

*365 Tage im Jahr:* **Gesundbad-Rahmersee**

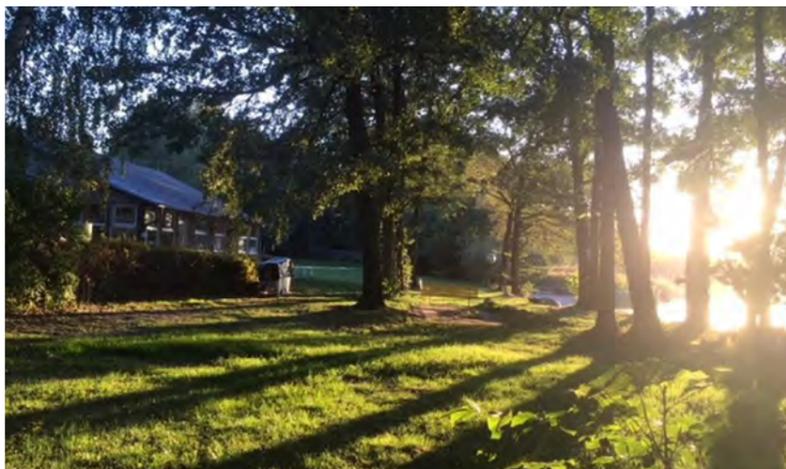


PLANUNGSBÜRO

**cka** czyborra klingbeil  
architekturwerkstatt

BAUHERR

**Familie Deutrich** Am Rahmersee 1 16515 Zühlisdorf



## Projektbeschreibung „Gesundbad-Rahmersee“ (Kurzfassung)

Aus dem heutigen Strandbad entsteht in den Händen von Familie Deutrich das „Gesundbad-Rahmersee“. Das Gesundbad-Rahmersee ist 365 Tage im Jahr geöffnet.

Die Erhaltung der Naturnähe und die nachhaltige Nutzung des umliegenden Naturraumes und des Rahmersees ist oberstes Gebot (siehe Anlage 1 / Einbindung in den Naturraum). Das Gesundbad-Rahmersee verbindet ganzjährig Gesundheit, Gastronomie und Tourismus in Nähe zur Natur.

Es umfaßt drei wirtschaftliche Bereiche:

### 1. Baden und Tourismus

Das Wichtigste bleibt: Gesund Baden und auf der Wiese unter Bäumen liegen.

Zum neuen Strandbadbereich gehört ein Gebäude mit Umkleide, öffentlicher und auch behindertengerechter Toiletteneinrichtung und Waschmöglichkeiten, sowie eine Imbisseinrichtung (Gebäude 4).

### 2. Gesundheit

Geboten wird ärztliche Betreuung durch den auf dem Gelände wohnenden Arzt (Gebäude 2), sowie Spezialsprechstunden, Heilbehandlungen (Physiotherapie, medizinische Massagen u.a.m.), Sauna, Fitnesstraining und Sport. Dazu gibt es auch ein gesondertes Schwimmbecken im Außenbereich für Medizin- und Heilbehandlung. (Gebäude 1).

Zusammen mit der seit 30 Jahren in der Straße „Am Rahmersee“ 1 bestehenden „Zahnarzt-Familienpraxis Deutrich“, also in unmittelbarer Nähe, entsteht so ein leistungsfähiger Gesundheitskomplex (Anlage 2/ Gesundheitszentrum Zühlsdorf)

Das schließt künftig dann auch leistungsfähige medizintechnische Systeme ein, z.B. bildgebende Diagnostik (Gebäude 4).

### 3. Gesunde Gastronomie, Veranstaltungen und Hotel

Das Hotel mit Restaurant (Gebäude 3) ermöglicht zusätzlich zur Versorgung der Gäste auch Seminare zum „Gesunden Kochen“. Veranstaltungs- bzw. Seminarräume sind buchbar.

Für tagesübergreifende Vorhaben stehen Zimmer für die Übernachtung zur Verfügung.



Es ist unverzichtbar, dass auf dem Gelände sowohl der Arzt, als auch der Haus- bzw. Bademeister wohnen. Der Arzt ist die zentrale Anlaufstelle für sämtliche fachärztliche Bereiche und Tätigkeiten, wie auch für die Heilbehandlungen.

Der Hausmeister (im Gebäude 5) hat umfangreiche tägliche Aufgaben für die Aufrechterhaltung des ganzjährigen Betriebes des Gesundbades (Grünanlagen, Laub und Schnee) und ist zugleich für den Schutz der Betriebsanlagen und auch der Natur zuständig (365 Tage bei Tag und bei Nacht). Gleichzeitig wird er den Schwimmbetrieb beaufsichtigen.

Im vorderen Bereich der Fläche in Richtung Straße Zühlsdorf-Wandlitz entstehen Parkflächen für Auto und Fahrrad. Die allgemeine Zuwegung und die Anbindung an den Fahrradweg Zühlsdorf-Wandlitz ist vorhanden.

Die Anbindung an die Bahn (NEB in Zühlsdorf, Wandlitz und Basdorf, S-Bahn in Mühlenbeck) und auch an Fernbahnstrecken ist grundsätzlich gegeben. Ebenso ist die Einbindung in das regionale Netz des Busverkehrs vorhanden. Die Einrichtung einer gesonderten Bushaltestelle „Gesundbad“ ist zur Verbesserung wünschenswert.

Je besser die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelingt, desto geringer wird der Bedarf an Parkflächen auf dem Gelände des Gesundbades.

Die Errichtung des „Gesundbad-Rahmersee“ erfordert den Abriß der morbiden Bausubstanz und Neuerrichtung.





Übersichtsplan Projekt 1:1000

### Gesund-Bad Rahmersee

Projekt für die Nutzung als Bad und Gesundheitseinrichtung mit Sauna, Räumen für Medizin- und Heilbehandlung und Sport, Arztpraxis, Seminarräumen, Imbiss, Restaurant und Hotel



16.6.2019

## Bestandssituation:



Auf dem Strandbadgelände existieren Bestandsgebäude unterschiedlicher Bauzustandsstufen. Sie liegen im Uferbereich (rote Linien). Zudem stehen sie wie ein Bollwerk quer vor dem See und versperren die Sichtbeziehung (gelbe Fläche im Lageplan) zwischen See und Land und umgekehrt.



