

Entwurf Stand 23.11.2022

**Mehrfachbeauftragung
Hinterwiese Kilchberg**



Auslobungstext

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeine Verfahrensbedingungen

- A1 Anlass und Ziel des Verfahrens
- A2 Auslober, Betreuer
- A3 Verfahrensart, Teilnehmer
- A4 Beurteilungsgremium und Vorprüfung
- A5 Arbeitsunterlagen
- A6 Leistungen und Kennzeichnung der Arbeiten
- A7 Beurteilungskriterien
- A8 Bearbeitungshonorar
- A9 Abschluss des Verfahrens
- A10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht
- A11 Termine

Teil B Aufgabenbeschreibung

- B1 Ausgangslage und Gegebenheiten
- B2 Einbindung und Gebietscharakter
- B3 Rahmenbedingungen
- B4 Grundsatzbeschlüsse im Rahmen der Stadtentwicklung

Teil C Anlagen

- C1 Anlage 1 Plan Geltungsbereich und von Bebauung freizuhaltende Flächen
- C2 Anlage 2 Plan Vermessung
- C3 Anlage 3 Naturräumliche Belange
- C4 Anlage 4 Baustein Seniorenwohnen
- C5 Anlage 5 Entwurf Baugebiet Hinterwiese von 2015

A1 Anlass und Ziel des Verfahrens

Anlass ist die städtebauliche Entwicklung des Areals „Hinterwiese“ in Tübingen-Kilchberg. Es soll ein Wohngebiet in angemessener Dichte entstehen, das einen Baustein Seniorenwohnen integriert. Besonderes Augenmerk ist auf die Einbindung in die Umgebung am Rande des historischen Ortskerns, den Übergang zum Landschaftsraum und die Nachbarschaft zum Schloss Kilchberg zu legen. Schloss und Umgebung stehen unter Denkmalschutz, eine Beeinträchtigung ist weitmöglich zu reduzieren.

Auf Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung soll zu einem späteren Zeitpunkt ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Aufgabe ist im Teil B näher beschrieben.

Mit der Entwicklung des Gebiets „Hinterwiese“ soll im dargestellten Geltungsbereich südlich der Bahnhofstraße und zwischen der Tessin- und Lescherstraße in Kilchberg ein Baugebiet entstehen, das der städtischen Zielsetzung bezahlbares Bauen und Wohnen für Tübinger Familien entspricht, Begegnungsorte im öffentlichen Raum und ein neues Quartier schafft, das sich mit eigenständigem Charakter zeigt und doch eingebunden ist in die Umgebung.

Das ca. 1,28 ha große Plangebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden und einen Standort für eine 12 Einheiten große Seniorenwohngemeinschaft an geeigneter Stelle integrieren. Östlich an das Plangebiet schließt sich das Areal des Kilchberger Schlosses an, ein eingetragenes Kulturdenkmal nach § 28 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Eine zukünftige Bebauung muss deshalb auch besonders den Denkmalschutz, die wichtigen Blickbeziehungen zum Schloss sowie das Einfügen in die Nachbarschaft des historischen Ortskernes berücksichtigen.

Ebenso sind Maßnahmen der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

Die örtlichen Gegebenheiten

Für das bebaute Gebiet westlich und nördlich existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Die Nutzungsstruktur ist relativ homogen mit einer vorwiegenden Wohnnutzung und etwas Kleingewerbe entlang der Bahnhofstraße. Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 2512 „Südlich der Lescherstraße“ vom 31.07.1971 an, mit der Gebietsausweisung WA, I-II geschossig und einer GRZ von 0,3 sowie GFZ 0,5, in offener Bauweise.

Die landschaftsplanerische Einschätzung aus dem Rahmenplanentwurf für Kilchberg bescheinigt dem Gebiet Hinterwiese außerdem wichtige freiflächengestalterische und siedlungsklimatische Qualitäten. Die Fläche ist Bestandteil der im Landschaftsplan dargestellten Grünzäsur am westlichen Ortsrand von Kilchberg.

A2 Auslober, Betreuer

Auslober:

Universitätsstadt Tübingen
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Boris Palmer
Am Marktplatz 1
72070 Tübingen

dieser vertreten durch
Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften
Frau Barbara Neumann-Landwehr
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen

Projektleitung: Corinna Greulich
corinna.greulich@tuebingen.de
Tel. 07071-204-2761

A3 Verfahrensart, Teilnehmer

Das Verfahren wird als nicht anonyme Mehrfachbeauftragung mit Auftragsversprechen mit 3 Teilnehmern durchgeführt. Die Entwurfsverfasser stellen den Entwurf dem Gremium persönlich vor. Folgende Büros sind zur Abgabe von Konzepten aufgefordert:

Eble Messerschmidt

Tübingen

Planetz – Architektenpartnerschaftsgesellschaft mbB

München

Krisch & Partner

Tübingen

A4 Beurteilungsgremium und Vorprüfung

Die eingereichten Unterlagen werden von einem Auswahlgremium bewertet, dem folgende Personen oder Qualifikationen angehören:

Herr Erster Bürgermeister Cord Soehlke, Baubürgermeister

Frau Barbara Landwehr, Fachbereichsleitung Planen, Entwickeln, Liegenschaften

1 freie Stadtplaner-in/Architekt (Gestaltungsbeirat)

1 Landschaftsplaner/ Landschaftsarchitekt (Gestaltungsbeirat)

Frau Koschtjan, Ortsvorsteherin Kilchberg

2 Vertretungen Ortschaftsrat/Planungsausschuss

1 Vertretung Landesamt für Denkmalpflege

Beratende ohne Stimmrecht:

Frau Greulich, Stadtplanung

Herr Sarcoli, Verkehrsplanung

N.N.

Die eingereichten Unterlagen werden durch die Stadtverwaltung vorgeprüft werden.

A5 Arbeitsunterlagen

Die Planungsbüros erhalten vom Auslober in der KW 09/2023 folgende Unterlagen als DXF-, PDF-, oder Word-Datei:

- Auslobungstext mit der Aufgabenbeschreibung
- Stadtgrundkarte Kilchberg (Ausschnitt) inkl. Höhenangaben
- Luftbild
- Formular für Verfassererklärung
- Planunterlagen Bestandsgebäude Bahnhofstraße 3 und Kurzgutachten
- Planunterlagen über angrenzende Bereiche
- Unterlagen Bauprogramm Musterbaustein Seniorenwohnen
- Modellgrundplatte
- Verpflichtungserklärung

Hinweis zur Verwendung digitaler Daten:

Die als Planunterlagen mitgelieferten digitalen Daten unterliegen einem Nutzungsvertrag und dürfen von den Teilnehmern nur für die Bearbeitung der Mehrfachbeauftragung verwendet werden. Nach Abschluss des Verfahrens sind die Daten von den Datenträgern zu löschen. Die Verpflichtungserklärung ist einzusenden an Sekretariat Planen, Entwickeln, Liegenschaften z.H. Frau Erdmann.

