# AHP_Workshop Ergebnisse

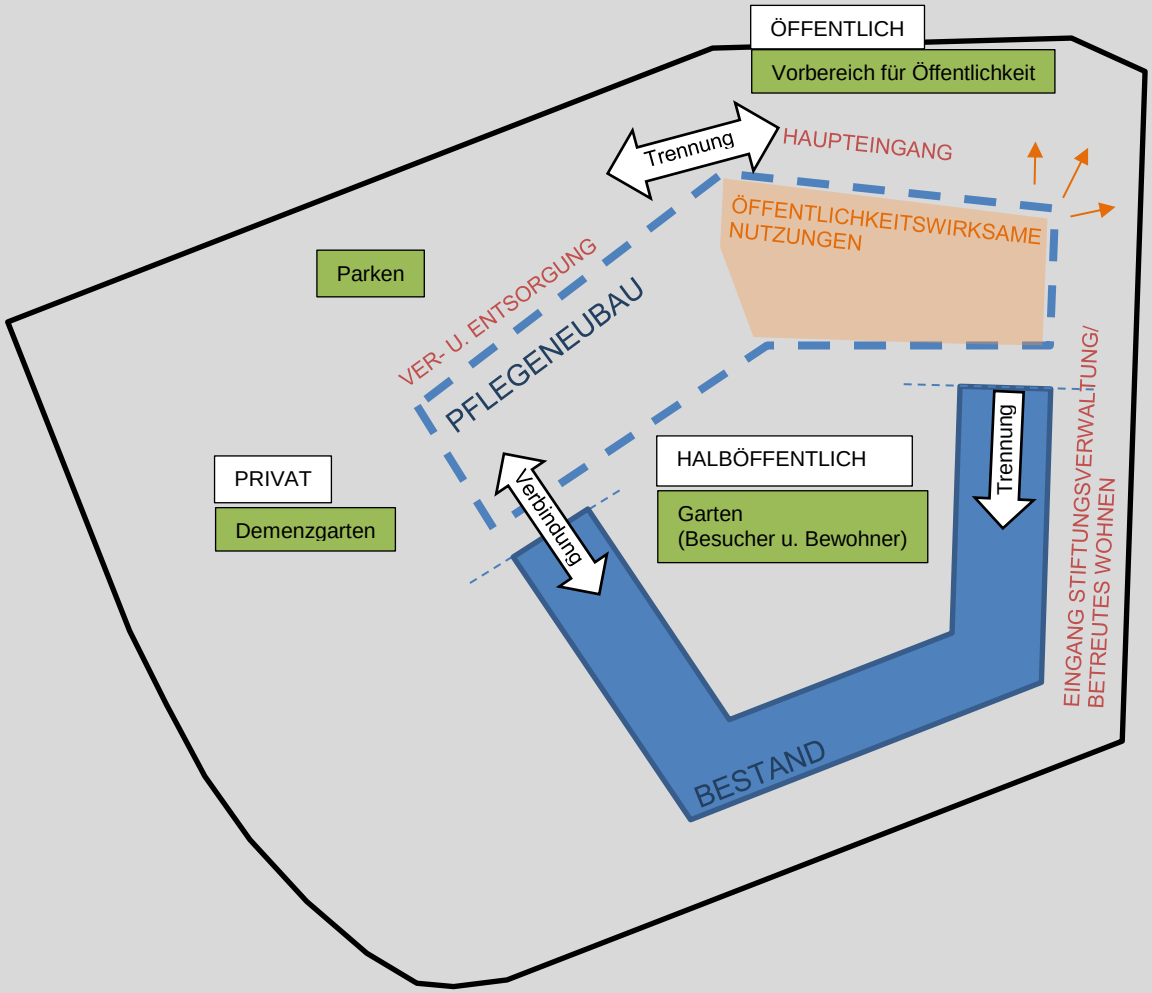
hier: definiertes Baufeld, Funktionsschemata, konkretisierte Zielvorgaben
Die Unterlagen wurden von NüSt und H/EV-1 im Rahmen von Workshops erarbeitet (Termine: 26.10.2023 u. 17.11.2023).

