

GSP /

24.11.2014

Machbarkeitsstudie, Dr. Schmeißer Stift Eberbach

Henning Volpp, Gesellschaft für Soziales Planen



zeitgemäßes

**WOHNEN
IM
ALTER**

**Dr. Schmeißer Stift
früher: 1972**

**Dr. Schmeißer Stift
heute: 2014**

Zusammentragen und Aufarbeitung der Grundlagen

↓

Workshop I : Gemeinsame Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes

↓

Prüfung der Passung von entwickeltem Nutzungskonzept
zu den Bestandsgebäuden durch GSP

↓

Workshop II / Teil 1 – Nutzungskonzept:
Erarbeiten und Festlegen einer Lösungsvariante

↓

Workshop II / Teil 2 – Bautechnische Gutachten:
Zusammenfassung und Festlegung kostenrelevanter Parameter

↓

Zusammenfassung / weiteres Vorgehen

CHRONOLOGIE

Seit 2006

Konzeptüberlegungen für die Umnutzung Dr. Schmeißer Stift und Untersuchung der Bausubstanz

2010

Auszug aus Dr. Schmeißer Stift, Küche noch im Betrieb

2010

Neubau Lebensrad Eberbach mit 87 Dauerpflegeplätzen

2002

Prüfung einer Erweiterung, durch Aufstockung

1999

Umwandlung von Altenheim in Pflegeheim

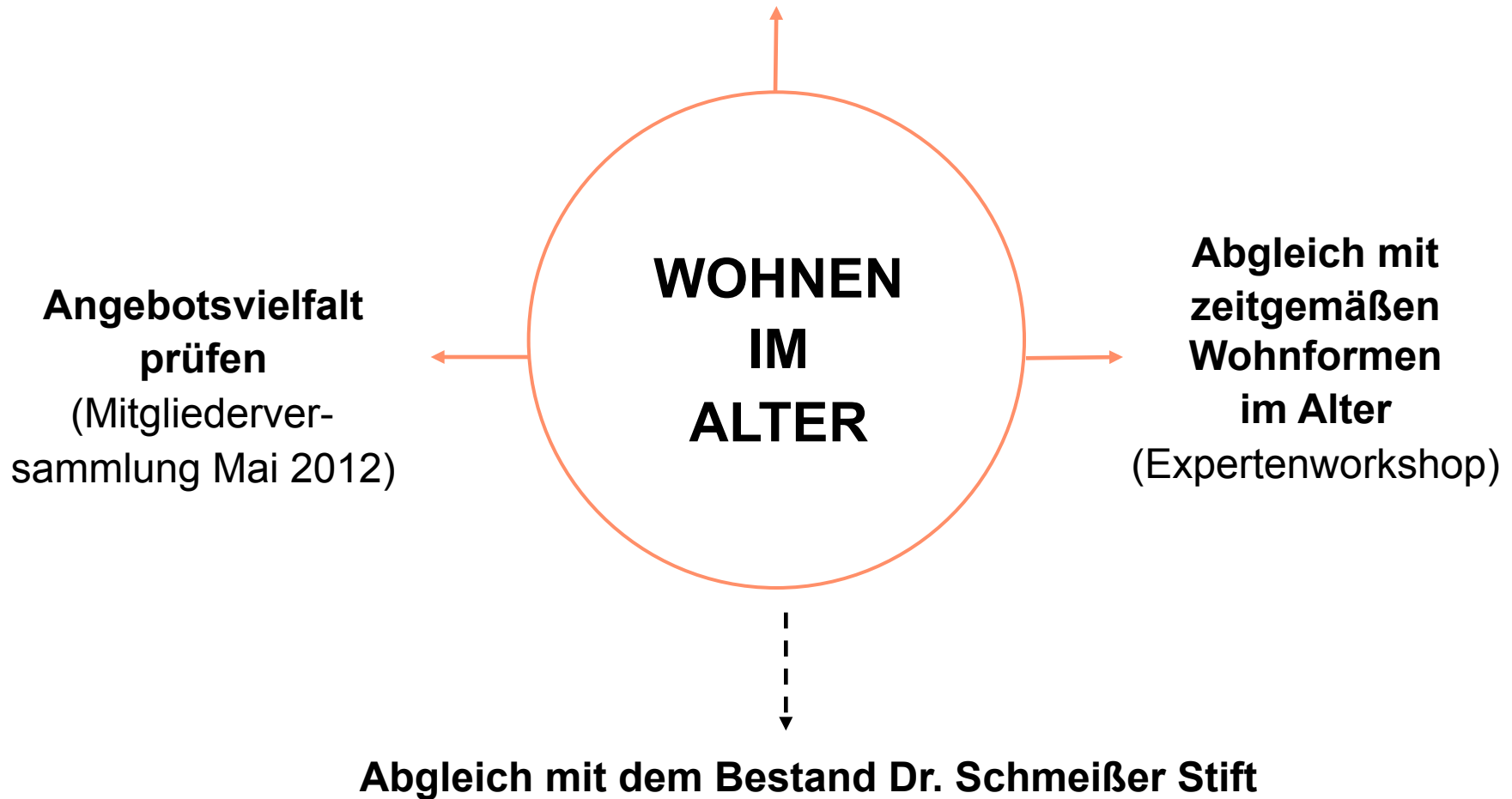
1982

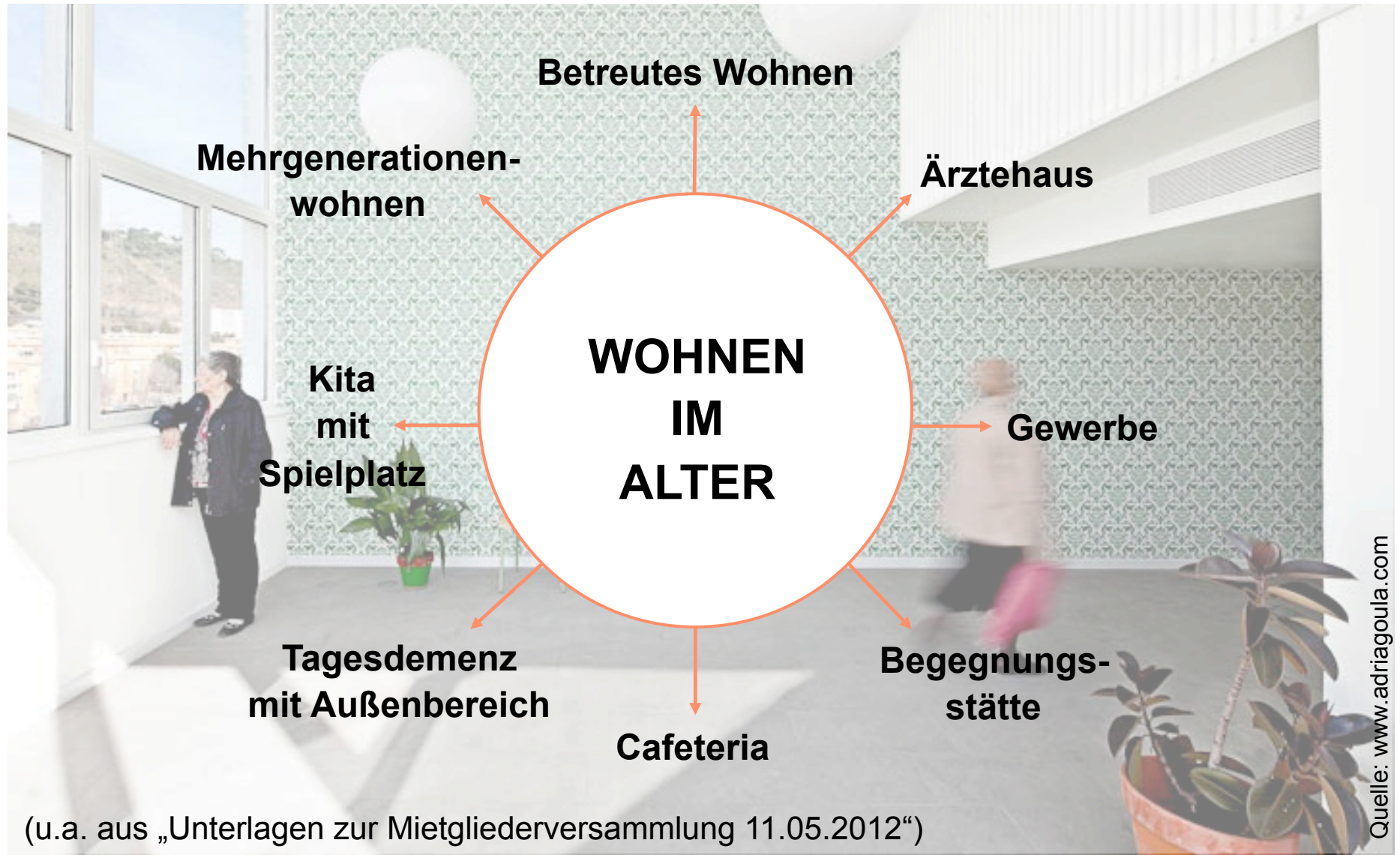
Erweiterung mit Bauteil 3

1972

Neubau Dr. Schmeißer-Stift Bauteil 1 und 2

Abgleich mit Standort Eberbach
(u.a. Aufnahme der aktuellen Bevölkerungsdaten)





(u.a. aus „Unterlagen zur Mietgliederversammlung 11.05.2012“)



(aus „Unterlagen zur Mietgliederversammlung 11.05.2012“)

Expertenteam:

**DR. BEATE
RADZEY**
DEMENZ
SUPPORT
STUTT GART

**HENNING
VOLPP**
GESELLSCHAFT
FÜR
SOZIALES
PLANEN

**PETRA
GAUGISCH**
FRAUNHOFER
GESELLSCHAFT
IAO



*Demenz Support Stuttgart
Zentrum für Informationstransfer*

GSP / GESELLSCHAFT FÜR
SOZIALES PLANEN

 **Fraunhofer**
IAO

B. Radzey: Zeitgemäße Wohnformen im Alter

„Wie wollen wir in unserem Gemeinwesen leben,
wenn wir alt, dement, pflegebedürftig sind?“



- Barrierefreies Wohnen
- Betreutes Wohnen zu Hause
- Quartiersbezogene Wohnprojekte
- Intergeneratives Wohnen



- Betreutes Wohnen/ Servicewohnen
- Selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen
- Wohnstift/Seniorenresidenz



- Ambulante betreute Wohngemeinschaft
- Pflegeheime

P. Gaugisch: Versorgungsstrukturen

Welche **internationalen Beispiele von Wohnkonzepten** können ein Vorbild für Eberbach darstellen?

Wie kann eine **lebensstilorientierte Versorgungskonzeption** in Eberbach aussehen?

Stichwort **Sozialraumanalysen**: Welche sozialen Strukturen bestehen, welche müssen geschaffen werden?

Welche **assistiven Technologien** können eingesetzt werden, um ein zeitgemäßes Wohnen im Alter zu gewährleisten?

Assitive Technologie:

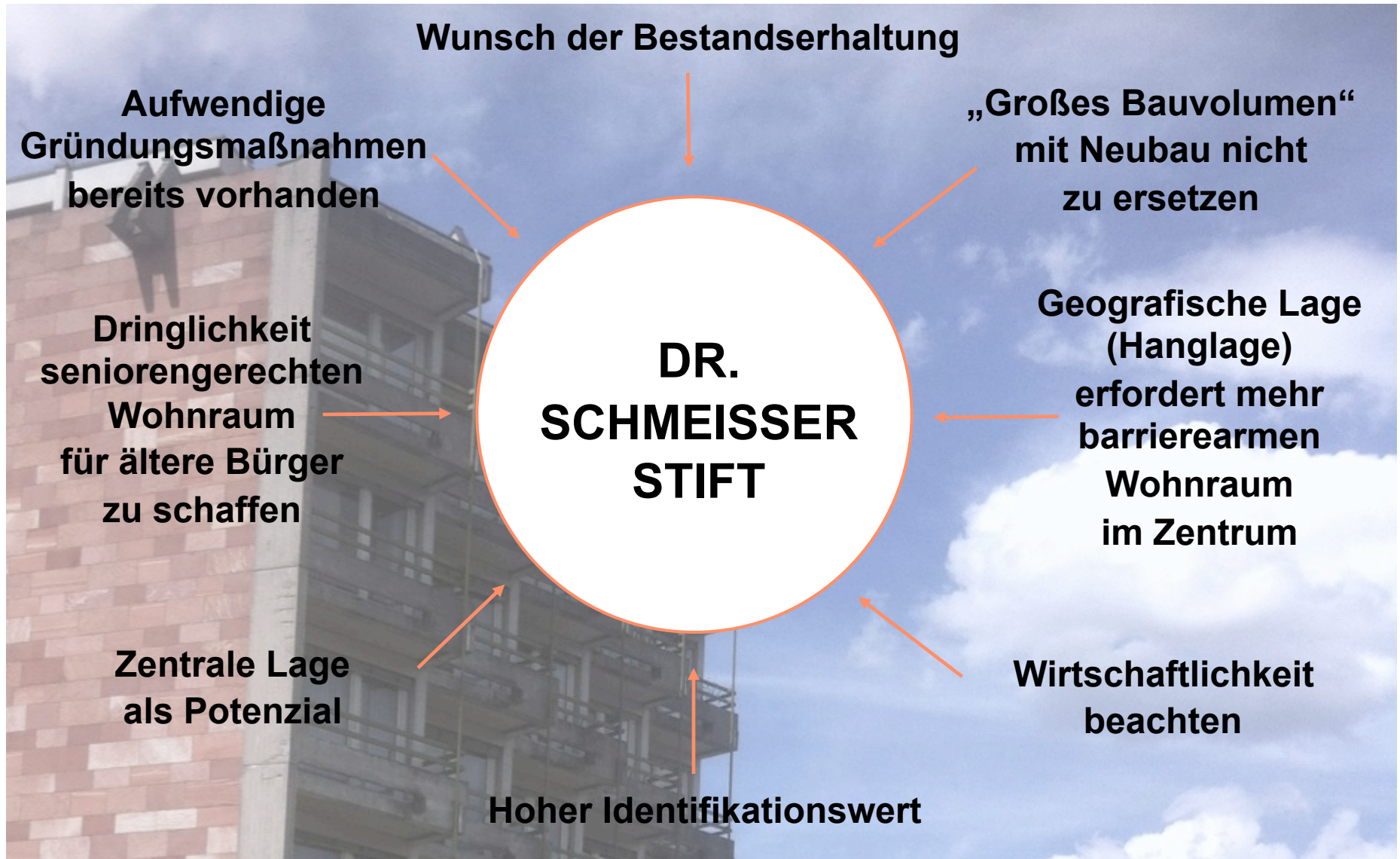
Versorgung und Anwendung von technischen Hilfsmitteln für Menschen mit Behinderung (Quelle: Wikipedia)

