

gsp

Gradmann Kolloquium, 02. Dezember 2011

***Umbau als Chance zur Neuorientierung
Gelungene Lösungen für das Bauen im Bestand***

Architektur und Nutzeranforderungen

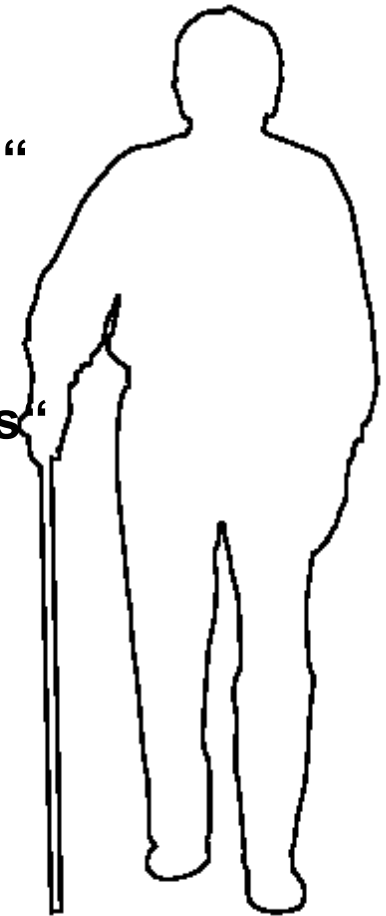
Entwicklungen bei Funktionsbauten für Menschen:

„Architektur als Teil des pädagogischen Konzeptes“

(Kongress Zukunftsraum Schule, Nov. 2011)

„Architektur als Teil des therapeutischen Konzeptes“

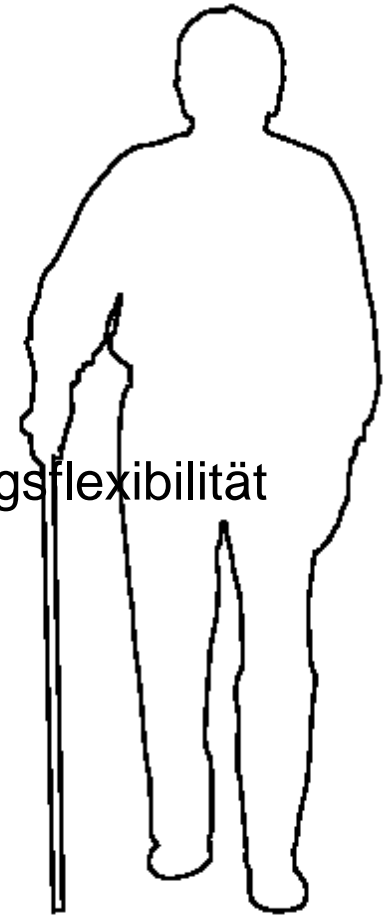
(Heeg et al. 1998)



Architektur und Nutzeranforderungen

Ähnliche Themen

- Auflösung von Fluren
- Bildung von Rückzugsräumen und Nischen
- Förderung von Bewegung
- Nutzungsoffenheit und Mehrfachnutzung bzw. Nutzungsflexibilität
- Großzügigere Flächen je Nutzer
- Umgang mit sozialer Dichte
- Möglichkeiten für die individuelle Förderung
- Licht und Farbe
- Architektur entsprechend der Entwicklungsphase



Architektur und Nutzeranforderungen

Räume für Menschen:

‘Architektur als wichtiger Beitrag zur aktiven Unterstützung der Lebensqualität’

Lebensqualität in Pflegeheimen

Situation in Pflegeheimen bezüglich Lebensqualität:

a) Wunsch nach Veränderung Organisation / Pflegekonzept / Wohnform bzw. Probleme in der Nutzung

- z.B. Adäquateres Angebot für den Bewohner
- z.B. Bewohnerstruktur / Nachfrage verändert hat

b) Anforderungen an das Gebäude sind nicht erfüllt

- neue Konzepte lassen sich in dem bestehenden Gebäude nicht umsetzen (Flächen, Grundriss)
- Gesetzliche Rahmenbedingungen können nicht erfüllt werden (BW: Landesheimbauverordnung)
- bautechnische Mängel (Brandschutz, Energie, etc.)

Bauliche Faktoren

Standort

Nutzungsfaktoren:

- Passung Bau und Betrieb
- Standard
- Milieugestaltung

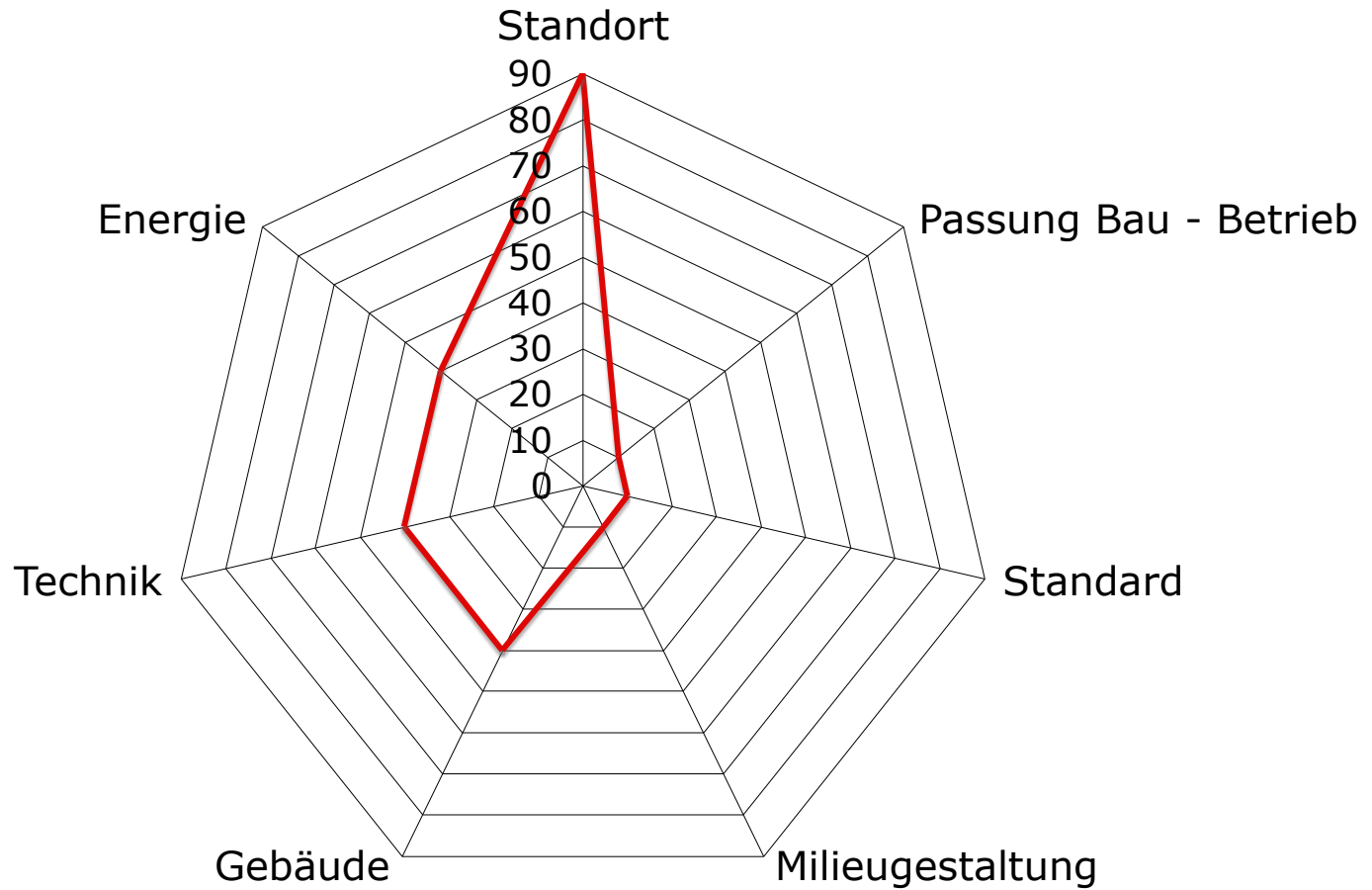
Baulich- technischer Zustand

- Baulicher Zustand
- Bautechnischer Zustand / Brandschutz
- Energetischer Zustand

