

Neubau Servicepoint Nordstraße

- Erwerb der Gebäude Nordstraße 4, 6 und 8 im Jahr 2011 durch die WFG mit dem Ziel der Wiedervermarktung
- eine wirtschaftlich darstellbare Wiedervermarktung der Grundstücke war nicht möglich
- ein weiterer Verfall der vorhandenen Bebauung hat negative Auswirkungen auf den Stadtkern
- Grundgedanke, die unrentierlichen Kosten mit einer Fördermaßnahme (Zuwendung liegt bei 60 %) teilweise zu decken
- Städtebauliche Fördermaßnahmen sind allerdings nur für Projekte möglich, die dem „Kernhaushalt der Gemeinde“ zuzurechnen sind; daher scheidet eine Förderung von Projekten der WFG aus (eine Übertragung an die Stadt wäre notwendig)

Neubau Servicepoint Nordstraße

- **Ziel des Konzeptes:** baurechtliche Machbarkeit, z. B. die Einhaltung der Grenzabstände, um das Bauvorhaben ohne die für eine Grenzbebauung erforderlichen Baulasten der Nachbarn realisieren zu können und um möglichst wenig „Abfangungsarbeiten“ an Nachbargebäuden vornehmen zu müssen (Gefahr: Regressansprüche).
- **Intention des Konzeptes:** Konzentration wichtiger Anlaufstellen für die Bürgerschaft an zentraler Stelle und Ablösung angemieteter Räumlichkeiten der Stadtverwaltung (Jugendamt, Amt für Schule, Kultur und Sport, Gleichstellungsbeauftragte) sowie der WFG, Kombination mit einem multifunktionalen Raumangebot
- **Rahmenbedingung:** Das Bauvorhaben soll das vorhandene Grundstück bestmöglich ausnutzen, sich in das Stadtbild einfügen und den Bereich Nordstraße und damit die Innenstadt aufwerten, zudem sind die planungsrechtlichen und gestalterischen Anforderungen in diesem Bereich der Innenstadt, der zudem im Denkmalsbereich liegt, zu beachten.

Neubau Servicepoint Nordstraße

Grundstücksgröße: 709 m² (laut Vermesserplan)

Ziele:

- Neubau eines multifunktionalen Gebäudes, welches Organisationseinheiten mit hohem Publikumsverkehr sowie ein Servicecenter beherbergt, um eine weitere Belebung der Innenstadt und die Multifunktionalität der Innenstadt zu stärken
- Einhaltung/Unterschreitung der im InHK Innenstadt II angemeldeten Ausgaben in Höhe von 4,2 Mio €; die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 3,5 Mio €

Neubau Servicepoint Nordstraße

Bauweise:

- Konzeption eines schlichten, aber eleganten Baukörpers entlang der Nordstraße, der den modernen Entwurf der bisherigen Planung aufgreift, die gestalterischen Ansprüche im Denkmalsbereich erfüllt sowie der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand gerecht wird
- Schlanke Stahlbeton-Skelett-Bauweise
- schwellenlose und barrierefreie Erschließung über die Nordstraße über ein zentrales Treppenhaus mit einem behindertengerechten Aufzug mit einer großen Verglasung, die über LED-Technik in verschiedenen Farben erscheinen kann
- Fassaden zur Nordstraße und zum Rossmann-Parkplatz werden mit Schieferflächen in einer dynamischen Deckung erstellt
- große, stehende Fensterformate
- Traufhöhe verspringt, um die kleinteilige Parzellierung der Innenstadt aufzunehmen
- Geschosshöhe von 3,0 m

Neubau Servicepoint Nordstraße

Bauweise:

- Büroetagen werden als klassischer Dreibund mit breiter Mittelzone organisiert
- das Ausbau- bzw. Achsraster von 1,50 m erlaubt funktionale und flächeneffiziente Raumaufteilung (Einzelbüros, Doppelbüros)
- Verwendung leichter Trennwände, um die Bürogrundrisse jederzeit ändern zu können (dynamische Anpassung auch zu Kommunikationseinheiten möglich)
- Unterbringung von technischen „Hilfsmitteln“ (Kopierer, Drucker usw.) sowie von Teeküchen in kleinen Räumen (Brandschutz)

Neubau Servicepoint Nordstraße

Bauweise:

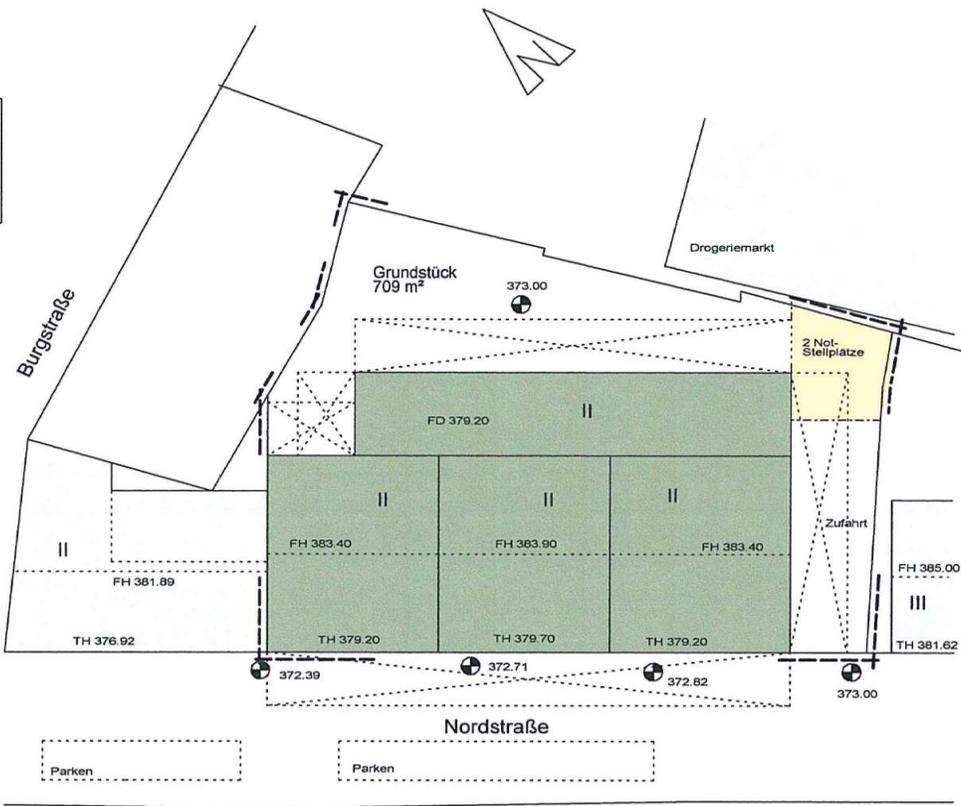
- Verzicht auf Ausbau des Dachgeschosses, da es aufgrund seiner Größe durch die im BP festgesetzten First- und Traufhöhen keine tragfähige Nutzung ermöglicht.
- Verzicht auf Tiefgarage, da die Erschließung über die Nordstraße kaum möglich ist (Kostensparnis)
- das Kellergeschoss dient stattdessen zur Unterbringung der Technik und zu Lagerzwecken
- Ablösung der erforderlichen Stellplätze (ca. 10) oder Realisierung auf der Wiese auf dem Hohenfuhrplatz (zwei Stellplätze vor Ort)
- Verzicht auf zu große Glasflächen, damit keine mechanische Belüftung eingebaut werden muss

Neubau Servicepoint Nordstraße

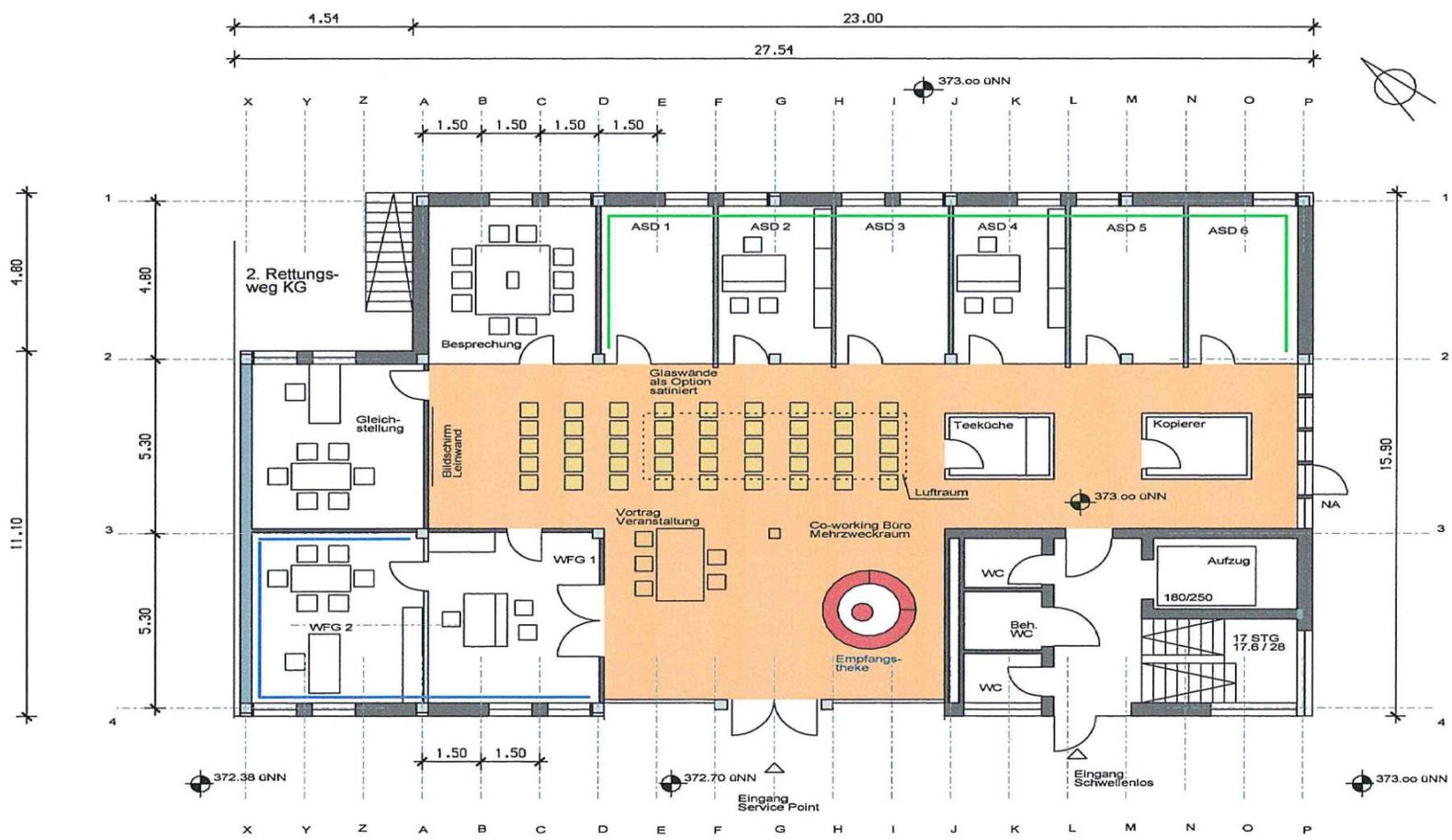
Servicepoint:

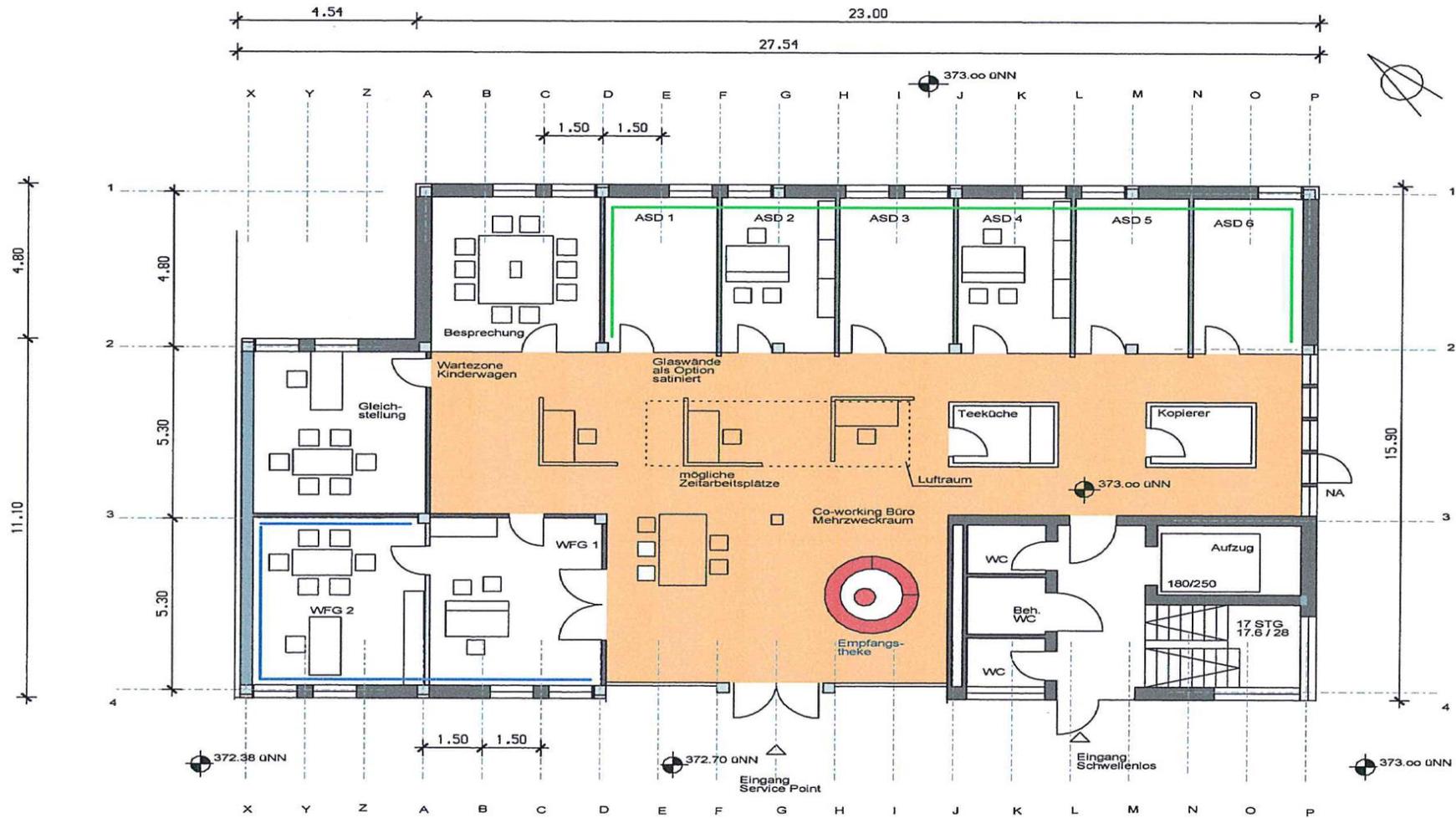
- Zentraler Anlaufpunkt für Tourismus, Vereine, ortsansässige Firmen und Institutionen
- multifunktionaler Raum im Erdgeschoss soll in Ergänzung der vorhandenen Angebote im Bürgerhaus als Ort für kleinere Veranstaltungen dienen (mit Bestuhlung nutzbar für Vereinssitzungen, Seminare, Workshops usw.)
- Alternativ: Schaffung flexibler Arbeitsplätze zur Unterstützung des Kreativpotenzials in der Stadt (Wirtschaftsförderung gerade auch für den Innenstadtbereich)

