A Bürogebäude
5 Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss
2.5 Untergeschoss mit Nutzung Kfz-Stellplätze
BGF Regelgeschoss = 600m²
BGF Staffelgeschoss = 400m²
BGF Gesamt = 3.400m² (ca. 3.000 m² NFL)
BGF Tiefgarage = 2.854, 80 Stellplätze

B Wohnungen/Betreutes Wohnen
30 Wohnungen
5 Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss
Teilunterkellerung
BGF Regelgeschoss = 560m²
BGF Staffelgeschoss = 370m²
BGF Gesamt = 3.170m² (ca. 2.700 m² WFL)

C Seniorenzentrum, Junge Pflege
1.-4.OG : 80 Betten in Einzelzimmern
SG : 12 Betten in EZ für "Junge Pflege"
Erdgeschoss: Gastronomie, Gemeinschaft
Nebenflächen, Verwaltung SZ
ggf. Teilunterkellerung

D Kindertagesstätte
EG-1.OG : 2-3 Gruppen, 60 Kinder
2.OG : Nutzung Seniorenzentrum
Dachbereich Nutzung Seniorenzentrum

Legende

- (V) Anzahl der Vollgeschosse
- SG Staffelgeschoss (2/3-Regelung)
- FD Flachdach / flachgeneigtes Dach
- Grünfläche / Gartenfläche
- Hanganlage
- höherliegende Dachfläche, begrünt
- tieferliegende Dachfläche, begrünt
- Fahrbahn für Kfz auf beplantem Areal
- Fläche Stellplatz auf Areal
- Treppenanlage
- Wege/Terrassen/Plateaus
- Baumpflanzung
- Strauchgruppe

Umgebungsdarstellung schematisch
Datengrundlage eigene Digitalisierung analoger Daten

Maßstab 1 : 2 5 0
0 1 5 10 20 25 30
SKALA

PROJEKT Bebauung des städtischen Grundstückes an der Rathausallee
53754 Sankt Augustin

LAGEPLAN / FREIFLÄCHENPLAN / DACHAUFSICHT
Maßstab 1 : 2 5 0 Darstellung Vorentwurf
Stand : 13.7.2013 Index : A - VARIANTE

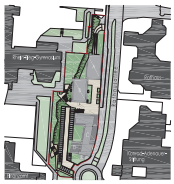
BAUHERR/PROJEKTENTWICKLUNG
DUALIS Real Estate GmbH
Mühlwiese 12
56422 Wirges
fon +49 (0) 2602 - 69 0 35 36
fax +49 (0) 2602 - 69 0 37
mail dualis.wirges@t-online.de

ARCHITEKTUR/PLANUNG
ARCHITEKTUR
PROJEKTSTEUERUNG
TRAGWERKSPLANUNG
GUTACHTEN
VISUALISIERUNG
BERATUNG
H P & P GENERALPLANUNG GmbH
Marburger Straße 112
35396 Gießen
fon +49 (0) 641 - 250 395 - 0
fax +49 (0) 641 - 250 395 - 10
mail info@hp-p-gruppe.de

ANSICHT VON RATHAUSALLEE 1:250

ANSICHT VON OSTEN 1:250

A Bürogebäude
B Betreutes Wohnen
C Seniorenzentrum
D Kindertagesstätte



ÜBERSICHT 1:2.000

ANSICHT VON SÜDEN 1:250

Maßstab 1 : 2 5 0

SKALA

PROJEKT Bebauung des städtischen Grundstückes an der Rathausallee 53754 Sankt Augustin

ANSICHTEN WESTEN / OSTEN / SÜDEN / ÜBERSICHT
Maßstab 1 : 2 5 0 Darstellung Vorentwurf
Stand : 13.7.2013 Index : A - VARIANTE

BAUHERR/PROJEKTENTWICKLUNG

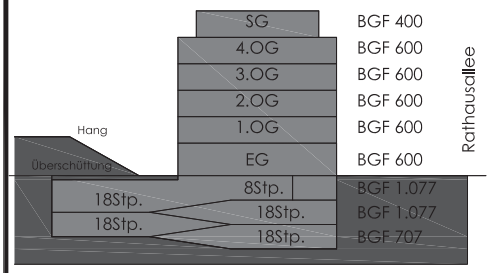
DUALIS Real Estate GmbH
Mühlwiese 12
56422 Wirges
fon +49 (0) 2602 - 69 0 35 36
fax +49 (0) 2602 - 69 0 37
mail dualis.wirges@t-online.de

ARCHITEKTUR/PLANUNG

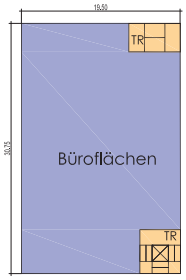
ARCHITEKTUR
PROJEKTSTEUERUNG
TRAGWERKSPLANUNG
GUTACHTEN
VISUALISIERUNG
BERATUNG

H P & P GENERALPLANUNG GmbH
Marburger Straße 112
35396 Gießen
fon +49 (0) 641 - 250 395 - 0
fax +49 (0) 641 - 250 395 - 10
mail info@hp-p-gruppe.de

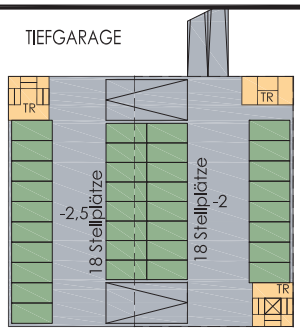
A Bürogebäude



REGELGESCHOSS

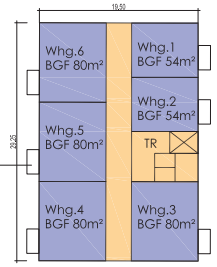


TIEFGARAGE

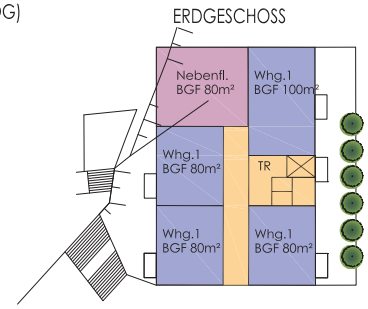


B Wohnungen/Betreutes Wohnen

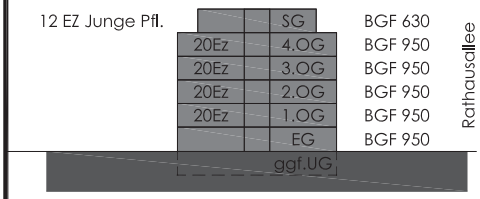
REGELGESCHOSS (1.-4.OG)



ERDGESCHOSS

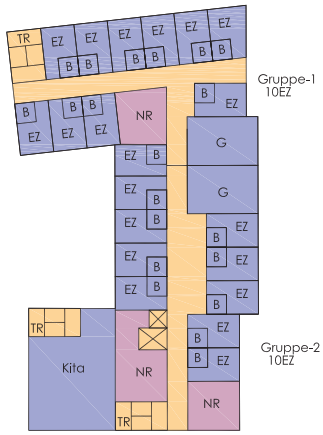


C Seniorenzentrum, Junge Pflege

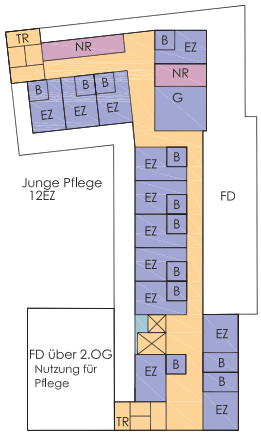


Haupnutzung
Nebenflächen
Erschließung
Erschließung mit Kfz
Kfz-Stellplatz

REGELGESCHOSS (1.-4.OG)

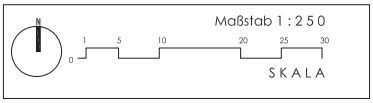


STAFFELGESCHOSS



Abkürzungen

Stp.	Stellplatz/Kfz-Stellplatz
TR	Treppenraum
BGF	Bruttogeschoßfläche
Whg.	Wohnung
UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
SG	Staffelgeschoss
EZ	Einzelzimmer
B	Bad/Bewohnerbad
G	Gemeinschaft
NR	Nebenräume
FD	Flachdach
DT	Dachterrasse



PROJEKT Bebauung des städtischen Grundstückes an der Rathausallee 53754 Sankt Augustin

HÖHENKONZEPTE / FLÄCHENKONZEPTE
Maßstab 1 : 2 5 0 Darstellung Vorentwurf
Stand : 13.7.2013 Index : A - VARIANTE

BAUHERR/PROJEKTENTWICKLUNG
DUALIS Real Estate GmbH
Mühlwiese 12
56422 Wirges
fon +49 (0) 2602 - 69 0 35 36
fax +49 (0) 2602 - 69 0 37
mail dualis.wirges@t-online.de

ARCHITEKTUR/PLANUNG
ARCHITEKTUR
PROJEKTSTEUERUNG
TRAGWERKSPLANUNG
GUTACHTEN
VISUALISIERUNG
BERATUNG
H P & P GENERALPLANUNG GmbH
Marburger Straße 112
35396 Gießen
fon +49 (0) 641 - 250 395 - 0
fax +49 (0) 641 - 250 395 - 10
mail info@hp-p-gruppe.de

K U R Z B E S C H R E I B U N G B A U V O R H A B E N
Variante
Datum 13.7.2013 Index A

Bauvorhaben

Bebauung des städtischen Grundstücks
an der Rathausallee
53754 Sankt Augustin

Bauherr / Projektentwicklung

Dualis Real Estate GmbH
Mühlwiese 12
56422 Wirges
Fon +49 (0) 2602 – 690 35 36
Fax +49 (0) 2602 – 690 37
Mail dualis.wirges@t-online.de

Architektur / Planung

HP&P Generalplanung
Marburger Straße 112
35396 Gießen
Fon +49 (0) 641 – 250 395 – 0
Fax +49 (0) 641 – 250 395 – 10
Mail info@hp-p-gruppe.de

Konzepterstellung

HP&P Gutachter- und Sachverständigen Consulting GmbH
Marburger Straße 112
35396 Gießen
hp-p-gutachter@t-online.de

Inhalt

3 Seiten Beschreibung

0 Vorbemerkungen
1 Gebäudekörper / räumliche Ausbildung
2 Nachweis der Ausnutzungskennzahlen
3 Abschätzung Stellplatzbedarf
4 Freiraumkonzept

0 Vorbemerkungen

Es wurde eine Überarbeitung des ursprünglichen Entwurfes zum Aufzeigen einer alternativen Grundstückausnutzung erarbeitet

Im Norden des Areals wurde ein Baukörper mit Büronutzung integriert. Das Gebäude für betreutes Wohnen wurde südlich versetzt dazu angeordnet. Das Seniorenzentrum wird im Süden platziert. Der Grundgedanke der Erschließungsfuge wurde beibehalten. Zur Rathausallee wurde eine Platzsituation geschaffen.

1 Gebäudekörper / räumliche Ausbildung

(Benennung der Gebäudekörper gemäß Freiflächenplan)

Vorgesehen werden zwei Gebäude entlang der Rathausallee. Die Hauptnutzungen werden auf zwei Bauwerke verteilt.

Im Norden des Areals befindet sich Bauköper A. Dieser weist 5 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses auf. Im südwestlichen Bereich dieses Baukörpers wird ein 3-geschossiger Baukörper (Bauteil B) angedockt.

Baukörper A	**Bürogebäude**	Erdeschoss bis 4.Obergeschoss	600 m² BGF
		Staffelgeschoss (2/3-Regelung)	400 m² BGF
		Nutzungen für Büro-/Verwaltungszwecke	
		Bei einer Gesamt-BGF von 3.400m² können hier Nutzflächen bis zu ca. 3.000m² dargestellt werden (Anteil Konstruktion ca. 12%)	
		Untergeschoss (2.5 Untergeschosse)	1.077 m² BGF (Höchstwert)
		Nutzung für Pkw-Einstellflächen	
Baukörper B	**Wohnungen**	Erdeschoss bis 4.Obergeschoss	571 m² BGF
		Staffelgeschoss (2/3-Regelung)	370 m² BGF
		31 Wohnungen für Betreutes Wohnen	
Baukörper C	**Pflegeheim**	Erdgeschoss	1.041 m² BGF
		Erschließungselemente, Gemeinschaftsflächen Pflege, Verwaltung, Nebenflächen, Cafe/Restaurant mit Anschluss an Platzsituation. Ggf. noch Teilflächen für Baukörper C.	
		1.-4.Obergeschoss	1.041 m² BGF
		80 Betten in Einzelzimmern in Gruppen mit jeweils 10 Bewohnern	
		Staffelgeschoss (2/3-Regelung)	690 m² BGF
		Junge Pflege 12 Plätze in Einzelzimmern	
Baukörper D	**KiTa**	EG-1.Obergeschoss	160 m² BGF
		Kindertagesstätte, 2-3 Gruppen, ca. 40-60 Kinder	
		Ggf. nach Erfordernis noch Teilflächen in EG Baukörper C	
		2.Obergeschoss	160 m² BGF
		Nebenflächen Pflege, Nutzung Flachdachbereich über dem 2.Obergeschoss als Dachgarten.	

2 Nachweis der Ausnutzungskennzahlen (GRZ/GFZ)

Grundstücksfläche		8.180 m²
Bebaute Fläche EG	Baukörper A	600 m² BGF (EG) 3.000 m² BGF (5 Geschosse)
	Baukörper B	560 m² BGF (EG) 2.800 m² BGF (5 Geschosse)
	Baukörper C	1.041 m² BGF (EG) 5.205 m² BGF (5 Geschosse)
	Baukörper D	160 m² BGF (5 Geschosse) 480 m² BGF (3 Geschosse)
	Summe	2.361 m² BGF für GRZ
	Summe	11.485 m² BGF für GFZ
Grundflächenzahl I	GRZ (I) 0,289	
	Stellplätze/ Zufahrten	ca. 1.700 m² Ausreichend Reserve für Terrassen etc. vorhanden
Grundflächenzahl II	GRZ (II)	0,50
Geschossflächenzahl	GFZ	1,404

3 Abschätzung des Stellplatzbedarfes

(Basis: Richtzahlen NRW zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des §51 BauO NRW)

Verkehrsquelle	Stellplatzschlüssel	Basis	erf. Stellplätze [St]
Pflegeheim	1Stp / 10-15Betten	80 Betten	6
Junge Pflege	1 Stp / 10-15Betten	12 Betten	1
Wohnen	1Stp / 1 Wohnung	31 Whg.	31
Restauration	1 Stp / 12m² Gastr.	120m²	10
Kindertagesstätte	1 Stp / 20-30 Kinder	60 Kinder	2
Büroflächen	1 Stp / 40m²NFL	3.000m²	75
		Summe	125 Stellplätze

50 Stellplätze werden in der Freifläche vorgesehen und den Nutzungen der Gebäude B bis C zugewiesen.
Dies ergibt nach Entwurfsstand 50 Stellplätze in der Freifläche.
Die Stellplätze für die Büroflächen werden unterirdisch in einer Tiefgarage hergestellt; hier können bis zu 80 Parkplätze dargestellt werden. Die Tiefgarage wird unter dem Bauteil A vorgesehen; separate Erschließung aus nördlicher Richtung von der Rathausallee her über ein entsprechende Rampe.

4 Freiraumkonzept

Etwa in der Mitte des Areals wird eine urbane Fuge platziert. Diese nimmt etwa die Freiräume aus der Umgebung auf und dient auch Verbindungstelle zwischen den Stadträumen. Vor dem Bürogebäude und Wohngebäude wird eine Platzsituation geschaffen. Hier wird eine öffentlich zugängliche Restauration mit Außengastronomie vorgesehen. Platzqualität wird über Begrünungen und weitere Sitzgelegenheiten geschaffen.

Das Gebäude für Betreutes Wohnen wird über einen Grünstreifen erdgeschossig abgegrenzt.

Der Fußgängersteg zur Marktplatte ist entfallen. Im Bereich der Plateauerschließung in der Fuge wird ein öffentlicher Aufzug vorgesehen; dieser erhält über die vorhandenen Wegführungen Anschluss an die öffentlichen Flächen. Die Erschließung des Plateaus erfolgt zusätzlich über eine Treppe.
Von der Ausbildung einer barrierefreien Rampenanlage wird auf Grund es erforderlichen Platzbedarfes abgesehen (ca. 25-30m Anlagenlänge je Meter Höhenunterschied erforderlich).

Die restlichen Grundstücksflächen, auch obere Bereiche der Hänge (Plateaus) sollen als Freiraum mit Aufenthaltsqualität aktiviert werden. Dies ist insbesondere erforderlich für die Freiraumnutzungen der Pflegeeinrichtung und der Kindertagesstätte. Freiraumqualität wird ebenfalls im Zusammenspiel mit den Wohnungen benötigt. Hier können Kräuter- und Therapiegärten angelegt und durch Bewohner/Nutzer leicht unterhalten werden.
Im Norden wird die bestehende Treppenanlage im quasi-öffentlichen Verkehrsraum beibehalten, da diese den Stadtbewohnern bekannt ist. Bauliche Aufwertung dieses Bereiches ist zwingend anzudenken (ggf. Sitzmöglichkeiten).

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Anschluss des Kreisverkehrs her und ist entsprechend integriert. Die Tiefgarage unter dem Bürogebäude wird über eine Rampenanlage erschlossen von der Rathausalle erschlossen.

Gießen/Wirges, den 13.7.2013

PROJEKTBETEILIGTE

Betreiber:	Silver Care Uhlandstraße 4 80336 München bzw. Beteiligungsunternehmen Fürsorge im Alter Lahnblick GmbH Zum Lahnblick 4 65606 Villmar
Planer:	HP&P Generalplanung GmbH Marburger Straße 112 35396 Gießen
Investor:	Grundbesitzgesellschaft Rathausallee Sankt Augustin mbH & Co. KG
Projektentwicklung:	DUALIS Real Estate GmbH Mühlwiese 12 56422 Wirges

KONZEPT SENIORENEINRICHTUNG SANKT AUGUSTIN, RATHAUSALLEE

FÜRSORGE IM ALTER

Das moderne und zukunftsweisende Projekt einer Pflegeeinrichtung in Sankt Augustin bietet den Menschen im Umfeld und Einzugsgebiet des Hauses vielfältige Angebote, welches ein zeitgemäßes Pflegeangebot heute erfordert. Diese werden im Folgenden gestaffelt nach der möglichen Inanspruchnahme beschrieben:

LEISTUNGSANGEBOT

Das **Betreute Wohnen** bietet neben der Sicherheit der unmittelbaren Nähe zu einer kompetenten Pflegeinrichtung mit allen Versorgungsleistungen darüber hinaus vielfältige Angebote, welche beim Wohnen zu Hause in diesem Umfang nicht zur Verfügung stehen. Sie ermöglicht die Inanspruchnahme der meisten Leistungen der benachbarten Pflegeeinrichtung bei gleichzeitigem Leben innerhalb der eigenen Wohnung. Entsprechend dem individuellen Kompetenzgrad der Bewohner versorgt ein ambulanter externer Pflegedienst den Bedarf an ergänzenden medizinischen und pflegerischen Leistungen im Vorfeld einer Pflegeeinrichtung. Ansonsten kann das Betreute Wohnen, was die mögliche Inanspruchnahme des Angebots der Pflegeeinrichtung entspricht, weitgehend die gleichen Leistungen in Anspruch nehmen, wie derjenige der von zuhause aus, Leistungen der Pflegeeinrichtung in Anspruch nimmt. Ein sog. Betreuungsvertrag regelt dies.

