUDEKUBATUR

Für den Bereich C wird zur Bienenstraße hin eine Gebäudehöhe von 6,00 m, alternativ von 9,00 m festgesetzt. Die baurechtlich zulässigen Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Gebäude stehen zur Bienenstraße auf einer verbindlichen Baulinie. Die Gebäudetiefe ist auf max. 12,00 m beschränkt, diese kann um bis zu 2,00 m unterschritten werden. Zur Gartenseite sind Vor- und Rücksprünge innerhalb der Baugrenzen möglich.

Balkone sind zum privaten Garten und zu den Giebelseiten zulässig, dürfen die jeweiligen Baugrenzen jedoch max. um 2,00 m überschreiten. Die Abstandsflächen sind zu beachten.

4.3.4 PKW-STELLPLÄTZE

Bei den Gebäuden im Bereich C ist je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Es ist nur ein offener Stellplatz vor dem Gebäude zur Bienenstraße zulässig.

Bei Unterbringung des PKW im Gebäude ist bei der Integration der Garagenöffnung in die Fassade besondere gestalterische Aufmerksamkeit notwendig. Je Gebäude ist nur eine Garageneinfahrt mit einer max. Breite von 3,50 m zulässig. Carports bzw. Garagen sind prinzipiell auch zwischen den Doppelhäusern möglich, müssen aber mindestens 1,00 m hinter der Straßenfassade ansetzen. Der Stellplatznachweis ist auch in einer benachbarten Tiefgarage möglich.

4.3.5 FASSADE

Gliederung/Bauteile

Der gemeinschaftliche Grundkanon in der Fassadengestaltung basiert auf dem Typ der Lochfassade mit möglichst rechteckigen, orthogonal angeordneten Öffnungsformaten. Bodentiefe, stehende Fenster (Französische Fenster) werden empfohlen. Abweichungen können gegebenenfalls vom Gestaltungsbeirat genehmigt werden. Vom Rechteck/Quadrat abweichende Fensterformate sind prinzipiell ausgeschlossen.

Materialität/Farbigkeit

Eine einheitliche Materialität der Doppelhäuser zu allen Seiten wird empfohlen, um das jeweilige kleinmaßstäbliche Gebäude auch als eine gestalterische Einheit darzustellen.

Die Fassade soll grundsätzlich wenige unterschiedliche, aber hochwertige Materialien aufweisen und damit eine elegante und werthaltige Erscheinungsform des gesamten Quartiers gewährleisten. Das Grundmaterial sämtlicher Fassaden zum Straßenraum der Bienenstraße ist Ziegelstein als gemauerter Vormauerziegel bzw. Klinker. Es wird empfohlen einen möglichst kleinformatigen Stein (OF, DF, HF, RF, NF) zu verwenden. Das Farbspektrum für den Ziegelstein ist aus dem Bereich der Grundfarbtöne Rot und Ocker in natürlicher Farbgebung zu wählen. „Riemchen“ sind grundsätzlich nicht als Fassadenmaterial zugelassen.

Die hier abgebildeten Muster dienen lediglich zur Orientierung. Eine endgültige Auswahl von Ziegelsteinsortierungen für St. Leonhards Garten wird derzeit anhand von Mustern geprüft und zeitnah bekannt gegeben.

Mit Hinweis auf die gründerzeitlichen, sehr eindrucksvollen Beispiele für den städtischen Wohnungsbau in Braunschweig wird auf die Möglichkeit hingewiesen, den Ziegelstein aus Gründen der Fassadengliederung sparsam mit anderen, hellen Materialien (Putz, Naturstein) zu kombinieren. Unter der Zielsetzung eines kompakten ästhetischen Erscheinungsbildes von außen soll für

Fenster, Türen, Tore etc. einheitlich nur ein Material (Holz, Alu oder Stahl) Verwendung finden. Brüstungen bzw. Absturzsicherungen sollen als leichte, transparente Stahlgeländer ausgeführt werden. Bei der Gartenfassade ist neben dem Ziegelstein auch Putz zuge-lassen.

Antennen/Satellitenempfänger/Werbeanlagen/Hausnummern
Antennen und Satellitenempfänger dürfen nur an Stellen angebracht werden, die zum Platz- und Straßenraum aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind. Dies ist z.B. vorzugsweise hinter der Attika des Daches der Fall.

Werbeanlagen und Hausnummern dürfen als Einzelbuchstaben/ -ziffern oder als Werbetafeln direkt an der Fassade angebracht werden. Die Werbefläche darf eine Größe von 0,50 m² nicht überschreiten. Eine Beleuchtung der Buchstaben/Ziffern ist möglich. In den Außenbereichen der Gebäude sind weitere Werbeanlagen (Aufsteller etc.) nicht zulässig.

4.3.6 DACH
Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

4.3.7 PRIVATE FREIFLÄCHEN
Die umlaufende Freifläche der Häuser ist als privater Gartenbereich zu gestalten. Hierbei sind Unterschiede in der Freiflächengestaltung zwischen den beiden Grundstücken einer Doppelhauseinheit möglich, eine gemeinsame Freiflächenkonzeption wird jedoch ausdrücklich empfohlen.

Im Zusammenhang mit der möglichen Errichtung von Vorterrassen oder Einfassungen von Müllcontainern zur Bienenstraße hin kann eine Ausführung dieser Elemente im Material der Fassade erfolgen. Diese untergeordneten Bauteile dürfen hier maximal 50% der Gebäudebreite einnehmen.

Die Gärten der Gebäude sollen mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m eingefriedet werden. Dabei wird als Pflanzart Hainbuche empfohlen. Sollte ein Zaun gewünscht werden, kann dieser in die Hecke „unsichtbar" integriert werden. Wünschenswert ist jedoch eine nachbarschaftliche Zusammenlegung und die gemeinsame Nutzung der Gärten. Die privaten Terrassenbereiche am Haus dürfen max. 90 cm hoch (OK FF) ausgebildet werden. Zu den seitlichen Nachbarn dürfen die Gartenterrassen jeweils in der Materialität der Gartenfassade und bis zu einer Höhe von 1.80 m (ab OK gewachsener Boden) seitlich begrenzt werden. Die Länge der Begrenzungselemente ist auf 4,00 m beschränkt.

Um den Charakter eines durchgängigen Grünraums über die Einfriedung hinaus sichtbar zu machen, sollte auf jeder Parzelle mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem max. Kronendurchmesser von 5,00 m gepflanzt werden, sofern privatrechtliche Vorschriften dem nicht entgegen stehen. Nebengebäude (z.B. Abstellräume) sind an der rückwärtigen Gartengrenze bis zu einer Höhe von 2,20 m, einer Tiefe von max. 2,00 m und einer max. Grundfläche von 6,00 m² zulässig.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein privater Wirtschaftsweg möglich. Über die Realisierung dieses Wirtschaftsweges entscheiden die jeweiligen Bauinteressenten (Optionsbesitzer) des entsprechenden Abschnittes per Mehrheitsentscheid. Sollte ein Wirtschaftsweg realisiert werden, gelten die Regelungen für Nebengebäude ab dem Wirtschaftsweg.

4.3.8 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN SPIELREGELN

Ziel in St. Leonhards Garten:
Einheit in der Vielfalt – Vielfalt in der Einheit

» Ein Doppelhaus ist als eine gestalterische Einheit zu konzipieren.
» Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
» Gebäudehöhen zur Bienenstraße 6,00 m alternativ 9,00 m
» Ebenerdige Erschließung
» Die Gebäude müssen zur Bienenstraße hin auf der vorgegebenen Baulinie stehen.
» Die Fassaden zur Bienenstraße sowie die Giebelseiten sind einheitlich in Ziegelstein auszuführen.
» Nutzung: vorrangig Wohnen

5.1 BEISPIELENTWÜRFE VON GEREIHTEN STADTHÄUSERN

5.1.1 Prof. Klaus Theo Brenner
5.1.2 KSW Architekten und Stadtplaner BDA DWB
5.1.3 Prof. Stamm-Teske/A21 GbR

5.1 BEISPIELENTWÜRFE VON GEREIHTEN STADTHÄUSERN

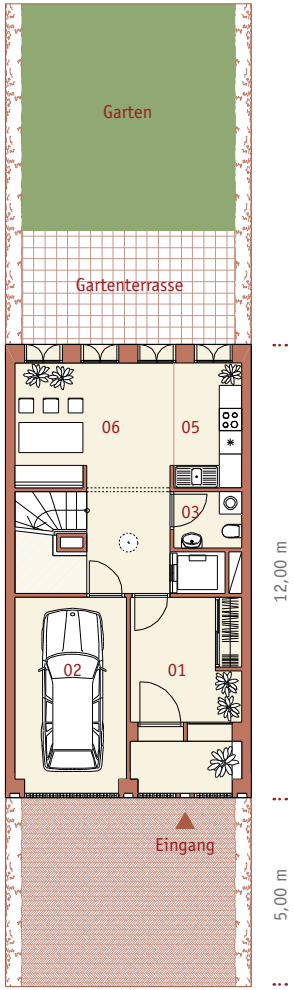
5.1.1 BEISPIELENTWURF PROF. KLAUS THEO BRENNER

