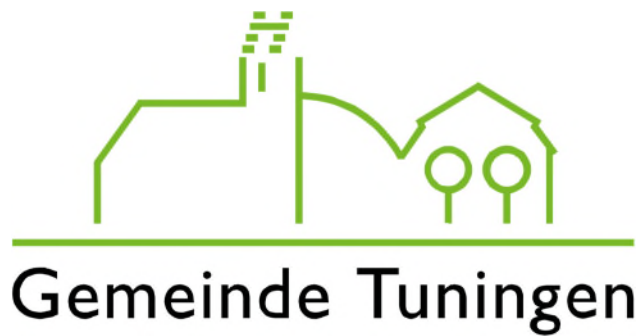




Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet Tankstelle und Boardinghouse B 523

Vorhaben- und Erschließungsplan

Inhalt:

- Betriebs- und Baukonzept des Boardinghouses
- Daten zur Vorentwurfsplanung
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten vom 21.12.2021

Vorentwurf Stand: 10.02.2022

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 2003

Betriebs- und Baukonzept des Boardinghouses

Was ist ein Boardinghouse?

Ein Boardinghouse bezeichnet einen Beherbergungsbetrieb, welcher Zimmer oder Appartements mit hotelähnlichen Leistungen für längere Aufenthalte vermietet.

I. Betriebskonzept

Nr.	Aufgabe	Anmerkungen
1	Leitung des Boardinghouses	Facility-Management Führung Entscheidung Vermietung
2	Rezeption - Empfangsbereich	Empfang • Online-Buchung • Wie lange am Tag besetzt? • kombinierbar mit dem Cafe? • Technische Daten werden online abgerufen? Zentralstelle Check-in Ansprechstelle Informationsstelle
3	Technischer Dienst-Hausmeister	Haustechnik Technischen Serviceleistungen Ordnung
4	Serviceleistungen	Outsourcing von Reinigung, Wäschewechsel, Automatenbedienung
5	Cafe – Subway-Tagungsraum	Frühstück Kleiner Mittagstisch Abendessen Getränke-/Snackautomaten

II. Baukonzept

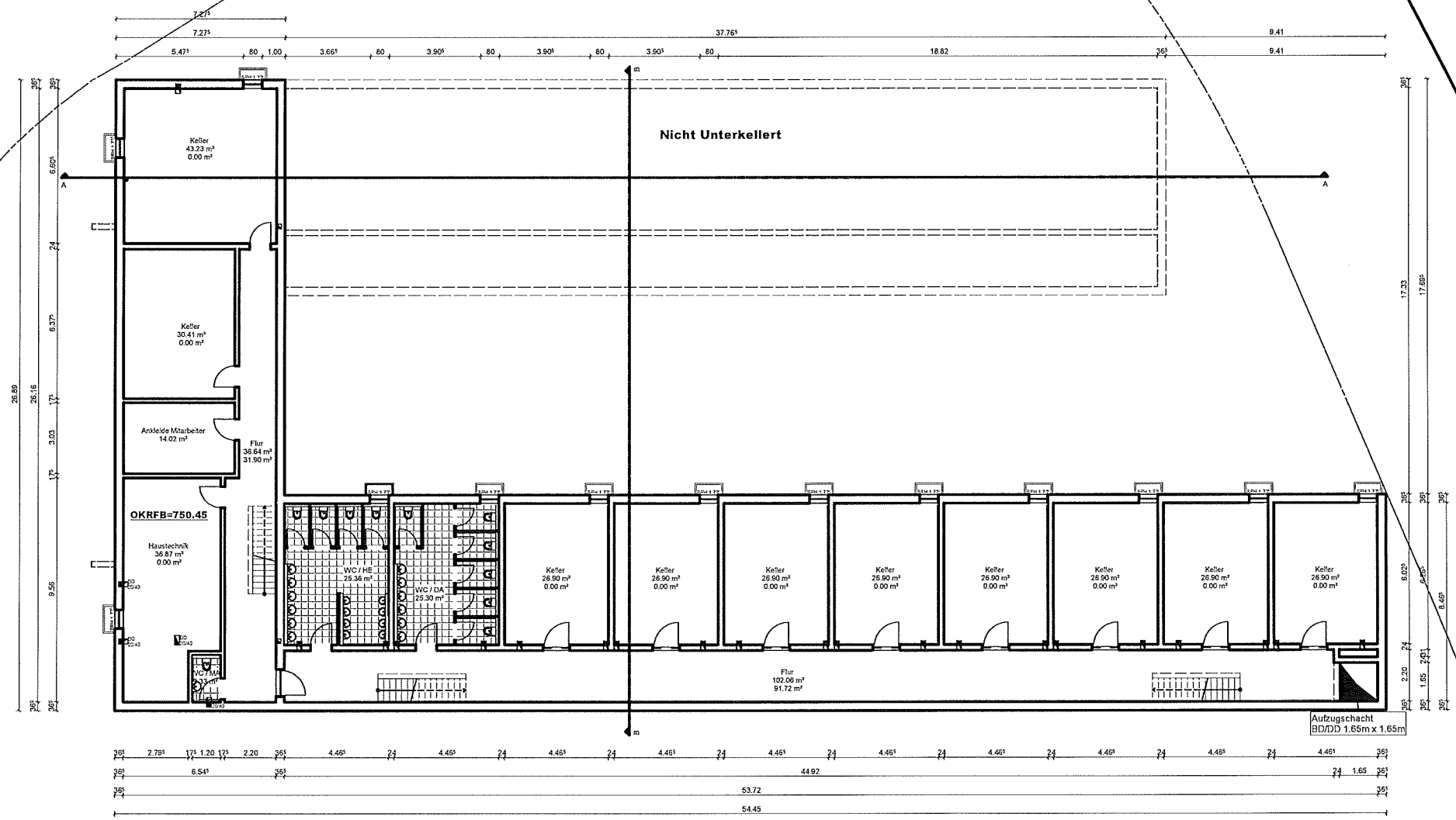
Nr.	Räume	Anmerkungen
1	Boardinghouse	70 – 80 Appartements -3/4 Vollgeschosse -Flachdachbau -im UG Technikräume -U-Bau mit Innenhof -Personenaufzüge -Cafe/Tagungsräum -behindertengerecht -altersgerecht -ökologische Ausrichtung
2	Cafe - Tagungsraum	Versorgung der Gäste
3	Parkplätze - Parkdeck	Ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten
4	E-Ladestation	
5	Zufahrt zum Boardinghouse	...über Tankstellengelände
6	Technische Außenwerbung und Hinweissystem	am Gebäude
7	Außenanlage	Ökologisch familienfreundlich

