

A

290920

NEUE ORTSMITTE RAVENSBURG-OBERHOFEN

Die Neue Ortsmitte Oberhofen ist ein multifunktionaler Treffpunkt - im Alltag nutzbar als Open Space mit Parkieren, Aufenthalts- und Bewegungsfächern.

Die alte Post auf der Nordseite wird ersetzt durch ein Gebäude mit gemischter Nutzung. Im Erdgeschoss ist beispielsweise eine Gastronomie wünschenswert, in den Obergeschossen ein Hotel, ein Ärztehaus oder Wohnen für Jung und Alt.

Im Bereich um den vorhandenen Brunnen vor der Sparkasse, kann ein Fitnessparcour, Bocciabahn oder Urban-Gardening zu Aktivitäten einladen.

Durch das Entfernen des alten Feuerwehrhauses wird das Rathaus sichtbar in den Mittelpunkt gestellt. Vor dem Rathaus entsteht eine Fläche mit Wasserfontänen, einem großen Stadtmöbel aus Holz zum Sitzen, Liegen und Spielen, sowie weiteren Spielgeräten, flexiblen Sitzmöbeln und Grüninseln.

Für die Bürger entsteht ein weitläufiger Platz mit allen Möglichkeiten für Kultur-, Sport- und Festveranstaltungen. Ein regelmäßiger Wochenmarkt und Außengastronomie sind wünschenswert.

Die Neue Mitte wird flankiert von dem neuen Kinderhaus Oberhofen auf dem ehemaligen Bauhofgelände. Der Eingang orientiert sich zum „Rathausplatz“. Angrenzend an das Kinderhaus entsteht auf der Süd-Ostseite eine Spielwiese.

Der Neubau mit Verbrauchermärkte und den darüber liegenden Wohngebäuden westlich der Tettnanger Straße bilden den städtebaulichen Abschluss der Platzgestaltung.

Über den bestehenden Fußgängerüberweg vor dem Rathaus gelangt man direkt zum Hauptzugang des neuen Verbrauchermärktes. Der Eingang befindet sich unter einem großen, nach Süden ansteigenden Vordach. Hier befinden sich überdachte Eltern / Kinder-, Beirats- und Fahrradstellplätze sowie die Außenbestuhlung des Cafés.

Diese attraktive, einladende Eingangssituation ist sowohl vom Platz, von der Tettnanger-, als auch von der Kemmlinger Straße kommend, sofort sichtbar.

Südlich vor dem Eingangsvorplatz kann, im Einbahnverkehr, ein Parkplatz mit 42 Stellplätzen angefahren werden. Dahinter führt eine offene Abfahrt, der natürlichen Hanglage folgend, in ein von Westen nahezu ebenerdiges, offenes und belichtetes Parkdeck mit ca. 53 Stellplätzen.

Die Ausfahrt erfolgt Richtung Norden zurück in die Tettnanger Straße.

Entlang der Nordseite befindet sich zudem die Einfahrt zur separaten, privaten Garage, zur Anlieferzone und zusätzlich bis zum öffentlichen Parkdeck.

An der Nord/ Westecke des Grundstück befindet sich ein Wendehammer für die LKW Ein- und Ausfahrt in die geschlossene Anlieferung.

Die Fahrtritten, Bewegungsradialen und Neigungswinkel sind so großzügig gewählt, dass um das gesamte Gebäude ein gegenläufiger Verkehr sowohl für PKW, LKW und Rettungsfahrzeuge nach Bedarf ermöglicht werden kann.

Zentral in der Mitte des öffentlichen Parkdecks befindet sich ein „Lichtloch“ mit Rollbändern, die direkt in den Windfang und die Mall des Verbrauchermärktes führen. Alternativ können hier zwei Aufzüge angeordnet werden.

Gegenüber befindet sich ein Treppenhaus das direkt in die Mall bzw. den Getränkemarkt führt, sowie als zweiter Fluchtweg ins Freie.

Der Vollortner mit Getränkemarkt, Eingangsbereich, Backshop / Café und Nebenräume / Anlieferung befindet sich im gesamten Erdgeschoss auf einer variabel ausdehnbarer Fläche von ca. 2300 qm. Je nach Aufteilung kann der Getränkemarkt einen eigenen oder zusätzlichen Eingang zur Tettnanger Straße oder zum Parkplatz erhalten.

In Gebäudemitte zur Straßenseite befindet sich der Eingang zu den Wohnungsetagen. Über ein großzügiges Treppenhaus mit Aufzug können alle Wohnungen und die private Tiefgarage mit 33 Fkw-, 97 Fahrradstellplätzen und den Technikräumen erschlossen werden. In der ersten Wohnebene, über dem Verbrauchermärkte, befindet sich ein begrünter Dachgarten mit Spielplatz und Aufenthaltsflächen für alle Bewohner.

Das Wohngebäude entlang der Straße gliedert sich, unterbrochen durch das Treppenhaus, in zwei Gebäudeteile in denen sich über zwei Etagen und Dachgeschoss 25, 2- und 3-Zimmer Wohnungen befinden.

