

## **Neubau Pflegeheim Walldorf**

### **Planungsaufgabe und Nutzungsanforderung**

#### **Anlass und Ziel:**

Über das bestehende Pflegeheim der Astor-Stiftung kann die Gesamtversorgung für die Pflege in Walldorf künftig nicht mehr allein geleistet werden. Aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklung der Gesellschaft wird der Anteil an Menschen, die versorgungs- und pflegebedürftig weiterhin ansteigen. Durch den Bau eines ergänzenden neuen Pflegeheimes soll daher eine wohnortnahe, Gemeinwesen- orientierte Wohn- und Versorgungsstruktur für körperlich pflegebedürftigen alten oder erkrankten Menschen weiterentwickelt werden, die es ermöglicht im vertrauten Wohnort bleiben zu können.

#### **Aufgabenbeschreibung:**

In Walldorf-Süd soll ein Pflegeheim mit 100 Plätzen durch die Stadt Walldorf realisiert werden. Ziel ist es die Errichtung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Pflegeheims, das sich zur Aufgabe macht ein attraktiver Lebensort für Menschen mit Pflegbedarf zu sein. Die Einrichtung soll in seinem Räumen so gestaltet werden, dass eine ansprechende Wohnumgebung entsteht. Die Bewohner sollen hier an einen Ort leben können, der ihnen individuelle Rückzugsbereiche bietet und gleichzeitig aber die Kommunikation untereinander fördert. Es ist auch ein Gebäude für die Einrichtung zu planen, welches wirtschaftlich erstellt und betrieben werden kann. Grundlage hierfür kann eine flächen- und baukörperoptimierte Planung auch im Sinne eines energieoptimierten Konzeptes sein.

Ergänzend zur Funktion Pflegeheim soll darüber in einem Dachgeschoss Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens untergebracht werden. Diese sind von der Nutzung Pflegeheim unabhängig und auch separat zu erschließen.

Die einzelnen Funktionsbereiche sind in der nachfolgenden Aufgabenbeschreibung sowie im Raumprogramm erläutert und aufgeführt.

#### **Lage des Planungsgebiets:**

Der Standort für das neue Pflegeheim ist ein Teil der Wohngebietsentwicklung Walldorf-Süd und liegt im 3. Bauabschnitt des Gesamtgebietes. Als eine der Wohnnutzung ähnlichen Typologie soll diese Nutzung in den 3. BA Walldorf-Süd integriert werden. Dabei kann eine solche Einrichtung auch ergänzende Qualitäten ins Wohnquartier bringen. Der Baukörper soll verträglich in die städtebauliche Struktur eingebunden werden. Auf Basis einer Standortuntersuchung zu einem Pflegeheim wurde die Notwendigkeit eines Grundstückes von ca. 7.000 m<sup>2</sup> aufgezeigt.

Über die Lage des Grundstückes für das Pflegeheim am Astoria-Kreisel soll ein Auftakt zum Gebiet Walldorf-Süd 3.BA und auch ein Gegenüber zu den Gemeinschaftseinrichtungen in der Sozialen Mitte entstehen. Mit der Verbindung über den Schlossweg zum gewachsenen Zentrum der Stadt liegt die Einrichtung an einer wichtigen Stelle im Gesamtgebiet Walldorf-Süd. Das Grundstück des Pflegeheims nimmt dabei eine Schlüsselrolle in der Anbindung der geplanten Wohnbaufläche „Walldorf-Süd 3.BA“ an die zentrale Wohnstadt ein.

Der Zugangs- und Vorbereich der Einrichtung könnte an den öffentlichen Parkplatz am Astoria-Kreisel angeschlossen werden und dieser eine Ergänzung im Sinne der Komplettierung der

Parkierungseinrichtung und der Zufahrt an dieser Stelle erweitert werden. Auf der Ostseite des Planungsbereiches ist ein Grünzug vorgesehen, der auch als Frischluftschneise zwischen dem 1. und dem 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd fürs Stadtgebiet wirksam werden soll. Ein Teil der Außenanlagen des Pflegeheims wird auch Teilfläche des Grünzuges und wird entsprechend planerisch zu berücksichtigen sein. Im Grünzug ist auch eine öffentlich fußläufige Erschließung zum Südpark geplant. Der Grünzug wird im Rahmen des Bebauungsplans als Grünfläche entsprechend festgesetzt werden.

Auf der Westseite des Grundstückes ist eine Zufahrt zum Wohngebiet Walldorf-Süd 3.BA angelagert, an der auch ergänzend Erschließungsfunktionen für die Einrichtung abgebildet werden könnten.

Bei dem zu beplanenden Grundstück handelt es sich um ein eher flaches Gelände. Die Topografie fällt leicht von der Bürgermeister-Willinger-Straße ins Wohngebiet ab. Auf dem Grundstück ist von einer dreigeschossigen Bebauung mit einem möglichen Staffelgeschoss auszugehen.

