

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.09.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 0455/IX aus der 13. BVV vom 25.08.2022, Machbarkeitsstudie Haus der Gesundheit veröffentlichen

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen wird gefolgt.

Es liegen drei Studien zur möglichen Nutzung des derzeit leer stehenden Gebäudes vor. Erstellt wurden sie im Auftrag der BIM, wo das Objekt derzeit geführt wird. Drei Varianten der Nutzung wurden geprüft:

1. Dienstgebäude für einen Bürostandort mit maximaler Unterbringung von Dienstkräften für ein unspezifisches Amt (Sozialamt, Jugendamt)
2. Dienstgebäude für eine Nutzung als Gesundheitsamt mit Raumbedarf für Labore, Beratung, Untersuchung

Beide Untersuchungen waren Bestandteil der Antragstellung für landeseigene SIWANA-Mittel zur Sanierung als Dienstgebäude. Einen Zuschlag für diese Mittel erhielt der Bezirk nicht.

3. Haus mit einer Mischung aus Unterlagerung von Ärzten, Praxen und Wohnen für Senioren und Pflegewohnen

Diese Untersuchung ist Bestandteil der Überlegung, das Haus der Gesundheit als Haus für Arztpraxen durch ein landeseigenes Unternehmen herstellen zu lassen und zusätzlich dem Auftrag des Landesunternehmens gemäß auch Betreutes Wohnen, Pflegewohnen und Seniorenwohnen zu ergänzen.

Aufgrund der weiter steigenden dringenden Bedarfe an Unterbringungsmöglichkeiten für Dienstkräfte hat das Bezirksamt hier erneut eine Abfrage der Ämter gestartet und im Herbst 2022 nochmals mit den entsprechenden Führungskräften der beteiligten Ämter debattiert.

Für eine Wohnnutzung sind derzeit keine planerischen Voraussetzungen gegeben. Hier wäre ein B-Plan einzuleiten.

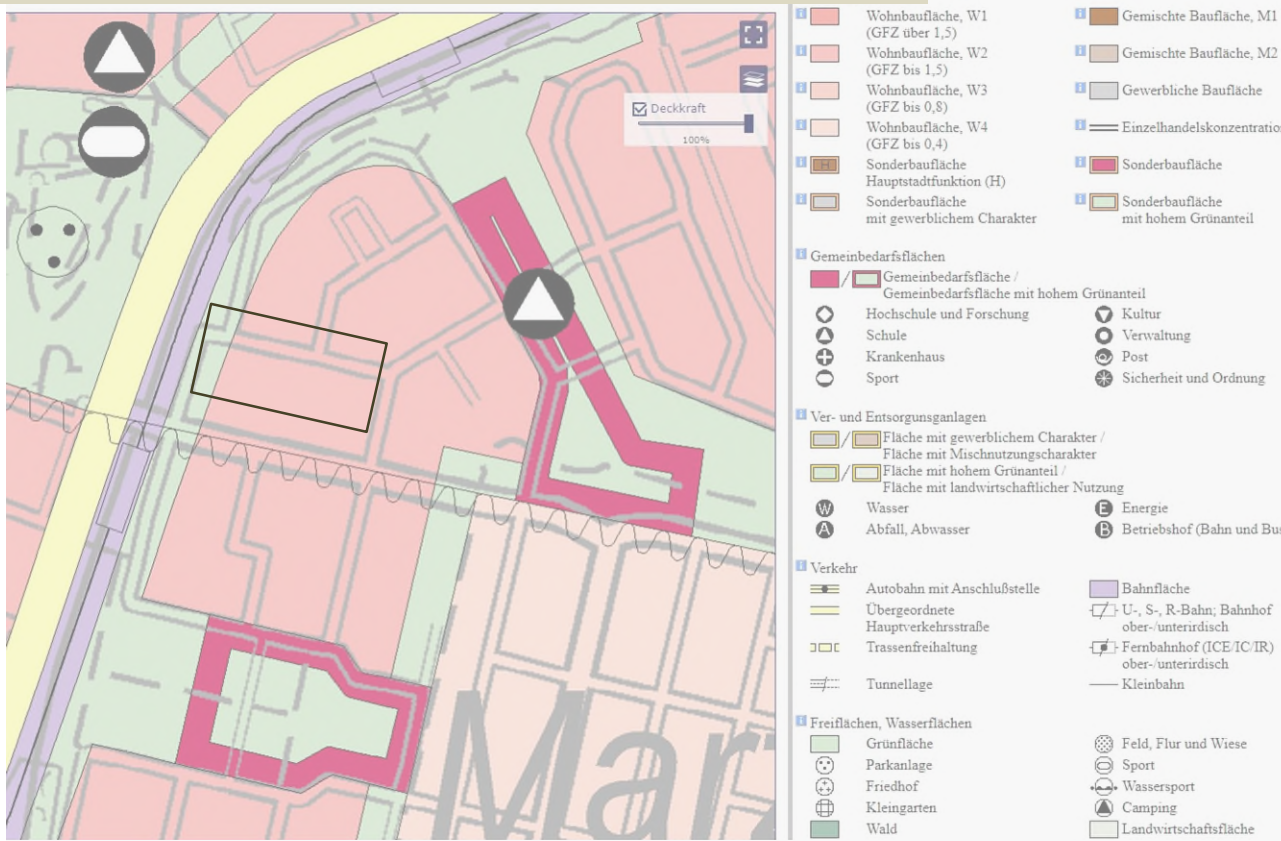
Das Bezirksamt geht von einer kommunalen Nutzung in allen drei Modellen aus, entweder durch die BIM, den Bezirk selbst oder ein Landesunternehmen. Die Studienergebnisse sind als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Flächennutzungsplan



Baufläche gem.
Flächennutzungsplan der Stadt
Berlin
Stand: Januar 2020

Flächennutzungsplanung / Land
Berlin

Wohnbaufläche W2
GFZ bis 1,5

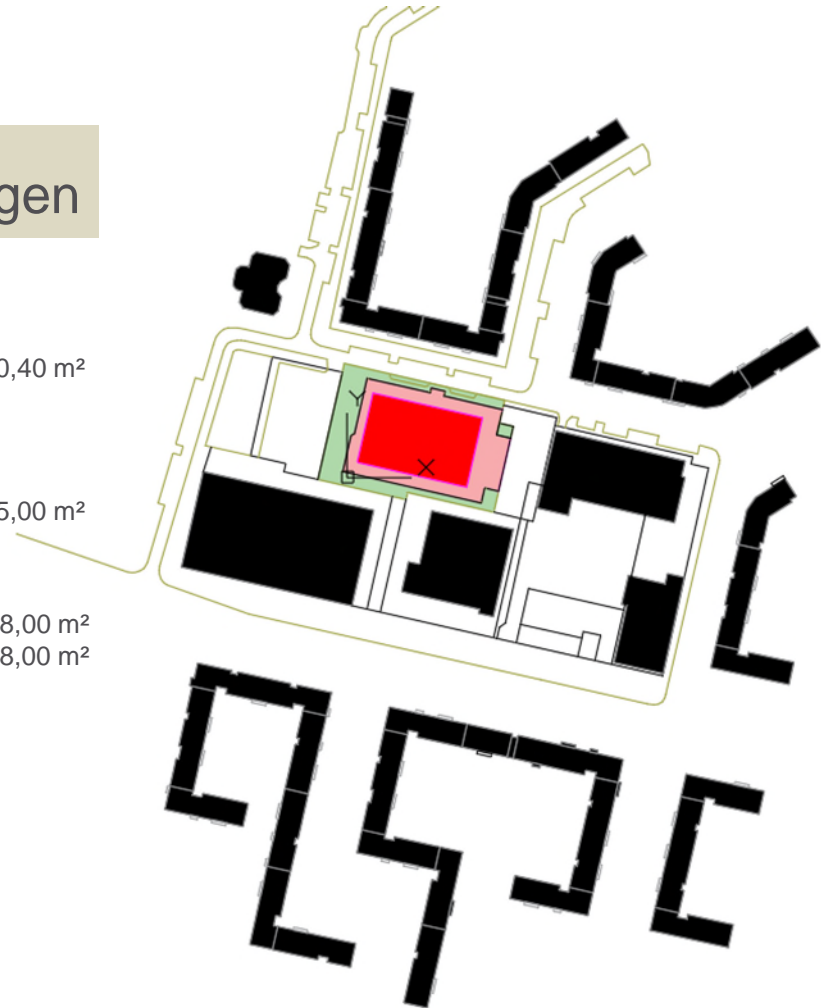
Vorbetrachtung konzeptioneller Zusammenhänge

Lage - Städtebauliche Randbedingungen

- Bebaute Fläche aktuell auf: Flurstück 1334 ca. 2.440,40 m²
(Gebäude für öffentliche Zwecke)

- Wohnbaufläche / Fläche gemischter Nutzung und besonderer funktionaler Prägung: Flurstück 1334 ca. 4.015,00 m²

- Grünfläche / Parkplätze: Flurstück 1333 ca. 1.618,00 m²
(Klassifizierung nach Straßenrecht) Flurstück 1335 ca. 48,00 m²



Vorbetrachtung konzeptioneller Zusammenhänge

Lage - Städtebauliche Randbedingungen

Fall 1: Zusammenlegung aller Flächen (Vereinigungsbaulast)

Zulässige GFZ = $5.681 \text{ m}^2 \times 1,5 = 8.522 \text{ m}^2$

Bestandsbetrachtung:

BGF / Grundstücksflächen = GFZ

$10.220 \text{ m}^2 / 5.681 \text{ m}^2 = 1,80$

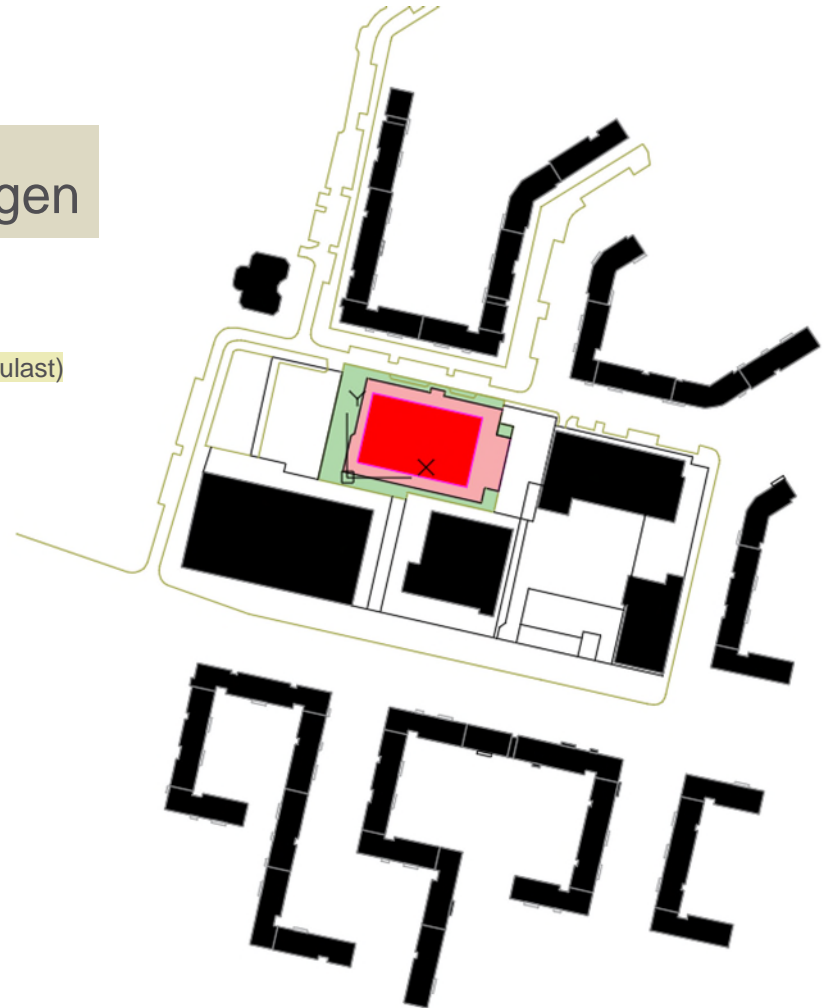
Fall 2: Betrachtung Flurstück 1334

Zulässige GFZ = $4.014,40 \text{ m}^2 \times 1,5 = 6.021 \text{ m}^2$

Bestandsbetrachtung:

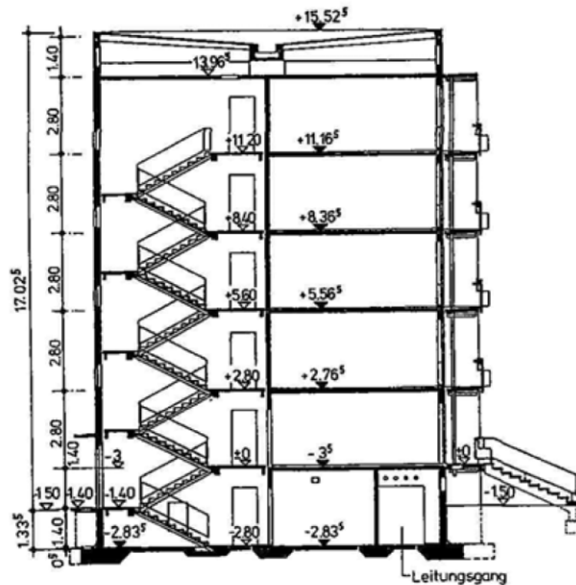
BGF / Grundstücksflächen = GFZ

$10.220 \text{ m}^2 / 4.014,20 \text{ m}^2 = 2,55$



Konstruktion / Geschosshöhen

Plattenbau: 6 – geschossige Bauweise
Gebäudehöhe ca. 19,82 m



Querschnitt durch das Treppenhaus

Quelle: Konstruktionssystem SKBS 75

Ausgewählte bezirkliche Varianten der WBS 70 6,3 t

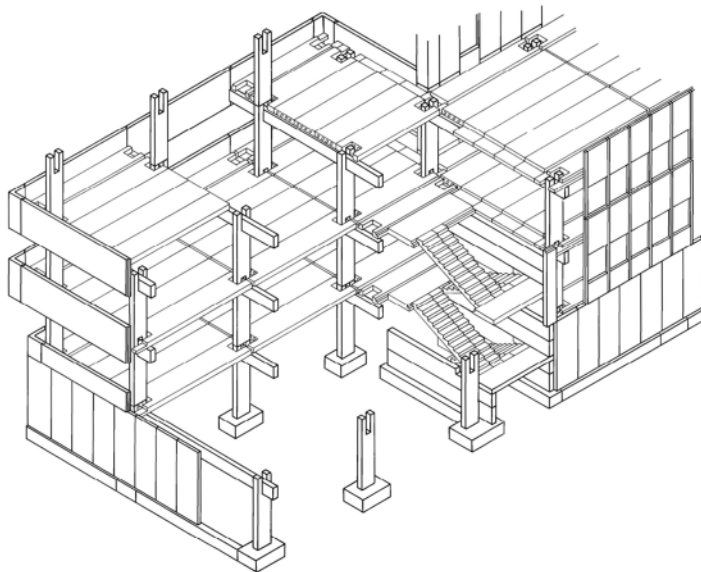
Bezirk	Projektbezeichnung	System-		Geschossanzahl	Durchschnittliche Fläche/WE ¹⁾	Geschosshöhe Keller
		Länge m	Breite m			
Berlin	WBS 70 Berlin	12,00	12,0	5/6	60	2,80
Cottbus	WBS 70 Serie 10,8 C	14,40	10,80	5/6	67	2,80
Dresden	WBS 70	12,00	12,00	5/6	60	2,80
Erfurt	WBS 70 BR 85	12,00	12,00	5/6	59	2,45
Frankfurt	WBS 70 IW 86F	12,00	10,80	5/6	56	2,50
Gera	WBS 70 MS	12,00	12,00	5/6	61	2,45
Halle	WBS 70 IW 83	12,00	12,00	5/6	60	2,835
Chemnitz	WBS 70/IW 83	12,00	12,00	5/6	60	2,80
Leipzig	WBS 70/3. RE	12,00	10,80	5/6	53	2,49
Magdeburg	WBS 70 87.06-23	12,00	12,00	5/6	60	2,48
Neubrandenburg	WBS 70 C	12,00	12,00	4/5/6	61	2,80
Potsdam	WBS 70 II. Etappe	12,00	12,00	4/5/6	61	2,45
Rostock	WBS 70 WBR 83	12,00	10,80	6	55	2,80
Schwerin	WBS 70 WB 85	12,00	10,80	5/6	52	2,80
Suhl	WBS 70 WBR S 84 -Z-	12,00	10,80	4/5/6	55	2,80

Quelle: Konstruktionssystem SKBS 75

Vorbetrachtung Gebäudecharakteristik

Konstruktion / Geschosshöhen

Konstruktionssystem SKBS 75



Quelle: Konstruktionssystem SKBS 75

Anwendungszeitraum: 1979 – 1990

Funktion: Industriebau: Produktionsgebäude (Armaturenbau, Ratiomittelbau, Feinmechanik und Optik, Elektronik, Nahrungsgüterindustrie, Chemie und Pharmazie), Sozial- und Umkleideanlagen, Werkstätten, Fernmeldeeinrichtungen, Laborgebäude, Institutsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Konstruktions- und Entwurfsbüros, Lehrgebäude;
 Gesellschaftsbau: Krankenhäuser, Hotels, Wohn- und Altenheime, Gaststätten, Verkaufseinrichtungen
 Wohnungsbau: Gebäude mit Funktionsüberlagerung (Wohnungen und gesellschaftliche Einrichtungen); Kombinierbarkeit der SKBS 75 mit WBS 70, den eingeschossigen Mehrzweckgebäuden EMZG und Bauten der Metalleichtbauweise MLK

Laststufe (Montage)	5,00 t – 7,00 t
Konstruktionssystem	Stahlbetonskelettbauweise (SKBS 75) Tragkonstruktion für mehrgeschossige Gebäude, gelenkig ausgebildetes Stahlbetonskelettsystem in Vollmontagebauweise, Scheibengebäude – zwei und dreischiffig (2-12 Geschosse), Vielschiffiges Gebäude zwei – fünf Geschosse
Deckenspannweite	Skelettbau: 4,80 m, 6,00 m, 7,20 m Wandbau: 3,00 m, 3,60 m, 4,80 m, 6,00 m, 7,20 m
Aufzug	Aufzugsschächte, Fertigteilsschachtelement P 035
Fußboden	5,00 cm bis 10,00 cm mit Gefälleausgleich im Nassraumbereich
Gründung	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente, Montagehülsenfundament möglich

Quelle: Konstruktionssystem SKBS 75

Konstruktion / Geschosshöhen

Konstruktionssystem SKBS 75

Anwendungszeitraum: 1979 – 1990

Funktion: Industriebau: Produktionsgebäude (Armaturenbau, Ratiomittelbau, Feinmechanik und Optik, Elektronik, Nahrungsgüterindustrie, Chemie und Pharmazie), Sozial- und Umkleideanlagen, Werkstätten, Fernmeldeeinrichtungen, Laborgebäude, Institutsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Konstruktions- und Entwurfsbüros, Lehrgebäude;
 Gesellschaftsbau: Krankenhäuser, Hotels, Wohn- und Altenheime, Gaststätten, Verkaufseinrichtungen
 Wohnungsbau: Gebäude mit Funktionsüberlagerung (Wohnungen und gesellschaftliche Einrichtungen); Kombinierbarkeit der SKBS 75 mit WBS 70, den eingeschossigen Mehrzweckgebäuden EMZG und Bauten der Metallleichtbauweise MLK



Gebäudehöhe ca. 19,50 m inklusive Staffelgeschoss

Laststufe (Montage)	5,00 t – 7,00 t
Konstruktionssystem	Stahlbetonskelettbauweise (SKBS 75) Tragkonstruktion für mehrgeschossige Gebäude, gelenkig ausgebildetes Stahlbetonskelettsystem in Vollmontagebauweise, Scheibengebäude – zwei und dreischiffig (2-12 Geschosse), Vielschiffiges Gebäude zwei – fünf Geschosse
Deckenspannweite	Skelettbau: 4,80 m, 6,00 m, 7,20 m Wandbau: 3,00 m, 3,60 m, 4,80 m, 6,00 m, 7,20 m

Aufzug	Aufzugsschächte, Fertigteilsschachtelement P 035
Fußboden	5,00 cm bis 10,00 cm mit Gefälleausgleich im Nassraumbereich
Gründung	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente, Montagehülsenfundament möglich

Vorbetrachtung Gebäudecharakteristik

Abstandsflächenbetrachtung

Nordseite

Abstand ca. 14,70 m / 0,4 = 36,75 Meter Gebäudehöhe

Ostseite

Abstand 1 ca. 9,40 m / 0,4 = 23,50 Meter Gebäudehöhe

Abstand 2 ca. 16,80 m / 0,4 = 42,00 Meter Gebäudehöhe

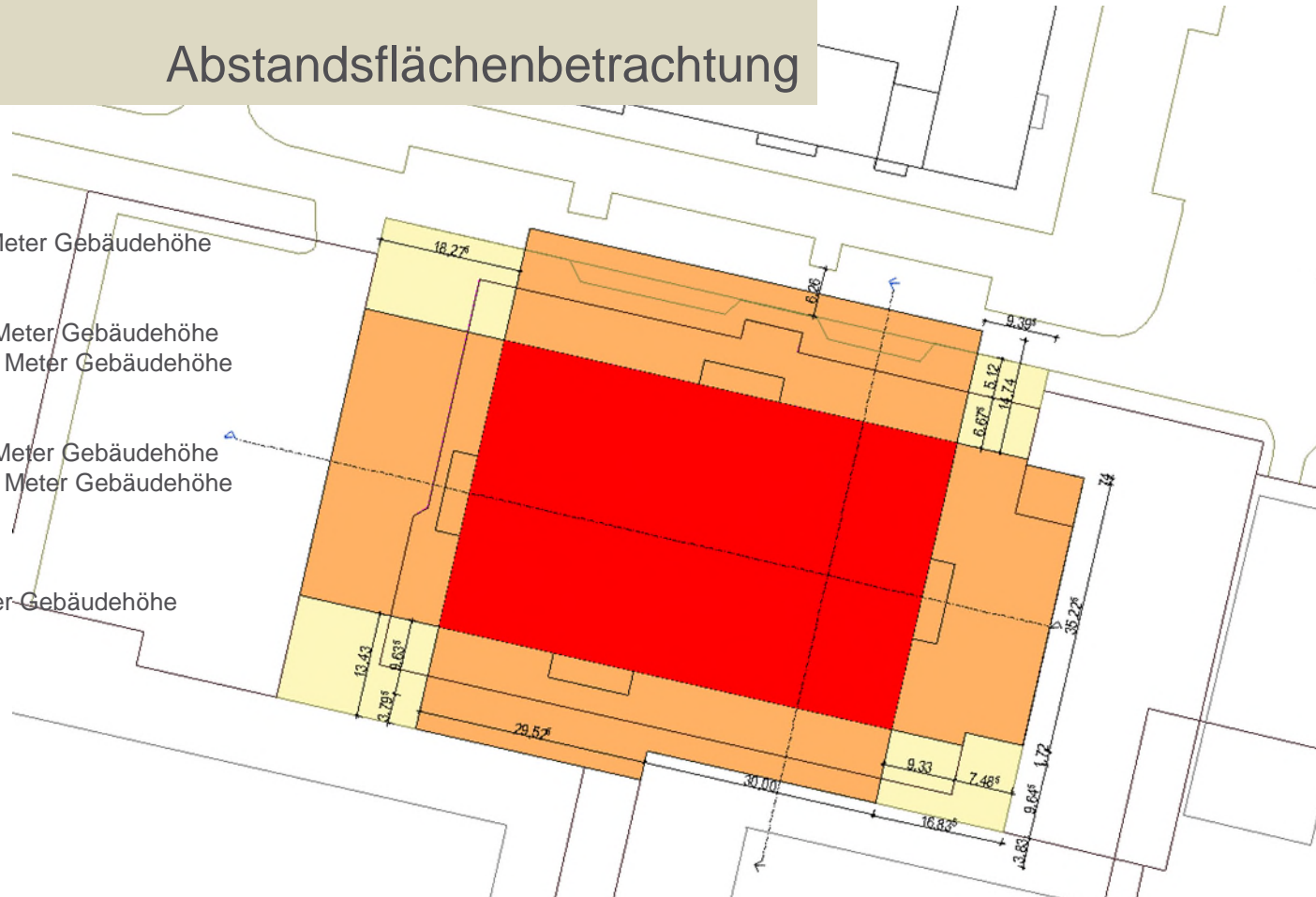
Südseite

Abstand 1 ca. 9,60 m / 0,4 = 24,00 Meter Gebäudehöhe

Abstand 2 ca. 13,40 m / 0,4 = 33,50 Meter Gebäudehöhe

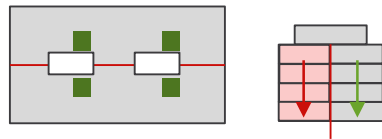
Westseite

Abstand ca. 18,00 m / 0,4 = 45 Meter Gebäudehöhe



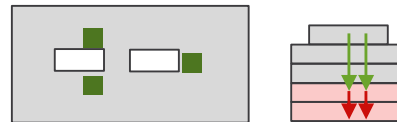
Erzielung von maximalen Gebäudehöhen

Erschließungsvarianten - Bestand



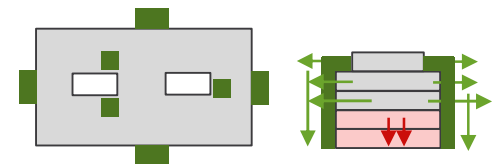
Variante 1:
vertikale Trennung

- Mehrbedarf an Geschossen für Gesundheitsamt
- Mehr Erschließungsflächen pro Etage um keine Durchmischung zwischen Bewohner und Mitarbeiter des Gesundheitsamts zu erreichen
- Zu viele geschossübergreifende Nutzungsbereiche
- Nur einseitige Nutzung von Balkonen möglich (kein Bedarf vom Gesundheitsamt)



Variante 2:
neues TRH innenliegend

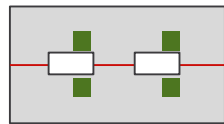
- Neuorganisation der Zugänge
- Einbau neues Treppenhauskerns, alternativ eines außenliegenden Treppenturms
- Neue Balkonanlage ab 2. Obergeschoss
- Gemeinsame Ausgänge
- Überschneidung der Wegebeziehungen
(Kundenverkehr / Bewohner / Mitarbeiter Gesundheitsamt)



Variante 3:
innere und äußere Erschließung im Bestand

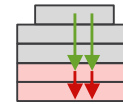
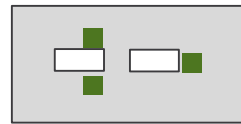
- Neuorganisation der Zugänge
- Einbau neuer Treppenanlagen im Außenbereich
- Neue Balkonanlage ab 2. Obergeschoss
- Getrennte Wegeführung, daher Einbau 2. RW als neues TRH
- Keine Überschneidung der Wegebeziehungen (Kundenverkehr / Bewohner / Mitarbeiter Gesundheitsamt)

Erschließungsvarianten - Bestand



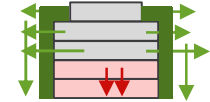
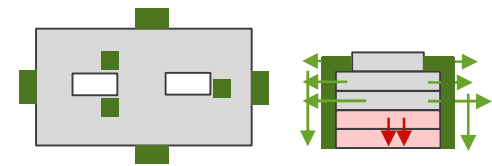
Variante 1:
vertikale Trennung

Flurstücke 1333/1334/1335	= 5.681 qm
GF	= 2.260 qm
BGF	= 10.220 qm
Vermietbare Fläche	= 6.838 qm
GRZ	= 0,40
GFZ	= 1,80
Faktor	= 0,66



Variante 2:
neues TRH innenliegend

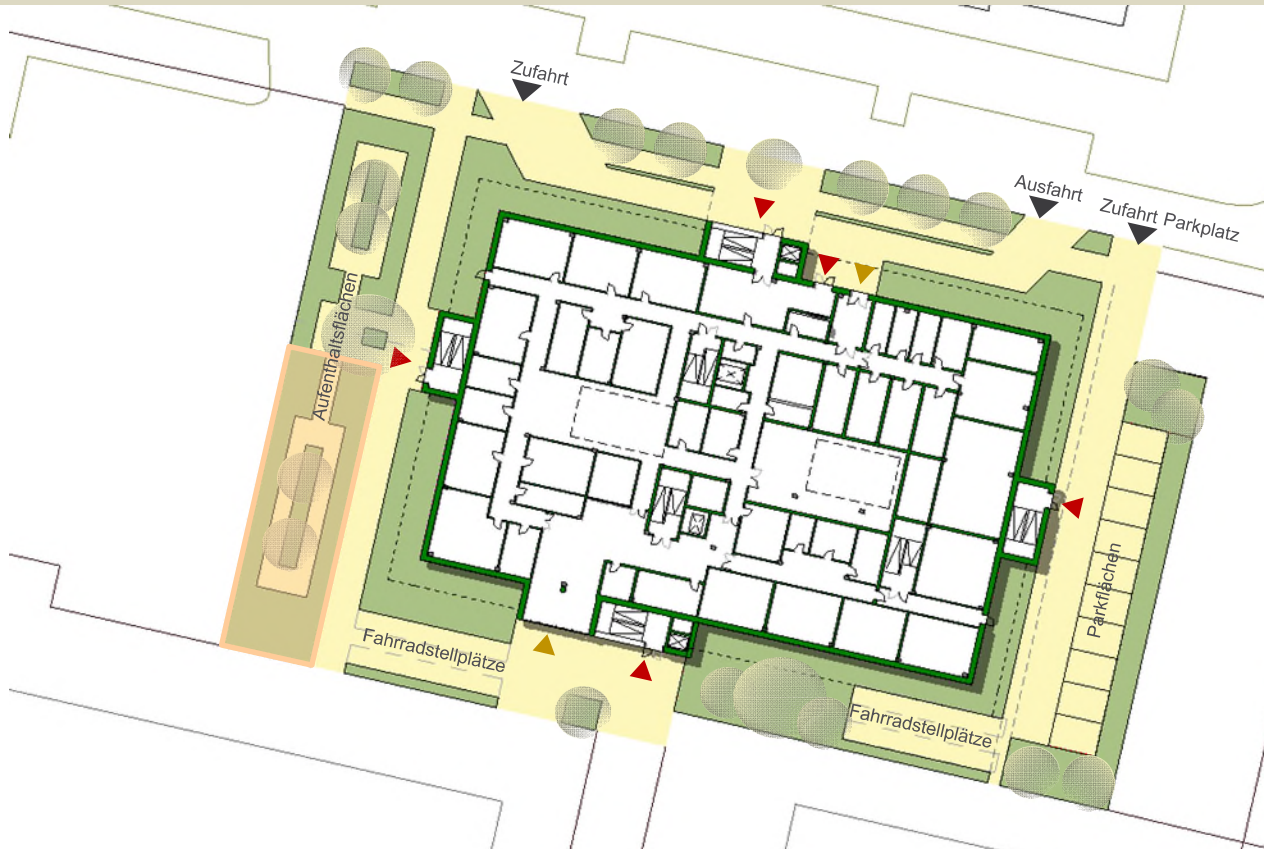
Flurstücke 1333/1334/1335	= 5.681 qm
GF	= 2.260 qm
BGF	= 10.220 qm
Vermietbare Fläche	= 6.862 qm
GRZ	= 0,40
GFZ	= 1,80
Faktor	= 0,67



Variante 3:
innere und äußere Erschließung im Bestand

Flurstücke 1333/1334/1335	= 5.681 qm
GF	= 2.410 qm
BGF	= 10.548 qm
Vermietbare Fläche	= 7.139 qm
GRZ	= 0,42
GFZ	= 1,85
Faktor	= 0,67

Erschließungsvariante 3 - Bestand



Hinweis zu Kinderspielplätzen:

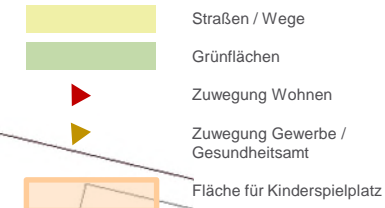
§8 BauO Bln

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und in Stand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz); Abweichungen können zugelassen werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. Der Spielplatz muss auf dem Baugrundstück liegen; er kann auch auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück gestattet werden, wenn seine Benutzung zu Gunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert ist.

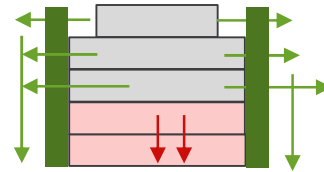
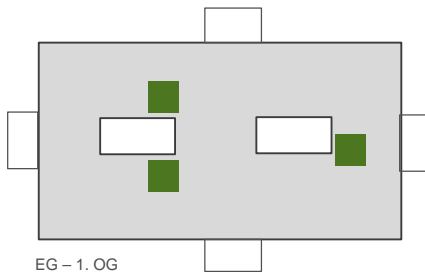
Bei einer maximalen Auslastung (Cluster – Wohnungen) werden 74 Seniorenwohnungen geschaffen. Dies entspricht einem Flächenbedarf eines Spielplatzes von: $74 \times 4 \text{qm} / \text{WE} = 296 \text{qm}$.

Die Fläche kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden.



Es wird angeraten einen Abweichungsantrag zu stellen, da mit einer dauerhaften Anwesenheit von Kindern bei Seniorenwohnungen nicht zu rechnen ist. Dennoch ist anzustreben die Grünflächen als Aufenthaltsbereiche zu gestalten.



Erschließungsvariante 3 - Bestand



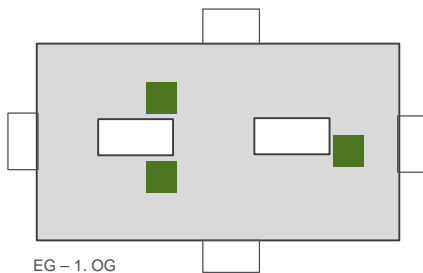
Variante 3: innere und äußere Erschließung

	Büro – und Aufenthaltsbereiche	= 1.122 qm
	Erschließungswege	= 532 qm
	Vermietbare Fläche Gewerbe Ebene 1	= 1.654 qm

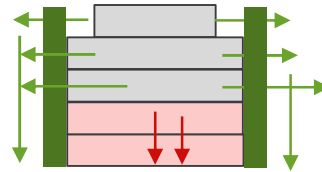


Ebene 1 Entwurf V3

Erschließungsvariante 3 - Bestand



EG - 1. OG

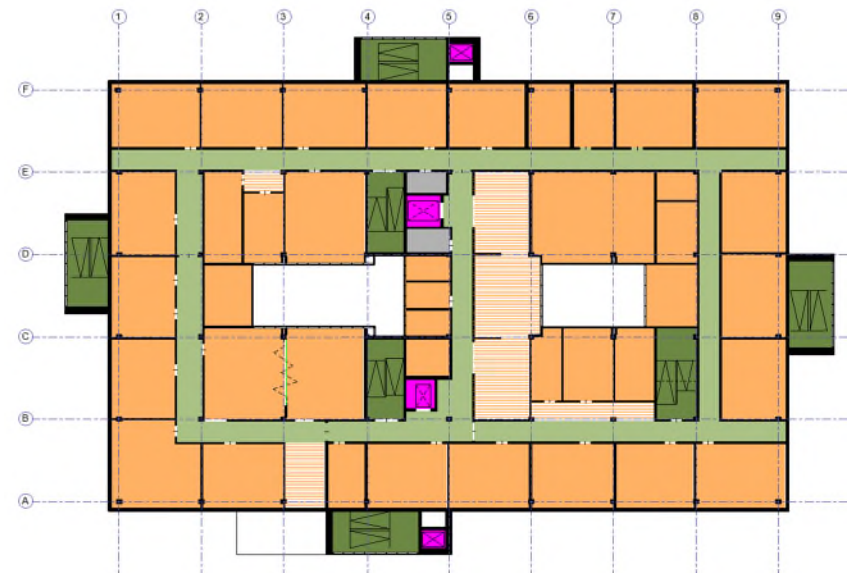


Variante 3: innere und äußere Erschließung

 Büro – und Aufenthaltsbereiche = 1.535 qm

 Erschließungswege = 431 qm

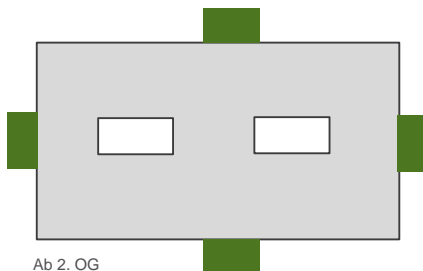
Vermietbare Fläche Gewerbe Ebene 2 = 1.966 qm



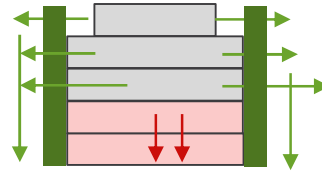
Ebene 2 Entwurf V3

Wegebeziehungen im Gebäude

Erschließungsvariante 3 - Bestand



Ab 2. OG



Variante 3: innere und äußere Erschließung

	9 Wohnungen	39 qm - 73 qm	= 522 qm
	Balkonfläche	195 qm / 4	= 49 qm
			= 571 qm

Abstellflächen = 130 qm

	2 Cluster	CL 1= 6 Wohnungen	CL 2 = 5 Wohnungen
	11 Wohnungen	28 qm - 62 qm	= 698 qm
	Balkonfläche	178 qm / 4	= 45 qm
	Aufenthaltsfläche Cluster		= 180 qm
			= 923 qm

Abstellflächen = 79 qm

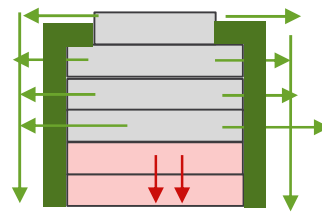
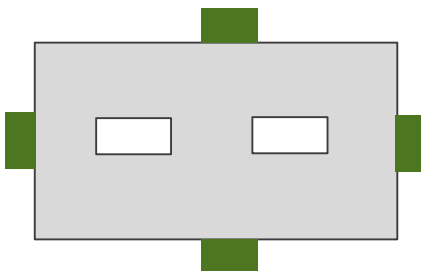
Vermietbare Wohnfläche Mischform pro Etage = 1.494 qm



Regelgeschoss Wohnen Entwurf V3

Wegebeziehungen im Gebäude

Erschließungsvariante 3 - Bestand



Variante 3: innere und äußere Erschließung

4 Cluster

- CL 1 = 6 Wohnungen
- CL 2 = 6 Wohnungen
- CL 3 = 5 Wohnungen
- CL 4 = 5 Wohnungen

22 Wohnungen	28 qm - 50 qm	= 1.375 qm
Balkonfläche	195 qm / 4	= 49 qm
Erschließungsflächen innerhalb der Cluster		= 283 qm
		= 1.707 qm

Abstellflächen = 79 qm

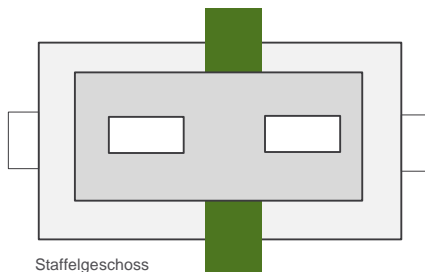
Vermietbare Fläche Cluster-Wohnungen pro Etage ca. = 1.707 qm



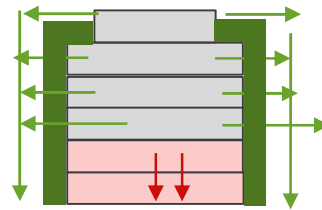
Regelgeschoss Cluster - Wohnen Entwurf V3

Wegebeziehungen im Gebäude

Erschließungsvariante 3 - Bestand



Staffelgeschoss



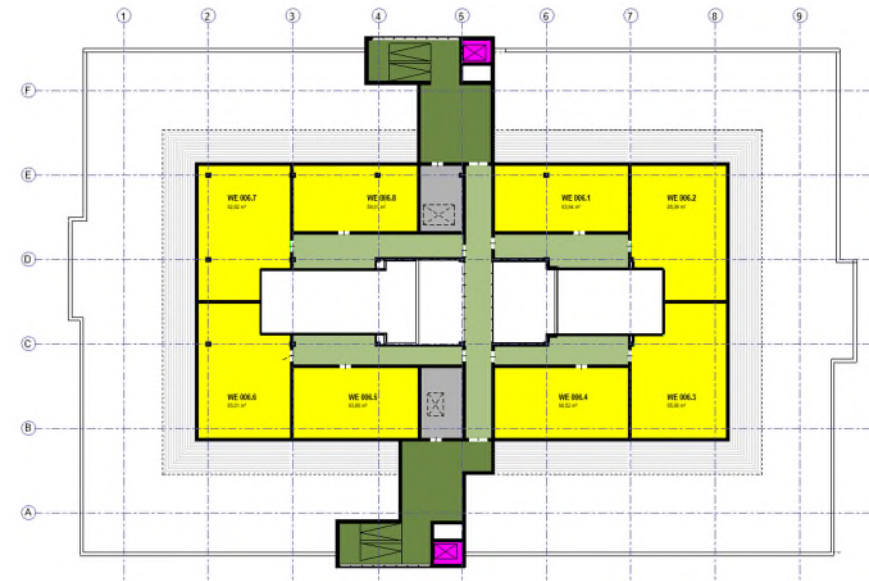
Variante 3: innere und äußere Erschließung



8 Wohnungen	63 – 85 qm	= 596 qm
Terrassenfläche	494 / 4	= 123 qm
		<hr/>
		= 719 qm

Erschließungsflächen ohne Treppenraum = 170 qm

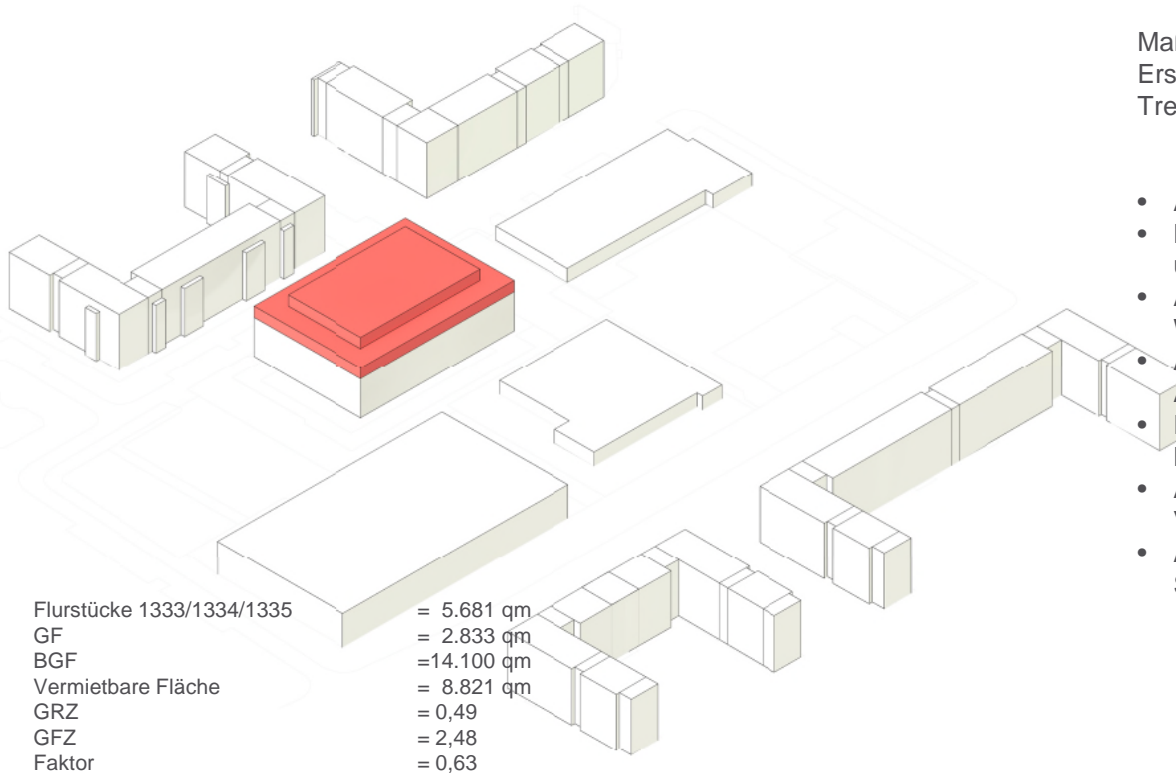
Vermietbare Wohnfläche im Staffelgeschoss (Apartments) = 719 qm



Staffelgeschoss - Wohnen Entwurf V3

Wegebeziehungen im Gebäude

Variante Aufstockung + Erschließungsvariante 3

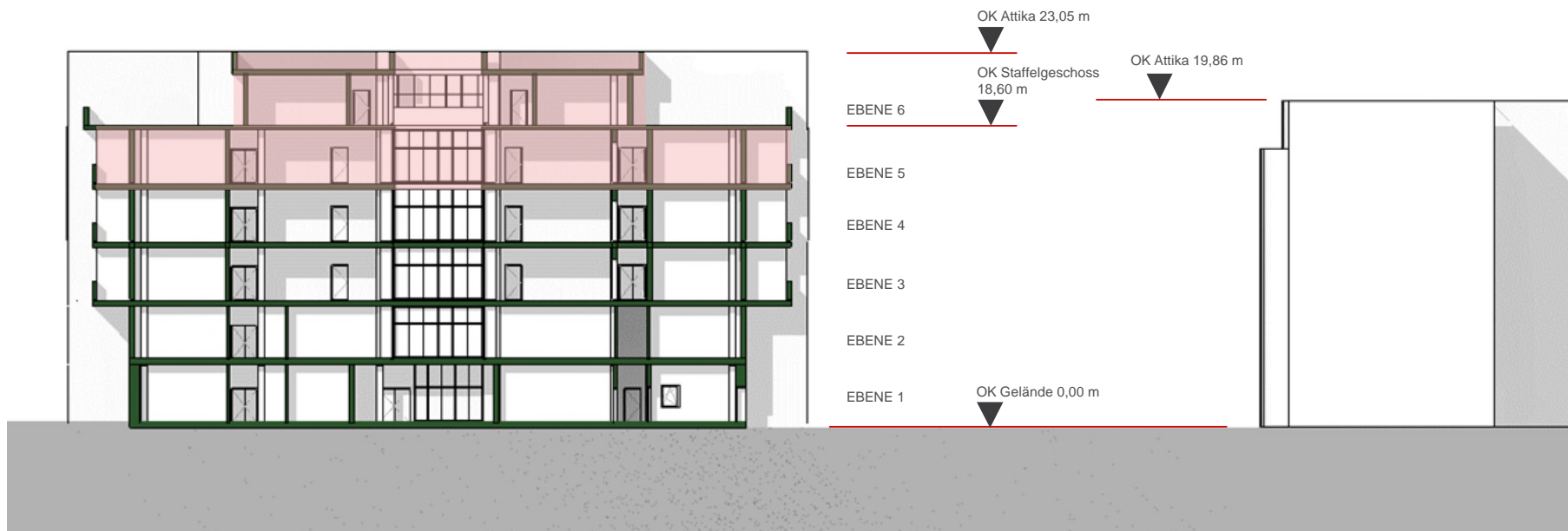


Maßnahmen der Bestandssanierung auf Basis der Erschließungsvariante 3 außenliegende Treppenhäuser:

- Ausbau Ebene 1 und 2 zum Gesundheitsamt
- Neuer notwendiger Treppenraum zwischen Ebene 1 und 2
- Ausbau Ebene 3 - 5 zum seniorengerechten Wohnen
- Anlegen neuer Treppenhäuser inklusive zwei Aufzugsschächte
- Errichtung neuer Balkonanlagen vor dem Bestandsgebäude, aufgrund der Barrierefreiheit
- Ausbau des Staffelgeschoss (Bestand) zum Vollgeschoss
- Aufstockung und Schaffung eines neuen Staffelgeschosses als Ebene 6

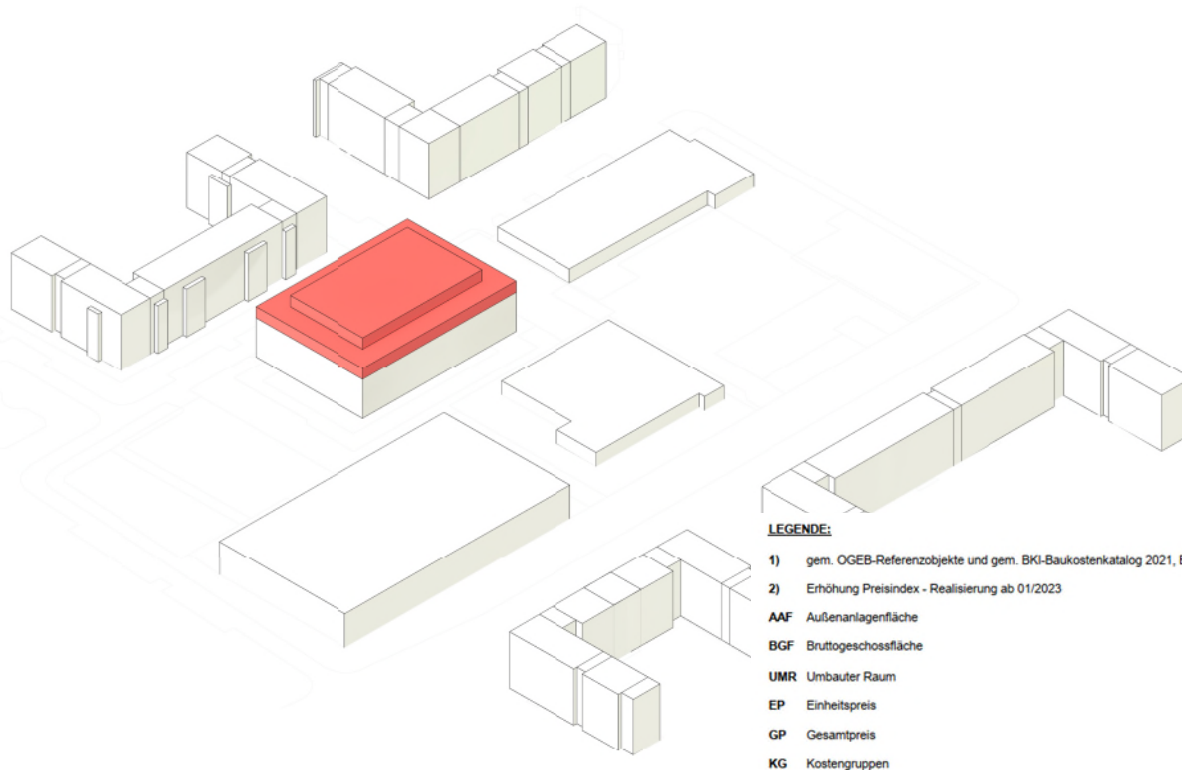
B - Sanierung und Erweiterung – Ausbau Staffelgeschoss zum Vollgeschoss + Aufstockung – Schaffung eines neuen Staffelgeschosses

Nutzungsvariante Aufstockung



B - Sanierung und Erweiterung – Ausbau Staffelgeschoss zum Vollgeschoss + Aufstockung – Schaffung eines neuen Staffelgeschosses

Nutzungsvariante Aufstockung



B - Sanierung und Erweiterung – Ausbau Staffelgeschoss zum Vollgeschoss + Aufstockung – Schaffung eines neuen Staffelgeschosses

*Schätzkosten GESOBAU

Geschosshöhen Neubau Seniorengerechtes Wohnen

OK Attika 26.00m	
Attika inkl. Dach 1.00m	
	7.OG 22.00m
Höhe umgebende Plattenbauten	19.86m
	6.OG 19.00m
	5.OG 16.00m
Höhe Regelgeschoss 3.00m	4.OG 13.00m
	3.OG 10.00m
	2.OG 7.00m
	1.OG 4.00m
Geschosshöhe Parken 4.00m	Parken 0.00m

Festlegung:

OK FFB der obersten Geschossebene soll nicht über +22.00m liegen, um die erhöhten Brandschutzaufgaben aus der Hochhausrichtlinie zu vermeiden.

