

Bauvorhaben: „Lehrkräfteakademie Gießen“ Neubau eines Bürogebäudes,
Am Güterbahnhof, 35398 Gießen

Bauherr: mittelhessische wohnen plus GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn David Szegedi,
Plockstraße 11, 35390 Gießen

Allgemeine Beschreibung

Lage

Der o.g. Bauherr beabsichtigt auf den Flurstücken 265, 266, 267 und 129/42 Gemarkung Gießen die Errichtung eines 7-geschossigen Bürogebäudes mit Tiefgarage welches an den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen zur Nutzung als Lehrkräfteakademie vermietet wird. Der Bauherr hat im Zusammenhang mit dem vorgenannten Bürogebäude bereits den Neubau des Jobcenters, sowie den Neubau eines Parkdecks mit 9 Ebenen inkl. einer Fahrradüberdachung für 50 Fahrräder errichtet.

B-Plan

Die Stadt Gießen hat den Bebauungsplan Nr. GI 01/43 „Am Güterbahnhof II“ aufgestellt, der seit Ende September 2017 rechtskräftig ist. Der geplante Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie weicht von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Teilen ab, so dass es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf, um Baurecht für die Lehrkräfteakademie zu schaffen. Derzeit läuft die 1. Änderung des vorgenannten B-Plans, der die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau der Lehrkräfteakademie schaffen wird.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Baulinie mit einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze sowie einem Abstand von 6 m von der Katastergrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eingehalten. Darüber hinaus befindet sich das geplante Gebäude allseitig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des genannten B-Plans.

Die Bruttogrundrissfläche des Gebäudes beträgt mit 1.254 m² und entspricht damit der Festsetzung im B-Plan für die maximale Bruttogrundfläche von 1450 m².

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei ca. 192,4m üNN und entspricht damit der Festsetzung im Bebauungsplan für die maximale Gebäudehöhe von 192,5m üNN.

Gebäudeklasse

Der Bürokomplex besteht aus zwei kombinierten Bauformen. Zum Einem aus einem 2-geschossigen rechteckigem Sockelbereich mit den Abmessungen 52,32 m x 23,97 m und zum Anderem aus einem U-förmigen 5-geschossigen Volumen, ab dem 2.OG aufgesetzt. Die Geschossigkeit des Bürokomplex besitzt somit **7 Vollgeschosse + Tiefgarage** mit einem **Bruttorauminhalt** von **34.633,83 m³**

Das Gebäude wird der **Gebäudeklasse 5** zugeordnet, da die Oberkante des Rohfußbodens des höchst gelegenen möglichen Aufenthaltsraumes mit ca. i.M. 21.89 m von der Geländeoberkante gem. § 2 Abs.3 Satz Nr. 5 der HBO als ein *sonstiges Gebäude bis 22m* einzustufen ist.

Das Gebäude wird aufgrund seiner Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der Grundfläche in allen Geschossen **9.220,84 m²** >3.000 m² als **Sonderbau** eingestuft. (HBO § 2 Abs.8 Satz Nr. 5)

Nutzung

Das Gebäude wird für die Lehrkräfteakademie errichtet und bietet damit Raum für Büro-, Verwaltungs- und Tagungsflächen. Das Gebäude ist für Kunden*innen in ausgewiesenen Bereichen zugänglich.

Es werden ca. 200 Mitarbeiter*innen im geplanten Bürogebäude arbeiten und in der Verwaltung, Betreuung und Beratung tätig sein. Die Zahl der Gesamtbeschäftigten variiert sehr stark durch eine starke Fluktuation. Die Arbeitszeiten der Mitarbeiter liegen zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr von Montag bis Freitag.

Erschließung und Organisation

Innere Erschließung

Kunden*innen und Besucher*innen betreten das Gebäude über den Windfang und gelangen in den Empfangsbereich, der gleichzeitig als Pausenfläche von Tagungsräumen genutzt wird. Im Empfangsbereich befinden sich die Service-Desks und ein offener Postbereich.

Im Nord-Östlichen Teil des Gebäudes wird im Erdgeschoss und Untergeschoss die Bahnunterführung mit einem Aufzug integriert. Außerdem befindet sich im Untergeschoss eine Tiefgarage mit ca. 30 Stellplätzen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt von Nord-Westen und ist einspurig (mit Ampelsteuerung).

Im süd-östlichen Gebäudebereich des Erdgeschosses befinden sich die Tagungsräume. Für die vertikale Erschließung sowie Entfluchtung des Gebäudes sind 2 Treppenträume geplant:

- Treppenraum 1 an Süd-West-Fassade bedient alle Geschosse von der Tiefgarage bis zum Technikgeschoss oberhalb des 6.OG. Der Aufzug endet hierbei im 6.OG
- Treppenraum 2 an Nord-Ost-Fassade bedient die Geschosse vom Erdgeschoss bis zum Technikgeschoss oberhalb des 6.OG. Der Aufzug endet hierbei im 6.OG

Über den Treppenraum 1 erreichen Kunden*innen und Besucher*innen die oberen Geschosse. Dieser Treppenraum wird überwiegend für Tagungen im 1.OG und die Dachterrasse im 2.OG verwendet.

Der Treppenraum 2 dient ausschließlich den Mitarbeitern*innen sowie dem Personal zur vertikalen Erschließung des Gebäudes.

Im 2. Obergeschoss ist ergänzend zur Büro- und Verwaltungsnutzung die Dachterrasse für den Tagungsbereich und für Mitarbeiter*innen vorgesehen.

Zufahrt / Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt fußläufig über den Vorplatz kommend von Nord-Westen über die Lahnstraße oder Magaretenhütte. Die Besucher*innen betreten das Gebäude über den auf dieser Gebäudeseite befindlichen Haupteingang. Die Mitarbeiter*innen werden den Eingang des Treppenhauses 2 nutzen. Optional können diese ebenfalls den Eingang des Treppenhauses 1 nutzen.

PKW- Stellplätze sind in der Tiefgarage, im Parkhaus und in der Außenfläche vorhanden. Die Parkplätze im Parkhaus werden über Baulasten gesichert.

Kommt man mit dem PKW, so fährt man das Parkdeck über die Lahnstraße über die neu geplante Zufahrt an. Beim Verlassen des Parkdecks fährt man in Richtung Nord-Osten auf die Sieboldstraße. Über die vorgenannte Erschließungsstraße erreicht man die Lahnstraße.

ÖPNV

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch die Bushaltestelle „an der Lahnstraße“, mit regelmäßigen An- und Abfahrzeiten sichergestellt. Diese Anbindung würde durch die geplante Unterführung mit direktem Zugang zu den Gleisen des Bahnhofs Gießen zukünftig erweitern.

