

Bau- und Nutzungsbeschreibung

Bauvorhaben: Neubau Wohnbebauung mit 31 Wohnungen, einer 6-gruppigen Kindertagesstätte und einer Tiefgarage

Bauherrschaft: SEG Wiesbadener Stadtentwicklungsges. mbH
Konrad-Adenauer Ring-11
65187 Wiesbaden

Daten zum Baugrundstück:

Gemeinde	Wiesbaden, Nordenstadt
Gemarkung	Wiesbaden
Straße, Hausnummer	Am Hainpark, Ecke Kiebitzweg o.Nr.
Flur	26
Flurstücke	171/1
Grundstücksfläche	3.678 m ²

Mit der Entwicklung „Wohngebiet Hainweg“ in Wiesbaden-Nordenstadt reagiert die Landeshauptstadt Wiesbaden auf den stark steigenden Wohnraumflächenbedarf. Nach Ermittlung städtebaulicher Grundlagen durch informelle Planungsinstrumente konnte Anfang 2017, mit Inkrafttreten des B-Plans, eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage geschaffen werden.

Bei dem hier beschriebenen Objekt handelt es sich um den Neubau eines 5-geschossigen Gebäudes (1 Untergeschoss, 4 Vollgeschosse). Das Gebäude wird als Massivbau mit Flachdach ausgeführt. Die vertikale Erschließung erfolgt über 3 durchgehende Treppenräume mit jeweils 1 rollstuhlgerechtem Aufzug. 2 Treppenräume liegen an der Fassade, 1 Treppenraum ist innenliegend.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 6-gruppige Kindertagesstätte (4 Elementargruppen, 2 Krippengruppen) für 100 Kinder, auf die Obergeschosse 1, 2 und 3 verteilen sich insgesamt 31 Wohnungen mit differenziertem Wohnungsmix (1-Personen-, 2-Personen-, 3-Personen-, 4-Personen-, 5-Personen- und 6-Personenwohnungen). Sämtliche Wohnungen werden zu 100 % als geförderte Mietwohnungen errichtet und sind barrierefrei ohne „R“ ausgeführt.

Im Untergeschoss befinden sich eine Tiefgarage (Mittelgarage) mit 32 Parkplätzen (davon 2 barrierefrei), der Fahrradkeller, die haustechnischen Anlagen, Wasch- und Kellerräume und der Fahrradkeller.

Das Grundstück grenzt an die öffentlichen Straßen „Am Hainpark“, „Kiebitzweg“ und „Rotkehlchenweg“

Mit dem Bauvorhaben reagiert die Bauherrenschaft einerseits auf den Wohnraumbedarf und zusätzlich mit der Kindertagesstätte im Erdgeschoss auf den erhöhten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in dem neu entstehenden Wohngebiet. Die demografische Entwicklung in diesem Gebiet zeigt voraus, dass der spontane Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen mit 2 Kindertagesstätten abgedeckt sein wird. In weiterer Zukunft wird der Bedarf aufgrund der veränderten Altersstruktur sinken. Die im Norden des neuen Wohngebietes geplante Kita wird dauerhaft betrieben, daher ist geplant, mit der Kita des hier beschriebenen Objekts flexibel auf die Bedürfnisse reagieren zu können. Das Erdgeschoss wird nach der Nutzung als Kindertagesstätte in eine Wohnnutzung überführt.

Für das betreffende Gebiet gilt der Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg im Ortsbezirk Nordenstadt“, mit folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet, 4 Vollgeschosse (WA 4),
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ 1,2
- Flachdach FD
- Abweichende Bauweise a2
- Max. Gebäudehöhe 13,80 m

Die jeweils zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die jeweils zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis höchstens zu einer Grundfläche von 0,7 überschritten werden.

Abweichende Bauweise a2: Die maximale Gebäudelänge ist bis 60,00 m zulässig.

Der Baukörper orientiert sich entlang der im B-Plan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen, die maximale Gebäudelänge beträgt analog zur Baulinie des B-Plans 58,45 m. Die Gebäudehöhe, gemessen ab dem Bezugspunkt Mittlere Geländehöhe beträgt 157,90 m üNN. Der Großteil der Dachaufbauten befindet sich unter der max. Gebäudehöhe, lediglich der Kamin und die Entlüftungsöffnungen der Aufzugsschächte liegen über der max. Gebäudehöhe: Kamin ist größte Erhebung mit 0,80 m ü. max. Gebäudehöhe; Gesamtfläche der Dachaufbauten, die die max. Gebäudehöhe überschreiten: 4,07 m². Der Bezugspunkt 157,90 m üNN ist das Mittel aus den gemessenen Höhen lt. B-Plan an der gebäudeseitigen Gehweghinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von 1.470,28 m². Die oberste begehbare/nutzbare Rohdecke liegt bei 9,75 m über dem Bezugspunkt. Die maximale Grundfläche der Nutzungseinheit, mit der größten Ausdehnung innerhalb der Geschosse, beschränkt sich auf ca. 390 m². Gemäß § 2 Absatz 4 HBO wird somit das 5-geschossige Gebäude in die Gebäudeklasse 4 (Gebäude bis zu 13 m Höhe und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche in einem Geschoss) eingestuft.

