

GESTALTUNGSHANDBUCH
damit Außergewöhnliches entsteht...



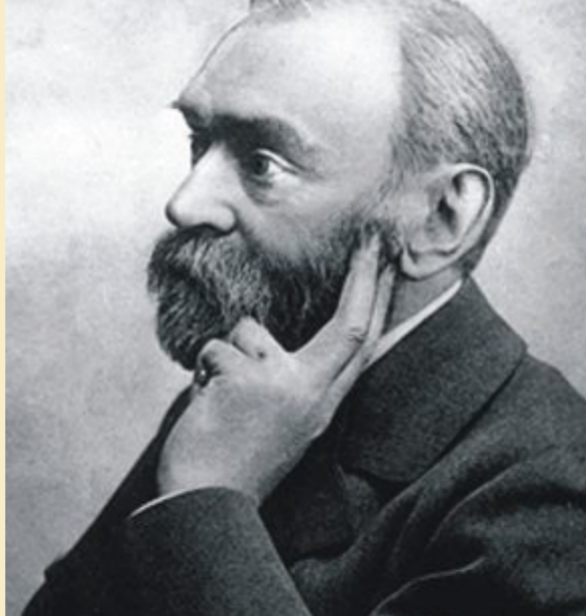
CAMPUS NOBEL

GESTALTUNGSHANDBUCH
damit Außergewöhnliches entsteht...

Die Historie und eine Idee

Die historischen Wurzeln des Standortes gehen auf Alfred Nobel zurück, den Erfinder des Dynamits und Stifter des berühmten Nobel-Preises.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, unter den Namen Campus Nobel einen im Saarland herausragenden Standort mit besonderen qualitativen Merkmalen für die Bereiche Wohnen und Arbeiten zu entwickeln.



Der Name ist damit Aufgabe und Verpflichtung zugleich. Unterstützen Sie uns dabei, durch Ihr Vorhaben die besonderen naturräumlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten mit einer angemessenen Architektur und Gestaltung Ihres Grundstückes zu untermauern.

Die verkehrsräumliche Lage

Der Campus Nobel ist verkehrlich ausgezeichnet an das überregionale Straßennetz angebunden. Saarlouis ist nur wenige Autominuten entfernt. Über die A8 und die A623 sind Saarbrücken und Luxemburg ebenfalls schnell zu erreichen.

Die tägliche Versorgung des Wohnquartiers mit Ärzten, Schulen, Geschäften und kulturellen Einrichtungen wird durch die Gemeinde Saarwellingen gewährleistet. Vom Wald umgeben und somit idyllisch gelegen und doch hervorragend angeschlossen.



Das Konzept Campus Nobel

Das Konzept des Campus Nobel realisiert Wohntypen in exponierter Lage und in interessanter Umgebung. Es stellt eine perfekte Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Freizeit dar.

Das Hauptaugenmerk liegt auf der Umsetzung von unterschiedlichen Wohnformen. Sie gruppieren sich im östlichen Bereich um den See herum und gehen bis in den Wald hinein. Das „Wohnen und Arbeiten“ stellt ein bestimmendes Element dar, was zum Teil in die reizvolle alte Bausubstanz integriert wird.

Dazu kommen wunderschöne Seeuferlagen und romantische Grundstücke im und am Wald. Die individuell zugeschnittenen Bauplätze bieten eine besondere Lagegunst und ausgesprochene Wohnqualität. Eine hohe städtebauliche Qualität wird durch Gestal-



Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen werden im westlichen Bereich des Geländes angesiedelt.

