RATHAUS RASTEDE

Entwicklungsoptionen

janßen
bär
partner

PRÄSENTATION

29.03.2022

GLIEDERUNG

janßen
bär
partner

I. STÄDTEBAULICHE ANALYSE

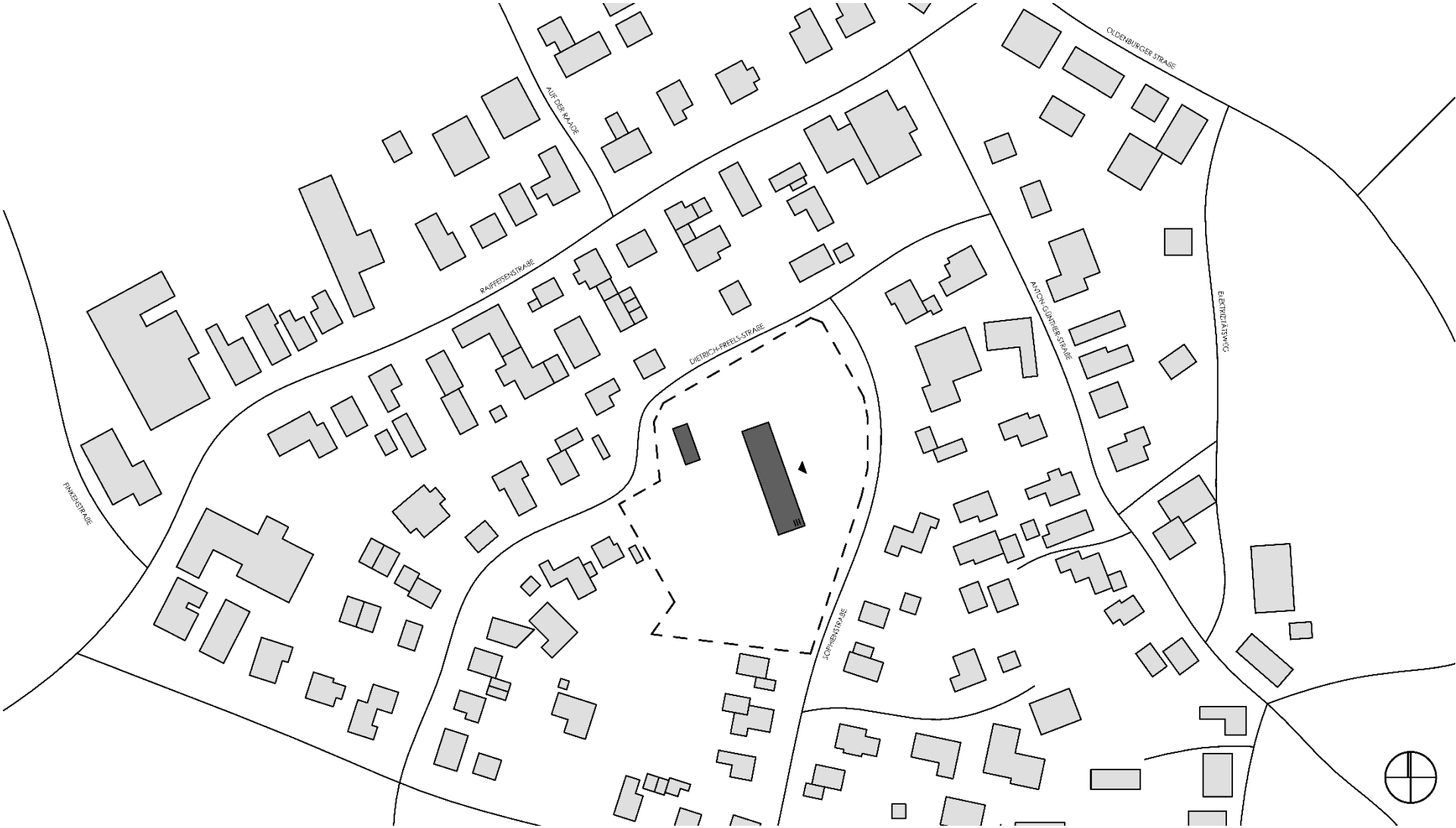
II. KONZEPT SANIERUNG UND ERWEITERUNG

III. KONZEPT NEUBAUVARIANTE

IV. SCHÄTZKOSTEN

I. Schwarzplan, Bestand

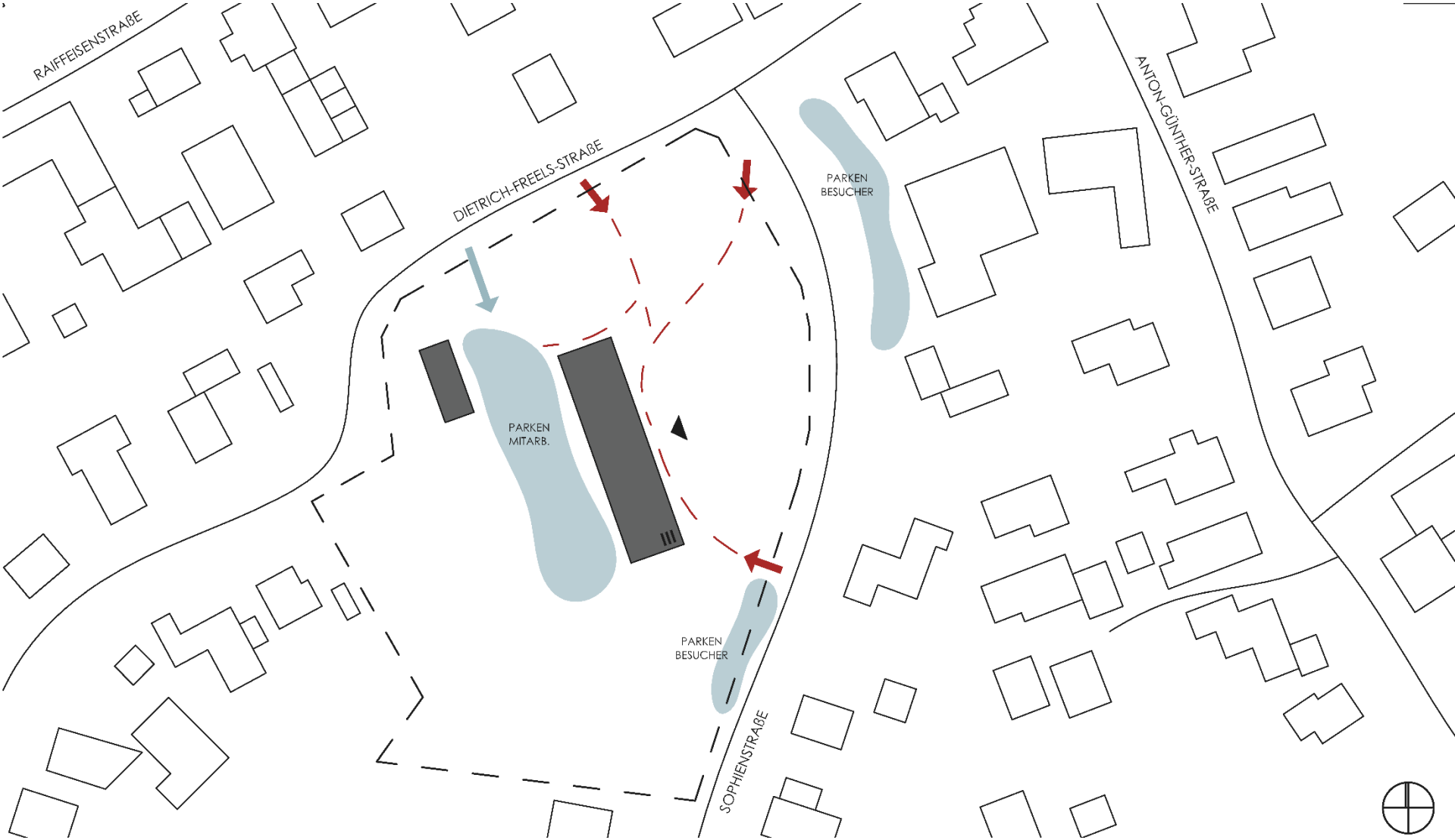
janßen
bär
partner



I. Grünflächen im Grundstücksbereich

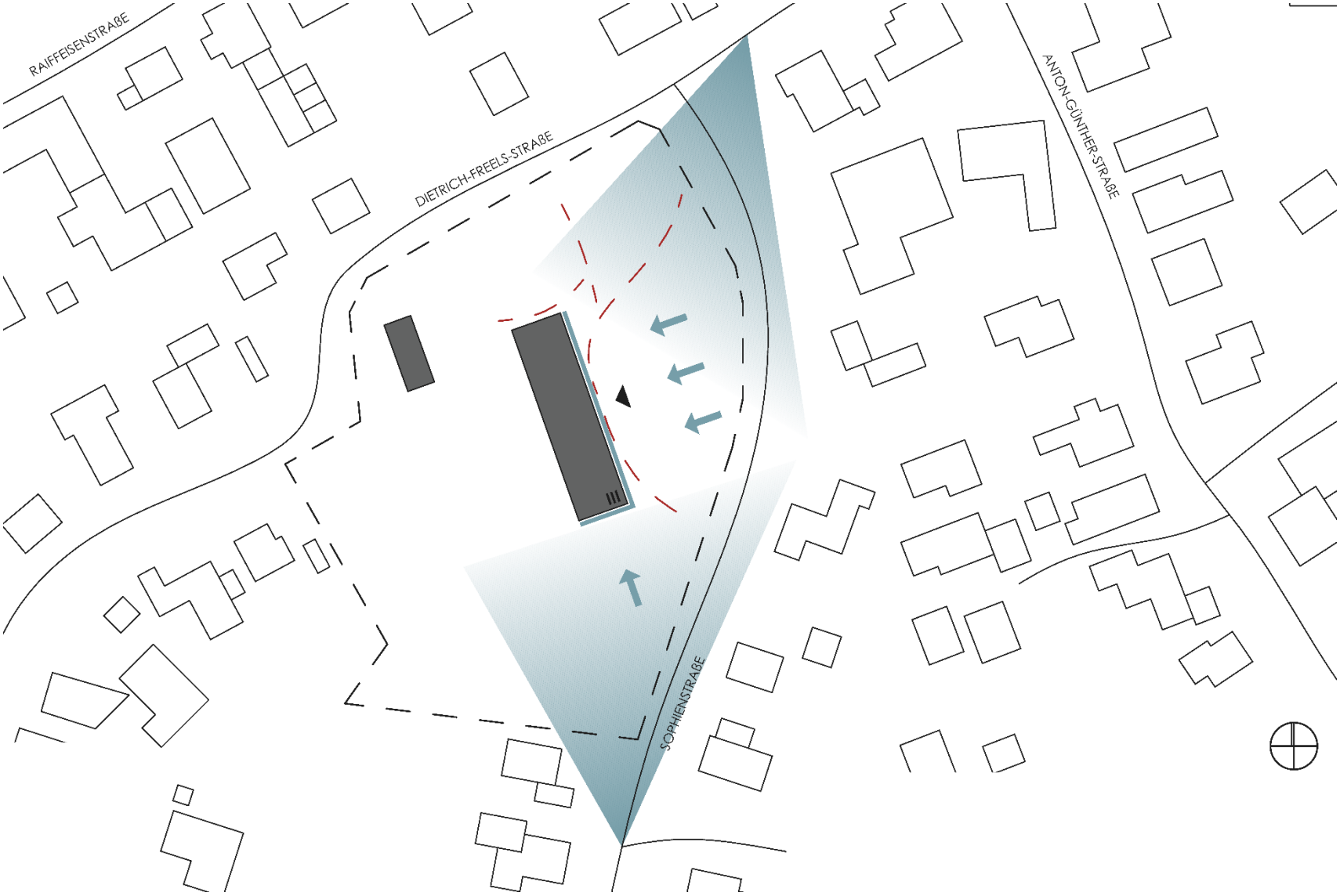
I. Parken + Wege

janßen
bär
partner

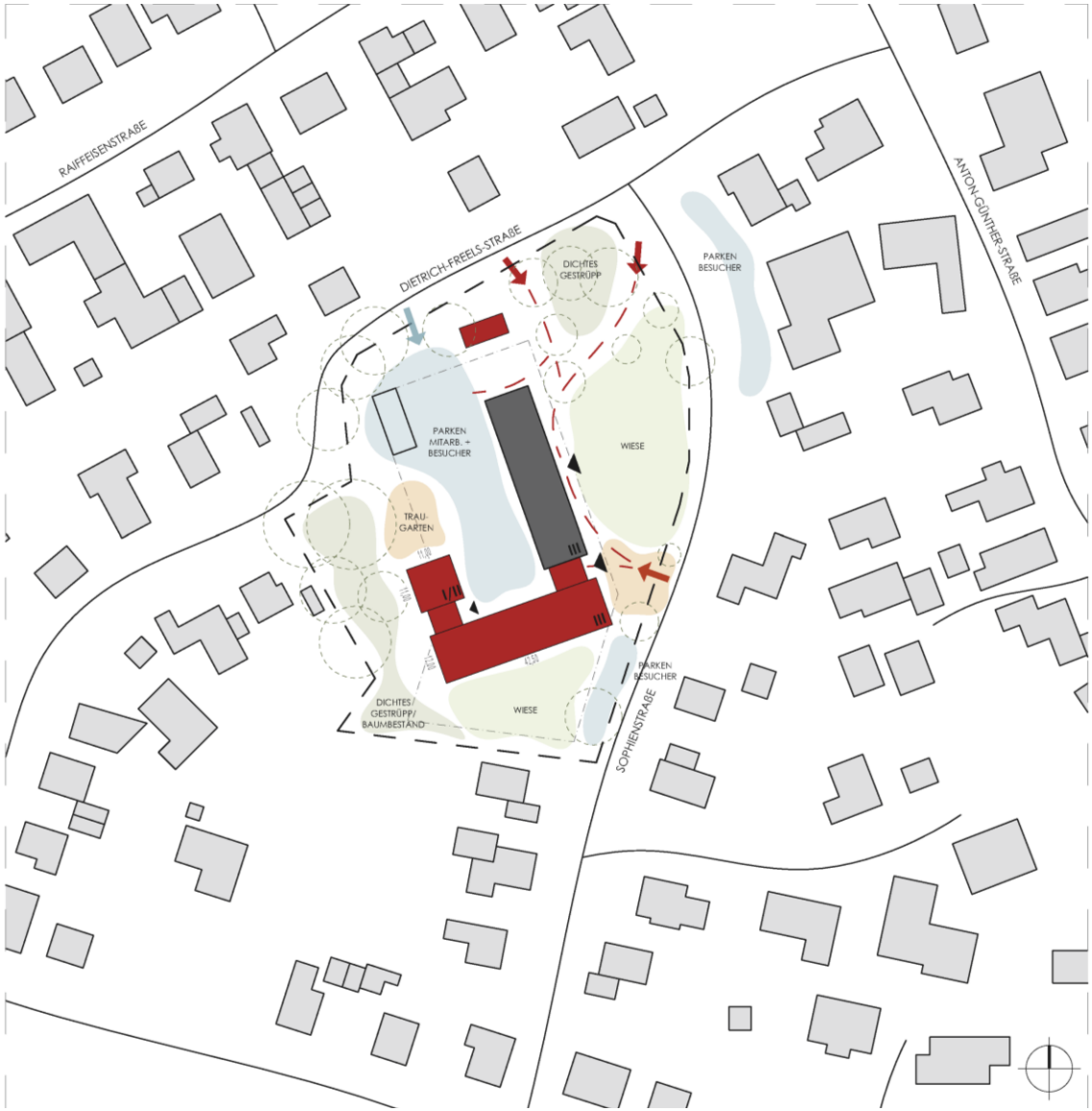


I. Sichtbezüge/ Sichtbarkeit aus Straßenraum

janßen bär partner



I. Kubaturanalyse, Variante 1



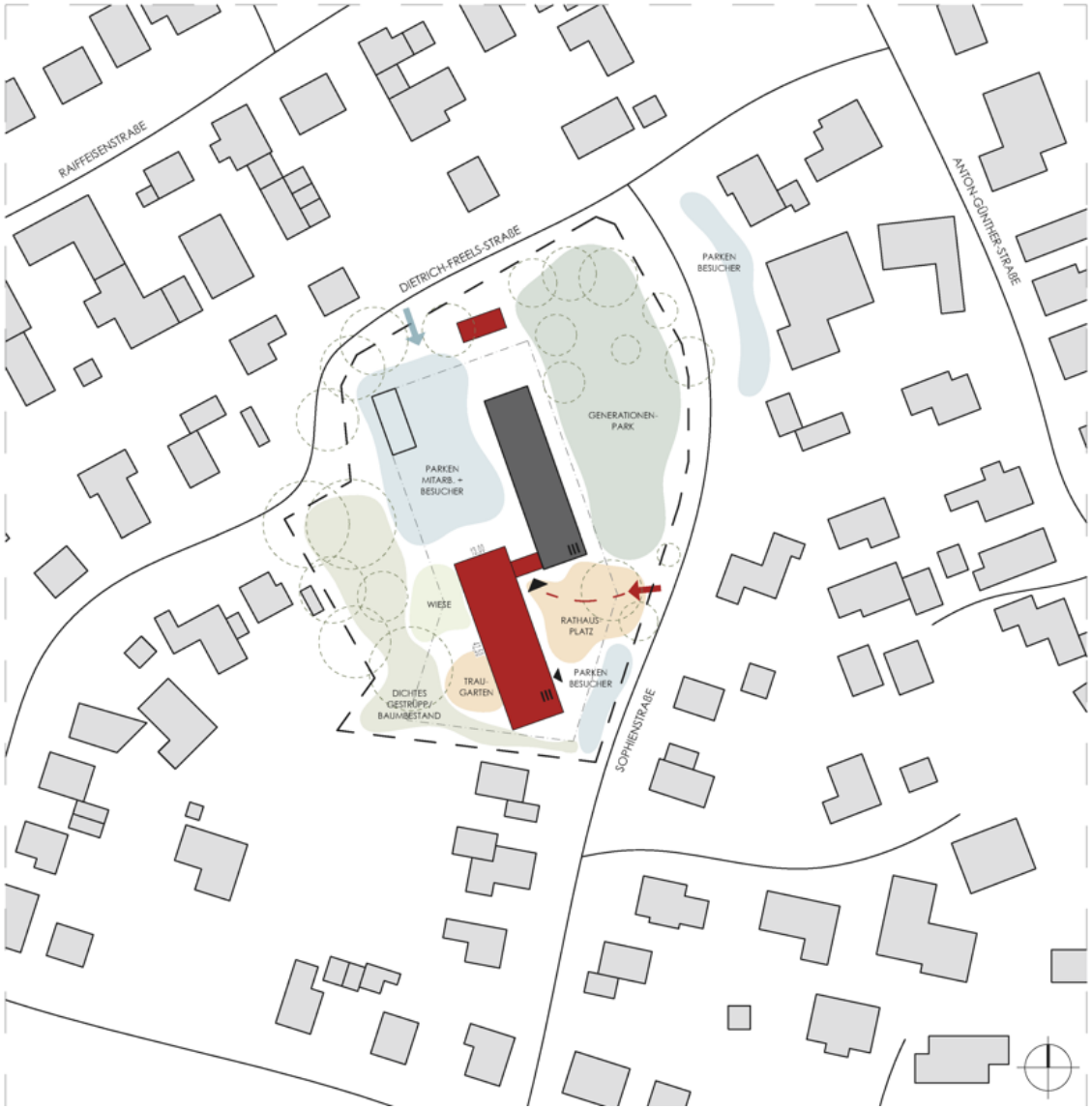
+

- SEPARATER GEBÄUDETEIL FÜR TRAUZIMMER / STANDESAMT MIT EIGENEM EINGANG UND TRAUGARTEN AUF RUHIGER + GRÜNER GRUNDSTÜCKSSEITE -> AKZENTUIERUNG
- AUßENANLAGEN BLEIBEN WEITESTGEHEND UNBERÜHRT (WIESEN + BÄUME)
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-INNENSEITE
- ALTER EINGANG BLEIBT IN NUTZUNG, WIRD DURCH ZWEITEN EINGANG IN "FUGE" ERGÄNZT
- GROßZÜGIGE FREIFLÄCHE ZUR SÜDL. GRENZE / NACHBAR
- MINIMALER VERLUST VON BÜRORÄUMEN IM BESTAND DURCH DIE ERWEITERUNG
- RATSAAL ALS ERWEITERUNG ÜBER STANDESAMT AN HERVORGEHOBENER STELLE IM GEBÄUDE / ERKENNBAR IN KUBATUR

−

- BÜRORÄUME NACH NORDEN U. SÜDEN AUSGERICHTET
- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- GERINGE ÜBERSCHREITUNG DES BAUTEPPICHS AUF GRUNDSTÜCKSRÜCK- UND VORDERSEITE
- ALTER BAUMBESTAND VORNE MUSS WEICHEN
- KEIN OFFENSICHTLICHER HAUPTEINGANG, EHER ZWEI GLEICHWERTIGE EINGÄNGE

