

AldingerArchitekten

STUTTGART, 26. Oktober 2017

HOTEL UND WOHNEN IM BISMARCKCARRE

Baubeschreibung

als Anlage zum Durchführungsvertrag

Allgemeines

Der Städtebau im Bereich des Bauvorhabens wird geprägt durch den Übergang von der mittelalterlichen Stadt zur Stadt der Gründerzeit. Am Bismarckring befindet sich eine Aufreihung von Solitärbauten mit überwiegend öffentlicher Nutzung prägender Institutionen. Das Projekt selbst wurde ursprünglich als Verwaltungsgebäude der ehemaligen EVS Energieversorgung Schwaben AG heute ENBW genutzt mit der ersten Bauphase um 1900, gefolgt von weiteren Bauphasen in den Jahren 1927, 1936 bis hin zur vollständigen Bebauung des Grundstücks im Jahr 1954.

Das Gebäude wird derzeit als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt und soll Anfang November 2017 durch Sanierung und teilweiser Erneuerung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bauvorhabens generiert sich aus dem Kontrast von Alt und Neu. Der westliche, U-förmige Gebäudeteil wird saniert und umgenutzt, lediglich der erste, entlang der Bahnhofstraße gelegene Bauabschnitt des Bestandsgebäudes (Baujahr ca. 1900), wird ersetzt.

Es entsteht ein schlanker straßenbegleitender Baukörper, dessen stirnseitige Fassade sich in seiner Proportion an den Bestandsgebäuden am Bismarckrings orientiert und mit den Proportionen der benachbarten Volksbank und den gegenüber liegenden Einzelhäusern der Kreissparkasse spielt. Der Gebäuderücksprung an der Ecke Bismarckring/Bahnhofsstraße setzt einen städtebaulichen Akzent, der die wichtigen Wege- und Blickbeziehungen am Bismarckring und zum Bahnhof deutlich macht. Gleichzeitig wird dadurch eine notwendige

AldingerArchitekten

Vorfläche im Eingangsbereich des Hotels geschaffen sowie ein öffentlich nutzbarer Raum für Fußgänger und Radfahrer auf dem Weg vom Bahnhof in die Innenstadt und zurück.

Nutzung

Im bestehenden U-förmigen Gebäudeteil ist im Nord- und Westflügel die Nutzung als Wohnungsbau vorgesehen. Der bisher ausschließlich als Lagerfläche genutzte Dachraum wird ebenso als Wohnfläche nutzbar gemacht. Die Erschließung des Wohnungsbaus erfolgt fußläufig über die bestehende private Verbindungsstraße im Norden des Bauvorhabens.

Im Südflügel entlang des Bismarckrings ist ein Businesshotel individueller Ausprägung geplant, das sich im östlich gelegenen Neubau fortsetzt. Der Zugang zum Hotel befindet sich an der Südfassade des Neubaus auf Straßenniveau vom Bismarckring.

Der zweigeschossige Innenraum mit offener Treppe und einladenden Sitzstufen verbindet das Hotelfoyer mit dem Hochparterre und der dort untergebrachten Rezeption, die gleichzeitig als Bar fungiert.

Der Gastbereich mit verschiedenen Sitzgelegenheiten orientiert sich zur Bahnhofstraße hin, ‚dienende Räume‘ wie das Frühstücksbuffet und die Küche sind im Rückraum des Hochparterre untergebracht. Die Anbindung der Hotelnutzung von Alt- und Neubau erfolgt über einen transparent gestalteten Zwischenbau in den drei Obergeschossen.

Der vorhandene Tiefhof wird durch eine gestaltete Plattform geschlossen und als Tiefgarage genutzt, die von der Bahnhofstraße erschlossen wird. Durch das Zusammenlegen der Einfahrten der Gebäude Bahnhofstraße 19 und 27 entsteht ein großzügiger Zufahrtsbereich für beide Grundstücke, der den reibungslosen Zu- und Abfahrtsverkehr ohne zusätzliche Belastung der Bahnhofstraße gewährleistet. Die Tiefgarage umfasst 44 Stellplätze, zusätzlich befinden sich entlang der Adolf-Pirrung-Straße 7 weitere Stellplätze, die dem Hotel zur Verfügung stehen.

Das Dach der Tiefgarage wird teilweise begrünt und landschaftsgärtnerisch gestaltet, wodurch für die Wohnungen und den Hotelbereich im Hochparterre eine attraktive Außenfläche mit Spielbereich und Sitzgelegenheiten in Form eines Innenhofs entsteht. Eine großzügige Freitreppe führt vom Bismarckring zwischen Bestandsgebäude und Neubau in den Innenhof.

AldingerArchitekten

Fassadengliederung

Die Fassadengliederung der Baukörper sucht ihre Referenzen in den umgebenden zeitgenössischen Bauten. Die Kreissparkasse wird in ihrer horizontalen Gliederung durch hervorragende Gesimse geprägt. Die Volksbank zeigt ihre Geschossgliederung in der zweiten Ebene der Doppelfassade.

Die Ausprägung der Schichtung im Bestandsgebäude stellt sich in der klassischen Anordnung von Sockelgeschoss, Hochparterre bzw. Mittelschicht mit zwei Obergeschossen und Dach dar, der Neubau hingegen betont seine Geschossgliederung durch die plastischen horizontalen Fensteröffnungen.

