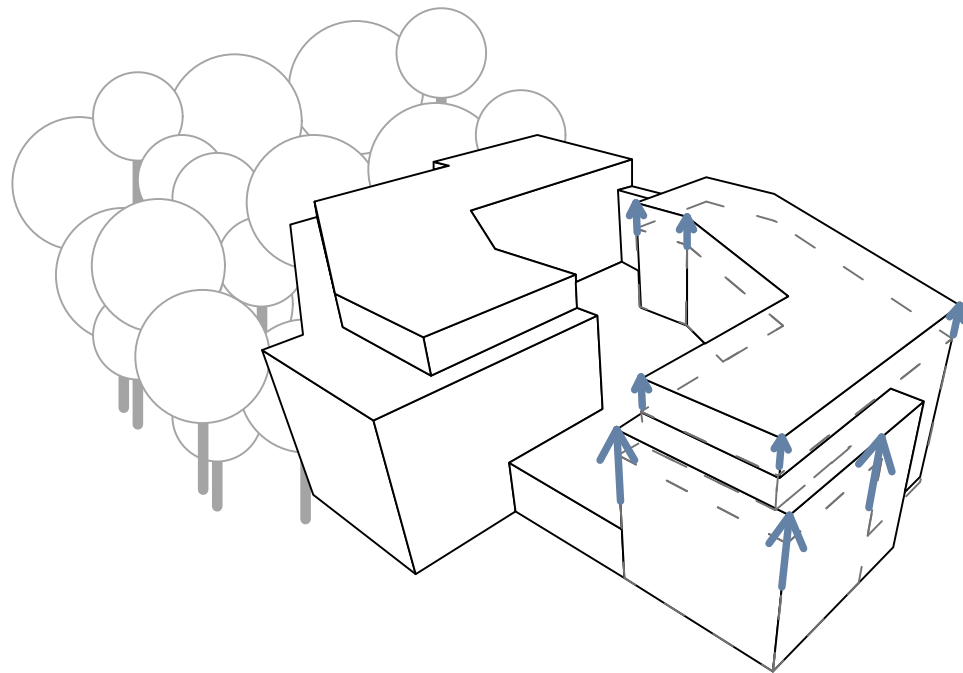


**Ausgangslage\_Kubatur** der Baukörper zum  
Gestaltungsgremium 29.11.2021

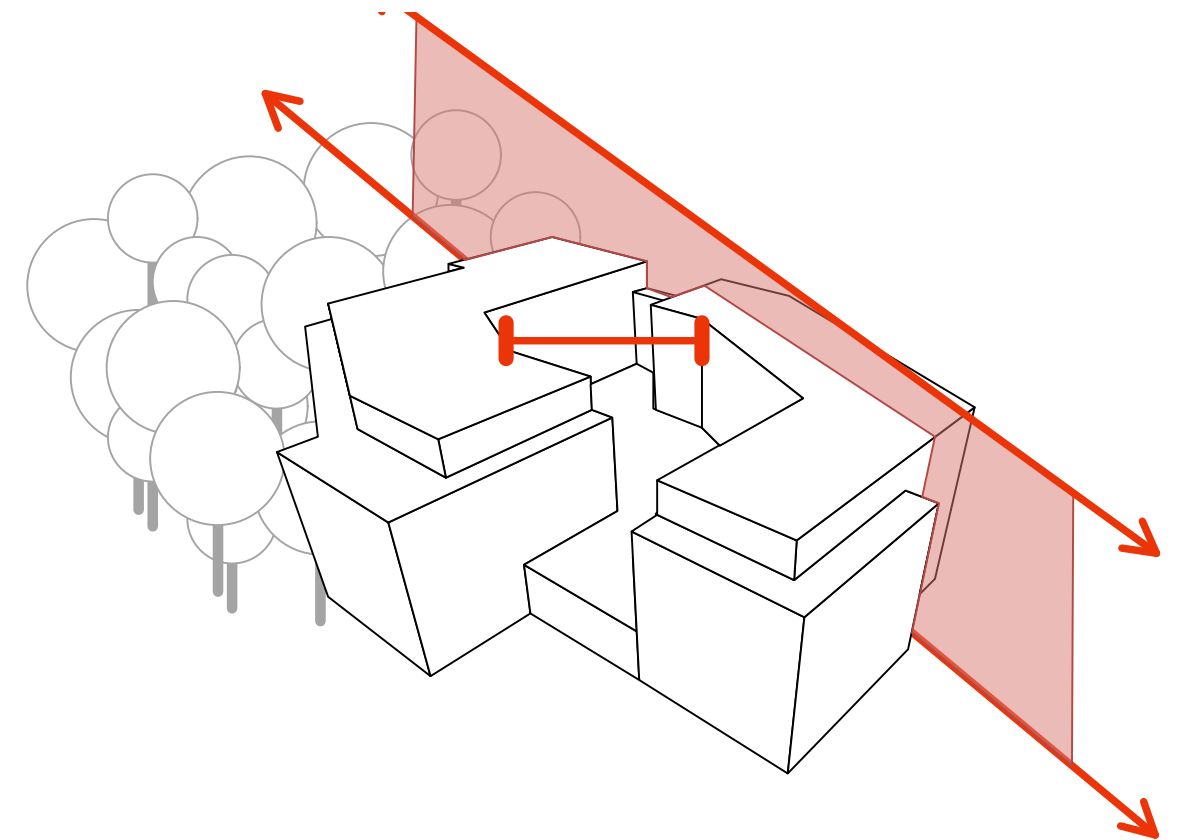
**Ausgangslage\_Zwänge**, die die Kubatur beeinflussen

