

Entwurfsbeschreibung Haus der Vereine Igstadt

Die Historie

Das ehemalige Feuerwehrhaus in Igstadt steht an der Hauptstraße am Lindenplatz in der Ortsmitte. Das Gebäude aus den 1920er Jahren ist bautechnisch veraltet und sanierungsbedürftig. Die Teilunterkellerung ist nass. Das Dachgeschoss hat zwei Ebenen und ist sehr eng und nicht barrierefrei. Das Gebäude ist ungedämmt und statisch nicht weiter belastbar.

Die Funktion des Altbaus wurde durch einen Neubau einer Feuerwache an der Peripherie von Igstadt ersetzt. Das alte Gebäude steht seitdem leer. Das fehlende Haus der Vereine von Igstadt sollte daher in dem Altbau nach dessen **Umbau und Sanierung** untergebracht werden.

Im April 2019 wurde BGF+ Architekten von der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, der SEG, beauftragt, eine Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung für den Umbau des Feuerwehrhauses zu erstellen. Am 23.10.2019 stellte BGF+ die Studie und die Kosten den Vereinsvertretern aus Igstadt vor. Nach Überarbeitungen wurde am 16.01.2020 das Sanierungs- und Umbaukonzept erneut vorgestellt. Die Studie beinhaltete ein genaues Raumprogramm, das mit den Vereinen auf Basis des im Altbau möglichen, umgesetzt wurde. Die bei der Präsentation anwesenden Nutzergruppen aus Igstadt lehnten den Umbau des Bestandsgebäudes ab.

Im März 2020 wurde BGF+ mit der Planung einer **Neubau-Variante** beauftragt. Am 20.10.2020 wurde die Neuplanung dem Ortsbeirat und dem Oberbürgermeister vorgestellt. Die Neubauplanung fand die **Zustimmung des Ortsbeirats** und der Vereine.

Die Aufgabenstellung

Der Vorentwurf mit qualifizierter Kostenschätzung ist Ende September 2021 abgeschlossen worden. Ab Anfang September 2022 wurde die **Entwurfsplanung, die Leistungsphase 3 (LP 3)**, sowie die Genehmigungsplanung, die LP 4, beauftragt.

Die Abgabe der LP 3 war Ende Dezember 2022. Danach wurden Änderungswünsche in der Haustechnik, in der PV-Anlage und im Verbau angemeldet. Die Umplanung endete Anfang Mai 2023 mit Fertigstellung der überarbeiteten Kostenberechnung.

Die Abgabe der LP 4 wird Ende Juni 2023 sein.

Die Lage

Das Grundstück des Hauses der Vereine liegt in der Ortsmitte von Igstadt auf einer Kuppe mit erheblicher **Topographie**. Es hat die Grundform eines Vielecks mit einem spitz-zulaufenden Eckbereich.

Auf dem Grundstück, dem **Flurstück 109/1** befindet sich derzeit noch das Gebäude der Feuerwehr Igstadt. Nach Süden grenzt das Flurstück 109/7 mit dem Schulgebäude und dem schmalen, steilen Fußweg an. Danach folgt südlich das Flurstück 109/2, der „Lindenplatz“ mit dem denkmalgeschützten Kriegerdenkmal und dem „Lennetisch“.

Westlich und nördlich schließen Privat-Grundstücke mit Wohngebäuden an.

An der Hauptstraße (Ostseite) wird das neue Gebäude, wie die Nachbarhäuser auf der Grenze stehen. Die Gebäude im Altstadtkern sind zumeist grenzständig an der Straße. Der Neubau steht, wie der Vorgängerbau, auch auf der Südseite auf der **Grenze** zwischen städtischem Grundstück (Feuerwehr) zu städtischem Grundstück (Schule).

