ÄRZTEHAUS AM OBERTOR

Handlungsempfehlung aus der Bestandsanalyse:

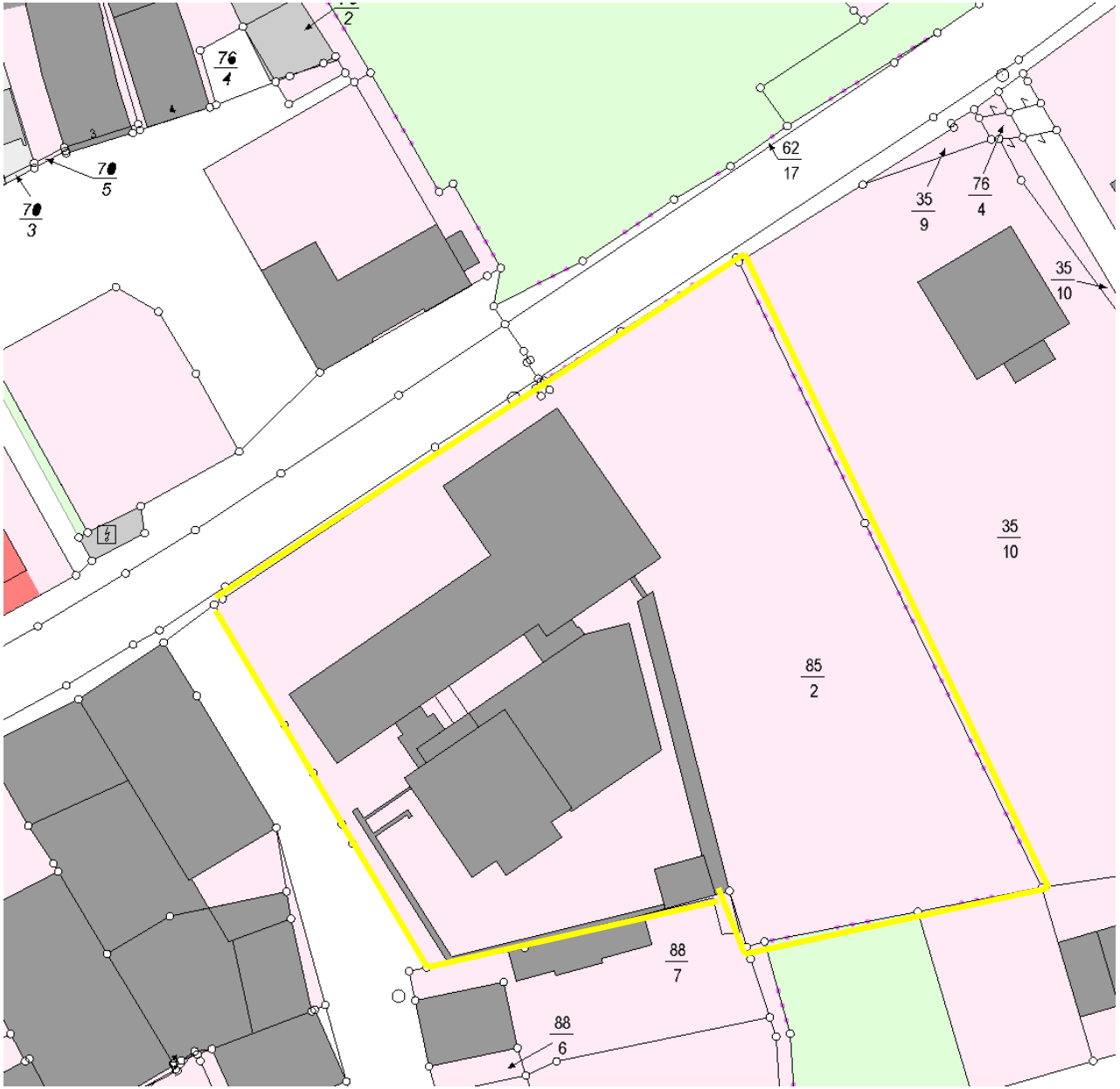
- Gebäudestruktur
  - Flächenoptimierung durch Umstrukturierung der Nutzungen (Seminarraum, Palliative Medizin)
  - Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die freien Nutzflächen

- Erschließung und Barrierefreiheit
  - Neustrukturierung der Erschließungsflächen, bzw. Zentralisierung, inkl. Leitsystem, Ausarbeitung anhand von Planungsvorschlägen

- Brandschutz
  - Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz und dem Brandschutzgutachter bzgl. Kompensationsmaßnahmen

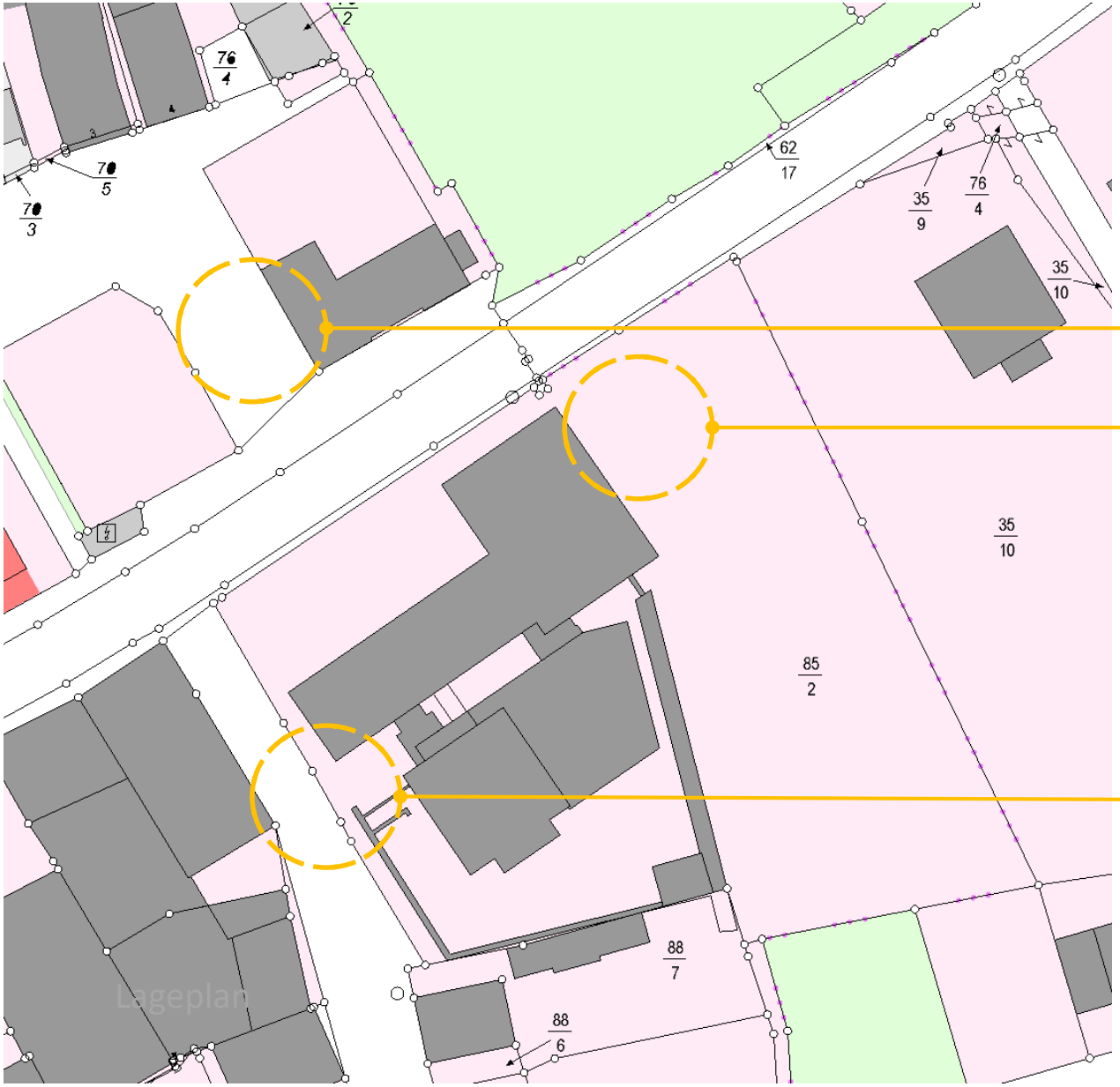
- Anlieferung und Entsorgung
  - Zentralisierung der Ver- und Entsorgung, Ausarbeitung anhand von Planungsvorschlägen

- Parken
  - Zentralisierung der Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück mit Anbindung an eine barrierefreie und zentrale Erschließung, Ausarbeitung anhand von Planungsvorschlägen