Barrierefreiheit

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und nach DIN 18040 Teil 1 umgesetzt. Der Rollstuhlgerechte Zugang zum Gebäude und zu den Räumlichkeiten ist gewährleistet. In jedem Geschoss wird mindestens eine WC-Anlage gemäß 18040-1 ausgeführt. Im Erdgeschoss wird das Behinderten WC zusätzlich als Schwerstbehinderten WC mit einer Dusch- und Pflegeliege ausgeführt. Teeküchen werden barrierefrei so gestaltet, so dass sie gemäß 18040-1 genügend Platz zum Rangieren und Unterfahren bieten. Pro Etage werden 2 ausgewiesene Arbeitsplätze/Büros barrierefrei in Bezug auf die Höhe der Fenstergriffe. Insgesamt sind 5 Stellplätze barrierefrei, 4 davon befinden sich in der Tiefgarage und einer auf der Außenanlage. Dieser ist für Schwerstbehinderte mit einem Maß von 3,5m x7,5m ausgelegt.

Konstruktion/Fassade

Gebäude

Für die Errichtung des Gebäudes ist eine Konstruktion aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton vorgesehen. Die Geschossdecken werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die technischen Anlagen werden nach den jeweils gültigen DIN-Vorschriften erstellt.

Fassade

Die Fassade des Gebäudes ist einem 1,35 m Raster mit einem WDVS-System gem. EnEV ausgeführt und mit Außenputz versehen. Alle Fenster ab dem 1.Obergeschoss werden als Kunststoffrahmenfenster und im Erdgeschoss als Aluminiumrahmenfenster gemäß gültigen DIN-Normen mit Beschlägen in Objektqualität ausgeführt. Sie erhalten Isolierverglasungen nach ENEC und werden ebenfalls gem. der Schallschutzanforderungen bemessen. Alle Büro- und Aufenthaltsräume, die an den öffentlichen Raum angrenzen, erhalten im EG Kippflügel Fenster (Öffnung nur für Reinigungszwecke möglich). Die Fenster in den Obergeschossen werden als Drehflügel Fenster ausgeführt.

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme. Das Gebäude wird an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen. Alle erforderlichen Verteilungs- und sicherheitstechnischen Einrichtungen werden DIN/EN-gerecht ausgeführt. Die Beheizung der Büros und Besprechungsräume erfolgt in der Regel flächendeckend über eine thermische Bauteilaktivierung im Fußboden oder in der Decke, Flure, Sanitärbereiche und innenliegende Archivräume werden über die Bauteilaktivierung beheizt. Diese Bereiche werden bei Bedarf über Flächenheizungen beheizt.

Kühlung

Eine mechanische Kühlung ist generell nicht vorgesehen. Büroräume angrenzend an die Bahngleise werden mittels thermischer Bauteilaktivierung gekühlt. Die Kühlung der Tagungsräume erfolgt flächendeckend über ebenfalls über die thermische Bauteilaktivierung

Lüftung

Raumlufttechnische Anlagen sind vorzusehen und werden auf den dafür vorgesehenen Technikflächen auf dem Dach verortet. Die benötigten Leitungsstränge werden über die dafür vorgesehenen Medienschächte angrenzend an den beiden Treppenkernen zu den jeweiligen Geschossen geführt und dort über die Zwischendecke der einzelnen Flure zu den Räumen geleitet. Die Bemessung der Lüftungsanlagen erfolgt über die hygienisch erforderliche Luftwechselrate.

Wärmeschutz

Der Brandschutz wie auch der Wärmeschutz gemäß EnEV werden entsprechend der gesetzlichen Anforderung erfüllt.

Dachbegrünung

Gemäß den Anforderungen des Bebauungsplans werden Teile des Daches des Bürokomplexes mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt.

Photovoltaik

Mindestens 70% der nutzbaren Dachflächen werden mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung ausgestattet.

Brandschutz

Brandschutzkonzept liegt bei.

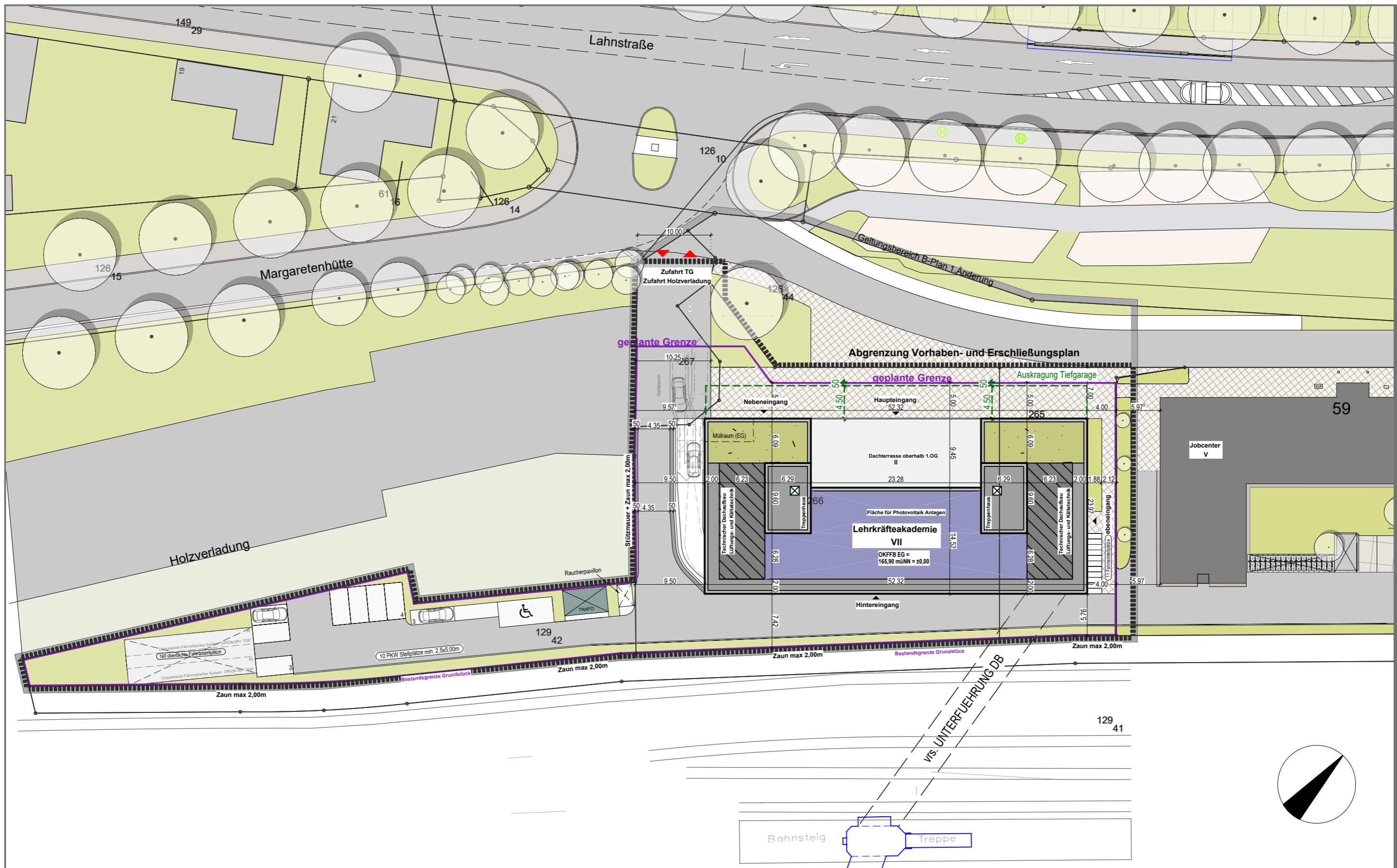
aufgestellt:
Gießen, den 21.12.2021

.....
Bauherr

FELDMANN | 
architekten

Feldmann Architekten GmbH
Kerkrader Straße 3-5 | 35394 Gießen
Tel 0641-9 31 33 0 | Fax 0641-9 31 33 33
www.feldmann-architekten.de

