

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern
Projektvorstellung im Gemeinderat am 24.03.2022



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Stichpunkte zum Konzept

Städtebau / Innenentwicklung

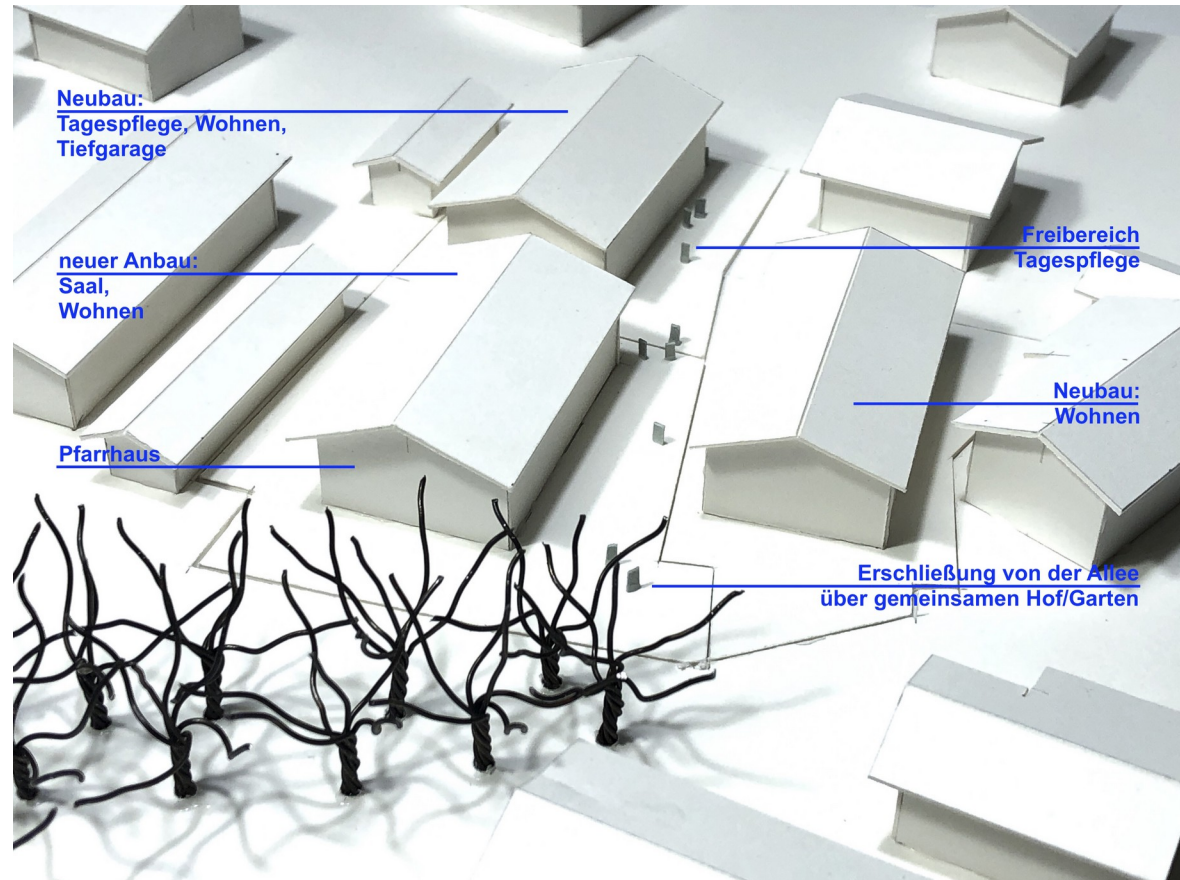
- Wohnen im lebendigen Ortszentrum, kurze Wege
- Baulücken und Infrastruktur nutzen, Flächenverbrauch reduzieren, Häuser für Familien freimachen, 25 Wohnungen für min. 34 Bewohner
- Öffnung zum Quartier, Angebote nicht nur für Senioren

Freiraum / Pflanzen

- Wege und Terrassen mit Bänken zum Rasten und Ratschen
- „Mitte“ als Nutzgarten: Obstbäume, Sträucher und Beete
- heimische Laubbäume, Hecken statt Mauern
- Parken überwiegend in Tiefgarage

Baukörper / Materialisierung

- Historisches Pfarrhauses bleibt freigestellt
- Anbau führt das Querschnittsprofil fort
- Neubauten nehmen Maßstab des Bestandes auf
- An- und Neubauten mit Holzschalungen und Balkonen ordnen sich dem Pfarrhof mit seiner bemalten Putzfassade unter
- Klare Tragstruktur, robuste Materialien, einfache Technik und solide, wirtschaftliche Ausführung



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen Am Gern Erdgeschoss

Neubau Nord

- Tagespflege mit 15 bis 20 Plätzen. Zugang über Foyer. 250 m² Freibereich mit Terrasse und Nutzgarten.
- Quartiersbüro mit 2 Arbeitsplätzen.
- Zugang zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss.

