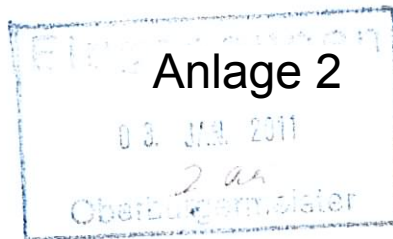


0403
Dec. VI
S.A. 11



Anlage 2

Durchgang zum Schul-
haus Platz?



Saarländischer Schwesternverband e.V. • Postfach 1251 • 66559 Ottweiler

Stadt Dessau-Roßlau
Der Oberbürgermeister
Postfach 1425
06813 Dessau-Roßlau

106/20.11/20

Datum: 28.12.2010
Zeichen: Dn/Mr
Durchwahl: -137
Margret.Mueller@schwesternverband.de

Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens

POSTEINGANG
Im Amt für Stadtplanung und
Denkmalspflege

13. JAN. 2011

107 Ko.

61-1	61-2	61-3	61-4
Schm			

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Koschig,

hiermit stellt der Saarländische Schwesternverband e.V. (SSV) den Antrag auf Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens. Das Bauvorhaben betrifft die Errichtung eines Ersatzneubaus für eine Altenpflegeeinrichtung an der Eichendorffstraße (Flurstück 237/2) im Stadtteil Roßlau.

Gleichzeitig erklärt der SSV, dass er in der Lage ist, alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der planerischen Vorbereitung des Vorhabens entstehenden Kosten zu übernehmen und einen diesbezüglichen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Dessau-Roßlau abzuschließen.

Der SSV betreibt zwei Altenpflegeeinrichtungen in Roßlau, eine Einrichtung in der Lukoer Straße und eine Einrichtung in der Waldstraße. Das Objekt in der Waldstraße soll aufgrund von erheblichen Mängeln hinsichtlich des Bauzustands, der Baustruktur und der städtebaulichen Situation aufgegeben und dafür ein Ersatzneubau an der Eichendorffstraße für 64 bis 72 Pflegeplätze errichtet werden. In der **Anlage 1** wird die Konzeption für diesen Ersatzneubau dargestellt, in der **Anlage 2** wird das Bauprojekt als Bebauungsstudie vorgestellt. Der geplante Ersatzneubau an der Eichendorffstraße ist in Nutzungszusammenhang mit der Einrichtung in der Lukoer Straße zu sehen und wird zum Beispiel durch deren Küche versorgt werden.

12

Saarländischer
Schwesternverband e.V.
Verbandszentrale
Im Eichenwäldchen 10
66564 Ottweiler
Telefon 06824 - 909-0
Telefax 06824 - 909-140
info@schwesternverband.de
www.schwesternverband.de

Vorstand
Thomas Dane (Vors.)
Johannes Mans

Aufsichtsratsvorsitzender
Rechtsanwalt Justizrat
Dr. Manfred Birkenheier
Vereinsregister: Nr. 207
Amtsgericht Ottweiler

-2-

Der SSV will die Bauleitplanung durch das Büro Plan und Recht GmbH, Professor Dr. Schmidt-Eichstaedt, die Objektplanung durch das Büro Focke-Architekten durchführen lassen. Beide Planungsbüros sind für die jeweilige Planungsaufgabe geeignet und in koordinierter Arbeit erprobt.

Dem SSV ist bekannt, dass er sein Bauvorhaben im Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ plant, was unter anderem zur Folge hat, dass ein Ausgleichsbetrag für Stadtsanierung von ca. 20.000 € zu zahlen sein soll. Der SSV bittet die Stadt Dessau-Roßlau zu prüfen, ob eine Kompensation dieses städtebaulichen Ausgleichsbetrags möglich ist.

Der Altbau Waldstraße soll aufgegeben werden, da eine Funktion für eine Weiternutzung sowohl seitens des SSV als auch seitens der Stadt Dessau-Roßlau nicht darstellbar ist. Der SSV bittet die Stadt Dessau-Roßlau um Prüfung einer Förderung des Rückbaus im Rahmen des Programms Stadtumbau.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Dane



Johannes Mans

Anlagen

- Anlage 1: Konzeption zum Bauvorhaben
- Anlage 2: Bebauungsstudie

Rahmenkonzeption

Vorbemerkungen

Die vorliegende Rahmenkonzeption beschreibt die zentralen Ziele und die wesentlichen planerischen Überlegungen zur Umsetzung des geplanten Ersatzneubaus in Roßlau.

Die Einrichtung dient als Ersatz für das bestehende Altenpflegeheim „Haus Waldstraße“ mit 105 Betten, welches nicht sanierungsfähig ist. Diese Einrichtung ist durchgängig zu fast 100 % ausgelastet. Dies gilt grundsätzlich auch für die zweite Pflegeeinrichtung dieses Trägers, „Haus Elbe-Fläming“, in 1,7 km Entfernung in der Lukoer Straße.

Der geplante Ersatz der bestehenden Einrichtung wird mit einer Reduzierung der Kapazität von 39 bis 41 vollstationären Pflegeplätzen. Aufgrund der aktuell sehr hohen Belegung wird erwogen, an einem der beiden bereits bestehenden Standorte weitere Ersatzkapazitäten in der Größenordnung von ca. 40 Plätzen zu schaffen.

Lage und Beschreibung

Der für einen Ersatzneubau zur Verfügung stehende Standort wird durch den Träger der Maßnahme durch die Innenstadtlage als ideal eingeschätzt. Die unmittelbare Nähe zum Ortskern ist mit der Einrichtung fußläufig und barrierefrei verbunden.

Es wird dem Ziel der Landesregierung Sachsen-Anhalt nach wohnlichen und bedürfnisgerechten Wohn- und Pflegeangeboten Rechnung getragen und auch künftige Anforderungen an eine qualitätsvolle, pflegerische Versorgung für ältere Menschen berücksichtigt.

Es ist geplant, den Ersatzneubau für 64 bis 72 Bewohner in vollstationärer Pflege zu errichten. Eingestreute Kurzzeitpflegeplätze sollen das Angebot ergänzen. Jedes Bewohnerzimmer wird als Einzelzimmer mit eigener Nasszelle den aktuellen Erwartungen Rechnung tragen.

Die Pflegeplätze sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss mit je 32 bis 36 angeordnet. Diese Wohnbereichsgröße lässt einerseits Spielraum für sinnvolle Gruppeneinteilung der Bewohner und kann andererseits sehr wirtschaftlich betrieben werden. Abteilbare Gemeinschaftsräume auf jeder Ebene ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Betreuung und Förderung.

Betriebskonzept

Die neue Einrichtung wird sich mit der bestehenden Einrichtung „Haus Elbe-Fläming“ auch organisatorisch gegenseitig bereichern. So kann auf eine eigene Produktionsküche im Neubau verzichtet werden, da die Versorgung mit Speisen vollständig von der Produktionsküche des „Haus Elbe-Fläming“ realisiert wird. Es wird auch keine eigene Wäscherei benötigt, was zu einer Beruhigung im Wohngebiet beitragen wird. Die Verkehrslast wird deutlich reduziert und in der Gebäudestruktur wird das Gewicht zu Gunsten des Wohnens positiv verschoben.

Voraussichtlich werden 24 Mitarbeiter in dieser Einrichtung beschäftigt. Die Pflegefachliche Betreuung wird rund um die Uhr sichergestellt. Heimleitung, Verwaltung und Haustechniker werden in Teilzeit und in Personalunion mit dem zweiten Standort optimiert.

Erläuterungsbericht

Das ca. 5.400 Quadratmeter große Grundstück an der Eichendorffstraße im Stadtteil Roßlau befindet sich im Inneren eines Quartiers, das überwiegend der Wohnnutzung und zu geringen Teilen der gewerblichen Nutzung dient. Auf dem Grundstück befinden sich Wohn- und Gewerbebauten im Bestand.

Das Grundstück wird von Süden über die Eichendorffstraße im Kreuzungsbereich zum Schillerplatz erschlossen. Die Erschließung erfolgt an der Stelle über eine ca. 16 Meter breite und 42 Meter tiefe Verbindung zum Inneren des Quartiers. Hier weitet sich das Grundstück auf ca. 65 x 65 Meter. Eine zweite Erschließung ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße möglich. In dem Verbindungsbereich befindet sich ein Garten im Bestand.

Die von uns durchgeführte Flächenanalyse zur Baukörperdisposition auf dem Grundstück sieht einen Abbruch aller Bestandsgebäude vor. Die Analyse gemäß dem vorliegenden Raumprogramm und unter Beachtung der Himmelsrichtungen ergab, dass eine Optimierung der GFZ und GRZ beim einem zentralen Gebäudekern möglich ist, vom dem 3 Gebäudeteile abgehen, in denen sich die drei geforderten Wohngruppen pro Geschöß befinden.

In dieser Gebäudeform können die gewünschten Nutzungen (siehe Flächenbedarfsanalyse) sinnvoll untergebracht werden.