Daten zur Vorentwurfsplanung

"Boardinghouse in Tuningen, Trossinger Str. 41

1	Kurzbeschreibung des Bauprojekts		
	Konstruktion	Massivbauweise mit:	
	Material	• Streifenfundamenten bzw. tragender Betonplatte • Tragkonstruktion sind Stahlbetonwände und Stahlbetondecken – lt. Statik und Brandschutzkonzept • Fassade im Wärmedämmverbundsystem • Fassadenplatten	
	Heizung	Hybridheizung mit Luft-Wärmepumpe - kombiniert mit einer Gasbrennwertheizung für Spitzenwerte	
	Innenausstattung	ein Ort des sich Wohlfühlens!	
	Tagungsräume	Ganzheitliches Konzept • funktional • individuell • harmonisch • zeitgemäß • praktisch • moderne technische Ausstattung	
2	Funktionsbeschreibung		
	Anzahl und Größe der Appartements	• 67 Appartements • Funktionelle Größe von jeweils 25 m2	
	Zielgruppe	...mitten im wichtigen Industriegebiet zwischen Villingen-Schwenningen, raue Alb bis Trossingen und Tuttlingen! „immer unterwegs und doch daheim!“ Unternehmensberater, IT-Spezialisten, Ingenieure, Handwerker, Messebauer, operativer Service, Monteure,	
	Wohndauer	...ganz an ihrer Aufgabe orientiert – Wohnen auf Zeit- ... von 1 Nacht bis zu einem längeren Zeitraum!	
	Standard	Ein möbliertes Wohnkonzept, das vollausgestattete Zimmer oder Appartements mit relativ geringem Serviceangebot und speziell auf die Bedürfnisse von Long-Stay-Bewohner ausgerichtet ist. Die Bewohner müssen ihre Gebrauchsgegenstände nicht mehr ständig ein- und auspacken, können selbst kochen und viel Wohnlichkeit und Atmosphäre genießen. .	
	Cafeteria – Art des Angebots	Gemäß einem Businessplan gewährleistet die Cafeteria durch kundenorientierte Öffnungszeiten eine Grundversorgung durch ein reichhaltiges, vitales Frühstück, bietet leckere Backwaren an, einen kleinen Mittagstisch und Abendessen sowie Getränke- und Snackautomaten.	

3	Stellplätze		
	Anzahl	Ein kundenfreundliches mit dem Baurecht sich in Einklang befindliches Parkraumbewirtschaftungskonzept gemäß unserem Antrag auf Baugenehmigung: • 49 PKW-Stellplätze	
	Größe	• standardisierte Größe für Mittelklasse-PKW • wenige Parkplätze für größere Fahrzeuge	
	Lage	• kurze Wege ins Appartement • ökonomische und ökologische Ausrichtung	
	Befestigung	• Befestigung mittels Sickersteine	
4	Umweltmaßnahmen		
	Boardinghouse ist ein nachhaltiges, umwelt- und ressourchenschonendes Übernachtungskonzept. • Verfügbarer Raum wird voll ausgeschöpft • Verzicht auf ungenutzte Freiflächen • Melder gesteuerte, stromsparende LED-Beleuchtung • Digitale Heizungssteuerung mit Koppelung an den Belegungsplan • Wassersparende Duschbrausen und kein Einweggeschirr • Reinigung und Wäschewechsel auf Wunsch		
	Gebäude nach dem Niedrigenergiestandard, die Heizung erfolgt per Fernwärme aus der Nachbarschaft, der Strom kommt teilweise von der eigenen Solaranlage und auch beim Innenausbau wird strengstens auf natürliche Materialien sowie Nachhaltigkeit geachtet. Das Dach wird begrünt.		
	Aufgrund eines Freiflächen- und Immissionsschutzplanes sollen die gesetzlich vorgegebenen Richtwerte nicht nur eingehalten sondern nach Möglichkeit übertroffen werden.		
	Das Boardinghouse zeichnet sich durch ein raumoptimiertes, zeitgemäßes Einrichtungs- Und Betriebskonzept mit digitalen Features aus. Die Erwartungen des Nutzers in Sachen Komfort, Technik und Layout werden übertroffen, während auf überflüssige, kostenintensive Zusatzleistungen verzichtet und somit einen echten Mehrwert für Gäste, Betreiber und Investoren bietet.		
5	Statistik – gemäß Antrag auf Baugenehmigung		
	Wohnfläche	67 Appartements mit je 25 m2 Wohnfläche Incl. WC und Dusche	
	Nutzfläche	Cafeteria mit Küche und Büro - Nutzfläche von 147 m2. Büro-/Tagungsräume – Nutzfläche 110 m2	
	Umbauter Raum	11.584 m3	



Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rottweil
Tel.: 0741 / 9 42 42 - 3
Fax: 0741 / 9 42 42 - 42

Kellergeschoss

Zeichendatum: 21.12.2021 Gezeichnet: Sebastian Schmidt

Bauvorn.: Neubau eines Boardinghouse
Bauherr.: Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rottweil
Bauort.: Tübingen Flst. Nr. 1850/2
78609 Tübingen
Maßstab.: 1:250

Unterschrift Bauherr:	Unterschrift Planverfasser:
Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauantrag genau berechnet.	
Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma: und darf ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.	

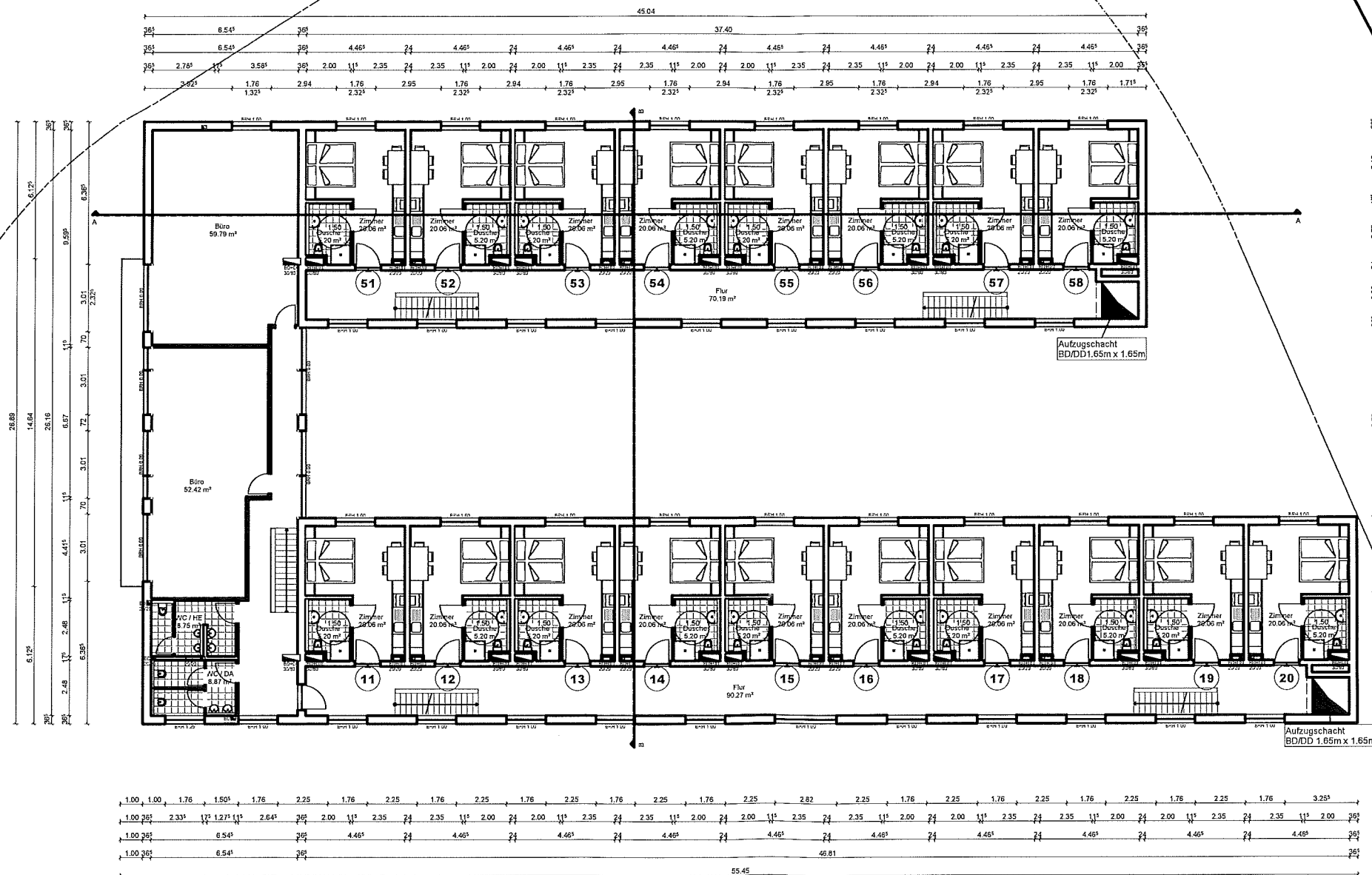
Flst. 1850/1

Erdgeschoss

Bauvorh.:	Neubau eines Boardinghouse
Bauherr:	Ibach Bau GmbH & Co. KG Alexander Ibach Primwiesen 1 78628 Rottweil
Bauort:	Tunningen Flst. Nr. 1850/2 78609 Tunningen
Maßstab:	1:250

Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma: und darf ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.

