

Umweltforum \* Käfertaler Str. 162 \* 68167 Mannheim

**Stadt Mannheim**  
**FB Geoinformation und Stadtplanung**  
**Glücksteinallee 11**  
**68163 Mannheim**

Käfertaler Straße 162  
Gebäude A, Umweltzentrum  
68167 Mannheim  
Tel. 0621 1815125  
info@umweltforum-mannheim.de  
www.umweltforum-mannheim.de

Mannheim, den 27.04.2023

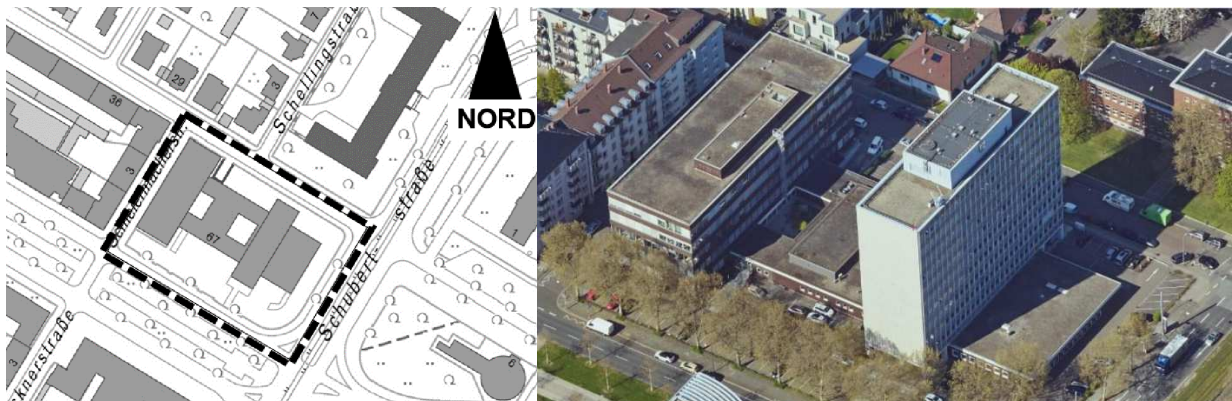
### **Stellungnahme zu: B-Plan Nr. 41.8c.2,,Augustaanlage 65 -67“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die im Umweltforum zusammen geschlossenen 16 Mannheimer Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände nehmen dazu wie folgt Stellung:

Das B-Plan Gebiet in der Schwetzingenstadt / Oststadt umfasst eine Fläche von 7302 m<sup>2</sup>. Auf dem Gelände steht bisher ein Verwaltungsgebäudekomplex, der Ende der 50iger Jahren errichtet wurde. Dessen größtes Gebäude ist zentral ein 11stöckiges, 45m hohes und 51 m langes Bürohochhaus. Dazu heißt es in der Begründung: „... das ehemalige Gebäude der Mannheimer Versicherung (bildete) mit seinem scheibenförmigen Baukörper Jahrzehntlang ein auffälliges Markenzeichen an diesem prominenten Stadteingang von Mannheim“.

In den bestehenden Gebäuden sind heute u.a. das Staatliche Schulamt Mannheim, die Internationale Hochschule Mannheim und das Eine Welt Forum Mannheim untergebracht. Der heutige Gebäudebestand soll vollständig abgerissen werden. Das Gelände befindet sich im Eigentum der ARGON GmbH aus Stuttgart und der Unica GmbH aus München. Die Verkehrsflächen gehören der Stadt Mannheim.