Zur Umsetzung des Naturraumkonzeptes (Anlage 1) wird die Uferzonen künftig nicht mehr bebaut. Kein Gebäude steht künftig näher als 50m bis zur Wasserlinie.



500 m<sup>2</sup> versiegelte marode Altbausubstanz wird durch nachhaltige Holzarchitektur ersetzt.



16.6.2019

## 5 Holzschiffe sind gestrandet!

Sie wurden auf Schienen an Land gezogen und warten auf ihre Nutzungsaufnahme.

Die Ausrichtung bestimmen die vorhandenen Stege ins Wasser, vergleichbar mit einer Slipanlage einer Werft.

Bei näherer Betrachtung handelt es sich jedoch um Treibgut- denn Baukörper und Außenanlagen bestehen aus ein und demselben HOLZ. Durch ihre strahlenförmige Ausrichtung der gestrandeten Boote bleiben aus jedem Betrachtungswinkel Sichtachsen zum See erhalten. Ohne zusätzliche Abgrenzungen gliedert sich das Grundstück in öffentliche und geschützte Bereiche.

Die unmittelbare Uferzone wird nicht bebaut, die Häuser respektieren die dort seit Jahrzehnten wachsenden Bäume und der Schilfgürtel wird bis auf die unmittelbare Badestelle und schmale Durchgänge für die Stege geschlossen. Die Stege zum See beginnen jeweils an den Häusern, damit die sensible Uferregion überbrückt wird und so die Pflanzen dort ungestört wachsen und die Tiere sich darunter hindurch vor Menschen geschützt bewegen können.

Die gewählte Längsausrichtung verkürzt die wahre Größe der Baukörper perspektivisch. Vom See betrachtet sind die 5 Giebel hinter den Bäumen nur schemenhaft ablesbar. Folgerichtig schließt sich dem kleinen Waldstück im Nordosten des Grundstücks eine Bauweise in Holzrahmenkonstruktion an.

Die Fahrzeuge des ruhenden Verkehrs bleiben unmittelbar nach Abbiegen von der Zufahrtsstrasse auf den verschatteten Parkplätzen stehen, um beim Gang zum Gesund-Bad zu entschleunigen. Ab jetzt nimmt der Besucher die Geräusche des Windes und der Natur wahr - ab hier beginnt die Erholung!

## PROLOG



Vogelperspektive aus Richtung Süd-Ost



Blick vom Steg auf Badestelle, Bestand



Blick auf Gebäude 4 „Imbiss mit WC“ und Gebäude 3 „Hotel mit Restaurant“



Vogelperspektive auf Gesundbad-Rahmersee aus Südrichtung

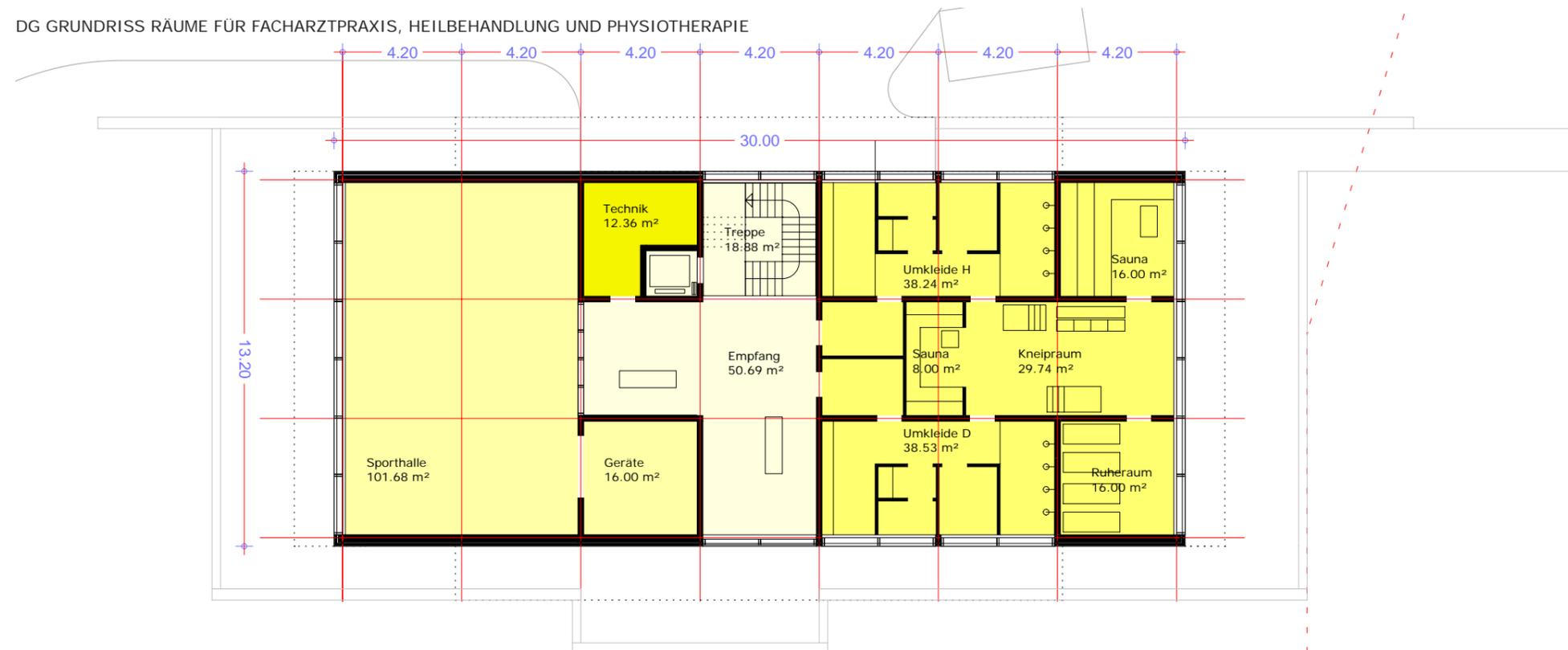


künftiger Blick entlang des Ufers in Richtung Osten, Tiere können sich geschützt unter den Stegen hindurch bewegen.

