

Formlose Bau- und Maßnahmenbeschreibung

### Baufeld 3, Pfalzwerke, Ludwigshafen

Projekt	Neubau einer Wohnanlage 4 Mehrfamilienhäusern mit 36 Wohnungen sowie mit einem Untergeschoss und gemeinsamer Tiefgarage
Grundstück	Baufeld 3, Pfalzwerke, Ludwigshafen, zwischen Lachnerstraße, Lisztstraße und Bayernstraße
Bauherr	Pro Concept Friedrichsplatz 1 68165 Mannheim

#### 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 3 (Flurstück 3217/12). Dieses ist im Norden durch die Lachnerstraße, im Osten durch die Bayernstraße und im Süd-Oste durch die Lisztstraße begrenzt.

#### Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück sollen vier Stadtvillen mit Wohnungen und einer gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage entstehen.

Die vier Stadtvillen beinhalten 36 Wohnungen mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Davon sind 4 Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Die Wohnungen in den Dachgeschossen sind als zweigeschossige Maisonette-Wohnungen geplant.

Die Tiefgarage verfügt 54 Stellplätze, davon sind 4 Stellplätze behindertengerecht ausgebildet. Nach Angaben des Stadtplanungsamts muss für jede Wohnung über 80 m<sup>2</sup> mindestens 1,5 Parkplatz vorgesehen werden. 14 PKW-Stellplätze werden durch Parklift realisiert.

Die Ein- und Ausfahrt der Garage liegt an der Lachnerstraße.

Der Innenhof der Anlage wird als Grünanlage vorgesehen.

#### Volumetrie

In Anlehnung an die städtebauliche Umgebung ist offene Bauweise mit Stadtvillen in unterschiedlicher Höhenentwicklung und jeweils 2 Dachgeschossen vorgesehen, die sich im Maßstab an die vorhandene Bebauung anlehnen.

Haus A in der Lachnerstraße sowie Haus D in der Lisztstraße sind oberirdisch als dreigeschossige Gebäude mit 2 Dachgeschossen ausgebildet und beinhalten dabei vier Vollgeschosse. Die Häuser B und C in der Bayernstraße und Lisztstraße sind oberirdisch als viergeschossige Gebäude mit 2 Dachgeschossen ausgebildet und beinhalten fünf Vollgeschosse.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist die Tiefgaragenrampe angeordnet, die im Norden in die Lachnerstraße mündet.

Die Dachgeschosse sind als Walmdach mit 61° Dachneigung geplant. Im oberen Bereich des Dachgeschosses ist in Abhängigkeit zur Dachgeometrie ein begrüntes Flachdach geplant.

Die Wohnbereiche öffnen sich mit in die Kubatur integrierten Loggien und Dachgauben zum Innenhof.

### Außenanlagen

Der Innenhof wird als Grünanlage mit einer privaten Spielfläche entsprechend der Landesbauordnung gestaltet sowie mit einer befestigten Fläche für die Feuerwehzufahrt und Feuerwehraufstellflächen versehen. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten private Gartenflächen.

An der Grundstücksgrenze entlang der Straße werden kleine Mauern als Einfriedung und Abgrenzung ausgeführt. Der Vorgarten wird als begrünte Zone vorgesehen.

Die Briefkastenanlagen werden vor den Hauseingängen gestellt.

Zwischen den Gebäuden in den offenen Bereichen werden Fahrradständer geplant.

Die Erschließungswege zu den Hauseingängen werden mit einem Pflasterbelag und entsprechender Wegebeleuchtung hergestellt. Spielzonen mit Spielgeräten sowie zusammenhängende Spiel- und Sandspielflächen mit Raum zum Verweilen sorgen für eine angenehme Atmosphäre und hohe Aufenthaltsqualität.

Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen im Bereich der Wege sind entsprechend der Anforderungen der Feuerwehr mit Pflasterbelag oder als befestigte Fläche im Bereich von Grünflächen als Rasenschotterflächen ausgebildet.

### Konstruktion

Für die Erstellung der Untergeschosse ist entlang der Tiefgarageneinfahrt bzw. entlang der Liszt- und Bayernstraße ein Verbau notwendig. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes muss ein Abstand von 5m zwischen Baugrubenkante und Baumkante eingehalten werden.

Das Untergeschoss sowie die Umfassungswände des Treppenraumes und Aufzugsschachts werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Bodenplatten und die Außenwände des Untergeschosses werden als Weiße Wanne ausgebildet. In der Tiefgarage wird eine Bodenbeschichtung vorgesehen.

Die oberirdischen tragenden Wände bestehen ebenfalls aus Stahlbeton. Die nichttragenden Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwände vorgesehen.

Die im Treppenhaus freistehenden Aufzugsschächte werden aus Stahlbeton oder mit Stahlbeton-Fertigteilen hergestellt. Zur Optimierung des Schallschutzes wird der Aufzugsschacht oberhalb der Fundamente bzw. Bodenplatte von der übrigen Gebäudekonstruktion entkoppelt.

