

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit
Grünordnung Nr. 2176 „Katharinenstraße,
Saarburgstraße“, Stadt Landsberg am Lech

BAUVORHABEN **Kratzer-Ensemble**

BAUORT **Flst.-Nr. 2659 und 2670/1**
Gemarkung Landsberg am Lech
Katharinenstraße 59
86899 Landsberg am Lech

VORHABEN-
TRÄGER /
BAUHERR **GEM Ingenieure +**
 G.Pilarsky GmbH & Co. KG
Gritznerstraße 11
76227 Karlsruhe
Fon: +49 721 / 96 14 98 08

ARCHITEKT /
VERFASSER **CURIOUS ABOUT**
 Bengert Bessai Schaaf Architekten PartGmbB
Kreuzstraße 33
76131 Karlsruhe
Fon: +49 721 / 619 026 33
Mail: hello@curious-about.xyz

DATUM 15.11.2024

CURIOUS ABOUT

Karlsruhe, 15.11.2024

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2176 „Katharinenstraße, Saarburgstraße“, Stadt Landsberg am Lech

Inhaltsverzeichnis

- 1 Beschreibung des Vorhabens
 - Städtebauliches und architektonisches Konzept
 - Äußere Erschließung
 - Außenanlagen
 - Innere Organisation
 - Denkmalschutz und Umgang mit dem Bestand
- 2 Geltungsbereich
- 3 Art der baulichen Nutzung
- 4 Maß der baulichen Nutzung
 - Festlegung der Gebäudehöhen
 - Festlegung der Zahl der Vollgeschosse
 - Festlegung der Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche
 - Festlegung der Geschossfläche
 - Festlegung der Abstandsflächen
- 5 Erschließungsmaßnahmen
- 6 Energie- und Wärmekonzept
 - Wärmeversorgungsanlagen
 - Starkstromanlagen
 - Eigenstromversorgungsanlagen
 - Niederspannungsschaltanlagen
 - Raumluftechnische Anlagen in den Wohnungen
 - Raumluftechnische Anlagen in der Gastronomie
- 7 Material- und Fassadenkonzept
- 8 Stellplatznachweis

Anlagen

- Plansatz (Curious About Architekten), 18 Pläne, Stand 15.11.24
- Freiflächen (Judith Lang Landschaftsarchitektur), 1 Plan, Stand 11.11.24
- Grund- und Geschossflächenberechnung, 1 Berechnungsbl., Stand 13.11.24
- Wohnungsgrößen und -mix / Stellplätze, 2 Berechnungsbl., Stand 15.11.24
- Flächenberechnung, 6 Berechnungsbl., Stand 15.11.24
- Abfallberechnung, 2 Berechnungsbl., Stand 15.11.24
- Sicherstellung der Energieversorgung, 1 Blatt, Stand 02.04.24
- Bestandsanalyse Denkmalschutz, 27 Seiten, Stand 24.11.23

CURIOUS ABOUT
Bengert Bessai Schaaf
Architekten PartGmbH

Kreuzstraße 33
DE-76133 Karlsruhe

T +49 (0) 721 619 026 23

hello@curious-about.xyz
www.curious-about.xyz

Geschäftsführer
Florian Bengert
Lukas Bessai
Marcel Schaaf

CURIOUS ABOUT

1. Beschreibung des Vorhabens

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Das Anwesen in der Katharinenstraße 59 ist seit langem als Traditionsgaststätte mit baumüberstandenen Biergarten bekannt und weist mit seiner Lage und Nutzung eine wichtige stadträumliche Bedeutung in der Katharinenvorstadt auf.

Das Vorhaben „Kratzer-Ensemble“ sieht daher eine Nachnutzung vor, die das Erscheinungsbild des ehemaligen Kratzer-Kellers als sogenanntes „Vorderhaus“ mit Wohnnutzung, Zeithistorischem Atelier und gastronomischer Nutzung aufgreift und weiterentwickelt. Dabei steht der Erhalt und die Integration des bestehenden historischen Bierkellers mit gastronomischer Nutzung im Fokus, verbunden mit einer Wohnnutzung mit insgesamt 6 Wohneinheiten in den Obergeschossen.

Das Vorderhaus als straßenbegleitendes Einzelgebäude wird im Kreuzungsbereich Katharinenstraße / Saarbürgstraße durch die Errichtung einer Gastronomie ergänzt, die einen Biergarten mit neu zu pflanzenden Großbäumen beinhaltet. Ebenso wird die bestehende Rundform der Mauer erhalten und als Gastraumerweiterung in Form des Biergartens / Patios mit einer ebenerdigen öffentlichkeitswirksamen Nutzung belebt.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich das Zeithistorische Atelier. Dieses soll als lebendiger Ort der Erinnerung, der Bildung, der Begegnung und des Austausches in Erscheinung treten, der die besondere Geschichte der jüdischen DP's in Landsberg am Lech würdigt und für zukünftige Generationen bewahrt.

Ergänzt wird das Konzept durch zwei Wohngebäude, die das Ensemble erschaffen: Dem rückwärtig gelegenen sogenannten „Hinterhaus“ mit insgesamt 16 Wohneinheiten (teils geförderter Wohnungsbau) und dem sogenannten „Studio“ an der Katharinenstraße mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Eine gemeinsame Tiefgarage dient der Unterbringung der erforderlichen Pkw-Stellplätze und einem guten Angebot an Fahrradstellplätzen.

