

NOTA  
BENE  
ARCHITECTURE











# NOTA BENE

Büro für Architektur, Design und Energieeffizienz

ARCHITECTURE  
BETWEEN  
HUMAN AND SPACE.



# Inhalt

<b>009</b>	Vorwort
<b>011</b>	Über uns
<b>013</b>	Team
<b>015</b>	Werte   Ziele
<b>017</b>	Nachhaltigkeit & Energieeffizienz
<b>019</b>	Auszeichnungen
<b>021</b>	Ausgewählte Projekte
<b>070</b>	Interior Solutions
<b>073</b>	Modulares Wohnen
<b>075</b>	Konzeptionelle Lösungen
<b>083</b>	Leistungen
<b>085</b>	Kontakt









*Die akademische Laufbahn – von Sarajevo über die ETSAB Barcelona bis hin zum Doktoratsstudium in Zagreb zur Transformation der Architektur unter den Imperativen der Energieeffizienz – begründete das zentrale Prinzip, das die Arbeit unseres Büros leitet: Architektur, die menschliche Faktoren und ökologische Leistungsfähigkeit nicht integriert, kann nicht als nachhaltig gelten.*

Die gebaute Umwelt prägt unser Leben. Räume beeinflussen unsere Gewohnheiten, Identitäten und sozialen Interaktionen. Architektur kann daher nicht auf das bloße Entwerfen von Gebäuden reduziert werden. Sie ist eine Disziplin, die menschliches Verhalten, Kontext, Ingenieurwesen, Ökonomie und ökologische Verantwortung in einem kohärenten Ansatz zusammenführt.

Dieses Verständnis wird durch meine akademische Tätigkeit an der Architekturfakultät in Sarajevo weiter gestärkt, wo Lehre und Forschung ein integraler Bestandteil der professionellen Praxis sind. Die Arbeit mit Studierenden fördert methodische Klarheit, strukturiertes analytisches Denken und einen verantwortungsvollen, menschenorientierten Entwurfsansatz in der Praxis.

NOTA BENE wurde 2017 mit dem Ziel gegründet, wissenschaftliche Forschung, architektonischen Entwurf und koordinierte Ingenieurleistungen in einer einheitlichen Praxis zu verbinden. Seither hat sich das Studio zu einem Team entwickelt, das präzise, nachvollziehbare und leistungsorientierte Projekte realisiert.

Jedes Projekt, das wir entwickeln, strebt nach Ausgewogenheit: räumliche Qualität, Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz. Energieperformance, reduzierte CO<sub>2</sub>-Emissionen, Materialbeständigkeit und Nutzerkomfort sind untrennbar mit Fragen des Budgets, der Instandhaltung und der Investitionslogik verbunden. Architektur ist für uns niemals lediglich eine „Zeichnung für die Baugenehmigung“, sondern die Schaffung dauerhafter Werte – von Räumen, die den Menschen dienen und die in sie investierten Ressourcen verantwortungsvoll nutzen.

Heute umfasst unser Portfolio Wohn- und öffentliche Gebäude, Hochhäuser, Hospitality-Projekte, Innenräume, modulare Systeme sowie komplexe urbane Strukturen im In- und Ausland. Unabhängig von Maßstab oder Typologie wird jedes Projekt aus seinem Kontext heraus entwickelt und bis ins kleinste Detail präzise ausgearbeitet.

Architektur ist Verantwortung. Sie muss Bestand haben, inspirieren und über den gegenwärtigen Moment hinaus Wert schaffen. Jedes Projekt ist ein Dialog zwischen Mensch und Natur, Investor und Nutzer sowie zwischen heutigen Rahmenbedingungen und zukünftigen Erwartungen.

*Prof. Dr. sc. Haris Bradić, Gründer*

**ÜBER UNS.**



# NOTA BENE

*gegründet 2017*

## PORTFOLIO

### INTERNATIONALE ERFAHRUNG

*Wohnungsbau, Gewerbebau, öffentliche Gebäude, Hospitality-Projekte, modulare Bauweise*

*Anpassung an lokale Vorschriften und Normen (HOAI-Leistungsphasen 1–5, DIN-, EN-Normen, BIM-Prozesse)*

*Der Name NOTA BENE leitet sich von dem lateinischen Ausdruck für „**pay close attention**“ ab. Er wird nicht symbolisch verwendet, sondern als operativer Maßstab verstanden. Dieses Prinzip prägt unsere Arbeitsweise: Jeder Aspekt eines Projekts wird mit Präzision, Verantwortung und einem umfassenden Bewusstsein für seine technischen, räumlichen und langfristigen Auswirkungen bearbeitet, wobei Kreativität aus einem klar strukturierten, methodischen Prozess entsteht.*

NOTA BENE ist ein Architekturstudio, gegründet von Prof. Dr. sc. Haris Bradić, Architekt und Professor an der Architekturfakultät der Universität Sarajevo. Das Studio vereint wissenschaftliche Forschung, gestalterische Qualität, ingenieurtechnische Präzision und ökologische Verantwortung zu einer klar strukturierten, ganzheitlichen Praxis.

Unsere Arbeit basiert auf einem einfachen Grundsatz: Architektur muss menschenorientiert, kontextbezogen und langfristig nachhaltig sein. Jedes Projekt – ob Wohnbau, Bauvorhaben für die öffentliche Hand, Hochhaus, Hospitality-Konzept, Innenraum oder komplexes urbanes Umfeld – wird mit derselben Sorgfalt entwickelt: klare Logik, präzise Proportionen, langlebige Materialien und nachhaltiger Wert.

Von der frühen konzeptionellen Analyse über Energieperformance, Konstruktionsmethodik und Kosteneffizienz integriert NOTA BENE alle relevanten Dimensionen der gebauten Umwelt in einen verantwortungsvollen Entwurfsprozess. Unser Portfolio umfasst lokale wie internationale Märkte und steht für Klarheit, Professionalität und das konsequente Ziel, Architektur zu schaffen, die dem Menschen und dem Ort gleichermaßen dient.

**TEAM.**



**Architektonischer Entwurf**  
**Projektentwicklung &**  
**Projektmanagement**  
**Tragwerksplanung**  
**Konzepte & Berechnungen**  
**Beschreibungen & Berechnungen**  
**HLLK (Heizung, Lüftung, Klima)**  
**BIM**  
**Projektmarketing**

**Dreistufige**  
**Mitarbeiterstruktur:**

INHOUSE  
*festangestellte Mitarbeitende*

REMOTE  
*festangestellte Mitarbeitende*

EXTERN  
*assoziierte Partner*

Ein multidisziplinäres Team aus Architekt:innen, Ingenieur:innen und technischen Spezialist:innen bildet die Grundlage unserer Arbeit. Es verbindet kreatives Denken mit analytischer Präzision über alle Projektphasen hinweg. Eine gemeinsame BIM-Umgebung gewährleistet Konsistenz, Koordination und Risikominimierung während des gesamten Planungs- und Umsetzungsprozesses.

Zur Sicherstellung der vollständigen technischen Tiefe arbeiten wir mit einem bewährten Netzwerk zertifizierter externer Fachplaner zusammen, darunter Bau- und Tragwerksingenieure sowie Spezialisten für HLLK, TGA und Elektrotechnik. Dadurch sind wir in der Lage, ganzheitliche, leistungsfähige und regelkonforme Lösungen über alle Leistungsphasen hinweg zu realisieren – von Machbarkeitsstudien und Konzeptentwicklung bis hin zur Ausführungsplanung und Umsetzung.

Unser Team ist in der Lage, vollständige Projektdokumentationen gemäß internationalen Standards sowie im Einklang mit dem spezifischen regulatorischen Rahmen des jeweiligen Ziellandes zu erstellen. In Märkten, in denen die lokale Gesetzgebung die Zeichnungsberechtigung durch einen lizenzierten Architekten oder Ingenieur vorschreibt, werden unsere Unterlagen zur Prüfung, Freigabe und Unterzeichnung durch einen zertifizierten lokalen Partner vorbereitet.

Dieses Modell gewährleistet die vollständige Einhaltung nationaler Bauvorschriften, eine reibungslose Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie einen verlässlichen Genehmigungsprozess. Gleichzeitig ermöglicht es unserem Team, hochwertige Entwurfslösungen, detaillierte Planung und vollständig koordinierte technische Dokumentationen über alle Projektphasen hinweg zu liefern.

Um sicherzustellen, dass jedes Projekt nicht nur gestalterisch und technisch präzise umgesetzt, sondern auch strategisch am Markt positioniert wird, bieten wir ergänzend umfassende Projektmarketing-Leistungen an – von Markenentwicklung und strategischem Storytelling über visuelle Kommunikation, Broschüren und digitale Assets bis hin zu investorenfähigen Präsentationen.

**WERTE.**

**ZIELE.**

*Kreatives Denken steht am Anfang unseres Prozesses, gefolgt von einer vertieften technischen, räumlichen und wirtschaftlichen Validierung. Diese Abfolge stellt sicher, dass gestalterische Freiheit in Umsetzbarkeit, Präzision und einer gemeinsamen technischen Sprache mit allen Projektbeteiligten verankert ist.*

#### **Wir legen Wert auf:**

Respekt und Integrität – Transparentes und verantwortungsvolles Handeln in jeder Zusammenarbeit. Wir stehen zu unseren Zusagen und übernehmen Verantwortung für Ergebnisse.

