

STÄDTEBAU

Die beiden ersten Bauabschnitte definieren durch ihre klare Positionierung von nördlicher Seite her den neu entstehenden Stadtboulevard. Seine südliche Begrenzung bildet der Bauabschnitt 2.2, der die Idee der Wohn- und Geschäftshäuser auf dieser Seite der Achse weiterführt. In Reaktion auf die städtebaulichen Prinzipien des unmittelbaren Umfeldes zeigt die Planung ein Gebäudeensemble, das sich durch seinen Maßstab, seine Dichte und Typologie selbstverständlich in die Umgebung einfügt und dennoch eigenständig und zusammenhängend als Quartier in Erscheinung tritt.

ERSCHLIESSUNG

Die Haupteinschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt von nord-östlicher Richtung. Eine zurückspringende Erdgeschosszone in Form von Arkaden schafft zusammen mit dem Vorplatz eine klare Adressbildung. Die Arkaden werden im zweiten Bauabschnitt in Richtung Stadtboulevard ebenfalls aufgegriffen und schaffen definierte, einladende Hauptzugänge, die für eine gute Orientierung der Besucher sorgen.

ARCHITEKTUR

Die Baukörper werden trotz ihrer großflächigen Nutzungsansprüche im Kontext der Umgebung entwickelt und ergeben für die zentrale innerstädtische Lage eine angemessene Maßstäblichkeit. Die Strukturierung der Gebäudevolumen mittels zurückspringender Einschnitte entlang der angrenzenden Straßen und des Stadtboulevards sowie eine Staffelung der Kubatur in den Obergeschossen schaffen ein spannungsvolles Gebäudeensemble. Auf ein massives Sockelgeschoss mit Arkaden wird jeweils ein leichter Holzbau gesetzt. Die fein strukturierte Fassade mit großflächigen Fenstern sorgt im Inneren für nahezu durchgängige Räume mit guter Tageslichtnutzung und attraktiven Ausblicken. Von außen vermittelt der hohe Anteil der Fensterfläche Transparenz und Offenheit.

Die innere Erschließung des **Bauabschnitt 1** erfolgt über drei mittig angeordnete Treppenhäuser mit einem Minimum an Verkehrsfläche. Kurze Wege führen in die einzelnen, abtrennbaren Nutzungseinheiten. Brücken über den Innenhof verbinden jeweils die nördlichen und südlichen Bereiche auf kurzem Wege miteinander. Die gezielte Positionierung der Treppenhäuser gewährleistet im Brandfall schnelle Fluchtwege bei guter Orientierung im Gebäude. Außerdem unterstützt sie die Trennung von öffentlichen, halböffentlichen und nichtöffentlichen Bereichen. Die Tiefgarage wird über das Parkhaus angefahren, eine separate Einfahrt im Gebäude ist nicht vorgesehen. Im **Bauabschnitt 2** gruppieren sich um einen Innenhof ringförmig Büros, Besprechungsräume sowie im Erdgeschoss zusätzlich der Sitzungs- und Veranstaltungsbereich mit Cafeteria. Über zwei Treppenhäuser werden die oberen Geschosse erschlossen, deren Aufteilung ähnlich der des BA1 eine optimale Trennung der Bereiche ermöglicht. Den repräsentativen Abschluss bildet eine Dachterrasse im Bereich der Räumlichkeiten des Landrats. In allen Bauabschnitten wurde das Achsraster von 1,30 m gewählt, welches moderne Arbeitswelten ermöglicht, diese bei in der Zukunft geänderten Anforderungen leicht angepasst werden können.

BA 3 (Ideenteil): Mit dem Rückbau von Haus B wird der geplante Stadtboulevard freigesetzt. Der dritte Bauabschnitt bildet die Verlängerung des zweiten Bauabschnitts in Richtung westlich befindlichen ersten Bauabschnitts und verknüpft so die beiden zukünftigen Verwaltungsbauten miteinander.

TRAGWERK

Die Tragkonstruktion für das Gebäude ist auf den Entwurfsgedanken, die individuelle Nutzung und die Integration der haustechnischen und bauphysikalischen Belange abgestimmt, unter der Berücksichtigung der Belange des Ressourcenbedarfs, der Nachhaltigkeit und des „cradle to cradle“ – Prinzips.

Die Lastabtragung erfolgt mit wirtschaftlichen Konstruktionen und Spannweiten direkt in den Baugrund. Die Grundrisse des Gebäudes sind auf einem 130 cm Grundraster aufgebaut. Für das Tragwerk kommen bewusst keine Verbundwerkstoffe zum Einsatz.

Das Tragwerk ist in den Obergeschossen als Holzkonstruktion vorgesehen, bestehend aus Brettsperrholzdecken auf Unterzügen und Stützen aus Brettschichtholz oder Baubuche. Die erforderliche Feuerwiderstandsdauer der Holzdecken, Holzträger und Holzstützen wird durch die entsprechenden Abbrandquerschnitte sichergestellt. Die Treppenhäuser und der Aufzugsschacht mit den WC-Kernen werden konventionell in Stahlbeton ausgeführt. Die Horizontalaussteifung erfolgt durch die Deckenscheiben und die Stahlbetonkerne. Im Erdgeschoss wird das Stützenraster gegenüber den Obergeschossen vergrößert. Die Erdgeschossdecke, bestehend aus einer Stahlbetonplatte auf einem Stahlbeton-Trägerrost, dient als Abfangenebene für die Holzkonstruktion der Obergeschosse. Die Untergeschossdecke ist als punkt- und liniengelagerte

Stahlbeton-Flachdecke auf Stahlbetonwänden und -stützen geplant. Das Stützenraster wird aus dem Erdgeschoss übernommen und ist auf eine optimale Stellplatz- und Fahrgassenanordnung in der Tiefgarage abgestimmt.

