

Als erster Baustein besetzt ein schlichter „Vierkanter“ die S/W-Ecke des Areals. Eine klare geometrische Ordnung stärkt die städtebauliche Präsenz, besonders gegenüber der zukünftigen Bebauung von Kaufhaus und Parkgarage. Zwei diagonal zueinander liegende Ausfaltungen gliedern das Volumen, markieren die Zugänge von der Stadtachse und vom Parkhaus aus.

Zwei weitere Bausteine an der neu konzipierten Stadtachse entwickeln dann insgesamt eine übersichtliche Gebäudekonfiguration mit eigener Identität im bislang heterogenen Stadtgefüge. Teilweise unterschrittene Baukörper betonen und schützen hier die Zugangspassagen.

Das äußere Erscheinungsbild, im Zusammenspiel der Volumina, wirkt ruhig und sachlich. Seine profilierende äußere Hülle verbindet die einzelnen Baukörper zwischen Bergbahn im Westen und Rathaus im Osten zu einem „Ganzen“. Vier gleiche Atrien als ordnendes Element präsentieren das Ensemble inhaltlich und visuell zu einer „Einheit“ als Kreishaus.

Raumorganisation

Bereiche mit hohen Besucherfrequenzen, wie Kfz-Zulassung und Medienzentrum im BA 1 sowie die zusammenhängende räumliche Konfiguration mit „Forum“, abtrennbaren zentralen Besprechungsräumen, Sitzungssaal und Cafeteria im BA 2.1 liegen grundsätzlich im EG.

Die Büroetagen darüber präsentieren sich mit vielgestaltigen Raumsequenzen. Die klare innere Struktur der Gebäudekomplexe erlauben eine flexible Umsetzung von aktuellen und zukünftigen Büroraumkonzepten. Durchblicke bis in die grünen Innenhöfe lassen eine offene, nahbare Ausstrahlung und eine angenehme Arbeitswelt erwarten. Open-space-Arbeitsplätze etablieren sich im „Schließkreis“ um diese Höfe.

Die Obergeschosse des BA 2.2 können optional über eine Brückenverbindung mit dem BA 2.1 verbunden werden.

Der BA 3 flankiert die Stadtachse und verbindet sich städtebaulich und funktional direkt mit dem BA 2.1. Ein Brückenschlag über der zukünftigen Altbahn stellt eine weitere Option dar.

Höhenentwicklung

Die Höhenstaffelung folgt der leicht bewegten Topographie durch austarierte Setzung der Gebäude, besonders hinsichtlich der Hauptzugänge an der neuen Stadtachse zwischen Bergbahn und Rathaus.

Tiefgaragen

Die Einfahrt in die TG Bauabschnitt 1 führt extern über den Bereich des zukünftigen Parkhauses im Norden. So werden Synergien im Zufahrtsbereich ausgeschöpft, Erschließungspassagen minimiert. Die Einfahrt in die TG Bauabschnitt 2.2 erfolgt aus dem Alleeweg mit Anschluss der Bauabschnitte 2.1 und 3. Diese Erschließung ist flächenökonomisch plausibel, vermeidet Rückstau für ein- und ausfahrende Fahrzeuge. Vor Realisierung des BA 2.2 wird die TG Bauabschnitt 2.1 durch eine Interimslösung erschlossen.

Tragwerkskonzept

Ein außenliegendes witterungsbeständiges Tragwerk aus kräftigem Gesims, aufgestellt auf einem Stützenraster in wirtschaftlichen Spannweiten, gewährleistet der zurückliegenden Holzelementfassade den notwendigen Witterungsschutz und Langlebigkeit.

Die innere hybride Konstruktion Holz- / Holzbetonverbund / Stb ermöglicht das Abtragen von Horizontalkräften aus Wind und im Erdbebenfall.

Reduzierte Eigenlasten haben im Vergleich zum kompletten Massivbau positive Auswirkungen auf stützende Bauteile und Gründung. Eine kalkulierbare Abbrandrate lassen die tragenden Holzquerschnitte für die geforderte Feuerwiderstandsdauer bemessen.

