Betreutes Wohnen mit Tagespflege in Essen, Borbeck



Hollmann Group GmbH & *Co. KG*
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

Team Hollmann Group
+49 151 17292597



Lageplan



HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

Objektbeschreibung

ESSEN-BORBECK, PROJEKT AN DER RECHTSTRASSE / SENIOREN-WOHNEN

Die HK3 GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks in Essen-Borbeck, Flur 13, Flurstück 333.
Das Grundstück mit einer Größe von ca. 2.456 m² ist derzeit mit einem nicht mehr in Betrieb befindlichen, brachliegenden Parkhaus, das über 171 PKW-Stellplätze verfügt, bebaut. Die Eigentümer beabsichtigen das Parkhaus komplett abzubrechen und auf dem Grundstück eine Senioren-Wohnanlage zu errichten.
Die Beschreibung der Projektplanung dieses Exposés vorangestellt gibt in Kurzform Auskunft über den Städtebau, die Nutzungsstruktur, die verkehrliche Erschließung, Architektur und Gestaltung, sowie Hinweise zur Baukonstruktion

1. Städtebau

Der Standort des Projekts ist im Straßenraum der Borbecker Straße, egal ob von Westen oder von Osten herankommend, an der Kreuzung mit der Rechtstraße ein städtebaulich bedeutender Punkt. Er markiert nicht nur eine der verkehrlichen Hauptzufahrten zur Innenstadt mit der Fußgängerzone und zum Einkaufszentrum Kaufland, sondern erschließt auch das südlich der Borbecker Straße gelegene Wohngebiet.
Ist dieser Punkt durch die auf der Südseite der Kreuzung gelegenen beiden Hochhäuser eines Studentenhauses und eines Wohngebäudes bereits jetzt schon betont – fehlt das städtebauliche Pendant auf der Innenstadtseite.

Das geplante Projekt vervollständigt nicht nur und schafft damit ein städtebauliches Ensemble an diesem besonderen Ort – „Tor in die Innenstadt" – sondern wertet ihn auf. Die Höhenstaffelung des Gebäudes mit dem niedrigeren Gebäudeteil im Westen, um die Sonnen- und Tageslichteinstrahlung zu begünstigen und die über begrünte Terrassen ansteigenden Wohnebenen bis zum städtebaulichen Hochpunkt, direkt an der Kreuzung – verleiht dem Gebäude einen besonderen, einzigartigen Auftritt im derzeit eher wenig einladenden Straßenraum der Borbecker Straße.

Das Gebäude mit diesem besonderen Erscheinungsbild soll nicht nur zur Markenbildung und Wiedererkennung beitragen, sondern auch einen Impuls setzen für eine umwelt- und menschengerechte Innenstadtentwicklung. Das Projekt soll im eher bescheidenen und unspektakulären Verlauf des Straßenraums der Borbecker Straße an dieser Stelle ein Highlight setzen, eine Adresse und Wegmarke: Hier ist die Innenstadt von Borbeck.

2. Nutzungsstruktur

Das höhenmäßig gestaffelte Gebäude umschließt einen nach Süden geöffneten Gartenhof, der sich durch das unterschobene 1. Parkdeck als Sockelgeschoss um ca. 4 Meter über das Straßenniveau der Borbecker Straße erhebt. Das mit der Borbecker Straße niveaugleiche 1. Parkdeck, als nach Süden und Osten offene, tageslichthelle Garage geplant, bietet Platz für ca. 40 PKW, ebenso Aufstellplätze für Fahrräder, Räume für die Warenlagerung und Geräte, sowie die vertikalen Verbindungen in alle Geschosse für Besucher und Bewohner via Treppenhäuser mit Aufzügen.

Das 2. Parkdeck, erschlossen über Rampenanlagen an der Nordseite des 1. Parkdecks, als Teilunterbauung des 1. Parkdecks, beschränkt auf den östlichen Gebäudeflügel, bietet Platz für weitere ca. 22 PKW-Stellplätze, ebenfalls erschlossen über die Treppenhauskerne mit den Aufzügen an alle Ebenen, so wie Technikräume für die haustechnischen Anlagen.

Der logistische Betrieb der Seniorenresidenz, die Ver- und Entsorgung sämtlicher Waren erfolgt über Aufzüge, die den Warenwirtschaftshof auf Straßenebene, zwischen Gebäude und der Borbecker Straße, mit allen Geschossen verbindet.
Der Warenwirtschaftshof wird befahren mit Klein-LKW, z.B. Lieferung und Abholung von Getränken, Waren für den Betrieb des Restaurants, sowie die Lieferung und Abholung von z.B. Wäsche und anderen für den Betrieb der Seniorenresidenz erforderlichen Gerätschaften.
Der Gartenhof, das grüne Herzstück und ruhiger Raum der Begegnung befindet sich auf Eingangsebene das Erdgeschoss, über das Foyer direkt von der Rechtstraße auf der nördlichen, der innenstadtzugewandten Seite des Gebäudes zu erreichen.

