



Blick von der Zeppelinstraße

Städtebaulich architektonischer Ansatz

Für die Setzung der neuen Bauvolumina entlang der Zeppelin- und Glärnisstraße sind für uns die folgenden Gesichtspunkte ausschlaggebend:

- Städtebaulich überzeugende Anordnung der Baumassen in jeder Phase der Realisierung, insbesondere der räumliche Dialog zwischen dem Neubauvolumen der 2. Bauabschnitte und dem bestehenden V-förmigen Verwaltungsgebäude („Torsoqualität“), sowie dem Gebäude Abbruchstraße 77

- Attraktive öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet Obertorf und dem Seeufer durch das Wettbewerbsgrundstück

- Freigestellte, sich wenig überlagernde Gebäudevolumina, um zum einen gute Arbeitsbedingungen mit viel Außenbezug zu schaffen, zum anderen die Sichtbeziehungen zum See aus dem höher gelegenen Wohngebiet Obertorf nicht zu stark einzuschränken

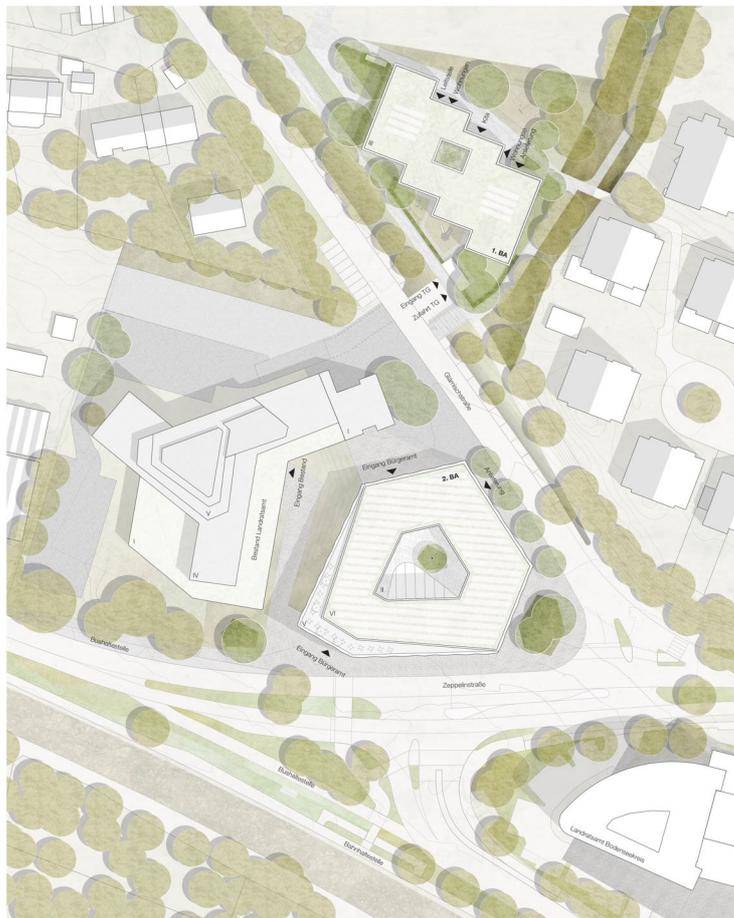
- Erhalt großer Teile des wertvollen Baumbestands entlang der Zeppelinstraße

Die vorgenannten Schlüsselthesen resultieren in einer eher defensiven, stark auf die topografische und bauliche Umgebung reagierenden Entwurfshaltung, die mit der Anordnung polygonal ausgeformter Baukörper arbeitet. Sie bauen keine dominanten Richtungen oder Strukturlinien innerhalb des Wettbewerbszentrums auf, schaffen gute Vorpätze und großzügige Öffnungen zum See und berücksichtigen den Baumbestand entlang der Zeppelinstraße. Die teilweise Ausbildung von Straßengraben unterstreicht diese Haltung und sorgt für eine angenehme Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung und zu den Platzflächen zwischen den Gebäuden. Das Gebäude Abbruchstraße 77 bleibt auch in Zukunft das höchste Gebäude an dieser Stelle.

