



Kaufantrag für das Grundstück im
Grundbesitz der Stadt Luckenwalde

Seniorenwohnen und Tagespflege Am Weichpfuhl in Luckenwalde

Situation im Bestand

Pflegeheim

- Das Pflegeheim ist ein Plattenbau mit Riegelkonstruktion aus den 80iger Jahren
- 85 Plätze, davon 19 Doppelzimmer,
- Doppelzimmer sind lt. Landesverordnung bis 2021 aufzulösen
- Unzureichende Sanitäreinrichtungen - Sanitäreinheiten für 2 bis 3 Personen, diese sind nicht vom privaten Wohnraum aus direkt erreichbar
- Wohnbereiche für schwerstkranke Hochbetagte sind zu groß
- Lange Flure und für die Personengruppe unzureichende räumliche Verhältnisse
- Notwendige erhebliche Umbauten greifen zu tief in den Bestand ein und sind bei laufendem Betrieb den Bewohnern nicht zuzumuten

Tagespflege

- Tagespflege 30 Plätze in der Riedstraße 4, Betreuung in 2 Gruppen
- Mietobjekt im innerstädtischen Gewerbegebiet, Gebäude ist nur bedingt geeignet
- DIN 18040 kann nicht umgesetzt werden,
- Außenanlage und Umfeld sind mehr als mangelhaft
- Ein geeigneteres Mietobjekt gibt es in diesem Stadtteil nicht!
- Tagespflege und stationäre Pflege sollen sich ergänzen, dies ist hier nicht möglich.



Trotz baulicher Einschränkungen erzielt unser engagiertes Team Bestnoten!



Seniorenwohnen Elsthal gGmbH, derzeit 80 Bewohner, 5 Kurzzeitplätze

In vier Wohnbereichen leben ältere Menschen mit körperlichen, geistigen und seelischen Einschränkungen. Teams im 3-Schichtbetrieb mit Pflegefachkräften, Pflegekräften, Hauswirtschaft und Alltagsbegleiter.

Externe Qualitätsprüfungen durch die Pflegekassen

- 2014 Note 1,0**
- 2015 Note 1,0**
- 2016 Note 1,0**
- 2017 Note 1,0**

Wir benötigen in der Zukunft:

- zukunftsfähige, anspruchsvolle Apartments für Hochbetagte.
- zusätzliche Kapazitäten für Kurzzeitpflege, Gastaufenthalte, Wohnen auf Probe
- einen Bereich für spezialisierte Betreuung und Pflege (Demenz im Endstadium, Palliativpatienten, Menschen ab 50 Jahre mit erhöhtem Pflegebedarf)
- attraktive Tagespflegeplätze für Senioren
- in einem ein attraktiven und flexiblen Gebäude, damit wir auch in Zukunft optimal arbeiten können
- im Kiez, nahe den Menschen, die uns benötigen



Künftige Anforderungen:

Steigender Bedarf an ambulanten und stationären Versorgungskapazitäten
Der Anteil der über 65-jährigen steigt bis 2030 auf 43% der Bevölkerung im Land Brandenburg

- Wohnkonzepte, die der hohen Pflegebedürftigkeit und dem erhöhten Grad an demenziellen Veränderungen im Alter entsprechen
- nicht mehr als 10 betreute Personen pro Gruppen (familiäres Ambiente)
- erhöhter Platzbedarf, Großzügigkeit, Transparenz zwischen innen und außen
- Konzepte, die die Angehörigen einbeziehen
- Mischung von ambulanter und stationärer Versorgung (Probewohnen, Gastaufenthalt usw.)
- Wohnortnähe



Unser neuer Wunsch-Standort: Am Weichpfuhl

Der Standort am Weichpfuhl als soziales Zentrum

- Pflege und Betreuung in hoher Qualität am Wohnort der Bürger
- Tagespflege ortsnah, stationäre Pflege im Kiez
- Beratungsdienste rund um Pflege und Leben im Alter
- Bereicherung des Kiezlebens
(Cafeteria, Stadtteilstunde, Mehrgenerationenprojekte)
- Aufbau von Strukturen für ehrenamtliche Helfer
(Rollstuhlschiebedienste, Parkpflege, Kultur)
- Aufwertung des Wohnviertels durch ein weiteres soziales Angebot

Nachnutzung des Gebäudes Am Freibad 69

Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes Fortführung als soziale Einrichtung