Im Zuge der architektonischen Hochbauplanung sollen die funktionalen Erfordernisse der inneren Organisation einer solchen Einrichtung mit den städtebaulichen Beziehungen und Überlegungen zusammengeführt werden. Das Pflegeheim und die städtebauliche Entwicklung des 3. BA Walldorf-Süd stehen in einer starken Wechselbeziehung. Durch die Parallelität beider Planungen, Bebauungsplanung und Hochbauplanung des Pflegeheims, soll eine zielgerichtete und schnellstmögliche Umsetzung beider planerischer Vorhaben ermöglicht werden.

Im Rahmen der Planung können auch Optimierungen der Grundstücksgröße vorgeschlagen werden.

### **Planungsrecht**

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Walldorf-Süd 3.BA wurde 2019 gefasst. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Ergebnis des Planungswettbewerbs soll idealerweise als Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dienen und in die Umsetzung des Bebauungsplanes einfließen.

### **Gebäudekonzept Pflegeheim:**

Die Stadt Walldorf und die Astor-Stiftung möchte mit diesen Projekten mit insgesamt 100 stationären die zunehmend größer werdende Versorgungslücke im Pflegebereich in Walldorf schließen. Das neue Pflegeheim soll nach neusten Gesichtspunkten wohnlich gestaltet und am Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner orientiert sein.

Dabei sind 4 Wohngruppe mit je 15 Bewohner und 2 Wohngruppen mit 14 Bewohnern vorgesehen. Zusätzlich soll eine Demenzgruppe mit 12 Bewohnern vorgesehen werden. Die Einrichtung soll daher 100 Pflegeplätze aufweisen. Dabei ist angedacht in den Regelgeschossen der Obergeschosse jeweils drei Wohngruppen unterzubringen. Ergänzend soll eine Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss für ca. 16 Personen untergebracht werden.

Auf die Wohnraum- und Aufenthaltsqualität im Gebäude und den Außenräumen wird großen Wert gelegt. Die Bewohner sollen einen „Bezug zum Leben“ und entsprechende Teilhabe erfahren. Neben geschützten und beruhigten Bereichen sollen auch Bereiche geschaffen

werden, in denen die Außenwelt über abwechslungsreiche Ausblicke wahrgenommen werden kann. Es ist Teil der Planungsaufgabe, ein Haus zu entwickeln, welches den Nutzungsanforderungen der Einrichtung und der Verankerung der Gebäude in der städtebaulichen Struktur der Umgebung gerecht wird.

Für die zentralen Pflegebereiche der stationären Pflege sollen sechs Wohngruppen auf zwei Ebenen verteilt, so dass sich je drei der Hausgemeinschaften auf einer Ebene befinden. Auf diesen Geschossen soll ein gemeinsamer Pflegestützpunkt an zentraler Stelle eingeplant werden. Die Demenzgruppe könnte im Erdgeschoss mit Außenbereichsanbindung vorgesehen werden. Im Erdgeschoss sind auch die Tagespflege, wie auch Allgemeine Raumbereiche zu verorten.

Die Verteilung der Pflegeplätze und Wohngruppen ergibt sich in erster Linie aus dem Raumprogramm und den Nutzungsanforderungen der Aufgabenstellung.

#### **WOHNGRUPPEN**

Die Wohngruppen sollen als räumlich abgeschlossene Wohnbereiche ausgebildet sein. In den vier Wohngruppe mit 15 Bewohnern sollen jeweils eine Nutzungseinheit mit zwei Zimmern, die sich einen Vorbereich teilen vorgesehen werden, sodass in der Einrichtung 4 Nutzungseinheiten z.B. für Paare angeboten werden können. Die zwei Wohngruppen mit 14 Bewohnern sollen je ein Einzelzimmer, rollstuhlgerecht gemäß DIN18040-2 R geplant werden.

#### **Bewohnerzimmer:**

Die Zimmer sind als Einbettzimmer mit zugeordneten Duschbad zu planen. Schlauchartige Zuschnitte der Wohnräume sollten vermieden werden, um zweckmäßige Aufstellungen von Pflegebetten sowie eine individuelle Möblierung zu ermöglichen. Der individuellen Sanitärbereiche der Bewohnerzimmer sollen mit einem Waschbecken, einem WC und einer Dusche ausgestattet sein und die entsprechenden Bewegungsflächen aufweisen.

Bei der Gestaltung und Anordnung von Fensterflächen in den Bewohnerzimmern sollte darauf geachtet werden, dass die Brüstungshöhen in Bettliegeposition einen guten Ausblick ermöglichen. Der Zugang zum Außenbereich auch im Erdgeschoss soll nicht über die Pflegezimmer sondern nur über die Gemeinschaftsräume möglich sein.

