



# Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Großer Brühl; Teilbereich am Vorderen See II“

Stadtbezirk Schwenningen

## Vorhaben- und Erschließungsplan ( VEP )

- Vorhabensbeschreibung
- Ansichten, Schnitte, Grundrisse

Stand: 04.07.2016

Vorhabenträger:

**Die Schwenninger Krankenkasse**  
Spittelstraße 50  
78056 Villingen-Schwenningen

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Proj. 1338

## **VORHABENSCHREIBUNG**

### **1 Ausgangssituation für die SKK**

Der Standort der Schwenninger Krankenkasse, in der Spittelstraße 50 soll auf dem benachbarten, unbebauten Grundstück „Am vorderen See“, um ein Verwaltungsgebäude erweitert werden.

#### **Notwendigkeit des Erweiterungsbaus:**

Die Schwenninger Krankenkasse (nachfolgend „SKK“ genannt) hat derzeit neben ihrer Hauptverwaltung weitere Flächen am Standort Villingen-Schwenningen angemietet. Die Mietverhältnisse laufen im Jahre 2017 aus.

Die Verteilung auf verschiedene Standorte ist für die SKK nicht funktional und verursachen auch höhere Prozesskosten. Durch eine Zusammenführung der in VS ansässigen Mitarbeitern können die Arbeitsabläufe verbessert und die Prozesskosten minimiert werden. Eine Standortsicherung wird damit sichergestellt.

Es werden deshalb Büroräume für 150 Mitarbeiter benötigt, die in einem Erweiterungsbau auf dem erworbenen Grundstück „Am vorderen See“ erstellt werden können. Hierzu bedarf es aber einer Bebauungsplanänderung.

Das Bauvorhaben umfasst eine Nutzfläche von ca. 2.700m<sup>2</sup> davon ca. 2.400m<sup>2</sup> an Bürofläche. Die Bruttogeschoßfläche beträgt ca. 3.500m<sup>2</sup>.

Ein Generalübernehmer wurde aufgrund einer europaweiten Ausschreibung ausgewählt, der den Erweiterungsbau für die SKK erstellen soll.

### **2 Rahmenbedingung für einen Erweiterungsbau**

Folgende Rahmenbedingungen ergeben sich infolgedessen:

- Arbeitsplätze für 150 Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter.
- Integration des Dokumentenmanagements (Poststraße) und des Kommunikations-Center (Call-Center).
- Integration der BackOffice-Teams die sich in den angemieteten Standorten von VS befinden.
- Eine Verbindung zum bestehenden Hauptgebäude erfolgt über einen Verbindungssteg.
- Das Gebäude wird höchstens 4-geschossig ausgebildet und ist deshalb nicht höher als das Hauptgebäude.
- Der Weg zwischen den beiden Gebäuden wird erhalten bleiben (öffentliche Erschließung des Sees).
- An das neue Verwaltungsgebäude werden ausschließlich An- und Abfahrten von Post- und Materiallieferungen erfolgen. Der direkte Kundenkontakt erfolgt weiterhin im Hauptgebäude in der Spittelstraße.

### **3 Architekturbeschreibung**

Es ist das übergeordnete städtebauliche Ziel, ein Gebäudeensemble zu schaffen, das dem Hauptgebäude ein schlüssiges, gestalterisch angemessenes Erweiterungsmodul zuordnet und der umgebenden Wohnbebauung genügend Freiraum belässt.

Mit dem quadratischen Kubus, der Lage der beiden Erschließungskerne und dem Innenhof wird eine Gebäudestruktur angeboten, in der sich die Programmflächen ideal abbilden lassen und gut nutzbare, flexibel ausbaubare Büroflächen entstehen können. Die jeweils beidseitig belichteten

Flächen in den Obergeschossen schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld und können leicht in andere Büroformen umgeformt werden.

Das Haupttreppenhaus mit dem Besuchereingang, der von dem Verbindungssteg überdacht wird, ist Dreh- und Angelpunkt und führt in allen Geschossen zu den Treffzonen. Der barrierefreie Steg mündet im bestehenden Gebäude in die Flurachse und bindet an die dortige Erschließung logisch an. Zusammen mit dem zweiten Fluchttreppenhaus wird so eine übersichtliche Gesamterschließung geschaffen.

Die überdachte Anlieferzone mündet im Erdgeschoss in eine Verteilerachse, über die Posteingänge und Akten auf kurzen Wegen verteilt und bearbeitet werden können.

Auf der Basis der gewünschten Zuordnungen der Nutzungseinheiten im Flächenprogramm sind diese auf die Geschosse verteilt. Andere Zuordnungen sind auf Grund der flexiblen Gebäudestruktur problemlos möglich.

Die geforderten bzw. notwendigen Nebenräume und Technikflächen im Untergeschoss sind ebenso dem Haupttreppenhaus zugeordnet.

Die Deckenflächen werden zur Bauteilaktivierung herangezogen. Die Geschosshöhe ist auf 3,50 m im Erdgeschoss und den Obergeschossen begrenzt. Generell sind die Decken als Sichtbetonflächen mit punktuellen - nach Erfordernis – abgehängten Schallsegeln geplant.

In den Obergeschossen wird ein Hohlraumboden mit den jeweiligen im Raumbuch geforderten Bodenbelägen eingebaut.