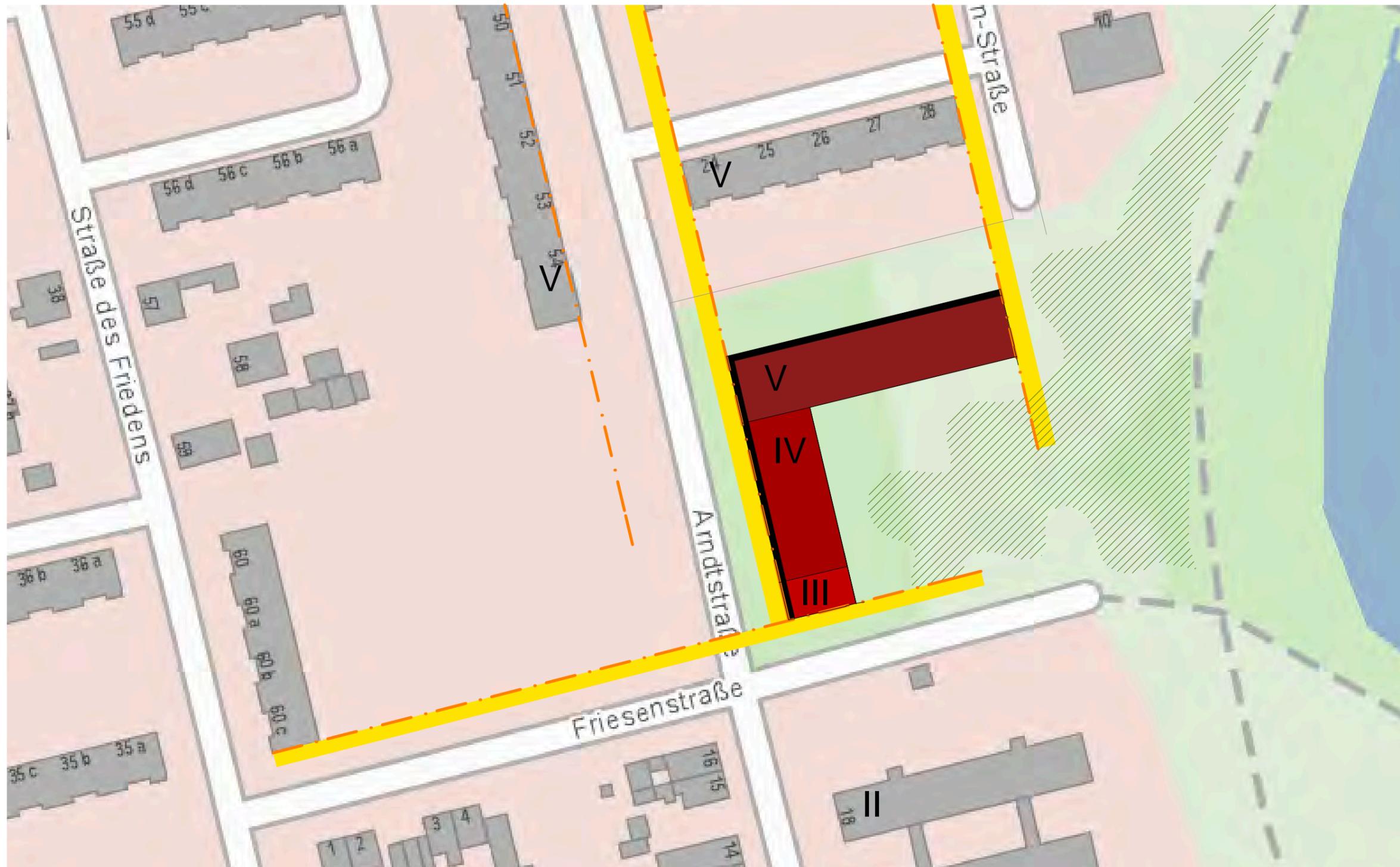
Senioreneinrichtung für:

- Menschen ab 50 ohne Betreuungsbedarf (WG-Gedanke)
- Menschen ab 50 Jahre mit erhöhtem körperlichen Hilfebedarf
- Menschen ab 50 Jahre mit kognitiven und seelischem Hilfebedarf
- Menschen mit speziellen Diagnosen die jünger sind (MS, Muskelkrankheit, Autisten, Wachkoma)

denkbar sind auch weitere soziale Einrichtungen mit Pflege- und Wohncharakter wie:

- Wohnprojekte für minderjährige Eltern mit Kind
- Wohnprojekte für trockene Alkoholranke oder ähnliche Nutzungen entsprechend der Bedarfslage im Landkreis und der Stadt Luckenwalde

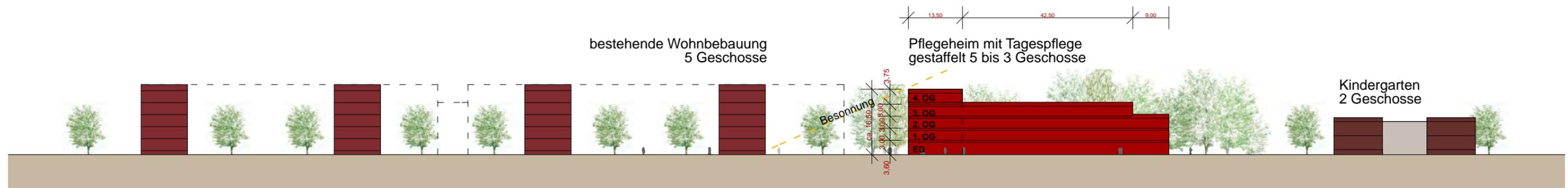
Wir engagieren uns weiter an der Entwicklung sozialer Angebote in der Stadt!



