

WASSERTURM

BAD ZWISCHENAHN

F. HÖGER

ERRICHTET 1937

INBETRIEBNAHME 1938



FOTO: GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN (2020)

LUFTBILD



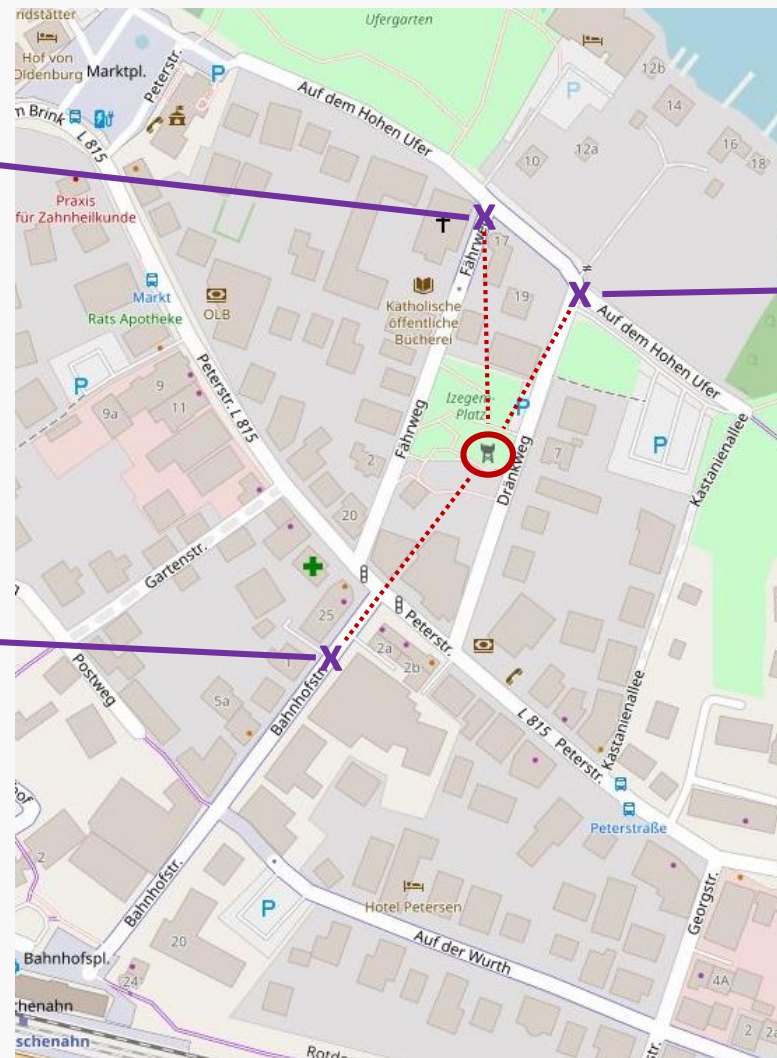
QUELLE: WEBGIS (2020)



FOTO: GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN (2020)



FOTO: GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN (2020)



QUELLE: OPENSTREETMAP (2020)



FOTO: GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN (2020)

BESTAND - SICHTBEZIEHUNGEN

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 18 I B

- AUF DEM HOHEN UFER -

Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche mit
Zweckbestimmung Parkanlage

Wasserturm als Denkmal

Einzelbäume sind zu erhalten

Keine weiteren
Baumöglichkeiten



ZIELSETZUNG DER GEMEINDE

Fortbestand des unter Denkmalschutz stehenden Wasserturms in zentraler Lage der Gemeinde

Attraktivierung und Zugänglichkeit des Wasserturmes für die Öffentlichkeit

Schlüssiges Gesamtkonzept in zentraler Ortslage

STÄDTEBAULICHE KRITERIEN DER GEMEINDE

1. Einordnung der Planung in das städtebauliche Umfeld
2. Nachbarschaftliche Belange
3. Grundflächenzahl: bis 0,3 für die Hauptnutzung
4. Freiraumplanung einschließlich Berücksichtigung von Wegebeziehungen zwischen dem Dränweg und dem Fährweg
5. Konzept für die zukünftige Nutzung des Wasserturmes (die Aussichtsplattform soll für die Öffentlichkeit erhalten bleiben)
6. Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz
7. Nutzungskonzept für Neu- und Anbauten
8. Beachtung der Gestaltungssatzung der Gemeinde
9. Beachtung des aktuellen Bebauungsplanes
10. Im Interesse einer Reduzierung der Versiegelung kann auch der Bau eines höheren Gebäudes eine Planungsalternative sein. Dieses muss sich von seiner Höhe jedoch deutlich dem Wasserturm unterordnen.

EINGEGANGENE KONZEPTE

Es sind 3 Konzepte eingereicht worden

- Kuhlmann Bauunternehmen GmbH & Co. KG
- Aschenbeck & Aschenbeck Projektentwicklung GmbH
- tBAUG Wohn-, Gewerbe- und Industriebau GmbH



Gegenstand der Planung:

Sanierung und Umnutzung des Wasserturms mit
Errichtung einer Aussichtsplattform

Touristenshop

Büroräume

Ausstellungen & Vorträge

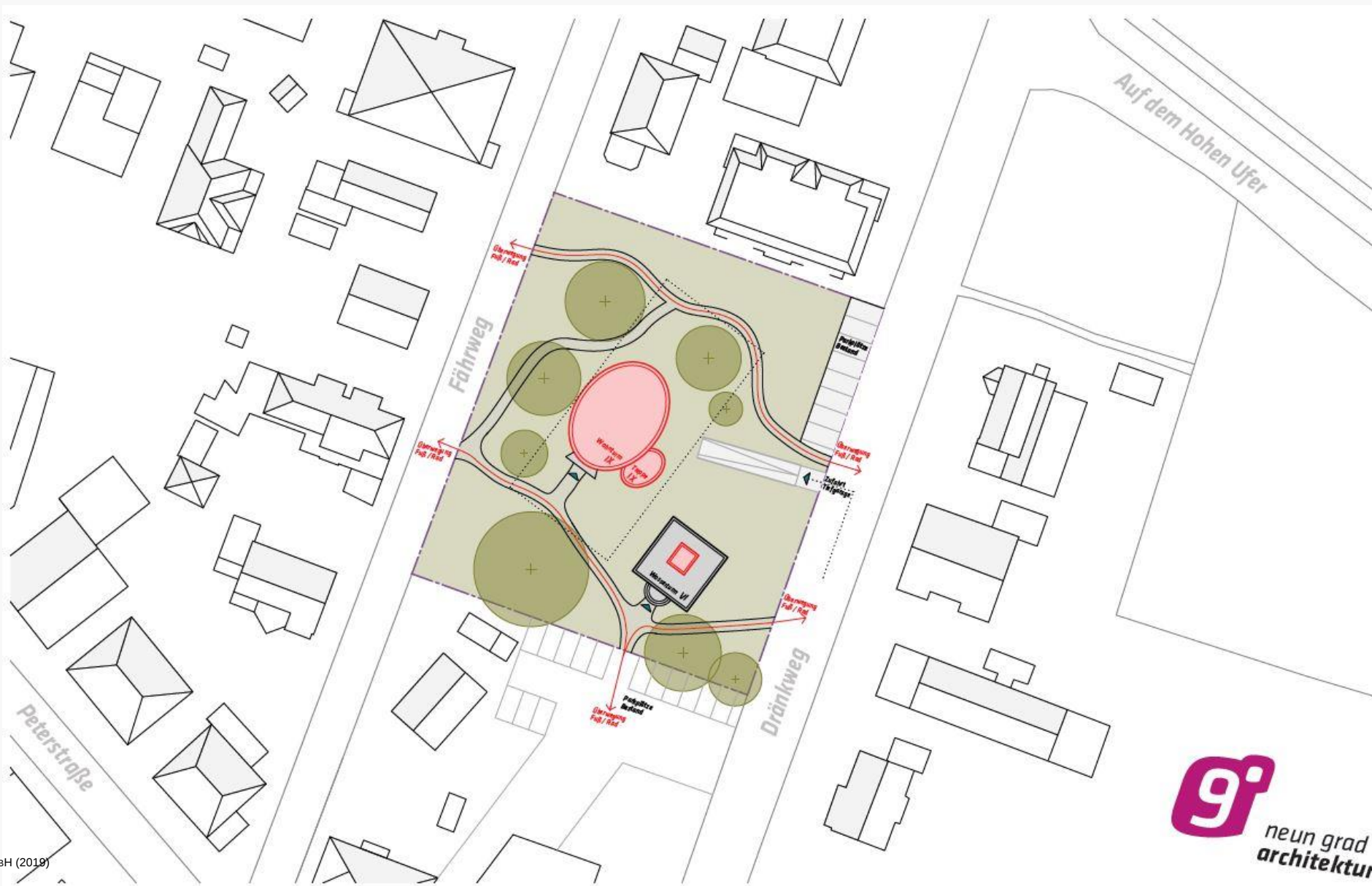
Aufzug durch Wassertank

Wohnanlage mit Tiefgarage

freistehender Wohnturm mit 9 barrierefreien Wohnungen



LAGEPLAN



NUTZUNGSKONZEPTE – WASSER- UND WOHNTURM

Wohnen am Wasserturm (Erweiterung des Bestands)

