

Gemeinde Brunnthal

31. Flächennutzungsplanänderung  
Bebauungsplan 133 - Seniorenzentrum Hofolding West

11.05 2022

## **Baubeschreibung**

### Inhaltsverzeichnis

1. Städtebau
  - 1.1. Überblick
  - 1.2. Städtebauliche Integration
  - 1.3. Baurecht
  
2. Erschließungskonzept
  - 2.1. Zuwegung
  - 2.2. Parkplätze
  - 2.3. Überquerung des Wasserbauwerks
  
3. Ausgleichsflächen, Freianlagenplanung
  - 3.1. Ausgleichsfläche
  - 3.2. Freianlagenplanung
  
4. Ausgleichsflächen, Freianlagenplanung
  - 4.1. Innere Struktur
  - 4.2. Wände
  - 4.3. Dach
  - 4.4. Boden mit Bodenbelag
  - 4.5. Bäder mit Ausstattung
  - 4.6. Technische Ausstattung
  
5. Ökologischer Planungsansatz

## 1. Städtebau

### 1.1. Überblick

Anschrift	: Sauerlacher Straße Hofolding, Gemeinde Brunenthal
Flur-Nr.	: Gemarkung Hofolding, Flur Nr.: 4 und 112
Art der Baumaßnahme	: Neubau
Vorgesehene Nutzung	: Pflegeheim, Wohnen mit Service, Mitarbeiterwohnen

Das o.g. Bauvorhaben wird als Pflegeheim für insgesamt 70 zur dauerhaften Belegung vorgesehenen Pflegeplätzen mit 20 eingestreuten Plätzen für Kurzzeitpflege mit Tagespflege sowie 22 Mitarbeiter- und Seniorenwohnungen in 4 Gebäuden auf 2 Geschoßen errichtet. Der Kern der Anlage ist ein Pflegeheim der 5. Generation angelehnt an die sogenannten KDA-Quartiershäuser. Diese bilden das Normalitätsprinzip nach. Der Grundgedanke dazu wird als „Leben in Gemeinschaft“, „Leben in Privatheit“ und „Leben in der Öffentlichkeit“ beschrieben. Dieses Konzept bildet die zeitgemäße und beste Art des Wohnens mit Pflege ab.

Es wird als Teil einer Gesamteinrichtung errichtet, die den Bereich vom Seniorenwohnen bis zur Intensivpflege abbildet. Dabei soll aber nicht der Eindruck einer institutionellen Einrichtung sondern von einzelnen Häusern mit unabhängigen Erschließungen und Außenbereichen entstehen. Dennoch wird die Gesamtanlage über innere Verbindungen verfügen, die eine synergetische Nutzung optimieren werden.

Grundstücksfläche:

Baugrund: Flur Nr. 4/6:	9.263,66	m2
Baugrund: Flur Nr. 112:	5.545,81	m2
Geschossfläche brutto gesamt:	6.684,20	m2

### 1.2. Städtebauliche Integration

Die Gebäude entstehen innerhalb des Ortsgebietes von Hofolding.

Die umgebende Bebauung ist gekennzeichnet durch Einfamilienhäuser, größere Bauerngehöfte und den großen Baukörper eines Nahversorgers. Damit sich die neue Bebauung in das Ortsbild einfügt, wurde sie auf 3 kleinere und einen U-förmigen Baukörper aufgeteilt. Diese entsprechen in ihren Abmessungen und Höhen der Nachbarbebauung. Die perspektivischen Zeichnungen in der Anlage zeigen das auf. Das Gesamtbild soll einem Bauerngehöft mit Nebengebäuden, wie es in der Nachbarschaft vorkommt, entsprechen.

Die Gebäude sollen sich durch Einschnitte, abgesetzte Satteldächer und Vor- sowie Rücksprünge so gliedern, dass sie zudem Transparenz und Leichtigkeit vermitteln.

Auch die Fassadenmaterialität von Natur belassenen Holzverschalungen und Putz sollen mit der dazu vorgesehenen Fassadenbegrünung durch Rankpflanzen und Spalierbäume eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung schaffen.

### 1.3. Baurecht

Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden gemäß „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen“ vom 18.1.2021 (Az. 6012-Abstandsflächentiefe) der Gemeinde Brunnthäl eingehalten. Der entsprechende Nachweis wird auf beigefügter Planung mit Berechnung erbracht.

Der Neubau ist in Höhe und Maß der städtebaulichen Nachbarstruktur angepasst. Die baurechtlichen Festlegungen werden voraussichtlich im Rahmen eines Bebauungsplanes hergestellt.

