

nowiBAU
nowiBAU Gruppe

Ihr regionaler Baupartner

*Perspektive Bauen am Schlosspark
Nachhaltig bauen für die Region, mit der Region*



Inhalt

Seite 3

Vorstellung *nowi*BAU Gruppe

Seite 4

Vorstellung *haid* ARCHITEKTEN

Seite 6

Einführung und Anlass

Seite 9

Bestandssituation

Seite 12

Konzeptionsplan

Seite 14

Fazit

Seite 15

Ausblick

***Wenn nicht jetzt,
wann dann?***

***nowi*BAU Gruppe
Koblenzer Straße 62
56656 Brohl – Lützing
+49 (0) 2633/4219446
info@nowi-bau.de**



nowiBAU Gruppe

Ihr Partner für Bau und Entwicklung

Die nowiBAU Gruppe mit Sitz in Brohl-Lützing ist kompetenter Ansprechpartner für professionelles Planen und für die Realisierung von Bauvorhaben unterschiedlicher Größenordnungen.

nowiBAU steht für eine professionelle Arbeitsweise, höchste Qualität und Verlässlichkeit als Komplettanbieter von Bauleistungen bis zur „schlüsselfertigen“ Übergabe. Die Gruppe zählt zu den führenden Bauunternehmen in der Region.

Das Leistungsspektrum erstreckt sich über die Bauunternehmung (schlüsselfertiges Bauen, Objektbetreuung, Festpreis-Sanierung, Festpreis-Bauleistungen) sowie den Erwerb und Vertrieb von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

nowiBAU bietet eine straffe Organisation, offene Kommunikation und absolute Kostentransparenz sowie eine effektive Kontrolle der festge-

legten Ziele des Bauvorhabens.

Zuverlässigkeit und gleichzeitig das richtige Maß an Flexibilität in der Organisation und Planung zeichnet das Unternehmen ebenso aus, wie die maximale Transparenz in der Zusammenarbeit.

Transparenz fördert Vertrauen. Projekte werden in gemeinschaftlicher bzw. partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Auftraggebern realisiert. Vertrauen wird durch die Einbindung des Auftraggebers in die Planung und Umsetzung geschaffen.

Das Definieren von gemeinsamen Projektzielen und Meilensteinen, Kostentransparenz, Risikominimierung, gemeinsame Kontrolle von Erreichung der Zwischenziele ebnen den Weg zum gemeinsamen, erfolgreichen Abschluss des Hauptziels.

Fachkundige und erfahrene Mitarbeiter sowie zahlreiche regionale Partner aus den verschiedensten Handwerksbereichen ermöglichen es nowiBAU höchste Qualität in der Umsetzung zu bieten.

Was die Gruppe auszeichnet, ist die Fähigkeit, sich an die gegebenen Anforderungen anzupassen und stetig weiterzuentwickeln.

„Als ortsansässiges Unternehmen kennen wir die Beschaffenheit der Stadt Sinzig und Region Ahrweiler genau und können eine Vielzahl an städtischen Entwicklungsmöglichkeiten für Sinzig anbieten.“

Unsere Region, unsere Stadt, unser Potenzial für unsere Heimat Sinzig.“



haid ARCHITEKTEN aus Bad Neuenahr-Ahrweiler

Wir stellen uns täglich neuen Herausforderungen und streben immer danach, beste Qualität zu bieten.

Das Architekturbüro wurde vor über 40 Jahren von Rolf Haid gegründet und wird erfolgreich in 2. Generation fortgeführt. Seit Anfang 2012 befindet sich das Büro in der Wilhelmstraße 49 in Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Mit einem qualifizierten Team von engagierten Fachleuten aus den Bereichen Architektur- und Bauingenieurwesen arbeitet haid Architekten mit viel Freude und Begeisterung für die Architektur, gewissenhaft und zuverlässig.

Ein hoher Qualitätsanspruch an die Arbeit ist selbstverständlich. Mit dem nötigen Einsatz und dem notwendigen Know-how werden Vorhaben aller Art und Größenordnungen bearbeitet.

Eine hohe Funktionalität, klare Formensprache und die entsprechende Materialauswahl sind im Gestaltungsprozess und der Konzeptionsfindung der Bauaufgabe unabdingbar.

