

Erläuterungen

Multifunktionales Dorfzentrum Wulfersdorf

17.05.2023 Vorentwurf

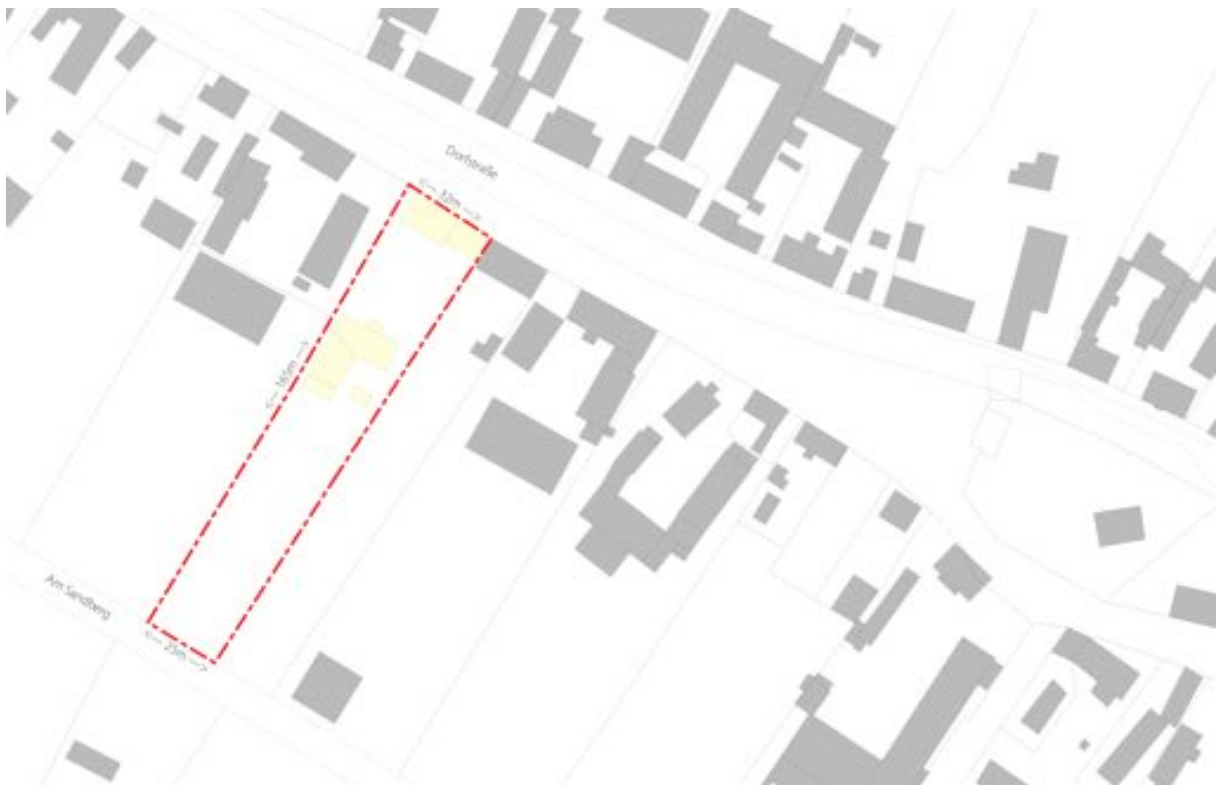
Lemme Locke Lux Architektinnen BDA
Partnerschaft mbB

Prenzlauer Promenade 189
13189 Berlin
030 9940 43400

info@lemmelocklux.de
www.lemmelocklux.de

Grundstück

Das vorgesehen Baugrundstück (Dorfstr. 67) befindet sich mitten im Ortsteil Wulfersdorf der Gemeinde Wittstock/Dosse. Es erstreckt sich auf einer Länge von 165m zwischen der Dorfstraße und der Straße Am Sandberg (ehem. Friedhofsweg) und ist mit 25 bis 32m Breite sehr schmal.