INHALTSVERZEICHNIS

1. definiertes Baufeld
2. Funktionsschemata
3. konkretisierte Zielvorgaben

# Platnersberg 1, Seniorenwohnanlage Platnersberg, Generalsanierung und Neubau

## 1. DEFINIERTES BAUFELD (STRUKTURKONZEPT)




Eine Zonierung des Außenbereiches erfolgte:
- ÖFFENTLICH, HALBÖFFENTLICH UND PRIVAT

Den Zonen des Außenbereiches wurden verschiedene Nutzergruppen zugeschrieben:
- ÖFFENTLICH: Vorbereich für Öffentlichkeit
- HALBÖFFENTLICH: Garten für Besucher u. Bewohner
- PRIVAT: Demenzgarten

Die Funktionen wurden den Baukörpern zugeordnet:
- PFLEGENEUBAU (Allg. Pflege, Hospiz- u. Demenzpflege)
- BESTAND (Betreutes Wohnen, Stiftungsverwaltung, Mitarbeiterwohnen, Konferenzraum im Quartier, ggf. weitere Nutzungen)

Folgende Nutzungen können optional im Bestand untergebracht werden: Einkleideraum, Umkleide D / H, Hausmeister, Gartengeräteraum, Archiv (Alternative Unterbringung in Büros des Pflegeneubaus, in Form von Schrankwänden ist zu prüfen), Bettenlager, Dekolager
Technik: Technikflächen können teilweise im Bestand untergebracht werden

Adressbildung/Zugänglichkeit wurde festgelegt:
- HAUPTEINGANG
- ANLIEFERUNG
- EINGANG STIFTUNGSVERWALTUNG u. BETREUTES WOHNEN

=> Haupteingang und Ver-/Entsorgung sind räumlich zu trennen.
=> Zufahrt Sanitäter in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang.

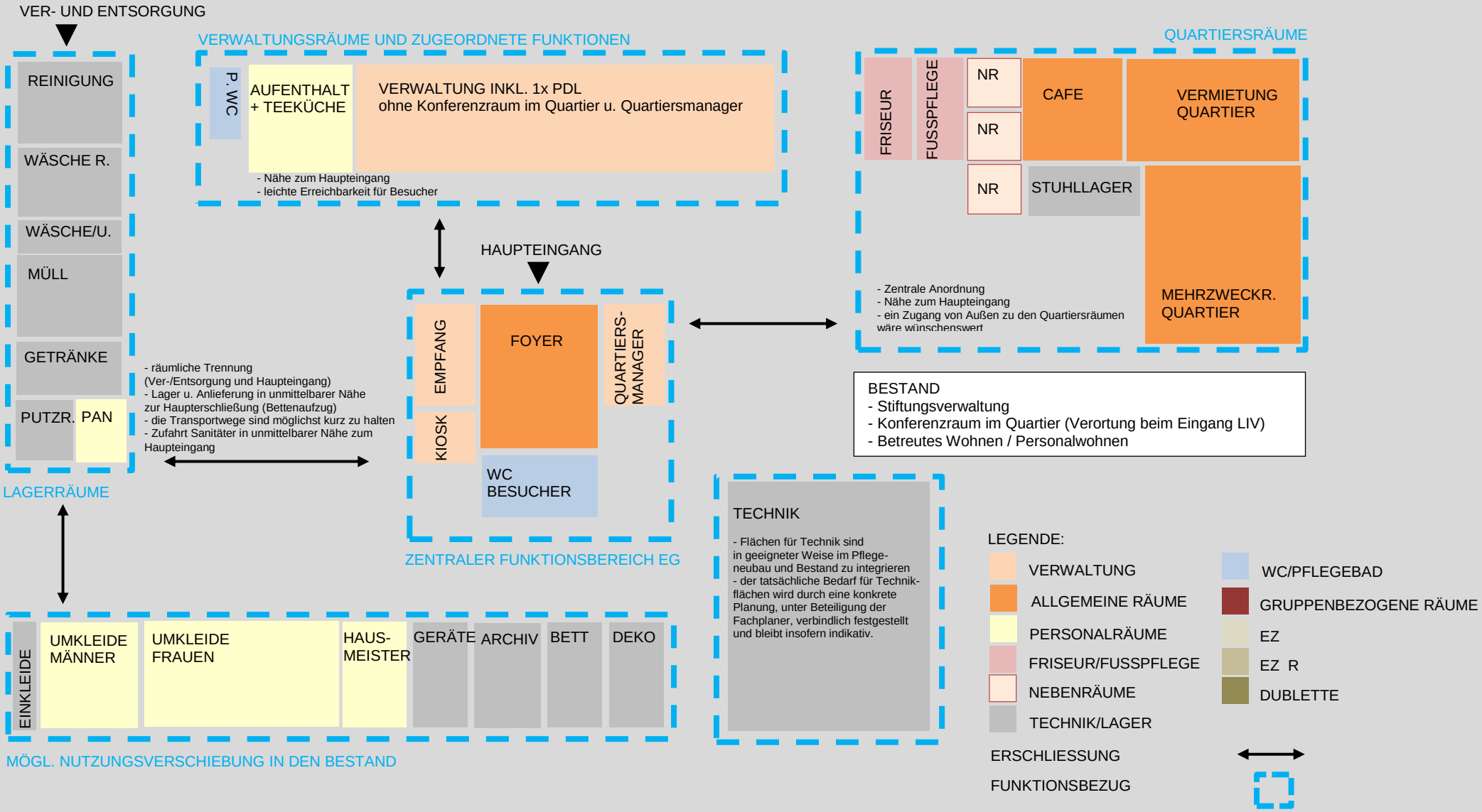
BEZUG BESTAND UND NEUBAU
- Westflügel (EG): Verbindung Bestand u. Neubau möglich
- Ostflügel (EG): Trennung Bestand und Neubau
- zusätzlich wettergeschützte Verbindung (Bestand und Neubau) gewünscht
- In den OG ist keine bauliche Verbindung erforderlich (entwurfsabhängig)