Das städtische Reihenhaus verbindet zwei Lebenswelten: die Öffentliche vorne am Platz und die Private zum Hausgarten hinten. Dieser Umstand schafft ein typisch städtisches und extrem anregendes Lebensgefühl. Im Grundriss des städtischen Einfamilienreihenhauses stellt sich die individuelle Lebensform des Nutzers dar. In der zentralen Querachse des Hauses steht jeweils am Ende der Belichtungszone das Treppenhaus mit Nassräumen und Aufzug. Vom Eingang mit seinen Abstellmöglichkeiten über Garten-, Wohn- und Schlafräume bis hinauf zum Dachgarten kann die private Wohnwelt auf die individuellen Bedürfnisse hin und in allen Details bis zu den eingebauten Wandschränken geplant werden. Im Sinne des Universal Designs ist es möglich, die Funktionen der Räume, die jeweils an der Straßen- und Gartenfassade liegen, unterschiedlich anzuordnen, zusammenzuschalten und über den Nutzungszeitraum zu verändern. Dies ist insbesondere dadurch möglich, da sich die gesamte Erschließung und auch die Versorgung über die Schächte in der Mittelzone befinden. Das Spektrum der Nutzer wird durch den Aufzug, der bei Bedarf erst später eingebaut wird, auf alle Generationen von Personen erweitert. Bei einer zukünftigen Nachrüstung der Aufzugsanlage kann der Schacht bis dahin mit reversiblen Einlegeböden als Abstellraum genutzt werden. Weitere Möglichkeiten dieser Nutzung wie auch sonstige Nebenräume können zusätzlich in einem Kellergeschoss untergebracht werden.

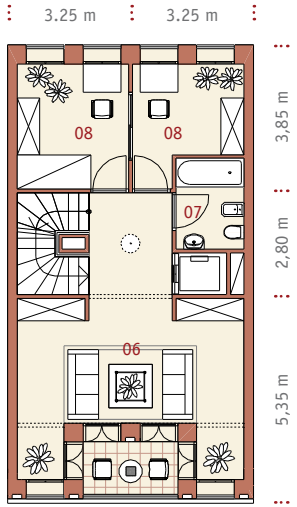
Der Gebäudeschnitt ist beim städtischen Einfamilienreihenhaus wie ein dreidimensionales Diagramm zu lesen. Zimmer unter- und übereinander, verbunden über die Bewegung der Treppe und zweigeschossige hallenartige Räume mit Galerien ergeben zusammen ein abwechslungsreiches Szenario, das dann besonders überzeugt, wenn trotz begrenzter Flächen eine Öffnung ins Dreidimensionale erreicht - und damit eine Atmosphäre von Großzügigkeit geschaffen wird. Die Fassade repräsentiert das Haus am Platz, am öffentlichen Raum und wird zum Teil eines Ensembles, dessen Eindruck als Ganzes von der Schönheit der Fassaden geprägt wird. Als Teil des öffentlichen Raumes wird die Fassade zur Kulisse mit zweifacher Funktion, als Bild zur Stadt und als Mittlerin zwischen Innen- und Außenwelt. Die Frage nach der Qualität der Fassade des städtischen Hauses ist eng verknüpft mit der Geschichte der europäischen Stadt mit einer unübersehbaren Zahl an schönen Beispielen.

BGF gesamt 286 m²
Wohnfläche 198 m²

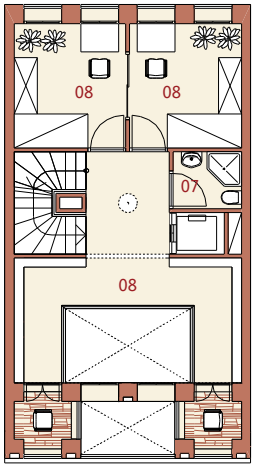
01 Eingangshalle
02 Garage
03 Gäste-WC
04 Essen
05 Kochen
06 Wohnen
07 Sanitär
08 Individualraum



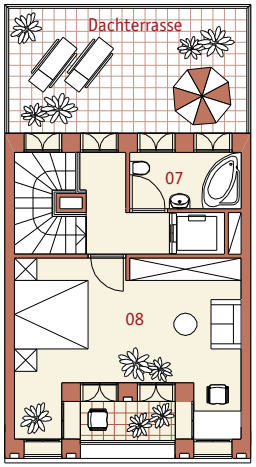
Erdgeschoss, M 1:200



1. Obergeschoss, M 1:200

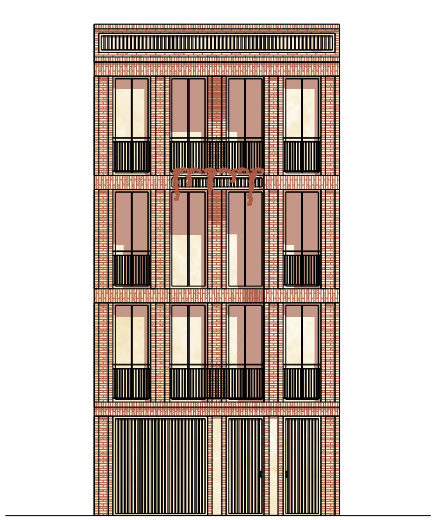


2. Obergeschoss, M 1:200

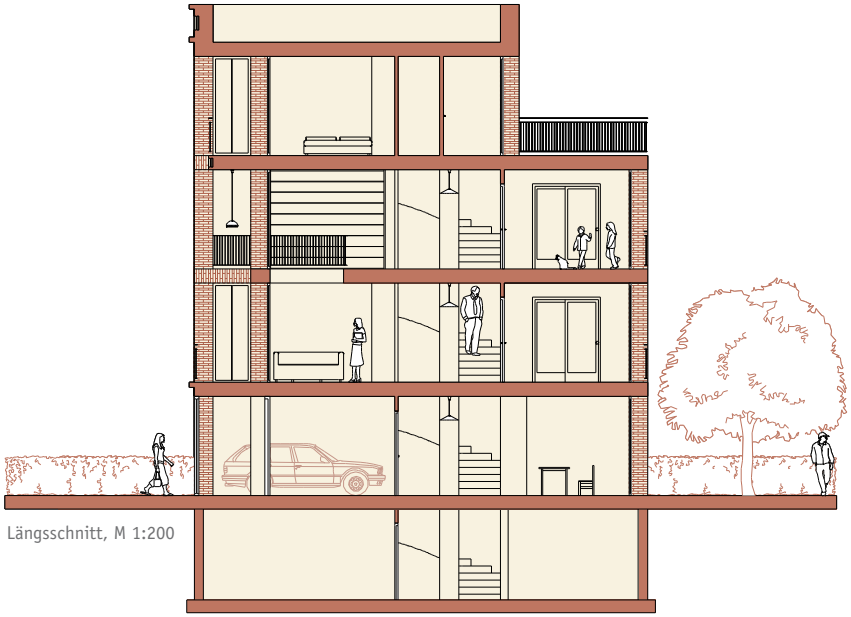


3. Obergeschoss, M 1:200

5.1 BEISPIELENTWÜRFE VON GEREIHTEN STADTHÄUSERN
5.1.1 BEISPIELENTWURF PROF. KLAUS THEO BRENNER



Platzansicht, M 1:200



Längsschnitt, M 1:200

Modellfoto

In dieser zentralen Lage der Stadt Braunschweig zwischen Wilhelminischem Ring und Prinz-Albrecht Park, am Leonhards Garten, schließen sich aufgrund der städtebaulichen Struktur scheinbar widersprüchliche Kontrastpaare nicht aus: Ordnung und Lebendigkeit, Tradition und Moderne, Identität und Offenheit, soziale Nähe und Urbanität, Kunst und Zweckmäßigkeit sowie Privatheit und Öffentlichkeit prägen die Grammatik der gewählten Architektursprache.

