

Bauaufsicht und Denkmalpflege
Rathaus II
Werner-Jacobi-Platz 12

58636 Iserlohn

urban edge studios
91 Paul Street
GB - London EC2A 4NY

Tel. +44 20 7099 6136

mail@spaceagent.com
www.spaceagent.com

REITERWEG 26, Iserlohn - Umnutzung zu Studentenwohnungen

2.9.2022



Bestandsgebäude Reiterweg 26 (Mitte) – Campus Sailersee

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anbei unser Antrag auf Umnutzung vom ehemaligen Verwaltungsgebäude in 30 Studentenwohnungen im REITERWEG 26, 58636 Iserlohn, mit weitestgehenden Erhalt der bestehenden Baustruktur.

Das Projekt RW26 wird fuer die Nutzer der lokalen Bildungseinrichtungen als „selbstbestimmtes“ studentisches Wohnen geplant. Es ist somit als einfaches Wohnhaus GK4 und kein Sonderbau einzustufen. Alle Wohnungen sind eigenständig nutzbar ohne zwingende Gemeinschaftsfunktionen, die über die üblichen Wohnhausnutzungen hinausgehen, wie z.B. Mieterkeller, Waschmaschinenraum, Hobbyraum, Terrasse, Stellplätze.

Im Wesentlichen wird die bestehenden Baustruktur, Erschließung und Versorgung weiterverwendet, und nur um entsprechende Wohnungstrennwände ergänzt. Um die gesamten 30 Wohneinheiten zu schaffen, wird zusätzlich das Dach ausgebaut und mit einem neuen Personenaufzug barrierefrei erschlossen.

Alle internen Anpassungen der neuen Strom- und Entwässerungsstränge werden wie bisher an die vorhandene Hausversorgung angeschlossen. Eine neue Luft-Wärme-Pumpe Heizungsanlage versorgt das Gebäude mit Warmwasser und einer Fußbodenheizung im gesamten EG, 1OG und 2OG. Der Keller wird nur als Abstell-, Wasch- und Hobbyraum genutzt. Die neue Wärmepumpe wird direkt mit Solarstrom vom Dach versorgt. Die Bestandsgasheizung verbleibt im jetzigen Heizraum voraussichtlich ungenutzt, bis die Vertragsbindung abgelaufen ist.

Durch den Umbau werden nur punktuell statischen Veränderungen vorgenommen (Gauben, barrierefreier Aufzug, Kellerfenster, Türöffnungen). Die bestehenden und neuen Trennwände sind in Leichtbauweise (Gipskarton mit Metallständer oder Leichtbeton-Mauersteine) erstellt oder stehen unmittelbar auf der Gründung, sodass hier keine sonstigen statische Berechnung erforderlich sind, außer der Dachkonstruktion.

Die bestehenden Fluchtwege (3 Treppenhäuser) und sonstige Feuerschutzmaßnahmen bleiben unverändert, und werden punktuell ergänzt – siehe auch Brandschutzstellungsname.

Das Wohngebäude ist weitestgehend barrierefrei nach DIN 18040-2 umgebaut, soweit im Bestand möglich, mit mindestens einer rollstuhlgerechten Wohnung im EG. Barrierefreier Zugang zu allen Räumen ist via 2.1 x 1.1m Aufzug gesichert – siehe auch Barrierefrei-Konzept.

Alle Abstandsflächen bleiben unverändert oder liegen auf dem Flurstück. Die geforderten Stellplätze sind wie bisher im Parkhaus per Baulast gesichert, mit einem gesonderten barrierefreien Stellplatz direkt am Gebäude (mit Leerrohr fuer E-Ladestation). Fahrradstellplätze sind im und vor dem Gebäude vorgehalten – siehe auch Lageplan.