Für ältere Menschen im weiteren Umfeld der Einrichtung besteht die Möglichkeit der **Teilnahme an der Speisenversorgung sowie den zahlreichen Veranstaltungen** im Hause. Besteht in der eigenen Häuslichkeit bereits ein Pflegebedarf – der aktuell durch einen ambulanten Pflegedienst abgedeckt wird, so kann das Angebot der **Tagespflege** in Anspruch genommen werden. Dieses bietet die Möglichkeit stunden- oder tageweise zur Entlastung der pflegenden Angehörigen oder zur Teilnahme an der Gemeinschaft mit den anderen Menschen in der Pflegeinrichtung an Veranstaltungen teilzunehmen und beugt dem Alleinsein in der eigenen Häuslichkeit vor.
Gerade für pflegende Angehörige stellen die Angebote der sog. **Verhinderungs- bzw. Kurzzeitpflege** für bis zu 28 Tagen im Jahr eine erhebliche Entlastung dar. Der Pflegebedürftige kann jeweils bis zu 28 Tagen/Jahr in der Pflegeeinrichtung leben und somit den pflegenden Angehörigen die erforderliche Erholung in einem Urlaub gönnen. Dadurch, dass das Angebot der Kurzzeitpflege von vielen Gästen jedes Jahr aufs Neue in Anspruch genommen wird, entstehen zahlreiche Bekanntschaften. Viele Gäste kennen sich auch, weil sie im Umfeld des Hauses wohnen oder bereits in der Tagespflege waren oder an dem Angebot der Speisenversorgung teilgenommen haben.

Die durchgängige und damit auf alle Pflegebedarfslagen abgestellte Angebotskette wird ergänzt durch die **vollstationäre Pflege**. Diese ist erforderlich, wenn für den Pflegebedürftigen zuhause die Pflege nicht mehr gewährleistet ist oder dieser aus persönlichen Beweggründen den sicheren Schutz eines stationären Pflegeangebots wünscht. In diesem stationären Pflegeangebot werden alle Leistungen von Pflegebedürftigkeit vollumfänglich abgedeckt. In der Zusammenarbeit mit dem eigenen Hausarzt und Fachärzten ist somit neben der Pflege das notwendige ärztliche Angebot sichergestellt.

ZIELGRUPPE ALLGEMEIN

Die Einrichtung ist konzeptionell für alte Menschen mit dem Pflegebedarf im Sinne der **Pflegeversicherungsstufen 0 bis Härtefall geplant**. Die Pflegefachkräfte des Hauses sind darin ausgebildet und geschult, mit allen pflegefachlichen Herausforderungen umgehen zu können. Zusätzlich werden **externe Spezialisten** beispielsweise zum **Wund- und Ernährungsmanagement** mit eingebunden. **Die Versorgung mit Medikamenten** erfolgt ebenfalls durch regionale Apotheken, die um die Bedeutung einer modernen **rationalen Pharmakotherapie** wissen und in Abstimmung mit den Ärzten hier eine wichtige Achse in der medizinischen Versorgung übernehmen.

ZIELGRUPPE IM SPEZIELLEN

Für Pflegebedürftige mit demenziellen Erkrankungen sind 2 Wohngruppen à 12-14 Bewohner vorgesehen. Speziell für dieses Klientel befindet sich in dem großzügigen Außenbereich ein Sinnesgarten (= Therapie- und Bewegungsgarten), der den heutigen Erkenntnissen einer zeitgemäßen Betreuung von Menschen mit diesen Krankheitsbildern entspricht.

Die Pflege selbst ist dergestalt organisiert, dass in kleinen Wohngruppen, die organisatorisch zu einer größeren Einheit planerisch zusammengesetzt sind, Pflegefachkräfte und Pflegehelfer gemäß den gesetzlichen und vertraglichen Anforderungen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen eingesetzt sind. Besonders großen Stellenwert in unserem Hause hat die **Ausbildung von Altenpflegern**, um den eigenen pflegerischen Nachwuchs zu fördern.

Neben den bereits benannten Angeboten ist darüber hinaus das **Angebot eines Pflegehotels** vorgesehen, welches nach Krankenhausaufenthalten für 12 bis 15 Menschen Platz für eine **qualifizierte stationäre Nachsorge** bietet. Dies ist vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass gerade die Patienten in den Krankenhäusern zunehmend älter werden, die Verweildauer seitens der Krankenkassen sehr genau betrachtet wird und durch die frühzeitige Entlassung Probleme in der Nachsorge auftreten können. Hier steht **im Rhein-Sieg Kreis seitens der AOK in enger Kooperation mit den entlassenden Kliniken** ein Angebot zur Verfügung, welches innovativ die Bedürfnisse der Pflegebedürftigen erfüllt.

EINRICHTUNGSORGANISATION

Ein einrichtungsinternes **Qualitätsmanagement**, dass sich an den Anforderungen sowohl der **Heimaufsichtsbehörden** als auch des **Medizinischen Dienstes der Krankenkassen** orientiert sorgt dafür, dass alle Maßnahmen ergriffen werden, damit sich die Bewohner bestens versorgt und wohlbehütet in der Einrichtung fühlen. Neben der unmittelbaren Pflegeleistung gewährleistet der **soziale Dienst** in Zusammenarbeit mit sog. **zusätzlichen Betreuungskräften** dafür, dass Gemeinschaftsveranstaltungen im Hause sowohl in **Gruppenangeboten** als auch in **Einzeltherapien** stattfinden. Letztere dienen dazu vor allem schwerpflegebedürftige Bewohner vor dem Alleinsein zu schützen und sie im Rahmen ihrer gesundheitlichen Möglichkeiten daran teilhaben zu lassen.

Maximal 88 Bewohner werden in der stationären Pflege in 100% Einzelzimmer und in einer individualisierbaren gehobenen Ausstattung ihr neues Zuhause finden.

Das Haus verfügt über 4 Geschosse zzgl. eines Staffelgeschosses.

Organisatorisch steht dem Haus eine **Einrichtungsleitung** vor; dem Pflegedienst eine **Pflegedienstleitung**, die wiederum in ihrer Arbeit von **Wohnbereichsleitungen** unterstützt wird. So wird Verantwortung und Organisation auf die einzelnen Arbeitsbereiche herunter gebrochen.

Es ist deutlich innerhalb des Konzepts zu erkennen, dass sich die Planer der Einrichtung sehr viele Gedanken gemacht haben, wie neben den vielfältigen **Angeboten zeitgemäßer Pflege** auch baulich und organisatorisch eine Versorgung **weit über dem Durchschnitt** heutiger Angebote von Pflegeeinrichtungen möglich gemacht werden kann. Gerade auch die **Integration in das Umfeld der Stadt/Gemeinde** zeugt davon, dass die **Teilhabe und Gemeinschaft** von Menschen in und außerhalb des Hauses als zentraler Faktor erkannt ist und somit alle Voraussetzungen geschaffen sind, dass sich die Menschen im Hause wohlfühlen. **Ortsnahe Versorgung** unter **Einbezug der Angehörigen** an der Betreuung und Pflege der Menschen im Hause im jeweiligen Rahmen ihrer individuellen Möglichkeiten stellt neben den einrichtungsinternen Angeboten einen **zentralen Faktor des Wohlbefindens** zum Erhalt bestehender sozialer Kontakte dar. **Die Gemeinschaft von Jung und Alt** wird dabei auch über eine **Kita gefördert** – das Leben im Hause orientiert sich an der Normalität des Alltags der Menschen und lässt somit alle daran teilhaben.

KONZEPT SENIORENEINRICHTUNG SANKT AUGUSTIN, RATHAUSALLEE

FÜRSORGE IM ALTER

DIE SILVER CARE GRUPPE ZÄHLT ZU DEUTSCHLANDS GRÖßTEN PRIVATEN PFLEGEHEIMBETREIBERN MIT AKTUELL 70 HÄUSERN.

DIE UNTERNEHMEN DER SILVER CARE HOLDING

(AUSZUG)

Haus Edelberg, Karlsruhe
12 Senioren-Zentren in Baden-Württemberg und eines in Rheinland-Pfalz bieten einen Ort, an dem sich der Lebensabend abwechslungsreich und im Einklang mit den eigenen Vorlieben und Bedürfnissen gestalten lässt.

Hildegard von Bingen, Koblenz und Trier
Integration statt Isolation ist der Grundsatz der drei Seniorenein-richtungen in Rheinland-Pfalz. Qualitativ hochwertig ausgestattete Ein- und Zweibettzimmer laden dazu ein, das neue Zuhause individuell zu gestalten und ein persönliches Wohnumfeld zu schaffen.

Fürsorge im Alter, Mengerskirchen (Hessen)
Vier Alten- und Pflegezentren in Hessen und eines in Rheinland-Pfalz bieten einen Ort der Geborgenheit für einen abwechslungsreichen Lebensabend in weitestgehender Selbstbestimmtheit. Neben Langzeit- wird auch Kurzzeit- und Tagespflege angeboten.

MediCare, Minden (NRW)
Die MediCare betreibt drei Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen in Nordrhein-Westfalen und drei in Niedersachsen. Zu ihrem Angebot gehören stationäre Pflege, ambulante Dienste, betreutes Wohnen und Fortbildung.

LifeCare, Minden (NRW)
Die LifeCare Unternehmensgruppe betreibt drei Seniorenresidenzen in Nordrhein-Westfalen und zwei in Niedersachsen. Sie bietet stationäre und teilstationäre Pflege und organisiert und vermittelt Hilfe für Senioren und Menschen mit Behinderung.

VitaCare, Schleswig (Schleswig-Holstein), Neustadt am Rübenberge und Wedemark (Niedersachsen)
Die VitaCare betreibt drei Senioren- und Pflegezentren in Niedersachsen und Schleswig-Holstein, in denen Senioren mit unterschiedlichen Bedürfnissen ein Zuhause finden.

Pflegeresidenzen Berlin
Drei geschmackvoll, offen und hell konzipierte Häuser in den Bezirken Tempelhof, Steglitz und Pankow bieten komfortabel eingerichtete Ein- und Zweibettzimmer.

E N E R G I E K O N Z E P T

Bauvorhaben	Bebauung des städtischen Grundstücks an der Rathausallee 53754 Sankt Augustin
Bauherr / Projektentwicklung	Dualis Real Estate GmbH Mühlwiese 12 56422 Wirges Fon +49 (0) 2602 – 690 35 36 Fax +49 (0) 2602 – 690 37 Mail dualis.wirges@t-online.de
Architektur / Planung	HP&P Generalplanung Marburger Straße 112 35396 Gießen Fon +49 (0) 641 – 250 395 – 0 Fax +49 (0) 641 – 250 395 – 10 Mail info@hp-p-gruppe.de
Konzepterstellung	HP&P Gutachter- und Sachverständigen Consulting GmbH Marburger Straße 112 35396 Gießen hp-p-gutachter@t-online.de
Inhalt	2 Seiten Energiekonzept

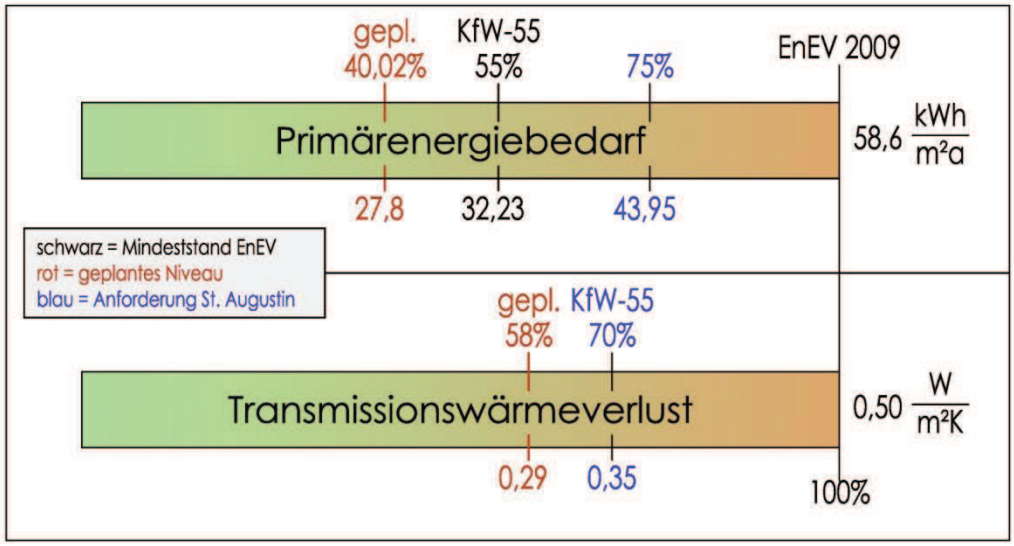
Beschreibung Energiekonzept

Der öffentlich-rechtliche Mindeststandard wird aktuell durch die Energieeinsparverordnung, Stand 2009 (kurz EnEV 2009) definiert. Seitens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) werden Anreize gegeben, die ein höheres, energetisch effizienteres Niveau. Diese höherwertigen Niveaus werden gemein als

KfW-Effizienzhaus 70	KfW-70
KfW-Effizienzhaus 55	KfW-55
KfW-Effizienzhaus 40	KfW-40

bezeichnet. Diese Bezeichnungen werden mittlerweile auch als allgemein technische Begriffe zur Beschreibung des energetischen Niveaus bei Neubauten verwendet. *)

Gefordert, seitens der Stadt Sankt Augustin, wird eine Unterschreitung des spezifischen Transmissionswärmeverlustes (H'T) auf 70% sowie einen Primärenergiebedarf (Q"p) von maximal 75% der Grenzwerte der EnEV 2009.Diese Werte werden durch das KfW-55-Programm gut abgedeckt.



Das vorgesehene Vorkonzept fußt auf den folgenden Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen:

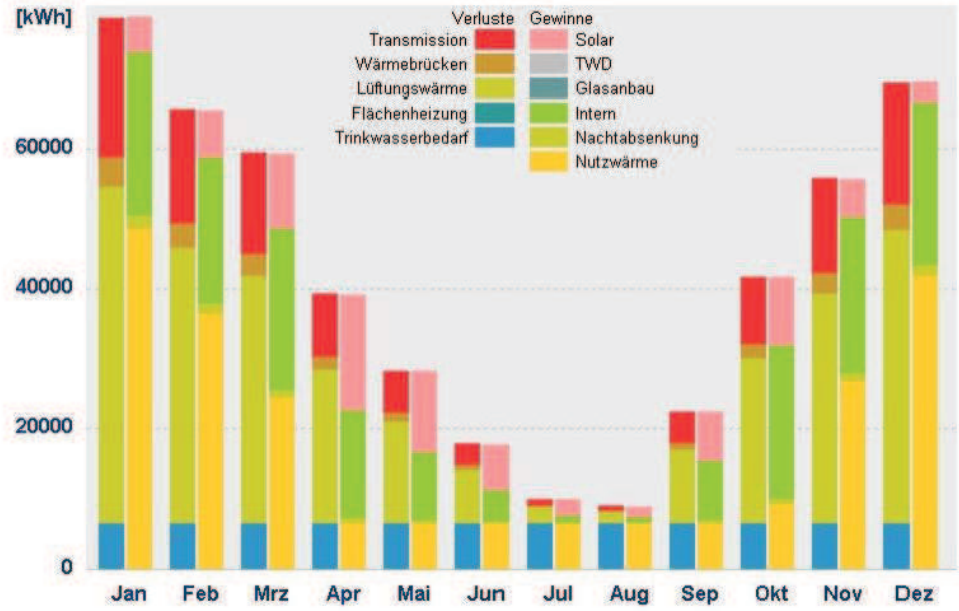
- Sicherstellung der Gebäudedichtheit (Blower-Door-Test)
- Optimierung der Wärmebrückendetails
- 3-fach-verglaste Fenster mit hocheffizienten Fensterrahmen
- Hocheffiziente Gebäudehülle (Optimierung der U-Werte)

Technische Maßnahmen:

- Lüftungskonzept nach DIN 1946-6
- Nahwärmenetz im Contracting-Verfahren mit Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW) und Biomasse-Anteilen; Flächenheizungen in den Geschossen.
- Photovoltaik-Anlage auf Flachdachflächen zur Kompensation von Nutzstrom

*) Für den Januar 2014 ist mit einer Erhöhung der Anforderungen der EnEV zu rechnen. Die kommenden Aktualisierungen sollen zweistufig, zeitlich versetzt, mit einer jeweiligen Verschärfung von 12.5% angetragen werden.

Report Monatsbilanz



Ergebnisreport

Hüllfläche	A	5502,72	m²
Bezugsfläche	A_N	6235,52	m²
Bruttovolumen	V_e	19486,00	m³
Hüllflächenfaktor	A/V_e	0,28	1/m

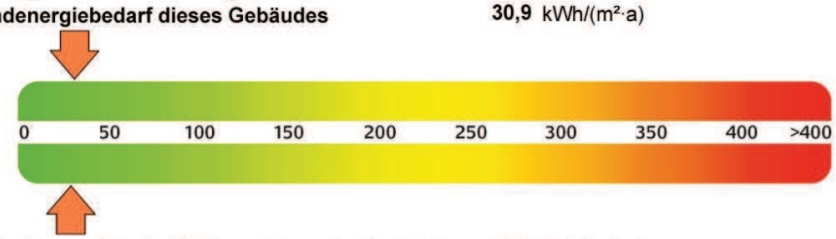
Flächenbez. Transmissionswärmeverlust vorh.	$H'_{T,vorh.}$	0,290	W / (m²K)
Flächenbez. Transmissionswärmeverlust zul. (EnEV)	$H'_{T,zul.}$	0,500	W / (m²K)
Transmissionswärmeverluste vorh. / zul. (EnEV)		58,00	%
Flächenbez. Transmissionswärmeverlust Referenzgeb.	$H'_{T,Ref.}$	0,435	W / (m²K)
Transmissionswärmeverluste vorh. / Referenzgeb.		66,67	%
Primärenergiebedarf vorh.	$Q''_{p,vorh.}$	27,81	kWh / (m²a)
Primärenergiebedarf Referenzgebäude	$Q''_{p,Ref.}$	69,49	kWh / (m²a)
Primärenergiebedarf zul. (EnEV)	$Q''_{p,zul}$	58,59	kWh / (m²a)
Primärenergiebedarf vorh. / Referenz		40,02	%

Nachweis erbracht - KfW-Effizienzhaus 55

Qp,zul und H'T,zul um je 15% unterschritten - EEWärmeG § 7 Nr.2 ist erfüllt

Energiebedarf CO_2-Emissionen

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **30,9** kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") **27,8** kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV [2)]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: **27,8** kWh/(m²·a) Anforderungswert: **58,6** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert: **0,290** W/(m²·K) Anforderungswert: **0,500** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2

PROJEKTE AKTUELL

Planer:

HP&P Generalplanung GmbH
Marburger Straße 112
35396 Gießen

Projektentwicklung:

DUALIS Real Estate GmbH
Mühlwiese 12
56422 Wirges

1. Standort Butzbach

Pflegebetten	103
Bautenstand	Rohbau

2. Standort Staufenberg

Pflegebetten	90
Bautenstand	Rohbau

3. Standort Mainz

Pflegebetten	114
Betreutes Wohnen	36 Wohneinheiten
Bautenstand	Baubeginn 05/2013 Spatenstich 26. April 2013

4. Standort Dortmund

Pflegebetten	88
Betreutes Wohnen	15 Wohneinheiten
Medizinisches Versorgungszentrum	
Ambulante Reha	
Bautenstand	Planung Baubeginn 1. Quartal 2014

Investitionsvolumen für das laufende Jahr und 2014

ca. 55 Mio. EUR

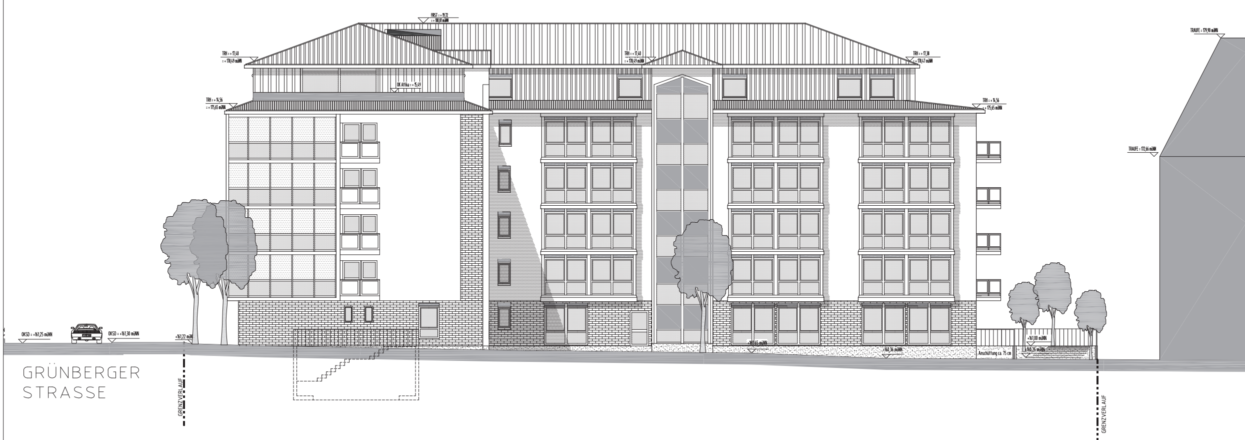
Die aufgeführten Baumaßnahmen können von Interessierten gerne besichtigt werden.
Ansprechpartner: Herr Frank Muders – 02602 - 69035

REFERENZLISTE: 3 OBJEKTE

Bauvorhaben		Bebauung des städtischen Grundstücks an der Rathausallee 53754 Sankt Augustin
Bauherr / Projektentwicklung		Dualis Real Estate GmbH Mühlwiese 12 56422 Wirges Fon +49 (0) 2602 – 690 35 36 Fax +49 (0) 2602 – 690 37 Mail dualis.wirges@t-online.de
Architektur / Planung		HP&P Generalplanung Marburger Straße 112 35396 Gießen Fon +49 (0) 641 – 250 395 – 0 Fax +49 (0) 641 – 250 395 – 10 Mail info@hp-p-gruppe.de
Inhalt	Referenz 1	Seniorenresidenz „In den Eichgärten“, Gießen Beschreibung, Ansicht, Freifläche
	Referenz 2	Feldpreulcenter, Rosbach vor der Höhe Beschreibung, Ansicht, Lageplan
	Referenz 3	„Residenzpark Neue Mitte“, Pohlheim Beschreibung, Ansicht, Freifläche
Anlagen		Referenzen HP&P Pflegeobjekte (Auswahl) Referenzen HP&P (Pflegeobjekte Gesamtliste) Referenzen HP&P Einzelhandel

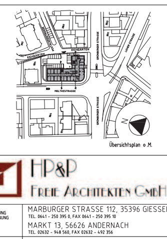
Referenz 1-3

Projekt	Seniorenresidenz „In den Eichgärten“ Grünberger Straße 27, 35394 Gießen Gemarkung Gießen, Flur 3, Flurstück 129/4
Bauherr	GI 2 Immobilien GmbH & Co. KG Marburger Straße 112 35396 Gießen
Objektdaten	117 Pflegebetten in Einzel- und Doppelzimmern 5 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss und Tiefgarage Umbauter Raum 20.381 m³ Bruttogeschossfläche 6.170 m² Bauzeit 2008-2009 Eröffnung 5.6.2009 Betreiber Ensemble Pflegezentrum Gießen GmbH
Besonderheiten	Das Objekt wurde an einer zentralen Stelle in Gießen auf dem Gelände einer ehemaligen Tankstelle errichtet. Vor Baubeginn wurde hier eine umfangreiche Sanierung durchgeführt. Die Kontur des Gebäudes wurde auf Grund der markanten Lage im Stadtraum der Stadt Gießen gemeinsam mit der Stadtplanung erarbeitet.
Anlagen	Ansichten Bauantrag, Verkleinerung auf DINA3 Freiflächenplanung Bauantrag, Verkleinerung auf DINA3 Flurkarte, DINA4



ANSICHT OST

STRASSENANSICHT
EICHGÄRTEN



Übersichtsplan o.M.

Seniorenzentrum " In den Eichgärten "

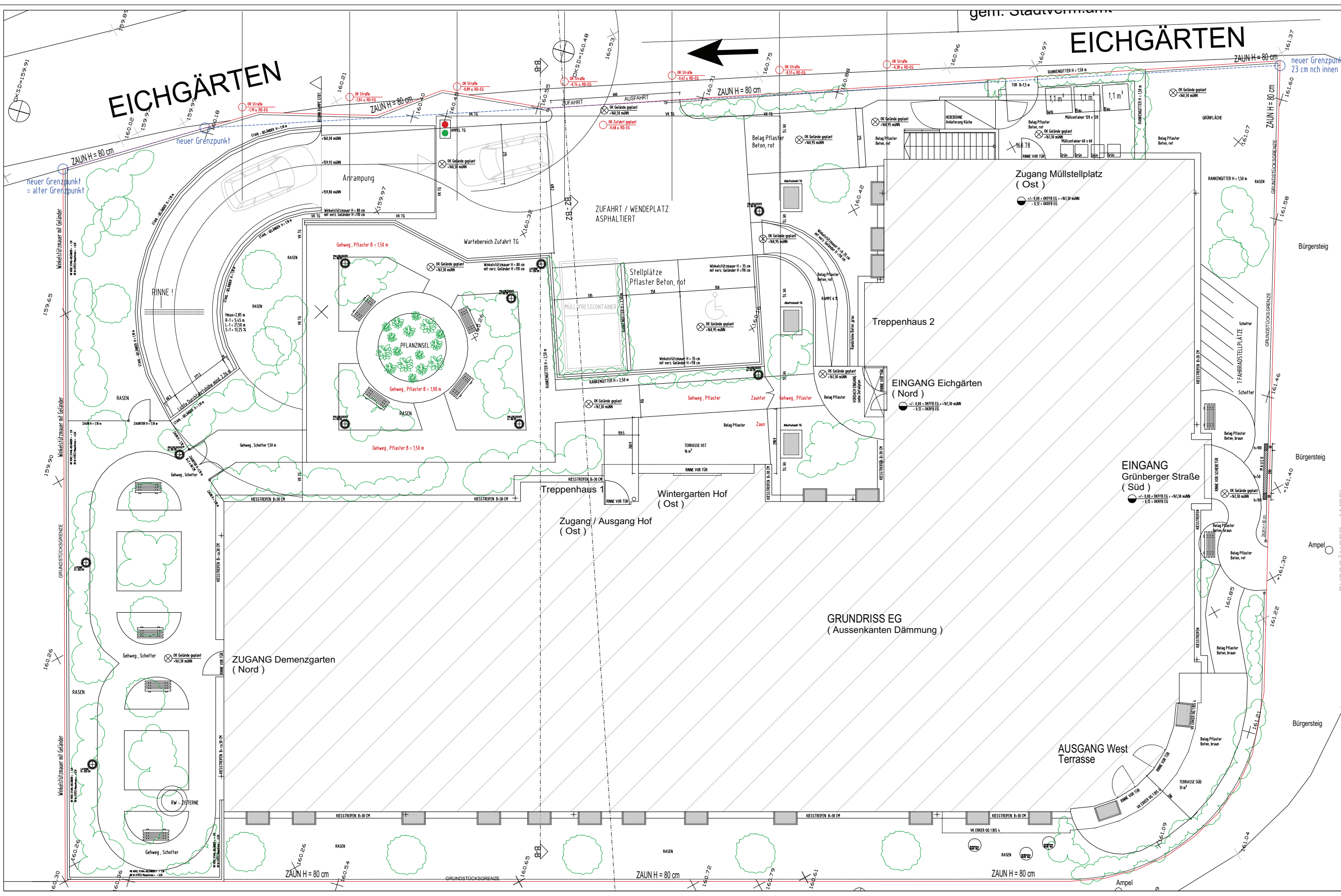
HP&P
FREIE ARCHITEKTEN GMBH

ARCHITEKTUR
PROJEKTSTEUERUNG
TRAGWERKSPLANUNG
HAUSTECHNIK
GUTACHTEN
SIGE-PLANUNG

MARBURGER STRASSE 112, 35396 GIESSEN
TEL. 0641 - 250 395 0, FAX 0641 - 250 395 10
MARKT 13, 56626 ANDERNACH
TEL. 02632 - 948 560, FAX 02632 - 492 356

