

4-17 BAUAUFSICHT
25. Nov. 2024
Aktenzeichen

Handwritten signature in blue ink.

BF 2

22-109_ProConcept AG, Kurfürstenstr._Ludwigshafen

Pro Concept **AG**

Präsentation Gegenüberstellung Planung Stand Mai 2023 und Abweichungspläne Stand Juli 2024

1. Erdgeschoss

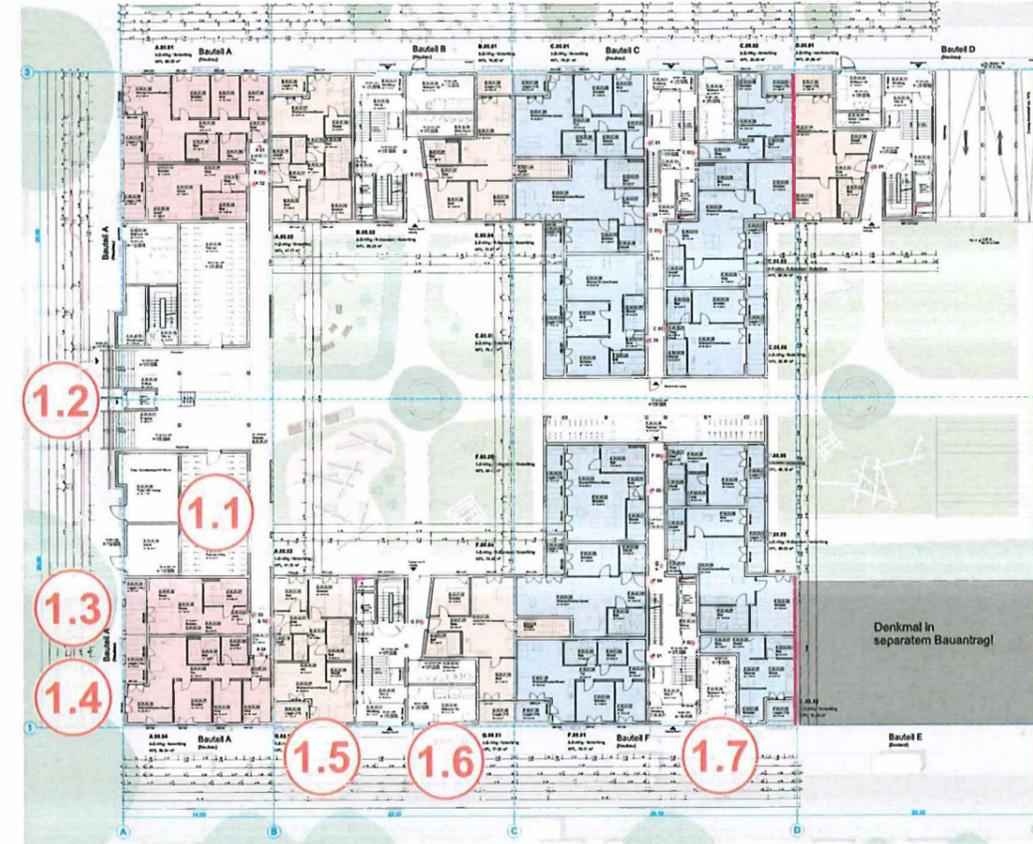
Planung Stand Mai 2023



Abweichungspläne Stand Juli 2024

4-17	BAUAUFSICHT
	25. Nov. 2024
	Aktenzeichen

GJL+



Index / Änderungen

- 1.1: Fahrradstellplätze verschoben zum Eingang
- 1.2: Eingangssituation geändert (Treppe, Form..)
- 1.3: Wohnung in R-WE geändert
- 1.4: Keine R-Wohnung mehr, anstatt 5 Zi WE jetzt 4 Zi WE
- 1.5: jetzt R-Wohnung
- 1.6: KIWA, Rolllatorstp. eingefügt
- 1.7: Eingangssituation geändert (Treppe, Form..)

Handwritten signature

22-109_Pro Concept AG, Kurfürstenstr., Ludwigshafen 2024-08-29

2. Wohngeschosse E+1 - E+3

Planung Stand Mai 2023



Abweichungspläne Stand Juli 2024

4-17 BAUAUFSICHT
25. Nov. 2024
Aktenzeichen



Index / Änderungen

- 2.1: Treppenhaus geändert
- 2.2: höhere Durchgang im Innenhof / Wohnungsflur wird unterbrochen im 1.OG
- 2.3: Wohnungen nach Förderkriterien ISB angepasst

GJL+

[Handwritten signature]

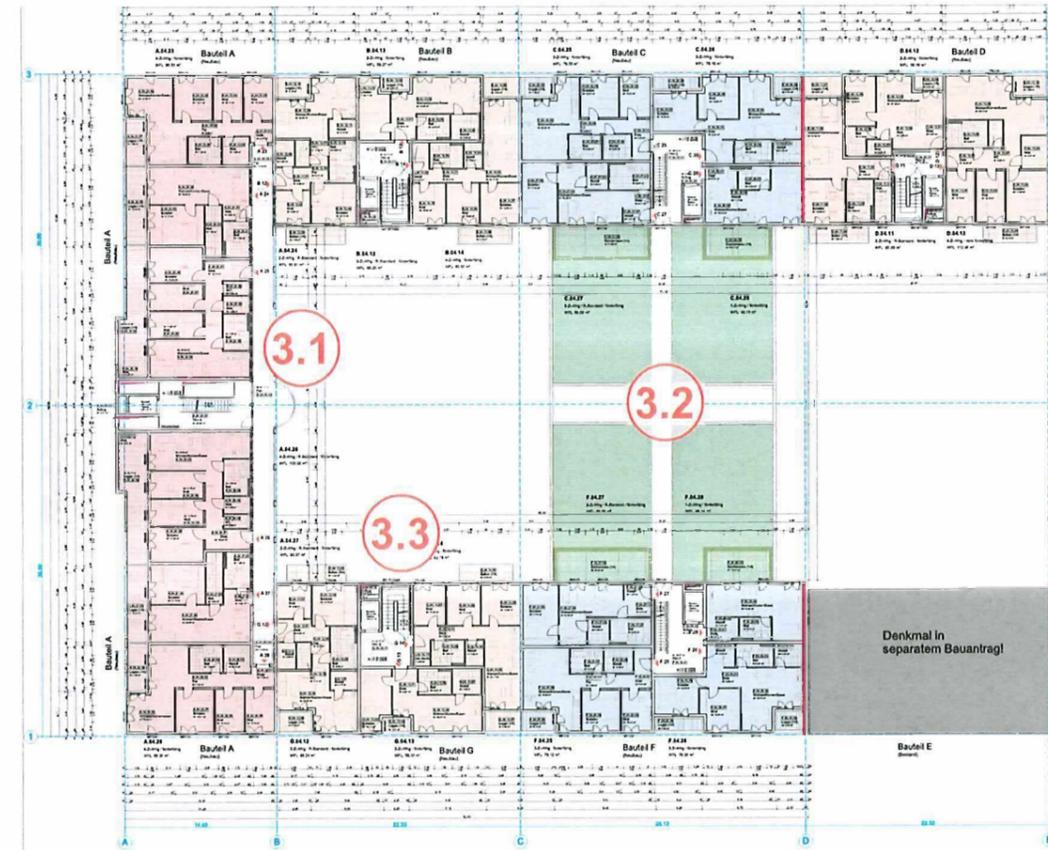
22-109_Pro Concept AG, Kurfürstenstr., Ludwigshafen 2024-08-29

3. Wohngeschosse E+4

Planung Stand Mai 2023



Abweichungspläne Stand Juli 2024



Index / Änderungen

- 3.1: Treppenhaus geändert
- 3.2: Rettungswege auf Dach ergänzt
- 3.3: Wohnungen nach Förderkriterien ISB angepasst

