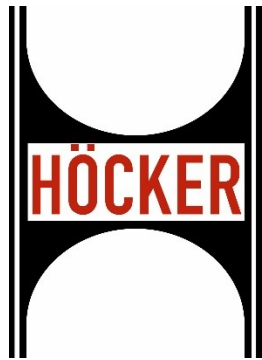


Planung und Konzeption der Höcker Generalbauunternehmung, Soest
www – waester wohnen warstein

waester wohnen warstein



SITUATION

Der Planungsbereich ist aktuell geprägt durch die **Brachfläche** des bereits abgebrochenen Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehr Warstein, durch eine **ungeordnete Parkplatzfläche**, sowie eine städtebauliche Mischung aus Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern, die **keine einheitliche architektonische Sprache** ohne Anspruch sprechen.

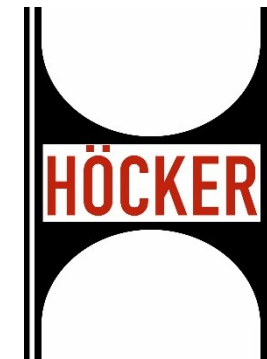
Weiterhin zeigen sich die Rückseiten der Geschäftshäuser der Hauptstraße, die ebenfalls kein einheitliches architektonisches Bild erkennen lassen.

Das dem Planungsgebiet gegenüberliegende älteste Haus Warsteins, „Lorwigs Häuseken“, als kleines Fachwerkhaus entstanden nach dem Stadtbrand 1617 mit seinem kleinen Garten geht in der Gesamtstruktur der vorhandenen Bebauung etwas unter und könnte im städtebaulichen Kontext etwas hervorgehoben werden.

Bis in die **1960er Jahre war der Bereich durch durchgehende kleinteilige Baustruktur** geprägt, ein Einschnitt erfolgte Anfang der 1970er Jahre durch den Neubau des Feuerwehrgebäudes und der damit verbundenen Überbauung der Wäster.

Eine weitere Zäsur im städtebaulichen Kontext entstand 2004 mit dem weiteren Abbruch eines Wohnhauses, an deren Stelle sich heute der **Parkplatz als ungeordnete Funktionsfläche** befindet.

Durch den Abbruch des Feuerwehrhauses und die Freilegung der Wäster in diesem Bereich ist bereits ein wesentlicher Schritt zur städtebaulichen Aufwertung des Bereichs erfolgt.