Die Erschließung erfolgt über den Kern im Erdgeschoss, der den Empfangsbereich, das Büro der Heimleitung, einen Gemeinschafts- und Aufenthaltsraum, das Haupttreppenhaus, den Aufzug sowie die Nebenräume (WCs, Abstellräume) beinhaltet. Dem Gemeinschaftsraum ist eine Terrasse mit Ost-Süd-Ausrichtung vorgelagert.

Die Wohngruppen verfügen jeweils über 11 Pflegezimmer und ein zweites notwendiges Treppenhaus.

Durch eine Teilunterkellerung können die Technikräume (Hausanschlussräume, Heizung, etc.) ggf. im Keller untergebracht werden.

Das 1. Obergeschoss ist analog zum Erdgeschoss aufgebaut. Im Gebäudekern befindet sich das zentrale Schwesterndienstzimmer. Der Gemeinschaftsraum verfügt über einen Balkon mit Ost-Süd-Ausrichtung.

Im 2. Obergeschoss sind Personal- und weitere Technikräume untergebracht. Das Geschoss erstreckt sich nur über den zentralen Gebäudekern und den nördlichen Gebäudeteil.

Bei der Studie handelt es sich um ein einfaches Massenmodell. Erfordernisse bezüglich Altlasten, Munition, Baugrund, etc. wurden nicht berücksichtigt.

Flächendarstellung

Nutzfläche laut Raumprogramm:		2.718 m ²
Daraus ergibt sich folgende rechnerische BGF:		2.718 * 1,3= 3.533,4 m ²
BGF laut Massenmodell (mit Balkonen):		3.701,28 m ²
BGF laut Massenmodell (ohne Balkonen):		3.614,18 m ²
BGF nach Geschossen:	EG	1.485,71 m ²
	1.OG	1.485,71 m ²
	2. OG	601,44 m ²
	KG	128,42 m ²
Grundstücksfläche:		5.417,05 m ²
Grundflächenzahl (GZ):		0,27
Geschossflächenzahl (GFZ):		0,67

FLÄCHENANALYSE ALTENPFLEGEHEIM ROßLAU

ERSATZNEUBAU FÜR DAS 'HAUS WALDSTRASSE'



