

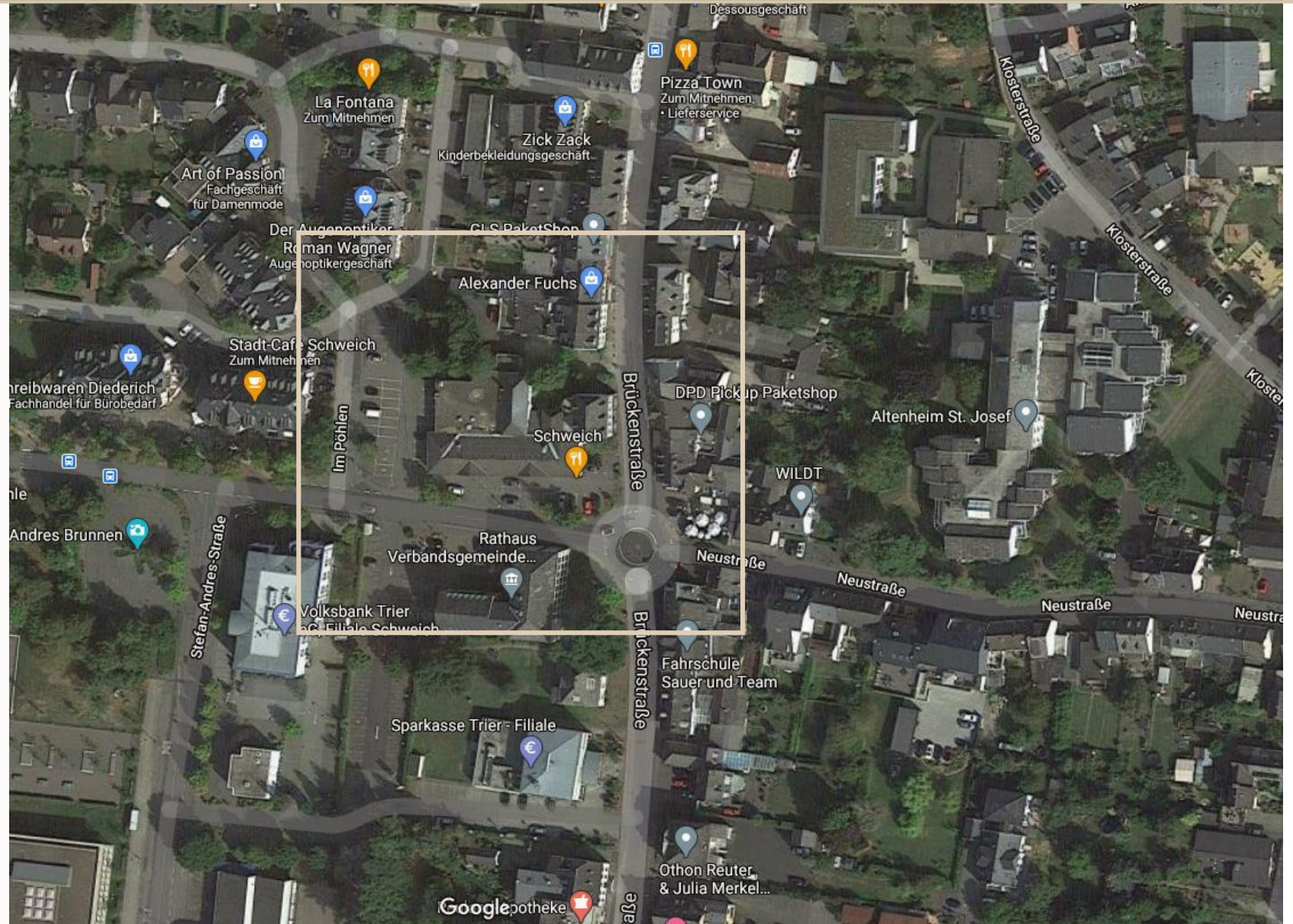
SCHAFFUNG VON QUALITÄTVOLLEM WOHNRAUM,  
SOWIE REPRÄSENTATIVEN GEWERBEFLÄCHEN  
IM HERZEN DER STADT SCHWEICH



