"Gemeinsam statt einsam"

Senioren- und Servicezentrum SSZ Faulbach

Konzeptstudie zur Untersuchung von Entwicklungsmöglichkeiten

Donhauser Postweiler Architekten

09.04.2019

Gemeinde Faulbach
Hauptstr. 21, 97906 Faulbach

Inhalt

I Vorbemerkung / Zielformulierung
Auftraggeber / Auftragnehmer
Aufgabenstellung
Planungsleistungen

II Bestandsaufnahme
Untersuchungsgebiet
Fotos Baufeld
Schwarzplan
Flächenentwicklung
Bestand
Mängel
Luftbild
Hochwasser HW100
Typologie
Bodenneuordnung
Ortsbild
Potential

III Entwurfskonzept
Fachliches Konzept
Raumprogramm
Ideenskizze-Zielformulierung
Schwarzplan
Höhenlinienplan
Lageplan 1-1000
Nutzungen
Stellplätze
Grünkonzept
Erweiterunsoptionen
Lageplan 1-500
Grundrisstypologien Ebenen 1-3
Mustergrundrisse
Modellfotos

"Gemeinsam statt einsam"

Senioren- und Servicezentrum SSZ Faulbach

Konzeptstudie zur Untersuchung von Entwicklungsmöglichkeiten

Auftraggeber:

Gemeinde Faulbach

Hauptstraße 121
97906 Faulbach

Bürgermeister
Wolfgang Hörnig

Fachliches Konzept:

ProWohnen -
Miteinander Leben GmbH

Buchenstraße 14
63863 Eschau

Joachim Roth

Planerisches Konzept:

Donhauser Postweiler
Architekten

Schwarze-Bären-Str. 5
93059 Regensburg

Dorfplatz 12
79252 Stegen

Markus Donhauser
Magnus Postweiler

Mitarbeit:
Enrico Bruckmeier
Hubert Wrba
Martin Meier
Bernhard Büttner

Bearbeitung 02/2019 - 03/2019

Aufgabenstellung

Die Gemeinde Faulbach beabsichtigt auf dem alten Sportplatzgelände ein Projekt mit verschiedenen Nutzungen auf den Weg zu bringen. In Anlehnung an die Zusammenfassung Ihres Projektentwicklers Herrn Roth möchten wir hier nochmal die Eckdaten der angedachten Nutzungen in Kurzform festhalten.

- 12-15 Wohnungen 50 Plus mit Betreuungsvertrag
- Evtl. Ergänzend barrierefreie Wohnungen ohne Betreuungsvertrag
- Evtl. eine oder zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für ca. 10-12 Bewohner
- Tagespflege für 6-12 Personen mit optionaler Erweiterungsmöglichkeit
- Servicebüro für Bewohner und Quartiersmanagement
- Gemeinschaftsraum mit WC und Teeküche zur Umsetzung des Quartierskonzeptes
- Physiotherapiepraxis
- Mensa, Café, Küche, Catering auch für ortsansässige Firmen
- Bibliothek

In einer Konzeptstudie soll die mögliche Bebauung gemäß obiger Auflistung dargestellt werden.
Die angrenzende Bebauung mit Kindergarten, Festhalle und des Gebäudes für die freiwillige Feuerwehr wird in die städtebaulichen Überlegungen mit einbezogen, um hier zu einem stimmigen Gesamtkonzept zu gelangen.

Planungsleistungen

Das Ergebnis wird wie folgt erarbeitet:

- Einlesen der vorhandenen Planunterlagen
- Städtebaulicher Entwurf im M. 1-500 mit Darstellung der Erschließung und der verschiedenen Nutzungsbereiche
- Exemplarische Grundrisse zur Wohnnutzung
- Arbeitsmodell mit Umgriff zur Darstellung der städtebaulichen Einfügung
- Schriftliche Zusammenfassung in einer Präsentationsbroschüre
- Präsentation im Gemeinderat

Untersuchungsgebiet 1:1000

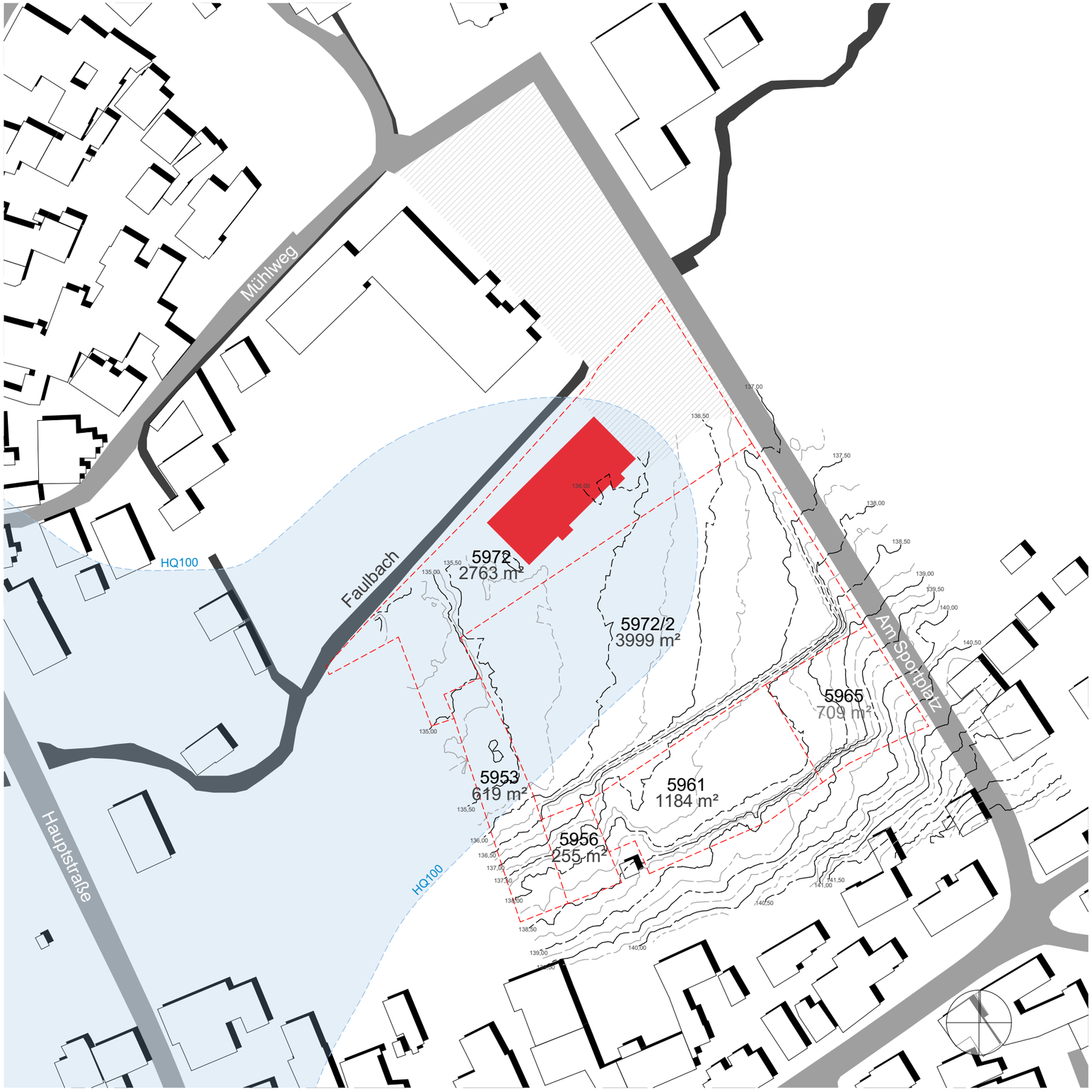
Das zu untersuchende Gebiet besteht aus verschiedenen Einzelgrundstücken mit einer Gesamtgröße von **9.529 m².**

Im Nord-Westen wird das Grundstück durch den Faulbach begrenzt, nach Nord-Ost durch die Straße "Am Sportplatz", nach Süd-Ost durch die angrenzende Wohnbebauung, nach Süd-West durch einen ehemaliges Kleingartengebiet

Das Gelände ist in Ost-West-Richtung von der Straße "Am Sportplatz" zur "Hauptstraße" abfallend und weist einen Höhenunterschied von ca. **6,50m** auf.

Teile des Grundstücks liegen im Hochwasserbereich des HW100.

Das vorhandene Badhaus aus dem Jahre 1936 muss aufgrund des schlechten baulichen Zustands im Rahmen einer Neubauung abgebrochen werden.



