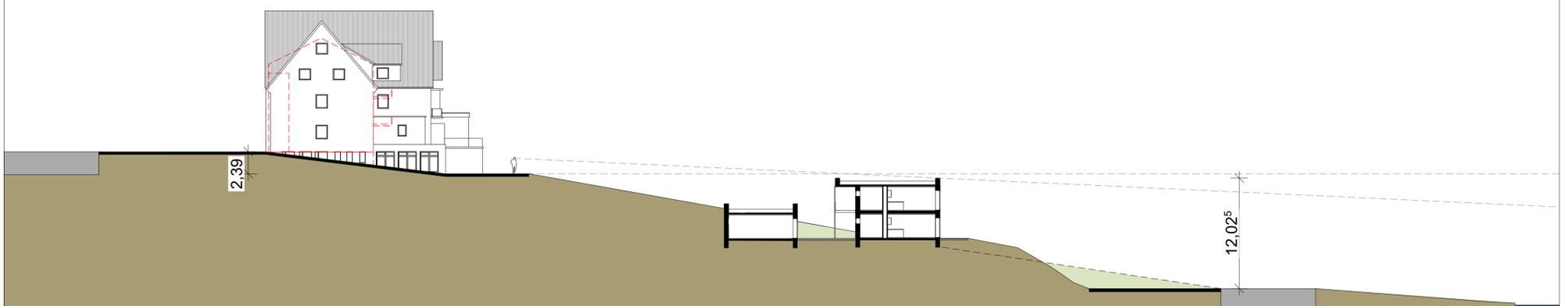


Übersicht Wohneinheiten

Gebäude A: 60-68 Wohneinheiten 3-geschossig zzgl. DG-Ausbau
 Gebäude B: 18-20 Wohneinheiten 2-geschossig Flachdach
 Gebäude C: 18-20 Wohneinheiten 2-geschossig Flachdach

BST 21
 Brandschutz • Sanierung • TGA





Neubau Pflegeimmobilien - Marienheide - Cummersbacher Straße 5 - Planung: BST21 GmbH









Erläuterung Bauvorhaben

Bauvorhaben: **Nutzungsänderung des ehemaligen VdK-Heimes und
Neubau von Senioren-Appartements**

Grundstück: Marienheide
Gummersbacher Straße 5
51709 Marienheide

Generalplanung: BST 21 GmbH
Siemensring 44r
47877 Willich

Übersicht Bauvorhaben

- **Nutzungskonzept Bestandsgebäude und Neubauten**
 - *Seniorengerechte Wohnappartements mit Gemeinschafts- und Pflegeräumen*
 - barrierefreie Wohnappartements (ca. 80-85%)
 - rollstuhlgerechte Wohnappartements (ca. 15-20%)
 - Wohneinheiten für Ehepaare (bei Bedarf in das Konzept integrierbar)
 - Bildung von Wohngruppen für Demenzkranke und Intensivpflege in dem Bestandsgebäude
- **Nutzungskonzept Außenanlagen**
 - Errichtung einer Parkanlage mit einer Durchwegung des gesamten Grundstücks für die Anwohner mit Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten
 - Vermeidung von Verkehr innerhalb des Grundstückes
 - Schaffung eines Parkplatzes entlang der Uferstraße für die öffentliche Nutzung (ca. 40 – 45 Stellplätze)
- **Bebauungskonzept Grundstück**
 - Kernsanierung und Umbau des ehem. VdK-Heimes unter Beibehaltung der äußeren Kubatur
 - Neubau von 3 Baukörpern, jeweils mit Wohnappartements, Gemeinschaftsräumen und Pflegebereichen ausgestattet
 - 3 Vollgeschosse mit Satteldach (oberer Terrassenbereich)
 - 2 Vollgeschosse mit begrünten Flachdach (unterer Terrassenbereich)
 - Ausbildung von Terrassen und Balkonen für jede Wohneinheit
- **Energieeffizienz und innovative Ausstattung**
 - Realisierung der Gebäude in Effizienzhaus 40 Plus Standard unter Verwendung regenerativer Energiequellen
 - Verwendung nachhaltiger Baustoffe
 - Einsatz der IT-Care-Technologie zur Unterstützung für pflegebedürftige Personen und des Pflegepersonals