Die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Plätze sind nachgewiesen.

Die Erschließung erfolgt nur über die Sauerlacher Straße.

Nur im Notfall ist eine Feuerwehrumfahrung vom Kreuzweg aus möglich.

Den Anforderungen des Brandschutzes werden durch innere Brand- und Rauchschutzbereiche sowie durch zwei zusätzliche, rückwärtige Fluchttreppen entsprochen.

Die Brand- und Rauchabschnitte sind durch mechanisch offen gehaltene Türen getrennt.

Innerhalb der Wege und Flure sollen keine Barrieren durch geschlossene Türen entstehen.

Das gesamte Gebäude ist mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

## 2. Erschließungskonzept

### 2.1. Zuwegung

Die Erschließung der Gesamtanlage erfolgt nur über die Sauerlacher Straße. Eine Feuerwehrumfahrung kann im Notfall auch vom Kreuzweg aus erfolgen.

Der Fahrweg ist mit wasserdurchlässigen Platten belegt und mit einem Leistenstein abgesetzt. Dieser ist barrierefrei bis vor die Eingänge der Häuser verlegt.

### 2.2. Parkplätze

Der Bedarf an Stellplätzen wird auf dem Grundstück mehr als gedeckt. Er ist in der beiliegenden Berechnung nachgewiesen.

Es werden 2 Parkbereiche vorgesehen:

Parkfläche auf Flur Nr. 4/6:

Diese Flächen werden mit einem gepflasterten Ausstiegsbereich und ansonsten mit Rasensteinen belegt und sind damit komplett versickerungsoffen und in der Fläche bewachsen und begrünt.

Parkfläche auf Flur Nr. 112:

Diese Parkplätze werden voraussichtlich nur an Fest- und Feiertagen durch eine höheres Besucheraufkommen benötigt. Der relativ hohe Parkplatzbedarf durch die Wohnungen wird voraussichtlich nicht benötigt, da die Wohnungen den Mitarbeiter\*innen zur Verfügung stehen, die bereits beim Parkplatzschlüssel des Pflegeheims berücksichtigt wurden.

Sie werden daher als belastbare, versickerungsoffene Schotterrasenfläche mit einer Magerraseneinsaat hergestellt. Diese Fläche ist als magere Fläche ideal für blühende Kräuter geeignet und wird damit in die geplante Landschaftsparkfläche integriert.

### 2.3. Überquerung des Wasserbauwerks

Der vorhandene Trinkwasserkanal der Landeshauptstadt München muss durch eine Zufahrt überquert werden. Die Maßnahme wurde mit den Wasserwerken abgestimmt. Als Nachweis ist die diesbezügliche Aktennotiz vom 26.4.2022 angehängt.

### **3. Ausgleichsflächen, Freianlagenplanung**

#### **3.1. Ausgleichfläche**

Die notwendige Ausgleichsfläche befindet sich auf den beiden Flurstücken Nr. 112 und 4/6 und ist durch die beiliegende Berechnung und die Planung im Anhang dargestellt.

Vorgesehen sind 2 Bereiche auf:

- Flur Nr. 4/6:

Hier ist nach Osten eine dichte Vogelhecke mit heimischen Stauden durch einen nicht begehbaren Grünbereich zur Nachbarbebauung vorgesehen. Dieser Streifen soll auch für die Nachbarn eine gewachsene, attraktive Abdeckung des Neubaus schaffen.

Im süd-östlichen Bereich, entlang des Kreuzweges soll der bisherige, wilde Bewuchs gepflegt und erhalten werden. Die dazwischen liegende Wiese soll als Bienenweide mit Wiesenblumen und Kräutern sowie Staudenpflanzungen aufgewertet werden.

- Flur Nr. 112:

Auf der ehemaligen als Grünland intensiv genutzten Fläche soll ein Landschaftspark entstehen. Im Bereich der Ausgleichsfläche sollen eine sanfte Erholungsnutzung stattfinden sowie Bereiche entstehen, die nicht betreten werden. Extensivierung des Grünlands mit Umwandlung in eine 2 schürige Wiese und Anlage einer Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzung verschiedener, alter Arten für welche als Landschaftspflege eine Schafweide vorgesehen ist. Es ist die Anlage von naturnahen Hecken und Feldgehölzen mit wärmeliebenden Säumen geplant.

#### **3.2. Freianlagenplanung**

Grundsätzlich wird der sich außerhalb des Bauraums befindende Baumbestand erhalten. Auch innerhalb des geschützten Gartens für die Pflege werden die vorhandenen, größeren Pflanzen und Bäume erhalten. Am süd-östlichen Grundstücksrand wird die komplette wilde Bepflanzung gepflegt und erhalten.

