

Erweiterung Seniorenzentrum St. Anna in Ostbevern Bürgeranhörung 05.05.10, Gemeinde Ostbevern

Baubeschreibung

Lageplan 1

Das **Grundstück** des bestehenden Seniorenzentrums St. Anna liegt am Hofkamp in der Flucht der Straße zum Parkplatz am Rathaus.
Das Grundstück der Erweiterung grenzt nördlich vom Bestand in der Obstwiese an.
Die Grundstücksgröße der gesamten Obstwiese beträgt 3.614 m².
Es ist ein Grundstück für die Erweiterung mit 2.227 m² für geplant, davon sind 782 qm bebaut, 223 qm für Wege und Stellplätze, 185 m² für einen Obstgarten und 167 m² für Beete vorgesehen.
Für die Nutzung einer Obstwiese können auf dem Grundstück 870 m² vorgehalten werden und auf dem Nachbargrundstück 1.387 m².
Demnach könnten ca. 2.442 m² für Obstbäume zur Verfügung stehen.
(Das entspricht ca. 68 % der gesamten Obstwiese.)

Die **Art der baulichen Nutzung des Grundstückes** ist wie folgt geplant:
Das bestehende 3-geschossige Gebäude soll um einen dreigeschossigen Anbau mit 2.045 m² NF für seniorenrechtliches Wohnen erweitert werden. Die max. Zahl der Vollgeschosse lt. Bebauungsplan ist eingehalten.

Die **Erschließung des Grundstückes** ist wie im Bestand über den Hofkamp gesichert.
Der bestehende Haupteingang bliebe Haupteingang für das gesamte Gebäude und der bestehende Nebeneingänge würde Nebeneingang für beide Gebäudeabschnitte.
Ein zusätzlicher Nebeneingang an der Nordfassade der Erweiterung ist mit Anbindung an den Hofkamp und das Wegenetz der Obstwiese geplant.
Stellplätze für die Erweiterung ordnen sich an der Zufahrt vom Hofkamp an.

Lageplan mit Obstbaum Bestand

Durch die Baumaßnahme müssten 5 ältere und 6 jüngere Bäume weichen bzw. ersetzt werden.

Lageplan 2 mit altern. Abstandsflächen

Auf der verbleibenden Obstwiese könnten ca. 12 neue Obstbäume als Ersatzmaßnahme gepflanzt werden.

Zum **Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes** haben wir folgendes ermittelt: Die Planung umfasst eine Bruttogrundfläche von 1.005 m². Dies ergibt Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45, welche kleiner ist als die des Bestandes von 0,53 und kleiner als die maximale GRZ des Bebauungsplanes von 0,6.

Die Bruttogeschosfläche beträgt 2.346 m², die daraus resultierende Geschossflächenzahl (GRZ) ist 1,05, welche kleiner als die des Bestandes (von 1,41) und kleiner als die maximale GFZ des Bebauungsplanes von 1,2 ist.

Die **Bauweise** der geplanten Erweiterung entspricht der des Bestandes und den Festlegungen des Bebauungsplanes.

Die Pultdächer haben eine Dachneigung von 16 °, die Firsthöhen beträgt 11.00 m, die Traufhöhen 9.07 m und die Wandhöhen der Flachdächer max. 8.91 m.

Daraus resultieren die **Mindesttiefen der Abstandsflächen** zu den Nachbargrenzen.

Diese sind mit dem Faktor 0,8 berechnet und ergeben bei den Gebäudeabschnitten mit den Pultdächern von 7,26 m und bei den Flachdächern von 7,13 m Abstandstiefe.

Zur Vergrößerung Mindestabstandstiefe zu den Nachbargrenzen ist die Erweiterung nicht in Flucht des Bestandes, d.h. parallel zur Grundstücksgrenze positioniert, sondern im Westen um 3,5 – 5,3 m und im Norden um 2.70 m abgedreht.

Grundriss EG

Der **Anbau bindet** an die Nordfassade an und setzt eine klaren erkennbaren Fassadenabsatz zum Bestand.

Der neue **Baukörper** setzt sich hier bewusst vom Bestand durch Gebäuderücksprünge ab.

Die Baukörper gruppieren sich wie im Bestand um einen Innenhof.

Die Wohngruppe wird durch Innenhofbegleitende Flure verbunden, die viel Transparenz durch Glasfassaden zum Innenhof bieten.

Die Flure sind als einen **Umgang** konzipiert, der den Bewohnern eindeutige Orientierungshilfe leistet, die Sicherheit gibt und den Innenhof als geschützten Raum erlebbar macht.

Beide Umgänge vom Bestand und Neubau sind direkt miteinander verbunden und bilden einen gesamten Umgang je Wohnebene.

Die Umgänge sind für den Bewegungsdrang von demenzial erkrankten Bewohnern wichtig.

Der Innenhof bietet Aufenthalt im Außenraum für alle Bewohner des Hauses.

Für die Wohngruppe steht eine Terrasse mit Blick auf den Hofkamp zur Verfügung.

Die Gemeinschaftsaufenthaltsräume mit transparenten Glasfassaden sind ausschließlich zum Osten d.h. zur Obstwiese mit Hofgarten und nicht zur Nachbarbebauung im Westen und Norden ausgerichtet.

Die innere **vertikale Erschließung** erfolgt über einen Aufzug und ein Treppenhaus.

Letzteres und das Treppenhaus an der Nordfassade des Bestandes bilden die zwei notwendigen baulichen Flucht- und Rettungswege im Brandfall.

Die Erweiterung des Seniorenzentrums umfasst 26 Langzeitwohnplätze, eine Hospizeinrichtung, 6 Wohnungen und 2 Appartements als betreutes Wohnen für Senioren.

