Vectorworks Educational Version

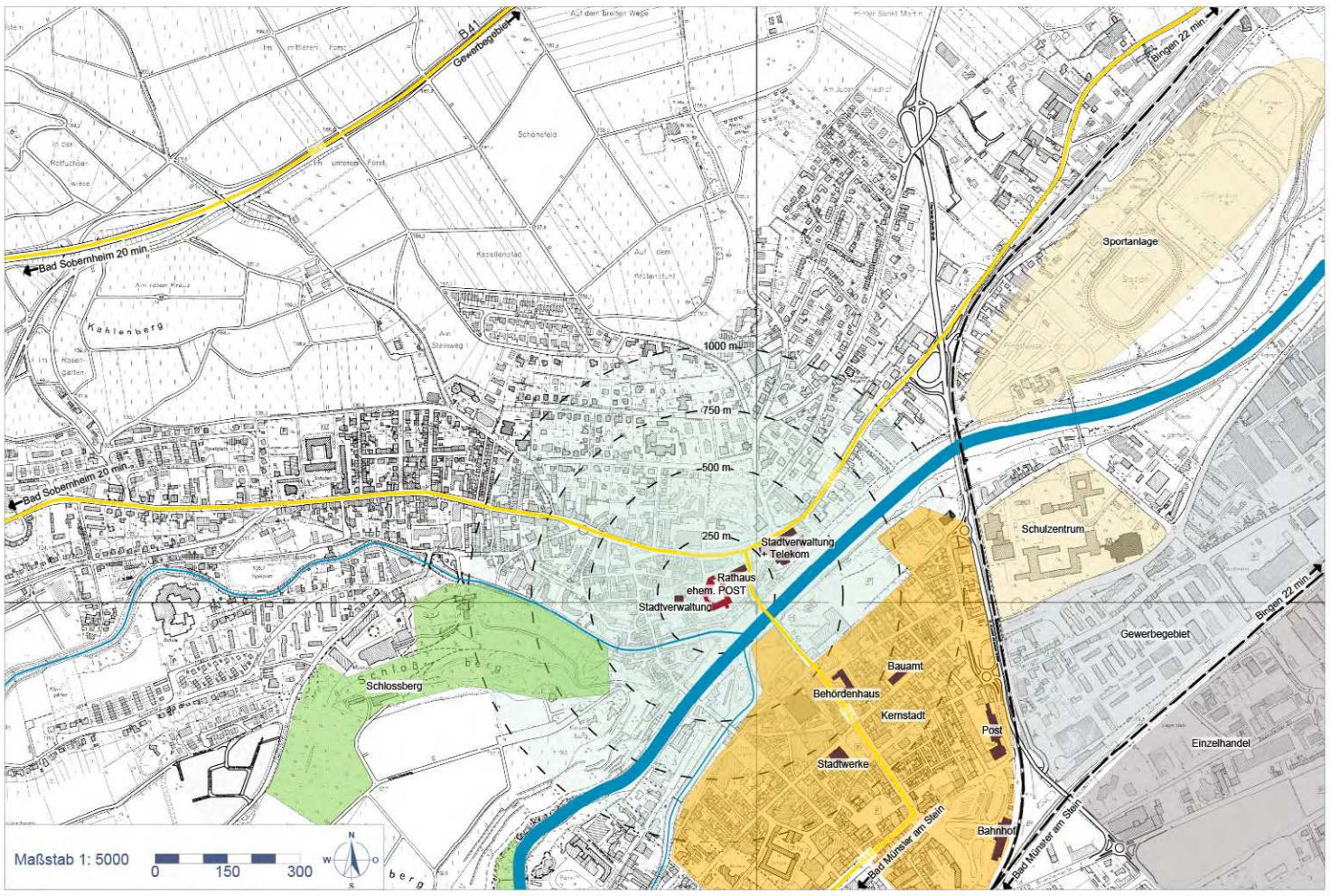
ALTER POSTHOF

Alter Posthof im neuen Gewand

Analyse I

KH-Neustadt 2030

Gesamtstädtische Einordnung



Das ehemalgie Postegebäude liegt am Rand der Neustadt in direkter Nähe zum Rathaus der Stadt Bad Kreuznach. Es ist der größte Baukörper in der Neustadt. Aus dem alten Postamt wurde durch Anbauten in den 1950er Jahren das Fernmeldeamt. Um die Jahrtausendwende wurde die ehemalige LKW-Halle des Fernmeldeamts zu einem Technickbau umgebaut. In Zukunft wird die aktuelle Nutzung als Büro- und Technikgebäude durch die Telekom schrittweise aufgegeben. Somit entsteht eine innerstädtische Potenzialfläche in direkter Nähe zum Mündungsbereich von Ellerbach und Nahe.

