



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden-Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:

1.	Erläuterungen	26
2.	Übersichtspläne	
2.1	Luftbild des Grundstücks	27
2.2	Bestandskataster	28
2.3	Lageplan Hotel 1:500	29
3.	Grundrisse	
3.1	Grundriss EG	30
3.2	Grundriss 1.OG	31
3.3	Grundriss 2.OG	32
3.4	Grundriss 3.OG	33
3.5	Grundriss 4.OG	34
3.6	Dachaufsicht	35
3.7	Garage	36
4.	Ansichten und Schnitte	
4.1	Ansicht Schwarzwaldstraße	37
4.2	Ansicht Vorplatz	38
4.3	Ansicht Güterbahnstraße	39
4.4	Schnitt A-A	40
4.5	Schnitt B-B	41
5.	Perspektive	42
6.	Flächenberechnung und Nachweis der Zimmeranzahl	43
7.	Stellplatznachweis	44



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden-Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

Erläuterungen

Städtebau

Der Hotelneubau nimmt die im städtebaulichen Rahmenplan festgesetzte Figur der sich nach Süden öffnenden, 5-geschossigen Baublöcke auf. Durch plastische Bearbeitung wird zusätzlich eine Eckbetonung zur Kreuzung Ettinger Allee / Schwarzwaldstraße erreicht, ohne die zusammenhängende Wirkung des Gesamtblockes zu beeinträchtigen. Der Baukörper reagiert durch einen Rücksprung in den oberen Geschossen auf die aufgrund der projektierten Nutzung als Bürogebäude abweichenden Geschosshöhen der Anschlussbebauung, während sich das Gebäude zum Vorplatz hin durch eine Unterschneidung öffnet.

Architektur

Das plastische Volumen aus hellem Ziegel erhält durch die spannungsvolle Komposition von offenen und geschlossenen Flächen und unterschiedliche Oberflächenstrukturen seinen spezifischen Ausdruck. Das Fassadenmotiv der einzelnen Hotelzimmer überhöht durch den geometrischen Zuschnitt der Leibungsbekleidungen die Tiefenwirkung der Fassade und überspielt die geschlossen Brüstungsbereiche.

Räumliche Organisation

Foyer und Frühstücksraum sind als zusammenhängendes Raumkontinuum folgerichtig zur Kreuzung Ettinger Allee / Schwarzwaldstraße hin orientiert, öffnen sich jedoch gleichzeitig zum Hof und ermöglichen Durchblicke über die gesamte Gebäudetiefe. Daran anschließend folgt in Richtung Schwarzwaldstraße die Haupterschließung mit dem Zimmertrakt, während die internen Funktionen (Empfang, Vorbereitung und Betreiberwohnung) zur Güterbahnstraße hin gelegen sind. In den Obergeschossen erhält das Treppenhaus über einen Einschnitt im Gebäude Tageslicht und Außenraumbezug. Die mittige Anordnung garantiert kurze Wege und eine gute Übersichtlichkeit.

Freiflächen

Die öffentlichen Bereiche öffnen sich über großzügige Verglasungen zum Außenraum mit dem neugeschaffenen Vorplatz, der als steinerner Teppich durch das Gebäude hindurchfließt. Harte Kanten zwischen den Grünflächen und der Platzfläche zeichnen Blick- und Wegebeziehungen nach. Dieses Thema setzt sich bis in den Hofbereich hinein fort. Von der Güterbahnstraße aus führt eine flachgeneigte Rampe mit Schlepptufen über den Vorplatz zum Eingang des Hotels und verbindet die beiden unterschiedlichen städtebaulichen Niveaus von Güterbahn- und Schwarzwaldstraße. Eine Schieberampe ermöglicht auch Fahrradfahrern die Nutzung dieser Anlage.

Energiekonzept

Die Beheizung und Kühlung des Gebäudes erfolgt über Luft-Luft-Wärmepumpen, die auf dem Dach, verdeckt im Sichtschatten der Attika liegend, angeordnet werden. Als Inneneinheiten sind gebläseunterstützte Wandgeräte vorgesehen, die oberhalb der Zimmerzugänge installiert werden. Über eine fassadenorientierte Zuordnung ist bedarfsabhängig ein gleichzeitiger Kühl- oder Heizbetrieb je nach Zimmerausrichtung möglich.

Das Warmwasser wird unabhängig von den Wärmepumpen über einen mit Gas betriebenen Niedertemperaturkessel zentral im Untergeschoss aufbereitet.

Die Gästezimmer werden mechanisch über den Sanitärraum entlüftet. Für die Nachströmung von Frischluft werden im Fensterrahmenbereich schallgedämmte Elemente integriert, die den erforderlichen Luftwechsel sicherstellen.

Entwässerungskonzept

Die Flachdachflächen erhalten eine extensive Begrünung mit innenliegenden Entwässerungspunkten und Fallrohren in den Gebäudeschächten.

Das Gebäudeentwässerungssystem wird entsprechend der DIN EN 12056-2 geplant. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Fallstränge und diese werden über Hauptlüftungen entlüftet. Wo nötig, werden Anschlussleitungen mit einer Umlüftung bzw. Belüftungsventilen nach DIN EN 12380 versehen.

Die Schmutzwasserleitungen (Sammelanschlussleitungen) im Bereich von Installationswänden werden bis zur Fallleitung innerhalb von Vorwandsystemen geführt. Die Schmutzwasserleitungen werden, falls nötig, unter den Geschossdecken verzogen. Die Fallleitungen erhalten im Erdgeschoss Reinigungsöffnungen und gehen unterhalb der Bodenplatte in Grundleitungen über.

Die einzelnen Grundleitungsanschlüsse werden unterhalb der Bodenplatte gesammelt, zusammengeführt und bis zum Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze geführt. Von dort aus wird das Schmutzwasser über die Hausanschlussleitung dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA



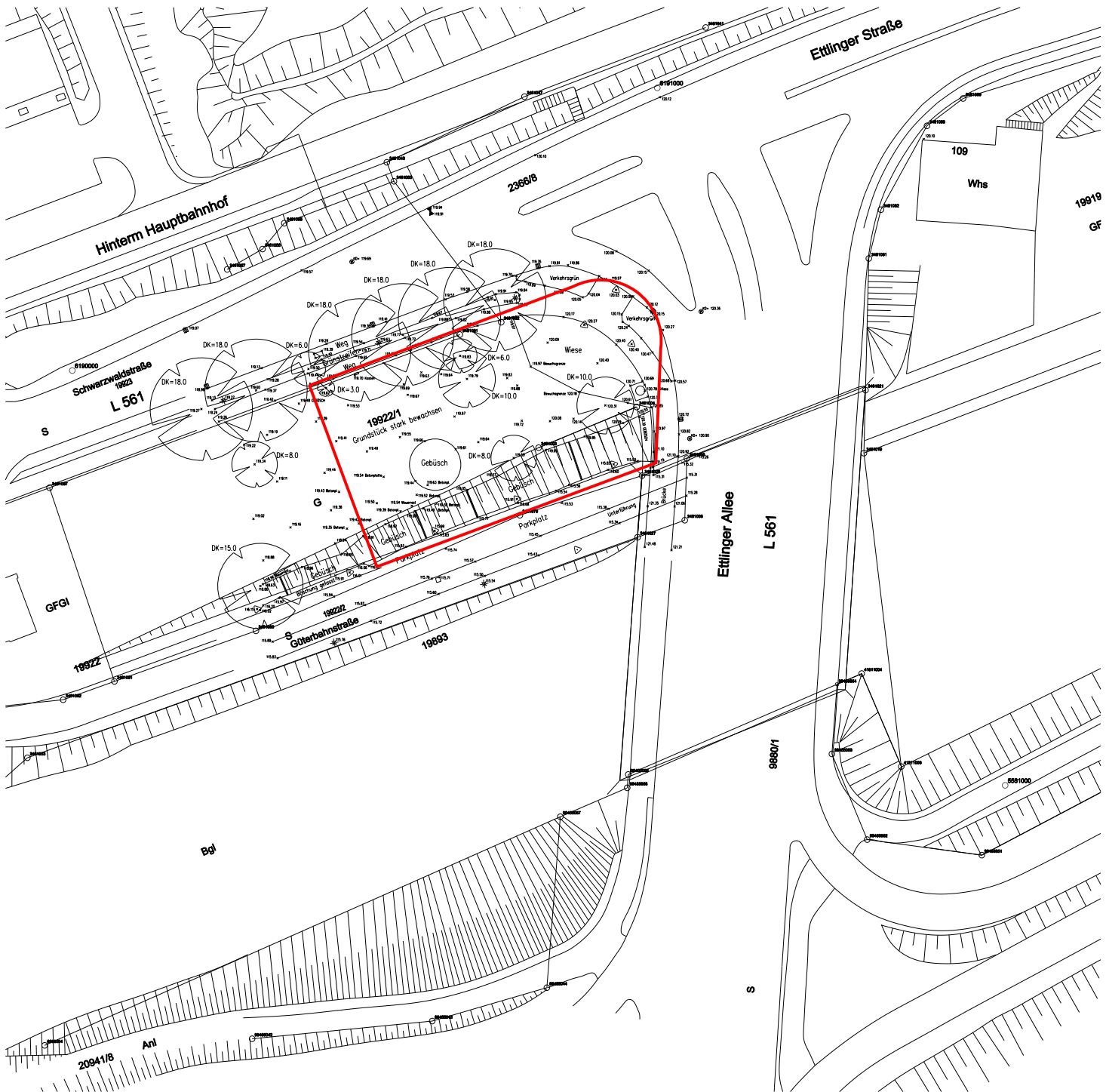
Maßstab 1:1000
Bestand
Luftbild



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA



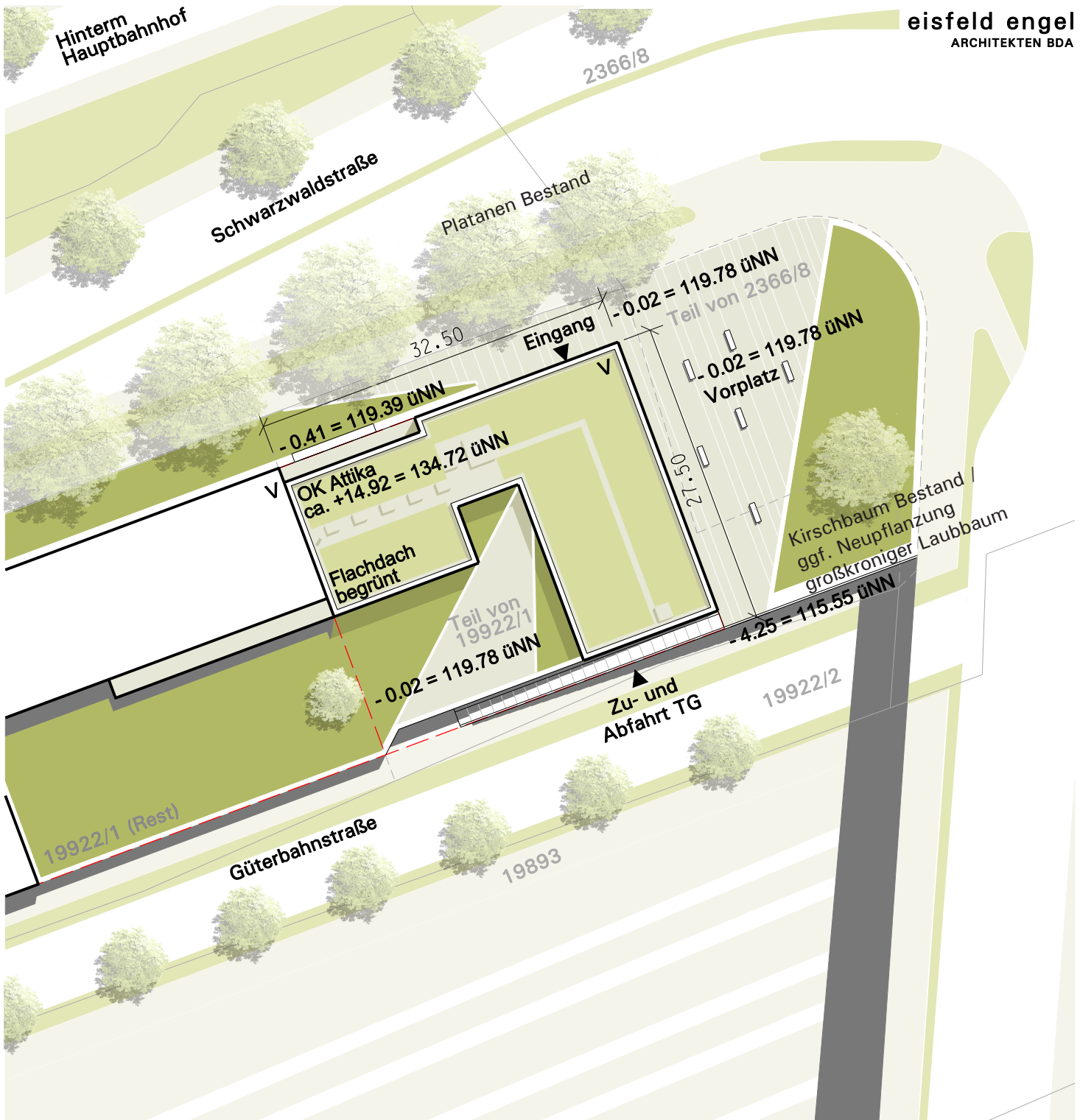
Maßstab 1:1000
Bestand
Bestandskataster



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA



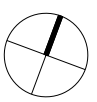
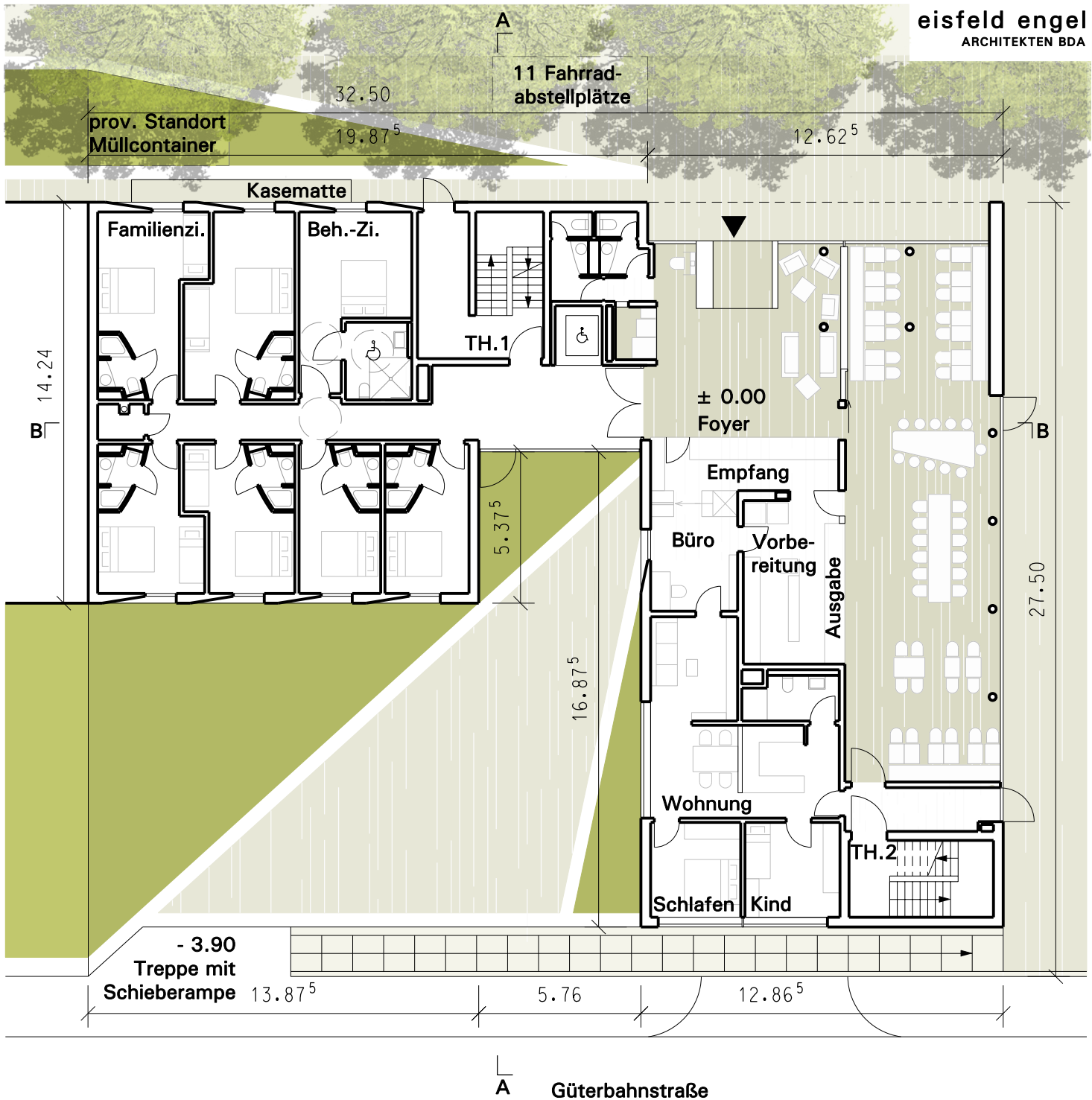
Maßstab 1:500
Fassung vom: 17.01.2014
Lageplan