Fotos Baufeld

Blick nach Süden

Blick nach Norden

Blick nach Westen

Blick nach Osten

Schwarzplan 1:5000

FEK Maßnahmen 1:2500

Nach Vorentwurf vom 06.02.1017

Verfasser: Bernd Müller Architekt u. ARC.GRÜN

2 Sanierung Festhalle

9 Gelterische Aufwertung Parkplatz zwischen Festhalle und Feuerwehr

Entwicklung neues Ortszentrum

Erhaltung und Enwicklung der Bachaue. Erlebbarmachen des Faulbachs (Zugänge / Aufenthalt)

Erhaltung und Entwicklung der grünen Mitte am Faulbach mit begleitendem Fußweg

Erhaltung und Neuanlage öffentl. Grünflächen

Geltungsbereich Ortsplanung

Geltungsbereich Ortsplanung

Geltungsbereich Grünordnung

Donhauser Postweiler Architekten

09.04.2019

Gemeinde Faulbach
Hauptstr. 21, 97906 Faulbach

Bestand 1:2500

Nach Vorentwurf vom 06.02.1017

Verfasser: Bernd Müller Architekt u. ARC.GRÜN

- Gebäude privat
- Gebäude öffentlich
- Vereinsgebäude
- versiegelte Fläche
- teilversiegelte Fläche
- Stellfläche
- ortsbildprägendes Gehölz
- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat
- Bachlauf naturnah
- Bachlauf technisch verbaut
- gehölzbestandene Ufervegetation
- extensives Grünland
- Streuobstwiese
- Verbuschung von Kulturlandschaft
- Geltungsbereich Ortsplanung
- Geltungsbereich Grünordnung

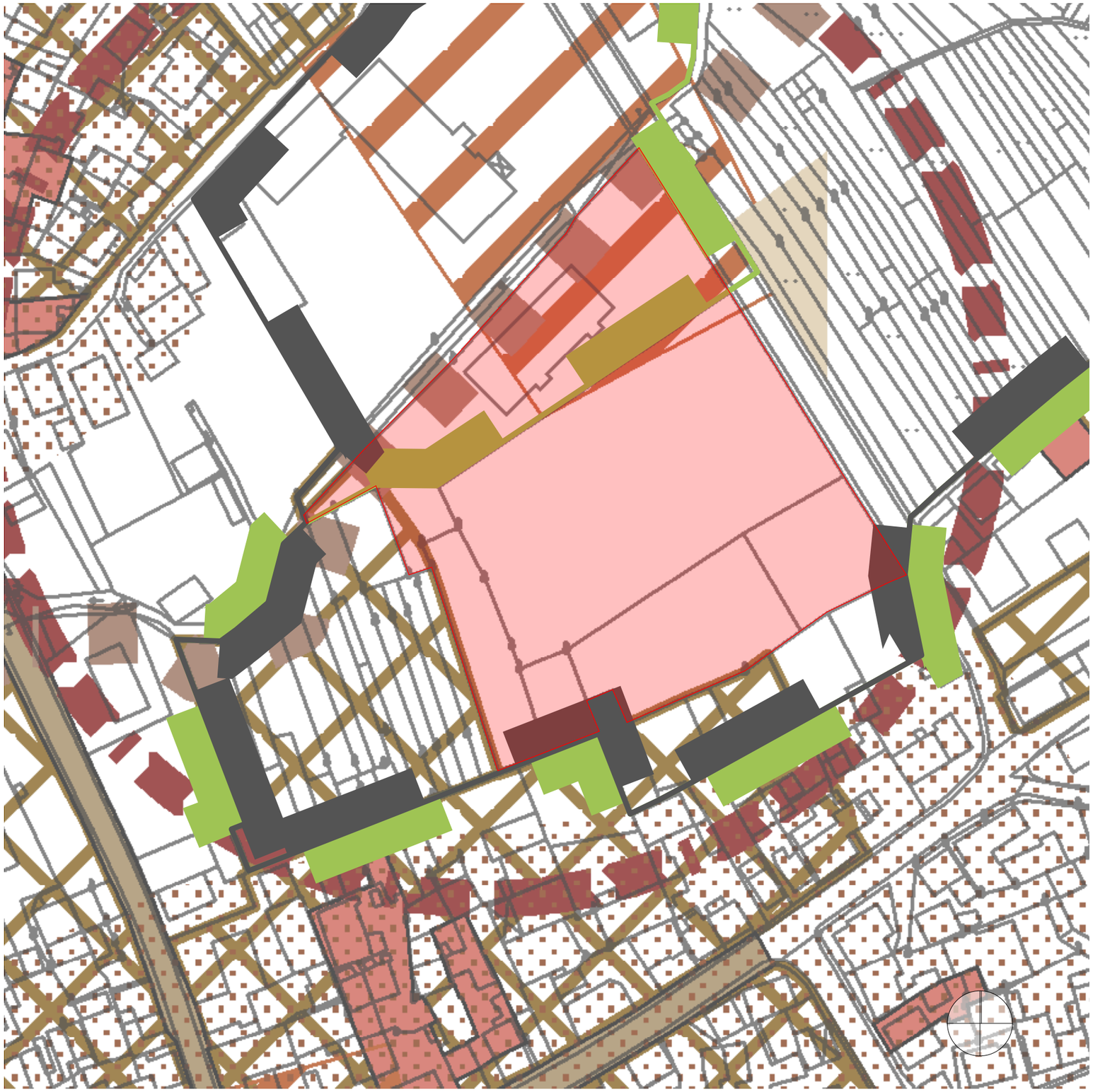
Donhauser Postweiler Architekten

09.04.2019

Gemeinde Faulbach
Hauptstr. 21, 97906 Faulbach

Mängel 1:1000

Nach Vorentwurf vom 06.02.1017
Verfasser: Bernd Müller Architekt u. ARC.GRÜN

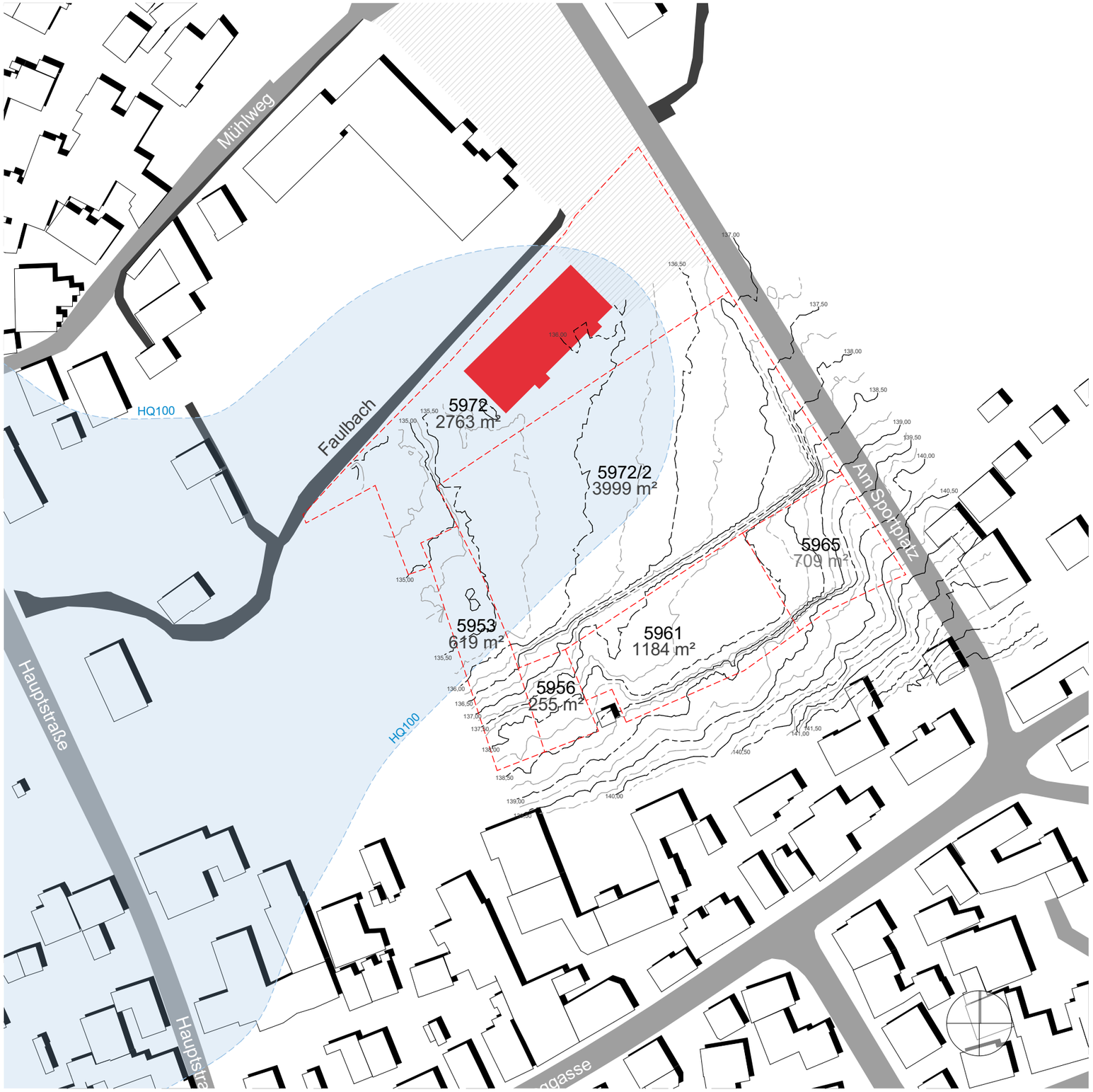


- strukturelle Defizite durch ungünstige Grundstückszuschnitte
- fehlende Pflege der Streuobstbestände am Ortsrand
- fehlendes lebendiges Ortszentrum
- fehlende Aufenthaltsqualiät an öffentlichen Plätzen
- fehlende Wegeverbindungen

