

Quartiersentwicklung an der Viktoriastraße

Überarbeitungshinweise zum Zwischenkolloquium

HABERLAND ARCHITEKTEN BDA, BERLIN

Bürgerhinweise

Auswertung des Zwischenkolloquiums vom 03.08.2016 zum Entwurf Haberland Architekten

Positiv

Negativ

Städtebauliche Figur & Denkmalschutz

- In dem Entwurf sind keine Brücken in der Karlstraße vorgesehen. Alles befindet sich in einem Gebäude.
- Die Lage des Kreistagssaals wird als positiv gewertet.
- Der Entwurf bietet eine gute Anordnung der öffentlichen und repräsentativen Gebäude.
- Die Anpassung der Raumhöhe im Erdgeschoss des Bahnhofshotels ist eine gute Idee.
- Der Entwurf bietet eine gute Lösung für die Fassade und die Fenster der Bestandsgebäude.
- Die Fassade an der Karlstraße ist zurückgezogen.
- Die historischen Fassaden bleiben erhalten.
- Die historischen Fassaden werden aktiv in den Entwurf integriert.
- Die große Geschlossenheit der Verwaltung ist bedauerlich (monolithische Anmutung).

Städtebauliche Einbettung

- Die Gestaltung der Viktoriastraße ist positiv zu bewerten.
- Der massive Baukomplex „erschlägt“ die Karlstraße.
- Es entsteht ein sehr massiver Block in der Karlstraße (lange Fassade ohne Unterbrechung).

Positiv

Negativ

Funktionalität & Nutzung

- Die öffentlichen Bereiche und Büroflächen sind klar voneinander getrennt.
 - Der Entwurf bietet eine gute funktionelle Nutzung der alten Bausubstanz.
 - In dem Entwurf gibt es nur zwei Fahrstühle.
- Die Höhe der Gebäude sorgt für eine Verschattung der Innenhöfe.

Verkehrskonzept und Erschließung

- Der Entwurf bietet eine gute Lösung in der Karl- und Poststraße bezüglich der Barrierefreiheit, da keine Rampen benötigt werden.
 - Es wurde eine gute Lösung für die barrierefreie Erschließung des historischen Landratsamtes gefunden.
- Die Rampeanlage im Außenbereich ist ungünstig.
 - Es ist ein ebenerdiger Eingang notwendig (auch an der Viktoriastraße).
 - Es ist kein Behindertenparkplatz am Haupteingang vorgesehen.
 - Zwei Fahrstühle für die gesamte Anlage sind zu wenig – Menschen mit Handicap müssen dadurch weite Wege zurücklegen.
 - Ein einzelner „Durchlader-Fahrsstuhl“ um den gesamten Bereich des Bahnhofshotels und Bollhardt’schen Gebäude zu erschließen erscheint zu wenig, um alle Menschen zeitnah zu befördern (Kinderwagen, Rollstuhl, Rollatoren).

Freiraumplanerisches Konzept

- Der Entwurf sieht eine Grünfläche zwischen dem alten Landratsamt und benachbarter Villa vor (falls die vorhandenen Parkplätze entsprechend verlegt werden können).

Sonstige Anmerkungen und Fragen

- Es sollte eine Kantine eingeplant werden.
- Was passiert mit dem Keller?
- Wie wird der Erweiterungsbau an die Fassade des Bestandes angeschlossen?
- Sind die eingeplanten Parkplätze ausreichend?
- Wird die Fassade des Bahnhofshotels an dem Anbau weiter geführt?
- Wo befindet sich der Eingang zum Innenhof?
- Verschiebt sich die Fensterhöhe im Bahnhofshotel und Bollhardt'schen Gebäude, wenn die Bestandsgebäude entkernt werden?
- Warum ein geschlossenes Modell?
- Kann man nicht weitere Parkplätze in einem Sockelgeschoss anbieten?
- Es gibt keine Außenplattformen zur Rettung mobilitätseingeschränkter Personen im Brandfall.

