

KONZEPT

UMBAU RINGSTRASSE 33 – Dr. Hingsammer
WELS

ENTWURF [A3]

13.10.2023 | 01

OBERMAIR ARCHITEKT
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR
L.-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr
T +43 7252 91 211 office@obermair-architekt.at

Bebauungsplan von 1992 versus Bebauung 2023 plus

Die erstmalige Ausweisung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1992 für das vorliegende Grundstück widerspricht den heutigen, zeitgemäßen Anforderungen.

Zeitgemäße Anforderungen im Jahr 2023:

- OIB Richtlinien
- Belebung und Verdichtung der Kernzonen
- Hochwertige Materialien in den Stadtzentren
- Dachbegrünung und Photovoltaiknutzung
- Freiflächen
- Anpassbarkeit der Raumnutzung
- Finanzierung und Baukosten

Wir zeigen nachfolgend den Unterschied eines bereits einreichfähigen, dem Bebauungsplan entsprechendem Projekt und einem Vorschlag, welcher unserer Meinung nach eine Möglichkeit eines zeitgemäßen und hochwertigen Stadthauses mit einer entsprechende Vorplatzgestaltung darstellen soll.

Dies konkrete Planung benötigt eine Ausweisung wie in der umliegenden Zonierung mit 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.

Gerne reagieren wir auf Vorschläge oder zusätzliche Wünsche der Stadt Wels hinsichtlich Fassaden- und Vorplatzgestaltung sowie Materialien, Farben und Umsetzungstermin.

Nachweise

Nutzung

KG	Nutzflächen	26,00 m ²	Bestand Umbau
EG	Nutzflächen	364,00 m ²	Bestand Umbau
OG1	Nutzflächen Büro/Kanzlei	74,00 m ² 319,00 m ²	Bestand Umbau Bestand Umbau
OG2	1 Wohnung 8 Hotel /Appt.	82,00 m ² 234,00 m ²	Neubau Neubau
OG3	1 Wohnung 8 Hotel /Appt.	77,00 m ² 234,00 m ²	Neubau Neubau
DG	2 Wohnungen 5 Hotel /Appt.	163,00 m ² 140,00 m ²	Neubau Neubau

Freiflächen

OG1	Terrasse	28,00m ²	Bestand Umbau
OG2	WE-Terrasse Terr./Laubengang	42,00m ² 35,00m ²	Neubau
OG3	WE-Terrasse Laubengang	19,00m ² 10,00m ²	Neubau
DG	WE-Terrassen	28,00m ²	Neubau

STELLPLÄTZE KFZ

je Wohneinheit			1 Stellplatz
Bestand:	KG,EG,OG	Nutzfläche 438,00 m ² Büro 319,00 m ²	keine Stellplätze
Neubau:	2.OG,3.OG,DG	4 WE 322,00 m ² 21 Appart. 608,00 m ²	25 KFZ Stelplätze

Gesamt: 25 WE => 25 KFZ Stelplätze lt OÖ Bauordnung
Diese Stellplätze werden in der Tiefgarage ... vertraglich gesichert bereitgestellt

STELLPLÄTZE FAHRRÄDER

je 60m ² Wohnnutzfläche			1 Stellplatz
Neubau:	2.OG,3.OG,DG /60	4WE 322 m ² /60	Soll: 6 Stellplätze Ist: 9 Stellplätze

Nachweis hinsichtlich der Einhaltung der geforderten Gaubengrößen

FRONT 1: L1 = 25,25m GAUBEN: ΣL=4,20+4,20+4,20 = 12,60m 12,60m < 1/2 25,25m	FRONT 2: L1 = 16,77m GAUBEN: ΣL=4,18+4,18 = 8,36m 8,36 < 1/2 16,77m
---	---



UMBAU RINGSTRASSE 33 – Dr. Hingsammer
WELS

VORSCHLAG PLATZGESTALTUNG [A3]

