

Vorstellung Projekt Wernersee

Öffentliche Sondersitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Wohnen

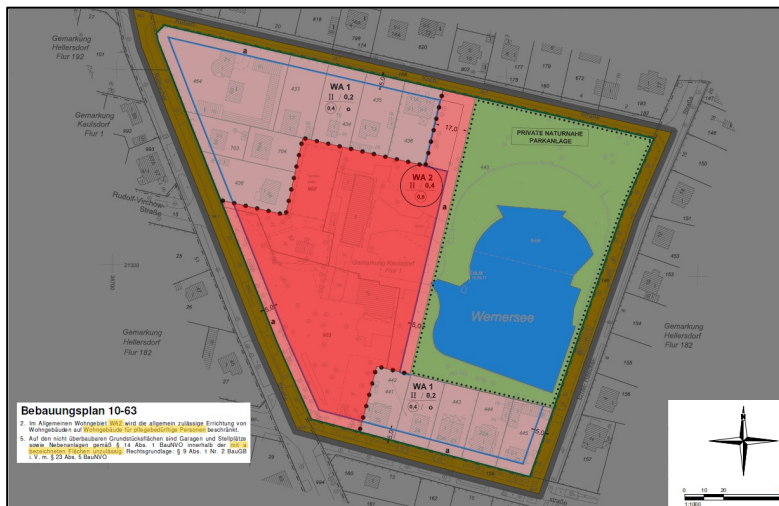
Berlin, den 29.08.2023

Agenda

- I. Rahmenbedingungen**
- II. Nutzung – Pflegekonzept Caritas**
- III. Projektbeschreibung**
- IV. Status Quo – Wernersee und Grünanlage**

Rahmenbedingungen

- Lage Grundstück im Geltungsbereich B-Plan 10-63
- Festsetzungen im Grundstücksbereich:
 - Allgemeines Wohngebiet WA 2
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Grünfläche – „Private naturnahe Parkanlage“
- „Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die allgemein zulässige Errichtung von Wohngebäuden auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen beschränkt.“



