

⊙ SCHWARZPLAN M 1:2000

**01 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ARCHITEKTUR**

Das Gebäudevolumen entwickelt sich aus dem **Respekt** gegenüber den Regeln und Bedingungen des Ortes und seiner unterschiedlichen Bezugssysteme und fügt sich als **neuer Stadtbaustein** ein.

Das Hochhaus findet sein Pendant im **Tafelhofpalais**, auf das es sich in **Höhe und Proportion** bezieht und mit dem es einen **übergeordneten Bezugsraum** aufspannt, der dem Umfeld mit seiner besonderen Lage im städtischen Gefüge angemessene Bedeutung verleiht.

Auf der Ebene des Passanten wird das Gebäude als ein **offenes und zugewandtes** städtisches Haus formuliert, dessen **großzügige Eleganz** einen **dauerhaften Beitrag** zum öffentlichen Raum leistet.

Um die innerstädtische Lage effizient zu nutzen, verfolgt der Entwurf das Ziel, **größtmöglicher Ausnutzung** des baurechtlich zulässigen Flächenpotentials.

Umso wichtiger ist es, die in dieser Konsequenz entwickelte Figur, angemessen und mit einer hohen stadträumlichen Qualität einzufügen.

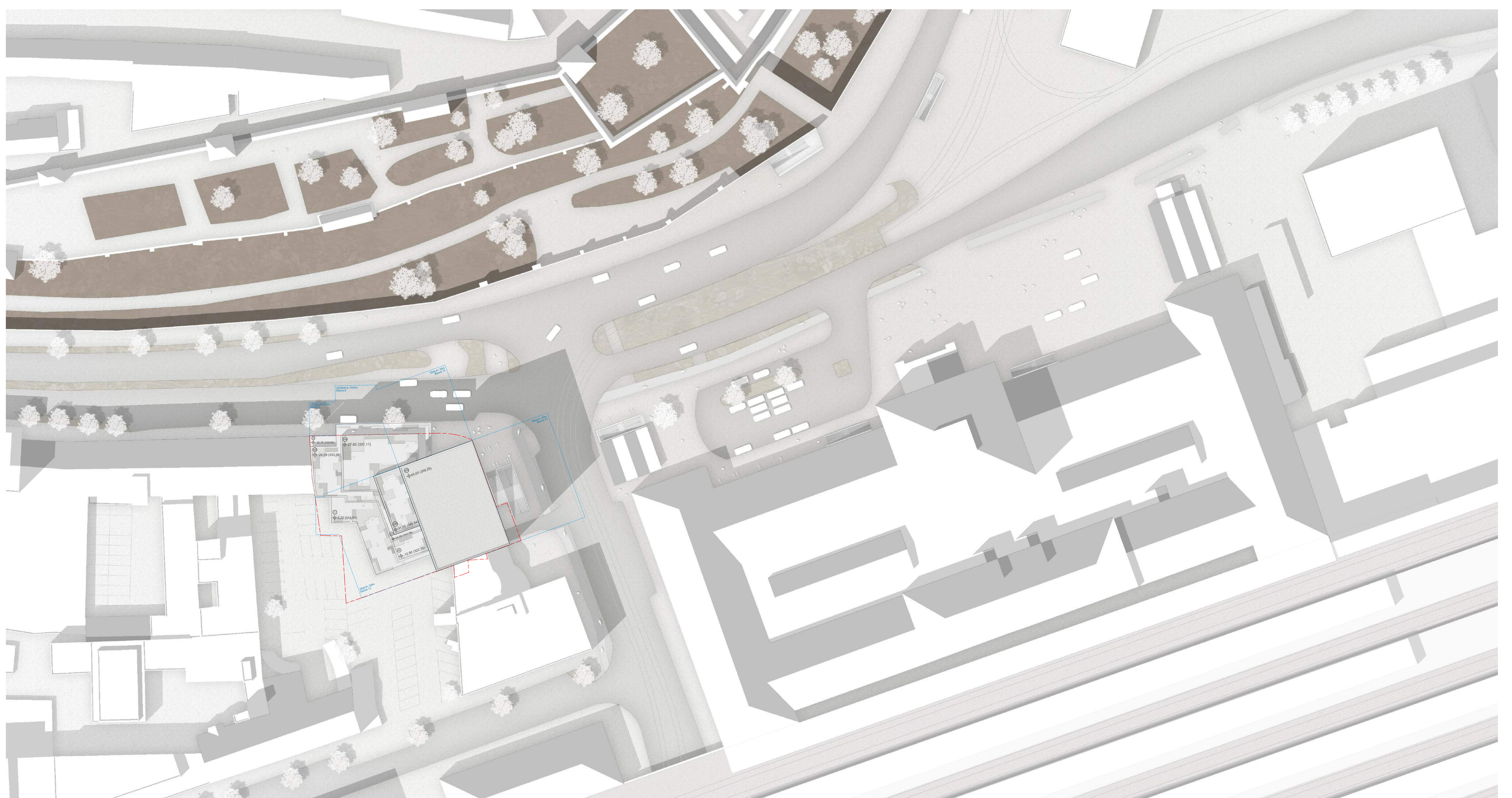
Die Qualität des öffentlichen Raumes in Verbindung mit der bestmöglichen Gestaltung der Architektur sind letztlich die wesentlichen Voraussetzungen für **Akzeptanz und Langlebigkeit**.

Der **straßenbegleitende** Gebäuderiegel schiebt sich vor das Volumen des Hochhauses, wobei sich beide Baukörper an der Innenecke leicht berühren und so ein **Dialog** zwischen den ähnlichen, aber auf **subtile Weise** doch unterschiedlich proportionierten Fassaden des Appartementriegels und des Bürohauses entsteht.

Das Hervortreten der Fassade zum Frauentorgraben und die großzügige Kolonnade im Erdgeschoß nehmen ein wiederkehrendes **Motiv der Umgebung** auf und verjüngen den Straßenraum, bevor er sich zum Bahnhofsvorplatz wieder deutlich weitet.

Auf diese Weise werden die **Identität des Ortes** und seine spezifische Atmosphäre gestärkt.

Diese grundlegenden Qualitäten verankern das Gebäude unabhängig von seiner Nutzung als Architektur und eine Bereicherung für den städtischen Raum und bieten damit die besten Voraussetzungen für **Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit**.



⊙ LAGEPLAN M 1:500

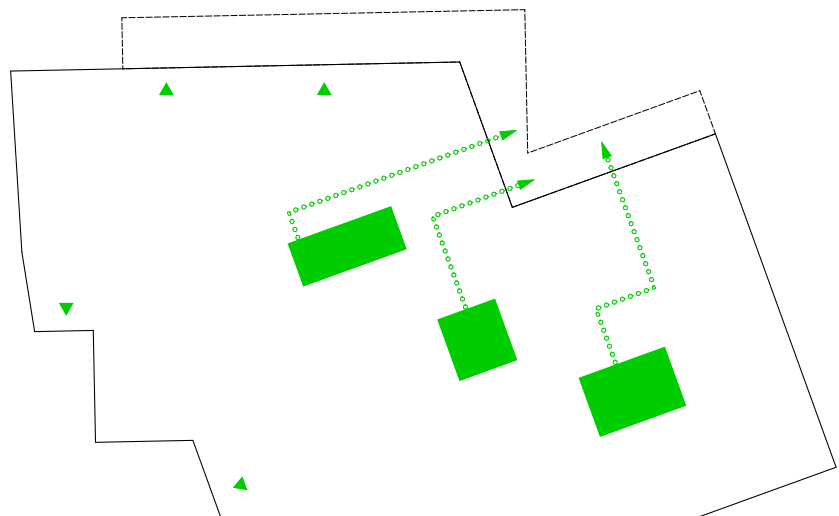
**02 BRANDSCHUTZ**

Hinsichtlich des **vorbeugenden Brandschutzes**, den damit verbundenen baulichen Anforderungen und den Flucht- und Rettungswegen orientiert sich der Entwurf grundsätzlich an den bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

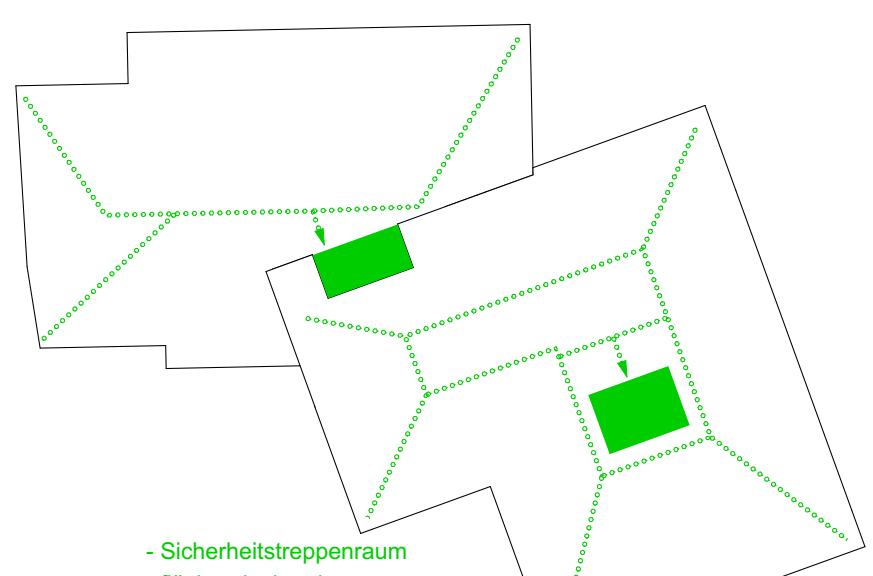
Die maximalen Rettungsweglängen werden eingehalten. Das Hochhaus wird über einen **zentralen Sicherheitstreppenraum** erschlossen. Hochhaus und Sockelgebäude können brandschutztechnisch **geschoßweise unterteilt** werden.