I. Kubaturanalyse, Variante 2



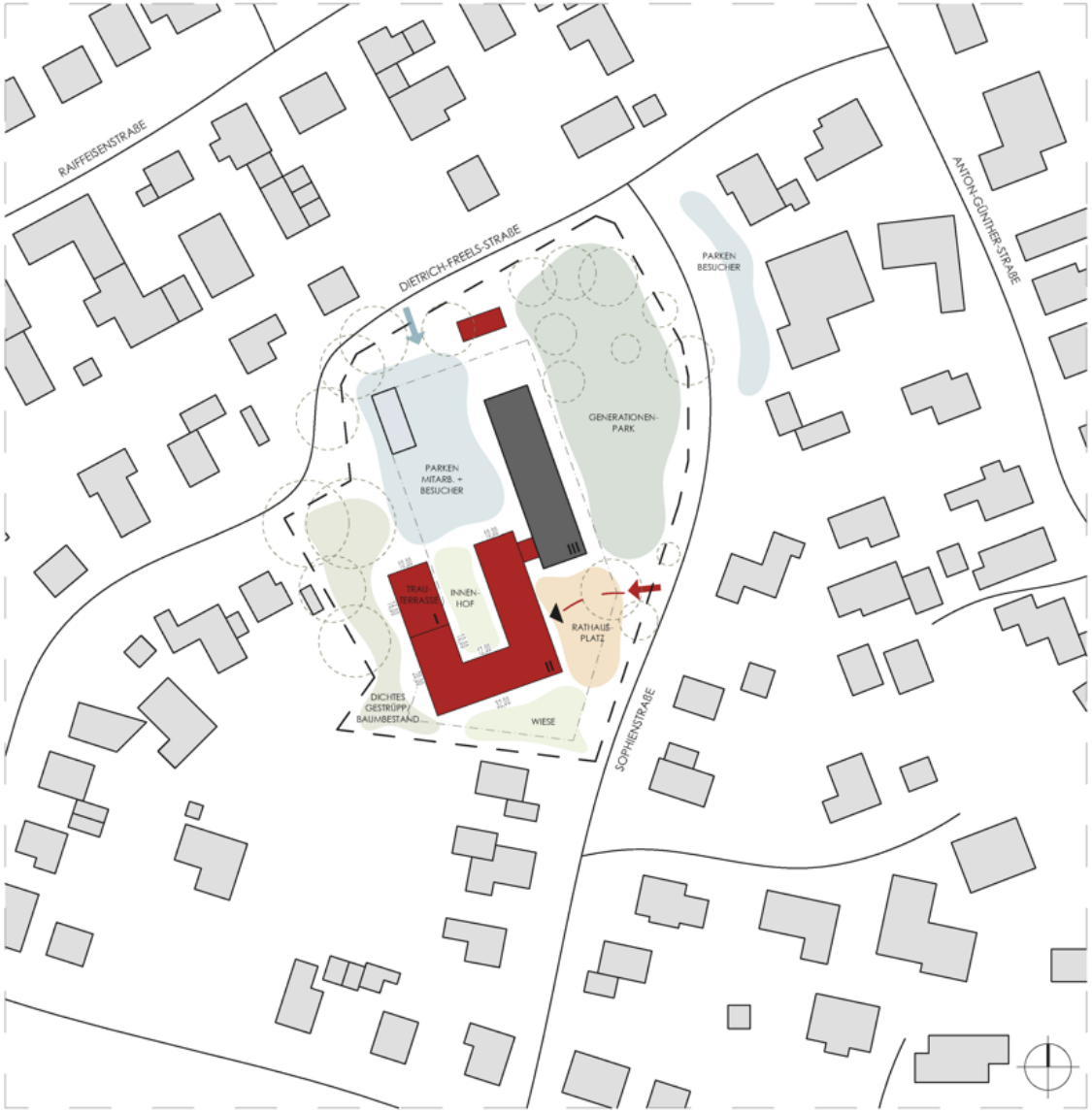
+

- KOMPAKTE KUBATUR ("MODERNER ZWILLING")
- EIN OFFENSICHTLICHER HAUPTEINGANG MIT VORPLATZ
- NEUER RATHAUSPLATZ AKZENTUIERT DEN NEUEN EINGANGS-/ANKOMMENSBEREICH ("FUGE" ZWISCHEN ALT UND NEU)
- UMSTRUKTURIERUNG DER UNGENUTZTEN WIESE VOR BESTANDSGEBÄUDE ZU KLEINER PARKANLAGE/GENERATIONENPARK
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-RÜCKSEITE
- SEPARATER EINGANGSBEREICH FÜR STANDESAMT/TRAUZIMMER MIT TRAUGARTEN
- ALTER BAUMBESTAND VORNE BLEIBT ERHALTEN
- BÜRORÄUME NACH OSTEN + WESTEN ORIENTIERT

–

- GRENZNAHE BEBAUUNG IM SÜDEN
- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- VERLUST MEHRERER BÜRORÄUME IM BESTAND DURCH DURCHGANG ZUM NEUBAU

I. Kubaturanalyse, Variante 3



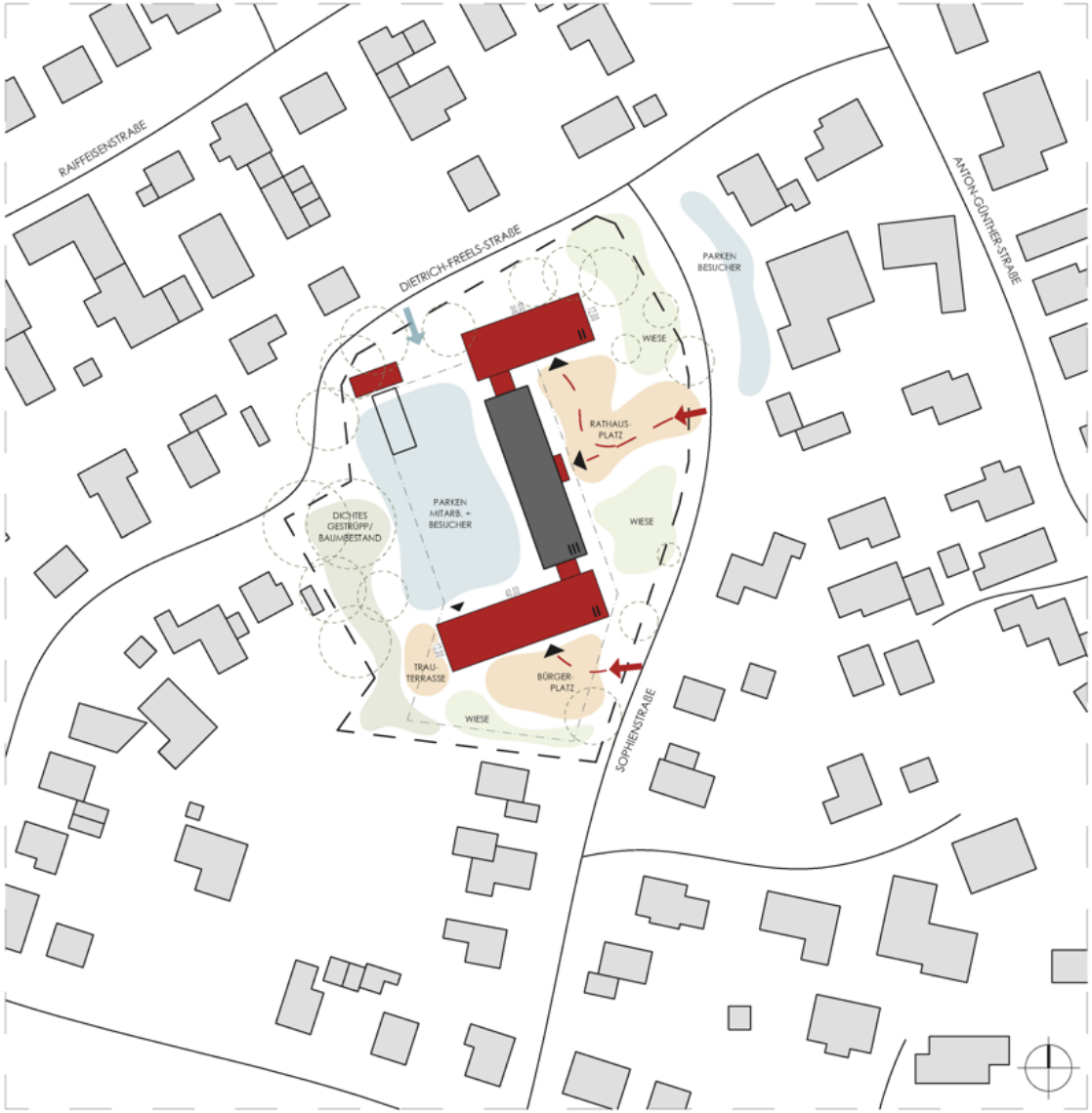
+

- SEPARATER EINGANG ZUM STANDESAMT ÜBER INNENHOF, TRAUZIMMER MIT GROßZÜGIGER TERRASSE IM 1. OG
- ALTER BAUMBESTAND VORNE BLEIBT ERHALTEN
- NEUER RATHAUSPLATZ BETONT DEN NEUEN HAUPTEINGANG
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ KOMPLETT AUF KOMPLEX-RÜCKSEITE
- UMGESTALTUNG WIESE VOR BESTANDSGEBÄUDE

–

- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- ÜBERSCHREITUNG DES BAUTEPPICHS AUF GRUNDSTÜCKSRÜCKSEITE
- SEHR GROßES A/V-VERHÄLTNIS
- VERLUST MEHRERER BÜRORÄUME IM BESTAND FÜR DURCHGANG ZUM NEUBAU
- SEHR LANGE VERKEHRSWEGE
- EINSPÄNNER MIT FLURBEREICH ZUM INNENHOF

I. Kubaturanalyse, Variante 4



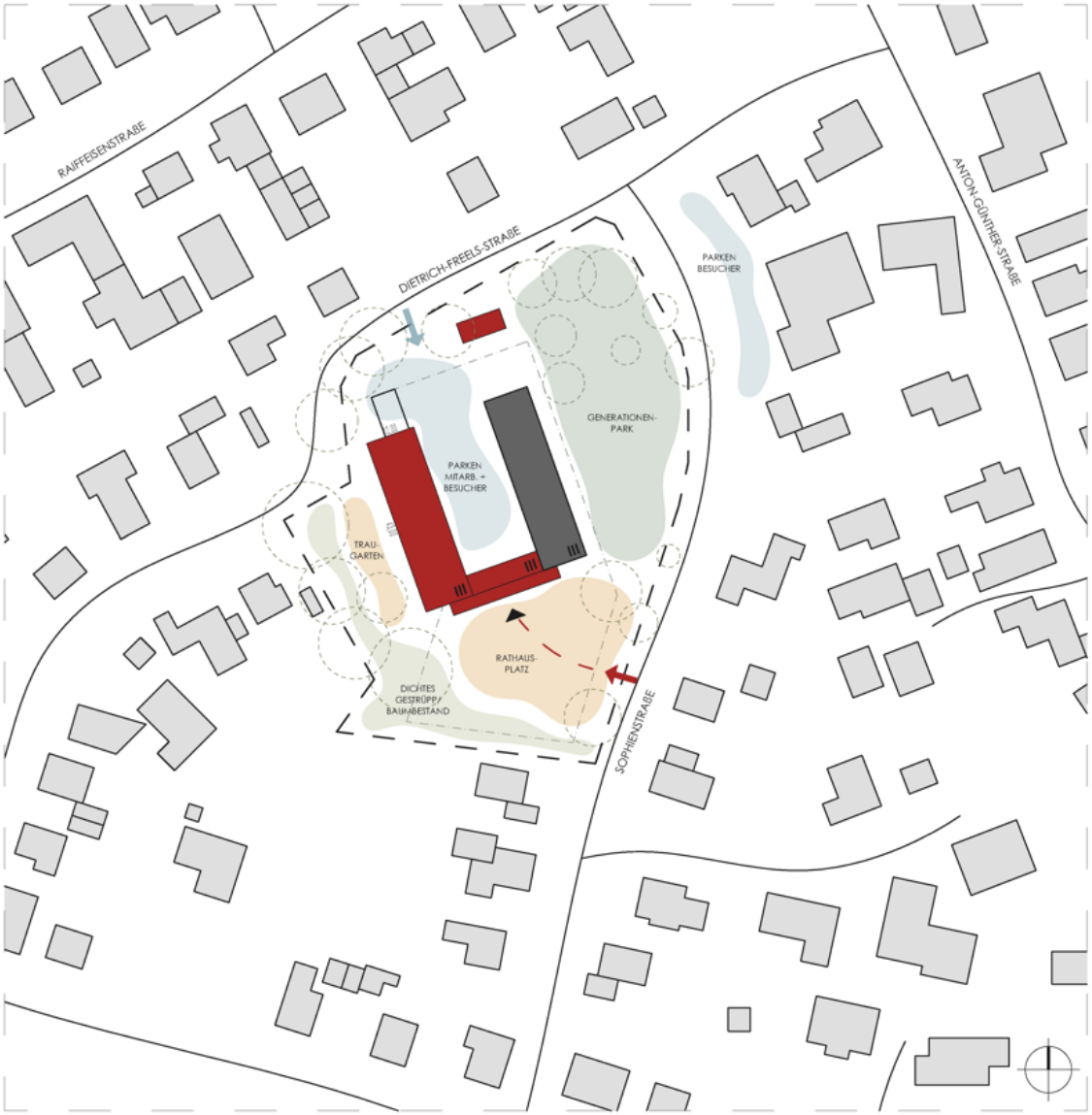
+

- SEPARATER EINGANG FÜR STANDESAMT/TRAUZIMMER VOM PARKPLATZ AUS, TRAUGARTEN AUF RUHIGER + GRÜNER GRUNDSTÜCKSSEITE
- NEUGESTALTUNG VORPLATZ MIT AKZENTUIERUNG DES ALTEN EINGANGS
- VERSCHIEDENE NUTZUNGEN = VERSCHIEDENE GEBÄUDE -> "EINRAHMEN" DES BESTANDSGEBÄUDES
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ KOMPLETT AUF KOMPLEX-RÜCKSEITE
- ALTER EINGANG ERHALTEN + AUFWERTEN, ZWEI WEITERE EINGÄNGE ENTSTEHEN (VERWALTUNG / ARBEIT+SOZIALES)
- NEUER BÜRGERPLATZ VOR EINGANGSBEREICH DES "SOZIALTRAKTS"
- MINIMALER VERLUST VON BÜRORÄUMEN IM BESTAND DURCH DIE ERWEITERUNG
- HERVORHEBEN DES BESTANDS DURCH ZWEIGESCHOSSIGE (NIEDRIGERE) ERWEITERUNGSBAUTEN
- ZWEI UNABHÄNGIGE BAUABSCHNITTE
- VERBESSERUNG RETTUNGSWEGE IM BESTAND

