

Darum ist es am Rhein so schön.



In der Franz-Burkard-Straße

Nachverdichtung!

Ein Grundstück zum Wohnen in fußläufiger Entfernung zur historischen Binger Altstadt, mit Blick zur Burg Klopp und über die Höhenzüge an Rhein und Nahe, mit gewachsenem Baumbestand: die Qualitäten des Grundstücks liegen offen zu Tage, klar benennbar.

Nachverdichtung?

Und doch ist das Areal kein selbstverständlicher Ort zum Wohnen: eine heterogene Umgebung mit unterschiedlichen Nutzungen, unterschiedlichen Maßstäben und Stützmauern. Dazwischen ein schmales, langgezogenes Grundstück, von Süden verschattet durch hohe Bäume: was tun?

Städtebau: Erhalt des Grünbestandes und der richtige Maßstab für den Ort

Um die heterogenen Bebauungsfragmente der Umgebung einzubinden und einen gemeinsamen städtischen Maßstab zu finden, wird eine einfache, klare Kubatur vorgeschlagen. Zwei kompakte Baukörper, die durch Vor- und Rücksprünge gegliedert werden, vermitteln zwischen den großmaßstäblichen Schulbauten mit ihren langen Fassadenabwicklungen und der kleinteiligen Wohnbebauung im Nordosten.

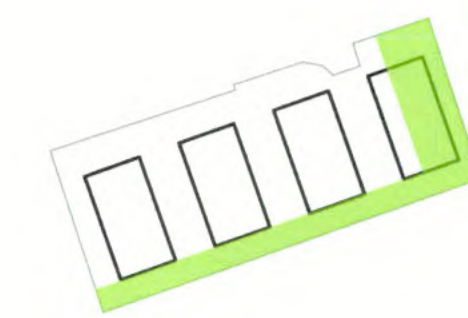
Durch die kompakte Bauweise kann der Baumbestand im Süden und Osten erhalten werden. Die punktförmige Bauweise schafft zu allen Seiten offene Grünräume und ermöglicht vielfältige Aus- und Durchblicke.

Klimaangepasster Freiraum fördert Biodiversität

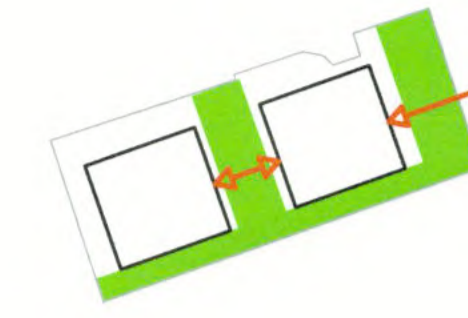
Insgesamt wurde darauf geachtet, dass auf den Erdgeschossebenen die Versiegelung möglichst gering ausfällt. Außerdem wird ein kaskadenartig aufgebautes Regenwasserbewirtschaftungskonzept eingesetzt, das die größtenteils unterbauten Flächen berücksichtigt. Regenwasser wird auf dem extensiv begrünten Dach zurückgehalten und gedrosselt in mehrere Retentionsflächen geleitet. Über dem unterbauten Bereich wird das Regenwasser in Retentionsboxen aufgenommen und dann in die Retentionsmulden geleitet. Die Retentionsflächen außerhalb der grünen Fuge sind mit diversen Gräsern bepflanzt, welche die Wasseraufnahme und den Kühleffekt im Sommer weiter fördern. Außerdem bieten sie Lebensraum für die lokale Fauna.



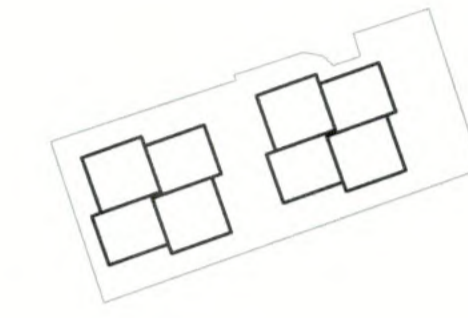
Schwarzplan 1:5000



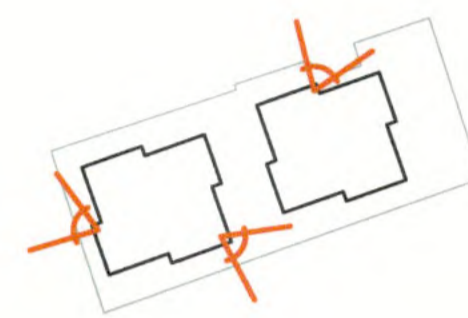
1. Ausgangslage klassische 3-Spänner: Überbauung Grünraum, enge Fugen



