

## **Umbau und Erweiterung des Hauses der Senioren in Wolnzach**

Präsentation Projektentwicklung 16.09.2021

## Bestand

## Akuter Handlungsbedarf

Die AVPfleWoqG aus dem Jahre 2011 erhebt für alle stationären Einrichtung der Pflege erhöhte Anforderung gegenüber der Heimmindestbauverordnung.

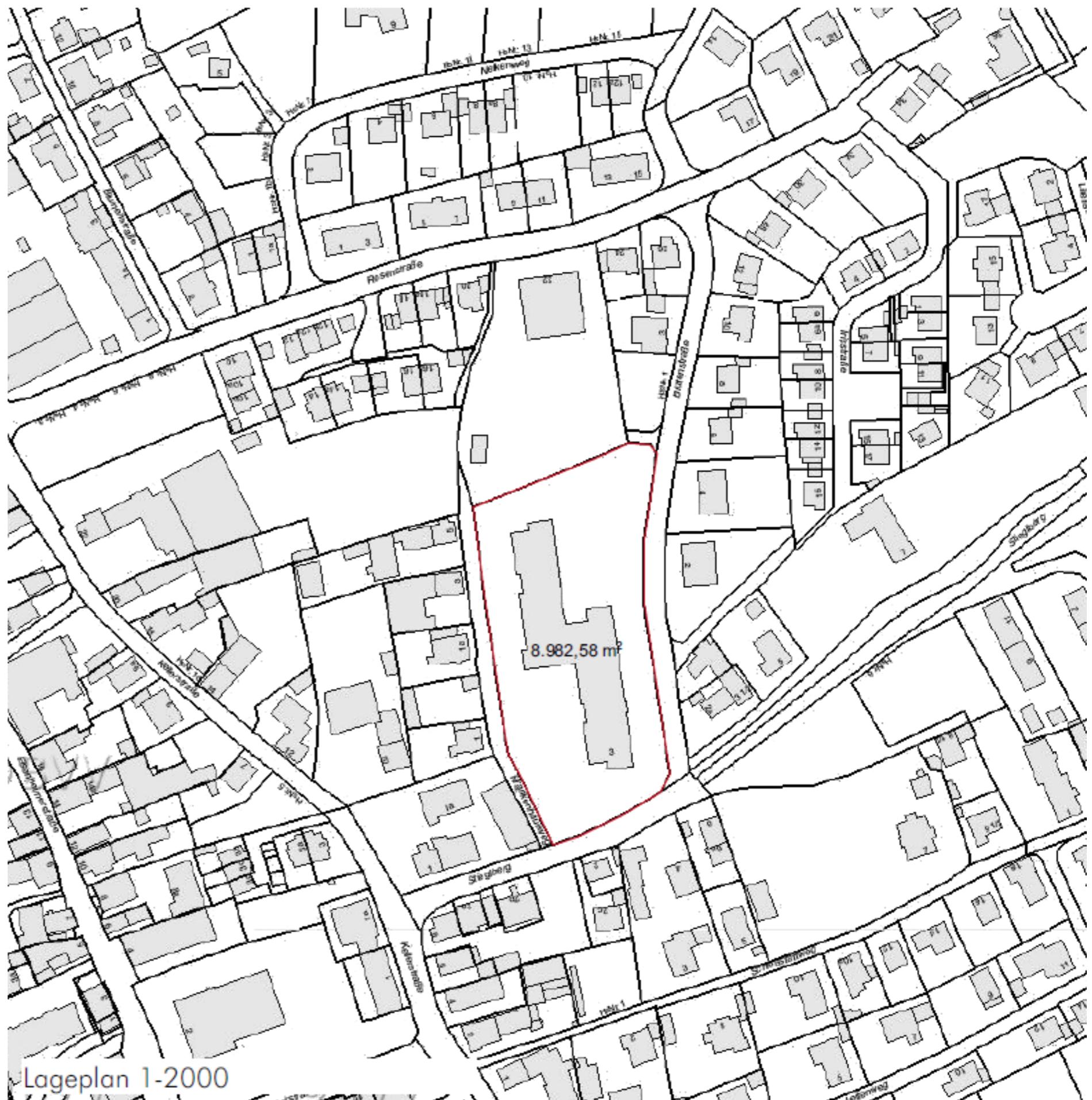
Innerhalb einer Übergangsfrist von fünf Jahren, also bis August 2016 mussten alle bayerischen Einrichtungen Stellung beziehen, inwieweit bestehende Häuser den neuen Vorgaben entsprechen.

In einem mit der FQA abgestimmten Verfahren wurden hierzu für diverse Handlungsfelder Angleichungsfristverlängerungen oder Befreiungen beantragt.

In diesem Verfahren zeigte sich sehr schnell, dass das Haus der Senioren trotz seiner anerkannt hohen Pflegequalität große Defizite im baulichen Bereich aufweist. Exemplarisch sei hier der hohe Doppelzimmeranteil oder die fehlenden „R“-Zimmer aufgeführt.

### Handlungsfeld:

Innerhalb der mit der FQA des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm verhandelten Fristen (2018 – 2026) muss das Haus grundlegend saniert werden.



