



Projektbeschreibung des Gebäudes

Bahnhofstraße 8, Rückwärtige Bebauung

Bauliche Situation Baugrundstück

Zur baulichen Erweiterung des bestehenden, 4-geschossigen Gebäudebestandes, bisher genutzt durch Arztpraxen, Büroräumlichkeiten und Wohnungen, soll im nördlichen Grundstücksbereich ein Ärztehaus mit integrierter Tiefgarage erstellt werden. Die geplante 3-geschossige Bebauung mit Tiefgaragengeschoss im heutigen Garagenhof, ersetzt die bestehenden Garagen, die vorrangig als Lager genutzt werden. Diese Systemgaragen entsprechen in Breite und Länge nicht mehr den heutigen Anforderungen für Fahrzeuggaragen.

Der heutige Garagenhof ist zufahrbar über das sich im Eigentum unseres Bauherren befindlichen Grundstücks der Bahnhofstraße 10, sowie über eine schmale Ausfahrt in Richtung Bahnhofstraße. Der heutige Garagenhof befindet sich auf einer Höhe von ca. 178,00 m ü.NN. Die Planung sieht einen Abbruch aller Bestandsgaragen vor.

Städtebauliches Konzept

Die Neubebauung orientiert sich am städtebaulichen Konzept des Büros Pesch + Partner, Stuttgart, und wurde in Abstimmung mit den Stadtplanern und der Stadt Besigheim entwickelt. Die Planung sieht einen ergänzenden Baukörper im nördlichen Bereich in 3-geschossiger Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 190,4 m ü. NN vor. Im Untergeschoss, befindet sich eine Tiefgarage mit Kombi-Lifts, ausgestattet mit 28 Tiefgaragenstellplätzen und 4 weiteren Stellplätzen im Außenbereich. Das Projekt integriert sich in die topographischen Gegebenheiten der nördlich angrenzenden Bebauung. Die Tiefgarage orientiert sich an der dort bestehenden Natursteinmauer mit einer Höhe von 179,70 m ü. NN und ist mit einer intensiven Dachbegrünung versehen.

Die Gebäudenutzung des 3-geschossigen Gebäudekomplexes sieht mehrere Arztpraxen vor, angeordnet um einen zentralen Treppenraum mit Aufzugsanlage. Im Erdgeschoss sind um diesen Erschließungskern zwei Arztpraxen angeordnet, im 1. Obergeschoss eine Großpraxis und im 2. Obergeschoss ergänzend zwei weitere Praxiseinheiten. Die Nutzung erfolgt ausschließlich durch verschiedene, noch nicht abschließend feststehende Fachrichtungen aus dem medizinischen und zahnmedizinischen Berufsspektrum, ergänzt um weitere Dienstleistungen der medizinischen Versorgung, wie Physiotherapie, Podologie und ähnliches.

Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich auf der Ostseite mit Zugangsmöglichkeiten direkt von der Bahnhofstraße. Der heutige, bestehende Zugang am Bestandsgebäude bleibt erhalten. Es besteht die Möglichkeit, soweit von den bisherigen Nutzern gewünscht, eine Anbindung bestehender Praxen und Büroflächen an den neuen Treppenraum vorzusehen, um auch für das Altgebäude die bisher nicht gegebene Barrierefreiheit zu ermöglichen. Durch die quadratische Grundrisskonzeption wird ein hoher Anteil an Außenfassaden und Belichtungsmöglichkeiten für die Nutzungen geschaffen. Das Gebäude passt sich durch seine Lochfassade in die Umgebungsbebauung an, mit einem in der Materialität abgesetzten Sockelbereich und einer klar ablesbaren Fuge zum Altbau. Vorrangiges Material der Außenfassade ist Putz, ergänzt um Platten- oder Natursteinfassaden für den Sockel- und Fugenbereich.