- > 9 Geschosse + Tiefgarage
- > 9 Wohnungen

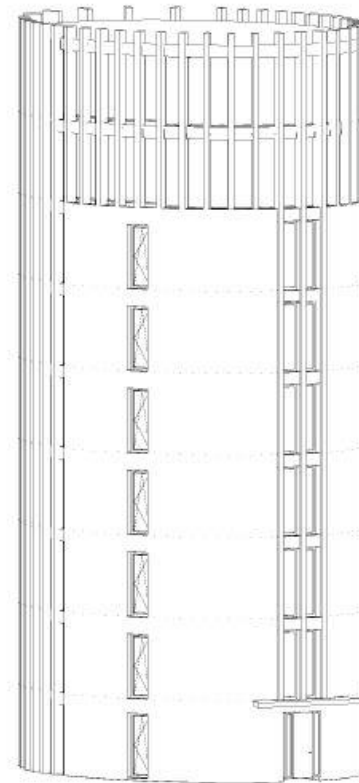
Nutzung des Wasserturms als

- > **Touristeninformation**
- > **Ausstellungsfläche**
- > **Vortragsraum**

- > 0.EG: Empfang / Shop
öffentliche Toiletten
- > 1.OG: Büroräume / Personal
- > 2.OG: Büroräume
- > 3.OG: Kino- / Vortragsraum
Ausstellungsfläche
- > 4.OG: Ausstellungsfläche
- > 5.OG: Fahrt durch den Wassertank
Projektion / Animation
- > 6.OG: Aussichtsplattform

Wohnturm

Wohnen



Wasserturm

Aussicht

Wassertank mit Projektion

Ausstellung

Vorträge/ Ausstellung

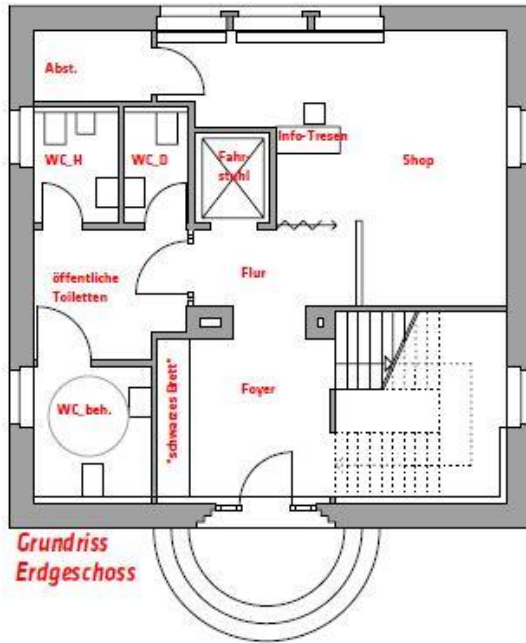
Büroräume

Büroräume

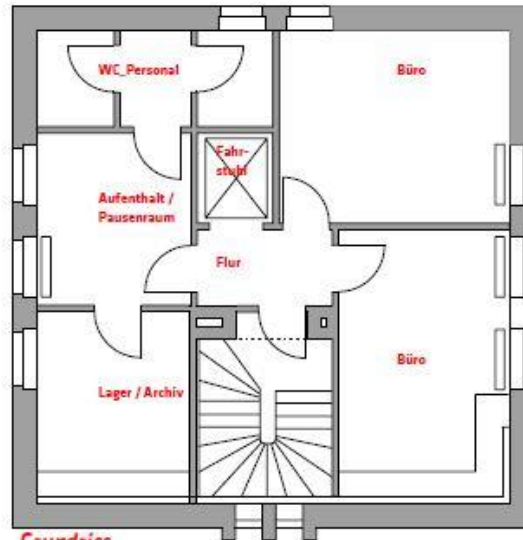
Info/Shop/ ...



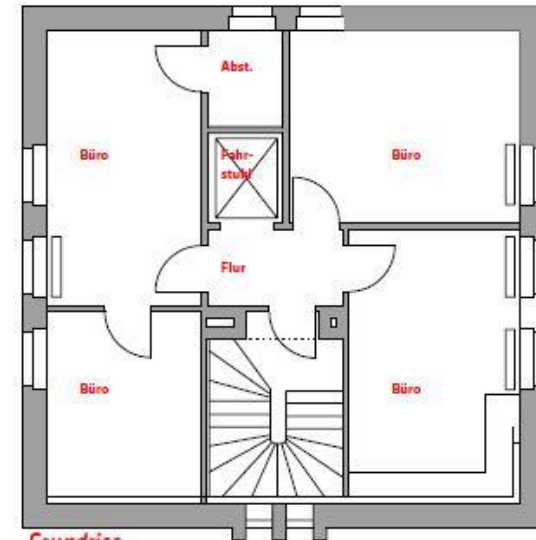
NUTZUNGSKONZEPT - WASSERTURM



Grundriss
Erdgeschoss



Grundriss
1. Obergeschoss

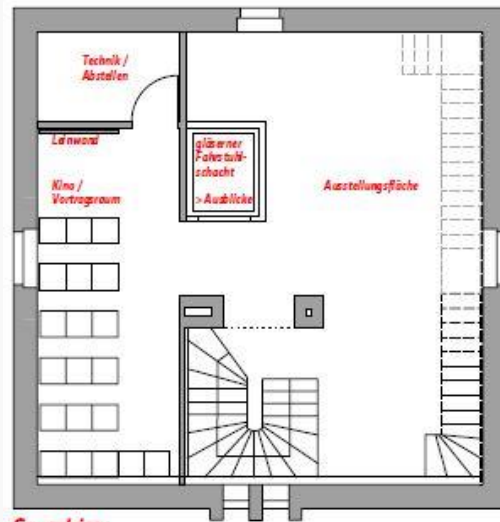


Grundriss
2. Obergeschoss

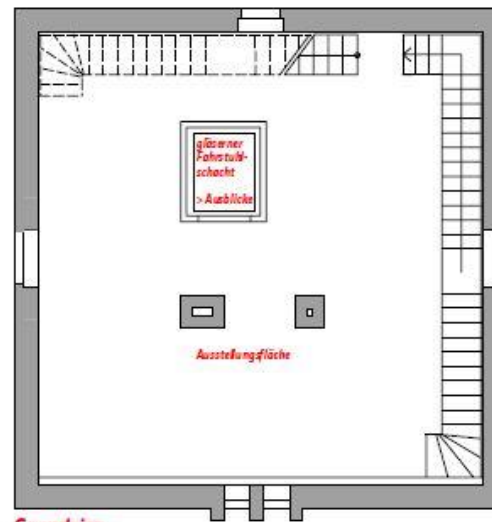
Nutzung des Wasserturms z.B. als **Touristeninformation**

- > 0.EG: Empfang / Shop
öffentliche Toiletten
- > 1.OG: Büroräume / Personal
- > 2.OG: Büroräume

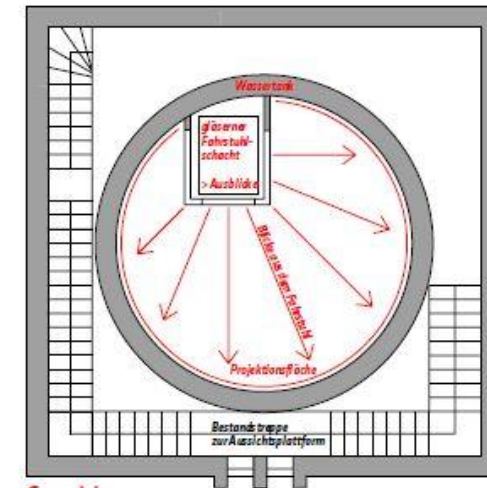
NUTZUNGSKONZEPT - WASSERTURM



Grundriss
3. Obergeschoss



Grundriss
4. Obergeschoss



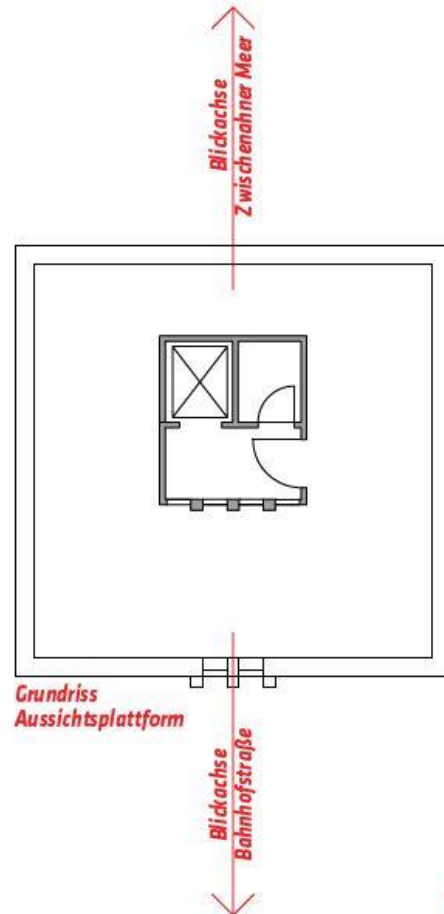
Grundriss
5. Obergeschoss

Nutzung des Wasserturms als **Ausstellungsort / „Museum“ ...**

..mit wechselnden Ausstellungen, z.B. über Bad Zwischenahn, Wassertürme & deren Geschichten, das Zwischenahner Meer, Entstehung, ...

- > 3.OG: Kino / Vortragsraum // Ausstellungsfläche (flexibel nutzbar)
- > 4.OG: Wechseiausstellungen
- > 5.OG: Fahrt durch den Wassertank
Projektion // Animation?

