

Das Generali Haus

Bauen für 100 Jahre

Erläuterungsbericht

26.03.2021



Als markanter Baukörper vermittelt das Generali Haus zwischen dem urbanen Maßstab am Sachsenring und der offenen Bauweise im Süden. Zum lärmgeschützten Hof umarmen moderne Arbeitswelten das grüne Refugium.

Das GENERALI Haus entsteht als moderne Arbeitswelt am Sachsenring. Die Adressbildung erfolgt zu dieser stadträumlich bedeutenden Straße. Gleichzeitig erfordert die Tiefe des Grundstücks, dass die Arbeitswelten eine Orientierung und Identität zu dem ruhigen Hof erhalten. Wir haben uns entschlossen, diesen Hof zu schließen, und vor den Emissionen von außen zu schützen. So entsteht ein Haus mit zwei Seiten:

Die geradlinige urbane Seite schließt die Raumkanten, und die weiche Hofseite umfährt spielerisch den durch die Rotbuche geprägten Grünraum.

Das zum Sachsenring sechsgeschossige Gebäude staffelt sich entlang der Hardefuststraße zweimal zurück und antwortet mit einer Viergeschossigkeit auf die sich im Süden anschließenden kleinteilige und offene Bauweise. Durch eine Fuge zum Bestandshaus öffnet sich der Hof nach Süden und leitet den Blick in den grünen Innenhof.

Auch entlang des Sachsenrings staffelt das Gebäude zurück, um zum Nachbarn die Höhe der Brandwand aufzunehmen. Es entsteht eine markante Ecke am Sachsenring/Lothringer Straße, dessen Bedeutung sich in der Erschließung Übereck wiederfindet.

Von hier lenkt eine zweigeschossige Lobby den Besucher ins Innere. Die geschwungenen Geometrien der Fassadenelemente und der Lobby greifen das Motiv der lebendigen Hoffassade auf. Die Transparenz der Fassade öffnet den Blick ins Grün des Hofes.

Teamorientiert [Konzentration und Kommunikation]

Ziel ist es, ein Haus zu schaffen, das flexibel auf die Bedürfnisse einer sich verändernden Arbeitswelt eingeht:

Der Hof ist die große Qualität des Hauses. Die Gebäudeform zelebriert die bestehende Rotbuche und schafft eine Identität des Arbeitens im Grünen.

Das Haus ist nicht für einen konkreten Nutzer geplant, sondern funktioniert für einen Großnutzer wie für zahlreiche Einzelnutzer gleichermaßen. Ein zweiter Zugang von der Hardefuststraße ermöglicht eine Aufteilung der Geschosse in jeweils 4 Nutzungseinheiten. Das Erdgeschoß eignet sich für Co-working und Besprechungsbereiche, die von der direkten Erschließung und dem Bezug zum Garten profitieren. Zwei innenliegende kompakte Treppenkerne lassen große zusammenhängende Bürolandschaften mit ausschließlich ruhigen „Endlagen“ zum konzentrierten Arbeiten entstehen. Zu den rechtwinkligen Straßenräumen orientieren sich vorzugsweise Zellenbüros, während sich open space mit hot desk und freier Möblierung am besten in den fließenden Räumen zum Hof orientieren. Besprechungsinself, Teeküchen und WC Räume liegen in der Mittelzone. Auch andere Aufteilungen, z.B. als komplettes Zellen- Open Space - oder Kombibüro lassen sich flexibel darstellen.

Die Andienung des Hauses erfolgt von Osten über eine entsprechende Zone im Erdgeschoss. Die Lastenaufzüge sind von hier direkt zu erreichen. Lagerbereiche sind im Untergeschoss vorgesehen.

Das Generali Haus [Eleganz und Unverwechselbarkeit]

Nach Außen nimmt die Fassade Bezug zu den Lochfassaden der umliegenden Gebäude. Kastenfenster ermöglichen eine individuelle Komfortbelüftung. Dabei sind die Rahmen leicht geneigt, so dass sich eine der Himmelsrichtung entsprechende Eigenverschattung der Fassade einstellt und ein Aufheizen dieser minimiert wird. Keramikbänder vermitteln zwischen der äußeren und der hofseitigen Fassade, die als Bandfassade den totalen Blick vom Innenraum in die Baumkronen ermöglicht. Die Elementfassade ist zwischen den Bändern geschuppt und erhält Lüftungsclappen zwischen den Schuppen sowie einen außenliegenden Sonnenschutz.

Tragwerkskonzept [Holzhybrid]

Es ist eine doppelte Holzhybridvariante vorgesehen: Während die zu den Grundstücksaußenseiten gelegenen Deckenbereiche als klassische Holzhybriddecke vorgesehen sind, sind die zum Innenhof gelegenen Deckenbereiche aufgrund der geschwungenen Fassadenlinie als Betonflachdecke geplant, da Betonflachdecken anpassungsfähiger für ungewöhnliche Geometrien sind. Die Flachdecke kommt gleichzeitig der Verteilung der TGA von den Schächten in die Fläche zu Gute. Lokal muss die TGA nur noch durch die Hauptbalken entlang der Hauptachsen durchgeführt werden, um auch die Bereiche unterhalb der Holzbalkendecke zu versorgen.

Die Stützen können sowohl als Betonfertigteilstützen oder als Holzstützen ausgeführt werden. Die Treppen- und Liftkerne sind klassisch in Beton vorgesehen, da der Brandschutz dies für Fluchtwege fordert. Aus statischer Sicht übernehmen die Kernwände Vertikallasten aus den anliegenden Deckenbereichen sowie die auf das Gebäude einwirkenden Horizontallasten (Wind, Erdbebenlasten).

