



**KÖNIGSTEIN IM TAUNUS**  
**BLICK VON NORDEN AUF DEN EINGANGSPLATZ**



## ARCHITEKTUR UND FREIRAUM VERÄNDERUNGEN

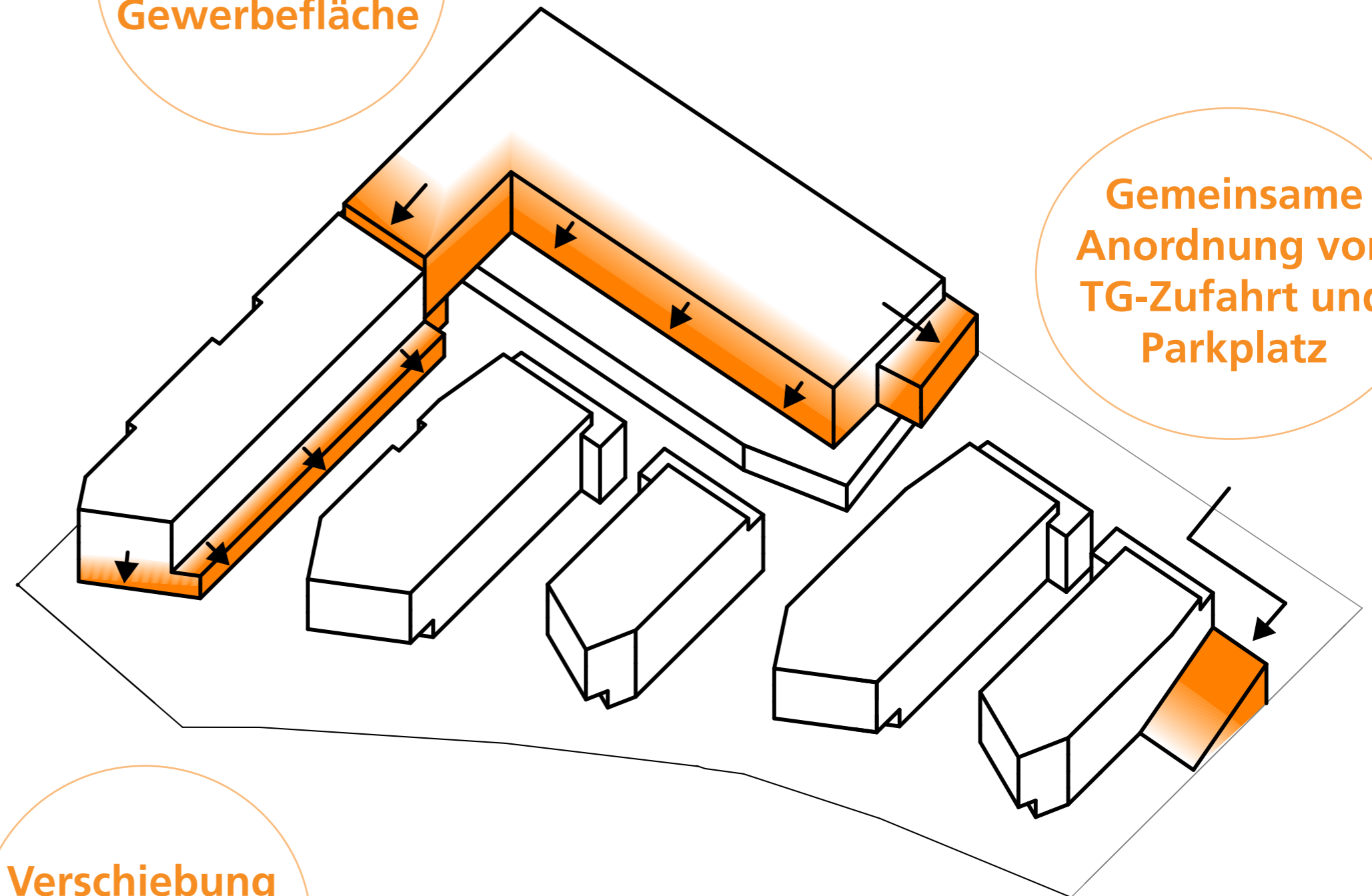
Der Gewerbebaukörper wurde sowohl nach Osten als auch nach Süden ausgedehnt. Somit wurden die Gewerbeflächen auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> BGF erweitert.

Die Herstellung und Nutzung einer höheren Gewerbefläche ist an diesem Standort nicht zu realisieren. Daher spielen vor allem die Rahmenbedingungen des Ortes eine entscheidende Rolle.

Die Tiefgaragen Zufahrt wurde nach Nord-Osten verlegt, sodass das geplante Quartier lediglich mit einer Zufahrt von der Wiesbadener Straße erschlossen wird.

Durch die Flächenverlagerung im Gewerbe reduziert sich die Wohnfläche im Quartier auf 6.500 m<sup>2</sup> BGF. Diese Reduzierung ist mit dem Ankermieter abgestimmt.