Das Gebäude ist als Stahlbetonskelettkonstruktion im Grundraster von 1,35 m x 1,35 m konzipiert, wobei lediglich die Treppenhaus- und WC-Kerne als Fixpunkte zur Aussteifung herangezogen werden. Stahlbetonpfeiler im UG und Rundstützen zwischen  $D = 30$  bzw.  $D = 40$  cm tragen die unterzuglosen Flachdecken zwischen 32 cm und 35 cm Stärke mit Spannweiten bis maximal 8,10 m. Lediglich entlang der Fassade des Innenhofs sind Überzüge vorgesehen.

Der barrierefreie Verbindungssteg wird als Stahlkonstruktion gelenkig auf der Neubauseite im Deckenbereich aufgelagert und ragt über der auf der Außenwand der Tiefgaragenabfahrt aufgesetzten Mittelstütze zum bestehenden Gebäude hin aus.



Ansichtsperspektive – Südwest (stammler architekten)

#### **4 Parkierungskonzept**

Gemäß Stellplatzermittlung errechnet sich für die geplanten Büroflächen (2.405 m<sup>2</sup>, 1 Stp. / 35 m<sup>2</sup>) ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 69 Stp. Unter Berücksichtigung eines „ÖPNV Abschlags“ von 40 % (gemäß ÖPNV Kriterien) ergibt sich ein tatsächlicher Stellplatzbedarf von 41 Stp. (69 Stp. x 60 % = 41 Stp.)

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist im Westen des Baugrundstücks der Bau einer Tiefgarage mit 42 Stellplätzen, als Erweiterung der bestehenden TG der Hauptverwaltung vorgesehen. Die Zufahrt zur geplanten TG erfolgt über die Abfahrtsrampe der bestehenden TG der Hauptverwaltung. Hierzu wird eine Unterquerung des vorhandenen öffentlichen Wegegrundstücks erforderlich.

#### **5 Entwässerungskonzept**

Die Entwässerung der Dachflächen wird als Freispiegelentwässerung geplant.

Für die Dimensionierung der Dachentwässerung wird der fünfminütige Fünfjahresregen nach KOSTRA-DWD 2000 angesetzt, für die Grundstücksflächen der fünfminütige Zweijahresregen. Das Jahrhundertregeneignis wird nicht über Notüberläufe abgeführt, sondern das Flachdach entsprechend ausgebildet, dass der Jahrhundertregen statisch getragen werden kann. Somit ist im Entwässerungsantrag kein Überflutungsnachweis notwendig.

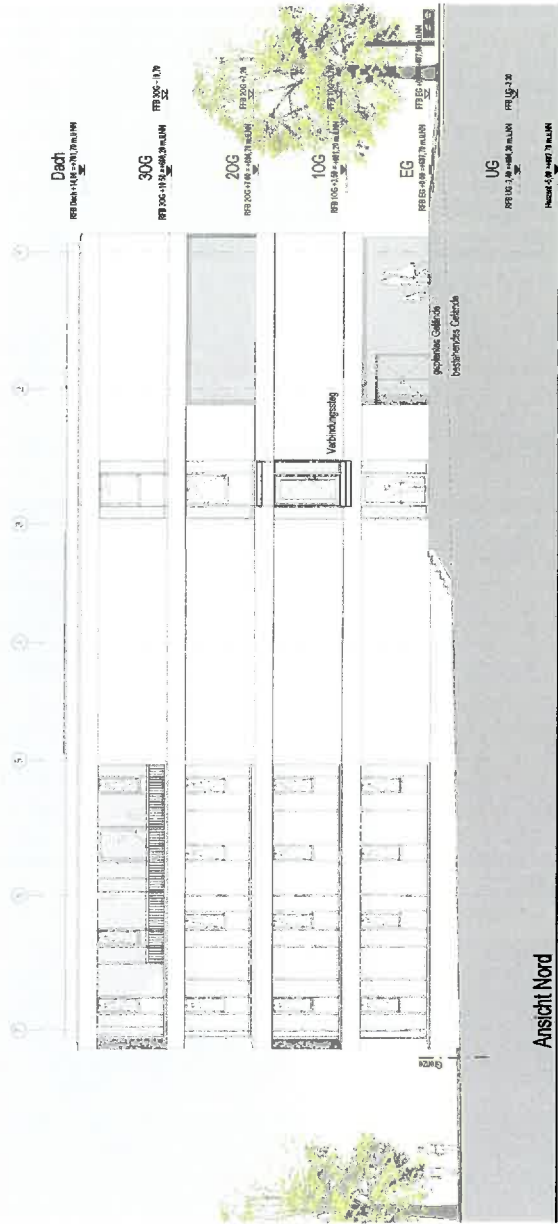
Das anfallende Oberflächenwasser wird direkt, ohne weitere Pufferung auf dem Grundstück in den östlich des Baugrundstücks gelegenen See geleitet. Hierbei werden auch die Flächen um das Gebäude mittels Hofabläufen und Rinnen entwässert.

Der See hat einen gleichbleibenden Wasserstand mit Überlauf zur Schützenstraße. Die einzuleitende Regenwassermenge wird per Entwässerungsgesuch mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Schwarzwald-Baar abgestimmt.

