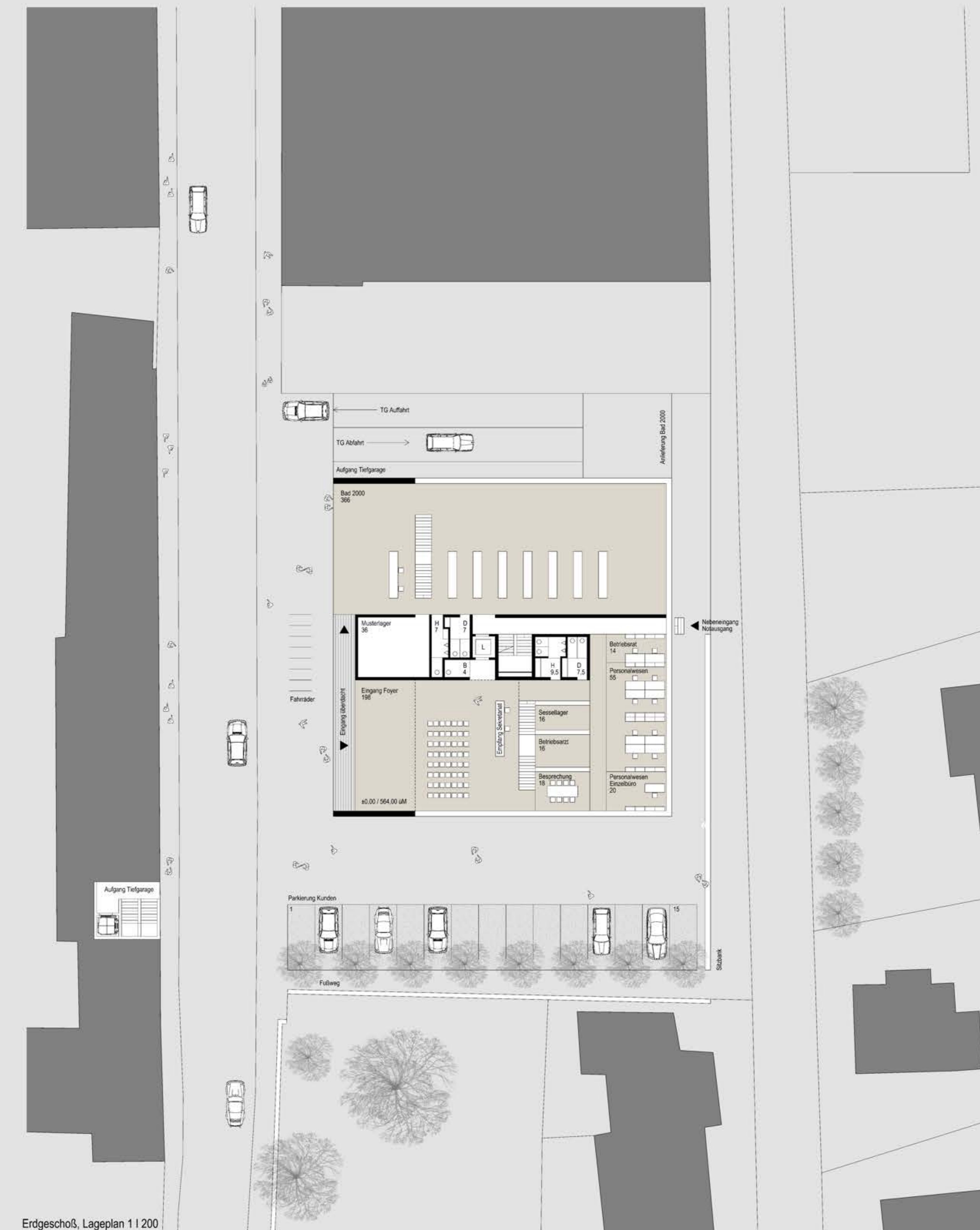
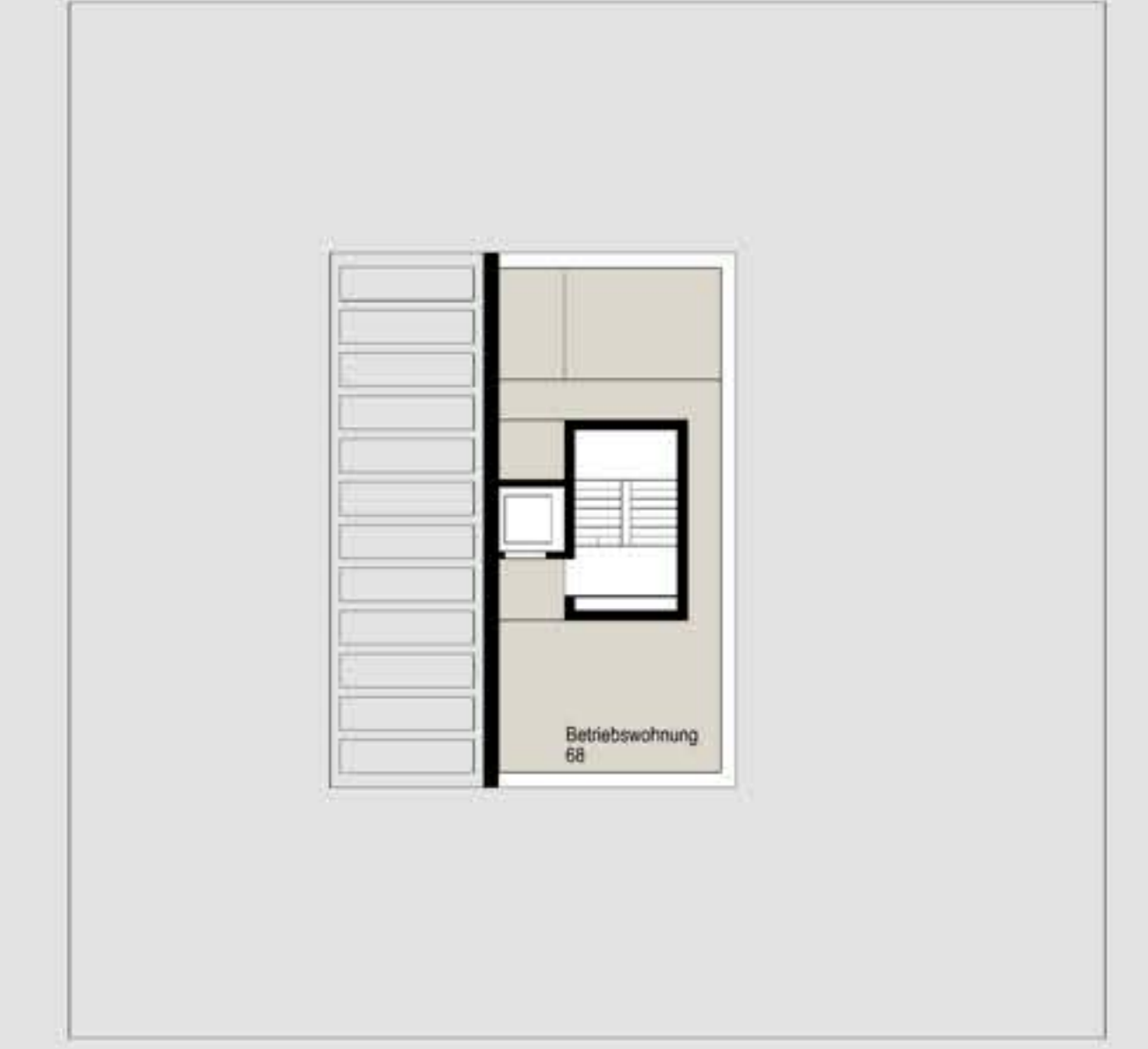




Lageplan 1 | 500



Erdgeschoss, Lageplan 1 | 200



Dachgeschoss 1 | 200



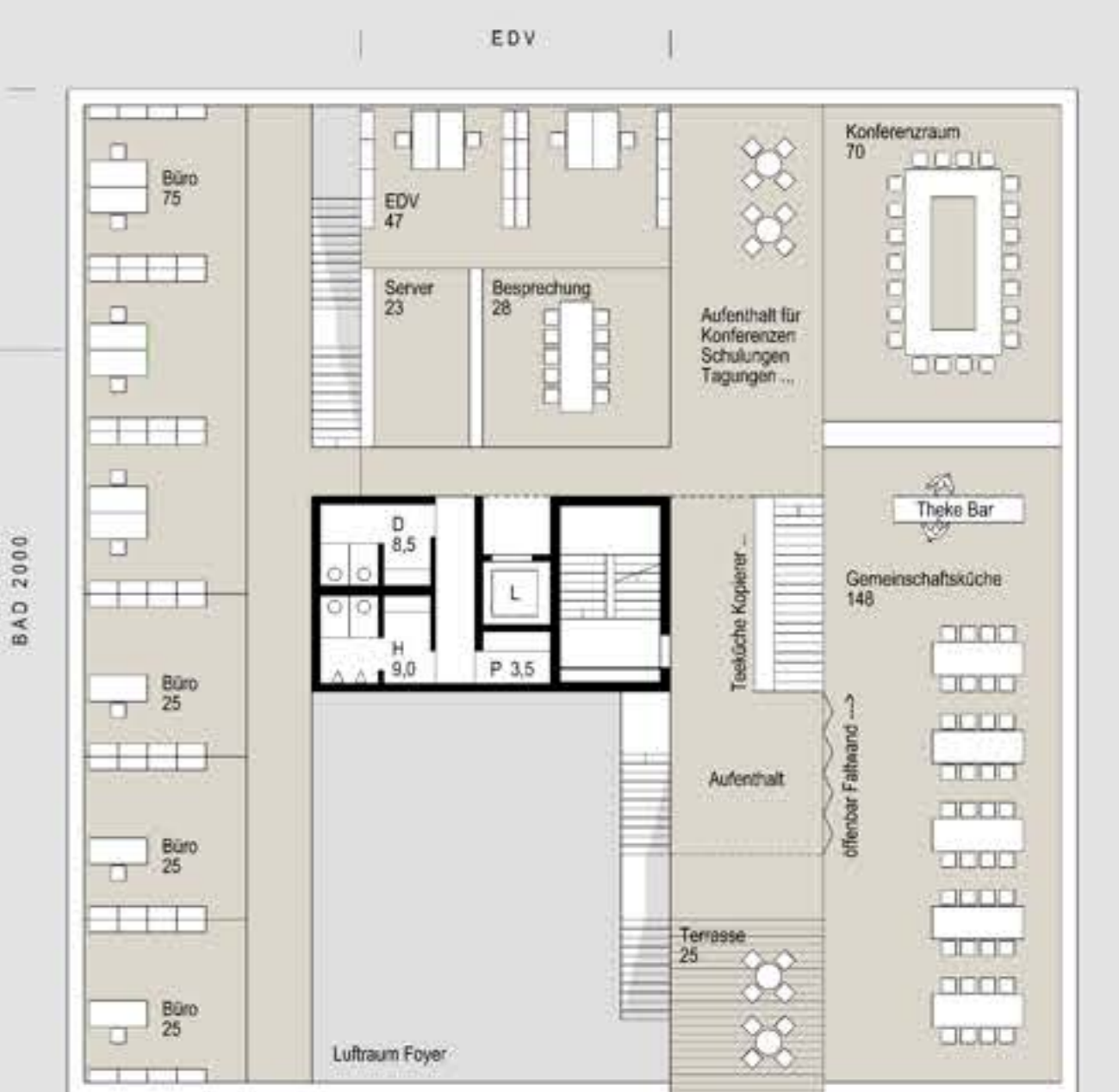
4. Obergeschö 1 | 200



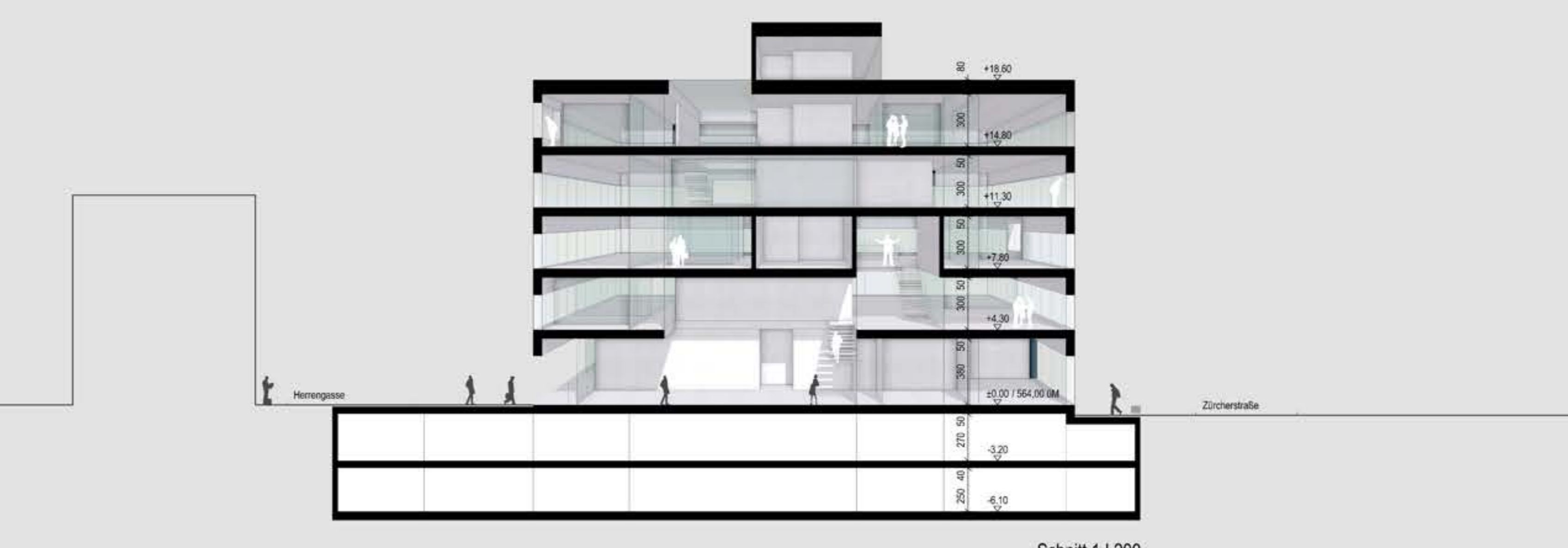
3. Obergeschö 1 | 200



2. Obergeschö 1 | 200



1. Obergeschö 1 | 200



Schnitt 1 | 200



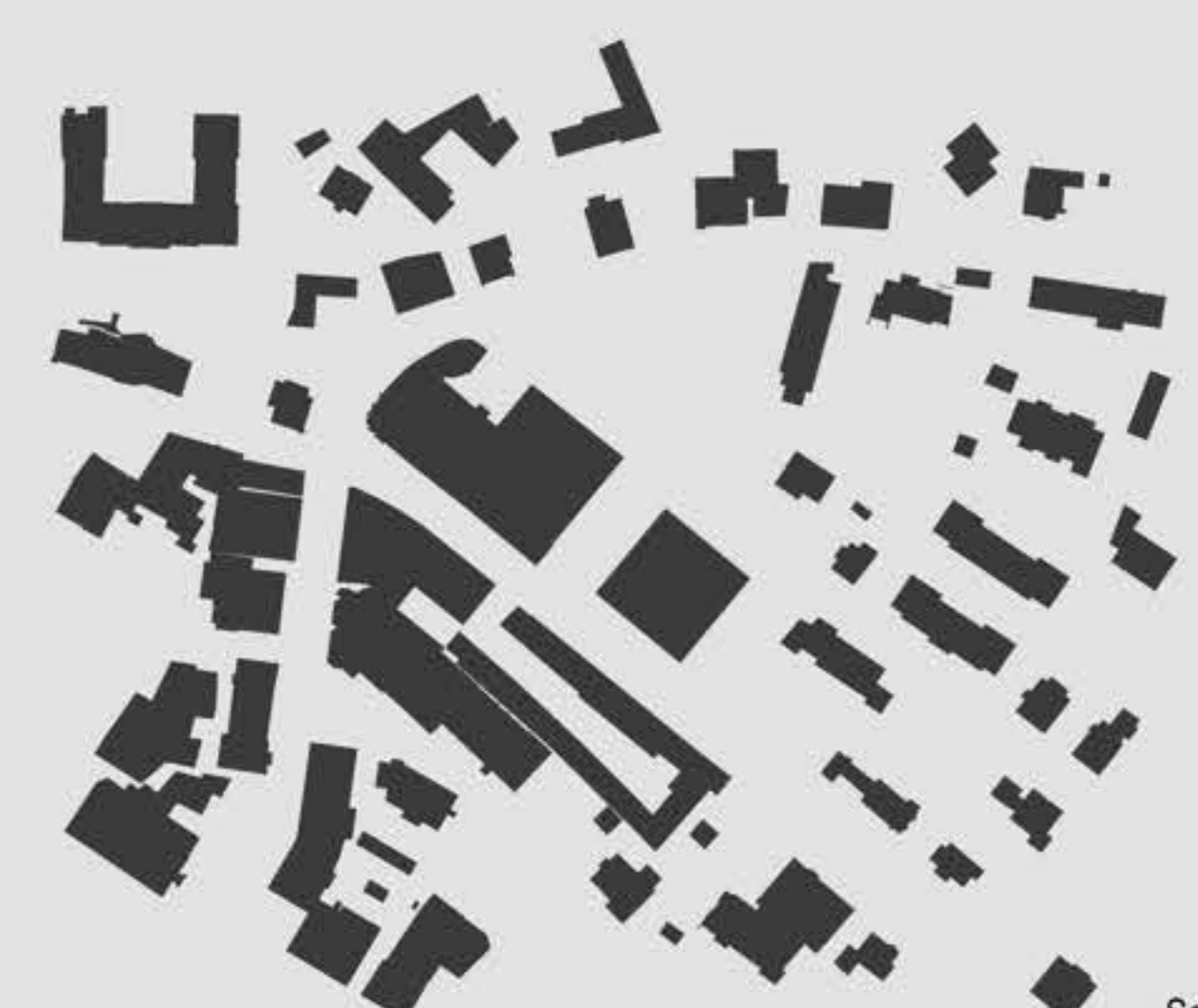
Süd West Ansicht (von der Herrngasse) 1 | 200



Süd Ost Ansicht (vom Parkplatz) 1 | 200



Nord Ost Ansicht (von der Zürcherstraße) 1 | 200



Schwarzplan 1 | 2000

Erläuterungsbericht

Zwischen Herrngasse und Zürcherstraße gelegen befindet sich das Grundstück im Übergang der geschlossenen Bebauung der Innenstadt zur offenen Bebauung des südöstlichen Hof- und Erdgeschossquartiers.

Der Neubau reagiert auf die städtebauliche Situation und die sehr heterogene Bebauung der Umgebung als eigenständiger, knauserhafter Baukörper - die Gebäudehöhe mit Turf-Vollgeschossen orientiert sich an der Höhe des anschließenden Stadtkerns.

Das klare Volumen über quadratischem Grundriss mit umlaufend gleichartigen Fassaden wirkt in diesem heterogenen Umfeld als orientierendes „Landmark“.

Durch das Anklagen der Fassadenflächen weist sich der Baukörper aus, welcher als Platzhölche bis an die Fassaden und um die Gebäude geführt wird - die neue Zentrale der Firma Jäger Bau wird Teil des öffentlichen Stadtraums.

Zugang und Zufahrt erfolgt von der Herrngasse. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind entlang der südöstlichen Grenze zwischen Zürcherstraße und Herrngasse als begrünte Fläche mit Baumreihe und einer Fußwegführung angeordnet.

Als öffentliche Einrichtung wird die Zufahrt zur Teilgarage zwischen Neubau und der Firma Jäger Bau in die beiden Geschosse geführt - der öffentliche Übergang mit Lift und Treibautomat wird in die öffentliche Bebauung via 4. (ehem. Büro) integriert.

Zur Herrngasse öffnet sich das Erdgeschoss nach innen auf die gesamte Fassadenlänge, mit großzügiger Überdachung zum Büro- und zur den Erdgeschossigen Geschäftsflächen von Bad 2000 mit anschließenden Schalenflächen.

Vom überdachten Eingang gelangt man in das zweigeschossige Foyer mit Erdgeschoss und dann in den zentralen - über alle fünf Geschosse offenen - Begegnungs, Aufenthalts- und Besprechungsbereich, welcher in vier verschiedenen, 2 Geschosse hohen offenen Raumbereichen erfolgt im zentralen Kern bis zur obersten Ebene führt.

Konstruktion und Material

Offene Treppen führen von Ebene zu Ebene mit zugestrichelten Terrassen, Sekretariat mit Erhöhten, Auftritts- und Korbenebenen (Teleskop, Druck) - als informelle Treffpunkte. Durch die vertikale Anordnung entstehen weiche Aus- und Durchblicke und jede Ebene erhält ihre Identität.

Besprechungsräume und Korbenebenen zentrieren die weiteren Erschließungsfunktionen. Fluchttreppenhäuser, Lift und WC-Anlagen sind im zentralen geschlossenen Kern untergebracht.

Eine umlaufend gelochte Büroebene mit 12 Bürostellen (2,5m) in Fassade ist einstellbar und eignet sich mit den Räumen für großzügige Einzel-, Doppel- oder Gruppenbüros, welche über eine zweite Büroebene ohne Umarmungsmaßnahmen um das Doppeltür- oder Korbenebene herum angeordnet sind.

Die vorgeschlagene Einrüstung und Zusatzeinrichtung der Ausschreibung und der Funktionsbereiche ist aber frei einstellbar. Reservieren von Bürostellen sind vorhanden. Die Terrassen zu den Erschließungsbereichen sind zudem vergast - auch offene Geländebereiche ohne Terrassen sind möglich.

Die Geschäfte befinden sich in der obersten Ebene mit großzügigem Vorbereich.

In Backoffice des Eingangsbereichs befinden sich Personalraum, Betriebsrat und Arch mit eigener externer Zugang von der Zürcherstraße, welcher auch als Fluchtweg als Anlehnung für Bad 2000 und als externer Eingang für die Dachgeschoss-Betriebswohnung dient.

Das 1. Obergeschö dient als Schulungs- und Tagungsbereich mit Konferenz- und Besprechungsraum, Mitarbeiterküche und Aufenthaltsraum.

Die Treppe dient sich als großzügiger Auftritts- und Begegnungsbereich auf die gesamte Länge mit selbstständig vorgelegter Terrasse und öffnet sich Galerie-artig zum Foyer.

Im 1. OG befindet sich auch die EDV mit Serverraum, die Büroräume für Bad 2000 sind im 1. OG über eine interne Treppe mit dem Erdgeschö verbunden.

Einrichtel als tragende Orbitalstruktur und sowohl die Fassadenbänder, als auch die Innenflächen des zentralen Kerns und die Decken in Schichten angeordnet.

Die Bodenbeläge werden als Schichtbauweise mit räumlichen Vergleichen und geschlossenen Trennelementen in Holz ausgeführt und sind dem Gebäude- und Bürocharakter entsprechend flexibel ein- und einstellbar.

Da die Bodenplatten zur Kühlung verwendet werden, sind die Raumakustik über bestmögliche Decken- und Möbelstrukturen zu verbessern.

Neuschicht

Der Neubau wird durch seine Komplexität ein optimales AN-Verhältnis auf (ca. 0,2) und wird mit einer hochgedämmten Gebäudehülle in Passivhausqualität ausgeführt, die Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz.

Die Belüftung erfolgt mittels Grundwasserwärmepumpe.

Die Gebäudetechnik erfolgt über die Betriebswirtschaft der Schichtbereiche oberhalb über das Grundwasser aber als Free-Cooling-System (Wärmestauer).

Da sich sämtliche Arbeitsplätze an den Außenfassaden befinden erfolgt die Belüftung der Büroarbeitsplätze über Frischluft.

Für die Belüftung des zentralen Innenraums und ergänzend zur Fensterlüftung bei den Terrassen eine „Beimluft“ nach dem Prinzip einer Passivkühlung ohne Kanäle vorgesehen.

→ Frischluft gelangt Zentral beim Steigflug in Ebene in den offenen Raum - die Luft strömt über Schalldecken in die Nebenebene (WC, ...)

→ und wird hier wieder an zentrale Stelle über Dach abgeführt.

Brandschutzkonzept

Das Brandschutzkonzept sieht folgendes Konzept vor:

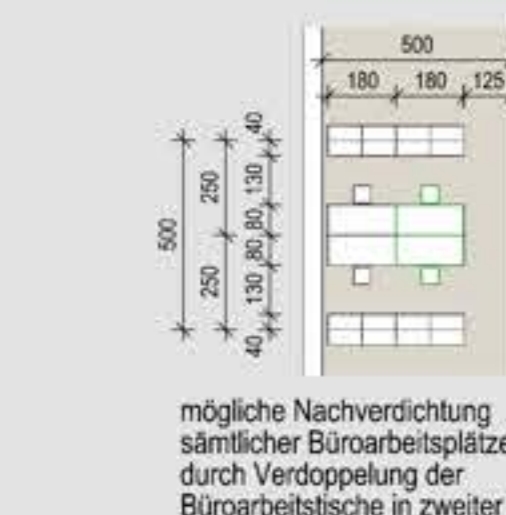
- 1. Fluchttreppenhäuser sind abweichend, die alle Fluchtwegänge bis zum geschützten Bereich werden eingehalten.
- Durch den Einsatz einer vertikalen Brandrisikolage (RFL) können alle fünf obersten Geschosse zu 1 Brandabschnitt zusammengefasst werden.



1. Untergeschö 1 | 500



2. Untergeschö 1 | 500



mögliche Nachverwirklichung zusätzlicher Büroarbeitsplätze durch Verkopplung der Büroarbeitsbereiche in zweiter Reihe