- Anbauverbotszone
- erhaltenswerte Bäume



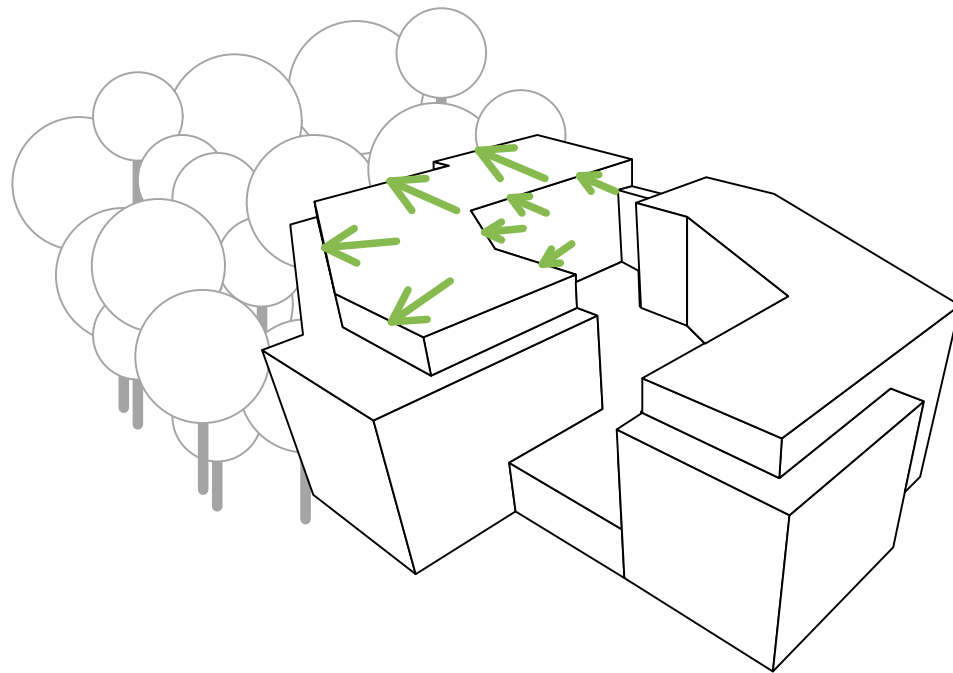
**Höhenentwicklung** Beide Baukörper werden in der Höhe bzw. Geschossigkeit angeglichen

- nördlicher Baukörper wird um ein Geschoss erhöht
- Baukörper wird klarer und präsenter
- Erhöhung verbessert den Schallschutz des südlichen Baukörpers und des Hofes



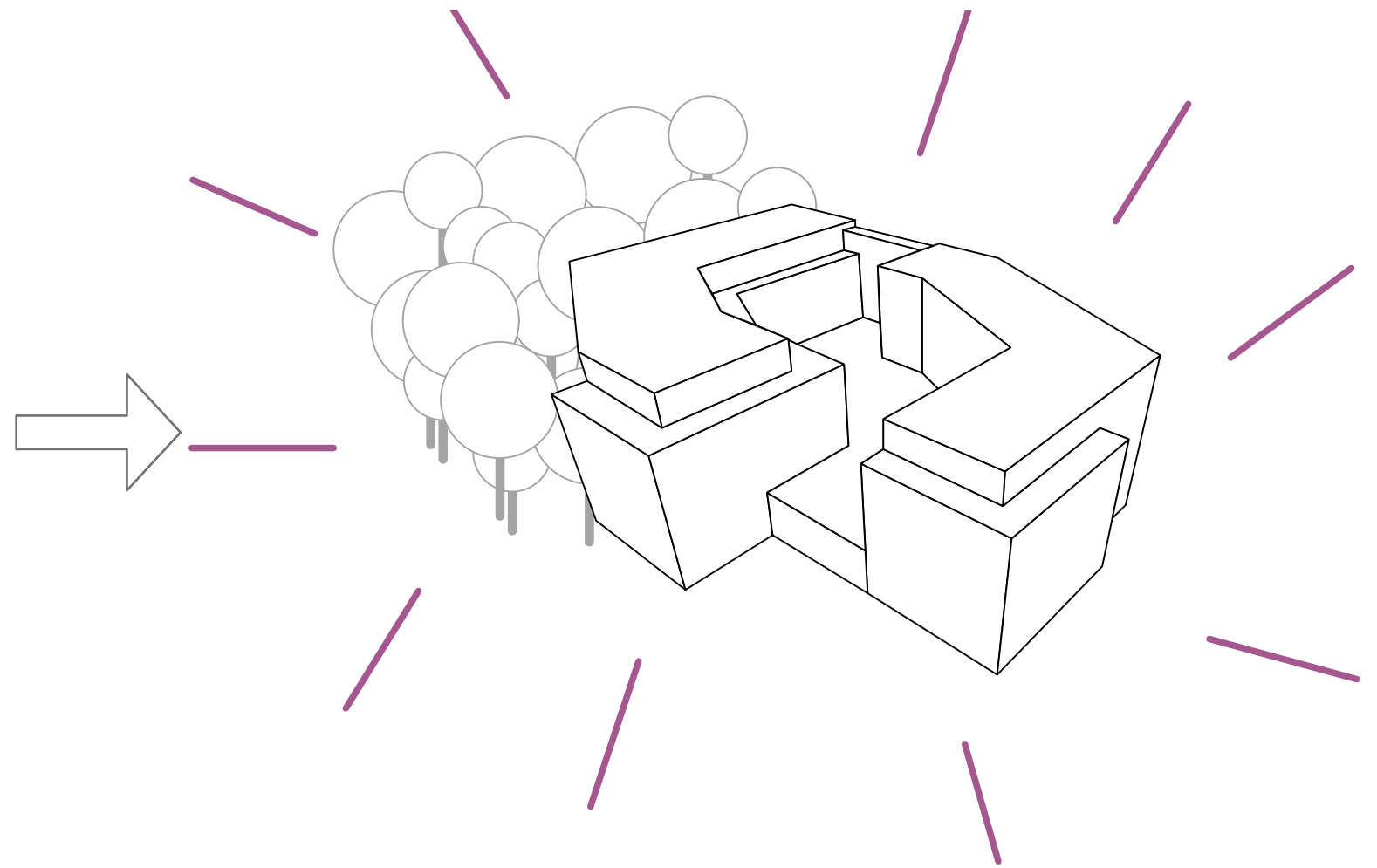
**Auswirkungen** geänderte Höhenentwicklung