*Abbildung1+2: links: Räumlicher Geltungsbereich, Quelle: Begründung S. 8, Rechts: Luftbild bisherige Bebauung, Quelle: Stadt Mannheim bzw. Begründung S. 21*

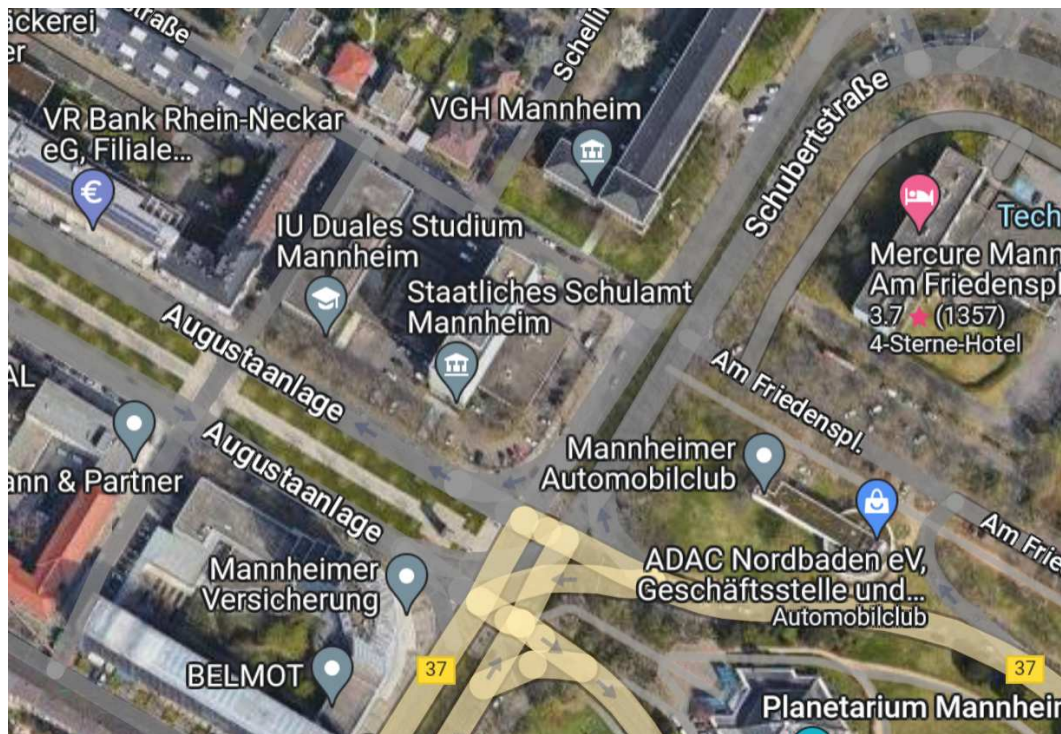


Abbildung 3: Aufsicht aus Google Maps auf das B-Plan Gelände nördlich der Augustaanlage

Geplant ist die Neubebauung des B-Plangeländes mit Wohn- und Bürogebäuden in Form einer Blockrandbebauung und einem zentralen Innenhof. Geplant ist 1/3 preisgebundener Wohnraum. Im EG ist teilweise kleinerer Einzelhandel vorgesehen. Dabei sollen die Gebäude zur Augustaanlage hin 7 stöckig, an der Ecke Augustaanlage /Schubertstraße 16stöckig, in der Schubertstraße 6stöckig und die übrigen Gebäude 5stöckig errichtet werden. Insgesamt sollen 126 Wohnungen und umfangreiche Büroflächen entstehen. Das Gebäude soll mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 217 Stellplätzen unterbaut werden.