Sorgfalt und Engagement – Aufbau von Vertrauen innerhalb des Teams und gegenüber unseren Auftraggebern. Wir unterstützen einander, schätzen eine agile Arbeitsweise und sind überzeugt, dass Ideen wichtiger sind als Hierarchien.

Kreativität und Exzellenz – Hohe Ansprüche an Qualität, der Wille zur Innovation und der bewusste Verzicht auf Nachahmung. Jedes Projekt verstehen wir als Chance, mehr zu erreichen, individuelle Lösungen zu entwickeln und die Grenzen dessen zu erweitern, was Architektur leisten kann.

#### **Wir verfolgen folgende Ziele:**

Nachhaltige und leistungsstarke Architektur - Kontinuierliche Entwicklung und Umsetzung energieeffizienter, klimaangepasster und langfristig nachhaltiger Entwurfslösungen.

Internationale Präsenz und Wachstum - Stärkung unserer Position in internationalen Märkten durch stabile Partnerschaften und eine hochwertige Projektabwicklung.

Operative Exzellenz und verlässliche Umsetzung - Etablierung klarer Prozesse und hoher professioneller Standards, um jedes Projekt in Qualität und in voller Übereinstimmung mit vereinbarten Zeitplänen und Budgets umzusetzen.







# Komfort ist eine Wissenschaft, kein Zufallsprodukt.

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz in unseren Projekten

Energieeffizienz in der zeitgenössischen Architektur ist weder Selbstzweck noch lediglich eine technische oder regulatorische Anforderung. Sie bildet die Grundlage für die Schaffung von Räumen, in denen sich Menschen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg wohl, sicher und geschützt fühlen. Im Mittelpunkt dieses Prozesses steht der Nutzer – mit seinem Komfort, der Stabilität der Innenraumbedingungen und der langfristigen Qualität des räumlichen Erlebens.

Bei NOTA BENE beginnt Energieeffizienz mit der menschlichen Erfahrung des Raums. Die Besonderheit unseres Ansatzes liegt in der integrativen Verbindung von Architektur, technischen Systemen und wirtschaftlicher Logik zu einem einheitlichen Entwurfsprozess, in dem räumlicher Komfort und energetische Stabilität parallel entwickelt werden. Unsere Projekte orientieren sich an den geltenden EU-Richtlinien sowie nationalen und lokalen Vorschriften und technischen Normen, mit dem Ziel eines niedrigen Energieverbrauchs, reduzierter CO<sub>2</sub>-Emissionen, technischer Zuverlässigkeit und vor allem eines hohen Nutzerkomforts.

Das Verhältnis von Energie, Raum und Komfort wird in der Arbeit von NOTA BENE nicht als isoliertes Thema verstanden, sondern als durchgängiger Rahmen architektonischen Denkens. Es wird konsequent in allen Phasen des Entwurfsprozesses angewendet – von städtebaulichen Konzepten und der volumetrischen Formgebung über konstruktive und materielle Entscheidungen bis hin zu Details, die den Alltag unmittelbar prägen. Architektur wird dabei nicht lediglich als Objekt begriffen, sondern als langfristig hochwertiges, komfortables und lebensnahes Umfeld.

**AUSZEICHNUNGEN.**

**Über nahezu zwei Jahrzehnte beruflicher Praxis hinweg wurde NOTA BENE kontinuierlich mit führenden Fachpreisen und Auszeichnungen geehrt. Diese Anerkennungen bestätigen Qualität, Präzision und architektonische Verantwortung als zentrale Werte unserer Arbeit.**

### **Internationale & nationale Auszeichnungen**

BIG SEE Award 2019 – Wohnarchitektur, Vikendica Rakovica  
Ausgezeichnet als eines der markantesten Wohnprojekte der Region.

AABH Collegium Artisticum 2017, Vikendica Rakovica  
Auswahl unter den 11 besten realisierten Bauprojekten in Bosnien und Herzegowina.

### **Erste Preise – prämierte und umgesetzte Entwürfe**

1. Preis – Visoko, 2023

Konzeptioneller Entwurf einer Wohn- und Geschäftsiedlung, eingeladenener Wettbewerb – prämierter Entwurf.

1. Preis – Zagreb, 2014

FBF-Gebäude, ausgezeichnet als Teil des Planungsteams unter der Leitung von Prof. Dr. sc. Dražen Juračić.

1. Preis – Gradačac, 2007

Gedenkstätte für Schahide, Soldaten und zivile Kriegsoffer – realisiertes Projekt.

1. Preis – Banovići, 2009

Olympisches Schwimmbad, eingeladenener architektonischer Wettbewerb.

### **Weitere Auszeichnungen & hohe Platzierungen**

3. Preis – Architekturwettbewerb für das Zentralgebäude des Innenministeriums des Kantons Sarajevo (Mol KS).

3. Preis – Islamisches Zentrum und Moschee in Visoko, ausgelobt durch die Islamische Gemeinschaft Visoko.

Top-2-Auswahl – Sarajevo, 2023

Konzeptionelles Projekt eines Wohn- und Geschäftskomplexes Nedžarići, eingeladenener Architekturwettbewerb.

2. Preis – Gradačac, 2017

Öffentliche Garage mit integrierten Gewerbeflächen.

5. Preis – Zagreb, 2015

Bildungszentrum Središće, als Mitglied des Planungsteams unter der Leitung von Prof. Dr. sc. Dražen Juračić.

### **Nominierungen**

Baumit Live Challenge 2014 – Kuća Kromolj, Nominierung.

Baumit Live Challenge 2018 – Vikendica Rakovica, Nominierung.



# Architektur

*die Kunst, Leben zu rahmen.*

**Ausgewählte Projekte von NOTA BENE**



# 01

## 2RIVERS

Wohn- und Geschäftskomplex

**Ausführung:**  
**Standort:**

Baubeginn 2026  
Visoko, Bosnien und Herzegowina,  
am Zusammenfluss zweier Flüsse  
**Investor:** Privat, Bosnien und Herzegowina / Deutschland

*Sieger des eingeladenen Architekturwettbewerbs*

Das Projekt 2Rivers in Visoko ist eine visionäre Wohn- und Geschäftsentwicklung mit dem Ziel, ein zeitgemäßes, energieeffizientes urbanes Umfeld zu schaffen und zugleich die kulturelle und historische Identität der Stadt zu respektieren. Als Gewinner des ersten Preises eines Architekturwettbewerbs unterstreicht das Projekt unser konsequentes Engagement für Nachhaltigkeit, Funktionalität und gestalterische Qualität.

2Rivers befindet sich an einem Ort, an dem zwei Flüsse zusammenfließen und eine besondere Landschaft, ein spezifisches Mikroklima sowie eine starke natürliche Identität bilden. Die räumliche Logik des Grundstücks – Flussläufe, vorherrschende Winde, Topografie und Sichtbeziehungen – bildete die Grundlage des Entwurfs.

Der Bebauungsplan definierte die grundlegenden räumlichen Parameter. Innerhalb dieses Rahmens wurde die Architektur als Fortsetzung der bestehenden natürlichen Struktur entwickelt. Die Baukörper folgen der Logik des Geländes, vermeiden aggressive Eingriffe und wahren eine respektvolle Beziehung zur umgebenden Landschaft.

Das Ergebnis ist ein Projekt, das aus seinem Kontext heraus wächst, anstatt ihm aufgezwungen zu werden. Durch den Einsatz intelligenter Materialien und energieeffizienter Technologien versteht sich 2Rivers als Modell für zukünftige urbane Entwicklungen, die menschliches Wohlbefinden und ökologische Verantwortung in den Mittelpunkt stellen.







## Projektidentität

Name:	2Rivers – Wohn- und Geschäftskomplex
Standort:	Visoko, Bosnien und Herzegowina
Typologie:	Mischnutzung (Wohnen + Gewerbe)
Projektstatus:	Konzeptentwurf + Hauptentwurf + ausstehende Genehmigungen
Anzahl der Wohneinheiten:	338
Geschosse:	EG + 5 + DG
Energieeffizienzkonzept:	Niedrigenergiehülle, optimierte Ausrichtung, hohe thermische Leistungsfähigkeit

## Technische Spezifikationen

Konstruktionssystem:	Stahlbeton-Deckenstruktur mit Mauerwerkswänden
Fassadensystem:	Hinterlüftete Fassade mit selektiver Verglasung
Geschosshöhen:	2,80–3,20 m
Heiz-/Kühlsystem:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, COP = 4
Parkierung:	388 + 31 Stellplätze

# Architektonisches Konzept

Das architektonische Konzept basiert auf drei zentralen Elementen:

## Flüsse als Formgeneratoren

Die Geometrie der Flusssufer bestimmte die orthogonalen und diagonalen Ausrichtungen der Baukörper. Dadurch entstehen feine Brüche in den Volumen und eine klar definierte Gesamtkomposition.

## Sonne und Ausrichtung

Jede Wohneinheit ist so positioniert, dass sie ein Maximum an natürlichem Tageslicht erhält, mit besonderem Fokus auf Südost- und Südwestausrichtungen.

## Wind und Mikroklima

Die vorherrschenden Windrichtungen beeinflussten die Anordnung von Terrassen und Loggien und ermöglichen geschützte Außenräume sowie eine komfortable Nutzung über das gesamte Jahr hinweg.

