

BAUPLANUNG *Wilke*



INGENIEURBÜRO

BAUBERATUNG

BAUPLANUNG

BAUÜBERWACHUNG

beratender und bauvorlageberechtigter Ingenieur

Dipl.-Ing. (FH) Gerd Wilke

Reg.-Nr.: 10436/94

Charlottenhof 17
15848 Beeskow

Tel.: 03366 200 27
Fax: 03366 200 23

E-Mail: bauplanung-wilke@gmx.de
Homepage: www.bauplanung-wilke.de

Entwurf zur Vorlage für die Bauausschusssitzung

Bauvorhaben: Neubau Pflegezentrum –
Tagespflege und Seniorenwohnungen

Grundstück: Ostvorstadt 8
15848 Beeskow

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Beeskow	4	306, 307, Teilfl. 595

Bauherr/Auftraggeber: Pflegezentrum OhneSorge
Inh. Sabine Ohnesorge
Markt 5-6
15848 Beeskow

Datum: 07.03.2016

Beschreibung der geplanten Baumaßnahme vom 26.02.2016

Bauvorhaben:

Neubau Pflegezentrum – Tagespflege und Seniorenwohnungen
Ostvorstadt 8, 15848 Beeskow

Bauherr:

Pflegezentrum OhneSorge
Inh. Sabine Ohnesorge
Markt 5-6
15848 Beeskow

Angaben zu dem zu überplanenden Grundstück:

Straße/Ort	Ostvorstadt 8, 15848 Beeskow
Gemarkung	Beeskow
Flur	4
Flurstücke	306, 307 und Teilfläche von 595

Grundstücksgröße
nach Teilung
und neuer Grenzfestlegung ca. 2.200 m²

Eigentümer	Stadt Beeskow Berliner Straße 30 15848 Beeskow
------------	--

Kurzbeschreibung

Frau Ohnesorge plant einen Gebäudekomplex mit einem Tagespflegebereich für bis zu 20 Personen und einem Bereich für 10 altersgerechte Wohneinheiten errichten zu lassen.

Das Umfeld um das Grundstück Ostvorstadt bietet die besten Voraussetzungen für den Betrieb einer solchen Einrichtung. Das Planungsareal ist zentrumsnah und verkehrsberuhigt. Die Bewohner haben somit die Möglichkeit fußläufig die Spreeinsel und angrenzende Grünflächen für Spaziergänge zu erreichen und gleichzeitig Einkaufsmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Senioren können sich ihr selbstbestimmtes Leben lange erhalten und Arztpraxen, Geschäfte und Erholungsgebiete schnell erreichen. Das Projekt unterstreicht das Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt", da durch den geplanten Innenhof Bewegungsmöglichkeiten, in Form von Outdoor- Fitnessgeräten, für die Tagespflegegäste, die Bewohner und auch die Anwohner, installiert werden sollen, um eine generationsübergreifende Interaktion zu fördern.

Bei Betrachtung der aktuellen baulichen Beschaffenheit des Grundstücks wird schnell deutlich, dass das Gelände des Planungsgrundstückes stark versiegelt ist. Es gibt kaum Grünräume. Das Grundstück wirkt im Vergleich zu seiner lebendigen, umliegenden Bebauung eher desolat und strukturlos. Dieser städtebauliche Missstand wird durch den zu planenden Baukörper grundlegend behoben.

Städtebaulich gesehen, passt sich der geplante, straßenbegleitende Baukörper sehr gut in die Umgebungsbebauung ein. Er verdichtet, die im Augenblick vorherrschende, zerklüftete bauliche Struktur. Er gibt dem Ort eine räumliche Fassung und schafft eine neue Platzsituation.

Der Tagespflegebereich des Gebäudes tritt als Dominante mit seiner Zweigeschossigkeit und seinem Walmdach mit 21° Dachneigung hervor. Neben seiner einladenden Geste für den Standort, bildet er gleichzeitig den Raumkantenabschluss.

Die ebenerdig geplanten altersgerechten Wohneinheiten in Art gereihter Häuser mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 18° knüpfen an den Tagespflegebereich an und verdeutlichen eine abweichende Gebäudetypologie. Durch die straßenbegleitende Bebauung wird ein ruhiger Innenhof geschaffen. Dieser fördert das kommunikative Zusammenleben der Be- und Anwohner. Der Standort erlebt eine neue Aktivierung.

Eine Vorabstimmung fand diesbezüglich bereits mit der Stadt Beeskow, Frau Bartelt und Frau Müller statt.

Anlagen:

- Flurkartenauszug, DIN A4, M 1:1000
- Schwarzplan aktuelle/ geplante städtebauliche Situation, DIN A4, M 1:1250
- Schwarzplan mit Darstellung des geplanten Baukörpers und Blickbeziehungen, DIN A4, M 1:1500
- Übersichtsplan des Grundstückes mit Erdgeschossgrundriss und Bemaßung, DIN A4, M 1:250
- Darstellung der Umgebungsbebauung und des geplanten Baukörpers, Perspektiven, ohne Maßstab
- Antrag auf Befreiung, 2 Blatt



Landkreis Oder-Spree
Katasterbehörde

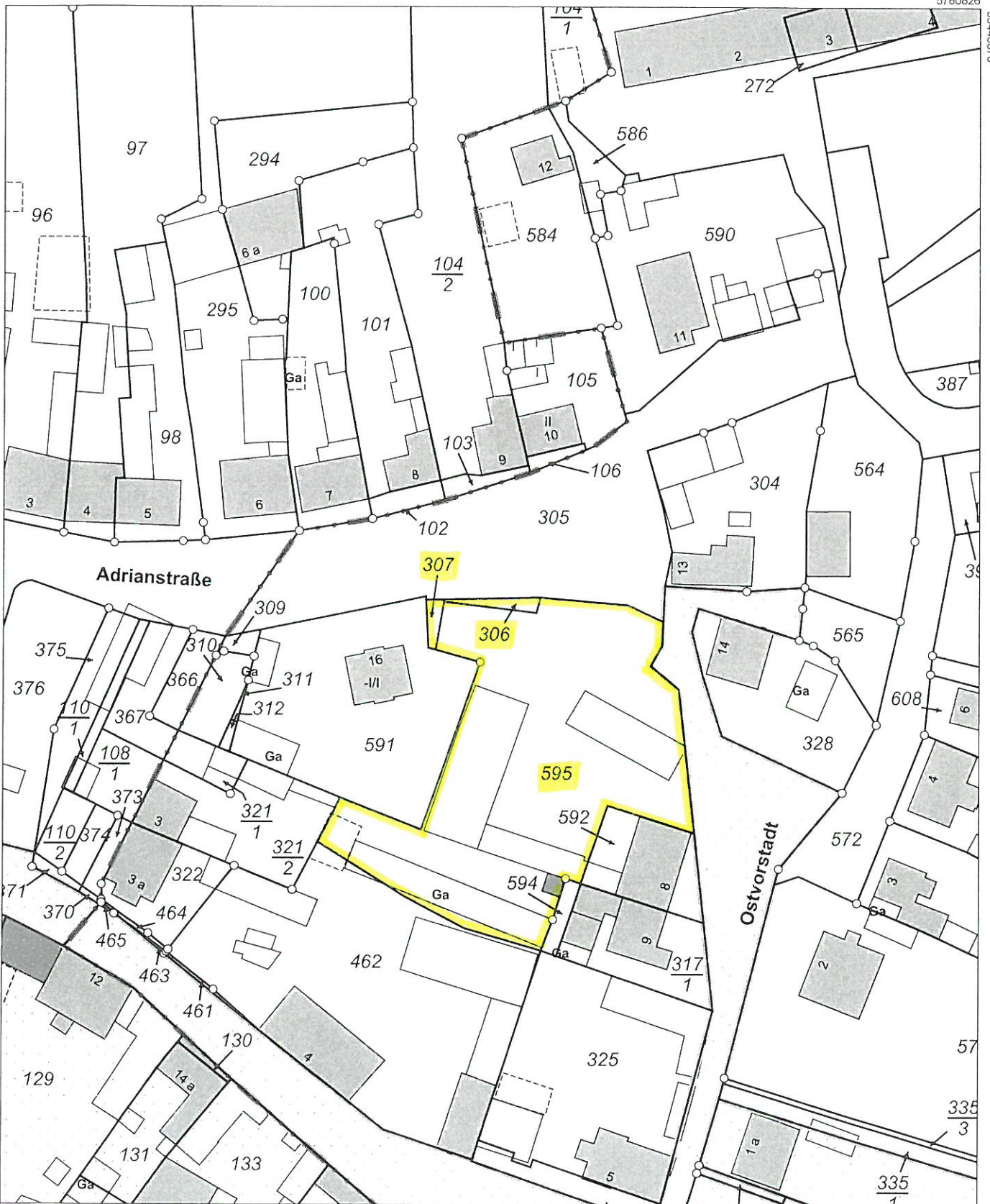
Spreeinsel 1
15848 Beeskow

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.09.2015

Flurstück: 306, diverse
Flur: 4
Gemarkung: Beeskow

Gemeinde: Beeskow
Kreis: Oder-Spree



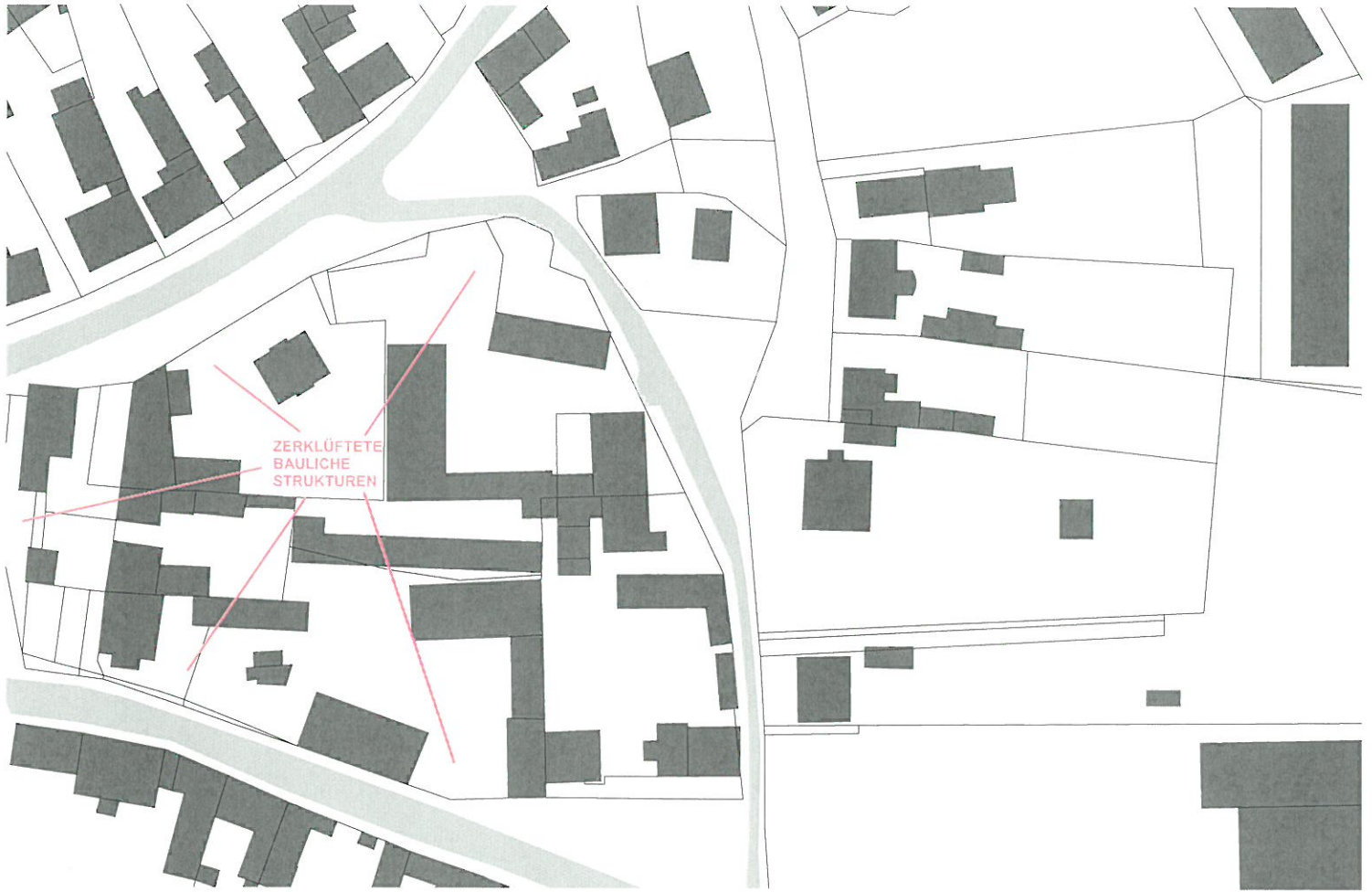
5780606

0 10 20 30
Meter

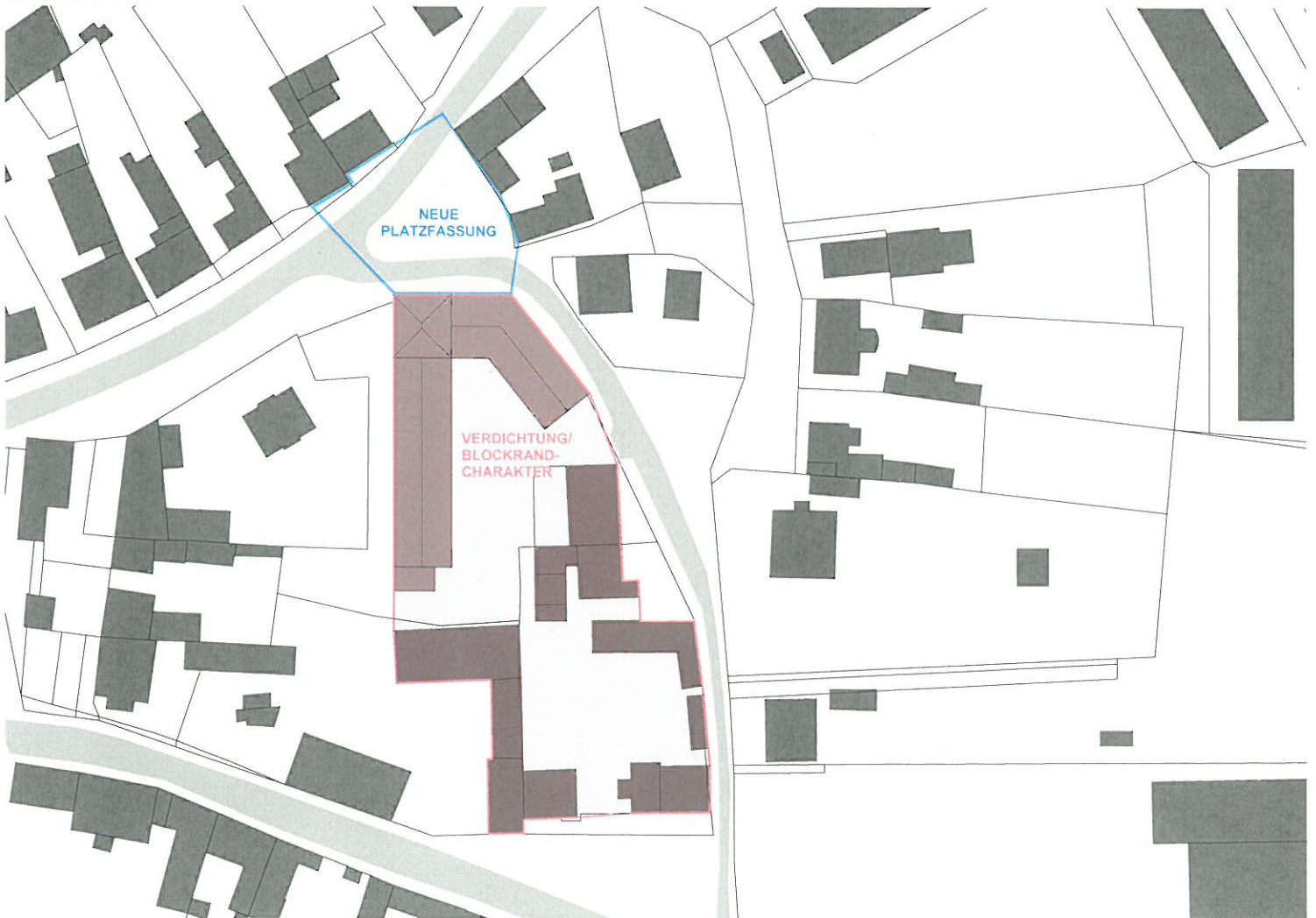
Maßstab 1:1000

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urhebergesetzes bleiben unberührt (Brandenburgisches Vermessungsgesetz (BbgVermG) vom 27. Mai 2009 (GVBl. I 209 S. 166), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 17)).

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.
Bereitgestellt durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Bockmann, Feldstraße 9, 15848 Tauche OT Lindenberg.



GEPLANT:







2.137,16 m²
 Eigentümer
 Stadt Beeskow
 Berliner Str. 30
 15848 Beeskow
 595

Grenze geplant

Wohn- und Geschäftshaus

WHS I

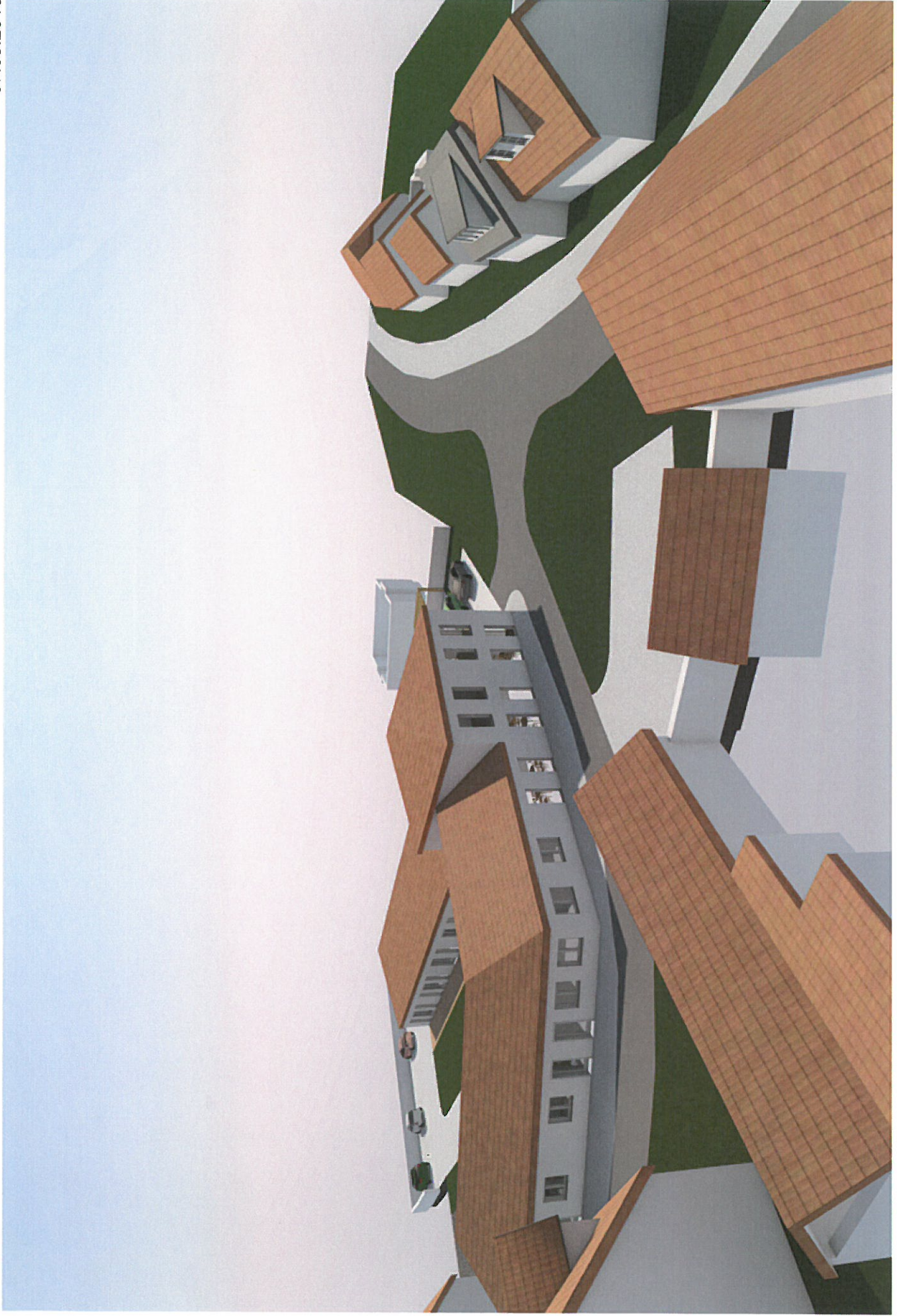
WHS II

WHS II

Altersgerechtes Wohnen

Tagespflege

07.03.2016



07.03.2016



07.03.2016



Bauvorhaben: Neubau Pflegezentrum – Tagespflege und Seniorenwohnungen
Ostvorstadt 8, 15848 Beeskow