In diesem Sinne zeichnet sich das Stadthaus durch Nutzungsflexibilität, Nachhaltigkeit der verwendeten Materialien, verbunden mit einem vorausschauend optimierten, energetischen Konzept und einer modernen und zugleich zeitlosen Gestaltung seiner Räume und Fassaden im Kontext der Platzrandbebauung aus. Das Parken wird ebenerdig und offen in das Haus integriert, um künftigen Umorientierungen der Bewohner eine notwendige Flexibilität in der Nutzung ihres Eingangsbereiches zum Platz hin zu erhalten. Ein mögliches Szenario:

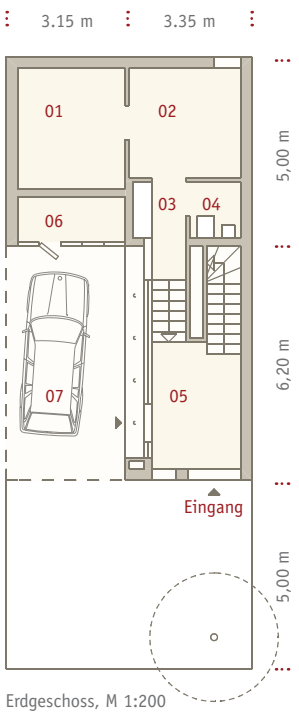
Die Familie, die mit ihren Kindern und zwei Pkw zurück in die Stadt zieht, erkennt, dass die Autos verzichtbar sind oder aber anderweitig in einer Stellplatzanlage geparkt werden können. Mit dem Heranwachsen der Kinder oder einem in der Stadt vorhandenen hervorragenden Betreuungsangebot eröffnen sich für die Familie neue berufliche Perspektiven, die sich zum Beispiel im Ausbau eines Ladens im Erdgeschoss realisieren lassen. Das halbgeschossig in den Keller gelegte WC ist so als sinnvolle Ergänzung dieses Angebotes zu betrachten.

Die Intimität der Räume nimmt in dem Haus von unten nach oben zu, ohne die Belegung im Voraus festzuschreiben: eine im Kleinkindalter sinnvolle Zuordnung der Küche zum Garten kann im Nachhinein bei hausmittig geführten Installationssträngen durch einen Tausch des Wohn- und Kochbereiches vorgenommen werden. Gleichwertige Individualräume in den beiden Obergeschossen, über eine Galerie miteinander verbunden, schaffen Abgeschlossenheit der Intimräume bei gleichzeitiger kommunikativer Transparenz zwischen den Ebenen: wird das erste OG im Kleinkindalter noch als Schlafebene der gesamten Familie genutzt, können sich die Eltern des jugendlichen Nachwuchses im Dachgeschoss separieren. Dort wird anhand kleiner Räume Platz geschaffen für Zusatznutzungen wie Kleiderkammer, Babyzimmer oder “carrels” für zurückgezogenes Lesen und Arbeiten. Im ersten OG kann nach Auszug der Kinder durch geringfügige Umbaumaßnahmen ein in sich abgeschlossenes, vollständiges Apartment für einen pflegebedürftigen Angehörigen integriert werden – allerdings mit dem Nachteil einer nicht ebenerdigen Erschließung.

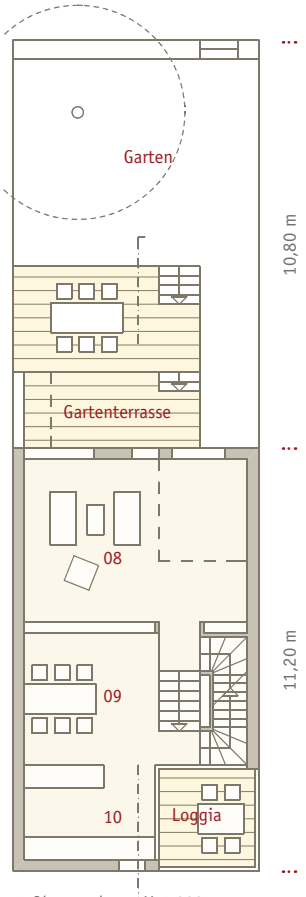
Eine klare Zuordnung von Privatheit hinter und Öffentlichkeit vor dem Haus, gepaart mit Angeboten vielfältiger Freibereiche und unterschiedlichster Außen- und Innenbezüge unter Wahrung der optischen Diskretion für die Bewohner, komplettiert den Anspruch auf die eingangs erwähnte Zielsetzung.

BGF gesamt 245 m²
Wohnfläche 170 m²

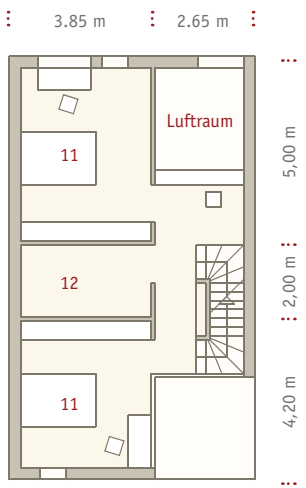
01 Keller
02 Hobby
03 Garderobe
04 Gäste-WC
05 Entree
06 Müll/Rad
07 Garage
08 Wohnen
09 Essen
10 Kochen
11 Individualraum
12 Sanitär
13 Arbeiten
14 Ankleide
15 Sauna



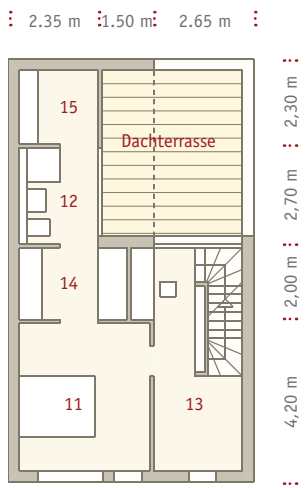
Erdgeschoss, M 1:200



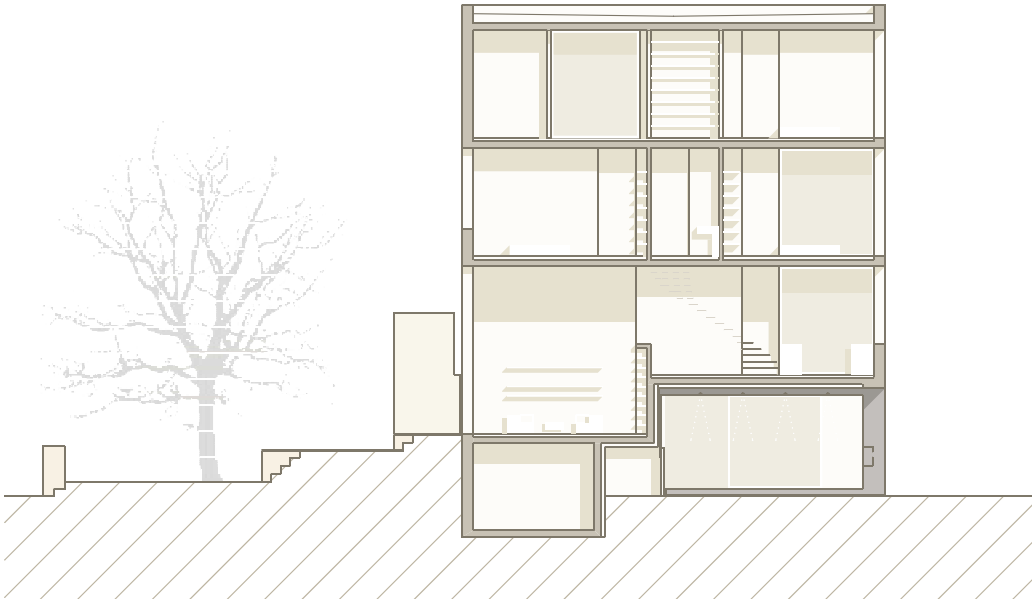
1. Obergeschoss, M 1:200



2. Obergeschoss, M 1:200



3. Obergeschoss, M 1:200



Längsschnitt, M 1:200

Platzansicht, M 1:200

Modellfoto

Die Bedürfnisse an das Wohnen folgen keiner Momentaufnahme: Sie sind vielfältig, zeitlich differenziert und vor allem im Laufe des Benutzungszeitraums einem erheblichen Maß an Veränderung unterworfen. Die Qualität und Nachhaltigkeit eines Wohngrundrisses hängt demnach zu einem Großteil von seiner Nutzungsneutralität ab. Die spezielle Widmung und Konzeption einzelner Räume steht hierzu im Widerspruch. Nutzungsneutralität entsteht nach unserer Auffassung durch die Konzeption von Raumgrößen und Grundrisszonierungen, die den vielfältigen Ansprüchen und Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergenerationen gerecht werden. Auf der Grundlage dieser Überlegung haben wir ein modulares Planungssystem konzipiert, das, basierend auf einer einheitlichen Raumbreite von 325 cm, flexible Grundrisslösungen ermöglicht.

