
Antrag auf Abweichung zum Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße"

Die **Stadt Ludwigshafen**,
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Jutta Steinrück,
Rathausplatz 20, 67012 Ludwigshafen

Die **Pro Concept Projektbau Arnulfstraße GmbH (Baufeld I)**
Friedrichsplatz 1
68165 Mannheim

Die **Pro Concept Projektbau Kurfürstenstraße GmbH (Baufeld II)**
Friedrichsplatz 1
68165 Mannheim

Präambel

Im Zuge der Planung werden sich nachfolgende Abweichungen zum Durchführungsvertrag nach §8 ergeben und beantragt.

Zeichnerisch, weiter erläuternde Darstellungen und schriftliche Stellungnahme werden in folgender Anlage beigelegt:

- Präsentationsmappe mit gegenüberstellender Darstellung der ursprünglichen Vertragsplanung und der Änderungsplanung für BF I
- Präsentationsmappe mit gegenüberstellender Darstellung der ursprünglichen Vertragsplanung und der Änderungsplanung für BF II
- Indexliste für BF I
- Indexliste für BF II

Baufeld I

-
1. Abweichung für Anhebung des Gebäude Niveaus aus dem Grundwasser heraus
-

Das bisher geplante Untergeschoss hätte eine Grundwasserabsenkung zur Folge gehabt. Bei den vorliegenden Bodenverhältnissen hätte sich ein großer Ausbreittrichter ergeben. Damit wären viele Gebäude in der umliegenden Nachbarschaft von der Wasserabsenkung betroffen gewesen. Mögliche Schäden an Nachbargebäuden werden jetzt vermieden. Die First- und Traufhöhen werden gegenüber der ursprünglichen Vertragsplanung leicht erhöht.

-
2. Abweichung für Änderung der Tiefgaragenstruktur
-

Die Unterbringung aller erforderlichen Fahrradstellplätze inkl. Stellplätze für Lastenräder ist eingeplant. Zusätzlich mögliche Stellplätze sollen für Car-Sharing bereitgehalten werden.

Um den Verzicht auf Doppelparker zu kompensieren wurde ein weiteres Tiefgaragengeschoss geplant. Durch die Anhebung des Erdgeschosses ist es möglich beide

Tiefgaragengeschosse außerhalb des Grundwassers zu realisieren. Es entstehen ebenerdig anfahrbare Stellplätze und es sind keine Gruben für die Doppelparker notwendig. Durch die neustrukturierte Tiefgarage entsteht auch eine bessere Übereinstimmung der statischen Systeme. Die neuen Müllräume sind von der Straße aus ebenerdig geplant, dies ermöglicht eine einfachere Abfuhrsituation und den Verzicht auf die Rampenkonstruktion im Innenhof.

3. Abweichung für Änderung der Erschließungsstruktur

Aus wirtschaftlichen Gründen wird die Anzahl der Treppenhäuser von 4 auf 3 notwendige reduziert. Die neue Mittelgangerschließung ermöglicht den 2. Rettungsweg über das jeweils andere Treppenhaus. Die neue Planung ermöglicht es bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, indem das Verhältnis der Geschossflächen zur Nutzfläche im Vergleich zur Vertragsplanung verbessert wird.

4. Abweichung für Änderung der Wohnungsstruktur

Bei gleichzeitiger Flächenoptimierung und Anpassung der Wohngrundrisse ergibt sich keine Wohnungsmehrung. Die Raumkonzeption der Wohnungen wurde in der Änderungsplanung nun deutlich verbessert. Die ursprüngliche Wohnfläche wird nahezu beibehalten. Im Bereich der Dachgeschosse gibt es keine Maisonettewohnungen und dennoch sind keine kleinteiligen Wohnungen geplant. Funktionierende Abstellflächen sind größtenteils im Bereich der Wohnungen statt im Untergeschoss vorgesehen.

5. Abweichung für Umgang mit der Bestandsstruktur

Es wird durch eine Fuge in der Fassade ein Abstand zum Bestandsgebäude gewahrt. Auf diese Weise entsteht eine klare Trennung und das Bestandsdach des Finanzamts muss nicht umgebaut werden.

6. Abweichung für die Fassadengestaltung

Der Abstand zum Finanzamt wird ausreichend gewahrt, diese Trennung wird besonders im Bereich der Dachterrassen sichtbar. Durch Rücksprünge in der Fassade ergibt sich eine sichtbare Adressierung.

Die neue Eingangssituation ist für die Wohnungseingänge und die Kindertagesstätte leichter ablesbar.

Die Kindertagesstätte wird im Fassadenbild hervorgehoben und bekommt einen eigenen Charakter durch akzentuierte Fensteröffnungen. Durch die notwendige Erhöhung des Gebäudeniveaus aus dem Grundwasser wird die Lage der Kindertagesstätte angehoben. Dies ermöglicht den Kindern weiterhin einen Ausblick, dabei wird jedoch sichergestellt, dass Unbefugte keinen Einblick erhalten.