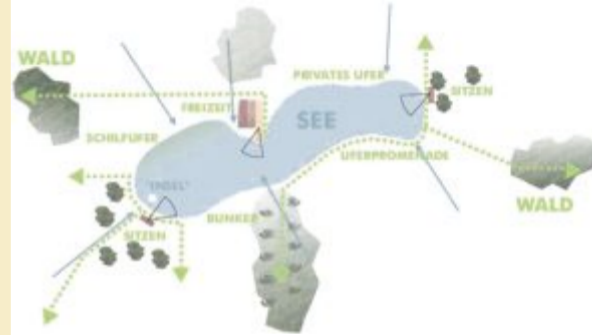
Die Freiräume bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Bereich des Sees und am Waldrand. Diese Art „Grüne Lunge“ dient als Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen und ist geprägt durch den erhaltenswerten, alten Baumbestand.

Die Facetten des Wohnens

Das Wohnen auf dem Campus Nobel zeichnet sich insbesondere durch die intensiven Freiraumbezüge aus. Die geschaffenen Wegeverbindungen zwischen dem Wald und dem See geben dem Gebiet seinen einmaligen Charakter. Die Uferpromenade lädt zum flanieren ein, als befände man sich im „Urlaub im Süden“. Die Wasserfläche vermittelt mediterranes Flair, ein Idyll mitten im Saarland. Hinzu tritt das ökologische Konzept des Sees als Rückhaltebecken.



Die klimatische Lagegunst des Campus Nobel bietet Entspannung pur für Bewohner und Arbeitende. Die Kombination aus Wald, Wasser und in einen Grünsaum eingebettete Wohngebiete prägen den Charakter und machen die Besonderheit und Einzigartigkeit des Standortes aus.



Die Wohntypologien

Der Campus Nobel vereint unterschiedliche Wohntypen in exponierter Lage. Wohnen und Arbeiten ist ein bestimmendes Thema, dabei wird auch die erhaltene reizvolle Bausubstanz genutzt. Die unmittelbare Nähe zur Wasserfläche oder den alten Laubbaumbeständen prägen die verschiedenen Wohnformen. Insgesamt wurden ca. 100 Bauplätze ausgewiesen, die durch individuelle Schnitte und besondere Lagegunst höchste Wohnqualität garantieren. Die Entwicklungszeit des Standortes wird voraussichtlich 5-8 Jahre betragen und steht somit für eine zügige Bebauung des Areals.



Die Leitmaterialien

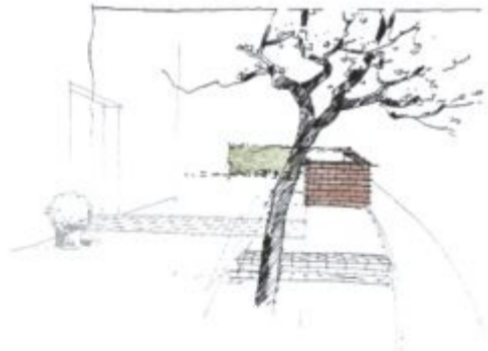
Als Leitmaterialien dienen ausschließlich Materialien, die in engem Zusammenhang mit der Historie des Ortes und der Region stehen. Sie stellen eine wichtige Klammer dar, um dem Gebiet einen harmonischen Charakter zu verleihen.



Zu diesen Materialien zählen ortstypische Gehölze, wie sie im Bebauungsplan aufgezeigt sind, Backstein als ehemaliger Baustoff am Standort der in verschiedenster Weise Verwendung finden kann, sowie z.B. rote Ziegel bei der Dachgestaltung.