NUTZUNGSKONZEPT - AUSSICHTSPLATTFORM



Aussichtsplattform Wasserturm

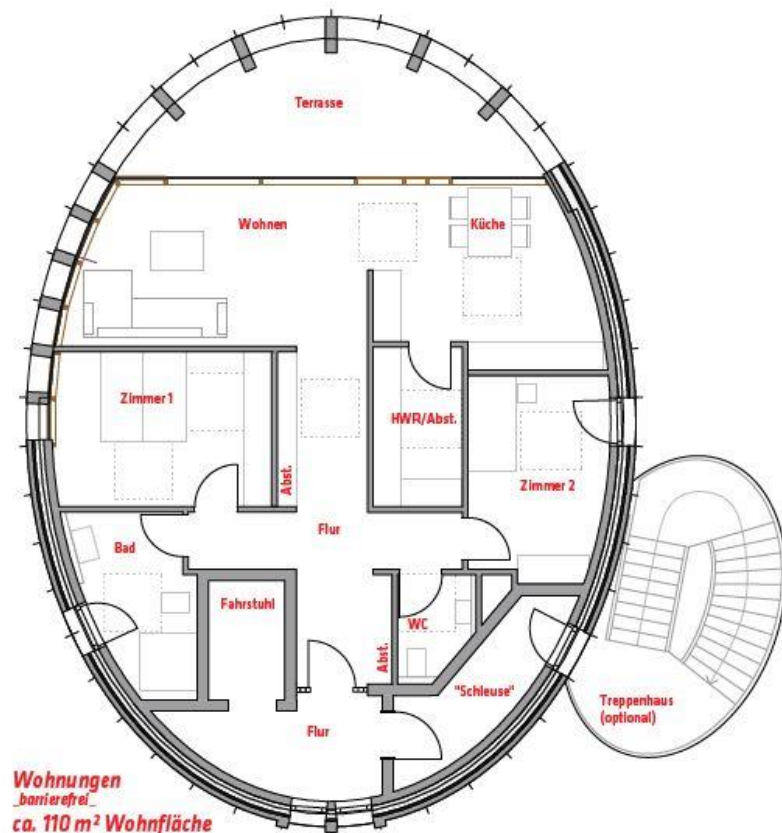
- > weiterhin öffentlich zugänglich
- > barrierefreier Zugang (Fahrstuhl)



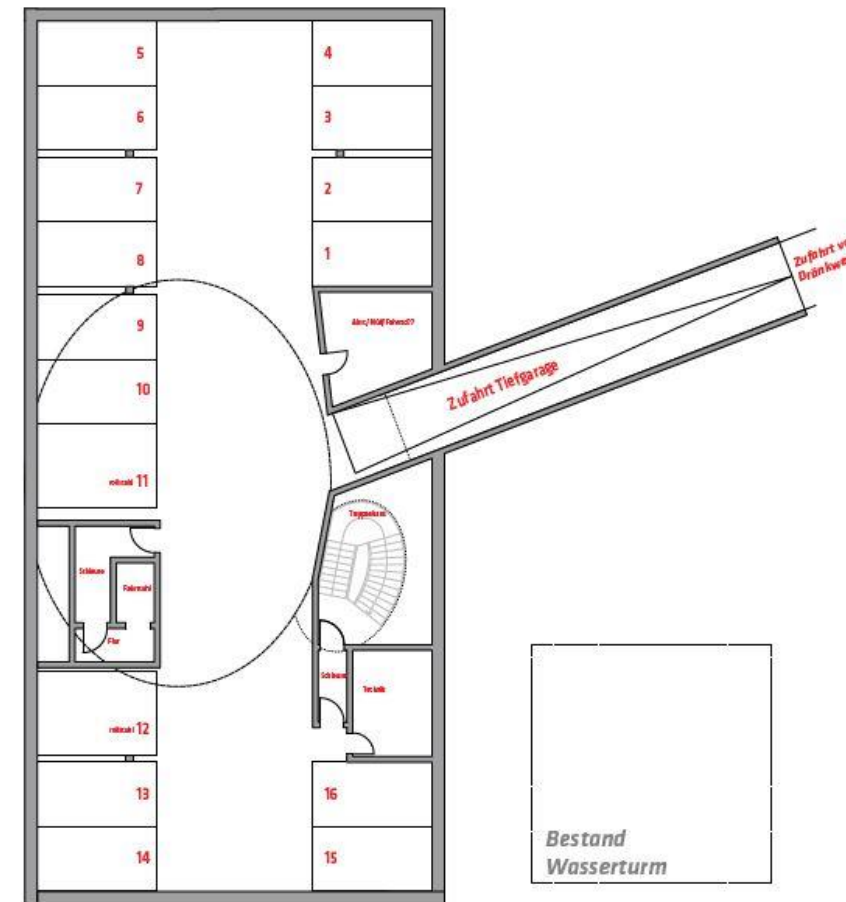
Blickachse Bahnhofstraße



NUTZUNGSKONZEPT - WOHNTURM



9 Geschosse à 1 Wohnung
> 8x barrierefrei
> 1x rollstuhlgerecht



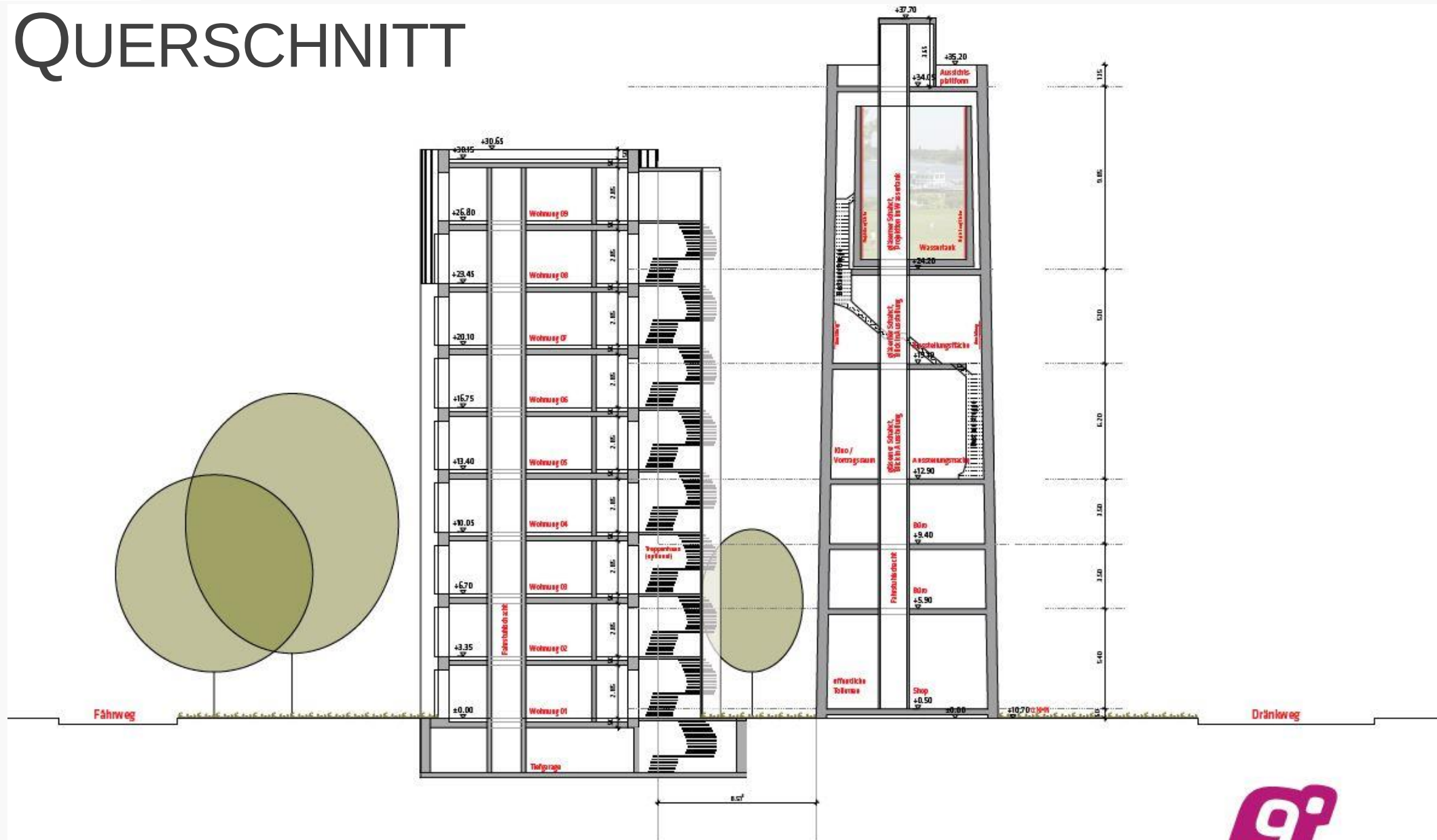
Grundriss Tiefgarage // M 1:200

16 Stellplätze
(=ca. 1,75 Stellplätze / Wohnung)

Technikfläche
Abstellraum

9°
neun grad
architektur

QUERSCHNITT



STÄDTEBAULICHE DATEN

Grundflächenzahl

Hauptanlage:

Wohnturm: 170,5 m²

Treppenhaus (optional): 23,0 m²

Bestand Wasserturm: 96,0 m²

= 289,5 m²

> **GRZ I:**

$289,5 \text{ m}^2 / 3.000 \text{ m}^2 = 0,097$

Hauptanlage: 289,5 m²

Tiefgarage: 463,0 m²

Rampe: 49,5 m²

Zufahrt: 11,0 m²

Parkplätze Bestand: 111,5 m²

Eingang Bestand: 6,5 m²

= ges. 931,0 m²

> **GRZ II:**

$931,0 \text{ m}^2 / 3.000 \text{ m}^2 = 0,31$

Geschossflächenzahl

Wohnturm: 9 Geschosse x 170,5 m² = 1534,5 m²

Treppenhaus (optional): 9 x 23,0 m² = 207 m²

Tiefgarage: 656,5 m²

Bestand: 6 Geschosse x ca. 96,0 m² = 576 m²

= ges.: 2.974,0 m²

> **GFZ:**

$2.974,0 \text{ m}^2 / 3.000 \text{ m}^2 = 0,99$



„SCHNEIWITTKEN UN REOSENRAUT AN DÜWELSWARK“
„SCHNEEWEIßCHEN UND ROSENROT BEIM TEUFELSWERK“



QUELLE: ASCHENBECK & ASCHENBECK GMBH (2020)
EDDIKS GRAFIK

Gegenstand der Planung:

Sanierung und Umnutzung des Wasserturms

Touristeninformation

Ausstellung

Lichtinstallation

Aussichtsplattform

Gläserner Turm zur touristischen Nutzung

Beherbergung

Multifunktionale Fläche

Gläsernes Verbindungselement

Erweiterungsgebäude

Gastronomie und Außenangebot

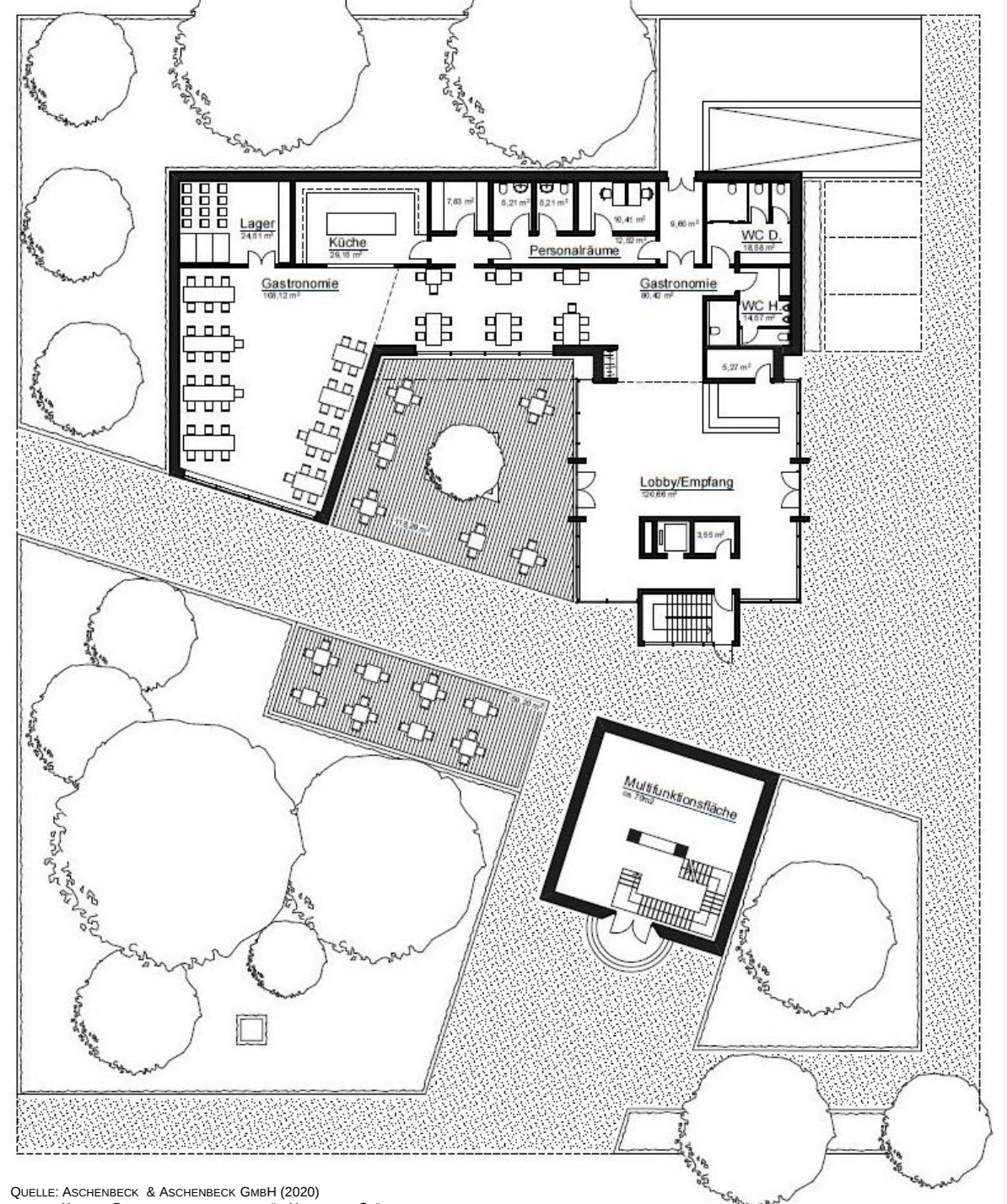