## Bestand

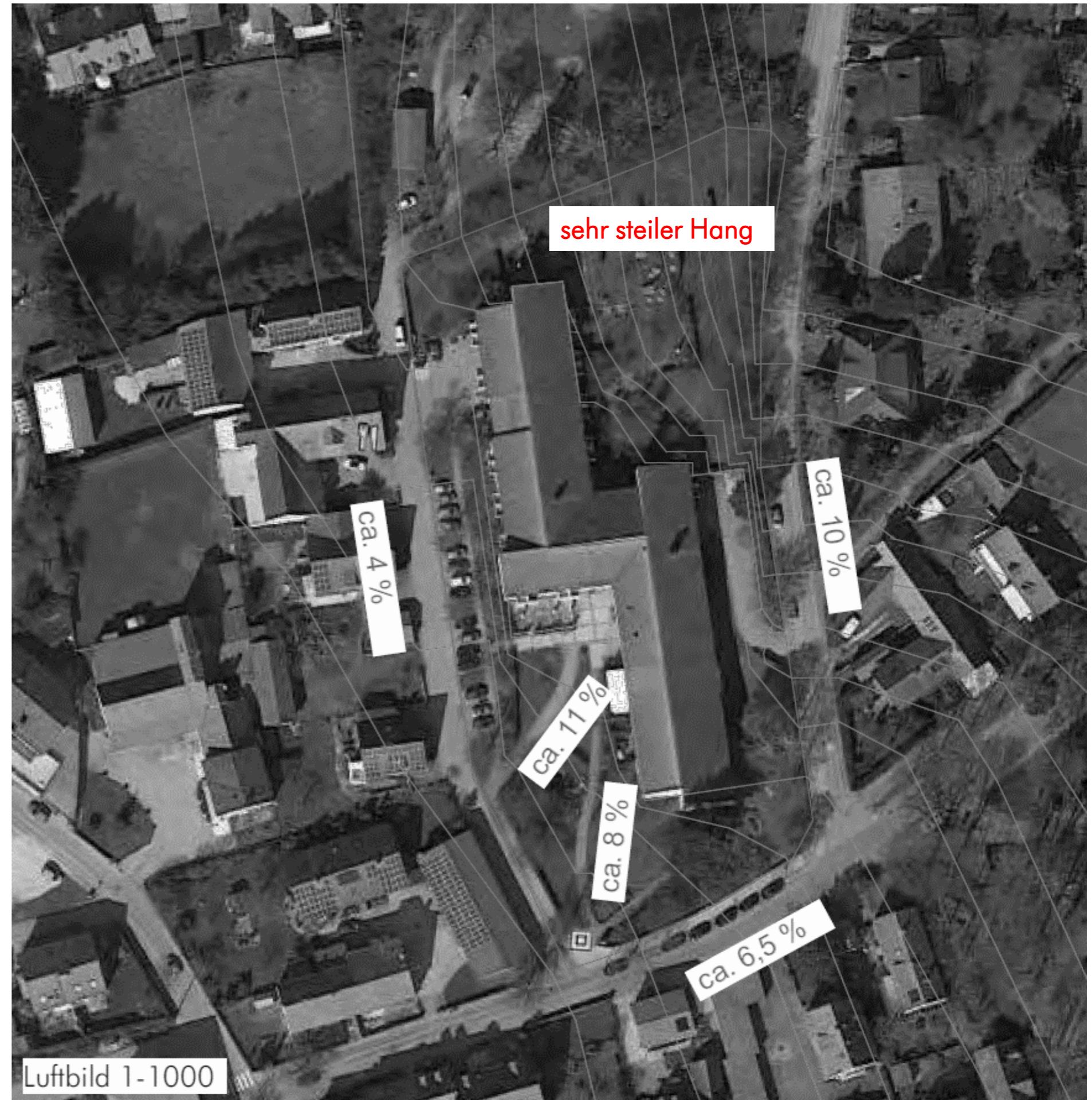
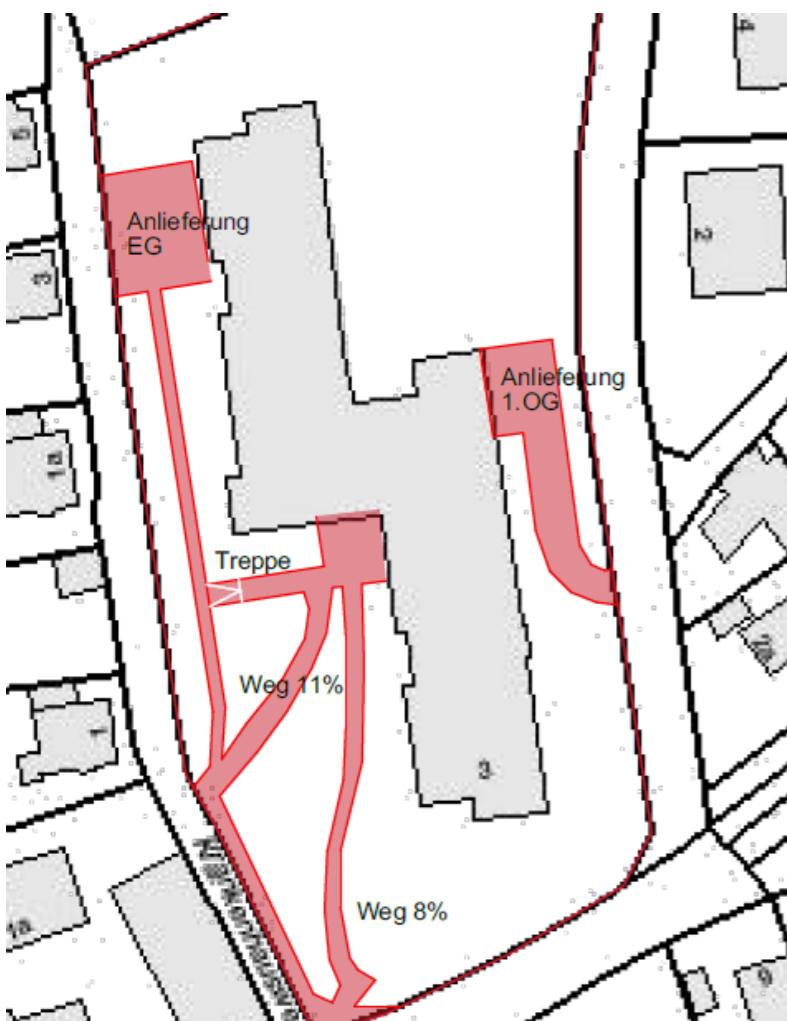
### Grundstück - Andienung

Das Haus der Senioren in Wolnzach liegt auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses, dessen Betrieb 1984 eingestellt wurde. In den Jahren 1986 – 1988 wurde das Seniorenheim neu gebaut und 2009 teilsaniert. Unter anderem wurden die Gemeinschaftsbereiche erneuert.

Das Grundstück zeichnet sich durch ein sehr starkes Gefälle aus und steigt in nordöstliche Richtung um ca. **13 m** an.

#### Handlungsfeld:

Keine der drei fußläufigen Zuwegungen zum Haus ist barrierefrei. Die Anlieferung erfolgt im EG, der Krankentransport dient das Haus im 1.OG an.



## Bestand

### Gebäude – baulicher Zustand

Das Haus der Senioren in Wolnzach wurde seit 1988 nunmehr 33 Jahre intensiv genutzt und weist entsprechende bauliche Mängel auf.

#### Handlungsfelder:

- Hohe Wärmeverluste und entsprechender Energieverbrauch
- Fensteraustausch ist kurzfristig erforderlich
- die Fassaden und das Dach sind ungedämmt
- Fortwährend Schäden am haustechnischen Leitungsnetz
- Wasserschäden in den Bodenkanälen / Kriechkellern
- Keine Ersatzteile für die Heiz- und Lüftungsanlage mehr erhältlich



## Bestand

### Struktur Wohnbereiche - Handlungsfelder

Derzeit ist das Haus der Senioren für 123 Bewohner ausgelegt, die wie folgt die einzelnen Geschoße belegen:

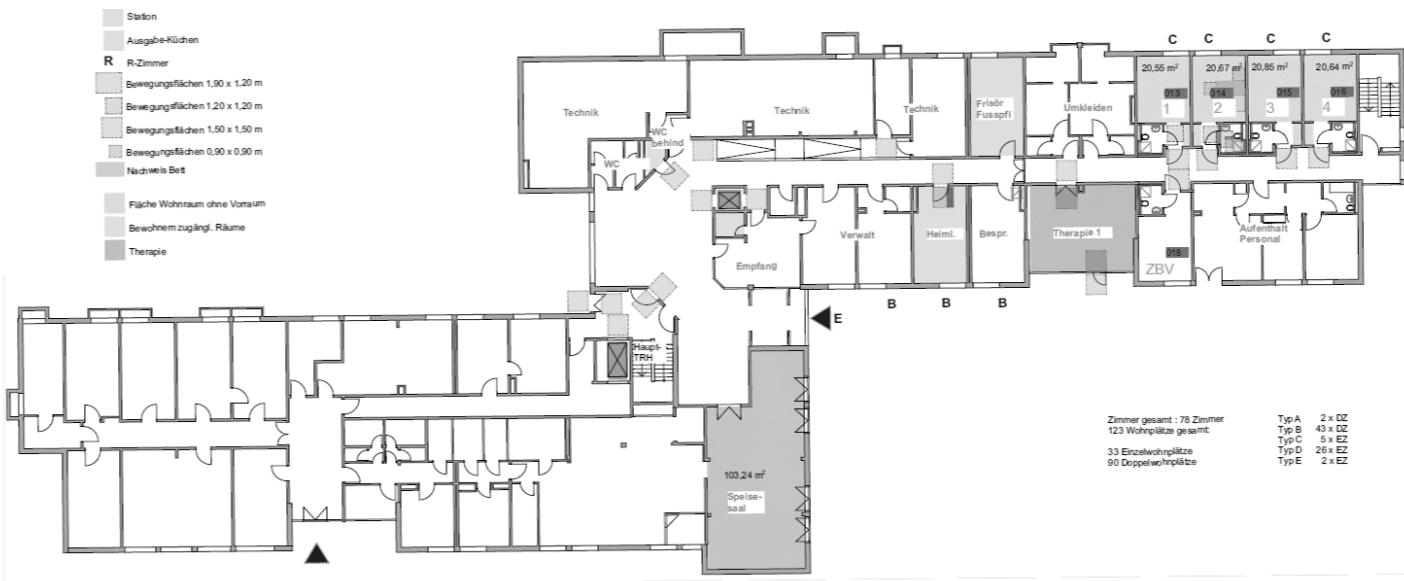
- EG: 4 Einzelwohnplätze
- 1.OG: 6 Einzelwohnplätze, 56 Doppelwohnplätze
- 2.OG: 23 Einzelwohnplätze, 34 Doppelwohnplätze