16.6.2019



DG GRUNDRISS RÄUME FÜR FACHARZTPRAXIS, HEILBEHANDLUNG UND PHYSIOTHERAPIE

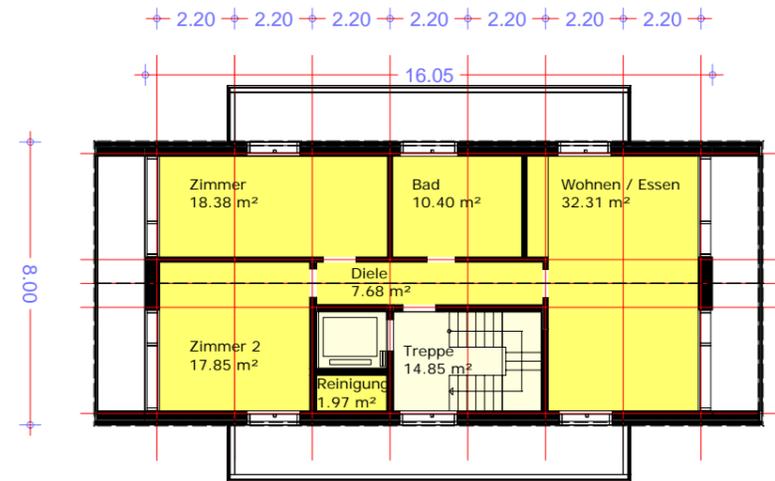


EG GRUNDRISS SAUNA, RÄUME FÜR HEILBEHANDLUNG UND SPORT UND SCHWIMMBECKEN IM AUSSENBEREICH FÜR MEDIZIN- UND HEILBEHANDLUNG

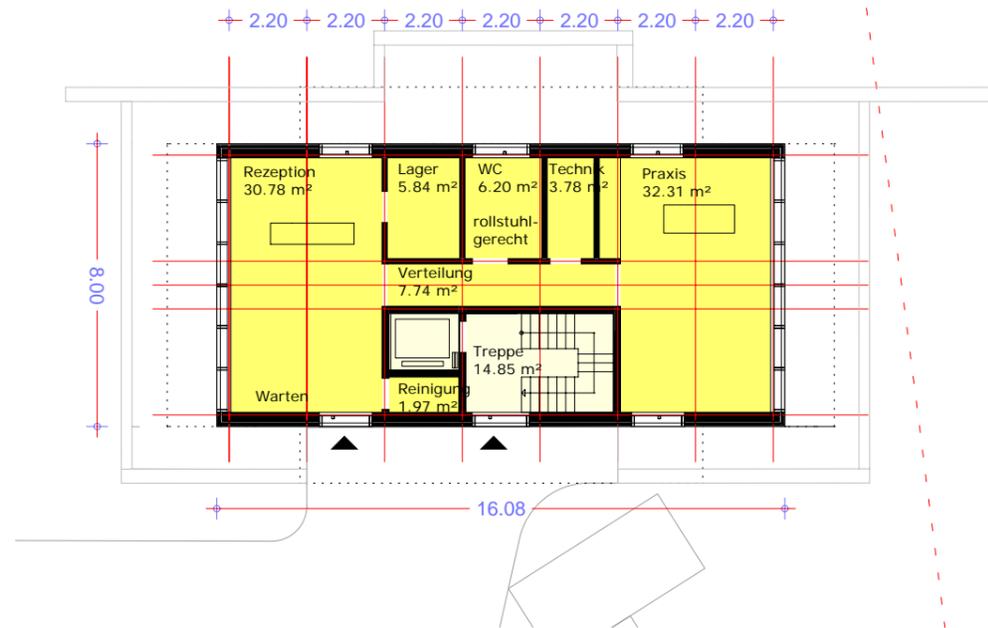
Haus 1: Gebäude für Medizin (Facharztsprechstunden), Heilbehandlung, Sport und Sauna



Vogelperspektive auf das Gesund-Bad aus Südrichtung.



DG GRUNDRISS Präsenzwohnung Arzt



EG GRUNDRISS Praxis

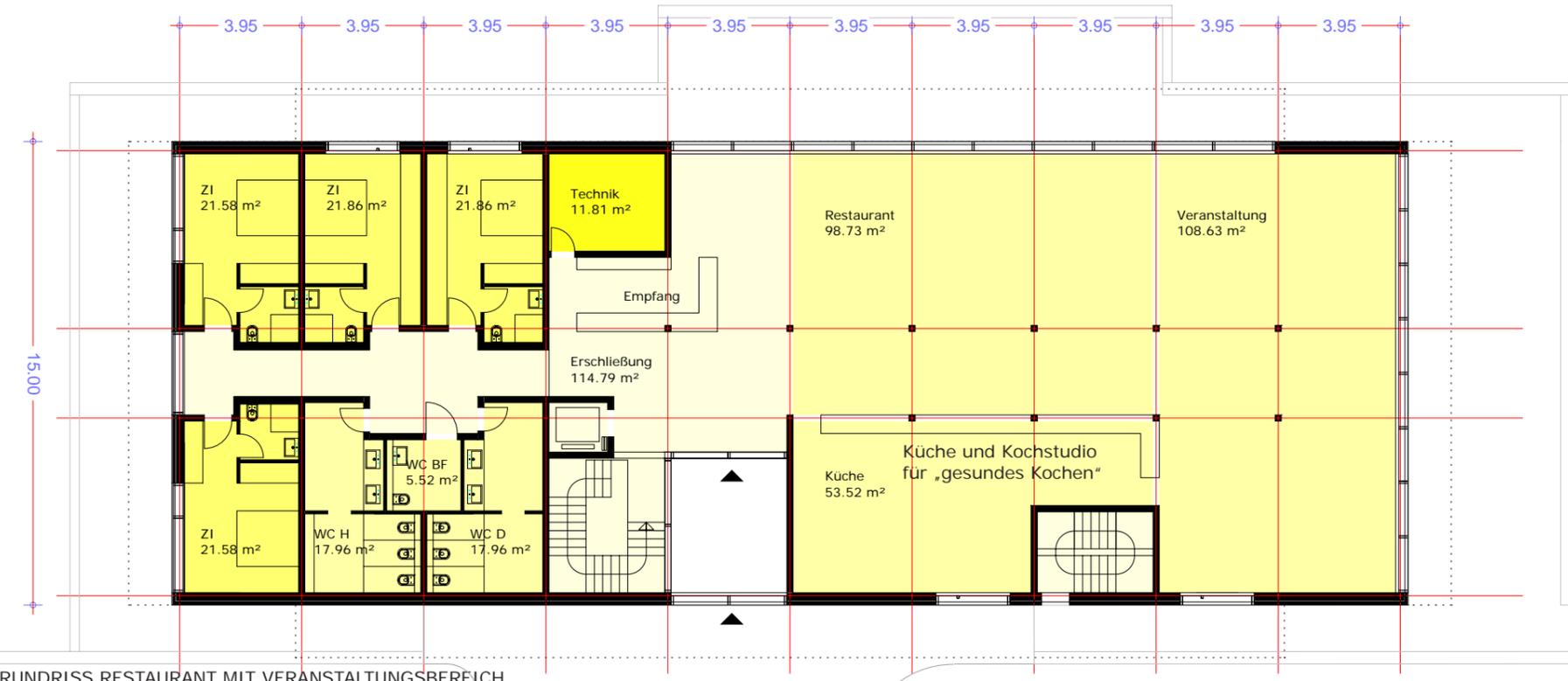
Haus 2: Arztgebäude mit Praxisräumen und Arztwohnung



Blick auf Gebäude 3 Hotel mit Restaurant, Kochstudio, Veranstaltungs- und Seminarräumen, die Materialität der Holzstege und Terrassen(Assoziation zu Treibholz am Strand) wird auch für Hausfassade und Sitzbänke genutzt.



DG GRUNDRISS HERBERGE



EG GRUNDRISS RESTAURANT MIT VERANSTALTUNGSBEREICH

Haus 3: Hotel mit Restaurant, Kochstudio, Veranstaltungs- und Seminarräumen

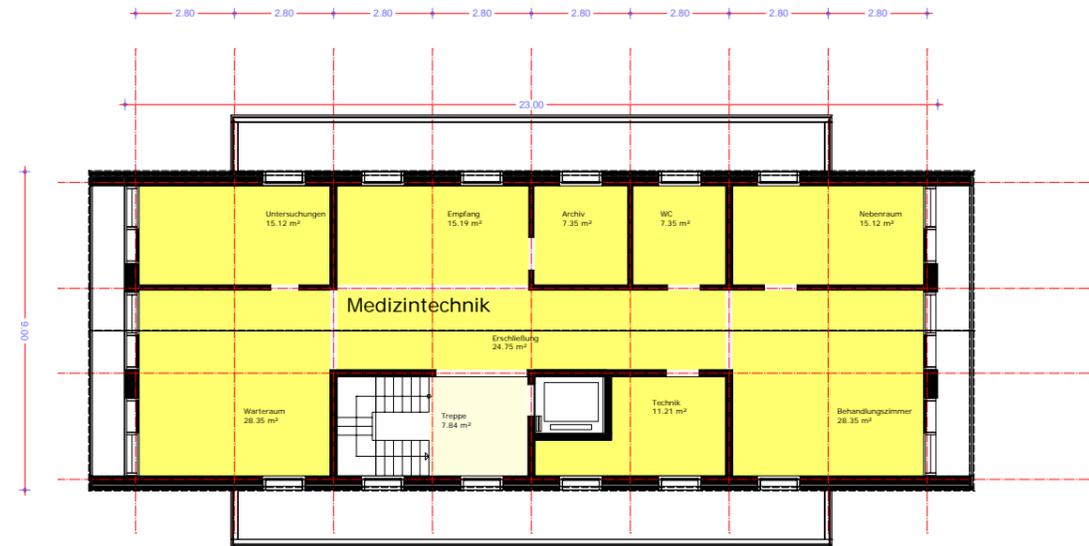


RAHMER SEE

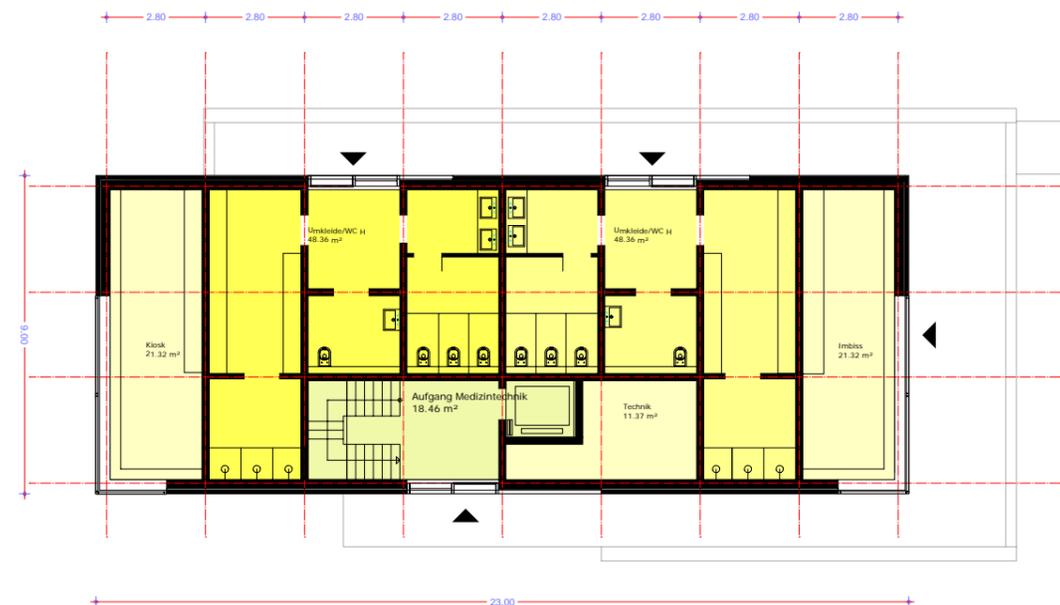


Vogelperspektive auf das Gesund-Bad aus Nordrichtung.

