

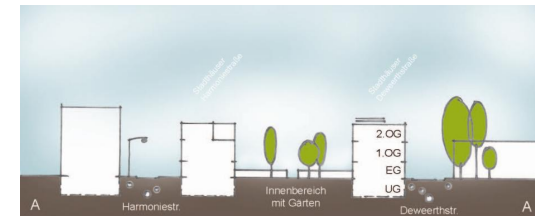


Stadthäuser Harmoniestraße
Infoveranstaltung am 5. Juni 2012

Bebauungskonzept und städtebauliche Rahmenbedingungen



**Thomas Seck,
Stadt Wuppertal,
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau**



Lage



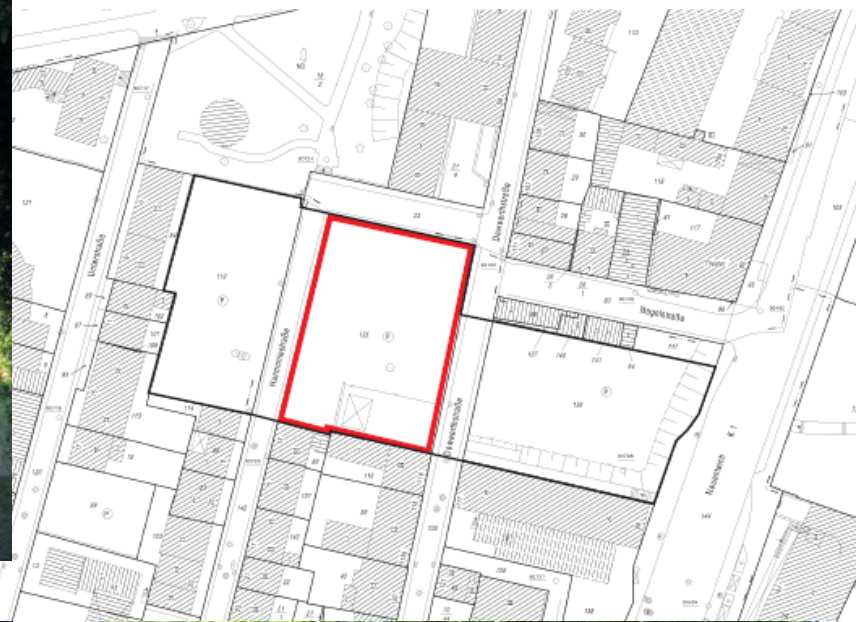
Stadhäuser Harmoniestraße

Infoveranstaltung

Lage- qualität



Bestands- situation



Konzept

"Stadhäuser"
als innerstädtische Eigenheime in urbaner Architektur

Beispielhafte Visualisierung der zukünftigen Bebauung



Beispiele



Projektbeispiel: Trier-Petrisberg,
Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH



Beispiele



Projektbeispiel: Stadthäuser Leipzig,
selbstnutzer kompetenzzentrum für
wohneigentum gmbh



"Stadthäuser" – Beispiele

Konzept

- Gesamtfläche ca. 2.000 m²
- 10 Stadthaus-Grundstücke
- Stellplätze auf südlicher Gemeinschaftsfläche
- rückwärtiger Gartenweg



Vorgaben

Zielstellung:
Städtebaulich attraktive Stadthaus-Bebauung

Bebauungsvorgaben:

- 1. Geschossigkeit**
- 2. Dachform**
- 3. Baulinien /-grenzen**

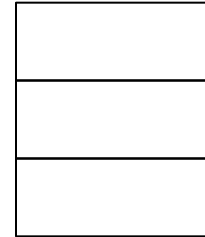
Vielfalt innerhalb eines einheitlichen Rahmens !



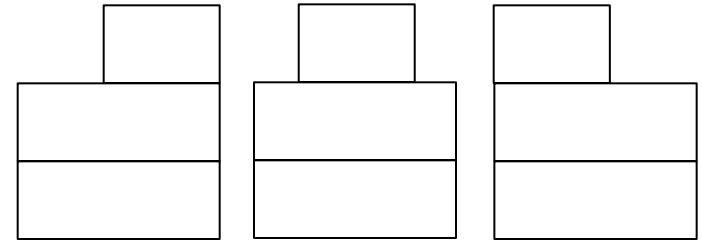
Vorgaben

Geschossigkeit / Gebäudehöhe:

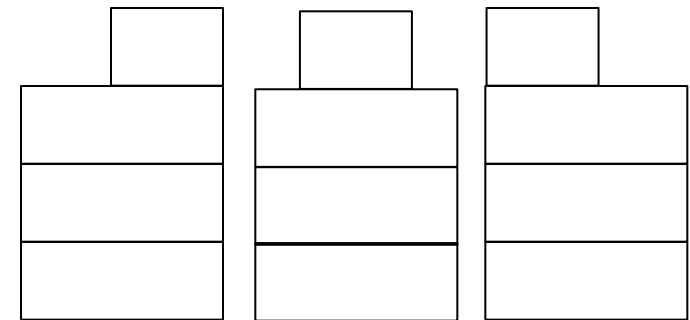
- 3-geschossig



- 2-geschossig + Staffelgeschoss



- 3-geschossig + Staffelgeschoss ?

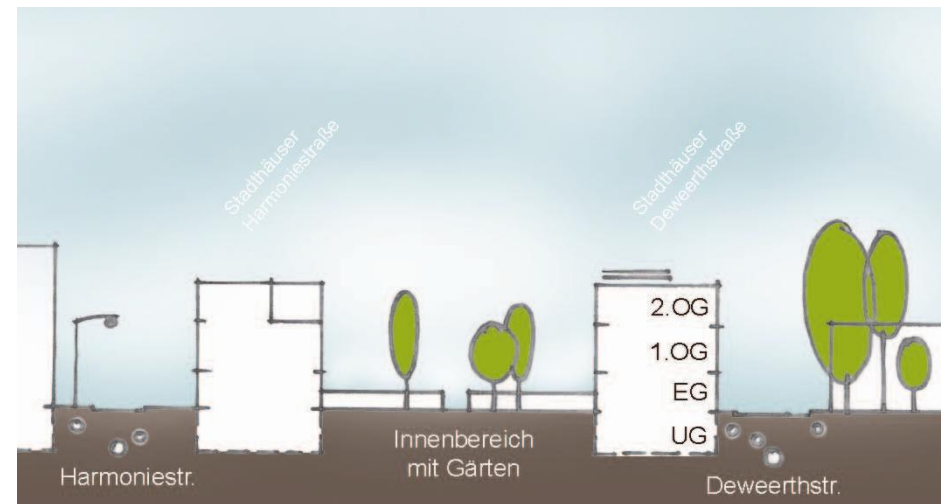


Vorgaben

Dachform

**ausschließlich Flachdächer,
flach geneigte Dächer bis 10°**