Die Fußwege werden mit gebundener, versickerungsoffener Decke angelegt.

Es sollen mehr Bäume angepflanzt werden, als zu beseitigen sind.

Im geschützten Innenhof des Pflegeheims wird ein Sinnesgarten mit Kräuter-, Beeren- und Blütenpflanzen angelegt. Dieser wird auch eine Quellsteinanlage sowie Sitz- und Ruhebereiche erhalten. Die Terrassen werden mit Sonnensegeln beschattet.

### **4. Gebäude**

#### **4.1. Innere Struktur**

Das Gebäude wird teilweise als Beton-Skelettbau mit Holzelementfassaden errichtet.

Die Dachgeschoße welche größtenteils das 2. Geschoß ausbilden, werden in Holzkonstruktion errichtet.

Die Fassade wird innen mit Trockenbauplatten verkleidet. Die innere Tragstruktur ist durch Betonstützen ausgebildet. Dadurch wird eine innerräumliche Variabilität des Gebäudes ermöglicht.

Es wird teilweise unterkellert. Die Brand- und Fluchtwegeabschnitte werden in Stahlbeton ausgebildet.

5 Zugänge des Pflegeheims, zum Teil über Außentreppe, ermöglichen ein ideales Fluchtwegekonzept. Zudem schafft der von außen zugängliche Innenhof mit interner Verbindung eine maximale Durchlässigkeit.

Das Gebäude soll hell wirken und den Bewohnern das Gefühl von Freizügigkeit vermitteln. Die Bewohnerzimmer sind, durch jeweils für 2 Zimmer mit

zurückgesetztem Eingangsbereich erzeugten Vorzonen, gegliedert. Diese Vorzonen werden durch

unterschiedliche Farben, die in ein durchgängiges Farbkonzept eingebunden sind, wiedererkennbar als „Adresse“ gestaltet.

Jedes Stockwerk hat 3 Hausgemeinschaftsbereiche, die aus mehreren Räumen bzw. Raumbereichen bestehen:

Die Essbereiche mit 2 x 15 Tischplätzen und 2 Ausgabeküchen liegen in den zwei Haugemeinschaften und haben eine große überdachte Terrasse zum Innenhof.

Dieser Bereich ist Ort der Begegnung und des Austausches.

Er ist durch großflächige Verglasungen licht und einladend gestaltet.

Den Räumen nach Süden vorgelagert ist ein überdachter Balkonbereich. Das Konzept ist die Schaffung eines Wohnbereichs, der aus mehreren Raumbereichen mit unterschiedlichen Attraktivitäten besteht.

Diesem Hausgemeinschaftsbereichen sind die notwendigen Funktionsräume wie die Lager, Reinigungs- und Wäscheräume (rein, unrein), Fäkalienspüle, Mitarbeiter- und Besucher-WC´s, sowie Behinderten WC zugeordnet.

Jedes Geschoss ist über ein zentrales Treppenhaus mit Bettenaufzug erreichbar.

Alle Räume sind über Flure mit 1,8m bis 2,7m Breite erschlossen.

Die Flure sind so angelegt, dass sie mit Blicken nach außen und in die Innen- bzw. Lichthöfe abwechslungsreiche Erlebnisse schaffen. Die Wege sind von den zentralen Personal- und Wohnbereichen gut zu überblicken. Im Erdgeschoß ist ein Außenbereich mit parkartigem Garten barrierefrei erreichbar.

Die beiden Geschoße der beiden Hausgemeinschaftshäuser haben eine Brückenartige Verbindung, die auf Stützen den Garten durchquert. Damit und mit den zwei großzügigen Terrassen entsteht der Bezug nach außen mit großzügigen Frischluftbereichen.

Im Untergeschoß sind untergebracht:

- Wäscheräume (rein, unrein) und Möbellager,
- Hausmeister, Server- und Technikraum,
- Personalumkleide für 75 Pflegerinnen und 27 Pfleger

Pro Geschoß werden den Patienten 2 Wohlfühlbäder mit Pflegewanne zur Entspannung zur Verfügung gestellt.

Zudem gibt es geschoßweise Personal- Rückzugsräume sowie 2 „Räume der Stille“ nach KDA.

Alle Zimmer werden mit Pflegbetten ausgestattet.

Die Fenster sind für die Patienten kippbar. Das seitliche Lüftungspaneel kann auf einen max. Öffnungsquerschnitt von 12 cm geöffnet werden. Der große Fensterflügel ist zu Putzzwecken komplett offenbar.