PROJEKT	Neubau eines Seniorenpflegeheims in Gießen , Grünberger Straße 27
BAUHERR	A-VITA GmbH Solmser Gewerbepark 8 35606 Solms
BAUORT	Grünberger Straße 27 35392 Gießen Gemarkung Gießen, Flur 3 , Flurstücke 129/2 und 129/3
DARSTELLUNG	BAUANTRAGSPLANUNG , ANSICHT OST MAßSTAB = 1 : 100

PROJEKTNR.	03-002	BLATTNR.	213
		BLATTFORMAT	97 / 59,4
DATUM	01.12.2003	GEZ. STFSCHR	IND. -A-
BAUHERR		ARCHITEKT	



LEGENDE

Alle Längenmaße in Metern-brutto (RBM)

Alle Flächenmaße in Quadratmetern-brutto (RBM)

T30 RS	Brandschutzanforderungen Fenster und Türen
BRANDWAND	Brandwände und Bauart-Brandwände (Treppenhaus) (ggf. mit Material/Güte)
STBT.	Stahlbetonwände / Stützen (ggf. mit Material/Güte)
KS-20	24er Mauerwerkswände (aussen und Treppenhaus) (ggf. mit Material/Güte)
KS-20	17,5er Mauerwerkswände (Flur) (ggf. mit Material/Güte)
KS-20	15er Mauerwerkswände (Bewohnerzimmer-Trennwände) 11,5er Mauerwerkswände (Keller) (ggf. mit Material/Güte)
GK-12	Gipskartonwände / Vorwandinstallation (ggf. mit Material/Güte)
ZE	Estrich (ggf. mit Material/Güte)
WD-PS-BK-A	Wärmedämmung (ggf. mit Material/Güte)
Kalk-Gipsputz	Putz (ggf. mit Material/Güte)

Tür - und Fensteröffnungsmaße

sofern im Plan nicht anders vermerkt :
- alle Türhöhen ab OK-FFB bis UK-Sturz
- alle Brüstungshöhen ab OK-Rohdecke bis UK-Sturz

Wandachsen (Strichpunkt-Linie)

Schnitte , Lage und Richtung Schnittebene (Strichpunkt-Linie)

verdeckte Kanten / Ausschnitt-Begrenzungen / Bewegungsflächen (Strichlinie)

Unter / Überzüge gem. Statik vom 28.10.2007

Raumdaten: Geschess und Raumnummer; Nutzung; A= Fläche in m² (Rohbaumaße brutto ohne Putzabzüge); U = Raumumfang in m (Rohbaumaße , Türnische übermessen); H = Fertige Raumhöhe von OK-FFB bis UK-RD oder bis UK-Abhangdecke

Hinweise zum Freiflächenplan :
- Oberflächen (Pflaster/Platten) werden noch bemustert
- Pflanzen (Bäume/Sträucher) werden noch festgelegt
- alle für Bewohner zugängliche Bereiche , die einen Höhenversatz aufweisen sind mit Geländern zu sichern, auch wenn im Plan nicht ausdrücklich dargestellt
- Etwaige Änderungen sind im Einvernehmen zwischen Mieter und und Vermieter noch möglich (z.B. Wegeführung) .

ÄNDERUNGSINDEX

A	05.05.2008	Standort Müllpresscontainer geändert,
A	26.11.2007	Freiflächengestatung an Tiefgaragengeometrie und aufgrund der Geländehöhen angepaßt.
A	08.06.2008	Betreiberwunsch Wege im Garten gepflaster statt Kies (außer Demenz) 2 Druchstiche Pflanzinseln Demenz,
		zusätzlicher Zaun + Zauntor gem. Wunsch Betreiber
		Grenzverlauf -Vorschlag HP&P in blau eingezeichnet, Flächenverringerung in rot ca. 10,50 m²

HINWEISE ZUR AUSFÜHRUNG

Die Richtigkeit des Plans ist durch das ausführende Unternehmen vor Baubeginn zu prüfen . Unstimmigkeiten, Fehler und Abweichungen von Normen, Vorschriften und/oder Genehmigung(en) sind dem Bauherr vor Baubeginn rechtzeitig mitzuteilen.

Die Auflagen aus der Baugenehmigung sowie die Einhaltung aller gültigen Normen und Vorschriften sind übergeordnet der Pläne vom Unternehmer zu beachten .

Dieser Plan ist nur gültig zusammen mit der geprüften Statik . Eintragungen der Pos.-Pläne und Schal/Bewehrungspläne sind zu beachten.

Die Eintragungen und Vorgaben des Brandschutznachweises sind einzuhalten .

MAßE: Sofern nicht anders angegeben : Alle Längenmaße im Plan in Meter-brutto (Rohbaumaß) Alle Flächenangaben im Plan in Quadratmeter-brutto (Rohbaumaß)

PROJEKT

SENIORENRESIDENZ " IN DEN EICHGÄRTEN "

NEUBAU EINER SENIORENRESIDENZ MIT 117 BETTEN

BAUHERR / VERMIETER	GI 2 Immobilien GmbH & Co. KG, Marburger Straße 112, 35396 Gießen, Tel. : 0641 250 395 0
MIETER / BETREIBER	Ensemble Pflegezentrum Gießen GmbH, Bergstraße 51, 82383 Hohenpeißenberg, Tel. :
ARCHITEKT & Generalplaner	HP&P Architekt - und Ingenieurgesellschaft mbH, Marburger Straße 112, 35396 Gießen, Tel 0641 250 395 0 Fax 0641 250 395 10
ROHBAUUNTERNEHMEN	LIESEMER Hoch&Tiefbau Baustoffhandel GmbH, Ringstrasse 35, 35325 Mücke-Atzenhain
Statik	Ingenieurbüro Günter Kern, Zum Bahnhof 8a, 35394 Gießen, Tel.: 0641 9443781
Haustechnik	Ingenieurgesellschaft Wettich & Wagner GbR, Steinstraße 81, 35390 Gießen

PLANDARSTELLUNG(EN)	MAßSTAB
Freiflächenplan	1 / 50

Plan-Nr.	Index	Planstand	Dateiname	Blattformat	gez. / bearb.
GI-5-A-213	A	08.06.2008	gi-lph5_A_080608.dwg	1170 x 825	schr

Prüfvermerke

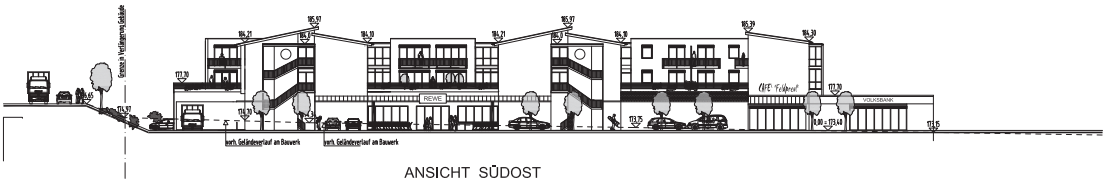
Freigabe Bauherr, Datum	Freigabe Architekt, Datum	Freigabe Mieter, Datum
Gießen, den 08.06.2008	Gießen, den 08.06.2008	

Referenz 2-3

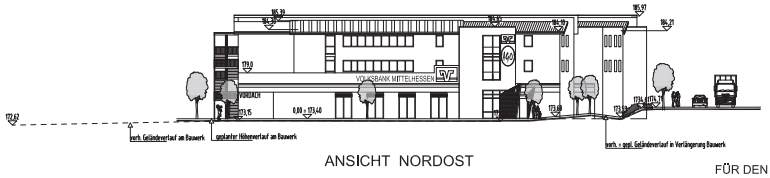
Projekt	Feldpreulcenter Bei den Junkergärten, Rosbach vor der Höhe Gemarkung Ober-Rosbach, Flur 12, Flurstück 590 u.a.
Bauherr	FB 1 Immobilien GmbH & Co. KG Marburger Straße 112, 35396 Gießen Vormals Sudetenlandstraße 23, 63688 Gedern
Objektdaten	62 Pflegebetten in Einzelzimmern und 8 Wohnungen für Betreutes Wohnen, Lebensmittelmarkt, Café, Filiale der Volksbank Mittelhessen 3 Vollgeschosse Umbauter Raum 31.987 m³ Bruttogeschossfläche 4.163 m² Bauzeit 2008-2009 Eröffnung 1.10.2009 Betreiber Lebensmittel Rewe Erdgeschoss Glocken-Bäckerei Café im Erdgeschoss Volksbankfilialeim Erdgeschoss BetreiberPflegeheim AGO Rosbach GmbH
Besonderheiten	Das Objekt wurde an markanter Stelle im Zentrum der Stadt Rosbach errichtet. Die Architektur wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Rosbach erarbeitet. Besonderheiten waren die Lage am Knotenpunkt einer Bundes- und Landstraße, so dass hier bei der Gebäudegestaltung diesem Umstand Rechnung getragen werden musste. Die Freiflächen der Pflegeeinrichtung befinden sich auf dem Flachdachinnenhofbereich im 1.Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein Verbrauchermarkt, eine Café mit Backshop sowie eine Filiale der Volksbank. Gemeinsam mit der Stadt Rosbach wurden lokale Schlüsselbereiche für den Wochenmarkt in der Gesamtplanung integriert und ausgeführt.
Anlagen	Ansichten Bauantrag, Verkleinerung auf DINA3 Freiflächenplanung Bauantrag, Verkleinerung auf DINA3

ANSICHT NORDWEST

ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT SÜDOST



ANSICHT NORDOST

IM SENIORENZENTRUM IST DIN 18025 T2 ZU BEACHTEN
BARIEREFREIHEIT NACH DIN 18025 TEIL 2
EINGETRAGENE FLÄCHEN UND LÄNGEN SIND ROHBAUMAßE
FÜR DEN BRANDSCHUTZ GILT DAS SEPARATE BRANDSCHUTZKONZEPT

FELDPREULCENTER
ROSBACH VOR DER HÖHE

BAUHERR	FB1 Immobilien GmbH & Co. KG Sudetenlandstraße 23 63688 Gedern
ARCHITEKT	HP&P Architekt - und Ingenieurgesellschaft mbH Marburger Straße 112 , 35396 Gießen Tel. +49 (0)641,250395,0 Fax +49 (0)641,250395,10 E-Mail hpparchitekten@t-online.de
BAUORT	ROSBACH VOR DER HÖHE GEMARKUNG OBER-ROSBACH Flur 12 Flurstücke 408/2, 544/20, 585/2, 588, 589, 590

PLANUNGSPHASE	VERMERKE
BAUANTRAG	Gez. Bearb. : HP&P Datum: 17.02.2007

BAUTEIL /ABSCHNITT
ANSICHTEN

MASSTAB	BLATTFORMAT	INDEX	BLATTNR.
1:200	97 x 59,4 [cm]	0	204

der Architekt , Gießen den ..... | der Bauherr , Gießen den .....

