

BLOCKRAND

Die Bebauungsstruktur entwickelt sich aus der bestehenden blockrandbegleitenden Bebauung entlang der Karl- und Viktoriastraße.  
Aus den sich daraus ergebenden Baufeldern schneiden wir große Innenhofflächen heraus um optimale Belichtungsverhältnisse zu erzeugen.

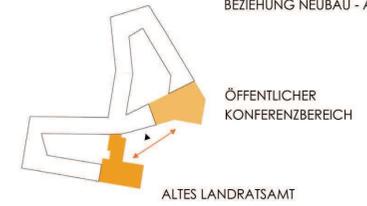
VERBINDUNG

Es entsteht ein mäandrierendes Gebäudeband, das alle Bereiche, sowohl Neu- als auch Altbauten verbindet.  
Das Niveau des 1. Obergeschosses des alten Landratsamtes wird umlaufend aufgenommen, so dass alle Gebäudeteile direkt und barrierefrei verbunden sind.

Das Alte Landratsamt und der Hofanbau aus den 90er Jahren lassen sich gut in das Konzept des Mäanders integrieren. Ziel sollte es sein, das denkmalgeschützte Gebäude so weit wie möglich freizustellen und dem Anschluss an die übrigen Gebäude nur da herzustellen, wo er jetzt ohnehin schon vorhanden ist. Eine Sonderstellung hat das Gebäude des Kreisbauamtes an der Karlstraße. Dieses Gebäude mit seinem Krüppelwalmdach bleibt als Solitär stehen, da die Dachform keinen akzeptablen Anschluss zulässt.

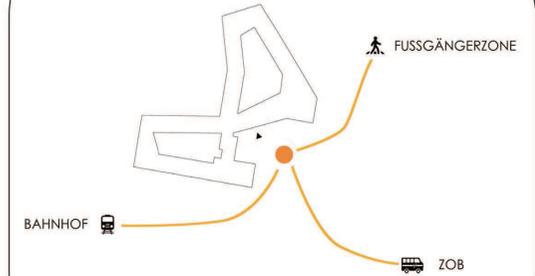


BEZIEHUNG NEUBAU - ALTBAU



Zentrum der Anlage ist das gegenüber aus Altem Landratsamt als eingetragenes Denkmal sowie zentralem Eingangsgebäude mit Konferenz- und Sitzungsbereichen, die an der Ecke Karl- und Poststraße angeordnet sind.

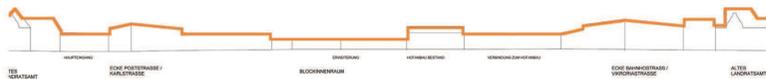
LAGE IM STADTRAUM



Im Schnittpunkt vieler Wegeverbindungen aus der Altstadt, vom ZOB etc. liegt der Haupteingang.

HÖHENENTWICKLUNG

Durch sanftes modellieren in der Höhe von 2- 4 Geschossen erreichen wir eine Kleinteiligkeit der Baukörper, die sensibel auf die Umgebung reagieren kann.  
Die Höhenstaffelung reagiert auf variierende Abstände, so dass sich sowohl im Grundriss als auch in der Höhe ein differenzierter städtischer Raum entwickelt.



VERKEHRSERSCHLIESSUNG

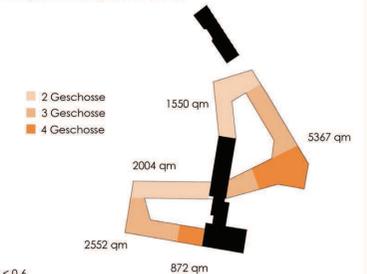
Der Haupteingang des neuen Verwaltungsgebäudes liegt am Quartiersplatz Poststraße Ecke Viktoriastraße. Hier sind auch 21 der nachzuweisenden 45 Stellplätze, sowie die 3 Besucherparkplätze für Menschen mit Behinderung und der Stellplatz Kleinbus angeordnet.  
Eine größere Anzahl von Stellplätzen halten wir an dieser Stelle für städtebaulich nicht vertretbar.  
Wenn die weiteren 24 Stellplätze auf dem Grundstück liegen müssen, so schlagen wir hierfür die westliche Grundstücksgrenze entlang der bestehenden Gartenmauer zur Nachbarbebauung im Blockinnenraum vor, mit direkter Anbindung an den Hofeingang.  
Anboten würde sich aber eher die Stellplatzanlage an der gegenüberliegenden Straßenseite der Viktoriastraße, von hier ist der Haupteingang deutlich wahrnehmbar.  
Die bestehende Feuerwehrzufahrt an der Bahnhofstraße bleibt bestehen. Weitere Zufahrtmöglichkeiten für die Feuerwehr bestehen von der Karlstraße neben dem Baumt und von der Poststraße in Richtung Haupteingang.  
Die Anlieferung erfolgt als Einbahnlösung mit Einfahrt von der Post- und Ausfahrt in Richtung Viktoriastraße.

FREIRÄUME

Der Quartiersplatz an der Süd-Ostecke des Wettbewerbsgebietes erhält eine durchgängige Gestaltung, die dem Fußgänger Vorrang gegenüber dem Autoverkehr einräumt. Es bildet sich ein zweiseitig geschlossener Vorplatz, der eine angemessene Eingangssituation für das Verwaltungsgebäude darstellt. Die Blockinnenräume hingegen werden naturbelassen gestaltet und erhalten öffentliche Durchwegungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Wir ordnen das Wettbewerbsgebiet als Mischgebietsfläche ein.  
Daraus ergibt sich folgende Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung:  
GRZ max. 0,6, GRZ mit Stellplätzen max. 0,8, GFZ max. 1,2



GRZ 5801/12898 = 0,45 < 0,6  
GRZ mit Stellplätzen 7246/12898 = 0,56 < 0,8  
GFZ 15.455/12.898 = 1,2 <= 1,2

Grundstücksgröße	12.898 qm
Grundfläche Bestand und Neu	5.801 qm
Grundfläche mit Stellplätzen	7.246 qm
Geschossfläche Vollgeschosse Bestand	4.412 qm
Geschossfläche Vollgeschosse Neu inkl. Erweiterung	11.043 qm
Summe anrechenbar für GFZ	15.455 qm
Geschossfläche Bestand Keller und DG/Staffel	3.038 qm
Geschossfläche Sockelgeschoss neu UT	1.306 qm
Geschossfläche gesamt inkl. Erweiterung	19.799 qm