Auf der Ebene des Wohnergartens befinden sich auf der Süd-Westseite zusätzlich vier Bungalows mit familienfreundlichen 4-Zimmer Wohnungen mit separatem Zugang und eigenem Gartenanteil. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 2540 qm.

Die Wohnungen orientieren sich größtenteils zur ruhigen Süd-Westseite mit schönen Ausblick in die freie Landschaft.

Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über große Terrassen und Balkone, großzügige Wohn- / Ess- und Kochnischen mit raumhohen Verglasungen und Abstellräume. Zusätzlich befinden sich auf jeder Etage den Wohnungen zugeordnete weitere Abstellräume, sowie Wasch- / Trockneräume.

Zur Ortsmitte Oberhofen erhalten die Gebäude eine moderne, schlichte Gestaltung mit einer Holzfassade im Erdgeschoss und ortstypischer Putzfassade in den Obergeschossen. Das steile Satteldach mit Ziegeldachung ist bis auf wenige Dacherschneppen, für Loggien und Lichthöfe, geschlossen.

Auf der Süd- Westseite erhält das etwas geringer geneigte Satteldach eine vollflächige Photovoltaikanlage. Die Gebäude staffeln sich zur freien Landschaft nach Westen ab. Dort erhalten die Bungalows ein extensiv begrüntes Flachdach.

Durch die Gliederung der Fassaden und der Dachlandschaft fügen sich die einzelnen Gebäudeteile harmonisch in die bestehende Ortsstruktur ein und bilden für neuen Platz einen Abschluss nach Westen.

In Kombination zu der Photovoltaikanlage kann eine effiziente Heizungsanlage beispielsweise ein Blockheizkraftwerk oder Erdwärme in Kombination mit Lüftungsanlagen eingebaut werden um eine sehr hohe Energieeffizienz zu erhalten.

Auf dem ca. 6500 qm großen Grundstück verbleiben ca. 1450 qm Grünflächen um das Gebäude. Hinzu kommen über 1750 qm begrünte Dachfläche.

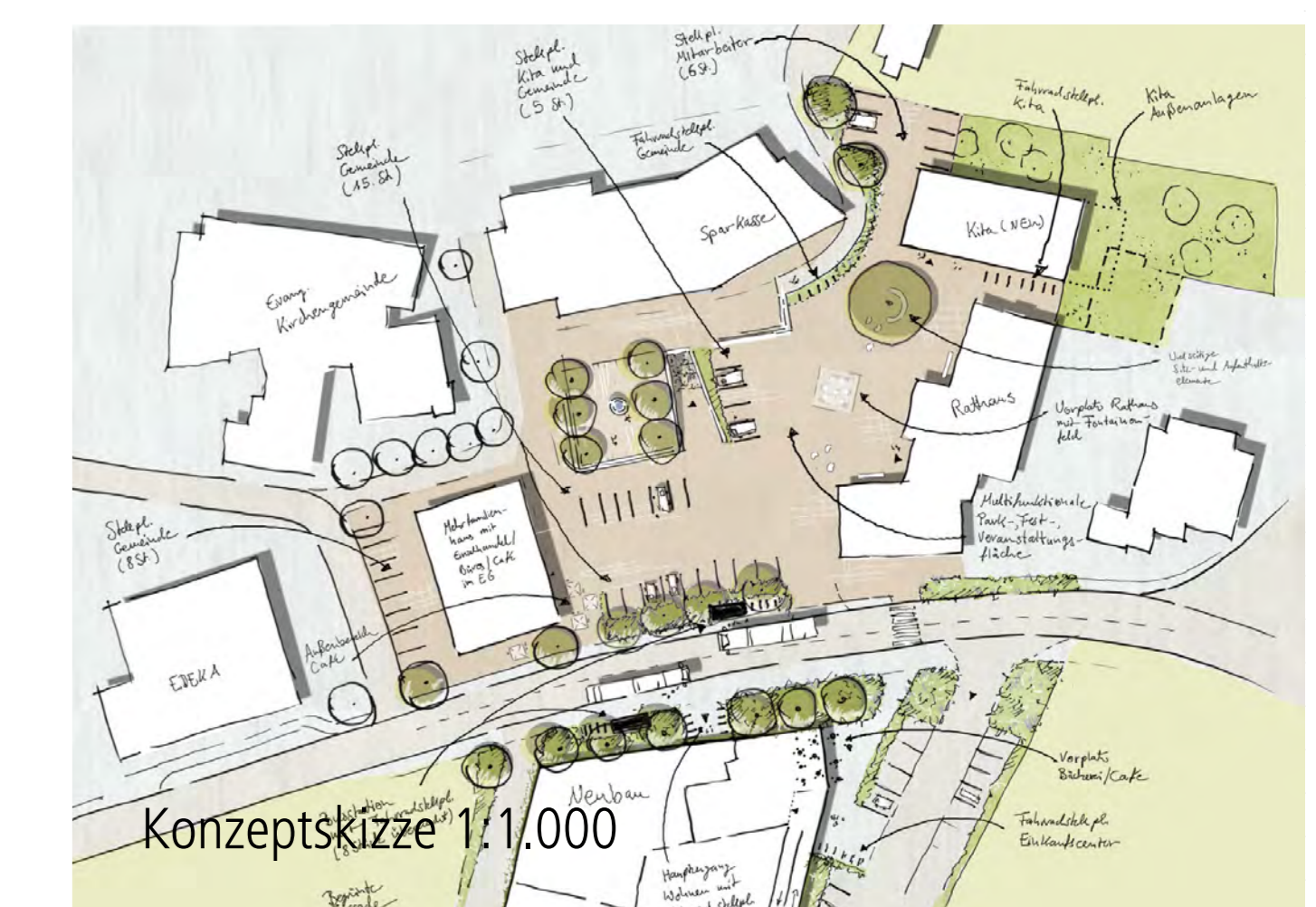
Der Übergang zur freien Landschaft wird mit zusätzlichen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die große Nordbaum im Südwesten und der Grünzettel entlang der Tettnanger Straße bleiben erhalten.