Die Geschossdecken werden als Stahlbeton-Massivdecken nach Angabe der Statik hergestellt. Geschosstreppen werden überwiegend aus Stahlbeton-Halbfertigteilen mit Aufbeton bzw. als Ortbetonmassivdecken hergestellt. Im Bereich der Auflager der Treppenläufe auf die Podeste erfolgt eine schalltechnische Entkopplung.

Die Deckenplatten der Loggien werden als Stahlbeton-Massivplatten mit thermischer Trennung oder thermischer Umhüllung hergestellt.

Die Balkons und Loggien erhalten eine bituminöse Abdichtung sowie einen Belag aus Betonsteinplatten mit feingestrahler, natursteinveredelter Oberfläche.

Die Konstruktionen des Daches wird aus Stahlbeton ausgeführt.

Die Flachdachflächen werden als wärmedämmte Dachkonstruktionen als harte Bedachungen hergestellt und erhalten eine extensive Dachbegrünung, in den Randbereichen mit Kiesrandstreifen. Die Entwässerung erfolgt über Dachabläufe und innenliegende bzw. verdeckt liegende Fallrohre.

Dachrandabdeckungen werden aus farbbeschichteten Aluminiumblechen hergestellt.

Die Dachgeschosswohnungen erhalten zur natürlichen Belüftung und Belichtung von innenliegenden Fluren bzw. teilweise innenliegender Bäder motorisch offenbare Glasoberlichter.

### **Fassade**

Die Fassaden werden mit Spaltklinker-Riemchen auf einem Wärmedämmverbundsystem vorgesehen. Die Klinkerflächen werden mit verschiedenen Verlegungsart ausgeführt. Die Gebäudesockelbereiche werden mit Glasfaserezementplatten bekleidet. Die vorspringenden Eingangselemente werden mit Metallkassetten ausgeführt.

Die Steildächer sind mit Ziegeln bzw. Schindeln gedeckt. Das obere Flachdach wird extensiv begrünt. Dachgauben und Verwahrungen werden mit Metalleindeckung bekleidet. Die Loggien erhalten Glasgeländer als Absturzsicherungen.

Die Häuser verfügen überwiegend über bodentiefe Verglasungen. Die Fensterelemente der Wohnungen werden aus farbig gestalteten Kunststoffprofilen hergestellt. Die Verglasung erfolgt als 3-Scheiben-Isolierglas. Die Fenster erhalten Glas-Absturzsicherungen und Rollläden.

### **Wohnungen**

Die Wohnungseingangstüren werden mit entsprechender Ausstattung von Schallschutz und Einbruchschutz hergestellt.

Küchen, Bäder sowie Duscbäder, Abstellräume und Toiletten erhalten einen Bodenbelag aus Fliesen sowie Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe. Wohn- und Schlafräume erhalten einen Parkettbelag. Sämtliche Wandflächen, sofern kein Fliesenbelag vorgesehen ist, erhalten einen Gipsputz oder flächige Verspachtelung und werden mit Raufasertapete versehen. Deckenflächen werden flächig verspachtelt und erhalten eine Raufasertapete mit Anstrich.

### **Treppenhaus und Allgemeinflächen**

Bodenflächen in Treppenhäusern sowie Treppenstufen und Allgemeinflächen wie z.B. Schleusen erhalten einen Naturstein-Belag mit Sockelleisten.

Die Treppenläufe erhalten einen beidseitigen Handlauf entsprechend der Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Türen im Untergeschoss werden entsprechend der Brandschutzanforderung als Stahltüren, teilweise mit Glasausschnitten, hergestellt.

Die Treppenhäuser erhalten eine großzügige Verglasung sowie an oberster Stelle die erforderliche RWA-Anlage zur Entrauchung.

Die einzelnen Häuser erhalten jeweils eine Aufzugsanlage als Personenaufzug, geeignet für Rollstühle. Kabineninnenmaße 1,10x2,10m bzw. 1,10x1,40m. Die Ausstattung der Kabine erfolgt mit Wandspiegel und Handlauf.

### **Energiekonzept**

Die geplanten Wohngebäude sind als energieeffiziente Gebäude gemäß den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung EnEV 2016 sowie entsprechend dem KfW Energiehaus Standard 55 konzipiert.

Die Heizenergie wird durch Anschluss an das umweltfreundliche Fernwärmenetz des örtlichen Energieversorgers zur Verfügung gestellt. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

### **Brandschutzkonzept**

Die Entfluchtung der Wohneinheiten erfolgt im Sinne des 1. Rettungsweges aus allen Geschossen jeweils über das Treppenhaus. Der 2. RW wird durch Anleiterung von Rettungsgeräten der Feuerwehr sichergestellt. Hierzu wird für die Häuser B, C und D eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge auf das Grundstück in den Innenhof mit Ausbildung von Feuerwehraufstellflächen erforderlich. Haus A kann von der Lachnerstraße aus angeleitet werden.

Die Tiefgarage ist nach GarVO eine Großgarage. Die Sicherstellung der Rettungswege erfolgt durch Anbindung der Tiefgarage jeweils über Sicherheitsschleusen an die vier notwendigen Treppenräume. Die Rampe stellt dabei keinen Rettungsweg dar.

Mannheim, den 15.07.2020

blocher partners