Das Gesundbad ist für Besucher ganzjährig öffentlich zugänglich.  
Vor allem auch Wanderer und Fahrradfahrer können hier Pause machen.



OG GRUNDRISS MEDIZINTECHNISCHE ANLAGEN FÜR FACHÄRZTLICHE UNTERSUCHUNGEN

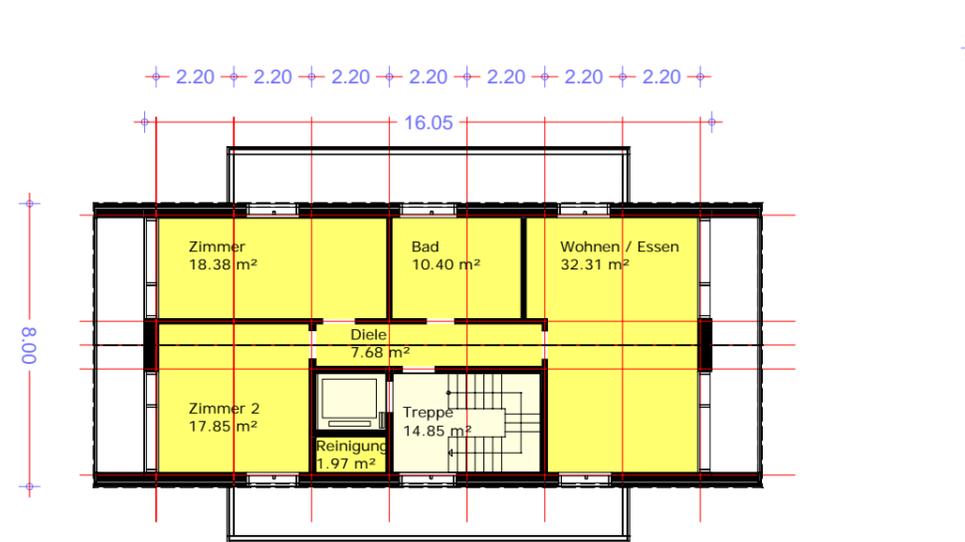


EG GRUNDRISS SERVICEBEREICH GESUNDBAD, MIT UMKLEIDEN, WC UND IMBISS

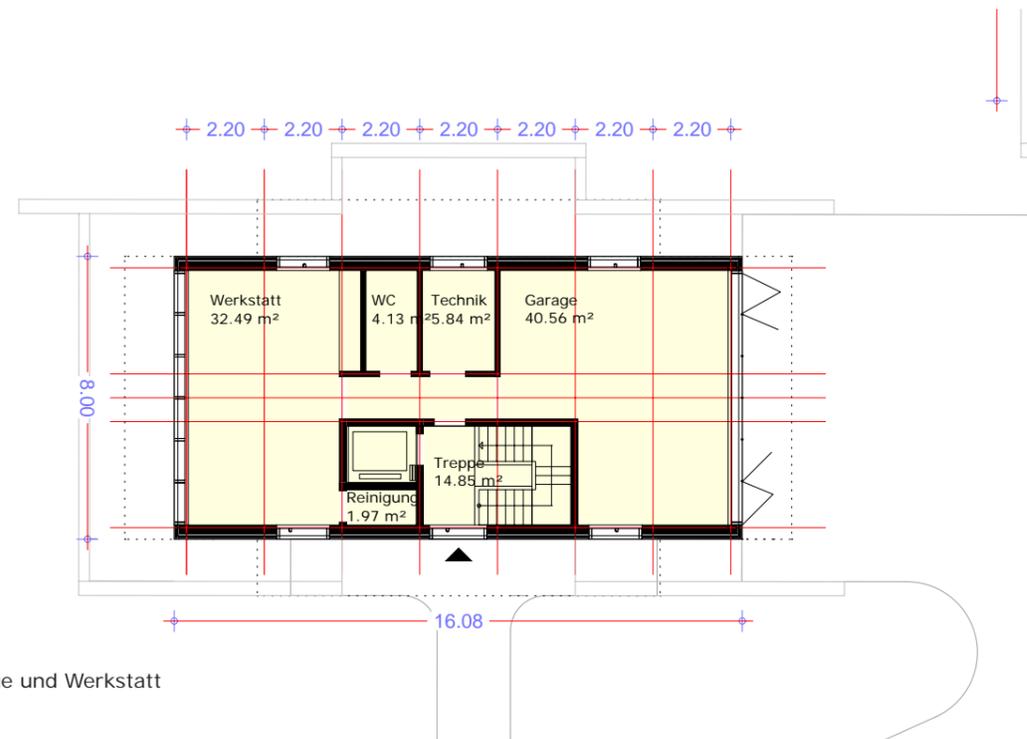
Haus 4: Imbiss mit behindertengerechten Toiletten Waschräumen und Umkleiden, Medizintechnik