Der zweite **Rettungsweg** der Apartments kann über im Notfall öffentbare anliegbare Fenster zur Straße hin erfolgen. Da die vier rückwärtigen Apartments keinen direkten Zugang zur Straße haben, ist für die oberen Geschosse eine **Kompensation** erforderlich, z. B. über eine Bypass-Lösung oder die Ausbildung des ersten Rettungsweges als Sicherheitstreppenraum.

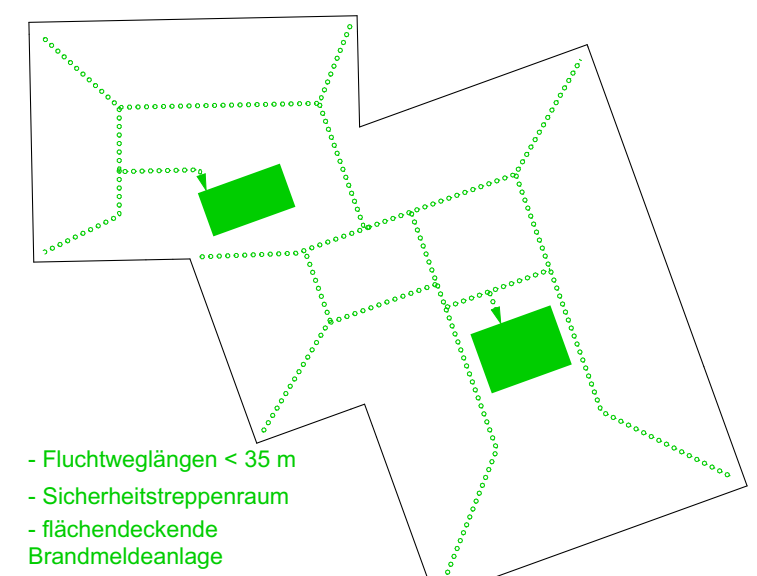
Das gesamte Gebäude ist übersichtlich organisiert und ermöglicht eine **gute Orientierung**. Ebenso sind eine flächendeckende Brandmeldeanlage und im Hochhaus zusätzlich eine Vollsprinkleranlage vorgesehen.



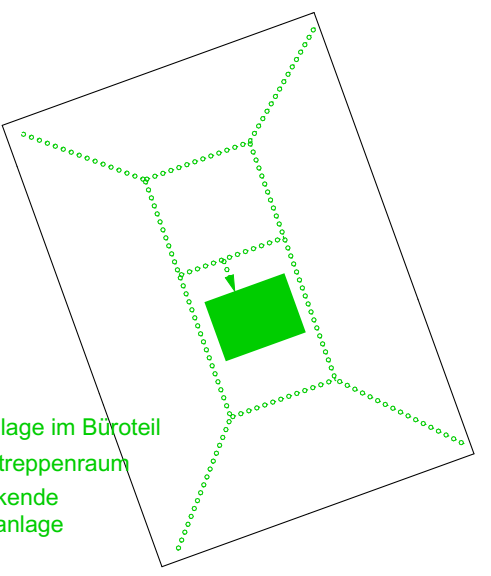
Edergeschoss



Regelgeschoss Wohnen+Büro



6. Obergeschoss Büro



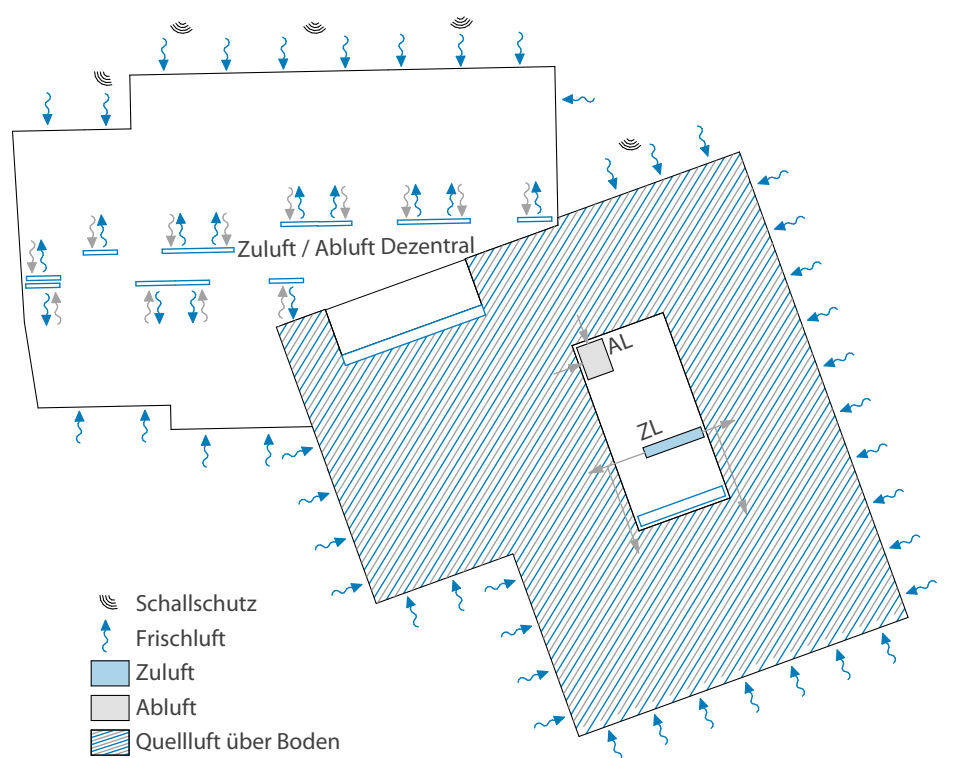
Turm

**03 ERLÄUTERUNG ENERGETISCHER MASSNAHMEN**

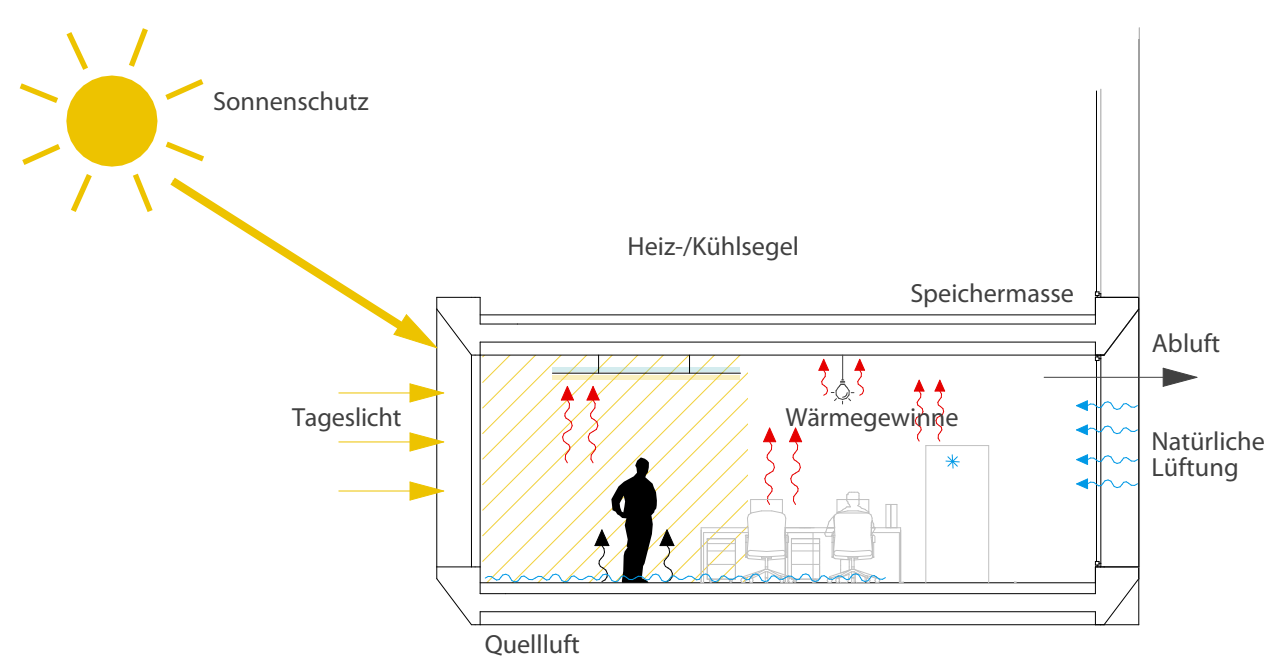
Der **Entwurfsansatz** folgt weitgehend dem bereits durch den Auslober vorgestellten haustechnischen Konzept. Gleichzeitig sind die architektonischen, entwicklunglichen und konstruktiven Überlegungen von dem Gedanken geleitet, bereits baulich optimale Voraussetzungen hinsichtlich **Behaglichkeit und Komfort** zu schaffen, die es ermöglichen, den Einsatz **haustechnischer Anlagen** auf ein unbedingt erforderliches **Mindestmaß** zu beschränken.