Vorentwurf l Lageplan Bestand

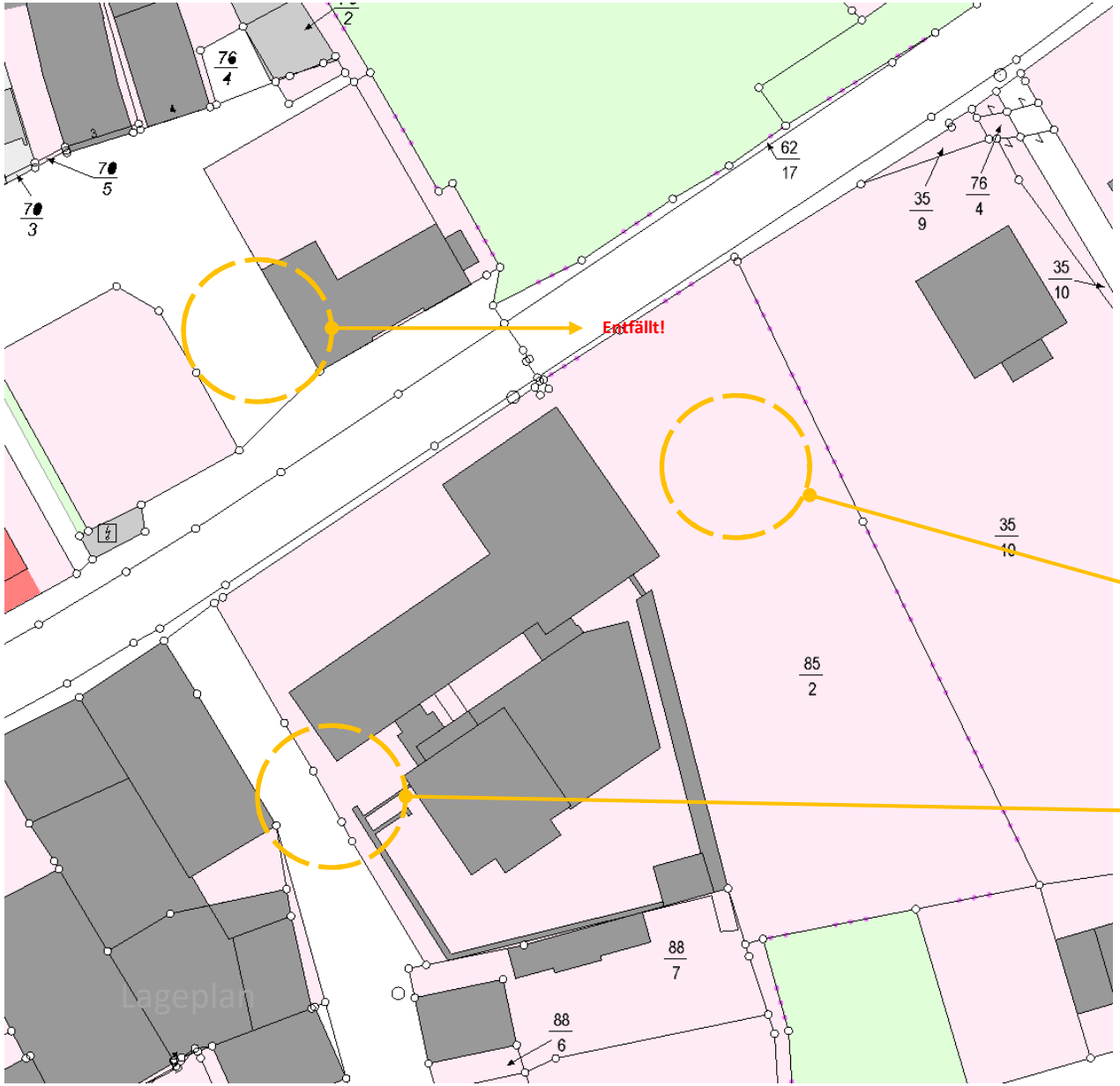
designplus Planungsgesellschaft mbH

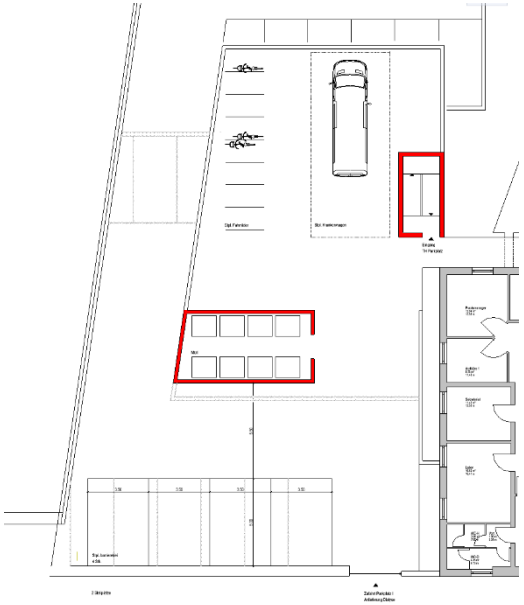


Lagerfläche Müll l Praxen; leicht zugänglich für externe und Besucher; weite Wege

Lagerfläche Müll l Praxen; leicht zugänglich für Externe und Besucher

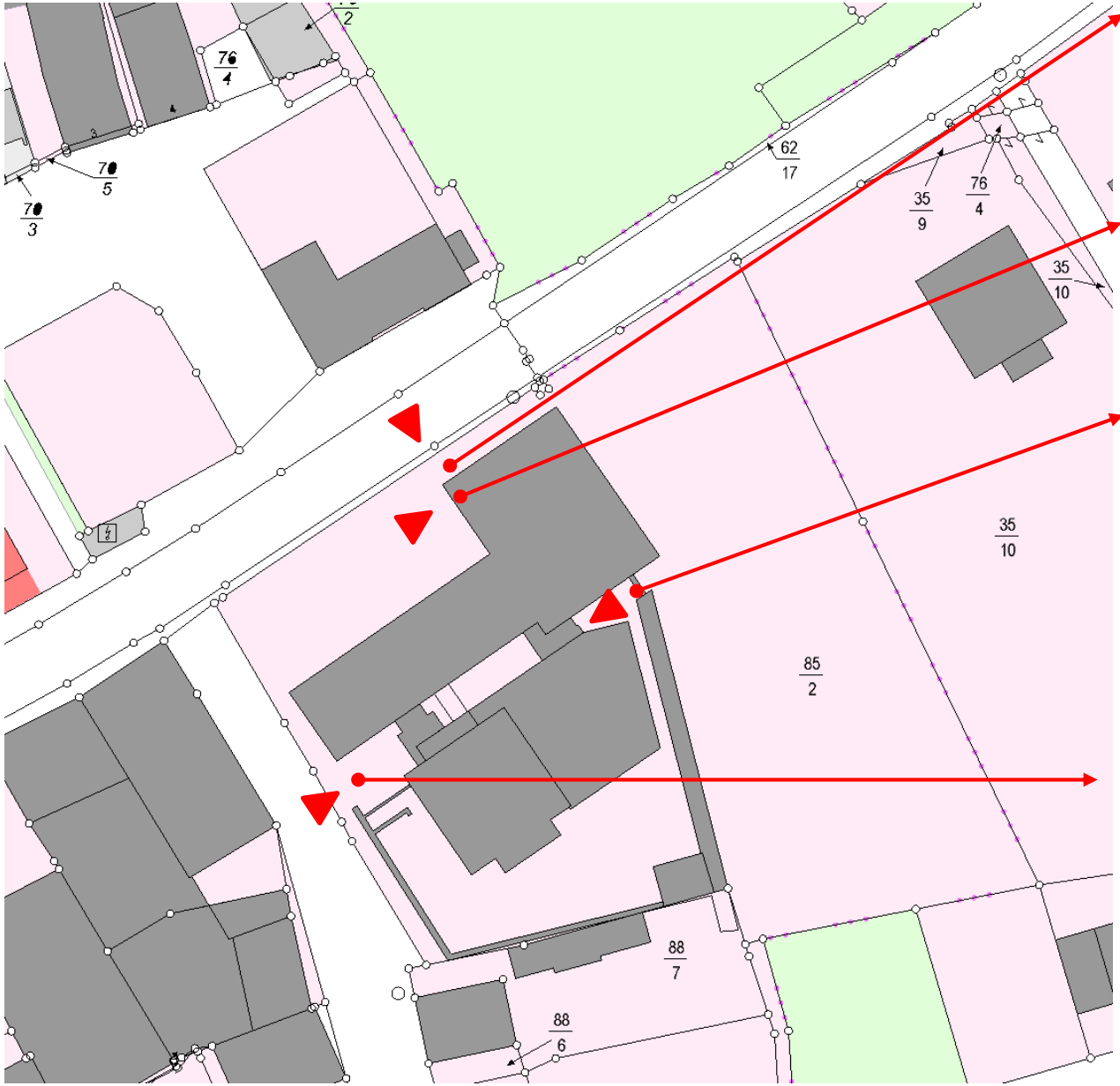
Lagerfläche Hausmüll





Lagerfläche Müll l Praxen;
zentralisierte Anordnung im
Eingangs- und Parkbereich;
verschlossen

Lagerfläche Hausmüll
bleibt bestehen

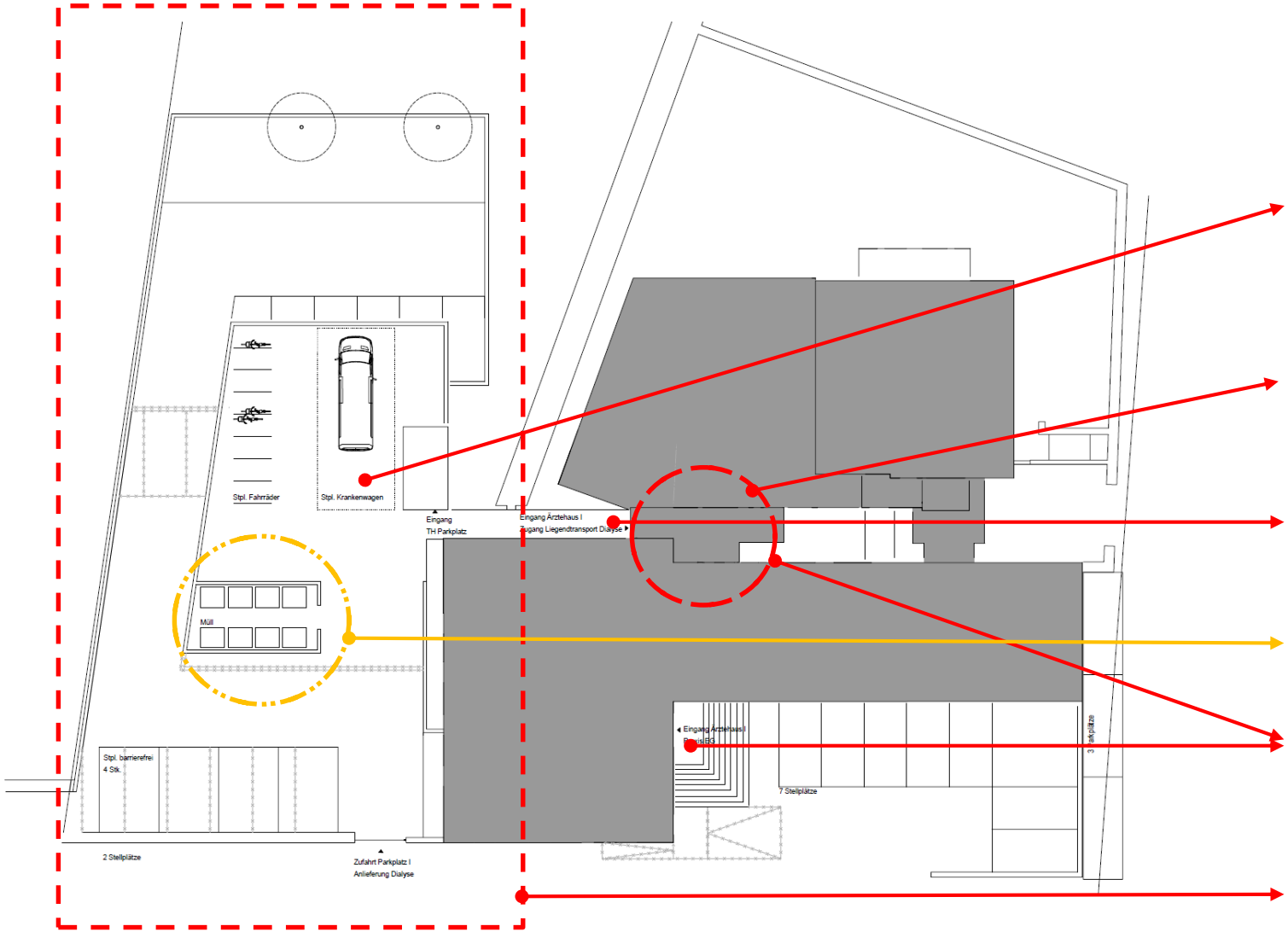


Anlieferung Krankentransport (in Teilen Liegendtransport); Aufstellfläche auf der Straße; steile Rampe; keine Bewegungsfläche nach DIN 18040-1 vor dem Aufzug; indiskret