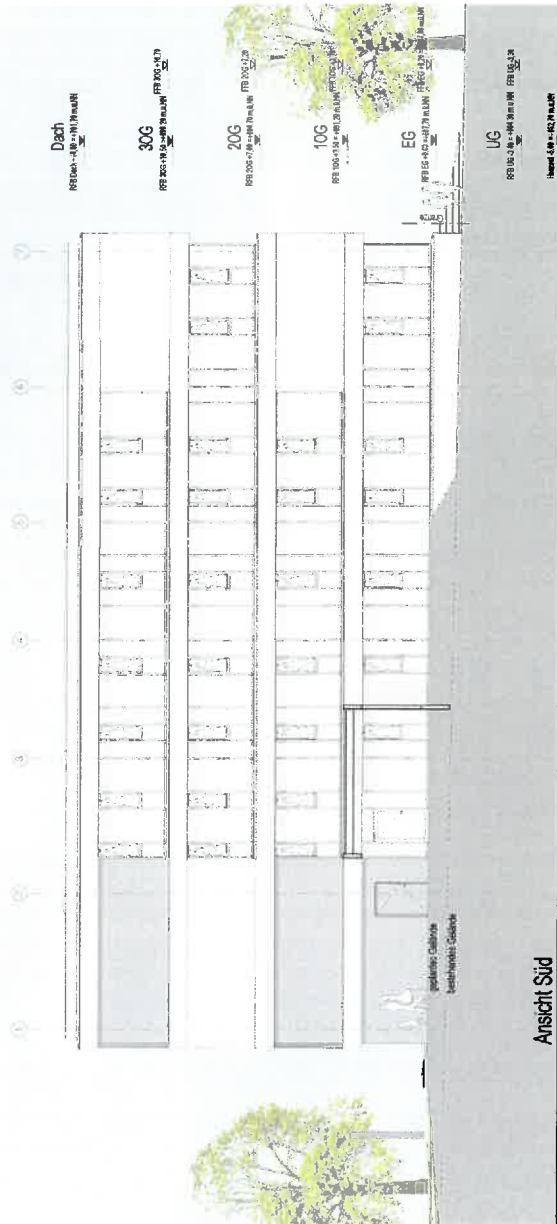
Die Verwendung des nördlich vom Flurstück gelegenen Steinzeugkanals DN 400 ist nicht möglich (liegt zwischen Bestandsgebäude und Baugrundstück). Dieser Kanal ist stillgelegt und nicht mehr verwendbar.

Der Graben, der sog. „Trockenbach“ auf dem öffentlichen Weg zwischen Bestandsgebäude und Baugrundstück muss erhalten bleiben. Dabei handelt es sich um eine Regenwassermulde, die von der Austraße in den See führt.

Die Schmutzwasserentwässerung des Gebäudes erfolgt nach entsprechender Dimensionierung über einen Kontrollschacht auf dem Baugrundstück in westliche Richtung zu einem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Vorderen See“. Hierbei wird die Rückstauenebene zur Absicherung von tieferliegenden Entwässerungsgegenständen beachtet. Diese liegt bei 687,77 m. Es handelt sich dabei um den Kanaldeckel des Schachtes BJ21.013 in der Straße „Am vorderen See“. Der öffentliche Kanal entwässert in südliche Richtung mittels eines Stahlbetonrohres DN 300. Die einzuleitende Schmutzwassermenge wird per Entwässerungsgesuch mit dem Stadtbauamt Abteilung Wasser und Boden abgestimmt.



Ansicht Nord



Ansicht Süd

# VORABZUG BAUGESUCH

Neubau  
**Verwaltungsgebäude**  
Spitzelstraße 50  
78056 Villingen-Schwenningen

Bauherr:  
Die Schweminger  
Krankenkasse

Die Schweminger Krankenkasse  
Spitzelstraße 50  
78056 Villingen-Schwenningen

GU:  
**PETER GROSS BAU**

Peter Gross  
Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG  
Hedelfinger Straße 47 - 70327 Stuttgart

**Ansicht Nord + Süd**  
unmaßstäblich!

Geliefert: Juli 2016

1548 A 4.3.1.0

1548 A 4.3.1.0

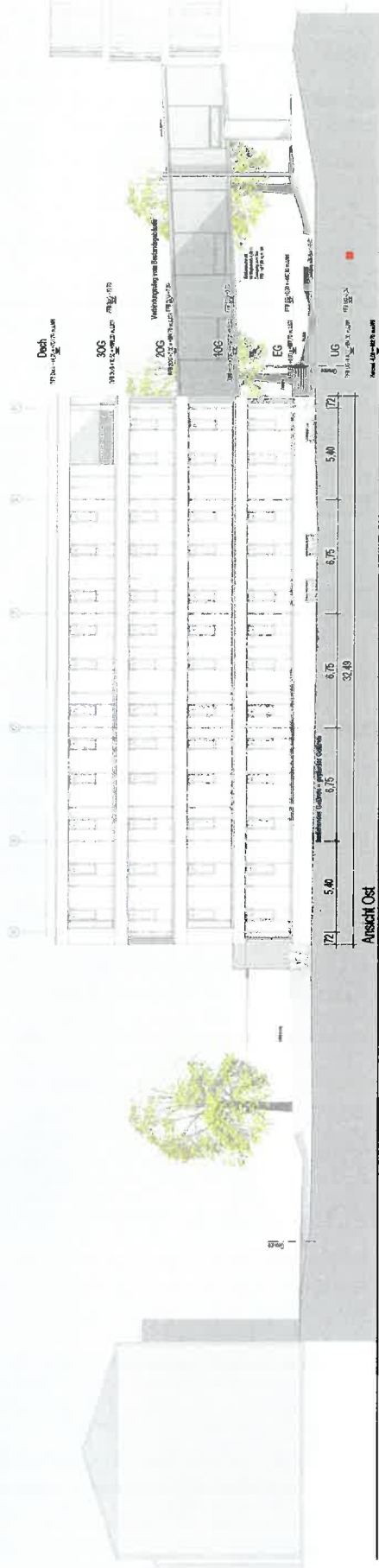
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung.

