

Stand 22.07.2020

1960p18\_Pfalzwerke Ludwigshafen  
Erläuterungsbericht Baufeld II

**Lage:**

Das Bauvorhaben erstreckt sich über 3 Baufelder. Es befindet sich auf Grundstücken der Pfalzwerke, südlich der Stadtmitte von Ludwigshafen.

Der vorliegende Erläuterungsbericht bezieht sich auf das Baufeld II (Flurstück 3314/99). Dieses ist im Norden durch die Kurfürstenstraße und im Süden durch die Lachnerstraße begrenzt. Im Osten grenzt das Grundstück an den Bayernplatz, auf der Westseite an den Koschatplatz.

**Projektbeschreibung:**

Die Bebauung auf dem Grundstück dient ausschließlich Wohnzwecken. Bis auf den denkmalgeschützten Kopfbau mit Westflügel, werden alle weiteren Verwaltungsgebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

Das Bestandsgebäude verfügt über vier Geschosse und zwei Dachgeschosse, wobei das zweite Dachgeschoss aufgrund seiner Geometrie nicht als Wohnraum genutzt wird. An das historische Verwaltungsgebäude werden Neubauten in Blockrandbebauung angeschlossen, es entsteht eine geschlossene Bauweise. Die Gebäude erstrecken sich über fünf Geschosse sowie zwei Dachgeschosse. Der Innenhof des Gebäudekomplexes wird durch einen viergeschossigen Querriegel in zwei miteinander verbundene Außenräume gegliedert.

Insgesamt werden 210 Wohnungen realisiert. Davon sind 23 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar und 4 barrierefrei. Die Wohnungsgrößen verteilen sich über 1,5 bis 4,5 Zimmer. Wobei 2,5 Zimmerwohnungen mit einem Anteil von 48% überwiegen.

Das gesamte Grundstück ist mit einer Tiefgarage und Kellerräumen unterbaut. Die Tiefgarage verfügt über 258 Stellplätze, davon sind 32 Behindertengerecht. Die Tiefgarage erstreckt sich über zwei Geschosse. Um die Vielzahl der Stellplätze realisieren zu können, wird teilweise ein Liftpark-System verwendet. Die Ein- und Ausfahrt der Garage liegt an der Kurfürstenstraße.

**Volumetrie:**

In Anlehnung an die städtebauliche Umgebung ist eine Blockrandbebauung mit innenliegendem Querriegel sowie zwei miteinander verbundenen Innenhöfen vorgesehen.

Das Dach hat eine besondere Form des Pultdaches („Berliner Dach“). Von der Straße und vom Hof aus erscheint es als Satteldach. Zwischen den Dachschrägen ist ein Flachdach ausgebildet.

Die beiden Stirnseiten des Blockrandes zeichnen sich durch die besondere städtebauliche Situation mit den vorgelagerten Plätzen aus. Der Bestandsbau mit Säulenportikus und ausgeprägter Mittelgaube akzentuiert diesen städtischen Freiraum. Dieses Motiv wird auf der gegenüberliegenden Seite aufgegriffen. Die Mittelachse der Fassade zum Koschatplatz wird durch einen ca. 16m breiten Vorbau betont. Dieser schiebt sich etwa 80cm vor die streng symmetrische Fassade. Durch einen zweigeschossigen Sockel setzt sich der Kopfbau von der übrigen Bebauung ab.

Entlang von Lachner- und Kurfürstenstraße ist die Bebauung ca. 100m lang. Diese Ausdehnung wird durch Rücksprünge der Treppenhäuser und Einschnitte in die Dachlandschaft sowie vertikale Fugen gegliedert. So wird das Bild der kleinteilig, parzellierten Gründerzeitbebauung in der Nachbarschaft aufgegriffen.

Blocher GmbH — Herdweg 19 — 70174 Stuttgart/Mannheim/Berlin — Deutschland

Fon +49 (711) 22482-0 — Fax +49 (711) 22482-20 — info@blocherpartners.com — www.blocherpartners.com

Geschäftsführer: — Dieter Blocher — Jutta Blocher — Wolfgang Mairinger — Jürgen Gaiser — Anja Pangerl

— Angela Kreutz — Vandana Shah — Matthias Both — Wulf Oschwald — Sitz Stuttgart — AG Stuttgart HRB 759 045

**Materialität:**

Die Materialisierung des Gebäudes leitet sich aus der Umgebung ab. Das Schrägdach wird mit Flachziegeln gedeckt (Bsp. Fabrikat: Actua 10, Firma Wienerberger). Für das Flachdach wird eine extensive Begrünung vorgesehen. Die Dachgauben sind mit Blech bekleidet, während die seitlichen Ansichtsbe-  
reiche verputzt werden.

Im Sockelbereich wird das WDVS mit Spaltklinkerriemchen im Dünnformat belegt (Bsp. Fabrikat: DF Spaltklinkerriemchen nach EN 14411, grau besandet, Format 240x14x52 mm, Firma FaBö).

Der Baukörper wird entlang der Längsseiten durch große Glasfugen in Pfosten-Riegel-Bauweise auf-  
gebrochen. Die dadurch entstehenden, kleinteiligen Baukörper unterscheiden sich im Sockelbereich  
durch die Auswahl verschiedener grauer bis beiger Klinkersteine sowie Graustufungen der Fugen-  
farbe. So erhält jeder Abschnitt seine eigene Identität.

Der große Kopfbau Richtung Koschatplatz setzt sich durch einen zweigeschossigen Sockel von der  
übrigen Bebauung ab. Die Verlegungsart der Riemchen wird hier im Sturzbereich gedreht.

