



Werkgemeinschaft
Landau

Architektur
Innenarchitektur

Studie

„CID“ - Gelände

Wörth- Maximiliansau

Vertiefung Stepp 3

24.03.2025



Ergebnisse Auswertung Stepp 1.-2. - Analyse

Auswertung - Analyse

1. Auswertung Ergebnisse Nutzungsszenarien Stepp 1/2 , Auswertung Anfragen Investoren an GVG
2. Präzisierung wirtschaftlicher Nutzungsmix Gewerbe-Wohnen-gefördertes Wohnen auf Basis Option Verkauf Grundstück unter Berücksichtigung realistischer Renditechancen potentieller Investoren > vereinfachte Marktanalyse
3. Erhöhung der Ausnutzungspotentiale des Grundstücks für Bebauungsplanverfahren (Aufstockung und zusätzliche Baukörper)
4. Empfehlung Schadstoffgutachten (noch offen Angebot liegt vor)
5. Ergebnisse Baugrundgutachten > Schadstoffbelastete Auffüllungen

Vereinfachte Marktanalyse – Typologie Gewerbe

Kriterium	Büro	Gesundheit	Gastro	Boarding	Erläuterung
Nachfrage lokal	–	++	+	++	Gesundheit und Boarding: struktureller Bedarf
Miete / Rendite	○	+	++	++	Gastro und Boarding: höchste Erlöse je m²
Mietstabilität	○	++	–	+	Gesundheit: 10–20 J. Verträge üblich
Lagesynergie Rhein	○	○	++	+	Rheinblick wertstiftend für Gastro
Synergie Betreutes Wohnen	–	++	+	○	Arztpraxis ergänzt Betreutes Wohnen ideal
Realisierungsaufwand	+	+	–	–	Boarding/Gastro: hoher Ausbauaufwand
GESAMTEMPFEHLUNG	○	++	+	++	

Empfohlener Nutzungsmix Typ A: Gesundheitsversorgung (Erdgeschoss, 200 bis 500 m²) + Gastronomie/Café (Erdgeschoss, 200–400 m², Rheinterrasse) + Boardinghouse (Aufstockung, separat). Klassische Büroflächen sollten auf kleinteilige Co-Working-Angebote oder Bestandsmieter begrenzt bleiben.

Vereinfachte Marktanalyse – Typologie Freies Wohnen

Kriterium	Freier Wohnraum	Betreutes Wohnen	Erläuterung
Nachfrage lokal	++	++	Beide Segmente: strukturelle Nachfrage
Lagesynergie Rhein	++	++	Rheinblick wertstiftend für alle Wohnnutzungen
Erzielbare Miete / Kaufpreis	++	++	Premium-Segment durch Rheinlage Penthouse
Synergie mit Typ A (Gesundheit)	○	++	Arztpraxis auf Grundstück für Betreutes Wohnen optimal
ISB-Förderfähigkeit (→ Typ C)	+	+	Beides förderfähig; Betreutes Wohnen mit Auflagen
Planungsaufwand	+	–	Betreutes Wohnen: DIN 18040 erhöht KG300-Kosten
Marktrisiko	+	○	Freier WR geringeres Risiko; Betreutes Wohnen Betreiberabhängigkeit
GESAMTEMPFEHLUNG	++	+	

Empfehlung: Freier Wohnraum als ein Teil der Hauptnutzung (Rheinblick Eigentumswohnung + Mietwohnungen). Betreutes Wohnen als eigenständiges Segment (1–2 Gebäudeteile oder Teilgeschosse) mit klarer räumlicher Trennung und Betreibervereinbarung. Arztpraxis in Nachbarschaft schafft Alleinstellungsmerkmal.

Vereinfachte Marktanalyse – Typologie gefördertes Wohnen

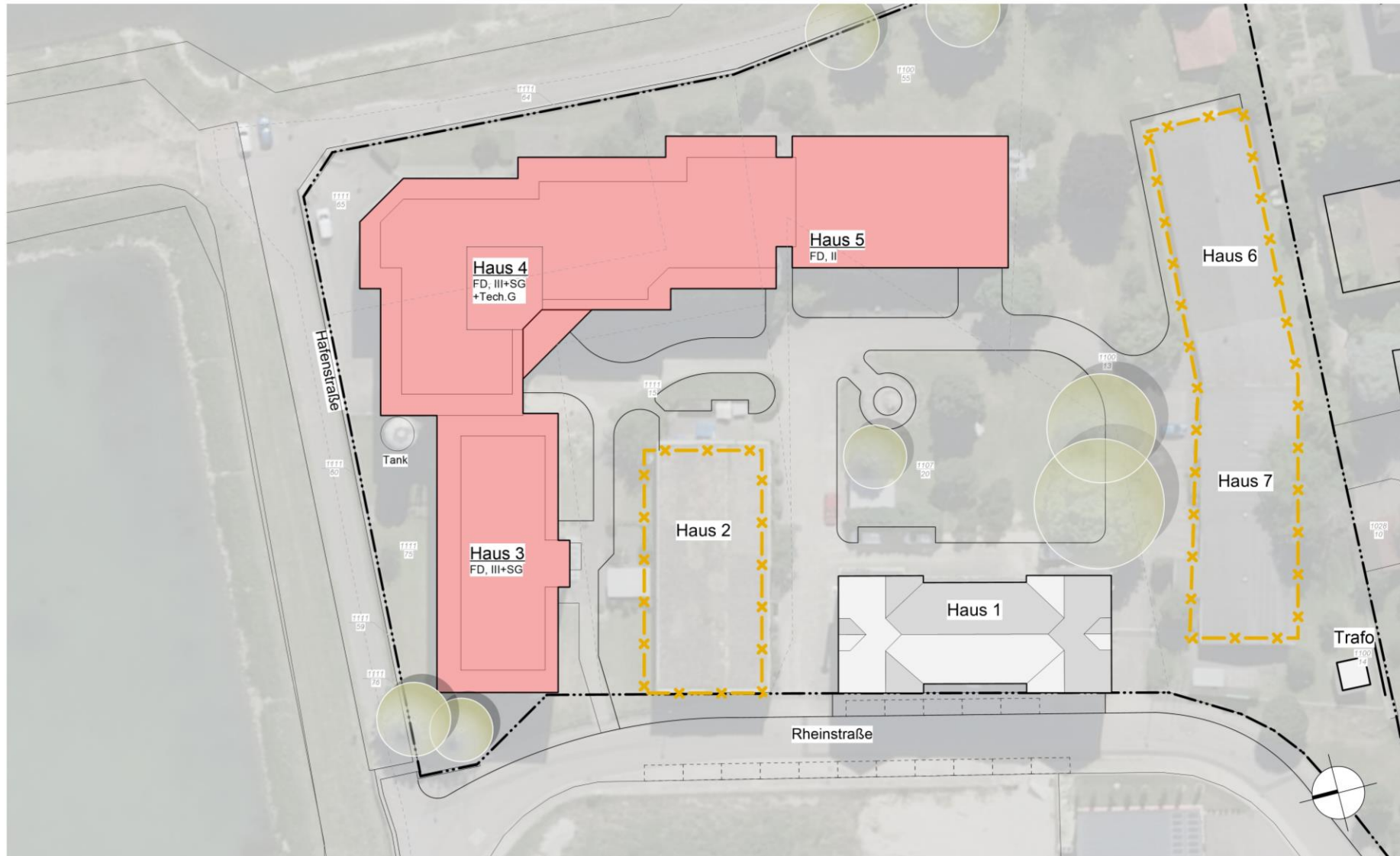
Kriterium	Allg. geförd. WR	Geförd. Betr. Wohnen	Erläuterung
Finanzierungsvorteil ISB	++	++	Zuschuss = zentraler Vorteil
Mieterlös	–	○	Fördermiete unter Markt; Betr.Wohnen: Servicepauschale teilkompensierend
Planungssicherheit (25 J. Belegung)	++	++	Langfristige Cashflow-Sicherheit
Politische Akzeptanz / Genehmigung	++	++	Erhöht B-Plan-Konformität, Gemeindeakzeptanz
Kombinierbarkeit mit Typ B	+	+	Mischung frei/gefördert im Gebäude möglich
Bindungsauflagen	–	–	Belegungsbindung; Mieterhöhung eingeschränkt
GESAMTEMPFEHLUNG	+	+	

Empfehlung: Geförderter Wohnraum (Typ C) als Beimischung von 30–50 % der Wohnfläche. Der Finanzierungsvorteil durch ISB überkompensiert den niedrigen Mieterlös. Gefördertes Betreutes Wohnen ist attraktiv, wenn ein Ärztehaus auf dem Grundstück vorhanden ist.

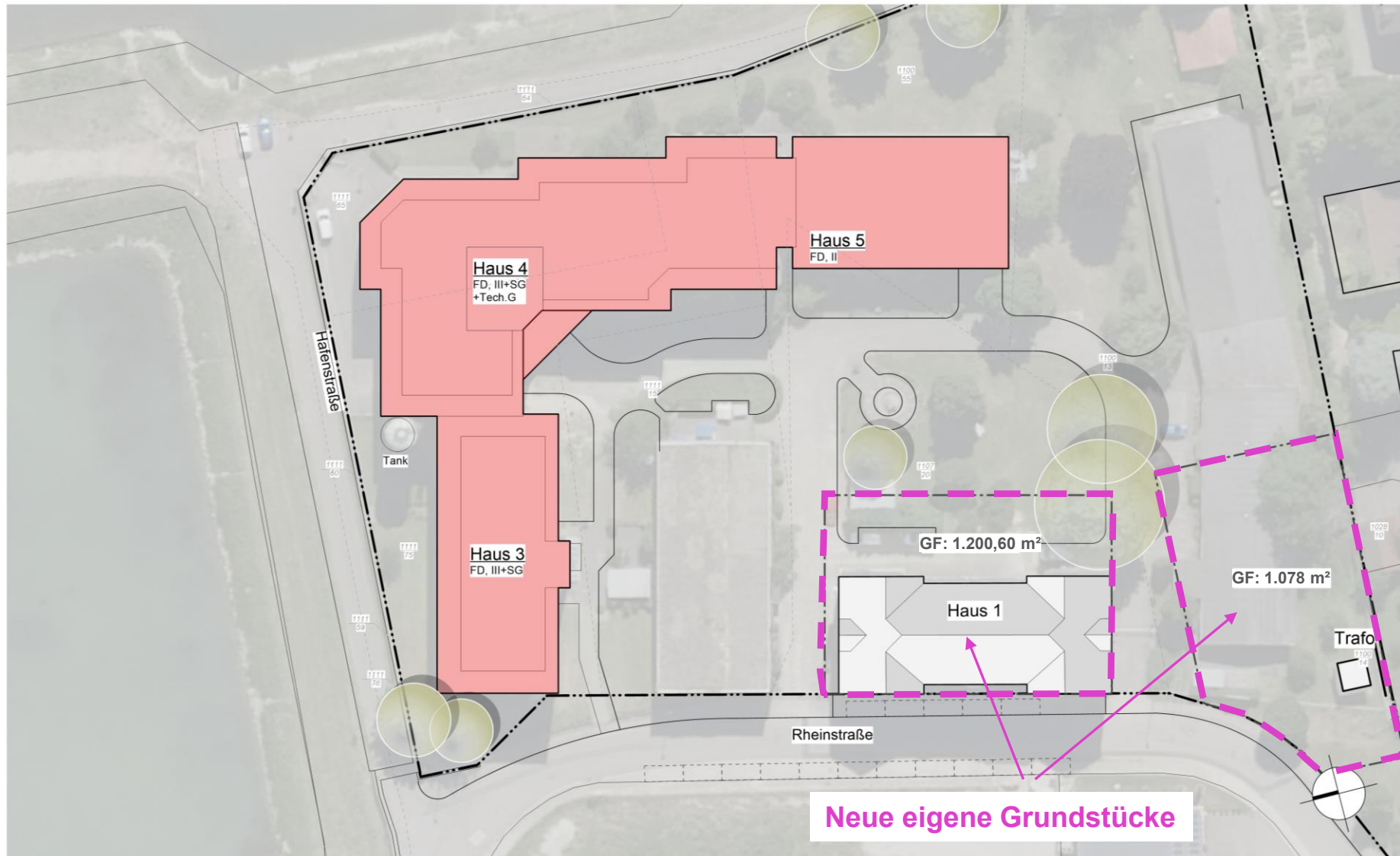
Vereinfachte Marktanalyse – Fazit

1. Gewerbefläche geringer Anteile. Z.B. im EG und max 1. OG – Flexible Nutzungsmöglichkeiten nach Nachfrage
2. Nutzung Gastronomie und Ergänzung Boardinghouse aufgrund der Chancen Lage am Rhein – Achtung Betreiberrisiko
3. Wohnnutzung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten > offene Skelettbauweise mit Stützen dafür prädestiniert
Verteilung > freies Wohnen – gefördertes Wohnen - betreutes Wohnen