Bauliche Faktoren

**B
A
U
+
T
E
C
H
N
I
K**

**N
U
T
Z
U
N
G**



Maßnahmen

A - Raumbildender Ausbau / Milieugestaltung

z.B. Beleuchtung, Materialien, Farben, Ausstattung

B - Strukturveränderung / Passung Bau und Betrieb

z.B. Umstellung des Betriebskonzeptes - Wohngruppen

z.B. Schwerpunktsetzung - Integration einer Demenzwohngruppe

z.B. Verbesserung betrieblichen Robustheit

z.B. Verringerung der Platzzahl - Abbau von Doppelzimmer

C - Modernisierung / Standardverbesserung

z.B. Anpassung an Gesetzgebung - barrierefreie Bäder

Maßnahmen

D - Instandsetzung / Sanierung

- z.B. Brandschutz,
- z.B. Gebäudetechnik,
- z.B. bauliche Sanierung

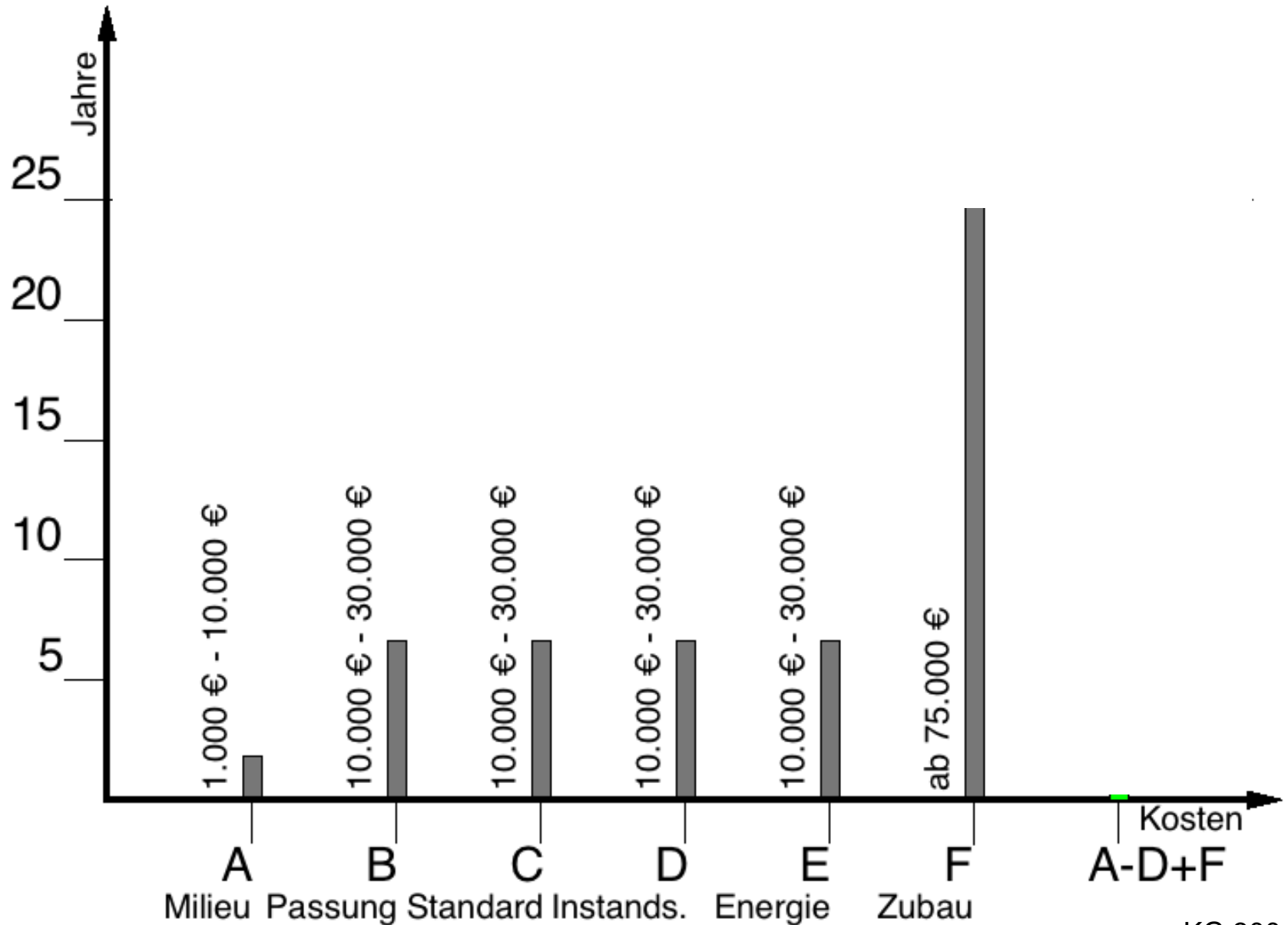
E - Energetischen Sanierung

- z.B. Fassade, Fenster, Heiztechnik

F - Erweiterung / Teilschließung

- z.B. Anbau
- z.B. Abbruch eines Gebäudeteils

Maßnahmen - Zeit / Kosten - Grafik:



Module

Machbarkeitsstudie

geht der Bauplanung voraus

Entscheidungsgrundlage für den weiteren Umgang mit dem Gebäude

Module als Entscheidungsgrundlage

Voruntersuchung: Standort und Ersteinschätzung

Modul 1: Prüfung des Nutzungspotentials - „Passungsprüfung“

Modul 2: Gebäudezustand

MODUL 1

Prüfung des Nutzungspotentials („Passungsprüfung“)

Hauptfrage dabei ist:

„Mit welchem baulichem Aufwand lässt sich die Bestandsimmobilie auf die betrieblichen und die gesetzlichen Anforderungen – z.B. Landesheimbauverordnung, DIN 18040 – anpassen und wie sind die entstehenden Qualitäten nach einem Umbau einzustufen.“

MODUL 1

Grundlagenermittlung: betriebliche Anforderungen

betrieblich

- Definition der Wohn- und Betreuungsformen
- Entwicklungskonzepte für die Ausrichtung der Einrichtung

MODUL 1

Angebot und Wohnformen

- Haus- und Wohngemeinschaften; Nachbarschaft
- Gesamtangebot (Tagespflege, ...)

Gruppen

- Größen und Binnendifferenzierung / Demenz (Anlage 1)

Standard

- Verhältnis Zimmer - Sanitärbereiche

Organisation

- Essensversorgung / Küchenkonzept - Stützpunkt / Pflegekonzept
- Nutzungs-Flexibilität

MODUL 1

Grundlagenermittlung: betriebliche Anforderungen

Folge:

- Ableitung baulicher Anforderungen aus dem Pflegekonzept
- Erstellung eines Raumprogramms

MODUL 1

Grundlagenermittlung: bauliche Potentiale

Bauliche Prüfung:

- Feststellung der grundsätzlichen baulichen Parameter
(z.B. Flächen je Geschoss, Größe Individualbereiche, ...)
- Problemdiagnose und Beschreibung der Qualitäten

Modul 1 = Prüfung des Nutzungspotentials

***ANFORDERUNGEN AUS DEM
BETRIEBS-U. BETREUUNGSKONZEPT***

„Dialog“



BAULICHE POTENTIALE

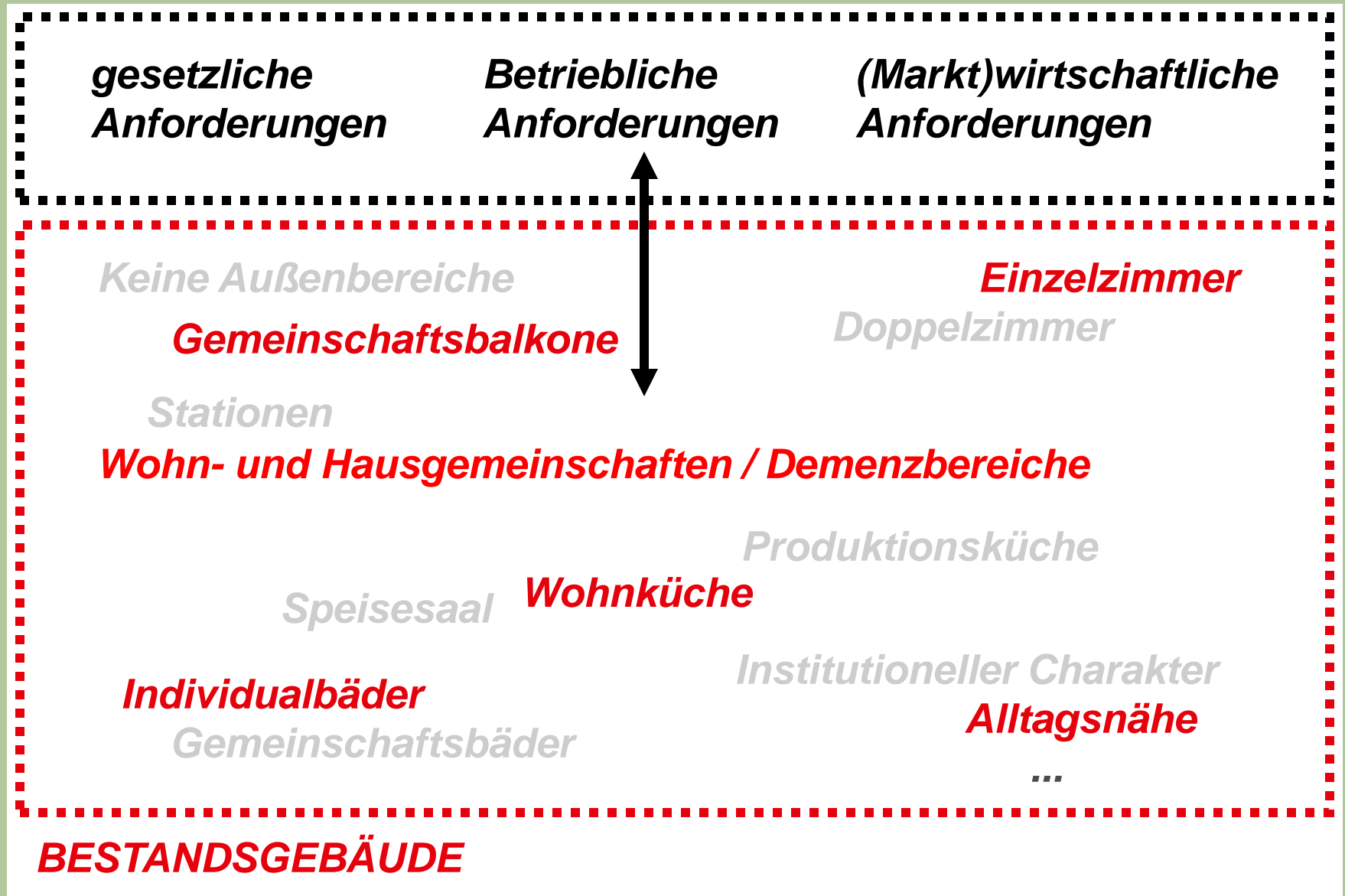
BESTANDSGEBÄUDE

MODUL 1

Prüfung des Nutzungspotentials („Passungsprüfung“)

- **Passung Bau und Betrieb (skizzenhaft):**
 - **Nutzungsverteilung (Gesamtgebäude / Einheit)**
 - **Strukturuntersuchung (Struktur des Gebäudes – Betriebskonzept)**
 - **betriebliche Robustheit und Nutzungsoffenheit**
- **Standarduntersuchung**
- **Ablaufplanung**

Modul 1



Passungsprüfung

Beispielprojekt: Detailauszug

Ausgangssituation:

- Vorhandenes Gebäude mit 78 Pflegplätzen auf 3 Geschossen

Hauptpunkte:

- Welchen Schwerpunkt übernimmt der Altbau bzw. der Neubau?
- Wunsch nach Gruppenbildung – Auflösung der Stationen
- Sanierung eines Gebäudeflügels – auch energetisch
- etc.

Modul 2 - bautechnische Prüfung

Prüfung der Bautechnischen Sanierung

Hauptfrage dabei ist:

„Mit welchem baulichem Aufwand ist die Bestandsimmobilie in bautechnischer Hinsicht zu sanieren - Gebäudezustand, technischer Zustand, etc..“

Modul 2 - bautechnische Prüfung

STAND DER TECHNIK



Kosten!

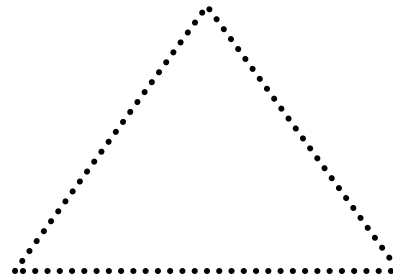
BAULICHER STANDARD

BESTANDSGEBÄUDE

Machbarkeitsstudie

Resultat

Ergebnis Machbarkeitsstudie (Umsetzbarkeit, Kosten, Ablaufplanung)



Wirtschaftlichen

Planungszeitraum

Rahmenbedingungen



Konkrete Entscheidung für Umbau, Ersatzneubau, Standortaufgabe, etc.

Gelungene Lösungen für das Bauen im Bestand

Schwäbisch Gmünd

Grödig (A)

Hüfingen – Umbau

Seniorenzentrum St. Anna Schwäbisch Gmünd

Änderung der Nutzungsverteilung - Ausbau der Demenzabteilung

Baujahr: 1984

Teilsanierung: 1994



Pensionistenheim Grödig / Salzburg (A)

Umbau Pflegestation in Demenzgruppen



Ausgangslage - Qualitäten:

- Solides Gebäude
- Guter Standort innerhalb der Gemeinde
- Sehr guter Standard im Individualbereich

Ausgangslage - Defizite:

- Pflegeheim mit 85 Plätzen auf 2 Geschossen
- 41 Plätze in einer Gruppe, zu groß bei Demenz
- Keine Allgemeinbereiche auf der Ebene (Essen auf dem Flur)
- gemischte Belegung (somatisch Pflegebedürftige, Demenzkranke, ältere psychisch Kranke)
- keine nutzbaren Außenbereiche
- keine Ausweich- und Therapieräume
- offenes und nicht weglaufgefährdetes Treppenhaus