Pfarrhaus mit Anbau

- Versamlungs-/Gemeinschaftsraum mit Jugendraum zu Saal verbindbar, ca. 85 m².
- Pfarrbüro, Registratur, Besprechungs-/Sitzungsraum, Wartebereich, ca. 85 m².
- WC-Anlagen, Garderobe und Küche, vom Saal und Pfarrbüro getrennt nutzbar, ca. 65 m².
- Zugang zur Wohnung im Obergeschoss.

Neubau Ost

- Zugang und zentrale Erschließung von 4 Wohnungen je Geschoss. Im Erdgeschoss drei 2-Zi-WE und eine 1-Zi-WE.

Freibereich

- Die Mitte zwischen den drei Häusern öffnet sich großzügig zur Allee Am Gern. Sie ist ein lebendiger Erschließungsraum mit Bänken und Terrassen wie auch Nutzgarten mit Obstbäumen und Beeten.
- 4 neue Besucherstellplätze im Südosten und 4 erhaltene Stellplätze am Pfarrhaus.
- Über den Wendeplatz für Kleinbusse kommen die Besucher der Tagespflege ins Foyer. Nördlich schließt die Rampe zur Tiefgarage an.
- Hecken fassen die Freibereiche von Tagespflege, EG-Wohnungen und Nebenanlagen ein.



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen Am Gern

1. Obergeschoss

Neubau Nord

- vier 2-Zi-WE, davon eine rollstuhlgerecht, über Mittelgang erschlossen.

Pfarrhaus Anbau

- zwei 2-Zi-WE, dazwischen Treppe zum Dachgeschoss, über Terrasse vom Treppenhaus und Aufzug im Neubau Nord erschlossen.

Pfarrhaus

- 4-Zi-WE; Treppe zur Wohnung im EG direkt von außen zugänglich. Zugang zum Dachgeschoss (Speicher Pfarrei) erfolgt über Treppe im Anbau.

Neubau Ost

- drei 2-Zi-WE und eine 3-Zi-WE, zentral erschlossen.



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen Am Gern
Dachgeschoss

Neubau Nord

- drei 1-Zi-WE und eine 2-Zi-WE, über Mittelgang erschlossen.

Pfarrhaus Anbau

- zwei 1-Zi-WE (ggf. für Mitarbeiter in der Pflege), über Treppe von Terrasse erschlossen.