−

- BÜRORÄUME NACH NORDEN U. SÜDEN AUSGERICHTET
- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- ÜBERSCHREITUNG DES BAUTEPPICHS IM NORDEN
- ALTER BAUMBESTAND VORNE MUSS WEICHEN (GROßBÄUME)
- KOSTENINTENSIVER, DA ZWEI BAUSTELLEN

I. Kubaturanalyse, Variante 5



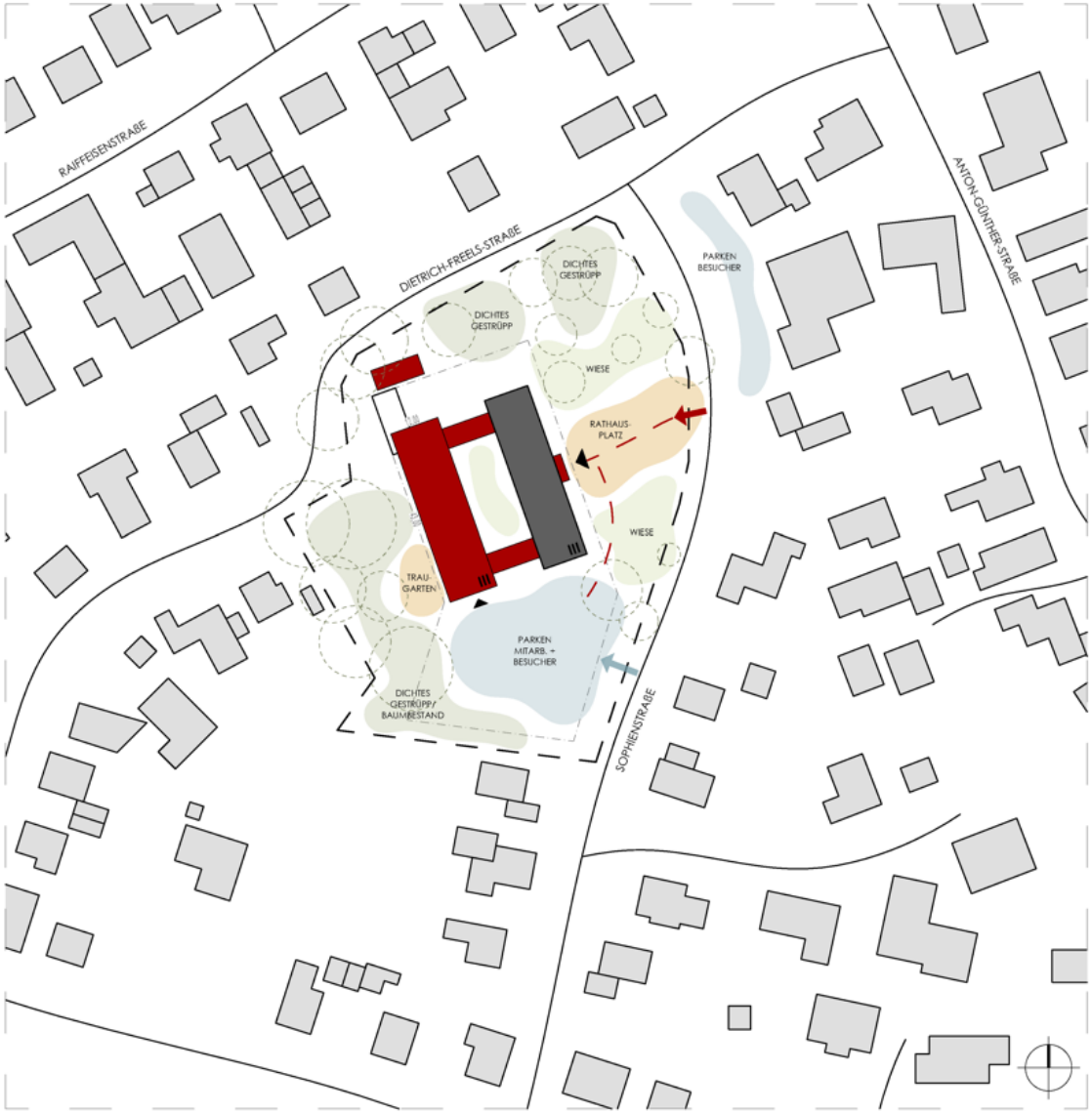
+

- SEPARATER EINGANG FÜR STANDESAMT/TRAUZIMMER VOM PARKPLATZ AUS, TRAUZIMMER MIT TRAUGARTEN IM GRÜNEN
- NEUGESTALTUNG DER UNGENUTZTEN WIESE ZU KLEINER PARKANLAGE/ GENERATIONENPARK/ THEMENPARK
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-INNENSEITE
- NEUER GROßER RATHAUSPLATZ VOR NEUEM EINGANG
- BAUMBESTAND VORNE BLEIBT ERHALTEN
- BÜRORÄUME NACH OSTEN UND WESTEN AUSGERICHTET

–

- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- ÜBERSCHREITUNG DES BAUTEPPICHS AUF GRUNDSTÜCKSRÜCKSEITE
- WEITE WEGE ZWISCHEN GESCHÄFTSBEREICHEN
- VERLUST MEHRERER BÜRORÄUME FÜR DURCHGANG ZUM BESTAND

I. Kubaturanalyse, Variante 6



+

- SEPARATER EINGANG FÜR STANDESAMT / TRAUZIMMER VOM PARKPLATZ AUS, TRAUZIMMER MIT TRAUGARTEN IM GRÜNEN
- AUFWERTUNG ALTER EINGANG MIT NEUEM RATHAUSPLATZ / ALLEE
- "MODERNER ZWILLING" MIT ZWEI GLASGÄNGEN ANGEBUNDEN AN BESTAND
- BAUMBESTAND VORNE BLEIBT ERHALTEN
- BÜRORÄUME NACH OSTEN UND WESTEN AUSGERICHTET
- KOMPAKTE KUBATUR DES BÜROANBAUS

–

- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- WEITE WEGE ZWISCHEN GESCHÄFTSBEREICHEN
- UNSCHÖNER PARKPLATZ VOR GEBÄUDE
- VERLUST MEHRERER BÜRORÄUME FÜR DURCHGANG VON BESTAND ZU NEUBAU

I. Kubaturanalyse, Variante 7

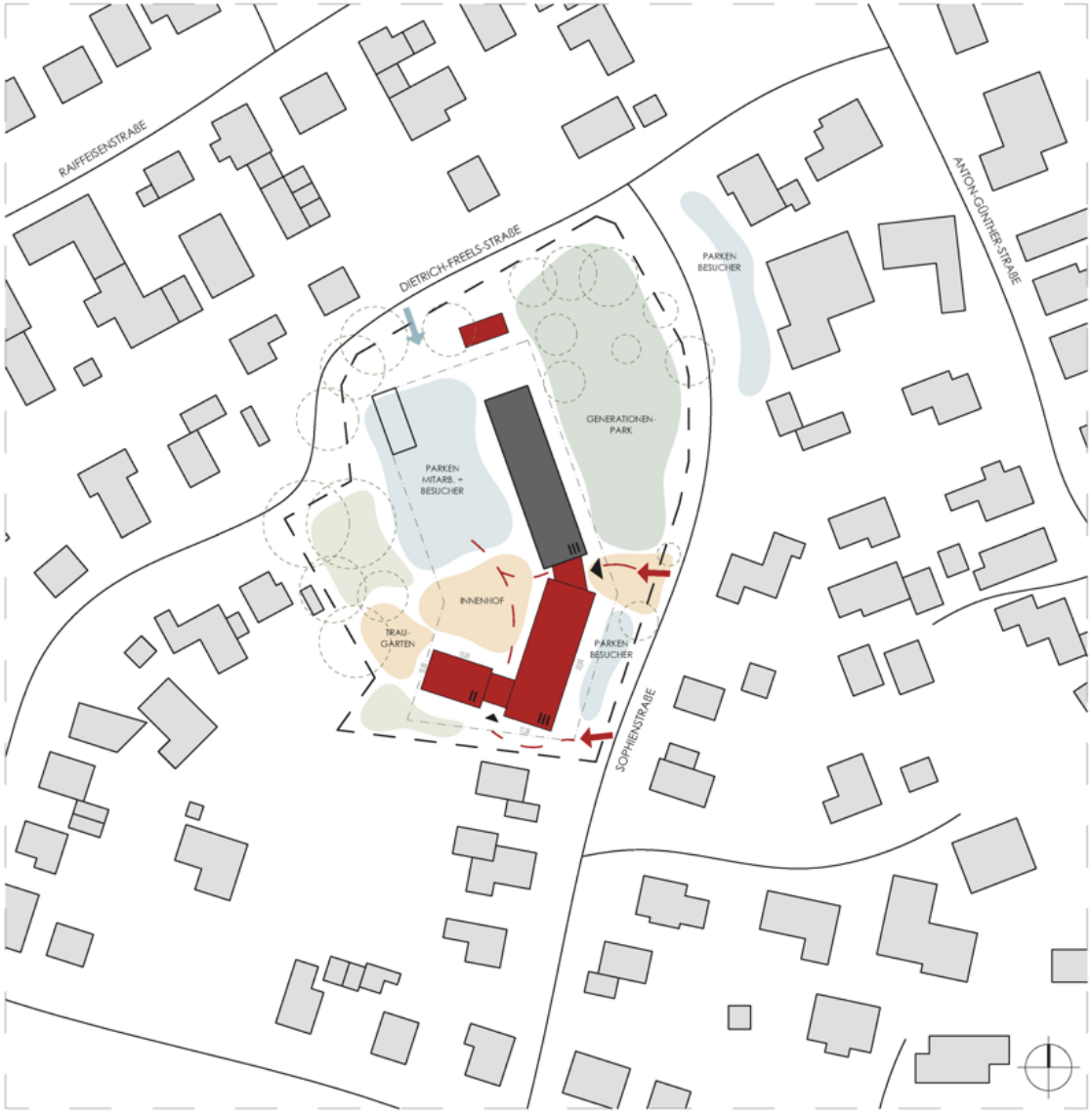
+

- SEPARATER GEBÄUDETEIL FÜR TRAUZIMMER / STANDESAMT MIT EIGENEM EINGANG UND TRAUGARTEN AUF RUHIGER + GRÜNER GRUNDSTÜCKSSEITE -> AKZENTUIERUNG
- VERSCHIEDENE NUTZUNGEN = VERSCHIEDENE GEBÄUDE -> HERVORHEBEN VON STANDESAMT/TRAUZIMMER
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-INNENSEITE
- ALTER EINGANG BLEIBT IN NUTZUNG, ZWEI WEITERE EINGÄNGE MIT VORPLÄTZEN FÜR ARBEIT+SOZIALES UND STANDESAMT)
- NEUGESTALTUNG VORPLATZ DES BESTANDS ZU RATHAUSPLATZ/ALLEE
- MINIMALER VERLUST VON BÜRORÄUMEN IM BESTAND DURCH DIE ERWEITERUNG
- RATSSAAL ALS ERWEITERUNG ÜBER STANDESAMT MIT PRÄGNANTER POSITION DENKBAR
- DURCH EINGESCHOSSIGEN STANDESAMTBAU ENTSTEHT EIN LEICHTER ÜBERGANG ZUR NACHBARBEBAUUNG IM SÜDEN

–

- BÜRORÄUME NACH NORDEN U. SÜDEN AUSGERICHTET
- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- BAUMBESTAND VORNE MUSS WEICHEN (GROßBÄUME)
- NAHE GRENZBEBAUUNG IM SÜDEN (NACHBAR)
- VERUNKLARUNG DER STRAßENANSICHT

I. Kubaturanalyse, Variante 8



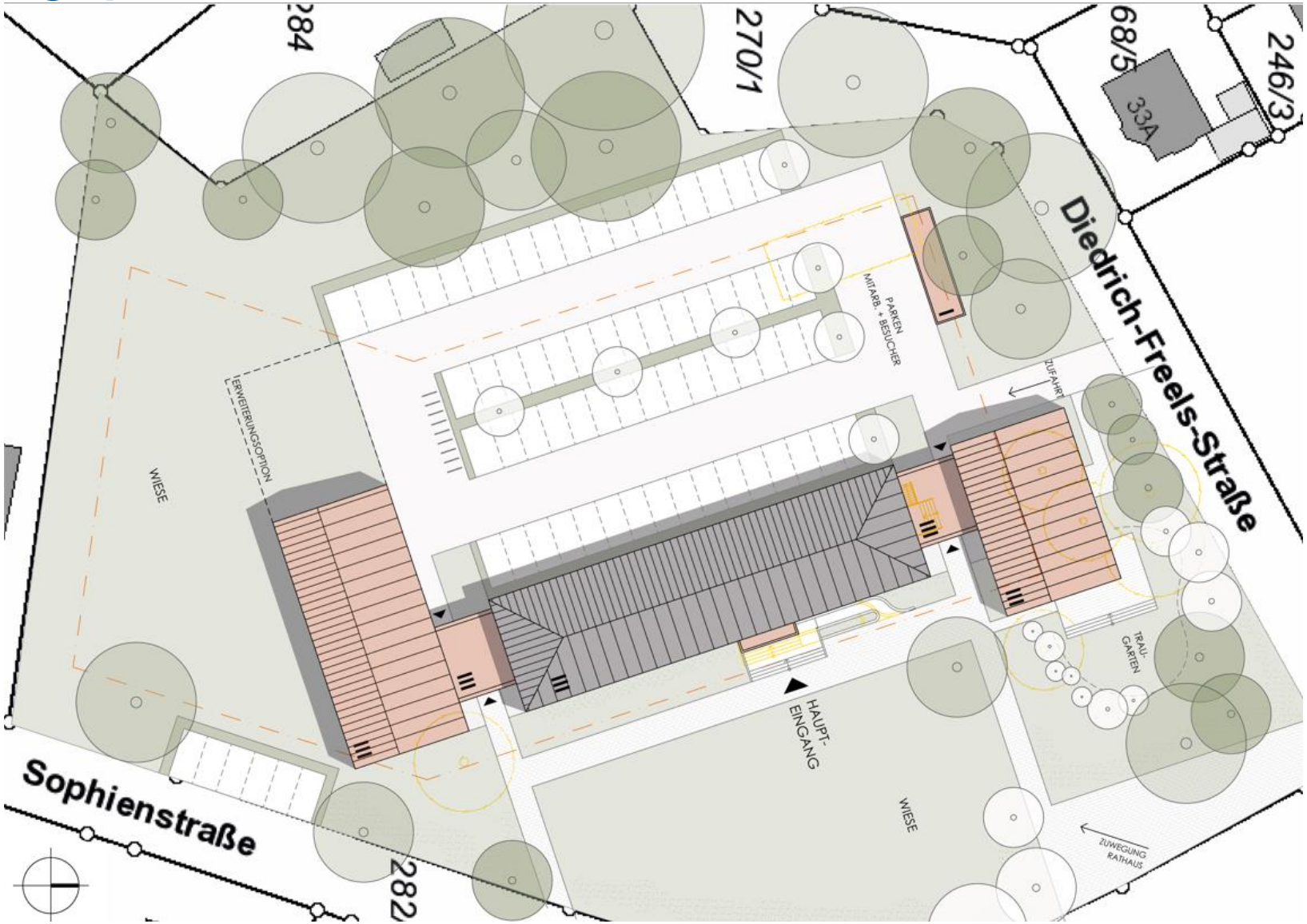
+

- SEPARATER GEBÄUDETEIL FÜR TRAUZIMMER / STANDESAMT MIT EIGENEM EINGANG UND TRAUGARTEN AUF RUHIGER + GRÜNER GRUNDSTÜCKSSEITE -> HERVORHEBEN DES TRAUZIMMERS
- PLATZGESTALTUNG AUF INNENSEITE
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-INNENSEITE
- NEUER HAUPTEINGANG IN FUGE ZWISCHEN ALT + NEU
- MINIMALER VERLUST VON BÜRORÄUMEN IM BESTAND DURCH DIE ERWEITERUNG
- AUSRICHTUNG DER BÜRORÄUME NACH OSTEN + WESTEN
- NEUGESTALTUNG DER ALTEN GRÜNFLÄCHE VOR BESTANDSEINGANG

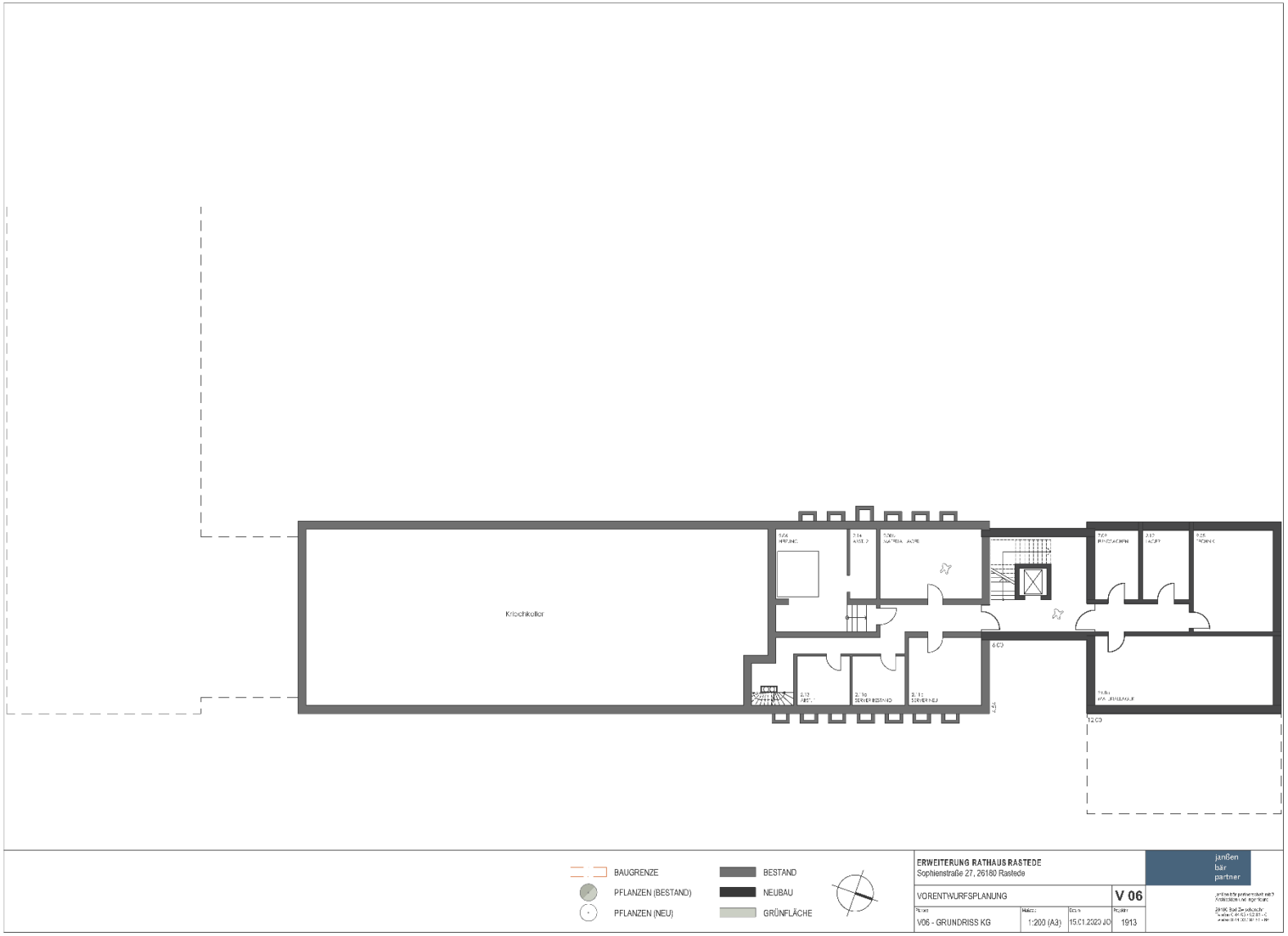
–

- ALTER BAUMBESTAND VORNE MUSS WEICHEN
- SEHR LANG GEZOGENER KOMPLEX (VON STRAßENSEITE AUS GESEHEN)