Vogelperspektive auf das Gesund-Bad aus Ostrichtung

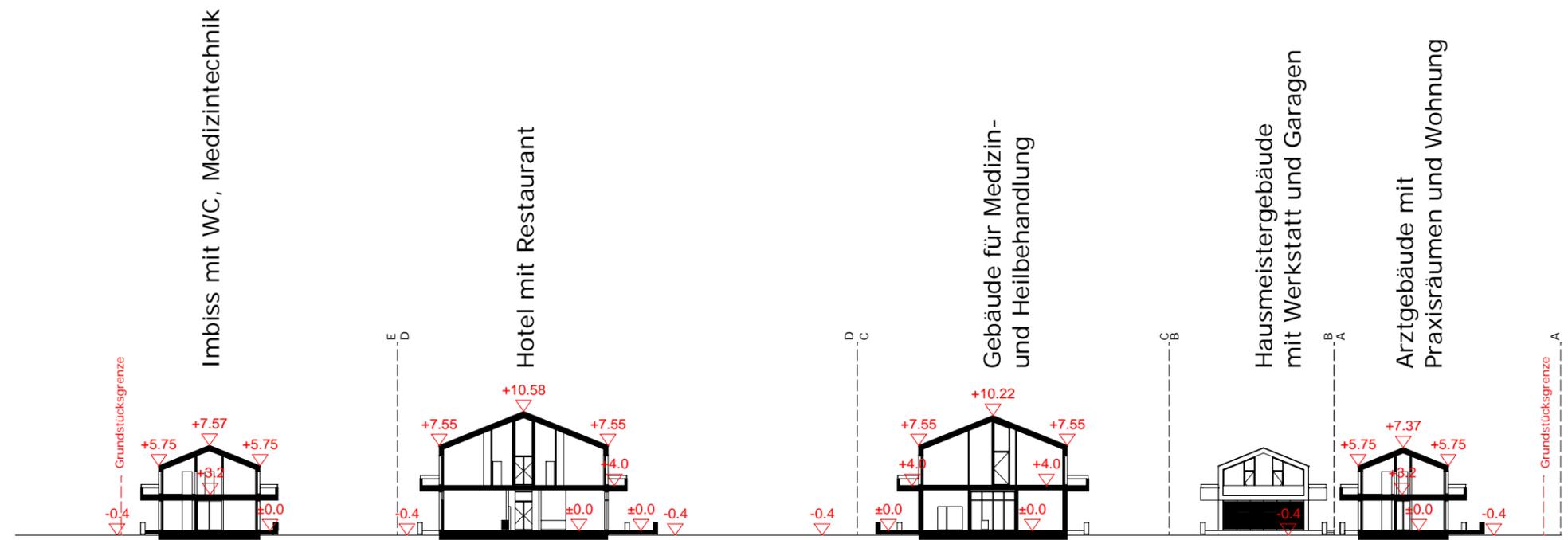


DG GRUNDRISS Präsenzwohnung Hausmeister



EG GRUNDRISS Garage und Werkstatt

Haus 5: Hausmeistergebäude mit Werkstatt und Garagen für Arbeitsmaschinen (Gras, Kehren, Schnee, Laub)



