



Städtebaulicher Rahmenplan M1:1000

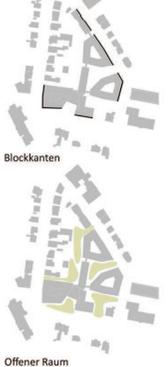
# Quartierentwicklung an der Viktoriastraße

Das Quartier an der Viktoriastraße bildet durch seine zentrale Lage am Bahnhof ein zentrales Innenstadtbereich und einen angemessenen Standort für die Kreisverwaltung. Die bestehende Blockstruktur ist geprägt durch einen Wechsel von offener und geschlossener Bebauung. Die bauliche Weiterentwicklung muss gleichermaßen der prominenten Lage und der heterogenen Struktur gerecht werden. Das von uns vorgeschlagene städtebauliche Konzept sieht dazu vor, die drei zu erhaltenden Bestandsbauten durch drei Neubauten zu ergänzen, von denen zwei das gesamte geforderte Raumprogramm enthalten. Der dritte Neubau bildet Reservflächen für eine spätere Erweiterung, kann aber auch zeitnah errichtet werden und durch private Büros oder Praxen genutzt werden. Der vorgeschlagene Typus des Hofhauses ermöglicht bei effizienter Erschließung zugleich die Fassung der öffentlichen Straßenräume und eine Erschließung der Tiefe des Grundstücks. Mit dem Wechsel aus geschlossenen Straßenfronten und halböffentlichen Plätzen fügen sich die neuen Gebäude bruchlos in die bestehende Bebauung ein. Die neue Struktur definiert die Blockkanten und fasst den Straßenraum. Zugleich entstehen mehrere platzartige Aufwertungen unterschiedlichen Charakters. Der Neubau A an der Ecke Bahnhofstraße / Viktoriastraße rückt leicht zurück und schafft einen Vorplatz der schon

vom Bahnhof die Sicht auf das historische Landratsamt freigibt. Der denkmalgeschützte Altbau erhält so einen angemessenen Rahmen. Anbauten beschränken sich auf die Westseite des Seitenflügels. Der neue Haupteingang liegt zwischen dem historischen Altbau und dem Neubau A, in dessen großzügigem Erdgeschoss der Sitzungssaal an prominenter Stelle angeordnet wird. Der Sitzungs- und Konferenzbereich ist damit auch unabhängig von der Verwaltung für private oder öffentliche Veranstaltungen nutzbar. Das Foyer bindet außerdem unmittelbar an den Hofanbau und den Neubau B an. Zwischen dem repräsentativen Altbau und dem Sitzungssaal bildet das Foyer die zentrale Schnittstelle und Anlaufstelle für die Öffentlichkeit. Dezentrale Nebeneingänge ermöglichen den direkten Zugang zu einzelnen Abteilungen. Der Neubau C schließt nördlich an den Hofbau an und bildet die Verbindung zum Bau- und Umweltsamt. In ihrem Maßstab beziehen sich die drei Neubauten auf die zum Teil bis in die Gründerzeit zurückreichenden öffentlichen Bauten der näheren Umgebung. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand bzw. der unmittelbaren Umgebung. Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden über das baurechtlich geforderte Maß hinausgehende Abstände eingehalten. Das gesamte Quartier weist Eigenschaften eines

