

Donnerstag, 28. November 2024

**Umnutzung Krieger Areal Koblenz, Pläne zur Vorbereitung des
Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes**

Michael Martin
AIP Planungs GmbH

AIP Planungs GmbH

NUTZUNGSKONZEPT MACHBARKEITSSTUDIE

Bestandssituation:

Die C. Krieger & Co Nachfolger GmbH & Co. KG, St.- Elisabeth- Straße 3, 56073 Koblenz ist Eigentümer eines Bestandsareals mit Logistikgebäuden zwischen der St.- Elisabeth- Straße und der David- Röntgen- Straße in 56073 Koblenz.

Das Bestandsgebäude besteht aus 2 Logistikgeschossen (UG und EG) sowie aus 2 mehrgeschossigen Verwaltungsriegeln Lotrecht zur David- Röntgen- Straße.

Die Eingangshöhe des EG liegt im Mittel 1,20m über dem Umgebungsgelände.

Die verkehrliche Erschließung des Anlieferhofes erfolgt von der St.- Elisabeth- Straße auf den auf der westlichen Seite des Logistikgebäudes liegenden Anlieferhofes.

Zwischen dem nördlichen Verwaltungsriegel und der St.- Elisabeth- Straße befinden sich Parkplätze.

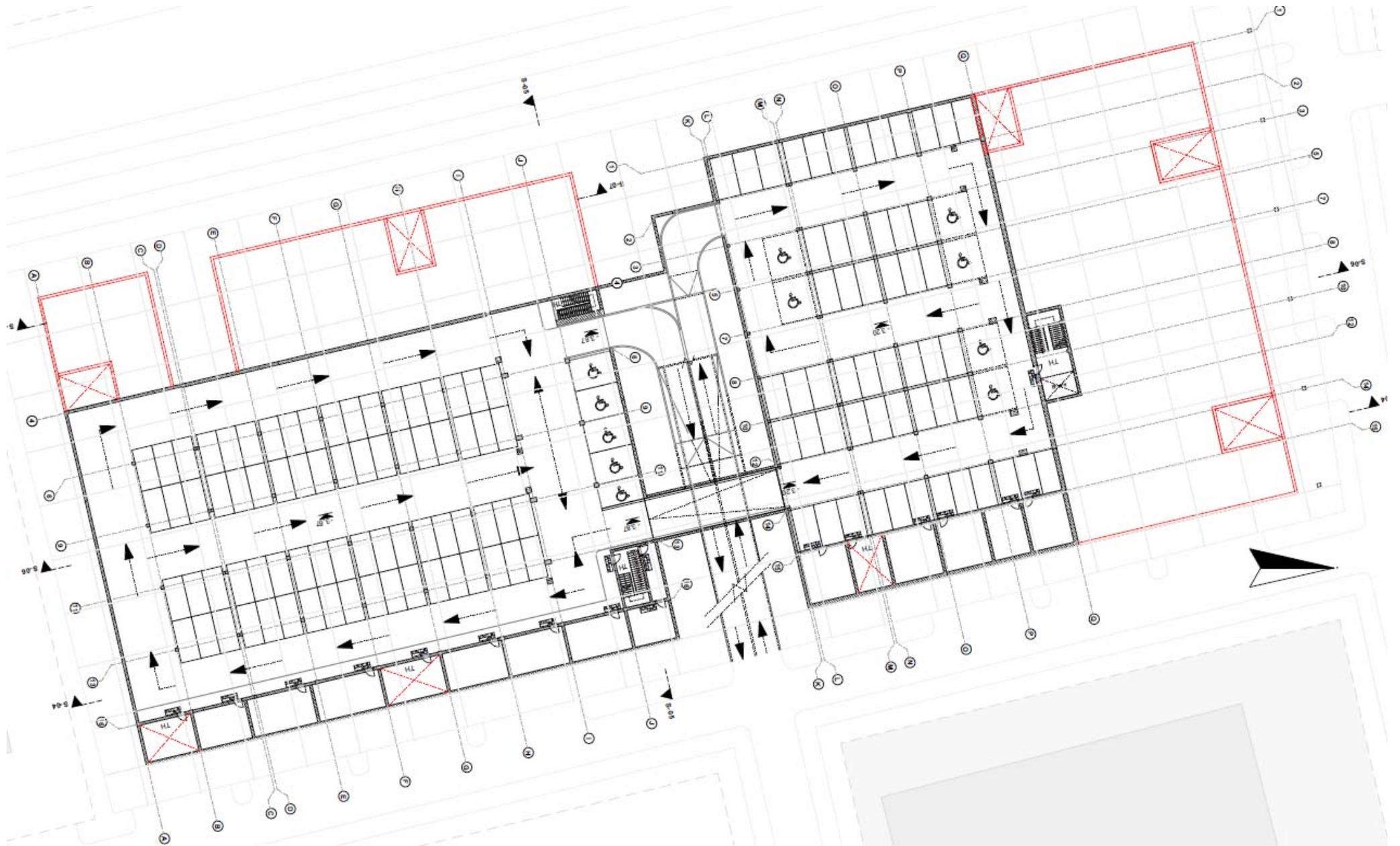
Zielsetzung:

Durch den Eigentümer wird geplant den Logistikstandort zu verlagern und die Bestandsgebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierbei sollen, wenn möglich, Bestandstrukturen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Von besonderem Interesse ist hierbei, zur Sicherung der Finanzierung, Fördermittel oder vergünstigte Darlehen in Anspruch zu nehmen.

In Ergänzung zu der Bestandsbebauung sollen nach Maßgabe der Entwicklungsplanung der Stadt Koblenz neue Baukörper konzipiert werden.

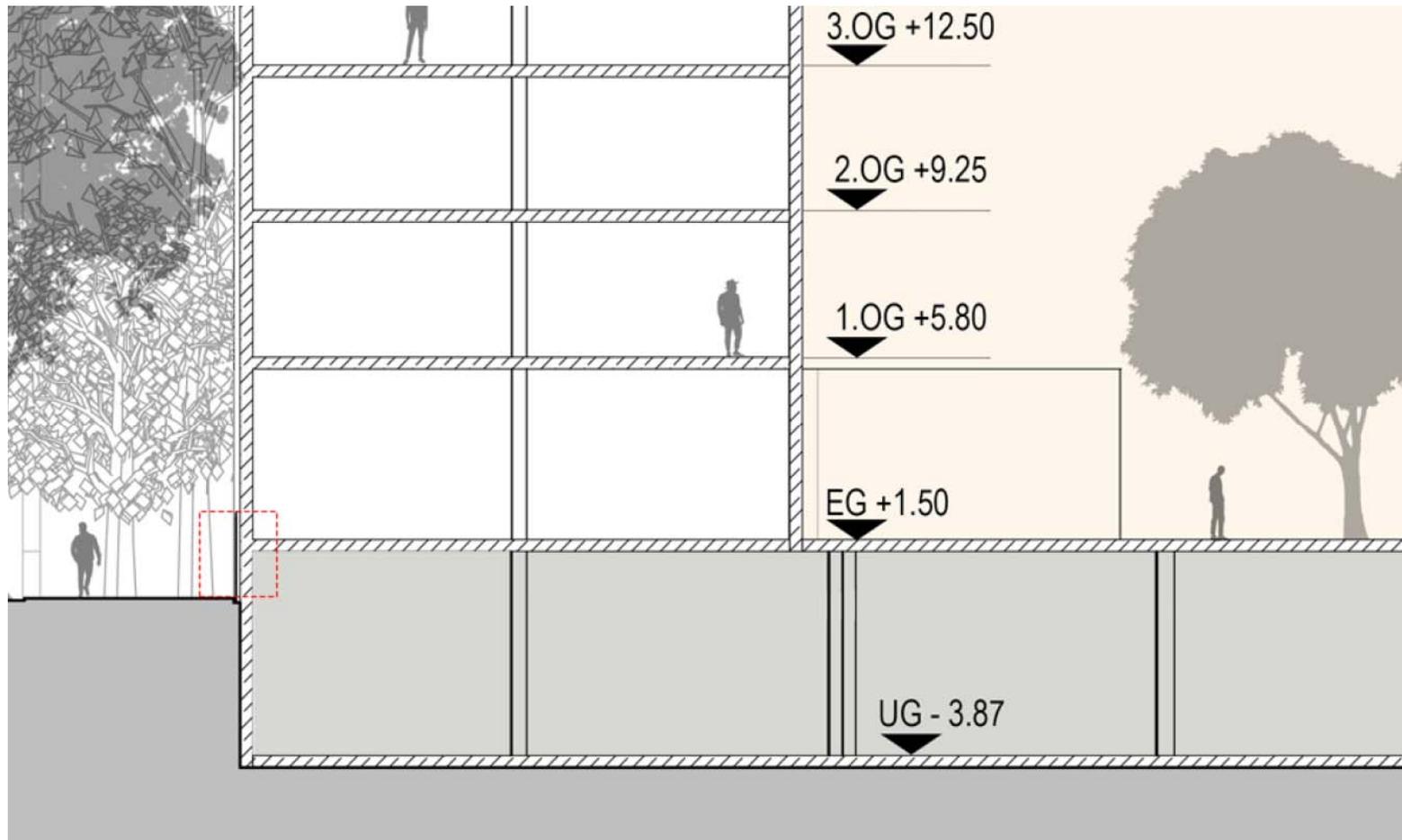
Die AIP Planungs GmbH wurde durch die C. Krieger & Co Nachfolger GmbH & Co. KG beauftragt, auf Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen eine Studie zur Umnutzung des oben genannten Areals zu erarbeiten.