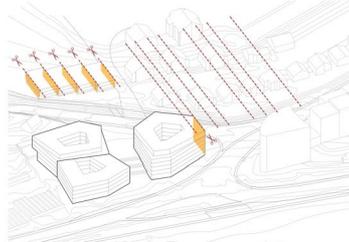
Baubabschnitte

Der 1. Bauabschnitt präsentiert sich als verpirgelter, dreigeschossiger Baukörper über einem Teilgarageneck mit fünf bis sechs Geschossen, der die Ausrichtung der Häuser des östlich anschließenden Wohngebietes Obertorf aufnimmt. Die Kindertagesstätte im östlichen Erdgeschossbereich erhält durch die Gebäudeverengung angenehme proportionierte Freiräume im Süden.

Mit Fertigstellung des 2. Bauabschnitts, dem so genannten Kopfbau, entsteht ein räumlich spannender, auf proportionierter Vorpätz zwischen westlichem Bestandsgebäude und Neubau, der mit Erstellung des 3. Bauabschnitts später zu einer großzügigen Freitreppe umgestaltet wird, welche die beiden Vorpätze des künftigen Landratsamts an der Zeppelin- und Glärnisstraße verbindet. Über einen Stockbaukörper innerhalb der Freitreppe wird der 2. Bauabschnitt mit den Bauabschnitten 3 und 4 verbunden.



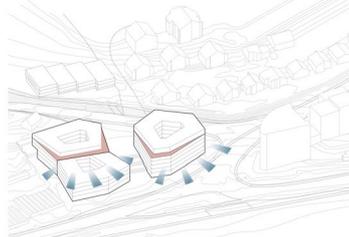
Lageplan Bauabschnitte 1 + 2 mit bestehendem Landratsamt M 1:500



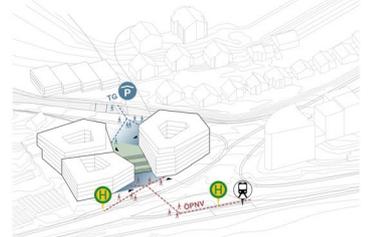
Aufgreifen vorhandener Richtungen



Wege- und Grünverbindung



Terrassierung und Seebezug



Erschließung und Eingänge

Zugunsten einer stadträumlichen Öffnung im Bereich des Hauptzugangs an der Zeppelinstraße schlagen wir alternativ zur Nachbarskelderde vor, den 3. Bauabschnitt an der Glärnisstraße zu platzieren, zumal in diesem Zuge gleich die ansonsten unbenutzte räumliche Situation im Bereich der Teilgaragenauffahrt und des bestehenden Parkdecks innerhalb des neuen Gebäudes geklärt werden kann.

Der 4. Bauabschnitt wird direkt südlich an den 3. Bauabschnitt angestuft, stattdoch sich gegenüber diesem um ein Geschoss in Richtung See ab und rückt zugunsten der bestehenden Bäume von der Zeppelinstraße ab.

Erschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgung

1. Bauabschnitt: Die Erschließung für private PKW (Kfz) und Fahrzeuge der Feuerwehr erfolgt über die von Straße E abgehende Stichstraße zum westlichen Grundstücksbereich (vgl. Batauvgang Obertorf). Von hier werden die Wohnungen und die Kita über Fußwege erschlossen. Die Teilgaragenauffahrt befindet sich gemäß Vorgabe an der Glärnisstraße.

2. Bauabschnitt: Die Stellplätze für den 2. Bauabschnitt werden in der Teilgarage des 1. Bauabschnitts nachgewiesen.

Das zweigeschossige Foyer des künftigen Landratsamts wird über zwei Eingänge erschlossen, einen an der Zeppelinstraße und einen an der Glärnisstraße. Die öffentliche Hauptadresse befindet sich an der Glärnisstraße in direkter Nähe zur Teilgarage des 1. Bauabschnitts, von wo aus man das Gebäude über eine Galerieebene betritt. Ebenfalls im Norden, jedoch vom oberen Vorpätz abgewandt, befindet sich auch die leicht abgegrenzte Anlieferung. Aber auch der südliche Zugang, wo sich die Bus- und Bahnhaltstellen befinden, wird insbesondere für Nutzer des ÖPNV künftig ein attraktiver Anknüpfungspunkt werden.

Ein gestaffelter Teilgarageneckel erstreckt sich vom bestehenden, künftig durch den 3. Bauabschnitt zum Teil überbauten Parkdeck bis zur Zeppelinstraße.