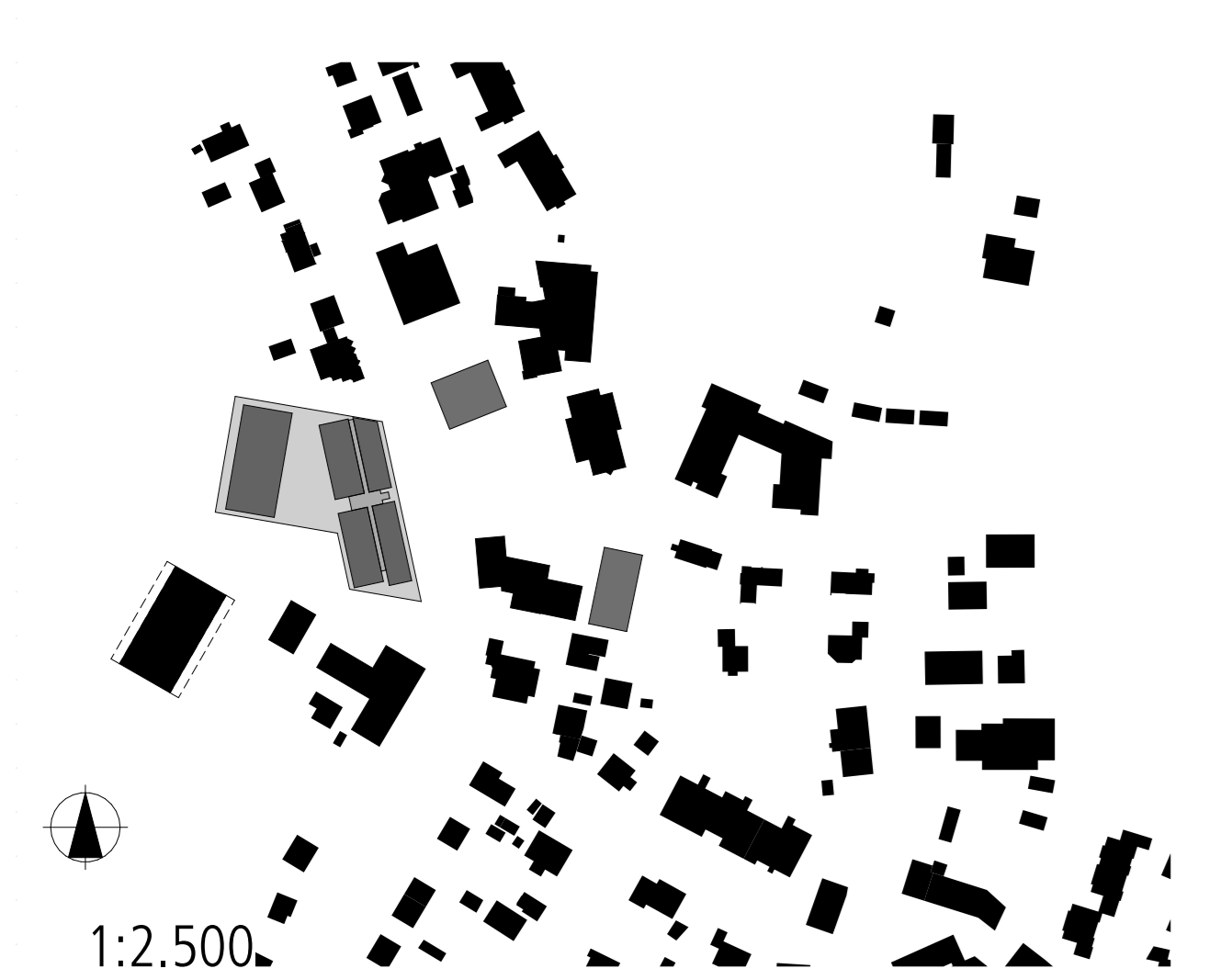
Die Fassaden des Verbrauchermärktes werden 3-seitig auf einer Fläche von 800 qm mit Rangogewächsen begrünt.