Pfarrhaus

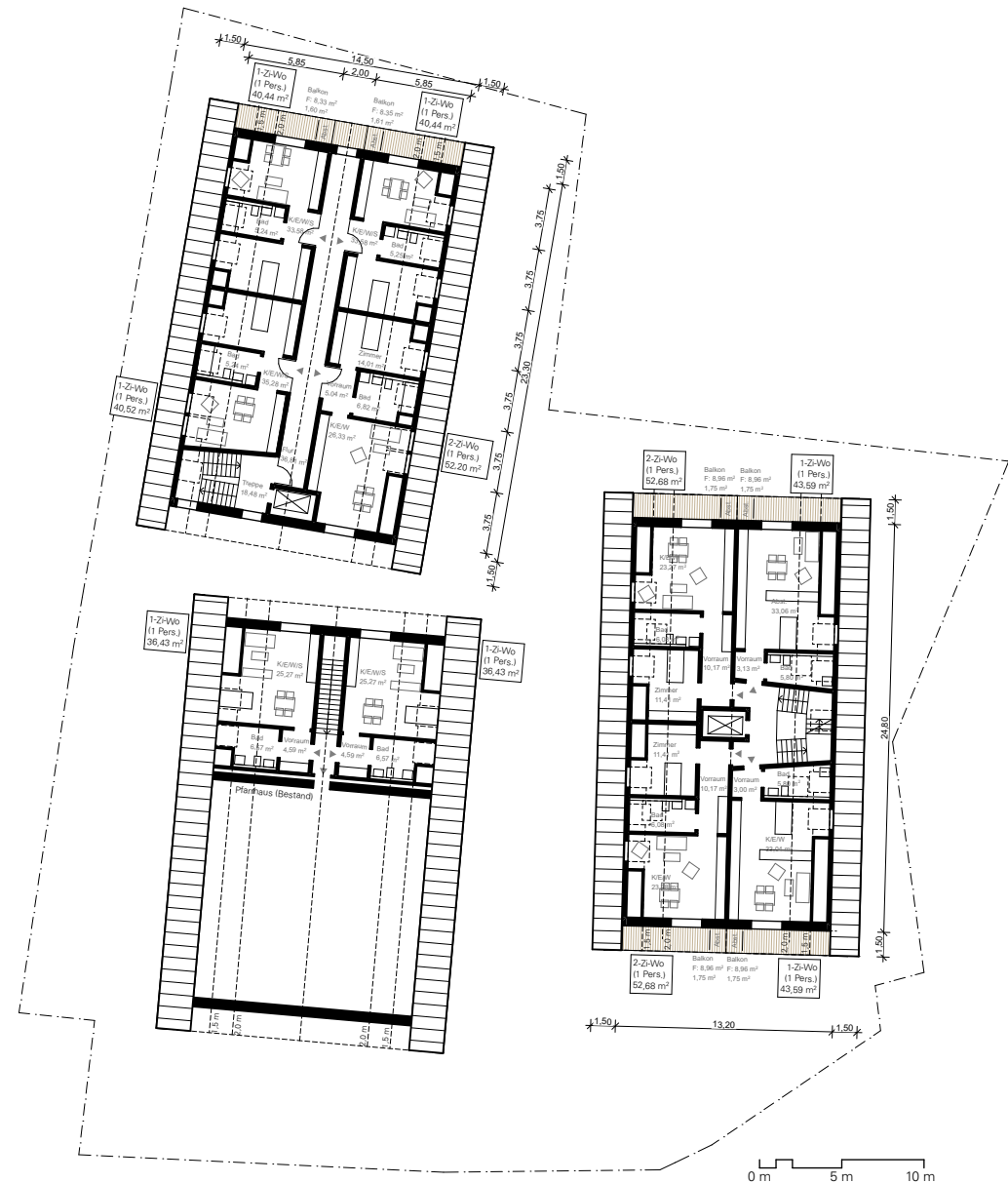
- Speicher Pfarrei, unabhängig von der Treppe im Pfarrhaus, über Treppe von Terrasse erschlossen.

Neubau Ost

- zwei 1-Zi-WE und zwei 2-Zi-WE, zentral erschlossen.

Belichtung / Ausblick

- stehende Fenster an den Giebelseiten.
- Dachflächenfenster in Verbindung mit kleinen Fenstern unter den Fußpfetten mit Blick zum Hof und Garten (siehe auch Querschnitte).



