Villingen-Schwenningen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bürohaus Herner"

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Stand: 17.08.2018

Bestandteile:

Projektbeschreibung

Lageplan

Schnitte und Ansichten
(Schnitte AA und DD, Nord- und Ostansicht, Süd- und Westansicht)

Baubeschreibung Office 98

PARTNER ®

1. Grundstück und Lage

OFFICE 98 ist ein moderner Neubau in exponierter Lage. Die Namensgebung "Office 98" ist abgeleitet vom Standort in der Rottweiler Straße 98. Das fünfgeschossige Gebäude befindet sich in verkehrsgünstiger Lage und bietet eine Vielzahl an Parkplätzen. Das Gelände liegt an der starkfrequentierten Rottweiler Straße am Stadtanfang von Villingen. Der Neubau "Office 98" soll auf dem Grundstück der Polstermöbelfabrik "Toni Herner" als Anbau an das bestehende Geschäftshaus errichtet werden. Hierzu wird der eingeschossige Teil des Bestandgebäudes abgebrochen. Eine direkte Anbindung an den Autobahnzubringer sowie an die Bahnhaltestelle "Hammerstatt" sorgen für eine ideale Erreichbarkeit des neuen fünfgeschossigen Bürogebäudes. Durch die repräsentative Lage, die hervorragende Infrastruktur sowie die moderne Architektur bietet das Office 98 einen idealen Standort als Geschäftsadresse.

2. Nutzungskonzept

Bei einer Aufteilung der Stockwerke (EG bis 3.OG) können Büroflächen von ca. 299m² bis 720m² erschlossen werden. Aufgrund des Ausbaurasters von 1,35m lassen sich alle Typen der Raumaufteilung wie z.B. Einzel-, Gruppen- und Großraumbüros realisieren. Die Deckenhöhe in den Bürobereichen betragen bis zu 3,00m und sind somit über dem üblichen Niveau moderner Büroräume. Das 4.OG erschließt sich über eine Einheit von 612m² inklusive einer einladenden Dachterrasse. Ein Untergeschoss mit ca. 30 Stellplätzen bietet ausreichende Parkmöglichkeiten.

- Flächen von ca. 299m², 398m² sowie 720m² je Etage
- Flexible Raumaufteilung möglich
- Hohlraumboden mit Teppichbelag
- Großflächige Fenster
- Mechanische Be- und Entlüftung über den Boden
- Klimatisierung über Lüftung, bauteilaktivierte Decken sowie Heizleisten
- Außenliegender Sonnenschutz
- Räume für Servertechnik mit spezieller Kühlung
- WC-Räume je Etage sowie Duschräume im UG
- Stockwerke barrierefrei erschlossen
- Dachterrasse im 4. OG

3. Gestaltungskonzept

Die Architektur des Gebäudes besticht durch seine geradlinige, leichte Struktur mit asymmetrisch gelegenem Eingangsbereich. Fast überall bieten Glasflächen Transparenz und Offenheit. Eine großzügig angelegte Dachterrasse sowie die überstehende Dachkonstruktion schließen das Bild ab und setzen noch einmal Akzente in Punkto Leichtigkeit. Mit der Kombination hochwertiger Fassadenmaterialien wird bereits auf den ersten Blick die gehobene Bauweise des Gebäudes nach außen transportiert. So wird ebenfalls bei der Innenerschließung und Haustechnik Wert auf ein modernes und natürliches Raumkonzept gelegt. Eine abendliche Fassadenbeleuchtung markiert das Gebäude als Top-Adresse in Villingen-Schwenningen.

4. Tragwerkskonzept

Stahlbeton-Massivbau in Ortbeton-Bauweise. Stahlbeton-Flachdecken auf Stahlbeton-Stützen und Stahlbeton-Wänden. Aussteifung des Gesamtgebäudes in Längs- und Querrichtung durch Stahlbetonwände. Untergeschoss als weiß Wanne.

5. Fassaden

Bekleidung der geschlossenen Wandbereiche mittels vorgehängter Fassaden aus Aluminium. Gliederung der Geschosse durch horizontal angeordnete Bänderung aus Betonfertigteilen. Geschlossene Fassadenbereiche sind innenseitig verputzt ggf. mit einem Dispersionsanstrich versehen. In allen Geschossen energieeffiziente, großformatige Holz-Alu-Fenster. Zum Teil festverglast mit Dreifach-Verglasung, integrierte Öffnungsflügel als Drehflügel mit Öffnungsbegrenzung. Pfosten-Riegel-Fassade aus Holz-Aluminium im Foyer / Treppenhaus. Eingangstür als 2-flügelige Schiebetüranlage, lichte Durchgangsbreit mind. 1,50m, elektrisch betrieben mit Gegensprechanlage.