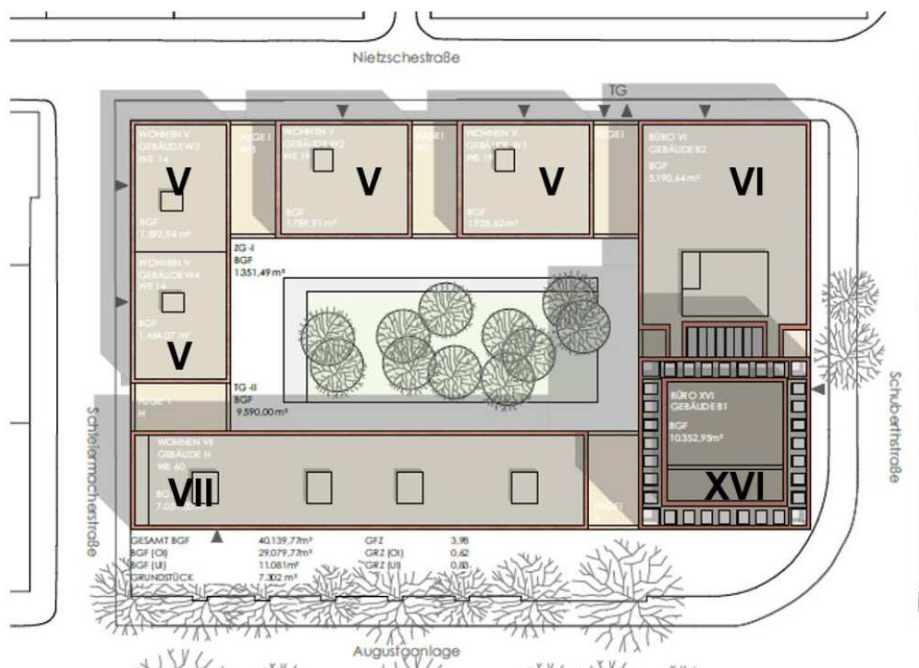


Abbildung 4: Geplante Bebauung mit Wohnungsnutzung und Büronutzung, in römischen Zahlen Anzahl der Geschosse (5 bis 16 Geschosse). Dazwischen Fugen auf dem 1. Stock zwischen den einzelnen Gebäudeteilen. Quelle: Begründung S. 21





Abbildung 5 und 6: Links: Bestehender Büroturm auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Augustaanlage, Quelle: Google Maps, Rechts: Perspektive vom Europaplatz (von Osten) auf den geplanten Neubau. Quelle: Begründung S. 21. Im linken Bereich des neuen Gebäudekomplexes der geplante 16stöckige Turm.

### Begrünung

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse durchgeführt. Wir begrüßen den geplanten, festgesetzten Erhalt der 8 alten Platanen entlang der Augustaanlage inkl. Verbesserung der Bodensituation und den Erhalt von 2 Platanen in der Schubertstraße. Allerdings bedauern wir die geplante Fällung von 4 als „vital“ bewerteten Platanen (Nr. 9 – 12), auch wenn diese mit Stammdurchmessern von 25 bis 48 cm noch nicht der Mannheimer Baumschutzsatzung unterliegen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung in der Schubertstraße und Augustaanlage ist die Luft und Lärmbelastung hier sehr hoch. Insbesondere große Bäume können durch ihre Filterfunktion Luftschadstoffe filtern.

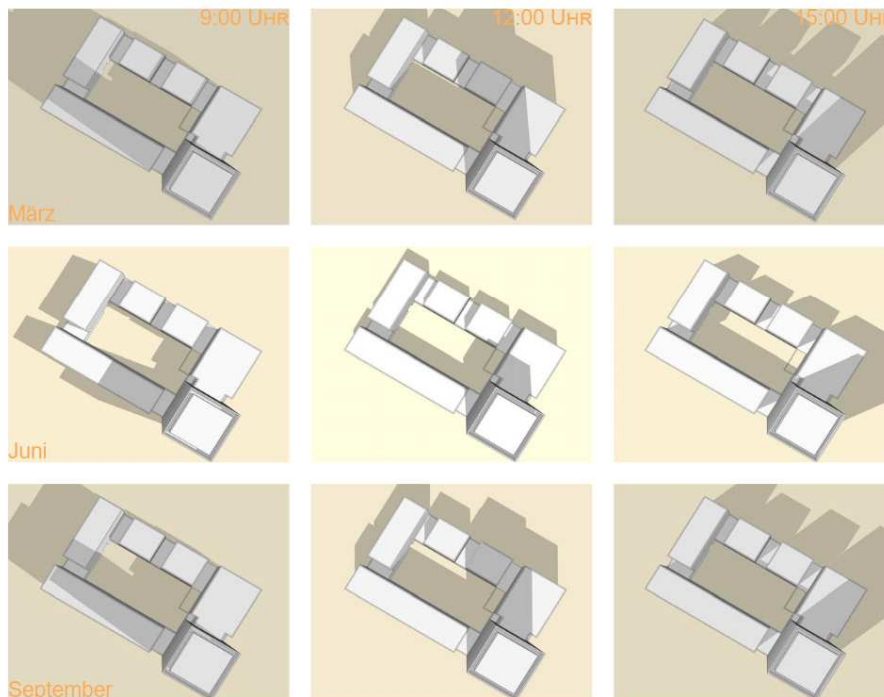
Wir begrüßen die Vorgaben zur Begrünung des Innenhofes und zur Dachbegrünung. Wir weisen jedoch auf die Vorgaben des Landesklimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zur Errichtung von Photovoltaik auf Dachflächen von neuen Wohn- und Gewerbebauten hin.<sup>1</sup> Dadurch wird die nutzbare Fläche zur Dachbegrünung reduziert.

