

Projektbeschreibung

BV Neubau eines Pflegeheims und Betreutes Wohnen

Zielbeschreibung

Das Vorhaben soll bezugsfertig erstellt und übergeben werden (schlüsselfertige Bauweise). Die Leistungen sind über Leistungsbeschreibungen in den übergeordneten Sammelgewerken planerisch ausgearbeitet und ausführlich beschrieben.

Diese sind in grober Übersicht:

- | | | |
|--|----------|----------------|
| - Erschließung und Herrichten | | |
| - Erdarbeiten | Gebäude, | Hausanschlüsse |
| Kanal- | und | Leitungsbau, |
| Sondenbau | | Geothermie |
| Versickerungsmulden, Rigolen | | |
| - Rohbau, gesamtes Gebäude mit Dächern, Fenstern, Fassaden | | |
| - Haustechnik HLS, Elt, Geothermie, PV-Anlagen | | |
| - Ausbau | | |
| - Ausstattungen Einbaumöbel | | |
| - Ausstattungen Pflegebereich | | |
| - Außenanlagen | | |

Sachverhalt

Die Stadt Walldorf gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und liegt in der Oberrheinischen Tiefebene ca. 30 km südöstlich von Mannheim/Heidelberg. Die Stadt Walldorf beabsichtigt den Neubau eines ergänzenden neuen Pflegeheims in Walldorf-Süd. Über das bestehende Pflegeheim der Astor-Stiftung kann die Gesamtversorgung für die Pflege in Walldorf nicht mehr allein geleistet werden. Der Bedarf für weitere Pflegeplätze in Walldorf ist schon länger vorhanden. Aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklung der Gesellschaft wird der Anteil an Menschen, die versorgungs- und pflegebedürftig sind, weiterhin ansteigen. Durch den Bau eines ergänzenden neuen Pflegeheimes soll daher eine wohnortnahe, Gemeinwesen- orientierte Wohn- und Versorgungsstruktur für körperlich pflegebedürftige, alte oder erkrankte Menschen weiterentwickelt werden, die es ermöglicht, im vertrauten Wohnort bleiben zu können.

Das am unbebauten südlichen Stadtrand liegende Grundstück ist über die Bürgermeister-Willinger-Straße sehr gut an das übergeordnete Straßennetz und die zur Autobahnausfahrt Walldorf/Wiesloch der A5 (1,5km) angebunden. Das Areal wird mit dem künftigen Gebäudekomplex zu dreiviertel überbaut, so dass Randflächen für Lager- und Baustellenorganisation zur Verfügung stehen. Versorgungsstrassen befinden sich in der direkt nördlich anschließenden Bürgermeister-Willinger-Straße.

Gegenstand der Bauaufgabe ist die Errichtung des Neubaus für das Pflegeheim an der Bürgermeister-Willinger-Straße in Walldorf. Die Herstellung der Außenanlagen ist ebenfalls Bestandteil der Leistung.

Lage

Das Bauvorhaben Neubau des Pflegeheims entsteht im künftigen 3. Bauabschnitt des Neubaugebiets Walldorf-Süd. Das künftige Grundstück wird auf der Nordseite durch die Bürgermeister-Willinger-Straße begrenzt. Auf der Westseite des Grundstücks entsteht eine Planstraße für das projektierte Wohngebiet „Walldorf-Süd 3.BA“. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 7.400 m² und liegt auf dem bestehenden Flurstück 9939/0. Der Neubau erhält 3 Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und eine Teilunterkellerung mit Tiefgarage.

Vorgegebene Standards

Für das Gebäude ist der Energiestandard Effizienzhaus 40 herzustellen. Das Gebäude wird nach den Vorgaben der Nachhaltigkeitszertifizierung QNG erstellt.

Bauliche Grundstruktur:

Der 3,5 geschossige Gesamtbaukörper umfasst 6 Wohngruppen mit jeweils 15 Plätzen, eine Demenzgruppe mit 10 Plätzen, eine Tagespflege mit 15 Plätzen, sowie allgemeine Räume, Nebenräume und Räume für Personal und Verwaltung. Auf dem Gründach befinden sich 18 betreute Wohnungen in 3 Baukörpern, die über überdachte Wege erschlossen werden.

