

Integrativer Mehrgenerationen- Wohnpark in der Lüneburger Heide



Bachelorarbeit von Marius Alexander Grewe
SS 2018 Matr. Nr.: 21448
Betreuender Professor:
Prof. Dr.-Ing. Karsten Ley, Architekt und Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Aufgabenstellung und Umfang	3
Einleitung.....	4
Idee	4
Beschaffung der Unterlagen	4
Umgebung	5
Grundstück	7
Grundlagenermittlung	9
Bungalows/Familienwohnungen.....	9
Wohnungsschlüssel	10
Grünanlagenplanung.....	10
Wohnheim/Café	11
Zwei Gewerbeeinheiten	11
Rollstuhlpfad	11
Garten der Sinne.....	11
Steinzeitdorf	12
Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs	12
Bungalows	15
Danksagung	16
Quellen	17

Aufgabenstellung und Umfang

Die Stiftung Nicos Farm e.V. plant auf einem 1,6 ha großen Grundstück am Ortsrand von Amelinghausen eine kooperative Wohngemeinschaft, die das Zusammenleben mehrerer Generationen mit ihren körperlich und/oder geistig behinderten Familienmitgliedern ermöglichen soll. Das ca. 95m x 175m große nach Osten und Süden abfallende Grundstück geht unmittelbar in den Lopaupark über. Am Lerchenweg im Westen grenzt eine Wohnbebauung mit offener Bauweise an, im Norden ein kürzlich errichtetes Seniorenzentrum. Für das derzeit unbebaute Grundstück verfolgt die Stiftung ein umfängliches Raumprogramm, das neben einzelnen Wohneinheiten für Familien und einem Wohnheim für jüngere Erwachsene auch Therapie- und Gemeinschaftsräume vorsieht. In einer späteren Bauphase soll in unmittelbarer Nähe ein Hotel hinzukommen. Weiterhin besteht der Wunsch nach einer Freiraumgestaltung, die einen Rollstuhlpfad, einen Garten der Sinne, ein Steinzeitdorf und ggf. ein Tiergehege beinhalten soll. Diesem Funktionskatalog steht eine begrenzte, bebaubare Fläche gegenüber. Für die Bearbeitung des Themas ist daher vor allem die bauliche Anordnung der Wohn- und Therapiebereiche zu klären und in einen hochbaulichen Vorentwurf zu bringen.

Für das Gesamtprojekt ist Barrierefreiheit herzustellen und geltendes Baurecht zu berücksichtigen.

Als Planwerke dieser Bachelorarbeit sind wesentliche Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:200/1:100, ggf. Detailplanungen (M 1:50), Lageplan mit Freiraumgestaltung (M 1:500/1:200), Vogelschau und Fußgängerperspektiven einzureichen. Zum Kolloquium wird zusätzlich ein Modell (M 1:500/1:200) gestellt.

In dieser textlichen Ausarbeitung werden eine Grundlagenermittlung und ein Erläuterungsbericht mit der Stiftungsidee und Grundsätzen, den städtebaulichen Aspekten, Abwägungsprozessen, Quantifizierungen und Raumprogrammen, städte- und hochbauliche Anordnungen, Abstandsflächen und anderen Rechtsvorschriften dargestellt.

Einleitung

Ich bin durch eine Kommilitonin an der hochschule21 auf das Projekt „Nico's Farm“ aufmerksam gemacht worden. Nach einem einleitenden Gespräch mit einem der involvierten Architekten war ich Feuer und Flamme für diesen eingetragenen Verein. Es handelt sich hierbei um ein integratives Wohnparkprojekt.

Die Komplexität und die Tatsache, dass der Mensch in diesem Projekt im Vordergrund steht, haben mir besonders gefallen und wesentlich zu der Entscheidung beigetragen dieses als Bachelorarbeit zu bearbeiten. Bei dem ersten Treffen mit dem projektinvolvierten Architekten Marcus Hinck und dem Initiator Arnold Schnittger wurde mir die Tragweite dieses Projektes bewusst.