Rahmenbedingungen



Die Caritas Altenhilfe gGmbH

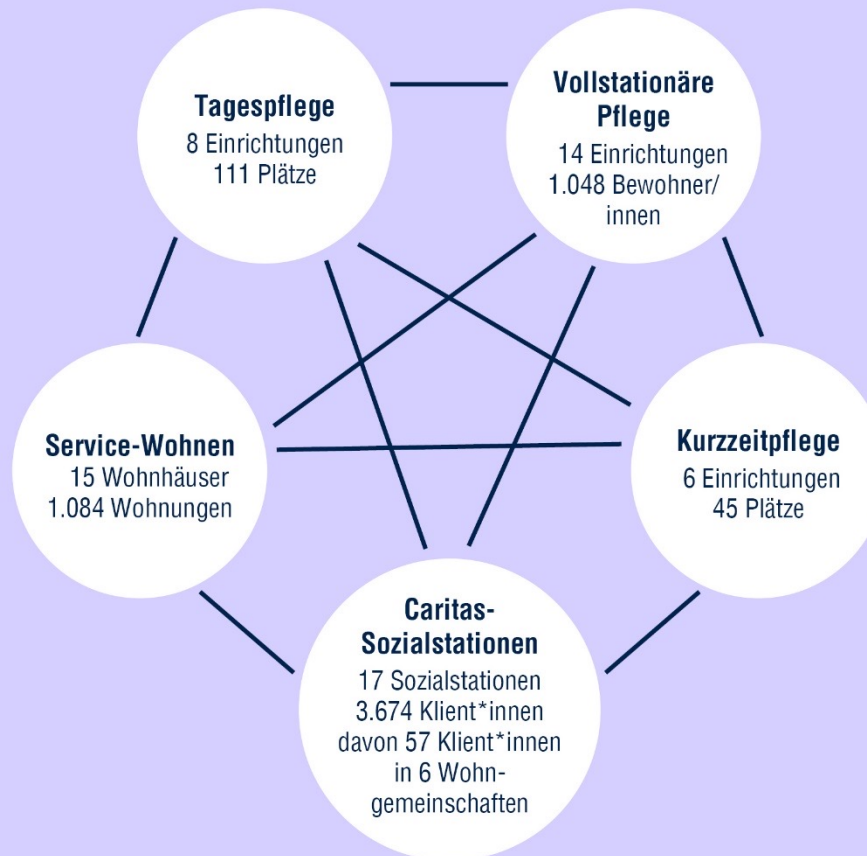
Wir begleiten das Leben



► Gründung	1. Dezember 1970
► Rechtsform	Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
► Zweck	Errichtung, Förderung und Betrieb von Senioreneinrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens und der Altenhilfe.
► Tochtergesellschaften	Senioren Service Gesellschaft mbH rd. 352 hauptamtliche Mitarbeiter/innen
► Gesellschafter	Caritasverband für das Erzbistum Berlin e.V. Caritas-Gemeinschaftsstiftung für das Erzbistum Berlin
► Beschäftigte	rd. 1.745 hauptamtliche Mitarbeiter/innen ca. 450 ehrenamtliche Mitarbeiter/innen
► Umsatzvolumen	> 100 Mio. Euro

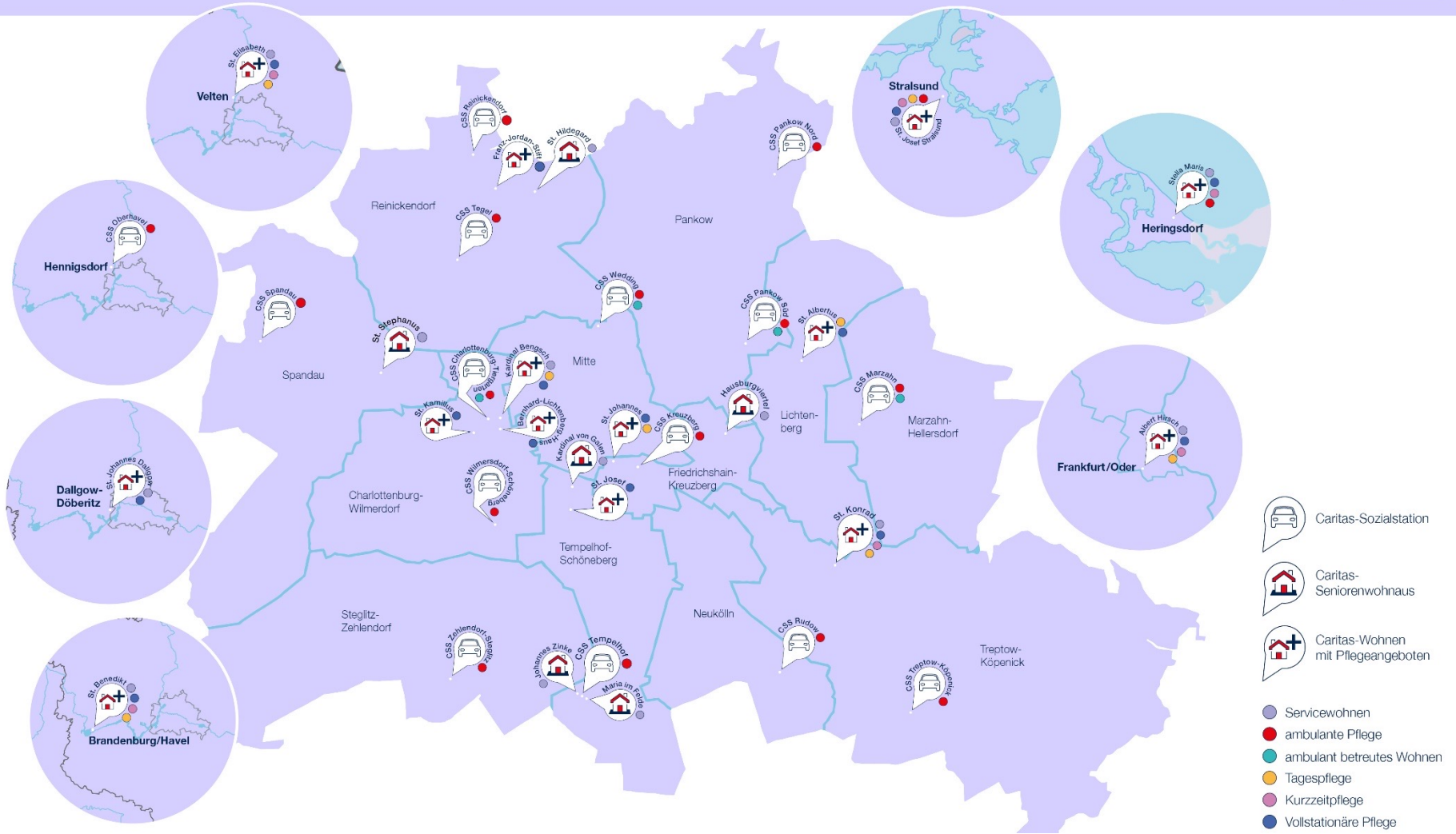
Bedarfsgerechte Angebote für Senior*innen aus einer Hand

Wir begleiten das Leben



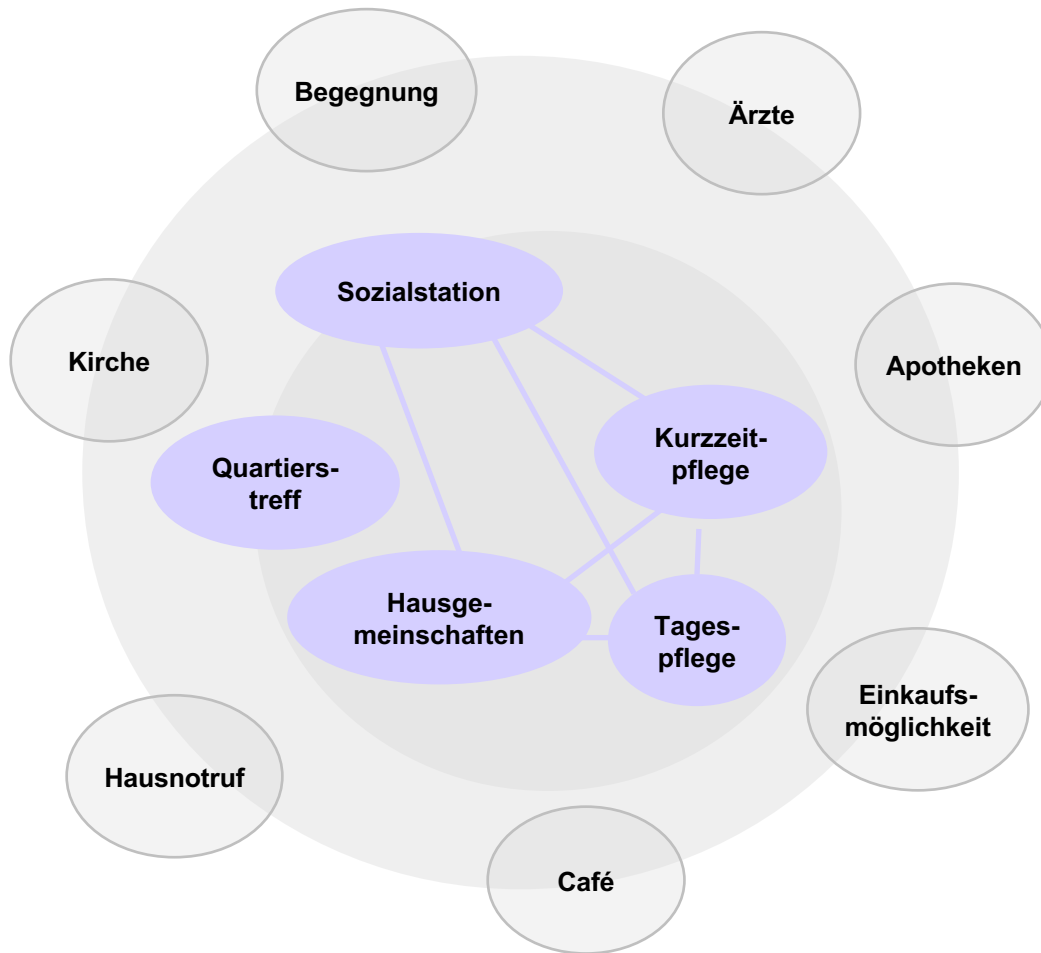
Wohn- und Pflegeangebote der Caritas Altenhilfe gGmbH

