



**Sitzungsvorlage**  
**630/422/2021**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 03.05.2021	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: BAN0107/2019-1- 630/B7		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	03.05.2021 11.05.2021	Vorberatung N Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Befreiungsantrag über die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe beim Gesundheitszentrum Medivicus durch notwendige Technikaufbauten mit Einhausung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt der Befreiung von der festgesetzten Gebäudehöhe im Bebauungsplan „C 25 1. Teiländerung“ hinsichtlich der notwendigen Technikaufbauten auf dem Gesundheitszentrum Medivicus zu, wenn die Werbeanlage am Baukörper 3 entsprechend den Ausführungen in der Begründung geändert wird.

**Begründung:**

Das geplante und zurzeit im Bau befindliche medizinische Versorgungszentrum, mit 3 unterschiedlich hohen Baukörpern (Baukörper 1-3), wurde im Laufe der Planungsphase vermarktet. Im Ergebnis wurden Verträge mit Nutzern aus dem medizinischen Bereich geschlossen, die für ihre Praxen und Behandlungsräume hohe Anforderungen an die Lüftung und Klimatisierung stellen.

In der Planungs- und Abstimmungsphase wurde versucht die Lüftungs- und Klimaanlage im Untergeschoss unterzubringen. Durch die Kollision der verschiedenen Installationsebenen und das Vermeiden von Kreuzungspunkten entstand für die notwendige Technik eine Gerätehöhe, die ein Absenken der Bodenplatte im UG in den Grundwasserbereich, mit aufwendigen Abdichtungsmaßnahmen, zur Folge hatte. Mehrkosten von über 400.000,00 € waren zu befürchten. Dies und der daraus resultierende Verlust von notwendigen Stellplätzen in der Tiefgarage führte zu der Entscheidung die Lüftungs- und Klimageräte auf dem Flachdach unterzubringen.

Hieraus ergibt sich eine Überschreitung der Gebäudehöhe bei Baukörper 1 um 1,50 m, bei Baukörper 2 um 0,78 m und bei Baukörper 3, dem höchsten Gebäude eine Höhenüberschreitung von lediglich 0,25 m gegenüber der maximal festgesetzten Gebäudehöhe im Bebauungsplan „C 25 1. Teiländerung“.

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe beträgt laut Bebauungsplan „C 25 1. Teiländerung“ 16,50 m für Baukörper 1, für 13,50 m Baukörper 2 und für 28,00 m Baukörper 3.

Mit Bauherr und Planer wurde vereinbart, dass die nach Außen sichtbaren Technikaufbauten auf dem Flachdach mit Lochblech- oder Lamellenverkleidung

einheitlich eingehaust werden, damit eine gute und gelungene Gesamtoptik der hochwertigen gewerblichen Gebäude erreicht wird.

Um ein realistisches Bild der sichtbaren Dachelemente für den Betrachter zu erzeugen, hat der Planer verschiedene Perspektiven zu Verfügung gestellt (Anlage 6 – 8).

Die Werbeanlage ist unterhalb der Attika, an der Fassade von Baukörper 3, anzubringen. Die Einhausung der Technikaufbauten auf Baukörper 3 ist auf die Gerätehöhe zu begrenzen und um mindestens 1,00 m von der Attika zurückzusetzen. Für die Werbeanlage muss ein gesonderter Antrag eingereicht werden.

Die Verwaltung empfiehlt den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „C 25 1. Teiländerung“ unter den o.g. Bedingungen zuzustimmen.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Keine

### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan i. M. 1:2500

Anlage 2: Lageplan i. M. 1: 500

Anlage 3: Dachaufsicht Baukörper 1

Anlage 4: Dachaufsicht Baukörper 2

Anlage 5: Dachaufsicht Baukörper 3

Anlage 6: Perspektive von Cornichonstraße

Anlage 7: Perspektive von Siebenpfeiffer-Allee

Anlage 8: Perspektive von Fußgängerbrücke

Schlusszeichnung:

