

	<b>A – DUALIS</b>	<b>B – CONESTA</b>	<b>C – Lindhorstgruppe</b>
<b>Projektbeteiligte</b>			
Projektentwickler/ Bauherr/ Vorhabenträger	<b>DUALIS Real Estate GmbH</b> Mühlwiese 12 56422 Wirges	<b>CONESTA GmbH &amp; Co. KG</b> Dürener Straße 401 50858 Köln	<b>ML Immobilien-Handels- und Verwaltungs-GmbH</b> Schmalhorn 13 29308 Winsen (Aller)
Architekt	<b>HP&amp;P Generalplanung</b> Marburger Straße 112 35396 Gießen	<b>Huber.Becker</b> Siegburger Straße 368 51105 Köln	<b>Plan- &amp; Bauwerk Winsen / Aller GmbH</b> Rehrkamp 3a 29308 Winsen (Aller)
Betreiber des Pflegeheims/ Betreutes Wohnen	<b>Silver Care</b> Umlandstraße 4 80336 München bzw. <b>Beteiligungsunternehmen Fürsorge im Alter Lahnblick GmbH</b> Zum Lahnblick 4 65606 Villmar	<b>evergreen Holding GmbH</b> Bergstrasse 51 82383 Hohenpeißenberg	<b>Mediko Pflege- &amp; Gesundheitszentren GmbH</b> Schmalhorn 13 29308 Winsen (Aller)
<b>Vorgeschlagene Nutzungen:</b>			
Pflegeheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 stationäre Plätze,</li> <li>- 12 bis 14 Kurzzeitplätze (Pflegehotel)</li> <li>- Öffentlich zugängliches Restaurant/ Speisesaal/ Café im EG mit Außengastronomie am Quartiersplatz</li> <li>- Therapeutische Dienstleistungen in separatem Gebäudeteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 stationäre Plätze,</li> <li>- 10 Kurzzeitpflegeplätze</li> <li>- 10 Tagespflegeplätze</li> <li>- Öffentlich zugängliches Restaurant/ Speisesaal/ Café im EG</li> <li>- Frisör, Fußpflege, Therapie- und Behandlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 stationäre Plätze (nur Einzelzimmer),</li> <li>- Kurzzeitpflege erfolgt im vollstationären Bereich</li> <li>- 14 Tagespflegeplätze</li> <li>- Öffentlich zugängliches Restaurant/ Speisesaal/ Café im EG</li> <li>- Frisör, Fußpflege, Therapie- und Behandlungsräume</li> </ul>
Service Wohnen/ Betreutes Wohnen	- <b>31 bis 40 Wohneinheiten</b> in separatem Gebäude	- <b>55 Wohneinheiten</b> in zwei über ein Parkdeck verbundenen Baukörpern	- <b>28 bis 36 Wohneinheiten</b> in Wohn- und Geschäftshaus
Ergänzende Nutzungen	Jeweils ohne Nennung potenzieller Nutzer oder Betreiber <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Verwaltungs-/Bürogebäude</b> mit bis zu 3.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>- <b>Kindertagesstätte</b> (4 Gruppen á 15 Kinder)</li> <li>- optional kleinflächiger Einzelhandel, Apotheke, Sanitätshaus in der Erdgeschosssebene</li> </ul>	Jeweils ohne Nennung potenzieller Nutzer oder Betreiber <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bürogebäude/ Lehre oder Dienstleistung</b></li> </ul>	Jeweils ohne Nennung potenzieller Nutzer oder Betreiber <p><b>Variante A:</b> Im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Läden/Geschäfte (Bäcker mit Cafe, Sanitätshaus, Hörgeräte, Ambulanter Pflegedienst usw.)</li> <li>- Kleinstgewerbe (Optiker, Frisör, Kosmetik, Fußpflege, Ärzte)</li> </ul> <p><b>Variante B:</b> Büro &amp; Verwaltungsgebäude mit ca. 2.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche, dann Wegfall des betreuten Wohnens</p>
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>			
Grundfläche (max. 4.800 m <sup>2</sup> )	rd. 2.360 m <sup>2</sup> Gebäudeflächen + 1.700 m <sup>2</sup> Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze = <b>rd. 4.060 m<sup>2</sup></b>	rd. 3.800 m <sup>2</sup> Gebäudeflächen + x m <sup>2</sup> Nebenanlagen und Verkehrsflächen = ??? m <sup>2</sup>	rd. 2.200m <sup>2</sup> Gebäudeflächen + 900 m <sup>2</sup> Nebenanlagen und Verkehrsflächen = <b>rd. 3.100 m<sup>2</sup></b>