Wir begleiten das Leben



Quartierskonzept

Wir begleiten das Leben



**Wir sind da
für mehr Sicherheit
und Geborgenheit.**



Wohnen trotz Pflegebedürfnis

**Sechs autarke Wohnungen
mit jeweils:**

- 14 - 15 Bewohnerzimmern
und eigenem Bad
- Küche (6x)
- Ess- und Wohnzimmer
mit Kaminofen (6x)
- Balkon oder Terrasse
- sowie erforderlichen Nebenräumen

Echte Dezentralisierung

**Je Wohnung mit allen
Dienstleistungen:**

- Pflege & Betreuung
aller Pflegegrade
- Wohnküchen als Mittelpunkt der
Wohnungen
- Wäscheversorgung in Wohnung
integriert
- Arbeitsplatz der Pflege- und
Präsenzkraft in Wohnküchen integriert

Alltag als Therapie

Geborgenheit und Normalität:

- Bewohner übernehmen Alltagsgestaltung und bestimmen Tagesablauf
- Bewohner sind in allen Tätigkeiten eingebunden und können mithelfen, sofern gewünscht und möglich
- Bewohner fühlen sich gebraucht
- Bewohner übernehmen eigenverantwortlich Aufgaben

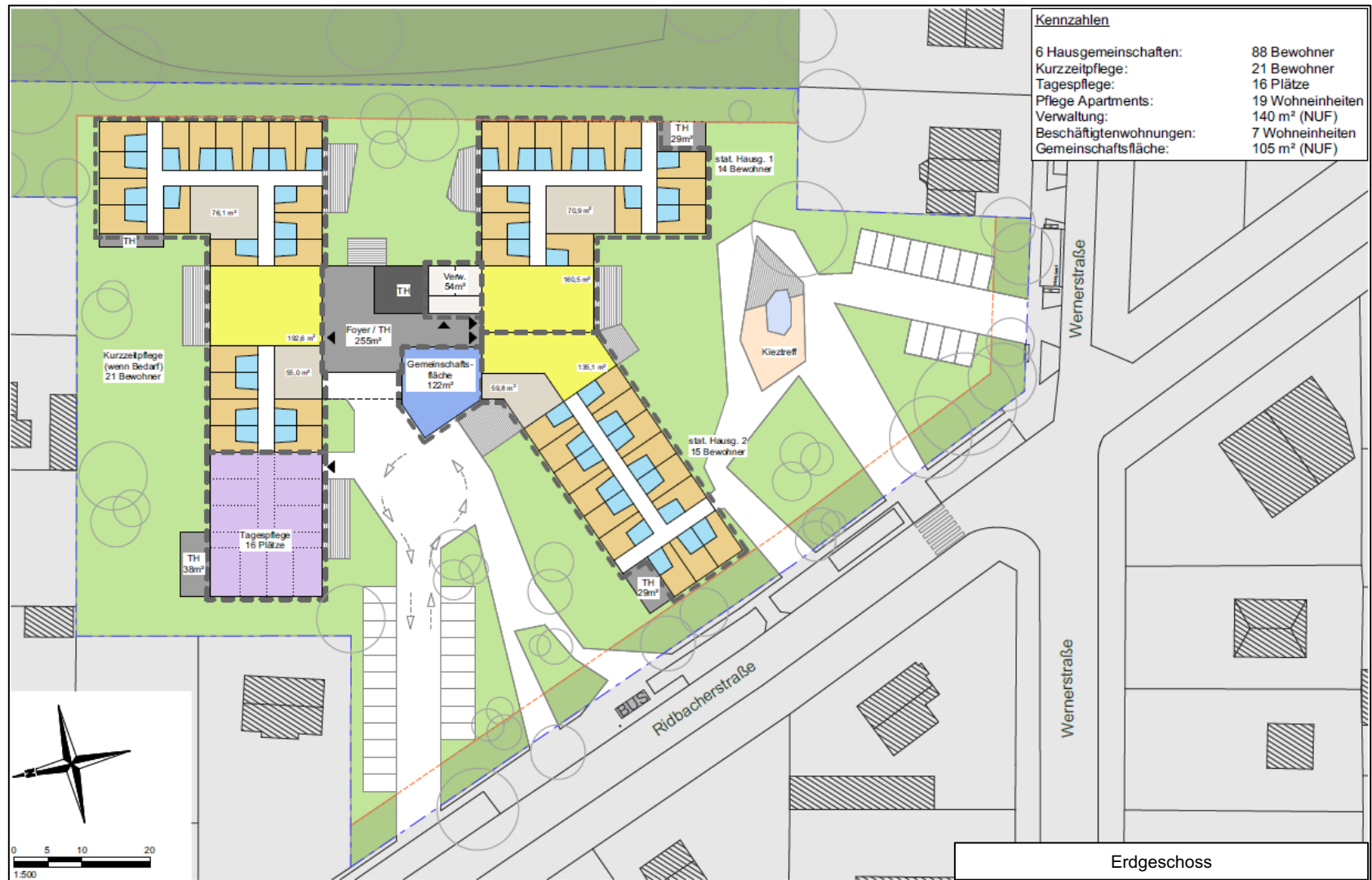
Individualität und Teilhabe

- Selbstbestimmung
- Soziale Teilhabe
- Eigenverantwortung für den letzten Lebensabschnitt
- Familiäres Gemeinschaftsleben

