PARSBERG
ZU DEN BUNDESBAUTEN

Sanierung und Umbau eines Wohnquartiers

Erläuterung

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Bauherr: D A N U B I A Grundbesitz II GmbH | Parsberg
Planung: Beate C. Meusel | Freie Architektin | Erfurt

E N T W U R F

Plangebiet mit Umgebung | Blick nach Süden zur Darshofener Straße

Zahlen und Fakten

PLANGEBIET
Zu den Bundesbauten 1 bis (12)
92331 Parsberg

Flurstück: 811/4
Gemarkung: Parsberg
Gemeinde: Stadt Parsberg
Landkreis: Neumarkt i.d.OPf.
Bezirk: Oberpfalz

BAUHERR
D A N U B I A Grundbesitz II GmbH
Ludwig-Freitag-Straße 3
92331 Parsberg
Tel.: 0941.698003-0
Mail: info@danubia-grundbesitz.de

PLANER
Beate C. Meusel | Freie Architektin
Regierungsstraße 70
99084 Erfurt
Tel.: 0361.78926660
Mail: info@denkmal-architektur.com

WOHNEINHEITEN
Bestandsgebäude: 48
Neubauten: 41
gesamt: 89

STELLPLÄTZE
Tiefgarage: 49
EG-Garage und Parkdeck: 29
Außenstellplätze: 21
Besucher außen: 4
gesamt: 103
davon 4 für Rollstuhlfahrer

FLÄCHEN
Grundstück: 8.269,00 m²
Grün: 4.946,36 m²
Dachbegrünung: 1.047,69 m²
Photovoltaik: 768,50 m²
Verkehr fugenoffen 2.274,95 m²

ART UND MASZ BAULICHE NUTZUNG
GRZ ohne Tiefgarage: 0,34
GRZ mit Tiefgarage: 0,49
GFZ: 1,70
Wohnfläche: 5.773,25 m²
NGF: 7.445,47 m²
KGF: 6.545,97 m²
BGF: 13.991,44 m²

PLANSTAND
LPH 3 HOAI (Entwurf) 04.01.2023

Die deutsche Sprache bietet keine flüssigen Begriffe, die den weiblichen und männlichen Akteuren gleichermaßen gerecht werden. In dieser Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde der gängige Sprachgebrauch gewählt. Die Bezeichnungen sprechen weibliche und männliche Akteure gleichermaßen an.

P A R S B E R G
Z U D E N B U N D E S B A U T E N

Sanierung und Umbau eines Wohnquartiers

Erläuterung

V O R H A B E N - U N D E R S C H L I E S S U N G S P L A N

Orthofoto von Parsberg o. M. | Bayernatlas 09.2022

AUSGANGSSITUATION

Zu den Bundesbauten in Parsberg

Das Wohnquartier „Zu den Bundesbauten 1 bis 11“ befindet sich im Westen der Stadt Parsberg, eingefasst von der Darshofener Straße im Süden, der Eichendorffstraße im Norden und der Straße Zu den Bundesbauten im Osten. Westlich grenzt die Wohnbebauung Darshofener Straße 34 und 34 a sowie Eichendorffstraße 29/29a an das Wohnquartier an.

Die Gebäude Zu den Bundesbauten 1956 | Ansichtskarte von Ludwig Bermüller Papier- und Bürobedarf Parsberg, Foto: Kohlbauer

Die fünf Gebäude umfassende Bebauungsstruktur entstand zu Beginn der 1950er Jahre. Hier fanden Menschen, die als Folge des II. Weltkriegs aus ihren Heimatgebieten flüchten mussten ein neues Zuhause.

Die Gebäude wurden in massiver Bauweise, zweigeschossig, unterkellert und mit unausgebautem Satteldach errichtet.

Der westliche Bereich Parsbergs wurde zu jener Zeit gerade erschlossen und ausgebaut. Heute ist das Wohnquartier „Zu den Bundesbauten“ umgeben von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Reihenhäusern, aber auch von mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, wie die Eichendorffstraße 29/29a oder die Gebäude Darshofener Straße 34 und 34a.

Die Bundesbauten während des Bauens 1952 I Bauamt Stadt Parsberg

Die Gebäude „Zu den Bundesbauten“ wechselten in den letzten Jahren mehrfach den Besitzer. Die DANUBIA Grundbesitz II GmbH möchte dieses Areal nun sanieren und weiterentwickeln, Wohn- und Lebensraum für Menschen mit unterschiedlichsten Bedürfnissen und Lebenshintergründen schaffen. Damals wie heute möchte man gern in Parsberg leben, ist Wohn- und Lebensraum hier gefragt.