#### **Aufenthaltsbereich/Gemeinschaftsräume Wohngruppen**

Die Aufenthaltsbereiche der Wohngruppen sollen den Charakter einer „Wohnküche“ mit integriertem angeschlossenen „Wohnzimmer“ aufweisen. In der zentralen geräumigen Wohnküche sollen Mahlzeiten gemeinsam mit den Bewohnern zubereitet werden. Die Wohnküche soll in einen gemeinschaftlich genutzten „Wohnzimmerbereich“ übergehen, der den Bewohnern und Bewohnerinnen als zentraler Aufenthaltsraum dient. Die Küche soll offen gestaltet und wohnlich in den Raum integriert sein. Die Sitznischen sollen in den internen Erschließungsbereichen der Wohngruppe ergänzende Aufenthaltsangebote ermöglichen. Die Aufenthaltsbereiche sollen die Bewohner über Sichtbeziehungen am Leben des Hauses und am Umfeld lassen.

#### **Freibereiche Wohngruppen:**

Zu den Aufenthaltsbereichen der Wohngruppen ist ein großzügiger Außenbereich als Loggia, Balkon, Dachterrasse oder im EG als Terrasse vorzusehen, die rollstuhlgerecht von den

Wohngruppen zugänglich ist. Diese Freibereiche sollen eine entsprechende Möblierung mit Sitzgruppen ermöglichen.

Den Aufenthaltsräumen der Wohn- und Betreuungsgruppen im Erdgeschoss soll ein unmittelbarer Außenbezug, mit Sitzbereich und Gartenteil, zugeordnet werden.

#### **Funktionsräume Wohngruppen:**

Im Küchenbereich soll ein separate Lagerraum Küche (Speisekammer) zugeordnet werden. In jeder Wohngruppe soll ein „unreiner“ und ein „reiner“ Pflegearbeitsraum und ein Hauswirtschaftsraum eingeplant werden. Um einen institutionellen Charakter zu vermeiden, ist ausreichend Stauraum und Abstellfläche für Rollstühle, Wäschewagen, Pflegewagen usw. vorzusehen. In unmittelbarer Nähe zu den Aufenthaltsbereichen in den Wohngruppen ist jeweils ein barrierefreies Bewohner-WC anzuordnen.

#### **Demenzgruppe:**

Die Demenzgruppe soll möglichst im Erdgeschoss verortet sein und auch einen direkten Bezug zu einem Außenraum aufweisen. Auch wenn die räumlichen Zuordnungen im Grundsatz den anderen Wohngruppen entsprechen, sollen diese Wohngruppen insbesondere den Bedürfnissen der Zielgruppe entsprechen. Der zugeordnete Freibereich und Garten ist spezifisch im Sinne der Nutzergruppe zu gestalten und soll mindestens eine abgegrenzte Gesamtfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> aufweisen. Für diesen Außenraum wäre eine topografische Abgrenzung wünschenswert. Der Freibereich sollte auch geschützte Bereiche aufweisen, die eine sichere Umgebung für demenzkranke Menschen bieten.

#### **TAGESPFLEGE:**

Die Tagespflege ist eine eigene Funktionseinheit im Haus und sorgt für die Betreuung von Personen, die nur zu den Tageszeiten im Haus sind. Die Nutzungseinheit ist im Erdgeschoss mit einem eigenen Außenbereich anzuordnen. Eine relativ direkte Anbindung zum Zugangsbereich ist wünschenswert. Der Zugang sollte im Bereich des Foyers/ Hauptzugang liegen. Auch ein separater Zugang wäre alternativ denkbar.

#### **ZENTRALE BEREICHE PFLEGEGESCHOSSE**

##### **Funktionsräume Personal Pflegebereich:**

In jedem Obergeschoss ist ein Pflegestützpunkt anzuordnen. Für das Pflegepersonal sind kurze Wege von den Funktionsräumen zu den Zimmern und eine Sichtverbindung vom Pflegestützpunkt vor allem in die Flure wichtig. Im Pflegestützpunkt muss ausreichend Platz für die Führung der Dokumentationen und zur Unterbringung von Medikamentenschränken vorhanden sein. In einem zentralen Bereich der Geschosse sind auch die sanitären Anlagen für die Mitarbeiter einzuplanen. In der Demenzgruppe ist ein dezentraler Stützpunkt vorzusehen.

##### **Räume Bewegungstherapeutische Angebote:**

Neben den bewegungstherapeutischen Angeboten in der Gruppe sollen auf den zwei Obergeschossen im zentralen Bereich je ein abgeschlossener Raum für individuelle therapeutische Angebote vorgesehen werden.