4-17 BAUAUFSICHT
25. Nov. 2024
Aktenzeichen

GJL+ *[Signature]*

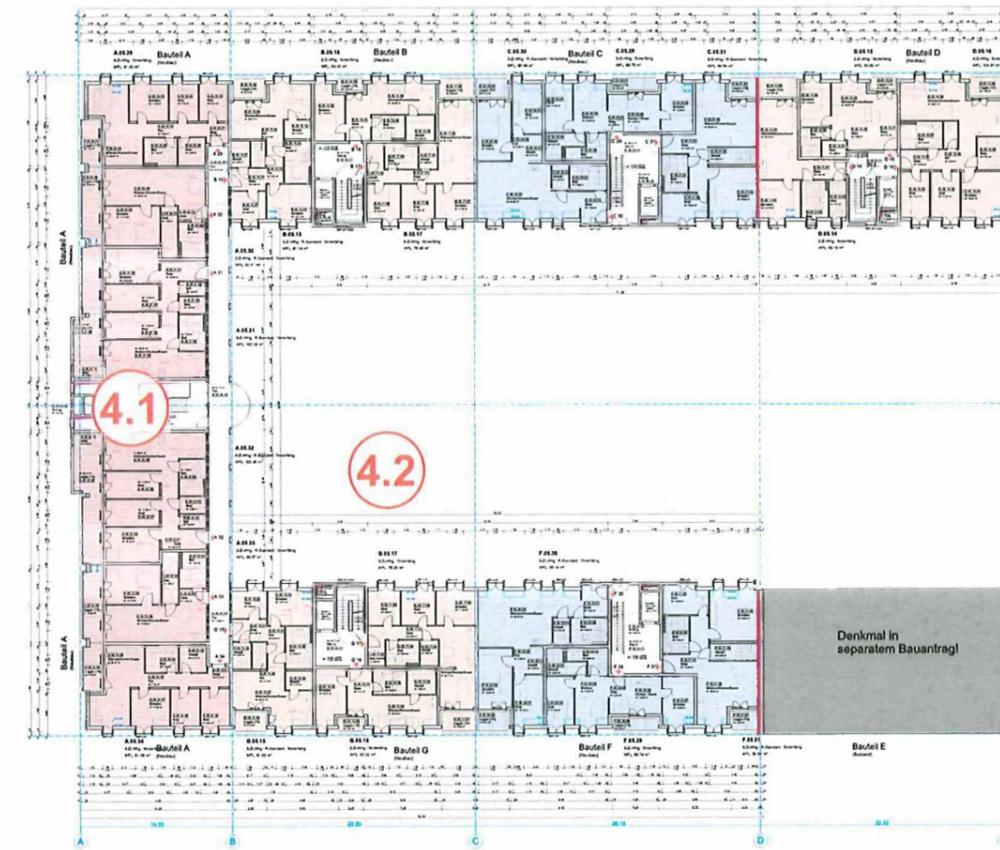
22-109_Pro Concept AG, Kurfürstenstr., Ludwigshafen 2024-08-29

4. Dachgeschoss 1

Planung Stand Mai 2023



Abweichungspläne Stand Juli 2024



Index / Änderungen

- 4.1: Treppenhaus geändert
- 4.2: Wohnungen nach Förderkriterien ISB angepasst

4-17	BAUAUFSICHT
	25. Nov. 2024
	Aktenzeichen

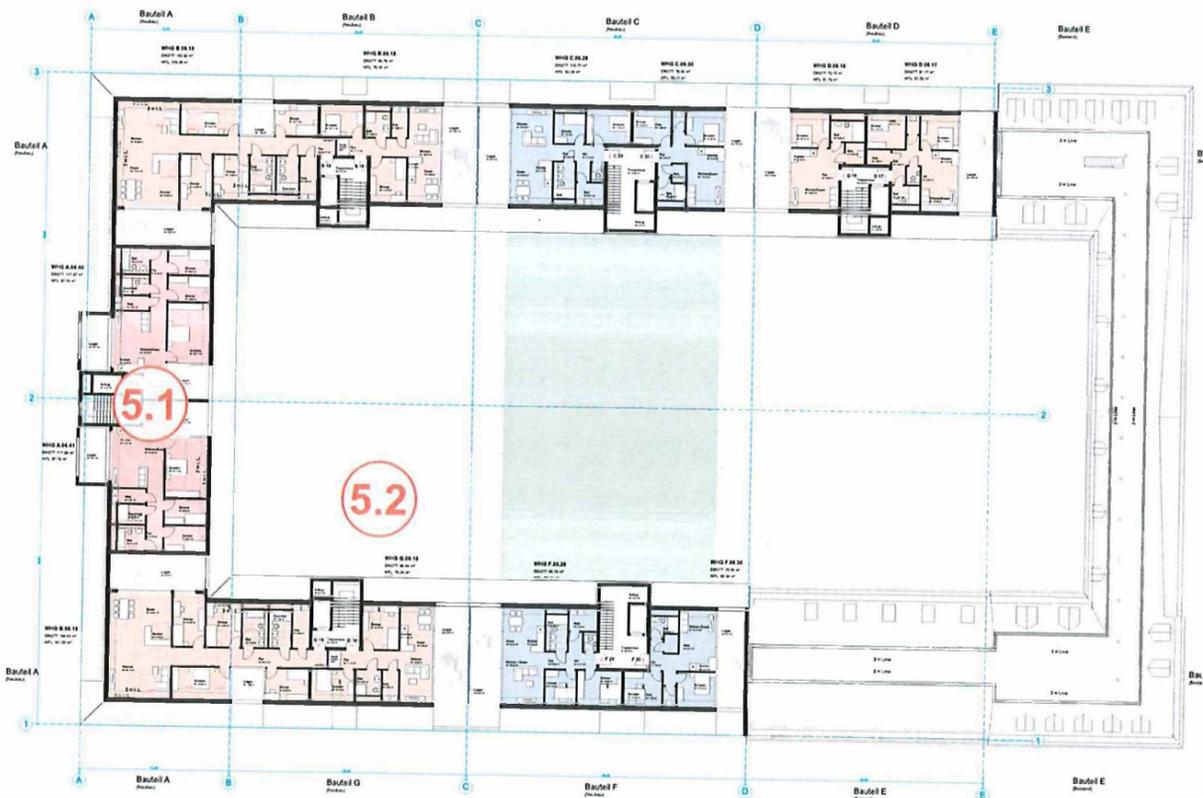
GJL+

[Handwritten signature]

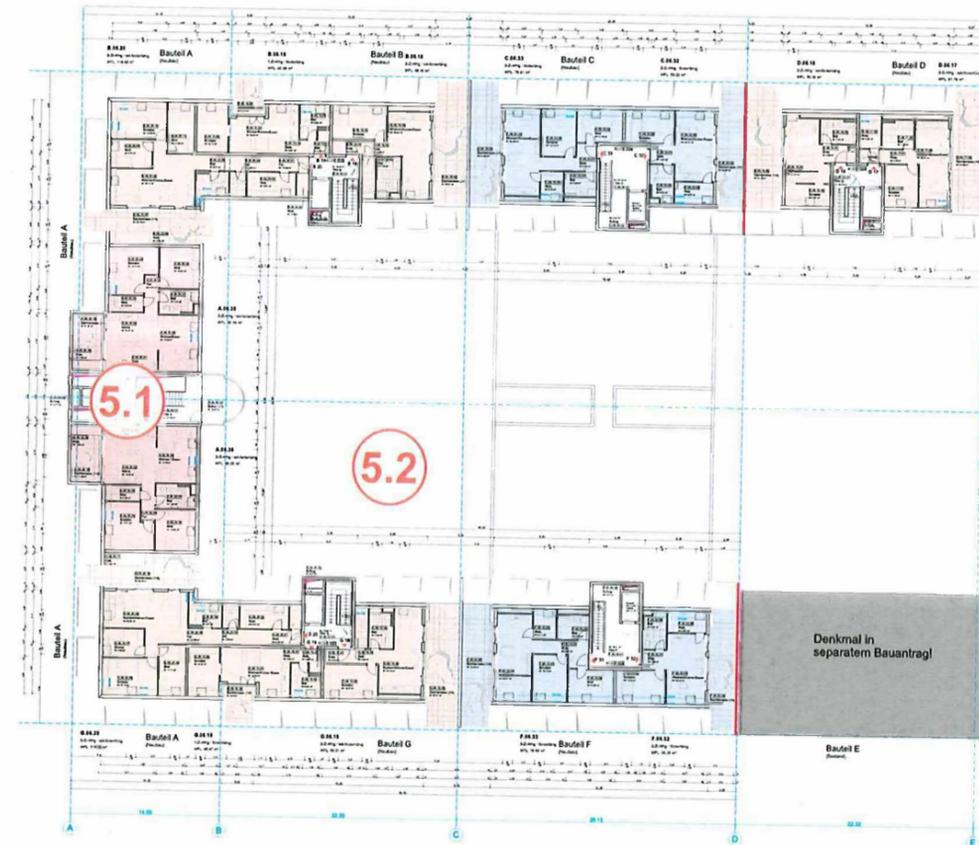
22-109_Pro Concept AG, Kurfürstenstr., Ludwigshafen 2024-08-29