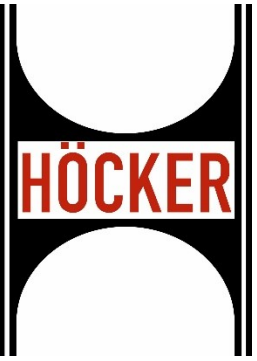


wäster wohnen warstein

Luftbild

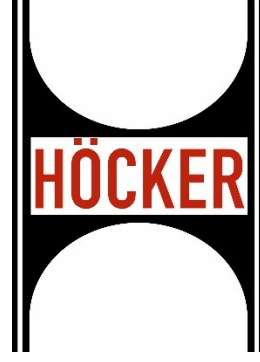
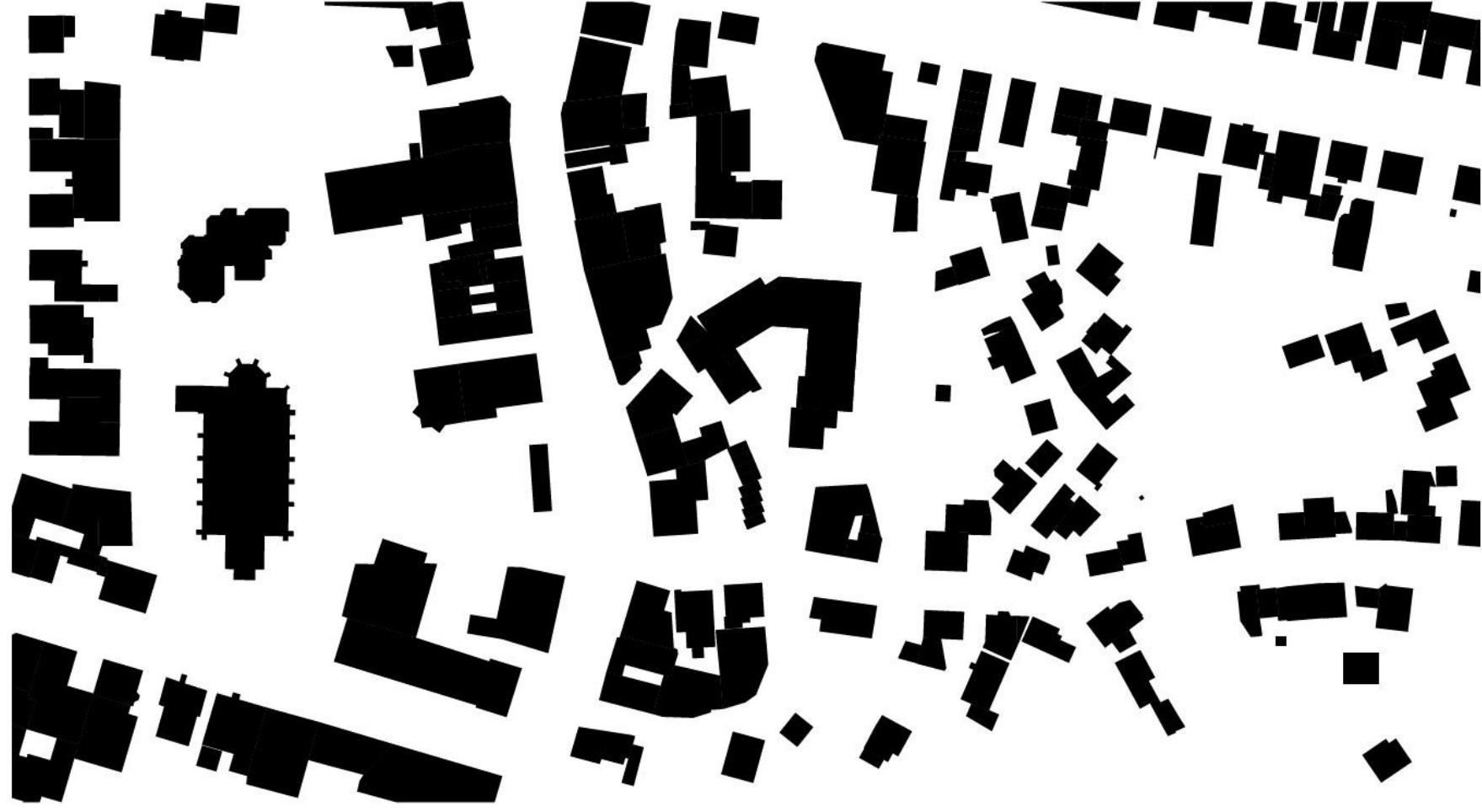


Luftbild: Kreis Soest 2024



waester wohnen warstein

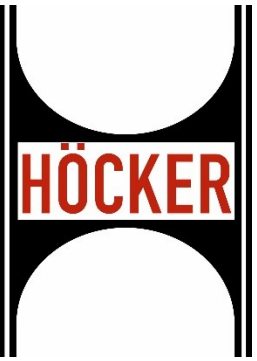
Schwarzplan



GRUNDRISS EG



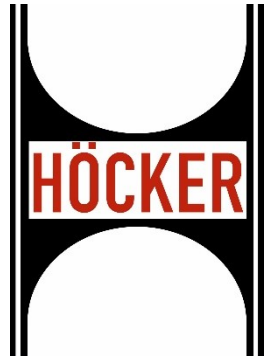
/Lager	5,80 m ²
nittel	4,77 m ²
	9,80 m ²
/Beh.	9,80 m ²



GRUNDRISS 2. OG



Grundriss 2. Obergeschoss



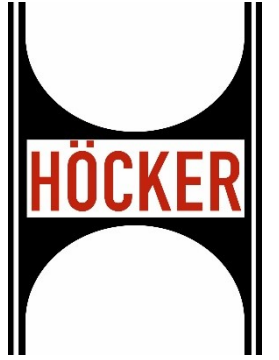


Ansicht Ost

ANSICHTEN



Ansicht Nord - West



Ansicht Süd - Ost



Ansicht West

ANSICHTEN

QUARTIERSTREFF

Der Quartierstreff soll als **Treffpunkt** für verschiedene Gruppen und die **VHS** dienen.

