



Ansicht Brombachstrasse 1:200



Städtebauliches Konzept

Das Konzept für die städtebauliche Entwicklung des Areals der „Weberlei Conrad“ in Lörrach entwickelt sich aus folgenden Prämissen:

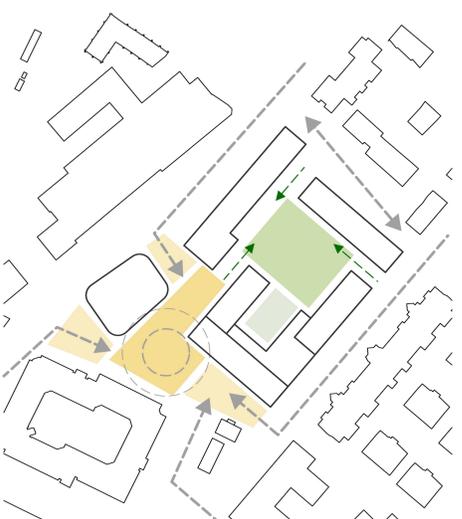
- Klare städtebauliche Struktur, die eindeutige Baufelder für die Wohnbebauung und für das Bürogebäude des Landratsamts schafft
- Eigenständiges selbstbewusstes Wohnquartier mit differenzierten halböffentlichen und privaten Grünbereichen mit variabler Nutzungsmöglichkeit
- Öffentlicher Platzraum als attraktiver Treffpunkt an der Schnittstelle der unterschiedlichen Nutzungen
- Robuste städtebauliche Figur, die sich auf das Wohnen in Nachbarschaften konzentriert
- Schaffung von großzügigen freiräumlichen Qualitäten für die Ausrichtung und Positionierung eines hochwertigen Wohnquartiers
- Großzügiger identitätsstiftender Quartiersmittelpunkt im Wohnhof mit Gemeinschaftsfunktionen und Spielplatz
- Abgestufte Höhenentwicklung in Bezug auf vorhandene Nachbarschaften
- Stärkung der Fuß- und Radwegebeziehung innerhalb des Quartiers und zu den angrenzenden Stadträumen
- Einfache und reduzierte verkehrliche Erschließung innerhalb des Gebietes

Bebauung und Freiräume

Das vorgeschlagene Gebäudeensemble aus Wohn- und Verwaltungsnutzung gruppiert sich im räumlichen Kontext des Quartiers zu einer selbstverständlichen städtebaulichen Grundfigur mit einer stimmig proportionierten Flächenaufteilung für Wohnen und Verwaltung. Im Westen ist das Verwaltungsgebäude auf einer platzliche prägnant platziert und definiert im Zusammenhang mit der Fassade der angrenzenden Wohnbebauung einen angemessen großen und aus allen Richtungen erreichbaren städtischen Platz. Café und Bäckerei ergänzen die öffentliche Infrastruktur an der richtigen Stelle und ermöglichen soziale Interaktion bei hoher Aufenthaltsqualität. Die Stellplätze sind aus der Bergstraße bequem erreichbar, ihre Anordnung gewährleistet, dass der Platz weitgehend verkehrsfrei bleibt.

Die Wohngebäude umschließen einen grünen Innenhof, der über die einzelnen Treppenhäuser direkt an die Wohnungen angebunden ist. Die geschützte Lage ermöglicht und fördert nachbarschaftliche Aktivitäten, wobei die Erdgeschosse durch Heckenelemente geschützt sind und deren Privatheit respektieren. Die städtebauliche Grundstruktur ermöglicht zudem, dass der Gartenbereich für die Demenz-Wohnguppen sich ohne gestalterische Nachteile separat durch eine Schmithecke einfinden lässt und sich so trotz unterschiedlich angrenzender Nutzungen (Pflegewohngruppen, Einzelhandel, Wohnen) ein homogenes Erscheinungsbild ergibt. Der Innenhof ist in allen Richtungen mit den umgebenden Wegen vernetzt, so dass bei allen Aktivitäten stets kurze Wege gewährleistet sind. Der Charakter des Hofes ist eher privat und wird über kleine Zugänge an das übergeordnete Wegenetz angebunden.

Der nordwestliche Wohnriegel an der Brombacherstraße schützt das restliche Wohnquartier vor der Schallemission. Die Wohnungen dieses Gebäudes sind alle zum Innenhof durchgesteckt, um den Wohnungen Anteil am ruhigen Innenhof zu geben. Eine weitere Verbesserung der Situation wird durch den Neubau des Bürogebäudes für das Landratsamt erreicht.



Den Wohnungen im EG sind großzügige private Freiräume zugeordnet. Im geschützten Hofbereich entstehen dadurch sehr attraktive Wohneinheiten mit direktem Außenbezug. Das Konzept setzt auf eine robuste Struktur die eine Vielzahl von Grundrisstypologien ermöglicht. Erschließungstypen vom Zwei- bis Vierspänner sind möglich. Im Bereich des Demenzwohnens wird im Obergeschoss ein Laubengangtyp realisiert, um im EG die großflächigen Wohngruppen optimal organisieren zu können. Den einzelnen Treppenhäusern sind im Erdgeschoss jeweils Fahrradräume zugeordnet. Weitere Fahrradstellplätze befinden sich im Nordosten am Querweg und zusätzliche Fahrradstellplätze befinden sich in der Tiefgarage. Für den Müll sind 3 zentrale Müllschleusen vorgesehen.

Für die Sondernutzungen wie Cafe, Gemeinschaftsraum und Gästepartament, Demenzwohngemeinschaft und Mehrzweckraum sind spezielle Orte im Quartier gewählt, die jeweils über einen attraktiven Außenbezug verfügen.

Die Parkierung für die Wohnbebauung befindet sich in der Tiefgarage, welche auf kürzestem Weg von der Bergstraße aus erschlossen wird. Die Garage ist über eine zentrale Ein- und Ausfahrt erschlossen und wird in Abschnitte unterteilt. Ein Anschluss für die zukünftige Bebauung des Landratsamts wird im UG vorgesehen.

Stellplätze für Carsharing befinden sich an der Bergstraße. Die Stellplätze für das Cafe und die Behinderten Stellplätze für das Landratsamt werden auf kurzem Wege oberirdisch von der Bergstraße erreicht. Der Innenbereich ist für die Feuerwehr und für Umzüge anfahrbar.

Umwelt und Energie

Grundsätzlich bietet die städtebauliche Anordnung ideale Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen ökologischen Wohnkonzepts. Folgende Aspekte führen zu einer maximalen Reduzierung des Energiebedarfs:

- Kompakte Bauweise: Gutes A/V Verhältnis, geringe Oberflächen durch kompakte Gebäudehüllen
- Optimierter Wärmeschutz: Für den hohen Energiestandard wird die thermische Gebäudehülle optimal gedämmt
- Solare Nutzung: Die solaren Gewinne werden durch die Gebäudeausrichtung und die Reduzierung der gegenseitigen Verschattung optimiert
- Wärmeversorgung: Optimierung durch Zusammenfassung in Versorgungseinheiten. Gemeinsame Versorgung durch entsprechender Dimensionierung (BHKW).
- Die Dachflächen werden mit einem begrüntem Dach zur Regenwasserückhaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas ausgeführt. Aktive Solaranlagen und Grunddächer ergeben Synergieeffekte

Materialität

Für die Fassaden der Wohngebäude ist eine wartungsfreie und langlebige Klinkerfassade in einem hellen warmen Farbton vorgesehen. Das changieren der Klinkerflächen ergibt ein lebendiges abwechslungsreiches Gesamtbild. In den geschützten Loggien- und Balkonbereichen ist eine massive Holzbeplankung mit Weißtanne vorgesehen. Das Holz der Weißtanne findet sich auch bei den verwendeten Holz-Aluminium-Fenster wieder. Durch die Wahl der Materialien entsteht ein sehr wohnlicher und wertiger Wohngebäude.



Lageplan 1:500