Erschließung aller Praxen über Haupteingang; beengte Eingangssituation mit nicht optimaler Wegeführung

Erschließung Praxen UG und Seminarraum, nicht barrierefrei

Anlieferung Nutzungseinheiten „Altes Gefängnis“



Anlieferung Patienten der Dialyse über neues Parkdeck

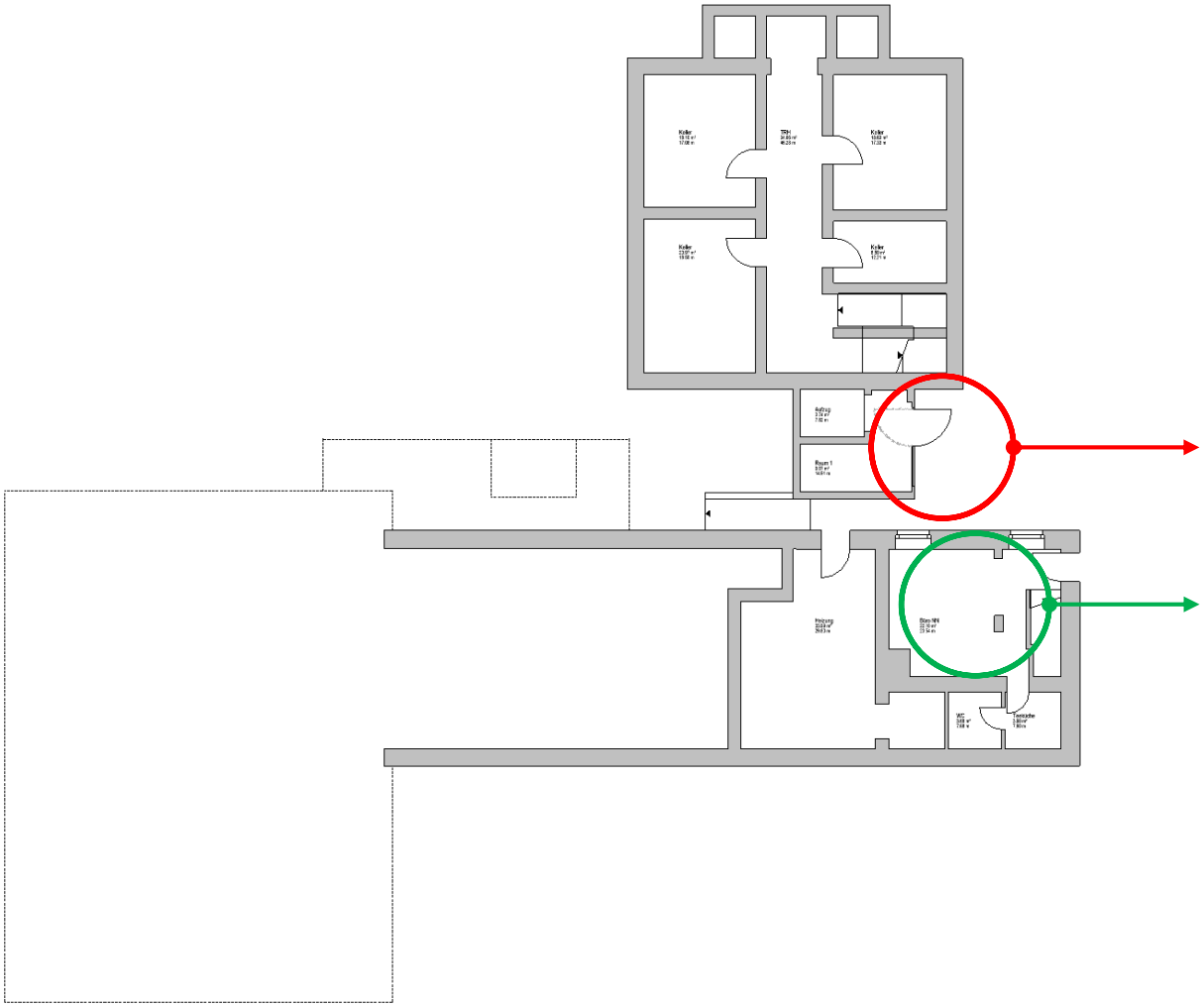
Erschließung aller Praxen über neuen zentralen Erschließungs-kern

Erschließung aller Praxen über Parkdeck möglich, barrierefreier Zugang mit zentralem Verteilerkern; Aufzug hält an allen Ebenen an

Zentraler Müllstandort, über Aufzug in allen Ebenen erreichbar; für die Müllabfuhr leicht anfahrbar

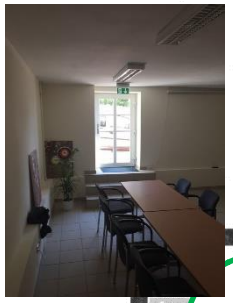
Erschließung Praxis EG über Parkdeck und Haupteingang; Praxisbereiche können wieder zusammengeschlossen werden

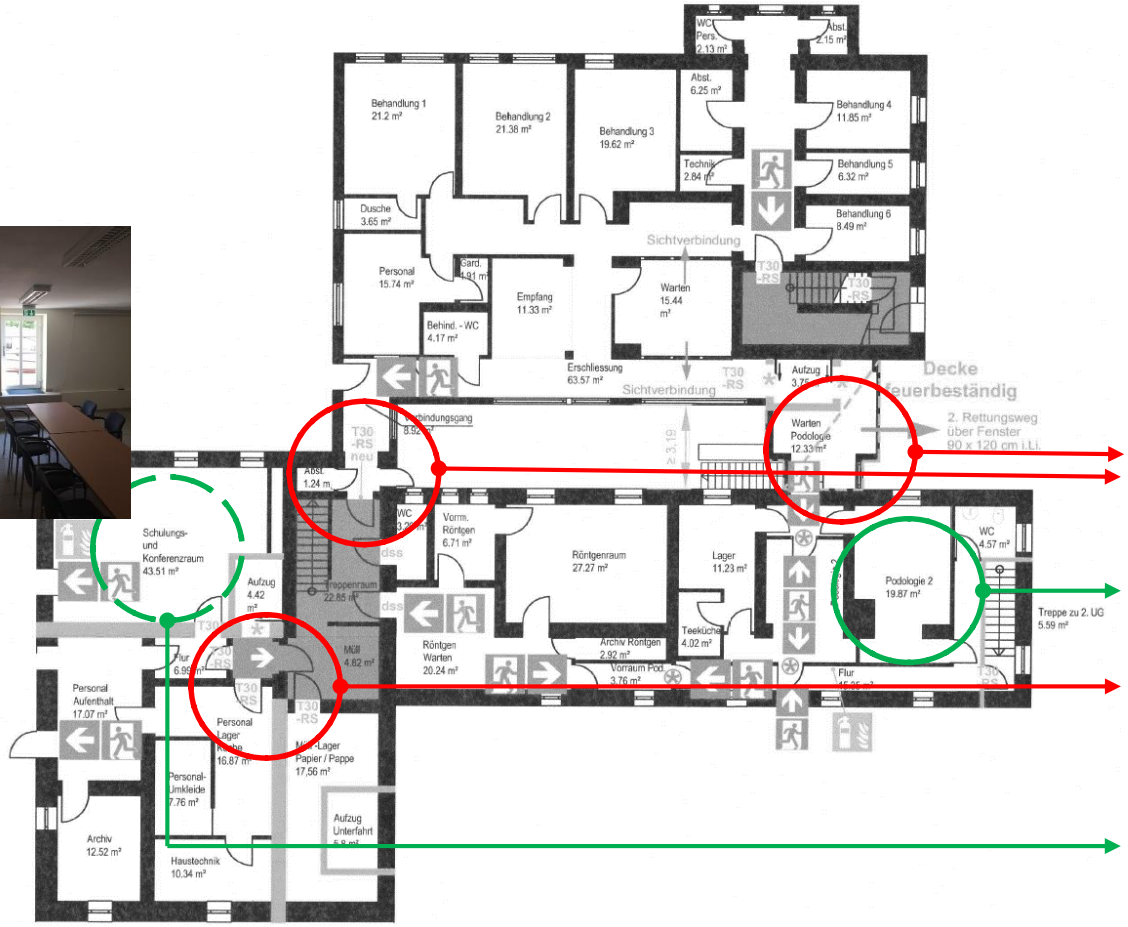
Neues Parkdeck und Anpassung der bestehenden Stellplätze löst barrierefreien Zugang im UG und EG sowie die Anlieferung der Dialysepatienten



Barrierefreier Zugang l Aufstellfläche für Rollstuhlfahrer nach DIN 18040-1 wird nicht möglich; Tür drehen verschafft Platz vor dem Aufzug als Aufstell- und Wartefläche .

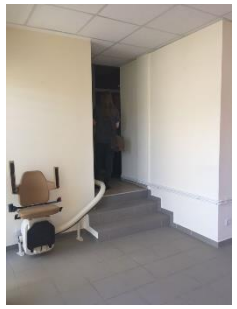
Palliativmedizin wird im haus verlegt Bürofläche / Nutzfläche steht zur freien Verfügung.