A6 Leistungen und Kennzeichnung der Arbeiten

A6.1 Einzureichende Unterlagen zur Präsentation

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

- Schwarzplan 1:2000
- Nutzungsplan mit Darstellung Flächenkategorien 1:1000
 - Öffentliche Erschließungsflächen
 - Private Bauflächen
 - Öffentliche Grünflächen

Städtebauliches Konzept genordet in M 1: 500

Auf der vom Auslober gelieferten Unterlage genordete Darstellung mit folgenden Eintragungen:

- Darstellung der Baukörper als Dachaufsicht mit Angabe der Geschoszahl und Gebäudehöhen, Eingänge
- Erschließungs- und Freiflächenkonzept mit Darstellung der Erschließung, Wege, halböffentliche und private Freiräume, Nutzungen; oberirdische Parkierung
- Darstellung des Bausteins Seniorenwohnen unter Berücksichtigung des Bauprogramms
- Exemplarische Darstellung von 2 Teilbereichen in Form von Lupen im Maßstab 1:200 nach Teilnehmerwahl
Inhalt der Lupen: exemplarischer EG-Grundriss als Einstrichzeichnung mit Darstellung des Bezugs zu den zugeordneten Freiräumen, ggf. Systemgrundrisse der Obergeschosse mit Darstellung der Erschließung, Lösung der Parkierung, Nebenanlagen für Müll,

Fahrradabstellplätze, Gestaltung öffentlicher Raum, Übergang private Vorgärten/ Vorzonen, Darstellung Gebäudeerschließung, schematische Darstellung PV-Nutzung

- Sofern Gebäude Bahnhofstraße 3 im Planungskonzept erhalten wird, Darstellung der neuen Aufteilung und Nutzung (schematisch).

Modell

Für die Darstellung der städtebaulichen Einbindung der Planungskonzeption in die Umgebung ist ein Modell im Maßstab 1:500 anzufertigen. Die Grundplatte mit dem Bestand wird zugesendet oder kann ab der KW 09/2023 beim Auslober abgeholt werden.

Planformat und digitale Formate für alle Unterlagen

Pläne sind Din A1 im Querformat gerollt abzugeben. Zusätzlich sind alle Unterlagen auch in digitaler Form (Pläne in **DXF**- und **JPG**-Format bzw. Texte in Word-Format sowie beides in **PDF**-Format) abzugeben.

Erläuterungen

Erläuterungen zum Entwurf sind auf maximal einer Seite DIN-A4 möglich. Die Konzeptideen können anhand skizzenhafter, bildlicher und kurzer textlicher Erläuterungen auf den Plänen verdeutlicht werden. Räumliche Darstellungen sind zugelassen.

Berechnungen

Berechnungen und Darstellung der städtebaulichen Kennzahlen:

- Nutzungsplan M 1:1000 als Berechnungsgrundlage
- Flächen gemäß §§19 und 20 BauNVO bebaute Fläche, GRZ sowie GFZ.
- Anzahl EFH; DHH; RH; Mehrfamiliengebäude je mit Anzahl WE und BGF
- Flächenbilanz (Wohnbaufläche, Erschließungsfläche, Grünfläche, ggf. andere Flächen je nach Entwurf)

Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist auf einem Formblatt einzureichen.

Kennzeichnung der Unterlagen

Sämtliche eingereichte Unterlagen sind eindeutig mit dem Namen des Verfassers zu kennzeichnen.

A6.2 Zusätzliche Unterlagen für die Vorprüfung

Für die Vorprüfung ist ein zusätzlicher Satz der oben genannten Unterlagen (Pläne) mitzuliefern, sowie ein Verzeichnis der eingereichten Unterlagen. Alle Pläne sind zusätzlich in digitaler Form als DXF und **PDF**-Format (Originalgröße) abzugeben.

Für die Vorprüfung müssen die Berechnungen nachprüfbar vorgelegt werden.

Summenergebnisse sind nicht ausreichend. Die jeweiligen Rechenansätze müssen aus Berechnungsplänen nachvollziehbar sein.

A7 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der eingereichten Arbeiten angewendet:

- Städtebauliches Konzept und Einbindung in die Umgebung
- Grün- und Freiraumplanung, Qualität der privaten Freiräume
- Erfüllung von funktionalen, inhaltlichen und quantitativen Zielsetzungen
- Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Die Bewertungskommission behält sich für die Bewertung der eingereichten Arbeiten vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.

A8 Bearbeitungshonorar

Jeder Teilnehmer hat eine Arbeit einzureichen. Für jede dieser Arbeiten, die den Auslobungskriterien entspricht und vollständig ist, wird ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 12.500€ netto vergütet.

Preise werden nicht vergeben. Das Bearbeitungshonorar wird vom Auslober nach Verkündung des Abschlusses des Verfahrens innerhalb von 10 Tagen nach Einreichung der Rechnung an die Teilnehmer überwiesen.

A9 Abschluss des Verfahrens

Mit der Beurteilung der eingereichten Arbeiten durch das Beurteilungsgremium ist das Verfahren abgeschlossen. Gegen die Entscheidung des Beurteilungsgremiums sind Einsprüche ausgeschlossen. Die Arbeiten werden öffentlich ausgestellt und auf der städtischen Homepage veröffentlicht.

A10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

Der Auslober beabsichtigt unter Würdigung der Empfehlung der Bewertungskommission einen Verfasser mit der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs auf Basis des Merkblatts 51 AKBW zu einem späteren Zeitpunkt zu beauftragen.

Hierbei werden Leistungen aus diesem Verfahren auf das Bearbeitungshonorar angerechnet, wenn der Vorentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung

zugrunde gelegt wird. Die Teilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober die weitere Bearbeitung zu übernehmen.

Das Urheberrecht bleibt beim Verfasser, das Veröffentlichungsrecht bei der Universitätsstadt Tübingen. Die Verfasser werden genannt.

A11 Termine

Kolloquium des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium wird über das Verfahren, die vorgesehene Aufgabenstellung sowie die erforderlichen Leistungen in einem Kolloquium abschließend beraten. Die Auslobung wird dort finalisiert.

Ausgabe der Arbeitsunterlagen

In der Woche *09/2023* werden die Unterlagen an die Teilnehmer versendet. Es wird ein Besichtigungstermin auch für das Bestandsgebäude angeboten. Es wird ein Rückfragenkolloquium, voraussichtlich per Videokonferenz vorgesehen. Rückfragen sollten hierzu zuvor eingereicht werden.

Abgabe der Entwürfe

Die Arbeiten sind bis zum bis 16:00 Uhr im Technischen Rathaus, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen im Sekretariat im 3. OG (Vorzimmer Baubürgermeister Soehlke) abzugeben. Dies gilt auch für die Arbeiten, die per Post oder mit anderen Zustellern versandt werden. Der Abgabetermin wird als endgültiger Termin (Submissionstermin) festgesetzt, nach diesem Termin eingehende Arbeiten sind von der Beurteilung ausgeschlossen.

Die Abgabe des Modells kann 1 Woche später erfolgen.

Sitzung des Beurteilungsgremiums

Die Sitzung des Beurteilungsgremiums ist für Mittwoch, den vorgesehen. Die Büros haben die Möglichkeit die Entwürfe persönlich vorzustellen und Fragen des Auswahlgremiums zu beantworten.

