

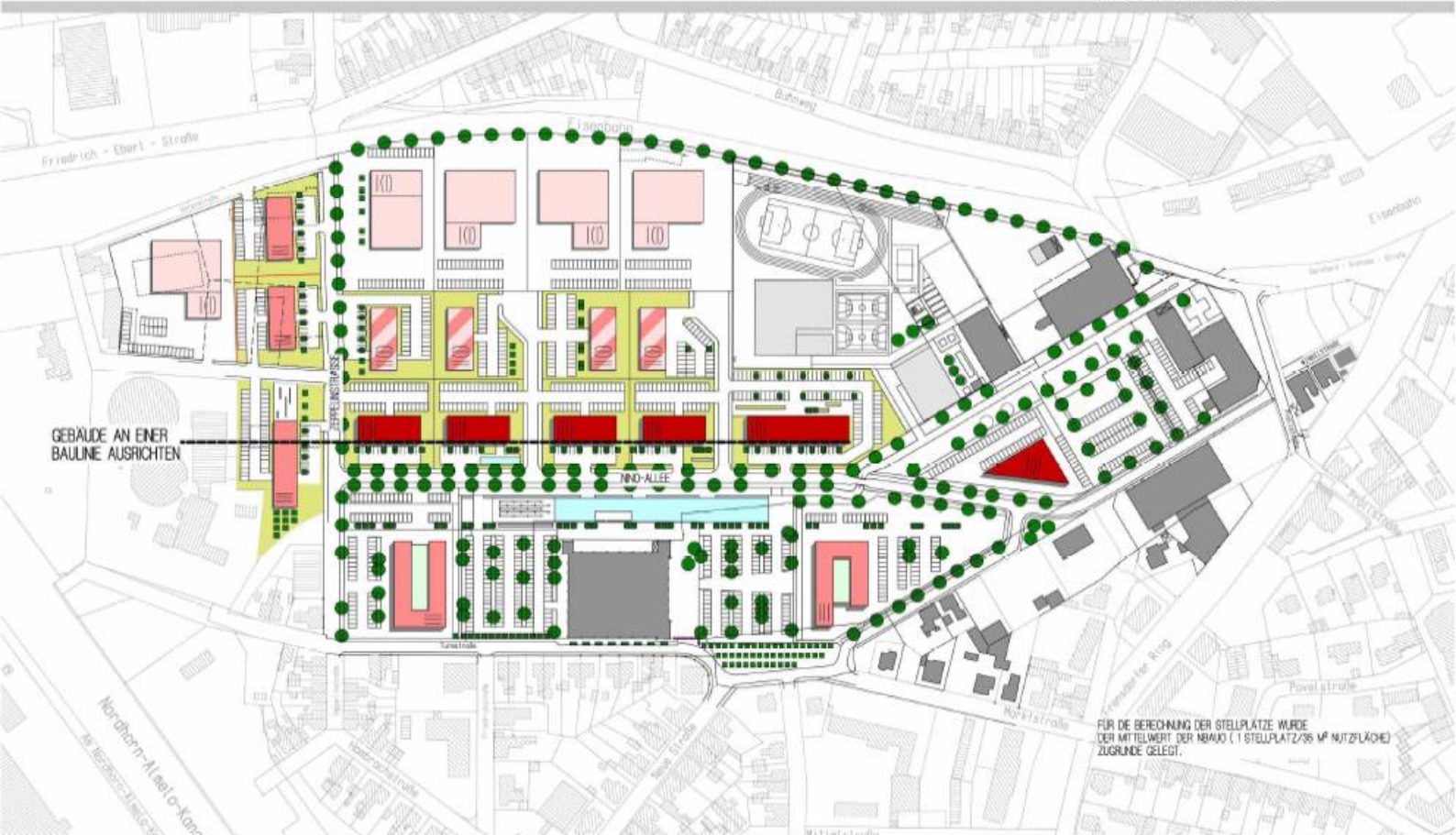


# GESTALTUNGSFIBEL NINO-AREAL

Mai 2011

**NINO**  
SANIERUNGS- UND  
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH  
architektur gmbh  
potgeter + werning  
diplom-ingenieure architekten

nino-allee 11 • 48529 nordhorn  
tel. 0 59 21 / 89 92 0 • fax 89 92 99  
info@potgeter-werning.de



GEBÄUDE AN EINER  
BAULINE AUSRICHTEN

FÜR DIE BERECHNUNG DER STELLPLATZE WURDE  
DESI MITTELWERT DER BRAUKO (1 STELLPLATZ/95 M<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE)  
ZUGRUNDE GELIEGT.