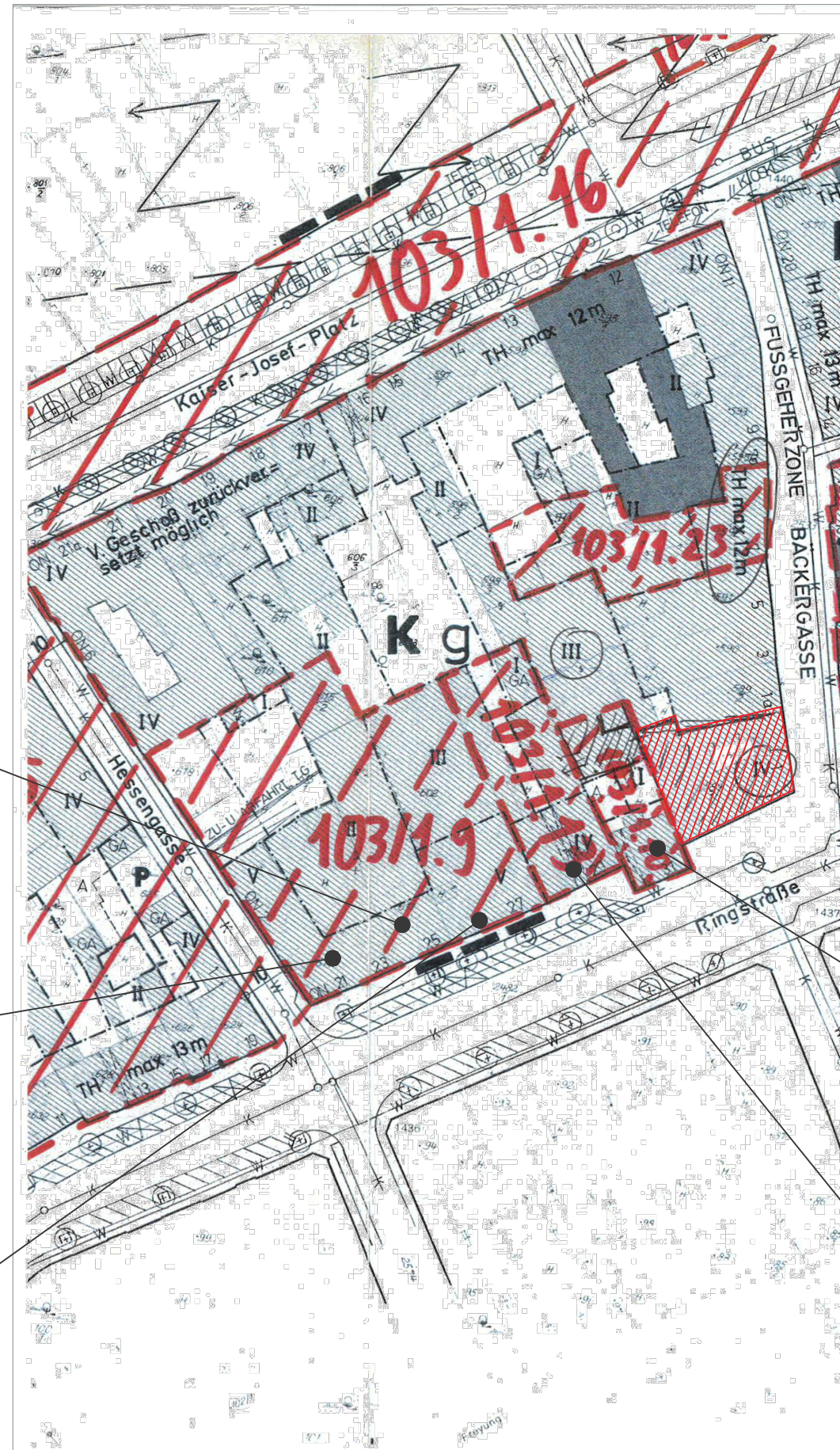
13.10.2023 | 03

OBERMAIR ARCHITEKT
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR
L-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr
T +43 7252 91 211 office@obermair-architekt.at

1992 versus 2023 plus

Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1992 wurde bereits mehrmals für einzelne Projekte der Zeit entsprechend angepasst.



Derzeitiger Bebauungsplan

Gesch. IV
Traufhöhe max. 12,00m
Firsthöhe Projekt 17,89m

Änderung BBPL

Gesch. IV+DG
Traufhöhe max. 16m
Firsthöhe Projekt 18m

Änderung BBPL V + DG

Gebäude Bestand
TH 16,85m
GH 20,45m

Änderung BBPL V + DG

Gebäude Bestand
TH 16,67m
GH 21,69m

Änderung BBPL VI

Gebäude Bestand
FH 21,77m

Änderung BBPL V

TH 16,50m
FH 20,00m

Änderung BBPL IV + DG

Gebäude Bestand TH 14,00m
GH 16,40m

Änderung BBPL IV + DG

Gebäude Bestand
GH 17,43m



Bestand



Projekt IV + DG



Bestand



Projekt IV derzeitiger Bebauungsplan



UMBAU RINGSTRASSE 33 – Dr. Hingsammer
WELS

FOTOMONTAGE RINGSTRASSE [A3]

13.10.2023 | 06

OBERMAIR ARCHITEKT
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR
L.-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr
T +43 7252 91 211 office@obermair-architekt.at



UMBAU RINGSTRASSE 33 – Dr. Hingsammer
WELS

FOTOMONTAGE RINGSTRASSE [A3]

13.10.2023 | 07

OBERMAIR ARCHITEKT
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR
L.-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr
T +43 7252 91 211 office@obermair-architekt.at



UMBAU RINGSTRASSE 33 – Dr. Hingsammer
WELS

FOTOMONTAGE RINGSTRASSE [A3]

13.10.2023 | 08

OBERMAIR ARCHITEKT
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR
L.-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr
T +43 7252 91 211 office@obermair-architekt.at

