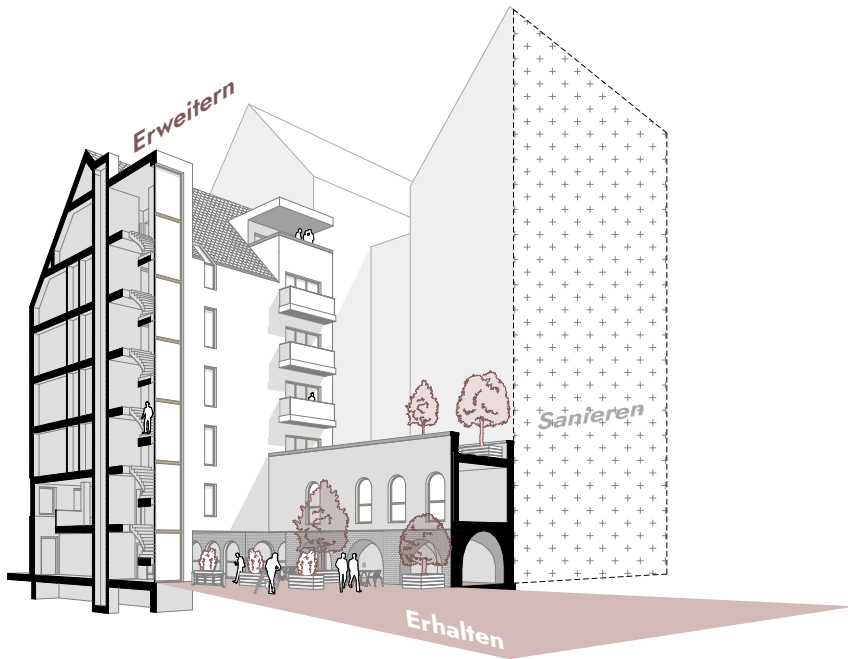


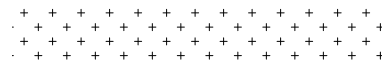
Three *Plus*

von Ernst Kneisler

Eine Vielzahl von Leerstandsflächen sowie ungenutzte Potenziale auf dem Grundstück bilden die Grundlage für den Entwurf, der vor allem auf die Aufwertung dieser Bereiche abzielt. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben und realistischer Baumethoden entsteht dabei ein wirtschaftlich umsetzbares Gebäudevolumen.

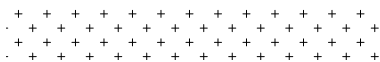


Erweitern

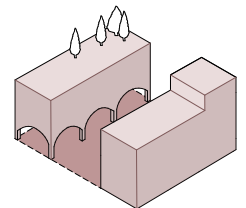


Die Erweiterung ungenutzter Volumen wird besonders deutlich an Bauteil 1, dem straßenseitigen Gebäude. Während die aktuelle Traufhöhe bei etwa 7 Metern liegt, erlaubt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 17 Metern. Dies bleibt zwar unter der Höhe der angrenzenden Nachbargebäude, bietet jedoch erhebliches Potenzial für vertikale Erweiterungen. Durch die geplante Traufhöhe von 17 Metern und ein Satteldach mit einer Neigung von 45° entstehen auf fünf Etagen **12 Wohnungen** mit insgesamt **926 m² neuer Wohnfläche (NRF)**

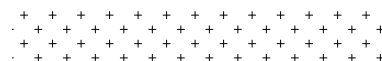
Sanieren



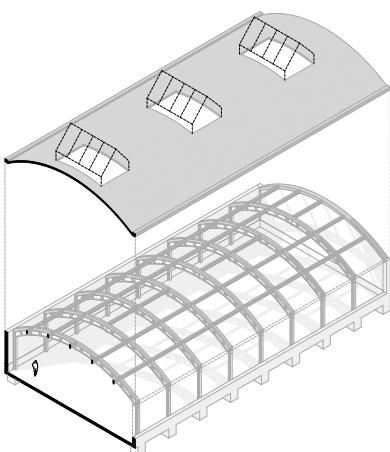
Bauteil 2 eröffnet durch seine Anbindung an den Innenhof neue Möglichkeiten für eine grüne Gestaltung. Die Tragstruktur wird größtenteils erhalten, während die Fassade technisch durch eine moderne Wärmedämmung aufgewertet wird. Im Zuge der Sanierung entstehen ein **76m²** großer Schanigarten, ein **75m²** großer Dachgarten sowie eine **58m²** umfassende Gemeinschaftsdachterrasse.