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA

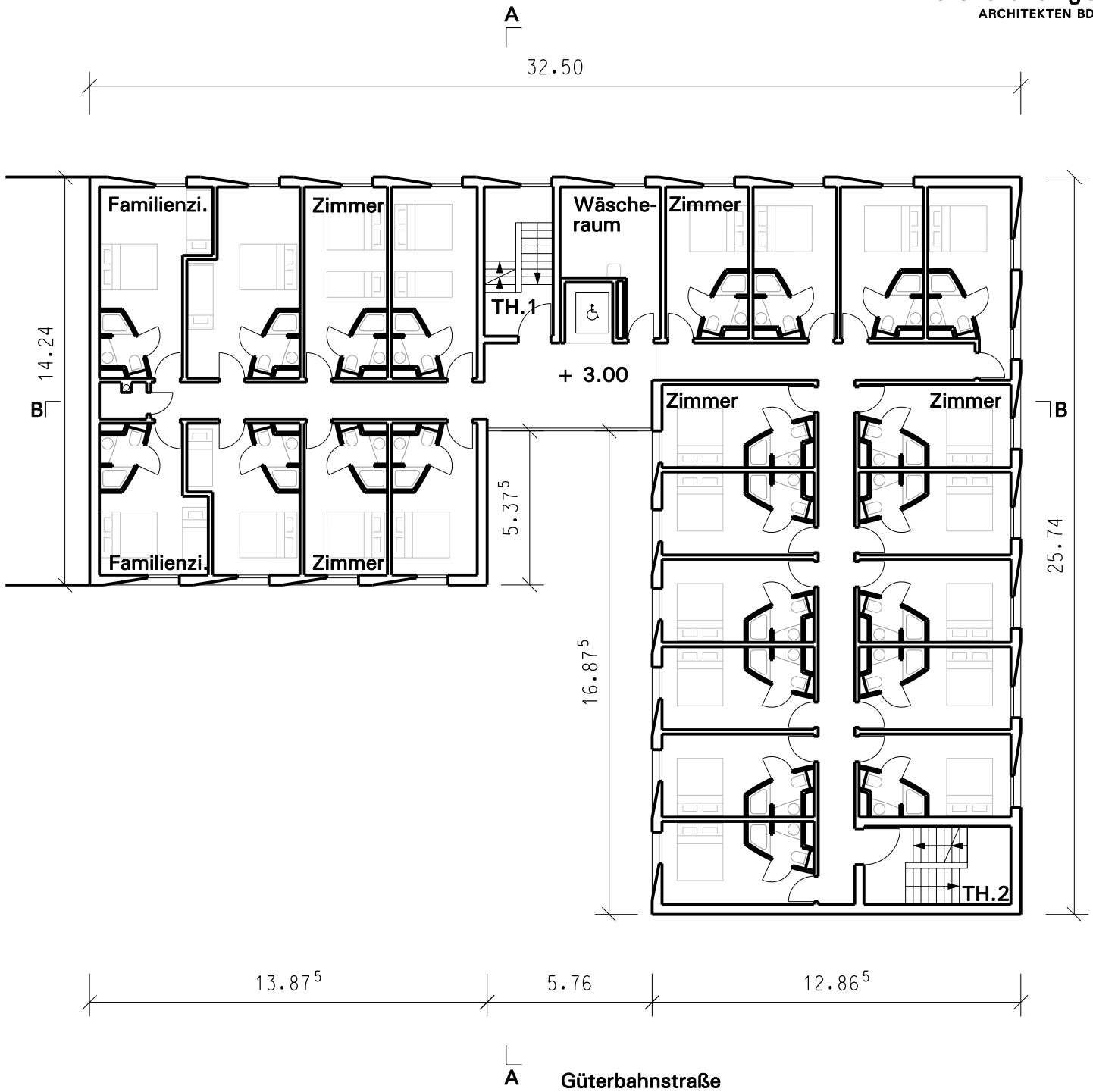




Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITECTEN BDA



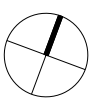
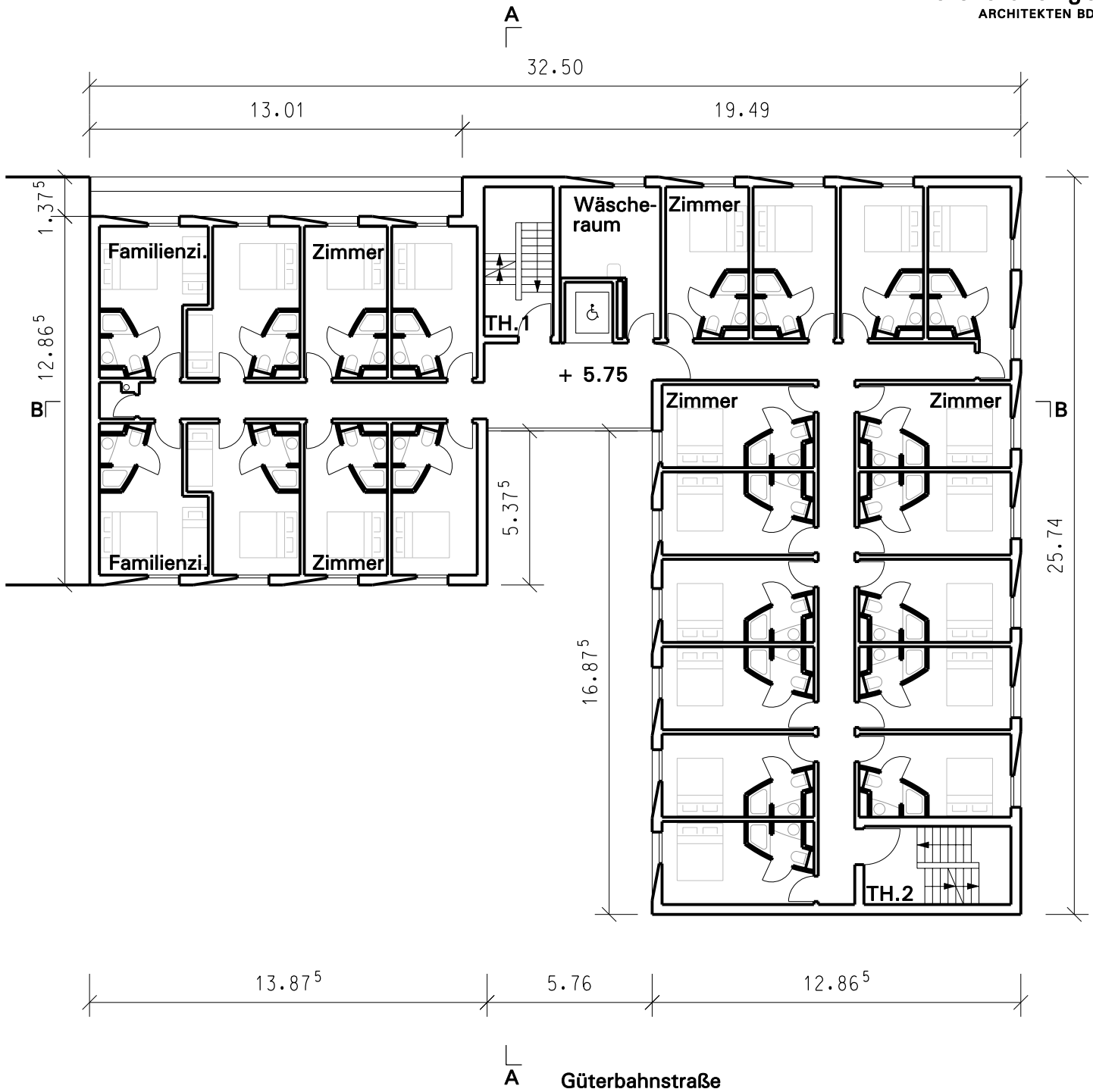