Ergebnis der Machbarkeitsstudie

▪ **Passung Bau und Betrieb**

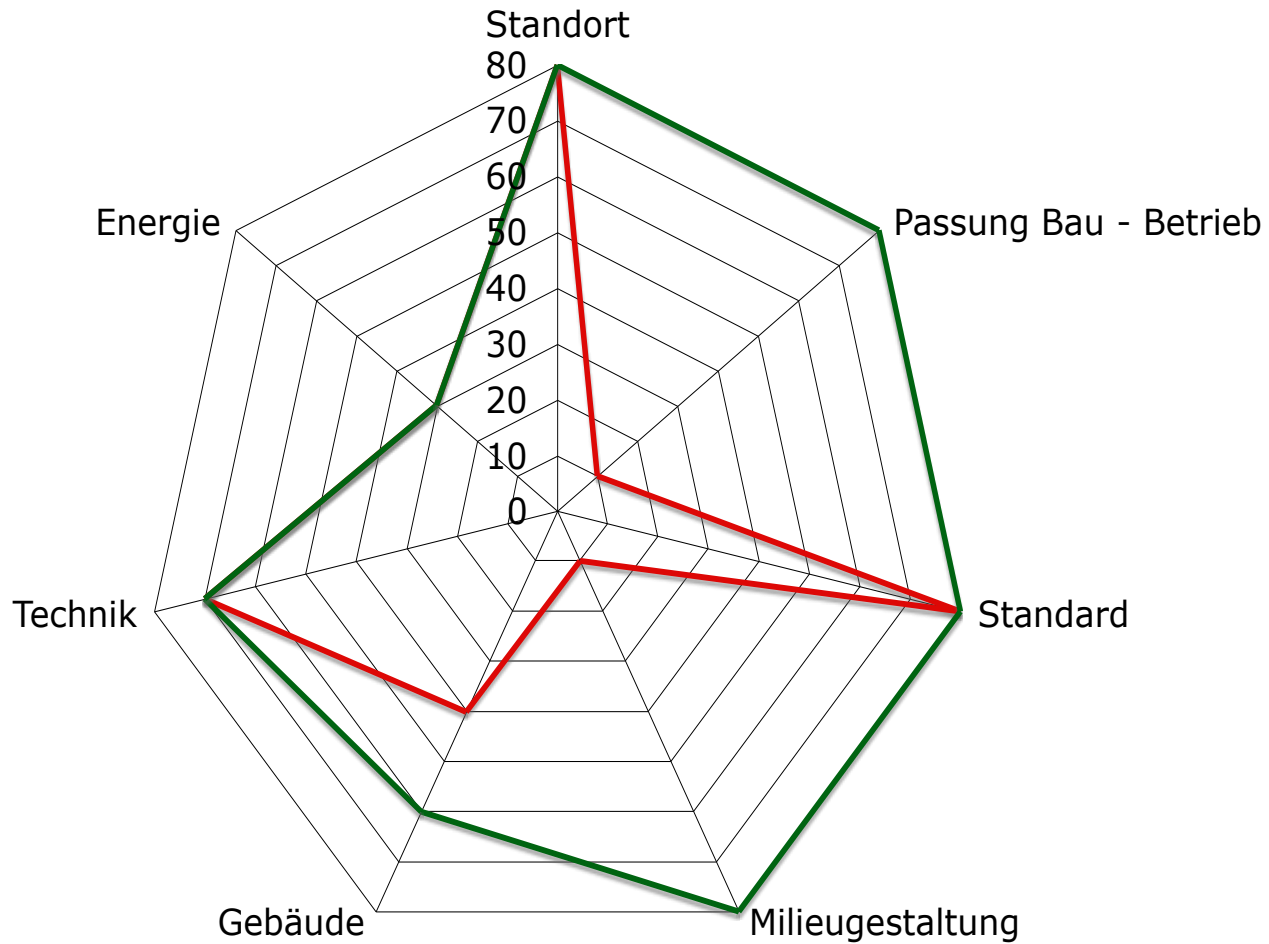
- Untergliederung in Wohngruppen mit eigener Wohn- / Esszone
- Therapieraum
- Nutzbarkeit der Terrasse