## ALLGEMEINE RÄUME

### **Zugangsbereich:**

Das Gebäude wird über einen Hauptzugang betreten, der in ein zentrales Eingangsfoyer führt. Grundsätzlich ist die Einrichtung als offenes Haus geplant. Der Zugang zur Einrichtung ist tagsüber, von ca. 9:00 bis 19:00 Uhr, vorgesehen. Der Foyerbereich soll eine gute Übersicht und Orientierung im Haus ermöglichen. Ein Windfang ist vorzusehen.

Für das Personal der Einrichtung ist ein separater Zugang jenseits des Hauptzuges einzuplanen.

### **Pforte:**

Dem Hauptzugang sollte eine Pforte zugeordnet werden. Die Pforte muss vom Hauptzugang eindeutig und direkt aufgefunden werden können. Von der Pforte aus muss der Hauptzugang und das Foyer gut eingesehen werden. Der Arbeitsplatz der Pforte sollte in Verbindung mit dem Verwaltungsbereich stehen.

### **Mehrzwecksaal / Raum der Stille:**

Dem Eingangsbereich am Hauptzugang soll ein **Mehrzweckraum** zugeordnet sein. Der Mehrzweckraum soll zum Foyer hin großzügig geöffnet werden können. In diesem Bereich sollen auch entsprechend eine Garderobe und ein Abstellraum eingeplant werden. Der Mehrzweckraum soll auch für Gruppenveranstaltungen, Gottesdienste, Feste und Weiteres genutzt werden können.

Neben dem Mehrzweckraum soll ein kleinerer Raum als **Raum der Stille**, angeordnet werden. Er soll Bewohnern und Besuchern als Rückzugsraum dienen und eine entsprechende Gestaltung erfahren. Um diesem Bereich in spezifischen Fällen für den Mehrzweckraum mitnutzen zu können, soll er über eine mobile Trennwand zum Mehrzweckraum zugeschaltet werden können.

Besucher-WC's sind sinnvollerweise dem Bereich des Mehrzweckraums zuzuordnen.

### **Friseurraum:**

Ein Friseurraum, auch mit Möglichkeit für Fußpflege, soll ebenfalls im Erdgeschoss in Nähe des Zugangsbereiches angeordnet werden, um einen Raum für solche Dienstleistungen im Haus anbieten zu können.

### **Pflegebad:**

Gemäß Landesheimbauverordnung muss ein Pflegebad in der Einrichtung angeboten werden. Die Lage und Anordnung des Pflegebades ist entwurfsabhängig, sollte jedoch eine Nähe zu Wohngruppen aufweisen. Der Raum soll mit Dusche, WC und Waschbecken sowie freistehender anfahrbarer Badewanne ausgestattet sein. Innerhalb des Pflegebades soll eine angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen geschaffen werden.

### **Hausarztzimmer:**

Für die hausärztliche Versorgung der Bewohner in der Einrichtung, sollen zwei nebeneinanderliegende Behandlungszimmer mit Türverbindung vorgesehen werden. Die Zuordnung zu den Bereichen mit Wohngruppen wäre wünschenswert, kann jedoch auch an anderer Stelle erfolgen und ist im Rahmen der Planung zu verorten. Die Räume sollen jedoch nicht exponiert liegen.

**Jokerraum:**

Der „Jokerraum“ sollte im Erdgeschoss angeordnet werden und zunächst nutzungsneutral sein. Hier sollen spezifischen Nutzungen in Betrieb auch über einen längeren Zeitraum abgebildet werden können und auch Angebote mit Externen durchgeführt werden können. Der Raumzuschnitt sollte auch eine Teilung des Raumes ermöglichen.

**Verwaltungsbereich:**

Die Büroräume sind idealerweise im Erdgeschoss in der Nähe zum Eingang einzurichten. Benötigt werden Büros für die Einrichtungsleitung, Verwaltung, Pflegedienstleitung und Qualitätssicherung. Daneben sollen ein Besprechungsraum und eine kleine Teeküche / Kopiernische eingeplant werden. Zur Pforte sollte eine Verbindung bestehen.

**Räume für Mitarbeiter:**

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist ein im Haus zentral gelegener Personalaufenthaltsraum als Pausenraum mit einer kleinen Teeküche vorzusehen.

Die Mitarbeiterumkleideräume mit Sanitäranlagen können in Lage und Zuordnung entwurfsabhängig gewählt werden. Dieser Bereich könnte auch im Untergeschoss liegen. Eine Belichtung über Tageslicht wäre wünschenswert.

Die Mitarbeiter WC's sind dezentral in den Geschossen vorzusehen.

**Küchenbereich/ Essenszubereitung:**

Für die Mahlzeiten, die zentral bereitgestellt werden, ist ein Küchenbereich im Gebäude einzuplanen, in dem Speisen erwärmt und zubereitet werden können. Diese Mahlzeiten werden vom Küchenbereich aus in die Wohngruppen verteilt. Dem zentralen Küchenbereich soll auch ein zentraler Bereich zur Aufbewahrung von Lebensmitteln zugeordnet werden. Der Anlieferungsbereich des Gebäudes sollte in der Nähe liegen, um die Wege kurz zu halten.