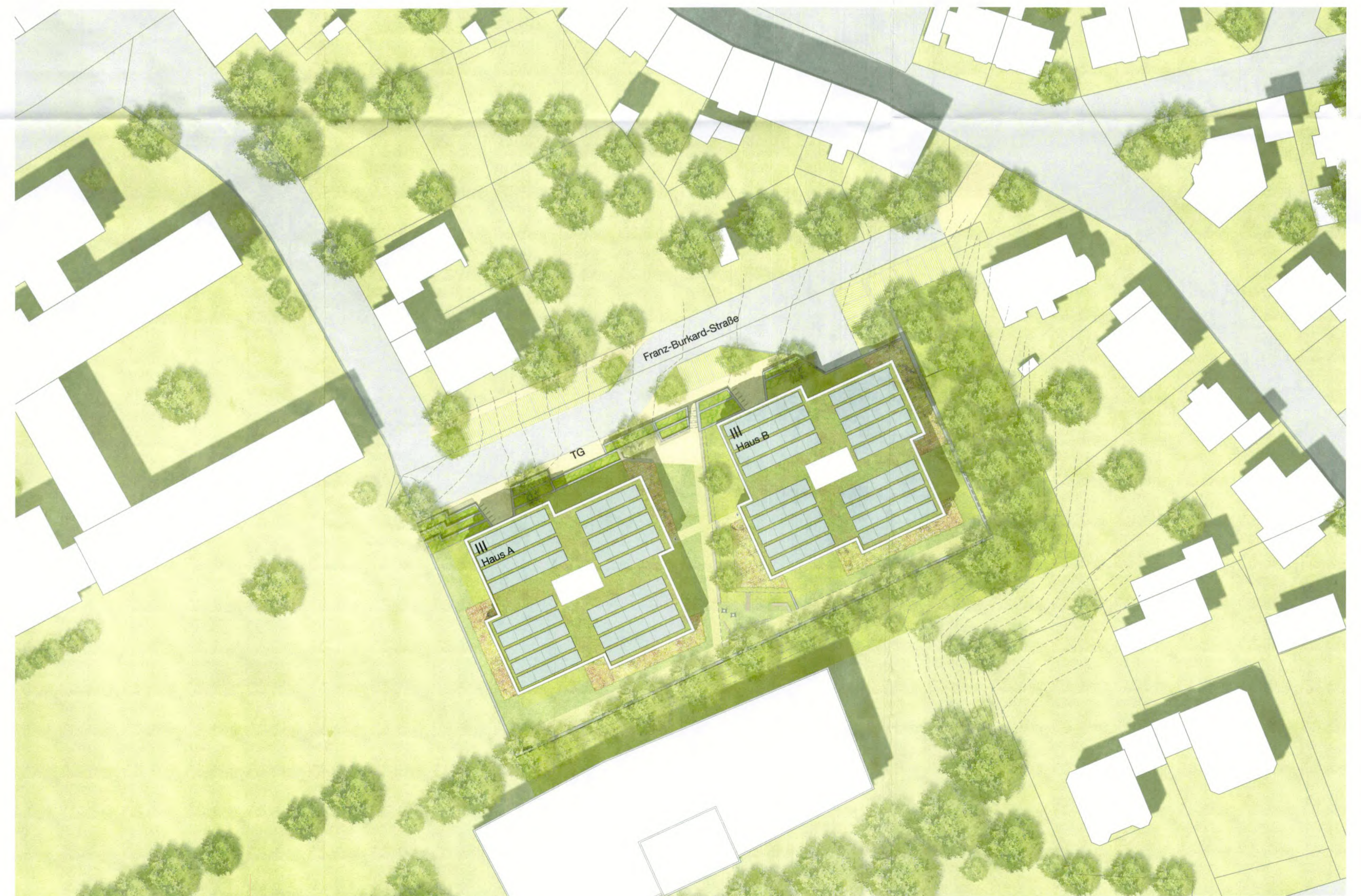
2. Kompakte Punkthäuser: Erhalt Grünraum, großzügige Abstände



