



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	64
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2024/130
<b>Datum:</b>	25.06.2024

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	04.07.2024	öffentlich	zur Kenntnisnahme
-----------------------------	------------	------------	-------------------

Kitzingen, 25.06.2024  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.06.2024  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Isabell Gernert	Zimmer:
E-Mail:	isabell.gernert@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6401

Vorstellung Neubau Blindeninstitut, Kanzler-Stürtzel-Straße 11

**Kenntnisnahme:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangslage**

Das Blindeninstitut Würzburg plant eine zweite Wohn- und Förderstätte in Kitzingen in der Kanzler-Stürtzel-Straße. Hier wird ein Wohn- und Förderstättenangebot für insgesamt 24 Menschen mit Sehbehinderung und Blindheit sowie weiteren komplexen Beeinträchtigungen entstehen.

#### Betriebszeiten und Mitarbeitende

Die Betriebszeiten gliedern sich in einen Frühdienst von 6.30 bis 9.00 Uhr, einen Spätdienst von ca. 13.30 bis 21.30 Uhr und einem Nachtdienst von 21.00 bis 7.00 Uhr. Während der Tagdienst werden voraussichtlich und durchschnittlich je Gruppe zwei Mitarbeitenden im Dienst sein. Insgesamt ist also mit durchschnittlich acht Mitarbeitenden je Dienstzeit zu rechnen.

Im Nachtdienst wird voraussichtlich eine Mitarbeitenden je Nacht im Dienst sein.

Die Tagesförderung von 3 Gruppen finden Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 16.00 Uhr und Freitags von 8.30 bis 14.00 Uhr statt. Am Wochenende findet keine Tagesförderung statt.

Während der Förderstättenzeiten werden voraussichtlich durchschnittlich je Gruppe zwei Mitarbeitende im Dienst sein. Insgesamt ist also mit durchschnittlich sechs Mitarbeitenden während der Förderstätten-zeit zu rechnen.

### **2. Städtebauliche Situation**

Die für das Projekt vorgesehenen Grundstücke mit der Flurnummer 7306 und 7306/1 (Gemarkung Kitzingen) befindet sich im historisch gewachsenen Siedlungsgebiet der Stadt Kitzingen und ist eingebettet in die bestehende Stadtstruktur. Es befindet sich an einer Schnittstelle zwischen gründerzeitlicher bzw. Nachkriegsbebauung und dem Schulzentrum „Am Mühlberg“. Die beiden Grundstücke weisen eine Grundstückgröße von insgesamt ca. 4.302 m<sup>2</sup> (4.226 + 76 m<sup>2</sup>) auf und befinden sich im Eigentum der Blindeninstitutsstiftung.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, zu vorhandener kommunaler und sozialer Infrastruktur sowie zum Naherholungsgebiets „Mainufer“ ist ein eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu erwarten.

Die Haupt-Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden über die Kanzler-Stürtzel-Straße mit direktem Bezug zur nördlich gelegenen Altstadt. Die barrierefreie Anbindung des Straßenniveaus wird halbversetzt über den allgemeinen Verbindungsaufzug im Gebäude ermöglicht.

Von Osten her wird das Grundstück über die Zeppelinstraße für den Fahrverkehr erschlossen und erhält einen barrierefreien Nebeneingang.

Das Gebäude wird über die im angrenzenden Straßenraum vorhandene Infrastruktur an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Für das Baugrundstück besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Es befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Die Planungs- und Entwicklungsabsichten wurden im Vorfeld mit dem Bauamt der Stadt Kitzingen abgestimmt. Die geplante Bebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 Absatz 1 BauGB ist gegeben.

### **3. Baubeschreibung**

#### Baukörper und städtebauliche Bezüge

Der Hauptbaukörper wurde in Winkelform, als 4-geschossiges Flachdach-Gebäude (EG bis 3.OG, ohne gesonderte Unterkellerung) konzipiert. Ein Riegel des L-förmigen Grundkörpers

wurde im Norden entlang der Kanzler-Stürzel-Straße platziert, der andere Riegel wurde rechtwinkelig dazu, nahe der östlichen Grundstücksgrenze angesetzt.

