

**SITUIERUNG DES NEUEN BAUKÖRPERS – STÄDTEBAULICHER ANSATZ**

Respekt vor dem Bestand (Paulinum – historische Gebäude in der Grabenstraße)

Schaffung unterschiedlicher Außenraumqualitäten (halböffentlicher Grünraum, öffentlicher Platz)

Das Paulinum als Kern und Herz der Anlage behält seinen Charakter als Solitär, in dem der Neubau mit etwas Abstand nördlich davon errichtet wird. Der Neubau wird in drei Baukörper gegliedert, was sich sowohl an der Fassade, als auch an der Ausgestaltung der Dachebene erkennen lässt. Er respektiert die historische Bedeutung des Paulinums indem er sich in der Gebäudehöhe zurücknimmt. Mit einer leichten Drehung der Gebäudeachse erweitert sich der aufgespannte Raum zwischen Paulinum und Neubau. Es entsteht eine geschützte Hofsituation die eine vielfältige halböffentliche Nutzung zulässt. Der Neubau nützt den neu gewonnenen Raum durch den Abbruch des Hauses „Elisabeth“ und lässt gemeinsam mit dem gegenüberliegenden barocken Gebäudeensemble einen neuen öffentlichen Platz entstehen. Der Platz ist der Straßenseite zugewandt und steht als erweiterte öffentliche Fläche der Kommunikation zwischen Caritas und den vorbeikommenden Menschen zur Verfügung.

**PLATZ IM BEREICH DER GRABENSTRASSE:** Er spannt sich zwischen den gegenüber liegenden barocken Gebäuden und der Ostseite des Neubaus auf. Als Erweiterung des Straßenraums bietet er Passanten und Besuchern die Möglichkeit, direkt und barrierefrei in das Gebäude der Caritas einzutreten. Dieser „Vorplatz“ ist öffentlich und frei für jeden zu benutzen. An dieser öffentlichen Stelle wird der Carla Laden, bzw. Concept Store positioniert. Die Fassade wird zum Schaufenster, der Vorplatz wird zur Verkaufsfläche bzw. kann für Aktionen des Concept Stores mitgenützt werden. Passanten und Besucher werden ohne Hemmschwelle ins Gebäude geleitet. Die Abgabe von Sachspenden erfolgt an derselben Stelle, wobei am Vorplatz kurz gehalten werden kann. Die gute Einsehbarkeit verhindert ein ungewünschtes Abladen von Sperrmüll o.ä.

**PLATZ IM BEREICH DES HOFES / GEBÄUDEACHSEN:** Er wird durch die beiden Gebäude aufgespannt und befindet sich im direkten Zugangsbereich zum Bestand und zum Neubau. Durch die Überlagerung der Wege und Funktionen (Ankommen – sich orientieren – Gehen – sich Treffen – auf jemanden Warten – Pause machen) entsteht eine örtliche Verdichtung, die in Form eines halböffentlichen Platzes / Hofes ausgestaltet wird. Über den vorgenannten informellen Kommunikationsort kann der Raum für weiter gehende Nutzungen erschlossen werden. Er bietet Raum für Performances, Kunstausstellungen oder andere niederschwellige Formen der Inhaltsvermittlung. Auf diesem Platz findet Bewegung statt und er verdeutlicht die Lebendigkeit und Offenheit der Caritas.

**GRÜNRAUM / PARK:** Der Grünraum zwischen den Gebäuden und der Grabenstraße wird völlig verkehrsfrei gehalten und steht allein den Radfahrern und Fußgängern zur Verfügung. Er soll in seiner Gestaltung auf die Bedürfnisse der Menschen eingehen, indem Treffpunkte und Kommunikationszonen geschaffen werden, aber als Gegenpol auch die Möglichkeit des Rückzugs und der Stille angeboten wird. Die umgebende Hügellandschaft vermittelt den Besuchern Schutz und

**Geborgenheit.** Der Zugang zum Haupteingang führt durch den Park und soll wie ein Filter auf den Besucher wirken, indem bereits beim Hingehen zur Caritas ein positives Gefühl entsteht. Der Park erscheint als kleine Oase inmitten der städtischen Hektik. Den Mitarbeitern bietet er einen **erholsamen Ausblick**, der Wechsel der Farben und Formen im Laufe der Jahreszeiten bietet Abwechslung und wird als Erholungsraum gerne angenommen.

