

Bewertung Entwurf Martinoff


BGF Planung (Neubau+ Bollhardt)	10.620 m ²
BGF Bestand (hist.Landr.+ Hofanb.+ B.u U.-Amt)	7.175 m ²
BGF Planung und Bestand	17.795 m²
BGF Reserve (Bahnhofshotel)	1.851 m ²
Anzahl Vollgeschosse	Bis zu 3 Geschosse
Höhe der baulichen Anlagen	Karlstraße max. 9 m ü. GOK Poststraße max. 10 m. ü. GOK
Bauweise	geschlossen

Gesamtbewertung:

Die einfache Gebäudeform ermöglicht klare innere Strukturen und dadurch eine gute Orientierung. Die Gebäudeform ist grundsätzlich flexibel bei Veränderungen in der Organisation, durch die starke Außenwandgliederung für verschiedene Bürotypologien aber nur bedingt flexibel nutzbar. 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. Die Gebäudeöffnung im Bereich der Karlstraße wirkt überdimensioniert und hat städtebaulich keinen Bezug.

Städtebau	
Konzept	Die Gebäudestruktur ermöglicht eine gute Orientierung und die Möglichkeit, funktional sinnvolle Grundrisse für die jeweiligen Verwaltungseinheiten auszubilden. Der Haupteingang ist östlich des Landratsamtes gut positioniert. Der Entwurf bietet einen gut dimensionierten Innenhof mit hohen Aufenthaltsqualitäten für die Beschäftigten.
Maßstäblichkeit	Durch Vor- und Rücksprünge der Fassade und die Abstufung der Geschossigkeit wird auf die kleinteilige Bebauung in der Karlstraße reagiert.
Anbindung Bau- und Umweltamt / Hofanbau	Es ist keine bauliche Anbindung des Bau- und Umweltamt vorgesehen. Rückwärtig schließt der Neubau um ein Geschoss abgestuft direkt 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 Bestandsgebäude in der Viktoriastraße bleiben erhalten und sind über das historische Landratsamt zu erreichen.
Umgebungsschutz Historisches Landratsamt	Erhalt der Baulücke und Positionierung des Haupteinganges östlich des historischen Landratsamtes. Durch die große freie Fläche wird der Blick auf den Gebäudegiebel des historischen Landratsamtes gelenkt.
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 Multifunktionsaal schnell erreichbar.
Äußere Erschließung	Machbarkeit Zufahrt PKW von der Viktoriastraße auf den Vorplatz für zu den Behindertenstellplätzen ist zu prüfen. Das Gebäude wird neben dem Haupteingang nur über einen weiteren Nebeneingang an der Ecke Karl-/Poststraße erschlossen.
Innere Erschließung	Die einfache Gebäudestruktur ermöglicht eine gute Orientierung. Die Treppenhäuser sind gut platziert.
Ruhender Verkehr	In der Nähe der Nebeneingänge können keine Behindertenparkplätze angeordnet werden.
Zugänglichkeit der Erdgeschosszone	Zugänglichkeit geschaffen. Gebäude schiebt sich Richtung Bau- und Umweltamt in das Erdreich und schafft damit eine barrierefreie Anbindung.
Funktionalität	
Möglichkeiten der Bauabschnittsbildung	Keine Bauabschnitte realisierbar.
Flexibilität	Grundstruktur flexibel für Änderungen in Organisationseinheiten.
Bürotypologie	Der Entwurf weist überwiegend Zellenbüros nach.
Wirtschaftlichkeit	
Erstellungskosten	Die starke Außenwandgliederung an der Karlstraße führt zu erhöhten Baukosten und Verlust an Büroflächen.
Nutzungskosten	s.o. Die einfache Gebäudeform erleichtert das Flächenmanagement. Ein uneingeschränkt offener Zugang zum Innenhof birgt Risiken an Abendstunden und am Wochenende.

Brandschutz	
-------------	--