Teil B Aufgabenbeschreibung

B1 Ausgangslage und Gegebenheiten

Die Stadt Tübingen beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,28 ha großen Wohnbaufläche auf einer bisherigen landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche innerhalb der Ortslage im Plangebiet „Hinterwiese“ im Stadtteil Kilchberg. Auf dieser innerörtlichen Entwicklungsfläche soll ein familienfreundliches, gemeinschaftsorientiertes Wohnquartier entstehen.

Wichtiger Bestandteil ist auch der Baustein Seniorenwohnen, dessen Dimensionierung und Anforderungen bereits formuliert wurden durch den vom Ortschaftsrat Kilchberg beauftragten Verein DAHEIM IN KILCHBERG e.V. (Siehe Anhang 4).

Für das Plangebiet soll ein identitätsstiftendes Konzept aufgezeigt werden. Besonderes Augenmerk ist auf die Einbindung in die Umgebung am Rande des historischen Ortskerns, im Übergang zum Landschaftsraum und in Nachbarschaft zum Schloss Kilchberg zu legen. Schloss und Umgebung stehen unter Denkmalschutz, eine Beeinträchtigung ist weitmöglich zu reduzieren.

Das neue Wohnquartier soll zukünftig in Nachbarschaft zur angrenzenden Bebauung einen eigenen Charakter entwickeln und die Identität der Ortschaft Kilchberg in seiner Gesamtheit stärken.

Die Baulandentwicklung erfolgt nach dem Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung; vgl. Vorlage 202/2018 Fairer Wohnen: Baulandbeschluss; einsehbar unter folgendem Link:

<https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php? kvonr=12599>

Nach zunächst erfolgtem Zwischenerwerb der Flächen durch die Universitätsstadt Tübingen erfolgt deren Entwicklung und schließlich die Veräußerung nach zuvor festgelegten Kriterien.

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, städtebauliche Antworten im Übergang des Plangebiets zur bestehenden Bebauung, insbesondere dem denkmalgeschützten Schloss und dem Landschaftsraum zu erhalten. Sichtbeziehungen auf das Schloss insbesondere vom offenen Landschaftsraum sollen von Bebauung freigehalten werden. Sofern das Gebäude Bahnhofstraße 3 stimmig in den städtebaulichen Entwurf integriert werden kann sind Vorschläge für eine Nutzung und Grundstücksbildung zu machen. Unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen soll eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Neubebauung geschaffen werden.

B2 Einbindung und Gebietscharakter

Der Teilort Kilchberg liegt ca. 5 km westlich der Innenstadt am Rand des Waldgebiets Rammert.

Der Stadtteil befindet sich auf der fast ebenen Niederterrasse des Neckartales (336 m über dem Meer) und weist vielfältige Wegeverbindungen in die umgebenden Naturräume auf. Der alte Dorfkern hat einen sternförmigen Grundriss. An seinem nördlichen Rand liegt das Schloss der Freiherren von Tessin. Nach dem Bau der Eisenbahn 1861 dehnte sich der Ort

zum Bahnhof hin aus. Heute leben in Kilchberg 1.274 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2021). Das einst bäuerlich geprägte Dorf hat nur noch einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Eine Busverbindung führt im 30-Minuten-Takt nach Tübingen. Kilchberg verfügt mit Rathaus, Kirche, Gasthof, Pfarrhaus, Kindertagesstätte und Grundschule mit Halbtagsbetrieb über eine gute Grundversorgung.

Bei dem ca. 1,28 ha großen Plangebiet „Hinterwiese“, das sich in räumlicher Nähe zum historischen Schlossareal befindet, handelt es sich um eine Wiesenfläche mit wenigen Bäumen am östlichen Rand.

B3 Rahmenbedingungen

Gebiet und Umgebung:

Im städtebaulichen Entwurf gilt es, ein kleines eigenständiges Quartier mit einer gebietsverträglichen baulichen Dichte und einer landschaftlichen Einbindung des Plangebiets herauszuarbeiten. Die Neubebauung soll eigenständig aber harmonisch wirken und sich wie selbstverständlich in den angrenzenden dörflich geprägten Siedlungsbereich Kilchbergs hin einfügen. Dies sind der westlich angrenzende unbeplante Innenbereich (vorwiegend Wohnen) und das allgemeine Wohngebiet „Südlich F.W. 102 Lescherstraße“.

Insbesondere sollen die Gestaltung und Einbindung des Ortsrandes und der räumliche Abschluss bzw. der Übergang zur freien Landschaft dargestellt werden unter besonderer Berücksichtigung der Sichtbeziehungen in Richtung Schloss. Die Übergänge vom Plangebiet sind ortsbildverträglich auszubilden.

Baurechtliche Rahmenbedingungen:

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Planungsrecht vor. Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs soll ein Bebauungsplan nach §2 und 2a BauGB im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Plangebiet „Hinterwiese“ geschaffen werden.

Die Umgebung weist folgende planungsrechtliche Bestimmungen auf: westlich und nördlich existiert kein qualifizierter Bebauungsplan für das bebaute Gebiet. Die Nutzungsstruktur ist relativ homogen mit einer vorwiegenden Wohnnutzung und etwas Kleingewerbe entlang der Bahnhofstraße. Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 2512 „Südlich der Lescherstraße“ an, mit der Gebietsausweisung WA, I-II geschossig und einer GRZ von 0,3 sowie GFZ 0,5, in offener Bauweise.

Das östlich angrenzende Areal des Kilchberger Schlosses ist nach § 28 DSchG ein eingetragenes Kulturdenkmal.

Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Das Gebiet Hinterwiese grenzt westlich und nördlich an Flächen des unbeplanten Innenbereichs an, die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. Östlich schließt das historische Schlossareal an, südlich rundet die Lescherstraße die Hinterwiese ab, gefolgt von

Baumwiesen und offenen Ackerflächen. Eine zukünftige südlich angrenzende Bebauung ist nicht geplant.

- Dichte

Auf Grundlage eines Entwurfskonzepts aus dem Jahr 2015 (Anhang C6) wurden Zielwerte für die Dichte abgeleitet. Ausgehend von ca. 5300 m² Nettogeschossfläche ergibt sich bezogen auf eine Annahme von 40 qm je Einwohner eine Dichte von ca. 107 EW/ha. Leichte Unter- oder Überschreitungen von ca. 5% und damit einer Spanne zwischen 100 und 110 EW/ha sind entwurfsabhängig vorstellbar. Zielwert der Regionalplanung sind 100 EW/ha. Von Seiten des Ortschaftsrates Kilchberg besteht der Wunsch auf Übernahme der eher geringen Dichte im umgebenden Bestand. Es ist mit einem groben Orientierungswert von ca. 30 Wohneinheiten in verschiedenen Wohntypologien plus dem Sonderbaustein Seniorenwohnen zu rechnen.

- Wohntypologien/Gebäudetypologien

Gewünscht ist eine Mischung unterschiedlicher Typologien (Mehrfamilienhaus mit Geschoßwohnen, Mehrgenerationenhaus bzw. Hausgruppe mit dieser Nutzbarkeit, sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Für einzelne Bereiche ist eine gemeinschaftliche Nutzung in der Erdgeschoßzone vorzusehen, die die möglichen Bedarfe der zukünftigen Bewohner des neuen Quartiers bedienen soll (Senioren, Familien).