Somit Gesamt: 33 Einzelwohnplätze, 90 Doppelwohnplätze

Vier Stationen versorgen derzeit 32, 34, 32 und 25 Bewohner, eine Station im 1.OG betreut dabei die vier Einzelzimmer im EG geschoßübergreifend.

### Handlungsfelder nach AVPlfeWoqG:

- Kein barrierefrei erreichbarer Eingang
- Viel zu hoher Anteil an Doppelzimmern (es müssten mind. 25 DZ in EZ umgewandelt werden, somit erheblicher Platzverlust)
- Alle Bäder zu klein und sanierungsbedürftig
- DZ nach Badvergrößerung zu klein
- Keine „R“-Zimmer vorhanden
- Weitere kleinteilige Defizite



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

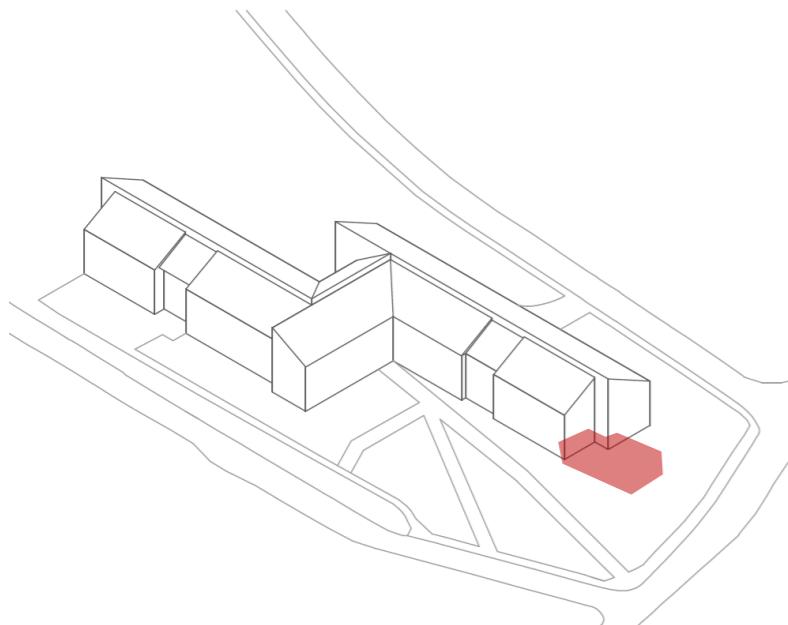


2.Obergeschoss

## Untersuchung Entwicklungsmöglichkeiten

März 2017

Konzept:  
erdgeschossiger Anbau im Süden



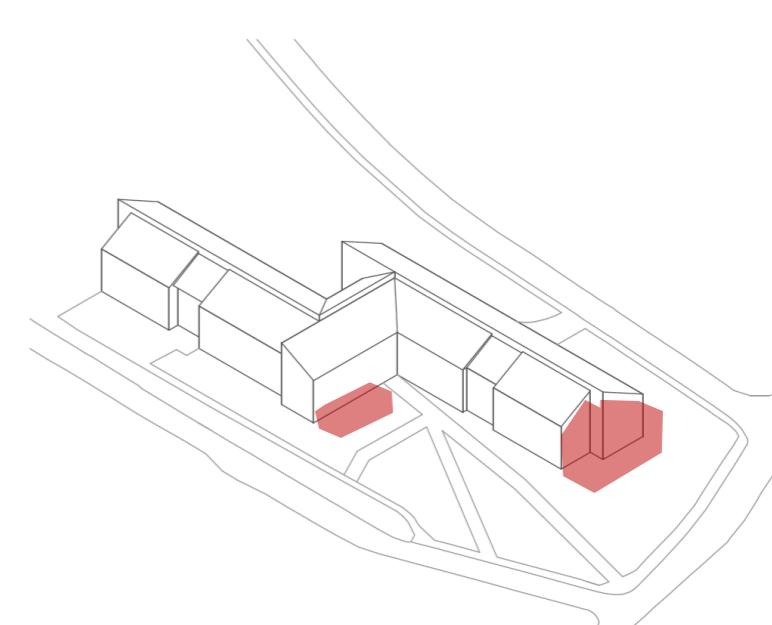
April 2017

Konzept:  
größtmöglicher Neubau auf Grundstück



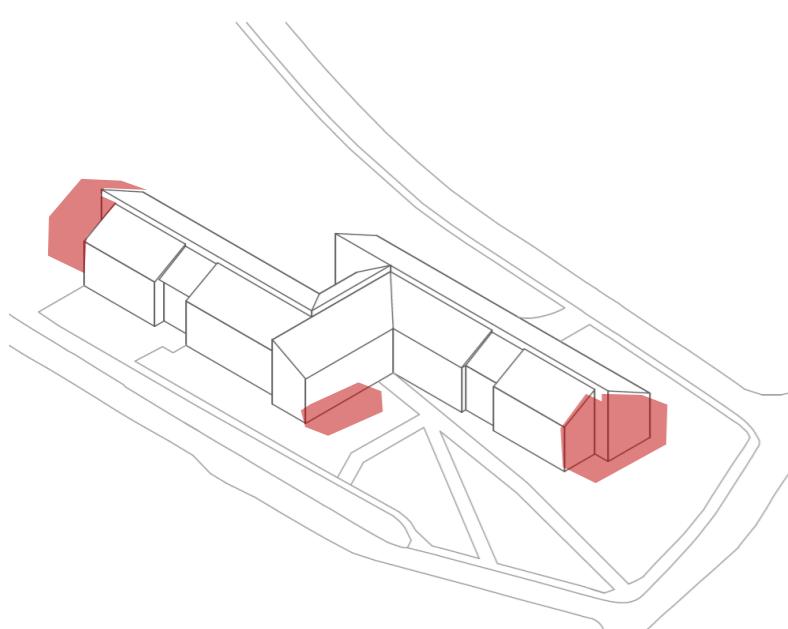
Januar 2018