- Hofbereich wirkt enger auch wenn Abstandflächen auch zur Bezugshöhe gewachsenes Gelände (nicht OK Hof) eingehalten werden.
- weitere Verschiebung des nördlichen Baukörpers wird als kritisch erachtet und wird nicht weiter verfolgt.



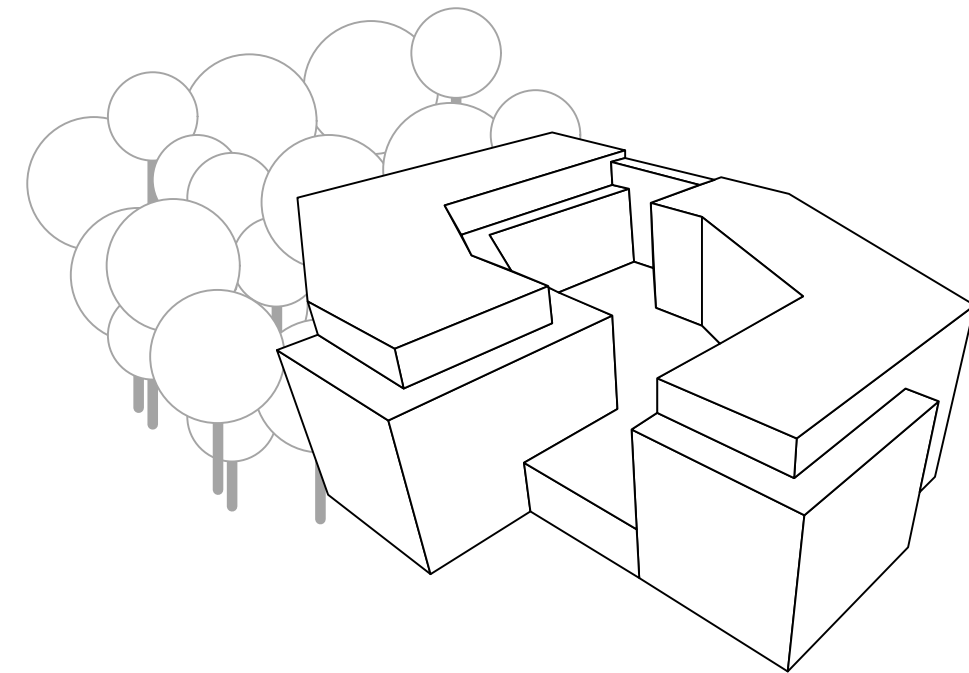
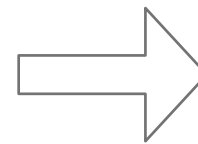
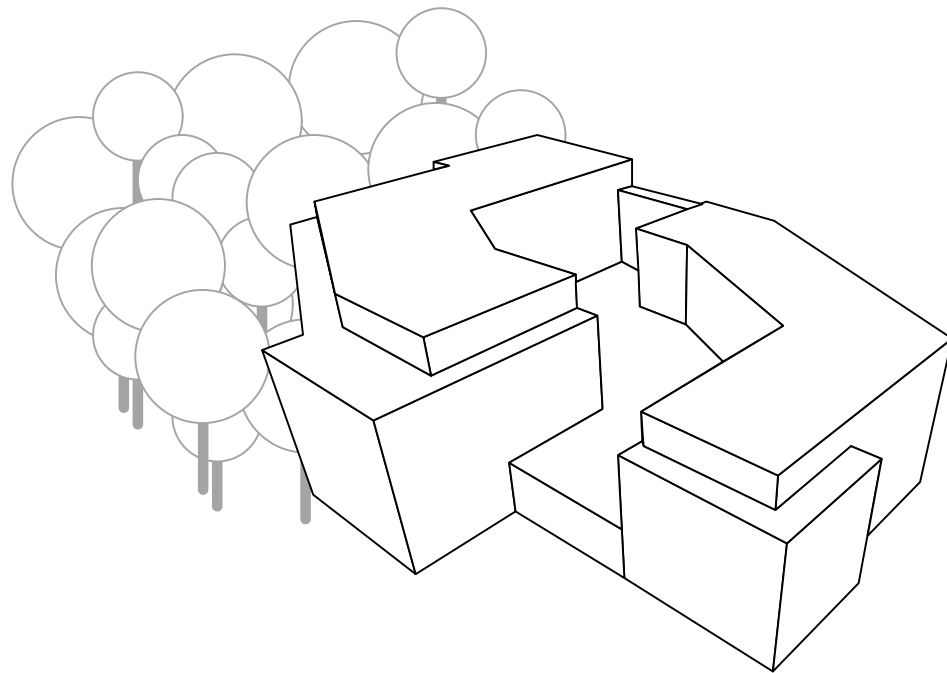
**Staffelgeschoss**\_Staffelgeschoss des südl. Baukörpers

- Staffel wird nach südwestlich verschoben, um Belichtung des Hofes zu verbessern.