▪ **Instandsetzungsmaßnahmen**

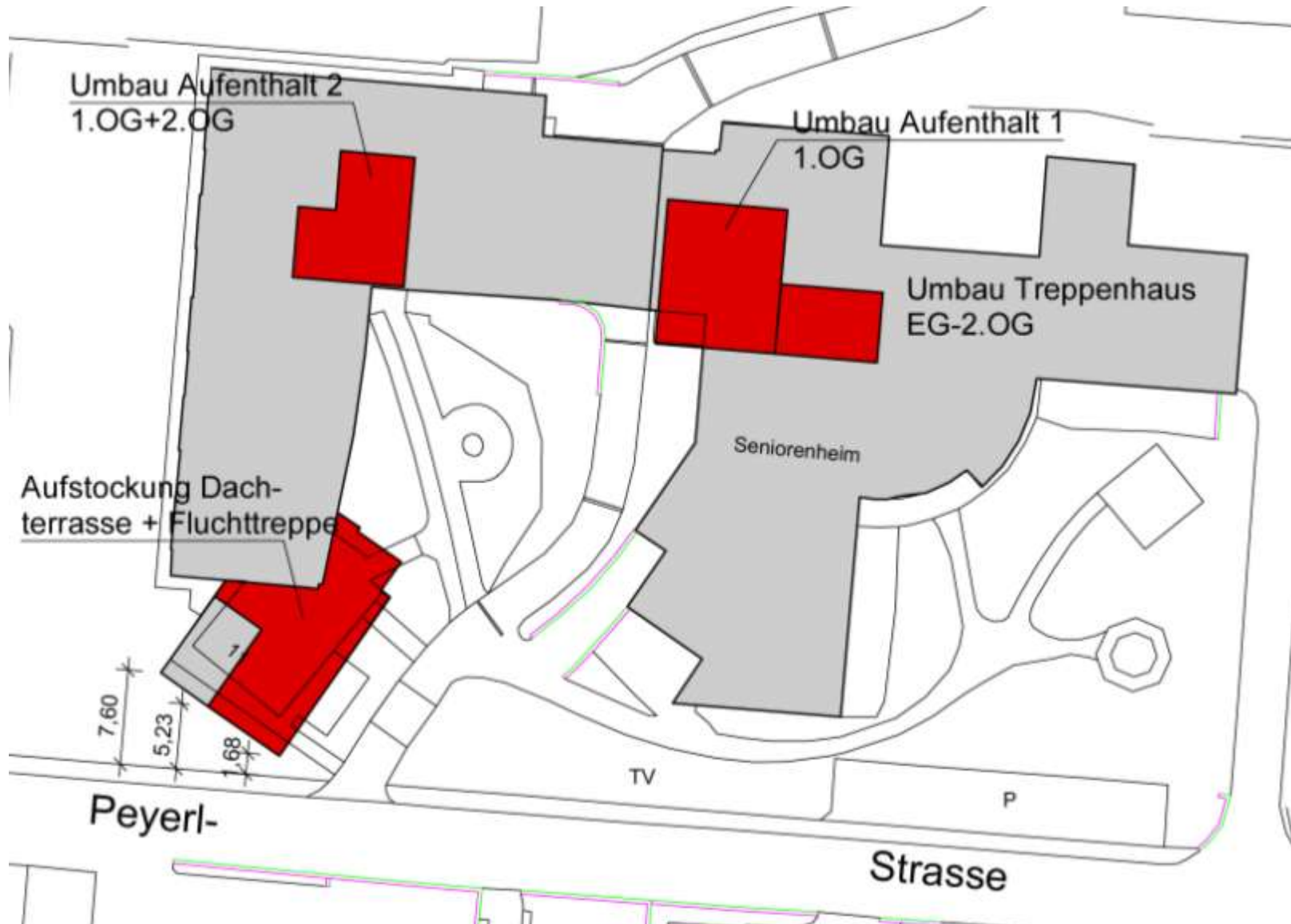
- Brandschutzmaßnahmen

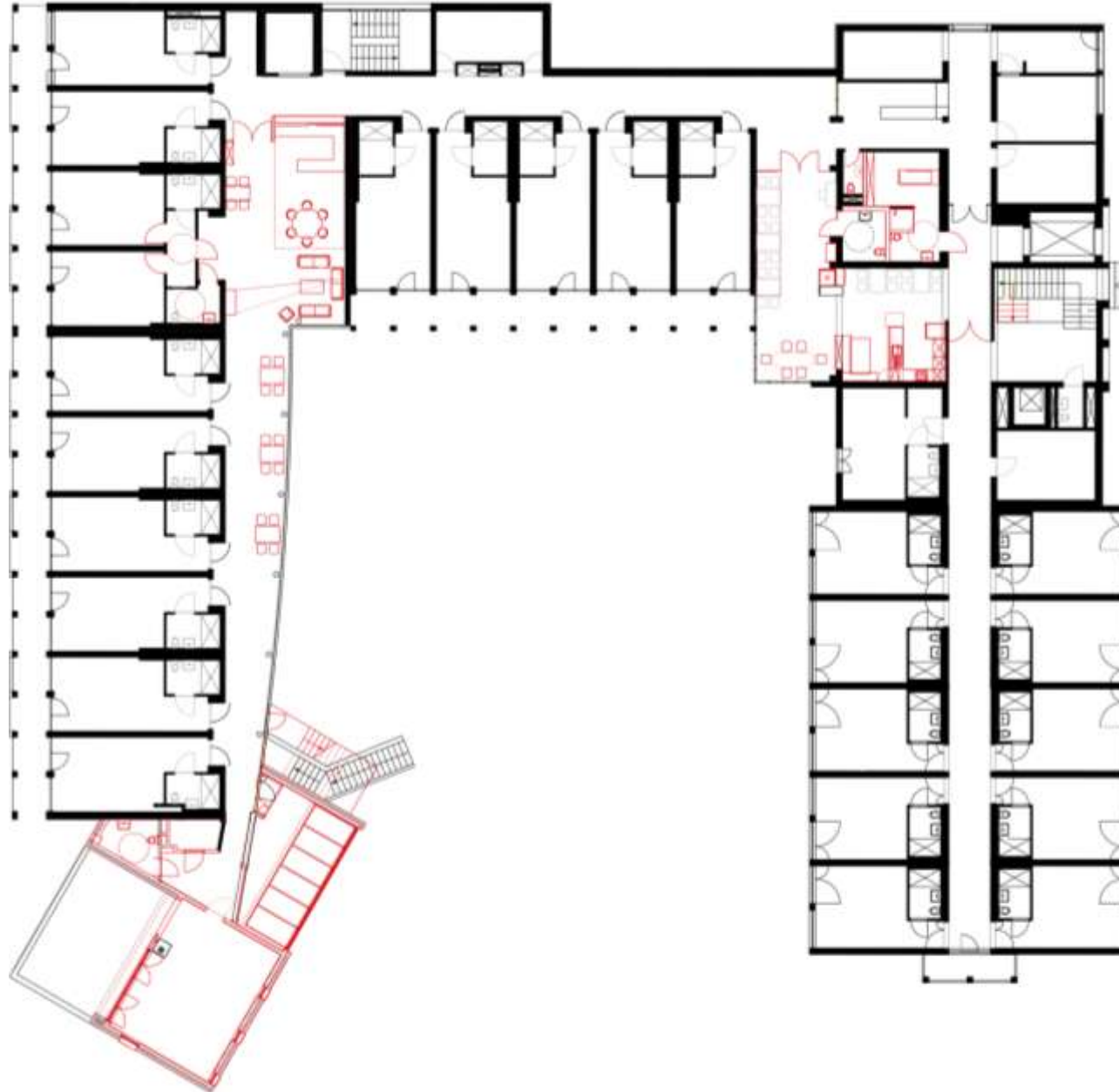
▪ **Milieuverbesserung**

- demenzgerechte, milieutherapeutische Gestaltung
- Treppenhaus schließen



3 Umbaubereiche:





Anbau und Umbau Fürstlich Fürstenbergisches Altenpflegeheim Hüfingen

Neuorganisation, Standardverbesserung, Spezialisierung



Baujahr: 1766

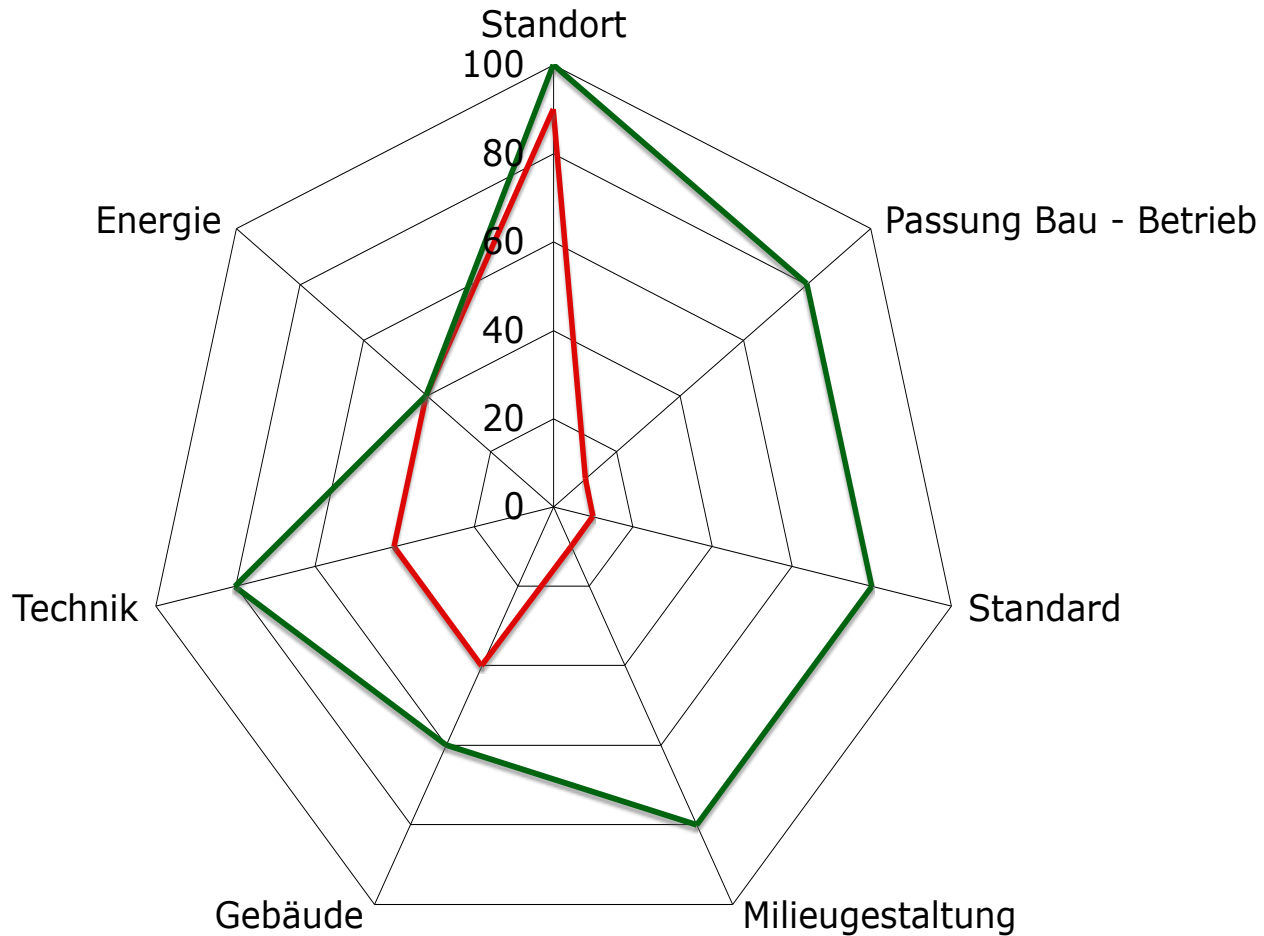
Sanierung Schloss: 1993-1999

Sanierung Schlossanbau:

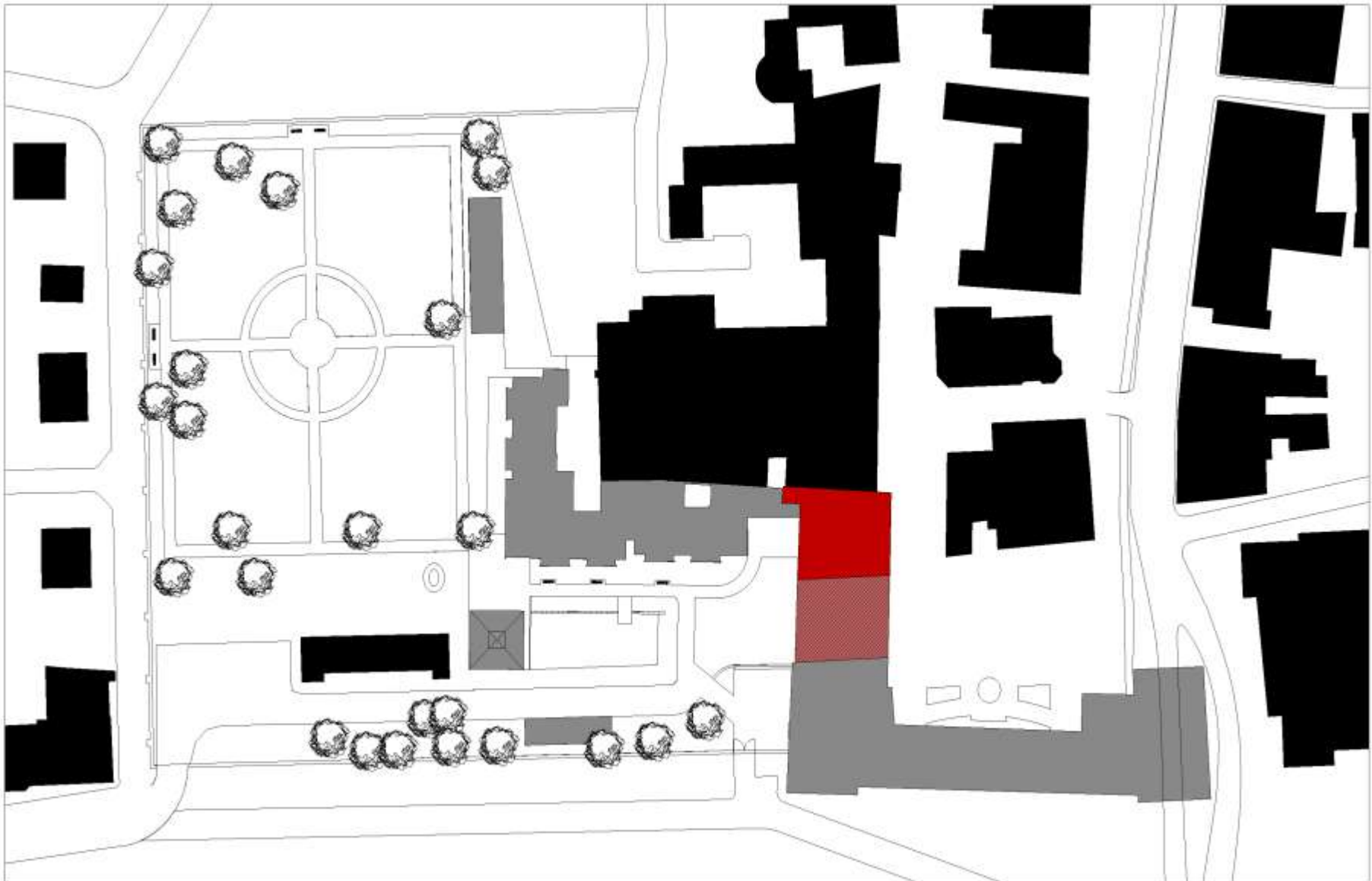
1984 (nach Brand im Dachstuhl)

Ergebnis der Machbarkeitsstudie

- **Erweiterungsbau und Sanierung**
- **Passung Bau und Betrieb:**
 - Einführung von Demenz- Wohngruppenkonzepte
 - Umorganisation der Grundrissstruktur
- **Standardverbesserung**
 - barrierefreie Sanitärbereiche für alle Bewohner
- **Instandsetzung**
 - Brandschutzmaßnahmen
- **Milieuverbesserung**
 - Farb-, Material- und Beleuchtungskonzept



Umbau mit 35 EZ / DZ:



Vorher



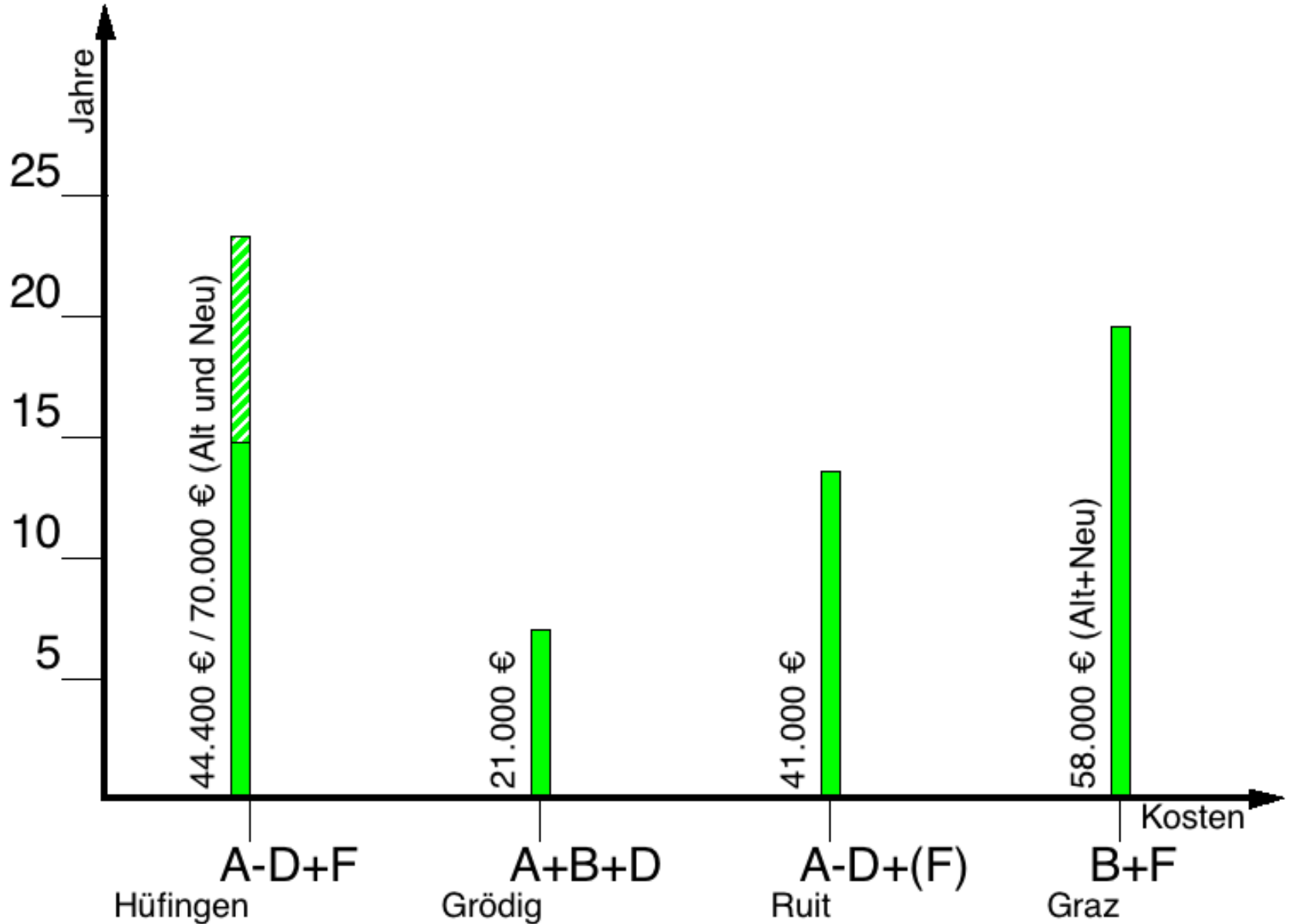


Vorher

Nachher



Beispiele



Umbau als Chance

Bei einer Gesamtbetrachtung kann der Blick auf das Gebäude :

- „Motor sein“ – um eine konzeptionelle Weiterentwicklung des Hauses in Gang setzen
- „Diskussionspartner sein und ordnend wirken“ – für interne Reflektionsprozesse / durch bauliche Vorgaben sortieren
- „gewohntes sichtbar machen“ - betriebliche Mängel und Qualitäten sichtbar machen

auf dem Weg zu einem tragfähigen Gesamtkonzept bzw. für ein Alleinstellungsmerkmal

> in dem bestehenden Gebäude oder in einem Neubau!

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