

ANLAGE 6

BAU- UND
PROJEKTDESCHEIBUNG**1 Allgemeine Angaben****1.1 Kurzbeschreibung**

1.1.1 Bauherr	Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH Waldkircher Str. 28 79106 Freiburg
1.1.2 Grundstück	Berliner Platz. 67059 Ludwigshafen am Rhein Flurstück 632/40 (Gemarkung Ludwigshafen)
1.1.3 Grundstücksgröße und -bebauung	Gesamtgrundstücksfläche 2.575,00 m².
1.1.4 Bestehende Nutzung	Derzeit wird das Grundstück nicht genutzt (Baugrube aus vorhergehender Planung. Für das Grundstück wurde die genehmigte Bebauungsplanung für ein Büro- und Hotelhochhaus mit Verkaufsflächen und gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss vom Vorbesitzer aufgegeben.
1.1.5 Geplante Nutzung	Projektiert ist ein Bürogebäude mit ca 9.550 m² BGF Büroflächen in den Obergeschossen, und ca 3.140 m² BGF Einzelhandelsflächen und Gastronomieflächen im Erdgeschoss (1.940 m²) und Untergeschoss (1.200 m²). Ziel der Planungen ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bürogebäudes zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nachhaltig zu nutzen und den derzeit bestehenden städtebaulichen Missstand am Berliner Platz zu beseitigen.
1.1.6 Gebäudeklasse und Kategorie	Gebäudeklasse 5 nach §2 (2) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
1.1.7 Gebäudekoordinaten und Geschossigkeit	OK FFB EG +95,00 m ü NHN OK max. +126,5 m ü NHN (inkl. Technikaufbau), 5 - 7 Vollgeschosse
1.1.8 gepl. BGF / GRZ / GFZ	BGF geplant: 12.850 m² oberirdisch GRZ 1,0 GFZ 5,0

ANLAGE 6BAU- UND
PROJEKTDESCHEIBUNG**1.2 Städtebauliche Situation****1.2.1 Entwurfskonzept**

Der städtebauliche Entwurf für den Berliner Platz in Ludwigshafen integriert drei ineinander verschränkte Baukörper unterschiedlicher Höhe. Der höchste Baukörper, am Berliner Platz positioniert, bildet eine markante Raumkante zum Platz. Diese Staffelung passt sich harmonisch den Höhen der umliegenden Bebauung an, schafft Blickbeziehungen und eine dynamische, aber ausgewogene Silhouette.

Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen vorgesehen, die zur Belebung des Platzes beitragen. In den Obergeschossen werden Büroräume untergebracht, was eine funktionale Durchmischung und wirtschaftliche Vitalität des Areals sicherstellt.

Dieser Entwurf betont die innerstädtische Lage und optimiert die Flächennutzung durch eine dichte und kompakte Bebauung. Das Ergebnis ist ein markantes und harmonisches Gesamtbild, das den Berliner Platz zu einem attraktiven und zukunftsweisenden urbanen Raum transformiert.

1.3 Erschließung**1.3.1 Verkehrserschließung**

Das Gebäude ist über den DB-Haltepunkt „Ludwigshafen (Rhein) Mitte“ an das S-Bahnnetz und über die Bus- und Straßenbahn-Haltestelle „Berliner

ANLAGE 6

BAU- UND
PROJEKTDESCHEIBUNG

Platz“ sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Das Grundstück ist durch die Bismarckstraße erschlossen.

Oberirdisch stehen in den Freianlagen 55 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Über zwei Aufzüge im Gebäude können 50 weitere Fahrradstellplätze im Untergeschoss des Gebäudes erreicht werden. Weiter wird für den Individualverkehr im UG eine zusammenhängende Tiefgarage errichtet. Diese wird über eine Pkw-Aufzug erschlossen, der über die Bismarckstraße angefahren werden kann. Insgesamt fasst die Tiefgarage 10 Pkw Stellplätze. Davon sind 2 Stellplätze barrierefrei ausgestattet. Alle darüber hinaus Stellplatznachweis erforderlichen Pkw-Stellplätze sind durch Baulast im Parkhaus in der Straße gesichert. Der Stellplatznachweis wurde gem. Verordnung für Stellplätze RLP geführt. Die Berechnung bezieht sich auf die Nettonutzflächen der Büroarbeitsplätze sowie die vorhandenen Verkaufs- und Gastronomieflächen.

