

Projektbeschreibung

Hospiz – Parkanlage – Wohnen am See Aufstellungsbeschluss Fontaneallee 27

1.	Einleitung und Historie	2
2.	Vorhaben.....	3
2.1	Hospizgebäude	3
2.1.1	Über den Verein Hospiz Frischer Aufwind e.V.	3
2.1.2	Hospizgebäude und Anforderungen	3
2.1.3	Funktionsweise des Hospiz sowie Kosten des Aufenthalts.....	4
2.2	Parkanlage am Zeuthener See inklusive Sportfläche und Steganlage.....	5
2.3	Wohngebäude.....	5
2.3.1	Bauliche Aspekte.....	6
2.3.2	Zweck, allgemeine Mietsituation und Miete	6
2.4	Städtebaulicher Kontext der Gebäudehöhen.....	7
2.5	Verkehrliche Anbindung von Hospiz- und Wohngebäude	7
3.	Klimaschonende Bauweise inklusive Solardächer	8
4.	Aufforstung und Bodenbeschaffenheit.....	8
5.	Ausschuss für Ortsentwicklung vom 21. November 2023.....	8
6.	Leitbild der Gemeinde Zeuthen	9
7.	Infrastrukturausgleich	9
8.	Zusammenfassung und Ausblick.....	10

1. Einleitung und Historie

Wald – Wasser und Wohnen. Das sind zentrale Merkmale für die Gemeinde Zeuthen, die sich auch im aktuellen Leitbild der Gemeinde wiederfinden. All dies zu erhalten und darüber hinaus Zeuthens Lebensqualität und Attraktivität für die Einwohner sowie Gäste der Gemeinde auszubauen, ist das Ziel der gesamten Gemeinde, wie auch der Land Union Gruppe (auch „Unternehmensgruppe“). Deshalb möchten wir mit unseren künftigen Maßnahmen dazu beitragen, Zeuthen noch lebenswerter zu machen.

Die Land Union Gruppe ist Eigentümerin des rund 25.000m² großen Wassergrundstücks in der Fontaneallee 27. Ein Grundstück, welches für die Gemeinde erhebliches Potenzial bietet, um die Attraktivität des Ortes über die Grenzen hinaus weiter zu steigern. Bisher ist das Grundstück allerdings für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Dies soll durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert werden.

Im Juni 2020 beschloss die Gemeindevertretung Zeuthen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Fontaneallee 27“ (BV-043-2020). Vorgesehen war die Errichtung von Wohngebäuden. Es sollten damals unter anderem 92 Boarding-Suiten und 6 Wohneinheiten entstehen. Diese rund 100 Wohneinheiten sollten auch zur Ergänzung des damaligen Seehotels dienen. Aufgrund der Corona-Pandemie konnte unser klassisches Tagungshotel bedauerlicherweise nicht mehr wirtschaftlich weiterbetrieben werden. Deshalb haben wir uns damals dazu entschieden, das Hotel baulich zu ändern und letztlich zu veräußern. Dies führte konsequenterweise dazu, dass die Gemeindevertretung im Dezember 2022 den vorgenannten Aufstellungsbeschluss wieder aufhob.

Unsere damalige Entscheidung ändert jedoch nichts daran, dass wir ein langfristiger Partner der Gemeinde Zeuthen bleiben wollen. Aus diesem Grund haben wir uns damals auch dazu entscheiden, das Grundstück in der Fontaneallee 27 nicht zusammen mit dem benachbarten Grundstück zu verkaufen. Auch unser soziales Engagement haben wir in der Gemeinde Zeuthen unabhängig vom Verkauf fortgeführt.

Als die Initiatoren zur Errichtung eines Hospizes in der Gemeinde Zeuthen an uns herangetreten sind, haben wir die Planungen zur Entwicklung des Grundstücks wiederaufgenommen. Wir sind davon überzeugt, dass das Grundstück in der Fontaneallee 27 den idealen Orten für Menschen bietet, ihre letzte Phase des Lebens in Würde zu verbringen. Kaum ein Ort könnte hierfür besser geeignet sein als die Lage am Zeuthener See. Dieses soziale Projekt der Hospiz-Initiative wollen wir daher unterstützen und eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens ermöglichen.