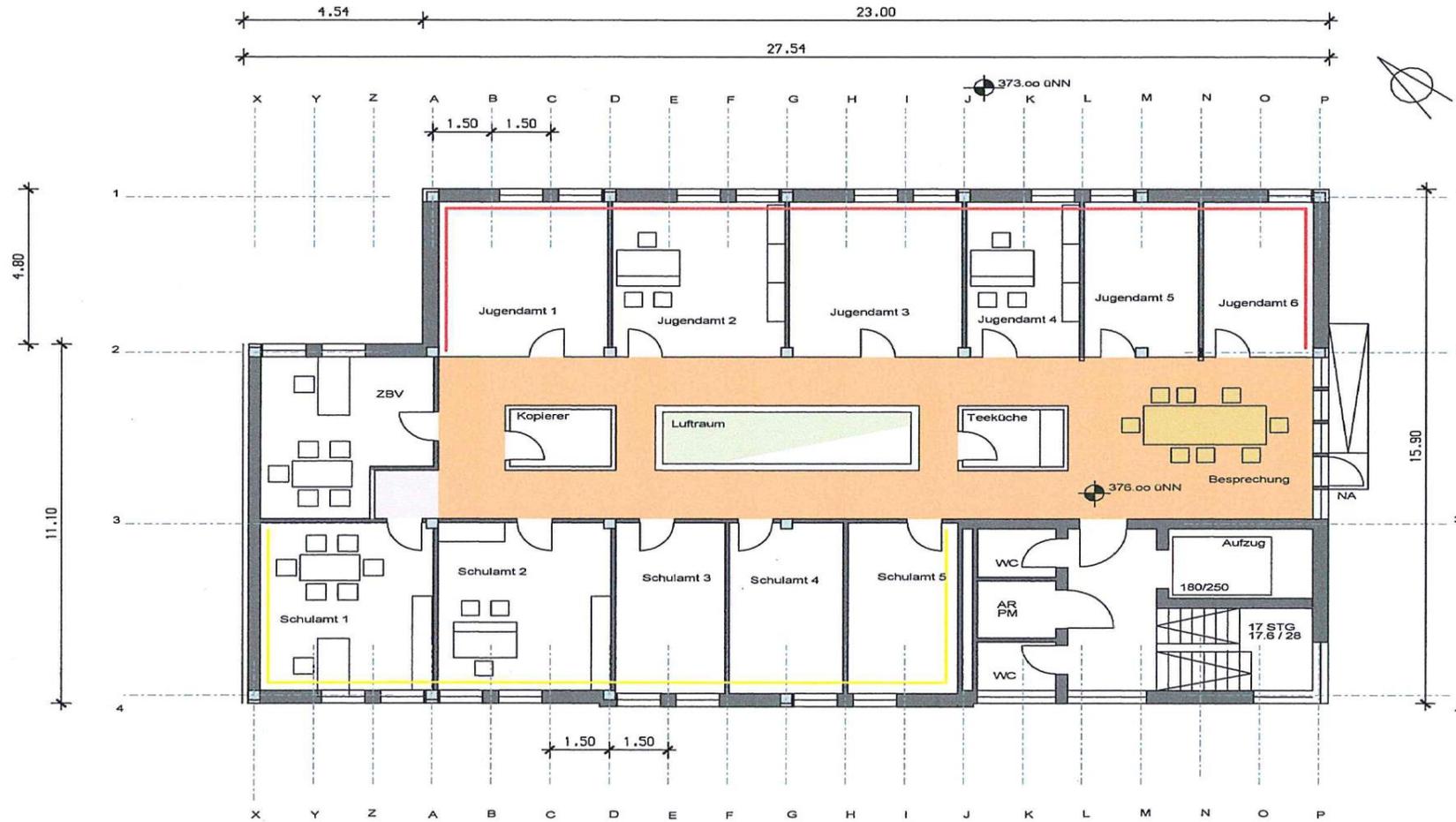
MI³ geschl.
GRZ = 1,0
GFZ = 1,6
FH 10.00 11.00
TH 5.00 - 6.00