Sondertypologien können vorgeschlagen werden, eine Allgemeingültigkeit wird aber wegen der individuell geplanten Realisierung vorausgesetzt. Durch eine typologische Vielfalt soll das neue Quartier Wohnraum für unterschiedliche Einkommenschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen (z.B. für Senioren, Familien u.a.) bereitstellen. Es sollen Nutzungen zur Quartiersbelebung, wie z.B. ein Stadteiltreff mit Verkaufsstelle Bäckerei / Café und Flächen für Gemeinschaftsgärten eingeplant werden, diese können in den Baustein Seniorenwohnen integriert sein. Der Schwerpunkt des neuen Quartiers soll auf Familienwohnen in erdgebundenen Typologien und Seniorenwohnen liegen.

- Gebäudehöhen und Dächer

Eine sensible städtebauliche Gestaltung wird erwartet.

So geht die Ausloberin davon aus, dass eine angemessene Einbindung in die Umgebung nur gelingen kann, wenn eine Gebäudehöhe von 2 Geschossen+Dach nicht überschritten wird. Das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 3 könnte dabei aufgrund seines Volumens als prägnanter Baustein eine Dominanz entfalten. Eine Höhenstaffelung der Gebäude im Plangebiet erscheint sinnvoll.

Die Ausloberin geht derzeit davon aus, dass Gebäudetypologien mit symmetrischen Satteldächern sich besser in die Umgebung einfügen als Flachdachtypologien. In jedem Fall sind Dachaufbauten mit zu überlegen sowie die Nutzung der Dach- und geschlossenen Fassadenflächen für PV bestmöglich vorzusehen.

Die Entwurfsverfasser sind aufgefordert, sich bewusst mit der Frage der Höhen- und Dachgestaltung auseinanderzusetzen und hierzu auch abweichende Lösungsansätze zu prüfen.

-
-

- Ruhender Verkehr
Von den Entwurfsverfassern wird ein Parkierungskonzept für das Quartier erwartet. Dabei ist von 1 Stellplatz je EFH, DHH und RHH auszugehen. Ob die Parkierung auf dem eigenen Grundstück oder in zusammengefassten Parkierungseinrichtungen erfolgt ist entwurfsabhängig. Tiefgaragen werden dabei für wenig realistisch erachtet. Es werden innovative Ideen der Entwerfer bezüglich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs begrüßt. Für den Sonderbaustein Seniorenwohnen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,3 vorgesehen.
- Infrastruktur
E-Ladesäulen und ein Standort für Carsharing sind an geeigneter Stelle einzuplanen und im Rahmen des Erschließungskonzeptes dem Thema ruhender Verkehr zugeordnet darzustellen.
- Pflege-WG mit 12 Plätzen
Der Sonderbaustein Seniorenwohnen soll auf einem Geschoss, also ebenerdig und barrierefrei organisiert werden. Das Konzept und Raumprogramm ist in Anlage 4 enthalten. Möglicherweise ist die Pflege-WG in einem Mehrfamilienhaus integrierbar. Geschützte Gartenflächen sind vorzusehen, die den Bedürfnissen der Senioren gerecht ausgestaltet werden.
- Denkmalschutzrechtliche Belange (Sichtbeziehungen auf das Schloss Kilchberg und von Bebauung freizuhaltende Bereiche des Planungsgebietes)
Um die wichtigsten Sichtbezüge auf das historische Ensemble auch nach einer städtebaulichen Entwicklung der Hinterwiese zu gewährleisten sind Sichtbeziehungen freizuhalten, vor allem im südlichen Bereich der Entwicklungsfläche (Siehe Plan, Anhang 1). Für die freizuhaltende Fläche sind konzeptionelle Aussagen zur Nutzung zu machen.
Des Weiteren ist eine punktuelle Sichtbeziehung zum Schloss auch von der L370 aus im Bereich der Bushaltestelle oder des Kreuzungsbereichs Bahnhofstraße/ Tessinstraße wünschenswert. Sie sollte unter Beachtung der bestehenden Einschränkungen (Bestandsgebäude Bahnhofstraße 3 und Sichteinschränkungen durch größere Bestandsbäume) von den Entwurfsverfassern auf Umsetzbarkeit geprüft werden.
- Bestandsgebäude Bahnhofstraße 3
Bei dem schon seit einiger Zeit leerstehenden Gebäude handelt es sich um ein erhaltenswertes Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaft. Das Gebäude wurde vor Verschlechterung gesichert. Ob das Gebäude erhalten bleiben soll oder durch eine Neubauentwicklung ersetzt wird soll über die städtebauliche Mehrfachbeauftragung geklärt werden. Sofern eine Neuordnung zu einer besseren städtebaulichen Entwicklung führt kann der Bestand in Frage gestellt werden. Für den Erhalt sprechen die durchaus prägnante Erscheinung im Auftakt zum Quartier, der Fingerzeig in die Geschichtlichkeit des Ortes genauso aber auch ein ressourcensensibler Umgang mit vorhandener Bausubstanz. Das Gebäude kann besichtigt werden. Umfassendere Informationen sind der Anlage 5 zu entnehmen.
- Nachhaltigkeit
Bereits im Städtebau sollten nachhaltige Bauweisen, z.B. Holzbauweise vorgedacht werden. Innovative Vorschläge sind willkommen. Der Energiestandard KfW 40 ist vorgegeben.

B3.1 Erschließung

Die Erschließung soll minimal gehalten werden und kann je nach Entwurfskonzept an die Lescherstraße sowie dem bestehenden westlich der Hinterwiese verlaufenden befahrbaren Weg anbinden oder die Tessinstraße.

Die Darstellung einer Erschließungskonzeption ist Aufgabe des städtebaulichen Entwurfs. Je nach Gebäudetypologie soll der Straßenraum angepasst und wirtschaftlich herausgearbeitet werden (Wohnwege, Sammelstraße u.a.). Dabei sollen folgende Themen Berücksichtigung finden:

- Angebote für neue Mobilitätsformen, z. B. Lastenrad für das Quartier, Flächen für Fahrradverleih, Pedelecs, Carsharing, ggf. auch mit Ladesäule (zwei Ladepunkte à 22kW, Senkrechtparkplätze, Breite des Stellplatzes pro Ladepunkt mindestens 2,50 m, 0,2 m² Grundfläche, Carport mit Photovoltaik-Anlage zur Ladestromerzeugung, gute Erreichbarkeit und Zugänglichkeit, intermodale Verknüpfung).
- Die Straßenquerschnitte sind so zu dimensionieren, dass ein Wenderadius für ein dreiachsiges Müllfahrzeug an den notwendigen Stellen nachgewiesen werden kann.
- Wenn Gehwege eingeplant werden ist die tatsächliche Nutzung zu bedenken. Rollator und Kinderwagen müssen sich begegnen können; ein Rollstuhl soll sich auf dem Gehweg drehen können. Das allgemeine Mindestmaß von 2,50 m soll nicht unterschritten werden.
- ca. 5 Besucherstellplätze sollen im Plangebiet verteilt untergebracht werden.
- Die nach LBO und VGV-Stellplätze bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze müssen nachgewiesen werden. Dabei ist ein Stellplatznachweis pro WE vorzusehen. Es sollen wirtschaftliche, flächensparende und integrierbare Lösungen für das Unterbringen der Stellplätze dargestellt werden, die eine hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume sichern. Bei kleineren Gebäudetypologien (z.B. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) sollen die Stellplätze in der Regel auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Im Geschosswohnungsbau sollen die Stellplätze in gesammelten Standorten (Stichwort Parkscheune) untergebracht werden.
- Für die Pflegewohnungsgemeinschaft soll der Stellplatzschlüssel auf 0,2 bis 0,3 reduziert werden, so dass im Durchschnitt im Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von durchschnittlich 0,8 erreicht wird.
- Für die Unterbringung von ausreichend dimensionierten und gut erreichbaren Fahrradabstellanlagen sind Vorschläge zu machen.
- Der öffentliche Straßenraum soll neben seiner Erschließungsfunktion gleichzeitig auch eine soziale Funktion für kommunikative und gemeinschaftliche Aktivitäten übernehmen und Aufenthaltsqualität bieten.
- Konzepte mit Mischverkehr (verkehrsberuhigter Bereich) werden erwartet.
- Das Plangebiet soll fußläufig und per Rad mit dem umliegenden Siedlungsbereich und der freien Landschaft vernetzt werden. Dabei sollen bestehende Fußwegeverbindungen

