

Bewertung Entwurf Haberland


BGF Planung (Neubau)	10.360 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>17.535 m<sup>2</sup></b>
BGF Reserve	0 m <sup>2</sup>
Anzahl Vollgeschosse	Bis zu 4 Geschosse
Höhe der baulichen Anlagen	Karlstraße max. 12 m ü. GOK Poststraße max. 9 m. ü. GOK
Bauweise	geschlossen

## Gesamtbewertung:

Die einfache Gebäudeform ermöglicht klare innere Strukturen und dadurch eine gute Orientierung. Die Gebäudeform ist grundsätzlich flexibel für Veränderungen in der Organisation, durch die starke Außenwandgliederung für verschiedene Bürotypologien aber nur bedingt flexibel nutzbar. Der Haupteingang ist an der Victoriastraße positioniert, liegt durch die geringe Freifläche vor dem Eingang jedoch nicht optimal. Durch die Zuordnung des KT-Saals und anderer Besprechungsräume in den Bestandsgebäuden kommt es zu großflächigen Verkehrsflächen.

<b>Städtebau</b>	
Konzept	Die städtebauliche Figur der „liegenden 8“ schafft die Grundlage für eine gute Orientierung und für die Möglichkeit, funktional sinnvolle Grundrisse der jeweiligen Verwaltungseinheiten auszubilden. In der Karlstraße reagieren die Fassaden des Neubaus mit Vor- und Rücksprüngen auf die umgebende kleinteilige Bebauung. Der Entwurf bietet einen gut dimensionierten Innenhof mit hohen Aufenthaltsqualitäten für die Beschäftigten.
Maßstäblichkeit	Der Entwurf bietet mit seiner Drei- bzw. Zweigeschossigkeit eine angemessene Maßstäblichkeit zu den Bestandsstrukturen in der Karlstraße.
Anbindung Bau- und Umweltamt / Hofanbau	Der Entwurf sieht keine bauliche Anbindung des Bau- und Umweltamtes vor. Rückwärtig schließt der Neubau höhengleich an den vorhandenen Hofanbau an und führt in einer Schleife über die Karl- und Poststraße wieder zurück zum zentralen Hauptknotenpunkt zw. dem Landratsamt und dem Hofanbau. Die Gebäude in der Viktoria- und Bahnhofstraße mit dem Kreistagsaal sind ebenfalls über eine rückwärtige Schleife und einen schmalen Verbindungssteg an den Hauptknotenpunkt angebunden.
Umgebungsschutz Historisches Landratsamt	Erhalt der Baulücke und Betonung der Fläche durch die Erstellung eines „viktorianischen“ Vorgartens östlich des Landratsamtes – die Lücke führt aber ins „Leere“. Durch die große freie Fläche wird der Blick auf den Gebäudegiebel des historischen Landratsamtes gelenkt.
<b>Erschließung</b>	
Adressbildung	Der Entwurfsverfasser differenziert zwischen dem Haupteingang für den Konferenzbereich und dem Haupteingang der Verwaltung (zweiterer liegt in der Karlstraße in der Lücke zwischen Neubau und Bau- und Umweltamt). Diese Trennung ist aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Der Haupteingang (des Konferenzbereichs) wurde im Bahnhofshotel westlich des Landratsamtes positioniert. Er ist damit prominent angeordnet, aber für eine Hauptadresse ohne angemessene Freifläche auf dem Bürgersteig.
Lage Haupteingang	Der Haupteingang liegt dezentral und nicht "am Schwerpunkt" des Komplexes. Zu den entfernten Bereichen sind sehr lange Wege zurückzulegen.
Funktionalität Haupteingang	Dem Haupteingang sind keine / kaum Büroflächen zugeordnet, so dass ein Großteil der Besucher lange Wege zum „Ziel“ zurücklegen muss. Der Eingangsbereich ist unbelebt, wenn die Konferenzzone nicht genutzt ist.
Äußere Erschließung	Eine Vorfahrt / Zufahrt auf das Grundstück in Haupteingangsnähe ist konzeptbedingt nicht möglich. Schaffung der Barrierefreiheit im Haupteingangsbereich durch die Herstellung eines neuen Geschossniveaus im Bahnhofshotel.
Innere Erschließung	Die einfache Gebäudegrundform ermöglicht eine gute Orientierung. Die dezentrale Anordnung des Haupteinganges bedingt jedoch lange Wege. Im Verlauf der Karlstraße sind zu wenig Treppenhäuser angeordnet.
Ruhender Verkehr	Der Entwurf sieht ein Parkgeschoss mit direkter Anbindung an den Hofanbau vor. Ebenerdig können bei diesem Entwurf keine Parkmöglichkeiten / Behindertenparkplätze am Haupteingang angeordnet werden.

Zugänglichkeit der Erdgeschosszone	Die Zugänglichkeit ist geschaffen.
<b>Funktionalität</b>	
Möglichkeiten der Bauabschnittsbildung	Zwei Bauabschnitte realisierbar (1. Viktoriastr. und 2. Post- und Karlstraße).
Flexibilität	Grundstruktur flexibel für Änderungen in Organisationseinheiten.
Bürotypologie	Die Entwurfsdarstellung erfolgt überwiegend als Zellenbüro. Der Querriegel ist als schmalerer Ein-Bund ausgebildet.
<b>Wirtschaftlichkeit</b>	
Erstellungskosten	Die starke Außenwandgliederung an Karlstraße führt zu erhöhten Baukosten und Verlust an Büroflächen. Der Konferenzbereich weist eine überproportionale Verkehrsfläche aus.
Nutzungskosten	s.o. Die einfache Gebäudeform erleichtert Flächenmanagement.
Brandschutz	