Freizeitanlagen

Der von Norden kommende Grünzug wird aufgegriffen und durch das Wettbewerbsgebiet weitergeführt. Im 1. Bauabschnitt entsteht ein Landschaftsplateau mit einem Spielplatz für das Wohnen, sowie den Außenbereichen der Kindertagesstätte. Entlang des unteren öffentlichen Weges verläuft eine Stützmauer. Der Weg im Osten bildet einen barrierefreien Anstieg auf das Landschaftsplateau. Gemäß des Batauvgangplans wird der Bauabschnitt von Norden erschlossen und sicher dadurch die Anlieferung sowie den Hof- und Bringverkehr für die Kindertagesstätte. Acht Stellplätze stehen oberirdisch zur Verfügung. An den Hauszugängen befinden sich insgesamt 20 Fahrradstellplätze und kleine Außenhöfe.

Im 2. Bauabschnitt wird der Grünzug durch Pflanzstein über die Straße hinweg fortgesetzt. Durch deren gezielte Platzierung und Drehung entstehen dabei sportnützliche Zwischenräume, die sich an den Zugängen zu großzügigen Eingangsflächen weiter, Sitzbänke und kleine Spielbereiche erhöhen die Aufenthaltsqualität und bieten Platz für die wartenden Besucher und Mitarbeiter. Zwischen den Gebäuden wird die große Freitreppe durch Rampen ergänzt um eine barrierefreie Durchwegung sicher zu stellen. Überspannt wird der Grünzug durch eine lockere Baumsetzung aus herrschenden Arten. Der Baumbestand im Westen und Süden wird soweit wie möglich erhalten.

Innere Organisation

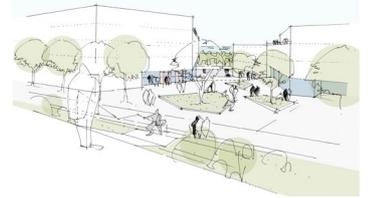
1. Bauabschnitt: Im westlichen Gebäudeteil befindet sich die Lobby, die übrigen Flächen im Erdgeschoss werden durch die Kita belegt. Die zwei darüber liegenden Wohnschosse werden über zwei Hauptzugänge und Treppentürme erschlossen. Ein kleiner zentraler Lichthof sorgt für durchweg gut beleuchtete Wohnungsräume.

2. Bauabschnitt: Ein zweigeschossiges, tagesbelichtetes Foyer mit einer der beiden Eingänge verbindenden Freitreppe empfängt die Besucher des Kopfbaus. Das Bürgeramt befindet sich im Erdgeschoss und bietet neben dem unter einem Oberlicht angeordneten zentralen Empfangs- und Informationsbereich großzügige Wartezonen und Flächen für Information und ggf. Wechselausstellungen. Der große, in zwei Räume aufteilbare Sitzzugang, befindet sich im Erdgeschoss und kann für Veranstaltungszwecke mit dem Foyer zusammengeschaltet werden. Die Besprechungs- und Beratungstische sind im südöstlichen Bereich des Erdgeschosses angeordnet.

Im Zuge der Erstellung des 3. und 4. Bauabschnitts werden diese je nach Bedarf über eine erdgeschossige Verbindung unter dem nördlichen Vorpätz an den 2. Bauabschnitt angeschlossen. Im obersten Geschoss befindet sich die Kantine im „Süeterass“ und spektakulärem Blick über den Bodensee.

Gastronomiekonzept

Das Gastronomiekonzept soll eine mitarbeiterorientierte, individuelle Verpflegung mit attraktiven Angeboten auf ernährungsphysiologisch hohem Niveau und bei gleichzeitig wirtschaftlicher Betriebsweise ermöglichen. Ein hochwertiger gastronomischer Auftritt, verbunden mit angenehmer Atmosphäre, soll im Mitarbeiterrestaurant die gewünschte hohe Akzeptanz gewährleisten und die Einrichtung zu einem Kommunikationsort werden lassen. Die Ausgabestationen (Pavillon) werden nach den Hauptgerichten gegliedert. Somit enthält ein Pavillon sämtliche Menükomponenten, und der Gast muss im Regelfall auch nur ein Pavillon anlaufen (One Stop Konzept). Alle Pavillons sind jeweils autonom ausgestattet oder mit angeschlossenen Zugang zur warmen und kalten Küche angeordnet. Die Versorgung der Theken erfolgt zeitlich entkoppelt, also außerhalb der Stoßzeiten, und ermöglicht einen nachschubfreien Betrieb während der Hauptbesuchzeit.