5. Dachgeschoss 2

Planung Stand Mai 2023



Abweichungspläne Stand Juli 2024



Index / Änderungen

- 5.1: Treppenhaus geändert
- 5.2: Wohnungen nach Förderkriterien ISB angepasst

4-17 BAUAUFSICHT
25. Nov. 2024
Aktenzeichen

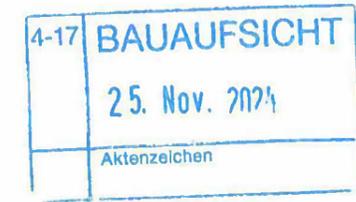
GJL+

[Handwritten signature]

22-109_Pro Concept AG, Kurfürstenstr., Ludwigshafen 2024-08-29

6.1 Wohnungsgemeinde_Abschätzung der Kenndaten

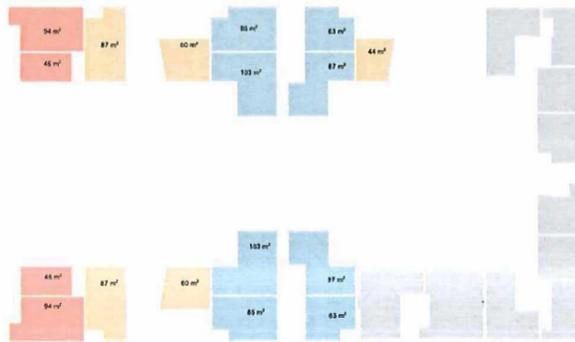
Planung Stand Mai 2023



GJL+

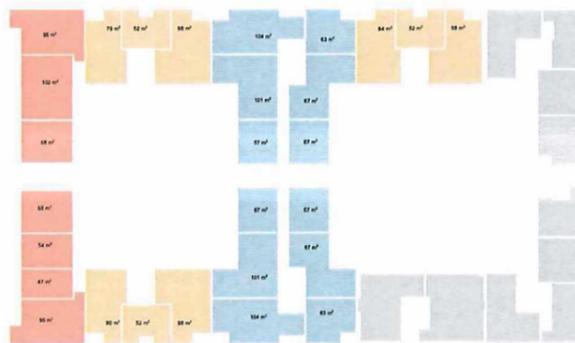
[Handwritten signature]

22-109_Pro Concept AG, Kurfürstenstr., Ludwigshafen 2024-08-29



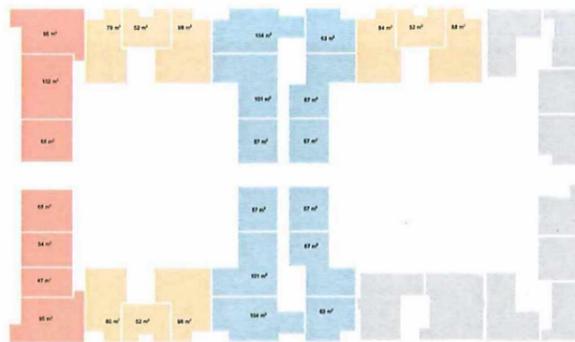
EG 17 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **7**
Anzahl Wohnungen > 80m² **10**



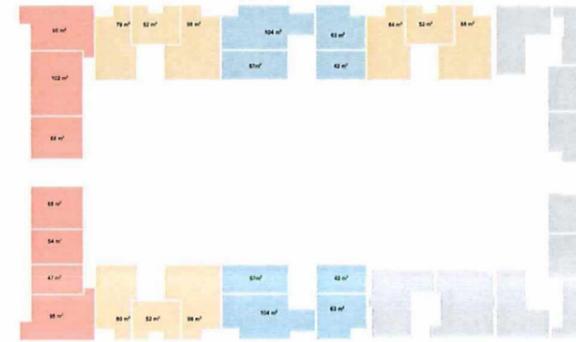
1.OG 28 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **15**
Anzahl Wohnungen > 80m² **13**



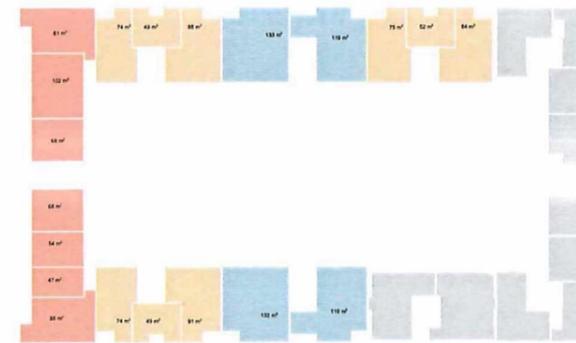
2.OG - 3.OG 56 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **15 x 2 = 30**
Anzahl Wohnungen > 80m² **13 x 2 = 26**



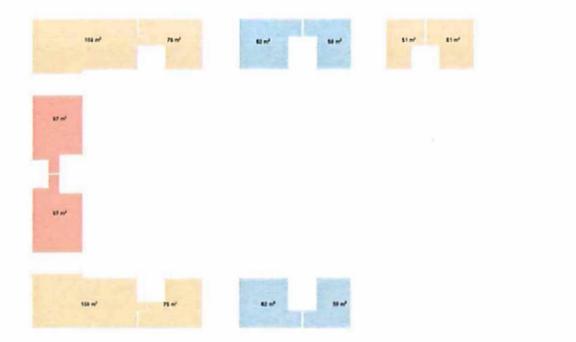
4.OG 24 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **15**
Anzahl Wohnungen > 80m² **9**



1.DG 20 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **10**
Anzahl Wohnungen > 80m² **10**



2.DG 12 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **6**
Anzahl Wohnungen > 80m² **6**

Gesamt 157 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **83**
Anzahl Wohnungen > 80m² **74**

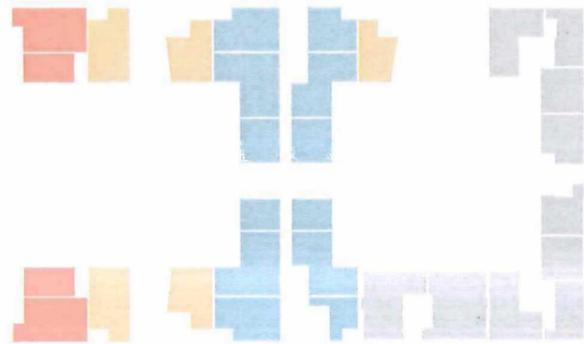
STP
83 + (74 x 1,5) = 194
+ 56 Bestand = 250

6.1 Wohnungsgemeinde_Abschätzung der Kenndaten



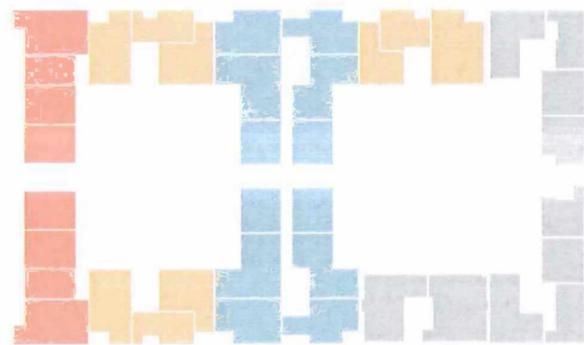
Handwritten signature in blue ink.