Brandschutz

Die zusammenhängenden Baukörper werden in zwei Brandabschnitte unterteilt. Die Brandabschnittstrennung erfolgt im fünfgeschossigen Bauteil durch eine Brandwand über alle Geschosse.

Die Geschosse mit einer Büro- und Verwaltungsnutzung oder, die hinsichtlich der Brandgefahren mit einer solchen Nutzung vergleichbar sind, werden durch den Einbau von feuerbeständigen Trennwänden in Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m² Grundfläche unterteilt. Öffnungen in diesen Trennwänden werden durch Türen in feuerhemmender Bauweise, rauchdicht und selbstschließend verschlossen.

Die Planung sieht einen zweigeschossigen Eingangsbereich im sechsgeschossigen Bauteil mit offenem Luftverbund vor. Dieser zweigeschossige Bereich wird im Erdgeschoß als Lobby und Lounge und im 1. Obergeschoß auf zwei Galeriebereichen für temporäres Arbeiten genutzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 680 m². Zur Kompensation der Abweichung von § 31, BauO NRW ist eine Sprinkleranlage vorgesehen. Alternativ dazu können die Galerien vom Luftraum in feuerbeständiger Bauweise, transparent ausgebildet werden. Im ersten Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit einer Gesamtfläche von nicht mehr als 2.500 m². Sie bildet einen zusammenhängenden Rauchabschnitt und wird aufgrund der Flächengröße nicht mit einer Sprinkleranlage ausgerüstet.

Die Flucht- und Rettungswege innerhalb der Nutzungseinheiten führen zu den notwendigen Treppenträumen, die als Sicherheitstreppenträume geplant sind. Sie werden als druckbelüftete Sicherheitstreppenträume mit vorgelagerter Schleuse und notwendigem Flurabschnitt ausgebildet. Die Druckentlastung innerhalb der Geschosse erfolgt über Luftschächte mit Außenluftanbindung über Dach in den notwendigen Fluren oder Nutzungseinheiten. Die Ausbildung eines zweiten Rettungsweges ist nicht erforderlich. Die Ausbildung von notwendigen Fluren ist aufgrund der Nutzungseinheitengröße und der Nutzung als Büro- und Verwaltungsflächen innerhalb der Nutzungseinheiten nicht erforderlich. Die zulässigen Rettungsweglängen und Öffnungsbreiten werden sowohl in den oberirdischen Geschossen als auch im unterirdischen Geschoß eingehalten. Beide Sicherheitstreppenträume haben im Erdgeschoß einen unmittelbaren Ausgang ins Freie

Energiekonzept

Der Gebäudekomplex SR75 wird als Effizienzgebäude 55 in Kombination mit dem Ziel der CO₂Neutralität konzipiert. Dafür werden höchste Effizienz-Standards für Gebäude und technische Gebäudeausrüstung gesetzt, und mit der maximierten Nutzung von Erneuerbaren Energien (EE) vor Ort wie Photovoltaik auf dem Dach und Erdwärme kombiniert.

Zum Einsatz sollen erprobte Passivstrategien kommen, die die lokalen Bedingungen ausnutzen: Balkon- und Dachbegrünung zur Reduzierung der Wärmeinseleffekt und des Kühlbedarfs und die Nutzung adiabater Kühlung für die Belüftung. Eine „grüne“ Gebäudehüllen-Strategie kann diese Potentiale aufgreifen und wird mit einer effizienten doppelten Fassade im Osten und einer Sonnenschutzstrategie weitergedacht.

Zur weiteren Erhöhung der Effizienz soll auch eine integrierte und smarte Gebäudeautomation umgesetzt werden. Der minimierte Wärme- und Kältebedarf wird durch eine ökoeffiziente Bauteilaktivierung bereitgestellt. Die Versorgung ist vollends elektrifiziert und basiert auf Erdwärmepumpen, Luftwärmepumpen zur Spitzenlastabdeckung und zentraler Warmwasserversorgung mit Zusatz durch Solarthermie. Erdwärmesonden wirken dabei als saisonaler Speicher, der durch Abwärme des Kühlens im Sommer geladen wird.

Das Ziel der CO₂ Neutralität wird durch die Kombination der vorgeschlagenen ökoeffizienten Strategie mit Photovoltaik-Anlagen (PV) vor Ort, Beschaffung von Ökostrom durch Power Purchase Agreements (PPA) und Kohlenstoffausgleich für die grauen Emissionen aus dem Bau sichergestellt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des SR75 spiegelt die Unternehmenswerte und ESG-Strategie des Bauherrns Generali wider und erfüllt eine Leitbild-Funktion für das Gebäudeportfolio des Versicherers. Die CO₂ Neutralität des Gebäudes, erreicht durch die Elektrifizierung der Versorgung und erneuerbare Energien, und die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel, erreicht durch passive Designstrategien und Begrünung, reflektieren die Umweltziele des Bauherrns. Die Integration von Begrünung und Wasserelementen sowie ein hoher Komfortstandard im Innenraum sorgen für ein gutes Arbeitsklima und entsprechen den sozialen Bestrebungen. Die Gebäudekonzeption zeigt optimale Voraussetzungen für eine Platin-Zertifizierung nach LEED, wodurch eine Konformität mit den erklärten Unternehmenswerten (Governance) erfüllt wird. Durch den EG 55 Gebäudestandard werden zudem die Anforderungen der EU-Taxonomie erfüllt und ein langfristiger Werterhalt der Immobilie ermöglicht.



Ziel EG 55

Das Ziel, ein Gebäude mit niedrigem Energieverbrauch zu errichten hat Auswirkungen auf die Gebäudehülle und die Effizienz der Systeme.

Ziel CO2 Neutralität:

- Vollständige Elektrifizierung der Systeme
- On-site + off-site renewables:
Investition in PV und Vertragsabschluss PPAs