**Waschbereich:**

Für die Reinigung der Wäsche in der Einrichtung sind Räumlichkeiten vorzusehen. Ein Waschbereich rein und unrein mit gesonderter Belüftung wird benötigt. Hier ist eine Kombination von interner und externer Wäschebearbeitung denkbar. Eine Anbindung zu einem Zugang nach außen in der Nähe wäre vorzusehen.

**Nebenträume und Technikräume:**

Es sind alle für einen reibungslosen Betrieb notwendigen Nebenraum- und Technikflächen zu berücksichtigen. Technikräume sind konzeptabhängig vorzusehen. Ziel ist eine Wärmeversorgung mit regenerativen Energieträgern. Die energetischen Zielsetzungen sind separat erläutert.

**Müllentsorgung:**

Für die Müllentsorgung ist ein entsprechender Raum bzw. ein separates Nebengebäude einzuplanen. Die Müllentsorgung soll über ein System mit Müllcontainern erfolgen. Vorzusehen sind Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Stromanschlüsse. Die Müllabholung soll über einem ebenerdigen Zugang von der umgebenden Erschließungsstraße aus erfolgen.

## PLANUNGSHINWEISE

Bei der Planung sind die Vorgaben gemäß Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg, die Barrierefreiheit nach DIN18040, Teil 2 und die Anforderungen der Liste der Baubestimmungen (LTB) vom 2017 neben den allgemeinen Baubestimmungen zu beachten.

### **Innenraumgestaltung:**

Im Gebäude und den Aufenthaltsräumen ist es Ziel eine ansprechende Wohnatmosphäre zu schaffen. Tageslicht in den Aufenthalts- und Bewegungsbereichen soll zu einer angenehmen Wirkung der Räume beitragen. Bodenbeläge sollen eine hygienische Pflege ermöglichen.

### **Verkehrsflächen/ Flure:**

Abwechslungsreich gestaltete Flure sollen einen wohnlichen Eindruck vermitteln und zum Verweilen einladen. Die Erschließungszonen sind so anzuordnen, dass keine dunklen, ungegliederten Flure entstehen und die Flure und Aufenthaltszonen gut vom Pflegepersonal eingesehen werden können. Die Flure und Verkehrsflächen sollen möglichst viel natürliches Licht aufweisen. Dabei ist jedoch auf blendfreie Oberflächen und spiegelfreie Bodenbeläge zu achten. Zur Orientierung sollen die Eingänge zu den Individualbereichen der Wohngruppe unterscheidbar gestaltet werden.

### **Barrierefreiheit:**

Bei der Planung sind die Bedürfnisse von Menschen mit verschiedensten Formen von Behinderungen mit zu bedenken. Barrierefreiheit ist nicht nur für Personen mit Rollstuhl wichtig, sondern auch für Menschen mit Seh- oder Hörbehinderung sowie Handicaps aufgrund von Krankheit oder Alter. Die Zugänge zum Gebäude, die inneren Wege, die Aufzüge und alle Individualräume der Einrichtung sind so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Einschränkungen ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die Förderung und Erhaltung der Selbstständigkeit im Zusammenleben der Bewohner steht dabei im Vordergrund. Die baulichen Gegebenheiten sollten diesen Aspekten insbesondere Rechnung tragen. Die Gemeinschaftsflächen sollen behindertengerecht und für Rollstuhlfahrer geeignet sein. Alle Bereiche sollen stufenlos ausgebildet werden und vom Fahrstuhl aus erreichbar sein.

### **Erschließung des Gebäudes:**

Die Planung der Erschließung und der Freiflächen auf dem Baugrundstück ist Teil der Aufgabe. Vor dem Haupteingang ist eine Haltemöglichkeit bzw. kleine Vorfahrt für Kleinbusse, Taxen und Rettungsfahrzeuge/ Krankentransportwagen und ein Arztstellplatz vorzusehen. Ein Personalzugang ist auch vorzusehen. Für die Anlieferung mit Versorgungsmaterialien, der Essens- sowie die Notfallversorgung ist an geeigneter Stelle eine separate geschützte Anlieferungssituation auszubilden. Die Anlieferung dient auch zur Andienung, Anlieferung und Versorgung des zentralen Küchenbereiches und sollte daher in dessen Nähe liegen. Die Belieferung erfolgt mit Kleintransportern und Lieferanten-Lkw's.

### **Rettungswege und Feuerwehrrangriffsflächen:**

Rettungswege sind entsprechend der LBO BW vorzusehen. Sich selbst retten zu können ist der beste Brandschutz für Alle. Dazu müssen Fluchtwege und Brandschutzmaßnahmen zur Selbstrettung von Menschen mit Behinderungen ausgelegt werden. Es sind zwei voneinander unabhängige notwendige Rettungswege vorzusehen. Eine Anleiterung als Ersatz für den 2.

