

Vorhaben- und Erschließungsplan
Objektbeschreibung

BOB.Hamm
Bebauungsplan Nr. 03.098 „An der Ostdorfstraße“

Investor: BOB efficiency design AG
Schurzelter Straße 27
52074 Aachen

Architekt: Chapman Taylor Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Klaus-Bungert-Straße 3
40468 Düsseldorf

Freiraumplaner: WKM Landschaftsarchitekten GmbH
Clarissenstraße 63
40549 Düsseldorf

INHALTSVERZEICHNIS

PROJEKTBESCHREIBUNG INVESTOR (BOB AG)	3
Was ist BOB?	3
Heizen ohne Gas	3
Umweltfreundliche Mobilität	3
Ökomaßnahmen	3
Im Mittelpunkt steht der Mensch	3
OBJEKTBESCHREIBUNG ARCHITEKT (Chapman Taylor)	4
Einleitung	4
Ziele	4
Städtebau	5
Nutzungskonzept	5
Architektur	6
AUSSENANLAGEBESCHREIBUNG FREIRAUMPLANER (WKM).....	7

PROJEKTBECHREIBUNG INVESTOR (BOB AG)

Die BOB AG beabsichtigt an der Ecke Werler Straße/Osdorfer Straße im Süden der Stadt Hamm ein Bürogebäudekomplex aus vier bis zu 4-geschossigen Gebäudeteilen zu errichten. Hier sollen rund 8.800 m² Mietfläche nach dem Bürogebäudesystem Balanced Office Building BOB entstehen.

Was ist BOB?

Bei BOB handelt es sich um eine Serie von nachhaltigen Bürogebäuden, die nach einem einheitlichen Konzept und einheitlichen Prozessen entstehen. Die BOB AG baut und entwickelt derzeit an zahlreichen Orten in Deutschland. Der Prototyp ist vor rund 20 Jahren in Aachen errichtet und von der NRW-Landesregierung im Rahmen der Klima.ExpoNRW als Vorreiter für den Klimaschutz ausgezeichnet worden. Dies ist nicht überraschend, denn BOB ist ein rein elektrisch betriebenes Gebäude, das vollständig auf die Verbrennung von Gas oder Öl verzichtet und durch einen extrem geringen Energieverbrauch herausragt. Bei BOB stehen alle Anforderungen an ein modernes Bürogebäude in Balance. Die Technik ist bewusst einfach und effizient gehalten, alle Bauteile und technische Ausstattungen werden auf ihre Wirkung im Lebenszyklus überprüft. BOB baut nur Hochwertiges und Langlebige ein und reduziert Kosten und Umweltbelastungen durch den Einsatz digitaler Tools und KI.

Heizen ohne Gas

BOB verzichtet bereits seit 20 Jahren auf fossile Energien. Die Energie zum Heizen und viel wichtiger im Klimawandel zum Kühlen stammt aus etwa 100 m Tiefe. Die Geothermie liefert mit ca. 11 °C Kühle und im Winter genügend Energie zum Heizen. Über eine speziell für BOB entwickelte, hocheffiziente Wärmepumpe gelingt eine behagliche Wärme über eine Betonteilaktivierung. Der Bedarf für die Temperierung beträgt lediglich 5,5 kWh/m² im Jahr, die das System locker über die gebäudeeigene Photovoltaikanlage erzeugt. BOB belastet dadurch nur gering die öffentlichen Netze und schafft eine hohe Versorgungssicherheit bzw. Kostenstabilität für den Mieter. Wärme, die im Sommer weggekühlt wird, lagert sich in der Tiefe an und nutzt das System im Winter zum Heizen.

Umweltfreundliche Mobilität

BOB bietet Kunden eine Mobilitätsberatung, um Pendlerströme zu kanalisieren und umweltfreundliche Alternativen zu zeigen. Ein großer Anteil der vorgesehenen Stellplätze erhalten Ladesäulen. Die stehen ebenso für E-Bikes zur Verfügung. Zudem wählt BOB stets zu revitalisierende Standorte mit guter Verkehrsanbindung. Die ehemaligen Gärtnerei- und Marktflächen werden somit deutlich aufgewertet.

Ökomaßnahmen

BOB-Dächer sind extensiv begrünt, speichern Regenwasser und bieten Lebensräume für Insekten. Auch der Außenraum ist so gestaltet, dass Stellplatz-, Freiraumnutzung und Umweltentlastung in Balance stehen.