.....
i.A. K. Chebri
Architekt



Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

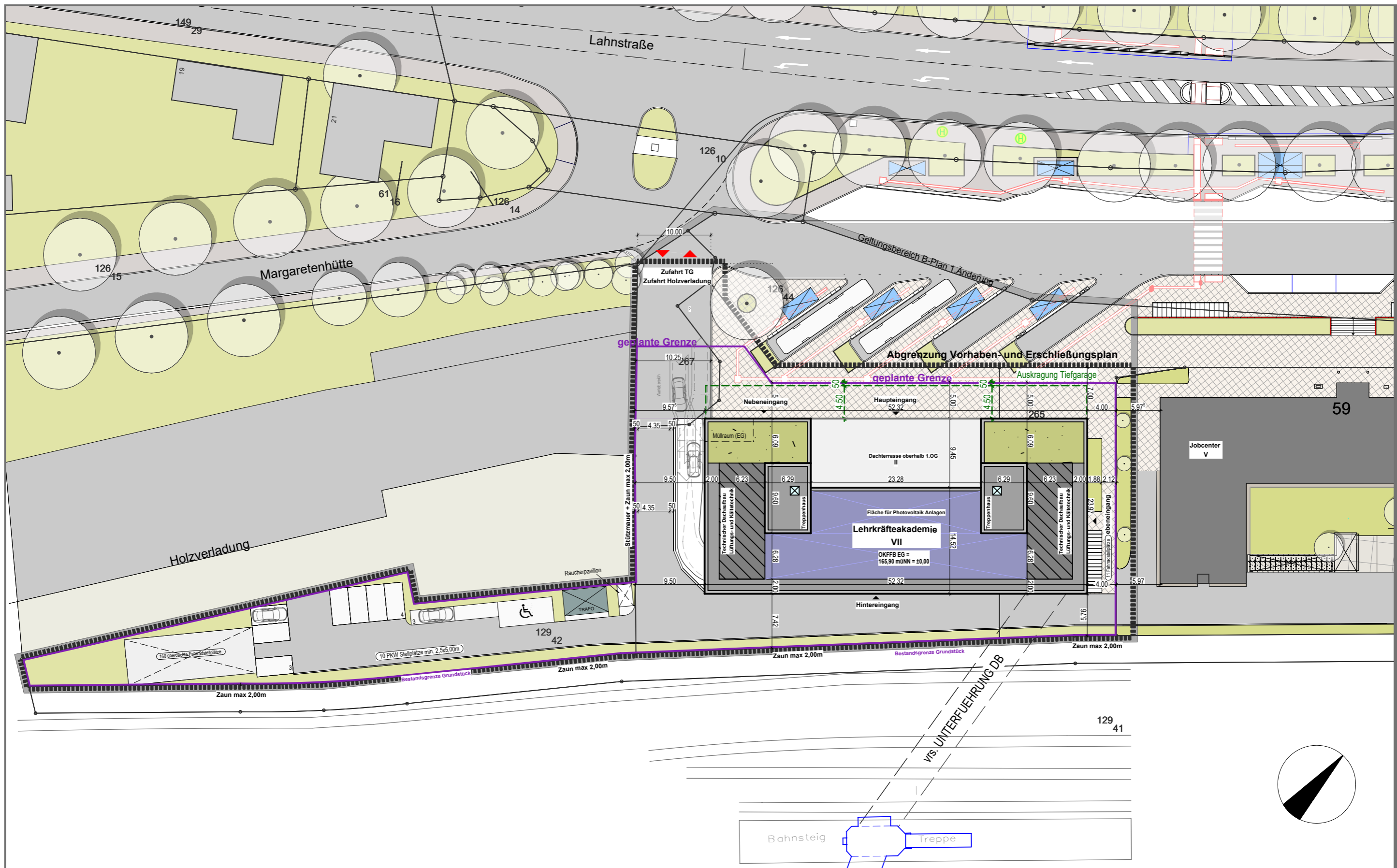
Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie_Freiflächenplan_M 1:500

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022





Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

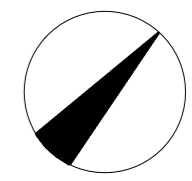
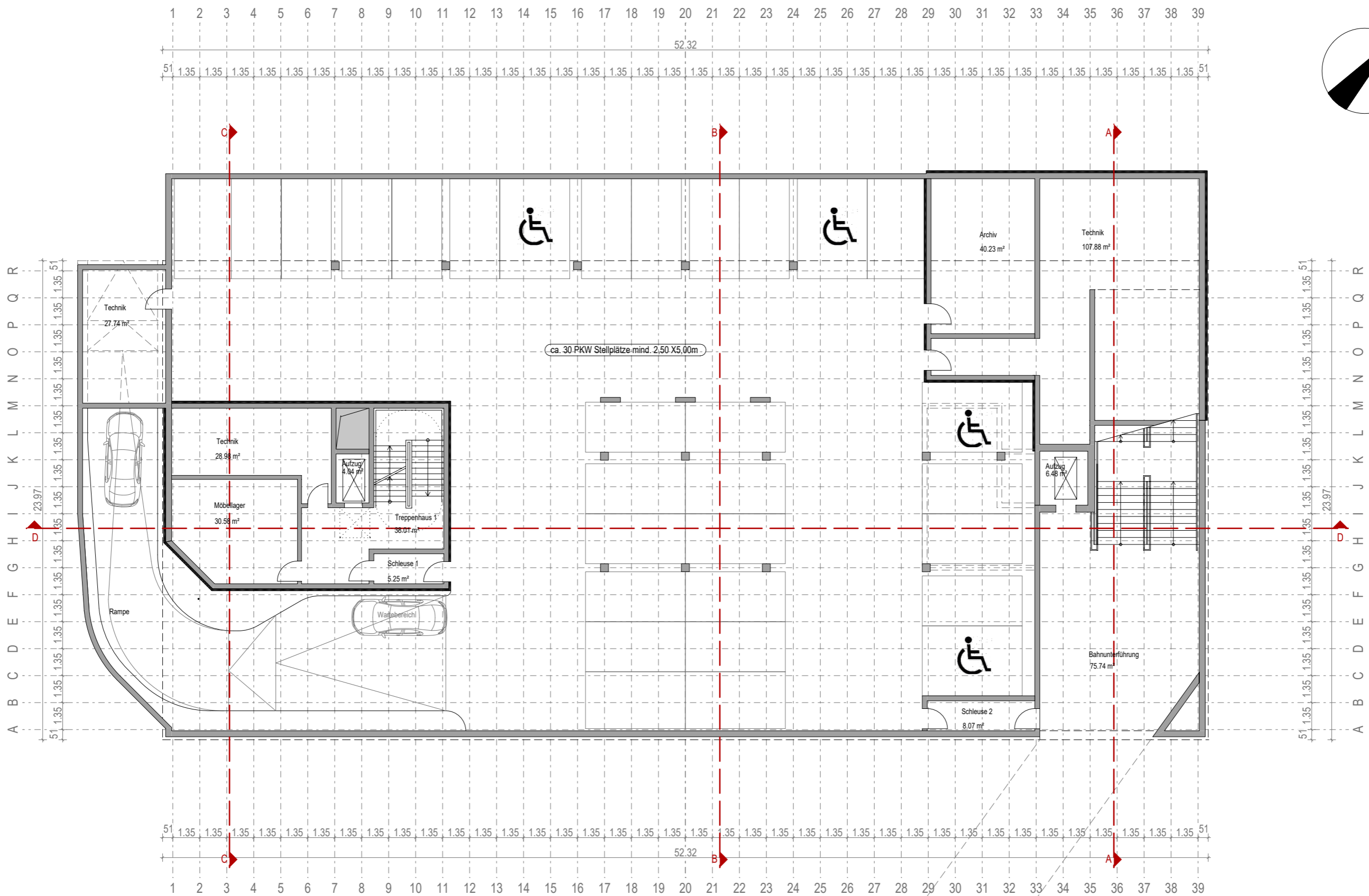
Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie_Freiflächenplan mit Fernbusbahnhof_M 1:500