Schwerpunkte der Diskussion

- Lage und Anzahl der PKW-Stellflächen
- Gestaltung der Fassaden
- Trennung von Bereichen mit- und ohne Publikumsbezug
- Umsetzung der Entkernung vom Bahnhofshotel und Bollhardt'schen Gebäude

Hinweise des Kreises Steinburg

Hinweise zum Zwischenkolloquium vom 03.08.2016 zum Entwurf Haberland Architekten

Städtebauliche Lösung

Städtebaulich ein gelungener Ansatz. Der Entwurf geht von einer geschlossenen Gebäudestruktur (liegende 8) aus, ein im Verwaltungsbau bewährtes Konzept. Von einem zentralen Erschließungspunkt sind alle Bereiche gleichberechtigt erreichbar. Die Anbindung der Gebäude Viktoriastraße / Bahnhofstraße an den Kreistagssaal über einen im 1. Obergeschoss beginnenden Erschließungsflur als „Spange“ ist besonders gelungen. Die Baulücke in der Viktoriastraße bleibt in diesem Entwurf offen und ist als parkähnlicher Vorgarten konzipiert. Positiv zu bewerten ist die Giebelansicht des historischen Landratsamtes, die unverbaut bleibt und die Villa Ecke Viktoriastraße / Poststraße die ihren freistehenden Solitärcharakter behält. Im Bereich der Karlstraße sind großzügige Vorgärten geplant, die dem Charakter der Straße und vor allem auch den Erwartungen der Anwohner gerecht werden. Durch die Vergrößerung des Straßenraums wird eine deutliche Aufwertung der Straße erzielt. Die lange geschlossene Blockstruktur an der Karlstraße (monolithische Anmutung) wird kritisch gesehen und widerspricht den Erwartungen des Auslobers zum städtebaulichen Wettbewerb. In diesem Bereich wurde eine kleinteilige, differenzierte Bebauung gefordert.

Abweichend zum Wettbewerbsbeitrag bleiben die historischen Gebäudefronten in der Viktoria- und Bahnhofstraße erhalten. Rückwärtig erfolgt ein Totalabriss, was sich aus dem Gesamtkonzept nicht als negativ darstellt. Der Entwurf sieht die Rekonstruktion verbauter bodenstehender Fenstertüren im Bollhardt'schen Gebäude an der Viktoriastraße als zentrale Erschließung der Verwaltung vor. Diese soll mit geeigneten Gestaltungsmitteln betont werden. Eine Erschließung an dieser Stelle ist zweckmäßig und sinnvoll, jedoch vor dem Hintergrund geringer äußerer Verkehrsflächen entsprechend zu planen. Der Übergang zwischen historischer und neuer Fassade in der Bahnhofstraße sollte gestaltet werden, ein unvermittelter Übergang wird kritisch gesehen. Rückwärtig erfolgt ein Totalabriss was sich aus dem Gesamtkonzept heraus aber nicht negativ darstellt.

Funktionalität und Nutzung

Der Hofanbau und die historischen Gebäudeteile werden nahtlos in das Erschließungskonzept eingebunden. Der Entwurf geht von unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten in den jeweiligen Geschossen aus. Es gibt konventionelle Zonen mit kleinzelligen Einzel- und Doppelbüros aber auch in geringerem Umfang Zonen für Open Space Kombibüronutzung. In den Flurflächen geplante Lufträume über alle Geschossebenen werden, aufgrund hoher Anforderungen an den Brandschutz und daraus resultierender Mehrkosten, kritisch gesehen. Alle Gebäudeabschnitte sind in der BGF ausreichend dimensioniert um auch größere Verwaltungseinheiten ohne Einschränkungen aufzunehmen.

Der Standort für den Kreistagssaal, das Foyer und andere Funktionsflächen für diesen Bereich sind gut gelöst. Die Verbindung zwischen Foyer und Innenhof lässt interessante Wechselwirkungen zu. Das Raumprogramm ist jedoch bedingt durch notwendige Gebäudetiefen aus der Erschließungsspange im 1. OG überdimensioniert und wird um ein vielfaches überschritten. Dies wird sehr kritisch gesehen und muss, z.B. durch den Nachweis möglicher Reserveflächen für spätere Bauabschnitte, zwingend überarbeitet werden. Die Anbindung des Gebäudes Karlstraße 13 ist nicht berücksichtigt.

Verkehrskonzept, Barrierefreiheit, Erschließung und Parken

Der Entwurf liefert bedingt durch die zusammenhängende Erschließung einen optimalen Ansatz. Die barrierefreie Erschließung ist gut gelöst. Die Parkplätze im Innenhof werden aus dem Bestand übernommen. Die Zuordnung der Behindertenparkplätze ist unklar. Diese müssen nachgewiesen werden.

Freiraumplanerisches Konzept

Der Entwurf liefert gute Ansätze zur Gestaltung und Nutzung des großzügigen Innenhofs und der Freiflächen. Die räumlichen Beziehungen des Foyers zum Innenraum sind gut gelöst.

Die Anregungen von Frau Prof. Thalgott zum Umgang mit Vorgarten in der Karlstraße sind großzügig berücksichtigt. Es gilt zu prüfen, inwieweit zur Entlastung des parkenden Verkehrs beidseitige Parkbuchten umsetzbar sind.