gestärkt werden – eine gute Anknüpfung sowohl an die Ortsmitte und Infrastruktureinrichtungen als auch in die freie Landschaft soll geschaffen werden.

Insgesamt sind innovative Konzepte zu den Themen Erschließung und Parkierung gewünscht.

B3.2 Freiraum

Im Plangebiet sollen differenzierte Grün- und Freiflächen mit einer durchgängigen und verzahnenden Struktur entwickelt werden. Die öffentlichen Freiflächen sollen in einer angemessenen Größe entstehen. Eine wirtschaftliche Unterhaltung der öffentlichen Freiflächen soll im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung finden.

Ziele sind:

- eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität für öffentliche und private Freiflächen
- multifunktionale Nutzung der Freiflächen (multifunktionale Grün-, Frei-, Spiel- und Aufenthaltsflächen für alle Bewohnergruppen als auch Nutzungskonzepte im Sinne von gemeinschaftlichen Aktivitäten)
- Freiflächen sollen aktiv für die Bewohner erlebbar sein
- Ggf. Übernahme von Pufferfunktionen für Oberflächenwasser/ Einbindung Regenwasserkonzeption
- **Spielen**
- kleinformatisches Kleinkindspielen informell direkt im Quartier in Verbindung mit Straße oder Platz
- für größere Kinder Grünflächen mit informellen Angeboten, niederschwellig erreichbar

B3.3 Entwässerung

Der Umgang mit Regenwasser auf öffentlichen und privaten Flächen soll dargestellt werden. Mit dem Hintergrund von vermehrt stattfindenden Starkregenereignissen ist das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser Teil der Aufgabe.

Laut einem Gutachten zu Grundlagen und Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser im Stadtgebiet Tübingen eignet sich der natürliche Boden in Kilchberg grundsätzlich mäßig bis gut zur Versickerung bedingt durch die Lage im Neckartal. Es gibt keine Hinweise auf eine problematische Bodenbeschaffenheit.

B3.4 Wärmeversorgung

Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Gebiet mit Nahwärme versorgt werden kann.

Hierfür sind zwei Energieerzeugungen möglich:

- 1) Holzhackschnitzelheizung außerhalb des Plangebiets
- 2) Kalte Nahwärme gespeist aus oberflächennaher Erdwärme z.B. durch Grundwasserbrunnen oder Erdkörper; die Heizzentrale kann z.B. in einem Mehrfamilienhaus integriert werden, somit ist kein gesondertes technisches Gebäude in der Planung zu berücksichtigen.

B3.5 Umwelt- und Artenschutz

Große Flächenanteile der Hinterwiese sind als FFH-Mähwiese ausgewiesen. Diese Fläche wird im Zuge der Bauleitplanung kompensiert werden. Der Baumbestand am östlichen Rand soll möglichst erhalten werden.

B4 Grundsatzbeschlüsse im Rahmen der Stadtentwicklung

Für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die Bevölkerung und eine nachhaltige klimafreundliche Entwicklung von Bauflächen hat die Universitätsstadt Tübingen durch den Gemeinderat zudem entsprechende Grundsatzbeschlüsse verabschiedet, welche in der Baugebietsentwicklung anzuwenden sind:

Förderfähiger Wohnungsbau (Baulandbeschluss - Fairer Wohnen)

Ziel des Baulandbeschlusses ist es unter anderem, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für untere bis mittlere Einkommensgruppen und vielfältige Haushaltsformen sicherzustellen. Die Realisierung von förderfähigem Wohnungsbau kann bei Vorliegen der Voraussetzungen auf Antrag durch Landesmittel gefördert werden. Bei der Grundstücksvergabe in der Außengebietsentwicklung gilt dabei (Auszug aus der Vorlage 202/2018):