Vorteile	Nachteile
- zentrale Lage - gute Verkehrsanbindung - Fußläufig erreichbar: - Kernstadt - Bildungseinrichtungen - Kernstadt - Lage am Wasser: → besondere Wohnqualität	- kein zentrales Verwaltungsgebäude - große, mindergenutzte Innenhoffläche (784m²) - große Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen - kleinteilige, seniorenunfreundliche Altstadtsrukturen - veraltete Grundrisse

- zentrale Potentialfläche
- besondere Wohnstandortqualität
- Aufenthaltsqualität

Analyse Nutzungen EG

Analyse Nutzung OG

Analyse Verkehr & Zustand

Flächenbedarf Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Amt/Abteilung:	Flächenbedarf:	zukünftig zu erwartende Fläche
Hauptamt:	484m²	+ 75 m²
Ordnungsamt	1.240m²	
Standesamt:	265 m²	
Stadtbauamt:	908 m²	+ 120 m²
Rechnungsprüfungsamt:	167 m²	
Personal:	114 m²	+ 80 m²
Personalrat:	81 m²	
Kämmereiamt:	301 m²	
Stadtkasse:	320 m²	
Sozialamt:	533 m²	+ 250 m²
Amt für Wirtschaftsförderung & Liegenschaften:	121 m²	+ 30 m²
Amt für Schule, Kultur & Sport:	150 m²	+ 80 m²
Gesamt:	5.567 m²	+ 635 m²

Nutzung EG & OG:

1. heterogene Nutzungsmischung im EG
2. hoher Leerstand im EG des Umfeldes
3. überwiegend Wohnnutzung im OG

Geschossigkeit & Denkmalschutz

1. Alte Post ist 4-geschossig (überragt umliegende Bebauung)
2. mehrere Einzeldänkmäler teilweise auch mit schlechter Bausubstanz
3. Umfeld geschützt als "kennzeichnendes Straße-, Platz- oder Ortsbild"

Verkehr und Zustand

1. Hauptzufahrt zur Post ist die Hochstraße
2. im Plangebiet nur private Stellplätze
3. Fußgängerwegbeziehung von Fußgängerzone und zu Parkmöglichkeiten
4. öffentliche Parkmöglichkeiten:
   - Casinoplatz im Norden
   - Parkhaus in der Mühlstraße, südlich des Plangebiets
5. kein Durchgang zur Fischergasse vom Parkplatz aus
6. Zugang zum Ellerbach im Süden
7. erschwerte Verkehrsführung an der Kreuzung Rathaus
8. Postgebäude äußerlich in einem guten Zustand

Zeigt die Größe und die Dominanz des Gebäudekomplexes gegenüber der ansonsten kleinteiligen Bebauung der Neustadt

Fischergasse Blickrichtung Nahe, Technikgebäude als Barriere, dadurch keine direkte Wegeverbindung über den Parkplatz "Post" zum Eiermarkt

Privater Parkplatz "Post", Fehlende Stellplatzorganisation

Kreuzung Wilhelmstraße/Hochstraße , erschwerte Verkehrsführung, da nur Rechtsabbieger möglich)

Blickbeziehung Parkplatz "Post" zum Mündungsbereich der Nahe, vorhandene Potentialfläche wird nur als Parkplatz genutzt

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN
STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern
Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018
Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer
Fabian Burkhart/Manuel Moschkhäuser
Marc Reifenschneider/Patrick Walser

Vectorworks Educational Version

Vectorworks Educational Version

ALTER POSTHOF

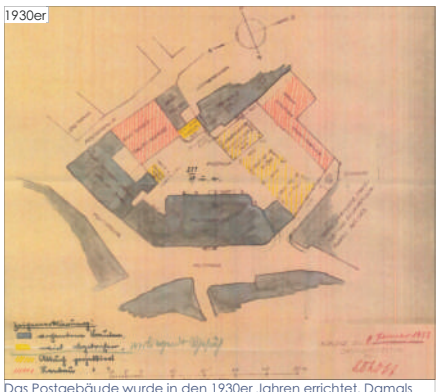
Alter Posthof im neuen Gewand

Analyse II

KH-Neustadt 2030

Historie (Auszug aus der Bauakte)

1930er



Das Postgebäude wurde in den 1930er Jahren errichtet. Damals war das Areal noch von Privathäusern und KfZ-Hallen umgeben.

1950er

In den 1950er Jahren wurde das Areal durch das Fernmeldeamt, sowie eine KW-Halle erweitert. In den 1980er Jahren wurde die KW-Hallle umgebaut, um dort den größer werdenden Bedarf an Fernmeldetechnik unterzubringen.

Status quo

Steckbrief

Grundstücksfläche:	5.022 m²	aktuelle Nutzung:	Büronutzung/Fernmeldetechnik
Gesamtfläche:	7.662 m²	Stellplätze:	87
verfügbare Nutzfläche:	2.548 m²		
GRZ:	ca. 0,44	Fußweg zum ÖPNV:	2 min.
GFZ:	ca. 1,5	Fahrzeit zum HBF:	10 min.
Etagen:	3-4	Fahrzeit zur BAB:	20 min.
		Fahrzeit zum Flughafen:	45 min.
Personenaufzug:	ja		
Gebäudeteile verbunden:	ja	Kaufpreis:	3,25 Mio. €

Steckbriefe der Gebäudeteile

Gebäudeteil Altbau (1930er)

Mietfläche:	2.022 m²
Nutzfläche:	1.279 m²
Geschosse:	3
Deckenhöhe:	3 m
Aufteilung:	zum Teil Einzelbüros und Großraumbüros
Ausstattung:	2 Treppenhäuser, kein Fahrstuhl Zweckmäßige Büroausstattung mit PVC-Böden, klimatisierte Räume, Teeküche und WC
Zustand Außen:	sehr gut
Letzte Umbaumaßnahmen:	1996
Aktuelle Nutzung:	Leerstand
Nachnutzungseignung:	Dienstleistung, Verwaltung, Wohnnutzung (i.V.m. Umbau)
Bewertung:	+ sehr gute Bausubstanz, für Dienstleistung und Verwaltung ohne Umbaumaßnahmen nutzbar, Wohnnutzung erfordert Umbaumaßnahmen

