



Sitzungsvorlage 820/320/2021

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 17.11.2021	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.11.2021	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	02.12.2021	Kenntnisnahme Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.12.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

GML - bezahlbarer Wohnraum Haardtstraße Landau;
Abweichungen von der Rahmenplanung

Beschlussvorschlag:

- a) Der Werksausschuss nimmt die aktuelle Planung zum Bau von bezahlbarem Wohnraum an der Haardtstraße/Erlenbachstraße zur Kenntnis.
- b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dieser Planung und den hierbei erfolgten Abweichungen zum baurechtlichen Rahmenplan „Haardtstraße“ zu.

Begründung:

Durch das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb wurde der östliche Grundstücksteil eines zwischen der Haardtstraße und der Erlenbachstraße gelegenen Baugeländes erworben. Hiermit wurde das Ziel verfolgt, dass dort überwiegend sozialer und bezahlbarer Wohnraum durch das Gebäudemanagement geschaffen werden soll.

Nach der aktuell erarbeiteten Planung des beauftragen Architekturbüros, der Werkgemeinschaft Landau, wurden auf diesem Grundstück drei Baukörper als Laubengangsysteme konzipiert. Die Penthausgeschosse sind als Zweispänner geplant und alle Baukörper sollen unterkellert ausgeführt werden, wobei die Baukörper B und C hierbei mittels einer Tiefgarage verbunden sind.

Alle drei Baukörper sind als hybride Konstruktionen geplant, so dass die tragenden und aussteifenden Elemente in massiver Bauweise aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk ausgeführt werden. Die verbleibenden umschließenden, nichttragenden Außenwände werden in Holzrahmenbauweise umgesetzt.

Insgesamt ist geplant, dass die Gebäude einen Energiestandard in der Effizienzhaus-Stufe 40 EE erhalten und damit im Vergleich zum Referenzgebäude des GebäudeEnergieGesetzes nur 40 % der Primärenergie verbrauchen. Die benötigte Wärmeenergie wird über ein Nahwärmenetz versorgt, welches von einer Luft-Wasser Wärmepumpe und einem Pelletkessel zur Deckung der Spitzenlast, gespeist wird.

Die Dächer sollen extensiv begrünt und mit PV-Anlagen kombiniert werden.

Entlang der dem Innenhof zugewandten Laubengänge ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung mit Rankhilfe geplant, welche im Sommer die Wärmelast reduziert, insgesamt das Kleinklima verbessert und die Qualität des Innenhofes mit seinen verschiedenen Funktionsbereichen positiv beeinflusst.

Insgesamt sind die Gebäude so angeordnet, dass diese um den Innenhof konzipiert sind und die jeweiligen Erschließungen über diesen Innenhofbereich erfolgen. Damit soll auf niederschwellige Art und Weise die Begegnung und der Kontakt der Gebäudenutzer gefördert werden.

Insgesamt sollen dann auf 4 Geschossen insgesamt 39 Wohnungen aus einem Wohnungsmix von 1 Raum- bis 5 Raum-Wohnungen entstehen. Es ist geplant, dass hiervon 6 Wohnungen frei finanziert werden und die restlichen 33 Wohnungen Sozialwohnungen im Verhältnis von 1/3 zu 2/3 auf Wohnungen über der Einkommensgrenze und Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen aufgeteilt werden.

Die endgültige Wohnungsverteilung wird im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nochmals dargestellt und im Werksausschuss festgelegt.

Um diese insgesamt verdichtete Bauweise jedoch herzustellen, ist ein Abweichen von den Vorgaben des dortigen Rahmenplanes erforderlich. Um hierauf aufbauend weiterplanen zu können, soll vor dem Einreichen der Baugenehmigung eine Entscheidung herbeigeführt werden.

Konkret handelt es sich um folgende Punkte:

- a) Im Rahmenplan unter Festlegungen Nr. 2 a2 Satz 1 ist im südlichen Bereich eine offene Bauweise mit Baukörpern von mindestens 10 Metern und maximal 15 Metern Länge vorgeschrieben.

Um eine in der aktuellen Zeit angemessene und erforderliche Nachverdichtung sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks mit mehr dringend benötigter Wohnfläche, einem günstigeren AV-Verhältnis und damit Einsparungen von kostenintensiver Hüllfläche zu erreichen, sollen im südlichen Bereich 2 Baukörper mit 26 Metern bzw. 33 Metern Länge entstehen.

Damit kann auch eine Dichte generiert werden, welche den aktuellen Vorgaben an ein urbanes Quartier entspricht.

- b) Im Rahmenplan unter Festlegung Nr. 2 a2 Satz 1 ist zudem vorgegeben, dass die südlich gelegenen Baukörper im 2. und 3. Bauabschnitt in einer Flucht liegen müssen. Die vorgegebene Flucht für die künftigen Baukörper wird demnach durch die bereits im Baufeld 2 errichteten Gebäude Haardtstraße 5 b und 5c definiert.

Nachdem nördlich des Grundstücks ein öffentlicher Weg „Anger“ liegt und im Erdgeschoss in allen Baukörpern Wohnungen verortet sind, soll hier ein Achtungsabstand zum öffentlichen Weg eingehalten und damit auch die Verbauung im Bereich des Derivationskanals reduziert werden.

Die aus der Höhe der Gebäude resultierenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, zwischen den Gebäuden und zur Grundstücksgrenze, führen zu einer Überschreitung der durch die beiden Baukörper Haardtstraße 5 b und 5c vorgegebenen Bauflucht um 1,5 Meter.

Durch die vorgenommene Differenzierung der Fassade mittels Vor- und Rücksprüngen in Form von Loggien sollte diese Abweichung aber kaum wahrnehmbar sein.

- c) Unter Nr. 4 der Rahmenplanung ist festgelegt, dass im gesamten Baugebiet auf maximal 50 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes ein Penthausgeschoss zulässig ist.

Die aktuelle Planung weißt ca. 82 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse für das Penthausgeschoss aus. Hintergrund hierfür ist, dass Grund und Boden eine endliche Ressource darstellt und damit eine maximale Ausnutzung des Grundstücks und eine effiziente Bebauung erfolgen sollte. Darüber hinaus wurde zur Vereinfachung der Baukonstruktion für einen kostengünstigen Wohnraum auf eine Lastabtragung der Penthäuser zum darunterliegenden Geschoss geachtet. Ein aufwändiges Zurückspringen sollte möglichst reduziert werden.

Um trotzdem den Eindruck des Staffelgeschosses entstehen zu lassen, erfolgt ein optisches Zurückspringen und eine Gliederung des Penthaus-Bereiches durch nicht überdachte Dachterrassen, welche in den Regelgeschossen Loggien bzw. Laubengänge darstellen.

Klarstellend ist noch zu erwähnen, dass über die nun erfolgte städtebauliche Prüfung und bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit hinaus noch eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung des Konzeptes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird um Zustimmung zu diesen Abweichungen gebeten.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2022

Betrag: 15.100.000 EURO

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja X / Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja / Nein X

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja X / Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja / Nein X

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja X / Nein

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein

Begründung:

Anlagen:

Präsentation zu den Abweichungen vom baurechtlichen Rahmenplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.