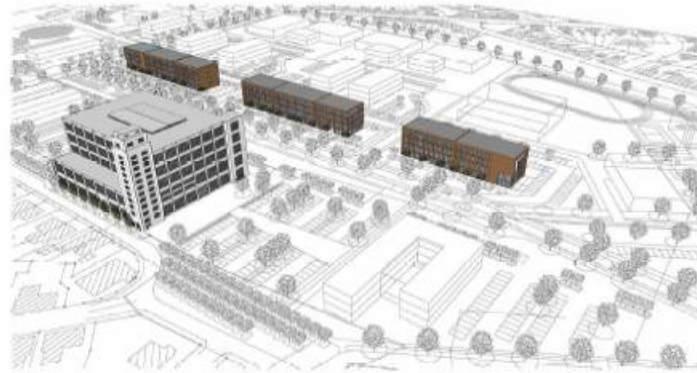




Durch eine geschlossene Bauweise können größere Baukörper geschaffen werden, welche sich positiv in das Gesamtbild der Straßenachse einfügen.



Je nach gewünschter Größe können Grundstücke beliebig geteilt werden. Das Fassadensystem ermöglicht eine flexible Gestaltung der zukünftigen Baukörper entlang der NINO-Allee.





### 'WOHNEN AM KLUKKERT-HAFEN'

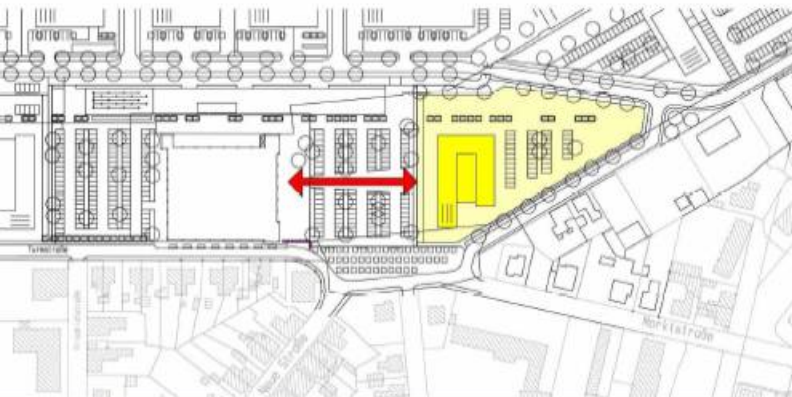


- mit bestimmten Lirnschutzmaßnahmen Wohnbebauung denkbar
- Nähe zum Klukker-Hafen und somit Anbindung an Nordhorn-Ahne-Kanal und Vechelesse
- große Grundstücksfläche ermöglicht attraktive Außenbereichsgestaltung

- Direkt am Hafen
- Fundamente von ehemaligen Hafengebäude noch erhalten
  - Exklusive Lage



GESAMTGRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA. 5.800 m<sup>2</sup>  
NUTZFLÄCHE PRO GESCHOSS CA. 270 m<sup>2</sup>



### 'HOTEL AM KOMPETENZZENTRUM'



- Durch die Nähe und den Bezug zum NHO-Hochbau können die Funktionen von Tagungsräumen, Essen und Hotel gut miteinander kombiniert werden.
- Ein direkter Bezug entsteht außerdem durch die schon vorhandene Parkplatzgestaltung, welche richtungweisend zwischen den beiden Baukörpern wirkt.
- Der Ausblick der Zimmer richtet sich auf das attraktive Kompetenzzentrum, sowie auf die neu geplante Hauptachse mit deren Gebäuden und Vorplatzgestaltungen.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA. 6.200 m<sup>2</sup>  
NUTZFLÄCHE PRO GESCHOSS CA. 700 m<sup>2</sup>