2Rivers ist ein Projekt, das aus der Logik des Ortes heraus entwickelt wurde – rational, kontextbezogen und von Natur aus nachhaltig.





### Architektonische Organisation

- Erdgeschoss: Gewerbeeinheiten entlang der zentralen Fußgänger- und Verkehrsachsen angeordnet.
- Obergeschosse: Wohneinheiten unterschiedlicher Größen, mit besonderem Fokus auf Komfort, Tageslicht und langfristige Wohnqualität.
- Penthouse-Ebene: Großzügige Panoramaterrassen, erhöhte Privatsphäre und ein hochwertiger Wohnstandard.
- Erschließung: Effiziente und kompakte vertikale Kerne gewährleisten eine optimale Zugänglichkeit.
- Außenräume: Grünflächen und fußläufige Verbindungen zwischen den Baukörpern.



### Materialien und ästhetischer Ausdruck

- Die visuelle Identität von 2Rivers ist durch eine reduzierte Klarheit geprägt. Natürliche Farbtöne, klare Linien und langlebige Materialien erzeugen ein elegantes, zeitgemäßes Erscheinungsbild.
- Zentrale Gestaltungselemente sind:
- helle, mineralische Fassadenoberflächen
- Akzente aus Holz oder Holzverbundmaterialien
- dunkle Aluminium-Fensterprofile
- hochleistungsfähige, niedrig emittierende Verglasung
- Die Materialpalette wurde mit dem Ziel gewählt, Langlebigkeit, geringen Wartungsaufwand und einen zeitlosen architektonischen Charakter zu gewährleisten.





### **Menschenzentrierter Entwurf**

Im Zentrum von 2Rivers steht das Wohnerlebnis:  
 klare räumliche Abfolgen  
 angenehme, gut belichtete Wohnräume mit Ausrichtung zu den  
 besten natürlichen Blickbeziehungen  
 großzügige Fensterflächen und tiefe Terrassen als räumliche  
 „Atempunkte“  
 gewährte Privatsphäre zwischen benachbarten Wohneinheiten  
 Grundrisse, die den Alltag ohne Kompromisse unterstützen  
 Jede Wohnung ist als langfristiges Zuhause konzipiert, nicht als  
 temporäre Unterkunft – stabil, komfortabel und von nachhaltiger  
 räumlicher Qualität geprägt.



### **Energieeffizienz und Nachhaltigkeit**

2Rivers ist als Niedrigenergiekomplex konzipiert und reduziert den  
 Gesamtenergieverbrauch durch:  
 eine leistungsfähige thermische Gebäudehülle  
 hochwertige Verglasung  
 optimierte Ausrichtung der Wohneinheiten  
 erhöhte natürliche Belüftung  
 potenzielle Integration erneuerbarer Energiesysteme  
 energieeffiziente Beleuchtung der Allgemeinbereiche  
 langlebige Materialien mit geringem Wartungsaufwand  
 Die energetische Performance ist ein integraler Bestandteil des Entwurfsprozesses  
 – kein nachträgliches Upgrade und keine ergänzende Maßnahme.



2Rivers steht für eine Architektur, die im Kontext verankert ist, den Menschen in den Mittelpunkt stellt und langfristigen Investitionswert schafft. Das Projekt bringt natürliche Umgebung, zeitgemäße Wohnstandards und nachhaltige Prinzipien in ein ausgewogenes Verhältnis und resultiert in einem hochwertigen Wohn- und Geschäftskomplex mit dauerhafter architektonischer Präsenz.





2Rivers  
Interior Design

# 02

## SAK

Wohn- und Geschäftskomplex

**Ausführung:**

**Standort:**

**Investor:**

Fertiggestellt

Stein am Kocher, Deutschland

Privat, Deutschland

Das Konzept entstand aus der Aufgabe, ein zeitgemäßes Wohngebäude in eine historisch sensible Kleinstadt zu integrieren, die bislang keine Erfahrung mit kollektivem Wohnbau hatte. Da Teile der lokalen Gemeinschaft der Dimension eines neuen Bauvorhabens zunächst zurückhaltend gegenüberstanden, war ein besonders sensibler architektonischer Umgang erforderlich.

Der Entwurf verbindet daher zeitgemäße Wohnstandards mit der räumlichen Logik von Stein am Kocher. Drei giebelständige Baukörper, verbunden durch zurückgesetzte, niedrigere Volumen, interpretieren den Rhythmus der umliegenden historischen Bebauung neu. Pastellfarbene Fassaden und Naturstein nehmen Bezug auf das benachbarte Wasserschloss. Die gestaffelte Bauform reduziert die visuelle Massivität und verankert das Projekt im bestehenden Kontext.

Gleichzeitig bringt der Entwurf neue Qualitäten in den Ort: großzügige Tageslichtführung, offene Grundrisse, Terrassen und Dachterrassen mit Ausblicken sowie barrierefreie Erschließung.

Ziel war es, ein modernes, komfortables und lichtdurchflutetes Wohnensemble zu schaffen, das sich selbstverständlich in das bestehende Stadtgefüge einfügt und zugleich den Wohnstandard im Ortszentrum nachhaltig erhöht.





## Projektidentität

Name:	SAK – Wohn- und Geschäftskomplex
Standort:	Stein am Kocher, Deutschland
Typologie:	Wohngebäude
Projektstatus:	Fertiggestellt und übergeben
Bruttogrundfläche (BGF):	3.488,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (NF):	2.110,7 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten:	26
Geschosse:	3 + Penthouse
Energieeffizienzkonzept:	KfW-Effizienzhaus-40-Plus-Standard

## Technische Spezifikationen

Tragwerk:	Stahlbetonkonstruktion, drei Baukörper verbunden durch zurückgesetzte Flachdachvolumen
Fassadensystem:	Hinterlüftete Fassade, teilweise mit Natursteinbekleidung
Raumhöhe:	2,57 m
Heiz-/Kühlsystem:	Fußbodenheizung mit individueller Raumregelung, mechanische Zu- und Abluftanlage mit optionalen Hochleistungsfiltern (geeignet zur Allergieprävention)
Parkierung:	Tiefgarage, 38 Stellplätze, bis zu 3 Stellplätze pro Wohneinheit, Aufzuganbindung

## Architektonisches Konzept

Das Konzept verbindet historischen Kontext mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die drei giebelständigen Baukörper greifen die traditionelle Architektursprache von Stein am Kocher auf, während die zurückgesetzten verbindenden Volumen eine moderne, kubische Ästhetik einführen. Das Ensemble respektiert den Maßstab der umgebenden niedrigen Bebauung und fügt sich selbstverständlich in das zentrale städtebauliche Gefüge ein.

### Zentrale konzeptionelle Prinzipien:

Gestaffelte Fassaden erzeugen Bewegung und visuelle Leichtigkeit und verbessern zugleich die Tageslichtversorgung. Großzügig verglaste Fassadenflächen ermöglichen maximale Belichtung und erhöhen die räumliche Offenheit.

Dachgeschosswohnungen mit Dachterrassen bieten hochwertige Ausblicke auf das historische Schloss und die Kirche.

Eine sorgfältige, sensible „Schnittstellenarchitektur“ war aufgrund der Vorbehalte der Bevölkerung gegenüber kollektivem Wohnbau erforderlich; die Architektur reduziert bewusst die wahrgenommene Baumasse und fügt sich in den Kontext ein.

Pastellfarbene Fassaden und Naturstein gewährleisten eine harmonische Beziehung zum benachbarten Wasserschloss Presteneck.

Ziel des Projekts ist die Schaffung einer urbanen Oase: modern, lichtdurchflutet und offen – zugleich jedoch intim und respektvoll gegenüber dem historischen Umfeld.







### Architektonische Organisation

Erdgeschoss (EG):  
 9 Wohneinheiten  
 Private Terrassen und Gärten  
 Direkter Bezug zu Grünflächen  
 Obergeschoss (OG):  
 10 Wohneinheiten mit Balkonen oder Loggien  
 Penthouse-Ebene (DG):  
 7 Wohneinheiten  
 Private Dachterrassen mit Panoramablick  
 Untergeschoss / Tiefgarage:  
 38 Stellplätze  
 Abstellräume für alle Wohneinheiten  
 Gemeinschaftsräume: Müllraum, Waschküche  
 Direkte Aufzugsanbindung  
 Grundrissorganisation:  
 Dreieckiger Grundstückszuschnitt  
 Baukörper in Ost-West-Ausrichtung  
 Erschließung über Kurmainzstraße und Lobenbacherstraße



### Materialien und ästhetischer Ausdruck

Materialien:  
 Massive Beton- und Mauerwerkskonstruktion  
 Natursteinbekleidung an prägenden straßenseitigen Fassaden  
 Putzoberflächen in hellen Pastelltönen  
 Echtholzparkettböden  
 Dreifachverglaste Fenster  
 Außenliegender Sonnenschutz aus Aluminium  
 Architektonischer Ausdruck:  
 Symbiose aus traditionellen Satteldächern und modernen, flachgedeckten Verbindungselementen  
 Sanfte Pastelltöne als bewusste Einbindung in den historischen Kontext  
 Zeitgemäße Linienführung durch zurückgesetzte Balkone und Terrassen  
 Großzügige Glasflächen für Transparenz und räumliche Offenheit  
 Staffelgeschosse mit Terrassen zur Reduktion der Baumasse und zur Wahrung der Privatsphäre  
 Natursteinelemente als gestalterischer Bezug zu den Mauern des Schlosses