Legende Bebauungsplan

- Baugrenze
- Baulinie
- MK Kerngebiet
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,8 Geschoßflächenzahl
- g Geschlossenen Bauweise
- III Zahl der Vollgeschosse
- TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

Legende

- Katastergrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Katastergrenze geplant
- Nutzungsartengrenze
- Flur 3 / 182 Bezeichnung der Flur / Flurstücksnummer
- Zaun
- Mauer
- Stützmauer
- Böschung
- 167,39 Höhenpunkt
- Kanaldeckel
- Hydrant
- Gasschieber
- Wasserschieber
- Laterne
- Eingang projektiert
- Baum projektiert

Höhenangaben in Meter bezogen auf Normal-Null (NN)

U = Stammumfang gemessen in 1m Höhe über Erdreich
K = Kronendurchmesser
Baum: L = Laubbaum, N = Nadelbaum, O = Obstbaum
Baum zu fällend

Die Grenzen sind nach den Angaben des Liegenschaftskatasters eingetragen und in der Örtlichkeit nicht geprüft.
Die in rot eingetragenen Grenzen entstehen durch eine Teilungsvermessung, die im Grundbuch und im Liegenschaftskataster noch nicht gewahrt ist.

Die blauen Eintragungen sind dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. OR/16, 1. Änderung, Stand 02.02.2007, entnommen.

Für die Richtigkeit

Siegel

Datum: 27.02.2007 Unterschrift

Gemeinde	Rosbach v. d. Höhe	Lage	Bei den Junkergärten
Gemarkung	Ober-Rosbach	Flur	12

Lageplan zum Bauantrag

Projekt

Feldpreulcenter Rosbach vor der Höhe

Architekt

HP&P Architekt- und Ingenieurgesellschaft mbH

Marburger Straße 112
35396 Gießen

Bauherr

FB1 Immobilien GmbH & Co. KG

Sudetenlandstraße 23
63688 Gedern

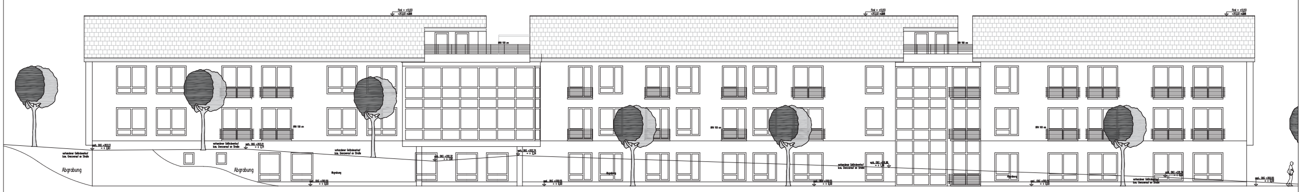
Maßstab	1:500	EDV-Projekt	o26-098e.ms
Datum	28.02.2007	Auftrag	2006/0139
Blatt	5624-009 Index 00	Projekt	026/098-0

Dipl.Ing. Gerd Brockmann
Dipl.Ing. Erich Kaiser
B+K
öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Tel.: (+49) 069-95 78 30-0
Fax.: (+49) 069-95 78 30-14
e-mail: info@b-k-vermessung.de
Heddernheimer Landstraße 148
D-60439 Frankfurt am Main

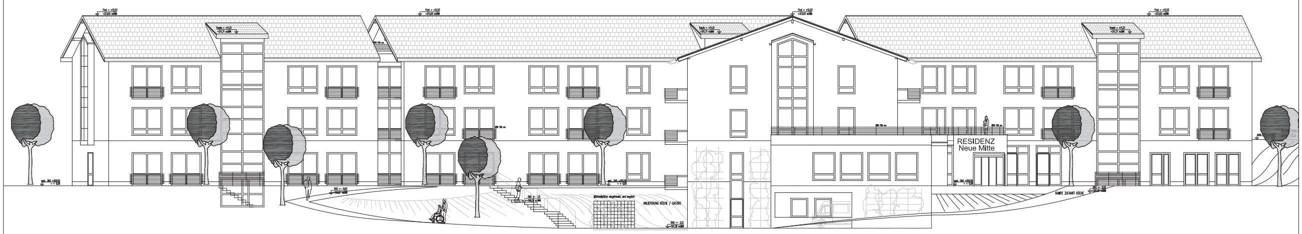
Referenz 2-3

Projekt	„Residenzpark Neue Mitte“ Pohlheim Neue Mitte, Pohlheim Gemarkung Watzenborn-Steinberg, Flur 10, Flurstück 44/7 u.a.
Bauherr	Pohlheim „Neue Mitte“ GmbH & Co. KG Marburger Straße 112, 35396 Gießen
Objektdaten	133 Pflegebetten in Einzelzimmern und 7 Wohnungen für Betreutes Wohnen, Diakoniestation 5 Stadtvillen für Betreutes Wohnen mit 50 Wohnungen 3 Vollgeschosse, unterkellert zuzüglich nicht ausgebauter Dachräume Umbauter Raum 45.186 m³ Bruttogeschossfläche 11.410 m² Bauzeit 2011-2012 Eröffnung 11.5.2012 Betreiber Pflegeheim Michael Bethke Unternehmensgruppe, Berlin Diakoniestation der Diakonie Pohlheim
Besonderheiten	Das Objekt ist Bestandteil der „Neuen Mitte“ in Pohlheim und liegt hier zentral angebunden ortsrandständig. Der Residenzpark besteht aus einem Pflegezentrum mit Diakoniestation und einem Ensemble von 5 Stadtvillen mit insgesamt 50 Wohnungen für betreutes Wohnen.
Anlagen	Ansichten Bauantrag, Verkleinerung auf DINA3 Lageplan/Freifläche Bauantrag, Verkleinerung auf DINA3

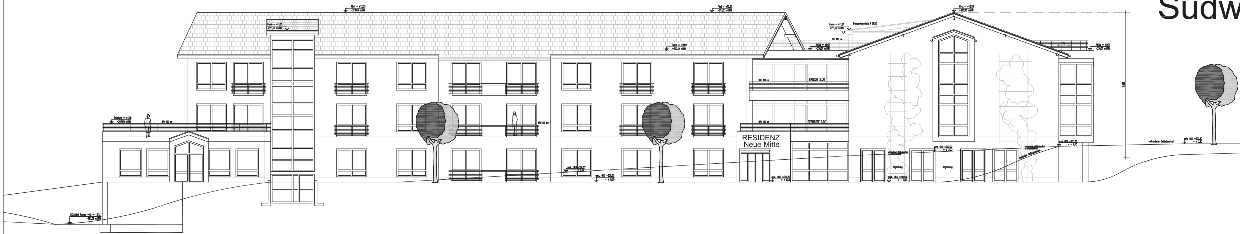
Südost



Nordwest



Südwest



Nordost

PROJEKT

"Residenzpark Neue Mitte " Pohlheim

SENIORENPARK mit Pflegeeinrichtung, Wohnen / Betreutem Wohnen

Grundstück an der L3129 und Neuen Mitte in Pohlheim
Gemarkung Watzenborn-Steinberg Flur 10 , Flurstücke 44/7,45/1,46,47,48,49,61/3

BAUHERR / VERMIETER

Pohlheim "Neue Mitte" Immobilien GmbH & Co. KG
Marburger Straße 112
35396 Gießen
Tel. : 0641 250 395 0
Fax : 0641 250 395 11
hpparchitekten@t-online.de

ARCHITEKT & Generalplaner

HP&P Architekt - und Ingenieurgesellschaft mbH
Marburger Straße 112
35396 Gießen
Tel. : 0641 250 395 0
Fax : 0641 250 395 10
hpparchitekten@t-online.de

PLANDARSTELLUNG(EN)