ORIENTIERUNG ÖFFENTLICHKEITSWIRKSAMER NUTZUNGEN ZUM PARK U. HAUPTEINGANG:
- Café
- Quartiers- und Veranstaltungsräume
- Friseur und Fußpflege

2. FUNKTIONSSCHEMATA

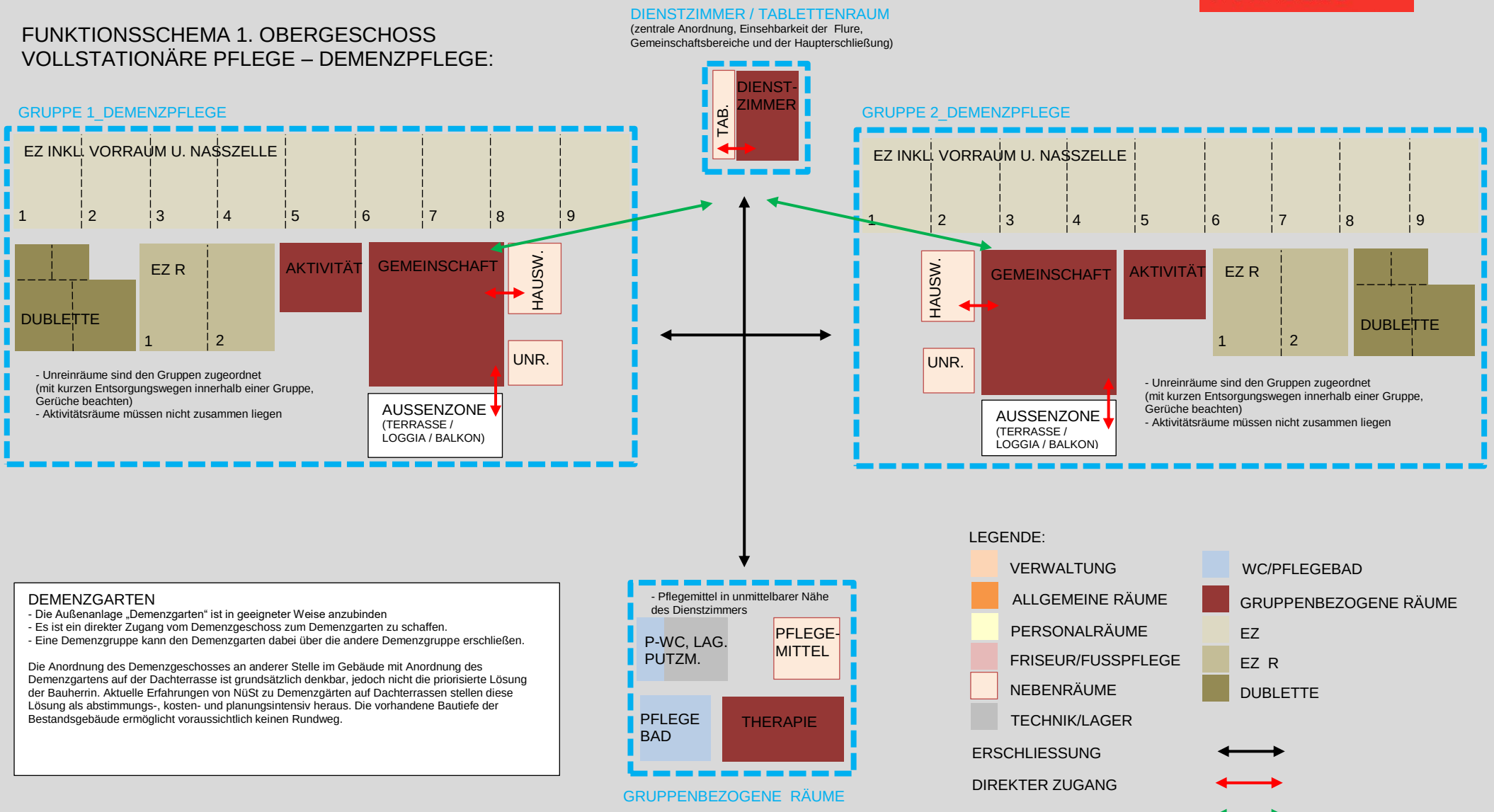
# Platnersberg 1, Seniorenwohnanlage Platnersberg, Generalsanierung und Neubau