Die Kindertagesstätte ist zwar eine Nutzungseinheit, kann jedoch in Teile unterteilt werden. Die Definition einer Nutzungseinheit und die mögliche Unterteilung erfolgt nach § 39 Absatz 1 Punkt 4 HBO. In diesem ist

beschrieben, dass notwendige Flure nicht erforderlich sind, wenn Nutzungseinheiten, die einer Büronutzung dienen, nicht mehr als 400 m² Grundfläche besitzen. Dies gilt auch für Teile von Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht größer als 400 m² sind, Trennwände nach § 32 Absatz 2 HBO besitzen und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach § 36 Absatz 1 HBO hat.

Die Kindertagesstätte ist durch innere Brandwände nach § 33 Absatz 2 Punkt 2 HBO und durch Trennwände nach § 32 Absatz 2 HBO in Flächen von weniger als 400 m² unterteilt und jede Nutzungseinheit besitzt mehrere direkte Ausgänge ins Freie, sodass keine Abhängigkeit bezüglich der Rettungswege zu anderen Nutzungseinheiten bestehen. Dies wird im Brandschutzkonzept ausführlicher erläutert.

Die Nutzung der Kindertagesstätte als Versammlungsstätte wird durch den Betreiber (Betreiber ist die Stadt Wiesbaden) ausgeschlossen.

Erschlossen werden die Wohngeschosse über 1 Eingang an der Nord-West Fassade (Am Hainpark) und 2 Eingänge an der Nord-Ost Fassade (Kiebitzweg). Der KiTa Eingang befindet sich ebenso an der Nord-Ost Fassade (Kiebitzweg). Die Zufahrt zur Tiefgarage geschieht über die Süd-Ost Fassade (Rotkehlchenweg).

Die Abdeckung der Grundlast der Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, die Spitzenlast über eine Brennwert-Kaskade. Zur Gewährleistung langer Laufzeiten des BHKWs wird ein Pufferspeicher vorgesehen. Die straßenseitigen Fassaden werden als Klinkerriemchenfassade in einem gedeckten Beigeton ausgeführt. Die Eingänge, Briefkastenanlagen, Fensterrahmen und Klappläden werden in einem dazu passenden Umbraton ausgeführt. Um die Typologie der Kindertagesstätte zu verdeutlichen werden die Farben des Eingangsbereiches und der Klappläden im Bereich der Werkstätten in einem Gelbton ausgeführt. Der Vorplatz des KiTa-Eingangs wird aus gelb eingefärbtem Asphalt mit Sitzgelegenheiten ausgeführt.

Die hofseitigen Fassaden erhalten eine Putzoberfläche (WDVS) in einem abgetönten Weißton, die Fensterrahmen, Absturzgitter und Geländer werden analog zur straßenseitigen Gestaltung in einem Umbraton ausgeführt. Der Anbau der Kindertagesstätte erhält eine Holzfassade im natürlichen Holzton und helle einfarbige Markisen.

Der Innenhof dient der Kita Nutzung. Vor den Fassaden der Kita wird ein umlaufendes Holzdeck als Übergangszone zum Gartenbereich installiert, die Rädchenbahn wird aus eingefärbtem Asphalt in einem Gelbton ausgeführt, weitere Materialien sind Holzschnitzel als Fallschutz und Sand. Entlang der Rampe verlaufen ein Rinnsal und ein Bereich aus Findlingen als Steighilfe. Der Großteil der Fläche ist eine gestaltete Grünfläche mit Büschen und Bäumen. Diverse Spielgeräte ergänzen das Angebot für die Kinder entsprechend der verschiedenen Altersgruppen.

Wohnungsmix der insgesamt 31 Wohnungen in den Obergeschossen 1 – 3::

- 1- Personen-Wohnungen: 3, davon 3 barrierefrei ohne „R“
- 2- Personen-Wohnungen: 10, davon 10 barrierefrei ohne „R“
- 3- Personen-Wohnungen: 2, davon 2 barrierefrei ohne „R“
- 4- Personen-Wohnungen: 6, davon 6 barrierefrei ohne „R“
- 5- Personen-Wohnungen: 6, davon 6 barrierefrei ohne „R“
- 6- Personen-Wohnungen: 4, davon 4 barrierefrei ohne „R“