GRZ II (max. 0,6)	<b>0,5</b>	<b>&lt; 0,5</b>	<b>&lt; 0,4</b>
Geschoßfläche (max. 20.000 m <sup>2</sup> )	+ rd. 3.500 m <sup>2</sup> Bürogebäude (A) + rd. 3.300 m <sup>2</sup> Betreutes Wohnen (B) + 5.900 m <sup>2</sup> Pflegeheim (C) + 480 m <sup>2</sup> Kindertagesstätte (D) = <b>rd. 13.200 m<sup>2</sup> (inkl. Staffelgeschosse)</b>	4.600 m <sup>2</sup> Pflegeheim (A) + rd. 4.200 m <sup>2</sup> Betreutes Wohnen (B) + rd.900 m <sup>2</sup> Parkdeck + rd. 3.300 m <sup>2</sup> Büro (C) + 970 m <sup>2</sup> Parkdeck = <b>rd. 14.000 m<sup>2</sup></b>	5.000 m <sup>2</sup> Pflegeheim (A) + 3.200 m <sup>2</sup> Betreutes Wohnen (B) sowie Läden und Kleingewerbe im EG (Alternativ Büronutzung im gesamten Gebäude) = <b>rd. 8.200 m<sup>2</sup> (inkl. Staffelgeschosse)</b>
GFZ (max. 2,5)	<b>rd. 1,6</b>	<b>&lt; 1,7</b>	<b>rd. 1,0</b>
Anzahl der Baukörper/ Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zwei Gebäude mit vier Baukörpern mit überwiegend <b>5 Vollgeschossen + Staffelgeschoss</b> (Kita (D) 3 VG)</li> <li>- Verwaltungsgebäude (A) und Betreutes Wohnen (B)</li> <li>- Pflegeheim (C) im Süden mit „Green Tower“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 Gebäude plus eingeschossiger Verbindungsteil (Cafeteria)</li> <li>- Pflegeheim: <b>5 bis max. 7 Vollgeschosse</b> (Quadrat)</li> <li>- Betreutes Wohnen: 4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss</li> <li>- Bürogebäude: 4 bis 5 Vollgeschosse (L-Form)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 Gebäude</li> <li>- Pflegeheim: <b>4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss</b> (L-Form)</li> <li>- Betreutes Wohnen/ Geschäftshaus: 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss</li> </ul>

	<b>A – DUALIS</b>	<b>B – CONESTA</b>	<b>C – Lindhorstgruppe</b>
<b>Erschließung:</b>			
Motorisierter Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>2 getrennte Zufahrten</b> zu den Gebäuden von Norden und von Süden (vom Kreisverkehr)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>3 Zufahrten mit kurzen Stichstraßen</b></li> <li>- Zufahrt Nord: wie Bestand, Stichstraße bis Parkdeck.</li> <li>- Zufahrt Mitte: ggf. Konfliktpunkte mit Fußgängern/ Radfahrern</li> <li>- Zufahrt Süd: Stichstraße mit Wendehammer bis Parkdeck (Durchstoß zur Zufahrt Mitte denkbar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>3 Zufahrten mit kurzen Stichstraßen</b></li> <li>- Zufahrt Nord: (Bestand verlegt, Flurstück 3819 <u>nicht</u> überplant)</li> <li>- Zufahrt Mitte: ggf. Konfliktpunkte mit Fußgängern/ Radfahrern</li> <li>- Zufahrt Süd: Wegeverbindung Stellplatz – Haupteingang ist zu ergänzen.</li> </ul>
Ruhender Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>50 bis 130 Stellplätze</b></li> <li>- 50 ebenerdige Stellplätze in einer Anlage hinter dem Pflegeheim</li> <li>- weitere 80 Stellplätze in einer zentralen <u>Tiefgarage</u> im Norden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>87 Stellplätze</b></li> <li>- davon 64 in zwei <u>Parkdecks</u> im Hangbereich</li> <li>- weitere 23 ebenerdige Stellplätze verteilt auf 4 Standorte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>54 Stellplätze</b></li> <li>- davon 30 in einer <u>Tiefgarage</u> unter dem betreuten Wohnen</li> <li>- weitere 24 ebenerdige Stellplätze verteilt auf 3 Standorte</li> <li>- Optional: öffentliche Tiefgarage unter Pflegeheim</li> </ul>