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen Am Gern
Untergeschoss

Neubau Nord

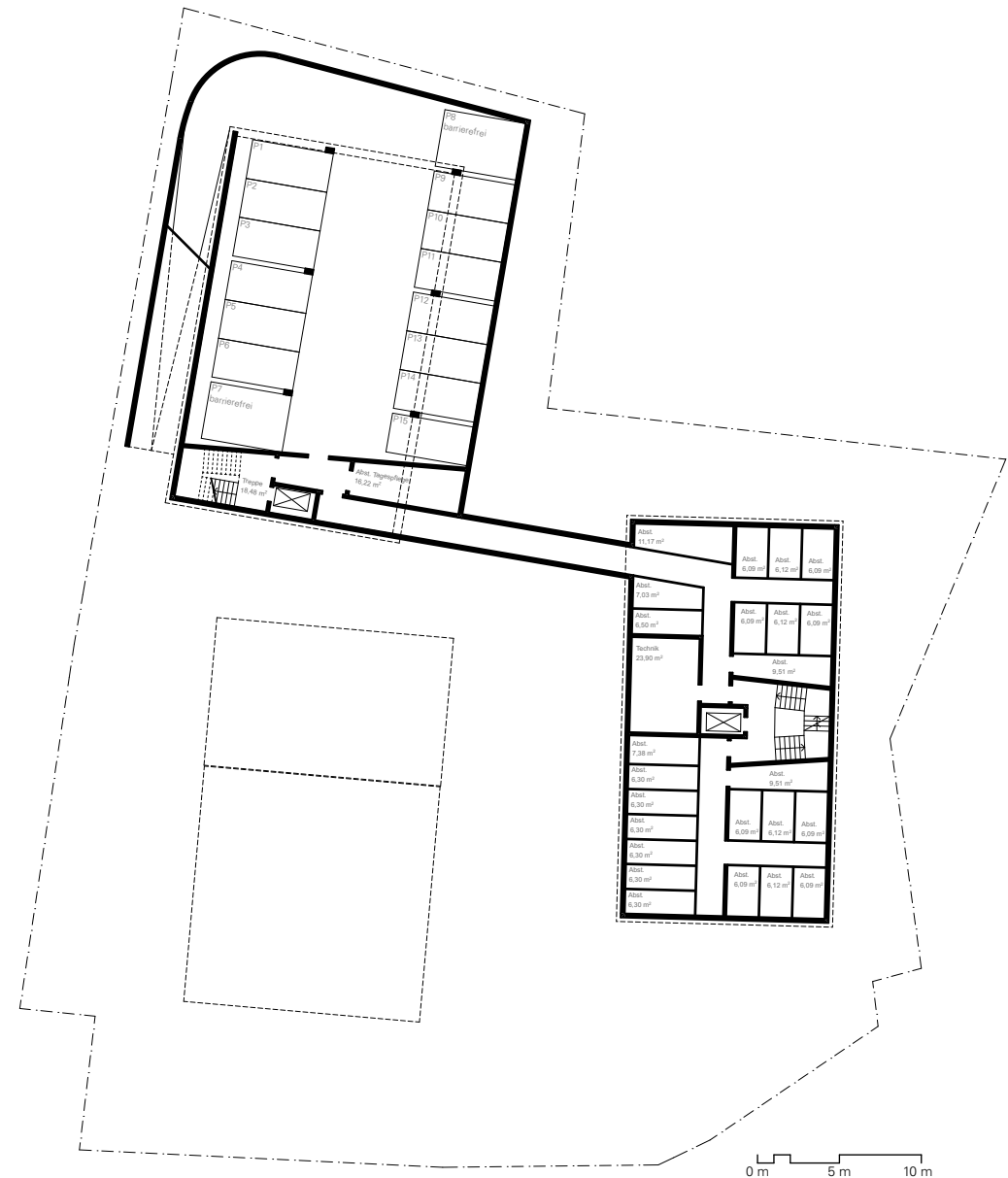
- Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, davon 2 rollstuhlgerecht.
- Abstellraum für Tagespflege.

Neubau Ost

- Zentrale Gebäudetechnik.
- Kellerabstellräume.

Verbindung

- für direkten Zugang zur Tiefgarage und zu den Kellerabstellräumen aus beiden Treppenhäusern.
- zugängliche Verlegung der technischen Haupttrassen.



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen Am Gern

Schnitt, Ansichten

Fassaden

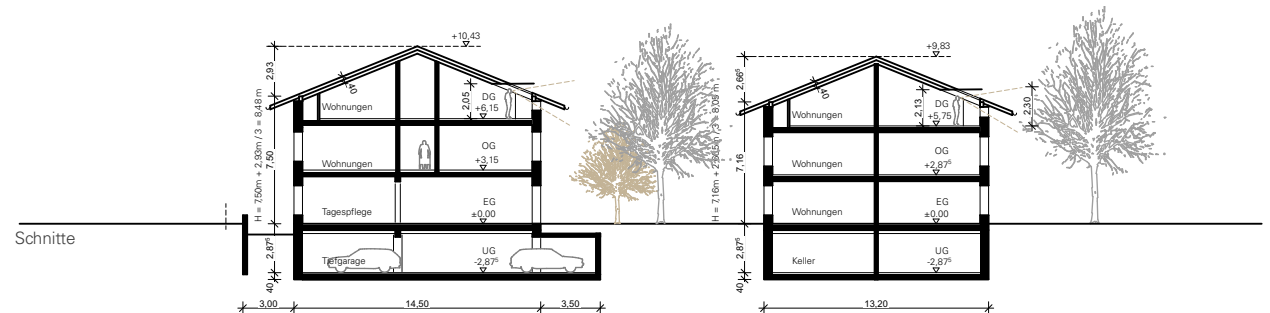
- Herausragende Stellung des historischen Pfarrhauses: freigestellter Kopfbau, Putzfassade mit Lüftlmalerei.
- Anbau Pfarrhaus und Neubau Nord mit vollständiger Holzverschalung in Anlehnung an Wirtschaftsteile bzw. Wirtschaftsgebäude.
- Neubau Ost teilweise verputzt, teilweise holzverschalt mit Balkonen in Anlehnung an Bauernhäuser.