Auf Eingangsebene befinden sich im Ostflügel 3 Wohnungen zum Gartenhof hin orientiert, die Nebenräume des Restaurants auf der Südseite, sowie das Restaurant mit den Gasträumen und der Terrasse auf der Nordseite des Ostflügels. Im Westflügel des Erdgeschosses befinden sich ebenfalls 3 Wohnungen zum Gartenhof hin orientiert, die Räume für die Ambulanz, Besprechung, Büro, sowie Büros für die Verwaltung, auf der Südseite des Westflügels ein Fitnessraum und auf der Nordseite eine gewerbliche Einheit mit ca. 250 m² für z.B. den Betrieb eines Sanitätshauses, einer Physiotherapie oder Nutzungen, die zu einer Seniorenresidenz passen.
In den darüberliegenden Ebenen 1-7 sind insgesamt ca. 85 Wohnungen geplant, mit der Besonderheit großer Dachterrassen auf der Ebene 4 nach Westen, der Ebene 6 nach Osten und Norden, zur Innenstadtseite hin orientiert.

Mit der Staffelung des Gebäues „wachsen" die Freibereiche mit den Geschossen mit, wodurch die „Frischluft- und Kommunikationsgärten" für alle Bewohner auf kurzen Wegen zu erreichen sind.

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Borbecker Straße, ausschließlich von Osten anfahrend. Für die PKW direkt im „rechts-rein-rechts-raus"-Prinzip in und aus den Parkdecks, als offene Garage mit insgesamt ca. 62 PKW. Die Stellplätze stehen ausschließlich den Bewohnern, den Besuchern und Mitarbeitern der Senioren-Wohnanlage zur Verfügung.
Die Anlieferung jeglicher Waren für z.B. Restaurant, Wäsche etc. und die Entsorgung erfolgt ebenfalls nach dem gleichen Prinzip über den Wirtschaftshof auf eigenem Grundstück an der Borbecker Straße. Die Vorfahrt für Fahrdienste, Taxis, Krankenwagen etc. ist am Haupteingang an der Rechtstraße Nord, der Innenstadtseite des Gebäudes, geplant. Dort sind 3 Aufstellflächen vorgesehen.

4. Architektur und Gestaltung

Die Form, Architektur und Gestaltung werden von der Philosophie getragen „ein Gebäude für ältere Mitbürger inmitten einer lebendigen, aber lärmenden Stadt zu schaffen und gleichzeitig einen Ort mit Schutz und Geborgenheit".
Kern und Herzstück ist der Gartenhof, Ort der Ruhe und Begegnung, um den sich schützend die Hülle der Gestaltung legt – mit der Architektur der klassischen Moderne, die horizontalen, gebogenen Bänder sollen das Innere schützen, die lärmende Stadt abwehren, jedoch gleichzeitig auch die dynamische, fließende Bewegung der angrenzenden Straßen betonen.

