

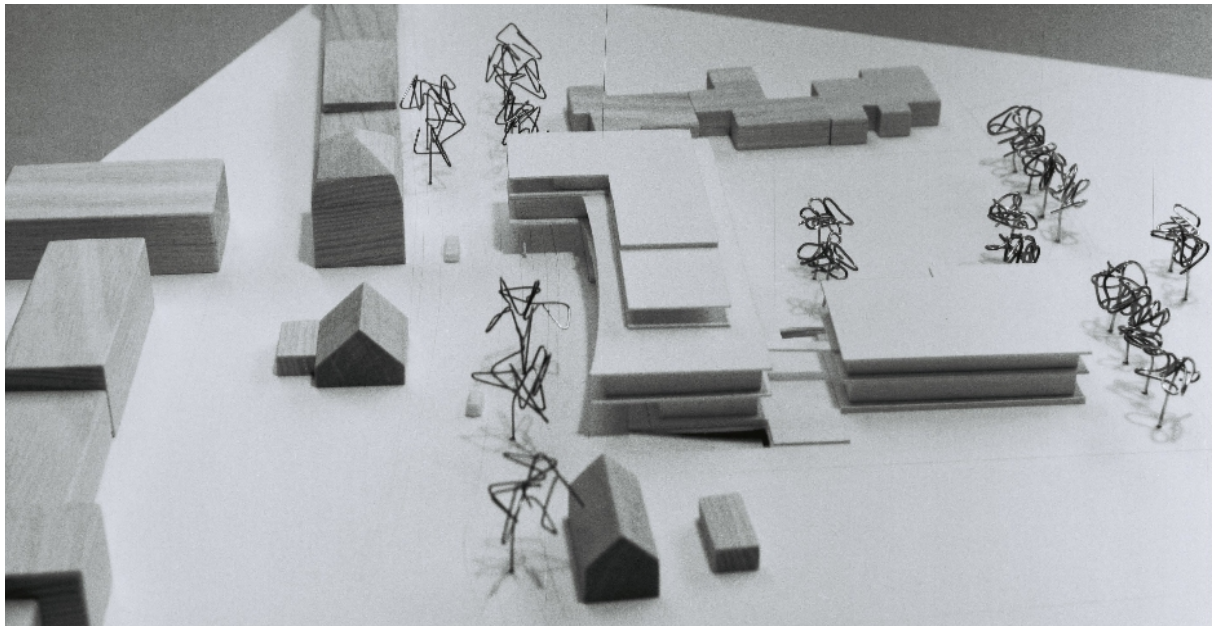
WOHN WERK STADT  
Bauträgersgesellschaft mbH

Neuwerker Straße 15  
D-41748 Viersen  
Telefon 02162-354775 Telefax -25268

Handelsregister Mönchengladbach HRB 10252  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Architekt Martin Breidenbach

## Projektidee Torhaus Gartensiedlung

Gartensiedlung Viersen  
Jakob-Engels-Straße  
41749 Viersen



Modell Torhaus Gartensiedlung Viersen  
Ansicht von Norden

## Gewerbegrundstücke in repräsentativer Lage

Unmittelbar auf der Grenzlinie zwischen dem offenen Niederrhein und dem städtisch geprägten Raum Viersen / Mönchengladbach gelegen, ist der Gebäudekomplex sowohl Tor zum Neubaugebiet Gartensiedlung Viersen, als auch Wegmarke und Stadttor im Viersener Ortsteil Süchteln.

Die Projektidee ist eingebunden in das architektonische und städtebauliche Gesamtkonzept des Neubaugebietes Gartensiedlung Viersen und verbindet die verkehrsgünstige und landschaftlich reizvoller Lage mit einem für Investoren, Mieter und Käufer besonders repräsentativen Ansiedlungsort.



## Großzügige planungsrechtliche Spielräume

Mit planungsrechtlich großzügigen Spielräumen, die unter anderem auch eine Überbauung der Zufahrt zur Gartensiedlung vorsehen, sind gemäß Baunutzungsverordnung (Bau NVO) gewerbliche Nutzungen, z.B. Läden, Dienstleistungen und Büroflächen, nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnen möglich.

Im Modell wird exemplarisch eine Projektidee skizziert, die im Erdgeschoss Läden, überdachte Freiflächen, Stellplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage anordnet, darüber im Obergeschoss 1.470 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) für Büro- oder Dienstleistungen, im südlichen Gebäudeabschnitt tritt ein erkerartiger Vorbau aus der Gebäudekontur hervor.

Die oberste Ebene mit ca. 594 m<sup>2</sup> (BGF) kann auch eine selbständige Einheit für Büroflächen und Wohnen sein, der zurückspringende Baukörper bietet hier Platz für Dachterrassen und Dachbegrünung.

Ausgehend von einem Erschließungskern mit Aufzug im Norden des Gebäudes wird ein weiterer Gebäudeflügel in Richtung Nordwest angeordnet.

Statt der dargestellten großzügigen Freifläche im Süden könnte dort auch ein weiteres Gebäude realisiert werden. Dadurch würde das Flächenangebot noch einmal um bis zu 1.000 m<sup>2</sup> BGF erweitert.



## Flächengrößen und Flurstücke

Lage	Flurstück	Status		m <sup>2</sup> Bestand
B-Plan 385	509	MI	Baugrundstück	1.838,00
B-Plan 385	507	MI	Baugrundstück	1.845,00
				<b>3.683,00</b>

## Zahlen des Modellbeispiels

	Erdgeschoss	1. Obergeschoss	2. Obergeschoss	Summe m <sup>2</sup>
BGF	873,00	1.470,00	594,00	2.937,00
	Tiefgarage	Keller		
BGF	1.309,00	363,00		1.672,00
<b>BGF gesamt</b>				<b>4.609,00</b>
	davon geschätzte nutzbare Fläche			m <sup>2</sup>
<b>HNF</b>	BGF * Faktor 0,8			2.316,00
<b>NNF</b>	BGF * Faktor 0,8			1.337,00
nutzbare Fläche, gesamt				<b>3.653,00</b>

# Planzeichnungen Torhaus Gartensiedlungen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



# Planzeichnungen Torhaus Gartensiedlungen

## 2. Obergeschoss und Kellergeschoss