B. Radzey: Standort Eberbach

| | |
|--|--------|
| Bevölkerung (Anzahl) | 14.700 |
| Bevölkerungsentwicklung vergangene 7 Jahre (%) | -4,5 |
| Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 (%) | -7,6 |
| Ausländeranteil (%) | 11,2 |
| Familienwanderung (Pers. je 1.000 Ew.) | 3,9 |
| Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Ew.) | -26,9 |
| Alterswanderung (Pers. je 1.000 Ew.) | -4,6 |
| Durchschnittsalter (Jahre) | 46,4 |
| Medianalter (Jahre) | 48,0 |
| Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) | 31,5 |
| Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) | 42,5 |
| Anteil unter 18-Jährige (%) | 15,9 |
| Anteil 65- bis 79-Jährige (%) | 17,2 |
| Anteil ab 80-Jährige (%) | 7,2 |

Relativ hoher Altersquotient

- Handlungsbedarf im Bereich der Entwicklung von Angebote für Senioren klar erkennbar!



Offene Fragen

- Küche:** Wie ist der Zustand der Küche zu bewerten?
- Hochwasserschutz:** Kommt bei Erhalt der Gebäude eine Nutzung der UG Geschosse in Frage?
- Barrierefreiheit:** Wie ist die bestehenden Höhendifferenz barrierefrei umsetzbar?
- Stellplätze:** 14 Stellplätze sind vorhanden
Wie können weitere Plätze geschaffen werden?
- Wohnungen:** Welche zeitgemäßen Wohntypen kommen für Bauteil 1 in Frage?
- Technik:** Wo kann die Versorgungstechnik untergebracht werden?
Welche Energiekonzepte kommen in Frage?

Zusammentragen und Aufarbeitung der Grundlagen

Workshop I : Gemeinsame Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes

Prüfung der Passung von entwickeltem Nutzungskonzept
zu den Bestandsgebäuden durch GSP

Workshop II / Teil 1 – Nutzungskonzept:
Erarbeiten und Festlegen einer Lösungsvariante

Workshop II / Teil 2 – Bautechnische Gutachten:
Zusammenfassung und Festlegung kostenrelevanter Parameter

Zusammenfassung / weiteres Vorgehen

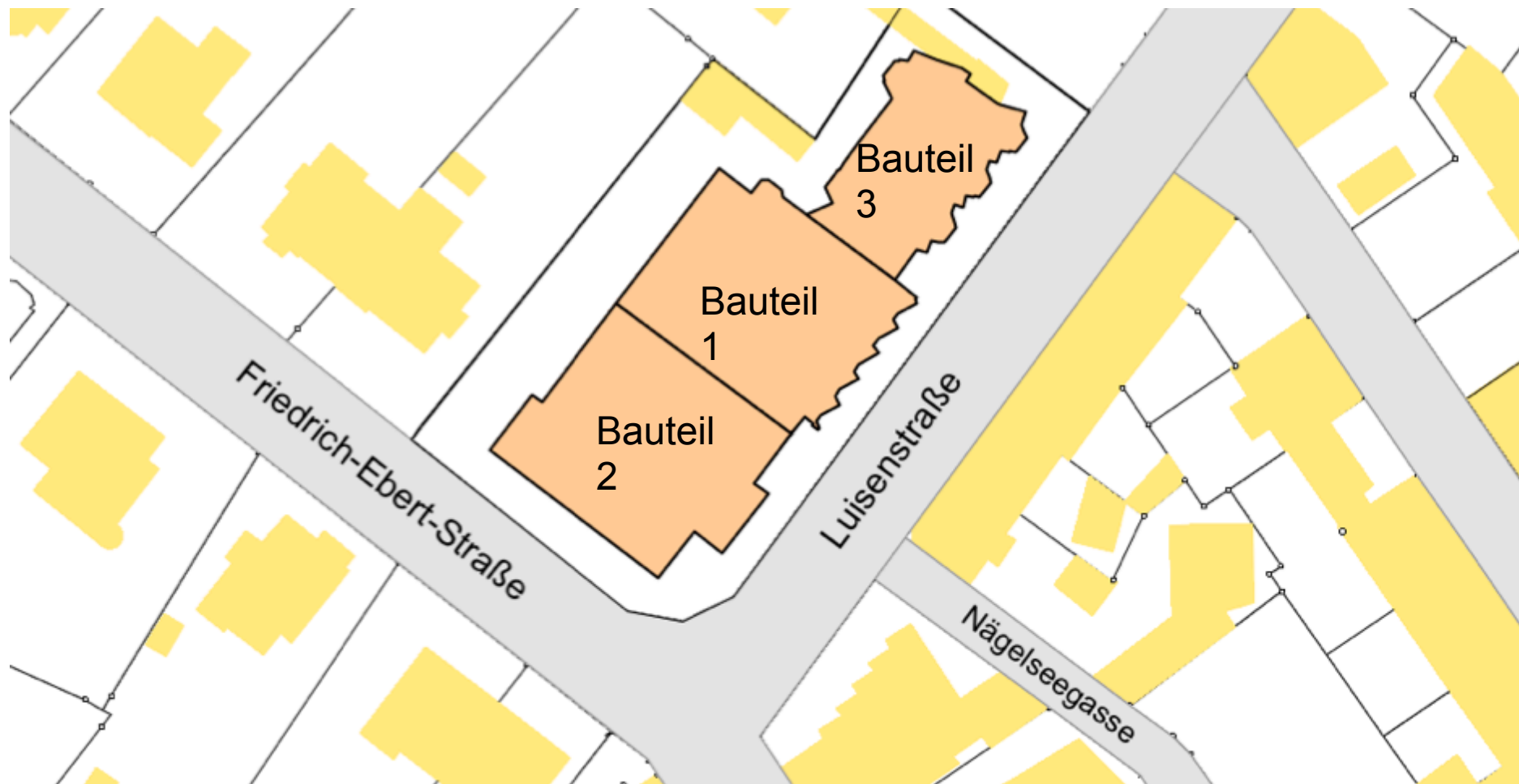
Eckdaten:

Grundstücksgröße

2.795 qm

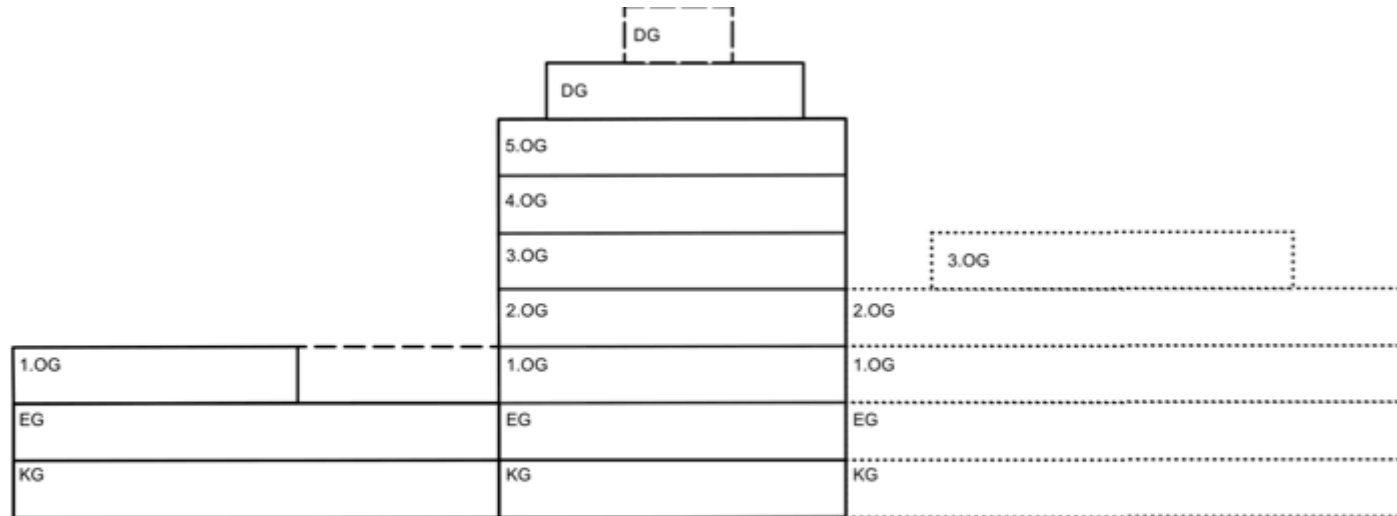
Bebaute Fläche

1.356 qm



| | | |
|--------------------|----------------------------------|----------|
| Eckdaten *: | Bruttogrundrissfläche (BGF) | 7.500 qm |
| | Nettogrundrissfläche (NGF) | 6.300 qm |
| | NGF (ohne Keller / ohne Technik) | 5.125 qm |

| | |
|-------|----------|
| 2.DG: | 43 qm |
| 1.DG: | 220 qm |
| 5.OG: | 501 qm |
| 4.OG: | 514 qm |
| 3.OG: | 603 qm |
| 2.OG: | 780 qm |
| 1.OG: | 1.120 qm |
| EG: | 1.356 qm |
| KG: | 1.176 qm |



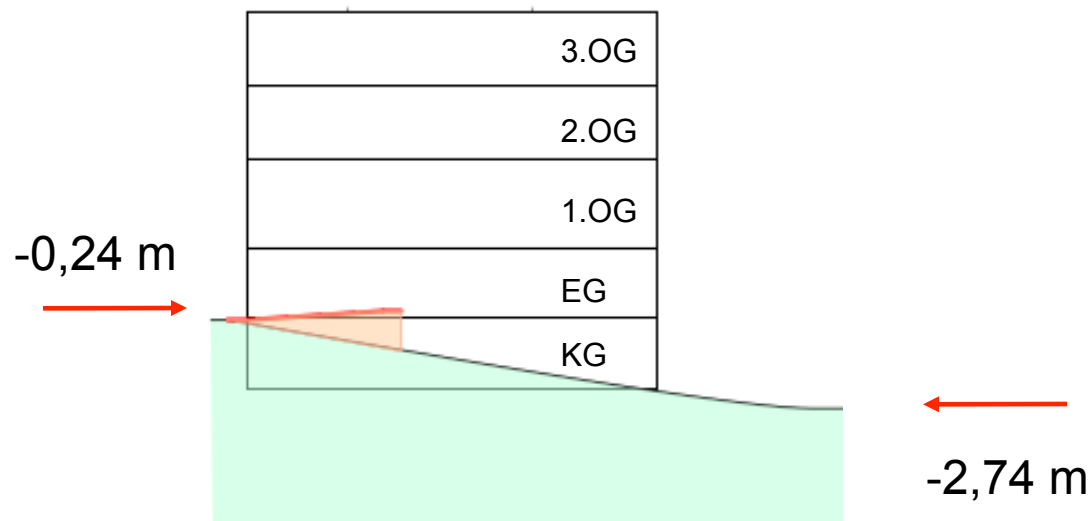
| | | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| NGF | Bauteil 2 | Bauteil 1 | Bauteil 3 |
| pro Geschoss | NGF: 1.325 qm | NGF: 3.735 qm | NGF: 1.240 qm |