Städtebauliche Einordnung - Baukörper, M. 1:1000

Das Umfeld ist geprägt durch großmaßstäbliche Zeilenbauten. Das Haus nimmt die großmaßstäbliche Gliederung auf. Der winkelförmige Baukörper öffnet sich in Richtung Park am Weichpfuhl. Die räumliche Begrenzung des Hauses ergibt sich aus den Fluchten der umliegenden Bebauung

08

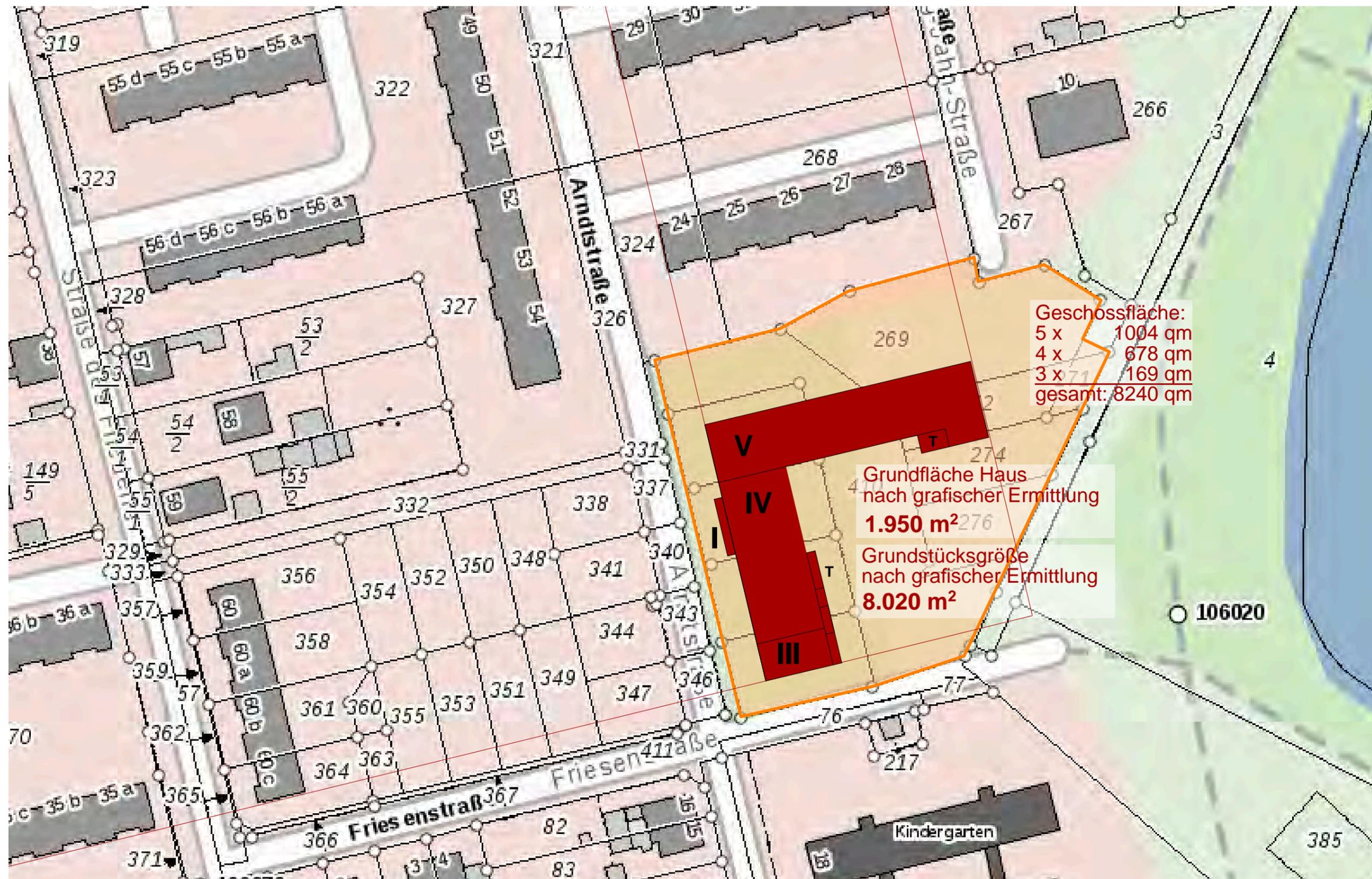


Fortführung der 5 geschossigen Zeilenbauten, straßenbegleitender Bauteil mit 4 Geschossen, Abtrepung zur Kita mit 3 Geschossen.



Lageplan auf Luftfoto, M. 1:1000

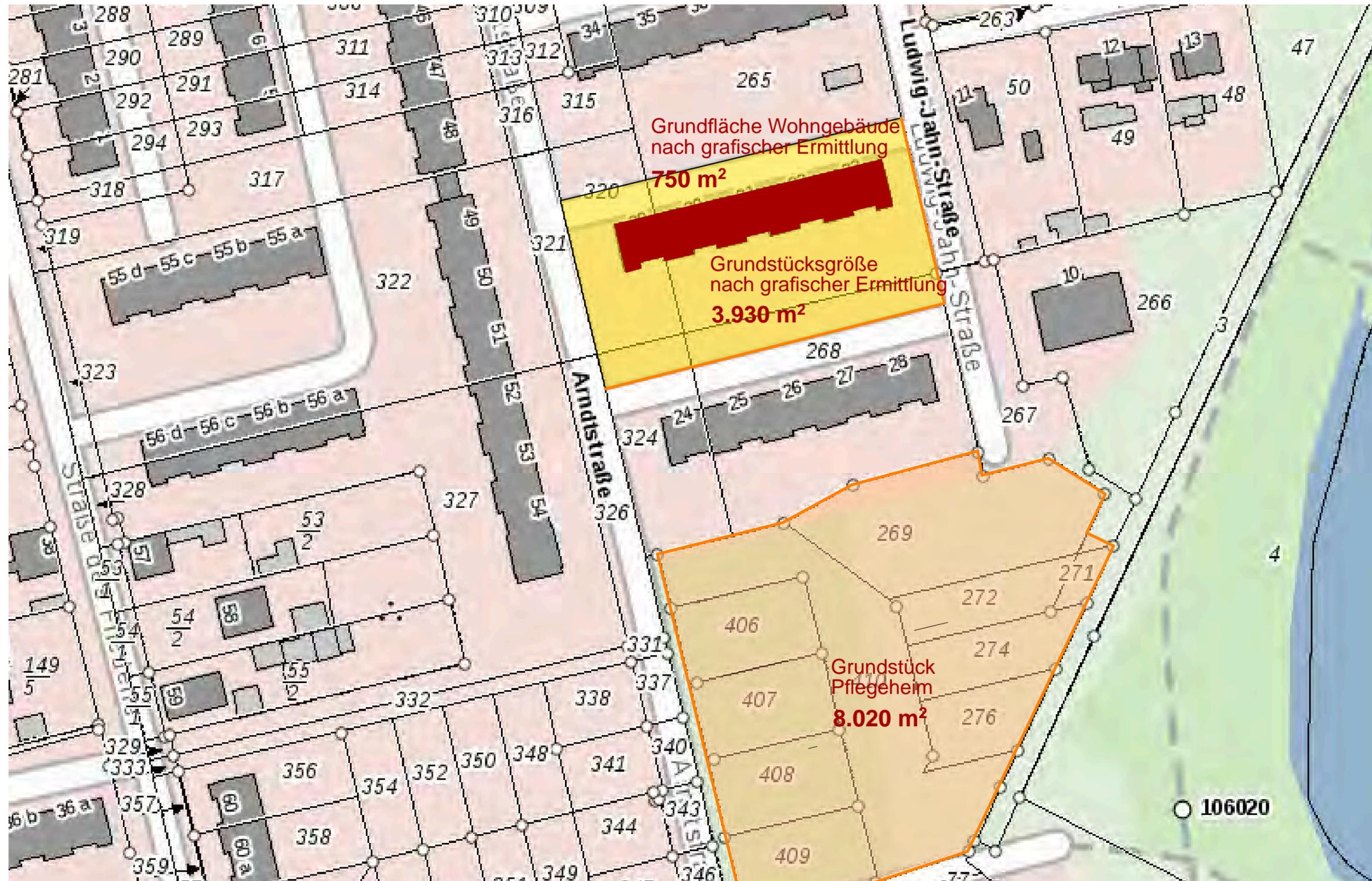
Das Gebäude fügt sich in den Stadtraum ein, der Park am Weichpfuhl läuft in den Garten der Pflegeeinrichtung hinein.



Grundstück Pflegeheim, Grundstücksgröße und Grundfläche geplantes Gebäude, M. 1:1000

Grundstücksgröße ca. 8.020 qm
 Grundfläche Gebäude ca. 1.950 qm
 (mit Terrassen)
 GRZ = 0,24

Geschossfläche alle Geschosse: 8.240 qm
 GFZ = 1,03



Grundstück Wohnen Bestand, Grundstücksgröße und Grundfläche, M. 1:1000

Grundstücksgröße ca. 3.900 qm
 Grundfläche Gebäude ca. 750 qm

Grundfläche bei 5 Geschossen: 3.750 qm
 GFZ = 0,96

GRZ = 0,19



Abstandsfläche 0,4H, M. 1:1000 Betrachtung gemäß Brandenburgischer Bauordnung

Die Abstandsflächen, gemessen mit 0,4 H bleiben auch bei maximal 5 Geschossen auf dem Grundstück.



Die Bäume werden freigestellt und erhalten! Der Park am Weichpfuhl geht in den Garten der Pflegeeinrichtung über. Alte Bäume binden das neue Haus in das landschaftliche Ensemble ein.

Pflegekonzept

Die Pflegeeinrichtung am Freibad ist baulich eingeschränkt. Der Ersatzneubau am Weichpfuhl in Luckenwalde soll nach dem aktuellen Wissensstand im Bereich der Pflegeeinrichtungen den Bewohnern der Pflegeeinrichtung ein neues Zuhause bieten und gleichzeitig eine optimale Pflege ermöglichen.