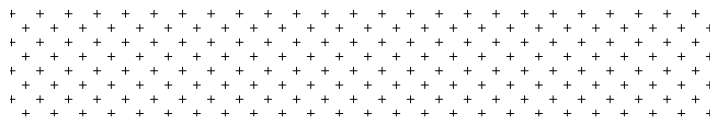
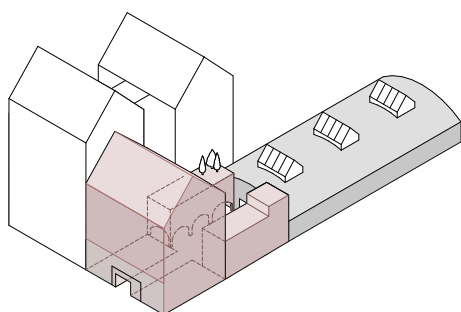
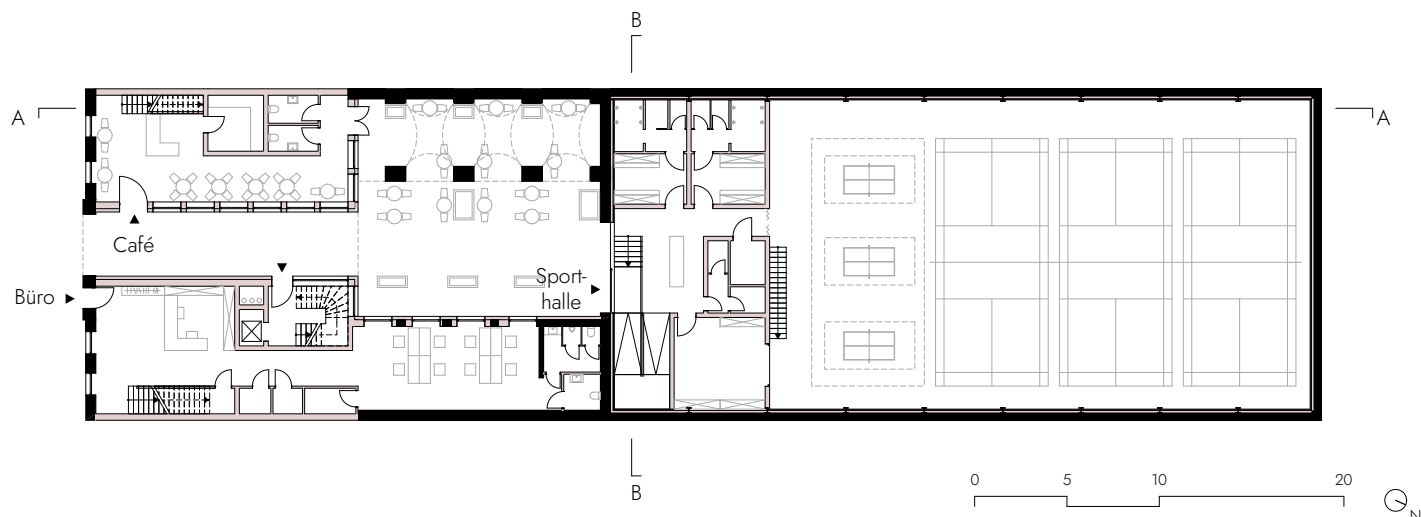


Erhalten



Die Stahlbeton-Dachkonstruktion der Halle zeichnet sich durch eine großzügige Raumhöhe aus, die im Falle eines Neubaus nicht wiederhergestellt werden könnte. Daher wird die bestehende Struktur konserviert und durch eine innere technische Sanierung **statisch aufgewertet**. Der weite Innenraum eignet sich ideal für eine hallentaugliche Nutzung, beispielsweise den Betrieb von Sportangeboten.





Nutzung

Die Nutzung der Flächen sieht im Erdgeschossbereich ein **Café [233m²]** auf der linken Seite und eine **Büro-fläche [275m²]** auf der rechten Seite vor. Beide Gewerbe-einheiten erstrecken sich bis in das 1. Obergeschoss. Im hinteren Bereich wird eine **Sport-halle [734m²]** für Badminton- und Tischtennisbetrieb errichtet, um die großzügige Raumhöhe optimal zu nutzen. In den Eta-gen oberhalb des 1. OGs sind 12 Wohnungen geplant.