Idee

Die Grundidee des Projekts ist es, einen Ort zu schaffen, an dem Familien mit Angehörigen, welche eine Behinderung haben, in einer Gemeinschaft zusammenleben können. Dies entspricht auch dem Leitgedanken meines Entwurfs. Durch die Gestaltung und der Schaffung von integrierten öffentlichen Plätzen und unter Einbeziehung der Gemeinde durch einen Grillplatz und einen großen Spielplatz, sowie zahlreichen anderen besonderen Aktivitäten, soll hier ein Ort der Begegnung entstehen. Ein besonderer Augenmerk liegt darauf bezahlbaren Lebensraum zu entwickeln. Auf Grund dessen, dass die Barrierefreiheit im Vordergrund steht, wird dieser Ort mit seinen Aktivitäten und besonderen Gegebenheiten besonders für Familien mit behinderten Angehörigen attraktiv sein. Besonders wichtig ist hierbei der Einbezug der Gemeinde, um keine Ausgrenzung zu schaffen.

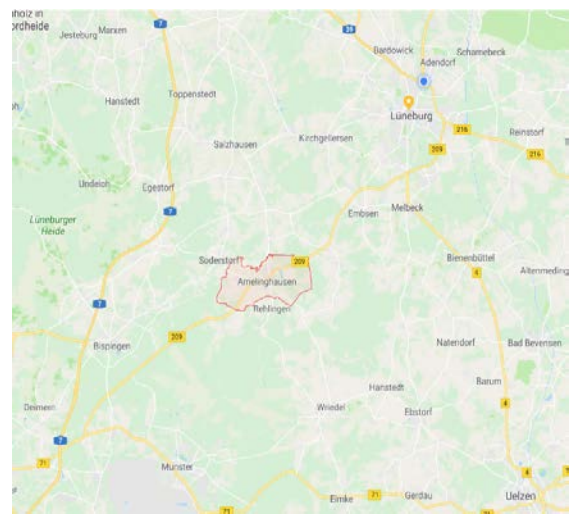
Beschaffung der Unterlagen

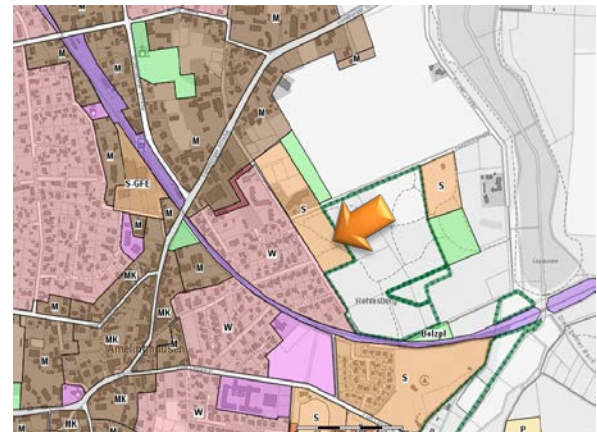
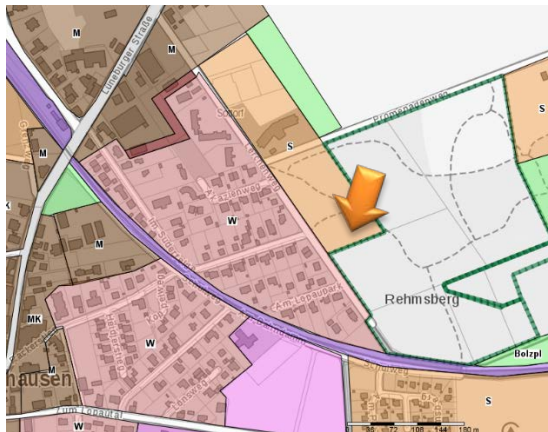
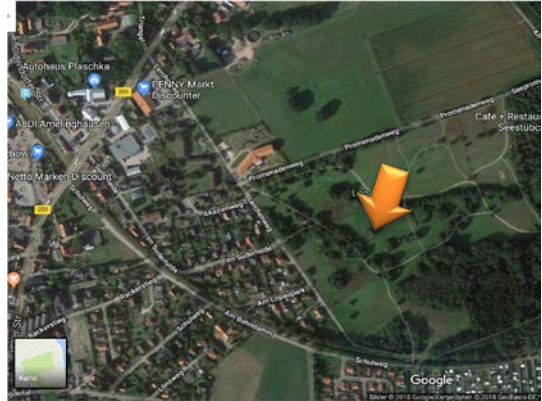
Für die Ermittlung der Grundlagen war es zunächst nötig alle zu Verfügung stehenden Unterlagen zusammen zu tragen. Zusätzlich zu den Unterlagen deren Quellen im Internet liegen, wie Google Maps Bilder, Luftbilder und Geoportal Pläne, habe ich zahlreiche Unterlagen aus früheren Bearbeitungsphasen des Grundstücks erhalten.

Umgebung

Das vom Gründer Arnold Schnittger entdeckte Grundstück liegt inmitten der Lüneburger Heide in dem beschaulichen Ort Amelinghausen. Dieser Ort ist als Kur- und Erholungsort in der Heide sehr bekannt. Das südwestlich, zirka 15 Minuten Autofahrt entfernte, von Lüneburg gelegene kleine Städtchen verfügt über eine umfangreiche, infrastrukturelle Anbindung sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Sowohl Ärzte, Apotheken und auch Bekleidungsgeschäfte sind in Amelinghausen zu finden. Es gibt sowohl in Amelinghausen als auch in Lüneburg und Umgebung sehr viele integrative Projekte, was für das Projekt Nicos Farm von großem Vorteil ist und Kooperationen mit nahe liegenden Einrichtungen ermöglicht.

Das zirka 1,6 ha große Grundstück, welches von der Gemeinde mit einem Sonderbauungsplan zu Verfügung gestellt wurde, befindet sich am Ortseingang von Amelinghausen direkt am Dorfrand. Angrenzend an das Grundstück befindet sich ein großer Heide Park und zirka 700 Meter entfernt der große Lopausee, der viele Touristen und Wanderer aus der Umgebung anzieht. Die vorteilhafte Position und malerische Umgebung des Grundstücks bieten eine optimale Grundlage für ein solches Wohnbauprojekt. Auch das gegenüber gelegene Altenheim, welches vor einigen Jahren gebaut wurde, würde von diesem Vorhaben profitieren.





Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NÜTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Sondergebiet Dortentwicklung/Ordnungsansichten	
MAS DER BAULICHEN NÜTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,0 Grundfreiheit	
BAUWEISE: BAUGRENZE	
0 ohne feste Baugrenze	
100m (100m)	100m Baugrenze mit 100m
100m (100m)	Baugrenze
	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
VERKEHRSFÄCHEN	
100m (100m)	§ 9 (1) Nr. 26 und 28 BauGB
FÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
100m (100m)	Bäume zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
SONSTIGE PLANZEICHEN	
100m (100m)	Ordnungsansichten

Hinweis:
 Diese Pläne sind auf Grundlage der Vorplanung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsplanung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127; Baunutzungsplanung vom 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz über die Kommunalabgrenzung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 485)) erstellt worden.

Grundstück

Das Grundstück ist ein Eckgrundstück, welches gegenüber einem großen monolithisch gebauten Altenheim und einem Wohngebiet aus den 50er - 60er Jahren mit relativ grober Körnung liegt. Auf dem Grundstück befinden sich viel Buschwerk und kleine Bäume. Der Baumbestand auf dem Grundstück muss seitens der Gemeinde nicht zwingend erhalten werden. Im Nordwesten des Grundstücks ist ein kleiner Spielplatz und im Norden befindet sich ein Parkplatz mit zwölf Parkplätzen für die Besucher des Heide Parks. Das Gelände selbst ist nur geringfügig in Richtung Südosten abschüssig.

Bei einem durch einen der Investoren beauftragten Bodengutachten hat sich herausgestellt, dass zirka ein Viertel des Grundstücks im südöstlichen Bereich nicht bebaut werden kann aufgrund ungeeigneter Bodenbeschaffenheit.

Durch das Grundstück führen zwei Wege die in den anliegenden Heide Park hineinführen, einer von Nordwesten nach Südosten und einer durch den nordöstlichen Bereich. Von der zweiten Verbindungsstraße im Suderfelde aus, kann man ebenso geradeaus in den Park gelangen.

Dadurch, dass dies ein von der Gemeinde ausgewiesenes Sonderbaugebiet ist, unterliegt es keinen besonderen Baubedingungen und lässt viel Spielraum für die Bebauung. Die besondere Schwierigkeit liegt darin, die große Vielzahl von Nutzungen und gewünschten Aktivitäten in den städtebaulichen Kontext einzubinden und die bestmögliche Platzausnutzung zu erreichen. Zudem stellt die Einbindung der Natur in diesem Fall eine Schwierigkeit dar.

Das Grundstück ist 16.625 m² (95m x 175m) groß und liegt am Ortsrand von Amelinghausen direkt an dem Lopaupark. Dieser ist ein großes Heidegebiet mit einem beliebten See. Längsseitig auf der anderen Straßenseite befindet sich ein Wohngebiet in Punktbebauung, durchschnittlich mit 1,5 bis 2 Geschossen. An der kurzen Seite im Norden befindet sich ein großes Altenwohnheim.

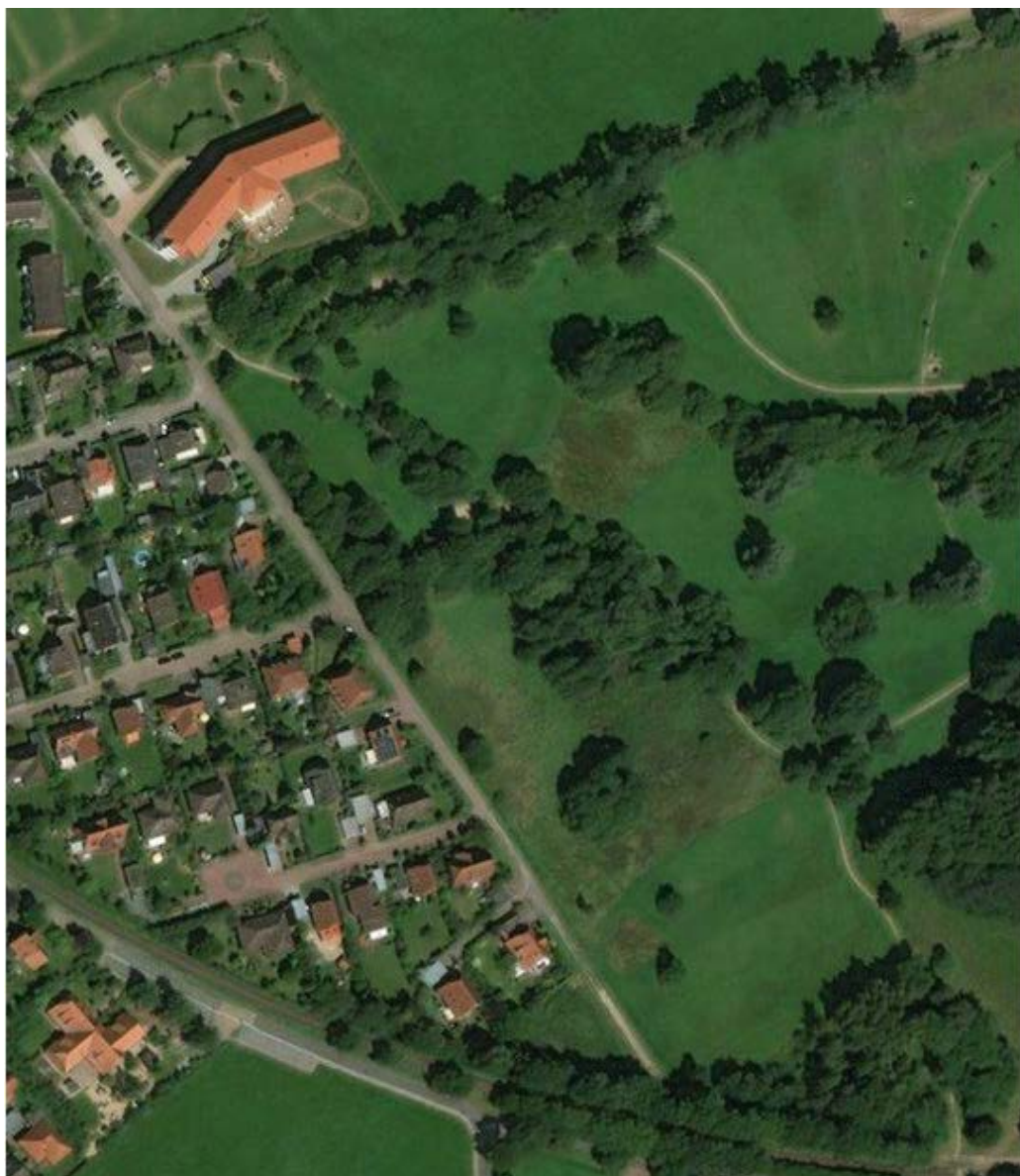
Das Grundstück ist größtenteils recht sumpfig, weshalb es ratsam ist die Bebauung nahe der vorhandenen Straße anzulegen.

Flächen Zusammenfassung:

Wohnen	ca. 1100 m ² WF	- (x 1,2) 1350 m ²	BGF
Wohnheim	ca. 230 m ² WF	- (x 1,2) 276 m ²	BGF
Parkplätze	ca. 300 m ² *	400 m ²	BGF
		<u>ca. 2026</u>	<u>BGF</u>

* reine m² Parkfläche ohne Fahrbahn und Gehwege

Zur Verfügung stehen auf dem Grundstück 16.625 m², wobei der Großteil nicht als Bauland geeignet ist.



Grundlagenermittlung

Zunächst war es nötig, mit Ideengeber und Vorsitzendem der Nicos Farm e.V., Arnold Schnittger und dem Architekten Marcus Hink, zu besprechen welche Nutzungen speziell für dieses Projekt angedacht sind. Ebenso war es notwendig festzulegen, wie viel Wohnraum generiert werden soll und in welcher Form. Da es im Vorhinein einige Entwürfe für dieses Projekt gab die leider verworfen wurden, gab es schon sehr konkrete Vorstellungen was dieses komplexe Wohnprojekt beinhalten soll.

In das Projekt integriert werden sollen:

1. Bungalows/Familienwohnungen
2. Wohnheim/Café
3. Zwei Gewerbeeinheiten
4. Rollstuhlpfad
5. Garten der Sinne
6. Steinzeitdorf
7. Tiergehege
8. öffentliche, behindertengerechte Toiletten

Bungalows/Familienwohnungen

- vier verschiedene Wohnungsgrößen.
 - optimale Ausrichtung, Lage und Position auf dem Grundstück
 - Augenmerk liegt auf der barrierefreien Nutzung
 - gemeinschaftliche Bereiche/private Bereiche
 - 1,5 Parkplätze je WE (15 x 1,5 = 24 Parkplätze (2,5m x 5m = 12,5 x 24 = 300 m² ohne Fahrbahn und Gehwege))
 - Wohnungsgrößen:
 - o Bedarfsermittlung von Wohnflächen nach VDI 6000 Blatt 1, DIN 18040-2
 - o <https://nullbarriere.de/wohnflaechen.html>
 - o 2 zu 1 pers. = ca. 45 – 50 m² (WF)
 - o 4 zu 2 pers. = ca. 60 m² (WF)
 - o 4 zu 3 pers. = ca. 70 m² (WF)
 - o 3 zu 4 pers. = ca. 85 - 90 m² (WF)
 - o 2 zu 5 pers. = ca. 95 - 105 m² (WF)
-

Das macht eine maximale benötigte Wohnfläche von ca. 1100 m².

Wohnungsschlüssel

Aufteilung der einzelnen Wohnungsgrößen *				
Anzahl WE	Pers. je WE	m ² max	Ges. m ² (max)	
2	1	50	100	2
4	2	60	240	8
4	3	70	280	12
3	4	90	270	12
2	5	105	210	10
			1100	44

Aufteilung der einzelnen Wohneinheiten in Gebäude **					
Geb Nr.	m ² je WE	m ² je WE	m ² je WE	m ² Gesamt	Pers. je Geb
1.	105	60	50	215	8
2.	105	60	50	215	8
3.	90	70	70	230	10
4.	90	70	60	220	9
5.	90	70	60	220	9
				1100	44

Grünanlagenplanung

Damit sich der Entwurf nicht maßgeblich von dem angrenzend Heide Park abhebt, werden viele Bäume und Buschwerk geplant. Auf dem gesamten Parkgelände werden weitläufig Heide und ortstypische Pflanzenarten gesetzt, um das Gesamtbild abzurunden und die Landschaftsplanung bestmöglich in die Umgebung einzubinden.

