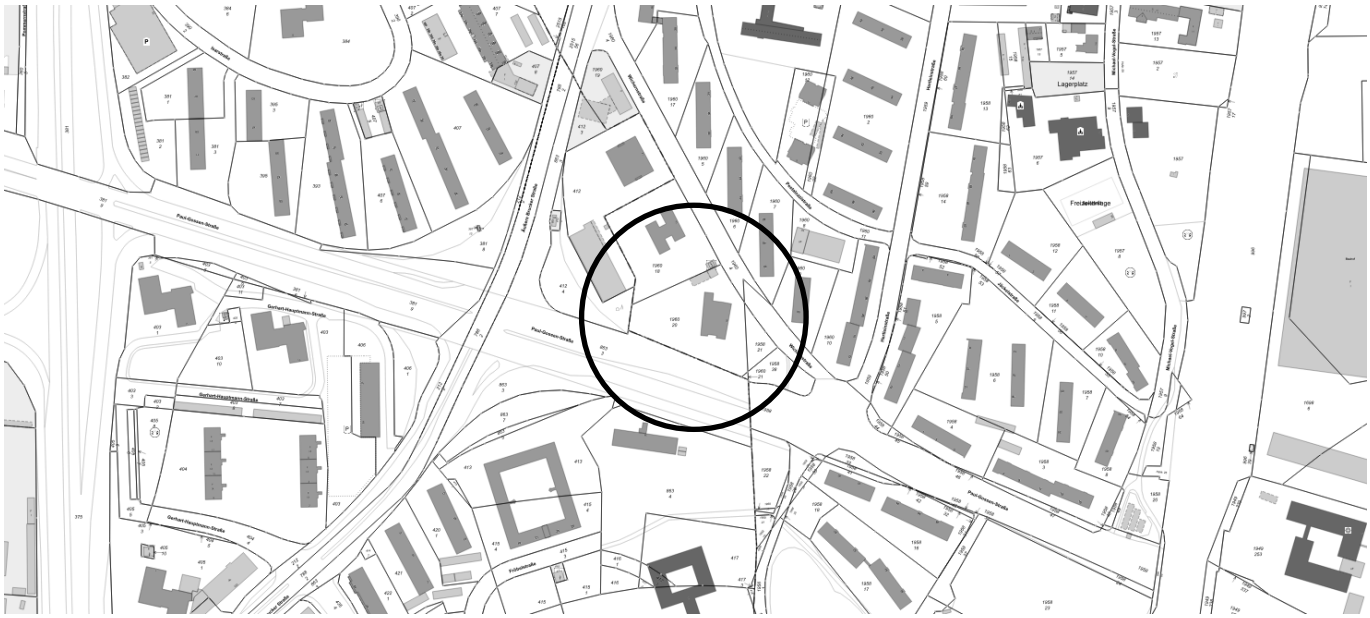
Stadt Erlangen

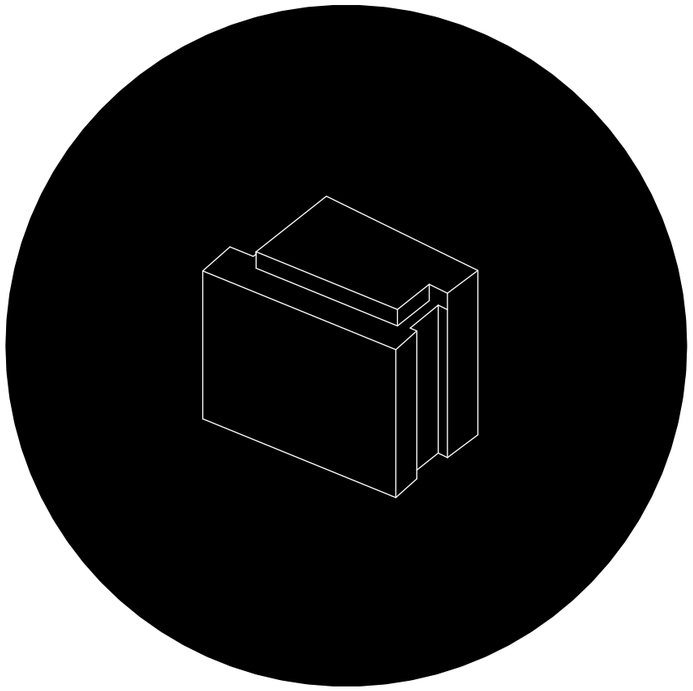
# Baukunstbeirat

**Studentisches Wohnen, Wichernstraße 18**

**LAGE DES VORHABENS IM STADTGEBIET**



## Unterlagen vom Entwurfsverfasser



# BAUKUNSTBEIRAT ERLANGEN

## Studentisches Wohnen Wichernstraße

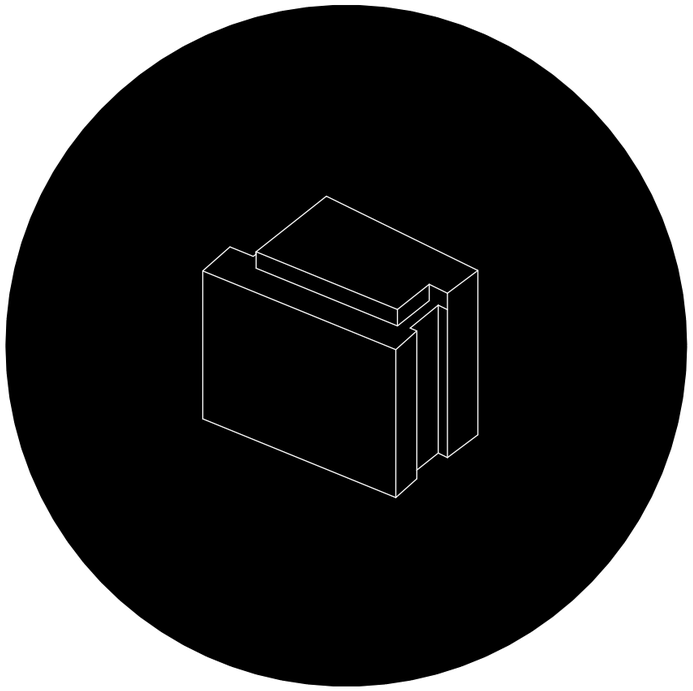
**steidle architekten**
**Jühling & Köppel Landschaftsarchitekten**

05.10.2022

geiger

walser..

Immobilie als LebensWert



# BESTANDSSITUATION




googleearth

# Bestandssituation | Lage in Erlangen

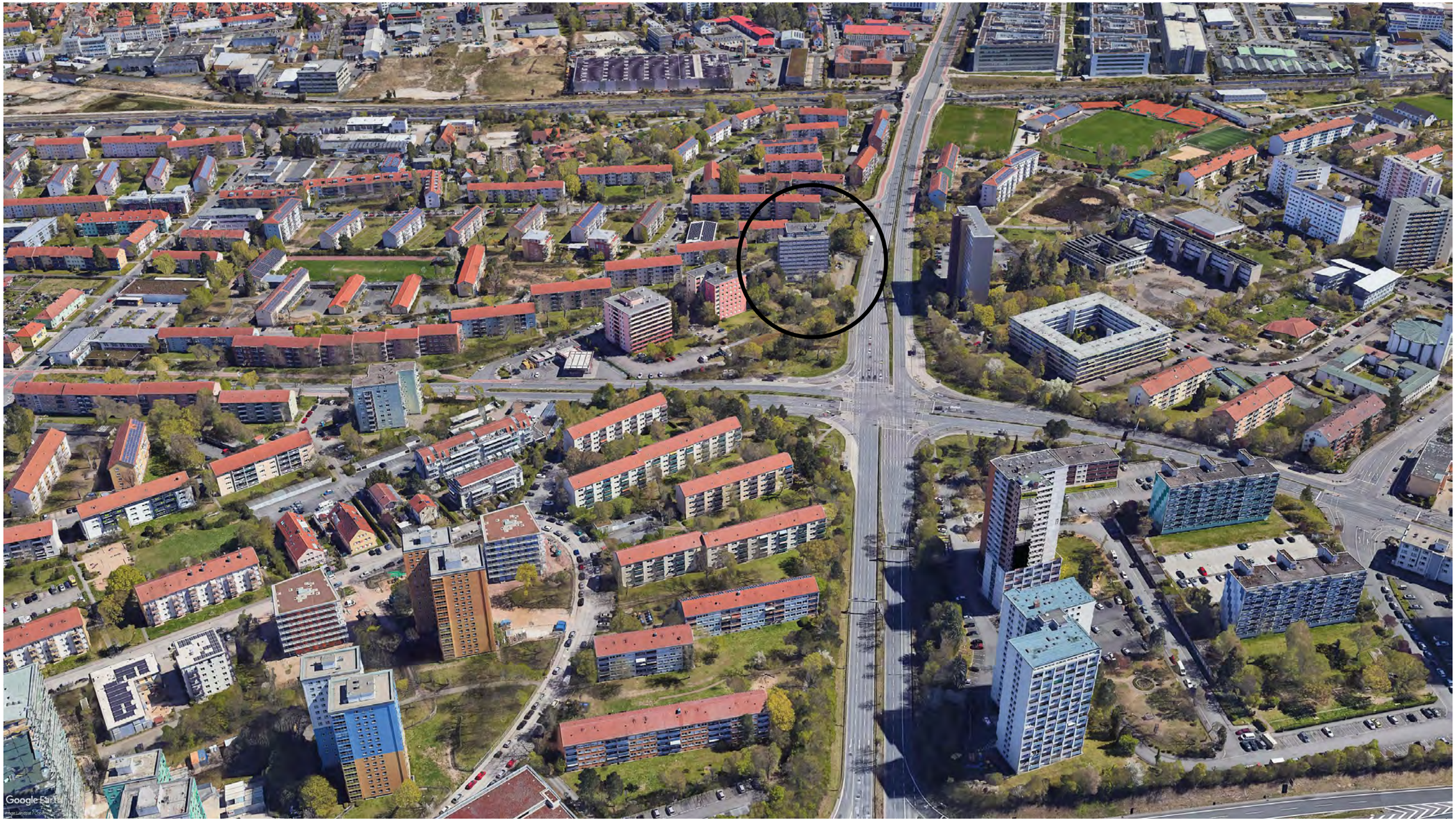
08.12.2022




googleearth

# **Bestandssituation** | Schrägluftbild

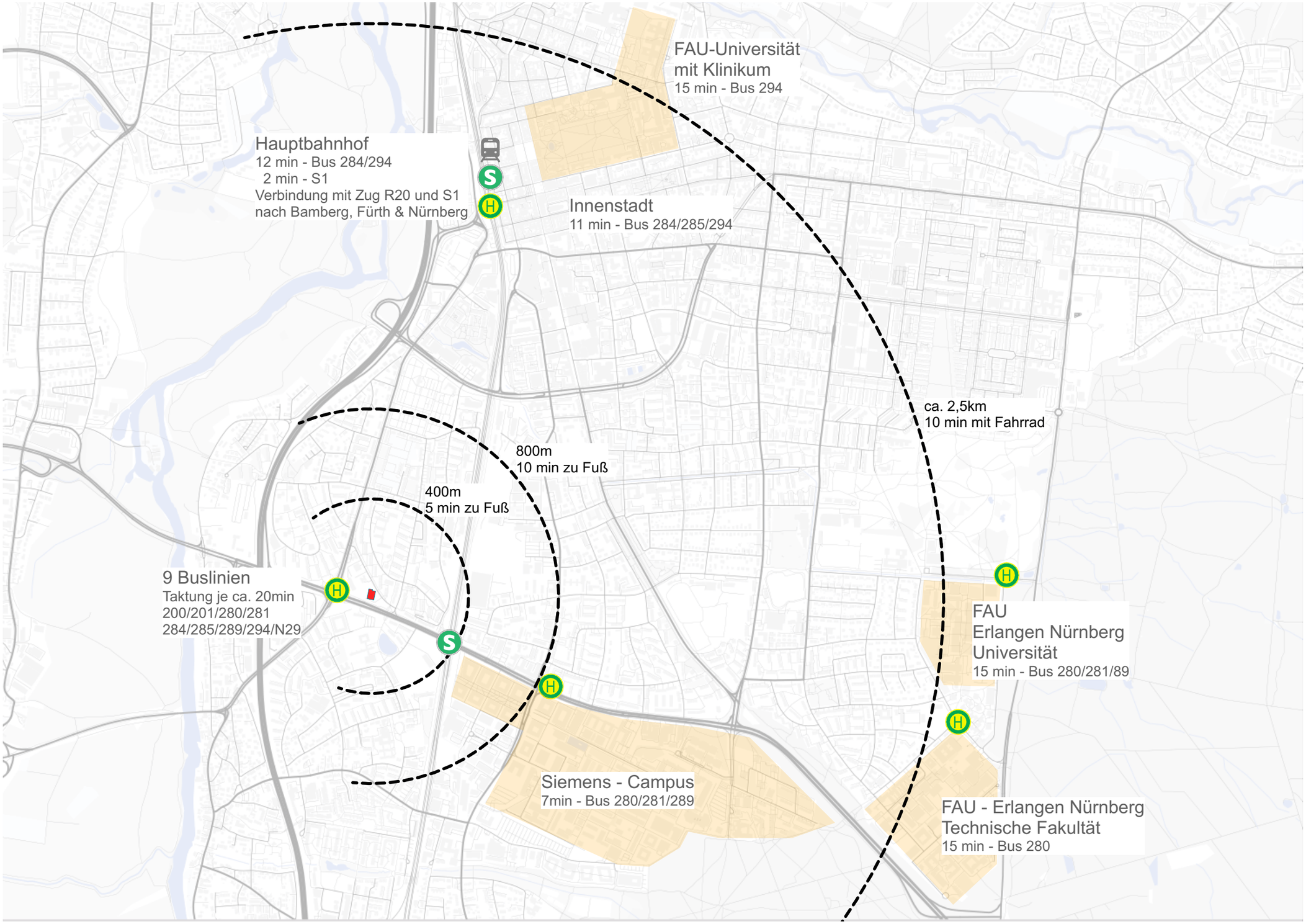
08.12.2022




googleearth

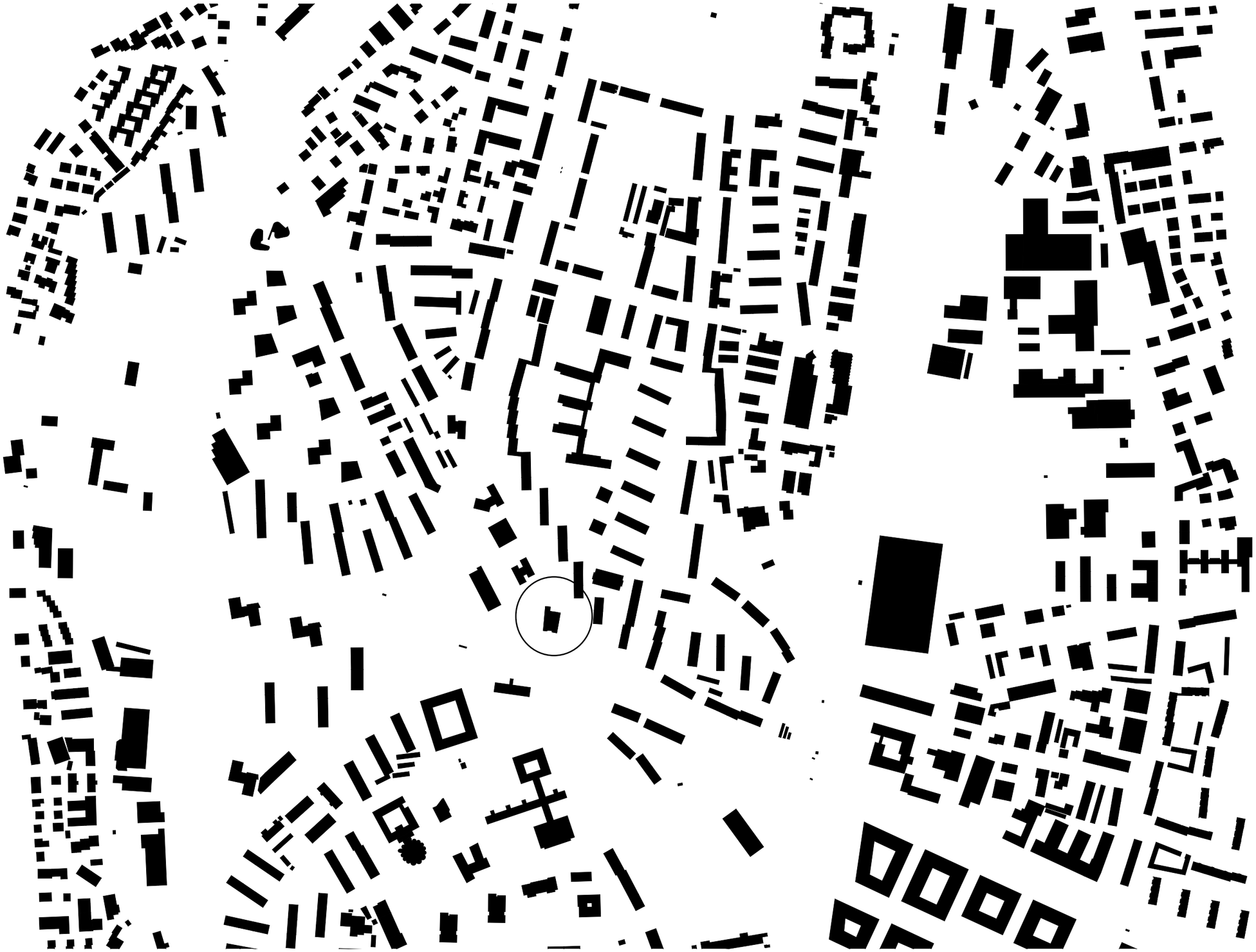
# **Bestandssituation** | Schrägluftbild