## FUNKTIONSSCHEMA ERDGESCHOSS



# Platnersberg 1, Seniorenwohnanlage Platnersberg, Generalsanierung und Neubau

## FUNKTIONSSCHEMA 1. OBERGESCHOSS
## VOLLSTATIONÄRE PFLEGE – DEMENZPFLEGE:




### DEMENZGARTEN
- Die Außenanlage „Demenzgarten“ ist in geeigneter Weise anzubinden
- Es ist ein direkter Zugang vom Demenzgeschoss zum Demenzgarten zu schaffen.
- Eine Demenzgruppe kann den Demenzgarten dabei über die andere Demenzgruppe erschließen.

Die Anordnung des Demenzgeschosses an anderer Stelle im Gebäude mit Anordnung des Demenzgartens auf der Dachterrasse ist grundsätzlich denkbar, jedoch nicht die priorisierte Lösung der Bauherrin. Aktuelle Erfahrungen von NüSt zu Demenzgärten auf Dachterrassen stellen diese Lösung als abstimmungs-, kosten- und planungsintensiv heraus. Die vorhandene Bautiefe der Bestandsgebäude ermöglicht voraussichtlich keinen Rundweg.

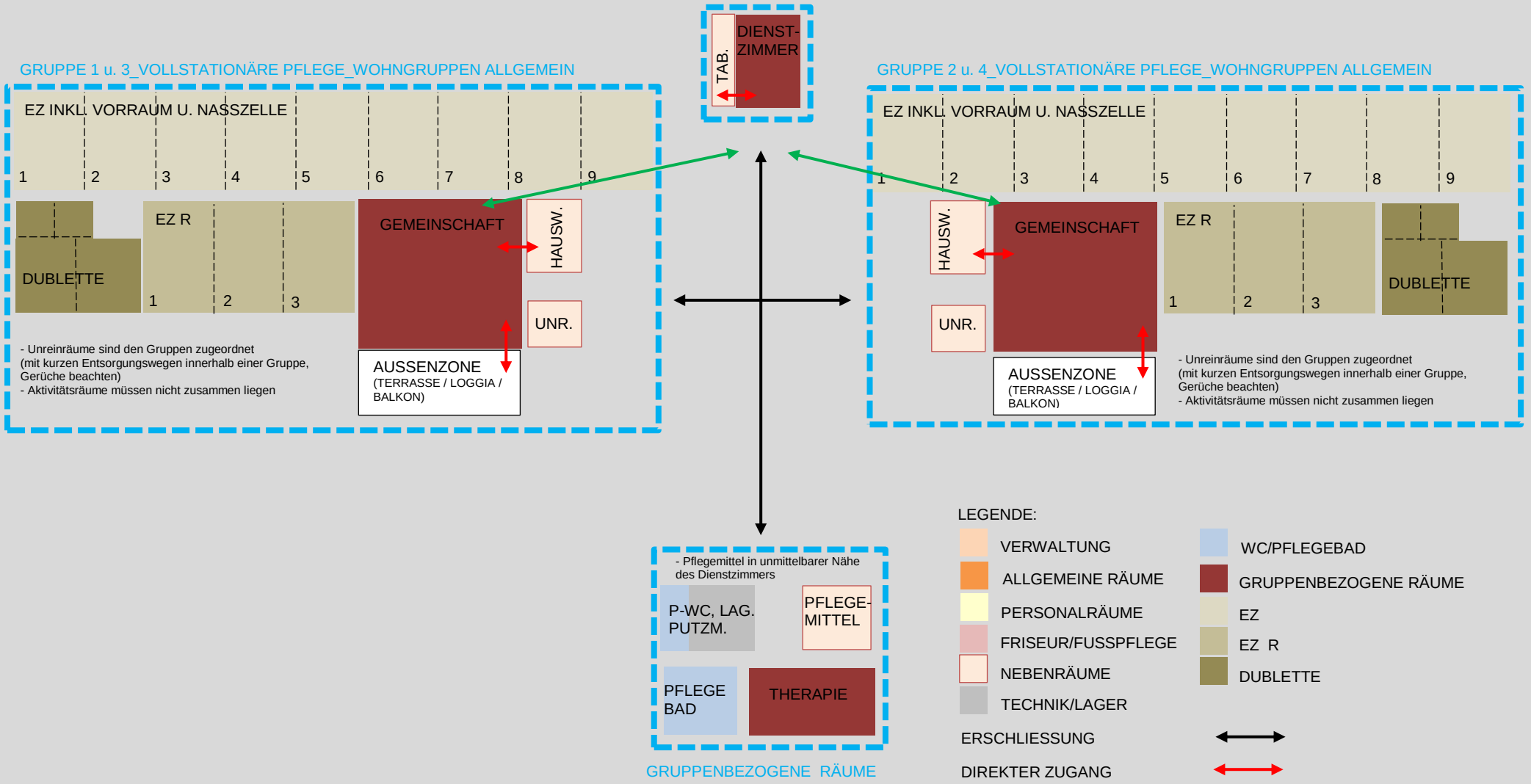
LEGENDE:
- VERWALTUNG
- ALLGEMEINE RÄUME
- PERSONALRÄUME
- FRISEUR/FUSSPFLEGE
- NEBENRÄUME
- TECHNIK/LAGER
- WC/PFLEGEBAD
- GRUPPENBEZOGENE RÄUME
- EZ
- EZ R
- DUBLETTE