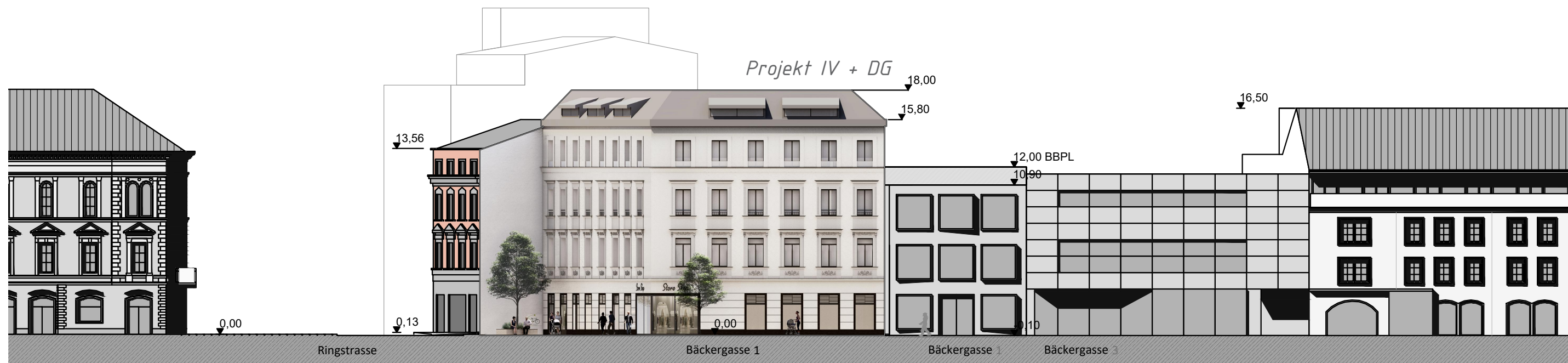


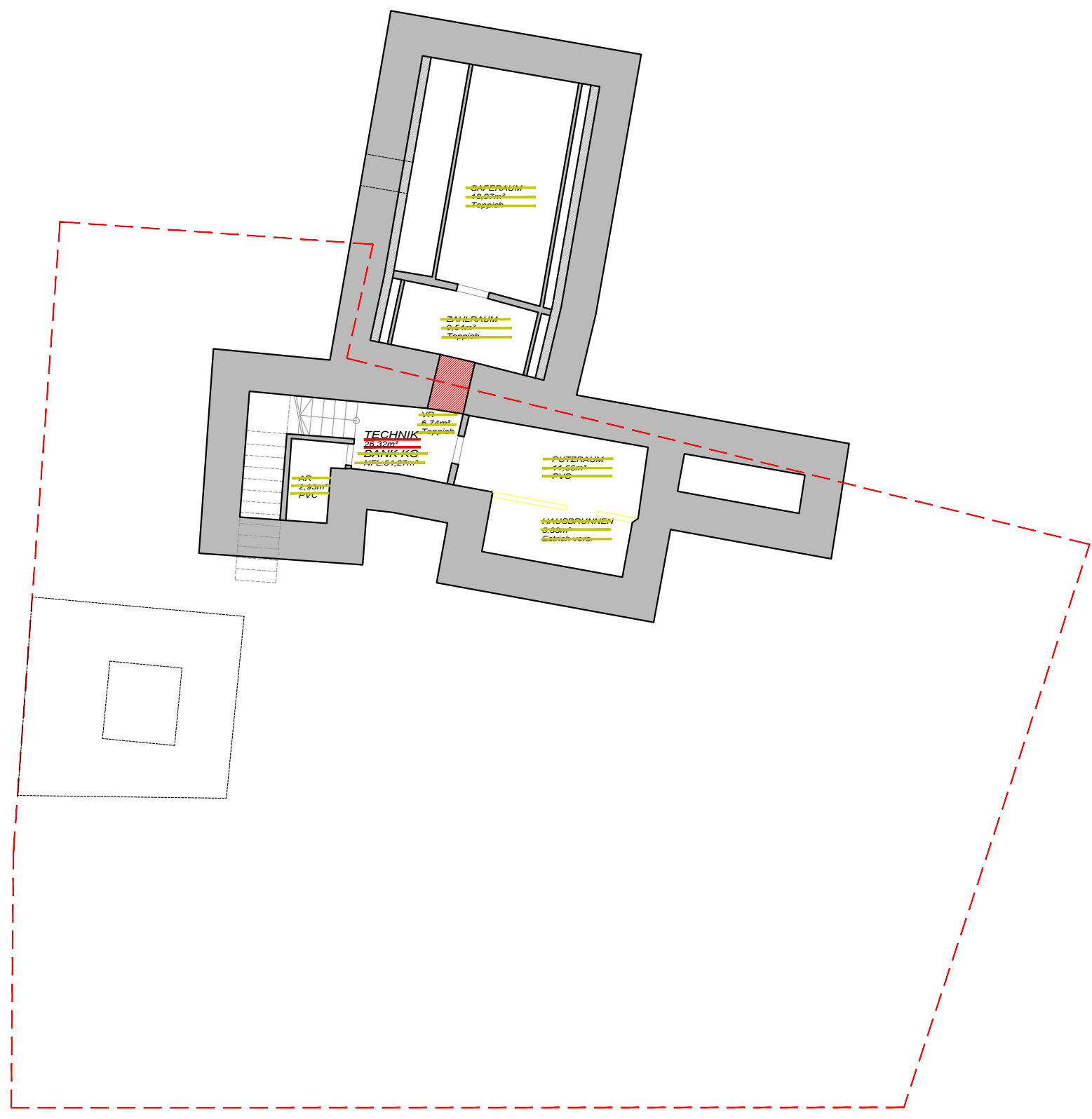
VI

IV + DG

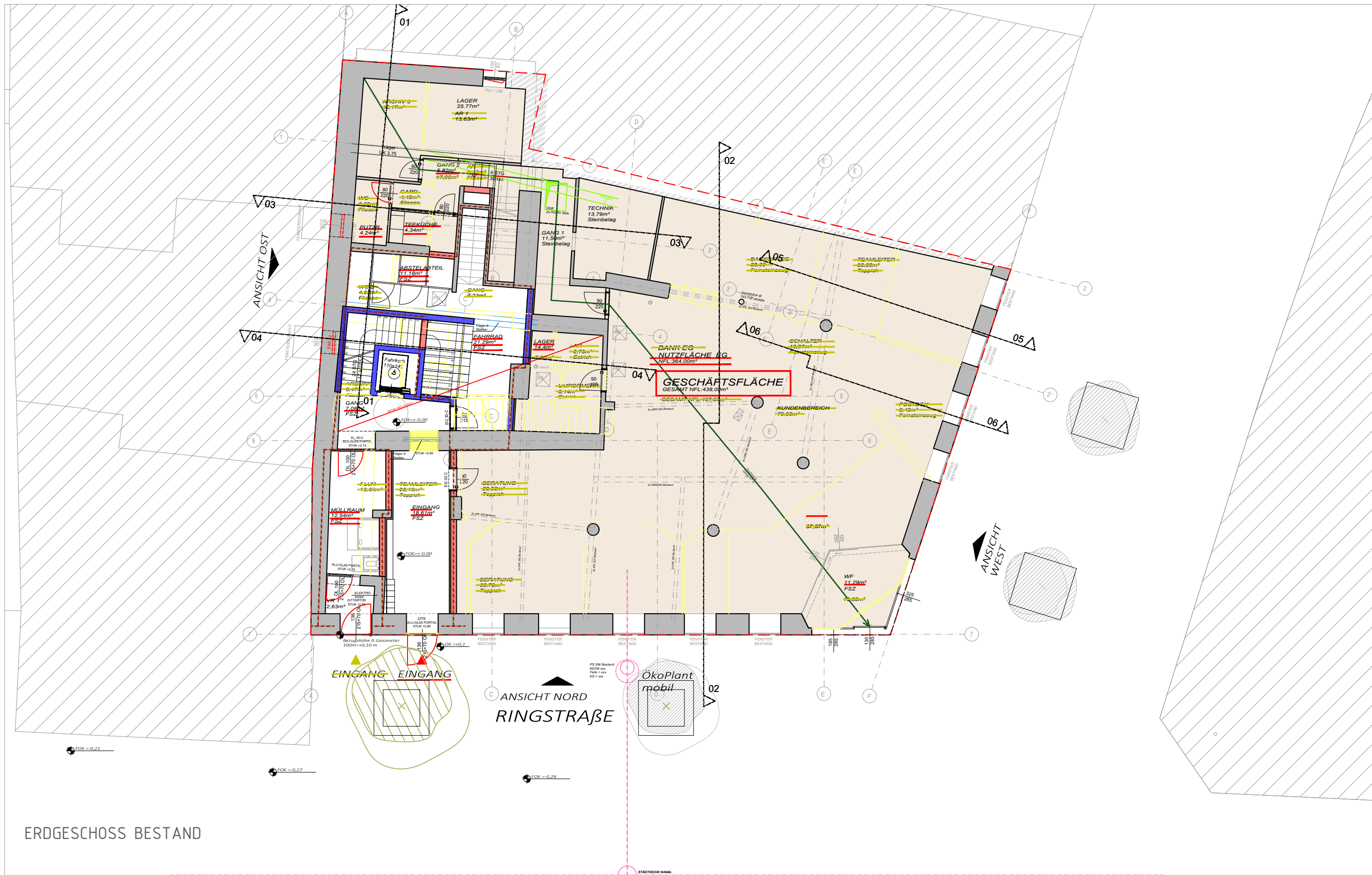
III + DG

V





KELLERGESCHOSS BESTAND



ERDGESCHOSS BESTAND

UMBAU RINGSTRASSE 33 - Dr. Hingsammer
WELS

GRUNDRISS EG M 1:150(A3)

13.10.2023 | 12

OBERMAIR ARCHITEKT
staatlich befugter und beideter Ziviltechniker

ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR
L-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr
T +43 7252 91 211 office@obermair-architekt.at



OBERGESCHOSS BESTAND

UMBAU RINGSTRASSE 33 - Dr. Hingsammer
WELS

GRUNDRISS OG M 1:150[A3]