08.12.2022




**Bestandssituation** | Anbindung ÖPNV

08.12.2022



**Bestandssituation** | Schwarzplan

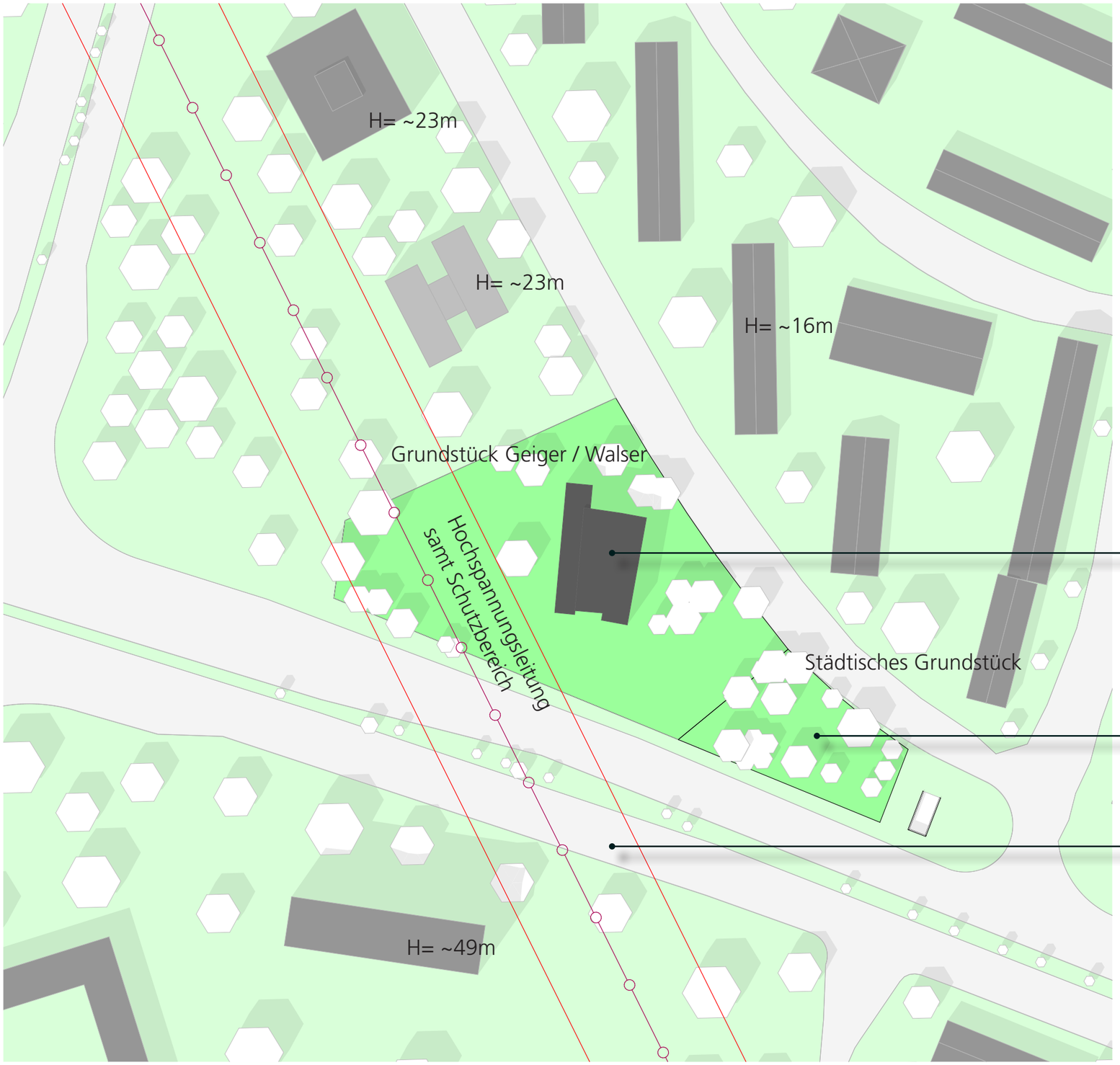
08.12.2022



**Bestandssituation** | Lageplan, großer Umgriff

08.12.2022

# Rechtliche Situation:
# Unbebauter Innenbereich § 34



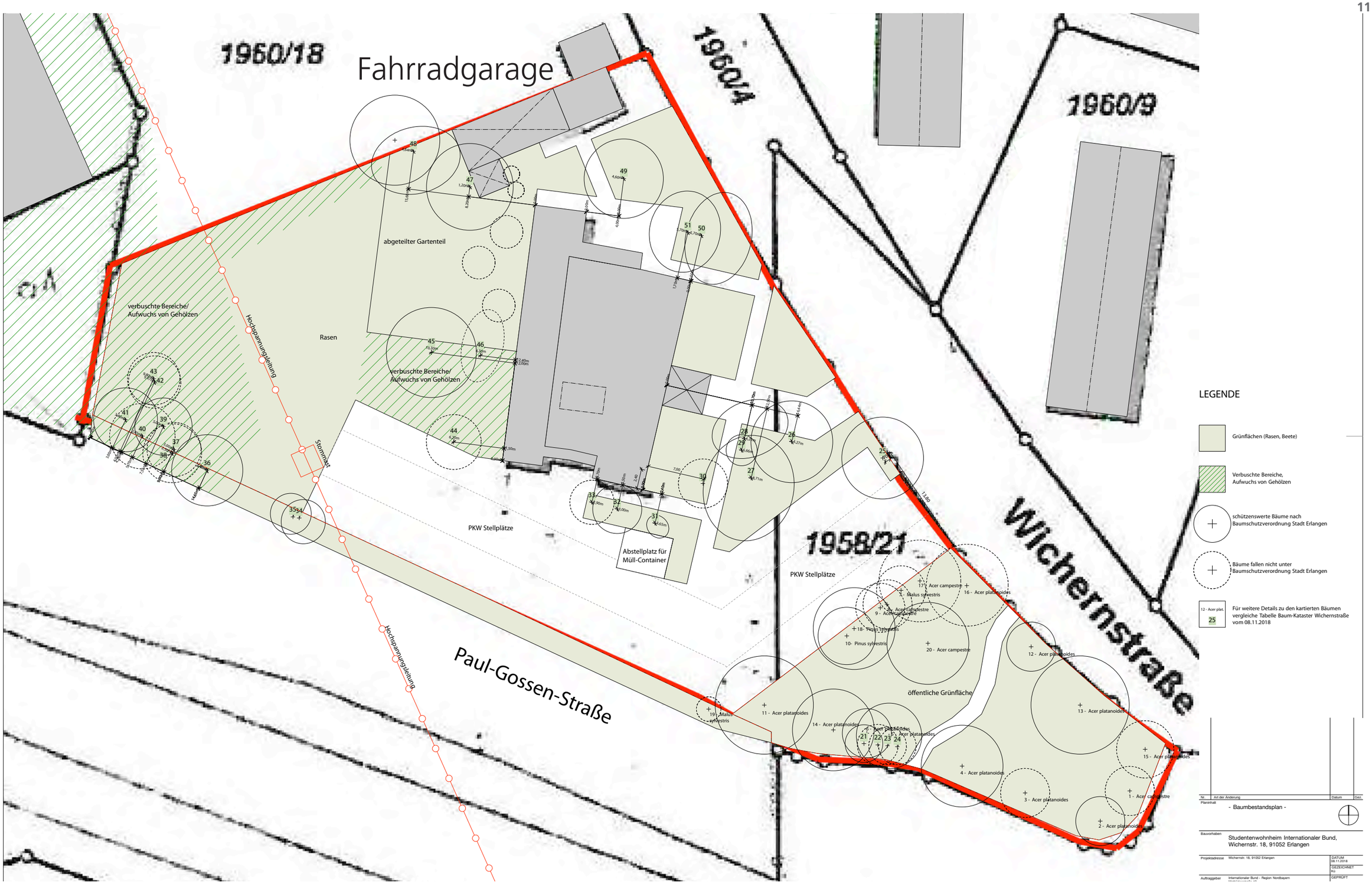

Bestandsbau:
- West-Ost-Orientierung
- Optimale Ausrichtung für Belichtung / Schallschutz
- Unzufriedenstellende Positionierung zur Paul-Gossen-Straße

Baumbestand mit teilweise schützenswerten Bäumen

Paul-Gossen-Straße

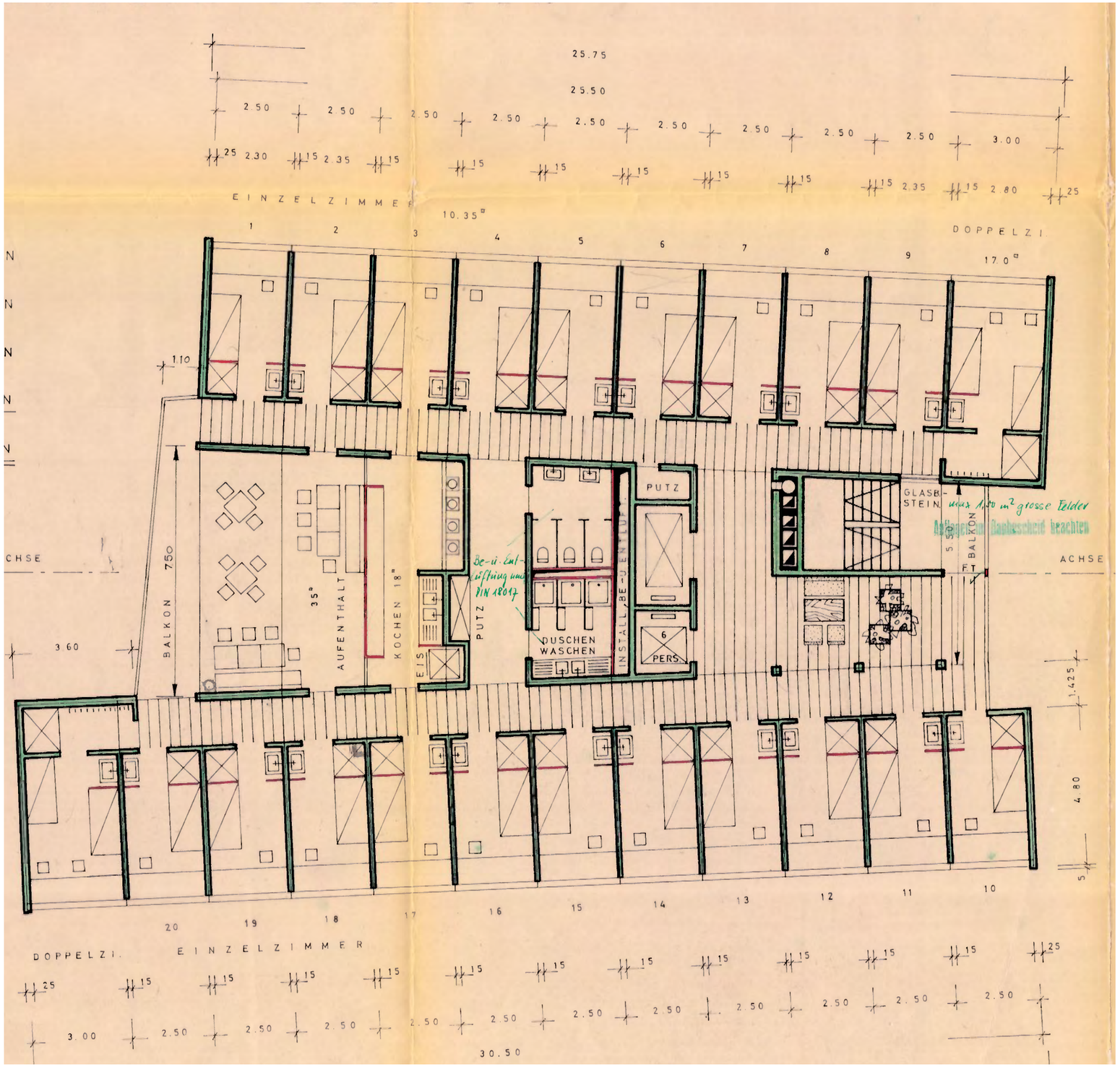
**Bestandssituation** | Lageplan, unbebauter Innenbereich

08.12.2022




# **Bestandssituation** | Baumbestandsplan, Istsituation

08.12.2022



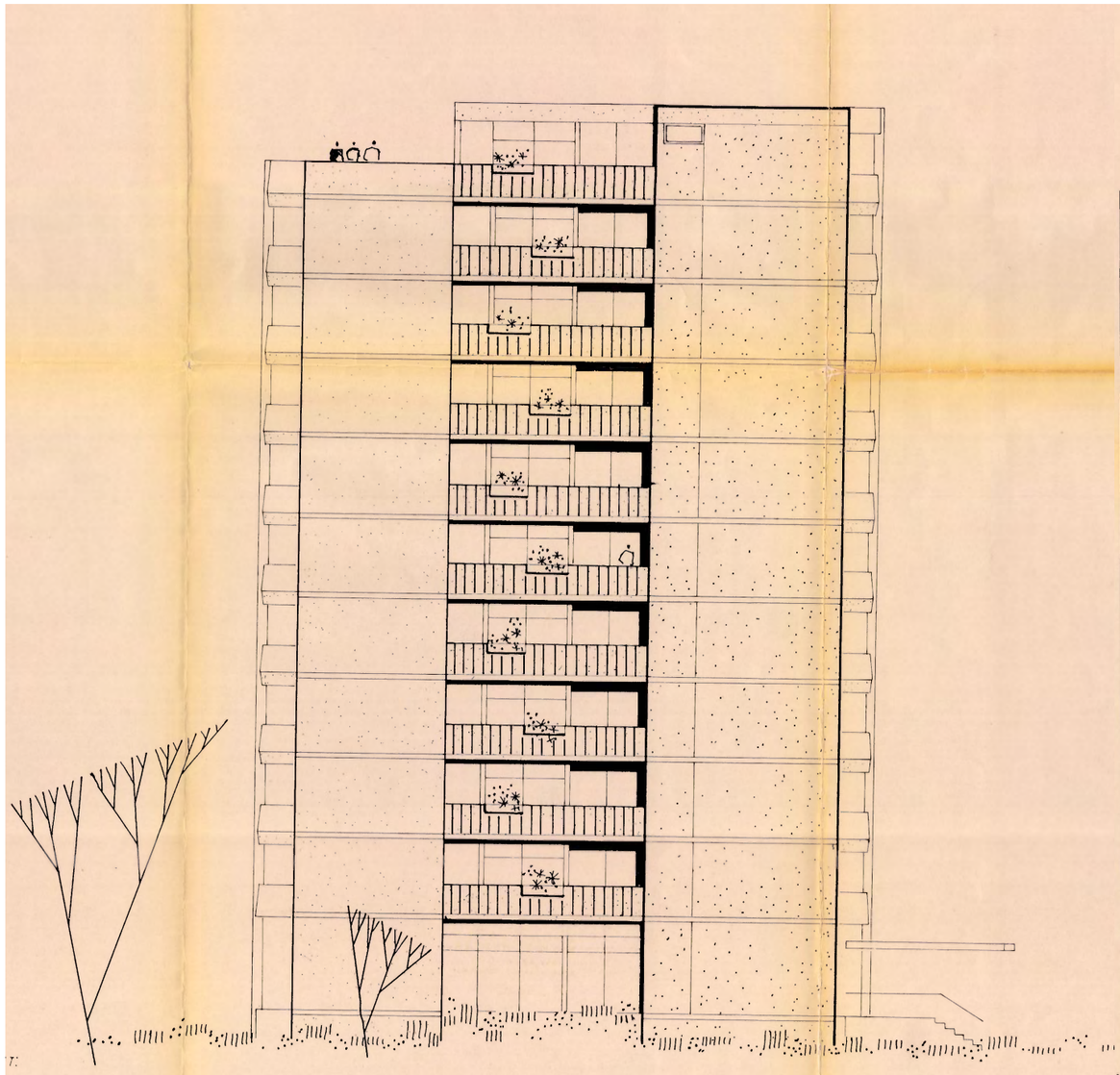

## Internationales Studentenwohnheim Wichernstrasse, 203 Zimmer, Baujahr 1967

### Problemstellungen

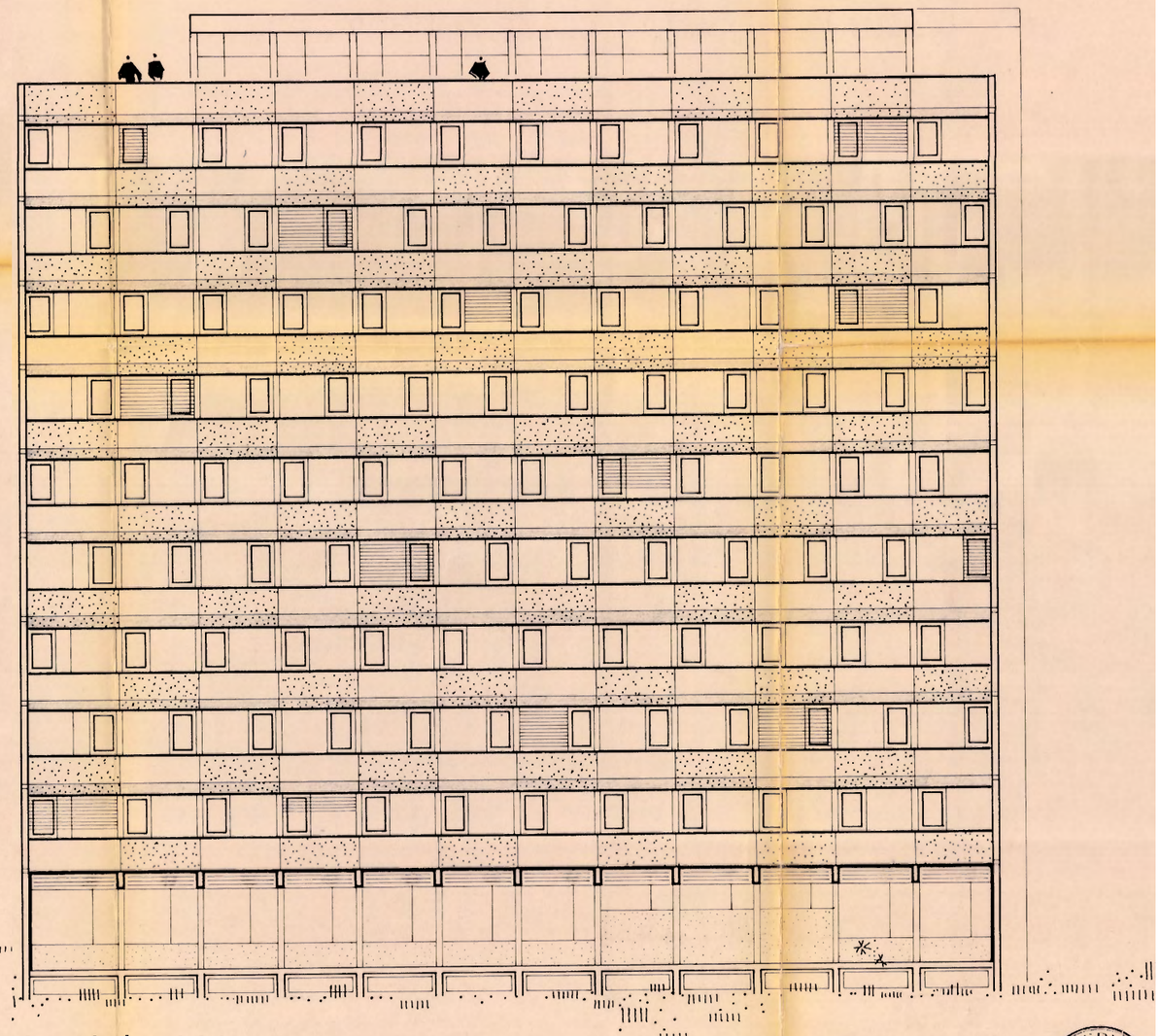
- Anforderung an **Brandschutz** werden nicht erfüllt (kein 2. Treppenhaus)
- Hohe Belastung mit **Gebäudeschadstoffen** (PCB und Aspest)
- **Unzeitgemäße Wohnqualität** duch sehr kleine Zimmer ohne eigene Naßzellen
- Der **Mindestschallschutz** nach DIN 4109 ist nicht gegeben
- **Energiestandard** entspricht nicht den heutigen Anforderung
- schadhafte **Fassade** mit statischen Mängeln

**Bestandssituation** | Eingabeplan Regelgrundriss 1967

08.12.2022



Ansicht Paul-Gossen-Straße



Ansicht West

**Bestandssituation** | Eingabepläne

08.12.2022







googleearth

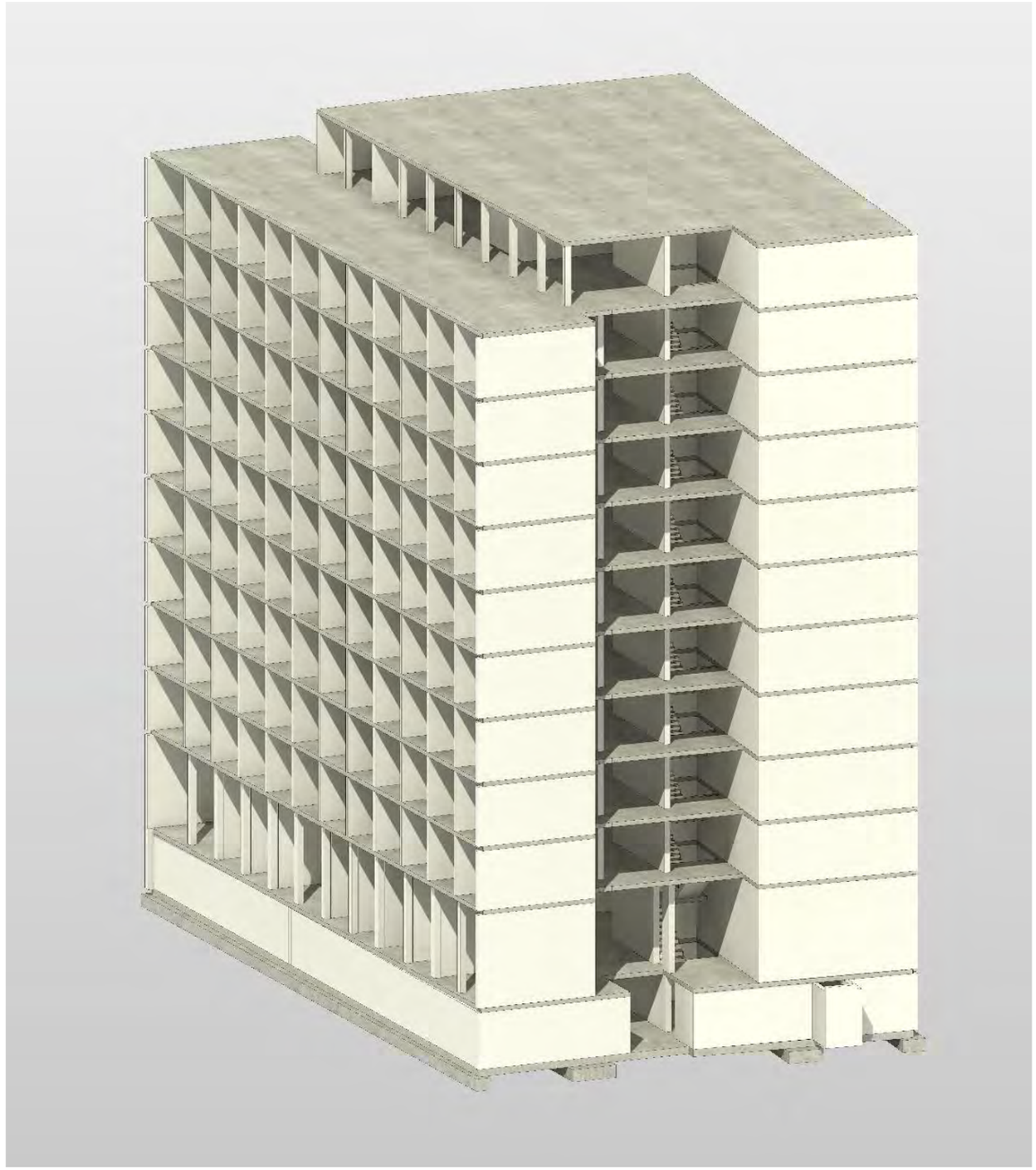


## Bestandssituation | Schrägluftbild, Zoom Bestand

08.12.2022

**Nachhaltigkeit**
- Einsparung grauer Energie (Zahlen: **250 to Stahl, Beton 3.000 m³** )
  „Pragmatische Grobkalkulation“
- Einsparung Primärkonstruktion (ca. **480 to Stahl und 3.000 m³ Beton**)
- Energieeinsparung: Stahl: ca. 5,7 Mio. MJ + ca. 3,8 Mio. MJ -> 9,5 Mio. MJ entspricht ca. 2,7 Mio. kWh -> Energieversorgung für 1.500 Haushalte für ein Jahr !!
- Verringerung der Planungs- und Bauzeit um ca. 18 – 24 Monate
- Qualitäten im Bestandsgebäude konnten verbessert und neue Qualitäten hinzugefügt werden
- Nach Kernsanierung und Fertigstellung ist der Bestand dem Neubau gleichwertig
- KITA wird in nachhaltiger, ökologischer Holzbauweise / Holz-Hybrid-Bauweise errichtet