Wir bitten um Bearbeitung und Erteilung einer Baugenehmigung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Matthias Hamm AADipl. AKH-RIBA



Anlage:

- Lageplan/Abstandsflächen/Baulasten (Vermesser Wiegen)
- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Bestandsplan (revC)
- Bauzeichnung (revC)
- Baukosten, Flächen und Bestandsfotos
- Brandschutzstellungsname (Brandschutz Jung-Vierling)
- Barrierefrei-Konzept

An die untere Bauaufsichtsbehörde Bauaufsicht und Denkmalpflege Rathaus II Werner-Jacobi-Platz 12		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> Stadt Iserlohn -Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege- Eing. 14. Sep. 2022 </div>	
PLZ, Ort 58636 Iserlohn		Aktenzeichen	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauantrag <input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid <input type="checkbox"/> Referenzgebäude		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)		Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)	
Name, Vorname, Firma BAWOAG GmbH und Co KGaA		Name, Vorname, Büro spaceAgent Architects Ltd	
Straße, Hausnummer Noeckerstrasse 37f		Straße, Hausnummer Paul Street 91	
PLZ, Ort 44879, Bochum		PLZ, Ort London EC2A 4NY	
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift Hamm, Matthias		bauvorlageberechtigt (*): (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname Hamm, Matthias Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes 18265	
Telefon (mit Vorwahl) 0234 528618 - 61	Telefax	Telefon (mit Vorwahl) 015256091959	Telefax
E-Mail HAMM@BAWOAG.DE		E-Mail HAMM@SPACEAGENT.COM	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil ISERLOHN, REITERWEG 26			
Gemarkung(en) ISERLOHN	Flur(e) 79	Flurstück(e) 316	
Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> Sonstige bauliche Anlage <input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude		<input type="checkbox"/> Sonderbau (nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)	
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018) Umbau zu 30 Studentenwohnungen			
Das Bauvorhaben bedarf einer <input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) <input type="checkbox"/> Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen. <input type="checkbox"/> Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes).			
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)			
planungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/>		bauordnungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/>	
Fragestellung:			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens			
<input type="checkbox"/> Vorbescheid	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung			
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis			
<input type="checkbox"/>			

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt:

(einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

1. 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3. 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4. 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5. 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6. 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
- 7.1 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
- 7.2 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
- 7.3 1-fach bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen

zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind

8. 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9. 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)




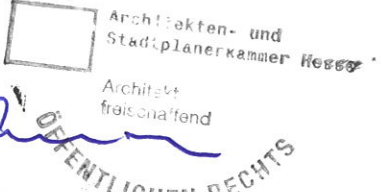
Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Absatz 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- 10.1 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - 2-fach die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 sowie Garagen mit einer Nutzungsfläche über 100 m² bis 1000 m²)
- 10.2 Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
- den Nachweis des Schallschutzes
 - den Nachweis des Wärmeschutzes
 - den Nachweis der Standsicherheit
 - den Nachweis des Brandschutzes

11. Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

12. Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

13. Erklärung der/des Entwurfsverfassenden (§ 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018):
Ich erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Ort, Datum Bochum, 2.9.2022	Ort, Datum 2.9.2022
Für die Bauherrschaft:   Nackerstraße 37f • 44873 Bochum	Die/Der bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfassende:   Architekten- und Stadtplanerkammer Architekt freischaffend ÖFFENTLICHEN RECHTS
Unterschrift	Unterschrift