Im Mittelpunkt steht der Mensch

Das BOB-Konzept schafft gesunde Arbeitsbedingungen für alle. Durch einen hohen Glasanteil und spezielle Jalousien gelangt viel Tageslicht bis tief ins Gebäude. Die Bauteilaktivierung sorgt ganzjährig für einen extrem hohen Raumklimakomfort und eine automatische Belüftung garantiert immer ausreichend Sauerstoff. Bauteile und Materialien sind bei BOB Schadstoff-geprüft und die Luftqualität checkt ein Baubiologe vor Einzug. Das flexible Raumkonzept ermöglicht Unternehmen alle erdenklichen hybriden Arbeitsmodelle. Das stets individuelle, von namhaften Architekten entworfene Design fördert nicht nur

Kommunikation, Kooperation und Innovation, sondern fügt sich an die jeweiligen Standorte ein. BOB möchte an jedem neuen Standort ein positiv architektonisches und klimapolitisches Ausrufezeichen setzen.

OBJEKTDESCHEIBUNG ARCHITEKT (Chapman Taylor)

Einleitung

Das geplante Bürogebäude „BOB. Hamm“ liegt an der nordwestlichen Ecke Werler Straße/Ostdorfstraße, in der Gemarkung Berge, Flur 9 im Süden von Hamm.

Der Neubau befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Gartencenters, auf welchem noch das ursprüngliche Gebäude steht. Das Gelände umfasst eine Fläche von rund 8.175 m² und ist derzeit vollständig bebaut und versiegelt.

Im Osten hat das Grundstück eine Länge von ca. 130 m bis zur Werler Straße und nach Süden ca. 75 m bis zur Ostdorfstraße. Das Grundstück ist keilförmig und verjüngt sich an seinem nördlichen Ende auf eine Breite von etwa 35 m.

Die westliche Grenze grenzt an einen Graben, der derzeit das Gelände zu einem System von Teichen auf dem angrenzenden Grundstück entwässert.

Die derzeitige Zufahrt entlang der Ostdorfstraße an der Westgrenze soll bestehen bleiben. Westlich und nördlich des Bauvorhabens ist ein Parkplatz geplant.

Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze beträgt ca. 97 gemäß Stellplatzsatzung. Auf dem Vorhabengrundstück werden derzeit knapp 100 Stellplätze untergebracht. Durch eine nachbarrechtliche Vereinbarung wird eine ca. 2.500 m² große Gewerbefläche vom angrenzenden Nachbarn für zusätzliche Pkw-Stellplätze für das Bürogebäude „BOB Hamm“ mitgenutzt.

Zudem soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden - als Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes kommen bei dem Bürogebäude gemäß Anlage 4 zur Stellplatzsatzung Jobtickets für Mitarbeiter sowie ein Leihradsystem in Frage.

Das derzeitige Grundstück soll insgesamt um ca. 400 m² reduziert werden, um einen Fuß- und Radweg entlang der Ostdorfstraße anzulegen und die Werler Straße mit einem Radfahrweg auszubauen. Das geplante Bürogebäude wird maximal vier Ebenen haben und ist für einen oder mehrere Nutzer konzipiert.

Die vorgeschriebene GFZ von 1,2 lässt maximal 9.810 m² BGF in Vollgeschossen zu. Das geplante Gebäude hat eine Fläche von ca. 9.810 m² in Vollgeschossen und damit eine GFZ von 1,2.

Ziele

Das Bauvorhaben liegt entlang der Werler Straße – dem Zubringer zu der Autobahn A2 – an einer stark befahrenen Kreuzung mit der Ostdorfstraße und bietet die Möglichkeit, den Knotenpunkt mit einem markanten und repräsentativen Gebäude zu einem würdigen Stadttor für Hamm umzugestalten. Durch die geplante Erhaltung eines Mammutbaums an der Südostecke des Grundstücks und dessen Integration in das architektonische Konzept wird der städtebaulich bedeutende Ort weiter hervorgehoben.

Städtebau

Das Gebäude ist als gespiegelte L-Form konzipiert, deren zwei Flügel parallel entlang der Werler Straße und der Ostdorfstraße ausgerichtet sind. Der Straßenverlauf soll betont und der Auftakt des Stadtgefüges Hamm signalisiert werden.

Die L-Form wird in vier voneinander versetzte Gebäudeteile unterteilt, um einen differenzierten Baukörper zu bilden, dessen scheinbare Länge durch die Unterbrechung horizontaler Linien optisch reduziert wird.

Die L-Form bietet den Vorteil, dass die auf der Innenseite des Winkels liegenden Pkw-Stellplätze von den umliegenden Straßen abgeschirmt sind.

