



**Bayerisches  
Rotes  
Kreuz**

Kreisverband  
Pfaffenhofen a.d. Ilm

## Umbau und Erweiterung des Hauses der Senioren in Wolnzach

Präsentation Projektstand 27.10.2021

Anlage 8

# Bestand

## Struktur Wohnbereiche - Handlungsfelder

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

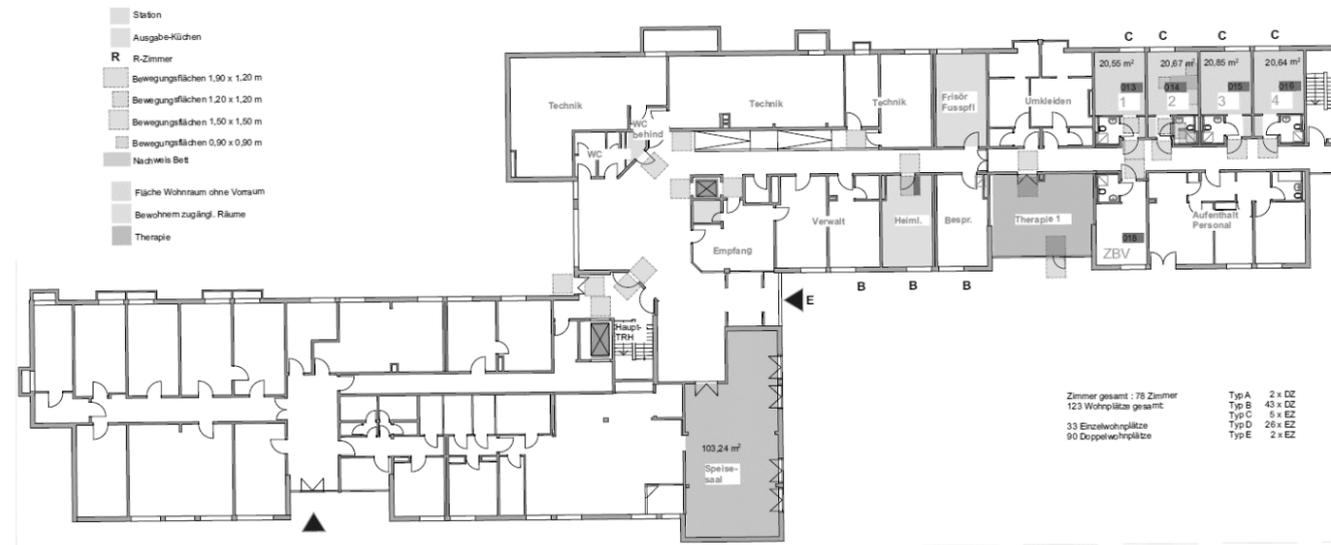
EG: 4 Einzelwohnplätze  
 1.OG: 6 Einzelwohnplätze, 56 Doppelwohnplätze  
 2.OG: 23 Einzelwohnplätze, 34 Doppelwohnplätze

Somit Gesamt: 33 Einzelwohnplätze, 90 Doppelwohnplätze

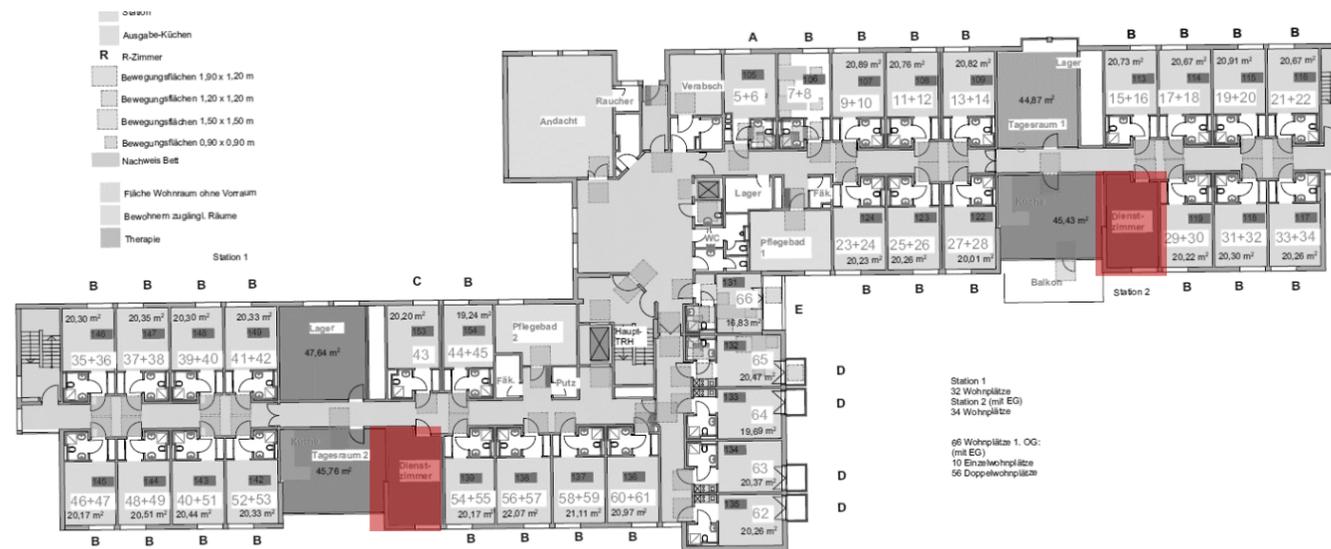
Vier Stationen versorgen derzeit 32, 34, 32 und 25 Bewohner, eine Station im 1.OG betreut dabei die vier Einzelzimmer im EG geschoßübergreifend.

### Handlungsfelder nach AVPlfWoqG:

- Kein barrierefrei erreichbarer Eingang
- Viel zu hoher Anteil an Doppelzimmer (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

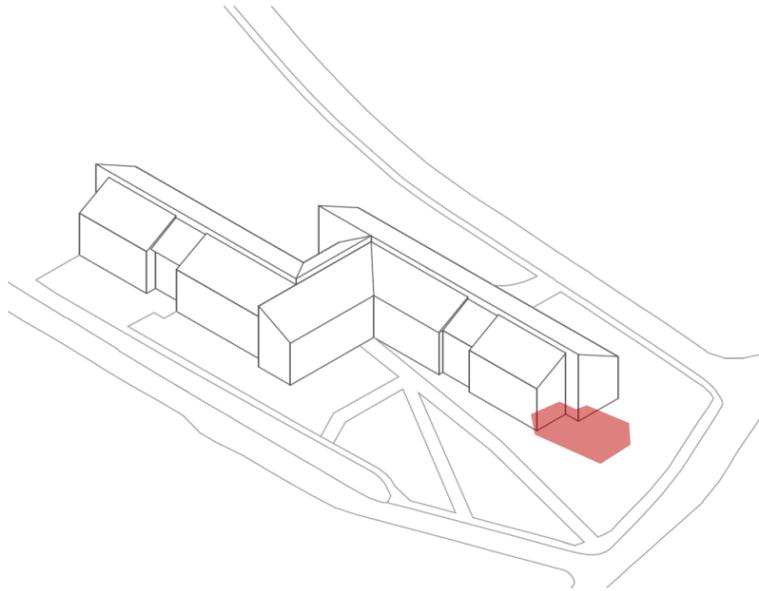


2.Obergeschoss

# Untersuchung Entwicklungsmöglichkeiten

**März 2017**

Konzept:  
erdgeschossiger Anbau im Süden



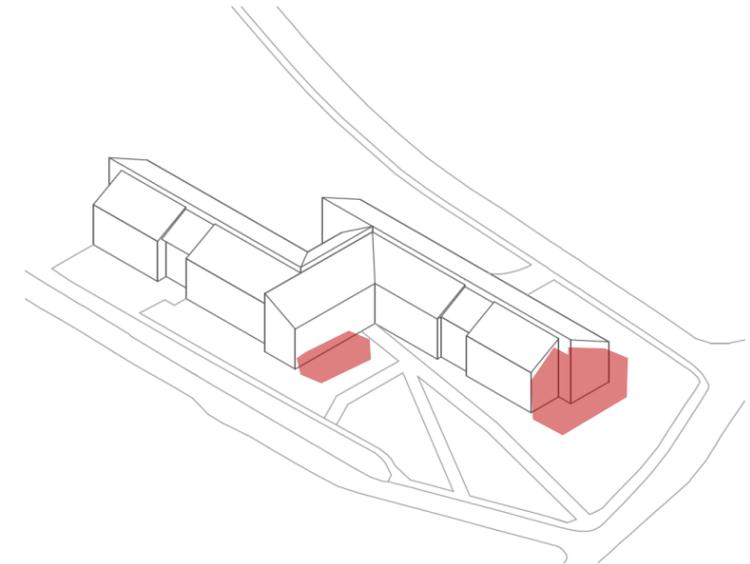
**April 2017**

Konzept:  
größtmöglicher Neubau auf Grundstück



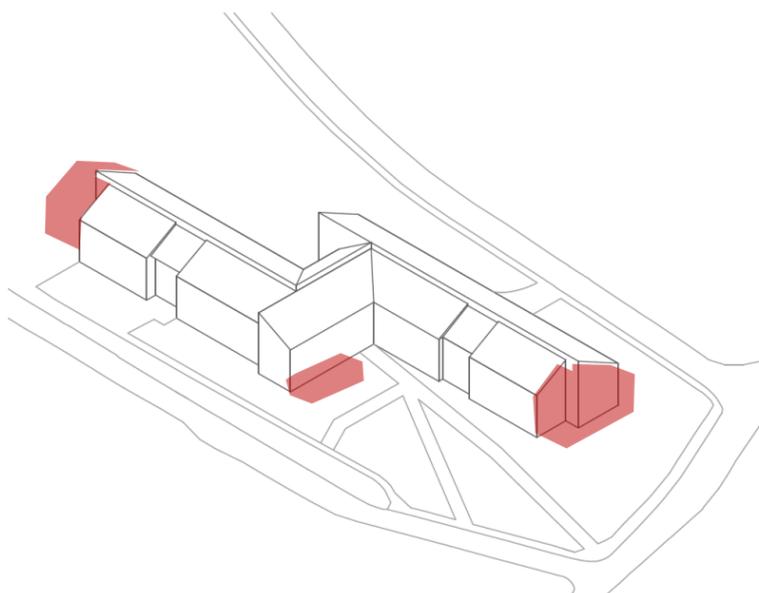
**Januar 2018**

Konzept:  
dreigeschossiger Anbau im Süden



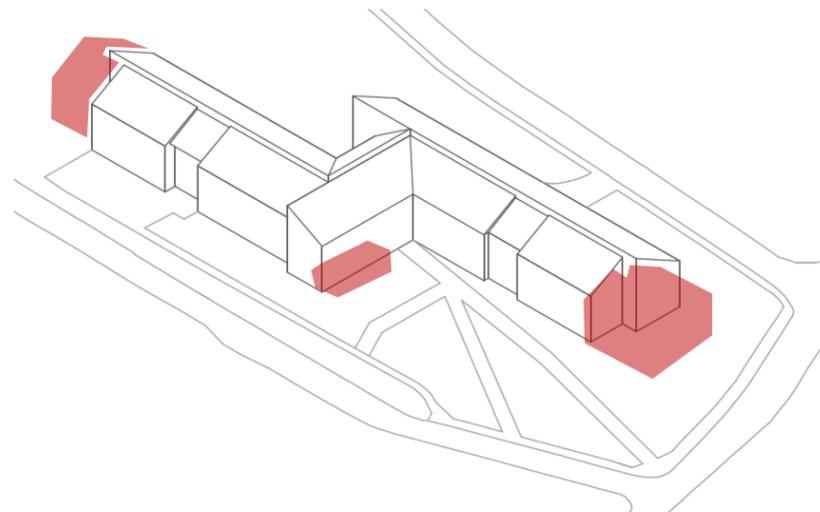
**Februar 2018**

Konzept:  
dreigeschossiger Anbau im Süden und Norden



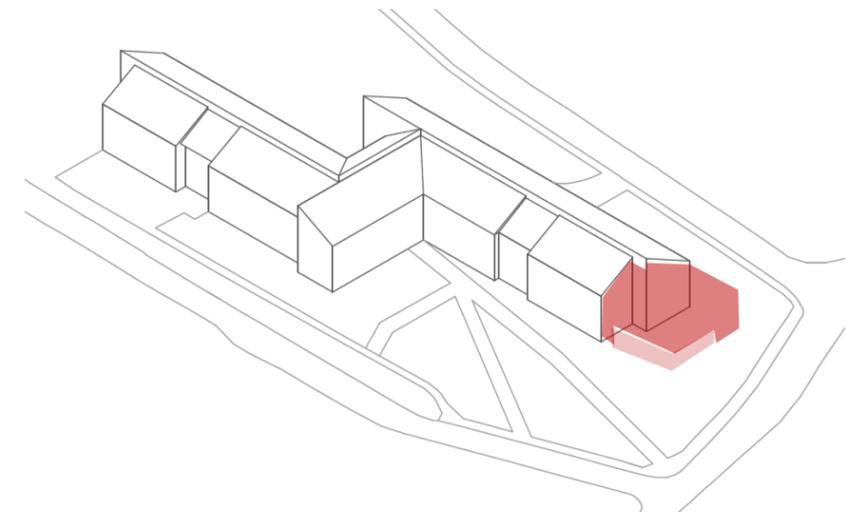
**Juli 2018**

Konzept:  
dreigeschossiger Anbau im Süden  
(vergrößert) und Norden



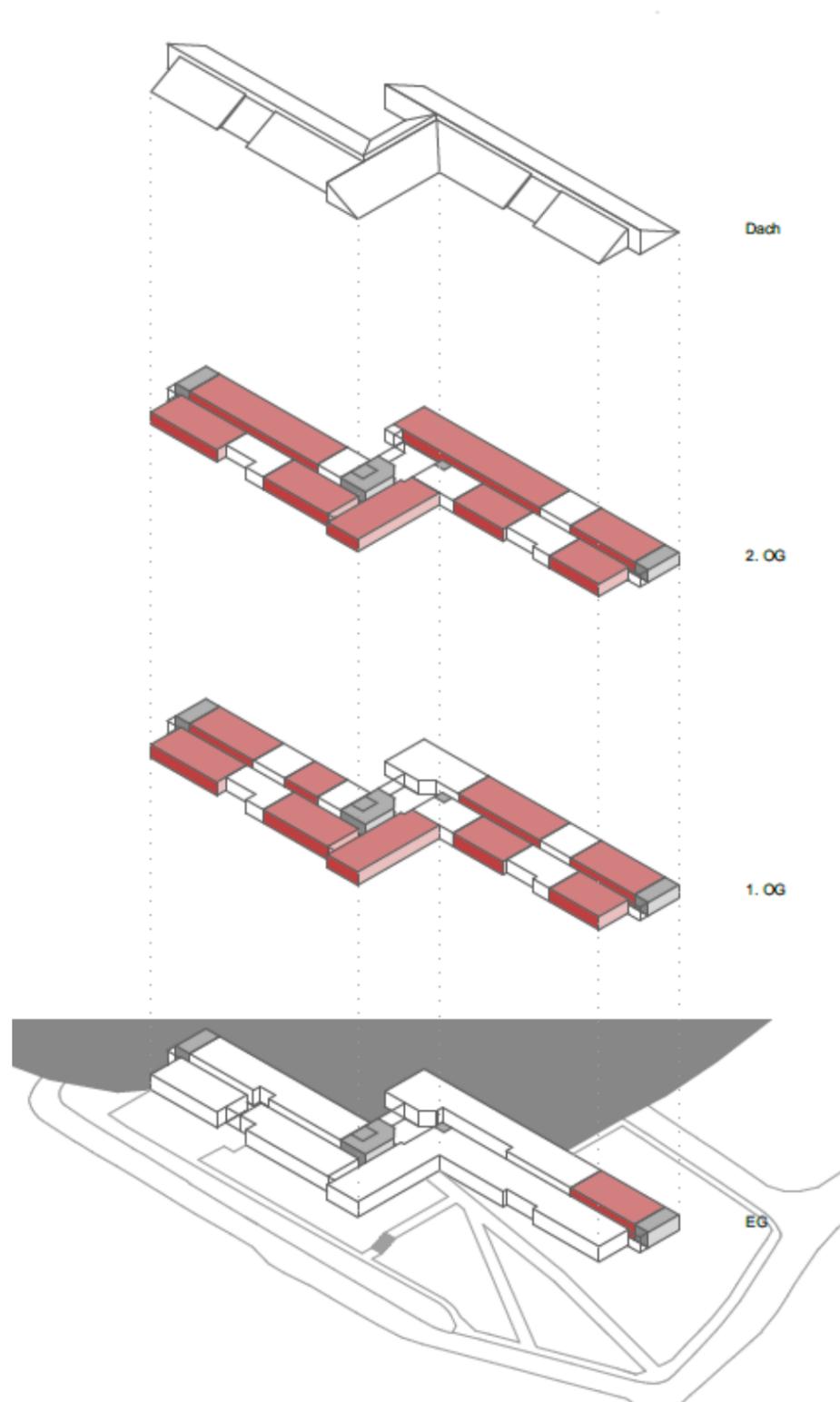
**Dezember 2018**

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



**Modernes Seniorenkompetenzzentrum**  
mit folgenden Angeboten:

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

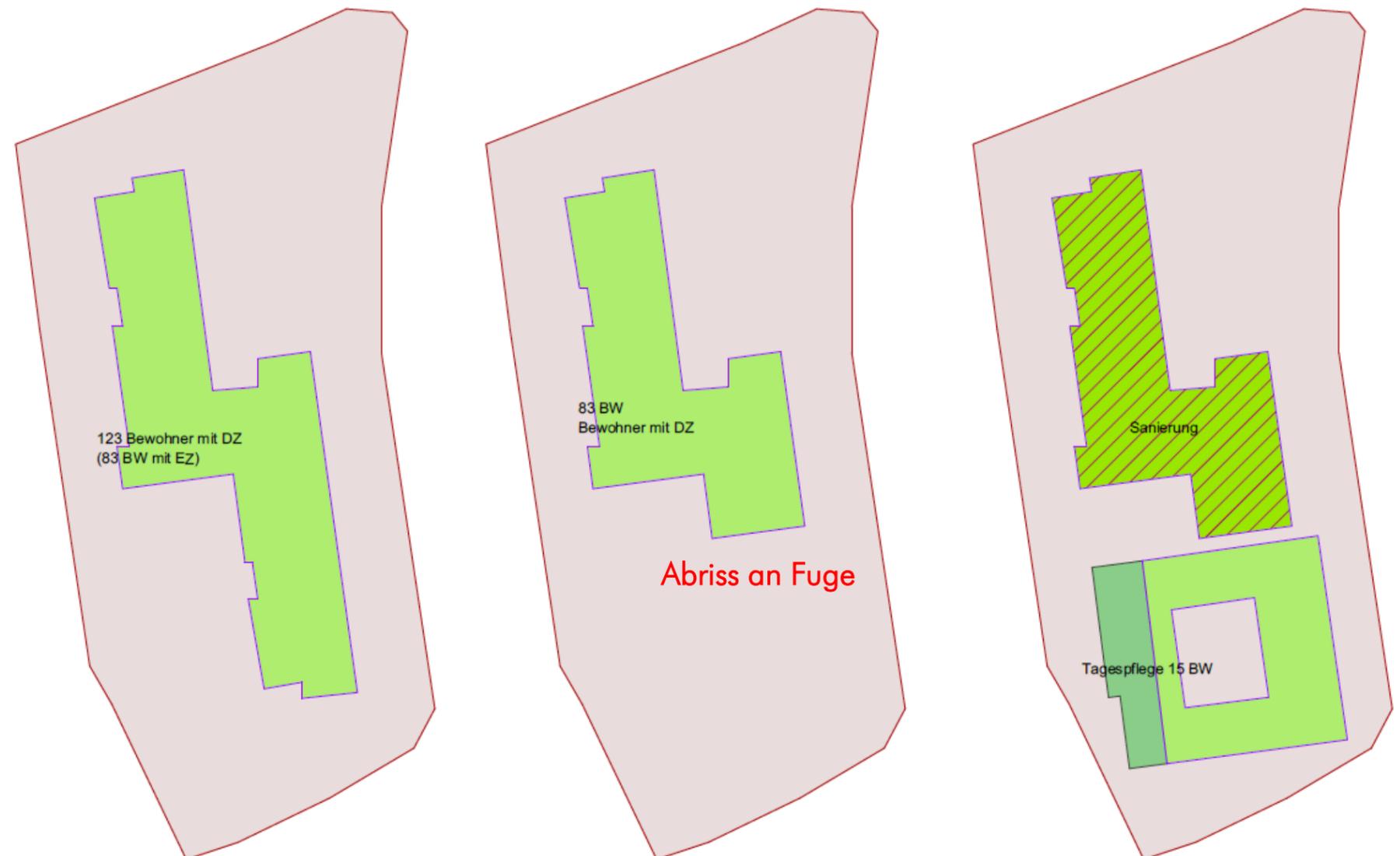
## Optimaler Bauablauf

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.



September 2021

Weiterentwicklung

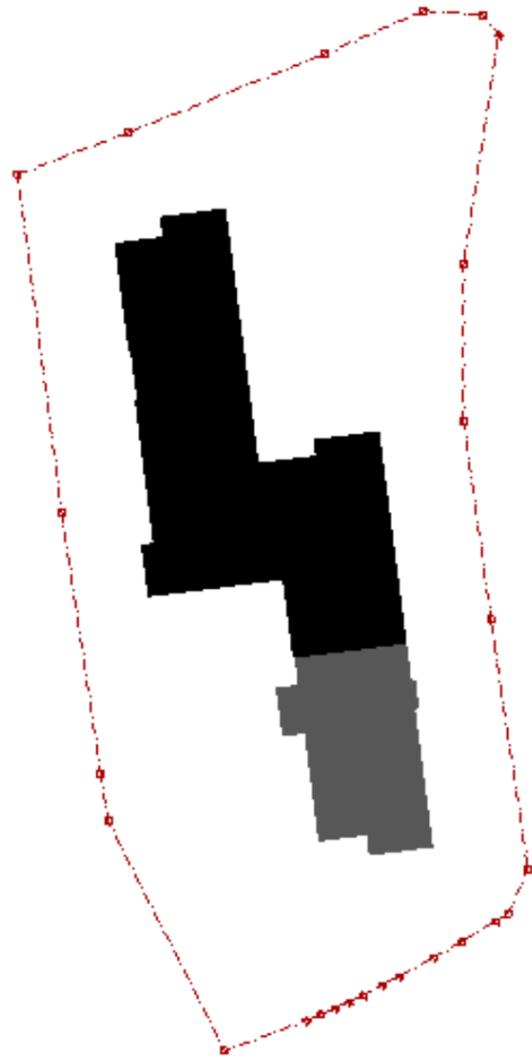
Weiterentwicklung nötig durch Einwände der Gemeinde im Zuge der städtebaulichen Beratung, des LRA und nachbarschaftlicher Bedenken

Bestand

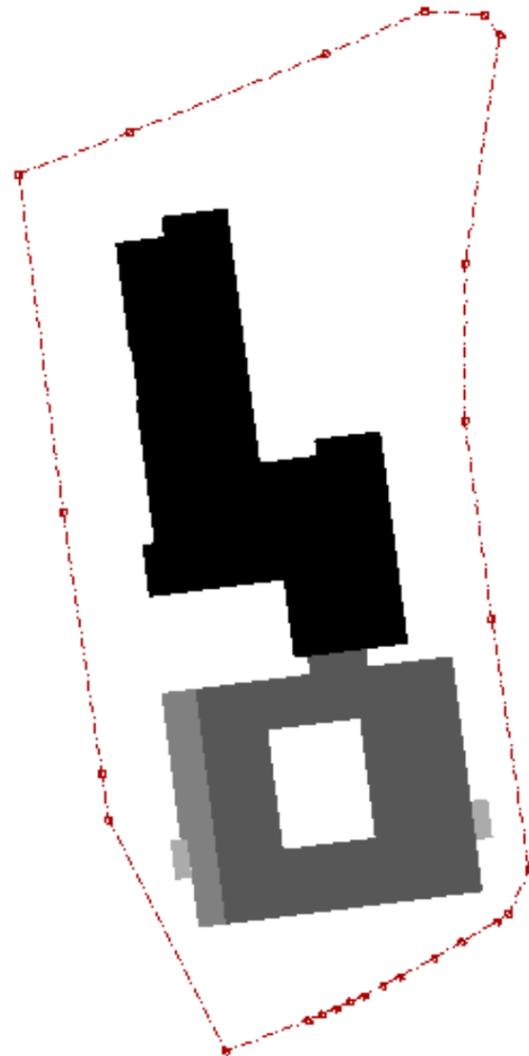
März/Juni 2020

März 2021

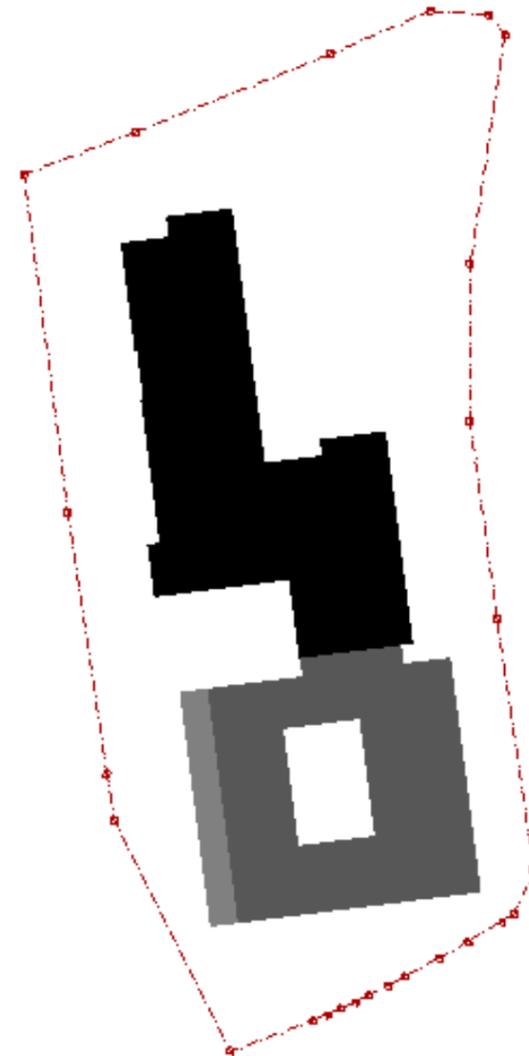
September 2021



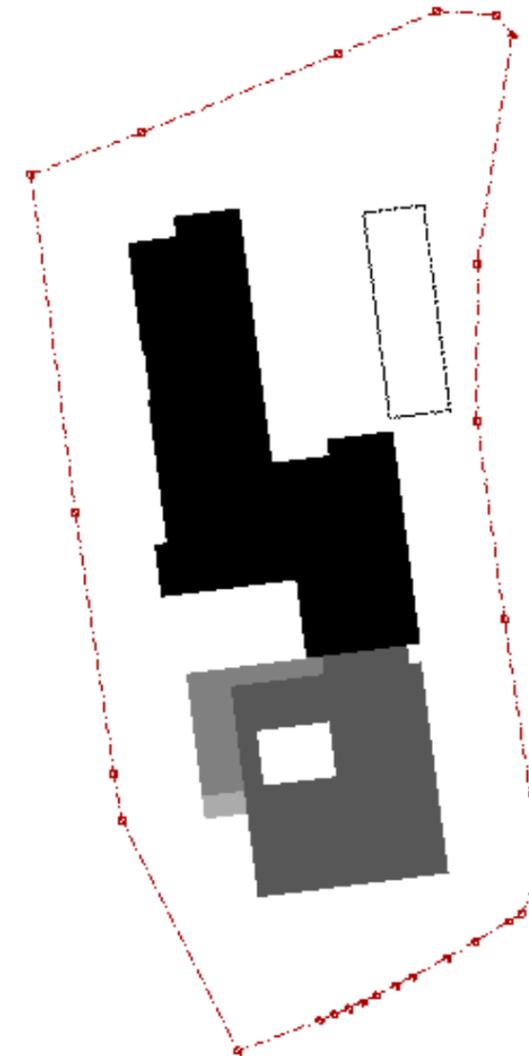
GRZ I 0,24



GRZ I 0,34



GRZ I 0,33



GRZ I 0,29

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

102 Bewohner  
20 Plätze Tagespflege  
10 Betreute Wohnungen  
8 Mitarbeiterwohnungen  
Seminarbereich

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 Firshöhe.

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.

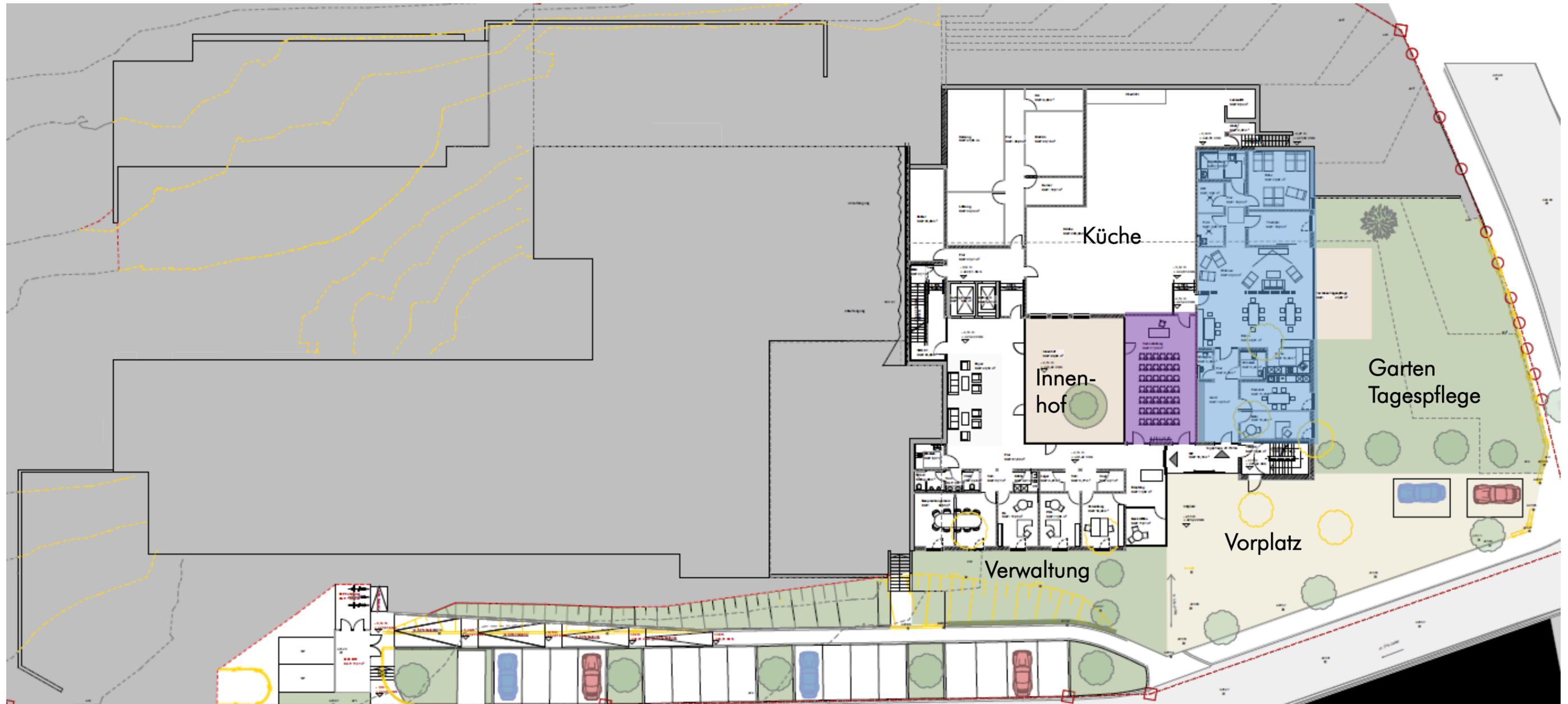
Im nord-östlichen, steilen Grundstücksbereich wird eine Erweiterung (Mitarbeiter oder Betreutes Wohnen) vorgeschlagen.



# Entwurf Oktober 2021

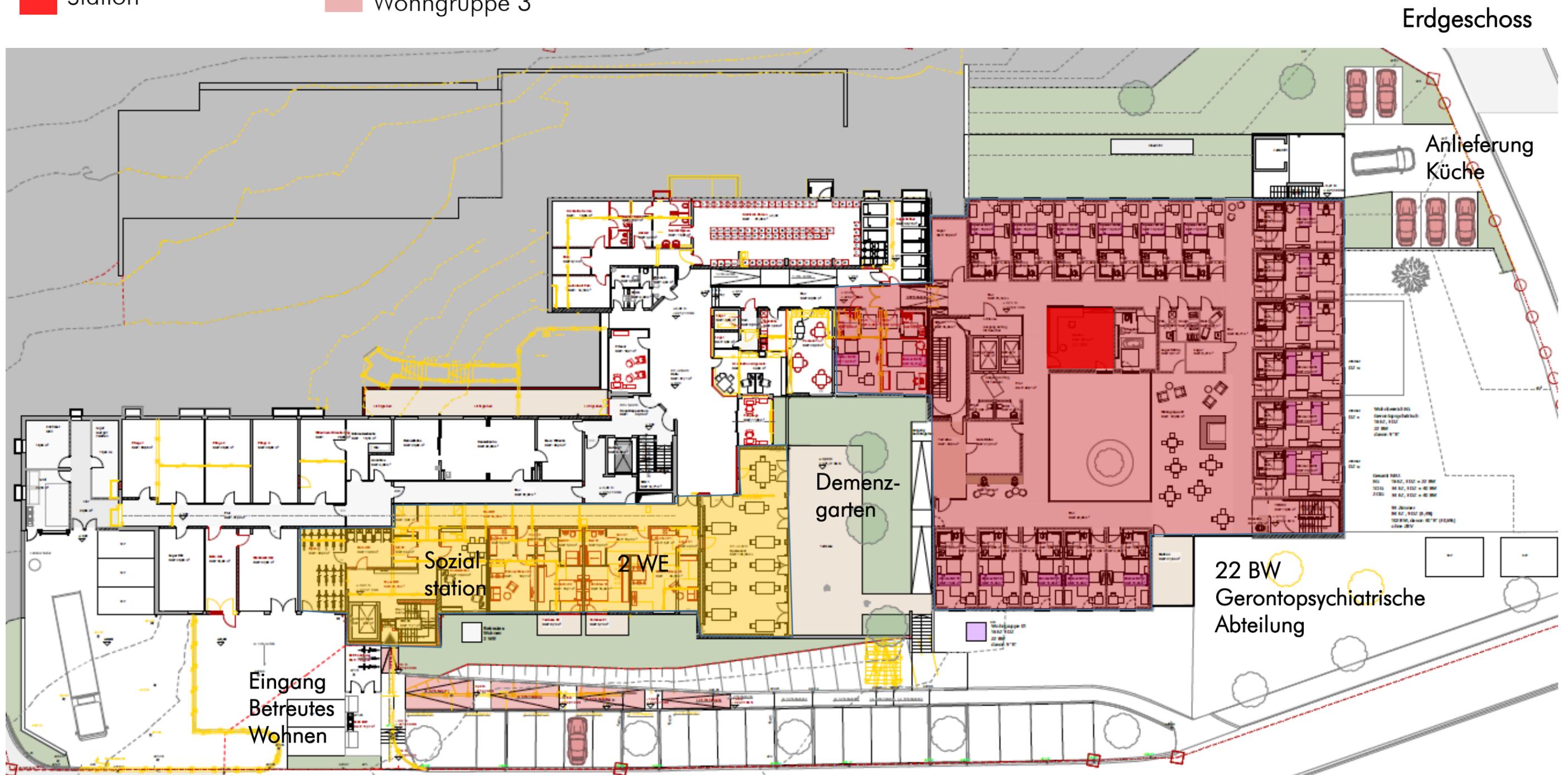
- Tagespflege
- Betreutes Wohnen
- Station
- Wohngruppen 1
- Wohngruppe 2
- Wohngruppe 3
- Mitarbeiterapartments
- Seminar-Schulungsraum

## Unter-Eingangs-Geschoss



Entwurf Oktober 2021

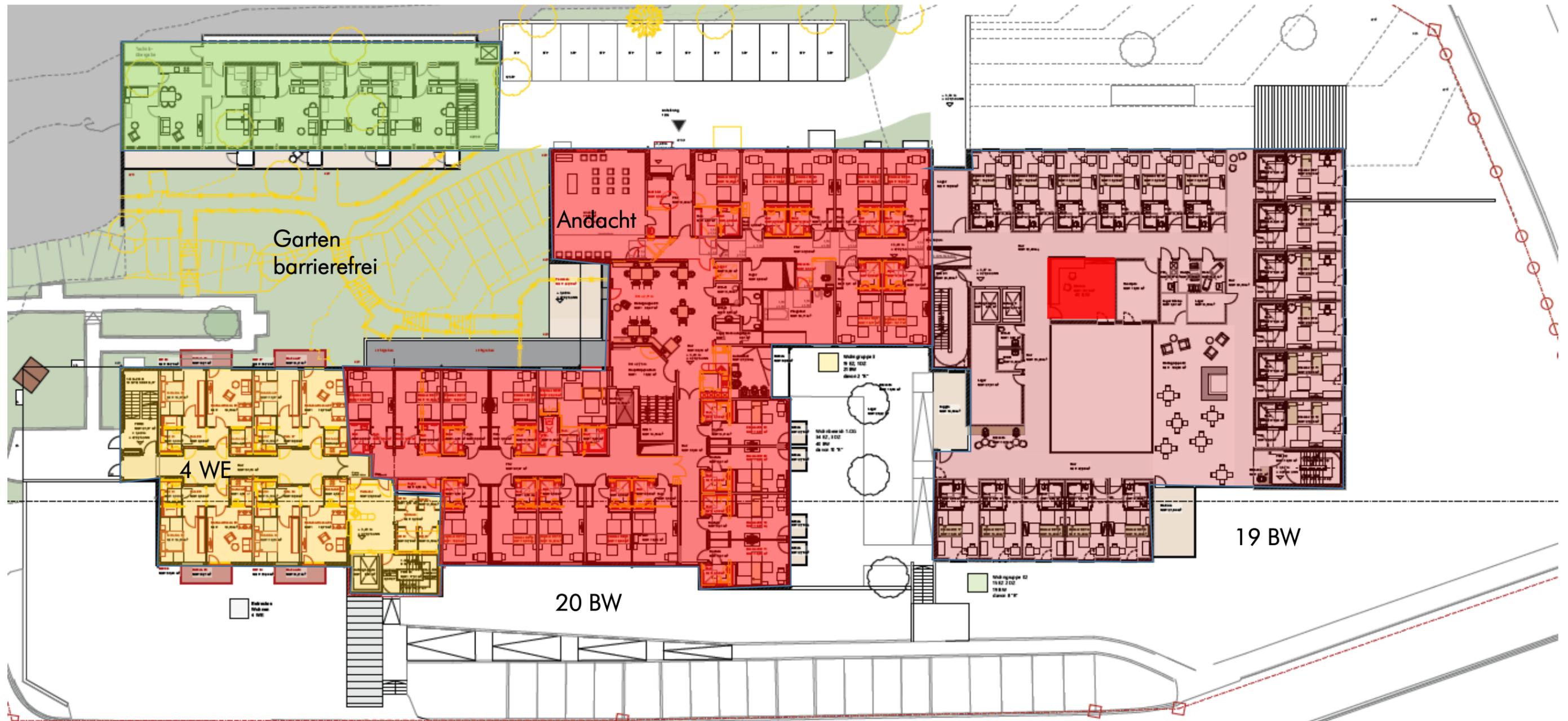
- |  |   |   |
|--|---|---|
|  Tagespflege      |  Wohngruppen 1 |  Mitarbeiterapartments |
|  Betreutes Wohnen |  Wohngruppe 2  |  Seminar-Schulungsraum |
|  Station          |  Wohngruppe 3  |   |



Entwurf Oktober 2021

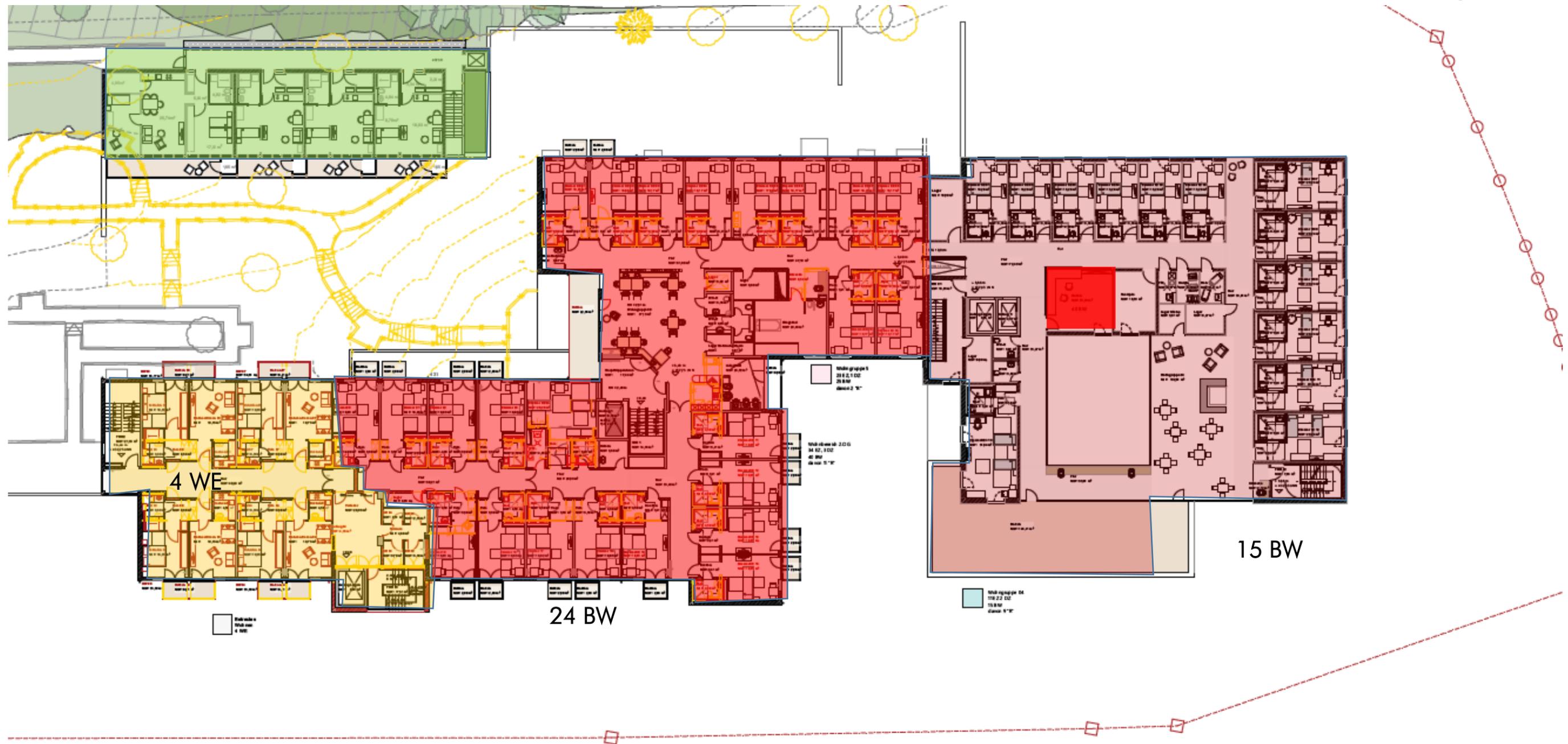
- Tagespflege
- Betreutes Wohnen
- Station
- Wohngruppen 1
- Wohngruppe 2
- Wohngruppe 3
- Mitarbeiterapartments
- Seminar-Schulungsraum

1.Obergeschoss



Entwurf Oktober 2021

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





Entwurf September 2021  
Modellfotos



Entwurf September 2021  
Modellfotos

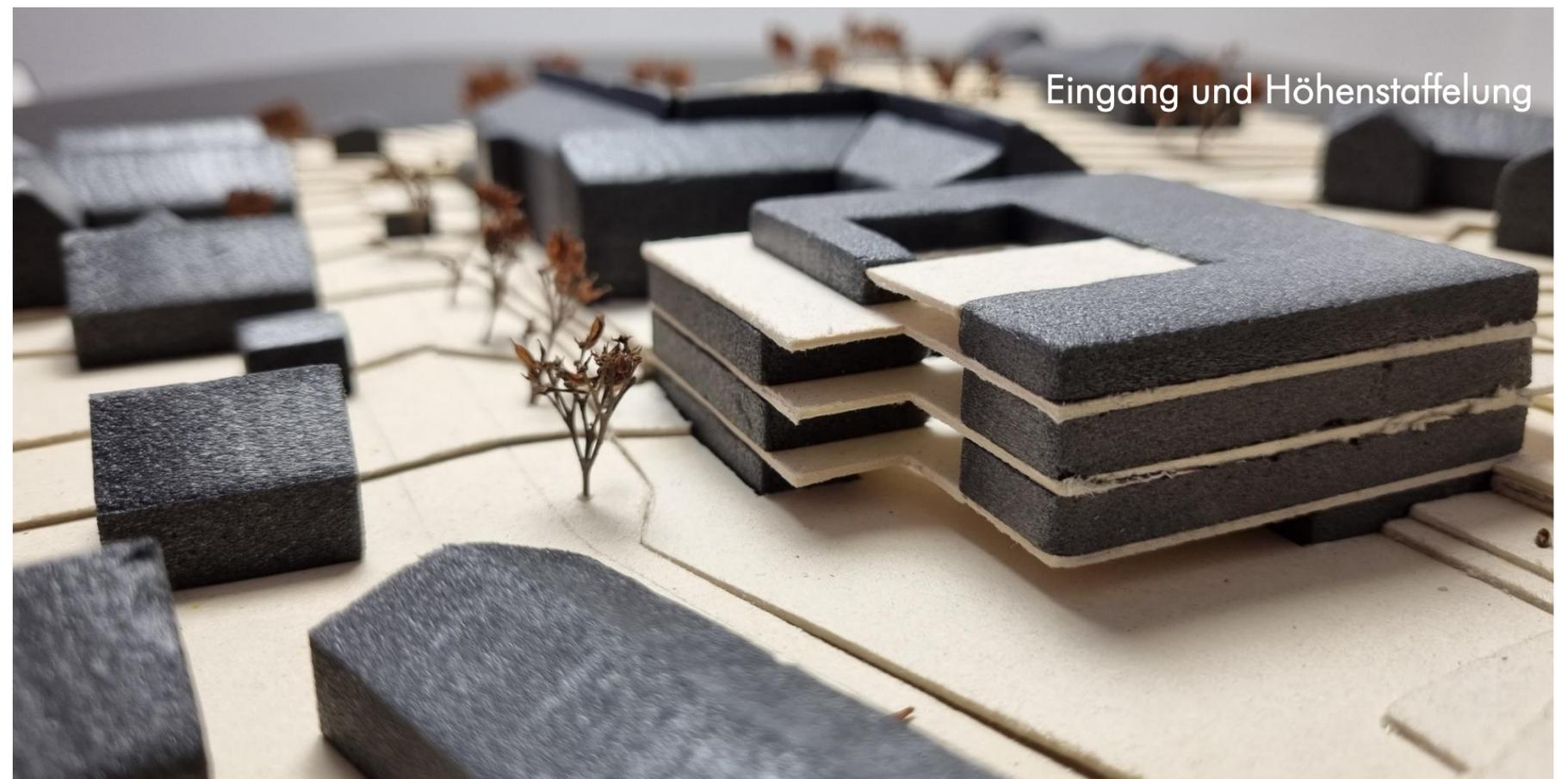


Am Hochpunkt Blumenstraße



Krankenhausweg

Entwurf September 2021  
Modellfotos



## Weitere Schritte

- Weiterentwicklung Planung November Dezember 2021
- Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen B-Plan (Büro eap)  
Januar 2022 bis September 2022
- Einreichung Bauantrag September 2022
- Baubeginn Herbst 2022 (Abriss)