

Lebenshilfe Hof
Neubau Wohnheim für
Menschen mit Behinderung
Walburgerweg 19, 95028 Hof

B A U B E S C H R E I B U N G
zum Förderantrag M 1:100 v. 22.01.2024

0.0 Planung

0.1 Allgemein

Die Lebenshilfe Hof plant den Neubau eines Wohnheims mit 24 Plätzen für Menschen mit Behinderung in Hof, Walburgerweg 19.

Verschiedene Abstimmungsgespräche, sowie Video- und Telefonkonferenzen fanden mit den zuständigen Sachgebietsleitern der Reg. v. Ofr. und der Lebenshilfe Hof statt.

Siehe dazu auch Aktenvermerke der Reg. v. Ofr.

- Vermerk vom 27.10.2023 über die Videokonferenz vom 25.10.2023.

- Vermerk vom 08.12.2023 über die Videokonferenz vom 06.12.2023.

0.2 Erfüllung des Raumbedarfes

Das Raum- und Funktionsprogramm mit einer Soll-Fläche von 1.110,25 m² wurde von der Reg. v. Ofr. am 08.11.2023 übergeben. Das Raum- und Funktionsprogramm wurde mit den Ist-Flächen ergänzt und liegt den Antragsunterlagen bei.

0.3 Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Die vorgesehene Bebauung des Grundstückes wurde von der Stadt Hof mit Schreiben vom 20.12.2023 (Aktenzeichen: 5/61 GL/Mü) bauplanungsrechtlich positiv beurteilt. Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Baubauungsplanes „Bebauungsplan für das Gebiet zw. Walburgerweg und Dr.-Dietlein-Str.“ im Norden begrenzt durch die Enoch-Widmann-Str., im Süden von den Grundstücken Walburgerweg 15,17, sowie Lindenstraße 73-79' vom 01.11.1975 wurde in Aussicht gestellt – siehe beil. Schreiben der Stadt Hof.

1.0 Baugrundstück

1.1 Vertragsverhältnisse

Das Grundstück Fl.-Nr. 2382/10 muss noch von der Lebenshilfe Hof erworben werden (voraussichtlich Erbbacht).

1.2 Zufahrten/Stellplätze

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Walburgerweg. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem nördlichen Grundstück entlang der Enoch-Widmann-Straße angeordnet.

1.3 Lage des Grundstückes

Das Grundstück liegt im östlichen Stadtbereich ‚Hochschulviertel‘ der Stadt Hof.

1.4 Bebauung der Nachbargrundstücke

Die umliegende Bebauung weist Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit max. 3 Vollgeschossen und geneigten Dächern auf.

1.5 Gelände - Höhenlage

Das Baugrundstück war ehemals von einem Lebensmittelmarkt bebaut und somit bereits eingeebnet. Die Grundstücksneigung von rd. 2,40m von Nord nach Süd wurde durch vorh. Böschungen entlang Walburgerweg und Birkenweg bereits aufgefangen.

1.6 Tragfähigkeit des Baugrundes

Eine Baugrunduntersuchung muss noch beauftragt werden.

2.0 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt vom Walburgerweg aus.

2.1 Angaben über abzutretende Flächen

- nicht vorgesehen -

2.2 Versorgung und Entsorgung; Verkehrsanlagen

Das Gebäude wird vom Walburgerweg erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Walburgerweg. Birkenweg und der Enoch-Widmann-Str. Gasleitungen sind in allen Straßen vorhanden.

2.3 Angaben über rechtlich entstehende Verpflichtungen

Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand nicht bekannt.

3.0 Bauwerk, Baukörper

3.1 Baukonstruktion/Bauelemente

- | | |
|----------------------|---|
| (1) Gründung: | Streifenfundamente mit Unterbetonvertiefungen, Aufzugsunterfahrt nach stat. Erfordernis. |
| (2) Baukonstruktion: | Mauerwerk- und Stahlbetonskelettbauweise mit aussteifenden Ort beton- bzw. Mauerwerkswänden. Flachdecken nach statischen Erfordernissen. |
| (3) Außenwände: | Mauerwerk in Verbindung mit Stahlbeton, Wärmedämmung (Miwo, A1, ca. 200 mm, WLG 035) und vorgehängte, hinterlüftete wartungsfreie Plattenverkleidung aus Faserzement o.ä. |