Allgemeine Beschreibung Bauvorhaben

Auf dem beschriebenen Grundstück wird beabsichtigt, das ehemalige VdK-Heim umfangreich zu einer Pflegeimmobilie zu sanieren und zusätzlich Pflegeimmobilien als Neubau zu errichten, die eine mobile Tagespflege für Senioren ermöglichen.

Zu dem Bestandsgebäude:

Die äußere Kubatur des Bestandsgebäudes (VdK-Heim) soll beibehalten werden. In der Gestaltung der Fassade sollen lediglich vereinzelt neue Fensteröffnungen hergestellt werden und die Fassadenbauteile und Fassadenflächen energetisch saniert werden. Die tragende Grundstruktur des Innenraumes soll ebenfalls beibehalten werden. Allerdings werden in den einzelnen Geschossen die Raumzuschnitte partiell verändert, um die Anforderungen an die Raumgröße der Wohnräume erfüllen zu können. In den Geschossen KG – DG sollen so einzelne Wohnappartements entstehen, die jeweils über ein eigenes Badezimmer und eine kleine Küchenzeile verfügen. Der überwiegende Teil der Wohnappartements wird barrierefrei ausgeführt, ein weiterer Teil als rollstuhlgerechte Räume. Ergänzend zu den Wohnräumen entstehen in jedem Geschoss zusätzliche Gemeinschaftsräume, in denen die Bewohner sich tagsüber gemeinsam aufhalten können. Sie können hier gemeinsam kochen, ihre Freizeit miteinander verbringen oder Kursangebote des Pflegedienstes wahrnehmen. Die Gebäudetechnik soll ebenfalls vollständig erneuert werden. Das gesamte Gebäude soll energetisch so saniert werden, dass der Effizienzhaus 40 Plus Standard eingehalten wird. Die große Gemeinschaftsterrasse vor dem Gebäude soll ebenfalls saniert und als Außentreffpunkt für die Bewohner mit Blick auf den Stausee dienen.

Folgende Anzahl von Wohnappartements/-Wohngruppen soll in dem Bestandsgebäude realisiert werden:

- Ca. 21 barrierefrei Wohnappartements
- Ca. 12 rollstuhlgerechte Wohnappartements
- Ca. 3 Wohngruppen z.B. für die Intensivpflege oder Demenzpflege mit ca. 22 Plätzen

Die Aufteilung der einzelnen Nutzungen ist nach örtlichem Bedarf auch individuell anpassbar. Es handelt sich hierbei um einen Vorschlag für die Nutzungsaufteilung.

Zu den Neubauten:

Es wird beabsichtigt, auf dem Grundstück 3 Wohngebäude zu errichten, in denen Senioren-Appartements für das betreute Wohnen realisiert werden. Das Konzept sieht vor, ein flexibles Angebot an Wohnformen anzubieten, die für ältere Personen mit verschiedenen gesundheitlichen Zuständen gleichermaßen genutzt werden können.

Sämtliche Bereiche der Gebäude und der Außenflächen sollen barrierefrei zugänglich sein. Die Wohnungen werden als barrierefreie- oder rollstuhlgerechte Service-Appartements ausgelegt. Jedem Appartement wird zusätzlich ein Gemeinschaftsraum zugeordnet, in dem die Bewohner/-innen sich tagsüber gemeinsam aufhalten können. Darüber hinaus werden in den Dachgeschossen zusätzliche Multifunktionsräume vorgesehen, in denen gesonderte Dienst- und Pflegeangebote im Rahmen der ambulanten Pflege in Anspruch genommen werden können.

Eine bestimmte Anzahl von Senioren-Appartements kann zudem in Kombination mit den dazugehörigen Gemeinschaftsräumen zu einer Wohngruppe zusammengefügt werden, sofern lokal der Bedarf für eine Wohngruppe für Demenzkranke oder die Intensivpflege vorliegt.

