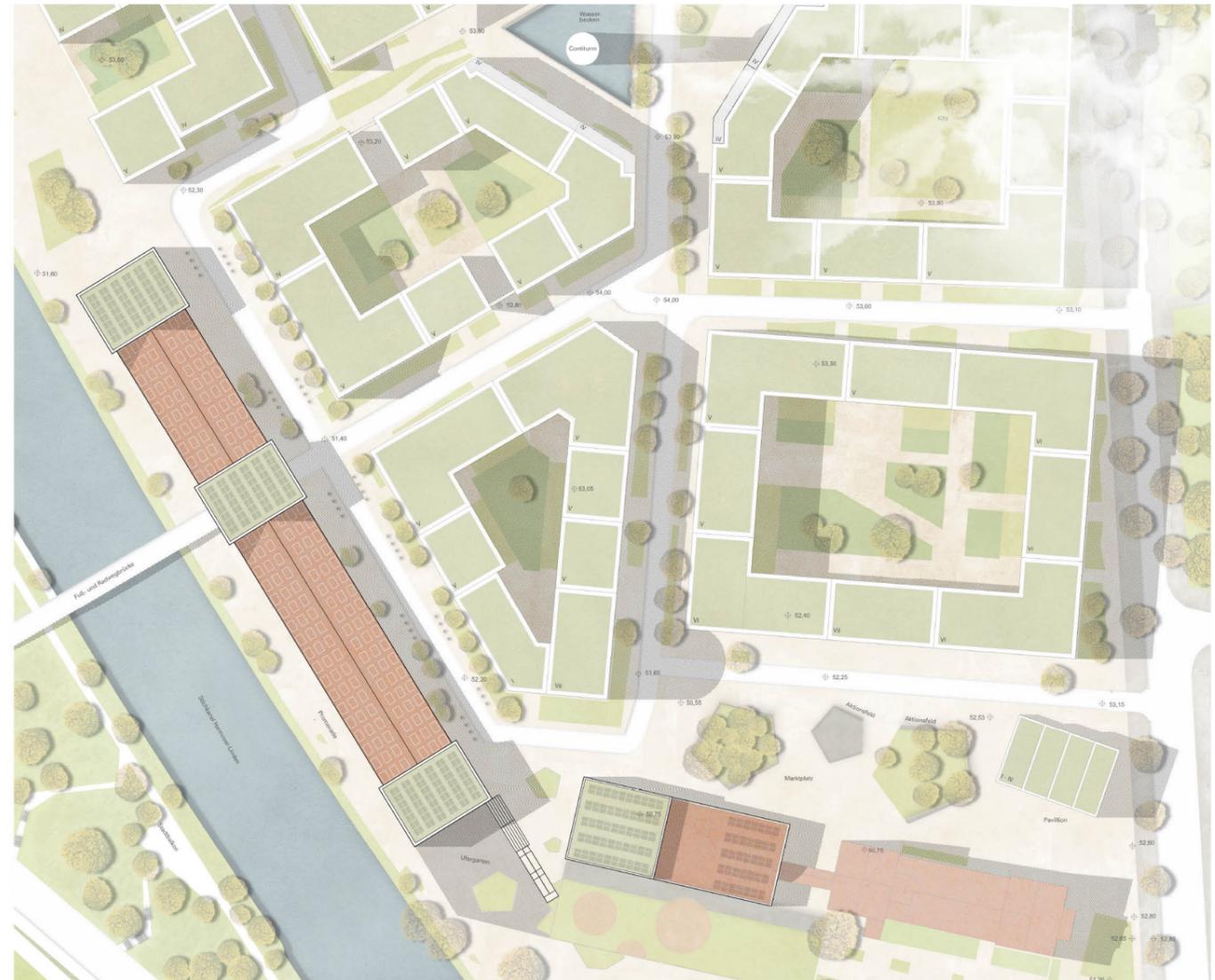




Blick zum Conti-Turm



Lageplan 1\_500

**WASSERSTADT LIMMER  
EIN PLATZ AM WASSER**

**STÄDTEBAU Idee** Mit dem übergeordneten Ziel, die Anbindung der Uferkante an das entstehende Quartier mit hoher räumlicher und sozialer Qualität neu zu definieren wird der Verbindungsbau zwischen den Bestandsgebäuden W8 und W9 durch einen neu geschaffenen Platz am Wasser ersetzt. Durch die entstehende Fuge werden visuelle Blickbeziehungen aus dem Quartier zum Wasser geschaffen. Die beiden Ersatzbauten fassen den Raum am Wasser durch die Ausbildung von Platzfassaden.