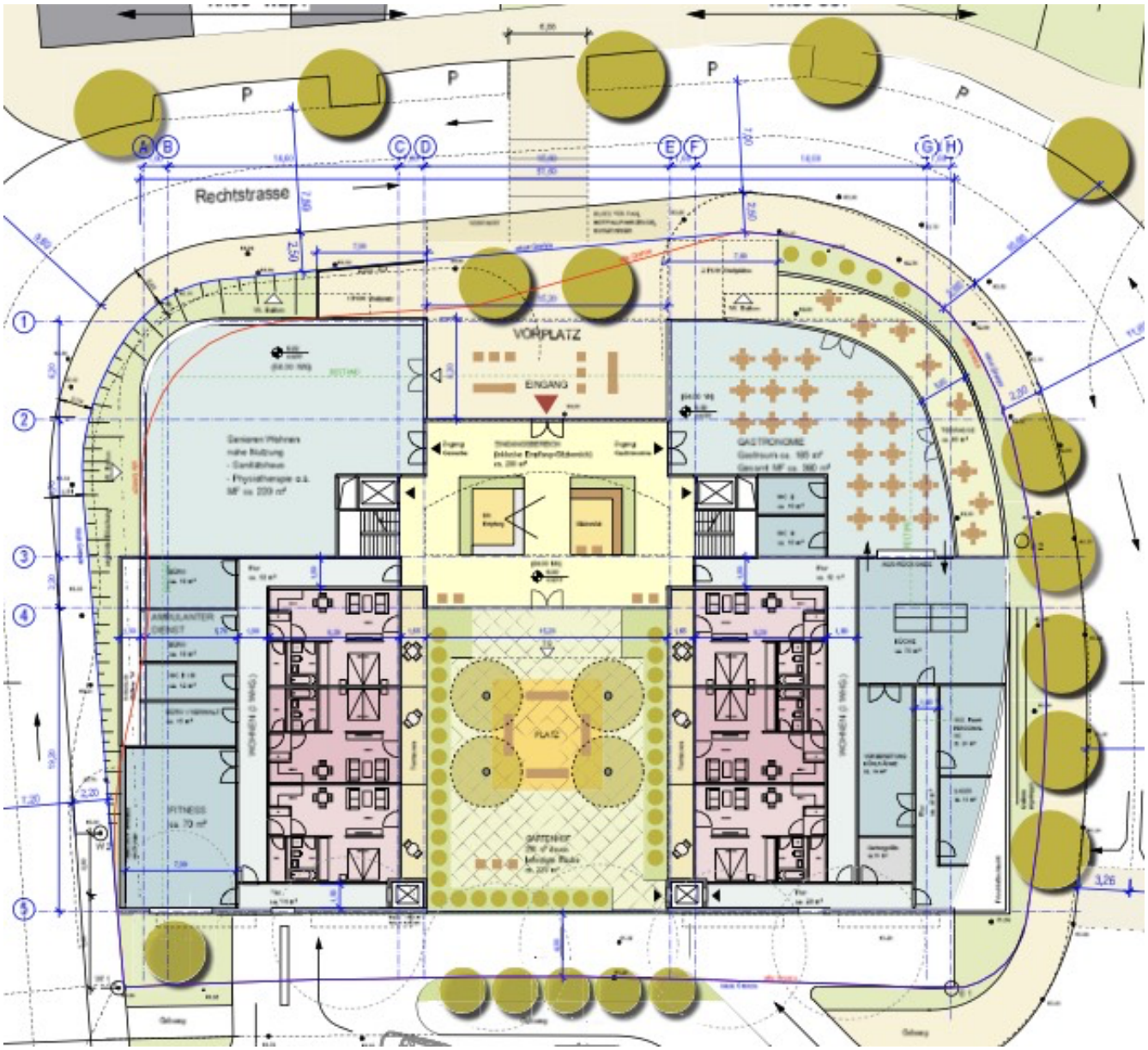
5. Baukonstruktion

Das äußere Erscheinungsbild, gestaffelter Baukörper und gebogene Fassadenbänder, vermitteln auf den ersten Blick eine gewisse, baukonstruktive Kompliziertheit, dem jedoch nicht so ist. Das baukonstruktive, statische Planungskonzept baut auf der klaren Gebäude U-Form auf, die sich aus dem Grundriss der Parkdecks ergibt, definiert durch die Achsen A-D-E-H und 1-6.
Diese Konstruktion wird durch alle Ebenen hindurch, UG bis 7. OG, beibehalten. Die Bänder der gebogenen Fassaden, d.h. mithin die Gestaltung der Architektur, werden dadurch erreicht, dass an die Basis-Gebäudestruktur die Balkone mit den gebogenen Brüstungen ingenieurmäßig als sogenannte kalte Ausführung „angehängt" werden, entweder als Fertigteilkonstruktion oder in Ortbeton-Bauweise.
Dieses einfache Konstruktionsprinzip, jedoch mit großer Wirkung hinsichtlich eines besonderen Erscheinungsbildes, kann auch bei der geplanten, höhenmäßigen Staffelung des Gebäudes umgesetzt werden. Hierdurch entstehen zwar zusätzliche Dachflächen, die begehbar herzustellen sind, jedoch gleichzeitig wertvolle, nutzbare Flächen mitten in der Stadt und daher wirtschaftlich zu bewerten und in die Ertragsrechnung einzustellen sind.