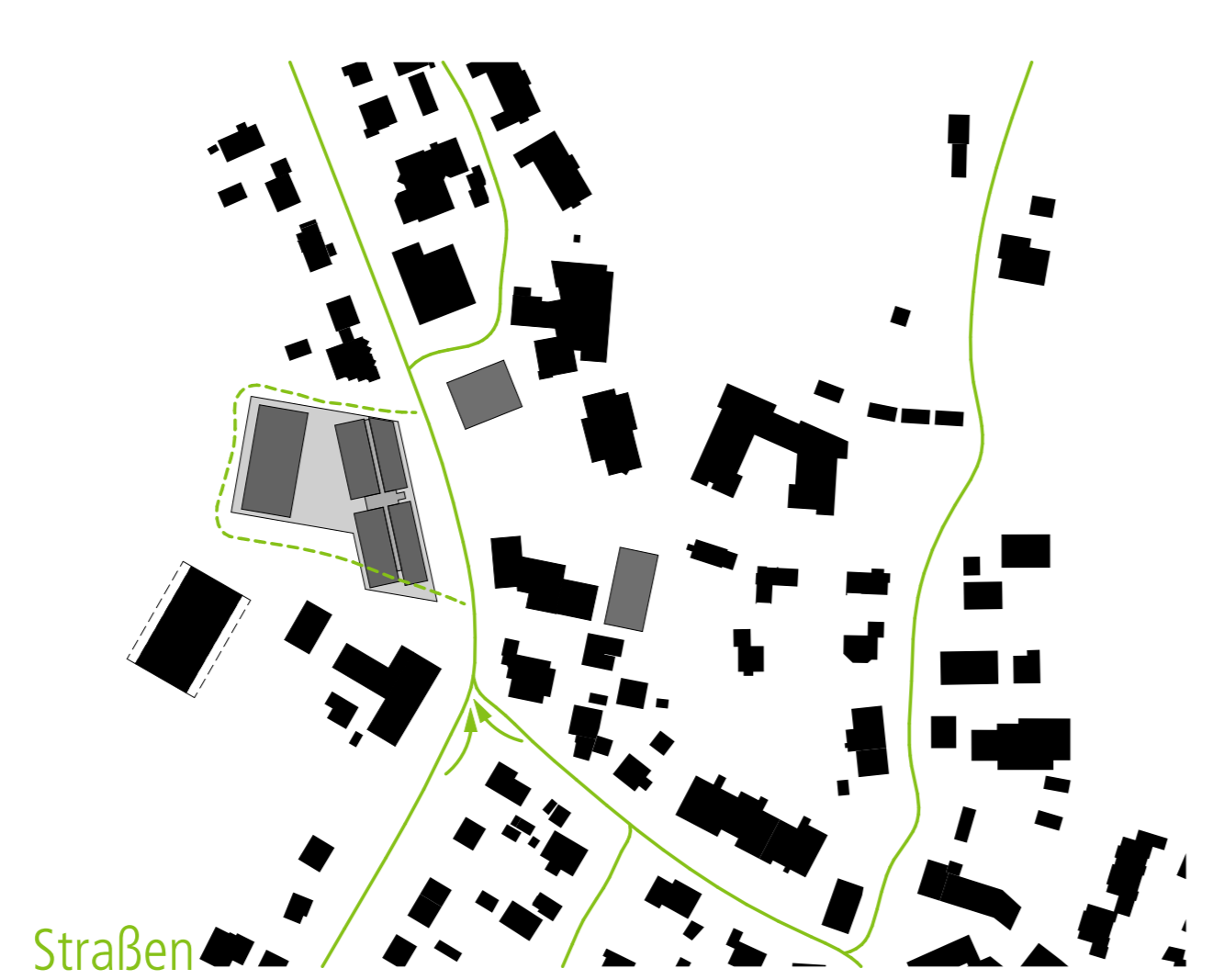
Lageplan 1:500



Konzeptskizze 1:1,000



1:2.500



Straßen