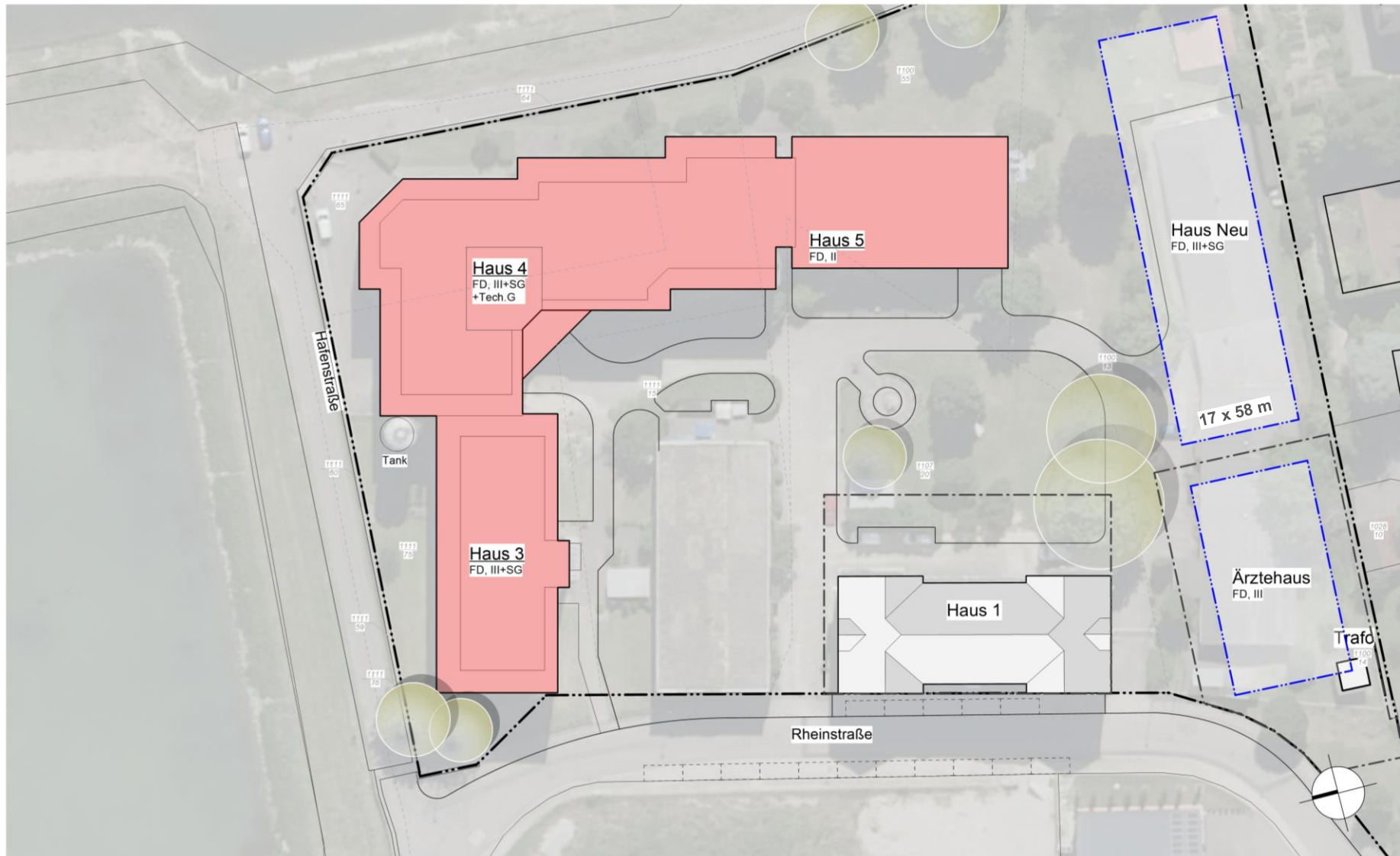
Lageplan - Übersicht Rückbau



Lageplan - Übersicht Grundstücksunterteilung

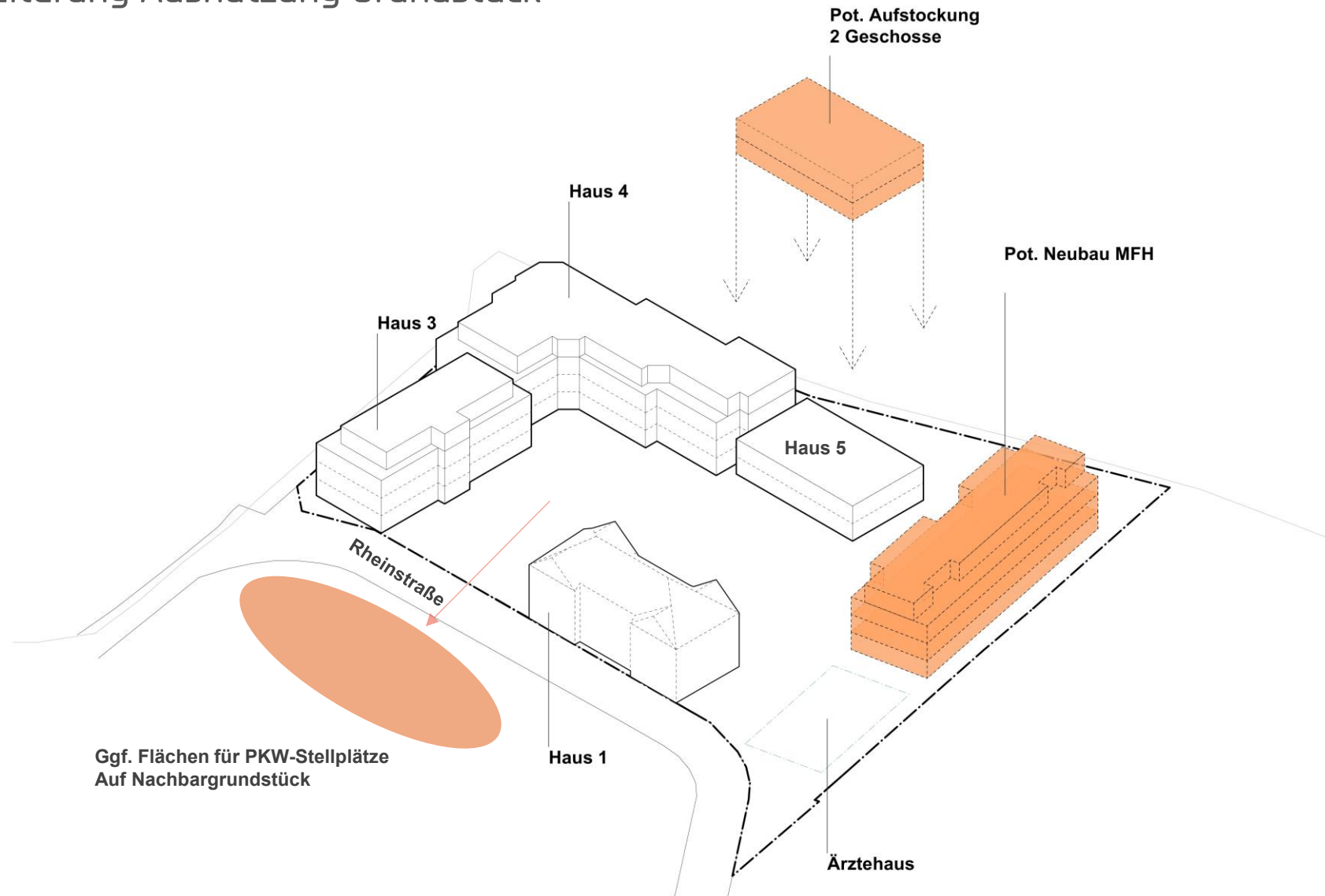


Lageplan - Übersicht Neue Baufelder



Erhöhung Ausnutzungspotentiale Grundstück

Erweiterung Ausnutzung Grundstück



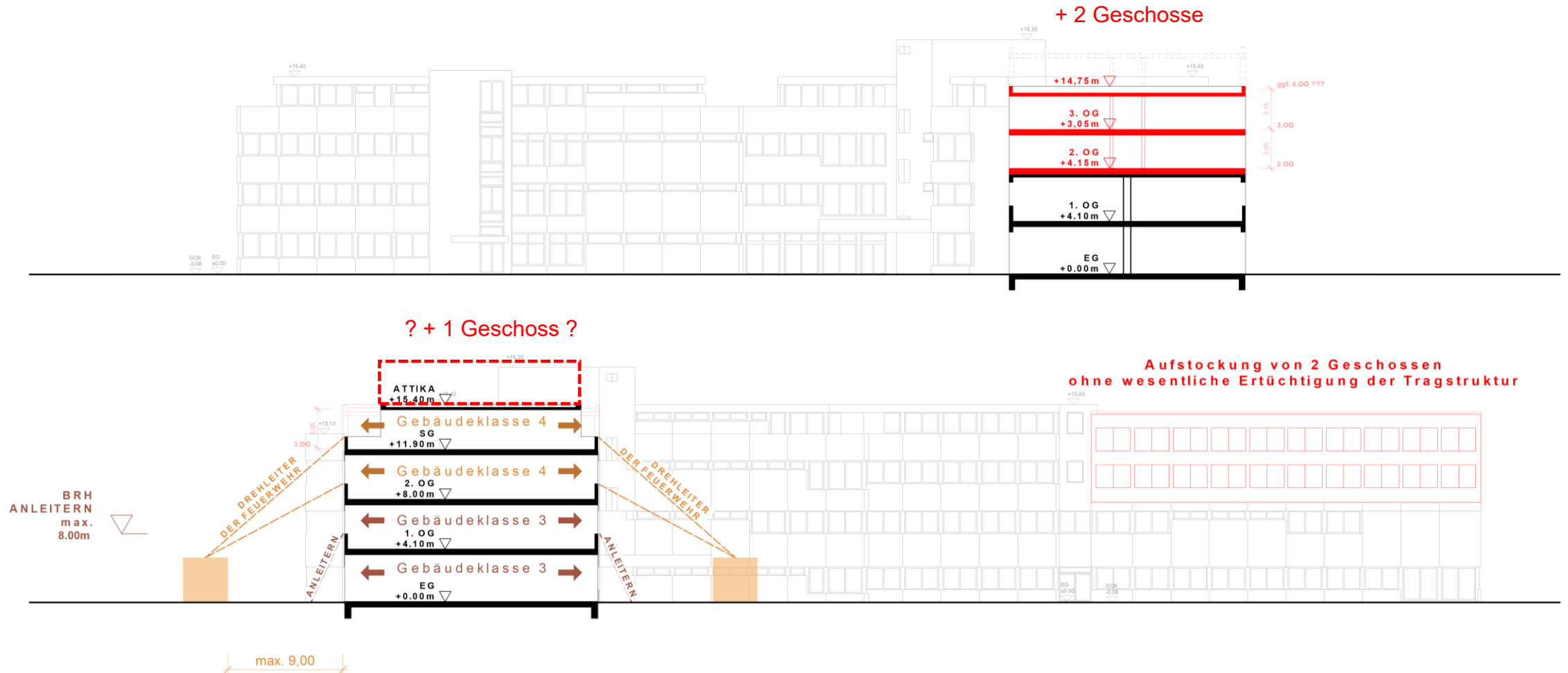
Mögliche Aufstockung Haus 5

Vorbewertung Tragwerk Haus 5 durch Ingenieurbüro Ruthig

- Überprüfung Tragwerk auf Basis vorh. Unterlagen. > Im Zuge der weiteren Planung genauere Bewertung (Bodengutachten etc.) und Bauteilöffnung notwendig.
- Nach bedarf zus. neue Aussteifungen einfügen. Aufgrund der geplanten Struktur konzeptionell möglich.
- Die Aufstockung von Haus 5 mit 2 Geschossen würde unter den o.g. Annahmen eine Erhöhung der Fundamentlasten von ca. 20% bringen.
- Die Aufstockung von Haus 5 mit max. 2 Geschossen liegt in dem Bereich, wo keine wesentlichen Ertüchtigungen der Stb.-Stützen oder Fundamente erforderlich werden könnten.
- Eine Aufstockung von Haus 5 in Holzbauweise (Geringeres Gewicht) mit max. 2 Geschossen erscheint möglich.
- Eine Aufstockung von Haus 3 – 4 in Holzbauweise (Geringeres Gewicht) mit max. 1 Geschosse erscheint möglich. Jedoch Wechsel der Gebäudeklasse > hohe Anforderungen (z.B. Brandwände)
- *Die Aufstockung mit 3 Geschossen würde unter den o.g. Annahmen eine Erhöhung der Fundamentlasten von ca. 30% bringen. Die Aufstockung mit 3 Geschossen bringt die Möglichkeit mit sich, daß es notwendig wird, die Stb.-Stützen zu verstärken und ggf. sogar die Fundamente zu verbreitern. Dies ist mit erheblichen Kosten verbunden. Fazit > nicht empfehlenswert!*