Der Sonnenschutz erfolgt über außenliegende Rollläden, die individuell oder zentral steuerbar sind.

Um der zukünftigen Gefahr von neuen Pan- bzw. Epidemien entgegenzuwirken wurde ein Raumkonzept entwickelt, das hierauf eine Antwort liefert. Im Bereich des von außen direkt erschlossenen Cafes kann eine Kontrollschleuse eingerichtet werden. Damit wird das geplante Cafe zum kontrollierbaren Treffpunkt der Bewohner mit ihren Angehörigen.

## **Konstruktion**

### 4.2. Wände

Decken, Stützen und der aussteifende und für den Brandschutz wichtige Kern wird in Betonkonstruktion ausgeführt.

Die restlichen Zimmerinnenwände werden mittels Gipskartonständerwänden entsprechend Schallschutz- und Brandschutzanforderung (12,5 cm mit jeweils 2x 12,5GK) errichtet. Dadurch sind spätere Umbauten, wie Verbindungen zwischen den Zimmern, leicht ausführbar.

Die Fassade wird als Holzfassade mit Vorsatzschalen (WDVS mineralisch, verputzt bzw. Holzverschalt) errichtet. Es werden Holz- Aluminium - Fensterelemente mit Wärmeschutzverglasung eingesetzt.

Die Fenster werden aus einem großen Putz- und einem kleinen, durchstiegsicheren Lüftungsflügel mit einem innenseitigen gedämmten Paneel ausgebildet.

#### 4.3. Dach mit Dachbekleidung und Dachbelag

Die Dächer werden als Satteldächer mit 17 - 20 Grad Gefälle und Dachüberständen ausgeführt. Die Dachschale besteht aus Holz nach statischer Vorgabe mit einer Trockenbauunterkleidung sowie Dämmaufbau aus Holzfaserplatten und Dampfbremse mit hinterlüfteter Ziegeldeckung.

In den Fluren ist durch die Leitungsführung der TGA eine Brandschutzdecke erforderlich, bei einer Abhängöhe von 20cm.

Parallel zu den Fluren werden durchgehend durch alle Räume auf einen Bereich von ca. 1 m eine Deckenverkofferung eingebaut.

In allen anderen Bereichen der Aufenthaltsräumen und Patientenzimmer werden dezentrale Lüftungselemente mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

Es werden rote Ziegeldächer mit integrierten Dachflächenfenstern mit einer dampfdiffusionsoffenen Dämmung und einer Hinterlüftungsebene eingeplant. Für die Wartung werden Dachhaken entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eingebaut.

Die Verblechungen und Rinnen werden in Titanzink ausgeführt.

Auf die Deckung werden Photovoltaikmodule eingebaut.

#### 4.4. Boden mit Bodenbelag

Es wird ein schwimmender Heizestrich auf 4cm Trittschalldämmung eingebaut.

Die Wohnräume und Flure erhalten einen farbigen Linoleumbelag, die

Nebenträume einen einfachen Linoleumbelag oder Fliesen (je nach Raumfunktion).

#### 4.5. Bäder mit Ausstattung

Die Wände der Sanitärräume werden abwaschbar, aber nur teilweise mit Fliesen belegt. Die Ausstattung ist strapazierfähig. Die Duschen in den Bädern sind ohne Duschtassen bodeneben gefliest. Alle Bodenbeläge sind sandfarbiges Steinzeug mit geringem Oberflächenkontrast zum angrenzenden Belag.

Der Charakter des Bewohnerbades soll wohnlich wirken.

Die Wandfliesen sind als großflächige Feinsteinzeugfliesen mit minimalem Fugenanteil ausgeführt.

#### 4.6. Technische Ausstattung

##### 4.6.1 Elektrik

Alle Bereiche sind mit FI-Schutzschalter und mit 2 Stromkreisen für Beleuchtung und Steckdosen sowie mind. mit je einem separaten Stromkreis für E-Herd und Arbeitssteckdosen mit

zusätzlichem Zentralschalter in Küchen ausgestattet. Sämtliche Schalter und Steckdosen in rein weiß (Schalterprogramm nach Bemusterung).

In sämtlichen Bewohnerzimmern werden Leerverrohrungen für zukünftige Entwicklungen vorgesehen.

Rufmeldeanlage in Kombination mit der Telefonanlage, entsprechend den Vorgaben der Fachstelle für Pflege- und Behinderteneinrichtungen - Qualitätsentwicklung und Aufsicht und des Betreibers.