Abweichungspläne Stand Juli 2024



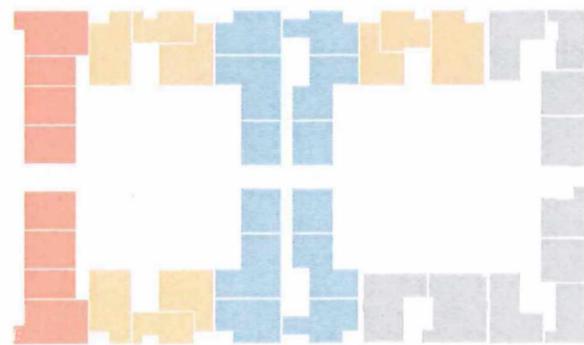
EG: 21 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **15**
 Anzahl Wohnungen > 80m² **06**



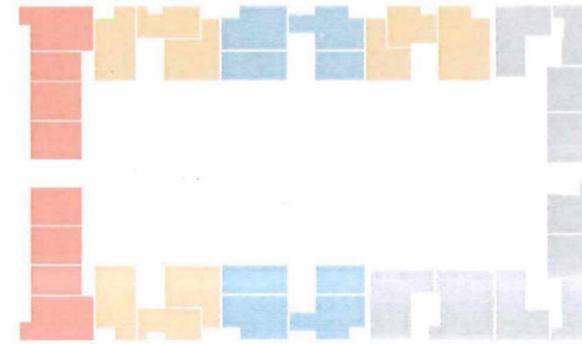
1.OG: 27 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **16**
 Anzahl Wohnungen > 80m² **11**



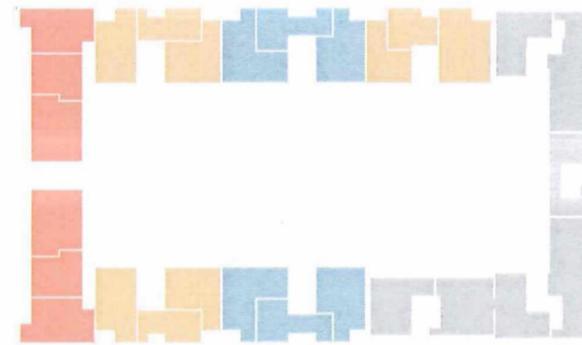
2.OG+ 3. OG : 54 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **32**
 Anzahl Wohnungen > 80m² **22**



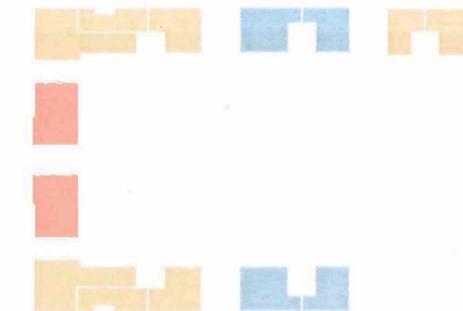
4.OG: 23 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **14**
 Anzahl Wohnungen > 80m² **9**



1.DG: 21 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **10**
 Anzahl Wohnungen > 80m² **11**



2.DG: 14 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **10**
 Anzahl Wohnungen > 80m² **4**

Gesamt: 160 WE

Anzahl Wohnungen < 80m² **97**
 Anzahl Wohnungen > 80m² **63**

STP

97 + (63x1,5) = 191,5
 + 56 Bestand = **247,5**

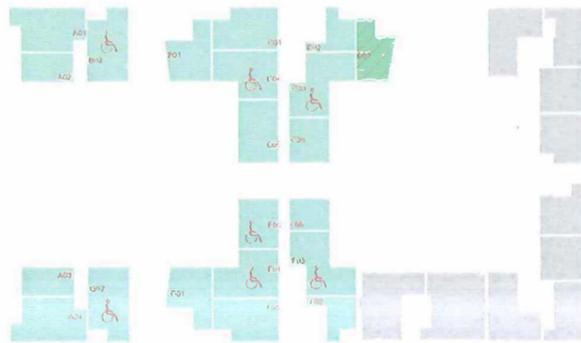
22-109_Pro Concept AG, Kurfürstenstr., Ludwigshafen 2024-08-29

6.2 Wohnungsgemeinschaft_Förderfähigkeit

GJL+ 

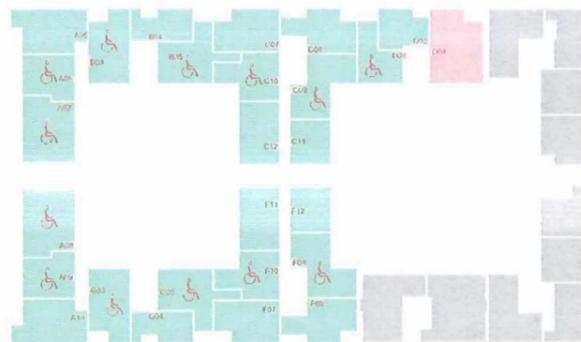
Abweichungspläne Stand Juli 2024

Teil-förderfähig bedeutet, dass eine Überschreitung der Wohnungsgröße von 20% erlaubt ist und die Wohnung als förderfähig eingestuft wird. Die Fördersumme wird aber nur bis zur Flächenobergrenze (abzgl. der Flächenüberschreitung) gezahlt.



EG: 21 WE

Anzahl 'R'Wohnungen: 7
Anzahl förderfähig: 20
Anzahl teil-förderfähig: 1



1.OG: 27 WE

Anzahl 'R'Wohnungen: 13
Anzahl förderfähig: 26



2.OG+ 3. OG : 54 WE

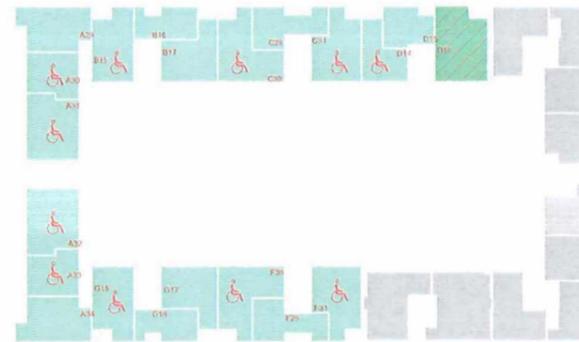
Anzahl 'R'Wohnungen: 26
Anzahl förderfähig: 52

Wohnungen, die als "R-Wohnungen" bezeichnet werden erfüllen die Vorgaben der DIN 18040 Teil 2 unter Beachtung des Merkzeichens "R". Das bedeutet, dass die Wohnungen nicht nur barrierefrei, sondern auch uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. Diese Wohnungen dürfen die genannten Flächenobergrenzen um bis zu 15 m² überschreiten.



