

PLANGUTACHTEN SENIORENSTIFT AMBACH

11.05.2018

Stellungnahme Batzer

Beer Bembe Dellinger Architekten

Architektur

- Aufgelockerte Bauweise aufgrund Gliederung durch Einzelgebäude mit verschiedenen Sichtachsen durch das Gelände und schöner Durchgrünung. Allerdings ortsuntypischer Kubatur und Dachform.
- Gebäude entlang der nördlichen und östlichen Straße 2-geschoßig Teilweise mit Sockelbereichen.
- Schlößl ist sehr gut gestalterisch und funktional integriert.
- Schöner großer Anger über den alle Gebäudeteile ebenerdig erschlossen werden. Die in diesem Bereich dargestellten Bestandsbäume können vermutlich nicht erhalten werden da die 2 Stockwerke tiefer liegende Tga zu nah an diesem Bereich liegt. Zusätzlich dient die Angerfläche auch als Feuerwehraufstellfläche
- Die Einzelgebäude sind unterirdisch über Ebenen und damit über trockene, warme Flure miteinander verbunden. Im hinteren Bereich führen diese Flure aber durch wie Keller wirkende Bereiche.
- Die Hohe Baumasse ist unauffällig Richtung Süden vorgeschoben. Die begrünten Brücken reichen sehr nahe an oder in die Kronenbereiche der Bestandsbäume.
- Die Gebäudehöhen und Geschoßzahlen sind geschickt über begrünte Bauteile wie Rampen kaschiert. Die Tatsächliche Geschoßigkeit der südlichen Gebäudeteile ist 4-geschoßig. Aufgrund der Kostruktion mit begrünten Rampen und des Schwimmbades in diesen Bereichen erhöhen sich die Geschoßhöhen auch für die übrigen Bereiche des Geschoßes erheblich.
- Einige Wohnungen in den untersten Geschoßen sind nicht ausreichen natürlich belichtet. (mindestens 4 Wohnungen und die Tagespflege)
- Die nördliche Terrasse des südwestlichen Gebäudes wird durch die höhere Decke des Saals erheblich eingeschränkt.
- Baugrubentiefe zur nördlichen Straße >9,0 m.

- Sichtbeziehungen
- Die Gebäude behindern gegenseitig Ausblicke auf See und Umgebung
 - Ostwohnungen südl. des Gebäudes gehen direkt auf die Terrasse, zum Saal und Restaurant.
 - Sehr schöne Ausblicke von der Restaurantterrasse auf die Umgebung und den See, vermutlich aufgrund der davor stehenden Bäume nur im Winter.
 - Aufgrund der gegenüber der Angerfläche angehobenen Decke und Fläche über dem Saal ergibt sich keine Zugangsmöglichkeit zum südlichen Abschluss des Angers und damit zum eigentlich schönsten Aussichtspunkt.

- Anzahl Wohnungen - 81 Whg. + 2 Gästezimmer
- sehr schlechte Belichtung 4 Whg.
 - o. Blickrichtung See 27 Whg.
 - Blickrichtung See 50 Whg. + 2Gz

Anzahl Aufzüge - 9

Erschließung

- Tga Zufahrt, Zugängen
- Direkte und ausreichend große Anfahrt zum Empfang.
 - Teilweise weite Wege zwischen Empfang / Zugang und Wohnungen
 - Gute Anbindung aller Bereiche an Hauptverkehrsweg intern
 - Tiefgaragenzufahrt direkt am Wohnhaus (Überdeckung vermutlich möglich)
 - Große Anlieferung der Küche über Tiefgarage.

PLANGUTACHTEN SENIORENSTIFT AMBACH

11.05.2018

Stellungnahme Batzer

Beer Bembe Dellinger Architekten

- Besucher - Zentraler Eingang mit kurzer Anbindung an Allgemeinbereiche.
- Bewohner - Innere Anbindung der Wohnungen über nicht natürlich belichtete Flure, größtenteils in Kelleratmosphäre.

- Barrierefreiheit - Flure der Wohngebäude sind nicht breit genug für eine barrierefreie Erschließung nach DIN 18040-2. Zur Korrektur müssten entweder die Gebäude vergrößert werden oder die Wohnflächen verringert werden.
 - Erforderliche Aufstellflächen vor Aufzügen im Flurbereich ist nicht gegeben.
 - Aufzugstüren befinden sich direkt über Eck neben Wohnungstüren. Auch hier ist die erforderliche Aufstellfläche nicht gegeben.