Längstragende Unterzüge nehmen vorgefertigte Deckenelemente aus dünnen quer gespannten BSP auf. Opake Außenwandflächen, ebenfalls in BSP, mit aufgeschraubter Rippenkonstruktion und Holzfaser-Ausblasdämmung sind witterungsgeschützt zwischen den Gesimsen aufgespannt.

Notwendige Treppen, Sanitärblöcke verteilen sich als aussteifende Elemente.

Freianlagen

Prägendes städtebauliches und freiraumplanerisches Element ist die neue Stadtachse zwischen Künzelsauer Bergbahn / Sankt-Josephs- Kirche und Rathaus mit Rathhausturm mit direkter Anbindung an die Innenstadt.

Der städtische Boulevard erhält auf der Südseite eine Baumreihe mit unterschiedlichen `Klimabäumen´(mit kommunizierenden Baumrigolen als Wasserspeicher); die Sichtachse bleibt frei gehalten.

Ein besonderer Akzent und Anziehungspunkt bildet dabei das Fontänenfeld auf dem neuen Stadtplatz. Zahlreiche Sitzmöglichkeiten und Außengastronomie laden zum Verweilen ein.

Als `Stadtboden´ wird ein hochwertiger und nachhaltiger Natursteinpflasterbelag aus Granit vorgeschlagen (als Reihenverband in verschiedenen Breiten, Längen und warmen Farbtönen mit gesägter und gestockter Oberfläche. Am zentralen Platz angegliedert ist der neue Stadtbahnhal, sowie der neue Fuß- und Radweg in der Nord-Süd-Achse parallel zur Stadtbahn.

Diese Stadtbahntrasse bildet zugleich eine Grünachse. Zur Stärkung dieser Grünachse wird der Bereich am Forstamt als grünes Band mit Spielparcours als attraktives Spiel- und Erholungsgelände ausgestaltet und aufgeweitet.

Für den Cateringbereich / Cafeteria (Bauabschnitt 2.1) wird auf der Ostseite des Gebäudes eine Außenterrasse mit Sitzstufen vorgesehen.

Sämtliche Gebäude erhalten grüne Innenhöfe, die als Aufenthalts- und Pausenflächen genutzt werden können.

Energiekonzept

Das kompakte Gebäude wird mit einem sehr guten Wärmeschutz geplant. Sämtliche Fenster sind in 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Der angepasste Fensteranteil in den Fassaden mit außen liegendem Sonnenschutz sorgt für einen guten sommerlichen Wärmeschutz und eine gute Tageslichtversorgung.

Auf Grund der Lärmbelastung wird ein hybrides Lüftungskonzept vorgeschlagen mit einer mechanischen Grundlüftung, die durch freie Lüftung über regen- und einbruchsichere Lüftungsöffnungen in der Fassade ergänzt wird. Diese Lüftungsöffnungen können im Sommer zur freien Nachtauskühlung genutzt werden. Die Oberflächen der Geschoßdecke sind als thermische Masse offen zur Raumluft, für die Raumakustik erforderliche Absorptionsflächen werden dazu offen unter der Decke angeordnet. Eine aktive Kühlung wird nur für Sonderbereiche mit hohen internen Wärmelasten vorgesehen.

Energieversorgung

Als Übergangslösung wird eine reversible Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärme- und Kälteerzeugung vorgesehen. Nach Anschluss an das geplante Nahwärmenetz kann die Anlage zur Kälteerzeugung und bei gleichzeitigem Wärme- und Kältebedarf zur Wärmerückgewinnung genutzt werden.

Auf der Dachfläche des Neubaus wird eine Photovoltaik-Anlage für die Eigenstromnutzung vorgesehen. Das Gebäude erfüllt mit dem beschriebenen Energiekonzept die Anforderungen eines KfW-Effizienzgebäudes 40.

Weitere Ökologische Maßnahmen

Das anfallende Regenwasser wird in Zisternen zur Grauwassernutzung und zur Bewässerung von Grünanlagen vorgesehen.