Das Hauptgebäude soll in einer Linie mit dem Bestandsgebäude an der oberen Stelle des Hanggrundstückes errichtet werden. Das Gebäude soll als 2-Spanner errichtet werden. Es bedeutet, dass von einem zentralen Erschließungsflur ausgehend jeweils links und rechts Wohnappartements errichtet werden. Die oben beschriebenen Nebenräume werden jeweils in den einzelnen Geschossen berücksichtigt. Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse erhalten (Erdgeschoss – 2. Obergeschoss) und passt sich somit an das Bestandsgebäude an. Die Dachgeschosse sollen jeweils für die Unterbringung eines „Multifunktionsraumes“ und der Abstellräume als Satteldach ausgebaut werden, werden jedoch aufgrund ihrer Höhe und der Dachneigung nicht als Vollgeschoss definiert. Sofern ein Bedarf für größere Wohnungen besteht, in denen auch Ehepaare gemeinsam Platz finden, können diese Wohneinheiten problemlos in die geplante Gebäudestruktur integriert werden.

Weiter unten sollen in der Hanglage 2 weitere Gebäude platziert werden. Um den Blick von den Terrassen der oben liegenden Gebäude auf den Stausee nicht zu verdecken, sollen diese lediglich mit 2 Vollgeschossen und einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Die Gemeinschaftsräume und Nebenräume werden in einem separaten Gebäude tiefer in den Hang gebaut. Dadurch ergibt sich auch für diese Gebäude ein unverbauter Blick von den Wohnräumen und Terrassen/-Balkonen auf den Stausee.

Folgende Anzahl von Wohnappartements/-Wohngruppen können in den Neubauten insgesamt realisiert werden:

- Ca. 80 barrierefreie Wohnappartements
- Ca. 20 rollstuhlgerechte Wohnappartements
- Wohngruppen für die Intensivpflege oder Demenzpflege können nach Bedarf aus den o.g. Appartements gebildet werden

Die Aufteilung der einzelnen Nutzungen ist nach örtlichem Bedarf auch individuell anpassbar. Es handelt sich hierbei um einen Vorschlag für die Nutzungsaufteilung.

Zu den Außenanlagen:

Das Konzept für die Außenanlagen sieht vor, dass das Grundstück mit Fußgängerwegen durchzogen ist, so dass eine Durchwegung des Grundstückes für die Bewohner möglich ist. Die Fußgängerwege sollen von großzügigen Grünflächen umschlossen werden. Die Grünflächen sollen durch Sträucher und Bäume bepflanzt werden, so dass die Bewohner auch in warmen Sommermonaten ausreichend Schatten für den Aufenthalt im Außenbereich finden.

Das Wegesystem soll von den oberen Gebäuden zu den Gebäuden in Hanglage geführt werden. Von der Plattform der Gebäude in Hanglage kann es weiter bis zu der Uferstraße geführt werden.

An dem unteren Übergang des Grundstückes zu der Uferstraße soll in Abstimmung mit der Stadt Marienheide ein öffentlicher Parkplatz entstehen, der für ca. 40-45 Fahrzeuge Platz bietet.

Der Bauherr legt bei seinen Projekten großen Wert auf eine ökologische und nachhaltige Bauweise mit modernster Gebäudetechnik. Die Senioren-Appartements können darüber hinaus auf Wunsch und nach Bedarf mit einer modernen „IT-Care-Technik“ ausgerüstet werden, über die mittels Sensortechnik in allen Bereichen einer Wohnung Notsituationen erkannt werden. Die Sensortechnik beinhaltet u.a Sturzsensoren, CO²Warnsensoren, Sensorik für die Bettmatratze. Der Pflegedienst wird in Notsituationen automatisch informiert und kann zielgerichtet Hilfe leisten.

Willich, den 19.07.2021



(Dipl.-Ing. Architekt Jonathan Sturm)