Planwerk: 30.01.16



Bandschutzänderungen  
an Treppert, Wände und Türen;  
siehe Brandschutzpläne vor.

Architektbüro Birgit Capf  
Lohm-Jahn-Str. 23  
73122 Esslingen



Ansicht Ost

# VORABZUG BAUGESUCH

Neubau  
Verwaltungsgebäude  
SpilstraÙe 50  
70058 Wflingen-Schwemlingen

Bauherr:

Die Schwemlinger  
Kornienhase  
SpilstraÙe 50  
70058 Wflingen-Schwemlingen

GU:

Peter Gross  
Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG  
Heldinger StraÙe 47 - 70327 Stuttgart

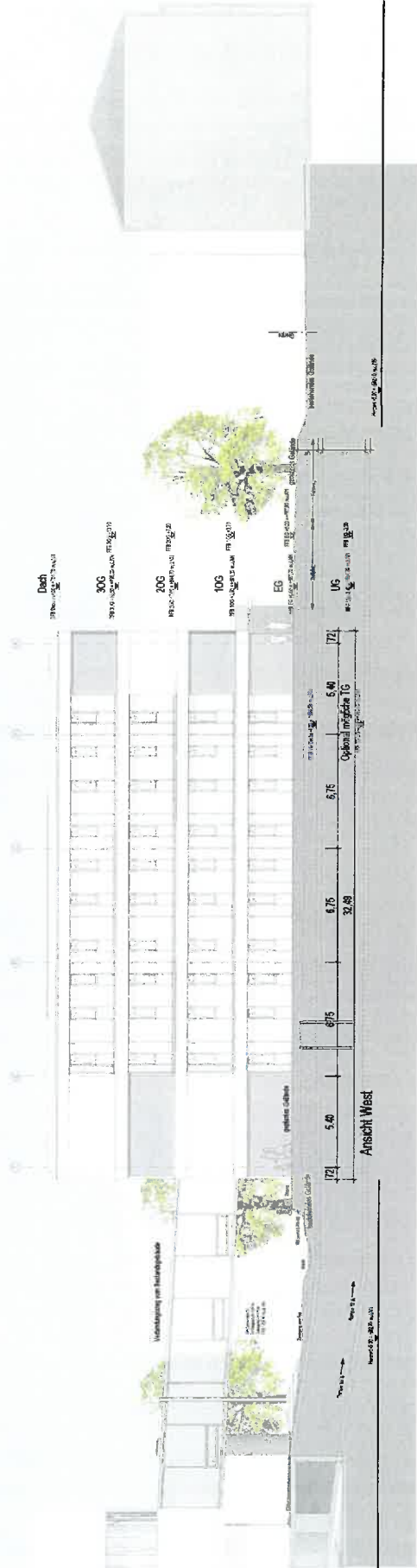
Ansicht Ost + West  
unmaßstäblich I

Geliefert: Juli 2016

1:500 JA 43.2.0



Architektbüro Birgit Capf  
Lohm-Jahn-Str. 23  
73122 Esslingen



Ansicht West

Architektbüro Birgit Capf  
Lohm-Jahn-Str. 23  
73122 Esslingen



Breitschulenhallen  
an Tagwerk, Wände und Türen;  
siehe Baurechnungen vom:  
Architekten Büro Cofel  
Ludwig-Löhle-Str. 69  
70372 Esslingen