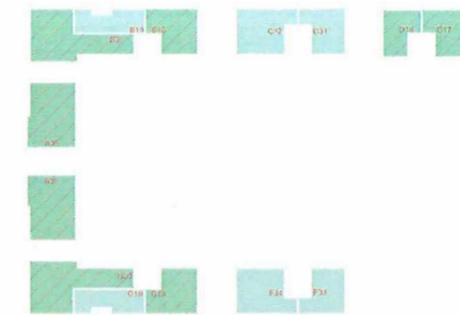
4.OG: 23 WE

Anzahl 'R'Wohnungen: 9
Anzahl förderfähig: 22



1.DG: 21 WE

Anzahl 'R'Wohnungen: 11
Anzahl förderfähig: 21



2.DG: 14 WE

Anzahl 'R'Wohnungen: 0
Anzahl förderfähig: 6
Anzahl teil-förderfähig: 8

Gesamt: 160 WE

Anzahl nicht förderfähig 4 = 2,5 %
Anzahl 'R' Wohnungen 68
Anzahl teil-förderfähig: 9

Anzahl teil-förderfähig 10 = 6,5 %
Anzahl förderfähig 146 = 91 %

8. Wohnungsgemeinde_Vergleich



GJL+

Anzahl der Wohnungen EG	< 50m ²	< 60m ²	< 70m ²	< 80m ²	< 90m ²	< 100 m ²	> 100 m ²	Gesamt
Planung Stand Mai 2023	3	0	4	0	6	2	2	17
Abweichungspläne Stand Juli 2024	5	0	3	7	6	0	0	21

Anzahl der Wohnungen 1.OG	< 50m ²	< 60m ²	< 70m ²	< 80m ²	< 90m ²	< 100 m ²	> 100 m ²	
Planung Stand Mai 2023	1	8	4	1	5	4	5	28
Abweichungspläne Stand Juli 2024	0	5	1	8	8	2	3	27

Anzahl der Wohnungen 2.OG	< 50m ²	< 60m ²	< 70m ²	< 80m ²	< 90m ²	< 100 m ²	> 100 m ²	
Planung Stand Mai 2023	1	8	4	1	5	4	5	28
Abweichungspläne Stand Juli 2024	0	5	1	8	8	2	3	27

Anzahl der Wohnungen 3.OG	< 50m ²	< 60m ²	< 70m ²	< 80m ²	< 90m ²	< 100 m ²	> 100 m ²	
Planung Stand Mai 2023	1	8	4	1	5	4	5	28
Abweichungspläne Stand Juli 2024	0	5	1	8	8	2	3	27

22-109_Pro Concept AG, Kurfürstenstr., Ludwigshafen 2024-08-29

Anzahl der Wohnungen 4.OG	< 50m ²	< 60m ²	< 70m ²	< 80m ²	< 90m ²	< 100 m ²	> 100 m ²	Gesamt
Planung Stand Mai 2023	3	6	4	1	3	4	3	24
Abweichungspläne Stand Juli 2024	2	3	3	5	7	0	3	23

Anzahl der Wohnungen 1.DG	< 50m ²	< 60m ²	< 70m ²	< 80m ²	< 90m ²	< 100 m ²	> 100 m ²	
Planung Stand Mai 2023	3	2	2	3	4	1	5	20
Abweichungspläne Stand Juli 2024	0	3	3	4	6	2	3	21

Anzahl der Wohnungen 2.DG	< 50m ²	< 60m ²	< 70m ²	< 80m ²	< 90m ²	< 100 m ²	> 100 m ²	
Planung Stand Mai 2023	0	3	1	2	2	2	2	12
Abweichungspläne Stand Juli 2024	0	3	3	2	2	2	2	14

Anzahl der Wohnungen GESAMT	< 50m ²	< 60m ²	< 70m ²	< 80m ²	< 90m ²	< 100 m ²	> 100 m ²	
Planung Stand Mai 2023	12	35	23	9	30	21	27	157
Abweichungspläne Stand Juli 2024	7	24	15	42	45	10	17	160



8. Ansicht West Koschatplatz

Planung Stand Mai 2023

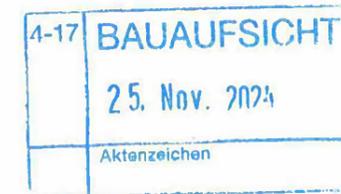


Abweichungspläne Stand Juli 2024



Index / Änderungen

- 8.1: Anpassung Eingangssituation: Treppenbreite in Abhängigkeit / Höhe des Durchgang auf 1 Geschoss begrenzt
- 8.2: Müllraum ergänzt
- 8.3: Lüftungsöffnungen TG
- 8.4: durchgehende Dachterrassen



Ansprechpartner

Hans Jakel

G J L+ Freie Architekten
Grube Jakel Löffler Frenz Graf
PartGmbB
Zur Gießerei 2
76227 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-13
Fax: 0721 98179-30
E-Mail: h.jakel@gjl.de

kurfuerstenstrasse@gjl.de
www.gjl.de

Amelie Stephan

G J L+ Freie Architekten
Grube Jakel Löffler Frenz Graf
PartGmbB
Zur Gießerei 2
76227 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-27
Fax: 0721 98179-30
E-Mail: a.stephan@gjl.de

kurfuerstenstrasse@gjl.de
www.gjl.de

Roksana Hilbrecht

G J L+ Freie Architekten
Grube Jakel Löffler Frenz Graf
PartGmbB
Zur Gießerei 2
76227 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-54
Fax: 0721 98179-30
E-Mail: r.hilbrecht@gjl.de

kurfuerstenstrasse@gjl.de
www.gjl.de



GJL+

22-109_ Pro Concept AG, Kurfürstenstr., Ludwighafen 2024-08-29

Übersicht Indexplanung

Bauvorhaben 22-109_Pro Concept AG Kurfürstenstr Ludwigshafen_BF II

Bauherr (AG) PRO CONCEPT
Friedrichsplatz 1, 68165 Mannheim



Die Änderungen beziehen sich nur auf den **Neubau** des BFII und betreffen nicht das Denkmal. Im Denkmal wurden die Wohnungen nicht verändert, da sie zum größten Teil bereits den Förderbedingungen der ISB entsprochen haben. Es wird zudem nur der zweite Förderweg beschrrieben, der Stellplatzschlüssel gem. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 "Ehem. Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße" wird eingehalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Wohnungen, die als "**R-Wohnungen**" bezeichnet werden erfüllen die Vorgaben der DIN 18040 Teil 2 unter Beachtung des Merkzeichens "R". Das bedeutet, dass die Wohnungen nicht nur barrierefrei, sondern auch uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. Diese Wohnungen dürfen die genannten Flächenobergrenzen um bis zu 15 m² überschreiten.

Index / Änderungen

Bemerkungen

1. Erdgeschoss

1.1 Fahrradstellplätze verschoben zum Eingang

Im Mittelriegel bleibt ein kleinerer Durchgang bestehen, somit können die Wohnungen besser angeordnet werden. Zudem sind die Fahrräder zentral am Eingang platziert.

1.2 Eingangssituation geändert (Treppe, Form..)

Klarere Struktur und Zugänglichkeit/Nutzbarkeit der Tiefgarage wird gewährleistet.

1.3 Wohnung in R-WE geändert

Änderung der Wohnungen aufgrund der Förderbedingungen der ISB

1.4 Keine R-Wohnung mehr, anstatt 5 Zi WE jetzt 4 Zi WE

Änderung der Wohnungen aufgrund der Förderbedingungen der ISB

1.5 jetzt R-Wohnung

Änderung der Wohnungen aufgrund der Förderbedingungen der ISB

1.6 KIWA, Rolllatorstp. Eingefügt

Änderung der Wohnungen aufgrund der Förderbedingungen der ISB

1.7 Eingangssituation geändert (Treppe, Form..)

Barrierefreier Zugang über einen Podestlift

2. Wohngeschosse E+1-E+3

2.1 Treppenhaus geändert

Im Treppenhaus wurden Fenster (Sichtbezug nach Draußen) und ein Luftraum ergänzt, was den Treppenraum attraktiver gestaltet.

2.2 höhere Durchgang im Innenhof / Wohnungsflur wird unterbrochen im 1.OG

es entstehen keine "toten" Räume im Flurbereich, die von den Bewohnern nicht genutzt werden

2.3 Wohnungen nach Förderkriterien ISB angepasst

Änderung der Wohnungen aufgrund der Förderbedingungen der ISB

3. Wohngeschoss E+4

3.1 Treppenhaus geändert

Im Treppenhaus wurden Fenster (Sichtbezug nach Draußen) und ein Luftraum ergänzt, was den Treppenraum attraktiver gestaltet. Zudem entsteht ein Balkon, der von den Bewohnern genutzt werden kann.

