

ARGE
Fischer Architekten &
Mijaa Raummanufaktur
Architekten

ARGE Fischer & Mijaa Raummanufaktur Richard-Wagner-Str. 1, 68165 Mannheim

Ansprechpartner Jan Sebastian Kucera
+49 201 509 186 74 , j.kucera@mjrm.de

Datum Montag, 1. Juli 2019

Stadt Fellbach
Stadtplanungsamt
– Z. Hd. Philipp Nagel –
Marktplatz 1
70734 Fellbach

BV Ringstraße 8 Fellbach – Städtebau- und Nutzungsbeschreibung

Städtebau und Schallschutz: Wohnen im Industriequartier

Der industrielle Charakter der Ringstraße stellt hohe Anforderungen an die Architektur des Neubaus: Die neuen Bauten sollen, als »Urbanes Gebiet« konzipiert, mittels einer robusten Gebäudefigur und einem kraftvollen Charakter der Fassaden eine Antwort auf die Maßstabslosigkeit und Härte der Umgebung suchen. Gleichzeitig entsteht mithilfe eines gegliederten Ensembles ein angemessen kleinteiliges Wohnumfeld, welches mit der Gliederung der Baukörper als Auftakt für die »Stadtwerdung« der Ringstraße und des Industriequartiers verstanden wird.

Die städtebauliche Figur des Grundstücks Ringstraße 8 in Fellbach ist eine primäre Reaktion auf die schallbezogenen Herausforderungen; der Ort ist von Norden, Osten und Süden maßgeblich durch Gewerbelärm belastet. Darum ist es ein wesentliches Ziel des Entwurfes, mithilfe einer schützenden Gebäudeanordnung einen ruhigen, gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof als Begegnungsort zu schaffen. Dieser wird umstanden von den im Tagesverlauf zeitlich unterschiedlich genutzten Räumen, sodass der Hof ganztägig bis abends durch Blickbeziehungen sozial kontrolliert wird. Der Zugang zum Hofwohnhaus belebt diesen Raum zusätzlich. Die Gebäude um den Hof sind unterschiedlich gegliedert und gestaffelt und über Materialwechsel gegliedert, sodass eine optimierte Belichtung des Hofes eine ganztägige Nutzung zulässt. Mittels einer im Nachgang zum Verfahren optimierten Grundrissausbildung, die möglichst viele der schützenswerten Räume zum ruhigen Innenhof ausrichtet und einer Ausbildung der Freisitze als schallreduzierende Wintergärten, wird auf struktureller Ebene ein schallgeschütztes Wohnen an diesem urbanen Ort entwickelt.

Nutzungsverteilung

Zur Straße nach Norden und Osten ist die Anlage als Hochparterre, der innenliegende Hofbau als leicht angehobene, ebenerdige Anlage angelegt.

Die Büronutzung markiert aufgrund ihrer hohen Geschossigkeit und der sinnvollen Belichtung von Norden und Osten an der Straßenkreuzung den markanten Kopf der neuen Anlage.

Die Apartments bilden den nordwestlichen Arm des Winkelbaus; die kleinteiligen Einheiten sind so schallgeschützt nach Süden und Westen orientiert. Nach Norden orientieren sich der ebenerdige Zugang, die Erschließung sowie die internen Gemeinschaftsnutzungen.

Das Stadtwohnen bilden den südöstlichen Arm des Winkelbaus; die Wohnungen erhalten immer mindestens zwei Fassadenseiten, dies ermöglicht eine ganz tägige Besonnung und Querlüftung.

Das Hofwohnen ist im Innenhof gelegen. Aufgrund der Erschließung aus dem Hof heraus erhalten die Erdgeschosswohnungen private Gärten nach Süden und Westen.

Die Tiefgarage wird von der Pestalozzistraße erschlossen und entwickelt sich nahezu vollumfänglich unter dem gesamten Baufeld.