Flankiert werden soll das Hospiz hierbei durch eine großzügige Parkanlage samt einem Bereich für sportliche Aktivitäten sowie ein angrenzendes Wohngebäude.

Im Jahre 2023 fanden erste Beratungen im Ortsentwicklungsausschuss, mit der Verwaltung und beteiligten Behörden statt. Auf der Grundlage der Anregungen und Gedanken aller Beteiligten haben wir das nunmehr vorliegende Projekt „Hospiz – Parkanlage – Wohnen am See“ erarbeitet.

2. Vorhaben

Das Ziel der Land Union Gruppe ist es, das Grundstück in der Fontaneallee 27 umfassend und attraktiv zu gestalten und der Öffentlichkeit dauerhaft und gesichert zugänglich zu machen. Hiermit soll überdies ein weiterer und dauerhafter Zugang zum Zeuthener See geschaffen werden.

Das Vorhaben besteht hierbei aus drei wesentlichen Elementen:

- einem Hospizgebäude samt Außenflächen;
- einem Park samt Sportmöglichkeiten sowie
- einem angrenzenden Wohngebäude

Zu den einzelnen Bestandteilen des Vorhabens nachfolgend im Detail.

2.1 Hospizgebäude

Der Baukörper des Hospizgebäudes soll im nördlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden. Es ist angedacht, dass das Gebäude ebenerdig errichtet wird und eine Geschossfläche von 1.200 m² hat. Bei der Errichtung des Gebäudes sind auch eine Vielzahl an regulatorischen Vorgaben einzuhalten.

2.1.1 Über den Verein Hospiz Frischer Aufwind e.V.

„Es soll ein Ort geschaffen werden, an dem schwerstkranke und sterbende Menschen auf ihrem letzten Lebensweg individuell und in Würde begleitet werden. Unabhängig von Alter, Herkunft oder Religion erfahren sie hier eine professionell medizinische, einfühlsame und ihren Wünschen entsprechende Unterstützung. Gleichermaßen werden An- und Zugehörige mit einbezogen und begleitet, auch über den Tod der Hospizgäste hinaus.“

Seinem vorgenannten Leitwort folgend, engagiert sich der 2020 gegründete Förderverein „Hospiz Frischer Aufwind e.V.“ für einen Hospizaufbau in Zeuthen seit Februar 2021. Seit Herbst 2021 existiert eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Verein, dem Bürgermeister, der Gemeindevertretung und der Gemeindeverwaltung.

Der Verein hat in Zeuthen zwei Machbarkeitsstudien zum Projekt über gemeindeeigene Grundstücke durchgeführt. In beiden Fällen erwies sich die Umsetzung aus verschiedenen Gründen als nicht durchführbar. Über den Standort Fontaneallee 27 ist der Verein seit Februar 2023 mit allen Beteiligten, insbesondere mit unserer Unternehmensgruppe intensiv im Gespräch.

2.1.2 Hospizgebäude und Anforderungen

Es ist ein Hospizgebäude für Erwachsene geplant, in dem bis zu 12 Gäste professionell gepflegt und medizinisch betreut werden. Laut „Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung“ soll jeder Gast ein eigenes Zimmer mit barrierefreiem Bad bewohnen dürfen.

Die Krankenkassen haben sich verpflichtet, eine Nutzfläche von bis zu 30 m² zu finanzieren, wobei das Bad und z.B. eine Terrasse mitgerechnet werden. Die Mindestgröße für ein Zimmer beträgt 14 m², die proklamierte Richtgröße laut Amt für besondere Wohnformen sollte etwa 18 bis 20 m² pro Zimmer (ohne Bad und Terrasse) betragen. Verstirbt ein Bewohner, gibt es die rechtliche Möglichkeit für die Angehörigen, 24 Stunden Zeit zum Abschiednehmen zu bekommen. Mithin ist ein 13. Zimmer erforderlich, um zeitnah einen neuen Gast aufnehmen zu können. Ein weiteres Zimmer soll außerdem für Angehörige als Übernachtungs- oder Aufenthaltsmöglichkeit eingerichtet werden. Laut o.g. Rahmenvereinbarung sind auch Gemeinschaftsflächen, sowie ein Pflegebad in einem stationären Hospiz vorzusehen.

Auf der vorgesehenen Grundfläche von 1.200 m² lassen sich außerdem alle weiteren Räume, die zum praktischen Betrieb des Hauses notwendig sind, unterbringen: Wirtschaftsräume wie Küche, Hygieneräume, Platz für Ver- und Entsorgung, Lager; Arbeitsräume wie Dienstzimmer, Büros, Besprechungsräume; ein Freiraum/Raum der Stille; Umkleiden und Sanitärräume.

Für den Betrieb eines Hospizes mit 12 Betten sind die Stellen für Pflege, Hausleitung, Sozialarbeit inklusive erforderlicher Qualifikation von den Krankenkassen vorgeschrieben. Es ist vorgesehen, dass Hauswirtschaft, Speiseversorgung und Technikbetreuung ebenfalls von eigenen Angestellten geleistet wird. Die ärztliche Betreuung erfolgt ambulant durch Kooperations-Palliativärzte. In der Kernarbeitszeit sind bis zu neun Mitarbeitende gleichzeitig vor Ort. Abends und nachts werden zwei bis fünf Mitarbeitende anwesend sein. Der Besuch von Angehörigen ist grundsätzlich 24 Stunden am Tag vorgesehen, richtet sich nach der jeweiligen Lebenssituation der Gäste und ihrer Zugehörigen und lässt sich nicht planbar vorhersagen.

Der Betrieb eines Hospizes ist gesetzlich detailliert geregelt und wird über einen Tagessatz finanziert. Fünf Prozent davon muss jedoch der Betreiber selbst aufbringen, etwa durch Spendeneinwerbung. Zu gegebenem Zeitpunkt wird der Verein eine gemeinnützige GmbH gründen, deren Gesellschafter aus den Reihen des Fördervereins hervorgehen sollen.

Mit unserer Unternehmensgruppe als Vorhabensträger ist geplant, dass diese gGmbH als Betreiber in das fertiggestellte Hospiz einziehen wird. Mitglieder des Hospiz-Vereins haben bereits ihre Bereitschaft kundgetan, künftig im Zeuthener Hospiz tätig sein zu wollen.

Hinsichtlich der in den Zeichnungen vorgesehenen Raumaufteilungen im Hospizgebäude kann es in der Phase der Detailplanung noch zu leichten Abweichungen bzw. Änderungen kommen (Detailabsprache mit dem Betreiber noch durchzuführen). Der äußere Baukörper bleibt aber unverändert.

Unsere Unternehmensgruppe wird den Anlauf und den Betrieb des Hospizes unterstützen und dem Verein organisatorisch zur Seite stehen.

2.1.3 Funktionsweise des Hospiz sowie Kosten des Aufenthalts

Ein Hospizplatz ist für alle Gäste, (gleich, ob privat versichert oder vom Sozialamt finanziert) komplett kostenfrei. Dies beinhaltet alle Lebenshaltungskosten (Miete, Energie, Wasser und Vollverpflegung) und professionelle Pflege mit allen Kosten

(rund um die Uhr). Hilfsmittel, Medikamente und ärztliche Versorgung werden ambulant abgerechnet.

Sollte ein Angehöriger die Möglichkeit zur Übernachtung in Anspruch nehmen, ist dies ebenfalls kostenfrei. Üblich ist lediglich eine Aufwandsentschädigung für eine mögliche Verpflegung von Angehörigen zu berechnen.

Die oben beschriebenen Fünf Prozent Eigenanteil an der Gesamtfinanzierung müssen vom Träger aufgebracht werden. Erfahrungsgemäß ist die Spendenbereitschaft allgemein in der Öffentlichkeit wie auch von Angehörigen groß genug, um den fehlenden Betrag auszugleichen. Bei einer Belegung von 90 bis 95 Prozent ist es gut möglich, ein Hospiz wirtschaftlich zu betreiben. Der Tagessatz für ein belegtes Bett wird im Zulassungsverfahren kalkuliert und mit den Krankenkassen individuell verhandelt.

Voraussetzung für die Aufnahme in ein Hospiz ist das Vorliegen einer sogenannten lebenslimitierenden Erkrankung. Es muss hierfür ein ärztliches Gutachten erstellt werden. Der Aufenthalt muss bei der Krankenkasse beantragt werden, gilt aber gemeinhin als Formalie und wird in der Regel auch umgehend genehmigt.