Grenze



ibach haus

Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rottweil
Tel: 0741 / 9 42 42 - 3
Fax: 0741 / 9 42 42 - 42

Obergeschoss 1

Zeichendatum: 21.12.2021 Gezeichnet: Sebastian Schmidt

Bauvorh.: Neubau eines Boardinghouse
Bauherr: Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rottweil

Bauort: Tübingen Flst. Nr. 1850/2
78609 Tübingen

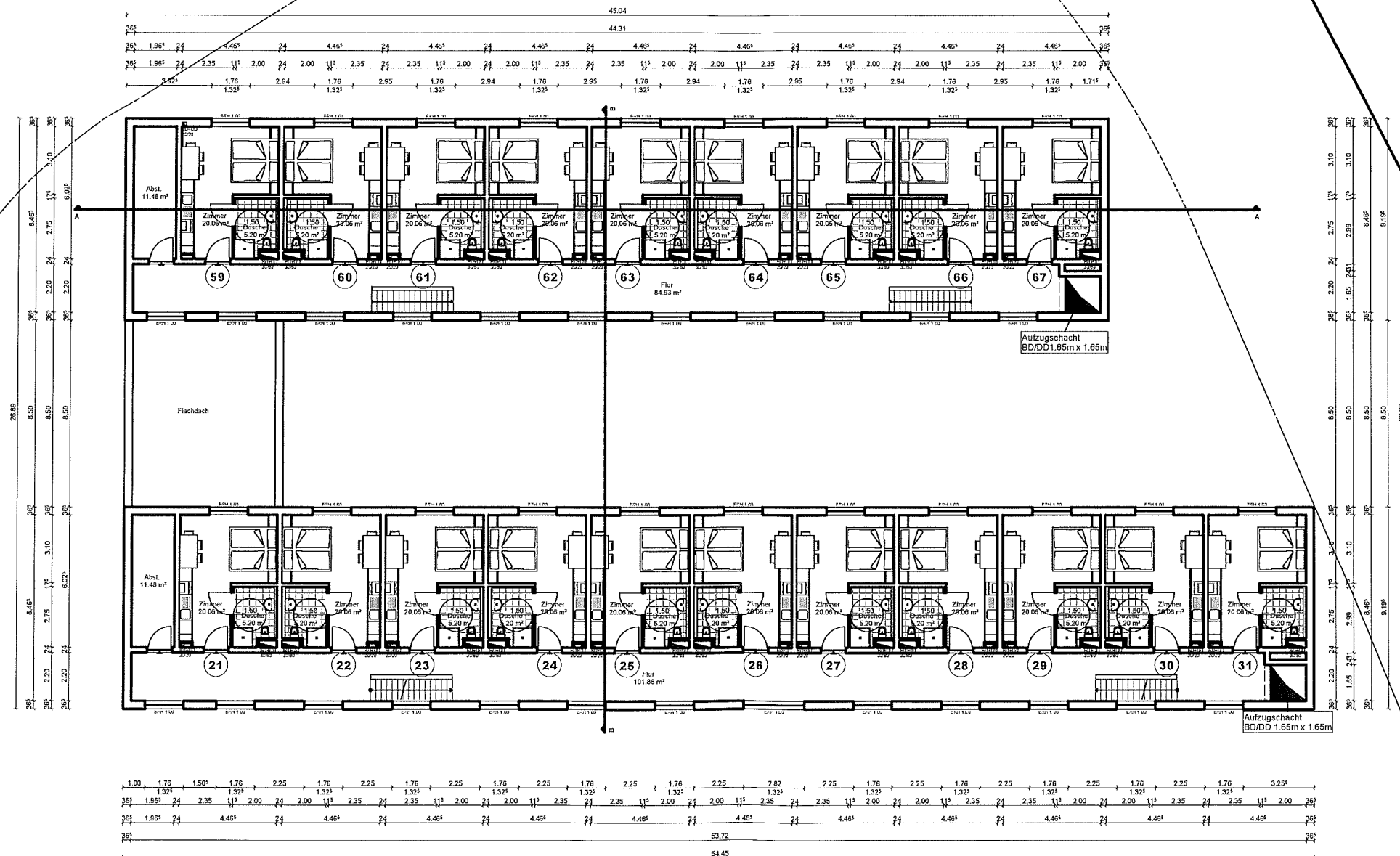
Maßstab: 1:250

Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Planverfasser:

Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauantrag genau berechnet.

Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma. und darf ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.



