

## Koch Quartier Erläuterungstext:

*Hotel und Wohnquartier im Niedrigenergiestandard nach kybernetischen Methoden  
projektiert*

Auf dem ehemaligen Produktionsstandort der Gustav Ad. Koch Aufzugsfabrik in der Flüggestrasse entsteht zurzeit das Neubauvorhaben Koch.Quartier.

Es werden 28 frei finanzierte Mietwohnungen und „Townhäuser“ sowie ein Hotel mit 46 Zimmern, Rezeption, Konferenzbereich mit Garniküche als Erweiterung des „Hotel am Stadtpark“ errichtet.

Mit diesem Bauvorhaben wird der durch viele Neubauten sich von Produktion zum Wohnen wandelnde Standort um ein weiteres Wohnquartier ergänzt.

Bei der Beplanung des Grundstückes war der Gedanke der Quartiersbildung maßgebend.

Das Quartier wird aus drei Gebäuden, die sich um einen Hof gruppieren gebildet.

Das straßenseitige Bauteil A schließt die vorhandene Lücke in der Blockrandbebauung und grenzt das neue Quartier zur Straße hin ab und wird durch 2 Flügelbauten (Bauteile B+C) im Innenhof ergänzt. Der dadurch entstandene Hof wird über einen Durchgang erschlossen und dient als zentrale Erschließungs- und Aufenthaltsfläche aller Wohneinheiten. Das Hotel wird ausschließlich über die Flüggestrasse erschlossen. Die vom Hotel getrennte Erschließung der Wohneinheiten soll die Gemeinschaft der Wohnungsmieter fördern und damit die Quartiersbildung ermöglichen.

Die Kombination aus Hotel und Wohnen bietet den Mietern die Möglichkeit Dienstleistungen des Hotels in Anspruch zu nehmen. Hierdurch können die Mieter in dem als barrierefrei konzipierten Bauteil A an der Flüggestrasse „betreut“ Wohnen.

Die Hotelnutzung erstreckt sich im Bauteil A über insgesamt vier Ebenen. Im Untergeschoss befinden sich neben Tiefgarage und Kellerräume hotelseitige Nebenräume und Serviceeinrichtungen. Der Empfangsbereich und Frühstücksraum befinden sich im Erdgeschoss, ebenso Konferenz- und Wirtschaftsräume.

In den beiden darüber liegenden Geschossen sind 46 Hotelzimmer angeordnet, die von einem zentralen Flur erschlossen werden. Die Ebenen des Hotelbereichs sind über zwei interne Treppen miteinander verbunden.

Das dritte bis fünfte Geschoss ist barrierefreien Wohnungen in verschiedene Größen vorbehalten. Sie haben zur Hofseite nach Westen ausgerichtete, großzügige, Loggien. Die Bauteile B und C werden über den Innenhof oder Laubengänge erschlossen. Hier sind 10 Maisonettewohnungen geplant. Sie stellen ein interessantes Angebot für Eltern mit Kindern dar, denn sie verfügen neben Mietergärten oder Dachterrassen auch über familiengerechte Wohnungszuschnitte.

Die drei Gebäudeteile werden gemeinsam von drei Treppenhäusern mit Aufzügen erschlossen. Die Aufzüge können in den Ebenen -1 bis 2 auch von den Hotelgästen genutzt werden. Trotz der gemeinsamen Nutzung der Aufzüge ist es durch ein technisches Konzept sichergestellt, dass sich Hotelnutzer und Mieter nicht begegnen können.

Die Gustav Ad. Koch Grundstücksgesellschaft mbH hat A-Quadrat Architekten + Ingenieure als Generalplaner für Planung und Bauleitung beauftragt. Das Projekt wird nach baukybernetischen Gesichtspunkten im Niedrigenergiestandard umgesetzt. Hierbei erreicht das Gebäude mit einem berechneten Verbrauch von ca. 38 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr den KfW 55 Effizienzhaus-Standard.