Eine Treppe und Rampenanlage überwinden die Höhendifferenz der Topografie barrierefrei und schaffen eine räumliche Karte, durch die der Platz klar gefasst wird. Es entstehen zwei Gebäude mit unterschiedlichen Funktionen. Einerseits der große Wohnbau an der Uferkante, welcher die Industrie-Architektur des beeindruckenden Gebäudes W8 neu interpretiert. Andererseits das an Gebäude 1 anschließende Bürogebäude mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss, welches zwischen dem neuen Quartier, Wohnbau und dem historisierenden Stil des Gebäudes 1 vermittelt. Die Architektur ist in angemessener, zurückhaltender Sprache gehalten und orientiert sich am industriellen Erbe des Gebietes, lässt jedoch die jeweils neuen Nutzungen durch feine Nuancen und eine neue Interpretation der industriellen Fassaden der Moderne erkennen.

**Benutzbarkeit / Einbindung in den Kontext** Die neuen Gebäude erhalten das Bild des monumentalen Produktionsgebäudes, dessen zeitlose Silhouette sich eindrucksvoll im Wasser spiegelt und fügen dem neu entstehenden Quartier einen neuen Platz am Wasser und ein zeitgemäßes, vom industriellen Erbe der Moderne inspiriertes Geschäftshaus zu. Die vertikale Fassadengliederung durch massive Pfeiler bleibt als ausdrucksstarkes Element im Neubau erhalten. Auch die Dualität zwischen der feineren Struktur der zurückgesetzten Fenster und der Mächtigkeit der Fassadengliederung bildet ein gestaltungsreiches Thema der industriell-repetitiven Fassadengestaltung des neuen Wohnbaus. Den zwei Türmen des Bestandsgebäudes wird in Richtung des neu entstehenden Platzes am Wasser ein dritter hinzugefügt, um der neuen Situation mit einem gebührenden Abschluss zum öffentlichen Raum zu begegnen. Zwischen den Türmen wird ein Satteldach ausgebildet. Die vier Geschosse hohe Monumentalordnung

des ehemaligen Industriebaus wird an die neue Nutzung angepasst: Das gewöhnlich genutzte Erdgeschoss ist gegenüber der vier Wohngeschosse durch ein horizontales Band abgesetzt, eine übergeordnete Gliederung ähnlich der Monumentalordnung entsteht durch die Verbreiterung der vertikalen Elemente in den unteren beiden Geschossen. Die Wohnnutzung des Gebäudes ist von außen lediglich durch die neuen Funktion angemessener niedrigerer Raumhöhe und filigrane Absturzsicherungen ablesbar, ohne den industriell wirkenden Charakter des Gebäudes zu beeinträchtigen. Das Raster der Vertikalen ist in Bezug auf die Ausbildung guter Wohnungsgrundrisse mit hoher Wohnqualität gewickelt. Die Fassade zum Quartier ist wie diejenige zum Wasser ruhig gehalten. Keine Balkone oder offene Erker unterbrechen die Fassade. Das Bild des ehemaligen Hauses in Richtung Quartier wird gleichwertig und mit derselben Feinheit behandelt wie die Fassade zum Wasser. Als neues Element im Ensemble fungiert das Bürogebäude, welches vom Wasser zurückgesetzt und erhöht zum Platz steht. Das Gebäude W9 ordnet sich hinsichtlich der Form und Traufhöhe dem denkmalgeschützten Gebäude klar unter, bildet jedoch durch einen Höhenzug in Richtung Wasser eine dem Ensemble angemessene Platzfassade aus. Die drei wiederverwendbaren Betonkörper werden an der Platzfassade des Gebäudes W8 angebracht, um die Geschichte des Gebäudes durch die Spalten im öffentlichen Raum sichtbar werden zu lassen und die historische Identität des Ortes zu bewahren.