Ergebnis der Prüfung:

7 Vollgeschosse zur Nutzung für Seniorengerechtes Wohnen möglich,

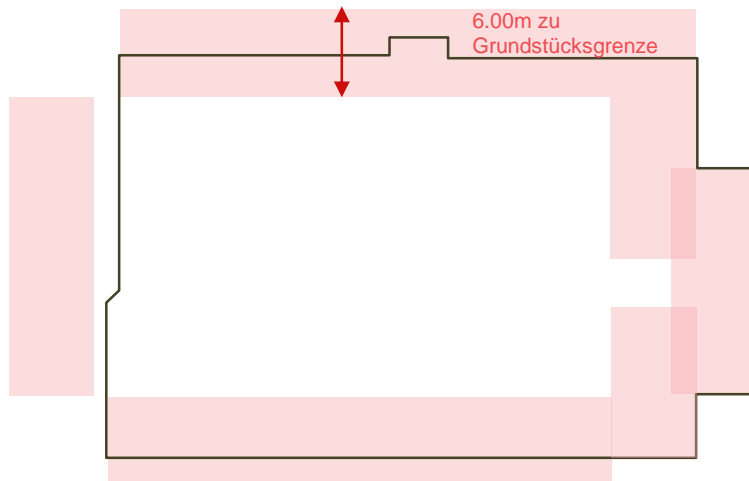
Zzgl. 1 ebenerdigen Geschoss als Mischnutzung (Gewerbe-, Erschließung -, und Technikflächen, zuzüglich der Nachweis notwendiger Fahrradstellplätze

Die umgebenden Plattenbauten, die bisher die Höhenbegrenzung im Planungsgebiet definieren, werden um ca. 6,00 m überragt.

Vorbetrachtung konzeptioneller Zusammenhänge

Abstandsflächen Neubau Seniorengerechtes Wohnen

Nachweis Abstandsfläche bis Mitte Straße möglich



Abstandsflächenfaktor:
0,4H in Wohn- und Mischgebieten

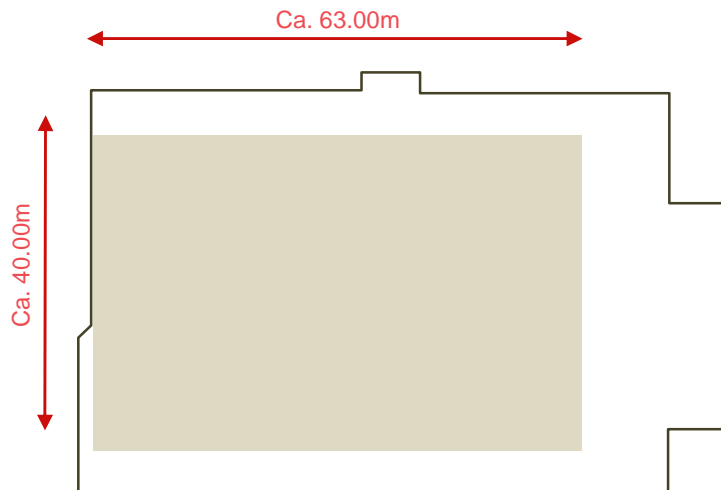
Quelle: BauO Bln §6

Abstandsflächenberechnung:

26.00m Gebäudehöhe * 0.40H
= 10.40m Abstandsfläche umlaufend

Vorbetrachtung konzeptioneller Zusammenhänge

Baukörper Neubau Maximal

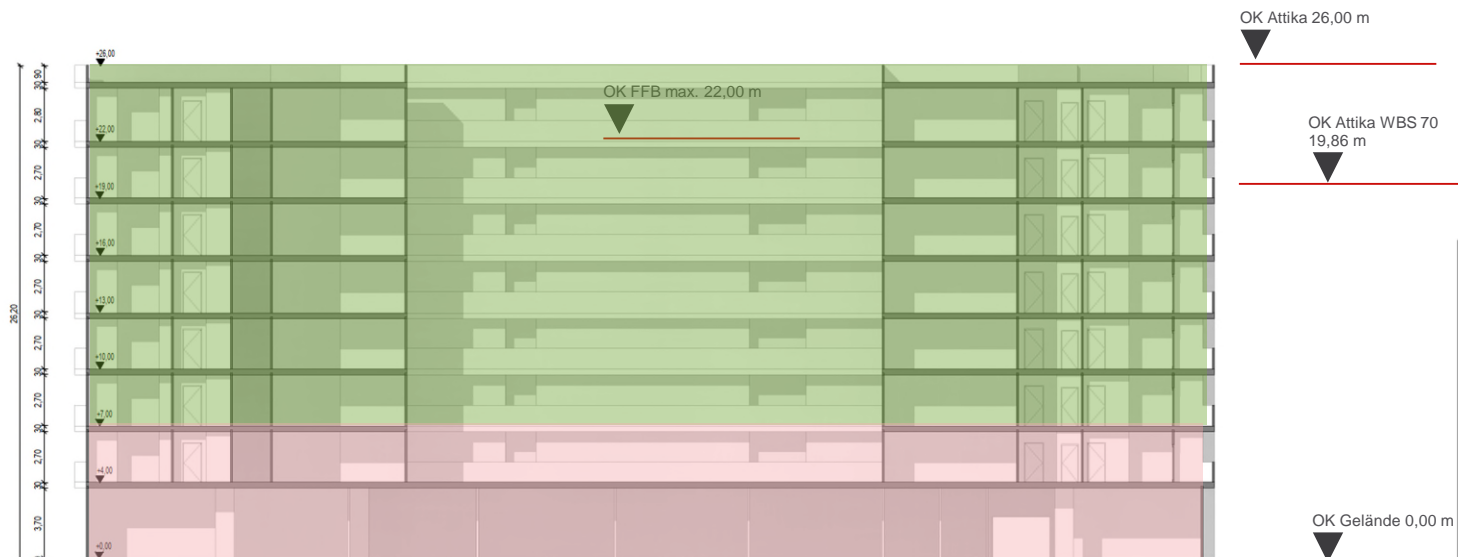


Berechnung der max. BGF erfolgt anhand der Abstandsflächen
Die GFZ findet keine Berücksichtigung.

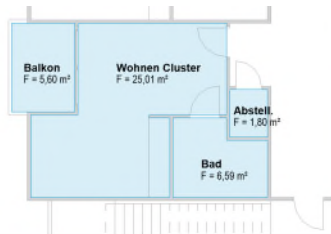
$$(63.00\text{m} \cdot 40.00\text{m}) = 2.520.00\text{qm je Geschoss}$$

$$= 17.640.00\text{qm Gesamt}$$

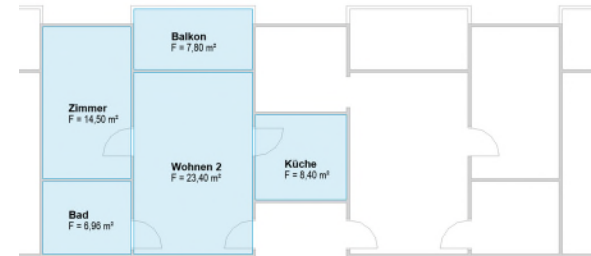
Typus für den Neubau – Variante 3



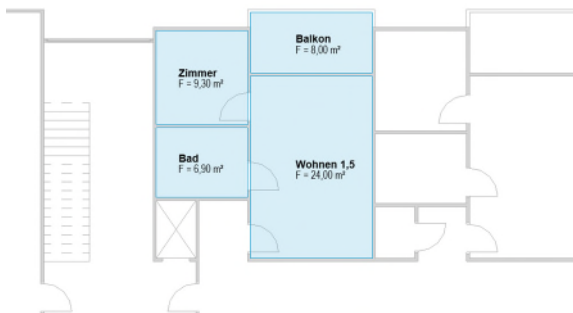
Größenbetrachtung der Wohneinheiten



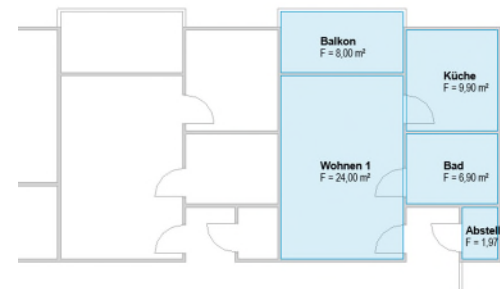
TYP 1 - Clusterwohnung ca. 33 qm
1 Zimmer mit Teeküche, Bad, Balkon



TYP 2 - Wohnung ca. 55 qm
2 Zimmer mit Küche, Bad, Balkon



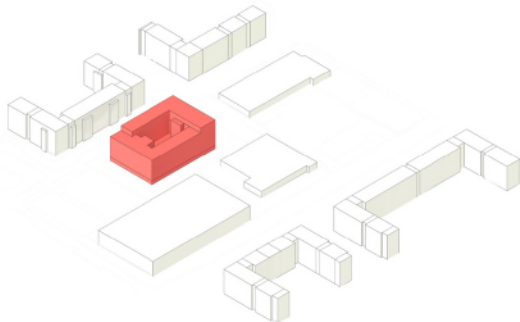
TYP 3 - Wohnung ca. 42 qm
2 Zimmer mit Bad, Balkon



TYP 4 - Wohnung ca. 45 qm
1 Zimmer mit Küche, Bad, Balkon, Abstellraum

Variantenvergleich Neubau

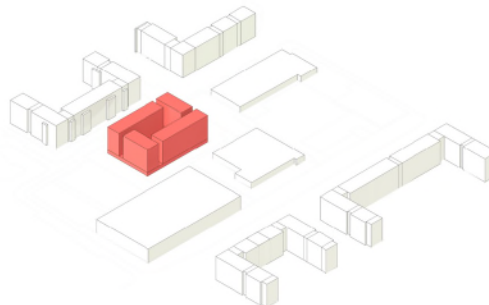
Variante 1 – geradliniger kompakter Baukörper



Flurstücke 1333/1334/1335	= 5.681 qm
GF	= 2.520 qm
BGF	=16.205 qm
Vermietbare Fläche	=12.143 qm
GRZ	= 0,44
GFZ	= 2,85
Faktor	= 0,75*