KONZEPT UG



MACHBARKEITSSTUDIE – HÖHENSPRUNG BESTAND

Zur Erschließung der Garage und zur Anbindung der oberirdischen Baukörper werden neue Treppenträume mit Aufzugsanlagen vor der bisherigen Außenkante des UG erforderlich, welche zusätzlich den bestehenden Höhengsprung von der Geländeebene 0,00m auf Oberkante Decke über UG = 1,20/ 1,50m überwinden.



NUTZUNGSKONZEPT MACHBARKEITSSTUDIE

Im EG sind kleinteilige Einzelhandels-, Gewerbe- oder Gastronomienutzungen mit ebenerdigen barrierefreien Zugängen im Bereich der St.- Elisabeth- Straße auf den bisher nicht überbauten Stellplatzflächen vorgesehen. Durch den Gebäuderücksprung wird die von der Stadt Koblenz vorgeschlagene Platzkante aufgenommen. Entlang des neuen Stadteilparks auf der Westseite sind im Bereich der ebenerdigen Baukörperergänzungen Wohnnutzungen konzipiert. Mit einer gastronomischen Nutzung auf der Ecke zur St.- Elisabeth- Straße wäre eine zusätzliche Aufwertung der Freiflächen möglich.

Die Bestandsgebäude Verwaltung werden bis auf die Tragstruktur zurückgebaut, wenn möglich aufgestockt und mit einer neuen Gebäudehülle der geplanten veränderten Nutzung zugeführt.

Entlang der David- Röntgen- Straße sollen im EG Eingangsbereiche für die geplanten Wohnungen und auch für Soziale, Gesundheits- und Medizinische Einrichtungen vorgesehen werden. Besonders ist zu beachten, dass durch den Höhengsprung von 1,20/1,50m für diese Flächen eine Splitlevel Situation entsteht, da sich die Eingangsebene auf Straßenhöhe 0,00m befindet. Das entstehende Souterrain soll daher auch als Fahrradmobilitätshub sowie für Technik und Entsorgungsnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

In den Kernflächen des neuen Quartieres sollen im EG (+1,20/1,50m) und auch im 1.OG soziale und gemeinschaftsfördernde Einrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte oder auch Senioreneinrichtungen angeordnet werden. Diese Einrichtungen können dann auch die entstehenden Freiflächen im EG und über der Handelsfläche bespielen.

KONZEPT EG +1,20m ÜBER GELÄNDE



NUTZUNGSKONZEPT MACHBARKEITSSTUDIE

In den Kernflächen des neuen Quartieres sollten im EG (+1,20/1,50m) und ggfs. auch im 1.OG soziale und gemeinschaftsfördernde Einrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte oder auch Senioreneinrichtungen angeordnet werden. Diese Einrichtungen können dann auch die entstehenden Freiflächen im EG und über der Handelsfläche bespielen.