Nach dem Prinzip der Wohngruppen sollen in jedem Pflegegeschoss drei Wohngruppen mit jeweils maximal 10 Bewohnern und einer maximalen Nutzfläche pro Wohngruppe von 500 qm Platz finden.

Im Rahmen der Wohngruppe entsteht eine Lebensgemeinschaft, welche von einer ständig anwesenden Präsenzperson betreut wird. Ausgehend von den individuellen Einzelzimmern mit eigenem Bad ist es den Bewohnern möglich, an einem möglichst alltäglichen Leben teil zu haben.

In einem großzügigen Wohnbereich mit Küche, Essplatz und Wohnzimmer werden kleine Mahlzeiten gekocht, es wird gemeinsam gegessen und Freizeitangebote wahrgenommen. Die Bewohner haben die Möglichkeit sich zurück zu ziehen, oder am Gemeinschaftsleben teil zu haben.

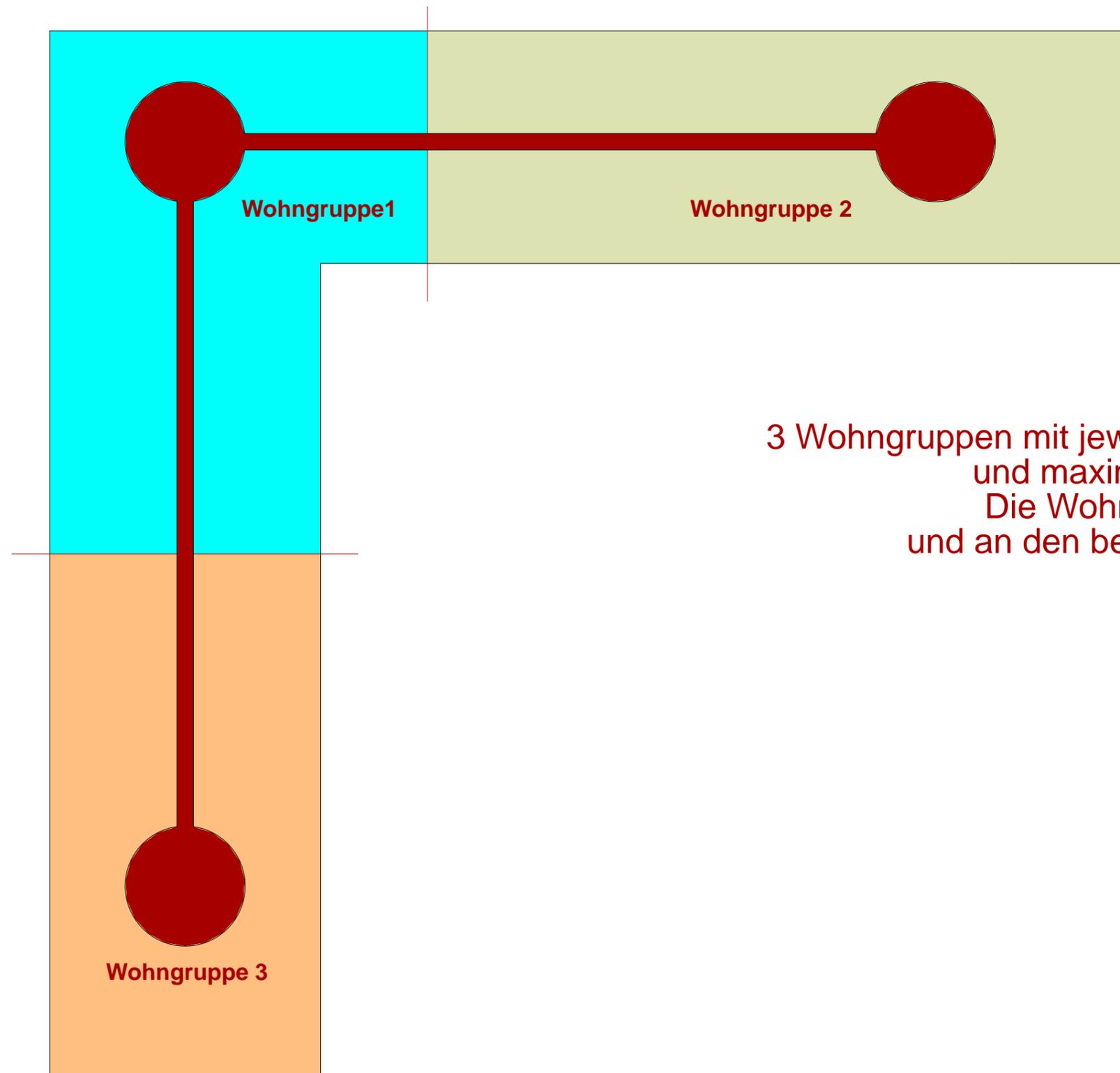
Im Vordergrund steht nicht die Pflege alter und kranker Menschen, sondern ein möglichst alltägliches und zufriedenes Leben im Rahmen einer kleinen Gemeinschaft, ähnlich dem Familienleben.