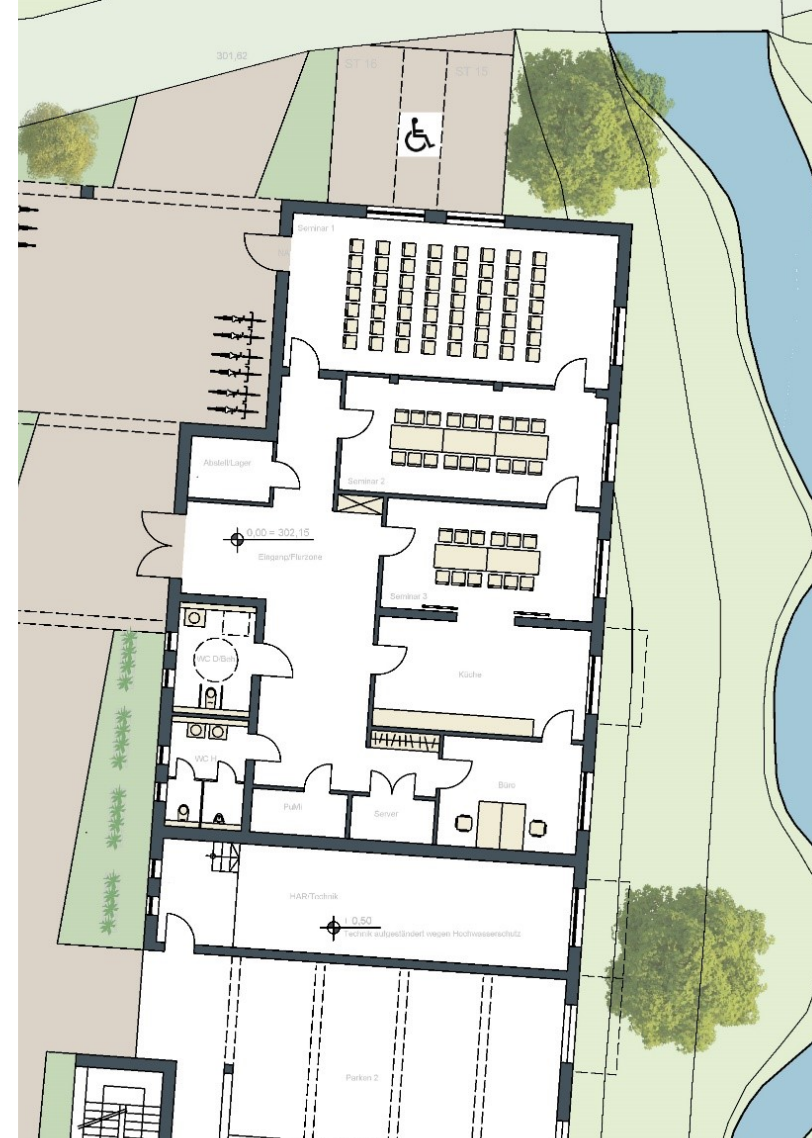
Da nicht nur Bewohner des Hauses diesen Treff nutzen, sondern zumeist auch externe Besucher ist eine **Verortung dieses Bausteines** im **Erdgeschoss** des Neubaus sinnvoll.

Unsere Planung sieht den Quartierstreff im Erdgeschoss ausgerichtet zur Wäster vor.

Die Zuwegung erfolgt im Bereich der erforderlichen (durch Poller für den Verkehr gesperrten) Durchfahrt und ermöglicht dort ein erstes Aufeinandertreffen der Akteure des Quartiertreffs. Dies ermöglicht auch einen **einfachen barrierefreien Zugang**, bei Verortung des Quartierstreff in einem der oberen Stockwerke entsteht sofort eine räumliche Hemmschwelle.

Ein **großzügiger Eingangs- und Foyerbereich** bietet ein entspanntes Ankommen bevor sich die Besucher in die einzelnen Seminarräume zu Ihrer Veranstaltung begeben.

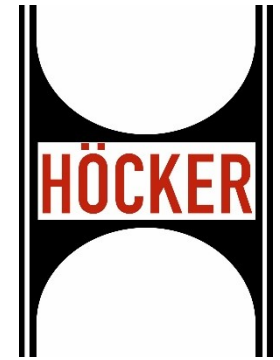
Weiterhin steht dort die im Raumprogramm geforderte Küche sowie das Büro und die erforderlichen Nebenräume zur Verfügung. Selbstverständlich mit behindertengerechten WC inkl. Wickelmöglichkeit.



