

# RAUMWERK

Auftraggeber

---

Projektadresse

---

Flurstück(e)

---



# Grundstücksanalyse

**Alter des Bestandes**

1961 - 1970

**Grundstücksmaße**

71,4 × 160,3 × 14,2m

5.329 m<sup>2</sup>

**GRZ**

0,56

**GFZ**

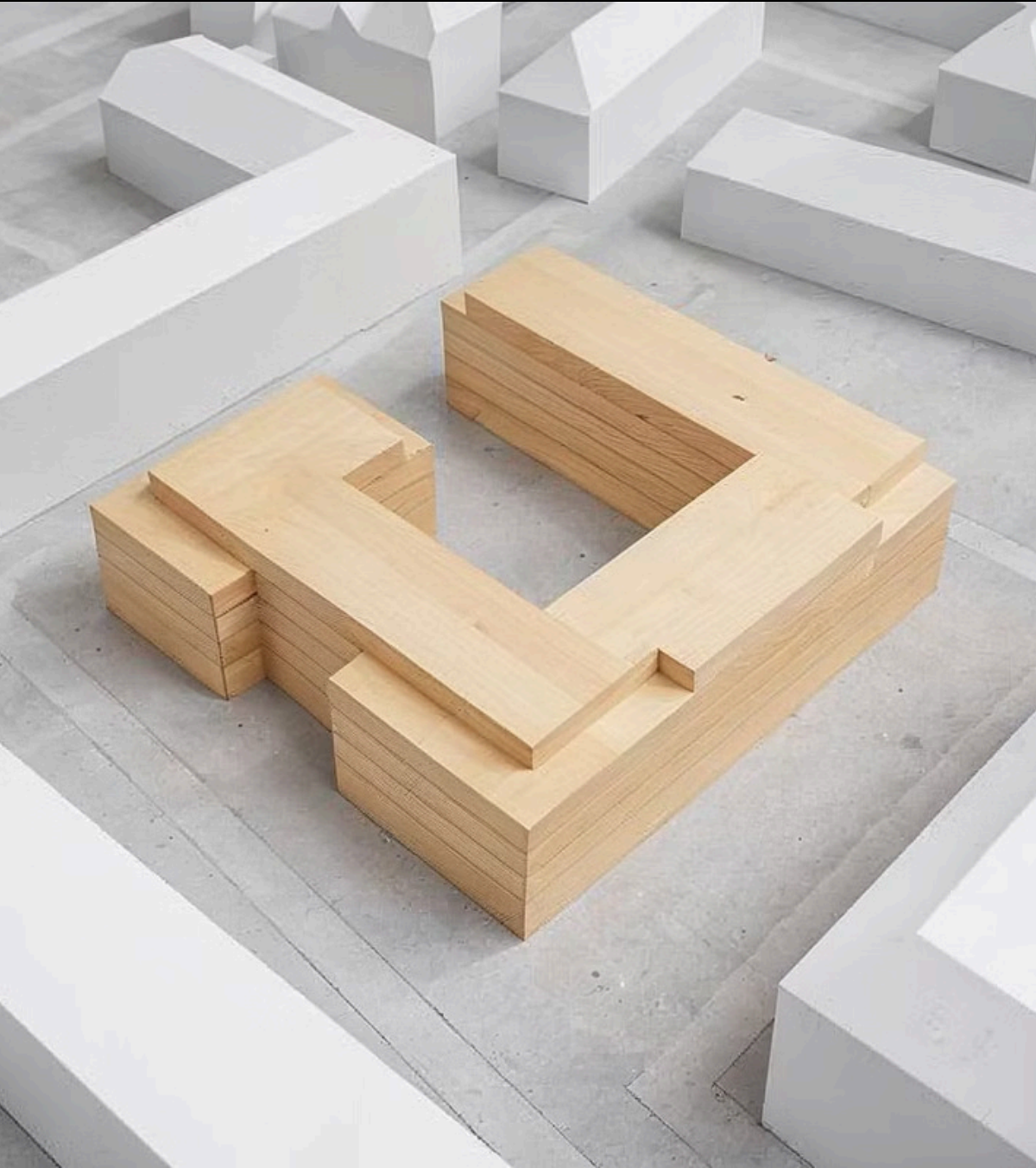
0,63

**BGF**

6.133 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche  
(x0,85)**

5.214 m<sup>2</sup>



# Unser Konzept: Struktur trifft Freiraum

## Grundstück

Das Grundstück befindet sich in einem **Gewerbegebiet (GE)**. Es gibt einen **Bebauungsplan**, der das Maß und die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Aufgrund seines **Alters, Entwicklungen in der Umgebung** und nach Rücksprache, soll dieser jedoch **nicht herangezogen** werden. Daher werden folgenden Annahmen unter Betrachtung des **§34 BauGB** vorgenommen.

## Entwurf

Das Gebäude nutzt seine **markante Geometrie**, um **maximale Lichtausbeute** mit maximaler Privatsphäre zu kombinieren. Während sich das Gebäude zur Nachbarschaft hin **selbstbewusst präsentiert**, entsteht im Inneren eine **geschützte Welt der Ruhe**. Mit einer intelligenten Aufteilung in Wohn- und Gewerbeflächen ist **RAUMWERK** eine zukunftsichere Immobilie, ökologisch und durchdacht bis ins **Detail**.