# KARREE „NEUE MITTE“

AUSGANGSLAGE

LUFTBILD



DSA

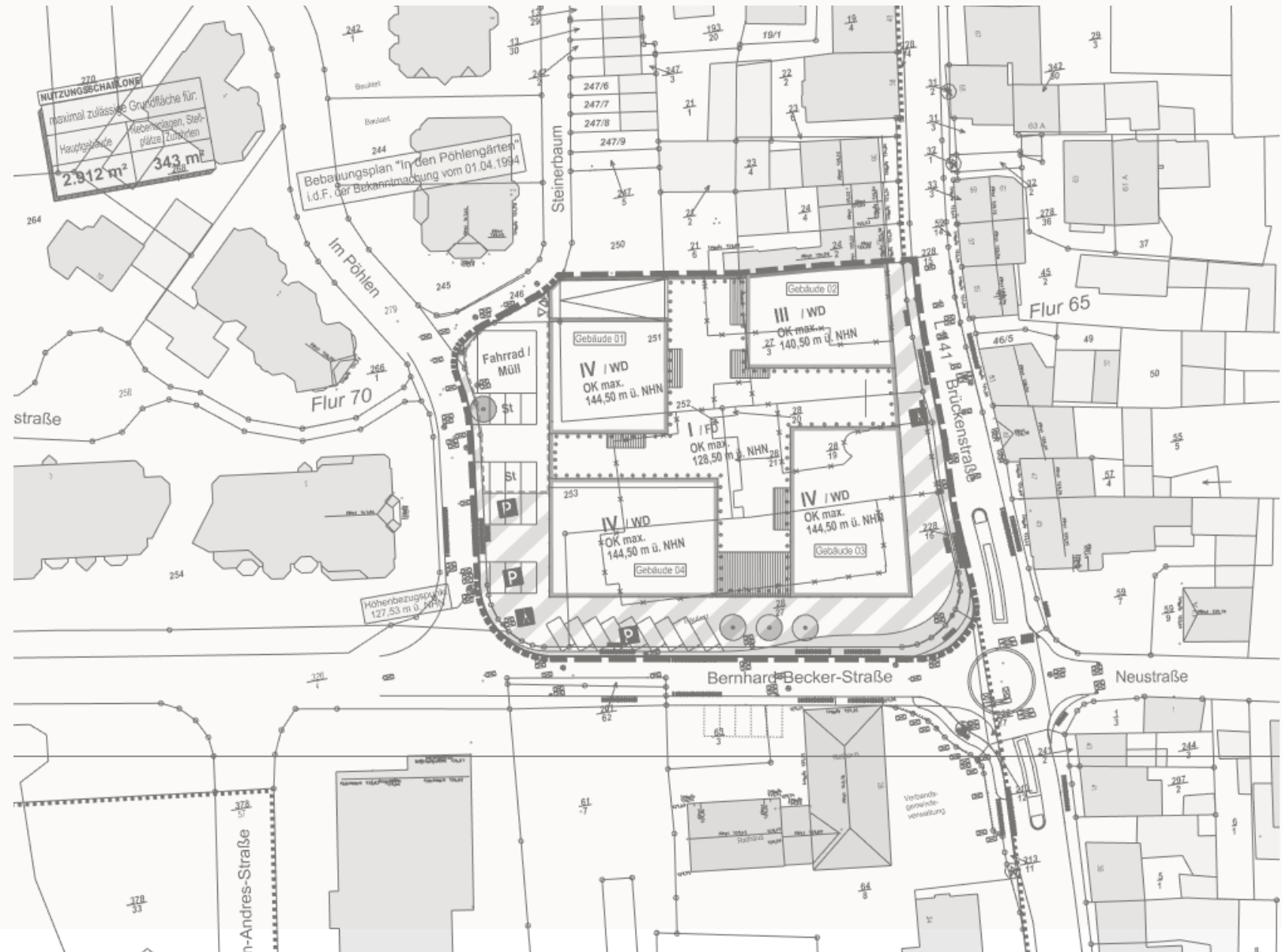
GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

## AUSGANGSLAGE

BEBAUUNGSPLAN  
STAND: OFFENLAGE

BESTEHENDE  
RAHMENBEDINGUNGEN



# KARREE „NEUE MITTE“

## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### STÄDTEBAU

### SITUATION IM SCHWARZPLAN

### BESTEHENDE RAHMENBEDINGUNGEN

### Typologie: Karree - Aufgelöste Blockrandbebauung

- ✓ Die Struktur klärt die Raumbildung entlang des Straßenzuges und stellt gleichzeitig den Bezug zum Netz der Stadt her.
- ✓ Das Karree „Neue Mitte“ verbindet die Maßstäblichkeit der Bebauung nördlich der Bernhard-Becker-Straße (kleinteilige und zeilenartige Baustruktur) mit den großmaßstäblicheren solitären Baukörpern südlich des Baufelds und stellt eine Beziehung, sowie einen wichtigen städtebaulichen Akzent dar.



# KARREE „NEUE MITTE“

## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### STÄDTEBAU

### SITUATION IM STRASSENZUG – HÖHE UND DACHFORM

### BESTEHENDE RAHMENBEDINGUNGEN

- ✓ Die Dachform „Walmdach“ verbindet die vielfältige Dachlandschaft der Umgebungsbebauung.
- ✓ Die Höhenentwicklung des Karree's „Neue Mitte“ nimmt Bezug zur Zeilenbebauung in der Brückenstraße. Der Baukörper „Neue Mitte 02“ nimmt die First- und Traufhöhen auf. Des weiteren bildet das Karree zum Kreisverkehr/Rathaus/Brunnenhof einen wichtigen städtebaulichen Akzent.

# KARREE „NEUE MITTE“

## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### NUTZUNGEN

### NUTZUNGSKONZEPT

- ✓ Schaffung von qualitativem Wohnraum und attraktiven Gewerbeflächen im „Universal Design“ gestaltet.
- ✓ Gewerbeflächen im Erdgeschoss, barrierearm erschlossen mit repräsentativen Schaufenstern und Anbindung zum Hof.
- ✓ Wohnungen, die ihren Bewohnerinnen und Bewohnern in jeder Lebenslage barrierearmen und gut gestalteten Lebensraum bieten. Ausreichend Parkflächen innerhalb der Gebäudestruktur.
- ✓ Private und öffentliche Freiflächen, die in ihrer Gestaltung und Größe so geplant sind, dass sie den Nutzerinnen und Nutzern Lebensqualität bieten.



# KARREE „NEUE MITTE“

## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### ARCHITEKTUR

#### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

Karree – Wohn- und Geschäftshaus

Alle vier Gebäude zeigen sich in der gleichen Architektursprache. Sie bilden ein harmonisches Ensemble. Aus der Ableitung der Umgebung heraus ist der Typus des städtischen Wohn- und Geschäftshauses der städtebaulichen Situation angemessen.

Aufgrund ausgewogener Proportionen der Fassaden und sorgfältig gewählter Material- und Texturwahl ist diese identitätsbildend, zeitgenössisch und steht in guter Nachbarschaft mit dem städtebaulichen Umfeld.

EINSTI  
MMUNG  
IN DIE  
ENTWU  
RFS  
PHILOS  
OPHIE

DSA

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### ARCHITEKTUR

### EINSTIMMUNG IN DIE ENTWURFSPHILOSOPHIE

#### Maßgebliche Design-Elemente:

- ✓ Die „aufgelöste“ Ecke / „Berliner-Ecke“ in abgerundeter, zeitgenössischer Form schafft eine sanfte und offene Verbindung der Blockrandbebauung zum städtebaulichen Umfeld.
- ✓ Flachdachgauben als Schildgiebel ausgebildet zur vertikalen Gliederung.
- ✓ Bereiche mit klassischer „Lochfassade“ (elegante Fensterproportionen, raumhoch mit niedriger Brüstung und französischem Balkon aus Glas) – Anknüpfung an die Maßstäblichkeit der Bebauung der Brückenstraße und Verbindung der Wohnnutzung mit dem Stadtumfeld.