Die „Bundesbauten“ wurden in den 1990er Jahren tlw. saniert, mit Dämmung versehen, Dächer und Fenster erneuert. Viele der Maßnahmen geschahen nicht sach- und fachgerecht, die Dämmung ist durchfeuchtet, die Gebäudesubstanz durch Badeinbauten geschädigt. Heute noch wird größtenteils mit Öl geheizt, Warmwasser durch Boiler erzeugt.

Diese Missstände und teilweise Menschen unwürdigen Lebensverhältnisse möchte der Bauherr im Rahmen der Baumaßnahmen beseitigen. Dabei wird die gute Rohbausubstanz der Bestandsgebäude erhalten und genutzt.

DAS VORHABEN

Ziel ist es, dass Wohnquartier gut zu durchmischen, junge und alte Menschen, Familien und Alleinstehende zusammenzubringen. Im Erdgeschoss von Nr. 7 und 8 werden rollstuhlgerechte Wohnungen integriert. Die unteren Geschosse aller Gebäude sind barrierefrei erschlossen und ausgebaut. Sozialwohnungen sind vorgesehen.

89 Wohnungen in verschiedenen Größen werden insgesamt entstehen. Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, einige mit Dachgarten. An der Darshofener Straße entstehen Tiny-Häuser mit eigenem Zugang und Garten über dem Parkdeck.

Die Wohnungen werden lichtdurchflutet sein aufgrund der großen bodentiefen Fenster. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein gutes Wohnklima.

Die Bestandsgebäude Nr. 1 bis 6 erhalten neue Satteldächer mit Zwerchhäusern, Dachflächenfenstern und Voltaikanlagen. Alle anderen Bestandsgebäude werden um ein- bis zwei Etagen

aufgestockt, erhalten eine Flachdach mit Begrünung und Voltaikanlagen.

Im südwestlichen Bereich entstehen zwei Neubauten über drei bis vier Etagen.

Für den ruhende Verkehr stehen Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem nordöstlichen Neubau Ecke Zu den Bundesbauten / Eichendorffstraße, in der Erdgeschoss-Garage mit Parkdeck an der Darshofener Straße, im hinteren Bereich angedockt an Nr. 9 bis 12 sowie im inneren des Quartiers zur Verfügung, insgesamt 103 Stellplätze.

Die Freiflächen werden stark durchgrünt und teilweise naturnah gestaltet. Es entstehen Bereiche für Erholung und Aufenthalt, ein Spielplatz für Kinder in unterschiedlichen Altersgruppen soll im südwestlichen Bereich eingefügt werden. Die Erdgeschoss-Wohnungen der Gebäude Zu den Bundesbauten 9 – 12 und die Erdgeschoss-Wohnungen der Neubauten erhalten Gärten zur privaten Nutzung.

Materialien, Konstruktionen und Begrünung

Der massive Rohbau der Bestandsgebäude wird zum Aufstocken in massiver Bauweise und in Holzbauweise genutzt. Die Dächer werden als Flachdächer mit Begrünung gebaut. Nr. 1 bis 6 erhalten neue Satteldächer mit Ziegel- und Voltaikdeckung. Über der Tiefgarage wird ein Neubau in Holzbauweise entstehen mit massiven Treppenhäusern.

Die Oberflächen der inneren Verkehrswege werden fugenoffen gestaltet. Rasen- und Wiesenflächen sowie Bereiche mit Bodendeckern werden angelegt.

Pflanzlisten, bestehend aus einheimischen und nicht einheimischen, jedoch als gestalterisch und ökologisch geeigneten eingeschätzten Bäumen und Sträuchern sollen eine Empfehlung zur Begrünung geben:

Energetisches Konzept

Ziel der energetischen Gebäudekonzeption im Bestand sowie im Neubau ist es, den notwendigen Jahres-Gesamtenergiebedarf auf ein Minimum zu reduzieren. Neben einer ausgewogenen und abgestimmten Gebäudetechnik sind baukonstruktive energetische Maßnahmen zur Verhinderung von Wärmeverlusten bzw. Erzielung von Wärmegewinnen notwendig.

