

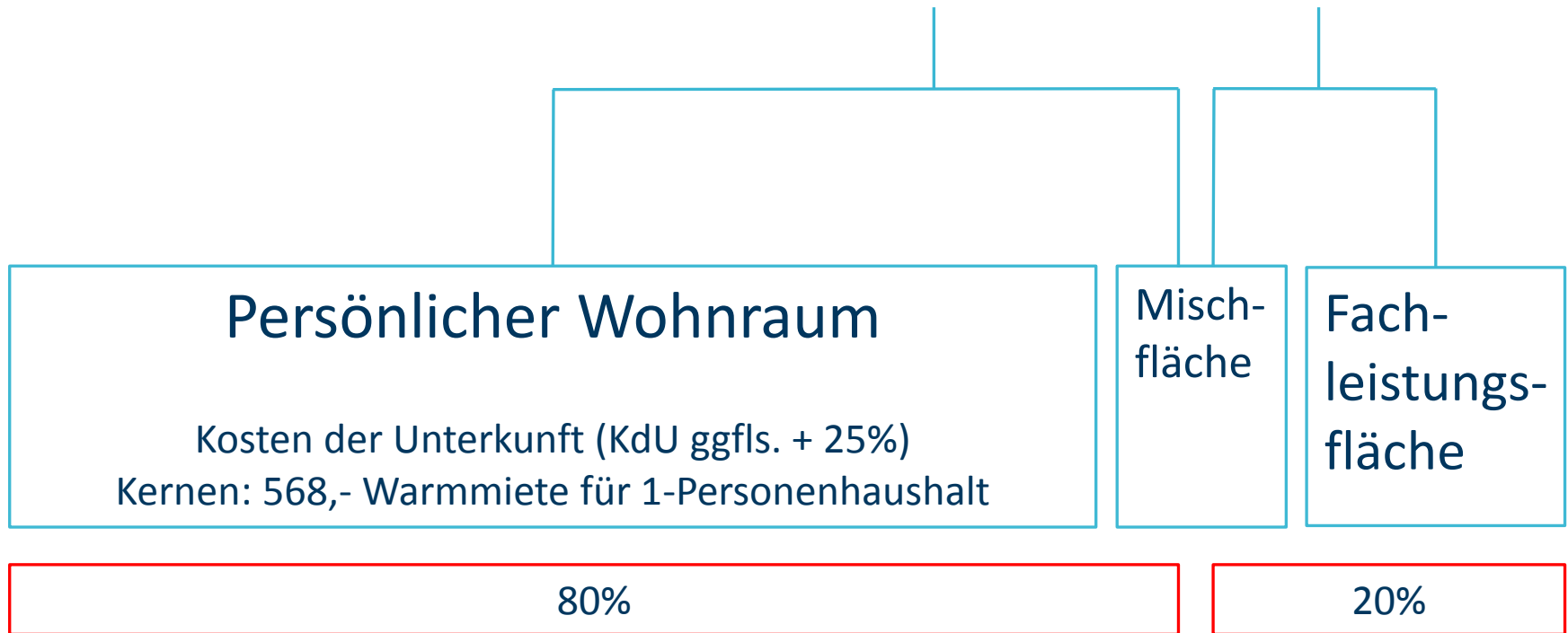
Verschiedene bauliche Anforderungen ... und jetzt?

Fachtag 13.06.2023

Externe Anforderungen

- Baurechtliche Vorgaben
 - Bebauungsplan
 - Landesheimbauverordnung, WTPG
 - Brandschutz
 - Barrierefreiheit
 - Arbeitsstättenrichtlinien
 -
- Förderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg:
 - **Flächenvorgaben** (Wohnen **48qm** / Werkstatt 21 qm)
 - **Kostenrichtwerte** (KG 300, 400, 500, 700)
 - Neubau Wohnen: 3.875,-/qm bzw. 186.000,-/Platz
 - Neubau Werkstatt: 3.419,-/qm bzw. 71.803,-/Platz

- Refinanzierung neu über Miete und IK-Satz



Interne Anforderungen

- Nutzeranforderungen
 - Raumprogramm
 - FEM-Zimmer
- Technische Anforderungen
 - IT: Vernetzung, W-Lan
 - Satelittenanlage
 - Lichttrufanlage, ...
- Unterhaltsanforderungen
 - Putzräume, Ausgussbecken, Putzsteckdosen
 - Bodenbeläge
 - Polster- und Möbeloberflächen
 - etc.

