

## Kureck Informationsveranstaltung, 28. April 2015

### Fragen & Antworten

*HINWEIS: Die folgende Zusammenfassung gibt die Fragen der Teilnehmer der Informationsveranstaltung zum Projekt KURECK am 28. April 2015 in den Räumlichkeiten der IHK Wiesbaden wieder. Die Antworten entsprechen inhaltlich sinngemäß den Antworten der anwesenden Verantwortlichen.*

#### Thema Bestand/Abriss:

#### **Wie wird der Verkehr während der Abbruch-/Bauphase ablaufen? In welche Richtung werden die Baufahrzeuge den Bauschutt abtransportieren?**

Der größte Teil des Abbruchmaterials der Sonnenberger Straße wird zunächst innerhalb des Baugebietes eingelagert und für Arbeitsebenen und Verfüllungen genutzt. Hierdurch wird der Baustellenverkehr erheblich reduziert. Um das angrenzende Wohngebiet von den verbleibenden Bauverkehren freizuhalten, wird die Baustelle von der Taunusstraße, der Sonnenberger Straße und der Prinzessin-Elisabeth-Straße angefahren. Dafür wird die heute im Einrichtungsverkehr betriebene Prinzessin Elisabeth-Straße von der Sonnenberger Straße bis zum Baulager auf dem Parkplatz Paulinenhang in beide Fahrtrichtungen befahrbar werden. Die Fahrt bergauf Richtung Norden wird von der Sonnenberger Straße mit einer Grünampel dauerhaft freigegeben. Für den Fall der Ausfahrt von Baufahrzeugen in Richtung Sonnenberger Straße bergab wird eine zusätzliche Ampel installiert, die die Fahrt bergab im Bedarfsfalle freigibt und die Fahrt bergauf kurzfristig durch ein Rot-Signal stoppt. Die 45 öffentlichen Parkplätze am Fahrbahnrand werden in diesem Teilabschnitt zeitweise entfallen müssen.

#### **Können die Baumaßnahmen die gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäude beschädigen? Gibt es Erschütterungen?**

Erdbebewegungen, die zu Schäden an Nachbarhäusern führen könnten, können nicht auftreten, da die Gebäude, insofern sie im Einwirkungsbereich der Hangsicherungsmaßnahmen liegen, in den statischen Nachweisen mit berücksichtigt werden und daraus folgend die Sicherungsmaßnahmen entsprechend stärker ausgebildet werden. Darüber hinaus werden wir vor den Baumaßnahmen Beweissicherungsverfahren durch unabhängige Gutachter durchführen. Es kommen spezielle Geräte (z.B. Hydraulikzange) zum Einsatz, die Erschütterung weitestgehend vermeiden.

#### **Ohne Lärm und Staub wird es nicht ablaufen. Ist das Bauvorhaben ein Grund für eine Mietminderung für die Nachbarschaft? Werden Sie die Fensterreinigung übernehmen?**

Laut Gesetz bestehen Minderungsrecht anwohnender Mieter überhaupt nur im Falle erheblicher Beeinträchtigungen. IFM wird alles in ihrer Macht stehenden unternehmen, dass Beeinträchtigungen so gering wie möglich bleiben.

a)Lärm:

Abhängig von den seitens der ausführenden Firmen geplanten Bauabläufe werden für relevante Arbeitsschritte Lärmprognosen aufgestellt, die auf Grundlage der einschlägigen Vorschriften z. B.

dem Gesetz zum Schutz gegen Baulärm, der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinen-Lärm-Verordnung 1986) erarbeitet werden. In Sachen Staub und Lärm legt die IFM Immobilien AG selbstverständlich größten Wert darauf, dass die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden. Dabei hilft auch die Geländesituation, die zu einem großen Teil die Ausbreitung des Baulärms verhindert.

#### b) Staub:

Während der Abbrucharbeiten wird entstehender Staub durch eine Bewässerung gebunden und am Entstehungsort niedergeschlagen. C-Schläuche und Wasserdüseinrichtungen direkt an den Abbruchgeräten sorgen für einen weitestgehend staubfreien Abbruch.

Die IFM hat selbstverständlich ein großes Interesse, die Baumaßnahmen in einem guten Verhältnis mit der gesamten Nachbarschaft durchzuführen. Daher werden wir uns über Einzelaktivitäten regelmäßig zusammensetzen und austauschen.

### **Wie stellen Sie sicher, dass sich die derzeit in den Gebäuden befindlichen Schadstoffe beim Abbruch nicht über Wiesbaden verteilen?**

Sämtliche in den Altgebäuden befindlichen Schadstoffe wurden bereits detailliert erfasst. Für alle Schadstoffklassen gibt es ein Ausbau- und Entsorgungskonzept, welches zur Erteilung der Abbruchgenehmigung gesetzlich vorgeschrieben ist. So wird z.B. das Entweichen von leichtflüchtigen Schadstoffen (sofern vorhanden) mit einem künstlich erzeugten Unterdruck innerhalb des Gebäudes gehalten, um sie dann sachgerecht zu entsorgen.