**keine Satteldächer,
keine Pultdächer**



Stellplätze

mindestens 1 Stellplatz je Wohnung

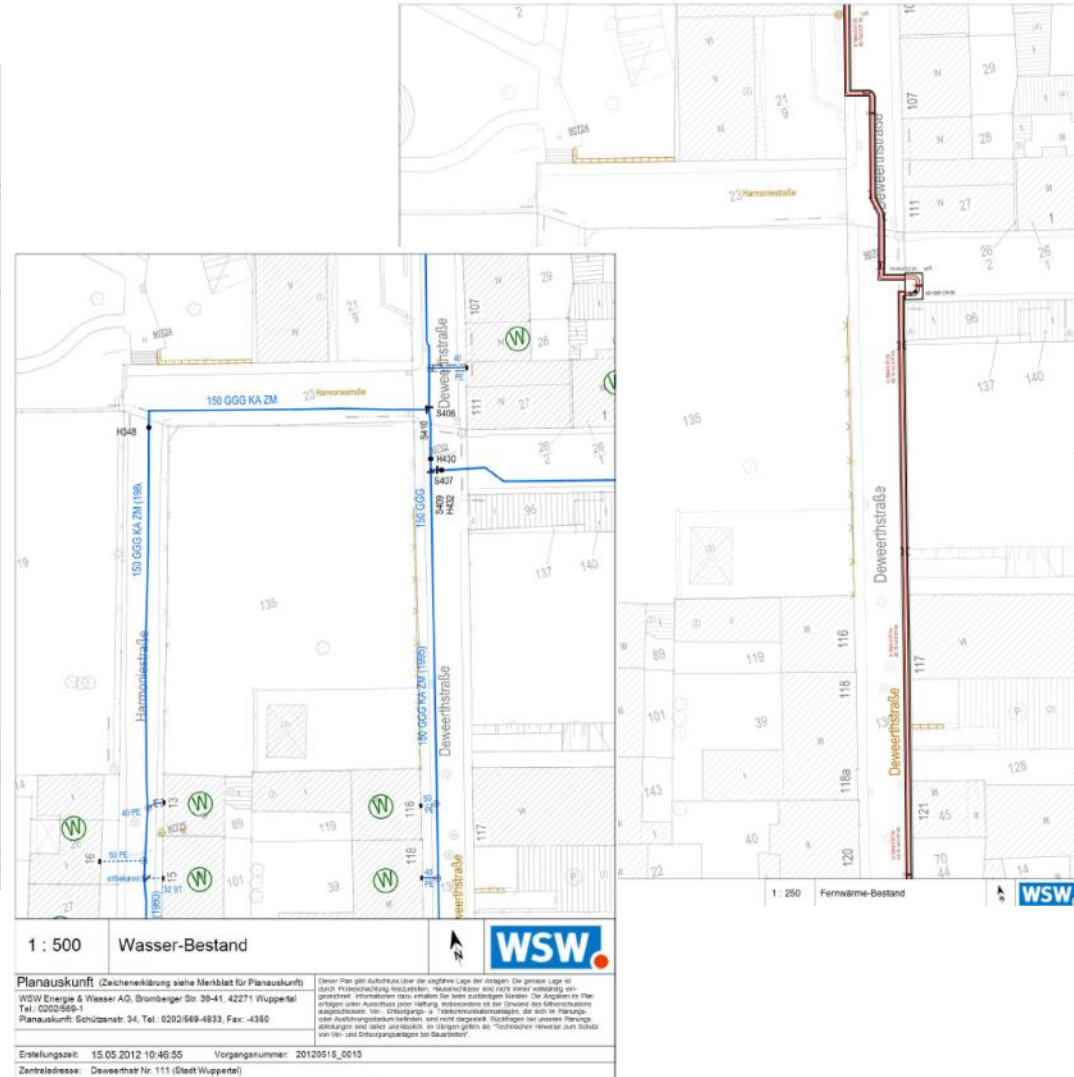
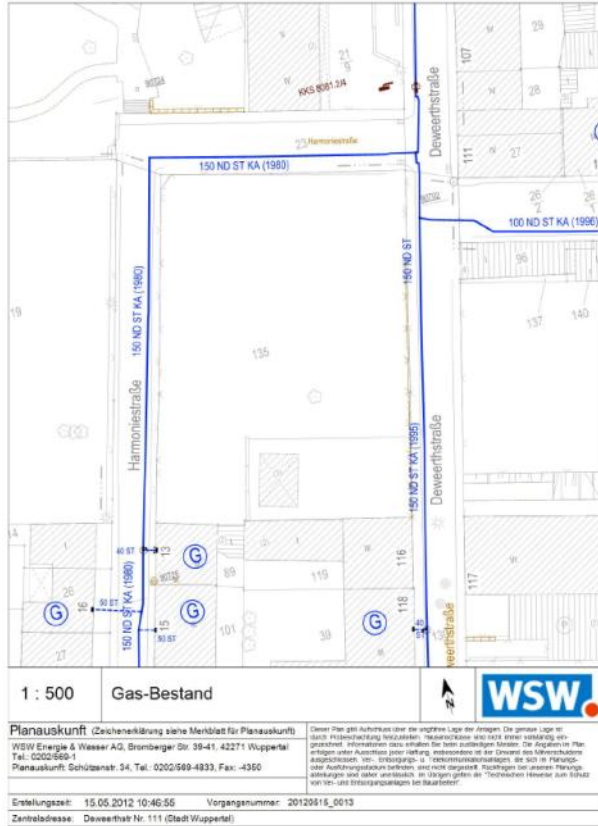
Realisierung:

- als Stellplatz / Carport auf südlicher Gemeinschaftsfläche
- und / oder als Garage in das Haus integriert

