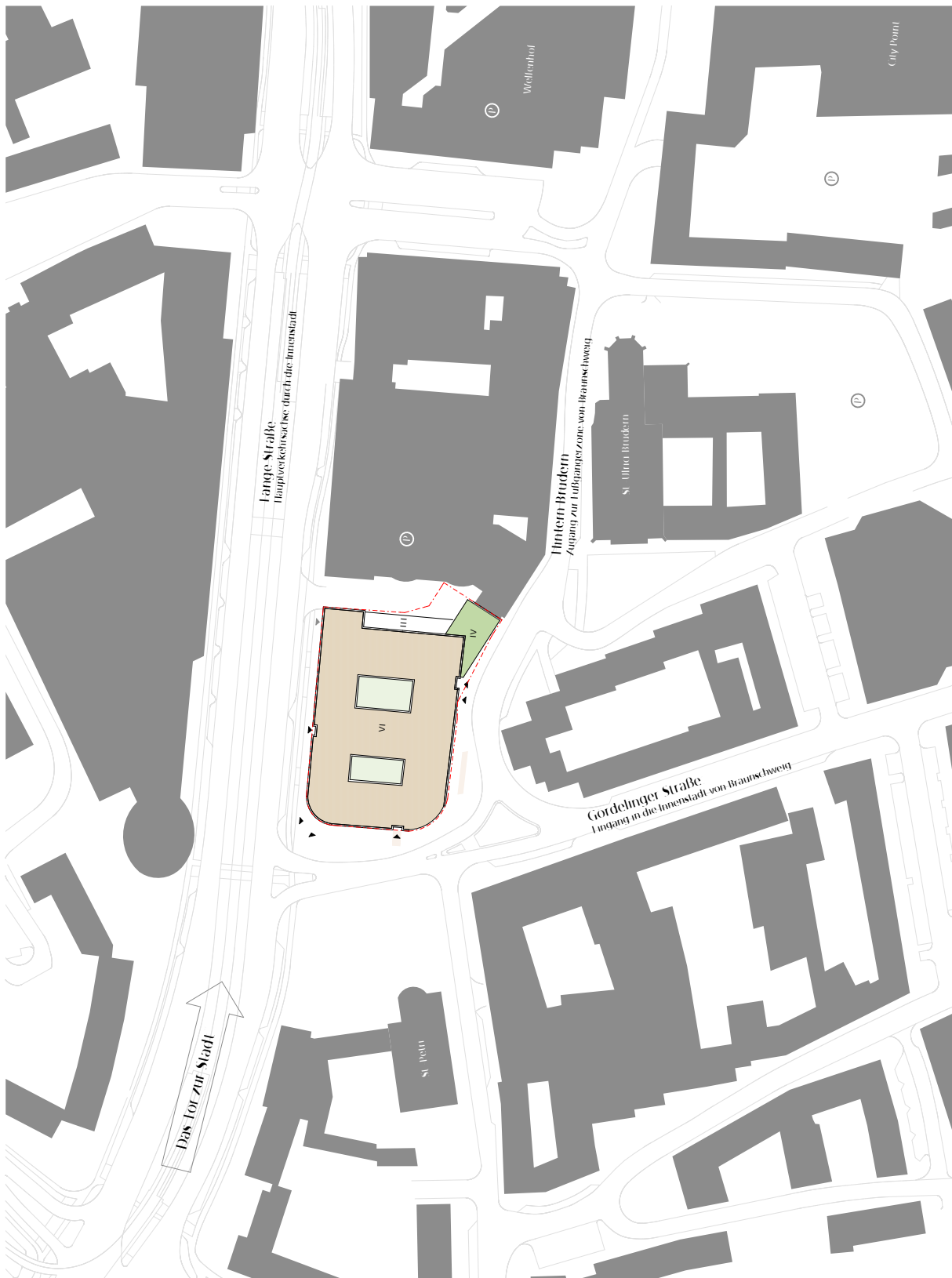




HERMANN - FLESCHE - HAUS

Bürogebäude am Eingang zu Braunschweigs Innenstadt

Konzept	<i>Urbane Beziehungen</i>	Seite 4
	<i>Erschließung</i>	Seite 4
	<i>Nutzungsstruktur</i>	Seite 5
	<i>Umweltdesign</i>	Seite 5
	<i>Parameter Grundstück/ Gebäude</i>	Seite 7
	<i>Planunterlagen</i>	Seite 8ff
Impressum		Seite 16



Die Lage des Gebäudes im Stadtraum

Urbane Beziehungen

Der vorgeschlagene Neubau reagiert mit seiner Kubatur auf das unmittelbare städtebauliche Umfeld und fügt sich unter maximaler Grundstücksauslastung in die örtlich vorhandenen Bebauungsstrukturen als Blockrandbebauung ein. Die Gebäudefigur mit ihrer markanten Rundung in Richtung der Langen Straße formuliert im Zusammenspiel mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gebäude des Cinemaxx und dessen Rotunde einen prägnanten Eingang in die Innenstadt.