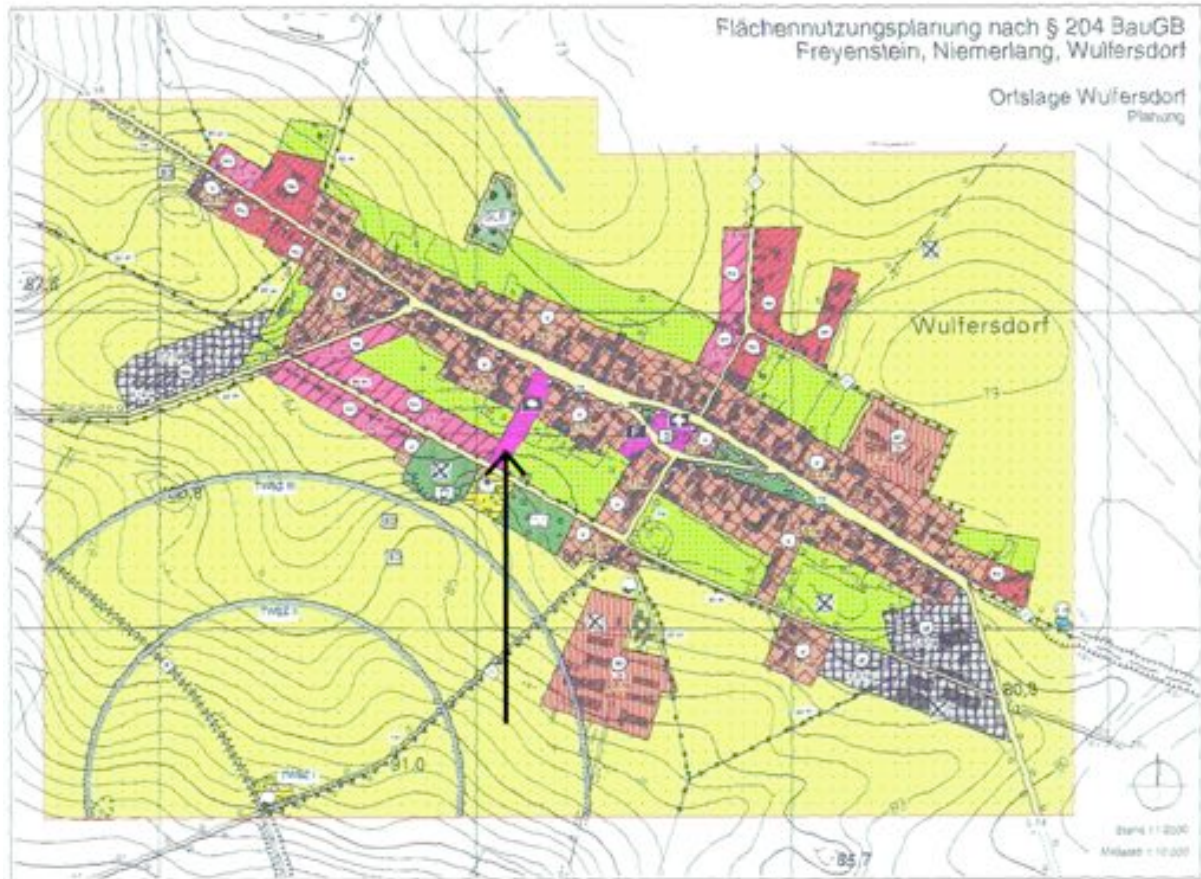
Auf dem Grundstück befindet sich direkt an der Straße ein leerstehendes, eingeschossiges Haus aus der Nachkriegszeit mit Satteldach und Teilunterkellerung; die frühere Funktion ist unbekannt. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein eingeschossiges, L-förmiges Haus mit Satteldach. Es wurde bis vor einigen Jahren als Kindergarten genutzt.

