

## **Altenpflegeheim an der Feldstraße**

### **Erläuterung zur Vorhabenbeschreibung**

Vorhabenträger: Vorhabenträger des Vorhabens „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ ist der Saarländische Schwesternverband e.V., Ottweiler (Saar), Mitglied im Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband, Landesverband Sachsen-Anhalt. Der Schwesternverband betreibt 18 Pflege- und Behinderteneinrichtungen in 5 Bundesländern mit insgesamt 2.400 Plätzen.

Ersatzbau für das Haus Waldstraße: Am 24.09.1991 hat der Landkreis Roßlau die beiden kommunalen Alten- und Pflegeheime in Roßlau auf den Schwesternverband übertragen. Eine der beiden Einrichtungen, das Haus Elbe-Fläming in der Lukoer Straße wurde in den Jahren 2001 bis 2004 saniert und baulich erweitert. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatzbau für das andere Alten- und Pflegeheim, das Haus Waldstraße.

Der Vorhabenträger hat ursprünglich beabsichtigt, den Ersatzbau für das veraltete und zurückzubauende Haus Waldstraße auf eigenem Grund an anderer Stelle im Stadtteil Roßlau zu errichten. Dem standen städteplanerische Überlegungen im Wege. Auf Veranlassung des Bauausschusses des Stadtrates hat die Stadtverwaltung dem Vorhabenträger das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück an der Feldstraße als Ersatzgrundstück angeboten.

Grundstück Feldstraße: Das Grundstück Feldstraße im Stadtteil Roßlau befindet sich im Stadtumbaugebiet Ost innerhalb eines Wohngebietes. Das ca. 13.518 m<sup>2</sup> große Grundstück ist unbebaut. Die früher darauf stehenden Schulgebäude sind abgerissen.

Es ist sowohl seitens des derzeitigen Flächeneigentümers als auch seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt, dass letzterer das Grundstück erwirbt und insgesamt einer Nutzung für den geplanten Ersatzbau eines Altenpflegeheimes sowie für die Errichtung von Einfamilienhäusern (bzw. Doppelhäusern, Generationenhäusern, Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung) zuführt. Dabei sollen von dem Gesamtgrundstück ca. 11.150 m<sup>2</sup> für das Alten- und Pflegeheim genutzt werden und 2.368 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Ziel des Vorhabenträgers ist es, das Gesamtvorhaben in das bestehende Siedlungsgebiet einzubetten und dabei die bestehenden Erschließungsstrukturen und die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen.

Beschreibung: Das geplante Alten- und Pflegeheim soll über ca. 108 Plätze verfügen und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Da das Gebäude nicht unterkellert sein wird, werden wenige technische Dachaufbauten erforderlich, die aber von der Straße aus kaum wahrzunehmen sein werden. Das Gebäude wird ohne technische Aufbauten (insbesondere Fahrstuhlschacht, Schornstein) mit einer Traufhöhe von max. 7,50 m und einer Firsthöhe von max. 10,50 m die Höhe der umliegenden Wohnhäuser nicht wesentlich überschreiten. Der Fahrstuhl wird von der Grundstücksgrenze aus in den Höhen nicht wahrnehmbar an zentraler Stelle des mittleren Gebäudeteils errichtet und die Traufhöhe um max. 2,00 m überschreiten. Die technischen Aufbauten (Schornstein) werden die max. Firsthöhe um max. 1,10 m überschreiten.

Die Aufstandsfläche des Gebäudes beträgt ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche wird bei maximal 5.800 m<sup>2</sup> liegen (ohne Außentreppen, Technikgeschoss, befestigte Flächen). Die Grundflächenzahl wird damit bei etwa 0,26 liegen und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei etwa 0,52 liegen.

Lage des Baukörpers: Die Lage des Baukörpers orientiert sich an der Lage der zuvor auf dem Grundstück stehenden Schulgebäude. Es handelt sich um einen Mittelbau mit vier an diesen

anschließenden Seitenflügel. Zur Reduzierung der Baumasse und zur Optimierung der Belichtung ist der Mittelbau verkürzt, so dass die Innenwinkel zwischen dem Mittelbau und den Seitenflügeln mindestens 110 ° betragen. Diese Gebäudeform ermöglicht zudem die Positionierung des Wirtschaftshofes mit der Anlieferung, Stellflächen für Müllsammelcontainer und Gartengeräte zur Ostseite des Gebäudes und zu den Parkplätzen hin. Dies führt wiederum dazu, dass auf der Nord- und der Westseite des Gebäudes kein Fahrzeugverkehr möglich ist.