Gebäudeteil Verbindunsbau (1950er)

Mietfläche:	463 m²
Nutzfläche:	87 m²
Geschosse:	4
Deckenhöhe:	ca. 3 m
Ausstattung:	Lagerräume, WC
Zustand Außen:	gut
Aktuelle Nutzung:	Leerstand
Nachnutzungseignung:	Verbindung der Gebäude, Dienstleistung, Verwaltung, Wohnnutzung (i.V.m. Umbau)
Bewertung:	~ gute Bausubstanz, lediglich für Verbindung der Gebäudeteile nutzbar

Gebäudeteil Neubau (1950er)

Mietfläche:	2.926 m²
Nutzfläche:	1.064 m²
Geschosse:	4
Deckenhöhe:	ca. 3 m
Ausstattung:	2 Treppenhäuser, Personenaufzug, technische Räume, Lagerräume, Büroräume, Küche, WC
Zustand Außen:	sehr gut
Aktuelle Nutzung:	Büronutzung + Technik
Nachnutzungseignung:	Dienstleistung, Verwaltung, Wohnnutzung (i.V.m. Umbau)
Bewertung:	+ sehr gute Bausubstanz, für Dienstleistung und Verwaltung ohne Umbaumaßnahmen nutzbar, Wohnnutzung erfordert Umbaumaßnahmen

Gebäudeteil Erweiterungsbau (1990er)

Mietfläche:	2.221 m²
Nutzfläche:	118 m²
Geschosse:	3
Deckenhöhe:	ca. 3 m
Ausstattung:	1 Treppenhaus, Werkstatt- und Technikräume
Zustand Außen:	gut
Aktuelle Nutzung:	Fernmeldetechnik
Nachnutzungseignung:	keine, da Technik erhalten werden muss
Bewertung:	- keine Umnutzung möglich

Gebäudeteil Anbau (1990er)

Mietfläche:	30 m²
Nutzfläche:	0 m²
Geschosse:	1
Ausstattung:	Technik
Zustand Außen:	sehr gut
Zustand Innen:	?
Aktuelle Nutzung:	Fernmeldetechnik
Nachnutzungseignung:	keine
Bewertung:	- keine Nachnutzung möglich, fensterloser Technikbau

Innenhof

Fläche:	778 m²
Belag:	Asphalt
Aktuelle Nutzung:	Stellplätze, Abstellfläche für Mülltonnen
Zugänglichkeit	2 Einfahrten
Anzahl Stellplätze:	ca. 14
Besonderheit:	Dient der Erschließung der umliegenden Gebäude
Nachnutzungseignung:	Aufenthaltsfläche
Bewertung:	+ große Potenzialfläche

Parkplatz

Fläche:	1.512 m²
Belag:	Asphalt
Aktuelle Nutzung:	Stellplätze,
Zugänglichkeit	1 Einfahrt
Anzahl Stellplätze:	ca. 41
Besonderheit:	keine Stellplatzorganisation
Nachnutzungseignung:	Aufenthaltsfläche
Bewertung:	+ große Potenzialfläche

Nutzungsflächenbilanzierung

Gebäudeteil	Fläche gesamt	Nutzfläche
Altbau	2.022 m²	1.279 m²
Verbindungsbau	463m²	87 m²
Neubau	2.926 m²	1.064 m²
Anbau	30 m²	0 m²
Erweiterungsbau	2.221 m²	118 m²
Gesamt:	**7.662 m²**	**2.548 m²**

Vergleich der Verwaltungsfläche der Stadt Bad Kreuznach und der vorhandenen Fläche am Standort

Verwaltungsfläche:	5.567,12 m²
Rathaus:	- 785,3 m²
benötigte Verwaltungsfläche:	4.781,82 m²
vorhandene Nutzfläche Alter Posthof:	2.548,00 m²

daraus folgt ein Nutzflächendefizit von 2.233,82 m² für die Verwaltung am Stadtort Alter Posthof

Verlauf der Konaktversuche

25.10.2017 Auftaktveranstaltung in Bad Kreuznach und Ortsbegehung sowie Einführung durch die Akteure

30.10.2017 Erste Bestandsaufnahme vor Ort

16.11.2017 Akteursgespräche und Bestandsaufnahme; Kontaktdaten von Herrn Mohr erhalten

20.11.2017 Erstes Telefonat mit Herr Mohr

06.12.2017 Zwischenpräsentation in Bad Kreuznach

11.12-20.12.2017 vergebliche Versuche Herr Gagliani zu erreichen

08.01.2018 vergebliche Versuche Herr Gagliani und Herr Schmitt zu erreichen

15.01.2018 Gebäudezutritt nach Telefonat mit Herr Mohr vor Ort verweigert; Gespräch mit Anwohner und zwei Mitarbeitern

Ergebnis des Verlaufs

Nach abschließender Betrachtung des Verlaufs der Kontaktversuche wird bei der Konzeption der Entwürfe sowohl für die Umnutzung (Enwurf 1), als auch für die Neugestaltung (Entwurf 2), der gesamten Fläche "Poststraße 20-28" auf Annhamen bzgl. der inneren Erschließung der Gebäudeteile zurückgegriffen. Aufgrund der Zutrittsverweigerung konnten keine Informationen bzgl. der Grundrissaufteilung/Zustand im Inneren gewonnen werden.