- Orientierung - in den Allgemeinbereichen, ausser in den Wohnebenen schwierig, da keine Sichtbeziehungen nach aussen vorhanden sind.

- Natürliche Belichtung d. Erschließung - Nur in Wohngeschossen nicht im Allgemeinbereich

- Schlößl - Sehr gut an Allgemeinbereiche angeschlossen
 - Nutzung als Restaurant und Ruhebereich zum Schwimmbad

- Tagespflege - Sehr schlechte natürlich Belichtung. Zulässigkeit sehr fraglich.
 - Teils weite Entfernung zu Wohnbereichen
 - Sehr weite Entfernung zu Eingangsbereich > ungünstig für externe Gäste.

- Schwimmbad - Schöne Lage mit schönem Ruhebereich
 - Aufgrund der erforderlichen größeren erforderlichen Raumhöhe des Schwimmbades ist entweder die ganze Etage auf diese Höhe anzupassen andernfalls ist das Schwimmbad nicht barrierefrei angebunden.

- Saal - Gute Lage, natürlich belichtet und höhenunabhängig von restlicher Bebauung.

- Restaurant - Sehr schöne Lage im Schlößl, gut erschlossen

- Küche - Nicht ebenengleich zum Restaurant, dadurch erschwerter Betrieb.

Betriebsabläufe

- Versorgung - Anlieferung über Tga baulich aufwendig

- Entsorgung - Entsorgung über Tiefgarage

- Rettung - überwiegend durch Anleitern

- Feuerwehr - Feuerwehrezufahrt über Innenbereich, -hof > Entfall der Bestandsbäume

Baurecht

- Abstandsflächen - Abstandsflächen werden größtenteils nur eingehalten wenn über einen Bebauungsplan halbe Abstandsflächen zugelassen werden.
 - Auch bei einem Ansatz von halben Abstandsflächen überschreiten diese an der nördlichen und östlichen Straße die Straßenmitte in kleinen Bereichen.
 - Eine Gebäudeecke des nordwestlichen Gebäudes liegt direkt an der Straßengrenze (nördliche Straße).

PLANGUTACHTEN SENIORENSTIFT AMBACH

11.05.2018

Stellungnahme Batzer

Feddersen Architekten

Architektur

- Sehr lange Gebäudeabwicklung ohne Unterbrechung entlang der Nord- und Ostseite, mit ortsuntypischer Dachgestaltung.
- Gebäude entlang der nördlichen und östlichen Straße 2-geschoßig.
- Die Haupteinfahrt und Anfahrt erfolgt an der Ostseite des Hauptbaukörpers. Die Haupteinfahrt zu den südlichen Gebäudeteilen, zum Innenhof und zum Schlößl erfolgt durch das Hauptgebäude
- Das Schlößl, das mittlere Gebäude und der Hauptbaukörper sind unterirdisch über Ebenen miteinander verbunden. Der südliche Baukörper ist nur über den Aussenbereich zu erreichen.
- Der mittlere und der südliche Gebäuderiegel sind gut in den Hang hineingebaut und sind aufgrund der davorstehenden großen Bäume von der West und Südseite vermutlich nicht zu sehen.
- Die Dachgestaltung des mittleren und des südlichen Gebäuderiegels verhindert Ausblicke in Richtung See für die jeweils dahinterliegenden Geschoße.
- Schlößl sehr gut gestalterisch integriert und beinhaltet das Restaurant über 2 Geschoße.
- Tagespflege weitab von öff. Erschließung, dadurch für Externe Besucher schlecht erreichbar.
- Das Schwimmbad ist in einem reinen Innen-, Dunkelbereich untergebracht und hat somit keine Terrasse und keinen Ausblick nach aussen.
- Von der Restaurantterrasse ist aufgrund der Dachgestaltung des südlichen Gebäudes kein Blick in Richtung See möglich.
- Die größere Höhe des Saals wirkt sich auf das gesamt Geschoß aus.
- Die Tiefgaragenzufahrt ist von den Gebäuden abgerückt, die Höhenabwicklung von Tiefgaragenzufahrt und darüber liegendem Zuweg zum Innenbereich wir so vermutlich nicht möglich sein.
- Die Baukonstruktion ist über alle Etagen im Wesentlichen durchgängig.

- Sichtbeziehungen - Wohnungen überwiegen mit Blickrichtung See.
- Keine Sichtachsen, Sichtmöglichkeiten von der nördlichen oder östlichen Straße durch oder über das Gelände.

Anzahl Wohnungen - 80 Whg. + x Gästezimmer

- o. Blickrichtung See 18 Whg.
- Blickrichtung See 62 Whg.

Anzahl Aufzüge 5

Erschließung

- Zentrale Erschließung auf der Ostseite des Hauptbaukörpers und dann durch diesen hindurch zu den südlichen Gebäuden und zum Schlößl.

- Tga Zufahrt, Zugängen - Der südliche Baukörper ist nicht baulich an allgemeine Erschließung angebunden.
Schwimmbad und Saal barrierefrei nur über Rampen erreichbar
- Tagespflege weitab von öff. Erschließung
 - Schwimmbad weitab von Zentralerschließung

- Besucher - Nich eindeutige Wegeführungen in die verschiedene Gebäudebereiche,
Bewohner z.B. in mittleres und südliches Gebäude.
Südlicher Baukörper nur über Aussenbereich erreichbar.
-

PLANGUTACHTEN SENIORENSTIFT AMBACH

11.05.2018

Stellungnahme Batzer

Feddersen Architekten

Barrierefreiheit - Lage der Aufzüge in Treppenhäusern der südl. Baukörper sind so nicht zulässig.
- Schwimmbad und Saal barrierefrei nur über Rampen erreichbar

Orientierung - Wenig Sichtbeziehung von den Erschließungsfluren nach aussen.

Natürliche Belichtung d. Erschließung - Wenig natürliche Belichtung

Schlößl - Gut in Anlage eingebunden
- Nutzung als Restaurant gelungen.
- Terrasse auf unterschiedlichen Ebenen und Gebäudeseiten.
- Küche in unterem Geschoss ungünstig.

Tagespflege - Lage mit schöner Aussicht
- Teils weite Entfernung zu Wohnbereichen.
- Weite Entfernung zu Foyer.

Schwimmbad - Aufgrund Rampe keine Höhenauswirkung auf Restflächen.
- Reiner Innenbereich ohne Belichtung und Sichtbeziehung nach außen.

Saal - Gute Lage, natürlich belichtet mit ungünstiger Höhenauswirkung auf das gesamte Geschöß.

Restaurant - Sehr schöne Lage im Schlößl, gut erschlossen
Küche - Nicht Ebenengleich mit Restaurant dadurch erschwerter Betriebsablauf.

Betriebsabläufe

Versorgung - Anlieferung über Tga

Entsorgung - Entsorgung über Tiefgarage

Rettung - überwiegend durch Anleitern

Feuerwehr - Angriffsentfernung für unterstes Gebäude fraglich

Baurecht

Abstandsflächen - Vermutlich eingehalten.

PLANGUTACHTEN SENIORENSTIFT AMBACH

11.05.2018

Stellungnahme Batzer

Morpho - Logic + Hammer Architekten

Architektur

- Große, durchgehende Baumasse entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze
- Gebäude entlang der nördlichen und östlichen Straße 3-geschoßig.
- Die Baumasse ist auf, nicht in das Gelände gesetzt, wodurch die Gebäude eine stärkere Präsenz in der Aussenwirkung erhalten. Die Unterkellerungen und damit der Eingriff in den Boden sind damit nur 2-geschoßig.
- Teils 5-geschossige Baukörper
- Ausschließlich Flachdächer
- Das Schloß ist baulich nicht in die weitere zusammenhängende Bebauung und bauliche Erschließung integriert.
- Die Nutzung im Schloß mit Andacht und Stille in gleichen Haus wie Club und Gymnastik wirken ungünstig. Diese Bereiche sind nur über Aussenflächen zu erreichen und damit vor allem im Winter für bewegungseingeschränkte Personen nur ungünstig zu erreichen.
- Dachterrassen als Aussichtsplattformen für Alle mit sicherlich schönen Blicken.

- Sehr gut gelöst ist, dass sämtliche Bereiche der Sondernutzungen komprimiert in einer Etage des Hauptbaukörpers angeordnet sind. Hierdurch entsteht eine logische und kurze Anbindung aller Bereiche von der Haupteerschließung weg in das Gebäude.
- Die Baukonstruktion ist über alle Etagen im Wesentlichen durchgängig.
- Durch die komprimierte Anordnung der Sondernutzungen in einer Etage erfolgt eine sehr effiziente, kubatursparende Bauweise.