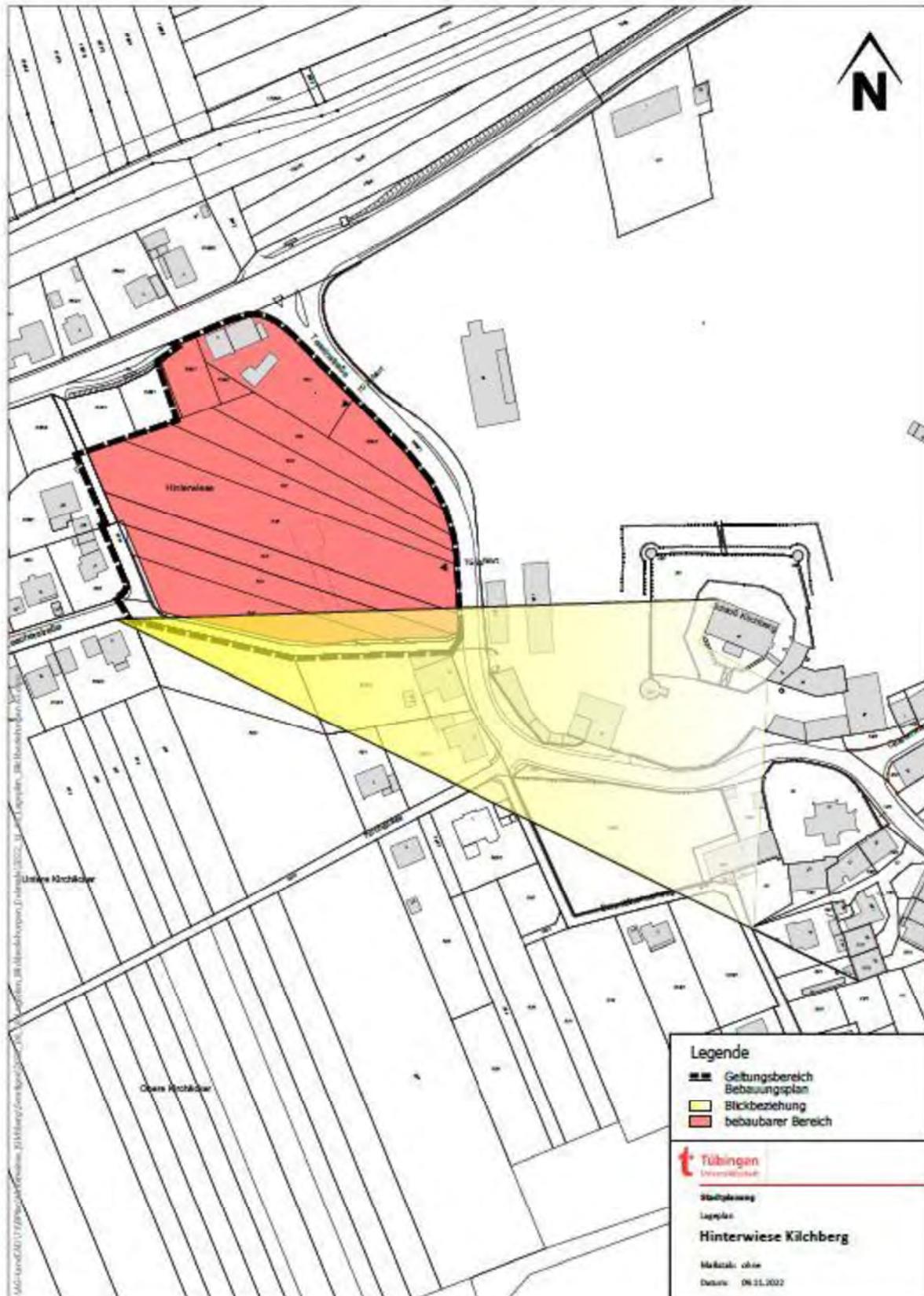
- Mietwohnungsbau (ca. 1/3 besonders geschütztes Marktsegment): In diesem Segment soll vorwiegend klassischer geförderter Wohnungsbau zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg bei einer Regelabsenkung von 33 % mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren entstehen.
Alternativ kann auch sonstiger mietgebundener Wohnungsbau und innovative Projekte für besondere Zielgruppen (z. B. Seniorenwohnen oder Pflege WGs) entstehen.
Bei der Mietgestaltung von Wohnangeboten mit Pflegeanteilen sollen die Vorgaben der Kostenträger in Bezug auf die Höchstmieten beachtet werden. Für das gesamte Segment gilt, dass die vom Eigentümer festgesetzte Nettomiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf.
- Freies Segment (ca. 2/3): In diesem Segment gibt es keine Beschränkungen durch „Fairer Wohnen“. Es kann sich aus Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau zusammensetzen.

Klimaschutzoffensive (Verpflichtung zu KfW 40)

Ziel ist es, dass alle von der Stadt veräußerten Grundstücke, die zum Zweck der Bebauung durch ein vorwiegend zu Wohnzwecken genutztes Gebäude dienen verpflichtend mit KfW 40 Standard bebaut werden (Vorlage 559a/2019).

C. Anlagen

C1 Anlage 1 Plan Geltungsbereich mit von Bebauung freizuhaltendem Bereich



C2 Anlage 2 Plan Vermessung



PFLEGE- WOHNGEMEINSCHAFT

Tübingen-Kilchberg

Rahmenkonzept einer vollständig selbstverantworteten Pflege-Wohngemeinschaft für Menschen mit Unterstützungsbedarf in Tübingen-Kilchberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort	2
2	Zielgruppe und Ziele.....	3
3	Geteilte Verantwortung als Kernelement unserer Wohngemeinschaft.....	3
	3.1 Die Bewohner	4
	3.2 Das Bewohnergremium	4
	3.3 Pflegedienst und Alltagsassistenz und Reinigung	5
	3.4 Freiwilliges Engagement der Angehörigen und Gemeindemitglieder	5
4	Wohnumfeld, Wohngestaltung und technische Unterstützung	6
	4.1 Einbindung in das Quartier	6
	4.2 Architektonische Gestaltung und Garten	6
5	Finanzen und Verträge	7

1 VORWORT

In der selbstverantworteten Pflege-Wohngemeinschaft in Kilchberg führen die Bewohner* ihr Leben so selbstbestimmt und individuell wie möglich in einer häuslichen, familiären Umgebung. Die Bewohner erleben eine respektvolle Atmosphäre voll Fürsorge und Sicherheit. Die Alltagsgestaltung wird an den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner ausgerichtet und, wenn möglich zusammen mit den Bewohnern, ausgeführt. Die von ihnen benötigten Unterstützungs- und Assistenzleistungen werden in diesem Sinne von Präsenzkraften und Fachkräften erbracht. Idealerweise wird die Unterstützung und Begleitung den Bewohnern so angeboten, dass deren Selbstbestimmung und Selbstständigkeit bewahrt, gefördert und gestärkt wird.

Im Unterschied zu einer Pflegeeinrichtung haben Angehörige in einer Wohngemeinschaft ein ausgeprägtes Mitgestaltungs- und Mitspracherecht. Bürgerschaftlich Engagierte und Angehörige können sich nicht nur in die Begleitung der Bewohner einbringen. Im Geiste des Konzepts der „geteilten Verantwortung“ unterstützen sie die Teilhabe der Bewohner auf Augenhöhe mit den Fachdiensten. Sie ermöglichen den Bewohnern gemeinsame Aktivitäten, die das Zusammenleben bereichern und Gemeinschaft, auch im Dorf, fördern. Sie bereichern durch ihr Engagement und ihre Beteiligung das Leben innerhalb der Pflege-Wohngemeinschaft und achten darauf, dass individuelle Vorlieben und liebgegewonnene Gewohnheiten auch in der Wohngemeinschaft ihren Platz finden und ausgelebt werden dürfen.

Die Pflege-Wohngemeinschaft soll sowohl räumlich als auch sozial eng in das Dorfleben eingebunden sein. Die Bewohner haben so die Möglichkeit am Leben in der Gemeinde teilzuhaben, gewachsene Sozialkontakte und Bezüge zu pflegen und darüber hinaus neue Kontakte zu knüpfen. In Kilchberg kann dieses soziale Gemeinschaftsprojekt in Verbindung mit dem neuen Baugebiet "Hinterwiese" realisiert werden.

Mit der Integration der Pflege-Wohngemeinschaft in das Baugebiet "Hinterwiese" wird eine tiefergehende Kompetenzentwicklung im Umgang mit unterstützungsbedürftigen Menschen sowie eine Stärkung des Zusammenlebens im Quartier ermöglicht.

Der Ortschaftsrat Kilchberg hat den Verein DAHEIM IN KILCHBERG e.V. beauftragt das Projekt: „Vollständig selbstverantwortete Pflege-Wohngemeinschaft“ auf den Weg zu bringen und das zu gründende Bewohnergremium beratend zu unterstützen. Der Verein legt hiermit das Konzept zur Beratung für das Bewohnergremium und als Planungsgrundlage für den Bau und die Alltagsgestaltung der Pflege-Wohngemeinschaft vor.

Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit des Textes wurde auf die geschlechtsspezifische Bezeichnung verzichtet. Der Begriff Bewohner bezieht sich selbstverständlich auf Bewohnerinnen und Bewohner.

