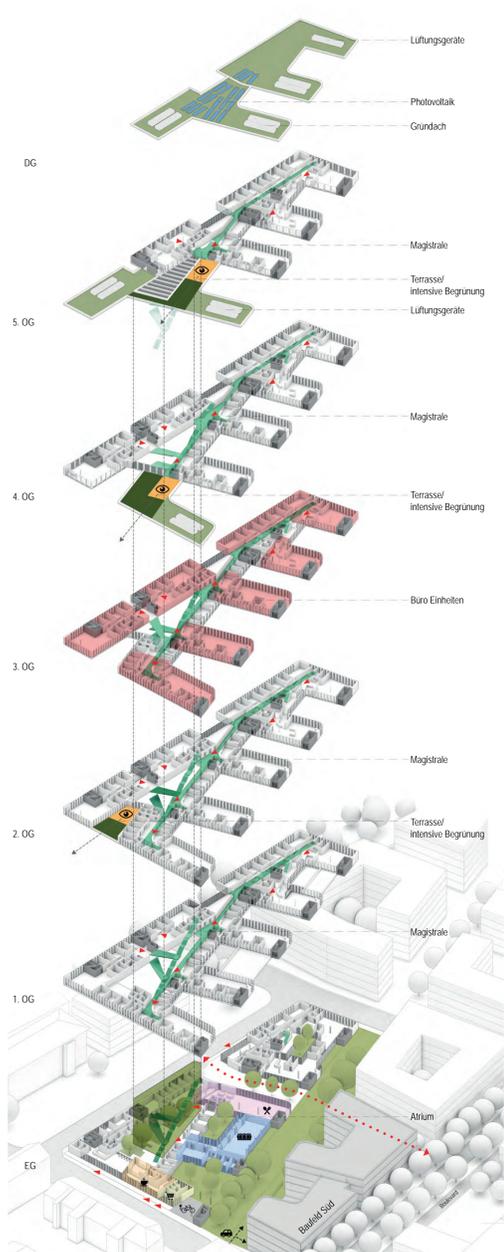


1c.Grundriss EG mit Außenanlagen 1:200



1d.Explosionszeichnung



1d.Perspektive von Magistrale im zentralen Luftraum

angeboten. Über eine Treppe und einem Aufzug erreicht man den gesicherten Bereich, bzw. das Foyer auf Niveau des Boulevards. Von hier werden von einem Etagenfoyer unterschiedliche große Büroeinheiten zentral erschlossen.

An der östlichen Fassade führt eine Außentreppe unter der Gebäudesaugkrone und außerhalb der zu berücksichtigenden im (Anlieferung Ladestraße) auf das Niveau des Grünzugs. Langfristig sollte diese Treppe über die Gesamtbreite der Gasse spannen, um den Grünzug mit dem Boulevard fußläufig zu verbinden.

Tiefgaragen

Die Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen werden gebündelt an der Nordfassade des südlichen Baukörpers angeordnet. Während die 60 Stellplätze/Baufeld Süd im nicht tagesebelichteten erdgeschossigen Bereich am Boulevard nachgewiesen werden, wird die TG/Baufeld Nord über eine Rampe und einen Tunnel, der den Grünzug östlich des zu erhaltenden Baumbestandes erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebäudes erfolgt über die Planstraße C (Rathenaustraße). Den Räumen für die Anlieferung und der Sammlung von Abfall, Wertstoffen und Küchenabfall ist ein Aufzug zugeordnet, der alle Ebenen des Gebäudes erschließt. Die Anlieferung der Küche erfolgt über die Gasse zwischen den Baukörpern.

Fassade und Materialität

„Schienen auf Schwellen“ prägen das Gleisnetz der Bahn. Dieses abstrakte Bild wird als Metapher auf die Fassadengliederung übertragen. Geschosshohe Fenster (Schwellen) sind zwischen U-Profilen (Gleise) eingespannt und rhythmisieren die Fassaden. In Anlehnung an die angrenzenden historischen Stadthäuser der Kampfervorstadt und als Verweis auf die industrielle Geschichte des Areals wird als Fassadenmaterial Klinker gewählt, der sich in seiner Farbigkeit und Textur an der Umgebung orientiert. Die gewählte Skulpturalität der Neubauten erhält durch den Wechsel von Öffnung und Fläche ihrer Fassadenstruktur und in der handwerklichen Anwendung des Ziegelsteins eine unwechselbare Oberflächentextur und lebendige Farbigkeit. Das Material Ziegel ist bewährt und steht für Langlebigkeit, Wartungsfreiheit und ist somit auch hochwertig im Sinne der Nachhaltigkeit.

Anmerkungen zu der Flächenermittlung und den Kennwerten

Baufeld Nord
 Dank einer effizienten Grundriss- und Erschließungsstruktur können innerhalb der gegebenen Nutzfläche mehr Arbeitsplätze nachgewiesen werden (436 statt 423). Das zentrale Atrium wird – da auch hier Flächen für die Neuen Arbeitswelten nachgewiesen werden, anteilig der NUF zugerechnet. Die Flächen der Tiefgarage und der Tiefgaragenzufahrt sind Teil der BGF/BRi Berechnung. Daher wird – im Vergleich zum BK1 - ein erhöhter Kennwert BRiNUF und BGF/NUF ermittelt.