6. Decken

- Geschossdecken, Normalgeschosse

Unterzugfreie Stahlbetondecken in Ortbetonbauweise oder Halbfertigteil, verputzt und gestrichen. Hohlraumboden in Büromittelzonen mit textilem Oberbelag als Tufting-Velours-Ware o. Vinylboden, drehstuhlrollengeeignet, ableitend und strapazierfähig. Textiler Bodenbelag in den Nutzeinheiten Büro, keramischer Bodenbelag (rutschfest) in den Sanitärbereichen, auf Hohlraumboden. Alle Geschosse sind barrierefrei (behindertengerechter Aufzug, automatische Schiebetüranlage, etc.) erschlossen.

- Foyer / Treppenhaus

Von außen ersichtlicher, repräsentativer Entréebereich als Stahlbetonkorpus, thermisch vom Primärtragwerk getrennt. Zementgebundener Bodenbelag im Treppenhaus, strapazierfähig und rutschfest, auf schwimmendem Estrich. Treppen aus Stahlbetonfertigteilen in Sichtbetonqualität ohne zusätzlichen Treppenbelag, Treppen-Geländer aus Flachstabstählen mit Glasfüllungen. Sicherheitstreppenraum mit einer Rauchdruckanlage gemäß Brandschutzgutachten.

- Sicherheitsschleuse

Zum Treppenhaus vorgeschaltete Sicherheitsschleuse (Sicherheitstreppenhaus) gemäß Brandschutzauflagen. Textiler Bodenbelag in der Schleuse auf Hohlraumboden.

- Dachterrasse 4.0G

Terrassenplatten auf Kies-/Splittschicht und Wärmedämmung. Stahlgeländer als Absturzsicherung aus Flachstabstählen mit Glasfüllungen.

- Untergeschoss

Betonboden flügelgeglättet mit einem Oberflächenschutz. Tektalanplatten unterhalb der Geschossdecke. Betonboden mit einem Oberflächenschutz versehene Stahlbetonbodenplatte. Rampe gepflastert. Offene Leitungsführung an der Tiefgaragendecke. Deckengeführtes Sektionaltor. Türen in Innenwänden des Untergeschosses, T30, T30 RS, Stahlblechtüren. Technikraum mit einem integrierten Batterieraum, Betonboden flügelgeglättet mit einem Oberflächenschutz, Wände in Sichtbeton.

7. Dächer

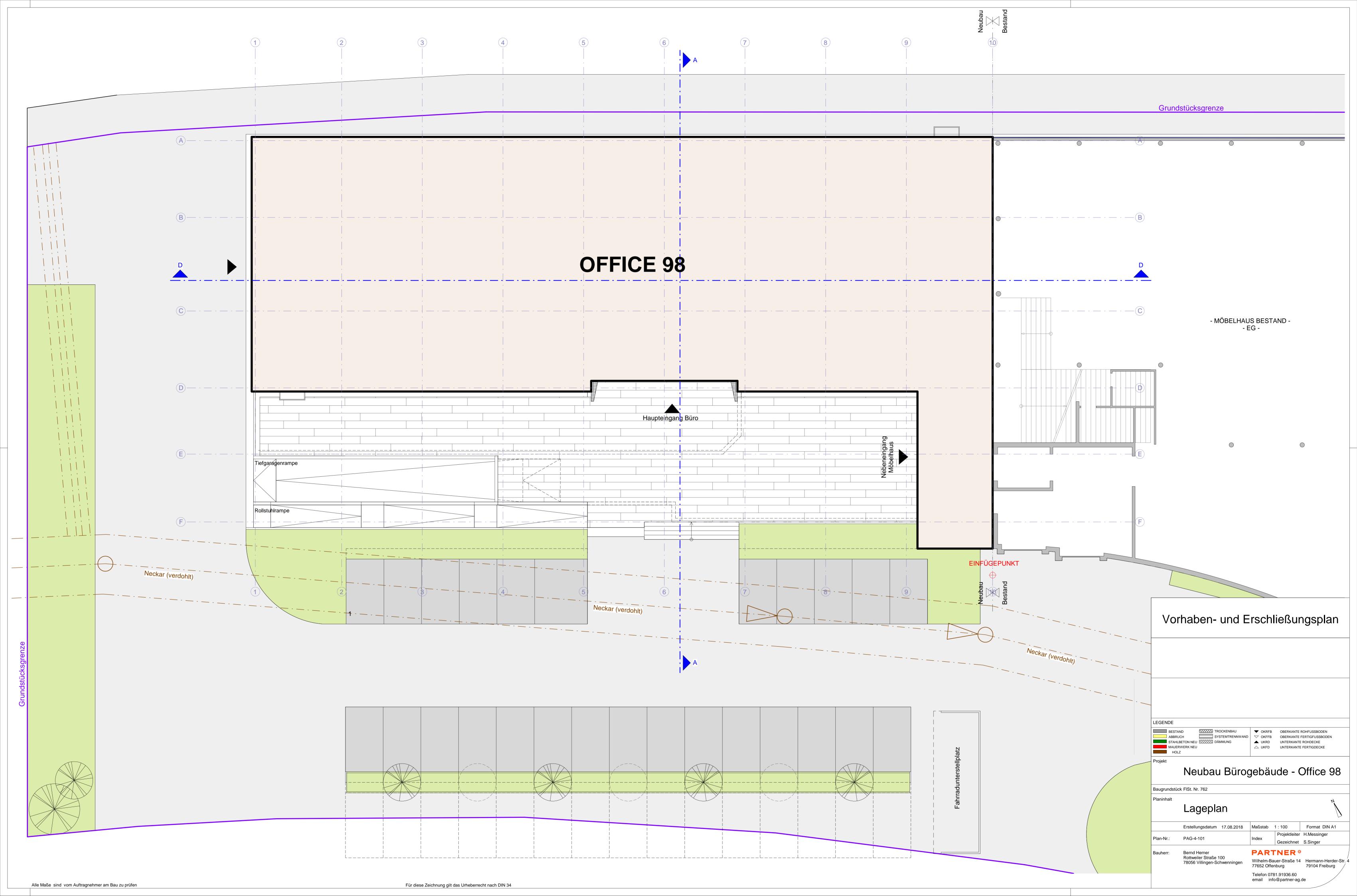
Stahlbetondecke in Ortbetonbauweise, verputzt. Dachaufbau als Warmdachkonstruktion, 0°-Dach ,Retentionsdach', Dampfsperre, Wärmedämmung und Abdichtung. Die Dachflächen werden größtenteils extensiv begrünt, teilweise auch bekiest. Auf der Dachfläche angebrachte Sekuranten als Absturzsicherungen. Eine filigrane, auskragende, um das Gebäude umlaufende Überdachung im 4.Obergeschoss, als Betonfertigbauteil.

