

## **406 Home and Care Landshut**

### **Baubeschreibung**

#### **Idee**

Es soll ein Gebäude entstehen, das zum Einen Räumlichkeiten für vier Großtagespflegen (Tagespflege für bis zu 10 Kindern gleichzeitig) zur Verfügung stellt, zum Anderen in der darüberliegenden Wohnanlage die Möglichkeit bieten, dass die Wohnung einer berufstätigen und alleinerziehenden Pflegekraft direkt verknüpft ist mit den Räumlichkeiten einer Tagesmutter, so dass es für die arbeitende Mutter möglich ist, im Schichtdienst tätig zu sein, und ihr Kind - auch außerhalb der üblichen Öffnungszeiten von Krippen und Kindertagesstätten - betreut und beaufsichtigt werden kann.

#### **Baugrundstück**

Das relativ ebene, ca. 2450 m<sup>2</sup> große, dreieckige Grundstück liegt im Stadtgebiet Landshut, ca. 1.5 km nordöstlich der Altstadt. Eingerahmt wird die Grünfläche, die derzeit als Bolzplatz genutzt wird, an den Längsseiten von der kleinen Isar – getrennt durch einen Fahrrad- und Fußweg – und der Marienburger Straße. Ebenso schließt an die westliche Grundstücksgrenze ein Fuß- und Radweg an. Dieser wird jedoch noch nach dem Bebauungsplan des benachbarten Grundstückes ca. 7 bis 8 m in Richtung des Baugrundstückes verschoben und in Verlängerung des Radweges an der Karlsbader Straße ausgerichtet. An der spitz zulaufenden Ecke des Grundstückes befindet sich eingewachsener Baumbestand, der größtenteils unter die Baumverordnung der Stadt Landshut fällt. Im breiteren Bereich befindet sich an der Marienburger Straße ebenfalls noch ein größerer einzelner Baum. Beide Bereiche sollen so weit wie möglich erhalten werden. Das Grundstück ist derzeit zur Marienburger Straße mit Rundhölzern auf Metall-Pfosten mit einer Höhe von ca. 1 m eingefriedet. Hinter den Toren – zur „Waldspitze“ hin und zum Radweg, der umverlegt werden soll – und in Richtung der kleinen Isar ist das Grundstück mit einem ca. 6 m hohen Maschendrahtzaun (Ballfangzaun) gesichert. An der Marienburger Straße befinden sich 3 Mastleuchten und im Bereich der Bäume an der Grundstücksspitze derzeit noch ein Altpapiercontainer und Tonnen für Biomüll. Diese Einrichtung soll im Zuge der Realisierung des Gebäudes an die Spitze des Grundstückes umgelagert werden.

#### **Entwurfsanordnung**

Das Gebäude besteht aus vier Häusern, wobei jeweils zwei Einheiten über einen Erschließungskern enger zusammengefasst sind, so dass sich zwei Gebäudeteile ergeben, die über leichte Verbindungsgänge miteinander verknüpft sind, um den beidseitig nutzbaren Fluchtweg über beide Treppenhäuser zu ermöglichen. Die Häuser 1,2 und 3

gruppieren sich zu einem Hof, der als zentraler Zugang, aber auch als gemeinschaftlicher Platz, sowohl für die Großtagespflege (Spielfläche), als auch für die Bewohnerinnen (Veranstaltungen) zu nutzen ist. Haus 4 schließt senkrecht an der Ecke Haus 3 an und definiert mit ihm zusammen die zur kleinen Isar ausgerichtete Spielfläche, die an das bestehende kleine Wäldchen angrenzt. Alle Häuser beinhalten im Erdgeschoss die Räumlichkeiten für die Großtagespflege. Bei Haus 1 und 4 befinden sich in zwei darüberliegenden Geschossen Wohneinheiten. Die Häuser 2 und 3 weisen noch 3 Wohngeschosse auf, so dass die mittleren Häuser viergeschossig und die Randgebäude dreigeschossig geplant sind.

## **Erschließung**

Den zentralen Hauptzugang und primäre Erschließung bildet der Hof zwischen Haus 1 und 3. Über den Platz sind auf kurzen barrierefreien Wegen die beiden Treppenhäuser zu erreichen, wobei der Erschließungskern zwischen Haus 1 und Haus 2 mit einem Aufzug ausgestattet ist. Von den beiden Treppenhäusern aus schließen in den Obergeschossen jeweils beidseitig die Laubengänge an, auf denen man zu den Wohnungen gelangt. An der Nahtstelle zwischen Haus 2 und 3 sind die Erschließungswege verknüpft, so dass man im Notfall beide Treppenhäuser zur Flucht nutzen kann. Unterhalb der Laubengänge wird ein befestigter Belag ausgeführt, der parallel zu den oberen Wohnungserschließungen im Erdgeschoss entlang der Häuser zu den Zugängen der Großtagespflegen führt. Diese haben beidseitig einen gleichberechtigten Eingang, so dass man die Einrichtung sowohl von der Garten- als auch von der Straßenseite her betreten kann. Durch die lockere Anordnung der Gebäude ist ein Durchgang zwischen den Häusern in den Schnittpunkten möglich.

