



## MEHRFACHBEAUFTRAGUNG PFRONDORFERSTRASSE TÜBINGEN-LUSTNAU



### Städtebau

In der Überarbeitung unseres Entwurfs wird der Neubau in zwei Baukörper gegliedert und nimmt damit die städtebauliche Körnung der Umgebung auf. Richtung Kirchgraben bildet sich eine klare städtebauliche Kante, durch die zueinander leicht höhenversetzte Gebäude und die Ausbildung von Staffelgeschossen entsteht ein differenziertes Erscheinungsbild.

Die Anordnung der Gebäude erfolgt so, daß ein räumlicher Abschluß Richtung Osten (angrenzende Gewerbebebauung) entsteht und sich im Zusammenspiel mit den Bestandsgebäuden an der Pfrondorfer Straße ein kleiner Quartiersplatz entwickelt. Dieser hat als halb-öffentlicher, gemeinschaftlicher Aussenbereich eine hohe Aufenthaltsqualität und ermöglicht in den Bestandsgebäuden eine hohe Wohnqualität (Gebäudeabstand, Belichtung etc.)

Insgesamt entsteht eine maßvolle und angemessene Verdichtung.

### Erschließung und Organisation

Das Quartier wird fußläufig von westlicher Seite der Pfrondorfer Straße aus erschlossen und führt auf den gemeinschaftlichen Quartiersplatz. Dieser übernimmt eine Verteilerfunktion und wird mit einer ansprechenden Freianlagen-Gestaltung zum Treffpunkt für Bewohner von Neubau und Bestandsgebäuden. Vom Platz aus erreicht man die Eingänge der beiden Gebäude. Ein kleiner Fußweg zwischen den beiden Gebäuden führt vom Quartiersplatz zum Kirchgraben. Somit entsteht eine Durchlässigkeit von der Pfrondorfer Straße Richtung Kirchgraben und Lustnauer Ortszentrum. Die PKW-Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bestehende Zufahrt von Westen. Die nebenliegenden Wohnungen sind so orientiert, daß diese von der TG-Zufahrt nicht beeinträchtigt werden. In der Tiefgarage sind alle Stellplätze untergebracht und die darüberliegenden Geschosse über Treppenhäuser und Aufzüge barrierefrei erreichbar.

### Gebäude und Wohnungen

Beide Gebäude haben 3 oberirdische Geschosse und ein Staffelgeschoss und werden über ein zentral gelegenes Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. In EG - 2.OG sind die 1-Zimmer bis 3-Zimmer-Wohnungen untergebracht, ein Teil davon kann für WG-Nutzung ausgeführt werden.

Jede Wohnung erhält einen privaten Freibereich in Form einer eingezogenen, witterungsgeschützten Loggia, in den Erdgeschosswohnungen steht zusätzlich ein privater Garten zur Verfügung. Die obersten Geschosse werden als zurückgesetzte Staffelgeschosse ausgebildet. Dort können großzügige Penthouse-Wohnungen mit besonderen attraktiven Dachterrassen angeboten werden.

Die angegebene Bruttogrundfläche für Wohnungen und der Wohnungsschlüssel wird erfüllt. Durch die vorgesehene Gebäudestellung werden alle Wohnungen gut orientiert und belichtet.



MEHRFACHBEAUFTRAGUNG PFRONDORFERSTRASSE TÜBINGEN-LUSTNAU





ANSICHT NORD M 1:200

MEHRFACHBEAUFTRAGUNG PFRONDORFERSTRASSE TÜBINGEN-LUSTNAU



ERDGESCHOSS M 1:200



MEHRFACHBEAUFTRAGUNG PFRONDORFERSTRASSE TÜBINGEN-LUSTNAU



Wohnungsgemeinde:

- Gesamt 27 WHG
- 1 Zi-WHG: 5 Stk. = 19 %
- 2-3 Zi-WHG: 18 Stk. = 66%
- Große WHG im DG: 4 Stk. = 15%

Wohnungen BGF: 2.265 m² (ohne Balkone, mit VF)  
Wohnfläche: 1.740 m² (Loggien 50%, Dachterr. 25%)



UNTERGESCHOSS M 1:200