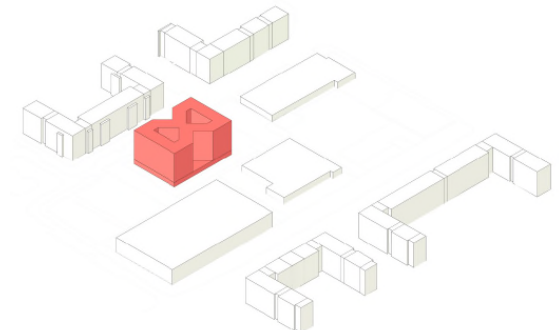
*Faktor GESOBAU

Variante 2 – geradliniger offener Baukörper



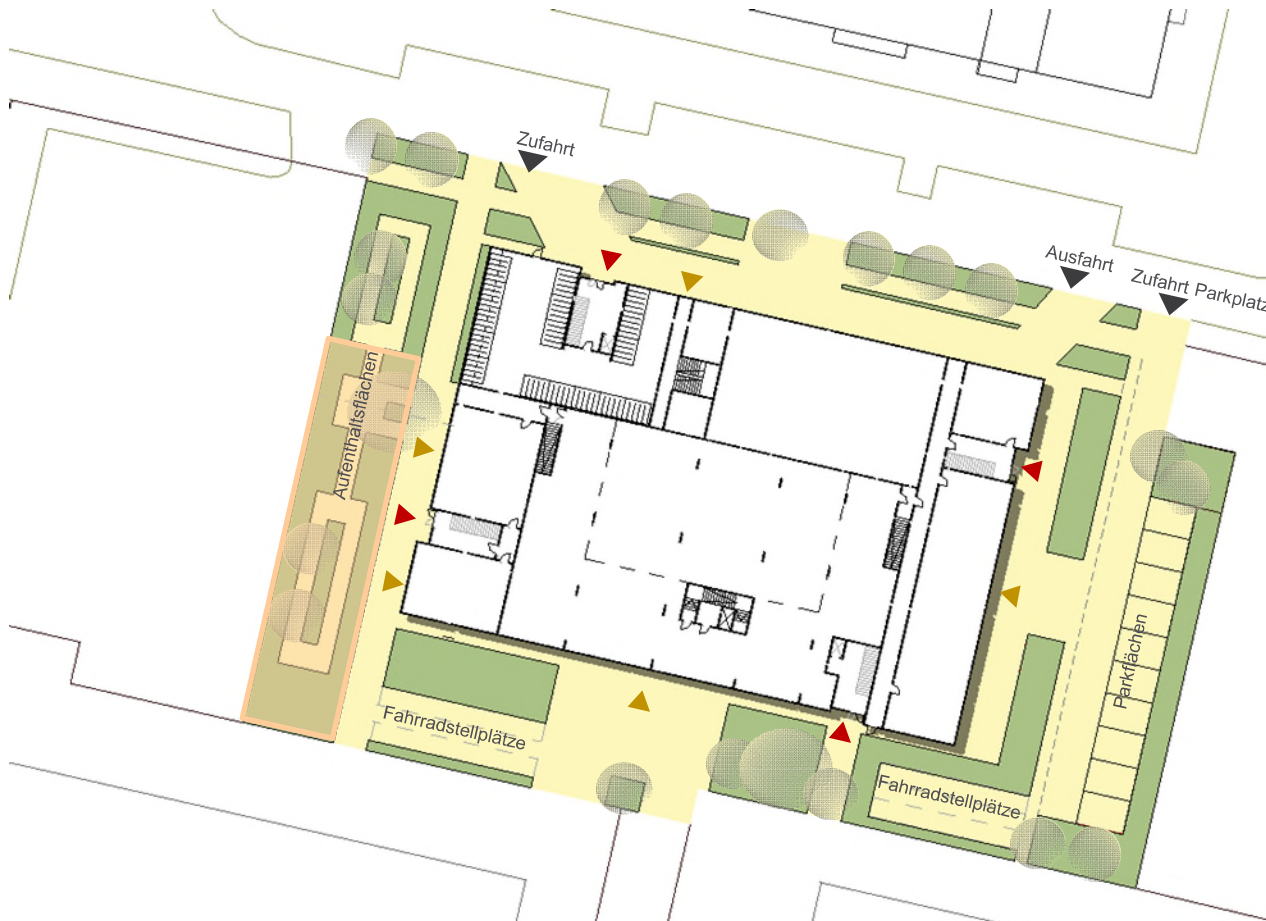
Flurstücke 1333/1334/1335	= 5.681 qm
GF	= 2.520 qm
BGF	=17.115 qm
Vermietbare Fläche	=10.328 qm
GRZ	= 0,44
GFZ	= 3,00
Faktor	= 0,60

Variante 3 – diagonal geschlossener Baukörper



Flurstücke 1333/1334/1335	= 5.681 qm
GF	= 2.520 qm
BGF	=17.990 qm
Vermietbare Fläche	=10.316 qm
GRZ	= 0,44
GFZ	= 3,17
Faktor	= 0,57

Erschließung Neubau



Hinweis zu Kinderspielflächen:

§8 BauO Bln

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und in Stand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz); Abweichungen können zugelassen werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. Der Spielplatz muss auf dem Baugrundstück liegen; er kann auch auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück gestattet werden, wenn seine Benutzung zu Gunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Bei einer maximalen Auslastung werden 110 Seniorenwohnungen geschaffen.

Dies entspricht einem Flächenbedarf eines Spielplatzes von: 110 x 4qm / WE = 440 qm.

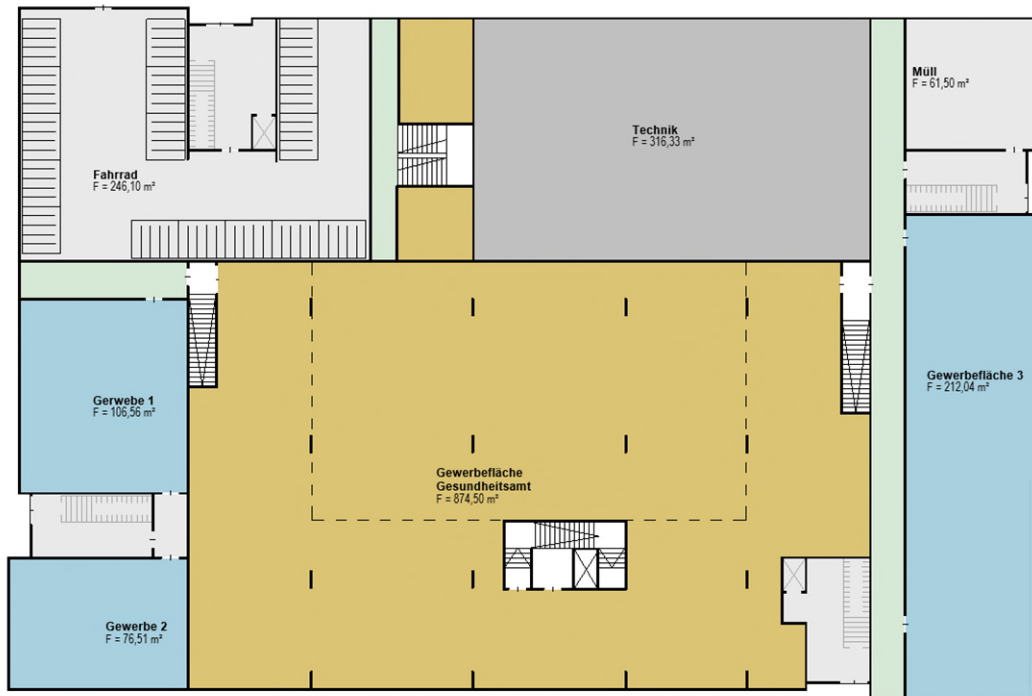
Die Fläche kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Es wird angeraten einen Abweichungsantrag zu stellen, da mit einer dauerhaften Anwesenheit von Kindern bei Seniorenwohnungen nicht zu rechnen ist. Dennoch ist anzustreben die Grünflächen als Aufenthaltsbereiche zu gestalten.

- Straßen / Wege
- Grünflächen
- Zuwegung Wohnen
- Zuwegung Gewerbe / Gesundheitsamt
- Fläche für Kinderspielplatz

Typus für den Neubau – Variante 1

Gebäudegröße: 63,00 m x 40,00 m



Ebene 1

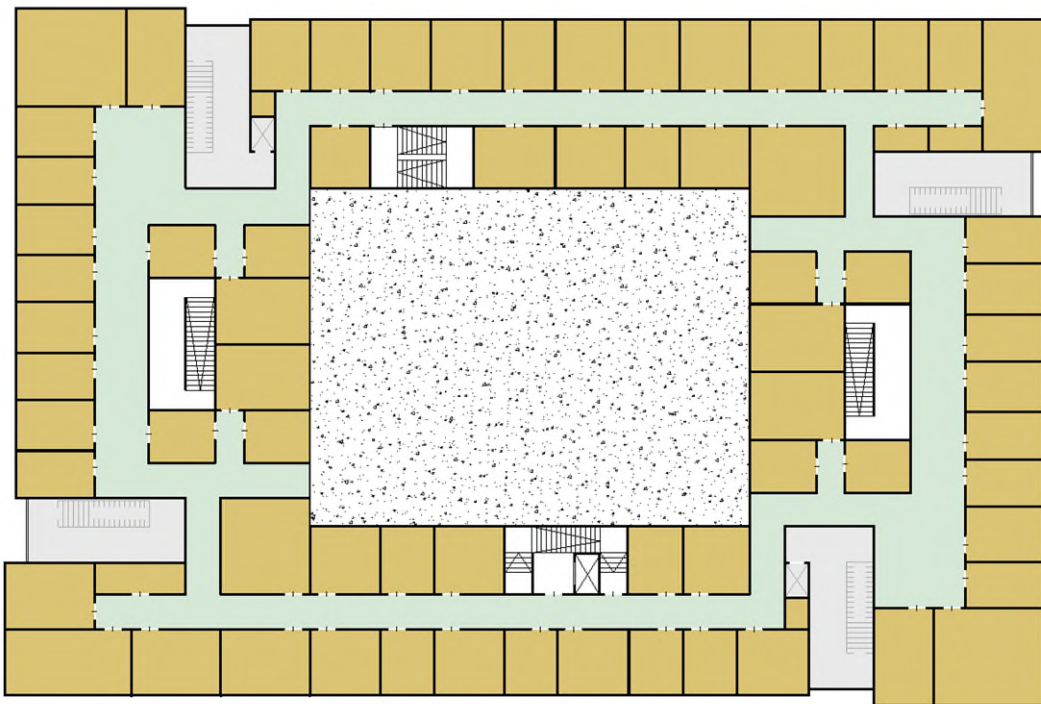
Ebene 1-2 Gewerbe – Abstell- und Technikflächen
Ebene 3-8 Seniorenwohnen

- Ebene 1 - kompakte Bauweise
- Eigene Zugänge zu allen Wohneinheiten in den Obergeschossen
- Separate Zugänge zu den Gewerbeeinheiten
- Keine Durchmischung der Nutzungen
- Gesundheitsamt besitzt eigene Treppenträume, vertikale Erschließung über Aufzugsanlagen gesichert
- Fahrradabstellraum für 160 Fahrräder