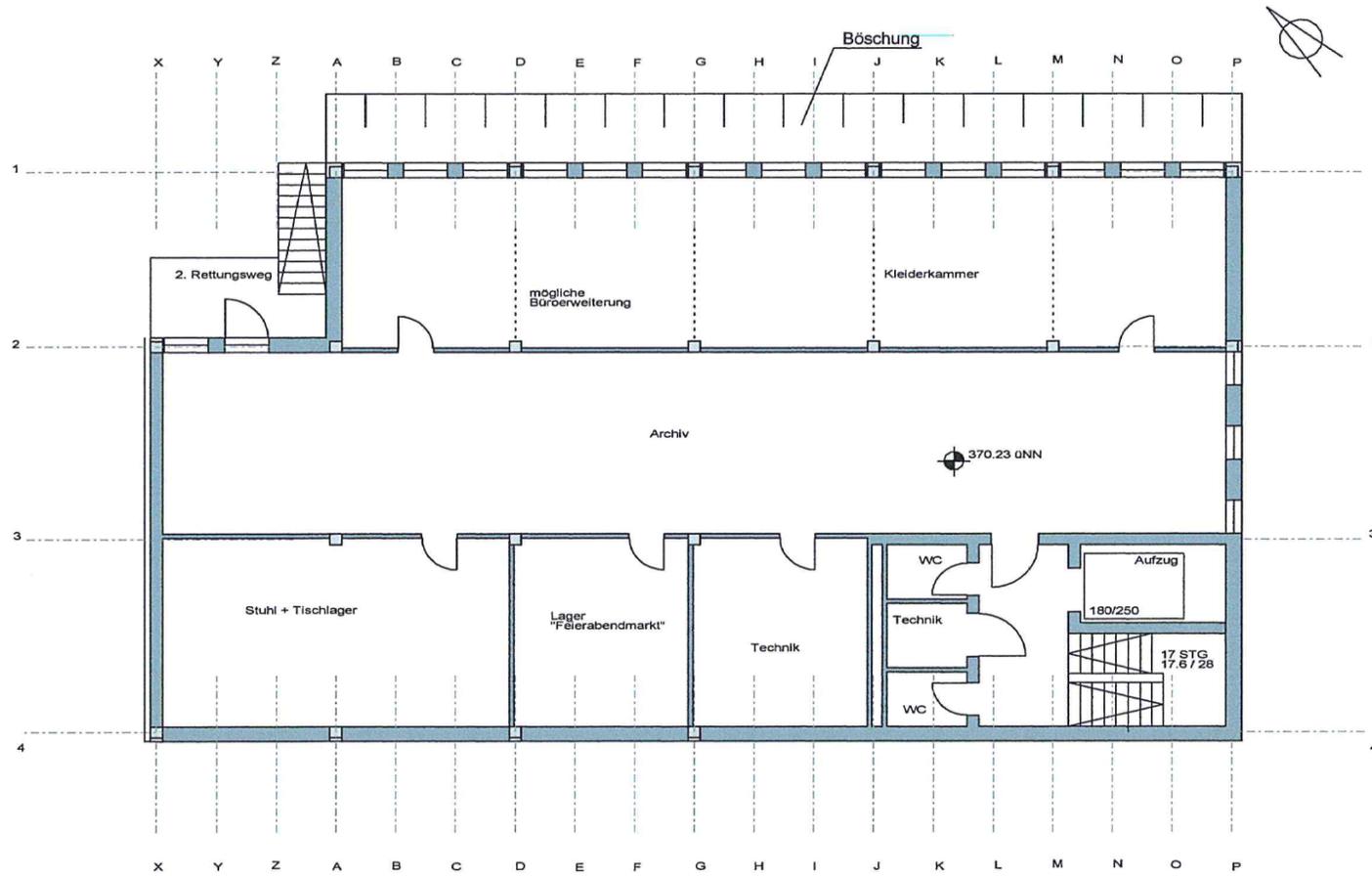


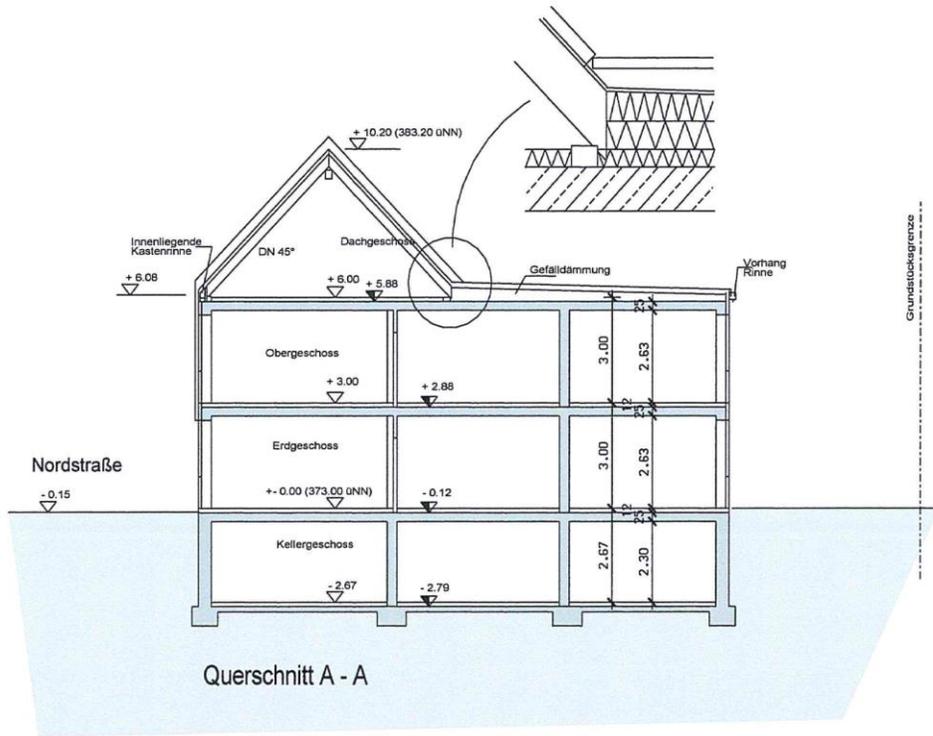
Überbaute Grundstücksfläche
416,09 m²
Stellplätze
25,00 m²
Zufahrt
59,13 m²
Gesamt
500,22 m²
GRZ 500,22 : 709 = 0,71
GFZ 832,18 : 709 = 1,17
GRZ + GFZ werden eingehalten