Die Organisation in Wohngruppen ermöglicht einen flexiblen Übergang von der Kurzzeitpflege zur stationären Pflege.

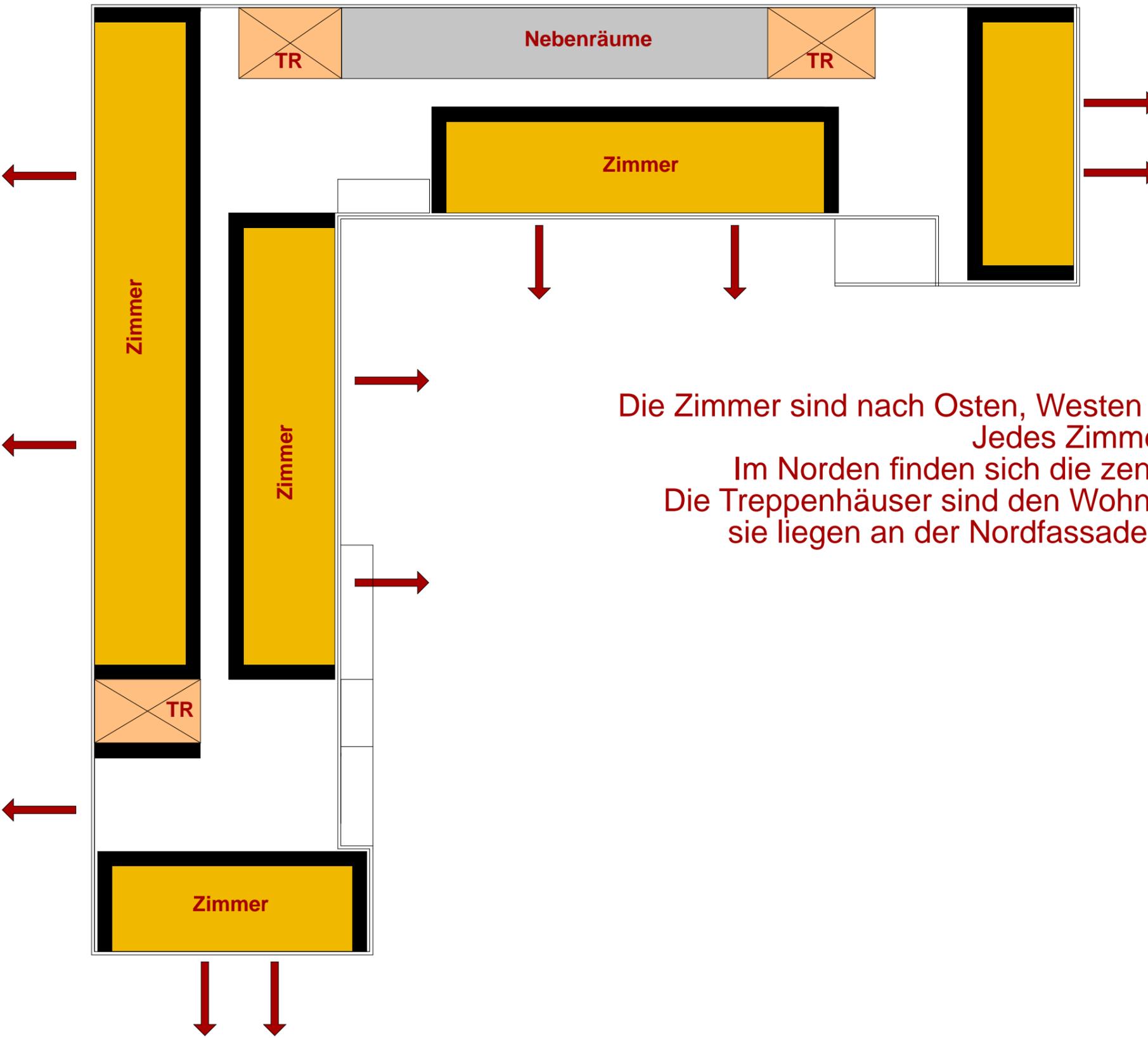
Die zentralen Einrichtungen des Hauses wie Cafeteria und Kieszbüro im Erdgeschoss ergänzen die funktionalen Möglichkeiten.

Die Tagespflege ist im Erdgeschoss unter gebracht.

Das Gebäude öffnet sich zum Garten und dem Park am Weichpfuhl. Alle Bewohner und die Tagespflege können den Garten besuchen. Großzügig verglaste Fassaden ermöglichen den visuellen Bezug zur umgebenden Natur, den Verlauf der Sonne und der Jahreszeiten.



3 Wohngruppen mit jeweils maximal 10 Bewohnern
und maximal 500 qm Nett Nutzfläche.
Die Wohnbereiche finden sich im Ixel
und an den beiden Enden des Baukörpers.



