

Vorhabenbeschreibung

Zum Bauantrag

Vorhaben: Umbau und Sanierung Reinhold-Kleinau-Haus mit Erweiterung
 (Anbau Treppenhaus)
 Rudolf-Breitscheid-Straße 24 in 14482 Potsdam

Bauherr: Verein Oberlinhaus
 Rudolf-Breitscheid-Straße 24
 14482 Potsdam

Entwurfsverfasser: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH Potsdam
 Stubenrauchstraße 10, 14482 Potsdam

Projekt-Nr. S&P: P230901

Datum: **19.12.2024**

.....
Dipl.-Ing. Antje Beyer
Entwurfsverfasser Architektur


.....
Dipl.-Ing. (FH) Nicole Nerre
Fachplaner/ Architekt



INHALTSVERZEICHNISS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1 ALLGEMEINES ZUM GRUNDSTÜCK	3
1. PLANUNG	3
1.2 ALLGEMEINE VORHABENSBECHREIBUNG	3
1.2.1. BESTAND	3
1.2.2. UMBAU KONZEPT	4
1.2.3. FASSADE	4
1.2.4. AUßENANLAGEN	5
1.2.5. FUNKTIONEN	5
1.2.6. NUTZUNGSEINHEITEN	5
1.2.7. BARRIEREFREIHEIT	6

1. Planungsgrundlagen

1.1 Allgemeines zum Grundstück

Adresse: Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 14482 Potsdam,
Flurstück: 330, 1431, 1435
Grundstücksgröße: 1.457 m²



Das Oberlinhaus ist ein diakonisches Unternehmen für Dienstleistungen in den Schwerpunkten Rehabilitation, Bildung und Gesundheit. Am Standort Potsdam Babelsberg befindet sich neben dem Mutterhaus, die Oberlinklinik und die Oberlinkirche.

Das Reinhold-Kleinau-Haus befindet sich in der Rudolf-Breitscheid-Straße an der Einfahrt zur Hauptzufahrt des Oberlinhaus. Nördlich des Reinhold-Kleinau-Haus liegt das 1878 eröffnete Mutterhaus. Die Grundstücksgrenzen werden im Westen und Norden von beeindruckenden Bäumen gesäumt, die erhalten werden. Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr mit dem fußläufigen S- Bahnhof Potsdam Babelsberg, einer Bus- und Tramhaltestelle vor dem Haus ist ausgezeichnet.

Das Gelände des Oberlinhaus liegt innerhalb der Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel“ im Randbereich des Stadtzentrums Babelsberg. Weiterhin ist es Teil der Denkmalsbereichssatzung „Nowawes“.

Es besteht kein gültiger Bebauungsplan für dieses Gebiet, demzufolge ist das Vorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan vom 10.09.2020 stellt die Fläche als Sonderbaufläche dar.

Für die Flurstücke des Oberlinhaus am Standort der Rudolf-Breitscheid-Straße wurde eine Vereinigungsbaulast eingetragen.

1. Planung

1.2 Allgemeine Vorhabensbeschreibung

1.2.1. Bestand

Das von der Bauakademie der DDR geplante Reinhold-Kleinau-Haus wurde ca. 1984 als Wohnheim für Schwerstbehinderte errichtet und soll nun als ambulantes Rehazentrum umgenutzt werden. Die

zurzeit auf dem gesamten Grundstück des Oberlinhaus verteilten Bereiche des Reha-Zentrums werden in diesem Gebäude vereint.

Das Gebäude befindet sich auf drei Flurstücken 330, 1431 und 1435, diese haben zusammen eine Fläche von 1.457m².

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme wird das viergeschossige, unterkellerte Bestandsgebäude aus Ziegelmauerwerk mit Fertigteil-Stahlbeton und Stahlbetonrippendecke als Rehabilitationszentrum umgenutzt.

Das Gebäude ist dreiseitig freistehend und über einen Verbinderbau entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße an des Pfarrhaus angebaut. Es wird vollständig entkernt, erhält einen Anbau für ein zweites Treppenhaus mit Aufzug, der vom Außenzugang die Etagen barrierefrei erschließt und einen einstöckigen Anbau im Bereich des Hauptzugangs. Der Hauptzugang befindet sich auf der Westseite des Gebäudes.

1.2.2. Umbaukonzept

Das Umbaukonzept sieht vor, die straßenseitige, denkmalgeschützte Klinkerfassade mit der markanten, steinsichtigen Attika zu erhalten. Die Fenster werden erneuert und bis auf die Südseite mit einem außenliegenden Sonnenschutz versehen.

Der Verbinderbau der Grenzbebauung zu dem Gebäude Nr. 26 (Haus 22 Flurstück 1430) wird abgesehen von den Balkonen erhalten, von außen gedämmt und zum Hof hin, durch ein von beiden Häusern als zweiter Rettungsweg genutztes Treppenhaus, ergänzt.