(*) Nur Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden unterschrieben sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom Im einfachen Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 8 bis 10 nicht erforderlich.	Baubeschreibung																									
Bauherrschaft BAWOAG GmbH und Co KGaA, Noeckerstrasse 37f, 44879, Bochum																										
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.) ISERLOHN, REITERWEG 26																										
1 Bezeichnung des Vorhabens	Umbau zu Studentenwohnungen																									
2 Art der Nutzung <input type="checkbox"/> Betriebsbeschreibung ist beigefügt	Wohnen																									
3 Angaben zum Grundstück geschützter Baumbestand	<input type="checkbox"/> ja																									
Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> durch zentrale Wasserversorgung <input type="checkbox"/> durch Brunnen																									
Löschwasserversorgung <small>(Art und Entfernung zur Entnahmestelle)</small>	Bestand																									
Grundstücksentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> durch öffentliche Sammelkanalisation <input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> durch Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> fertiggestellt bis zum _____ <input type="checkbox"/> durch sonstige Anlage; Art: _____																									
Sonstiges																										
4 Barrierefreies Bauen	<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten bei: <input checked="" type="checkbox"/> Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen (im EG eine Wohnung rollstuhlgerecht) <input type="checkbox"/> öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen <input type="checkbox"/> unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: <input type="checkbox"/> schwierigen Geländeverhältnissen oder <input type="checkbox"/> ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigefügt)																									
5 Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">insgesamt auf dem Baugrundstück:</td> <td style="width: 20%;">in Garagen + 1</td> <td style="width: 20%;">im Freien</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>fremden Grundstück mit Baulast:</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">BAULAST 10396.2 (6) + Neu (10)</td> <td>=</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td>durch Ablösung</td> <td></td> <td></td> <td>=</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Summe:</td> <td></td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td colspan="5">davon für Menschen mit Behinderungen: 1</td> </tr> </table>	insgesamt auf dem Baugrundstück:	in Garagen + 1	im Freien	=	1	fremden Grundstück mit Baulast:	BAULAST 10396.2 (6) + Neu (10)		=	16	durch Ablösung			=				Summe:		17	davon für Menschen mit Behinderungen: 1				
insgesamt auf dem Baugrundstück:	in Garagen + 1	im Freien	=	1																						
fremden Grundstück mit Baulast:	BAULAST 10396.2 (6) + Neu (10)		=	16																						
durch Ablösung			=																							
		Summe:		17																						
davon für Menschen mit Behinderungen: 1																										
6 Anzahl der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen (§ 6 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur 1 (Leerrohr am Haupthaus) <hr/> Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen (§ 7 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur _____ Anzahl Ladepunkte _____ <input type="checkbox"/> Dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in einer oder mehreren Liegenschaften wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte zusammen in einer oder mehreren Liegenschaften errichtet wird. Eine Planung für alle betroffenen Nichtwohngebäude und Stellplätze ist zugrunde gelegt (§ 10 Absatz 2 und 3 GEIG).																									

Baubeschreibung Blatt 2		Bauherrschaft: BAWOAG		Bauantrag vom:				
7	Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze <small>Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt</small>	insgesamt auf				30		
		dem Baugrundstück:	10	in Garagen +	20		im Freien	=
		fremden Grundstück mit Baulast:						=
		durch Ablösung			=			
Summe:					30			
davon für Menschen mit Behinderungen: 1								
8	Schutz gegen schädliche Einflüsse	 						
9	Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten	Gesamt -Nennwärmeleistung: Waermepume				75	kW	
		<input type="checkbox"/> Heizraum						
		<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellraum						
Angaben zur Brennstofflagerung		<input type="checkbox"/> fester Brennstoff		<input type="checkbox"/> Heizöl		m ³		
		<input type="checkbox"/> Gas		<input type="checkbox"/> Flüssiggas			m ³	
		<input type="checkbox"/> unterirdischer Lagerbehälter		<input type="checkbox"/> Lagerraum	<input type="checkbox"/> sonstiger Raum:			
10	Lüftung	 						
		<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage:					
		<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage:					
		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschosdecken: <input type="checkbox"/> Schematische Darstellung entsprechend den Bildern der Lüftungsanlagenrichtlinie und Beschreibung der Lüftungsanlagen mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsabschnitte ist beigelegt.						
11	weitere Angaben, sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich	 						
äußere Gestaltung	Wände							
	Dachflächen und Dachaufbauten							
	Türen und Fenster							
Spielplatz für Kleinkinder <small>(Größe und Ausstattung)</small>		 						
Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien		 						
		 						
Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen		 						

Baubeschreibung Blatt 3	Bauherrschaft: BAWOAG	Bauantrag vom:
12 Sonstiges		
Die/Der Entwurfsverfassende:		Genehmigungsvermerk
Name, Vorname, Büro Matthias Hamm, spaceAgent Architects Ltd		Gehört zum Bescheid Nr. 1291-22-02
Straße, Hausnummer Paul Street 91		vom 13. Dez. 2022
PLZ, Ort London EC2A 4NY		Stadt Iserlohn Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege
Datum, Unterschrift * <i>2/9/22</i> 		Der Bürgermeister Im Auftrag 

* für elektronische Verfahren gelten die jeweiligen Bestimmungen



Dipl.-Ing. Wehner
(Techn. Angestellter)

Gehört zum Bescheid

Nr. 1 2 9 1 - 2 2 - 0 2

vom 13. Dez. 2022

Bauaufsicht und Denkmalpflege
Rathaus II
Werner-Jacobi-Platz 12

58636 Iserlohn

Stadt Iserlohn
Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege
Der Bürgermeister
Im AuftragDipl.-Ing. Wehner
(Techn. Angestellter)**REITERWEG 26, Iserlohn – BARRIEREFREIHEIT KONZEPT****2.9.2022**

Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Reiterweg 26 in Iserlohn zu Studentenwohnungen. Da es sich hier um Wohnungen handelt wird soweit technisch machbar gemäß DIN 18040-2 umgebaut.

1. Äußere Erschließung gemäß DIN 18040-2 Abs. 4.2.1:

- Die zur Erschließung notwendigen Gehwege und Verkehrsflächen werden in ausreichender Breite in Asphalt ausgeführt, die Stellplätze, Terrassen und Antrittsflächen mit Betonstein ohne Fase gepflastert, bis 3% Querneigung.
- Das geplante Gebäude wird barrierefrei gemäß §48 BauO NRW und DIN 18040-2 errichtet.
- Der Anschluss an die öffentliche Flächenerschließung wird stufen- und schwellenlos durchgeführt. Somit wird die barrierefreie Erreichbarkeit gewährleistet.
- Es werden keine Rampen benötigt.

2. Angaben zur barrierefreien Erreichbarkeit gemäß DIN 18040-2 Abs.4.2.3 und 4.3.7:

- Bewegungsfachen vor allen Türen: Innen und außen werden mit 120 x 120 bzw. 150 x 150 cm angelegt (siehe Plan).
- kontrastreiche Gestaltung, ausreichende Beleuchtung:
 - i. holzfarbener Fußboden (Eiche)
 - ii. Türblätter (Wohnung, andere Räume) weiß, Einfassung (Zarge) anthrazit RAL 7016
 - iii. Beleuchtung der Verkehrsflächen mind. 300 Lux

3. Flurbreiten gemäß DIN 18040-2 Abs. 4.3.2 und 5.2:

- Alle Flure sind mind. 150 cm breit.

4. Angaben zu Treppen und Handläufen gemäß DIN 18040-2 Abs. 4.3.6

- Laufgestaltung und Stufenausbildung:
 - i. geradeläufige Treppe mit einem Zwischenpodest;
 - ii. Stufen mit hellem Belag ohne Unterschneidung und Stufenvorderkantenmarkierungen an jeder Stufe.
- Handläufe (Bestand): rund 42 mm Holz/Stahl über dem Geländer sowie an der Wand mit taktile Markierung am Anfang und Ende des Handlaufs.

5. Aufzug gemäß DIN 18040-2 Abs. 4.3.5:

- Kabinengröße 1.1 x 2,10 m mit Innenhandläufen; Zugangsbreite mind. 0.90m;

- Bewegungsfläche vor dem Aufzug mind. 1,50 x 1,50 m
- Befehlsgeber werden in der Höhe von 0,85 m angebracht

6. Angaben zu **Türbreiten**, -schwelle, -anschlüsse und -öffnungen der Eingangs-
Wohnungseingangs- und Wohnungstüregemäß DIN 18040-2 Abs. 4.3.2 und 5.3.1

- Hauseingangstür schwellenlos 1,00 m breit
- Wohnungseingangstüren schwellenlos 0,96 x 2,10 m
- Wohnungstüren schwellenlos 0,96 x 2,10 m
- Bewegungsflächen vor sämtlichen der Türen mind. 1,20 m bzw. 1,50 m mit
Anschlägen an der Seite der Handhabe von mind. 50 cm.
- Briefkasten Anlage, Klingelanlage und Gegensprechanlage
- Terrassen- und Balkontüren einflgl. 0,90 m bzw. zweiflgl. 1,30 m schwellenfrei max.
2,0 cm
- Drückergarnituren U-förmig
- Bodenanschlagsschiene nach DIN 18040 max. 2,0 cm
- Farbliche Akzente siehe Pkt. 2.b

7. **Bewegungsflächen** (siehe Plan)

8. Angaben zu **Sanitärräume**, Sanitärobjekte gemäß DIN 18040-2 Abs.5.5 Bewegungsflächen
(siehe Plan)

- Ausstattung der WC-Becken:
 - WC-Becken Höhe 48 cm; Nachrüstung von waagerechten Stützgriffen
möglich Ausstattung der Waschplätze:
 - Waschbecken unterfahrbar mit Unterputz Siphon H = ca. 85 cm; Spiegel
H = 1,00 m über dem Waschbecken.
- Ausstattung der Duschplätze:
 - Duschplatz stufenlos begehbar;
 - rutschhemmender Bodenbelag R10

9. **Fenster** gemäß DIN 18040-2 Abs. 5.3.2:

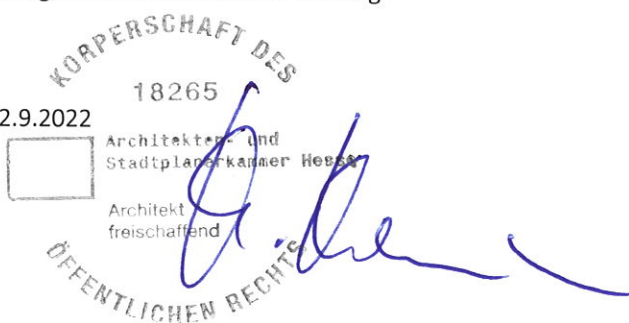
- Wo im Bestand möglich, Kunststofffenster und -türen
- Brüstung typ. 90 cm, ggf. bodentief mit durchsehbarer Umwehrung z.B. Glas oder
Senkrechtgitter

10. **Freisitz** (Terrasse, Balkon, Loggia) gemäß DIN 18040-2 Abs. 5.6

- Durchsicht der Brüstungen: die Balkonbrüstungen werden verglast bzw. mit
Stahlgeländer mit senkrechten Stäben ausgestattet
- Balkon- und Terrassentüren mit einer maximal 2 cm hohen Dichtungsschwelle.
- Die geplanten Freisitzflächen: Balkone, Terrassen bzw. Loggien sind
barrierefrei zu erreichen und nutzen.

11. Das **Brandschutzkonzept** gem. SBauVO wird entsprechend berücksichtigt und
berücksichtigt die Erfordernisse zur Rettung.

Matthias Hamm, 2.9.2022



2/2

**Bauaufsicht und Denkmalpflege
Rathaus II
Werner-Jacobi-Platz 12**

58636 Iserlohn

**urban edge studios
91 Paul Street
GB - London EC2A 4NY**

Tel. +44 20 7099 6136

mail@spaceagent.com
www.spaceagent.com

REITERWEG 26, Iserlohn - Umbau Studentenwohnungen

2.9.2022



Bestandsgebäude Reiterweg 26 in Iserlohn – Sued-Ost Ansicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anbei Kosten, Flächen, Stellplätze und Bestandsfotos fuer unseren Antrag auf Umbau Studentenwohnungen im REITERWEG 26, 58636 Iserlohn.

BAUKOSTEN - Umbau Studentenwohnungen

REITERWEG 26, 58636 Iserlohn

Fuer den Umbau des Bestandsgebäudes mit Dachausbau, wird hier vom Verfasser pauschal nach vorliegenden Angeboten ein Bruttobetrag angenommen, von:

€ 1.250.000,00

BERECHNUNG DER FLAECHEN - Umbau zum Studentenwohnungen

REITERWEG 26, 58636 Iserlohn

Beschriftung	Raumnumr	Tatsächliche Fläche	
Clubraum	-1.01	77.22	
Kueche	-1.02	14.60	
Heizr. 1	-1.03	11.63	
Heizr. 0	-1.04	21.78	
Waschraum	-1.05	20.80	
Elektro	-1.06	18.23	
Keller 1	-1.07	37.61	
Lager	-1.08	9.15	
Leerraum	-1.09	6.12	
Keller 2	-1.10	22.27	
Keller 3	-1.11	17.94	
Keller 4	-1.12	34.98	
Heizr. 2	-1.13	23.21	
Heizr. 3	-1.14	13.26	
Damen-WC	-1.15	14.03	
UG - Nutzung			342.83
Flur -1	-1.16	65.88	
Terrasse -1	-1.17	70.03	
Treppe A -1	-1.18	15.87	
Treppe B -1	-1.19	14.14	
Aufzug UG	-1.20	6.10	
Herren-WC	-1.21	13.64	
UG - Erschliessung			185.66
WE 0-01	0.01	23.31	
WE 0-02	0.02	28.39	
WE 0-03	0.03	28.70	
WE 0-04	0.04	28.26	
WE 0-05	0.05	28.15	
WE 0-06	0.06	31.95	
WE 0-07	0.07	21.64	
WE 0-08	0.08	34.74	
WE 0-09	0.09	20.33	
WE 0-10	0.10	35.06	
WE 0-11	0.11	38.32	
WE 0-12	0.12	37.95	
EG - Nutzung			356.80
Flur 0	0.13	54.58	
Treppe A 0	0.14	4.86	
Treppe B 0	0.15	4.63	
Treppe C 0	0.16	18.60	
Balkon 0	0.16	3.90	
Treppe D 0	0.17	13.64	
Treppe E 0	0.18	7.40	
EG - Erschliessung			107.61
WE 1-01	1.01	147.17	
WE 1-02	1.02	26.55	
WE 1-03	1.03	27.32	
WE 1-04	1.04	28.03	
WE 1-05	1.05	28.25	
WE 1-06	1.06	28.04	
WE 1-07	1.07	21.75	
WE 1-08	1.08	40.26	
WE 1-09	1.09	32.22	
WE 1-10	1.10	31.14	
1OG - Nutzung			410.73
Flur 1	1.11	29.21	
Treppe A 1	1.15	16.10	
Treppe B 1	1.16	6.35	
Treppe C 1	1.17	5.88	
1OG - Erschliessung			57.54
WE 2-01	2.01	58.81	
WE 2-02	2.02	41.00	
WE 2-03	2.03	37.51	
WE 2-04	2.04	34.99	
WE 2-05	2.05	49.81	
WE 2-06	2.06	41.01	
WE 2-07	2.07	49.01	
WE 2-08	2.08	62.24	
2OG - Nutzung			374.38
Flur 2	2.09	40.96	
Treppe A 2	2.10	8.25	
Treppe B 2	2.11	4.84	
2OG - Erschliessung			54.05
Summe Nutzung		1484.74	
Summe Erschliessung		404.86	
Gesamt		1889.60	

Gesamt (30 Wohneinheiten)
Nebenträume und Erschließung

1484.74m²
404.86m²

Flurstück (Nr 316)

ca. 27m x 47m

1293m²

STELLPLATZNACHWEIS – Umbau Studentenwohnungen

REITERWEG 26, 58636 Iserlohn

Auszug Stellplatzsatzung Iserlohn 19.3.2019

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
Wohngebäude			
1.1	Wohnungen kleiner als 55 m ² Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV)	1 Stellplatz je 2 Wohnungen	Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind vorzuhalten 1 Stellplatz je 55m ² Wohnfläche (Besucheranteil 20%)
1.2	Wohnungen größer als 55 m ² und bis zu 120 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	2 Stellplätze je Wohneinheit
1.3	Wohnungen größer als 120 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung, wobei 1 Stellplatz als sog. „Gefährdeter Stellplatz“ angelegt werden kann, dies gilt nur für Gebäude mit nicht mehr als 2 WE	3 Stellplätze je Wohneinheit
1.4	Wohnungen mit Betreuungsservice	1 Stellplatz je 5 Wohnungen, bei denen diese Nutzungsart öffentlich-rechtlich gesichert ist	1 Stellplatz je 5 Wohneinheiten
1.5	Studentenwohnheime mit Gemeinschaftseinrichtungen (wie z.B. Räume für Freizeitgestaltung, Gemeinschaftsküchen)	1 Stellplatz je 2 Kleinwohnungen kleiner als 55 m ² Wohnfläche, alternativ 5 WE bei gutem Anschluss zum ÖPNV	1 Stellplatz je Wohneinheit
1.6	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Plätze (Besucheranteil 75%)	1 Stellplatz je 3 Betten
1.7	Altenheime und Pflegeheime	1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze mindestens 3 Stellplätze (Besucheranteil 75 %)	1 Stellplatz je 10 Plätze
1.8	Studentenwohnungen/-Wohnheime	wie unter 1.1	1 Stellplatz je Wohneinheit

Gehört zum Bescheid

Nr. 1 2 9 1 - 2 2 - 0 2

vom 13. Dez. 2022

Stadt Iserlohn
Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Wehner
(Techn. Angestellter)

17 PKW Stellplätze, mit 1 Barrierefrei und 3 E-Ladestation Anschluss*

* Bei Gebäuden und baulichen Anlagen, die einen Stellplatzbedarf von mehr als 3 Stellplätzen auslösen ist jeder 5. Stellplatz, mindestens jedoch ein Stellplatz mit den entsprechenden Stromleitungen zu versehen. (§ 2 Absatz 6) – Leerrohr am Haupthaus.

Bedarf

27 Wohneinheiten unter 55 m²
27 / 2 = 14 Stellplätze fuer PKW
3 Wohneinheiten über 55 m²
3 / 1 = 3 Stellplätze fuer PKW

Lage

6 x BESTAND im Parkdeck EG P91-P96 (Baulast 10396.2)
1 x NEU neben Osteingang (siehe Grundriss EG) mit barrierefrei/E-Ladestation bereit
10 x NEU im Parkdeck UG P80-P82 + P181-P187 (siehe Plan Vermesser Wiegen)

17 PKW Stellplätze gesamt

30 Fahrrad Stellplätze

30 Wohneinheiten
30/1 = 30 Stellplätze (10 intern / 20 extern – siehe EG Grundriss)

FOTOS/3D – Umbau Studentenwohnungen

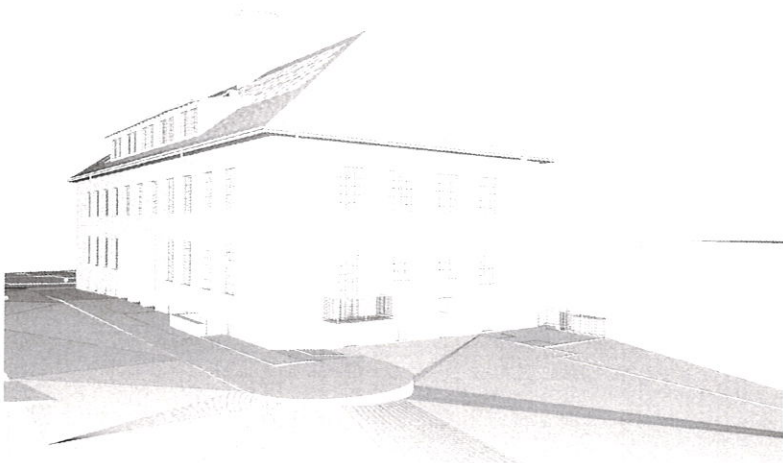
REITERWEG 26, 58636 Iserlohn



Bestand (Foto) – Dachstuhl



Entwurf (Nord/West 3D Ansicht) – Neue Gaube und Terrasse



Entwurf (Sued/Ost 3D Ansicht) – Zufahrt

4/4