2.2 Parkanlage am Zeuthener See inklusive Sportfläche und Steganlage

Um die Zugänge der Öffentlichkeit zum Wasser zu erweitern ist vorgesehen, in der Mitte des Grundstücks einen großzügigen Park samt Weg anzulegen. Hierbei soll der Eingang zum Park über die Fontaneallee erfolgen. Es soll mithin ein Weg beginnend von der Fontaneallee in Richtung des Sees und entlang des Sees führen. Der Weg soll an den bestehenden Weg, welcher hinter der Luisen-Residenz bereits verläuft, angebunden werden.

Die Parkanlage soll vor allem aus Bäumen bestehen. Es soll daher durch Aufforstung ein kleiner Wald entstehen, der flankiert wird durch Sitzbänke, die wiederum zum Verweilen und Picknick einladen. Darüber hinaus soll im vorderen Bereich des Parks eine Fläche für Sport entwickelt werden. Ob hierbei Volleyball oder andere Sportarten ermöglicht werden, kann nach Bedarf und Wunsch der Gemeinde festgelegt werden. Als Vorhabenträger würden wir jedenfalls auch die Sportanlage entsprechend den Bedürfnissen des Orts anlegen.

Es wird aktuell geprüft, inwieweit auch eine Bademöglichkeit genehmigungsfähig ist. Unabhängig hiervon würden wir die Steganlage erneuern und uns auch langfristig zur Pflege und Wartung verpflichten.

Wir verweisen zu den weiteren Ausführungen unter Ziffer 7.

2.3 Wohngebäude

Im südlichen Bereich des Grundstücks soll ein Wohngebäude mit 28 Wohneinheiten entstehen. Wir wollen mit dem geplanten Wohngebäude auf der einen Seite bezahlbaren Wohnraum für alle Generation in einer hervorragenden Lage von Zeuthen schaffen; auf der anderen Seite wollen wir aber auch Wohnungen schaffen, die barrierefrei und altersgerecht sind.

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden wir uns hinsichtlich der Mieten an den orts- und lageüblichen Mieten orientieren. Unsere vorgeschlagene Bauweise (überwiegend kleinere Wohneinheiten) soll hierbei bezahlbaren Wohnraum ermöglichen. Es ist zudem angedacht, zwei Wohnungen als überdurchschnittlich sozial verträglich auszugestalten. Denkbar wäre hierbei auch, dass diese Wohnungen prioritär für Mitarbeiter des Hospizes vergeben werden, um dem Hospizverein damit bei der Akquise von Personal zu unterstützen.

Die Wohnungen dienen ausschließlich Mietzwecken und werden nicht geteilt und verkauft.

2.3.1 Bauliche Aspekte

Als Zweiter Baukörper des Vorhabens ist ein Wohngebäude vorgesehen. Gegenüber der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2020 jedoch mit einer deutlich geringeren Anzahl von Wohneinheiten und kleineren Wohnungen. Es ist angedacht, insgesamt nunmehr 28 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 1.800 m² zu schaffen. Das Gebäude soll hierbei aus zwei Vollgeschossen und einem Erdgeschoss bestehen. Der Gebäudekörper befindet sich in einer Bauflucht mit dem Hospiz und wurde gegenüber der ersten Planung nunmehr deutlich schmaler gestaltet. Die Gebäudetiefen sind einheitlich und bilden ebenfalls mit der angrenzenden Residenz einen städteplanerischen Kontext. x.

Die Wohneinheiten sind im Wesentlichen als Zwei-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich rund 55 m² ausgestaltet. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Balkon bzw. im Erdgeschoss einer Terrasse. Es soll damit ermöglicht werden, dass jede Wohneinheit über einen Blick zum See verfügt.

Baulich wird das gesamte Gebäude barrierefrei errichtet. Dazu gehört, dass das Gebäude über einen Aufzug und schwellen- und stufenlose Gänge bzw. Wohneinheiten verfügt. In der Planungsphase des Gebäudes wird auch die Beauftragte für Menschen mit Behinderung (Dahme Spreewald bzw. Brandenburg) eingebunden. Wir wollen mit dem Gebäude ein Vorzeigeobjekt für barrierefreies Bauen schaffen (gilt auch für das Hospizgebäude).