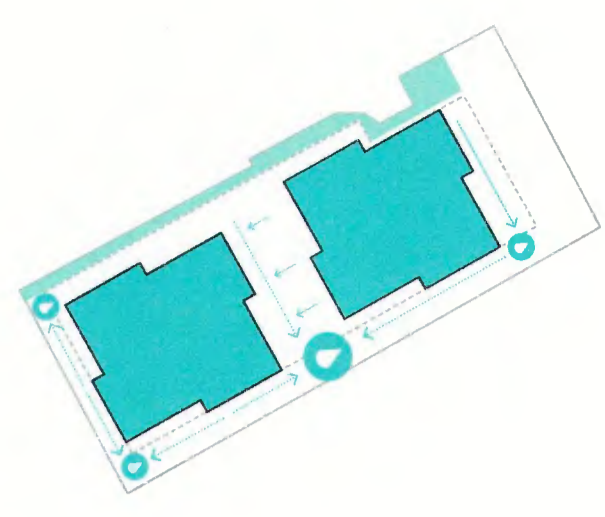
3. Maßstäblichkeit umgebende Bebauung: segmentierte Fassaden



4. Der szenische Blick: Vielfältige Ausblicke Richtung Nahetal, Rheintal und ins Grüne



Lageplan 1:500



Ansicht Nord - Franz-Burkard-Straße 1:200

Regenwasserbewirtschaftung
Retentionsflächen und Versickerung

Topographie: Grüne Adresse und Gartenebene - Wohnen im Garten

Die bestehende Topographie wird behutsam angepasst, um eine klare räumliche Struktur mit sichtbaren Qualitäten zu etablieren. Im westlichen Bereich wird das Terrain im Bereich des bestehenden Parkplatzes ergänzt, ansonsten bleibt das Grundniveau im Wesentlichen unverändert. Im östlichen Bereich wird das bestehende Terrain um ca. 1,5m angehoben. Hierdurch werden der Straßenraum und das Gartenniveau klar voneinander getrennt, um private und öffentliche Bereiche zu zonieren.

Die Hauseingänge befinden sich - barrierefrei - an der Straße, ebenso die TG-Zufahrt. Eine terrassierte Stützmauer folgt der Topografie und spielt dabei bewusst mit den Höhen. Gepflanzt werden pflegeleichte sowie regionale Stauden und Gräser. Diese sind so angelegt, dass sie teilweise über die „Terrassen“ hinweg wachsen. Es entsteht eine begrünte Hangkante zur Franz-Burkard-Straße.

Die Hauseingänge sind als großzügige Furchen angelegt, die Teil der Hangkante werden. Man betritt das Haus „Durch den grünen Hang“

Darüber, im eigentlichen Erdgeschoss, befindet sich die Gartenebene: Sie hat keine Erschließungsfunktion und soll sich als multicoolierter Grünraum mit gemeinschaftlichen und privaten Bereichen frei entwickeln. Wege sind hier untergeordnet und dienen lediglich dazu, die verschiedenen Bereiche der Freianlagen zu erreichen. Entlang des Gartenweges reagiert eine Sitzmauer mit Böschung auf den Höhenunterschied zwischen den zwei Ebenen. Im nördlichen Teil der „Grünen Fuge“ befindet sich ein kleiner Gemeinschaftsplatz, der ebenfalls durch die Sitzmauer eingefasst ist. Beide Orte können als informeller Treffpunkt der BewohnerInnen genutzt werden.

Gräser und Stauden rahmen die privaten Bereiche der Erdgeschosswohnungen ein und gewährleisten eine gewisse Privatheit. Im südlichen Bereich ist ein naturbelassener Spielplatz geplant, der ebenfalls auf den Höhenunterschied reagiert

Die Freiräume - der szenische Blick

Alle Wohnungen erhalten großzügige private Freiflächen in Form von Loggien oder Privatgärten. Diese Freibereiche weiten den Blick über die Burg Klopp sowie die Flusstäler der Nahe und des Rheins im Westen und Norden - oder in die grüne Szenerie der baumbestandenen Hänge im Süden und Osten.