2 ZIELGRUPPE UND ZIELE

Die Pflege-Wohngemeinschaft Kilchberg möchte ein Lebensort für 12 Menschen mit körperlichen und/oder demenziellen Einschränkungen sein, die aufgrund der Folgen ihrer Erkrankung nicht mehr in der Lage sind, in ihrem bisherigen Lebensumfeld zu verbleiben. Das Angebot richtet sich demnach vor allem an pflegebedürftige ältere Menschen im Sinne des SGB XI.

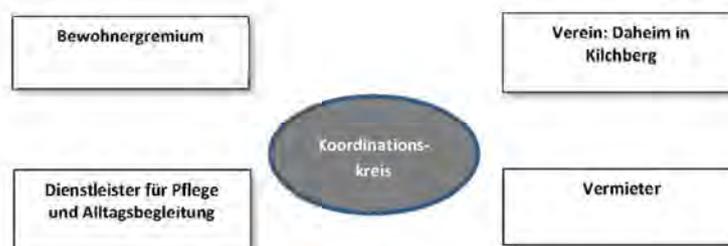
Ein aktives und lebendiges Miteinander in der Wohngemeinschaft lebt davon, dass sich die Bewohner aktiv und offen in das Leben der Pflege-Wohngemeinschaft einbringen. Beim Einzug in die Wohngruppe sind die Bewohner oder ihre Vertreter daher idealerweise in der Lage, das Leben in der Wohngruppe aktiv mitzubestimmen und zu gestalten. Dies kann zum Beispiel durch die Erledigung alltäglicher Aufgaben geschehen, wie z.B. Unterstützung beim Kochen, Wäsche machen, gemeinsames Gärtnern. Auch ist die Beteiligung an Gruppenaktivitäten (z.B. gemeinsames Singen, Spaziergänge) oder die Mitarbeit im Bewohnergremium eine Möglichkeit, am Wohngemeinschaftsalltag teilzunehmen. Menschen mit Lust an Kommunikation fällt es oft leichter sich in neue Situationen einzuleben – daher wird viel Wert auf einen guten Austausch gelegt, dieses soll auch die Lust auf das Wohnen mit anderen befördern.

Dem Ziel der wohnortnahen Versorgung entsprechend werden Bewerber aus Kilchberg und dem Nahumfeld bei der Aufnahme bevorzugt. Ebenso berücksichtigt werden aktive Zugehörige (Angehörige wie eng verbundene Freunde, Nachbarn, etc.), die in räumlicher Nähe zur Pflege-Wohngemeinschaft leben und sich dadurch weiter um ihre Familienmitglieder kümmern können.

3 GETEILTE VERANTWORTUNG ALS KERNELEMENT UNSERER WOHNGEMEINSCHAFT

Zentrale Philosophie der Konzeption ist die vollständig selbstverantwortete Pflege-Wohngemeinschaft, die in einer Verantwortungsgemeinschaft getragen wird. Diese setzt sich zusammen aus: einem Bewohnergremium, einem Dienstleister für Pflege und Alltagsbegleitung, dem Vermieter und dem Verein: „Daheim in Kilchberg“. Die Beteiligung von Angehörigen und Freunden, sozial engagierten, ehrenamtlich tätigen Mitbürger gehören selbstverständlich zu einem gelingenden Alltag dazu.

Bis zur Etablierung eines Bewohnergremiums hat der Verein die Rolle eines Initiators und Treuhänders inne.



Im Mittelpunkt der Pflege-Wohngemeinschaft steht eine gemeinsame Alltagsgestaltung. Diese orientiert sich an dem, was die Bewohner in die Wohngemeinschaft mitbringen, an ihren Erfahrungen, ihren speziellen Vorlieben und ihrem Können in der Freizeitgestaltung (Basteln, Singen, Handwerken), also ihrer gesamten Lebensbiografie. Die zentrale Aufgabe des Bewohnergremiums ist es, die inhaltliche und organisatorische Umsetzung der Alltagsgestaltung zu verantworten. Dies erfordert einen zuverlässigen Austausch mit den anderen Beteiligten, eine klare Aufgabenverteilung und klar definierte Zuständigkeitsbereiche. In einem regelmäßig stattfindenden Koordinationskreis werden die Alltagsabsprachen zwischen Bewohnersprecher und Koordinationskräften der Fachdienste verbindlich getroffen und in der Pflege-Wohngemeinschaft umgesetzt.

3.1 Die Bewohner

Die Bewohner leben in ihren eigenen Zimmern (Einzelzimmer) in einer Wohnung in familienähnlicher Atmosphäre. Die Zimmer werden von den Bewohnern selbst möbliert und haben eine Größe zwischen von ca. 16 qm. Es gibt einen Wohn- und Essbereich, eine Küche mit Speisekammer sowie Hauswirtschafts- und Abstellräume. Die Pflege-Wohngemeinschaft bietet die Möglichkeit sich zurückzuziehen oder in Gemeinschaft zu verweilen. Sie schafft Platz für die größtmögliche Selbstständigkeit, unterstützt und fördert die Personen in ihren Fähigkeiten. Gleichzeitig vermittelt das Leben in der Bewohnergemeinschaft den Personen Fürsorge, Sicherheit und Geborgenheit. Eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung ist gesichert. Im Mittelpunkt des Lebens steht der Bewohner mit seinen Fähigkeiten und Wünschen, an dem sich die Alltagsgestaltung orientieren darf. Die Bewohner sind Mieter, jeder Bewohner (oder gesetzlicher Vertreter) schließt einen Einzelmietvertrag ab. Der gewählte Pflege- und Betreuungsdienstleister hat Gaststatus.

Ein Leben bis zum Lebensende ist möglich.

3.2 Das Bewohnergremium

Die Verantwortung für die inhaltliche und organisatorische Gestaltung des Lebens in der Bewohnergemeinschaft hat das Bewohnergremium. Die Selbstvertretung der Mieter in der Wohngemeinschaft wird durch das Bewohnergremium wahrgenommen. Im Bewohnergremium werden alle die Pflege-Wohngemeinschaft betreffende Angelegenheiten untereinander abgestimmt. Es ist der Platz, in dem die Klärung und Regelung aller Fragestellungen zum Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft stattfindet.

Das Bewohnergremium entscheidet über die zentralen Konzeptbausteine. Das sind insbesondere:

- Erstellung einer Satzung als Handlungsbasis für Alltagsregelungen,
- Sitzungsstrukturen (Einladung, Rhythmus, Protokoll, etc.),
- Aufnahme/Auswahl neuer Mieter,
- Auswahl des Dienstleisters für die Alltagsassistenz und Pflege und die Dauer der Vertragsbindung,

- Gestaltung des Miteinanders in der Wohngruppe – wie Regelungen zu haushaltsbezogenen Angelegenheiten und organisatorischen Fragen (z.B. Anschaffungen),
- Regelungen, wie sich Ehrenamt und Angehörige aktiv an der Alltagsgestaltung in der Wohngemeinschaft beteiligen,
- Kooperation und Aufgaben des Vereins DAHEIM IN KILCHBERG e.V.

Ebenso übt das Bewohnergremium das gemeinschaftliche Hausrecht aus und schützt die Rechte der Bewohner, dabei richtet es sein Handeln nach dem Wohl der Bewohner aus.