# KARREE „NEUE MITTE“

## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### ARCHITEKTUR

Maßgebliche Design-Elemente:

- ✓ asymmetrisch angeordnete Balkone mit abgerundeten Ecken („Berliner Ecke“) und Glasbrüstungen (zur Brückenstraße in der Tiefe als „französischer Stadtbalkon“ ausgebildet).
- „Erkennungsmerkmal“ des Karree´s – modern, elegant, besonders.
- horizontale Gliederung und Gegenpol zur den Lochfassadenbereichen.
- Ablesbarkeit der Wohnnutzung
- als privater Freiraum wichtiger Bestandteil zur Schaffung einer positiven Wohnpsychologie.



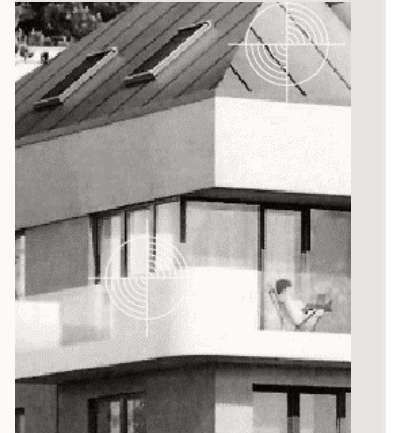
# KARREE „NEUE MITTE“

## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### ARCHITEKTUR

Maßgebliche Design-Elemente:

- ✓ **Übereckverglasungen**
  - Bilden einen städtebaulichen Akzent
  - sorgen für die optische Erweiterung der Räume
  - schaffen die wichtige Verbindung zwischen Innen und Außen
- ✓ **Überhöhung des Erdgeschosses**
  - Ablesbarkeit der Gewerbeflächen
  - Schaffung innerstädtischer Proportionen
  - vertikale Erweiterung des Straßenraums
  - repräsentativ, auch durch großflächige Schaufenster



**DSA**

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

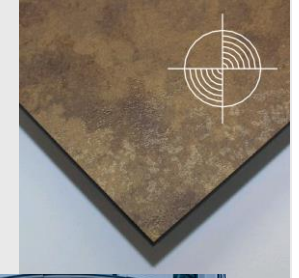
## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### ARCHITEKTUR

### MATERIALITÄT

- ✓ Reduzierte Anzahl an Farben und Texturen, die sich ins Umfeld einfügen und das Auge nicht überfordern.

- Weiße Putzfassade
- Bronzefarbene Fensterrahmen
- Fassadenelemente passend zu den Fensterrahmen (Bronze-Optik)
- Glasbrüstungen, Glasgauben, großflächige Verglasungen
- Zink-Stehfalzdächer



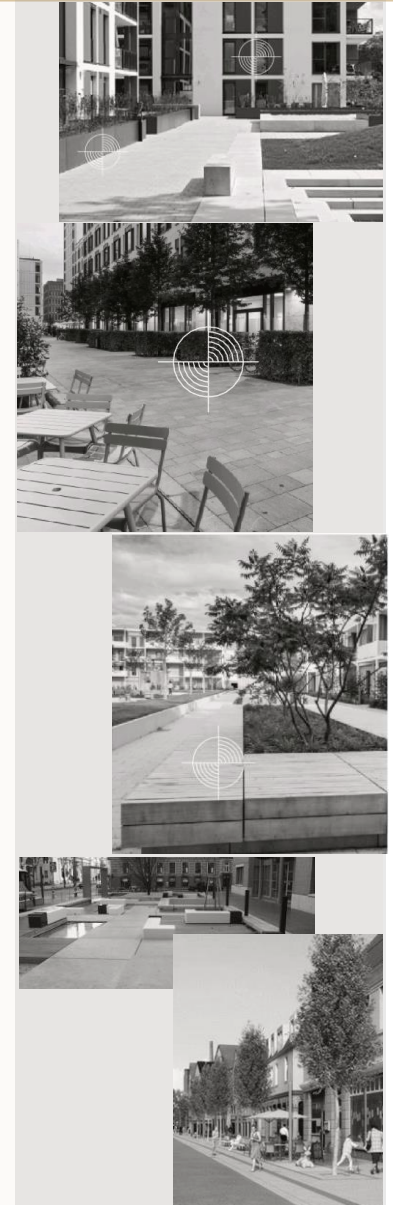
# KARREE „NEUE MITTE“

## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### ARCHITEKTUR

### AUSSENRAUMGESTALTUNG

- ✓ Reduzierte Anzahl an Farben und Texturen, die sich ins Umfeld einfügen und das Auge nicht überfordern.
  - Helle, großformatige Steinplatten
  - Holz, Metall
  - Anlegen von Baumreihen aus pyramidal, straff aufrechtwachsenden Bäumen zur Begrünung der Straßenzüge
  - Sitz- und Ruhebereiche in Form von Bänken und Sitzgruppen im Bereich der Ladenzone im Innenhof
  - Ansprechend gestaltete Pflanzzonen
  - Private Außenbereiche mit vorgeschalteten Hecken im Erdgeschoss
  - Beleuchtungskonzept des Gebäudes und des Außenraumes, Attraktivität und Sicherheit auch bei Dunkelheit.



## WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE

### ARCHITEKTUR

### NACHHALTIGKEIT / TECHNIK

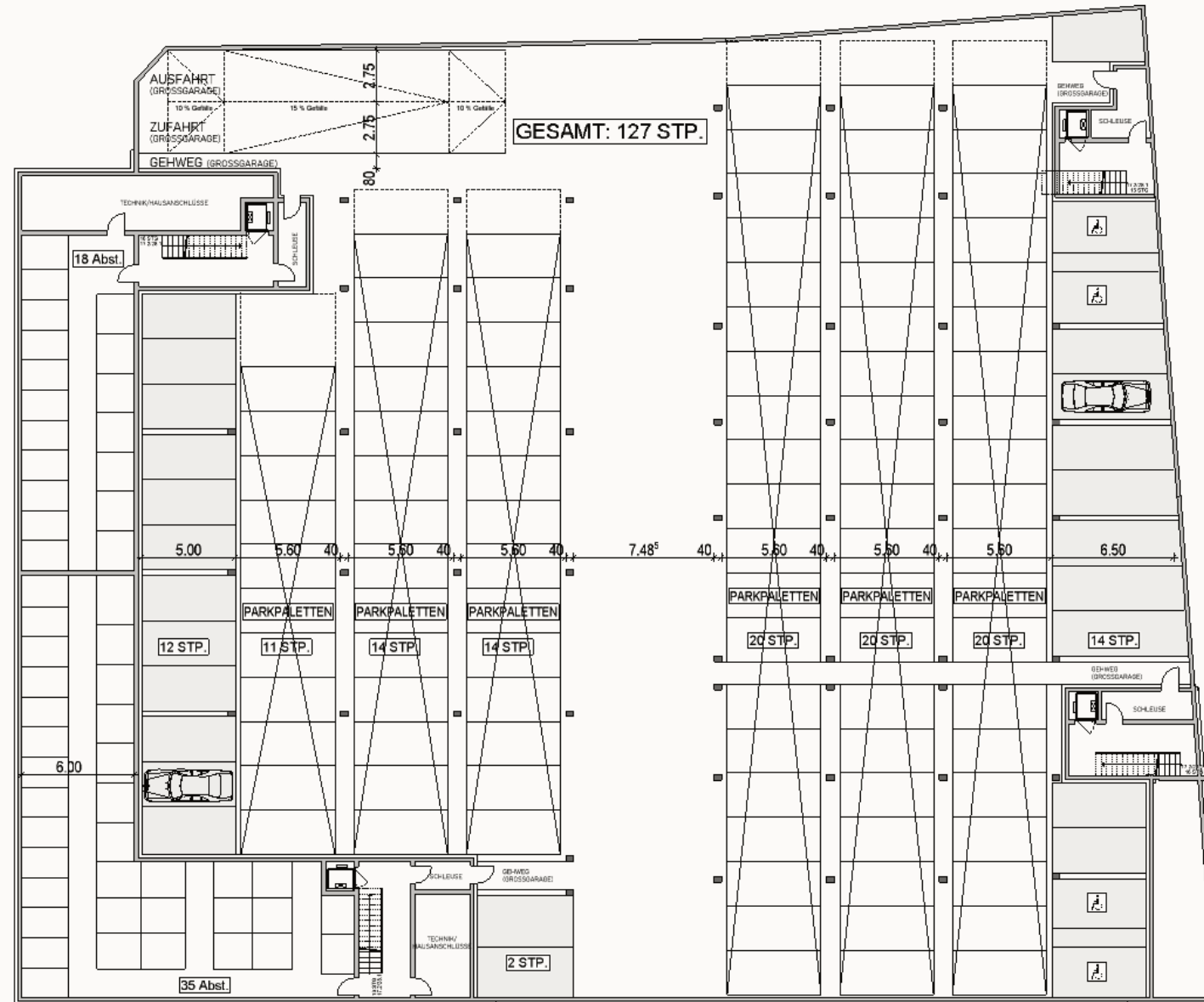
✓ Gemäß der ganzheitlichen Architekturphilosophie Planung folgender Punkte im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit:

- Kfw 40 Standard
- Wärmedämmfassade mit 24 cm Dämmung
- Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Wärmepumpen
- ...

# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

## TIEFGARAGE



# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

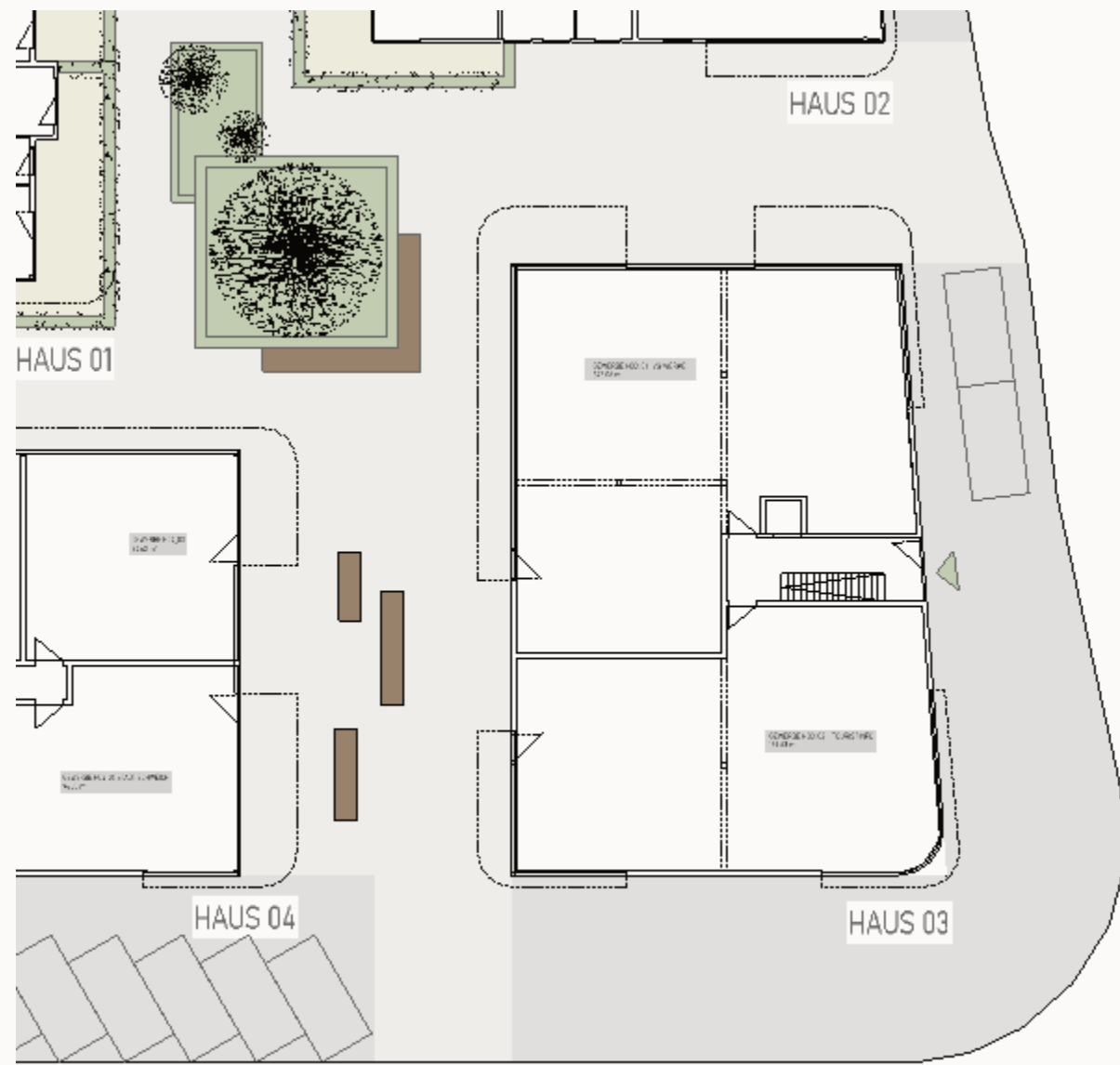
ERDGESCHOSS MIT  
AUSSENANLAGEN



# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

### ERDGESCHOSS AUSSCHNITT



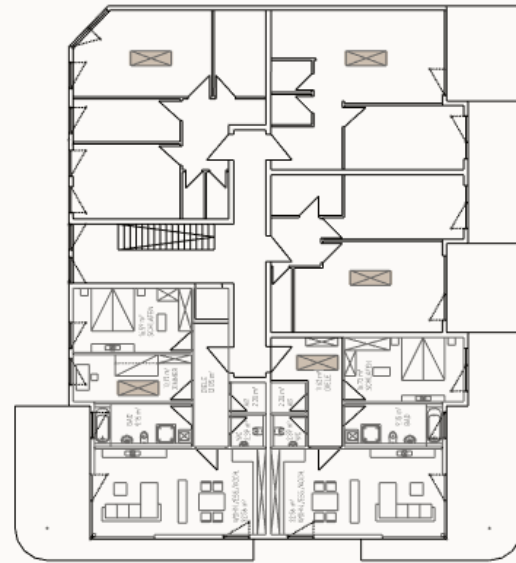


# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

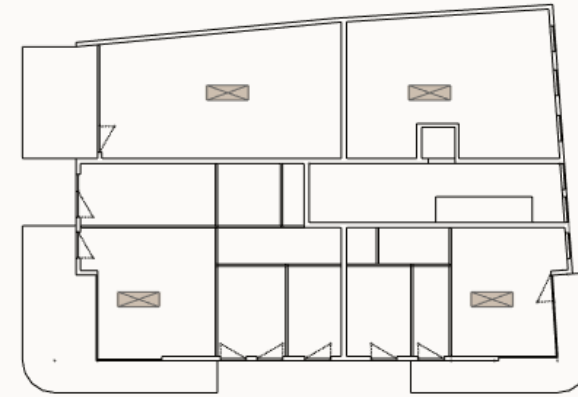
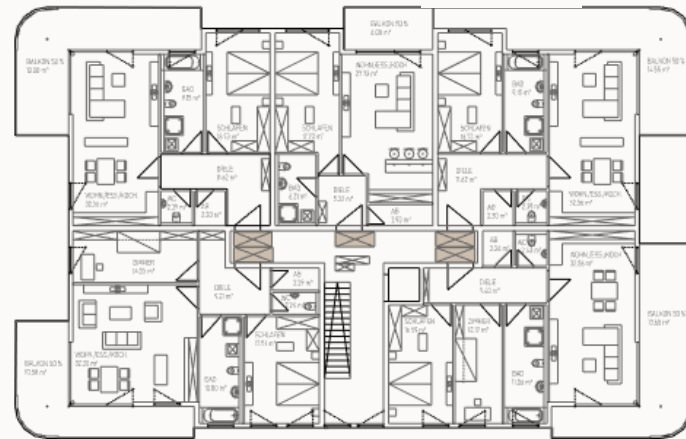
- 1. OBERGESCHOSS /
- 2. OBERGESCHOSS