#### **Thema Neubauten:**

### **Wird das sehr schöne Gebäude in der Sonnenbergerstraße 2 erhalten?**

Das denkmalgeschützte ehemalige Mövenpick-Gebäude und das unmittelbar anhängende gerundete Anschlussgebäude (Sonnenberger Straße 2 und 2a) werden selbstverständlich erhalten und denkmalgerecht saniert. Nur der hintere Anbau muss abgerissen werden, um für die künftigen Mieter (das Hessische Sozialministerium) einen niveaugleichen und behindertengerechten Übergang zwischen den einzelnen Gebäudeteilen zu ermöglichen.

### **Schön, dass das Hochhaus als Wohnhaus erstellt werden soll, aber warum sieht es nicht aus wie ein Wohnhochhaus? Wollen Sie es flexibel halten um es eventuell doch als Bürohaus zu vermerken?**

Nein. Das Hochhaus soll in den untersten Geschossen als Boardinghaus und ab dem 4. OG als reines Wohnhaus genutzt werden. Eine Option zur Nutzung als Bürohochhaus gibt es nicht. Jede Wohnung wird mindestens eine eigene Loggia besitzen, die zu einer lebendigen Außenfassade führen wird.

### **Warum können an dem Gebäude nicht mehr Loggien geschaffen werden? Warum gibt es keine Balkone?**

Jede Wohnung wird mindestens eine eigene Loggia besitzen, größere Wohnungen auch mehrere, die zu einer lebendigen Außenfassade führen werden. Balkone sind in einer solchen Höhe unschön und aufgrund der Winde nicht nutzbar.

### **Gibt es einen gestalterischen Ansatz dafür, dass der Turm so dunkel ist?**

Die Metallfassade ist ein Ergebnis eines intensiven Fassaden-Workshops. Die Filigranität und Leichtigkeit der gewählten Fassade wurde architektonisch auch vom Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Wiesbaden ausdrücklich gelobt. Der Farbton der Fassade steht noch nicht im Detail fest. Derzeit ist ein bronzefarbener Ton angedacht.

### **Könnte man das Hochhaus als Touristenattraktion nutzen, z.B. durch ein Restaurant im obersten Stockwerk?**

Eine Restaurant-Nutzung im obersten Stockwerk eines Wohnhochhauses ist wirtschaftlich für keinen Gastronomen darstellbar. Daher würde ein solches Vorhaben keinen Betreiber finden. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von brandschutztechnischen sowie bautechnischen Anforderungen für eine öffentliche Nutzung (Fluchtwege, eigene Aufzugsanlagen etc.), die auf der schmalen Grundfläche des Hochhauses nicht darstellbar sind.

### **Wie viele Wohnungen wird es im Campanile und wie viele auf dem restlichen Areal geben? Welche Größe werden die Wohnungen haben?**

Im Gesamtgebiet werden etwa 100 barrierefreie Eigentumswohnungen erstellt. Im Campanile werden ca. 45 Wohnungen entstehen, deren Größe flexible nach den Wünschen der Käufer zwischen ca. 60 m<sup>2</sup> bis zu maximal 400 m<sup>2</sup> gewählt werden können. Die Wohnungsgrößen der Stadtvillen liegen im Schnitt zwischen 60 m<sup>2</sup> und ca. 200 m<sup>2</sup>.

### **Könnte man die Hochhausfassade durch „vertical gardening“ aufwerten?**

Das relativ neue Thema „vertical gardening“ – also die vertikale Bepflanzung einer Fassade – ist eine extrem pflegeintensive Gestaltungsmöglichkeit, die nur dann funktioniert, wenn die sehr aufwendigen Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen von einem einzigen Hausbesitzer beauftragt und finanziert werden. Bei einem Wohnhaus mit vielen Wohnungseigentümern ist dies nicht darstellbar und kann innerhalb kürzester Zeit sehr unansehnlich aussehen.

### **Wird es ein Muster/Modell (ca. 3x3 Meter) der Hauchhausfassade geben?**

Dies ist ein guter Vorschlag, den IFM gerne in die weiteren Überlegungen der Informationsveranstaltungen mit aufnehmen.

### **Wie hoch ist das alte Bürohochhaus und wie hoch wird das neue Wohnhochhaus sein?**

Der neue Campanile orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan und wird mit 20 Stockwerken genauso hoch wie sein Vorgänger (195,20 m über NN). Das Gebäude wird an der Südseite eine Höhe von 72,60 m und an der Nordseite von 62,45 m haben. Der Neubau wird allerdings schmaler und ermöglicht dadurch einen Ausblick auf den dahinter liegenden Cansteins- und Adolfsberg.

### **Wird die bronzefarbene Außenfassade das Licht reflektieren?**

Es werden für die Außenfassaden Materialien ausgewählt, die eine störende Lichtreflektion verhindern werden.

### **Gibt es Hinweise auf Schadstoffe im Boden?**

Entsprechende Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass aufgrund der bisherigen Bebauung nicht von Schadstoffen im Boden auszugehen ist.