3.2 Rettungswege auf Dach ergänzt

Gestaltung des Daches wurde konkretisiert und die befestigten Flächen festgelegt

3.3 Wohnungen nach Förderkriterien ISB angepasst

Änderung der Wohnungen aufgrund der Förderbedingungen der ISB

4. Dachgeschoss 1

4.1 Treppenhaus geändert

Im Treppenhaus wurden Fenster (Sichtbezug nach Draußen) und ein Luftraum ergänzt, was den Treppenraum attraktiver gestaltet. Zudem entsteht ein Balkon, der von den Bewohnern genutzt werden kann

4.2 Wohnungen nach Förderkriterien ISB angepasst

Änderung der Wohnungen aufgrund der Förderbedingungen der ISB

5. Dachgeschoss 2

4.1 Treppenhaus geändert

Im Treppenhaus wurden Fenster (Sichtbezug nach Draußen) und ein Luftraum ergänzt, was den Treppenraum attraktiver gestaltet. Zudem entsteht ein Balkon, der von den Bewohnern genutzt werden kann

4.2 Wohnungen nach Förderkriterien ISB angepasst

Änderung der Wohnungen aufgrund der Förderbedingungen der ISB

8. Ansicht West Koschatplatz

8.1 Anpassung Eingangssituation: Treppenbreite in Abhängigkeit / Höhe des Durchgang auf 1 Geschoss begrenzt

Durchgang soll auf eine Geschoss begrenzt werden, um im 1.OG noch Wohnungen im Bereich des Durchgangs planen zu können.

6.2 Müllraum ergänzt

Nach Abstimmung mit der Stadt wurden die Müllräume nach den geltenden Vorgaben ergänzt. Ein ebenerdiger Zugang muss dabei zwingend gewährleistet werden.

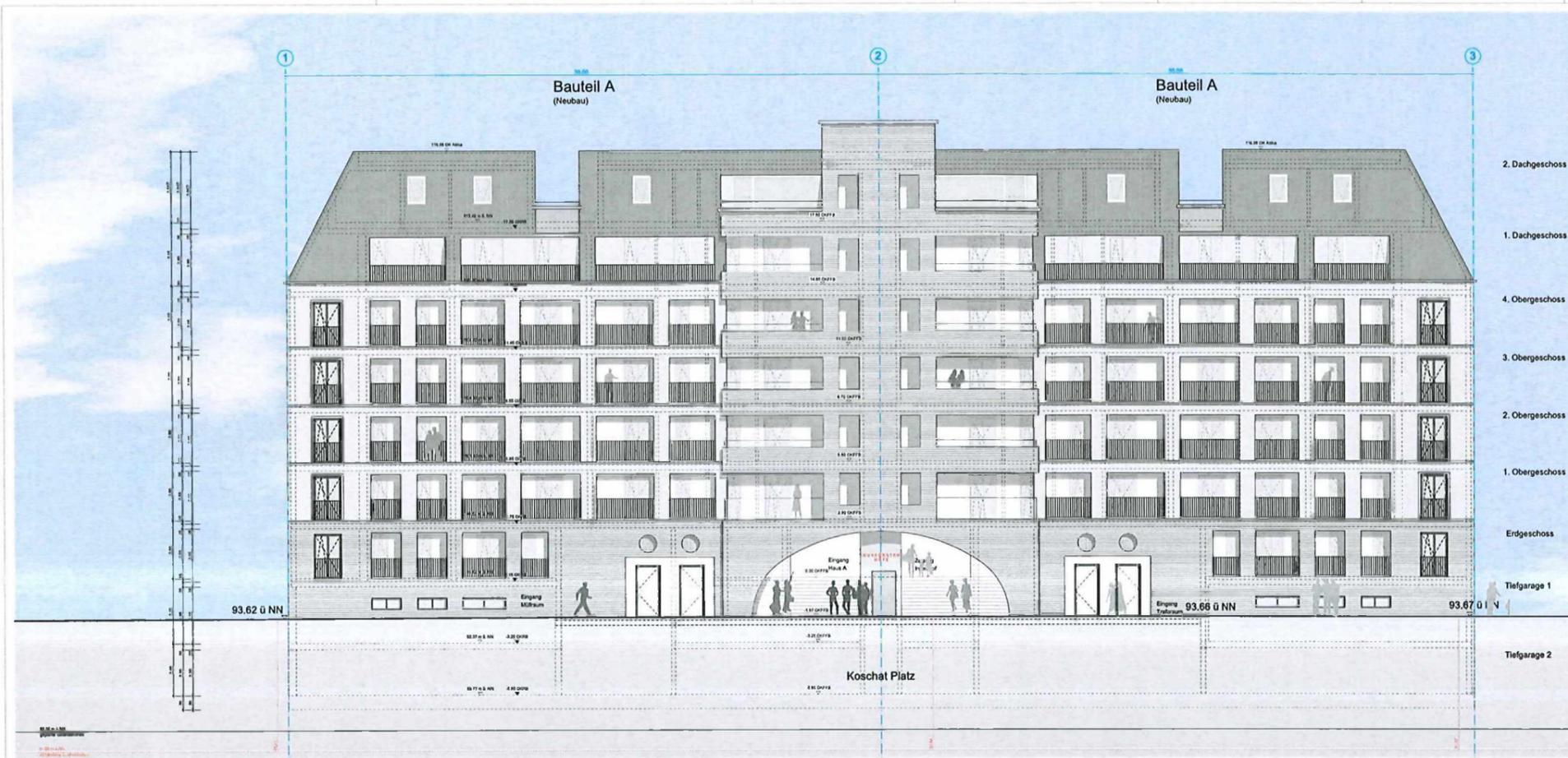
6.3 Lüftungsöffnungen TG

Die Be- und Entlüftung der beiden TG-Geschosse erfolgt natürlich. Hierzu mussten die Wandöffnungen im Sockelbereich ergänzt werden.