* Qu.: Erweiterungsplanung KÖRKEL 2006

Eckdaten: Höhen / Barrierefreiheit

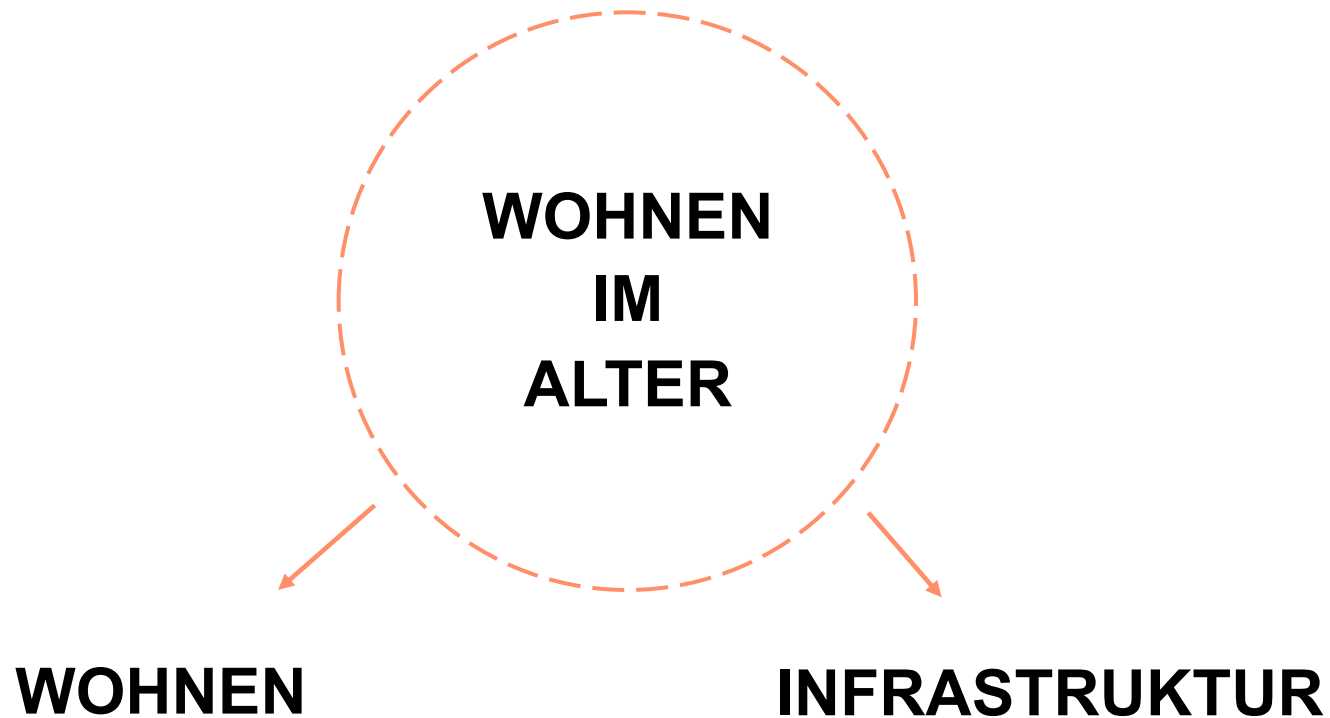


Ansicht Luisenstrasse



Höhendifferenz 2,50 m

Erarbeitung potenzieller Nutzungsoptionen am „abstrakten Modell“:



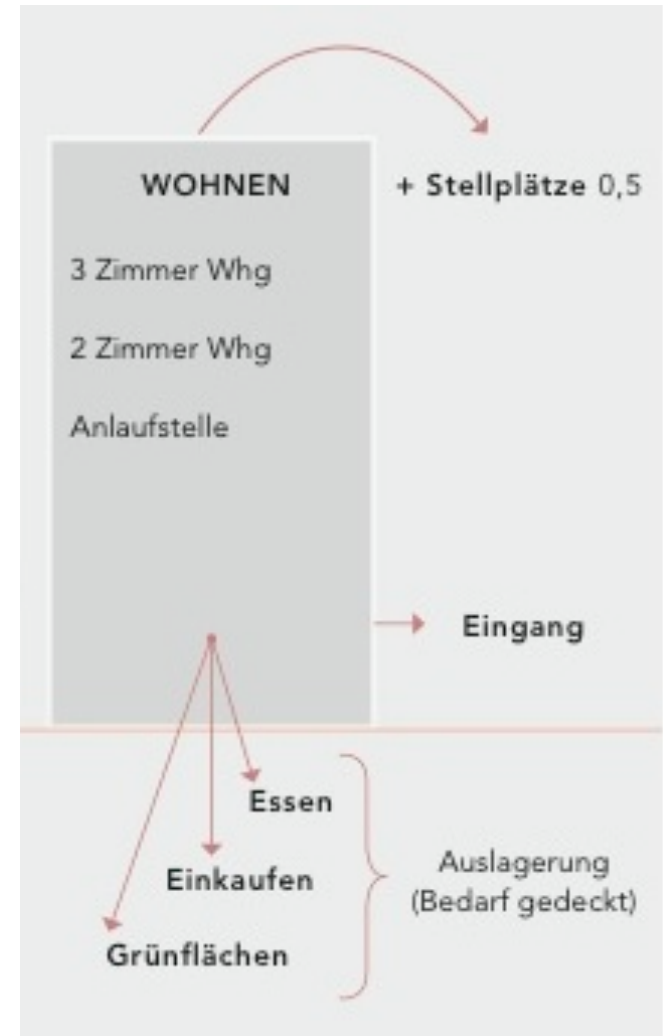
Abstraktes Modell: INFRASTRUKTUR

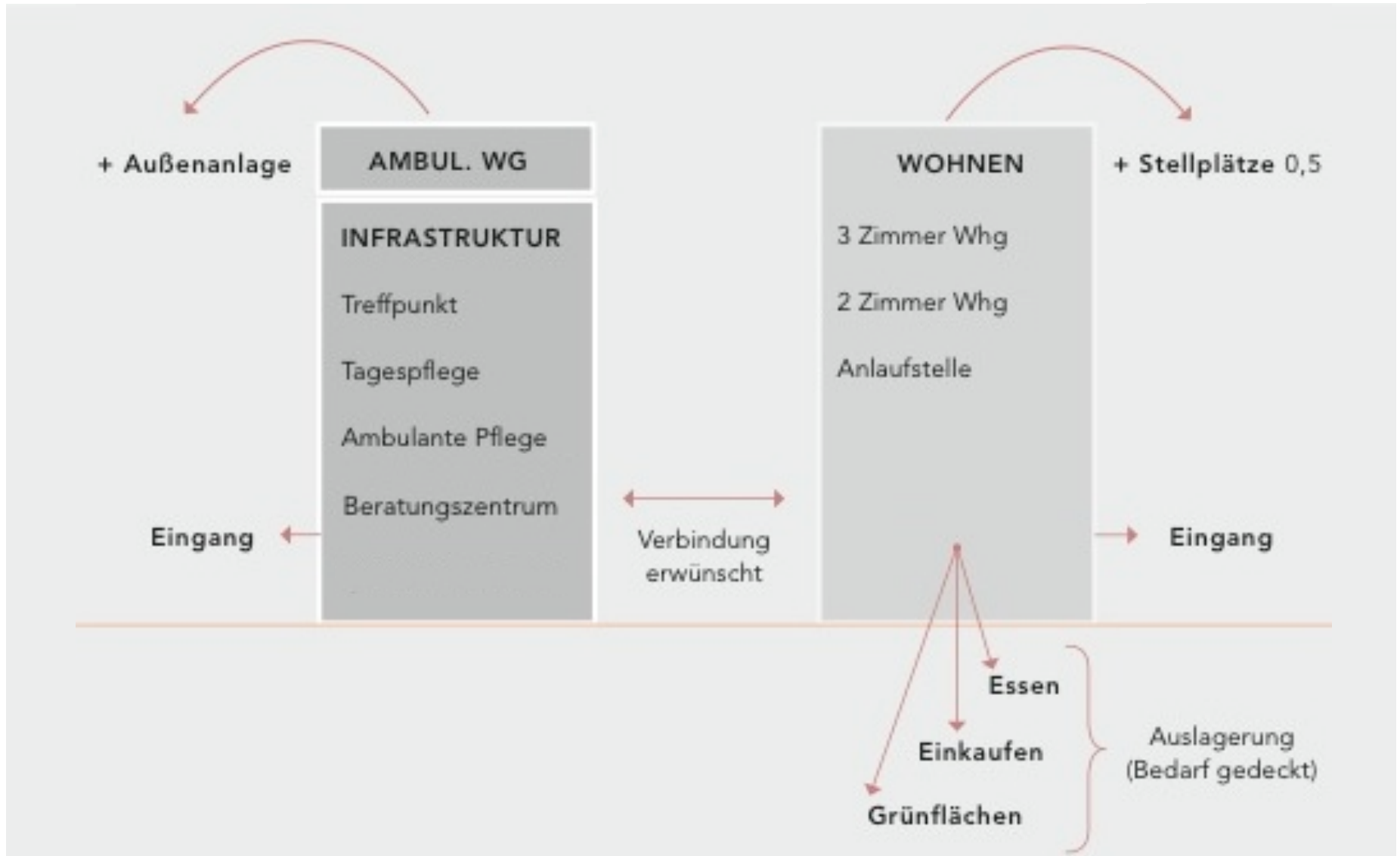


- **Reduktion** der Nutzungen „auf das Wesentliche“, d.h. zunächst keine / wenig fremdvermieteten Flächen
- **Ambulante Wohngemeinschaft** für acht bis max. zwölf Bewohner (räumliche Trennung betreutes Wohnen / Ambulante WG)
- **Treffpunkt** für die Bürger Eberbachs
- **Tagespflege** mit 12-14 Plätzen
- **Ambulanter Pflegedienst**
- Büroräume für „**Beratungszentrum**“ für die Bürger Eberbachs (z.B.: Alterspflegefachberatung)
- N.N. für weite Nutzung

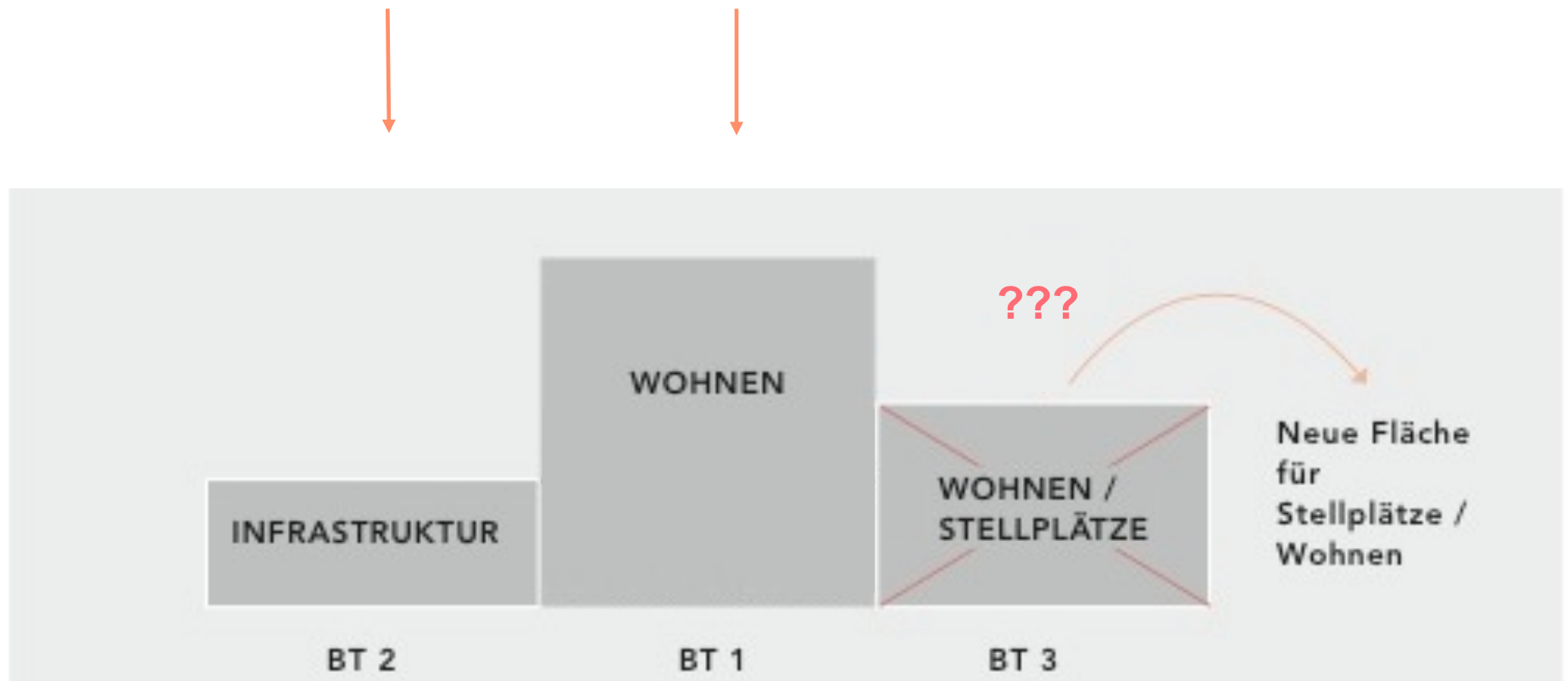
- Die Anzahl der potenziellen **Wohneinheiten** (Betreutes Wohnen) sollte **35** nicht übersteigen.
- Der größere Anteil besteht aus **3-Zimmer-Wohnungen**, der kleinere aus **2-Zimmer-Wohnungen**.
- Ein entsprechender Bedarf an **Stellplätzen** soll erfüllt werden (min. **0,5**).
- Für die Bewohner des Hauses soll eine „**Anlaufstelle**“ installiert werden. Diese kann auch in einer Wohnung verortet sein.