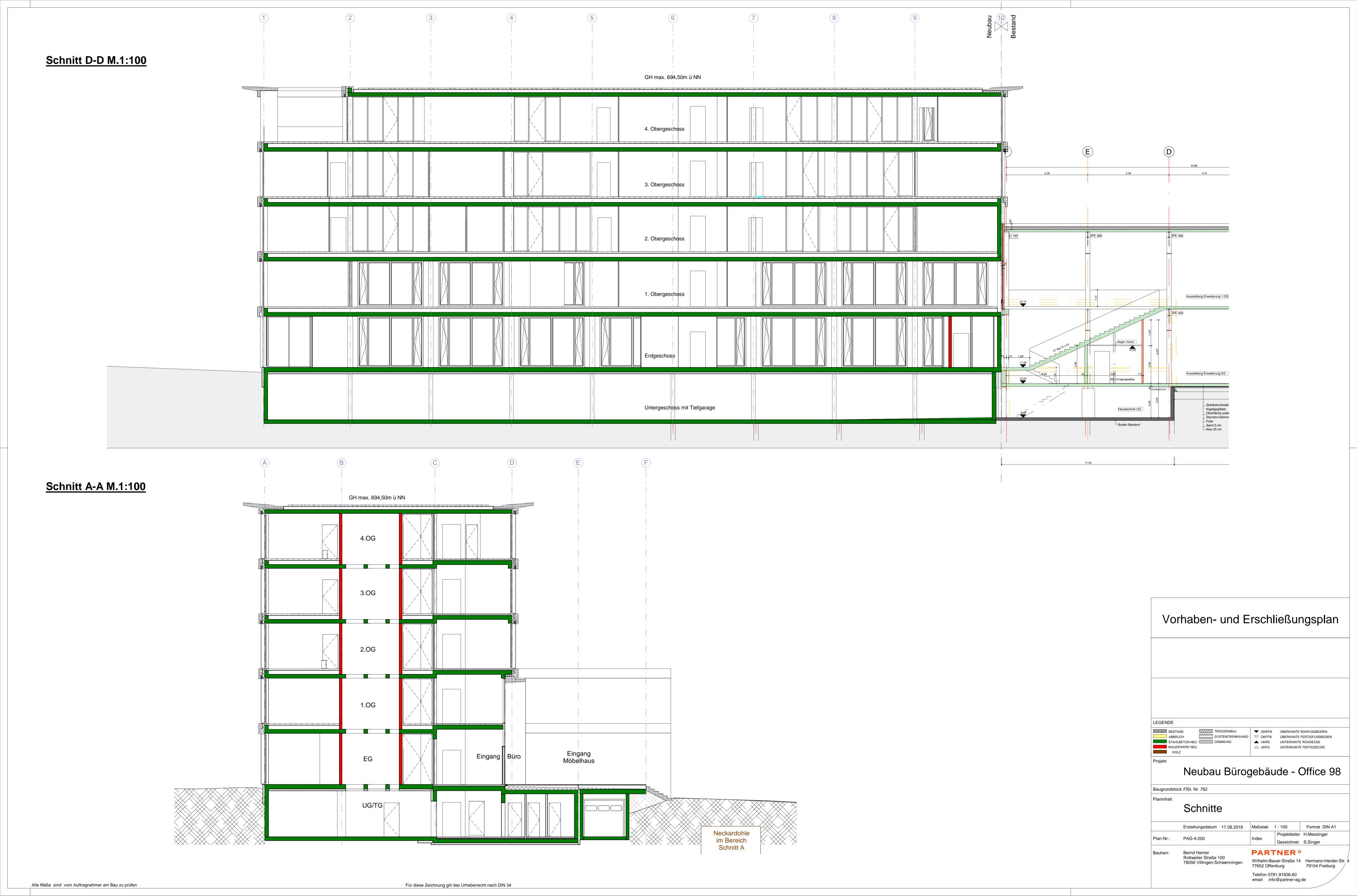
8. Innenwände, Stützen und Türen

Tragende Innenwände (Treppenhaus) in Stahlbeton, beidseitig verputzt mit Dispersionsanstrich. Innenstützen in Stahlbeton, verputzt mit Dispersionsanstrich. Mauerwerkswände im Untergeschoss gestrichen. Nichttragende Wände in Technikkernen z.T. aus Kalksandstein Mauerwerk (KS Mauerwerk). WC-Wände als gipskartonbeplankte Metallständerkonstruktionen, innenseitig Tür hoch

gefliest. Gipskartonbeplankte Metallständerkonstruktionen zwischen den Büros und um die andienenden Räume; teilw. Wände in Bürobereichen als Systemtrennwände, geschlossen und schallakustisch wirksam. Die Einfügungsdämmung entspricht dem Stand des Mitarbeiterschutzgesetzes (ehemalige Arbeitsstättenverordnung). Metallständerwände beidseitig beplankt, gespachtelt, geschliffen und gestrichen. Sämtliche Putz- und Gipskartonflächen die nicht gefliest sind, werden gespachtelt, verputzt und mit einem Dispersionsanstrich versehen. Innentüren zu Nebenräumen (WC, Technik etc.) als Volltürblatt, systemgebunden als Anschlagtür. In Bürotrennwände integrierte Innenraumtüren, schallakustisch wirksam, systemgebunden als Anschlagtür.