Maßstab 1:200
Fassung vom: 17.01.2014
Grundriss 1.OG



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA



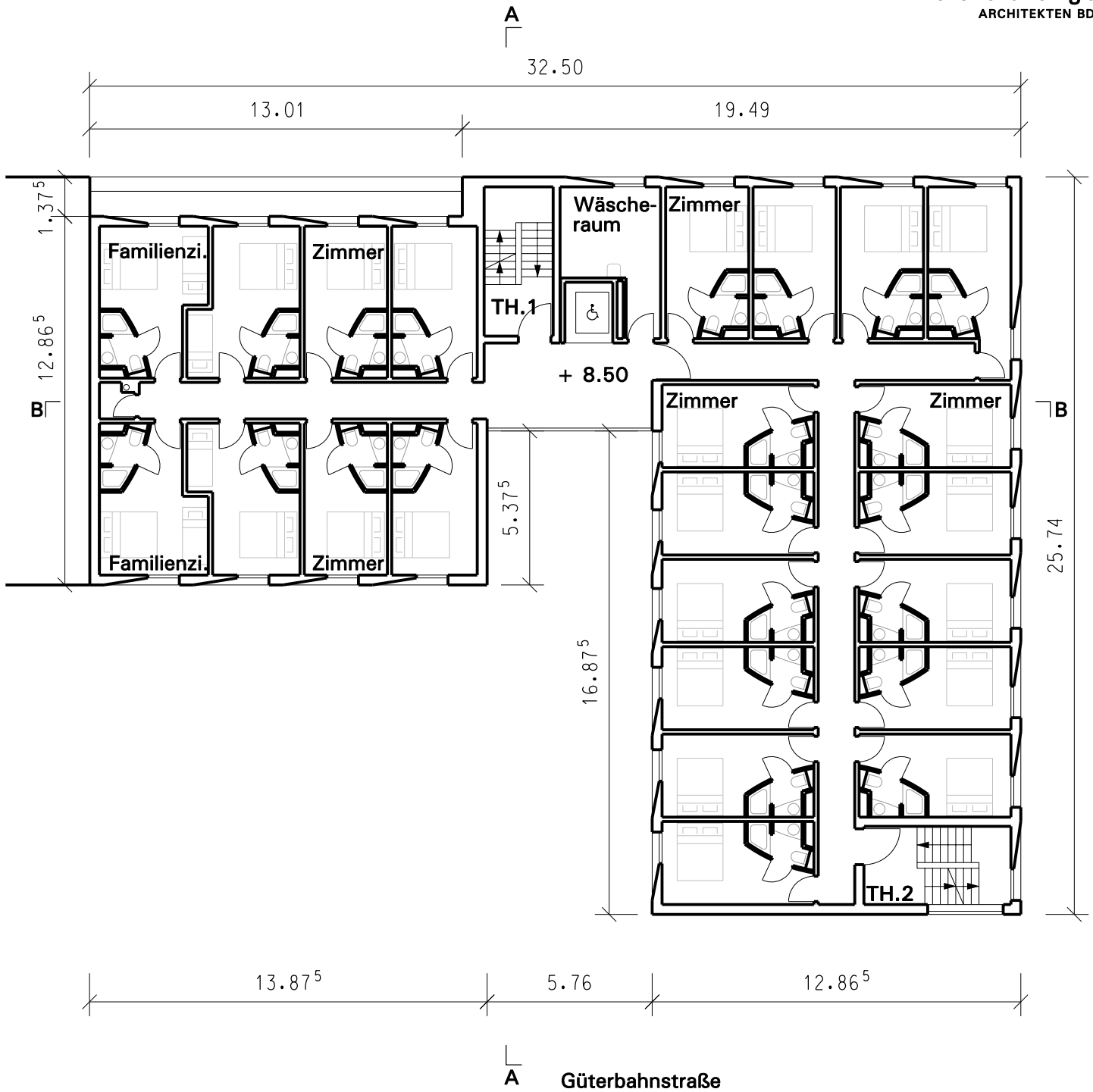
Maßstab 1:200
Fassung vom: 17.01.2014
Grundriss 2.OG