- Geltungsbereich Ortsplanung
- Geltungsbereich Grünordnung

Luftbild 1:1000

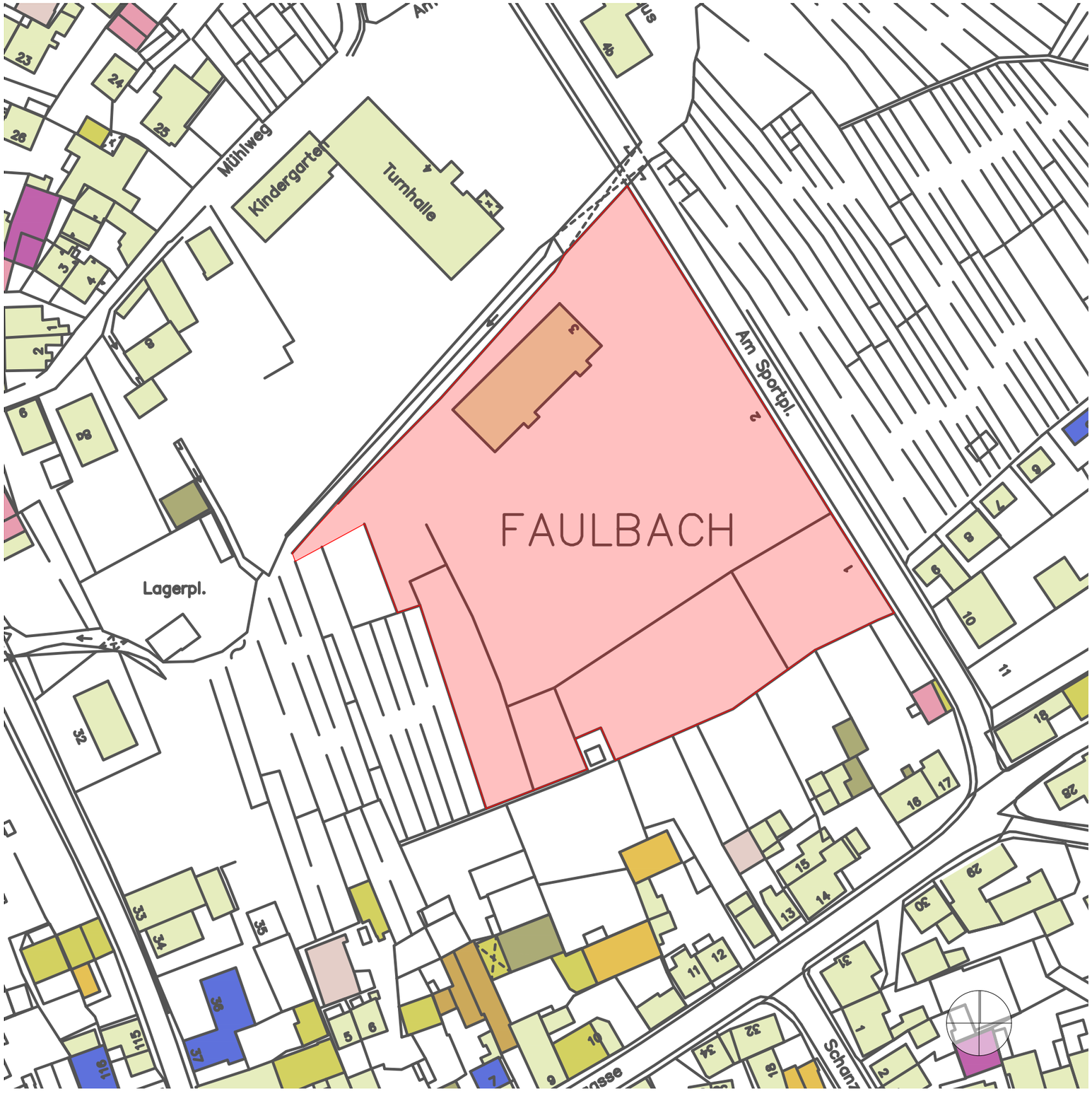
Hochwasser HW100 1:1000



Typologie 1:1000

Nach Vorentwurf vom 06.02.1017

Verfasser: Bernd Müller Architekt u. ARC.GRÜN



- Fachwerk unverputzt
- Fachwerk
- Holzgebäude
- Naturstein darüber Fachwerk
- Naturstein mit Putzflächen
- Natursteingebäude
- Plattenverkleidung
- Beton
- verputzt
- unverputzt
- sonstige

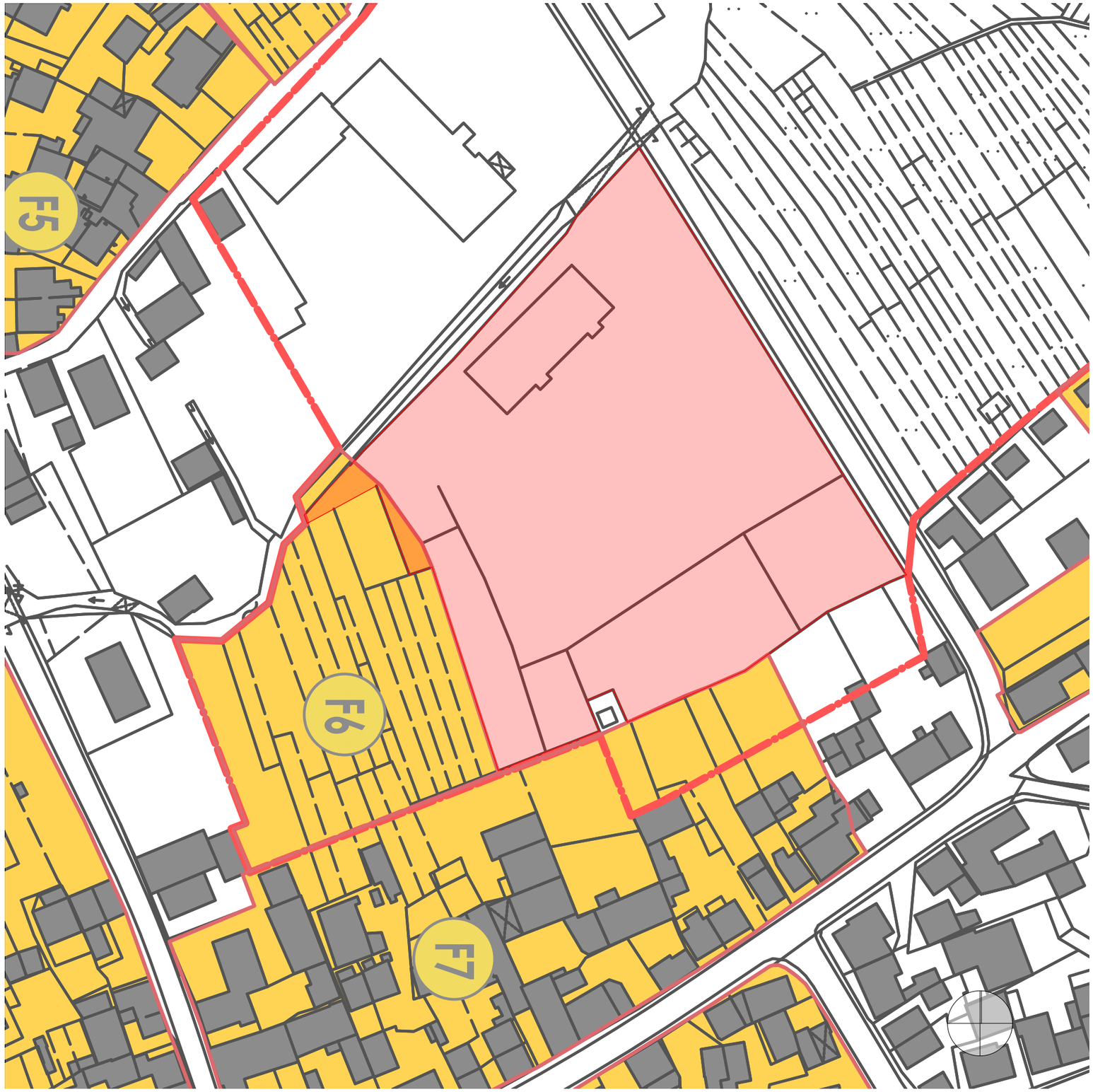
Bodenneuordnung 1:1000

Nach Vorentwurf vom 06.02.1017
Verfasser: Bernd Müller Architekt u. ARC.GRÜN

Zu F6: Die Parzellen sind lang und schmal, neu geordnet können Sie der Grünen Mitte zugeführt werden

Zu F7: Es herrscht eine starke Verschachtelung mit unregelmäßigen Parzellen und Hinterliegern vor. Zur Behebung der Missstände ist teilweise eine Entkernung und eine Rücknahme nicht mehr benutzter Bausubstanz erforderlich.