Die Parkplätze zu den Wohneinheiten befinden sich im Erdgeschoss unter dem westlichen Bereich des ersten Vollgeschosses (Siehe dazu Pläne) sowie südlich des Wohngebäudes. Es sind für das Wohngebäude 34 Stellplätze (inklusive 4 Stellplätzen für Menschen mit Behinderung) sowie gesonderte Stellplätze für Fahrräder angedacht. Diese unmittelbare örtliche Anbindung bietet insbesondere den Mietern den Vorteil, möglichst kurze Wege zu den Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. Die Anfahrt zu den Parkplätzen des Wohngebäudes erfolgt über eine Zufahrt im südlichen Bereich des Grundstücks, um einen möglichst weitläufigen Parkeingang zu ermöglichen. Die Parkplätze werden mit entsprechenden Ladesäulen für E-Fahrzeuge ausgestattet.

2.3.2 Zweck, allgemeine Mietsituation und Miete

Wir haben als Unternehmensgruppe in den vergangenen Jahren den Wunsch aus der Bevölkerung und Politik deutlich vernommen, in Zeuthen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Damit soll insbesondere jüngeren Menschen ermöglicht werden, in Zeuthen zu bleiben und nicht wegzuziehen zu müssen, weil die Mieten nicht mehr bezahlbar sind.

Unsere Planung sieht daher im Wesentlichen Zwei-Zimmer Wohnungen mit einer Größe von durchschnittlich rund 55 m² vor. Lediglich die 6 Wohneinheiten zur Wasserseite sollen größer gestaltet sein. Aus unserer Sicht ist dies ein geeignetes Mittel, um vor allem durch die Größe der Wohneinheiten auf die Miethöhe Einfluss zu nehmen.

Uns ist bewusst, dass kleinere Wohneinheiten gegenüber größeren Wohneinheiten auch einen zusätzlichen Aufwand (Verwaltung und Kosten) für uns als Unternehmensgruppe mit sich bringen. Wie wir das Hospiz in der Anlaufphase unterstützen, sind wir auch hierbei bereit, diesen zusätzlichen Aufwand zu übernehmen.

Nach aktuellem Stand (Änderungen können sich aufgrund steigender Bau- und/oder Zinskosten ergeben) gehen wir davon aus, dass die Miethöhe der Wohneinheiten unterschiedlich ausgestaltet sein werden. Maßgeblicher Faktor für die Miethöhe ist hierbei die Lage der jeweiligen Wohneinheit (Wasser- oder Straßenseite; Erdgeschoss oder zweite Etage). Daher wird aktuell mit einer Miete - je nach Lage der Wohneinheit - zwischen EUR 14,00 bis EUR 18,00 (Wasserseite, zweite Etage) kalkuliert. Es wird hierbei noch einmal unterstrichen, dass es sich nicht um „Luxuswohneinheiten“ handeln soll. Bei der vorgenannten Kalkulation der Miethöhe ist die Anschubunterstützung/Mit-Finanzierung des Hospizes sowie die Errichtung der Parkanlage inkludiert.

Darüber hinaus können wir uns vorstellen, dass wir zwei Wohneinheiten des Wohngebäudes als überdurchschnittlich sozial verträglich ausgestalten. Denkbar wäre auch, dass die Betreibergesellschaft des Hospizes damit bei der Personalakquise wirbt.

Um das Hospiz zu errichten und den Betrieb durch den Verein Hospiz Frischer Aufwind e.V. (künftig eine gGmbH) zu ermöglichen, ist das Wohngebäude ein zwingender Bestandteil des Vorhabens. Da der Verein bisher kein Hospiz betreibt und auch die gemeinnützige GmbH erst gegründet werden muss, ist eine Finanzierung des Vorhabens anders nicht möglich.

2.4 Städtebaulicher Kontext der Gebäudehöhen

Die Baukörper von Hospiz- und Wohngebäude werden optisch aneinander angeglichen und sollen sich in die attraktive Umgebungsbebauung einfügen.

Bei Betrachtung der Nachbarbebauung findet überdies eine Abstufung in Richtung des nördlich angrenzenden Waldes in Bezug auf die Gebäudehöhen statt. Ausgehend vom Seehotel, welches aus 4 Etagen besteht, wird das Wohngebäude lediglich aus 3 Etagen bestehen. Den Abschluss bildet dann das Hospizgebäude, welches nur aus einer Etage besteht und mithin den Übergang zum Wald markiert.