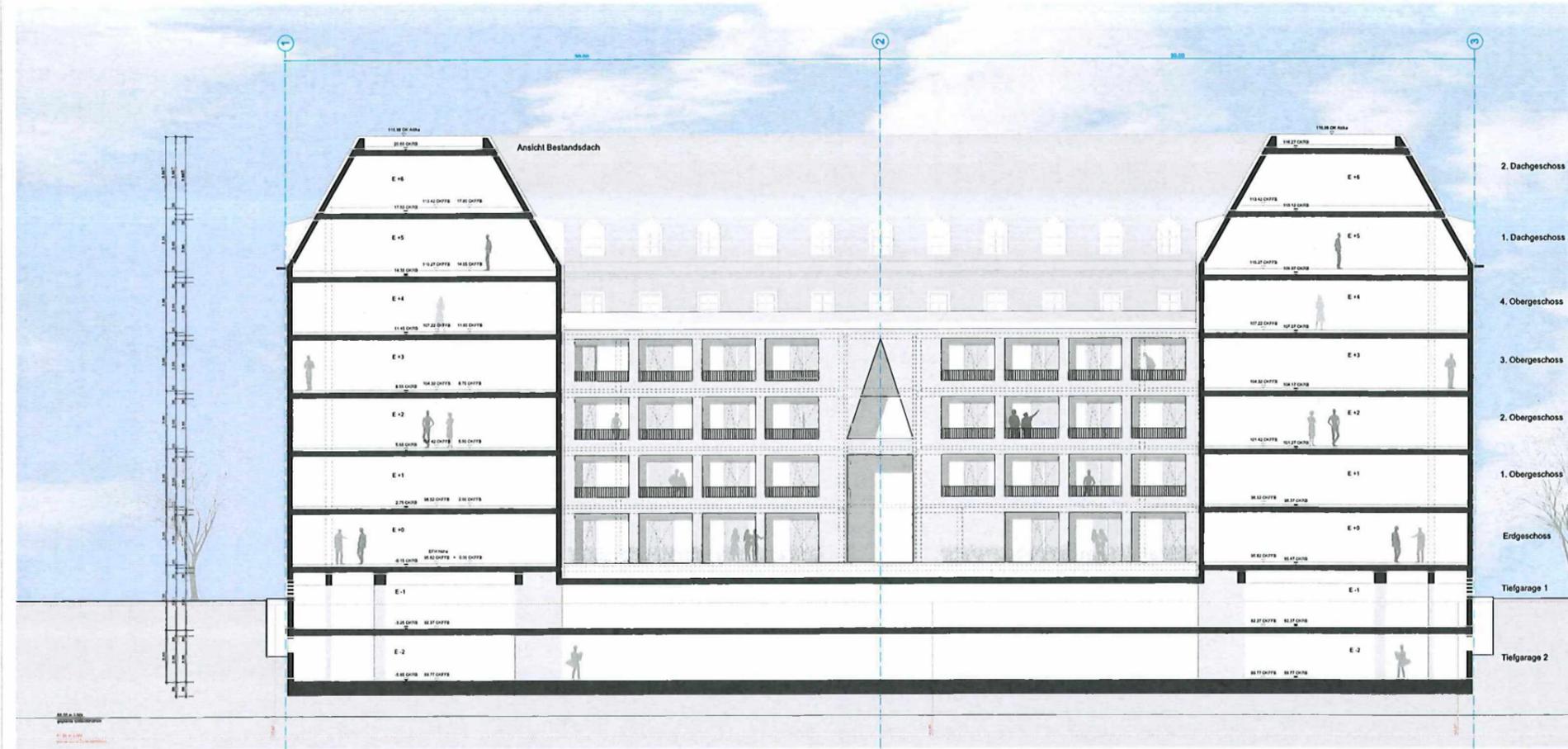
6.4 durchgehende Dachterrassen

Die Dachterrassen im 2.DG sind durchgehend und ermöglichen so eine bessere Nutzbarkeit durch die Bewohner.

Aufgestellt:
GJL+ Freie Architekten, Roksana Hilbrecht



Ansicht West Lachnerstraße M 11100



Ansicht West Innenhof M 11100

4-17 BAUAUFSICHT
25. Nov. 2021
Aktenzeichen

Legende Brandschutz und Freiflächen	
Feuerwehrzufahrtsfläche	F30 (AR) / AEA30: Feuerwand
Offener Str. / Asphalt	F30 (AR) / AEA30: hochfeuerhemmend
Wohnweg / Pflaster	F30 (AR) / AEA30: hochfeuerhemmend
Grünfläche Offenfl./Pfl.	BAV: AEM30: Bauwerkbrand
Rasengrönpflaster	BR: AEM30: Brandwand
Wasser: offene Mulde	NA / RW: Notabgang
Baum: Neu / Bestand	Z.BW: Rettungsweg

Legende Architektur		
Bestand	DD: Deckendurchbruch	Bezugshöhe vom AN zu Prüfler
Abbruch	BD: Bodendurchbruch	Gelände vorh. / geplant
Neubau	WD: Wanddurchbruch	vorh. Höhe gemessen
Mauwerk	WA: Wandausparnung	000.00 geplante Höhe
Stahlbeton	KB: Kernbohrung	Oberteile Fertigfußboden
Sb.-Fertigteil	DE: Deckenlauf	Oberteile RUF/Anboden
Holzbois	BE: Bodenlauf	Oberteile (DKB/DF)
Stahlbau	Grundsüdkagranze	Oberteile (DKB/DF)
Trockenbau	Grenze neu / geplant	Oberteile (DKB/DF)
Dämmung weich	Grenze wegfallend	Wohlfühl-Bodenbelag
Dämmung hart	Baugrenze	Änderungen
	Baulinie	Klärungsbedarf

-	10.1.24	RC	Stand Bauantrag
A	27.8.24	RH	Anpassung Eingangssituation West

Index	Datum	Gaz.	Änderung der Zeichnung

Plannummer: 4 -AR- AN - 2 -WW/ 422 - A - fr

Ersteller/Status	Planphase	Planart	Darstellung	Bauzeit	Geschoss/ Ebene	Laufende Nummer	Index	Ersteller/Status

Projekt 22-109

Kurfürstenstraße BF II

QR-Code Übersicht/Bauzeit: ± 0.00 = + 95.62 ü.NHN

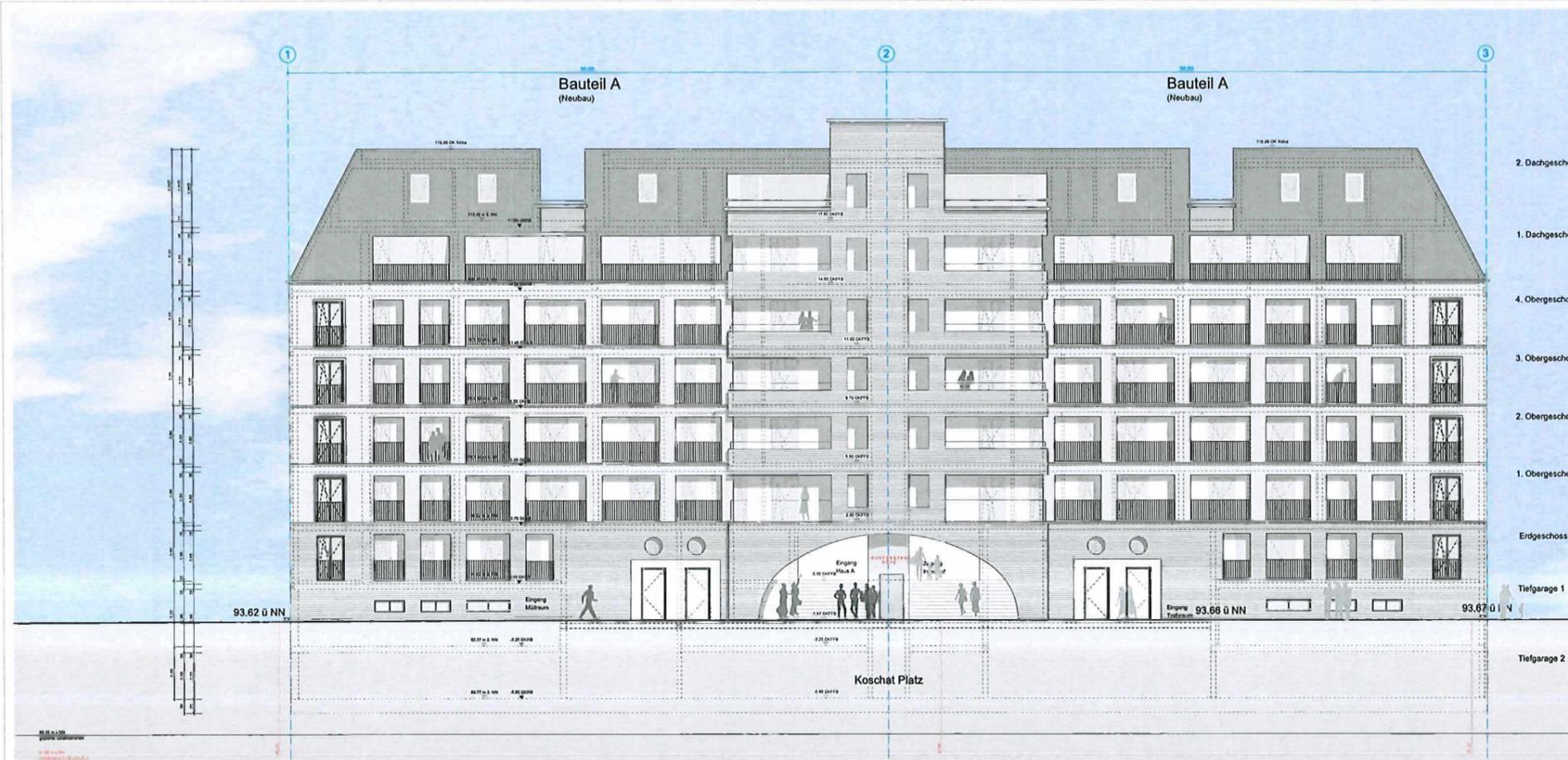
Bauprojekt / Bauzeit: Kurfürstenstraße 29, Kurfürstenstraße 29, 81055 Ludwigshafen am Rhein