Fußgänger	<ul style="list-style-type: none"> <li>- neue öffentliche Wegeverbindung in Ost-West-Richtung zwischen Rhein-Sieg-Gymnasium und Rathausallee mit <u>Treppenanlage optional mit Aufzug</u> (Kosten)</li> <li>- der provisorische Fußweg zwischen Mewasseret-Zion-Brücke und Finanzamt entlang der Hangkante entfällt.</li> <li>- Treppenanlage im Süden schließt nicht an den Fußweg vor dem Parkdeck am Finanzamt an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- neue öffentliche Wegeverbindung auf Höhe der vorhandenen Querungshilfe zwischen Rathausallee und Rhein-Sieg-Gymnasium mit <u>Treppenanlage (nicht barrierefrei)</u>.</li> <li>- der provisorische Fußweg zwischen Mewasseret-Zion-Brücke und Finanzamt entlang der Hangkante entfällt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- neue öffentliche Wegeverbindung auf Höhe der vorhandenen Querungshilfe zwischen Rathausallee und Rhein-Sieg-Gymnasium mit <u>Treppenanlage mit Rampe (barrierefrei)</u>.</li> <li>- der provisorische Fußweg zwischen Mewasseret-Zion-Brücke und Finanzamt entlang der Hangkante entfällt.</li> </ul>
Anlieferung/ Abfallentsorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht aus den Plänen ersichtlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlieferung über Zufahrt Süd. Im Westen des Pflegeheims</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht aus den Plänen ersichtlich</li> </ul>
<b>Städtebau:</b>			
Raumkante Rathausallee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die 5 bis 6-geschossige Bebauung bildet eine sehr deutlich wahrnehmbare Raumkante entlang der Rathausallee, die jedoch durch eine „urbane Fuge“ und einen Vorplatz unterbrochen wird. Die Gebäude rücken zudem bis unmittelbar an den Geh- und Radweg heran.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die entlang der Rathausallee überwiegend 5-geschossig in Erscheinung tretende Bebauung bildet eine deutlich wahrnehmbare Raumkante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die 4 bis 5-geschossig in Erscheinung tretende Bebauung bildet eine wahrnehmbare Raumkante entlang der Rathausallee. Unterstützt wird dieser Eindruck von einer durchgehenden Baumreihe vor den Gebäuden an der Rathausallee.</li> </ul>
Akzentuierung Kreisverkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Akzentuierung des Kreisverkehrs erfolgt durch einen sogenannten „Green Tower“, der im Süden an das Pflegeheim angedockt wird. Dieser soll als Dachterrasse und zweiter Fluchtweg dienen, darüber hinaus bleibt die Funktion unklar.</li> <li>- Gastronomie wird im Bereich der urbanen Fuge im zentralen Bereich angesiedelt. Wo der Haupteingang zum Pflegeheim verortet ist, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochpunkt ist das Pflegeheim mit 7 Geschossen am Kreisverkehr. Es wird über einen vom Kreisverkehr abgesetzten Zugang von Süden erschlossen.</li> <li>- Der eingeschossige Zwischenbau, der die Cafeteria aufnimmt, orientiert sich zur Rathausallee. Er liegt deutlich zurückversetzt vom Kreisverkehr. Die Fläche vor der Cafeteria soll als (halb)öffentlicher Vorplatz ausgeprägt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der südliche Flügel des Pflegeheims wird mit einem Staffelgeschoss zurückhaltend in der Höhe akzentuiert. Das Gebäude tritt deutlich vom Kreisverkehr zurück und schafft so Raum für einen großzügigen (halb)öffentlichen Vorplatz. Der Haupteingang liegt leicht zurückversetzt und orientiert sich eher zur Rathausallee</li> </ul>