1.3.2 öffentliche Erschließung

Büronutzung:

Der Haupteingangsbereich des Bürogebäudes befindet sich am neu geschaffenen "Platz der Begegnung". Ein weiterer Nebeneingang für die Büronutzung in den Obergeschossen wird an der Bismarckstraße platziert. Zwei Sicherheitstreppehäuser mit jeweils diesen zugeordneten Vorräumen mit Aufzugsanlage erschließen alle Geschosse.

Einzelhandel/Gastronomie:

Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss, sowie die Gastronomieflächen werden über eigene Eingänge unmittelbar vom öffentlichen Raum erschlossen.

Supermarkt:

Die Supermarktfläche in der eingeschossigen Innenhofbebauung und im Untergeschoss, wird über den Einschnitt des Gebäudes am "Platz der Begegnung" erschlossen. Die Ladenfläche im Untergeschoss, soll über eine Rolltreppe erreichbar sein.

1.3.3 Anlieferung und Entsorgung

Die Anlieferung und Entsorgung erfolgt über eine Anlieferungszone entlang der Bismarckstraße. Die Lieferfahrzeuge bzw. Entsorgungsfahrzeuge können in einer gekennzeichneten Fläche parallel zur Bismarckstraße halten. Die Anlieferung ins Gebäude erfolgt über eine Öffnung an der Bismarckstraße.

Müllraum und Lagerflächen befinden sich im UG und werden über zwei dafür ausgelegten Aufzügen bedient. Für den Zeitraum der Entsorgung werden die Müllcontainer im Anlieferungsbereich im EG temporär

ANLAGE 6BAU- UND
PROJEKTDESCRIBUNG

bereitgestellt und vom Entsorger abgeholt. Die Distanz des temporären Standorts der Müllcontainer und der Stellfläche für das Müllfahrzeug beträgt weniger als 15m.

3. Geplante bauliche Anlagen**3.1 Städtebauliche Idee**

Der vorgeschlagene Entwurf vermittelt als ruhiger Stadtbaustein zwischen den Stadträumen Berliner Platz, Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz, Henry-Roos Passage und St. Ludwigs Kirche. Die gestaffelte Baufigur entwickelt einen kräftigen Kopfbau zum Berliner Platz und schafft auf diese Weise ein Vis-à-vis zu den gegenüberliegenden Bebauungen. Zugleich gelingt es durch die sich

abtreppende Baukörpergliederung eine maßstäbliche Balance zum baulichen Kontext herzustellen. Die dadurch sich abzeichnenden Terrassen sollen als grüne Biotope einen stadtklimatischen Ausgleich herstellen. Für die Mitarbeiter ergeben sich so qualitativ hochwertige Außenbereiche. Ziel des städtebaulichen Entwurfes ist es, sowohl auf der Ebene der Fußgänger wie auch im Hinblick auf die Fernwirkung ein neues, belebtes Stück Stadt zu entwickeln, deren markante Fassaden Ausgangspunkt für einen attraktiven, neu geschaffenen Aufenthaltsort innerhalb der heterogenen Umgebungsstruktur sein können.

3.2 Äußere Entwurfskonzeption**3.2.1 Äußere Gestaltung, Gebäudehülle**

Die Architektur versucht über das Material Anschluss an die bauliche Tradition Ludwigshafens zu finden. Werksteinelemente im Ton des Neckartäler Sandsteins sind mit Wandscheiben in ebenfalls rötlichem Klinkeroberflächen kombiniert. Während die horizontalen Bänder den Baukörper elegant zusammenzufassen vermögen, sind die vertikalen Wandscheiben in der Höhe gestaffelt, so dass die exponierten, oberliegenden Teile stärker vor der Sonne geschützt sind und mehr Speichermasse bieten. Auf dem Dach über 6. OG und 5.OG (= Dachterrasse 6.OG) sind Technikbereiche zurückgesetzt in Einhausungen auf den Dachflächen angeordnet. Durch die Anordnung werden keine Abstandsflächen erzeugt. Die Sichtbarkeit ist stark reduziert.

Die Fassade der Obergeschosse erhält eine WDVS-Fassade, die mit Klinkerriemchen verkleidet ist. Die Fassade des Innenhofs sowie die Verkleidung der Technikeinhausungen auf dem Dach sollen mit Bodengebundenen Rankpflanzen begrünt werden. Die Einhausungen der Technikzentralen sollen oberseitig Photovoltaikflächen aufnehmen.