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

Erdgeschoss
Grundriss



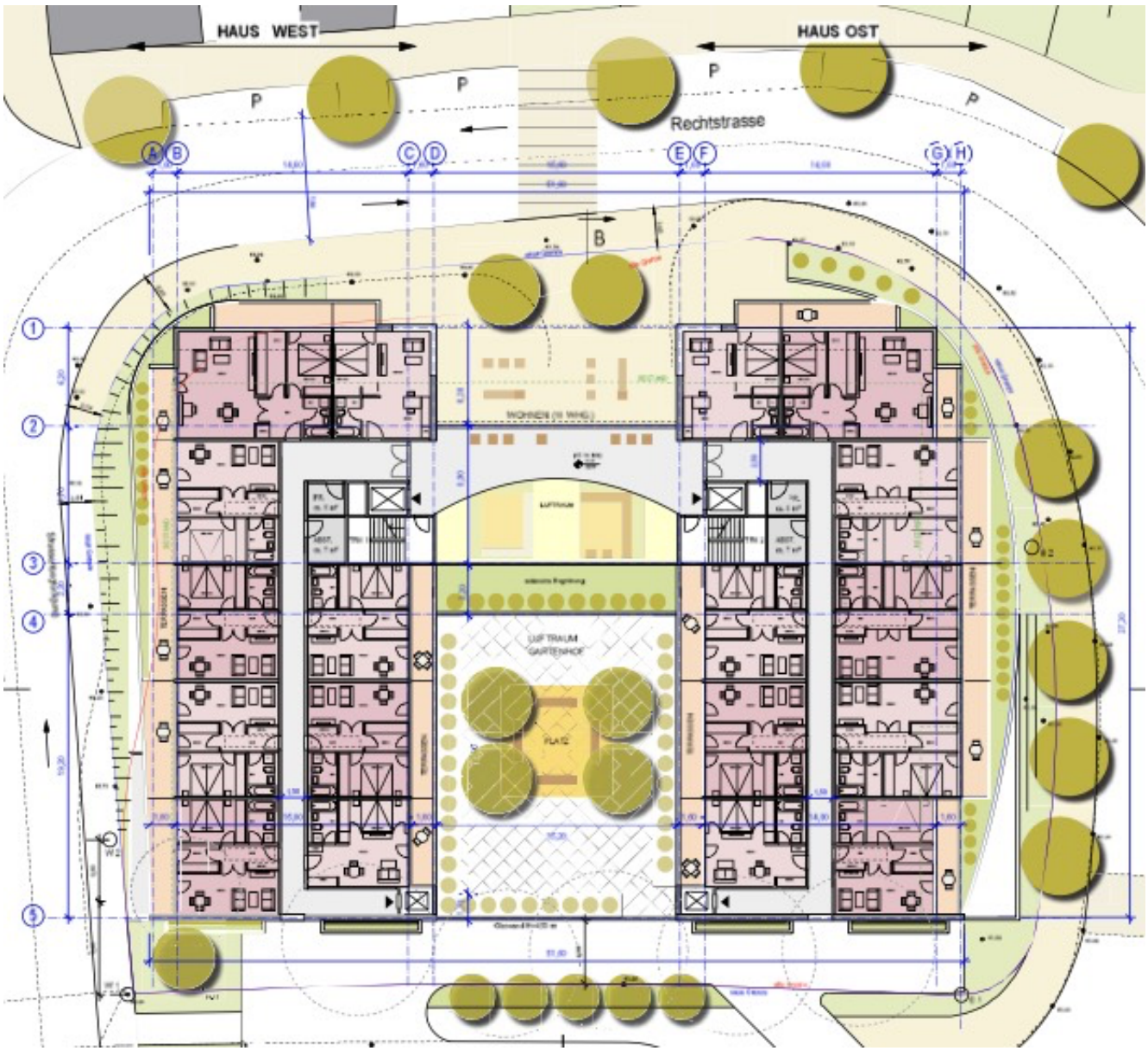
HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