Platz



Neu



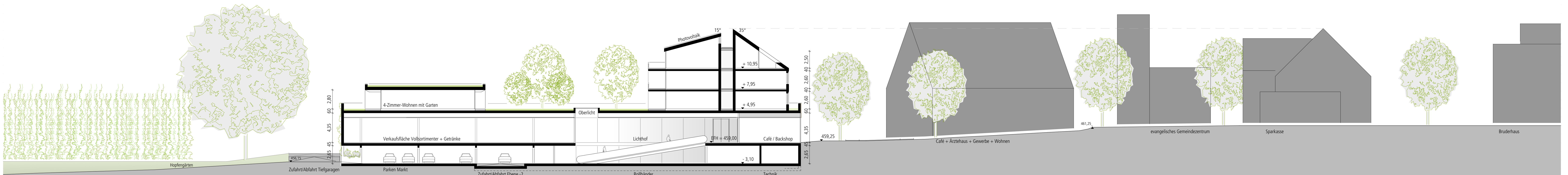
Konzeptskizze Dachgarten 1:500

B

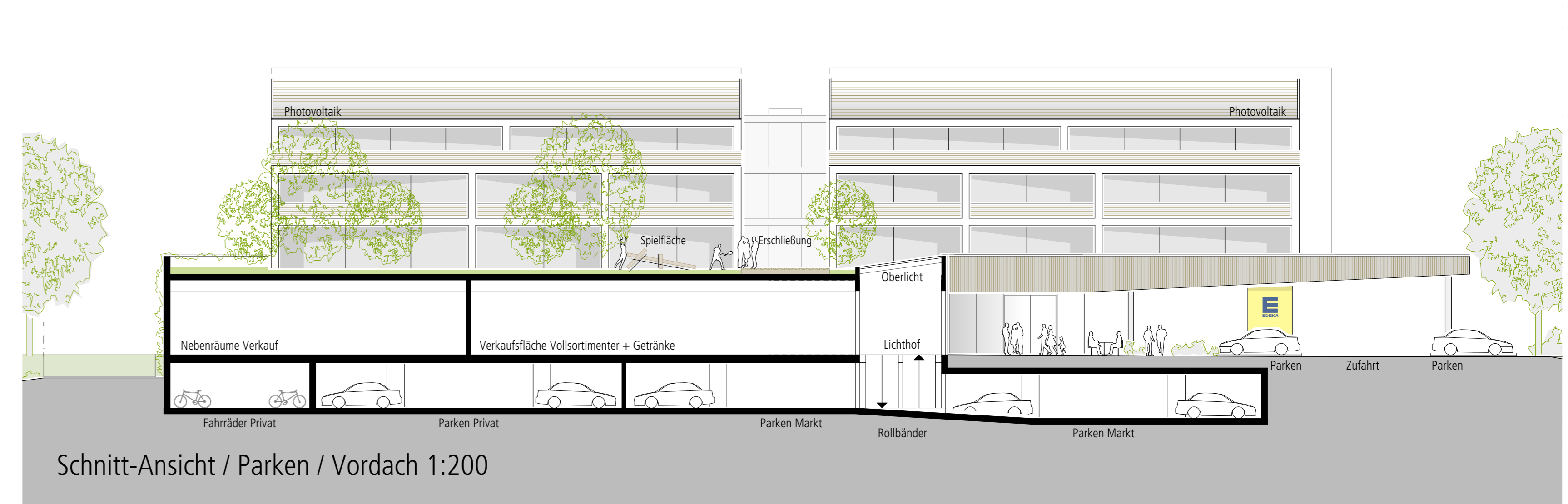
