

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern
Projektvorstellung im Gemeinderat am 24.03.2022



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Stichpunkte zum Konzept

Städtebau / Innenentwicklung

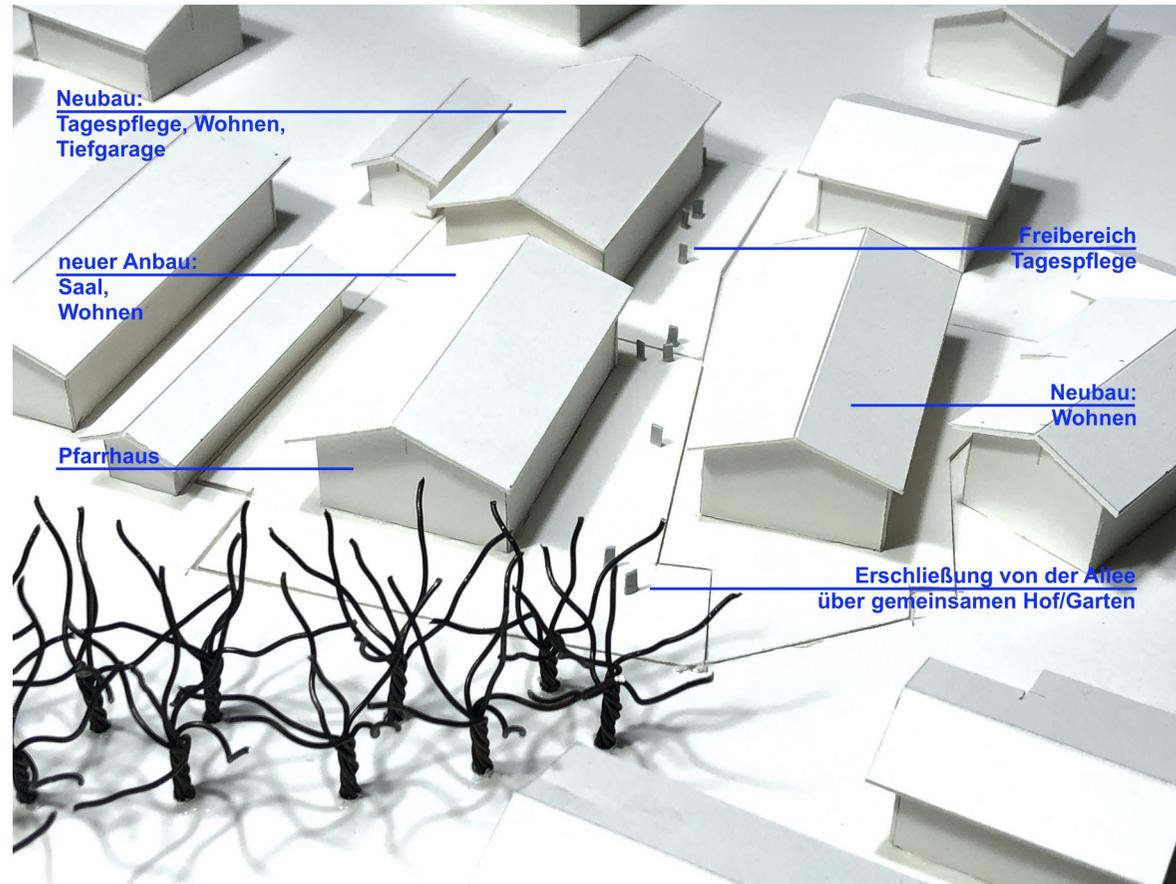
- Wohnen im lebendigen Ortszentrum, kurze Wege
- Baulücken und Infrastruktur nutzen, Flächenverbrauch reduzieren, Häuser für Familien freimachen, 25 Wohnungen für min. 34 Bewohner
- Öffnung zum Quartier, Angebote nicht nur für Senioren

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

- Versammlungs-/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
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