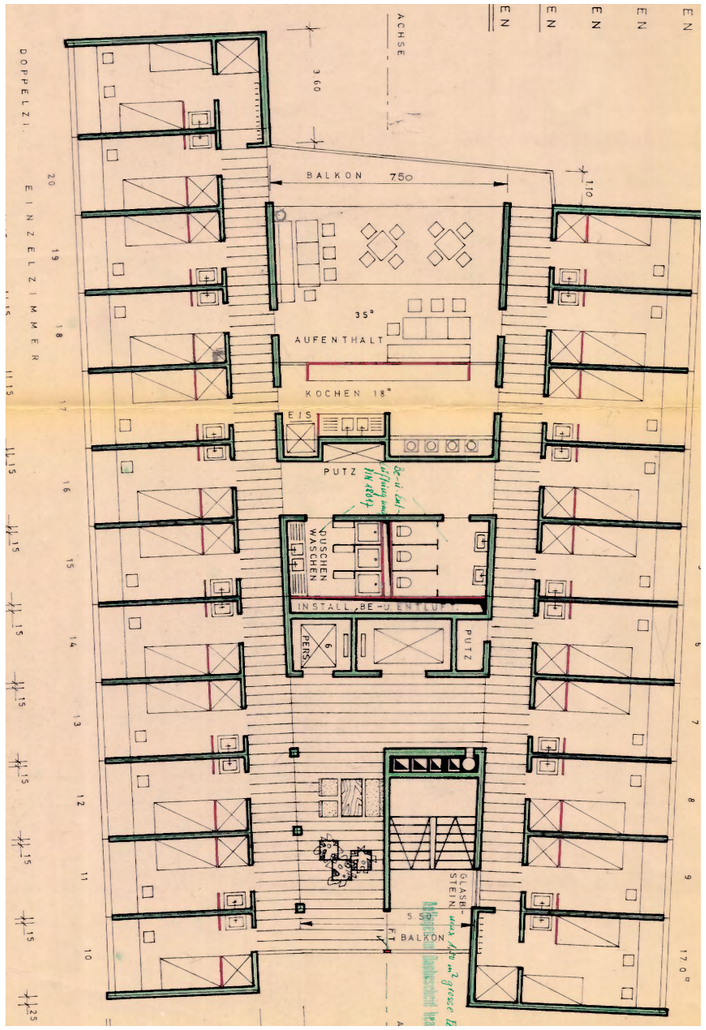
**Qualitäten Bestand**
- Durch Umbau entsteht im Gegensatz zu bisher eine Varianz im Wohnungsmix, von kompakt bis großzügig
- Attraktive Gemeinschafts- und Verkehrsflächen (Flure) mit Tageslicht
- Umsetzung zeitgemäßer Wohnformen
- Einhaltung der technischen Normen geprüft (Brandschutz, Schallschutz, Raumhöhe, Barrierefreiheit)

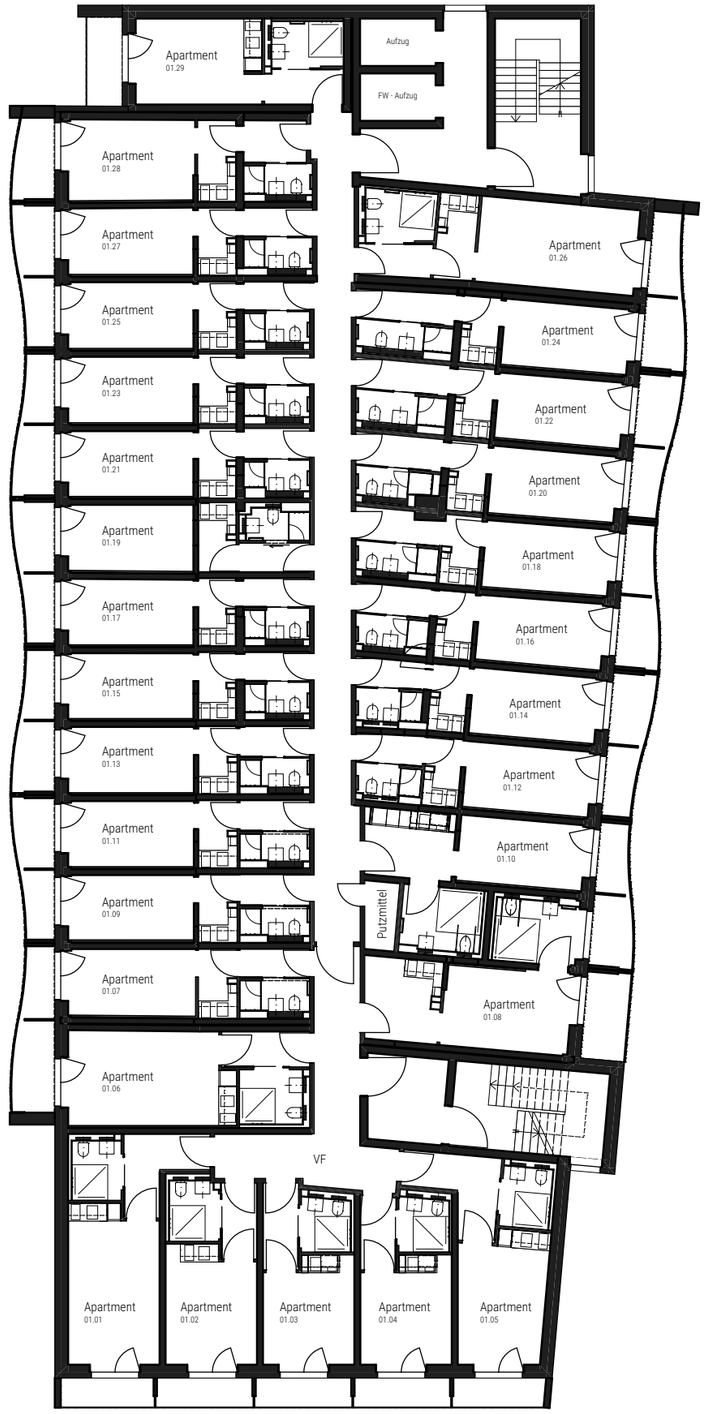


## **Umgang mit Bestand|** Graue Energie

08.12.2022

# 01. PLANUNG Geiger / Walser

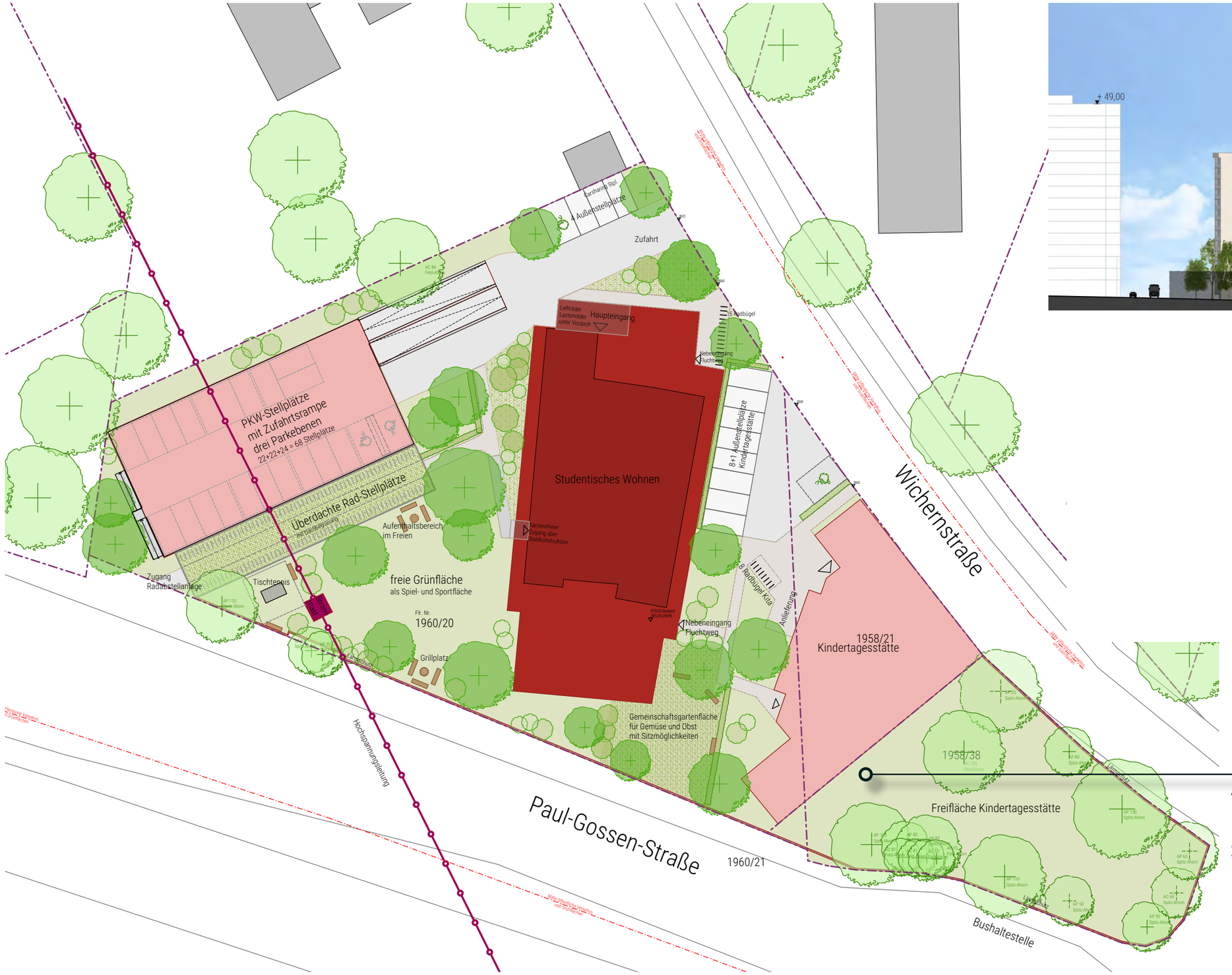



# 01. Planung | Eingabeplan / 01. Planung

08.12.2022



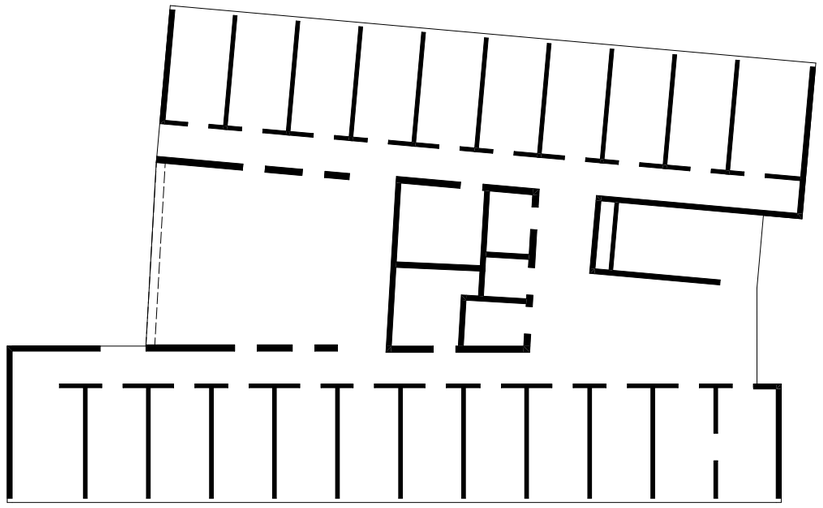

Abstandsflächen und KITA-Freiflächen fallen auf städtisches Grundstück

**01. Planung** | Abstands- und Freiflächen

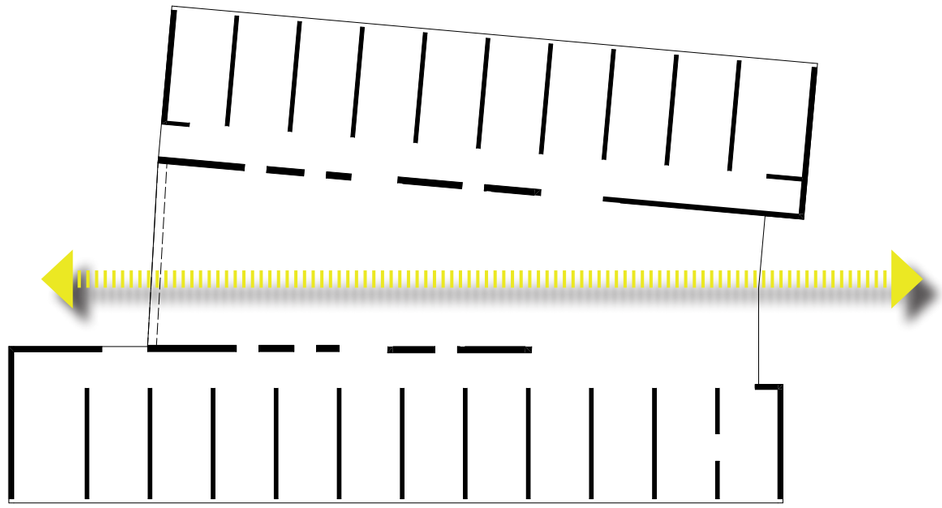
08.12.2022

# 02. PLANUNG steidle architekten
# UMGANG MIT BESTANDSGEBÄUDE

01 Bestandsstruktur



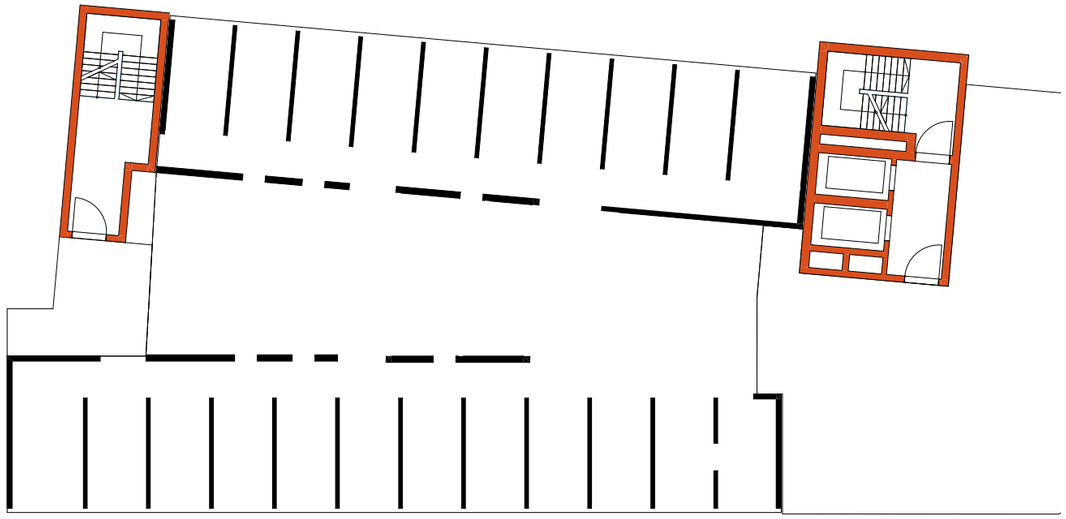
02 Teilabriss Bestandsstruktur



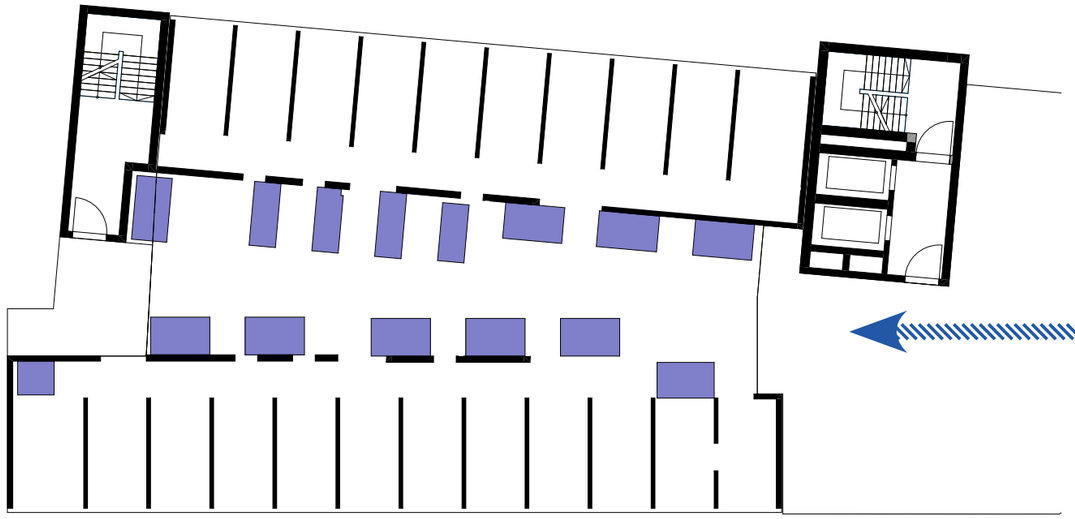
**Umgang mit Bestand |** Umgang mit dem Bestandsgebäude

08.12.2022

03 Neue Erschließung (Brandschutz / Fluchtwege)

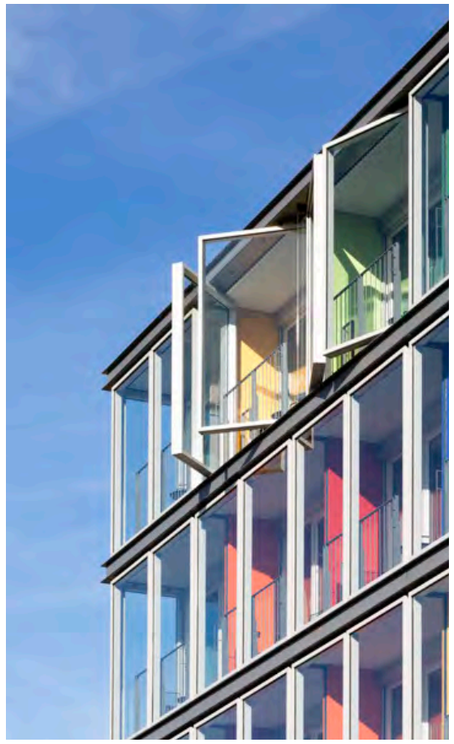


04 Individuelle Sanitäranlagen



# 05 Loggien für Außenraum und Schallschutz



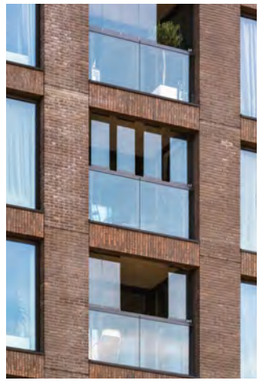


Schallschutzloggien Oly Gate München, steidle architekten



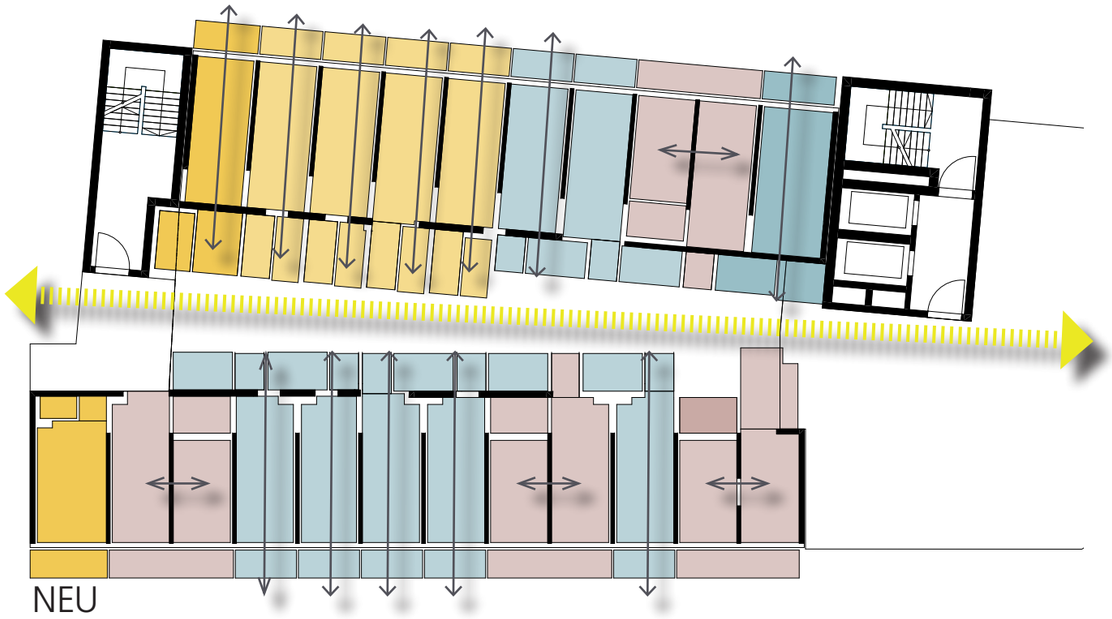


Lacaton & Vassal



De Werf, OZ Architekten
Solarluxverglasung

## 06 Vielfältiger Wohnungsmix






Apartment
Wohnf. ~20.10 m²
(Balkon 50%)

Apartment
Wohnf. ~30.40 m²
(Balkon 50%)