Der Anbau des Treppenhaus 2 ist eine notwendige, konzeptionelle Änderung, die sich aufgrund der Formsprache vom Altbau abgrenzt. Ein weiterer Anbau befindet sich auf der Westseite im Anschluss an den Hauptzugang als Erweiterung des Erdgeschosses.

Auf dem Dach des Erdgeschossanbaus ist eine Dachbegrünung und auf dem Hauptdach über dem 3. Obergeschoss eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen.

1.2.3. Fassade

Die Erdgeschoss-Vorbauten der Nord- und Westfassade werden zurückgebaut.

Der neue Haupteingang des Reha-Zentrums befindet sich an der Westfassade.

Der mittige Zugang zum Erdgeschoss wird mit einer Treppenanlage und anschließender Rampe markiert und durch ein auskragendes Vordach in Verlängerung des neuen Erdgeschoss-Anbaus gefasst. Die horizontale Gliederung der Bestandsfassade wird wieder aufgegriffen, jedoch durch moderne gerillte Fassadenputzstruktur zwischen den Fensterfeldern neu interpretiert.

Das Treppenhaus 2 sowie der Erdgeschoss-Anbau der Westfassade grenzen sich aufgrund großflächiger gläserner Formsprache vom Altbau ab und lockern dadurch die Fassade auf.

In den geschlossenen Fassadenbereichen werden weitere Fenster zur Belichtungsoptimierung hinzugefügt. Die Fassade wird im Duktus der West- und Ostfassade gegliedert.

Es wird eine Energieeffizienzklasse 55 angestrebt. Demzufolge werden u.a. alle Fenster ausgetauscht und mit Sonnenschutz versehen. An der Nord-, Ost- und Westfassade wird von außen Wärmedämmung und Putz angebracht.

Alle Balkone der Ost- sowie Südfassade im Bereich des Verbinders werden zurückgebaut. Die großen ehemaligen Balkon-Öffnungen in den 1.-3.Etage werden jeweils eine mittlere Unterbrechung erhalten, um eine flexible Raumstruktur zu ermöglichen.

1.2.4. Außenanlagen

Erschlossen wird das Grundstück über eine bereits bestehende Zufahrt in der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Nördlich, westlich und östlich vom Gebäude werden die vorhandenen Außenanlagen angepasst und ergänzt. Auf der Westseite wird der Haupteingang über eine neugestaltete Treppen- und Rampenanlage erschlossen, eingefasst in Grünflächen mit Fahrradabstellmöglichkeiten. Die Südseite des Gebäudes grenzt direkt an den öffentlichen Fußweg, hier sind keine Freiflächen vorhanden. Ostseitig ist eine Feuerwehrezufahrt für die Absicherung des zweiten Rettungsweges des benachbarten Pfarrhauses vorgesehen. Diese Zufahrt dient gleichzeitig der ostseitigen Andienung des Reha-Zentrums mit Anschluss an das Treppenhaus 2 mit Aufzug.

1.2.5. Funktionen

Im Keller werden Technik, Personal- und Patientenumkleiden sowie Lagerflächen angeordnet.

Am Haupteingang des Erdgeschosses ist der Empfang zu finden mit angrenzenden Backoffice-Bereich. Gegenüberliegend soll das Bestandstreppehaus erhalten bleiben und ein neuer Aufzug angeordnet werden. Daneben befindet sich der Ruheraum. Das Therapiebad wird reaktiviert und soll auch von externen Gruppen genutzt werden. Des Weiteren werden im Erdgeschoss Räumlichkeiten des ärztlich-/ pflegerischen Bereiches verortet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich neben der Medizinischen Trainingstherapie, Mehrzweckräume für Physiotherapie, Logopädie Einzelräume und ein Pausenraum für das Personal.

Im zweiten Obergeschoss sind Einzelräume der Physio- und Ergotherapie angeordnet. Den jeweiligen Therapiebereichen zugeordnet befinden sich zentrale Kurzwarteplätze in den Fluren. Die Flure lassen durch neu angeordnete Fenster den Bezug nach außen zu.

Das dritte Obergeschoss beinhaltet zwei großzügige und teilbare Gruppenräume, die Lehrküche, den Patientenspeiseraum, Büro- und Lagerfläche.

1.2.6. Nutzungseinheiten

Im Gebäude befinden sich die folgenden vier Nutzungseinheiten, die sich je Geschoss in zwei Nutzungsbereiche aufgliedern.