Die Gründung ist mit Einzel- und Streifenfundamenten vorgesehen, in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung. Soweit möglich, zulässig und verfügbar, wird für die Stahlbetonarbeiten Recyclingbeton eingesetzt.

FREIANLAGEN

Konzeption

Durch die prägnante städtebauliche Ausbildung des neuen Landratsamtes entsteht entlang der neuen innerstädtischen Fußgängerachse ein attraktiver belebter Freiraum mit hoher Qualität. An den verkehrsfreien Raum der Stadtachse bindet das neue Landratsamt selbstverständlich mit einem klaren offenen und einladenden Vorplatz an. Einzelne Baumstellungen geben dem Eingang dem entsprechenden Akzent. Gleichzeitig erfährt der Vorplatz mit der Ausrichtung in Richtung des 2. und 3. Bauabschnittes eine eindeutige Orientierung, sodass das Entreé als wichtiges Bindeglied im Öffentlichen Raum fungiert. Die Stadtbahntrasse bietet mit ihrer Haltestelle direkt in der Fuge der Bauabschnitte eine optimale Anbindung vor dem einladenden Haupteingang des Neubaus. Ein durchgehender attraktiver Bodenbelag aus der verkehrsfreien lebendig gestalteten neuen Stadtachse bietet zusammen mit der prägenden Baumreihe eine hohe Stadtraumqualität und verknüpft diesen verkehrsfreien Ort durchgehend mit der Innenstadt am Rathaus. Die lebendig gestaltete fußläufige Stadtachse kommt der umliegenden Bebauung mit den vorhandenen und geplanten Geschäften der Erdgeschosszone zu Gute und sorgt am neuen Landratsamt für intensive Belegung. Nach Norden wird der Vorplatz durch das gestärkte Grün aus den Gärten der Anrainer sowie des neu gestalteten kleinen Parks am Forstamt klar begrenzt. Der neue kleine Park bildet zusammen mit dem Bestand der vorhandenen Baumgruppen der Nachbargärten eine angenehme grüne Kulisse zum Vorplatz und bietet am Forstamt gleichzeitig ein grünes innerstädtisches Kleinod, welches es zu entdecken gilt. Im Innenbereich des 2. Bauabschnittes gelegen bietet der geschützt gelegene begrünte Gastronomiehof entsprechende großzügige Aufenthaltsbereiche im Freien für Pausen und Genuss.

Ausstattung

Eingangsnah angeordnete Abstellmöglichkeiten für Radfahrer formulieren zusammen mit einladenden Sitzangeboten eine ansprechende belastbare Ausstattung. Schlichte Säulenleuchten akzentuieren den Raum und unterstreichen die Gestaltung.

Eingrünung + Retention

Angenehme abgestimmte Pflasterbeläge prägen das Bild. Offene Fugen sorgen für eine Minimierung der Versiegelung und eine erhöhte Versickerung. Zusammen mit den erhaltenen und den neu gepflanzten Großbäumen wird gemeinsam mit der grünen Parkfläche am Forstamt ein hohes Maß an Verdunstung zur Verbesserung des Stadtklimas ermöglicht. Über die grünen Felder im Quartier kann Regenwasser gezielt rückgehalten und dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden. Eine vollflächige Dachbegrünung sichert unter der Photovoltaik zusätzliches Retentionsvolumen und schafft neben der Verbesserung des Kleinklimas zusätzlichen Lebensraum.

ENERGIEKONZEPT

Die Wärmeerzeugung erfolgt über zwei Luft-Wärmepumpen. Dabei wird eine Maschine als umschaltbare Wärmepumpe zur Spitzenlastkühlung im Sommer ausgeführt. Durch den Naturalkühlbetrieb der zugehörigen Rückkühlwerke kann über die kühle Außenluft im Nachtbetrieb eine Kühlung ohne Einsatz einer Kältemaschine vorgenommen werden. Beim späteren Anschluss der Fernwärme kann dann eine Maschine zurückgebaut werden. Die verbleibende umschaltbare Wärmepumpe versorgt dann weiterhin – energetisch höchst effektiv - die Niedertemperaturverbraucher. Die Verbraucher mit höherem Temperaturniveau werden dann von der Fernwärme versorgt.

Für das notwendige Niedertemperatursystem welches die Grundlast im Heiz- und Kühlfall abdeckt, wird im Bürobereich ein Flächenheizsystem in Form von Heiz-/Kühlseglern - wegen der Anforderung der Anpassung an schnelle Lastschwankungen zur Raumtemperierung - eingesetzt. In Sonderbereichen kann das System mit Fußbodenheizungen-/kühlungen ergänzt werden. Mit einem zusätzlichen Speicher kann die Abwärme aus dem Rechenzentrum genutzt werden.

Der Einsatz von mechanischen Lüftungsanlagen wird grundsätzlich auf die Abdeckung des hygienischen Mindestluftwechsel beschränkt. Die Zuluftbringung erfolgt über einen Wandauslass mit Abluftüberströmung im Flur und zentraler Absaugung. Die dafür notwendige Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung wird auf im Untergeschoß des Gebäudes aufgestellt. Die Nachtauskühlung erfolgt über die Lüftungsanlage.

Die verbleibende Dachfläche und Teile der Fassade werden zur Stromgewinnung über Photovoltaik verwendet.

Es wird eine Regenwasserzisterne zur Außenbewässerung vorgesehen. Die Warmwasserbereitung wird dezentral vorgenommen um die Eigenstromnutzung zu verstärken.