1. Obergeschoss

Grundriss



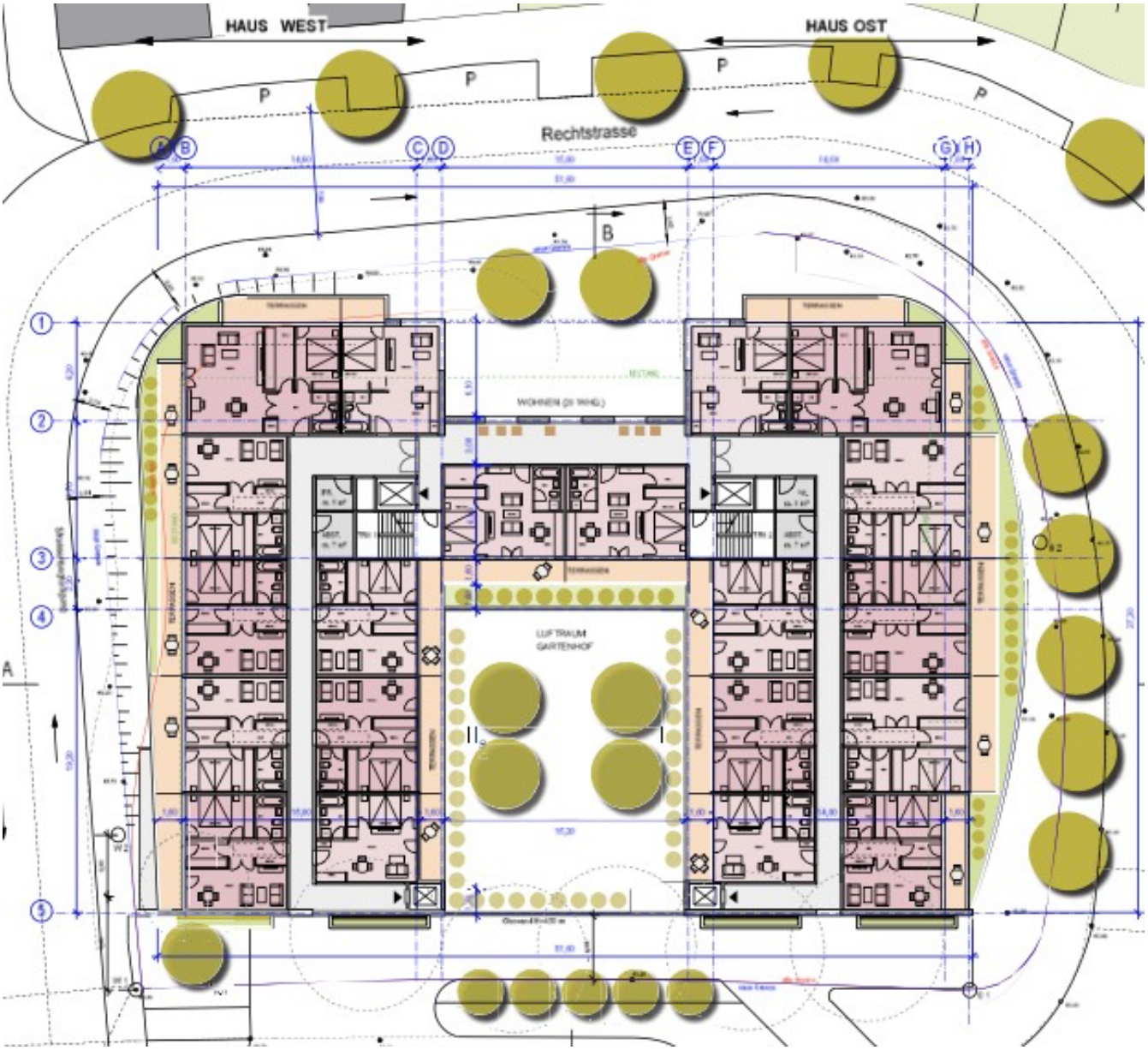
HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

2. / 3. Obergeschoss

Grundriss



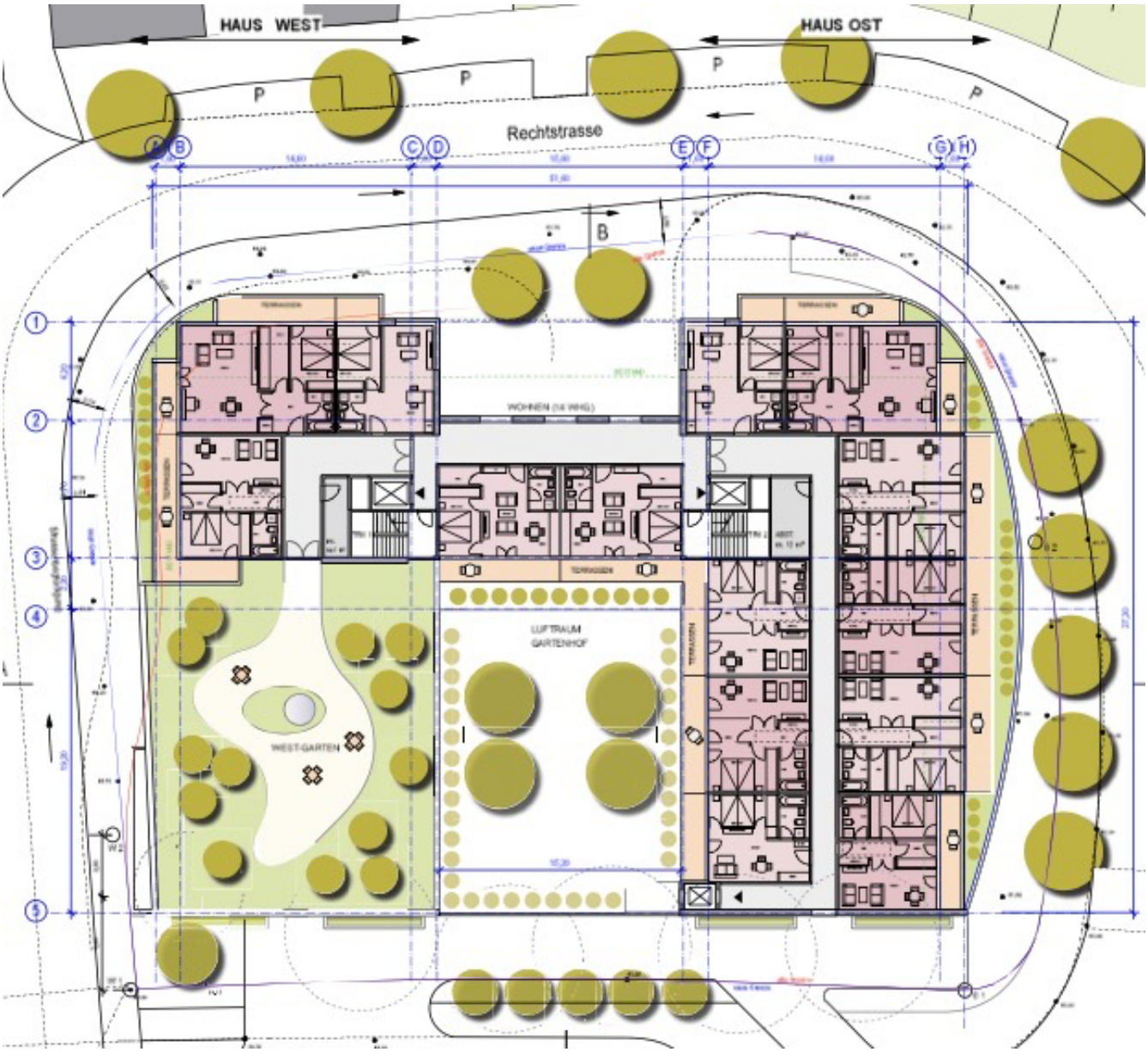
HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