### **FUNKTIONALE ORGANISATION – AUFTEILUNG DER ZONEN**

Der Bestand und der Neubau werden über eine zentrale vertikale Erschließungsachse verbunden. Die **Erdgeschoßzone** wird den öffentlichen Nutzungen, bzw. den **Nutzungen mit hoher Frequenz** vorbehalten. Je weiter man nach oben kommt, umso privater und konzentrierter werden die darin ausgeführten Arbeiten. **Die Organisation orientiert sich an den funktionalen Zusammenhängen** und an die Anforderungen an Ruhe bzw. Zugänglichkeit und stellt keine Umsetzung von Hierarchien dar. Dem Eingangsbereich direkt angegliedert ist ein Foyer / Ausstellungsraum mit direkter Verbindung zum Cafe und zu den Anspruchsgruppen. Die ganze Zone ist offen, leicht zugänglich und ein einziger Bewegungs- und Kommunikationsraum. Die Räume sind sowohl im inneren verschränkbar, als auch direkt mit dem umgebenden Außenraum verbunden und überwinden funktionale und räumliche Grenzen. Ziel ist, bereits beim Hingehen – beim Eintreten – bei der Orientierung im Gebäude – ein Gefühl der Offenheit, klarer Wegeführung und des angekommen seins entstehen zu lassen. Sowohl den Mitarbeitern als auch den Menschen die Rat suchen, soll ein Umfeld geboten werden, dass das nötige Maß an Privatheit bietet. Private und öffentliche Räume sind klar definiert. Die dazwischen liegenden Räume – die halböffentlichen, **informellen Kommunikationsräume** – die zufällige Treffen fördern, **entstehen an den Übergängen und Schnittstellen im Gebäude**. Das sind Orte an denen man sich „automatisch“ trifft und zwanglos und formlos aufeinander zugehen kann. (Stiege – Gang, WC, Teeküche, Kopier- und Servicestelle, Foyer – Eingang, Übergang zw. Bestand und Neubau, Wasserspender im Gang, Rauchbalkon, etc.).

Bei diesen Betrachtungen werden **Neubau und Bestand als gleichwertig angesehen**. Beide Gebäude verfügen über einen modernen Standard, ausgestattet mit derselben Einrichtung, Beheizung, Beleuchtung, etc. damit es nicht innerhalb der Organisation zu einem Gefälle bzw. zu einer Ungleichbehandlung kommen kann. Es sollen beide Gebäudeteile „gleich gerne“ benützt und besucht werden. **Dem Bestand wird im Inneren seine ursprüngliche Raumintention zurückgegeben** und die Schönheit der Räume wieder hervorgeholt. Nachträgliche Um- und Einbauten werden soweit als möglich und wirtschaftlich sinnvoll, rückgebaut. Sonne und Licht können bis in die innen liegenden Gangflächen treten und vermitteln das neue großzügige Raumgefühl.

### **INNERE ERSCHLIEßUNG**

Um den Bestand und den Zubaus **niveaugleich und barrierefrei** anbinden zu können, wird die **Erschließung im zentralen Verteilerraum / dem Gelenk** zwischen den beiden Baukörpern untergebracht. Eine Treppe, sowie ein Aufzug erschließen alle Ebenen und stellen die Verbindung zwischen Alt und Neu her. Durch die zentrale Lage werden die Wege kurz gehalten und eine einfache Orientierung gewährleistet. Diese Entscheidung kann insofern als günstig bewertet werden, da im gesamten Komplex mit nur einem Aufzug das Auslangen gefunden wird. Die bestehende Stiege im

Paulinum wird ins 2.OG weiter geführt. Der Anschluss zwischen Stiege und Gang wird in jedem Geschöß geöffnet und als großzügiger Aufenthaltsbereich und Treffpunkt gestaltet.

### PAULINUM – BESTAND

Im **ERDGESCHOSS** wird das **WELTHAUS** untergebracht. Die Büroräume gruppieren sich um das Herzstück: die **Mediathek**. Dieser Raum wird **multifunktional** genutzt. Er bietet nicht nur Raum um Medien zu sammeln, sondern auch um direkt dort zu lesen, zu arbeiten, zu diskutieren oder zu hören. Die **Möblierung ist mobil** und kann für größere Veranstaltungen (gemeinsamer Film- oder TV-Abend, kleine Feste, Spielabende, Musik oder Tanzabend, Lesungen, etc.) zur Seite geschoben werden. Der getrennte Eingang ermöglicht flexible Öffnungszeiten des Welthauses. **Das erweiterte Foyer wird zum Aufenthaltsbereich und zur Ausstellungsfläche von Kunst**. Über die direkte Anbindung zum Neubau besteht die unmittelbare Nähe zu den Anspruchsgruppen. Das großzügige Foyer kann gut für Ausstellungen oder für größere Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Mediathek verwendet werden.

