

Bericht

Fachbereich V
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: B/0139/2016/2

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	09.05.2017 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bericht der Verwaltung zum Bauvorhaben "Malteser Gesundheitszentrum"
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	Die Planung eines Pflegeheims und einer Einrichtung für Betreutes Wohnen dient vorrangig der Versorgung von Seniorinnen und Senioren, aber auch Menschen mit Behinderungen
Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	Keine unmittelbaren Auswirkungen

Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr wurde in einem gemeinsamen Gespräch am 25.04.2017 mit den Vertretern der Fraktionen, Herrn Bürgermeister Raetz und dem Vorsitzenden dieses Ausschusses, Herrn Pütz der Stand der Planung zum Neubau eines Pflegeheims mit Betreutem Wohnen am Malteser Gesundheitszentrum von der Fachbereichsleiterin, Frau Thünker-Jansen erläutert.

Allen Beteiligten sind die zeitlichen Zusammenhänge bzgl. des Baus des Pflegeheims und den neuen Anforderungen an die Wohnqualität in Pflegeeinrichtungen, die bis zum 31. Juli 2018 auch für Bestandseinrichtungen einzuhalten sind, bewusst.

Grundsätzlich steht man der Gesamtplanung offen gegenüber und befürwortet die Kombination aus Pflegeheim, betreutem Wohnen und Ärztezentrum, die auch für Rheinbach einen Mehrwert beinhaltet.

Neben den vorgelegten Plänen zum Pflegeheim mit Betreutem Wohnen, Stand 24.04.2017 / Bauantrag (siehe Anlagen 1 – 15) wurde seitens des von der Valletta GmbH (Bauherrin) beauftragten Architekturbüros Sagir Al GmbH ein Arbeitsmodell im Maßstab 1:250 erstellt. Die einzelnen Entwicklungs- / Bauabschnitte wurden von der Fachbereichsleiterin am Modell erklärt. Sie sind auch der

dieser Vorlage als Anlage 16 beigefügten Zusammenstellung zu entnehmen. **Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen 1—15 aus urheberrechtlichen und datenschutzrechtlichen Gründen nur den Mandatsträgern zur Verfügung gestellt werden können. Im Ratsinformationssystem stehen diese für die Öffentlichkeit nicht zum Download bereit.**

In der daran anschließenden Diskussion wurden von den Vertreter der Fraktionen im Wesentlichen folgende Eindrücke und Aspekte zur Planung benannt:

- Insbesondere im Zustand des ersten Entwicklungs- / Bauabschnittes, bei dem das Bestandsgebäude des Malteser Gesundheitszentrums (ehemaliges Krankenhaus) noch einen großen Teil der Grundstücksfläche belegt, wirkt die Bebauung sehr massiv und die Überbauung des Grundstücks sehr stark verdichtet.
- Die Gebäudehöhen, die geringfügig reduziert wurden, werden akzeptiert, man würde sich jedoch eine differenziertere Ausbildung der Traufhöhen, ähnlich wie die in der Kriegerstraße vorhandene Bebauung des Betreuten Wohnens, wünschen.
- Einige architektonische Details werden als unbefriedigend empfunden, z.B. die uneinheitliche Dachform, der Gebäudeanschluss an das Kreisgesundheitsamt, die Gebäudeversprünge des Eingangsgebäudes zu dem nördlich anschließenden Pflgetrakt, die Lage der Cafeteria, die monoton wirkende Architektur.
- Die Abstände der Gebäude zueinander (Pflegeheim – Krankenhaus – Betreutes Wohnen), fehlende Freiraumqualitäten, kein angemessener attraktiver Aufenthaltsbereich im Außenraum und die großzügigen inneren Verkehrsflächen werden als kritisch bewertet.
- Ein städtebaulich annehmbarer Zustand ist erst nach Verwirklichung aller drei Entwicklungs- / Bauabschnitten erreicht, wobei auch dann noch ein Defizit in den Freiraumqualitäten gesehen wird. Die innere verkehrliche Erschließung beansprucht zu viel Raum im Vergleich zu den verfügbaren Aufenthaltsflächen.
- Aus diesem Aspekt entwickelte sich die Fragestellung nach einer verbindlichen Zeitachse, da die Befürchtung besteht, dass sich der Zustand des ersten Entwicklungs- / Bauabschnittes verstetigen könnte bzw. die weitere bauliche Entwicklung auf einen nicht absehbaren Zeitraum hinaus geschoben werden könnte.

Bei dem als „Malteser-Areal“ bezeichnetem Quartier handelt es sich um einen Kerngebiet der innerstädtischen Entwicklung Rheinbachs und damit um einen Bereich von wesentlichem stadtentwicklungspolitischen Interesse. Entsprechend hoch sind die Erwartungen an städtebauliche und architektonische Qualität.

Angeregt von den Vertretern der Fraktionen soll daher auch geprüft werden, welche Möglichkeiten bestehen, diese Inhalte in einer vertraglichen Form zu regeln.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr soll das Gesamtkonzept unter Berücksichtigung einer realistischen Zeitachse von einem Vertreter der Malteser dargelegt werden. Ein Vertreter des Architekturbüros wird die aktuelle Planung des Pflegeheims mit Betreutem Wohnen vorstellen.

Die Valletta GmbH beabsichtigt auf der Grundlage der vorgelegten Pläne einen Bauantrag und einen Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“, 2. Änderung einzureichen.

Der Offenlegungs-Entwurfs des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“ 2. Änderung soll dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 20. Juni 2017 zur Beratung vorgelegt werden.

Rheinbach, den 02.05.2017

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Anlage 01_LP 01	- nicht öffentlich -
Anlage 02_LP 02	- nicht öffentlich -
Anlage 03_LP 03 -	- nicht öffentlich -
Anlage 04_Plan 1. OG	- nicht öffentlich -
Anlage 05_Plan 2. OG	- nicht öffentlich -
Anlage 06_Plan EG	- nicht öffentlich -
Anlage 07_Plan Garage E1_KG	- nicht öffentlich -
Anlage 08_Plan Garage E 2	- nicht öffentlich -
Anlage 09_Schnitte 1	- nicht öffentlich -
Anlage 10_Schnitte 2	- nicht öffentlich -
Anlage 11_Straßenansicht Gerbergasse	- nicht öffentlich -
Anlage 12_Straßenansicht Kriegerstraße	- nicht öffentlich -
Anlage 13_Westansicht	- nicht öffentlich -
Anlage 14_Lageplan	- nicht öffentlich -
Anlage 15_Vorabzug Schnitt Gerbergasse	- nicht öffentlich -
Anlage 16_Zusammenstellung der Entwicklungsabschnitte	- öffentlich -