Anforderungen

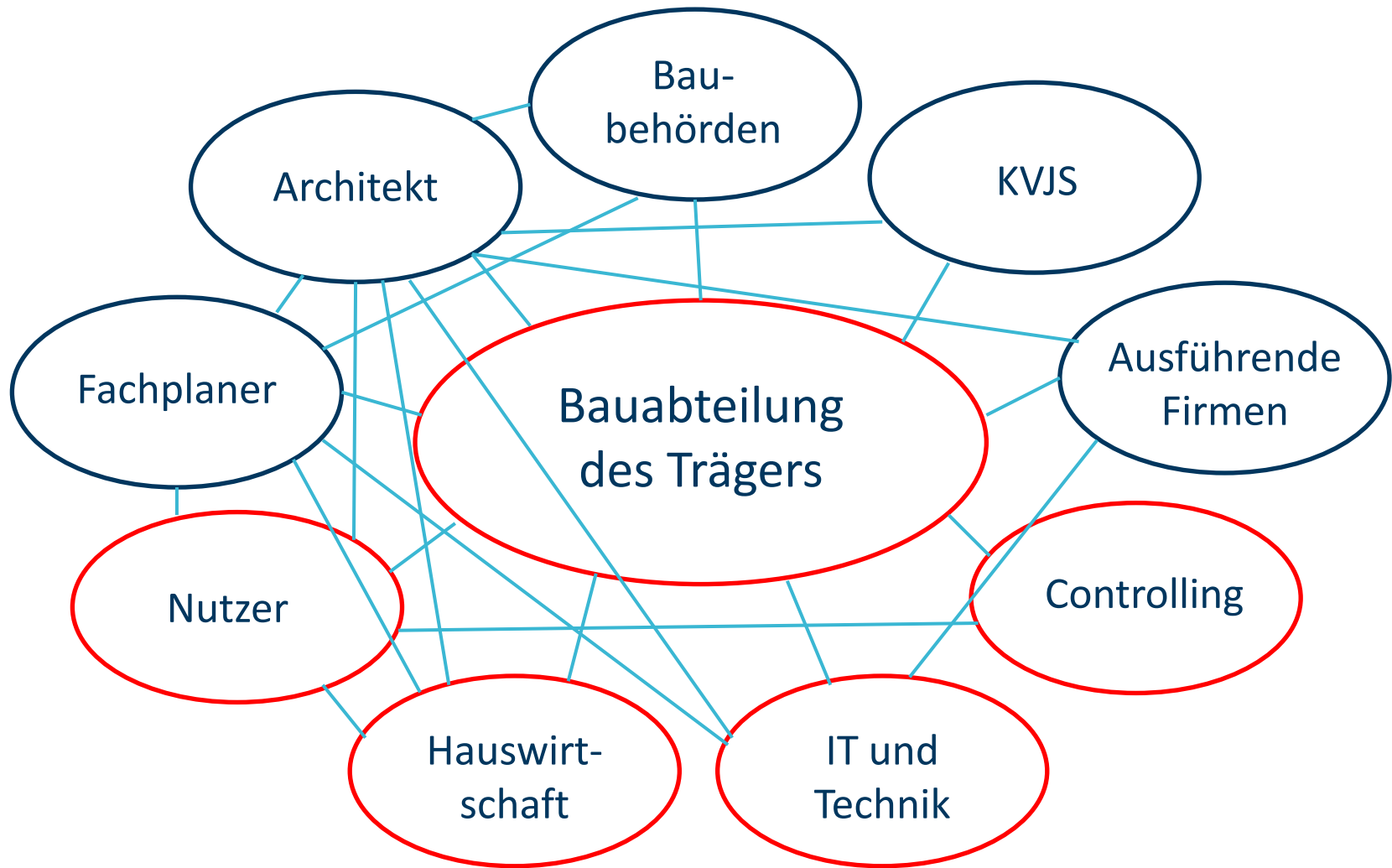
→ Diese sind nicht wirklich kompatibel

Aber: durch möglichst guten Dialog gelingt viel!

