

1 / 7

Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufswie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach



1 Bauaufgabe

Das Grundstück befindet sich im Zentrum der Stadt - am Berliner Platz - dem ehemaligen Standort des alten Kaufhofgebäudes (so genannte „Tortenschachtel“).

Der Berliner Platz war seit der Eröffnung des Kaufhofs im Jahr 1960 einer der beiden zentralen Schwerpunkte der Innenstadt. Nach der Eröffnung des Rathauscenters 1979 am Nordrand des Stadtzentrums verlagerte sich der Fokus mehr in den Norden der Innenstadt. Nachdem der Kaufhof bereits an einem zweiten - mittlerweile aufgegebenen - Standort in der Bismarckstraße residiert hatte, wurde die sog. „Tortenschachtel“ (umgangssprachlicher Begriff für das charakteristische Erscheinungsbild des ursprünglichen Kaufhofgebäudes) zunächst als Filiale der Kaufhalle, danach als Karstadt Schnäppchen-Center genutzt. Eine längerfristige und nachhaltige Weiternutzung des Gebäudes war jedoch nicht realisierbar. Daher stellte sich bald die Frage nach einem Nachfolgebau mit mindestens gleicher Nutzfläche. Im Rahmen der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele wurde eine Mischnutzung präferiert, die sowohl Flächen für Gastronomie, Verkauf, Verwaltung, Arztpraxen und ein Hotel vereint, um eine Belebung und Aufwertung des angrenzenden Stadtraums zu realisieren.

2 Bauherr

Bauherr des Projekts ist die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG mit Sitz in 76275 Ettlingen, vertreten durch Herrn Stephan Mertens und Herrn Alexander Göggel.

Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufssowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

Grundstück

Lage

Das zu bebauende Grundstück liegt in 67059 Ludwigshafen.

Größe

Das Baugrundstück hat eine Größe von 1.031 m²

Bestandssituation

Auf dem Grundstück sind derzeit noch Reste eines Tiefbunkers, der zu Lagerzwecken im Zuge des Kaufhausbetriebs genutzt wurde, vorhanden.

Der Tiefbunker erstreckt sich nördlich unter die Bestandsbebauung. Im Süden grenzt an den Tiefbunker ein Untergeschoss an, dass an das Untergeschoss des südwestlich gelegenen Sparkassengebäudes angrenzt. Hier waren Anliefer- und Technikflächen der ehemaligen ‚Tortenschachtel‘ angeordnet. Die Anlieferung erfolgte über den Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz.

Die Verbindung zum Untergeschoss unter dem Sparkassengebäude wird verfüllt und abgemauert. Der Tiefbunker zum Ankerhof wird mit Sägeschnitten getrennt und Die Sohle des Bunkers sowie die östlich bestehende Außenwand verbleiben im Erdreich.

Der Berliner Platz stellt das Entree zur Innenstadt des Südens dar. Durch die Nähe zum Rhein, die hohe Frequentierung, seiner Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr, diverse Veranstaltungen, wie Märkte und sehr gute verkehrliche Anbindung, ist der Platz ein zentraler Ort mit hohem Potential im Stadtgefüge.

Aufgrund der Gebäudegeometrie der „Tortenschachtel“ bestand eine Platzsituation ohne formende Platzkanten und ungeklärten Verhältnissen im urbanen Kontext. Mit der neuen Bebauung werden klare Platzkanten geschaffen, sowie vorhandene Linien und Straßenverläufe aufgenommen. Die Platzwirkung ist durch den Entfall der Überbauung der Straßenbahnhaltestelle heller und freundlicher. Der Teil des Platzes, der als Veranstaltungsfläche genutzt wird, ist von den Neuplanungen nicht beeinträchtigt. Mit einem 19-geschossigen Hochpunkt wird ein neues Wahrzeichen für Ludwigshafen geschaffen und stellt in Form starker Zeichenhaftigkeit eine Landmarke mit Fernwirkung und Blick über den Rhein dar.

Umgebung

Die angrenzende Bebauung ist weitestgehend 5-geschossig entlang der Bismarckstraße und der westlichen Bebauung des Platzes. Im Süden bildet der Rundbau des Faktorhauses im Norden der Ankerhof mit der Ankerhofpassage den Abschluss des Platzes. Die große Platzfläche ist durch die ÖPNV Haltestelle und eine hohe Frequentierung geprägt. Im Südwesten bindet der Platanenhain stadträumlich an den über die Bismarckstraße erweiterten Berliner Platz an. Der westliche Abschluss dieser Raumfolge wird durch das Mosch-Hochhaus (67m Höhe) gebildet. Weitere Hochpunkte im weiter gefassten Stadtraum, die das Stadtbild prägen sind das Rathaus-Center (72m), die Türme von St. Ludwig sowie das Wohnhochhaus Zollhofstraße (70m) und südlich der Hochstraße das Hochhaus am Ernst-Bloch-Platz. (70m).