Neben einer energetisch sehr guten Gebäudehülle sind dies vor allem **Speichermassen**, die dem Gebäude thermische Trägheit verschaffen und die **Berücksichtigung interner Energiegewinne**, die durch die Nutzung eines Gebäudes, durch die Menschen und die Geräte wie Rechner, Beleuchtung, Kühlschränke etc. unweigerlich entstehen.

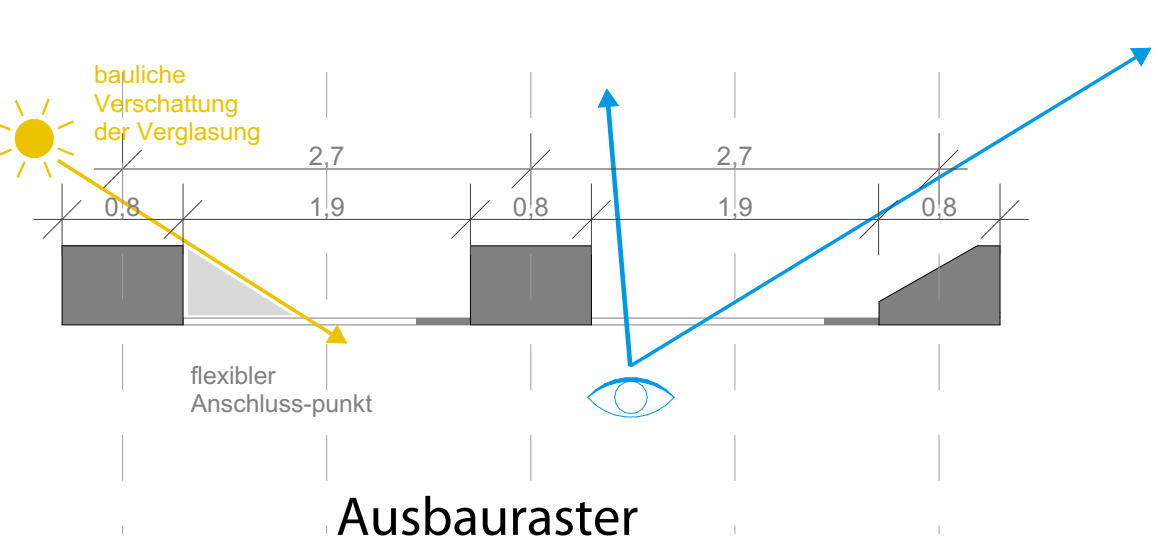
All diese Faktoren gilt es ernst zu nehmen, zu erfassen und durch eine intelligente, softwaregestützte Mess- und Steuertechnik energiesparend nutzbar zu machen. Hierzu bietet der Entwurf optimale Voraussetzungen.



