

Bewertung Entwurf Johannsen


BGF Planung (Neubau)	12.650 m ²
BGF Bestand (hist.Landr.+ Hofanb.+ B.u U.-Amt)	7.175 m ²
BGF Planung und Bestand	19.825 m²
BGF Reserve (Neubau Karlstr.)	1.260 m ²
Anzahl Vollgeschosse	bis zu 3 Geschosse
Höhe der baulichen Anlagen	Karlstraße max. 11 m ü. GOK Poststraße max. 11 m. ü. GOK
Bauweise	geschlossen

Gesamtbewertung:

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

Der Haupteingang ist von der Viktoriastraße über einen zurückversetzten Eingangsbereich östlich des Landratsamtes erreichbar. Die Freifläche vor dem Haupteingang bietet einen angemessenen Eingangsbereich und Raum für Behindertenparkplätze und Anlieferverkehr.

Der Multifunktionsaal ist im 1. OG von außen gut sichtbar, tritt aber trotz seiner Lage nicht in den Vordergrund

Städtebau	
Konzept	Die städtebauliche Figur der „liegenden 8“ schafft die Grundlage für eine gute Orientierung und die Möglichkeit, funktional sinnvolle Grundrisse der jeweiligen Verwaltungseinheiten auszubilden. Der Entwurf sieht westlich des historischen Landratsamtes den Neubau hinter den vorhandenen Fassaden vor. Der Haupteingang wurde östlich des historischen Landratsamtes durch einen zurückversetzten Eingangsbereich nahe des zentralen Knotenpunktes angeordnet. Der Multifunktionssaal wird minimal auskragend oberhalb des Eingangsbereiches im 1. OG positioniert. Der Entwurf bietet einen gut dimensionierten Innenhof mit hohen Aufenthaltsqualitäten für die Beschäftigten.
Maßstäblichkeit	Der Entwurf wirkt mit seiner Dreigeschossigkeit und der von der Karlstraße etwas nach hinten verlagerten Bebauung zurückhaltend gegenüber den Bestandsgebäuden.
Anbindung Bau- und Umweltamt / Hofanbau	Eine bauliche Anbindung des Bau- und Umweltamtes ist erst bei einer optionalen Erweiterung vorgesehen. 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. Westlich des Landratsamtes schließen Neubauten hinter Bestandsfassaden direkt an das Landratsamt an und werden durch eine rückwärtige Schleife über die Bahnhofstraße an den Hauptknotenpunkt angebunden.
Umgebungsschutz Historisches Landratsamt	Erhalt der Baulücke und Positionierung des Haupteinganges östlich des historischen Landratsamtes. Freier Blick auf Gebäudegiebel des historischen Landratsamtes.
Erschließung	
Adressbildung	Der Haupteingang wurde an der Viktoriastraße, leicht zurück versetzt östlich des historischen Landratsamtes angeordnet. Durch den versetzten Eingangsbereich entsteht eine angemessene Freifläche vor dem Haupteingang.
Lage Haupteingang	Der Haupteingang ist in der Nähe des zentralen Hauptknotenpunktes mit barrierefreier Gesamterschließung gut angeordnet.
Funktionalität Haupteingang	Durch die relativ zentrale Anordnung des Haupteinganges sind sowohl Verwaltung als auch der Multifunktionssaal direkt erreichbar.
Äußere Erschließung	Zufahrt zum Haupteingang über die Poststraße gut umsetzbar.
Innere Erschließung	Die einfache Gebäudestruktur ermöglicht eine gute Orientierung. Im Gebäudekomplex sind drei Fahrstühle angeordnet, die Anordnung ist im Bereich der Karlstraße ungünstig. Grundsätzlich sieht der Entwurf großzügige Verkehrsflächen für Menschen mit Behinderungen vor.
Ruhender Verkehr	Nicht an allen Nebeneingängen Parkmöglichkeiten bzw. die Platzierung von Behindertenparkplätzen möglich.
Zugänglichkeit der Erdgeschosszone	Zugänglichkeit geschaffen.
Funktionalität	
Möglichkeiten der Bauabschnittsbildung	Zwei Bauabschnitte realisierbar (1. Viktoriastr. und 2. Post- und Karlstraße)
Flexibilität	Grundstruktur flexibel für Änderungen in Organisationseinheiten.
Bürotypologie	Das Kombibüro ist nicht durchgängig umsetzbar, da sich die

	Gebäudestrukturen zum zentralen Hauptknotenpunkt verengen.
Wirtschaftlichkeit	
Erstellungskosten	
Nutzungskosten	Die einfache Gebäudeform und offene Raumstrukturen erleichtern das Flächenmanagement.
Brandschutz	