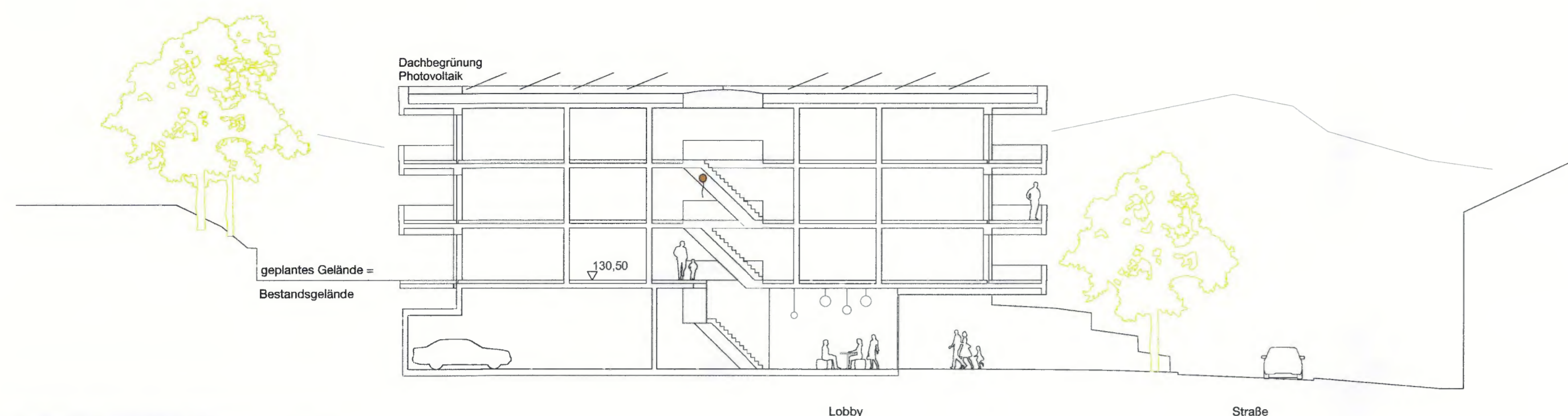
Wohnungen - Nachbarschaft und Integration individueller Lebensentwürfe

Die Wohnungsgrundrisse sind als 8-Spänner mit zentralem Treppenhaus entwickelt. Die Zahl der Treppenhäuser wird geringgehalten und gleichzeitig werden so trotz wirtschaftlicher Bauweise großzügige, lichtdurchflutete Erschließungsräume geschaffen, die einen Mehrwert des Gebäudes darstellen. Die Grundstruktur bietet eine hohe Flexibilität und ermöglicht eine Vielzahl von Wohnungszuschnitten, die sowohl verschiedenen gesellschaftlichen Entwicklungen als auch unterschiedlichen Lebensentwürfen gerecht werden. Um eine möglichst vielseitige Nachbarschaft im Quartier zu fördern wird ein breiter Wohnungsmix aus 2-, 3-, und 4-Zimmer Wohnungen angeboten.

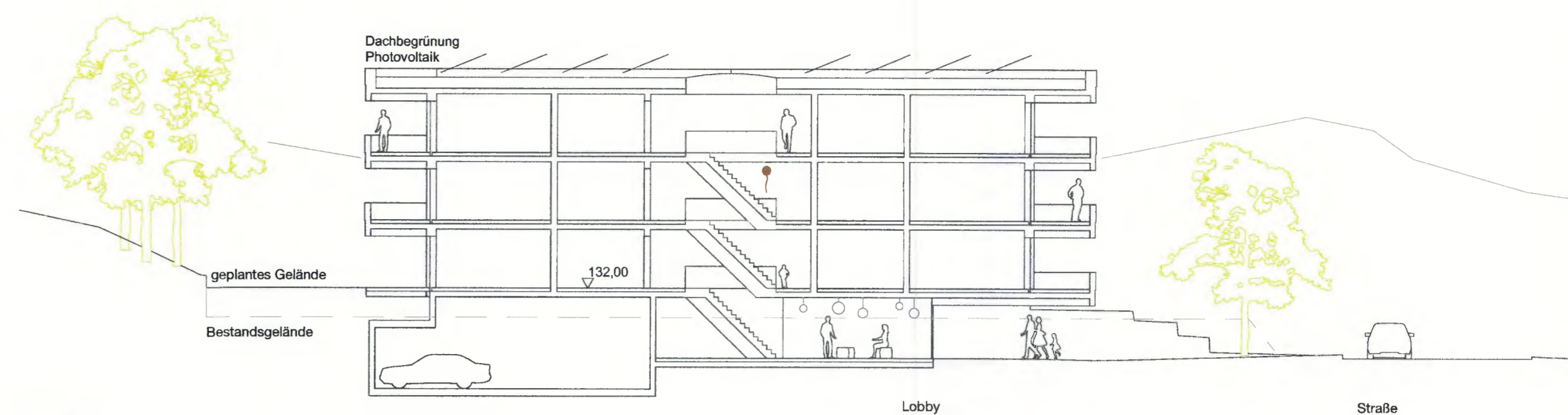
Die größeren Wohnungen sind als Über-Eck-Wohnungen konzipiert, die Ausblicke in verschiedene Richtungen ermöglichen.