QUELLE: ASCHENBECK & ASCHENBECK GMBH (2020)
EDDIKS GRAFIK

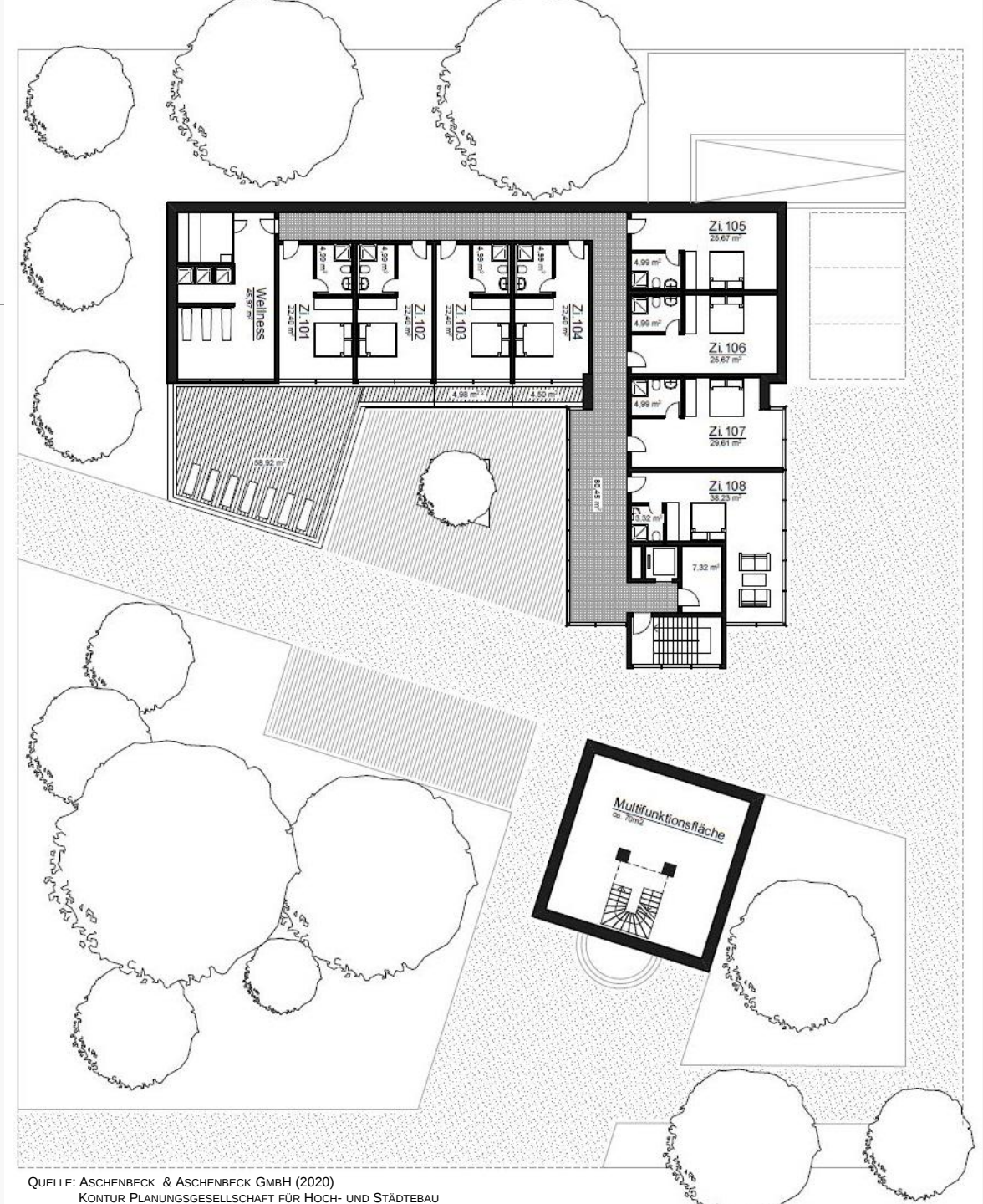
LAGEPLAN



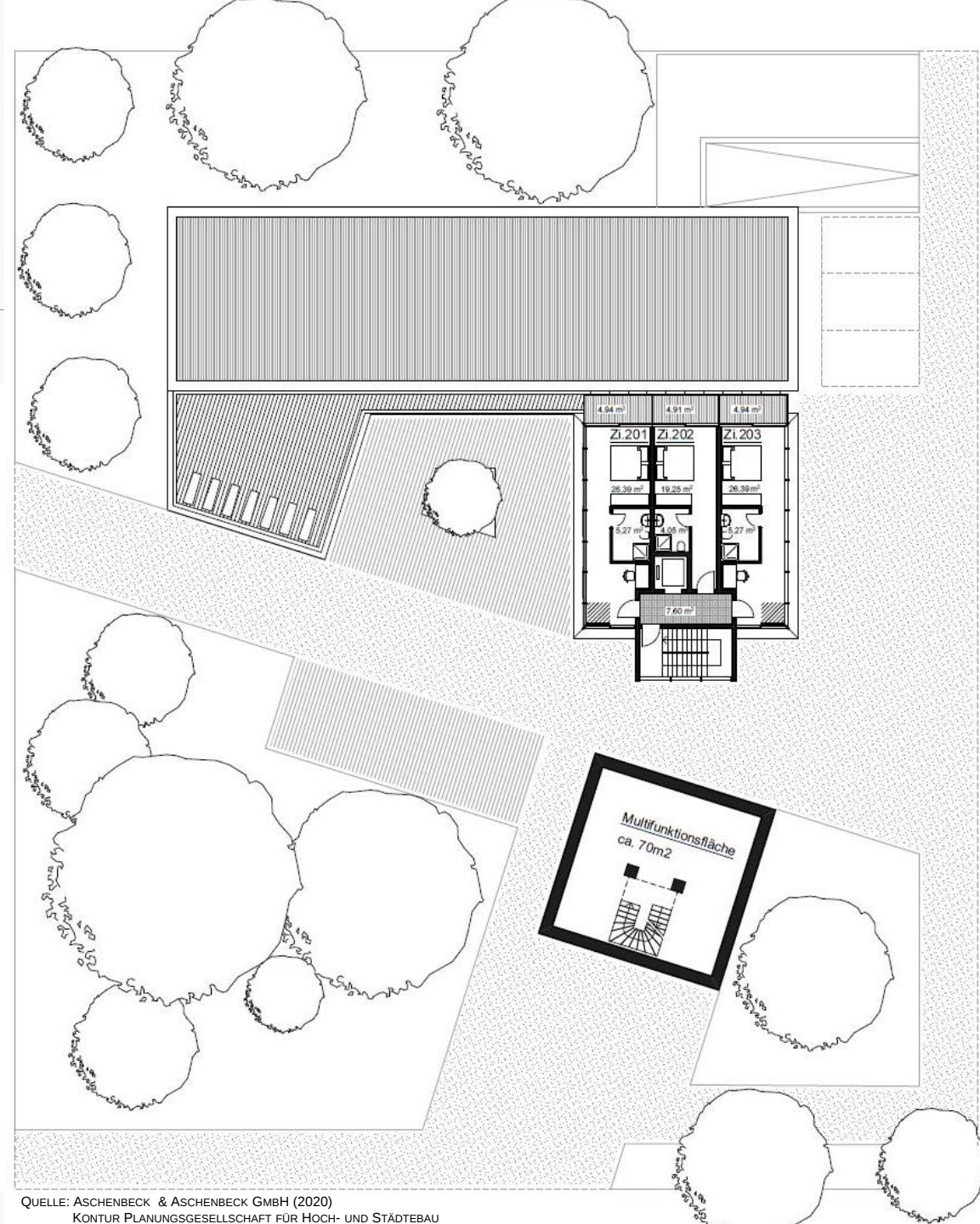
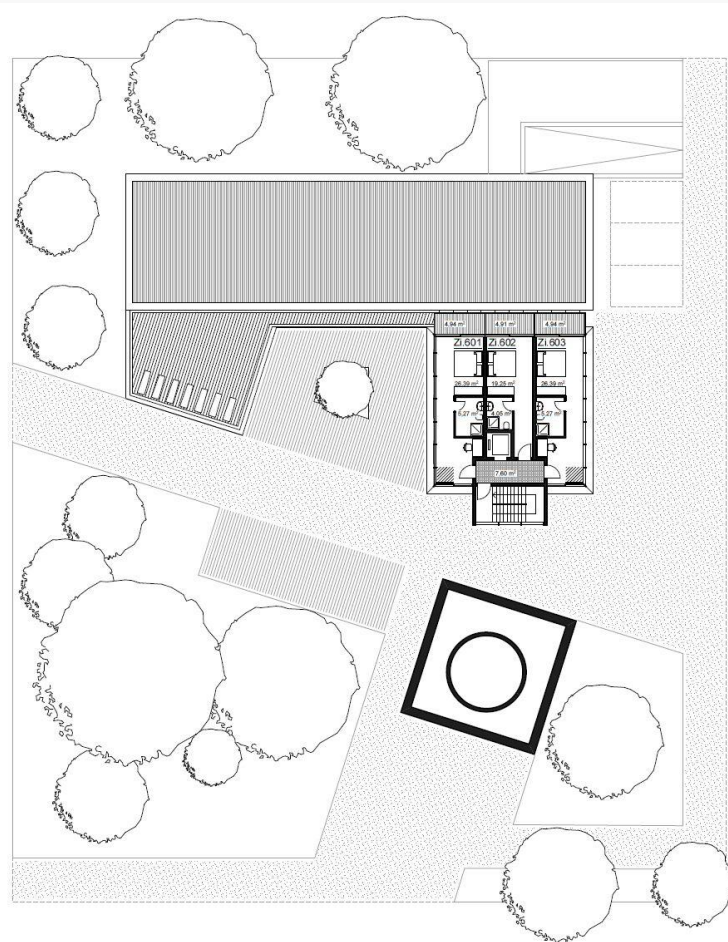
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



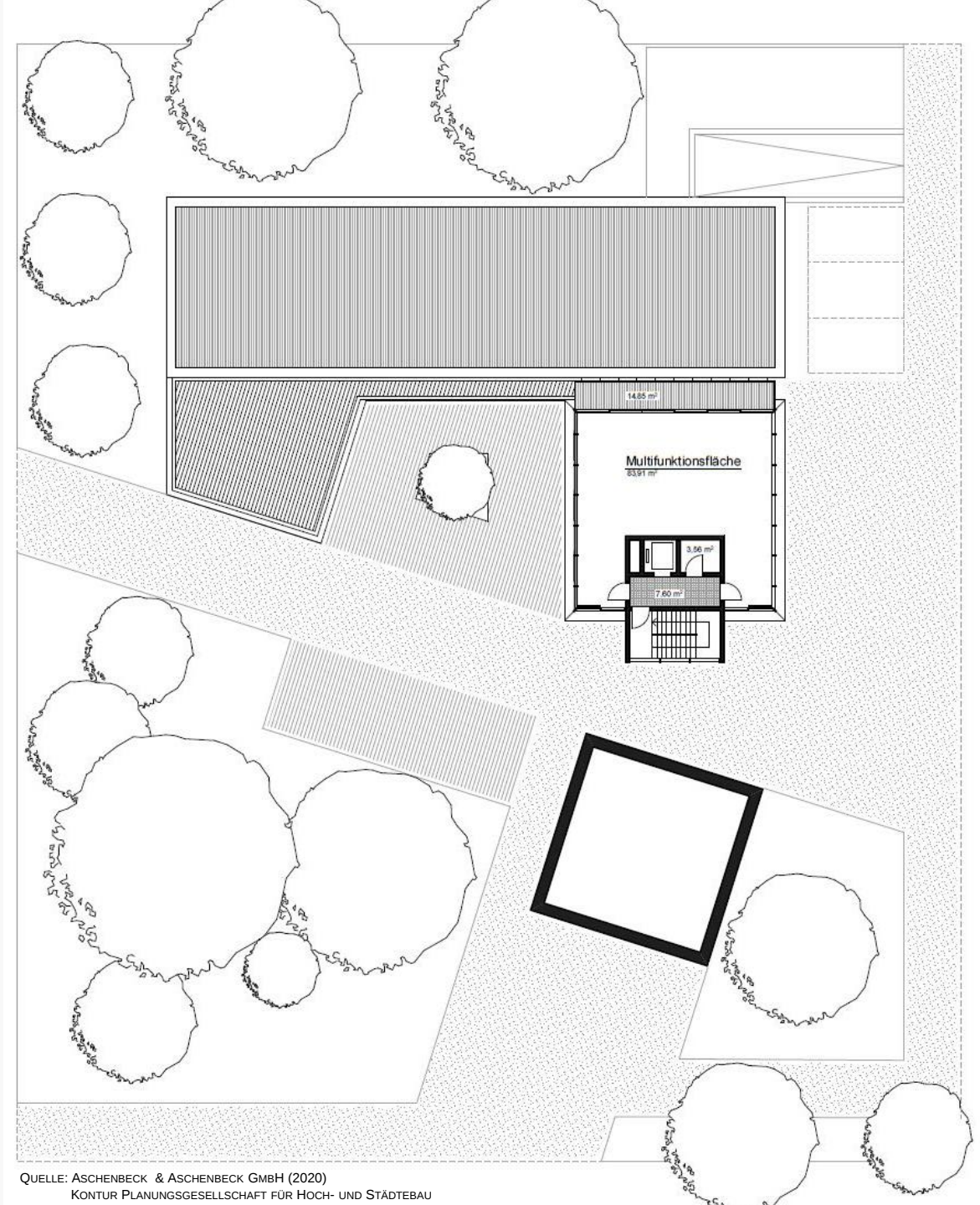
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