Eine der Aufgabenstellung zielführende Architektur lässt sich nur mit sorgfältiger und qualitätsvoller Planung realisieren. Von der Planung bis zur Umsetzung bestimmt in hohem Maße die Zweckmäßigkeit des Vorhabens den konkreten Entwurf.

Das Ziel ist es, für die jeweilige Planungsaufgabe die Dinge so zu gestalten, dass sie in ihrer Einfachheit und Sinnhaftigkeit klar erkennbar und darüber hinaus für die Menschen dauerhaft nachhaltig nutzbar sind.

Für die komplexen Arbeitsfelder in der Architektur mit Ihrer Vielzahl von „Einzelbausteinen“ auf dem Weg zum großen Ganzen sind eine gute Kommunikation und Koordination für haid Architekten absolute Voraussetzung.

Planerische Vorgaben werden durch die kompetente Betreuung des Teams in die gebaute Realität umgesetzt. Einhergehend mit hohem Engagement ist die Einhaltung des Budgets dabei Voraussetzung.





„Als Architekturbüro aus der Region ist es für uns ein sehr großes Anliegen unsere städtebaulichen Konzeptionen und Ideen, im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung, für die Stadt Sinzig und seiner gebauten Architektur mitgestalten zu dürfen.“

Durch unser langjähriges Know-how in der Projektentwicklung und dem Städtebau versuchen wir, mit unserer Gestaltung und Architektursprache, die bestmöglichen Qualitäten und Räume für die Nutzer und die Bewohner einer städtischen Potenzialfläche zu entwickeln, zu beplanen und umzusetzen.“

Sinzig - Jahnwiese

M 1:500

Einführung und Anlass

Die verbandsfreie Stadt Sinzig liegt am Mittelrhein im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die Stadt zeichnet sich als Fremdenverkehrsgemeinde durch ihre Nähe zur Natur und attraktiven Lage in einer bildschönen Region mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten aus.

Die *nowiBAU* Gruppe als ortsansässiges Unternehmen in Brohl-Lützing legt ein besonderes Augenmerk auf die positive Entwicklung der Region Ahrweiler.

Durch die tiefe Verwurzelung in der Region sind der Baufirma die Bedürfnisse und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt in „*Fleisch und Blut*“ übergegangen.

Freifläche Jahnwiese

In zentraler Lage und unmittelbarer Nähe zum Schloss befindet sich die Jahnwiese. Eine Freifläche, die großes Potenzial zur städtebaulichen Weiterentwicklung und damit der wirtschaftlichen Belebung des Stadtkerns bietet. Um die bestmögliche Idee zur Gestaltung der Potenzialfläche Jahnwiese zu finden, wurden folgende





Kriterien einbezogen:

- Welche optimalen Nutzungsmöglichkeiten gibt es für diese Potenzialfläche?
- Welche Anforderungen bestehen und sollen (nachhaltig) erfüllt werden?

Daraus entwickelte sich die Vorstellung einer Bebauung unter den Gesichtspunkten:

Natur- und Stadtleben verbinden, mit einem ganzheitlichen Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Spannungsfelder.

Das konzeptionelle Anliegen ist es, mit einer Bebauung der Jahnwiese adäquaten und bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen zu schaffen. D.h. für Familien, Singles und insbesondere auch für die hochaltrige Generation.

Verbindung schaffen zwischen Stadtleben und Natur

Die Jahnwiese als Wohnraum integriert sich ideal in die direkte Nachbarschaft ein und durch eine geeignete Nutzungsstruktur der Fläche erfährt die Innenstadt eine Stärkung des Gewerbes und des Einzelhandels.

„Der grundlegende Gedanke des Bebauungskonzeptes für die Jahnwiese ist es, den Entwurf als Aufwertung der Stadt und als entscheidende Ergänzung des innerstädtischen Stadtbildes zu verstehen. Nachhaltige Stadtentwicklung auf einer bis heute ungenutzten und brachliegenden Potenzialfläche.“

Potenzialfläche Jahnwiese - Eine städtebauliche Aufwertung ist erforderlich

Die bislang unbebaute Fläche im Herzen von Sinzig bietet sich für eine städtebauliche Neuentwicklung an, indem adäquater Wohnraum für unterschiedliche demografische Zielgruppen geschaffen wird. Adäquater Wohnraum bedeutet in diesem Zusammenhang für nowiBAU: bezahlbarer Wohnraum, der nicht nur die Bedürfnisse der Gegenwart, sondern auch die der Zukunft berücksichtigt.