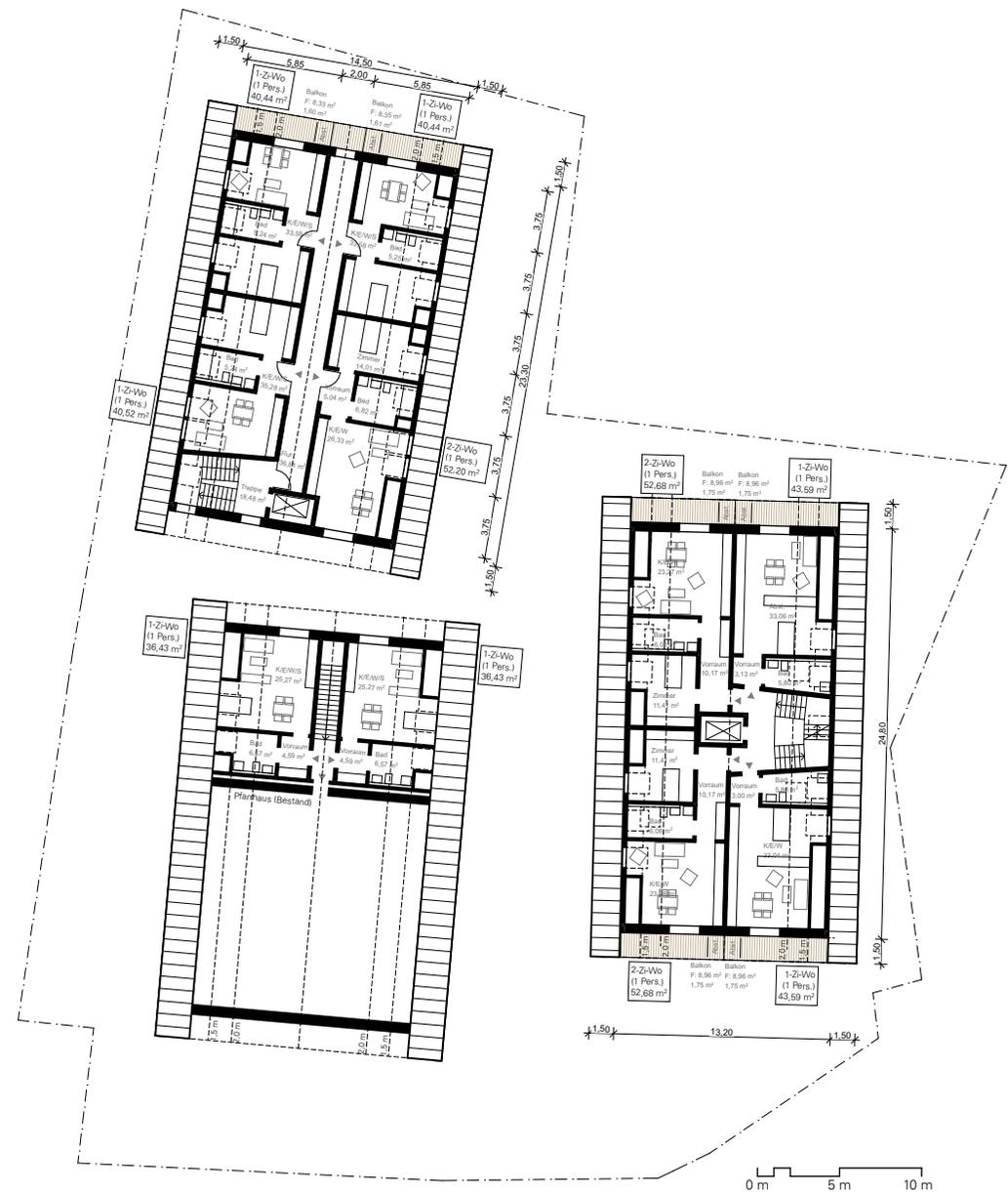
- Speicher Pfarrei, unabhängig von der Treppe im Pfarrhaus, über Treppe von Terrasse erschlossen.

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

Schnitt, Ansichten

Fassaden

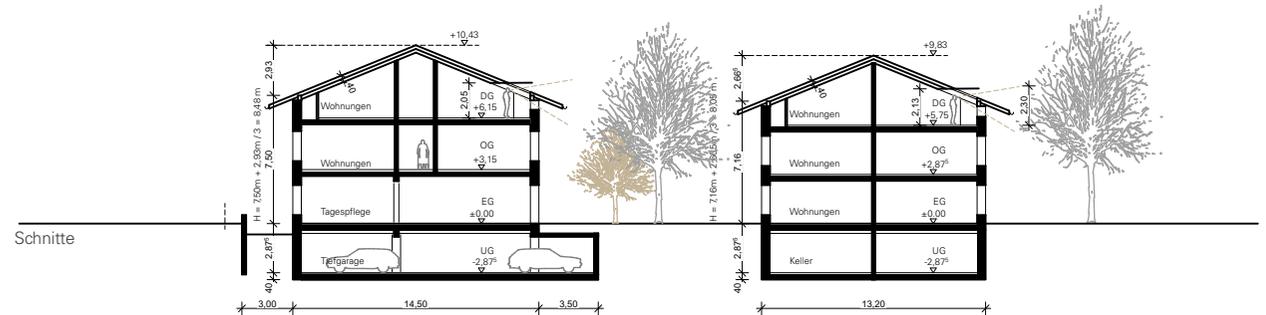
- Herausragende Stellung des historischen Pfarrhauses: freigestellter Kopfbau, Putzfassade mit Lüftlmalerei.
- Anbau Pfarrhaus und Neubau Nord mit vollständiger Holzverschalung in Anlehnung an Wirtschaftsteile bzw. Wirtschaftsgebäude.
- Neubau Ost teilweise verputzt, teilweise holzverschalt mit Balkonen 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 m ² NUF/WE im Keller)	3	8	1	0	12		652,63
Ebene / Wohnungstyp	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m ²]/WE	[m ²]
Erdgeschoss	1	3	0		4		213,72
1-Zi-WE, 1 Person	1				1	44,79	44,79
2-Zi-WE, 2 Personen		3			3	56,31	168,93
Obergeschoss	0	3	1	0	4		246,37
2-Zi-WE, 2 Personen		3			3	56,31	168,93
3-Zi-WE, 3 Personen			1		1	77,44	77,44
Dachgeschoss	2	2	0	0	4		192,54
1-Zi-WE, 1 Person	2				2	43,59	87,18
2-Zi-WE, 1 Person		2			2	52,68	105,36
Wohneinheiten Pfarrgrundstück, Neubau (zzgl. min 6 m ² NUF/WE im Keller)	3	6	0	0	12		574,84
Ebene / Wohnungstyp	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m ²]/WE	[m ²]
Obergeschoss	0	6	0	0	6		328,38
2-Zi-WE, 1 Personen		2			2	51,95	103,90
2-Zi-WE, 1 Personen		1			1	51,31	51,31
2-Zi-WE, 1 Personen R		1			1	71,03	71,03
2-Zi-WE, 1 Personen		2			2	51,07	102,14
Dachgeschoss	3	0	0	0	6		246,46
1-Zi-WE, 1 Person	2				2	40,44	80,88
1-Zi-WE, 1 Person	1				1	40,52	40,52
1-Zi-WE, 1 Person (nicht über Aufzug erschlossen)	2				2	36,43	72,86
2-Zi-WE, 1 Personen		1			1	52,20	52,20
Wohneinheiten Pfarrgrundstück, Bestand	0	0	0	1	1		144,46
Obergeschoss	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m ²]/WE	[m ²]
4-Zi-WE, 5 Personen				1	1	144,46	144,46
Wohneinheiten gesamt (zzgl. min 6 m ² NUF/Neubau-WE im Keller)	6	14	1	1	25		1.371,93
	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE		[m ²]

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

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	m ² 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				
EG Erdgeschoss		330 m²BGF	1.865	615.588
O1 1.Obergeschoss		330 m²BGF	1.865	615.588
DG Dachgeschoss	100% wie OG	330 m²BGF	1.865	615.588
UG Untergeschoss (BKL, wie auf Pfarrgrundstück)		330 m²BGF	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				
O1 1.Obergeschoss	ohne ‚Fuge‘	470 m²BGF	1.865	876.747
DG Dachgeschoss	100% wie OG, ohne ‚Fuge‘	470 m²BGF	1.865	876.747
Tagespflege, Quartiersbüro , BKL, wie Seniorenwohnen x 1,2				
EG Erdgeschoss	mit ‚Fuge‘	370 m²BGF	2.239	828.246
Pfarrheim , BKL, wie Seniorenwohnen x 1,2				
EG Erdgeschoss		135 m²BGF	2.239	302.198
Sonstiges				
UG Untergeschoss (BKL, Tiefgarage x 1,1 wg Grundwasser)	mit Verbindungsgang	520 m²BGF	1.377	715.827
UG Tiefgaragenrampe (wie Tiefgarage x 0,5)		60 m²BGF	688	41.298
Abbruch				
Anbau Pfarrheim EG bis DG		1.470 m³BRI	60	88.200
Sanierung				
EG Sanierung Pfarrhaus Bestand teilweise	ca. 25% von Neubau	60 m²BGF	560	33.578
O1 Sanierung Wohnung Bestand	ca. 25% von Neubau	195 m²BGF	466	90.939
Gemeinde- und Pfarrgrundstück				
200-700 Gesamtbaukosten				8.185.907