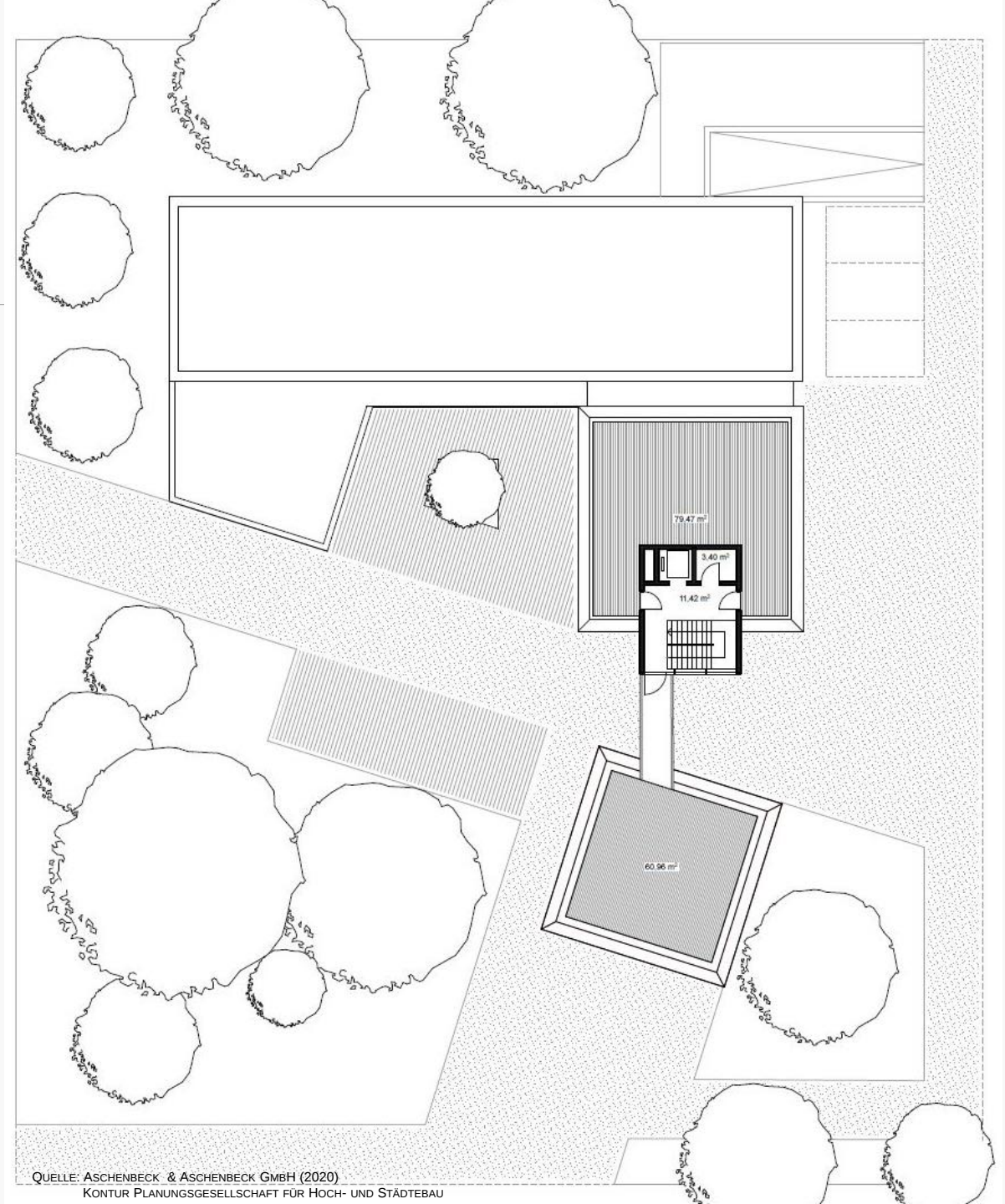
GRUNDRISS 2.-7. OBERGESCHOSS



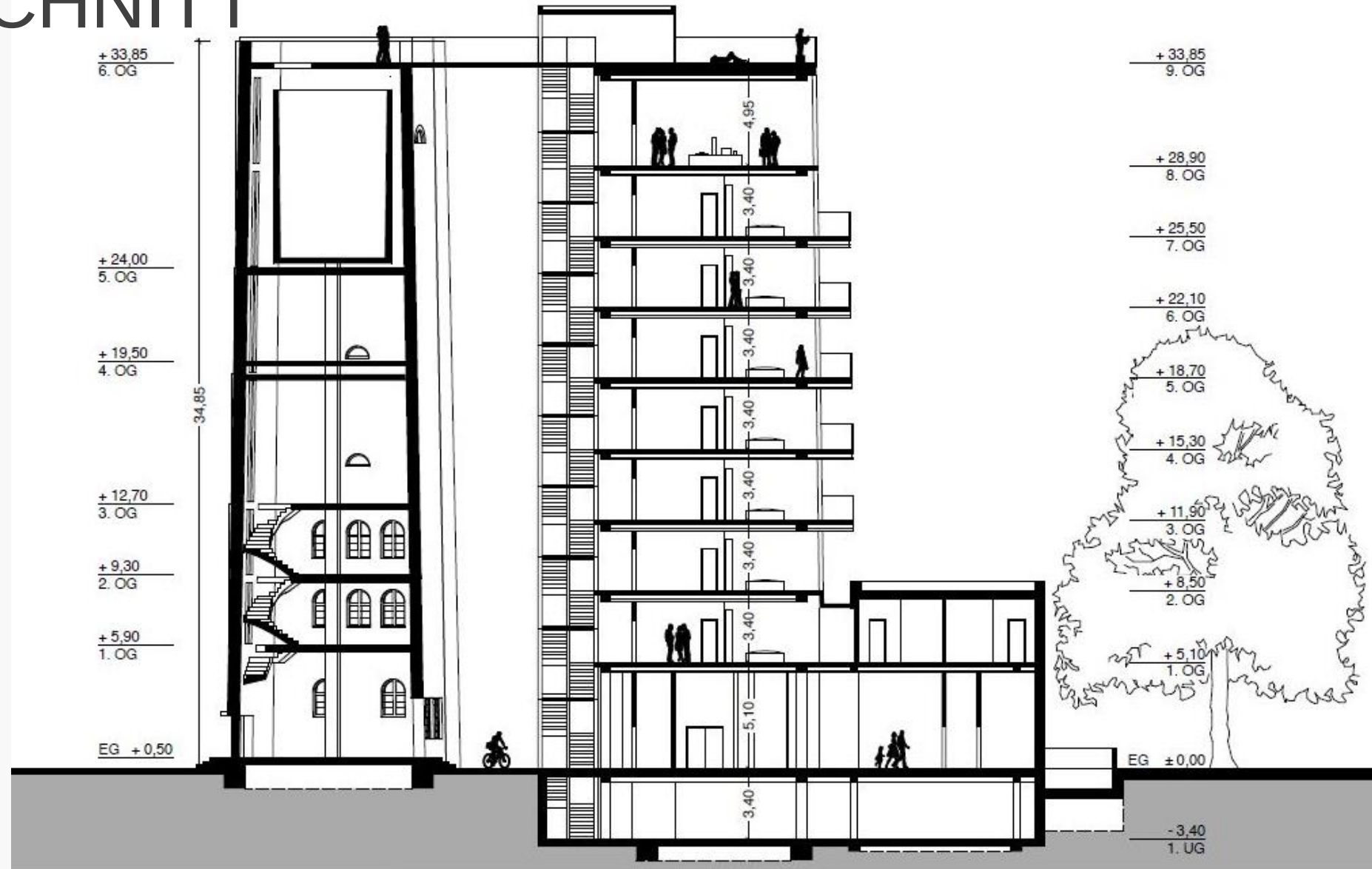
GRUNDRISS 8. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



QUERSCHNITT



VISUALISIERUNG



2x2

Wohnen am Wasserturm in Bad Zwischenahn.
2 Baukonzepte. 2 Nutzungskonzepte.

Gegenstand der Planung:

2 x 2 miteinander kombinierbare Nutzungskonzepte

Wohnen

Diamant mit hochwertigen Eigentumswohnungen

Tanzende Reihe mit preisgünstigen Mietwohnungen

Wasserturm

Kulturturm

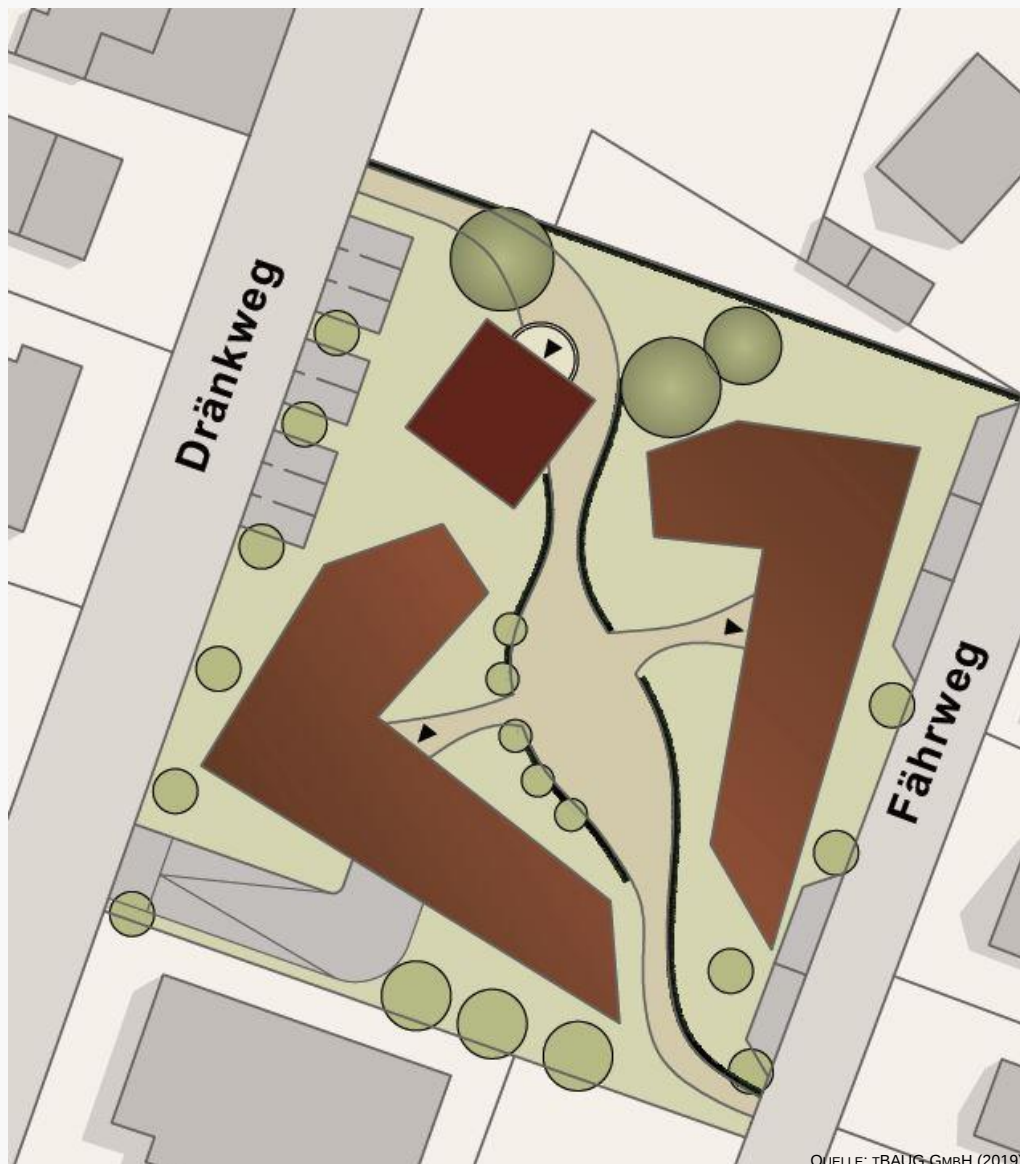
Aktivturm



QUELLE: tBAUG GmbH (2019)

Bebauungskonzept DIAMANT

LAGEPLAN



QUELLE: tBAUG GmbH (2019)