**Thema öffentliche Wege und Flächen:**

**Wer wird die neuen Wege unterhalten?**

Die Unterhaltung der öffentlichen Wege und Flächen wird anteilmäßig von den Eigentümern der Gebäude / Gebäudeteile finanziert werden. Dadurch wird eine professionelle Pflege und Unterhaltung dieser Flächen stets gewährleistet sein. Dies wird IFM auch in einem Quartiersvertrag mit der Stadt Wiesbaden so vereinbaren.

**Thema Verkehr:**

**Wie gestaltet sich der Verkehrsfluss an den Knotenpunkten Kureck und Geißbergstraße/Taunusstraße in den Spitzenzeiten zwischen 7.00 – 9.00 Uhr?**

Selbstverständlich sind alle Verkehrserwartungen inklusive aller Zu- und Ausfahrten der neuen Tiefgaragen und deren Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr – insbesondere die umliegenden Verkehrsknotenpunkte – gutachterlich für die Spitzenzeiten untersucht worden. Aufgrund der veränderten Nutzungen mit einem harmonischen Mix aus Wohnen und Büro innerhalb der Gebäude und der damit verbundenen unterschiedlichen Ein- und Ausfahrtszeiten wird es im Gegensatz zur früheren Nutzung als reiner Bürostandort zu Entlastungen an den bestehenden Knotenpunkten kommen. Bezogen auf den Tagesverkehr entsteht eine leichte Zunahme von 1.050 Kfz/24h auf 1.090 Kfz/24h (siehe Tabelle 1), in den Spitzen nimmt der Verkehr von 240 auf 220 Kfz/h (vormittags) bzw. von 191 auf 180 Kfz/h (nachmittags) leicht ab.

Nutzung	Tagesverkehrsaufkommen [Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung]	Vormittägliche Spitzenstunde		Nachmittägliche Spitzenstunde	
		Quellverkehr [Kfz-Fahrten]	Zielverkehr [Kfz-Fahrten]	Quellverkehr [Kfz-Fahrten]	Zielverkehr [Kfz-Fahrten]
<b>Büro</b>	1.050	36	214	156	64

**Tabelle 1: Verkehrsaufkommen der bestehenden Nutzung zum Zeitpunkt der Vollbelegung durch die R+V im Jahr 2005**

Nutzung	Tagesverkehrsaufkommen [Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung]	Vormittägliche Spitzenstunde		Nachmittägliche Spitzenstunde	
		Quellverkehr [Kfz-Fahrten]	Zielverkehr [Kfz-Fahrten]	Quellverkehr [Kfz-Fahrten]	Zielverkehr [Kfz-Fahrten]
<b>Büro + Wohnen</b>	1.090	61	130	110	70

**Tabelle 2: Prognostiziertes Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen**

Ergebnis: Der Tagesverkehr ist nahezu unverändert gegenüber der Bestandsnutzung durch die R+V-Versicherung, die Spitzen werden durch den ausgewogenen Mix aus Büro und Wohnen jedoch deutlich geglättet. In den Verkehrs-Spitzenzeiten wird nach minimalen Anpassungen an den Signalprogrammen generell mindestens die für die Bemessung geforderte Qualitätsstufe D erreicht.

### **Wie viele Parkplätze planen Sie? Wird es Parkmöglichkeiten für die Besucher der Anwohner geben?**

Im Gesamtareal werden über 500 Parkplätze entstehen, verteilt auf fünf Tiefgaragen sowie einige wenige Außenstellplätze. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen, die durch die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vorgegeben ist, wird damit mehr als erfüllt.

### **Sind in den Garagen auch öffentliche Stellplätze vorgesehen?**

Dies ist nicht vorgesehen.

### **Weitere Infos**

### **Welche Gebäude sind aufgrund von Erschütterungen automatisch in der Beweissicherung und bei welchen Gebäuden muss ein Gutachten gesondert angefordert werden? Wer wählt den Gutachter?**

Erdbebewegungen, die zu Schäden an Nachbarhäusern führen könnten, können nicht auftreten, da die Gebäude, insofern sie im Einwirkungsbereich der Hangsicherungsmaßnahmen liegen, in den statischen Nachweisen mit berücksichtigt werden und daraus folgend die Sicherungsmaßnahmen entsprechend stärker ausgebildet werden. Darüber hinaus werden wir vor den Baumaßnahmen Beweissicherungsverfahren durch unabhängige Gutachter durchführen. Wenn seitens der Hauseigentümer andere Gutachter beauftragt werden sollen, sind wir selbstverständlich bereit, auch darüber zu sprechen.

### **Wird das Quellengebiet angegriffen?**

Nein. Die geplanten Baumaßnahmen werden weniger tief in den Boden gegründet, als dies heute der Fall ist. Daher ist mit Auswirkungen auf das Quellengebiet nicht zu rechnen. Selbstverständlich werden aber alle baulichen Maßnahmen im Boden im Vorfeld genauestens untersucht, um jede Art von Auswirkungen auf die Wiesbadener Quellen auszuschließen.