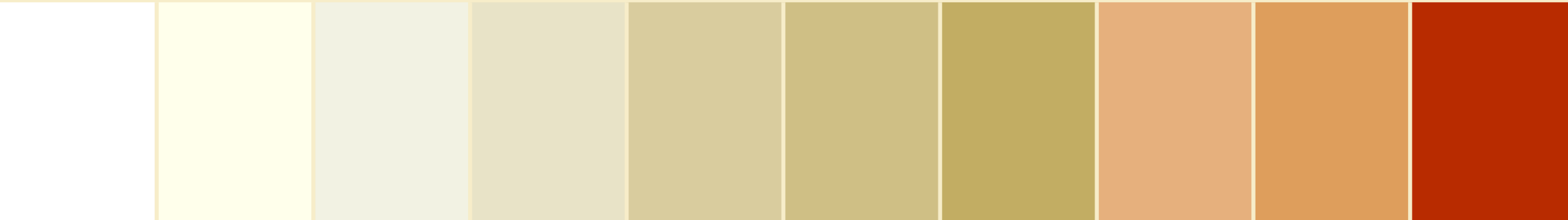


Das Leitmaterial Backstein



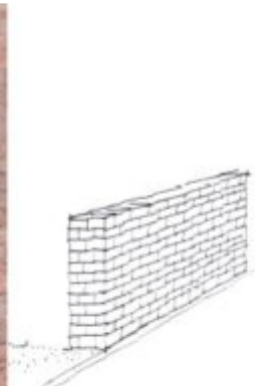
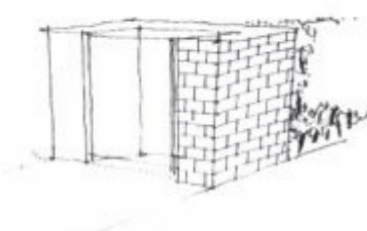
Das Farbspektrum

Das Farbspektrum zu Gestaltung der Gebäude und der Objekte im Freiraum orientiert sich am klassischen Weiß, warmen Erdfarben bis hin zum Rot des Backsteins. Sie erzeugen damit ein homogenes Gesamtbild des Wohnquartiers und geben ihm, als weiteren Aspekt, einen regionalen Charme.



Die Vorzonengestaltung

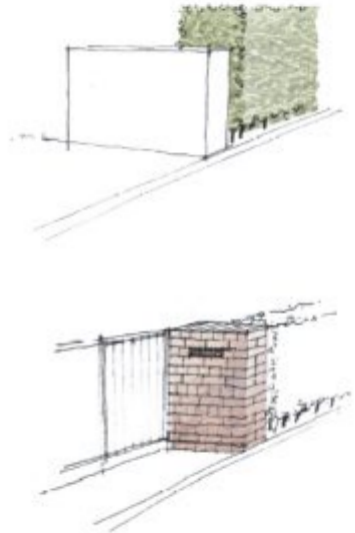
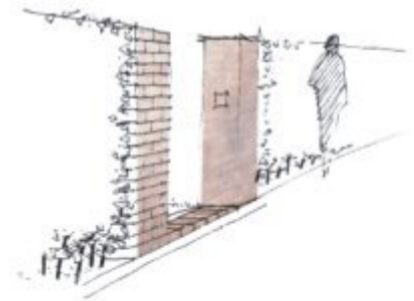
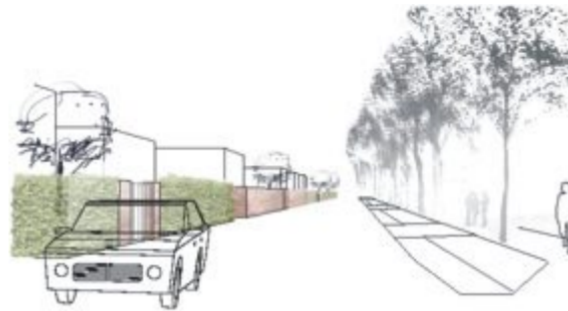
Die Vorzonengestaltung zu den Grundstücken auf dem Campus Nobel ist relativ frei gehalten und individuell gestaltbar. Entscheidend sind die Verwendung der angegebenen Leitmaterialien, die verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zulassen. Einfriedungen sollten daher mit Backsteinelementen, Hecken oder Grünsäumen angelegt werden.



Die Vorzonengestaltung

Die Unterschiedlichkeit der Gebäude am Nordufer des Sees soll durch eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße - Alfred-Nobel-Allee - aufgelöst werden. Dazu bieten sich wiederum zwei Materialien an. Zum einen Hecken regionaler Herkunft, wie z.B. Hainbuchen oder Liguster. Zum anderen Backsteinelemente, die auch in Kombination mit Hecken verwendet werden können.