TYP A - geradliniger kompakter Baukörper

Typus für den Neubau – Variante 1

Gebäudegröße: 63,00 m x 40,00 m



Ebene 1-2 Gewerbe – Abstell- und Technikflächen
Ebene 3-8 Seniorenwohnen

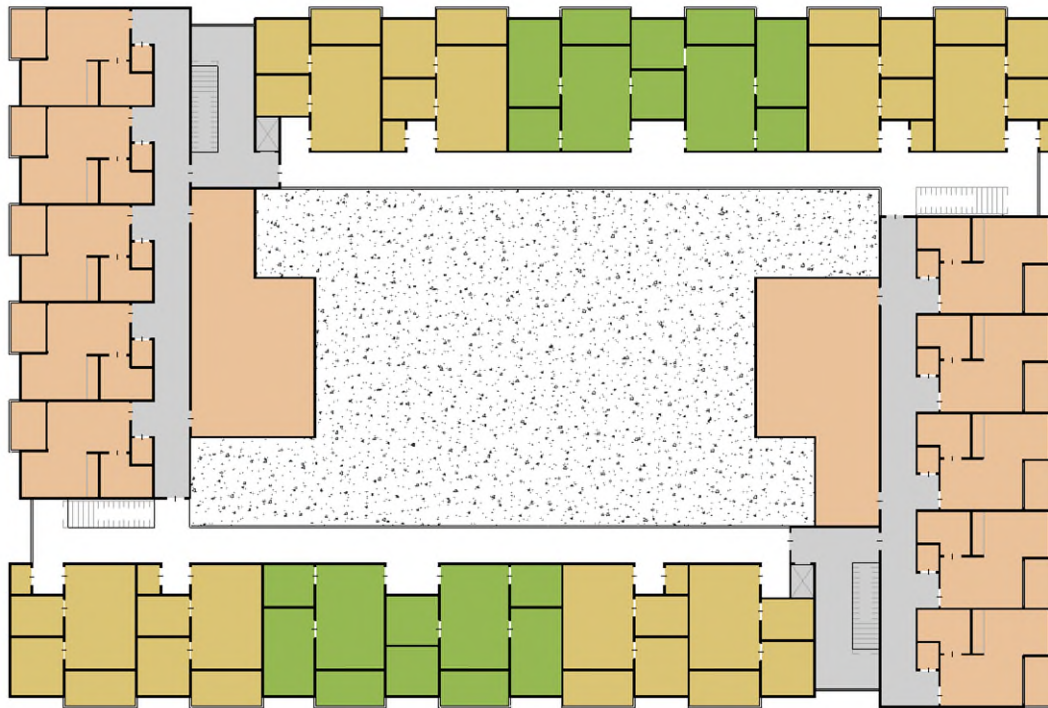
- Ebene 1 - kompakte Bauweise
- Eigene Zugänge zu allen Wohneinheiten in den Obergeschossen
- Separate Zugänge zu den Gewerbeeinheiten
- Keine Durchmischung der Nutzungen
- Gesundheitsamt besitzt eigene Treppenträume, vertikale Erschließung über Aufzugsanlagen gesichert
- Fahrradabstellraum für 160 Fahrräder

Ebene 2

TYP A - geradliniger kompakter Baukörper

Typus für den Neubau – Variante 1

Gebäudegröße: 63,00 m x 40,00 m



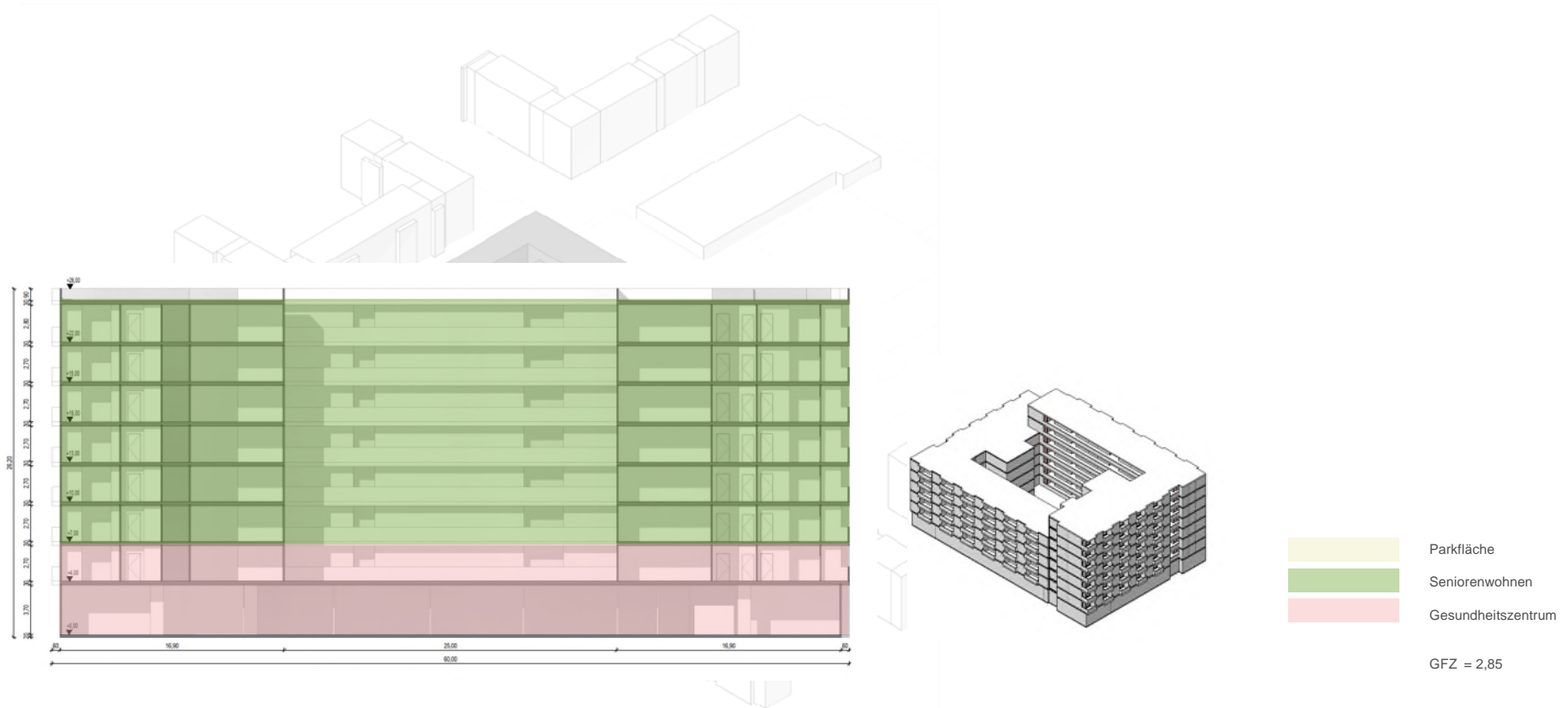
Regelgeschoss Ebene 3-8

Ebene 1 Gewerbe – und Technikflächen
Ebene 2-8 Seniorenwohnen

- Offene Bauweise
- Über Laubengänge erreichbare Wohneinheiten
- Anordnung von 4 Treppenanlagen, davon 2 als beheizter Bereich mit Aufzügen
- Über Laubengänge erreichbare Wohneinheiten
- Mischung der verschiedenen Wohnformen

TYP A - geradliniger kompakter Baukörper

Typus für den Neubau – Variante 1



TYP A - geradliniger kompakter Baukörper mit 2 Staffelgeschossen

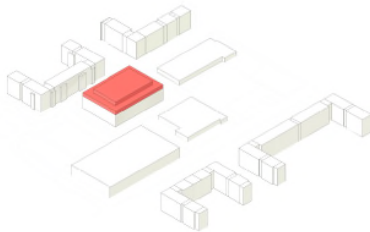
*Schätzkosten GESOBAU

Variantenvergleich

Bestandssanierung + Aufstockung

Vermietbare Fläche Gew./Ges.: 3.620 m²
 Vermietbare Fläche Wohnen: 5.201 m²
 Wohnungsanzahl: ca. 80 WE

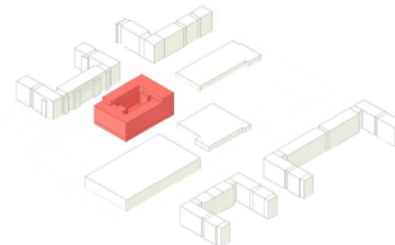
- Entwicklung des Gebäudebestandes
- Eingeschränkte Grundrissgestaltung aufgrund der Gebäudetiefe
- hoher Flächenbedarf für Erschließung aufgrund bestehender Brandschutzmängel
- Beschränkte Nutzung des Gebäudeinneren aufgrund mangelnder Belichtung



Neubau mit gestaffelten Obergeschossen

Vermietbare Fläche Gew./Ges.: 3.640 m²
 Vermietbare Fläche Wohnen: 8.500 m²
 Wohnungsanzahl: ca. 130 WE

- Effiziente Grundrissgestaltung möglich
- Optimale Belichtungsverhältnisse
- Effiziente Erschließungswege
- Abriss des Bestandsgebäudes erforderlich



Zusammenfassung

Fazit

Mit unserer Machbarkeitsstudie (Variante A) weisen wir nach, dass die Bestandsbebauung Etkar-Andrè-Straße 8 eine Umnutzung für Betreutes Wohnen im Zusammenspiel mit Flächen für ein Gesundheitsamt ermöglicht.

Diese Umnutzung ist durch eine komplette Entkernung sowie Umbaumaßnahmen (Schaffung zusätzlicher Treppenräume und Balkone) realisierbar, jedoch mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen verbunden. Eine Aufstockung des Bestandsgebäudes (Variante B) ist aus baurechtlicher Sicht möglich, das statische Grundgerüst lässt eine Aufstockung zu. Jedoch ist bei beiden Varianten die Grundrissgestaltung aufgrund der vorgegebener Gebäudestruktur/ Tragkonstruktion stark eingeschränkt. PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück können an aktueller Stelle verbleiben und ergänzt werden Fahrradstellplätze im südlichen Teil des Grundstücks. Auf der Ostseite werden die Außenanlagen neu gestaltet und soweit ausgestattet, dass Aufenthaltsflächen möglich sind.

Mit der Variante Abbruch und Neubau weisen wir nach, dass die gegebene Grundstücksgröße unter Einhaltung der abstandsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können. Mit effektiven Grundrisslösungen (Mischung aus Clusterwohnen und Einzelappartements), ist die Nutzung von zwei Etagen durch das Gesundheitsamt möglich. Das Erdgeschoss bietet zusätzliche Platz für Gewerbeflächen. Parkflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, zusätzlich kann das im benachbarten Parkhaus in der Betrachtung mit heran gezogen werden. Fahrradstellplätze werden im Gebäude, als auch auf dem Grundstück untergebracht.

Zur Vermeidung von Kosten für die Einhaltung von erhöhten Anforderungen aus der Hochhausrichtlinie (max. Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses mit Aufenthaltsraum < 22m über OKG) empfehlen wir den Neubau von maximal 7 Vollgeschossen. Zur Aufwertung der Gebäudegestaltung sowie zur Verbesserung der Belichtung der innenliegenden Bereiche empfehlen wir hierbei eine Staffelung der oberen zwei Geschosse, welche wir in der Variante 1 dargestellt haben.

Betrachtung der Varianten A / B / C