Hinweis: Es handelt sich um eine erste Voruntersuchung mit Prognose. Diese ist durch eine konkrete Planung und Berechnung zu überprüfen und die Wirtschaftlichkeit zu validieren.

Aufstockung Bestand Haus 5

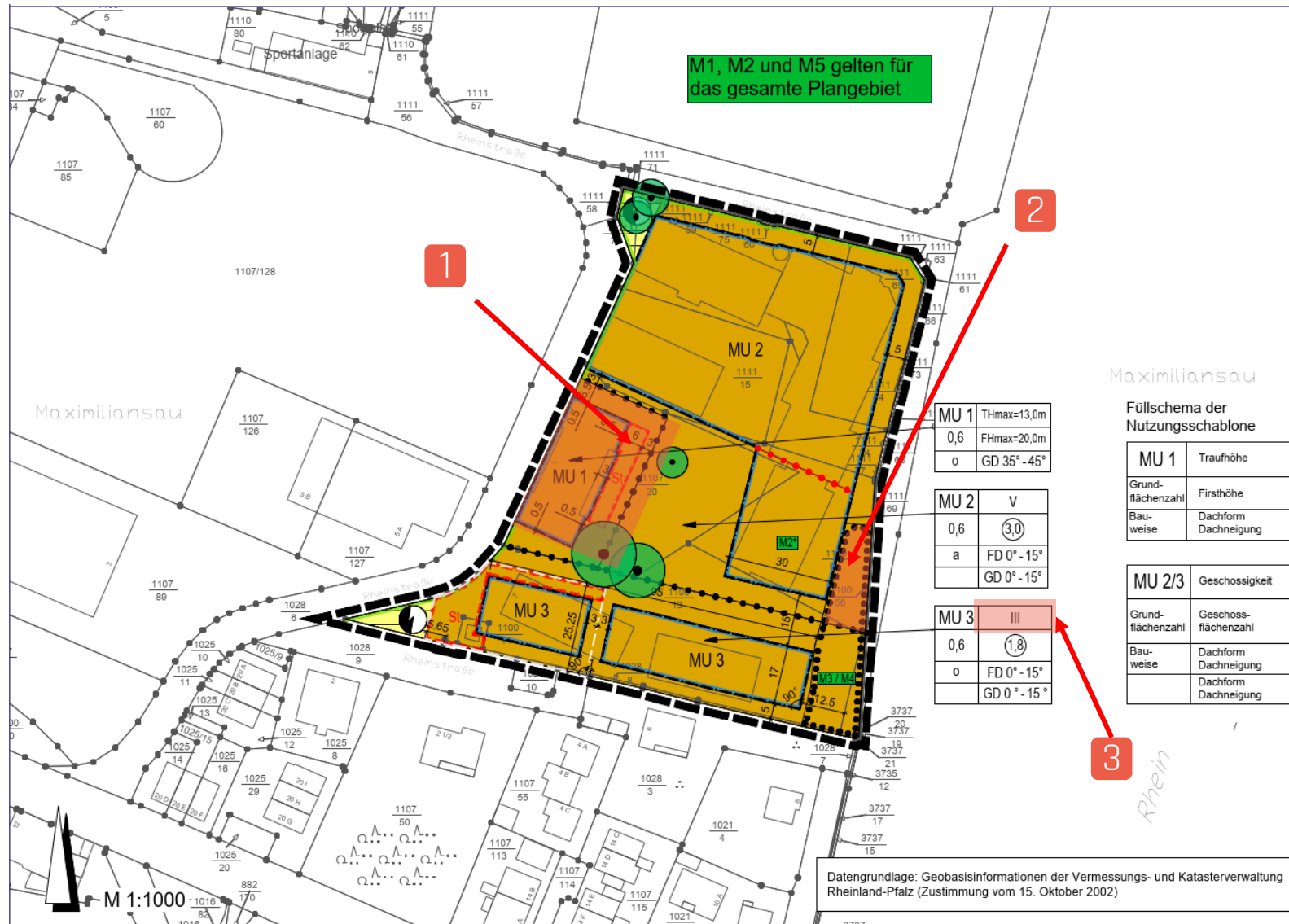


Die Aufstockung mit max. 2 Geschossen liegt in dem Bereich, wo keine wesentlichen Ertüchtigungen der Stb.-Stützen oder Fundamente erforderlich werden.



Verfahren Bauleitplanung - Bebauungsplan

Begleitung Verfahren B-plan - Übersicht Entwurf Stand 11/25



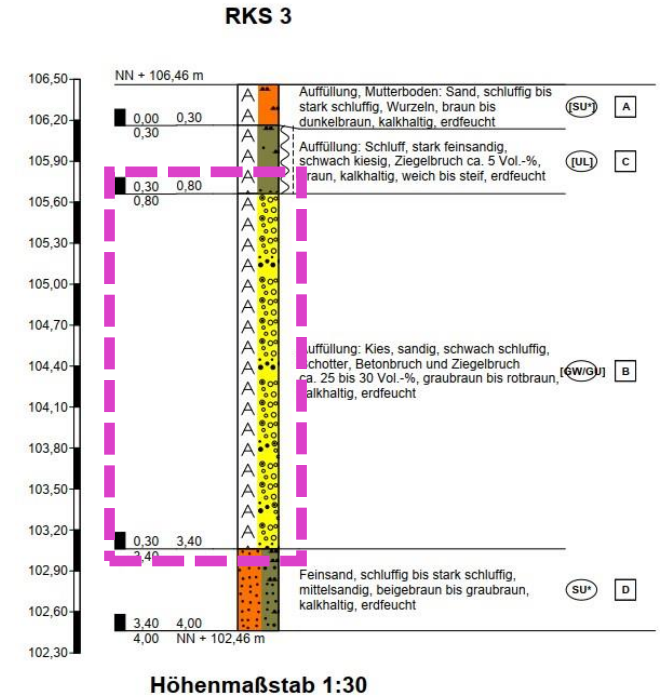
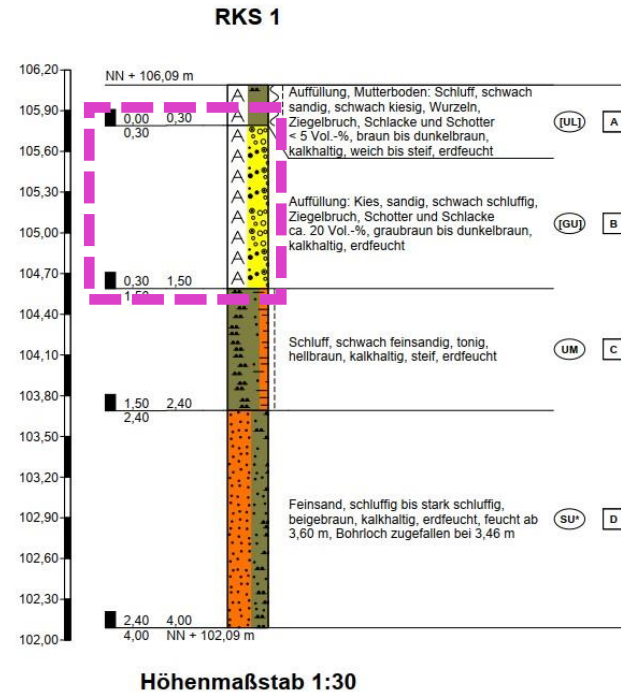
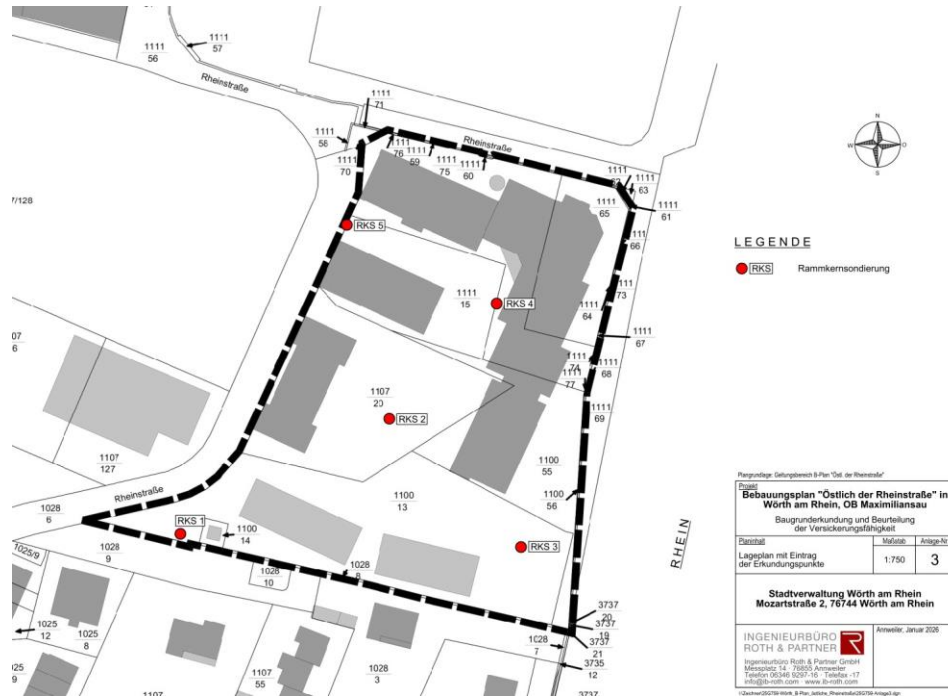
Studie Stepp 3.

Prüfung B-Plan (Entwurf)

WGLD hat den B-Plan Entwurf geprüft. Dabei fallen folgende Punkte auf:

- 1 Unter Umständen ist eine Vergrößerung des Baufelds für Haus 1 erforderlich, um die erforderlichen Stellplätze und Nebennutzungen, wie beispielsweise einen Spielplatz oder Feuerwehraufstellflächen, gemäß der Landesbauordnung zu positionieren und die Müllentsorgung zu gewährleisten.
- 2 Der Erhalt von Einzelbäumen sowie die Herstellung von Totholz-Lesestein-Kombinationen sind hier vorgegeben. Dies steht im Widerspruch zum Konzeptansatz, Freifläche in Richtung Rhein. Die Eintragung der zu erhaltenden Bäume würde für mehr Sicherheit sorgen.
Im Bebauungsplan sollte gegebenenfalls eine Nutzung der Freiflächen für die Gastronomie berücksichtigt werden.
- 3 Nach telefonischer Rücksprache mit Büro BBP sind für das Gebiet MU 3 drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss zulässig, wenn dieses nach Süden um drei Meter versetzt ist.
Wir empfehlen, die Staffelgeschosse im B-Plan konkret schriftlich zu beschreiben, beispielsweise mit der Angabe "III + SG".