### Verschattung

Der geplante Hochhausturm ist mit 16 Stockwerke (statt bisher 11 Stockwerken) und 62 m Höhe (bisher 45 m Höhe) jedoch viel zu hoch. Er legt im Südwesten des Gebäudekomplexes und verschattet in Kombination mit den übrigen Gebäudeteilen den geplanten Innenhof und teilweise auch die Dachflächen der übrigen Gebäude sowie die Nachbargebäude im Norden des B-Plangebietes. Die Abbildung 7 auf der folgenden Seite zeigt, dass insbesondere der Innenhof nur im Hochsommer direkte Sonneneinstrahlung erhält. Wir bitten deshalb um Überprüfung der Artenauswahlliste für Bäume (Nr. 10.6. der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen), um zu klären, ob diese überhaupt für den Innenhof als einziger möglicher Standort für die Neupflanzung von Bäumen im B-Plangebiet geeignet sind. **Zudem fordern deshalb die Erstellung eines Verschattungsgutachtens, das auch die Auswirkungen auf die Nachbargebäude zeigt.**

Durch die Höhe des Turms wird die zulässige GFZ deutlich überschritten. Begründet wird dies als geplantes „Pendant“ zur Gegenüberliegenden Bebauung in der Augustaanlage mit dem Jahnturm der Mannheimer Versicherung. Dieser ist jedoch in den oberen Geschossen deutlich zurückgesetzt (siehe Abbildung 5).

<sup>1</sup> [https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mum/intern/Dateien/Dokumente/4\\_Klima/Klimaschutz/Klimaschutzgesetz/Photovoltaikpflicht-Verordnung-Baden-Wuerttemberg.pdf](https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mum/intern/Dateien/Dokumente/4_Klima/Klimaschutz/Klimaschutzgesetz/Photovoltaikpflicht-Verordnung-Baden-Wuerttemberg.pdf)

Grüne Dächer  
und Lichtverhältnisse

Eine Dachbegrünung ist auf drei Ebenen wie folgt vorgesehen:

1. **Intensiv - Landschaftsdach**  
Rasen, Stauden, Bäume 1.,2. WK  
EG - auf der Tiefgaragendecke
2. **Intensiv - Biodiversitätsdach**  
Stauden und kleine Sträucher  
1.OG - in den Gebäudefugen
3. **Extensiv+ - Dach**  
Substratschicht 15-20 cm  
auf allen Oberdächern außer auf dem Turm

Die Lichtverhältnisse im Hof werden eine erhebliche Rolle spielen - wo können Bäume stehen, wo kann Kinderspiel verortet werden, welche Pflanzen können mit den abrupten Wechseln von tiefem Schatten und voller Sonne zu-rechtkommen.