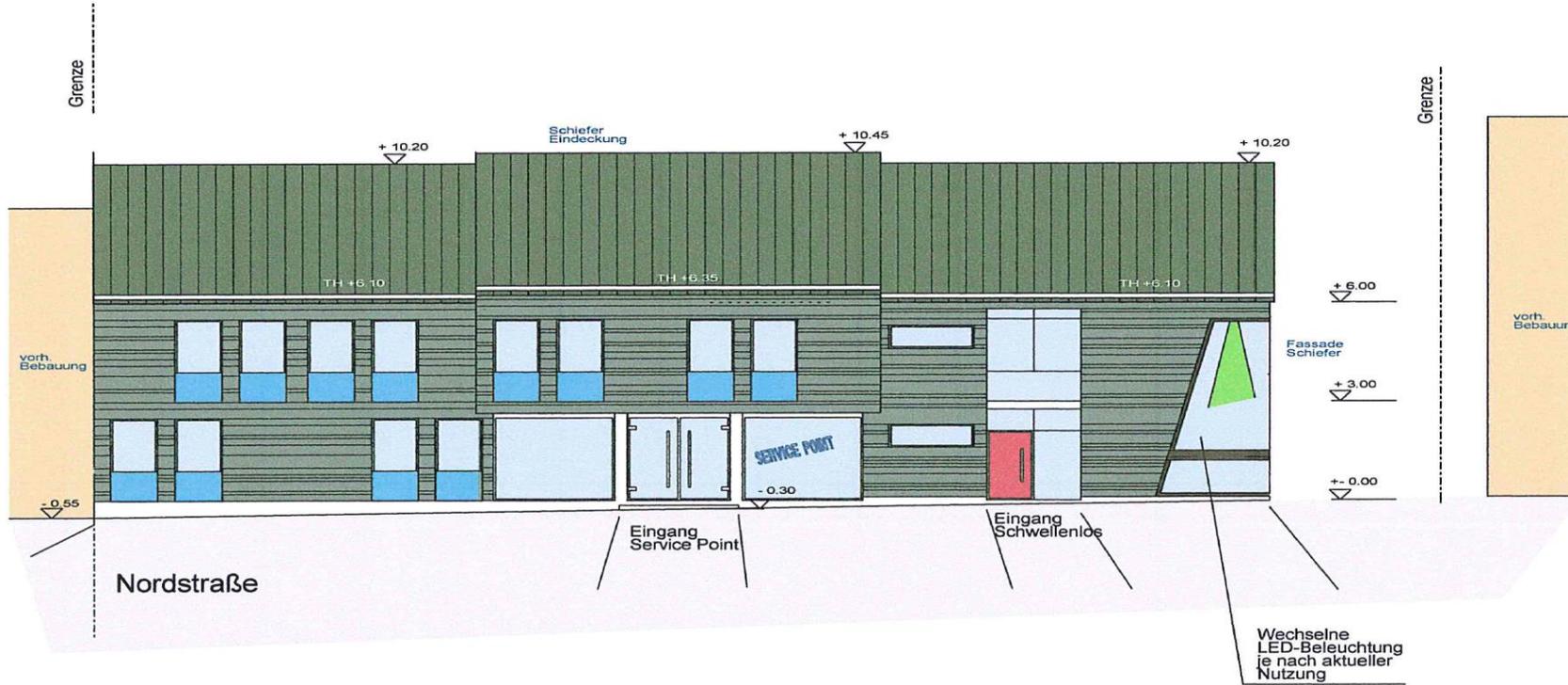






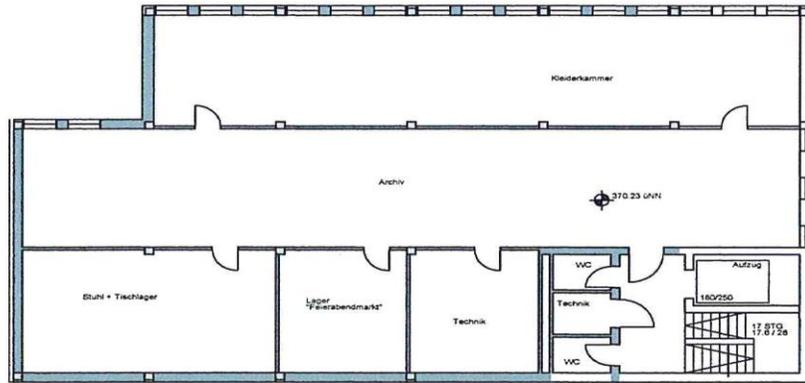




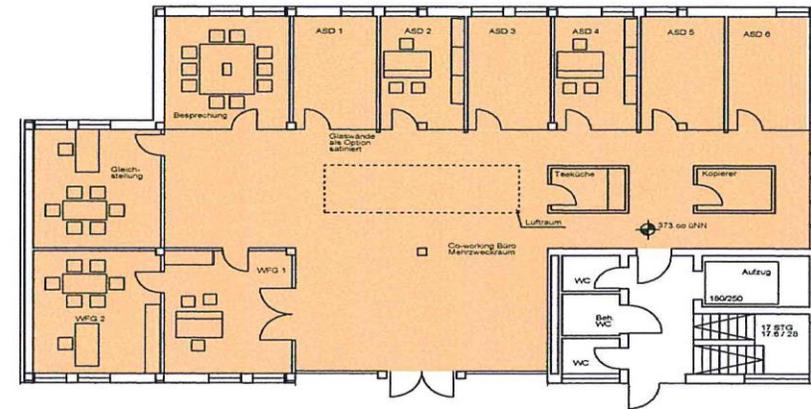




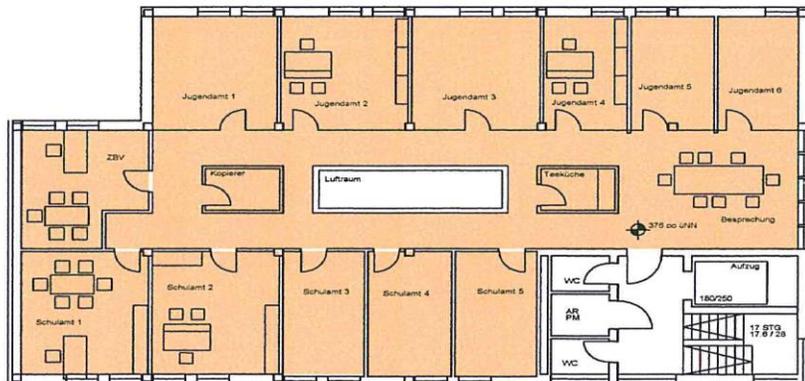
Planung: Stadt Radevormwald	Bauherr: Stadt Radevormwald - Der Bürgermeister - Hohenfuhrstr. 13	Bauvorhaben: Bürogebäude Nordstr. 4 - 8 Radevormwald	Planinhalt:	Plan Nr.:	Datum:	Masstab:
--------------------------------	---	---	-------------	-----------	--------	----------



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Berechnung der Nutzfläche

Erdgeschoss

ermittelt aus CAD - Programm
(ohne Treppenhaus + WC)