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA



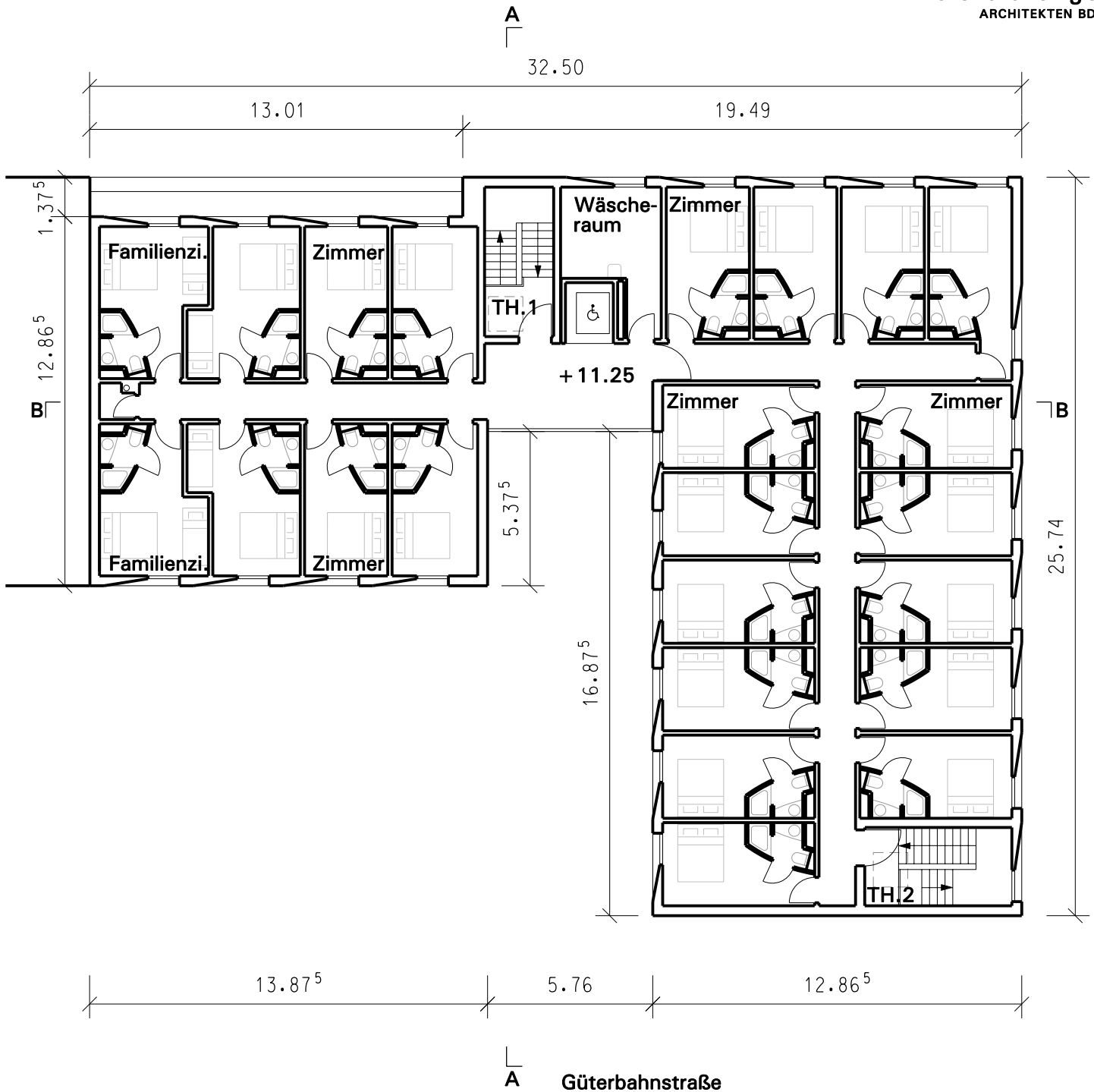
Maßstab 1:200
Fassung vom: 17.01.2014
Grundriss 3.OG



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA



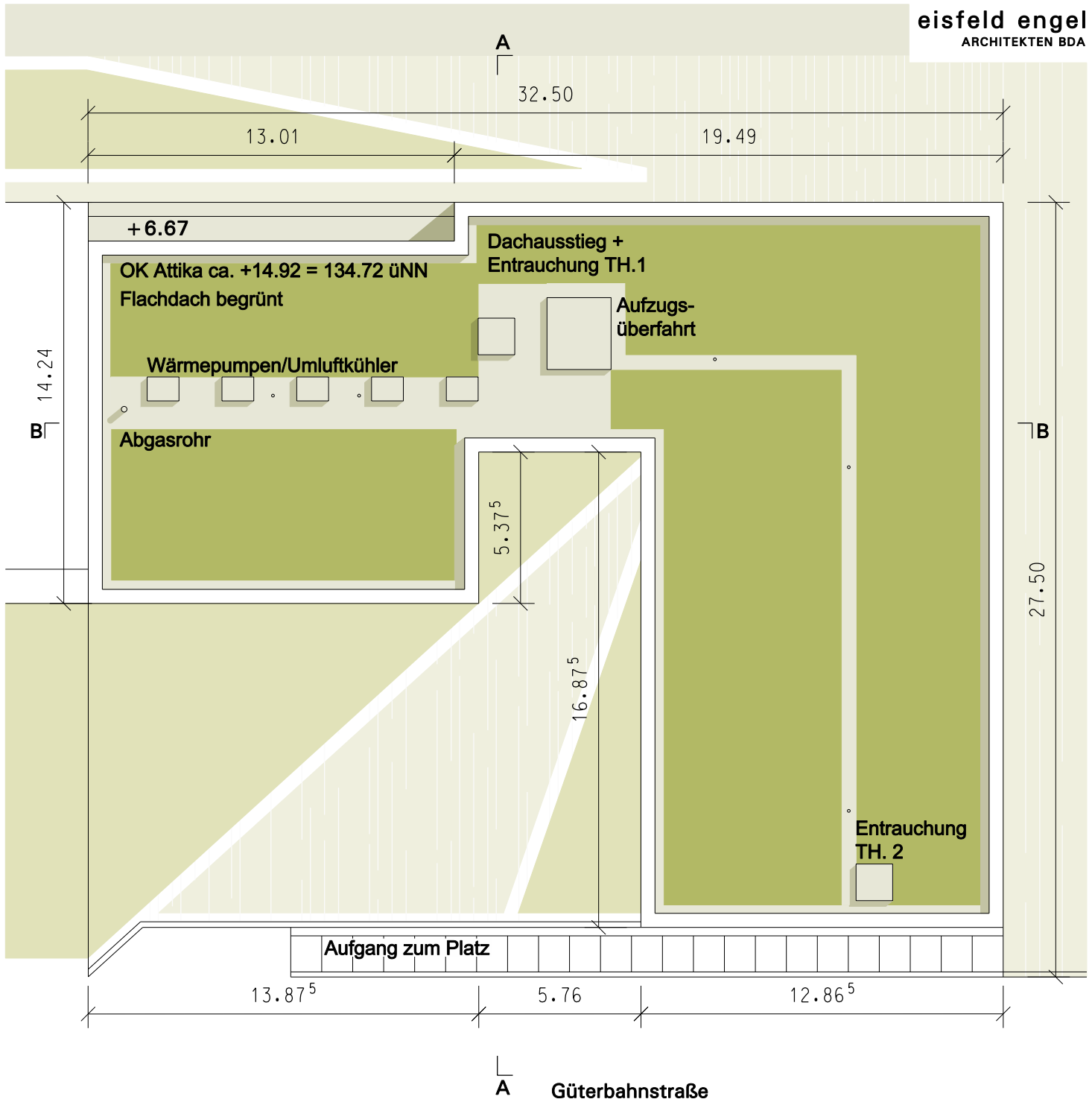
Maßstab 1:200
Fassung vom: 17.01.2014
Grundriss 4.OG