Sichtbeziehungen -

- Mittlerer Wohnbaukörper mit beengter Aussicht für die nordöstlichen Wohnungen
- Schöne Aussichten auf eigenes Gelände und Umgebung.
- Keine Wohnungen mit Nordausrichtung. Mittleres Gebäude (Wohnen) jedoch mit sehr geringem Abstand zum Hauptbaukörper.
- Die Lage des Schloßs an der Südseite des Grundstücks mit schönen Blickmöglichkeiten Richtung See und Umgebung wurde hier für den Allgemeinbereich nicht genutzt.

- Anzahl Wohnungen - 76 Whg. + 2 Gästezimmer
- Nordostausr. 6 Whg. Beengt
 - Ostausrichtung 22 Whg.
 - Blickrichtung See 48 Whg. + 2Gz

Anzahl Aufzüge 5

Erschließung

- Tga, Zufahrt, Zugängen - Direkte und ausreichend große Anfahrt zum Empfang.
- Tiefgaragenzufahrt gut entfernt zu Wohnnutzungen, führt allerdings Hangabwärts.
 - Weite Wege zwischen Empfang und Wohnungen
 - Gute Anbindung aller Bereiche an Hauptverkehrsweg intern,
 - Gute Anlieferung, Küche

Bewohner / Besucher - Zentraler Eingang mit kurzer Anbindung an Allgemeinbereiche.

PLANGUTACHTEN SENIORENSTIFT AMBACH

11.05.2018

Stellungnahme Batzer

Morpho - Logic + Hammer Architekten

- Barrierefreiheit - Gute natürlich belichtete, offene Flure und Wege mit teils Aufenthaltsqualität
- Keine geschlossene, warme Anbindung an das Schlößl.
 - Zugang zur Tagespflege über TGA oder direkt aus Wohnbereichen, über Empfang umständlich.
 - Treppe zwischen Hauptgebäude und 1. Wohngebäude ist nicht nachvollziehbar.
 - Barrierefreiheit der Allgemeinbereiche ist überall gut gegeben.

Orientierung - Schlüssige Erschließung mit Blickkontakten nach aussen.

Natürliche Belichtung d. Erschließung - Helle gut belichtete Verkehrsbereiche

Schlößl - Baulich nicht an restliches Gebäude angebunden.

Tagespflege - Schöne Lage mit geschütztem Aussenbereich. Anordnung gegenüber Wohnungen zu nahe.

Schwimmbad - Gute Erschließung aus dem Allgemeinbereich.

- Sehr schöne Lage mit Terrasse und Aussicht.

Saal - Dunkelraum mit schönem Vorraum in zentraler Lage.

Restaurant - In zentraler Lage, gut an Küche angebunden. Terrassenbereich ausschließlich mit Aussicht in den Innenbereich.

Küche - Gute Lage zum Restaurant, könnte für nat. Belichtung auch an Ostseite verschoben werden. Mit eigener Anlieferung direkt von der östlichen Straße.

Betriebsabläufe

Versorgung - Anlieferung über eigenen Bereich direkt von der östlichen Straße.

Entsorgung - Entsorgung über Tiefgarage

Rettung - fast ausschließlich über 2. baulicher Rettungsweg.

Feuerwehr - Angriffsentfernung für unterstes Gebäude fraglich

Baurecht

Abstandsflächen - Auf der Nord- und der Südseite sind die Abstandsflächen nach Aussen nur einzuhalten, wenn eine 1/2 H Regelung möglich gemacht wird.