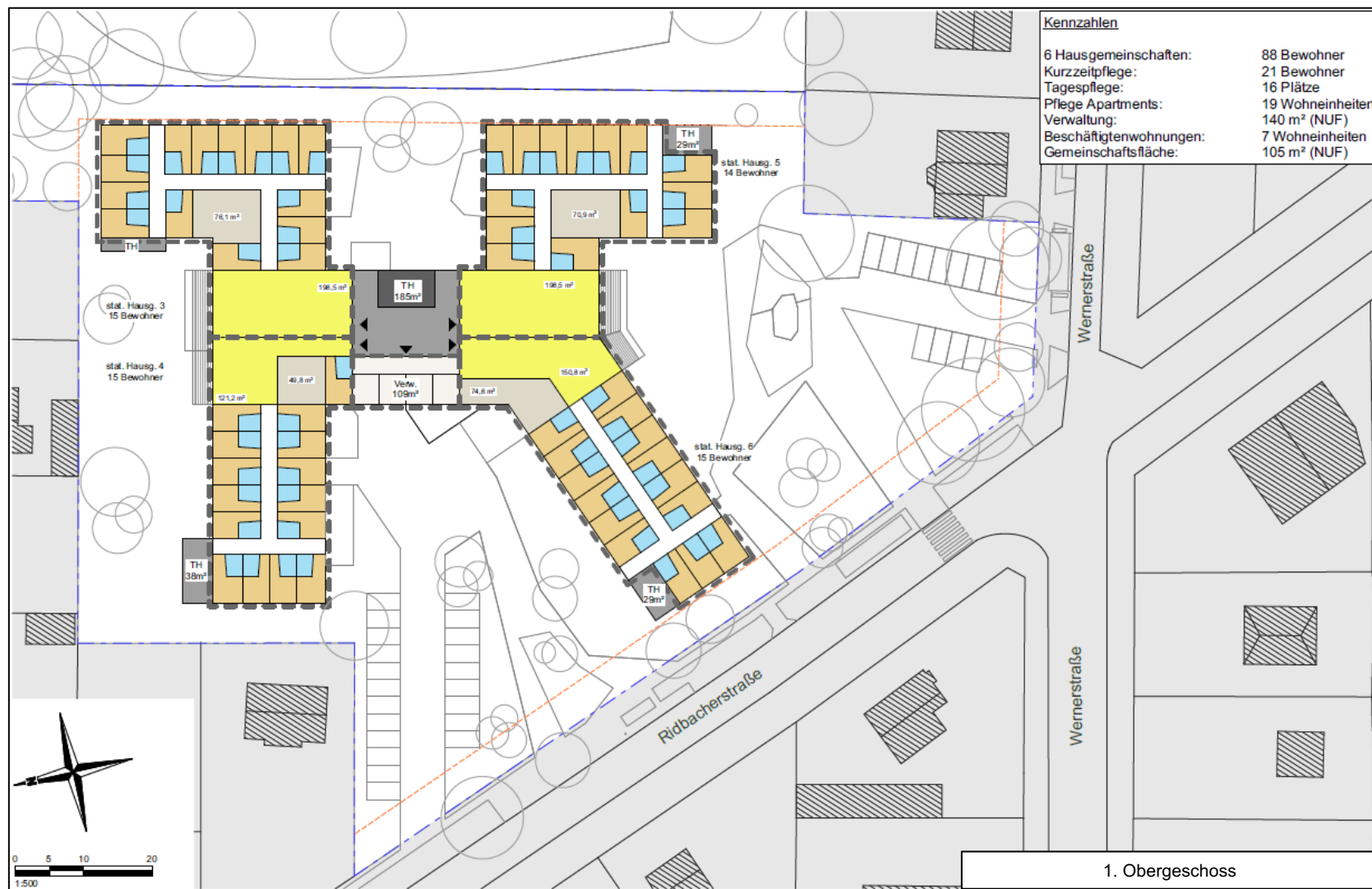
Nutzung – Pflegekonzept Caritas



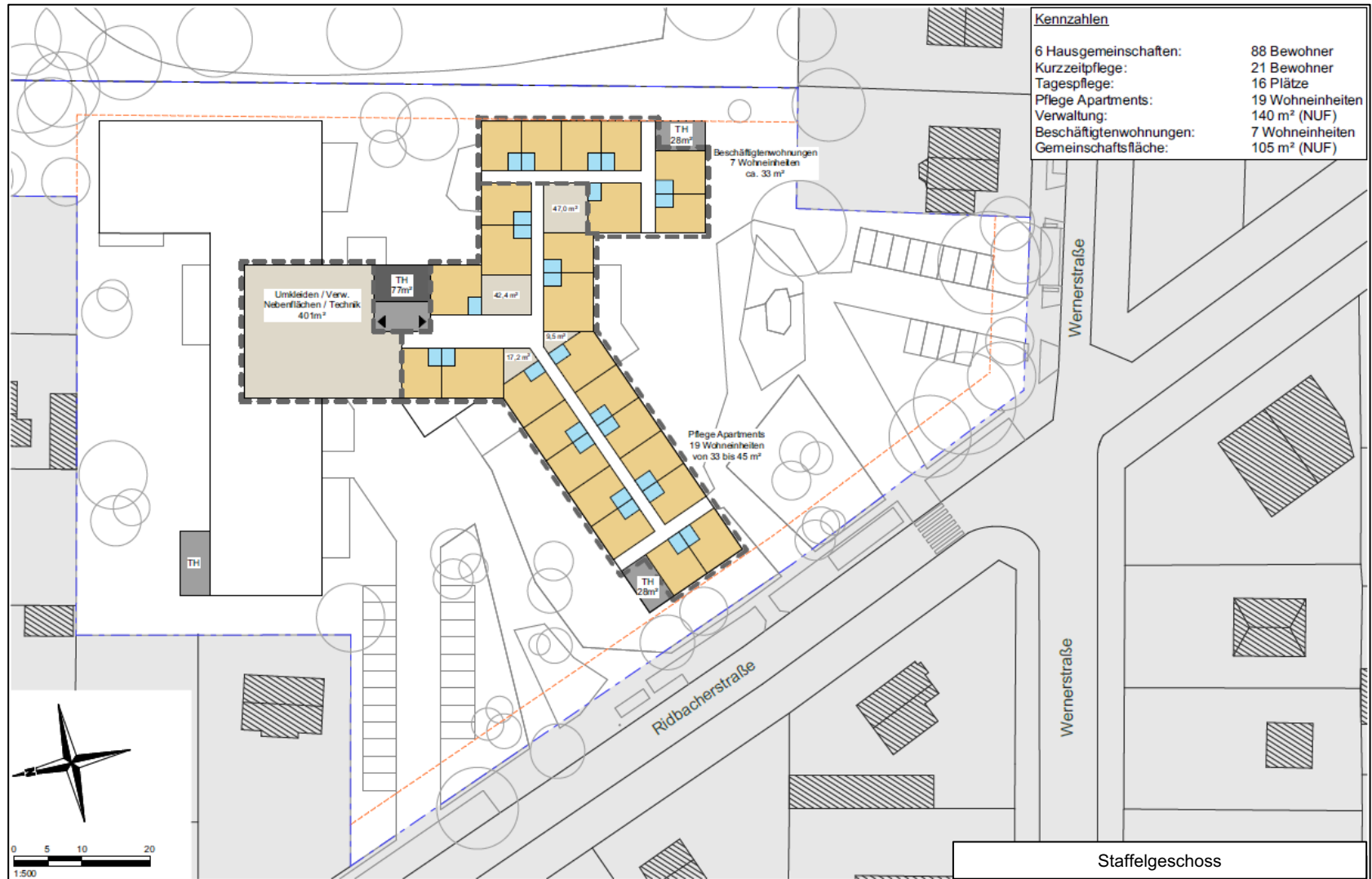
Nutzung – Pflegekonzept Caritas



Nutzung – Pflegekonzept Caritas



Nutzung – Pflegekonzept Caritas



Unser Angebot für die Bürgerinnen und Bürger vor Ort und in der näheren Umgebung – Marzahn, Kaulsdorf und Hellersdorf

- 6 Hausgemeinschaften für 88 Bewohner
- Kurzzeitpflege für 21 Bewohner
- Tagespflege mit 16 Plätzen
- 19 Pflegeapartments
- 7 Wohnungen für Beschäftigte
- Gemeinschaftsflächen
- Verwaltungsflächen



Projektbeschreibung

Adresse	Ridbacherstraße 44 und 52, 12621 Berlin-Kaulsdorf (ehem. „Wernerbad“)	
Grundstücksgröße	ca. 23.400 m², davon bebaubar ca. 11.300 m²	
BGF	ca. 8.900 m²	
Nutzung	Stationäres Pflegekonzept in Kooperation mit Caritas (Betreiber): Hausgemeinschaften, Kurzzeitpflege, Tagespflege sowie betreutes Wohnen in Pflege-Apartments, Gemeinschaftsflächen und Wohnen für Beschäftigte/Azubis	
Geschosse	zweigeschossig + Staffelgeschoss	
Plätze	ca. 150	
Status Planung/Entwicklung	Konzeptstudie	
Projektablauf	Bauantrag:	Q4 2024 (geplant)
	Baugenehmigung:	Q1 2025 (geplant)
	Baubeginn:	Q2 2025 (geplant)
	Baufertigstellung:	Q4 2026 (geplant)
Nächste Schritte / Meilensteine	- Abschluss Letter-of-Intent (LoI) mit Caritas 09/2023 - Abschluss Pachtvertrag mit Caritas 12/2023 - Ausschreibung u. Vergabe Generalübernehmerleistung LP 1-9 06/2024 - Entwurfsplanung u. Vorbereitung Einreichung Bauantrag 12/2024	

Status Quo – Wernersee und Grünanlage

- Baurechtliche Vorgabe gem. B-Plan 10-63
 - Private naturnahe Parkanlage
 - Wasserfläche dient als Ausgleichsfläche für die Berliner Wasserbetriebe zur Grundwasserentnahme (Wasserwerk Kaulsdorf)
 - Berlinovo zur Einhaltung gem. Grundstückskaufvertrag verpflichtet

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.