Konzept:  
dreigeschossiger Anbau im Süden



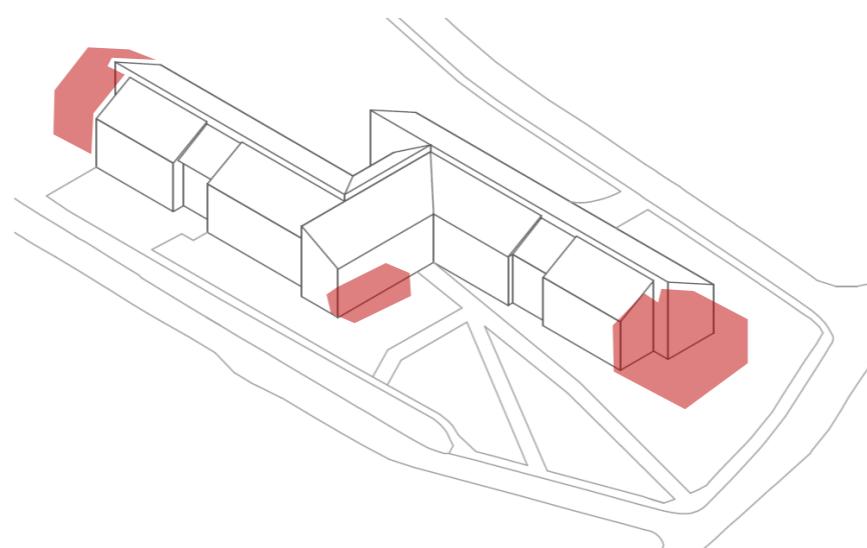
Februar 2018

Konzept:  
dreigeschossiger Anbau im Süden und Norden



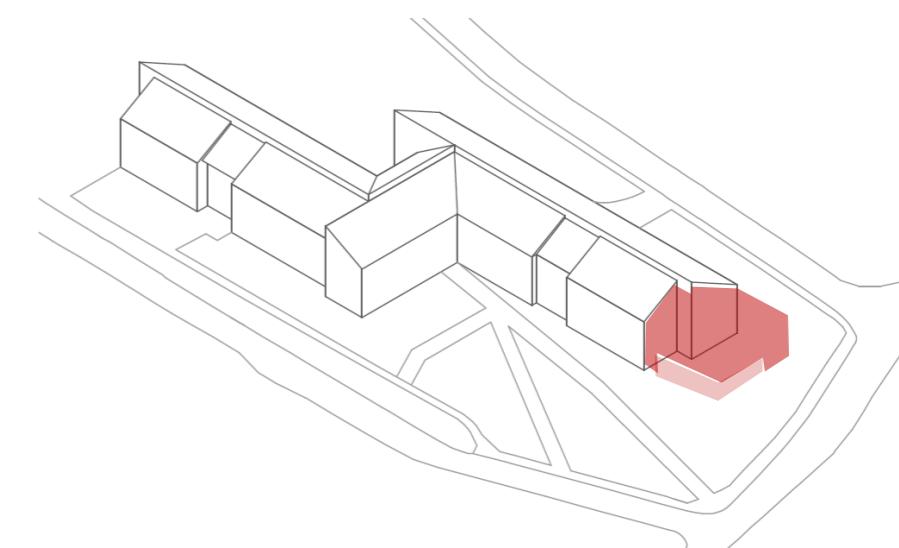
Juli 2018

Konzept:  
dreigeschossiger Anbau im Süden  
(vergrößert) und Norden



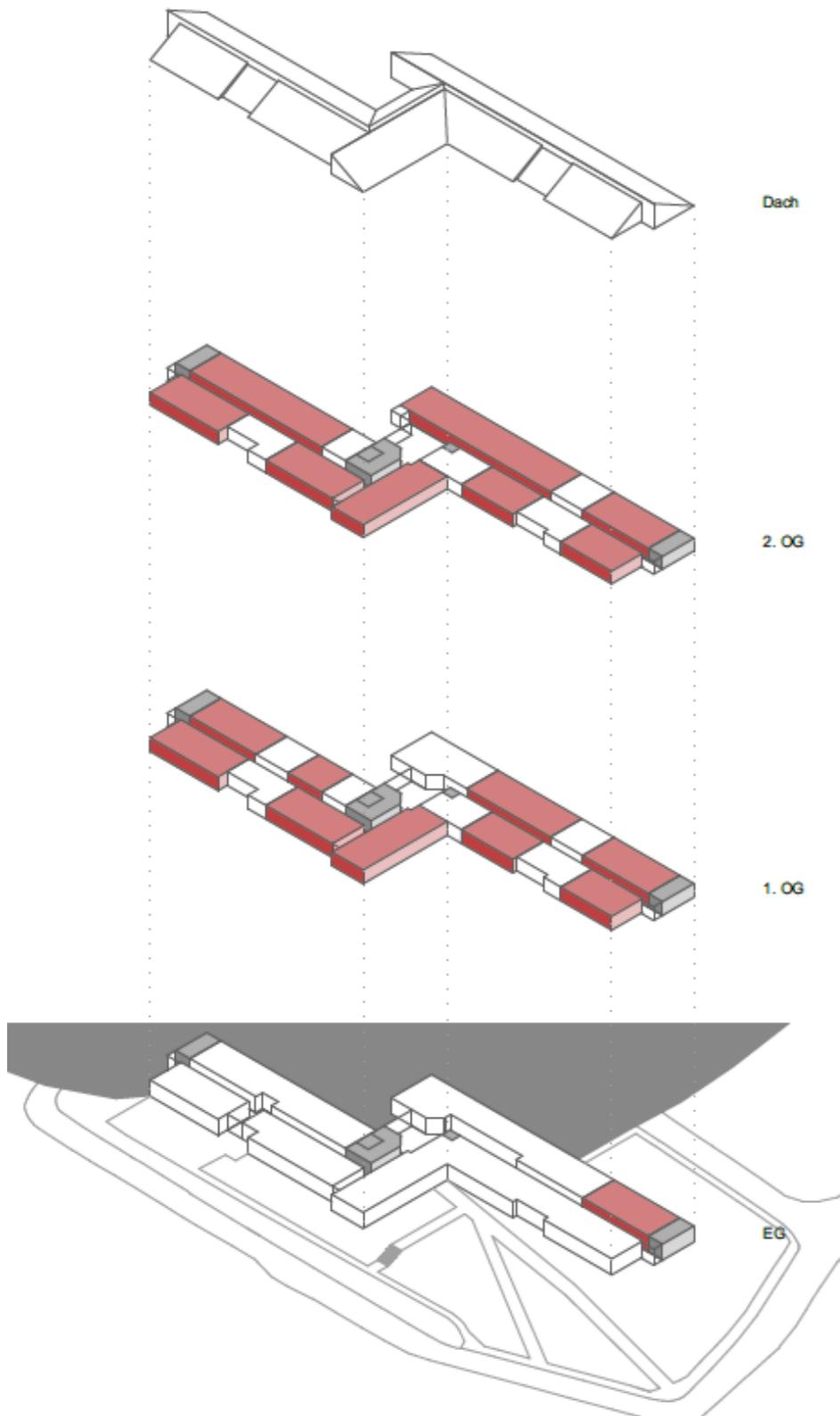
Dezember 2018

Konzept:  
dreigeschossiger Anbau im Süden mit  
Mehrzweckraum



# Untersuchung Entwicklungsmöglichkeiten

## Resümee 2019



### Max. Platzzahl

Nach der Untersuchung von verschiedenen ein – und/oder zweiseitigen Anbauvarianten kann festgestellt werden, dass Erweiterungen des Bestandes zu einer Reduzierung der Bewohnerplätze von **bisher 123** auf dann maximal **85 bis 103** Pflegeplätzen (bei 8 DZ) führt.

### Hausgemeinschaft EG

Lösungen, die im Erdgeschoß mit einer kleinen 12er-Hausgemeinschaft arbeiten, sind hinsichtlich des Personalschlüssels **nicht effektiv** zu betreiben.