Insgesamt werden 32 Fahrradstellplätze angeboten, größtenteils überdacht.

Die Stellplätze für Pkws werden das länglichen Nachbargrundstück 892/4 über die Marienburger Straße nachgewiesen. Hier finden insgesamt 12 Längsparkplätze Platz. Im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept für die Einrichtung ist ein Stellplatz für Car-Sharing in Verbindung mit einer Elektroladestation für ein Auto und E-Bikes auf dem Baugrundstück angedacht.

## **Grundrisse**

### **Großtagespflege**

Die vier Großtagespflegen, die je bis zu 10 Kinder gleichzeitig aufnehmen, befinden sich im Erdgeschoss und sind alle gleich strukturiert. Im Gebäude ist ein Erschließungsflur durch die gesamte Tiefe gesteckt, so dass man vom Garten oder von der Straßenseite ins Gebäude gelangt. Am Flur reihen sich an der Außenseite ein Abstellraum, eine Garderobe und ein von der Flurseite aus nutzbarer Nebenraum (Technik, Kinderwagenabstellplatz oder Lager für Außenspielzeug). Zur Innenseite des Gebäudes erschließt man über den Flur den zentralen großen Spielraum und an der Außenseite die Toilette für Erwachsene. Dem Spielraum zugeordnet ist die Küche mit Essplatz und die Kindertoilette mit Wickelplatz. Auch der Schlafräum wird von hier aus erschlossen.

## Wohnungen

Die zwei Wohnungen auf einer Ebene pro Haus sind als eine Nutzungseinheit konzipiert. Beide besitzen einen eigenen Eingang, der jeweils den zentralen Wohn- und Essbereich erschließt. An ihm reihen sich die Nutzungen Küche und Bad, sowie die Zugänge zum Schlafzimmer der Mutter und das Kinderzimmer. Die Besonderheit der Wohnung der Tagesmutter stellt ein Flur dar, über den man direkt zum Kinderzimmer der Nachbarwohnung gelangt, so dass die betreuende Person bei der Beaufsichtigung des Kindes nicht die anderen Räume der Wohnung zu betreten braucht. Diesen Wohnungstypus findet man im 1. und 2. Obergeschoss. Die beiden Nutzungseinheiten im 3. Obergeschoss sind nach demselben Prinzip für größere Kinder ausgerichtet, die evtl. mehr Privatsphäre einfordern. Der verbindende Flur fungiert hier gleichzeitig als Eingangsflur für beide Wohnungen und das Kinderzimmer ist über ihn indirekt erschlossen.

## Baukonstruktion/Standard Ausbau

Aufgrund der kurzen Bauzeitvorgabe ist die Ausführung im Modulbau geplant. Der Bauherr bevorzugt hierbei die Ausführung in Vollholz, hält sich aber bei besserer Eignung auch eine Ständerbauvariante in Holz oder eine Realisierung in Stahlmodulbau offen. Als Gründung ist eine Stahlbetonbodenplatte mit ca. 30 cm Materialstärke vorgesehen. Bei den Schotten sind systemabhängig Streifenfundamente bis zur tragfähigen Schicht, gemäß dem vorliegenden Bodengutachten, zu ziehen. Die übrigen Ränder der Bodenplatte werden gegen Erdreich mit einer Frostschräge ausgebildet. Sowohl die Großtagespflegen, als auch die Wohnungen setzen sich aus Modulen von 3.50 x 9.00 m und 4.00 x 9.00 m zusammen. Die Ebene eines Hauses besteht jeweils aus 4 Modulen – zwei Stück mit 3.50 m und zwei Stück mit 4.00 m Breite. Das gesamte Gebäude besteht in Summe aus 56 Modulen – je 28 Stück pro Typus. Systemabhängig sollen die Moduloberflächen an Decke und Wand sichtbar bleiben, der Fußbodenaufbau mit 10 cm ist mit Trittschall, Fußbodenheizung, Trockenestrich und Linoleum-Bodenbelag vorgesehen.

Die beiden unbeheizten Erschließungskerne sind mit hochfeuerhemmenden Wänden und nichtbrennbaren Treppen auszuführen. Als Material ist hier Stahlbeton und eine Konstruktion mit Standard-Gitterroststufen vorgesehen, wobei auch hier systemspezifische Alternativen denkbar sind. Dem Treppenhaus zwischen Haus 1 und Haus 2 ist ein Aufzug zur vertikalen barrierefreien Erschließung zugeordnet. Haus 3 und 4 wird durch den zweiten Erschließungskern angedient. Anstelle des Aufzuges ist im Erdgeschoss hier der Elektroraum und in den Obergeschossen Abstellräume für die Bewohner untergebracht. Leicht geneigte Flachdächer werden bei Haus 2 bis 4 extensiv begrünt. Bei Haus 1 ist beabsichtigt, die Fläche als gemeinschaftlich genutzte Dachfläche auszuführen. Dazu ist eine Absturzsicherung und evtl. eine Pergola zur Verschattung geplant.