### **Menschenzentrierter Entwurf**

- Barrierefreier Zugang von der Tiefgarage zu allen Geschossen
- Gewährleistete Privatsphäre durch getrennte, teilweise überdachte Terrassen und Balkone
- Großzügiger Tageslichteinfall durch bodentiefe Verglasungen
- Dachterrassen mit hochwertiger Aufenthaltsqualität für Erholung und Rückzug
- Lüftungssystem zur Verbesserung der Innenraumluftqualität, insbesondere vorteilhaft für Allergiker
- Großzügige Raumhöhen zur Steigerung des räumlichen Komforts
- Sorgfältige Einbindung in den sozialen und städtebaulichen Kontext zur Balance zwischen zeitgemäßen Wohnansprüchen und kleinstädtischem Umfeld
- Ruhe und Rückzug als zentrales Entwurfsprinzip



### **Energy Efficiency and Sustainability**

- KfW-Effizienzhaus-40-Plus-Standard
- Hochleistungs-dämmung
- Energieeffiziente Materialien zur Reduzierung der Heizkosten
- Fußbodenheizung mit individueller Raumregelung
- Mechanische Lüftung zur Verbesserung der Innenraumluftqualität und zur Reduzierung des Risikos von Feuchteschäden
- Dreifachverglaste Fenster mit Aluminiumverkleidung
- Berücksichtigung des ökologischen Fußabdrucks
- Abstimmung von Materialien und Systemen auf regionale Nachhaltigkeitsstandards
- Optionale E-Mobilitätsinfrastruktur in der Tiefgarage

Das Projekt bringt zeitgemäße Wohnqualität erfolgreich in ein historisch geprägtes kleinstädtisches Umfeld ein und respektiert Maßstab und Charakter von Stein am Kocher. Die architektonische Sprache schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen moderner Offenheit und kontextueller Sensibilität und bietet sowohl erhöhten Wohnkomfort als auch eine harmonische Einbindung in das bestehende Stadtgefüge. Während die Entwicklung die räumlichen Standards anhebt und das Ortszentrum belebt, erforderte sie zugleich einen sorgfältigen Umgang mit lokalen Erwartungen, um Akzeptanz und eine nachhaltige Integration zu gewährleisten.







SAK  
Interior Design

# 03

## OFFENAUER

Wohn- und Geschäftskomplex

**Ausführung:**  
**Standort:**  
**Investor:**

Fertiggestellt  
Bad Friedrichshall-Jagstfeld, Germany  
Privat, Deutschland

Das Projekt OFFENAUER begann mit einem klaren Ziel: ein zeitgemäßes Wohngebäude in das bestehende städtebauliche Gefüge von Bad Friedrichshall – einer Stadt mit rund 18.800 Einwohnern in Baden-Württemberg – einzufügen, und dabei das Quartier zu stärken, statt es zu überformen.

Das rechteckige Grundstück mit einer Fläche von 1.662,2 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe des Flusses Kocher, in Ost-West-Richtung orientiert und erschlossen über die Offenauer Straße im Westen sowie eine Pflegeeinrichtung im Osten, definierte die grundlegenden Rahmenbedingungen, auf die der Entwurf reagieren musste.

Die frühe konzeptionelle Phase konzentrierte sich auf einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Grundstück, seiner Ausrichtung, seinen Kanten, Erschließungspunkten und der umgebenden Bebauung. Ziel war es, ein Modell des gemeinschaftlichen Wohnens zu entwickeln, das stimmig, menschlich im Maßstab und kontextuell angemessen wirkt. Dieser Ansatz führte zur präzisen Positionierung und Formulierung des Baukörpers mit Untergeschoss, Erdgeschoss und zwei Vollgeschossen.

Im weiteren Verlauf des Entwurfs ermöglichten diese Leitprinzipien die Integration von 26 Wohneinheiten, 36 Stellplätzen in der Tiefgarage sowie sämtlichen Nebenfunktionen innerhalb einer gesamten Nutzfläche von 3.304,4 m<sup>2</sup>, davon 1.977,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Ost-West-Ausrichtung gewährleistet eine ausgewogene Tageslichtversorgung, während die kompakte Kubatur und die klare Geometrie dem Gebäude erlauben, sich selbstverständlich in sein Umfeld einzufügen, einschließlich der angrenzenden Pflegeeinrichtung.

Das Ergebnis ist ein zeitgemäßes, energieeffizientes und komfortables Wohngebäude, das aus einer sorgfältigen Analyse von Kontext, Erschließung, Maßstäblichkeit und langfristiger Wohnqualität hervorgegangen ist.







## Projektidentität

Name:	Offenauer
Standort:	Bad Friedrichshall, Deutschland
Typologie:	Wohngebäude
Projektstatus:	Fertiggestellt und übergeben
Anzahl der Wohneinheiten:	26
Geschosse:	3 Geschosse
Energieeffizienzkonzept:	KfW-Effizienzhaus-55-Standard (EE-Klasse)

## Technische Spezifikationen

Baukonstruktion:	Stahlbetonkonstruktion, giebelständige Silhouetten / dreiteilige Gliederung
Fassadensystem:	Hinterlüftete Fassade
Wohnungen:	Wohnungen im Erd- und Obergeschoss ca. 46–114 m²; Penthäuser 99–130 m²
Heiz-/Kühlsystem:	Fußbodenheizung mit individueller Raumregelung
Parkierung:	Tiefgarage mit 36 Stellplätzen, bis zu 3 Stellplätze pro Wohneinheit, Aufzugsanbindung



## Architektonisches Konzept

Die Architektur positioniert zwei benachbarte Mehrfamilienhäuser, die visuell in drei Segmente gegliedert sind, auf einem großzügigen Grundstück, um den Bewohnerinnen und Bewohnern maximale Belichtung und attraktive Ausblicke zu ermöglichen.

Das Entwurfskonzept betont die Verbindung traditioneller Formensprache – giebelständige Silhouetten und eine dreiteilige Gliederung – mit zeitloser Moderne, die sich in großzügigen Fensterfronten und offenen Wohnbereichen widerspiegelt.

Das Zusammenspiel aus weitläufigen Verglasungen, Dachterrassen und sorgfältig proportionierten Baukörpern schafft ein lichtdurchflutetes, zeitgemäßes Wohnumfeld, das den Kontext respektiert und zugleich modernen Wohnkomfort bietet.





### **Architektonische Organisation**

Erdgeschoss + Obergeschosse + Penthouse-Ebene mit umlaufenden Dachterrassen für die obersten Wohneinheiten.  
 Zwei Baukörper, visuell in drei Teile gegliedert, zur Maximierung von Ausrichtung und Tageslicht.  
 Garten- bzw. untere Wohneinheiten (Erdgeschoss) sowie obere Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen; Penthousewohnungen mit Terrassen.



### **Materialien und ästhetischer Ausdruck**

Großformatige Fliesen in den Bädern, hochwertige Markenarmaturen.  
 Dreifachverglaste Fenster mit Aluminiumschale in den Penthousewohnungen.  
 Moderne, klare Formensprache in den Bädern (kubische Waschbecken, Sanitärobjekte) und in der Architektur.  
 Ästhetischer Ausdruck: „Symbiose aus Tradition und zeitloser Moderne“ – Verbindung klassischer Wohnformen mit modernen Wohnflächen.





### **Menschenzentrierter Entwurf**

Das Projekt umfasst Wohnungen mit 46–130 m<sup>2</sup> und eignet sich für Singles, Paare, Familien sowie Mehrgenerationenwohnen. Seniorenfreundliche Leistungen sind über eine Partnerschaft mit Haus Edelberg integriert, darunter Mahlzeitenversorgung, haushaltsnahe Dienste und ambulante Pflege. Bodengleiche Duschen, hochwertige Ausstattungen und große Fensterflächen erhöhen Komfort, Sicherheit und Alltagstauglichkeit. Eine durchgehend barrierefreie Erschließung unterstreicht den inklusiven Charakter des Gebäudes.



### **Energieeffizienz und Nachhaltigkeit**

Ausführung des Gebäudes gemäß dem KfW-55-Standard in der Erneuerbare-Energien-Klasse.

Integrierte Lösung aus Gebäudehülle und Gebäudetechnik (Heizung/Warmwasser) mit hoher Dämmqualität und modernen Materialien.

In der Projektbeschreibung wird ein „Nachhaltigkeitszertifikat“ erwähnt. Modernes Dämm- und Heizkonzept als zentrale Nachhaltigkeitsmaßnahme.



Das Projekt bietet ein ruhiges, zeitgemäßes Wohnumfeld, in dem sorgfältig geplante Wohnungen – wie die Erdgeschosswohnungen mit privaten Gärten – einen natürlichen Übergang vom Außenraum zu hellen, komfortablen Innenräumen schaffen.





Offenauer  
Interior Design



# 04

## CITY PULSE

Wohn- und Geschäftskomplex

**Status:**

Idee

**Standort:**

Sarajevo, BiH

**Investor:**

Privat, BiH

City Pulse ist als einzigartiger Wohnkomplex in Sarajevo konzipiert, der durch sorgfältig geformte Baukörper, großzügige Ausblicke und integrierte Grünflächen eine hohe Wohnqualität bietet.