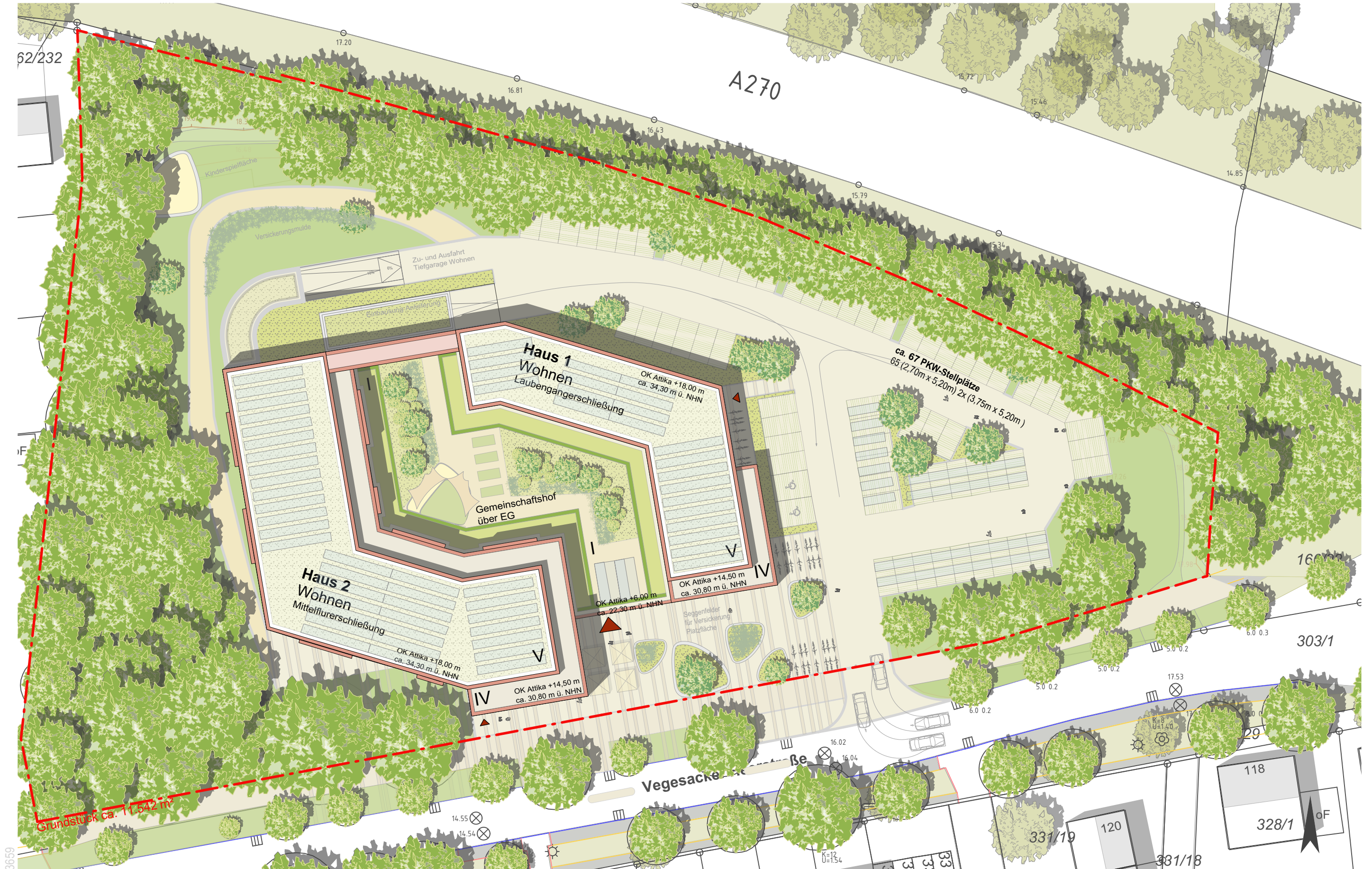
**Ergebnis**\_Kubatur wirkt selbstverständlich

