

Plandatum: 30.09.2025

Bauherr:

Katholischer Kranken- und Wohlfahrtspflegeverein St.Markus e.V.
vertreten durch Alexander Schöck
Königsstraße 60
73054 Eislingen

Planverfasser:

Wetzel_Architekten
Peter Wetzel Dipl.Ing.(FH) Freier Architekt
Bahnhofstraße 23
71701 Schwieberdingen
Tel.: 07150 / 9156 07
E-Mail: info@wetzel-architekten.de

Inhalt:

Baubeschreibung

Datenblatt

Lageplan Erdgeschoss mit Kirche M 1:200

Obergeschoss M 1:200

Dachgeschoss M 1:200

Schnitt A-A M 1:200

Ansicht Süd M 1:200

Ansicht Nord M 1:200

Baubeschreibung:

Grundstück:

Das ca. 1.843 m² grosse Grundstück (Flurstücksnr. 2253 Teilfläche) liegt angrenzend an ein Wohngebiet direkt an der Kath. Kirche mit Gemeindehaus der Kath. Kirchengemeinde St.Barbara in Gingen an der Fils. Nach Rückbau des Kindergartens mit Gemeindesaal wurde das unbebaute Grundstück dem Kath. Kranken- und Wohlfahrtspflegeverein St. Markus aus Eisingen an der Fils übertragen. Der Baugrund wurde im Dez. 2022 geologisch untersucht. Ein Baugrundgutachten vom Geologe VTG Straub liegt vor.

Planung:

Auf dem Grundstück soll der Neubau einer Senioren-Wohnanlage errichtet werden.

Realisiert werden soll ein nicht unterkellertes, 2,5-geschossiges Gebäude mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss darstellt.

Geplant sind 26 barrierefreie 1-Personen-Wohnungen bzw. 2-/3-Personen-Wohnungen unterschiedlicher Größe. Vorgesehen ist eine Vermietung ausschließlich an einen Personenkreis mit mind. Pflegestufe 1.

Die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über Laubengänge welche an die beiden offenen Treppenhäuser angeschlossen sind. Der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen wird über einen Aufzug am Haupttreppenhaus gewährleistet. Alle Wohnungen erhalten auf der Südseite Balkone.

Im Erdgeschoss ergänzt, zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie zu Betreuungszwecken, ein Gemeinschaftsraum das Wohnkonzept. Zusätzlich soll, als gewerbliche Fläche ein Büro- und Besprechungsbereich mit Infotheke, der ambulanten Sozialstation untergebracht werden.

Das erste Obergeschoss hat identische Abmessungen wie das Erdgeschoss. Im zurückgesetzten Dachgeschoss sind 7 Wohneinheiten mit Dachterrasse geplant.

Somit entsteht ein Gesamtbaukörper mit einer Gebäudelänge von ca. 62 m.

Im Norden und Süden wird das Gebäude durch die Laubengänge mit Treppenhäusern und Aufzugsturm bzw. durch die Balkone gegliedert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt mit einer geringen Steigung ab der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf ca. 386,55 ü.NN. Die Gebäudehöhe von der Oberkante Fertigfußboden bis Traufe im Dachgeschoss beträgt ca.9m bzw. bis zum First des flachgeneigten Satteldaches 10,30m. Die Dachflächen sind mit einer Photovoltaikanlage geplant.

Öffentl. Erschließung und Stellplätze:

Das Gebäude wird von der östlichen Seite über die Friedrichstraße erschlossen. Hier befindet sich der Zugang und die Zufahrt zu 6 Stellplätzen, 6 weitere Stellplätze sind an der südöstlichen Grundstücksfläche geplant.

Fahrrad- und Stellplätze für elektr. Seniorenmobile ergänzen das Mobilitätskonzept.

In der Friedrichstraße ist eine Bushaltestelle des ÖPNV.

In den 26 Wohnungen,	20 x	1 Personen-Wohnung	=	20 Bewohner
	4 x	2-Personen-Wohnung	=	8 Bewohner
	2 x	3-Personen-Wohnung	=	6 Bewohner

leben insgesamt ca. 34 Bewohner.

Bei einem Stellplatzschlüssel von z.B. 3,5 Personen/Stellplatz ergibt dies 9,71 notwendige Stellplätze für das Gesamtprojekt, aufgerundet 10 notwendige Stellplätze.

Insgesamt sind 12 KFZ-Stellplätze (davon 1 barrierefreier Stellplatz) auf dem Grundstück vorhanden.

Außenanlage:

Vorgesehen ist eine Planung, die sowohl für die Senioren Wohnanlage St.Barbara als auch für den kirchlichen Bereich eine Aufenthaltsqualität schafft, die zur Belebung des gesamten Areals führt. Zusätzliche überdachte Abstellräume für Wertstoffsammelcontainer, Fahrräder bzw. elektr. Seniorenmobile ergänzen die baulichen Anlagen im Außenbereich.

Konstruktion und Haustechnik:

Das Gebäude soll in Massivbauweise bzw. in einer Holzhybridkonstruktion (Holz/Beton) errichtet werden. Das Gebäude wird mit einer Wärmepumpe beheizt. Die Spitzenabdeckung erfolgt, falls notwendig, über eine Gasheizung.

Aufgestellt am 30.09.2025

Peter Wetzel Dipl.Ing. (FH) Freier Architekt
Bahnhofstr. 23
71701 Schwieberdingen
Tel.: 07150 915 607

Neubau einer Senioren Wohnanlage

Datenblatt

a) Nettoraumfläche NRF DIN 277-1

Erdgeschoss inkl. Wertstoffgebäude	854,542
Obergeschoss	795,541
Dachgeschoss	<u>675,028</u>
Gesamt	ca. 2325,111 m²

b) Wohnflächen

Erdgeschoss	633,714
Obergeschoss	635,577
Dachgeschoss	<u>494,790</u>
Gesamt	ca. 1764,081 m²

c) Umbauter Raum

Gesamt	ca. 7290 m³
---------------	-------------------------------

d) Grundfläche

Gesamt inkl. Laubengang, Aufzug und Balkone **ca. 903,52 m²**

Stellplatzberechnung entspr.Nr. 1.6 der VwV Stellplätze („Sonstiges Wohnheim“):

	1.Pers. WE	2 Pers. WE	3 Pers.WE	Gesamtanzahl Personen
Erdgeschoss	9			9
Obergeschoss	7	3		13
Dachgeschoss	4	1	2	<u>12</u>
Gesamt				34 Pers.

1 Stellplatz pro 2 – 5 Plätze (Mittelung = 3,5 Pers./Stellpl.);

Bei 37 Bewohner ergeben sich 9,71 notwendige Stellplätze ; aufgerundet **10 Stellplätze**.

KFZ-Stellplätze für die Beschäftigten der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

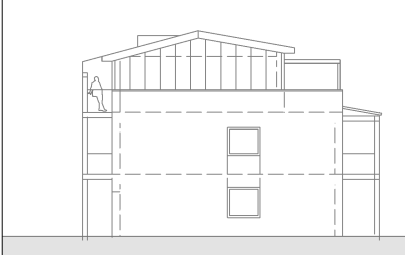
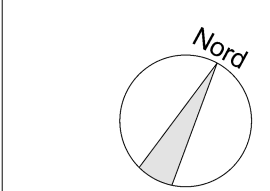
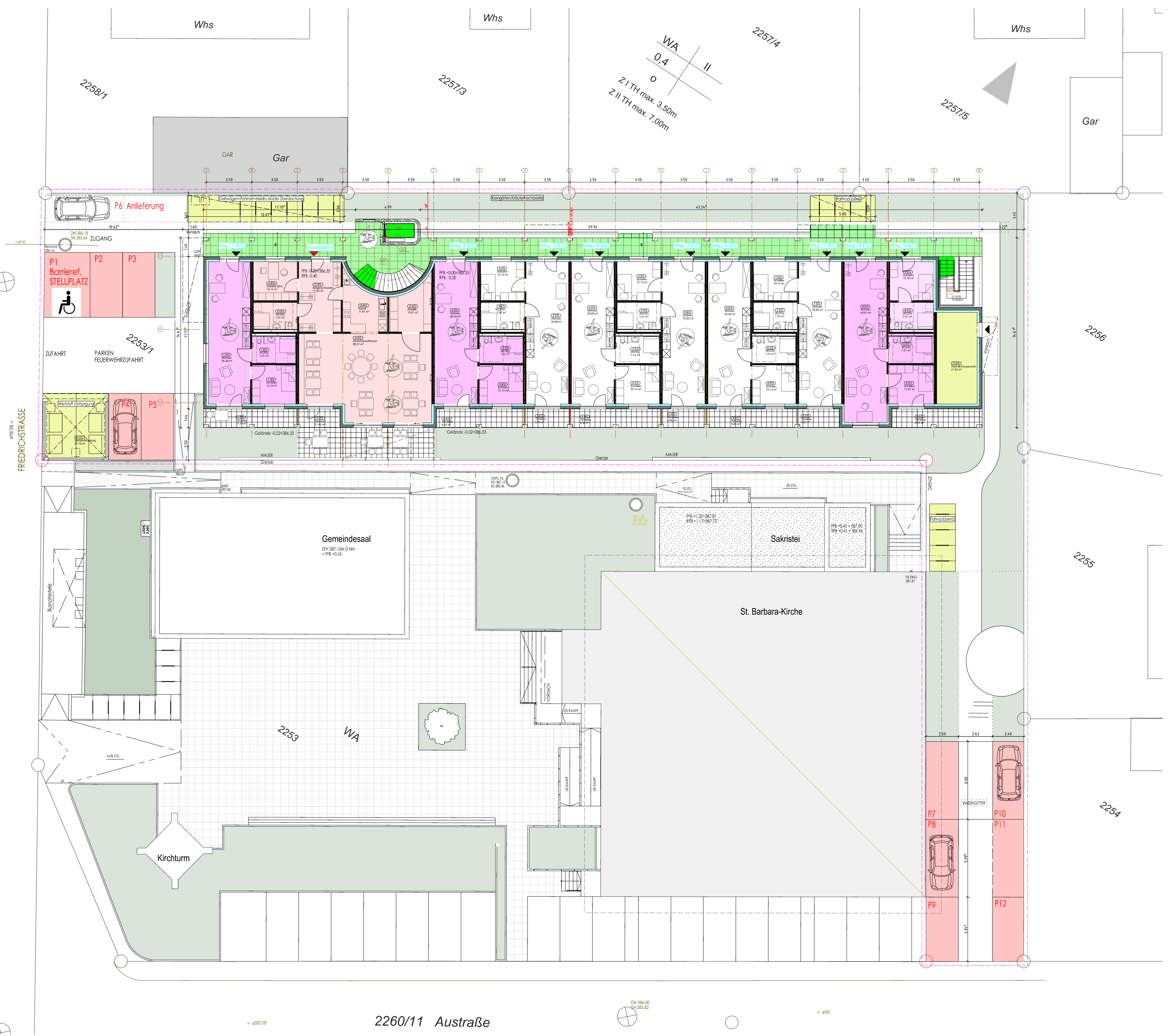
Vollgeschossprüfung Dachgeschoss entspr. LBO §2 Abs.6.2 + BauNVO §20

Obergeschoss Geschossfläche (ohne Balkone)	816,10 m ²	100,00 %
Dachgeschoss Geschossfläche (ohne Dachterra.)	611,49 m ²	74,93 %

DG somit weniger als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses =

→ **kein Vollgeschoss**

2091/1 Friedrichstraße



- | | |
|-------|--|
| 2 WE | 3.Pers.-Wohnungen
ca. 79m ² (o. Balkon) |
| 4 WE | 2.Pers.-Apartment
ca. 58m ² (o. Balkon) |
| 18 WE | 1.Pers.-Apartment
ca. 53m ² (o. Balkon) |
| 2 WE | 1.Pers.-MikroApartment
ca. 17m ² (o. Balkon) |
| | Gemeinschaftsraum
Beratungsbüro |
| | Technik
Nebenflächen |
| | Balkon / Laubengang |

Projekt:
Neubau St.Barbara Gingen
Senioren-Wohnanlage
Flurstück 2253
73333 Gingen

Bauherr:
Kath. Kranken-
und Wohlfahrtspflegeverein
St. Markus e.V.
Königstraße 60
73054 Eisingen / Fils

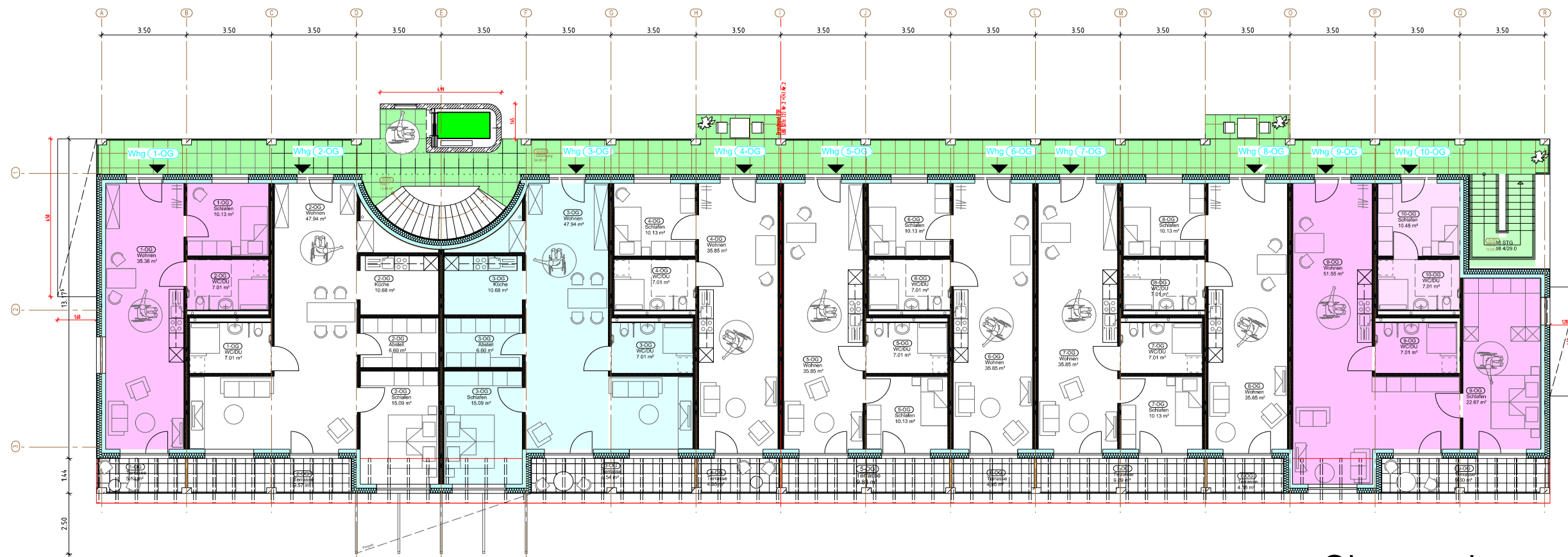
Grundlagenermittlung

Planbezeichnung:

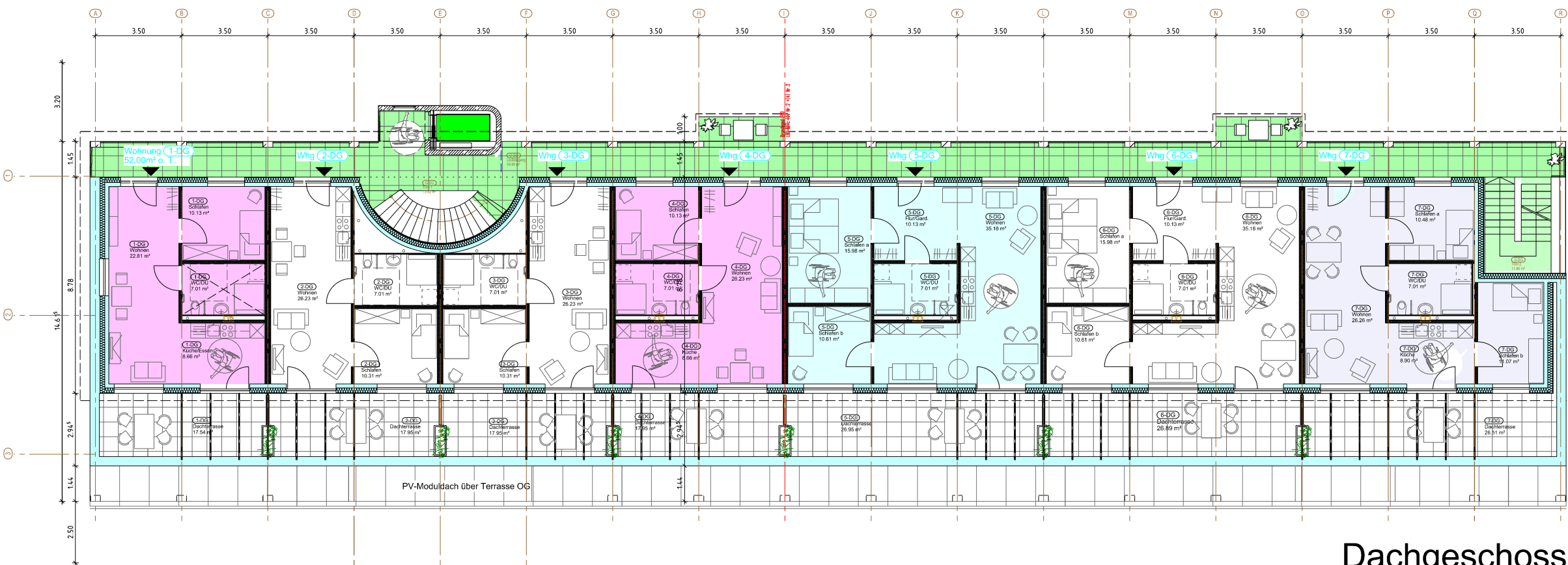
Lageplan EG

Plan-Nummer:	Maßstab:	Datum:
166_GP - 015	1: 200	30.09.2025

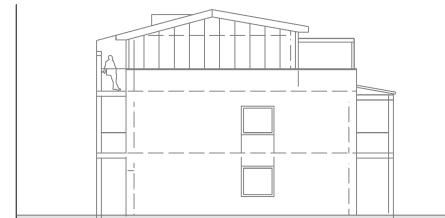
wetzel architekten
Bahnhofstrasse 23
71701 Schwieberdingen
fon 07150 915607
fax 07150 915608
info@wetzel-architekten.de



Obergeschoss



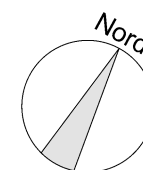
Dachgeschoss



- 2 WE 3.Pers.-Wohnungen
ca. 79m² (o. Balkon)
- 4 WE 2.Pers.-Appartment
ca. 58m² (o. Balkon)
- 18 WE 1.Pers.-Appartment
ca. 53m² (o. Balkon)
- 2 WE 1.Pers.-MikroAppartment
ca. 17m² (o. Balkon)
- Gemeinschaftsraum
Beratungsbüro
- Technik
Nebenflächen
- Balkon / Laubengang

Projekt:

Neubau St.Barbara Gingen
Senioren-Wohnanlage
Flurstück 2253
73333 Gingen



Bauherr:

Kath. Kranken-
und Wohlfahrstpflegeverein
St. Markus e.V.
Königstraße 60
73054 Eisingen / Fils

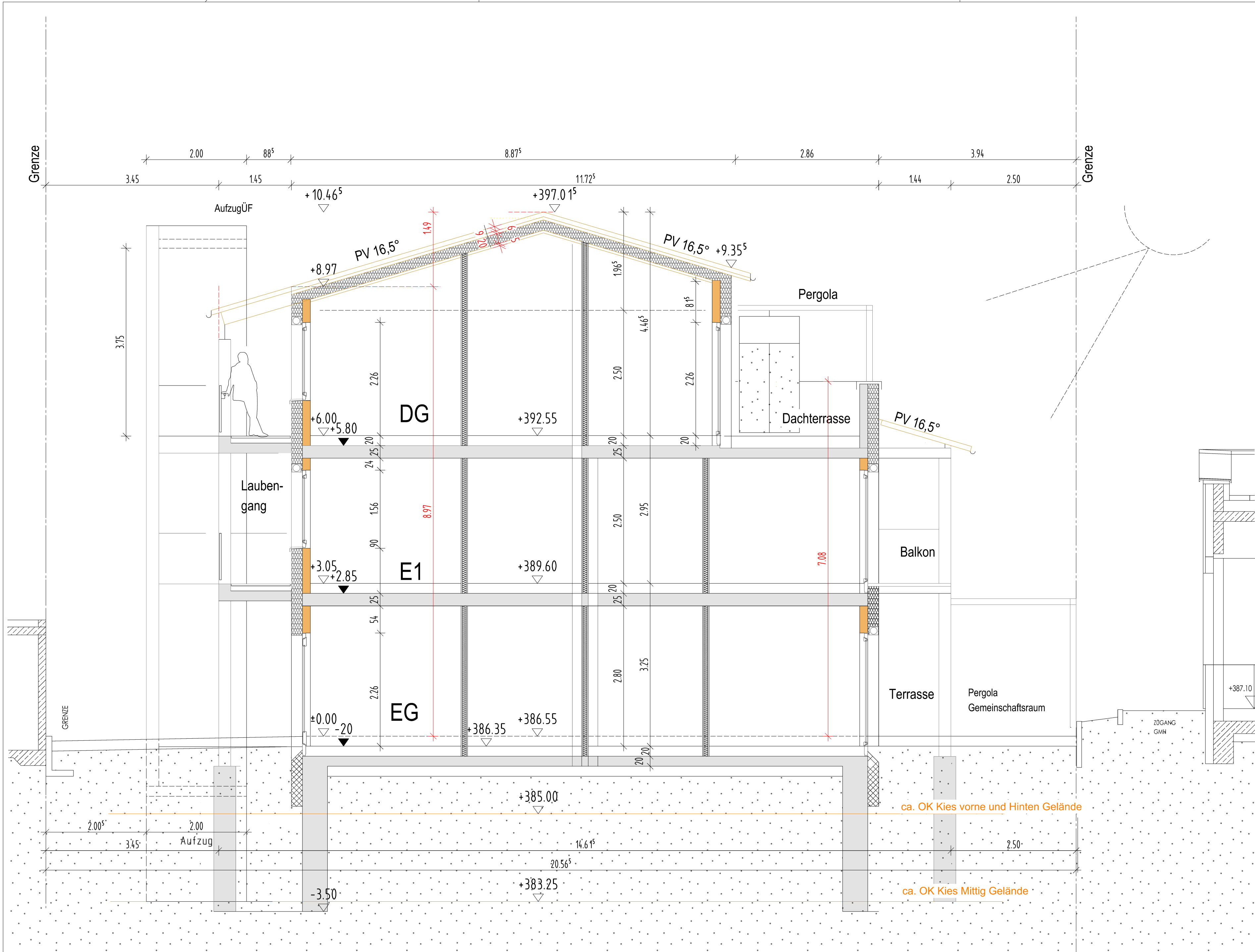
Grundlagenermittlung

Planbezeichnung:

Grundriss
OG und DG

Plan-Nummer:	Maßstab:	Datum:
166_GP - 016	1: 200	30.09.2025

wetzel_architekten
Bahnhofstrasse 23
71701 Schwieberdingen
fon 07150 915607
fax 07150 915608
info@wetzel-architekten.de



Projekt:

Neubau St.Barbara Gingen
Senioren-Wohnanlage
Flurstück 2253
73333 Gingen

Bauherr:

Kath. Kranken-
und Wohlfahrtspflegeverein
St. Markus e.V.
Königstraße 60
73054 Eisingen / Fils

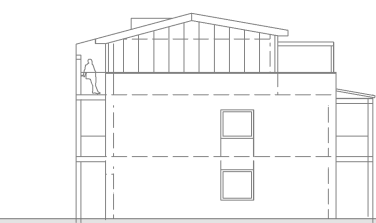
Grundlagenermittlung

Planbezeichnung:

Schnitt A-A-Satteldach

Plan-Nummer: Maßstab: Datum:
166_GP - 023 1: 50 30.09.2025

wetzel_architekten
Bahnhofstrasse 23
71701 Schwieberdingen
fon 07150 915607
fax 07150 915608
info@wetzel-architekten.de



- 2 WE 3.Pers.-Wohnungen ca. 79m² (o. Balkon)
- 4 WE 2.Pers.-Appartment ca. 58m² (o. Balkon)
- 18 WE 1.Pers.-Appartment ca. 53m² (o. Balkon)
- 2 WE 1.Pers.-MikroAppartment ca. 17m² (o. Balkon)
- Gemeinschaftsraum Beratungsbüro
- Technik Nebenflächen
- Balkon / Laubengang

Projekt:
Neubau St.Barbara Gingen
Senioren-Wohnanlage
Flurstück 2253
73333 Gingen

Bauherr:
Kath. Kranken-
und Wohlfahrtspflegeverein
St. Markus e.V.
Königsstraße 60
73054 Eisligen / Fils

Grundlagenermittlung

Planbezeichnung:
Ansichten Nord u. Süd

Plan-Nummer:	Maßstab:	Datum:
166_GP - 021	1: 100	30.09.2025

wetzel_architekten
Bahnhofstrasse 23
71701 Schwieberdingen
fon 07150 915607
fax 07150 915608
info@wetzel-architekten.de