ENTLANG NINO-ALLEE



3 GESCHOSSE

4 GESCHOSSE

5 GESCHOSSE

NEBEN NINO-HOCHBAU



3 GESCHOSSE

4 GESCHOSSE

5 GESCHOSSE

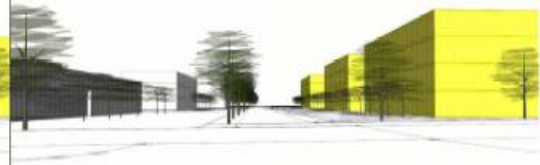
ENTLANG ZEPPELINSTRASSE



2 GESCHOSSE



3 GESCHOSSE



4 GESCHOSSE

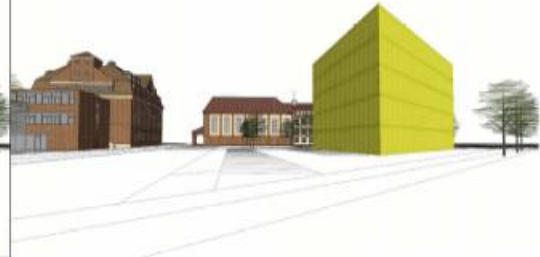
DREIECKIGES GEBÄUDE



3 GESCHOSSE



4 GESCHOSSE

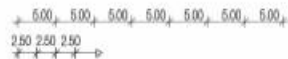


5 GESCHOSSE









BELEG  
ERWEITERBAR

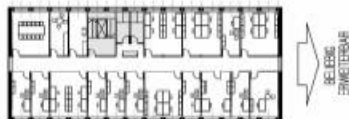
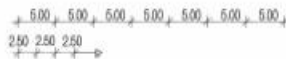
### \*KOMBI-BÜRO\*

Arbeitsbereiche und eine multifunktionale Mittelzone werden kombiniert.

Die Raumbrotten sind in direkten Zusammenhang zum Fassadennraster.

Alle Elemente, welche in die Mittelzone eingebaut werden, sollen ab 1,50 m Höhe transparent ausgeführt werden, sowie die Trennwände zur Mittelzone eine natürliche Belichtung zu ermöglichen.

Diese Variante ist geeignet für Nutzer mit häufigem Wechsel zwischen konzentrierter Einzelarbeit und kommunikativer Projekt- oder Teamarbeit.



BELEG  
ERWEITERBAR

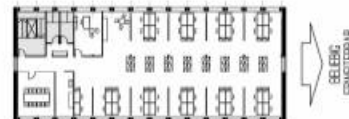
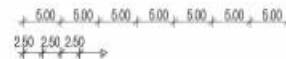
### \*ZELLEN-BÜRO\*

Diese Struktur zeichnet sich dadurch aus, dass einzelne Bürozellen an der Fassade aneinandergereiht werden.

Diese werden durch einen gemeinsamen, nützigen Flur erschlossen.

Die Nutzer dieses Typus sind Einzelarbeiter, eventuell in Verbindung mit vertraulichen Gesprächen oder lauten Tätigkeiten.

Dem Vorteil der hohen Nutzer-Akzeptanz stehen mangelnde Kommunikation und schlechte Integration gegenüber.



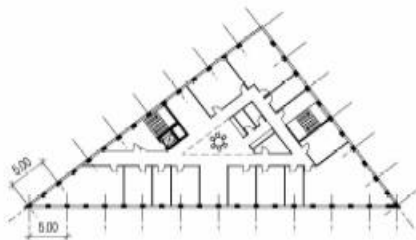
BELEG  
ERWEITERBAR

### \*GRUPPEN-BÜRO\*

Es gibt fließende Übergänge von Gruppenarbeitsbereichen und Sonderzonen.

Vorteile dieser Strukturierung sind die Teambildung und Abbildung von Organisationseinheiten. Es besteht ein hohes Maß an Flexibilität der einzelnen Arbeitsplätze. Durch die Offenheit entstehen allerdings auch Nachteile, wie eingeschränkte Privatheit und Störung der Mitarbeiter gegenseitig durch Lärm.

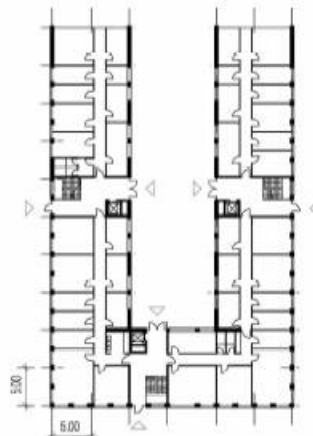
Nutzer dieser Typus sind beispielsweise Call-Center- oder kreative Gruppen in kommunikativer Atmosphäre.



ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
je Geschoss  
x 4 Geschosse =  
ca. 1.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche

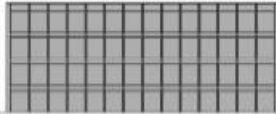


ca. 20 Zimmer  
je Geschoss  
x 3 Geschosse  
abzgl. Eingang, etc.  
= ca. 60-65 Zimmer



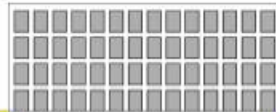
ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
je Geschoss  
x 3 Geschosse =  
ca. 2.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche





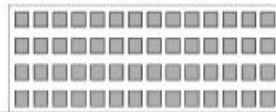
CA. 90 % FENSTERANTEIL

- energetisch nach heutigen Anforderungen kaum realisierbar
- gläsernes Erscheinungsbild optisch unpassend



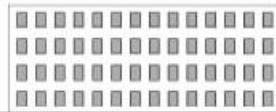
CA. 60 % FENSTERANTEIL

- ansprechende Ausstrahlung
- geringer Anteil an künstlicher Beleuchtung notwendig
- durch bodentiefe Öffnungen auch von innen attraktiv



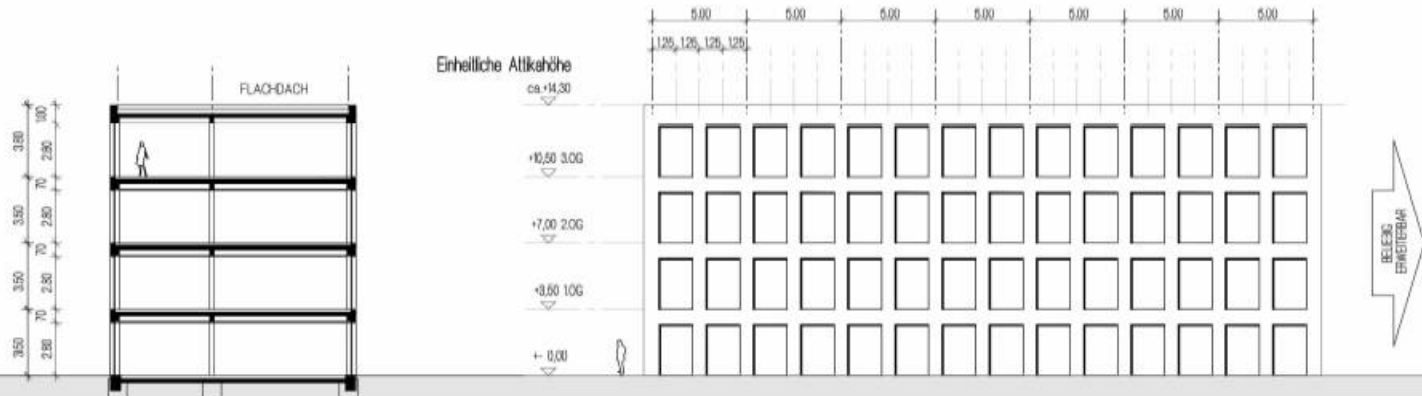
CA. 40 % FENSTERANTEIL

- horizontale Betonung
- kleine Fensterlücken
- weniger Lichteinfall
- mehr künstliche Beleuchtung erforderlich



CA. 30 % FENSTERANTEIL

- zu wenig Tageslichteinfall
- zu geschlossener Charakter der Fassade



Die hier gezeigte Variante zeigt den Mittelwert der Geschosshöhen, welche in den jeweiligen Bürostrukturen mindestens vorgegeben sind. Dieses Beispiel beinhaltet außerdem eine abgehängte Decke für Installationen.

Erforderliche Geschosshöhen:

Gruppenbüro	3,50-4,00 m
Zellenbüro	2,75-3,00 m
Kombibüro	2,75-3,00 m

Mindestraumhöhe:

3,00 m
2,50 m
2,75-3,00 m

- direkte Umsetzung des Fassadenrasters



- geringerer Fensteranteil bei gleichem Fassadenraster
- Eingangsbetonung
- differenzierte Gestaltung des Sockelgeschosses

- Verspringende Fassadenraster
- Einbeziehung der Giebelseiten
- abgesetztes Sockelgeschoss