Städtebauliche Kennziffern

Das Grundstück ist mit einer GRZ von 0,56 und eine GFZ von 2,04 maßvoll urban verdichtet. Während die Abstandsflächen zum Straßenraum nach Osten und Norden mit den im Urbanen Gebiet zulässigen 0,2 ausgebildet wird, werden zu den Nachbarn nach Westen und Süden die Abstandsflächen mit dem doppelten Faktor 0,4 großzügig erweitert; das Hofhaus tritt zu den Nachbarn stark zurück. Die Gebäude des Winkelbaus entwickeln sich mit vier Vollgeschossen inklusive Hochparterre und werden von zum Hof und nach Süden/Westen zurücktretenden Staffelgeschossen abgeschlossen. Das Apartmenthaus im Nordwesten beherbergt 36 Wohneinheiten, das Bürohaus im Nordosten eine BGF von 974 m² (ohne Staffelgeschoss), das Stadtwohnhaus im Südosten umfasst 14 Wohneinheiten sowie das Hofwohnhaus im Südwesten 16 Wohneinheiten. Es werden 73 Auto- sowie 147 Fahrradstellplätze in der im Tiefgarage nachgewiesen, siehe »Stellungnahme Stellplätze«.

Staffelgeschoss

Die obersten, zurückgesetzten Geschosse werden als nicht anrechenbare Staffelgeschosse im Sinne der LBO ausgeführt. Die Staffelgeschosse des Büros, des Apartment- und des Stadtwohnen werden bei dieser Betrachtung aus städtebaulichen Überlegungen zusammen betrachtet und abzüglich der Terrassen dieser dreier Bauteile bewertet. Das Hofwohnen wird separat, als eigenständiger Baukörper gerechnet.

Technische Anlagen auf Dächern

Die Lüftungstechnik der Gebäude soll, weit zurückgesetzt von der Attika und entsprechend nicht sichtbar aus dem Straßenraum, auf dem Dach verortet werden. Dies wird beispielhaft für das Bürogebäude in Dimension und Position aufgezeigt.

Rettung

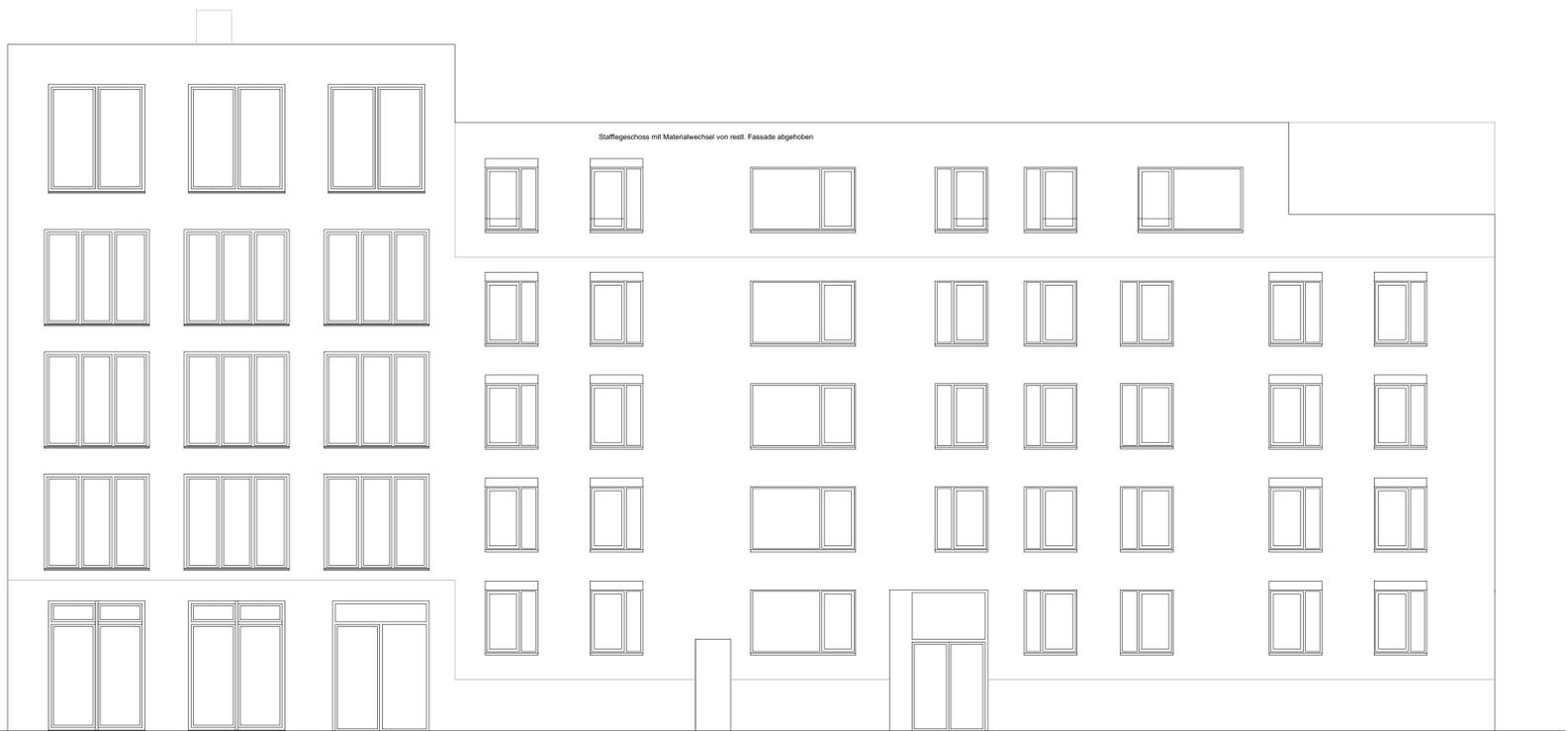
Die Rettung aus allen vier Gebäuden erfolgt primär über die jeweiligen Treppenhäuser. Der zweite Rettungsweg wird am Büro- und Stadtwohnhaus mittels direkter Anleitung zu jeder einzelnen Nutzungseinheit aus dem Straßen- und dem Zugangsraum im Südosten organisiert. Das Appartementhaus wird ebenfalls aus dem Straßenraum angeleitet, hier werden die Personen aus den feuerbeständig ausgeführten, straßenseitigen Gemeinschaftsräumen gerettet. Die ersten beiden Obergeschosse des Hofwohnhaus werden per Handleitern erreicht, das Staffelgeschoss über die Terrasse von der südöstlichen Aufstellfläche aus per Drehleiter erreicht.

Abfallunterbringung

Der gesamte Abfall wird unterirdisch im nordwestlichen Eck der Tiefgarage gelagert und jeweils an Abholungstagen mittels Abfalllift direkt in den nordwestlichen Arealzugang gehoben. Dort werden die Abfallcontainer temporär aufgestellt und nach Entleerung wieder in den unterirdischen Abfallraum abgesenkt.



Ansicht Ost - Pestalozzistraße



Ansicht Nord - Ringstraße



Grundriss EG



Grundriss 1.OG (Regelgeschoss)



Grundriss 3.OG



Grundriss 4.OG

| Fellbach Ringstraße 8 | |
|---|----------------|
| 1 – Übersicht Städtebauliche Kennziffern | |
| Stand aktuell (05.07.19) | |
| Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO | |
| Überbaute Fläche gesamt [m ²] | 1501,54 |
| Grundstücksfläche [m ²] | 2696,00 |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,56 |
| Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO | |
| Geschossfläche (GF) [m ²] | 5510,86 |
| Grundstücksfläche [m ²] | 2696,00 |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | 2,04 |
| Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (Stand: Jan.16) | |
| Bruttogrundfläche oberirdisch (inkl. Staffel) [m ²] | 7012,40 |
| Bruttogrundfläche oberirdisch (exkl. Staffel) [m ²] | 5510,86 |
| Bruttogrundfläche unterirdisch [m ²] | 2517,54 |
| Summe BGF (exkl. Staffel) [m²] | 8028,4 |
| Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 (Stand: Jan.16) | |
| Bruttorauminhalt oberirdisch (inkl. Staffel) [m ³] | 22086,67 |
| Bruttorauminhalt oberirdisch (exkl. Staffel) [m ³] | 17836,50 |
| Bruttorauminhalt unterirdisch [m ³] | 10090,03 |
| Summe BRI (exkl. Staffel) [m³] | 27926,5 |
| Geschossfläche (GF) nach §20 (3),(4) BauNVO | |
| GF Erdgeschoss [m ²] | 1.484,24 |
| GF 1. Obergeschoss [m ²] | 1.501,54 |
| GF 2. Obergeschoss [m ²] | 1.501,54 |
| GF 3. Obergeschoss [m ²] (ohne Staffel Hofwohnen) | 1.023,54 |
| GF 4. Obergeschoss [m ²] (nicht eingerechnet, da Staffel) | 1.023,54 |
| Summe GF [m²] | 5510,86 |
| Anzahl Wohneinheiten | |
| 1 Zi. Whg. | 21 |
| 2 Zi. Whg. | 20 |
| 3 Zi. Whg. | 15 |
| 4 Zi. Whg. | 8 |
| 5 Zi. Whg. | 2 |
| Summe Wohneinheiten | 66 |
| Anzahl Stellplätze | |
| KFZ-Stellplätze | 73 |
| Fahrrad-Stellplätze | 139 |
| Summe Stellplätze | 212 |

Stellplatzbedarf

| SUMME STELLPLÄTZE | | Auto | | | Fahrrad | |
|-----------------------------------|--------------------|--------|----------------|-------------------|----------------|--|
| | Anzahl Einheiten | Faktor | Summe StellPl. | Anzahl je Einheit | Summe StellPl. | |
| WE Hofwohnen | 16 | 1 | 16 | 2 | 32 | |
| Barrierefrei | 4 | | | | | |
| Nicht barrierefrei | 12 | | | | | |
| WE Wohnen Südost | 14 | 1 | 14 | 2 | 28 | |
| Barrierefrei | 4 | | | | | |
| Nicht barrierefrei | 10 | | | | | |
| WE Appartement | 36 | 1,0 | 36 | 2 | 72 | |
| Barrierefrei | 8 | | | | | |
| Nicht barrierefrei | 28 | | | | | |
| NE Büro | 709 m ² | 1 | 18 | | 7 | |
| Büro ÖV-Bonus | | 0,4 | 7 | | | |
| Hausmeister | 0 | 1,0 | 0 | | | |
| Carsharing | 0 | 1,0 | 0 | | | |
| Stellplatzbedarf Nutzungen | | | 73 | | 139 | |
| Hofbepflanzung | | | | | | |
| Stellplatzbedarf final | | | 73 | | 139 | |

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| ÖV-Bonus | | LBO BW: §37, Abs.1: »Bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze nach Satz 2 kann durch die Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrrad-Stellplätze herzustellen« |
| Wohnheim Studierende | 1 Stellpl. je 4 bis 10 WE | AKBW Merkblatt VwV 2015, Studierendewohnheime: »1 (Stellplatz) je 4-10 (Wohnheims-)Plätze, mindestens jedoch 2«. Hier wird der konservativste Wert, 4 WE je Stellplatz angesetzt. |
| Büro | 1 KFZ Stellplatz je 1 Fahrradstpl. je | 40 m ² Büronutzfläche (Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen) 100 m ² AKBW Merkblatt VwV 2015 |

Merkblatt593-VWV-Stellplaetze2015 (28. Mai 2015)

| Kriterien ÖPNV | Summe Punkte | Punkt je Kriterium | Attraktivität des Verkehrsmittels | Dichte der Verkehrsmittel | Leistungsfähigkeit (Taktfolge Mo.-Fr. 6h-19h) | Erreichbarkeit |
|----------------|--------------|--------------------|---|---------------------------------|---|--|
| | | 1 | Bus überwiegend auf eigenen Busspur | mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie | | mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R=>500m-max. 600 m |
| | | 2 | Straßenbahn, Stadtbahn | mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien | Takt max. 10 min | mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R=>300m-max. 500 m |
| | | 3 | Schienenschnellverkehr (S-Bahn) mit eigenem Gleiskörper | mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien | Takt max. 5 min | mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300 m |
| | 11 | | 3 | 2 | 3 | 3 |

| | | | | |
|--|----------|-------------------|-------------|---|
| Aus Tabelle B wird nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine Zahl von Kfz-Stellplätzen ermittelt. Diese wird ggf. entsprechend der nach Nr. 1 erreichten Punktzahl gemindert. Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze beträgt bei | | | | |
| | | unter 4 Punkten = | 100 % | der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze |
| | | 4-6 Punkten = | 80 % | der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze |
| | | 7-9 Punkten = | 60 % | der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze |
| | X | 10-11 Punkten = | 40 % | der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze |
| | | 12 Punkten = | 30 % | der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze |