CLP GmbH | Postfach 10 01 28 | 56031 Koblenz | Fon 0261 949096-0 | Fax 0261 949096-99

Projekt: Wohnheim für Menschen mit Beeinträchtigung
Nutzungsänderung EG in ein Tagesförderstättenangebot
für Menschen mit erworbener Hirnschädigung
„Rehagruppe Integra"
Neuzebachweg 4. 56377 Nassau

CLP GmbH

Bauherr:

Hier: **Bau- und Nutzungsbeschreibung Bestand und neu Bauabschnitt 4**
Auf Grundlage AZ 121-05 (BG Bestand) und AZ 2017-0836-BA (BG BA01)
Ergänzung zu AZ 2018-0322-BA (BG BA02+03)

BESTAND:

1. Lage, Gebäude:

Das ehemalige Wohnheim der Schwestern der heiligen Maria Magdalena Postel Europa e.V. befindet sich im Neuzebachweg, oberhalb des Marienkrankenhauses in Nassau. Es umfasst die Flurstücke 106/2 und 105/6 (Parkanlage).
Die Immobilie wurde Ende 2017 von der [redacted] erworben. Die Bauabschnitte 1-3 „Nutzungsänderung ehem. Schwesternwohnheim in ein Wohnheim für Menschen mit Beeinträchtigung" wurden bereits gem. den oben angegebnen Aktenzeichen genehmigt und bis Mai 2020 abgeschlossen.

2. Erschließung und Treppenräume:

Das Gebäude hat insgesamt 5 Ebenen (UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG), wobei diese bedingt durch die Hanglage nicht den gesamten Gebäudekomplex einschließen.
Der Innenhof, den das Gebäude umschliesst, kann vom 1. OG und vom EG her erschlossen werden. Auf der Westseite ist die Parkfläche vom EG aus zugänglich.
Die Erschließung und Feuerwehrzufahrt erfolgt über den Neuzebachweg/ Zufahrt auf Ebene des 1.OGs.
Treppenraum 01 führt vom UG bis in das 2.OG, Ausgänge ins Freie sind über Flure im UG, EG und 1.OG erreichbar. Über Treppenraum 02 sind die Ebenen der Hauptdächer (Dachgeschoss) erschliessbar. Unterhalb des EGs gibt es einen direkten Ausgang ins Freie. Treppenraum 03 ist vom EG bis in das 2. OG zugänglich. Ein direkter Weg ins Freie (Richtung Schlossberg) befindet sich im 1.OG.
Im Zuge des 1.BA wurde hier eine Außentreppe erstellt, die vom Schlossberg aus den Zugang zum TR03 (1.OG) , sowie den Parkbereich für die Feuerwehr erschließt.
Der Aufzugsturm an der Südostseite des Gebäudes ist nur von Seiten des ehem. Krankenhauses zugänglich, fährt nur das Erdgeschoss an, wurde aber, da nicht mehr erforderlich, still gelegt.
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Technikräume befinden sich im Untergeschoss und sind über den Treppenraum 01 und von außen über eine Freitreppe neben dem Aufzugsturm erreichbar.

3. Nutzung 1. und 2. Obergeschoss – Wohnbereiche (1.-3. Bauabschnitt):

Es befinden sich im südlichen Gebäudeteil (A) und westlichen Gebäudeteils (B) je 12 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss. Von den insgesamt 24 Bewohnerzimmern mit Bad, wurden, gem. den allgemeinen Standards (§4 Abs.1 LWTGDVO), 20 barrierefrei und 4 rollstuhlgerecht ausgeführt. Desweiteren wurden im 1. und 2. OG jeweils Gemeinschaftsräume mit Küche, Pflege- und Wellnessbad, Multifunktions-/ Snoozeraum, Nebenräume, sowei Umkleideräume und Büros für die Mitarbeiter erstellt.
Das Wohnangebot richtet sich an erwachsene Menschen mit geistiger Behinderung, die ein gemeindeintegriertes Wohn- und Betreuungsangebot in Anspruch nehmen möchten. Tagsüber sind die Bewohner/ innen in Werkstätten beschäftigt. Insgesamt wird eine möglichst selbstständige Lebensführung der Bewohner/ innen berücksichtigt.

CLP
GmbH

NUTZUNGSÄNDERUNG EG - BAUBSCHNITT 4 – REHAGRUPPE INTEGRA

Bau- und Nutzungsbeschreibung:

Die Tagesförderstätte für Menschen mit erworbener Hirnschädigung der [redacted] stellt ein Angebot der sozialen Teilhabe dar, welche u.a. auch Therapie und Arbeitspädagogik beinhaltet. Derzeit befinden sich die Räumlichkeiten der Integra noch auf dem Gelände der Stiftung in Nassau und in Bad Ems. Die geplante Nutzung des Erdgeschosses im Neuzebachweg 4 bedeutet für die Rehagruppe nicht nur eine verbesserte Zugänglichkeit, sondern auch ein größeres und strukturiertes Raumangebot.

Die Rehagruppe umfasst 24 Klienten, wovon ca. 7 auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Ein/e Mitarbeiter/in betreut max. 2 Klienten. In der Arbeitszeit von 7:00 – 17:00 Uhr befinden sich somit 12 Mitarbeiter/ innen (Frauen/Männer = 50/50%) in der Einrichtung.

Das Vorhaben kann in 5 Bereiche aufgeteilt werden:

A) Gemeinschaftsbereich - Kochen/ Wohnen/ Begegnung E03-06 (inkl. Terrasse)

Der Gemeinschaftsraum befindet sich in den ehemaligen Seminarräumen und wird durch die Möblierung in einzelne Bereiche aufgeteilt. Hier halten sich 12-15 Klienten und 3-4 Mitarbeiter auf. Im Küchenbereich erfolgt die Zubereitung der Speisen, auch unter in Bezugnahme der Klienten, die so die Möglichkeit erlangen sollen, wieder mehr in das Alltagsleben integriert zu werden. Im Essbereich erfolgt die Einnahme der Speisen, sowie Einzel- oder Gruppenangebote. Im „Wohnzimmerbereich" sind TV und Musikanlage vorgesehen. Im Ruhebereich befinden sich Relaxsessel, hier können die Klienten entspannen, aber auch noch am Gemeinschaftsleben teilnehmen. Bei Bedarf kann dieser Bereich, durch die bestehende mobile Trennwand, vom Gemeinschaftsraum abgetrennt werden.
Beleuchtung und die Ausführung der Abhangdecken (Akustik) wird in den einzelnen Bereichen entsprechend der Vorschriften und dem Bedarf ausgeführt.
Die Anhebung Terrasse (um ca. 23cm), der Austausch eines Außen-Türelementes und die Ausführung einer Absturzsicherung ermöglichen den barrierefreien Zugang zur Terrasse.

B) Gemeinschaftsbereich - Arbeiten in Kleingruppen/ Multifunktionsbereich / zweite Küche u. Essbereich E16+E18

Der Multifunktionsraum mit Sichtverbindung zur zweiten Küche bildet einen weiteren gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich, in dem, neben dem gemeinsamen Essen, auch das Arbeiten in Kleingruppen vorgesehen ist. In diesem Bereich befindet sich der bereits ausgeführte rollstuhlgerechte Zugang zum Parkgelände.

C) Bereiche der Arbeitspädagogik - Multifunktionsfläche mit individuellen Arbeitsplätzen/ Seifenwerkstatt/ Holzwerkstatt E21-E24

Raum E21 – Arbeitspädagogik ist vorgesehen für sitzende, ruhige Verpackungs-/ Zähl-, Falt-, Postarbeiten und ein Kreativangebot. Die Möblierung umfasst 3 Arbeitstische (2x multifunktional), feststehend und 1x elektrisch höhenverstellbar.

Die geplante Seifenwerkstatt befindet sich in den ehemaligen Räumen des Hauswirtschaftsbereiches E22 + E23. Hier halten sich, während der Arbeitszeit 8-12 Personen, mind. 6 Klienten und 2 Mitarbeiter auf. Es werden Seifenprodukte hergestellt und fachgerecht verpackt. Hierzu wird der Raum in zwei Tätigkeitsfeldern aufgeteilt.
1. Produktionsbereich (E23) mit 2 Edelstahltische (davon 1x manuell höhenverstellbar, 1 x mobil), ein Schmelztopf, eine Pressmaschine, Ausgussbecken, Doppelspülbecken und Handwaschbecken. Eine Industriespülmaschine ist nach Angaben des Nutzers nicht notwendig.
2. Verpackungsbereich (E22) mit 1x PC-Arbeitsplatz inkl. Drucker, 3 Tische, davon 1 Tisch manuell höhenverstellbar.

CLP
GmbH

Für den Raum E 24 ist die Einrichtung einer Holzwerkstatt geplant. Maximal 3 Klienten und ein Mitarbeiter arbeiten mit u.a. Dekupiersäge, an der Drechsel- und Werkbank. Es wird ein Starkstromanschluss vorgesehen.
Gem. Einschätzung Gefährdungsbeurteilung „Holzstaub" des Beauftragten für Arbeitsschutz der Stiftung ist für die Einrichtung im Neuzebachweg keine gesonderte Raumabsaugung notwendig. Begründung:
1. Nach der BGI 739 sind Schulen und Behindertenwerkstätten als „staubgemindert" einzustufen, wenn bestimmte Kriterien eingehalten sind.
2. Die Maschinenausstattung verlangt nach der jetzigen Planung keine separate Absaugung
3. Bei Neuanschaffungen werden ausschließlich staubarme Geräte mit Prüfzeichen gewählt
4. Einzelgeräte sind mit Staubsaugeranschluss ausgestattet
5. Für Reinigungsarbeiten werden nur zugelassene Industriestaubsauger verwendet
6. Für ungeplante kurzfristige Staubentwicklungen werden vorsichtshalber zugelassene Staubmasken (Atemschutzfilter) bereitgehalten.
In der Gefährdungsbeurteilung ist auch die Explosionsgefahr durch Holzstaub berücksichtigt.

D) Therapie- und Ruheräume

Im Raum E19 Therapie ruhig (HLT) werden durch einen Mitarbeiter für max. 2 Klienten Hirnleistungstraining (HLT), Logopädie, unterstützte Kommunikation (UK) angeboten. Die unterstützende Möblierung umfasst u.a einen PC-Arbeitsplatz, höhenverstellbarer Therapietisch, Therapieliege und einen ergotherapeutischer Schultisch.
Die Therapie in Raum E20 erfordert mehr Aktivität von Seiten der Klienten. Hierzu sind Schränke für Kleinsportgeräte (Bälle, Bänder usw.) und Lagerungsmittel (Kissen und Matten), eine Sprossenwand sowie eine Therapieliege erfordelich.
Raum E07- Ruheraum (Schlafen) wird mit einer Trockenbauwand vom Gemeinschaftsbereich abgetrennt. Vier Pflegebetten und bewegliche Trennwände bieten Rückzugsorte für die Klienten.

E) Sanitär- und Nebenraumbereiche

Von den Mitarbeitern/innen der Rehagruppe können die Umkleideräume der Wohnbereiche mit WC und Dusche im 1.OG (Herren) und 2.OG (Damen) genutzt werden. Zusätzlich ist in Raum E09 ein Unisex-WC mit Urinal und Waschbecken vorgesehen. Die Berechnung der Bedarfszahlen für die Grundausstattung von Sanitärräumen erfolgte für die Mitarbeiter/ innen auf Grundlage der ASR. Für die Klienten wird die VDI 6000 zu Grunde gelegt. Das im EG befindliche rollstuhlgerechte Besucher-WC der Wohngruppe kann von der Rehagruppe mitgenutzt werden. Mit den zwei neu geplanten rollstuhlgerechten WCs im Bereich der ehem. Teeküche und dem Flurbereich ist der Bedarf gedeckt.
In Raum E17 befinden sich Putzmittel und eine Fäkalienspüle. Desweiteren sind in E30 und E01 ein Teambüro, sowei ein Teamleiterbüro eingeplant.

Insgesamt ist geplant, die bestehende Raumaufteilung zu nutzen. Es wird lediglich eine Trockenbauwand zur Abtrennung des Ruheraumes (Schlafen) zum Gemeinschaftsbereich, sowie Wände zur Erstellung des rollstuhlgerechten WCs und dem Büroraum im ehem. Flurbereich, erstellt.
Allgemein ist vorgesehen den bestehenden Boden Fliesenbelag zu erhalten. In Bereichen in denen die neu geplante Nutzung erhöhte Anforderungen an die Rutschfestigkeit erfordert (z.B. Sanitär- und Werkstattbereiche) werden die Fliesen gem. den Anforderungen der ASR ausgetauscht. Hierzu hat vorab eine telefonische Abstimmung mit dem zuständigen Sachbearbeiter der SGD Nord/ Gewerbeaufsicht Koblenz stattgefunden.
Die Abhangdecken werden, soweit auf Grund von akustischen Bedingungen oder den Einbau von technischen Elementen erforderlich, ausgetauscht bzw. wenn möglich, nur partiell geöffnet und angearbeitet (z.B. Werkstattbereiche).

Aufgestellt:
Koblenz, den 04.05.2022

Architekt

CLP GmbH
56070 Koblenz – Carl-Spaeter-Str. 2i
56031 Koblenz – Postfach 100128
Fon: 0261 / 949096-0 – Fax 949096-99

anerkannt:
Nassau, den

Bauherr