Die architektonische Form setzt sich aus kleineren Bauvolumen zusammen, die sich horizontal und vertikal verschieben und es dem Gebäude ermöglichen, dem natürlichen Gefälle des Geländes zu folgen. Dieser Ansatz nutzt die Topografie gezielt, optimiert die Bauprozesse und stärkt die visuelle sowie räumliche Identität des Projekts.

Mit 42 Wohneinheiten in Ein- bis Vierzimmergrundrissen bietet der Komplex ein vielfältiges Wohnangebot. Zwei Untergeschosse beherbergen 63 Stellplätze sowie sämtliche notwendigen Neben- und Serviceräume, darunter Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume, einen Heizraum und technische Bereiche. Das Untergeschoss umfasst zudem Wohnungen mit privaten Gärten und zugehörigen Abstellräumen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie einen exklusiven Wellness- und Spa-Bereich, der ausschließlich den Bewohnern vorbehalten ist.

Der Entwurf wurde bei einem eingeladenen Architekturwettbewerb für eine Auszeichnung nominiert. Aufgrund administrativer Hindernisse und unterschiedlicher Auslegungen lokaler Vorschriften im Genehmigungsverfahren entschied sich der Investor jedoch, das Projekt nicht weiterzuverfolgen.



## Projektidentität

Name:	City Pulse
Standort:	Sarajevo, Bosnien und Herzegowina
Typologie:	Wohn- und Geschäftskomplex
Projektstatus:	Ideenphase
Anzahl der Wohneinheiten:	42
Geschosse:	5 Geschosse
Energieeffizienzkonzept:	Hoher Dämmstandard und 30 % Nutzung erneuerbarer Energiequellen

## Technische Spezifikationen

Baukonstruktion:	Stahlbeton-Deckenstruktur mit Mauerwerkswänden
Fassadensystem:	Hinterlüftete Fassade
Wohnungen:	Insgesamt 42 Wohnungen mit Ein- bis Vierzimmergrundrissen
Heiz-/Kühlsystem:	Fußbodenheizung mit individueller Raumregelung
Parkierung:	Zwei Tiefgaragengeschosse mit insgesamt 63 Stellplätzen



## Architektonisches Konzept

### Menschenzentriert

Die differenzierten Baukörper schaffen eine Wohnatmosphäre, die die Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt: Gärten, Tageslicht, funktionale Grundrisse sowie der Zugang zu gebäudeinternen Angeboten wie dem exklusiv für die Bewohner vorgesehenen Wellness- und Spa-Bereich.

### Energieeffizientes Wohnen

City Pulse legt den Schwerpunkt auf eine hohe Energieeffizienz auf Basis erneuerbarer, in der Umgebung verfügbarer Energiequellen. Ziel des Projekts ist die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei gleichzeitiger Gewährleistung eines hohen Innenraumkomforts sowohl in hygienischer als auch in technischer Hinsicht.

### Geländeangepasste Architektur

Das Konzept basiert auf der Gliederung des Baukörpers in mehrere kleinere Volumen, die sich horizontal und vertikal verschieben. Durch die vertikale Staffelung passt sich die Architektur direkt an das geneigte Gelände an und ermöglicht eine effiziente Bauweise, verbesserte Ausblicke sowie eine rationale Organisation der gesamten Struktur.







### **Architektonische Organisation**

Zwei Untergeschosse: 63 Stellplätze, natürliches Belüftungssystem, Neben- und Technikräume.

Untergeschoss: Wohnungen mit privaten Gärten, Abstellräume für die Mieter sowie ein ausschließlich den Bewohnern vorbehaltener Wellness- und Spa-Bereich.

Vier oberirdische Geschosse: Wohneinheiten mit Ein- bis Vierzimmerwohnungen.



### **Materialien und ästhetischer Ausdruck**

Der ästhetische Ausdruck wird in erster Linie durch die versetzten Bauvolumen, ihre Anpassung an das Gelände sowie durch die Ausformulierung von Außenräumen wie Gärten und Terrassen bestimmt. Die Fassaden kombinieren strukturierte graue Putzflächen mit glatten weißen architektonischen Rahmenelementen und schaffen so eine klare, zeitgemäße visuelle Identität. Bodentiefe Fenster mit dunklen Rahmen und verglaste Balkongeländer verstärken die Offenheit und führen reichlich Tageslicht in die Wohnungen.



### **Menschenzentrierter Entwurf**

City Pulse ist als menschenzentriertes Projekt konzipiert und stellt die Lebensqualität durch Gärten, natürliche Ausblicke, unterschiedliche Wohnungsgrößen sowie Wellnessangebote in den Mittelpunkt, die sowohl das körperliche als auch das mentale Wohlbefinden unterstützen. Die räumliche Organisation ermöglicht Privatsphäre bei gleichzeitiger starker visueller Verbindung zur Umgebung, während die geländeangepasste Baukörpergestaltung eine günstige Ausrichtung und gute Tageslichtverhältnisse für die Wohnungen sicherstellt. Die Integration eines privaten Wellness- und Spa-Bereichs, der ausschließlich den Bewohnern zugänglich ist, steigert die Wohnqualität zusätzlich.



### **Energieeffizienz und Nachhaltigkeit**

City Pulse ist mit einem klaren Fokus auf Umweltperformance konzipiert und nutzt erneuerbare Energiequellen, die rund 30 % des gesamten Energiebedarfs des Gebäudes decken. Der Komplex verfügt über eine hochwertige Wärmedämmung, die Wärmeverluste reduziert und den betrieblichen Energieverbrauch deutlich senkt, während gleichzeitig der Innenraumkomfort über das gesamte Jahr hinweg verbessert wird. Die Energiestrategie zielt auf die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Sicherstellung hygienischer und technischer Innenraumbedingungen sowie die Schaffung eines langfristig nachhaltigen Wohnumfelds im Einklang mit zeitgemäßen Effizienzstandards ab.



# 05

## MOI

Öffentliches Gebäude

**Status:** Wettbewerbsidee  
**Standort:** Sarajevo, BiH  
**Investor:** Kanton Sarajevo

*3. Preis im öffentlichen Architekturwettbewerb des Innenministeriums  
des Kantons Sarajevo*

Das architektonische Konzept basiert auf den Prinzipien von Kontinuität, Zeitlosigkeit, Proportion, Klarheit und Eleganz. Es reflektiert die historischen Schichten der architektonischen Identität Sarajevos und nimmt insbesondere Bezug auf die prägende Entwicklungsphase der 1980er-Jahre, in der vertikale Akzente und markante öffentliche Gebäude die Stadtsilhouette formten.

Das Projekt führt dieses Erbe bewusst fort, respektiert die städtebauliche Logik des Ortes und stärkt die Identität eines zentralen institutionellen Bauwerks.

Die Form entsteht aus dem Zusammenspiel zweier Volumen: eines erdverbundenen, massiven und horizontal ausgerichteten Baukörpers sowie eines hohen, transparenten Baukörpers, der diesen durchdringt. Der transparente Turm fungiert als vertikaler Akzent und zeitgemäßes Wahrzeichen mit symbolischer Bedeutung, während der horizontale Baukörper Stabilität, Rhythmus und eine klare öffentliche Präsenz vermittelt. Diese Dualität – schwer und leicht, opak und transparent – bringt sowohl die Ernsthaftigkeit der Funktion des Gebäudes als auch seine Offenheit gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern zum Ausdruck.

In einem Umfeld fragmentierter und visuell stark aktiver Bebauung setzt der Entwurf auf Ruhe, Kontinuität und Ordnung und verankert den Standort mit einer klaren, selbstbewussten architektonischen Geste.



## Projektidentität

Name:	Mol – Zentrales Gebäude des Innenministeriums des Kantons Sarajevo
Standort:	Sarajevo, Bosnien und Herzegowina
Typologie:	Öffentliches / Institutionelles Gebäude
Projektstatus:	Ideenphase, Wettbewerbsbeitrag, 3. Preis
Bruttogrundfläche (BGF):	29.514,1 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (NF):	25.950,6 m <sup>2</sup>
Geschosse:	–3, Erdgeschoss + 6 Geschosse sowie –3, Erdgeschoss + 18 Geschosse + Hubschrauberlandeplatz
Gebäudehöhe:	Unterer Baukörper: 26,2 m; Oberer Baukörper: 69,0 m; Hubschrauberlandeplatz: 71,2 m

## Technische Spezifikationen

Maximale Grundfläche:	53,2 m × 26,7 m
Abstandsflächen:	Nord 7,2 m, Ost 26,2 m, Süd 8,7 m, West 9,5 m
Außenstellplätze:	10 Stellplätze, davon zwei für Menschen mit Behinderung
Erschließung:	Fahrzeugzufahrt von der Kolodvorska-Straße; Zufahrtsrampe zur Ebene –3 von der Nordseite
Konstruktionssystem:	Tragwerksystem aus Stahlbeton
Wärmedämmung:	Steinwolldämmung an allen Fassadenflächen und Flachdächern
Abdichtung:	Abdichtung mit synthetischen Membranen und Betonadditiven (endgültiges Konzept nach geomechanischer Untersuchung)



## Architektonisches Konzept

Das Gebäude ist an einem hochstrategischen Straßenknotenpunkt positioniert, einem Ort mit großer städtebaulicher, verkehrlicher und öffentlicher Bedeutung. Es befindet sich am Übergang zu einem umfassenden Transformationsgebiet, das ehemals industriell genutzt wurde und sich derzeit zu einem gemischt genutzten Quartier mit Wohn-, Gewerbe- und Freizeitfunktionen entwickelt.