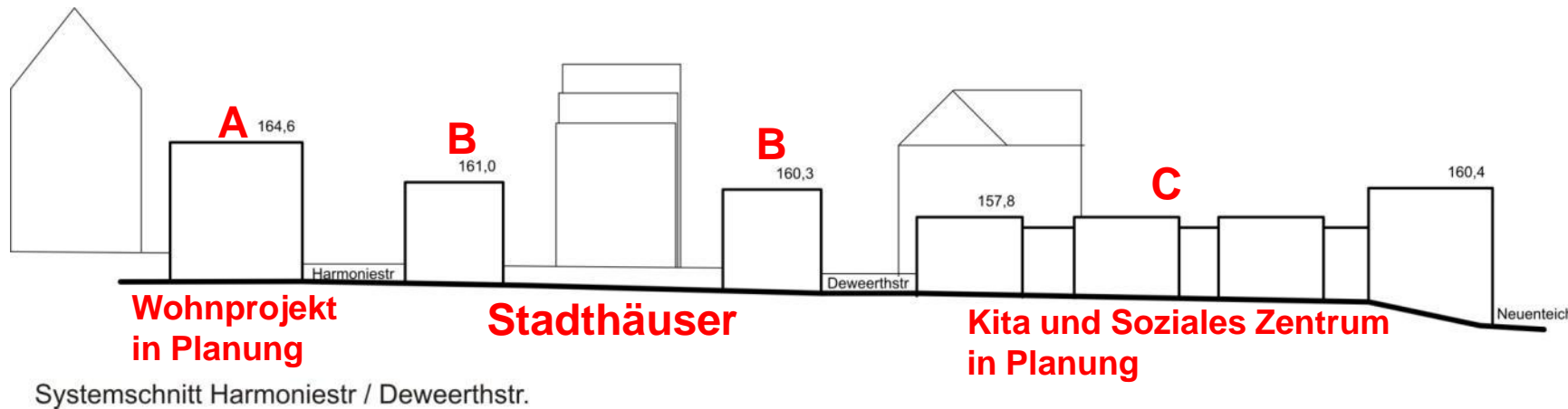
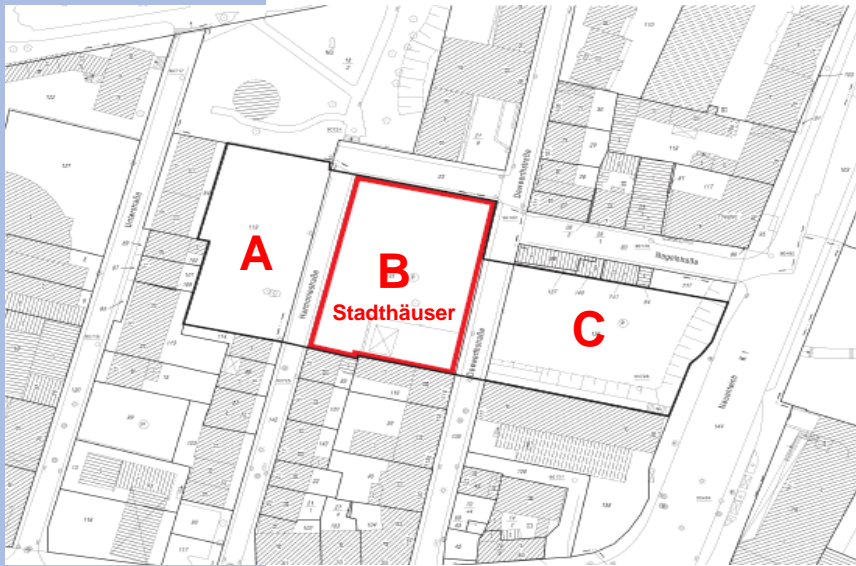


Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im öffentlichen Straßenraum an



Umfeld



Historische Bebauung



Stadtkarte 1929

Luftbild 1928



Boden

Bodenuntersuchungen

Warum wurde untersucht?

