

Bewertung Entwurf Jan Wiese


|   |   |
|---|---|
| BGF Planung (Neubau)                            | 10.750 m <sup>2</sup>   |
| BGF Bestand (hist. Landr.+ Hofanb.+ B.u U.-Amt) | 7.175 m <sup>2</sup>  |
| <b>BGF Planung und Bestand</b>                  | <b>17.925 m<sup>2</sup></b>                                   |
| BGF Reserve (Bollhardt +Bahnhofhotel)           | 3.121 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Vollgeschosse                            | Bis zu 4 Geschosse  |
| Höhe der baulichen Anlagen                      | Karlstraße max. 10,5 m ü. GOK<br>Poststraße max. 14 m. ü. GOK |
| Bauweise  | offen   |

**Gesamtbewertung:**

Das Konzept der Einzelbaukörper versucht die kleinteilige Bebauung der Umgebung widerzuspiegeln, kann die Kleinmaßstäblichkeit jedoch durch die teilweise sehr groß dimensionierten Einzelgebäude nicht herstellen. Durch viele Einzelgebäude und viele Eingänge ist keine gute Orientierung herstellbar. Veränderungen der Organisationsstrukturen können in Einzelgebäuden nur sehr eingeschränkt erfolgen. Überproportional große Hüllflächen der Gebäude führen zu erhöhten Bau- und Unterhaltungskosten.