Die baulich versetzt angeordneten Wohngruppenabschnitte gliedern sich um 3 nach oben offene Innenhöfe, welche die angrenzenden Geschossflächen belichten. Zwei der Atrien sind nicht unterkellert und haben für die Bepflanzung Bodenanschluss. Der dritte Hof liegt über der Decke der Tiefgarage.

Die vertikale Erschließung im Gebäude erfolgt über 3 Treppenhäuser und 3 nutzungentsprechende Aufzüge.

Innere Aufteilung nach Funktionen

Die beiden oberen Geschoße nehmen je 3 abgeschlossene, unabhängig funktionierende Wohngruppen auf, die über einen Pflegestützpunkt je Geschoß betreut werden. In den Wohngruppen finden je 15 Pflege-Einzelzimmer mit Einzelbädern, einem Wohn- und Essbereich mit Verteiler-Wohnküchenzeile Platz.

Im Erdgeschoß befinden sich Gemeinschaftsräume, Verwaltungs- und Personalräume, Versorgungsräume, wie Verteilerküche und Wäscheräume, sowie die abgeschlossenen Stationen für Demenzerkrankte und die Tagespflege.

Drei aufgesetzte Baukörper auf der Decke des 2.OG als Staffelgeschoß bieten je 6 Wohnungen mit 2 Zimmern, Bad und Dachterrassen als Betreutes Wohnen, die funktional eigenständig aufgestellt sind.

Im teilunterkellerten Untergeschoß sind Technik- und Abstellräume, sowie Kellerräume für das Betreute Wohnen untergebracht, ferner die Tiefgarage mit 29 PKW-Stellplätzen und Räume mit Fahrrad-Abstellplätzen.

Übersicht Haustechnik:

Die bedarfsangepaßte Haustechnik verfolgt u.a. auch Kriterien der Nachhaltigkeit. Dabei wird Energie, welche durch Erdwärmesonden und PV-Anlagen gewonnen wird, regenerativ bereitgestellt.

Die Ausführungsvorgaben für Lüftung, Heizung/ Wärmebereitstellung, Warm-wasserbereitung, Sanitär- und Elektroausstattung sind entsprechend bedarfsangepasst aufgestellt worden. Der sommerliche Wärmeschutz wird über bauliche Schutzmaßnahmen und teilweise technische Maßnahmen hergestellt.

Übersicht Außenanlagen:

Die Außenanlagen vor allen Gebäudeseiten schaffen über eine differenzierte Gestaltung mit Übergängen zu den umgebenden unterschiedlichen öffentlichen Flächen. Zu den Gebäudeeingängen führen je nach Funktion kleinere oder größere gestaltete Zugangsflächen mit Sitzbänken und Fahrradabstellmöglichkeiten. Tiefgaragenzufahrt, Anlieferungszufahrt und Gehwege umgeben das Gebäude mit zwei direkt anschließenden Garten-Außenaufenthaltsbereichen für die Demenz- und Tagespflegegruppe. Auf der östlichen Seite wird der bestehende öffentliche Parkplatz durch zehn Besucherstellplätze, davon drei barrierefrei, ergänzt.

In den Grünanlagen sind die Versickerungsmulden und Rigolen zur Bewirtschaftung von Oberflächenwasser untergebracht.

Auf dem Dach um das betreute Wohnen entsteht ein allgemeiner Dachgarten mit Aufenthaltsflächen für die Bewohner. Daneben finden sich private Aufenthaltsbereiche direkt hinter den Wohneinheiten.

Ziel ist es, ein qualitätsvolles, nachhaltiges, wirtschaftliches und angemessenes Gebäude zu erhalten, das die städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen erfüllt, indem sich in moderner Ausstattung sowohl Bewohner als auch Pflegepersonal wohl fühlen und Lebensqualität bietet.