Die Fassade zur Arnulfstraße wird nun viel ruhiger gegliedert und passt sich somit besser in das gesamte Fassadenbild ein.

Baufeld II

7. Abweichung für Anhebung des Gebäude Niveaus aus dem Grundwasser heraus

Das bisher geplante Untergeschoss hätte eine Grundwasserabsenkung zur Folge gehabt. Bei den vorliegenden Bodenverhältnissen hätte sich ein großer Ausbreittrichter ergeben. Damit wären viele Gebäude in der umliegenden Nachbarschaft von der Wasserabsenkung betroffen gewesen. Mögliche Schäden an Nachbargebäuden werden jetzt vermieden. Die First- und Traufhöhen werden gegenüber der ursprünglichen Vertragsplanung leicht erhöht und an die bestehenden Denkmalthöhen angepasst.

8. Abweichung für Änderung der Tiefgaragenstruktur

Die Unterbringung aller erforderlichen Fahrradstellplätze inkl. Stellplätze für Lastenräder ist eingeplant. Zusätzlich mögliche Fahrradstellplätze sind im ebenerdigen Zugang im Blockinnenbereich vorgesehen. Die Fahrradstellplätze sind innerhalb der Tiefgarage zentraler platziert, was zur einfacheren Nutzung beiträgt.

Durch Platzierung der Müllräume im Erdgeschoss statt im Untergeschoss wird eine komfortablere Abfuhrsituation angeboten.

Ein Verzicht auf Parkplätze mit Park Lift ist durch die neue verbesserte Rasterstruktur möglich.

Durch die neustrukturierte Tiefgarage entsteht auch eine bessere Übereinstimmung der statischen Systeme.

Die Rampenstruktur wird in ein gradliniges System geändert, welches ein einfacheres Einfahren in beide Geschosse ermöglicht.

9. Abweichung für Änderung der Erschließungsstruktur

Aus wirtschaftlichen Gründen wird die Anzahl der Treppenhäuser von 8 auf 6 notwendig reduziert. Die neue Laubengangerschließung im Bereich des Innenhofs ist für eine intensive Fassadenbegrünung angedacht. Die neue Planung ermöglicht es bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, indem das Verhältnis der Geschossflächen zur Nutzfläche im Vergleich zur Vertragsplanung verbessert wird.

Die Eingangsportale werden im Vergleich zur Vertragsplanung mehr zurückversetzt. Die neue Durchgangssituation, bei den Eingangsbereichen in den Innenhofbereich mit Positionierung der Briefkastenanlage und direktem Zugang zu Kinderwagenabstellfläche und Müllraum bietet der Bewohnerschaft ein klares, durchdachtes Quartierskonzept. Das Hauptportal, zum Koschatplatz ausgerichtet, erhält zusätzlich eine Packstation.

10. Abweichung für Änderung der Wohnungsstruktur

Bei gleichzeitiger Flächenoptimierung und Anpassung der Wohngrundrisse ergibt sich keine Wohnungsmehrung. Die Raumkonzeption der Wohnungen wurde in der Änderungsplanung nun deutlich verbessert. Die ursprüngliche Wohnfläche wird nahezu beibehalten. Im Bereich der Dachgeschosse gibt es keine Maisonettewohnungen und dennoch sind keine kleinteiligen Wohnungen geplant. Funktionierende Abstellflächen sind im Bereich der Wohnungen statt im Untergeschoss vorgesehen. Jede Wohnung erhält einen eigenen Freibereich (Balkon/Loggia). Allgemein werden die Außenbereiche großzügiger geplant.

11. Abweichung für Umgang mit dem Denkmal

Es wird ein Abstand zum Denkmal gewahrt, indem der Hof nicht auf einem Niveau verschlossen wird. Unterschiedliche liegende Bereiche des Innenhofs werden durch Rampen und Treppen miteinander verbunden und bespielt.

12. Abweichung für die Fassadengestaltung

Der Abstand zum Denkmal wird ausreichend gewahrt, dadurch bleibt das Denkmal mit seinem Alleinstellungsmerkmal erhalten. Der Neubau auf der Stirnseite zum Koschatplatz erzeugt eine Symmetrie zur historischen Fassade. Durch Rücksprünge in der Fassade ergibt sich eine sichtbare Adressierung. Im Fassadenbild wird der Hauscharakter der einzelnen Eingänge mit den dazugehörigen Wohnungen sichtbar.

13. Abweichung für die Gestaltung der Innenhöfe

Der Innenhof schafft ein gutes Zusammenspiel zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese Bereiche sollen intensiver begrünt werden und miteinander in Verbindung stehen. Die neue Bepflanzung soll Mittelpunkte schaffen und ein Gegenüber zur angedachten Fassadenbegrünung darstellen.

Ludwigshafen am Rhein
Datum, Unterschrift für die Stadt

Ludwigshafen am Rhein
Datum, Unterschrift für die Vorhabenträgerin

Aufgestellt:
Karlsruhe, den 27.04.2023
GJL+ Freie Architekten, Hans Jakel