Ergebnisse Baugrundgutachten – IB Roth & Partner

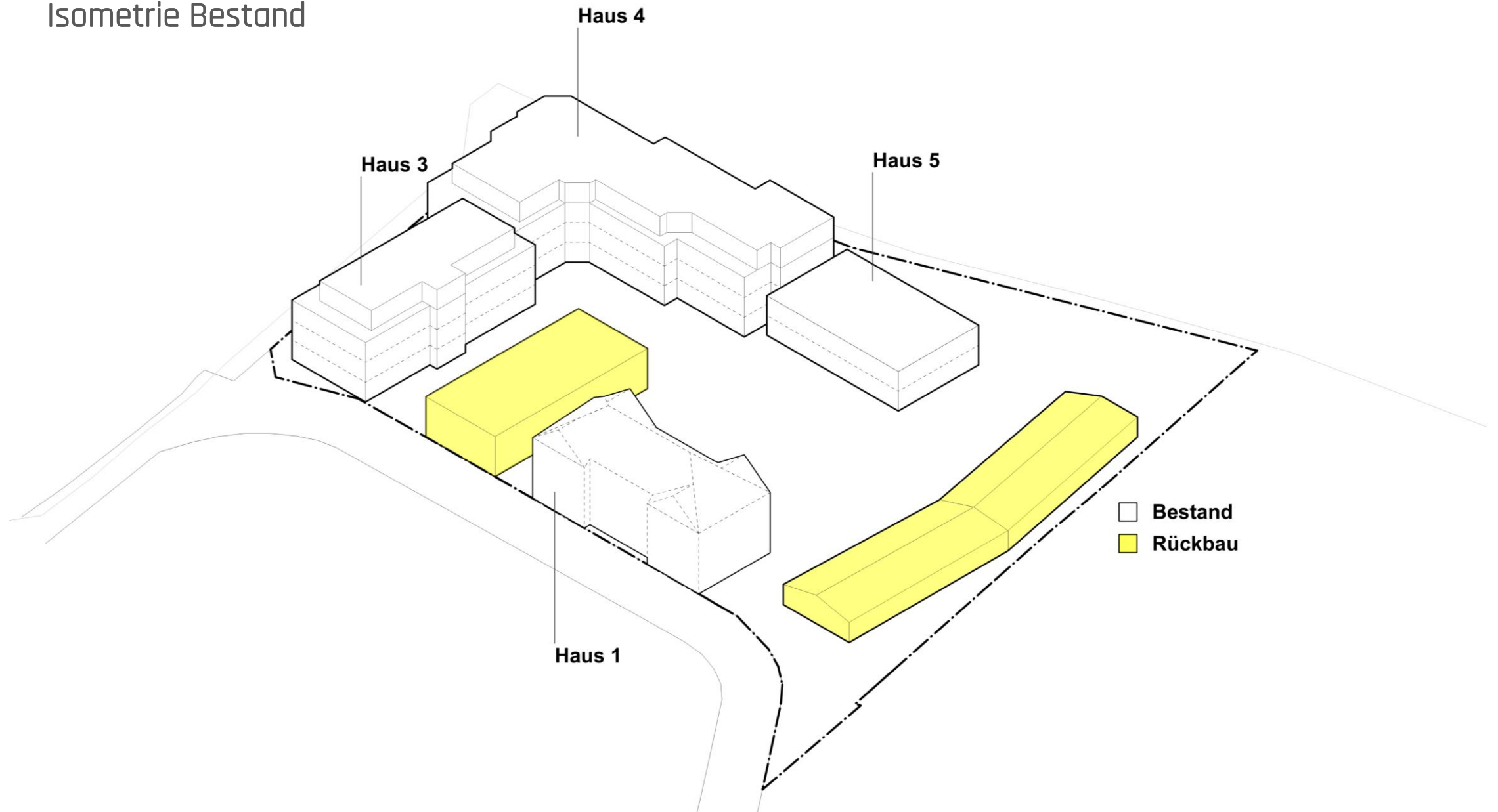


Ergebnis: Gelände historisch großflächig mit „Abbruchmaterial“ aufgefüllt. Teilweise Schadstoffbelastet
> Versickerungsmöglichkeiten beeinträchtigt, Mehrkosten Gründung/Aushub