Drei von den vier Gebäudeteilen sind viergeschossig, eines dreigeschossig, um das Gebäudevolumen weiter zu differenzieren und eine für alle Gebäudenutzer zugängliche Dachterrasse zu bilden. Einer der Gebäudeteile wird um 50 cm erhöht, um eine weitere Differenzierung zu schaffen und spezielle Bürofunktionen unterzubringen.

Aufgrund des natürlich abfallenden Geländes, das am nördlichen Ende 3 Meter tiefer ist als das Niveau des Haupteingangs an der Südostecke, ist unter dem nördlichen Flügel ein Souterrain geplant, welches bis zu 2,5 m aus dem Boden herausragt.

Nutzungskonzept

BOB Hamm bietet rund 8.868 m² BGF flexible Büroflächen auf drei bis vier Etagen, plus ein Souterrain mit rund 942 m² BGF.

Der Haupteingang befindet sich in der Ecke der L-Form und ist von der Werler Straße und der Ostdorfstraße im Bereich der Kreuzung beider Straßen sowie vom Parkplatz aus barrierefrei erreichbar.

Ein zweiter Eingang befindet sich entlang des Nordflügels und ist extern über eine Terrasse mit dem Haupteingang verbunden.

Von beiden Eingängen gelangt man über einen Erschließungskern mit jeweils Aufzügen und einer Treppe direkt in die Obergeschosse.

Neben den beiden Erschließungskernen gibt es eine zusätzliche Treppe, die es ermöglicht, jedes Geschoss in bis zu vier separate Mieteinheiten zu unterteilen, wobei die Fluchtwege unter Einhaltung der Bauvorschriften erfolgen.

Obwohl das Gebäude für einen einzelnen Mieter konzipiert ist, ist eine Flexibilität in der Mietflächenaufteilung vorgesehen, so dass zukünftig die Möglichkeit besteht, das Gebäude in kleinere Büroeinheiten mit bis zu vier Einheiten pro Etage zu unterteilen. Dies wird durch die beiden Erschließungskerne, einer zusätzlichen Fluchttreppe und bei Bedarf durch zwei nachträglichen Außentreppen an den Stirnseiten ermöglicht.

Die Geschosshöhe beträgt in der Regel 3,5 – 3,6 m, wodurch eine lichte Raumhöhe von mindestens 3 m gewährleistet ist, was den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien für Büroflächen größer als 100 m² entspricht.

Die Geschosshöhe des Erdgeschosses wird auf 4 m angehoben, um mehr Flexibilität für Funktionen wie Konferenzbereiche oder Räume mit besonderen technischen Anforderungen zu bieten. Die Büroflügel sind ca. 17,4 Meter tief und in Längsrichtung in drei Zonen gegliedert – zwei 4,4 m tiefe Arbeitszonen entlang der Außenfassaden und eine 4,5 m tiefe Mittelzone.

Ein Fassaden- und Ausbauraster von 1,35 m ermöglicht eine freie Anordnung der Wände im Abstand von 1,35 m. Jedes Büro ist mit ausreichend Licht, Aussicht, frischer Luft und Belüftung ausgestattet. Beim Ausbau kann der Mieter zwischen Zellenbüros, Open Space oder dem hybriden „Multispace“ Konzept wählen, das beides kombiniert. Auch neue Konzepte wie „New Work“, die sich von der Tradition des starren Kleinbüroplans lösen, sind möglich.

In der Mittelzone befinden sich unterschiedliche Funktionen, entweder in geschlossenen Räumen (WCs, Lager- oder Technikräume) oder transparenten Räumen (Besprechungsräume, Pausenräume) oder offenen Bereichen wie Lounges.

Zusätzlich zu den vier Hauptbüroebenen gibt es ein Souterrain. Er wird über den nördlichen Erschließungskern erschlossen und beinhaltet Technikräume, Archiv sowie Personalumkleiden und Duschen.

Architektur

Die Bürofassaden werden durch vertikale Fenster in drei unterschiedlichen Breiten gegliedert, welche sich in einem 1,35 m breiten Fassadenraster regelmäßig wiederholen. Durch die geschossweise Verschiebung der Anordnung der Fenster wirkt das Gesamtbild lebendig und spielerisch, aber klar geordnet. Jedes zweite Fenster ist durch einen Querriegel in ein feststehendes Fenster und einen Öffnungsflügel geteilt. Breitere Fenster, die sich über zwei Achsen (2,7 m) erstrecken, werden in gelegentlichen und unregelmäßigen Abständen geplant. Sie dienen dazu, die Fassaden um ein weiteres interessantes Element zu ergänzen und Möglichkeiten für mehr Vielfalt in der Innenarchitektur zu schaffen.