Ergebnisse der Steckbriefe

Sowohl der **Altbau** als auch der **Verbindungsbau** stehen aktuell leer. Aufgrund des äußerst guten Zustandes können jedoch beide Gebäudeteile für die **Umnutzung weitgehend ohne große Sanierungsmaßnahmen** verwendet werden.
Der Altbau ist laut externen Informationen bereits gut ausgestattet und der Verbindungsbau wird hauptsächlich zum Lagern genutzt. Für die Umnutzung ebenfalls in Betracht kommt der **Neubau**. Dieser wird momentan zum einen für Bürofläche verwendet. Zum anderen befinden sich dort laut Aussagen der Kontaktpersonen vor Ort verschiedene **Technikräume**.

Der **Erweiterungsbau bietet kaum Möglichkeiten zur Umnutzung**, da dort die hochsensible Technik der Telekom untergebracht ist. Dieser kann daher bei der Umnutzung genauso wenig berücksichtigt werden, wie der Anbau, in dem sich ebenfalls die Technik befindet. Der große Innenhof sowie der Parkplatz im Westen des Gebäudekomplexes werden in die Planungen wiederum mit einbezogen.

Fazit Analyse

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus den Akteursgespräche, der Bestandsaufnahme und Ortsbegehungen sowie verschiedener Gespräche mit Kontaktpersonen, aber auch durch die Verweigerung des Zutritts des Gebäudekomplexes lässt sich schließen, dass sich die Umgestaltung bzw. **Umnutzung aufgrund der vorhandenen Technikräume** als **schwierig** gestalten wird. Im Zuge dessen richtet sich die Konzeption des zweiten Entwurfs auf eine Neugestaltung bzw. **Neubau der gesamten Fläche**. Hierzu wird der Bereich von allen Bestandsgebäuden bereinigt, um eine mögliche Ausrichtung für den Zeitraum zu konzipieren, wenn die Telekom diese Gebäude nicht mehr nutzt.

Daher wird für den **Entwurf 1** das Ziel „**Bad Kreuznach 2030**“ und im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung, bei der zu erwarten ist, dass der Flächenbedarf für die Fernmeldetechnik zurückgeht, der **Entwurf 2** für das Ziel „**Bad Kreuznach 2040**“ herausgearbeitet.

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN
STADTUMBAU+ ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Fabian Burkhard | Manuel Morschhäuser
Marc Reiferschneider | Patrick Walser

Vectorworks Educational Version

Vectorworks Educational Version

ALTER POSTHOF

Alter Posthof im neuen Gewand

Umnutzung

KH-Neustadt 2030

Umstrukturierung Verwaltungscampus

Wie in der gesamtstätischen Einordnung in Plan 1 gezeigt, ist die **Stadtverwaltung** in Bad Kreuznach **über die ganze Stadt verteilt**. Das Ziel der Umnutzung ist es, die Verwaltung in Form eines **technischen Rathauses** nahezu vollständig an einem Ort zu konzentrieren. Durch die frei werdenden Gebäudeteile am Alten Posthof bietet sich das Areal dafür an. Die einzelnen Gebäudeteile sind durch ihre **vorherige Büronutzung** bereits größtenteils für die Ansprüche eines Verwaltungsstandortes geeignet. Weiter zeichnet sich das Areal durch die **unmittelbare Nähe zum Rathaus** in der Hochstraße 48 - 50 aus, wodurch die beiden Komplexe in Ihrer Funktion verbunden werden können. Der benötigte Flächenbedarf für alle Verwaltungsteile übersteigt die verfügbare Flächen der Alten Post. Dies soll durch die **Ausnutzung der vorhandenen Freiflächenpotentiale** der Alten Post kompensiert werden. Die zur Zeit zum Parken genutzte Freifläche im Blockaußenbereich soll dabei mit einem, **an das Bestandsgebäude "Neubau" anschließenden Verwaltungsbau bebaut** werden.

Dadurch wird neben dem Flächengewinn für Büroflächen o.ä. eine **Raumkante** zur Poststraße, als auch ein **Platzraum** vor dem Gebäude geschaffen, der als **repräsentativer Eingang** für das geamte Areal fungiert. Die dadurch verloren gehenden Parkflächen können entweder durch eine **Tiefgarage** wiederhergestellt, oder über die **vorhandenen Parkflächen am Rand der Neustadt** (z.B. Casinoplatz mit angrenzender Parkfläche) verteilt werden.

Das Gelände Brückes 2-8 wird teilweie von der **Telekom** und von der **Stadtverwaltung** genutzt. Es hat eine Nutzfläche von ca. 2.276 m². Die derzeit dort ansässigen Ämter (Standesamt und Ordnungsamt) beanspruchen davon eine Fläche von 1.733 m². Diese **Fläche wird** in diesem Szenario **frei** und der Komplex kann **vollständig von der Telekom genutzt** werden. Diese könnte damit schon kurzfristig das Areal "Alter Posthof" freigeben. So entstehen für die Telekom als auch für die Stadtverwaltung jeweils **neue Verwaltungszentren**.