### Stationsgröße:

Lösungen, die auf einer Ebene um die 45 Bewohnerplätze schaffen, sind im Betrieb ebenfalls schwierig. **Für zwei Stationen sind es zu wenig Bewohner, für eine Station zu viele.**

### Sanierung laufender Betrieb:

Eine Sanierung im laufenden Betrieb stellt alle Beteiligten und die Bewohner vor immense Herausforderungen.

### Zuwegung Haupteingang

Die nicht **barrierefreie Zugänglichkeit** soll möglichst baulich gelöst werden, um weitläufige und umwegige Rampenlösungen im Außenbereich zu vermeiden.

### Pflege 5.0

Die ausschließliche Konzentration auf stationäre Pflegeplätze wird zunehmend als eher kritisch betrachtet. Ziel wäre vielmehr, auch **neue und teilstationäre Angebote** mit anbieten zu können.

### Mitarbeiterbeteiligung

Ein **gemeinsamer Workshop** mit Mitarbeitern bestätigt diese Überlegungen eines „**Pflegedorfes**“

# Untersuchung Entwicklungsmöglichkeiten

## Planungsziel 2020



Kreisverband  
Pfaffenhofen a.d. Ilm

**Modernes Seniorenkompetenzzentrum**  
mit folgenden Angeboten:

- **Stationäre Einrichtung der Pflege für ca. 99 Bewohner**  
nach dem Wohngruppenkonzept, mit kleinen Wohngruppen (11, 13 oder 15 Bewohner), jeweils mit Küche, Essen, Wohnen und Balkon  
Standardzimmer ( $14 \text{ m}^2$ ) und größere Zimmer ( $20 \text{ m}^2$ ) in der Pflege um differenzierten Bedarfslagen gerecht werden zu können.
- **Gerontopsychiatrische Abteilung**  
für 26 Bewohner mit eigenem Freibereich (Demenzgarten)
- **Tagespflege für 15 Bewohner**  
direkt anfahrbar
- **ca 20 Betreute Wohnungen**  
Zweizimmer-Wohnungen, eigener Eingang
- **ca.13 Mitarbeiterapartments**  
im bisher nicht ausgebautem Dachgeschoß

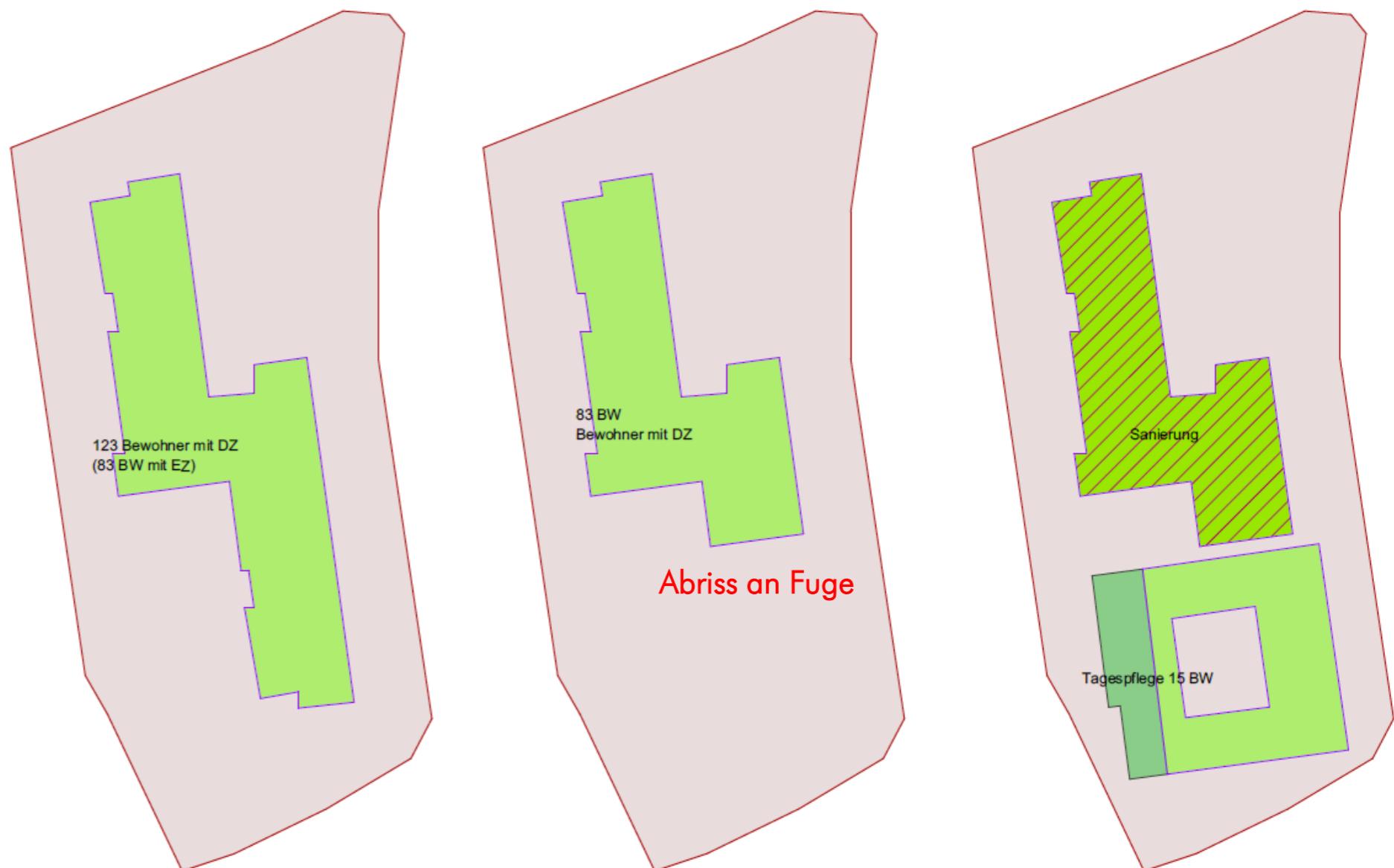
## Optimaler Bauablauf

Eine Sanierung im laufenden Betrieb soll vermieden werden. Deshalb wäre es ideal, den südlichen Gebäudeteil an einer vorhandenen Bauteilsfuge abzureißen.

In dieser Zeit könnten noch 83 Bewohner den Altbau in Doppelzimmern nutzen.

Im Süden würde ein Neubau entstehen, alle Bewohner würden umziehen. Teilweise würden im Neubau große Zimmer vorübergehend als Doppelzimmer genutzt werden.

Im letzten Bauabschnitt könnte der Bestand saniert werden.



Entwurf März/Juni 2020

## Erläuterung

Ein dreigeschoßiger Baukörper mit zusätzlichem, zum Krankenhausweg in Erscheinung tretenden Eingangsgeschoß wird als Hofftyp im südlichen Grundstücksteil situiert.

Der Eingang erfolgt von Westen.

Das Eingangsgeschoß gräbt sich auf Grund der Hanglage zur Blütenstraße komplett ein.

Zum Krankenhausweg springt das oberste Geschoß um ca. 4 m zurück.

Das Erscheinungsbild ist deshalb dreigeschoßig, das komplette Gebäude nimmt lediglich die Traufhöhe des Bestandes auf und bleibt somit zwangsläufig unter der vorhandenen Firsthöhe,

Die Großbäume entlang des Krankenhausweges fallen. Bedienstete parken im Süden.



Stellungnahme Hummel/Kraus  
Juli 2020

zum Entwurf vom März/Juni 2020

# Gesprächsnotiz

## Projekt: Sanierung und Erweiterung Haus der Senioren, Stieglberg 3

Baudenkmal  Ensemble  Bereich mit Bodendenkmal  im Sanierungsge

### Teilnehmer:

Frau Schneider, Markt Wolnzach  
Herr Werner, BRK  
Herr Donhauser, Architekt  
Frau Hummel, Hummel I Kraus GbR

### Zusammenfassende Gesprächsnotiz:

- Fassade wird überarbeitet, eventuell mit Holzelementen
- die weit auskragenden Balkone werden überarbeitet
- das Gebäude wird ggf. weiter nach Osten geschoben, so dass ein größerer Vorbereich vor dem Eingang entsteht, der auch teilweise wieder begrünt werden kann
  - > Abstimmung mit Landratsamt zwecks Abstandsflächen
- Anzahl der Stellplätze wird noch diskutiert > Abstimmung mit Verwaltung
  - \_ Stellplätze für Mitarbeiter sind z. B. an der Blütenstraße möglich, mit einer direkten Wegeverbindung zu den Gebäuden
- das Erdgeschoss sollte offener gestaltet werden, so dass der Eingangsreich einladender von der Straße aus wirkt
- der Platz zum Stieglberg und zur Krankenhausstraße soll grüner werden
- vor der Tagespflege soll ein Freisitz entstehen, der grün gestaltet ist
- die Möglichkeit der kurzen und direkten Anlieferung von Süden wird überprüft
- die Stellplätze im Süden sollen entfallen
- Integrierung einer Haltestelle für Bürgerbus
- die Großbäume entlang der Krankenhausstraße sollen erhalten bleiben
- Bürgerinforamtion zur Aufklärung der Bewohner, Anlieger und Bürgerschaft



**Markt Wolnzach**  
Städtebauliche Stellungnahme

Stieglberg 3  
Sanierung und Erweiterung  
Haus der Senioren, BRK  
09.07.2020 Gesprächsnotiz

Entwurf März 2021

## Erläuterung

Ein dreigeschoßiger Baukörper mit zusätzlichem, zum Krankenhausweg in Erscheinung tretenden Eingangsgeschoß wird als Hofftyp im südlichen Grundstücksteil situiert.

Das Eingangsgeschoß gräbt sich auf Grund der Hanglage zur Blütenstraße komplett ein.

Zum Krankenhausweg springt das oberste Geschoß um ca. 4 m zurück.

Das Erscheinungsbild ist deshalb dreigeschoßig, das komplette Gebäude nimmt lediglich die Traufhöhe des Bestandes auf und bleibt somit zwangsläufig unter der vorhandenen Firsthöhe.

Die Anregungen aus der städtebaulichen Beratung wurden aufgenommen:

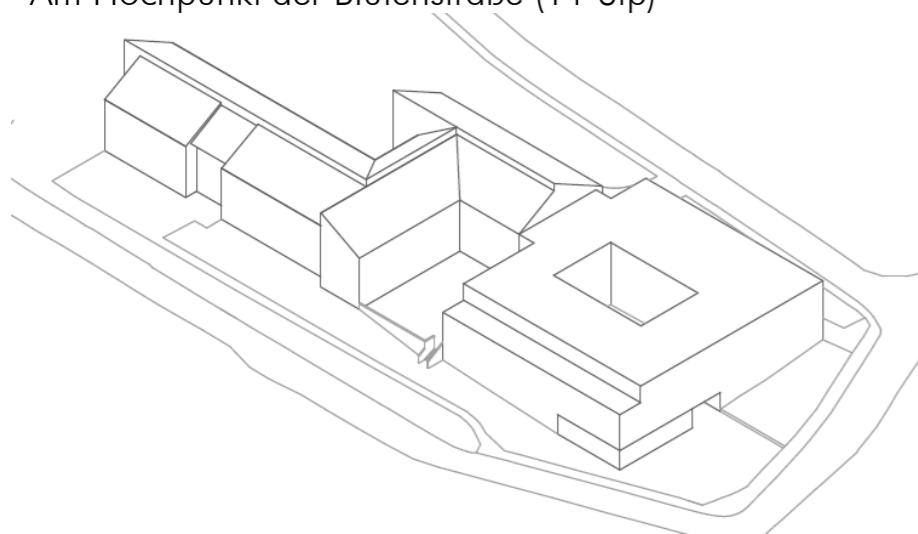
- Rücksprung im Westen
- Zugang von Süden mit Garten
- Eingerückte Balkone
- Offene EG Gestaltung
- Überarbeitung der Fassade
- Keine Anlieferung im Süden, nun im Osten
- Die Großbäume und die Stellplätze entlang des Krankenhausweges bleiben erhalten.

Zusätzliche Stellplätze werden vorgesehen:

Am Ende des Krankenhausweges (5 Stp)

Im Bereich der Krankenwagenanfahrt (10 Stp)

Am Hochpunkt der Blütenstraße (11 Stp)



Entwurf März 2021

## Eingang Vorbereich

Ein berechtigter Einwand aus der städtebaulichen Beratung vom Juli 2020 durch Frau Hummel war, das der Eingang über den Krankenhausweg und die Situierung der Anlieferung zum Stieglberg unglücklich sei.

Im aktuellen Entwurf präsentiert sich das Haus offen zum Kreuzungsbereich Krankenhausweg / Stieglberg. Ein Vorplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten führt zum Durchgang in den Eingangshof und zur Tagespflege.

Die Gäste der Tagespflege können durch Angehörige oder einen Hol- und Bringdienst vorgefahren werden, ein Freisitz mit erlaubt bei Wunsch die Teilhabe am halböffentlichen Leben.

Der neue Eingang bindet das Haus nunmehr an das Leben in Wolnzach an. Das Haus der Senioren erfährt eine klare Adressbildung.

## Architektsprache - Erscheinungsbild

Ein berechtigter Einwand aus der städtebaulichen Beratung vom Juli 2020 durch Frau Hummel war, das die dargestellte Architektsprache zu „städtisch“ sei.

Es sollte eine weniger monolithische Materialität entwickelt werden, z.B. durch den Einsatz von Holzelementen.

Unser Vorschlag ist eine geschoßweise gebänderte Fassade mit Holzverkleidung. Die Tagespflege öffnet sich durch eine Glasfassade großzügig.

Farbige Stoffscreens als Sonnenschutz der Bewohnerzimmer beleben die Fassade.

Die großen Freiflächen der Wohngruppen sind nun nicht mehr auskragend, sondern als geschützte Loggia ins Gebäude integriert.



Entwurf März 2021



Entwurf Juni 2020

Mai 2021

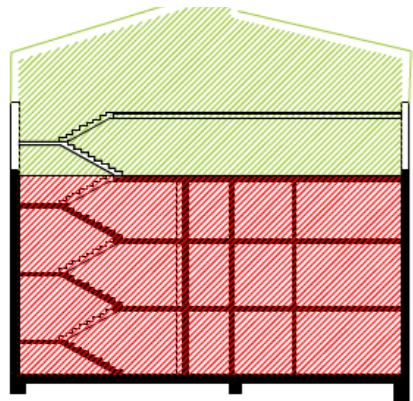
## Städtebauliche Studie eap

Im März 2021 beauftragte die Gemeinde das Büro eap mit einer städtebaulichen Studie, um weitere, denkbare Entwurfsansätze überprüfen zu lassen.

