

Beschlussvorlage	 St. Ingbert <i>BiosphärenStadt mit Flair</i> Stadtentwicklung und Umwelt (6)
Beratungsfolge und Sitzungstermine N 21.08.2018 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss Ö 18.09.2018 Stadtrat	
Altenpflegeheim im Innovationspark Am Beckerturm	

Der Änderung des Durchführungsvertrages zur Errichtung des Altenpflegeheimes im Innovationspark Am Beckerturm von 100 Pflegeplätzen auf 111 Pflegeplätze wird zugestimmt.

Erläuterungen

Altenpflegeheim im Innovationspark Am Beckerturm

Der Bauantrag zur Errichtung des Pflegeheimes ist am 22. Juni eingereicht worden. Nach Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass eine geringe Verschiebung des Baukörpers in Richtung Süden erfolgte. Die Verschiebung erfolgt aufgrund der Detailplanung der Einfahrt die größere Radien erfordert, so dass der Baukörper verschoben werden muss um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Da die Verschiebung des Baukörpers innerhalb der überbaubaren Fläche erfolgt und sich keine negativen Auswirkungen ergeben, wird dies als unbedenklich erachtet. Der Durchführungsvertrag muss hierfür nicht geändert werden.

Laut Durchführungsvertrag wurde in Abstimmung mit dem Investor die Errichtung der Pflegeplätze auf die maximale Anzahl von 100 festgesetzt, da seinerzeit kein Raumplan vorgelegt wurde. Der Bauantrag sieht jetzt 111 Pflegeplätze vor, da der zukünftige Betreiber dies wünscht. Der Anlage ist die Begründung zur Erhöhung der Bettenanzahl beigefügt. Die Erhöhung der Pflegeplätze bedarf einer Vertragsergänzung.

In § 2 des Durchführungsvertrages heißt es:

§ 2

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Pflegewohnstiftes mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Das Pflegewohnstift soll Platz für maximal 100 Personen – in der geänderten Version 111 Personen - bieten. Im Staffelgeschoss sollen ca. 8 – 10 Wohnungen für betreutes Wohnen realisiert werden. Zum Pflegewohnstift gehört ein großzügiger Freibereich, in dem ein „Garten der Sinne“ sowie eine Parkanlage entstehen sollen.

Da die Erhöhung auf 111 Pflegeplätze keine städtebaulich relevanten Aspekte nach sich zieht, kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Der Architekt Herr Helmut Peter, Gießen ist anwesend und kann Fragen beantworten.

Anlagen

Begründung zur Erhöhung der Pflegeplätze

Skizze der Verschiebung des Baukörpers



HP&P
GENERALPLANER
ARCHITEKTEN
INGENIEURE

HP & P Generalplanung GmbH Marburger Straße 112 35396 Gießen

Stadt St. Ingbert
Bauaufsichtsbehörde
Am Markt 12
66386 St. Ingbert

Geschäftsleitung

13.08.18
Ihr Ansprechpartner:
Helmut Peter
peter@hp-p-gruppe.de

Betreff : Aktenzeichen: 63/01/177/2018
**Projekt : Pflegewohnstift „Am Beckerturm“, St. Ingbert Neubau eines
Seniorenpflegeheims für 111 Bewohner und 9 Wohnungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorgenannten Sache beziehen wir uns auf Ihr Schreiben vom 18. Juli 2018
(Nachforderung) und auf unser Gespräch am Donnerstag, den 09. August 2018 bei Ihnen
im Hause.

Bei dem vorgenannten Termin haben wir Ihnen die Nachforderungen, die sich aus dem
vorgenannten Schreiben ergeben, erläutert und nehmen hierzu nochmals gesondert
Stellung:

- **Gemäß Durchführungsvertrag §2 sind maximal 100 Pflegeplätze erlaubt, im
Bauantrag sind 111 Pflegeplätze beantragt.**

Begründung:

Zum Zeitpunkt der Antragstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan stand der
Betreiber der Seniorenpflegeeinrichtung noch nicht fest.

Somit wurde aus einer Zeit der funktionalen Planung nur schemahaft eine Zahl in den
Plänen dargestellt.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung und nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans, wurde erst die Verhandlung mit dem Betreiber aufgenommen und der
Mietvertrag für die Seniorenpflegeeinrichtung abgeschlossen.