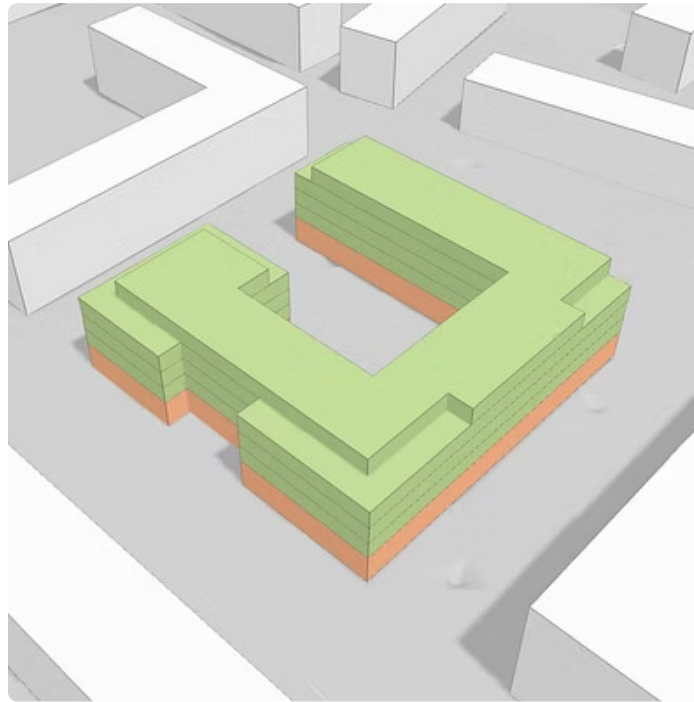
syte

# Bebauungsvorschlag



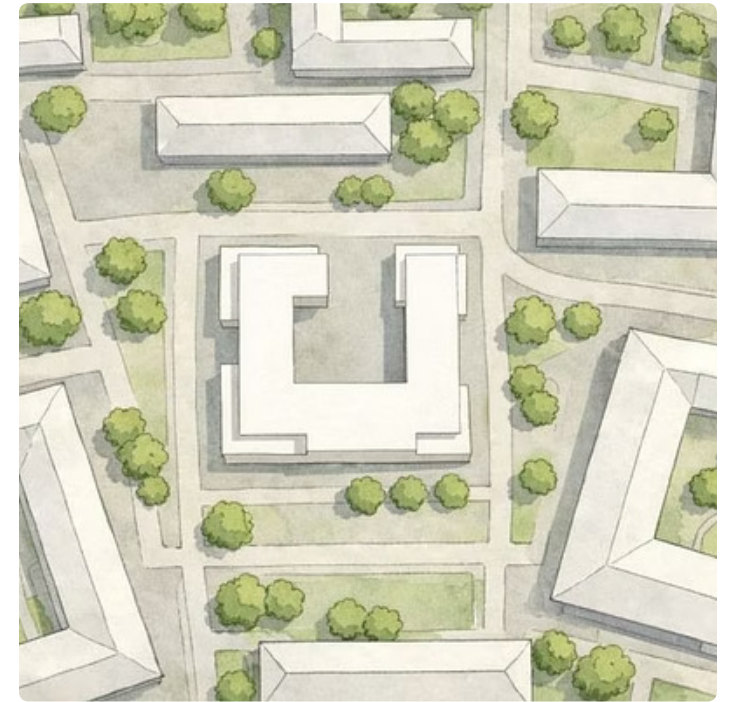
## Städtebau

Der neue Entwurf nimmt die historische Quadratform auf, interpretiert sie aber völlig neu und fungiert als der mittlere Schlussstein der Entwicklung entlang der Stadtachse.



## Nutzung

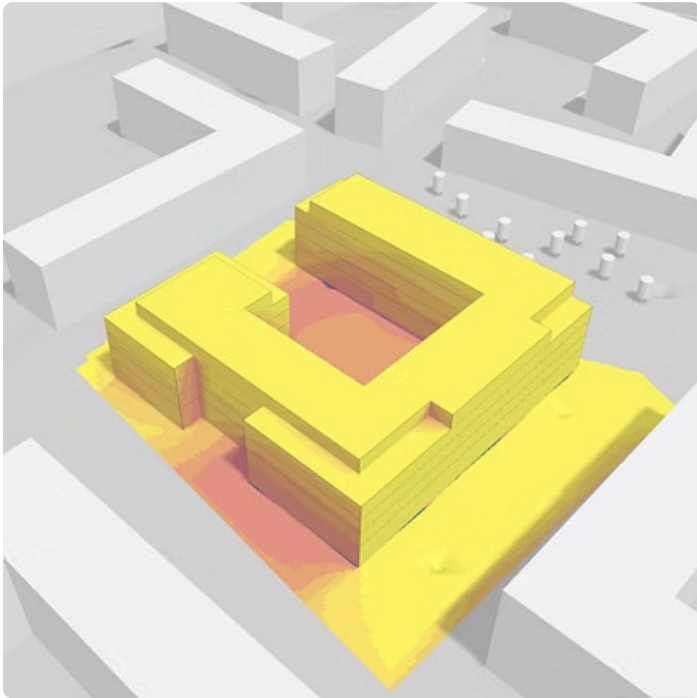
