



Visualisierung Ecke Georgsgasse / Weiße Gasse



Schema Erschließung PKW M 1:1500



Schema Erschließung Fußgänger M 1:1500



Schema Konzept Städtebau M 1:1500



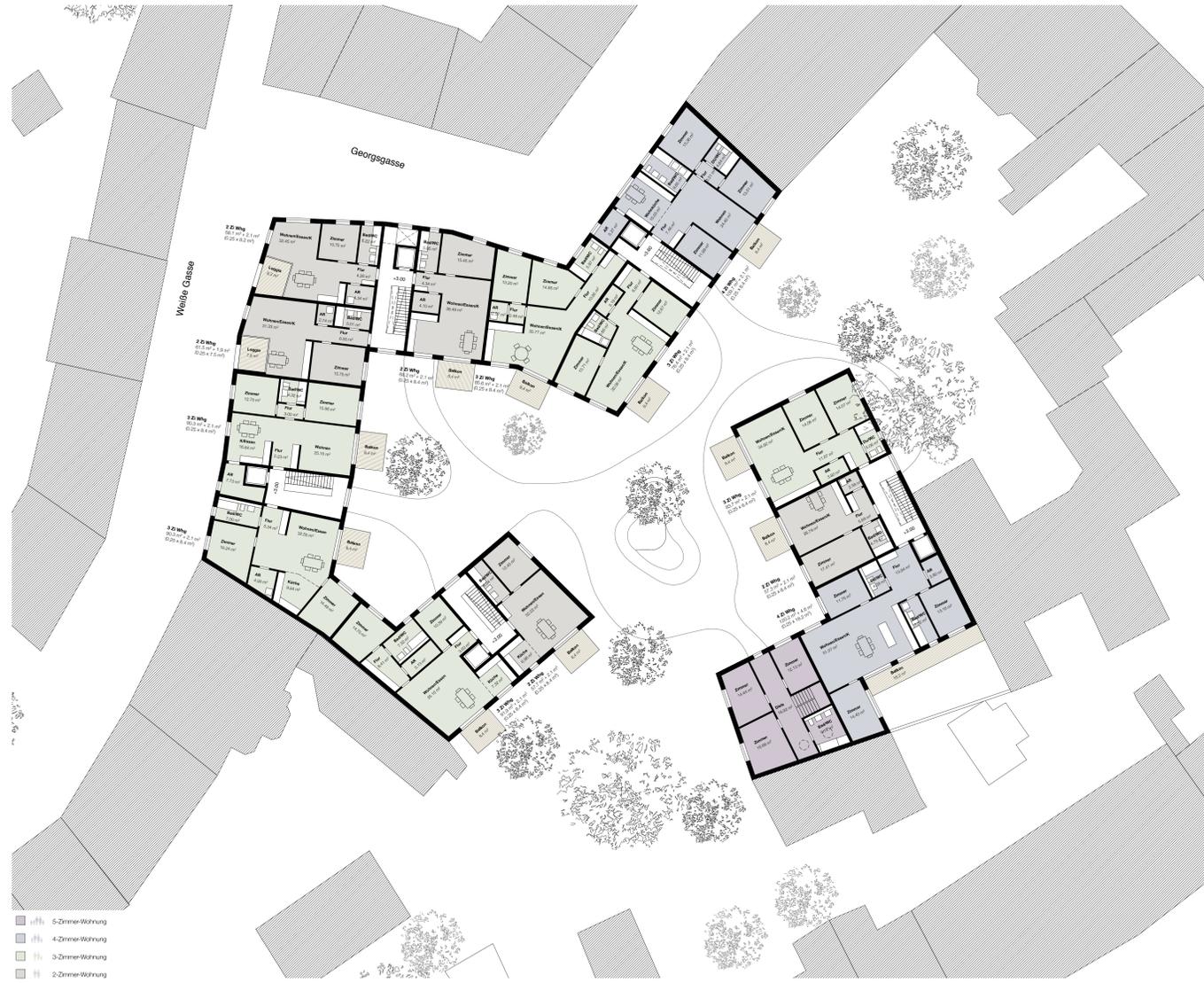
Lageplan mit Dachaufsicht M 1:500



Grundriss Erdgeschoss M 1:200



Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage M 1:200 / Schemaschnitt M 1:250



Grundriss 1, Obergeschoss M 1:200



Grundriss 2, Obergeschoss M 1:200



Ansicht West Weiße Gasse M 1:200



Ansicht Nord Georgsgasse / Querschnitte Georgsgasse und Hofgebäude M 1:200



Grundriss Dachgeschoss M 1:200



Ansicht Süd-West Innenhof / Querschnitt Weiße Gasse M 1:200



Visualisierung Innenhof

1. Architektur und Gestaltungsidee

Der Entwurf setzt sich aus einem neuen Blockrand und zwei Hofhäusern zusammen. Diese bilden ein neues Wohnenszenario. Der neue Blockrand stellt die gestörte Gassenstruktur wieder her und verbindet über die seitlich aufgeführten Dachflächen die Weiße Gasse mit der Georgsgasse. Diese städtebauliche Geste zeigt sich im Gassenraum durch eine räumlich differenzierte Dachaufteilung. Zusätzlich zu der spezifischen Dachrandausbildung, werden die Balkenköpfe durch die Anordnung von Gabeln und eine gesteuerte Höhenstaffelung der Traufline, sowie durch mehrere Knicke gegliedert zur Gassenseite, um die bestehende Gassenstruktur angemessen zu ergänzen. Die Baufläche der umgebenden Bebauung der Weiße Gasse wird aufgenommen, im Bereich der Georgsgasse springt die Baufurche zurück und betont damit die städtebaulich wichtige Eckbebauung Weiße Gasse/ Georgsgasse und sichert die Besonnung der Bestandsgebäude der Nordflanke der Georgsgasse.