Flächenbilanzierung

Gebäudeteil	Geschosse	Fläche/Geschoss	Fläche/Geschoss o. VF	Fläche ges.	Fläche ges. o. VF
Altbau	3	698 m²	593 m²	2.094 m²	1.780 m²
Verbindungsbau	4	112 m²	95 m²	448 m²	380 m²
Neubau West	4	425 m²	361 m²	1.700 m²	1.445 m²
Neubau Ost	3	364 m²	309 m²	1.092 m²	928 m²
Verwaltungsbau	3	316 m²	268 m²	1.264 m²	1.074 m²

Flächenbedarf der Verwaltung + künftiger Mehrbedarf

Amt	aktuelle Fläche	Mehrbedarf	Summe
Hauptamt	484 m²	+ 75 m²	559 m²
Kämmereiamt	301 m²	0 m²	301 m²
Ordnungsamt	1.240 m²	0 m²	1.240 m²
Standesamt	265 m²	0 m²	265 m²
Sozialamt	533 m²	0 m²	533 m²
Jugendamt	878 m²	+ 250 m²	1.128 m²
Personalrat	81 m²	0 m²	81 m²
Personal	114 m²	+ 80 m²	194 m²
Amt für Wirtschaftsförderung & Liegenschaften	120 m²	+ 30 m²	150 m²
Amt für Schule, Kultur & Sport	150 m²	+ 80 m²	230 m²
Stadtbauamt	908 m²	+ 120 m²	1.028 m²
Rechnungsprüfungsamt	167 m²	0 m²	167 m²
Stadtkasse	320 m²	0 m²	320 m²

Detail Platz- und Eingangssituation

Aufteilung der Verwaltungsflächen auf die Gebäudeteile

Gebäudeteil	geplante Nutzung	Auslastung der Geschosse
Altbau (593 m²/Geschoss)		
EG	Sozialamt (533 m²), Personalrat (50m²)	583 m²
1. OG	Stadtbauamt (467 m²), Kulturamt (95m²), Personalrat (31 m²)	593 m²
2. OG	Stadtbauamt (561 m²)	561 m²
Verbindungsbau (95 m²/Geschoss)		
EG	Lobby (95 m²)	95 m²
1. OG	Kulturamt (95 m²)	95 m²
2. OG	Kulturamt (40 m²), Amt für Wirtschaftsförderung & Liegenschaften (55 m²)	95 m²
3. OG	Amt für Wirtschaftsfärderung & Liegenschaften (95m²)	95 m²
Neubau		
EG (361 m²)	Rechnungsprüfungsamt (167 m²), Personal (194 m²)	361 m²
1. OG (670 m²)	Jugendamt (670 m²)	670 m²
2. OG (670 m²)	Jugendamt (458 m²), Stadtkasse (212 m²)	670 m²
3. OG (670 m²)	Stadtkasse (108 m²), Kämmereiamt (301 m²), Ordnungsamt (261 m²)	670 m²
Verwaltungsbau (268 m²/Geschoss)		
EG	Ordnungsamt (268 m²)	268 m²
1. OG	Ordnungsamt (268 m²)	268 m²
2. OG	Ordnungsamt (268 m²)	268 m²
3. OG	Ordnungsamt (175 m²)	175 m²

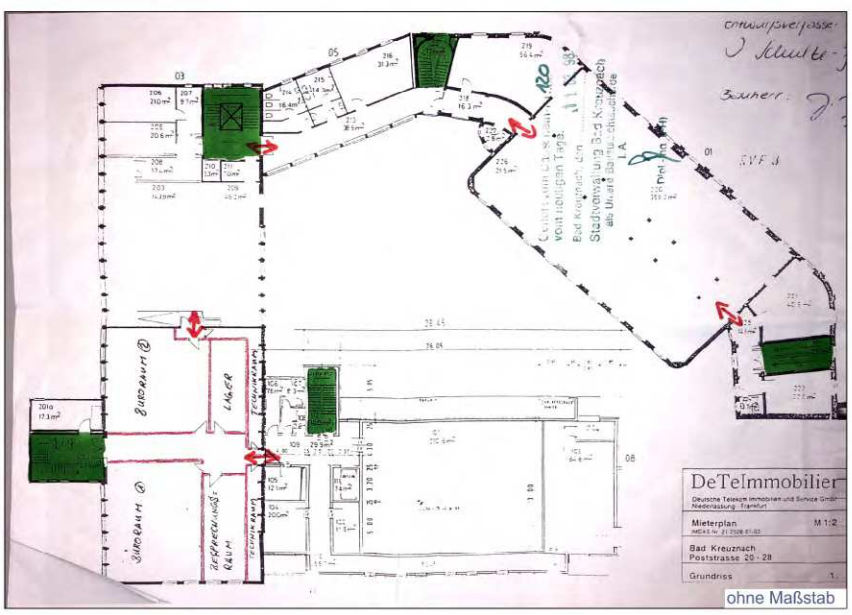
Annahmen bei der Flächenbilanzierung

- 15 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche werden für Verkehrsflächen verwendet. Die oben gelisteten Werte stellen die tatsächliche Nutzfläche dar.
- Der Anbau und der Technikbau werden in der Berechnung nicht berücksichtigt, da dort weiterhin die Fernmeldetechnik bestehen bleibt.
- Im Neubau stehen im EG lediglich 361 m² zur Verfügung da auch hier noch weitere Flächen für die Technik benötigt werden.
- Das Standesamt zieht an den Eiermarkt (siehe Gruppe Eiermarkt) und wird somit nicht in die Berechnungen mit einbezogen.
- Das Hauptamt verbleibt in den bisherigen Räumlichkeiten und taucht deshalb nicht in der Flächenverteilung auf.

