

## Vorhabenbeschreibung

### Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr.10 „Senefelder Straße“ Stadt Laatzen



Stadtplanung: Planungsbüro Lauterbach  
Entwurfsverfasser: Lindschulte Ingenieure, Matthias Boddin  
Vorhabenträger: Konzept Senefelder Straße GmbH & Co. KG  
Bearbeitung: Thomas Hoppe Immobilien GmbH & Co. KG, Matthias Jordan

Hannover, 16.01.2018

#### **Nutzung**

Das Bauvorhaben umfasst sechs Mehrfamilienhäuser, die über gemeinsame Brandwände als Gebäudetrennwände verfügen. Alle Baukörper sind über eine gemeinsame Tiefgarage und eine gemeinsame technische Infrastruktur miteinander dauerhaft miteinander verbunden. Insgesamt werden zwischen 45 und 60 Wohneinheiten errichtet. Für einen Teil der Wohnungen, mindestens jedoch für eine Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung von 2.500 m<sup>2</sup>, wird eine Förderung im Sinne des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) angestrebt.

Ergänzt wird die Wohnnutzung durch einen Gewerbeteil in den Baukörpern parallel zur Erich-Panitz-Straße. In diesem Gewerbeteil, welcher eine Nutzfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> und maximal 800 m<sup>2</sup> ausmachen soll, ist eine Nutzung im Bereich Gesundheits- und Heilberufe - vorzugsweise als Tagespflege - geplant. Alternativ dazu ist eine Nutzung der Flächen als Praxis, Rechtsanwaltskanzlei, Kindertagesstätte, Tagesklinik oder Büro möglich. Die genannte Anzahl an Wohnungen ist abhängig vom realisierten Flächenanteil der Gewerbenutzung.

#### **Städtebau**

Die Baukörper gliedern sich parallel zur Senefelderstraße und unmittelbar im Brandwandanschluss an das Bestandsgebäude an der Erich-Panitz-Straße, um einen geschlossenen Blockrand zu binden. Davon ausgenommen ist eine definierte Fuge zur Nachbarbebauung in der Mergenthalerstraße. Die Baukörper gliedern sich in ein fünfgeschossiges Gebäude an der Brandwand zum Nachbarn an der Erich-Panitz-Straße, im Eckbereich zu einer Erhöhung auch sechs und sieben Geschosse und entlang der Senefelder Straße zu fünfgeschossigen Baukörpern. Bei Erfordernis erfolgt eine Gebäude- und Attikastaffelung entlang der Topographie des Grundstücks.

#### **Kubatur**

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan genannten Maßangaben und Höhen können im Hinblick auf die Grundstückstopographie, einer gegebenenfalls erforderlichen Staffelung der Gebäudekörper und weiteren Vermessungsergebnissen sowie der zu erstellenden Detailplanung um jeweils ca.10% abweichen, sofern der städtebauliche Gesamteindruck und der grundlegende Gebäudeentwurf hiervon nicht erheblich beeinträchtigt werden.

### **Grundrisse**

Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Grundrisse sind exemplarisch und werden im Hinblick auf die oben beschriebene Gewerbenutzung individuell angepasst. Sonstige Änderungen sind auf Basis der Haustechnikplanung insbesondere der Leitungsführung möglich. Der dargestellte Grundcharakter im Wohnungsbau der Raumaufteilung und der Raumpositionierung wird beibehalten.

### **Stellplätze**

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Erschließungsrampe an der südlichen Grundstücksgrenze zur Mergenthalerstraße. Die Tiefgaragendecke wird von den Wohngebäuden überspannt. Zur südlichen Grundstücksgrenze wird die Tiefgarage überfahrbar hergestellt, um weitere notwendige Stellplätze ebenerdig und notwendige Feuerwehraufstellflächen zu realisieren. Die Fahrspuren erhalten ein Betonverbundpflaster. Die ebenerdige Stellplatzreihe an der Südseite des Vorhabens wird mit Baumpflanzungen in einem regelmäßigen Raster ergänzt. Sowohl zur Senefelder Straße als auch im Bereich der südlichen Parkstraße auf der Tiefgarage werden Fahrradabstellflächen realisiert. In Verbindung mit dem Erhalt von vorhandenen Baumbewuchs im Kurvenbereich der Senefelder Straße wird eine Kinderspielfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> vorgesehen.