ERSCHLIESSUNG
DIREKTER ZUGANG
BLICKBEZUG
FUNKTIONSBEZUG

# Platnersberg 1, Seniorenwohnanlage Platnersberg, Generalsanierung und Neubau

## FUNKTIONSSCHEMA 2. + 3. OBERGESCHOSS

## VOLLSTATIONÄRE PFLEGE – WOHNGRUPPEN ALLGEMEIN:

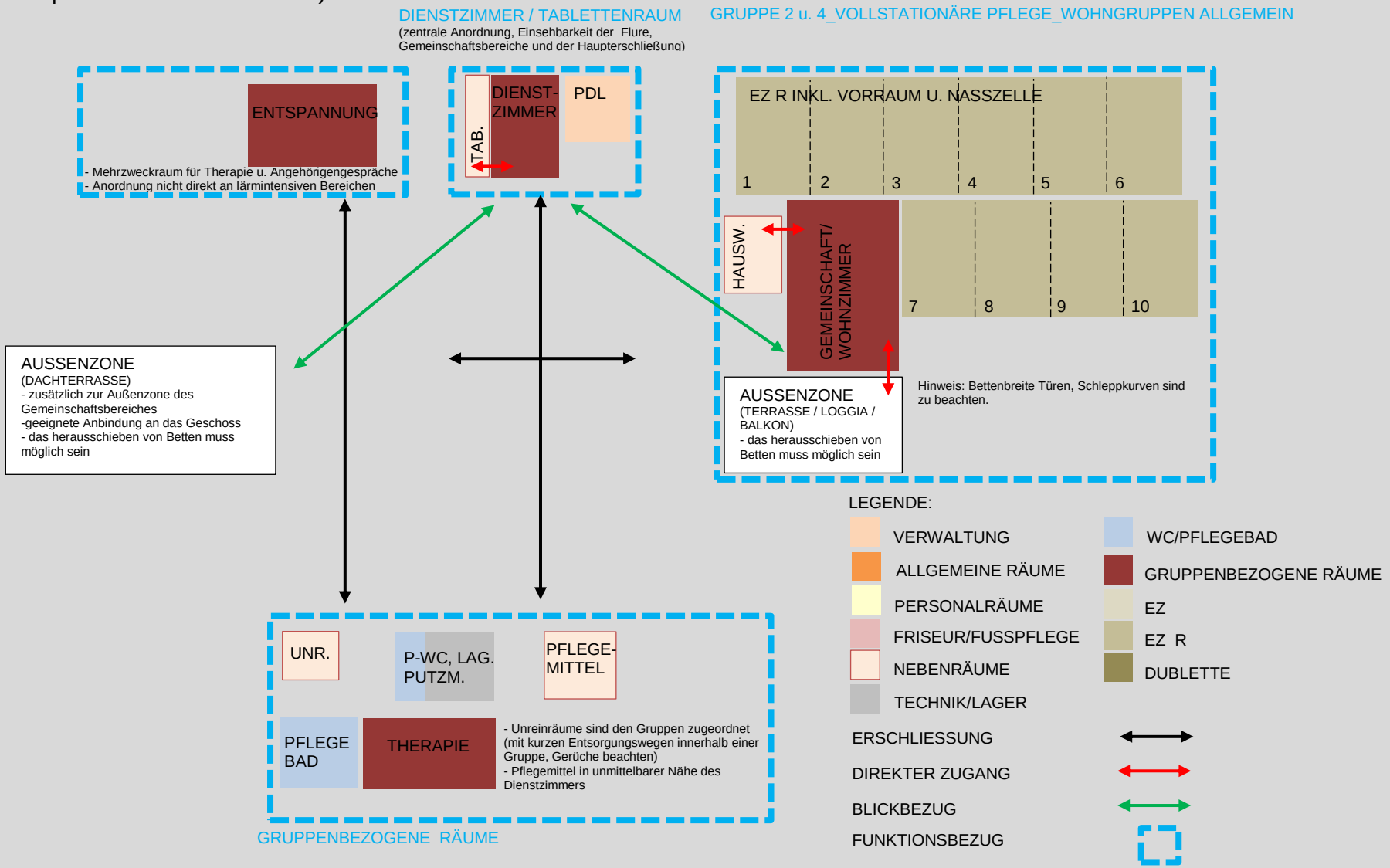


# Platnersberg 1, Seniorenwohnanlage Platnersberg, Generalsanierung und Neubau

FUNKTIONSSCHEMA 4. OBERGESCHOSS

VOLLSTATIONÄRE PFLEGE – HOSPIZPFLEGE:

(das Hospiz muss separat für sich funktionieren)



Der Pflegeneubau muss eigenständig für sich funktionieren und muss alle für die Pflege relevanten Bereiche beinhalten.