<b>Topografie:</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Böschungssituation wird mit Ausnahme des nördlichen Teilbereichs (eingeschobenes Parkdeck) kaum verändert. Die Plateaus (Ebene RSG) werden als Gartenanlagen gestaltet.</li> <li>- Der Höhenunterschied wird über zwei neue Treppenanlagen überwunden.</li> <li>- Von der Ausbildung einer barrierefreien Rampenanlage wird aufgrund des erforderlichen Platzbedarfs abgesehen (ca. 25 m Länge je Meter Höhenunterschied). <u>Optional</u> wird vorgeschlagen einen <u>Aufzug</u> in die nördliche Treppenanlage zu integrieren (Kosten).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zwei <u>Parkpaletten</u> werden bis an die westliche Grundstücksgrenze <u>in den Hang eingeschoben</u> und sollen so den Höhenunterschied vermitteln. Es werden erhebliche <u>Abgrabungen</u> im Nahbereich der westlichen angrenzenden Gebäude (RSG/ Parkdeck FA) notwendig</li> <li>- Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Gelände des RSG wird eine neue <u>Treppe</u> vorgeschlagen.</li> <li>- Barrierefreie Zugänge zu den Freiflächen sollen allen geplanten Gebäuden ermöglicht werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Gelände des RSG wird eine neue <u>Treppen- und Rampenanlage</u> vorgeschlagen.</li> <li>- Im nördlichen Teil erhebliche Eingriffe in die Böschung (<u>Stützmauern, Treppen, Rampenanlage</u>). Zwischen dem Fußweg auf dem Gelände des RSG und der Zufahrt zur TG sind massive Stützmauern vorgesehen und ggf. Absturzsicherungen erforderlich.</li> <li>- Im Bereich Stellplatz Süd erfolgt ein starker Eingriff in den Hang. Oberhalb verläuft ein Fußweg. Es wird eine Stützwand und ggf. eine Absturzsicherung erforderlich.</li> </ul>

	A – DUALIS	B – CONESTA	C – Lindhorstgruppe
<b>Grün- und Freiflächengestaltung</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufweitung der Wegeverbindung in Ost-West-Richtung zum Vorplatz / „Urbane Fuge“ zwischen den Gebäuden. Nutzung des relativ großen Vorplatzes ist unklar.</li> <li>- Im westlichen Innenbereich große ebenerdige Stellplatzanlage (<u>nicht</u> begrünt) =&gt; Beeinträchtigung der Qualität des Innenbereich</li> <li>- Keine Grünfuge zwischen Rad- und Gehweg Rathausallee =&gt; negative Wirkung auf den öffentlichen Raum durch direktes Heranrücken der Baukörper an die Rathausallee.</li> <li>- Die Plateaus (Ebene RSG/ Parkdeck Finanzamt) werden als private Gartenanlagen gestaltet. Unklar bleibt die Beziehung/ Abgrenzung zum RSG/ Finanzamt</li> <li>- Lage und Größe der Freifläche der KiTa erscheinen nicht der Nutzung angemessen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinteiligere kompaktere Freiflächen, teilweise von Erschließungsflächen beeinträchtigt</li> <li>- durch die Gebäudeanordnung und Topografie entstehen gefasste, ruhige nach Westen orientierte Innenbereiche/ Innenhöfe</li> <li>- Begrünte Flachdächer</li> <li>- Demenzgarten auf dem Dach des Pflegeheims</li> <li>- Rund 3 m breiter privater Grünstreifen zwischen Rad- und Gehweg an der Rathausallee und den geplanten Gebäuden kaum unterbrochen von Zufahrten und Zuwegungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Gebäudeanordnung, den weitgehenden Verzicht auf ebenerdige Stellplätze und die Berücksichtigung der Topografie entstehen zwei gefasste, ruhige nach Westen orientierte Innenbereiche</li> <li>- klare Raumkanten und Betonung der Achsen durch Reihen aus schmalkronigen Laubbäumen entlang der Fußwege</li> <li>- Begrünte Flachdächer</li> <li>- großzügige (halböffentliche) Platzfläche im Eingangsbereich des Pflegeheims, Weg zur Stellplatzanlage Süd fehlt.</li> <li>- Rund 5 m breite private Grünstreifen mit Baumreihe zwischen Rad- und Gehweg an der Rathausallee und den geplanten Gebäuden unterbrochen von Zufahrten und Zuwegungen</li> </ul>