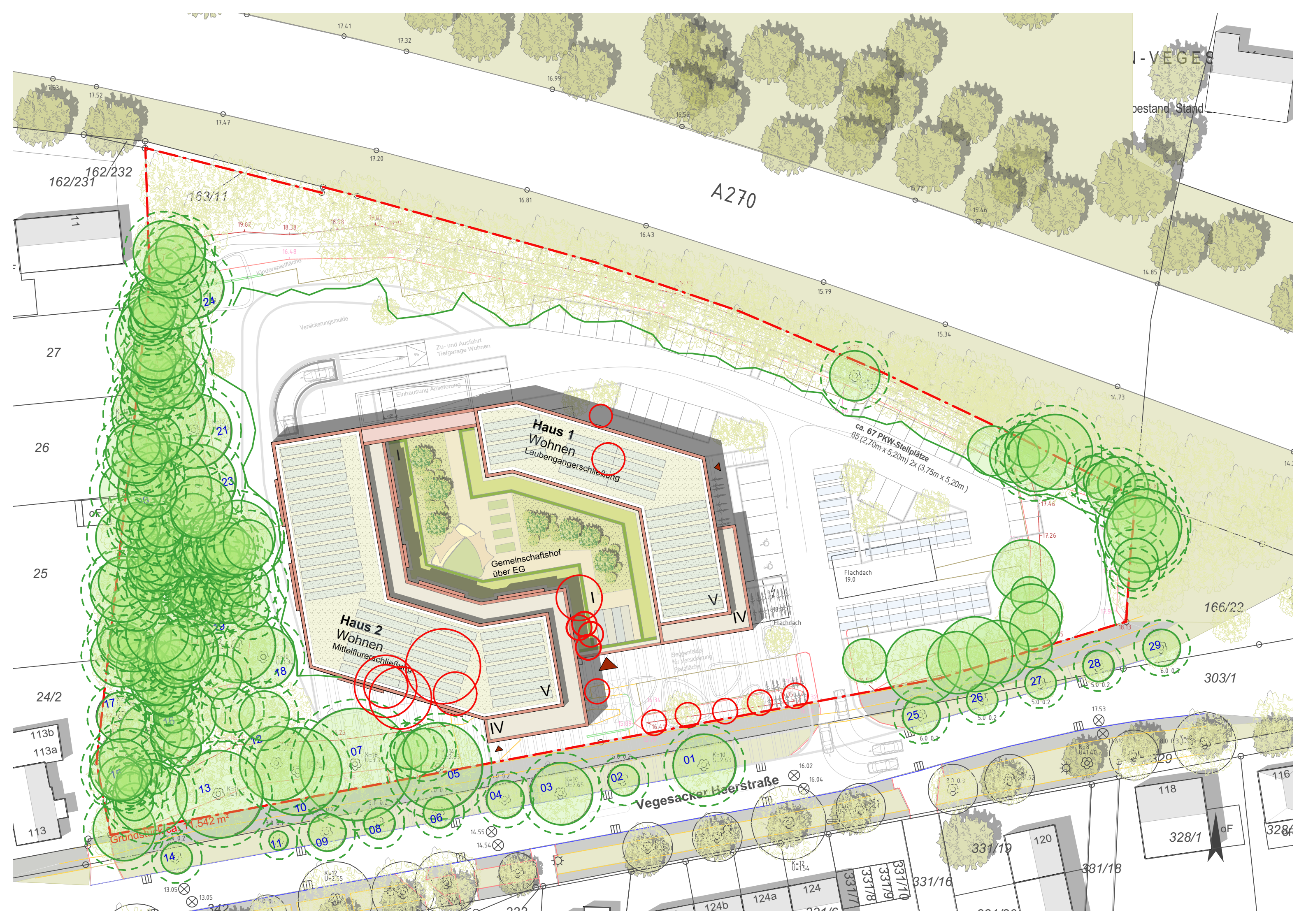
- die beiden Baukörper sprechen in der Kubatur miteinander
- verbesserter Schallschutz durch Höhenanpassung