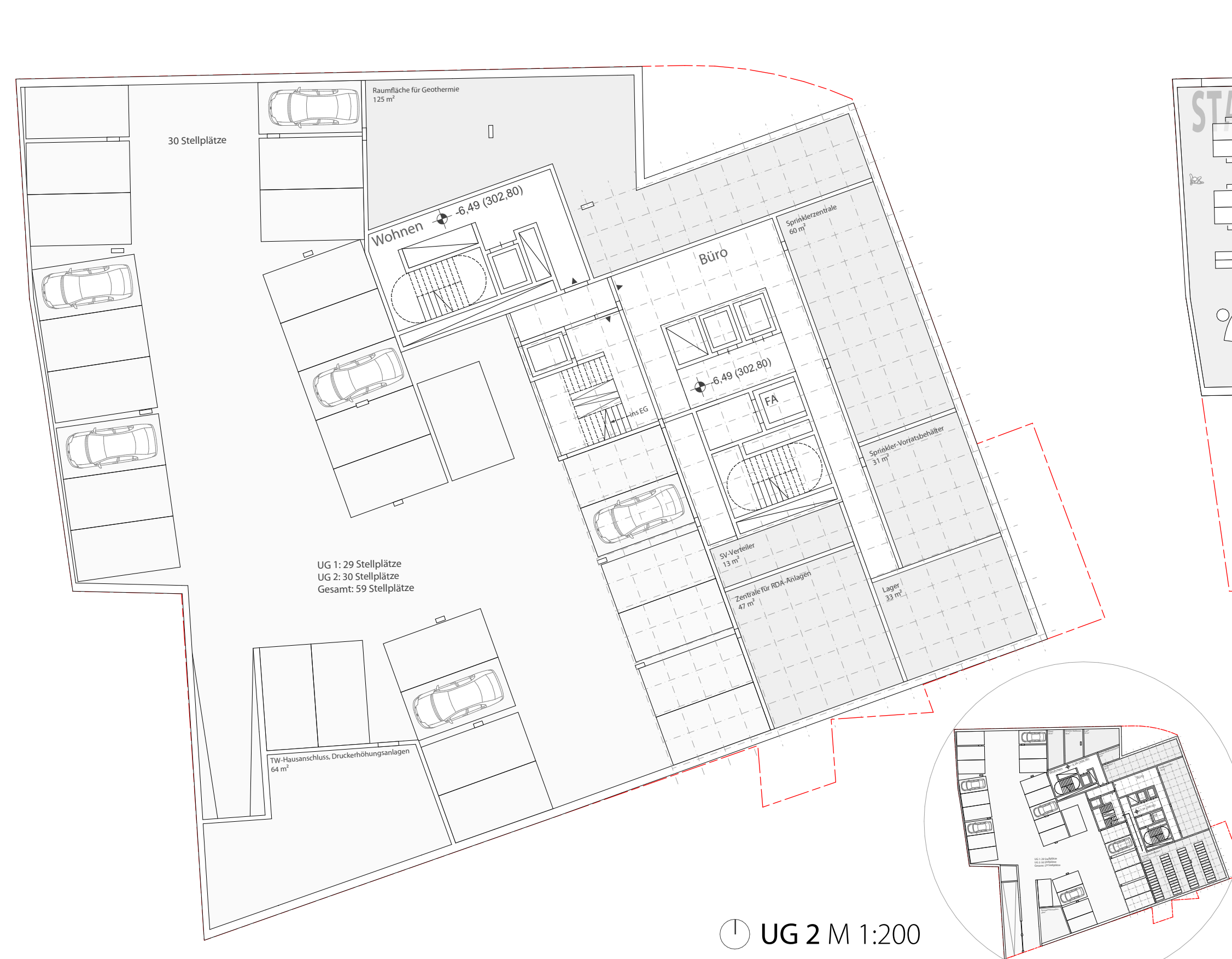
Lüftung



Energie



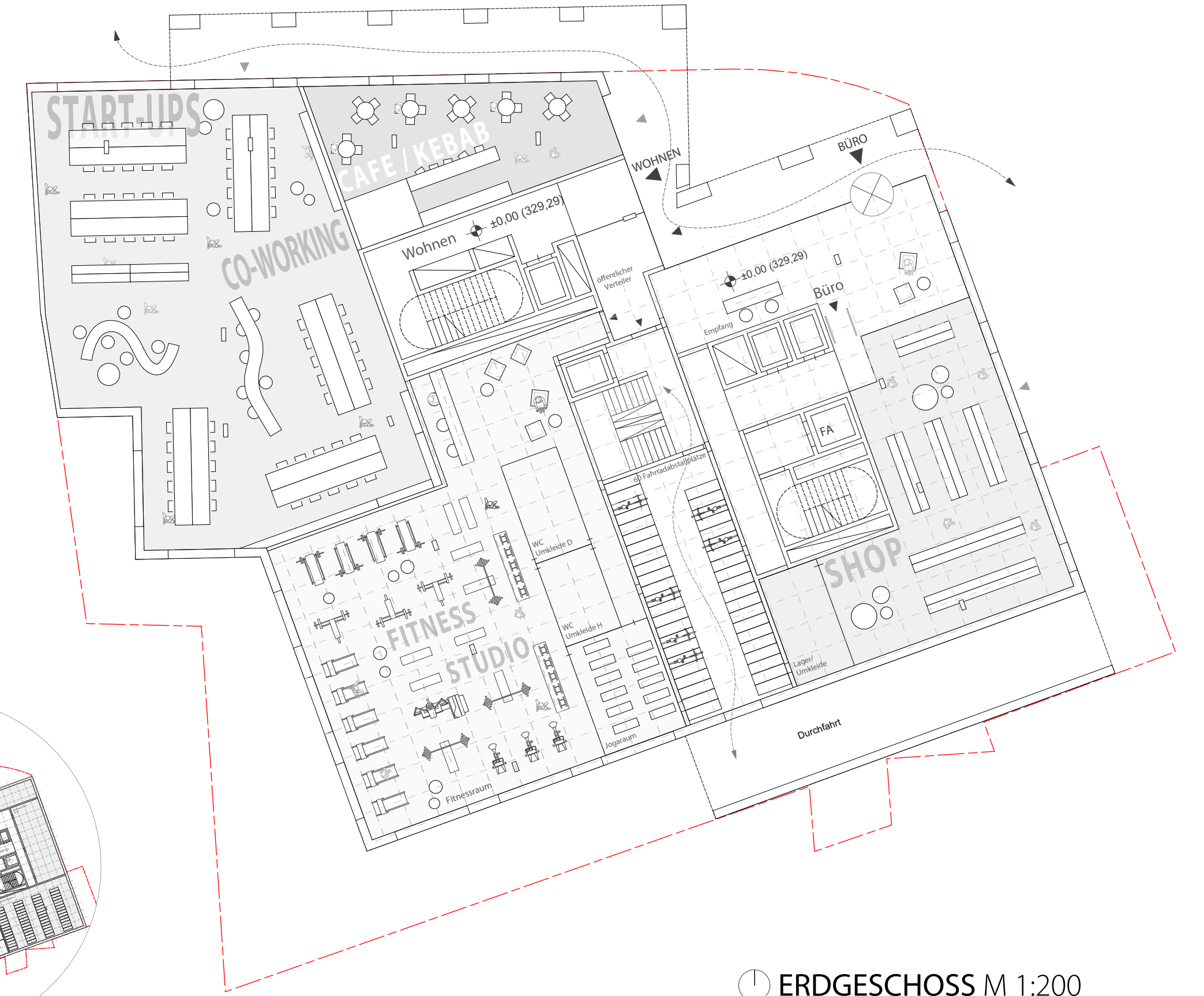
Ausbauraster



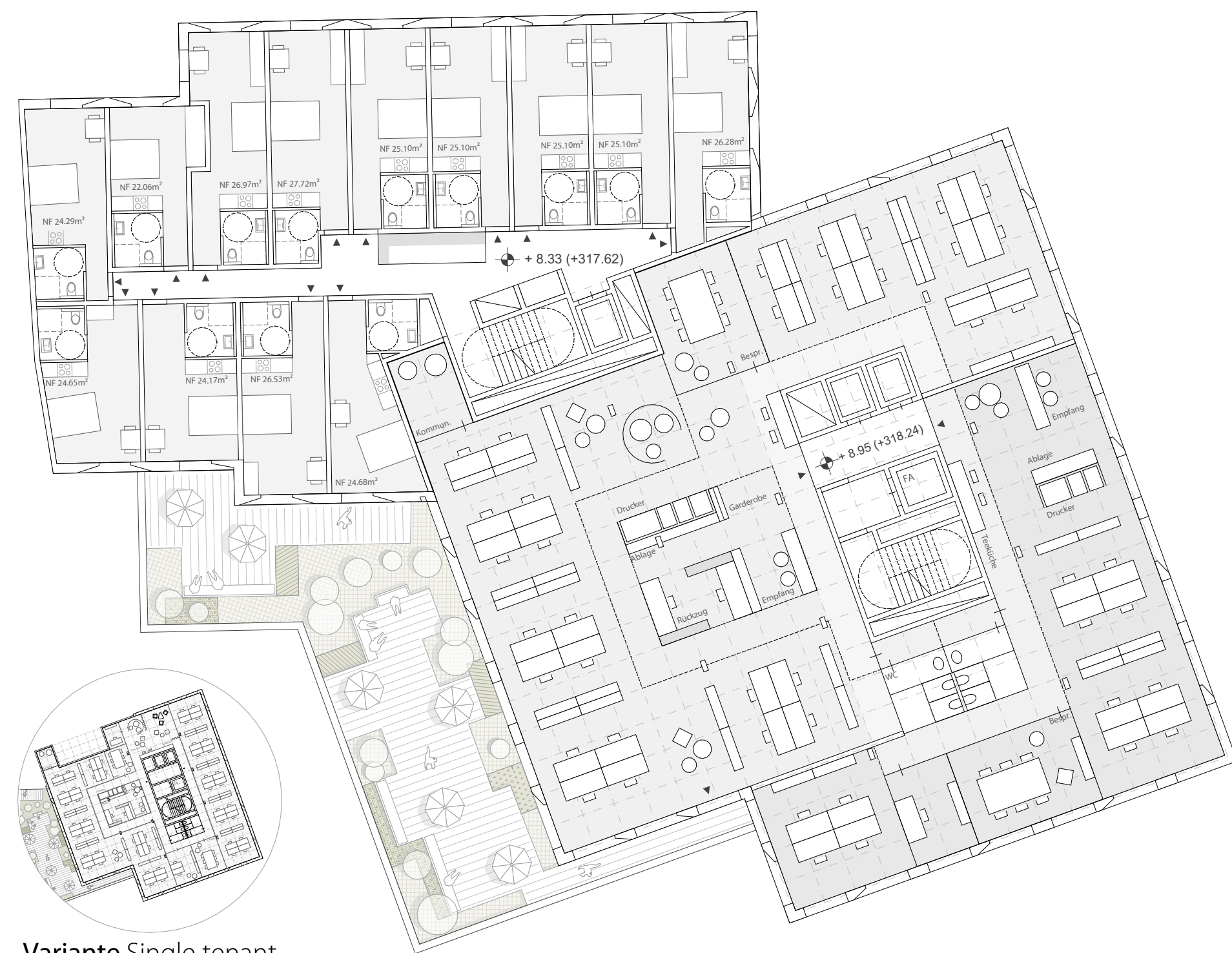
UG 2 M 1:200



UG 1

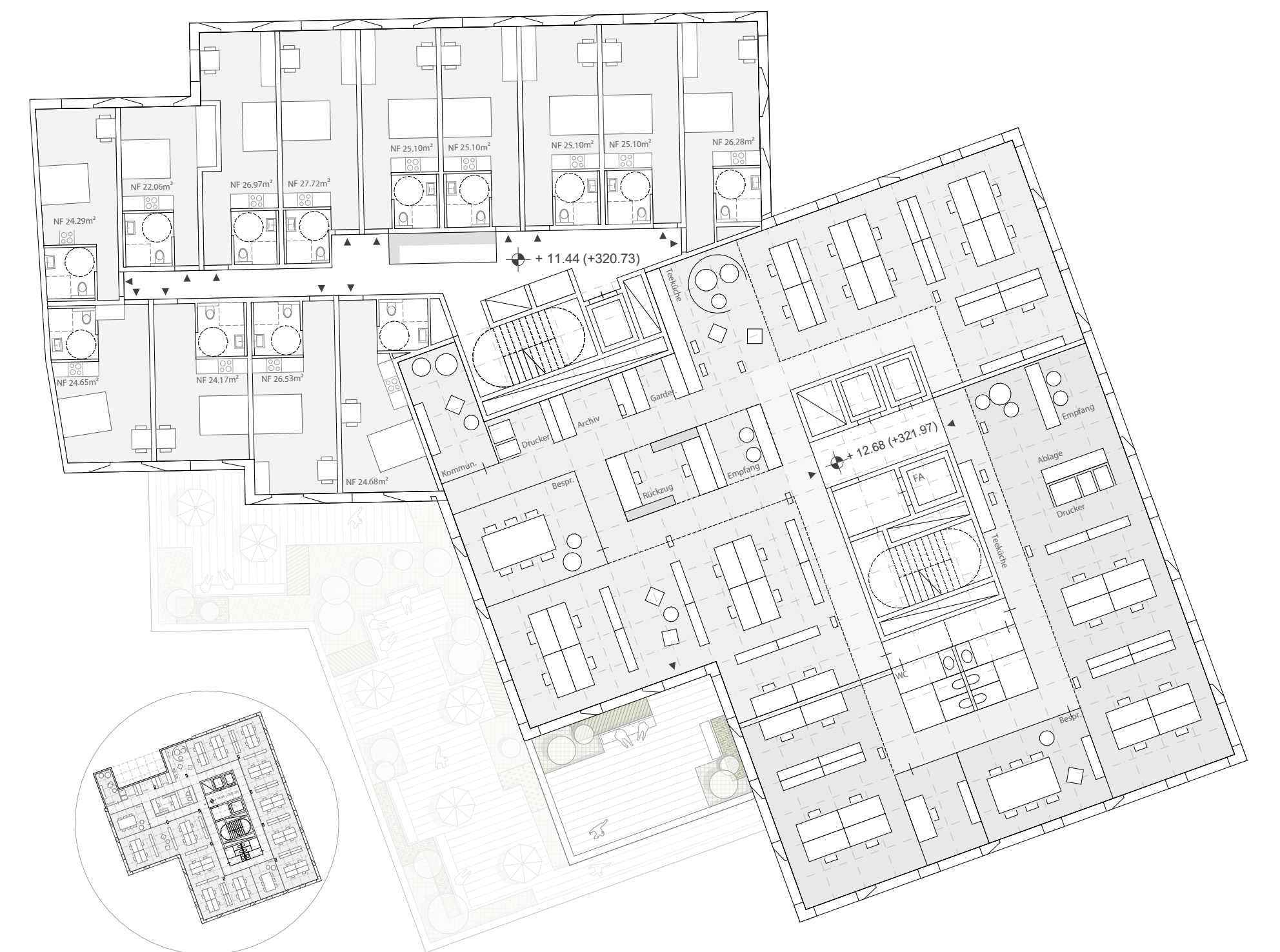


ERDGESCHOSS M 1:200



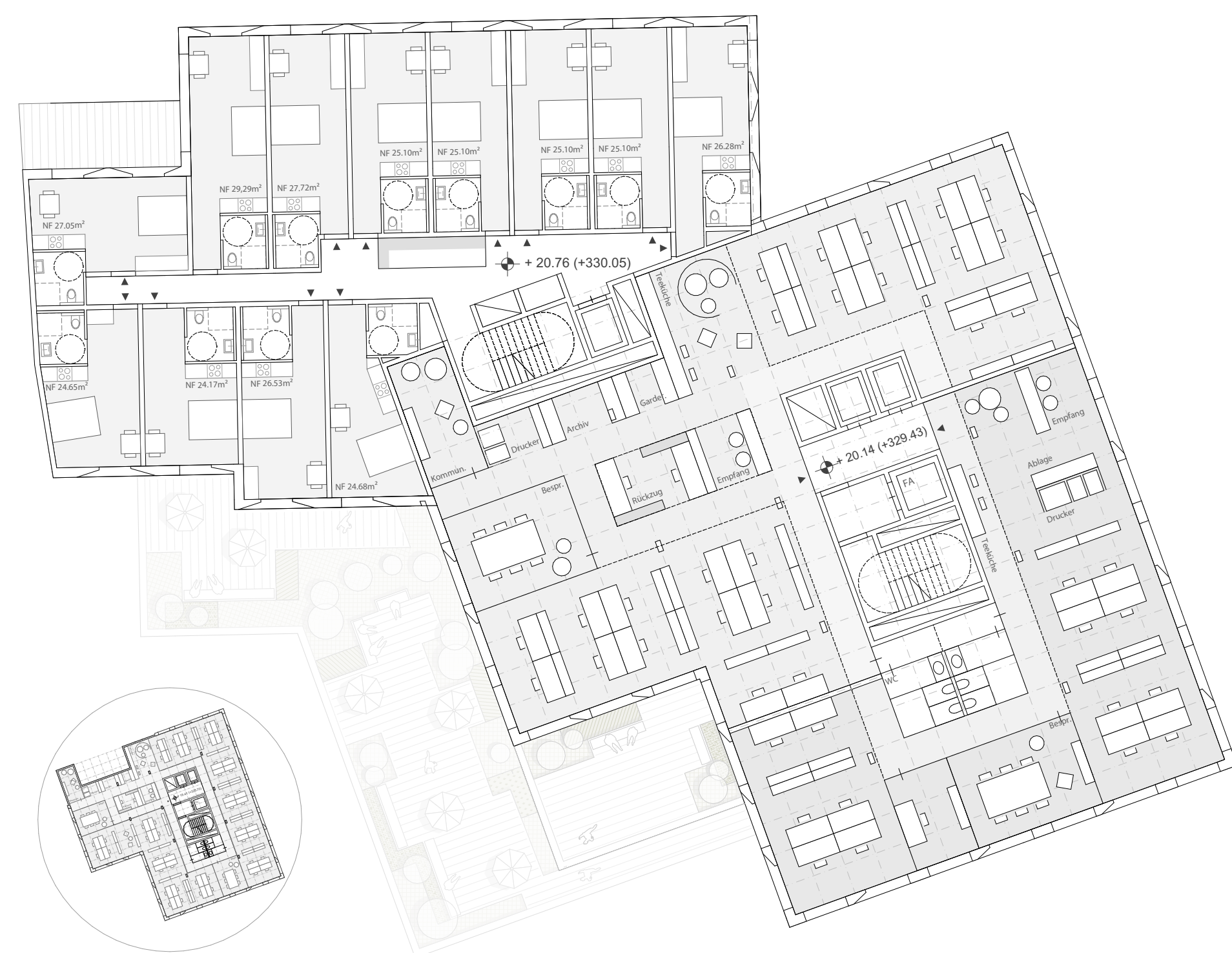
Variante Single tenant OG 1-O-G2

OG 1 M 1:200



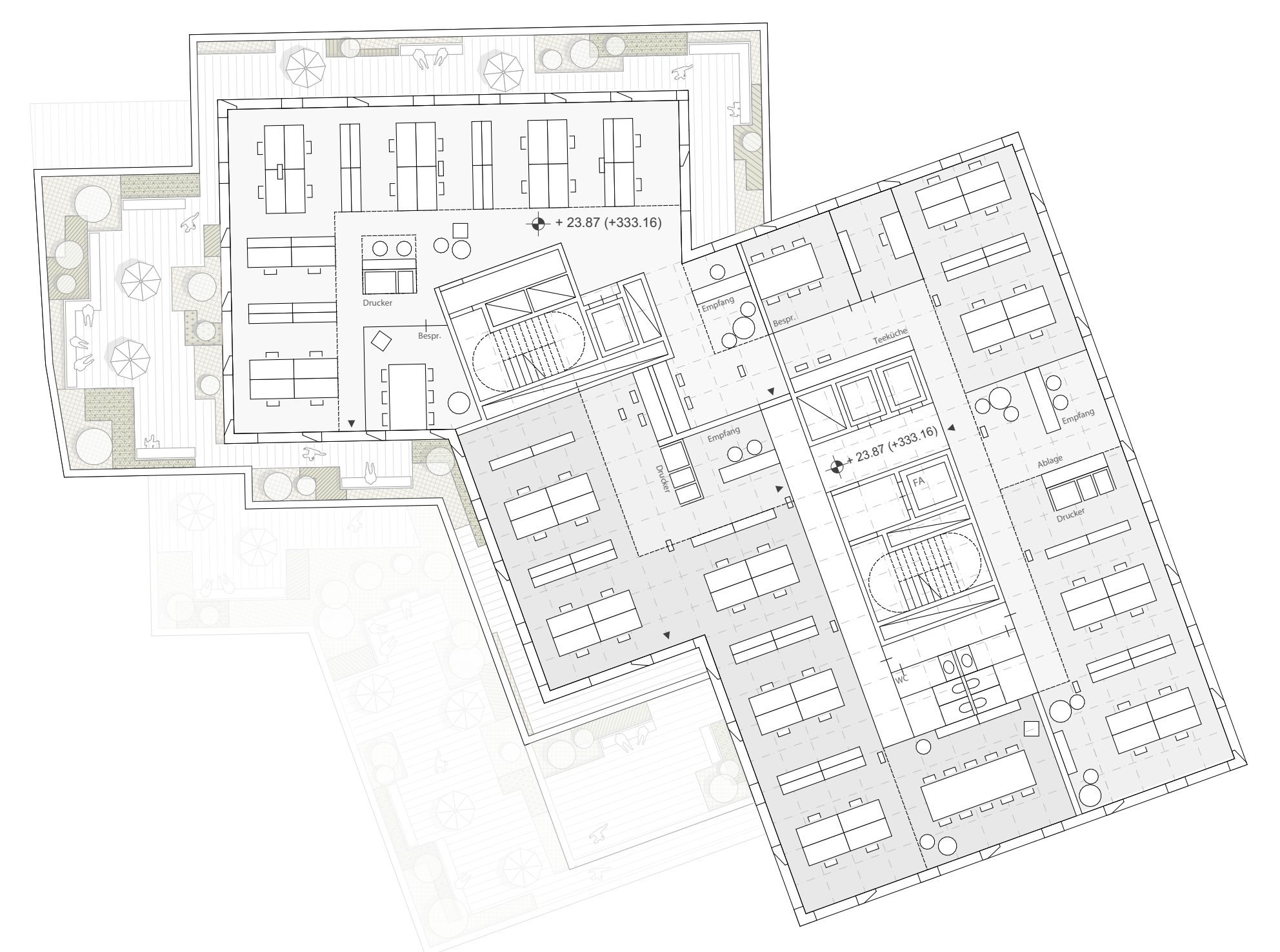
Variante Single tenant OG 3-4-5

OG 3 M 1:200

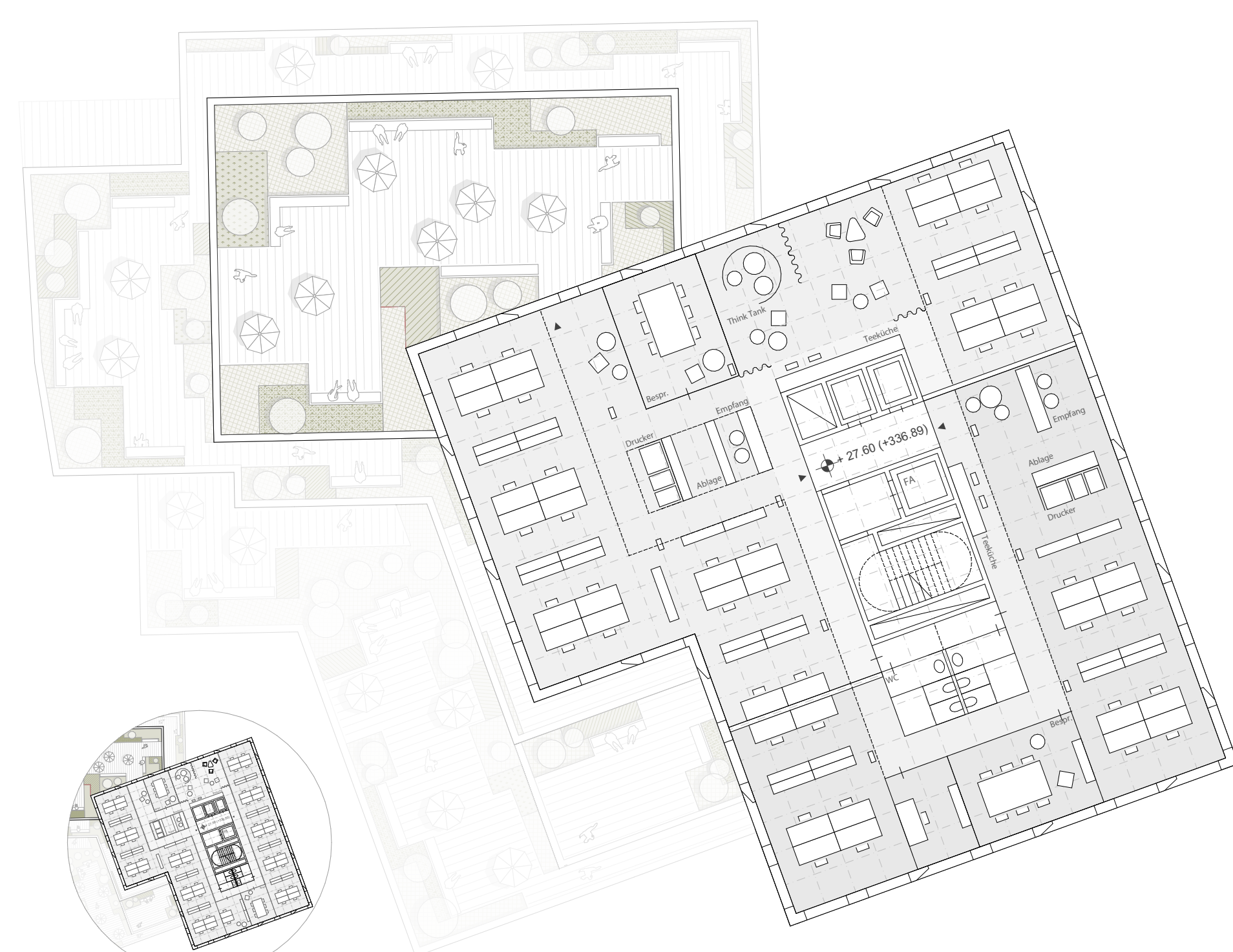


Variante Single tenant OG 6

OG 6 M 1:200

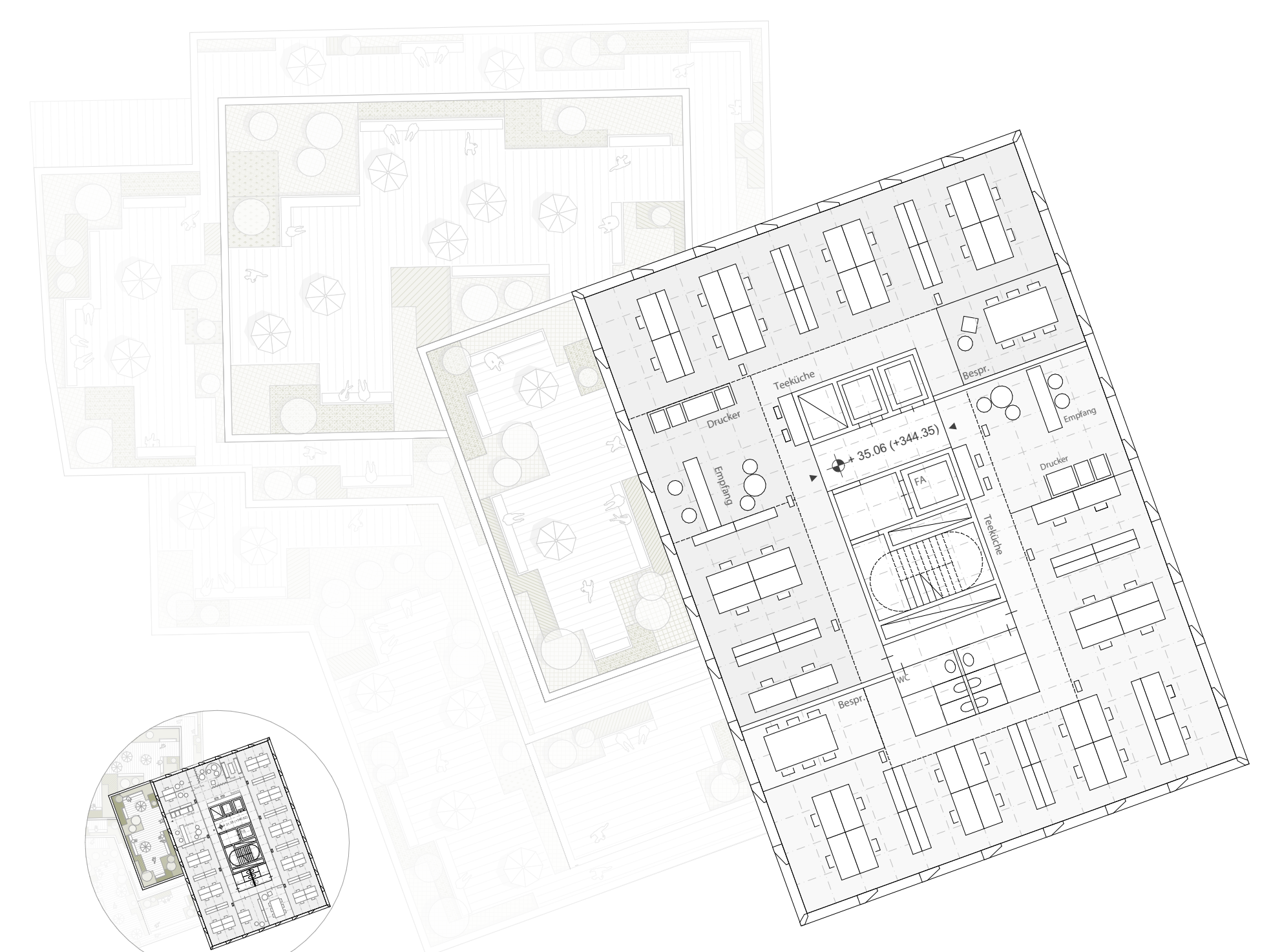


OG 7 M 1:200



Variante Single tenant OG 8

OG 8 M 1:200

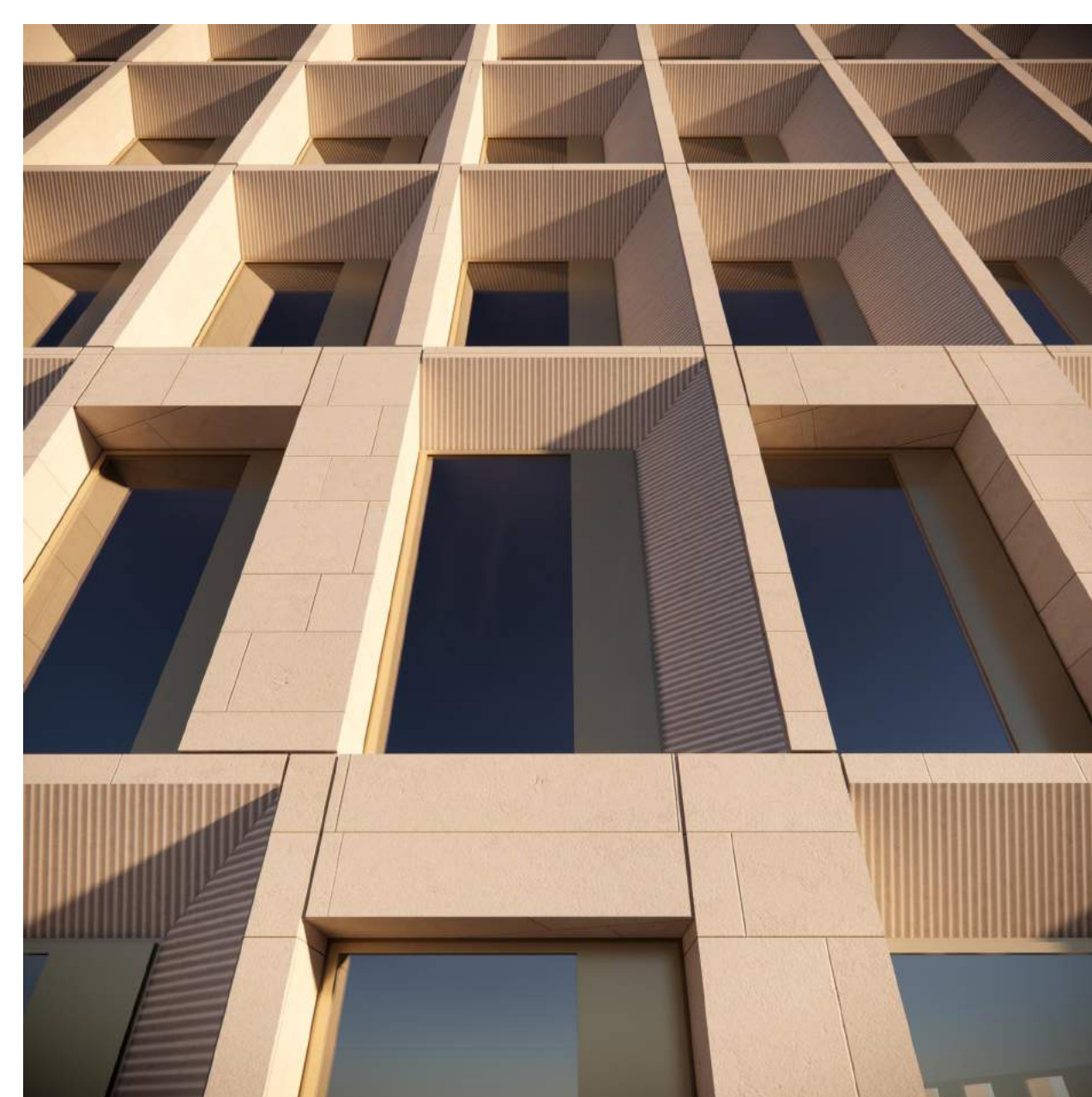
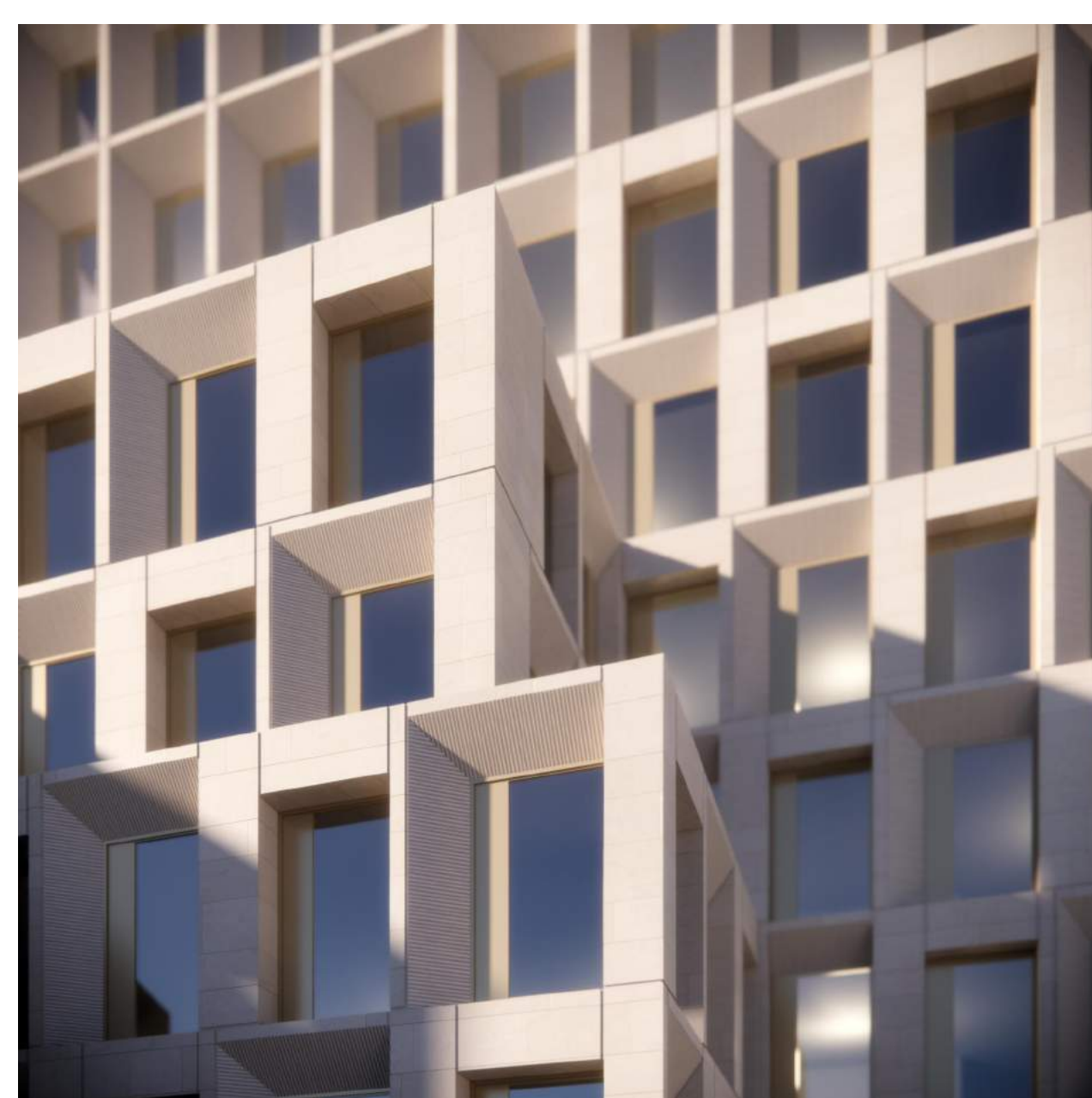


Variante Single tenant OG 8-9-12