- (4) Innenwände: Nichttragende Wände als Gipskarton-Metallständerwände (F 30), gestrichen, tragende Wände MW- bzw. Stb.-wände, gespachtelt.
- (5) Decken und Deckenbehandlung sowie Bodenbeläge: Flachdecken nach statischen Erfordernissen
Wohn-/Geschäftsräume: abgeh. Schallschutzdecken mit Einbauleuchten.
WC-Anlagen: Gipskartondecken mit Einbauleuchten
Sämtliche Räume erhalten eine FB-Heizung.
Wohn-/Geschäftsräume: Oberbelag (Linoleum, Vinyl) auf schwimmenden Heizestrich,
WC: Fliesenbelag (Boden, Wand) auf Abdichtung.
Duschen: bodenbündig, gefliest mit Abdichtung (Boden, Wand)
Flure: Fliesenbelag bzw. Linoleum/Vinyl
- (6) Treppen: Treppenhaus in Ortbeton mit Bodenbelag aus Naturstein.
Flachstahlgeländer mit Füllung und Edelstahlhandlauf
- (7) Dach: Flachdach mit umlaufender LM-Attikaabdeckung, 3lagiger Bitumenabdichtung, Gefälledämmung aus druckfester Miwo auf Massivdachdecke nach Wärmeschutzberechnung, Dampfsperre, außenliegende Entwässerung über Fallrohre und Rinnenkessel in Alu mit Coil-Coating-Beschichtung.
- (8) Sonnenschutz: Außenliegende Sonnenschutzjalousien 60 mm, elektr. mit Führungsschienen im Innenhof, außenliegende Rolladen, elektr. in den Bewohnerzimmern. Jalousie- und Rolladenkästen verdeckt in Fassadenverkleidung integriert.
- (9) Türen und Fenster: Außentüren: Thermisch getrennte LM-Rahmentüren, Fluchttüren nach DIN.
Innentüren: Schallschutztürblätter kunststoffbeschichtet
Stahlumfassungszargen Lichte Durchgangshöhe: ca. 2,10 m Durchgangsbreite i. L. mind. 0,90 m
Fenster: Holz-Leichtmetallfenster auf Massivbrüstung mit 3-fach Verglasung, Uw-Wert: ca. 0,9 W/m²K.
- (10) Schall- und Wärmeschutz: Nach DIN 4109 und DIN 4108 jeweils neueste Fassung, Wärmeschutz nach bauphysikalischer Berechnung durch ges. Fachplaner.
- (11) Sonst. Angaben: Notwendige Brandschutzmaßnahmen nach ges. zu erstellendem Brandschutzkonzept. Fluchttreppenhäuser rauchdicht abschließen. Flure durch Rauchschutztürelemente mit elektromechanischen Feststelleinheiten in Rauchabschnitte unterteilen.
2. Rettungsweg durch außenliegende Stahlfluchttreppe gewährleistet.
- (12) Betriebliche Einbauten: Ausstattungsgegenstände für barrierefreies Wohnheim für Bewohner mit Behinderung z. B. Hubbadewanne, Beh.-WC, Dienstzimmer, Verwaltung, Küchen, Garderobe, Spiegel, Einbauschränke etc. vorgesehen.
- (13) Zusätzliche Maßnahmen: Baugrund-/ und Feinreinigung
Wandschutzbekleidung in den Fluren und Treppenhaus.
Innenhof zum Aufenthalt für die Bewohner mit Terrasse im Obergeschoss.
Photovoltaikanlagen auf dem Flachdach.

4.0 Installation/Zentrale Betriebstechnik

Fachplaner für HLSE noch nicht beauftragt.

- | | |
|------------------------------|--|
| (1) Abwasser: | - Anschluss an öffentlichen Kanal (Erschließung noch erforderlich) |
| (2) Wasser: | - Anschluss an öffentlichen Kanal (Erschließung noch erforderlich) |
| (3) Heizung: | - Luft-Wasser Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerk o.ä. unter Berücksichtigung des aktuellen GEG nach gesonderter Fachplanung |
| (4) Elektrischer Strom: | - Beleuchtung (LED-Leuchten) in allen Räumen.
- Elektroinstallation grundsätzlich u. P.
- Anschluss EDV/LAN/Internet/TV etc.
- Die Beleuchtungsstärken richten sich nach den neuesten DIN-Vorschriften. |
| (5) Fernmeldetechnik: | - Leerrohrsystem für EDV-Verkabelung im Geschäftsbereich wird vorgesehen. |
| (6) Raumluftechnik: | - Sämtliche innenliegenden Räume erhalten eine Be- und Entlüftung nach DIN.
- Bewohnerzimmer und Sanitärbereiche mit dezentraler Einzellüftung mit Wärmerückgewinnung. |
| (7) Fördertechnik: | - Behindertengerechte Aufzugsanlage für die Erschließung des Obergeschoßes. |
| (8) Sonstige Installationen: | - Feuerlöscher in Abstimmung mit örtl. Feuerwehr.
- Feuerwehrpläne nach DIN 14 095
- Flucht- und Rettungswegpläne (lagerichtig) nach DIN ISO 23601.
- Photovoltaikanlage |

5.0 Außenanlagen

Es ist eine gepflasterte Zufahrt vom Walburgerweg mit Vorfahrt bis zum Haupteingang geplant.

Die Terrassenflächen werden gepflastert, die Gehwege erhalten eine wassergebundene Tragschicht.

Es ist ein Müllraum eingeplant.

Für zusätzliche Abstellflächen sind 2 Doppelgaragen vorgesehen.

Das Grundstück wird eingegrünt mit Einzelbäumen und Bodendeckern im Böschungsbereich. Die restlichen Flächen erhalten Rasenflächen.

Eine Abgrenzung zu den Nachbarn und öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch einen Stabgitterzaun.

Es sind 9 Parkplätze auf dem Grundstück vorgesehen, davon 2 Beh.-Parkplätze.

6.0 Zusätzliche Maßnahmen

- vorerst nicht vorgesehen -

7.0 Baunebenkosten

Es werden Planungsleistungen für

- Architekt
 - Tragwerksplanung
 - Heizung/Lüftung/Sanitär
 - Elektro
 - Baugrundgutachten
 - Bauphysik
- erforderlich.

Weitere Nebenkosten für Finanzierung, Einweihung etc.

8.0 Baubeginn

Nach Förderzusage und Abstimmung zwischen Lebenshilfe und Reg. v. Ofr.