Untergeschoss

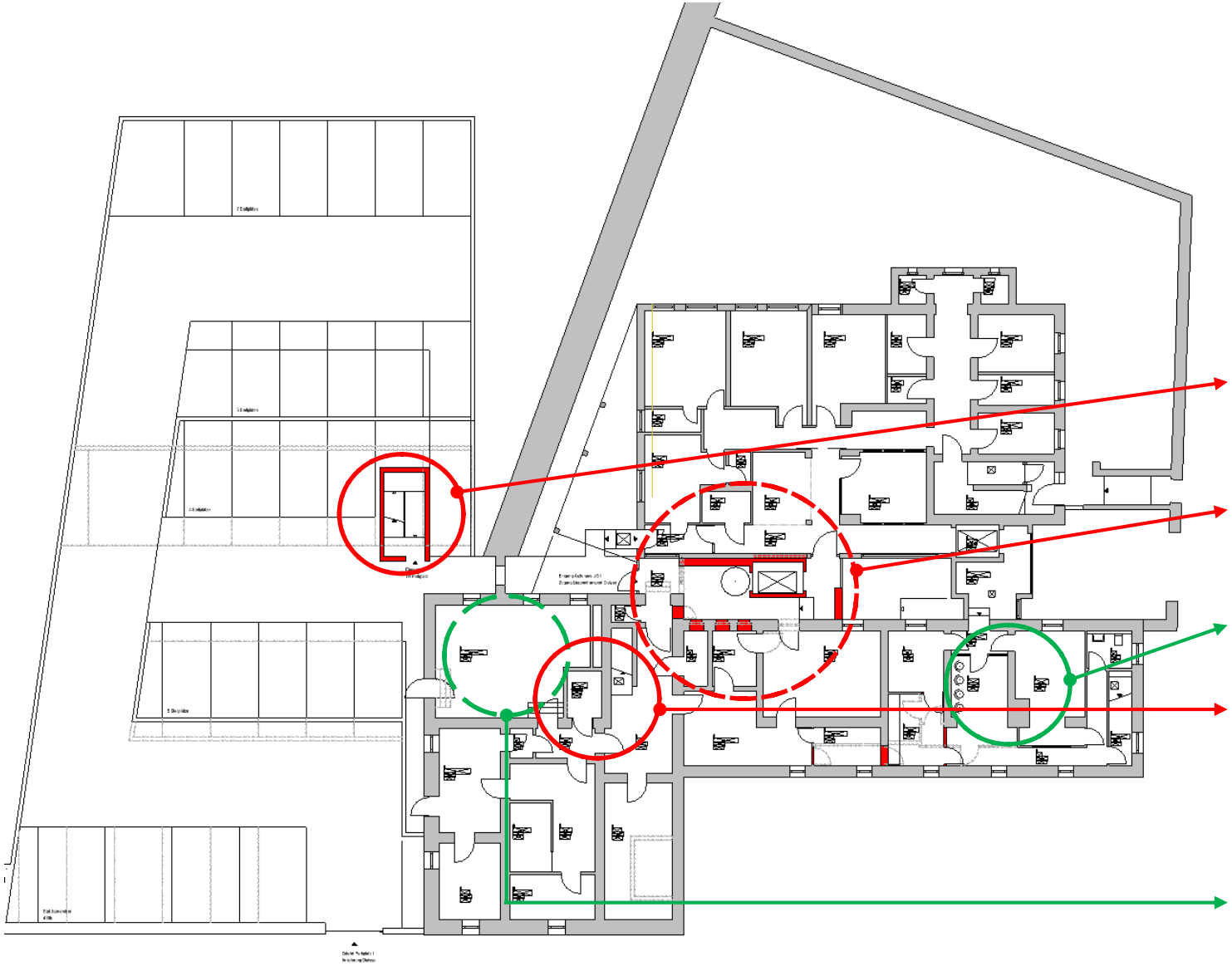
Barrierefreier Übergang in tiefer liegendes Geschoss nur über eine „Lifttreppe“ möglich.



Fläche ehemals Podologie nicht belegt. Rückbau für neue Nutzung erforderlich.

Keine Aufstellfläche für Rollstuhlfahrer vor Aufzug nach DIN 18040-1 möglich. Enge Flure. Orientierung nur über Schilder möglich.

Seminarraum durch Position im Gebäude sehr dunkel. Der Seminarraum liegt 3 stufen tiefer im Erdreich. Im Gebäude für Externe nur über Beschilderung zu finden, keine barrierefreie Begehung möglich.



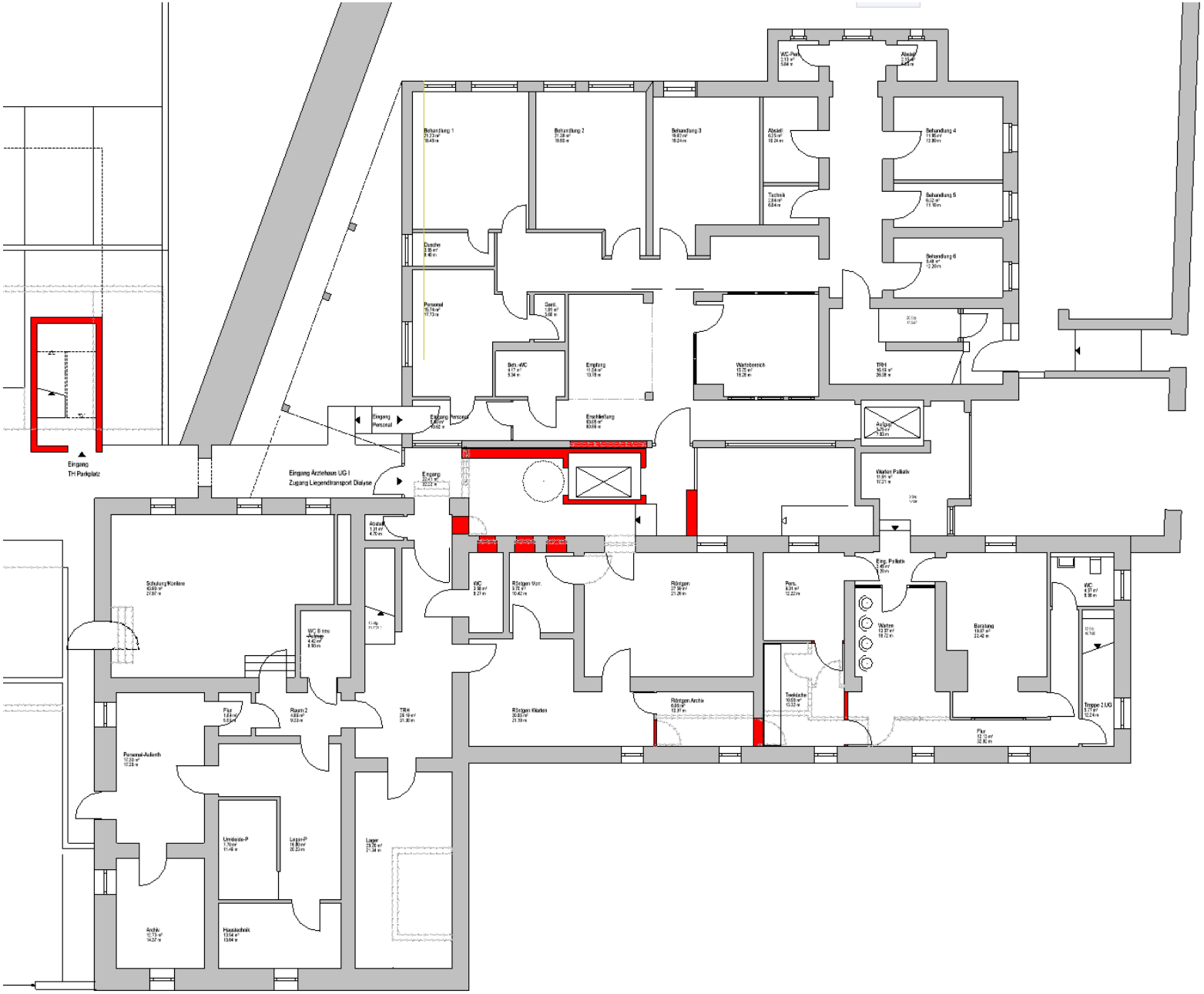
Zugang von allen Parkflächen über TH Parkdeck oder im 1. UG und EG angeschlossenen barrierefreien Übergängen mit Anschluss an den neuen Verteiler mit Aufzug

Barrierefreier Übergang in tiefer liegendes Geschoss über neunen Aufzug (Durchlader) möglich.

Fläche ehemals Podologie frei für neue Nutzung. Um- bzw. Rückbau in Teilen notwendig.

Aufzug wird zurückgebaut. Neuer Verteiler mit Aufzug bietet eine barrierefreie Erschließung aller Geschosse

Seminarraum kann wieder barrierefrei von außen erschlossen werden.



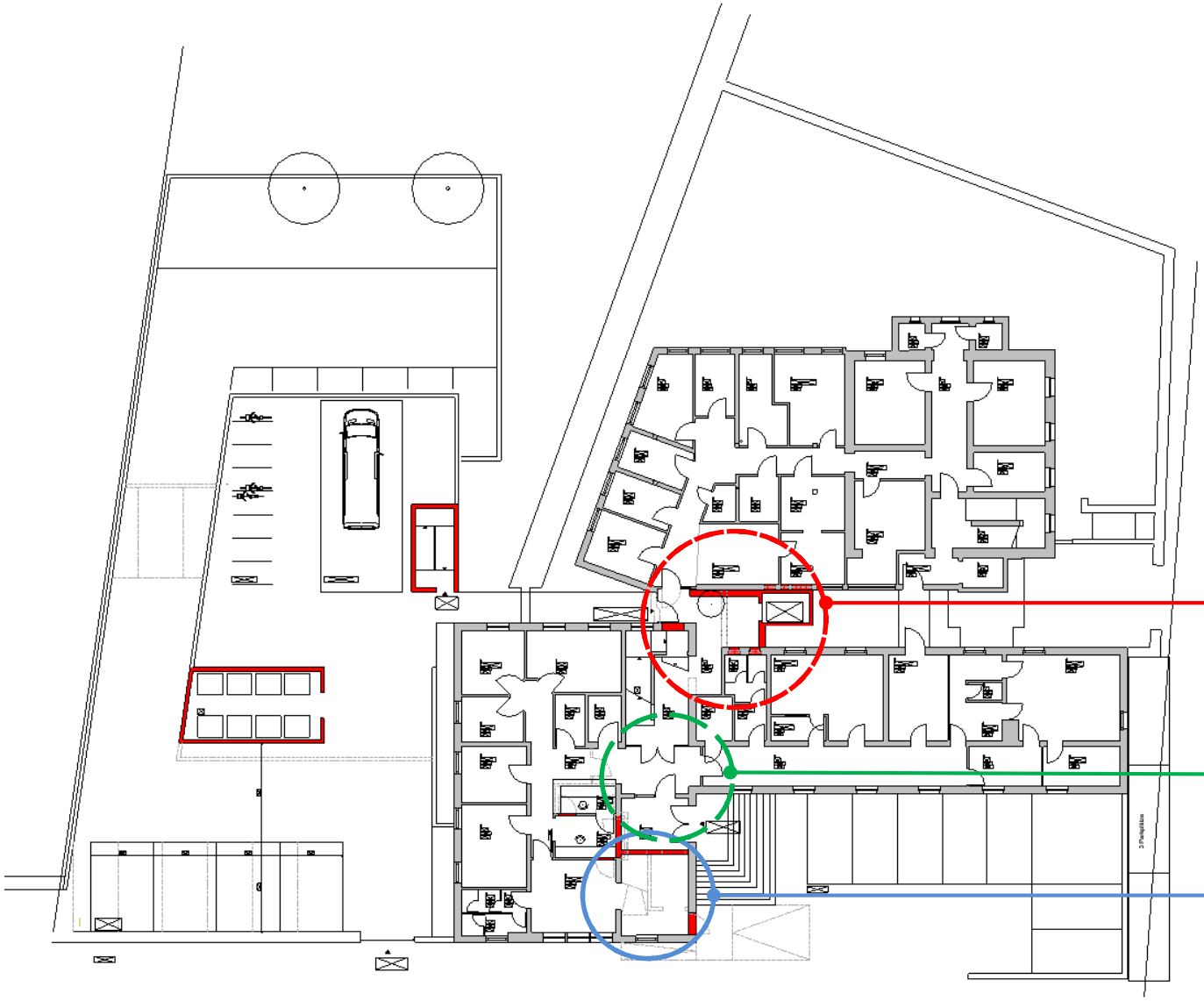
Vorentwurf I 1. UG I Ausschnitt Gebäude I Gebäudestruktur I Erschließung und Barrierefreiheit I Brandschutz

designplus Planungsgesellschaft mbH

Erdgeschoss

Keine Aufstellfläche für Rollstuhlfahrer vor Aufzug nach DIN 18040-1 möglich. Enge Flure. Orientierung nur über Schilder möglich.