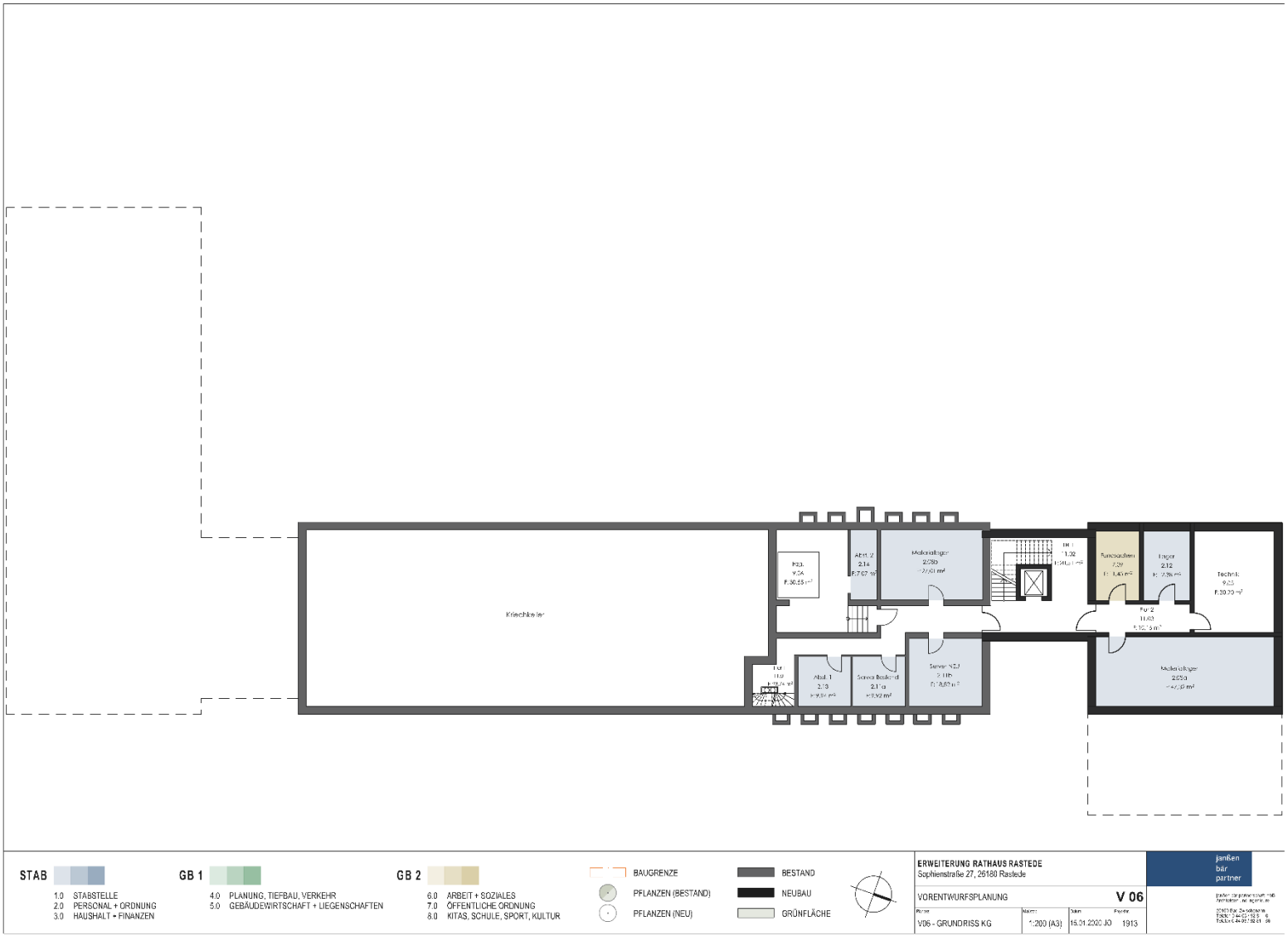
II. Lageplan


284
270/1
68/5
246/3
33A
Diedrich-Freels-Straße
PARKEN MITARB. + BESUCHER
ZUFAHRT
ERWEITERUNGSOPTION
WIESE
TRAU-GARTEN
HAUPT-EINGANG
WIESE
ZUWEGUNG RATHAUS
Sophienstraße
282