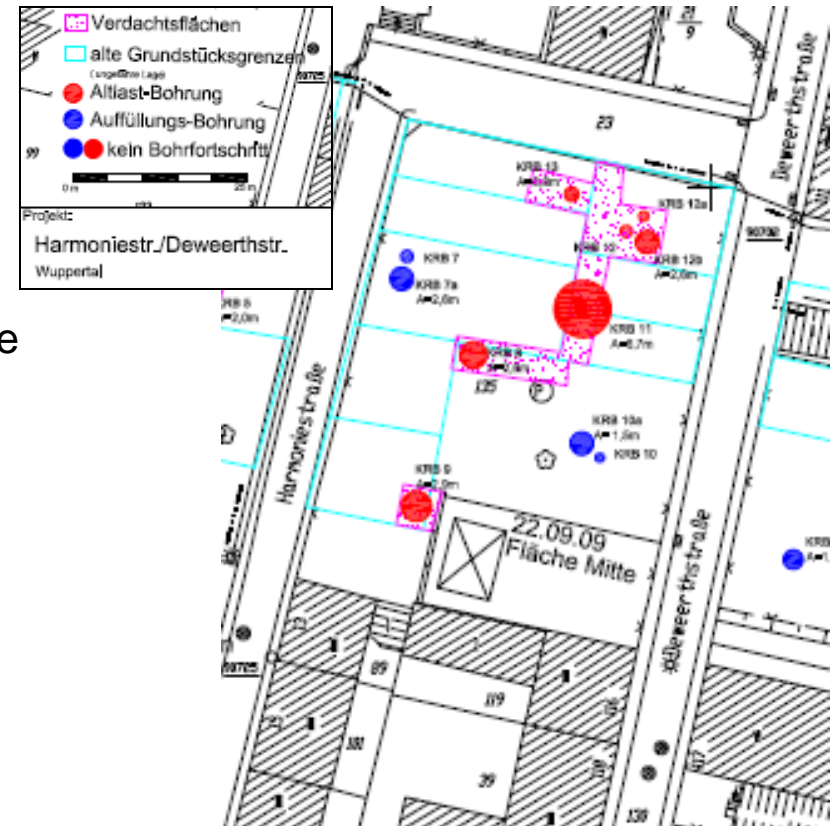
- altlastenrelevante Standortnennungen
- mit Trümmerschutt verfüllte Kellerräume

Was wurde untersucht?

- 7 Kleinrammkernbohrungen (KRB)
- abfall- und bodenschutztechnische chemische Analysen (3 Mischproben)

Wie sehen die Ergebnisse aus?

- Auffüllungsmächtigkeit: durchschnittlich 1 - 3m, Ausnahme eine KRB mit 6,7m
- Auffüllungszusammensetzung: überwiegend sandig-grusiges Bodenmaterial mit z.T. hohem Schuttanteil, meist deutlich über 10%
- Belastungen: PAK ges., Blei, Zink (im Feststoff)
nur geringe Prüfwertüberschreitung Arsen und Chrom (im Eluat)



Boden

Zusammenfassende Bewertung

- **Bodenschutz**

Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung ableitbar

Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktpfad) wurde nicht untersucht, da der mineralische Oberboden des Parkplatzes nicht der zukünftige sein wird

Untersuchungen ergeben keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast !!!

- **Abfallrechtliche Einstufung**

Verwertung: aufgrund hoher PAK Gesamtgehalte höchstens Einzelfallentscheidung

Beseitigung: Schadstoffgehalte < Z2 LAGA (Bauschutt)

Beachten: möglicher erhöhter Gesamtgehalt organischer Kohlenstoff (TOC)

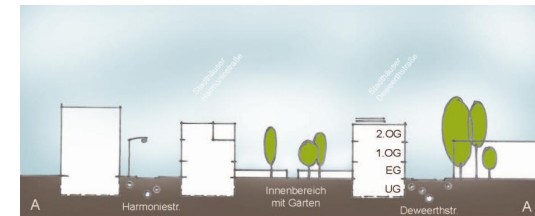
Aushubmaterial ist für das Stadtgebiet als ´normal´ belastet einzustufen !!!

Ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) des Aushubmaterials wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln sein

Umsetzungsaspekte



**Thomas Seck,
Stadt Wuppertal,
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau**



Bauen

"Bauen in der Reihe"

Offene Fragen / Probleme / Chancen:

- Zeitgleiches Bauen / Beeinträchtigungen durch zeitversetztes Bauen?
- Gemeinsame Aufbereitung der Bauflächen ?
- Bauen mit oder ohne Keller ?
- Gestaltung der Gemeinschaftsflächen ?
(Stellplätze? / Carports?)
- Gemeinsame Gestaltung der Gartenflächen ?
- ...