Antragsteller/Bauherr: Pflegezentrum OhneSorge
Inh. Sabine Ohnesorge
Markt 5-6, 15848 Beeskow

Antrag auf Befreiung von einzelnen Regelungen der Satzung zur Gestaltung des historischen Stadtkerns der Stadt Beeskow

Antrag auf Befreiung von § 5 Dächer und Dachformen

Dachneigung

zulässig gemäß Satzung: Dachneigungen neuer Dächer zwischen 35 und 55 Grad
Planung: Dachneigung 21 Grad und 18 Grad
Begründung: Das zweigeschossige Gebäude mit der Tagespflege soll ein Walmdach aus einer Brettbinderkonstruktion mit Dachneigungen von 20° erhalten. Eine Nutzung des Dachraumes ist nicht möglich und auch nicht vorgesehen.
Die eingeschossigen Gebäudeteile mit den seniorengerechten Wohnungen sollen Satteldächer aus Brettbindern mit 18° Dachneigung erhalten. Die seniorengerechten Wohnungen befinden sich zu ebener Erde, der Ausbau einer weiteren Etage und der damit verbundene Einbau kostenintensiver Aufzüge ist nicht geplant. Der Wohnraum soll für die Senioren kostengünstig sein.

Ortgangziegel

zulässig gemäß Satzung: Ortgangziegel sind nicht zulässig
Planung: Ortgangziegel mit zurückgesetztem Schenkel, Überdeckung des Ortanges < 40 mm
Begründung: Die beiden freien Giebel der eingeschossigen Gebäudeteile sollen mit Ortgangziegel mit zurückgesetztem Schenkel eingedeckt werden. Der Giebel im Innenhof ist vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar. Der Giebel in Richtung Physiotherapie Barow ist nur von einer Richtung der Straße Ostvorstadt einsehbar.

Photovoltaikanlage, Solarkollektoren

Wir befinden uns mit dem Bauvorhaben in der Entwurfsphase. Eine Planung für die technische Gebäudeausrüstung gibt es noch nicht. Es ist bisher geplant eine Gasheizung einzubauen. Zur Unterstützung der Heizung und der Warmwasserbereitung wäre die Installation von Solarkollektoren auf den Dachflächen, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, wichtig, zur Erfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung.

Auf weiteren geeigneten, vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen des Gebäudes wäre die Installation einer Photovoltaikanlage zum Eigenverbrauch oder zur Einspeisung der erzeugten Energie eine weitere Maßnahme zu einer noch besseren Energiebilanz des Gebäudes.

Antrag auf Befreiung von § 12 Türen, Fenster, Schaufenster

Straßenseitige Fenster der Wohnungen

zulässig gemäß Satzung: Punkt 2, Fenster mit hoch rechteckigem Format
Planung: Einbau von Kunststofffenstern mit quadratischem Format, jedoch 2-flügelig mit Pfosten. Die Scheiben der Flügel haben ein stehendes Format.

Begründung: Die geplanten Fenstergrößen sind notwendig, zur natürlichen Belichtung der Räume. Der Einbau zweier 1-flügliger Fenster in einem Raum würde die Stellmöglichkeiten für Möbel stark einschränken.

Fenster des zweigeschossigen Gebäudeteiles mit Tagespflege

zulässig gemäß Satzung: Punkt 3, Unterteilung von Fenstern mit einer Größe $> 0,8 \text{ m}^2$
Planung: Einbau von bodentiefen Kunststofffenstern im Erdgeschoss ohne Unterteilung, Einbau von bodentiefen Fenstern im Obergeschoss mit fest verglastem Unterlicht

Begründung: Das zweigeschossige Gebäude mit Tagespflege ist ein funktionaler Baukörper.
Die geplanten Fenstergrößen sind notwendig, zur natürlichen Belichtung der Räume. Den Gästen der Tagespflege soll aus den Beschäftigungs- und Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss ein ungehinderter Ausblick gewährt werden.
Im Obergeschoss befinden sich ein Seminar-/Konferenzraum, ein Büro und ein Personal-Aufenthaltsraum. Die Fensterformate der Fenster des Obergeschosses orientieren sich an denen des Erdgeschosses. Als Absturzsicherung erhalten die Fenster des Obergeschosses ein fest verglastes Unterlicht.