Der Fokus liegt hier klar auf der Kombination von Gewerbeflächen im Erdgeschoss und ergänzende Wohnnutzung in den Obergeschossen.



## Lageplan

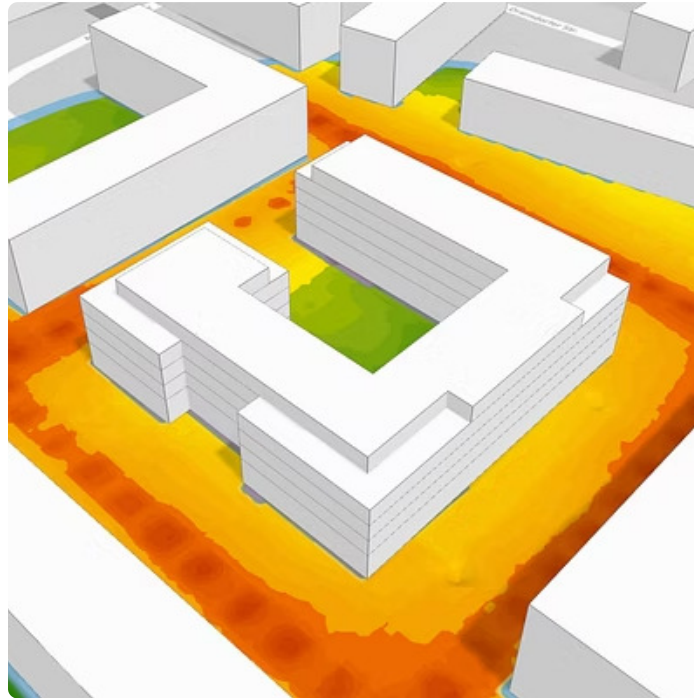
Während sich das Gebäude zur Nachbarschaft hin selbstbewusst präsentiert, entsteht im Inneren eine geschützte Welt der Ruhe. Mit einer intelligenten Aufteilung in Wohn- und Gewerbeflächen.