Nutzungseinheit	BGF in m²
Nutzungseinheit 1 (Ebene 0 / Erdgeschoss)	822
Nutzungsbereich 1	397 (Achse 5.1-10)
Nutzungsbereich 2	425 (Achse 1-5.1)
Nutzungseinheit 2 (Ebene 1 / 1. Obergeschoss)	817
Nutzungsbereich 1	339 (Achse 5.1-10)
Nutzungsbereich 2	478 (Achse 1-5.1)
Nutzungseinheit 3 (Ebene 2 / 2. Obergeschoss)	817
Nutzungsbereich 1	427 (Achse 5.1-10)
Nutzungsbereich 2	390 (Achse 1-5.1)
Nutzungseinheit 3 (Ebene 3 / 3. Obergeschoss)	817
Nutzungsbereich 1	424 (Achse 5.1-10)
Nutzungsbereich 2	393 (Achse 1-5.1)

1.2.7. Barrierefreiheit

Das Gebäude wird als ambulantes Rehabilitationszentrum zur Versorgung von orthopädischen, neurologischen sowie mit Cochlea Implantaten versorgten Patienten genutzt. Somit sind in dem Gebäude motorisch und sensorisch eingeschränkte Besucher zu erwarten.

Barrierefreie PKW- Stellplätze werden zentral auf den Parkmöglichkeiten vom Verein Oberlinhaus vorgesehen. Die Sitzbänke in den Außenanlagen ermöglichen den Patienten Wege in kurze Strecken zu teilen. Durch die körperlichen Beeinträchtigungen der Patienten kann ein Großteil der Nutzer nicht mit dem Auto oder Fahrrad fahren und muss somit über einen hausinternen Fahrdienst gebracht werden. Die Gehwege im Außenbereich sind auf dem gesamten Gelände des Vereins Oberlinhaus einheitlich aus Klinkerpflaster und somit rutschhemmend gestaltet.

Die Erschließung erfolgt über eine am Haupteingang neugestaltete, barrierefreie Treppen- und Rampeanlage mit beidseitigen Handläufen in entsprechender Höhe zur Überwindung des Niveauunterschiedes zwischen dem Gelände und dem Erdgeschoss. Die Zugangsbereiche sind leicht auffindbar, durch die auskragenden Vordächer und visuell kontrastierend sowie im 2-Sinne-Prinzip gestaltet. Am Haupteingang gelangt man durch die Ganzglas- Automatiktür in den Windfang und von dort durch eine Pfosten-Riegel-Konstruktion mit hohem Glasanteil in den Empfangsbereich. Die Ganzglaswände im Zuge des Haupteinganges werden durch Sicherheitsmarkierungen kenntlich gemacht. Der Haupteingangstresen ist für sehbehinderte Menschen, Menschen mit eingeschränkten Hörvermögen und Rollstuhlnutzer zugänglich und nutzbar.

Am innenliegenden Treppenhaus sowie über den Außenzugang des Treppenhausanbaus werden die Etagen mittels Aufzugs barrierefrei erschlossen. Aufgrund einer Durchgangsbreite im Erdgeschoss Windfang von ca. 2,45m bleibt eine großzügige Wartefläche vor den Aufzügen.

Treppen im Bestand sowie des Anbaus weisen gerade Läufe auf und verfügen über beidseitige Handläufe mit 30cm auskragenden Handlaufenden. Treppenstufenmarkierungen sind vorhanden.

Flurbereiche und allgemeine Verkehrswege weisen eine ausreichende Breite für den Begegnungsfall zweier Rollstühle von 1,80 m auf. Die Bodenbeläge sind rutschhemmend und für die Benutzung von Rollstühlen, Rollatoren und Gehhilfen geeignet.

In den öffentlich zugänglichen Bereichen befinden sich Türen in einer Durchgangsbreite von mindestens 90cm. Die Anfahrbarkeit an Türen wird baulich oder gebäudetechnisch umgesetzt. Drückerhöhen gemäß der Norm ausgebildet. Die notwendigen Bewegungsflächen vor und hinter den Türen wird gewährleistet.

In allen Geschossen sind barrierefrei gestaltete Toilettenanlagen verortet. Umkleidebereiche für das Bewegungsbad im Erdgeschoss sowie Patientenumkleiden im Untergeschoss sind inklusiv und mit ausreichend großen Bewegungsflächen gestaltet. Im Hinblick auf die zukünftige Personalentwicklung befindet sich darüber hinaus eine barrierefreie Personalumkleide im Untergeschoss.

Sechs Rollstuhlabbstellplätze sind unmittelbar am Bewegungsbad angegliedert. Das Bewegungsbad weist eine Tiefe von 1,34m auf. Schwimm- und Therapiebecken wird mit einer Hebevorrichtung für Menschen mit Bewegungseinschränkungen ausgestattet. Weiterhin ist eine trittsichere, rutschfeste und gut begehbbare Einsteigterrasse mit beidseitigen Handläufen geplant.

Gemäß der Beschreibung des Betreibers zur Nutzung werden pro Etage maximal 2 Rollstuhlfahrer, im Erdgeschoss 5 Rollstuhlfahrer gleichzeitig im Gebäude sein. Daher sind im Treppenhaus 1 ein Wartepplatz, im Treppenhaus 2 zwei Wartepplätze vorhanden. Zusätzlich sind im Bewegungsbad drei Evac Chairs positioniert.