Quartierstreff

Gesamtflächennutzfläche

259,20 m²



MEHRGENERATIONEN

Aufgrund des aktuellen demografischen Wandels in der Bevölkerungsstruktur ist es wichtig Wohnungen zu schaffen, die ein **Miteinander** von **verschiedenen Generationen** ermöglichen.

Die Strukturierung des Gebäudes sieht einen **Mix aus Wohnungen** mit unterschiedlichen Größen vor, von der kleinen **Zwei-Zimmer-Wohnung für Singles bis zur Vier-Zimmer-Wohnung für Familien**.

Alle Wohnungen befinden sich im **1. und 2. Obergeschoss** des Gebäudes, sind somit hochwassergeschützt, und selbstverständlich **barrierefrei erreichbar** und ausgestattet. Die Erschließung erfolgt über einen offenen **Laubengang**, der aufgrund seiner Breite nicht nur zur Erschließung dient, sondern gleichzeitig **Kommunikationszone** sein kann. Ein **Treffpunkt für alle Bewohner** für ein freundliches Gespräch vor der Haustür. Zur privaten Erholung besitzt jede Wohnung selbstverständlich einen Balkon oder eine Loggia. Im östlichen Hausflügel liegen die Balkone direkt oberhalb der Wäster und bieten einen erholsamen Blick auf die renaturierte Wäster und die damit entstandenen Grünanlagen.

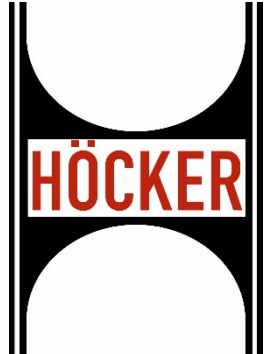
Alle Wohnungen entsprechen in ihren Größen den **Anforderungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues** und können bei Bedarf durch das Land NRW gefördert werden

Für gemeinsame Veranstaltungen der Bewohner oder auch individuelle Feiern steht im 2. Obergeschoss ein großzügiger **Gemeinschaftsraum** mit behindertengerechter Toilette und Küchenzeile zur Verfügung. Verbunden ist dieser Bereich mit einem **ökologisch gestalteten Dachgarten**, der in den warmen Jahreszeiten einen zusätzlichen Treffpunkt für Alt und Jung bietet.



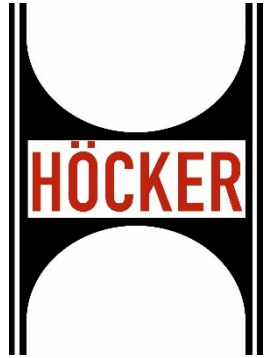
15 Wohnungen gesamt

- 6x Zwei-Zimmer-Wohnung
- 5x Drei-Zimmer-Wohnung
- 4x Vier-Zimmer-Wohnung



STELLPLÄTZE

Anzahl Wohnungen	15	erforderliche Stellplätze	15	
		Reduzierung um 20%	12	3 Stück behindertengerecht
		Besucherstellplätze	2	
Quartierstreff		Personal	1	
		Besucher	1	
		Besucher behindert	1	
Bedarf Stellplätze			17	davon 4 Stellplätze behindertengerecht
geplante Stellplätze			17	davon 4 Stellplätze behindertengerecht



DIGITAL

Mit der Schaffung eines Quartierstreffs und einem Standort der VHS kann ein neuer Ort entstehen, der eine Transformation von analog zu digital ermöglicht.

Offen für **jung** und **alt**, Nutzung neuer Technologien, die **ALLEN** im täglichen Alltag begegnen, sei es in der Gruppe oder alleine.

Workshops, Seminare, Möglichkeiten des **co-workings**.

Vernetzung von Menschen und der Technologie des Gebäudes durch Einsatz von smart living Technologien zur Energieeinsparung.

Neues Ausprobieren!

NACHHALTIG

Erstellung eines Gebäudes aus **nachhaltigen Baustoffen, CO2-Reduzierung** beim Einsatz von Baustoffen und Energieträgern.

Stärkung des Innenstadtbereiches durch Schaffung von **preiswertem Wohnraum**, welcher nachhaltig die **Innenstadt von Warstein stärkt**.

Innenstadtnaher Wohnraum in Kombination mit der Möglichkeit digital vernetzt zu arbeiten, spart Wege zur Arbeit und ermöglicht neue Mobilitätskonzepte.