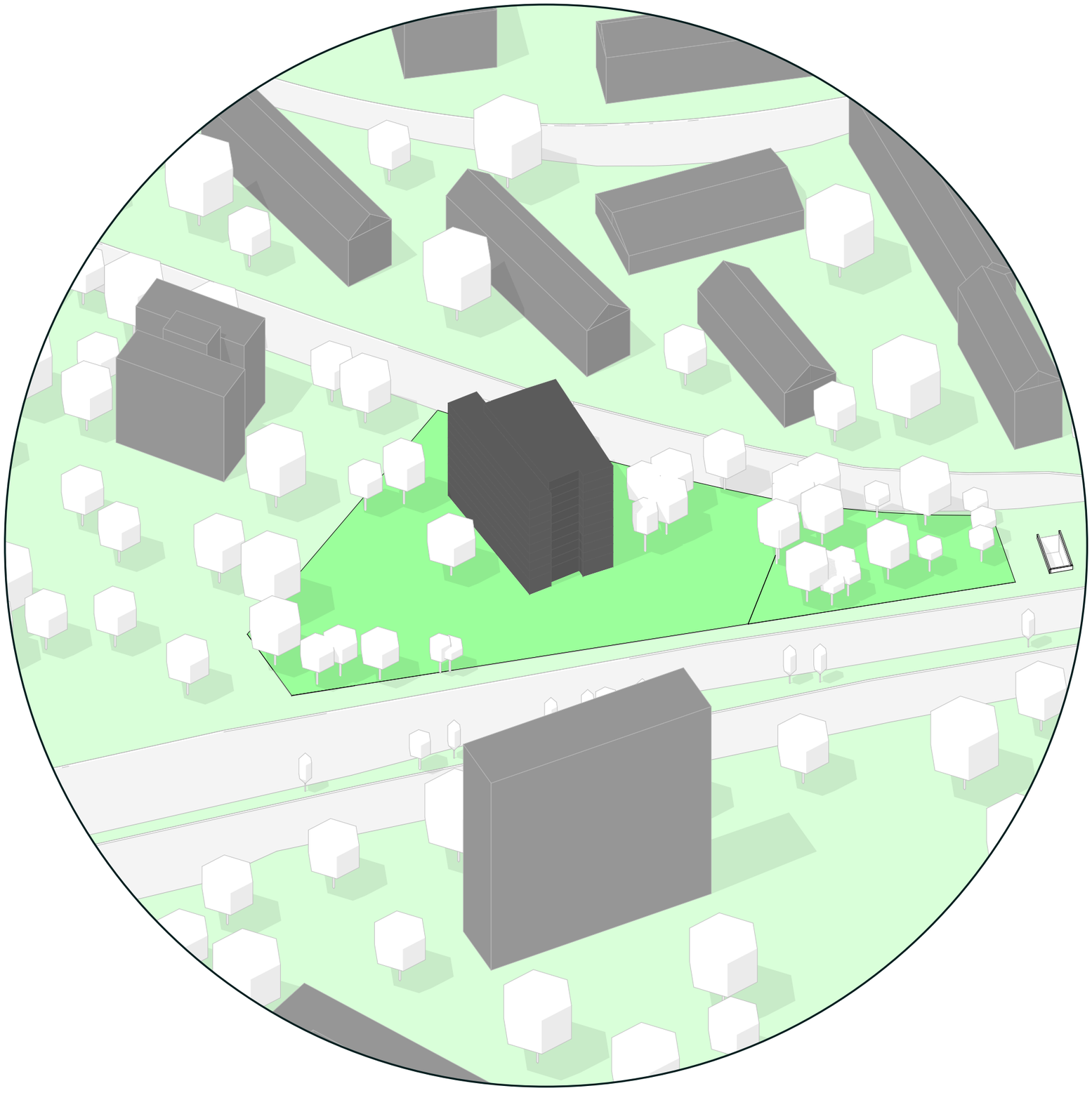
**Umgang mit Bestand |** Umgang mit dem Bestandsgebäude

08.12.2022




## **Umgang mit Bestand** | Grundriss Regelgeschoss

08.12.2022



## NACHHALTIGKEIT

- Einsparung CO2 / graue Energie
- Einsparung Baumaterial

## SOZIAL

- 35 mietpreispreisgedämpfte Wohnungen

## SCHNELL

- Projektdauer um 1 -1.5 Jahre kürzer

## LAGE / AUSRICHTUNG

- Ost-West-Ausrichtung optimal für Belichtung

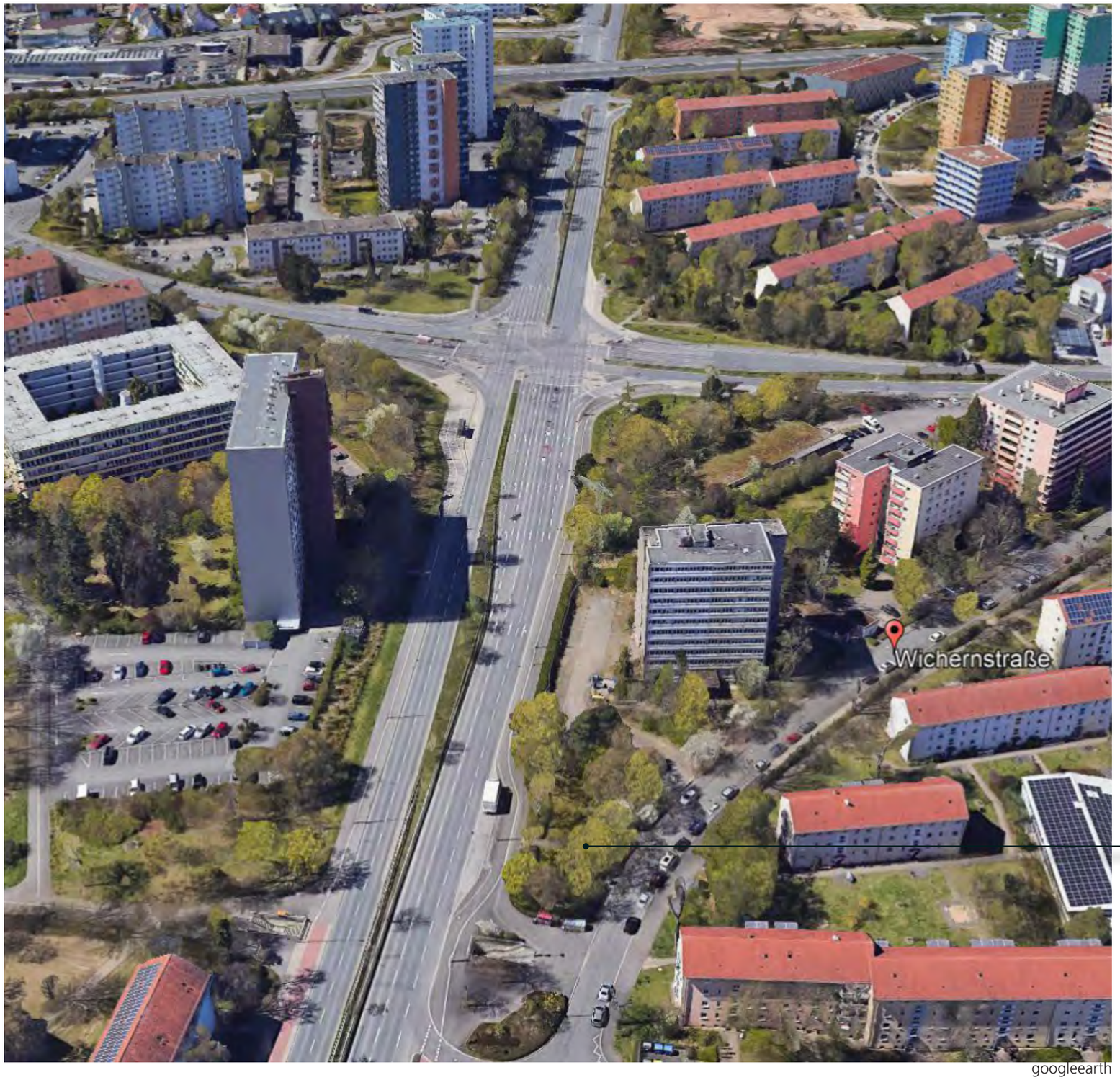
## BEZAHLBAR

- Verkaufspreise ca. 2.000 €/m²
  Wfl. günstiger (gestiegene Baukosten Neubau, bereits gesicherte KfW-Förderung für Sanierung)

# **Umgang mit Bestand** | Fazit: Bestand erhalten!

08.12.2022

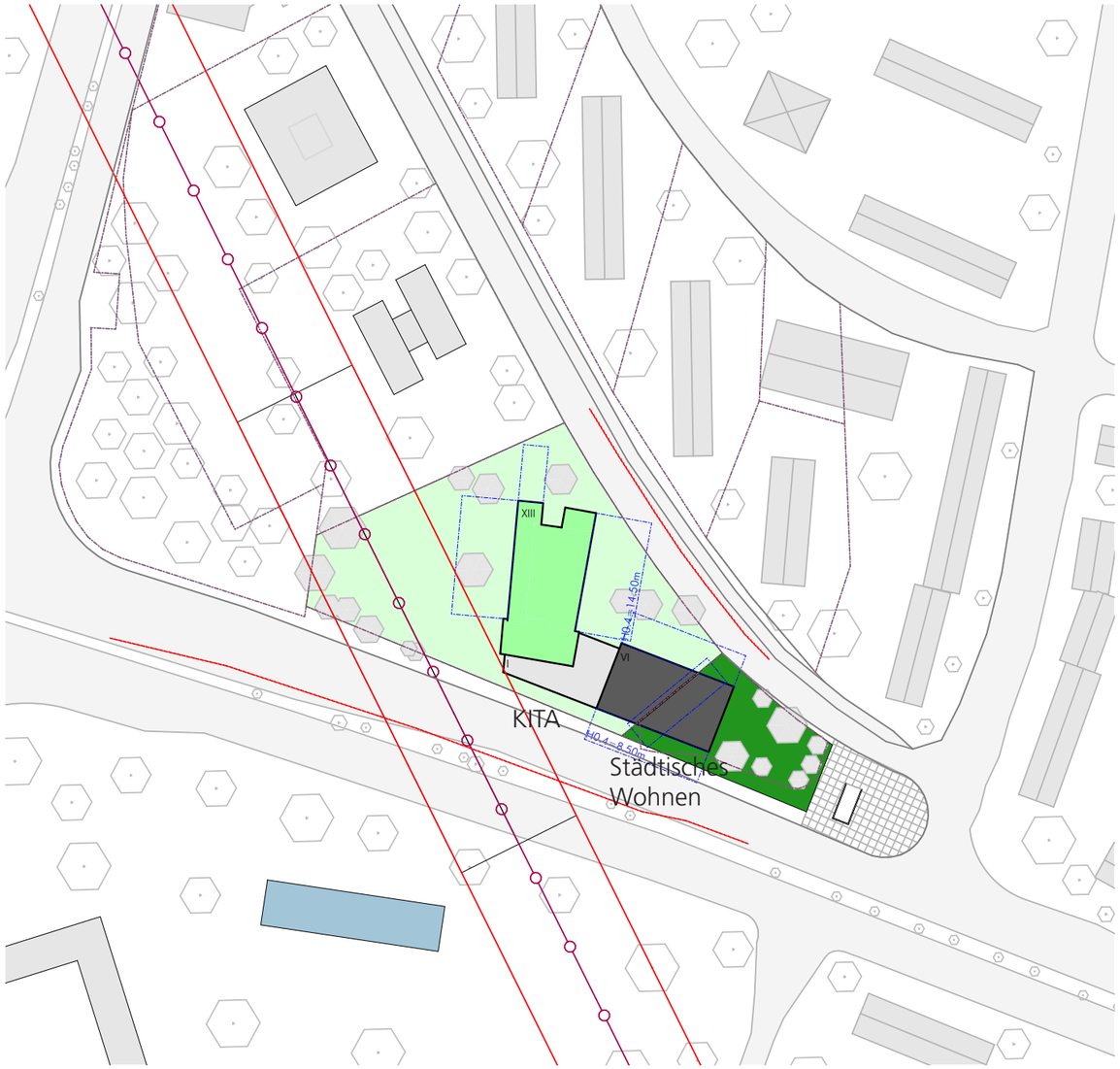
# 03. PLANUNG steidle architekten
# STÄDTEBAULICHER ENTWURF, NACHVERDICHTUNG




googleearth

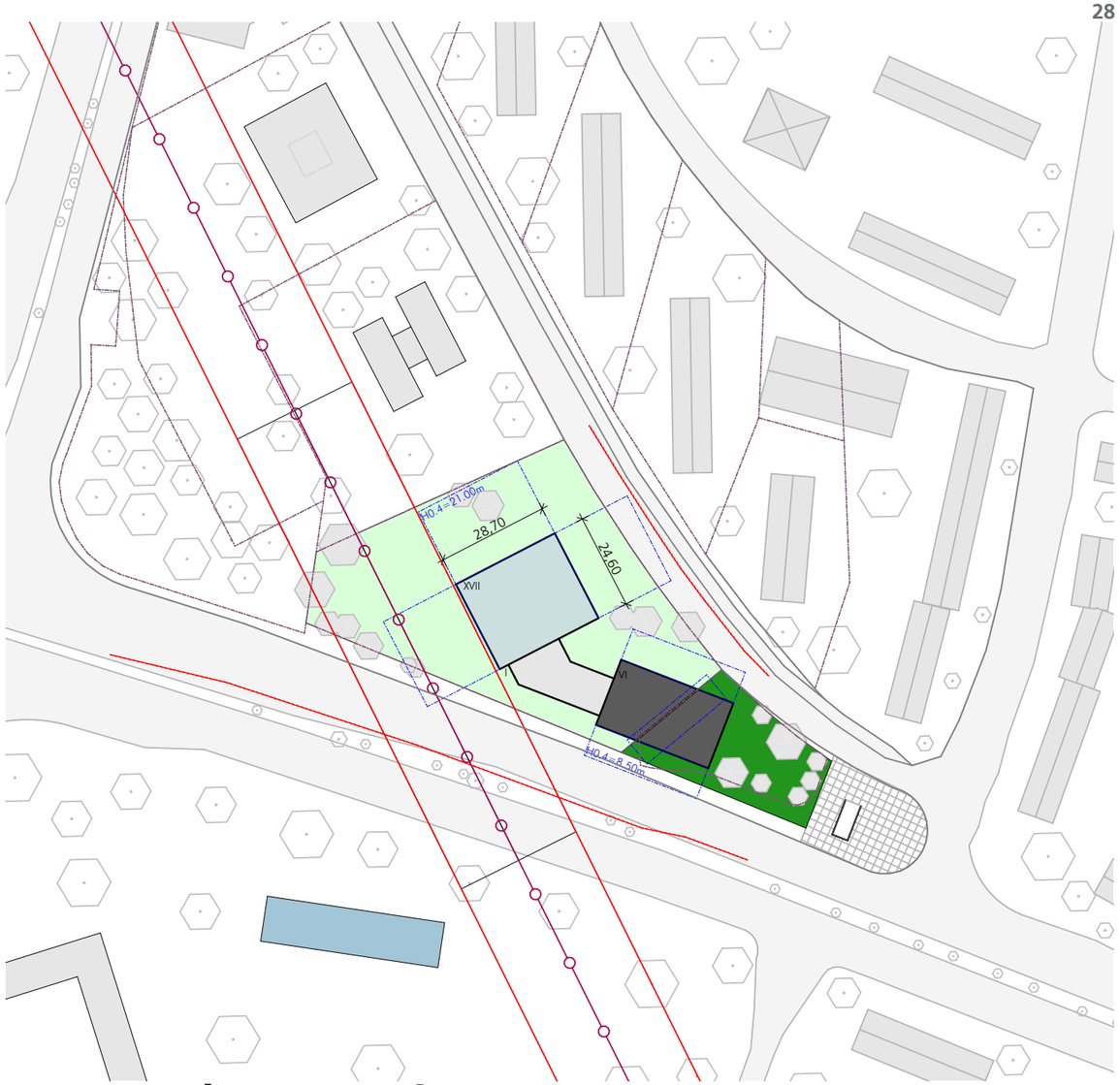
## Städtebauliche Fragestellungen

- Positionierung / Ausrichtung Bestandsbau zur Paul-Gossen-Straße unbefriedigend
- Erschließung / Adressbildung
- Verbesserung Freiraumqualität
- Bauliche Nutzung des stätichen Grundstückes
- Nachverdichtungspotenziale zur Schaffung von zusätzlichem studentischem sowie freifinanziertem Wohnen
- Schaffung sozialer Infrastruktur (Kita / Krippe)




## Untersuchungsvariante 01

Aufstockung und Anbau Bestand
Neubau städtisches Wohnen

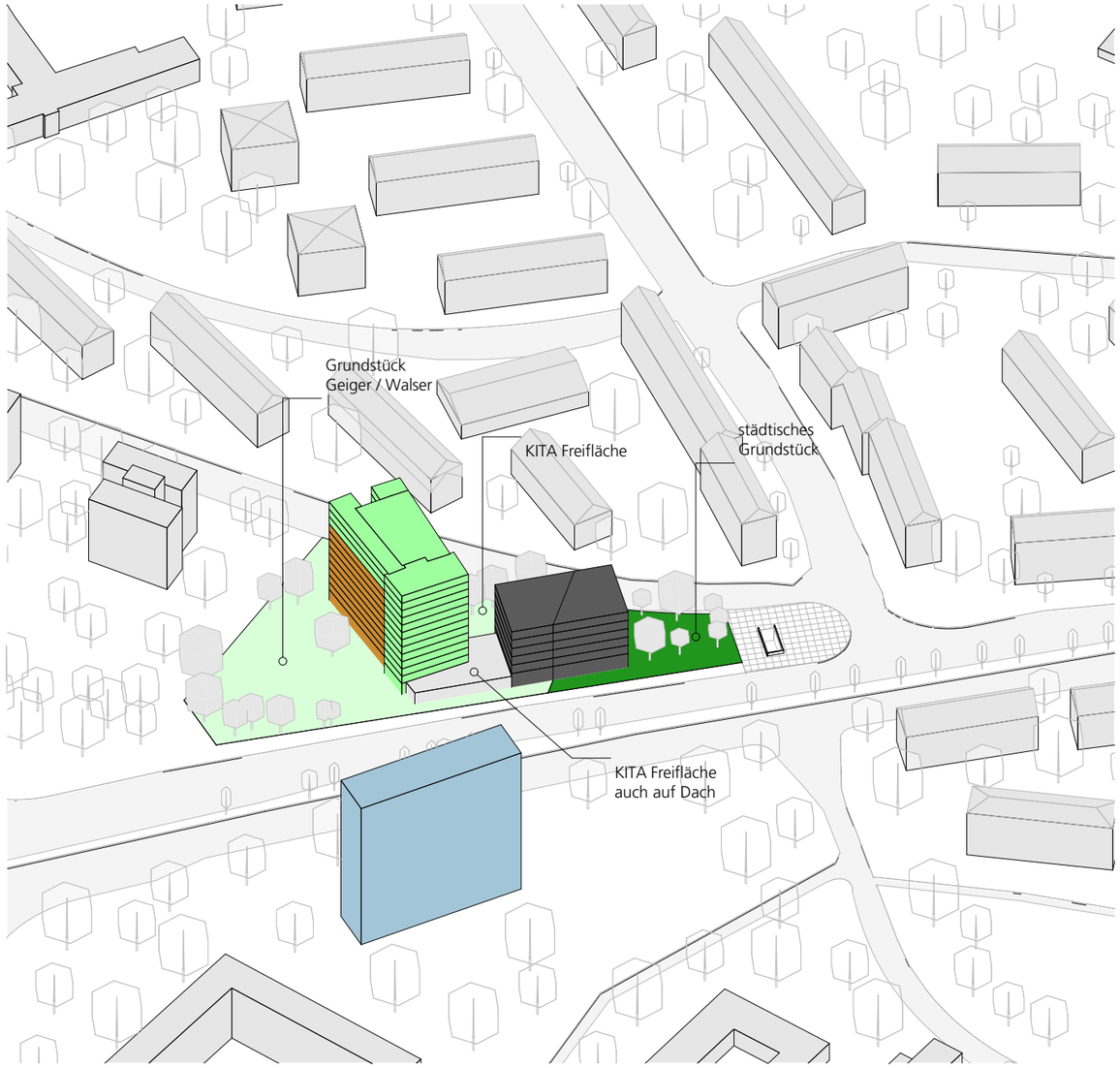



## Untersuchungsvariante 02

Abriss Bestand
Studentisches Wohnen im Turm
Bezugnahme zum Höhenprofil der Nachbarbebauung

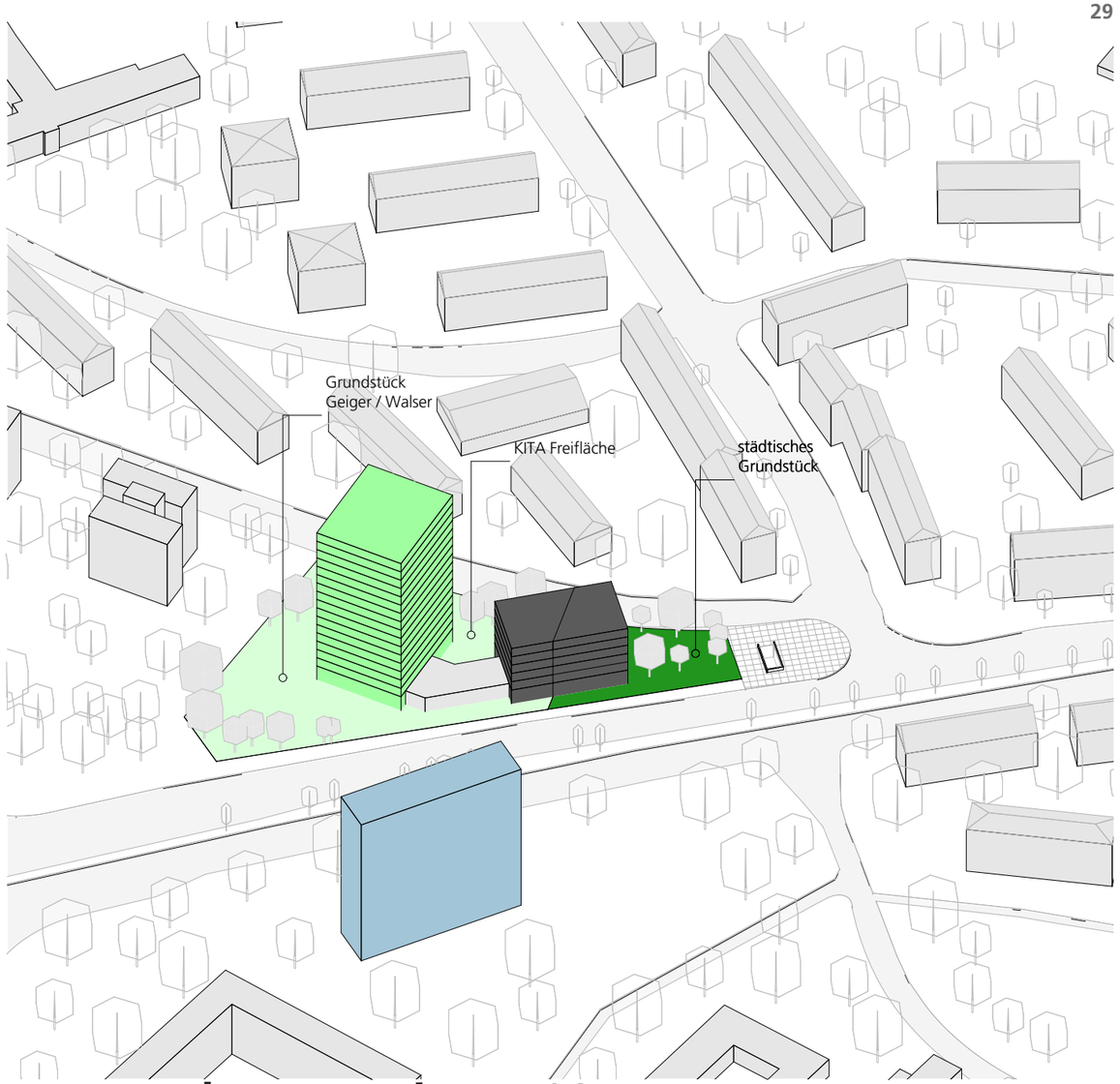
**Stätdebaul. Entwurf** | Erhalt vs. Abriss Bestand