OG 9-12 M 1:200



ANSICHT NORD M 1:200



### 03 ERLÄUTERUNG ENERGETISCHER MASSNAHMEN

Eine schon dem Tragwerk geschuldete **massive Fassade** und ebenso **massive Decken** sorgen für ein ausgeglichenes Innenraumklima, angenehme Oberflächentemperaturen und führen in Verbindung mit einem mineralischen Innenputz zu einem ausgewogenen Feuchtehaushalt und damit einem **gesunden Raumklima**.

Manuell öffnbare und gleichzeitig CO<sub>2</sub>- und temperaturgesteuerte Lüftungsklappen in der Fassade ermöglichen grundsätzlich eine **natürliche Frischluftzufuhr** (und zusätzliche Nachtkühlung), die durch ein Quellsystem ergänzt wird.

In den besonders lärm-belasteten Zonen sind die Lüftungsklappen mit integrierten Schallsorbent ausgestattet. Ihre Geometrie gewährleistet ein effizientes Strömungsverhalten ohne Zuglufterscheinungen zu verursachen.

Die Fenster sind innen bündig angeschlagen, sodass eine maximal tiefe Laibung bereits für eine bauliche Verschattung sorgt, die durch außenliegende, semitransparente Gewebestores ergänzt wird.

**Raumhohe Verglasungen** gewährleisten dabei zusammen mit den insgesamt hell gestalteten Oberflächen ein **hohes Maß an Tageslicht** im Gebäude.

So kann ein großer Bereich über lange Zeiträume auf künstliches Licht verzichtet werden.

Mit dieser Systematik kann über weite Strecken Behaglichkeit und ein angenehmes Raumklima bereits ohne zusätzliche Maßnahmen sichergestellt werden.

Um über den Jahresverlauf auftretenden thermischen Lastspitzen wirksam begegnen zu können, werden alle Bereiche mit Heiz- und Kühlsiegeln ausgestattet, die zusammen mit zusätzlichen innenliegenden Sicht- und Blendschutzvorhängen auch zur akustischen Bedämpfung beitragen.

In den Apartments mit überwiegender Nordausrichtung wären ggfs. auch bereits ergänzende Infrarot-Paneele ausreichend. Die abgehängten Deckensegel werden nur partiell eingesetzt, um möglichst viel Speichermasse des Gebäudes aktivieren zu können.

Indem der Entwurf bereits Vorhandenes einbezieht und damit energetische Potentiale durch seine bauliche Ausformung nutzt, kann der Einsatz teurer und wartungsintensiver haustechnischer Anlagen auf ein notwendiges Maß beschränkt und die **Lebenszykluskosten deutlich reduziert** werden.