Die Organisation der Sockelzone ermöglicht die Verknüpfung interner Nutzungen und Angebote mit dem umgebenden urbanen Raum.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes für Parken und Anlieferung erfolgt von der Langen Straße aus. Die drei fußläufigen Haupteerschließungen mit den Treppenhauskernen und Aufzügen sind jeweils zu den angrenzenden Straßen angeordnet. In Verlängerung der neugestalteten Fußgängerzone Schützenstraße - über den derzeit noch als Stellplatzfläche genutzten Vorbereich der St.-Ulrici-Brüderkirche - verbindet sich der Hauptzugang als Knotenpunkt zum Innenstadtbereich.

Die zwei Parkdecks oberhalb des Erdgeschosses bieten rd. 255 Stellplätze, und decken somit den Stellplatzbedarf des Gebäudes. In der Tradition großer Braunschweiger Parkhäuser am Ring gelegen, wird eine gebührenpflichtige Öffnung der Parkdecks an den Wochenenden vorgesehen.

Nutzungsstruktur

Die halböffentliche Erdgeschosszone des Gebäudes ist Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen vorbehalten. In den darüber befindlichen Geschossen liegen zwei Parkebenen und Büroflächen. Insgesamt ist angestrebt, ein attraktives, marktfähiges Nutzungsgefüge herzustellen, das auch dem städtischen Anspruch nach Publikumswirksamkeit und Magnetwirkung für diesen Teil der nordwestlichen Innenstadt gerecht wird.

Umweltdesign

Die Tragstruktur des Neubaus wird in Stahlbeton-Skelett-Bauweise hergestellt. Die Geschosshöhen sind im Hinblick auf vorgesehene Doppelböden - für größtmögliche räumliche Flexibilität - und Bauteilaktivierung optimiert. Desweiteren ist die Gebäudestruktur auf eine vorgehängte, modulare Fassade ausgelegt, die mit standardisierten Paneelen hergestellt wird. Diese übernehmen neben der Aufgabe des Klima-, Schall- und Sonnenschutzes auch Funktionen wie die dezentrale Heizung, Lüftung, und Kühlung. Die vorgesehenen Flachdächer bieten die Möglichkeit einer extensiven Begrünung, der Regenwassernutzung sowie solarer Energiegewinnung.



Perspektive Hintern Brüdern/ Gördeliner Str.

KONZEPT

Grundstücksdaten/ baurechtliche Vorgaben			
Grundstücksfläche (m²):		3.780,00	result. Flächen
GRZ (zul.):	1,00	3.780,00	3.780,00
GFZ (zul.):	3,00	3.780,00	11.340,00