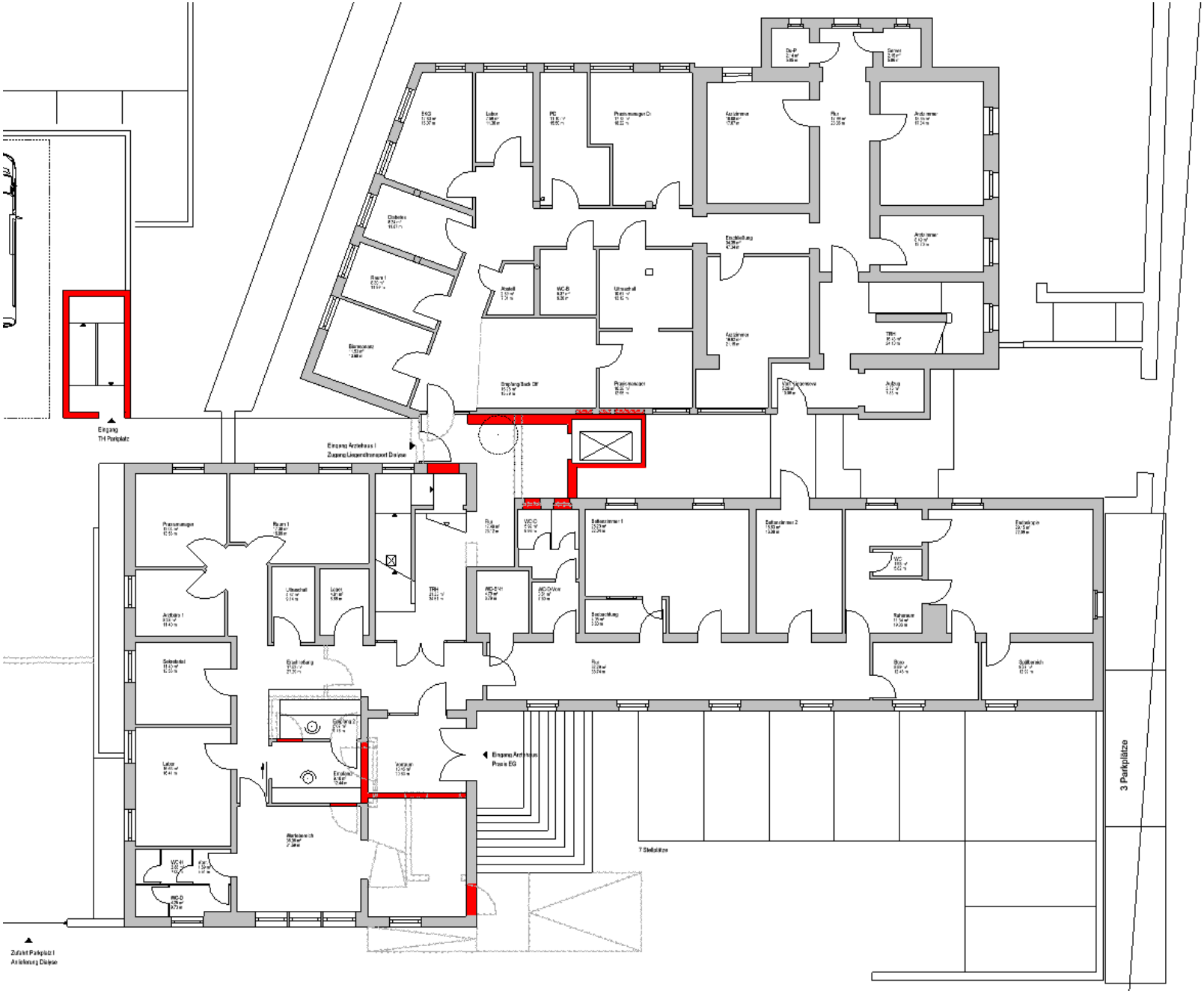
Barrierefreie Erschließung Dialyse. Für Liegendtransporte nur schwer zugänglich. Eine steile Rampe und ein enger Flur erschweren den Zugang. Die Lage des Aufzuges im Gebäude ist für die Patienten und die Helfer suboptimal (Diskretion, Bewegungsfreiheit….).



Barrierefreie Erschließung Dialyse. Für Liegendtransporte über neuen Verteiler mit Aufzug leicht zugänglich. Der Aufzug kann ebenerdig erreicht werden. Der Aufzug endet nicht mehr direkt in der Praxis und ist somit nicht mehr exklusiv, sondern zentral für alle Patienten im haus nutzbar. Eine Aufstellfläche vor dem Aufzug ist nach DIN 18040-1 möglich. Der Patient kann alle Ebenen über den Aufzug erreichen. Der neue Verteiler ist im 1. UG und im EG an das Parkdeck (Neustrukturierung der Parkplätze) angebunden.

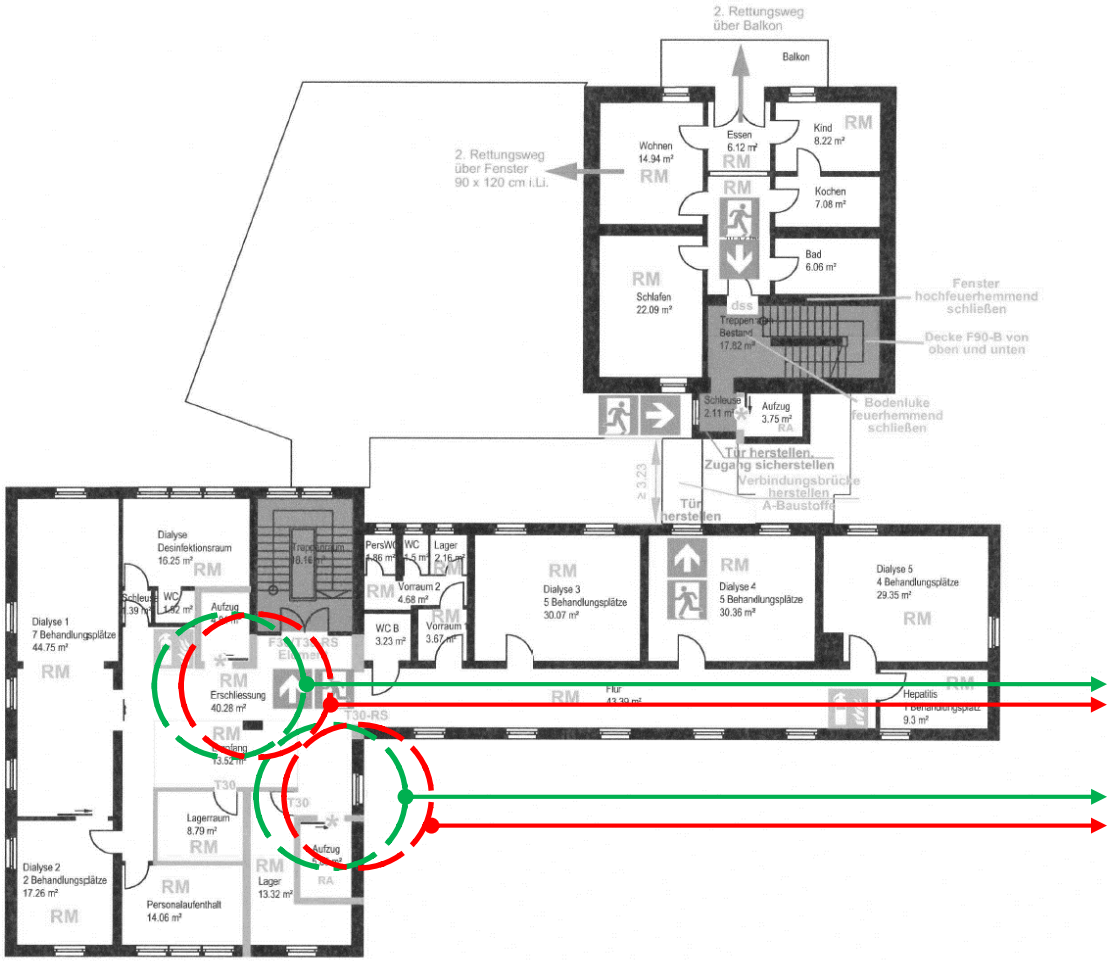
Durch den neuen Verteiler können die Praxisbereich wieder zusammengeschlossen werden und sind nicht mehr durch eine öffentliche Erschließung getrennt. Die Praxis im EG kann über den Haupteingang oder den neuen Verteiler erschlossen werden.

OPTIONAL
Durch den Abbruch des Bettenaufzuges im Bestand, könnte ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden. Der Nutzer / Patient könnte hier von allen Geschossen aus ins Freie flüchten. Ansonsten Erweiterungsfläche für Praxis.