**Erweiterung  
der  
Gewerbefläche**



**Gemeinsame  
Anordnung von  
TG-Zufahrt und  
Parkplatz**

**Verschiebung  
der Kita-  
flächen**



# ARCHITEKTUR & FREIRAUM LAGEPLAN



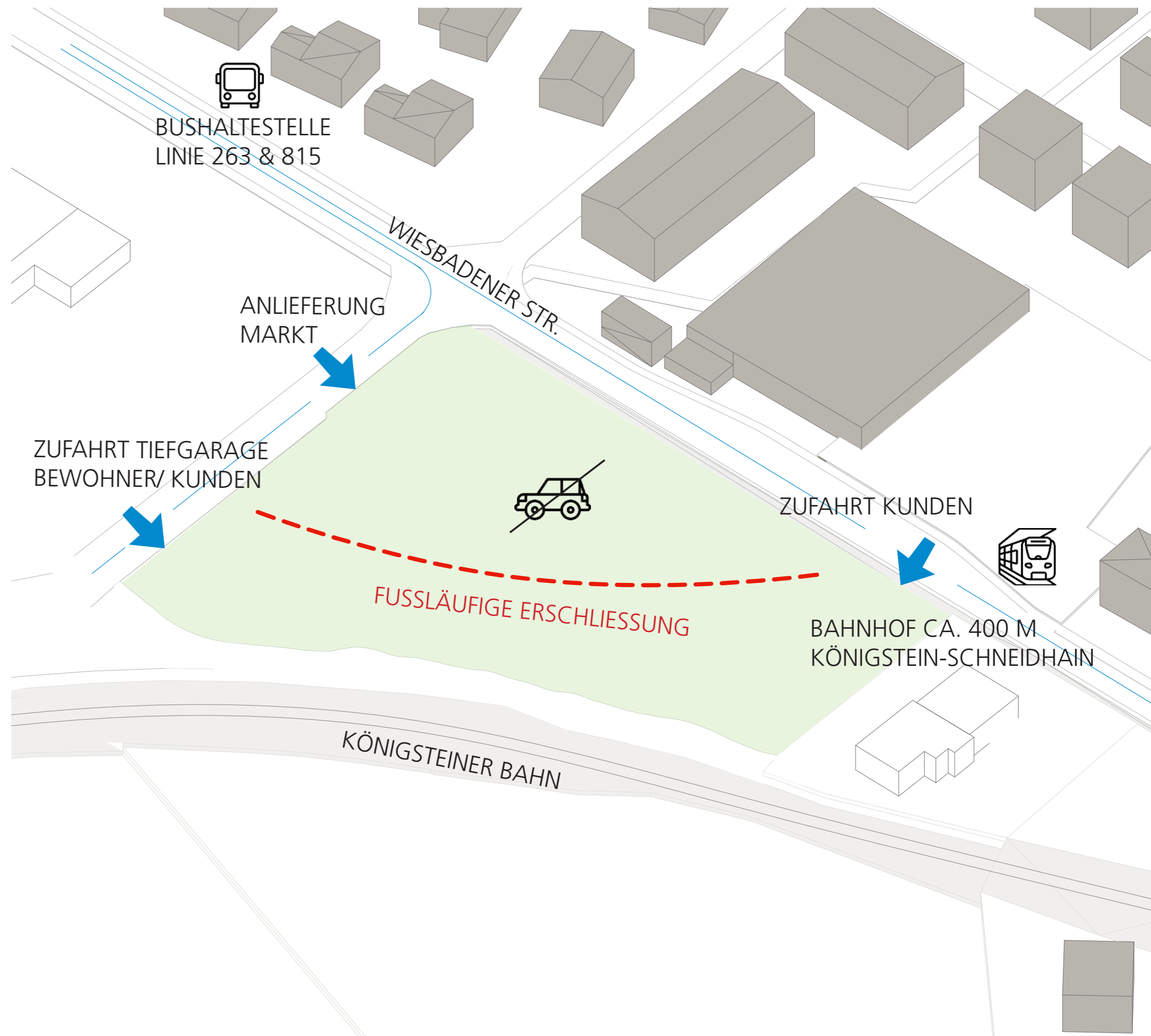


## ARCHITEKTUR UND FREIRAUM NÄHERE UMGEBUNG

Die Andienung des Quartiers erfolgt an den Randbereichen, so dass das Quartier **autofrei** ist.

Fußläufige Erreichbarkeit der Buslinie und der Zugstrecke (Haltepunkt).

Fußläufige Kreuzung des neuen Quartiers zur **besseren Anbindung des Sportplatzes**.



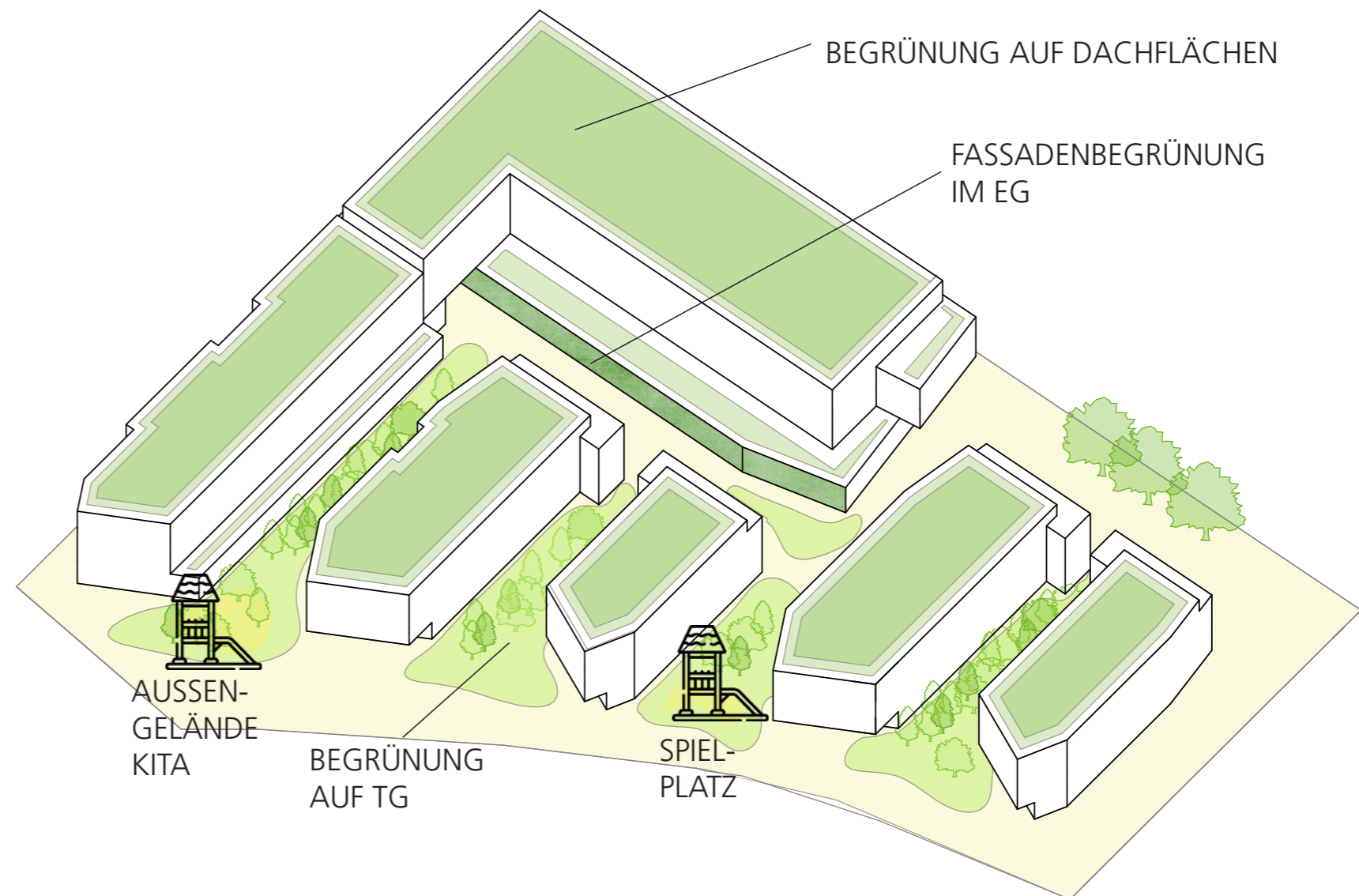


## ARCHITEKTUR & FREIRAUM FREI - UND GRÜNRÄUME

Das **Bodengutachten** ergibt, dass aufgrund der grundsätzlichen Bodenbeschaffenheit keine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist.

Die **geplanten Retentionsflächen** auf den Flachdächern sowie die Begrünung der Tiefgaragendecke halten Regenwasser zurück. Dies ermöglicht eine verzögerte Einleitung in das Kanalsystem. **Zisternen halten zusätzlich Wasser für die Bewässerung der Außenanlagen zurück.**

Gemäß Bodengutachten liegt eine Bodenverunreinigung vor, die im Zuge der Baumaßnahme bereinigt wird.