Der Fensterflächenanteil liegt laut BOB-Efficiency-Design-Richtlinie bei rund 45 %, was nach bisherigen Erfahrungen und Berechnungen als ideal gilt, um die richtige Balance zwischen thermischen und tageslichttechnischen Aspekten zu erreichen. Die genauen Anteile werden im Rahmen einer thermischen Gebäudesimulation ermittelt.

Straßenseitig wird der Haupteingang durch eine doppelgeschossige Glasfassade differenziert, die zurückgesetzt ist, um eine wettergeschützte Eingangssituation zu schaffen. Parkplatzseitig werden die Eingänge mit Nischen ausgebildet.

Geplant ist eine hochwertige Fassade, die nach Abstimmung im Gestaltungsbeirat der Stadt Hamm zur weiteren Fassadenstrukturierung mit Klinker ausgeführt werden soll. Eine subtile Differenzierung zwischen den einzelnen Gebäudeteilen unterstützt die Idee des differenzierten Baukörpers. Dies kann zum Beispiel durch die Ausbildung von Fugen – bei Ziegelsteinen – oder die Variation der Oberflächenstruktur erreicht werden.

Geplant ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substrattiefe nach örtlichen Richtlinien („Klimawandelgerechte Stadtentwicklung in der Bauleitplanung“). Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte und Wärmepumpen werden in der Mitte des Daches, möglichst weit von der Attika entfernt, platziert. Die Anlagen werden entweder mit Lamellen- oder Gitterrost-Wänden eingehaust, die mindestens 2 m von den

Geräten entfernt gestellt werden, um ausreichend Platz für die Wartung zu lassen. Technische Dachaufbauten und deren Einhausung werden bis zu einer Höhe von 3,5 m ab Dachhaut geplant.

Die Anordnung von Aufzugsüberfahrte, technischen Einrichtungen, einschließlich Kanälen und Dachventilatoren, wird in einem späteren Planungsstadium festgelegt. Auf den restlichen Dachflächen wird eine PV-Anlage geplant, mit einem Mindestabstand zur Attika von 1,5 m und einer maximalen Höhe von 1,5 m über der Dachhaut.

AUSSENANLAGEBESCHREIBUNG FREIRAUMPLANER (WKM)

Die natürliche Topografie des Geländes wird erhalten, um Bodenbewegungen gering zu halten. Eine Entwässerung des Niederschlagwassers kann deshalb ggf. auch über das angrenzende Graben – und Teichsystem erfolgen. Die straßenseitigen Freiräume bleiben frei von Einbauten und werden bepflanzt.

Die repräsentative Begrünung unterstützt die Idee des neuen Stadttors für Hamm. Mit den genannten Maßnahmen werden ca. 25% des Baufeldes begrünt.

Die Erschließung des Haupteingangs erfolgt über einen kleinen Vorplatz, der barrierefrei an die Werler- und die Ostdorfstraße angeschlossen ist. Der Höhenunterschied zwischen Vorplatz und Mammutbaum wird durch eine kleine Mauer ausgeglichen, um den Wurzelbereich zu schützen. Es werden mehrere Fahrradstellplätze auf dem Vorplatz angeboten, alle weiteren, nach Satzung erforderlichen Fahrradstellplätze werden auf dem Grundstück verteilt. Diese Fahrradstellplätze sind über eine Zuwegung an den Fahrradweg Werler Straße angeschlossen.

Aufenthaltsbereiche für die Mitarbeiter in Form von Terrassen befinden sich auf dem Dach und nördlich des Gebäudes. So werden sowohl Sonnen- als auch Schattenplätze zur Verfügung gestellt. Über die Terrasse im Erdgeschoss sind die angrenzenden Parkplätze barrierefrei erreichbar. Sie befinden sich westlich und nördlich des Gebäudes und sind von der Straße großenteils nicht einsehbar. Es werden knapp 100 PKW-Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück errichtet und 25 Bäume gepflanzt (ein Baum je 4 Stellplätze). Alle Bäume sind trockenheitsresistent und an den Klimawandel angepasst.

Zum Beispiel:

Acer campestre "Feldahorn", Carpinus betulus "Hainbuche", Quercus robur "Stieleiche" und Sorbus aucuparia "Eberesche".