# Bebauungsvorschlag



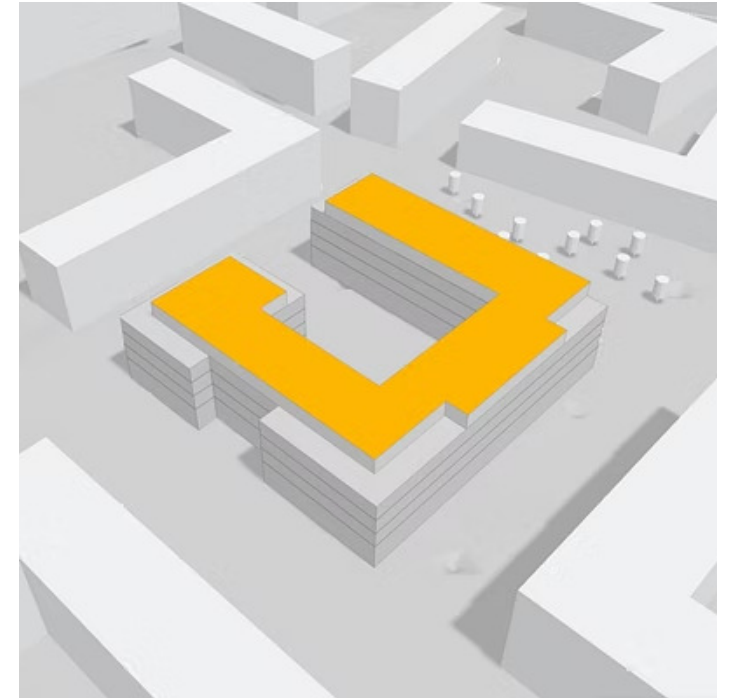
## Tageslicht

Der Freiraum um und in dem Neubau ermöglicht eine großzügige Belichtung aller neu entstehender Wohnungen.



## Lärm

Durch die neu geschaffene Form wird der Schall aus dem inneren und eher privateren Bereichen rausgehalten.



## Solar

Auch die Nutzung von Solaranlagen, um den eigenen Stromverbrauch mit abzudecken, bietet sich hier gut an.



# Nutzungsverteilung

Nutzungsart	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Wohnen - frei	4.552	63
Gewerbe	846	27
<b>Gesamt</b>	<b>11.253</b>	<b>100</b>
Stellplätze	10 Stk.	Oberirdisch
Stellplätze	160 Stk.	Tiefgarage

**Grün:** Wohnen - frei | **Orange:** Gewerbe





syte

# Alles auf einen Blick

Der Entwurf fungiert als der **nördliche Schlussstein** in mitten der Stadtentwicklung. Es verwandelt eine versiegelte Gewerbebrache in einen lebendigen Organismus, der **Wohnen und Arbeiten** verbindet. Wo früher Waren verschoben wurden, werden künftig **Lebensqualitäten geschaffen**.

**GRZ**

0,61

**GFZ**

2,41

**BGF (inkl. VG)**

15.027 m<sup>2</sup>

**BGF (exkl. VG)**

12.825 m<sup>2</sup>

**Mietfläche**

11.253 m<sup>2</sup>

**Vollgeschosse**

4

**Wohneinheiten**

155

**Solarpotenzial**

1.100,00 kwh/m<sup>2</sup>

# Kontakt

Für Rückfragen zu unseren Expertenanalyse: [operations@syte.ms](mailto:operations@syte.ms)



**Matthias Zühlke**

Co-Founder & CEO  
M.A. Arch. in Architecture



**Fabian Bomke**

Urban Development Specialist  
B.Sc. Architektur

[fabian.bomke@syte.ms](mailto:fabian.bomke@syte.ms)

+49 151 64330897



**Jessy Shehu**

Urban Development Specialist  
M.A. Stud. Architektur

[jessy.shehu@syte.ms](mailto:jessy.shehu@syte.ms)

*Alle Berechnungen sind nach bestem Wissen und mit großer Sorgfalt erstellt, dennoch stellen die Werte nur eine Einschätzung dar. syte schließt jegliche Haftung in Bezug auf die Angaben aus.*