Untergeschoss

Im Untergeschoss wurden 28 Kombi-Parker in das Projekt integriert. Die Parkierung ist mit ebenen, komfortablen Park-Plattformen ausgestattet, in einem rollierenden Paternoster-System. Neben Technikräumen, Hausanschlussraum werden im Untergeschoss zwei Zufahrten zu den Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen: 1x aus dem Bereich des westlich angrenzenden, bestehenden Garagenhofes. Weiter wird optional eine Durchfahrtsmöglichkeit in Richtung Osten zu zukünftigen Parkbauwerken vorgehalten. Bei einer ergänzenden Garagenerweiterung auf den Nachbargrundstücken ist darauf zu achten, dass es sich dann um eine Großgarage handelt, die eine weitere Zu- oder Ausfahrt durch den anbauenden Nachbarn benötigt, der dies in seiner Planung berücksichtigen muss. Die notwendigen Abstellräumlichkeiten für die Arztpraxen sind im Kellerbereich des Bestandsgebäudes geplant.

Konstruktion und Energiestandard

Das geplante Gebäude ist als Massivbau oder Holz-Hybrid-Bau konzipiert. Stahlbetonstützen und -decken der Tragkonstruktion sind – soweit möglich – aus Recycling-Beton hergestellt. Die nichttragenden Außenwände werden in Massivbau oder Holztafelbauweise vorgefertigt und verputzt. Die Sockelkonstruktion und Fugenausbildung wurde mit Fassadenplatten oder Naturstein beplankt. Der Neubau ist als Energieeffizienzhaus 55 geplant. Wunsch ist es, auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen und ergänzende Solarthermie vorzusehen. Das Gebäude wird durch eine Luftwärmepumpe im bivalenten Betrieb beheizt.

Freiraumgestaltung

Zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 8 und der nördlich angrenzenden Reihenhausbebauung, wird auf dem Garagendach ein neues Gartenniveau geschaffen und intensiv begrünt. Der gesamte Garten- und Innenhofbereich ist frei von Nutzungen durch Fahrzeuge und als Park- und Gartenfläche angelegt. Der Gartenbereich ist sowohl auf der Ost- wie auf der Westseite zugänglich. Die Garten-, Spiel- und Sitzmöglichkeiten beschränken sich auf die Besucher der Arztpraxen und dient als halböffentlicher Grün- und Erholungsbereich für Personal und Nutzer. Diese intensive Begrünung unterstützt die aus Stadtplanungssicht gewünschte Grünzäsur und grüne Fuge des städtebaulichen Konzepts.

Barrierefreiheit

Alle Praxen- und Tiefgaragenstellplätze sind durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Die dreigeschossigen Gebäude erhalten gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung Aufzüge, in denen Krankentragen transportiert werden können. Im vorhandenen Garagenhof des Gebäudes Bahnhofstraße 10, ist als Ersatz des nicht mehr genutzten Geldtransporter-Parkplatzes, die Zufahrt durch Krankenwagen problemlos möglich. Alle Zugänge und Rampen sind barrierefrei ausgeführt und miteinander verbunden.

Abstandsflächen und Höhen

Das geplante Gebäude hat eine maximale Gebäudehöhe von 190,40 m ü. NN. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind baurechtlich geprüft und nachgewiesen. Den Unterlagen liegt weiter eine Prüfung der Sonnenstände für den 21.06. = Best-case- und 21.12. = Worst-case-Fall bei. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch den wandernden Schlagschatten ist nicht gegeben.

Parkierung

Durch die beigefügte Stellplatzberechnung und die bereits beschriebenen Anordnungen von Kombiparkern und Parkplätzen in den Außenbereichen, ergibt sich ein Stellplatznachweis von 32 Stellplätzen. Durch die Landesbauordnung sind für diese Nutzungen (inkl. ÖPNV-Abschlag von 60 %), baurechtlich 17 Stellplätze gefordert. Die Stellplätze des Bestandgebäudes sind berücksichtigt.

Mobilität

Im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage ist eine Ladestation für Besucherfahrzeuge geplant. Je nach Bedarf können auf den Kombi-Parkern weitere Ladestationen hergestellt werden, vorrangig für die Nutzung des Personals. Auch E-Bikes, Pedelecs, E-Roller- und E-Lastenräder können im Bereich des Zugangs auf die dort vorgesehenen Fahrrad- und Pedelec-Abstellplätzen und die dort geplante Ladeinfrastruktur zurückgreifen.

07. April 2021

KMB PLAN | WERK | STADT | GMBH
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Michael Kerker