Abstraktes Modell: WOHNEN



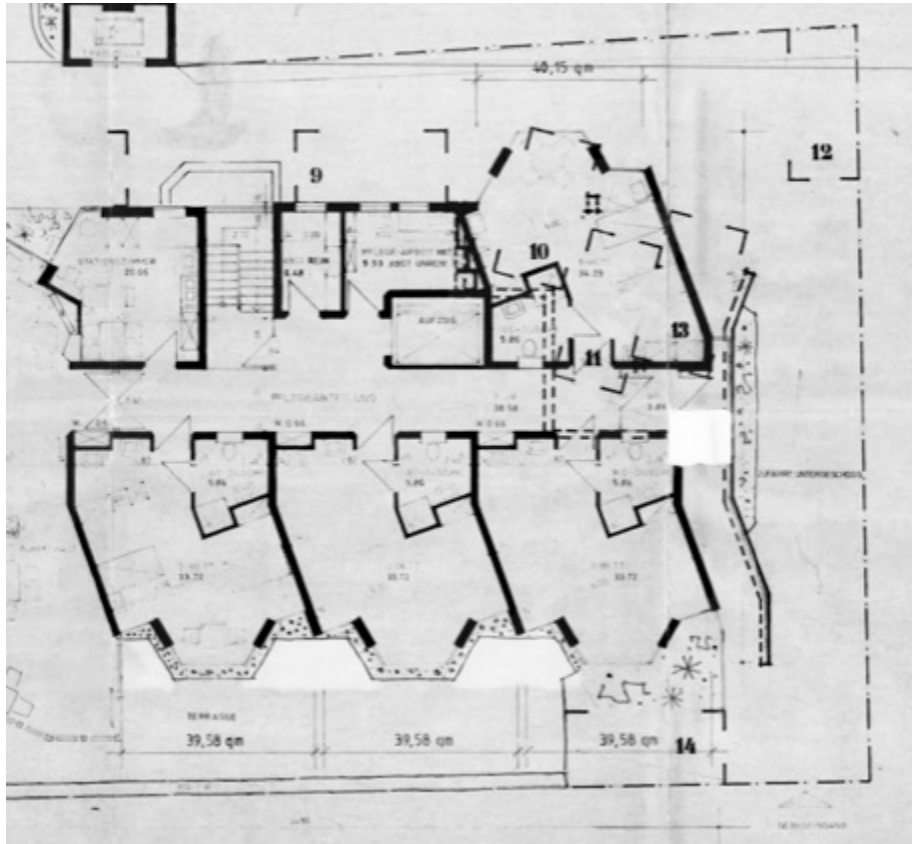


Prüfung der Nutzungsverteilung am konkreten Objekt/Standort

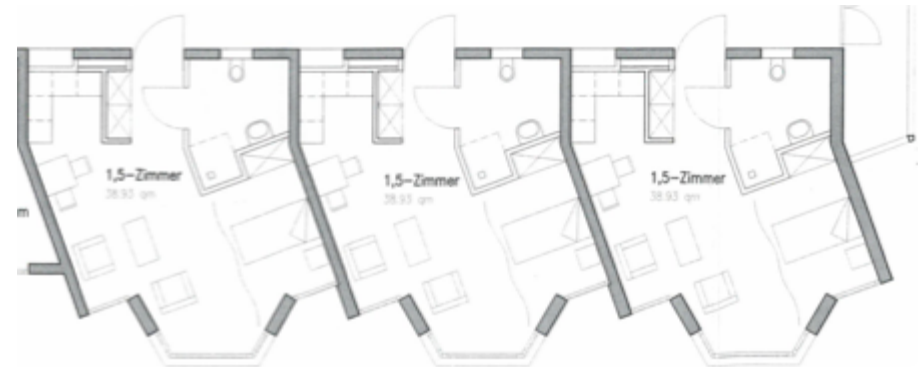


Bauteil 3 wird aus folgenden Überlegungen **in Frage gestellt:**

- Wohnungstypologien: Der bestehende Grundriss kann den formulierten Wohnqualitäten der Nutzer nach größeren und komfortablen Wohnungen nicht gerecht werden
- Räume nach Norden: Den bestehenden Funktionsräumen im hinteren Teil des Gebäudes können keine geeigneten Nutzungen im Bereich betreutes Wohnen zugeordnet werden
- Parken:
 - Auf der Grundrissfläche kann erforderter Bedarf an Stellplätzen (0,5 - 0,7) erfüllt werden
 - Die nord-östliche Ausrichtung (Sonnenverlauf) scheint der ideale Standort für die gewünschten Stellplätze zu sein
- Zweiter Eingang: Erschließung Betreutes Wohnen ideal zwischen Bauteil 1 und Bauteil 3 und nur durch Abriss optimal herzustellen



Bestand



Planung (Körkel)

Festgelegter **Flächenbedarf** (NGF)

INFRASTRUKTUR

| | |
|------------------|------------|
| Ambulante WG | ca. 300 qm |
| Tagespflege | ca. 250 qm |
| Ambulante Pflege | ca. 70 qm |
| N.N. | ca. 60 qm |
| Treffpunkt | ca. 80 qm |
| Beratungszentrum | ca. 80 qm |
| <hr/> | |
| | ca. 840 qm |

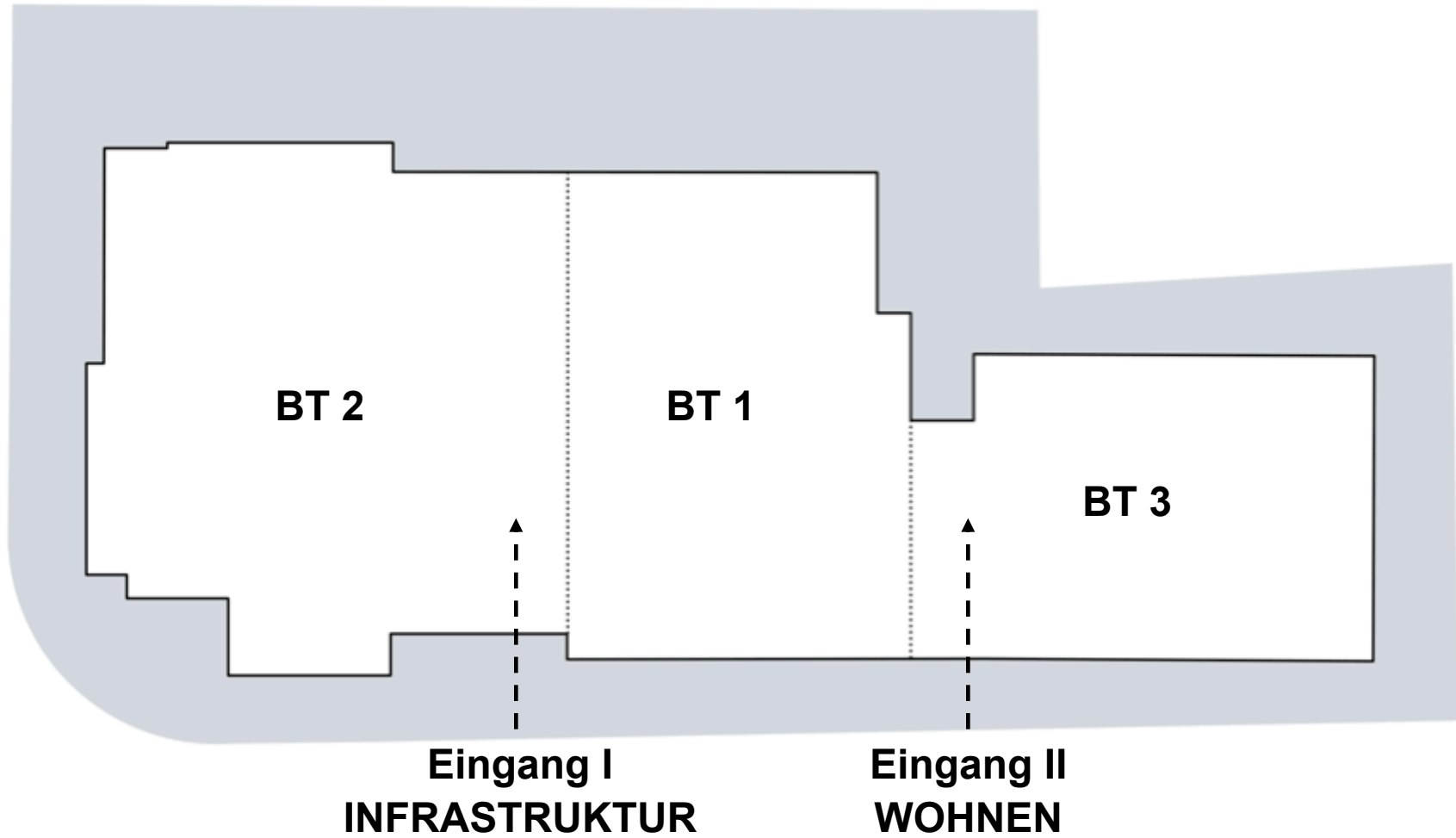
N.N.: Anfragen für Nutzungen laufen

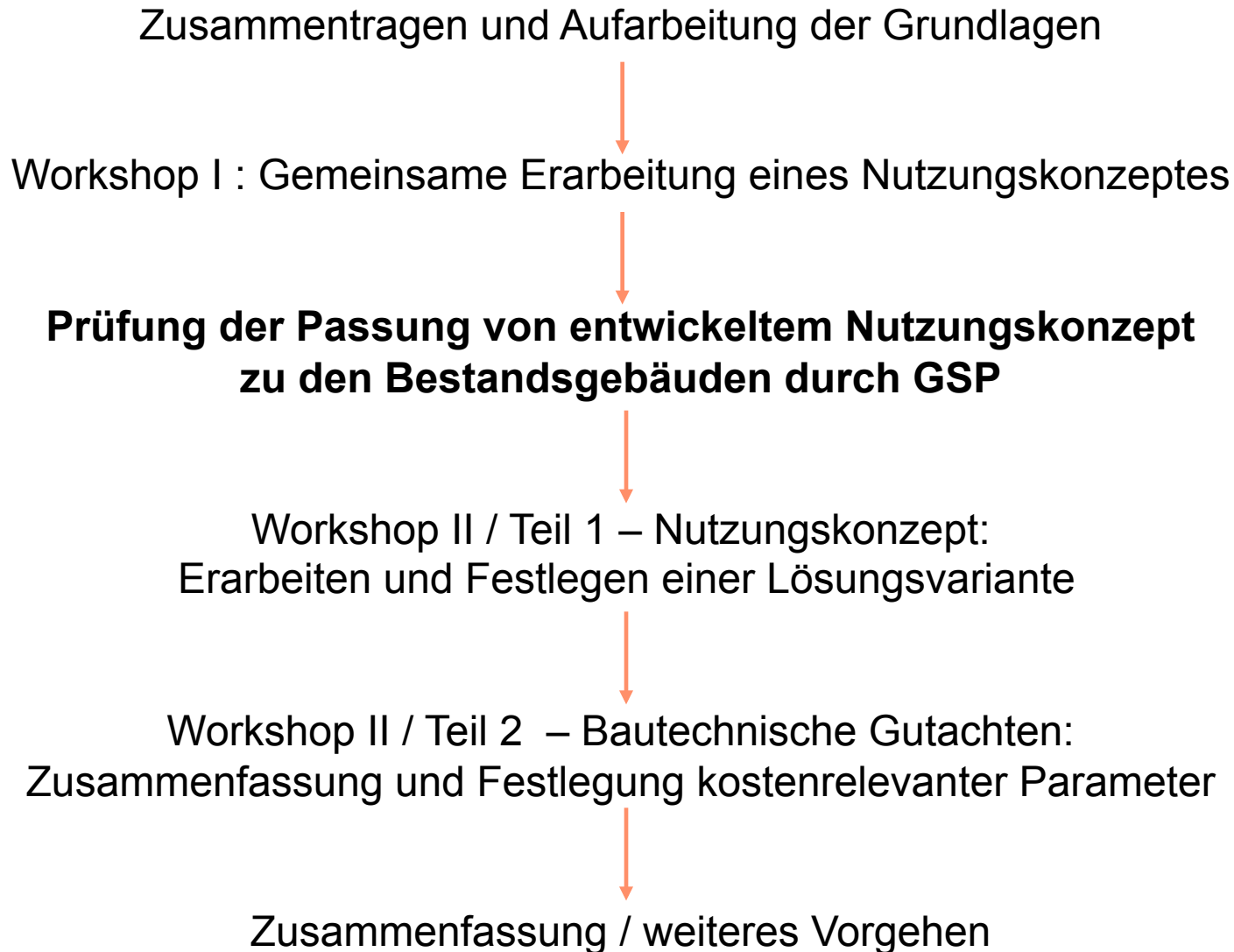
WOHNEN

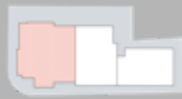
| | |
|--------------|--------------|
| 3 Zimmer Whg | ca. 70-90 qm |
| 2 Zimmer Whg | ca. 40-50 qm |
| Anlaufstelle | ca. 70-90 qm |
| <hr/> | |

Max. 35 Wohneinheiten

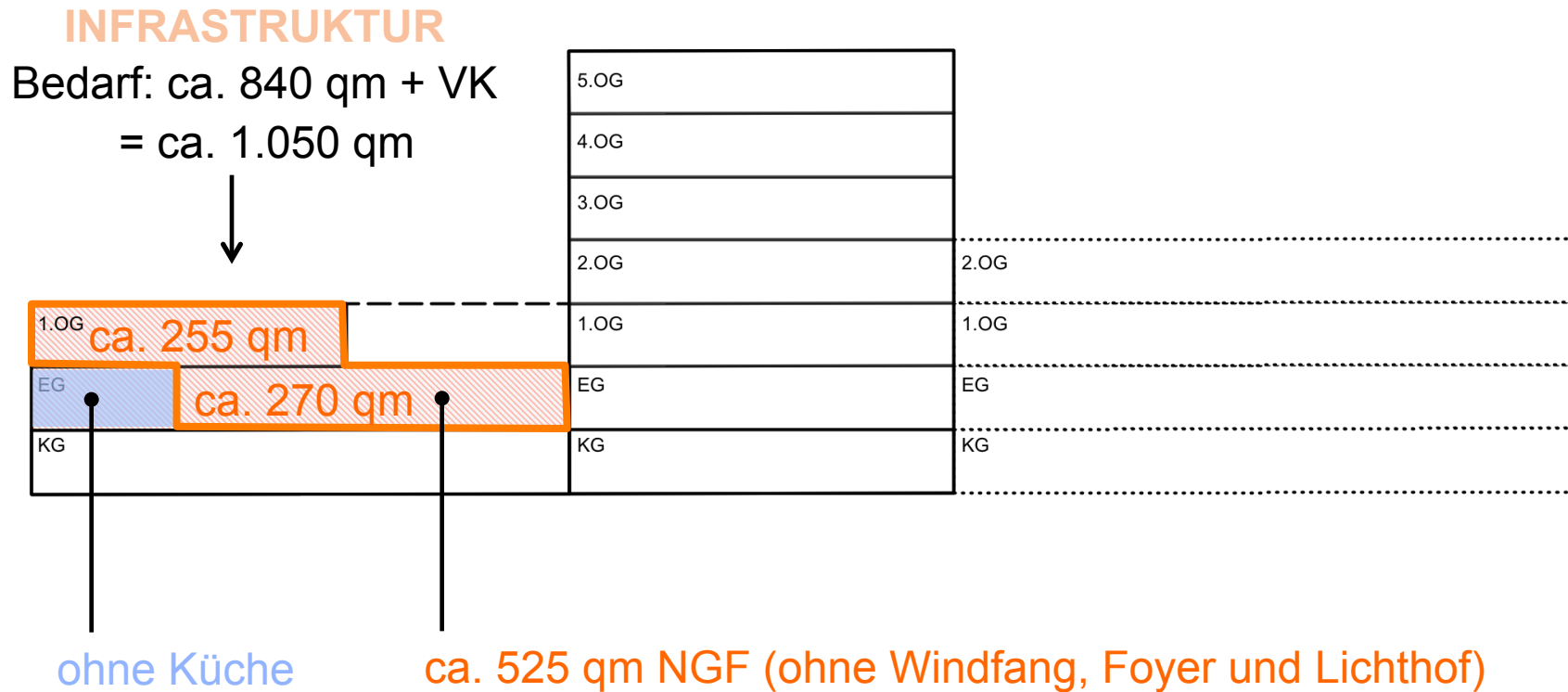
2 Eingänge



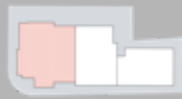




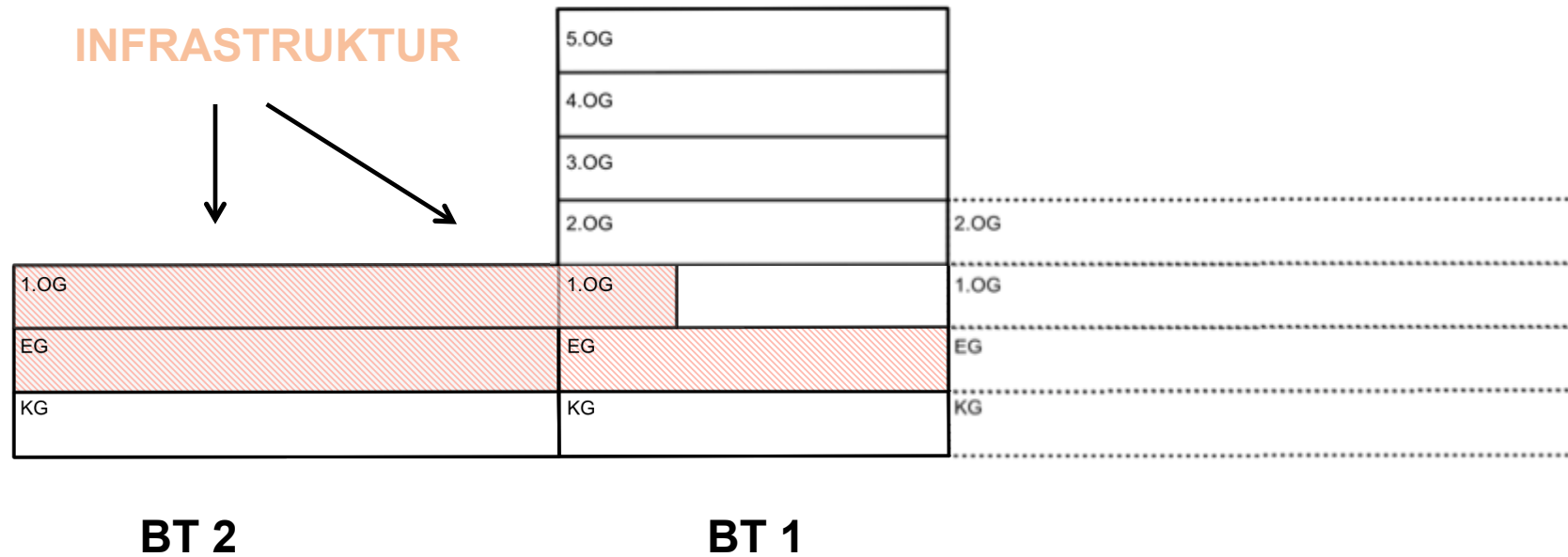
Flächenbedarf **INFRASTRUKTUR** / Betrachtung BT 2



➤ zusätzliche ca. 315 qm – 480 qm notwendig

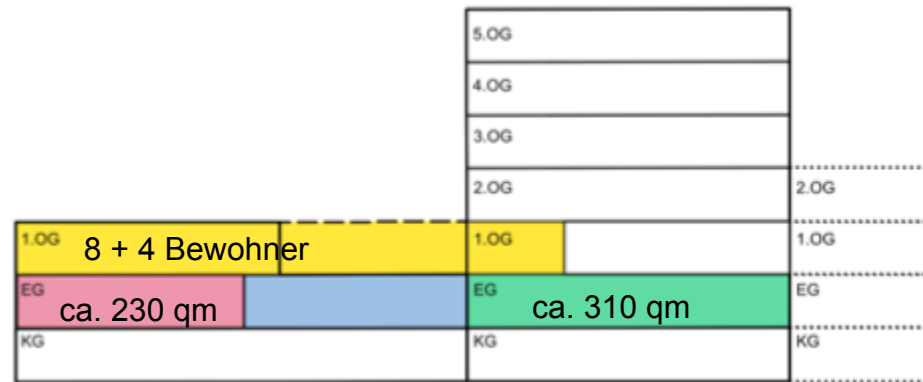


Flächenbedarf **INFRASTRUKTUR** / Einbezug BT 1

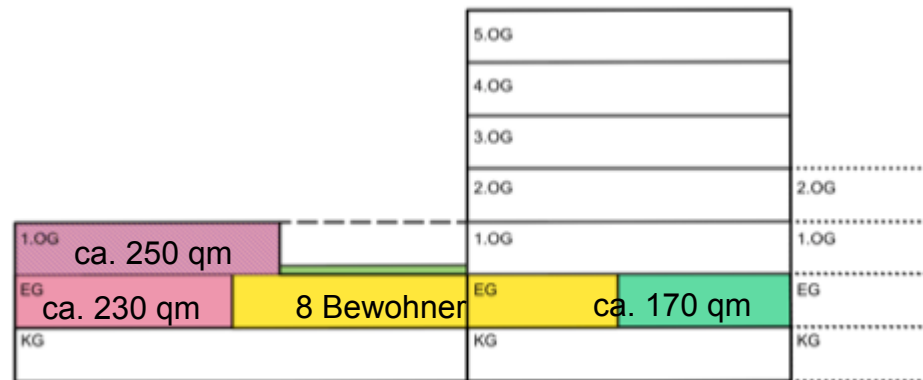


Gegenüberstellung Varianten

VARIANTE 1



VARIANTE 2



BT 2

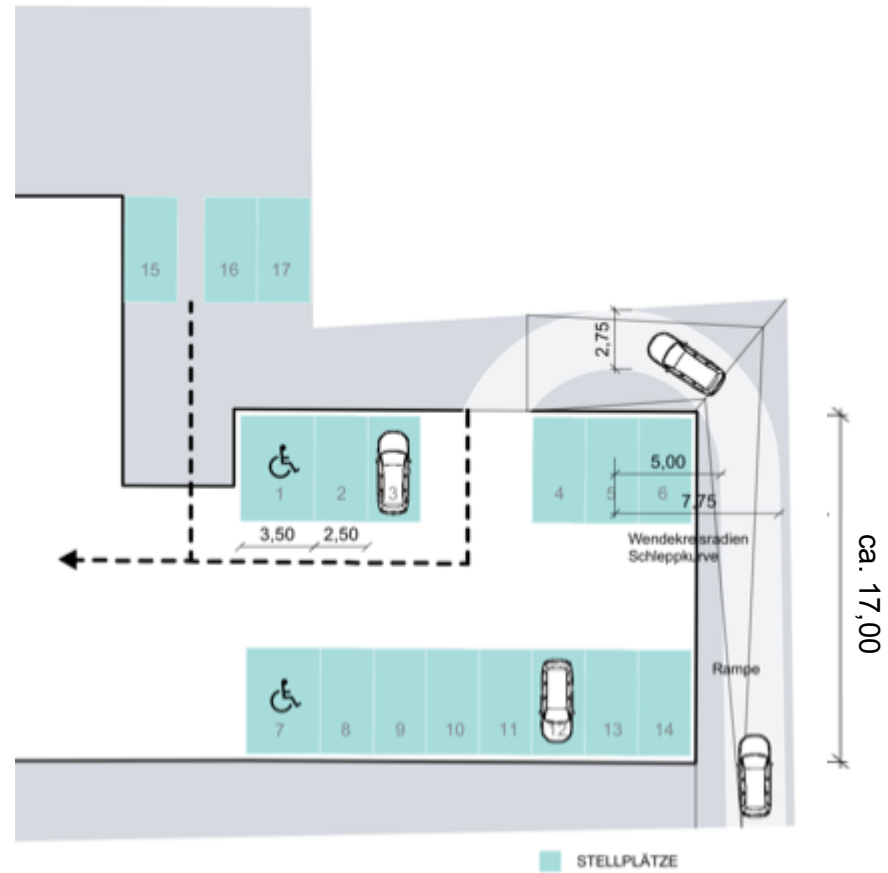
BT 1

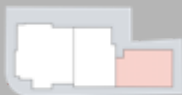
- GROSSKÜCHE
- TAGESPFLEGE
(ca. 250 qm benötigt)
- AMBULANTE WG
(für 8-12 Bewohner)
- BÜRORÄUME
(ca. 290 qm benötigt)
- NUTZUNG N.N.