13.10.2023 | 13

OBERMAIR ARCHITEKT
staatlich befugter und beideter Ziviltechniker

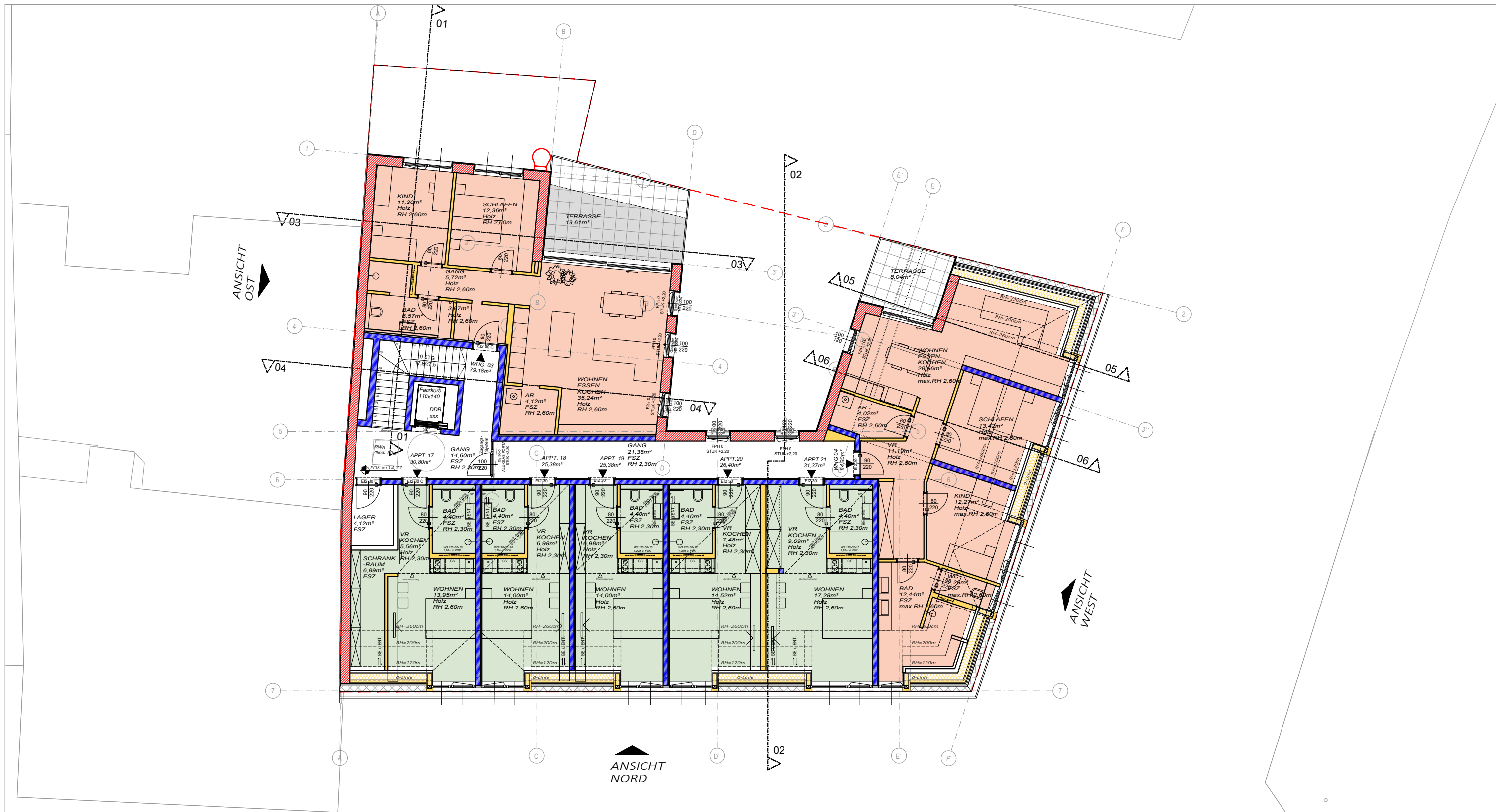
ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR
L-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr
T +43 7252 91 211 office@obermair-architekt.at



2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

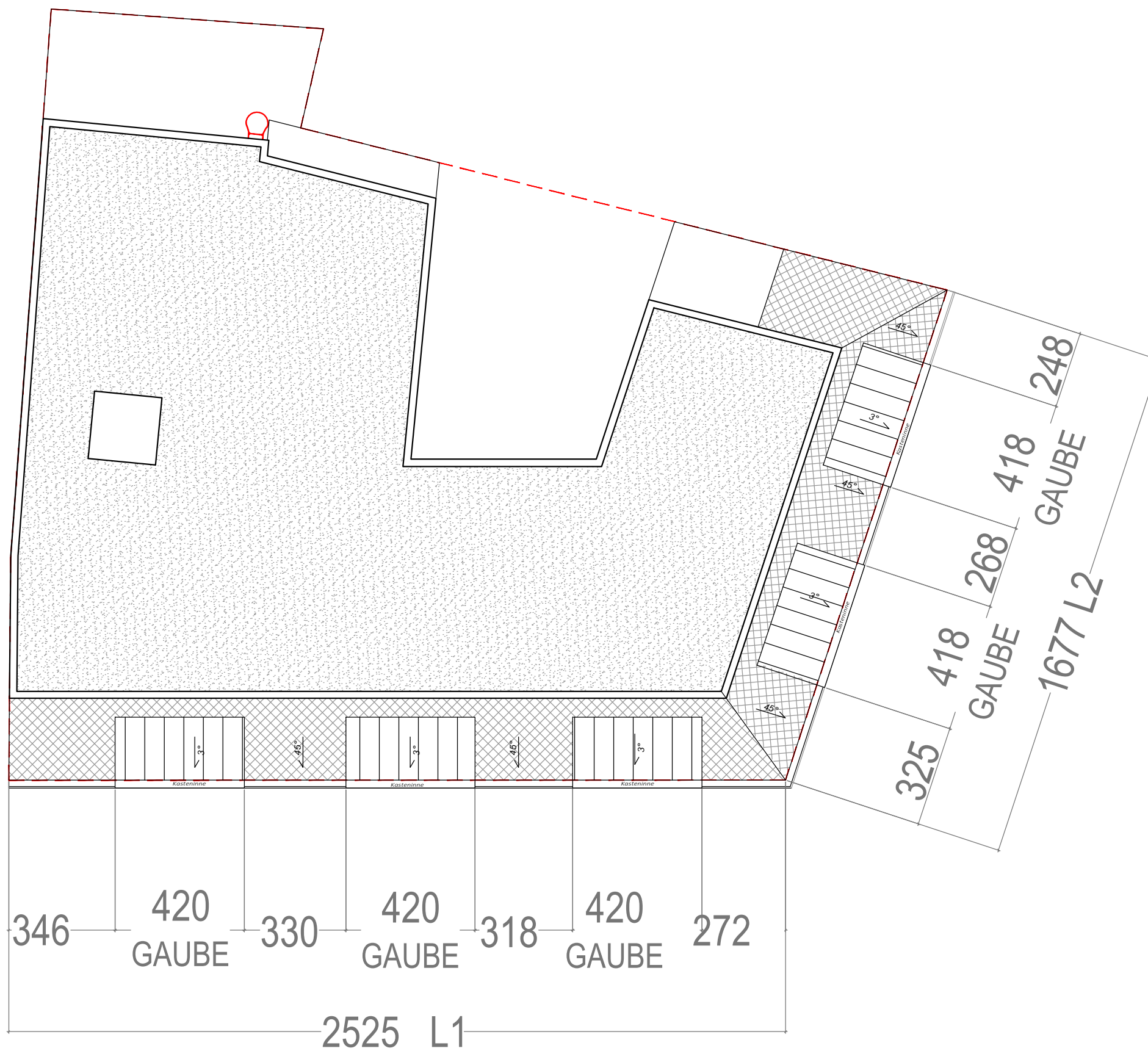
UMBAU RINGSTRASSE 33 - Dr. Hingsammer
WELS