Blick von oberhalb der Glärnisstraße



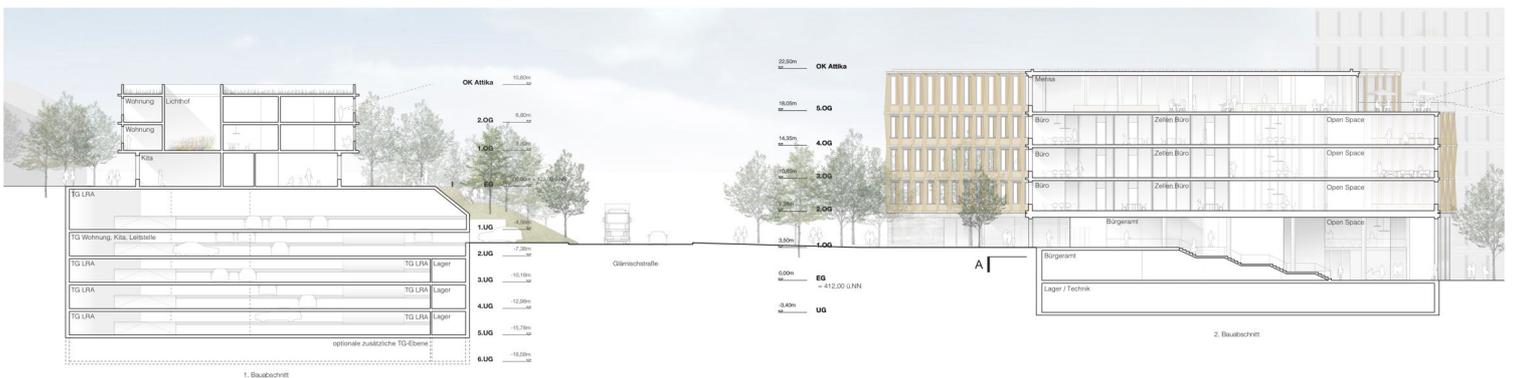
Bürgeramt



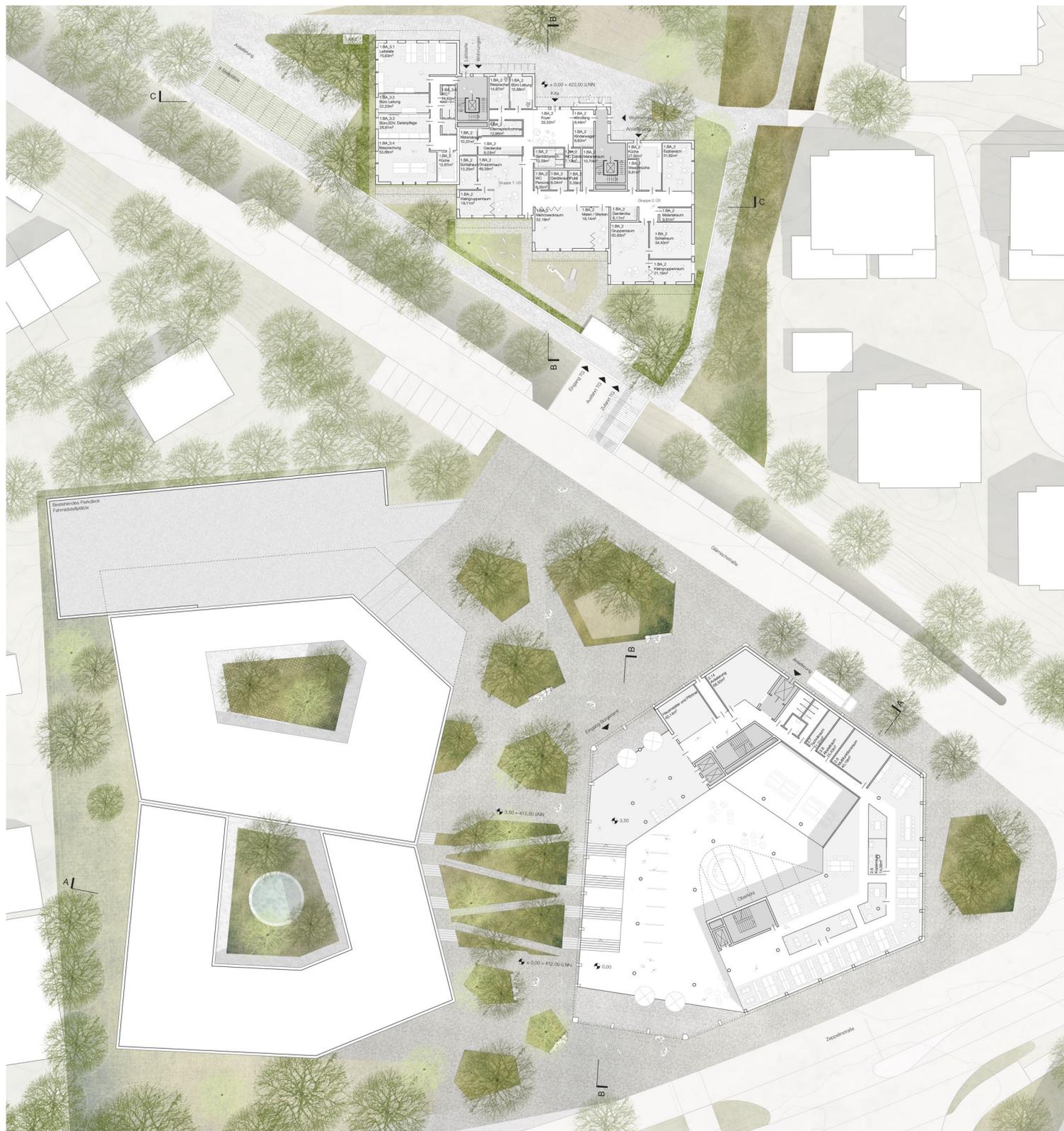