Rückwärtig hält der Neubau, entgegen dem Bestandsgebäude, die Abstandsflächen nach HBO ein (Westseite). Auf der Nordseite wird ein Abstand von ca. 5,60 m zur geschlossenen Giebelwand des Nachbarn eingehalten, um das Durchfahrtsrecht von 5,00 m für das rückwärtige Privatgrundstück zu gewährleisten.

Das Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von 1970 (rechtkräftig wurde dieser am 9 August 1974), dem **Bebauungsplan „Igstadt - 1970 / 01 Igstadt - Süd“**. Die Randbedingungen sind „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit GRZ: 0,3 und GFZ mit 0,6.

Bei der Erstellung des B-Plans 1970 gab es für den Gemeinbedarf nur ein großes Grundstück, das der Stadt Wiesbaden gehörte. Das Grundstück wurde mit der Zeit durch die Stadt Wiesbaden in drei Teilbereiche unterteilt: Das Schul-Grundstück, das Linden-Platz-Grundstück und das Feuerwehr-Grundstück.

Dadurch ist auf dem Teil-Grundstück der Feuerwehr die maximale GRZ von 0,3 überschritten: das Grundstück hat ca. 348,5 m² und die Grundfläche Feuerwehrhaus: ca. 168,78 qm; d.h.: die GRZ beträgt 0,49. Das Feuerwehrhaus ist nur eingeschossig mit Aufenthaltsräumen im Dach.

Maß der baulichen Nutzung

Die Neuplanung hat eine annähernd gleiche Grundfläche, wie das Feuerwehrhaus, ca. 168,6 qm, hat aber zwei Vollgeschosse; d.h. GRZ: 0,49 und GFZ: 1,04 (entgegen erlaubter GFZ von 0,6). Die **ortsübliche Bebauung** in der direkten Umgebung zum Neubau weist zwei Vollgeschosse mit Satteldach auf. Der Neubau fügt sich daher selbstverständlich in den Ortskern ein.

Betrachtet man das Gesamt-Grundstück von 1970, das auch heute noch den städtischen Töchtern und Ämtern der Stadt Wiesbaden gehört, dann sind die Festlegungen (GRZ und GFZ) vom B-Plan eingehalten.

Laut Bauaufsicht können für die Überschreitungen der Kennwerte für den Bauantrag (LP 4) **Befreiungen** mit Begründungen gestellt werden (siehe Aktenvermerk Nr. 03).

Die Begründung muss ausführen, warum die Überschreitung so sein muss und kann:

- Es stehen keine öffentlich-rechtlichen Belange dagegen
- Die Überschreitungen kommen durch die Teilung des Gesamt-Grundstücks in drei Teile. Das Teil-Grundstück Lindenplatz darf auch in Zukunft nicht bebaut werden.
- Die neue Bebauung fügt sich in den Dorfkern ein.
- Abstandsflächen zu privaten Nachbarn werden eingehalten.

Art der baulichen Nutzung

Der durch den B-Plan geforderte Gemeinbedarf ist durch die Nutzung als Haus der Vereine erfüllt.

Abstandsflächen / Grenzbebauung

Auf der Südseite des Neubaus steht die Giebelwand direkt auf der Grundstücksgrenze, wie auch davor das alte Feuerwehrhaus. Auf der Südseite sind für die Überschreitung der Abstandsflächen durch die Grenzbebauung **Baulasten** auf dem Grundstück der Schule (dem ca. 1,40 m breiten Weg) und auf dem Grundstück des Linden-Platzes erforderlich. Diese Formalität muss dann innerhalb der städtischen Töchter und Ämter gelöst werden.

Laut Bauaufsicht (Siehe Aktenvermerk Nr. 03) kann für die Abstandsflächenüberschreitung nach HBO § 6 (2) für den Bauantrag eine **Abweichung** mit Begründungen gestellt werden.