### Konzept 1

Konzeptidee:

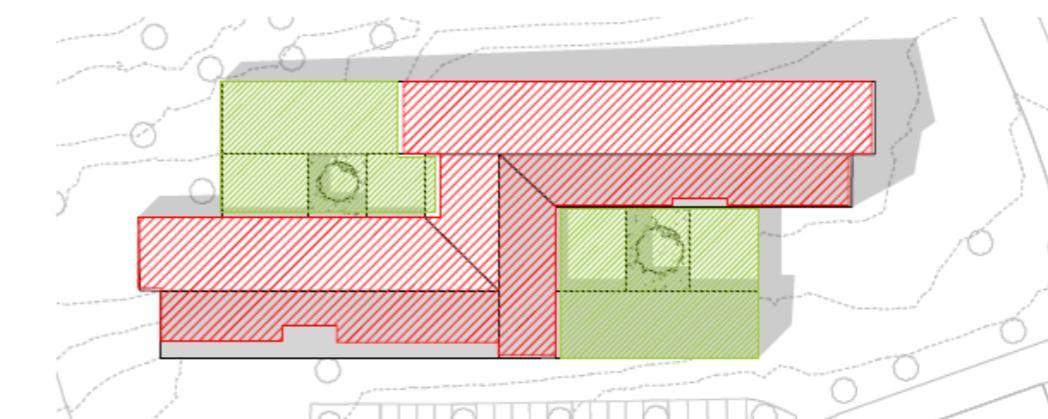
Entwicklung in die Höhe, Parkähnliche Situation bleibt erhalten



### Konzept 2

Konzeptidee:

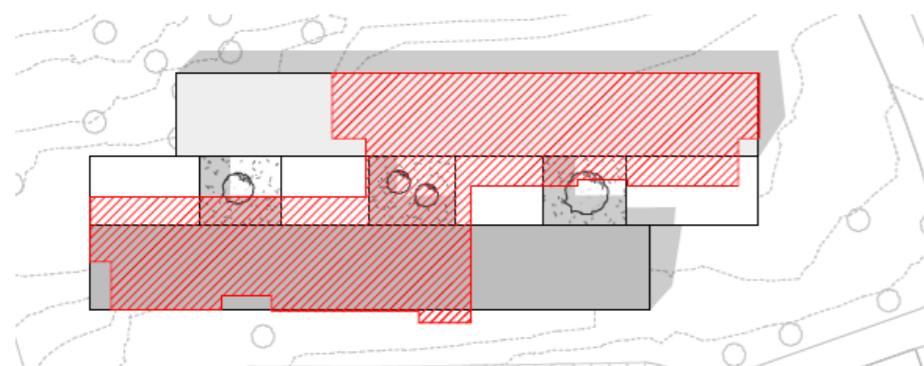
Bestand bleibt erhalten, Anbauten mit Höfen im Nordosten und Südwesten



### Konzept 3

Konzeptidee:

Bestand bleibt teilweise erhalten, Anbauten mit Höfen im Nordosten und Südwesten



### Konzept 4

Konzeptidee:

Bestand bleibt teilweise erhalten, Neubau in den Hang Schaffung neuer Mitte



Mai 2021

## Fazit BRK / Dopo aus städtebaulichen Konzeptüberlegungen eap

- 1 freien Vorplatz im Südwesten schaffen
- 2 Grüner Vorbereich belassen
- 3 Baufeld im Nordosten nutzen
- 4 Anlieferung im Norden belassen
- 5 Baufluchten Altbau aufnehmen

### Beibehaltung bisheriger Ansätze

Abriss an Gebäudefuge im Süden  
Erhalt von Bausubstanz im Norden

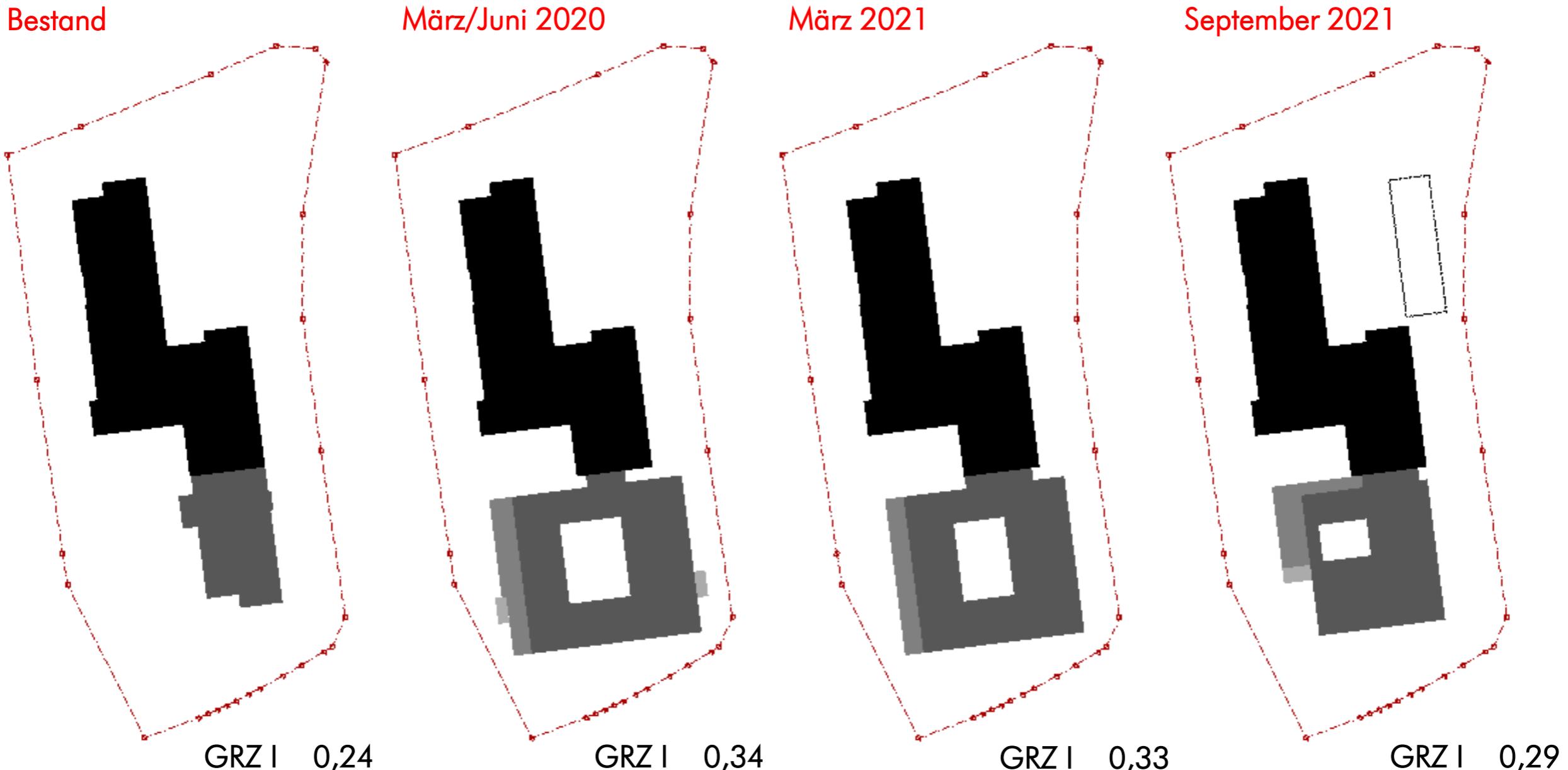
Umsetzung Baustufenmodell  
Abriss minimal - Neubau (auch Technik) Umzug Bewohner -  
Sanierung - Umnutzung Bestand

neuer Eingang auf neuem Eingangsgeschoß



September 2021

Weiterentwicklung



123 Bewohner  
0 Plätze Tagespflege  
0 Betreute Wohnungen  
0 Mitarbeiterwohnungen

95 Bewohner  
15 Plätze Tagespflege  
20 Betreute Wohnungen  
13 Mitarbeiterwohnungen  
Seminarbereich

99 Bewohner  
15 Plätze Tagespflege  
20 Betreute Wohnungen  
13 Mitarbeiterwohnungen

98 Bewohner  
15 Plätze Tagespflege  
10 Betreute Wohnungen  
13 Mitarbeiterwohnungen  
+ ggf. Erweiterung Hang

Entwurf September 2021



# Entwurf September 2021

## Erläuterung

Ein dreigeschoßiger Baukörper mit zusätzlichem, zum Krankenhausweg in Erscheinung tretenden Eingangsgeschoß wird als Hoftyp im südlichen Grundstücksteil situiert.