Wohnheim/Café

- optimale Ausrichtung, Lage und Position auf dem Grundstück
- Platz für sechs körperlich beeinträchtigte junge Erwachsene, vier teilen sich zwei Bäder und zwei haben je ein eigenes Badezimmer. Zudem gibt es ein Betreuerzimmer mit eigenem Bad
- Das Augenmerk liegt auf der barrierefreien Nutzung
- Gemeinschaftsbereiche (Küche, Aufenthaltsraum, Garten)
- mindestens zwei Parkplätze (für Betreuer/zum Be- und Entladen)
- Zimmergrößen:
Bedarfsermittlung von Wohnflächen nach VDI 6000 Blatt 1, DIN 18040-2
 $6 \times 1 \text{ pers.} = \text{ca. } 45 - 50 \text{ m}^2 \text{ (WF)}$
 $6 \text{m} \times 3,5 = 21 \text{ m}^2 \quad \times 8 \text{ pers.} = 168 + 10 \text{m}^2 \text{ Abst./techn.} + 50 \text{ m}^2 \text{ Gemeinschaftsraum und Küche}$
- Wohnheim: benötigte Gesamtwohnfläche 228 m^2

Zwei Gewerbeeinheiten

Es gibt zwei Gewerbeeinheiten, die in das Projekt eingebunden sind. Die Gewerbeeinheiten können eventuell als Sanitätshaus und Physiotherapiepraxis genutzt werden.

Rollstuhlpfad

Der Rollstuhlpfad soll ein speziell für Rollstuhlfahrer geschaffener Erlebnisparcours sein. Ziel dessen ist es einen interaktiven, mit spannenden Aktivitäten bestickten Weg für Rollstuhlfahrer in die allgemeine Wegführung zu integrieren.

Garten der Sinne

Das ganze Grundstück soll als Garten der Sinne fungieren. Sowohl auf dem Spielplatz als auch am Wegesrand und allen Bereichen sollen spezielle Konstrukte entstehen, die unterschiedliche Sinne beanspruchen sollen, wie zum Beispiel Klangschaalen, haptische Konstrukte und auch physikalische Kunstwerke.

- Augenmerk auf barrierefreier Nutzung
 - Integration in den gesamten Entwurf
-

Steinzeitdorf

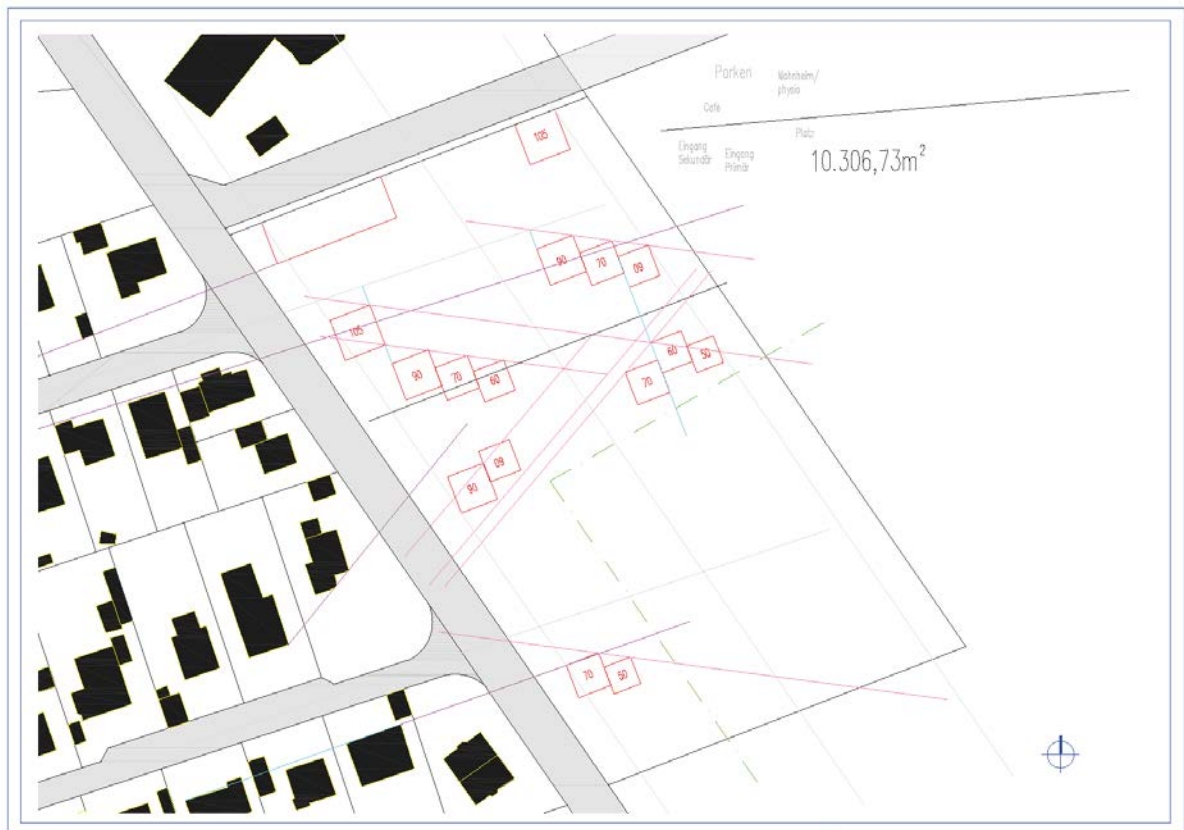
- Einbindung von 2 – 3 Steinzeithütten in den Entwurf
- optimale Ausrichtung, Lage und Position auf dem Grundstück
- Augenmerk auf barrierefreier Nutzung
- Angrenzende Stallungen (Freigehege, wenn Platz vorhanden ist) gegebenenfalls Nutzung des Gemeindegrundstückes (Lopaupark)

Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

Gegenüber der langen Seite des Grundstücks befindet sich ein Wohngebiet mit grober Körnung, welches keine genau definierte Baulinie vorweist. Nördlich des Grundstücks befindet sich ein über 70m langer Monolith in dreigeschossiger Bauweise. Um das Grundstück auf eine Baulinie einzugrenzen, habe ich den gleichen Abstand zur Straße gewählt, den das sich nördlich befindende Altenheim zur Straße hat.

Da der Baugrund durch die Gegebenheiten des Grundstücks (besonders die Bodenbeschaffenheit) bereits eingegrenzt ist, habe ich die Positionierung der Gebäude mit Hilfe der gegenüberliegenden Bebauung vorgenommen. Die Stichstraße habe ich als Wegraum gegenüber freigelassen und durch Wegführungen geöffnet.

Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an der Anordnung der umliegenden Gebäude. So sind zwei voneinander getrennte Eingangsbereiche entstanden. Der obere Eingangsbereich wird durch das Wohnheim/Café und die ersten Bungalows auf der rechten Seite definiert. Zudem fängt die sich nach außen öffnende Wegführung den Besucher ein. Dieser Eingang führt zu dem öffentlichen Platz mit Pavillon, an dem die westliche Seite der nächsten Wohnbungalowgruppe angeordnet ist. Der Platz wird im nördlichen Bereich durch das Wohnheim und das Gewerbegebäude definiert und im südlichen Bereich durch die Wohnbungalows auf der rechten und linken Seite. An dem Promenadenweg hinter dem Wohnheim habe ich zahlreiche Parkplätze angeordnet und auch von hier aus einen separaten Zugang zum Park gelegt. Am Ende des Promenadenwegs im Nord-Osten befindet sich eine kleine Stichstraße, mit der die Bewohner zu drei Kiss and Ride-Parkplätzen gelangen, wovon einer speziell für das Gewerbe und zwei für die Anwohner sind.



Der sich im Südwesten befindliche Eingang bietet einen direkten Weg zum Heide Park und ermöglicht es den Besuchern über einen kurzen Weg in den Park zu gelangen. Im Südosten des Grundstücks, auf der nicht bebaubaren Fläche, liegt der Garten der Sinne und die Obstbaumwiese. Im Süden des Grundstücks ist ein Kräuter- und Gemüsegarten zu finden, welcher von den Bewohnern und der nahegelegenen Schulen als Schulgarten genutzt werden kann. Daneben befindet sich dann das Steinzeitdorf und das Tiergehege, welches sich noch in den Park der Gemeinde integrieren lässt. Gegenüber der Stichstraße im Süden sind noch einmal Parkplätze im Eingangsbereich angeordnet und auch hier wieder zwei Kiss and Ride-Parkplätze.

Das Grundstück ist mit zahlreichen farbenfrohen Büschen, Sträuchern und Gewächsen bestimmt, sodass es sich optimal in die Natur des Parks einfügt und den Bewohnern ausreichende Rückzugflächen bietet. An der nordöstlichen Ecke (Fuggerstraße) befindet sich ein Café mit einer großzügigen Terrasse, welches die Besucher zum verweilen einladen soll.

Das Steinzeitdorf und der Schulgarten befinden sich im südlichen Teil des Geländes, um Besucher dieses Bereichs von dem privateren, nördlichen Bereich fern zu halten.

Damit die Bewohner nicht durch Insekten gestört werden, die durch Fallobst ange-
lockt werden, ist die Obstbaumwiese im südöstlichen Bereich des Wohnparks ange-
legt.



