

Vorhaben.	Neubau Co-Work & Living	RMS2 Connovate GmbH
Bauherrschaft.	Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG In der Krebsbach 2 36304 Alsfeld	In der Krebsbach 6 36304 Alsfeld
Bauort.	Am Ringofen (Mischgebiet) 36304 Alsfeld	06631 9643-0 info@sta-bautechnik.de bautechnikakademie.de

19. Dezember 2025

BAUBESCHREIBUNG

A. Allgemeine Angaben

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines kombinierten Co-Working- und Wohngebäudes in einem ausgewiesenen Mischgebiet vor gem. aktuellem Entwurf des Bebauungsplanes. Die zulässige GRZ von 0,6 wird eingehalten; Versiegelung durch Parkflächen und Gebäude bleibt unterhalb der planungsrechtlichen Obergrenze. Zusätzlich sind Stellplätze außerhalb des Parkdecks mit Rasengittersteinen min. 50% Versickerungsfähigkeit geplant.

B. Baukörper und Konstruktion

- **Gebäudestruktur:**
 - **Erdgeschoss:** offener Parkbereich (Parkdeck), mit Einbahnstraßenverkehr.
 - **1. Obergeschoss:** Co-Working-Bereich mit Büroflächen, Teeküche, Sanitärräumen sowie Haustechnikraum.
 - **2. Obergeschoss:** Wohnbereich mit Mietraumwohnungen für 1–2 Personen (Mindestflächen gemäß Bauordnung).
- **Tragwerk / Bauweise:**
 - **Erdgeschoss:** Betonfertigteile, Lastabtrag über Außenwände und gleichmäßig angeordnete Rundstützen - Ø 30 cm.
 - **Ab 1. Obergeschoss:** Holzständerbauweise mit hochwärmedämmender Gebäudehülle und energetisch hochwertigen Fenstern, ausgerichtet auf **KfW-40-Plus Standard**.
- **Fassade:** Ab 1. Obergeschoss hinterlüftete Holzfassade, Rhombus Schalung. EG bleibt Sichtbeton.
- **Dach:** Flachdach mit Attika; Aufstellung von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

C. Nutzungskonzept

- **Co-Working:** Variierende Büroflächen Gestaltung, mit offenem Teilbereich.
- **Wohnen:** Kompakte Mietwohnungen für Studierende oder einkommensschwache Personen.
- **Erschließung:** Haupteerschließung über kaltes Treppenhaus und Aufzug, Anbindung ab Parkdeck (EG).

D. Technische Gebäudeausstattung

- **Heizung / Kühlung:**
 - Wärmepumpe (Spezifikation offen), kombiniert mit Fußboden- und ggf. Wandheizung.
 - Einsatz beheizbarer Fenster im Wohnbereich vorgesehen.
 - Im Bürobereich Split-Geräte für Kühlung/Heizen eingeplant.
- **Energie:** Versorgung über Wärmepumpe und Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie öffentliche Netzanbindung (ggf. Nah-/Fernwärme, wenn möglich)
- **Technikraum:** Zentral im 1. Obergeschoss, Verteilung sämtlicher Leitungen und Medien.
- **Treppenhaus / Aufzug:** unbeheizt (kalte Erschließung).

E. Brandschutz und Rettungswege

- *Gebäudeklasse 3 wird nicht überschritten.*
- **Rettungswege:**
 - **Hauptrettungsweg:**
 - Über das zentrale Treppenhaus vom Parkdeck bis in die oberen Geschosse.
 - **Zweiter Rettungsweg:**
 - definierte Fensteröffnungen im 1. Und 2. OG (mind. 1,20 × 0,90 m), siehe Grundrissplanungen
 - Außentreppe im 1. OG zu Patio als Zusatz.
- Zusätzliche Maßnahmen sind nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

F. Gestaltung und Ortsbild

- Holzfassade als hinterlüftete Rhombus Schalung.
- Flachdach mit Attika
- Photovoltaikanlage integriert auf Flachdach.

G. Stellplätze und Erschließung

- Erdgeschoss vollständig als Parkfläche, siehe Freiflächenplanung.
- Stellplätze für Fahrräder vorgesehen, siehe Freiflächenplanung.
- Zuwegung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist berücksichtigt, in Klärung.
- Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Am Ringofen“.