Neubau Stellplätze Kellergeschoss

Ings. **17 (14+3) Stellplätze**
2 Rollstuhlfahrer
3 Außenbereich



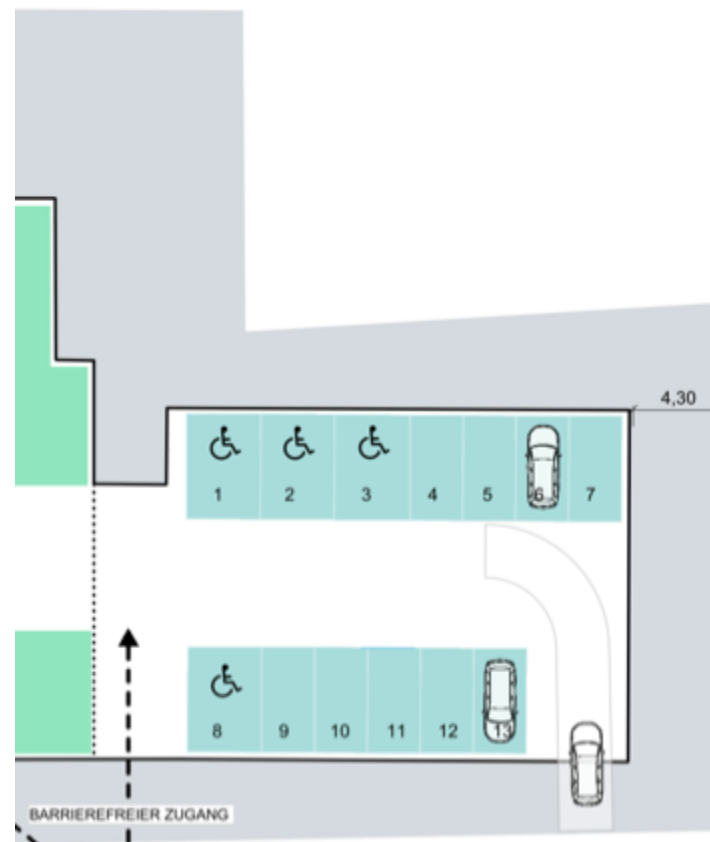


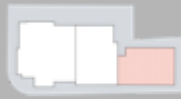
Optional Stellplätze im EG

+ 13 Stellplätze
4 Rollstuhlfahrer



Ings. 30 Stellplätze

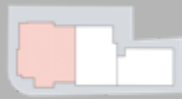




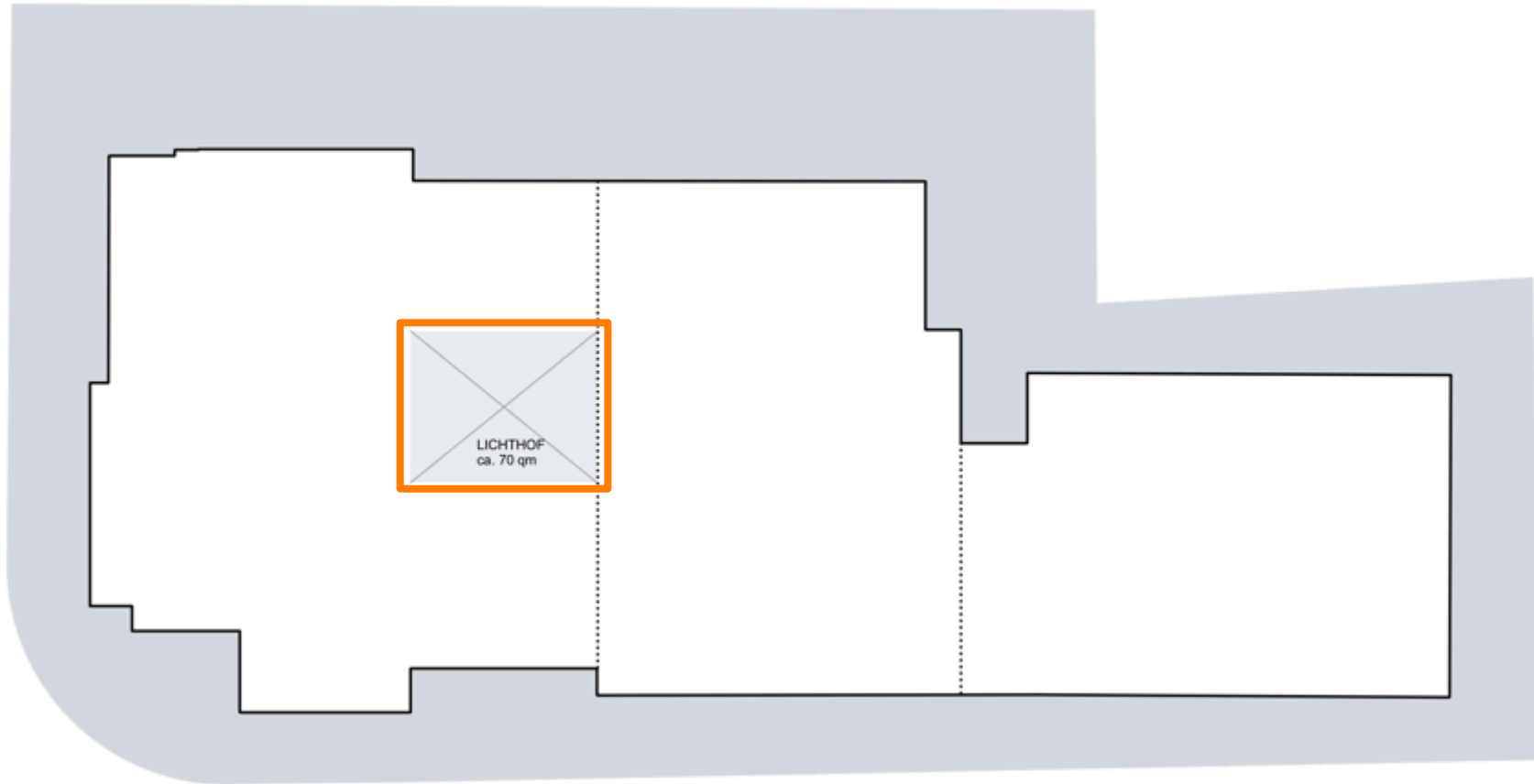
Kellergeschoss



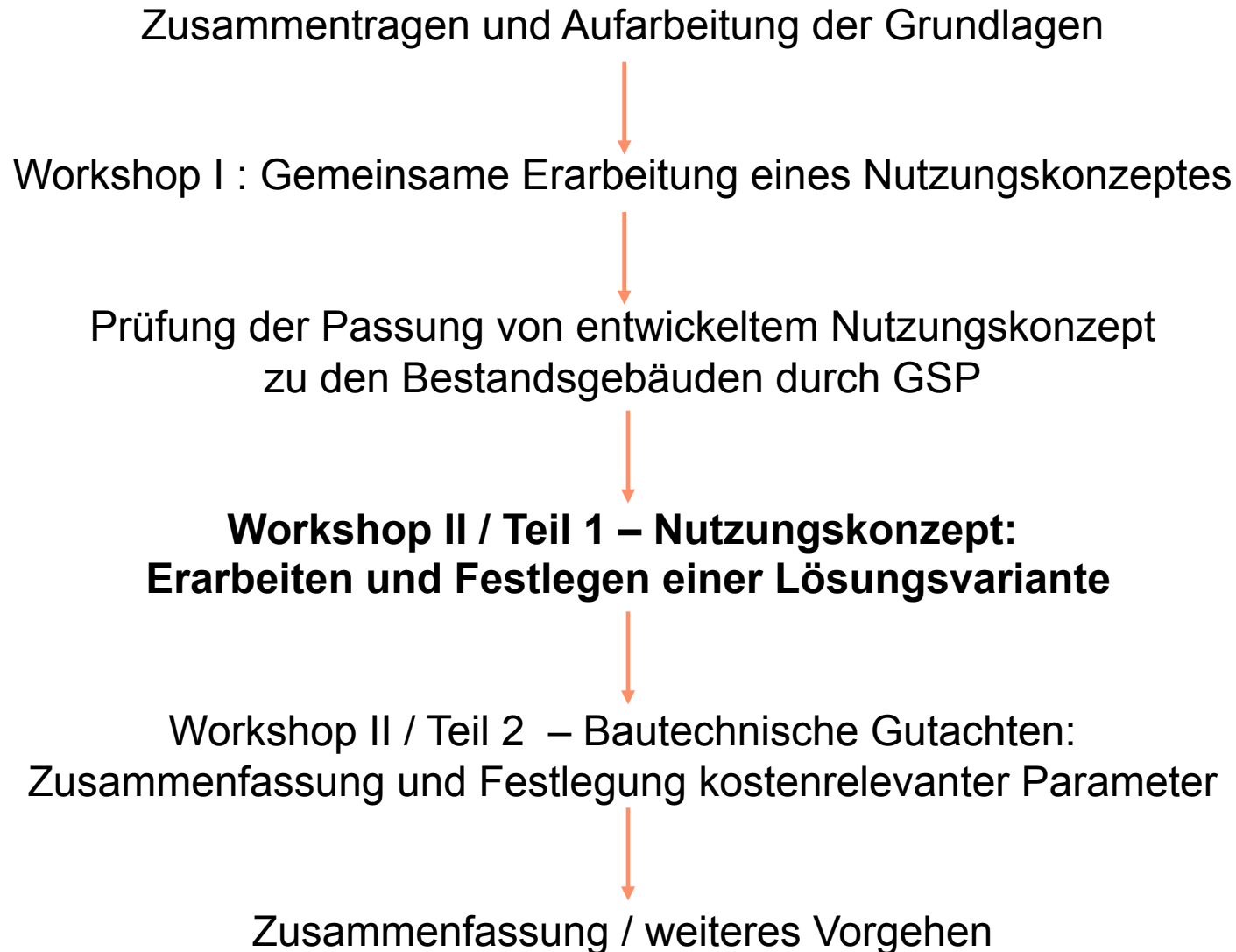
- Nur als Lager nutzbar!
- ungedämmt

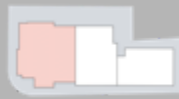


Brandschutz Lichthof



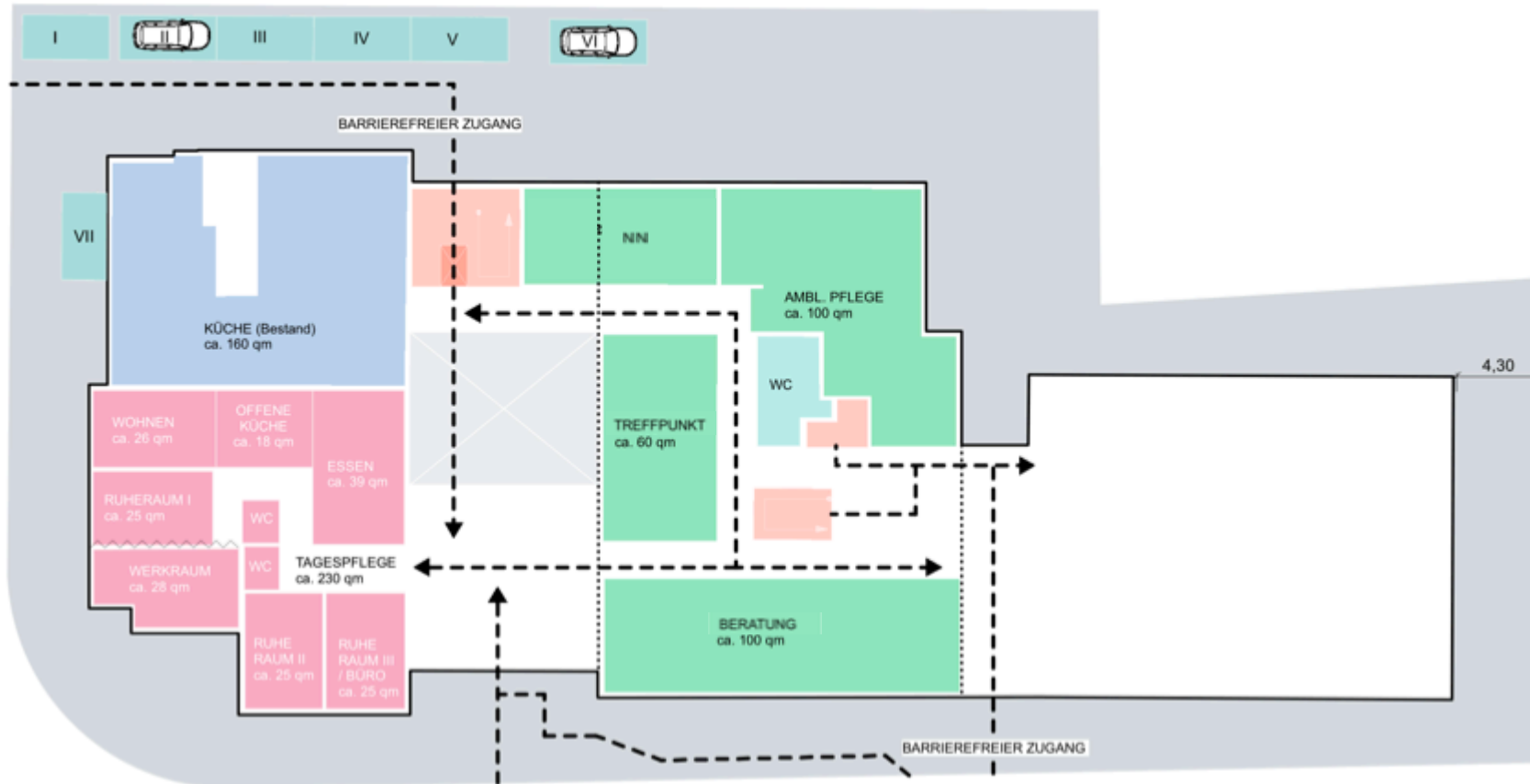
- Annahme: bestehender Lichthof sollte aus Brandschutzgründen voraussichtlich zum Außenraum werden (zudem bessere Nutzungsoptionen für das EG)