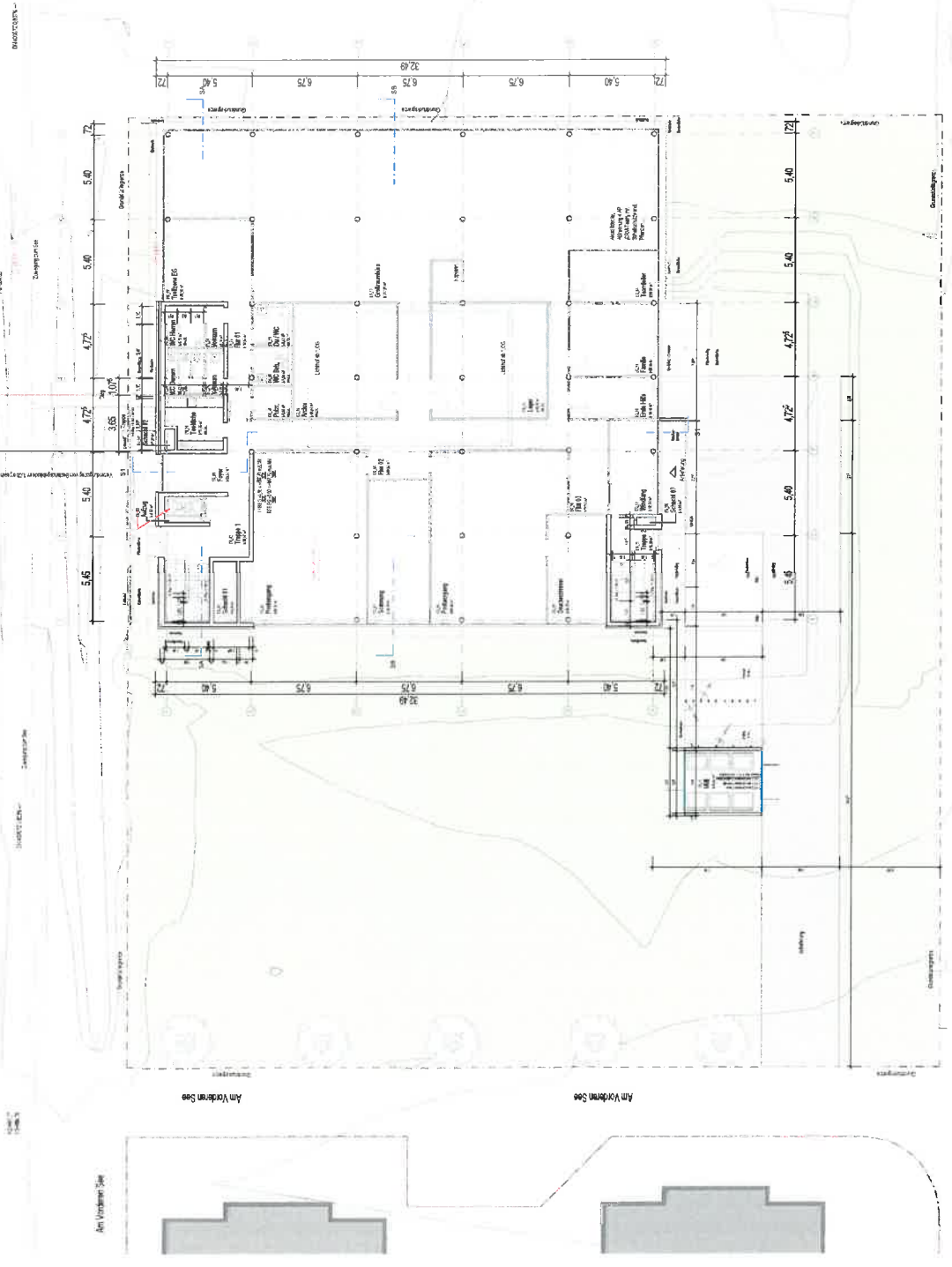
# VORABZUG BAUGESUCH

Neubau  
**Verwaltungsgebäude**  
Schickstraße 58  
70555 Völklingen-Schwemmungen  
Bauherr:  
Die Schwemminger Krankenkasse  
Spilakstraße 59  
70555 Völklingen-Schwemmungen

GU:  
**PETER GROSS  
BAU**  
Peter Gross  
Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG  
Hedelfinger Straße 47 - 70327 Stuttgart

**Grundriss EG**  
urn:mas:stab:11

Gepl. vom:  
Gepl. vom: Juli 2016  
1:50 Blatt 1/1-1/129



Baueigenschaften  
an Tragwerk, Wände und Türen:  
siehe Baueigenschaften von:  
Architektbüro Birgit Czajk  
Ludwig-von-Schiller-Str. 69  
70372 Esslingen