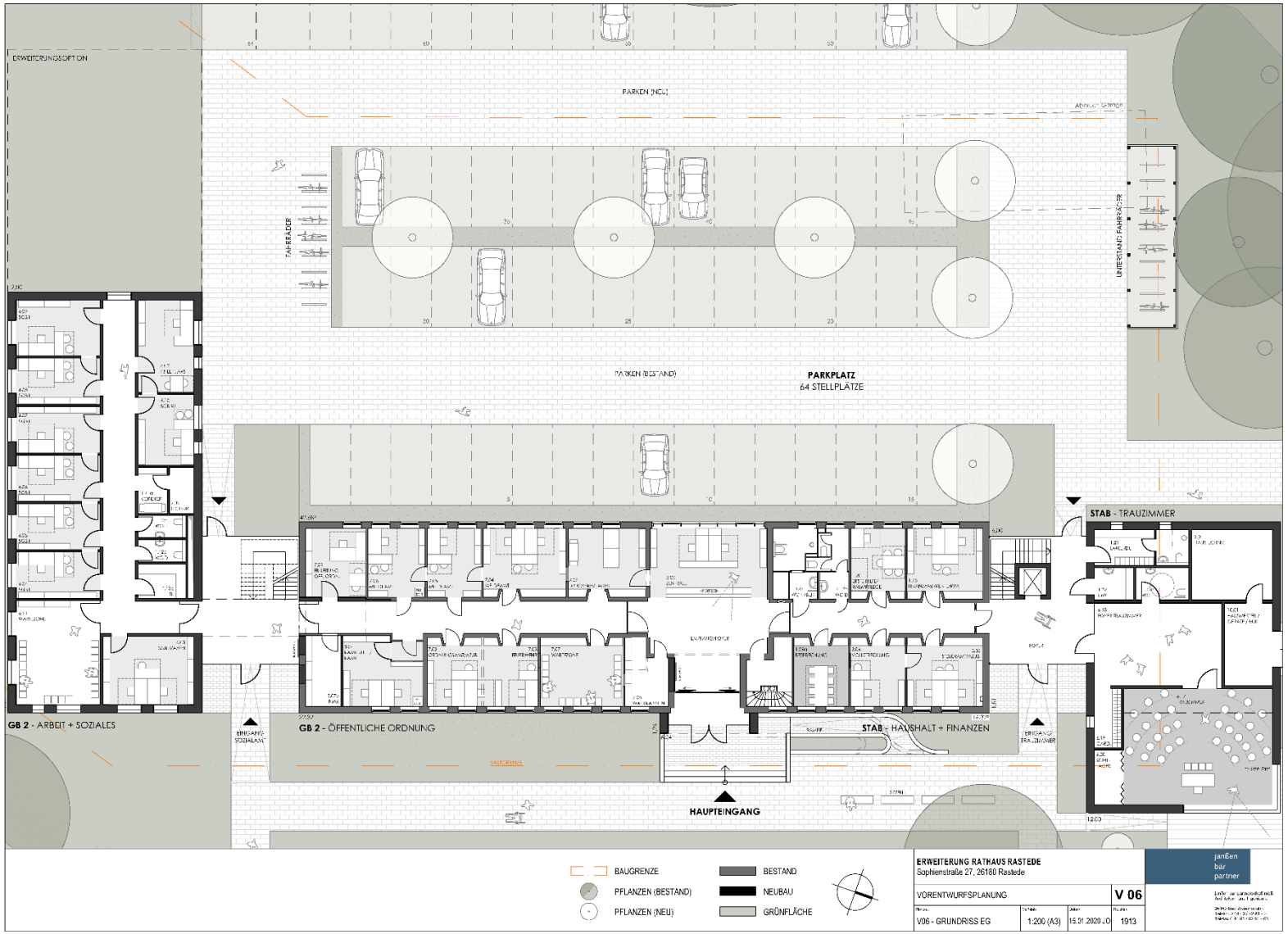
II. Untergeschoss



II. Untergeschoss: Funktionsbereiche

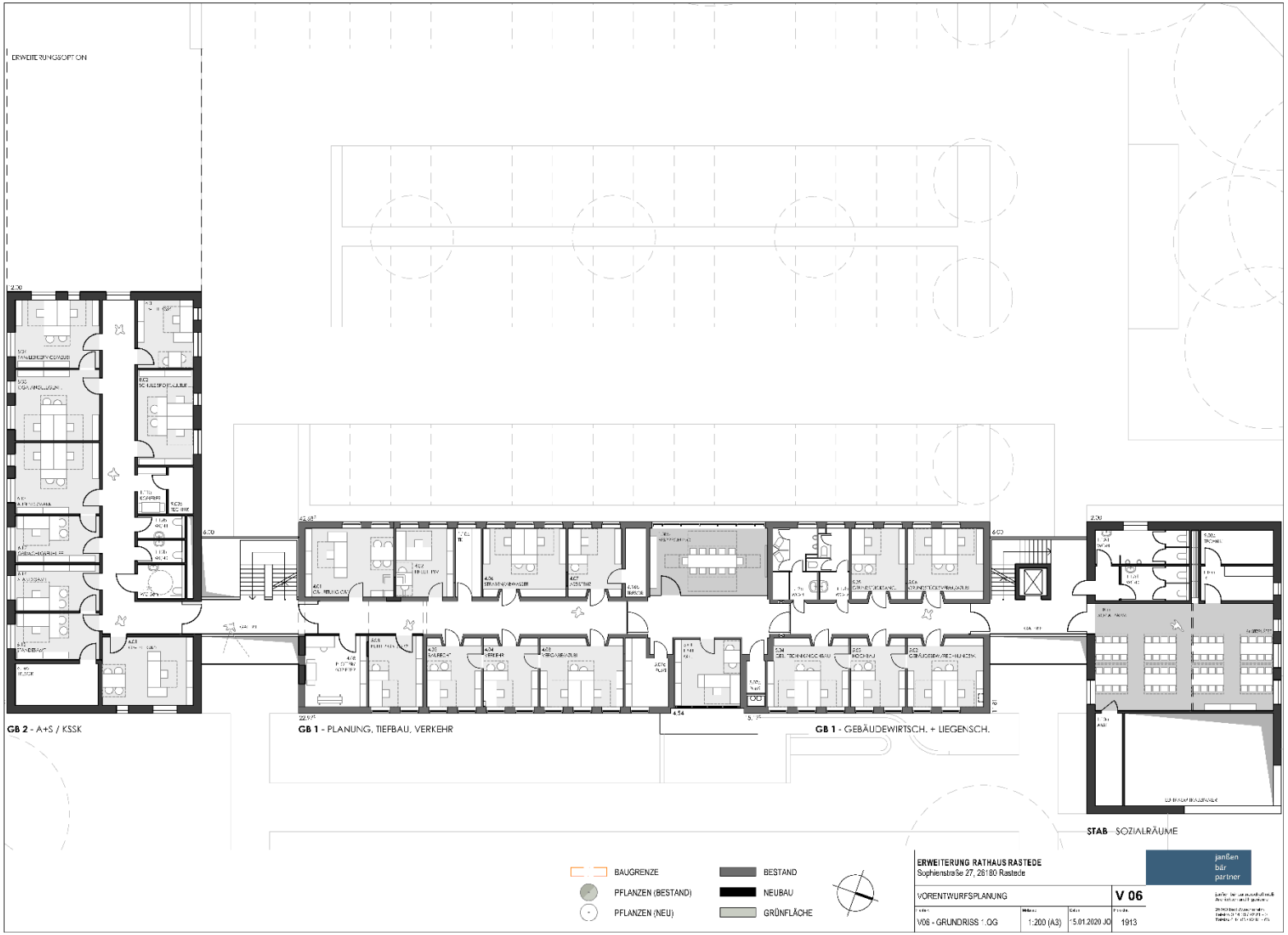


II. Erdgeschoss



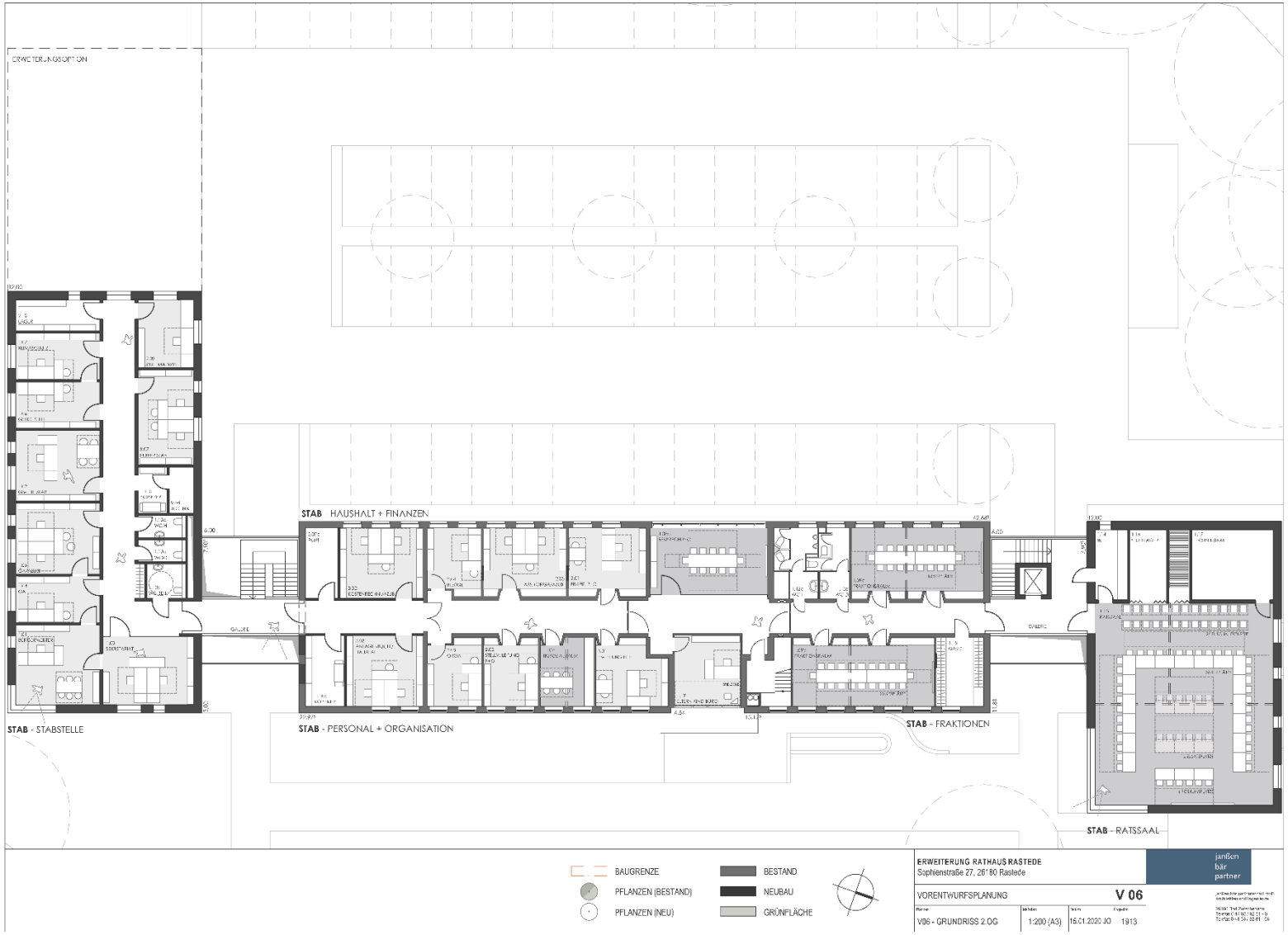
II. Erdgeschoss: Funktionsbereiche

II. 1. Obergeschoss



II. 1. Obergeschoss: Funktionsbereiche

II. 2. Obergeschoss



II. 2. Obergeschoss: Funktionsbereiche

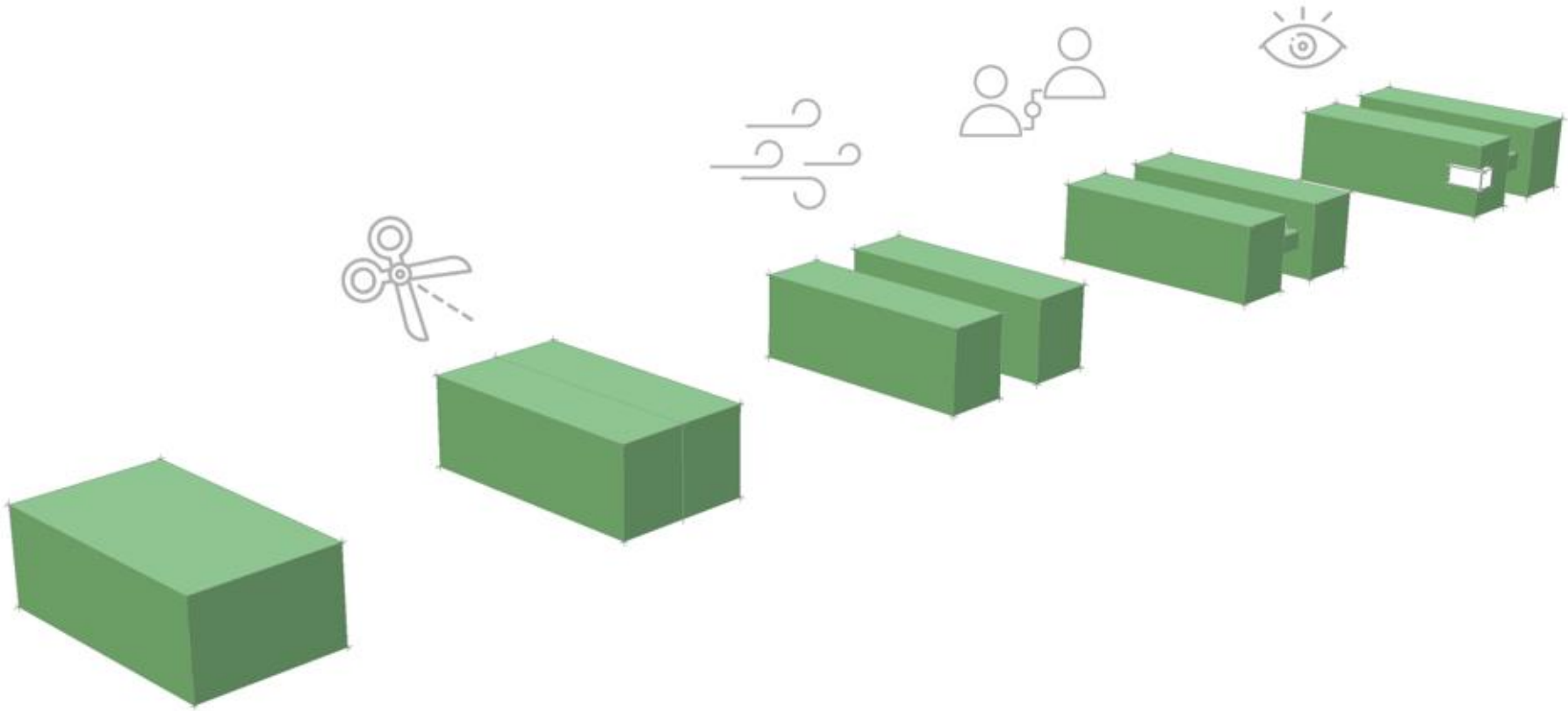
II. Ansichten/Perspektiven: von Nordosten