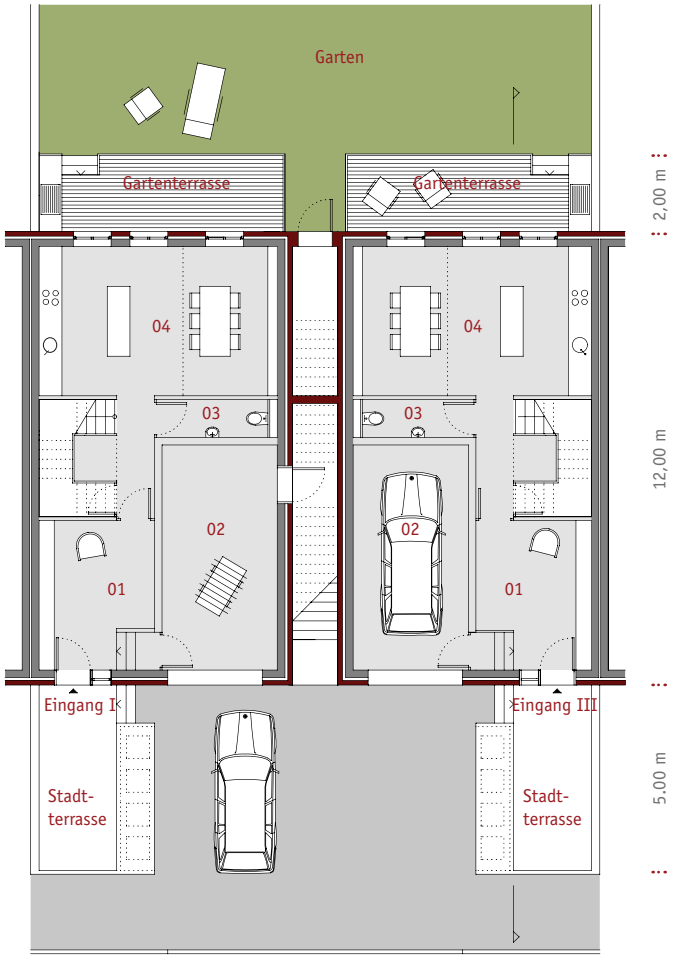
Unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte des „Universal Design“ können sämtliche Funktionsbereiche des Wohnens auf der Grundlage des einheitlichen Achsmaßes in unterschiedlichen Konfigurationen angeordnet werden. Darüber soll die größtmögliche Freiheit und Individualität in der Wahl der eigenen Wohnform entstehen. Das Spektum reicht von der Kleinstwohnung bis zur 3,5-geschossigen Maisonette. Als Wohnformen sind sowohl klassisch organisierte Grundrisse als auch offene loftähnliche Varianten möglich. Der Charakter der Gebäude wird von großzügigen Stadt-, Garten- bzw. Dachterrassen geprägt.

Das gestapelte Stadthaus stellt eine von vielen möglichen Anwendungen des Systems 325 dar. Es besteht aus zwei gereihten Stadthäusern, zwischen denen eine Kaskadentreppe angeordnet ist. Jedes der beiden Stadthäuser beinhaltet zwei 2-geschossige Maisonettewohnungen, wobei jeweils die untere Wohneinheit (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) über die Stadtterrasse vom öffentlichen Platz erschlossen wird. Der Zugang zur oberen Wohnheit (2. und 3. Obergeschoss) ist über die zwischen den Stadthäusern angeordnete private Kaskadengasse gegeben. Das gestapelte Stadthaus kombiniert den Wunsch von Privatheit im städtischen Kontext mit einer optimierten Ausnutzung des Grundstücks und eignet sich damit besonders für Baugruppenmodelle.

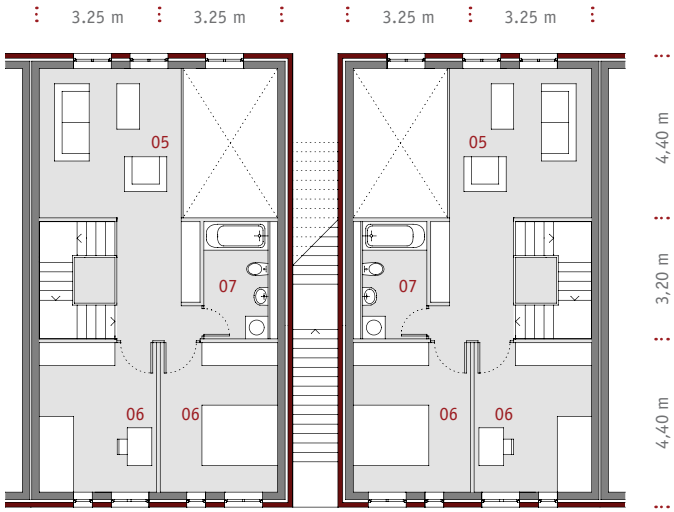
Im hier vorgestellten Prototypen des gestapelten Stadthauses entstehen vier Wohneinheiten mit Wohnflächen von 102 bis 117 m². Das großzügige Treppenhaus ist so dimensioniert, dass eine nachträgliche Integration eines Aufzugs möglich ist. Jede der Wohneinheiten ermöglicht mindestens zwei abgeschlossene Individualräume, so dass unterschiedliche Nutzungsszenarios denkbar werden: Familie mit Kind, Wohngemeinschaften jeglichen Alters, Paare oder Einzelpersonen mit separatem Arbeitsplatz. Nicht der individuelle Maßanzug steht im Vordergrund, sondern ein nutzungsneutrales Angebot vom einzelnen Raum (Modul) bis hin zur Gesamtgrundrisskonfiguration. Eine Umnutzung durch veränderte Lebenssituationen bzw. neue Lebenssituationen zukünftiger Bewohner ist daher der integrative Entwurfsansatz und das entscheidende Qualitätskriterium.

BGF Wohneinheit I/III gesamt 138 m²
Wohnfläche Wohneinheit I/III 117 m²

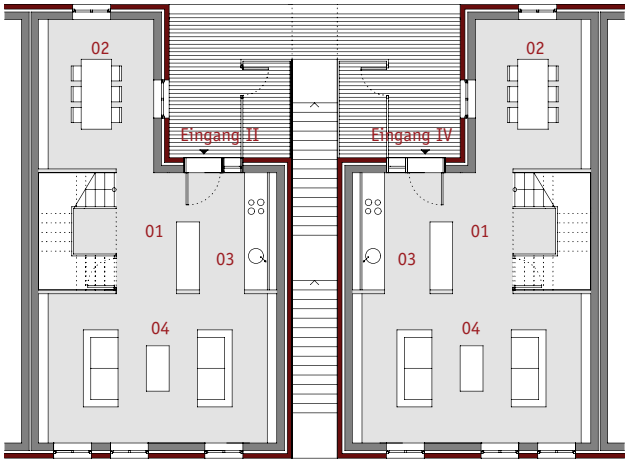
01 Empfang/Garderobe
02 Garage
03 Gäste-WC
04 Kochen/Essen
05 Wohnen
06 Individualraum
07 Sanitär



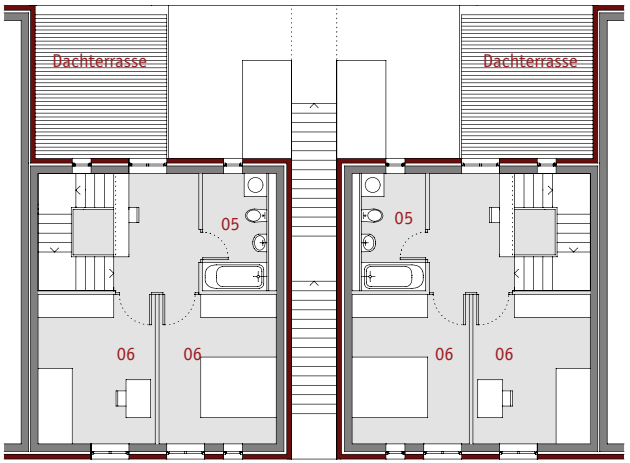
Erdgeschoss, M 1:200



1. Obergeschoss, M 1:200



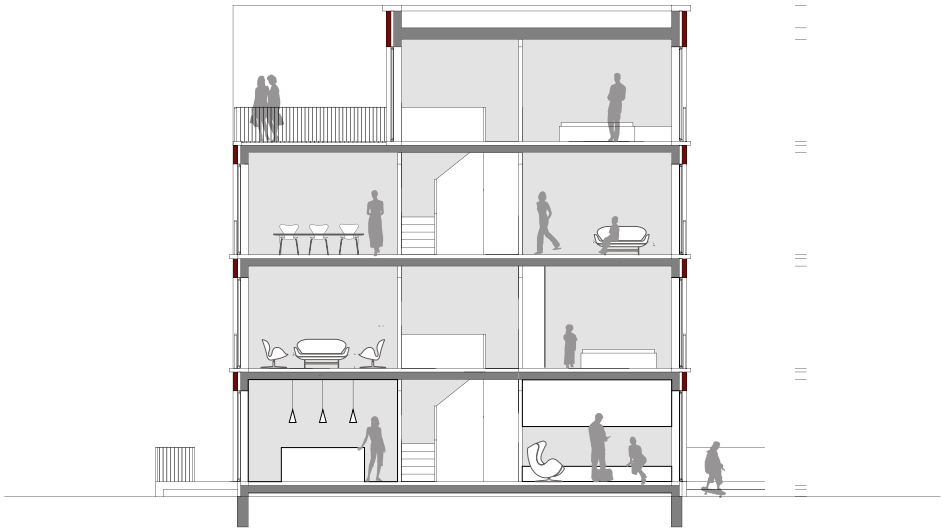
2. Obergeschoss, M 1:200



3. Obergeschoss, M 1:200

BGF Wohneinheit II/IV gesamt 117 m²
Wohnfläche Wohneinheit II/IV 102 m²

01 Empfang/Garderobe
02 Essen
03 Kochen
04 Wohnen
05 Sanitär
06 Individualraum



Längsschnitt, M 1:200

Platzansicht, M 1:200

Modellfoto

5.2 TYPOLOGISCHE KONZEPTE FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU

5.2.1 Flexibilität - momus
5.2.2 Variabilität I - Prof. Stamm-Teske/A21 GbR
5.2.3 Variabilität II - Prof. Klaus Theo Brenner
5.2.4 Kombinationen - KSW Architekten und Stadtplaner BDA DWB