Der Entwurf unterscheidet sich wesentlich von dem Vorgängerbau, indem er Platzwände neu definiert und durch seine Höhe von 67 m innerhalb der Innenstadt eine

Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufssowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

neue Landmarke bildet. Mit seiner architektonischen Prägnanz wird das neue „Hochhaus am Berliner Platz“ einen wichtigen städtebaulichen Akzent setzen.

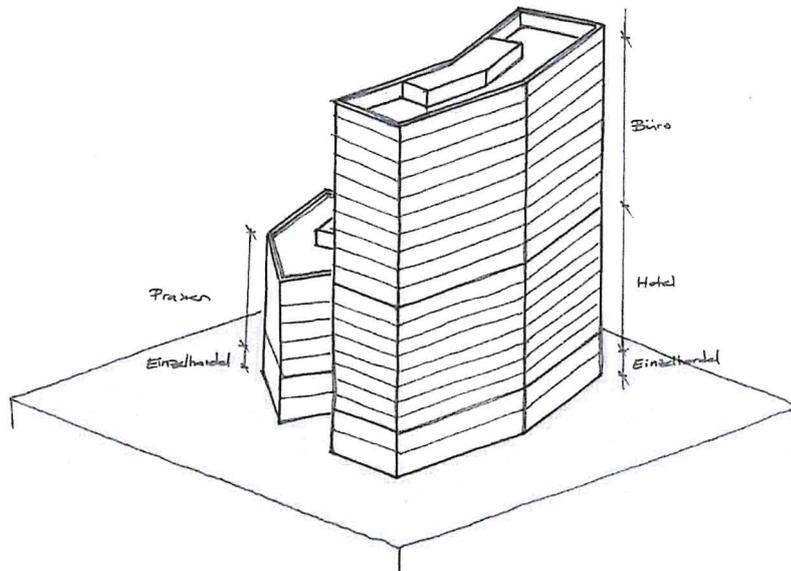
Rechtsgrundlage

Bebauungsplan Nr. 648

Das zu bebauende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan 648.

Nutzungsbeschreibung

Formal gliedert sich das Metropol in zwei Gebäudeteile, einem Hochhaus (67m OK Attika) mit Ausrichtung zum Berliner Platz und einem niedrigeren Gebäude (29m OK Attika) zur Bismarckstraße. In Mitte beider Bauteile ergibt sich eine öffentliche Zone, die einerseits der Zugänglichkeit dient, andererseits zusätzlichen urbanen Raum zur Verfügung stellt. Die Bauteile erheben sich in gleichförmiger Extrusion und erhalten eine vertikale Unterteilung. Das Gebäude gliedert sich analog zur Fasadenteilung in unterschiedliche Nutzungen. Die Erdgeschosse beider Bauteile werden durch Einzelhandel und Gastronomie bestimmt. Das Hochhaus unterteilt sich darüber in Hotel- bzw. Büronutzung. Das niedrigere Gebäude beinhaltet auf fünf Etagen Ärztepraxen unterschiedlicher Disziplinen.



Die geplanten Nutzungen werden den Platz funktional aufwerten, ohne in Konkurrenz zu den etablierten innerstädtischen Nutzungen im Norden der Innenstadt (insbesondere Rathauscenter und Rheingalerie) zu treten. Die Planung betrifft nicht nur das neue Hochhaus, sondern reicht bis zur Stadtparkasse und dem bestehenden Platanenhain, in dessen Bereich Einrichtungen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden.

Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

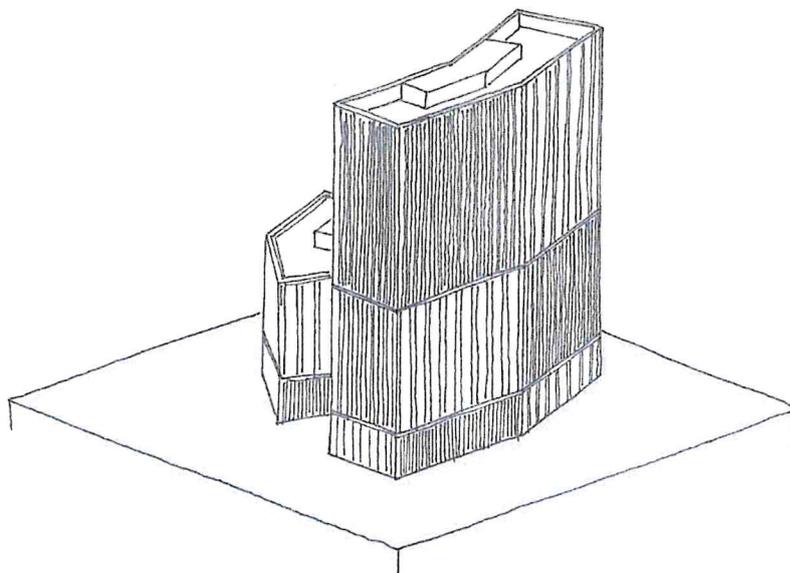
Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufssowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

Kubatur

Das Hochhaus erhält eine dreiteilige Struktur mit einer überzogenen Paravent-Fassade im Bereich der Dachflächen zur Unterbringung technischer Anlagen. Das niedrigere Gebäude ist zweiteilig segmentiert. Ebenfalls eine zweigeschossige Sockelzone und einem darüber aufgehenden Gebäudeteil von insgesamt fünf Etagen. Durch die Geometrie des Grundstücks bedingt, fügt sich das Gebäude in kristalliner Form in seine Umgebung ein. Die unterschiedlichen Fassadenseiten - horizontal durch die Knicke, vertikal durch die Segmentierung - bilden jeweils eigene Gesichter und werden in der Fassadengestaltung leicht variiert.

Fassade

Die Fassade besteht aus einer Elementfassadenkonstruktion aus dunklen Fassadenprofilen mit vorgehängten Lisenen aus perforierten weißen Leichtmetall-Paneelen. Die Lisenen haben je nach Fassadenseite eine variierende Breite, wobei niemals zwei benachbarte Fassadenseiten durch Lisenen gleicher Breite definiert werden. Dadurch ergibt sich ein abwechslungsreiches Fassadenbild. Der Fassade unterliegt ein gemeinsames Raster, das die Nutzungen abbildet. Aufgrund der hohen Schallschutzanforderungen an die Fassade, erfolgt die Belüftung der einzelnen Nutzungsbereiche vorwiegend mechanisch. Für den Nutzerkomfort ist im Bereich der Lisenen eine sogenannte Lüftungsklappe vorgesehen.



Vordach

Zwischen den beiden Baukörpern (BT1 und BT2) wird ein Vordach integriert. Das Vordach bietet einen witterungsgeschützten Zugang zu den einzelnen Baukörpern und betont gleichzeitig die Eingänge gegenüber der regelmäßigen Fassade. Das Vordach besteht aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit trapezförmigen Feldern. Die Felder selbst sind mit ETFE-Kissen gefüllt - einer mit Luft gefüllten, mehrlagigen Membran aus Kunststoff.

Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufssowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

Das Vordach spannt auf regelmäßigen Trägern zwischen den beiden Bauteilen und lagert auf hinter den Lisenen der Hauptfassade versteckten Stützen. Damit die die statische Auflagersituation nicht sichtbar und verleiht dem Vordach einen schwebenden Charakter.

Das Vordach selbst, sowie die regelmäßigen Tragelemente sitzen auf Abstand zur Fassade von Bauteil 1, um der Fassadenbefahranlage das Absetzen des Fahrkorbes aus jeder Stellung heraus zu ermöglichen. Zum Bauteil 2 ist dieser Abstand deutlich kleiner, da hier keine Fassadenbefahranlage notwendig ist.