II. Ansichten/Perspektiven: von Südosten

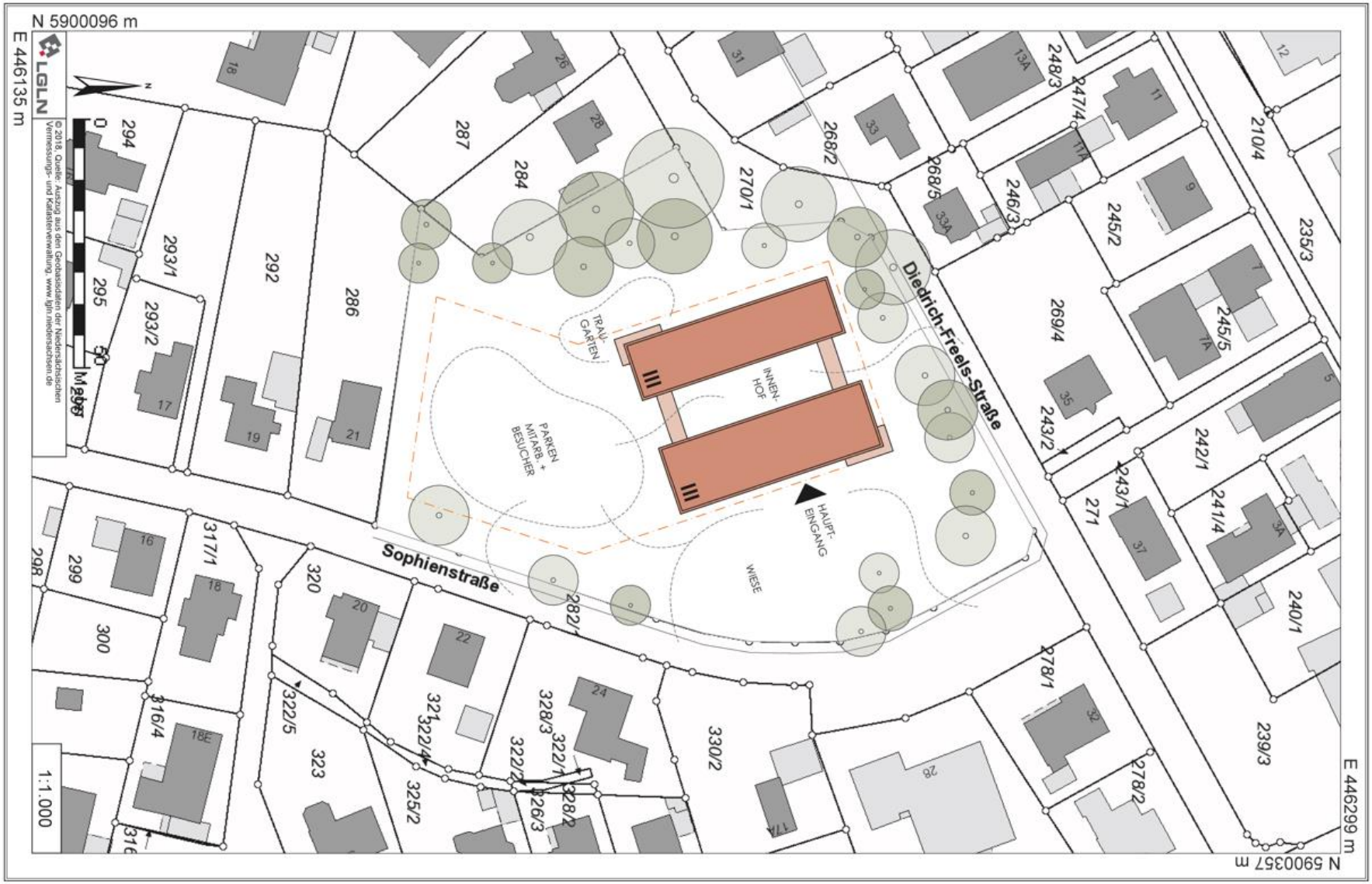
II. Ansichten/Perspektiven: von Westen

III. Herleitung Entwurfsidee Neubauvariante

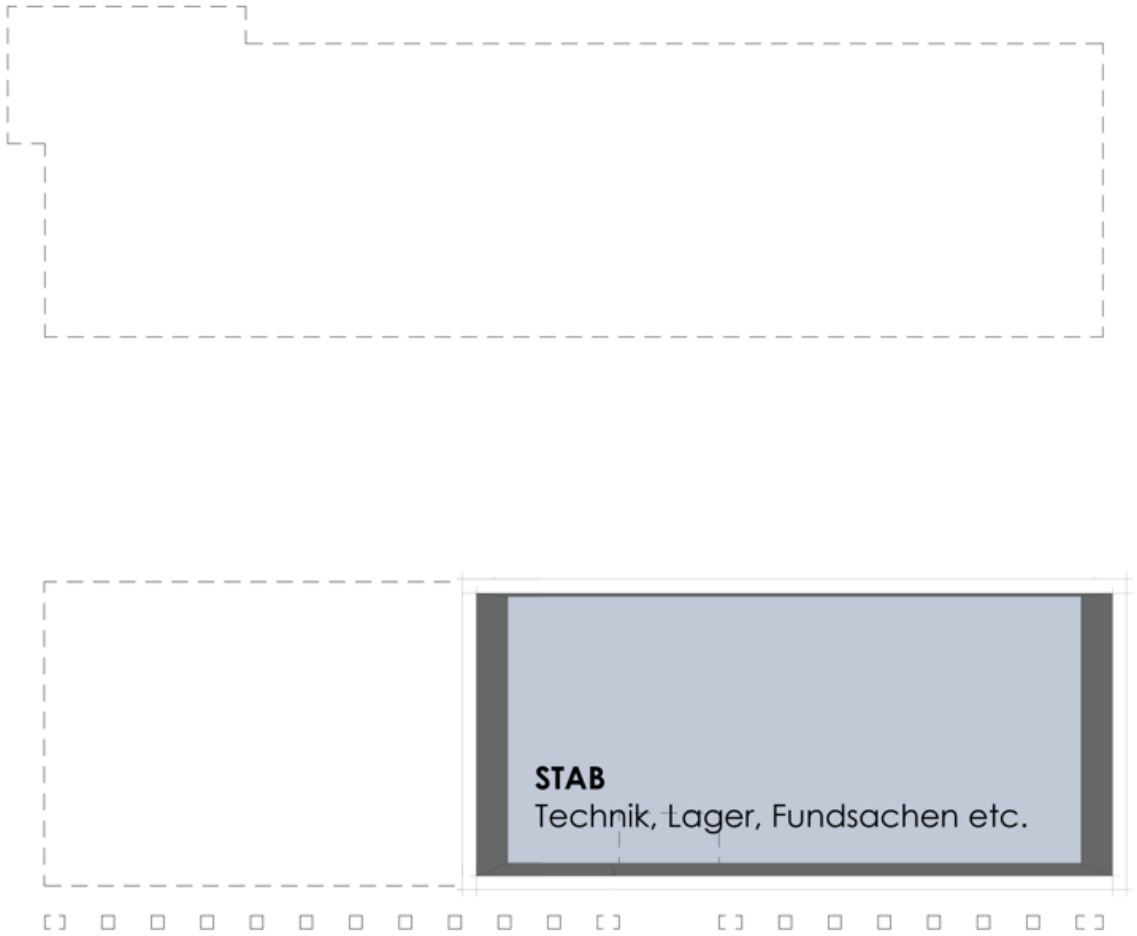
janßen bär partner



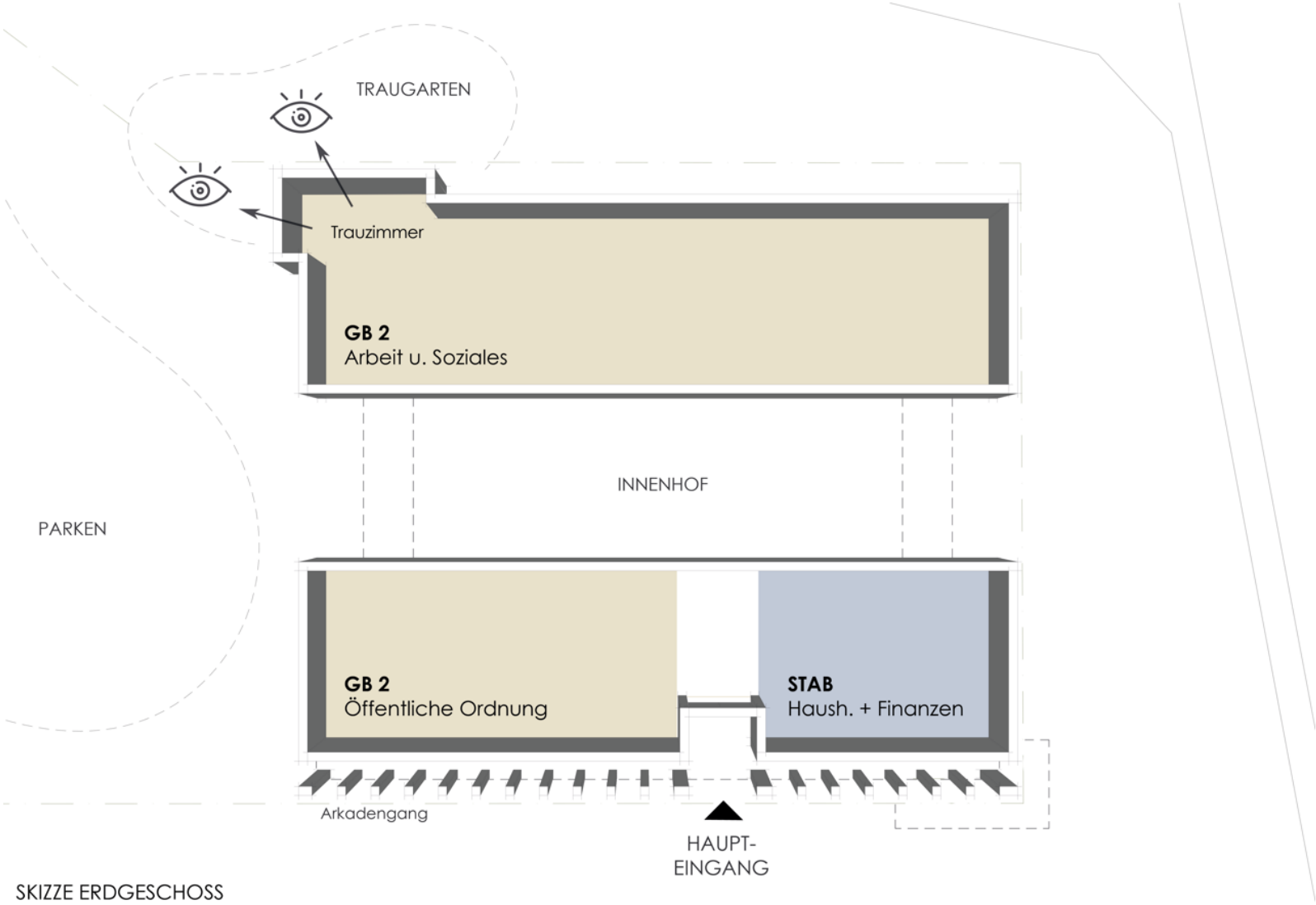
III. Lageplan Neubau („Zwilling“)



III. Untergeschoss (Neubauvariante)

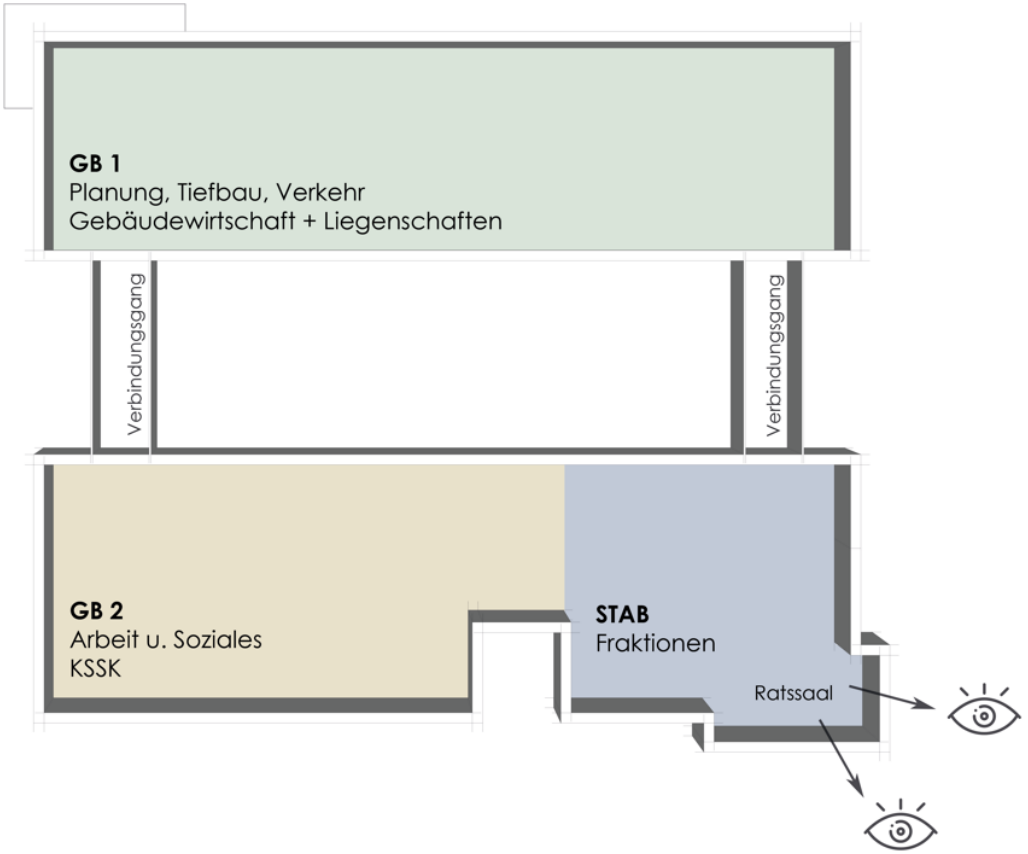


III. Erdgeschoss (Neubauvariante)



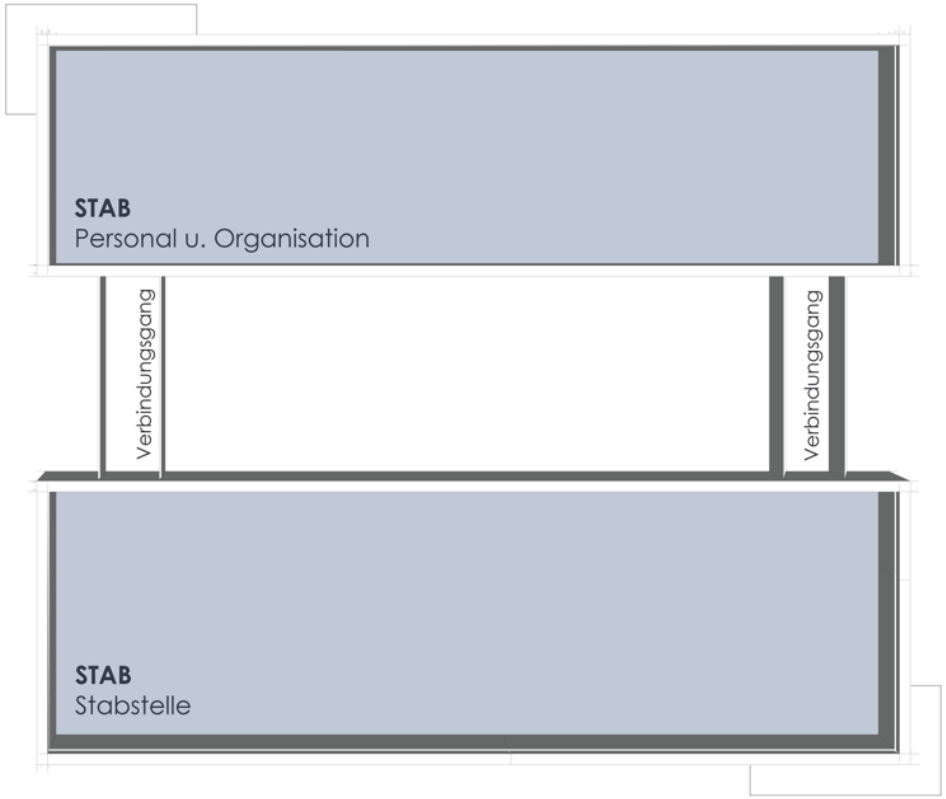
SKIZZE ERDGESCHOSS

III. 1. Obergeschoss (Neubauvariante)



SKIZZE 1. OBERGESCHOSS

III. 2. Obergeschoss (Neubauvariante)



SKIZZE 2. OBERGESCHOSS

III. Ansicht von der Sophienstraße

III. Perspektivische Ansicht von Nordosten

janßen
bär
partner

IV. Kostenschätzung

Bei der Sanierungs- und Erweiterungsvariante würden sich nach aktuellem Stand folgende Kosten ergeben:

- 1. BA, Neubau rechter Trakt: ca. 3,467 Mio. € brutto
- 2. BA, Neubau linker Trakt: ca. 3,843 Mio. € brutto
- 3. BA, Sanierung Bestand: ca. 4,542 Mio. € brutto
- Summe, en bloc: ca. 11,852 Mio. € brutto

Hinweis: Bei einer Umsetzung in Bauabschnitten erhöht sich die jeweilige Einzelsumme in Abhängigkeit von ihrer (späteren) Umsetzung inflationsbedingt.

Bei der Neubauvariante würden sich nach aktuellem Stand folgende Kosten ergeben:

- Neubau: ca. 13,186 Mio. € brutto

Je nach Standort und Grundstück können diese Kosten deutlich variieren (Kaufpreis Grundstück, Tiefgründung etc.).