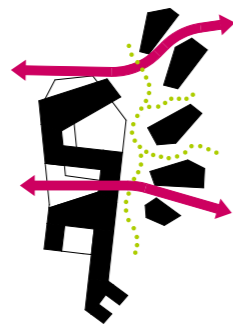




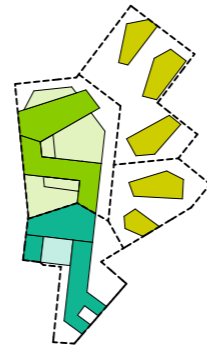
JUWELGRÜNDE



Grünraum



Durchwegung



Bauplätze

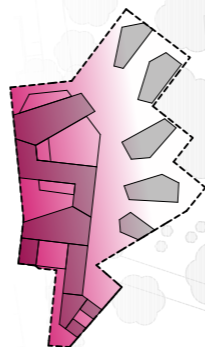


Attraktoren

- \* Durchgängiger Sockel mit schlangenförmiger Großform entlang der oberen Donaustraße und locker verteilten Wohnbauten im Inneren - **starker Identifikationswert** durch prägnante Form im Großen wie im Kleinen
- \* **Städtebauliches Gelenk** zwischen den angrenzenden gründerzeitlichen Bebauungen
- \* **Verzähnen** mit dem Bestand durch teilweise Anbauten an bestehende Feuermauern
- \* Durchgehendes Sockelgeschoss mit attraktivem Dachgarten: hineinziehen und **Verzähnen mit dem Grünraum** von beiden Seiten auf Ebene „plus 1“, Beispielung des Hochgartens durch Attraktoren wie Restaurant
- \* Durchgehender Baukörper zur Straße - **Lärmschutz** für dahinterliegende Wohnbebauung
- \* Sockelgeschoss fasst **städtebauliche Kante**, darüberliegender Baukörper bildet durch Schlangenform **zwei Schichten** aus - städtebaulich spannender Raum auf beiden Seiten
- \* Akzentuierte und **differenzierte Höhenentwicklung** entlang Donaustraße: Aufnahme der angrenzenden Gebäudehöhe, Ausbilden von Hochpunkten, spannende Strassenfront durch Rücksprünge oberhalb vom Sockelgeschoss und **respektvolles Abrücken** zum historischen Bestand
- \* **Eindeutige Adressbildung** City-Apt - Hotel - Wohnen, klar definierte Eingangssituationen
- \* Möglichkeit zur Aufteilung in 4 Bauplätze gemäß Anforderung, Einhaltung der geforderten Richtwerte
- \* Einbindung grüne Lunge und bestehender Kinderspielplatz in **großen zusammenhängenden Grünraum**, Beibehaltung Großteil des Baumbestandes
- \* Ausbau des öffentlichen Wegenetzes - Schaffung von zwei **attraktiven Durchwegungen**, einmal im Norden und einmal direkt gegenüber dem Wettsteinpark über den Sockelgeschossgarten - Anbindung des Wettsteinparkes wird verstärkt
- \* Dichte und Bebaute Fläche reduzieren sich deutlich in Richtung Osten zugunsten Grünraum - **luftige Stadtjuwelen im Grünen**
- \* **Lockere Wohnbebauung** mit flexibel beispielbaren Trakttiefen. Bauklasse 4 im Inneren zugunsten größerer Abstände, Sichtbeziehungen, weniger bebauter Fläche und unversiegelter Flächen/Grünraum. Flexibel nutzbare EG-Zone durch 4m Geschosshöhe im EG auch bei den Wohnbauten
- \* Situierung des Kindergartens samt dazugehörigen Freiräumen im Nordosten des Areals anschließend an nördliche Durchwegung - wenig Konfliktpotential mit Wohnnutzung, gute Erschließung
- \* Aufweiten des vorhanden Durchgangs im Norden, Situierung der neuen TG-Zufahrt und Anlieferung Hotel integriert am nördlichen Ende des Hotels.
- \* Optimale Belichtung des neuen Gebietes **verschiebung des angrenzenden Bestandes** durch geschickt zueinander **verschwenkter Baukörper** - keine unattraktiven Hofzonen oder Zwischenräume sondern ein **durchfließender, großzügiger Grünraum**
- \* Berücksichtigung der eventuell auftretenden Emissionen um Umspannwerk durch Ausrichtung der Baukörper, Möglichkeit zur Vermeidung von Hauptfenstern



Belichtung



Dichte