Mischgebietes sowie eines Besonderen Wohngebietes auf. Die Nutzung als Verwaltungssitz ist auch aufgrund der Historie als gebietsspezifisch zu bewerten. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,46, GFZ 1,5) orientiert sich an den Höchstgrenzen für Besondere Wohngebiete. Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt weitgehend über die bestehenden Zufahrten, die Besucherparkplätze können an der bestehenden Position bleiben und binden direkt an das Hauptfoyer an. Für die Feuerwehr besteht die Möglichkeit der Durchfahrung des gesamten Grundstücks von der Parkplatzzufahrt von der Karlstraße bis zur Zufahrt an der Bahnhofstraße. Anlieferung und Entsorgung erfolgt über den zur Karlstraße hin ausgerichteten Hof. Alle Neubauten verfügen über ebenerdige Zugänge, was teilweise über eine moderate Modellierung des Geländes erreicht wird. Zudem sind alle Neubauten auf dem Niveau des 1.OG des alten Landratsamtes (+4,15) ebeneblich durch Brücken miteinander verbunden wodurch eine durchgängige Erschließungsebene entsteht. Die Orientierung an den bestehenden Strukturen erlaubt eine wirtschaftliche Umsetzung in einzelnen Schritten. Die maßstäbliche Bebauung ist dem gewachsenen Standort und der Nutzung einer bürgernahen Verwaltung angemessen und bewirkt deutliche Verbesserungen in funktionaler und stadträumlicher Hinsicht.

# 1107



Strukturen

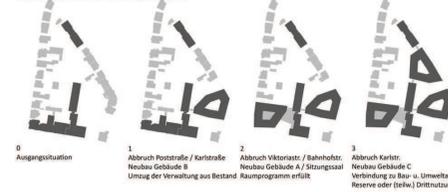


Maßstab



Stadtraum

## Abschnittsweise Umsetzung B / A / C



## Abschnittsweise Umsetzung C / A / B



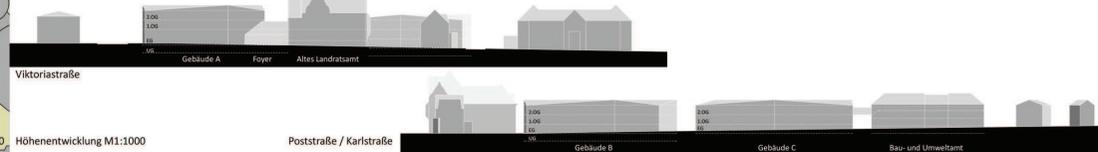
	BGF			Büro	Archiv	Konferenz Sitzungssaal	Sonstiges	Reserve
	gesamt	unterird.	oberird.					
<b>Gebäude A</b>	5.990	1.505	4.485	2.660	0	1.000	2.330	0
UG		1.505					1.505	
EG (ohne GalerW)				1.330	1.330		1.000	505
1. OG				1.330	1.330			
Foyer					320			320
<b>Gebäude B</b>	5.830	1.645	4.185	4.430	1.400	0	0	0
UG		1.645		245	1.400			
EG			1.395	1.395				
1. OG			1.395	1.395				
2. OG			1.395	1.395				
<b>Gebäude C</b>	5.860	1.630	4.230	0	0	0	0	5.860
UG		1.630						1.630
EG			1.410					1.410
1. OG			1.410					1.410
2. OG			1.410					1.410
<b>Summe Neubau A-C</b>	<b>17.680</b>	<b>4.780</b>	<b>12.900</b>	<b>7.090</b>	<b>1.400</b>	<b>1.000</b>	<b>2.330</b>	<b>5.860</b>
	BGF	BGF	BGF					
Landratsamt mit Keller	gesamt	unterird.	oberird.					
	2.750	640	2.110					
Hofanbau mit Keller	2.750	530	2.220					
Kreisbauamt mit Keller	1.950	490	1.460					
<b>Summe Bestand</b>	<b>7.450</b>	<b>1.660</b>	<b>5.790</b>					
	BGF	BGF	BGF					
BGF alt + neu	gesamt	oberird.	oberird.					
	25.130	6.440	18.690					

	Berechnung der GRZ		
	Grundfläche	Grundstück	GRZ
<b>GRZ:</b>	<b>6.440</b>	<b>12.820</b>	<b>0,50</b>

	Berechnung der GFZ		
	BGF oberird.	Grundstück	GFZ
<b>GFZ:</b>	<b>18.690</b>	<b>12.820</b>	<b>1,46</b>



Viktoriastraße

Höhenentwicklung M1:1000

Poststraße / Karlstraße

Gebäude B

Gebäude C

Bau- und Umweltsamt