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA



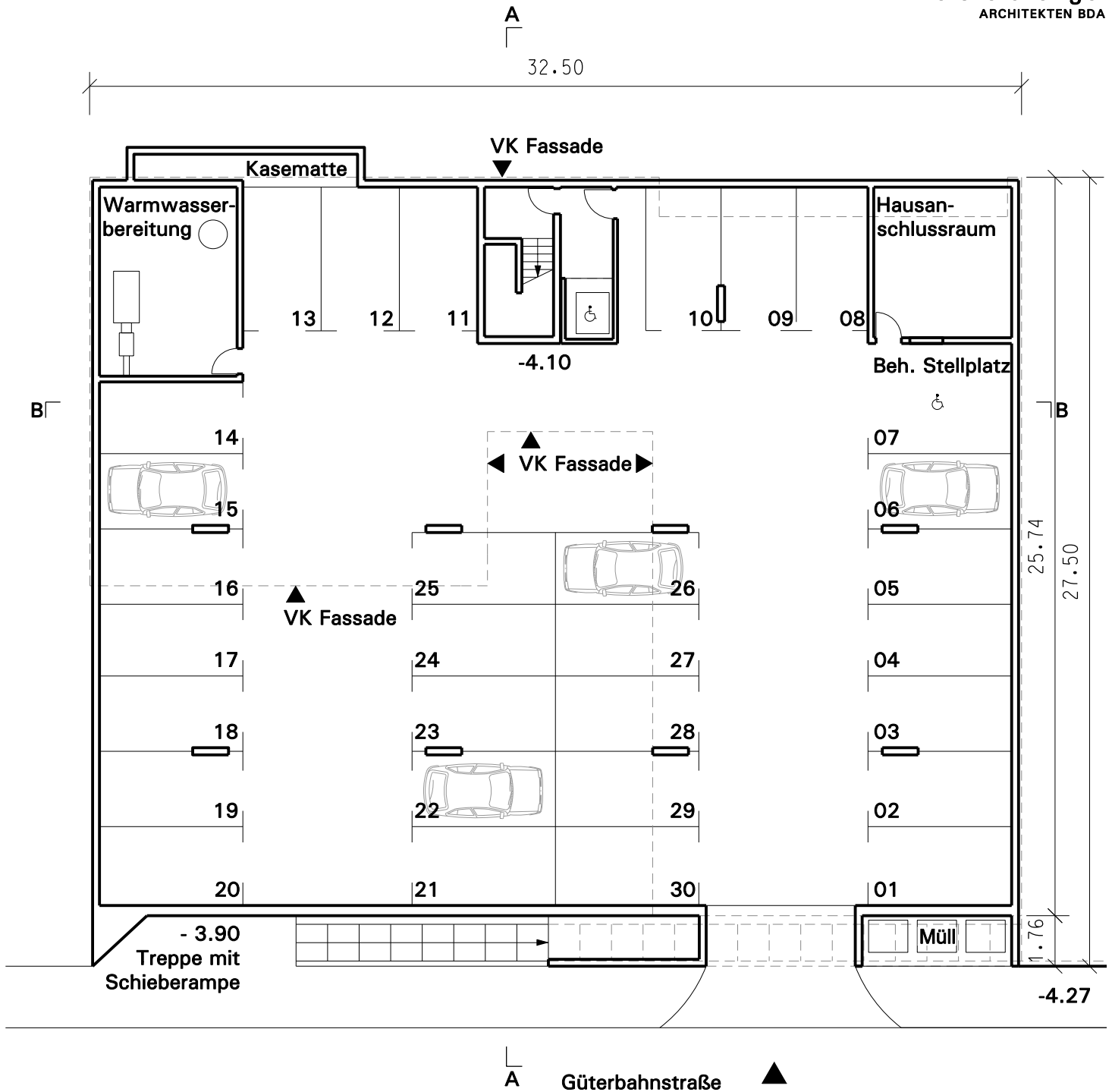
Maßstab 1:200
Fassung vom: 17.01.2014
Dachaufsicht



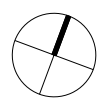
Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITECTEN BDA