AUTHENTISCH

Umsetzung des Projektes in der Region, für die Region durch regionale Handwerksfirmen. **MADE IN SÜDWESTFALEN!** Für eine Stärkung der Stadt Warstein, mit der Stadt, für die Stadt und deren charakterfesten Westfalen.

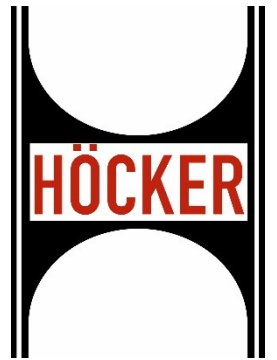
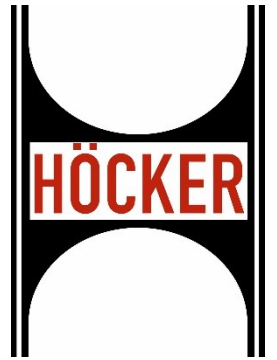


Bild: Südwestfalen Agentur GmbH, Olpe

Durch den Einsatz von Smart living Technologien lassen sich bis zu **30 % Energie** sparen (Fraunhofer IBP).

Dies können sein, Steuerungen von Sonnenschutzsystemen, Heizungssteuerungen, intelligente Beleuchtungssysteme in den öffentlichen Flächen aber auch in den Wohnräumen durch Bewegungsmelder etc.

Im Kontext des Mehrgenerationenwohnens muss man aber auch nutzerspezifisch denken und die Bewohner, gerade im fortgeschrittenen Alter, nicht mit moderner Technik und App-gesteuerten Bedienungen überfordern. Unsere Planung sieht daher im Rahmen des Smart living einen **sinnvollen Einsatz** dieser Technologien im **Bereich Beleuchtung, Heizung und Sonnenschutzsystemen** vor.



N

Als heimischen Unternehmen aus dem Kreis Soest, gegründet 1951 in Möhnesee – Wamel, setzt die Höcker Generalbauunternehmung GmbH auf regionale Handwerksfirmen und fördert so die lokale Wirtschaft im Kreis. Nachhaltig, regional, authentisch!

**Wir handeln nach dem Grundsatz:
In der Region, für die Region!**

NACHHALTIGKEIT

Die Bauausführung erfolgt in **traditioneller Massivbauweise**. Die Mauerwerkswände werden monolithisch, ohne den Einsatz eines Wärmedämmverbundsystems, aus Ziegelmauerwerk hergestellt. Diese **Ziegel** werden bereits **klimateutral** durch hochmoderne Brenntechniken, vom TÜV zertifiziert, hergestellt. Verbleibende CO2 Emissionen werden durch den Hersteller durch Klimaschutzprojekte kompensiert. Bewusst wird auf den Einsatz von in der Produktion **hochenergieintensiven Dämmstoffen im Fassadenbereich verzichtet**, da diese nur eine bedingte Lebensdauer aufweisen und bei einer Fassadensanierung aufwändig als Sondermüll entsorgt werden müssen. Die Decken werden aus Schall- und Brandschutzgründen aus Stahlbeton hergestellt. Soweit möglich werden **Spannbetondecken** eingesetzt. Hier werden bis zu **50 % weniger Beton und bis zu 85 % weniger Stahl** verbraucht. Auch werden durch den Einsatz von Spannbetondecken im Gegensatz zu Ortbetondecken die **CO2 Emissionen um 12 % reduziert**.

