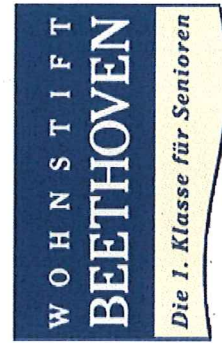




**Seniorenwohnen an der Königstraße**  
**Vorplanung zur Präsentation**  
**Ausschuß für Stadtentwicklung der Stadt Bornheim**



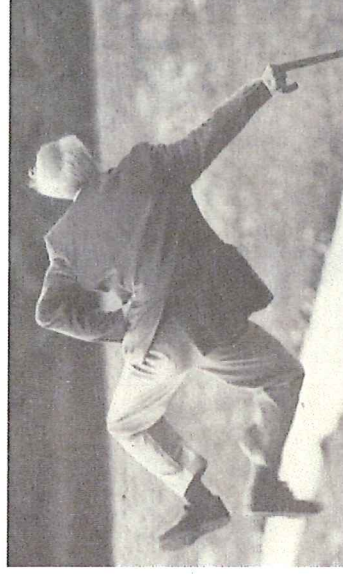
17.Sept. 2015\_AH

**MOLL ARCHITEKTUR BONN**  
*Entwicklung & Steuerung*

Fasanenweg 21 53127 Bonn  
 Telefon 02 28 - 9 61 01 88 - 0 Telefax 02 28 - 9 61 01 88 - 9  
 kontakt@moll-architektur.de www.moll-architektur.de

**Nicht der Mensch hat am meisten gelebt,  
welcher die höchsten Jahre zählt,  
sondern der, welcher sein Leben am  
meisten empfunden hat.**

*Jean-Jacques Rousseau*

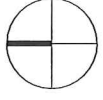


---

Seniorenwohnen an der Königstraße  
Vorplanung



17. Sept. 2015



**MOLL ARCHITEKTUR BONN**  
*Entwicklung & Steuerung*

## Aufgabenstellung und Ausgangssituation



Das Wohnstift Beethoven sucht nach Optionen für eine Erweiterung der stationären Pflegeplätze. Eine mögliche Erweiterung soll fußläufig für Angehörige vom Wohnstift Beethoven erreicht werden.

In verschiedenen Untersuchungen wurde u.a. das Grundstück an der Königsstrasse in Bornheim bearbeitet, welches derzeit noch das ev. Gemeindezentrum beherbergt. Da das Gemeindezentrum nun nicht mehr benötigt wird besteht die Möglichkeit das Grundstück anderweitig zu beplanen.

Die Vorplanung berücksichtigt vor allem die Nord-Süd-Ausrichtung, sowie die Abstandsflächen der naheliegenden Grundstücke zu beachten.

Seniorenwohnen an der Königsstraße  
Vorplanung



17. Sept. 2015



MOLL ARCHITEKTUR BONN  
Entwicklung & Steuerung

# »Städtebauliche Bestandssituation«

Das betrachtete Grundstück befindet sich momentan im Bereich einer kirchlichen Son-  
dernutzung.

Im Zuge der Änderung des Flä-  
chennutzungsplanes im Dez.  
2013 wurde es als Mischgebiet  
ausgewiesen.



Seniorenwohnen an der Königstraße  
Vorplanung



17. Sept. 2015



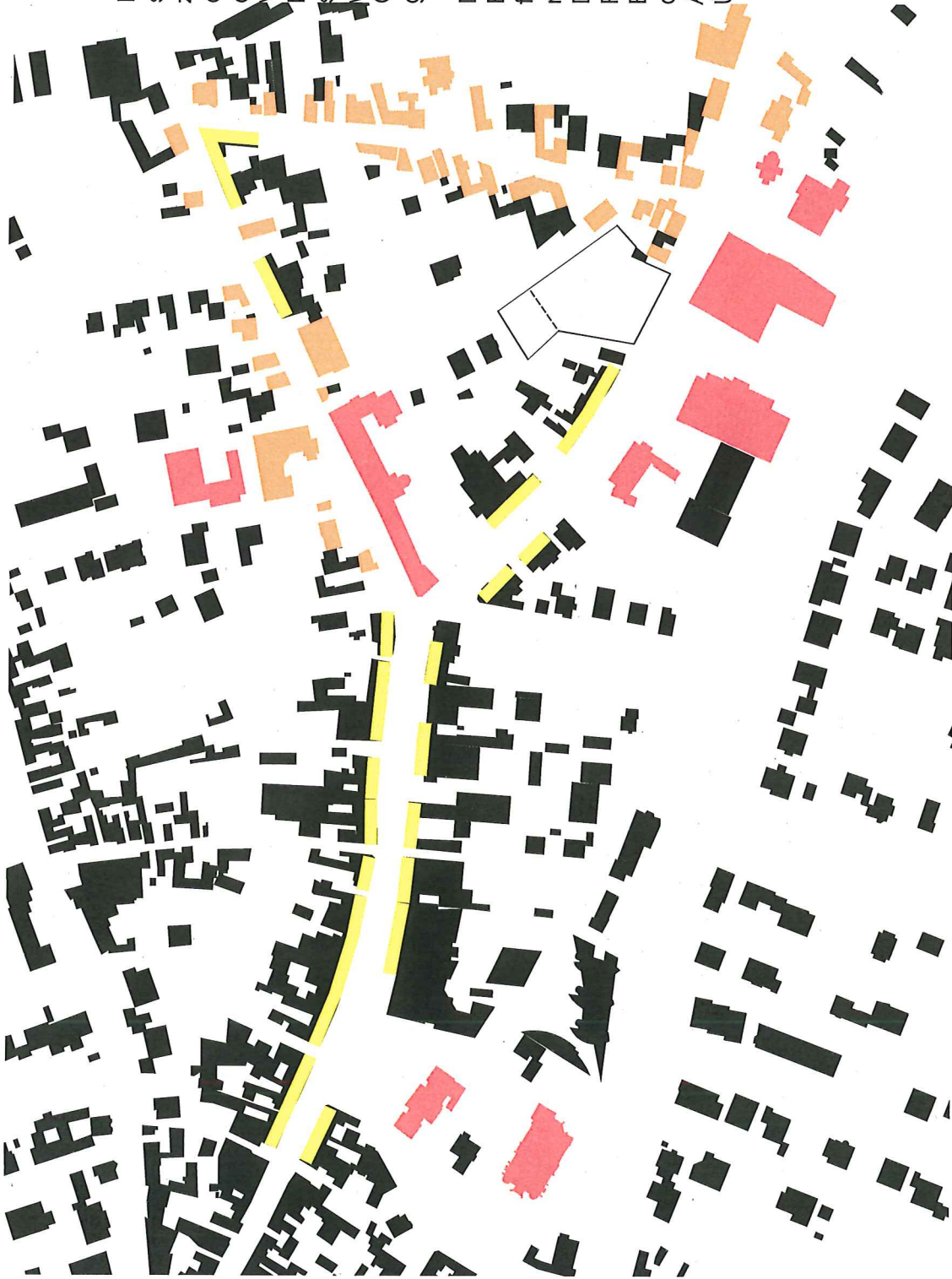
MOLL ARCHITEKTUR BONN  
Entwicklung & Steuerung

## »Städtebauliche Grundstruktur«

Betrachtet man die das Grundstück umgebenden Straßenzüge, so wird erkenntlich, das das Grundstück die Grenze dreier Bereiche bildet.

Von der Einkaufsmeile Bornheims zeigt sich eine geschlossene Blockrandbebauung, während sich die Struktur nach Osten hin auflöst und kleinteiliger wird.