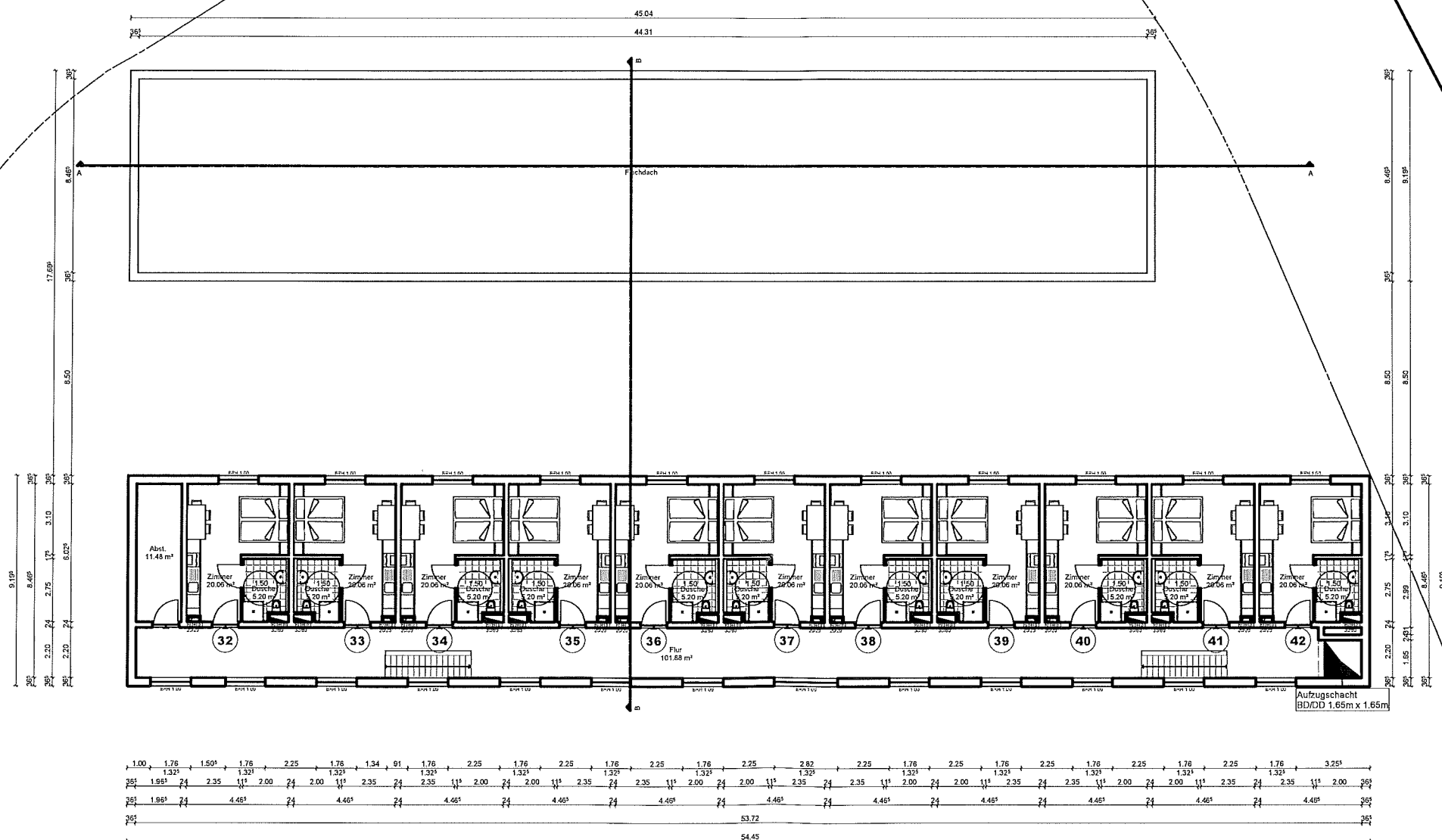
Ibach Bau GmbH & Co. KG
 Alexander Ibach
 Primwiesen 1
 78628 Rottweil
 Tel: 0741 / 9 42 42 - 3
 Fax: 0741 / 9 42 42 - 42

Obergeschoss 2

Zeichendatum: 21.12.2021 Gezeichnet: Sebastian Schmidt

Bauvorb.: Neubau eines Boardinghouse
 Bauherr: Ibach Bau GmbH & Co. KG
 Alexander Ibach
 Primwiesen 1
 78628 Rottweil
 Bauort.: Tunningen Flst. Nr. 1850/2
 78609 Tunningen
 Maßstab.: 1:250

Unterschrift Baubehör:	Unterschrift Planverfasser:
Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauantrag genau berechnet. Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma: und darf ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.	



Ibach Bau GmbH & Co. KG
 Alexander Ibach
 Primwiesen 1
 78628 Rottweil
 Tel: 0741 / 9 42 42 - 3
 Fax: 0741 / 9 42 42 - 42

Obergeschoss 3

Zeichendatum: 21.12.2021 Gezeichnet: Sebastian Schmidt

Bauvorh.: Neubau eines Boardinghouse
 Bauherr: Ibach Bau GmbH & Co. KG
 Alexander Ibach
 Primwiesen 1
 78628 Rottweil