<b>Energiekonzept</b>			
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nahwärmenetz</u> im Contracting-Verfahren mit BHKW und Biomasseanteil</li> <li>- Alternativ: Fernwärme bei guten Konditionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fernwärme</li> <li>- Alternativ: <u>Nahwärmeversorgung</u> aller Gebäude über eine zentrale Heizungsanlage im Pflegeheim bestehend aus zwei Festbrennstoffkesseln mit Holzpellets und Pufferspeicher</li> <li>- Alternativ: Gas-Brennwertkessel und BHKW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Bio)Gas-Brennwertkessel</li> <li>- Optional ergänzt um ein (Bio) Gas-BHKW</li> <li>- Alternativ: Fernwärme bei guten Konditionen</li> </ul>
Warmwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Angaben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentral je Gebäude, keine Aussage über</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brennwertkessel / Speicherladesystem</li> </ul>
Lüftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lüftungskonzept nach DIN 1946-0</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich separate <u>Einzellüftungsanlagen</u> für Bäder, Toiletten und Nebenräume</li> <li>- Optional: Zentrale Zu- und Abluftanlagen je Gebäude mit Wärmerückgewinnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Automatische <u>Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung</u></li> </ul>
EnEV 2009	Angestrebt wird eine Unterschreitung des KfW 55 Standards: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Primärenergiebedarf: rd. 40 % der EnEV 2009</li> <li>- Transmissionswärmeverlust rd. 58 % der EnEV 2009</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die kompakte Bauweise werden die geforderten Grenzwerte der EnEV 2009 unterschritten (Primärenergiebedarf: &lt; 70 % und Transmissionswärmeverlust:&lt; 75 %)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angestrebt wird der KfW 70 Standard</li> </ul>
Nutzstrom	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Photovoltaik-Anlagen auf den Flachdachflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Angaben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Angaben</li> </ul>
<b>Referenzen</b>			
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2012: Pohlheim</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2013: Bonn (im Bau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2012: Hattersheim</li> </ul>
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2009: Gießen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2012: Eschweiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2012: Meppen (Sparkasse und Frisör im Gebäude)</li> </ul>
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2009: Rosbach vor der Höhe (EG: REWE, Voba und Bäcker)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011: Hennef (Sieg)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2012: Heiligenhaus</li> </ul>
Weitere	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011: Dormagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2010: Niederkassel - Lülldorf</li> </ul>