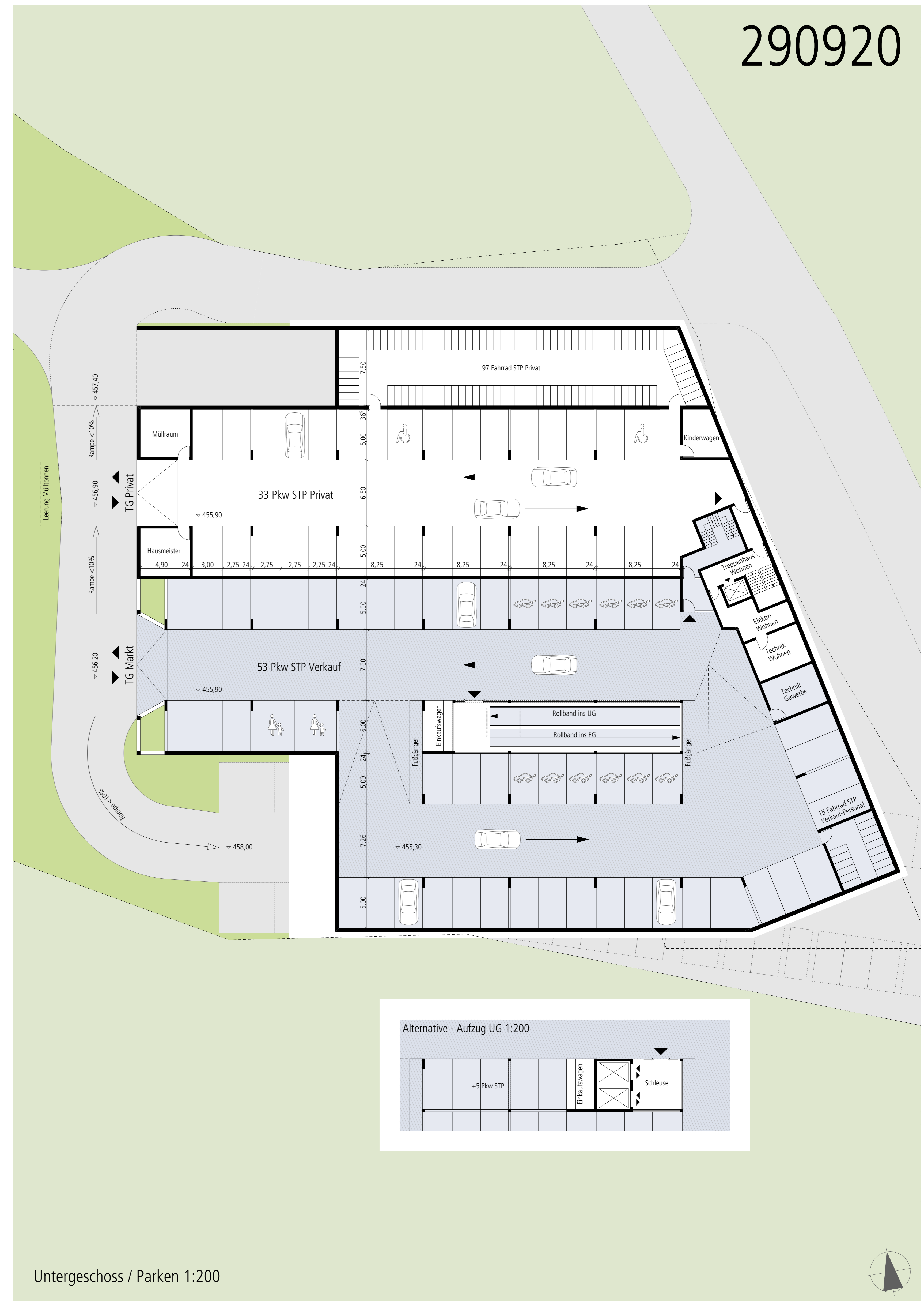
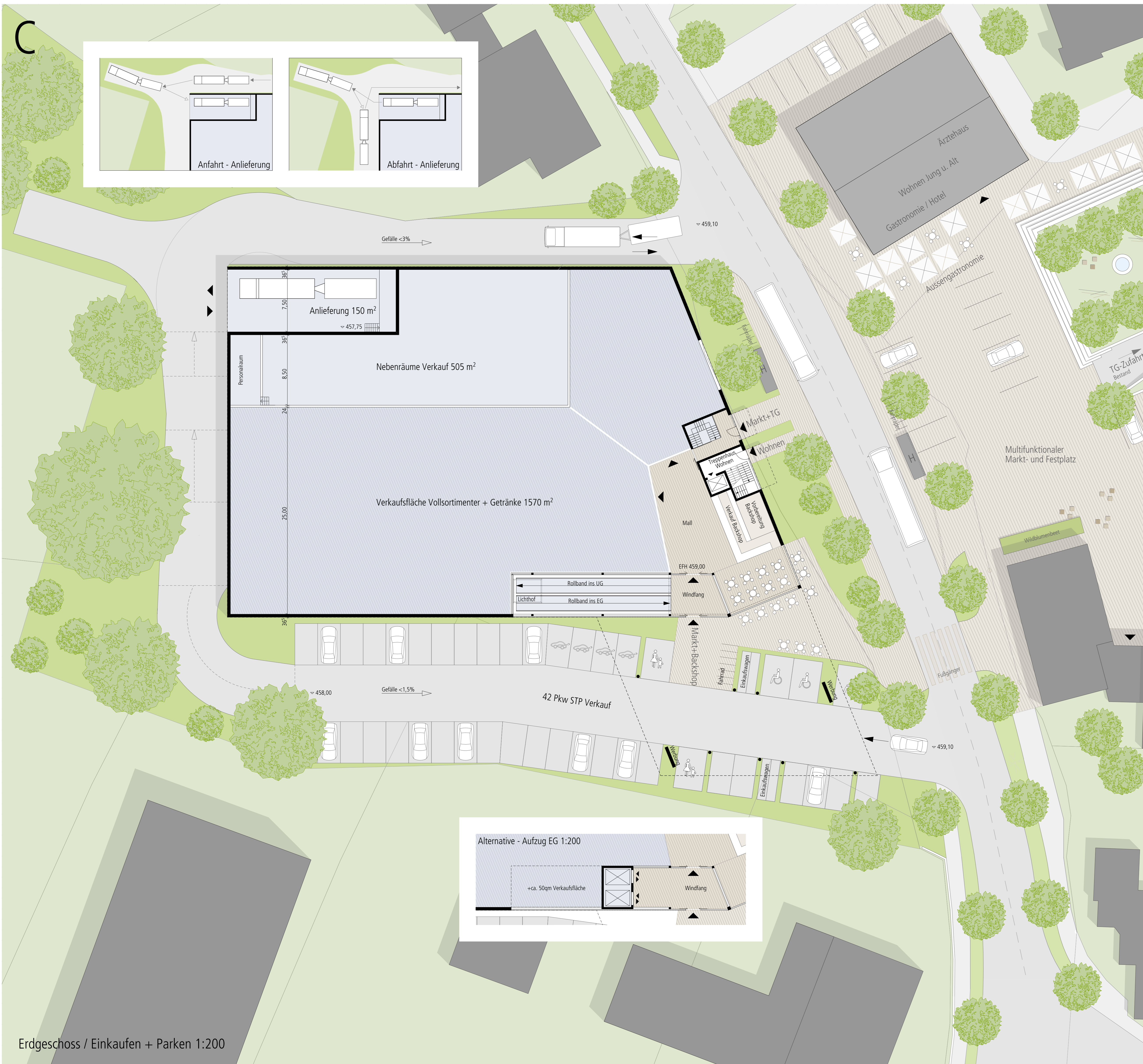
290920



