

BAUBESCHREIBUNG

- Projekt:** WAW II – Wohnen am Wasser II
Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohneinheiten
- Bauherr:** EPPLE ZWEI GmbH
Vangerowstraße 2
69115 Heidelberg
- Architekt:** GIESLER ARCHITEKTEN
Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH
Steintorwall 7a
38100 Braunschweig
- Lage:** Das Baugebiet liegt in Ludwigshafen im Bereich des Luitpoldhafens, zwischen der Rheinallee und der Max-Pechstein-Straße. Das Gebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans „620 Luitpoldhafen West“.
- Grundstücksbelastung:** Eine Altbebauung auf dem Grundstück besteht nicht mehr. Aus früheren Nutzungen resultierende eventuelle umwelttechnische Bodenbelastungen werden entsprechend dem Konzept zur Bodensanierung / Baufeldfreimachung der Ingenieurgesellschaft IGB vom 08.05.2015 beseitigt.
- Baugrund:** Der Baugrund wurde durch den Baugrundgutachter für das Baufeld 6 im Hinblick auf Eignung und Tragfähigkeit untersucht. Die Ergebnisse sind im Baugrundgutachten der IGB Rhein-Necker Ing.-Ges. mbH vom 30.06.2014 niedergelegt.
- Bebauung:** Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern P3, P4, P5, in Massivbauweise auf einer gemeinsamen, aus dem 1.BA vorhandenen, Tiefgarage. Entsprechend der LBauO Rheinland-Pfalz ist die Wohnbebauung der Gebäudeklasse IV zuzuordnen. Die Gebäude bestehen aus fünf Vollgeschossen mit Flachdach, wobei das oberste Geschoss nicht mehr als 75% der Fläche des darunter liegenden Geschosses besitzt. Der Bebauungsplan weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 aus. Diese Festlegungen werden durch die geplante Bebauung eingehalten.
- An die Tiefgarage, die nicht Bestandteil dieses Bauantrages ist, sind drei weitere Wohngebäude gleicher Geschossigkeit angeschlossen. Die notwendigen Einstellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.
- Die Bebauung lässt sich in ein Stadthaus und zwei Stadtvillen gliedern. Das Stadthaus steht an der Max-Pechstein-Straße und verfügt über 14 Wohneinheiten. Die Regelgeschosse sind als Dreispänner ausgebildet. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Wohnungen.
- Die beiden Stadtvillen stehen versetzt auf dem Grundstück zur Rheinpromenade orientiert und weisen jeweils 5 Wohneinheiten auf. In der Stadtvilla P3 wird auf jedem Geschoss eine Wohnung erschlossen. Die Stadtvilla P4 verfügt über vier Maisonette-Wohnungen, die sich jeweils über zwei Geschosse, vom EG zum 1.OG bzw. vom 3.OG zum 4.OG, erstrecken und über ihr unteres Geschoss erschlossen werden. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse, Balkon oder Dachterrasse.

Gestaltung und Bauteile:

Die Aufteilung der Fassade folgt einem Ordnungssystem, das die Fläche in Stützen, Balken und Felder unterteilt. Innerhalb der Felder findet eine weitere Gliederung statt, sodass großzügige Fensterflächen entstehen aber auch geschlossene Flächen möglich sind. Innerhalb des Systems werden Vor- und Rücksprünge entwickelt, die Balkone und Terrassen aufnehmen.

Die tragende Konstruktion besteht aus Stahlbeton. Die Fassade wird als Wärme-Dämm-Verbundsystem in einem hellen Grau ausgeführt. Die Unterteilungen in Balken- und Stützelemente soll dabei durch differenzierte Oberflächen zum Ausdruck kommen (z.B. können Stützen und Balken glatt verputzt werden, geschlossene Segmente innerhalb der Felder mit Besenstrich oder ähnlicher Optik ausgeführt werden).

Die Fenster sind als Kunststoff-Fenster mit Stahlkern, außen foliert oder alternativ mit außenliegender Alu-Deckschale mit anthrazitfarbenen Rahmen vorgesehen. Die Fenster erhalten eine Isolierverglasung, die bei bauphysikalischer Erfordernis als 3-fach-Verglasung ausgeführt wird.

Ein außenliegender Sonnenschutz wird als Screen oder Raffstoreelement ausgeführt. Brüstungs-, Balkon- und Terrassengeländer sind als transparente Elemente in Stahl oder Glas vorgesehen, teilweise mit einem darunterliegenden massiven Brüstungsanteil.

Innenwände sind nach technischer oder statischer Erfordernis als Stahlbeton- oder Trockenbaukonstruktion geplant. Die Treppenhäuser sind natürlich belüftet und belichtet. Die Aufzüge werden mit einer Kabinengröße von 2,10m x 1,10m geplant und sind krankentragengerecht. Geländer werden in Flachstahl ausgebildet und anthrazitfarbig lackiert.

Alle Gebäude werden mit Umkehrdach und extensiver Begrünung geplant.

Erschließung:

Die barrierefreie Anbindung der Gebäude an die öffentliche Erschließung erfolgt über die Max-Pechstein-Straße. Niveauunterschiede im Außengelände zwischen Bürgersteig und Hauseingang werden über rollstuhlgerechte Rampen vermittelt. Die Gebäude verfügen jeweils über einen eigenen Aufzug, der sie mit der gemeinsamen Tiefgarage verbindet. Gemäß §51 LBauO-Rheinland-Pfalz verfügt jedes Gebäude über eine barrierefreie und uneingeschränkt rollstuhlgerechte Wohnung. Im Stadthaus befindet sich zusätzlich eine weitere barrierefreie Wohnung.

Außenanlagen:

Den Außenanlagen für das Baugebiet 6 liegt ein gemeinsames Konzept zugrunde, welches ein parkartiges Ensemble von Freibereichen der einzelnen Eigentümer sowie gemeinsam genutzter Freibereiche der Eigentümergemeinschaft definiert. Die Gliederung der den jeweiligen Gebäuden zugeordneten Freibereiche erfolgt im Wesentlichen durch scheibenartig angeordnete Hecken. Die Flächen oberhalb der Tiefgarage sind großflächig begrünt und durchsetzt mit einzelnen platzartigen Bereichen, die teilweise als wassergebundene Decke oder Pflasterung ausgeführt werden. Die gemeinsame Kinderspielfläche der Gebäude entspricht in Größe und Gestaltung den Vorgaben der Spielplatzsatzung der Stadt Ludwigshafen.

Eine Feuerwehrezufahrt zu allen drei Gebäuden wird östlich des Stadthauses geschaffen und mit Rasenlinern in der Grünfläche ausgebildet.