GRUNDRISS DG M 1:150(A3)

13.10.2023 | 16

OBERMAIR ARCHITEKT
staatlich befugter und beiedeter Ziviltechniker

ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR
L-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr
T +43 7252 91 211 office@obermair-architekt.at



DACHDRAUFSICHT
GESAMT IV + DG

- 21 ZIMMER 607,62m²
- 4 WHG 322,95m²
- FREIFLÄCHEN 144,02m²

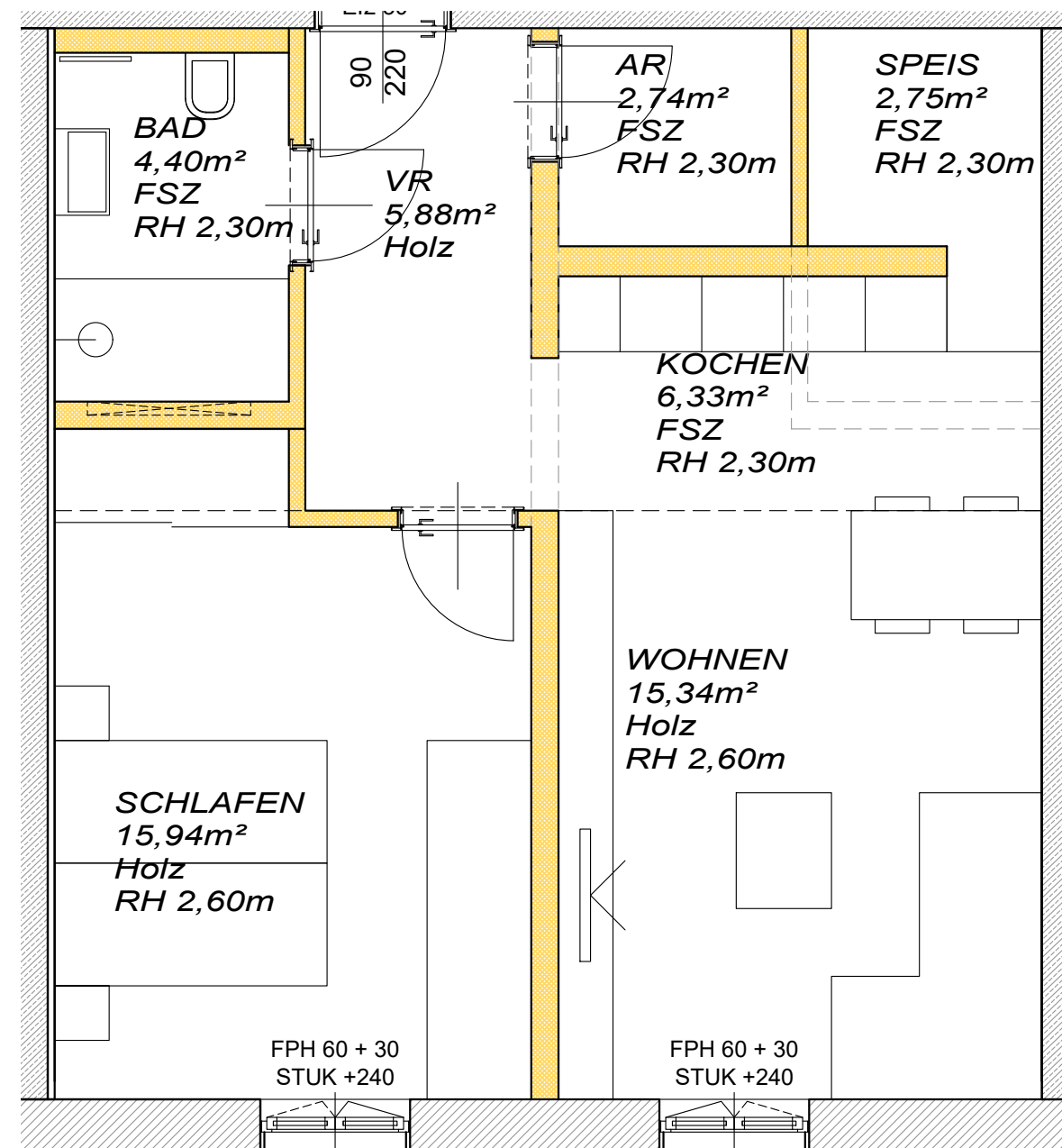
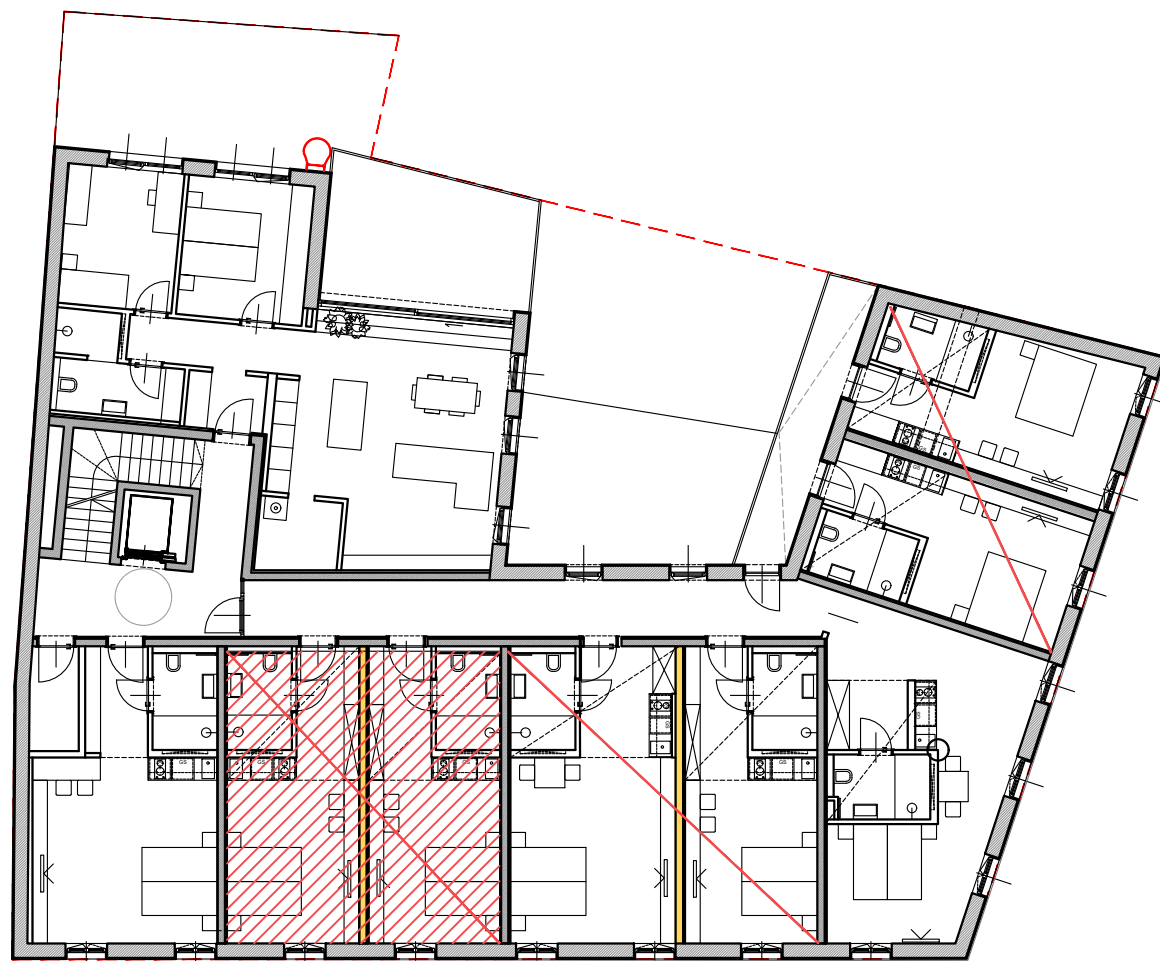
GRUNDRISS DD M 1:150[A3]