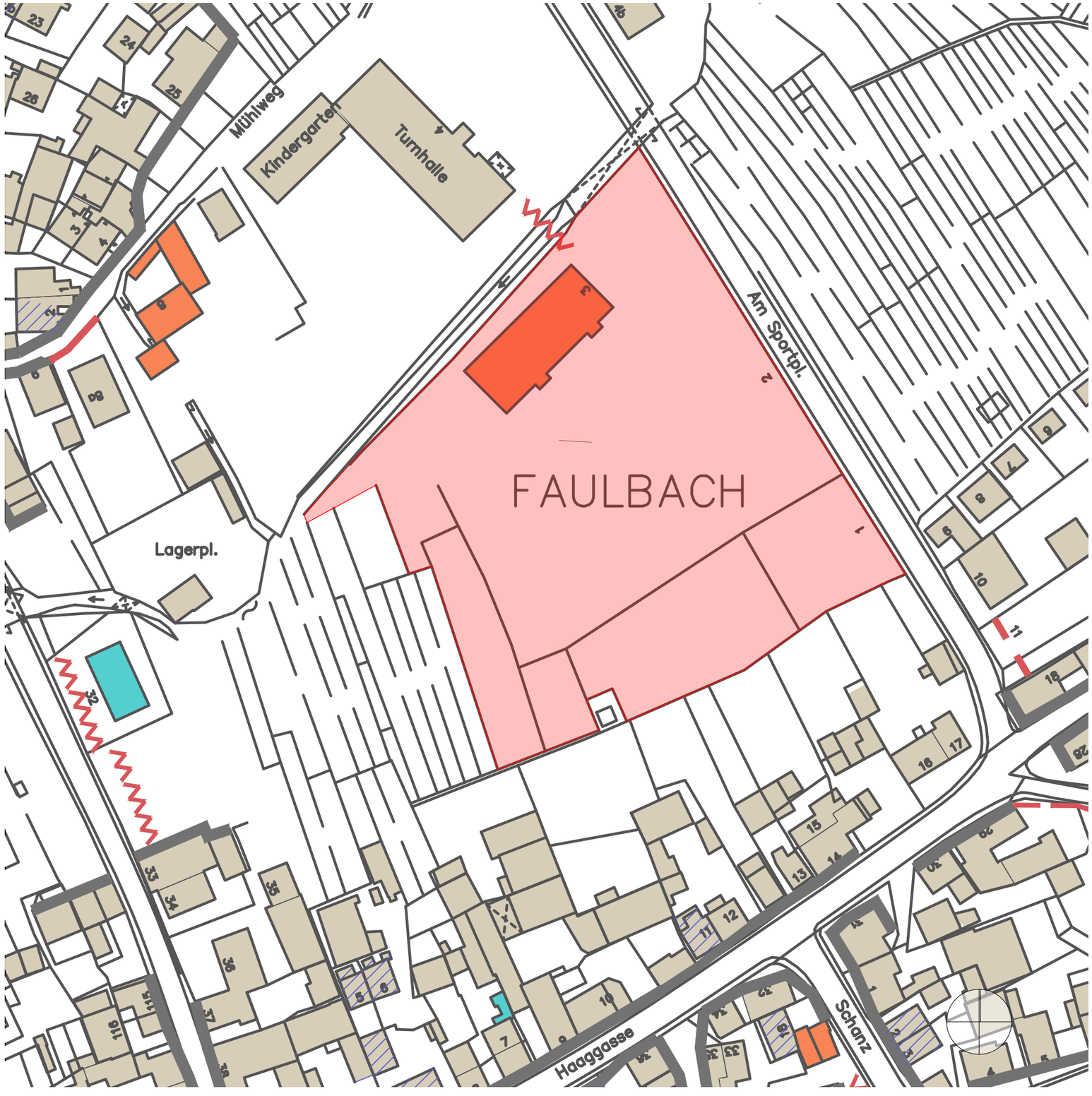
Hier sollte die Gemeinde Grundstücke ankaufen. Durch Neuaufteilung und Arrondierung von Grundstücken sowie dem Abbruch störender Bausubstanz können attraktive Parzellen gewonnen werden. Eine Feinuntersuchung sollte genauere Ergebnisse liefern und die Entwicklungspotentiale aufzuzeigen.



Bereich Bodenneuordnung

Ortsbild 1:1000

Nach Vorentwurf vom 06.02.1017
Verfasser: Bernd Müller Architekt u. ARC.GRÜN



- Leerstand
- Störung d. Ortsbildes
- Raumkante
- Fehlende Raumkante
- Ortsbild prägend
- Durchschnittliche Bedeutung
- Störende Gebäudesubstanz

Potentiale 1:1000

Nach Vorentwurf vom 06.02.1017
Verfasser: Bernd Müller Architekt u. ARC.GRÜN

öffentliche Gebäude (Vereinshäuser, Läden, etc.)