**Ausgangslage**\_Kubatur der Baukörper zum  
Gestaltungsgremium 29.11.2021

**Ergebnis**\_Kubatur der Baukörper zum  
Gestaltungsgremium 31.02.2022





Planung Stand 29.11.2021 Lageplan mit Anbauverbotszone (40m) und Baumerhalt

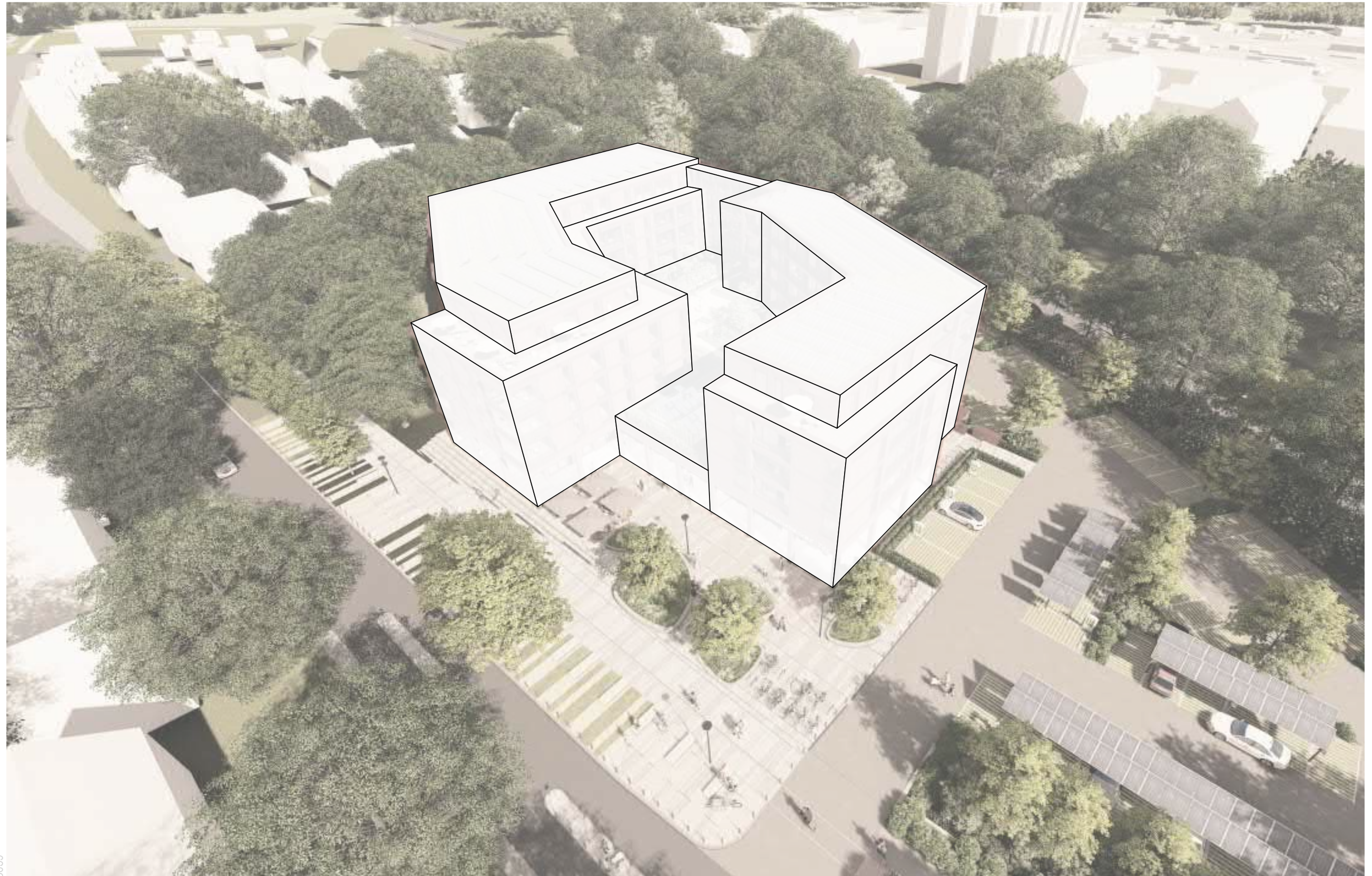


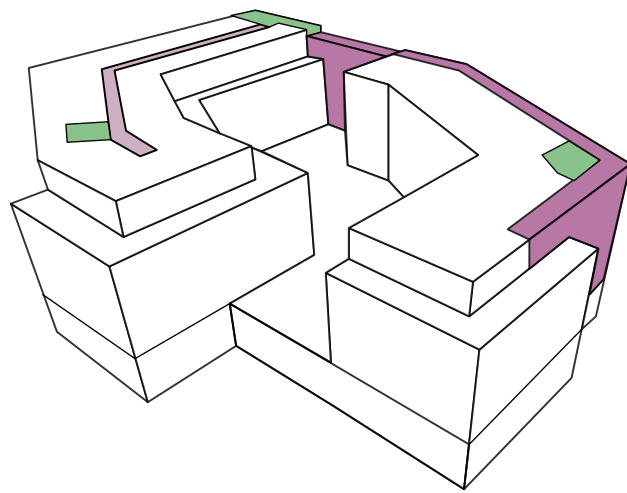
Planung Stand 31.01.2022 Lageplan mit Anbauverbotszone (40m) und Baumerhalt





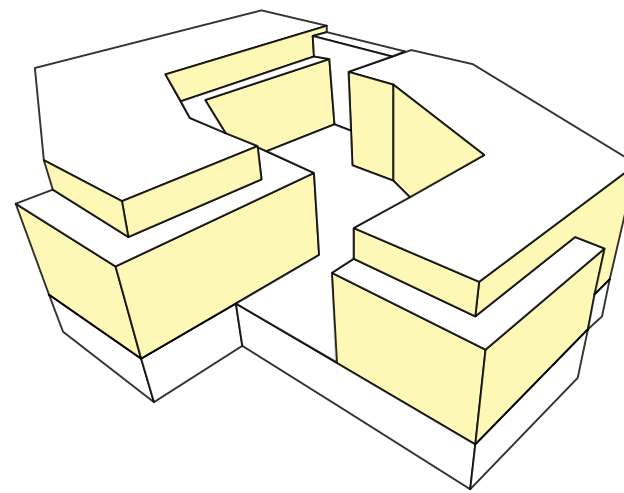






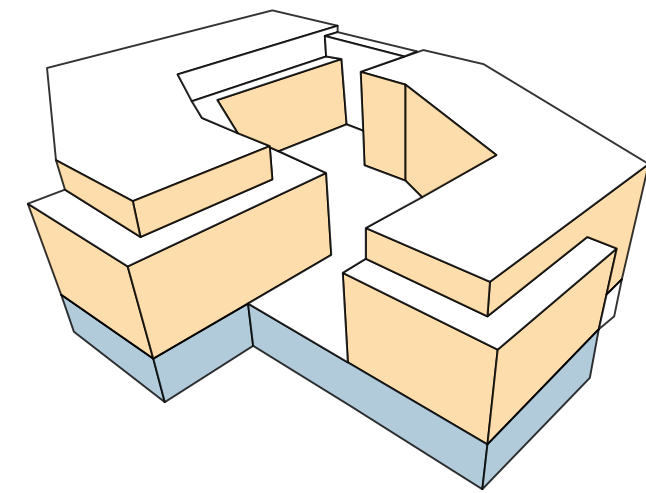
**Erschliessung**

- nördl. Baukörper mit Laubengangerschliessung
- südl. Baukörper mit Mittelflurerschliessung