13.10.2023 | 17

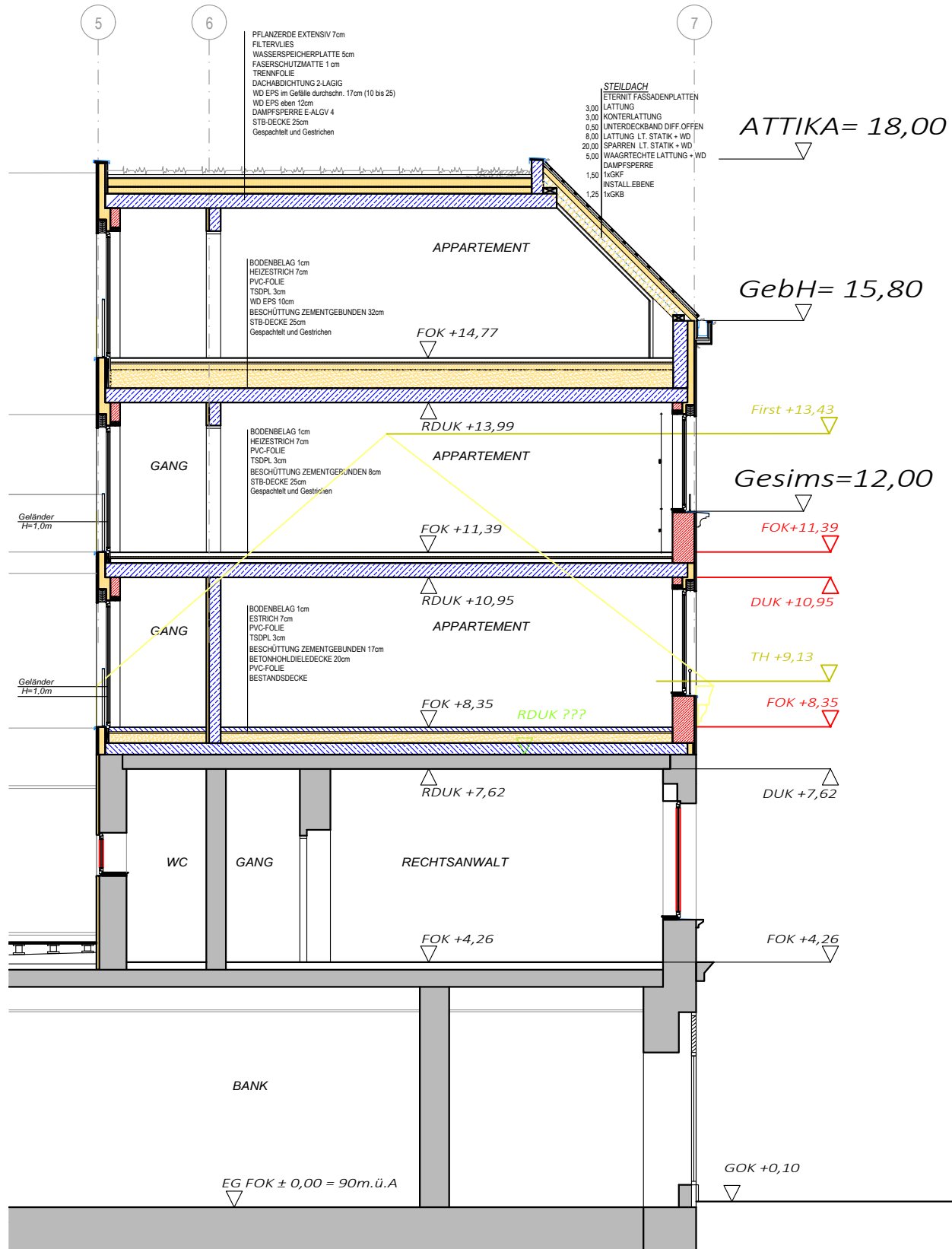
UMBAU RINGSTRASSE 33 - Dr. Hingsammer
WELS

