

**Markt Wendelstein  
BRUNNERHOF**

**Erläuterungsbericht und Baubeschreibung**  
Leistungsphase 2

**BRUNNERHOF**

Kommunaler Wohnungsbau  
in Kleinschwarzenlohe

Rangaustraße 39, 90530 Wendelstein



Inhalt:

**1. Planung**

- 1.1 Allgemeines (Entwurfsanordnung)
- 1.2 Raumprogramm/ Wohnungsgemeinde
- 1.3 Flächen und Rauminhalte
- 1.4 Öffentlich rechtliche Anforderungen
- 1.5 Erweiterungsmöglichkeiten

**2. Baugrundstück**

- 2.1. Vertragsverhältnisse
- 2.2 Stellplätze
- 2.3 Lage im Ort
- 2.4 Baugrund
- 2.5 Lärmschutz
- 2.6 Bestandsgebäude/Denkmal

**3. Erschließung**

- 3.1 Erschließung intern
- 3.2 Radweg
- 3.3 Versorgung/ Entsorgung

**4. Bauwerk/ Baukörper**

- 4.1 Baukonstruktion
- 4.2 Grundrisse/ Förderung
- 4.3 Grundrisse/ Struktur
- 4.4 Besondere Bauausführungen
- 4.5 Ökologische Maßnahmen

**5. Gerät**

**6. Außenanlagen**

**7. Zusätzliche Maßnahmen**

- 7.1 Denkmalschutz
- 7.2 Lärmschutz

**8. Baunebenkosten**

**9. Voraussichtlicher Baubeginn**

## 1. Planung

### 1.1 Allgemeines (Entwurfsanordnung):

Der Markt Wendelstein plant als Bauherr im Rahmen des KommWFP auf dem gemeindeeigenen Grundstück am Ortseingang von Kleinschwarzenlohe nördlich der Rangastraße den Neubau von bezahlbaren, mit öffentlichen Mitteln geförderten Geschosswohnungen.

Geplant sind 21 geförderten Mietwohnungen, barrierefrei, E+1+Satteldach, nah Möglichkeit in Holzbauweise mit massivem Treppenhauskern, ohne Unterkellerung. Die Freibereiche der Wohnungen und die Hauseingänge liegen im Giebel. Das Ziel ist die Schaffung von einfachen, reduzierten, kostengünstig realisierbaren Baukörpern. Dachflächen sind soweit möglich ohne Gauben und Einschnitte.



Für den geplanten Zweck müssen Grundstücke arrondiert und neu geordnet werden. Die öffentliche Erschließungsstraße wird auf einem eigenen Flurstück errichtet.

Auf dem westlichen Teilgrundstück (TF1) wird anstelle des bestehenden Wohnstallgebäudes ein Neubau mit 5 Wohnungen errichtet.

Haus 1, 5 x 3-Zimmer-Wohnungen, Wohnfläche ca. 355m<sup>2</sup>

In den Freianlagen sind auf TF1 insgesamt 13 Stellplätze geplant.

Die Häuser 2 und 3 werden auf der südöstlichen Teilfläche (TF2) zusammen mit ca. 7 Pkw-Stellplätzen in Freianlagen und 12 überdeckten Pkw-Stellplätzen in Carports geplant.

Carports mit lärmabsorbierender Rückwand und begrünten Dächern sind wesentliche Elemente der aktiven Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm der südlich gelegenen Rangastraße.

Die Häuser 2 und 3 werden baugleich als Generationenhäuser mit gut durchmischtem Gemenge für ein breites Bewohnerspektrum geplant.

Je Gebäude ca. 8 Wohneinheiten mit 2-5-Zimmer-Wohnungen, Wohnfläche je Haus ca. 545m<sup>2</sup>.

## 1.2 Raumprogramm/ Wohnungsgemeinde

Folgende Wohnflächen und Gemeinde werden geplant:

### 21 Wohneinheiten mit gesamt ca. 1450m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Haus 1\_5 WE\_359m<sup>2</sup>

EG_3-Zimmer	74,64m <sup>2</sup>	Wfl.
OG_3-Zimmer	62,63m <sup>2</sup>	Wfl.
OG_3-Zimmer	68,48m <sup>2</sup>	Wfl.
DG_3-Zimmer	76,75 m <sup>2</sup>	Wfl.
DG_3-Zimmer	76,88 m <sup>2</sup>	Wfl.

#### Haus 2\_8 WE\_545m<sup>2</sup>

EG_2-Zimmer	52,48m <sup>2</sup>	Wfl.
EG_5-Zimmer	117,97m <sup>2</sup>	Wfl.
OG_2-Zimmer	56,23m <sup>2</sup>	Wfl.
OG_2-Zimmer	50,13m <sup>2</sup>	Wbl..
OG_4-Zimmer	98,10m <sup>2</sup>	Wfl.
DG_2-Zimmer	56,99m <sup>2</sup>	Wfl.
DG_2-Zimmer	38,70m <sup>2</sup>	Wfl.
DG_3-Zimmer	74,80m <sup>2</sup>	Wfl.

#### Haus 3\_8 WE\_545m<sup>2</sup> (baugleich)

EG_2-Zimmer	52,48m <sup>2</sup>	Wfl.
EG_5-Zimmer	117,97m <sup>2</sup>	Wfl.
OG_2-Zimmer	56,23m <sup>2</sup>	Wfl.
OG_2-Zimmer	50,13m <sup>2</sup>	Wfl.
OG_4-Zimmer	98,10m <sup>2</sup>	Wfl.
DG_2-Zimmer	56,99m <sup>2</sup>	Wfl.
DG_2-Zimmer	38,70m <sup>2</sup>	Wfl.
DG_3-Zimmer	74,80m <sup>2</sup>	Wfl.

### Gemeinde der 21 Wohneinheiten

2-Zimmer-WE	bis 50m <sup>2</sup>	4
2-Zimmer-WE	55m <sup>2</sup>	6
3-Zimmer-WE	65m <sup>2</sup>	2
3-Zimmer-WE	75m <sup>2</sup>	5
4-Zimmer-WE	95m <sup>2</sup>	2
5-Zimmer-WE	120m <sup>2</sup>	2

1.3 Flächen und Rauminhalte DIN 277

Gebäude	Geschoss	BGF (m²)	BRI (m³)	Wohnfläche (m²)	ZU+T Fl. (m²)	NUF	Anzahl WE	Bemerkung
<b>Haus 1</b>	<b>II+D</b>	<b>745</b>	<b>2.151</b>	<b>359</b>	<b>41</b>	<b>401</b>	<b>5</b>	TF 1
	UG	0		0	0			
	EG	205	1.487	74,64	41		1	
	1.OG	201		131,11			2	
	DG	201	646	153,63			2	
	SB	138						
	Gaube		18					
<b>Haus 2</b>	<b>II+D</b>	<b>1.104</b>	<b>3.143</b>	<b>545</b>	<b>73</b>	<b>619</b>	<b>8</b>	TF 2
	UG	0		0	0			
	EG	302	2.191	170,45	40		2	
	1.OG	298		204,46			3	
	DG	298	952	170,49			3	
	SB	207			33			
<b>Haus 3</b>	<b>II+D</b>	<b>1.104</b>	<b>3.143</b>	<b>545</b>	<b>73</b>	<b>619</b>	<b>8</b>	TF 2
	UG	0		0	0			
	EG	302	2.191	170,45	40		2	
	1.OG	298		204,46			3	
	DG	298	952	170,49			3	
	SB	207			33			
<b>Gesamt</b>		<b>2.954</b>	<b>8.436</b>	<b>1.450</b>	<b>188</b>	<b>1.638</b>	<b>21</b>	TF 1+2
<b>Nebengebäude</b>		<b>275</b>	<b>825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	TF1+2

1.4 Planungsrecht und öffentlich-rechtliche Anforderungen:

Das Baugebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Es gilt §34BauGB.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden mit der Gemeinde Wendelstein und dem Landratsamt Roth abgestimmt.

Die Abstandsflächen basieren auf der BayBO 2021.

Die Gemeinde hat keine eigene Abstandsflächensatzung.

Die Gebäude sind nach der BayBO, den örtlichen Satzungen, den eingeführten technischen Baubestimmungen und den technischen Förderbestimmungen in ihrer aktuellen Fassung herzustellen.

1.5 Erweiterungsmöglichkeiten:

Die Lage der Verkehrserschließung und der Gebäude wurde so gewählt, dass eine Erweiterbarkeit der Baustruktur nach Norden hin möglich ist.

**2. Baugrundstück**

2.1 Vertragsverhältnisse

Die zu bebauenden Flurstücke (Gesamtfläche ca. 3.567m<sup>2</sup>) in Kleinschwarzenlohe, Fl.Nr. 16 (2.027m<sup>2</sup>) und Fl.Nr. 15 (1.679m<sup>2</sup>) sind im Besitz der Gemeinde Wendelstein. Eine Neuaufteilung der Grundstücke wird durch die interne Erschließung und durch die Schaffung eines Radwegs entlang des Grundstücks erforderlich.

2.2 Stellplätze

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Wendelstein werden 32 Pkw-Stellplätze für die Neubauten gefordert. Diese werden oberirdisch nachgewiesen.

2.3 Lage im Ort

Das Grundstück liegt nördlich der Rangaustraße in einem Mischgebiet, mit einem leichten Gefälle nach Süden. Im Norden grenzen Grünflächen mit einem Grünzug an.

2.4 Baugrund

Eine erste Baugrunduntersuchung liegt vor (Gründer Geotechnik aus Pyrbaum/ vom 04.05.2021), der Baugrund eignet sich für eine nicht unterkellerte Bauweise, der Grundwasserstand ist hoch und das beprobte Erdreich ist unbelastet.

2.5 Lärmschutz

Eine Schallimmissionsprognose für die geplante Bebauung liegt vor (Messinger+Schwarz, Bauphysik/ Röthenbach an der Pegnitz. Der Lärmeintrag ist erheblich. Aktive Maßnahmen wie Flüsterasphalt und eine lärmabsorbierende Rückwand des Carports und passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter etc. werden notwendig.

2.6 Bestandsgebäude/ Denkmal

Ein noch vorhandenes Wohnhaus -ehemals denkmalgeschützt- kann in Abstimmung mit dem Denkmalschutz abgebrochen werden. Die Förderung dieser Maßnahme im Rahmen des KommWFP ist vor Abbruch zu klären. Das Türgewände des Gebäudes ist zu sichern und wieder aufzubauen, ebenso ein kleiner denkmalgeschützter Backofen auf dem Grundstück. Die Planung und Durchführung der Maßnahmen muss in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgen. Eine Förderung der Maßnahme durch den Denkmalschutz ist noch zu klären.

### 3. Erschließung

#### 2.1 Erschließung intern

Über eine kleine, bereits bestehende, öffentliche Stichstraße (Fl.Nr. 398/11) erfolgt die interne Erschließung des Quartiers über eine neu zu errichtende, öffentliche Straße. Hierfür ist ein Erschließungsplaner zu beauftragen. Ob und wie die öffentliche Erschließung im Rahmen der nach KommWFP geförderten Maßnahme gefördert werden kann muss mit der Förderstelle abgestimmt werden.

#### 2.2 Radweg

Der neu geplante Radweg entlang der Staatsstraße wird durch die Verbreiterung des vorhandenen schmalen Gehwegs im Bereich der Grundstücksfläche Fl.Nr.16 und auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.17 (Scharrerhaus, denkmalgeschützt) geplant. Ein Konzept des Erschließungsplaners liegt vor (Ingenieurbüro Christofofi und Partner/ 16.03.2021). Die entstehende Engstelle am Scharrerhaus ist zu lösen.

#### 2.3 Versorgung/ Entsorgung

Ein Energiekonzept liegt derzeit noch nicht vor. Ein Fachplaner (Stefan Holz/ Energieberatung/ Weißenburg) ist beauftragt.



#### 4. Bauwerk / Baukörper

- 4.1 Baukonstruktion  
Die Baukörper sind mit einer einfachen, robusten Grundstruktur geplant und sollen möglichst einfach und bezahlbar in Holzbauweise mit massivem, aussteifendem Treppenhauskern errichtet werden. Die 3 Baukörper bilden ein Ensemble.
- 4.2 Grundrisse/Förderung  
Die Gebäude und Grundrisse sind mit der Regierung von Mittelfranken/ Förderstelle in der weiteren Planungsphase final auf ihre Förderfähigkeit abzustimmen.  
Der Förderfähigkeit liegt das KommWFP und die WFB 2012 zugrunde.  
Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erschließen und nach DIN 18040. Teil 2 zu planen.
- 4.3 Grundrisse  
Die Abstellkeller sind als Kellerersatzräume im Spitzboden geplant, Technikräume und sonstige Zubehörräume (Kiwa-Raum) im Erdgeschoss.  
Mit dieser Nutzung der Spitzböden kann auf eine kostenintensive Unterkellerung im Grundwasserbereich verzichtet werden. In den Spitzböden sind aufgrund der Raumhöhen Aufenthaltsräume theoretisch möglich. In der Einstufung der Gebäudeklasse und im Brandschutzkonzept ist das zu berücksichtigen.
- 4.4 Besondere Bauausführungen:  
Um die Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren wird ein energetisch optimiertes Gebäude geplant.  
Die Transmissionswärmeverluste während der Heizperiode werden mit Hilfe hoch gedämmten Gebäudehüllen minimiert.  
Wohnraumlüftung und Lärmschutzmaßnahmen sind im Zuge der Entwurfsplanung in einem logischen, interdisziplinären Gesamtkonzept zu entwickeln.
- 4.5 Ökologische Maßnahmen:
- Minimierte Flächenversiegelung, maximale Grünflächen zwischen den Gebäuden
  - extensive Dachbegrünung der Nebenräume zur Verbesserung des Mikroklimas
  - Regenwasserrückhaltung in einer Zisterne
  - zur Gartenbewässerung
  - Regenwasserversickerung in einem Rigolensystem
  - Photovoltaik

5 **Gerät:** Noch keine konkreten Festlegungen / Abstimmungen mit AG erforderlich

#### 6 Außenanlagen

Die Schnittstellen zwischen Planung der Freianlagen und Planung der öffentlichen Verkehrsflächen sind rechtzeitig zu klären.  
Für die Planung der Freianlagen muss rechtzeitig ein Landschaftsarchitekt beauftragt werden.  
Das Gelände des Baugrundstücks fällt um ca. 1,50m nach Süden hin zur Straße  
Geplant sind in den Außenanlagen

- ein begrünter Carport für ca.12 Pkw mit lärmabsorbierender Rückwand und Stützmauer
- zwei Außengebäude für Technik und Müll in Verlängerung der Carports und in der gleichen Bauweise, jedoch absperrbar, 2x ca. 25m<sup>2</sup>
- begrünte und hochabsorbierende Lärmschutzwand in Verlängerung der Carports
- vier überdachte Fahrradhüttchen für ca. 35 Fahrräder
- befestigte Stellplätze für insgesamt ca.32 Pkw
- befestigte Wege zu den Hauseingängen und zu den Nebengebäuden
- Grünflächen mit heimischen Bäumen, Büschen und Hecken
- gemeinschaftlicher Platz z.T. unter Wiederverwendung historischer Substanz und Einbeziehung der Einzeldenkmale (Backofen + Türgewände)
- verkehrssichernde Beleuchtung (Privatwege)



- Terrassen
- Rinnen und Entwässerungssystem
- Zisterne und Rigolen, siehe ökologische Maßnahmen
- Baustoffe aus dem Abbruch des Wohnstallhauses (Sandsteinquader und Dachbalken) sollen- wenn möglich- in den Außenanlagen wieder Verwendung finden (z.B. als Stützmauer)

## **7 Zusätzliche Maßnahmen:**

- 7.1 Denkmalschutz  
Das ehemals unter Denkmalschutz stehende Wohnstallhaus kann in weiterer Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgebrochen werden. Das alte Türgewände bleibt weiterhin als Denkmal gelistet. Es muss denkmalgerecht gesichert und wieder aufgebaut werden. Ebenso verhält es sich mit dem kleinen Backofen. Die genaue Lage ist entwurfsabhängig.
- 7.2 Lärmschutz:
- |                    |  |
|--------------------|--|
| Aktive Maßnahmen:  | lärmabsorbierende Rückwand des Carports +<br>Lärmschutzwände                           |
| Passive Maßnahmen: | Außenwandkonstruktion, Dachkonstruktion,<br>Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter etc. |

## **8 Baunebenkosten**

Für folgende Leistungen werden die Baunebenkosten in Höhe ca. 25 % der Kosten Bauwerk (Kostengruppe 300 und 400) geschätzt:

- Bauherrenaufgaben
- Machbarkeitsstudie u.a. vorbereitende Maßnahmen
- Objektplanung (Architekt, Landschaftsarchitekt)
  - Fachplanungen:
  - Tragwerksplaner,
  - Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik,
  - Brandschutz
  - Geotechnik, Vermessung,
  - Altlasten, Kampfmittel, kulturhistorische Funde

## **9 Voraussichtlicher Baubeginn:**

November 2023, gemäß Rahmenterminplan vom 11.08.2021 (siehe Anlage)

Aufgestellt am 24.08.2021

GRABOW + HOFMANN Architektenpartnerschaft BDA  
HANS-FALLADA-STRASSE 1+3 · 90471 NÜRNBERG  
FON +49(0)911 99 814-20 FAX +49(0)911 99814-14