5 WOHNUNGEN



HAUS 01  
HAUS 04

5 WOHNUNGEN



HAUS 02  
HAUS 03

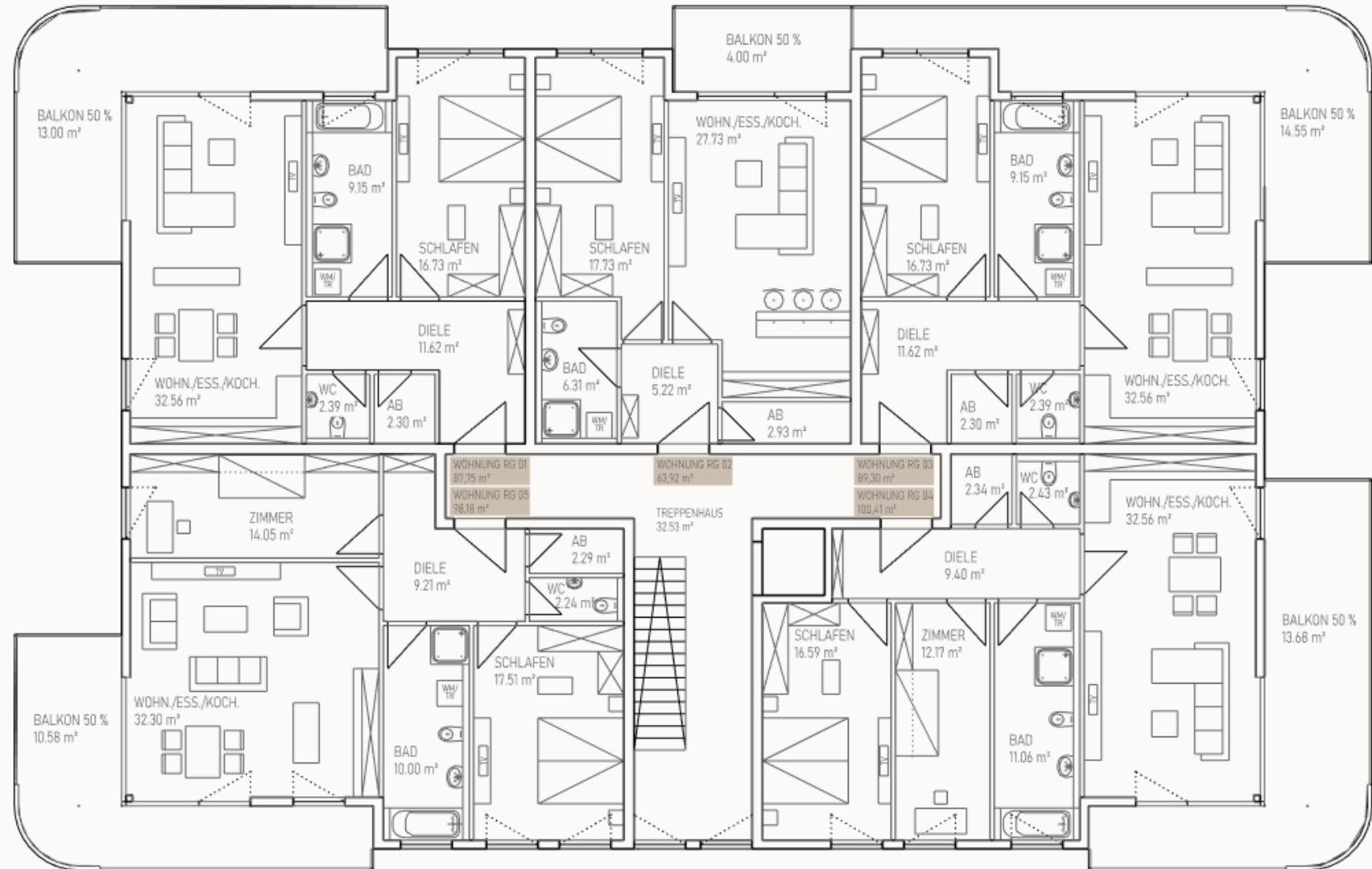
4 WOHNUNGEN

5 WOHNUNGEN

# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

### 1. OBERGESCHOSS AUSSCHNITT H04



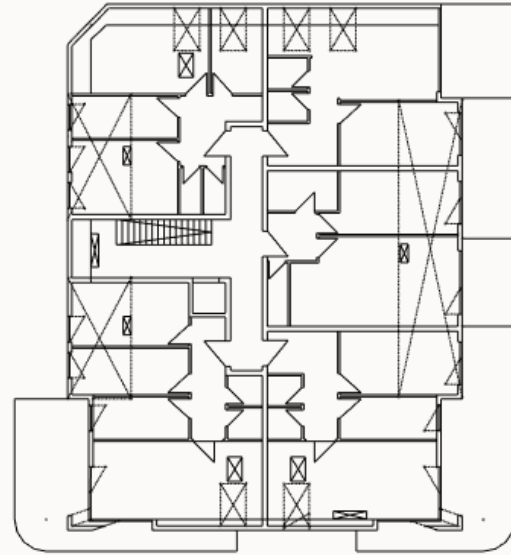
WOHNUNG 05 - ALTERNATIVE AUFTEILUNG

# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

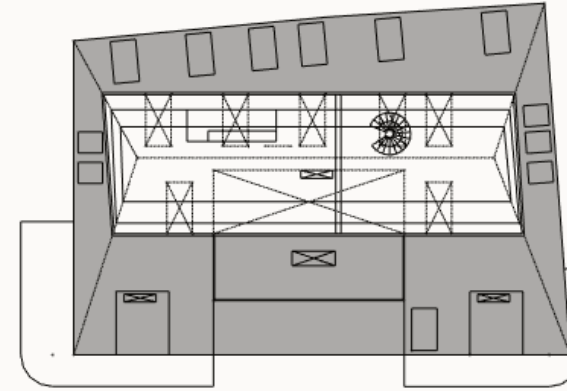
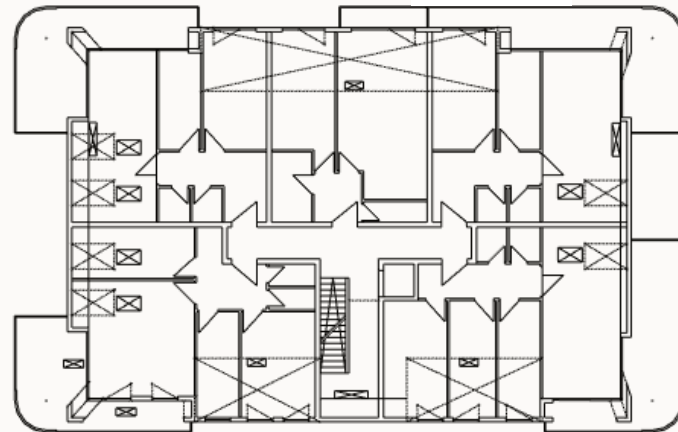
### 3. OBERGESCHOSS