Das Erdgeschoss liegt auf einer Höhe von 529,20 m ü. NN und ist von allen Seiten zugänglich. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr, Außenstellplätze, Zufahrtsrampen zur Tiefgarage sowie fußläufige Zugänge sind klar organisiert und unterstützen die öffentliche Funktion des Gebäudes. Die städtebauliche Geste trägt der Bedeutung des Standorts als öffentlichem Bezugspunkt Rechnung und führt die historische Entwicklungslinie von Marijin Dvor in westlicher Richtung fort.

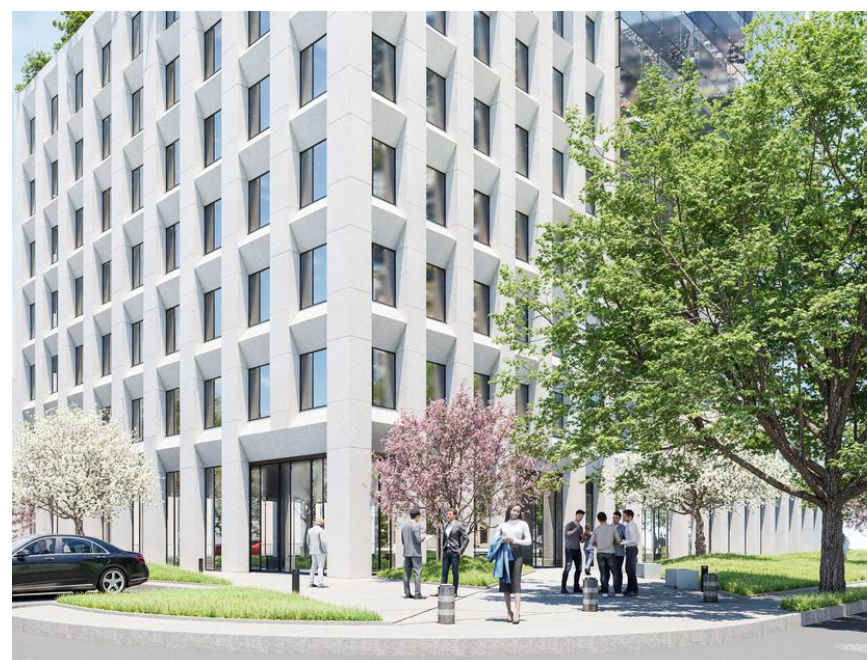






### Architektonische Organisation

Ebenen: Drei Untergeschosse sowie zwei oberirdische Hauptbaukörper mit Erdgeschoss + 6 Geschossen bzw. Erdgeschoss + 18 Geschossen mit Hubschrauberlandeplatz.  
 Untergeschosse: Tiefgarage, Technikräume sowie Zufahrtsrampe von der Kolodvorska-Straße.  
 Erdgeschoss: Hauptzugang für die Öffentlichkeit sowie Verwaltungsfunktionen. Obergeschosse: Ministerielle, operative, administrative und unterstützende Nutzungen (detaillierte Funktionsverteilung in der vorliegenden Unterlage nicht definiert).  
 Außenbereiche: 2.429 m<sup>2</sup> Freiflächen, davon 1.012 m<sup>2</sup> gestaltete Grünflächen und Fußgängerplateaus..



### Materialien und ästhetischer Ausdruck

Fassadenmaterialien aus hochwertigen, langlebigen zeitgemäßen Systemen, geeignet für intensive öffentliche Nutzung  
 Steinwolldämmung auf allen Fassadenflächen  
 Hellfarbene Betonplatten mit dezenter rutschhemmender Textur für externe Fußgängerflächen  
 Aluminium-Fensterprofile in RAL 7022  
 Hochreflektierende, hellblaue Verglasungselemente, die zur Monumentalität des transparenten Baukörpers beitragen  
 Tragende Kernstruktur aus Stahlbeton  
 Kombination aus opaken und vollständig verglasten Flächen zur Erzeugung eines dynamischen Kontrasts.





### **Menschenzentrierter Entwurf**

Der Entwurf vermittelt eine klare öffentliche Botschaft von Sicherheit, Zugänglichkeit und Respekt. Seine architektonische Komposition sorgt für eine ruhige und gut lesbare Präsenz innerhalb eines ansonsten visuell aktiven städtischen Umfelds und schafft damit ein Gefühl von Stabilität und institutionellem Vertrauen. Großzügige Fußgängerbereiche, klare Erschließung, universelle Zugänglichkeit sowie die Einbindung in das übergeordnete städtebauliche Gefüge stärken den öffentlichen Charakter des Gebäudes und seine Alltagstauglichkeit..



### **Energieeffizienz und Nachhaltigkeit**

Simulation des Gesamtenergiebedarfs mittels PVGIS, basierend auf Gebäudegeometrie, Ausrichtung und geografischer Lage  
 Steinwolldämmung an sämtlichen Fassaden- und Dachflächen  
 Abdichtungssysteme mit kombinierter Ausführung aus Membranen und betonbasiertem Schutz  
 Hochreflektierende Verglasung zur Reduzierung von Wärmeeinträgen und zur Sicherstellung kontrollierter Innenraumbedingungen  
 Weitere Definition der ökologischen Performance im Zuge der geomechanischen Untersuchung und der Ausarbeitung des Hauptprojekts.









Mol  
Interior Design



# 06

## ZAPREŠIĆ SCHWIMMBAD

Öffentliches Gebäude

**Status:** Wettbewerbsidee  
**Standort:** Zaprešić (Zagreb), Kroatien  
**Investor:** Stadt Zaprešić

Das Projekt Städtisches Schwimmbad Zaprešić etabliert ein neues Freizeit- und Erholungszentrum mit dem Ziel, den nördlichen Teil der Stadt zu aktivieren. Auf einem offenen, bislang unbebauten Grundstück, umgeben von Verkehrsflächen und Grünräumen, positioniert, wird die Anlage zum ersten architektonischen Referenzpunkt für die zukünftige Entwicklung dieses Stadtbereichs. Der Entwurf vereint zwei Hauptkomponenten: das Erschließungsgebäude mit Verwaltungs-, Wellness-, Fitness- und Servicefunktionen sowie die Schwimmhalle mit drei Innenbecken.

Die Komposition ist bewusst durch Kontrast geprägt. Das Erschließungsgebäude erscheint als minimalistischer, rechteckiger und vollständig verglaster Baukörper mit extensivem Gründach, der die umgebende Landschaft reflektiert und als ruhige, neutrale Schwelle fungiert. Im Gegensatz dazu steht die Schwimmhalle als skulpturaler Baukörper mit einer dynamischen Dachform, inspiriert von den Satteldächern der traditionellen Wohnhäuser Zaprešićs sowie vom historischen Komplex des Neuen Schlosses Jelačić. Diese Neuinterpretation schafft ein zeitgemäßes architektonisches Zeichen, dessen Silhouette Bewegung, Rhythmus und die Dynamik des Sports symbolisiert.

Der Gesamtkomplex ist um einen großzügigen zentralen öffentlichen Platz organisiert, der als Hauptankunftspunkt sowie als Ort der Begegnung und sozialen Interaktion dient. Die Außenbereiche umfassen Liege- und Sonnendecks, Spielplätze, Freizeit- und Erholungszonen, die für alle Generationen konzipiert sind. Zwei verglaste Verbindungsflure verknüpfen die Hauptvolumen miteinander und bilden einen innenliegenden Hof, der Tageslicht, Begrünung und natürliche Belüftung tief in das Gebäude führt und einen kontinuierlichen visuellen Bezug zur Natur gewährleistet.







## Projektidentität

Name:	Städtisches Schwimmbad Zaprešić
Standort:	Zagreb, Kroatien
Typologie:	Öffentliches Sport- und Freizeitgebäude
Projektstatus:	Ideenphase, Wettbewerbsbeitrag
Hauptmerkmale:	Geschlossene Schwimmhalle, Erschließungsgebäude, Wellness- und Fitnessbereiche, Außenbecken, Freizeit- und Kinderzonen sowie ein großzügiger öffentlicher Platz

## Technische Spezifikationen

Innenbecken	Sportbecken 50 × 25 m (2,20 m); Lehr- und Rehabilitationsbecken 25 × 12,5 m (1,35 m); Nichtschwimmerbecken 8 × 6 m (0,50 m)
Außenprogramm	Multifunktionsbecken; Kinder-Spritzbecken; Liege- und Sonnenbereiche; Spielplätze; Freizeit- und Terrassenflächen
Hauptabmessungen	Erschließungsgebäude 114,50 × 25,50 m; Außeneinrichtungen 15,50 × 25,00 m; Schwimmhalle 84,00 × 52,00 m; Gebäudehöhe 12 m
Parkierung	120 Pkw-Stellplätze; 2 Busstellplätze; 6 barrierefreie Stellplätze; 4 E-Ladestationen; 8 Motorradstellplätze; 50 Fahrradstellplätze (30 % überdacht)
Baukonstruktion	Fertigteile aus Beton; monolithische Stahlbetonkonstruktion (Untergeschoss/Decken);
Energiesysteme	Stahlfachwerkträgerdach; Abdichtung mit weißer und schwarzer Wanne
HLK (Heizung, Lüftung, Klima)	Wärmepumpen; 50–60 Solarkollektoren; Photovoltaikanlage mit 225,9 kWp
Heizung	Zonierte raumlufttechnische Anlagen; Entfeuchtung; erweiterte Klimaregelung Fußbodenheizung in den zentralen Innenbereichen



# Architektonisches Konzept

## ***Architektur des Respekts, des Kontexts und des Kontrasts***

Das Projekt balanciert zwei gegensätzliche Baukörper: ein nahezu unsichtbares, vollständig verglastes Erschließungsgebäude und eine dynamische, ausdrucksstarke Schwimmhalle. Diese Dualität steht für den respektvollen Umgang mit Natur, Kontext und Tradition und schafft zugleich ein zeitgemäßes architektonisches Zeichen am nördlichen Stadteingang von Zaprešić.