Dächer

- Neubau Ost ist schmaler und niedriger als das benachbarte Pfarrhaus.
- Dachneigung (ca. 22°) wie im umgebenden Bestand.
- Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) nutzt mit Kniestockhöhen von ca. 1,2 bis 1,3 m die Grundfläche mit schmalen Abseiten bzw. Nischen in Verbindung mit Dachflächenfenstern.

Struktur

- Neubau Ost mit tragender Mittelwand, Decken als symmetrisches Zweifeldsystem, statisch relevante Spannweite ca. 0,8 x 6 m.
- Neubau Nord mit versetzter Mittelwand über Stützen in der Tiefgarage, Decken als asymmetrisches Zweifeldsystem, statisch relevante Spannweite ca. 0,8 x 6 bis 8 m.



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Wohnflächen

Wohneinheiten Gemeindegrundstück (zzgl. min 6 m²NUF/WE im Keller)

Ebene / Wohnungstyp

Erdgeschoss

1-Zi-WE, 1 Person

2-Zi-WE, 2 Personen

Obergeschoss

2-Zi-WE, 2 Personen

3-Zi-WE, 3 Personen

Dachgeschoss

1-Zi-WE, 1 Person

2-Zi-WE, 1 Person

	3	8	1	0	12		652,63
1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m²]/WE	[m²]	
1	3	0		4		213,72	
1				1	44,79	44,79	
	3			3	56,31	168,93	
0	3	1	0	4		246,37	
	3			3	56,31	168,93	
		1		1	77,44	77,44	
2	2	0	0	4		192,54	
2				2	43,59	87,18	
	2			2	52,68	105,36	

Wohneinheiten Pfarrgrundstück, Neubau (zzgl. min 6 m²NUF/WE im Keller)

Ebene / Wohnungstyp

Obergeschoss

2-Zi-WE, 1 Personen

2-Zi-WE, 1 Personen

2-Zi-WE, 1 Personen R

2-Zi-WE, 1 Personen

Dachgeschoss

1-Zi-WE, 1 Person

1-Zi-WE, 1 Person

1-Zi-WE, 1 Person (nicht über Aufzug erschlossen)

2-Zi-WE, 1 Personen

	3	6	0	0	12		574,84
1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m²]/WE	[m²]	
0	6	0	0	6		328,38	
	2			2	51,95	103,90	
	1			1	51,31	51,31	
	1			1	71,03	71,03	
	2			2	51,07	102,14	
3	0	0	0	6		246,46	
2				2	40,44	80,88	
1				1	40,52	40,52	
2				2	36,43	72,86	
	1			1	52,20	52,20	

Wohneinheiten Pfarrgrundstück, Bestand

Obergeschoss

4-Zi-WE, 5 Personen

	0	0	0	1	1		144,46
1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m²]/WE	[m²]	
			1	1	144,46	144,46	

Wohneinheiten gesamt (zzgl. min 6 m²NUF/Neubau-WE im Keller)

	6	14	1	1	25		1.371,93
1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE		[m²]	

Anzahl Zimmer bzw. Personen je WE nach Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012.
Praktisch sind teilweise mehr Zimmer bzw. Personen je WE möglich.

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Flächen Pfarrheim/-haus, Seniorenhausgemeinschaft, Quartier, Tagespflege

I	Pfarrhaus / Pfarrheim (inkl. Synergieräumen)	263,31 m²
I	Warten (Diele)	ca. 14,00 m²
I	Pfarrbüro	28,40 m²
I	Registratur	13,41 m²
I	Sitzung Besprechung	31,24 m²
I S	Küche	18,12 m²
I Y	WC-D	12,90 m²
I N	WC-H	8,23 m²
I E	WC-B	5,60 m²
I R	Garderobe	11,83 m²
I G	Jugendraum / Gemeinschaftsraum / Teilfläche Saal	25,65 m²
I I	Großer Versammlungsraum / Gemeinschaftsraum / Teilfläche Saal	60,18 m²
I E	Foyer	33,75 m²
I	Gemeinschaftsräume Seniorenhausgemeinschaft (Synergieräume)	176,26 m²
	Quartiersbüro	23,48 m²
	Büro	14,66 m²
	Flur	2,90 m²
	Nebenraum	3,00 m²
	WC-Personal	2,92 m²
	Tagespflege	248,32 m²
	Empfang	19,18 m²
	Kochen / Essen / Wohnen / Bewegung	127,45 m²
	Mehrzweckraum	20,06 m²
	Ruheraum	13,32 m²
	Pflegedusche	11,10 m²
	WC-B	5,92 m²
	WC-D	4,05 m²
	WC-H	4,05 m²
	Dienstzimmer	14,44 m²
	WC-Personal	3,49 m²
	Lager	9,04 m²
	Abstellraum (UG)	16,22 m²

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Stellplätze

Nutzung / Bereich

Wohngebäude

GaStellV, Nr. 1.2, Wohnungen: 1,0 je WE, davon 10% Besucher

GaStellV, Nr. 1.3, Altenwohnungen: 0,2 je WE, davon 20% Besucher

Tagespflege

GaStellV, Nr. 1.11: 1,0 je 12 Pfl.Pl., min. 3, davon 50% Besucher

Büro-, Verwaltungsnutzung (Pfarrhaus, Quartiersbüro)

GaStellV, Nr. 2.1, Büro Verwaltung allgemein: 1,0 je 40 m² NF, davon 20% Besucher

„Versammlungsstätte“ (Gemeinschaftsräume/Saal)

in Anlehnung an GaStellV, Nr. 4.4, Kirchen: 1 je 20 Sitz.Pl., davon 90% Besucher

Gesamt, aufgerundet

Menge Einheit	StPl/...	StPl soll	davon Besucher	StPl ist
3 WE	1,000	3,0	0,3	
22 WE	0,200	4,4	0,9	
20 Pfl.Pl.	0,083	3,0	1,5	
111 m² NF	0,025	2,8	0,6	
85 Sitz.Pl.	0,050	4,3	3,8	
		18,0	8,0	23,0

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Grobkostenschätzung, brutto, Stand: Planung 18.03.2022, Kosten Index-IV/2021

KG Nutzung / Bereich Ebene Bauteil, Geschoss	Bemerkung	Menge	Einheit	EP [€]	GP [€]
Gemeindegrundstück					
200-700 Gesamtbaukosten	133% von 300+400				3.060.382
300+400 Bauwerk					2.301.039
Wohnungen , BKL, Seniorenwohnen, mittlerer Standard					2.301.039
EG Erdgeschoss		330 m²	BGF	1.865	615.588
O1 1.Obergeschoss		330 m²	BGF	1.865	615.588
DG Dachgeschoss	100% wie OG	330 m²	BGF	1.865	615.588
UG Untergeschoss (BKL, wie auf Pfarrgrundstück)		330 m²	BGF	1.377	454.275
Pfarrgrundstück					
200-700 Gesamtbaukosten	133% von 300+400				5.125.525
300+400 Bauwerk					3.853.778
Wohnungen/WG , BKL, Seniorenwohnen, mittlerer Standard					1.753.493
O1 1.Obergeschoss	ohne ‚Fuge‘	470 m²	BGF	1.865	876.747
DG Dachgeschoss	100% wie OG, ohne ‚Fuge‘	470 m²	BGF	1.865	876.747
Tagespflege, Quartiersbüro , BKL, wie Seniorenwohnen x 1,2					828.246
EG Erdgeschoss	mit ‚Fuge‘	370 m²	BGF	2.239	828.246
Pfarrheim , BKL, wie Seniorenwohnen x 1,2					302.198
EG Erdgeschoss		135 m²	BGF	2.239	302.198
Sonstiges					757.125
UG Untergeschoss (BKL, Tiefgarage x 1,1 wg Grundwasser)	mit Verbindungsgang	520 m²	BGF	1.377	715.827
UG Tiefgaragenrampe (wie Tiefgarage x 0,5)		60 m²	BGF	688	41.298
Abbruch					88.200
Anbau Pfarrheim EG bis DG		1.470 m³	BRI	60	88.200
Sanierung					124.517
EG Sanierung Pfarrhaus Bestand teilweise	ca. 25% von Neubau	60 m²	BGF	560	33.578
O1 Sanierung Wohnung Bestand	ca. 25% von Neubau	195 m²	BGF	466	90.939
Gemeinde- und Pfarrgrundstück					
200-700 Gesamtbaukosten					8.185.907