Die separat stehenden Laubengänge sind mit Stahlstützen konstruiert und über Rahmen verbunden, in die Fertigteil-Betonelemente eingelegt werden. Die Absturzsicherung soll über ein stockwerk Hohes Edelstahl-Seilnetz erfolgen, dass mit Pflanzen berankt werden kann.

Die Fassade ist als schräg ausgerichtete, einfache sägerauhe Brettholzschalung vorgesehen, die auf einer Holzkonstruktion mit Dämmung, Unterspannbahn, die evtl.

farbig ausgeführt werden könnte, und Hinterlüftung montiert wird. Die Fenster werden mit einer Dreischeiben-Isolierverglasung in Kunststoff ausgeführt. Die Wohnungszugangstüren als Holztüren mit Schichtstoff. Die Bauteile und Oberflächen sind pur und wenn möglich ohne Verkleidung auszuführen. Es ist das Ziel wenige und einfache Materialien zu verwenden, die auch dem Anspruch des Bauherrn auf Nachhaltigkeit gerecht werden. Die Räumlichkeiten mit Ihren Materialien und Oberflächen sind mit einem Basis-Standard einzuplanen.

### **Technische Gebäudeausstattung**

Die Warmwasseraufbereitung und die Heizung werden durch die bereitliegende Fernwärme zur Verfügung gestellt. Von der Übergabestation im Haus 1 wird außerhalb der Bodenplatte ein isoliertes Doppelrohr zu den anderen Häusern geführt und dort in den dafür vorgesehenen Außenschacht nach oben geführt. Bei jeder Nutzungseinheit (=2 Wohnungen) ist eine Wohnungsstation geplant, die sowohl Warmwasser als auch den Vorlauf für die Fußbodenheizung durch einen von der Fernwärme gespeisten Durchlauferhitzer zur Verfügung stellt. Dies eliminiert die Legionellen-Problematik bei stehendem Wasser und spart bei der Zuleitung die Warmwasser- und Zirkulationstrasse. Die ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestatteten Großtagespflügen erhalten aufgrund des geringeren Brauchwassers einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Eine Abluftabsaugung gibt es in den Bädern, wobei die Nachströmung über den Unterschnitt der Tür zur Wohnung erfolgt.

Vom Elektroanschlussraum in Haus 3 verlaufen die Anbindungen ebenfalls vor der Bodenplatte zu den Häusern, wo ein zweiter Außenschacht die Verbindung in der Vertikalen gewährleistet. Von dort wird über den Zwischenraum Decke- und Bodenelement zu der Position des Wohnungsverteilers verzogen. Von hier aus wird ebenfalls wieder dieser Zwischenraum für die Deckenauslässe genutzt. Je nach Materialwahl Modul erfolgt dann die Installation entweder unter Putz oder teilweise sichtbar.

Die Elektro- und Sanitärausstattung ist ebenfalls wieder als Basis Standard klassifiziert. Für die Häuser 2 und 3 ist eine Photovoltaik-Anlage geplant. Aufgrund von getrennten staatlichen Fördergeldern wird diese aber anderweitig finanziert.

### **Außenanlagen**

Wunsch des Nutzers ist es, viel Grünfläche zu schaffen, das bestehende Wäldchen zu erhalten und die versiegelten Flächen des Grundstückes zu minimieren. Vom gepflasterten Zugang aus gelangt man auf die ebenfalls befestigten Wege unterhalb der Laubengänge zu den einzelnen Häusern. Unter den auskragenden Laubengängecken der Häuser 3 und 2 werden 32 Stellplätze für Fahrräder und 4 Fahrradanhänger geschaffen, die auch teilweise eingehaust sind. Befestigte, den Außenbereichen der Großtagespflügen zugewandte Flächen werden als Sitz- und Aufenthaltsbereich oder als Bobbycar-Bahn genutzt. In der größten Spielfläche – im Winkel zwischen Haus 3 und 4 - wird ein großer Sandkasten angeboten.

Spielgeräteausrüstung wird über den Bauherrn selbst in Zusammenarbeit mit einem lokalen Künstler vorgenommen.

An der Ecke des Grundstückes Marienburger Straße – Radweg zur kleinen Isar entsteht eine kleine Einhausung für die Müllentsorgung der Anlage. Die Fassade soll der Optik des Gebäudes folgen und das Flachdach extensiv begrünt sein. In einem zentralen Bereich erfolgt die geforderte Versickerung des Regenwassers von den Dächern über eine Rigole. Aufgrund der Nähe zur Isar und der Lage entlang der Straße wird das Grundstück komplett mit einem Zaun eingefriedet. Angedacht ist ein Holzzaun mit einer Höhe von ca. 140 cm, der evtl. das Design der Fassadengestaltung aufnimmt.

aufgestellt am 03.04.2020 von  
Bietergemeinschaft ALN | Berk + Partner | Burnickl Ingenieure