D.h. die Möglichkeit zum Mehrgenerationen-Wohnen zu erschaffen, in einer bezahlbaren, smarten und barrierearmen / -freien Wohnumgebung nachhaltig zu entwickeln.

Die Kombination aus der zentralen Lage der Jahnwiese und der unmittelbaren Nähe zum Rhein ist eine synergetische Verbindung zwischen Stadtleben, Kultur und Natur. Sinzig ist mit 18.000 Einwohnern ein Mittelzentrum. Die wirtschaftliche Struktur der Innenstadt zeichnet sich durch eine Mischung kleiner und mittlerer Unternehmen aus.

Durch die Etablierung der Jahnwiese als Wohnraum wird zugleich eine Belebung des Gewerbes der Innenstadt und der Umgebung erreicht.

„Neue Ideen zur Weiterentwicklung des Stadtgebietes von Sinzig sollen zur wirtschaftlichen und strukturellen Aufwertung der Stadt beitragen.“



Perspektive Bauen am Schlosspark

Bestandssituation

Bezahlbarer Wohnraum ist auch außerhalb der Metropolen und Großstädte von immer größerer Bedeutung als Standort- und Wettbewerbsfaktor. Ökonomische Aspekte sowie Stadtentwicklungsgesichtspunkte spielen dabei eine große und zentrale Rolle, sodass es wichtig ist, zielgruppenorientiert vorzugehen, um angemessene Angebote zu erschaffen und zu entwickeln.

Demografischer Wandel

Der demografische Wandel bedingt, dass sich auch die Wohnbedürfnisse verändern. Eine Gesellschaft, die tendenziell immer mehr veraltet, entwickelt erweiterte Bedürfnisse. Um den Einwohnern der Stadt Sinzig einen möglichst hohen Wohn- und Lebenswert zu erhalten, ist es wichtig, das Potenzial der freien Flächen der Stadt optimal zu nutzen. Diese Flächen und Nutzungsbedürfnisse hat *nowiBAU* als ortansässiges Unternehmen genau im Blick. Für die innerstädtische, zentral gelegene Jahnwiese sieht *nowiBAU* eine Chance, ungenutzten Raum zu einem nachhaltigen, lebenswerten „Stadt-Wohnraum“ umzufunktionieren.

Perspektive Bauen am Schlosspark

Bebauungskonzept für die Jahnwiese

Aus Sicht von *nowiBAU* ist die bislang unbebaute Jahnwiese zwischen Jahnstraße, Kolpingstraße, Barbarossastraße und Kölner Straße der optimale Entwicklungsraum. Derzeitig wird die Fläche als „Zirkuswiese“, zum Abbrennen des Martinsfeuers und für andere öffentliche Veranstaltungen sowie als Parkplatz genutzt. Die große Fläche kann jedoch gemeinnütziger gestaltet und zugänglich gemacht werden.

Nutzungskonzeption Jahnwiese

In der Jahnwiese, als zentraler und wichtiger Platz der Stadt, sieht die *nowiBAU* Gruppe das große Potenzial einer Harmonisierung des Stadtbildes und der Schaffung von attraktivem Wohnraum im Herzen von Sinzig.

nowiBAU plant auf dem ausgewiesenen Grundstück ein Wohnkonzept, das Bedürfnisse verschiedener Generationen vereint.

Ein Mehrgenerationen-Wohnkonzept, welches aktuelle und zukünftige Wohnbarrieren ausschließt und zugleich bezahlbar ist. Mit Blick auf den Strukturwandel der Gesellschaft ergeben sich neue Wohn- und Lebensgemeinschaften mit veränderten Wohn- und Lebensbedürfnissen. Um diesen Rechnung

tragen zu können, muss sich auch der Wohnungsbau anpassen. D.h. eine Mischung aus kommunikativer Struktur, umweltfreundlichem Bauen, moderner Technologie und hoher Lebensqualität in Form der Architektur, der Außengestaltung und den Freiräumen. Gemeinschaftliche Wohnformen vom Mehrgenerationen-Wohnen über Wohnprojekte für Zielgruppen, wie etwa Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Senioren oder auch Alleinerziehende sind in unserer Projektkonzeption das angestrebte Ziel.