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022



Lehrkräfteakademie_Grundriss 1.UG_M 1:200

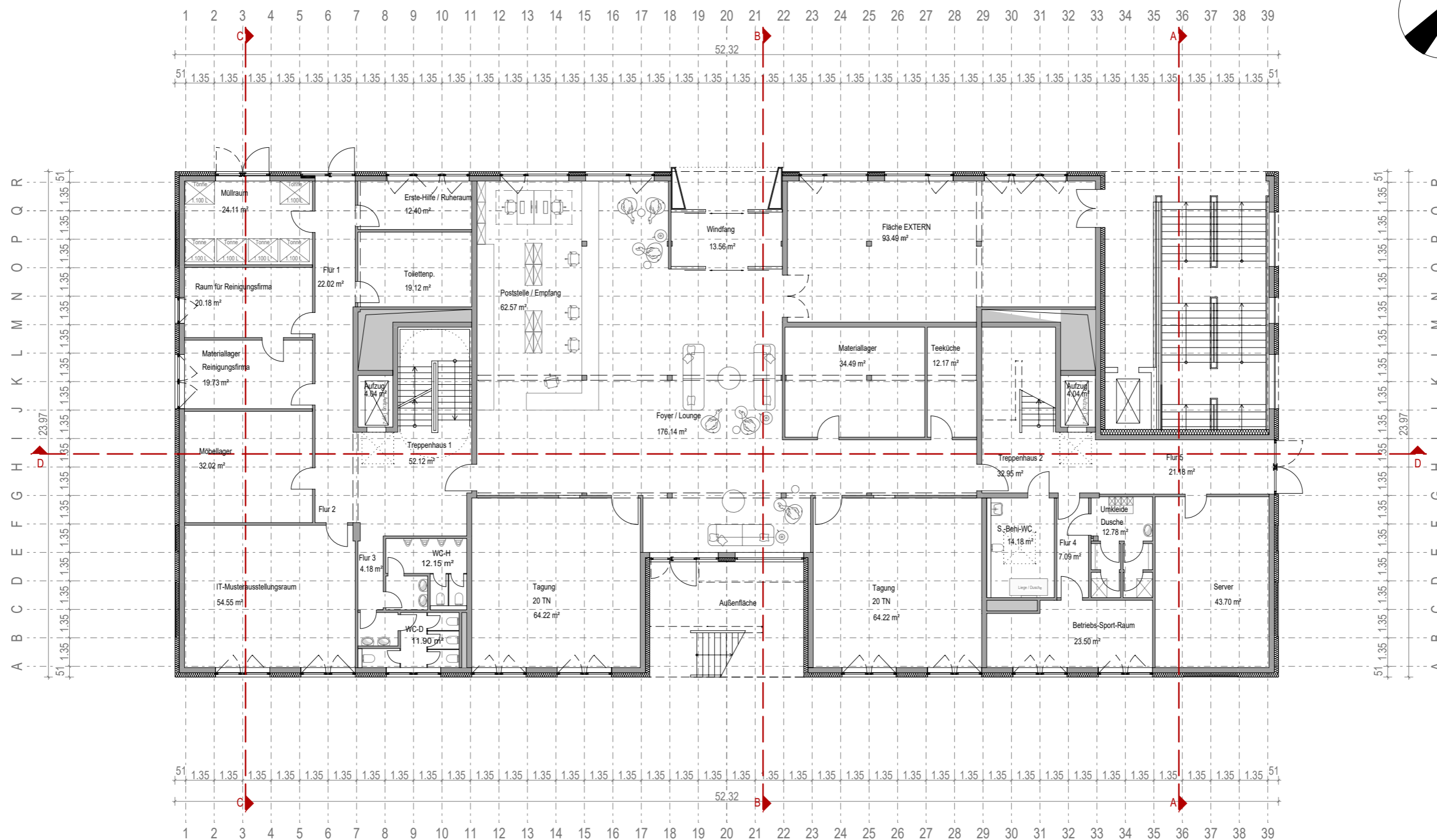
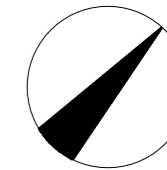
Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Gießen 35398

