

Ersatzneubau AWO-Zentrum Freilassing am Sonnenfeld

Projektbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan



Planung:
Höss Amberg + Partner Architekten mbB
Pütrichstr. 3a
81667 München

Bauherr:
AWO Bezirksverband Oberbayern e.V.
Edelsbergstr. 10
80686 München

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass ist die Erfordernis eines Ersatzneubaus für das bestehende Seniorenzentrum der AWO an der Reichenhallerstraße in Freilassing.

Das Ende der 60er Jahre errichtete Seniorenzentrum der AWO an der Reichenhallerstraße wird den heutigen Anforderungen an einen modernen Pflegebetrieb aufgrund struktureller und funktionaler Mängel nicht mehr gerecht. Zudem bestehen nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Kostenaufwand sanierbare energetische und bautechnische Mängel.

Ein Ersatzbau auf dem Grundstück an der Reichenhallerstraße ist aus Platzgründen nicht realisierbar, der Beschluss für einen Neubau auf einem Grundstück an der Münchener Straße wurde durch die AWO gefasst.

Das Grundstück an der Münchener Straße bietet durch seine zentrale Lage einen idealen Standort für ein zeitgemäßes, vielfältiges, optimal strukturiertes und vernetztes Pflegeangebot für Senioren sowie kurze Wege für Besucher und Personal innerhalb der Stadt Freilassing. Den derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Seniorenzentrums an der Reichenhallerstraße wird der Verbleib im bestehenden Haus und der anschließende Umzug in den Neubau ermöglicht.

2.0 Projektbeschreibung AWO-Zentrum

2.1. Seniorenzentrum, funktionale Gliederung

Die Altenpflege erhält durch den Ersatzneubau einen zeitgemäßen, modernen baulichen Rahmen. Es entstehen insgesamt 10 hausgemeinschaftsähnliche Wohngruppen mit jeweils 12 Bewohnern, die in sinnvollen Betriebseinheiten zusammengefasst werden, um optimale Pflegeabläufe zu ermöglichen. Zwei Wohngruppen im Erdgeschoss werden als offene Gerontopsychiatrie geplant. Die Bewohnerzimmer gruppieren sich in jeder Wohngruppe um einen zentral in der Gruppe liegenden Aufenthaltsbereich. Dieser bietet neben einem Wohn- und Essbereich mit Küche auch einen Freisitz (Terrasse/Loggia/Balkone). Der Einbau von wohnlich gestalteten Pflegebädern erhöht zusätzlich die Wohnqualität in den Gemeinschaften. Alle Bewohnerbereiche werden barrierefrei gestaltet, es werden ausschließlich Einzelzimmer errichtet. Mindestens 25% der Zimmer und die zugehörigen Bewohnerbäder erfüllen die Anforderungen der DIN 18040-2 R und sind mit größeren Bewegungsflächen insbesondere für Rollstuhlfahrer geeignet.

Die notwendigen Räume zur Bewirtschaftung sind je Ebene an zentraler Stelle des Hauses situiert.

Im Erdgeschoss entstehen neben den Wohngruppen in den westlichen Gebäudeflügeln die Cafeteria mit Mehrzweckraum, die Verwaltung und die Tagespflege mit Terrasse.

Im 1. Obergeschoss wird in einem Gebäudeteil Betreutes Einzelwohnen mit 10 Plätzen realisiert und der Ambulante Pflegedienst situiert.

Im 4. Obergeschoss sind barrierefreie Dachterrassenwohnungen sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse geplant. Eine der Wohnungen soll als Musterwohnung für barrierefreies Wohnen im Landkreis Berchtesgadener Land ausgestattet werden.

Eine zentrale Produktionsküche wird nicht vorgesehen, eine dezentrale Speisenzubereitung direkt in den Wohngruppenküchen wird umgesetzt. Ein zentrales Lager im UG mit Kühlzellen zur Zwischenlagerung der Lebensmittel steht zur Verfügung.

Zwei Aufzüge im Zentrum des Hauses sind eingeplant, davon ein Bettenaufzug. Ein weiterer Aufzug ist ausschließlich für den Anlieferbereich vorgesehen (EG-UG).

Nutzungen je Ebene:

UG	Lebensmittellager, Personalräume, Umkleiden, Lagerräume, Technikräume, Mieterkeller		
EG	Cafeteria und Mehrzweckbereich, Verwaltung 2 Wohngruppen à 12 Bewohner, offene Gerontopsychiatrie Tagespflege mit 12 Plätzen	24	Bewohner
1.OG	Personalaufenthalt, Mehrzweckraum, Friseur 2 Wohngruppen à 12 Bewohner Betreutes Einzelwohnen mit 10 Appartements Ambulanter Pflegedienst	24	Bewohner
2.OG	Kapelle über 2 Geschosse mit Empore 3 Wohngruppen à 12 Bewohner	36	Bewohner
3.OG	Personalaufenthalt, Kapellen-Empore, Luftraum Kapelle 3 Wohngruppen à 12 Bewohner	36	Bewohner
4.OG	Dachterrasse Barrierefreies Wohnen (3 Wohnungen)		
	Gesamtbelegung stationäre Pflege	120	Bewohner

2.2. Konstruktion

Das Gebäude wird in konventioneller Mauerwerksbauweise mit Stahlbetondecken errichtet. Gründung über eine tragende Stahlbeton-Bodenplatte als Plattengründung.

Das Haus wird horizontal in mehrere Brandabschnitte unterteilt, alle weiteren Festlegungen können dem Brandschutzgutachten in der Entwurfsdokumentation entnommen werden.

Alle Gebäudeteile werden mit Flachdach ausgeführt, das Flachdach wird als Umkehrdach ausgebildet und teilweise begrünt.

Die Fassaden sind als Lochfassaden mit Wärmedämmverbundsystem geplant.

Außenfenster und -türen werden in Kunststoff mit Stahlverstärkungen nach Statik ausgeführt, größere Fassadenelemente im Bereich der Cafeteria werden als Holz-Pfosten-Riegel-Konstruktion ausgeführt. Eine kontrollierte Lüftung der Bewohnerzimmer erfolgt über Falzlüfter, die in die Rahmenprofile der Außenfenster eingebaut werden (Zuluft) sowie Einzellüfter jeweils in den Bädern der Wohnungen (Abluft).

Sonnenschutz als elektrische betriebene Stoff- oder Lamellen-Anlagen. Alle Fenster der Bewohnerzimmer mit Stoff-Fallarmmarkisen und feststehendem Alu-Lamellenfeld, alle südausgerichteten Fenster der Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume mit Alu-Raffstoreanlage. Eine zentrale Steuerung mit Wind- und Regenwächter ist Bestandteil der Sonnenschutzanlage.

2.3 Stellplätze/Garagen

Alle erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen. Es werden insgesamt 31 Stellplätze für das Vorhaben erforderlich.

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für das Seniorenzentrum wurde folgender Schlüssel angesetzt:

Pflegeheim: 1 Stellplatz je 10 Betten
= 12 Stellplätze (120 Pflegeplätze)

Bei diesem Schlüssel sind alle Nutzungen und Funktionen des Seniorenzentrums wie Cafeteria, Verwaltungsräume, Personalräume usw. berücksichtigt.

Für die weiteren Nutzungen werden folgende Stellplätze für das AWO-Zentrum erforderlich:

Ambulanter Pflegedienst: 3 Stellplätze
Tagespflege: 3 Stellplätze
Betreutes Einzelwohnen: 7 Stellplätze
Barrierefreies Wohnen: 1,5 Stellplätze je Wohnung zzgl. 1 Besucherstellplatz je 3 Wohnungen
= 6 Stellplätze (3 Wohnungen im 4.OG)

AWO-Zentrum gesamt: 31 Stellplätze

2.4 Zufahrt/Erschließung

Die geplante Erschließung des Neubaus erfolgt von der Staatsstraße/Münchener Straße aus über eine Zufahrt – gemäß Verkehrsgutachten nur von Westen als Rechtabbieger - und eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer sowie über eine Zufahrt von der Schillerstraße aus.

Die gesamte Ver- und Entsorgung wird über die Schillerstraße abgewickelt (Lieferverkehr, Krankentransporte, Müllabfuhr etc.), um den Zu- und Abgangsverkehr an der Zufahrt über die Münchener Straße möglichst gering zu halten. Die vorgesehenen Stellplätze, die von der Münchener Straße (noch unklar) aus angefahren werden, stehen dem Personal und Besuchern zur Verfügung. Hier ist von geringen Verkehrsbewegungen auszugehen.

2.5 Energiekonzept

Es wird angestrebt, die Anforderungen des KfW-Standards Effizienzhaus 55 zu erfüllen. Eine entsprechend hochgedämmte Gebäudehülle, die den Transmissionswärmeverlust des Gebäudes deutlich reduziert sowie die Verwendung von regenerativen Energieträgern (Pellets) ist vorgesehen.

2.6 Immissionsschutz

Bezüglich der von der St 2104 ausgehenden Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

2.7 Erschließung für Müllfahrzeuge, Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Wirtschaftshof an der Schillerstraße. Die Schillerstraße ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind in ausreichender Größe auszubilden.

2.8 Erschließung Sparten (Wasser, Abwasser, Gas, Strom)

Die Erschließung mit Wasser, Strom und Gas ist im Planungsgebiet gesichert und vorhanden. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal gesichert.

Aufgestellt:
München, den 12.03.2018/ ma, fl



Peter Flickinger, Dipl. Ing. Architekt
Höss Amberg + Partner Architekten mbB