Im **1. OBERGESCHOSS** befinden sich die Sozialräume für den Bestand. Aus gutem Grund, denn hier sollen sich zentral alle Mitarbeiter treffen und austauschen können. Es gibt eine **GEMEINSCHAFTSKÜCHE**, die auch als Projektküche und Aufenthaltsraum zur Verfügung steht. Der Servicepoint (Kopieren, Drucken, Scannen, Faxen) ist direkt im Übergangsbereich zum Neubau angeordnet und wird zum niederschweligen Begegnungspunkt. Im Nahbereich zum Welthaus im EG und zu Betreuung und Pflege im 2.OG befinden sich in diesem Geschoss die Arbeitsgruppen **BILDUNG** und **INTERKULTUR, BESCHÄFTIGUNG, FOND NEUE ARBEITSPLÄTZE** und die **AUSLANDSHILFE**. Den Büros werden Besprechungstische zugeordnet um vertrauliche Gespräche führen zu können.

Das gesamte **2. OBERGESCHOSS** steht unter dem Titel **BETREUUNG** und **PFLEGE**. Die Arbeitsgruppen liegen nahe aneinander und sind teilweise über interne Verbindungen zusätzlich erschlossen. Die kurzen Wege sollen das gemeinsame Arbeiten und den Austausch untereinander fördern. Durch einfaches **Nachverdichten von Arbeitsplätzen** kann auf Kurzzeit oder Praktikumsarbeitsplätze reagiert werden. Im Foyer befindet sich eine Aufenthaltstheke mit Tee- und Kaffeeautomat, sowie Trinkbrunnen. Der Übergangsbereich zwischen Stiege – Foyer – Service Point – Durchgang zum Neubau stellt eine natürliche Schnittstelle dar, bei der sich Menschen begegnen und ins Gespräch kommen können.

### PAULINUM – NEUBAU

Die **ERDGESCHOSSZONE** auf **Ebene 0** steht ganz im Zeichen der öffentlichen Nutzung. Ein überdeckter Zugang von der Grabenstraße gewährleistet die barrierefreie Erreichbarkeit des Haupteingangs. Der CARLA Laden präsentiert sich mit den Verkaufsflächen den Besuchern, die Cafe- und Meetingzone öffnet sich dem Vorplatz und kann ins Freie erweitert werden. Auch die Gemeinschaftsküche bietet einen privaten Freiraum für den Sommer oder auch als angenehmen Rückzugsort für die Raucher. **Das Erdgeschoß des Bestands und des Neubaus liegen auf demselben**

**Niveau** und werden so optimal miteinander angebunden. Durch die hohe Kundenfrequenz werden die Anspruchsgruppen im Erdgeschoss angeordnet. Die Kapelle bildet das Herzstück der Gemeinschaftsflächen und widerspiegelt sich in der besonderen Grundrissform.

Durch das Gefälle des Grundstücks in Ost-Westrichtung wird es möglich, das **ERDGESCHOSS** auf **Ebene -1** im Westen vollwertig zu nützen. Von Westen erfolgt der ebenerdige Zugang von Außen, der dem Personal vorbehalten ist. Er stellt den Zugang für Radfahrer, die Anlieferung für die IT-Werkstatt und Mitarbeitern dar. Der Sanitärraum für Radfahrer ist auf kurzem Wege erreichbar. Auf dieser Ebene befindet sich die Kinderbetreuung, die den Kindern einen direkten Gartenzugang und einen geschützten Raum zum Spielen und Lärmen bietet. Der Aktionsraum ist auf dieser Ebene untergebracht und kann uneingeschränkt für alle Aktivitäten der Anspruchsgruppen genutzt werden.

Im **1.OBERGESCHOSS** beginnen die Verwaltungsflächen. Betritt man das 1.OG so gelangt man in eine offene Zone mit direkter Sichtverbindung ins Freie. Hier befindet sich die Tee- und Kaffeebar und man kann sich treffen oder auch auf seinen Termin warten. Direkt angelagert sind die Büros der Caritasdirektion. Es werden inhaltlich zusammengehörende Gruppen im Nahbereich zueinander untergebracht und so bietet das 1.OG Raum für Facility und IT, Controlling, und Organisationsentwicklung. Es werden Besprechungs- und Seminarräume geboten, die sowohl abgeschlossen, als auch miteinander kombiniert verwendet werden können. Die zentralen Besprechungsinselformen stellen den Rahmen für informelle Besprechungen dar. **Das 1. Obergeschoss des Neubaus ist niveaugleich mit dem Bestand** angebunden. Die Funktionen der beiden Bauteile werden barrierefrei miteinander verschränkt. Ins **2. OBERGESCHOSS** gelangt man über den Aufzug oder das zentrale Stiegenhaus. Hier werden Arbeitsgruppen mit hoher Privatheit bzw. hoher Konzentration untergebracht. Weit weg von der hohen Kundenfrequenz des Erdgeschoßes widmet man sich hier den Interna. Es finden sich die Arbeitsbereiche Finanzen und Personal. Der große Seminarraum ist teilbar geplant und kann zur Foyerzone hin, in der die Tee- und Kaffeebar untergebracht sind, geöffnet werden. **Das 2.OG des Paulinums** erreicht man über einige Stufen bzw. über den Aufzug und ist somit ebenfalls **barrierefrei angebunden**.