Zur Bereitstellung der Heizenergie ist die Errichtung einer Nahwärmezentrale vorgesehen. Umweltwärme (Wärmepumpe) soll als Energieträger genutzt werden. Zur Sicherstellung eines hocheffizienten Betriebs wird insbesondere in den warmen Jahreszeiten die Grund- und Mittellast durch die Wärmepumpe gedeckt. Der Strom der Wärmepumpe wird durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern gewonnen. Das Ziel ist eine möglichst autarke und regionale Energieversorgung, unabhängig von fossilen Ressourcen.

Im Neubau wird mit einer sehr kompakten Bauweise der Flächenverbrauch und Energiebedarf minimiert. Die Reduzierung des Energieverbrauchs wird durch den konsequenten Einsatz wärmegedämmter Konstruktionen erreicht. Sämtliche Verglasungen werden als 3-fach-Verglasungen ausgeführt und mit außenliegendem Sonnenschutz zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes versehen. Weiterhin wird ein Teil der Flachdächer mit einer extensiven, teilweise auch intensiven Dachbegrünung, ebenfalls zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes, ausgeführt. Die energieeffiziente Gebäudebeheizung erfolgt über Flächenheizsysteme mit raumtemperaturnahen Heizkreisvorlauftemperaturen für eine verbesserte Behaglichkeit.

Bei den Bestandsbauten erfolgt eine Komplettsanierung, sodass der Energieverbrauch ebenfalls auf ein „Neubau-Niveau“ reduziert werden kann. Um die Wärmeverluste zum unbeheizten Keller zu reduzieren und um Fußkälte zu vermeiden, wird die Kellerdecke von unten gedämmt. Die Schrägdächer werden mit Zwischensparrendämmung und einer zusätzlichen Aufdachdämmung ausgeführt. Dies führt zu verminderten Wärmeverlusten im Winter und zu einer Phasenverschiebung im Sommer.

Im Gesamtergebnis steht für die Neubauten und die Sanierungsvorhaben der Bestandsbauten der wirtschaftlich optimale Weg aus der Kombination einer guten und nachhaltigen Wärmedämmung der Gebäudehülle, einem effizienten Lüftungskonzept, einer Eigenstromnutzung über PV-Anlagen und einer ökologischen und hocheffizienten Wärmeversorgung. Durch diese Kombination werden sehr hohe und ambitionierte Effizienzstandards erreicht: Die Bestandsbauten werden zu Effizienzhäuser 55 saniert, bei den Neubauten wird über die gesetzlichen Vorgaben hinweg geplant, sodass mindestens, der bis zum April 2022 geltende Effizienzhausstandard 55 (im Neubau) erzielt wird.

Brandschutz

Es sind Gebäude der GKL 3 - 4 vorgesehen.

Rettungswege/Feuerwehr

Die Rettung erfolgt über die Rettungsgeräte der Feuerwehr. Die Feuerwehr Parsberg ist für diese Gebäude mit den notwendigen Gerätschaften und Fahrzeugen ausgerüstet. Die nötigen Aufstellflächen für die Feuerwehr werden im Zuge des Brandschutznachweises festgelegt. Die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr muss eingehalten werden. Die Lauflänge von 50 m zu den Gebäude darf nicht überschritten werden.

Die Aufstellflächen müssen die Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr in der aktuellen Fassung erfüllen. Die nötigen Aufstellflächen für die Feuerwehr (Aufstellflächen und Bewegungsflächen) sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung muss im gesamten Baugebiet eingehalten werden. Die Vorgaben müssen dem DVGW Merkblatt W405 entsprechen. Hier muss eine Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden. Dies kann über Hydranten, Zisternen o. ä. erfolgen. Der Abstand der Löschwasserquellen darf nicht mehr als 300 m zu jedm Gebäudeteil überschreiten. Besser wäre ein Abstand von ca. 80 m von der Löschwasserquelle zum jeweiligen Gebäude.

Entwässerung

Das gesamte Oberflächenwasser und Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal der Stadt Parsberg eingeleitet und der Kläranlage Parsberg zugeführt.

Schallschutz

Im Rahmen einer schallschutztechnischen Untersuchung werden die schallschutztechnischen Belange beurteilt und bewertet. Notwendige Maßnahmen für den Emissions- und Immissionsschutz werden geplant und umgesetzt.

Parsberg, 04. Januar 2023