Auslastung der Gebäudeteile

Gebäudeteil	abs. Auslastung	rel. Auslastung
Altbau	1.737 m² / 1.779 m²	97 %
Verbindungsbau	380 m² / 380 m²	100 %
Neubau	2.371 m² / 2.371 m²	100 %
Verwaltungsbau	979 m² / 1.074 m²	91 %
Gesamt	5.467 m² / 5.606 m²	97 %

Innere Erschließung Bestandsgebäude (Auszug aus der Bauakte)



Annahmen zur inneren Erschließung der Bestandsgebäude

Nach Betrachtung der Bauakte (Grundriss mit innerer Erschließung vom Februar 1998) stellt man fest , dass die **Gebäudeteile** Altbau, Verbindungsbau, Neubau, sowie der Erweiterungsbau so **miteinander verbunden** sind, dass eine Verbindung zwischen diesen besteht. Nach dem Gespräch mit einem Mitarbeiter vor Ort wurde bestätigt, dass die Treppenhäuser, sowie der Aufzug im Neubau immer noch vorhanden sind. Darum wurde bei der Konzeption dieses Entwurfes die **Erschließungsanlagen beibehalten**. Dennoch wurde bestätigt, dass **nicht alle Gebäudeteile in allen Geschossen miteinander verbunden** sind.

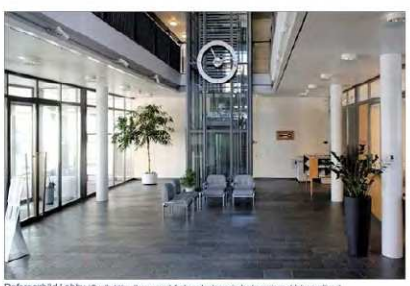
Aufgrund dieser Aussage, muss bei der Weiterführung dieser Konzeption darauf geachtet werden, dass bei der Planung die **Barrierefreiheit durch mögliche ergänzende Aufzüge** gewährliestet wird.

Zusätzlich wird im Zuge dieser Konzeption ein weiterer Eingang an der westlichen Seite des Verbindungsbaus geschaffen, um eine **beidseitige Zugänglichkeit der Lobby** zu ermöglichen. Des Weiteren wurde der neue Verwaltungsbau mit einem Treppenhaus im Südwesten versehen. Dieser wird **in die umlaufende innere Erschließung mit einbezogen**.

Bilder

Ansicht Modell aus Richtung Osten

Ansicht Modell aus Richtung Süden



Referenzbild Lobby (Quelle: https://www.zg.ch/behoerden/gemeinden/massnahmen/de/verwaltung)

Referenzbild Platzgestaltung (Quelle: http://www.haefner-jimenez.de/content/fahrener-platz-berlin)

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN
S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Fabian Burkhardt/Manuel Morschhäuser
Marc Reifenrachneider/Patrick Walser