Türelemente Schleuse zum Treppenhaus (Folgend: Treppenhaustüren), LM-Rohrrahmen-Konstruktion, vollverglast als Rauchschutztüren (rauchdicht und selbstschließend), raumhoch mit festem Oberlicht, Seitenteil einseitig, 2-flügelige Anschlagtür, Breite je Türelement mind. 1,00m. Türelemente Bürobereich zur Schleuse (Folgend: Schleusentüren) LM-Rohrrahmen- Konstruktion, vollverglast mit Brandschutzanforderungen T30 RS (rauchdicht und selbstschließend), raumhoch mit festem Oberlicht, 2-flügelige Anschlagtür, Breite je Türelement mind. 1,00m. Zugang zu Terrasse über ein vollverglastes Türelement, lichte Durchgangsbreite mind. 1,00m, raumhoch, zweiflügelig, ggf. mit Oberlicht. Zugang zu Balkonen über ein vollverglastes Schiebetürelement, lichte Durchgangsbreite mind. 1,00m, raumhoch, ggf. mit Oberlicht.









Für diese Zeichnung gilt das Urheberrecht nach DIN 34

Alle Maße sind vom Auftragnehmer am Bau zu prüfen

Voi	haben- und E	rschl	ießur	ngsplar
BESTAND TROCKENBAU ABBRUCH SYSTEMTRENNWAND STAHLBETON NEU MAUERWERK NEU HOLZ		✓ OKRFB✓ OKFFB▲ UKRD△ UKFD	OBERKANTE ROHFUSSBODEN OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN UNTERKANTE ROHDECKE UNTERKANTE FERTIGDECKE	
nc				
Projekt	Neubau Büro	gebäu	de - (Office 98
Projekt	Neubau Büroç	gebäu	de - (Office 98
Projekt		5 May 27	de - (Office 98
Projekt Baugrundstú	ick FISt. Nr. 762	icht	1:100	Format DIN A1
Projekt Baugrundstú	Nord-/Ostansi	icht	1:100	