Auf Grundlage sich stetig verändernder Wohnbedürfnisse und der genauen Betrachtung der Nachbarschaft hat *nowiBAU* das Wohnkonzept „Perspektive Bauen am Schlosspark“ entwickelt: eine Bebauung der Jahnwiese in Kombination mit der Neugestaltung und Erhaltung von Grünflächen.

Bezahlbar und Barrierefrei

Essenziell ist bei dem Bauvorhaben, dass Wohnraum gestaltet wird, der bezahlbar ist und darüber hinaus ein besonderes Augenmerk auf seniorengerechtes und barrierearmes/-freies Wohnen legt. Denn barrierearme/-freie Wohnungen bieten jungen und alten Bewohnern

generell mehr Wohnqualität. Auf diese Weise ist z.B. ausreichend Platz für eine Rollstuhlbewertung vorhanden oder auch Bewegungsflächen für Kinder. Ältere, eingeschränkt mobile Menschen und Kinder können sich ungehindert bewegen.

Aufgrund der Lage zur Innenstadt besteht ein breites Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Ärzten u.v.m., die im Zuge dessen, nach Meinung von *nowiBAU*, stärker frequentiert werden.

Handwerk aus der Region

Der Entwurf „Perspektive Bauen am Schlosspark“ leistet einen besonderen Beitrag zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung von Sinzig. *nowiBAU* als lokales Unternehmen beschäftigt ausschließlich Handwerker und Handwerkerbetriebe aus dem Ort/der Region und bezieht die Baustoffe ebenfalls aus der Region.

Jegliche Baumaßnahmen werden mit Bezug zum Umweltschutz und Nachhaltigkeit durchgeführt.



„Wir streben ein städtebauliches Gesamtkonzept an, bei dem ein Teil der Jahnwiese zum Wohnraum umfunktioniert wird und die übrigen Bereiche als Grünfläche aufgewertet werden sollen.“

Konzeptionsplan *Perspektive Bauen am Schlosspark*

Das konkrete Vorhaben sieht eine Teilbebauung der Fläche Jahnwiese in Kombination mit weiteren Parkmöglichkeiten und Grünflächen vor. Durch dieses Konzept wird Wohn- und Lebensraum geschaffen, der im Speziellen auf „Mehrgenerationen-Wohnen“ ausgerichtet ist und gleichzeitig Stadtleben, Kultur und Natur verbindet.

Perspektive Bauen am Schlosspark inkludiert aber nicht nur das Denken an die Gegenwart. Es schließt genauso das Wohnen der Zukunft mit ein: ein modernes, barrierefreies Wohnkonzept, dem ein nachhaltiger Gedanke zugrunde liegt. Dieser Leitgedanke ist Träger der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts.

Das Konzept beinhaltet die Schaffung eines neuen Quartiers; die Architektur soll sich dabei neu positionieren und gleichzeitig städtebaulich und maßstäblich in die Umgebung einfügen und den Rahmen für das neue Wohnviertel bilden.

Auf dem Grundstück Jahnwiese zwischen der Kolpingstraße, Barbarossastraße und Kölner Straße soll ein neuer, moderner Wohnraum für alle Generationen entstehen.
D.h. ca. 90 bis 100 Wohneinheiten unter-

schiedlicher Größe z.B. geräumige, bezahlbare und barrierefreie Wohnungen mit 1, 2, 3 oder 4 Zimmern.

Der Baumbestand auf dem Grundstück bleibt unangetastet - alle Bäume bleiben erhalten.

Angelehnt an die Umgebung sind separate Baukörper geplant, welche durch kleinere Verbindungswege miteinander verbunden sind. Diese Form der Architektur bietet einerseits eine gute Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude, sowie einen Ausblick auf den angelegten und gestalteten Innenhof.

Das Bebauungskonzept sieht die optimale Ausrichtung vor, sodass der Innenhof von der Mittagssonne geschützt ist, gleichzeitig aber auch die nachmittägliche Sonne durchlässt. Die Gebäude bestehen aus 3 bis 5 (Voll-)Geschossen.

Neben einer Tiefgarage für die Bewohner entsteht auch ein eigener Innenhof, welcher durch seine Lage Privatheit verschafft und so zum Spielen und Erholen einlädt; ein Treffpunkt und ebenso ein Kommunikationsort für die Bewohner.