Im Zuge der Abstimmung mit der Planung mit dem Betreiber ergaben sich verschiedene
Vorstellungen des Betreibers, das heißt, jeder Betreiber hat sein eigenes Pflegekonzept
funktional sowie auch im Angebot der Pflege definiert. Von unserer Seite wurde dann in
Abstimmung mit dem Betreiber das Konzept ausgearbeitet.

Aus diesem Konzept ergab sich dann, dass gewisse Funktionsräume (Technikräume
usw.) belegt worden sind sowie auch das Pflegekonzept auf die Bedürfnisse am
Standort abgestimmt wurde.

HP&P

Generalplanung GmbH
Marburger Str. 112
35396 Gießen
Tel.: 0641 / 250 395 - 0
Fax: 0641 / 250 395 - 10
info@hp-p-gruppe.de
www.hp-p-gruppe.de

Geschäftsführender
Gesellschafter:
Helmut Peter
Architekt - baugewerblich
Fachplaner Brandschutz
IngKH

Geschäftsführer:
Manuel Preis, M.Eng.
Master of Engineering -
Architektur

Architekt u. Dipl.-Ing.
Helmut Peter
Manuel Preis
Stefan Schranz
Markus Nau

AK Hessen
AK Thüringen
BDB
VDI
DAI
BDGS
BVFS

AG Giessen HRB 6246
Ust.-ID: DE 196 34 2835



Da ein Betreiber einen Mietvertrag von 20 bis 25 Jahren, abschließt, sieht er die Konzeption langfristig, auch im Hinblick des Bedarfes, was sich in den nächsten Jahren an dem Standort entwickelt. Und so ergab sich, dass die Einzelpflegegruppen verändert worden sind. Daraus ergaben sich die 111 Pflegeplätze. Das hat auch damit zu tun, dass gewisse Pflegegruppen personalmäßig besetzt werden, die dann eine gewisse Größe ergeben. Das heißt, dass auch so ein Objekt sich heute nicht mehr nur pauschal als Altenpflegezentrum ergibt, sondern gewissen Fachbereiche innerhalb eines Seniorenpflegeheimes personalmäßig dargestellt werden (z.B Demenzabteilung im Erdgeschoss mit einer Mindestgröße für 18 Bewohner usw.). Das Gesamtgebäude hat sich dadurch von der Grundfläche her nicht vergrößert. Es sind nur innerhalb des Gebäudes diese Umplanungen vorgenommen worden.

Bauordnungsrechtlich dürfte diese Änderung keine Probleme bereiten, denn im B-Plan steht keine Anzahl der Betten. Im schriftlichen Teil zum B-Plan stehen ca. 100 Betten. Damit dürfte das kein baurechtliches Thema sein.

Im Durchführungsvertrag §2 beantragen wir die Befreiung bzw. Änderung des Durchführungsvertrages von den maximal 100 Pflegeplätzen auf 111 Pflegeplätze, da es schon wichtig ist, dass der Betreiber auch langfristig ein funktionales Gebäude hat, welches dann in den nächsten Jahren den Bedarf in St. Ingbert gerecht wird.

- **Der Baukörper muss innerhalb der bebaubaren Fläche so verschoben werden, dass er den Vorgaben des Durchführungsvertrages entspricht.**

Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem das Planungskonzept zu Grunde lag, war eine Zufahrt zum Grundstück geplant, die später in der detaillierten Planung verändert werden musste.

Die Zufahrt wurde ergänzt mit den Anforderungen, die der Brandschutz, Feuerwehr usw. benötigen. Weiterhin wurde die Zufahrt mit einem Fußweg versehen und so angeordnet, dass auf Grund der genauen Vermessungspläne auch das Maximumgefälle von 6% erreicht werden musste. Da die Veränderungen den Vorschriften entsprechen müssen, musste das Gebäude um ca. 2,8 m nach links verschoben werden.

Die Gebäudestellung ist auch nach wie vor innerhalb des vorgesehenen Baufeldes (Baugrenzen) vorgesehen und hat bauordnungsrechtlich somit keine Auswirkungen. Auch wird die Grundfläche des Gebäudes nicht verändert. Im Gegenteil ist es um 6 m² kleiner geworden, wie es vorher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen war.