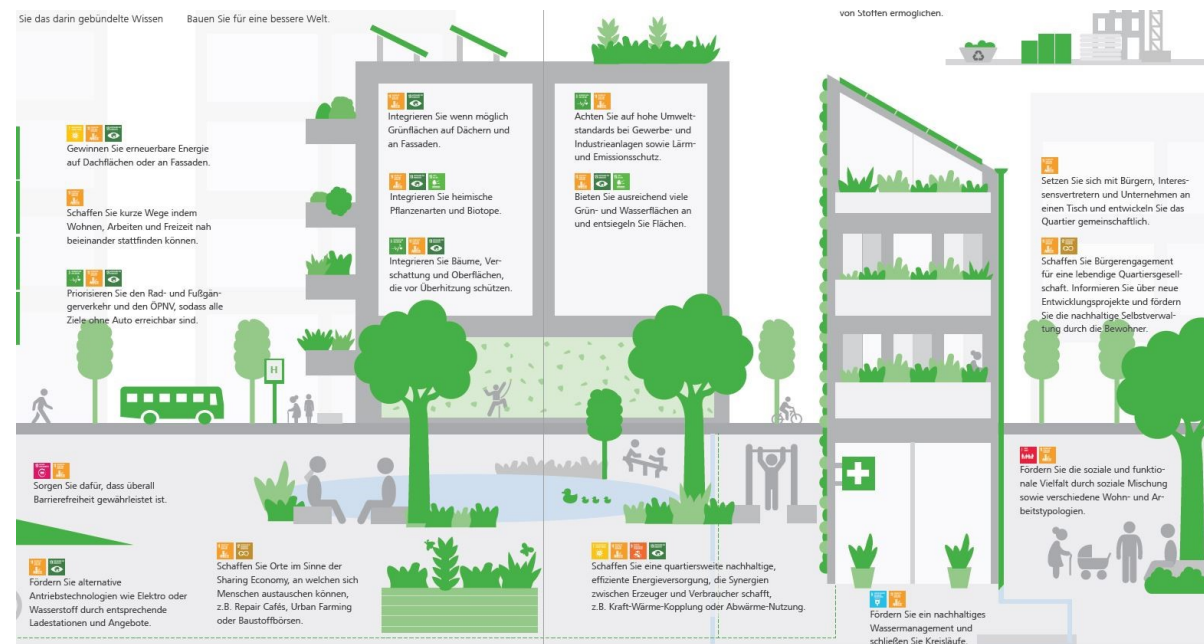
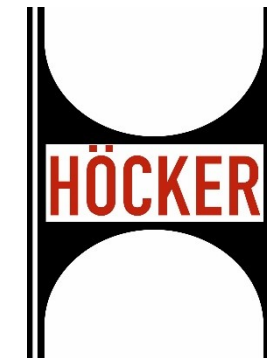


Foto: DGNB

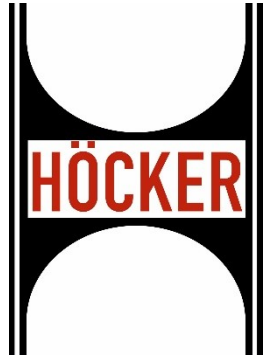
N

Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über moderne **Wärmepumpen-Technologie**.

Grundsätzlich kommt eine **Luft-Wärme-Pumpen** Anlage zum Einsatz. Technisch möglich wäre auch der Einsatz einer Wasser-Wärme-Pumpe, bei der die erforderliche Energie der Wäster entzogen wird, die im Winter nicht zufriert und somit ganzjährig nutzbar wäre. Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest ist dies jedoch nicht möglich, da dieser Eingriff sich offensichtlich nicht positiv auf die Ökologie der frisch renaturierten Wäster auswirkt.

Da der Bereich Warstein als hydrogeologisch sensibel eingestuft wird (Geothermie.nrw.de), kommt eine Wärmepumpenanlage mit Geothermie bis 100 m dort nur eingeschränkt in Betracht.

Auf der Dachfläche wird zusätzlich zur **Dachbegrünung eine PV – Anlage** installiert. Hier wird das System Solar – Nature der Fa. Soprema oder glw. zum Einsatz kommen, welche eine **durchgehende Dachbegrünung, mit aufgeständerten PV-Modulen**, ermöglicht. Weiterhin soll die Dachfläche des Laubenganges im 2. Obergeschoss als dach aus PV – Modulen ausgeführt werden. Dies ermöglicht zum einen die energetische Nutzung dieser Dachbereiche und macht den Laubengang durch seine Semitransparenz zu einem freundlichen Aufenthaltsbereich. Der gewonnene Solarstrom kann zum einen für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden, zum anderen im Rahmen eines **Mieterstrommodells** den Eigenbedarf der Nutzer decken.



ENERGIE



Foto: Focus.de

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Grundstücks und der damit verbundenen relativ hohen Bebauung und Verdichtung des Grundstücks können die Anforderungen der Schwammstadt das anfallende Regenwasser lokal zu speichern nur bedingt erfüllt werden.