Auf den geplanten Etagen ermöglicht die Architektur Interaktionsmöglichkeiten der Bewohner. Die Häuser sind zudem mit Aufzügen ausgestattet, was auch immobilen Menschen einen barrierefreien Zugang erlaubt. Die Wohnungen sind barrierefrei und teils rollstuhlgerecht ausgebaut. Auf diese Weise können Familien, Paare, Senioren, Singles, alleinerziehende Eltern und körperlich eingeschränkte Menschen eine moderne und auf ihre Lebenssituation abgestimmte Wohnung finden.

Durch den Bau der geplanten Tiefgarage, die ca. 170 Parkplätze umfasst, wird die Parkssituation in der Innenstadt von Sinzig wesentlich verbessert, wenn nicht sogar bestmöglich ausgeschöpft. Zugleich werden vor den Häuserreihen neue, öffentliche Parkplätze geschaffen („Kiss-Ride“-Parkplatz für das nahegelegene Schulzentrum, etc.), d.h. etwa 100 zusätzliche neue Parkplätze zu den bereits bestehenden, öffentlichen Parkplatzmöglichkeiten.

„Unser Bestreben ist ein städtebauliches Wohnkonzept, das Mehrgenerationen-Wohnen bietet, bezahlbar ist und darüber hinaus verschiedenste Wohnbarrieren - von Beginn an - ausschließt.“

Fazit

Um die Stadt Sinzig in ihrer baulich-räumlichen Dimension und hinsichtlich ihrer strukturellen Gesamtentwicklung optimal zu begleiten, ist eine entsprechende Expertise über die Stadt und fachmännisches Know-how unabdingbar. Gerade in Hinblick auf die städtebauliche Potenzialfläche und deren Bebaubarkeit.

Als ortsansässiges Unternehmen steht für die *nowiBAU* Gruppe die bestmögliche Entwicklung der Stadt an allererster Stelle. Das bedeutet, für die strukturelle, räumliche Entwicklung und deren Planungsziele betrachtet das Unternehmen neben den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Aspekten, genauso auch die kulturellen und ökologischen Gesichtspunkte.

Es ist die Absicht und erklärtes Ziel, eine Aufwertung der Innenstadt Sinzig für die BewohnerInnen und Bewohner zu erreichen. Dazu zählt u.a. auch, die Schaffung von Wohnraum. Unter Beachtung der zukünftigen demografischen Entwicklung stellt *nowiBAU* die Bedürfnisse der Menschen in den Vordergrund: bezahlbarer Wohnraum für alle Generationen, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit.



„Wir verstehen es als unsere Aufgabe und Anforderung, die Entwicklungspotenziale des städtischen Raums Sinzig zu erkennen und im Sinne der Stadt als auch der BewohnerInnen zu planen und zu realisieren.“

Quellen:
ISEK Sinzig

www.inwis.de
www.vm.nrw.de
www.bertelsmann-stiftung.de

Ausblick

Weitere Projektideen für Sinzig



A(h)rena Gewerbegebiet Sinzig Städtisches Grundstück im Rastenweg

Selbstverständlich macht sich die *nowiBau* Gruppe nicht nur Gedanken über die Zukunft der Jahnwiese, sondern auch über zahlreiche weitere Projekte, die Sinzig in den nächsten Jahren voran bringen werden.

Dabei liegt ein Hauptaugenmerk unserer Arbeit auf der CO₂-neutralen Realisierung dieser Projekte, denn wir fühlen uns dem Umwelt- und Klimaschutz in besonderer Weise verpflichtet.

Kurze Wege unserer regionalen Partnerunterneh-

men, umweltfreundliche Baustoffe und der Einsatz energieeffizienter Technik gewährleistet eine positive Ökobilanz.

Umweltbewusstes Bauen ist somit eine Investition in die Zukunft, von der auch nachfolgende Generationen profitieren werden.

Eines der durch *nowiBAU* aufgegriffenen Themen ist die neue Stadthalle.

Sollten Sie Fragen zu diesem Thema, oder auch zu anderen haben, nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.



***Wenn nicht jetzt,
wann dann...***

nowiBAU Gruppe

NoWi Bauräger GmbH & Co.KG
NoWi Bauunternehmung GmbH & Co. KG
NoWa Elektrotechnik GmbH & Co. KG

Koblenzer Straße 62
56656 Brohl – Lützing
+49 (0) 2633/4219446
info@nowi-bau.de