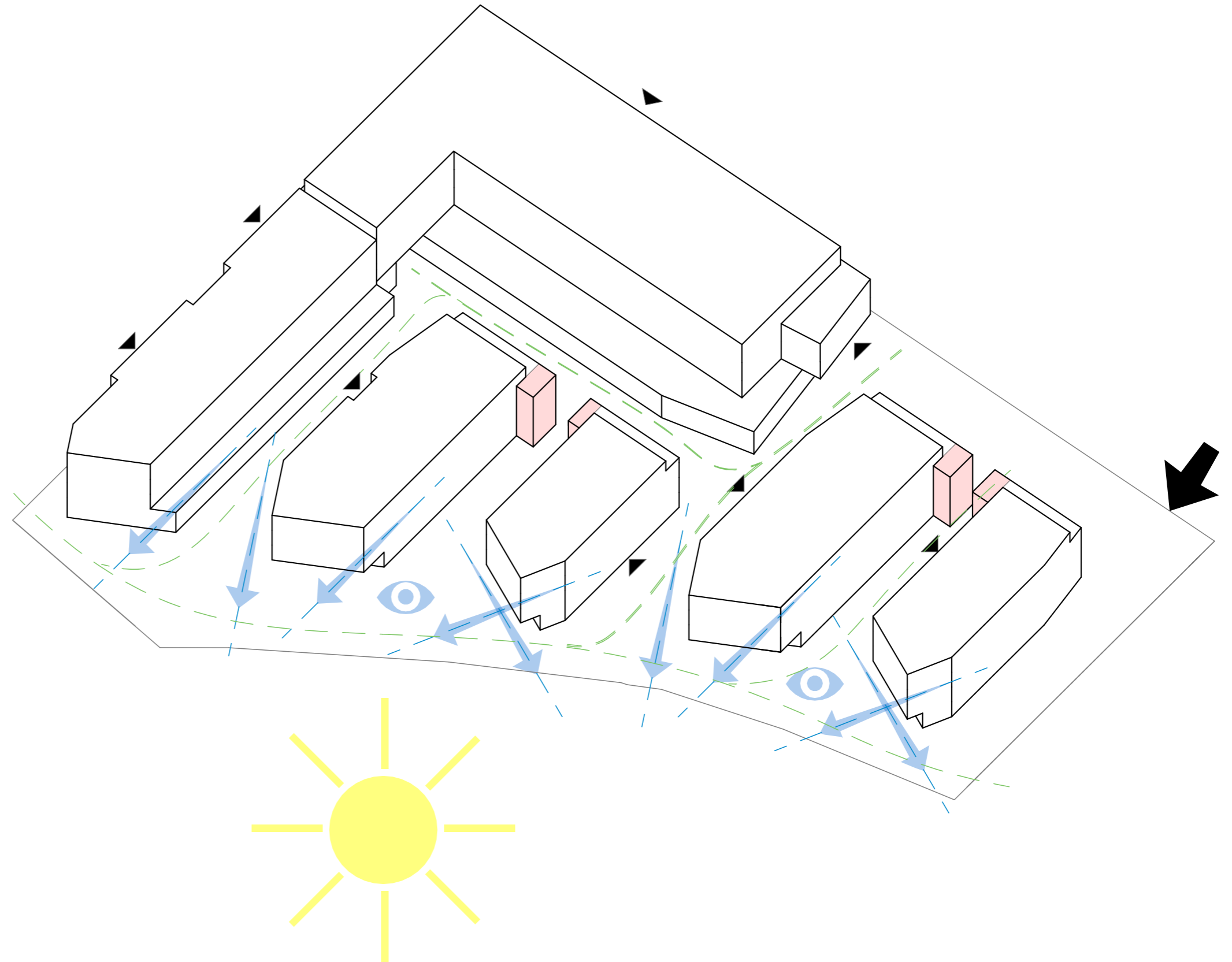


# ARCHITEKTUR & FREIRAUM ADRESSBILDUNG

Durch die Lage der Eingänge und die **Wegführung** wechseln sich **belebte, zugängliche** Bereiche und **ruhige, private** Bereiche ab.

**Wohnen** und **Einzelhandel profitieren** von der **gegenseitigen Nähe** durch kurze Wege und der Belebung des Quartiers.

Die schrägen Kanten der Wohnbaukörper erlauben **vielseitige Blickbeziehungen** ins Tal und in die umliegenden Grünräume.
















# TECHNISCHE ANFORDERUNGEN LÄRMBERECHNUNG GEWERBE & VERKEHR

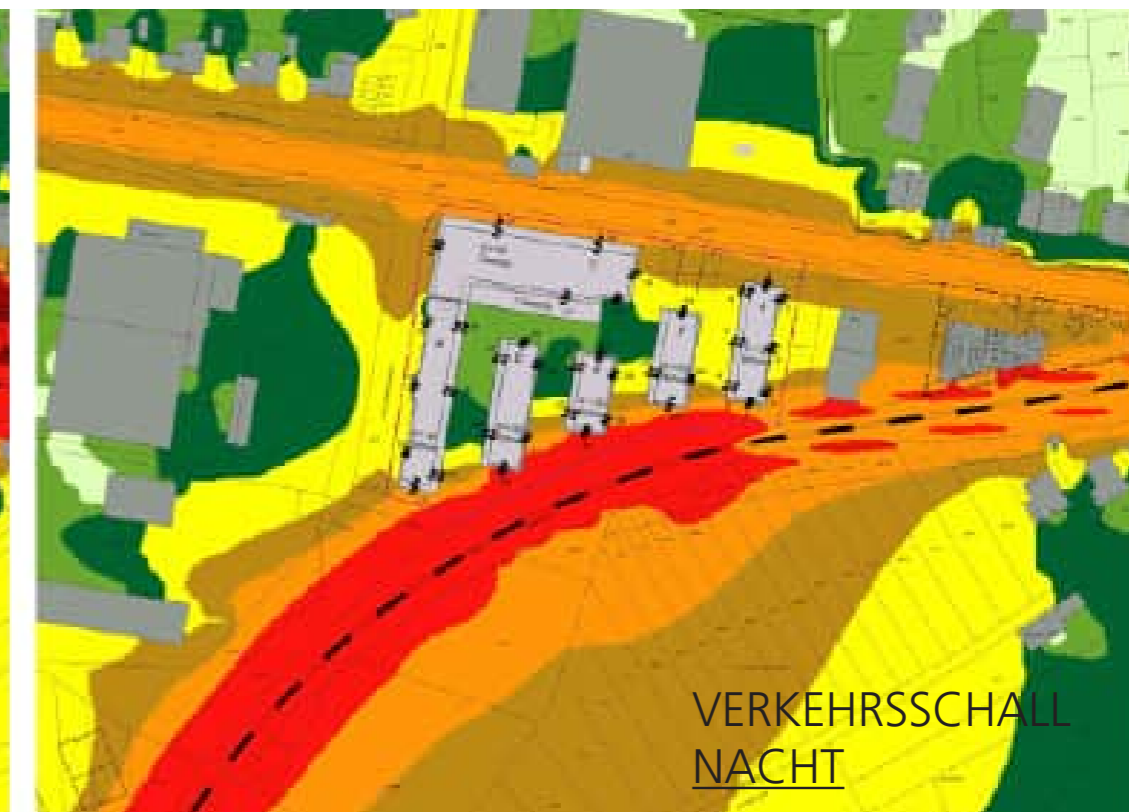
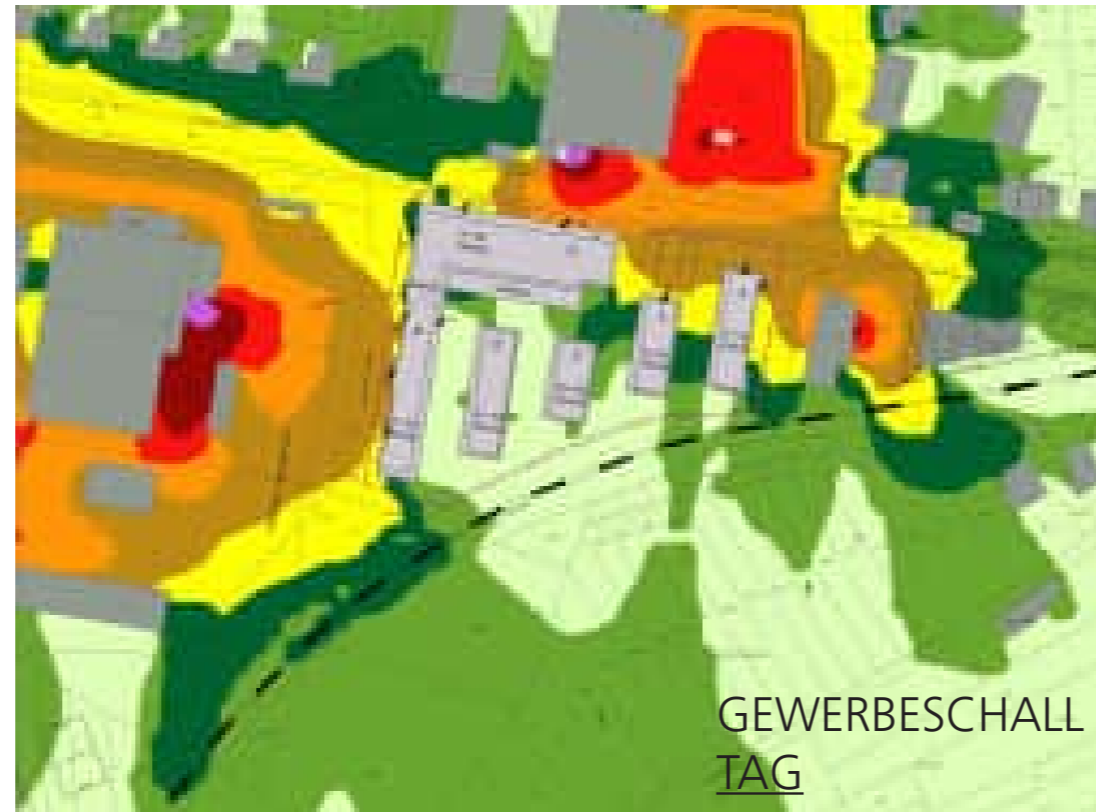
## Schallimmissionsuntersuchung:

(oben) Gewerbliche Schallimmission vom **Nettoparkplatz** und dem Parkplatz von **See-ger Orbis**.

(unten) Schallimmission des Verkehrs von der **Wiesbade-ner Straße** und der **Bahn-schiene**.

Die Berechnung des Gewerbeschalls zeigt **die Schutzwirkung des L-förmigen Baukörpers** nach Westen auf.

	<= 35.0 dB(A)
	> 35.0 bis 40.0 dB(A)
	> 40.0 bis 45.0 dB(A)
	> 45.0 bis 50.0 dB(A)
	> 50.0 bis 55.0 dB(A)
	> 55.0 bis 60.0 dB(A)
	> 60.0 bis 65.0 dB(A)
	> 65.0 bis 70.0 dB(A)
	> 70.0 bis 75.0 dB(A)
	> 75.0 bis 80.0 dB(A)
	> 80.0 dB(A)





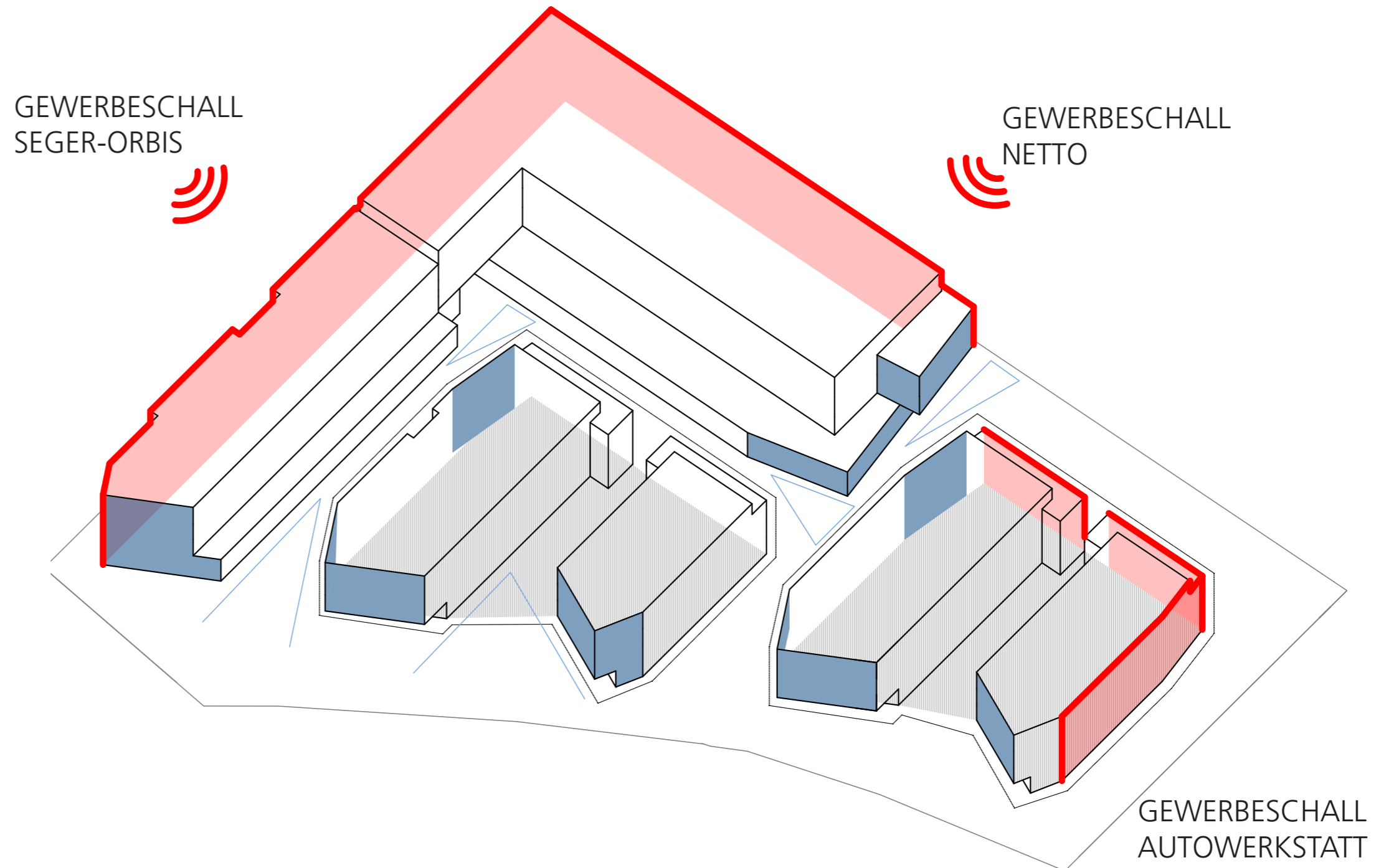
## FUNKTIONALITÄT & AUSRICHTUNG SCHALLSCHUTZ- KONZEPT

### Schallschutzgutachten:

Baulicher Rücken: **L-Förmiger Baukörper schottet** das Quartier vom Gelände der **Firma Seeger-Orbis** und der **Wiesbadener Straße ab**.