5 WOHNUNGEN



HAUS 01  
HAUS 04

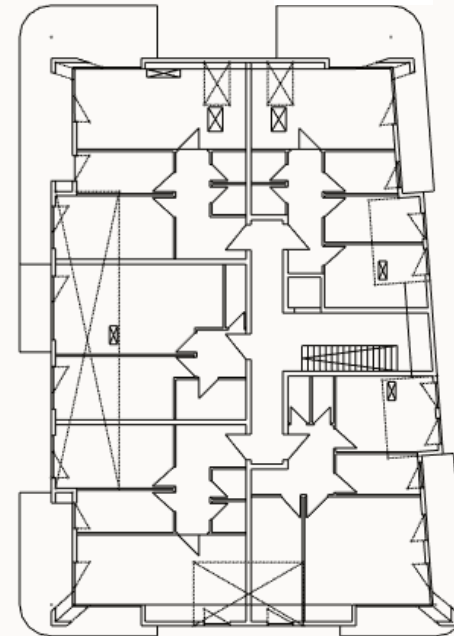
5 WOHNUNGEN



MAISONNETTEN

HAUS 02  
HAUS 03

5 WOHNUNGEN

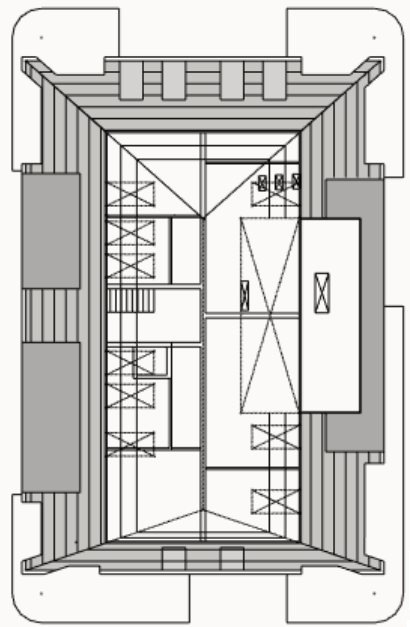


# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

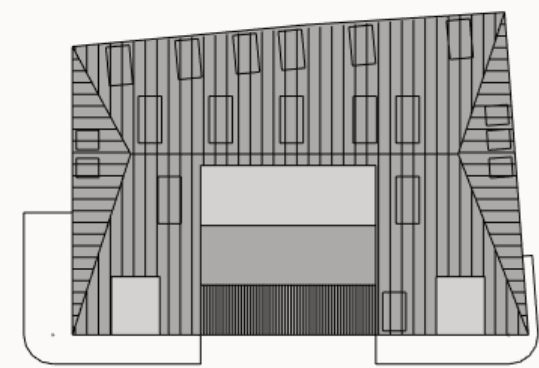
### DACHGESCHOSS

2 WOHNUNGEN



HAUS 01

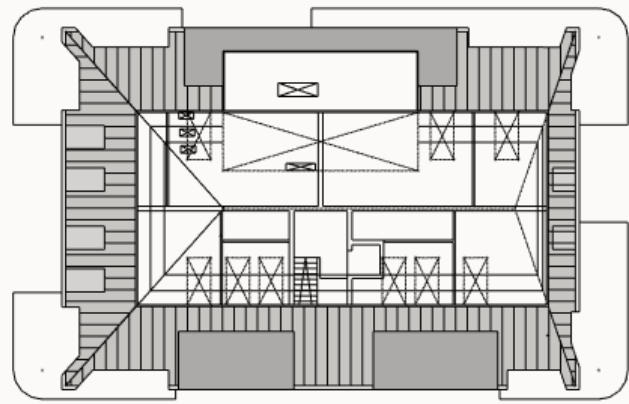
HAUS 04



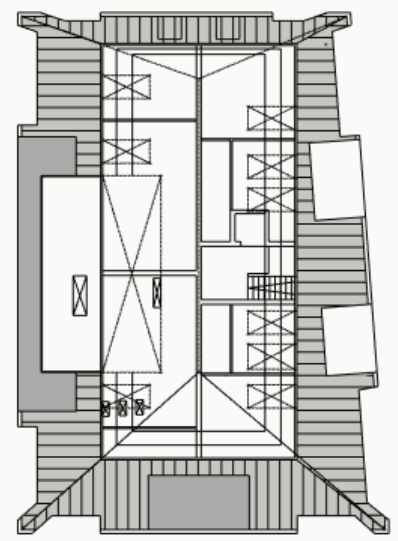
HAUS 02

HAUS 03

2 WOHNUNGEN



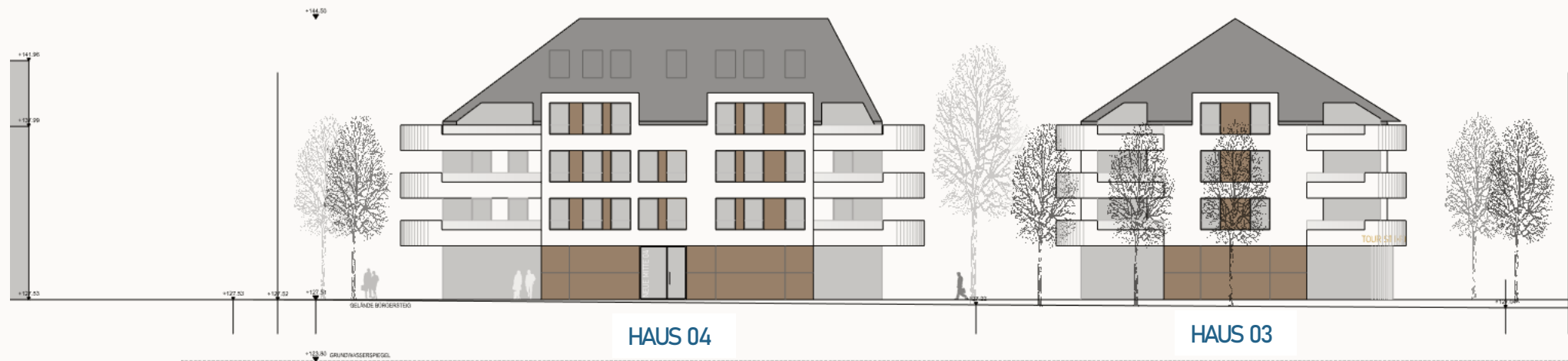
2 WOHNUNGEN



# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

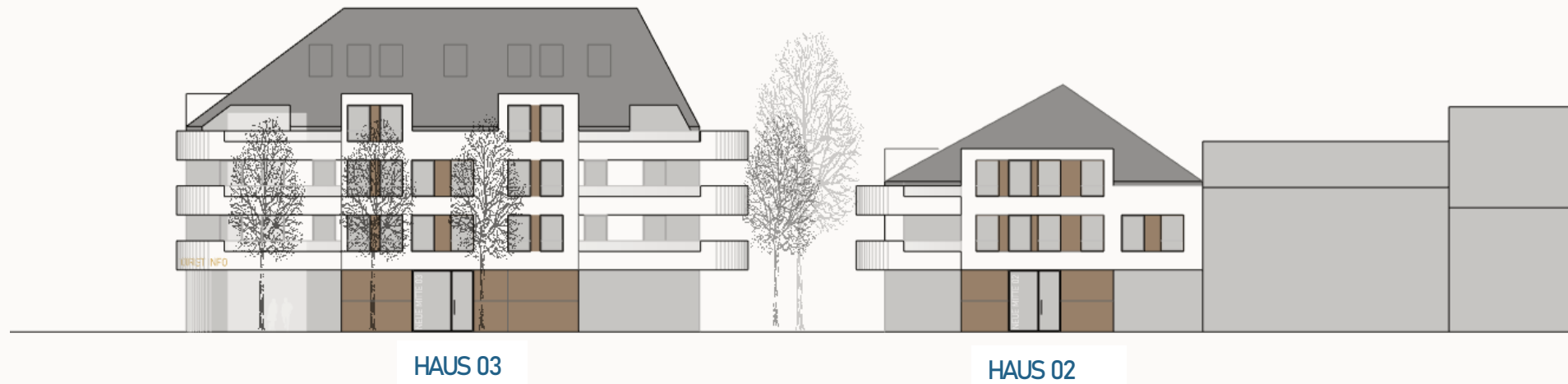
ANSICHT  
BERNHARD-BECKER-  
STRASSE



# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

ANSICHT  
BRÜCKENSTRASSE



# KARREE „NEUE MITTE“

## DER ENTWURF

### KENNZAHLEN

#### PARKPLÄTZE SOLL:

- 65 WOHNUNGEN  
(2 STPL JE WOHNUNG)  
= 130 PARKPLÄTZE
  - 950 M<sup>2</sup> GEWERBE  
(1 STPL JE 35 M<sup>2</sup>)  
= 27 PARKPLÄTZE
- GESAMT PARKPLÄTZE: 157

✓ WOHNFLÄCHE  
5100 M<sup>2</sup>

✓ GEWERBEFLÄCHE  
950 M<sup>2</sup>

✓ PARKPLÄTZE  
157

HAUS 01  
21 WOHNUNGEN

HAUS 02  
10 WOHNUNGEN  
2 GEWERBEEINHEITEN

HAUS 03  
17 WOHNUNGEN  
2 GEWERBEEINHEITEN

HAUS 04  
17 WOHNUNGEN  
5 GEWERBEEINHEITEN

65 WOHNUNGEN  
9 GEWERBEEINHEITEN

# KARREE „NEUE MITTE“

DER ENTWURF

VISUALISIERUNGEN

VISUALI  
SIERUN  
GEN

IMPRES  
SIONEN

**DSA**

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH



# KARREE „NEUE MITTE“

DER ENTWURF

VISUALISIERUNGEN

HAUS 04 + 03  
BERNHARD-BECKER-  
STRASSE



DSA

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

DER ENTWURF