Vectorworks Educational Version

Vectorworks Educational Version

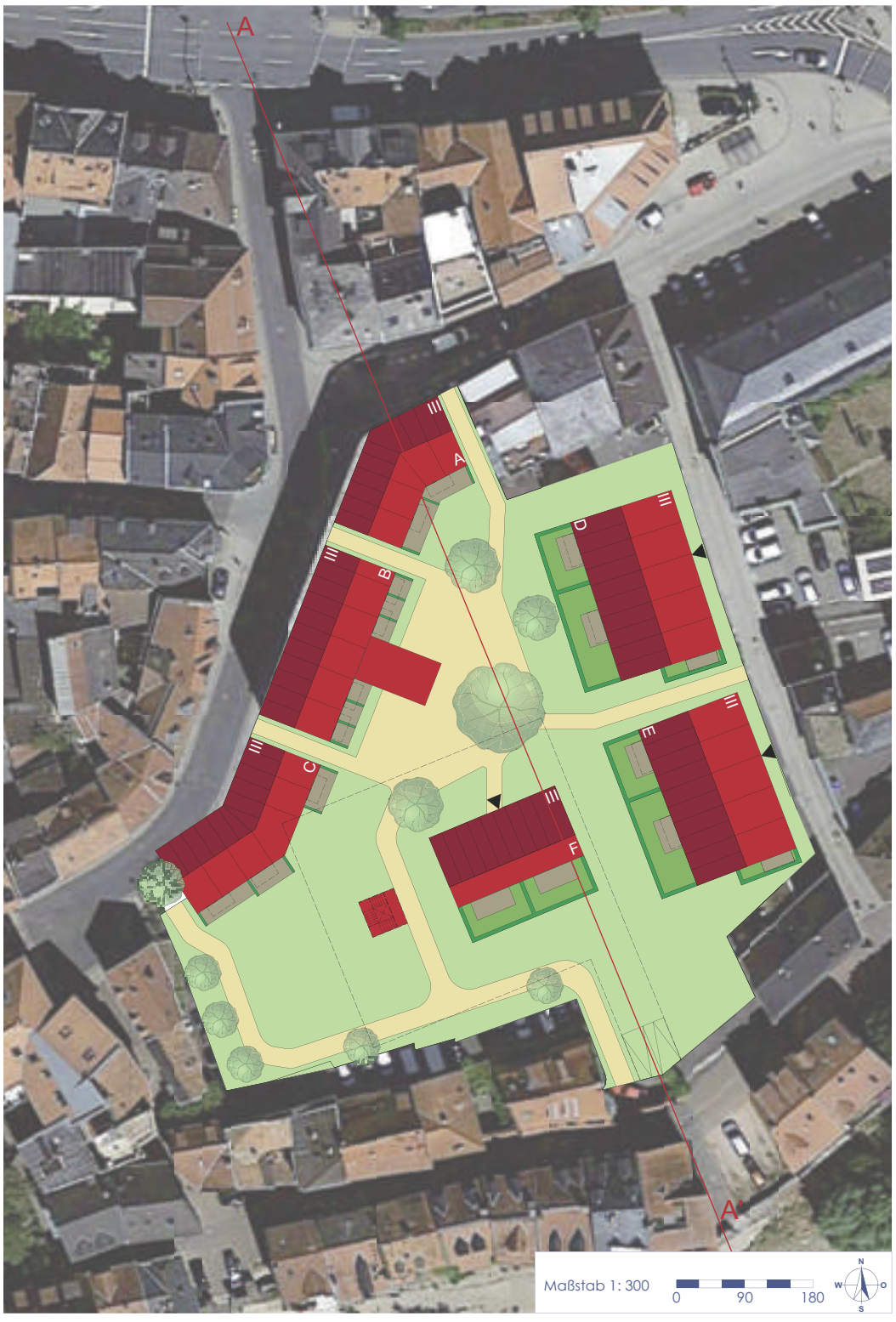
ALTER POSTHOF

Neubau

KH-Neustadt 2030

Alter Posthof im neuen Gewand

Strukturkonzept

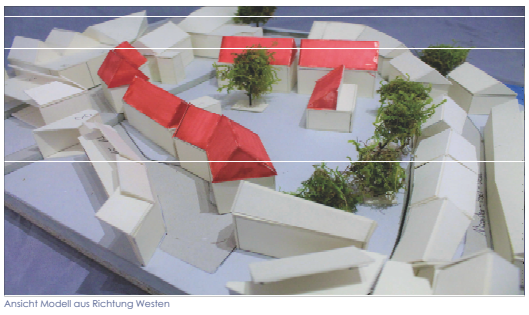


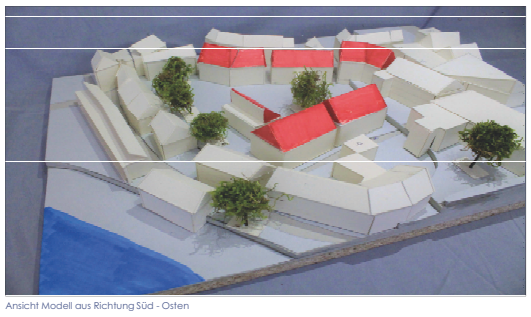
Städtebaulich zielt der Entwurf darauf ab, den neu entstehenden Komplex besser in das Umfeld der **Neustadt zu integrieren**. Die Gebäudeteile an der Poststraße (A,B und C) folgen den Linien des Straßenverlaufs und **bilden** so den **Straßenraum**. Um dabei nicht zu dominant und beengend zu wirken, ist der Riegel in drei Gebäude unterteilt und bezüglich der Gebäudehöhe **an der umliegenden Bebauung orientiert**. Die etwas offenere Bauweise soll die **Orientierung** des Komplexes **zur Nahe** und zum Ellerbach hin unterstreichen. Durch diese Öffnungen sollen Wegebeziehungen zu den Gewässern entstehen. Die im südwestlichen Teil des Grundstücks auch öffentlich genutzt werden können. Die Gebäude im Osten des Komplexes (D und E) sollen an die Fischergasse herangerückt werden, um dort wiederum einen Straßenraum auszubilden. In Verbindung mit der Bebauung im Norden an der Poststraße wird ein **großzügiger Blockinnenbereich** geschaffen. Dieser soll den Bewohner als Freiraum mit einer hohen **Aufenthaltsqualität** dienen; abgeschieden vom Verkehr im Blockaußenbereich und den Gewässern im Süden zugewandt. Um den vorhandenen Platz im Blockinnenbereich möglichst optimal auszunutzen soll im Süden ein weiteres Gebäude (F) entstehen.

Der Wohnkomplex "Alter Posthof" soll ein neues **Zentrum generationsübergreifendes Miteinander** in der Neustadt werden und somit allen Menschen mit und ohne Behinderung Wohnraum bieten.

Durch Variation der Grundrisse wird erreicht, dass eine **Vielzahl von Wohnungstypen** und Wohnungsgrößen realisiert werden kann. So finden in dem Komplex Singels, Paare, Familien, Jung und Alt einen Platz zum Wohnen.

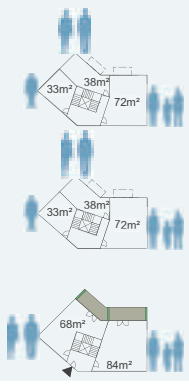
Speziell die Zielgruppe der **Senioren** ist in der Neustadt der Statistik zufolge im Vergleich zur Gesamtstadt **in geringer Zahl** vertreten. Das liegt vor allem an den für eine Altstadt typischen Gebäude-typologien mit schmalen Zuschnitten und steilen Treppenaufgängen, welche im fortgeschrittenen Alter in der Alltags-bewältigung zu Problemen führen. Alle neu entstehenden Gebäude des Komplexes sind deshalb **barrierefrei** angelegt und sollen **niedrigpreisigen Wohnraum** bieten, um die Neustadt als **attraktiven Wohnstandort für Senioren** zu etablieren.