Bungalows

Bei den Bungalows steht die Barrierefreiheit im Vordergrund. Dies wirkt sich auf die komplette Planung aus. Ich habe mich in meinem Entwurf für ein grundsätzliches Grundrisschema entschieden, welches sich nur durch die Größe der einzelnen Zimmer, je nach Bungalowgröße unterscheidet. Die Gebäude werden in eingeschossiger Bauweise mit Flachdächern ausgeführt. Die Dächer werden als Gründächer ausgebildet und sollen dann mit Heide und regionalen Pflanzen bepflanzt werden, um ein homogenes Landschaftsbild zu kreieren und die Heide in das Wohngebiet zu integrieren. Die Giebel der einzelnen Bungalows verspringen sowohl in ihrer Höhe als auch in der Position zur Mitte des Bungalows, um eine zu homogene Bebauungsstruktur zu verhindern. Große, lange Fenster sorgen für einen maximalen Lichteinfall. Die Ausrichtung der Schlafzimmer und Badezimmer nach Norden und die Wohn- und Aufenthaltsräume nach Süden sorgen für eine optimale Aufteilung der Grundrisse. Die Gärten sind bei allen Wohnbungalows nach Süden ausgerichtet. Es gibt verschiedene Arten von Bungalows mit unterschiedlichen Gegebenheiten, die Erschließung und Gartensituation betreffend um jedem Wohntypen gerecht zu werden. Es gibt Bungalows mit gemeinsamer Erschließung und privaten Gärten, Bungalows mit Gemeinschaftsgärten und separater Erschließung, sowie Bungalows mit gemeinschaftlicher Erschließung und Gärten. Zudem gibt es im Süden weiter zwei Bungalows mit einzelner Erschließung und privaten Gärten. Alle Bungalows haben einen privaten Terrassenbereich.

Durch den ausgeklügelten Wohnungsschlüssel und die raffinierte Aufteilung und Positionierung der einzelnen Bungalows wird auf die individuellen Bedürfnisse der unterschiedlichen Bewohner eingegangen.

Danksagung

Ich möchte mich an diese Stelle bei dem Ideengeber und Stiftungsvorsitzenden Arnold Schnittger für die Möglichkeit bedanken, ein Teil dieses hervorragenden Projekts sein zu dürfen.

Mein ganz besonderer Dank gebührt Marcus Hinck, der mir zu jeder Zeit mit Rat und Tat zur Seite stand und mir mit seinem Wissen und guten Zusprüchen stets Mut gemacht hat.

Außerdem möchte ich mich ganz besonders bei Herrn Professor Ley bedanken, da er mir durch so manche Schreibblockade geholfen hat.

Zum Schluss ist es mir ein besonderes Bedürfnis, mich bei meiner Partnerin zu bedanken, die mir jeder Zeit den Rücken freigehalten und gestärkt hat.

Quellen

- <https://www.google.de/maps/place/21385+Amelinghausen/@53.1244005,10.1727191,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x47b1c57c54dfb199:0x6b5b979e6f584a3d!8m2!3d53.1250632!4d10.2124198>,
Stand: 24.08.2018, 19:36 Uhr.
- <https://www.geoportal.de/DE/Geoportal/geoportal.html?lang=de>,
Stand: 24.08.2018, 19:36 Uhr.

Abb.1: Aus der Broschüre „Das Modell Nicos Farm“ erstellt von „Nicos Farm e.V.“

Fotografien und Abbildungen im Lageplan:

- Fotos von Arnold Schnittger
 - Abbildungen aus der Broschüre „Das Modell Nicos Farm“ erstellt von „Nicos Farm e.V.“
 - Bild von Kinder in Gehege:
<https://www.op-online.de/region/hanau/hanau-kinder-entdecken-wildpark-5667449.html> Stand: 24.08.2018, 19:36 Uhr.
 - Bild vom Schulgarten:
http://www.wbs-goettingen.de/Schulgarten_2014_07a.jpg 24.08.2018, 19:36 Uhr.
 - Bild vom Grillplatz:
<https://gaeste.vg-schoellkrippen.de/index.php?id=531> 24.08.2018, 19:36 Uhr.
 - Bild von der Obstbaumwiese:
<https://immobilien.hamburg.de/expose/2GRQS4J> 24.08.2018, 19:36 Uhr.
-