Baugruppe

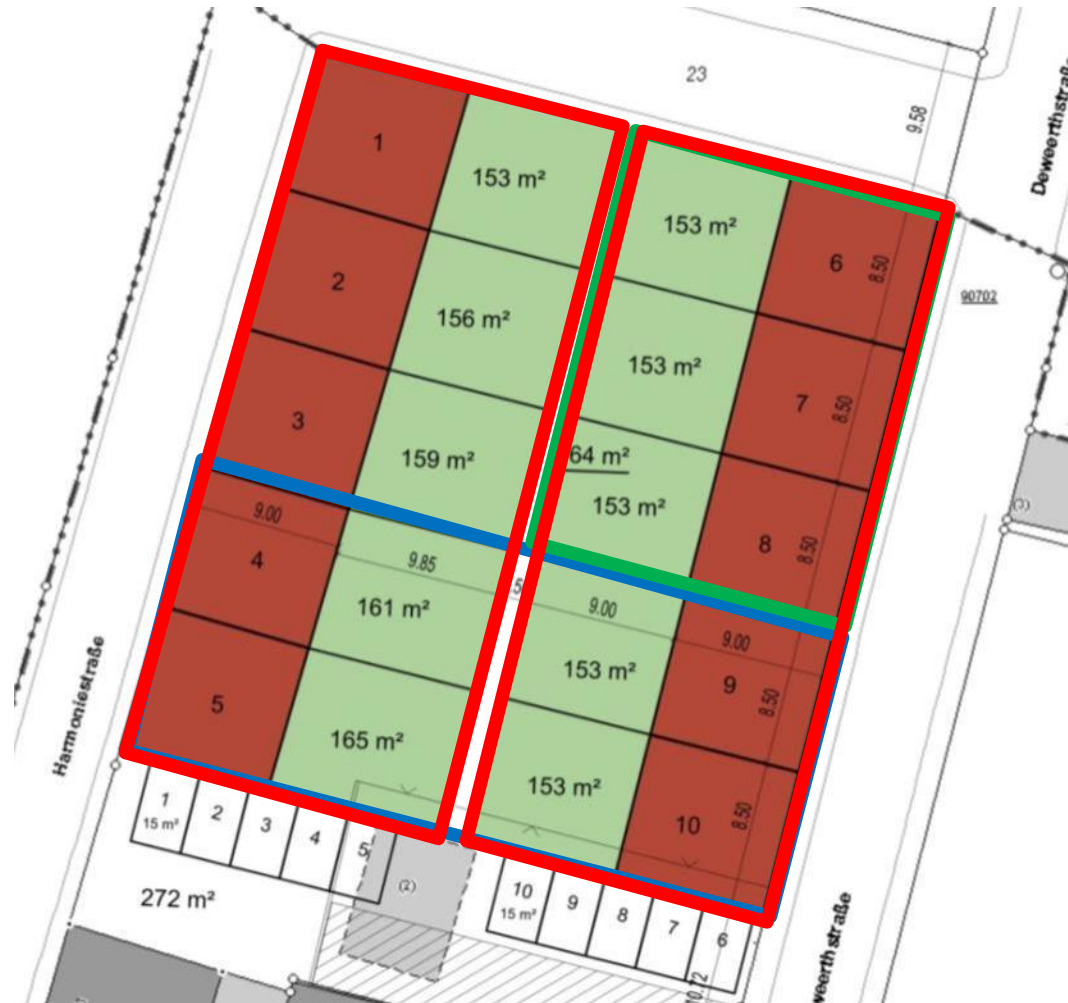
"Baugruppe / Baugemeinschaft"

Vorteile des gemeinschaftlichen Bauens /
der gemeinschaftliche Grundstücksaufbereitung:

- Kostenersparnis durch gemeinsame Beauftragung von Bauunternehmen
- Vermeidung von Konflikten durch zeitgleiches Bauen
- Chance zur gemeinschaftlichen Gestaltung von Gartenflächen / Stellplatzflächen

Baugruppe

Wie könnten Baugruppen / Baugemeinschaften aussehen ?



Baugruppe

Wo ist gemeinschaftliches Handeln zwingend erforderlich ?



Baugruppe

Wie kann die Stadt die Baugruppenbildung unterstützen ?

- Einladung an alle Bauherren durch die Stadt (nach Reservierung)
- Koordinierende / moderierende Funktion in Findungsphase der Baugruppe
- Projektumsetzung durch Baugruppe (ohne fachliche Begleitung der Stadt)



Baugruppe / Bauherrengemeinschaft als Vorschlag nicht als Zwang !

"Unterstützungsangebot " der Stadt !!!