Rettungsweg ist nicht zulässig. Bei der Freiflächengestaltung sind die Angriffswege der Feuerwehr zu berücksichtigen

#### **Aufzüge:**

Im Zugangsbereich Aufzug für Bewohner und Besucher eingeplant werden, in dem auch ein Rollstuhl mit Begleitperson befördert werden kann. Ein vergleichbarer weiterer Aufzug wäre ebenfalls vorzusehen. Im eher rückwärtigen Bereich soll ein größerer Aufzug, der auch für Transporte von Pflegebetten geeignet ist, vorgesehen werden. Den drei Aufzügen kommt eine wesentliche Funktion zur barrierefreien Erschließung des Hauses zu. Die Aufstellflächen vor Aufzügen müssen mind. 1,50m Tiefe aufzuweisen und dürfen sich nicht mit sonstigen Bewegungsflächen überlagern.

#### **Untergeschoss:**

Eine Unterkellerung des Gebäudes für die entsprechenden Räume Ver- und Entsorgung kann entwurfsabhängig vorgesehen werden. Daneben können auch Hauswirtschaftsräume, Lager, Technikräume und sonstige Funktionsräume in einem Untergeschoss untergebracht werden. Es ist auch darauf zu achten, dass für alle Bereiche eine gute Andienung ermöglicht wird. Alternativ ist eine Integration im Erdgeschossbereich denkbar.

#### **Energetische Aspekte und Wirtschaftlichkeit**

Ziel ist es die Entwicklung eines funktionalen und wirtschaftlichen Gebäudes mit gleichzeitig hoher architektonischer Qualität. Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit ist im Hinblick auf die Herstellungskosten ein wichtiges Kriterium. Eine flächen- und kubaturoptimierte Planung ist in Zusammenhang mit einer möglichst nachhaltigen Baukonstruktion und angemessenen Materialität anzustreben.

Grundlage der Realisierung des Pflegeheims ist eine energieoptimierte Bauweise. Es soll ein entsprechendes Konzept für die Be- und Entlüftung eingeplant werden, dass den hygienischen Anforderungen eines Pflegeheims gerecht wird. Die Energieversorgung muss möglichst regenerativ ausgelegt sein und das Gebäude selbst möglichst viel Energie selbst erzeugen. Eine Vollbelegung der Dachflächen mit Photovoltaik ist vorzusehen.

#### **Stellplätze/ Parkierung Pflegeheim:**

KFZ-Stellplätze:

Die Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sollten möglichst räumlich getrennt angeboten werden. Für die Nutzung Pflegeheim sollen 27 Stellplätze für Pkws insgesamt nachzuweisen werden. In dieser Zahl sind 8 Besucherparkplätze enthalten. Im Zugangsbereich ist ein Haltebereich für Krankentransporte und ein Arzt-Stellplatz vorzusehen. Es sind von den Stellplätzen für Besucher mindestens 3 Stellplätze behindertengerecht in der Nähe des Hauptzuges auszubilden. Für die Mitarbeiter sollen 18 Stellplätzen in einem eigenen Bereich zugeordnet werden.

Fahrrad-Stellplätze:

Im Rahmen der Planung sind 29 Fahrradstellplätze für den Bereich des Pflegeheims auszuweisen. In den Zugangsbereichen Besucher und Personal sind zu einem Großteil gedeckte Fahrradabstellplätze vorzusehen. Für die Besucher sind 10 gedeckte Rad-Stellplätze vorzusehen. In diesen Bereichen sollen auch mind. 2 Stellplätze für Lastenräder vorgesehen werden. Im Bereich Mitarbeiterzugang sind weitere 19 Fahrradstellplätze vorzusehen.



Im Rahmen der Planung ist der Nachweis der Parkieranlagen für alle Nutzungen des Gesamthauses mit dem Pflegeheim und für das Betreute Wohnen zu berücksichtigen und vorzusehen.

### **Gebäudekonzept Betreutes Wohnen (Ergänzung):**

#### **Seniorenwohnen Dachgeschoss:**

Als Ergänzung des Baukörpers beabsichtigt die Stadt Walldorf auf dem Dach des Pflegeheims altengerechte bzw. betreute Wohnungen zu errichten. Dabei sollen Wohneinheiten für ältere Menschen als Mietwohnungen entstehen. Bei den Wohnungen handelt sich nicht um eine Einrichtung im Sinne des Heimgesetzes.