Eine Möglichkeit, die biographischen Entwicklungen der Bewohner, die Veränderungen ihrer Bedürfnisse auf Grund unterschiedlicher familiärer und sozialer Konstellationen und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Wohnung über den Lauf der Zeit bereits beim Planen einer Wohnung zu berücksichtigen, liegt in der Multifunktionalität bzw. in der Flexibilität der Nutzung der Räume und in einer entsprechenden Zonierung des Grundrisses. In diesem Zusammenhang halten wir die Typologie einer Maisonette-Wohnung für besonders geeignet, weil sie einerseits in der Gesamtnutzung über beide Etagen eine besondere Wohnqualität bietet und gleichzeitig sehr gut in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden kann. Für dieses Ziel erhält die Maisonette-Wohnung auf jeder Etage einen Eingang vom Hausflur her.

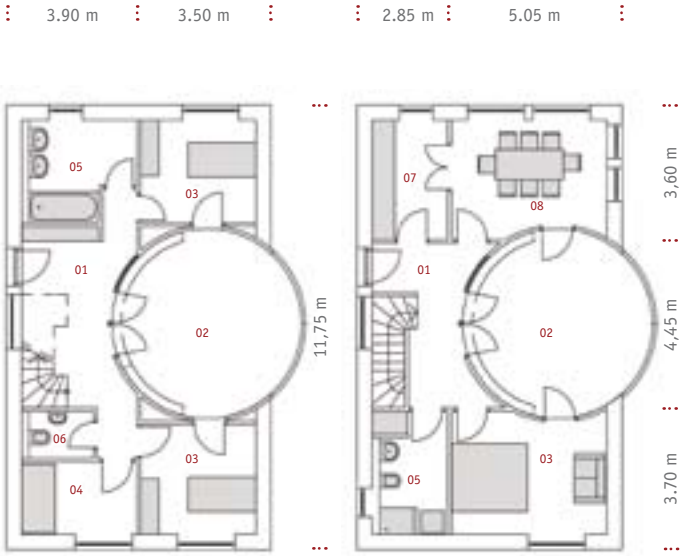
Es wird vorgeschlagen, die einzelnen Etagen in drei Zonen zu denken, in eine mittlere mit einem Entree, das auch wohnungsintern in die jeweils andere Etage führt, aber auch abgeschlossen werden kann. Dieser Zone wird ein großer formal besonders herausgehobener Gemeinschaftsraum zugeordnet. Die beiden Randzonen sollen dann vielfältig nutzbare und in der Form neutrale Individualräume mit unterschiedlichen Zugangs- und Zuordnungsmöglichkeiten und die erforderlichen technischen Räume (Bad, Küche etc.) enthalten.

So lassen sich unterschiedliche Wohn- und Nutzungsbedürfnisse leicht und schnell realisieren und dies ohne einen aufwändigen Neubau oder Abriss von Wänden.

Anmerkung
Die nebenstehenden Beispiele sind als schematische Konzeptgrundrisse losgelöst vom konkreten Standort St. Leonhards Garten zu verstehen.

Schema

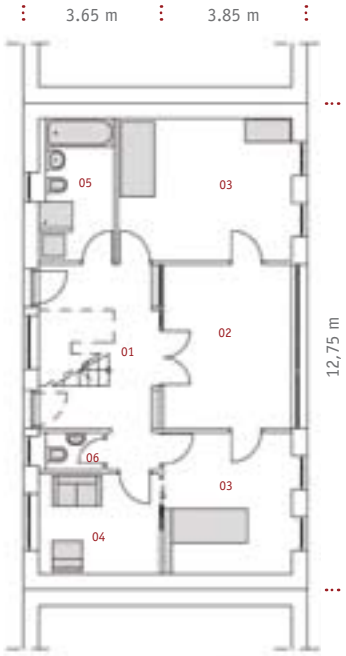
01 Entree
02 Salon, Schularbeits-zimmer, Kinderzim-mer, Diwan, Billard, Hausbar, Studio, Büro, Praxiszimmer,
03 Diwan, Billard, Hausbar, Studio, Doppelschlafzimmer, Einzelschlafzimmer Zweites Wohnzimmer, Behandlungszimmer, Beratungszimmer
04 Gästezimmer, Hausar-beiten, Wartezimmer, Behandlungszimmer, Archiv, Lager
05 Bad
06 Toilette
07 Küche
08 Esszimmer oder Diwan, Billard, Hausbar, Studio, Doppelschlafzimmer, Zweites Wohnzimmer, Behandlungszimmer,
09 Archiv, Lager



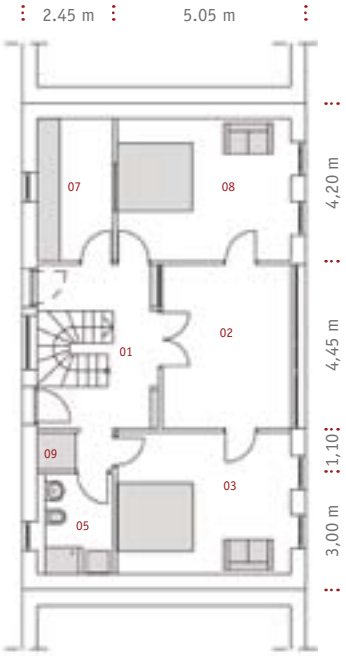
Erdgeschoss, M 1:200

1. Obergeschoss, M 1:200

Realisierungsmöglichkeit A



Erdgeschoss, M 1:200



1. Obergeschoss, M 1:200

Realisierungsmöglichkeit B

Die Bedürfnisse an das Wohnen folgen keiner Momentaufnahme: sie sind vielfältig, zeitlich differenziert und vor allem im Laufe des Benutzungszeitraums einem erheblichen Maß an Veränderung unterworfen. Die Qualität und Nachhaltigkeit eines Wohngrundrisses hängt demnach zu einem Großteil von seiner Nutzungsneutralität ab. Die spezielle Widmung und Konzeption einzelner Räume steht hierzu im Widerspruch. Nutzungsneutralität entsteht nach unserer Auffassung durch die Konzeption von Raumgrößen und Grundrisszonierungen, die den vielfältigen Ansprüchen und Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergenerationen gerecht werden. Auf der Grundlage dieser Überlegung haben wir ein modulares Planungssystem konzipiert, das basierend auf einer einheitlichen System-Raumbreite von 325 cm, flexible Grundrisslösungen ermöglicht.

Unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte des „Universal Design“ können sämtliche Funktionsbereiche des Wohnens auf der Grundlage des einheitlichen Achsmaßes in unterschiedlichen Konfigurationen angeordnet werden. Darüber soll die größtmögliche Freiheit und Individualität in der Wahl der eigenen Wohnform entstehen. Das Spektum reicht von der Kleinstwohnung bis zur Maisonette mit Zugangsmöglichkeiten auf allen Ebenen. Als Wohnformen sind sowohl klassisch organisierte Grundrisse (Flurtyp) als auch offene loftähnliche Varianten möglich. Der Charakter des Gebäudes wird von den großzügigen Loggien auf der Straßen- bzw. Gartenseite geprägt.

Das geschichtete Stadthaus (Geschosswohnhaus) stellt eine von vielen möglichen Anwendungen des Systems 325 dar. Das 6-achsige Gebäude ist asymmetrisch in eine 2-achsige und eine 3-achsige Einheit gegliedert, zwischen denen das großzügige, durch Oberlichter natürlich belichtete Treppenhaus mit Aufzug angeordnet ist. Die versetzten Loggien bilden dabei die Verzahnung untereinander. Der zurückversetzte Eingangsbereich sowie die Ausbildung eines Hochparterre berücksichtigen den Übergang von Öffentlichkeit in Privatheit.