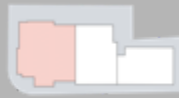
INFRASTRUKTUR

EINGANG II INFRASTRUKTUR

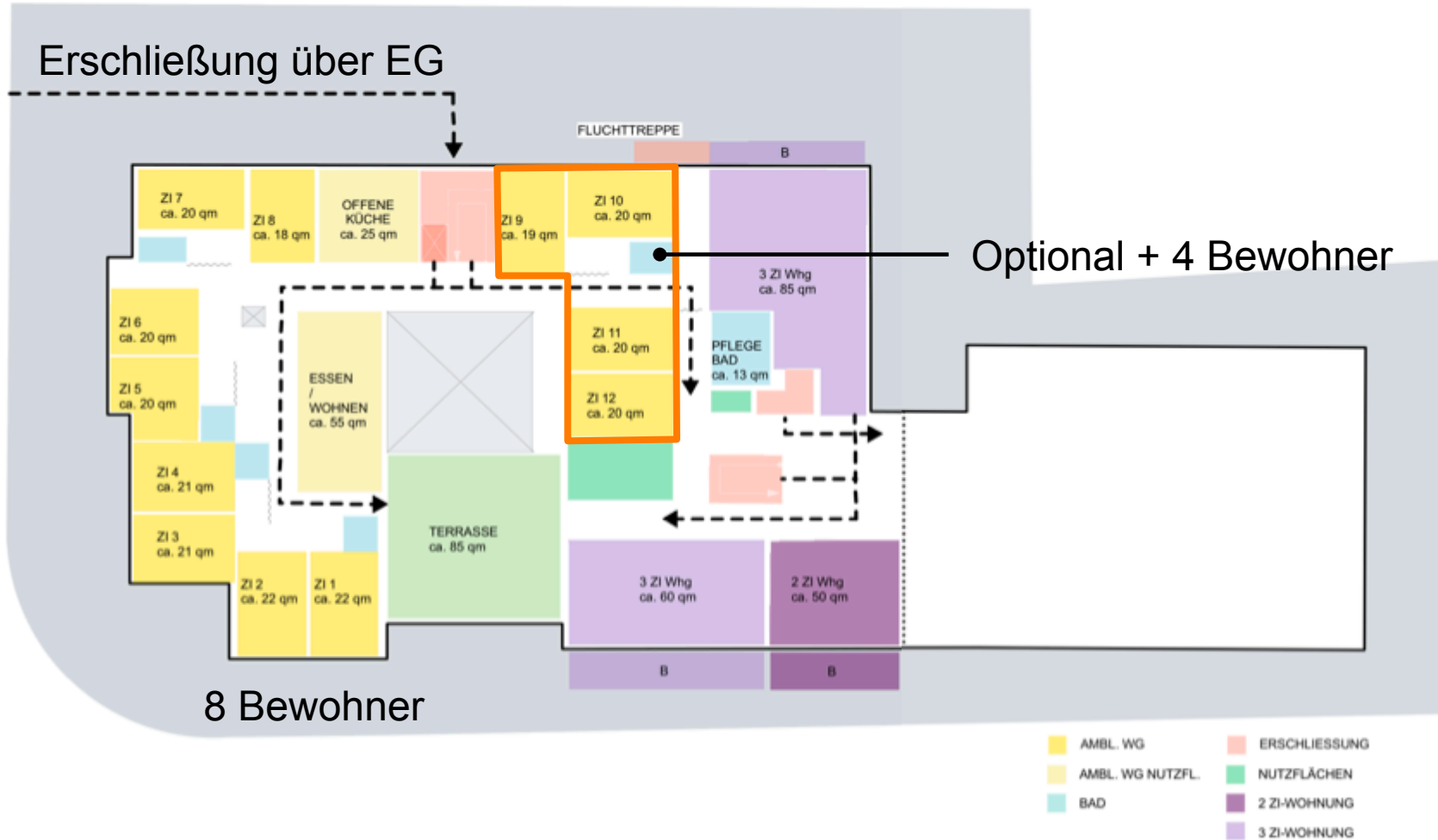


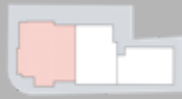
EINGANG I
INFRASTRUKTUR

EINGANG II
WOHNEN



1.OG Ambulante WG 8-12 Bewohner

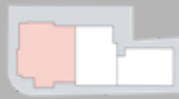




Flächenverteilung

1.OG im Detail





7 Bestehende Stellplätze für **INFRASTRUKTUR**



- Direkte Anfahrt Tagespflege und Ambulante WG möglich



Analyse

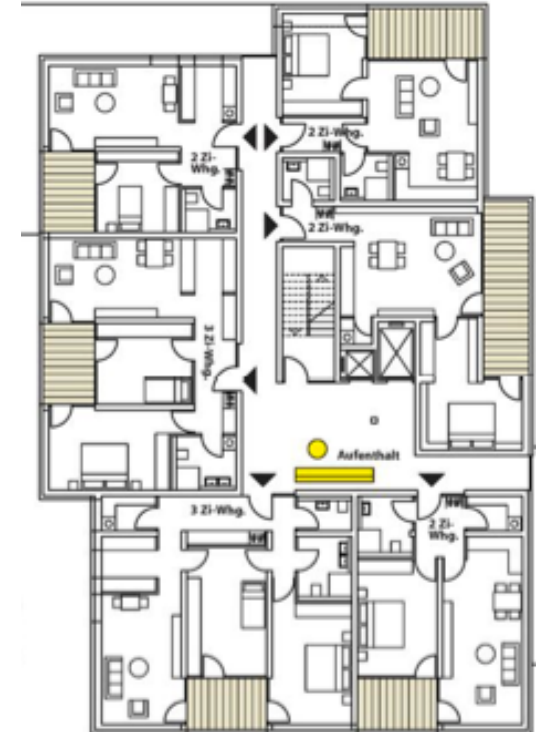
Bestehende Entwürfe Bauteil 1



KÖRKELE 2006



KÖRKELE 2011

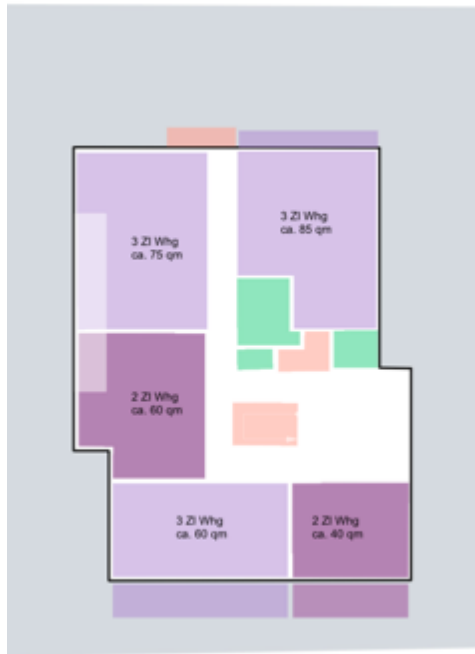


WEINDEL & JUNIOR 2011



Flächenverteilung

BT 1 Voraussichtliche Anzahl Wohnungen

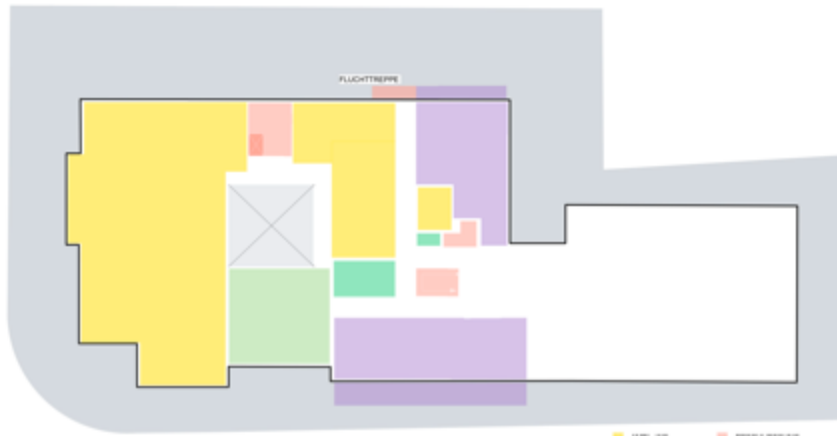


- 5. OG = **05** Wohneinheiten
- 4. OG = **05** Wohneinheiten
- 3. OG = **05** Wohneinheiten
- 2. OG = **05** Wohneinheiten



Flächenverteilung

BT 1 Voraussichtliche Anzahl Wohnungen



1. OG = 3 Wohneinheiten
bei ambulanter WG mit 12 Bewohnern



Übersicht

Voraussichtliche Anzahl von Wohnungen **BT 1** (ohne Penthouseoption)

- 5. OG = **05** Wohneinheiten (3 x 3 Zimmer / 2 x 2 Zimmer)
- 4. OG = **05** Wohneinheiten (3 x 3 Zimmer / 2 x 2 Zimmer)
- 3. OG = **05** Wohneinheiten (3 x 3 Zimmer / 2 x 2 Zimmer)
- 2. OG = **05** Wohneinheiten (3 x 3 Zimmer / 2 x 2 Zimmer)
- 1. OG = **03** Wohneinheiten (2 x 3 Zimmer / 1 x 2 Zimmer)



23 Wohneinheiten
14 3 Zimmer + **9** 2 Zimmer



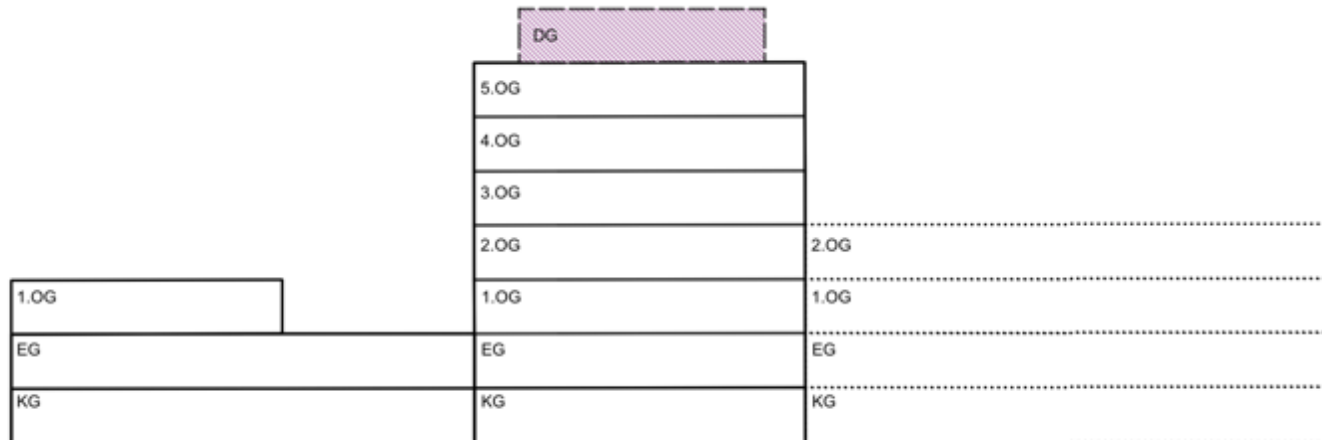
- **11,5** Stellplätze (bei 0,5)