ANLAGE 6BAU- UND
PROJEKTDESCHEIBUNG

Alle Dachflächen werden intensiv begrünt. Ausgenommen sind die Technikflächen, die Aufenthaltsbereiche und Wartungsgänge sowie die technisch gesicherten Bereiche der Windsogsicherung. Die Substratsärke variiert zwischen 25 cm und 70 cm (in Bereichen für Gehölzpflanzungen). Das Dach wird mit einer Regenwasserrückhaltung (Retention) nach den in der Wasserhaushaltsbilanz enthaltenen Eckpunkten ausgestattet.

3.2.2 Veränderbarkeit / Flexibilität

Die Stahlbetonskelettbauweise lässt grundsätzlich eine Veränderung der Nutzung zu.

3.2.3 Bauart

Das Gebäude wird als Stahlbetonskelett mit angeschlossenen, schubfest verbundenen Ortbetonflachdecken errichtet. Die statische Gebäudeaussteifung wird über vertikale Stahlbetonkerne gewährleistet. In den Obergeschossen sind je nach Mieterwunsch und Nutzung in der Regel leichte Trennwandsysteme vorgesehen.

4. Bauwerk – Technische Anlagen

4.1 geplante technischen Anlagen

Ein Großteil der Technikflächen befindet sich auf dem Dach. Weitere Technikflächen werden im Untergeschoss angeboten.

5. Außenanlagen

5.1 Konzeption der Außenanlagen

Die (kleinen) Außenanlagen auf eigenem Grundstück sind als Fortsetzung der Platzgestaltung konzeptioniert. Auf dem kleinen Vorplatz sind 20 notwendige Fahrradstellplätze angeordnet. Die Platzfläche soll komplett neu gepflastert werden. Hierzu soll ein Betonpflaster in ungebundener Bauweise zur Verwendung kommen. Der Platz wird mit farblich abgesetzten Bändern gegliedert. In diese Bänder können die Entwässerungseinrichtungen integriert werden. Der Pflasterbelag zieht sich auch in den südlichen ausgebildeten Innenhof des Neubaus (Platz der Begegnung).

An der nord-westlichen Gebäudekante wird ein Solitärbaum mit Bodenanschluss geplatzt. Die Baumscheibe wird bodeneben und begehbar sein.

Im süd-östlichen Bereich werden 7 neu geplante Bäume als Ersatzpflanzung in Hochbeeten gepflanzt. Die Hochbeete ermöglichen ein Schutz der Baumscheibe in diesem Bereich bzw. über der ehemaligen Bunkerfläche schaffen die Beete einen ausreichende durchbewurzelbaren Standort.

ANLAGE 6BAU- UND
PROJEKTDESCHEIBUNG

Die Hochbeete sollen ebenfalls als Sitzmöglichkeiten dienen. Zur Verwendung sollen bei den Bäumen standortgerechte klimaresiliente Laubbaumarten überwiegend als.

Die Fahrradstellplätze werden im Bereich des Innenhofs (Nähe Gebäudeeingang) sowie an den Rückseiten der Hochbeete platziert.

Die Hochbeete sind so angeordnet, dass eine Sichtbeziehung des Haupteingangs zu dem vom Süden kommenden Verkehr entsteht.

6. Übergreifende Themen**6.1 Brandschutz**

Die Maßnahmen zum Brandschutz erfolgen nach Maßgabe des Baurechts und der eingeführten technischen Regeln.

Der große Seminarsaal im 6. Obergeschoss fasst nicht mehr als max. 199 Personen. Die max. Anzahl wird im Rahmen einer Brandschutzordnung festgeschrieben.

6.2 Barrierefreies Bauen

Das Gebäude ist im Erdgeschoss und in den allgemeinen Bereichen ein öffentlich zugängliches Gebäude. Die DIN 18040-1 ist in diesen dem Besucherverkehr zugänglichen Bereichen eingehalten. Die Bürobereiche sind ebenfalls in Anlehnung an die DIN 18040-1 ausgelegt. Die Hauptflure erhalten eine lichte Breite von mindestens 1,50 m mit Begegnungszonen. Alle Bürozugangstüren besitzen eine lichte Durchgangsbreite von 1,05 m. Alle Zugangstüren in den Mietbereichen sind mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 0,90 m barrierefrei ausgelegt. Das Gebäude ist aufgrund der barrierefrei ausgestatteten Aufzuganlagen in allen Bereichen für Menschen mit Einschränkungen zugänglich. In der Garage wird ein barrierefreier Stellplatz bereitgestellt.

aufgestellt

Alexander Bonte / André Rieß

Berlin, 19.11.2024