Die weiteren Baukörper bilden durch die herausstehenden **Balkone** nach **innen orientierte Paare**. Die sich jeweils bildenden **ruhigen, privaten Freiräume** bleiben der Nutzung der direkten **Anwohner** vorbehalten.

Die Baukörper erhalten an markanten Stellen schräge Gebäudekanten. So werden die **Freibereiche** an besonderen Stellen **aufgeweitet**.





# FUNKTIONALITÄT & AUSRICHTUNG ORIENTIERUNG WOHNEN

Ausschnitt aus der  
**Schallschutzorientierung:**

Alle **Schlaf-** und **Wohnräume** haben einen **Bezug zur ruhigen Innenzone** des Quartiers.

Treppenräume und Nebenraumzone bilden einen breiten Rücken zum Lärm.

An der **Westfassade** sind **kleinere, nicht öffnbare Fensterformate** angedacht.

**Freie Orientierung:**

Die Grundrisse sind **über Eck orientiert** mit **zwei Belichtungs-** und **Belüftungsseiten**.

Die Gebäudeecken bilden **zweiseitig belichtete Loggien** aus.



LÄRMSCHUTZORIENTIERUNG

FREIE ORIENTIERUNG



## TECHNISCHE ANFORDERUNGEN ORIENTIERUNG

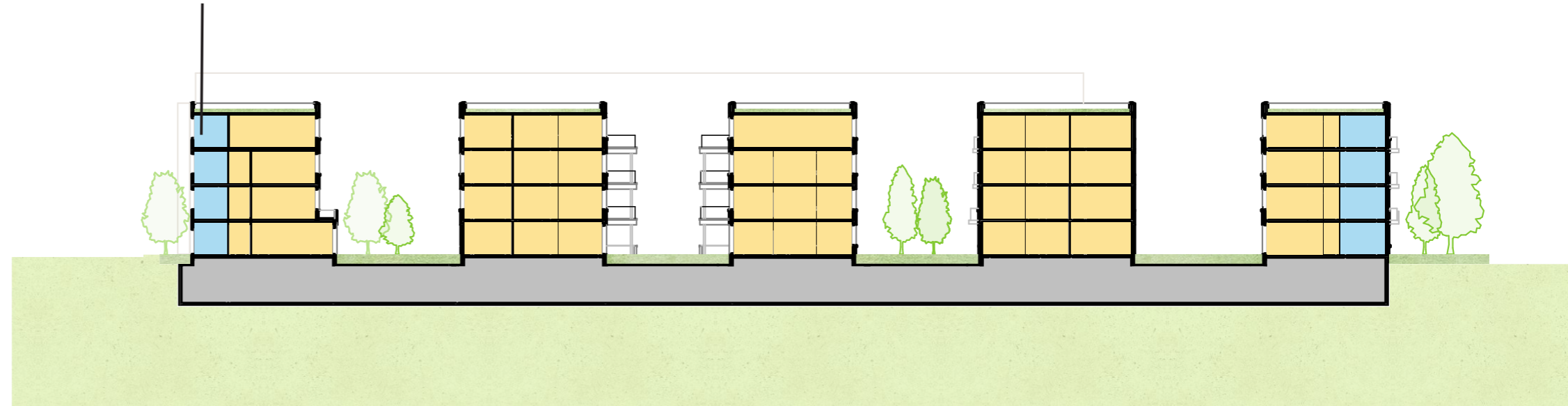
Der **Gewerbebaukörper** wirkt als **Schallschutzriegel** für die dahinter liegende Wohnbebauung.

Die außenliegenden Wohnbebauungen erhalten eine **Grundrissorientierung** nach innen, Schlaf- und Aufenthaltsräume zeigen zum **Innenhof**.

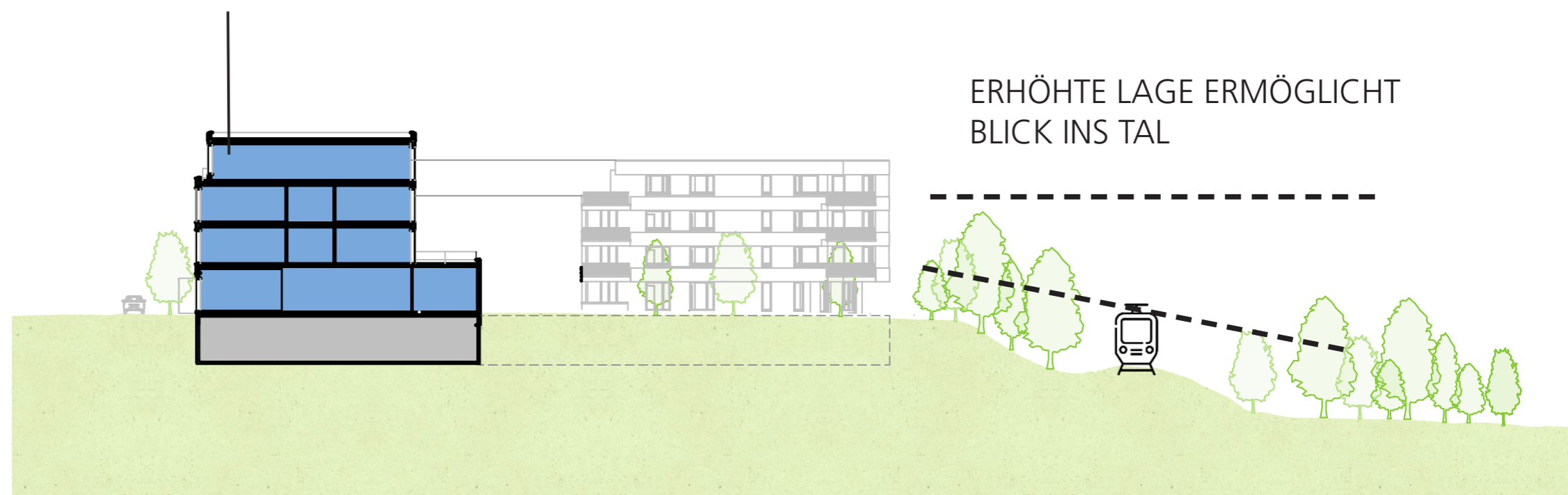
**Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** werden gewährleistet.

Die erhöhte Lage ermöglicht den **Ausblick ins Tal**.