### **Haustechnik**

Die Wärmeversorgung des Objekts erfolgt über eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage. Es wird die Umsetzung eines Gas-Blockheizkraftwerks geplant, was im Zusammenspiel mit einem günstigen Primärenergiefaktors das Einhalten des Erneuerbare Energiegesetzes ermöglicht. Die Warmwasserversorgung ist dezentral geplant. Jedes Haus verfügt über einen Personenaufzug, welcher die Verbindung vom Erdgeschoss zu allen Wohngeschossen sicherstellt.

### **Tragwerk**

Die Bauweise der Tragkonstruktion des Objekts erfolgt konventionell in einer Beton- und Mauerwerkskonstruktion in Abhängigkeit von der zulässigen Traglast des Baugrunds und der statischen Berechnung. Der Einsatz von Halb- oder Vollfertigteilen ist je nach statischem und baukonstruktivem System möglich. Für nichttragende Wände kommen zusätzliche Leichtbaukonstruktionen infrage. Eine Abdichtung der Rohbaukonstruktion erfolgt entsprechend der Vorgaben des Bodengutachtens.

### **Fassaden**

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem nach Vorgaben der gültigen Energieeinsparverordnung. Im Erdgeschossbereich ist als Bauwerksockel ein Materialwechsel in Form einer harten Fassadenbekleidung oder von Riemchen vorgesehen, um diesen Bereich vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Die Putzflächen werden in weiß oder ergänzend/alternativ farblich im Farbspektrum mittelgrau bis hellgrau oder beige bis mittelbraun gestrichen. Sonstige Fassadenbekleidungen oder Riemchen können im identischen Farbspektrum zur Umsetzung kommen. Bei Bedarf und Erfordernis werden Lüftungselemente in die Fassadenfläche integriert.

### **Fenster**

Die Positionierung der Fenster erfolgt auf Grundlage der Nutzungserfordernisse. Eine vertikale Bündigkeit der Fensterpositionen wird angestrebt.

Die Fenster werden als Kunststoffkonstruktionen erstellt. Alternativ kommen Aluminiumelemente zu Einsatz. Bei Erfordernis werden Lüftungselemente in den Blendrahmen integriert. Bei Erfordernis erhalten bodentiefe Fenster einen fest verglasten Brüstungsbereich und einen Brüstungsriegel als Absturzsicherung. In Teilbereichen sind Blindelemente möglich. Fensterprofile, Blindelemente oder Paneele kommen im Farbspektrum anthrazit bis hellgrau, weiß, oder beige bis mittelbraun zur Umsetzung.

#### **Bankverbindung**

Hannoversche Volksbank  
DE44 2519 0001 0763 8965 00  
BIC VOHADE2HXXX

#### **USt. Id.-Nr.**

**Steuernummer**

#### **Handelsregister**

Amtsgericht Hannover  
HRA 204197

#### **Komplementärin**

THI Holding Verwaltungs GmbH  
Sitz: 30167 Hannover  
Amtsgericht Hannover  
HRB 202443

#### **Geschäftsführer**

Kurt Fischer  
Thomas Hoppe

## **Balkone**

Die Wohnungen erhalten mit Ausnahme der Erdgeschoss- und der Dachgeschosswohnungen, die über Terrassen verfügen, vornehmlich auf der Süd- und Westseite Balkone und Loggien. Konstruktiv werden Stahlbetonbauteile verwendet. Als Absturzsicherungen werden teilweise massive Attiken und teilweise Stahlkonstruktionen realisiert. Auch die Verwendung von Verglasungen kommt infrage.

## **Dach**

Alle Dachflächen werden als Flachdachkonstruktionen realisiert. Auf den Dachflächen werden Technikinstallatio-  
nen wie Strangentlüftungen, Lüftungsgeräte, Abgasrohre, Aufzugsüberfahrten, Blitzschutzinstalltionen und bei Bedarf Solarenergieinstalltionen platziert.

### **Bankverbindung**

Hannoversche Volksbank  
DE44 2519 0001 0763 8965 00  
BIC VOHADE2HXXX

### **USt. Id.-Nr.**

### **Steuernummer**

### **Handelsregister**

Amtsgericht Hannover  
HRA 204197

### **Komplementärin**

THI Holding Verwaltungs GmbH  
Sitz: 30167 Hannover  
Amtsgericht Hannover  
HRB 202443

### **Geschäftsführer**

Kurt Fischer  
Thomas Hoppe