**VORABZUG  
BAUGESUCH**

Neubau  
**Verwaltungsgebäude**  
Spillstraße 50  
70558 Vödingen-Schweningen



Die Schwenninger  
Kornelienblasse  
Spillstraße 50  
70558 Vödingen-Schweningen

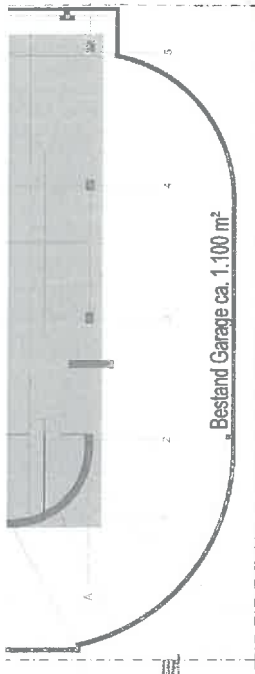


**GU:**  
Peter Gross  
Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG  
Hedelfinger Straße 47 - 70327 Stuttgart

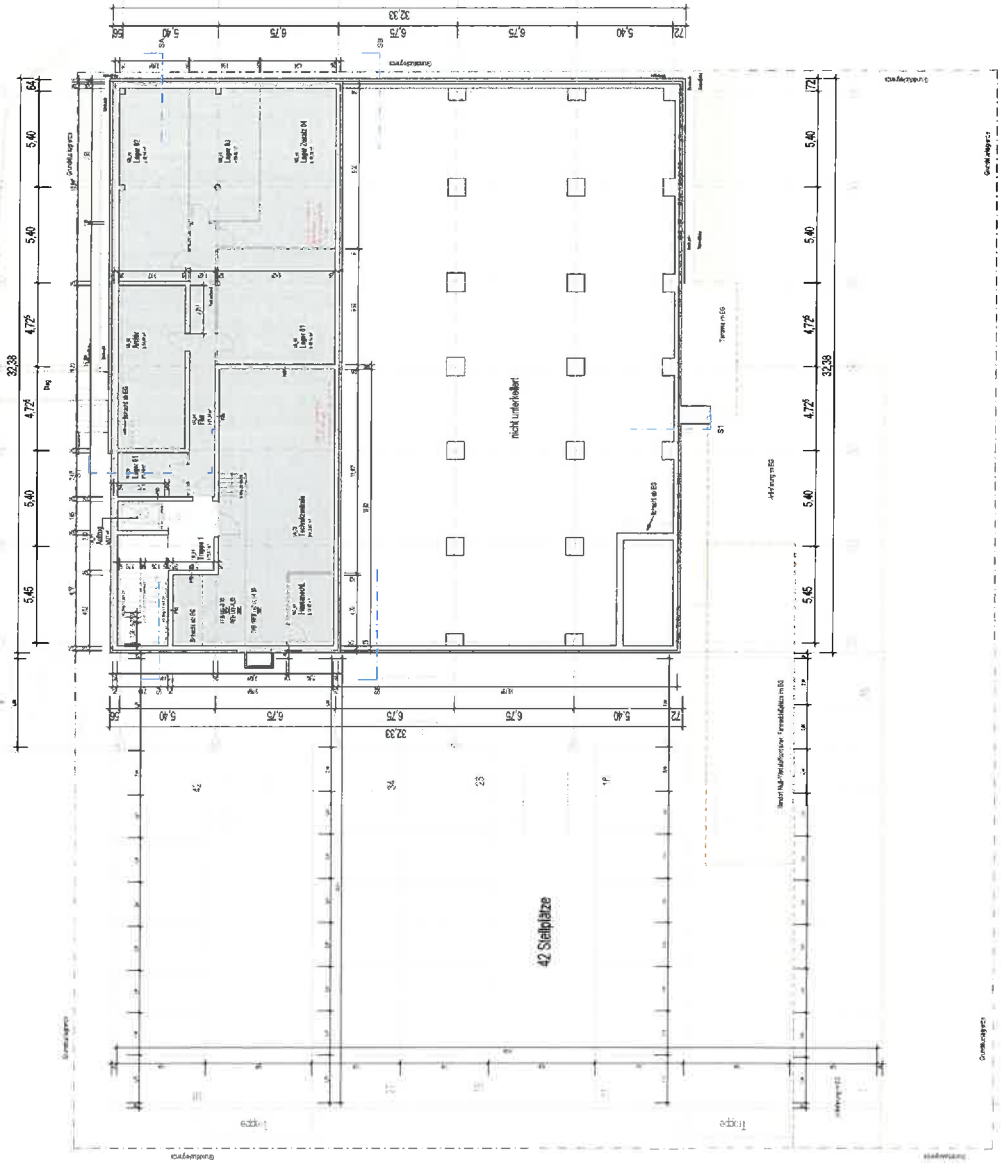
**Grundriss UG  
ummauerndlich I**

Gefällig: Juli 2016

1:500 A 4.1.10



Bestand Garage ca. 1.100 m<sup>2</sup>



42 Stellplätze

nicht ummauernd



Broschürenleistungen  
an Tagwerk, Planen und Türen;  
siehe Broschürenplan vom:

Architekturbüro Begli Czjry  
Lorenz-Str. 28  
73732 Esslingen

# VORABZUG BAUGESUCH

Neubau  
Verwaltungsgebäude  
Spilstr. 50  
78638 Villingen-Schwenningen

Bauherr:

Die Schwemmer  
Die Schwemmer Kranlenkassen  
Spilstr. 50  
78638 Villingen-Schwenningen

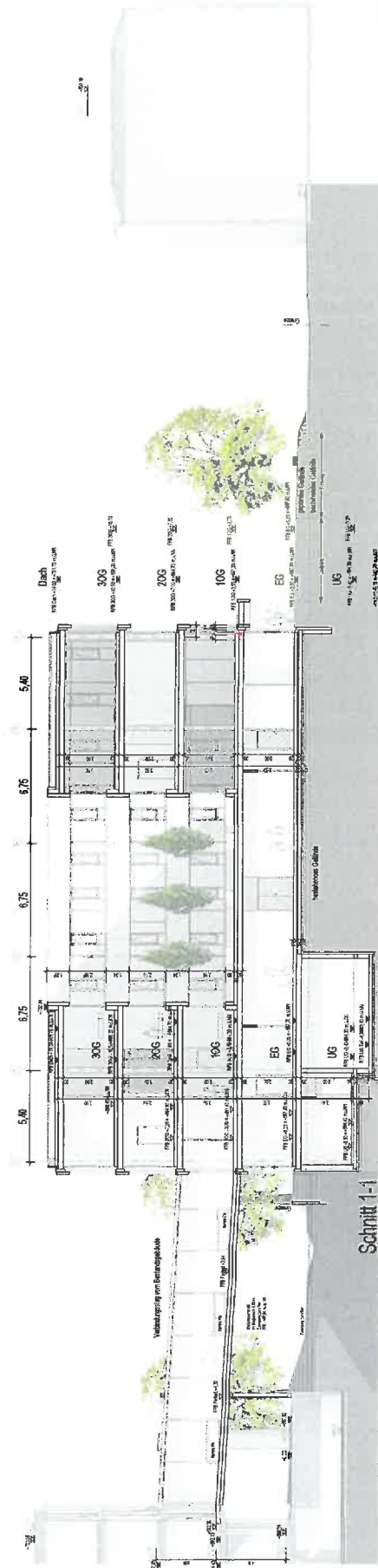
GU:

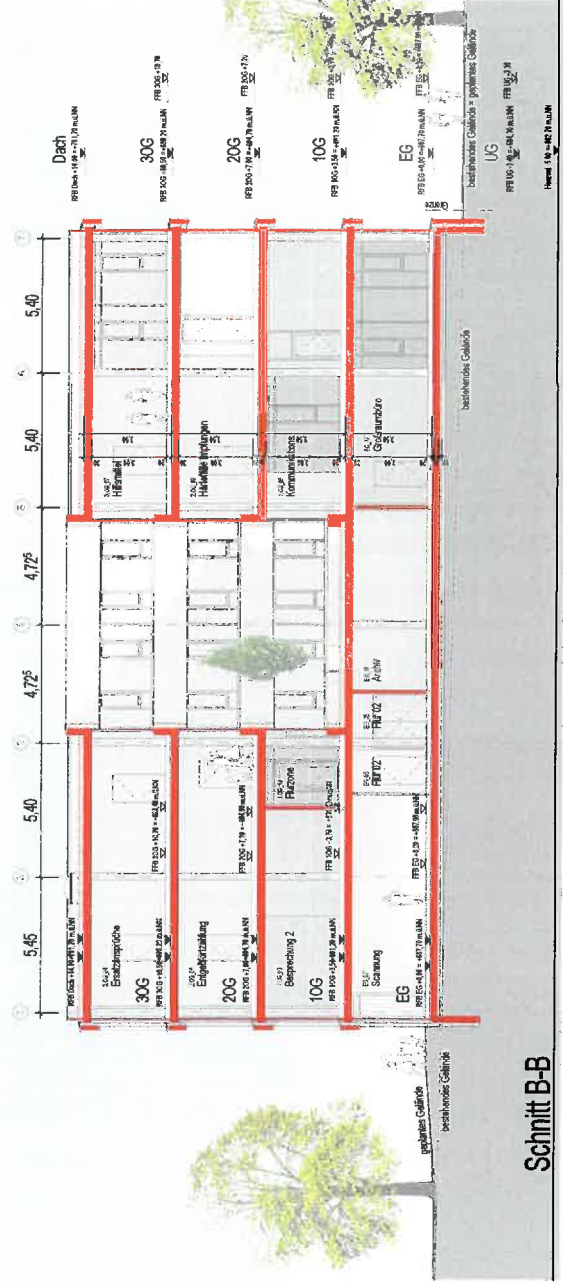
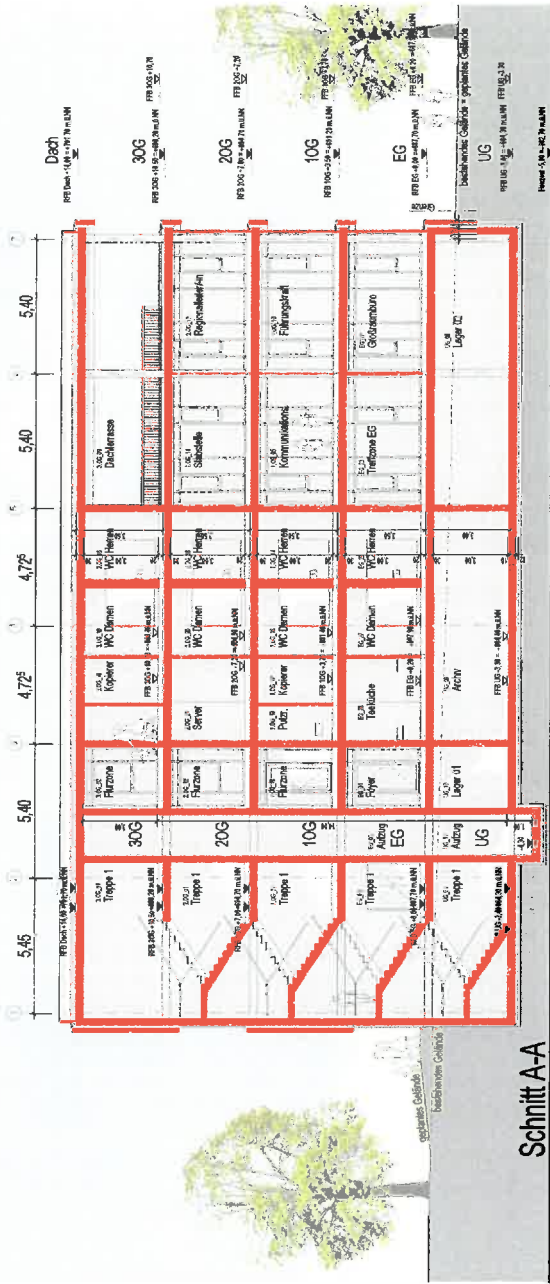
Peter Gross  
Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG  
Heddlinger Str. 41 - 70327 Stuttgart

Schnitt 1-1  
ummaßstäblich 1

Gezeichnet: Juli 2016

1:500 | A | 42.1.0





# VORABZUG BAUGESUCH

Neubau  
**Verwaltungsgebäude**

Spittelstraße 50  
78056 Villingen-Schwenningen

Bauherr:

Die Schwemninger  
Krankenkasse

Spittelstraße 50  
78056 Villingen-Schwenningen

GU:

**PETER  
GROSS  
BAU**

Peter Gross

Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG  
Hedelfinger Straße 47 - 70327 Stuttgart

**Schnitt A + B  
unmaßstäblich!**

Gefertigt: Juli 2016

1548 A 4220







# VORABZUG BAUGESUCH

Neubau  
**Verwaltungsgebäude**  
Spittelstraße 50  
78055 Villingen-Schwenningen