Dachaufsicht / Parken + Wege + Platz 1:200



Schnitt Vollsortimenter + Platz 1:200





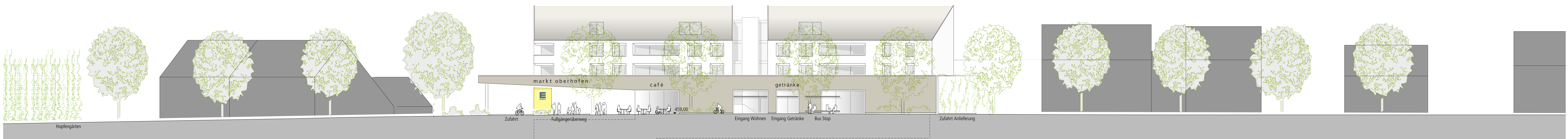
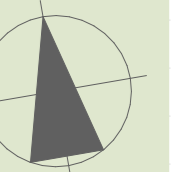
1.Obergeschoss / Wohnen / Dachgarten 1:200



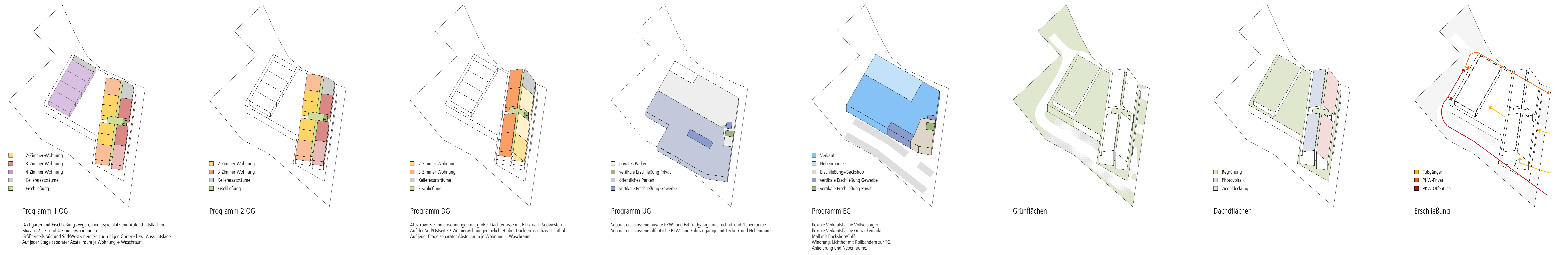
2.Obergeschoss / Wohnen 1:200



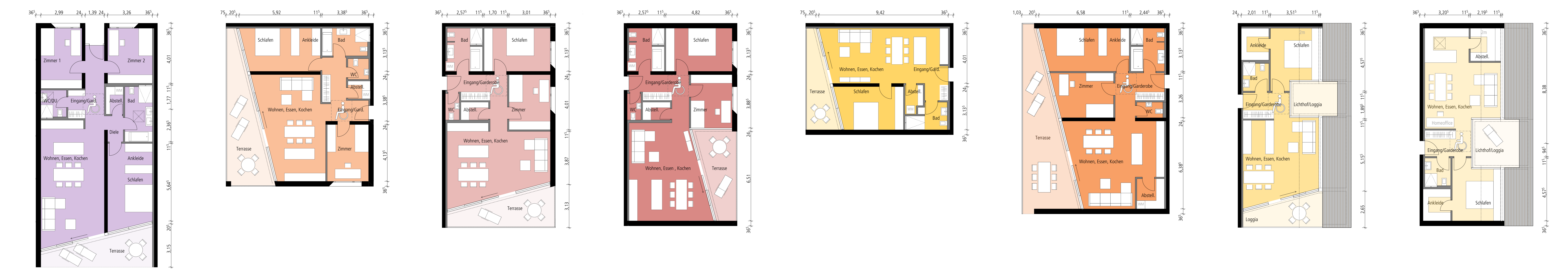
Dachgeschoss / Wohnen 1:200



Ansicht Ost / Straßenabwicklung 1:200



Nutzungsschemata



<p>4-Zimmer-Bungalow im OG West 4 Stück</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingang/Garderobe 10,70 qm Abstell. 2,46 qm Bad/DU 3,67 qm Bad 7,94 qm Diele 2,08 qm Schlafzimmer 11,14 qm Zimmer 1 12,77 qm Zimmer 2 12,68 qm Wohnen, Essen, Kochen 26,61 qm Terrasse bzw. Balkon 50% 8,68 qm <p>Wohnfläche 118,73 qm</p>	<p>3-Zimmer-Wohnung im OG West 4 Stück</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingang/Garderobe 9,91 qm Abstell. 2,06 qm WC 2,23 qm Bad 6,65 qm Schlafzimmer mit Ankleide 16,81 qm Zimmer 12,07 qm Wohnen, Essen, Kochen 32,28 qm Terrasse bzw. Balkon 50% 12,03 qm <p>Wohnfläche 94,74 qm</p>	<p>3-Zimmer-Wohnung im OG Ost 2 Stück</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingang/Garderobe 10,29 qm Abstell. 2,53 qm WC 1,89 qm Bad 7,91 qm Schlafzimmer 14,66 qm Zimmer 11,71 qm Wohnen, Essen, Kochen 35,82 qm Terrasse bzw. Balkon 50% 8,15 qm <p>Wohnfläche 92,96 qm</p>	<p>3-Zimmer-Wohnung im OG Ost 4 Stück</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingang/Garderobe 9,51 qm Abstell. 2,53 qm WC 1,89 qm Bad 7,91 qm Schlafzimmer 14,66 qm Zimmer 11,34 qm Wohnen, Essen, Kochen 36,05 qm Terrasse bzw. Balkon 50% 7,55 qm <p>Wohnfläche 91,44 qm</p>	<p>2-Zimmer-Wohnung im OG West 8 Stück</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingang/Garderobe 4,15 qm Abstell. 2,42 qm Bad 4,85 qm Schlafzimmer 14,32 qm Wohnen, Essen, Kochen 32,54 qm Terrasse bzw. Balkon 50% 5,95 qm <p>Wohnfläche 64,23 qm</p>	<p>3-Zimmer-Wohnung im DG West 4 Stück</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingang/Garderobe 9,10 qm Abstell. 