



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113

KONZEPT



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

ABGABE

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

e8126113

Durchwegungen / Beziehungen



KONZEPT

VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

ABGABE

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

e8126113

LAGE



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113

LAGE



Mühlbacher Straße



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113

- A EINGANG
- B ANMELDUNG
- C WARTERAUM
- D BEH.WC
- E WC DAMEN
- F WC HERREN
- G HAUSAPOTHEKE
- H ORDINATION
- I LABOR
- J BEHANDLUNG
- K THERAPIE
- L LAGER
- M PERSONALGARD.
- N PERSONAL WC/DU
- O TEEKÜCHE



Mühlbacher Straße

EG

Ordination AllgemeinmedizinerIn 182 m²
 Therapieeinheiten, Physio-, Ergotherapie etc.



REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
 BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113

- A EINGANG
- B ANMELDUNG
- C WARTERAUM
- D BEH.WC
- E WC DAMEN
- F WC HERREN
- G HAUSAPOTHEKE
- H ORDINATION
- I LABOR
- J BEHANDLUNG
- K THERAPIE
- L LAGER
- M PERSONALGARD.
- N PERSONAL WC/DU
- O TEEKÜCHE



EG

Ordination AllgemeinmedizinerIn
 Therapieeinheiten, Physio-, Ergotherapie etc.



REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
 BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113