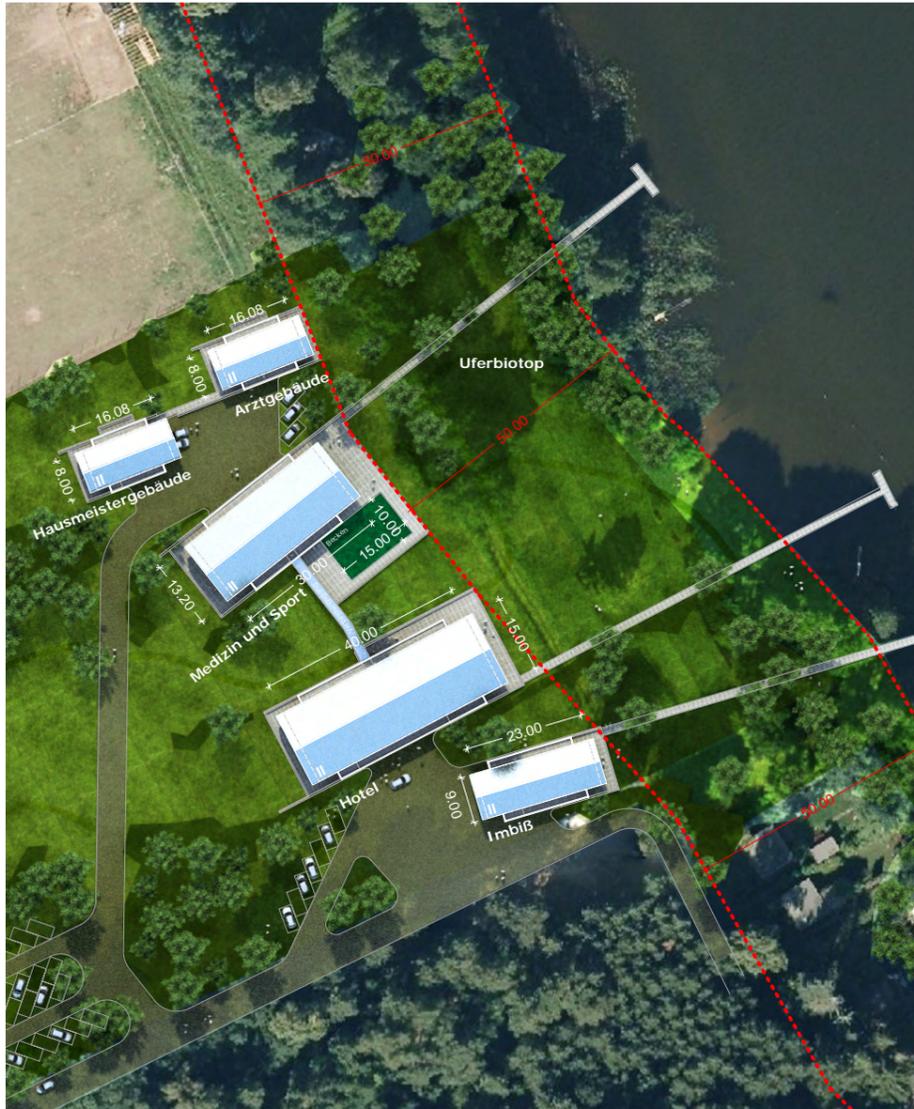
Schnittdarstellungen der 5 Baukörper



Luftbild auf Gesundbad-Rahmersee aus Richtung Südost



UFERBEREICH MIT STRANDBAD



ÜBERSICHTSPLAN

**Bruttogeschossflächen Zusammenstellung  
(nur Bereich A der BGF)**

Baukörper	Geschoß	Breite	Länge	GF	Geschossflächen
<b>Haus 1: Gebäude für Medizin (Facharztsprechstunden), Heilbehandlung, Sport, Sauna mit Außenschwimmbekken für Medizin- und Heilbehandlung</b>	Erdgeschoss	13,20 m	30,00 m	396,00 m <sup>2</sup>	<b>792,00 m<sup>2</sup></b>
	Obergeschoss	13,20 m	30,00 m	396,00 m <sup>2</sup>	
<b>Haus 2: Arztgebäude mit Praxisräumen und Arztwohnung</b>	Erdgeschoss	8,00 m	16,08 m	128,64 m <sup>2</sup>	<b>257,28 m<sup>2</sup></b>
	Obergeschoss	8,00 m	16,08 m	128,64 m <sup>2</sup>	
<b>Haus 3: Hotel mit Restaurant, Kochstudio, Veranstaltungs- und Seminarräumen</b>	Erdgeschoss	15,00 m	40,00 m	600,00 m <sup>2</sup>	<b>1.200,00 m<sup>2</sup></b>
	Obergeschoss	15,00 m	40,00 m	600,00 m <sup>2</sup>	
<b>Haus 4: Imbiß mit behindertengerechten Toiletten, Waschräumen und Umkleiden (EG) und medizintechnische Anlagen (DG) für fachärztliche Untersuchungen</b>	Erdgeschoss	9,00 m	23,00 m	207,00 m <sup>2</sup>	<b>414,00 m<sup>2</sup></b>
	Obergeschoss	9,00 m	23,00 m	207,00 m <sup>2</sup>	
<b>Haus 5: Hausmeistergebäude mit Werkstatt und Garagen für Arbeitsmaschinen (Gras, Kehren, Schnee und Laub)</b>	Erdgeschoss	8,00 m	16,08 m	128,64 m <sup>2</sup>	<b>257,28 m<sup>2</sup></b>
	Obergeschoss	8,00 m	16,08 m	128,64 m <sup>2</sup>	
<b>Summe aller Geschossflächen (Bereich A)</b>					<b>2.920,56 m<sup>2</sup></b>

FLÄCHENSPIEGEL Gesundbad-Rahmersee

## **Der Naturraum und das „Gesundbad-Rahmersee“**

### Ausgewählte Leitlinien

Das „Gesundbad-Rahmersee“ ist ein Ort, an dem Menschen gesund baden können. Mehr noch:

Wir wollen, dass sie in gesunder Natur baden können. Mit Körper und Geist. Mit allen Sinnen, mit den Augen, den Ohren und der Haut. Im Wasser, in der Luft, unter den Bäumen und auf der Wiese.

Umgekehrt muss daher dauerhaft gelten: Alle und alles nimmt Rücksicht auf die Natur.

1. Das „Gesundbad“ beginnt bereits an der Straße und dem Fahrradweg zwischen Zühlsdorf und Wandlitz. Der Weg zum Strandbad sollte nicht versiegelt werden. Er bleibt ein Wald- und Wiesenweg im Wortsinn. Ein Weg zwischen Wald und Wiese. Bereits hier beginnt „Entschleunigung“.

2. Die Parkplätze bleiben grundsätzlich „Wiese“. Rasengitter machen sie nutzbar. Begrenzt werden die Parkflächen durch große Feldsteine aus der Region und natürlichen Bewuchs. Ausnahmen gibt es nur im Bereich der Medizinischen Einrichtung und der Gastronomie mit Hotel, wo ganzjährig mit einer höheren Belastung durch Fahrzeuge zu rechnen ist. Auch und vor allem Fahrräder bekommen Parkplätze.

3. Der Parkraum grenzt an eine großzügig gestaltete Wiese. Sie bietet Gras für Tiere. Hier wachsen auch Kirsch-, Apfel-, Birnen- und Pflaumenbäume. Sie blühen. Sie duften. Sie sind Lebensraum für heimische Tiere. Auf der Wiese darf leben, was in diese Landschaft gehört. Es versteht sich von selbst: Pestizide sind tabu!

In der Erde darf wühlen und wohnen, wer möchte. Große Feldsteine bieten Echsen und Lurchen Lebensraum. Für Insekten wird Wohnraum geschaffen. Schmetterlinge und vor allem auch Bienen werden hoffentlich wiederkommen, wenn es Wildblumen aller Art in großer Zahl auf der Wiese und den Wegrändern gibt. Greifvögel bekommen zusätzlich Stangen zum Aufbaumen. Nachts wird es bis auf ausgewählte Wegflächen dunkel sein. Es gibt nicht überall diese so sinnlosen und für viele nachtaktive Tiere so schädlichen Lichtquellen.

4. Bei der Gestaltung der Flächen und beim Neubau der Gebäude gilt der Schaffung von Lebens- und Wohnraum für Lebewesen aller Art Priorität. Das beginnt sogar schon vorher. So ist beispielsweise zu prüfen, ob beim Abriss des alten Haupthauses das vorhandene Kellergewölbe nicht als Überwinterungsraum für Fledermäuse erhalten werden kann. Und beim Neubau muss überlegt werden, wie an den sonnenbeschienenen Holzwänden der neuen Gebäude geeignete Kinderstuben für die Fledermäuse entstehen können. Da dem Werkstoff Holz beim Neubau sowieso Vorrang eingeräumt wird, bestehen dafür gute Voraussetzungen.

Zudem soll bedacht werden, wie Eulenvögel in den Dachräumen dauerhaft an den neuen Lebensraum gebunden werden können.

Auch Insekten, vor allem Bienen und Schmetterlinge, dürfen nicht fehlen. Also künstliche Insektenwohnungen und Nistplätze für Vögel groß und klein in Hülle und Fülle.

5. Es entsteht ein Gemüse- und Gewürzgarten: zur Anschauung und Bildung vor allem auch der kleinen Besucher, aber auch zur tatsächlichen Nutzung in der Küche. Ein „Gesund-Garten“. Hier und andernorts wird es auf Dauer wohl nicht ohne „rüsselfeste“ Umzäunungen gehen.

6. Der See bekommt überall wo es geht zurück, was ihm genommen wurde: seine Uferzone.

Das Wasser darf künftig wieder kommen und gehen, wie es will. Ganz ohne Barrieren. Alle Betonbefestigungen werden zurückgebaut und verschwinden. Ohne Ersatz.