Das Eingangsgeschoß gräbt sich auf Grund der Hanglage zur Blütenstraße komplett ein.

Zum Krankenhausweg springt das oberste Geschoß deutlich zurück.

Das Erscheinungsbild ist deshalb dreigeschoßig, das komplette Gebäude nimmt lediglich die Traufhöhe des Bestandes auf und bleibt somit zwangsläufig unter der vorhandenen Firsthöhe.

Im Kreuzungsbereich Krankenhausweg /Stieglberg wird durch einen Rücksprung ein großzügiger, barrierefreier Eingangsplatz geschaffen.

Die Gebäudeflucht des Bestandes im Osten wird aufgenommen.

Das Gebäude öffnet sich durch die im Eckbereich liegende Tagespflege, der Vorbereich ermöglicht eine Vorfahrt, z.B. für den Hol- und Bringdienst.

Der ehemalige Eingangsbereich wird zum geschützten, erhöht liegenden Demenzgarten.

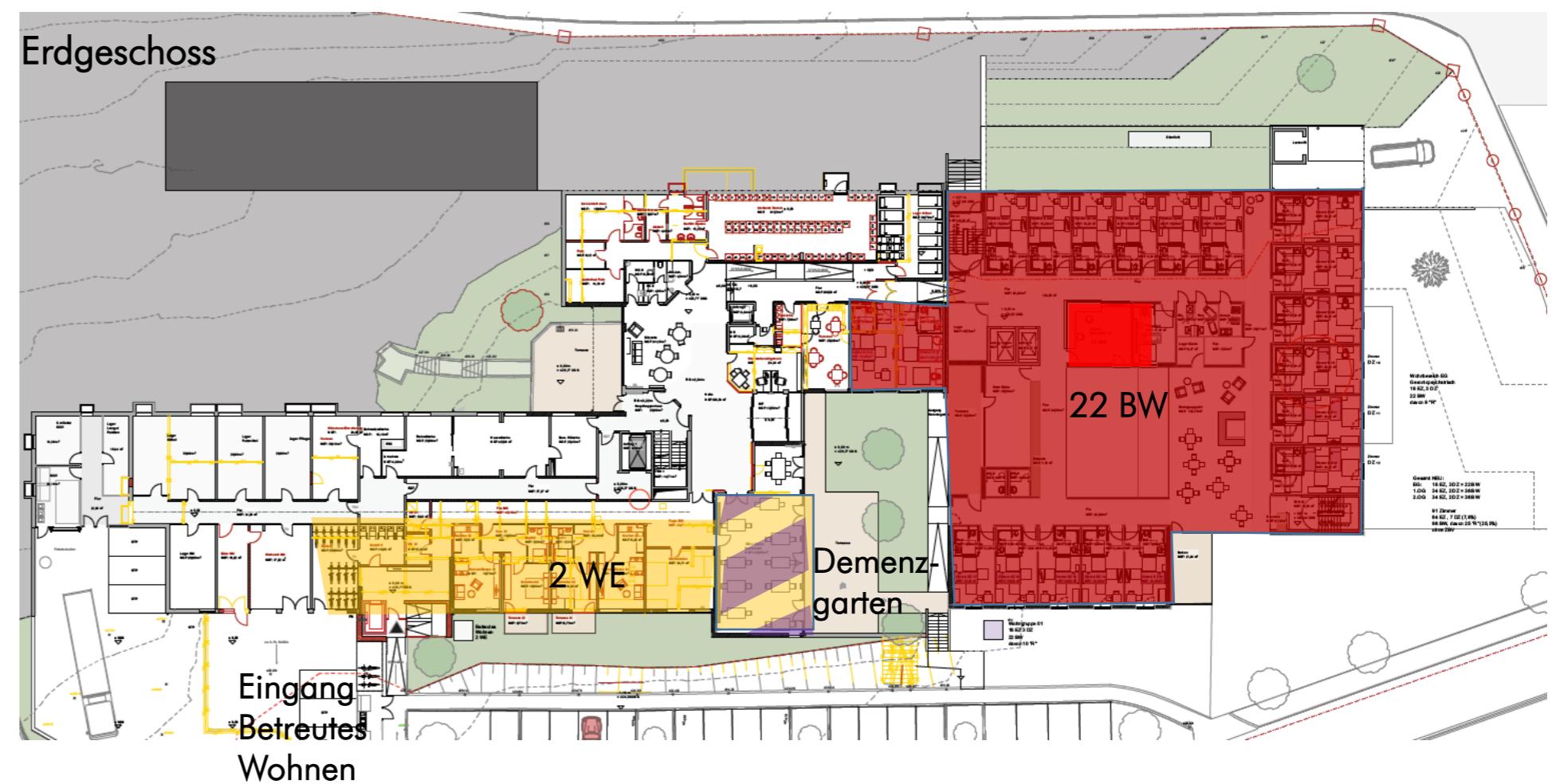
Die Anlieferung erfolgt wie bisher im Norden, lediglich die Küche wird im südöstlichen Bereich mittels eines kleinen Lastenaufzuges direkt angebunden.

Im nord-östlichen, steilen Grundstücksbereich wird eine Erweiterung (Mitarbeiter oder Betreutes Wohnen) vorgeschlagen.



Entwurf September 2021

- Tagespflege
- Betreutes Wohnen
- Station
- Wohngruppen 1
- Wohngruppe 2
- Wohngruppe 3
- Mitarbeiterapartments
- Seminar-Schulungsraum



# Aktueller Entwurf März 2021

- █ Tagespflege
- █ Betreutes Wohnen
- █ Station
- █ Wohngruppen 1
- █ Wohngruppe 2
- █ Wohngruppe 3
- █ Mitarbeiterapartments
- █ Seminar-Schulungsraum



# Aktueller Entwurf März 2021

- █ Tagespflege
- █ Betreutes Wohnen
- █ Station
- █ Wohngruppen 1
- █ Wohngruppe 2
- █ Wohngruppe 3
- █ Mitarbeiterapartments
- █ Seminar-Schulungsraum



Entwurf September 2021  
Modellfotos



Vorplatz Ecke Krankenhausweg - Stieglberg



Ecke Stieglberg - Blumenstraße

Entwurf September 2021  
Modellfotos

Am Hochpunkt Blumenstraße



Krankenhausweg



Entwurf September 2021  
Modellfotos

Krankenhausweg – geschützter Demenzgarten



Eingang und Höhenstaffelung



## Weitere Schritte

- Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen B-Plan (Büro eap)
- Durchführung weiterer Gutachten und Untersuchungen:
  - a) Kartierung Grün (Wipflerplan)
  - b) Bodengutachten
  - c) Schallschutz
- Weiterführung der Planung Lph 2 und 3 als detaillierte Grundlage (dopo Architekten)  
parallel zum B-Plan-Verfahren
- Detaillierte Abstimmung zum Stellplatzbedarf