NEBENRÄUME ZUR SCHALLINTENSIVEN SEITE ORIENTIERT



GEWERBE SCHÜTZT DAHINTERLIEGENDE WOHNBEBAUUNG



ERHÖHTE LAGE ERMÖGLICHT BLICK INS TAL



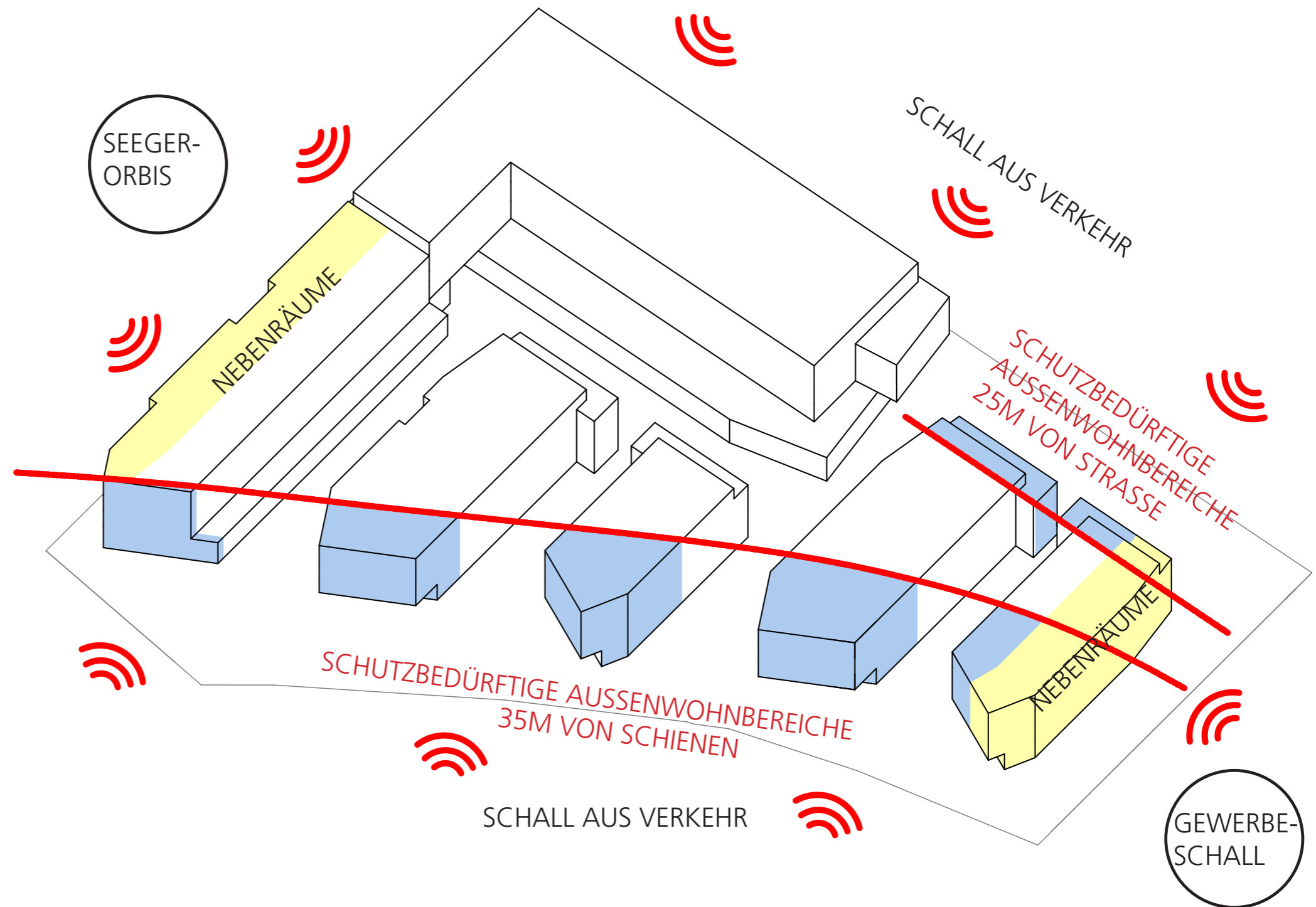
## TECHNISCHE ANFORDERUNGEN LÄRMSCHUTZ-MASSNAHMEN

Ca. 35 m zu den Schienen und 25 m zur B455 entfernt werden die Wohngebäude mit **verglasten Loggien** ausgebildet.

Für **Schlaf-** und **Wohnräume** sind **zusätzlich schallgedämmte Belüftungseinrichtungen** vorzusehen, die auch eine Belüftung ermöglichen, ohne das Fenster zu öffnen.

Durch den **Ausschluss von Immissionsorten an der Fassade zu Seeger-Orbis** ist gewährleistet, dass der **Betrieb keine zusätzlichen immissionsrechtlichen Einschränkungen erfährt**.

Dies wird ermöglicht durch eine entsprechende **Grundrissgestaltung**.





# TECHNISCHE ANFORDERUNGEN LOGGIAVERGLASUNG



AM ZOLLHAFEN, MAINZ



PRODUKTBEISPIELE LUMON



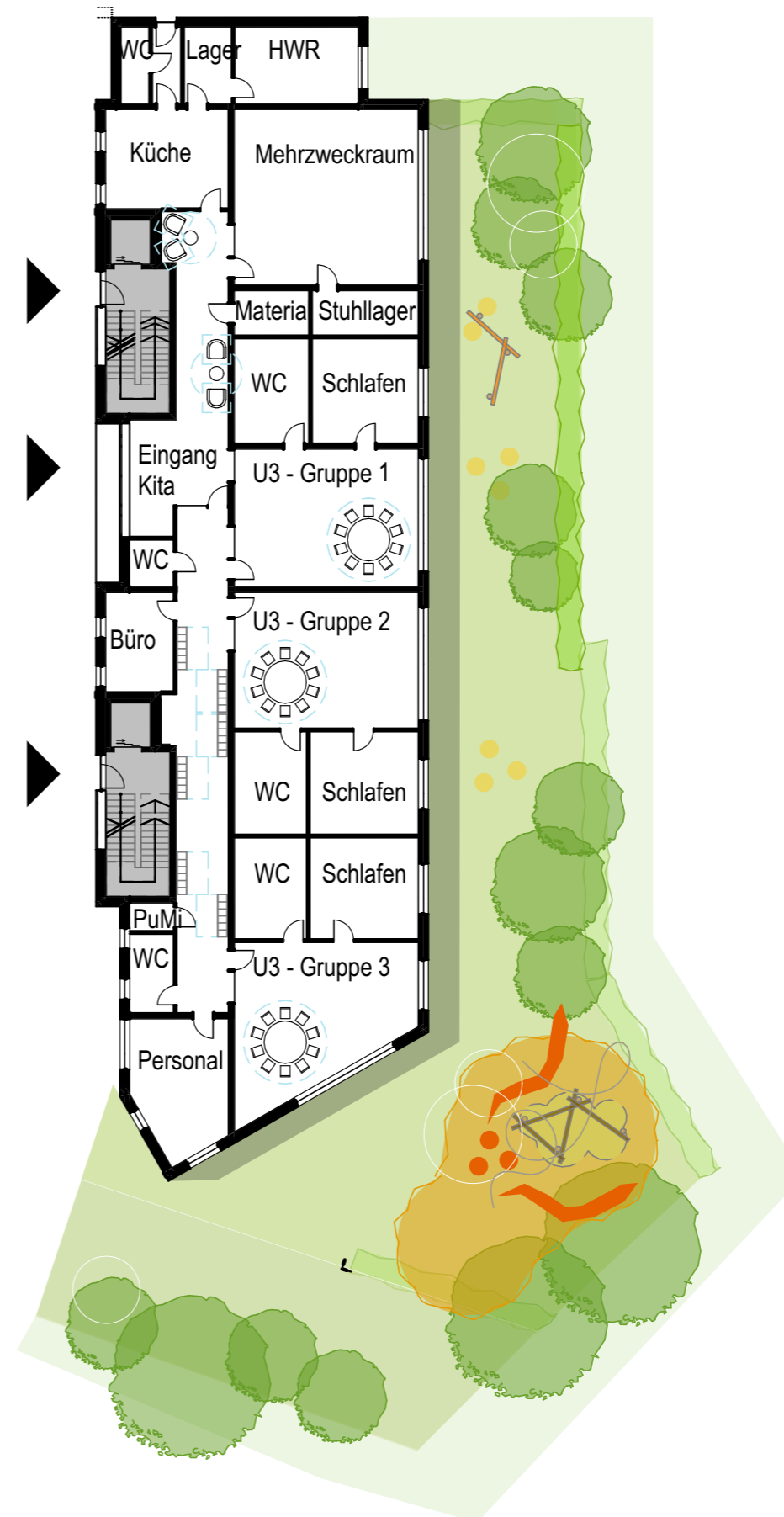


## FUNKTIONALITÄT & AUSRICHTUNG KITA

Zur Unterstützung der **sozialen Infrastruktur** vor Ort ist eine Kita vorgesehen.