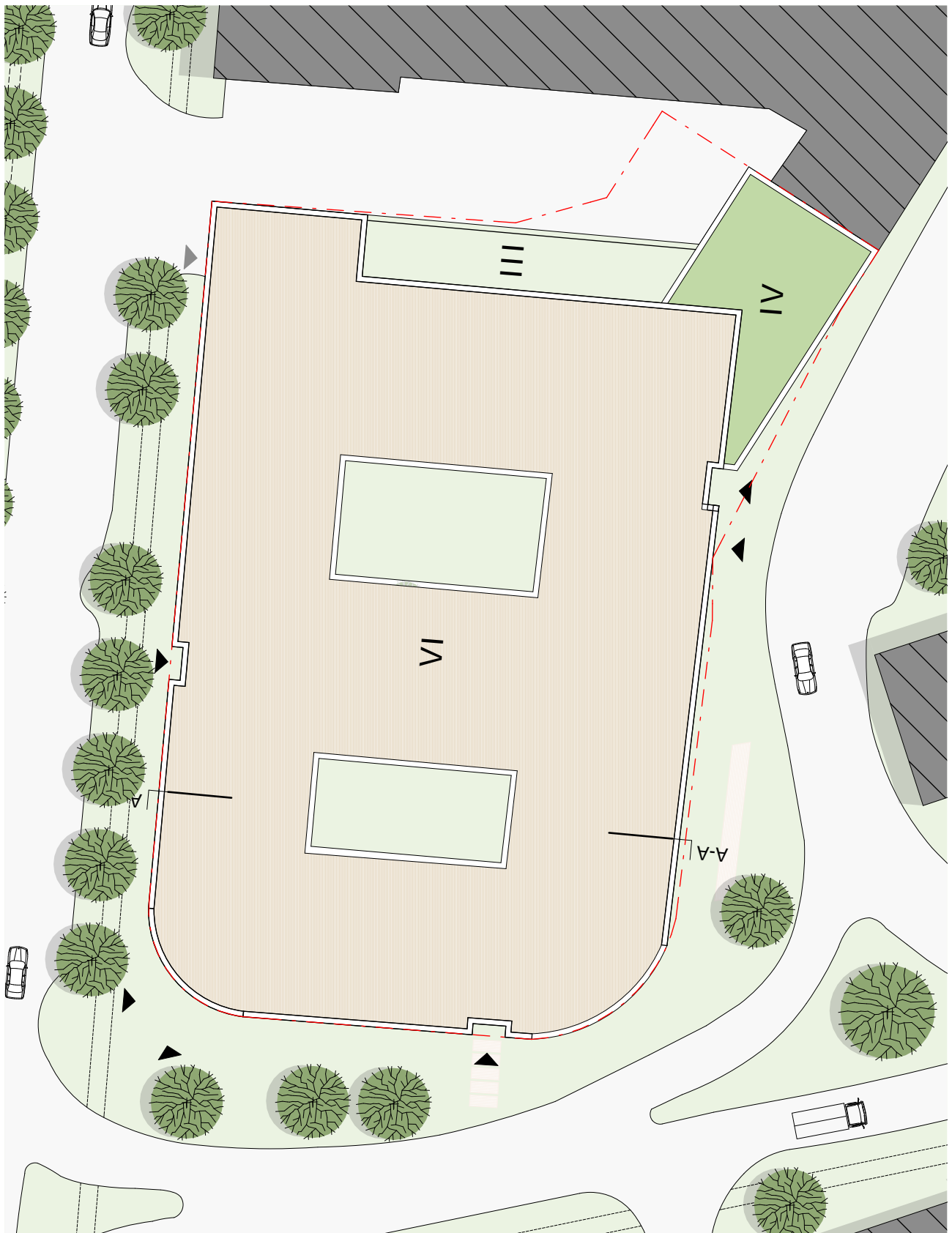
Ermittelte Flächen u. Rauminhalte Gebäude			
Ebene	BGF (m²)	Geschosshöhe (m)	BRI (m³)
Erdgeschoss (a)	3.235,75	3,95	12.765,03
Erdgeschoss (b) Zufahrten	345,75	3,95	1.363,98
1. Obergeschoss (b) Parken	3.622,57	2,75	9.962,07
2. Obergeschoss (b) Parken	3.622,57	2,75	9.962,07
3. Obergeschoss (a)	3.109,84	3,25	10.106,98
4. Obergeschoss (a)	2.886,77	3,25	9.382,00
5. Obergeschoss (a)	2.886,77	3,25	9.382,00
Summe	19.710,02		62.924,14

Geschossigkeit			
Geschossfläche DG	3.109,84	2.886,77	0,93
Anzahl Vollgeschosse/ Geschossigkeit			VI

Ermittelte GRZ/ GFZ			
GRZ (vorh.)	3.581,50	3.780,00	0,95
GFZ (vorh.)	12.464,88	3.780,00	3,30

