

Projekt: **Wohnquartier Waterkant**, Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit 98 Wohnungen,
Fahrradhaus und Parkplatz mit 111 Pkw- Stellplätzen
Pfarrweg 21b, 18225 Kühlungsborn
Projektnummer: 2020-12



Erläuterungsbericht

Leistungsbild
Leistungsphase

Objektplanung
3

Verfasser

Projektmanagement Rostock GmbH
Kempowski – Ufer 6
18055 Rostock

Telefon 0381 - 208730
Telefax 0381 - 2087320

Auftraggeber

Landwirtschaftliche Lohn GmbH Waterkant
Hundehäger Weg 4, 18236 Kröpelin

Telefon 038292 - 86 10
Mail christian.hingst@agrikultur.land

Projekt: **Wohnquartier Waterkant**, Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit 98 Wohnungen,
Fahrradhaus und Parkplatz mit 111 Pkw- Stellplätzen
Pfarrweg 21b, 18225 Kühlungsborn
Projektnummer: 2020-12



Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2	ENTWURFSBESCHREIBUNG	4

Projekt: **Wohnquartier Waterkant**, Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit 98 Wohnungen,
Fahrradhaus und Parkplatz mit 111 Pkw- Stellplätzen
Pfarrweg 21b, 18225 Kühlungsborn
Projektnummer: 2020-12



1 Planungsgrundlagen

Die vorliegende Planung wurde auf Grundlage nachfolgend aufgeführter Unterlagen und Bestimmungen erarbeitet:

Allgemein

Bestimmungen und Vorschriften des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Hierzu gehören:

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, - LBauO-MV
- Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2006
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr- Fassung Februar 2007
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V)
- Stellplatzsatzung Kühlungsborn
- Verordnung über bautechnische Prüfungen – BauPrüfVO

Projektbezogene Unterlagen

- Vermessungsunterlagen vom Büro Hansch-Bernau
- Erschließungsplanung für Medien und Verkehrsplanung vom Büro Merkel Ingenieur Consult
- Energiekonzept vom Büro Graner Ingenieure
- Brandschutztechnische Untersuchung vom Büro SIKONZEPT
- Schalltechnische Untersuchung vom Büro Schröder und Lange
- Artenschutz Untersuchung vom Büro Barkowski und Engel
- Baugrund Untersuchung vom Büro Buchheim und Morgner Part GmbH
- Spezialplanungen - Altlasten vom Büro IUQ

Aufgabenstellung

Die Erarbeitung des Entwurfs erfolgte im Zuge von Auftraggeber- und Nutzerabstimmungen auf Grundlage der Aufgabenstellung vom 19.07.2022 vom Bauherrn. Dazu wurden insbesondere übergeben / erarbeitet:

- Protokoll Erstgespräch vom 19.07.2022
- Grundlagenermittlung vom 29.08.2022
- Objektplanung zur Erstellung eines vorhabensbezogenen B-Plans
- 1- 4 Raum Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Pkw -Stellplätze als Parkplatzanlage
- Protokolle vom
01.07.22, 19.07.22, 29.08.22, 12.09.22, 26.09.22, 17.10.22, 07.11.22,
21.11.22, 12.12.22, 02.01.23, 16.01.23, 31.01.23, 03.02.23, 21.02.2023
- Ämterabstimmung zur Genehmigungsfähigkeit vom 07.11.2022; 03.02.2023

Projekt: **Wohnquartier Waterkant**, Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit 98 Wohnungen,
Fahrradhaus und Parkplatz mit 111 Pkw- Stellplätzen
Pfarrweg 21b, 18225 Kühlungsborn

Projektnummer: 2020-12



2 Entwurfsbeschreibung

Grundstück

Der Geltungsbereich für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst drei hallenartige Gebäude und verschiedene Anlagen nördlich des Pfarrweges, Flurstücke 414/15, 413/4, 413/3 und 403/60 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von ca. 1,5 ha.

Das Gelände umfasst mehrere Gebäude, Hallen und Garagen. Das Grundstück wurde seit ca. 1967 als Technikstützpunkt mit zwei Tankstellen durch die LPG (P) „Kühlung“ Kröpelin betrieben. Er wurde zur Betankung, zur Reparatur und zum Abstellen von Traktoren und landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt. Vor der Nutzung als Technikstützpunkt wurde die Fläche landwirtschaftlich betrieben (Felder).

Der Abbruch der vorhandenen Gebäude und eine neue Bebauung mit Wohnnutzung des Grundstückes wird angestrebt.

Die Planung dient als Grundlage für den vorhabensbezogenen B-Plan.

Das Planungsziel besteht in der Umnutzung des Technikstützpunktes der Landwirtschaftlichen Lohn GmbH Waterkant aus Kröpelin zu einem Wohngebiet. Es ist vorgesehen, bezahlbaren Mietwohnraum in mehrgeschossigen Wohngebäuden zu errichten, der sich speziell an den Bedarf der Kühlungsborner Bevölkerung richtet und insbesondere die Wohnbedürfnisse der Angestellten in Hotellerie, Gastronomie und in der Landwirtschaft berücksichtigt. Ferien- oder Zweitwohnungen werden ausgeschlossen.

Die Zufahrt soll über den Pfarrweg-Landstraße L 12 erfolgen. Zwei vorhandene Zufahrten können weiter genutzt werden.

Das Grundstück wird von den Straßen Pfarrweg L12 im Süden und dem Nachbargrundstück im Westen, welches an die Schlossstraße L11 angrenzt, umschlossen. Im Norden und Osten schließt sich Wohnbebauung an, meist in Form von Einfamilien- oder kleinen Mehrfamilienhäusern.

Das Grundstück wird als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Rostock gelistet. Zwei Tankstellen waren hier angesiedelt. Über mehrere Jahrzehnte wurde hier mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen.

- Lage, Anschrift: Pfarrweg 21b
- Gemeinde: Kühlungsborn
- Gemarkung: Kühlungsborn
- Flur: 2
- Flurstück: 414/15, 413/4, 413/3 und 403/60

Bauleitplanerische und Bauordnungsrechtliche Vorgaben/ Hinweise

Das Baukonzept vom 20.04.2021 bildet die Basis der vertiefenden Objektplanung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wurde vom Hauptausschuss am 14.10.2021 einstimmig befürwortet.

Es wurden Vorgaben durch die Stadt Kühlungsborn erteilt:

Allgemeines Wohngebiet

GRZI = 0,4, GRZII = 0,6

Geschossigkeiten: zwei- bis drei Geschosse

Höhenvorgaben: Herr Fricke gibt Bezugspunkt, Gebäudehöhe: auf Attika beziehen, in DHHN 2016

Das Staffelgeschoss muss mind. 1,00m auf allen Seiten zurückspringen. Dachterrassen entstehen.

Technische Aufbauten z.B. Photovoltaik und Lüftungsanlagen: Höhenvorgabe bis 1,50m über Dachhaut (OK Gründach)

Sandfläche sind keine Versiegelung,

Schotter, Rasengittersteine sind 100% Versiegelung

Dachform Wohnhaus und Fahrradhaus: Flachdach

Oberste Dachfläche Gründach und/oder Solar möglich

GRZ: Technische Geräte innerhalb Außenanlagen: Bereiche/Flächen müssen einbezogen werden

Stellplätze: einen Pkw Stellplatz pro Wohnung und Besucherstellplätze schaffen. Die Pkw. Stellplatzanlage wird dem Wohngebiet vorgelagert. Der Bereich zur Straße soll nicht bebaut werden.

Projekt: **Wohnquartier Waterkant**, Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit 98 Wohnungen,
Fahrradhaus und Parkplatz mit 111 Pkw- Stellplätzen
Pfarrweg 21b, 18225 Kühlungsborn

Projektnummer: 2020-12



Die Gebäude werden barrierefrei erschlossen, 45 barrierefreie Wohnungen werden in den Erdgeschossen geplant, ein Konzept liegt vor.

Städtebauliche Einordnung

Einfache Formen im Einklang mit der Umwelt und Begegnungsorte für gemeinschaftliches Leben. Bezahlbares, sozialverträgliches Wohnen mit hoher Lebensqualität verbunden mit neuesten Technologien für ein grünes, effizientes Quartier sollen geschaffen werden.

Ein Spielplatz, eine Quartierswiese mit Pergola und Sitzmöglichkeiten sorgen für nachbarschaftliche Begegnungen und macht aus Häusern mit den unterschiedlich großen Wohnungen ein lebendiges Quartier.

Auf dem Grundstück wurden drei Gebäudetypen angeordnet. Fünf Punkthäuser und zwei Riegelgebäude umschließen den begrünten Innenhof. Im Nordosten sind zwei Punkthäuser 2 -geschossig geplant. Die Riegelbebauung im Süden dient als Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung.

Die Fassade wird durch Vor- und Rücksprünge gestaltet. Eine Klinkerfassade, Balkone und Dachterrassen prägen die Gebäude. Eine helle Putzfläche der Stützen und der Dachterrassenattika prägen die Fassade.

Die städtebauliche Anlage und die Architektur sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Zudem ist eine vorgelagerte oberirdische Quartiersstellplatzanlage mit 111 Pkw-Stellplätzen geplant. Insgesamt 10 Prozent der WATERKANT-Parkplätze werden für den Ausbau einer E-Ladeinfrastruktur vorgerüstet.

Bei der Planung wurde Rücksicht auf die anliegenden Eigenheime genommen, um ein nachbarschaftliches Zusammenleben zu ermöglichen.

Für die hohe Lebensqualität sorgen die autofreien Gartenhöfe zwischen den Wohngebäuden. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse als Freisitz, welche größtenteils nach Südwest ausgerichtet sind. Die Einraumwohnungen haben Ihren Freisitz in Richtung Nordost.

Für den weiteren Komfort sorgen die 45 barrierefreien Wohnungen, welche als Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen in den Erdgeschossen untergebracht sind.

Die oberen Geschosse werden über eine zentrale Treppenanlage erschlossen.

Es entstehen hier insgesamt 98 Ein- bis vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Nutzfläche von 38,01 m² bis 124,19 m².

Das Staffelgeschoss springt auf allen 4 Seiten zurück. Hier sind die 4 Raumwohnungen mit großen Dachterrassen geplant.

Die Eingänge der Gebäude sind im Nordosten angeordnet, daneben sind die Technikräume zu finden.

Im Treppenflur befindet sich neben der Eingangstür der Raum für Rollatoren und Kinderwagen.

Der Hausanschlußraum neben dem Hauseingang ist von außen begehbar.

Gebäudebeschreibung / Funktionen und Entwurfsansatz

Es sind drei Gebäudetypen geplant.

Haus 1, 2, 6 sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss als Punktbebauung mit einem Eingang bzw. einem Treppenhaus

Haus 3, 4 sind eingeschossig mit Staffelgeschoss als Punktbebauung mit einem Eingang bzw. einem Treppenhaus

Haus 5 und 7 sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss als Riegelbebauung mit zwei Eingängen bzw. zwei Treppenhäusern

Bodengutachten- Der Boden ist nicht versickerungsfähig

Gründung

Eine Flächengründung (Bodenplatte, mit Frostschürze) wird angedacht. Ein Bodengutachten liegt vor. Ein Statiker wurde noch nicht beauftragt

Außenwände

Die tragenden Wände werden aus KS-Mauerwerk hergestellt. Außenseitig erhalten diese Mineralwolldämmung plus Klinkerriemchen bzw. Putz, entsprechend den Forderungen gemäß GEG. Gegebenenfalls werden nach Bemusterung die Außenwände anstatt mit Klinkerriemchen mit Klinkersteinen verblendet. Entscheidung Bauherr noch offen. Innenseitig werden die Wände geputzt, tapeziert und mit einem Anstrich versehen.

Projekt: **Wohnquartier Waterkant**, Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit 98 Wohnungen,
Fahrradhaus und Parkplatz mit 111 Pkw- Stellplätzen
Pfarrweg 21b, 18225 Kühlungsborn

Projektnummer: 2020-12



Die Außenfenster werden aus Kunststoff hergestellt und erfüllen die Anforderungen des GEG-Standards. Maßnahmen für außenliegenden Sonnenschutz wurden in Form von Rollläden berücksichtigt. Die Schlaf- und Kinderzimmer, welche in Richtung Parkplatz orientiert sind, der Häuser 5,6,7 werden mit Wanddämmschalllüfter ausgestattet, um den nächtlichen hygienischen Luftwechsel zu gewährleisten.

Die Hauseingangstür wird als Aluminiumkonstruktion errichtet.

Balkonbrüstungen werden mit Pfosten und transparenten bzw. weiß satiniertem Glaselementen ausgeführt.

Innenwände

Die Innenwände werden in massiver Bauweise, je nach statischem Erfordernis, tragend oder nichttragend ausgeführt. Wohnungstrennwände werden als 2-schalige Konstruktionen hergestellt. Die Wandoberflächen werden geputzt, tapeziert und malermäßig beschichtet. Notwendige Installationswände werden als Leichtbauwandkonstruktionen ausgeführt. Diese werden tapeziert und malermäßig beschichtet. In Nassräumen werden die Wände umlaufend 1,20 m hoch gefliest, in Nassbereichen bis 2,40m Höhe.

Die Wohnrauminnentüren werden als beschichtete Holzwerkstofftüren ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren erfüllen die Anforderungen an den Schall-, Brand- u. Rauchschutz.

Decken

Die Decken werden als Stb.-Konstruktion hergestellt.

Die Deckenbeläge bestehen aus einer Dämmschicht als Konstruktionsebene für die technische Gebäudeausrüstung, einer Trittschalldämmung, einem Heiz-Zementestrich und einer oberseitigen Nutzschicht aus CV-Belägen in den Wohnräumen oder Fliesen in den Bädern, Technikräumen und Treppenträumen.