08.12.2022



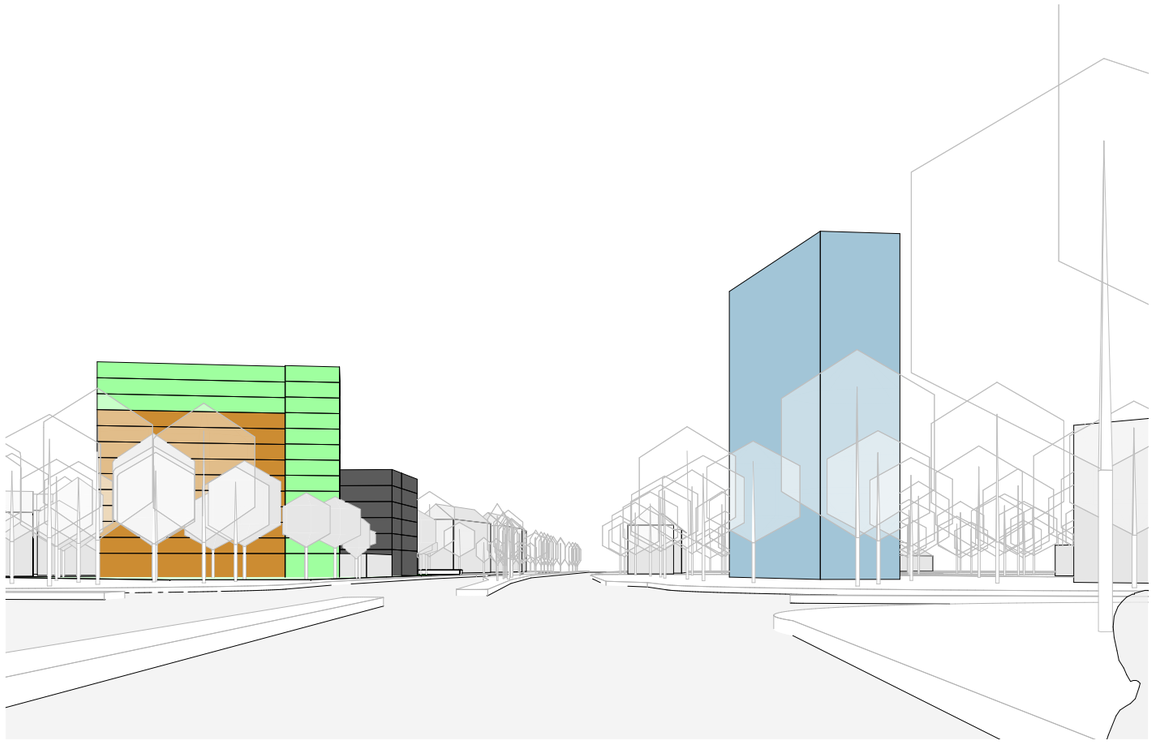

## Untersuchungsvariante 01

Aufstockung und Anbau Bestand
Neubau städtisches Wohnen

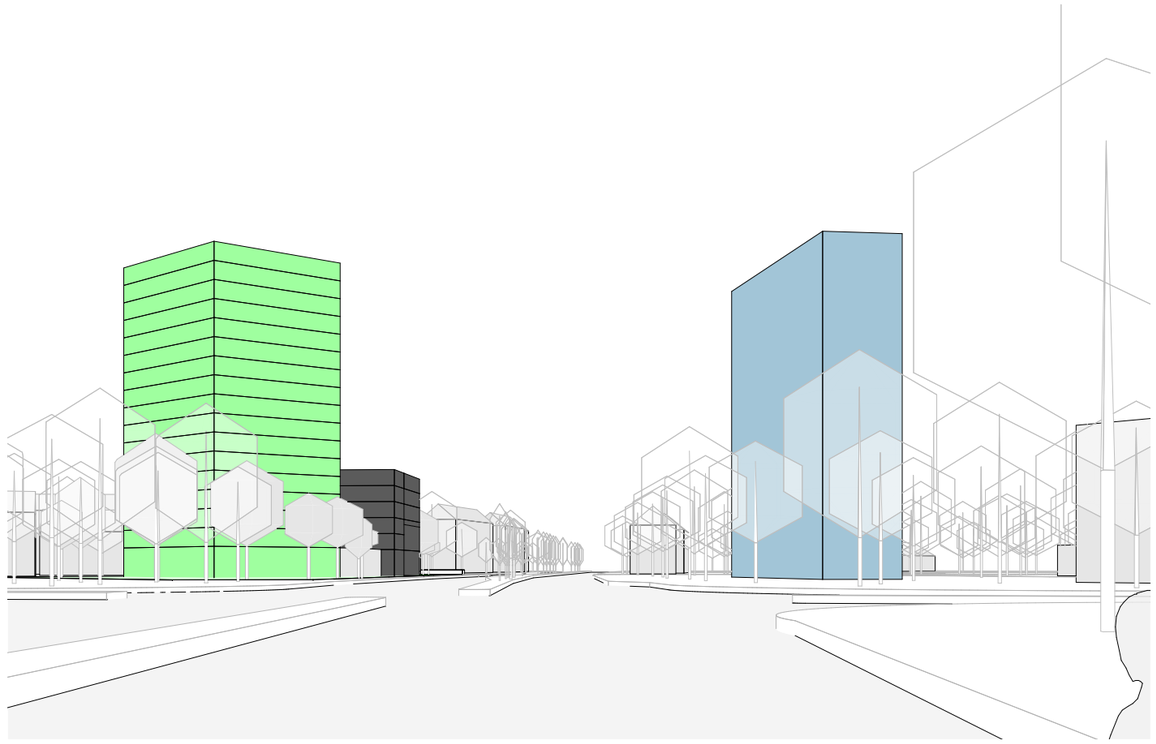



## Untersuchungsvariante 02

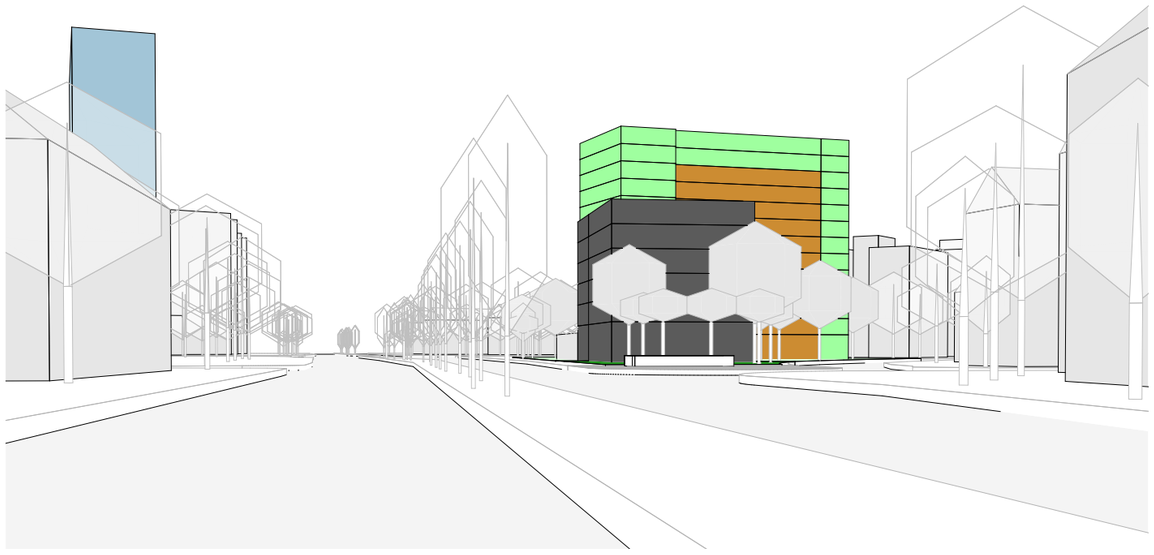
Studentisches Wohnen im Turm
Bezugnahme zum Höhenprofil der Nachbarbebauung



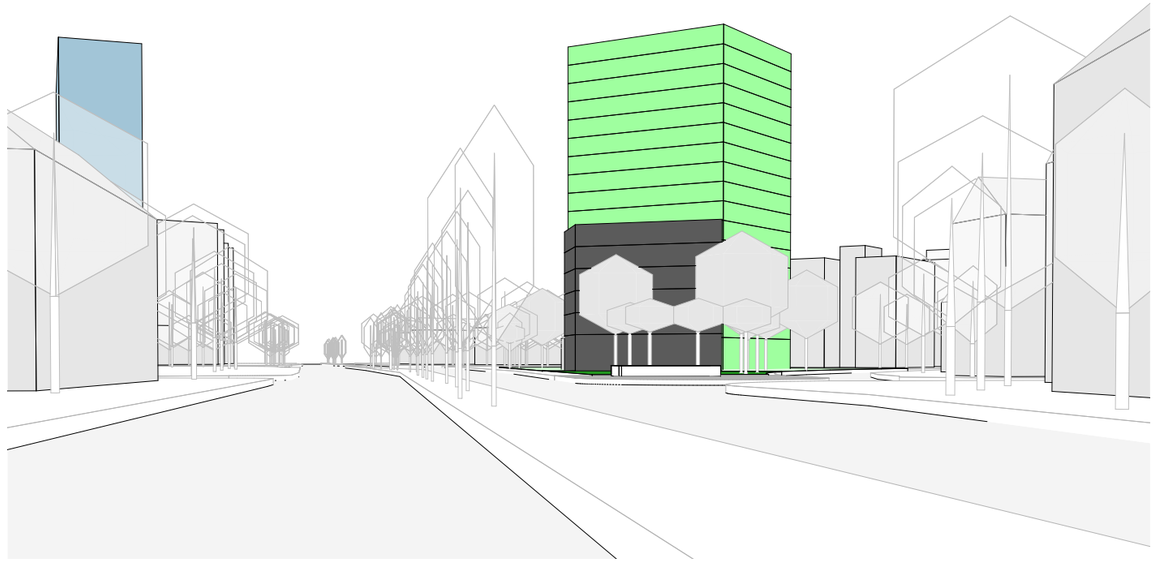
## Untersuchungsvariante 01
Blick von Paul-Gossen-Straße nach Osten



## Untersuchungsvariante 02
Blick von Paul-Gossen-Straße nach Osten



## Untersuchungsvariante 01
Blick von Paul-Gossen-Straße nach Westen



## Untersuchungsvariante 02
Blick von Paul-Gossen-Straße nach Westen



**Stätdebaul. Entwurf** | Modell übergeordnet Bestand

08.12.2022



**Stätdebaul. Entwurf** | Modell übergeordnet, Bestand mit Aufstockung / Anbau + Neubau

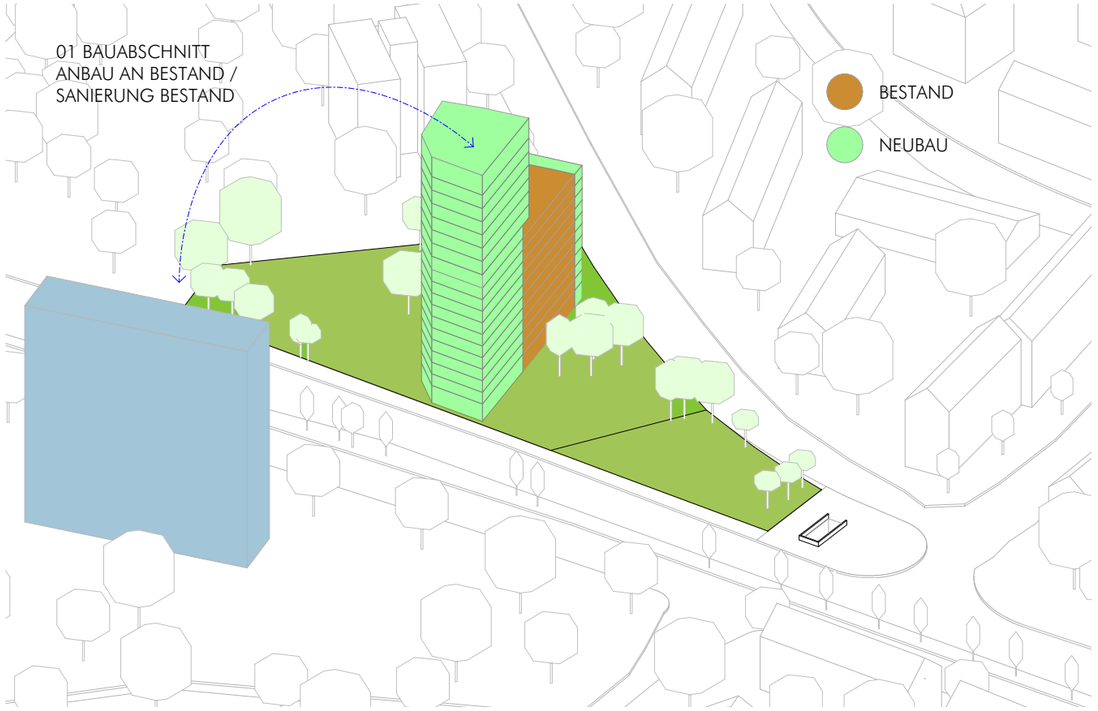
08.12.2022



**Städebaul. Entwurf** | Modell übergeordnet Abriss + Neubau

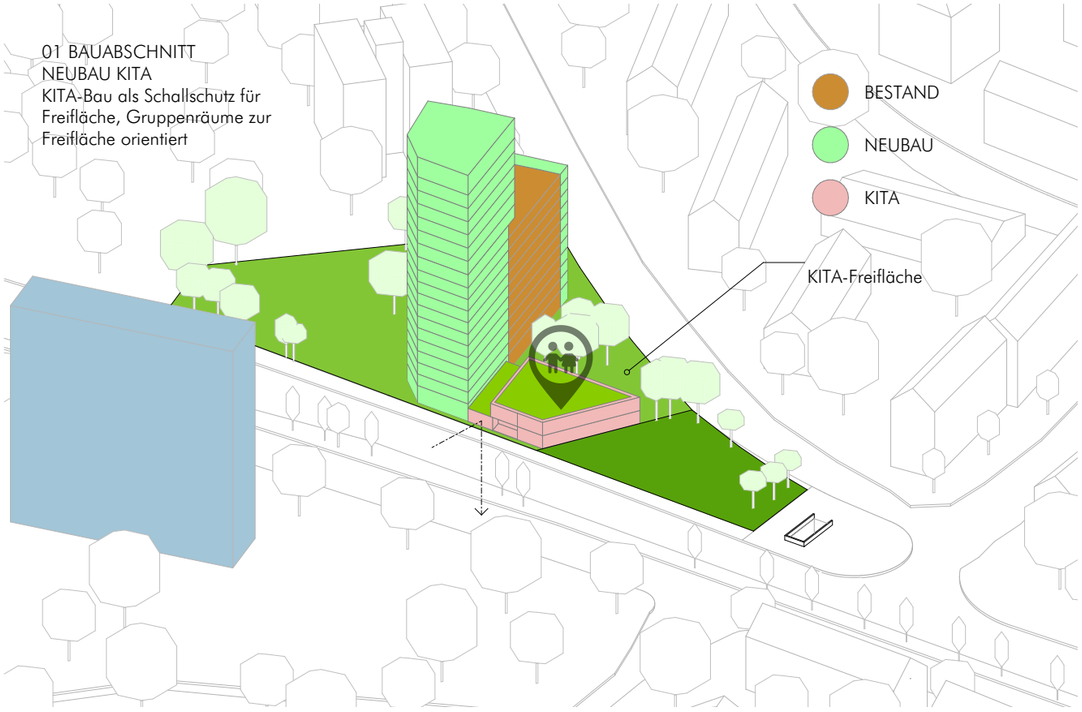
08.12.2022

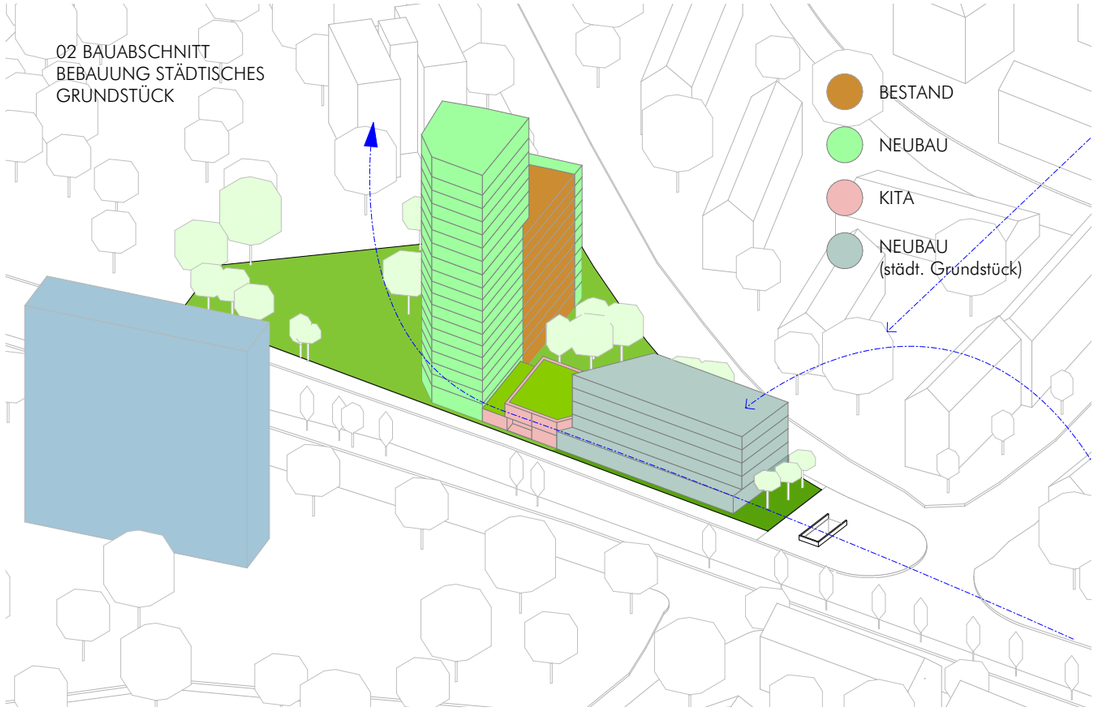



- Nachhaltigkeit, Erhalt Bestand
- KfW Sanirung

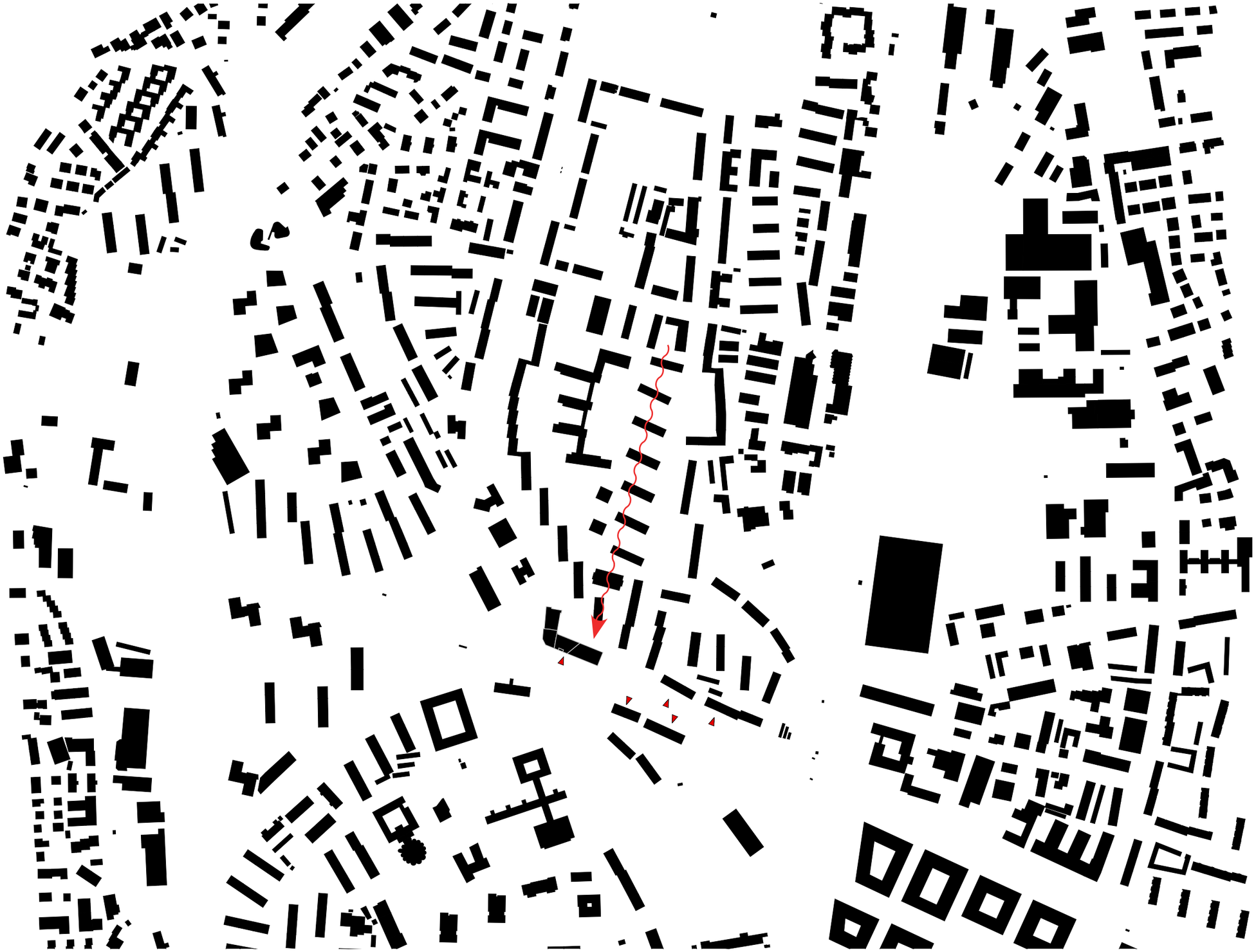
- Räumliche Torbildung durch Turmanbau an Bestand: Ensemblewirkung mit Hochhausscheibe
- Keine Aufstockung Bestand, nur Sanierung und Anbau