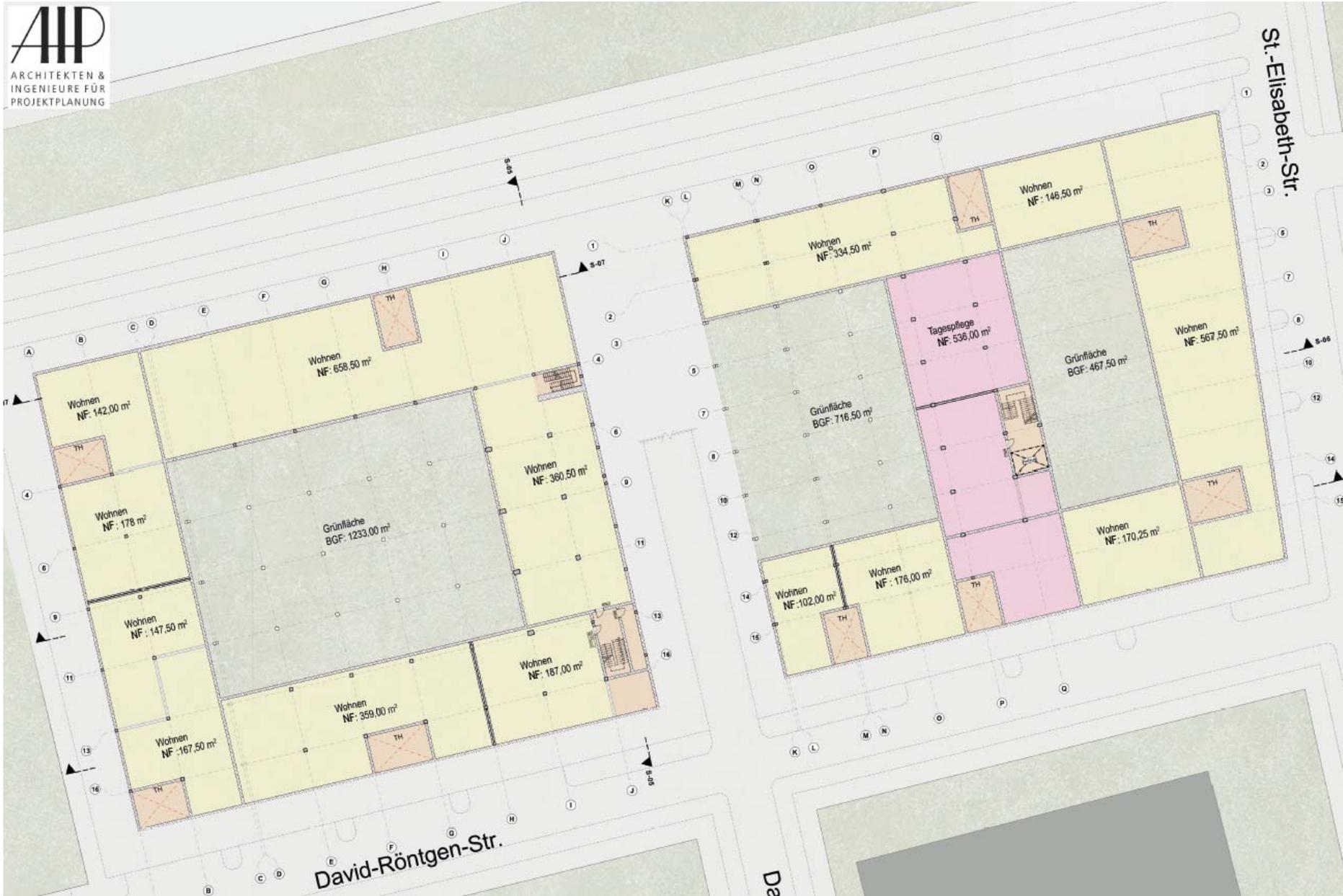
Die weiter aufsteigenden Gebäudeteile werden mit unterschiedlicher Geschossigkeit ausgebildet, so dass das Gesamtensemble städtebaulich aufgelockert wird. Die Innenhöfe bleiben halböffentlich und es wird in Anlehnung an den Entwicklungsplanung der Stadt Koblenz eine öffentliche Durchwegung von Ost nach West vorgesehen.

In den oberen Geschossen werden sowohl in den Bestands,- als auch in den Neubaukörpern Wohnungen vorgesehen. Aus unserer Erfahrung heraus sollte hierbei eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Zielgruppen angestrebt werden.