historische oder ortsbildprägende Gebäude

öffentliche Treffpunkte/ Aktionsflächen der Dorfgemeinschaft

grüne Ortsmitte von Bebauung freigehalten

Fließgewässer als landschaftsprägendes Element
und Vernetzung von Lebensräumen

Geltungsbereich Ortsplanung

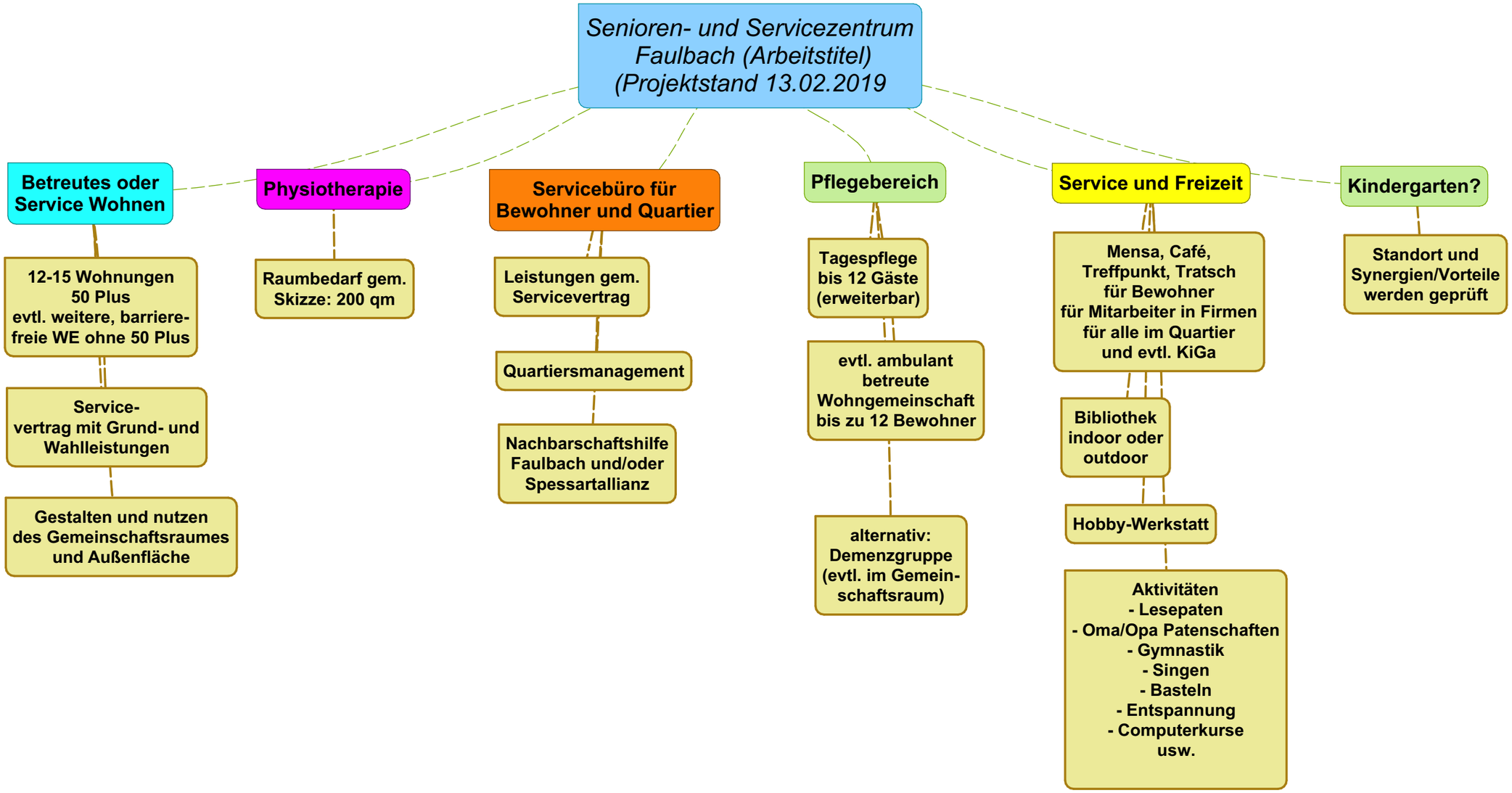
Geltungsbereich Grünordnung

Fachliches Konzept

ProWohnen -
Miteinander Leben GmbH

Buchenstraße 14
63863 Eschau

Joachim Roth



Raumprogramm
Stellplatzbedarf

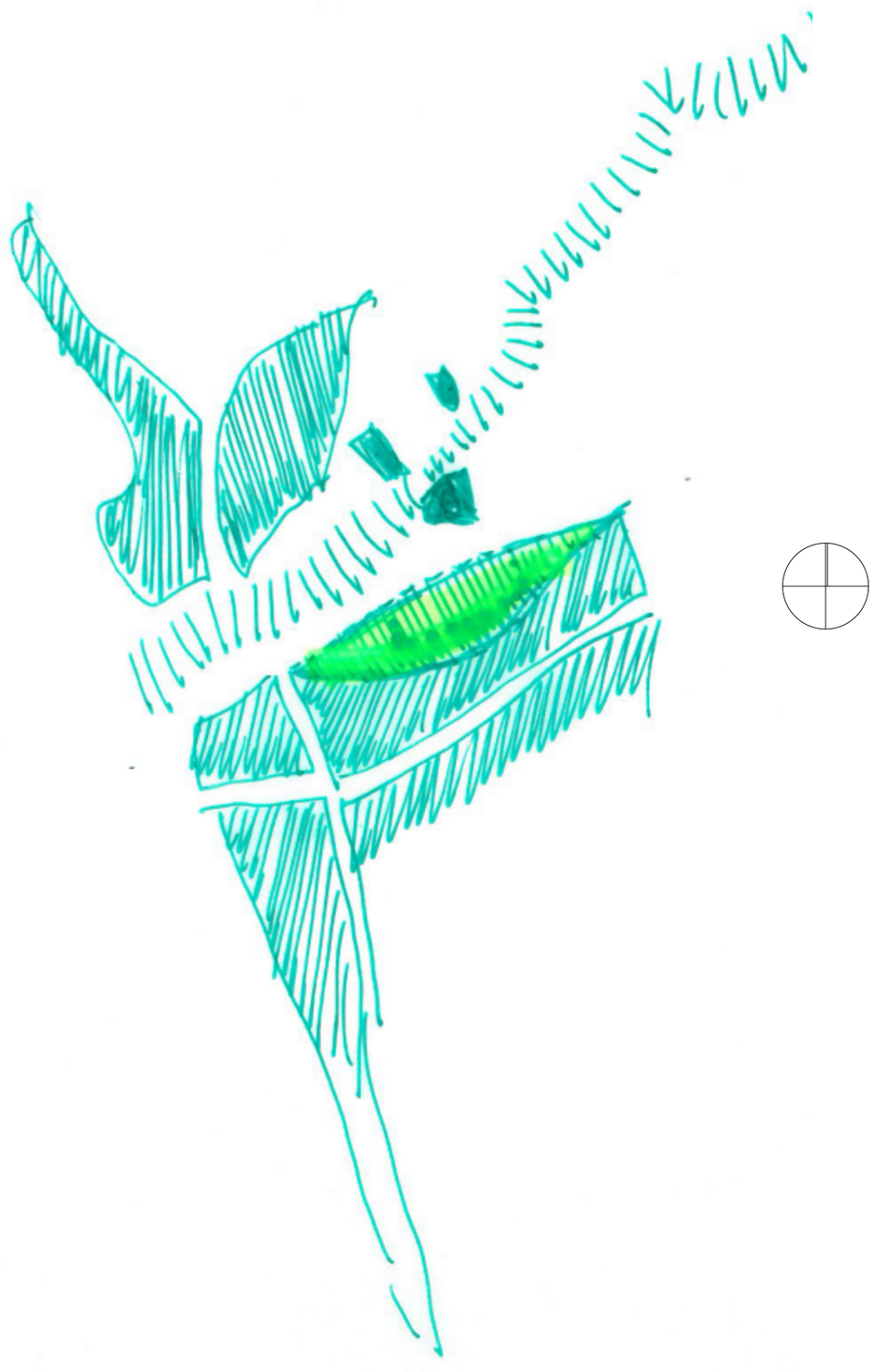
				Wfl	BGF	optional		Stellplätze
1 Betreutes Wohnen	5 Wohnungen	40 m²	200 m²					
	7 Wohnungen	58 m²	406 m²					
	2 Wohnungen	75 m²	150 m²					
	Gesamt		**756 m²**	**1200 m²**			1 STP je Wohnung	**14 STP**
2 Physiotherapie			NF					
	Praxisfläche		200 m²					
	Erschließung		30 m²					
	Gesamt		**230 m²**	**269 m²**			1 STP je 40m² Nutzfläche	**5 STP**
3 Ambulant Betreute WG 1	12 Bewohner	50 m² incl. VF	600 m²	**720 m²**			1 STP je 12 Betten min. 3	**3 STP**
Ambulant Betreute WG 2 optional	12 Bewohner	50 m² incl. VF	600 m²		720 m²		1 STP je 12 Betten min. 3	**0 STP**
4 Tagespflege	12 Tagesgäste	16 m² incl. VF	192 m²	**225 m²**			1 STP je 12 Betten min. 3	**3 STP**
Tagespflege Erweiterung optional	8 Bewohner	16 m² incl. VF	128 m²		150 m²			**0 STP**

Raumprogramm
Stellplatzbedarf

					Wfl		BGF	optional		Stellplätze
5	**Servicebüro**		Büro		12	m²				
			WC		7	m²				
			Teeküche		6	m²				
			Gesamt		25	m²	**29 m²**		1 STP je 40m² Nutzfläche	**1 STP**
6	**QuartiersCafe / Bibliothek**	71	Sitzplätze	1,4 m²/SP	100	m²				
			Verteilerküche		20	m²				
			WC		20	m²				
			Eingang/Garderobe		20	m²				
			Personal		15	m²				
			Bibliothek		50	m²				
			Gesamt		**225**	**m²**	**263 m²**		1 STP je 10m² Gastfläche	**15 STP**
7	**Barrierefreies Wohnen**	1	Wohnungen	125 m²	144	m²				
		2	Wohnungen	100 m²	230	m²				
		2	Wohnungen	57 m²	131	m²				
			Gesamt		**505**	**m²**	**801 m²**		2 STP je Wohnung	**10 STP**
					BGF Gesamt		**3508 m²**	**870 m²**		**51 STP**

Ideenskizze - Zielformulierung

- Entwicklung eines neuen lebendigen Ortszentrums
- Quartierscafe am Faulbach in der grünen Mitte
- Abrundung der Bebauung an der südlichen Grundstücksgrenze
- Gestalterische Aufwertung der Parkplatzsituation im Bereich Feuerwehr und Festhalle
- Fußwegeanbindung und Erlebbarmachung des Faulbaches
- Entwicklung einer Grünen Mitte