Grundriss Layout

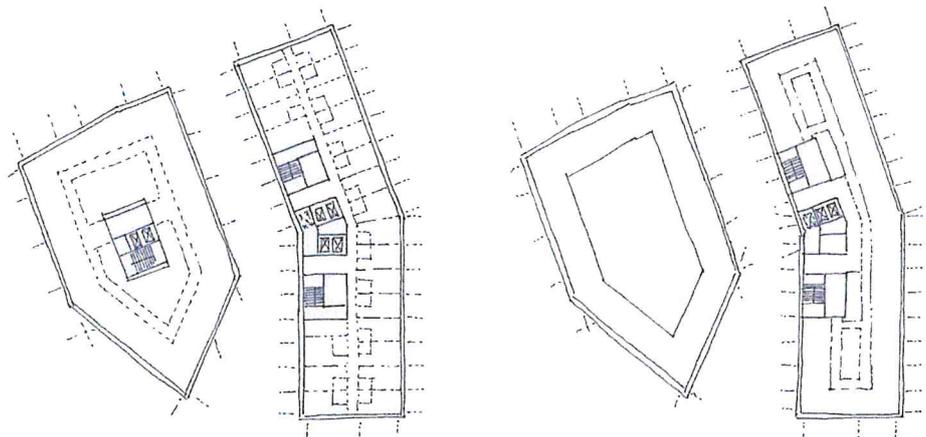
Auf Grundlage eines gemeinsamen Rastertyps lassen sich die Etagen flexibel bespielen, egal ob Büro oder Hotel. Das Hochhaus wird durch drei Kerne bestimmt. Ein zentraler Kern bestehend aus Aufzügen und zwei seitlichen, außenliegenden Treppenhäusern, die die baulichen Rettungswege des Gebäudes abbilden, sowie Platz für die technische Leitungsführung beinhalten. Das niedrigere Gebäude besitzt ein einzelnes Treppenhaus, ein sogenanntes drückbelüftetes Sicherheitstreppehaus. Aufgrund der größeren Gebäudetiefe bietet sich das Sicherheitstreppehaus optimal an und lässt an den Fassaden viel Platz zur freien Bespielbarkeit.

Um die Kerne herum lassen sich die Grundrisse nach gewissen Regeln frei bespielen. Bürotrennwände/Hoteltrennwände können immer auf den Achsen und mittig dazwischen positioniert werden. Das Spiel der Fassade berücksichtigt die Wandstellungen.

Die Büroregaletagen sind auf insgesamt 50 Arbeitsplätze je Geschoss ausgelegt.

Die Sanitäreanlagen sind entsprechend bemessen. Auf jeder Büroetage befindet sich eine barrierefreie WC. Das Gebäude ist barrierefrei erschließbar.

Das letzte Aufenthaltsgeschoss des Hochhauses befindet sich unterhalb der 60m Marke. Oberhalb dieser Grenze greifen gesonderte baurechtliche Grundlagen zur Erstellung von Gebäuden. Je nach Nutzung variieren die Geschosshöhen (siehe Planung). Die Büroetagen können in 1-2 getrennte Mietbereiche unterteilt werden.



Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufssowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

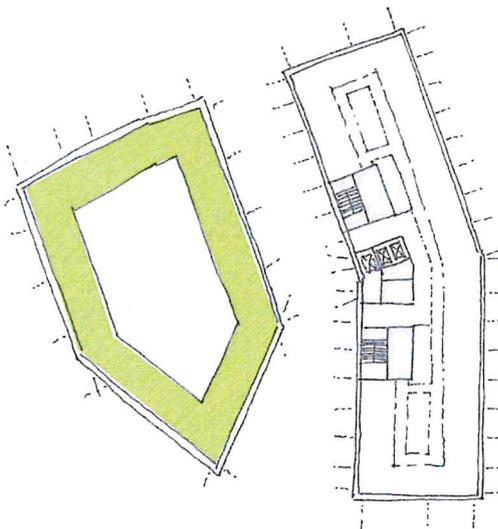
Konstruktive Struktur

Die konstruktive Struktur des Gebäudes wird aus Stahlbeton errichtet. Die großen, zentral positionierten Kerne steifen das Gebäude aus. Darüber hinaus werden die Geschossdecken über Stahlbetonstützen getragen. Durch den städtischen Kontext wird die Baugrube des eingeschossigen Untergeschosses über einen Verbau gelöst. Die innerstädtische Lage des Projekts, der Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs, sowie erhöhte Fußgängerbewegungen benötigen Raum und lassen eine „normale“ Baugrube nicht zu.

Dach / Dachaufsichten

Bedingt durch das Hochhaus und auch weiterer höherer Gebäude in der direkten Nachbarschaft, erhält das niedrigere Praxisgebäude ein extensives Gründach im Sinne einer 5. Fassade. Die technischen Anlagen werden durch eine Einhausung sowohl seitlich als auch über Dach gefasst.

Das Hochhaus erhält eine überzogene Paravent-Fassade. Die Regelfassade wird ein weiteres Geschoss über Dach geführt. Dadurch können die technischen Anlagen verdeckt werden. So erstrahlt die Fassade auch über die Grenzen Ludwigshafens hinaus und schafft eine ästhetische Landmarke.



7/7

Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufssowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

Düsseldorf, 29.11.2019

29. NOV. 2019



Entwurfsverfasser