

Planungskonzept für die Seniorenwohnanlage Wandsbeker Str. 49/51

- Haus 1: 11 WE auf 3 Vollgeschossen mit Staffelgeschoß
3 rollstuhlgerechte Wohnungen mit 2 Zimmern für 1 Person
4 barrierefreie Wohnungen mit 2 Zimmern für 1 Person
4 barrierefreie Wohnungen mit 2 Zimmern für 2 Personen
1 Treppenhaus und 1 Aufzug (Keller bis Staffelgeschoß)
Gemeinschaftsraum siehe Haus 2
Vollkeller mit Abstellräumen
Wohnfläche ca. 626 m² (11*2-Zimmer)
- Haus 2: 21 WE auf 3 Vollgeschossen mit Staffelgeschoß
2 rollstuhlgerechte Wohnungen mit 2 Zimmern für 2 Personen
6 barrierefreie Wohnungen mit 2 Zimmern für 1 Person
6 barrierefreie Wohnungen mit 2 Zimmern für 2 Personen
7 barrierefreie Wohnungen mit 3 Zimmern für 2 Personen
1 Treppenhaus und 1 Aufzug (Keller bis Staffelgeschoß)
1 Gemeinschaftsraum mit WC, Küche und Betreuungsbüro im Erdgeschoß
Vollkeller mit Abstellräumen
Wohnfläche ca. 1300 m² (13*2-Zimmer und 7*3-Zimmer)
zuzüglich ca. 50 m² für Gemeinschaftsfläche

Allgemeines:

Der Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Bushaltestellen sind direkt neben dem Grundstück an der Wandsbeker Str. 47 vorhanden. Die U-Bahn-Haltestelle Wandsbek Gartenstadt ist ca. 400 m entfernt. Ärztliche Versorgung, Apotheken, Bank, Post und Lebensmittelläden sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das Bundeswehr-Krankenhaus Lesserstraße mit Notfallambulanz liegt in unmittelbarer Nähe.

Gemeinschaftsraum:

Im Erdgeschoß Haus 2 ist ein Gemeinschaftsraum mit WC, Küche und einem Betreuungsbüro geplant. Der Gemeinschaftsraum soll allen Bewohnern der Wohnanlage z. B. für Geburtstagsfeiern und gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Im Gemeinschaftsbereich sollen den Bewohnern weiterhin allgemeine und besondere Informationen über ein schwarzes Brett zur Verfügung gestellt werden. Dazu gehören insbesondere Kontaktdaten zu Ansprechpartnern, ambulanten Diensten, sozialen Einrichtungen, bezirklicher Seniorenberatung, Selbsthilfegruppen sowie gemeinschaftlicher sportlicher und gesundheitlicher Aktivitäten.

Betreuungsbüro:

Das Betreuungsbüro innerhalb der Gemeinschaftsfläche soll Anlaufstelle für Beratung, Dienstleistung und Hilfestellung der Bewohner der Anlage sein. Die Besetzung soll zunächst mit dem Hausmeister erfolgen. Später kann ggf. auch eine Nutzung durch Betreuungs- und Pflegedienste in Frage kommen.

Für die Gemeinschaftsflächen und die Treppenhäuser ist eine regelmäßige Reinigung durch einen Reinigungsdienst vorgesehen. Schnee- und Eisbeseitigung ist durch einen Winterdienst, und die Pflege der Außenanlagen durch den Hausmeister vorgesehen.

Planungskonzept zur Bauweise:

- Wände in Massivbauweise 17,5 cm KS-Hintermauerwerk, 20 cm WD, 1 cm Schalenfuge, 11,5 cm Verblendmauerwerk
- Stahlbetondecken d=18 cm, 14 cm Fußbodenaufbau (schwimmender Estrich mit Belag)
- Geschoßhöhe 2,85 m, geplante lichte Höhe 2,53 m
- Keller unbeheizt, Decke mit 14 cm Fußbodenaufbau (schwimmender Estrich mit Belag) und ca. 12 cm WD von unten
- Treppenhaus-, Heizraum- und Technikraumwände zum unbeheizten Keller 24 cm KS, ca. 12 cm WD, Abschabung/Verkleidung
- Treppenhauswände zum Erdreich 36,5 cm KS, ca. 12 cm WD, Dickbeschichtung
- Treppenhaus-, Heizraum- und Technikraumsohle d=25 cm, ca. 22 cm Fußbodenaufbau (schwimmender Estrich mit Belag). Alternativ evtl. 6 cm Verbundestrich mit ca. 14 cm WD unter der Sohle.
- Dachdecke über dem Staffelgeschoss als Holzbalkendecke mit Gefällekeilen auf den Holzbalken, Schalung, ca. 20 cm WD, Dachdichtung (Folie)
- Dachdecke über dem 2. OG (Dachterrasse) Stahlbetondecke d=18 cm, 20 cm Fußbodenaufbau (Gefälle-Verbundestrich, WD, Dachdichtung, aufgeständerter Belag). Alternativ evtl. 4 cm Vakuum-Dämmplatten. Entwässerungsrinnen vor den Fenstertüren.
- Fenster und Fenstertüren mit U-Wert 1,1 W/m²k. Innenfenster von Wohnungen zum beheizten Laubengang sollen nicht zu öffnen sein.

Planungskonzept Heizung / Warmwasser / Lüftung:

- Erdwärmenutzung mit Wärmepumpe zur Abdeckung der Grundlast für Heizung und Warmwasserversorgung in Kombination mit einem Gasbrennwertkessel zur Abdeckung der Spitzenlast aus Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung.
- Zentrale, mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft zur Erwärmung der Frischluft. Geplant ist die Aufstellung der Lüftungsanlage auf dem Dach in wetterfester Ausführung, alternativ innerhalb der beheizten Hülle im Technikraum des Kellers. Versorgungsleitungen Lüftung, Heizung, Wasser und Elektro über Schächte. Brandschutz der Schächte in den Decken mit wartungsfreien Brandschutzschotts.
- Evtl. Fußbodenheizung ggf. mit Nutzung der Kühlwirkung der Sole aus den Erdsonden.

Die Wärmepumpe soll für eine Vorlauftemperatur von ca. 45 °C ausgelegt werden und mit ca. 30% Grundlastbetrieb den Jahreswärmebedarf zu ca. 80% abdecken.

Versorgungskonzept Elektro / Kabel/TV / Telefon/Internet / Notruf:

- Hauptanschlüsse im Anschlussraum im Keller, Zuleitungen der Wohnungen über die Schächte. Absicherung innerhalb der Wohnungen. Anschlüsse für E-Herd, Geschirrspüler, Mikrowelle, Waschmaschine in den Wohnungen.

Sommerlicher Wärmeschutz:

- Falls eine Fußbodenheizung zur Ausführung kommt, kann ggf. die Kühlwirkung der Sole aus den Erdsonden zur Absenkung der Innentemperatur um ca. 4-5°C ausgenutzt werden.