VISUALISIERUNGEN

HAUS 04 + 03 + 02  
ECKE BERNHARD-  
BECKER- STRASSE /  
BRÜCKENSTRASSE



DSA

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

DER ENTWURF

VISUALISIERUNGEN

HAUS 02 + 03  
BRÜCKENSTRASSE



DSA

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

DER ENTWURF

VISUALISIERUNGEN

HOFSITUATION



**DSA**

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

DER ENTWURF

VISUALISIERUNGEN

HAUS 01 + 04 + 03  
ECKE BERNHARD-  
BECKER- STRASSE /  
IM PÖHLEN



DSA

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

DER ENTWURF

VISUALISIERUNGEN

VOGELPERSPEKTIVE  
VOM KREISEL



**DSA**

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

DER ENTWURF

VISUALISIERUNGEN

VOGELPERSPEKTIVE  
AUS „IM PÖHLEN“



**DSA**

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

# KARREE „NEUE MITTE“

DER ENTWURF

VISUALISIERUNGEN

DÄMMERUNGS-  
PERSPEKTIVE



**DSA**

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH



# KARREE „NEUE MITTE“



SCHAFFUNG VON QUALITÄTVOLLEM WOHNRAUM,  
SOWIE REPRÄSENTATIVEN GEWERBEFLÄCHEN  
IM HERZEN DER STADT SCHWEICH



BAUHERR  
IFA GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN MBH & CO. KG  
AM KIRCHGARTEN 6 54429 SCHILLINGEN  
[www.ifa-immobilien.de](http://www.ifa-immobilien.de)

**DSA**

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH

ARCHITEKTUR  
DSA GESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR MBH  
TRIERER STRASSE 21 54429 SCHILLINGEN  
[www.dsa-architektur.de](http://www.dsa-architektur.de)



**DSA**

GESELLSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR MBH