Beide Baukörper stehen ‚fest‘ am Boden - beim Bestandsgebäude durch den Sockel, beim Neubau durch die glatte Fassadengestaltung ohne jegliche Vor- und Rücksprünge. Die streng rhythmisierte Lochfassade der beiden Baukörper steht im Dialog mit dem gegenüber liegenden Finanzamt, das ebenfalls von einer Lochfassade geprägt ist, mit Fensteröffnungen in Form von schlanken, vertikalen Intarsien.

Fassadengestaltung und Materialität

Fassade Bestandsgebäude

Die Fassadengestaltung des Bestandsgebäudes mit ihrer Rhythmisierung in Anzahl und Größe der Fensteröffnungen bleibt weitestgehend erhalten. Technisch notwendige Anpassungen erfolgen lediglich durch das Erneuern der Fensterelemente sowie das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems mit differenzierter mineralischer Putzfassade.

Die Gestalt bildende Auskrugung der Fensterlaibungen, durch die die Lochfassade zusätzlich betont wird, bleibt erhalten. Die vorhandenen Natursteinlaibungen werden durch neue Laibungen in Werkstein ersetzt.

Fassade Neubau

Der neue Baukörper entlang der Bahnhofstraße erhält ebenfalls einen mineralischen Oberputz. Analog zur Gestaltung des Bestandsgebäudes erhalten die horizontalen, plastischen Fensteröffnungen auskragende umlaufende Fensterlaibung aus Werkstein.

Im Erdgeschoss des Neubaus sind die Fensteröffnungen entsprechend der Nutzung als Vollverglasung mit Unterteilungen ausgeführt. Im Innenhof erlauben großzügige Glastüren den Zugang zur Hotelterrasse, während sich zur Bahnhofstraße hin interessante Blickverbindungen zur Altstadt ergeben.

AldingerArchitekten

In den Obergeschossen sind die liegenden Fassadenöffnungen in jeweils zwei stehende nahezu bodentiefe Fensterflügel zur Belichtung der Hotelzimmer mit dazwischen liegender vertikaler Verschalung gegliedert. Die Verschalung in Holz findet ihre Referenz in der Materialität der benachbarten Volksbank und dem gegenüber gelegenen Dienstleistungszentrums Ulmer Tor, deren Fassaden mit Holzelementen akzentuiert sind.

Hoteleingang

Der Zugang zum Hotel an der Stirnseite des Neubaus stellt sich als anderthalbgeschossige Pfosten-Riegel-Fassade über die gesamte Gebäudebreite zum Bismarckring dar. Durch den Wechsel von opaken Glaselementen im Bereich der Sitzstufen, die die Foyerebene mit dem Gastbereich des Hochparterre verbinden, und den darüber liegenden transparenten Glasflächen im Sitzbereich, zeichnet sich die Nutzung des Innenraums nach außen hin ab.

Zusätzlich sind im Bereich der Sitzstufen außenseitig Holzlamellen angeordnet, die durch den Wechseln von offenen und geschlossenen Fassadenbereichen interessante Einblicke für Passanten sowie einen schönen Ausblick auf die Altstadt von Biberach von den Sitzstufen und der Galerie des Hotels ermöglichen.

Die Holzlamellen nehmen wiederum Bezug zur Materialität der umliegenden Gebäude analog zur Fassade entlang der Bahnhofstraße.

Verbindungsbau Neubau mit Bestandsgebäude

Der Neubau und das Bestandsgebäude werden in OG1, OG2 und DG durch einen transparent gestalteten Verbindungsbau miteinander verbunden. Die ostseitige Walmdachfläche des Bestandsgebäudes erhält eine Dachgaube, an welche der Glasbau im DG vertikal angeschlossen werden kann.

Die Fassaden des Verbindungsbaus werden in maximaler Transparenz ausgeführt. Die zum Bismarckring orientierte Glasfassade besteht aus jeweils dreiteiligen Doppelscheibenverglasungen, deren vertikale Fugen mit Silikon ohne Deckleiste abgedichtet werden. Die Gliederung der Scheiben erfolgt in Anlehnung an die Gliederung der Hotelfenster/Holzelemente im Neubau. Ein Teil der Fassade zum Innenhof wird aus Glaslamellen ausgeführt, um eine Durchlüftung zu ermöglichen.

Die Decken und das Dach werden als auskragende Stahlbetondecken hergestellt.

Gestaltung Balkone

Das Bestandsgebäude erhält entlang der Adolf-Pirrung-Straße sowie an der Nord- Süd- und Ostfassade des Innenhofs im ersten und zweiten Obergeschoss durchgehende, vorgehängte Stahlbalkone.

Die umlaufenden Geländer werden als geometrisch klar gegliederte Staketengeländer aus Flachstahlprofilen ausgebildet. Opake Kunststoffpanele, die innenseitig an den Geländern befestigt werden, dienen als Sichtschutz für die Wohnungen.

Die für die Befestigung der Konstruktion notwendigen vertikalen Stahlprofile sind im WDVS-System der Fassade integriert und somit nicht sichtbar. Dadurch erhalten die Balkone ein bandartiges Erscheinungsbild, welches mit den liegenden Baukörpern des Bestandsgebäudes harmonisiert.