PLANGUTACHTEN SENIORENSTIFT AMBACH

11.05.2018

Stellungnahme Batzer

Matteo Thun und Partners

Architektur

- Die Bebauung an Nord- und Ostseite ist in ihrer Dimensionierung und Formsprache dem ländlichen Raum angepasst.
- Entlang der nördlichen und der östlichen Straße erhebt sich die Baumasse, mit Ausnahme des kleineren südöstlichen Gebäudes, nur 2-geschoßig. Der Gebäudeabstand ist größer als dies im Bestand der Fall ist.
- Die Überdeckung des mittleren Gebäudes mit der Begrünung erzeugt einen Gegenhang zum natürlichen Geländeverlauf, der im Schnitt ungünstig wirkt. Die Anböschung wird aber auch als Erschließungsfläche für eine Rampe verwendet, die zu einer dann aber sehr interessanten Aussichtsterrasse führt.
- Aufgrund der in den Hang eingebauten südlichen Gebäude sind von der östlichen Straße Fernblicke nach Westen in den Bereichen zwischen den straßenseitigen Gebäuden möglich.
- Die südlichen Gebäuderiegel sind so in den Hang hineingebaut, dass sie auch aufgrund der davor stehenden Bäume von Westen nicht mehr sichtbar sind.
- Die Baumasse wurde hier am zurückhaltensten in und an den Hang eingefügt.
- Das Schloß mit Foyer, Restaurant und Tagespflege ist gut in die Anlage integriert und beinhaltet die zentrale Erschließung.
- Die Tagespflege liegt zentral und nah an öff. Erschließung, hält jedoch Abstand zum restlichen Wohnbereich.
- Die Aussenbewirtschaftungsflächen des Restaurants sind relativ klein dimensioniert.
- Die Sonder-, Allgemeinbereiche Schwimmbad und Saal sind so angeordnet, dass die hier erforderlichen größeren Raumhöhen ohne Auswirkung auf die restlichen Geschoßhöhen sind.
- Die Baukonstruktion ist über alle Etagen im Wesentlichen durchgängig und nachhaltig.

Sichtbeziehungen

- Wohnungen überwiegen mit Blickrichtung nach Westen oder Süden, teilweise mit Seeblick
- Keine Wohnungen mit Nordausrichtung
- Ganzjähriger Ausblick aus dem Restaurant auf den See aufgrund der im OG des Schloßs angeordneten Lage.

Anzahl Wohnungen - 79 Whg. + x Gästezimmer

o. Blickrichtung See 13 Whg.

Blickrichtung See 66 Whg.

Anzahl Aufzüge - 6

Erschließung

- Tga Zufahrt, Zugängen - Keine ausgeprägte Vorfahrtszone, Vorfahrt ist in den Innenbereich gezogen.
- Tiefgaragenzufahrt mit Tor an der Südfassade Wohngebäude. Könnte vermutlich z. T. überdeckt werden.
- Besucher - Zentraler Eingang mit kurzer Anbindung an Allgemeinbereiche.
- Bewohner - Zugang zu großem östl. Gebäude, trocken nur über Tiefgarage
- Barrierefreiheit - Rampen in den Fluren zu Schwimmbad und Veranstaltungssaal
- Saal nur über Rampen und Treppe erreichbar
- Aufzüge in Tga ohne Schleuse.
- Aufzüge in südlichen Gebäuden teilweise ohne Aufstellfläche

Orientierung - Schlüssige Erschließung mit Blickkontakten nach aussen.

PLANGUTACHTEN SENIORENSTIFT AMBACH

11.05.2018

Stellungnahme Batzer

Matteo Thun und Partners

Natürliche Belichtung d. - südseitige Gebäude über Flurenden nat. belichtet
Erschließung

Schlößl - Schlößl mit Foyer, Restaurant und Tagespflege gut in Anlage integriert. Zentrale
Erschließung

Tagespflege - Gute Lage mit schöner Aussicht und separatem Zugang

Schwimmbad - von allen Bereichen gut erreichbar, mit eigenem Gartenbereich. Natürlich
belichtet mit schöner Aussicht
- Aufgrund Rampe keine Höhenauswirkung auf Restflächen.

Saal - Dunkelraum
- gut an Zentralbereich angebunden
- Mit eigenem Ausseneingang, höhenunabhängig von restl. Geschossflächen

Restaurant - zentrale Lage, gut an Küche angebunden

Küche - Natürlich belichtet
- Anlieferung direkt über TGa

Betriebsabläufe

Versorgung - Anlieferung über Tga

Entsorgung - Entsorgung über Tiefgarage

Rettung - Nord- und Ostgebäude OG´s über Anleiterung (Anfahrbar f. FW)

-
Südseitige Gebäude mit direkten Ausgängen ins Freie, aus allen Geschossen

Feuerwehr - Angriffsentfernung für unterstes Gebäude fraglich.

Baurecht

Abstandsflächen - Sind vermutlich eingehalten. Nur an der Giebelseite des nordwestlichen
Gebäudes wird 1/2 H, nach außen wirkend angesetzt.