Vorgesehen ist jedoch die Freiflächen, inkl. der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze durch den Einsatz von entsprechenden **versickerungsfähigen Pflastermaterialien** möglichst wenig zu versiegeln. Ein Einsatz von Asphaltflächen ist daher nicht vorgesehen

Sofern seitens der unteren Wasserbehörde eine entsprechende Genehmigung erteilt wird, kann das anfallende Regenwasser auch direkt in die Wäster eingeleitet werden, anstatt es zu kanalisieren.

Die vorgesehene **Dachbegrünung** ist ein weiterer Baustein zur Schwammstadt. Dieses Ökosystem kann Regenwasser – naturbasiert oder technisch unterstützt – **speichern, nutzbar machen, verdunsten und versickern lassen oder gedrosselt ableiten**.

Zudem sind im Bereich der Balkone und des Laubenganges **bodengebundene Fassadenbegrünungen** vorgesehen, diese sorgen für eine **Verbesserung des Mikroklimas** durch Beschattung, Wasserrückhalt, Verdunstung sowie Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen.

Gleichzeitig steht eine **Fassadenbegrünung** für eine moderne Stadtplanung, zur **Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes**.

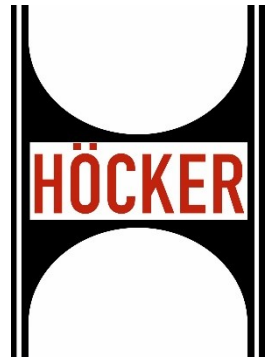


Foto: Bundesumweltamt

Aufgrund des **Gefährdungspotentiales** des Baugrundstückes durch **Hochwasser** der Wäster wird auf eine **Wohnnutzung im Erdgeschoss** des geplanten Gebäudes **verzichtet**.

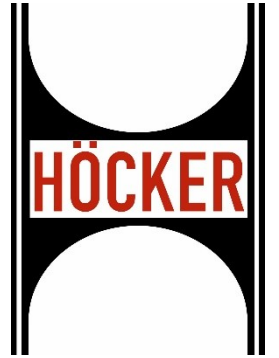
Im Erdgeschoss werden die **Stellplätze der PKW** der Bewohner untergebracht, die im Gefahrenfall entsprechend entfernt werden können.

Die **Technik** im Hausanschlussraum für die Heizungs- und Warmwasseranlage werden mittels einer **aufgeständerten Konstruktion** nochmals ca. 50 cm über dem eigentlichen Erdgeschossniveau eingebaut, was einen zusätzlichen Schutz für die Anlagentechnik bietet.

Der Aufzug bietet den einzigen Angriffspunkt im Bereich der Wohnnutzung. Hier wird die Technik in den oberen Stockwerken verortet und die Zugangstür im Erdgeschoß erhält einen **Hochwasserschutz**.

Abstellräume, sowie die Wasch- und Trockenräume befinden sich ebenfalls hochwassersicher in den Obergeschossen.

Der im Erdgeschoss liegende Quartierstreff erhält im Brüstungsbereich eine **Stahlbetonkonstruktion**, die ein Eindringen von Wasser erheblich erschwert. Als Schwachpunkte in einer Hochwassergefahrensituation bleiben lediglich die Eingangstüren zum Quartierstreff. Diese Türen erhalten einen mobilen **Hochwasserschutz aus robusten, aber leichten Aluminiumprofilen**. Diese können im Ernstfall von Einzelpersonen schnell und selbständig installiert werden, indem sie in vormontierte seitliche Führungsprofile eingeschoben werden. Somit ist auch der Quartierstreff entsprechend vor Hochwasser geschützt.



Der Massivbau trotzt wegen seiner Robustheit den Herausforderungen des Klimawandels, wie Stürmen und Starkregenereignissen. Im Falle eines Hochwasserereignissen trotzt der Massivbau den Wassermassen



Foto: meyer-bedachungen.ch

A

AUTHENTISCH

Wir sind stolz darauf, qualitativ hochwertige Bauprojekte umzusetzen, die auf Innovation und Nachhaltigkeit basieren.

Unsere Leidenschaft für den Bau spiegelt sich in jedem Projekt wider. Wir handeln nach unseren traditionellen Werten und Überzeugungen.

Jedes Projekt steht im Bewusstsein einen lebenswerten Ort zu schaffen.

Mit diesem Projekt erfolgt eine Stärkung des Standortes Warstein.

Umsetzung des Projektes in der Region, für die Region durch regionale Handwerksfirmen.

MADE IN SÜDWESTFALEN!