Beispiele:

- Architekt schlägt Fassade vor, die nicht mit Vorgaben KVJS zusammen passen
- Fachplaner schlägt Sanitäreinrichtung vor, die den Vorgaben der HW widersprechen
- Architekt schlägt Bodenbelag vor, der nicht zum Reinigungskonzept der Einrichtung passt
- Flächenvorgaben der Zimmer gehen zu Lasten von dienlichen Räumen

Abhängigkeiten



Abhängigkeiten → Zusammenarbeit



Es geht nur miteinander!

Wie machen wir das inzwischen?

1. Es gibt ein Raumbuch an dem alle Fachdisziplinen mitgearbeitet haben.

Beispiel Raumbuch:

Raumnummer	Raumnutzung
NR-12	Putzraum (5 m²)

Ausstattung		
(KGR 325/352)	Estrich	<ul style="list-style-type: none"> • beheizter Zementestrich CT oder Zementfließestrich CTF • Bauart A nach DIN 18560 Teil 2 • gemäß erforderlicher Druck- und Biegefestigkeitsklasse • Aufbau von unten nach oben: Sperrschicht auf Rohdecke - Dämmschicht - Sperrschicht - Fussbodenheizungsrohr in Estrichschicht • Bewegungs- und Randfugen sind zu beachten
(KGR 325)	Bodenbelag	<ul style="list-style-type: none"> • Fliesenarbeiten nach DIN 18352 im Dünnbettverfahren • Bodenfliesen 30x30 cm, Keramik oder Steinzeug • Fliesenmaterialpreis ca. 25,-€/m² • Rutschhemmklasse R9A • Qualitäts-/Abriebgruppe 3 • schwellenlose Türübergänge beachten • Trennschienen zu allen Türen • kunstharzvergütete Verfugung • Übergang Boden/Wand mit elastischer Silikon-Verfugung
(KGR 345)	Wandbelag	<ul style="list-style-type: none"> • Teilflächen im Arbeitsbereich 1,20 m hoch gefliest • Kalkzementputz nach DIN 18350 als Untergrund für die Fliesen • Dünnbettverlegung mind. 10 mm • Mörtelgruppe PII geglättet oder gefilzt für direkten matten Anstrich • Metallprofile aus Edelstahl • Wandfliesen 30x60 cm Keramik oder Steinzeug neutral weiß
(KGR 353)	Deckenausführung	Prämisse: bei Leitungsdurchführungen ist eine Abhang-Rasterdecke zu installieren - ansonsten massive, sichtbare Stahlbetondecke
(KGR 352)	Deckenbelag	Deckenuntersicht sichtbare Betondecke unbehandelt
(KGR 334)	Innenfensterbank	(entfällt)
(KGR 334)	Außenfensterbank	(entfällt)
(KGR 334)	Fenster	(entfällt)
(KGR 338)	Sonnenschutz	(entfällt)
(KGR 344)	Innentür	<ul style="list-style-type: none"> • Breite = 101 cm liches Rohbaumaß • Vollspankertür mit Massivholzeinleimern • gefalztes Türblatt mit HPL-Beschichtung • abgerundete Objektbeschläge mit Rundrosetten in Edelstahl • PZ-Schloß • festverschraubter Wandtürstopper
(KGR 344)	Stahlzarge	<ul style="list-style-type: none"> • vermörtelte Stahlfassungszarge • Lackierung mit RAL/DB-Farbtönen • inklusive Spachtelung, Grundierung und 2-fachen Anstrich