4. Obergeschoss

Grundriss



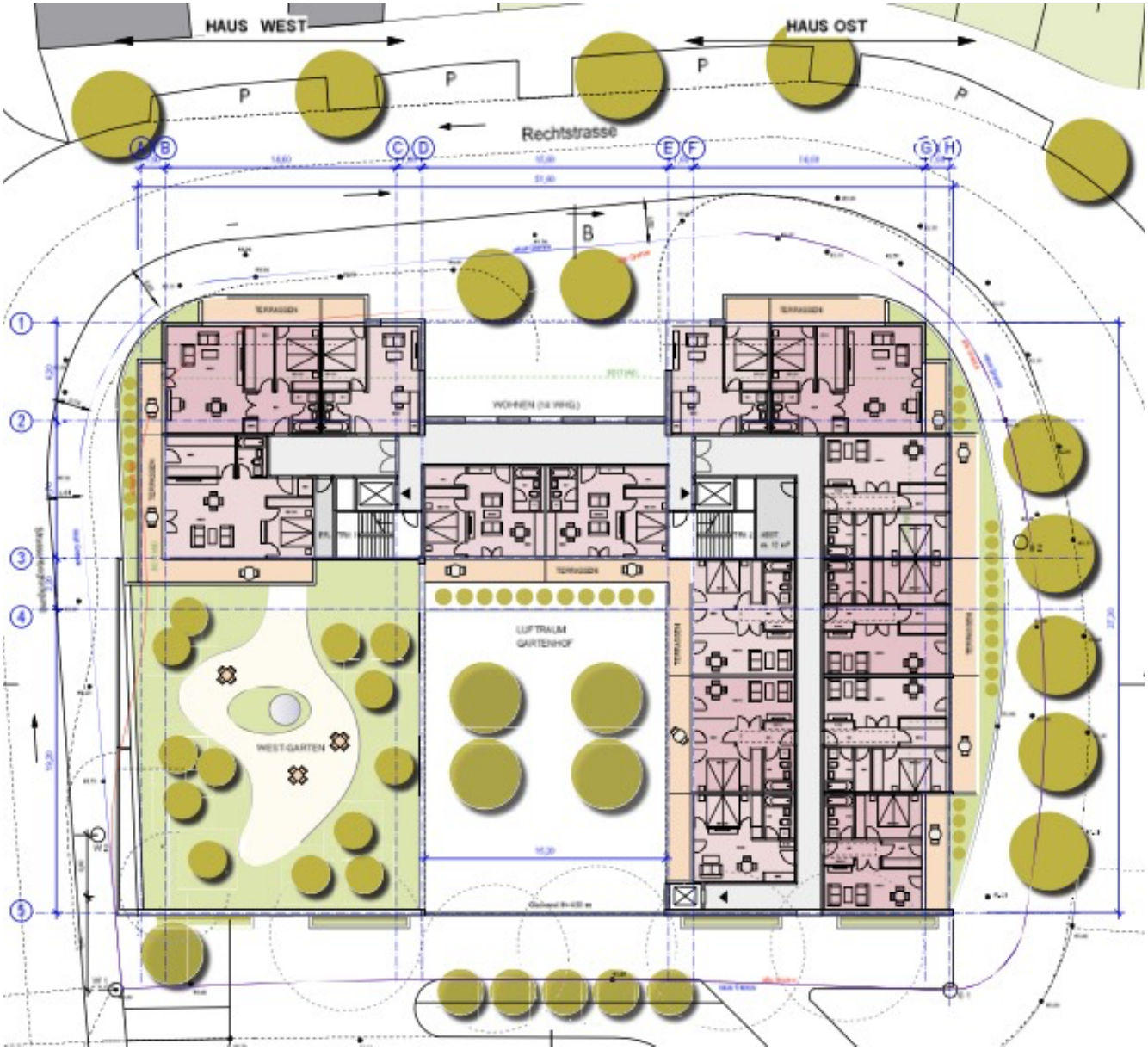
HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