Planstand 07.01.2022



Lehrkräfteakademie_Grundriss EG_M 1:200

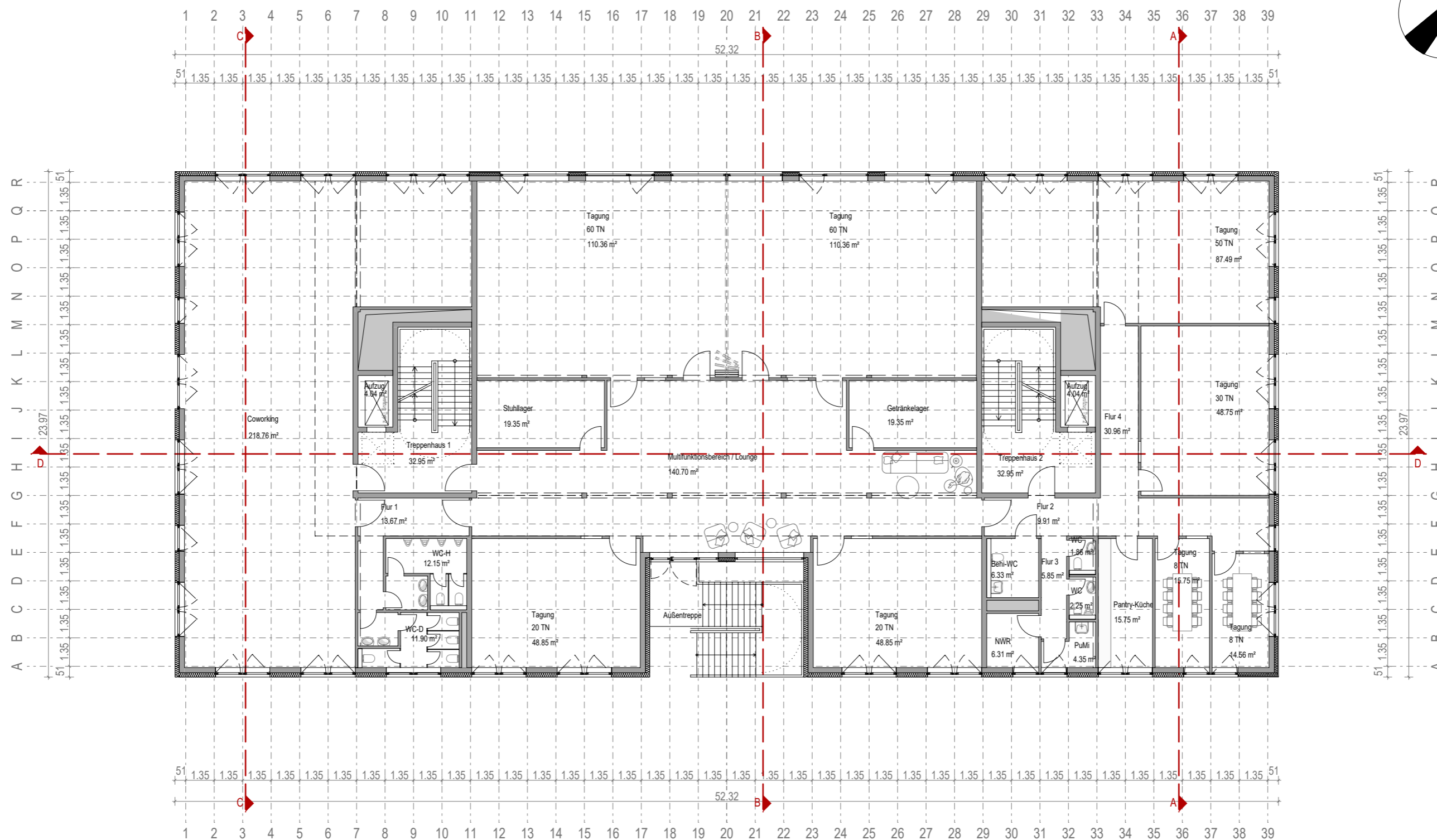
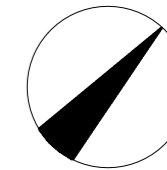
Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022



Lehrkräfteakademie_Grundriss 1.OG_M 1:200

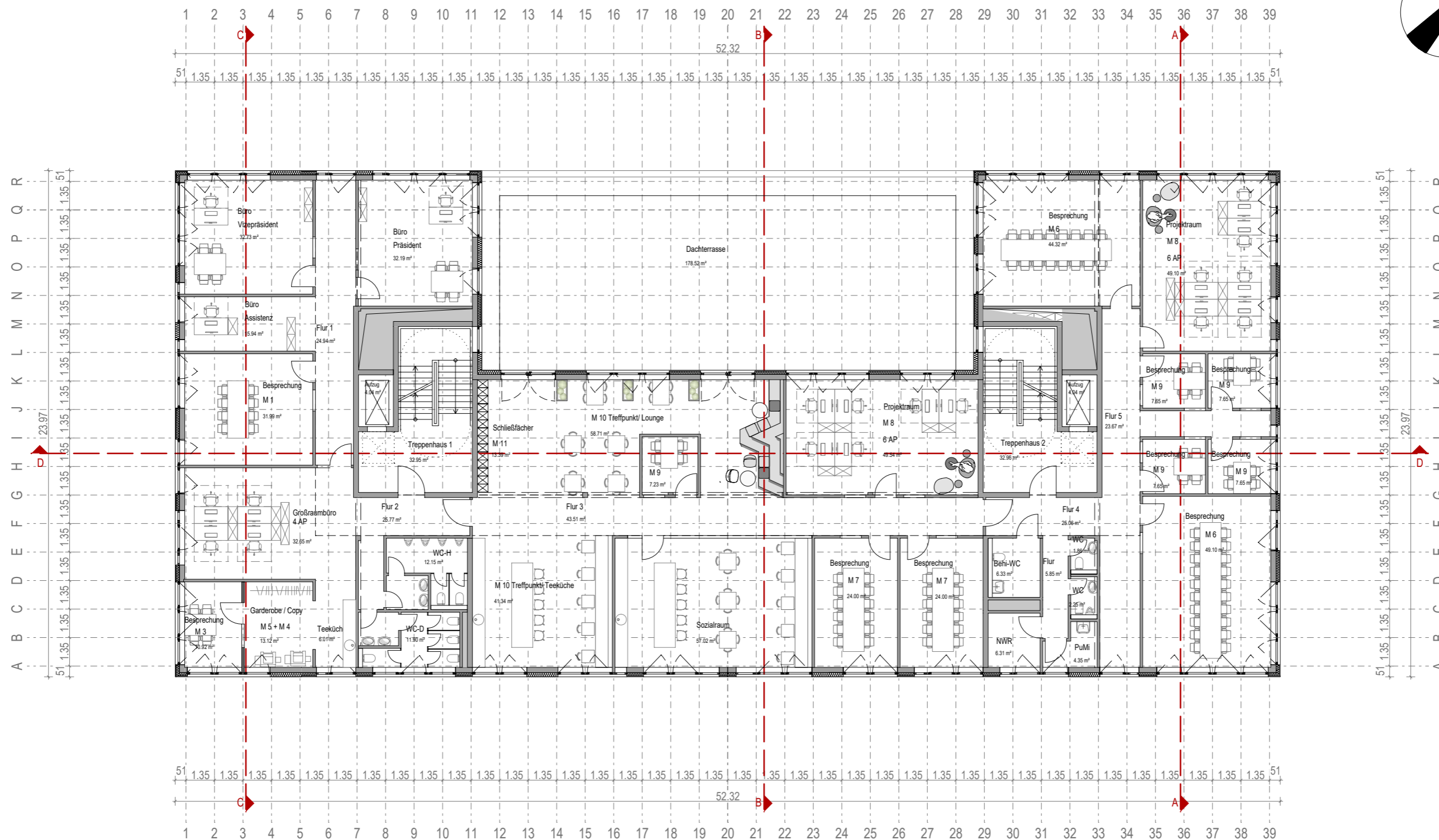
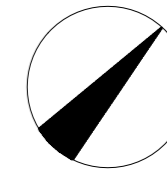
Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022