Schwarzplan 1:2000

Höhenlinienplan - HW100
1:1000

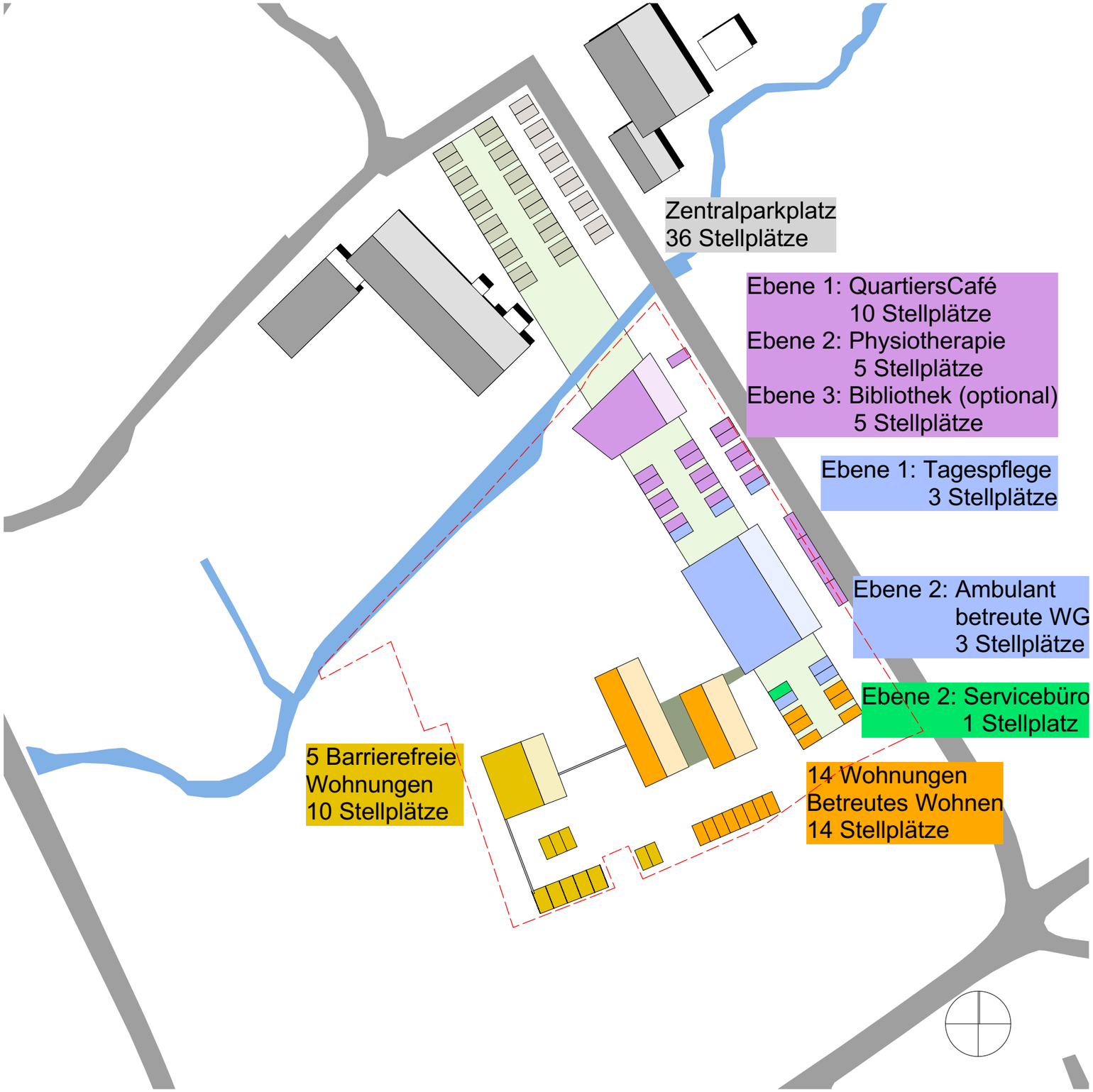
Lageplan 1:1000

Nutzungen 1:1000

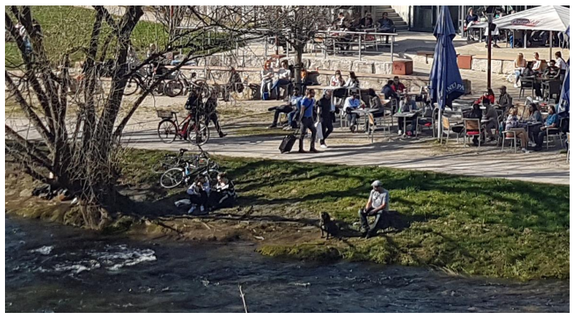
Stellplätze 1:1000

Parkplatzgestaltung
Parken unter dem Baumdach

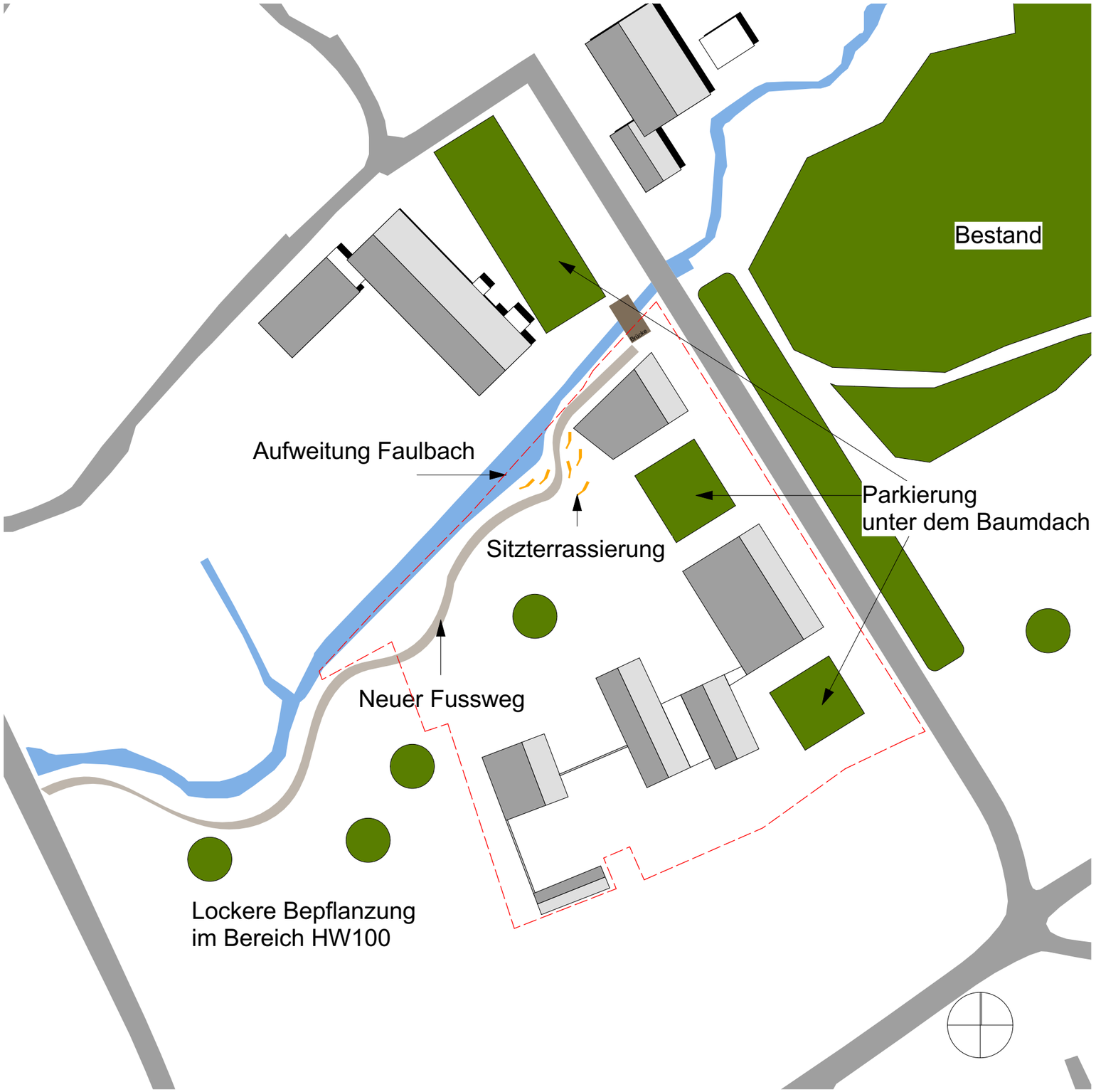
Stellplätze
erforderlich: 51 STP incl. Erweiterung
vorhanden: 51 STP