Das bestehende Haus ist für 55 Bewohnerplätze ausgelegt.

Das **Wohnkonzept** im Neubau ist das gleiche wie im Bestand, bzw. stellt eine Erweiterung des Angebotes von Wohnen, Pflege und Betreuung dar.

Es ist wie im Bestand barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 auszubauen.

Im **Erdgeschoss** sind 14 Wohnplätze in einer Wohngruppe mit je einem Pflegeeinzelzimmer von 17,00 m² und einem Einzelbad von 4,80 m² mit 680 m² NF geplant.

Pflegerisch versorgt wird diese Gruppe über den Pflegestützpunkt im Bestand, der somit aus der neuen Mitte des gesamten Geschosses fungiert.

Der wichtigste Gemeinschaftsraum ist der Aufenthaltsraum mit Verteilerküche, in dem gemeinschaftlich gegessen und die Freizeit gestaltet werden kann. Ergänzt wird das Raumprogramm der Wohngruppe um ein Pflegedienstbüro, einen Friseur und einen Andachtsraum für Bewohner, Mitarbeiter und Angehörige.

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens soll das bestehende Cafe um ca. 50 qm erweitert werden.

Dieses soll ein erweitertes Angebot für die Bewohner des gesamten Seniorenzentrums und auch weiterhin für die Bewohnern des betreuten Wohnens sein.

Grundriss 1.OG

Im **1.Obergeschoss** sind 12-13 Wohnplätze in einer Wohngruppe nach gleichem Konzept wie im - Erdgeschoss geplant.

Das Raumprogramm mit 680 m² Nutzfläche entspricht größtenteils dem des Erdgeschosses.

Zusätzlich soll in diesem Geschoss das Angebot um eine Hospizeinrichtung erweitert werden.

Diese ist konzipiert für 1-2 Einzelzimmern, einem Raum für die Betreuung und den Aufenthalt von Angehörigen und einem Besprechungsraum.

Zum Innenhof und zum Hofkamp bietet je ein Gemeinschaftsbalkon Aufenthalt im Freien.

Grundriss 2.OG

Das **2.Obergeschoss** ist dem Betreuten Wohnen mit 6 kleinen Wohnungen und 2 Appartements vorbehalten.

Die Nutzfläche des 2. Obergeschosses beträgt 684 m².

Die Wohnungen sind 45 m² groß und bestehen aus einem Wohnraum, einem Kochessbereich, einem Schlafräum, einem Bad und einem Flur mit Abstellmöglichkeit.

Die Appartements bestehen aus einem Wohn-Schlafraum, einem Bad und einem Flur mit Kochgelegenheit auf 22 m² Wohnfläche.

Ergänzt wird der Service des Betreuten Wohnens durch Räume für Hauswirtschaft, Waschen, Trocknen und einem Gemeinschaftsraum mit Verteilerküche für Aufenthalt und Essen.

Es gibt in diesem Geschoss für die Bewohner je eine Aufenthaltsmöglichkeit im Außenraum auf Balkonen zum Innenhof und zum Hofkamp..

Ansichten Westen und Norden

Die **äußere Gestaltung** des Gebäudes passt sich der Gestaltung des bestehenden Gebäudes an. Es ist gleiche Bauweise wie im Bestand geplant, um ein einheitliches Erscheinungsbild für das gesamte Seniorenzentrum zu erzeugen und die gleiche Qualität zu gewährleisten.

Es gilt dem gesamten Haus eine Adresse in seiner Nachbarschaft zu geben.

Daher ist die gleiche Gestaltung der Ansichten gewählt worden. Dies ist erkennbar in der **Gleichheit** der Höhe der Baukörpers, der Dachgestaltung mit Pult und Flachdächern, der Gliederung der Fassadenabschnitte, der Fassadenmaterialien wie des Verblenders, der Fenster, des Dachüberstandes und der Dachpfanneneindeckung

Die Fassaden sind als Lochfassade mit Einzelfenster gleich gestaltet;

Auf Glasfassaden im Westen und Norden ist aus Gründen der Rücksichtnahme zur Nachbarschaft verzichtet worden.

Durch Rücksprünge in den Fassaden sowie Wechsel von Fassadenmaterialien wird der Baukörper je nach den Funktionen optisch gegliedert.

Ansicht Osten Hofkamp,

Es wechseln sich verklinkerte und geputzte Lochfassaden mit Einzelfenster ab.

Die Dachflächen sind in Pultdächer mit Pfanneneindeckung und Flachdächern gegliedert.

Die Materialien Klinker, Putz, Holzfenster, Glasaluminiumfassaden, Holzdachüberstände sollen die Elemente der Fassadengestaltung sein.

Innenhof mit Schnitt

Der **Innenhof** soll mediterran gestaltet werden wie im Innenhof des Bestandes, um den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität in einem geschützten angenehmen Außenraum zu bieten. Dieser ist barrierefrei auszubauen wie alle anderen Wohnbereiche auch.

Die Balkone und die Terrasse an der Ostseite sind zum Norden hin sichtgeschützt und zum Hofgarten und Obstwiese ausgerichtet.

Die **Cafeerweiterung** im Bestand ist als transparent verglaste Baukörper zum Hofgarten geplant. Dadurch öffnet sich das Cafe zur Nachbarschaft des Hofgartens als Treffpunkt der Senioren des Hofgartens.

Die Erweiterung des Seniorenzentrums St. Anna stärkt die Lebensperspektive für ältere Menschen mitten in der Gemeinde zu leben und an dem Gemeindeleben teilhaben zu können.

6. Schattenwurf

Münster – 04.05.2010
Brigitte Faust