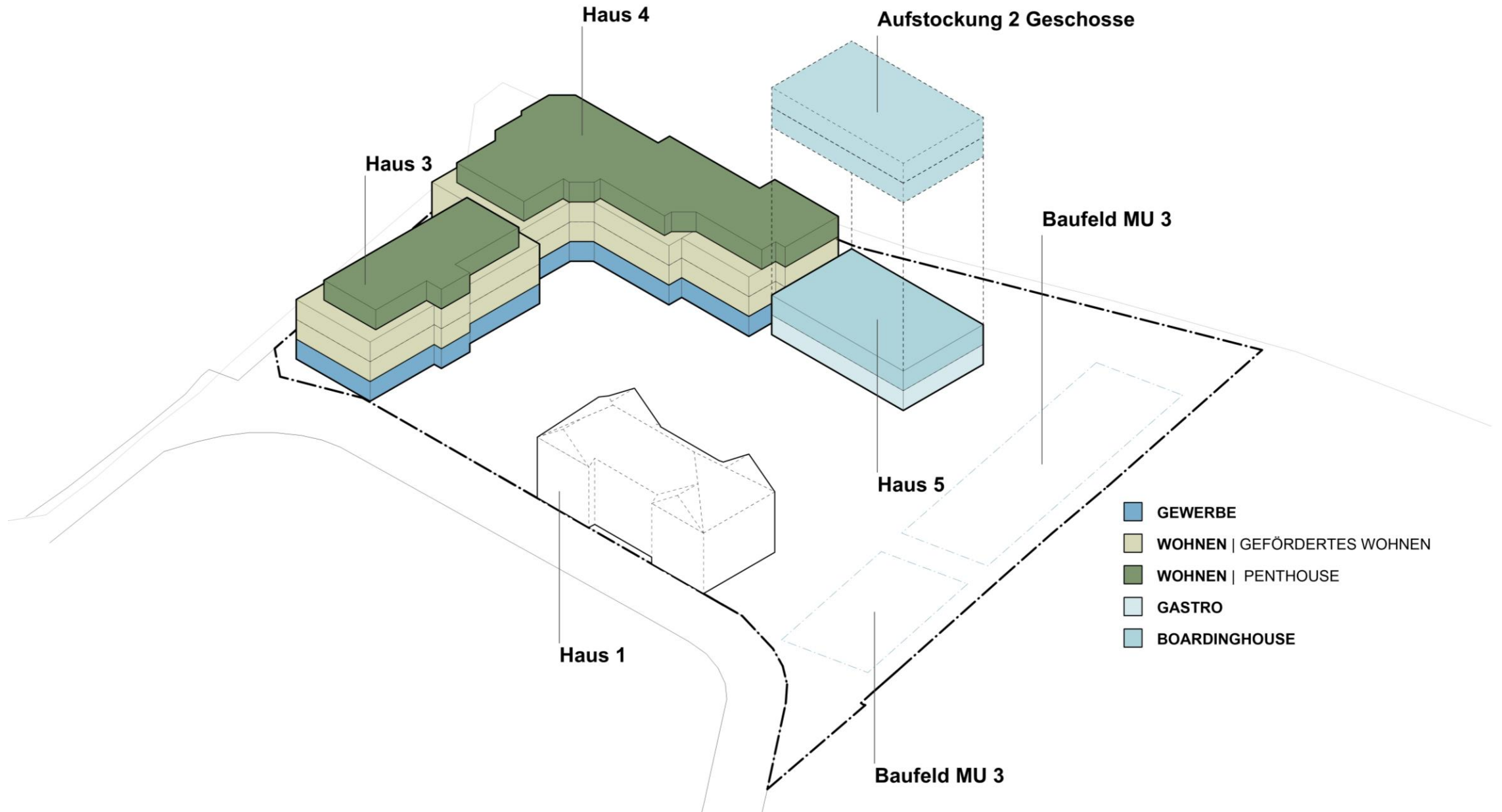


Vertiefte Nutzungsoptionen Gebäude – wirtschaftl. Nutzungsmix

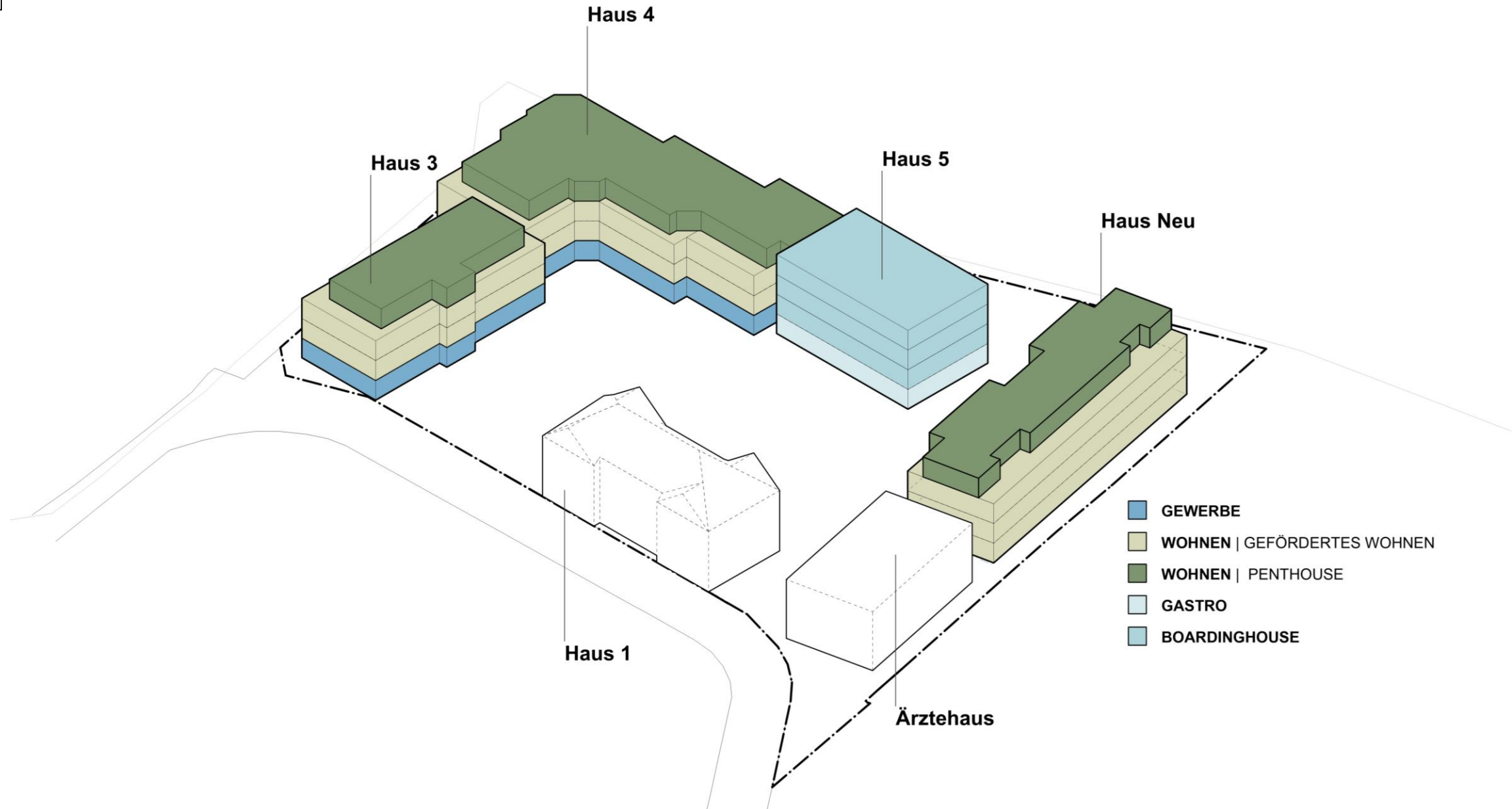
Isometrie Bestand



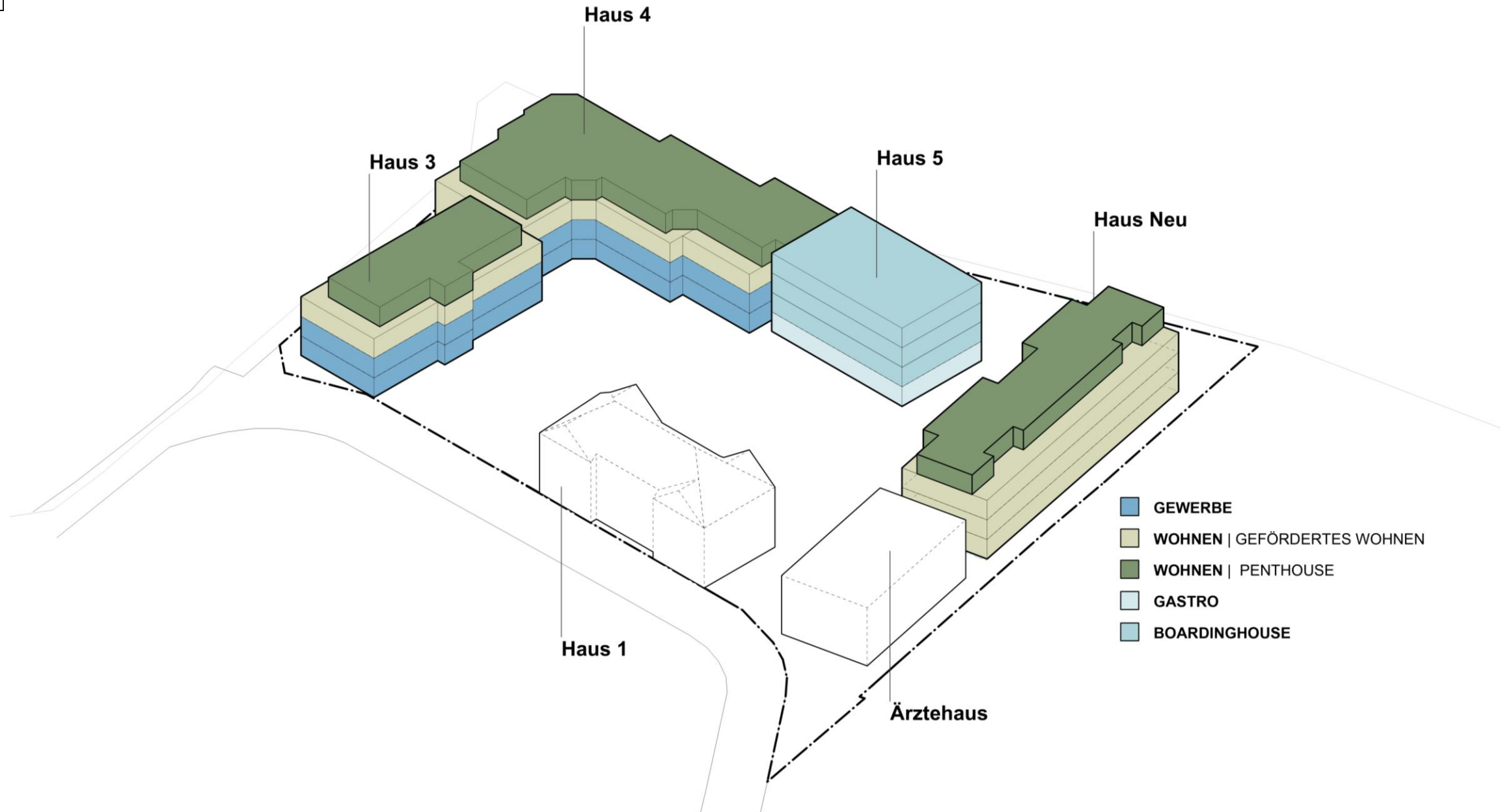
Isometrie Aufstockung und Baufelder



Isometrie Studie I Fokus Wohnen



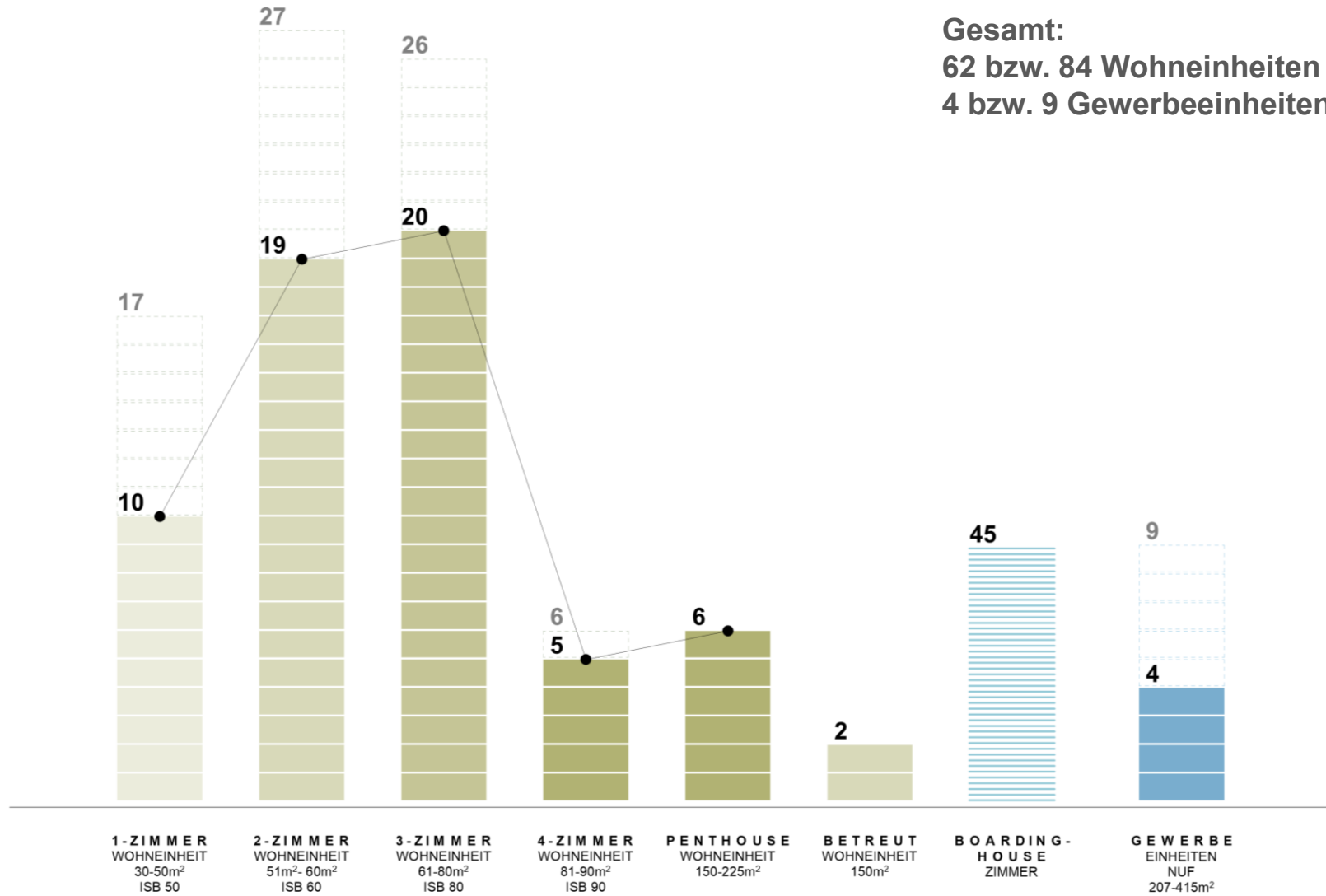
Isometrie Studie I Mix



Planungskonzeption Grundriss - Schema

Ergebnis Nutzungsmix

Nutzungsmix



Vermarktbare Nutzfläche - Wohnfläche

Flächenzusammenstellung vermarktbare Flächen

	V 2 EG Gewerbe	V 2.1 EG Gewerbe/Wohnen	V 4 EG + 1.0G Wohnen
<u>Haus 3</u>			
NUF:	264 m ²	264 m ²	788 m ²
WoFl:	1.287 m ²	1.287 m ²	797 m ²
<u>Haus 4</u>			
NUF:	958 m ²	455 m ²	2.143 m ²
WoFl:	2.848 m ²	3.186 m ²	1.839 m ²
<u>Haus 5</u> ink. Aufstockung			
NUF:	1.957 m ²	1.957 m ²	1.957 m ²
WoFl:	---	---	---
<u>Haus NEU</u>			
NUF:	---	---	---
WoFl:	2.278 m ²	2.278 m ²	2.278 m ²
<u>Gesamt</u>			
NUF:	<u>3.179 m²</u> ~33%	<u>2.676 m²</u> ~27%	<u>4.888 m²</u> ~50%
WoFl:	<u>6.413 m²</u> ~66%	<u>6.751 m²</u> ~73%	<u>4.914 m²</u> ~50%



Varianten baurechtlich notwendige Stellplätze

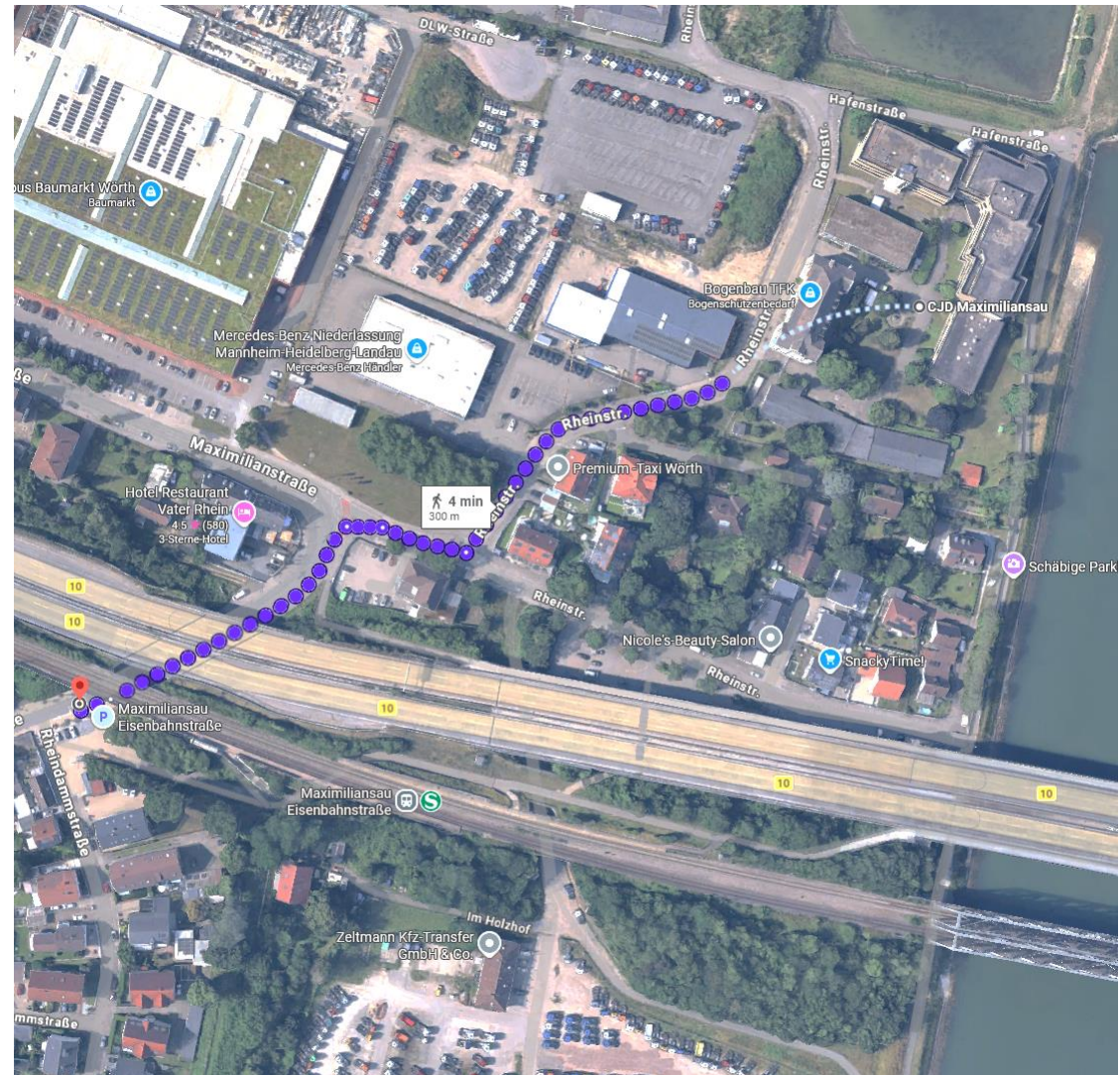
ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle ist 350 m entfernt.
Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist 350 m entfernt.