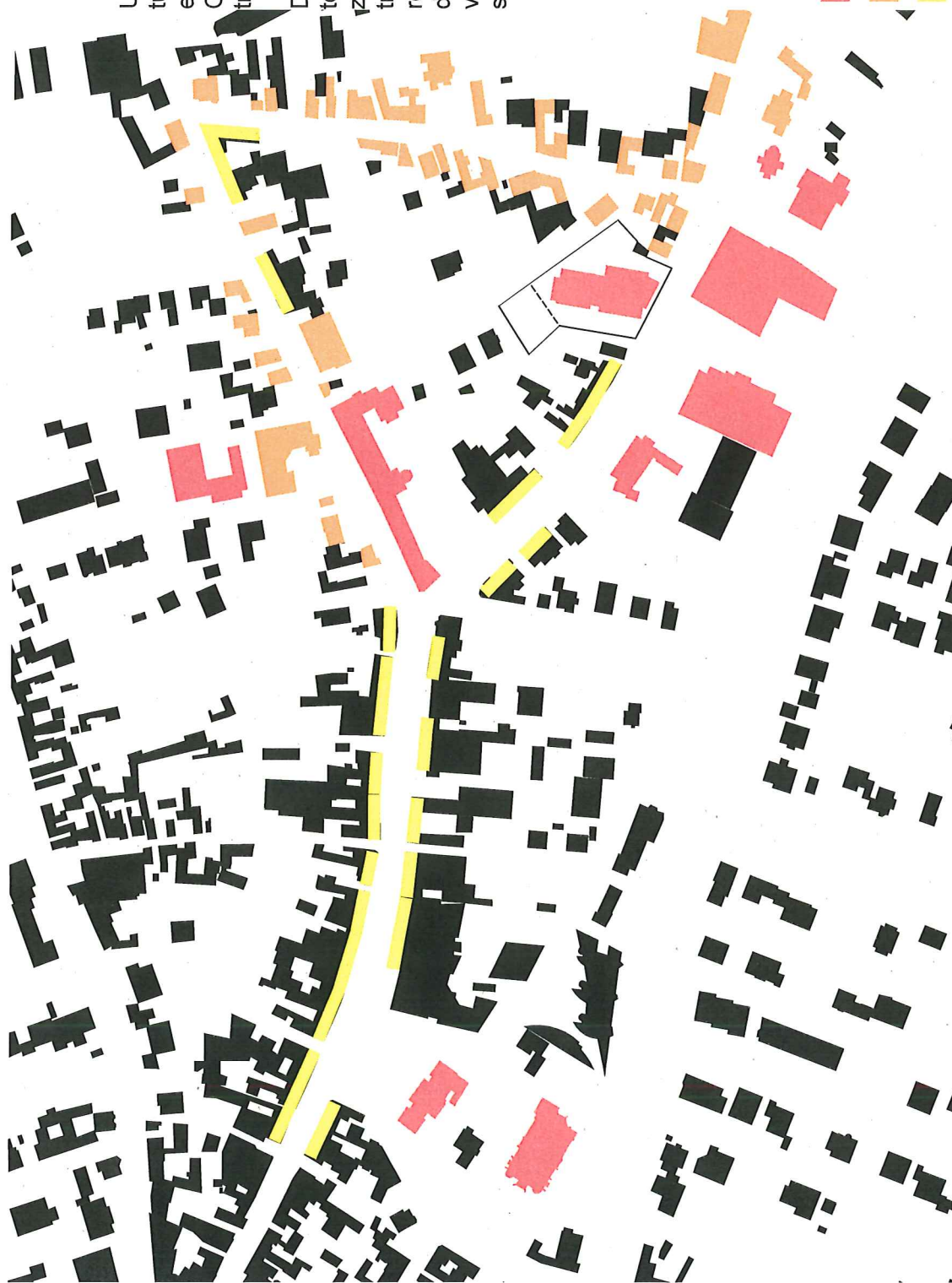
Dieser Übergang ist ebenso im Bereich der Secundastraße zu finden, wo er durch das ehemalige Kloster getragen wird. Dieses definiert die südliche Raumkante, während sich die Bebauungsstruktur am nördlichen Straßenrand auflöst. An der Königstraße ist dieser Übergang bisher unterbrochen.



## »Vervollständigung der städtebaulichen Grundstruktur«

Um die städtebauliche Struktur zu vervollständigen wird ein weiterer Solitär auf dem Grundstück des Gemeindezentrums platziert.

Das Gebäude hat eine vermittelnde Aufgabe zwischen den drei aufeinander treffenden Bebauungsstrukturen. Gleichso wird die Struktur der vorhandenen Solitäre vervollständigt und räumlich geschlossen.





## Lageplan »Einzelhäuser«

- Grundstücksfläche  
gesamt 2.447m<sup>2</sup>
- überbaute Fläche 880m<sup>2</sup>
- GRZ 0,36
- GFZ 1,2
- BGF 3.226m<sup>2</sup>
- IST 18 Stellplätze
- SOLL gemäß Vorgaben  
Stadtverwaltung 11 Stellplätze
- Anlieferung über nördl. Trep-  
penhaus
- 58 BewohnerInnen
- Gartenfläche 700m<sup>2</sup>
- 3 Vollgeschosse + Staffelfe-  
geschoss

Seniorenwohnen an der Königstraße  
Vorplanung



17. Sept. 2015



MOLL ARCHITEKTUR BONN  
Entwicklung & Steuerung

# Nutzung »Einzelhäuser«



Stationäre Wohneinheiten  
58 Bewohnerinnen &  
Bewohner

|         |       |                     |
|---------|-------|---------------------|
| - BGF = | EG    | 880m <sup>2</sup>   |
|         | 1. OG | 880m <sup>2</sup>   |
|         | 2. OG | 880m <sup>2</sup>   |
|         | SG    | 586m <sup>2</sup>   |
|         | =     | 3.226m <sup>2</sup> |

- 3 Vollgeschosse  
+ Staffelegeschoss

- Wäscherei im UG



EG

Bewohnerzimmer



zugehörige  
Grünflächen



Erschließung



Dienstplatz  
Nebenräume



Wohnküche



Seniorenwohnen an der Königstraße  
Vorplanung

WOHNSTIFT  
**BEETHOVEN**  
*Die 1. Klasse für Senioren*

17. Sept. 2015



MOLL ARCHITEKTUR BONN  
Entwicklung & Steuerung

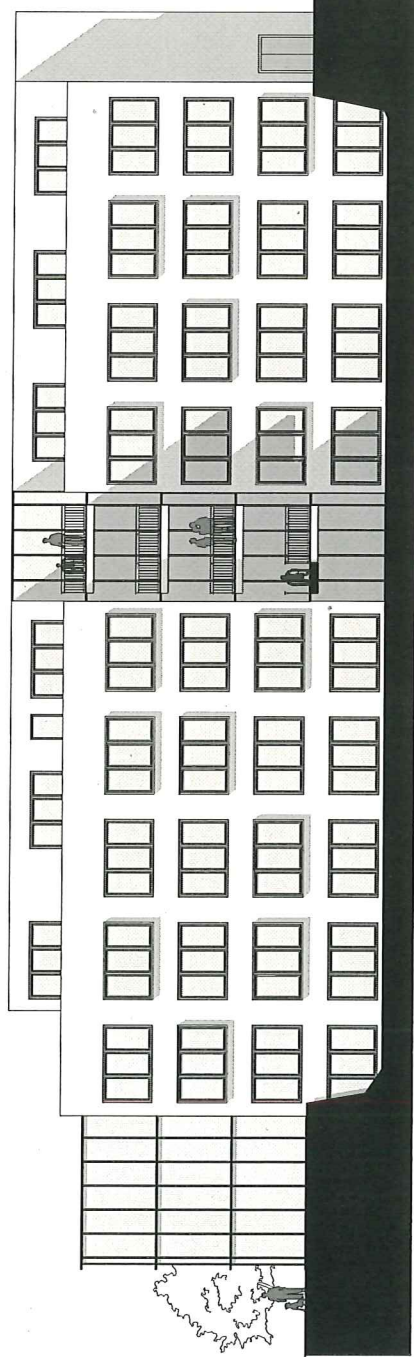
The floor plan shows 31 numbered units with the following details:

- Unit 1:** 19,38 m²
- Unit 2:** 19,38 m²
- Unit 3:** 19,38 m²
- Unit 4:** 19,38 m²
- Unit 5:** 19,38 m²
- Unit 6:** 19,38 m²
- Unit 7:** 19,38 m²
- Unit 8:** 19,38 m²
- Unit 9:** 19,38 m²
- Unit 10:** 19,38 m²
- Unit 11:** 19,38 m²
- Unit 12:** 19,38 m²
- Unit 13:** 19,38 m²
- Unit 14:** 19,38 m²
- Unit 15:** 19,38 m²
- Unit 16:** 19,38 m²
- Unit 17:** 19,38 m²
- Unit 18:** 19,38 m²
- Unit 19:** 19,38 m²
- Unit 20:** 19,38 m²
- Unit 21:** 19,38 m²
- Unit 22:** 19,38 m²
- Unit 23:** 19,38 m²
- Unit 24:** 19,38 m²
- Unit 25:** 19,38 m²
- Unit 26:** 19,38 m²
- Unit 27:** 19,38 m²
- Unit 28:** 19,38 m²
- Unit 29:** 19,38 m²
- Unit 30:** 19,38 m²
- Unit 31:** 19,38 m²

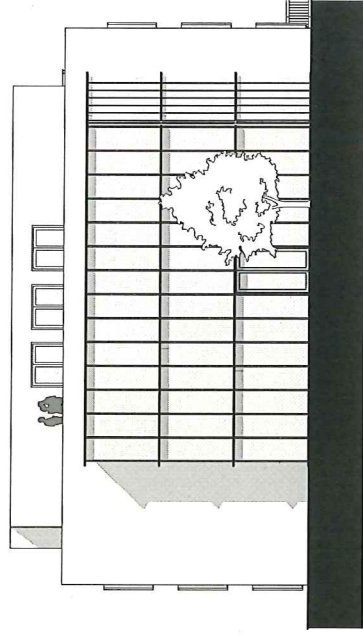
17. Sept. 2015



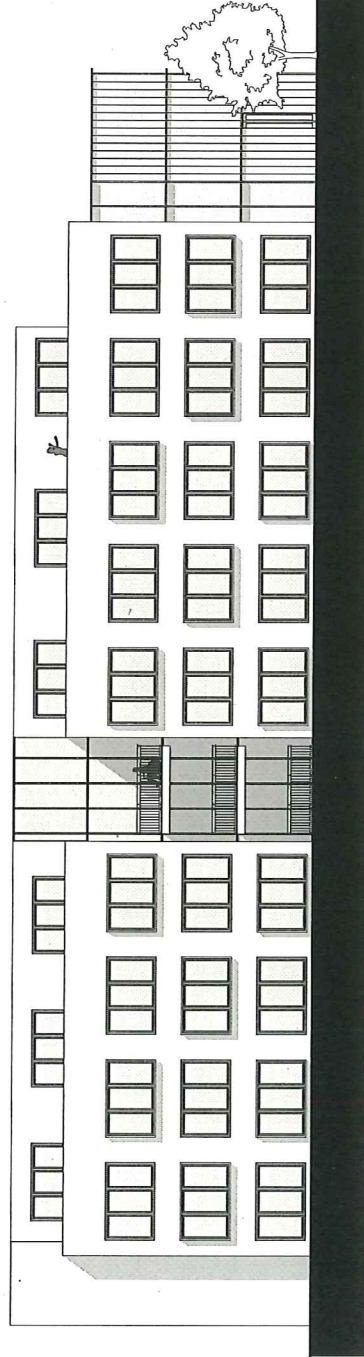
# Ansichten »Einzelhäuser«



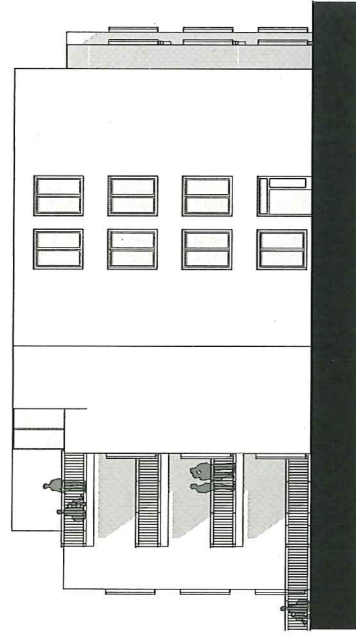
Ost (Garten)