Alle Bewohnerzimmer werden mit einer CAT 7 Verkabelung versehen.

In den Bädern und WCs wird jeweils eine Deckenleuchte montiert. Zusätzlich wird im Bad eine Spiegelleuchte montiert (Leuchtauswahl gem. Beleuchtungskonzept).

Aufzugsanlage: Der Neubau erhält eine zentrale Aufzugsanlage gem. DIN-Anforderung als Bettenaufzug. Kabinenausstattung in Edelstahl in Abstimmung mit dem Betreiber.

Die gesamte Anlage erhält eine Rauch- / Brandmeldeanlage mit Zentrale im Haupteingang.

Zwischen Verwaltung und Personalstützpunkt sowie den Wohngruppenräumen wird ein Netzwerk eingerichtet (Leitungsqualität nach Anforderung Betreiber, mind. CAT 7). Dieses wird von dem Verwaltungsbereich zentral gewartet (Serverstützpunkt).

#### 4.6.2 Sanitärinstallation

Waschtische aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe: weiß.

Hänge-WC aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß,

Unterputz- Spülkasten und Drückerplatte weiß, mit 2- Mengentechnik (Sparfunktion) inkl. dazu passendem WC-Sitz mit Deckel, weiß.

Duschtassen bodeneben oder Duschelemente mit Edelstahleinlauf mit Haarfang. Alle Teile behindertengerecht mit Stützgriffen.

Armaturen als Einhand-Hebelmischer (auch bei WC-Handwaschbecken mit KW und WW), bei Dusche als Brausearmatur inkl. Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange.

Armaturenoberfläche verchromt, inkl. Verbrühschutz,

Pro Geschoss sind je 2 Pflegebäder mit Pflegewannen absenkbar mit Einstieghilfe bzw. Lifter vorgesehen (gem. Abstimmung Betreiber).

Zudem ist diesen Bädern eine Reinigungseinheit mit Fäkalienspüle (gem. Abstimmung Betreiber) zugeordnet.

#### 4.6.3 Heizung

Wärmeerzeugung und Wasserversorgung erfolgen durch eine Grundwasserwärmepumpe und einer Brennwerttechnik mit Gasbeheizung als Ersatzheizung.

Die Regulierung der Heizung erfolgt mittels einer Raumthermostatsteuerung. Diese kann aber auch zentral gesteuert werden. Heizungsregelung erfolgt mittels zentraler

Vorlauftemperaturregelung in Abhängigkeit der Außentemperatur.

Die Räume werden nach bauphysikalischem Erfordernis mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Raumtemperaturregelung über Thermostatmessung zentral geregelt, aber individuell nachstellbar.

Die Zimmer können mittels weißer Rollos und Vorhängen verschattet werden.

#### 4.6.4 Lüftung

In den Nassräumen (Bad und WC) werden Einzelraumlüfter montiert, geschaltet über

Lichtschalter, inkl. Nachlaufrelais. In den Küchen sind gem. Lüftungskonzept dimensionierte

Entlüftungsrohre für den Anschluss einer Dunstabzugshaube vorgesehen. Die Wohnraumlüftung

wird nach Erfordernis durch dezentrale Einzelraumlüfter mit Wärmetauscher gewährleistet.

Müllraumentlüftung über separate RLT- Anlage mit WRG. Fortluft über Dach, Außenluft über WSG in Fassade. Dimensionierung und (Zeit) Schaltung nach technischer Erfordernis.

## 5. Ökologischer Planungsansatz

Folgende, wesentliche Faktoren:

- Bau:

- . Einsatz von Massivholz als tragendem Material für die Außenwände
- . Einsatz von Massivholz als verkleidendem Material für die Außenwände
- . Einsatz von Massivholz als tragendem Material für die Dächer
- . Verwendung von Bau- und Ausstattungsmaterialien in Anlehnung an den „Ökologischen Kriterienkatalog“ der LH München
- . Montage aller Teile unter den Gesichtspunkten der optimalen Recyclingfähigkeit

- Haustechnik:

- . Beheizung durch eine Grundwasserwärmepumpe
- . Stromerzeugung durch Photovoltaik auf den Satteldächern
- . Regenwassernutzung für die Bewässerung der Außenanlage

- Außenanlage:

- . Anpflanzung von heimischen Stauden und Blütenwiesen
- . Versickerungsoffene Beläge
- . Nistplätze für Vögel und Fledermäuse
- . Insektenhäuser im Rahmen der Ausgleichsflächen
- . Anpflanzung von naturnahen Bäumen, Sträuchern und Stauden