Der winkelförmige Baukörper wurde so platziert, dass im Süden/Westen des Wohngebäudes eine großzügige, geschützte Hofsituation entsteht, die von der Zufahrt- und Parkplatzsituation im Osten getrennt wird. Im Westen wird die Hofsituation durch Nebengebäude ergänzt und eingefasst.

Das Hauptgebäude, in dem die Wohngruppen und Förderstätten untergebracht werden, orientiert sich an der vorgefundenen städtebaulichen Struktur aus mehrgeschossigen Wohn- und Schulgebäuden.

Der Baukörper nimmt die bestehende Gebäudeflucht der östlichen Nachbarbebauung auf und integriert sich in das städtische Gefüge. Der über der östlichen Flanke platzierte, zurückgesetzte Baukörper im 3.Obergeschoss vermittelt zur höheren Bebauung im Osten und schafft einen räumlichen Abschluss.

Der Neubau erhält eine zurückhaltende, ruhige und zeitgemäße Gestaltung, die Merkmale des umgebenden Bestandes aufgreift und neu interpretiert.

#### Funktionale Gliederung und Organisation

Im Erdgeschoss befinden sich auf Hofniveau die drei Förderstätten, im 1. und 2. Obergeschoss sind die vier Wohngruppen untergebracht. Im 3. Obergeschoss sind Therapieräume und ergänzende Räume, wie u.a. das Wohlfühlbad und das Bereitschaftszimmer angeordnet.

Die gemeinschaftlichen Bereiche (Speiseräume, Multifunktionsbereich, Therapieräume) werden im Eckbereich des winkelförmigen Baukörpers stockwerks-übergreifend organisiert. Durch die bauliche Ausbildung bis zum 3.OG wird der Haupteingang an der Kanzler-Stürzel-Straße akzentuiert.

Die Wohngruppen sind jeweils an den Kopfenden der beiden Gebäudeflügel untergebracht, so dass eine bauliche Abstufung von Gemeinschaftsbereichen zu Individualbereichen stattfindet.

Der Hofbereich dient dem gemeinschaftlichen Leben, als Erholungs- und Rückzugsbereich der Bewohner und soll eine hohe und individuell auf die Bewohner ausgerichtete Aufenthaltsqualität erhalten.

Die Wohngruppen und Förderstätten erhalten jeweils getrennte Eingangsbereiche:

Der Haupteingang an der Kanzler-Stürzel-Straße stellt die Erschließung der Wohnbereiche mit Anbindung an das städtische Umfeld dar. Über witterungsgeschützte, gut markierte Wegeverbindung innerhalb der Hoffläche werden die Förderstätten gesondert erschlossen.

Innerhalb des Baukörpers sind durchgängig Ruhe- und Rückzugsmöglichkeiten gegeben. Die Treppenhaus- und Flurbereiche wurden kleinteilig gegliedert und werden als Erweiterung der Aufenthaltsbereiche verstanden. Sie verfügen über Blickbezüge in die Umgebung, natürliche Belichtung und können gemäß vorabgestimmtem Brandschutzkonzept („Nutzungseinheiten“) mit Aufenthalts-nutzungen belegt und möbliert werden.

#### Wohnen

Der Wohnbereich für insgesamt 24 Menschen besteht aus vier Wohngruppen zu jeweils 6 Bewohnern und ist im 1. und 2. Oberschoss untergebracht.

Vorgesehen ist eine Mischung aus 8 rollstuhlgerechten Einzelzimmern (je Wohngruppe: 2 Einzelzimmer für Rollstuhlfahrer) und 16 barrierefreien Einzelzimmern (je Wohngruppe: 4 barrierefreie Einzelzimmer). Für jedes Bewohnerzimmer ist ein eigener Sanitärraum vorgesehen, entsprechend der Typologie des jeweiligen Bewohnerzimmers entweder in rollstuhlgerechter oder barrierefreier Ausführung. Durch bodentiefe Fenster wird in jedem Aufenthaltsraum ein Blickbezug mit der Umgebung hergestellt. Den besonderen Anforderungen von mehrfach behinderten Menschen wird baulich entsprochen.