(KGR 423)	Heizung	
(KGR 433)	Kühlung	aktive Kühlung der Fußbodenheizung über reversierbare Wärmepumpe
(KGR 414)	Feuerlöschanlage	Definition und Ausführung gemäß ASR A2.2
(KGR 431)	Lüftung	<ul style="list-style-type: none"> • Einzel-Abblufanlage mit zweistufiger Ventilation Luftmenge 60/30 m³/h, <i>Limodor ECom</i> mit <i>EC-Motor</i> • inkl. Nachlauf und Bewegungsmelder • Nachströmung über Türspaltunterschnitt
(KGR 410)	Sanitär	<p>> Hinweis: sind die Putzräume weit entfernt, eine dezentrale WW-Erwärmung (Durchlauferhitzer) planen!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausgussbecken Stahlblech weiß emailiert, 505x330 mm, mit Klapprost für Eimer - Anordnung am Strangende mit Spülmaterie Montagehöhe Ausgussbecken = 65 cm über FFB • Montagehöhe Wandarmatur = 105 cm über FFB • TWK- und TWW-Anschluß • Wandspülmaterie <i>Wimtec EcoSan W6</i> • Ablaufgarnitur mit Geruchsverschluss und Siebventil • Auslaufventil DN15 aus Messing, verchromt mit Schlauchverschraubung, Rückflussverhinderer, Rohrbelüfter, Oberteil mit Knebel • Schmutzwasser-Bodenablauf DN 70, dauerhaft durchströmt, inkl. herausnehmbaren Geruchsverschluss und Rost aus Edelstahl, verschraubt, mit Rutschhemmung <p>> Platzbedarf für bauseitiges Hygieneset inkl. Papierhalter, Papierkorb und Mülleimer beachten</p>
(KGR)	Schwachstrom	(entfällt)
(KGR 444)	Starkstrom	<ul style="list-style-type: none"> • Aufputzinstallation • alle Installationsgeräte mit Schriftfeld und gedruckter Stromkreisbezeichnung gemäß Vorgabe DS <p><u>Ausstattung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Putzsteckdose • 1 Steckdose unter Ausgussbecken für Netzteil Armatur • Schalterprogramm in Polarweiß
(KGR 445)	Beleuchtung	Wannenleuchten IP 100 lx mit Bewegungsmelder
(KGR 451)	EDV/Fermelde	(entfällt)
(KGR 452)	Lichtrufanlage	(entfällt)
(KGR 611)	Einbauten/Möbel	<p>Hinweis: bauseits - projektabhängig!</p> <ul style="list-style-type: none"> • offene Regale mit abwaschbaren Böden, standsicher an der Wand befestigt • Hygieneausstattung, Papierkorb und Mülleimer

Abhängigkeiten → Zusammenarbeit



2. Bei jeder Baubesprechung ist immer ein Vertreter des Nutzers dabei (z.B. Wohnbereich).

3. Punktuell wird intern hinzugeholt:

- Hauswirtschaft (Konzept, Pläne, Oberflächen)
- IT (Anforderungen im Abgleich zu Möglichkeiten)
- Interne Elektro- und HLS-Fachleute
- weitere

Abhängigkeiten → Zusammenarbeit



Der zunächst höher erscheinende Aufwand lohnt sich!

Alle sind beteiligt und können ihre Fachlichkeit einbringen. Es bietet auch die Möglichkeit Verständnis zu wecken, warum Wünsche nicht erfüllt werden können!

Exkurs mieten statt bauen?

Alternativ zum eigenen Neubau: Mietobjekt

- D.h. Investorensuche für die entsprechende Immobilie oder „Ankermieter“ in einem neuen Quartier oder Ensemble werden
- **Vor** Baubeginn Abstimmung der Rahmenbedingungen wie z.B.

Exkurs Mieten statt Bauen?

- Landesheimbaukonformität ja/nein?
- Raumprogramm
- Barrierefreiheit nach DIN?
- Zwingende technische Ausstattungen
- Anforderungen an Bodenbeläge (R10b, ...)
- Höhe der Miete
 - Mietspiegel
 - Sonderausstattungen (s.o.)
 - Mietdauer !
- Einbindung des betreffenden Landkreises

Exkurs Mieten statt Bauen?

Vorteile sind:

- Kostensicherheit über Miete
- Kein eigenes Investitionsrisiko
- Kein Finanzierungsrisiko
- Kein Förderverfahren
- Geringere Instandhaltungskosten

Exkurs Mieten statt Bauen?

Nachteile können sein:

- Standortauswahl eingeschränkt → Markt
- Keine so große Planungsfreiheit
- Weniger Individualität (kotengünstig!)
- Ggfls. weniger Einfluss auf
Ausstattungsmerkmale und Materialität

Herzlichen Dank