Topographiekonzept / EG Grundriss 1:200



Schnitt Süd-Nord Haus A 1:200



Schnitt Süd-Nord Haus B 1:200

**Fördern des Miteinanders:
Gartenzimmer, Lobby und
großzügige Treppenträume**

Ziel des Quartiers ist es, unterschiedliche Lebensformen möglichst selbstverständlich in die Nachbarschaft zu integrieren. Hierfür stehen, neben den Angeboten der Freianlagen, zwei Gartenzimmer als Gemeinschaftsbereiche allen Anwohnern im Erdgeschoss der Gebäude zur Verfügung. Sie bieten einen direkten Ausgang in die Mitte des Quartiers zum Gartenbereich, der dadurch ein belebter Kristallisationspunkt nachbarschaftlicher Beziehungen werden kann. Die Räume sind ein Angebot an die Bewohner zur flexiblen Aneignung; hier können gesellige Abende der Nachbarschaft stattfinden - oder Pflanzen die kalte Jahreszeit überstehen.

Die großzügig belichteten Treppenhäuser mit Aufenthaltsqualität und die mit Mobilitätsangeboten und Sitzmöbeln ausgestatteten Eingangs- und Lobbybereiche im Eingangsgeschoss bilden den zweiten Schwerpunkt gemeinschaftlicher Angebote. Wir sind überzeugt, dass Nachbarschaft nur dann funktionieren kann, wenn es Orte der Begegnung gibt, die im Alltag auch gut frequentiert werden; Orte, an denen man sich auch zufällig begegnet.

**Geförderter Wohnungsbau und
Barrierefreiheit**

Die geförderten Wohnungen werden konsequent mit den freifinanzierten durchmisch, um gezielt die Integration aller Anwohner in eine Nachbarschaft zu fördern. Alle geförderten Wohnungen haben einen großzügigen Freibereich. Der in der Auslobung geforderte Anteil von 25 % an geförderten Wohnungen, davon die Hälfte für Einkommen unterhalb der Einkommensgrenze, wird eingehalten. Der Wohnungsmix der geförderten Wohnungen kann aufgrund der flexiblen Grundstruktur im Einvernehmen mit dem Auslober leicht angepasst werden.

100% der Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, ebenso die Tiefgarage und die gemeinschaftlichen Grünbereiche. Alle Balkon- und Terrassenaustritte werden schwellenarm ausgeführt. Die gesetzlich vorgeschriebene Zahl an barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen wird erreicht.