## **ERWEITERUNGSFLÄCHEN - NUTZUNGSSTRUKTUR**

Wie wird mit zukünftigem erhöhten Platzbedarf umgegangen? Einerseits muss Raum für Praktikanten oder Kurzarbeitsplätze verfügbar sein, andererseits kann eine Organisation wachsen oder schrumpfen – je nach den äußeren Umständen. Die Errichtung eines 2. Bauabschnitts wird erst in Angriff genommen, wenn alles „aus den Nähten platzt“ und ist mit neuerlichen Kosten verbunden. Im vorliegenden Entwurf wurde auf diese Ausgangssituation so reagiert, dass **der bereits vorhandene Raum gut nach verdichtet werden kann**. Es ist Platz für zusätzliche Arbeitsplätze vorgesehen, Tische können flexibel von einem Raum zum anderen transportiert werden und werden den Arbeitsgruppen je nach Bedarf zugeordnet. Die vorhandenen Raumtrennwände sind einfach zu versetzen oder zu entfernen und erlauben eine Neugruppierung der Organisationseinheiten. Die Organisation kann innerhalb der vorhandenen Flächen wachsen. Wird ein **2. Bauabschnitt** tatsächlich erforderlich, so kann er **ohne massive Investitionen** ausgeführt werden und **ändert nichts an der Kubatur**. Dies ist hinsichtlich der Anrainer und der städtebaulichen Integration ein nicht zu unterschätzender Faktor! Die bereits vorhandenen Terrassen (in jedem Geschoß und am Dach – in Summe 270m<sup>2</sup> NNF) werden

eingehaust und ausgebaut und fügen sich nahtlos in die vorhandene Bürostruktur. Das Raster erlaubt eine völlig freie Raumgestaltung. Je nach Höhe der Konzentration / Intimität der einzelnen Einheiten können **von Einzelbüros bis zu großzügigen offenen Gruppenbüros alle Arten von Bürozonierungen** geschaffen werden. Diese Freiheit des Rasters ist im Entwurf dargestellt – die tatsächliche exakte Gliederung der Arbeitsgruppen sollte in enger Zusammenarbeit mit den einzelnen Organisationseinheiten erfolgen.

### **TIEFGARAGE – LASTENLIFT - UNTERGESCHOSS**

Der direkt an die Anlieferung angegliederte Lastenlift dient der Lastenverteilung sowohl in die Lagerräume des CARLA Ladens im Untergeschoß, als auch in die oberen Geschoße, z.B. zum Transport von Möbeln, Putzmaschine oder anderer Geräte. Die Tiefgarage für 40 Stellplätze kann 1-geschossig ausgeführt werden. An der Decke werden Lichtkuppeln vorgesehen, die natürliches Licht in die Garage bringen.. Bei der Ausführung von 80 Stellplätzen sind eine zusätzliche Rampe und ein 2. Untergeschoß vorzusehen. In der TG sind zusätzliche geschützte Radabstellplätze vorgesehen. In den restlichen Kellerflächen werden die Technikräume untergebracht. **Die Untergeschosse des Neubaus und des Paulinums sind über den zentralen barrierefreien Aufzug direkt angebunden** und können auch über einige Stufen erreicht werden. Das Untergeschoß im Paulinum wird als Archivfläche genützt – Ordner und Papier können mit dem Aufzug direkt ins UG transportiert werden.

### **WIRTSCHAFTLICHKEIT – BAUWEISE - MATERIALIEN**

**BESTAND:** In den Bestand wird Struktur bereinigend eingegriffen, indem nachträgliche Einbauten entfernt werden. Das statische Tragsystem bleibt erhalten. Der Bestand wird saniert und auf einen modernen technischen Standard gebracht.

**NEUBAU:** Für den Neubau wurde ein äußerst wirtschaftliches statisches Tragaster gewählt. Dies bietet im Wesentlichen 2 Vorteile: **1. Die tragenden Bauteile liegen im optimalen wirtschaftlichen Bereich. 2. Die gesamte Geschoßfläche kann ohne tragende Innenwände ausgeführt werden und bietet absoluten Freiraum bei der Festlegung der Trennwände.**

Das Untergeschoß des Neubaus ist in Stahlbeton geplant, sowie die ebenerdigen Außenwände. Sie dienen der **Aussteifung und als Massespeicher**. Die Geschoße 1 und 2 werden komplett in **massiver Holzbauweise** ausgeführt. Die Installationsführung erfolgt tlw. im Bodenaufbau, als auch an den nicht tragenden Innenwänden zum Gang. Die Trennwände zwischen den Büros sind installationsfrei und können je nach Nutzerbedarf ohne massive Eingriffe versetzt oder entfernt werden.

**DAS INNENLEBEN:** Das Holz als natürlicher Baustoff verbessert das Raumklima und wirkt positiv auf das persönliche Empfinden. **Die Holzoberflächen bleiben im Inneren sichtbar**, sowohl an den Wänden, als auch an den Decken. Im hoch frequentierten Kundenbereich im Erdgeschoß wird Gussasphalt als pflegeleichter, elastischer und kostengünstiger Bodenbelag ausgeführt. In den Obergeschoßen kommt der natürliche Bodenbelag Linoleum in einer kräftigen Farbe zum Einsatz.

**DIE FASSADE:** Die Holzkonstruktion wird mit einer wärme gedämmten und hinterlüfteten Fassade gestaltet. Die Wärmedämmung wird auf Basis des errechneten Heizwärmebedarfs optimiert und profitiert vom hohen Wärmedämmwert des Massivholzes. Die Plattenfassade besteht aus zementgebundenen Spanplatten in einem naturweißen Farbton. An der Südseite wird ein beweglicher

Sonnenschutz für die Büroräume ausgeführt. Er besteht aus Streckmetall im Farbton Kupferrot und kann individuell von den Nutzern bewegt werden. Durch die Schiebeelemente erhält die Fassade täglich eine neue Optik und Lebendigkeit. Nach Osten und nach Westen öffnet sich der Gang zum Außenraum – Licht kommt direkt in die Gänge – und wird von der vor gehängten Streckmetallfassade gefiltert.

#### **HAUSTECHNIK – NACHHALTIGKEIT**

Grundsätzlich wird der Neubau in einem **Niedrigenergiestandard** geplant. Die kompakte Bauform unterstützt die Reduktion der Energieverluste über die Außenhülle. Die großen Fensterflächen im Erdgeschoß werden durch die darüber liegende Auskrugung vor direkter Sonneneinstrahlung – und somit vor Überhitzung – geschützt.

**WINTER:** Die Beheizung erfolgt konventionell über einen Fernwärmeanschluss. Die Frischluft wird über Erdkanäle angesaugt und somit vorgewärmt als auch angefeuchtet. Im Winter wird die Wärme der Abluft über einen Wärmetauscher der Frischluft wieder zugeführt.

- + Komfort durch angefeuchtete Frischluft
- + günstiger Fernwärmeanschluss
- + günstige Art der Zuheizung durch Vorwärmung

**SOMMER:** Die Frischluftzufuhr erfolgt über die Erdkanäle. Die Luft wird vorgekühlt und mit niedrigen Strömungsgeschwindigkeiten tagsüber in die Büros eingebracht. Die Lufttemperatur lässt sich mit dieser Maßnahme ohne Klimatisierung zw. -6 bis -12°C zur Außentemperatur abkühlen. Die Nachtlüftung erfolgt mit maximalen Strömungsgeschwindigkeiten, die kühle Luftwalze streicht an den Oberflächen entlang und kühlt die Bauteile aus.

- + Komfort durch natürliche Kühlung
- + Komfort durch geringe Strömungsgeschwindigkeiten
- + Komfort durch individuell öffnenbare Fenster
- + günstig durch Ausnutzung der natürlichen Kühle der Erde
- + günstig durch Einsparung von Klimageräten

Alternativ kann anstelle des Fernwärmeanschlusses die Heizung / Kühlung über Erdwärme erfolgen - dies wäre im weiteren Projektverlauf auf Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

**WARMWASSER:** Warmwasserbedarf fällt in den Sanitärbereichen und Küchen an. Der Bedarf ist einfach über geringe Sonnenkollektorflächen am Dach zu decken.

**BRAUCHWASSER:** Das gesamte Regenwasser vom Dach wird gesammelt und für die Bewässerung der Grünflächen verwendet. Eine Nutzung des Regenwassers für die Toilettenspülung ist ein weiterer ökologischer Vorteil.