5. Obergeschoss

Grundriss



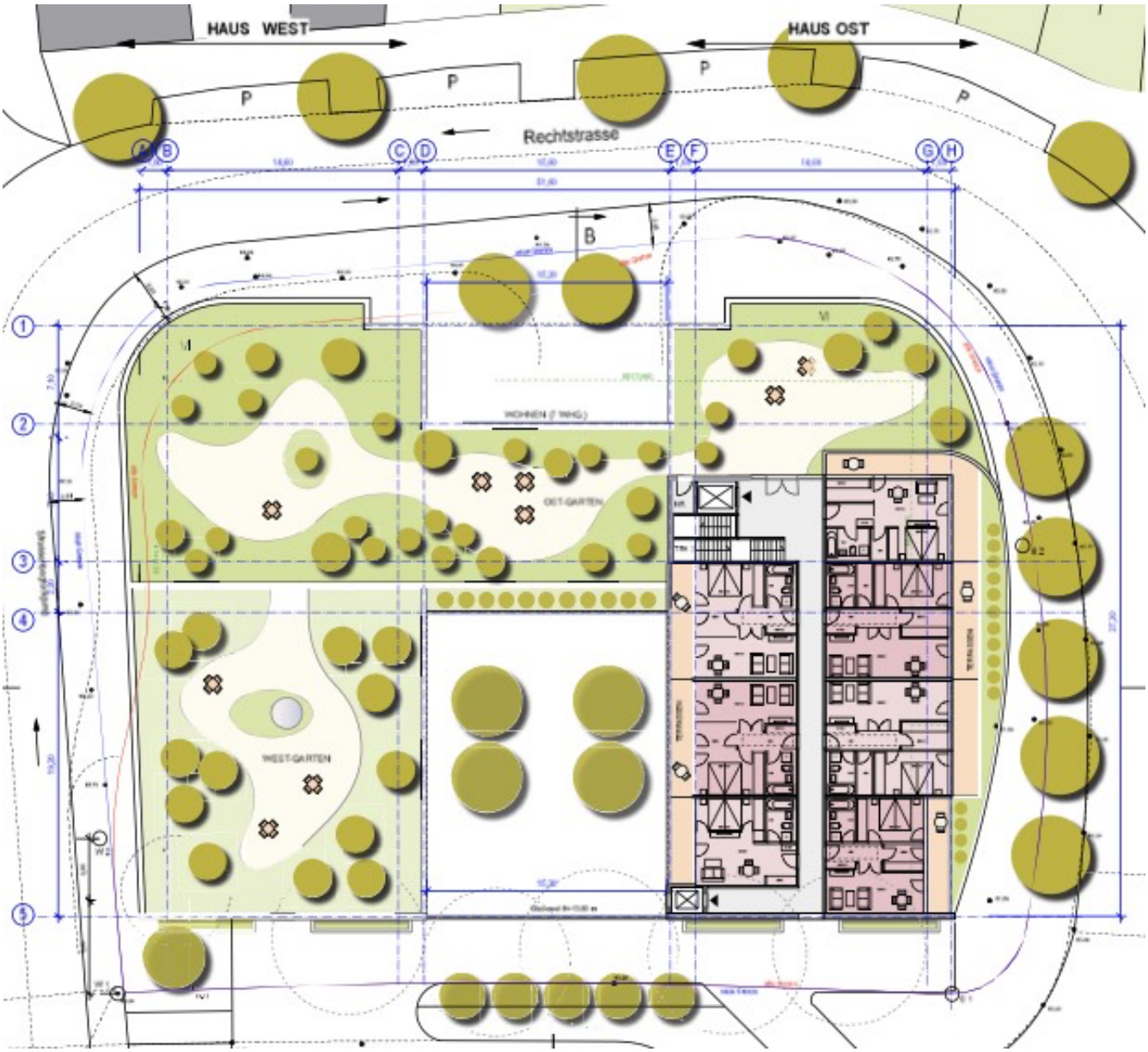
HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