Die **Kindertagesstätte mit drei U3 Gruppen** im westlichen Baukörper wurde vergrößert, um dem Bedarf von drei Gruppen gerecht zu werden.

Es steht eine **ca. 330m<sup>2</sup> große Außenfläche** zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.





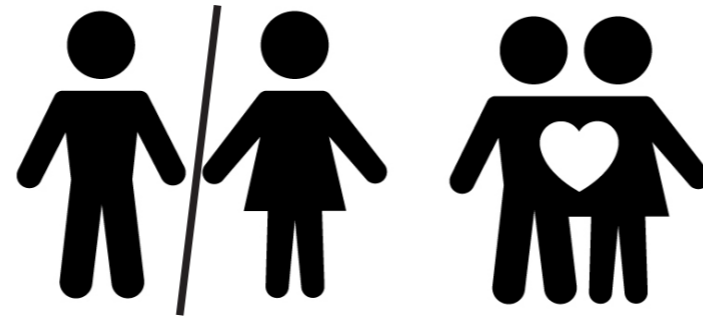
# FUNKTIONALITÄT & AUSRICHTUNG ZIELGRUPPE WOHNEN

Der Fokus des Wohnungsangebots ist auf **2-Zimmer-Wohnungen** für Singles und junge Paare sowie **Familienwohnungen** mit **3-4 Zimmern** gelegt.

Es wird ein **mittleres Preissegment** angestrebt.

Insgesamt entstehen **62 Wohneinheiten.**

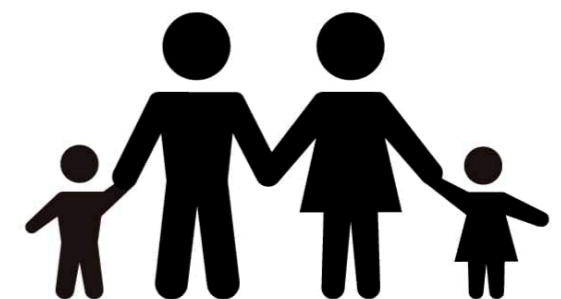
**21 STÜCK  
1 BIS 2-ZIMMER-  
WOHNUNGEN**



**24 STÜCK  
3-ZIMMER-  
WOHNUNGEN**



**17 STÜCK  
4-ZIMMER-  
WOHNUNGEN**







**KÖNIGSTEIN IM TAUNUS**  
**BLICK VON SÜDEN AUF DIE WOHNBEBAUUNG**



# FUNKTIONALITÄT & AUSRICHTUNG FASSADE & MATERIALITÄT

## Gewerbe:

- HPL Plattenfassade (gepresste Schichtstoffplatten) mit Klinkersockel
- großflächige Festverglasungen + Lüftungsflügel in Holzoptik

## Wohnen:

- Klinkerflächen, Putz
- verglaste Loggien
- tiefe Brüstungen für Ausblick bei gleichzeitiger flexibler Möblierung.

## Umweltverträglichkeit:

- Planung gemäß GEG 2020 (Gebäude-Energie Gesetz)
- Schadstoffarme Baumaterialien
- nachhaltige Baustoffe
- keine Tropenhölzer





**TECHNISCHE ANFORDERUNGEN**  
**UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

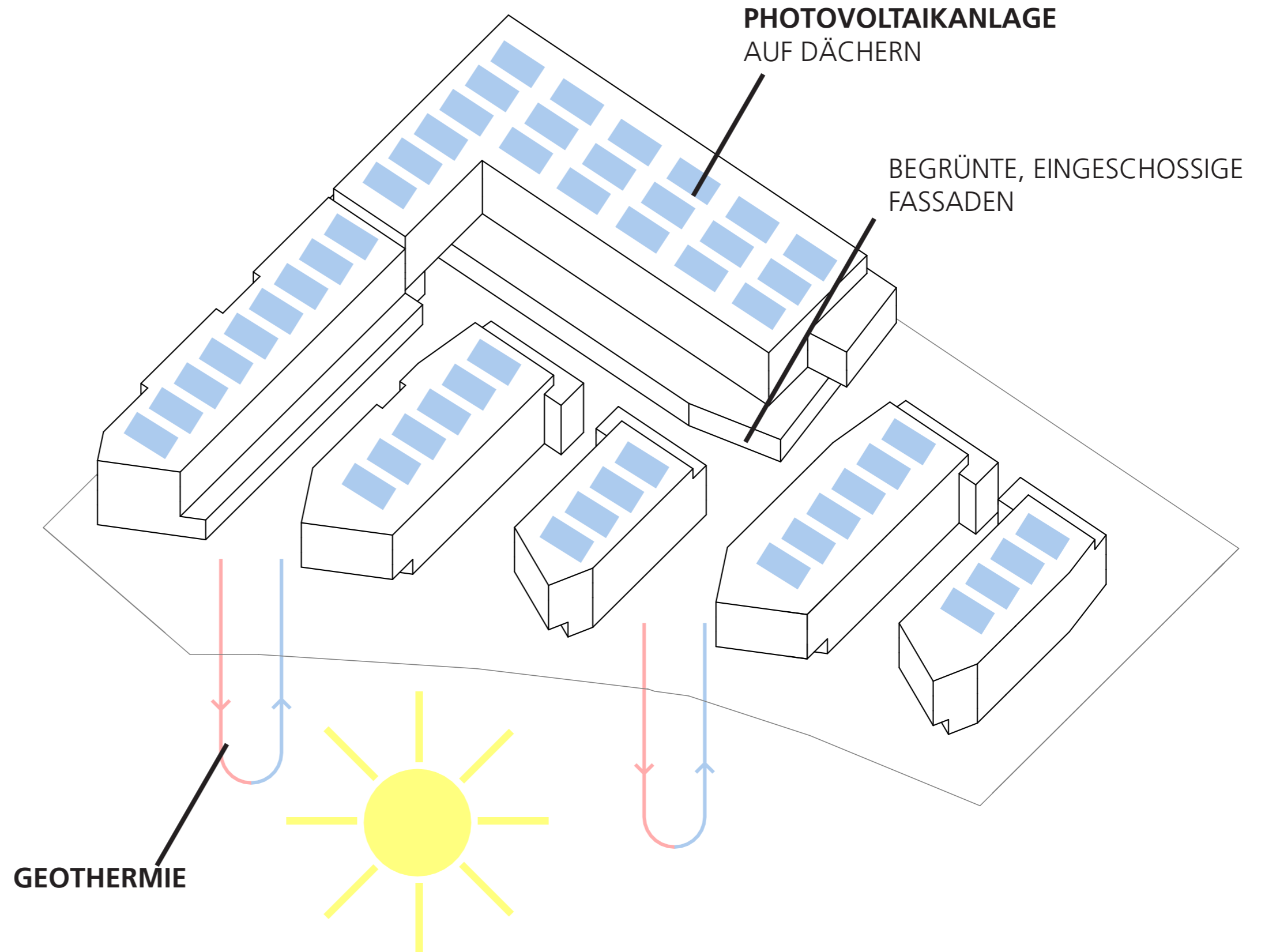
**Nachhaltigkeit:**

Die Flachdächer werden mit **Photovoltaikanlagen** für die Stromerzeugung versehen.