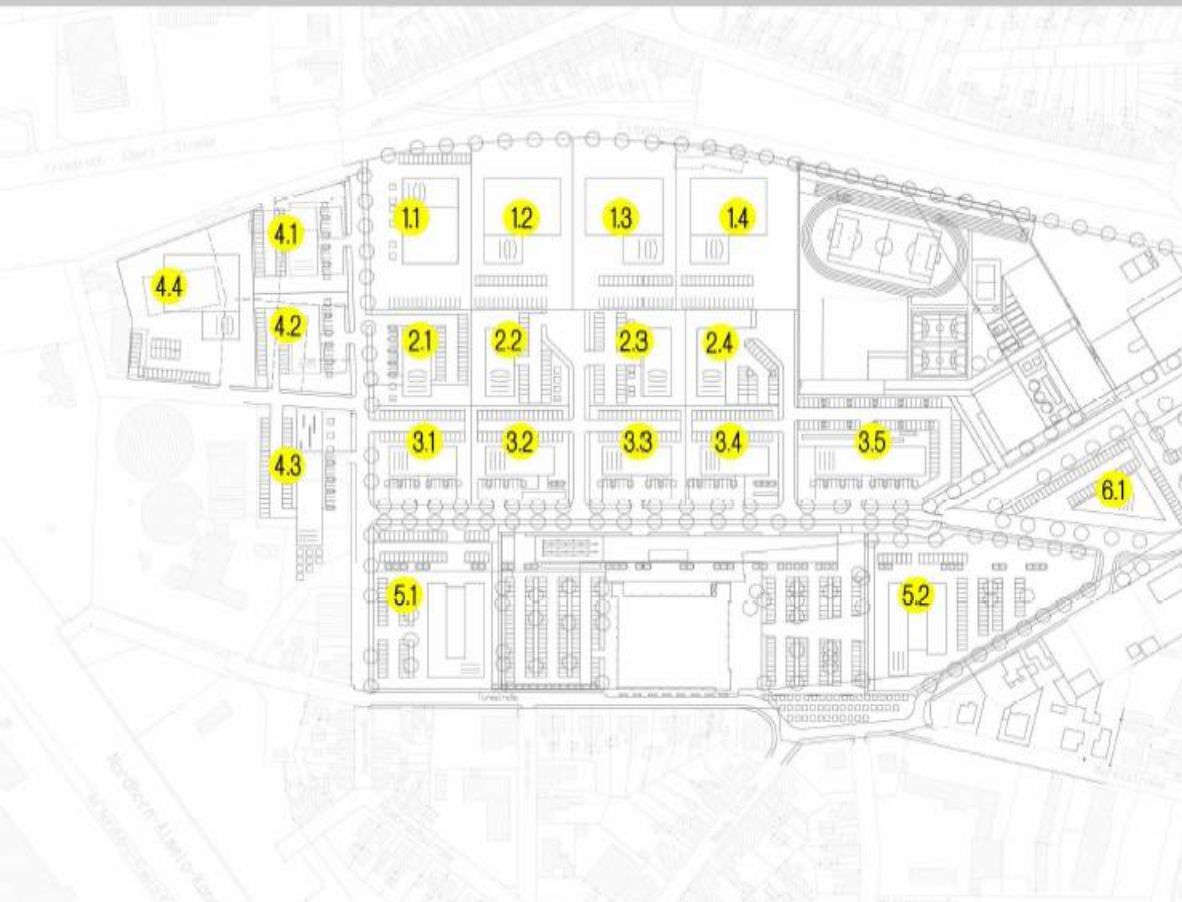
- Gebäudeeinschnitte
- Eckbetonungen
- Eingangsbetonung
- untergeordnet andere Materialien ergänzen

- Zusammenfassen zu Fensterbändern
- untergeordnet andere Materialien ergänzen



- Vergrößerung des Fassadenrasters
- gleiche Gestaltung aller Fassaden
- untergeordnet andere Materialien ergänzen

## MENGEN



Nr.	Grundstück ca.	Nutzfläche ca.	pro Geschos	Geschosse
1.1	4.800 m <sup>2</sup>	1050 m <sup>2</sup>	1960 m <sup>2</sup>	1
1.2	4.800 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1
1.3	4.800 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1
1.4	5.300 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1
2.1	2.650 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	3
2.2	2.270 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	3
2.3	2.650 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	3
2.4	2.150 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	3
3.1	2.650 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	4
3.2	2.650 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	4
3.3	2.650 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	4
3.4	2.550 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	4
3.5	5.050 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	4
4.1	2.550 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	3
4.2	2.800 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	3
4.3	3.850 m <sup>2</sup>	1.850 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	3
4.4	5.300 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1
5.1	5.700 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	3
5.2	5.200 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	3
6.1	2.450 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	4
73.420 m <sup>2</sup>		29.100 m <sup>2</sup>		

Die angegebenen Mengen sind ca.-Werte der dargestellten Betriebslösungen. Die Grundstücksflächen können außerdem variieren.