6. / 7. Obergeschoss

Grundriss

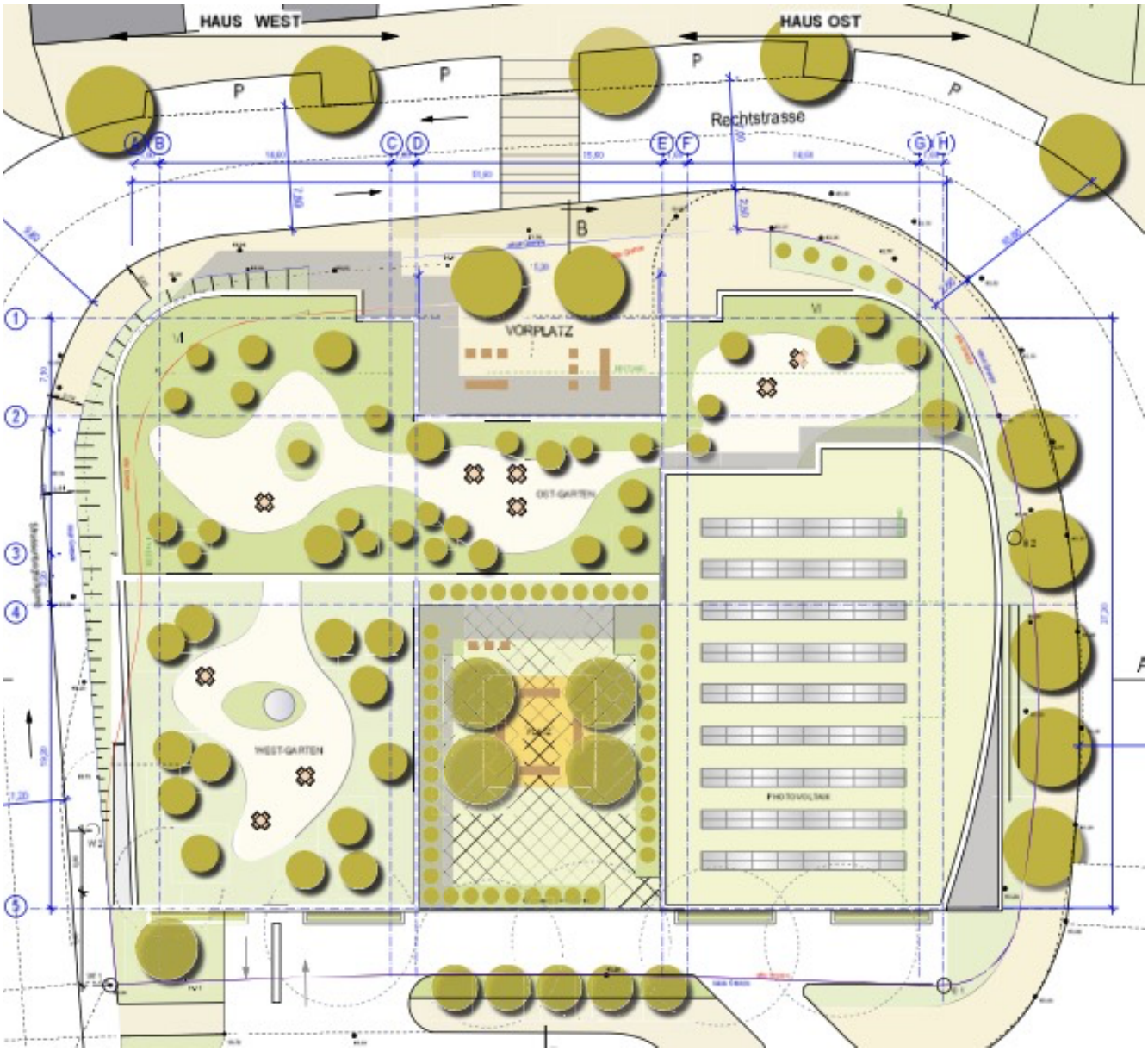


HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

Dachansicht



HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

Schnitt





HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

Visualisierung

Nord & Süd





HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

Visualisierung
West & Ost





HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

Außenansicht





HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de

Außenansicht





HOLLMANN GROUP

Hollmann Group GmbH & Co. KG
Charlotte-Auerbach-Str. 4
28816 Stuhr
Deutschland

+49 151 17292597
+49 421 80608235
info@hollmanngroup.de