Hofeinblick

VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

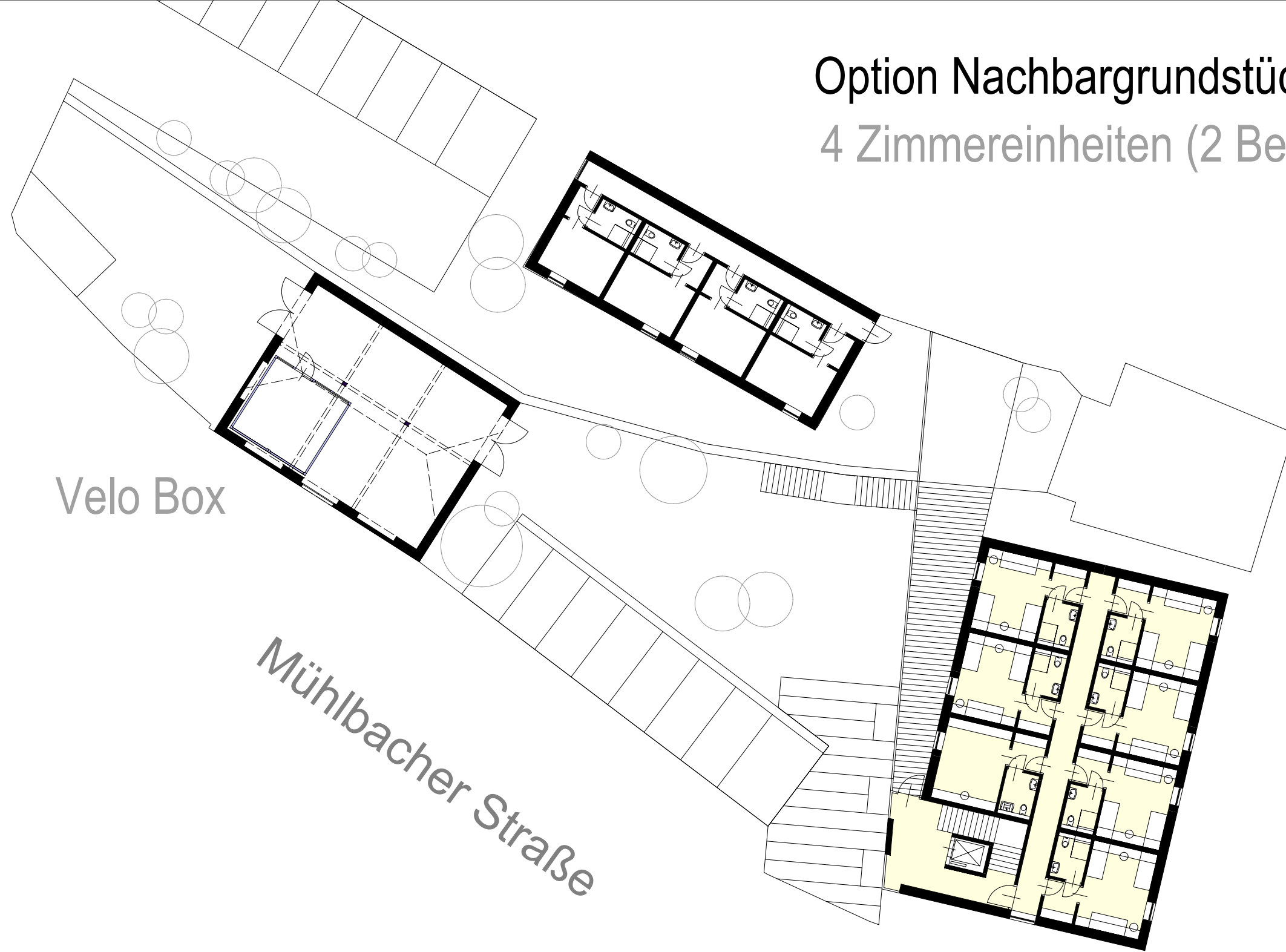
ZULUS KARL

ABGABE

e8126113



Option Nachbargrundstück
4 Zimmereinheiten (2 Bett)



Velo Bar
SB Gastro
SB Vinothek

Velo Box

Mühlbacher Straße

OG

VELO Touristik
6 Zimmereinheiten (2-3 Bett)

VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

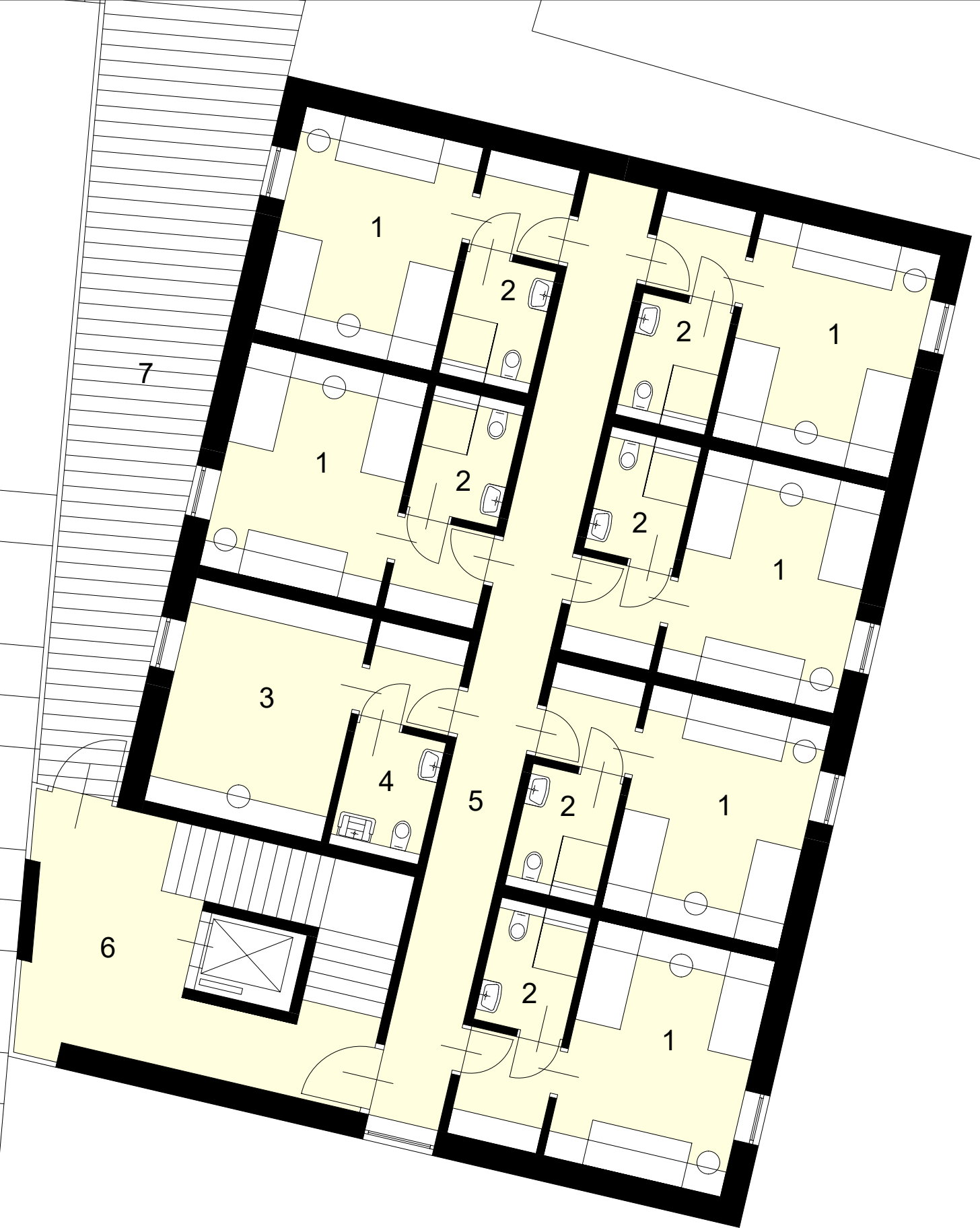
ZULUS KARL

ABGABE

e8126113

- 1 2-3 BETT ZIMMER
- 2 BAD/WC
- 3 HOUSEKEEPING
- 4 PERSONAL WR/WC
- 5 GANG
- 6 STIEGENHAUS
- 7 BALKON

Mühlbacher Straße



OG

VELO Touristik

6 Zimmereinheiten (2-3 Bett) a 23,5 m²

VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113

- 1 2-3 BETT ZIMMER
- 2 BAD/WC
- 3 HOUSEKEEPING
- 4 PERSONAL WR/WC
- 5 GANG
- 6 STIEGENHAUS
- 7 BALKON



OG

VELO Touristik
6 Zimmereinheiten (2-3 Bett)



REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113

Der Stadel aus Lehmziegel



5

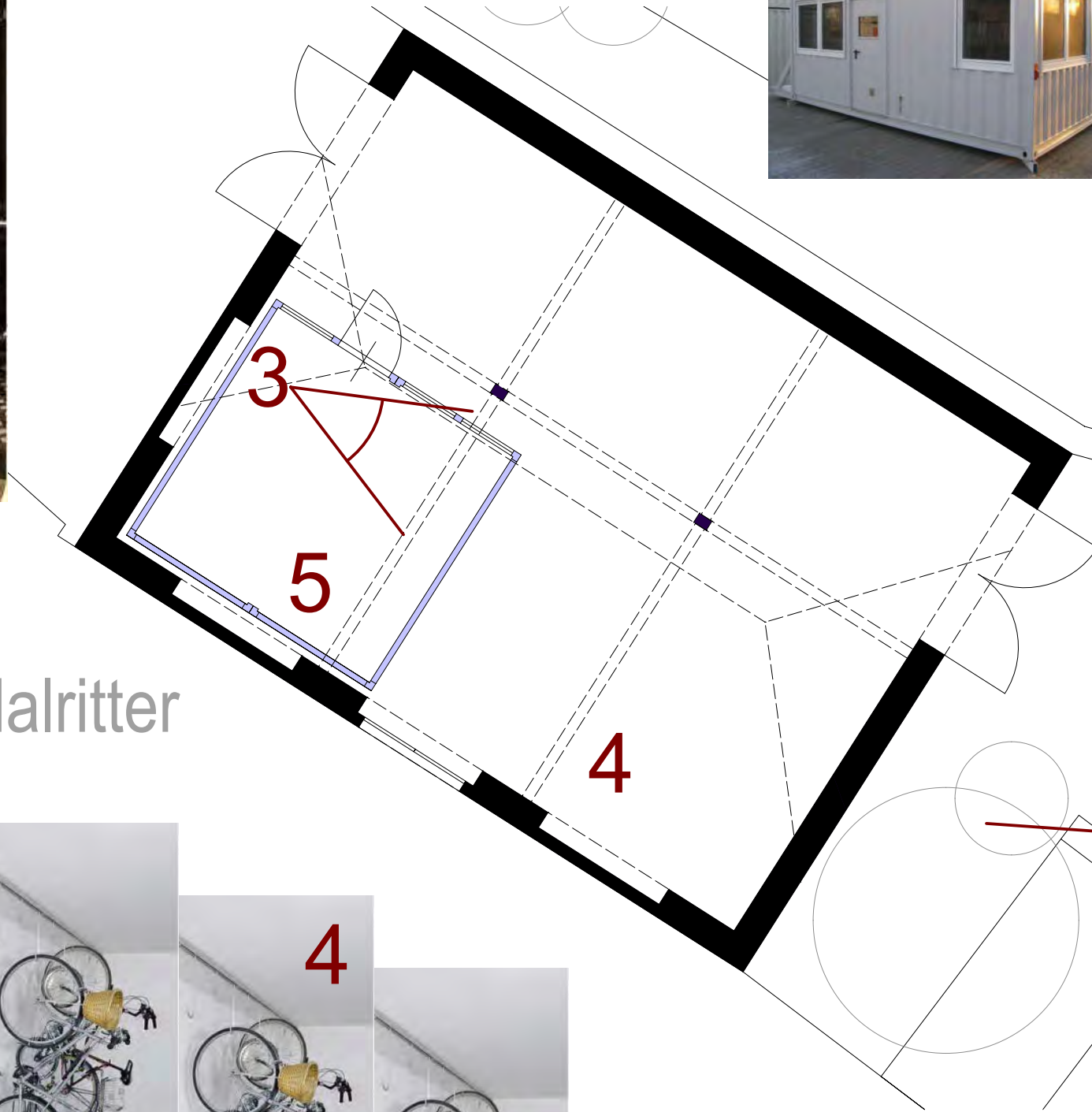
Velo Box



5



3



1



4



2

VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113



Hof von oben



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113



LEERSTAND
PLATZ FÜR
NEUE IDEEN



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113

mehr Begegnung - statt Einsam

mehr Menschen - statt Autos

EIN PLATZ
FÜR ALLE

mehr Bäume - statt Asphalt

Mehr Leben - statt Stille

mehr Farbe - statt grau

VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

ABGABE

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

e8126113





Danke für Ihre Aufmerksamkeit

VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113

PROJEKTbeschreibung

VELO & VINO

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortszentrums von Hohenwarth an der Kreuzung der Weinviertlerstraße mit der Mühlbacherstraße. Das Hauptobjekt, ein ehemaliger Gastronomiebetrieb (Cafe) ist zur Weinviertlerstraße ausgerichtet und bildet gleichsam als Kopfbauwerk den Ortskernabschluss. Entlang der Mühlbacherstraße reihen sich eingeschossige ehemalige Stallungen und Wirtschaftsgebäude an des Haupthaus. Der Innenhof ist westseitig von einem Stadel aus Lehmziegelmauerwerk und einer bemerkenswerten Holztragkonstruktion abgeschlossen. Das nordseitige Nachbargrundstück liegt um ein gutes Geschöß höher und wird durch eine schon brüchig gewordene Steinmauer gestützt.

Konzept: Aus Sicht des Projektverfassers ist der Bestand bis auf den Stadel für eine Sanierung nicht mehr geeignet. Es wird daher eine neue Bebauung entwickelt welche in weiterer Folge auch das nordseitige Nachbargrundstück in die Überlegungen miteinbezieht, wobei auch eine etappenweise Realisierung möglich sein wird.

Das Ziel ist eine barrierefreie, über das Nachbargrundstück geführte, direkte Anbindung an des Gemeinde-Kulturzentrum. Das Stiegenhaus (mit Lift) des Neubaus sowie eine Freitreppe aus dem Hofbereich würden dabei die Höhenunterschiede ausgleichen.

Geschaffen wird eine selbstverständlich barrierefreie Arztpraxis für Allgemeinmedizin im Erdgeschoss und Fremdenzimmereinheiten welche für Fahrradtouristen einerseits sowie für Weinliebhaber nach Bewirtung und Verkostung in den örtlichen Winzerhöfen andererseits genutzt werden können.