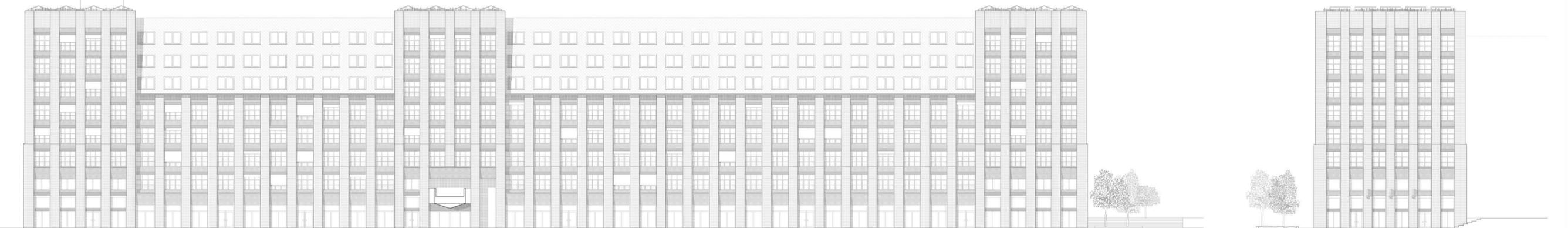
**Verbindung Marktplatz & Wasser** Der Marktplatz und die Uferkante werden sowohl räumlich als auch visuell durch den Platz am Wasser verbunden. Die Höhendifferenz wird barrierefrei über eine Treppe- und Rampenanlage ausgeglichen. Dadurch wird der Platz auf dem Niveau der Uferpromenade verortet und die Platzabfolge durch die

geführte Uferpromenade geschlossen. **Wegführung** Die Fußgänger-, Fahrradbrücke verbindet die andere Uferseite mit dem Quartier. Die Öffnung im Gebäude stellt gleichzeitig die Verbindung zur diesseitigen Uferpromenade dar. Die großzügige Verbindung beherrscht den öffentlichen Informationspunkt, um die lokale Industrieschicht im Bereich der Wasserstadt hervorzuheben und schafft eine neue Verbindung im Quartier. Höhenunterschiede zwischen Straße und Uferpromenade werden über barrierefreie Rampen und Treppenanlagen überwunden. **Freiraumplanung** Die urban geformte Uferpromenade fügt sich der übergeordneten Planung ein. Grünflächen sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität und dienen als Retentionsflächen. Der Platz am Wasser / Ufergarten bildet einen Auftakt / Endpunkt der langen Promenade. **GEBAUDEPLANUNG Idee** Die Wohnungen erinnern in ihrem Charakter an die Entwicklung des Loft in alten Industriegebäuden, der hohe Fensterflächenanteil und die offene Grundrisseplanung sorgen für eine gute Belichtung der Grundrisse. **Wohnungsanzahl** Eine Besonderheit des neu strukturierten W8-Gebäudes stellt der geforderte Wohnungsmix mit einem hohen Anteil an förderfähigen Wohnungen dar, der hier konsequent umgesetzt ist. Alle Grundrisse basieren auf einem gemeinsamen modularen Ordnungsprinzip. Somit könnte innerhalb der städtebaulichen Figur der Wohnungsmix nach Bedarf angepasst werden. **Funktionsbereiche** Grundsätzlich verfolgen alle Grundrisstypen einen Organisationsansatz, der die Wohnungen in zwei Funktionsbereiche gliedert: Ein zentraler, offener Wohn- und Koch-Esbereich und ein hiervon generierter, mehr introvertierter Zimmerbereich mit