= 317.62 m²

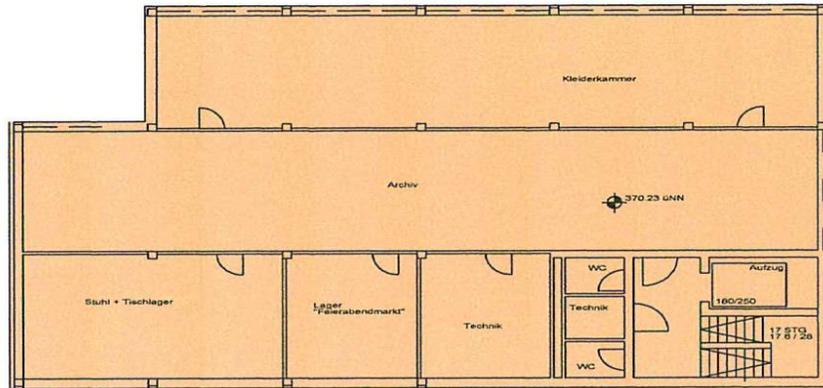
Obergeschoss

= 314.63 m²

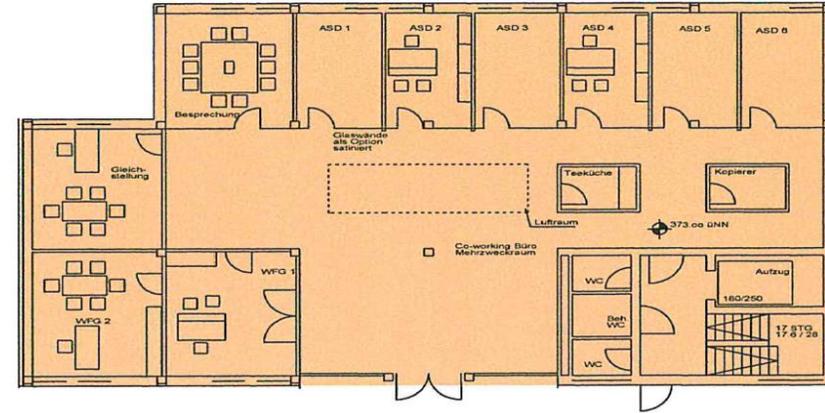
Gesamt

632.25 m²

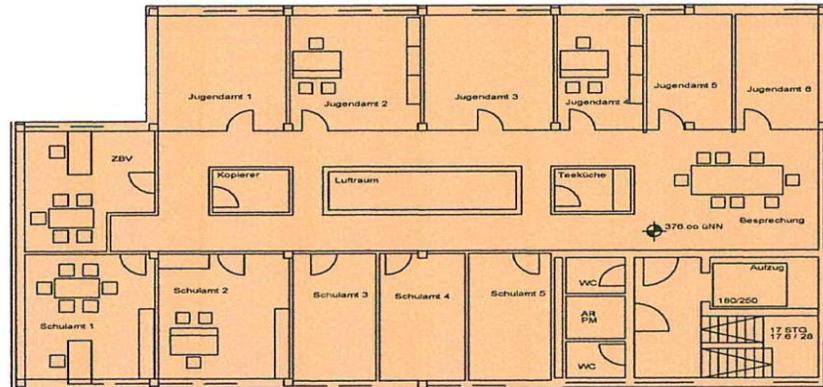
Planung: Stadt Radevormwald	Bauherr: Stadt Radevormwald - Der Bürgermeister - Hohenfuhrstr. 13	Bauvorhaben: Bürogebäude Nordstr. 4 - 8 Radevormwald	Planinhalt:	Plan Nr.:	Datum:	Masstab:
--------------------------------	---	---	-------------	-----------	--------	----------



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Berechnung Bruttogeschossfläche

Erdgeschoss

416.10 m²

Obergeschoss

416.10 m²

Kellergeschoss

416.10 m²

Gesamt

1.248.30 m² m²

Berechnung "Umbauter Raum"

27.54 x 15.90

- 4.54 x 4.80

= 416.10 m²