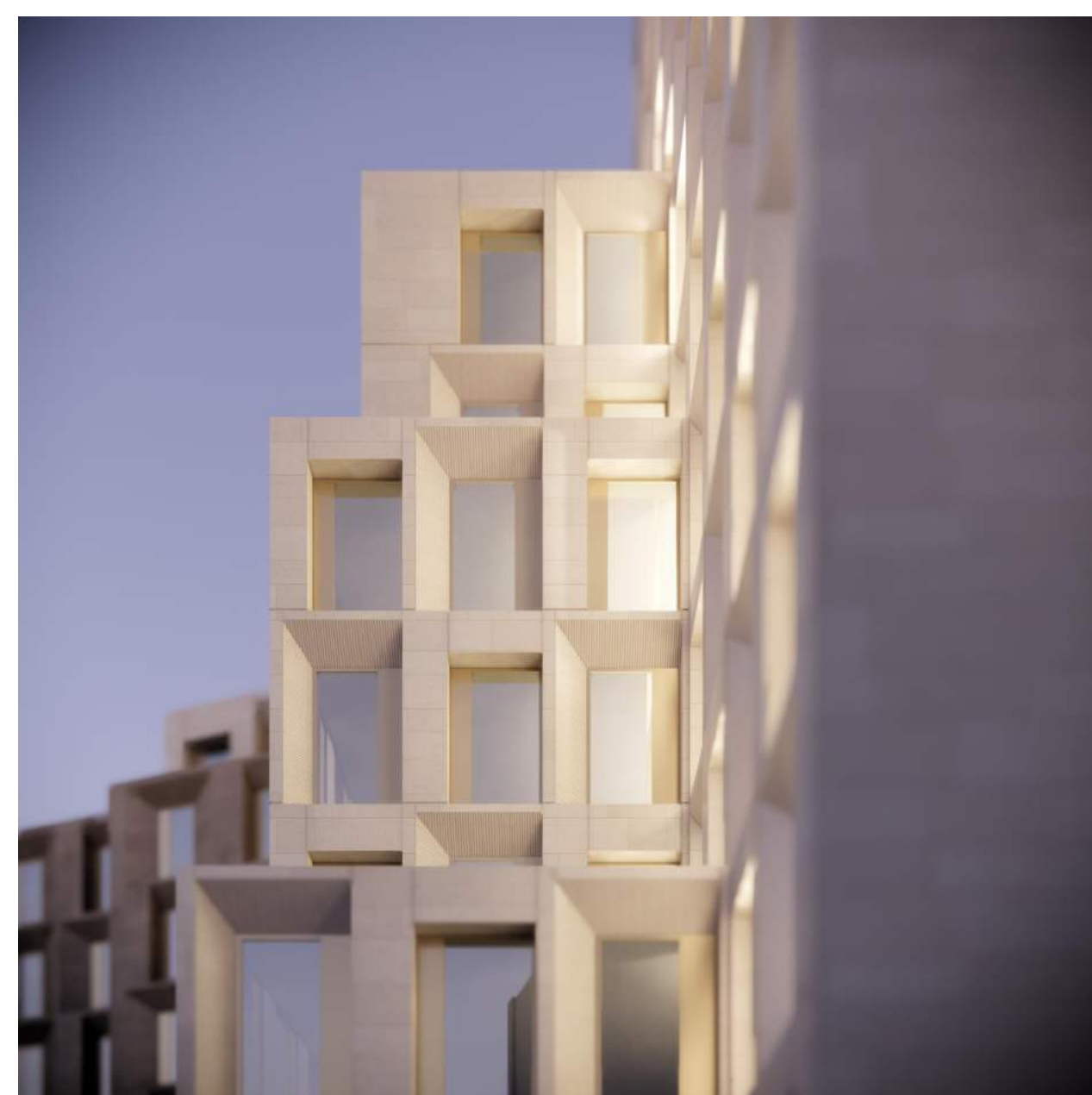
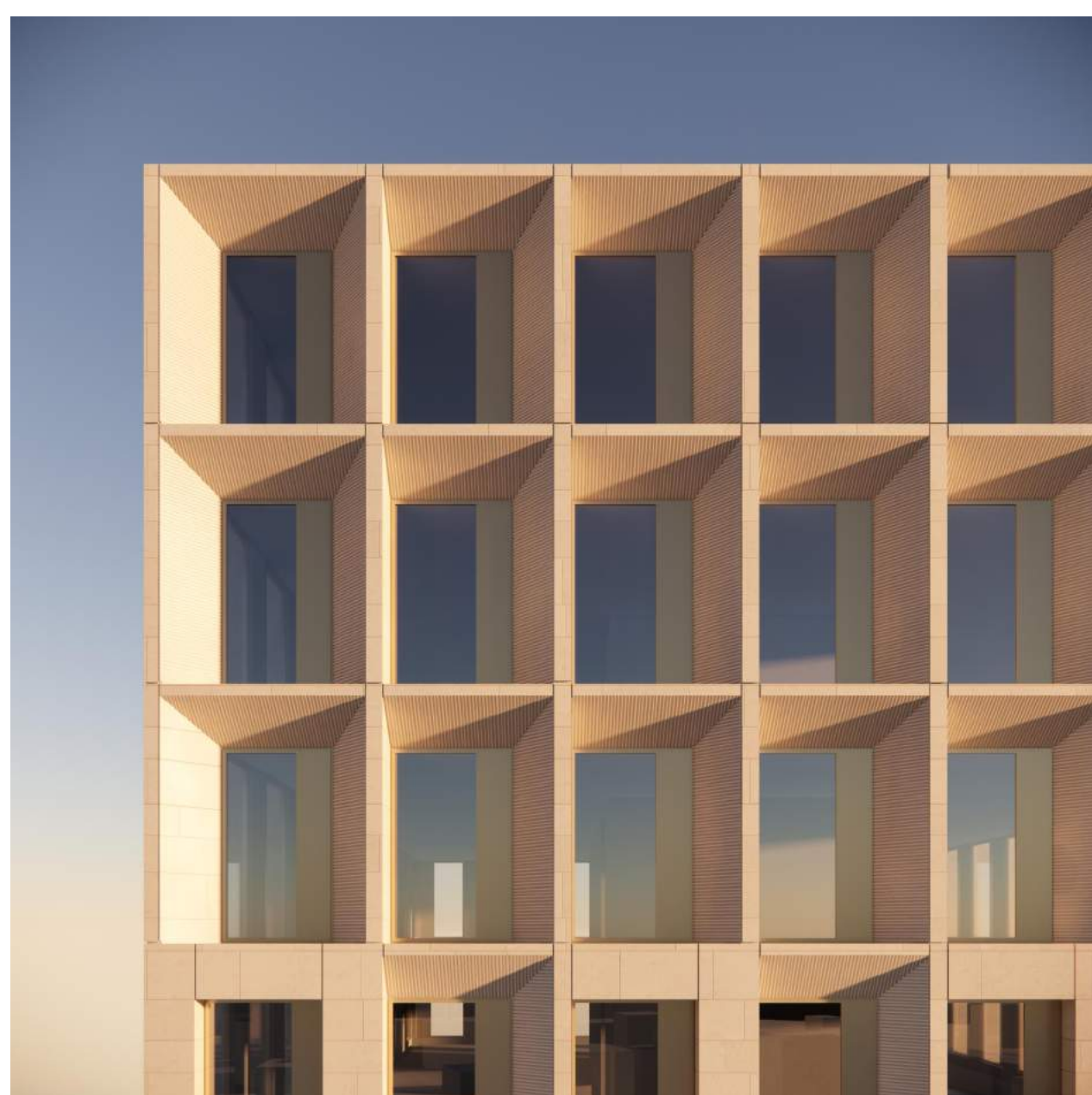
Zusammen mit einer **robusten und werthaltigen Materialisierung**, einem hohen Maß an Komfort und Behaglichkeit, ist das Gebäude insgesamt auf eine **sehr lange Lebensdauer** ausgelegt.



ANSICHT SÜD M 1:200



ANSICHT NORD-OST M 1:200



**04 ERSCHLISSUNG UND NUTZUNGSKONZEPTE**

Das Prinzip, Möglichkeiten zu eröffnen und damit eine **lange Lebensdauer** zu gewährleisten, bestimmt auch die **Struktur** des Gebäudes, die konsequent auf **Nutzungsneutralität** und **größtmögliche Flexibilität** der Grundrissgestaltung ausgelegt ist.

Trotz der in den unteren Geschossen teilweise größeren Gebäudetiefen, sind alle Bereiche **sehr gut natürlich belichtet**. Die Fassadenstruktur weist eine Vielzahl von Anschlussmöglichkeiten auf und gewährleistet größtmögliche Grundrissflexibilität.

Appartements und Bürohaus werden über benachbarte Eingänge getrennt und mit jeweils nur einem Erschließungskern **effizient erschlossen**.

**05 KONSTRUKTION UND MATERIALITÄT**

Der gesamten **Gebäudestruktur** liegt ein Raster von 1,35/1,35 m im Bürohaus und 1,35/1,10 m im Wohnriegel zugrunde.

Die Fassade ist tragend ausgebildet. Das **Tragwerk** ist im wesentlichen als konventionelle Stahlbeton-Konstruktion konzipiert.

Vor dem Hintergrund einer angestrebten **Lebensdauer** von deutlich über 100 Jahren, ist dies durchaus eine angemessene Konstruktionsweise, die zu dem auch den hohen Anforderungen an die **Wirtschaftlichkeit** bzw. die Erstellungskosten entspricht.

Nicht zu unterschätzen sind auch die damit einhergehenden **Speichermassen** und die thermische Trägheit, die für das energetische Konzept eine wichtige Rolle spielen.

Die **Materialität** des Entwurfs ist insgesamt geprägt von den Aspekten **Dauerhaftigkeit, Einfachheit und Wiederverwertbarkeit**.

Auch wenn Städtebau und Architektur auf eine angemessene lange Lebensdauer von mehreren Generationen hin angelegt sind, werden viele Teile des Ausbaus periodisch ausgetauscht und erneuert werden müssen.

Einfache und natürliche Materialien bieten die besten Voraussetzungen für eine durchgängig konsequente **Kreislaufwirtschaft** („cradle-to-cradle“).

Dies sollte auch für einen Mietausbau gelten. Insofern werden dort **modulare und wiederverwendbare** Bauteile wie z. B. Paneele aus Holz oder Glasteile als sinnvolle Prinzipien des Ausbaus vorgeschlagen.

Alle **Oberflächen** sind **hell** und mit einem relativ hohen Reflexionsgrad geplant, um Tageslicht optimal nutzen zu können.

Zusammen mit den zu Wartungszwecken offenen Fenstern und den integrierten Lüftungslücken kann die Fassade in Teilen elementiert und über mehrere Rasterfelder vorgefertigt werden.