4,28 qm WC 2,09 qm Bad 7,44 qm Schlafzimmer 18,77 qm Zimmer 13,55 qm Wohnen, Essen, Kochen 36,49 qm Dachterrasse 50% 17,12 qm <p>Wohnfläche 108,64 qm</p>	<p>2-Zimmer-Wohnung im DG Ost 1 Stück</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingang/Garderobe 6,13 qm Abstell. / Ankleide 4,59 qm Bad 3,28 qm Schlafzimmer 11,54 qm Wohnen, Essen, Kochen 27,71 qm Loggia 50% 4,28 qm Lichthof 50% 3,54 qm <p>Wohnfläche 61,51 qm</p>	<p>2-Zimmer-Wohnung im DG Ost 2 Stück</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingang/Garderobe 6,22 qm Abstell. 3,56 qm Bad 3,78 qm Schlafzimmer mit Ankleide 16,07 qm Wohnen, Essen, Kochen 29,31 qm Lichthof 50% 5,15 qm <p>Wohnfläche 64,09 qm</p>
---	--	--	---	---	--	---	---

Übersicht Wohnungstypen 1:100

<p>Gewerbefläche</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkaufsfäche Vollversorger (inkl. 1/3 Mall) 1.200 qm Verkaufsfäche Getränkemarkt (inkl. 1/3 Mall) 369 qm Nebenräume (inkl. Anlieferung+UG) 505 qm Backshop Verkaufstf.+Nebenräume (inkl. 1/3 Mall) 136 qm <p>2.210 qm</p>	<p>Wohnfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> 2-Zimmer-Wohnungen ca. 28% Anteil an der Wohnfläche 704 qm 3-Zimmer-Wohnungen ca. 54% Anteil an der Wohnfläche 1.365 qm 4-Zimmer-Wohnungen ca. 18% Anteil an der Wohnfläche 475 qm <p>2.544 qm</p>	<p>Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> 2-Zimmer-Wohnungen ca. 60 - 64 qm 11 Wohnungen 3-Zimmer-Wohnungen ca. 91 - 108 qm 14 Wohnungen 4-Zimmer-Wohnungen ca. 119 qm 4 Wohnungen <p>29 Wohnungen</p>	<p>Pkw-Stellplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe Pkw - im Freien 42 STP Pkw - Tiefgarage 53-58 STP Wohnen Pkw - Tiefgarage 33 STP <p>> 128 Pkw-STP</p>	<p>Fahrrad-Stellplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe Fahrrad - im Freien >7 STP Fahrrad - Keller 15 STP Wohnen Fahrrad - Keller 97 STP <p>> 119 Fahrrad-STP</p>	<p>Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grünflächen auf Geländeebene 1.490 qm Grünflächen als Dachgarten mit Wägen 1.172 qm Dachbegrünung 1-geschossiges Wohngebäude 676 qm Dachbegrünung auf Erschließungsfür + Treppenhäus 154 qm <p>3.492 qm</p>	<p>GRZ</p> <ul style="list-style-type: none"> GRZ I 0,49 GRZ II 0,28 <p>GRZ Gesamt: 0,77</p>	<p>GFZ</p> <ul style="list-style-type: none"> GFZ - Gewerbenutzung 0,40 GFZ - Wohnnutzung 0,58 <p>GFZ Gesamt: 0,98</p>
--	--	---	---	---	---	--	--