Gebäudeklasse

Die Einstufung der Gebäudeklasse und die Bewertung der Nutzungseinheiten-Größe basiert gemäß § 2 Absatz 4 Satz 3 HBO auf den Brutto- Grundflächen, wobei bei der Berechnung die Flächen in Kellergeschossen außer Betracht bleiben. Daher ist das Gebäude aufgrund nachstehender Angaben in die **Gebäudeklasse 2** eingestuft:

- Das Gebäude ist aufgrund der Anordnung in der Bebauung nicht als freistehend zu bewerten. (Grenzbebauung siehe Aktenvermerke)
- Das unterste Geschoss, von insgesamt drei Geschossen (UG, EG, OG) nach § 2 Absatz 4 Satz 3 HBO, ist als Kellergeschoss zu bewerten. Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes beträgt maximal ca. 340 m² (in jedem Fall < 400 m² Nutzungseinheit), da die BGF-Fläche im Kellergeschoß nicht mit einzurechnen ist; siehe auch dazugehöriges Brandschutz-Konzept).
- Im Kellergeschoss werden die Lager- und Technikflächen durch Brandschutz-Wände abgetrennt. Das restliche Gebäude bildet daher nur **eine durchgängige Nutzungseinheit ohne weiteren Brandschutz-Anforderungen**.

Das Planungskonzept

Das Entwurfskonzept ist in Anlehnung an die historischen Häuser der Nachbarschaft, ein Haus mit Satteldach, aber in Form einer **modernen skulpturalen** Architektur-Sprache. Der offene Dachraum gehört zum Obergeschoss. Es gibt kein separates Dachgeschoss.

Der **Zugang** ins Gebäude erfolgt ebenerdig von der Hauptstraße. Ein Flur führt in gerader Linie durch das Gebäude in den rückwärtigen Gartenbereich. Der Flur ist gleichzeitig der Vorraum und die räumliche Ergänzung zum Versammlungsraum. Von dem Vorraum gelangt man zur Treppe mit eingestelltem Aufzug und zu den Nebenräumen, wie Lager, WC-Bereich und zur Teeküche.

Das Gebäude wird in **Massivbauweise** erstellt. Die Außenwände und das Satteldach sind zur Stärkung der Skulptur leicht geknickt und gefaltet. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk, einer Mineralwoll-Dämmung und einer hinterlüfteten Vorklinkerfassade. Das Material des

Dachtragwerks ist aus Holz mit einem integrierten PV-System. Die Dachabdichtung erfolgt trotzdem zusätzlich darunter in Bitumen.

Fenster und Dachfenster werden so eingeschnitten, dass sie den skulpturalen Charakter des Gebäudes unterstützen.

Das Gebäude besteht aus drei Etagen:

Im **Erdgeschoss** gibt es den Vorraum (Flur) mit Treppenhaus und Aufzugsanlage, dem Versammlungsraum und Nebenräumen, dem Lager, dem WC-Bereich und der Teeküche.

Im **Obergeschoss** ist im Wesentlichen das Igstadt-Museum und einen Kreativraum. Hier befinden sich auch die Anlagentechnik für die Lüftungsanlage für den Versammlungsraum in einer „intelligenten“ Wandscheibe. Außerdem ist hier der Elektroraum platziert, da die Einspeisung des Stroms über Dach in das Gebäude geführt wird. Der Gleichrichter für die PV-Anlage befindet sich ebenfalls im Elektroraum.

Im **Untergeschoss** (UG) gibt es den Jugendraum mit Zugang vom Treppenraum und separatem Zugang über eine Außentreppe. Im UG sind außerdem der Hausanschluss- und Technikraum, sowie drei Lagerräume der Vereine platziert. Ein weiterer Lagerraum befindet sich unter der Treppe. Im Hausanschluss- und Technik-Raum sind die Luft-Wasser-Wärmepumpe und der Pufferspeicher untergebracht.