2. Erschließung, öffentliche Zugänglichkeit, Freiraum, Kommunikation, Barrierefreiheit

Der Zugang zu den Häusern erfolgt von der Weiße Gasse und Georgsgasse über die 3 Haupttreppenhäuser der Blockrandbebauung. Deren Durchgänge zum Hof erschließen die beiden Häuser im Inneren des Hofes. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Georgsgasse, deckt den ruhenden Verkehr der Wohnungen ab und bietet perspektivisch die Erweiterungsmöglichkeit nach Nordosten für die Wohnbebauung Georgsgasse/ Michaelstraße. Über jedes der Treppenhäuser wird der gemeinschaftliche Aufenthaltsbereich und Spielplatz für die Bewohner in der Grundstücksmitte erschlossen, der als zentraler Außenraum für die Bewohner Kommunikation, Bewegung und das Miteinander fördert. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und verfügen über individuelle Außenbereiche in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien.

3. Sicherheit, Brandschutz, Schallschutz, Tageslicht, Raumklima

Bezüglich der Brandschutzanforderungen der ThürBO sind die Gebäude in die Gebäudeklassen 3 und 4 einzuordnen. Die zweiten Rettungsweg über Rettungsgänge der Feuerwehre sind vorhanden. Beim Schallschutz werden die geltenden Vorschriften umgesetzt (massive Wohnungstrennwände, Geschossdecken, Schallschutz-Wohnungstüren etc.). Für die Außenverglasungen wird eine 3-fach Verglasung vorgeschlagen. Alle Wohnungen sind hell und freundlich und haben einen hohen Tageslichtanteil. Die Wohnräume mit den Terrassen und Loggien sind nach Süden und Osten orientiert, die Schlafräume, Bäder und Treppenhauseingänge befinden sich an der bevorzugten der Nordseite, bzw. der den Gassen zugewandten Baufurche. Neben dem Niedrigenergiestandard des Gebäudes werden die Wohnungen durch sommerlichen Wärmeschutz mit Reflexions- und gesicherten Mindestlüftungsleistung eine hohe Wohnqualität auf.

4. Flächen, Raumprogramm, Nutzungsflexibilität

Wohnungsschlüssel	Anzahl	Prozent	Durchschnittsgröße
Gesamt	42	100 %	
2-Z-Wohnungen	12	29 %	80,2 m²
3-Z-Wohnungen	22	52 %	84,3 m²
4-Z-Wohnungen	7	17 %	115,9 m²
5-Z-Wohnungen	1	2 %	149,5 m²

Wohnfläche (WFL)	= 3.722 m²
Bruttogrundfläche (BGF)	= 7.981 m²
BGF Gesamt	= 5.543 m²
BGF Teil A,B,C	= 2.438 m²
Bruttorauminhalt (BR)	= 24.520 m³
BR, Gesamt	
Stellplätze Tiefgarage	49 (optional 56 Stellplätze mit 7 möglichen Doppelparkern)
Fahrradstellplätze	122 Stellplätze

5. Kosten, Projekttablauf

Baukosten, brutto KG 300, 400, 500		
KG 300 Bauwerk- Baukonstruktion	4.665.000 €	77 %
KG 400 Bauwerk- Technische Anlagen	1.304.000 €	23 %
KG 500 Außenanlagen	220.000 €	
Kennzahlen KG 300+400, brutto		
WF: 1.440 €/m²WF* 3.722 m² (ohne Parken)	= 5.360.000 €	
49 x 16.000 €/Stpl.	= 784.000 €	
WF + Stpl.	= 6.144.000 €	
BGF: 755 €/m² BGF incl. Parken * 7.981 m²	= 6.025.700 €	
BR: 243 €/m³ BR incl. Parken * 24.520 m³	= 6.007.400 €	
I.M. KG 300 + 400 zur Handlung KG 300 + 400, incl. 19 % MwSt	= 6.059.033 €	
	= 6.059.000 €	
Projekttablauf		
Ausweisung städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren	03/2015	
Aufstellung u. Genehmigung vorbereitend. Bebauungsplan	04/2015- 04/2016	
Baugenehmigungverfahren	05/2015- 09/2016	
Ausführungsplanung	09/2016- 01/2017	
Baubeginn	03/2017	
Fertigstellung	12/2018	



Ansicht Süd-Ost Innenhof / Querschnitt Hofgebäude M 1:200