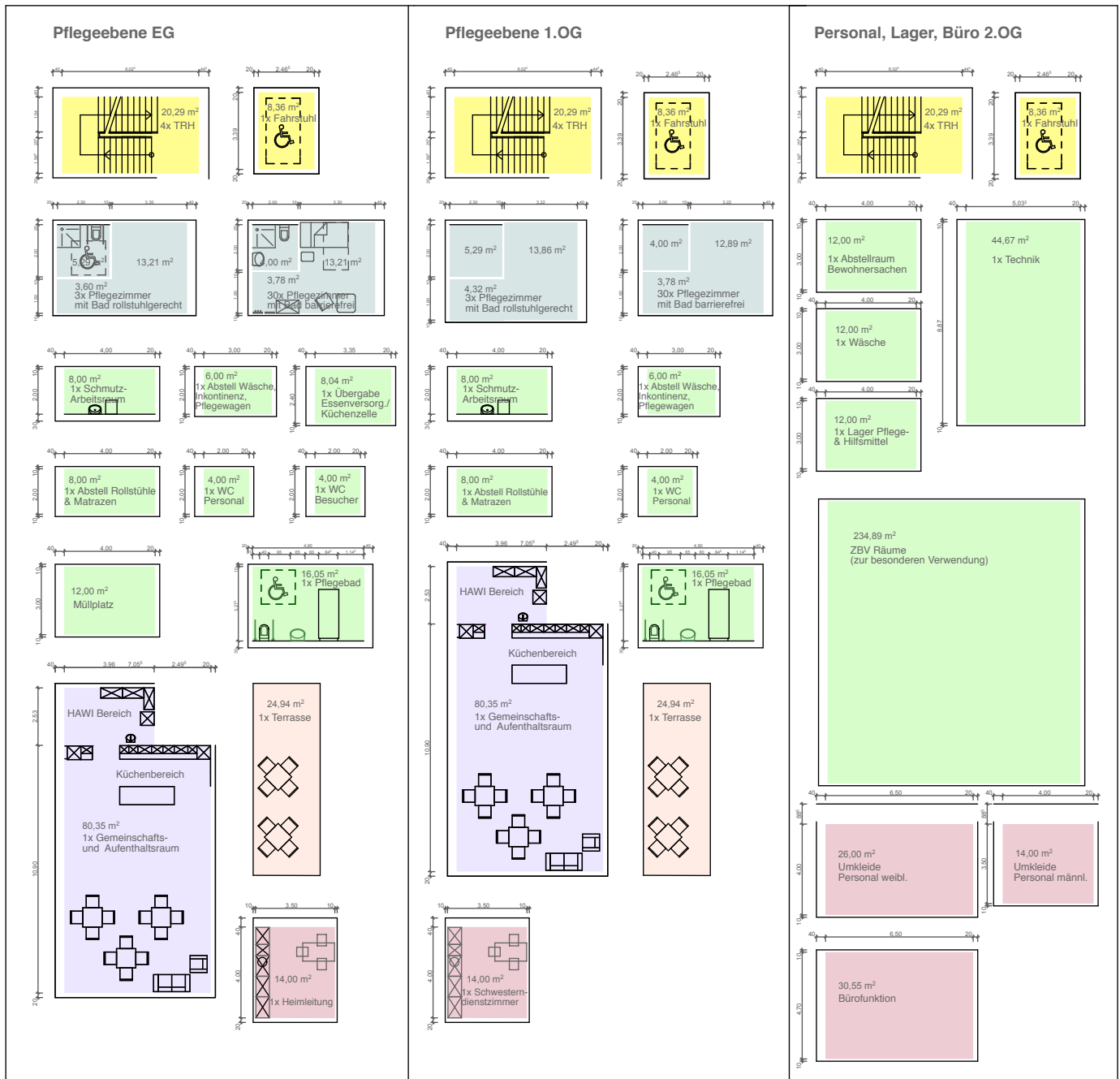
LAGEPLANAUSSCHNITT

M 1:1000

— Grundstücksgrenzlinie

FLÄCHENANALYSE ALTENPFLEGEHEIM ROßLAU

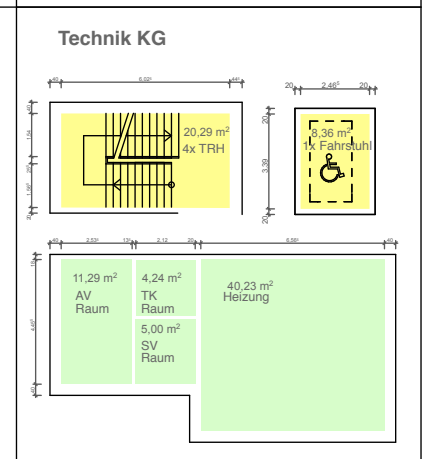
ERSATZNEUBAU FÜR DAS 'HAUS WALDSTRASSE'



FLÄCHENBEDARFSANALYSE GEMÄß RAUMPROGRAMM

erhalten am 16.12.2010
ohne Mazstab

- Pflegezimmer
- Treppenhäuser
- Nebennutzräume
- Personalräume
- Gemeinschafts-/ Aufenthaltsraum
- Terrasse / Balkone



ohne Maßstab

- | Geschoss | Höhe | ca. Bruttoflächen |
|----------|-----------------------|-------------------|
| KG | - 3,0 m | 128,42 m² |
| EG | 3,5 m | 1.485,75 m² |
| 1.OG | 3,5 m (inkl. Attika) | 1.485,71 m² |
| 2.OG | 3,5 m (inkl. Attika) | 601,44 m² |
| Summe | 10,5 m (inkl. Attika) | 3.0614,18 m² |

- 1 je 10 Betten = 7
- mind. 2 behindertengerecht = 2
- 1 je 40m² Büro & Verwaltung = ca.2
- 1 je 30 m² Bereich mit hohem Besuchverkehr = ca 1

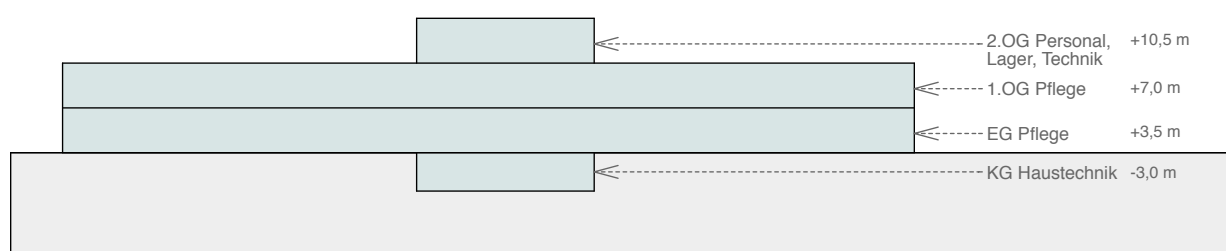
FLÄCHENANALYSE ALTENPFLEGEHEIM ROßLAU

ERSATZNEUBAU FÜR DAS 'HAUS WALDSTRASSE'



PERSPEKTIVE VON DER DESSAUER STRASSE (SÜD-WESTEN)

ohne Maßstab



SCHEMATISCHER SCHNITT

ohne Maßstab