- Soziale Infrastruktur (Kita + Krippe)

- Städtisches Wohnen



**Stätdebaul. Entwurf** | Schwarzplan, Raumbildung

08.12.2022



**Stätdebaul. Entwurf** | Modell übergeordnet mit Bestand

08.12.2022



**Stätdebaul. Entwurf** | Modell übergeordnet mit Bestand

08.12.2022



**Stätdebaul. Entwurf** | Modell übergeordnet mit Bestand

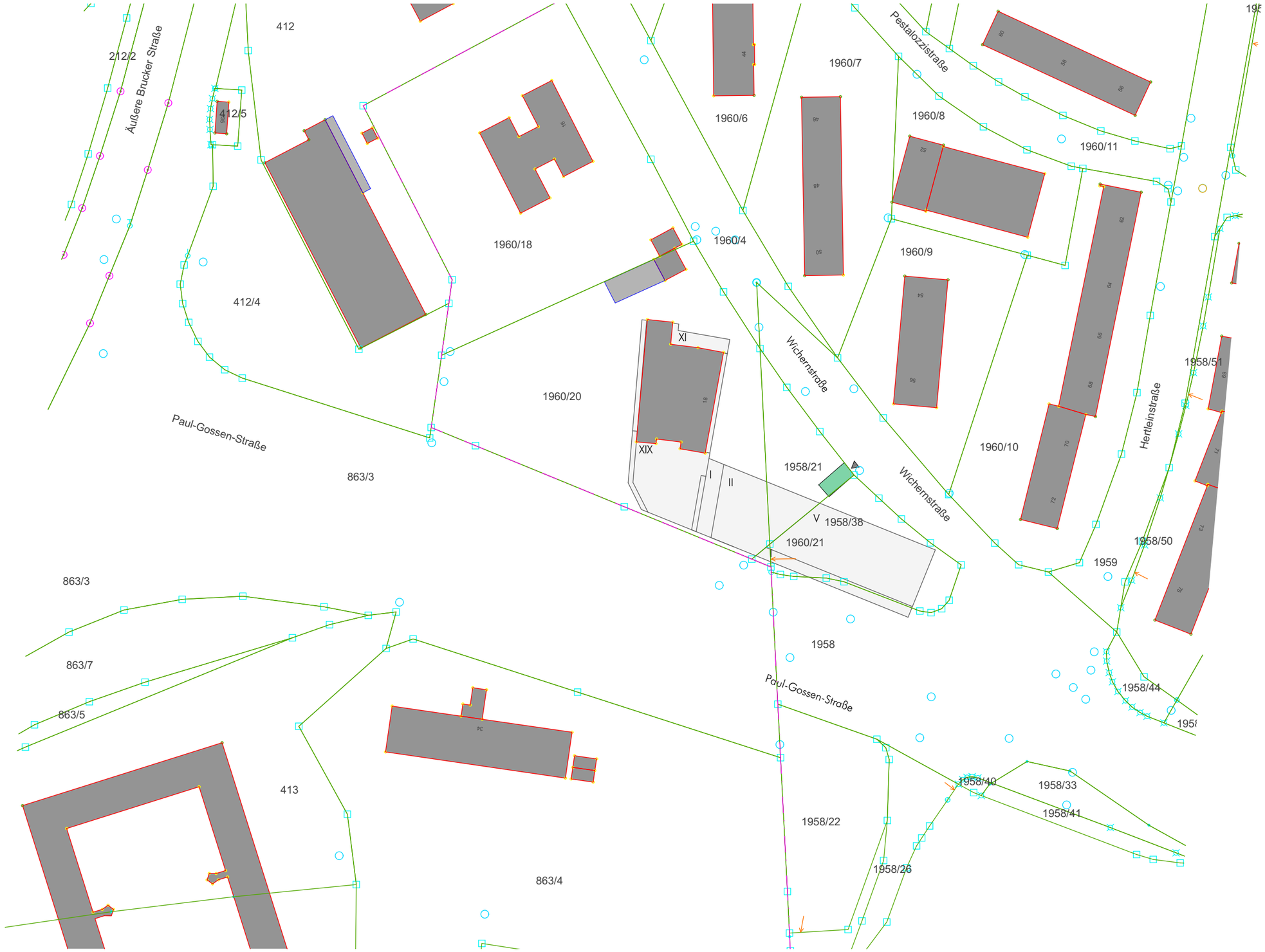
08.12.2022




**Stätdebaul. Entwurf** | Lageplan

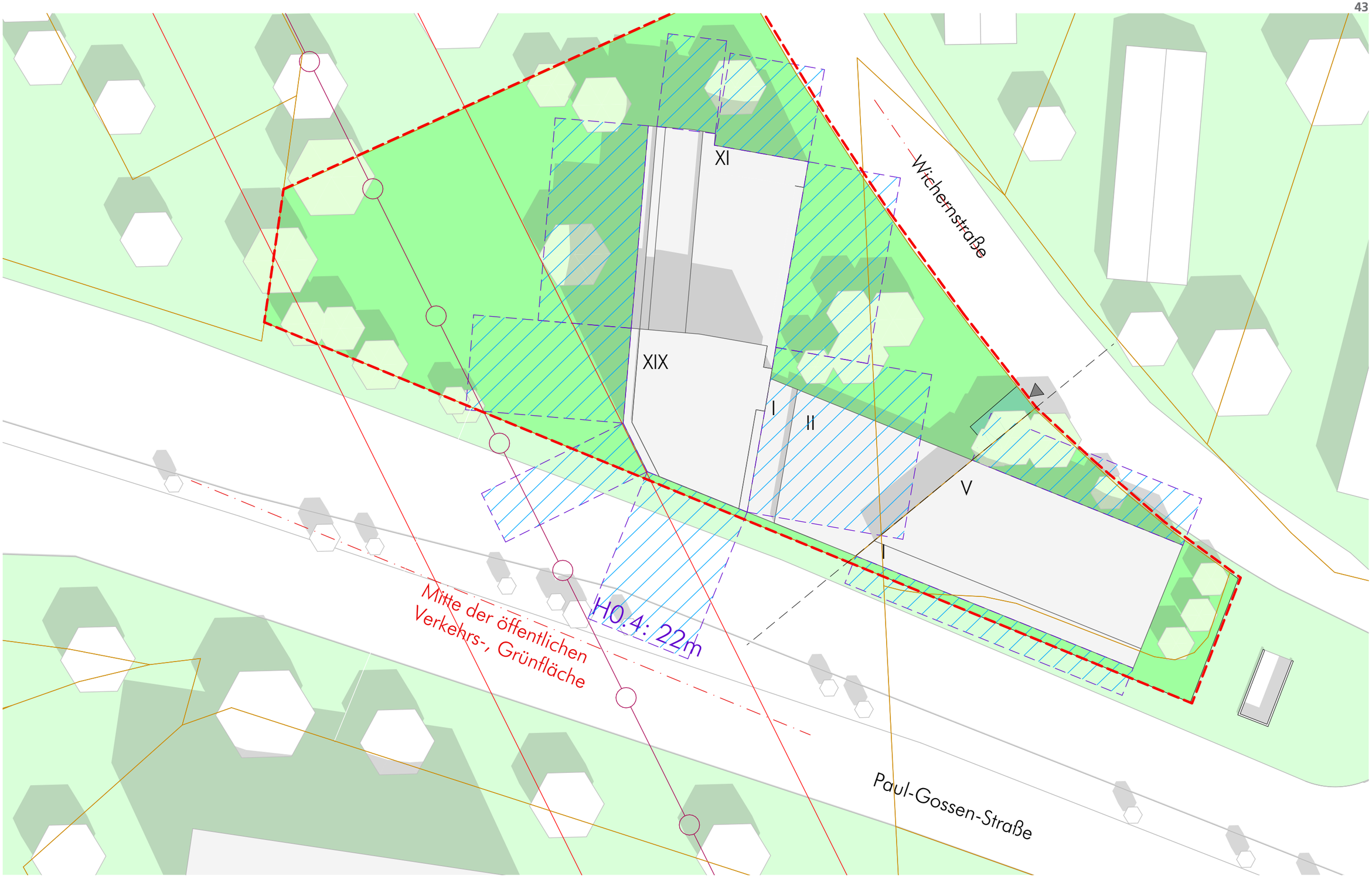
08.12.2022

Studentisches Wohnen Wichernstraße | **steidle architekten** Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern GmbH, Genter Straße 13, 80805 München



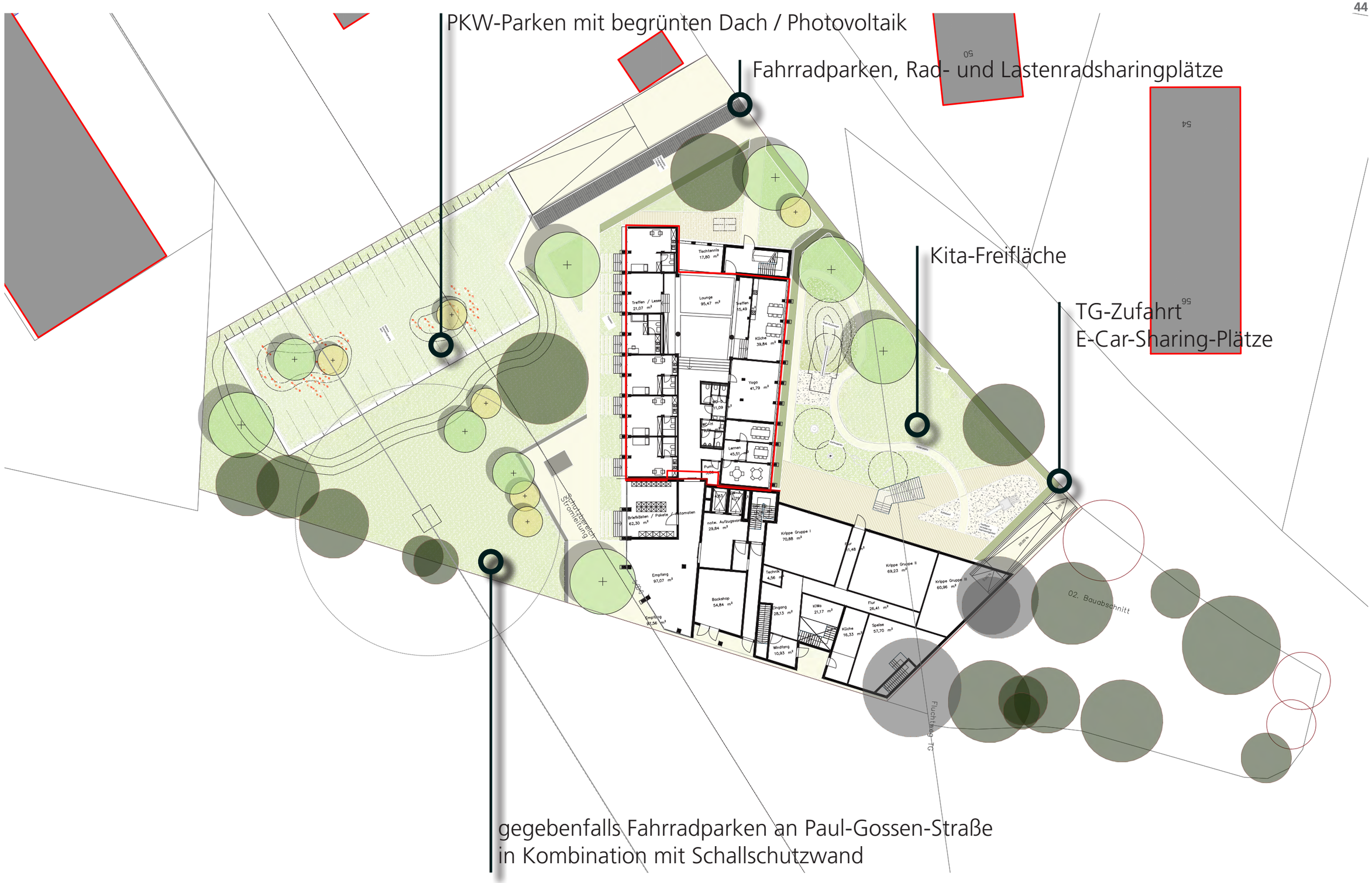

**Stätdebaul. Entwurf** | Entwurf im Lageplan (Bayerische Vermessungsverwaltung)

08.12.2022




**Entwurf** | Lageplan mit Abstandsflächen

08.12.2022



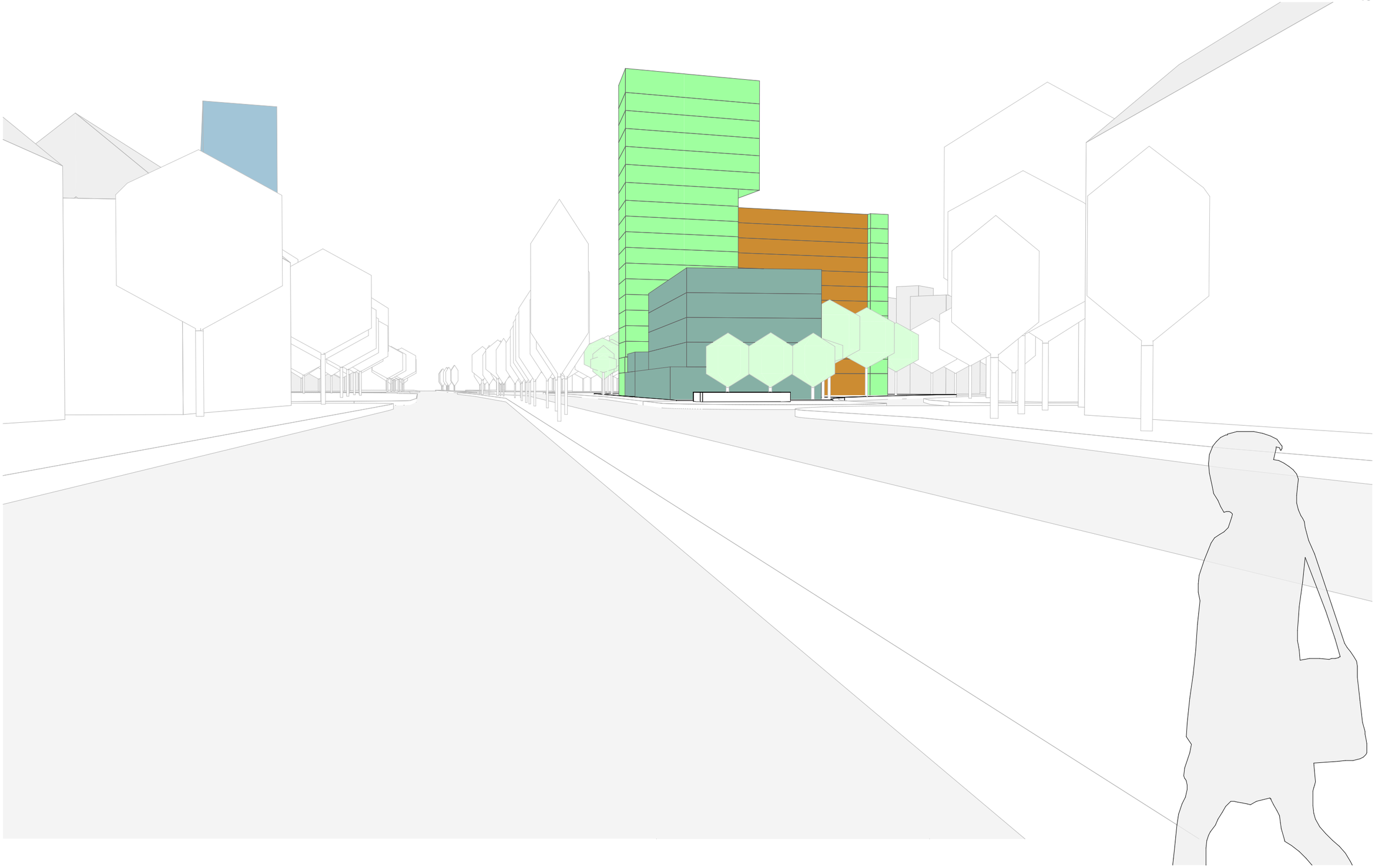

**Stätdebaul. Entwurf** | Freiflächenplanung (Skizze)

08.12.2022



**Stätdebaul. Entwurf** | Axo, Blick Paul-Gossen-Straße von Westen

08.12.2022

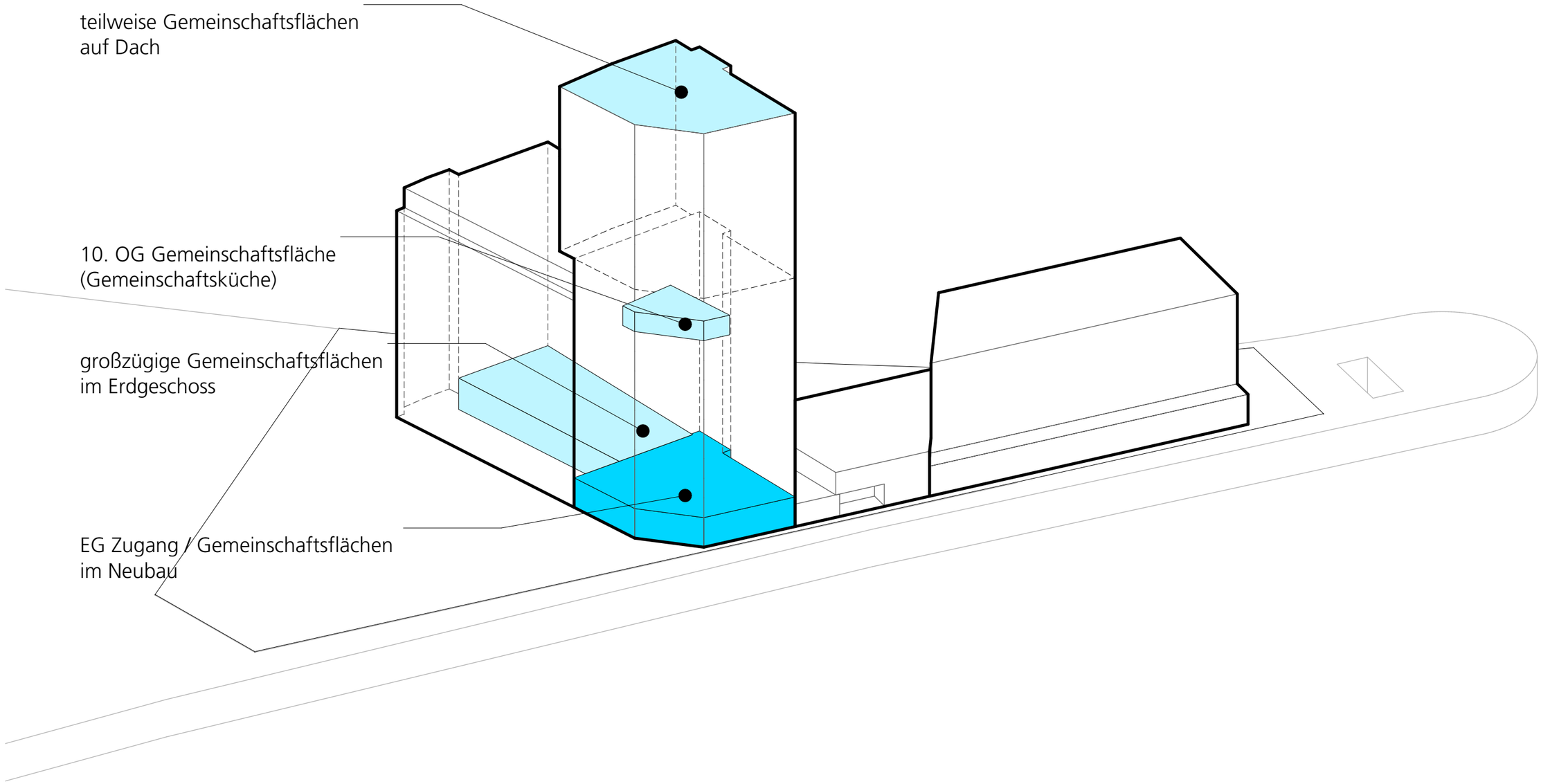


**Städebaul. Entwurf** | Axo, Blick Paul-Gossen-Straße von Osten

08.12.2022

**Hochwertige Gemeinschaftsflächen (~430 m²) im EG**
Community Area, Lernbereiche, TV-Lounge,
Gemeinschaftsküche,
Fun-Area, Wohnzimmer, etc...)