Bauort.: Tuningen Flst. Nr. 1850/2
 78609 Tunningen

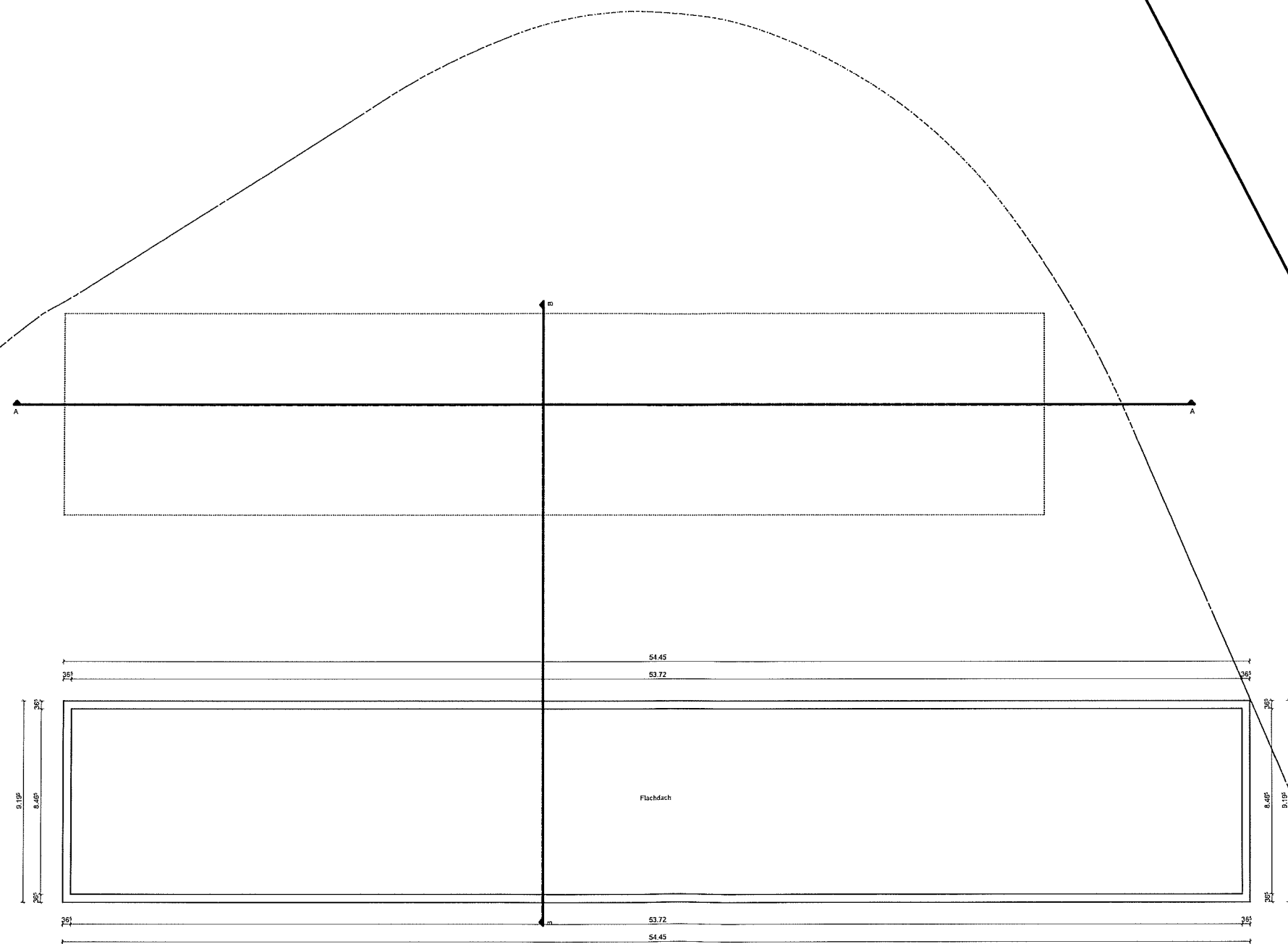
Maßstab.: 1:250

Unterschrift Bauherr:

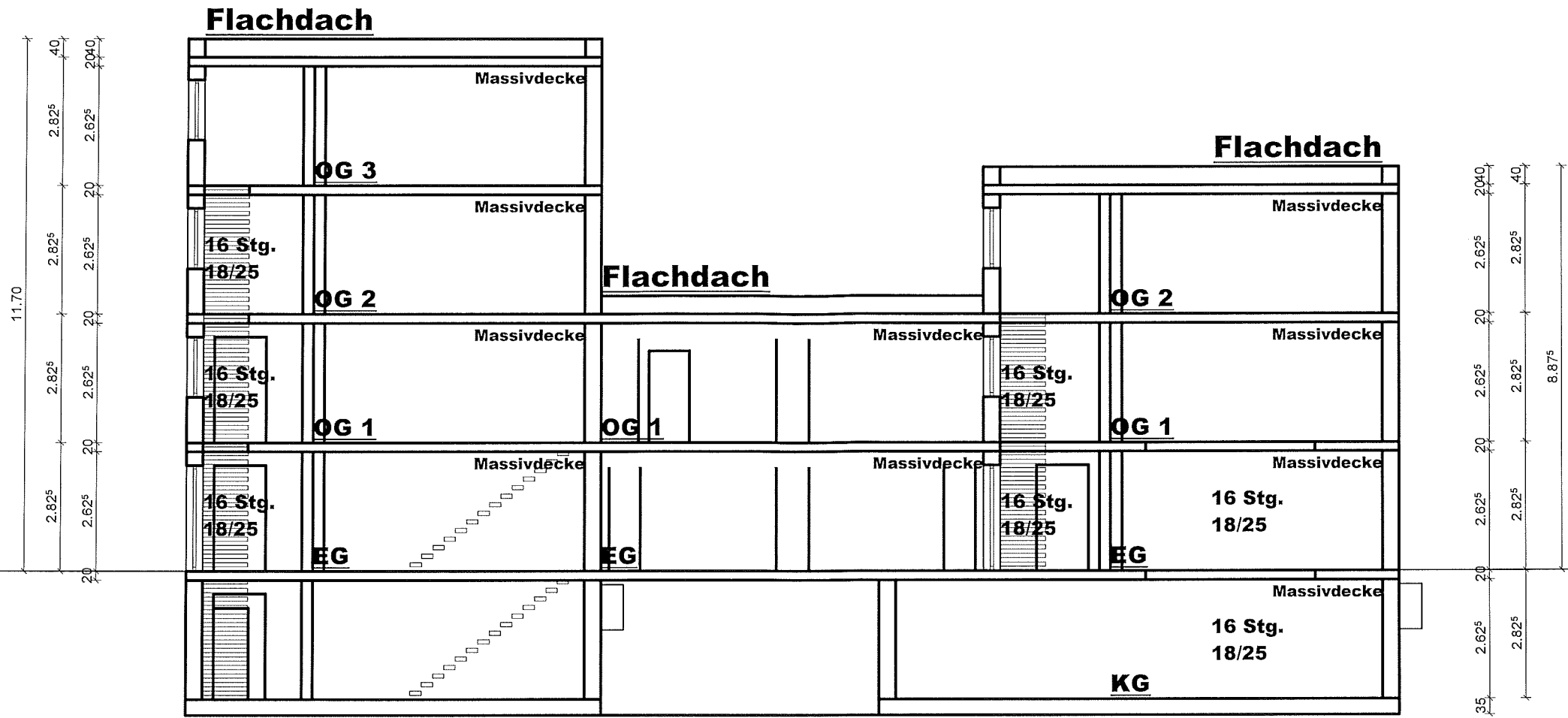
Unterschrift Planverfasser:

Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauantrag genau berechnet.

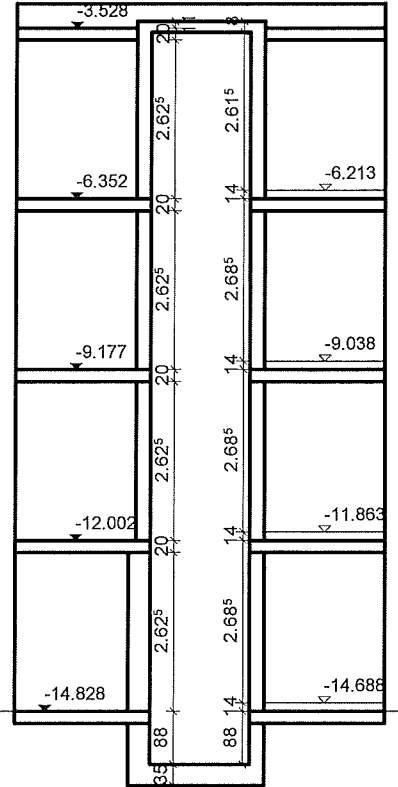
Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma und darf ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.



		Ibach Bau GmbH & Co. KG Alexander Ibach Primwiesen 1 78628 Rottweil Tel: 0741 / 9 42 42 - 3 Fax: 0741 / 9 42 42 - 42
Dachgeschoss		
Zeichendatum: 21.12.2021 Gezeichnet: Sebastian Schmidt		
Bauvorh.:	Neubau eines Boardinghouse	
Bauherr:	Ibach Bau GmbH & Co. KG Alexander Ibach Primwiesen 1 78628 Rottweil	
Bauort:	Tuningen Flst. Nr. 1850/2 78609 Tunningen	
Maßstab:	1:250	
Unterschrift Bauteil:		Unterschrift Planverfasser:
Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauantrag genau berechnet.		
Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma: und darf ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.		



Aufzug:



Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rottweil
Tel.: 0741 / 9 42 42 - 3
Fax: 0741 / 9 42 42 - 42

Schnitt B

Zeichendatum: 21.12.2021 Gezeichnet: Sebastian Schmidt

Bauvorh.: Neubau eines Boardinghouse
Bauherr.: Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rottweil
Bauort.: Tübingen Flst. Nr. 1850/2
78609 Tübingen
Maßstab.: 1:125

Unterschrift Bauherr:	Unterschrift Planverfasser:
-----------------------	-----------------------------

Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauantrag genau berechnet.

Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma. und darf ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.





Architectural elevation drawing of a building facade. The building has four floors of windows. Below the facade is a height profile showing the ground level (VORH. GELÄNDE) and the proposed level (GEPL. GELÄNDE). The profile includes elevation data in meters above sea level (NN) for various points along the facade.

Point	Elevation (m NN)
0.00	751.91
1.37	751.95
3.37	750.75
1.58	750.01
4.35	750.88
7.41	751.11
13.76	751.35
16.90	751.08
21.30	751.73
28.57	752.03
38.74	752.07
48.30	752.45
58.28	752.48
68.16	752.79
78.33	752.07
84.56	753.04
88.70	753.13
90.40	753.15
93.02	753.23
98.57	753.31
102.53	753.26
108.17	753.27
112.11	753.27
114.12	753.63
116.48	753.76

ibach haus®

ibach Bau GmbH & Co. KG
 Alexander Ibach
 Primwiesen 1
 78628 Rottweil
 Tel.: 0741 / 9 42 42 - 3
 Fax: 0741 / 9 42 42 - 42

ibach haus®

Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rothweil
Tel.: 0741 / 9 42 42 - 3
Fax: 0741 / 9 42 42 - 42

Zeichendatum: 21.12.2021 Gezeichnet: Sebastian Schmidt

Bauvorh.: Neubau eines Boardinghouse

Bauvorh.: Neubau eines Boardinghouse
Bauherr.: Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rottweil