Die Stellflächen für Müllsammelcontainer und Geräte im Bereich des Wirtschaftshofes werden zum Teil als geschlossener Lagerraum ausgeführt, zum Teil überdacht, zum Teil überdacht mit einem seitlich offenen Wandschirm und zum Teil mit berankten Seitenflächen versehen.

Erschließung: Das Gebäude wird über den Haupteingang an der Feldstraße gegenüber vom Eingang zur Kindertageseinrichtung erschlossen. In diesem Bereich existiert keine angrenzende Wohnbebauung, so dass auch keine Beeinträchtigungen von Nachbarn erfolgen.

Auf dem Grundstück werden hinreichend Stellplätze errichtet, so dass kein öffentlicher Parkraum durch Bewohner/innen oder Mitarbeiter/innen der geplanten Pflegeeinrichtung genutzt werden muss. Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstücks und insbesondere der Stellplätze erfolgt von Süden über die Wiesenstraße etwas östlich von dem Punkt, wo die Feldstraße von Süden nach Westen abknickt.

Laut geltender Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau wären für ein Pflegeheim mit 108 Plätzen 14 Stellplätze nachzuweisen (je 8 Betten 1 Stellplatz). Über diese Anforderung soll gemäß der vorliegenden Planung für das Vorhaben deutlich hinausgegangen werden, indem auf dem Grundstück insgesamt 27 Stellplätze errichtet werden. Damit ist gewährleistet, dass sowohl die Beschäftigten als auch Besucher ihre Fahrzeuge auf dem Grundstück parken können.

Es wird davon ausgegangen, dass in dem Alten- und Pflegeheim künftig ca. 40 bis 50 Personen beschäftigt sind. Da die Belegschaft des Hauses Waldstraße komplett in die neue Einrichtung wechselt, ist die Personalstruktur bekannt. Von den Mitarbeiterinnen kommen 69 % aus Roßlau und 19 % aus den umliegenden Dörfern und aus Coswig., 6 % aus Dessau und 6 % aus entfernteren Gemeinden. Knapp die Hälfte der Beschäftigten erreicht den Arbeitsplatz zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auch wenn sich die Personalzusammensetzung zukünftig verändern sollte, werden auf dem Grundstück PKW-Abstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl vorhanden sein.

Verkehrsaufkommen: Da die Beschäftigten im Schichtdienst arbeiten, beträgt die maximale Anwesenheit an Beschäftigten etwa 20 Personen. Da nur gut die Hälfte der Beschäftigten den Arbeitsplatz mit dem PkW erreicht, werden maximal etwa 12 Stellplätze von den Beschäftigten genutzt. Schichtdienst bedingt werden täglich etwa 22 Beschäftigte die Einrichtung mit dem eigenen PkW anfahren und wieder verlassen.

Von den 105 Bewohner/innen der Pflegeeinrichtung in der Waldstraße, die durch das geplante Alten- und Pflegeheim ersetzt werden soll, kommen 51 % aus Roßlau, 15 % aus Dessau, jeweils 12 % aus den Dörfern rund um Roßlau und aus Coswig und 10 % aus anderen Orten. Die Erfahrungswerte am Standort Waldstraße zeigen, dass täglich etwa 10 Besucher der Bewohner/innen die Einrichtung mit dem eigenen Fahrzeug anfahren und für durchschnittlich etwa eine Stunde die vorhandenen Stellplätze nutzen. Hinzukommen täglich im Durchschnitt etwa 4 weitere Fahrzeuge (Ärzte, Krankenwagen und andere externe Dienstleister), die durchschnittlich etwa 15 Minuten verweilen.

Die Einrichtung wird an 3 Tagen / Woche durch einen Wäschereidienstleister angefahren, einmal täglich durch einen Kleintransporter im Rahmen der Versorgung mit Lebensmitteln und darüber hinaus wird die Einrichtung etwa dreimal die Woche durch Lieferfahrzeuge angefahren. Diese Fahrzeuge verweilen durchschnittlich etwa 15 Minuten, der Kleintransporter etwa 60 Minuten.

Das aus Erfahrung bekannte Verkehrsaufkommen, das die Einrichtung bewirkt, beläuft sich daher auf täglich weniger als 40 An- und Abfahrten. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der An- und Abfahrten bei vollständiger Bebauung mit Einfamilienhäusern deutlich höher liegen würde.