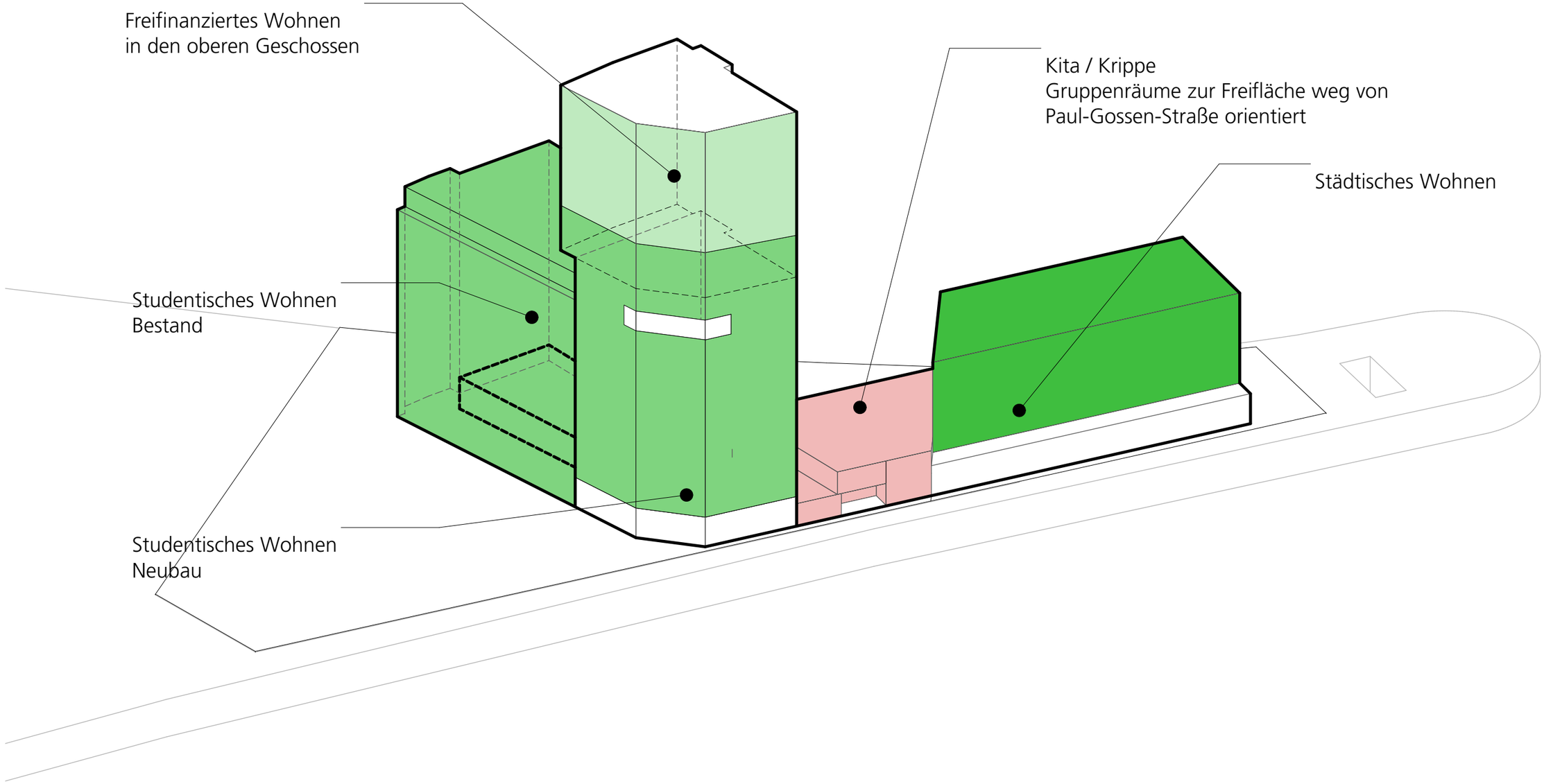
**Gemeinschaftsküche / Wohnzimmer im 10. OG**
**Gemeinschaftsflächen auf Dach**




**Entwurf** | Gemeinschaftsflächen

08.12.2022

# Freifinanziertes Wohnen je nach Stellplatzschlüssel / Mobilitätskonzept




**Entwurf** | Nutzungen

08.12.2022




**Entwurf**

08.12.2022

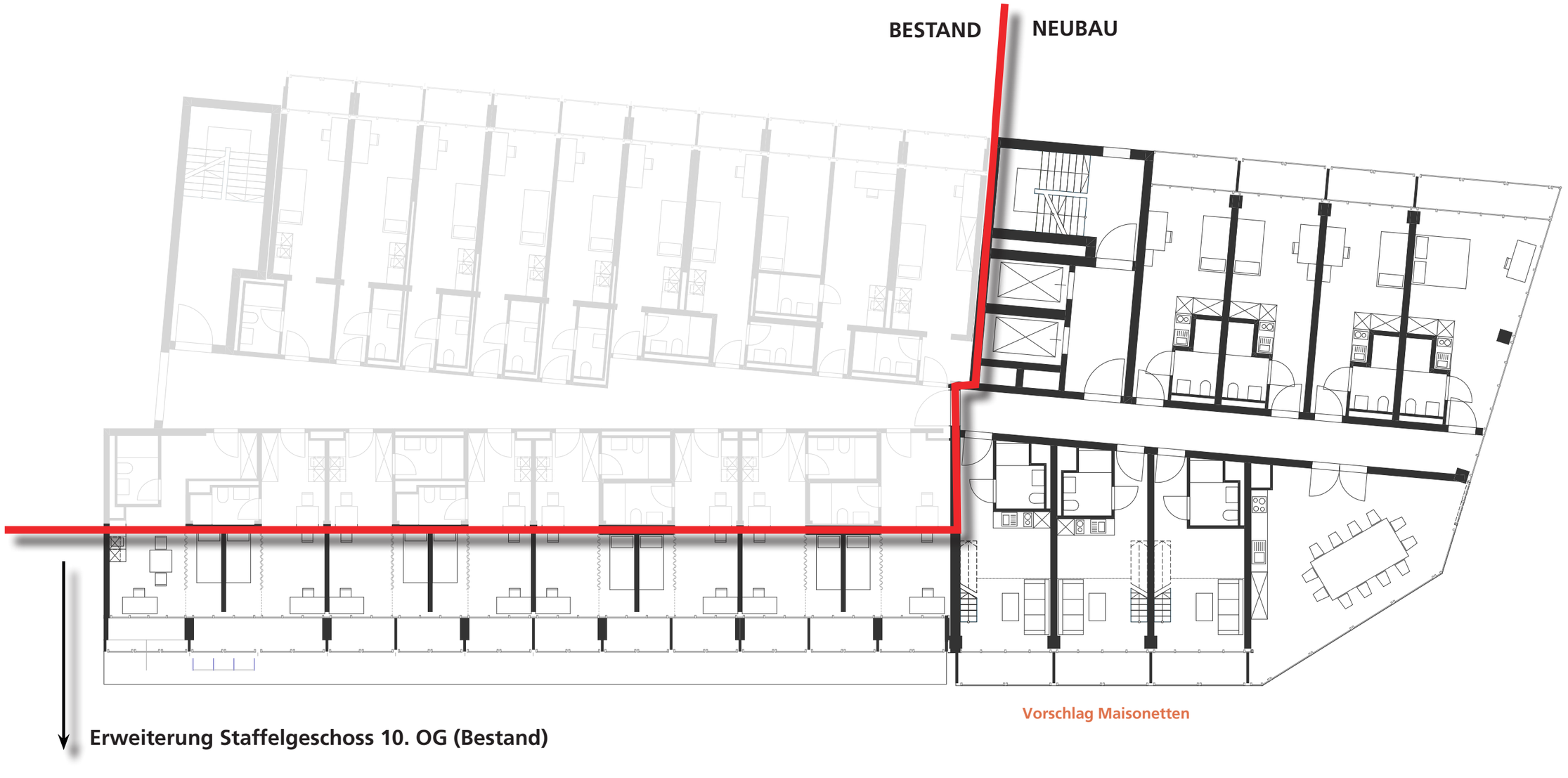
## | Studentisches Wohnen Neubau Turm 01. OG - 09. OG



**Entwurf**

08.12.2022

## | Regelgeschoss Neubau Turm (freifinanziert)




**Entwurf** | 10. Obergeschoss, Neubau Turm, Erweiterung Bestand

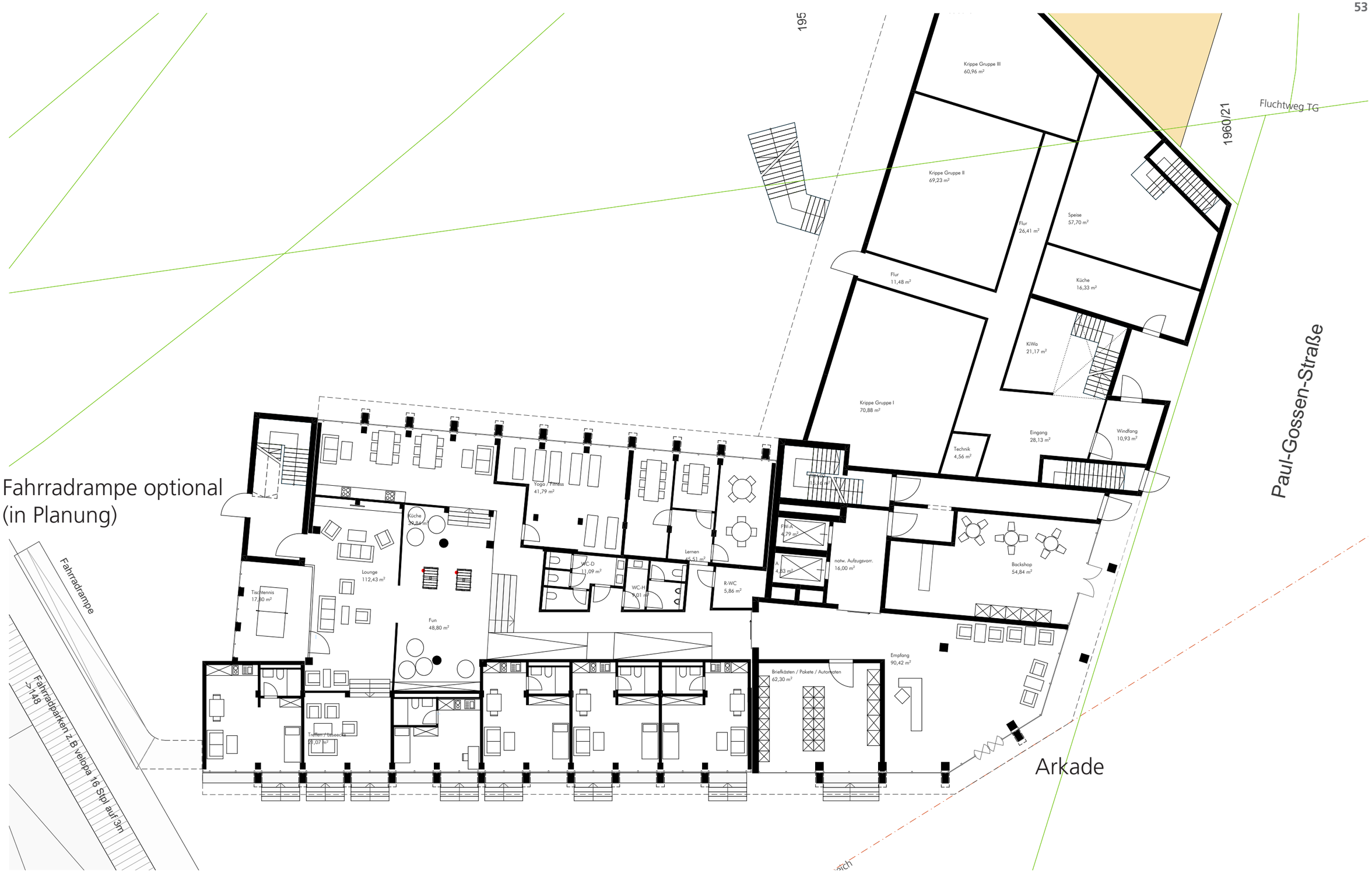
08.12.2022




**Entwurf**

08.12.2022

## | Studentisches Wohnen 01. OG - 09. OG, Wohnungsmix




Fahrradrampe optional
(in Planung)

# Entwurf | Erdgeschoss

08.12.2022

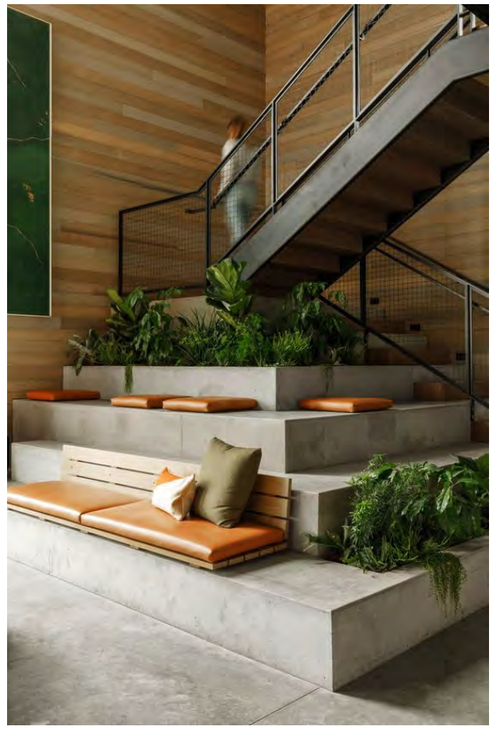
Studentisches Wohnen Wichernstraße | **steidle architekten** Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern GmbH, Genter Straße 13, 80805 München

NORA WITZIGMANN

**WICHERNSTRASSE**

MOODS BEGRÜNUNG











**Entwurf**

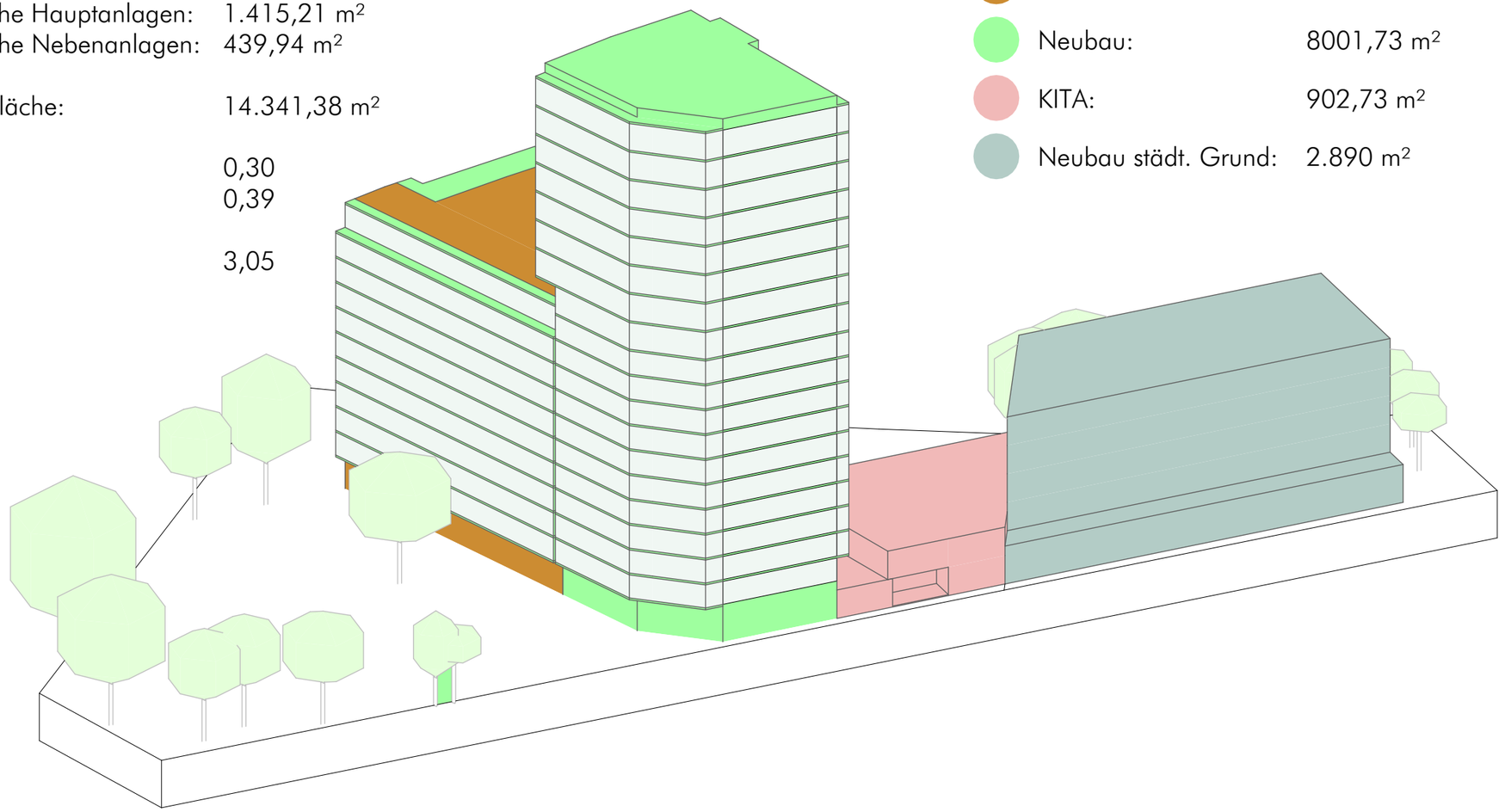
08.12.2022

| Moodbilder Gemeinschaftsflächen

Maß der baulichen Nutzung
Grundstück Geiger/Walser

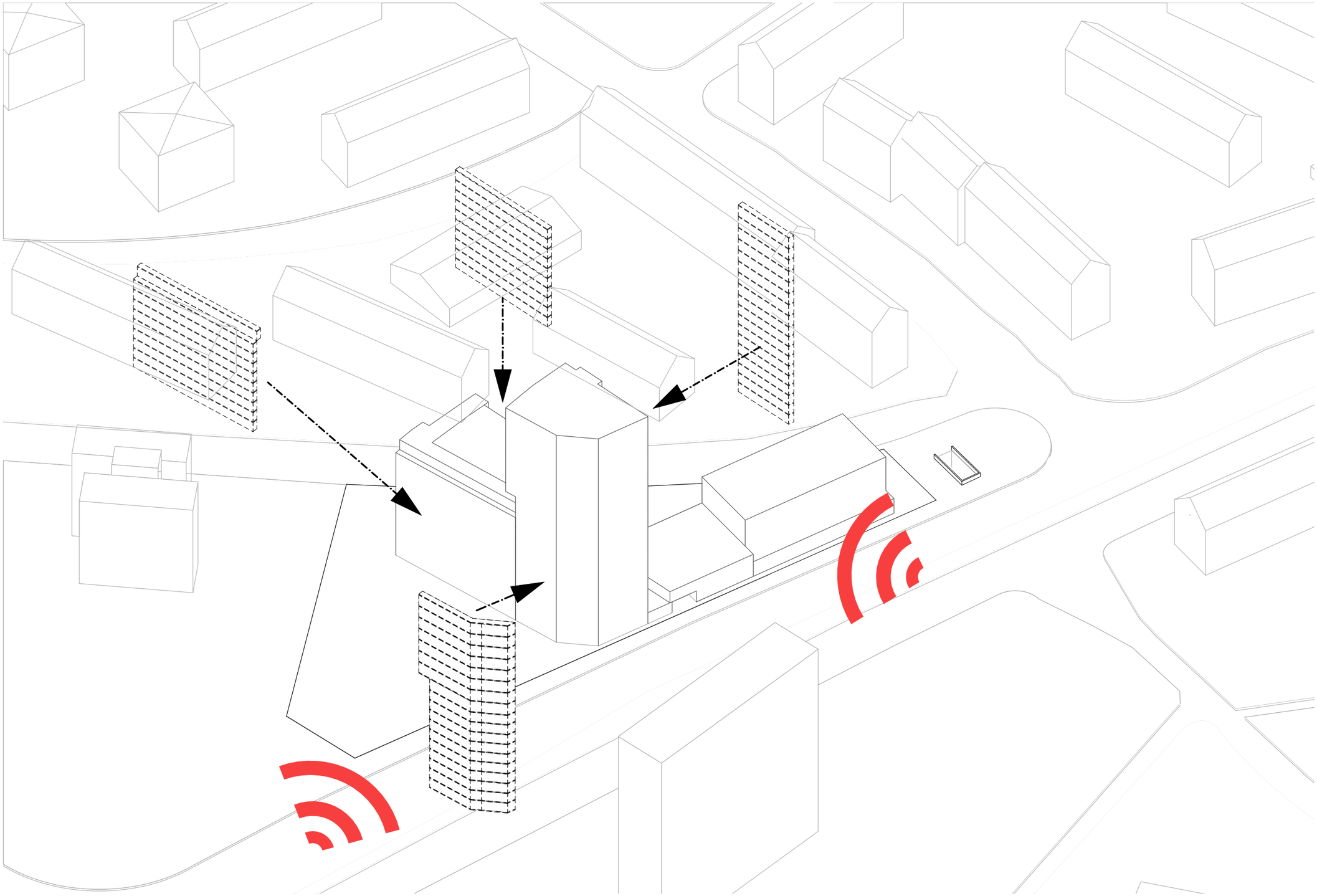
| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche: | 4.702,32 m² |
| Grundfläche Hauptanlagen: | 1.415,21 m² |
| Grundfläche Nebenanlagen: | 439,94 m² |
| Geschossfläche: | 14.341,38 m² |
| GRZ I | 0,30 |
| GRZ II | 0,39 |
| GFZ | 3,05 |

| | |
|---|---|
| Bestand: | 5.437 m² |
| Neubau: | 8001,73 m² |
| KITA: | 902,73 m² |
| Neubau städt. Grund: | 2.890 m² |



