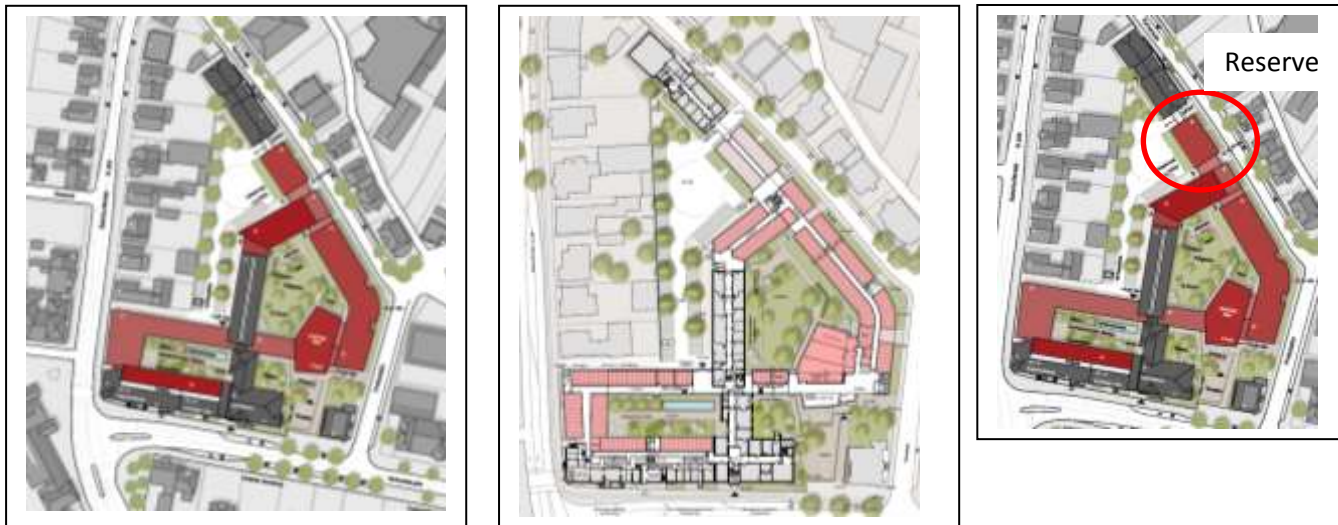


Bewertung Entwurf Agather



BGF Planung (Neubau+Teilerh.Bollhardt+Bahnhf.)	14.047 m ²
BGF Bestand (hist. Landr.+ Hofanb.+ B.u U.-Amt)	7.175 m ²
BGF Planung und Bestand	21.222 m²
BGF Reserve (Neubau Karlstr.)	1.080 m ²
Anzahl Vollgeschosse	Bis zu 4 Geschosse
Höhe der baulichen Anlagen	Karlstraße max. 10,5 m ü. GOK Poststraße max. 11 m. ü. GOK Bahnhofstr. max. 9 m. ü. GOK
Bauweise	geschlossen

Gesamtbewertung:

Die einfache Gebäudeform ermöglicht klare innere Strukturen und dadurch eine gute Orientierung. Die Gebäudeform ist flexibel für Veränderungen in der Organisation und für verschiedene Bürotypologien geeignet.

Der Haupteingang ist zurückversetzt an der Viktoriastraße positioniert und führt direkt zum Multifunktionssaal, der durch die Dreigeschossigkeit des Baukörpers hervorgehoben wird. Durch die Rückverlagerung des Haupteinganges entsteht eine angemessene Freifläche vor dem Haupteingang.

Städtebau	
Konzept	<p>Die städtebauliche Figur der „liegenden 8“ schafft die Grundlage für eine gute Orientierung und für die Möglichkeit, funktional sinnvolle Grundrisse der jeweiligen Verwaltungseinheiten auszubilden.</p> <p>Der Haupteingang ist östlich des historischen Landratsamtes in der Nähe des zentralen Knotenpunktes und des Multifunktionssaals gut positioniert.</p> <p>Der Blockrand in der Karlstraße wird durch Eingangs- bzw. Erschließungsbereiche gegliedert und fügt sich gut in das städtebauliche Umfeld ein.</p> <p>Der Entwurf bietet einen gut dimensionierten Innenhof mit hohen Aufenthaltsqualitäten für die Beschäftigten.</p>
Maßstäblichkeit	<p>Der Entwurf bietet mit seiner in Richtung Karlstraße abgestuften Dreigeschossigkeit und der dezenten Blockstrukturgliederung eine angemessene Maßstäblichkeit zu den Bestandsstrukturen in der Karlstraße.</p>
Anbindung Bau- und Umweltamt / Hofanbau	<p>Bei baulicher Umsetzung der Reservefläche ist im 1. und 2. OG eine feste Gebäudeanbindung zwischen dem Neubau in der Karlstraße und dem Bau- und Umweltamt vorgesehen.</p> <p>Rückwärtig schließt der Neubau höhengleich an den vorhandenen Hofanbau an. Zur Karlstraße wird das Gebäude um ein Geschoss abgestuft und führt dann dreigeschossig in einer Schleife über die Karl- und Poststraße wieder zurück zum zentralen Hauptknotenpunkt zw. dem Landratsamt und dem Hofanbau.</p> <p>Die Gebäude an der Viktoriastraße westlich des Landratsamtes werden ebenfalls durch eine rückwärtige Schleife über die Bahnhofstraße an den Hauptknotenpunkt angebunden. In dem Entwurf wird eine Teilfläche der Bestandsgebäude mit einem rückwärtigen Neubau ergänzt. Die Höhenunterschiede in den Bestandsgebäuden werden mit diversen Rampen und Durchladern überwunden.</p>
Umgebungsschutz Historisches Landratsamt	<p>Erhalt der Baulücke und Positionierung des Haupteinganges östlich des historischen Landratsamtes. Freier Blick auf Gebäudegiebel des historischen Landratsamtes durch Ausbildung eines Vorplatzes.</p>
Erschließung	
Adressbildung	<p>Der Haupteingang wurde an der Viktoriastraße leicht zurück versetzt östlich des historischen Landratsamtes angeordnet.</p> <p>Durch den von der Viktoriastraße abgerückten Eingangsbereich entsteht eine angemessene Freifläche vor dem Haupteingang. Der Multifunktionssaal, direkt an den Eingangsbereich angeschlossen wird, ist dabei durch die Dreigeschossigkeit betont.</p>
Lage Haupteingang	<p>Der Haupteingang ist in der Nähe des zentralen Hauptknotenpunktes mit barrierefreier Gesamterschließung gut angeordnet.</p>
Funktionalität Haupteingang	<p>Durch die relativ zentrale Anordnung des Haupteinganges sind Verwaltung und auch der Multifunktionssaal schnell erreichbar.</p>
Äußere Erschließung	<p>Machbarkeit Zufahrt PKW von der Viktoriastraße auf den Vorplatz für die Behindertenstellplätze ist zu prüfen.</p>
Innere Erschließung	<p>Die einfache Gebäudestruktur ermöglicht eine gute Orientierung. Im Gebäudekomplex sind vier Fahrstühle gleichmäßig verteilt.</p>
Ruhender Verkehr	<p>Die Anordnung von Behindertenparkplätzen ist nicht an allen Nebeneingängen möglich.</p>
Zugänglichkeit der Erdgeschosszone	<p>Zugänglichkeit geschaffen.</p>
Funktionalität	

Möglichkeiten der Bauabschnittsbildung	Zwei Bauabschnitte realisierbar (1. Viktoriastr. und 2. Post- und Karlstraße).
Flexibilität	Grundstruktur flexibel für Änderungen in Organisationseinheiten.
Bürotypologie	Der Querriegel zw. Hofanbau und Bahnhofstr. wird als schmalere Ein-Bund ausgebildet. Die Grundrisse weisen überwiegend Kombizonen nach.
Wirtschaftlichkeit	
Erstellungskosten	Die Sanierungs- und Anpassungskosten der Bestandsgebäude an der Viktoriastr. sind unwirtschaftlich im Vergleich zu den Kosten eines Neubaus.
Nutzungskosten	Die einfache Gebäudeform erleichtert das Flächenmanagement. Der Multifunktionsaal scheint dreigeschossig überdimensioniert zu sein. Der Teilerhalt der Gebäude hat unwirtschaftliche Raumgrößen im Bestand zu Folge. Technische Machbarkeit bei Reduzierung der Bürotiefen im Bollhardt'schen Gebäude ist zu prüfen.
Brandschutz	Das Gebäude der Bahnhofstraße ist mit einer (geschlossenen) Brandwand zum Nachbar Nr. 23 vorzusehen.