Wenn mit diesem Elementen gearbeitet wird, dürfen sie eine Höhe von 1,50 Meter nicht überschreiten.



Die Dach- und Gebäudeformen

Eine Vielzahl von Gebäudevarianten lässt sich im Rahmen des Konzeptes realisieren. Grundsätzlich sollte sich der Bauherr für eine Gebäudeform entscheiden, d.h. er muss bei einer Gebäudefigur und einer Dachform bleiben. Bei Anbauten oder Garagen ist eine Kombination nur mit einem Flachdach nach Absprache möglich. Dazu muss sich bei der Wahl der Baumaterialien an dem vorgegebenen Farbspektrum und den Leitmaterialien orientiert werden.

Die Gebäudegestaltung erfolgt in Form von einfach gehaltenen, schlichten Gebäudekörpern, die klare Linien verfolgen. Als Dachformen sind Flachdach, Zeltdach, Pultdach, Satteldach und Walmdach wünschenswert.

Gerne begleiten wir Sie beratend mit unseren Architekten in der Entwurfsphase Ihres neuen Zuhauses.

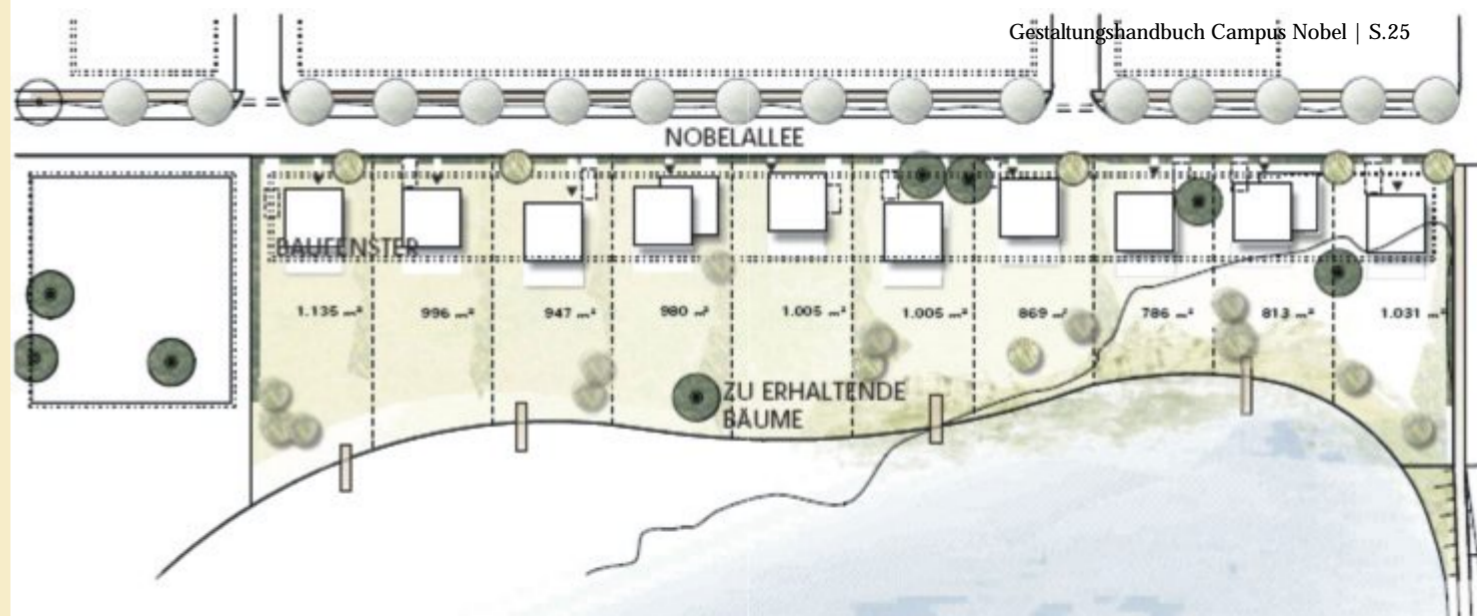


Wohnen am Seeufer

Image des „Wohnen am Seeufer“

Der Clou des Wohnens am Seeufer ist die südexponierte Lage mit privatem Seezugang. Hinzu kommt ein angenehm geschnittenes Grundstück, das zusammen mit dem eigenen Seeufer eine größtmögliche private Atmosphäre schafft mit nahezu mediterranem Flair.