**Entwurf** | Kennzahlen

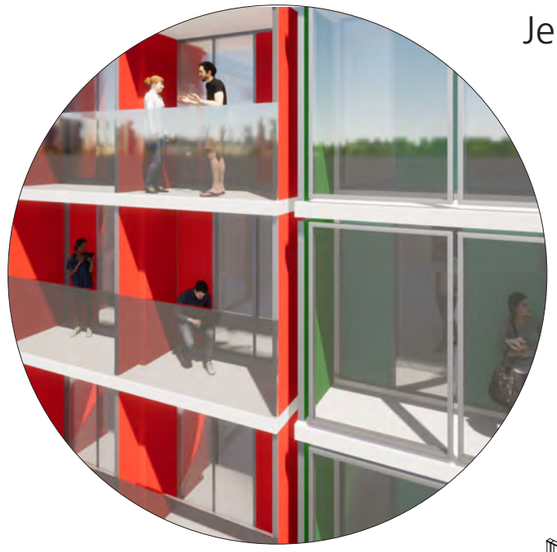
08.12.2022

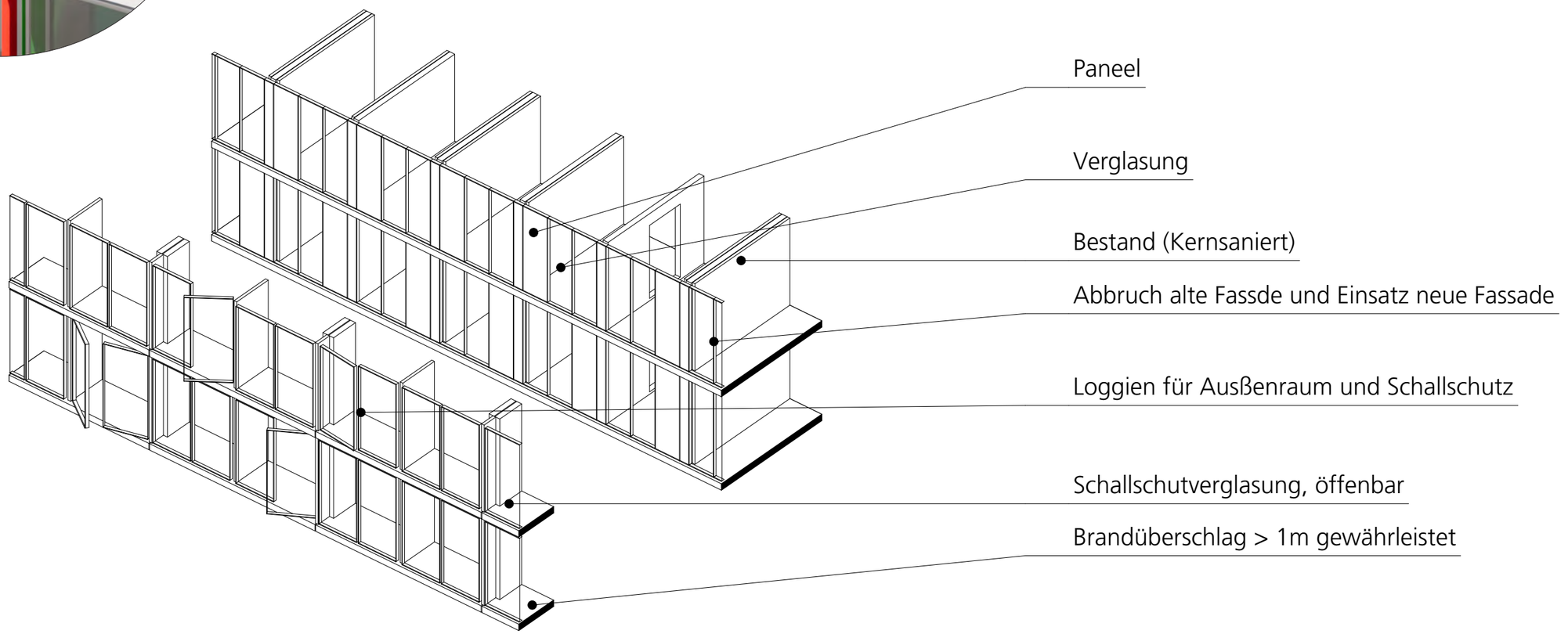


**Entwurf** | FASSADE UND GESTALT

08.12.2022

Je nach Bedarf Schallschutzverglasung (z.B. Solarlux) oder nur Brüstung








# Ansicht | Westen

08.12.2022



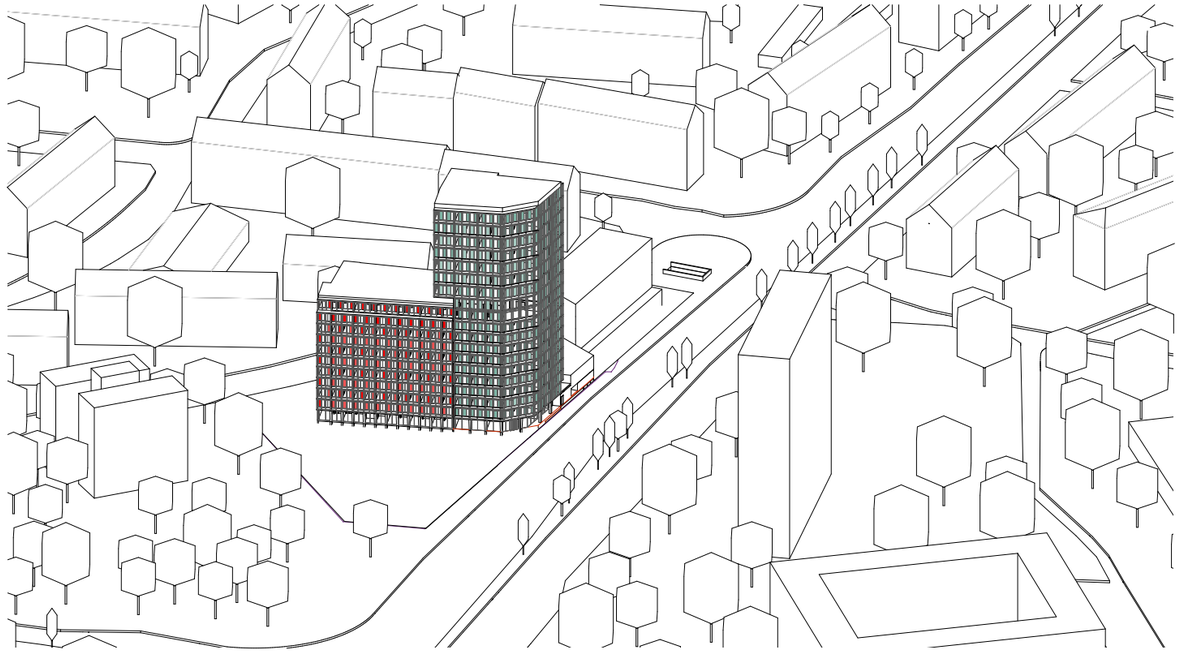

# Ansicht | Süden, Paul-Gossen-Straße

08.12.2022






Transformation Bestandsgebäude, Lacaton & Vassal





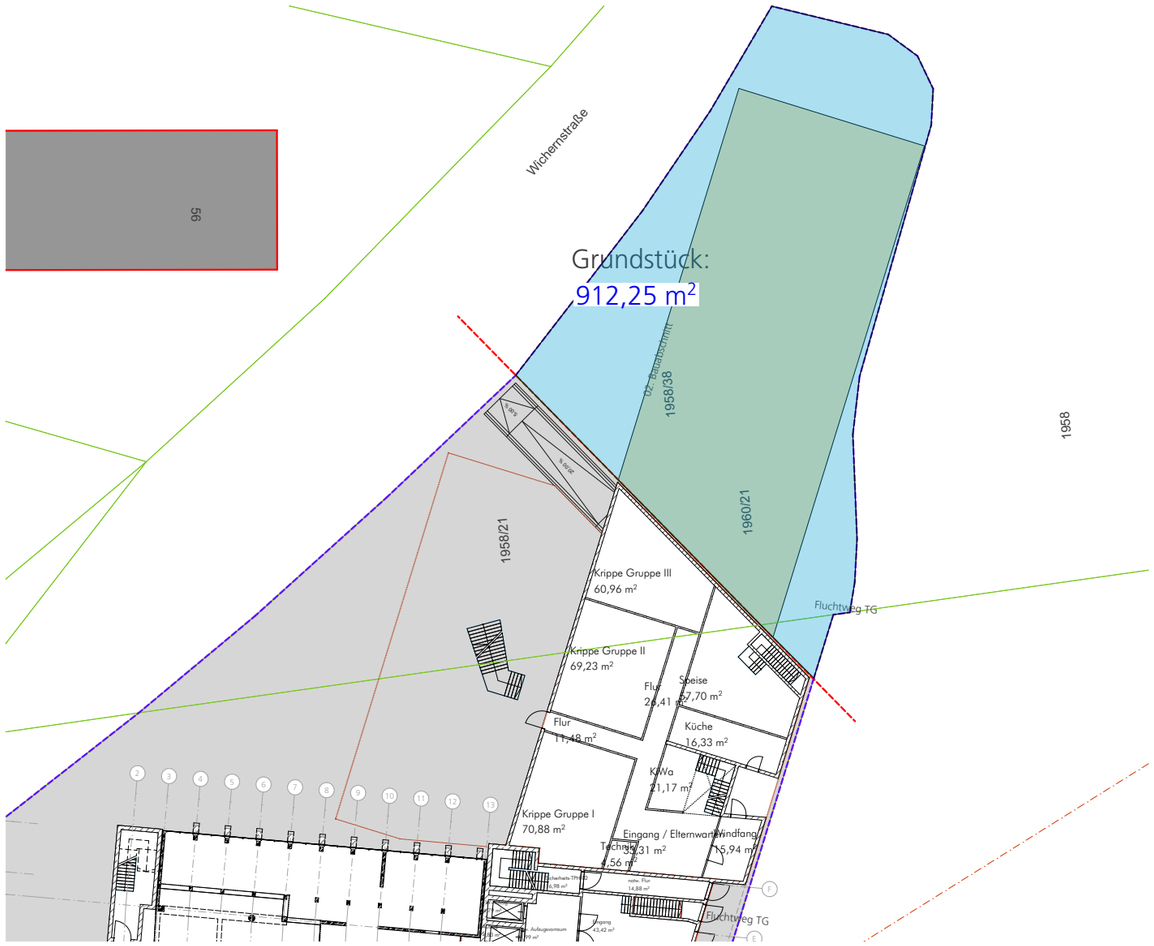
Lacaton & Vassal



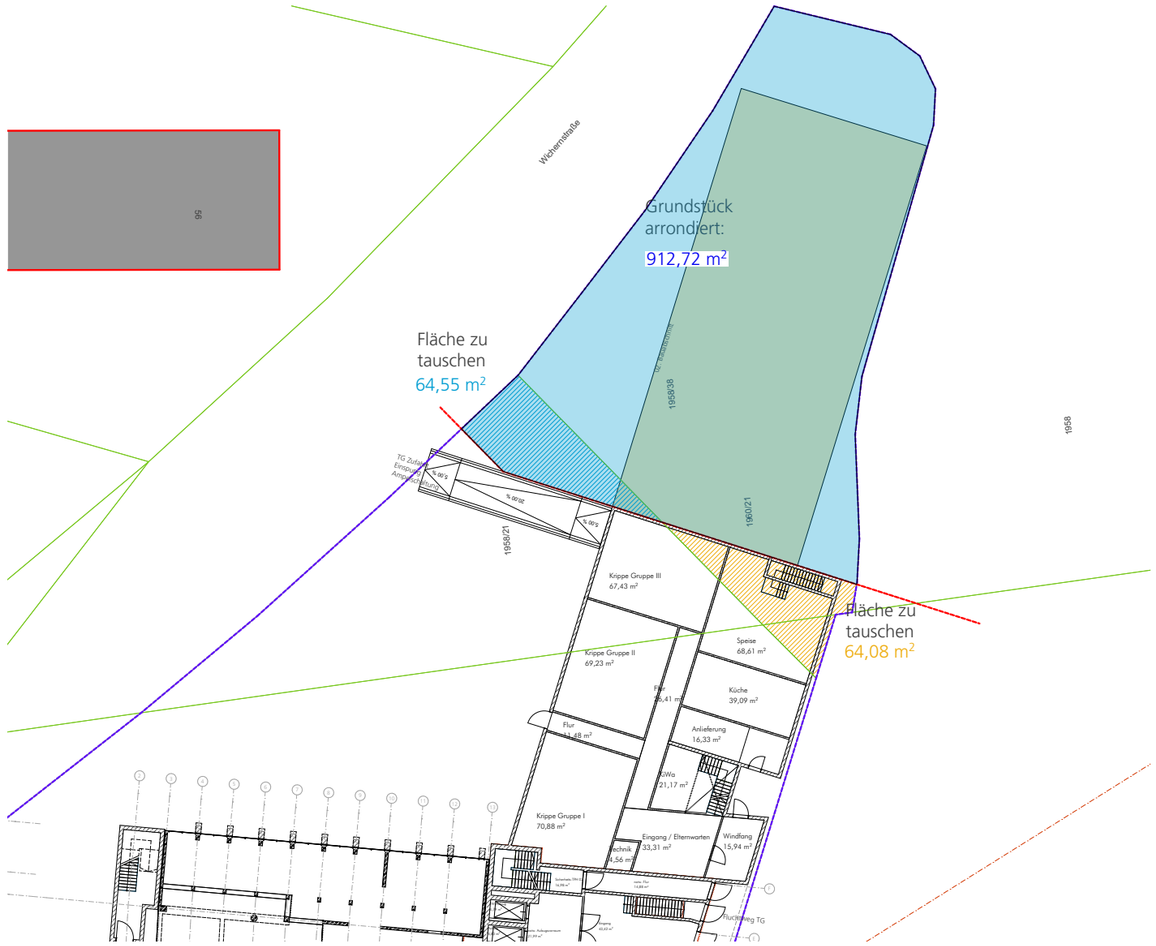
Oly Gate München, steidle architekten

# Visualisierungen | 03

08.12.2022




Bestehende Grundstücksgrenzen

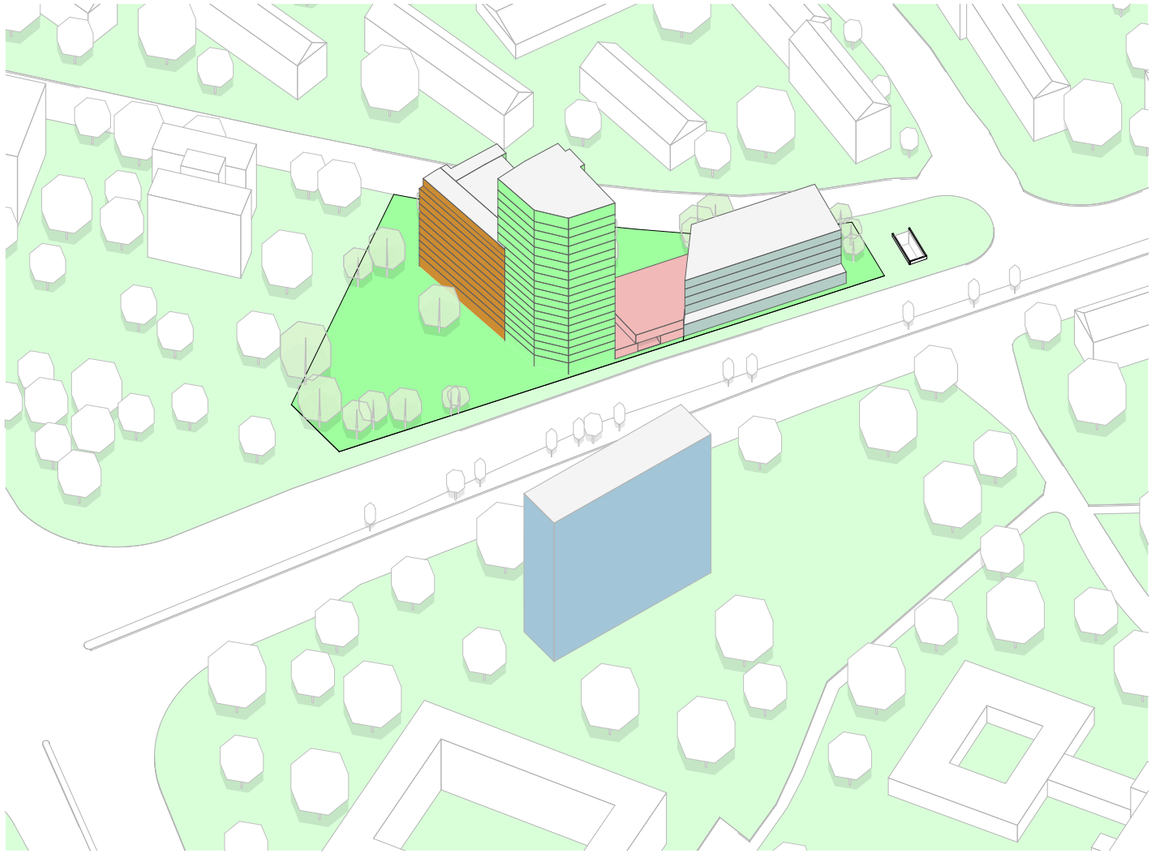



Grundstücke arrondiert

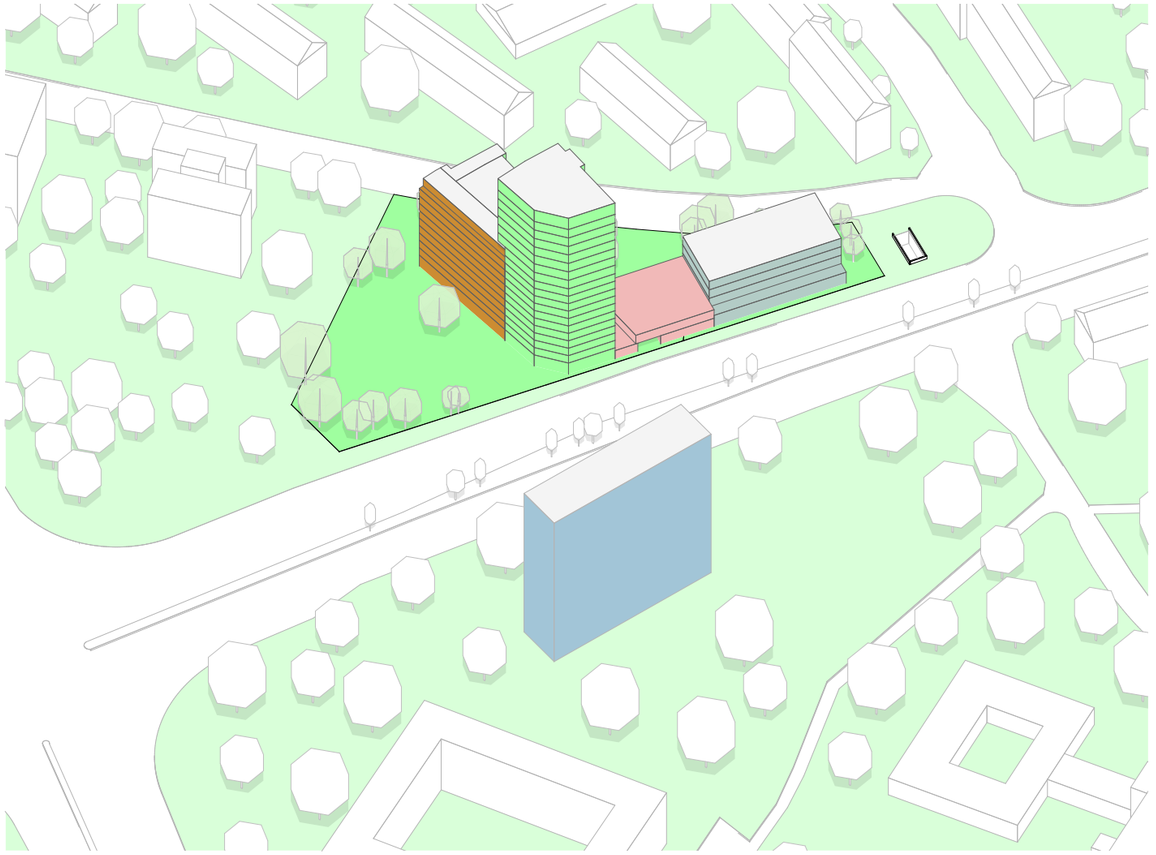
**Entwurf**

08.12.2022

| Untersuchung einer Grundstücksarrondierung



Bestehende Grundstücksgrenzen



Grundstücke arrondiert

**Entwurf** | Untersuchung einer Grundstücksarrondierung

08.12.2022

# VIELEN DANK