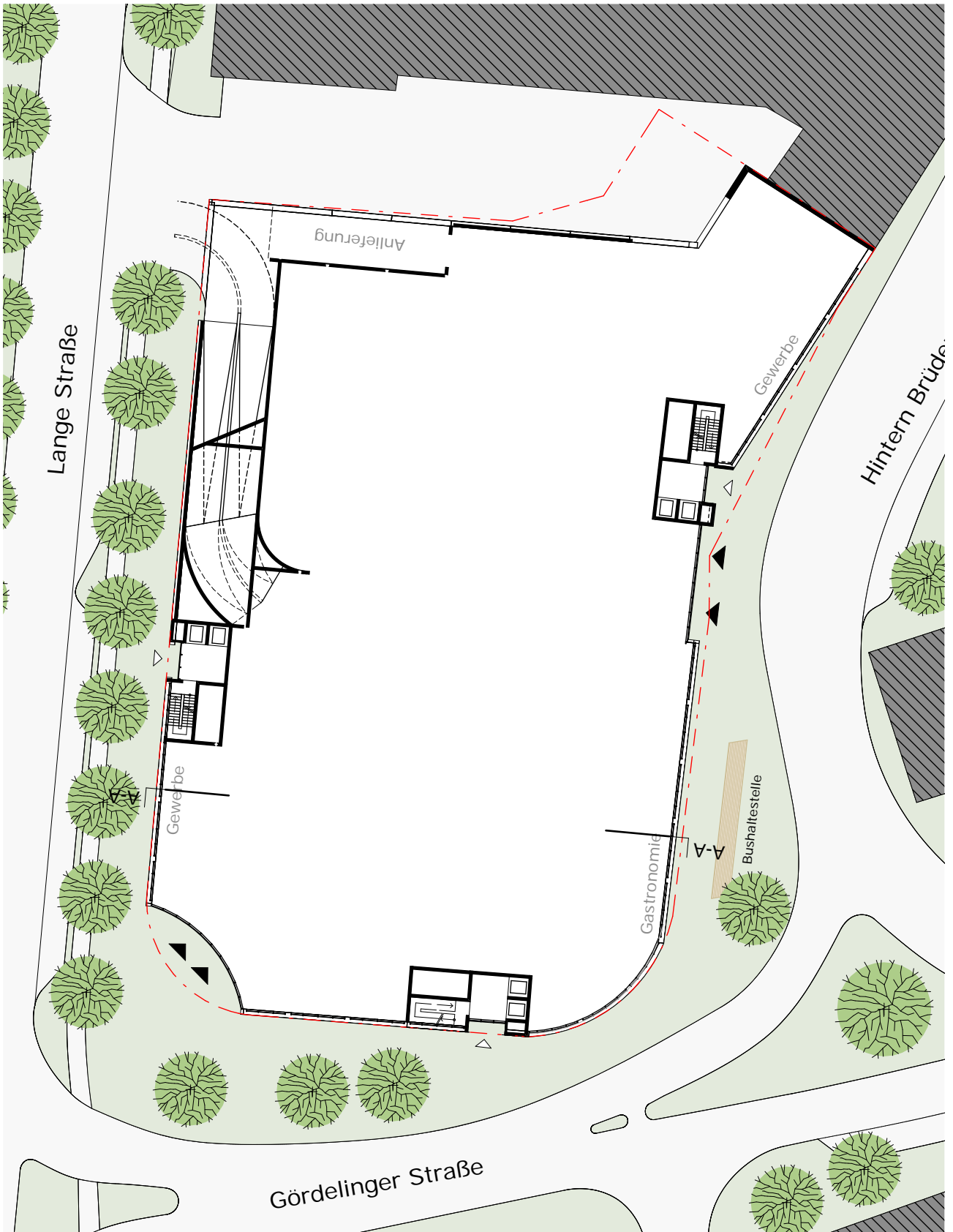
Bei der Ermittlung der GFZ werden die Parkebenen mit einer lichten Raumhöhe kleiner < 2,20m nicht berücksichtigt.