Da diese Bebauung am Wasser einen besonders prägenden Charakter für das Gebiet besitzt, ist daher auf die Architektur des Gebäudes und auch auf die Freiflächengestaltung besonderer Wert zu legen.





Impressionen und Beispiele für das
Wohnen am Seeufer



Wohnen auf den Süduferterrassen

Image des „Wohnen auf den Süduferterrassen“

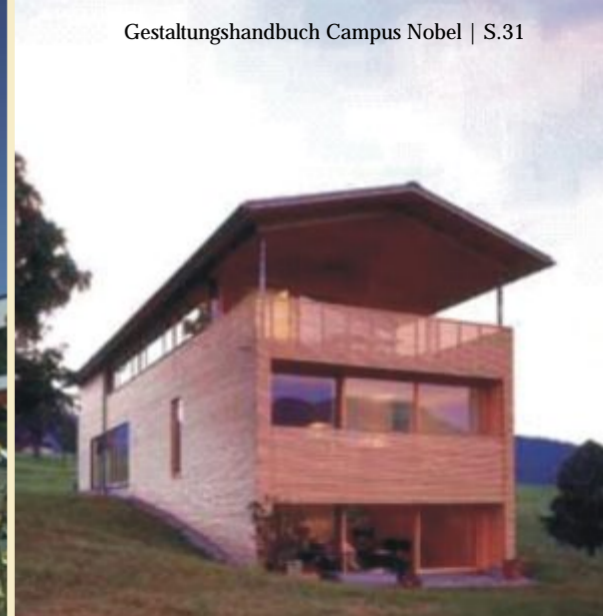
Die Grundstücke der Süduferterrassen liegen 3 bis 5 Meter über dem Wasserspiegel und bieten somit eine interessante Blickbeziehung zum See und über den gesamten Campus Nobel. Die Positionierung der Gebäude erfolgt in der Form, dass auch aus der zweiten Häuserreihe eine ungestörte Blickbeziehung zum See erreicht wird.

Ein natürlicher Grünzug mit alten Baumbeständen verleiht den Grundstücken südlich der Planstraße eine zusätzliche Qualität. Die Entwicklung ist im 2. Bauabschnitt geplant.





Impressionen und Beispiele für das
Wohnen auf den Süduferterrassen

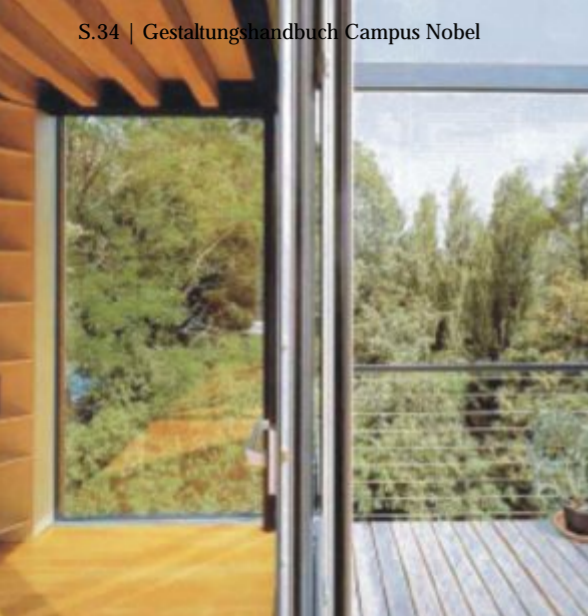


Wohnen auf der Lichtung

Image des „Wohnens auf der Lichtung“

Ein Grundstück mit der eigenen Waldparzelle – das gibt es nur auf dem Campus Nobel. Die Laubwaldbestände schließen unmittelbar an das Baugrundstück an und garantieren größtmöglichen Naturbezug und damit Wohnen in Ruhe und Entspannung.