Die Zimmer sind nach Osten, Westen und Süden gerichtet.
 Jedes Zimmer erhält Sonnenlicht.
 Im Norden finden sich die zentralen Serviceräume.
 Die Treppenhäuser sind den Wohngruppen zugeordnet,
 sie liegen an der Nordfassade und zur Arndtstraße.

Schema Zimmeranordnung, M. 1: 300



Schemagrundriss, M. 1:100, Achsmaß 4,50 m

Schematische Grundrissdarstellung, zweiseitige Orientierung der Zimmer.
 Flur mit symmetrischen Nischenausbildung vor den Zimmern, es entstehen kleine Dielen.



3 Wohngruppen mit insgesamt 30 Zimmern

Fläche Bewohnerzimmer: 750 qm
 Wohnflächen Gemeinschaft: 226 qm
 Service und Lager: 84 qm
 Verkehr: 402 qm

Summe 1.462 qm

Nettonutzfläche / Bewohner: 49 qm

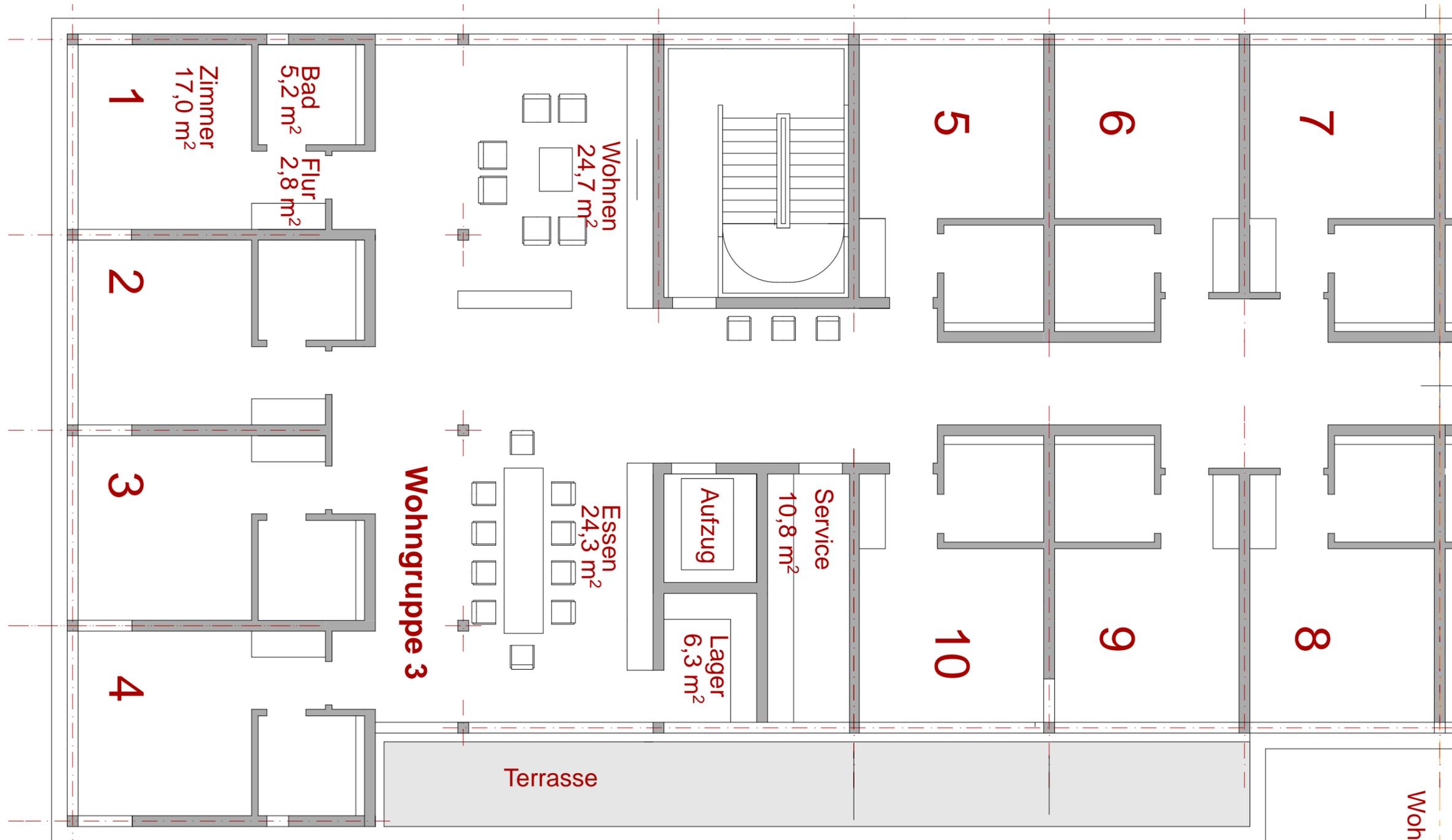
Grundriss Normalgeschoss Pflege, Nutzungsarten und Flächen
 30 Zimmer in 3 Wohngruppen



Brandschutz:

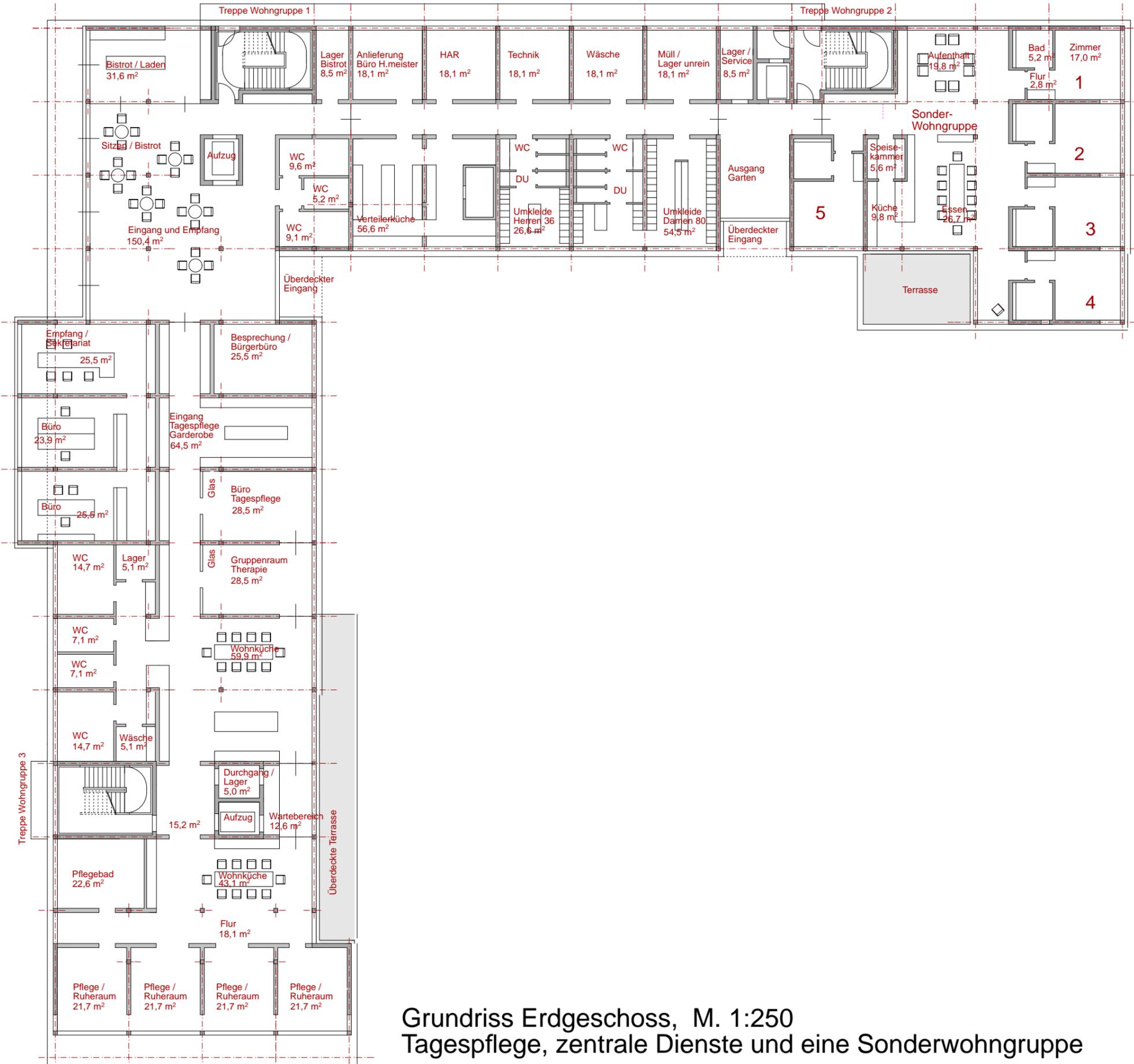
- 3 Wohngruppen mit 10 Bewohnern
- 3 Brandabschnitte mit je einem Treppenhaus
- Fluchtweglänge maximal 35 lfm
- Wohngruppengröße maximal 500 qm

Grundriss Normalgeschoss Pflege, Brandschutz und Fluchtwege
30 Zimmer in 3 Wohngruppen



Beispiel für einen Wohnbereich, Wohngruppe 3, M. 1:100

Wohngruppe 3



Grundriss Erdgeschoss, M. 1:250
Tagespflege, zentrale Dienste und eine Sonderwohngruppe



Grundriss 1. Obergeschoss, M. 1:250
Pflege und Kurzzeitpflege, 30 Zimmer



Grundriss 2. Obergeschoss, M. 1:250
Pflege und Kurzzeitpflege 30 Zimmer



Grundriss 3. Obergeschoss, M. 1:250
Pflege 28 Zimmer



Grundriss 4. Obergeschoss, M. 1:250
Pflege 14 Zimmer



Perspektive, Blick von Nordwesten auf die Gebäudeecke



Perspektive, Blick von Westen frontal auf die Fassade zur Arndtstraße



Perspektive, Blick von Süden



Perspektive, Blick von Süden