

Städtebau und Konzept

U-förmig schmiegt sich das neue Gebäude an den Bestand und um die Rotbuche und nimmt Bezüge aus der Umgebung auf. Dank seiner großen Flexibilität und Modularität reagiert es wie selbstverständlich auf individuelle Merkmale des Ortes. Es wirkt beruhigend auf eine ansonsten sehr heterogene Umgebung mit einem starken Rhythmus und einer durchgehend komponierten Gesamtform. An den zwei Eingängen an den Gebäudeecken scheint die lebendige Innenwelt des Hofes nach außen und saugt Nutzer und Besucher ins Grüne.

Ein überhöhter Akzent auf der Ecke Sachsenring betont die Eingangssituation des ansonsten 5-geschossigen Volumens. Gleichzeitig schafft es ein Pendant zum Sachsenturm der ehemaligen Stadtmauer. Der Eingangsbereich reagiert auf die Rücksprünge des Institut Français und schafft ein großzügiges Entrée. Zur Mitte, entlang der Hardefuststraße, verneigt sich der Baukörper vor seinem denkmalgeschützten Gegenüber und reagiert mit einer Dachlandschaft auf den Garten des Institut Français. Die Ecke an der Lothringer Straße, ist weithin sichtbar als das Ende der diagonalen Kaesenstraße und bekommt daher hohe Aufmerksamkeit und ist somit eine prominente zweite Adresse. Entlang der Lothringer Straße staffelt der Baukörper bis zu zwei Geschossen herunter. Hierdurch werden nicht nur die Höhen des Nachbarn aufgenommen, sondern auch die Belichtung des Hofes aus südlicher Richtung erreicht.

Flächen - Dichte - Flexibilität - Nachhaltigkeit

Mit dem geplanten System lassen sich problemlos 9.000 m² BGF erreichen. Es ist sogar eine Erhöhung der Flächen um weitere ca. 10 % möglich (weitere Ausnutzung des Tiefgaragenbonus) reduzierte man die zahlreichen Lufträume und nutze man Teile des 5. Obergeschosses auch als Innenräume. Wichtig ist in dem Zusammenhang: Einfache Zerlegbarkeit, wiederlösbare Verbindungen, Intelligente Technik und Leitungsführungen etc. erlauben eine einfache Anpassung fast aller Gebäudeparameter an sich verändernde Bedingungen. Ein essenzieller Bestandteil für eine 100-jährige Nutzung des Gebäudes.

Modularität

Der Entwurf basiert auf einem Grundmodul von 6 x 6 Metern bei einem Fassadenraster von 1,5 m. Diese Maße erlauben die Abbildung sämtlicher gängiger Büroausbauten von Einzelzimmern bis hin zum Open-Space, vom konzentrierten Arbeiten bis hin zu unterschiedlichsten Kommunikations-Szenarien. Das Betonskelett erlaubt eine Erweiterung der Module in alle Richtungen. 4,5m Geschosshöhe im Erdgeschoss erlauben auch größere Versammlungen, Shops, Industrie 4.0 oder Gastronomie. Zum Hof hin ergänzen hölzerne Module im gleichen Raster die Struktur und schmiegen sich um den Baum. Mit Terrassen, Loggien und Balkonen entstehen attraktive Bonusflächen für die Arbeitswelten und erweitern den grünen Hof. Der Übergang zur Dachlandschaft ist fließend, Grenzen verschwimmen, Verbindungstreppe ermöglichen vertikale Vernetzung auch über den Außenraum...

Die modulare Stapelung reagiert individuell auf den Ort und seine spezifischen Eigenschaften. Die durch Subtraktion von Modulen ergeben sich Eingangsbereiche Reaktionen auf die Nachbarbebauung. Höhenstaffelungen Einhaltung der Abstandflächen, guter Lichteintrag etc. ergeben sich wie selbstverständlich.

Freiraum

Ausgehend von der Rotbuche entwickelt sich der Freiraum fließend vom Innenhof über Terrassen, Loggien und Balkone bis auf die Dachflächen. Hoffassaden lassen sich großformatig Öffnen, die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen, die Arbeitswelten erweitern sich in den Außenraum, Grün dringt nach Innen. Die Staffelung der Module begünstigt den Lichteinfall in den Hof. Im Duktus des Haupttragwerks fassen Holz-Pergolen Außenräume bilden Loggien, Balkone und Terrassen, sind Rankgerüst, rhythmisieren den Raum und tragen Solarpaneele.