Eine direkte Anbindung des Grundstückes an den Öffentlichen Personennahverkehr über die Straße Grüner Weg durch Errichtung einer Haltestelle am „Grünen Weg“ wird angestrebt.

Anlieferungen: Die Anlieferungen erfolgen grundsätzlich in der Form, dass die Lieferfahrzeuge das Grundstück von der Wiesenstraße aus befahren und nach ca. 30 Metern auf den Wirtschaftshof einschwenken, dort halten, be- und entladen, wenden und das Grundstück wieder verlassen. Diese Anliefersituation stellt die geringste mögliche Belastung der Bewohner der anliegenden Grundstücke dar.

Im Übrigen verursachen Bewohner/innen von Pflegeeinrichtungen einen sehr geringen Geräuschpegel, insbesondere bedingt durch die Beeinträchtigungen in der Mobilität.

Gebäudestruktur: Das geplante Alten- und Pflegeheim wird über ca. 108 Plätze verfügen. Die Zimmer werden zu etwa gleicher Zahl im Erd- und Obergeschoss entstehen. In jedem Seitenflügel befindet sich auf jeder Ebene jeweils eine Wohngruppe mit etwa 13 Pflegezimmern. Insgesamt verfügt das Gebäude über acht Wohngruppen mit jeweils ca. 13 Pflegezimmern. Alle Zimmer werden über eine eigene Nasszelle verfügen. Jeder Wohngruppe sind ein Aufenthaltsbereich und ein zweites notwendiges Treppenhaus zugeordnet. Für jeweils vier Wohngruppen ist eine Küche vorgesehen.

Um unnötige Verkehrsflächen zu vermeiden und kurze Wege herzustellen werden Zimmerflügel von Pflegeeinrichtungen so geplant, dass beidseitig der Flure Zimmer vorgesehen werden. Vorgesehen sind in dem geplanten Bau ausschließlich Einzelzimmer. Weil alle diese Zimmer mit innenliegender eigener Nasszelle ausgestattet werden, ergibt sich eine wenig variable Raumtiefe von ca. 6 Metern. Unter Berücksichtigung des Flures erfordert dies eine Gebäudetiefe der Zimmerflügel von ca. 14 Metern.

Aufenthaltsbereiche der Wohngruppen, Diensträume des Personals, Küchen und einige Funktionsräume sind im Mittelbau geplant, um dem nur eingeschränkt verfügbaren Personal den Überblick über das Geschehen auf den Etagen zu ermöglichen sowie Wege für das Personal und die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner/innen kurz zu halten.

Leistungen zur Verbesserung der Infrastruktur: Das geplante Alten- und Pflegeheim wird über eine Cafeteria verfügen, die von Anwohnern und Gästen genutzt werden kann. Insbesondere können Senioren aus dem Viertel in der Cafeteria ihr Mittagessen einnehmen und neue Kontakte knüpfen oder alte Bekanntschaften pflegen. Die Cafeteria und die zentralen Räumlichkeiten der Pflegeeinrichtung werden so konzipiert, dass sie auch Anwohnern, Vereinen oder Gruppen aus dem Umfeld offen stehen und nachmittags oder abends genutzt werden können.

Grünanlagen: Es ist die Intention des Vorhabenträgers durch eine „grüne“ Gestaltung der Grundstücksgrenzen und eine ansprechende Gestaltung des Vorhabens insgesamt eine Beeinträchtigung der Eigentümer der anliegenden Grundstücke insbesondere bei der Nutzung ihrer Gärten zu vermeiden. Der Erhalt mehrerer Baumstandorte – sowohl innerhalb als auch außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufelds – ist Teil der Vorhabenplanung und wird planungsrechtlich durch das Bebauungsplanverfahren gesichert. Die Bäume, die nicht erhalten werden können werden entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Dessau ersetzt. Auf dem

Grundstück werden mindestens 20 Bäume neu gepflanzt. Zudem wird durch eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern an den Grundstücksgrenzen ein Sichtschutz für die Nachbargrundstücke geschaffen.

Investitionsvolumen: Der Vorhabenträger ist der Stadt Dessau-Roßlau als zuverlässiger Partner bekannt. Er betätigt sich mit diesem Bauvorhaben in Roßlau als Investor und Vorhabenträger. Das Vorhaben bedeutet für das örtliche Baugewerbe ein beachtliches Auftragsvolumen. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 9.000.000 €.

Dessau-Roßlau, 20.02.2013