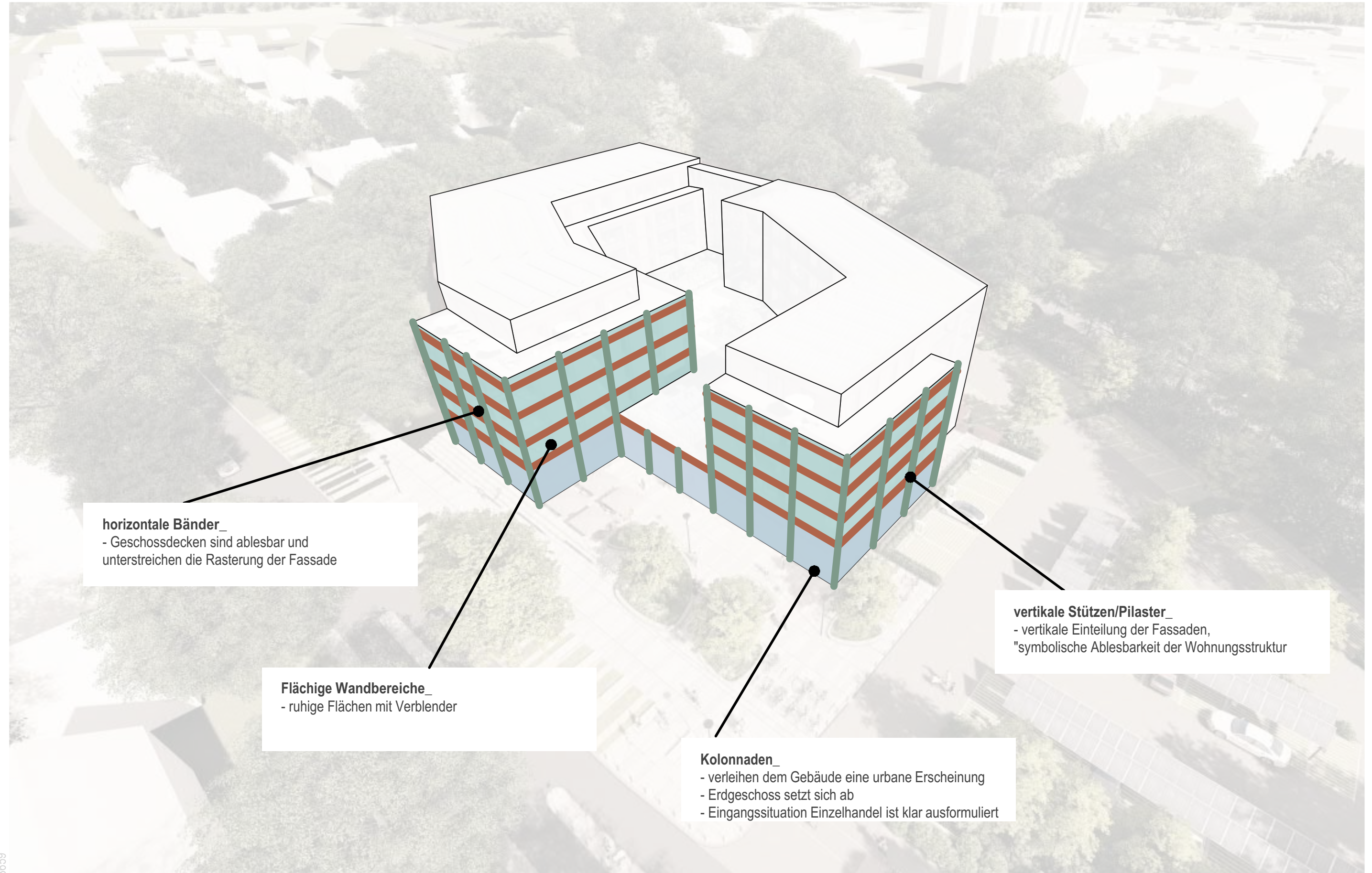
**Schallschutz\_**

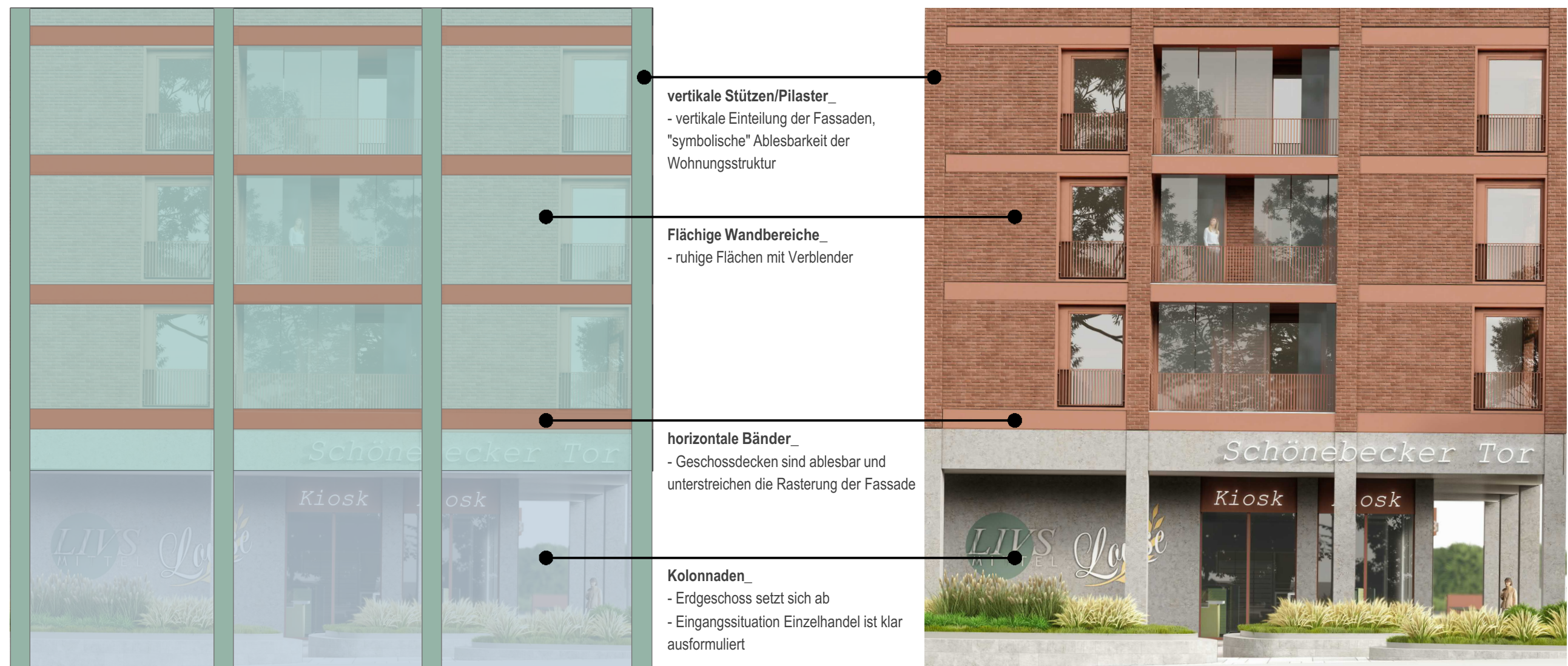
- fast alle Fassaden mit Schallschutzanforderungen
- Erschliessung (Laubengang) reagiert auf Lärmbelastung
- Freisitze müssen verglast sein (Loggien)



**Nutzungen\_**

- Erdgeschoss mit Einzelhandel und öffentl. wirksamen Nutzungen
- Obergeschosse mit Wohnnutzung, vorwiegend kleine WE









**Fensterelemente\_**

- grösstmögliche Fensterflächen  
gem. Energiestandard

- evtl. Nachströmöffnungen können  
in dem seitlichen Bereich integriert werden;  
die Verblendfassade wird nicht gestört.