2.5 Verkehrliche Anbindung von Hospiz- und Wohngebäude

Ziel ist es, dass der Eingang zur Parkanlage möglichst großzügig gestaltet werden kann. Daher soll es im nördlichen Bereich des Grundstücks eine Zu- und Ausfahrt zum Hospizgebäude geben (samt Parkplätzen). Aufgrund der geringen Anzahl an Bewohnern sowie möglichen Gästen erscheint dies auch ausreichend zu sein.

Gleiches gilt für die Zufahrt zum Wohngebäude. Die Zu- und Abfahrt soll im südlichen Bereich erfolgen.

3. Klimaschonende Bauweise inklusive Solardächer

In Zeiten des Klimawandels ist es uns als Unternehmensgruppe wichtig, all unsere Baumaßnahmen klimaschonend durchzuführen und unsere Bauten nachhaltig zu errichten. Wir wollen aber auch einen echten Beitrag zum Klimaschutz leisten und planen daher im Bereich des Parks eine Aufforstung durch Bäume.

Überdies ist angedacht, beide Dächer zu begrünen und darüber hinaus mit Solar auszustatten. Beide Dachflächen bieten hierfür ideale Möglichkeiten.

Aus vorgenannten Gründen haben wir für die Planungen bereits einen Nachhaltigkeits- und Energieberater im Land Brandenburg engagiert, der die Gebäude darauf überprüfen wird, welche Potenziale zu klimaschonender Bauweise sowie einem nachhaltigen Betrieb der Gebäude möglich sind. Sehr gern binden wir auch die Klimaschutzmanagerin der Gemeinde Zeuthen in den weiteren Planungsprozess mit ein.

4. Aufforstung und Bodenbeschaffenheit

Es gab in den vergangenen Jahren Diskussionen über die Bodenbeschaffenheit und den Vorwurf einer Fällung von Bäumen.

Wir haben den Boden als Unternehmensgruppe (auch bereits vor dem Erwerb des Grundstücks) mehrfach beproben lassen. Es gibt keinerlei Verunreinigungen im Boden, die einen Bau entgegenstehen.

Hinsichtlich der behaupteten Baumfällungen befinden wir uns aktuell in einem laufenden Verwaltungsverfahren und haben hierfür auch eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragt (Seldeneck und Partner). Wir bekräftigen hiermit erneut, dass keinerlei Bäume gefällt wurden. Unabhängig hiervon verpflichten wir uns aber im Zuge dieses Vorhabens, einen kleinen Wald im Zusammenhang mit der Errichtung des Parks zu schaffen.

5. Ausschuss für Ortsentwicklung vom 21. November 2023

In der Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung vom 21. November 2023 wurden verschiedene Hinweise erteilt, die wir wie folgt in die Planungen einbezogen haben:

- Gastronomie: Wir gehen davon aus, dass es kurzfristig eine Lösung der gastronomischen Situation in der Luisen Residenz geben wird. Wir haben als Unternehmensgruppe hierfür einen lokalen Gastronom mit der Residenzleitung in Kontakt gebracht. Auch wenn sich die Verhandlungen zwischen Residenz und Gastronom als schwierig erweisen, gehen wir davon aus, dass es eine kurzfristige Lösung der gastronomischen Situation an dieser Stelle geben wird. Daher halten wir bereits aus diesen Gründen eine zweite

gastronomische Einrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft für nicht zielführend.

- Alternative Varianten: Wir haben in den vergangenen Monaten intensiv mit Architekten, Behörden, Planern und dem Hospizverein über verschiedene Varianten diskutiert, die umsetzbar und im Zusammenhang miteinander funktionsfähig sind. Daher stellen wir eine Variante vor, die aus unserer Sicht zueinander abgestimmt ist und auch miteinander funktioniert (das Hospizgebäude steht in Abhängigkeit zum Wohngebäude).

Im Verhältnis zur Planung, die wir am 21. November 2023 vorgestellt haben, ist die Wohnfläche des Wohngebäudes leicht erhöht. Dafür sind jedoch auch zwei Sozialwohnungen inkludiert und es wird eine Anschubunterstützung für den Hospizverein mitberücksichtigt.