Mit dem Begriff „Betreutes Wohnen“ ist eine Wohnform mit grundsätzlich selbstbestimmter Lebensführung gemeint. Die Bewohner führen einen eigenen Haushalt und gestalten ihre Leben und das Zusammenleben in der „Hausgemeinschaft“ selbstbestimmt. Im Falle des Bedarfes können den Mietern entsprechende Dienste angeboten werden. Auch wenn Synergien zwischen Pflegeheim und betreutem Wohnen wünschenswert sind, müssen jedoch grundsätzlich die beiden Nutzungseinheiten eigenständig und unabhängig voneinander funktionieren. Die Größe der Wohnungen soll nach den Wohnungsgrößen für geförderten Wohnraum konzipiert werden, um auch gefördert werden zu können. Dabei sollen barrierefreie Mietwohnungen angeboten werden.

#### **Wohnungsgrößen und Wohnungsmix:**

Es sollen gut organisierte Wohnangebote für Senioren geplant werden. Es wird von einer überschlägigen Anzahl von ca. 20 Wohnungen ausgegangen. Die Anzahl der Wohnungen ist jedoch durch die jeweiligen vorgeschlagenen Baustrukturen entwurfsbedingt zu entwickeln. Die Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen erstellt werden.

Die Wohnungsgrößen sind nach den Förderrichtlinien der Wohnraumförderung zu planen.

Fördergrößen:

LWoFG- Größen:	Minimal-	Basiswert-	Maximalgröße	Anteil
1,5-Zi-Wohnung	42,75 m <sup>2</sup> -	45 m <sup>2</sup> -	max. 47,25 m <sup>2</sup>	ca. 55 %
2-Zi-Wohnung	57,00 m <sup>2</sup> -	60 m <sup>2</sup> -	max. 63 m <sup>2</sup>	ca. 40 %
3-Zi-Wohnung	71,25 m <sup>2</sup> -	75 m <sup>2</sup> -	max. 78,75 m <sup>2</sup>	ca. 5 %

Der genannte Anteil der Wohnungen stellt den angestrebten Wohnungsmix zur Orientierung dar. Dieser kann jedoch entwurfsbedingt abweichen. Schwerpunkt der Wohnungen liegt auf den 1 1/2 Zimmerwohnungen mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Einzelpersonen. Als weitere Wohnform sollen mit Zwei-Zimmerwohnung ca. 60 m<sup>2</sup> für Paare angeboten werden. Größere Wohnungen sind nur sehr untergeordnet vorzusehen.

#### **Anforderungen an die Wohnbereiche:**

Erschließung:

Der Bereich mit den Wohnungen soll mit einer eigenen Erschließung mit Treppen und Aufzug, konzipiert werden. Die Wohnungen müssen barrierefrei Erreicht werden können. Zugänge zu den Wohnungen sollte räumlich getrennt zum Eingang des Pflegeheims liegen, sodass eine

eigene Adressbildung möglich wird. Eine Kombination von Fluchtweg-Treppen Pflegeheim und Treppe Wohnungen ist dabei denkbar.

#### Allgemeine Räume:

Als allgemeines Angebot für die Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum mit 30 m<sup>2</sup> und eine gemeinschaftliche Dachterrasse zur Nutzung durch die Bewohner wünschenswert. In Nähe der genannten Gemeinschaftsflächen ist ein Abstellraum von ca. 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Es soll auch ein Raum für eine Betreuungskraft mit ca. 14 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

Nachzuweisen ist auch ein ausreichend großer gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum nach LBO. Es soll auch die Möglichkeit geben, Rollstühle und Rollatoren wohnungsnah oder gut erreichbar abzustellen zu können.

#### Anforderungen Wohnungen

##### Wohnungen:

Die Wohnungen sind abgeschlossenen Nutzungseinheiten für eine selbstbestimmte Lebensführung der Bewohner. Die Bewegungsflächen in den Räumen sollten mindestens 1,20 m im Durchmesser sein. Alle Türen sollten eine lichte Durchgangsbreite von 0,90 m haben.

##### Zugangsbereich Wohnung/ Flur:

Im Flur sollten sich gleichzeitig zwei Personen aufhalten können. Die Bewegungsflächen vor Möbeln benötigen eine Tiefe von mindestens 0,90 m.

##### Wohn- und Schlafräum:

Wohn- und Schlafräum sind nach Möglichkeit in separaten abgetrennten Räumen unterzubringen. Dem Wohnraum soll die Küche oder Kochnische zugeordnet werden.

##### Küche/ Kochnische:

Küchen sind für eine selbständige Lebensführung notwendig und entsprechend funktional zu gestalten. Die Bewegungsfläche vor der KÜcheneinrichtung sollte eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben. In der Küche soll zudem ein Arbeitsplatz möglich sein, der auch im Sitzen gut genutzt werden kann.

##### Bad:

Die Bäder sind als Duschbäder mit stufenlos begehbarem Duschplatz einzuplanen. Die Bewegungsfläche im Bad soll mindestens 1,20 m sein.