Deshalb beantragen wir auch hier die Befreiung und Festlegung des Durchführungsvertrages und diese Verschiebung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zu genehmigen.

- **Nachweis der GRZ-2 ist vorzulegen.**

Anlage Berechnung GRZ-2

- **Der vorgelegte Bepflanzungsplan ist zu bearbeiten (Pflanzliste Umweltamt Wismar).**

Der geänderte Pflanzplan wird entsprechend geändert und nachgereicht.

HP&P

Generalplanung GmbH
Marburger Str. 112
35396 Gießen
Tel.: 0641 / 250 395 - 0
Fax: 0641 / 250 395 - 10
info@hp-p-gruppe.de
www.hp-p-gruppe.de

Geschäftsführender
Gesellschafter:
Helmut Peter
Architekt - baugewerblich
Fachplaner Brandschutz
IngKH

Geschäftsführer:
Manuel Preis, M.Eng.
Master of Engineering -
Architektur

Architekt u. Dipl.-Ing.
Helmut Peter
Manuel Preis
Stefan Schranz
Markus Nau

AK Hessen
AK Thüringen
BDB
VDI
DAI
BDGS
BVFS

AG Giessen HRB 6246
Ust.-ID: DE 196 34 2835



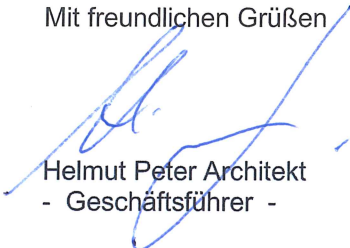
HP&P
GENERALPLANER
ARCHITEKTEN
INGENIEURE

Ergänzend ist noch zu bemerken, dass aufgrund des vorgenannten Gespräches in Ihrem Hause sich ergeben hat, dass der Durchführungsvertrag noch nicht endgültig abgeschlossen ist. Somit können die vorgenannten Änderungen noch in den Vertrag mit einfließen.

Wir bitten Sie, unseren Antrag zu genehmigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Helmut Peter Architekt
- Geschäftsführer -

GESCHÄFTSLEITUNG

HP&P
Generalplanung GmbH
Marburger Str. 112
35396 Gießen
Tel.: 0641 / 250 395 - 0
Fax: 0641 / 250 395 - 10
info@hp-p-gruppe.de
www.hp-p-gruppe.de

Geschäftsführender
Gesellschafter:
Helmut Peter
Architekt - baugewerblich
Fachplaner Brandschutz
IngKH