Lageplan Bauabschnitte 1 - 4 M 1:500



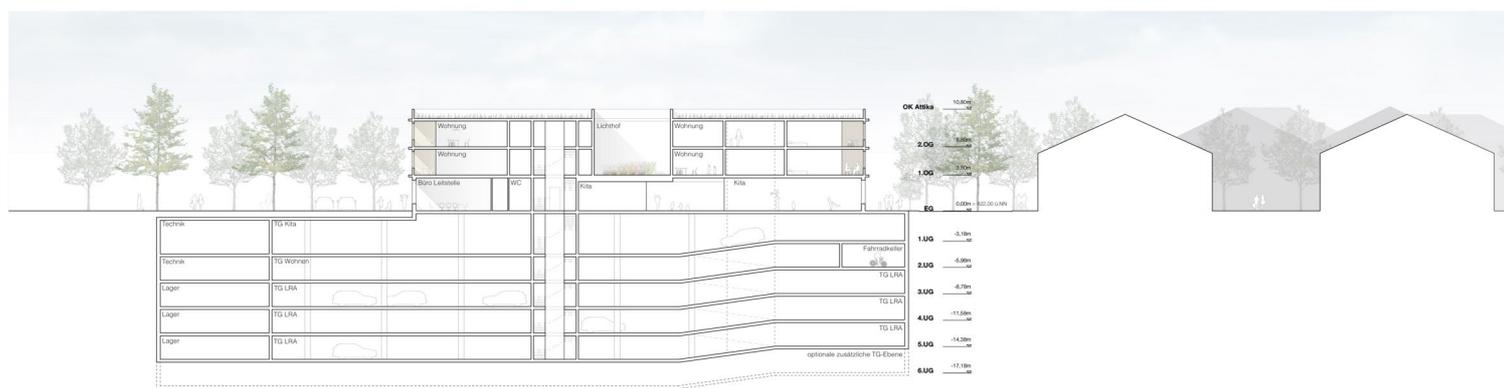
Grundriss 1. Bauabschnitt TG/ 2. Bauabschnitt EG M 1:200