|  |   |
|--|---|
| <b>Städtebau</b>                               |   |
| Konzept  | <p>Das Konzept sieht gegliederte Baukörper vor. Die Einzelbaukörper entsprechen in ihren Dimensionen (Grundfläche und Höhe) aber nicht der umgebenden Bebauung entlang der Karl- und Poststraße. Durch die offene Bauweise wird das Blockinnere und damit die Flanken der Einzelbaukörper zu stark ablesbar → somit wird keine Kleinmaßstäblichkeit erreicht.</p> <p>Durch die Anpassung auf die benötigte Gebäudetiefe sind in der Überarbeitung die Proportionen der Einzelbaukörper selbst, aber auch das Verhältnis von Gebäude zu Freifläche auf dem Grundstück verloren gegangen.</p> <p>Die zwischen den Gebäuden entstehenden öffentlichen Räume treten in Konkurrenz zu den umgebenden Straßen. Gleichzeitig sind diese Wegeverbindungen mit einem Abstand von 11 bis 12 Metern zwischen den Gebäuden sehr viel schmaler als beispielsweise die Karlstraße (ca. 15 Meter), bei gleichzeitig höheren Gebäudehöhen → es entstehen enge "Straßenschluchten".</p> <p>Die Wegeverbindungen beginnen und enden ohne Bezug zur umgebenden Bebauung, d.h. ohne städtebauliche Bedeutung.</p> |
| Maßstäblichkeit                                | <p>Die Einzelgebäude in der Karlstraße orientieren sich nicht an den vorhandenen Grundstücksparzellen.</p> <p>Die Gebäudehöhen passen sich in der Karlstraße mit maximal drei Geschossen der vorhandenen Bebauung an.</p>   |
| Anbindung Bau- und Umweltamt / Hofanbau        | <p>Die Gebäudeverbindungen sind über Stege hergestellt.</p> <p>Durch die Anordnung der Einzelgebäude entstehen unvermittelt Richtungswechsel (Hofanbau / Neubau) im Quartier.</p> <p>Höhenunterschiede werden zw. Neubau und Bau- und Umweltamt über Durchladeraufzug vermittelt.</p>   |
| Umgebungsschutz<br>Historisches<br>Landratsamt | <p>Der Anbau eines Steges an den Schaugiebel ist grundsätzlich vorstellbar. Die notwendige Veränderung an der Fassade ist aber nur genehmigungsfähig, wenn der Anbau einen hohen Gestaltungswert aufweist und einen funktionalen Gewinn für das Denkmal erwirkt → im jetzigen Entwurfsstadium nicht gegeben.</p>  |
| <b>Erschließung</b>                            |   |
| Adressbildung                                  | <p>Konzeptbedingt entstehen sehr viele Ein- und Ausgänge ohne erkennbare Differenzierung.</p>   |
| Lage Haupteingang                              | <p>Haupteingang liegt nicht "im Schwerpunkt" des Komplexes. Zu den entfernten Bereichen entstehen sehr lange Wege.</p>  |
| Funktionalität<br>Haupteingang                 | <p>Der Haupteingang bietet keine gute Orientierungsmöglichkeit (Foyer wird von der Seite betreten, "am Treppenhaus vorbei").</p> <p>Im Haupteingangsbereich wurden keine/kaum Büroflächen zugeordnet, so dass ein Großteil der Besucher erstmal wieder aus dem Gebäude heraus in ein anderes Gebäude muss.</p>  |
| Äußere Erschließung                            | <p>Eine Vorfahrt / Zufahrt auf das Grundstück in Haupteingangsnähe ist konzeptbedingt nicht möglich. Sie wäre zu Lasten der grünen Außenraumgestaltung herstellbar.</p>   |
| Innere Erschließung                            | <p>Konzeptbedingt erfolgen häufige Richtungswechsel in den Verkehrswegen, Sackgassen und Alternativwege. Die Orientierung im Gesamtkomplex ist erschwert.</p> <p>Übergänge Innen/Außen sind ungünstig für Menschen mit Behinderung, Nutzern mit Kinderwagen, Waren- und Aktentransport (Türen öffnen, z.T. der Witterung ausgesetzt). Temperaturunterschiede innen/außen sind regelmäßig "erlebbar" (Erkältungsgefahr). Offene</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | Querungen stellen außerdem eine Gefahrenstelle für Kinder oder Menschen mit geistiger Behinderung/Demenz etc. dar.   |
| Ruhender Verkehr                       | Keine Anordnung von Parkplätzen in der Nähe des Haupteingangs möglich, aufgrund der zahlreichen Eingänge Schwierigkeiten bei Platzierung der Parkplätze für Menschen mit Behinderung.<br>Nachweis der Parkplätze für Menschen mit Behinderung im fließenden Verkehr (Sicherheit, Benutzbarkeit) bzw. im öffentlichen (Straßen-) Raum (Fremdnutzung) nicht möglich. |
| Zugänglichkeit der Erdgeschosszone     | Nicht an allen Stellen nachgewiesen.   |
| <b>Funktionalität</b>                  |  |
| Möglichkeiten der Bauabschnittsbildung | Aufgrund der Einzelbaukörper sind Bauabschnitte gut zu realisieren. Das nördlichste Gebäude könnte ohne Interimsmaßnahmen verwirklicht werden.   |
| Flexibilität                           | Um eine Trennung von Organisationseinheiten zu vermeiden, müssen Reserven in den Gebäuden eingeplant werden.<br>Bei Veränderungen von Personalausstattung, Aufgabenzuordnung oder Aufbauorganisation kann nur eingeschränkt durch Umzüge reagiert werden.  |
| Bürotypologie                          | Kombibüro mit den gewählten Abmessungen nicht realisierbar.  |
| <b>Wirtschaftlichkeit</b>              |  |
| Erstellungskosten                      | Der Außenwandanteil ist überproportional groß.<br>Durch Einzelgebäude entsteht ein hoher Anteil an Verkehrsflächen → dadurch entsteht eine größere Gesamtfläche im Vergleich zu den anderen Entwürfen.<br>Übergänge zwischen den Gebäuden müssen mit motorbetriebenen, elektronisch zugangsgesicherten (Außen-)Türen in allen Geschossen ausgestattet sein.        |
| Nutzungskosten                         | s.o.<br>Erhöhter Reinigungsbedarf, da Schmutz und Nässe von draußen hereingetragen werden, keine ausreichend großen Sauberlaufzonen möglich.   |
| Brandschutz                            | Das Eingangs-Gebäude ist mit einer (geschlossenen) Brandwand im Bereich der benachbarten Villa zu versehen.  |