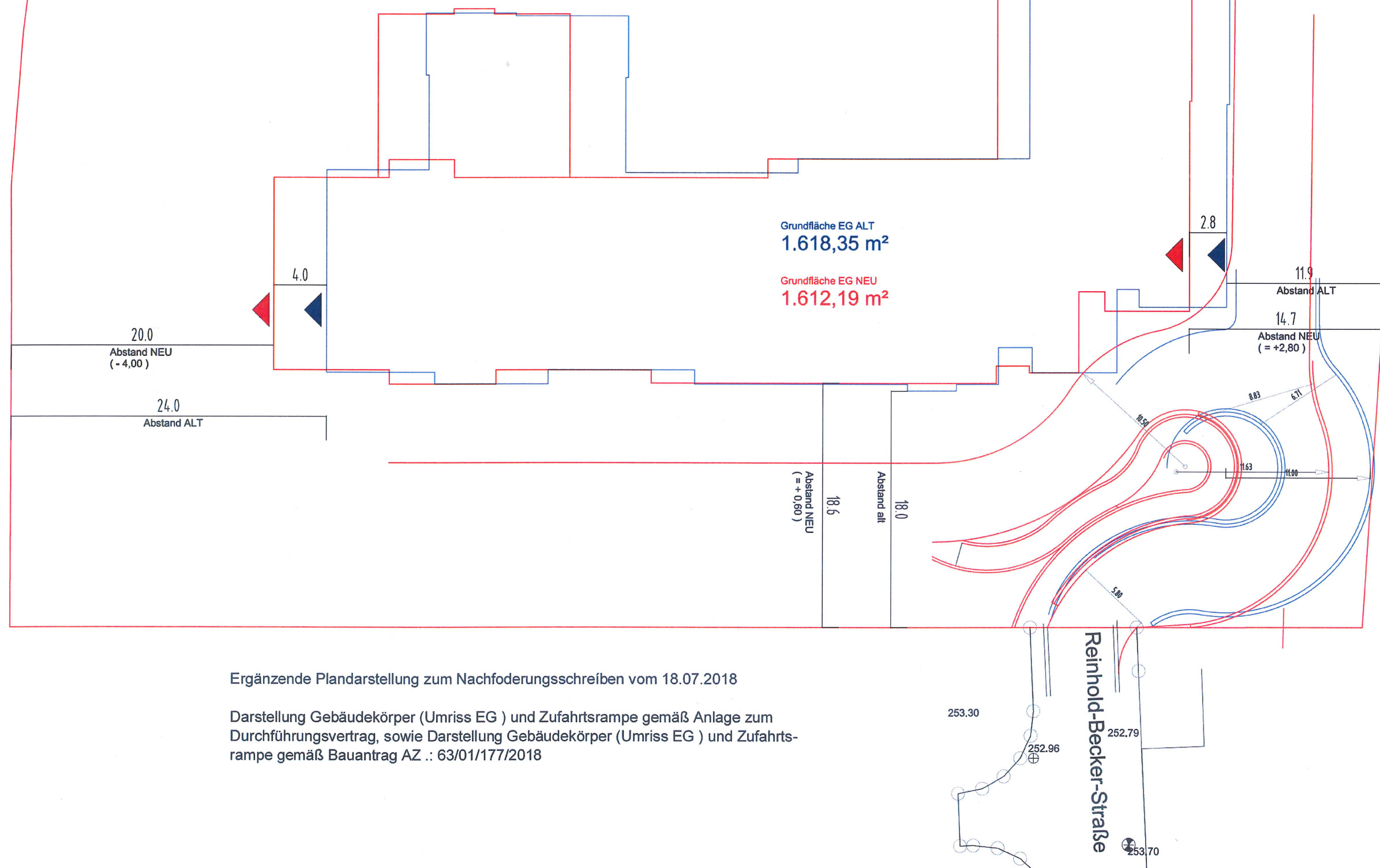
Geschäftsführer:
Manuel Preis, M.Eng.
Master of Engineering -
Architektur

Architekt u. Dipl.-Ing.
Helmut Peter
Manuel Preis
Stefan Schranz
Markus Nau

AK Hessen
AK Thüringen
BDB
VDI
DAI
BDGS
BVFS

AG Giessen HRB 6246
Ust-ID: DE 196 34 2835

neu = rot
alt = blau



Ergänzende Plandarstellung zum Nachforderungsschreiben vom 18.07.2018

Darstellung Gebäudekörper (Umriss EG) und Zufahrtsrampe gemäß Anlage zum Durchführungsvertrag, sowie Darstellung Gebäudekörper (Umriss EG) und Zufahrtsrampe gemäß Bauantrag AZ.: 63/01/177/2018

Pflegewohnstift "Am Beckerturm" Sankt Ingbert



Bauort Reinhold-Becker-Straße
66386 Sankt Ingbert

Flurst. 17
4061/10, flw.: 4189/8 + 4189/9

Bauherr Pflegewohnstift St. Ingbert GmbH & Co. KG
GmbH & Co. KG
Preußenstraße 21
66111 Saarbrücken

Tel.:
Fax:
mail:

Architekt HP&P Generalplanung GmbH
Marburger Straße 112
35396 Gießen

Tel.: 0641 250 395 0
Fax: 0641 250 395 10
mail: info@hp-p-gruppe.de

Leistungphase Genehmigungsplanung

Plandarstellung(en) Überlagerung Planung gem. Durchführungsvertrag/B-Plan mit Genehmigungsplanung vom 14.06.18

Leistungphase	Index	Datum	gez.	Format	Plan-Nr.	Maßstab
LPH-4 Bauantrag		13.08.18	stfschr		0460	ohne

der Bauherr, Gießen den 13.08.2018

der Architekt, Gießen den 13.08.2018

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen

Architekt bauverträglich