dazugehörigem Bad und WC. Alle 4-Zimmer Wohnungen sind mit einem zusätzlichen WC ausgestattet. **Abstellflächen** Jede Wohnung verfügt über eine Garderobenzone im Eingangsbereich und über einen Abstellraum innerhalb der Wohnfläche sowie über zusätzliche Abstellflächen in den Untergeschossen. **Erreichungskern** Durch eine kompakte Organisation der Grundrisse, eine optimale Verteilung der unterschiedlichen Wohnungstypen und die Verwendung von Sicherheitsgehäusen, konnte die Anzahl der Erreichungskern optimiert werden. **Private Außenbereiche** Alle freizeitorientierten Wohnungen erhalten einen privaten Außenbereich in Form einer verglasten Loggia (Gartenzimmer). Die geforderten Wohnungen sind grundsätzlich mit einem französischen Balkon ausgestattet. Eine Ausnahme bilden die geforderten Einliegerwohnungen, bei denen der Wohnraum durch eine verglaste Loggia erweitert wird, um die Wohnqualität dieser kompakten Wohnungen zu erhöhen. **Nutzbarkeit** Das Gebäude W9 ist flexibel nutzbar (siehe Grundrissevarianten). Die Wohnungen in W8 sind aufgrund des modularen Ordnungsprinzips einfach an veränderte Bedarfe anzupassen. **Erdgeschoss** Zum Ufer hin befinden sich in Gebäude W8 Gewerbetflächen (z.B. Boutiquen Shops, Co-Working Café, Bäckerei). Der Kopfbau zum südlichen Ufergarten beherrscht den Kulturmix mit Café, Veranstaltungsräumen und Gruppenräumen. Am nördlichen Ufergarten befindet sich ein Restaurant / Café. In Gebäude W9 findet sich im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte mit einem entsprechend großem Außenraum für eine 3-zügige Kita. **Anlieferung Gewerbe** erfolgt über die Kerne von der Straße aus und

durch als Durchläufer konzipierte Aufzüge zum Gewerbe. **WIRTSCHAFTLICHKEIT Konstruktion / Materialität** In Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung trägt die robuste, dauerhafte Konzeption und die qualitative Ausführung zu einer hohen Kosteneffizienz in der Lebenszyklusberechnung bei. Teilweise kann der Bauaufwand durch Vorfertigung wesentlicher Komponenten optimiert werden. Die im Werk vorelementierten Fenster können schnell und einfach montiert werden. Die leichten, vorgehängten Elemente der Brüstung sind ebenso schnell und einfach montierbar. Durch eine konsequente Planung der Demontierbarkeit aller Verbindungsmittel, Anschlüsse und Befestigungen in der Fassade kann eine sortenreine Trennung nach Qualitäten der Materialien ein Rohstoffdepot für neue, modulare Fassaden, die in 30 Jahren geplant und realisiert werden. Hochkörper-Decken aus recyceltem Beton, geringe Spannweiten und langbelegte, einfach zu reinigende und zu wartende Oberflächen sind ebenfalls ein Beitrag zur ressourcenschonenden Wirtschaftlichkeit. Alle Bauteile und Oberflächen sind von hoher Qualität und Lebensdauer, sowie leicht zu warten und zu reinigen. Es können verschiedene nachhaltige Materialien verwendet werden: Betonfertigteile, die unter optimalen Bedingungen im Werk mit CO<sub>2</sub>-reduzierten Zement und Stahl produziert werden, nutzen die Speicherfähigkeit des Betons zur Bauteilaktivierung. Dadurch wird der CO<sub>2</sub>-Verbrauch erheblich gemindert. Die Fassade wird aus Recycling-Ziegeln, für die schon heute Altsiegel, Zugsverschnitt und Reste aus der Produktion weiterverwertet werden, realisiert. Recycling-Aluminium gilt als innovatives, umweltfreundliches Material unter Verwendung von Post-Consumer Schrott. Im Inneren können Stampflehböden, Trockenestrich aus Lehm, Holzständerwerk und Lehmbohlen verbaut werden. Eine Skelettbauweise aus Stützen