Wirtschaftlichkeitskennzahl (BRI/ BGF)		
62.924,14	19.710,02	3,19



Dachaufsicht/ Lageplan M1:500

HERMANN-FLESCHÉ-HAUS
Bürogebäude am Eingang zu Braunschweigs Innenstadt



Grundriss EG M1:500



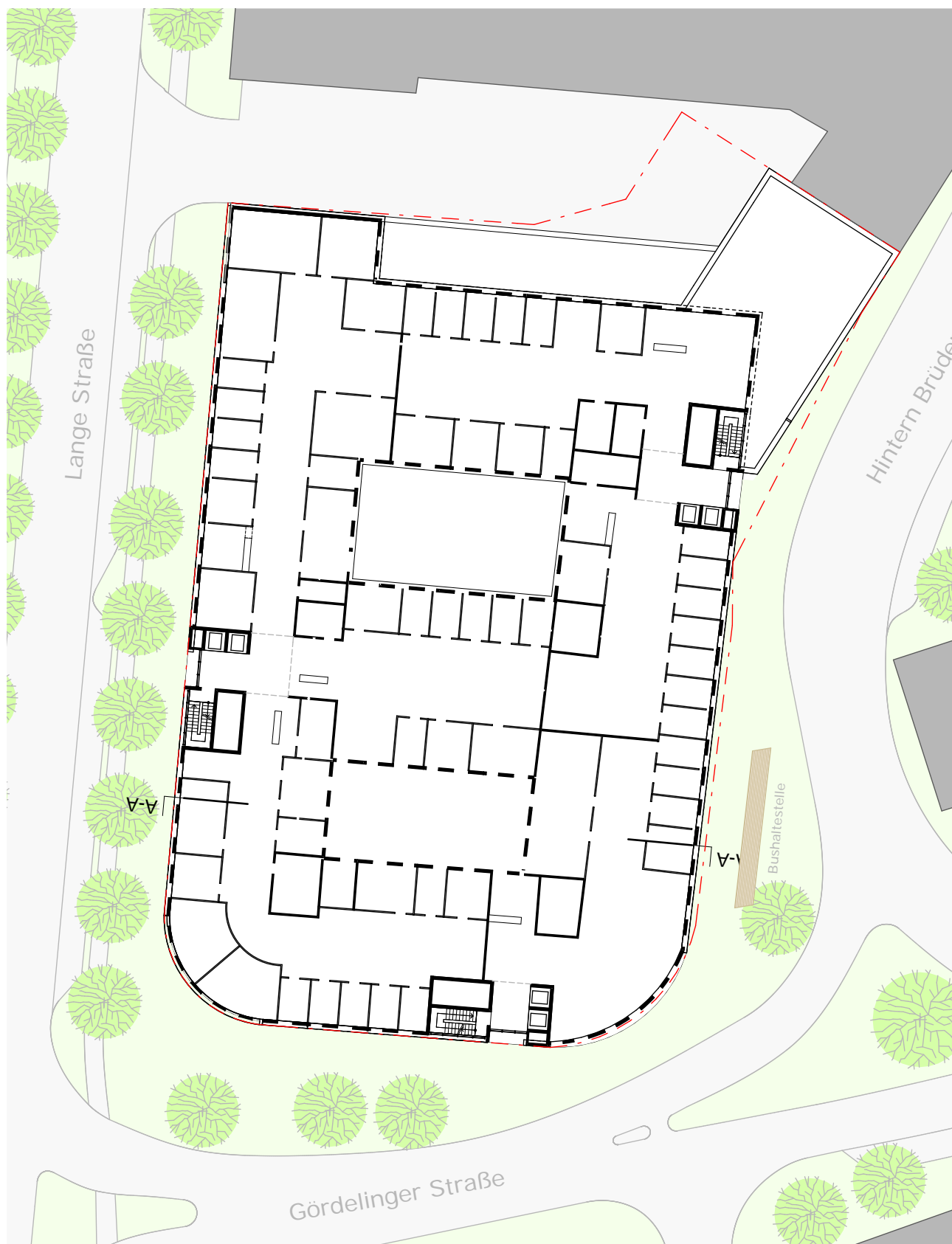
Grundriss 1.OG M 1:500



Grundriss 2. OG M 1:500



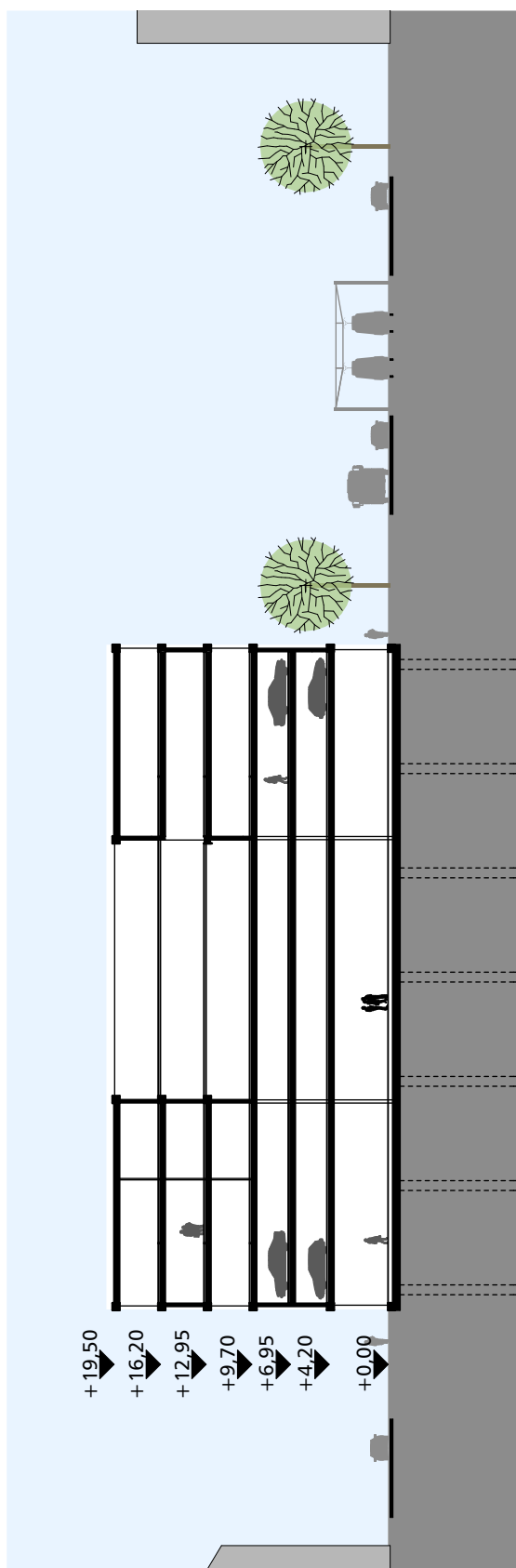
Grundriss 3. OG M 1:500



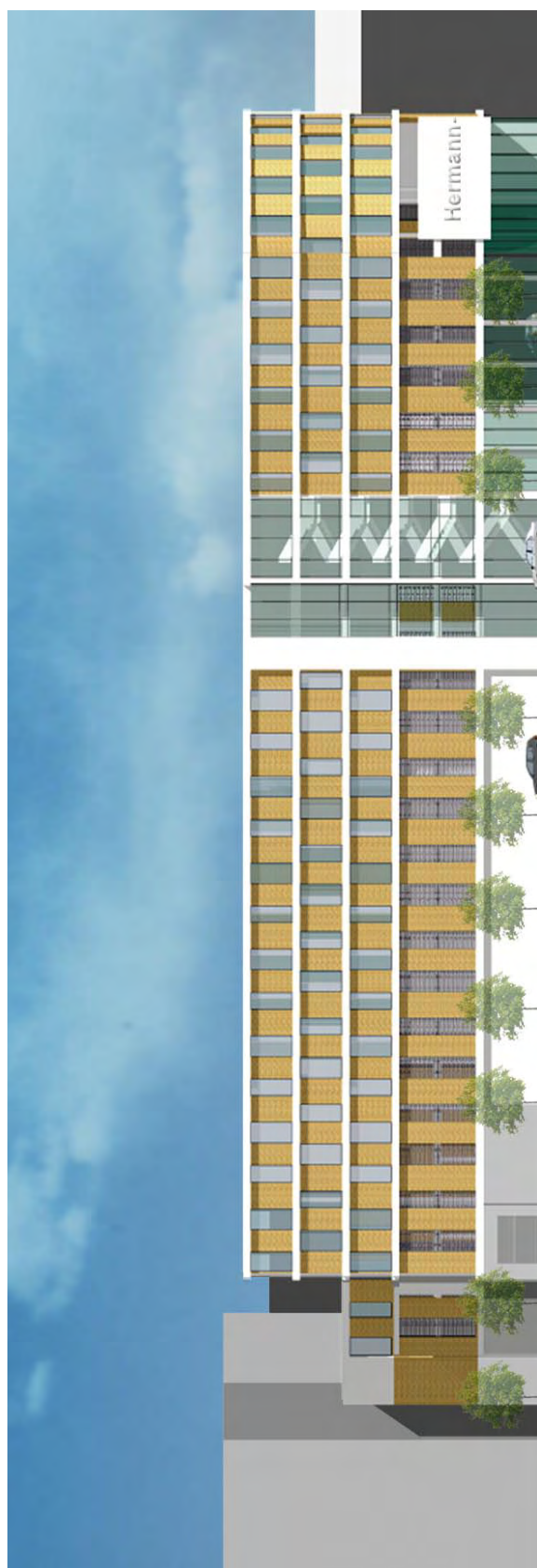
Grundriss 4.OG M 1:500



Grundriss 5.OG M 1:500



Schnitt A-A M 1:500



Ansicht Lange Str. 1:500

HERMANN - FLESCHE - HAUS
Bürogebäude am Eingang zu Braunschweigs Innenstadt

KONZEPT

***Architektur/
Ansprechpartner***

ft+ architekten
Stefan Friedrichs, Nicolai Thiele
Wiesenstraße 10, 38102 Braunschweig
Tel.: 0531 26041-0 Fax: 0531 26041-50
E-Mail: info@ftplus.de Internet: www.ftplus.de

Stand: 07.04.2010