OBERMAIR ARCHITEKT
staatlich befugter und beiedeter Ziviltechniker

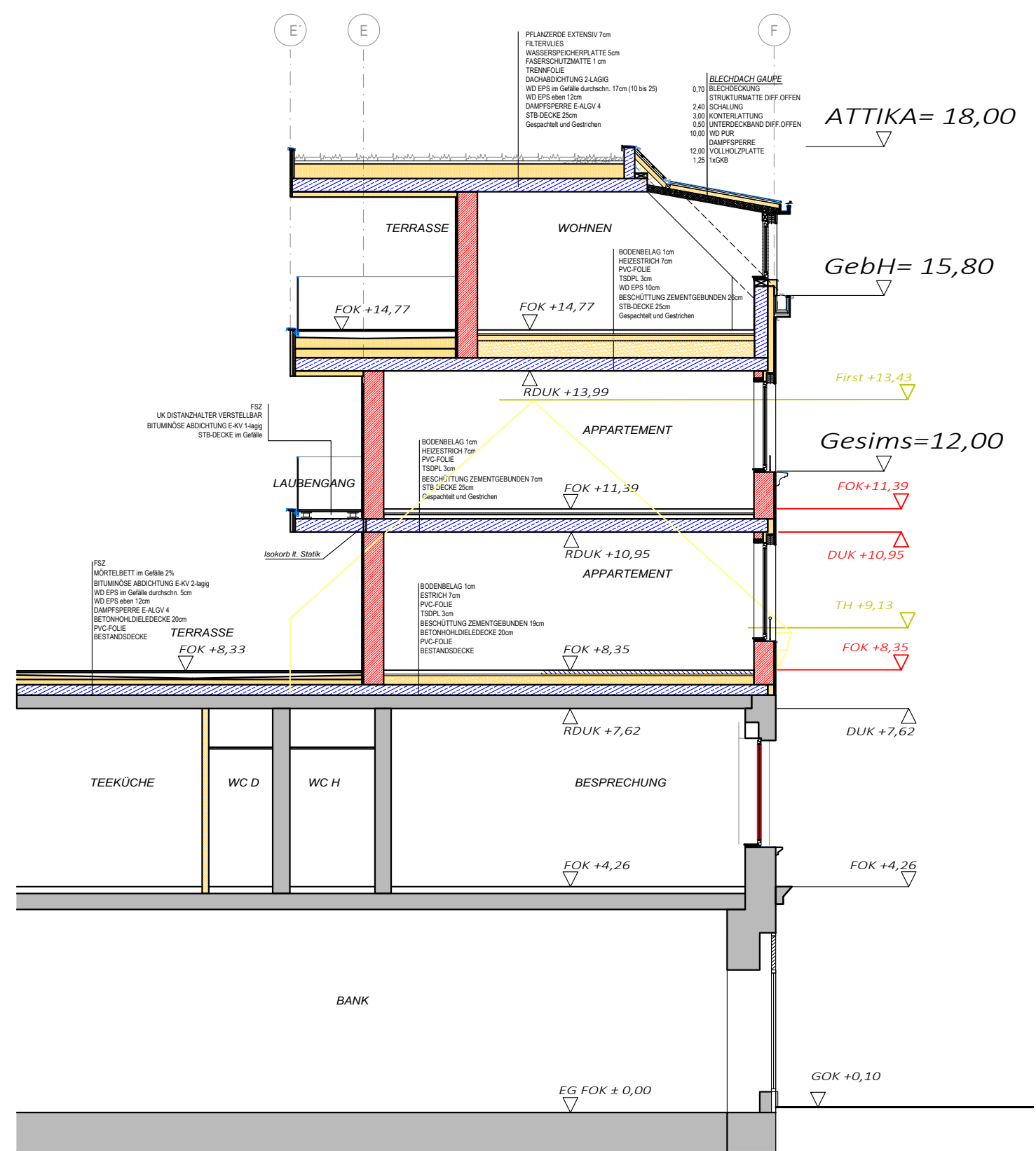
ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR
L-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr
T +43 7252 91 211 office@obermair-architekt.at



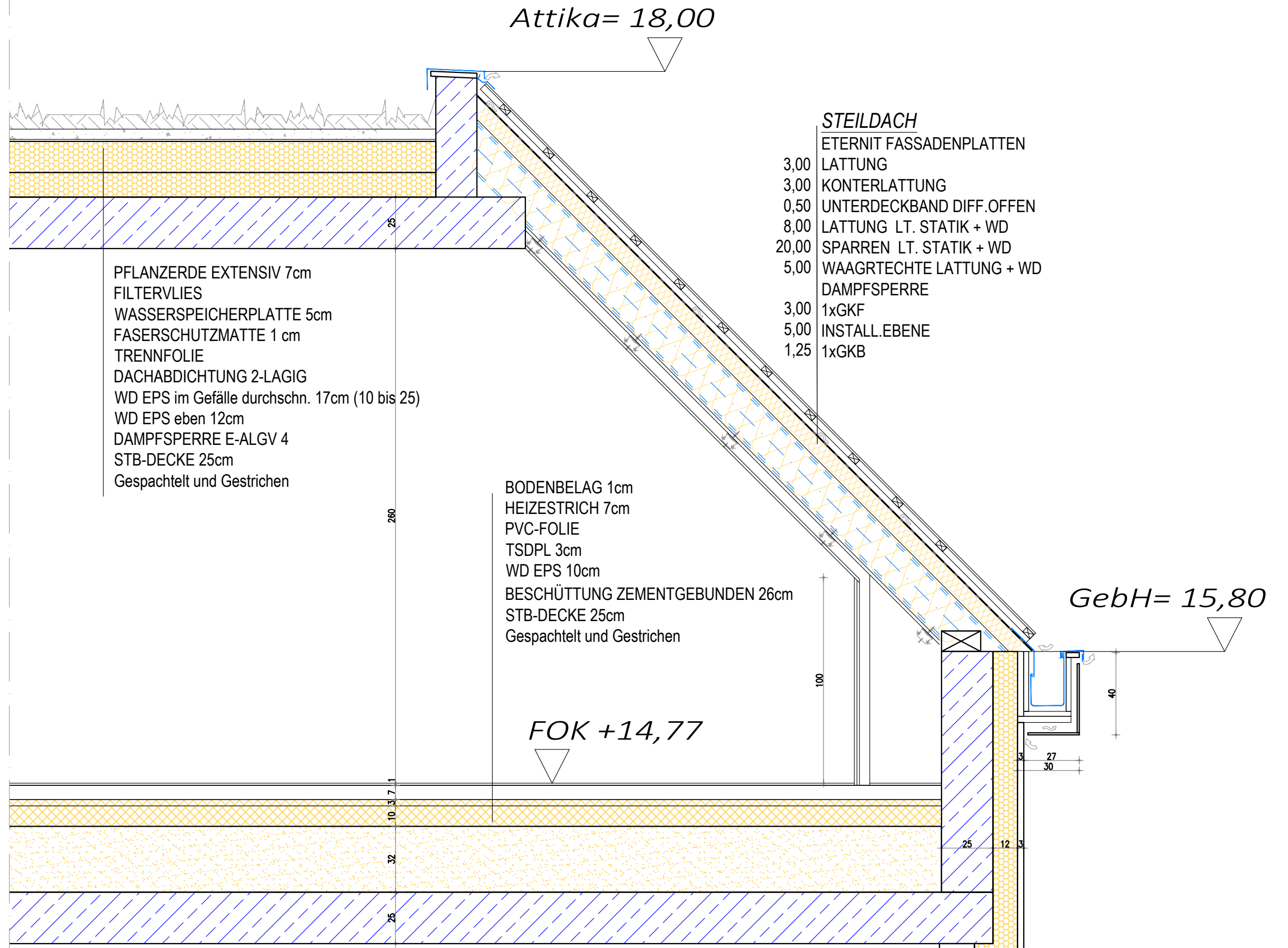
ANPASSBARKEIT der HOTELSUITEN
 zu kleinen STADTWOHNUNGEN