**Mobilität: Ein breiter Mix an
Angeboten**

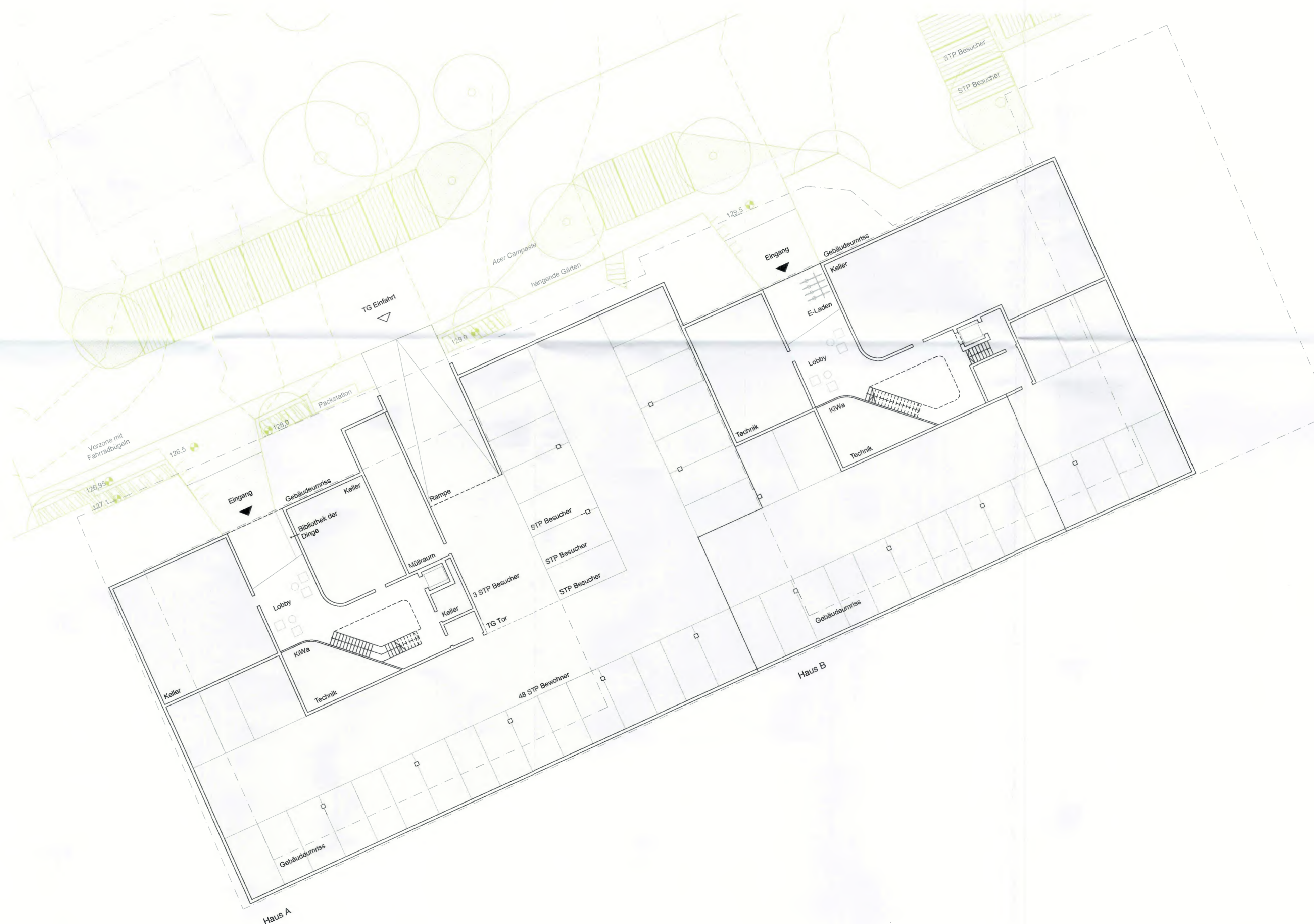
In den Lobbybereichen am Eingang wird jeweils ein Mobility-Hub für die künftigen Bewohner und Nutzer eingerichtet, der Alternativen zum klassischen Pkw-Verkehr bietet. So werden die Möglichkeit für Bike-Sharing, sowie Stellplätze für Gehhilfen und Lademöglichkeiten für Leihfahrräder und E-Bikes angeboten. Integraler Bestandteil des Mobilitätskonzeptes sind Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung: um zusätzliche Wege im Alltag überflüssig zu machen, werden eine Bibliothek der Dinge, in der man Alltagsgegenstände (Bohrmaschine, Gartenstuhl...) ausleihen kann, sowie eine Packstation vorgesehen.

Um Verkehr im Quartier zu vermeiden, ist die Tiefgarage von Nordwesten erschlossen. Sie nimmt alle notwendigen Anwohner- und einen Teil der Besucherstellplätze für das Quartier auf. Auch hier werden einzelne Elektro-Lademöglichkeiten an den Stellplätzen vorgesehen, die je nach Bedarf erweitert werden können.

Aktuell werden 52 STP nachgewiesen; sofern in Abstimmung mit dem Auslober ein höherer STP-Schlüssel geplant werden soll, können diese mit einem Parksystem in der TG realisiert werden.

Feuerwehr - Müllentsorgung

Die dreigeschossigen Gebäude können mittels Handleitern gerettet werden. Die Müllräume sind konsequent in das Untergeschoss verlegt, um die Grünflächen nicht zu beeinträchtigen.