**Freisitze\_**

- Freisitze müssen gem. Schallschutzvorgaben  
verglast (z.B. Solarlux) sein.

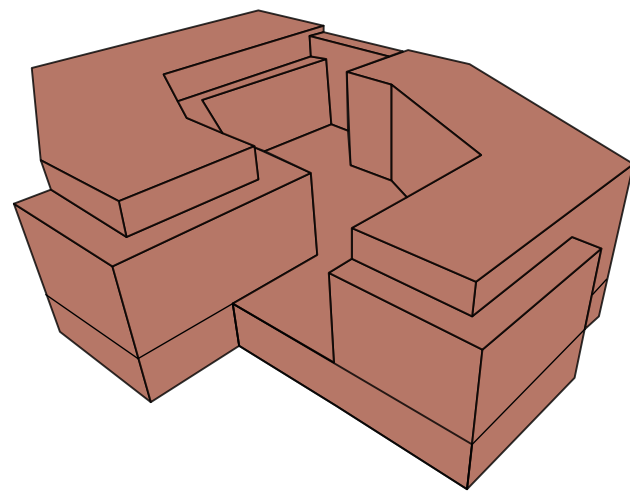
- Freisitze werden als Loggien, bzw als Mischform  
(1m Loggia, 0,5m Balkon) geplant. Es entstehen keine  
gestalterisch schwierigen Vorbauten durch verglaste Balkone

**Raster\_**

- klares und gleichzeitig subtiles Raster aus  
plastischen, rauhen  
Vertikalen (Verblend) und flächig integrierten,  
glatten Horizontalen (z.B. Metallelemente)

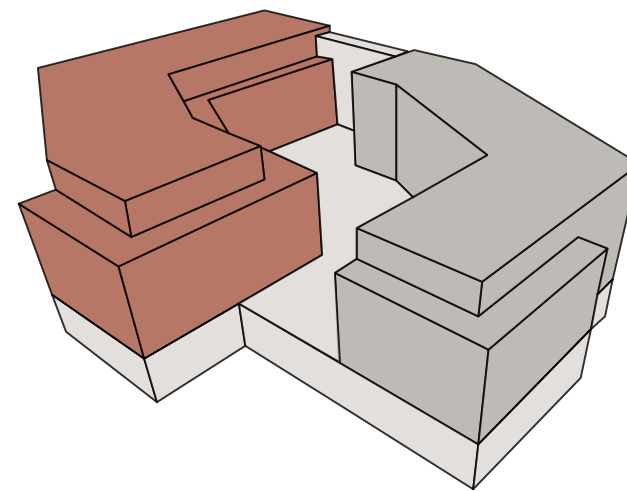
**Flexibilität\_**

- innerhalb der flächigen Verblendfeldern  
können die Fenster (zwei Formate) flexibel  
angeordnet werden und auf die  
Grundrissanforderungen reagieren.



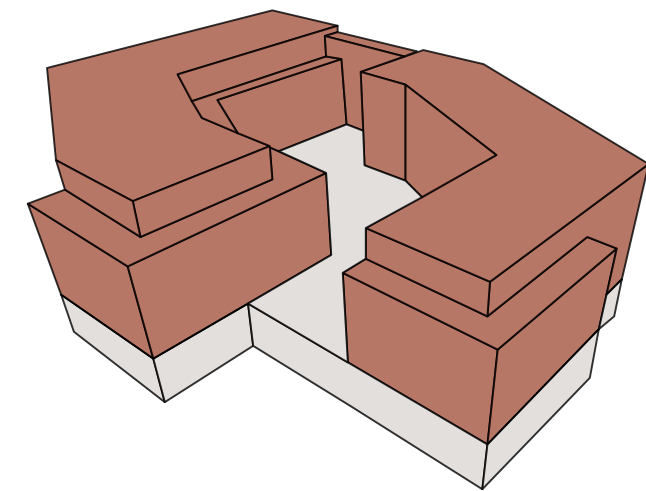
## Variante A

- alle Geschosse in rotbraunem Verblender
- Baukörper in monolithischer Farbigkeit



## Variante B

- Obergeschosse des südl. Baukörpers in rotbraunem Verblender
- Obergeschosse des nördl. Baukörpers in grauem Verblender
- beide Baukörper eint eine Verwandtschaft in der Fassadengestaltung
- Erdgeschoss als verbindender Sockel in Sichtbeton ausgebildet



## Variante C

- Obergeschosse in rotbraunem Verblender
- Erdgeschoss als Sockel in Sichtbeton ausgebildet

























Entwicklung:



**Schröder Vegesack GmbH & Co. KG**

Von-Somnitz-Ring 4a  
21423 Winsen (Luhe)

T 04171 88 18 11  
info@schroederimmobilien.de  
www.schroederimmobilien.de

Planung:



Weidestraße 128  
22083 Hamburg

T 040 7344 565 40

www.skaioffice.de