Bauort.: Tuningen Flst. Nr. 1850/2
78609 Tunningen

Maßstab.:

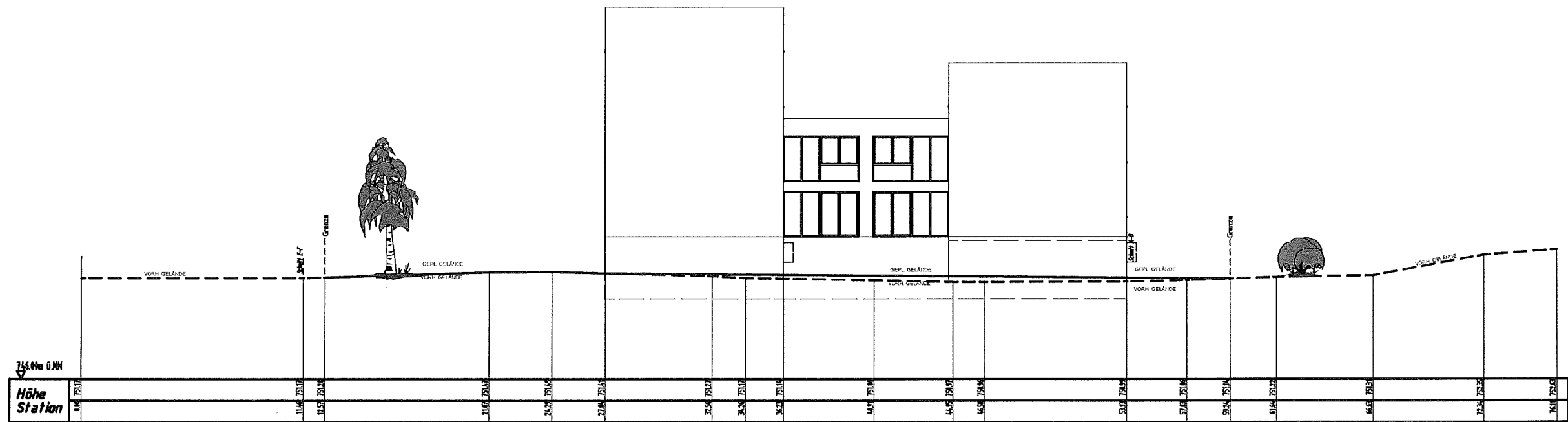
Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Planverfasser:

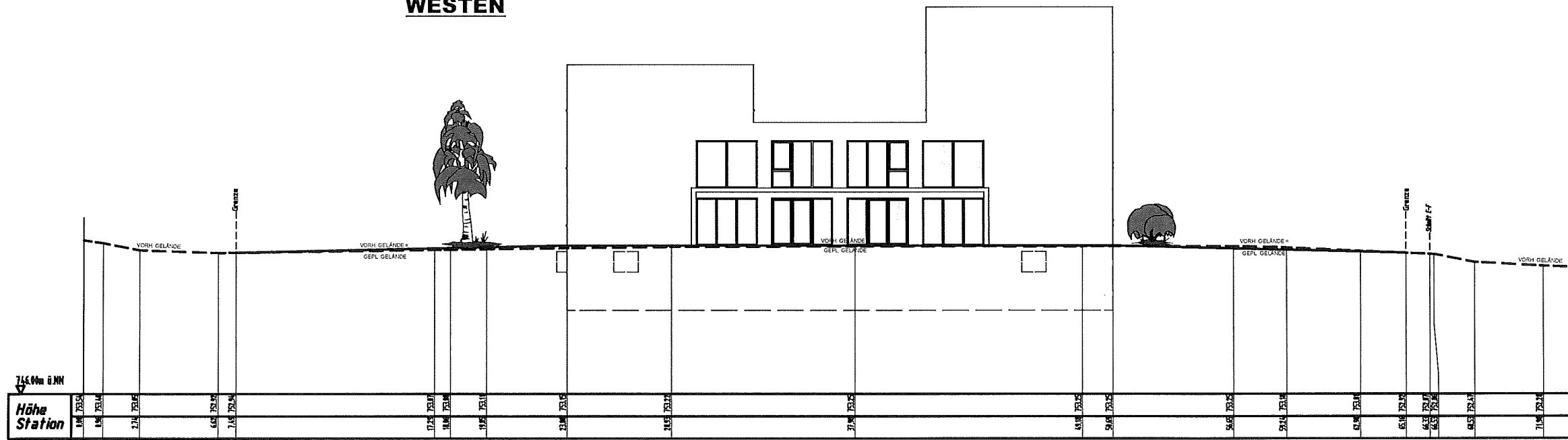
Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauantrag genau berechnet.

Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma: und darf ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.

OSTEN



WESTEN



Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rottweil
Tel.: 0741 / 9 42 42 - 3
Fax: 0741 / 9 42 42 - 42

Ansichten Ost + West

Zeichendatum: 21.12.2021 Gezeichnet: Sebastian Schmidt

Bauvorh.: Neubau eines Boardinghouse
Bauherr.: Ibach Bau GmbH & Co. KG
Alexander Ibach
Primwiesen 1
78628 Rottweil
Bauort.: Tuningen Flst. Nr. 1850/2
78609 Tunningen

Maßstab: 1:50

Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Planverfasser:

Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauantrag genau berechnet.

Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma: und darf ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.