Beide Bestandsgebäude sind für eine Feuerwehrrnutzung ungeeignet. Der ehemalige Kindergarten könnte ggf. als Dorfgemeinschaftshaus weitergenutzt werden, dies müsste aber detaillierter untersucht werden (Zustand der Bausubstanz und Grundriss sind unbekannt). Nach derzeitigem Entscheidungsstand sollen beide Häuser abgebrochen werden. Eine Schadstoffuntersuchung steht noch aus; eine Schadstoffbelastung könnte zu erhöhten Abbruchkosten führen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein teilweise befestigter Weg; Fußgänger benutzen ihn als Abkürzung von der Dorfstraße auf ihrem Weg zum Friedhof oder Spielplatz. Eine weitere Besonderheit ist, dass momentan ein Wegerecht für den Mieter des östlich angrenzenden Grundstücks gilt, da dieses keine eigene Hofzufahrt hat.

Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan vom 09.10.2002 ist das vorgesehene Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, die geplante Nutzung somit zulässig.



Weiterhin gilt die Abrundungssatzung vom 28.08.2000; dort wird der Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage festgelegt. Die Grenze vom Innenbereich (BauGB §34) zum Außenbereich (BauGB §35) befindet sich an der südlichen Gebäudekante des ehem. Kindergartens.



Die Stadtplanung weist auf die ortsbildprägenden Grünflächen mit Straßenbäumen vor den Grundstücken hin, welche zu erhalten sind. Die Grünflächen befinden sich auf einem kommunalen Grundstück; die nördliche Begrenzung des Baugrundstücks befindet sich an der Gebäudekante.



Raumprogramm

Nach ausführlicher Diskussion mit den Bauherren und Nutzern wurde folgendes Raumprogramm festgelegt:

Feuerwehr

- 3 Stellplätze für Löschfahrzeuge, Stellplatzgröße 3 nach DIN 14092-1
- Lagerraum ca. 20m²
- Haustechnik ca. 20m²
- Umkleidebereich für Herren, 28 Doppelspinde + 6 Einzelspinde für Jugendfeuerwehr, Sanitärbereich gem. ASR
- Umkleidebereich für Damen, 8 Doppelspinde + 4 Einzelspinde für Jugendfeuerwehr, Sanitärbereich gem. ASR
- 12 Pkw-Stellplätze (Alarmparkplätze, ständig freizuhalten)
- Aufstellflächen für Löschfahrzeuge nach DIN 14092-1

Dorfgemeinschaftshaus

- Saal max. 100m², Doppelnutzung als Schulungsraum der Feuerwehr
- Nebenraum, Doppelnutzung für Jugendfeuerwehr
- Küche / Lagerraum
- Außenlager (für Bierbänke etc.)
- barrierefreies WC
- überdachte Terrasse ca. 40m², direkt am Saal
- 1 barrierefreier Pkw-Stellplatz

Entwurf

Städtebau

Es sind zwei eingeschossige Baukörper mit einfachen Geometrien vorgesehen: die ca. 7,80m hohe Fahrzeughalle befindet sich an der Dorfstraße, wobei die Vorderkante des Vordachs der Vorderkante der Nachbarbebauung entspricht; so ist eine ausreichende Länge der Aufstellflächen gewährleistet. Dahinter erstreckt sich ein etwa 5,10m hoher Baukörper mit allen weiteren Räumen; auch hier gibt es einen markanten Dachüberstand, der die Eingangsseite markiert.

Die Baukörper übernehmen die Merkmale der ortsüblichen Bebauung: das Haupthaus ist traufständig zur Straße orientiert, direkt dahinterliegende Nebengebäude sind dazu um 90° gedreht platziert. Als Dachform dominieren schlichte Satteldächer.

Erschließung

Zufahrt und Ausfahrt sollen zur Dorfstraße erfolgen, da es sich bei der Straße Am Sandberg um eine Nebenstraße handelt. Ein "Durchfahren" des Grundstücks ist nicht gewünscht.

Die Ausfahrt der Löschfahrzeuge muss senkrecht zur Straße angeordnet werden, da das Grundstück für ein Umlenken der Löschfahrzeuge um 90° zu schmal ist. Die Aufstellflächen der Löschfahrzeuge werden auf dem Grünstreifen angeordnet, sie müssen lt. DIN 14092-1 trittsicher gestaltet und für 12t Achslast ausgelegt werden, also befestigt sein. Diese Fläche lässt sich nicht weiter minimieren.