Eine Reduzierung der Stellplätze von 20 % durch Anrechnung des ÖPNV ist denkbar.

177 Stpl. X 0,8 = 142 Stpl.

Mit Haus 1 gemeinsam sind unter Berücksichtigung des ÖPNV-Red. , 166 Stpl. nachzuweisen.

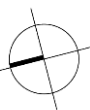
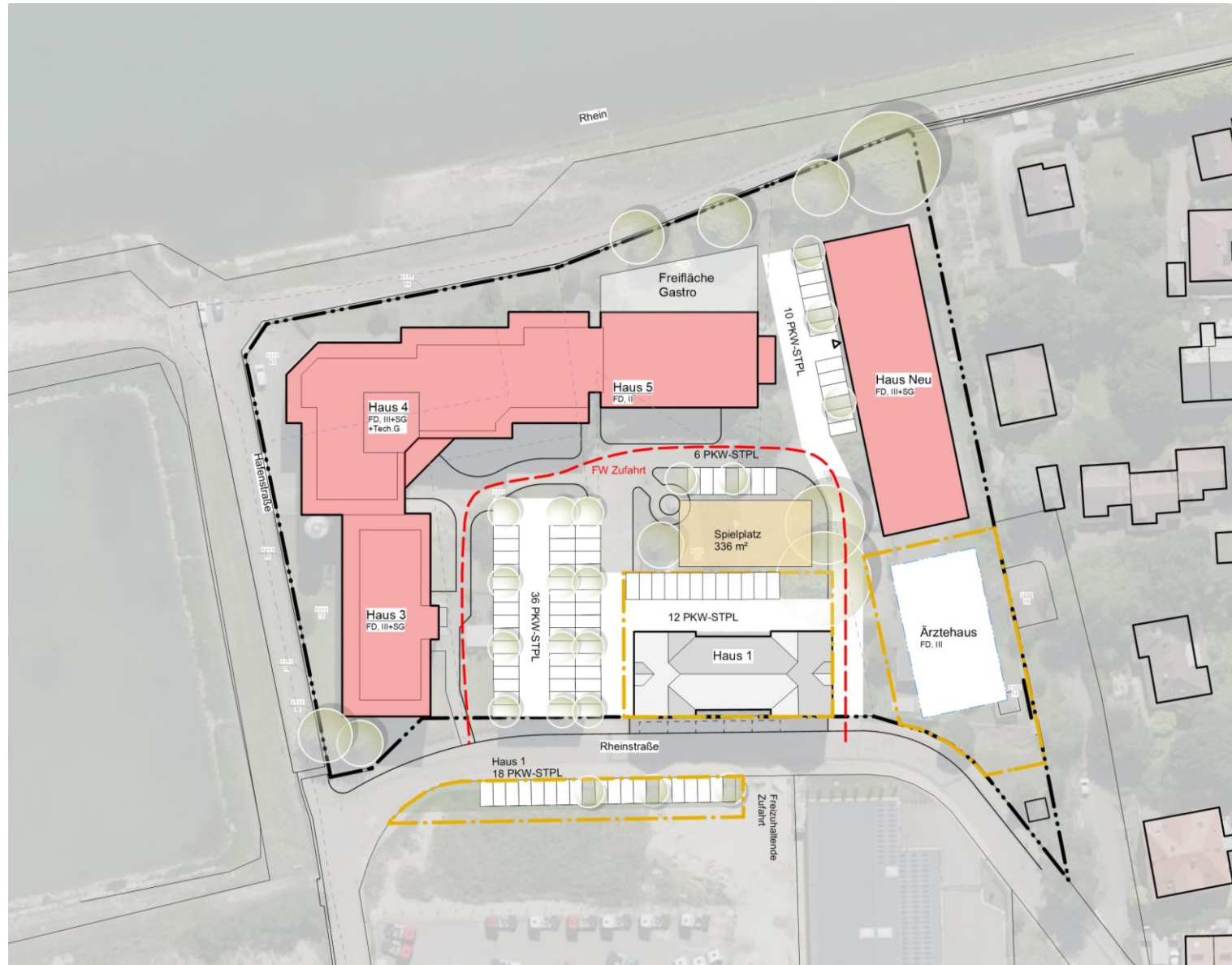


Stellplatzberechnung Nutzungsmix – Worst Case Szenario

Haus 3:	EG: Gewerbe = $(NUF * 0,5) / 35$	= 6 Stpl.	Gesamtstellplätze PKW = <u>177 Stpl.</u> (ohne ÖPNV-Reduktion)
	1.OG: 8 WE		
	2.OG: 8 WE		
	3.OG: 2 WE	= 18 WE * 1,25 = 23 Stpl.	
Haus 4:	EG: Gewerbe = $(NUF * 0,5) / 35$	= 12 Stpl.	
	1.OG: 15 WE		
	2.OG: 15 WE		
	3.OG: 4 WE	= 34 WE * 1,25 = 43 Stpl.	
Haus 5:	EG: Gastronomie	= $NUF / 8$ = 37 Stpl.	
	1.OG – 3.OG = 90 Betten	= 23 Stpl.	
	1 Stpl. Pro 2-6 Betten		
Haus Neu:	EG: 6 WE		
	1.OG: 10 WE		
	2.OG: 10 WE	= 26 WE * 1,25 = 33 Stpl.	
	3.OG: 6 WE		

Hinweis: Stellplatzschlüssel Wohngebäude RLP 1,0 -1,5. Mittelwert = 1,25 Stpl. / WE
Die Berechnung wurde mit dem maximalen Stellplatzbedarf abhängig von Gewerbe oder Wohneinheiten berechnet.

Lageplan V P1 > mögliche PKW- Stellplätze auf dem Grundstück mit großem Grünanteil



Lageplan V P1 > mögliche PKW- Stellplätze auf dem Grundstück mit großem Grünanteil

Auf dem Grundstück sind 52 Pkw-Stellplätze ausweisbar.

Benötigt werden 177 PKW-Stpl.

Es fehlen 125 weitere Stellplätze.

Für das Haus 1 sind auf dem Grundstück 12 PKW-Stellplätze ausweisbar

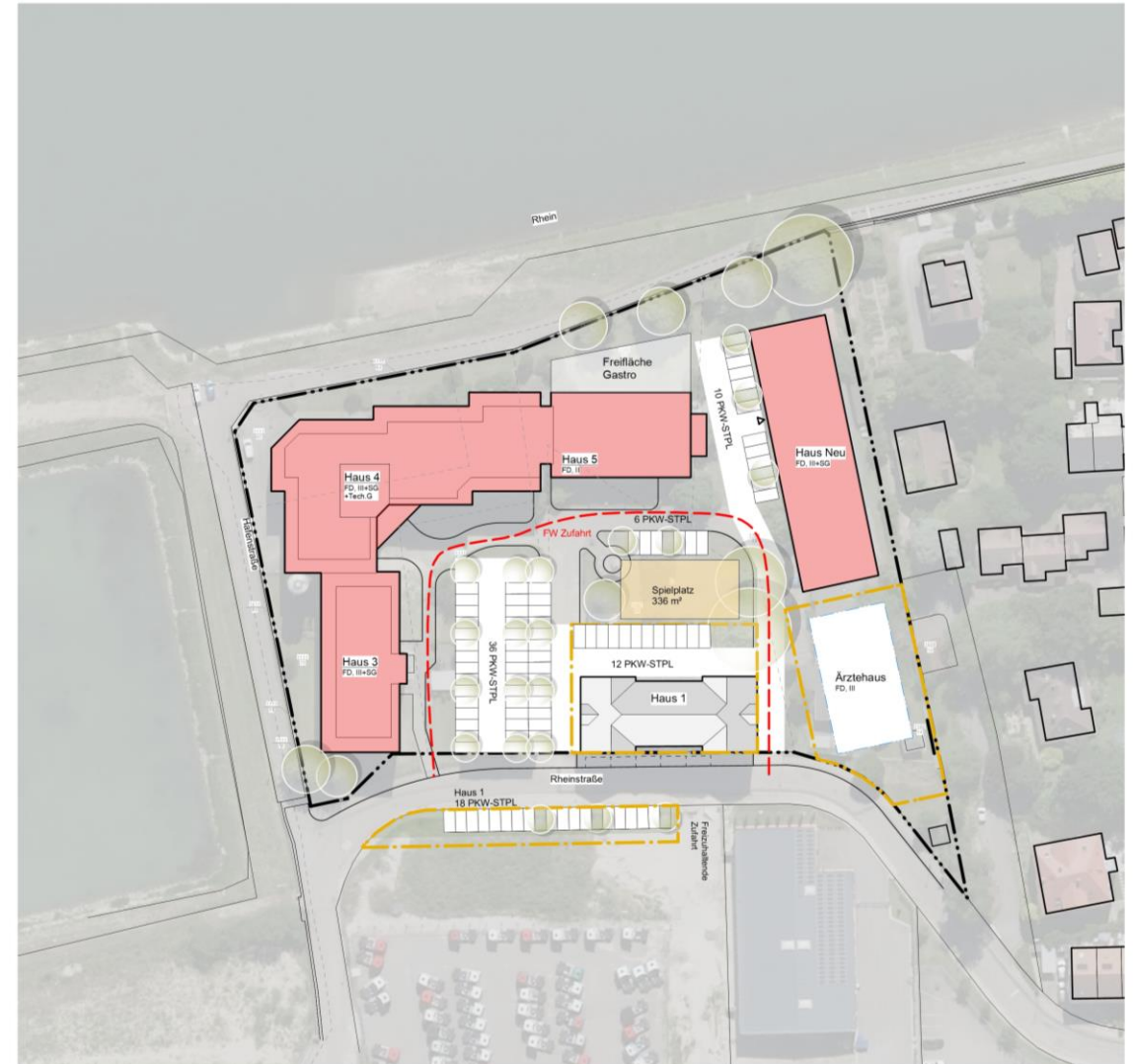
+ 18 PKW-Stellplätze an der Rheinstraße.