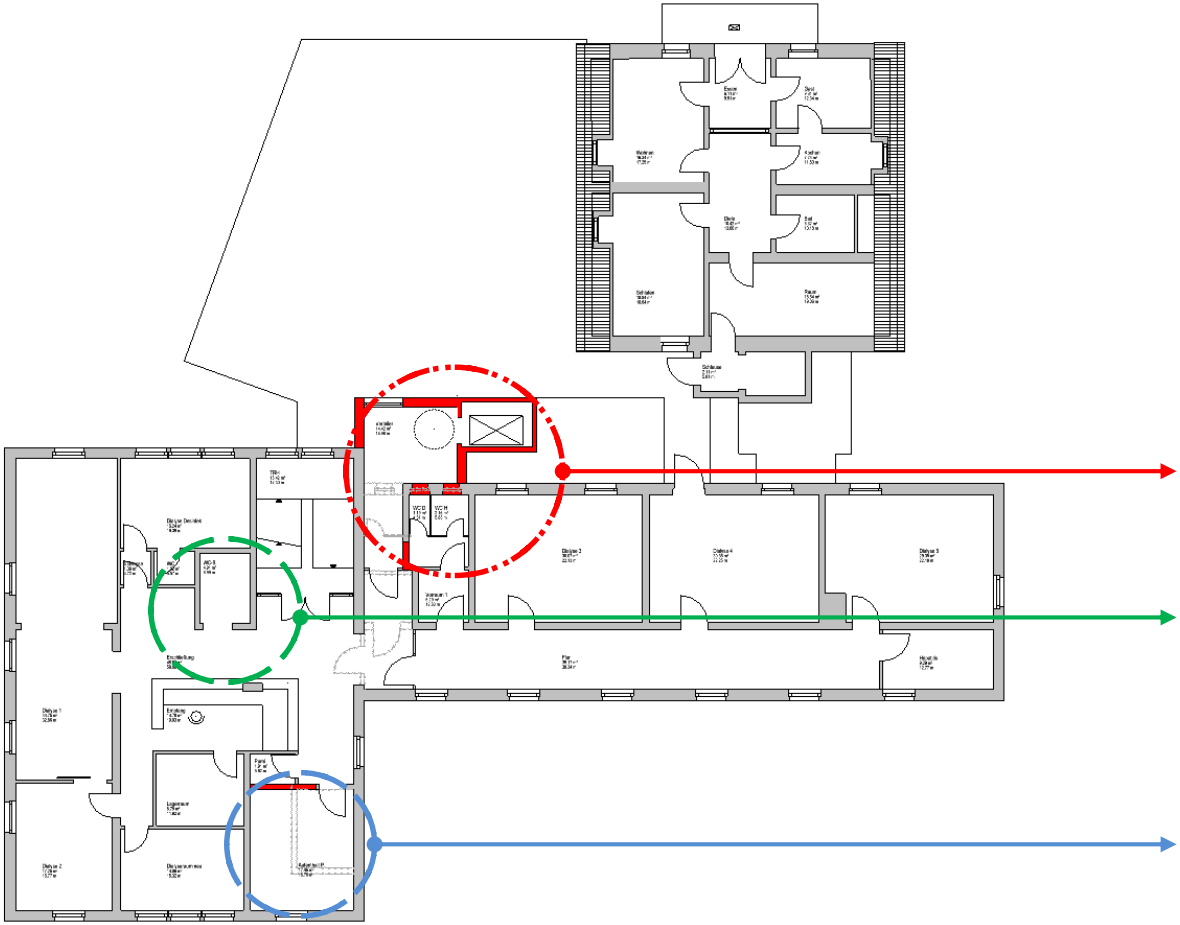
Vorentwurf I EG I Ausschnitt Gebäude I Gebäudestruktur I Erschließung und Barrierefreiheit I Brandschutz

designplus Planungsgesellschaft mbH



Beide Aufzüge enden in einer Nutzungseinheit, somit sind die Aufzüge nicht „öffentlich“.

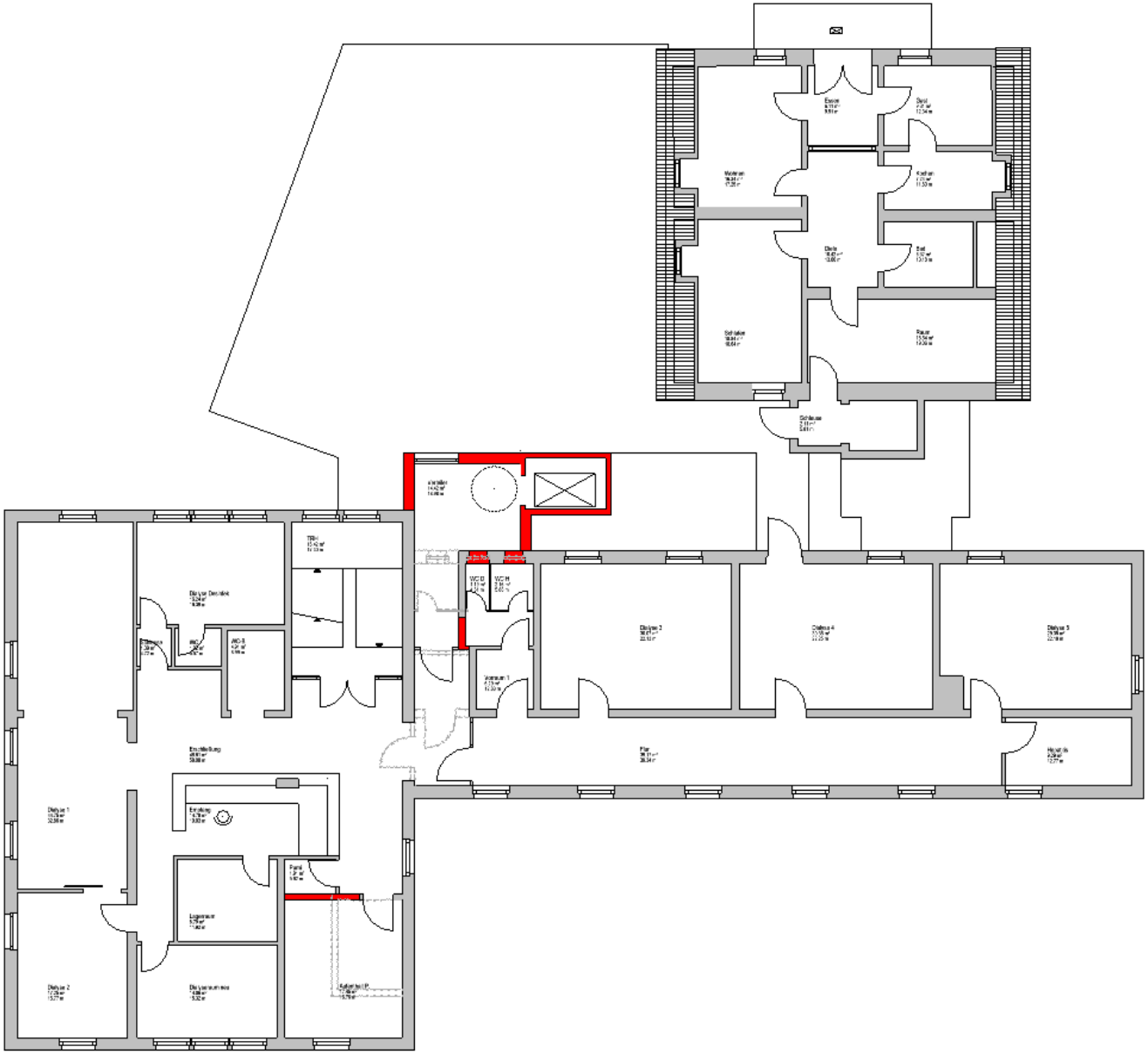
1. Obergeschoss



Barrierefreie Erschließung Dialyse. Für Liegendtransporte über neuen Verteiler mit Aufzug leicht zugänglich. Der Aufzug kann ebenerdig erreicht werden. Der Aufzug endet nicht mehr direkt in der Praxis und ist somit nicht mehr exklusiv, sondern zentral für alle Patienten im haus nutzbar. Eine Aufstellfläche vor dem Aufzug ist nach DIN 18040-1 möglich. Der Patient kann alle Ebenen über den Aufzug erreichen. Der neue Verteiler ist im 1. UG und im EG an das Parkdeck (Neustrukturierung der Parkplätze) angebunden.

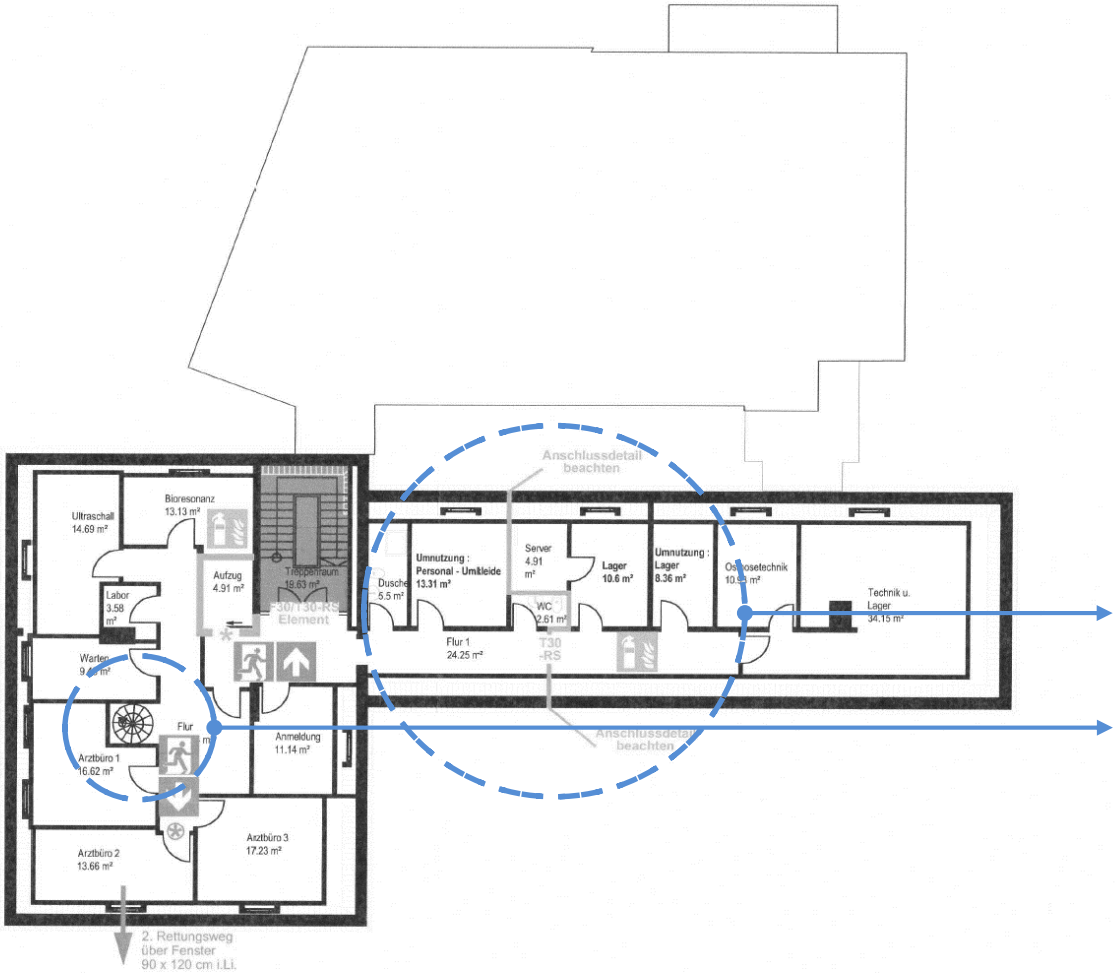
Ehemaliger Aufzugsschacht wird mit neuen Geschossdecken ertüchtigt. Die Fläche wird als Behinderten WC mit Dusche genutzt.

OPTIONAL
Durch den Abbruch des Bettenaufzuges im Bestand, könnte ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden. Der Nutzer / Patient könnte hier von allen Geschossen aus ins Freie flüchten. Ansonsten Erweiterungsfläche für Dialyse.



Vorentwurf I 1. OG I Ausschnitt Gebäude I Gebäudestruktur I Erschließung und Barrierefreiheit I Brandschutz

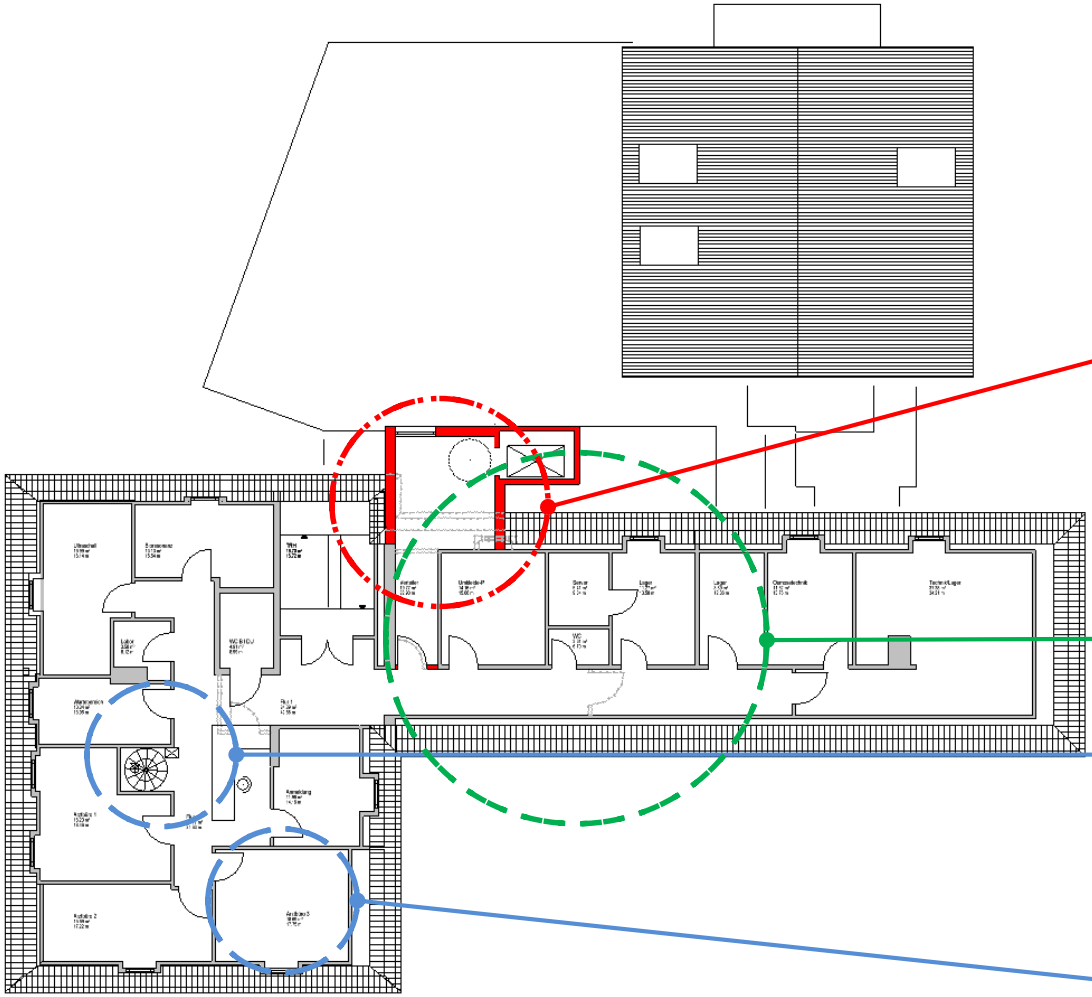
designplus Planungsgesellschaft mbH



Dachgeschoss

Nur untergeordnete Nutzung aufgrund des fehlenden 2. Rettungsweges möglich.

Sitzboden nur als Abstellraum zu nutzen. Aufgrund des fehlenden 1. und 2. Rettungsweges ist die Fläche als Aufenthaltsraum nicht zu nutzen.

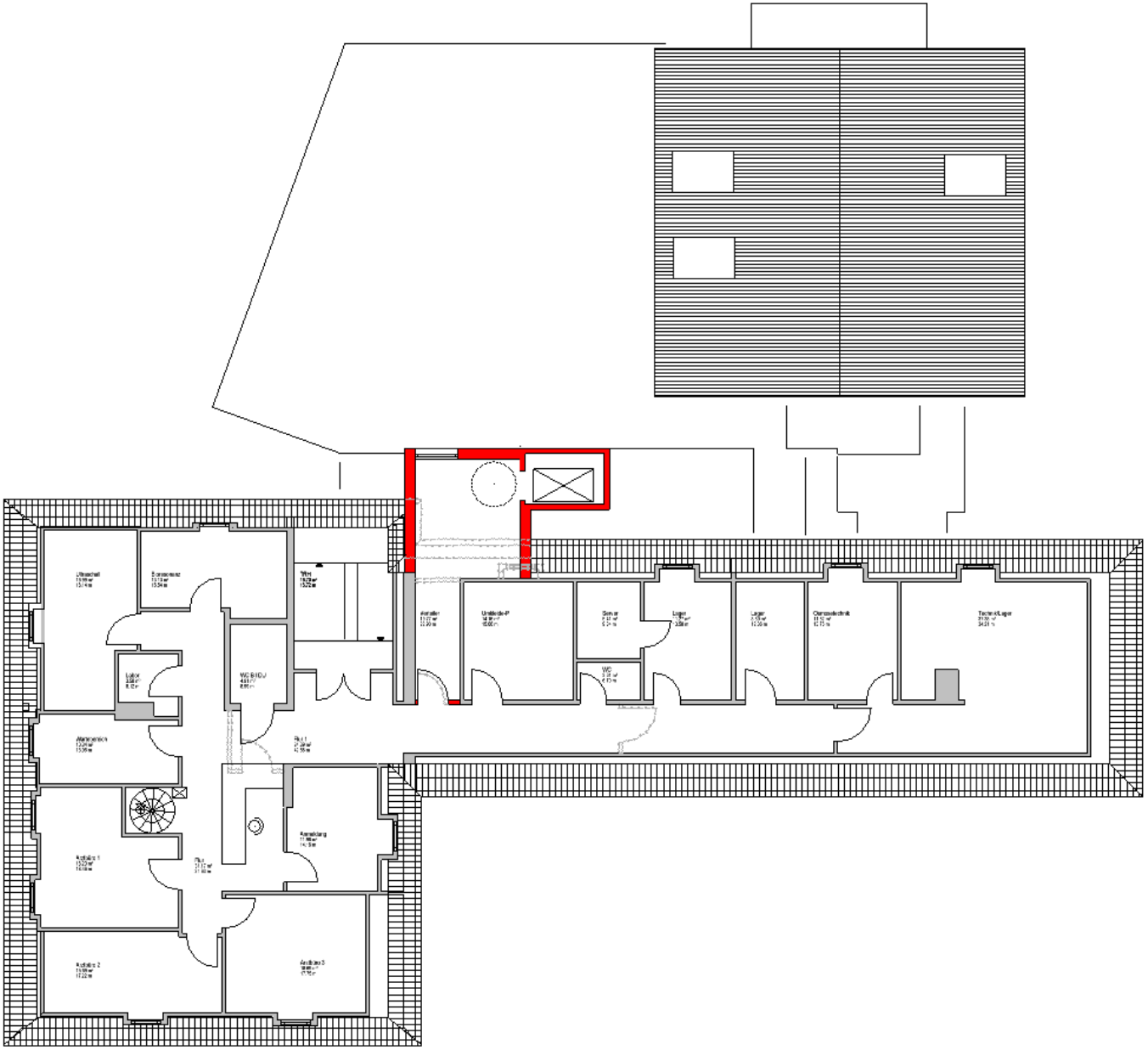


Barrierefreie Erschließung Dialyse. Für Liegendtransporte über neuen Verteiler mit Aufzug leicht zugänglich. Der Aufzug kann ebenerdig erreicht werden. Der Aufzug endet nicht mehr direkt in der Praxis und ist somit nicht mehr exklusiv, sondern zentral für alle Patienten im Haus nutzbar. Eine Aufstellfläche vor dem Aufzug ist nach DIN 18040-1 möglich. Der Patient kann alle Ebenen über den Aufzug erreichen. Der neue Verteiler ist im 1. UG und im EG an das Parkdeck (Neustrukturierung der Parkplätze) angebunden.

OPTIONAL
Der vormals nur als Nebenräume ohne Aufenthalt zu nutzende Bereich, könnte durch die Herstellung des 2. baulichen Rettungsweges wieder als Praxisbereich genutzt werden. Das bedingt allerdings, dass der Bereich der Praxisfläche räumlich an die bestehende Praxisfläche angeschlossen würde.