Wertschätzung des Vorhandenen – „Grundstücks-Mining“ – Rekombination

Im derzeitigen Bestand sind viele wertvolle Rohstoffe gebunden. Einige können gut geborgen werden und wiederverwendet werden. Etwa Natursteinplatten an Fassaden und im Foyer und roter Backstein tauchen in den Freianlagen als hochwertige Bodenbeläge, Außenmöbel etc. wieder auf.

Konstruktion, Materialität, Nachhaltigkeit, Cradle to Cradle

Ein Stahlbetonskelett trägt Brettstapeldecken, Kerne aus Recyclingbeton steifen das Gebäude aus und gewährleisten sichere Fluchtwege. Wo möglich wird Holz als Rohstoff bevorzugt eingesetzt, alle anderen Materialein erfüllen hohe Ansprüche an Ökologie und vor allem Wiederverwertbarkeit. Zu diesem Zwecke werden auch alle Verbindungen einfach lösbar hergestellt, um Umbauten während des 100jährigen Lebenszyklus zu vereinfachen und die Rohstoffe auch darüber hinaus im Kreislauf zu halten.

Erschließung

Zwei Eingänge an den Gebäudeecken bilden den großzügigen Auftakt in das Gebäude. Eine Magistrale verbindet im Erdgeschoss die beiden Foyers. Hier liegen gemeinschaftlich genutzte Bereiche, Besprechungsräume, Co-Working Spaces, sind Möglichkeiten für Gastronomie und der Zugang zum gemeinsamen Innenhof. Über zwei Sicherheits-Treppenkerne in den Gelenkbereichen werden die Obergeschosse erschlossen. Das Erdgeschoss verzahnt sich über Treppen und Lufträume mit dem 1. Obergeschosse, interessante Blickbeziehungen.

Schallschutz

Schallschutzverglasung an den belasteten Stellen und intelligenter Einsatz kontrollierter smarter Lüftungstechnik erlauben ASR konformes Arbeiten.

Energiekonzept

Ziel des Projektes ist es, ein Gebäude nach höchsten Ansprüchen erweiterter Nachhaltigkeit und den Prinzipien des Cradle to Cradle zu konzipieren.

Da der Verglasungsanteil des Entwurfes relativ hoch ist, wird ein mildes, farbneutrales Sonnenschutzglas mit hoher Lichttransmission vorgesehen, das mit einem außenliegenden Sonnenschutz kombiniert wird. Zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes sind die Fenster so gestaltet, dass sie nachts geöffnet werden können (sommerliche Nachtauskühlung). Ein Vorteil des hohen Verglasungsanteiles ist die gute Tageslichtausnutzung. In Kombination mit einer Präsenzschtaltung der Beleuchtung führt dies zu Einsparungen. Zudem fördert Tageslicht ganz entscheidend das Wohlbefinden der Nutzer im Gebäude.

Die Decken der Holzkonstruktion enthalten eine raumakustisch wirksame Oberfläche und sollen sichtbar bleiben. Die gesamte Technik wird daher in Vertikalschächten und in einem Hohlraumboden installiert. Zur Verringerung des notwendigen Volumens der Luftführung wird die Lüftungstechnik an den Fassaden durch dezentrale Anlagen ausgelagert. Im Hohlraum verbleiben dann nur Heiz- und Kühlwasserleitungen, und Elektroleitungen. Sichtbare Holzoberflächen an Decken und Wänden regulieren auf natürliche Weise den Feuchtegehalt der Luft und erhöhen signifikant die Aufenthaltsqualität in den Räumen.

Alle Aufenthaltsbereiche verfügen über offenbare Fenster. Zusätzlich ist ein Baukastensystem zur mechanischen Lüftung vorgesehen. Die Räume erhalten dezentrale Lüftungsgeräte, die im Hohlraumboden integriert sind. Sie verfügen über einen bodengleichen Grill an der Fassade, über den auch geheizt und gekühlt werden kann. Die Ansaugung der Frischluft und die Fortluftausblaseung erfolgt wettergeschützt in den Fensterlaibungen. Die Installation erfolgt zunächst an jeder zweiten Fassadenachse. Bei Bedarf können weitere Geräte eingebaut werden. Das System entspricht auf diese Weise der **modularen und flexiblen Konzeption des Gebäudes**.

Regenerative Energie

Ein bedeutender Anteil der Pergolen der Dach- und Terrassenlandschaft tragen Solarpaneele.