Abbildung 7: Verschattung der Dachflächen und des Innenhofes, Quelle: Freianlagenkonzept S. 18

### Klimaschutz und Energiebedarf /-verbrauch

Durch den geplanten Abriss und den umfangreichen Neubau des Gebäudekomplexes kommt es zu einem enormen Energieverbrauch an sogenannter „graue Energie“. Den Anforderungen an den Klimaschutz durch eine Minimierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen wird bisher nicht ausreichend nachgekommen. Die geplanten Vorgaben im Städtebaulichen Vertrag unter Nr. 9 zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung zur Gebäudebegrünung und zur Verminderung der Aufheizung von Oberflächen reichen dafür nicht aus.

Der neue Gebäudekomplex wird neben der „grauen Energie“ mit seinen geplanten Ausmaßen zu einer Vervielfachung der zu beheizenden Büro und Wohnflächen führen. Zum Bau energieeffizienter Gebäude gehört eine kompakte Bauform. Durch die geplanten „Fugen“ ab der 2. Etage zwischen den einzelnen Gebäudeteilen wird die Fläche der Außenwände zusätzlich erhöht, was zu einem höheren Heizenergiebedarf führt. Auch aus Gründen des Schallschutzes für den Innenhof sind diese Fugen problematisch (siehe Begründung S. 16) und die Anlage von Fenstern zwischen den Fugen aufgrund der teilweise zu geringen Abstandsflächen z.T. limitiert. **Wir fordern deshalb, die Anlage der geplanten Fugen auf Gründen der Energieeffizienz und des Schallschutzes zu überprüfen.**

Geplant ist bisher der KfW 55-Standard für die Gebäude. Um den hohen Einsatz grauer Energie und die Ausweitung der beheizten Flächen auch nur annähernd zu kompensieren, wäre zusätzlich zu einer kompakten Bauform mindestens der KfW 40 Standard notwendig. Auch wenn die Energieversorgung des Gebäudes nicht Teil des B-Plans ist, so können weitere Vorgaben im Rahmen des notwendigen Städtebaulichen Vertrags festgehalten werden. Dies ist aus Gründen des Klimaschutzes unbedingt notwendig. Der KfW 40-Standard würde hier nur zu einem relativ geringen Mehraufwand führen, da bereits aus Schallschutzgründen zahlreiche Vorgaben zur Außenwanddämmung, (Schall)isolierung der Fenster und dem Einsatz von Lüftungsanlagen gemacht werden müssen. **Wir fordern deshalb die Vorgabe des KfW-40-Standards im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags zu prüfen. Der KfW 40-Standard sollte aus Gründen des Klimaschutzes in Zukunft bereits bei der Auslobung von Wettbewerben als Standard vorgegeben werden.**

## Vogelschutz

Wir empfehlen unter Nr. 6 des Städtebaulichen Vertrags den **Einbau von integrierten Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie die Aufstellung von Nisthilfen für Eulen oder Greifvögel auf den Dächern**. Für „Dachbewohner“ der Fauna sind baulich auch Wasserstellen einzuplanen.

An allen kritischen Stellen der Verglasung (z.B. an den Kanten der Gebäude und bei den geplanten verglasten Balkonen) müssen Maßnahmen zum Vogelschutz nach dem Stand der Wissenschaft sichergestellt werden, z.B. durch den Einbau von Vogelschutzglas. Siehe dazu auch Hinweise der Vogelwarte Schweiz:

[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)

## Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zudem muss nach oben ausstrahlendes Licht ausgeschlossen werden. Dies ist wichtig zum Schutz von nachtaktiven Tieren, die in vielen Funktionen durch Lichtverschmutzung, vor allem von nach oben ausgestrahltem Licht, angelockt oder beim Überflug von ihren angestammten Routen abgelenkt und im Paarungsverhalten und anderen Funktionen gestört werden, zum Teil mit schwerwiegenden Folgen bis hin zum Tod.

## Fahrradabstellanlagen

Wir begrüßen zudem die Vorgaben zu Fahrradabstellanlagen im Erdgeschoss der Wohngebäude, da diese zu einem guten Schutz der Räder gegen Witterung und Diebstahl beitragen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sabine Messmer-Luz

Dieter Breitenreicher

Wolfgang Schuy