Schnitt B-B M 1:200

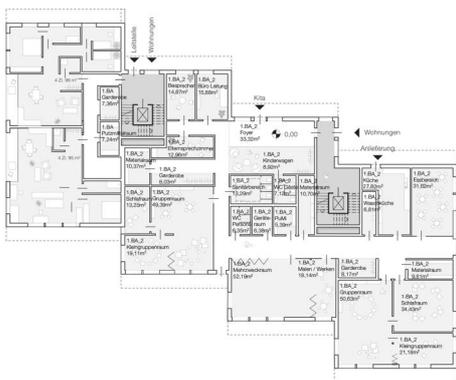


Grundriss 1. Bauabschnitt EG/ 2. Bauabschnitt 1.OG M 1:200



Schnitt C-C M 1:200

1. Bauabschnitt



Grundriss 1. Bauabschnitt EG Alternative mit Wohnungen statt Leitstelle M 1:200



Grundriss 1. Bauabschnitt 1.-2. OG M 1:200



Ansicht Süd 1. Bauabschnitt M 1:200



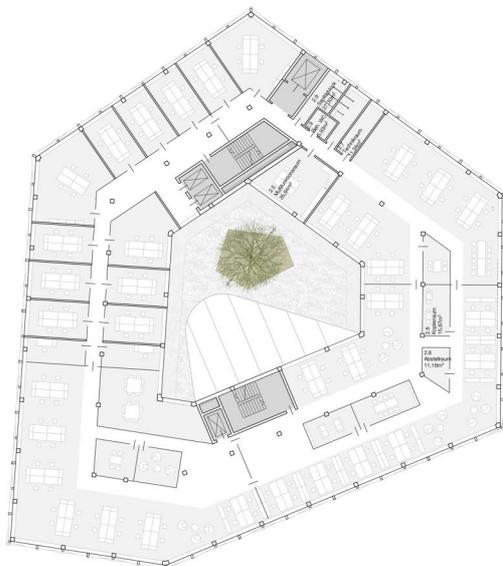
Ansicht Nord 1. Bauabschnitt M 1:200



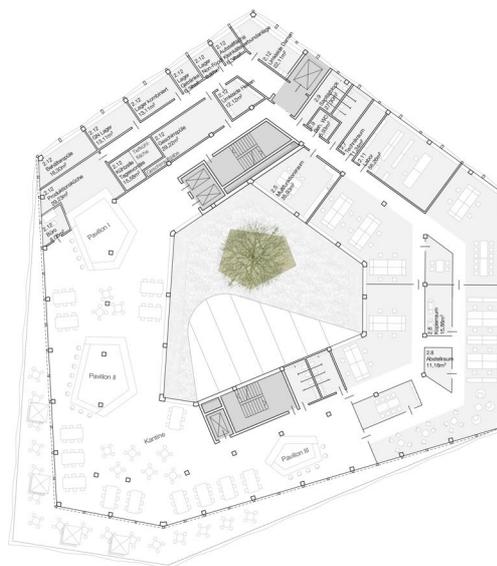
Ansicht Ost 1. Bauabschnitt M 1:200



Ansicht West 1. Bauabschnitt M 1:200



Grundriss 2. Bauabschnitt Regelgeschoss 2.-4. OG M 1:200



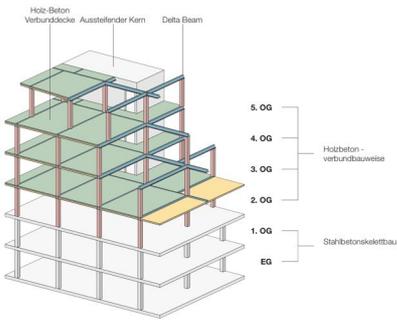
Grundriss 2. Bauabschnitt 5. OG M 1:200



Ansicht Ost 2. Bauabschnitt M 1:200



Ansicht Süd 2. Bauabschnitt M 1:200



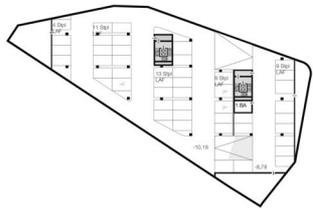
Tragwerkskonzept

Die Tragkonstruktion der Gebäude des 1. und 2. Bauabschnitts ist eine Mischkonstruktion. Es wird darauf geachtet, die Materialien ihren Eigenschaften und Stärken entsprechend einzusetzen. Alle unterirdischen Bauteile sind selbständig in Betonbauweise errichtet. In den oberirdischen Betonbau eingearbeitet sind die aufgebenden Kerne mit der Vertikalschließung. Sie sind das Rückgrat der Konstruktion und stellen diese in horizontaler Richtung aus. Die Gründe für die Materialwahl liegen in erster Linie beim Brandschutz, beim Schallschutz und der Wirtschaftlichkeit.