Die Barrierefreiheit

Das Gebäude ist so geplant, dass der Eingang ins Haus schwellenfrei ist. An der Eingangstür ist eine motorische Türöffnung vorgesehen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein behindertengerechtes WC nach DIN 18040-1. Ein rollstuhlgerechter Aufzug verbindet die drei Etagen. Der Zugang zum Aufzug hat eine lichte Breite von mindestens 1,5 m. Die Treppen sind beidseitig mit Handläufen auszustatten, die über die erste und letzte Stufe hinausreichen. Das gilt auch für den Außenbereich. Tritt- und Setzstufen auf der ersten und letzten Stufe werden auf den Podesten kontrastreich markiert.

Notwendige Maßnahmen für Menschen mit Seh- und Hörbehinderungen werden bei der weiteren Planung ebenfalls berücksichtigt, z. B. unterschiedliche Bodenbeläge zur taktilen Erkennung, Beleuchtungs- und Ausleuchtungskonzepte.

Zur Nachhaltigkeit des Gebäudes

Unter dem Gesichtspunkt der **Nachhaltigkeit** wurde untersucht, den Altbau des ehemaligen Feuerwehrhauses zu erhalten.

Das ehemalige Feuerwehrhaus war für die Bedürfnisse der Feuerwehr gebaut worden. Das Gebäude wurde mit sparsamen Mitteln errichtet, das heißt mit dünnen Wänden und Sparren ohne Lastreserven. Umbauarbeiten sind an der bestehenden **Statik** kaum möglich ohne **erhebliche Eingriffe**. Dämmarbeiten am Dach erfordern einen neuen Dachstuhl. Das Haus ist nur teilweise unterkellert. Der Bruchstein-Gewölbekeller ist niedrig und feucht. Eine Trockenlegung wäre sehr aufwändig. Die Nutzung der Kellerfläche wäre trotzdem eingeschränkt und wirtschaftlich nicht vertretbar.

Durch die unterschiedlichen Raumhöhen, die durch die Feuerwehr-Fahrzeuge bedingt sind, hat das Gebäude verschiedene Ebenen. Der Altbau ist **nicht barrierefrei**. Der Platz für einen Aufzug ist im Bestand nicht vorhanden.

Nach ausführlicher Untersuchung mit Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung wurde seitens Nutzer (Vereine) und Bauherrschaft (Stadt Wiesbaden) entschieden, dass die Bausubstanz nicht für ein Haus der Vereine umgebaut werden kann.

Der Neubau entsteht auf annähernd gleich großem **Fußabdruck**, wie der Altbau. Eine höhere Versiegelung ist nicht geplant. Das Gebäude erhält **drei vollwertige, barrierefreie Geschosse**. Es ist mit einem Aufzug ausgestattet und hat ca. 56 % mehr Nutzfläche.

Das Haus der Vereine wird nach dem Wärmeschutznachweis GEG / DIN 18599 **gedämmt**. Das Gebäude erhält seine Wärme durch eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit einem großen **Pufferspeicher**, mit einer Gesamtwärmeleistung von ca. 20 kW. Die Anbindung an die Inneneinheit der Wärmepumpe, welche im Hausanschluss des Gebäudes aufgestellt wird, erfolgt über eine erdverlegte Leitung.

Die Heizkörper werden auf Niedrig-Temperatur ausgelegt, das heißt 55°C Vorlauf- und 45°C Rücklauf-Temperatur. Eine Fußbodenheizung wurde nicht verfolgt, da das Gebäude nur zu bestimmten Zeiten genutzt wird und dann kurzfristig hochgeheizt werden muss. Eine träge Fußbodenheizung wäre daher nicht sinnvoll.

Das Haus der Vereine benötigt **nur wenig Wasser** für WC-Spülung und die Teeküchen und **kaum warmes Wasser**. Wegen des geringen Wasser-Verbrauchs ist **keine Regenwassernutzung** mit Zisterne geplant worden.