##### Freiraum Wohnung:

Ein gedeckter Balkon, Loggia oder Dachterrasse ist der Wohnung möglichst mit Zugang über den Wohnraum zuzuordnen. Die Anrechnung des Freibereiches erfolgt mit einem Viertel auf die Wohnfläche.

##### Abstellraum:

Jeder Wohnung ist der Abstellraum mit ca. 4- 5m<sup>2</sup> außerhalb der Wohnung zuzuordnen.

#### **Barrierefreiheit:**

Hinsichtlich der Wohnungen gelten die Anforderungen der Barrierefreiheit nach LBO, mit der barrierefreien Erreichbarkeit und Nutzbarkeit. Gemeinschaftsflächen sollen

behindertengerecht und für Rollstuhlfahrer geeignet sein. Alle Bereiche sollen stufenlos ausgebildet werden und vom Fahrstuhl aus erreichbar sein. Die lichte Breite von allgemeinen Flurbereichen soll 1,50 m betragen. Die Laufbreite der Treppen soll 1,20 m betragen, beidseitige Handläufe sind erforderlich. Aufzüge zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen sind einzuplanen.

#### **Parkierung Wohnungen (Pkw + Fahrräder):**

Für die Wohnungen des Betreuten Wohnens im Dachgeschoss sind Stellplätze für Pkw und Fahrräder nachzuweisen.

Grundsätzlich ist je Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, eine Reduktion ist nicht möglich. Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze für das betreute Wohnen ist entsprechend dem Planungsvorschlag zu ermitteln. Die Stellplätze für das betreute Wohnen sollen oberirdisch oder in einer gut anfahrbaren Tiefgarage oder Parkgeschoss nachgewiesen werden. Eine ausreichende Anzahl behindertengerechter Stellplätze ist auszubilden, für den Bereich der Wohnungen jedoch mindestens zwei der Stellplätze.

Für je Wohnung ist mindestens ein gedeckter Stellplatz für Fahrräder nachzuweisen. Diese Stellplätze sollen über eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsräume ermöglichen.

Die Stellplätze sollen schwellenlos, möglichst in Nähe zu den Erschließungselementen der Seniorenwohnungen angeordnet werden.

#### **Freiflächen/ Grünplanung:**

Die Freiflächen auf dem Baugrundstück sind zu begrünen und zu bepflanzen. Freiflächen, die nicht der Erschließung des Gebäudes dienen, sollten qualitätsvollen Aufenthaltscharakter haben und Verweilmöglichkeiten bieten. Auf eine hochwertige Gestaltung des Wohnumfelds mit Begegnungsräumen auch zum angrenzenden Quartier wird Wert gelegt.

Das Plangrundstück liegt an der geplanten Grünzug zwischen Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 3 mit dem Übergang zum Südpark. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an ein städtebaulich hochwertiges Gesamtkonzept, das neben der Architektur auch die Freiraumgestaltung im Fokus hat.

Neben funktionalen Erfordernissen wie Barrierefreiheit muss die Entwicklung der Grün- und Freiflächen auch Belange wie Ausgleich, Erholung, Klimaanpassung und Regenwassermanagement berücksichtigen. Freiflächen sollen multifunktional gestaltet werden, sodass Nutzungen und Funktionen sich gestalterisch überlagern.

Der angrenzende Grünzug umfasst Teile des Planungsgrundstücks und wird im Rahmen des Bebauungsplans als festgesetztes Grün ausgewiesen.

Eine weitgehend barrierefreie Gestaltung der Außenanlagen und Gebäudezugänge ist Zielsetzung, für die Hauptwegeverbindungen und Gebäudezugänge ist sie notwendig. Sie sind so zu gestalten, dass sie auch von Rollstuhlfahrern und mobilitätseingeschränkten Personen mit Rollatoren ohne fremde Hilfe benutzt werden können. Bei der Gartengestaltung wird auch eine Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen von demenzkranken Bewohnern erwartet.

Das Gebäude sollte begrünt werden. Das umfasst neben der Begrünung geeigneter Fassaden auch die intensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern. Die Gründächer sind auch als Beitrag zum Regenwassermanagement als begrünte Retentionsdächer vorzusehen. Gründächer und Photovoltaikanlagen sind dabei durchaus in Kombination zu denken. PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Je fünf offene Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum vorzusehen.

### **Bewirtschaftung Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser in Walldorf-Süd ist auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Bei den Freianlagen sind auch stärkere Bemessungsereignisse planerisch mitzudenken und das Niederschlagswasser zu bewirtschaften. Das Abfangen, Puffern und Versickern von Niederschlagswasser ist wesentliche Aspekt der Freiraumplanung. In den Freiflächen sollten hierzu entsprechende multifunktionale Flächen vorgesehen werden.

Stadtbauamt, Tisch 29.11.2022