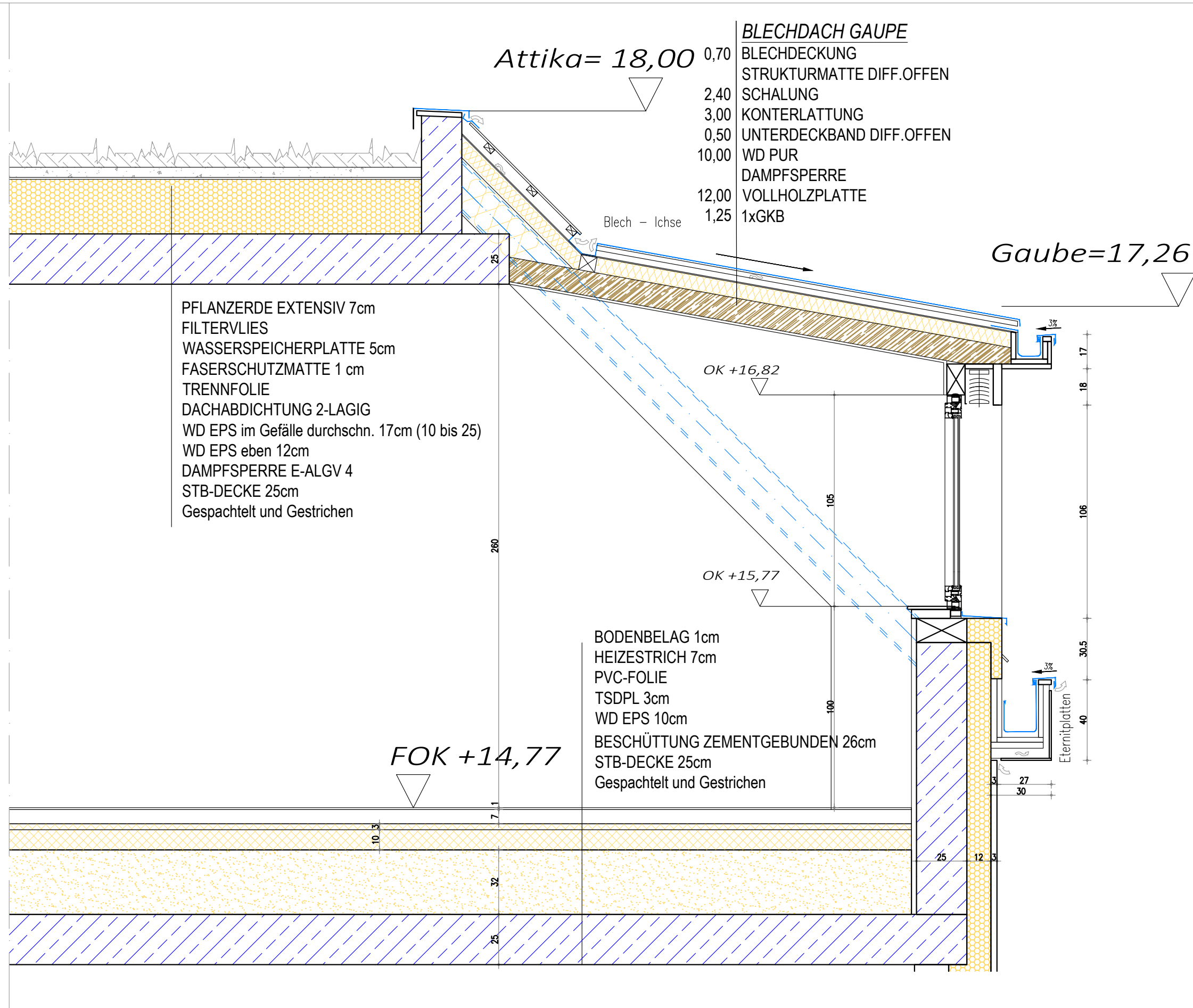


SCHNITT 01



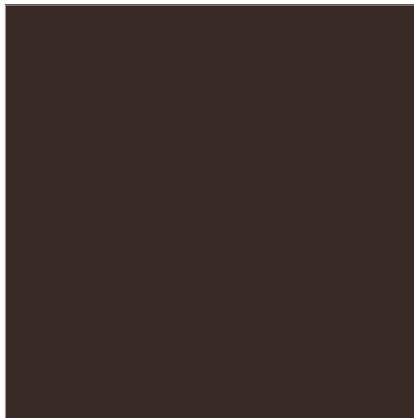
SCHNITT 05







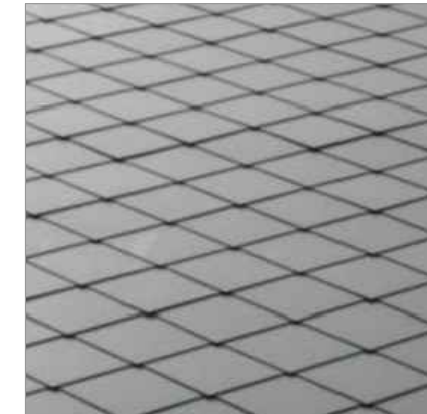
Gründach Mit PV-Anlage



Fenster mit ALU Verkleidung
RAL 8019 Graubraun



Fassade Bestand
Granit



Steildach Rhombus
Eternitplatten Naturgrau



Gaube
Blechdeckung Naturgrau



Fassade
Mineralische Putz hellbeige