Ansicht Modell aus Richtung Westen


Ansicht Modell aus Richtung Süd - Osten

Grundrisse

Haus A

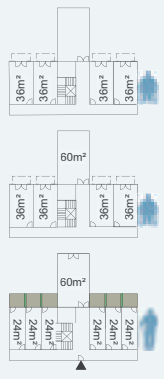


Wohnraum für Singles, Paare & Familien

1. + 2. OG:
je eine Wohnung für Singles, Paare und Familien mit Balkons zum Blockinnenbereich

EG:
eine großzügige Wohnung für Familien, eine Wohnung für Paare mit Terrassen zum Blockinnenbereich

Haus B



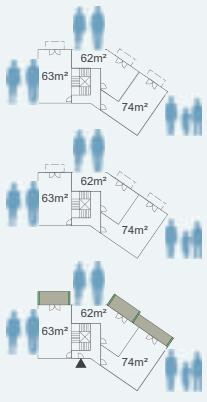
Wohnraum für Senioren, teilweise Rollstuhlgerecht

2. OG:
Rollstuhlgerechte Wohnungen mit einer gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse

1. OG:
Rollstuhlgerechte Wohnungen mit einem Gemeinschaftsraum

EG:
Wohnungen für alleinlebende Senioren mit einem Gemeinschaftsraum

Haus C

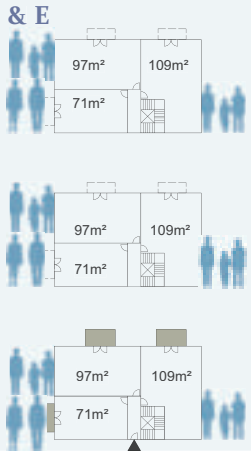


Wohnraum für Paare & Familien

1. + 2. OG:
je zwei Wohnungen für Paare und eine Wohnung für Familien mit Balkons zum Blockinnenbereich

EG:
zwei Wohnungen für Paare, eine Wohnung für Familien mit Terrassen zum Blockinnen-bereich

Haus D & E

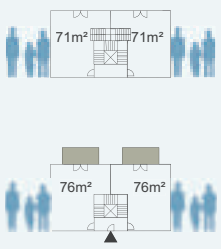


Wohnraum für Paare & Familien

1. + 2. OG:
je eine Wohnung für Paare und je zwei Wohnung für Familien mit Balkons zum Blockinnenbereich

EG:
eine Wohnung für Paare, zwei Wohnungen für Familien mit Terrassen zum Blockinnen-bereich

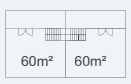
Haus F



Wohnraum für Familien

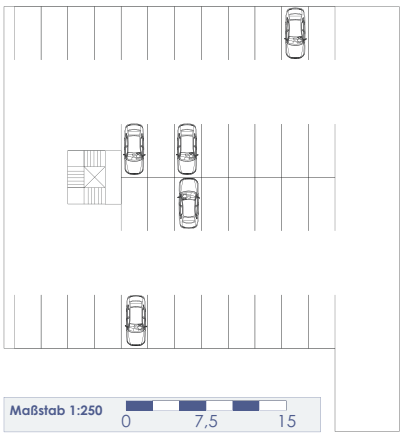
1. + 2. OG:
zwei Maisonettewohnungen für Familien mit Dachterrassen im 2. OG

EG:
zwei Wohnung für Familien mit Terrassen in südlicher Richtung



Maßstab 1:400
0
12
24

Tiefgaragenorganisation & Parkplatzbilanzierung



44 WE Gesamt
- 6 WE für Senioren
- 8 WE für Rollstuhlfahrer
30 WE Anwohner mit PKW

Stelplatzschlüssel 1,2 pro WE

36 Stellplätze
+ 4 für Angestellte

40 Stellplätze

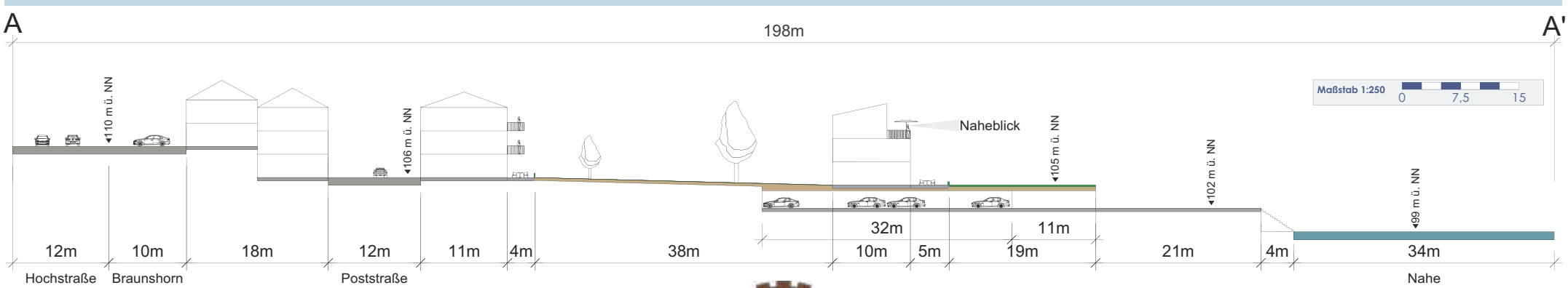
Bei der Stellplatzbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass für Senioren und Rollstuhlfahrer keine Stellplätze benötigt werden, da sich diese zur Betreuung in dem Gebäudekomplex befinden. Dafür wurden extra 4 Stellplätze für Angestellte des Pfelgedienstes bereitgestellt.

Bilder

Blick Mündungsbereich Ellerbach / Nahe

Referenzbild Platzgestaltung Innenhof (Quelle:http://www.wettbewerbe.cc/storyitem/article/bautraegerwettbewerb-generationen-wohnen-1/)

Schnitt



TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN

STADTUMBAU+ ORTSERNEUERUNG

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Fabian Burkhard | Manuel Morschhäuser
Marc Reifenschneider | Patrick Walser

Vectorworks Educational Version