Die Wärmegewinnung erfolgt durch **Geothermie**.

**Die Fassadenbegrünung** an der südlichen Fassade des Einzelhandels sorgt für **Kühlung** und **Begrünung des Quartiers**.

Der Gebäudeenergiestandard erfolgt gemäß **GEG 2020**.









## PROJEKTBETEILIGTE **S&G DEVELOPMENT GMBH**

Die S&G DEVELOPMENT GMBH ist ein mittelständisches Immobilienprojektentwicklungsunternehmen und seit mehr als 10 Jahren in der Branche tätig.

Unser Portfolio umfasst die Bereiche Einzelhandel und Nahversorgung (v.a. Rewe), Sport- und Freizeitobjekte, Wohnungsbau und -sanierung bis hin zur nachhaltigen Quartiersentwicklung. Ergänzend haben wir bereits Hotels sowie ein Parkhaus inkl. Fernbusterminal realisiert.

Tätig sind wir bundesweit und die Bürostandorte befinden sich in Frankfurt am Main, sowie in Leipzig.



THEODOR-HEUSS-ALLE 112  
60486 FRANKFURT AM MAIN

INFO@SG-DEVELOPMENT.DE

+ 49 69 17 07 792- 10



SACHSENSEITE 5  
04103 LEIPZIG

INFO@SG-DEVELOPMENT.DE

+ 49 341 22 17 06- 10





# PROJEKTBETEILIGTE ARCHITEKTURBÜRO PLANQUADRAT

## 7 LEISTUNGSBEREICHE



**150 MITARBEITENDE** NATIONAL  
**+50 MITARBEITENDE** INTERNATIONAL



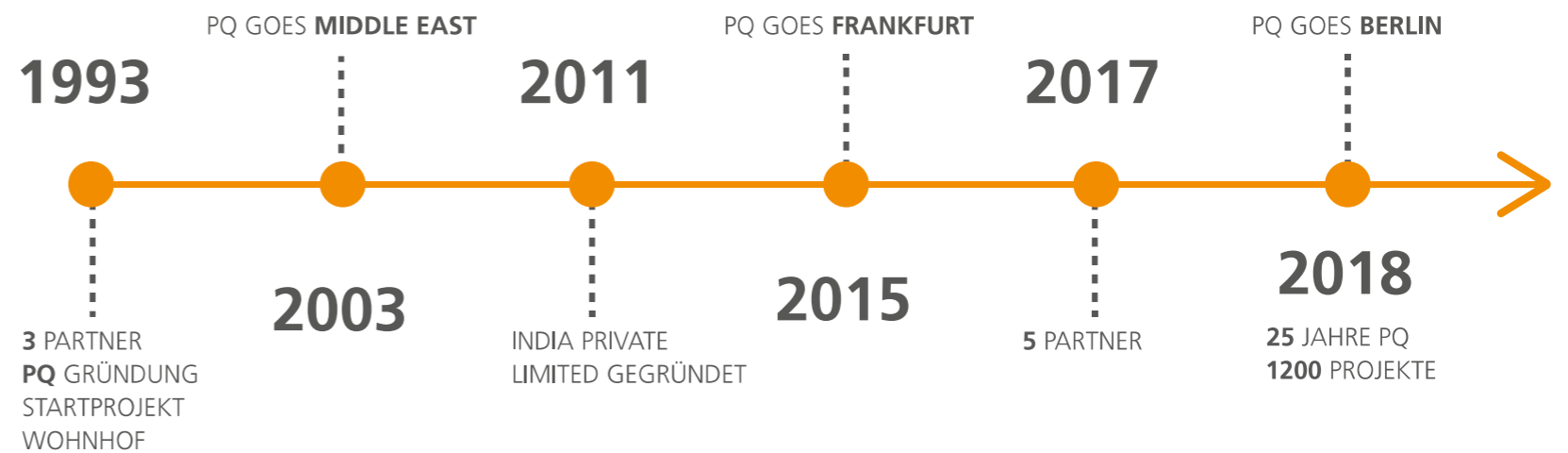
- 5 PARTNER
- 3 MANAGEMENT  
GESCHÄFTS-, NIEDERLASSUNGSLEITUNG
- 9 PROJEKTMANAGER (ALL GENDERS)
- TEAM**
- 11 VERWALTUNG
- 4 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
- 25 PROJEKTLEITER (ALL GENDERS)
- 58 ARCHITEKTEN (ALL GENDERS)
- 2 BAUASSESSOREN (ALL GENDERS)
- 6 STADT-, RAUM- UND UMWELTPLANER (ALL GENDERS)
- 8 BAUZEICHNER (ALL GENDERS)
- 19 STUDIERENDE
- TEAM INTERNATIONAL**
- 50 ARCHITEKTEN & STADTPLANER IM INT. TEAM  
(ALL GENDERS)

**3 STANDORTE**  
IN DEUTSCHLAND



DARMSTADT | FRANKFURT | BERLIN

**WOHNEN**  
**INDUSTRIE & LOGISTIK**  
**STADTPLANUNG**  
**HOTEL & HANDEL**  
**BÜRO**  
**SONDERBAU**  
**BILDUNG**  
**HOCHHÄUSER**





## PROJEKT BETEILIGTE FACHPLANER

### Architekten und Stadtplaner

Planquadrat - Elfers Geskes  
Krämer PartG mbB  
Herr Tillmanns, Herr Oetzmann



### Schallgutachter

TÜV Hessen / Frankfurt  
Frau Sundermann, Herr Baum-  
busch



### Verkehrsplaner

IMB Plan / Hanau  
Hr. Behrendt



### Artenschutz

Planungsbüro Fischer / Wetten-  
berg  
Herr Pönichen



### Bodengutachter

Büro für Geotechnik / Eichen-  
zell  
Herr Schuster



### Visualisierung

Silisight - 3D visualisierungen  
frau Lippert





# D a n k e

## S+G DEVELOPMENT

Objekt Königstein GmbH & Co. KG

Theodor-Heuss-Allee 112  
60486 Frankfurt am Main  
GERMANY

Tel. +49 69 17 07 792- 10  
Fax +49 69 17 07 792- 39  
info@sg-development.de  
www.sg-development.de

## PLANQUADRAT

*Elfers Geskes Krämer PartG mbB  
dwb BDA DASL*

Platz der Deutschen Einheit 21  
64293 Darmstadt  
GERMANY

Tel. +49 6151 - 81969-0  
Fax +49 6151 - 81969-99  
architekten@planquadrat.com  
www.planquadrat.com