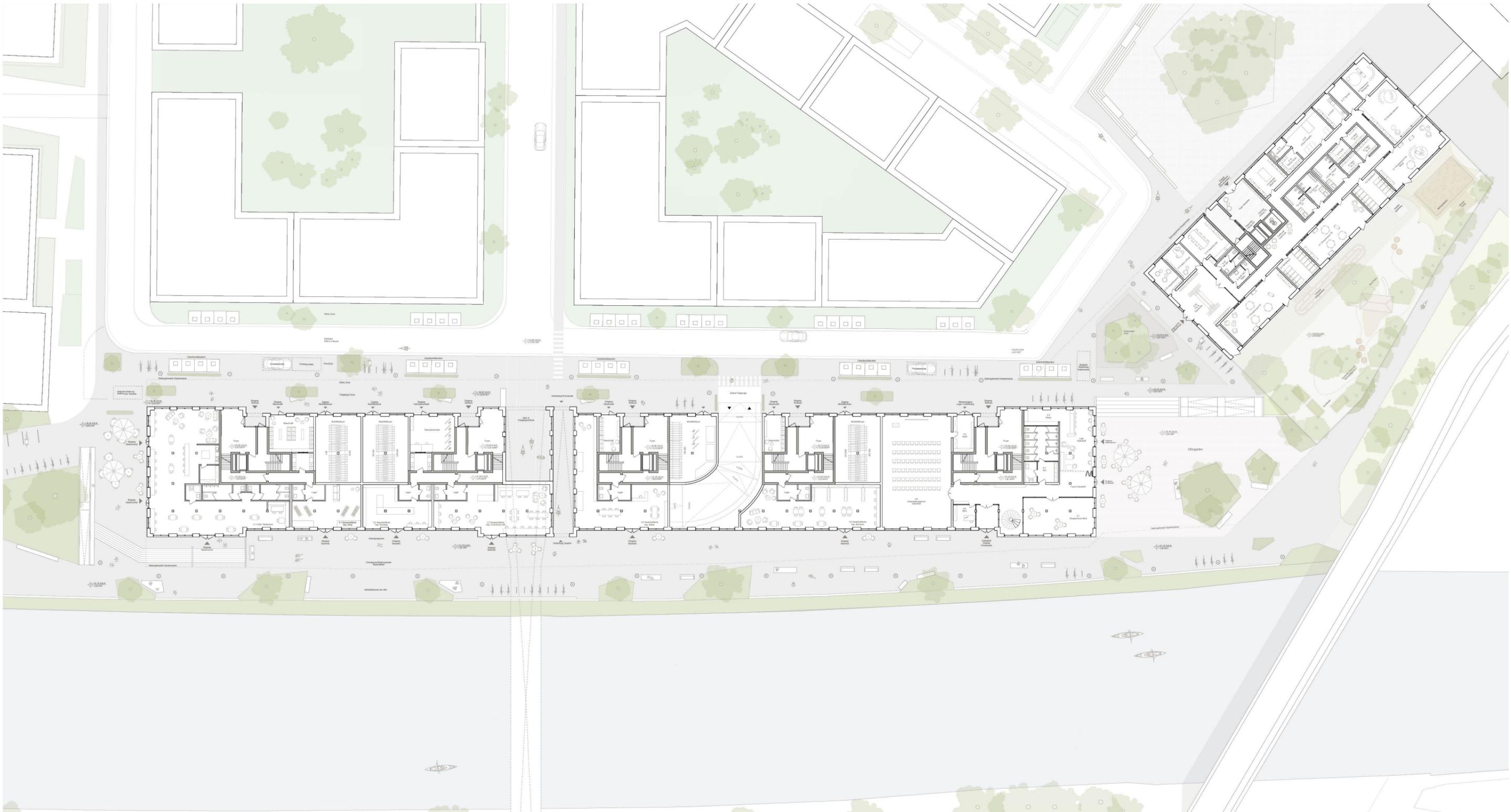
und Platten, Flachdecken und ein ausstufendes Treppenhaus bilden das stützende Konzept. **NACHHALTIGKEIT Low-Tech-Ansätze** Bauliche Maßnahmen wie ein ausgeglichener Öffnungsanteil, ein außenliegender, mechanisch betriebener Sonnenschutz und passive Maßnahmen zur Heizung (optionalen) Kühlung führen im Betrieb zu einer Minimierung des Verbrauchs von Primärenergie. Durch die Nutzung der Fernwärme wird ein sehr guter Primärenergiefaktor erreicht. Das Fließensystem der Fußbodenheizung mit Niedertemperatur verfügt über einen hohen Strahlungsanteil. Eine Kühlung wird konzeptionell als Unterdeckensystem vorgesehen. Heiz- und Kühlsystem werden getrennt voneinander geplant. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Belüftung erfolgt natürlich über Fensterlüftung oder bei Bedarf mit passiv windgesicherten und schallgedämmten Zuluft-Elementen. Die Wärmeabgabe über die Fußböden erzeugt eine behagliche Strahlungswärme mit sehr guter individueller Regelbarkeit. Natürliche Belüftung in den Wohnungen sowohl möglich, innenliegende Badezimmer werden entlüftet. Ein außenliegender Sonnenschutz mit mechanischer Steuerung sorgt für den sommerlichen Wärmeschutz. **Altfahrtenstrategie** Bedarfsermittlung Unterflurcontainer 157 Haushalte = ca. 392 Personen. Je 80 Personen: 1 x Restabfälle & 20L Bio & 5L: 1x Papier & 20L: 1x LUP & 20L: 5 Batterien an Unterflurcontainern werden gleichmäßig auf das Gebäude aufgeteilt. **Mobilitätskonzept / Tiefgarage** In der TIGA finden sich 81 PKW-Stellplätze, 4 Motorrad-Stellplätze, 410 Fahrradstellplätze, 20 großformatige Fahrradstellplätze und 2 Reparatur- Werkstätten. Fahrradstellplätze im Außenraum sind geplant. Die TIGA wird innerhalb des festgelegten Bereichs für Zufahrten über eine Zufahrt erschlossen.



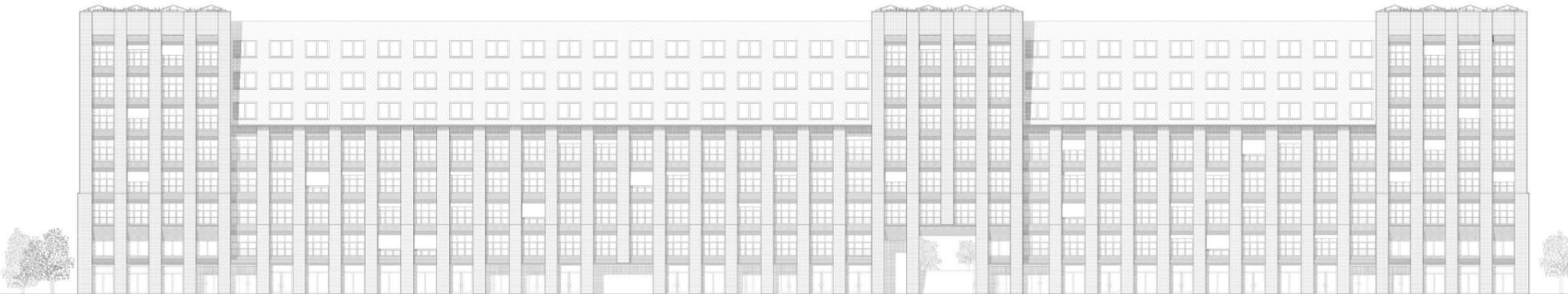
W8 Ansicht Süd-West „Promenade“

W8 Ansicht Süd-Ost





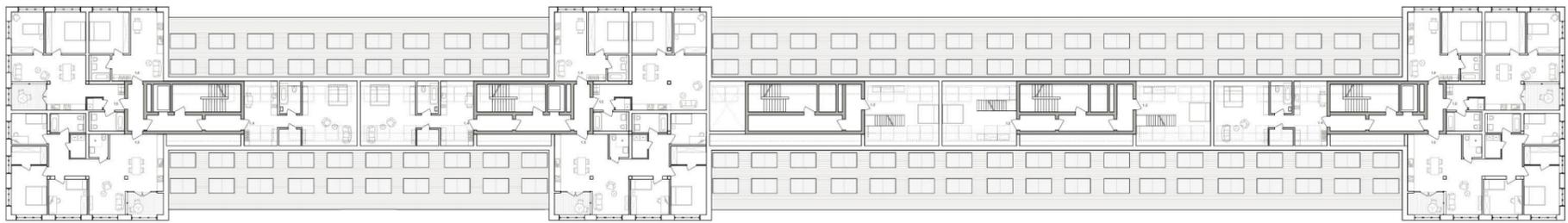
Erdgeschoss 1\_200



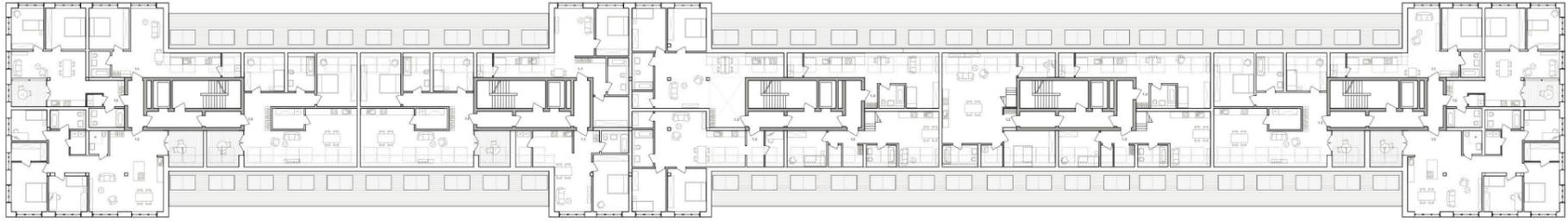
W8 Ansicht Nord-Ost „Quartier“ 1\_200



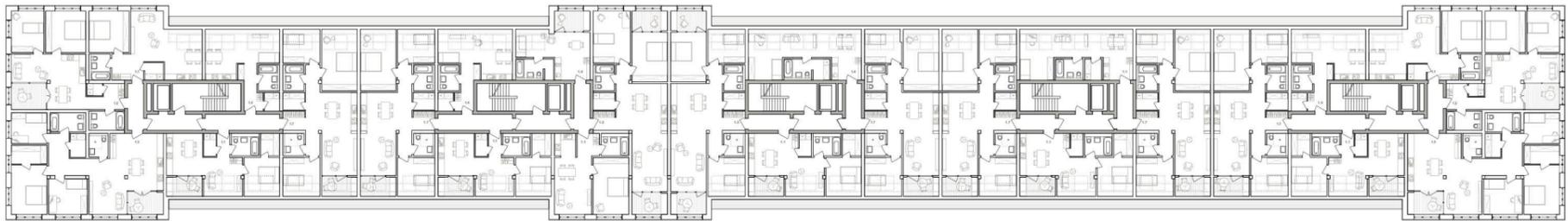
W8 Schnitt Quer 1\_200



W8 Grundriss 7.OG



W8 Grundriss 6.OG



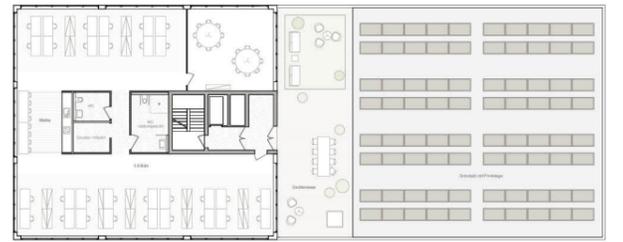
W8 Grundriss 5.OG



W8 Grundriss RG



W8 Grundriss 1.OG 1\_200



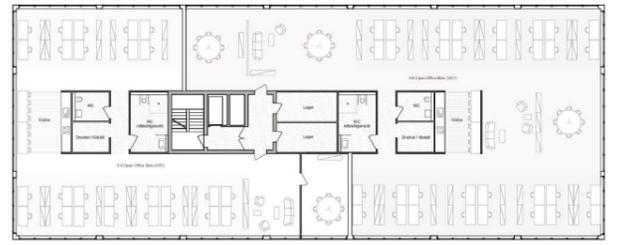
W9 Grundriss 5.OG



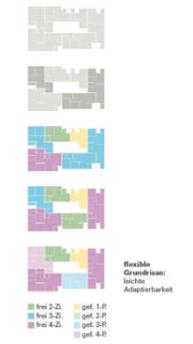
W9 Grundriss RG (Alternative: Wohnen)



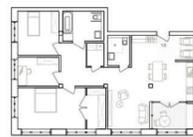
W9 Grundriss RG (Co-Working)



W9 Grundriss RG (Office) 1\_200



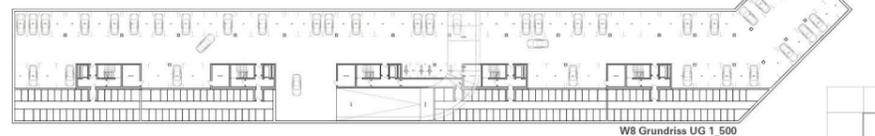
flexible Grundriss:  
leicht  
Anpassbarkeit



W9 barrierefreie Wohnungen 1\_200



W9 Grundriss UG 1\_500



W8 Grundriss UG 1\_500