Ansichten Pflegezentrum

Die Eintragungen des Brandschutznachweises sind ergänzend zu beachten

BAUTEIL / ABSCHNITT

Pflegezentrum

MAßSTAB

1 / 100

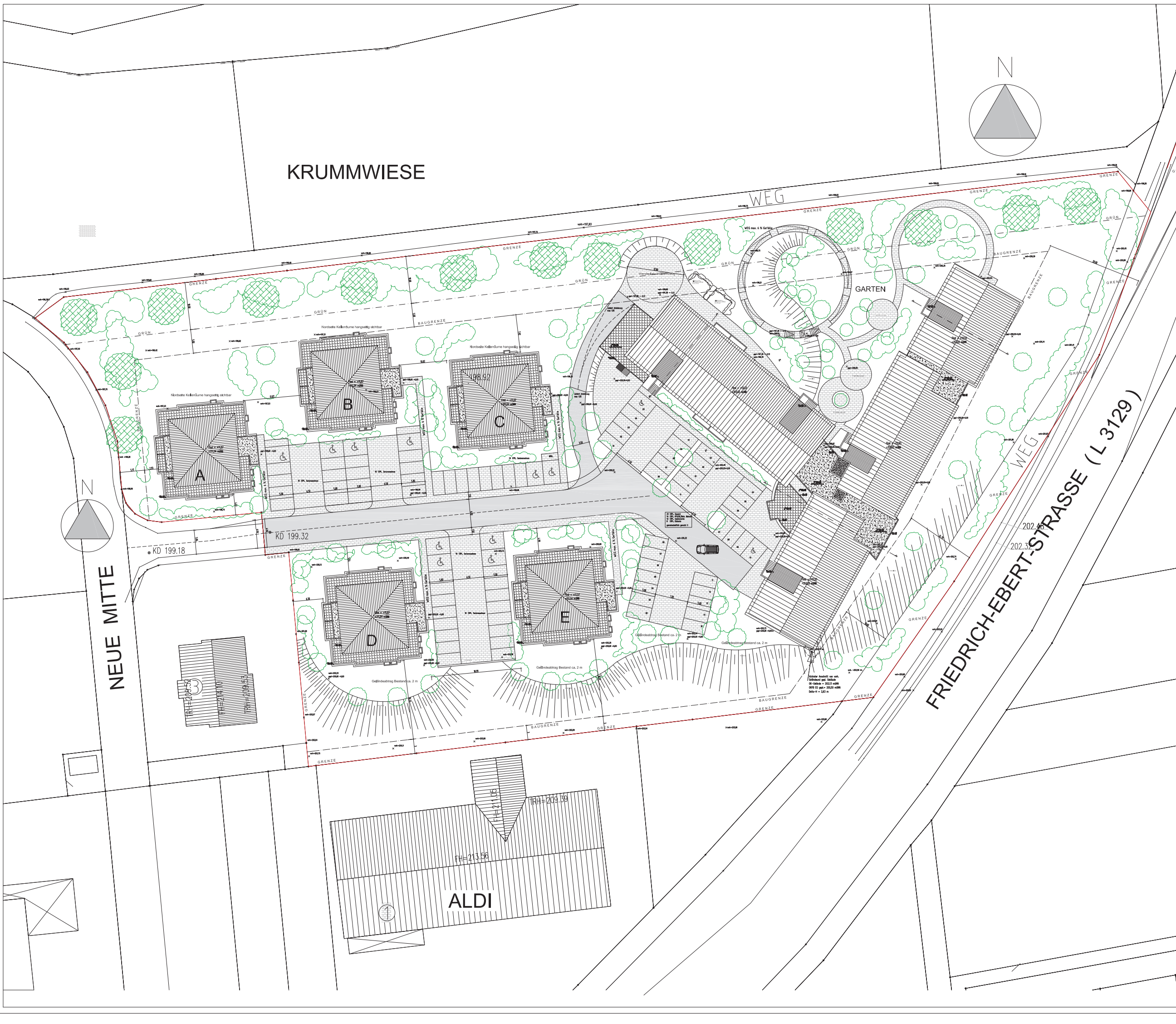
Plannummer	206
Planstand	15.05.2008
Index	.///
Datei	pohlheim_150508.dwg
Blattformat	1170 x 825 mm
gez. / bearb.	stfschr

der Bauherr , Gießen den 15.05.2008

Unterschrift / Stempel

der Architekt , Gießen den 15.05.2008

Unterschrift / Stempel



Legende zum Freiflächenplan

Bepflanzungen

GRUNDLAGEN :
Aktueller digitaler Vermesser-und Höhenplan Büro Arhelger vom 02.04.2008
Bebauungsplan "Gehmännchesbaum" Stadt Pohlheim mit Festlegung Baugrenze

	Baumpflanzung neu gem. B-Plan IIIa. 2 großkorniger , standortgerechter Laubbaum alle 20 m im Bereich Ausgleichsgrün 235 m / 20 = 11,75 = 20 STck.
	Baumpflanzung neu gem. B-Plan IIIa. 3.1 und 4. - großkorniger , standortgerechter Laubbaum gem. Lage B-Plan (2 Stck) sowie - mind. 1 großkorniger Laubbaum je 5 Pkw-Stellpl. =84/5 = erf.17 Stck. gepl. ca. 50
	standortgerechte Strachbepflanzungen je nach baulicher / standortgerechter Möglichkeit

Flächen

	Dacheubdeckungen der Gebäude gem. B.-Plan IIIb. 1 und 2 nicht glänzend , Farben dunkelbraun/anthrazit oder gem. B.-Plan Ablauf der RW-Entwässerung über Anschluß Garten Versickerung Dachflächen mittels Entwässerungsmulden / Rigolen
	Flachdacheinklesung Bereich Dachtrennungen und Aufzugsüberfahrten Ablauf über Anschluß Garten (Entwässerungsmulden / Rigolen) - mind. 1 großkorniger Laubbaum je 5 Pkw-Stellpl. =84/5 = erf.17 Stck. gepl. ca. 50
	Terrassenbeläge , frostbeständig und rutschsicher Ablauf über Anschluß Garten (Entwässerungsmulden / Rigolen)
	Fahrspuren asphaltiert Ablauf über Anschluß Garten (Entwässerungsmulden / Rigolen)
	Pflasterflächen Gehwege und Plätze , sowie Stellplätze PKW Ablauf über Anschluß Garten (Entwässerungsmulden / Rigolen) versickerungsfähiges Pflaster wählen >>> ggf. KEIN Ansatz in GRZ
	Rasenflächen und Pflanzflächen (Beete) (weiß)

Begrenzungen

GRÜN	Grenze Grünfläche (Strichpunkt) gem. IIIa. 2.
BAUGRENZE	Baugrenze (Doppelstrich-Punkt-Linie) gem. festlegung B.-Plan
GRENZE	Grenze = Grundstücksgrenze (fette Linie) gem. Grundstückvermessung Katasterplan vom 02.04.08 ÖbVI Arhelger
gepl =197,38 =-3,12 vorh =199,50	Höhenpunkte gem. Höheneinmessung vom 02.04.08 ÖbVI Arhelger sowie geplante Höhen Gelände , teilweise mit Bezug auf EG-Höhe=0,00
Abgrabung HANG	Abgrabungen / Auffüllungen

Ausnutzung(en)

19.116,00 m²	Grundstücksfläche gesamt (Incl. östliches Wegegrundstück an der L 3129 = 61/3) Flurstücke Flur 10 : Flurstück49, 48, 47, 46, 44/7, 45/1, 61/3
2.313,75 m²	Grünfläche / Ausgleichsfläche gem. B.-Plan (nördliche Grenze) = nicht bebaubare Fläche
3.502,32 m²	Grundstücksfläche außerhalb Baufeld / Baugrenze = nicht bebaubare Fläche
12.834,75 m²	Grundstücksfläche innerhalb Baufeld / Baugrenze = bebaubare Fläche
1.850,15 m²	Bebaute Flächen BF incl. Dachüberständen Seniorenwohnen (5 x 370,03m²)
2.398,13 m²	Bebaute Flächen BF incl. Dachüberständen Senioren-Pflegezentrum
6.525,23 m²	Geschossfläche GF Senioren-Pflegezentrum (2398,13 + 2 x 2063,55)
4.885,55 m²	Geschossfläche GF incl. Dachüberständen Seniorenwohnen (5 x (2 x 370,03m² + 237,05))
1.563,72 m²	Stellplätze und Rangierflächen versickerungsfähig gepflastert
1.164,57 m²	Zufahrt / Erschließungsstraße und Rangierflächen asphaltiert
GRZ vorh	a = nur Gebäude = (2398,13+1850,15 / 19116) = 0,22 b = Gebäude + Stellplätze + Zufahrten = (2398,13+1850,15+1563,72+1164,57/19116,00) = 0,36
GFZ vorh	= nur Vollgeschosse aller Gebäude , ohne Keller = 6.525,23 + 4.885,55 / 19116 = 0,6
Nachweis	GRZa vorh = 0,22 < 0,50 = GRZ zu = erfüllt GRZb vorh = 0,36 < 0,50 = GRZ zul = erfüllt GFZ vorh = 0,60 < 1,20 = GFZ zul = erfüllt

PROJEKT

"Residenzpark Neue Mitte " Pohlheim

SENIORENPARK mit Pflegeeinrichtung, Wohnen / Betreutem Wohnen

Grundstück an der L3129 und Neuen Mitte in Pohlheim
Gemarkung Watzenborn-Steinberg Flur 10 , Flurstücke 44/7,45/1,46,47,48,49,61/3

BAUHERR / VERMIETER
Pohlheim "Neue Mitte" Immobilien GmbH & Co. KG
Marburger Straße 112
35396 Gießen
Tel. : 0641 250 395 0
Fax : 0641 250 395 11
hpparchitekten@t-online.de

ARCHITEKT & Generalplaner
HP&P Architekt - und Ingenieurgesellschaft mbH
Marburger Straße 112
35396 Gießen
Tel. : 0641 250 395 0
Fax : 0641 250 395 10
hpparchitekten@t-online.de

PLANDARSTELLUNG(EN)
Freiflächenplan mit Dachdraufsichten

Die Eintragungen des Brandschutznachweises sind ergänzend zu beachten

BAUTEIL / ABSCHNITT
Gesamt

MAßSTAB
1 / 250

Plannummer	207
Planstand	15.05.2008
Index	/W/
Datei	pohlheim_150508.dwg
Blattformat	1170 x 825 mm
gez. / bearb.	stfschr

der Bauherr , Gießen den 15.05.2008

Unterschrift / Stempel

der Architekt , Gießen den 15.05.2008

Unterschrift / Stempel