Um das variierende Höhenniveau des Straßenraums sowie mechanische und klimatische Beanspru-  
chungen aufzunehmen, wird die Spritzwasserzone konstruktiv abgesetzt.

Die Hauptfassaden werden als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt und sind größtenteils mit ei-  
nem Feinputz versehen. Die Geschosse werden optisch durch eine horizontale Fuge voneinander ab-  
gelöst (Bossierung, Fugenprofil, o.ä.). An den Fenstern wird eine Tiefenstaffelung der Laibungs- und  
Sturzbereiche durch Profilierung oder Ausbildung von Faschen angedacht.

Die bodentiefen Fenster in den Wohngeschossen bestehen aus lackierten Kunststoffprofilen und er-  
halten als Absturzsicherung Staketengeländer aus Flachstahl. Sämtliche Fassadenelemente wie  
Fenster, Fensterbänke, Geländer, Rollläden, Raffstore, Rollladenschienen sowie sonstige Aluminium-  
elemente, werden in ihrer Farbigkeit aneinander angeglichen.

**Brandschutzkonzept:**

In Abstimmung mit HHP Süd wurde ein brandschutztechnisches Vorkonzept für ein Wohngebäude mit  
Tiefgarage der Gebäudeklasse 5 erarbeitet.

Durch nachstehende Maßnahmen kann erreicht werden, dass die Befahrung des Innenhofes durch die  
Feuerwehr nicht notwendig ist.

Jede Nutzungseinheit bedarf zwei voneinander unabhängiger Rettungswege. Grundsätzlich führt der  
1. Rettungsweg über notwendige Treppen. Der 2. RW ist mit erreichbaren Stellen durch Rettungsge-  
räte der Feuerwehr sichergestellt. Der Querriegel sowie einige Wohnungen im 1. und 2. Dachgeschoss  
verfügen über zwei voneinander unabhängige Treppen die mittels eines notwendigen Flurs verbunden  
sind. Die Entfluchtung der Maisonette Wohnungen im 2. Dachgeschoss erfolgt über eine notwendige  
Treppe, die in den bis zum 1. DG reichenden notwendigen Treppenraum führt. Der 2. RW ist über eine  
zusätzliche wohnungsinterne Treppe gewährleistet.

**Tragwerkskonzept:**

Der Vorentwurf wurde mit MSIng abgesprochen und gemeinsam wurde ein Tragwerkskonzept erar-  
beitet.

Die geschützten Verwaltungsgebäude aus den Jahren 1922 und 1934 sollen als Wohngebäude um ge-  
nutzt werden. Hierzu stehen zum aktuellen Bearbeitungsstand die Untersuchung des Tragwerks,  
Brandschutzes, Schallschutzes etc. aus. Daher wurde die dem Bestandsbau zugrundeliegende Woh-  
nungsaufteilung unter der hypothetischen Annahme entwickelt, dass das Tragwerk sowie die Decken  
den Anforderungen des vorgesehenen Nutzungswechsels gerecht werden.

Die Konstruktion des Neubaus inkl. Dach ist in Stahlbeton vorgesehen.

**Bauphysik:**

Zum Thema Schallschutz wurde von Graner + Partner eine umfassende Entscheidungsvorlage erarbeitet.

Anhand dessen wurde für das Projekt der erhöhte Schallschutz nach VDI 4100:2007-08, SSt II. Eine Ausnahme bilden Tiefgaragen und Kellerräume gegen darüber liegende schutzbedürftige Räume im EG. Hier werden die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen gemäß DIN 4109:1989-11 vorgehen.

Das Gebäude wird als KfW- Effizienzhaus mit dem Standard 55 geplant. Im vorliegenden Planungskonzept definieren die Bauphysiker alle hierfür erforderlichen Maßnahmen.

**TGA:**

In Absprache mit dem Bauherrn wurde für das BFI eine Technische- Ausstattung mittleren Standards definiert und von TÜV SÜD Advimo ein Konzept erarbeitet.

Als Energieträger soll Fernwärme zum Einsatz kommen. Hierfür wird eine neue Erschließung notwendig. Die Verteilung der Wärme soll mittels Fußbodenheizung erfolgen. In den Nasszellen werden teilweise Handtuchheizkörper verwendet.

Die Belüftung der Küchen und Bäder erfolgen über eine Fortluftanlage. Die Nachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter.

**Vermesser:**

Der für das Bauprojekt zugrundeliegende Abstandsflächenplan wurde vom Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither geprüft.

Die Vermessungsingenieure bestätigen, dass bei der aktuellen Planung im Bereich der Neubauten alle Abstandsflächen eingehalten sind. Eine geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen von ca. 3cm, besteht im südlichen Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

**Lüftung Tiefgarage**

Eine natürliche Belüftung der Tiefgarage ist aufgrund der dafür benötigten Abluftschächte im Innenhof nicht möglich. Aufgrund der VDI2053 dürfen im Radius von 10m keine Spielflächen angeordnet werden.

Ein maschinelles Belüftungskonzept für die Tiefgarage wurde mit TÜV Süd abgestimmt und in die Planung integriert. Hierfür wurden Abluftschächte für beide TG- Ebenen durch alle Geschosse über Dach geführt. Die Frischluftzufuhr wird durch Schächte im Gehwegbereich sowie der Zufahrt gewährleistet. Die Luftschächte wurden mit dem Amt für Tiefbau abgestimmt. Diese werden verfahrensfrei genehmigt.

**Genehmigungsfähigkeit der Planung**

Die aktuell vorliegende Planung wurde dem Stadtplanungsamt kommuniziert. Städtebauliche Parameter wie Kubatur sowie First- und Traufhöhen wurden mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt und fixiert. Alle Abstandsflächen sind eingehalten.

Aufgestellt am 22.07.2020