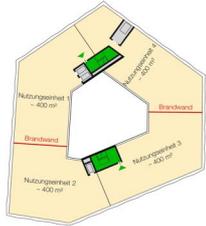
1. Bauabschnitt: Über der Tiefgarage und dem Erdgeschoss in Stahlbetonskelettbauweise werden die beiden Obergeschosse mit den Wohnungen als Skelettbau mit Stützen aus Buchen-Furnierschichtholz und deckengleichen Trägern aus Stahlträger ausgeführt. Sie sind zusammengesetzt aus Brettspantholzplatten und einem vor Ort gegossenen Überbeton. Der Beton hat mehrere Funktionen. Er erhöht die Tragfähigkeit der Balken und sorgt für die nötige Masse für den Schallschutz. Gleichzeitig bildet er das Holzblech an die ausstieflenden Kerne.

2. Bauabschnitt: Aufgrund der erforderlichen Stützweiten in den öffentlichen Bereichen erstreckt sich die Stahlbetonskelettkonstruktion vom Untergeschoss bis ins 1. Obergeschoss und schließt mit einer 70cm starken Transferplatte ab.

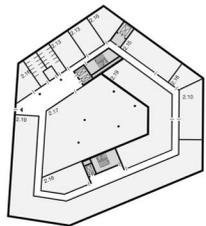
Der darüber liegende Bereich der Tragstruktur wird wie im 1. Bauabschnitt als Holzverbundkonstruktion ausgeführt. Die Gebäudeteile und vom Kern umschlingende Innenwände sind richtungende Bauteile. Die Gebäudeteile sind aus vorgefertigten Elementen aufgebaut, die gleichzeitig mit der Tragstruktur montiert werden. Innenwände sind Teil des Gebäudebaus.



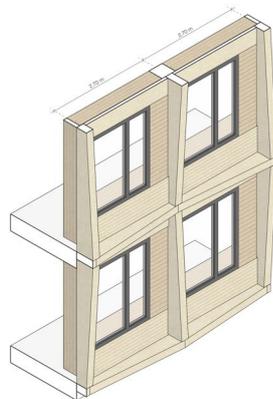
Grundriss 1. Bauabschnitt 2. UG M 1:500



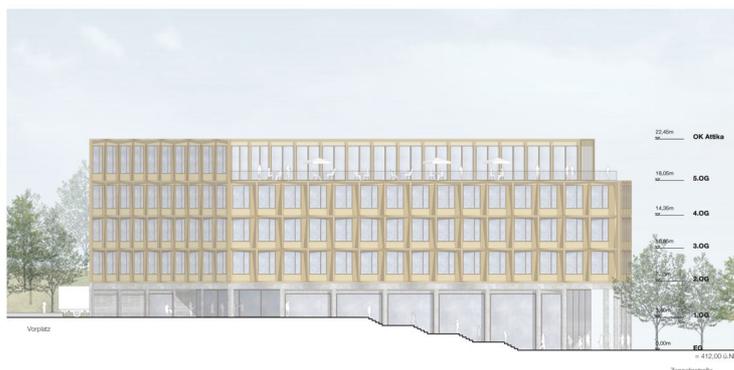
Brandschutzkonzept Regelgeschoss 2. Bauabschnitt M 1:500