Höhe 8.80 m
(KG + EG + OG)

= 3.661.68 m³

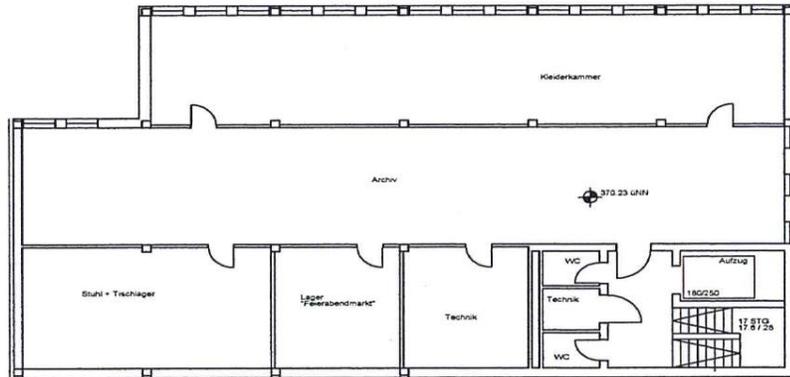
27.54 x 8.00 x 2.10

= 462.67 m³

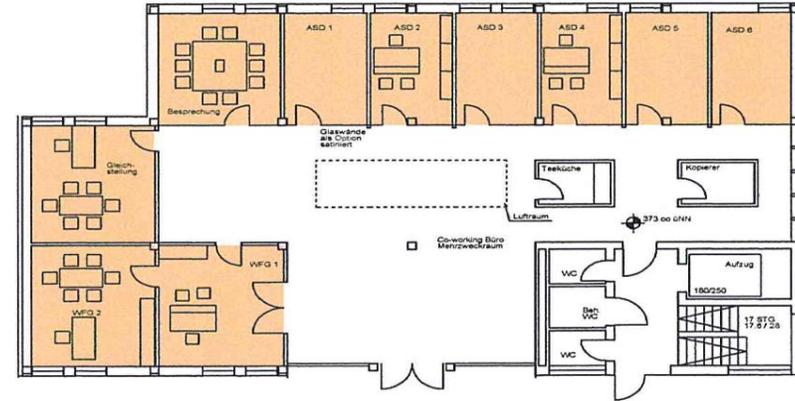
Gesamt

= 4.124.35 m³

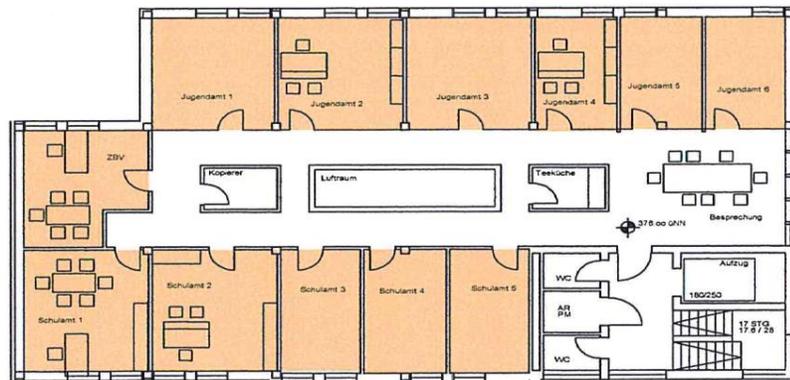
Planung: Stadt Radevormwald	Bauherr: Stadt Radevormwald - Der Bürgermeister - Hohenfuhrstr. 13	Bauvorhaben: Bürogebäude Nordstr. 4 - 8 Radevormwald	Planinhalt:	Plan Nr.:	Datum:	Masstab:
--------------------------------	---	---	-------------	-----------	--------	----------



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

**Berechnung der Nutzfläche
für Stellplatznachweis**

Erdgeschoss

165.85 m²

Obergeschoss

207.01 m²

Gesamt

372.86 m² : 40 m² = 9.3

erforderliche Stellplätze 10