**Bauherr:**  
Die Schwenninger  
Frankenkasse

Die Schwenninger Krankenkasse  
Spittelstraße 50  
78055 Villingen-Schwenningen

**GU:**  
PETER  
GROSS  
BAU

Peter Gross  
Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG  
Hedelfinger Straße 47 - 70327 Stuttgart

**Grundriss 2.OG**  
unmaßstäblich!

*Gross*  
Gefertigt: Juli 2016

1:548 JA 4.1.4.0



32,54  
5,45  
5,40  
4,75  
4,75  
5,40  
5,40  
5,40  
5,40

32,54  
5,45  
5,40  
4,75  
4,75  
5,40  
5,40  
5,40  
5,40

7,2  
5,40  
6,75  
6,75  
5,40  
7,2

7,2  
5,40  
6,75  
6,75  
5,40  
7,2

Rechenweg: 27



# VORABZUG BAUGESUCH

Neubau  
**Verwaltungsgebäude**  
Spittelstraße 50  
78056 Villingen-Schwenningen

Bauherr:  
**Die Schwemninger  
Krankenkasse**

Die Schwemninger Krankenkasse  
Spittelstraße 50  
78056 Villingen-Schwenningen

GU:  
**PETER  
GROSS  
BAU**

Peter Gross  
Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG  
Heidelinger Straße 47 · 70327 Stuttgart

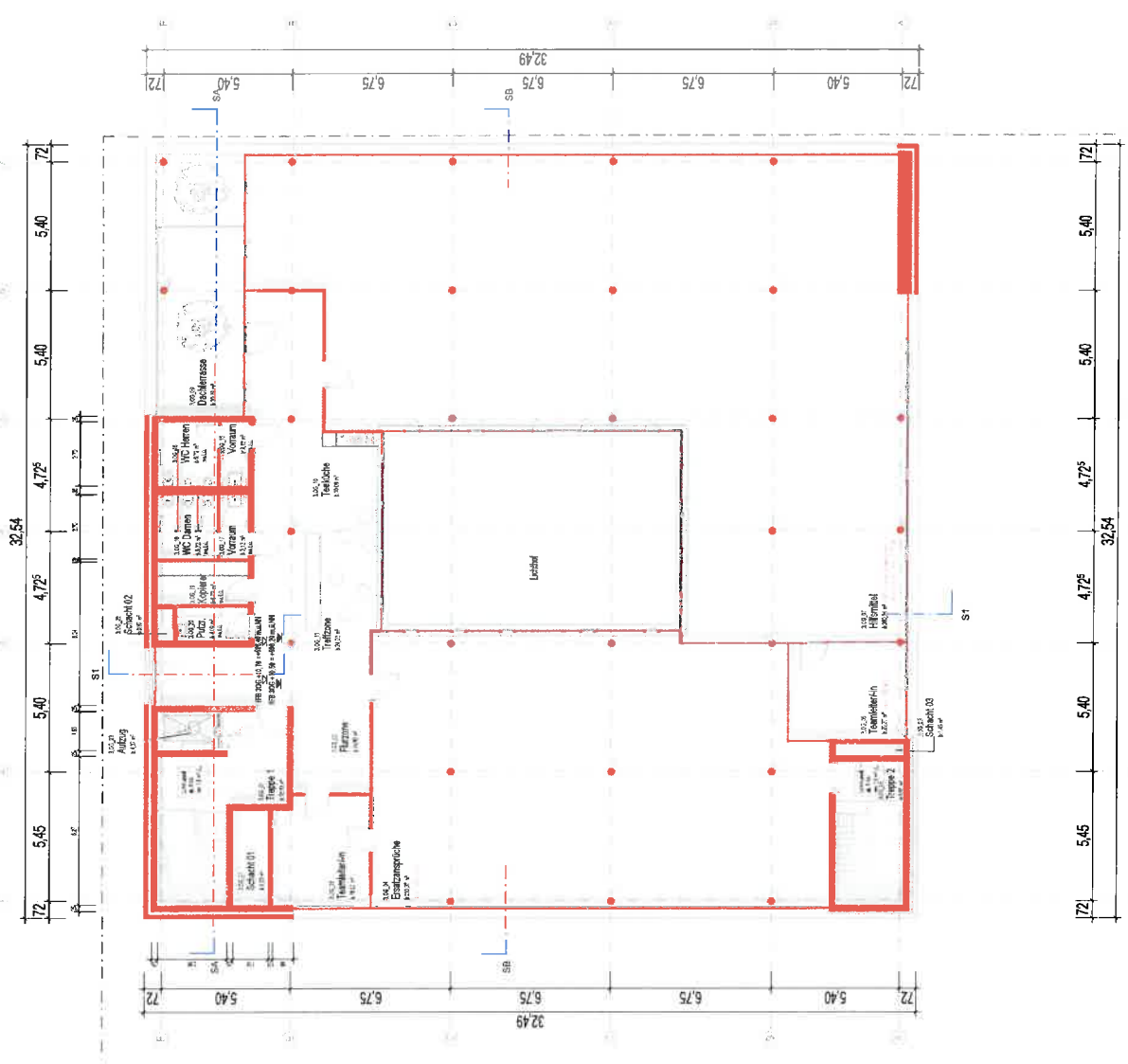
**Grundriss 3.0G**  
unmaßstäblich!

Geliefert: Juli 2016

1:500 A 4:1.5.0



© Peter Gross, Villingen-Schwenningen



32.54

32.54

27.49

7.2

7.2

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75

6.75