Topographiekonzept / UG Grundriss 1:200



Ausschnitt Fassade



- 1 Zi-Whg (1x)
- 2 Zi-Whg (11x)
- 3 Zi-Whg (15x)
- 4 Zi-Whg (9x)
- 2 Zi-Whg gefördert (HE) (4x)
- 3 Zi-Whg gefördert (HE) (1x)
- 4 Zi-Whg gefördert (HE) (1x)
- 2 Zi-Whg gefördert (NE) (2x)
- 3 Zi-Whg gefördert (NE) (2x)
- 4 Zi-Whg gefördert (NE) (2x)

Energie, Nachhaltigkeit: Effizienzhaus 55

Die vorgesehene kompakte Gebäudestruktur gewährleistet die Umsetzung des Energiestandards Effizienzhaus 55. Erreicht wird der hohe Energiestandard durch sehr gut gedämmte Außenbauteile. Die Wahl der Außenbauteile gewährleistet einen hohen thermischen Komfort und die effiziente Nutzung von Speichermassen.

Das Konzept der thermischen Hülle wird ergänzt durch PV-Module auf den Flachdächern. Die Wärmeversorgung kann mittels Wärmepumpe und Spitzenlastkessel erfolgen. Die zum Einsatz kommenden Materialien werden unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten ausgewählt.

Es sollen regionale Bauprodukte mit niedrigen Transportwegen zum Einsatz kommen. Robuste Außenwandoberflächen aus Putz gewährleisten zudem niedrige zu erwartenden Unterhaltskosten.

Architektur: Ruhige Baukörper - handwerkliche Oberflächen

Die Gebäude erhalten gebänderte Putzfassaden, die den ruhigen, liegenden Charakter der Baukörper betonen. Der wechselnde Rhythmus aus Lochfassaden und Balkonfassaden gliedert die Gebäude zusätzlich und trägt dazu bei, die neuen Baukörper in den städtebaulichen Maßstab der Umgebung einzupassen.

Die Oberflächen erhalten durch einen Besenstrichputz einen hochwertigen, sich bei unterschiedlichen Lichteinfällen verändernden Ausdruck. Die Farbigkeit ist bewusst zurückhaltend gewählt und knüpft mit warmen Tönen an das Farbbild des historischen Stadtbildes von Bingen an. Der robuste Außenputz gewährleistet eine einfache, langlebige Gebäudehülle.

Konstruktion Hochbau: Robust und langlebig

Wir verfolgen mit unserer Planung eine widerstandsfähige, langlebige Konstruktion, die einen Beitrag zu optimierten Lebenszykluskosten und zu einem niedrigen ökologischen Fußabdruck leistet. Hierfür werden alle Gebäude in Massivbauweise errichtet. Hochwärmgedämmende Außenwände gewährleisten die Einhaltung des hohen Energiestandards Effizienzhaus 55. Tragende Wohnungs- und Treppenhausewände werden gemauert oder betoniert, Geschossdecken werden aus Stahlbeton mit wirtschaftlichen Spannweiten gefertigt.

Die Balkonfertigteile der Loggien werden wärmebrückenfrei an die Geschossdecken angebunden. Wohnungsinnenwände in Trockenbauweise erlauben flexibel einteilbare Grundrisse.



1.OG / 2.OG Grundriss 1:200



- Straßenraum**
- Fahrradweg
 - Hängende Gärten
 - PKW Stellplätze mit Rasterlinien

- Freiraum**
- Gemeinschaftsterrasse als Ort der Begegnung
 - Sitzstufen zum Verweilen und Treffen
 - Gartenzimmer: Gemeinschaft und Geselligkeit
 - Spielplatz als Retentionsfläche
 - Animal Aided Design: Frischluftschneise Nord-Süd

- Dach: Stadtklima**
- Photovoltaikanlage
 - Retentionsdach: Regenwasserrückhaltung
 - extensive Dachbegrünung

- Grünsehen**
- heterogene Grasmischung für Biodiversität
 - Retentionsmulde

- Eingang**
- E-Ladestellplätze im Eingangsbereich
 - alternative Mobilitätsformen durch Bike-Sharing
 - Lobby: Ort der Begegnung
 - Bibliothek der Dinge