Lehrkräfteakademie_Grundriss 2.OG_M 1:200

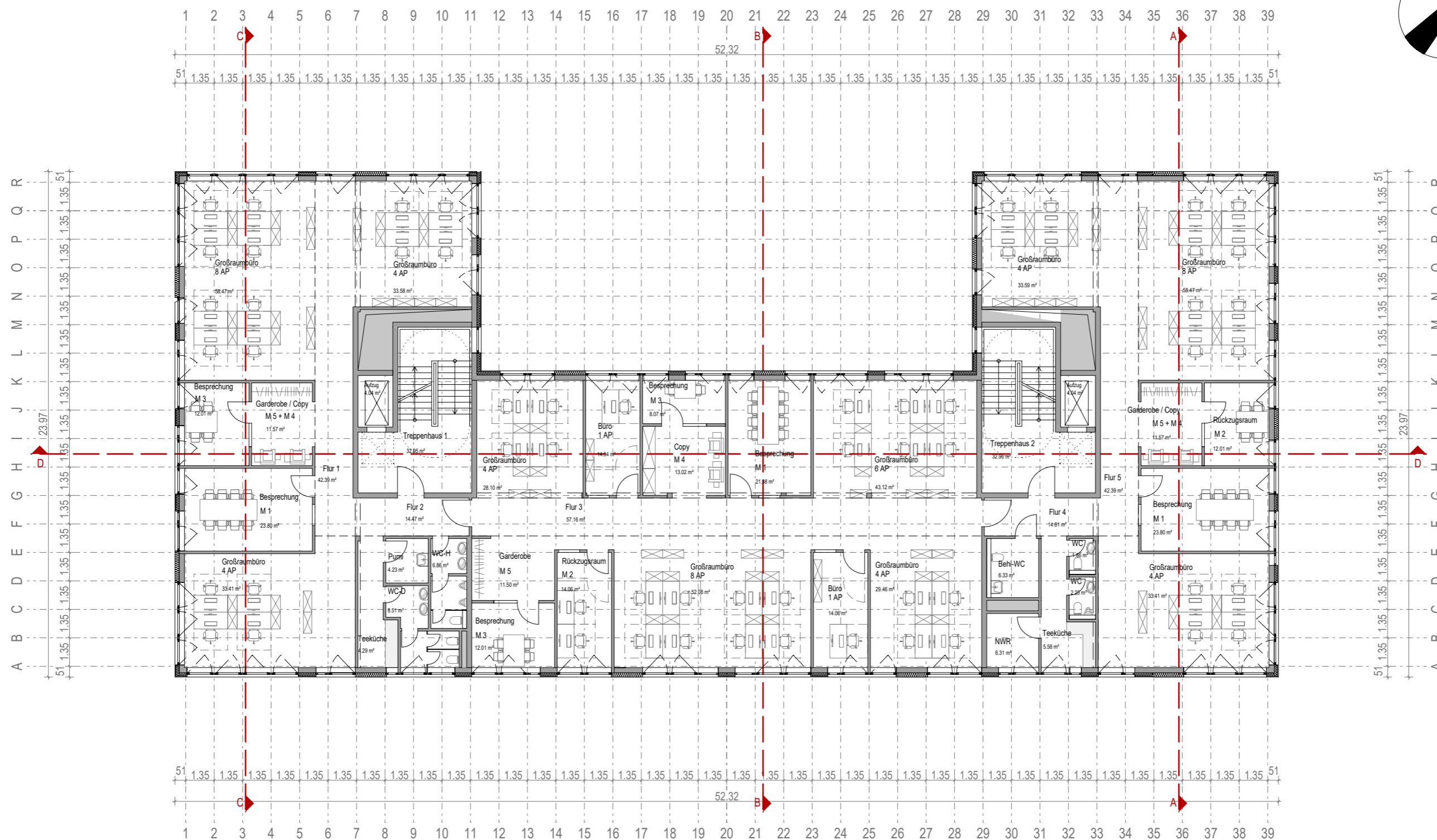
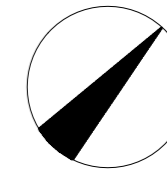
Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022



Lehrkräfteakademie_Grundriss 3-6.OG_M 1:200

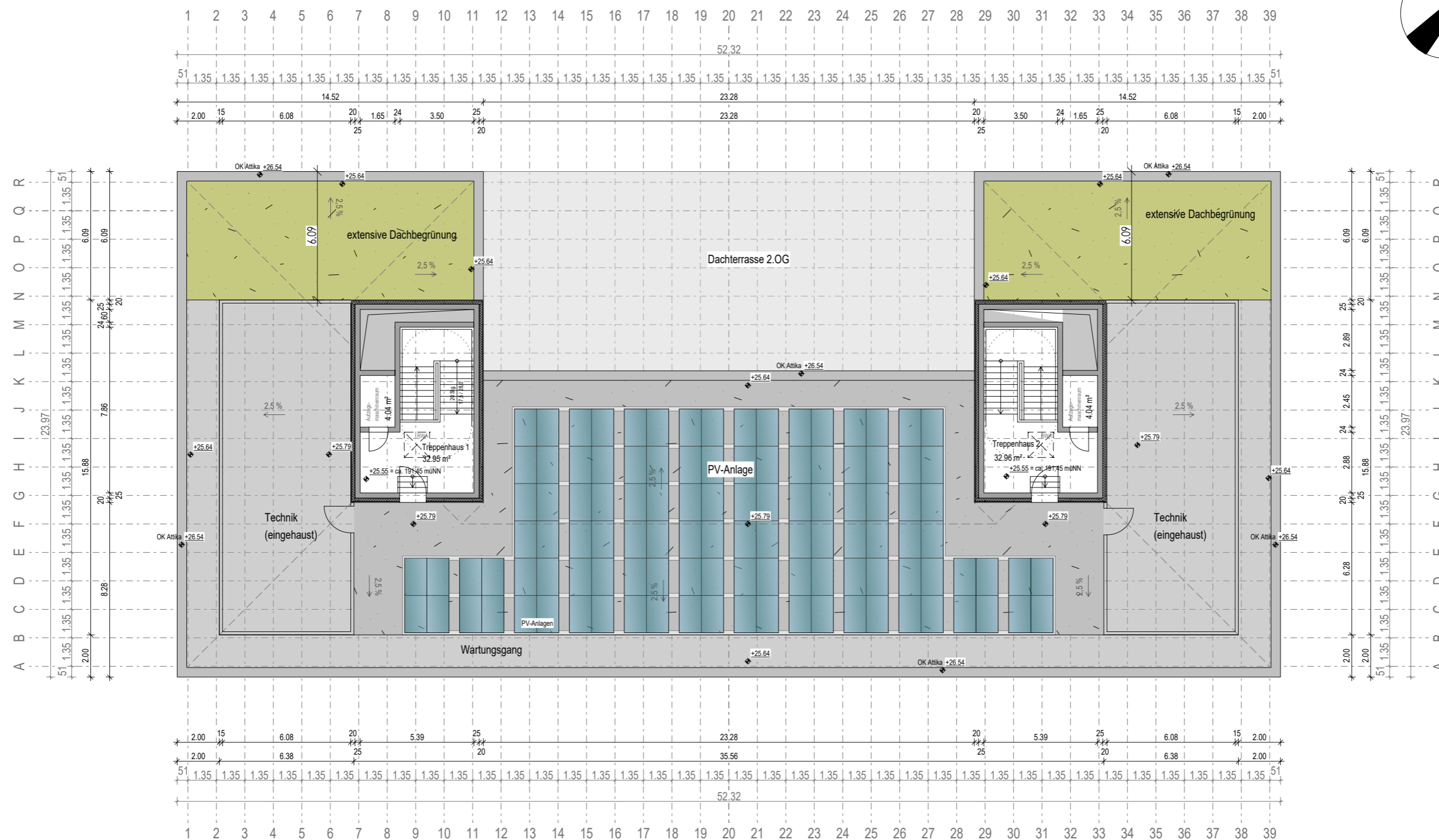
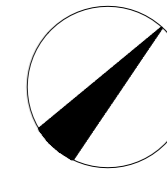
Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Gießen 35398

