

Von: Klaus Fiegel [<mailto:fiegel@allnet.de>]

Gesendet: Dienstag, 10. Januar 2017 18:12

An: Thum Jürgen

Betreff: Gewerbegebiet Germeringer Norden, Emmy-Noether-Straße, Fl.Nr. 259/7

Sehr geehrter Herr Thum,

der fortschreitenden Planung zu unserem Gebäude stehen derzeit zwei wesentliche Punkte des Bebauungsplanes entgegen:

1. der zu erbringende Stellplatznachweis
2. die Gesamthöhe des Gebäudes im Turmbereich

Problem

Um den für das geplante Gebäude notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen (im aktuellen B-Plan sind oberirdisch, westlich des Bauwerkes, ca. 50 KFZ-Stellplätze vorgesehen) wurde überlegt, weitere 100 Stellplätze in einer 2-geschoßigen Tiefgarage unter dem Bauwerk und der Parkplatzfläche nachzuweisen.

Die Diskussion mit dem von uns beauftragten Büro zum Baugrund und den Grundwasserverhältnissen (Mplan eg, München), wie auch Vorgespräche mit zwei für die statische Berechnung in Frage kommenden Tragwerksplanern hat gezeigt, dass wir von der Realisierung einer Tiefgarage Abstand nehmen sollten.

Der Baugrund ist zu inhomogen, der Grundwasserspiegel bzw. HHW viel zu hoch.

Um die Tiefgarage gegen Auftrieb zu sichern, wäre eine aufwendige Verankerung mit Zugpfählen, alternativ die Ausbildung einer 1,8m dicken Bodenplatte aus Beton auf 3.500m² als Ballast notwendig. Außerdem müssten nahezu 2/3 des Grundstückes für die Baugrube gespundet werden, wobei die Stahlbleche bis in die Tertiär-Schicht in 12m Tiefe eingetrieben würden um die Baugrube frei von einströmenden Grundwasser zu halten.

Schließlich würden die natürlichen Grundwasserströme gesperrt, was ohne entsprechende Gegenmaßnahmen nicht nur während der Bauzeit zu einem Aufschwemmen der angrenzenden Straße und Wege führen könnte.

Lösung

Um diesem wirtschaftlichen und ökologischen Wahnsinn entgegenzutreten, soll nun westlich des Turmes auf der ohnehin als Parkplatz ausgewiesenen Fläche ein Parkdeck entstehen. Der untere Bereich wird in Fortführung der Maria-von-Linden-Str. erschlossen, der obere Bereich von der Emmy-Noether-Straße.

Der Flachbau bleibt in seiner Höhenlage unverändert, allerdings ist die untere Ebene nun als Souterrain ausgebildet und als Parkhaus genutzt. Durch den Wegfall der bislang anderweitig genutzten Fläche sind für den Gebäudekomplex auch weniger Stellplätze zu errichten und können auch nachgewiesen werden.

Der Büroturm soll in seiner Einheit unverändert um 2,5m angehoben werden, damit der Bereich unter dem Erdgeschoss (jetzt eigentlich Hochparterre) durchgängig als Garage genutzt werden kann.

Die Definition von ±0.00 bezieht sich nun auf 534,25ü.NN.

Ein Weglassen einer Ebene kommt für die Bauherrschaft nicht in Frage, da durch die fehlende Unterkellerung ohnehin mindestens eine Etage des Bürogebäudes als Technikgeschoss ausgebildet werden muss.

Die Gesamthöhe des Turmes stellt sich nun mit knapp 50m (531.80ü.NN) Höhe dar.

Der Zugang zum Gebäude soll für Behinderte oder Mütter mit Kinderwägen barrierefrei gestaltet werden.

Ich hoffe, dass ich unser Vorhaben schlüssig und nachvollziehbar geschildert habe.

Es wäre schön, wenn bei der nächsten Sitzung die Stadträten und Ausschussmitglieder einer entsprechenden Änderung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Maria Fiegel
Architekt & Beratender Ingenieur

ALLNET GmbH Computersysteme
Maistrasse 2
D-82110 Germering

Tel. +49 89 894 224 – 60
Mobil 0177 / 32 48 142
E-Mail: fiegel@allnet.de
Web: www.allnet.de