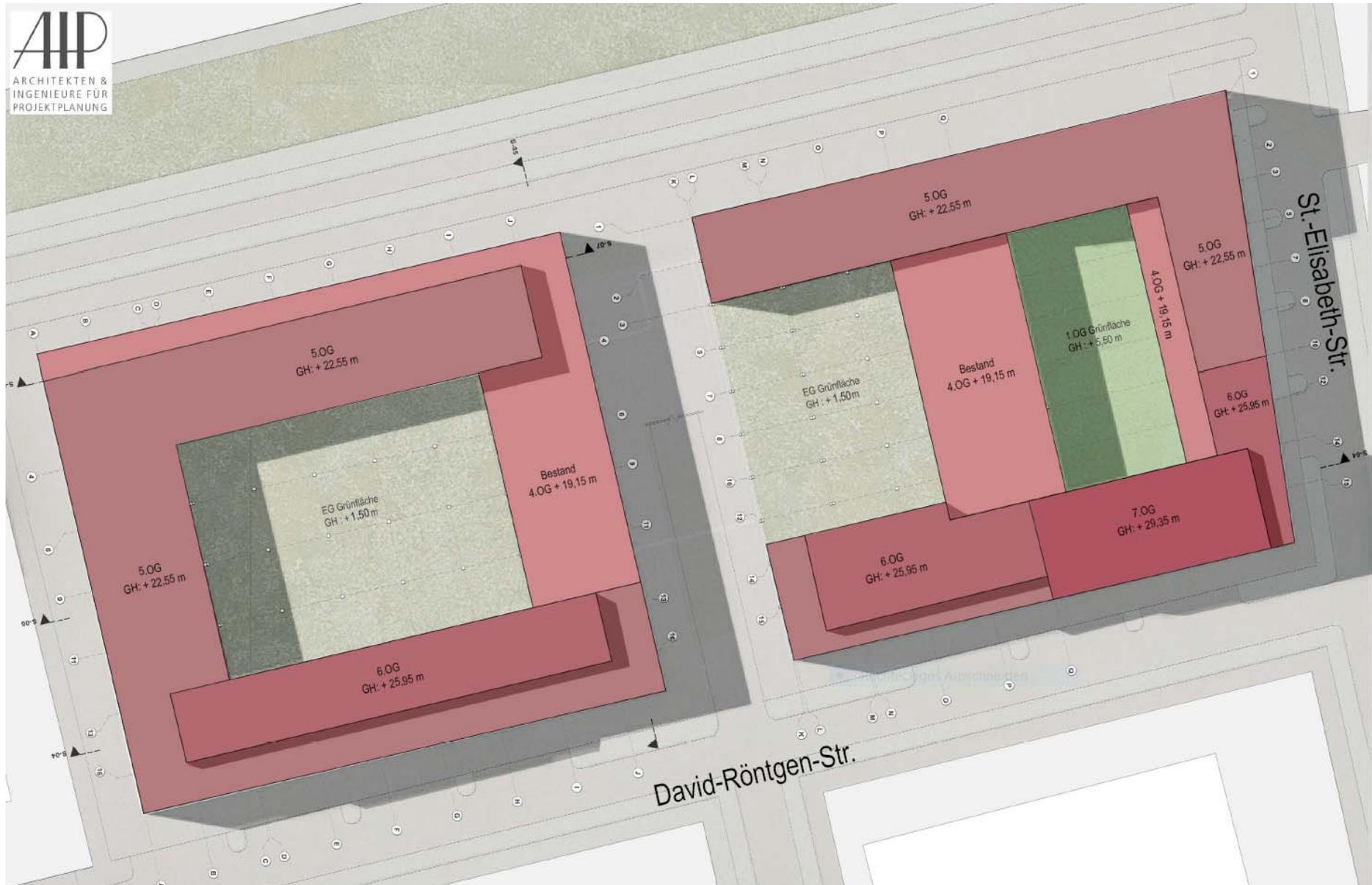
- 3-5 Raumwohnungen für Familien
- Appartements für Studierende oder andere Singlehaushalte
- Service-/ Betreutes Wohnen

Für die Gebäudeaufstockungen sollten leichte Konstruktionen verwendet werden. Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeits- und Förderungsaspekten sollte der Einsatz von Holzmodulbaukonstruktionen angestrebt werden. Hierfür ist jedoch die Abstimmung mit dem Baurecht, dem Brandschutz und der Tragwerksplanung erforderlich.

KONZEPT OG



KONZEPT DG



NUTZUNGSKONZEPT MACHBARKEITSSTUDIE – GRUNDSTÜCK ALT UND NEU