Impressionen und Beispiele für das
Wohnen auf der Lichtung



Wohnen und Arbeiten im Loft

Image des „Wohnen und Arbeiten im Loft“

Die Loftbebauung integriert die erhaltene Backsteinbausubstanz der Dynamitfabrik des Alfred Nobel. Diese Art der Bebauung bietet außergewöhnliche Wohnqualität und Exklusivität. Wohnen oder auch Arbeiten in dem einmaligen Flair der gut erhaltenen und schönen Fabrikarchitektur.





Impressionen und Beispiele für das
Wohnen und Arbeiten im Loft

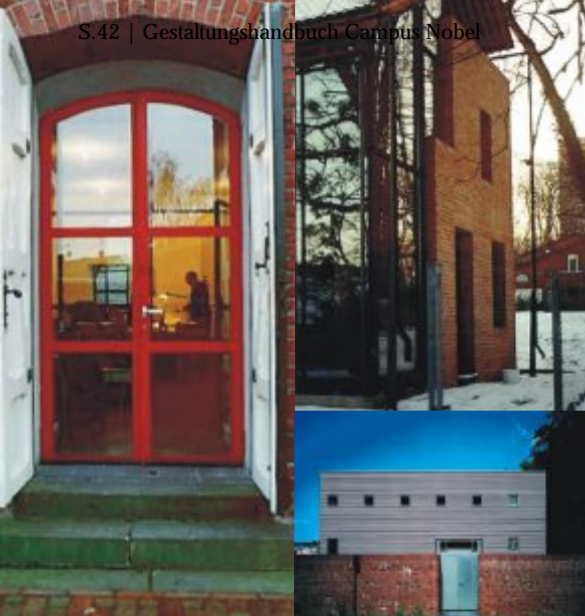


Wohnen und Arbeiten am See

Image des „Wohnen und Arbeiten am See“

Unser Mischgebiet gibt Ihnen die Chance, Wohnen und Arbeiten endlich an einem Standort vereinen zu können - und das in einer natürlichen Umgebung, die das Arbeiten zum (Freizeit-) Vergnügen macht. Hier besteht die Möglichkeit unter anderem hochwertige Bürovillen zu realisieren.





Impressionen und Beispiele für das
Wohnen und Arbeiten am See



Oberflächenentwässerung



1. Klassische Entwässerung: Das auf Dachflächen und auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird “klassisch” einem Regenwasserkanal zugeführt. Dieser entwässert schließlich in das als See ausgebildete Regenrückhaltebecken.

2. Entwässerungsmulden: Das auf Dachflächen und auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird offenen Entwässerungsmulden zugeführt, die schließlich in den See entwässern. Direkt am Regenrückhaltebecken liegende Grundstücke führen ihr Wasser direkt dem See zu.

3. Versickerung: In manchen Bereich muss aus topografischen Gründen direkt auf dem Grundstück versickert werden. Zu diesem Zweck sind eine oder mehrere Versickerungsmulden anzulegen, in die das auf Dachflächen und auf versiegelten Flächen anfallende Wasser geleitet wird.