Baufeld Süd
 Die ermittelte BGF 12.410m² entspricht der Umsetzung der geforderten NUF des Raumprogramms Baufeld Süd (6853m² zuzüglich Tiefgarage). Gemäß B-Plan ist eine höhere Auslastung theoretisch möglich. Dies schien jedoch städtebaulich und mit Blick auf gute Arbeitsverhältnisse nicht vertretlich und war für die Umsetzung des gegebenen Raumprogramms nicht notwendig. Eine Aufstockung des westlichen Gebäudeteils auf insgesamt VI ist jedoch vorstellbar.

Freiraumkonzept

Der konzeptionelle Grundgedanke sieht eine Freiraumzonierung in 4 Qualitäten vor: Öffentliche Grünverbindung, halböffentliche Höfe, Lichthof im Gebäude und Dachterrassen. Alle Bereiche stehen im Rahmen eines verbindenden Materialkonzeptes in engem Zusammenhang. Die Gleislage des an dieser Stelle brach gefallenen Güterbahnhofes ist Ansporn für die konzeptionelle Idee der Ausgestaltung der Grünverbindung zwischen den 2 Baufeldern. Schienenstränge im Plattenbelag erinnern an die Vergangenheit, abstrahierte „Grüne Waggon“ stehen auf den Gleisen und bringen in Form von Pflanzflächen mit Bäumen Qualität und Schatten in den öffentlichen Freiraum. Der Baumbestand wird in diese Pflanzflächen integriert und kann so erhalten werden. Im südlichen Bereich der Grünzone wird die vorhandene Topographie wirkungsvoll durch erhöhte Kanzeln mit dem reizvollen „Blick von oben“ inszeniert. Die abstrahierte Gleisanlage liegt wie ein Bild in einem Rahmen mit Passepartout. Der Rahmen aus körnigem Natursteinpflasterziegel zieht sich in die Innenhöfe hinein und verbindet so die Freiräume und Gebäude miteinander. Die Höfe haben einen halböffentlichen Charakter und bieten mit Sitzdecks und einer starken Durchgrünung hohe Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter der DB-Niederlassung. Zentraler und für das Gebäude in seinem Erscheinungsbild sehr wichtiger Bereich ist der Lichthof. Der Flächenbelag der Innenhöfe gleicht denen der halböffentlichen Räume und erschafft somit ebenfalls eine Verbindung zum Freiraum. Der Innenhof, der von Verbindungsbrücken in den verschiedenen Etagen durchzogen wird, hat eine hohe Repräsentationswirkung, die durch eine wirkungsvolle Innenraumbegrünung unterstützt wird. Die australische Silberbuche bildet die Grüne Ergänzung zur Baulichkeit und wächst bis unter das Glasdach. Die nördliche Wand des Innenhofes wird als grüne Wand gesehen, hier werden verdichtete Bäume gepflanzt, die das Medium „Pflanze“ in die Vertikale tragen. In diesem grünen Bereich befinden sich Nischen, die zum Arbeiten oder für kleine Meetings genutzt werden können. Wasserspiele sorgen für eine hohe akustische und klimatische Qualität. Aus der Terrassierung der Baukörper ergeben sich drei reizvolle nutzbare Dachterrassen, die die Freiraumqualität ergänzen und im dicht bebauten Stadtquartier eine besondere Qualität darstellen.

Aus der Terrassierung der Baukörper ergeben sich zwei reizvolle nutzbare Dachterrassen, die die Freiraumqualität ergänzen und im dicht bebauten Stadtquartier eine besondere Qualität darstellen. Das neue Ensemble folgt auch im Freiraum den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Dies betrifft die Wahl der Beläge und die Qualität der Ausstattungsgegenstände. Dachgärten puffern den Anfall des Regenwassers und fördern gleichzeitig das Wohlbefinden der Mitarbeiter. Die Wahl von robusten, klimangepassten Bäumen und anderer Pflanzen senkt den Pflegeaufwand und verspricht gute, langjährige Wuchsbedingungen. Die „Grüne Halle“ als einladende Visitenkarte für Mitarbeiter und Besucher schließlich verbindlich die Idee eines zukunftsweisenden „Grünen Gebäudes“. Innerhalb der Grünverbindung wird das Regenwasser zunächst in die großzügigen ausgelegten Pflanzschichten der Bäume geleitet, um deren optimierte Wasserversorgung zu sichern. Im Gesamtkontext wird angestrebt, einen Großteil des Regenwassers über die Pufferung der Dachgärten hinaus in unterirdischen Röhren zu versickern, was durch die nicht unterbauten Bereiche bei entsprechenden Untergrundverhältnissen zunächst als möglich erscheint.