

Meine **Stadt** | Meine **Gemeinde**

Projektentwicklung „Sommertalparkplatz“

Gemeinderatssitzung 11.06.2021

Agenda

Aktueller Stand Projektentwicklung „Sommertalparkplatz“

- Standortanalyse
- Baugrundgutachten
- Vorstellung Entwürfe Planungs- und Nutzungskonzept

Weiteres Vorgehen

- *Überarbeitung Planungskonzept*
- *Festlegung von Kriterien*
- *Durchführung Freiwilliges Bieterverfahren*

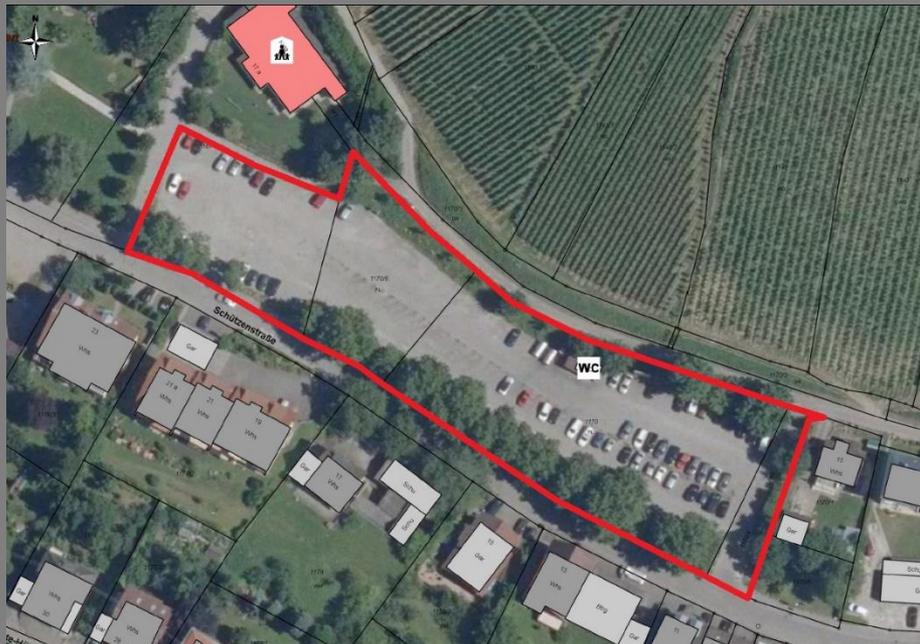
.

**1. Aktueller Stand
Projektentwicklung
„Sommeralparkplatz“**

Änderung des Projektgrundstücks

Berücksichtigung von Erweiterungsflächen für Kindergarten

Ursprünglich ca. 4.600m², jetzt ca. 4.200m² Grundstücksgröße



Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1170/1, bestehend in dem Recht der Anlage einer Dohle zur Ableitung des Abwassers aus Küche und Kläranlage des Wohnhauses auf obigem Grundstück sowie der Einlegung eines Rohstranges der städtischen Wasserleitung nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 04.04.1935.



Die Lage des Leitungsrechts ist bislang nicht bekannt.

Baulasten:

keine Baulasten vorhanden

Baurecht

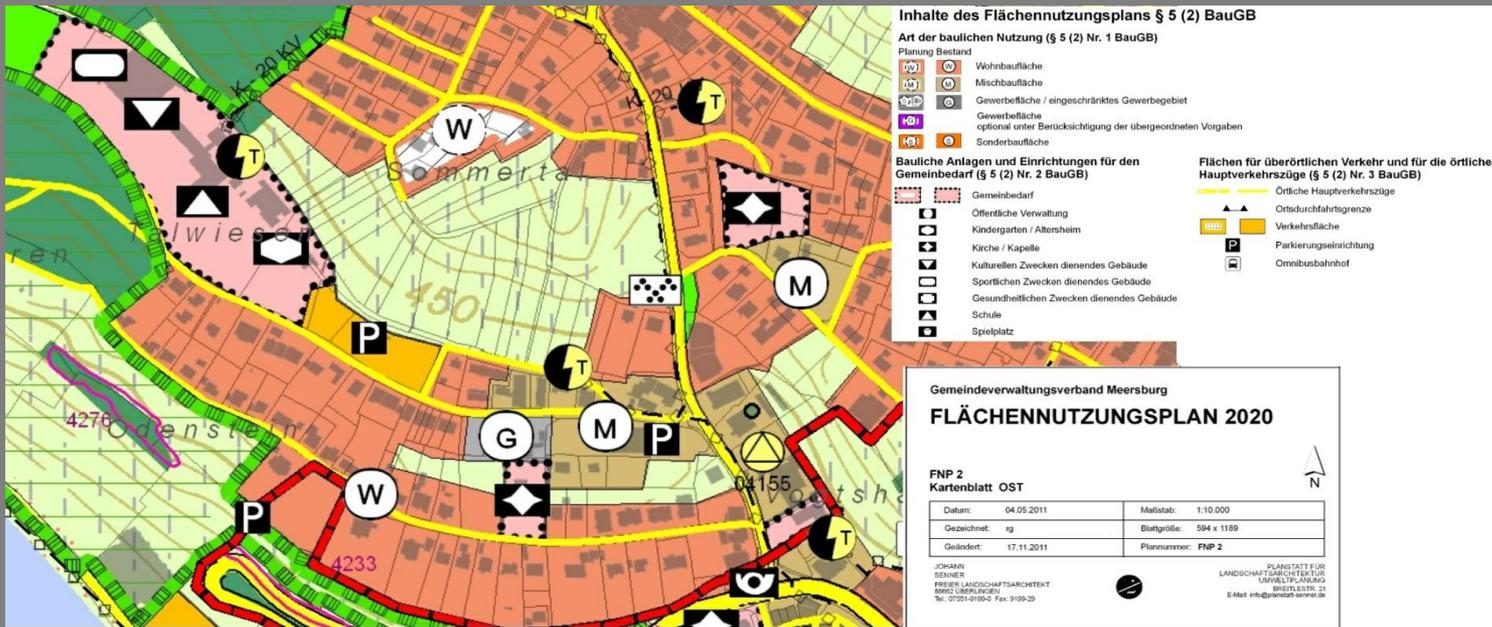
Flächennutzungsplan:

Verkehrsfläche, Parkierungseinrichtung.

Im Bereich Flst. 1167: Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Bebauungsplan:

Kein B-Plan vorhanden, Geltungsbereich § 34 BauGB



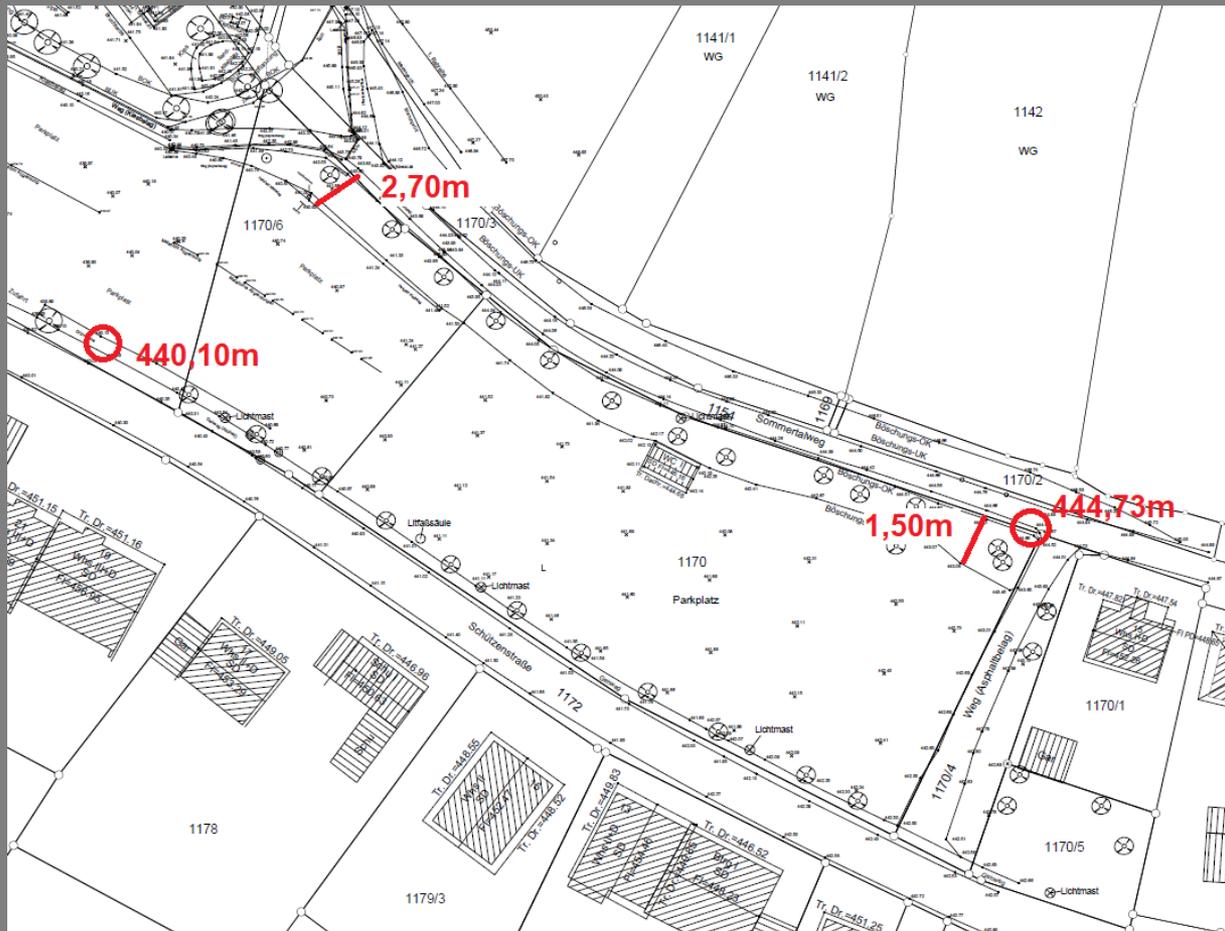
Stellplatzsatzung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird für Zwei- und Mehrfamilienhäuser auf 1,5 Stellplätze je Wohnung unabhängig von ihrer Wohnfläche erhöht.