18 Eigentumswohnungen

2-5 Zimmer

2 Geschosse + Staffelgeschoss

EG - Dienstleistungen/Wohnen

OG - Wohnen

Tiefgaragenstellplätze

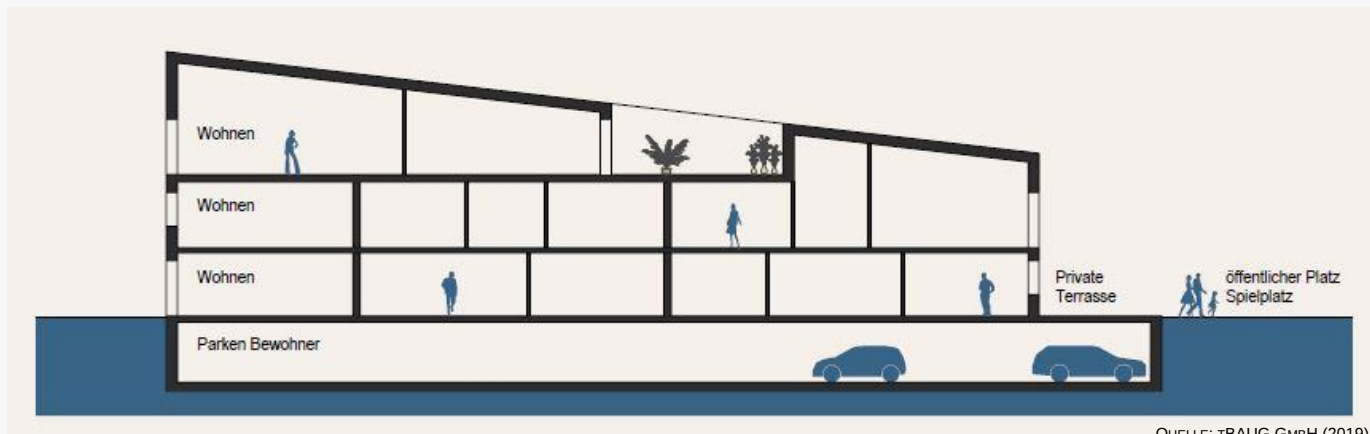
Spiel- sowie Quartiersplatz

Grund- und Geschossflächen gemäß Vorplanung:

	Wohnbebauung	Wasserturm	Gesamtfläche
Erdgeschoss	780 m ²	100 m ²	880 m ²
1. Obergeschoss	780 m ²	100 m ²	880 m ²
2. Obergeschoss	-	100 m ²	100 m ²
3. Obergeschoss	-	100 m ²	100 m ²
4. Obergeschoss	-	100 m ²	100 m ²
Gesamt			2.060 m²

Grundstücksgröße = 2.989 m²
 Grundflächenzahl = 0,29 (entsprechend 980 m² / 2.989 m²)
 Geschößflächenzahl = 0,69 (entsprechend 2263 m² / 2.989 m²)
 Vollgeschosse = 2

QUELLE: tBAUG GmbH (2019)



QUELLE: tBAUG GmbH (2019)

VISUALISIERUNG



QUELLE: tBAUG GmbH (2019)



QUELLE: tBAUG GmbH (2019)

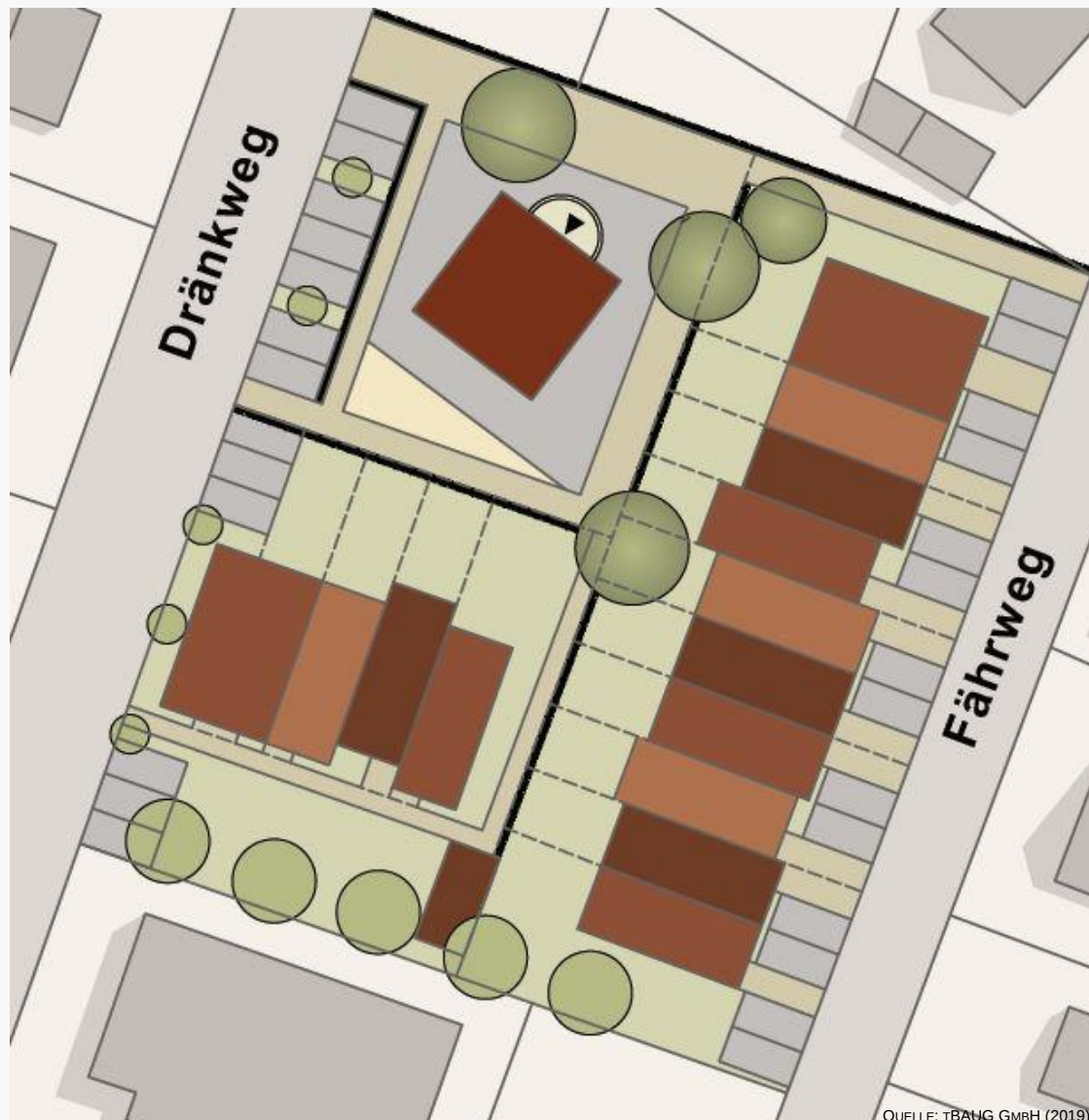


QUELLE: tBAUG GmbH (2019)

Bebauungskonzept TANZENDE REIHE



LAGEPLAN



QUELLE: TBAUG GMBH (2019)

14 Reihenhäuser

jeweils 125-200 m² Wohnfläche

3 Geschosse

EG - Dienstleistungen

OG - Wohnen

Oberirdische Stellplätze

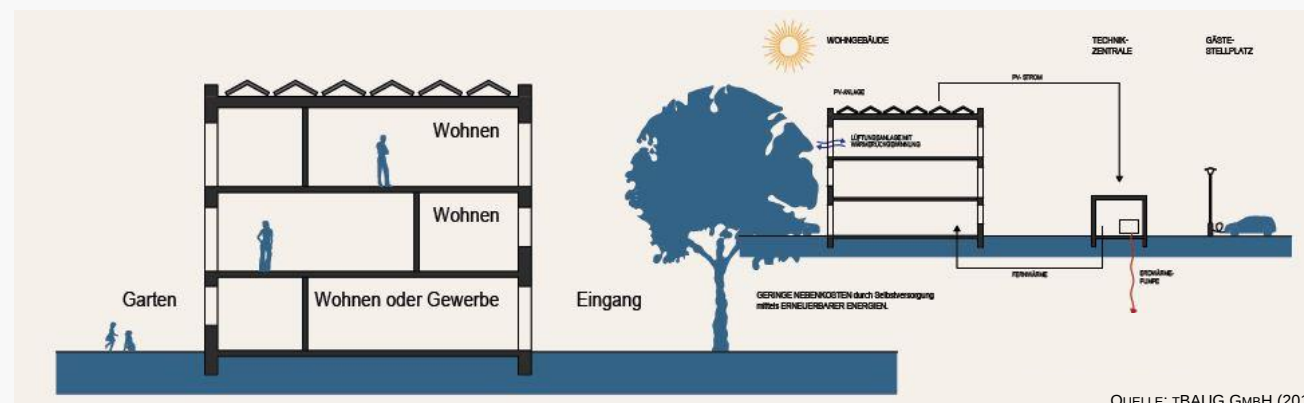
Spielfeld

Grund- und Geschossflächen gemäß Vorplanung:

	Wohnbebauung	Wasserturm	Gesamtfläche
Erdgeschoss	794 m ²	100 m ²	894 m ²
1. Obergeschoss	794 m ²	100 m ²	894 m ²
2. Obergeschoss	794 m ²	100 m ²	894 m ²
3. Obergeschoss	-	100 m ²	100 m ²
4. Obergeschoss	-	100 m ²	100 m ²
Gesamt			2.882 m²

Grundstücksgröße = 2.989 m²
 Grundflächenzahl = 0,30 (entsprechend 893 m² / 2.989 m²)
 Geschossflächenzahl = 0,96 (entsprechend 2880 m² / 2989 m²)
 Vollgeschosse = 3

QUELLE: TBAUG GMBH (2019)



QUELLE: TBAUG GMBH (2019)

VISUALISIERUNG



QUELLE: tBAUG GmbH (2019)