Im hier vorgestellten Prototypen des geschichteten Stadthauses können bis zu acht Wohneinheiten mit Wohnflächen (ohne Loggien) von 62 bis 114 m² als 2- bis 4-Zimmerwohnung bzw. Maisonette entstehen. Es ermöglicht so eine städtische Durchmischung verschiedener Bewohnerstrukturen bis hin zur Integration von nicht störendem Gewerbe in Form von Büros bzw. Praxen. Diese Flexibilität der Struktur und damit die Verwirklichung unterschiedlicher Wünsche und Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten eignet sich damit besonders für Baugruppenmodelle.

Jede der Wohneinheiten ermöglicht mindestens zwei abgeschlossene Individualräume, so dass unterschiedliche Nutzungsszenarios denkbar werden: Familie mit Kind, Wohngemeinschaften jeglichen Alters, Paare oder Einzelpersonen mit separatem Arbeitsplatz. Nicht der individuelle Maßanzug steht im Vordergrund, sondern ein nutzungsneutrales Angebot vom einzelnen Raum (Modul) bis hin zur Gesamtgrundrisskonfiguration. Eine Umnutzung aufgrund veränderter bzw. neuer Lebenssituationen zukünftiger Bewohner ist daher der integrative Entwurfsansatz und das entscheidende Qualitätskriterium.

Wohnfläche Wohneinheit I 62 m² (2 Zi-Wohnung)
Wohnfläche Wohneinheit II 97 m² (Büro)

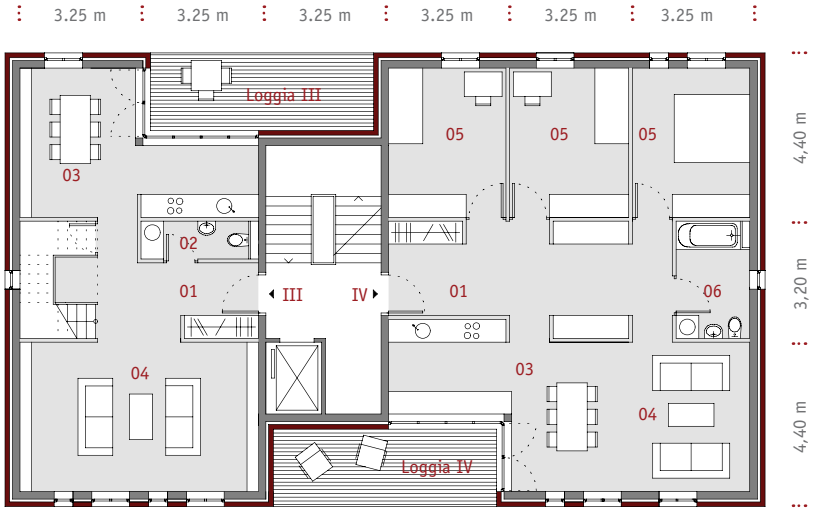
01 Empfang/Garderobe
02 Gäste-WC
03 Kochen/Essen
04 Wohnen
05 Individualraum
06 Sanitär
07 Büro

Erdgeschoss, M 1:200

5.2 TYPOLOGISCHE KONZEPTE FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU
5.2.2 VARIABILITÄT I - PROF. STAMM-TESKE/A21 GBR

Wohnfläche Wohneinheit III 114 m² (4 Zi-Maissonette)
Wohnfläche Wohneinheit IV 97 m² (4 Zi-Wohnung)

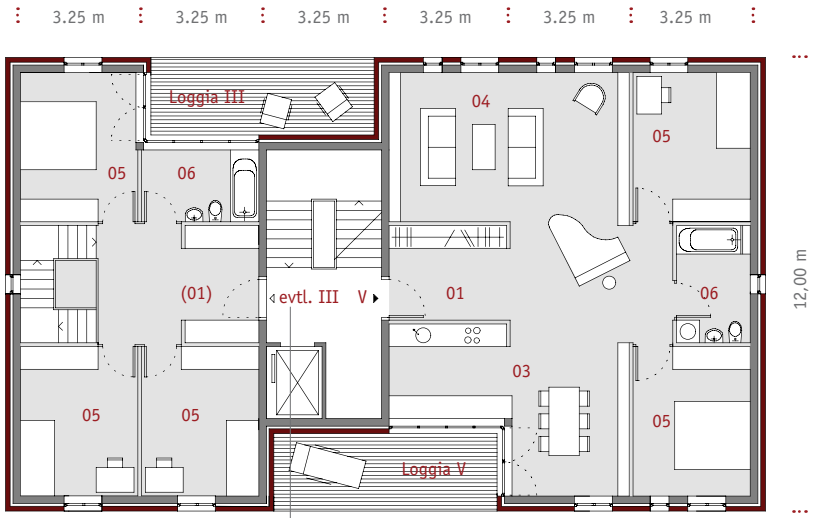
01 Empfang/Garderobe
02 Gäste-WC
03 Kochen/Essen
04 Wohnen
05 Individualraum
06 Sanitär
07 Büro



2. Obergeschoss, M 1:200

Wohnfläche Wohneinheit V 97 m² (3 Zi-Wohnung)

01 Empfang/Garderobe
02 Gäste-WC
03 Kochen/Essen
04 Wohnen
05 Individualraum
06 Sanitär
07 Büro



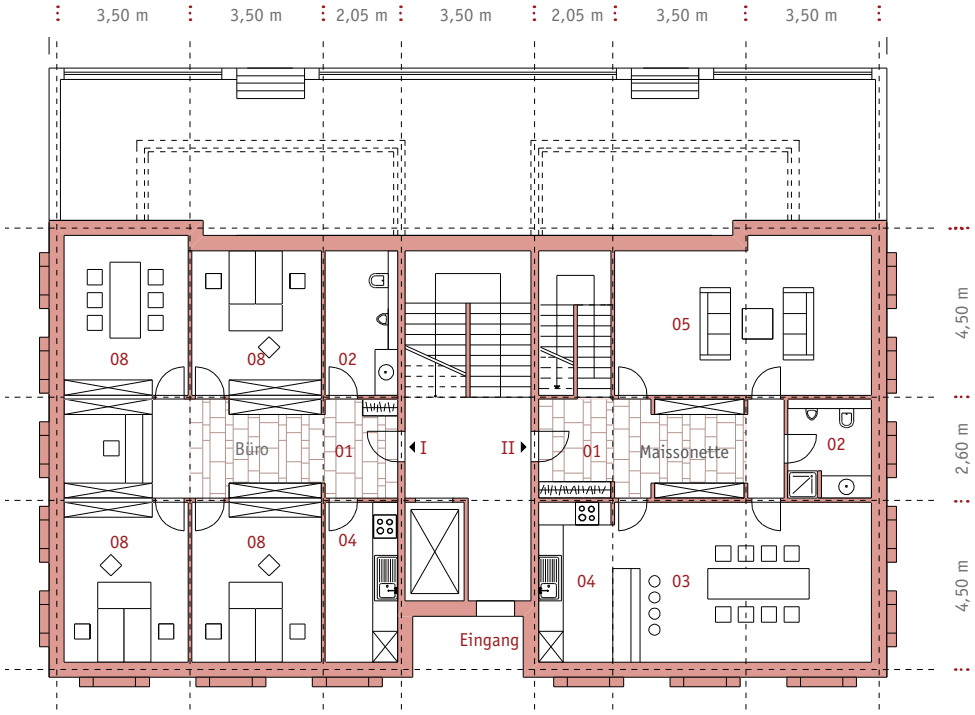
3. Obergeschoss, M 1:200

Variante
separater Zugang zu WHG III

STADTHAUS**LOFT**

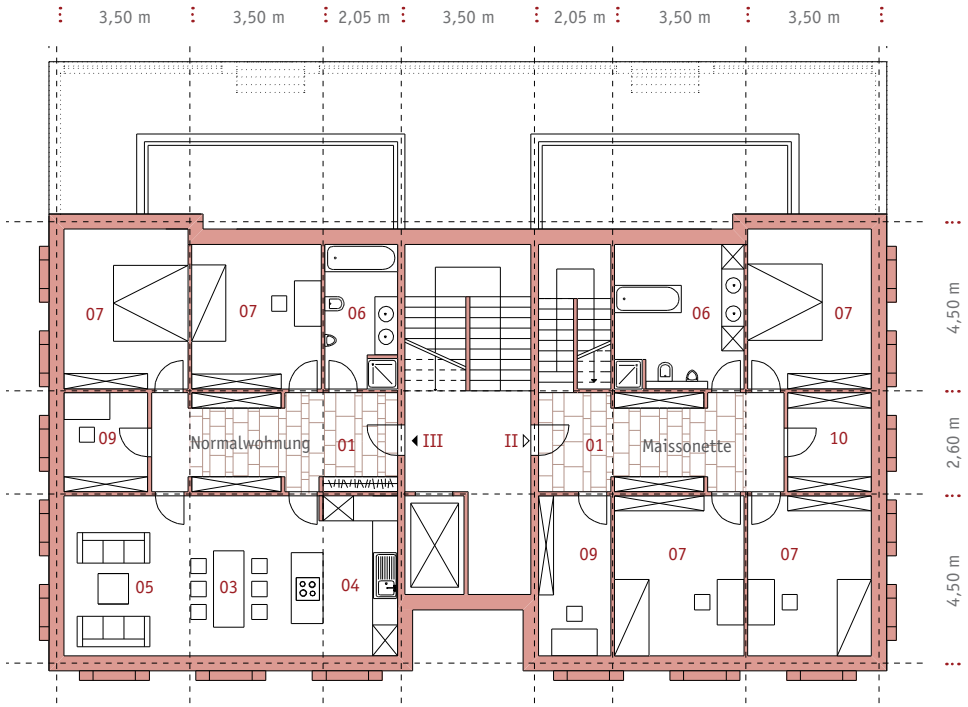
Im Gegensatz zum individuellen Einfamilien-Reihenhaus ist das STADTHAUSLOFT ein mehrgeschossiges Mehrparteienhaus mit größtmöglicher Nutzungsneutralität im Sinne von Mehrgenerationenhaus, Baugruppenhaus und „Universal Design". Der Loft-Typ grenzt sich in seiner strukturellen Systematik klar vom klassischen, „bürgerlichen" Stadthaus mit einem ausdifferenzierten Grundrisssystem aus individuell zugeschnittenen Räumen ab. Mehrere Parteien (bei 4 Etagen max. 8) mit unterschiedlichen Lebensansprüchen, von der Kleinfamilie über die Wohngruppe bis zur gewerblichen Nutzung, können in diesem Loft-Haus zusammen wohnen. Der Grundriss kann sich den ändernden Nutzungsansprüchen anpassen. Besonders große Einheiten entstehen entweder dadurch, dass 2 Einheiten pro Etage am Treppenhaus vorbei zusammengeschaltet werden, oder indem durch eine Maisonettetreppe zwei übereinander liegende Flächen miteinander verbunden werden. Alles ist möglich! Die Grundlage dafür bietet neben einer angemessenen Baukörperdimension und dem einfachen 2-Spänner-Grundriss ein additives Raumsystem, wobei die Räume unterschiedlich genutzt oder zusammengeschaltet werden können. Das Charakteristische am so genannten Loft-Typ ist neben der nutzungsoffenen Raumstruktur die großzügige Mittelzone, die individuell möbliert oder als Gemeinschaftsfläche oder den Wohnräumen im Sinne einer Raumerweiterung zugeschlagen werden kann. Das Treppenhaus ist natürlich belichtet und belüftet. Es steht symbolisch für das Durchwohnungsprinzip des Grundrisses, die Beziehung zwischen Straße und Garten, das sich immer auch in einem durchgesteckten Wohnraum (vorzugsweise an den Stirnwänden des Hauses entlang) ausdrückt. Auch aus diesem Grund haben wir eine schmale „Service-Achse" rechts und links vom Treppenhaus angeordnet, in der auch die Maisonettetreppe untergebracht werden kann.

01 Empfang/Garderobe
02 Gäste-WC
03 Essen
04 Kochen
05 Wohnen
06 Sanitär
07 Individualraum
08 Büro
09 Arbeiten
10 Lagern



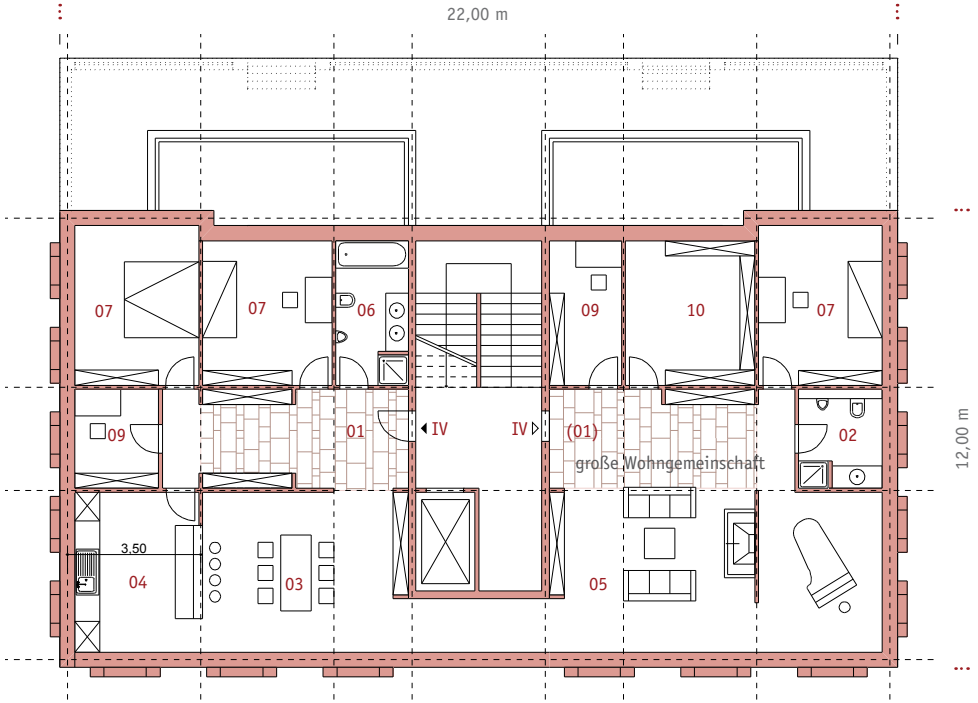
Erdgeschoss, M 1:200

01 Empfang/Garderobe
02 Gäste-WC
03 Essen
04 Kochen
05 Wohnen
06 Sanitär
07 Individualraum
08 Büro
09 Arbeiten
10 Lagern



1. Obergeschoss, M 1:200

01 Empfang/Garderobe
02 Gäste-WC
03 Essen
04 Kochen
05 Wohnen
06 Sanitär
07 Individualraum
08 Büro
09 Arbeiten
10 Lagern



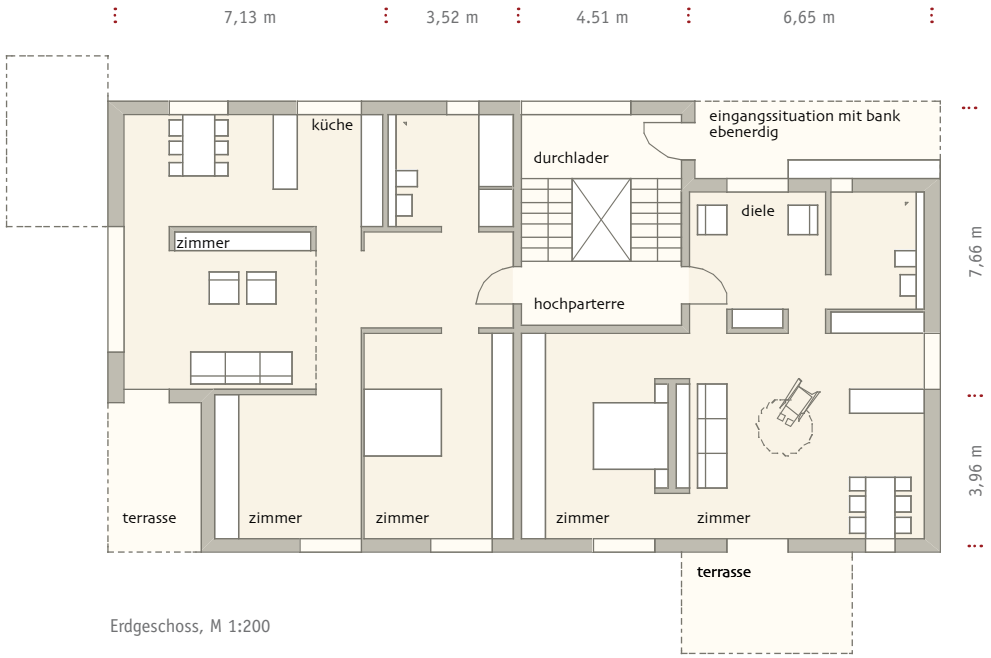
2. Obergeschoss, M 1:200

Ein in das Gebäude eingezogener und somit geschützt und überdacht liegender, ebenerdiger Hauseingang gestaltet den Übergang des Wohnhauses zum öffentlichen Raum. Über einen sogenannten „Durchlader" ist der Niveauversprung zum Hochparterre auch für gehbehinderte Bewohner kein Problem und schafft darüber hinaus für den Sitzenden innerhalb der Wohnung das Gefühl, „in Augenhöhe" am Geschehen auf der Straße teilhaben zu können.

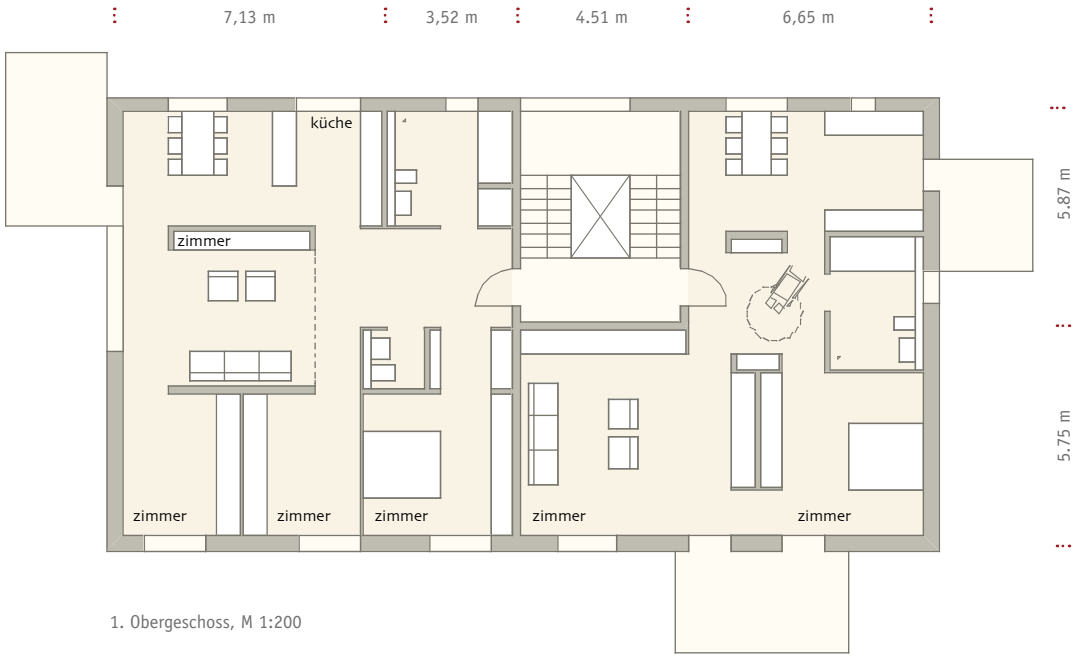
Grundsätzlich sind alle Wohnungen behindertengerecht und barrierefrei gestaltet und verfügen über adäquate Freisitze. Die Räume sind derart bemessen, dass sie auch mit dem Rollstuhl komfortabel bewohnt werden können.
Die variabel nutz- und zusammenschaltbaren Räume sind über Schiebetüren miteinander verbunden, um auch in den kleinen Wohnungen das Gefühl der optischen Großzügigkeit der Wohnräume zu erzeugen.

Offene Grundrisse und zentrale Wohnräume, die zugleich Erschließungsfunktion übernehmen oder durch geringfügige Zubauten zum eigenständigen Wohnraum werden können, erhöhen zudem die Großzügigkeit und Flexibilität in der Nutzung.
Das Wohnhaus verfügt über Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen und eignet sich als generationenübergreifendes Wohnhaus für Familien, die z.B. aus finanziellen Gründen auf das Stadthaus am Leonhards Garten verzichten müssen, wie für ältere Personen als Paare und Singles, mit allen Vorzügen, die eine Wohnung für ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen im Alter geben kann.

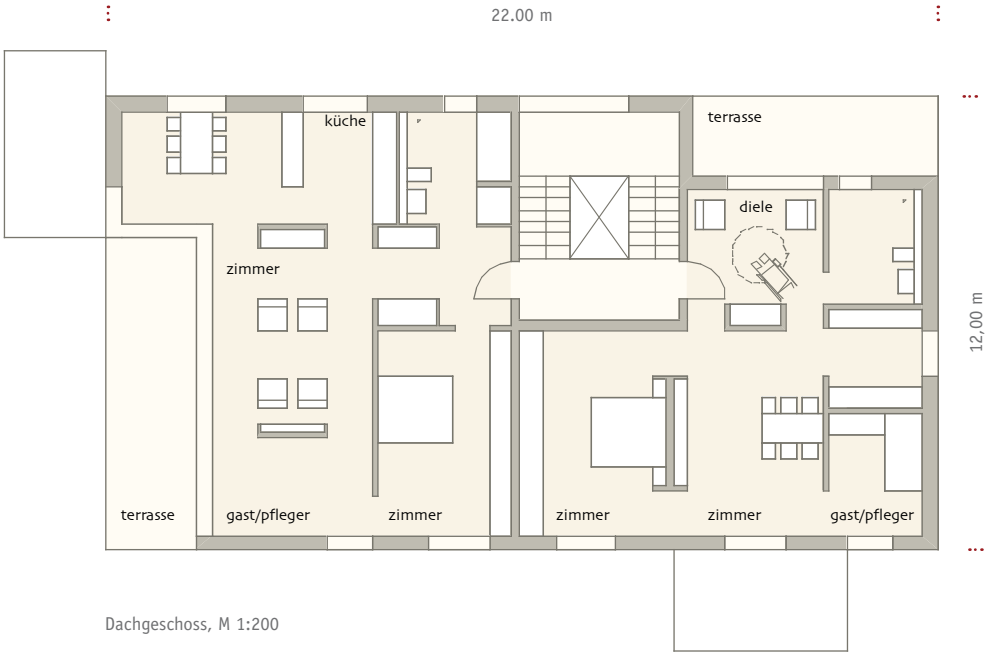
Kleine Wohneinheiten auf Miet- und Kaufbasis sind unabdingbarer Bestandteil der Neubebauung am Leonhards Garten, um den Bewohnern im Alter den Wechsel vom mehrgeschossigen Stadthaus in eine barrierefreie Wohnung durch Umzug innerhalb des Quartieres zu ermöglichen.



Erdgeschoss, M 1:200



1. Obergeschoss, M 1:200



Dachgeschoss, M 1:200

IMPRESSUM

Herausgeber
Stadt Braunschweig
Bau- und Umweltschutzdezernat
Stadtbaurat Wolfgang Zwafelink
Platz der Deutschen Einheit 1
38 100 Braunschweig
leonhards.garten@braunschweig.de

Unterstützt durch Mittel des Experimentellen
Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt)

Autoren/Architekten

Entwurfsverfasser Städtebau
Beispielentwürfe
Konzeption Spielregeln

Prof. Klaus Theo Brenner
Katharinenstraße 8
10 711 Berlin
info@klaustheobrenner.de

Beispielentwürfe
Konzeption Spielregeln

kellner schleich wunderling architekten und stadtplaner BDA DWB
Borkumer Straße 22
30163 Hannover
mail@ksw-architekten.com

Beispielentwürfe
Konzeption Spielregeln
Konzeption und Layout Handbuch

Prof. Walter Stamm-Teske/A21 GbR
Humboldtstraße 4
99423 Weimar
info@a-21.de

Textbeiträge

Energiekonzept

Dipl.-Ing. Carsten Bremer,
energydesign Braunschweig

wissenschaftliche Begleitung
Mehrgenerationenwohnen, Universal Design

Prof. Dr. Eduard Führ,
momus Bielefeld

Leitung Projektteam St. Leonhards Garten,
Konzeption und Koordination Handbuch

Dipl.-Ing. Klaus Hornung,
Bau- und Umweltschutzdezernat

Leiterin der Forschungsassistenz
im ExWoSt Forschungsprogramm

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier,
empirica Berlin

Energiekonzept

Dipl.-Ing. Hagen Linne,
BS-Energy

Projektteam St. Leonhards Garten
Konzeption und Koordination Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Alexandra Schäfer,
Bau- und Umweltschutzdezernat

Anstoß und Projektidee zu St. Leonhards Garten
Leitung der Lenkungsgruppe

Dipl.-Ing Wolfgang Zwafelink
Stadtbaurat

Redaktionelle Mitarbeit

Projektteam St. Leonhards Garten
Projektsteuerung

Dipl.-Ing. Stefan Berger
Baureferat Stadt Braunschweig

Projektteam St. Leonhards Garten
Mitglied Gestaltungsbeirat

Dipl.-Ing. Annette Pülz
Abteilungsleiterin Stadtplanung

Ansprechpartner und Koordination
Baugruppen

Kay Uwe Rohn,
identitätundstrategie Braunschweig

© Stadt Braunschweig, Mai 2008.