Das Bewohnergremium wird gebildet und nimmt seine Arbeit auf, sobald die ersten drei Bewohner für die Pflege-Wohngemeinschaft feststehen. Ab dem Zeitpunkt übergibt der Verein die Verantwortung an das Bewohnergremium, unterstützt und begleitet die Wohngemeinschaft aber weiterhin.

3.3 Pflegedienst und Alltagsassistentz

Der Dienstleister ist für Pflege und Betreuung der Bewohner zuständig. Die Betreuung orientiert sich am Tagesrhythmus, den Vorlieben und Gewohnheiten der Bewohner. Ziel ist es die Ressourcen und Fähigkeiten der Bewohner zu aktivieren, sie bei der Gestaltung des Alltags zu unterstützen und ihre Kompetenzen zu erhalten. Im Vordergrund stehen alltägliche Verrichtungen wie in einem Privathaushalt. Die zeitlichen Erfordernisse für pflegerische Aktivitäten sollen sich dem Tagesgeschehen unterordnen – die üblichen Verrichtungen eines Privathaushalts sollen im Vordergrund stehen. Im Detail werden die Anforderungen und Aufgaben an den Dienstleister gesondert geregelt.

3.4 Freiwilliges Engagement der Angehörigen und Gemeindemitglieder

Wir möchten die Angehörigen und Freunde der Bewohner ausdrücklich einladen, sich in die Pflege-Wohngemeinschaft einzubringen. Angehörige und Freunde bereichern das Leben in vielfältiger Weise. So können Teilhabe am gegenseitigen Leben ihrer Verwandten und Freunde sichergestellt werden. Damit kann eine vertraute, angstfreie Atmosphäre geschaffen werden. Es ermöglicht ein Verknüpfen von bisherigem Leben mit dem Leben in der Pflege-Wohngemeinschaft und bringt für die Bewohner mehr Lebendigkeit und Freude in den Alltag. Auch ehrenamtliche Helfer sind willkommen für Unterstützung und Hilfe.

Das vertrauensvolle Zusammenwirken zwischen den Angehörigen, Freunden, Bewohnern bzw. deren gesetzlichen Vertretern den Alltagsassistenten und den Pflegenden ist die Grundlage des Gemeinschaftslebens. Nach dem Prinzip der geteilten Verantwortung werden alle anstehenden Fragen offen diskutiert. Jede Meinung und Sichtweise wird respektiert und in dem Prozess der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Die Koordinationskraft koordiniert die unterschiedlichen Aktivitäten des Ehrenamts mit dem Alltagsleben der Wohngemeinschaft.

4 WOHNUMFELD, WOHNGESTALTUNG UND TECHNISCHE UNTERSTÜTZUNG

Die Wohngemeinschaft ist in erster Linie ein Ort des Wohnens. Die Funktionalität ordnet sich der Gestaltung einer häuslichen und familiären Atmosphäre unter. Im Sinne der Unterstützung einer möglichst selbstständigen Lebensführung mit hoher Lebensqualität ist die Wohngemeinschaft barrierefrei.

4.1 Einbindung in das Quartier

Das zukünftige Quartier „Hinterwiese“ soll für alle Generationen geeignet sein, die in einer nachbarschaftlichen, soziokulturellen Gemeinschaft leben möchten.

Die unmittelbare Nähe zu den Nachbarn schafft für die Bewohner der Pflege-Wohngemeinschaft eine Grundlage für niederschwellige Kontaktmöglichkeiten und gemeinsame nachbarschaftliche Aktivitäten. Ein Gemeinschaftsraum, z.B. in einem Mehrgenerationenprojekt oder im Gebäude der Pflege-Wohngemeinschaft, Gästezimmer mit Dusche und ein Spielplatz können von der gesamten Bewohnerschaft der Wohnanlage genutzt werden und bieten somit Raum für vielfältige alltägliche Begegnungen sowie Übernachtungsmöglichkeiten für Angehörige der Bewohner.

4.2 Architektonische Gestaltung und Garten

Folgende architektonische Aspekte sollen bei der Gestaltung der Wohngemeinschaft berücksichtigt werden:

- Die Wohngruppe verfügt über eine Nutzfläche von ca. 453 m² plus Außenanlage. Dies entspricht einem Bruttoflächenanteil von 38m² pro Bewohner.
- Jeder Bewohner verfügt über ein ca. 16 m² großes Einzelzimmer, das er privat einrichtet. Der Raumzuschnitt muss so bemessen sein, dass sich ein Bewohner mit dem Rollstuhl bzw. Rollator gut bewegen kann.
- Es gibt einen zentral gelegenen Wohn- und Essbereich mit offener Verbindung zur Küche und großzügig angrenzender Terrasse.
- Eine ergonomisch gestaltete Küche bietet Platz für rollstuhlgerechte Arbeitsplätze.
- Weiterhin braucht es ein Wohnzimmer und mehrere Rückzugszonen.
- Der Eingangsbereich soll großzügig gestaltet sein und ausreichend Platz bieten für Rollatoren und Rollstühle.
- Zwei Bewohner teilen sich ein barrierefreies Badezimmer mit Dusche und WC.
- Die Waschküche soll Platz bieten für zwei Waschmaschinen, einen leistungsfähigen Wäschetrockner, ein großes Handwaschbecken sowie eine vielseitige Arbeitsfläche.
- Der hohe Anteil an Fensterflächen sorgt für möglichst viel Tageslicht.
- Spiegelnde und stark strukturierte Oberflächen, die bei älteren Menschen, z.B. mit Demenz, Unsicherheit und Angst auslösen können, sollen vermieden werden.
- Ein großzügiger Garten soll Sitzgelegenheiten, Bäume, Hochbeete mit Zier- und Nutzpflanzen, Zaunbegrünung, einen Brunnen sowie leichtgängige Wege beinhalten.

- Es werden zusätzlich zwei frei zugängliche WCs eingerichtet.

5 FINANZEN UND VERTRÄGE

Das Mietverhältnis und die Versorgung der Mieter/Bewohner werden durch separate Verträge geregelt (Mietvertrag, Betreuungsvertrag und Pflegevertrag).

Raumprogramm Wohngemeinschaft im Alter

Räume	Anzahl	Fläche in m ²	Summe Fläche in m ²
Wohnraum 1-12	12	16,00	192,00
interner Flur	12	2,40	28,80
Dusche/WC	6	5,00	30,00
Bewohnerzimmer (inkl Dusche und int. Flur)		23,40	250,80
Essen	1	30,00	30,00
Wohnbereich	1	25,00	25,00
Küche	1	16,00	16,00
Hauswirtschaftsraum	1	10,00	10,00
Lager/Vorratsraum Küche	1	8,00	8,00
WC Personal/ Besucher	2	2,00	4,00
WC barrierefrei	1	4,50	4,50
Gemeinschaftsfläche			97,50
Summe			348,30
Verkehrsfläche (Faktor 1,3)			104,49
Gesamtfläche			452,79

Fläche pro Bewohner 37,73

Baukosten bei 3.500€ pro qm 1584765

Landesförderung 600000

Nettobaukosten 984765

Voraussichtliche Miete 341,93

C5 Anlage 5 Entwurf Baugebiet Hinterwiese von 2015