Übersicht

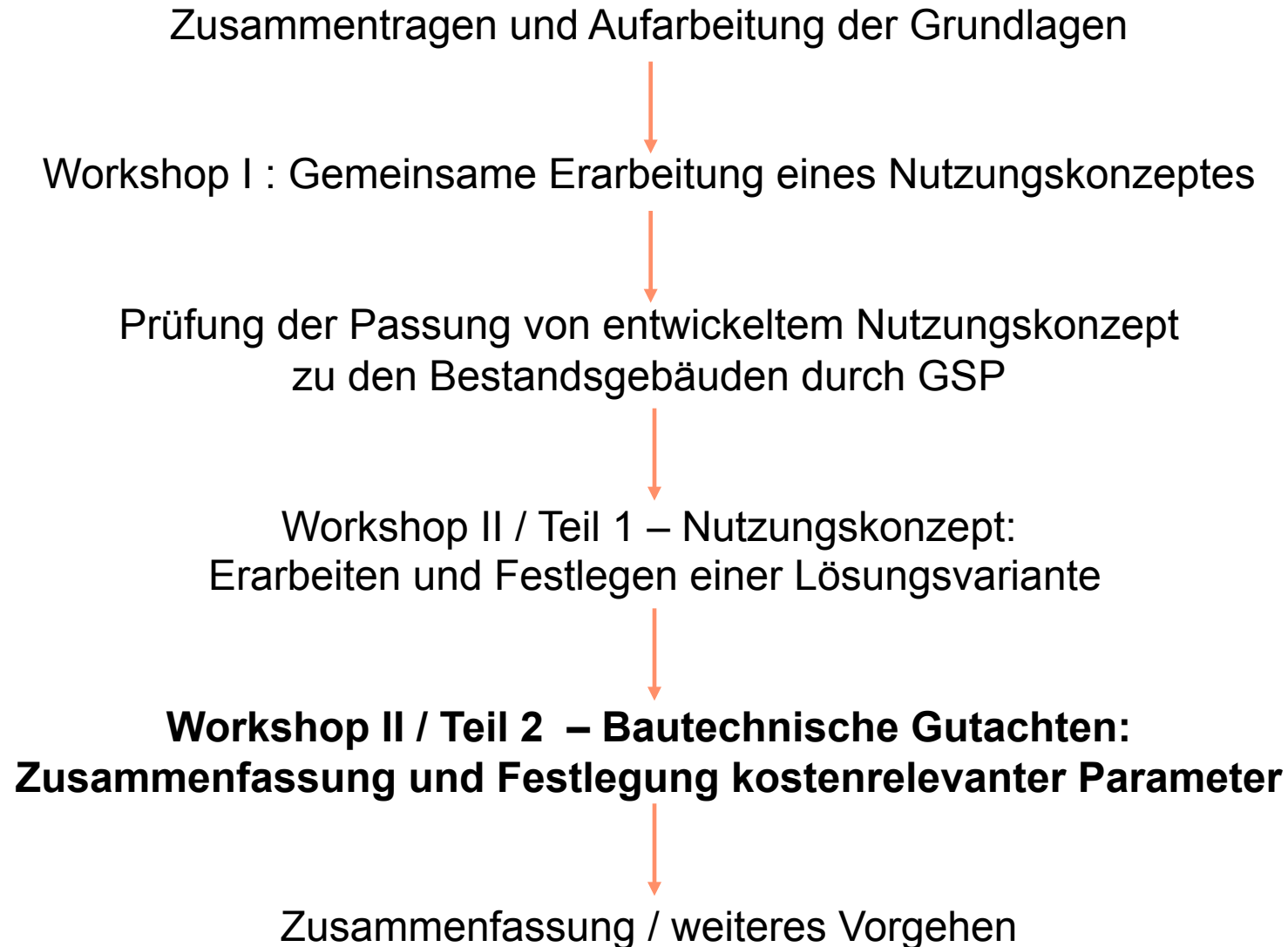
Voraussichtliche Anzahl von Wohnungen **BT 1 / BT 2**
(mit Penthouseoption)

+ 02 Penthouse



25 Wohneinheiten

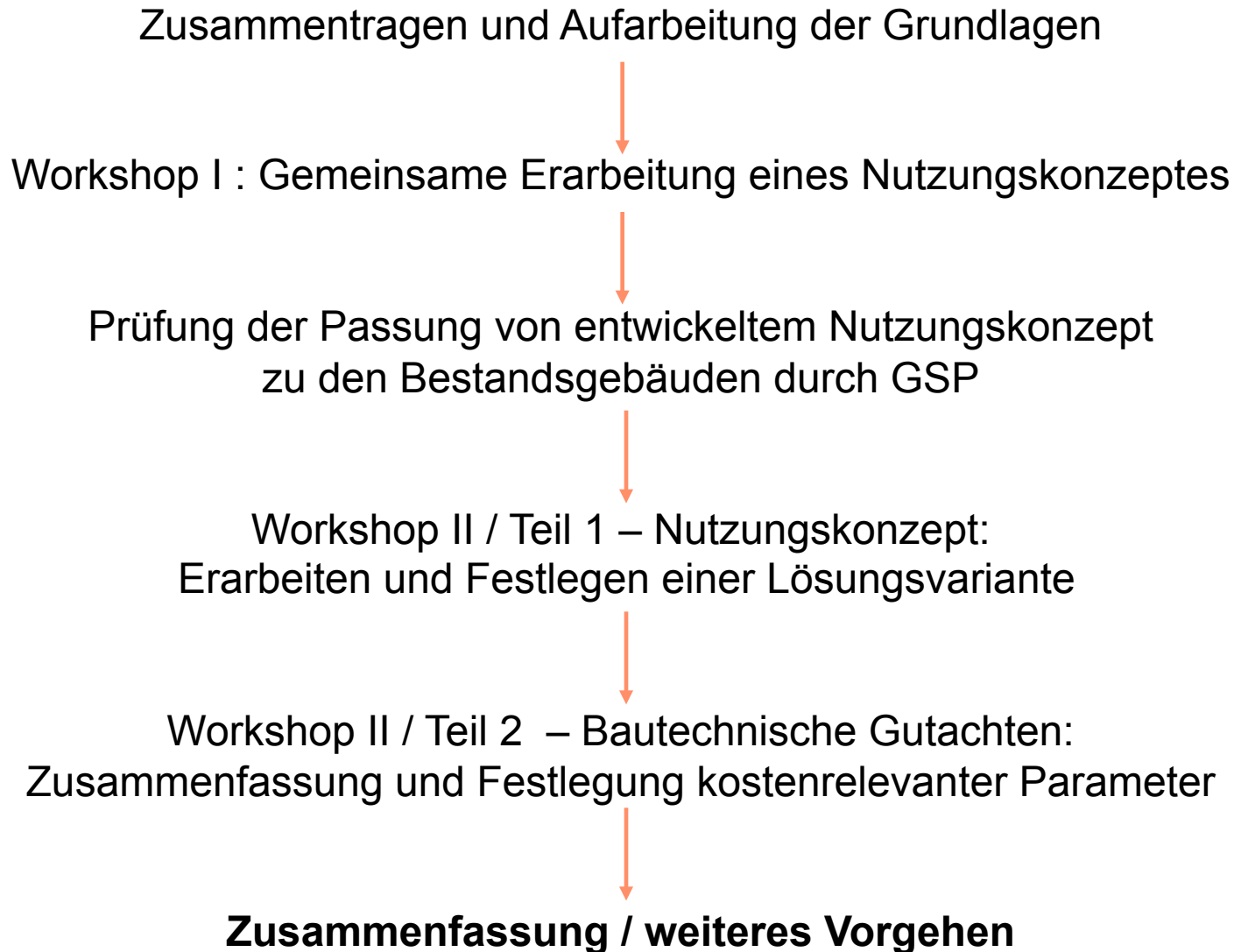
- **12,5 Stellplätze (bei 0,5)**

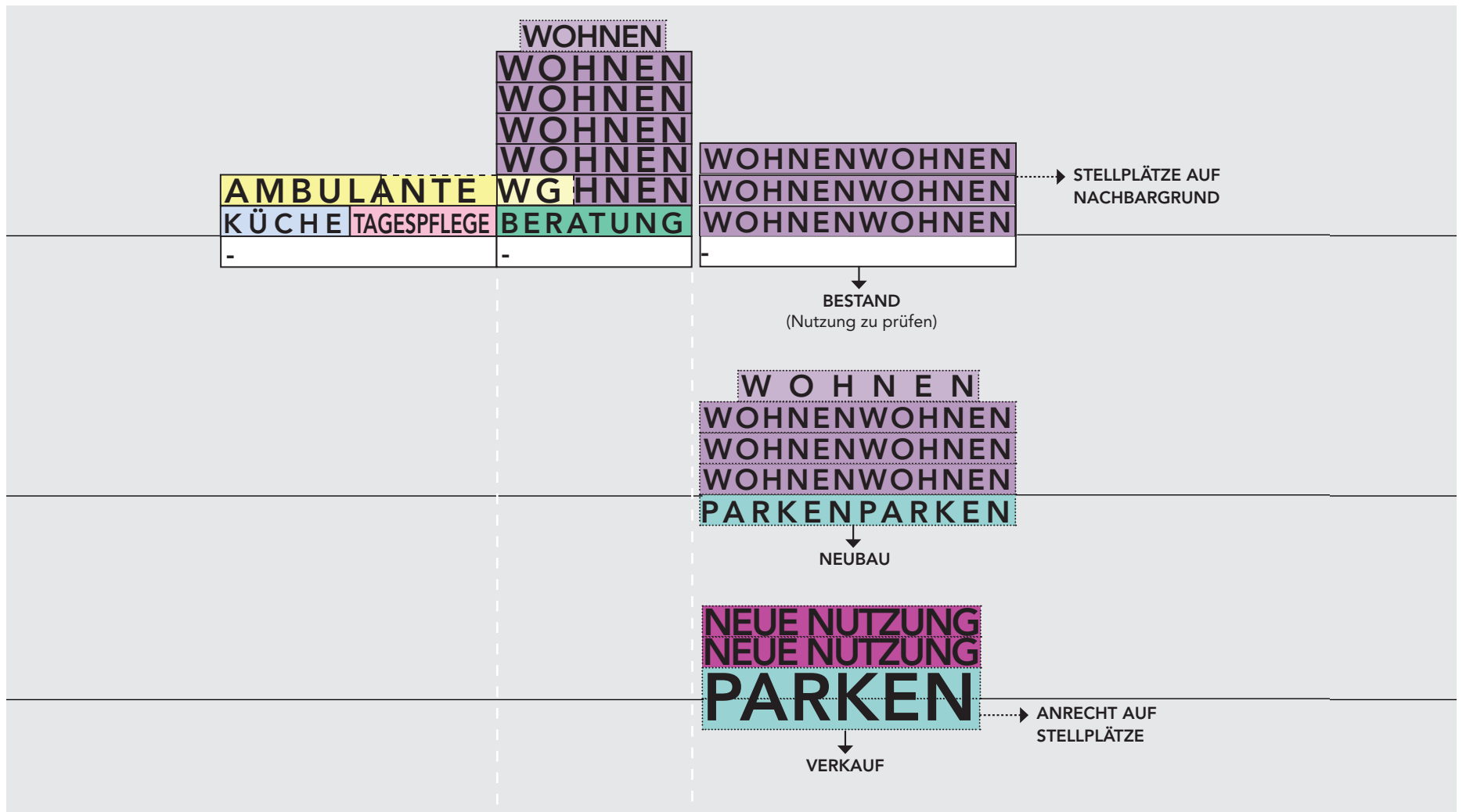


Einsicht Vorliegende Gutachten – Prüfung der Gebäudesubstanz

- „Bestandsanalyse Nr. 104-10“,
Golisch Bauyphysik GmbH & Co. KG, 06.12.2010
 - Wärmeschutz
 - Schallschutz
 - Gebäudeabdichtung
- „Gutachterliche Stellungnahme Bericht zur Bauwerksuntersuchung“,
Ingenieurgruppe Bauen, Beratende Ingenieure, 26.11.2010
 - Konstruktion
 - Brandschutz
 - Betonanalyse
 - Wärmeschutz
- „Gebäudeschadstoffuntersuchungen Gutachterliche Stellungnahme“,
Pöyry Environment GmbH, 3.12.2010
 - Baustoffuntersuchung Gebäudesubstanz

➤ ***Ergebnisse fließen in Kostenanalyse ein***





FESTLEGUNG
einer Nutzerverteilung für Bauteil 1 und 2

Nutzung noch offen! Für Bauteil 3 stehen mehrere Lösungsvarianten zur DISPOSITION.

Weiteres Vorgehen: Klärung offener Punkte

- Nutzungen
 - Ambulante WG: organisatorische Umsetzbarkeit, durch Bauherr
- Brandschutz (Ergebnisse des Gespräch vom Herrn Kirchner, 21.10.2014)
 - Umsetzung der Anforderungen grundsätzliche denkbar
 - Brandschutzkonzept erforderlich
 - Abstandsflächen wegen zweitem baulichen Rettungsweg zu klären
- Parkierung
 - Parkierung auf dem Nachbargrundstück prüfen

Weiteres Vorgehen: Klärung offener Punkte

- Küche
 - Darstellung der Aufwendungen, Kompromisse und Mehrkosten zum Erhalt der Küche während den Umbaumaßnahmen (z.B. provisorische Maßnahmen für die Lüftung über Dach 1. OG)
- Haustechnisches Konzept
 - Klärung der Gesamtversorgung der Anlage (z.B. Nahwärme)
 - Standort der Technik
- Hochwasserschutz, drückendes Grundwasser
 - Prüfung, dass aktuelle Situation langfristig bedenkenlos
- Schallschutz
 - Klärung ob vorhandener Schallschutz ausreichend für Wohnen

Nächster Schritt

- ***Klärung der offenen Punkte***
- ***Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme***

zeitgemäßes

**WOHNEN
IM
ALTER**

**Dr. Schmeißer Stift
früher: 1972**

**Dr. Schmeißer Stift
heute: 2014**



GSP / GESELLSCHAFT FÜR
SOZIALES PLANEN

Volpp Amann Heeg GmbH

Schwabstraße 69 / 1

70197 Stuttgart

Tel. 0711 26359082

Fax. 0711 9933145

volpp@sozialesplanen.de

www.sozialesplanen.de