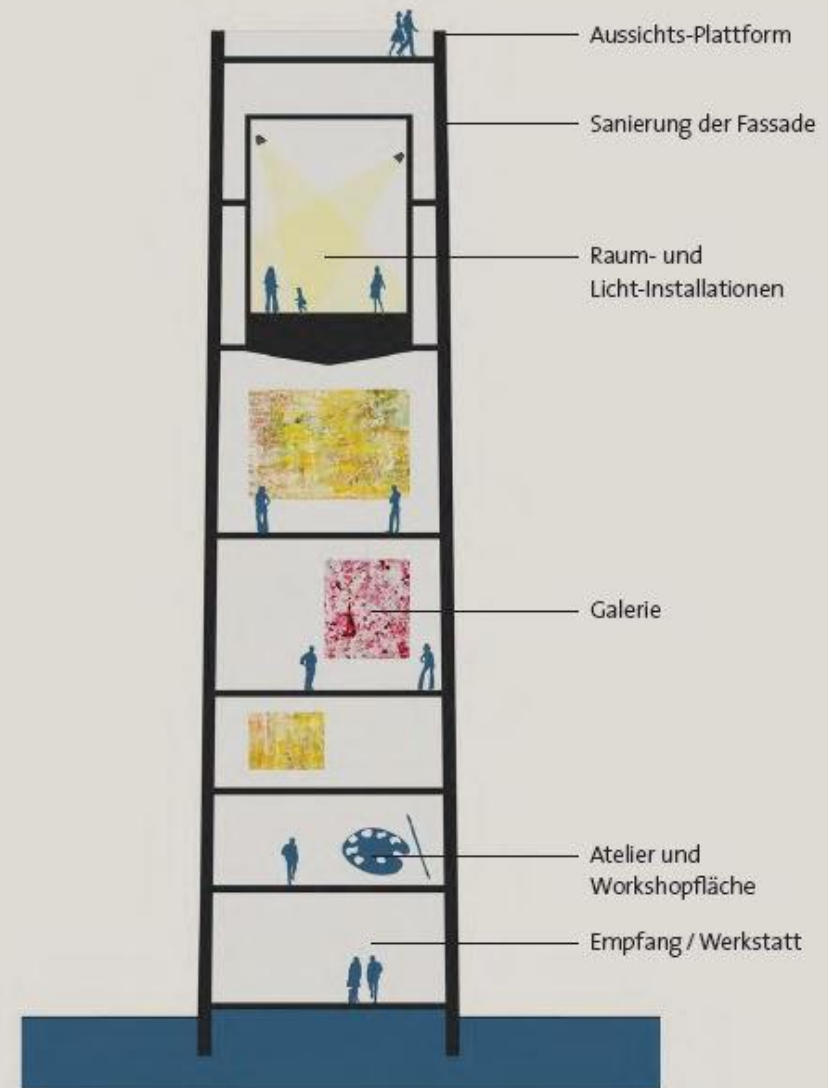


QUELLE: tBAUG GmbH (2019)



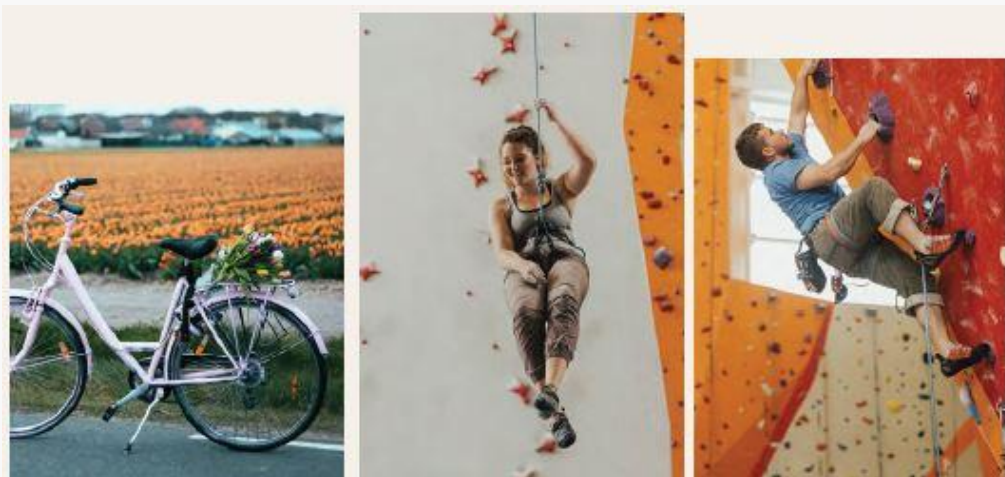
QUELLE: tBAUG GmbH (2019)

KULTURTURM

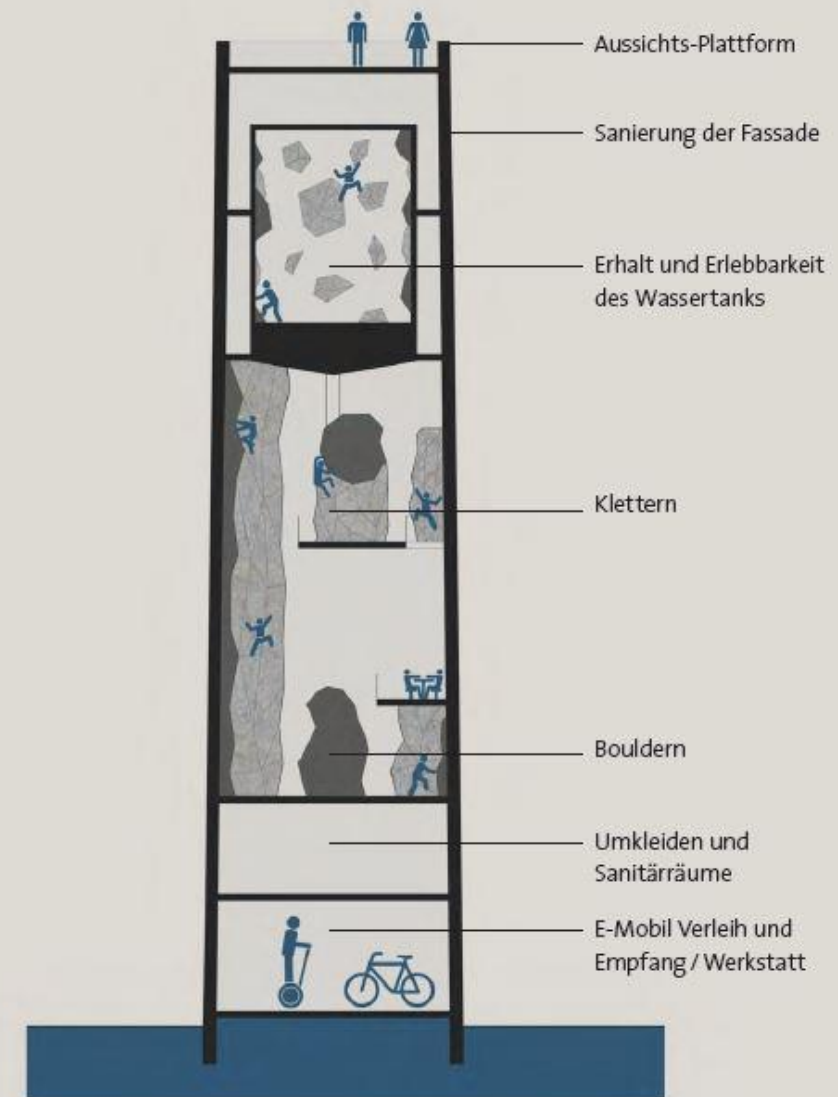


QUELLE: TBAUG GmbH (2019)

AKTIVTURM



QUELLE: TBAUG GmbH (2019)



QUELLE: TBAUG GmbH (2019)

ZUSAMMENFASSUNG DER KONZEPTE

ASCHENBECK & ASCHENBECK



QUELLE: ASCHENBECK & ASCHENBECK GMBH (2020)
EDDIKS GRAFIK

- × GLASTURM MIT BEHERBERGUNG
- × AUSSICHTS-PLATTFORM
- × TIEFGARAGE
- × ZUGÄNGLICHE GRÜNLANGE

KUHLMANN



QUELLE: KUHLMANN BAUUNTERNEHMEN GMBH (2019)
DENKER + MAHLSTEDT
NEUN GRAD ARCHITEKTUR

- × WOHTURM
- × AUSSICHTS-PLATTFORM
- × TIEFGARAGE
- × ZUGÄNGLICHE GRÜNLANGE

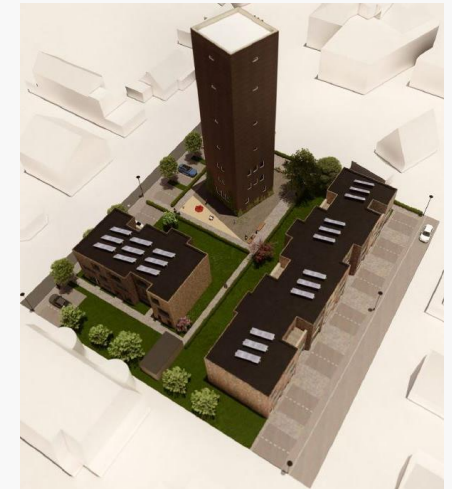
TBAUG - DIAMANT



QUELLE: TBAUG GMBH (2019)

- × WOHNGBÄUDE
- × TIEFGARAGE
- × ZUGÄNGLICHE GRÜNLANGE

TBAUG - TANZENDE REIHE



QUELLE: TBAUG GMBH (2019)

- × WOHNGBÄUDE (PREISGÜNSTIG)
- × PRIVATE GRÜNLANGE

- × AKTIVTURM
 - × KULTURTURM
- } AUSSICHTSPLATTFORM

AUSBLICK AUF DAS WEITERE VERFAHREN

Heute Abend:

- Diskussion und Meinungsbild

Es (kann) folgen:

- Erneute Beratungen in den Gremien unter Auswertung der heutigen Diskussion
- Festlegung auf eine Variante und Aufnahme von Gesprächen mit dem Bewerber/Investor
- Vorbereitung der planungsrechtlichen Angelegenheiten in Form von Konkretisierung der Planung
- Weitere Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden