



BRK Haus der Senioren Wolnzach
Umbau, Teilabriß und Neubau

Machbarkeitsstudie
Vorentwurf Leistungsphase 2

Planungsstand Januar 2021



Wunsch seitens der Gemeinde nach

- Reduzierung der Neubau- Baumasse im Süden
- Verlegung der Anlieferung
- Vorbereitung auf mögliche nachbarschaftliche Einwendungen

deshalb

Beauftragung des Büro eap Frau Ausfelder mit einer städtebaulichen Studie mit 4 Konzepten (siehe folgende Seiten)

Konzeptidee 1 (eap):

Entwicklung in die Höhe, Parkähnliche Situation bleibt erhalten

+++

gute Auffindbarkeit Tagespflege

Anlieferung wie bisher

maximaler Erhalt Gebäudebestand

- - -

Erhöhung der Traufe um 2 Geschoße, Nachteile östliche Nachbarn

kein Barrierefreier Eingang

keine Realisierung in Baustufen möglich

Pflege über vier Geschoße

kein Technikneubau möglich

statische Probleme



Konzeptidee 2 (eap):

Bestand bleibt erhalten, Anbauten mit Höfen im Nordosten und Südwesten

+++

gute Auffindbarkeit Tagespflege

Anlieferung wie bisher

teilweise Erhalt Gebäudebestand

- - -

Erhöhung der Traufe um 1 Geschoß, Nachteile östliche Nachbarn

sehr schwierige Realisierung in Baustufen möglich

Pflege über vier Geschoße

statische Probleme

viel "dunkle" BGF



Lageplan Konzept 2
Auftraggeber: BRK-Kreisverband Pfaffenhofen

Konzeptidee 3 (eap):

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

+++

gute Auffindbarkeit Tagespflege

- - -

Erhöhung der Traufe um 1 Geschoß, Nachteile östliche Nachbarn

Eingang vorne auf bisheriger Ebene kaum möglich

keine Realisierung in Baustufen möglich

praktisch kein Erhalt von Gebäudebestand möglich

Pflege über vier Geschoße

gravierende statische Probleme



Konzeptidee 4 (eap):

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

- +++
gute Auffindbarkeit Tagespflege
- barrierefreier Zugang möglich
- Baustufenkonzept möglich
- Erhalt von Gebäudebestand möglich
- Pflege über drei Geschoße
- Anlieferung eingegraben

- - -
Erhöhung der Traufe um 1 Geschoß, Nachteile östliche
Nachbarn

- Pflegebereiche im 3.OG nicht zusammenhängend
- zu wenig Pflegefläche
- Zugang über Osten schwierig



Lageplan Konzept 4
Auftraggeber: BRK-Kreisverband Pfaffenhofen

Weitere Überlegung:

Bestand bleibt im Süden und Norden bestehen, Neubau in der Mitte

+++

Erhalt von Gebäudebestand möglich

Pflege über drei Geschoße

- - -

bewohnte Restgebäude während der Bauzeit nicht verbunden

zu wenig verbleibende Restplätze Pflege während Bauzeit



Fazit aus Konzeptüberlegungen

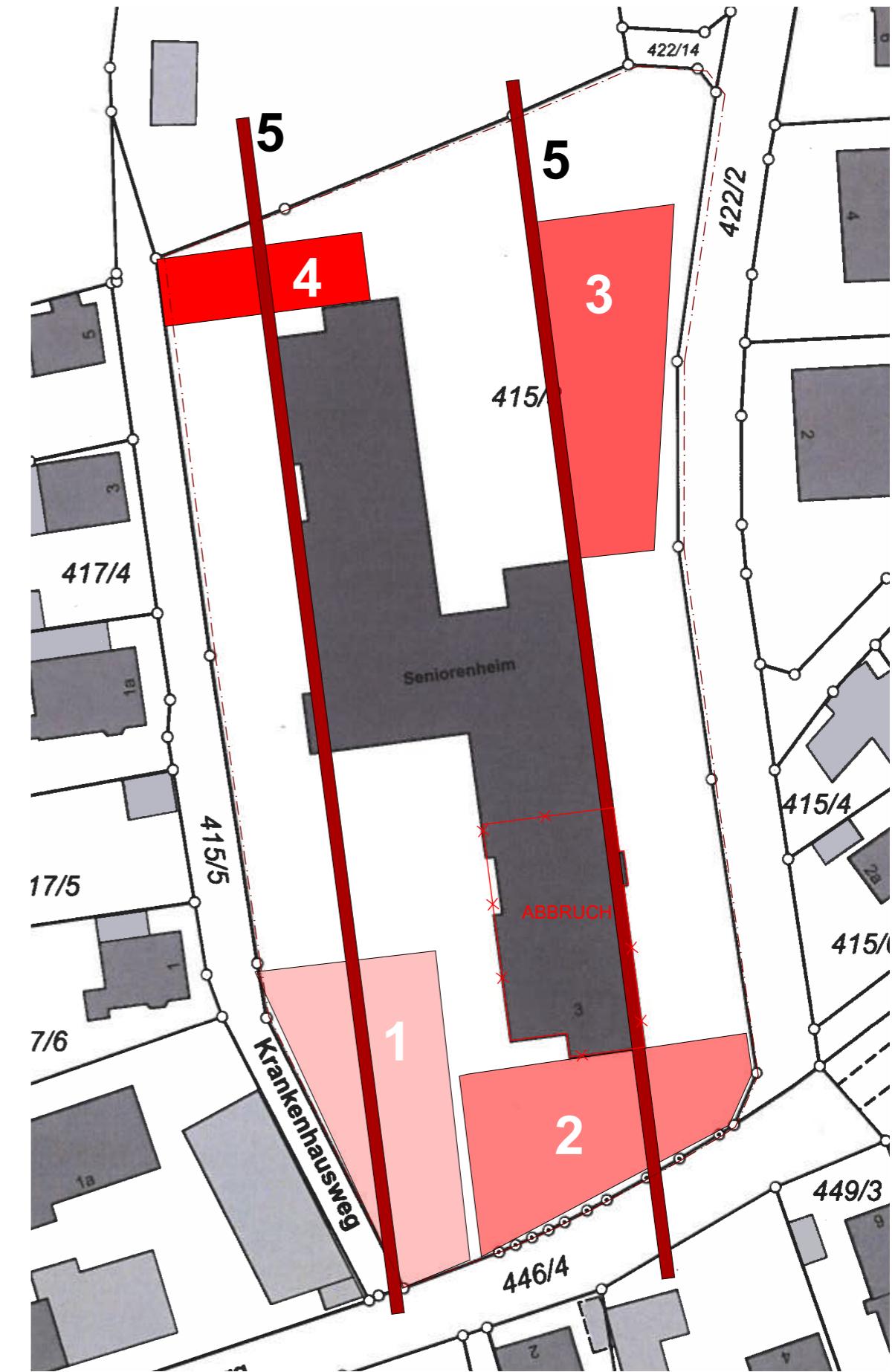
1. Freien Vorplatz im Südwesten schaffen
2. Grüner Vorbereich belassen
3. Baufeld im Nordosten nutzen
4. Anlieferung im Norden belassen
5. Baufluchten Altbau aufnehmen

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



Realisierung in Baustufen



Bestand

Abriss an Gebäudefuge
Abbau auf ca. 83 BW

Neubau im Süden
Umzug Bewohner
Sanierung/Umnutzung
Altbau

Gesamtnutzungskonzept
Endausbau

Entwurf

auf Basis der städtebaulichen Studie
eap
und Weiterentwicklung der Planung
dopo vom Januar 2021



Lageplan