## ***Städtebaulicher Anker und öffentliche Identität***

Der Badekomplex ist als Katalysator für die städtebauliche Entwicklung konzipiert und bildet einen neuen öffentlichen Referenzpunkt für den nördlichen Stadtbereich. Seine Positionierung, Ausrichtung und Beziehung zum zentralen Platz stärken soziale Interaktion, Zugänglichkeit und die Identität der Gemeinschaft.

## ***Landschaftliche Integration und räumliche Harmonie***

Der Entwurf bezieht die umgebende Grünstruktur durch Spiegelungen, verglaste Verbindungen, Innenhöfe und fließende Fußgängerwege aktiv mit ein. Das Ergebnis ist ein hybrides Umfeld, in dem Architektur, Landschaft und menschliche Bewegung zu einem zusammenhängenden Raumerlebnis verschmelzen.







## Architektonische Organisation

### **Phase 1 – Innenkomplex**

Erschließungsgebäude mit Eingangshalle, Café/Bar, Verwaltung, Ruhebereichen und Personalräumen

Wellnessbereich mit Whirlpool, Saunen, Dampfbad, Ruheraum und Atrium

Fitnessbereich mit Trainingsraum, Mehrzweckhalle und Massageraum  
System sauberer und unsauberer Wege mit klarer hygienischer Trennung

Mehrere Umkleidebereiche für Männer, Frauen, Familien, Menschen mit Behinderung, Personal und Vereine

Schwimmhalle mit drei Becken sowie zugehörigen Technik- und Servicräumen

Untergeschoss (–1) mit sämtlichen HLK-Anlagen, Schwimmbadtechnik, Versorgungsanlagen, Werkstatt, Abfallmanagement, Trafostation und Notstromaggregat

### **Phase 2 – Außenkomplex**

Außenliegendes Eingangsgebäude mit Foyer, Rezeption, Ticketing und Umkleidebereichen

Technisches Untergeschoss für die Außenbeckenanlage

Freizeitbecken, Sprühbereich und Kinderbecken

Liege- und Sonnendecks, Spielplätze, Außenbar sowie Sportflächen für Beachvolleyball, Tischtennis und Minigolf

## Materialien und ästhetischer Ausdruck

Erschließungsfassade:

Dreifachverglastes strukturelles Glassystem mit Aluminiumverkleidung an opaken Paneelen

Dach:

Extensives Gründach mit gedämmtem Flachdachaufbau; Photovoltaik- und solarthermische Zonen mit gewaschenem Kies abgedeckt

Schwimmhalle:

Skulpturales Dach mit PREFA-Aluminium-Rautenpaneelen (42 × 42 cm)

Großflächige Glasfassaden als Pfosten-Riegel-System für maximale Transparenz

Opake Flächen mit weißer Alucobond-Bekleidung

Sichtbare primäre und sekundäre Stahlfachwerke

Gebäude für Außenanlagen:

Hinterlüftete Fassade aus sibirischen Lärchenholzlamellen

Innenmaterialien:

Rutschfeste Keramikfliesen, Sichtbeton, akustisch wirksame Decken, neutrale

Farbtöne zur Betonung von Licht und Natur

Landschaft:

Natürliche Vegetationstöne im Kontrast zu weißen Betonflächen; langlebige, wartungsarme Stadtmöblierung







### **Menschenzentrierter Entwurf**

Vollständig barrierefreie Erschließung auf einer Ebene für alle Nutzer

Klare Trennung von sauberen und unsauberen Wegen zur Gewährleistung von Hygiene und Komfort

Verglaste Erschließungszonen mit durchgehendem Tageslicht und visuellem Bezug zur Begrünung

Öffentlicher Platz als Raum für Gemeinschaft, Interaktion und soziale Zugehörigkeit

Innenhof als psychologischer „Atemraum“ innerhalb des Komplexes

Wellness-, Fitness- und Außenbereiche mit Zugänglichkeit für unterschiedliche Altersgruppen

### **Nachhaltigkeit und Energieeffizienz**

Hochleistungsfähige thermische Gebäudehülle (U-Werte:  $0,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  bei opaken Bauteilen;  $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$  bei Verglasungen)

Dämmung aus Steinwolle, XPS in erdberührten Bereichen,  
hinterlüftete Dach- und Fassadensysteme

Photovoltaikanlage mit  $225,9 \text{ kWp}$  inklusive brandschutztechnischer  
Überwachung

50–60 Solarkollektoren zur Trinkwarmwasserbereitung und  
Vorwärmung des Poolwassers

Wärmepumpensystem zur Deckung des Heiz- und Kühlbedarfs  
Extensives Gründach zur Verbesserung der Dämmwirkung und des  
Mikroklimas

Bioklimatische Strategien:

Ost–West-orientierte begrünte Fassaden zur sommerlichen  
Verschattung

Zenitale Belichtung zur Reduzierung des Bedarfs an künstlicher  
Beleuchtung

Natürliche Lüftung, wo möglich  
Vollständig zoniertes HLK-System entsprechend der Nutzung, zur  
Reduzierung der Betriebskosten.









Zaprešić Swimming Pool  
Interior



**INTERIOR.**





**MODULARES**  
**WOHNEN.**

# EOScale

Modular Homes

Mehr erfahren

[www.eoscale.com](http://www.eoscale.com)

NOTA BENE entwickelte das vollständige architektonische und technische Gesamtkonzept für EOScale – eine neue Generation modularer, energieeffizienter Wohnhäuser aus Slowenien. Unser Team konzipierte das gesamte System modularer Einheiten, die räumliche Organisation, die Materiallogik sowie die Konstruktionsmethodik und stellte sicher, dass jedes Element präzise vorgefertigt und mit minimalem ökologischem Eingriff vor Ort montiert werden kann.

Von den ersten Skizzen bis hin zum vollständigen Produktionsworkflow entstand ein skalierbares, effizientes und leistungsstarkes Modell, das EOScale ermöglicht, zeitgemäße und nachhaltige Wohnlösungen mit gleichbleibender Qualität und deutlich verkürzten Bauzeiten umzusetzen.

Über die Architektur hinaus entwickelten wir das vollständige Markenbild, die visuelle Identität, die Hausnamen, das Produkt-Storytelling sowie die gesamte EOScale-Website. Jedes Element – von der ersten Idee bis zur finalen digitalen Präsentation – wurde von unserem Team konzipiert, gestaltet und umgesetzt. So entstand ein kohärentes, unverwechselbares und skalierbares Produkt mit einer klaren und starken Marktpresenz.





**KONZEPT.**

# Architektur beginnt hier: in der reinen Idee

Konzeptionelle Entwürfe

**Architektur** als Idee, als Atmosphäre, als Erzählung, als Emotion.  
Sie muss nicht rational, baubar oder durch Vorschriften begrenzt sein.  
Sie entsteht aus Metapher, Intuition, Symbolik, Widerspruch und  
Vorstellungskraft – nicht aus ingenieurtechnischer Logik.

## Erfahrung jenseits der Logik



## THE SARAJEVO GATES



## SARAJEVO DIAGONALS

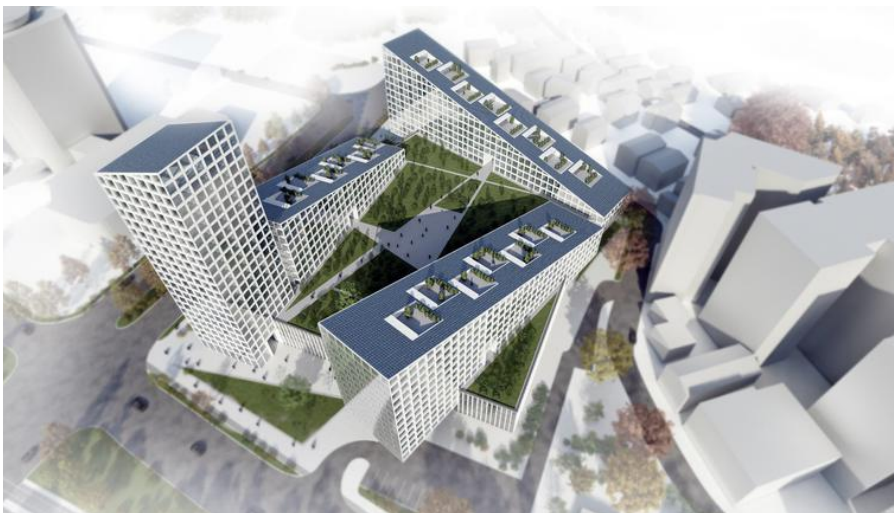




# VERTIGO



## THE GRID



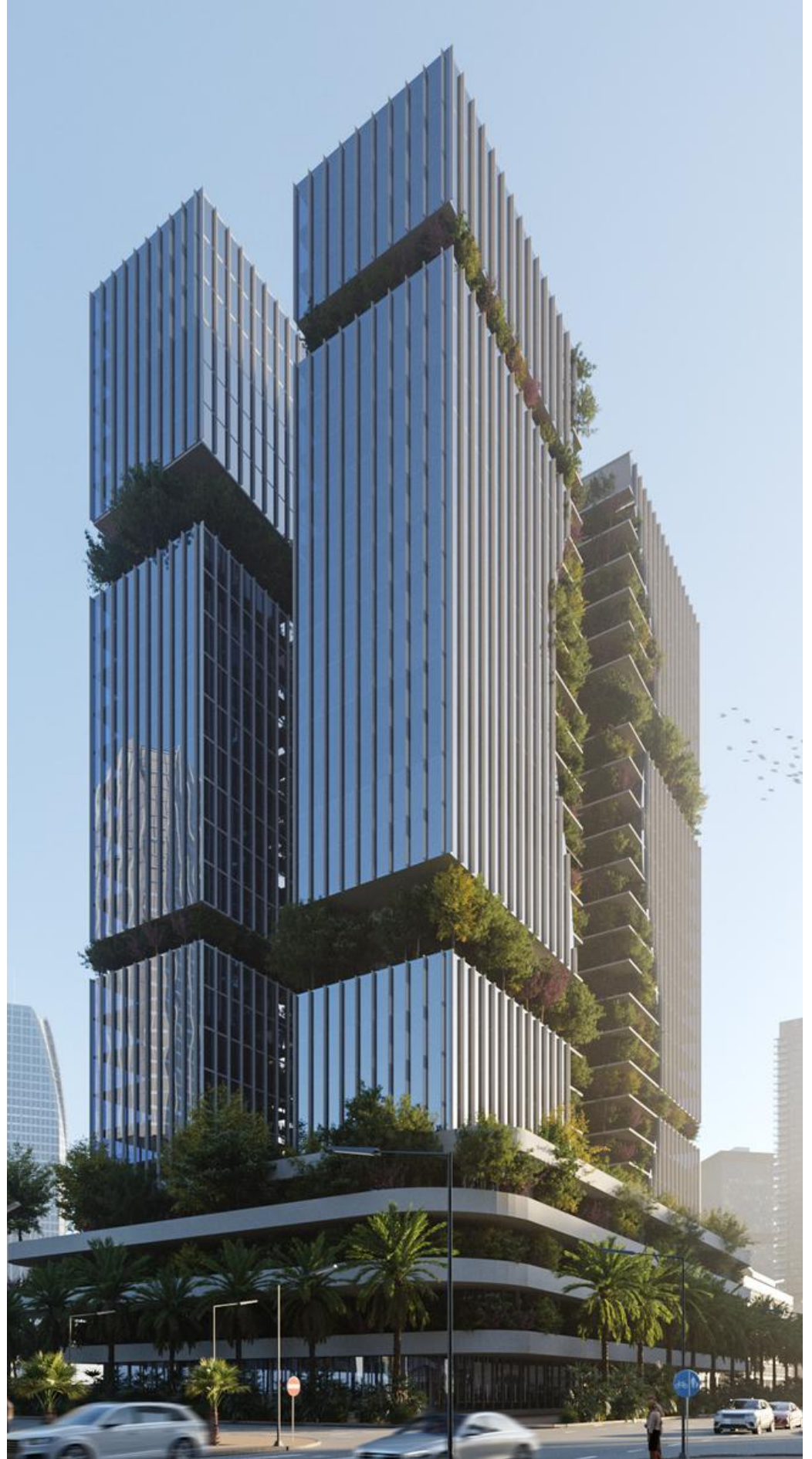


## DUBAI QUARTET

Der architektonische Entwurf präsentiert eine zukunftsorientierte Mischnutzung mit vier Hochhaustürmen, die durch integrierte vertikale Begrünung geprägt sind. Das Projekt verbindet zeitgemäße Ästhetik mit nachhaltigen Entwurfsprinzipien und nutzt üppige Vegetation auf Terrassen und Fassaden, um die Luftqualität zu verbessern, die Wärmeaufnahme zu reduzieren und ein natürliches Mikroklima zu schaffen.

Die schlanken, reflektierenden Glasfassaden bilden einen bewussten Kontrast zur intensiven Begrünung und lösen die Grenzen zwischen Natur und gebauter Umwelt auf. Erhöhte Gärten und kaskadierende Terrassen führen biophile Gestaltungsprinzipien ein, fördern das Wohlbefinden und unterstützen die Energieeffizienz. Auf Podiumsebene integriert die Struktur gewerbliche und öffentliche Nutzungen und schafft so ein lebendiges, interaktives urbanes Umfeld.

Der Turm integriert Begrünung in horizontaler und vertikaler Ebene zur Bildung beschatteter Zonen, während die Gebäudemasse den Innenhof schützt und ein kontrolliertes Mikroklima schafft, das den thermischen Komfort innerhalb der Hochhausstruktur verbessert.





**LEISTUNGEN.**

# Delivered with Precision

## **Architektonischer Entwurf und Planung**

Ganzheitliche Planungsleistungen von der Konzeptentwicklung bis zur Ausführungsplanung, basierend auf Forschung, Präzision und leistungsorientierter Entscheidungsfindung.

## **Städtebau und Masterplanung**

Entwicklung funktionaler, menschenorientierter und zukunftsfähiger städtebaulicher Lösungen unter Berücksichtigung des lokalen Kontexts, der Infrastruktur und langfristiger Wachstumsstrukturen.

## **Energieeffizientes und klimaangepasstes Design**

Analyse und Integration nachhaltiger Strategien, Energiesimulationen und Optimierung der Gebäudehülle zur Sicherstellung langfristiger Effizienz und reduzierter Betriebskosten.

## **Technische Koordination und BIM-Integration**

Umfassende Koordination der architektonischen, tragwerksplanerischen und TGA-Disziplinen, unterstützt durch detaillierte BIM-Modelle, Kollisionsprüfungen und optimierte Planungsprozesse.

## **Projektmachbarkeit und Investitionsberatung**

Bewertung von Standortpotenzialen, regulatorischen Rahmenbedingungen, Kostenimplikationen und Projektszenarien zur fundierten Entscheidungsfindung für Investoren und Projektentwickler.

## **Baubegleitung und Qualitätssicherung**

Fachliche Begleitung, technische Beratung und Qualitätskontrolle zur Sicherstellung einer präzisen Umsetzung und der konsequenten Einhaltung der Entwurfsintention.

## **Internationale Partnerzusammenarbeit**

Kompetente Unterstützung bei grenzüberschreitenden Projekten, einschließlich Anpassung an lokale Standards, Einhaltung baurechtlicher Vorgaben und Integration in internationale Planungsteams.

## *Präzise Dokumentation*

*Strikte Einhaltung der EU- und deutschen Normen*

*Hochwertige technische Koordination*

Wir erbringen alle Leistungen, die erforderlich sind, um ein Projekt verlässlich von der ersten Idee bis zur realisierten Form zu begleiten. Unsere Arbeit basiert auf wissenschaftlicher Forschung, technischer Fachkompetenz und umfassender praktischer Erfahrung. Dadurch sind wir in der Lage, für jede Projektphase vollständige, präzise und vollständig koordinierte Planungsunterlagen zu erstellen. Klare Prozesse, transparente Kommunikation und hohe professionelle Standards stellen sicher, dass jede Leistung eine zuverlässige Umsetzung und die langfristige Performance des Gebäudes unterstützt.

Unsere internationale Erfahrung ist maßgeblich durch unsere Tätigkeit in Deutschland geprägt – einem der am stärksten regulierten und qualitätsorientierten Architekturumfelder Europas. Wir haben zentrale HOAI-Leistungsphasen erfolgreich bearbeitet, von der Konzept- und Vorplanung über die detaillierte technische Koordination bis hin zur Erstellung der für Prüfung und Genehmigung erforderlichen Unterlagen. Diese Erfahrung hat unsere Fähigkeit gestärkt, prüffähige Dokumentationen zu erstellen, die Konsistenz über alle Fachdisziplinen hinweg sicherzustellen und strenge normative sowie rechtliche Anforderungen zuverlässig zu erfüllen.

Für unsere Partner resultiert daraus ein klar strukturierter und planbarer Arbeitsprozess, verlässliche Ergebnisse sowie Planungsunterlagen, die den EU-Standards in Bezug auf Sicherheit, Energieeffizienz und langfristige Wertbeständigkeit entsprechen. Unsere Erfahrung im deutschen Planungssystem führt unmittelbar zu höherer Präzision, robuster Koordination und einem transparenten, professionell gesteuerten Weg von der Planung bis zur Ausführung.



**KONTAKT.**

# Kontaktieren Sie uns

Kontaktieren Sie uns für eine vollständige Projektpräsentation.



Vilsonovo šetalište 10.  
71000 Sarajevo  
Bosnien und Herzegowina

+38733879366  
info@nb-atelier.com  
www.nb-atelier.com

















[www.nb-atelier.com](http://www.nb-atelier.com)