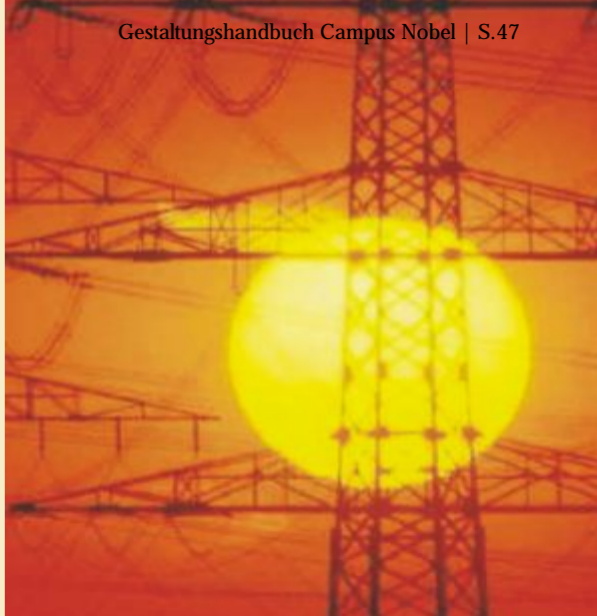
Energie

Beim Bau eines Wohngebäudes wird man Wert auf ein angenehmes Wohnklima im Innenraum legen. Zudem sind in den aktuellen Diskussionen um regenerative Energieformen und Nachhaltigkeit viele neue Lösungen zur Deckung des Energiebedarfs im Wohnbereich entwickelt worden.

Die Mindestanforderungen an sinnvolle Bautechnik, um den Energieverbrauch so minimal wie möglich zu halten, sind in der aktuellen Energiesparverordnung definiert. Die dort gesetzten Standards müssen in einem Neubau erreicht werden. Selbstverständlich kann man noch vieles mehr tun um die Umwelt und den eigenen Geldbeutel zu schonen. Je nach Lebensstil, Architektur und Technikwunsch lassen sich vielfältige neue Heizmethoden in die Planung integrieren.

Da aber die Bedürfnisse und die Voraussetzungen bei jedem Projekt anders sind, empfiehlt es sich mit Experten diese Fragestellungen zu besprechen und sich unter Umständen beraten zu lassen. Nicht immer reichen hier die Fachkenntnisse des Architekten aus, es kann daher sinnvoll sein, gemeinsam eine so genannte Energieberatung zu besuchen, die evtl. Mängel bzw. Verbesserungsansätze in der Vorplanungsphase einbringen können. So kann real Geld gespart und die Umwelt geschont werden, ohne dass sehr hohe Standards erreicht werden müssen.

Hierzu bieten wir die Möglichkeit einer kostenlose Energieberatung durch die TWS (Technische Werke Saarwellingen) vor der Festlegung der Heizmedien an.



Der Flächeneigentümer

IVN GmbH
Gesellschaft zur Nutzung und Verwaltung von Immobilien mbH

Bernhardstraße 19
66763 Dillingen (Saar)

Ihre Ansprechpartner

FIRU mbH
Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Herrn Detlef Lilier
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: + 49/0631/36245-0
Email: d.lilier@firu-mbh.de

i-Value GmbH
Flächenrevitalisierung /
Projektmanagement

Herrn Dr. Martin Koch
Friedhofstraße 11
54424 Thalfang
Telefon: + 49/06504/991039
Email: Dr.Martin.Koch@t-online.de

Die beratenden Ingenieure und Architekten

Wandel Hoefler Lorch
Architekten und Stadtplaner GmbH

Dolomitenweg 19
66119 Saarbrücken
Telefon: + 49/681/92655-0
Email: info@wandel-hoefler-
lorch.de

SCHWEITZER GmbH
Beratende Ingenieure

Am Staden 27
66121 Saarbrücken
Telefon: + 49/0681/96730-0
Email: info@schweitzer-
ingenieure.de

Impressum

Bildnachweis:

Seite 26 Bild l., Seite 27 Bild o.r.:
Wandel Hoefler Lorch Architekten
Seite 27 Bild o.m., Seite 43 Bild r.:
Gatermann + Schossig Architekten
Seite 42 Bild l. und Bild u.m.: Archi-
tekturführer Köln – FH Köln FB
Architektur
Restliche Bilder: Eigene Bilder

Redaktion: FIRU mbH

Juli 2006

2., überarbeitete Auflage