Bauherr: Pro Concept Projektbau, Kurfürstenstraße 29, 81055 Ludwigshafen am Rhein

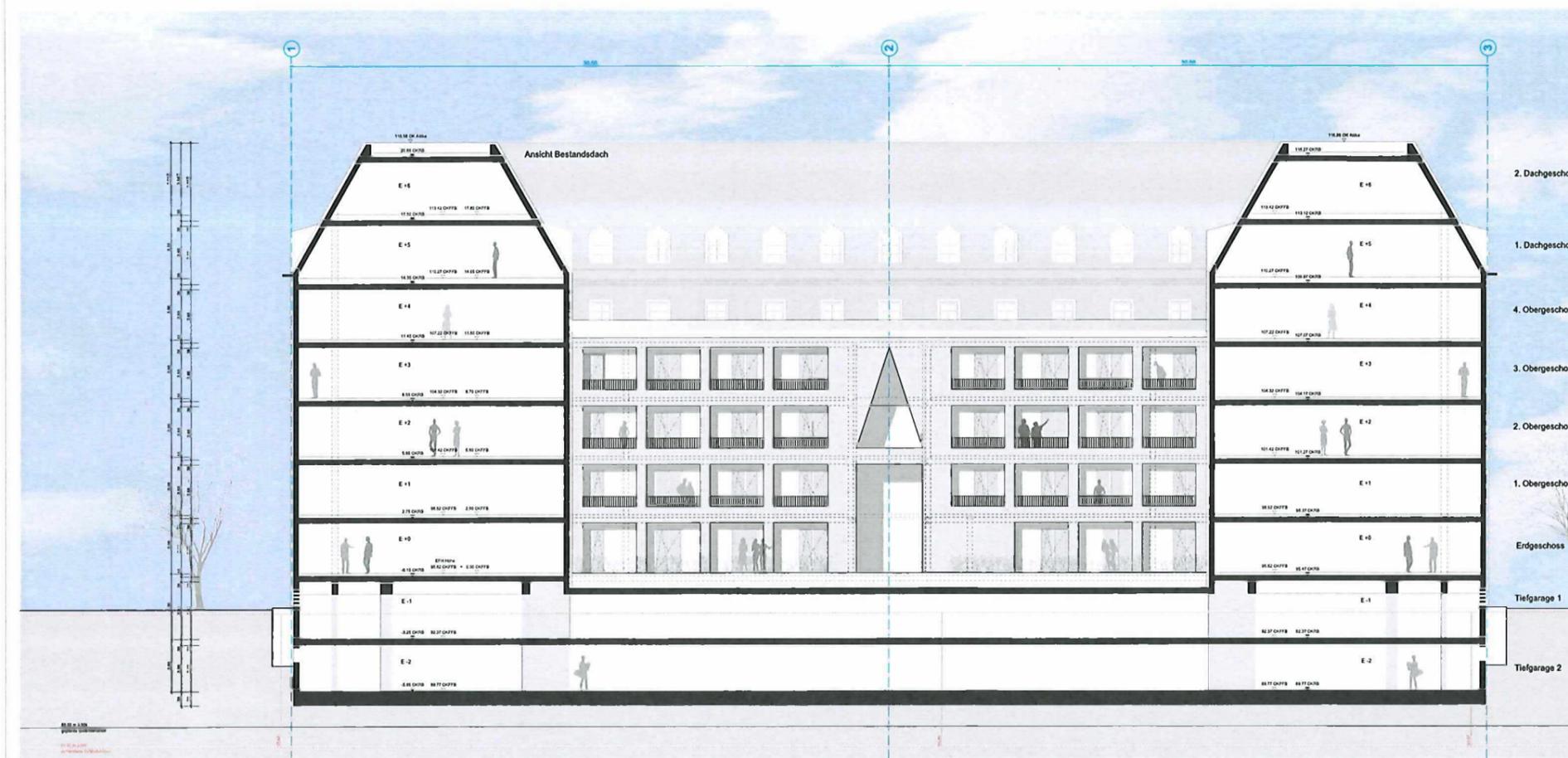
Architekt: GIL+, Fritz Deufel Ingenieurbüro

Team: Con GmbH Ingenieurbüro, Main-Care GmbH, E3333 Rheinbach

Planungsphase	Genehmigungsplanung	HOAI-Lph.:	4
Planart	Architektur	Kurzbez. / Index	AR
Planinhalt	Ansicht	422 - A	
	Ansicht West/West	Maßstab	1:100
Gez./Datum	Pro / 09.03.2023	Blattgröße:	841 x 1000
Originalmaßstab			



Ansicht West Lachnerstraße M 1100



Ansicht West Innenhof M 1100

4-17 BAUAUFSICHT
25. Nov. 2024
Aktenzeichen

Legende Brandschutz und Freiflächen

- Feuerwehrauflastfläche F20 (A6) / REA30: Kuchfeuerwand
- Offend. Str. / Asphalt F50 (A6) / REA40: Kuchfeuerwand
- Wohnung / Pflaster F50 (A6) / REA40: Kuchfeuerwand
- Grünfläche Offen / Pfl. B10: Kuchfeuerwand
- Rasen/Bermpflaster B10: Kuchfeuerwand
- Wasser, offene Müde NA / RW: Notausgang
- Baum: Neu / Bestand z.B. Rettungsweg

Legende Architektur

- Bestand: DO Oeckendurchbruch, BD Bodendurchbruch, WD Wanddurchbruch, WA Wandaussparung, KB Kernbohrung, DE Dachstuhl, BE Bodenlauf, Grundstückgrenze, Grenze neu / geplant, Trockenbau, Dämmung weich, Dämmung hart
- Abbruch: ABR
- Neubau: NEU
- Mauerwerk: MAU
- Stahlbeton: STB
- Sib-Fertigteil: SIB
- Beton unbewehrt: BET
- Holzbois: HOL
- Stahlbau: STA
- Trickbau: TRI
- Dämmung weich: DWE
- Dämmung hart: DHA
- Baulinie: BAU
- Änderungen: ÄND
- Klärungsbedarf: KLÄ
- Bezugshöhe vom AN zu Prüflin: GEL
- Gelände vorh. / geplant: GEL
- vord. Höhe gemessen: GEL
- geplante Höhe: GEL
- Oberteile Fertigausbau: OTE
- Oberteile Ruffaustbau: OTE
- OK-Raumhöhe (OKR): OK
- OK-Fertighöhe (OKF): OK
- UK-Raumhöhe (UKR): UK
- UK-Fertighöhe (UKF): UK
- Wohlfühl-Bodenbelag (Wohlfühl): WOH

-	10.1.24	RC	Stand Bauantrag
A	27.8.24	RH	Anpassung Eingangssituation West

Index	Datum	Gez.	Änderung der Zeichnung

Plannummer: 4-AR-AN-2-W/W-422-A-fr
 Ersteller-Status: vs. Vorstudie Info
 vs. zur Prüfung
 ff. Freigabe
 Projekt: 22-109

Kurfürstenstraße BF II

QR-Code Übersicht/Bauteil: ± 0.00 = + 95.62 ü NNH

Bauherr: Pro Concept Projektbau Kurfürstenstraße 29 61168 Marburg	Bauführer/Bauort: Kurfürstenstraße Ludwigshafen BF II Kurfürstenstraße 29 61168 Ludwigshafen am Rhein
G.M. Freie Architekten Globe Jüdel Frenn Graf Partnerschaft GmbH Karlsh. Weberstraße 15 61168 Marburg	Fritz Dewald Ingenieurgesellschaft Simmer Straße 35 37378 Duderode
TeamCon GmbH Ingenieurbüro Münsterstraße 9 53159 Rheinbach	

Planungsphase: Genehmigungsplanung	HOAH-Lph.: 4
Planart: Architektur	AR
Planinhalt: Ansicht	Kurzbez. / Index: 422 - A
	Maßstab: 1:100
Gez./Datum: Pro / 09.03.2023	Blattgröße: 841 x 1000
Originalmaßstab:	