### Gemeinschaftsbereiche

Jeder Wohngruppe ist ein eigener Gemeinschaftsraum mit Wohnküche und Essplatz zugeordnet. Die Gemeinschaftseinrichtungen sowie die für den Betrieb erforderlichen Funktionsräume sind jeweils zwischen den Wohnbereichen angeordnet, sodass für Bewohner und Betreuer kurze Wege entstehen. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass die Bewohnerzimmer weitgehend ungestört bleiben sowie zurückgezogene Bereiche und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche entzerrt werden („ruhiges Wohnen“ – „lautes Essen“).

Die erforderlichen Sanitärbereiche sowie das Pflegebad als Wohlfühlbad im 3.Obergeschoss mit freistehender Wanne werden wohnlich gestaltet. Dazu trägt die individuelle Gestaltung mit Farb-, Ausstattungs- und Beleuchtungskonzept bei.

### Flure/Verkehrsflächen

Die Flure und Treppenträume sind so geplant, dass hier abwechslungsreiche Bewegungs- und Begegnungsräume für die Bewohner entstehen können. Dies wird durch Raumaufweitungen mit Sitzgelegenheit, Blickbezüge ins Freie, Balkone mit barrierefreien Zugängen und eine differenzierte Innenraumgestaltung erreicht. Lange Flurachsen sollen dabei bewusst vermieden werden. Die Eingangstüren und Zugangstüren im Treppenhaus werden mit automatischen Türöffnern ausgestattet. Die Brandschutztüren innerhalb der Flure werden mit Feststellanlagen ausgerüstet. Der Aufzug ist als rollstuhlgeeigneter, bettengängiger Aufzug vorgesehen.

### Verwaltungsräume

Die erforderlichen Bürobereiche sind den jeweiligen Wohngruppen zugeordnet. Zusätzlich ist ein zentraler Verwaltungsbereich im Erdgeschoss (nahe Förderstätte 3) vorgesehen.

### Funktions- und Technikräume

Die erforderlichen Funktions-, Abstell-, und dezentrale Technikräume sind direkt den Wohngruppen zugeordnet. Zentrale Technik- und Lagerräume befinden sich im Erdgeschoss.

### Förderstätte

Die Förderstätten sind für 24 Klienten im Erdgeschoss vorgesehen. Jede Förderstätte erhält einen zugeordneten Ruheraum und kann über großzügig zu öffnende Türelemente zum Innenhof erweitert werden. Die Versorgung der Tagesstruktur wird durch die beiden Regenerationsküchen sichergestellt. Größere gemeinsame Veranstaltungen können im Multifunktionsbereich realisiert werden.

### Freianlagen

„Die Freiflächen gliedern sich in die Zufahrtszone von der Zeppelinstraße aus mit den entsprechenden Parkplätzen / Anlieferung / Entsorgung sowie den verkehrsfreien Innenhof, der durch das höher gelegene Schulgelände und die Wohn- und Förderstätte begrenzt und abgeschirmt wird. Im Innenbereich wird ein barrierefreier Rundgang mit Handlauf und verschiedenen Spielgeräten wie tubular bells, sambas, Trichtertelefon geschaffen. Der Rundgang umschließt die größeren Spielgeräte wie Schaukel, Hängematte und Rollstuhltrampolin.

Die Förderräume öffnen sich direkt zu den Terrassen, hier werden z.B. Beschäftigungsmöglichkeiten im Freien mit Hochbeeten angeboten. Es wird ebenfalls ein Sommerpavillon geplant, der neben einem „Sommer-Förderraum“, auch einen Ort für Feste sowie ein Außenlager bietet.

Fuß- und Fahrwege sowie Terrassen werden barrierefrei gepflastert, Parkplatzflächen erhalten Rasengitter. Die angrenzenden höher gelegenen Grundstücksabschnitte / Nachbargrundstücke werden mit Gabionen-Stützwänden gesichert. Regenwasser wird in Zisternen gefasst und über Baumrigolen verdunstet, die im Bereich des Spielplatzes angelegt werden. Diese Baumgruppe (z.B. geschnittene Platanen) dient der Beschattung der Spielflächen, aber auch der Kühlung des Innenhofes. Weitere Baumpflanzungen entsprechend der Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt als Klimabäume.

Grünflächen werden als Kräuterrasen, je nach Nutzungsintensität mit einem Kräuteranteil 20-50 % oder als Magerwiese angelegt.

Der Zugangsbereich Kanzler-Stürtzel-Straße wird gepflastert, restlichen Flächen zum Gebäude werden mit Kräuterrasen mit eingestreuten Busch- und Staudengruppen gestaltet.“

Die Gestaltung bietet den Bewohnern nutzerspezifische differenzierte Ruhe- und Kommunikationsbereiche und steht im Bezug zu den Aufenthaltsbereichen innerhalb des Gebäudes.

Klienten und Klientinnen.

Es werden ausschließlich Klient\*innen mit Sehbehinderungen und Blindheit und weiteren komplexen (u.a. geistigen) Beeinträchtigung dort leben. Keine\*r der dort lebenden Personen wird in der Lage sein, einen PKW zu fahren und dementsprechend auch keinen PKW besitzen.

Verkehrssituation

Die Verkehrssituation auf und um das Gelände wird hauptsächlich durch den Individualverkehr der diensthabenden Mitarbeitenden geprägt. Die Erfahrungen aus unserem Dr. Hans Neugebauer-Haus in Kitzingen (Armin-Knab-Straße) zeigt, dass viele der Mitarbeitenden auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen.

Daneben werden Dienstfahrzeuge vor Ort verfügbar sein, um Arztfahrten, Ausflüge, etc. zu begleiten. Hier ist mit 2-3 Fahrten pro Tag zu rechnen.

Hinzu kommt noch der Dienst- und Lieferverkehr aus dem Hauptsitz des Blindeninstituts Würzburg. Hier wird voraussichtlich täglich um die Mittagszeit mit einem Fahrzeug das Mittagessen und weitere Lebensmittel angeliefert. Ebenso wird in dieser Fahrt der Transport der unreinen und reinen Wäsche von und zu der Wäscherei am Zentralstandort des Blindeninstituts Würzburg erfolgen. Zudem kommen noch Einsätze der Haustechnik vor Ort hinzu. Hier ist mit einer Häufigkeit von bis zu drei Mal die Woche nach Inbetriebnahme zu rechnen.

Ebenso ist mit Besuchen durch Angehörige oder Bekannte der Klient\*innen zu rechnen. Aus den Erfahrungswerten werden hier täglich durchschnittlich zwischen zwei und drei Klient\*innen besucht, was i.d.R. mit dem PKW der Besuchenden erfolgt. Am Wochenende werden es tendenziell mehr Besuche sein, an Werktagen tendenziell weniger.

Zudem ist bei dem Klientel mit diesem hohen Hilfebedarf regelmäßig mit medizinischen Notfällen zu rechnen, welche Rettungswägen- und ggf. Notarzteinsätze notwendig machen. Aus den Erfahrungswerten unserer anderen Wohn- und Förderstätte in Kitzingen kann hier von ca. einem Einsatz pro Monat zu Tages- oder Nachtzeiten ausgegangen werden.

#### **4. Weitere Vorgehensweise**

Der Bauantrag wird in Kürze fertiggestellt und soll dann im Stadtbauamt Kitzingen eingereicht werden.

#### **Anlagen:**

Anlage 1\_Lageplan

Anlage 2\_Grundriss EG und Freifläche (nur digital)

Anlage 3\_Grundriss 1. OG (nur digital)

Anlage 4\_Grundriss 2. OG (nur digital)

Anlage 5\_Ansichten und Schnitte (nur digital)