

Kenndaten "Testentwurf W 2"

zur geplanten Bebauung des IWF-Geländes (Nonnenstieg 72)

Dr. Francisco Welter-Schultes
20. Juni 2013

Kenndaten:

Nutzfläche: 15.900 qm

Geschossflächenzahl **GFZ 0,95**

Grundflächen der Häuser: 950 qm + 1000 qm + 1200 qm + 250 qm + 350 qm = 3750 qm

Grundflächenzahl GRZ 0,17 plus Zufahrten, Summe ca. 0,20

Bruttorauminhalt: ca. 54.000 m³

43 % des Grundstücks werden als Baufeld begriffen, der Rest steht als unbebaubares Gebiet im praktischen (nicht im rechtlichen) Sinn unter Naturschutz.

Gewerbeflächen (Café, Ladenräumlichkeiten): ca. 1800 qm

Anzahl der Wohnungen: 166 bei durchschnittlicher Größe von 85 qm

Erschließung und Stellplätze:

Eingangsbereiche zu den drei Wohnhäusern des Hauptkomplexes jeweils vom Hof aus. Es gibt straßenseitig zwei Zugänge zu den Innenhofbereichen (nur Bewohner und Rettungsdienste haben dort Zugang).

Zugänge zu den Geschäften bzw. Gastronomiebetrieben direkt an der Straßenseite.

Eine einzige große Tiefgarage unter dem Hauptbaufeld. Die Tiefgarageneinfahrt ist in der Zeichnung nicht dargestellt. Die Größe der Tiefgarage wird in Zusammenarbeit mit der Immobilienvermittlung ermittelt, und hängt von der Umsetzung eines Verkehrskonzeptes ab.

Die Häuser im Nordbereich werden über den bereits vorhandenen Stichweg zum Nonnenstieg hin erreicht. Stellplätze dort entweder oberirdisch oder in einer kleinen Tiefgarage, auch dies hängt vom Verkehrskonzept ab.

Unterschiede zum Testentwurf W 1

Der Unterschied zwischen beiden Testentwürfen liegt nur in der Masse. Bei W 1 wird eine GFZ von 0,84 erreicht, bei W 2 etwas mehr (0,95). Bei den Häusern im Nordbereich sind die südwestlichen Baukörperbereiche in W 1 weniger hoch als in W 2. In den Hauptkomplexen sind die Baukörper in W 1 tendenziell auch etwas niedriger als in W 2. Die höchsten Türme in W 1 sind 6 Stockwerke hoch, in W 2 sind es 7.