

26.06.2019

Erweiterung und Erneuerung der Itertalklinik Roetgen Planungstermine ab Aufstellungsbeschluss

Erläuterung zu den anliegenden Dateien 1.1 bis 9.3 in den folgenden Zeilen mit gleicher Kennzeichnung.

Vorbemerkung

Die hier aufgeführten Planunterlagen sind aus verschiedenen Epochen erstellt und haben ausschließlich informativen Charakter.

Zur Planung

Bis zum Aufstellungsbeschluss wurde das Projekt im Planungsausschuss aus einer Vielzahl von Alternativen von einem Senioren-Hotel über eine Bungalow-Siedlung bis zur heutigen weiträumigen Konzeption mit freien Durchblicken in die Landschaft entwickelt.

Entstanden ist ein Projekt mit dem modernisierten Bestandsbau eines herkömmliche Altenheims - in Verbindung mit dem modernen Konzept aus betreuten Wohngemeinschaften - und in Verbindung damit eigenständigen Wohnungen mit einer durchgehenden Rufbereitschaft.

Zur Realisierung des Projektes waren vielfältige Überarbeitungen erforderlich, die in der Anlage übersichtlich dargestellt wurden.

Die besondere Erschwernis lag in der Tatsache, dass jede Änderung und Ergänzung in dem für den V+E Plan erforderlichen Detailierungsgrad eine Fülle von zeitaufwendigen Abstimmungen mit den an der Planung Beteiligten Fachleuten, Ingenieuren und Dienststellen sowie Bauherrn erforderlich machte.

Besonders aufwendig waren Umplanungen aus der Abstimmung mit der Heimverordnung, Integration des Bestandsgebäudes mit den erforderlichen Planungsschritten, Anpassung der Planung an die Erfordernisse des Schallschutzes, Regelung des Regenwasser-Anfalls unter den speziellen Gegebenheiten in Roetgen.

Und letztlich eine umfangreiche Detaillierung und Rationalisierung der Planung zur Gewährleistung eines realisierbaren Kostenrahmens und Schaffung präziser Vorlagen für den V+E-Plan.

Umfang und Höhenlage der Gebäude wurden dabei nicht verändert.

Am Ende entsteht ein vielfältiges breites und humanes Angebot für die zukünftigen Bewohner.

Erläuterung zu den Plananlagen.

1.1 + 1.2 - Vorlage V+E-Plan auf zwei Blättern mit Darstellung aller Planunterlagen.

Letzte Fassung mit Ergänzung des Textteils nach Vorgabe BKI

2.1 - Lageplan aktuell,

aktueller Stand nach Abstimmung mit Vermesser Lenzke, Schallschutz Kadansky Sommer, Büro Raskin - Frau Werfling, BKI und Bauherrn

2.2 - Freiflächenplan

Festlegung der Art und Ermittlung der Flächen der Freianlagen - aktueller Stand. Grundlage für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durch das Büros Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR

Dazu Bodeneinläufe mit Gefälle als Vorlage für das Ge Ha Ingenieurbüro - Herrn Vorpeil

Der Plan wurde an die vielen Änderungen des Lageplans kontinuierlich wieder angepasst und neu berechnet.

2.3 - Stellplatz Süd

Der Stellplatz wurde auf Empfehlung des Akustikers mit Zustimmung des Amtes geopfert, weil die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Nachbarn unverhältnismäßig wären. Dieser kleine Eingriff hat wieder die Welle der internen Abstimmungen ausgelöst.

2.4 - Zwei Wohnhäuser auf dem Grundstück West

Das Grundstück West wird für die Seniorenwohnanlage nicht benötigt. Es soll einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Ein Restgebäude aus dem bestehenden B-Plan ist in Abmessung und Nutzung nicht akzeptabel. Vorgeschlagen werden zwei niedrige milieugerechte Häuser auf Einzelgrundstücken mit einer hohen Wohnqualität.

Die dazugehörigen Stellplätze am Wendepunkt können alternativ auch auf den Grundstücken selbst angeordnet werden, mit Zufahrt über den befahrbaren Fußweg.

2.5 - offenes Regenrückhaltebecken

Das Volumen des maximalen 100-jährigen Regenwasser-Anfalls ist so gewaltig, dass er unter den in Roetgen speziellen Gegebenheiten durch konventionelle Rigolen nicht mehr zu bewältigen ist.

In Zusammenarbeit mit Herr Vorpeil vom GE HA Ingenieurbüro wurde ein Konzept für eine offene Wasserhaltung entwickelt und mit dem Amt für Wasserwirtschaft abgestimmt.

Anlässlich der Sorge eines Anwohners wurde das Konzept am 16.06-2019 noch einmal überprüft.

3.1 - Korrektur Balkone und Fertigbäder.

Als Vorkehrung gegen den Schall der Sportplätze wurden für die Wohnungen durchgängig zurückgesetzte Loggien geplant.

Nach dem sorgfältigen Schallschutzgutachten des Büros Kadansky-Sommer hat sich herausgestellt, dass sie nur an der Nordostecke des Hauses 2 erforderlich sind

Die verbleibenden Loggien können durch offenen Balkone ersetzt werden, mit einer sehr viel höheren Wohnqualität.