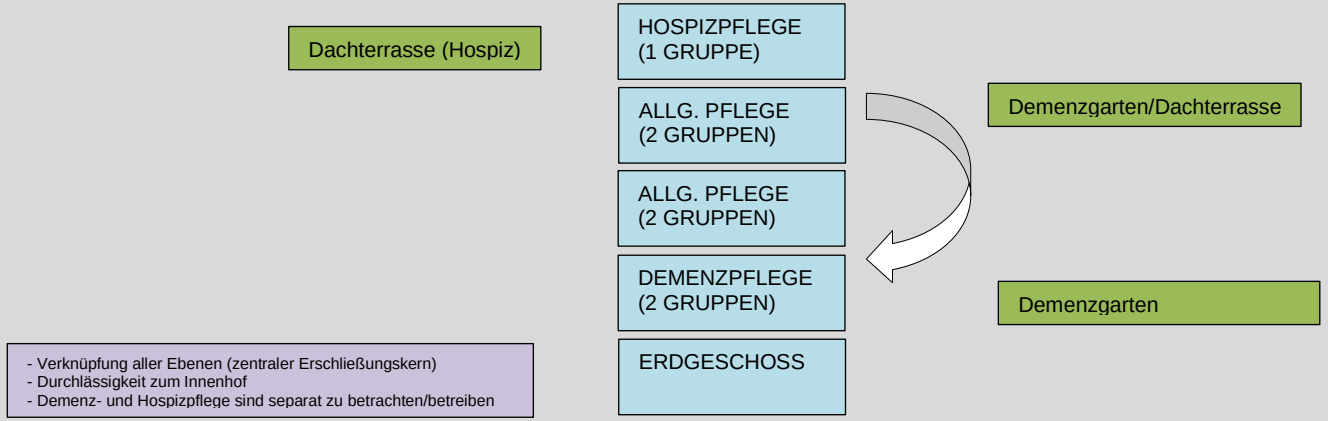
Es soll ein neuer Auftakt am Platnersberg entstehen mit einer Höhenorientierung in nördlicher Richtung (gute Belichtung, wenig Verschattung), der Neubaukörpers ist im Bereich des bestehenden Footprints des Bestandes zu verorten und städtebaulich mit dem Bestandsgebäude als Einheit zu betrachten (städtebauliche Gesamtkonzeption mit größtmöglichem Bestandserhalt). Die Baukubatur des Neubaus soll den Bestand harmonisch ergänzen.

Besondere Sensibilität ist im Umgang mit den Naturräumen erforderlich. Unversiegelte Vegetationsflächen in artenschutzrechtlich sensiblen Bereichen sollen weitestgehend erhalten werden. Ausreichender Abstand zu Naturdenkmälern u. Eremitenbäumen ist einzuhalten.

Bereiche, die für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen, sind als solche kenntlich zu machen (Öffnung Baukörper, Gestaltung der Außenanlage).

Die unterschiedlichen Funktionsbereiche müssen klar ablesbar sein (Adressbildung: Pflegeneubau, Betreutes Wohnen, Stiftungsverwaltung, Ver- und Entsorgung, Quartiersräume).

Eine klare Zonierung der äußeren Erschließungsbereiche ist erforderlich. Die Verkehrswege für den Fahrzeugverkehr sind zu minimieren die Erschließung (Fußgänger, PKW, Fahrrad, Sanitäter, Ver- und Entsorgung) muss unabhängig voneinander und konfliktfrei funktionieren. Störungen durch Fahrzeugbewegungen in Aufenhaltsbereichen sind zu vermeiden.



KONKRETISIERTE ZIELEVORGABEN (KONKRETISIERUNG SONDERZONEN)

1.) HORIZONTALE ERSCHLIESSUNG (FLURZONEN):

- Aufweitungen (Begegnungs-/Ruhezonen/Sitzgelegenheiten)
- Keine Sackgassen
- Orientierungsmöglichkeiten

Flächenanteile der Begegnungszonen sind Teil der VF und begründen dabei eine Abweichung von den von ZD benannten Flächenanteilen.
Alle Abweichungen von den Planungskennwerten (ZD) sind kenntlich zu machen und zu begründen!

**Planungskennwerte nach DIN 277**
Im Oktober 2022 hat der Stadtrat beschlossen, dass bei Neubauten für die Planungskennwerte das untere Drittel der BKI-Werte heranzuziehen sind.

| | Planungskennwerte n. DIN 277 | Unteres Drittel BKI (I/2023) |
|---|---|---|
| NUF | Nutzungsfläche | 100,0 % |
| TF | Technische Fläche | 2,8 % |
| VF | Verkehrsfläche | 25,4 % |
| KGF | Konstruktions-Grundfläche | 24,7 % |

2.) VERTIKALE HAUPTERSCHLIESSUNG

- Durchlässigkeit zum Innenhof
- Verknüpfung aller Ebenen inkl. angrenzender Außenzonen
- Hell/Licht/Öffentlichkeit
- Besondere Bestands u. Geländebedingungen
- Im Neubau sind 2 Aufzüge vorzusehen, in beiden Aufzügen muss der Bettentransport möglich sein (vgl. Raumprogramm: Platz für ein Pflegebett mit Begleitperson).