Benötigt werden 30 PKW-Stpl. (Vorgabe AG)

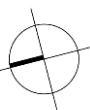
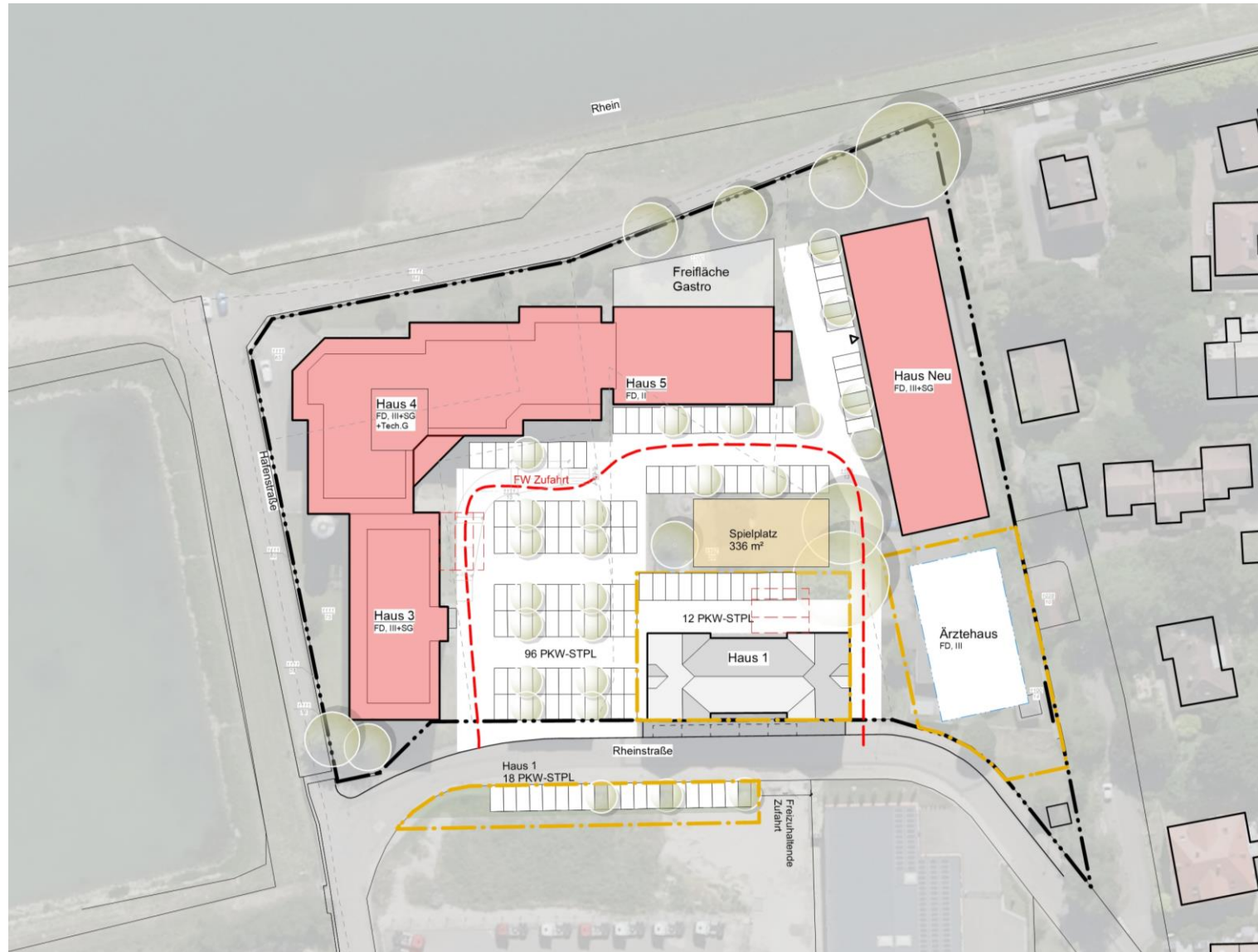
Insgesamt werden 207 PKW-Stpl. benötigt.

Defizit von 125 PKW-Stellplätzen.

Hinweis: Das Ärztehaus ist nicht berücksichtigt.



Lageplan V P2 : mögliche PKW- Stellplätze auf dem Grundstück größtmögliche Ausnutzung



Lageplan V P2 : mögliche PKW- Stellplätze auf dem Grundstück größtmögliche Ausnutzung

Auf dem Grundstück sind 96 PKW-Stellplätze ausweisbar.

Benötigt werden 177 PKW-Stpl.

Es fehlen 81 weitere Stellplätze.

Für das Haus 1 sind auf dem Grundstück 12 Stellplätze ausweisbar

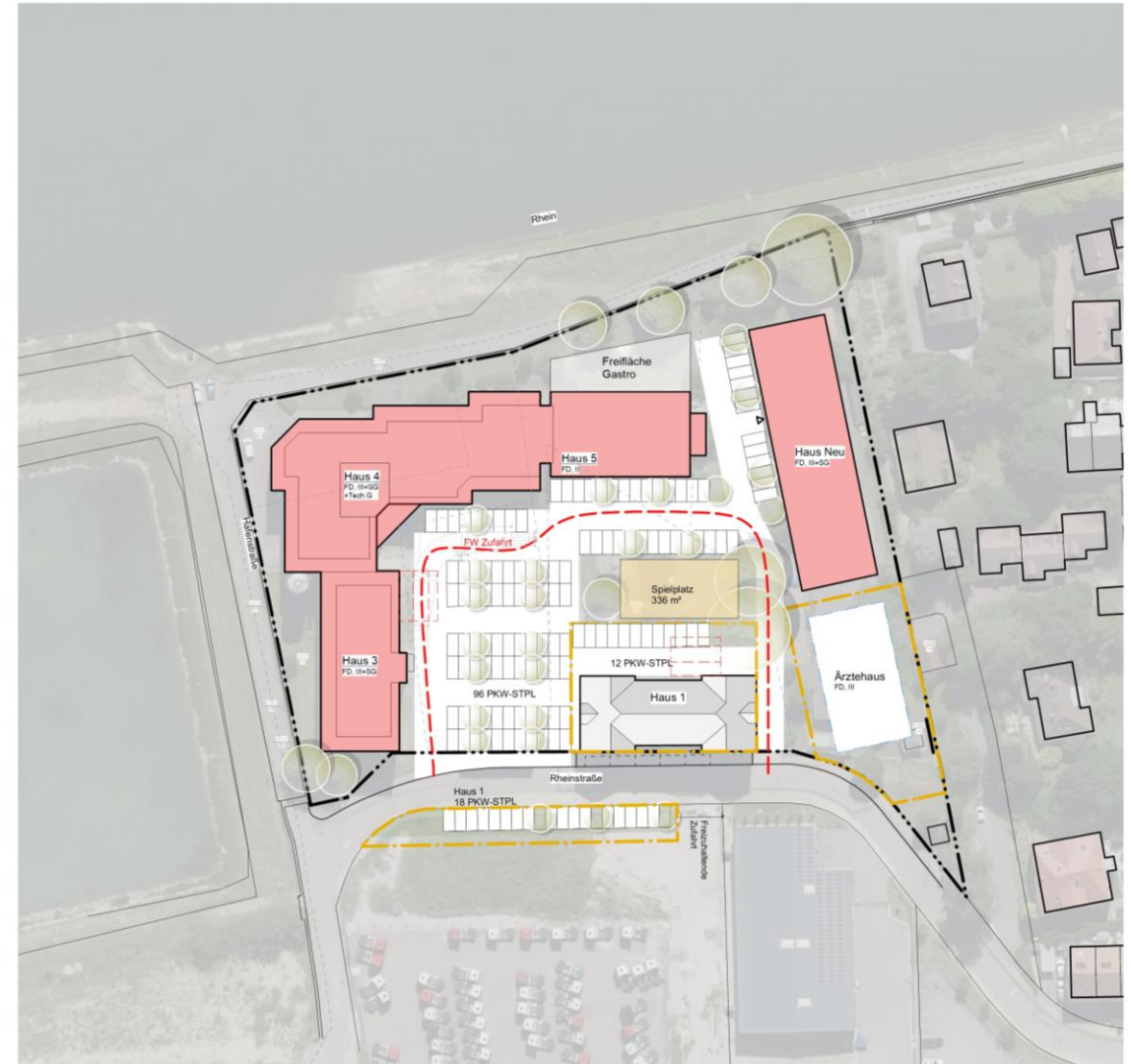
+ 18 PKW-Stellplätze an der Rheinstraße.

Benötigt werden 30 PKW-Stpl. (Vorgabe AG)

Insgesamt werden 207 PKW-Stpl. benötigt.

Defizit von 81 PKW-Stellplätzen.

Hinweis: Das Ärztehaus ist nicht berücksichtigt.



Fazit PKW-Stellplätze auf dem vorhandenen Grundstück

Nach aktuellem Worst-Case-Szenario sind **177 Stpl.** ohne Haus 1 und ohne ÖPNV-Reduktion notwendig.

Reduzierungsansätze

1. Bei einem reduzierten Stellplatzschlüssel von 1,0 PKW-Stlpl. pro WE wäre eine Reduzierung um ca. 25 Prozent möglich.
2. Durch die Berücksichtigung des ÖPNV wäre eine weitere Reduktion von ca. 20 Prozent möglich.
3. Evtl. Lösungsansatz Carsharing
Ein Carsharing Platz könnte bis zu fünf Stellplätze ausgleichen, wodurch weitere Einsparungen denkbar sind. 8 Carsharing Plätze könnten das Defizit ausgleichen.
 - Es ist zu empfehlen, ein Mobilitätskonzept unter Berücksichtigung aller o.g. Möglichkeiten zu erstellen und entspr. Rechtliche Rahmenbedingungen (Satzung) zu schaffen.
 - Umweltaspekte bei großer Parkplatzfläche sind zu beachten (Bäume-Grün-Versickerung – PV-Anlage Parkplätze ?)



Varianten baurechtlich notwendige Stellplätze auf Nachbargrundstück

Lageplan: mögliche PKW- Stellplätze auf dem Nachbargrundstück V P1.1

Auf dem Grundstück sind 52 Pkw-Stellplätze ausweisbar.

Benötigt werden 177 PKW-Stpl.

Es fehlen 125 weitere Stellplätze.

Für das Haus 1 sind auf dem Grundstück 12 Stellplätze ausweisbar

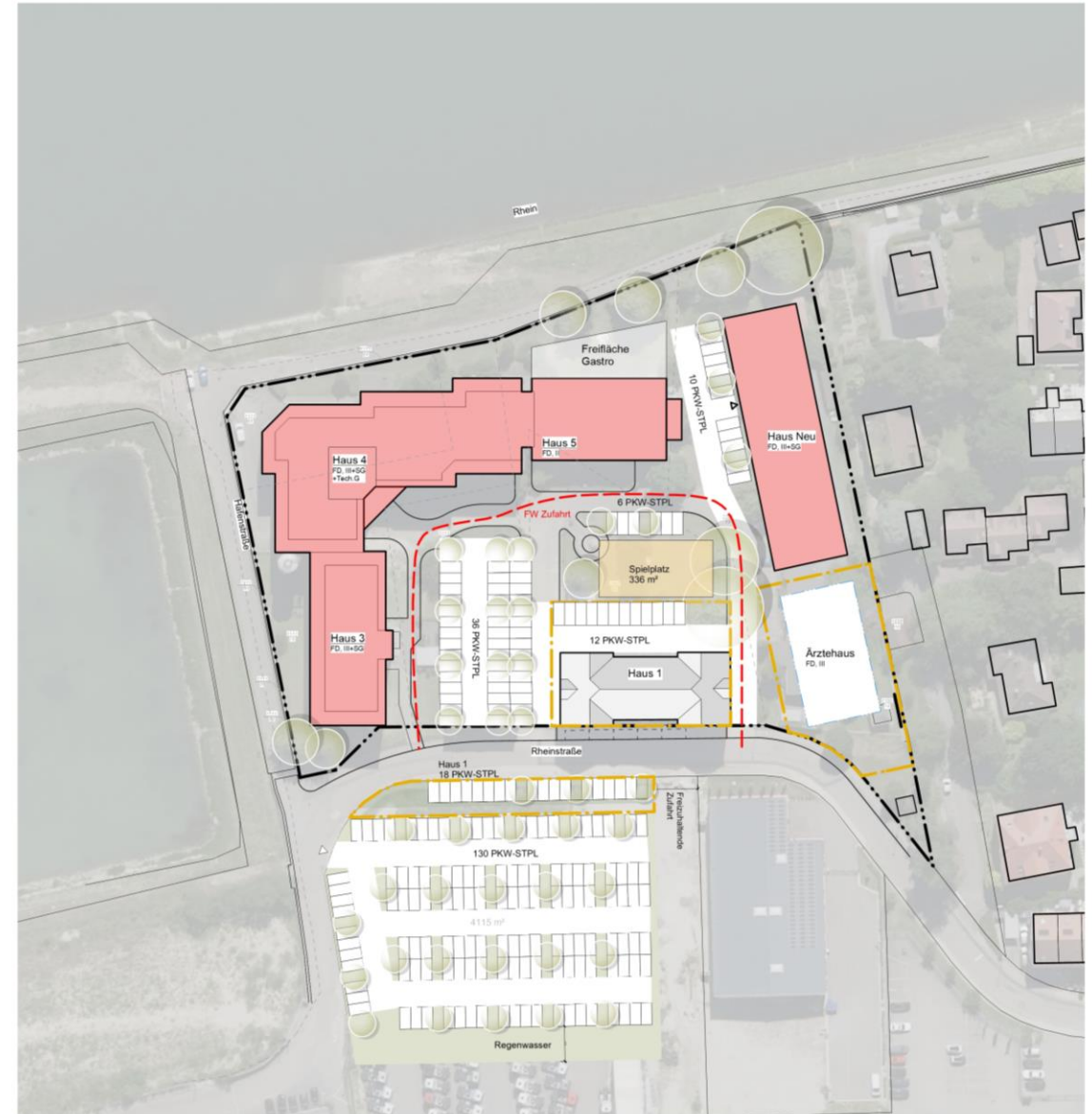
+ 18 PKW-Stellplätze an der Rheinstraße.