Qualitätsvolle wohnungsbezogene Freiflächen (Terrassen, Loggien) sowie ein Spielplatz im Hof ergänzen das Wohnungsangebot.

Um ein möglichst ruhiges Gesamtbild des Ensembles zu gewährleisten, versucht das Konzept weitestgehend auf oberirdische Nebenanlagen zu verzichten. Dahingehend werden Elemente wie die Tiefgarageneinfahrt, Müllabstellräume, Fahrradstellplätze sowie technische Aufbauten im gesamten Areal so weit wie möglich in die Gebäudevolumen integriert.

Unter Erhalt des historischen, denkmalgeschützten Gewölbekellers wird so auf dem innerstädtischen Grundstück ein Konzept mit urbaner Nutzungsmischung aus Wohnen und Gaststätte mit Biergarten realisiert.

CURIOUS ABOUT

Äußere Erschließung

Wohnen / Zeithistorisches Atelier

Der Hof wird über zwei halböffentliche Zugänge von der Katharinenstraße aus erschlossen. Erstens, über die Bestandstreppe an der östlichen Giebelseite des Vorderhauses als Teil der denkmalgeschützten runden Mauer und zweitens, über die neu geschaffene Rampe zwischen Studio und Vorderhaus. Die Zugänge zum Vorderhaus, Zeithistorischem Atelier, Hinterhaus sowie Studio erfolgen über den Innenhof.

Tiefgarage

Die zweispurige Tiefgaragenzufahrt (1 Ausfahrt, 1 Einfahrt) ist ins Gebäudevolumen des Studios integriert und an der Katharinenstraße situiert. Über des Treppenhaus im Hinterhaus und über ein weiteres Treppenhaus im Hof erfolgt der Zugang zur Tiefgarage. Die Tiefgarage ist so konzipiert, dass sie sich in zwei Bereiche zonieren lässt. Alle notwendigen PKW- sowie 50 Fahrradstellplätze für die Bewohner befinden sich im südlichen Teil der Tiefgarage. 21 weitere Fahrradstellplätze sind im Hof untergebracht. Im nördlichen Teil der Tiefgarage befinden sich die PKW- und Fahrradstellplätze für die Gastronomie. Die Gastronomie-Stellplätze sind so verortet, dass die Besucher direkt das Parkangebot der Tiefgarage vorfinden bzw. nutzen können. Die Tiefgarage verfügt über ein natürliches Belüftungskonzept über unverschliessbare bauliche Lüftungsöffnungen, die im südlichen Teil des Grundstücks in den Außenanlagen integriert sind.

Gastronomie

Der Biergarten wird über zwei Hauptzugänge erschlossen. Den begrünten Bereich kann man sowohl über die historische Bestandstreppe erreichen als auch über eine barrierefreie Öffnung in der historischen Mauer an der Saaburgstraße. Dieser Teil der Mauer liegt auf dem dreieckigen Teil des städtischen Grundstücks 2653/38. Bzgl. des Wegerechts/Herstellung eines Zugangs durch die Mauer ist die Stadt Landsberg intern noch in Abstimmung. Laut der Aussage der Stadt Landsberg kann die Planung – mit Zugang und Öffnung in der Mauer – weiter so verfolgt werden.

Die historische Bestandstreppe im Bereich der Mauer wird in die Freiraumgestaltung des Biergartens integriert. Über sie kann sich der Besucher direkt einen Überblick über die Belegung des Biergartens und den Thekenbereich des Gastronomieneubaus verschaffen und die Treppe hat somit eine gestalterische Funktion. Der barrierefreie Zugang in der Bestandsmauer ist für die Fußgänger und auch für Fahrradfahrer nutzbar, sodass die Radfahrer über eine barrierefreie Rampe unmittelbar zur Tiefgarage gelangen können, wo sich zahlreiche Fahrradstellplätze befinden. Der geringe Niveauunterschied von ca. 70 cm vom Patio zur Tiefgarage ist selbst für Rollstuhlfahrer überwindbar gestaltet, sodass auch diese bequem vom PKW-Stellplatz zum Biergarten gelangen können.

Vom Gastraum aus gelangt man über eine neu geschaffene Verbindung in den historischen Tiefkeller. Ein Mitarbeitereingang und die Anlieferung sind an der Katharinenstraße situiert.

CURIOUS ABOUT

Außenanlagen

Generell werden Baum- und Strauchpflanzungen der Eingrünung mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

Auf den Flächen, die sich außerhalb der Tiefgarage befinden werden Bäume 2. Ordnung verwendet.

Beispiele: Acer campestre – Feld-Ahorn
 Acer platanoides ‚Olmstedt‘ – Spitz-Ahorn ‚Olmstedt‘
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Tilia cordata ‚Rancho‘ – Kleinkronige Winter - Linde

Sträucher

Beispiele: Amelanchier rotundifolia – Echte Felsenbirne
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Corylls avellana – Haselnuss
 Ligustrum vulgare – Liguster
 Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche

Auf der Tiefgarage können nur Bäume 3. Ordnung gewählt werden.