Die 3,50m breite Zufahrt zum Grundstück erfolgt westlich der Ausfahrt, Kreuzungspunkte bei An- und Abfahrtswegen der Feuerwehr werden so reduziert. Im Normalfall (kein Alarm) wird die Zufahrt vor allem als Fußweg benutzt, von dort kann auch nach wie vor das gesamte Grundstück durchquert werden. Die Zufahrt für den Nachbarn wird nicht mit Alarmwegen kombiniert, da hier Konflikte entstehen könnten. Sie wird nicht befestigt. Der Zugang zum Technikraum (für Wartungszwecke durch externe Firmen) erfolgt ebenfalls von dort.

Die 12 Alarmparkplätze werden als 45°-Schrägparker direkt an der Einfahrt angeordnet. Es wird der jeweils letzte freie Parkplatz besetzt, so kreuzen sich im Alarmfall Autoverkehr und Fußgänger nicht. Fahrweg und Fußweg (direkt vor dem Gebäude) sind durch unterschiedliche Bodenbeläge gekennzeichnet.

Bei Ausfahrt wird die Wendefläche auf dem befestigten Bereich im Anschluss an die Parkplätze genutzt. Dort befinden sich auch 16 Fahrradstellplätze, der barrierefreie Pkw-Stellplatz für Besucher sowie der Außenlagerraum (Leichtbau).

Der restliche Grundstücksbereich wird als großer Garten bzw. Festwiese genutzt.

Grundriss

Der Eingang befindet sich an der Längsseite und führt in ein großzügiges Foyer. Dort befinden sich auf der linken Seite die Zugänge zu den Umkleiden sowie zu den WCs (Damen / Herren / barrierefrei).

Die Herren-Umkleide ist auf kürzestem Weg vom Eingang erreichbar. Es sind 27 Doppelspinde (schwarz/Weiß-Trennung) und 6 Einzelspinde für die Jugendfeuerwehr vorgesehen, mit der Möglichkeit, um 6 weitere Doppelspinde zu erweitern. In der Damen-Umkleide sind 8 Doppelspinde und 4 Einzelspinde für die Jugendfeuerwehr geplant, mit Erweiterungsmöglichkeit um 2 Doppelspinde. Von den Umkleiden aus gibt es jeweils einen direkten Zugang von hinten in die Fahrzeughalle (Alarmweg). Sanitärräume werden gem. Arbeitsstättenrichtlinie vorgesehen. Die WC-Vorräume und die Dusch-/ Waschräume sind ebenfalls direkt von den Umkleideräumen aus betretbar. Der Lagerraum ist von der Fahrzeughalle aus zugänglich.

Rechterhand vom Foyer (mit Garderobe) befinden sich der Saal und der Nebenraum. Beide sind separat zugänglich, so dass parallel zwei Nutzungen möglich sind. Bei Festen kann die zwischenliegende Falttrennwand geöffnet und so die maximale Fläche genutzt werden. Vor beiden Räumen, auf der Südseite, befindet sich eine überdachte Terrasse; sie kann sie bei Festen als Erweiterung dienen.

Im Nebenraum sind Einbauschränke für Akten, die Orts-Chronik, Schreib- und Schulungsmaterial etc. vorgesehen. Die kleine Küche ist vom Foyer und vom Nebenraum aus zugänglich. Sie erhält eine Durchreiche zum Nebenraum und kann so für den Ausschank bei Veranstaltungen genutzt werden.

Der Dachraum bleibt in allen Räumen sichtbar. Die Fahrzeughalle erhält verglaste Tore, Saal und Nebenraum Schiebefenster zum Garten. Alle Neben- bzw. Funktionsräume werden mit Oberlichtbändern versehen. Im innenliegenden Duschbereich sind Dachoberlichter geplant.