Benötigt werden 30 PKW-Stpl. (Vorgabe AG)

Auf dem weiteren Grundstück sind 130 Stellplätze ausweisbar.

→ 5 Stellplätze Überhang.

Es muss eine Fläche von ca. 4.115 m² dazu erworben werden.



Lageplan: mögliche PKW- Stellplätze auf dem Nachbargrundstück V P2.1

Auf dem Grundstück sind 96 PKW-Stellplätze ausweisbar.

Benötigt werden 177 PKW-Stpl.

Es fehlen 81 weitere Stellplätze.

Für das Haus 1 sind auf dem Grundstück 12 Stellplätze ausweisbar

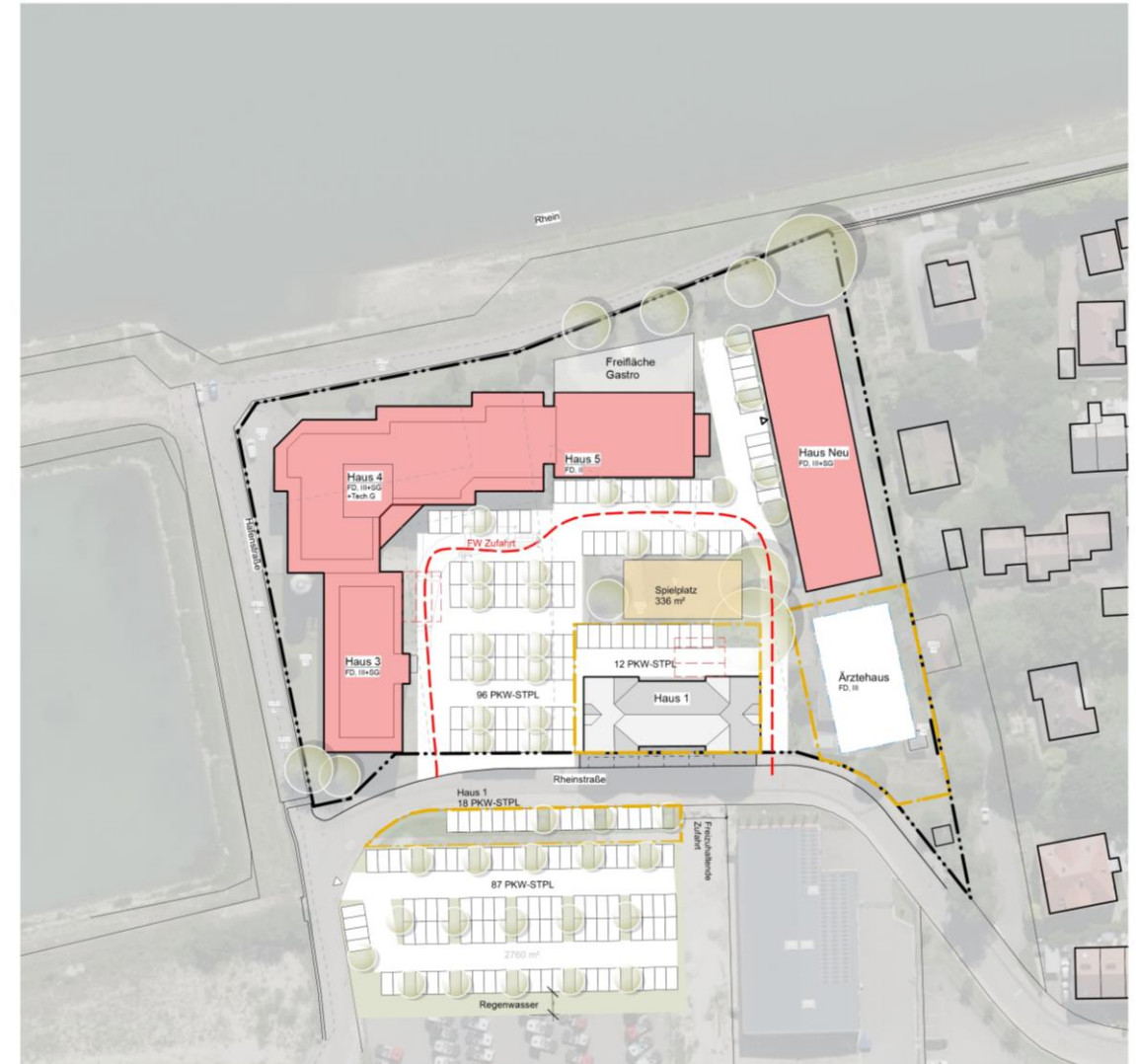
+ 18 PKW-Stellplätze an der Rheinstraße.

Benötigt werden 30 PKW-Stpl. (Vorgabe AG)

Auf dem Nachbargrundstück sind 87 Stellplätze nachweisbar.

→ 6 Stellplätze Überhang.

Es müsste eine Fläche von ca. 2.760 m² dazu erworben werden.



Lageplan: mögliche PKW- Stellplätze auf dem Nachbargrundstück V P1.2 Quartiersgarage

Auf dem Grundstück sind 36 Pkw-Stellplätze ausweisbar.

Benötigt werden 177 PKW-Stpl.

Es fehlen 141 weitere Stellplätze.

Für das Haus 1 sind auf dem Grundstück 12 Stellplätze ausweisbar

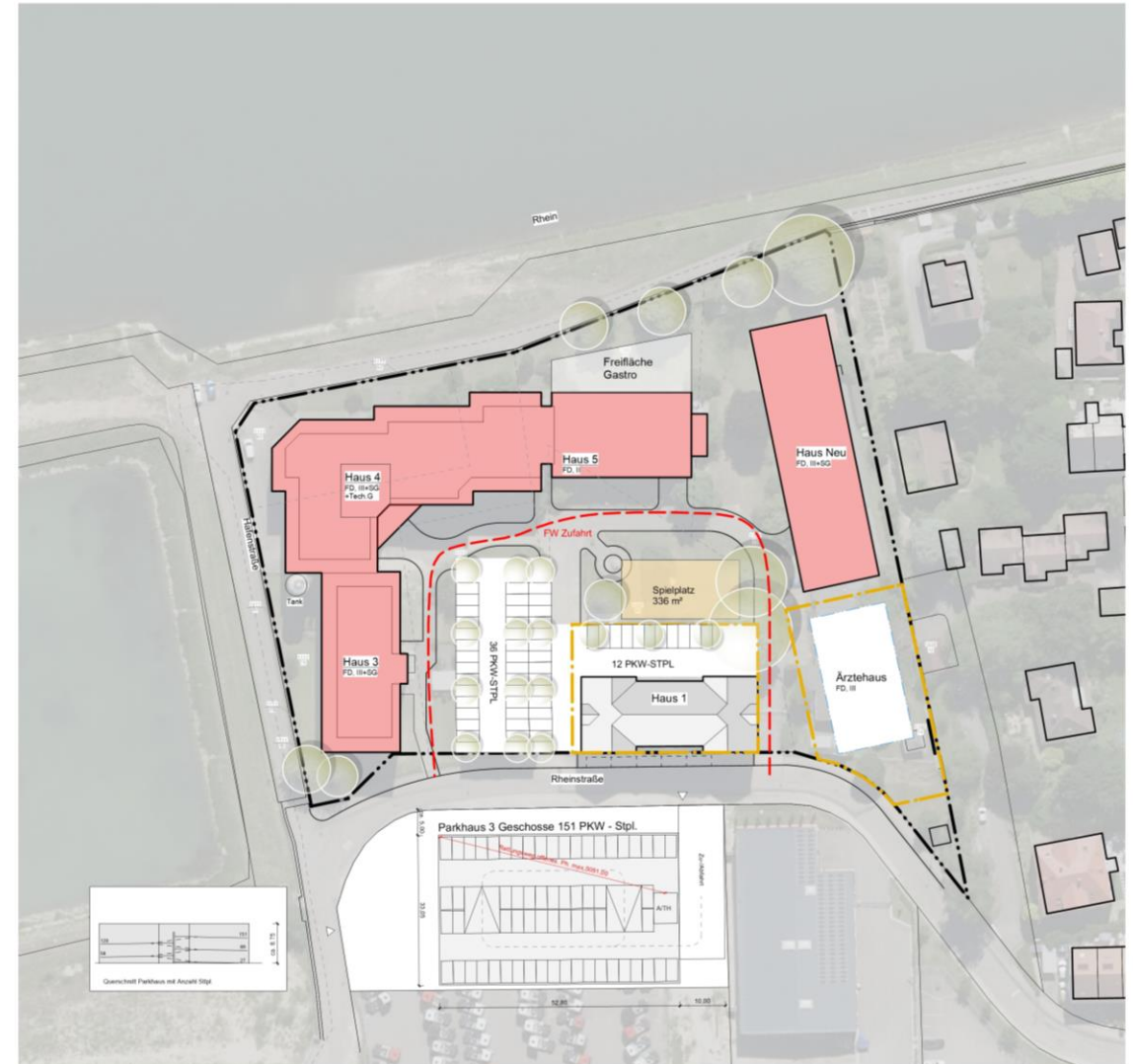
+ 18 PKW-Stellplätze an der Rheinstraße.

Benötigt werden 30 PKW-Stpl. (Vorgabe AG)

Durch ein Quartiersgarage mit 3 Geschossen können 151 Stellplätze angeboten werden.

→ 10 Stellplätze Überhang.

Es muss eine Fläche von ca. 2.800 m² dazu erworben werden.



Fazit PKW - Stellplatzverortung auf Nachbargrundstück

Auf dem Grundstück Rheinstraße 1 steht nach aktueller Regelung nicht ausreichend Fläche zur Verfügung, um alle erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Das Grundstück für Haus 1 wird nach aktueller Grundstücksteilung die für die geplanten Wohneinheiten erforderliche Fläche nicht aufweisen können.

Das Gesamtdelta ist nicht unerheblich, sofern das bestehende Grundstück nicht maximal mit Stellplätzen belegt wird.

Das geplante Ärztehaus findet in der Betrachtung keine Berücksichtigung.

Um das Stellplatzdefizit auszugleichen, ist die Errichtung eines großflächigen Parkplatzes oder Parkdecks mit mindestens drei Geschossen erforderlich. Für die Umsetzung der Stellplätze ist ein Zukauf je Variante von 2.760-4.115 m² erforderlich.

Nachteil: weitere Kosten Grundstücksankauf -viel Fläche

Vorteil: Ausreichend Stellplätze und Ärztehaus könnte mit einbezogen werden



Zukunftsvision







- Vielen Dank -