In der flächenmäßig großzügig angelegten Arztpraxis sollten sich im Sinne von wirtschaftlichen Sharing Lösungen auch niedergelassene Therapeuten (Physio-, Ergo-, Psycho- etc.) auf Einmietbasis unterbringen lassen. Damit würde die täglich Gesamtnutzungsdauer des Objektes ausgedehnt und gleichzeitig das medizinische Angebot der Bevölkerung verbessert.

Projektbeschreibung: Das Projekt sieht vor entlang der Weinviertlerstraße ein zweigeschößiges Objekt zu errichten, welches im Erdgeschoß die Arztpraxis und im Obergeschoß die Fremdenzimmereinheiten aufnimmt. Zur stark befahrenen Straße stellt sich das Bauwerk traditionell, massiv mit Walmdachabschluss dar, wobei der dem Innenhof zugewandte Gebäudeteil als Holzbauwerk mit Flachdachabschluss konzipiert ist.

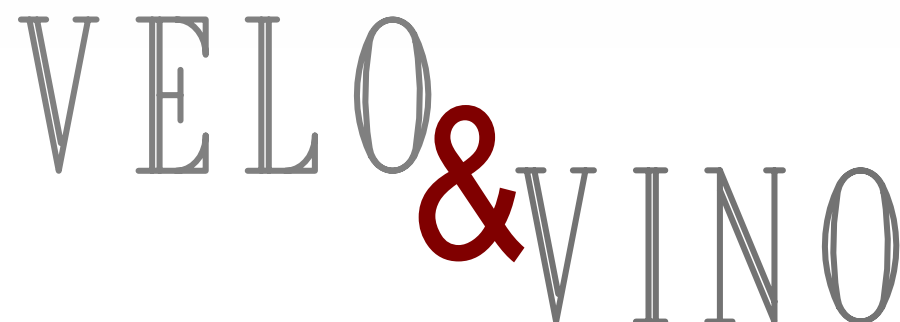
Der mächtige Stadel würde in seiner Ursprünglichkeit weiterhin bestehen bleiben. Dort würde in Form eines 16 Fuß Doppelcontainers eine Fahrradreparaturwerkstatt (Velo Box) eingerichtet und nebenbei noch genug Platz für Fahrradstellflächen, und Transporttrailer bleiben.

Zwischen Stadel und Neubau entsteht ein öffentlich zugänglicher und variabel nutzbarer Innenhof welcher durch eine Sichtschutzmauer aus Stampflehm von den erforderlichen Parkplätzen getrennt wird. Die sanierte Steinstützmauer samt eingelassener Kellerröhre wird, gepaart mit einem stimmigen Grünkonzept für eine einladende Atmosphäre sorgen.

Die Realisierung des Objektes könnte mit der Qualität seiner fußläufigen Durchwegungen und der mit der Nutzung verbunden Belebung helfen die etwas isolierte Lage des Gemeinde- und Kulturzentrums aufzubrechen und näher an den Ortskern anzubinden. Für das bereits bestehende Zentrum könnt sich daraus ein zusätzliches Nutzungspotential entwickeln.

next step - Nachbargrundstück: Optional ist angedacht das alte, charmante Häuschen mit Ladenportal an der Weinviertlerstraße als Zeitzeuge bestehen zu lassen und behutsam zu renovieren. Eine VeloBar für Selbstversorger ohne Bewirtung (mit Automaten für Weine, regionale Kost etc.) wäre ein sinnvoller Mehrwert für das gesamte Ensemble. Nicht nur Fahrradtouristiker, auch Weinliebhaber, Dorfjugendliche, Seniorenstammtische und nicht zuletzt Patienten der Ordination könnte der VeloBar einen Besuch abstatten. Im Gartenbau könnten weitere Zimmereinheiten für touristische Zwecke eingebaut werden.

Vision: Durch überschaubare Betreuungskosten könnte das angepeilte touristische Konzept aufgehen und bei Erfolg möglicher Weise auf das offenbar leerstehende Objekt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Weinviertlerstraße ausgedehnt werden.



VELO & VINO

REMIX Hohenwarth

Mitten drin und doch am Rand

S2021 253.F96
BETREUER BOB MARTENS

18.06.2021

ZULUS KARL

ABGABE

e8126113