Süd (Eingang)



West (Zufahrt)



Nord (Weg)





Seniorenwohnen an der Königstraße  
Vorplanung

Visualisierung  
Strassenansicht  
Süd-West Fassade



17. Sept. 2015



MOLL ARCHITEKTUR BONN  
*Entwicklung & Steuerung*



Seniorenwohnen an der Königstraße  
Vorplanung

Visualisierung  
Gartenansicht  
Ost Fassade



17. Sept. 2015



MOLL ARCHITEKTUR BONN  
*Entwicklung & Steuerung*

## 1) Städtebauliche Ziele

- Schließen der Raumkante
- Schaffung von Seniorenpflegeplätze in Bornheim gemäß den Förderrichtlinien des Landes NRW
- Kompletierung der Baulücke
- Städtebauliche Aufwertung der Königstrasse

Auf dem Grundstück des ehemaligen Evang. Gemeindehauses an der Königstrasse soll ein mehrgeschossiges Seniorenwohnheim gebaut werden.

Das zu betrachtende Grundstück befindet sich derzeit im Bereich einer kirchlichen Sondernutzung. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes vom Dezember 2013 wurde dieses Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Für dieses Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan.

## 2) Städtebauliche Grundstruktur

Von der Einkaufsmelle Bornheims zeigt sich eine geschlossene Blockrandbebauung.

Die städtebauliche Struktur nach Osten und Norden hin, löst sich jedoch in eine Kleinteiligkeit auf. Entlang der Königstrasse läßt sich keine geschlossene durchgängige Raumkante ausmachen.

Die Geschosigkeiten in diesem Gebiet zwischen Königstrasse und Secundastraße spielt sich in einer Bandbreite zwischen 2-geschoßiger Wohnbebauung als auch 3 - 4-geschoßigen Sonderbauten ab.

Dem zur Diskussion stehenden Grundstück steht südlich ein 3-geschossiger Baukörper gegenüber als auch ein 1-geschossiger Supermarkt mit Flachdach.

## 3) Nutzung und städtebauliche Einbindung

Geplant ist ein Seniorenwohnheim als teilweiser Ersatzneubau für wegfallende Plätze im Wohnstift Beethoven Am Siebenfeldchen. Der Neubau bietet Platz für 58 Bewohnerinnen und Bewohner sowie der notwendigen Infrastruktur für eine solche Einrichtung.

Die vorliegende Planung präsentiert eine gestaffelte Gebäudefigur die sich vom Süden (Straßenansicht) bis nach Norden in Einzelhäuser auflöst.

Die südliche Gebäudekante des Eingangsreiches orientiert sich am Straßenverlauf.

Die BewohnerInnenzimmer lösen sich in Einzelhäuser auf, wobei die Wohnbereiche eine verbindende Spange bilden. Der mittlere und hintere Gebäudeteil springt westlich etwas zurück und begünstigt hierdurch die Gartenschattung des Nachbarn Nr. 26.

## 4) weitere Bearbeitungsthemen

Im Rahmen der weitergehenden Bearbeitung ist geplant die Lärmemissionen auf dem Grundstück (PKW Verkehr und Anlieferungsverkehr) im Rahmen eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen und in der Bauleitplanung zu regeln. Gleiches gilt für die Umweltbelange und den Artenschutz.

Im Zuge der Vorplanungen wurde bereits ein Nachweis auf Kampfmittelfreiheit durch den Kampfmittelräumdienst erteilt.