6. Leitbild der Gemeinde Zeuthen

Das Hospiz, der Park sowie das Wohngebäude entsprechen darüber hinaus auch den Prinzipien des Leitbildes des Gemeinde Zeuthen:

- *„Wir leben aktiv das gemeinschaftliche Miteinander über alle Generationen“*. Gerade das Hospiz verbindet auch Generationen miteinander. Wir sind auch davon überzeugt, dass es Synergien zwischen Hospiz, Park und Wohngebäude geben wird;
- *„Wir entwickeln den Wohnraum in Zeuthen behutsam und zukunftsorientiert weiter“*. Wir schaffen mit dem Wohngebäude ein barrierefreies Zuhause für alle Generationen und schaffen zugleich einen Mix an unterschiedlichen Wohnformen (sozial verträgliche Wohnungen sowie bezahlbare Wohnungen). Darüber hinaus schaffen wir neuen Wohnraum für Zeuthen;
- *„Wir sind ein Naherholungsort für Alle“*. Der geplante Park samt Weg und Sportbereich wird die Attraktivität Zeuthens erheblich steigern.

7. Infrastrukturausgleich

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Zeuthen (§ 11 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB) wird unsere Unternehmensgruppe gern die Verpflichtung eingehen, einen angemessenen Infrastrukturausgleich an die Gemeinde Zeuthen zu leisten.

Wir können uns vorstellen, die oben beschriebene Parkanlage samt Weg (von der Fontaneallee entlang des Wassers) zu errichten und dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit würde ein weiterer dauerhafter Zugang für die Öffentlichkeit zum See geschaffen werden.

Die Zuwegung zum See kann über eine Absicherung im Grundbuch oder auch durch entgeltlose Übereignung von einzelnen Flurstücken an die Gemeinde

Zeuthen vollzogen werden. Es besteht zudem die Möglichkeit, auch das Flächennaturdenkmal an die Gemeinde Zeuthen zu übereignen. Soweit eine Übereignung von Flächen an die Gemeinde Zeuthen erfolgen soll, muss allerdings sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigung in der Nutzbarkeit der Gebäude erfolgt (Flächen für die Feuerwehr; keine Beeinträchtigung der Sichtweise durch Anpflanzung hoher Bäume).

Darüber hinaus würden wir die Steganlage erneuern. Zur Pflege und Wartung würden wir uns entsprechend verpflichten. Daneben würden wir uns verpflichten, im vorderen Bereich des Parks (Seeseite) einen Bereich mit Sportgeräten zu errichten (Wahlrecht der Gemeinde Zeuthen).

Die Errichtung einer Toilette für Besucher des Parks bzw. des Sportbereichs ist ebenfalls als Bestandteil des Infrastrukturausgleichs denkbar.

8. Zusammenfassung und Ausblick

Wir stehen als Unternehmensgruppe zusammen mit dem Verein Hospiz Frischer Aufwind e.V. dafür, uns mit allen Kräften zu engagieren, dass dieses Projekt dem Zeuthener Leitbild entsprechend zeitnah umgesetzt wird. In der Zeuthener Öffentlichkeit wird die Initiative des Vereins Hospiz Frischer Aufwind e.V. mit großem Interesse verfolgt. In allen Äußerungen, die der Verein bisher bekommen hat, wird ein Hospiz für Zeuthen als wichtig, sogar unverzichtbar und förderungswürdig bezeichnet.

Die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage wird die Attraktivität Zeuthens deutlich erhöhen. Der Park wird zum Verweilen einladen. Ein Bereich für sportliche Aktivitäten wird diesen Bereich abrunden. Darüber hinaus wird vorgeschlagen rechtlich sicherzustellen, dass der Park samt Weg dauerhaft für die Öffentlichkeit nutzbar ist (Absicherung im Grundbuch oder Übereignung von Flurstücken).

Das angrenzende Wohngebäude mit 28 vorrangig kleineren Wohneinheiten soll zusätzlichen Wohnraum in der Gemeinde schaffen. Es sind hierbei zwei Sozialwohnungen vorgesehen. Die Miete wird orts- und lageüblich ausgestaltet.

Als Unternehmensgruppe werden wir das Vorhaben zeitnah realisieren, sobald Baurecht für das oben dargestellte Vorhaben durch die Gemeinde Zeuthen geschaffen wurde. Wir sind überzeugt, dass an keiner anderen Stelle der Gemeinde die Verflechtung von Wald - Wasser und Wohnen besser gelingen kann als in der Fontaneallee 27.