Höhenaufnahme

- Die Höhenaufnahme des Ingenieurbüros Norbert Maass vom 02.11.2020 zeigt die Topographie des Projektgrundstücks. Das Grundstück steigt von Süden nach Norden an.
- Der Tiefpunkt des Projektgrundstücks liegt im Bereich der Stellplatzzufahrt auf Flst. 1167 bei ca. 439,82m.
- Der Hochpunkt des Projektgrundstücks liegt in der nord-östlichen Grundstücksecke von Flst. 1170/4 bei ca. 444,84m.
- Der Parkplatz weist von der Schützenstraße im Süden bis zum Beginn der Böschung einen Höhenunterschied von 0,5m (westlicher Bereich) bis ca. 1,0m (östlicher Bereich) auf.
- Die Böschung weist einen Höhenunterschied von ca. 1,5m (östlicher Bereich) bis ca. 2,90m (westlicher Bereich) auf.

Der Tiefpunkt 440,10 m
Der Hochpunkt 444,73m.

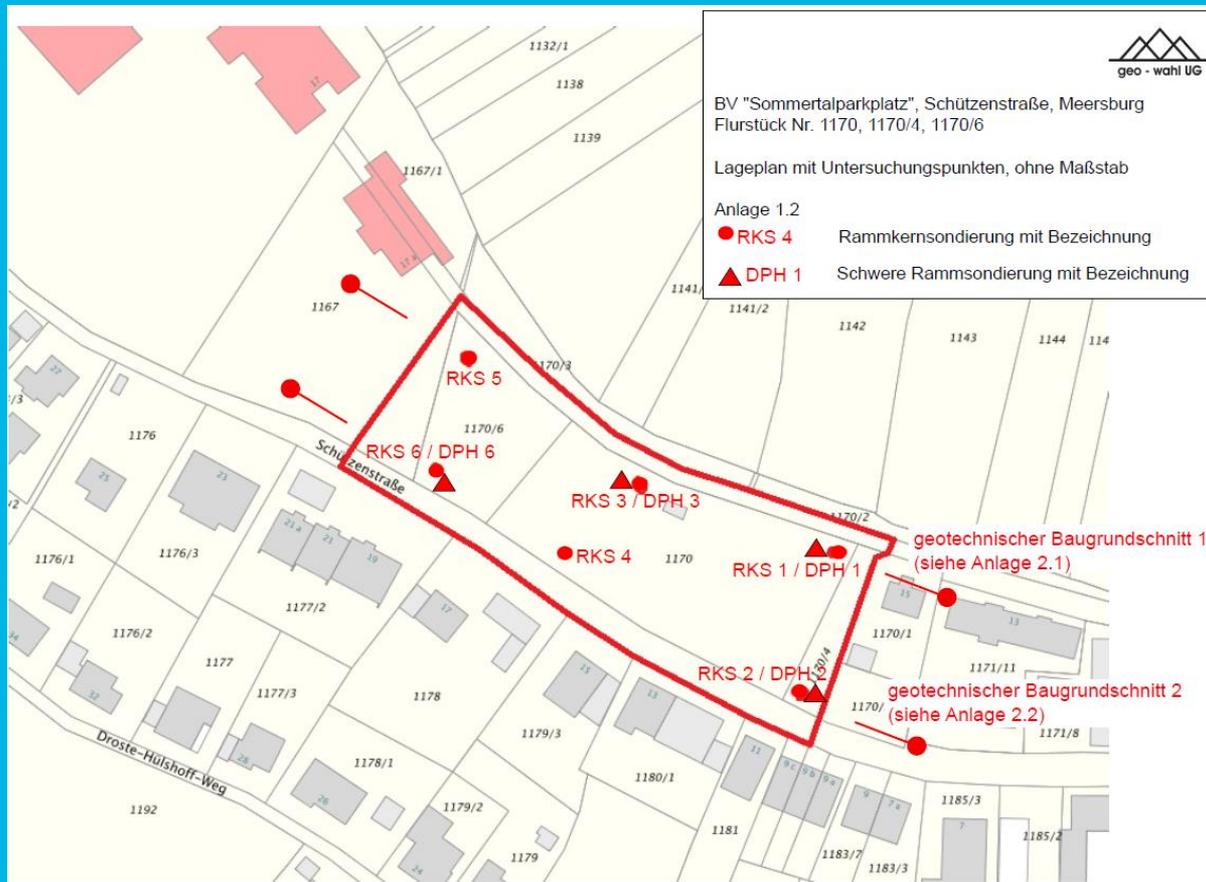


Die Böschung weist einen Höhenunterschied von ca. 1,5m (östlicher Bereich) bis ca. 2,70m (westlicher Bereich) auf.

Der Parkplatz weist von der Schützenstraße im Süden bis zum Beginn der Böschung einen Höhenunterschied von 0,5m (westlicher Bereich) bis ca. 1,0m (östlicher Bereich) auf.

Baugrundgutachten

6 Rammkernsondierungen (kleinkalibrige Bohrungen), Tiefe von 3,7 m bis 7,4 m
 4 Rammsondierungen, Tiefe von 5,0 m bis 10,4 m



Grundwasser

- In allen sechs durchgeführten Rammkernsondierungen wurden Grund- bzw. Hangwasserzutritte festgestellt.
- Der Grundwasserflurabstand variiert zwischen 1,10 m und 3,75 m
- Aufgrund der oberflächennah festgestellten Grundwasserzutritte ist das Tiefgaragengeschoss in WU-Bauweise herzustellen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand wird der Bemessungswasserspiegel auf einer Höhenkote von 441 mNN festgelegt.

| Aufschluss | Grundwasser nach Bohrende (m u. GOK) | Grundwasser nach Bohrende (m ü. NN) |
|------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| RKS 1 | 2,27 | 440,51 |
| RKS 2 | 3,75 | 438,62 |
| RKS 3 | 1,45 | 440,32 |
| RKS 4 | 2,20 | 438,66 |
| RKS 5 | 1,10 | 439,71 |
| RKS 6 | 2,82 | 437,11 |

Tabelle 2: Grundwasserspiegel am 10./12.11.2020

Baugrundgutachten

- 6 Rammkernsondierungen (kleinkalibrige Bohrungen), Tiefe von 3,7 m bis 7,4 m
- 4 Rammsondierungen, Tiefe von 5,0 m bis 10,4 m

Gründung Mehrfamilienhaus mit einem Untergeschoss

Aufgrund der oberflächennah festgestellten Grundwasserzutritte ist das Tiefgaragengeschoss in WU-Bauweise herzustellen.

Das Erdplanum wird von zwei Bodenarten mit stark unterschiedlichen Setzungseigenschaften aufgebaut werden. Diese Unterschiede in Bezug auf die Tragfähigkeit sind zu berücksichtigen, um bauwerksunverträgliche Setzungsunterschiede zu vermeiden.

Es ist die Forderung zu stellen, die Gebäudelasten einheitlich in die mindestens mitteldicht gelagerten Sande bzw. Kiese abzutragen.

Aufgrund der Tiefenlage des Gründungshorizontes kommen folgende Gründungsvarianten in Frage:

- Brunnengründung
- Tiefgründung (Pfahlgründung, Bodenverbesserungssäulen, CSV-Säulen)

Das Gutachten behandelt auch den Fall

„Mehrfamilienhaus mit 2 Tiefgaragengeschoßen“

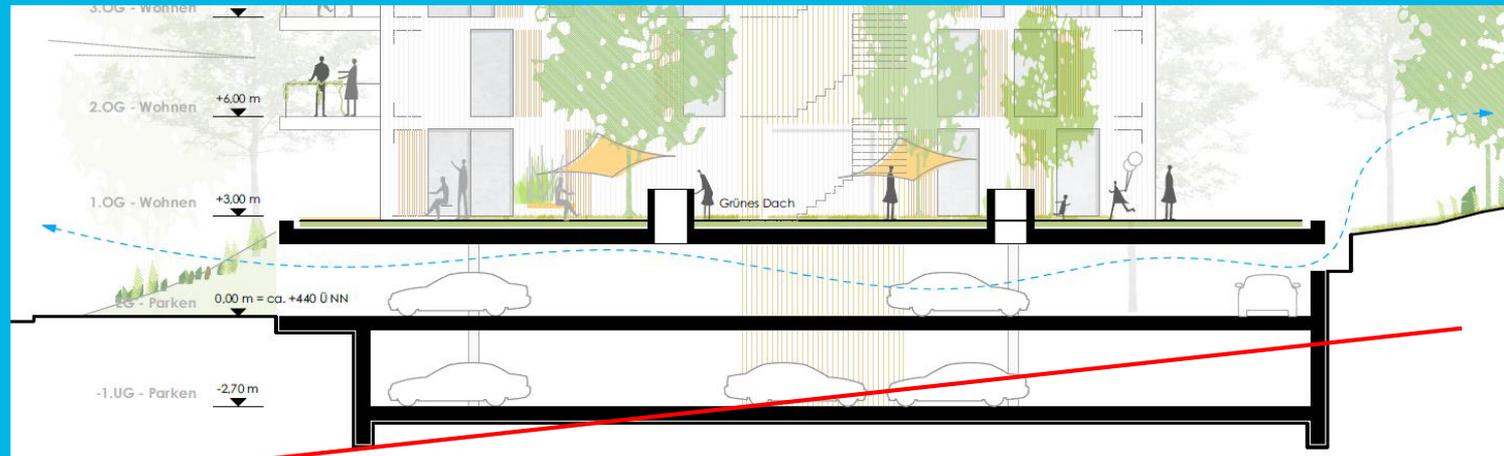
- Konventionelle Flachgründung wäre möglich
- Die Baugrube bindet etwa 4,0 m in die Grundwasserführenden Schichten ein.
- Es wird davon ausgegangen, dass ein Absenkbetrag von maximal 1,0 m über eine offene Wasserhaltung mit Pumpensämpfen bewerkstelligt werden kann.
- Bei höheren Absenkbeträgen wird ein wasserdichter Verbau (Spundwandverbau, Bohrpfahlwand) notwendig werden.

Die Planung zeigt auf, dass keine 2 Tiefgaragengeschosse notwendig sind.

Daher ist eine Brunnen- oder Tiefgründung des Gebäudes notwendig.

Gründung

- Abtragung der Gebäudelasten einheitlich in die mindestens mitteldicht gelagerten Sande bzw. Kiese abzutragen (436,3m – 439,2m)
- Aufgrund der Tiefenlage des Gründungshorizontes (max. ca. 2,0 m u. UK Bodenplatte) kommen
 - Pfahlgründung und
 - Brunnengründung in Frage



Entsorgungsvorschlag Aushubmaterial

- Es wurden zwei Bodenmischproben auf das Vorliegen von Schadstoffen hin untersucht.
- Anhand der Laborergebnisse ist die kiesig-sandige Auffüllung der Verwertungsklasse **Z 0*3A** zuzuordnen.

2. Planungs- und Nutzungskonzept Projektentwicklung Sommertalparkplatz

Berücksichtigung Erweiterungsmöglichkeiten

Kindergarten & Schule

4 Geschosswohnungsgebäude

ca. 44 Wohnungen

ca. 3.550 m² Wohnfläche

Öffentliche Stellplätze im 1. UG

Private Stellplätze im 2. UG



Öffentliche Stellplätze

| Meersburg, Stellplätze Bestand & Neu | | | | Bestand | Neu |
|--------------------------------------|---------------|----------------|----------------|------------|------------|
| Flst | Fläche für PP | Anteil | | 160 | |
| 1170/6 | 755 | 17,86% | | | |
| 1170 | 2327 | 55,05% | 72,91% | 117 | 90 |
| 1167 | 1145 | 27,09% | 27,09% | 43 | 72 |
| Gesamt | 4227 | 100,00% | 100,00% | 160 | 162 |

- Die Stellplatzanzahl der öffentlichen Stellplätze kann auf dem Projektgrundstück in gleicher Anzahl wieder hergestellt werden.

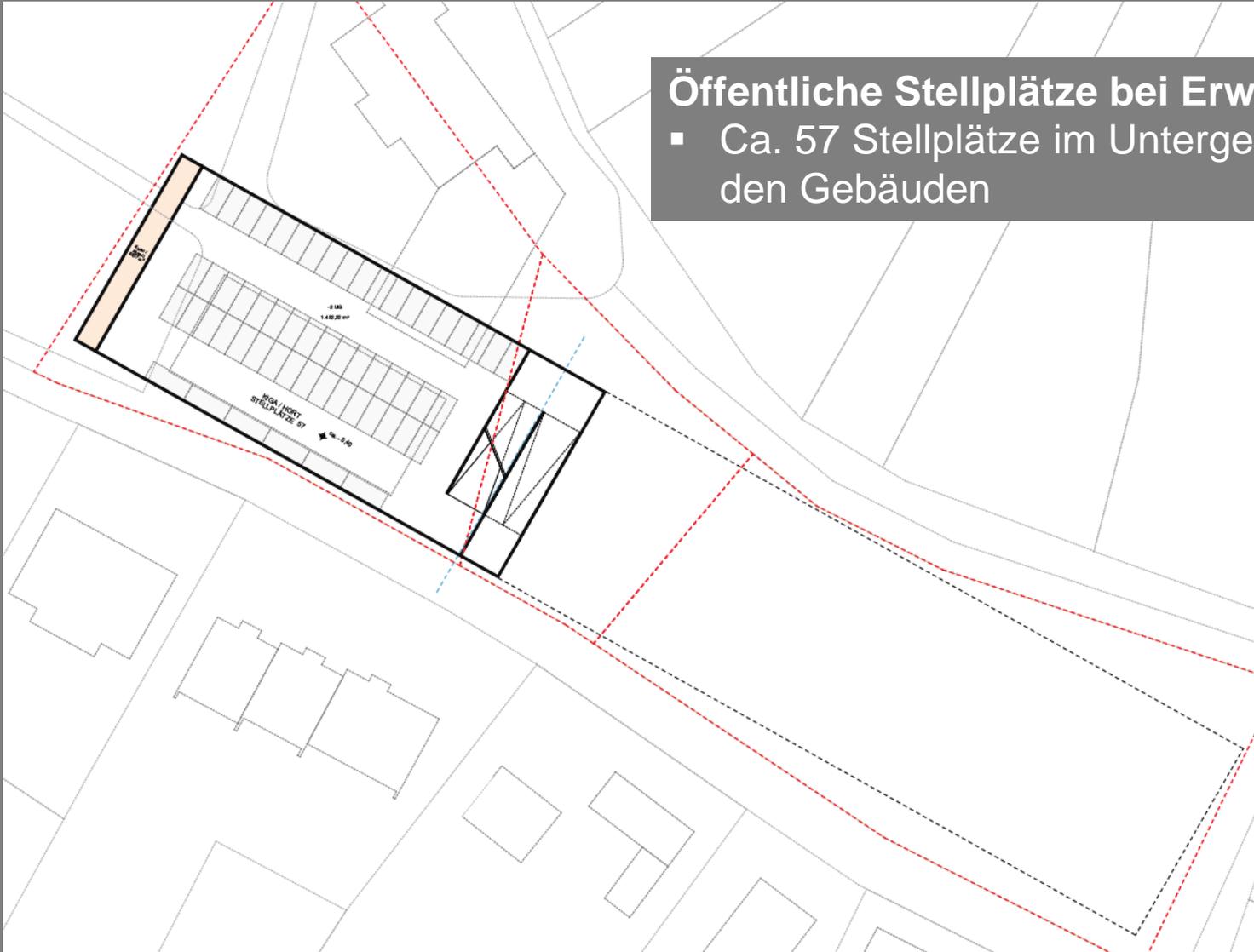
Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze

- 90 Stellplätze im Erdgeschoss unter den Gebäuden
- 72 Stellplätze im Bereich Flst. 1167



Öffentliche Stellplätze



Private Stellplätze

Private Stellplätze für Wohnnutzung

- 66 Stellplätze im Untergeschoss unter den Gebäuden
- Stellplatzschlüssel 1,5
- Kellerräume
- Fahrradstellplätze



Planungskonzept, Lageplan

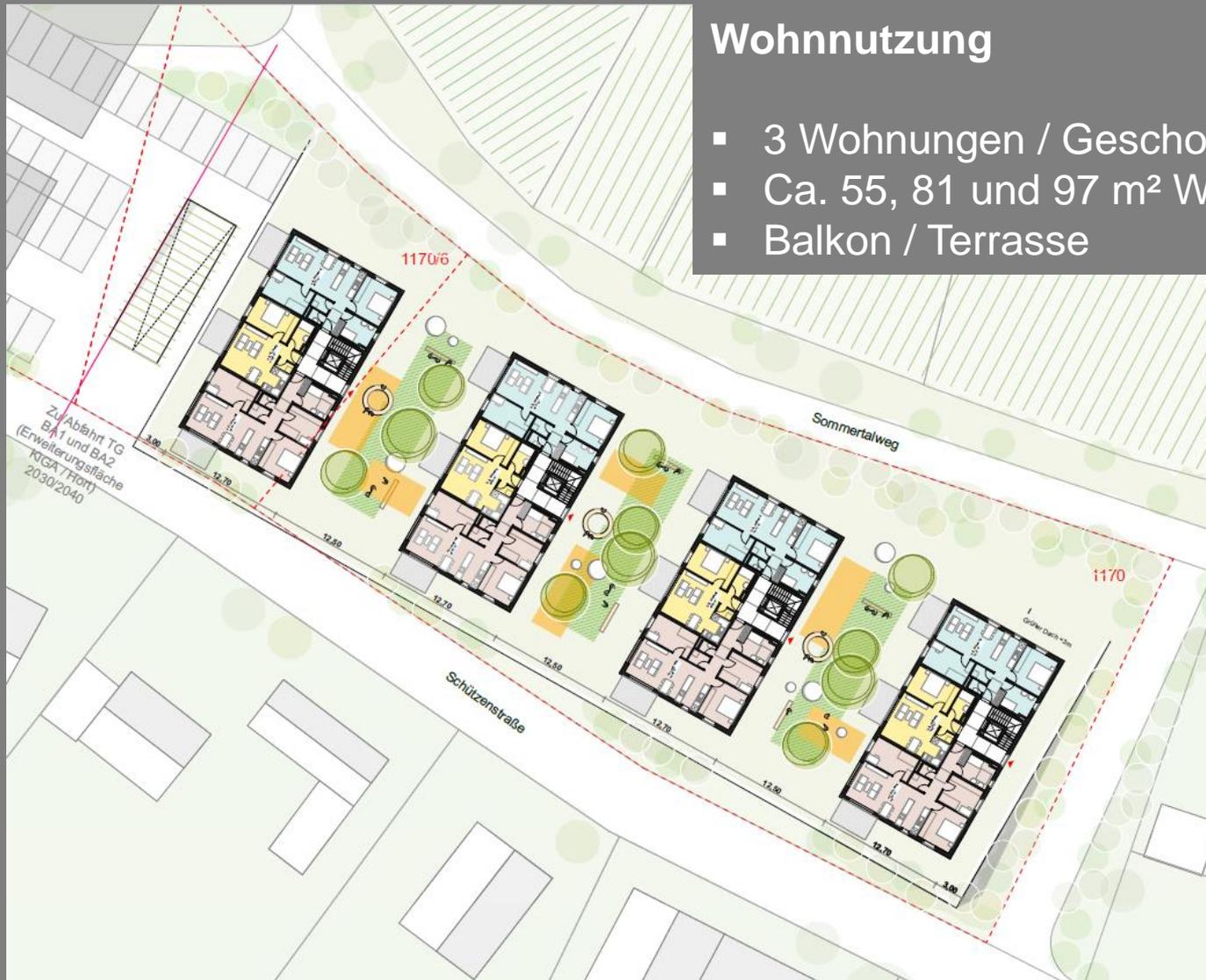
- 4 Geschosswohnungsgebäude
- 11 Wohnungen / Gebäude
- Insgesamt 44 Wohnungen
- 3 Vollgeschosse
- Dachgeschoss
- Satteldach
- Höhenanpassung an umliegende Bebauung



Planungskonzept, Grundriss EG, 1. OG, 2. OG

Wohnnutzung

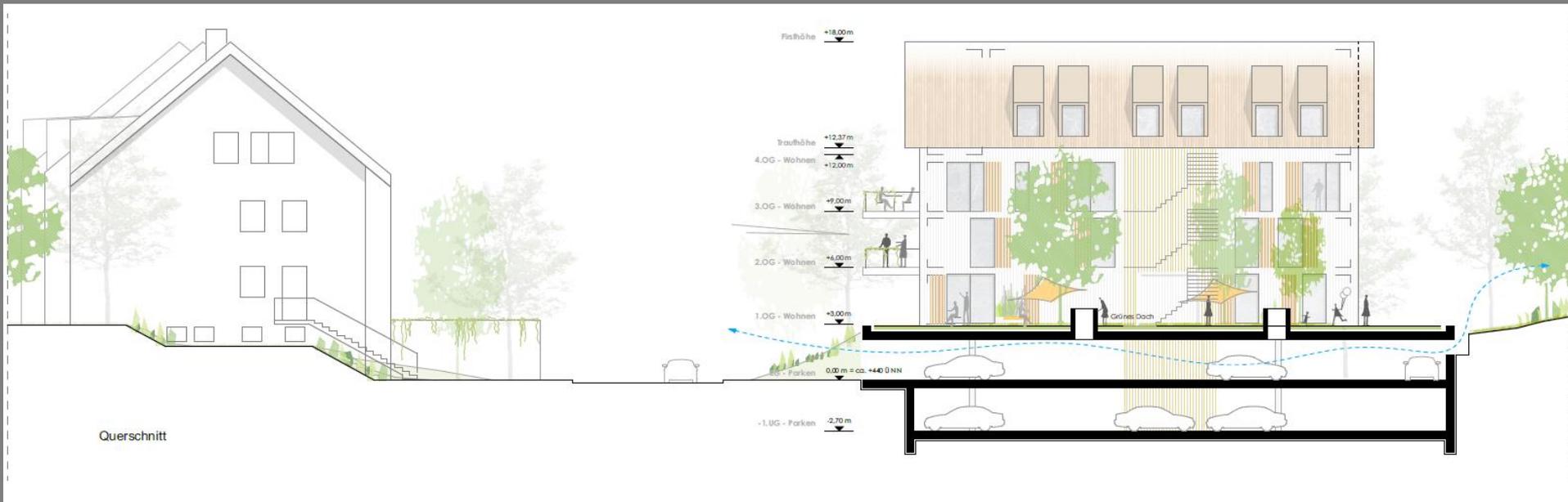
- 3 Wohnungen / Geschoss
- Ca. 55, 81 und 97 m² Wohnfläche
- Balkon / Terrasse





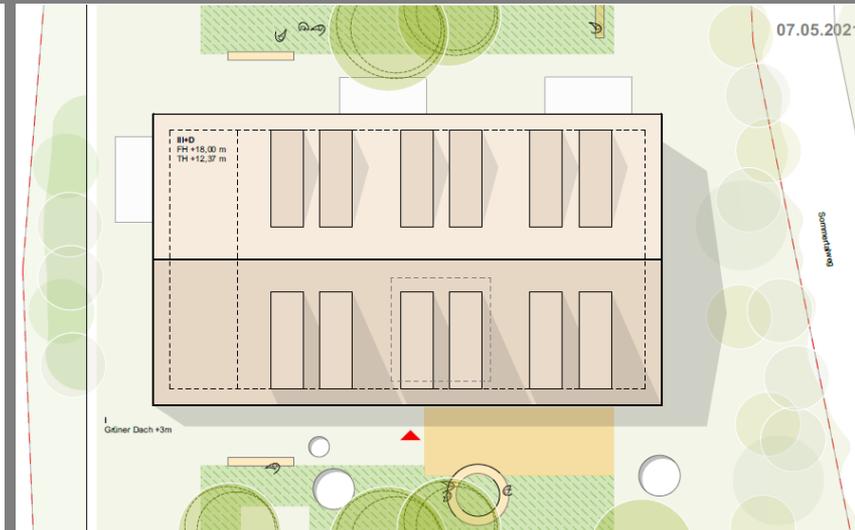


Planungskonzept, Schnitt



- Ausnutzung der natürlichen Topographie
- Öffentliches Parkdeck auf Erdgeschoss-Ebene
- Private Tiefgarage im 1. Untergeschoss
- Satteldach mit Schleppgaupen
- Firsthöhe 18,00m über Niveau Schützenstraße

Planungskonzept, Schnitt & Dachaufsicht

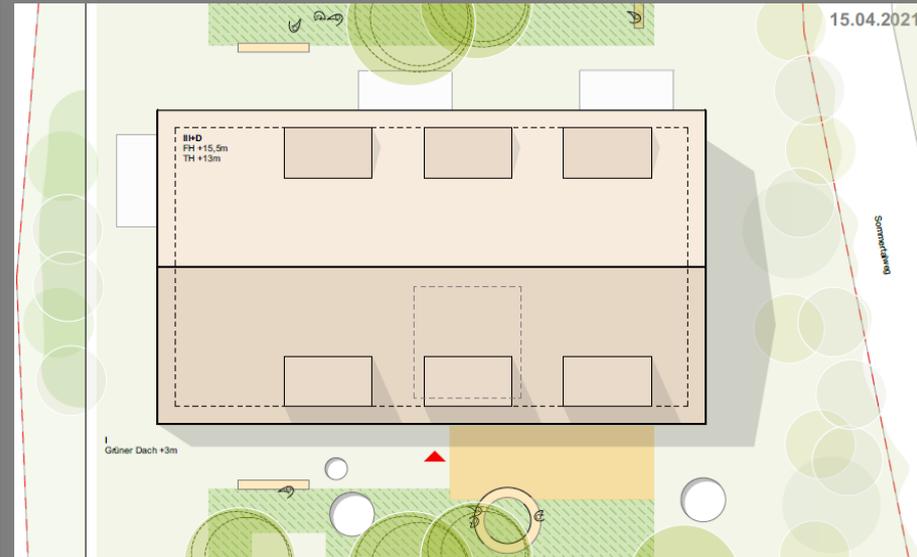


Planungskonzept, Schnitt



- Ausnutzung der natürlichen Topographie
- Öffentliches Parkdeck auf Erdgeschoss-Ebene
- Private Tiefgarage im 1. Untergeschoss
- Satteldach mit Gaupen
- Firsthöhe 18,00m über Niveau Schützenstraße

Planungskonzept, Schnitt & Dachaufsicht



Planungskonzept, Variante Flachdach, Schnitt



- Flachdach
- Zurückgesetztes Penthousegeschoss
- Dachhöhe 15,50m über Niveau Schützenstraße
- Dachterrasse 12,50m über Niveau Schützenstraße

Planungskonzept, Schnitt & Dachaufsicht



Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze

1. Für 30 % der neu geschaffenen Geschossfläche ist öffentlich geförderter oder förderbarer Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von mindestens 25 Jahren herzustellen.
2. Je (mindestens) 10 neu ermöglichter Wohneinheiten ist zugunsten der Stadt ein Belegungs- oder Benennungsrecht im Umfang von einer Mietwohnung im geförderten Wohnungsbau vorzusehen.
3. Mischung von Wohnungsgrößen
4. Die Nutzung als Ferien- und Zweit- oder Nebenwohnung wird ausgeschlossen

Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze

1. 30 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau:

ca. 4.675m² Geschossfläche = ca. 1.402m² geförderter Mietwohnungsbau

2. Je 10 Wohneinheiten ein Belegungs- oder Benennungsrecht

44 Wohnungen – 4 Belegungs- oder Benennungsrechte

1. Mischung von Wohnungsgrößen

Wohnungsmix: 55, 81, 97, 104 m² (exemplarisch)

1. Die Nutzung als Ferien-und Zweit-oder Nebenwohnung wird ausgeschlossen

Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 - 70182 Stuttgart
0711 - 21068-0
info@steg.de
steg.de