Beispiele: Acer campestre ‚Elsrijk‘ – Kegel-Feldahorn
 Crataegus lavalleyi ‚Carrierei‘ – Lederblättriger Weißdorn ‚Carrierei‘
 Fraxinus ornus – Blumen-Esche
 Sorbus aria – Mehlbeere
 Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ – Hainbuche ‚Frans Fontaine‘

Sträucher

Beispiele: Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne
 Buddleja davidii in Sorten – Schmetterlingsflieder
 Buddleja alternifolia – Wechselblättriger Sommerflieder
 Caryopteris clandonensis – Bartblume
 Deutzia rosea – Maiblumenstrauch
 Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
 Ligustrum vulgare – Liguster
 Philadelphus in Sorten – Pfeifenstrauch

Spielbereich

Der Spielbereich wird mit natürlichen Materialien gestaltet, das Material des Neubaus wird aufgegriffen. Die Holzeingrenzung als brüstungshohe Palisaden schafft für die Nutzer einen privaten Bereich, gleichzeitig wird durch die Eingrünung der Spielplatzränder ein Puffer zur Wohnbebauung geschaffen.

CURIOUS ABOUT

Wegegestaltung

Um ein harmonisches Bild zu schaffen, wird ein einheitliches Material, passend zum Sockelthema der Wohnbebauung, gewählt. Es handelt sich um Betonplatten in einem Grauton. Die einzelnen Bereiche der befestigten Freianlagen werden durch die Verwendung unterschiedlicher Größen und Verlegearten gekennzeichnet. Geplant ist die Verwendung von Pflastersteinen in länglichem Format, mit und ohne Kiesfuge, sowie quadratische Großformatplatten in Beton, die mit Kreuzfugen verlegt sind. Großformatplatten befinden sich an den zwei Giebelseiten des Vorderhauses, ohne Fuge werden die Pflastersteine vor den Hauseingängen und auf der Rampe verlegt, als Belag der Hauptachse finden Pflastersteine mit Fuge Verwendung und verzahnen sich so mit der angrenzenden extensiven Pflanzung.

Extensive Begrünung, Zuwegung und Wiese

Auf der Tiefgarage ist eine extensive Begrünung geplant. Vorteile: Mit einer extensiven Dachbegrünung fördern wir die Artenvielfalt. Die Pflanzen binden Feinstaub aus der Luft und Dachbegrünungen sind ein guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser. Eine Dachbegrünung wirkt ebenso als natürliche Klimaanlage. Im Vergleich zur Intensivbegrünung liegen die Vorteile der extensiv begrünten Dachflächen im geringeren Pflegeaufwand, dem niedrigeren Flächengewicht und dem geringeren Wasserverbrauch. Ressourcen werden somit gespart.

Höhenniveau

Die Höhenkote $\pm 0,00 = 605,70\text{m ü.NN}$ orientiert sich wird am Erdgeschossniveau des Bestandsbaus Vorderhaus und wird als Hofniveau festgesetzt. Die Anschlüsse an die westlichen und südlichen Nachbarn, die tiefer als Hofniveau liegen, werden über Stützmauern hergestellt.

Innere Organisation

Vorderhaus

Im Vorderhaus steht grundsätzlich die Erlebbarkeit des Bestands im Fokus, weshalb die strukturellen Eingriffe sich an der bestehenden Tragstruktur orientieren. Dadurch entstehen durchgesteckte, zweiseitig orientierte Wohnungen, die durch funktionale Kerne einen großzügigen, offenen Wohnraum erhalten. Zudem ist eine Flexibilität im Wohnungsmix durch Schaltbarkeit von Räumen gewährleistet. Während die giebelseitigen Wohnungen über wohnungsinterne Treppen verfügen, erschließt ein zentraler Treppenkern mit Aufzugsanlage die restlichen Wohneinheiten.

Hinterhaus

Das Hinterhaus verfügt über eine zweizonige Grundrisslogik (Individualräume und Gemeinschaftsräume), die Wohnungen sind zweiseitig über Eck orientiert. Auch hier ist eine gewisse Flexibilität im Wohnungsmix (3- oder 4-Zi-Whg im RG, DG / DS als Maisonette) gegeben. Ein zentraler Treppenkern mit Aufzugsanlage erschließt alle Wohneinheiten.

CURIOUS ABOUT

Studio

Die Wohnungen im Studio verfügen über eine mehrseitige Orientierung. Variierbarkeit in der Ausgestaltung des Wohnraums ist durch die mäandrierende Grundrisslogik gegeben. Der an der südöstlich gelegenen Gebäudeecke positionierte Treppen Kern erschließt alle Wohneinheiten. Zudem ist die Tiefgarageneinfahrt als integraler Bestandteil der Öffnungen des Baukörpers gedacht.

Gastronomie

Auf Straßenniveau verfügt die Gastronomie über einen Gastraum mit einer Theke/Bar, die im Sommer sowohl als Verteiler des Biergartens genutzt werden kann, als auch im Winter die Chance bietet, bespielt und belebt zu werden. So wird dieser Vorgastraum bzw. Verteiler auch im Winter in Szene gesetzt und bildet ein funktionales Entree zum Kratzerkeller. Dieser Bereich ist außerdem so konzipiert, dass man die verglaste Fassade in den Sommertagen großzügig öffnen kann und somit einen direkten Zugang zur Bar hat. Der Aufzug im Eingangsbereich gewährleistet einen barrierefreien Zugang zum historischen Kratzer Keller. Hinter dem Eingangsbereich mit Bar und Aufzug befindet sich die Küche des Restaurants, die zum einen den Biergarten bedient, sowie den Restaurantbetrieb im historischen Kratzer Keller. Der Zugang zur Küche und zu den dazugehörigen Räumen erfolgt über die bestehende Tür im Bereich der Katharinenstraße, die gem. Aussage BLFD ggfs. moderat vergrößert werden darf.

Über eine einläufige Treppe gelangt man in den Tiefkeller hinab. Die einzelnen Räume des Tiefkellers unterliegen unterschiedlichen Themen. Um reibungslose logistische Abläufe gewährleisten zu können gibt es einen zweiten Erschließungskern (Wendeltreppe im Bestand), über den das Küchenpersonal sich zwischen den Geschossen bewegen kann. Die Anlieferung erfolgt in direkter Nähe zum Neben- bzw. Mitarbeiteringang der Gastronomie über eine Be- und Entladezone an der Katharinenstraße aus.

Denkmalschutz und Umgang mit dem Bestand

Das Vorderhaus als zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit gewölbter Kelleranlage ist, mit Teilen der Außenanlagen, als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen.

Die vorliegende Planung entspricht den denkmalpflegerischen Abstimmungen (zuletzt bestätigt im Termin am 28.08.2024 / 07.10.2024) in Bezug auf den Umgang mit der Binnengliederung des Bestands (weitgehende Entkernung und Erneuerung, da der Bestand aus der Zeit nach der Nutzung als Kibbuz stammt, statische Eingriffe / Ertüchtigungen), der Gestaltung des Dachs (kleinere Loggien, vollständiger Erhalt des Dachtragwerks) und der Fassaden.

Konstruktive Maßnahmen zur Ertüchtigung der Außenmauern, des Kellers sowie des Dachtragwerks werden auf Basis einer bereits beauftragten Bestandsanalyse / Materialuntersuchung durch den beauftragten Tragwerksplaner erstellt. Durchstöße durch die vorhandene Tragstruktur im Bereich des Dachgeschosses können an wenigen Stellen im Bereich von Türöffnungen / kleineren Durchgängen toleriert werden.

CURIOUS ABOUT

Die Bestandstreppe und Mauer im Außenbereich (ehem. Biergarten) dürfen während der Bauphase nicht abgetragen und wieder neu errichtet werden. Sie sind während der Bauphase zu schützen, bzw. zu unterbauen.

Insgesamt ist eine Öffnung in der Mauer im Bereich der Saarbursstraße als barrierefreier Zugang vorgesehen. Diese Öffnung kann mit einem Tor verschlossen werden, das möglichst bündig zur Mauer verläuft, die identische Höhe hat und in der Farbe der Mauer ausgeführt wird, sodass es möglichst wenig auffällt.

Der Vorhabenträger stimmt sich kontinuierlich mit dem Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Landsberg am Lech ab. Eine endgültige Stellungnahme der Denkmalpflege wird mit der Baugenehmigung erfolgen.

2. Geltungsbereich

Das Vorhaben umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 2659 und 2670/1 der Gemarkung Landsberg am Lech mit dem Anwesen des ehemaligen Kratzer-Kellers in der Katharinenstraße 59.

Das rund 3.520 m² große Planungsgebiet befindet sich in Privateigentum und liegt in innerstädtischer Lage, ca. 1,2 km vom Stadtzentrum (Hauptplatz) entfernt in der Katharinenvorstadt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 2659 und 2670/1 (Teilfläche) einschließlich Teilflächen des angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den Fl.-Nrn. 2670/1, 3868/2, 3868/16 mit 0,38 ha.

Das Plangebiet liegt im straßenbegleitend beidseitig bebauten Bereich des Lechhanges. Es wird im Norden durch die öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Katharinenstraße, im Osten durch den Kreuzungsbereich und die Saarbursstraße begrenzt.

Die Katharinenstraße verläuft als überörtliche Verbindungstraße vom Danzinger Platz den Lechhang hinunter bis zur Karolinenbrücke.

Im Westen, Süden und südöstlich grenzen Privatgrundstücke an, die Wohngebäude mit bis zu drei bzw. vier Vollgeschosse aufweisen, nördlich liegen zurückgesetzt von der Katharinenstraße freistehende Gebäude mit überwiegend Wohnen.

3. Art der baulichen Nutzung

Für das Bauvorhaben wird folgende Nutzungsmischung gemäß den Vorhabenplänen festgesetzt: Wohnen, Zeithistorisches Atelier, Gaststätte mit Biergarten.

Untergeschoss 2: Gastronomie unter Erhalt und Nutzung des historischen, denkmalgeschützten Tiefkellers sowie die erforderlichen Lager-, Nebennutz- und Zugangsflächen. Unterfahrten der Doppelparker- und Dreifachparker-Stellplätze. Technikfläche.

CURIOUS ABOUT

Untergeschoss 1: Gastronomie mit Biergarten und den erforderlichen Lager-, Nebennutz- und Zugangsflächen unter Berücksichtigung der Hanglage an der Katharinenstraße Ecke Saarburgstraße. Eingeschossige Tiefgarage, teilweise mit Doppelparker- und Dreifachparker-Stellplätzen, Wohnungskellern, Besucherstellplätzen (Gastro + Wohnen), Anwohnerstellplätzen, Mitarbeiterstellplätzen, Fahrradabstellplätzen (Gastro + Wohnen) sowie Hausanschluss- und Technikräumen.

Erdgeschoss: Tiefgaragenzufahrt. Traforaum. Wohnnutzung mit erforderlichen Nebennutz- und Zugangsflächen sowie Freibereichen. Zeithistorisches Atelier. Spielplatz, Fahrradabstellplätze sowie 4 PKW-Stellplätze auf Hofniveau.

Obergeschosse / Dachgeschosse: Wohnnutzung (teils Maisonette) mit erforderlichen Nebennutz- und Zugangsflächen sowie Freibereichen.

Insbesondere der Fortbestand als Traditionsstandort Wirtshaus mit Wirtsgarten wirkt identitätsstiftend, erhält hier die stadträumlich wertvolle Prägnanz und führt zu einer angemessenen Belebung. Aufgrund seiner Lage bildet das Plangebiet den Übergang von gewerblichen Nutzungen im angrenzenden Osten sowie zu den südlich und südwestlich angrenzenden Wohngebäuden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept eines Ensembles mit Vorderhaus, Hinterhaus, Gastronomie und Studio nimmt die bestehende offene Baustruktur der Nachbarschaft auf. Durch das städtebauliche Konzept kann in dieser innerstädtischen Lage eine entsprechende Nutzungsmischung mit Wohnnutzung und gastronomischer Nutzung mit Biergarten realisiert werden.

Festlegung der Gebäudehöhen

Die Höhenkote $\pm 0,00 = 605,70\text{m}$ ü.NN orientiert sich wird am Erdgeschossniveau des Bestandsbaus Vorderhaus und wird als Hofniveau festgesetzt.

Es gilt grundsätzlich eine Über- bzw. Unterschreitungsmöglichkeit für alle angegebenen Höhen um 50 cm.

	Wandhöhe	Firsthöhe	Dachform
Vorderhaus	6,42m	12,68m	SD+Gauben
Hinterhaus	10,33m	16,06m	SD
Studio	8,80m	11,13m	SD+Gaupe
Gastronomie	5,00m (Bezugshöhe Biergarten auf 601,00 ü.NN)		FD

CURIOUS ABOUT

Um eine Homogenität der Dachlandschaft im Planungsgebiet und der näheren Umgebung zu erreichen, werden Satteldächer (teils mit Gauben) mit einer Neigung von 30° bis 40° geplant. Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gauben) sind andere Dachformen zulässig. Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf der Südseite des Daches des Hinterhauses ermöglicht grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie.

Durch die geplanten Baukörper wird die Innenentwicklung durch optimale Nutzung der Grundstücksflächen gefördert. Es handelt sich um ein Grundstück, das aufgrund der Lage an angrenzende Mischbebauung eine dichte Bebauung verträgt. Insbesondere steht die Ermöglichung von Gastronomie und Wohnen und damit die Schaffung einer lebendigen, vielfältigen Stadt im Vordergrund.

Hinsichtlich des Brandschutzes kann der grundsätzliche Mindestabstand von 6,00 m der drei Baukörper zueinander wie auch zu den benachbarten Gebäuden eingehalten werden. Der Grundsatz des Brandschutzes ist insofern ausreichend gewahrt. Ein Brandschutznachweis wird im Rahmen des privatrechtlichen Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

Festlegung der Zahl der Vollgeschosse

Vorderhaus	II + DG/DS
Hinterhaus	IV + DS
Studio	III
Gastronomie	I

Festlegung der Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche

Siehe „Berechnung der Grund- und Geschossfläche“ (Furrer Ingenieurbüro für Vermessungswesen) als Anlage zum Lageplan.

Die auf Basis des geplanten Vorhabens ermittelte Grundflächenzahl (mit mitzurechnenden Anlagen) beträgt 0,90.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt höchstens 0,95.

Die Lage der Wohnbebauung auf dem Vorhabengrundstück wird durch vier Baufelder und deren Baugrenzen definiert.

Baufeld 1	Vorderhaus	18 x 32 m
Baufeld 2	Studio	9 x 20 m
Baufeld 3	Hinterhaus	34 x 17 m
Baufeld 4	Gastronomie	Es gilt der Lageplan

Die Abstände und genaue Verortung der vier Baufelder ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Gebäudeteile dürfen um bis zu 0,5 m von der Baugrenze zurücktreten. Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 2,5 m überschreiten.

CURIOUS ABOUT

Festlegung der Geschossfläche

Siehe „Berechnung der Grund- und Geschossfläche“ (Furrer Ingenieurbüro für Vermessungswesen) als Anlage zum Lageplan.

Die auf Basis des geplanten Vorhabens ermittelte Geschossflächenzahl beträgt 1,07.
Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt höchstens 1,20.

Abstandsflächen

Die Höhe von Dachflächen wird bis zu einer Neigung von 45 Grad nicht, ab 45 Grad zu einem Drittel, ab 70 Grad ganz zur Wandhöhe gerechnet. Die Giebelflächen werden nach der BayBO wie Wandflächen behandelt und somit auch in ihrer reellen Form abgebildet.

5. Erschließungsmaßnahmen

Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Grundstück. Dessen Vornutzung lässt darauf schließen, dass eine gesicherte Erschließung bereits vorhanden ist.

Bereits vorhandene Sparten: Elektro, Wasser, Abwasser. Die aktuellen Spartenpläne liegen der Bauherrschaft vor und werden zur weiteren Planung verwendet.

Benötigte Sparten: Den Fernwärme-Anschluss gilt es noch weiter zu präzisieren (siehe Wärmeversorgungsanlagen-Abstimmungstermin mit den Stadtwerken Landsberg am Lech).

Ergänzend werden im Durchführungsvertrag u.a. Anschlussmaßnahmen und -verpflichtungen geregelt.

Der Abstimmungstermin seitens GEM mit den Stadtwerken Landsberg am 27.02.2024 (siehe Wärmeversorgungsanlagen) ergab, dass das Objekt Katharinenstraße 59 im Jahr 2026 an das Fernwärmenetz angeschlossen und mit Wärme beliefert werden kann. Dies wurde seitens der Stadtwerke Landsberg via Mail vom 02.04.24 bestätigt (siehe Anlage „Sicherstellung der Energieversorgung“). Seitens Stadtwerke Landsberg wird aktuell das Fernwärmenetz „Katharinen Carré“ entwickelt, das Netz wird dabei in Richtung Israel-Beker-Str., Irving-Heymont-Str., Saarburastraße und Katharinenstraße ausgebaut und gleichzeitig die Erzeugungskapazitäten erhöht.

6. Energie- und Wärmekonzept

Das geplante Hinterhausneubau und der Studioneubau werden als klimafreundliche Effizienz-Häuser 40 geplant. Der Bestandsbau wird als Effizienz-Haus Denkmal errichtet.

CURIOUS ABOUT

Wärmeversorgungsanlagen

Das Bauvorhaben wird zukünftig über einen Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz der Stadt Landsberg am Lech versorgt. Der Erhebungsbogen für den Fernwärmehausanschluss wurde am 27.11.2023 an die Stadtwerke Landsberg gestellt.

Der Hausanschluss bzw. die Hauseinführung wird derzeit mit den Stadtwerken Landsberg am Lech abgestimmt. Hierzu hat bereits eine Abstimmung seitens GEM mit den Stadtwerken Landsberg stattgefunden. Ein weiterer Abstimmungstermin fand am 27.02.2024 statt, um den Hausanschluss weiter zu präzisieren. Die benötigten Anschlussleistung wurden bereits den Stadtwerken Landsberg übermittelt.

Die Beheizung der Wohnflächen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt raumweise. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrischer Handtuchheizkörper vorgesehen. Die Nutzfläche der Gastronomie im 1. Untergeschoss, sowie die Toilettenräume und Küche werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Beheizung der Gewölbekeller erfolgt über Deckenstrahlprofile, die an die Wölbung der Decke höhenseitig angepasst werden.

Starkstromanlagen

Aufgrund der neuen Nutzung des Grundstücks mit Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, kann die Versorgung durch die Stadtwerke Landsberg am Lech nicht aus dem öffentlichen Netz erfolgen. Deshalb wurde seitens der Stadtwerke eine Trafokompaktstation angeboten. Der Standort wird westlich neben der Tiefgarageneinfahrt sein. Aktuell ist bei den Stadtwerken Landsberg am Lech eine Anschlussleistung für Wohnen und Gewerbeeinheit von 520 kW angefragt.

Eigenstromversorgungsanlagen

Auf der südlichen Dachfläche des Hinterhauses wird eine PV-Anlage hergestellt. Die Module und die erforderlichen Wechselrichter werden auf dem Dach platziert. Aus diesem Grund müssen die von den Modulen abgehenden Strangleitungen (teilweise bis zu 1.000 V) nicht durch das Gebäude geführt werden. Zur Optimierung des Eigenverbrauchs können generell auch Speichersysteme eingesetzt werden, die die erzeugte Energie, die nicht direkt genutzt werden kann, speichert und bei Bedarf abgeben kann.

Niederspannungsschaltanlagen

Der Hausanschluss Elektro befindet sich im UG und ist über die gemeinsame Tiefgarage zu erreichen. Die Versorgung erfolgt aus der Trafokompaktstation auf dem Gelände. Für alle Einheiten wird ein Mess- und Zählkonzept zur getrennten Abrechnung vorgesehen. Die Zähleranlagen werden nach den entsprechenden VDE-Richtlinien und den Anforderungen der Stadtwerke Landsberg am Lech (TAB) zum Anschluss an das Stromnetz aufgebaut.

CURIOUS ABOUT

Raumlufttechnische Anlagen in den Wohnungen

Die Lüftung zum Feuchteschutz DIN1946-6 bzw. DIN EN 18017-4 erfolgt über Einzelraumentlüfter. Die Luftleitungen werden in den jeweiligen Installationswänden der Bäder, mittig der WC-Anlagen, positioniert und dort mit einem Revisionsdeckel, welcher einen Brandabschluss bildet, versehen. Dazu werden in den WCs, Bädern und innenliegenden Küchen bedarfsgeführte Einzelventilatoren verbaut. Alle weiteren Räume werden als Nachström-Räume angesehen. Der Lüfter und die Zuleitung werden in der Installationswand verlegt. Die Lüftung in den WCs und Bädern werden bedarfsgeführt über Lichtschalter mit Nachlaufrelais gesteuert, für die innenliegenden Küchenräume werden mit feuchtegesteuerten Abluftventilatoren geplant. Alle Abluftleitungen werden über Dach entlüftet.

Die Maisonetten-Wohnungen im Hinterhaus erhalten zur Klimatisierung der Wohneinheiten jeweils eine Multi-Split-Klimaanlage. Die Außeneinheiten werden auf den Dachflächen vorgesehen.

Raumlufttechnische Anlagen in der Gastronomie

Die Bereiche Gastronomie UG1, Gastronomie UG2 und Küchen werden jeweils über ein eigenständiges RLT-Gerät versorgt. Die Gasträume UG1 und UG2 werden über separate Lüftungsgeräte versorgt, da sich in den Übergangszeiten unterschiedliche Lastfälle bilden. Die Außenluft und Fortluft werden jeweils über eine Lüftungsleitung ver- bzw. entsorgt, deren Aus- bzw. Zulüsse unauffällig im Außenraum eingearbeitet sind. Die Kühlung der Gastronomieflächen erfolgt über mehrere Umluftkühler in den Gasträumen. Die Außeneinheit wird mit einem Außenluftverbund in der Tiefgarage vorgesehen.

7. Material- und Fassadenkonzept

Das vorliegende Material- und Fassadenkonzept ist Ergebnis eines intensiven Austauschs mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Landsberg am Lech, dem Stadtplanungsamt Landsberg am Lech sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Laut Protokoll der Sitzung des Gestaltungsbeirats vom 13.12.2023 ist das Konzept sehr sorgfältig vorbereitet, inhaltlich nachvollziehbar und stellt so eine gute Grundlage für die weiteren Planungsschritte (vBplan) dar. Die folgenden Anmerkungen des Gestaltungsbeirates wurden in der vorliegenden VEP-Planung angepasst:

- Abschluss des Sockels zur Katharinenstraße hin bündig mit dem Studio-Gebäude
- Modifikation / Differenzierung der Holzfassaden und Dachabschlüsse des kleinen und großen Wohngebäudes

CURIOUS ABOUT

Die Gebäudevolumen sind als klare eigenständige Baukörper zu erkennen, die sich am Vorderhaus orientieren und über homogene Gebäudehüllen verfügen. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt um das historische Bestandshaus, wodurch das Ensemble gebildet wird. Die vermittelnde und kommunikative Ecksituation der Gastronomie lehnt sich an die historische Topografie an.

Die Gebäude des Ensembles sind durch ein gemeinsames Sockelelement verbunden, ein Thema, das bereits im Vorderhaus historisch vorhanden war, aber derzeit noch farblich anders in Erscheinung tritt. Entlang der Straße erhält der Sockel eine ruhige, dezente, einheitliche gräuliche Farbgebung. Instandsetzungsarbeiten am Sockel, den Außentreppen und an der Gartenmauer finden in direkter Abstimmung mit dem Denkmalschutz statt.

Im Hof wird der Sockel „aufgebrochen“ und so als grüner Sockel ausgebildet. Im Bereich der runden historischen Bestandswand sowie im Sockelbereich des Vorderhauses wird das Sockelthema wiederhergestellt und gestärkt. Auch die Trafostation, die Tiefgarageneinfahrt und der Gastronomieneubau sind im Sockelbereich mit eingegliedert.

Zugunsten einer einheitlichen Wirkung sind alle Wohngebäude des Kratzer-Ensembles mit einem Satteldach versehen. Lediglich die Dachüberstände der Wohnungsbauten unterscheiden sich voneinander. Der Gastronomieneubau erhält ein Flachdach, so dass er sich klar von der Wohnbebauung abhebt, dezent in seine Umgebung einfügt und entsprechend als Fortführung der Hofebene von den BewohnerInnen genutzt werden kann. Die Satteldächer der Wohnbauten werden als gräuliches, metallisches Stehfalzdach ausgeführt. Beim Bestandsgebäude erfolgt die Eindeckung mit Ziegeln im historischen Rotton in direkter Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die Dachgauben beim Vorderhaus reagieren in ihrer Dimensionierung und Positionierung auf die jeweiligen darunterliegenden Fassadenöffnungen. Dahingehend werden sie straßenseitig als Schleppgauben ausgeführt, hofseitig als Flachdachgauben, die ebenfalls zwei Dachloggien integrieren. Die Dachloggia im obersten Geschoss des Studios ist ebenfalls als Flachdachgaube ausgeführt.

Die genaue Farbigkeit und Putzstruktur des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes wird durch einen Befundgesuch ermittelt und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Da sich die Denkmaleigenschaft des Anwesens wesentlich aus seiner Nutzung als Kibbuz unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg ergibt, die Wandgestaltung auf der Straßenseite aber erst 1955 entstanden ist, nach der Wiedereröffnung der Gaststätte, müssen die Malereien nicht zwingend erhalten werden.

Die Neubauten erhalten ein einheitliches, ruhiges und abgestimmtes Farbschema in gedeckten Grautönen, das im Zusammenspiel aus vorvergrauter Holzfassade und Metalldächern Anwendung findet. Die Differenzierung der Holzfassaden des kleinen und großen Wohngebäudes ist ebenfalls gegeben. Während die Fassade des Hinterhauses durch hölzerne Lisenen vertikal gegliedert wird, arbeitet die Fassade des Studios ohne jegliche Vorsprünge und beschränkt sich auf die Horizontalität der Geschosse, die durch Brandsperren dezent voneinander getrennt werden. Das Vorderhaus wird durch diese Ton-in-Ton-Masse der Neubauten in Szene gesetzt und seine besondere Rolle gestärkt.

CURIOUS ABOUT

Auch die Fassadengestaltung und Öffnungen der Gebäude orientieren sich stark am historischen Bestandsgebäude. Alle Fassaden des Ensembles werden als Lochfassaden mit Fensterelementen in Holz-Alu ausgebildet und erhalten stehende und/oder quadratische Fensterformate in verschiedenen Skalierungen, was eine einheitliche Gliederung zum Ziel hat.

Zugunsten einer homogenen Gebäudehülle werden die Außenbereiche der Wohneinheiten als Loggien ausgebildet. Die Gestaltung der Fenster und die Wiederherstellung der Fensterläden im Vorderhaus orientiert sich an der historischen Ausführung (gemäß historischer Fotos) als Kreuzstockfenster im Erdgeschoss und doppelflügeliger Fenster mit Sprossenteilung im Obergeschoss. Stellenweise wird das Vorderhaus durch neue Fassadenöffnungen ergänzt, die halbiert geteilt sind oder fest verglast werden. Diese sind als neue Elemente im Vergleich zu den bestehenden Öffnungen ablesbar, orientieren sich jedoch an den bestehenden Formaten. Ob die Bestandsfenster ertüchtigt oder erneuert werden, ist noch abzustimmen; denkmalpflegerisch ist beides möglich.

In Abstimmung mit der Denkmalbehörde werden im Vorderhaus die historischen Fensterläden reaktiviert. Im Hinterhaus wird dieses Fassadenelement neu interpretiert und als Schiebe-/ oder Faltkonstruktion ausgeführt. Die Farbigkeit der Bestandsbaus wird in den Neubauten als punktuelle Akzentfarbe, bspw. im Bereich der Brüstungen, des Sonnenschutzes oder der Eingangssituation wieder mit aufgenommen.

Durch die gemeinsamen gestalterischen Themen und Bezügen zueinander, von Gebäudevolumen, Sockel, Dachform, Materialität/Struktur über Fassadenöffnungen, Sonnenschutz bis hin zur Farbigkeit, entsteht ein urbanes, lebendiges und identitätsstiftendes Kratzer-Ensemble, das die Spuren des Vorhandenen aufgreift und zukunftsgerichtet fortführt.

8. Stellplatznachweis

Die Berechnung des Stellplatznachweises richtet sich nach den Vorschriften der Mobilitätssatzung (MobS) der Stadt Landsberg am Lech vom 12.05.2021.

Der endgültige und auszuführende Nachweis der Stellplätze erfolgt auf Grundlage des zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Rechts.

Die Kfz-Stellplätze für das Planungsgebiet sind einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht.

Erläuterung der geplanten Stellplatzsituation fürs Wohnen

Für die 26 Wohneinheiten befinden sich insgesamt 51 PKW-Stellplätze als Dreifachparker in der Tiefgarage. Die rechnerisch notwendigen 49 PKW-Stellplätze werden so nachgewiesen.

Die Fahrradstellplätze für die 26 Wohneinheiten befinden sich hauptsächlich in einem eigens dafür vorgesehenen Bereich in der Tiefgarage. Hier können über ein Schräghochparkersystem, das eine optimale Platzausnutzung bei engen Raumverhältnissen garantiert, 43 Stellplätze nachgewiesen werden.

CURIOUS ABOUT

Weitere 21 Fahrradstellplätze befinden sich in höhenversetzter Anordnung im Erdgeschoss am westlichen Grundstücksrand in Nähe der Hofzufahrt sowie am östlichen Rand in Nähe des Spielplatzes. Die rechnerisch notwendigen 64 Fahrradstellplätze können nachgewiesen werden.

Erläuterung der geplanten Stellplatzsituation für die Gastronomie

Für die Gastronomie befinden sich insgesamt 11 PKW-Stellplätze als Duplexparker und 15 reguläre PKW-Stellplätze in der Tiefgarage. 4 weitere reguläre PKW-Stellplätze befinden sich im Hof. Gemäß BayVStaettV dienen 2 Stellplätze in der Tiefgarage für Menschen mit Behinderung und sind dementsprechend barrierefrei dimensioniert. Die rechnerisch notwendigen 30 PKW-Stellplätze werden so nachgewiesen.

Die Fahrradstellplätze für die Gastronomie befinden sich in einem eigens dafür vorgesehenen Bereich in unmittelbarer Nähe zum Biergarten / Patio in der Tiefgarage. Dieser Bereich ist unabhängig von der restlichen Tiefgarage nutzbar, die nur fürs Wohnen vorgesehen ist. Hier können über ein Schräghochparkersystem, das eine optimale Platzausnutzung bei engen Raumverhältnissen garantiert, 38 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Die rechnerisch notwendigen 30 Fahrradstellplätze können nachgewiesen werden.

Erläuterung der Notwendigkeit eines Schräghochparkersystems für die Fahrradstellplätze in der Tiefgarage

Mit dem aktuell vorliegenden Konzept können alle erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, sowohl für die Wohngebäude als auch für die Gastronomie. Insbesondere die Unterbringung der Fahrradstellplätze für Wohn- und Gastronomie-Nutzung in der Tiefgarage dient einer Beruhigung des Hofes und sichert gleichwohl die Aufenthaltsqualität im Patio der Gastronomie. Aufgrund der Kompaktheit der Tiefgarage muss jedoch von den in der Mobilitätssatzung (MobS) angegebenen Maßen für Fahrradstellplätze (0,7 x 1,9m bei höhenversetzter Anordnung) abgewichen werden, um die erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen mittels eines Schräghochparkersystems nachzuweisen. Alternativ könnten weitere nicht überdachte Fahrradstellplätze im Hof hergestellt werden. Dies würde jedoch zu erheblichen Einbußen der Hofqualität, der Nutzung des Spielplatzes, der Eingangssituationen der Häuser und der Feuerwehrezufahrt führen und wird daher nicht empfohlen.