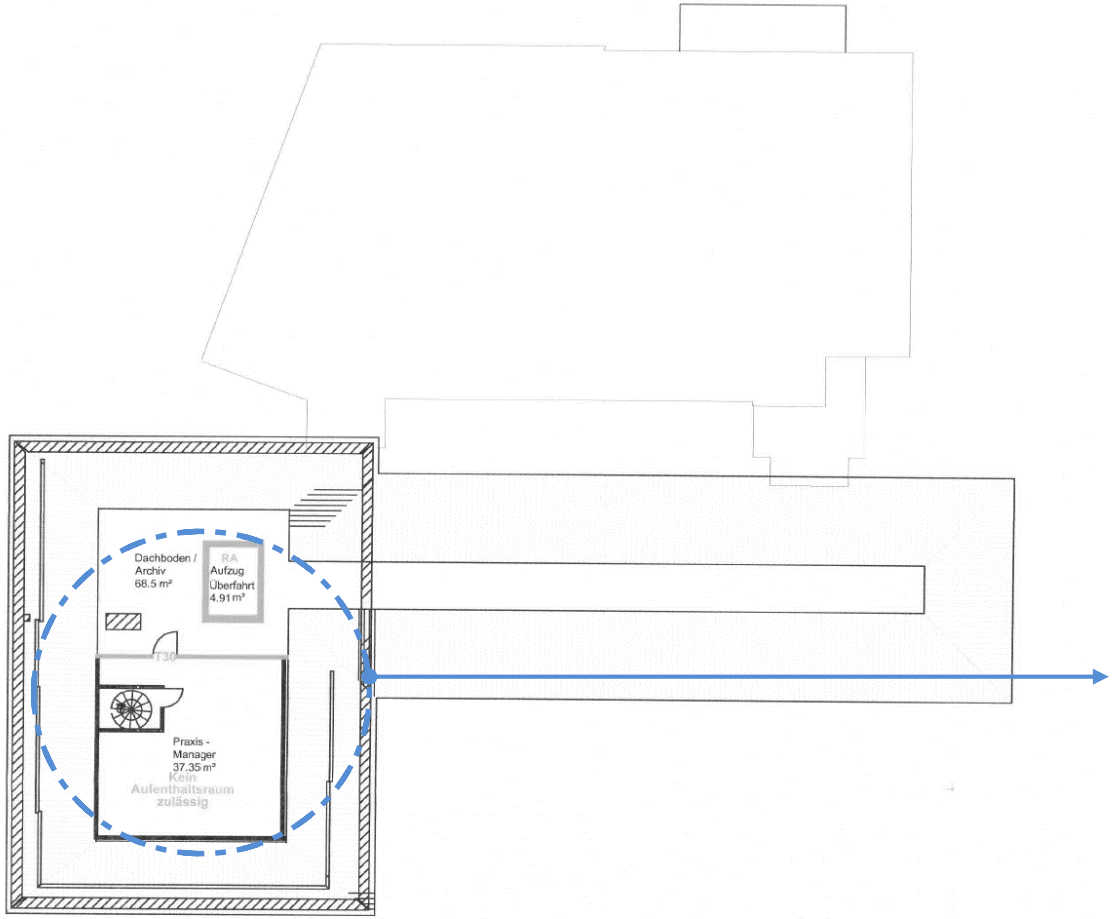
Sitzboden nur als Abstellraum zu nutzen. Aufgrund des fehlenden 1. und 2. Rettungsweges ist die Fläche als Aufenthaltsraum nicht zu nutzen. Auch durch den neuen 2. baulichen Rettungsweg nicht, da dieser nicht in den Spitzboden geführt werden kann.

OPTIONAL
Durch den Abbruch des Bettenaufzuges im bestand, kann ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden. Der Nutzer / Patient kann hier von allen Geschossen aus ins Freie flüchten. Ansonsten weiterhin Nutzung durch Praxis als Praxisfläche.



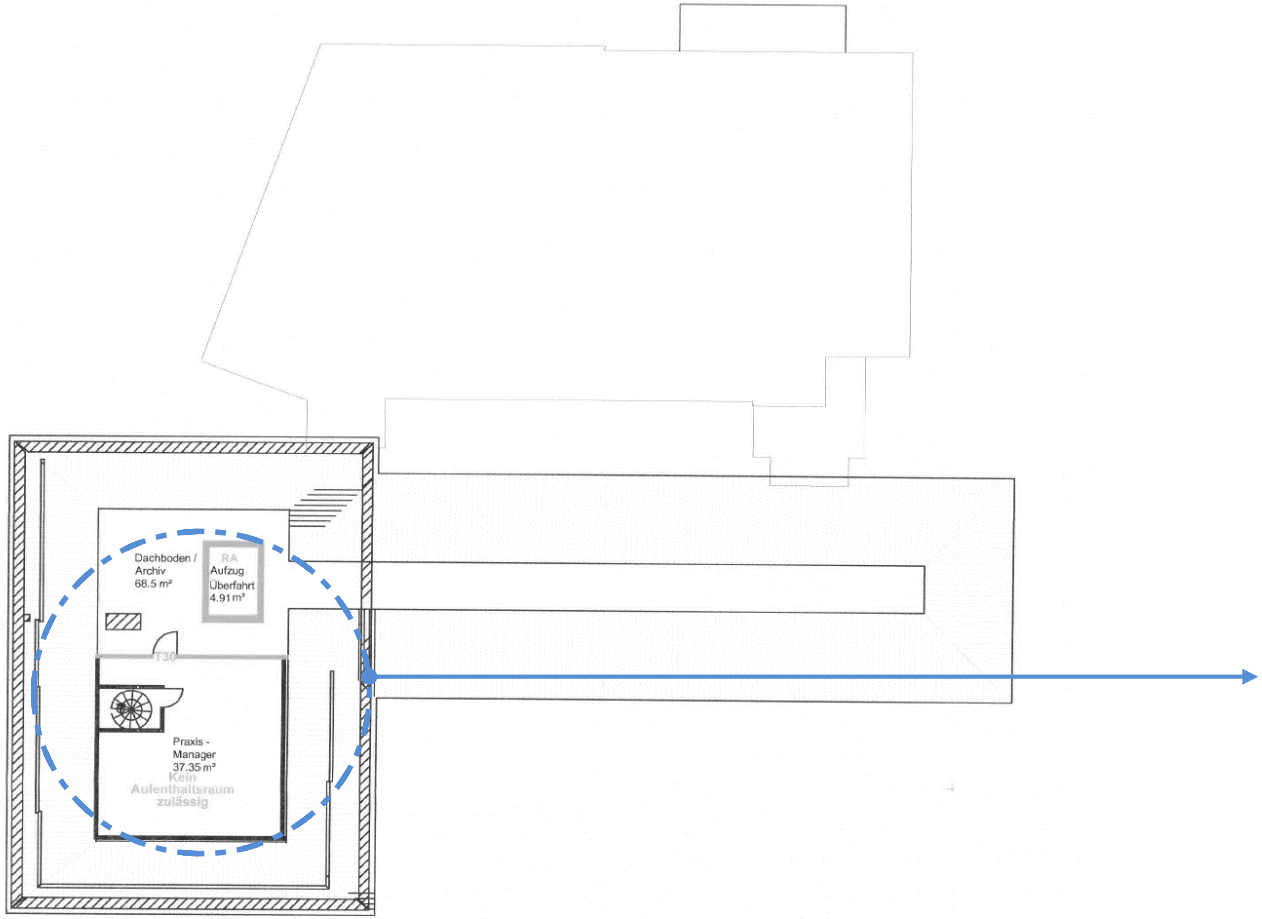
Vorentwurf I DG I Ausschnitt Gebäude I Gebäudestruktur I Erschließung und Barrierefreiheit I Brandschutz

designplus Planungsgesellschaft mbH



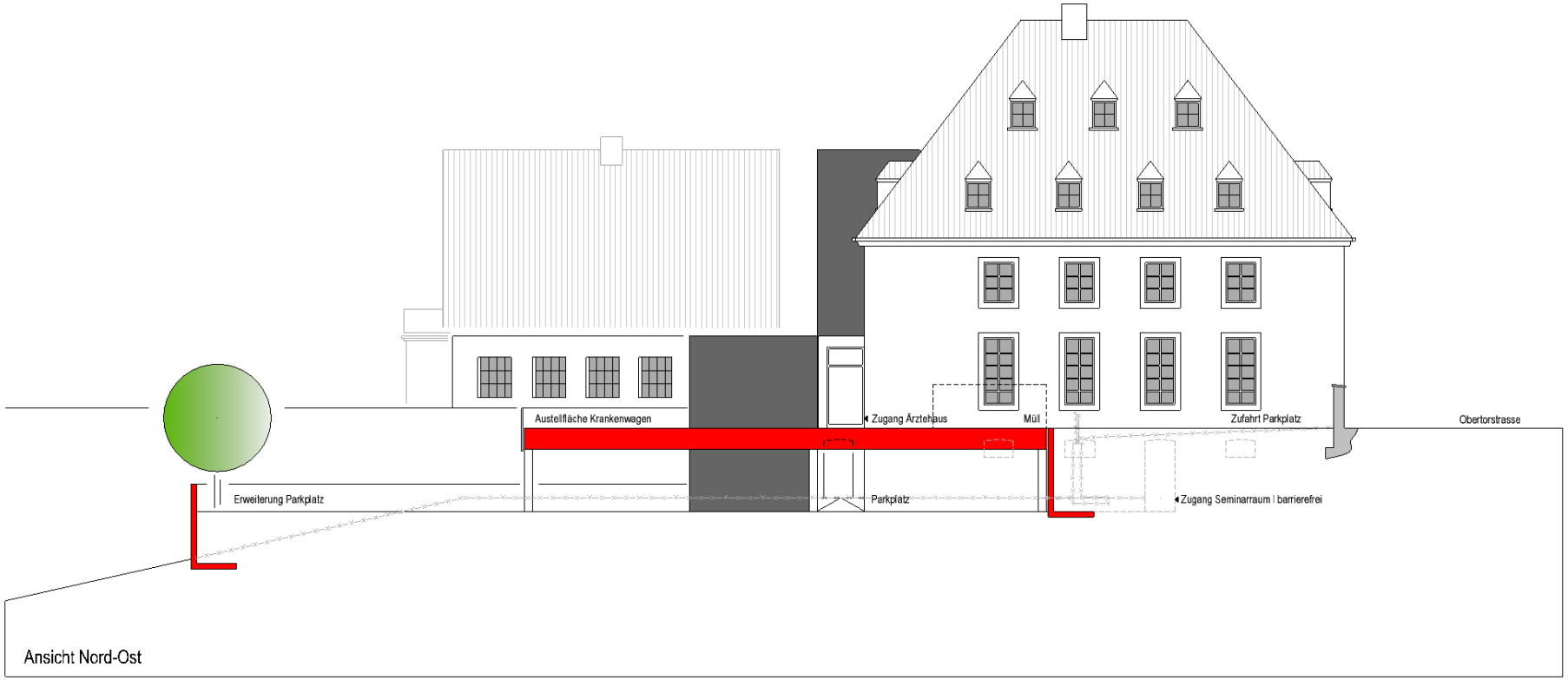
Dachboden

Spitzboden nur als Abstellraum zu nutzen. Aufgrund des fehlenden 1. und 2. Rettungsweges ist die Fläche als Aufenthaltsraum nicht zu nutzen.



Sitzboden nur als Abstellraum zu nutzen. Aufgrund des fehlenden 1. und 2. Rettungsweges ist die Fläche als Aufenthaltsraum nicht zu nutzen. Auch durch den neuen 2. baulichen Rettungsweg nicht, da dieser nicht in den Spitzboden geführt werden kann.

Dachboden


Austellfläche Krankenwagen
Zugang Ärztehaus
Müll
Zufahrt Parkplatz
Obertorstrasse
Erweiterung Parkplatz
Parkplatz
Zugang Seminarraum | barrierefrei
Ansicht Nord-Ost

Aufzug I TH neu
TH Parkdeck
Zugang Ärztehaus
Austellfläche
Krankenwagen
Müll
Erweiterung Parkplatz
Webergasse
Ansicht Süd-Ost

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!