Aktualisiert werden dazu alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten der Wohnhäuser. Dazu Aktualisierung der Flächenberechnung
Abstimmung mit Vermesser Lenzke, Schallschutz Kadansky Sommer, Büro Raskin - Frau Werfling, BKI, mit dem Amt und dem Bauherrn.

Bei der Gelegenheit wurden auch alle Wohnungs-Bäder an ein von der IMMAC entwickeltes Fertigteil-Modell angepasst.

3.2 - Ansicht Balkone bei Haus 1.

4.0 - Umbauten Bestandsbau (ohne Anlage)

Das bestehende Gebäude des Seniorenheimes erfüllt nicht mehr die aktuellen Anforderungen und ist damit längerfristig nicht lebensfähig.

In Kombination mit dem geplanten Anbau des Neubaus mit dem modernen Konzept von Wohngemeinschaften lassen sich alle funktionellen und behördlichen Anforderungen erfüllen.

Bestandsbau und Neubau bilden eine Einheit und werde in der Form zur Genehmigung eingereicht.

Dazu müssen die Grundrisse des Bestandsbaus - teilweise mit umfangreichen Aufmaßen - neu digital erstellt werden.

Auf der Grundlage wurde die Anzahl der Zimmer - teilweise mit geänderten Zuschnitt - sowie Gemeinschafts- und Nebenräume auf die aktuellen Erfordernisse und Anforderungen angepasst.

Die aktualisierte Planung in Verbindung mit dem Neubau wurde mit dem Amt für soziale Angelegenheiten mit einer Reihe von Änderungsvorschlägen zur Genehmigung abgestimmt.

4.1 - Vorlage zum Umbau des Senioren-Bestandsbaus OG-s

Vorlage zur Organisation der Bewohnerzimmer durchgehend als Einzelzimmer zur Übernahme in die Entwurfsplanung

4.2 - Umbauten Senioren- Bestandsbau UG

Mit der Zusammenlegung von Bestands- und Neubau besteht die Möglichkeit, die Personalräume für beide Gebäudeteile im Untergeschoss des Bestandsbaus zusammen zu fassen.

4.3 - Umbauten Senioren-Bestandsbau EG

Neben der Anpassung der Zimmer und Gemeinschaftsräume werde eine Reihe von Funktionsräumen in den Obergeschossen umgeplant.

5.1 - Seniorenheim-Neubau UG - Mietflächen und Personalräume

Im Untergeschoss des angegliederten Senioren-Heim-Neubaus wurde neben den Personalräumen des Neubaus eine zusätzliche Mietfläche geschaffen.

5.2 - Seniorenheim Neubau - Mietfläche

Mit der Verlegung der Personalräume im den Bestandsbau wird die Mietfläche vergrößert.

6.1 - Korrektur aller Fenster

Im Rahmen der Kostenplanung wurden die Stahlgeländer vor bodentiefen Fenstern durch Fenster mit Brüstung ersetzt.
Ansichten, Grundrisse und Schnitte wurden angepasst.

7.1 - Dachgeschosswohnung alt

Bei den beiden Wohnhäusern bestand die Möglichkeit, im Dachgeschoss je eine Wohnung mit Ausrichtung nach Süden einzufügen.

7.2 - Schnitt mit neuem Erker

Aus einem anderen Projekt hat der Investor die Erfahrung gemacht, dass Wohnräume mit Dachflächenfenster schwer angenommen werden.
Aus dem Grund bekommen die Wohnungen je zwei Dacherker.

Das wurde vom Akustiker und vom Amt geprüft und akzeptiert.

7.3 - Wohnen Dachgeschoss mit Gauben

Die Wohnräume mit den Dachgauben.

7.4-Vorlage zur Korrektur Dachwohnungen Haus 1 + 2

Im Laufe der Zeit wurden die Dachgeschosswohnungen noch einmal überarbeitet.

7.5- Dachgeschosswohnung neu

8.1-Tagespflege Überarbeitung

Nach einem Gespräch mit den Vertretern des Amtes für soziale Angelegenheiten wurde der Grundriss der Tagespflege noch einmal grundlegend überarbeitet.

8.2 - Senioren-HeimTagespflege Anpassung

Bei der Gelegenheit wurde die Grundfläche der Tagespflege zu Lasten des benachbarten Treppenhauses geringfügig vergrößert, um die Nutzfläche auf den vorgegebenen Wert für 13 Gästen anzupassen.

9.1 - Seniorenheim -Heim Neubau: geschlossene Veranda

Nach einem ersten Schallschutz-Gutachten musste der zu den Sportplätze ausgerichtete Balkon als Schall-Puffer zum angrenzenden Wohnraum geschlossen werden.

Grundrisse und Ansichten wurden auf diese Anforderung hin angepasst.

9.2 - Seniorenheim-Heim Neubau-Terrasse Wohnbereich

Nach einer differenzierten Überprüfung konnte Herr Kadansky-Sommer entscheiden, dass diese Maßnahme nicht erforderlich ist.

Die Planungsänderung wurde zugunsten eines offenen Balkons wieder rückgängig gemacht.

9.3 - Senioren-Heim Neubau -Neue Bäder im Wohnbereich

In dem Abstimmungsgespräch mit den Vertretern des Amtes für soziale Angelegenheiten wurden ein neuer Grundriss für die Bäder in den Wohngemeinschaften des Seniorenheim-Neubaus entwickelt.

Das neue Konzept wurde in die Planung übernommen.

gez. Dieter Patschan.