Grundriss 2. Bauabschnitt UG M 1:500



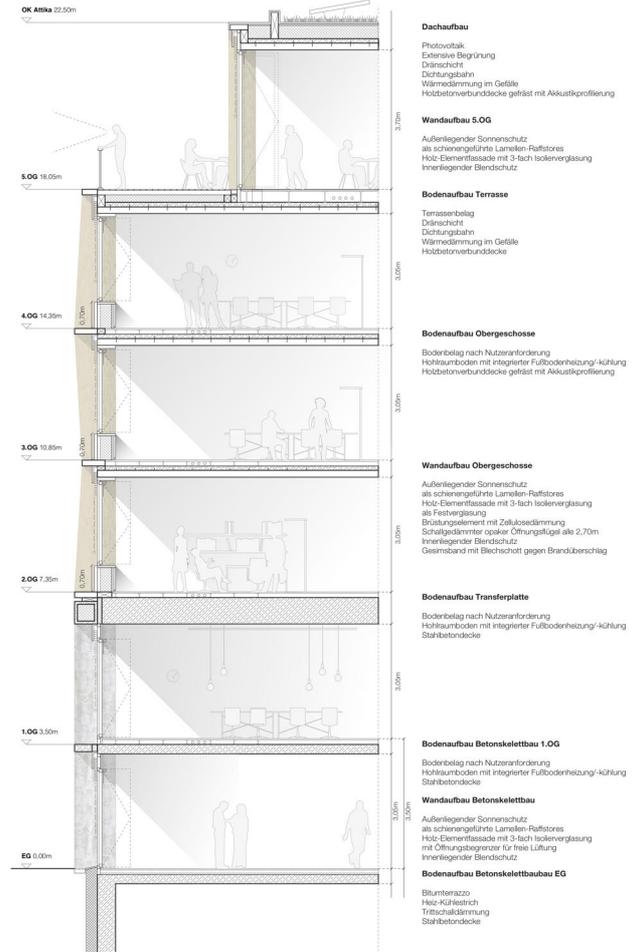
Fassadenmodule M 1:500



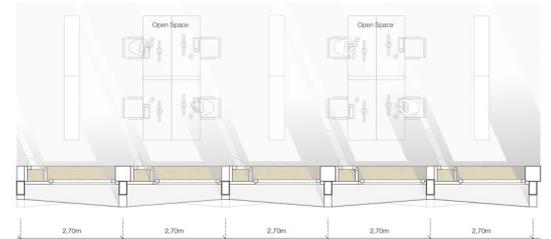
Ansicht West 2. Bauabschnitt M 1:200



Ansicht Nord 2. Bauabschnitt M 1:200



Fassadenschnitt vertikal 2. Bauabschnitt M 1:50



Fassadenschnitt horizontal 2. Bauabschnitt M 1:50

- Dachaufbau**
Photovoltaik
Extensive Begrünung
Dränschicht
Dichtungsbahn
Wärmedämmung im Gefälle
Holzbetonverbunddecke gefestigt mit Akustikprofilierung
- Wandaufbau 5. OG**
Außenliegender Sonnenschutz als schrägengefällige Lamellen-Raffstores
Holz-Elementfassade mit 3-fach Isolierverglasung
Innenliegender Brandschutz
- Bodenaufbau Terrasse**
Terrassenbelag
Dränschicht
Dichtungsbahn
Wärmedämmung im Gefälle
Holzbetonverbunddecke
- Bodenaufbau Obergeschosse**
Bodenbelag nach Nutzeranforderung
Hohlraumboden mit integrierter Fußbodenheizung/-kühlung
Holzbetonverbunddecke gefestigt mit Akustikprofilierung
- Wandaufbau Obergeschosse**
Außenliegender Sonnenschutz als schrägengefällige Lamellen-Raffstores
Holz-Elementfassade mit 3-fach Isolierverglasung als Festverglasung
Bildungselement mit Zuluftabschirmung
Schallgedämmter opaker Öffnungslügel alle 2,70m
Innenliegender Brandschutz
Gemeinschaft mit Blechschicht gegen Brandüberschlag
- Bodenaufbau Transferplatte**
Bodenbelag nach Nutzeranforderung
Hohlraumboden mit integrierter Fußbodenheizung/-kühlung
Stahlbetondecke
- Bodenaufbau Betonskelettbau 1. OG**
Bodenbelag nach Nutzeranforderung
Hohlraumboden mit integrierter Fußbodenheizung/-kühlung
Stahlbetondecke
- Wandaufbau Betonskelettbau**
Außenliegender Sonnenschutz als schrägengefällige Lamellen-Raffstores
Holz-Elementfassade mit 3-fach Isolierverglasung mit Öffnungsgrenzen für freie Lüftung
Innenliegender Brandschutz
- Bodenaufbau Betonskelettbau EG**
Blumenterrazzo
Hoch-Kälteschutz
Trittschalldämmung
Stahlbetondecke