Planstand 07.01.2022



Lehrkräfteakademie_Grundriss DG_M 1:200

Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022



Lehrkräfteakademie_Ansicht Nord_M 1:200

Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

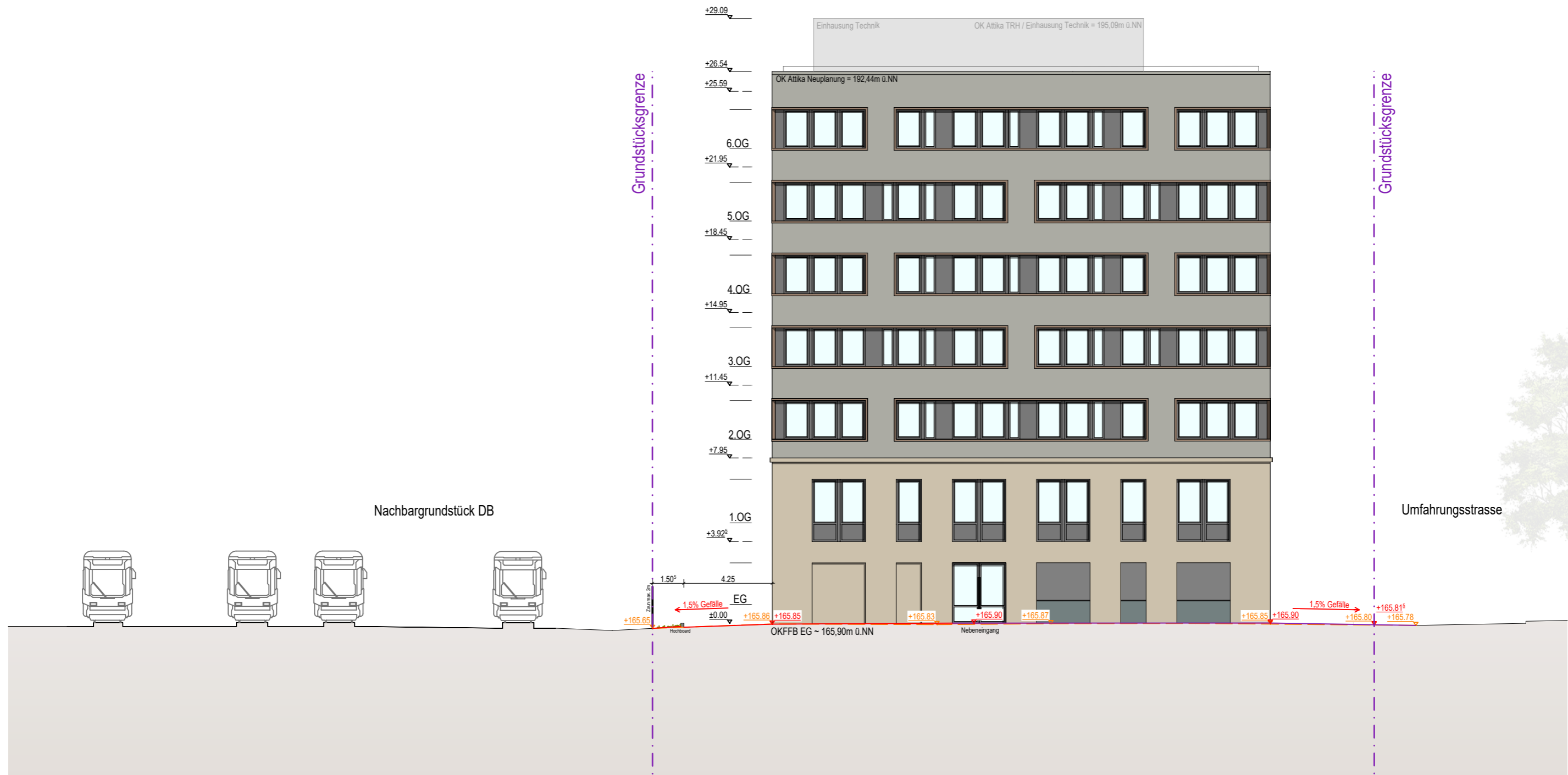
Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022