Als unterseitige Deckenbekleidungen werden in den Wohnräumen Tapeten geklebt und malermäßig beschichtet. Die Sohle wird entsprechend GEG-Anforderungen gedämmt.

Balkon- und Terrassenbeläge sind in WPC oder Betonplatten-Ausführung berücksichtigt.

Dächer

Die Dachkonstruktion wird als Stb.-Flachdach mit umlaufender Attika hergestellt. Notwendige Dachausstiege werden im Treppenhaus angeordnet.

Oberseitig wird das Dach gemäß dem GEG-Standard gedämmt. Die 2-lagige Dachabdichtung wird aus Polymerbitumen-Schweißbahnen hergestellt. Das Hauptdach soll als Gründach mit extensiver Begrünung ausgeführt werden. In Teilbereichen sind bekieselte Dachflächen entsprechend den Brandschutzanforderungen berücksichtigt.

Das anfallende Regenwasser wird über eine Gefälledämmung zu den umlaufend am Dachrand angeordneten Dachabläufen geleitet. Die Fallrohre verlaufen vertikal auf der Fassade.

Als unterseitige Dachbekleidung werden Tapeten auf den Stb.-Untergrund geklebt und malermäßig beschichtet.

Im Staffelgeschoss wurde Terrassenausbildung und teilweiser Dachflächenbekieselung berücksichtigt.

Energetische oder Nachhaltigkeitsthemen:

Das vorliegende Energiekonzept beinhaltet die Geothermie mit Wärmepumpe.

Insgesamt sind ca. 34 Bohrungen angedacht.

In jedem Gebäude sind Hausanschlußräume mit Wärmepumpe geplant

Die Nutzung der Sonnenenergie soll durch Photovoltaikanlagen auf allen Flachdächern der Wohngebäude angestrebt werden. Es sind ca. 250 m² PV-Moduloberfläche mit 45,7 kWp geplant (Büro Graner).

Die Gebäude und auch das Fahrradhaus sind mit einem Gründach geplant. Eine extensive Begrünung und teilw. Grobkies (Brandschutz) sollen als Dachhaut dienen.

Mit einer extensiven Dachbegrünung fördert man die Artenvielfalt. Die Pflanzen binden Feinstaub aus der Luft und sie sind ein guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser. Eine Dachbegrünung wirkt ebenso als natürliche Klimaanlage.

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über Fensterlüftung mit Abluft.

In den Kinder- und Schlafräumen mit Wanddämmschalllüfter ausgestattet, um den nächtlichen hygienischen Luftwechsel zu gewährleisten.

Projekt: **Wohnquartier Waterkant**, Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit 98 Wohnungen,
Fahrradhaus und Parkplatz mit 111 Pkw- Stellplätzen
Pfarrweg 21b, 18225 Kühlungsborn
Projektnummer: 2020-12



Eine kontrollierte Be- und Entlüftung ist vorgedacht. Die Raumhöhe ist mit 2,85m angedacht, um entsprechende Leitungen an den Decken zu führen. Im Treppenhaus sind Schächte für die Leitungsführung vorgeplant. Die Entscheidung, ob kontrollierte Be- und Entlüftung ausgeführt werden soll, entscheidet der Bauherr bei entsprechender Förderfähigkeit. Einen Planer für TGA gibt es in der jetzigen Phase noch nicht. Hier ist die Entscheidung des Bauherrn noch offen.

Durch Rigolen und Mulden soll das Regenwasser langsam in den Boden abgegeben werden. Der Boden ist nicht versickerungsfähig.

Gebäudekenndaten

Geschossigkeit	2-3
- Miet- Wohnungseinheiten:	98
- Notwendige und ausgewiesene Parkplätze / E-Parkplätze / Barrierefreie Parkplätze	111/ 11/ 5
- Fahrradstellflächen	Fahrradhaus für 200 Fahrräder (Deckenaufhängung)
- Barrierefreiheit sichergestellt durch:	alle Erdgeschosse, insg. 45 Wohnungen
- GEG sichergestellt durch:	GEG 2020, Neubau, Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 erfüllt, Dämmung, Wärmepumpe (Geothermie) (Entscheidung bei Förderfähigkeit)
-	
- BF (bebaute Fläche aller Häuser -R und S)	3.547,08 m ²
- BGF (Bruttogrundfläche aller Geschosse aller Häuser:	9.259,83 m ²
- BRI (Brutto-Rauminhalt):	29.598,93 m ³
- NRF (Nettoraumfläche aller Geschosse):	7.504,68 m ²
- KF (Konstruktionsfläche):	1.755,15 m ²

Erstellungsdatum: 20.03.2023
Revisionsnummer: 00

aufgestellt:

Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Höhler
Projektleiter

geprüft:

Dr.-Ing. Arch. Haie-Jann Krause
Geschäftsführung