Über die Flurgrenze der Flurstücke 802 und das Teilstück von 757 hinaus ragen nur noch drei Stege in das freie Wasser. Auf diesen gelangen die Menschen hinaus auf den Rahmersee. Die Uferzone ist für sie über große Bereiche tabu. Sie gehört den Pflanzen und Tieren und darf nicht betreten werden. Die Menschen können damit ganzjährig von den Stegen aus auf die Ufer-Welt unter sich schauen und behalten sogar trockene Füße. Für die Tiere entsteht durch die Verbindung unter den Stegen hindurch ein geschlossener größerer Lebensraum in der Uferzone. Sie laufen nicht Gefahr, zertreten zu werden und finden hier Schutzräume.

7. Die Uferzone gehört besonders den Erlen und ihrem natürlichen Unterwuchs: Farnen, Binsen, Simsen, Seggen, Sumpfdotterblumen und was immer dort noch wachsen mag sowie den darin heimischen Tieren. Mal sind diese Flächen überflutet und mal fallen sie trocken. Das entscheidet einzig der Lebensrhythmus der Natur. Der Bewuchs wird in der Uferzone gefördert.

8. Die an die Uferzonen angrenzenden Wiesenflächen im Bebauungsraum werden im Rahmen der Möglichkeiten nur behutsam gepflegt. Kräuter und Wildblumen dürfen auch hier wachsen. Maulwürfe und Nager dürfen dort leben. Unter den Stegen und in ihrer unmittelbaren Nähe beschränken sich die Pflegemaßnahmen auf ein Minimum. Auch dort bieten große Steine den Echsen, Lurchen, Insekten und anderen Tieren Lebensraum. Es werden auch hier großzügig Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse geschaffen.

9. Der Schilfgürtel der Uferzone erhält besonderen Schutz und darf sich auch wieder ausdehnen. Er wird durch die Stege durchbrochen, die seinem Schutz dienen. Der Weg der Badenden ins freie Wasser wird durch sie kanalisiert. Der Boden wird nicht zertrampelt.

10. Der vor Jahren künstlich aufgeschüttete sogenannte „Strand“ soll in dieser Dimension nicht unbedingt erhalten bleiben und macht von den Seiten her einer natürlichen Uferzone mit Röhricht Platz. „Strand“ gibt es natürlicherweise an der See, nicht aber hier am Rahmersee. Insofern war „Strandbad“ immer ein falsches Versprechen. Der Schutz der natürlichen Uferzone hat Vorrang. Der heute vorhandene freie, sandige „Strand“ wird in der vorliegenden Form belassen und zugänglich bleiben. Der bestehende und stabile Schilfgürtel vor 757 wird nicht angetastet.

11. An den Enden der Stege im freien Wasser befinden sich Plattformen. Sie heben und senken sich mit dem Wasserstand. Von diesen und von Leitern kann man auf eigene Gefahr ins freie Wasser gelangen. Auch dies dient vor allem dem Schutz der sensiblen Schilf- und Uferzone. Ausgenommen bleibt nur der in Punkt 10 genannte kleinere Bereich. Auf den Stegen werden Bänke stehen. Es gibt keine motorgetriebenen Wasserfahrzeuge.

12. Baden heißt im „Gesund-Bad Rahmersee“, im freien Wasser zu schwimmen. Es gibt keine Rutschen, Sprungtürme oder sonstige Wasserbauten. Es gibt keine Schwimmer- oder Nichtschwimmerbereiche. Baden erfolgt stets auf eigene Gefahr. Baden reduziert sich im öffentlich zugänglichen Bereich auf das Erlebnis Wasser in freier Natur. Dazu muss man nicht zwingend ins Wasser gehen, zumal das eh nur an wenigen Tagen im Jahr möglich ist. Das „Gesund-Bad Rahmersee“ ist ausdrücklich kein „Spaßbad“. Es ist ein „Natur-Erlebnis-Bad“.

13. Wer ganzjährig baden möchte, der nutzt in der kälteren Jahreszeit die Sauna und taucht dann in den See. Dazu gibt es den gesonderten Gesundheitsbereich. Hier steht das „Gesund-Baden“ im Dienste der Medizin und des vorbeugenden Gesundheitsschutzes.

14. Da die Schilfzonen nicht betreten werden dürfen, werde schonendere Möglichkeiten geschaffen, die Natur dennoch erlebbar zu machen. Mit dem Fernrohr, mit Bildern auf Bildschirmen für die Augen und mit Lautsprechern für die Ohren. Vogelstimmen werden erklärt und zugeordnet. Jagende Fischreiher und natürliche Nistplätze und Bruträume werden mit dem Fernrohr erkennbar und vieles andere mehr.

15. Für den medizinischen Bereich und für die Gastronomie mit Hotel werden gesonderte Regeln erarbeitet, damit sich diese Bereiche konsequent in ein Konzept zur nachhaltigen Naturnutzung einfügen.

Das gilt ebenso für den öffentlichen Bereich mit Imbiss, Umkleidekabinen und Toiletten. Der Imbiss wird keine kleinteilig verpackten Lebensmittel und Süßigkeiten anbieten. Produkte aus der Region bekommen den Vorrang. Es gibt weder Plastikflaschen und -becher noch Wegwerfteller und -besteck. Es wird nach besseren Wegen gesucht, die Speisen und Getränke darzubieten.

16. Hygiene, auch und vor allem im Naturbereich, wird groß geschrieben und durchgesetzt. Es gibt unabhängig vom medizinischen und gastronomischen Bereich öffentlich zugängliche Toiletten und Umkleideräume mit Waschmöglichkeiten.

Und abschließend vor allem:

Es ist und bleibt der Wunsch unserer Familie, den Kindern aus unserer Region das Naturerlebnis „Rahmersee“ kostenlos und dauerhaft zu ermöglichen. Sie können mit dem Fahrrad oder zu Fuß einfach kommen und ohne Eintritt zum See gelangen. Und das an 365 Tagen im Jahr.

Familie Deutrich, Zühlisdorf