Lehrkräfteakademie_Ansicht Ost_M 1:200

Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Gießen 35398

Planstand 07.01.2022





Lehrkräfteakademie_Ansicht Süd_M 1:200

Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022





Lehrkräfteakademie_Ansicht West_M 1:200

Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §12 BauGB

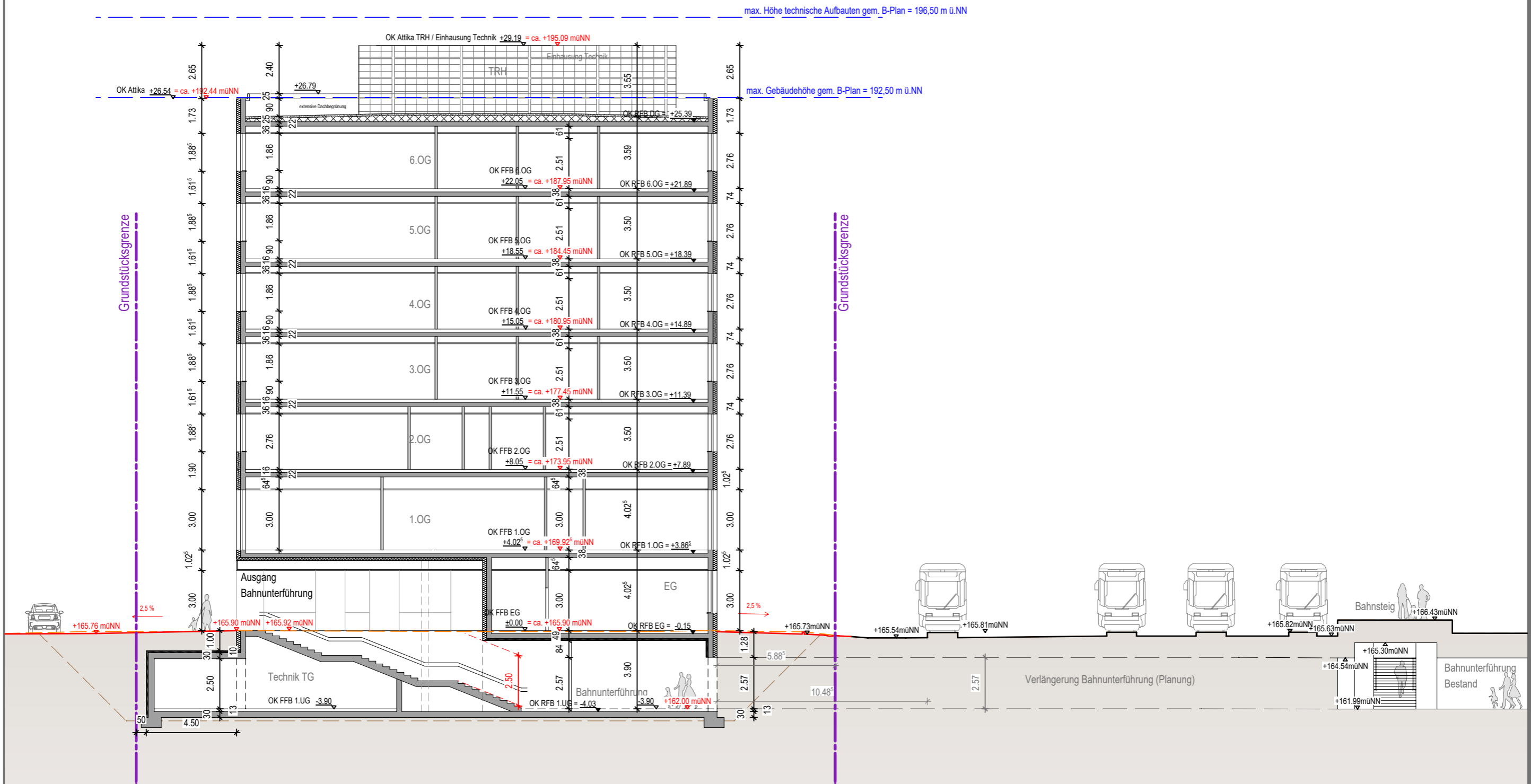
Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022





Lehrkräfteakademie_Schnitt A-A_M 1:200

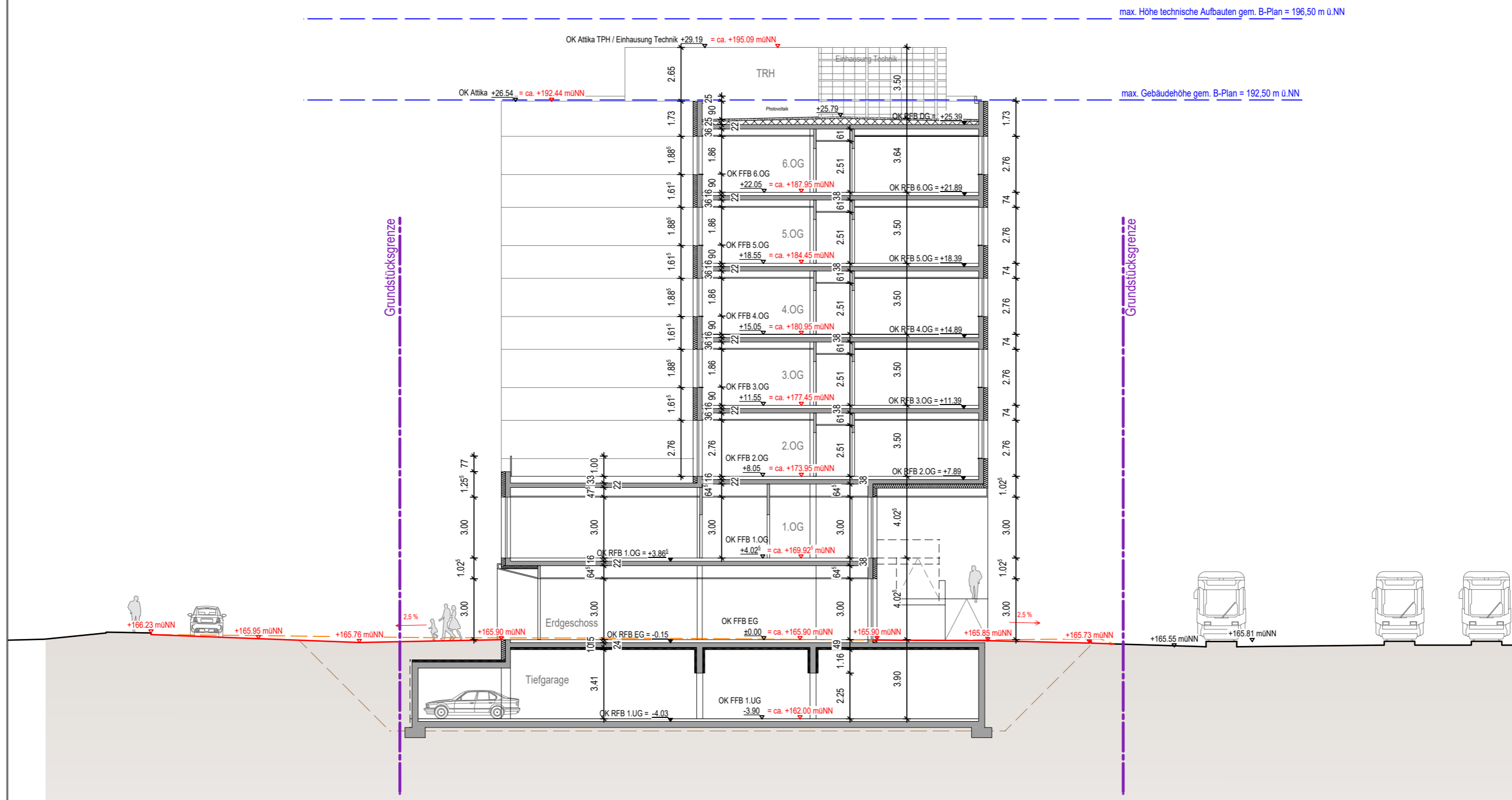
Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022



Lehrkräfteakademie_Schnitt B-B_M 1:200

Vorhaben- und Erschliessungsplan gemäß §12 BauGB

Vorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Vorhabenträger: mittelhessische wohnen plus GmbH, Giessen

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Giessen 35398

Planstand 07.01.2022