Das Dach erhält eine ca. 132 m² große **Photovoltaik-Anlage**. Die PV-Anlage erzeugt bis zu ca. 23,14 kWp Leistung. Der Strom wird im Gebäude verbraucht bzw. Überschüsse werden in das Netz der Stadtwerke ESWE eingespeist. Der prognostizierte Jahresertrag beträgt ca. 19.691 kWh. Der PV-Strom wird durch die ESWE-Stromversorgung je nach Sonneneintrag ergänzt. Betreiber der PV- Anlage ist das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Zum Thema „Nachhaltiges Bauen“ wurde Firma **Concular als Berater** beauftragt. Concular sollte den Bauherren und die Architekten beraten, inwieweit Material aus dem Bestand weiter genutzt werden kann (**Urban Mining**) und welche Materialien im Neubau aus Nachhaltigkeits-Gesichtspunkten eingesetzt werden sollten. Zum Beispiel wird überlegt die vorhandenen Vormauerklinker aus dem Abbruch des FAZ-Gebäudes in Frankfurt einzubauen, um Energie für die Herstellung von neuen Vormauerklinkern zu sparen (**Graue Energie**).

Im Neubau ist angedacht verschiedene „reused“ Elemente zu berücksichtigen zum Beispiel Trennwandsysteme, Sanitärobjekte, Armaturen ...etc. Auch der Einsatz von Recyclingbeton wird geprüft.

Schadstoffe

Das Bestandsgebäude wurde auf Schadstoffe geprüft. Mit der Gebäudeschadstoffuntersuchung wurden, entsprechend dem Alter und der Nutzung des Gebäudes, belastete Materialien und Produkte festgestellt (Asbest, KMF), die im Rahmen der geplanten Rückbaumaßnahmen zu beachten sind. Ein Schadstoff-Entsorgungskonzept liegt vor.

Stellplätze

Im Bestand gibt es auf dem Grundstück keine PKW- und keine Fahrrad-Stellplätze.

PKW-Stellplätze sind baurechtlich nicht vorhanden und können aus Topographie und Platzgründen nicht eingeplant werden. Auf der nördlichen Abstandsfläche ist ein 5m breites Durchfahrtsrecht zu Haus Nr.11a als Baulast (Grunddienstbarkeit zu Gunsten Gemarkung Igstadt Flur 23 Flurstück 106/1) eingetragen. Hier können auch keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Nach der Stellplatzberechnung auf Basis der Stellplatz-Satzung der Stadt Wiesbaden zum Nachweis der Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätze sind erforderlich: 6 PKW-Stellplätze und 5 Fahrradstellplätze. Geplant sind keine PKW-Stellplätze, aber 9 Fahrradstellplätze. Die Stellplatzberechnung sieht vor möglichst viele Stellplätze als Fahrrad-Stellplätze nach HBO zu kompensieren. Die neu errichteten Fahrradstellplätze werden im rückwärtigen Bereich in den Außenanlagen untergebracht.

Nicht nachzuweisenden PKW-Stellplätze sind abzulösen. Es müssen 5 PKW-Stellplätze abgelöst werden.

Laut Stellplatz-Satzung der Stadt Wiesbaden § 5 (6) a) wenn das Bauvorhaben in ...herausragendem öffentlichem Interesse... besteht, können die Ablösesummen ...ermäßigt... werden. Das Haus der Vereine Igstadt dient in herausragender Weise den sozialen und kulturellen Zwecken des Ortsteils.

Außerdem wird das Gebäude genutzt von Bewohnern von Igstadt, die das Gebäude zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichen können. Es besteht realistisch kaum Bedarf an PKW-Stellplätzen.

Müllentsorgung

Die Mülltonnen, entsprechend dem Trennsystem der LH Wiesbaden, werden auf dem Außengelände hinter dem Haus in einer separaten Müllbox integriert

Aufgestellt, Wiesbaden, den 23.05.2023 / BGF+ / bo, vn, aeh