A Güterbahnstraße ▲



Maßstab 1:200
Fassung vom: 17.01.2014
Grundriss Garage



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA

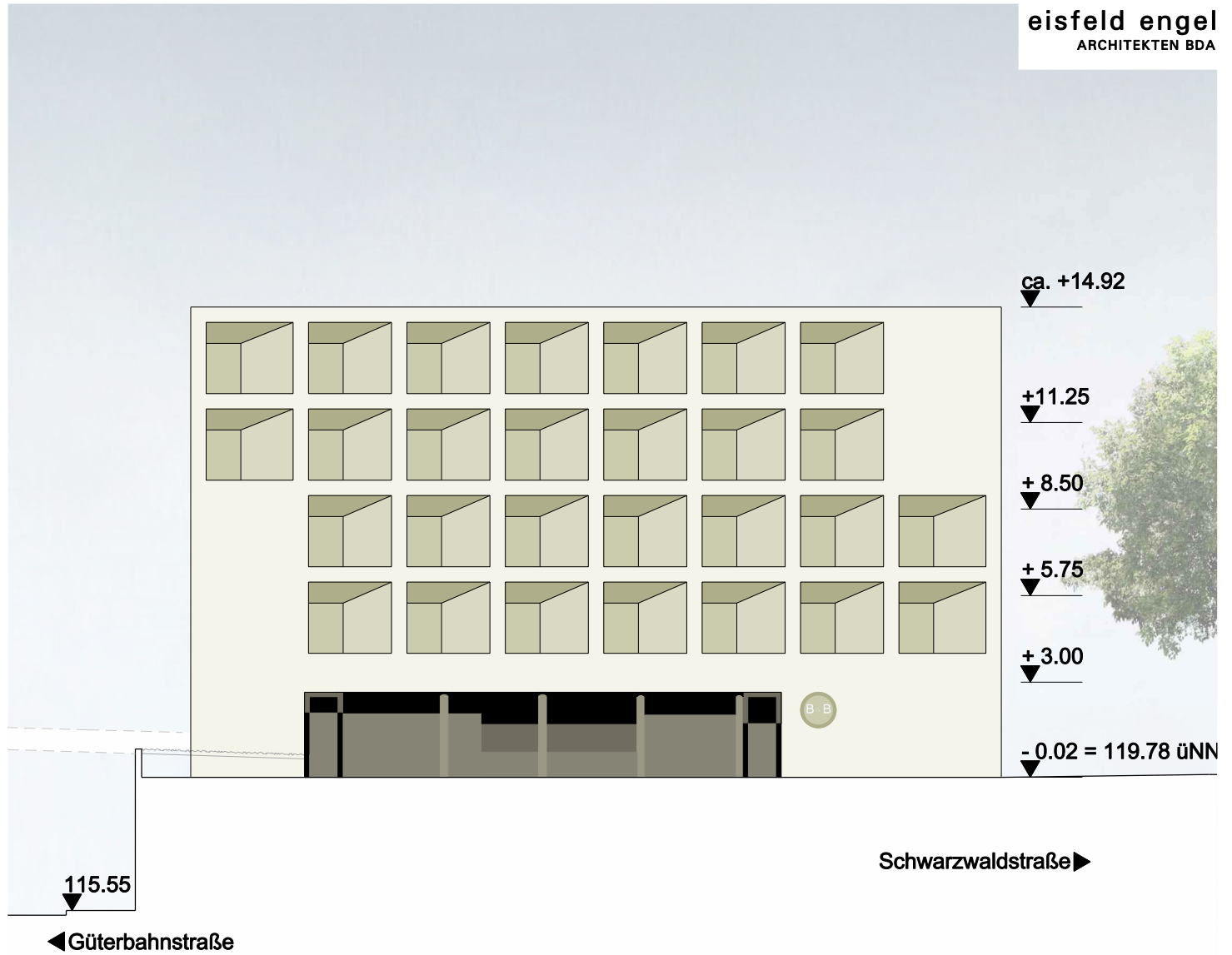




Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA

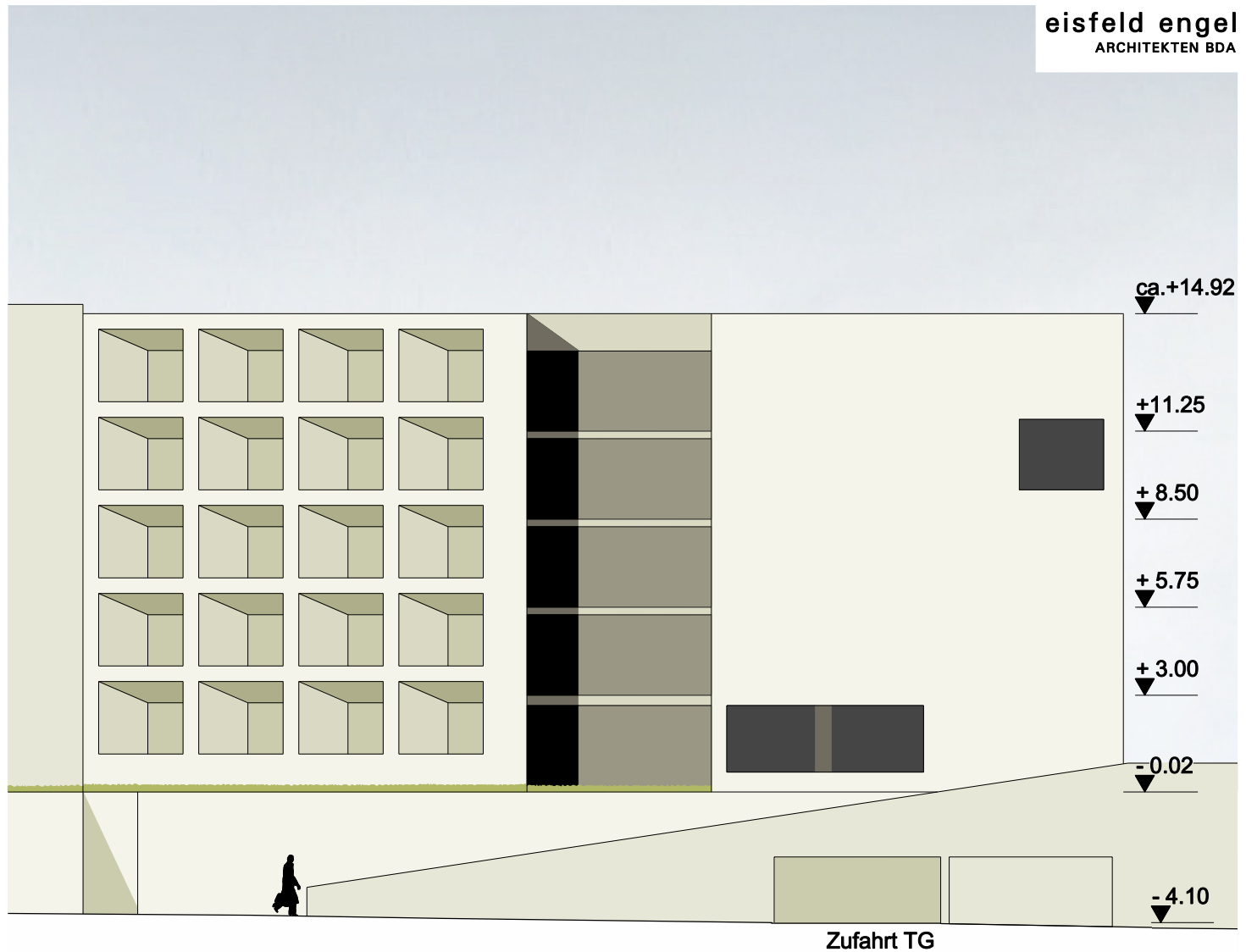




Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA

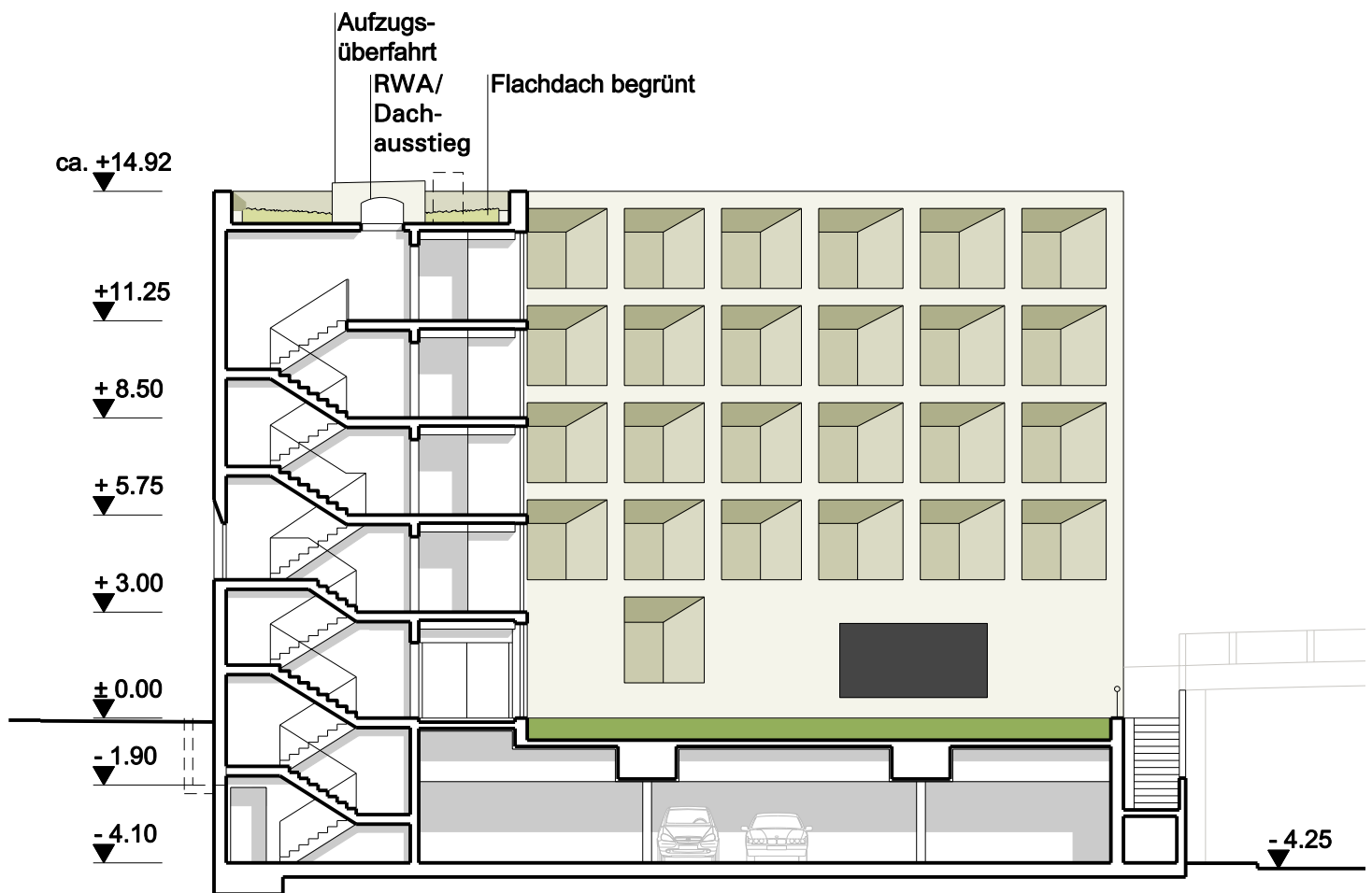




Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA

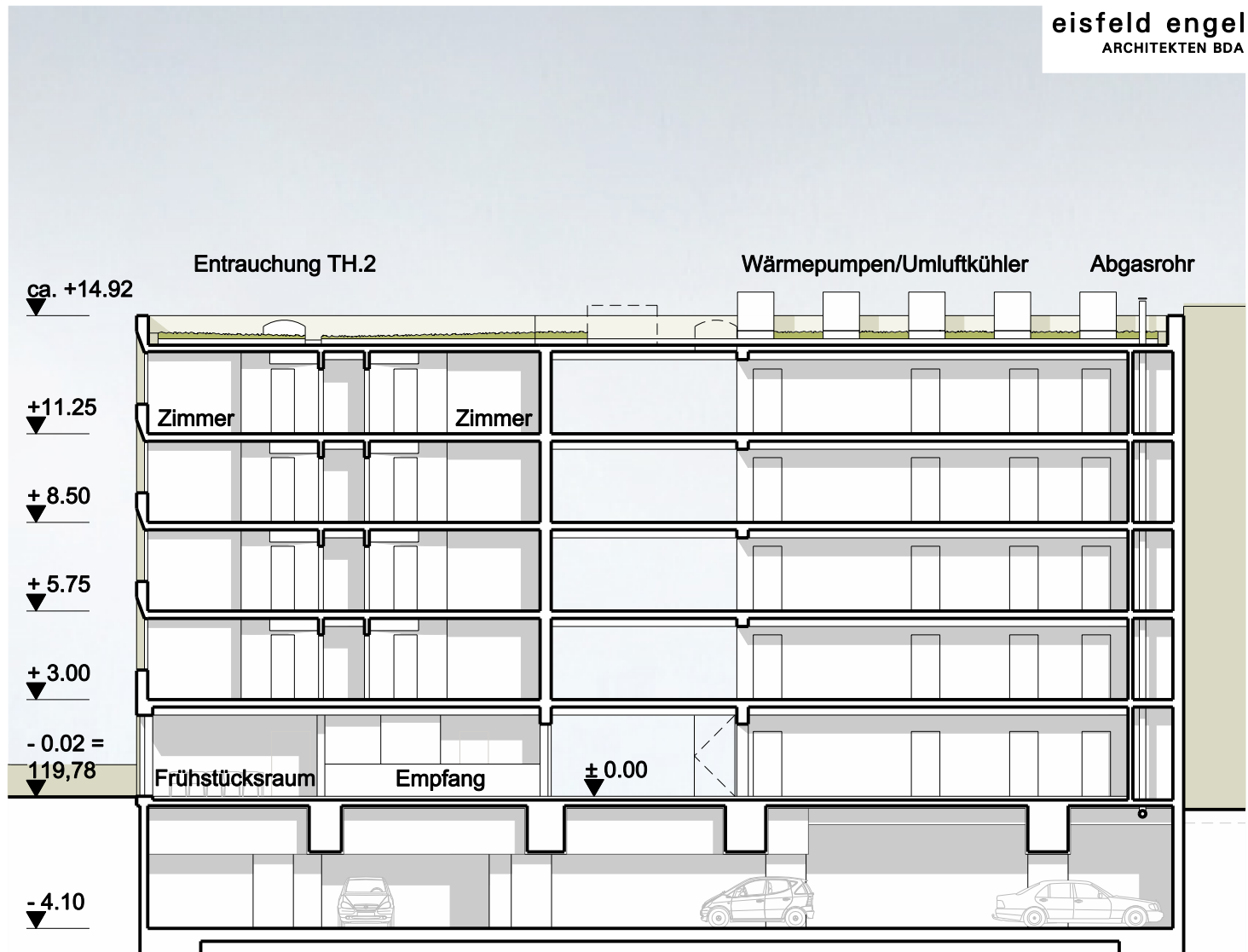




Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA





Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden - Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

eisfeld engel
ARCHITEKTEN BDA





Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden-Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

Flächen und Rauminhalte gemäß DIN 277						
Geschoss	BGF a [m ²]	Höhe [m]	BRI a [m ³]	BGF b [m ²]	Höhe [m]	BRI b [m ³]
4	561,8 m ²	2,75 m	1.545,0 m ³			
3	561,8 m ²	2,75 m	1.545,0 m ³			
2	561,8 m ²	2,75 m	1.545,0 m ³			
1	579,6 m ²	2,75 m	1.593,9 m ³			
0	562,9 m ²	3,0 m	1.688,7 m ³	16,7 m ²	3,0 m	50,1 m ³
-1	848,6 m ²	4,5/3,875m	3.645,8 m ³			
Gesamt	3.676,4 m²		11.563,4 m³	16,7 m²		50,1 m³

Nachweis der Zimmeranzahl			
Geschoss	Zimmer für Menschen mit Behinderungen	Familienzimmer	Zimmer
4		4	19
3		4	19
2		4	19
1		4	19
0	1	4	2
Gesamt	1	20	78

Gesamtanzahl aller Hotelzimmer

99



Vorhabenträger:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden-Nordenstadt

Karlsruhe, den 17.01.2014

Notwendige Stellplätze gemäß Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Tabelle A Kriterien ÖPNV

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit (1)	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit (2) (Taktfolge werktags 6 h - 19 h)	Attraktivität des Verkehrsmittels	
1	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = > 500 m - max. 600 m	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15 min	Bus überwiegend auf eigenen Busspur	
2	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = > 300 m - max. 500 m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 10 min	Straßenbahn, Stadtbahn	
3	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300 m	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 5 min	Schienenschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigenem Gleiskörper	
					Summe
Erreicht	2	3	2	3	10

Die Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze beträgt bei 10-11 Punkten = 40% der aus Tab. B ermittelten Stellplätze

40%

Tabelle B Verkehrsquelle + Anforderung

6.4 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 PKW-Stellplatz je 2 Zimmer
Zimmeranzahl B&B Hotel	99 Zimmer
Resultierende PKW-Stellplatzanzahl nach Tabelle B	99 Zimmer : 2 = 50 Stp.
Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze	40% von 50 Stp. = 20 Stp.

Berechnung der Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder

Nutzungsart: Hotel	1 Fahrradabstellplatz je 20 Betten
Bettenanzahl B&B Hotel	220 Betten
Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder	218 : 20 = 11 Stp.