

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb

Ersatzneubau Verwaltungsgebäude, Stadt Neustadt in Holstein

## Gestaltung und Städtebau: Einbindung, Maßstab und Historie

Der Baukörper gibt sich in seiner durchgängigen Außengestalt als Verwaltungsgebäude zu erkennen. Die Kubatur folgt dem Straßenverlauf der Rosenstraße und erzielt durch einen Rücksprung des Unter- und Erdgeschosses gegenüber des bestehenden Rathaus-Anbaus eine leicht eingerückte Fassadenflucht, sowie einen seitlich und oben eingefassten erweiterten öffentlichen Raum. Der barrierefreie Eingang erfolgt hierdurch akzentuiert direkt anschließend an den Rathaus-Anbau. Das auskragende Ober- und Dachgeschoss erhöht die Wahrnehmbarkeit des Neubaus vom Marktplatz in Blickrichtung der Rosenstraße, und stärkt spannungsvoll die Außenraumqualität. Die horizontal stark plastisch gegliederte Fassade mit kräftigen Laibungstiefen bei den Fensterbändern und den Glaselementen des Foyers sorgt ohne jegliche Imitation in zeitgemäßer Formensprache für eine verträgliche Einbindung des viergeschossigen Baukörpers\* in die Umgebung.

Der Gebäudesockel schließt nach Norden höhengleich und nach Süden farbgleich an die Nachbargebäude an. Den oberen Abschluss des Sockelgeschosses selbst bildet das Fensterband\* des Erdgeschosses aus. Der durchgehende Riegel des Obergeschosses fügt sich hinsichtlich seiner Höhe, Gliederung und Proportion einfügsam in den umgebenden Maßstab ein und führt die prägnante Durchfensterung des Rathaus-Anbaus fort. Das allseitig umlaufende Fensterband\* im Dachgeschoss löst die tatsächliche Traufhöhe\* des flach geneigten Daches wirkungsvoll auf und ermöglicht einen vollständigen Verzicht auf Dachflächenfenster, Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten. Das Dach selbst schließt nicht an die benachbarten Dächer an und erlaubt Eigenständigkeit und prägnante Dachüberstände\*. Die Firsthöhe der nachbarlichen Bebauung wird nicht überschritten. Die Dachform mit flacher Neigung ergibt sich aus dem historischen Bestand: neben vielen weiteren Häusern im Neustädter Stadtkern verfügte der Vorgängerbau der jetzigen Kämmerei über eine ebensolche Dachform mit gleicher Firstausrichtung.

Die Gebäudetiefe wurde so gewählt, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und eine gute Belichtung, wie auch qualitätvolle Außenräume auf der Hofseite entstehen. Die Hoffassade folgt den gleichen Gestaltungsprinzipien und bleibt in voller Länge erlebbar. Die historische Hoffassade des denkmalgeschützten Rathauses bleibt als identitätsstiftende Außenfassade erhalten und ist vom zentralen Foyer stets einsehbar. Der Anschluss erfolgt behutsam in der bestehenden Breite und unter Weiterverwendung der vorhandenen Erschließungselemente: Rampe, Decken, Aufzugschacht und Treppenhaus der bestehenden Verbindung zum ansonsten nicht zum Erhalt vorgesehenen Kämmerei-



Historische Postkarte - Vorgängerbau Kämmerei mit flachgeneigtem Dach  
Quelle: [www.schwarz-neustadt.net](http://www.schwarz-neustadt.net)

Gebäude. Das vorhandene Trafohaus wird mit einer feingliedrigen Holzschalung in das Gestaltungskonzept eingebunden und maßstäblich durch die in der Höhe gestaffelten Gründächer des Fahrradunterstandes und der Abfallanlage ergänzt. Sorgfältig eingebundene Pflanzflächen und ein Pausenbereich vervollständigen die qualitätvollen Außenanlagen.

## Funktionale Zuordnung: Erschließung, Effizienz und Orientierbarkeit

Die barrierefreie Erschließung erfolgt im Untergeschoss von der Rosenstraße. Ein zentrales Foyer mit Blick auf die historische Rathausfassade umgibt den bestehenden Aufzugschacht und bildet selbsterklärend das Gelenk zwischen dem historischen Rathaus, dem Rathaus-Anbau und dem Neubau. Vom Marktplatz führt eine Freitreppe in der Gebäudefuge unter einem weit auskragenden Dach in die Erdgeschosebene des Foyers. Lufträume bieten hier Sichtbezüge zwischen den Etagen und erlauben einen erweiterten Lichteinfall und Ausblick in den begrünten Innenhof.

Die vertikale Erschließung erfolgt über einen erneuerten Aufzug im vorhandenen Aufzugschacht und das angrenzende vorhandene Treppenhaus, sowie über einen zweiten abgeschlossenen Treppenraum, welcher in Gebäudemitte über Glaselemente die jeweils aufgeweiteten Wartebereiche natürlich belichtet. Ein weiterer Personenaufzug

wäre hier möglich, aufgrund der durchgehenden Geschossebenen ist er jedoch nicht erforderlich. Daher wird im Sinne der Gebäudeeffizienz vorgeschlagen, auf den zweiten Aufzug zu verzichten.

Das umfangreiche Raumprogramm wurde vollständig umgesetzt, wobei für das Kundencenter der Stadtwerke die Nutzung des Untergeschosses im Rathaus-Anbau vorgeschlagen wird. Die für das Erdgeschoss vorgesehenen Räume wurden in den als Untergeschoss und Erdgeschoss bezeichneten Eingangsebenen sinnvoll zueinander angeordnet. WC-Anlagen und Nebenräume wurden den Vorgaben entsprechend jeweils zentral und mit einfacher Leitungsführung eingebunden. Eine kleine Dachterrasse wird über den Flur im Dachgeschoss erschlossen und ist zusätzlich vom Besprechungsraum und vom Personalaufenthaltsraum direkt zugänglich. Hier besteht über die erforderlichen Rettungswege hinaus eine zusätzliche Entfluchtungsmöglichkeit, die im Brandfall einfach von der Rosenstraße angeleitet werden kann. Vom gleichen Aufstellort können die großen Fenster des darunterliegenden Besprechungsraumes ebenfalls als zusätzliche Entfluchtungsoption angeleitet werden.

Im Rathaus-Anbau entsteht bei bestehenbleibendem Treppenhaus ein vergrößerter Sitzungssaal mit optimiertem Eingangs- und Zuschauerbereich. Die bestehende Türöffnung zum Treppenhaus wird mit einer Brandschutzverglasung geschlossen und ermöglicht den Durchblick aus dem Neubau bis in den Sitzungssaal. Im Erdgeschoss kann an gleicher Stelle das bestehende Büro vergrößert werden.

Die Anlieferung für das Schuhgeschäftes erfolgt über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnete Durchfahrt mit Rolltor, über welche zugleich die Fahrradstellplätze und die Abfallanlage auf kurzem Weg erschlossen werden.

#### **Materialien und Konstruktion: Angemessenheit, Wertigkeit und Nachhaltigkeit**

Mit den Außenwänden in monolithischer Bauweise aus hochdämmendem Porotonmauerwerk mit grauweiß durchgefärbter Putzfassade wird ein massiver, homogener und wertiger Gebäudecharakter von hoher Ausdruckskraft erzielt. Ein Verzicht auf mehrschichtige Wandaufbauten und der Einsatz natürlicher Materialien bewirken ein hohes Maß an Rezyklierbarkeit. Die tragenden Innenwände sind ebenfalls aus Porotonmauerwerk vorgesehen, die Stützen, Decken und der Keller aus Stahlbeton. Die wärmespeichernden und diffusionsoffenen Konstruktionselemente erlauben im Zusammenwirken mit der durch die Kubatur vorgegebenen natürlichen Verschattung eine Errichtung als Lowtech - Gebäude mit weitestgehend natürlicher Be- und Entlüftung und hocheffizienter Flächenheizung. Das Dachgeschoss wird in Holzbauweise vorgesehen. Das flach geneigte Dach mit verdeckt

angeordneten Rinnen erhält eine unterlüftete Doppelstehfalzeindeckung aus vorbewittertem Titanzinkblech\*. Die Firstentlüftung erfolgt über einen von der Wetterseite abgewandten Versatz der Dachhaut, welcher die Flucht des zentralen Firstoberlichtes aufnimmt und eine vollflächige Bestückung mit Photovoltaikerelementen der übrigen, nach Südosten ausgerichteten hofseitigen Dachfläche ermöglicht. Im Bereich der Auskragung entlang der Rosenstraße ist ein horizontaler Regenwasserspeicher zur Regenwassernutzung integriert.

Sämtliche Bürotrennwände sind als Leichtbauwände vorgesehen, sodass innerhalb des feingliedrigen Rasters der Durchfensterung eine einfache Anpassbarkeit der Raumgrößen an wechselnde Anforderungen möglich ist.

Die Fensterelemente der Büros sind als auswärts öffnende Holz-Aluminium Senklappfenster mit schmaler Profilierung und einfügsamer Farbgebung im Farbton Achatgrau außen und Lichtgrau innen vorgesehen. Die Pfosten-Riegel Fassade des Foyers setzt sich innen und außen mit hellbronze eloxierten Aluminiumprofilen hiervon mit erhöhter Wertigkeit ab. Die feingliedrigen Geländer der Treppenläufe, Rampen und Galerien werden analog hierzu beschichtet. Zusammen mit einfarbigen Linoleum-Bodenbelägen, weiß gehaltenen mineralischen Wandoberflächen und holzverleimten Akustikdecken entsteht eine besonders behagliche Raumatmosphäre und Haptik.

Es entsteht ein Zusammenspiel von wenigen und würdevoll alternden Materialien, welches die einprägsame Erscheinung des Verwaltungsgebäudes unaufdringlich unterstreicht. Die Verwendung weniger Details und einfacher Konstruktionsprinzipien führt zu einer klaren Architektur und ermöglicht eine wirtschaftliche Realisierbarkeit.

#### **Barrierefreiheit**

Die weitgehende Fortführung der bestehenden Geschossebenen ermöglicht einen niveaugleichen und qualitätvollen Hauptzugang im Untergeschoss und eine vollständig barrierefreie Erreichbarkeit aller Gebäudeteile mit nur einem Aufzug, welcher zudem zentral angeordnet im bestehenden Aufzugschacht platziert ist. Zur Erzielung qualitätvoller Raumhöhen weichen die Niveaus des Erd- und Obergeschosses im Neubau um eine Stufenhöhe vom anschließenden Bestand ab. Der barrierefreie Anschluß erfolgt hier ebenso wie an den Altbau über brückenartig eingehängte Rampen mit geringer Neigung. Die bestehenden Treppenpodeste im Treppenhaus werden hier um jeweils eine Stufenhöhe aufgedoppelt. Auch die Außenbereiche sind vollständig barrierefrei angebunden.

\* Begründete Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Gestaltungssatzung