Grünkonzept 1:1000



Sitzterrasse am Faulbach



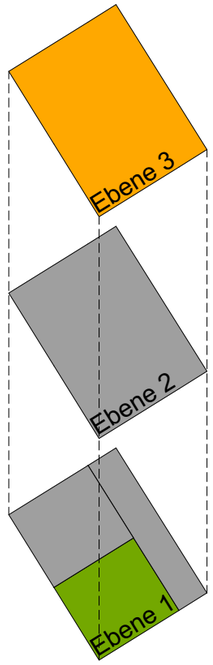
Erweiterungsoptionen 1:1000

Ebene 3: Ambulant betreute WG

Bestand:
Ebene 1: Tagespflege
Ebene 2: Ambulant betreute WG

Ebene 1: Tagespflege

Gebäudeaufstockung



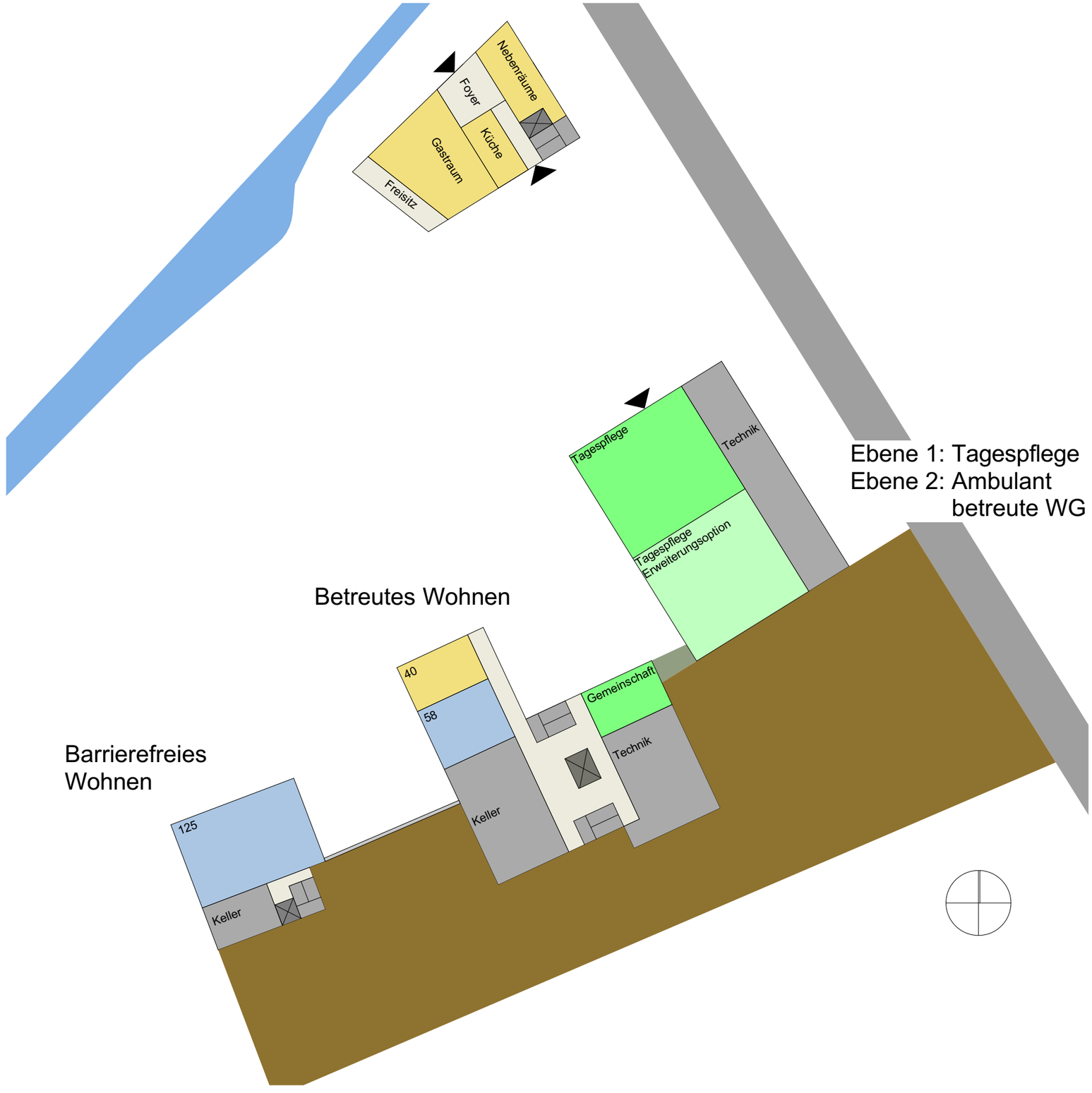
Donhauser Postweiler Architekten

09.04.2019

Gemeinde Faulbach
Hauptstr. 21, 97906 Faulbach

Lageplan 1:500

Grundrisstypologie Ebene 1
1:500



Grundrisstypologie Ebene 2
1:500

Grundrisstypologie Ebene 3
1:500

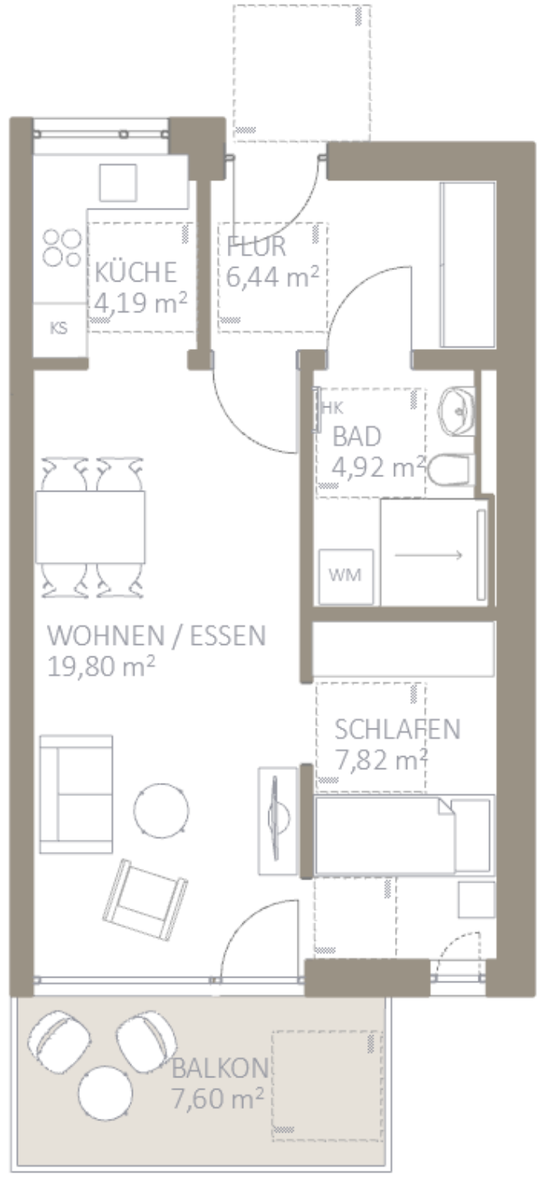
Mustergrundrisse o.M.

Betreutes Wohnen

Wohnung für eine Person ca. 40 m²

Eigenschaften:

- Schlafzimmer nach DIN
- Bad mit Waschmaschine



Mustergrundrisse o.M.

Betreutes Wohnen

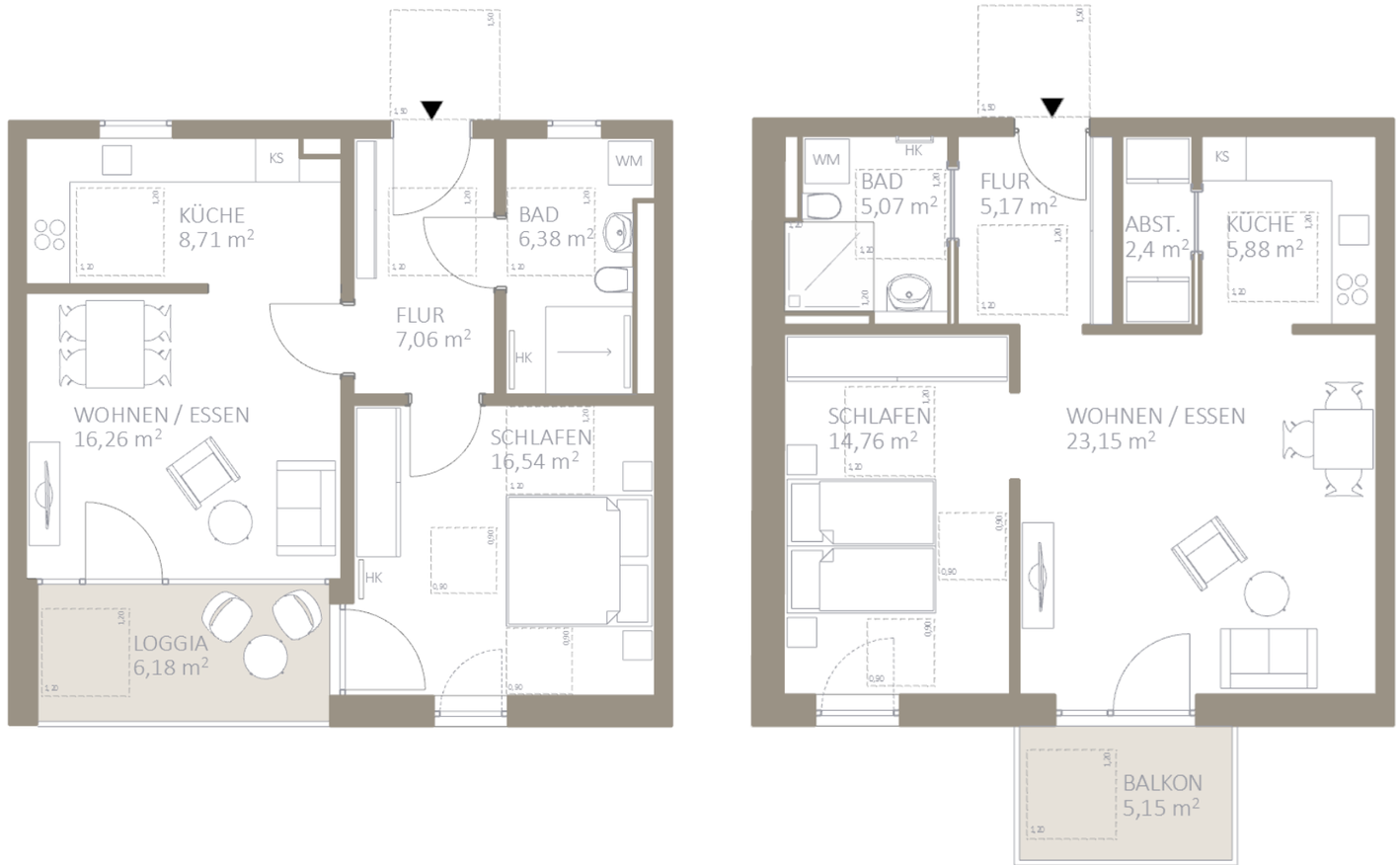
Wohnung für zwei Personen ca. 58 m²

Eigenschaften:

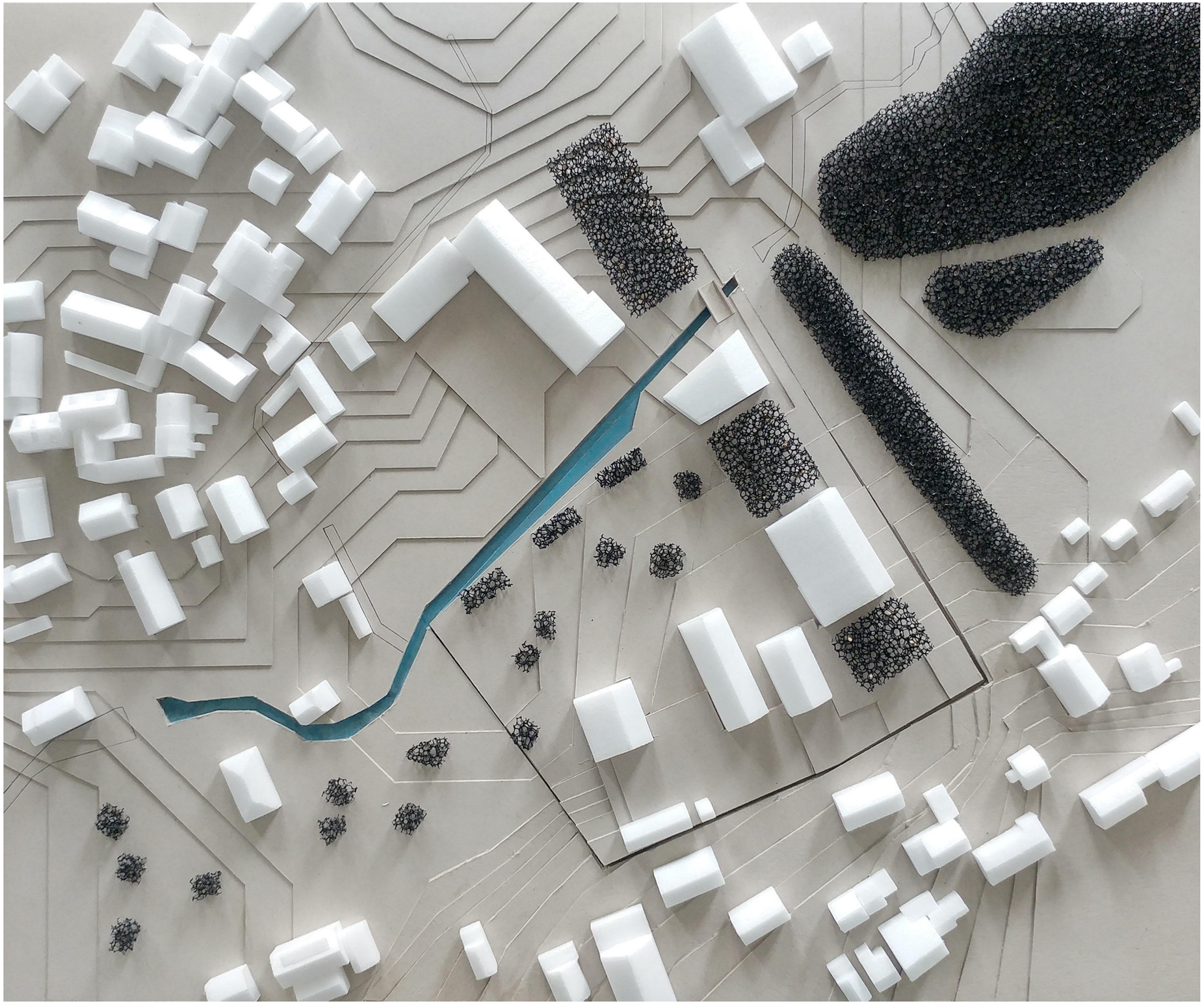
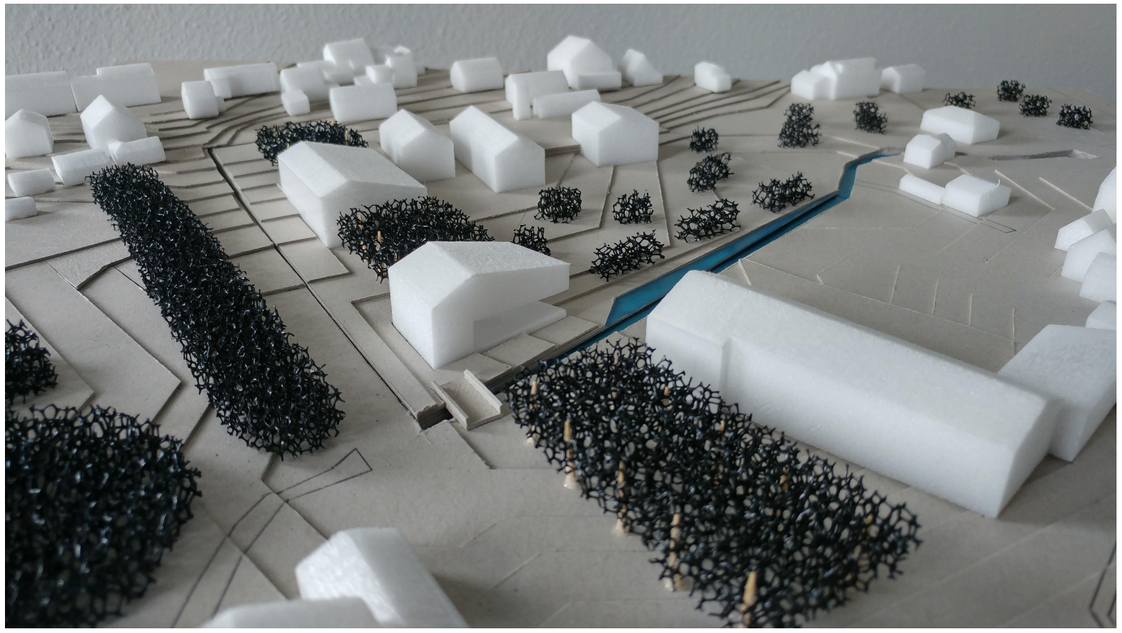
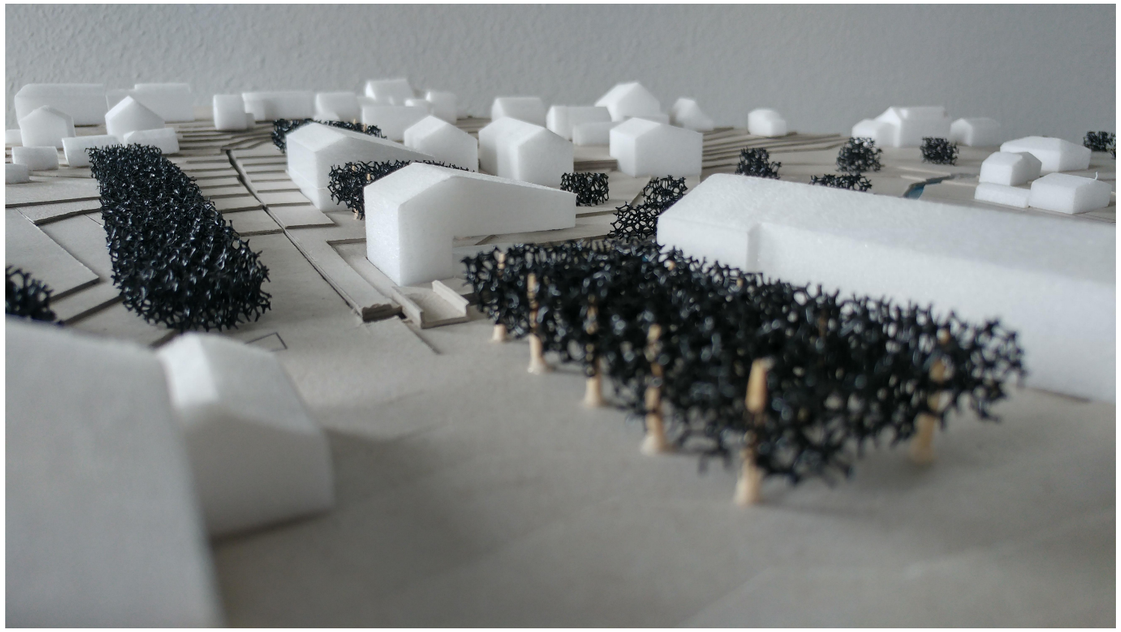
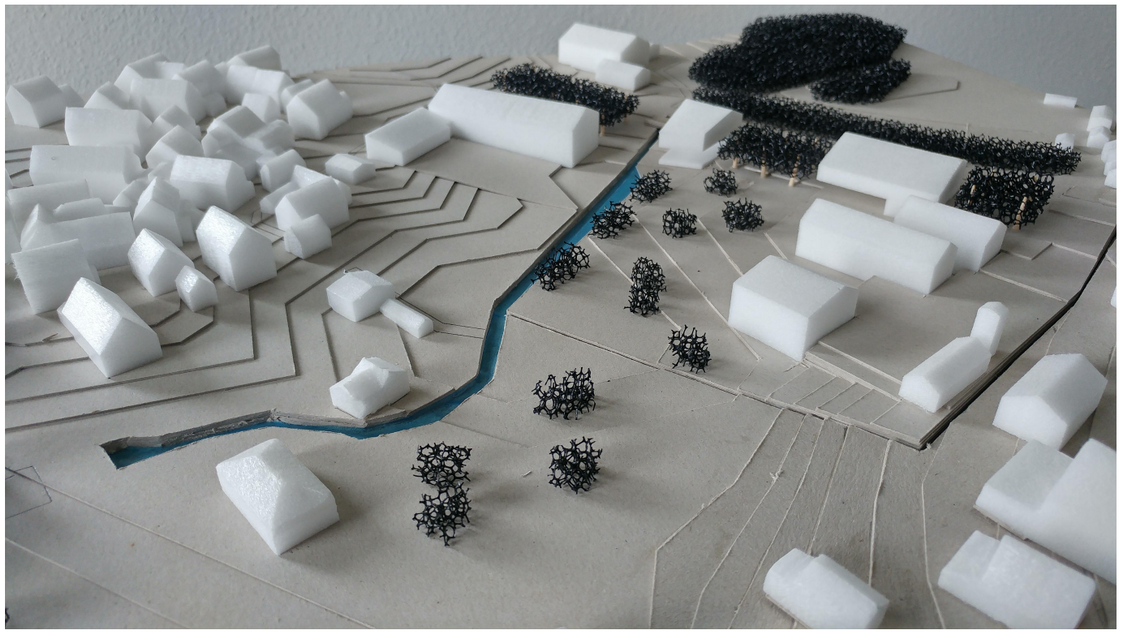
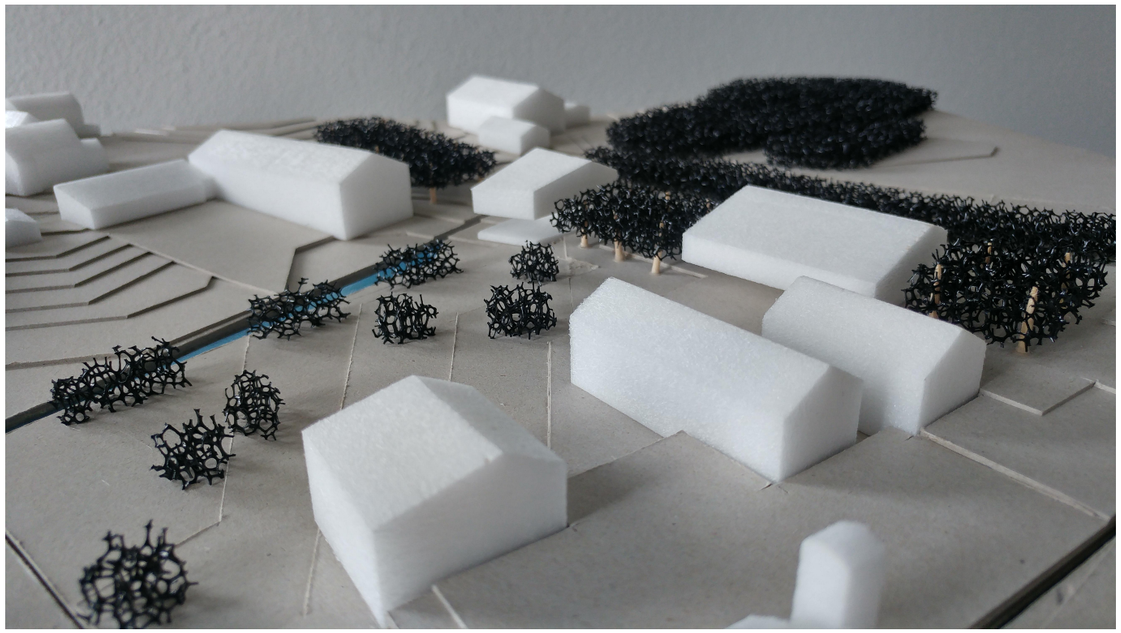
- Schlafzimmer für Doppelbett nach DIN
- Bad mit Waschmaschine

Unterschiede

- Raumgrößen
- Abstellraum



Modell



Modell