



Bürogebäude Weiherhof Nord 535

2017
Realisierungswettbewerb 1. Preis
Bauherr: Businesspark Konstanz GmbH
unter
Mitwirkung der Stadt Konstanz

Team: Swen Neubauer (PL), Georg
Falkenhahn (PM), Florian Bengert (PM)

Landschaftsarchitekten: Stautner und
Schäff Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner Partnerschaft, München

Zwei T-förmig angeordnete Bauteile formulieren einen Eingangsbereich nach Südosten und einen Anlieferbereich im Südwesten. Ein dreigeschossiger Baukörper erstreckt sich von Süden nach Norden und beinhaltet die Ortskrankenkasse im Erdgeschoss und ein zweigeschossiges Fitnessstudio darüber.

Der Hauptbaukörper bildet die Flanke zur Bahn – er wird durch den vor ihm liegenden Flachbau quasi in Szene gesetzt. Beide Baukörper fußen auf der strengen orthogonalen Geometrie der umgebenden Bebauung und machen sich doch ein wenig frei, formulieren ein Gelenk. Dadurch entsteht ein dynamischer, markanter Baukörper, der auch im Inneren sehr reizvolle Erschließungsflächen erhält.

Das Gebäude wird als Stahlbetonskelettkonstruktion ausgeführt mit vorgehängten, nicht tragenden Leichtbetonvorsatzelementen. Das Konstruktionsraster basiert auf einem Raster von 2,70m. Die Aussteifung des Gebäudes erfolgt durch die Stahlbetonwände des Kernes mit Vertikalerschließung und dienenden Flächen. Die Decken spannen dadurch stützenfrei zwischen Kern und Außenwand und ermöglichen eine hindernisfreie Büroeinteilung. Das Grundraster der Fassade wird über die Höhe des Gebäude mehrfach variiert. Daraus resultiert einerseits eine klassische Höhenzonierung, andererseits erhält das Gebäude, trotz der massiven, wertigen Bauweise eine fast spielerische Leichtigkeit.

Auf Basis eines Ausbaurasters von 1,35 ergibt sich eine maximale Flexibilität in der Nutzung. Alle zuzuhilfenetzenden Funktionen: Server, Teeküchen, Sanitär- und Putzräume sowie Technikschränke sind kompakt im Kern untergebracht. Die Ausbildung des Kernes erlaubt es, geschossweise ein bis vier Büroeinheiten auszubilden, ohne nennenswerte Veränderungen am Kern vornehmen zu müssen. Die Gebäudetiefe erlaubt den Einbau von Zellenbüros, Kombibüros und Open-Space Lösungen.

Das Gebäude dient der südlich stehenden Wohnbebauung als Schallriegel. Die Büroflächen werden natürlich belüftet. Die Öffnungsflügel im Norden, Westen und Osten erhalten schalldämmende Prallscheiben. Ergänzend zur natürlichen Belüftung der Büroflächen werden die innen liegenden Sanitärräume und Umkleiden mechanisch belüftet. Die Decken werden thermisch aktiviert – die Heizgrundlast und eine Kühlung werden dadurch einfachst ermöglicht.

Die Freiflächen des Wettbewerbsgebietes bilden den Übergang zwischen Gewerbebebauung im Westen und parkartiger zukünftiger Wohnbebauung und Pflegeeinrichtung im Osten. Der winkelförmige Neubau des Bürogebäudes gliedert den Freiraum in zwei Bereiche. Pflanzflächen nehmen Form und Linienführung des Gebäudes auf, strukturieren die großzügige Platzfläche und steuern den Fußgänger intuitiv. Zwischen den mit Sitzmauern gefassten Grüninseln entstehen Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter, Besucher oder Gastronomie. Die dichte Eingrünung nach Norden ergänzt die stadtteilübergreifende Grünstruktur entlang der Bahnlinie. Locker gestellte Bäume rahmen das Bürogebäude, verknüpfen den Innenraum durch die Blickbeziehung mit dem umgebenden Grün und sorgen für Aufenthaltsqualität im Freiraum. Das Dach des höheren, nördlichen Gebäudeteiles wird extensiv begrünt. Auf dem südlichen Baukörper ergänzen eine Dachterrasse und intensive Begrünung das Angebot an qualitativ hochwertigen Freiflächen.