

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern
Projektvorstellung im Gemeinderat am 15.12.2022



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Stichpunkte zum Konzept

Städtebau / Innenentwicklung

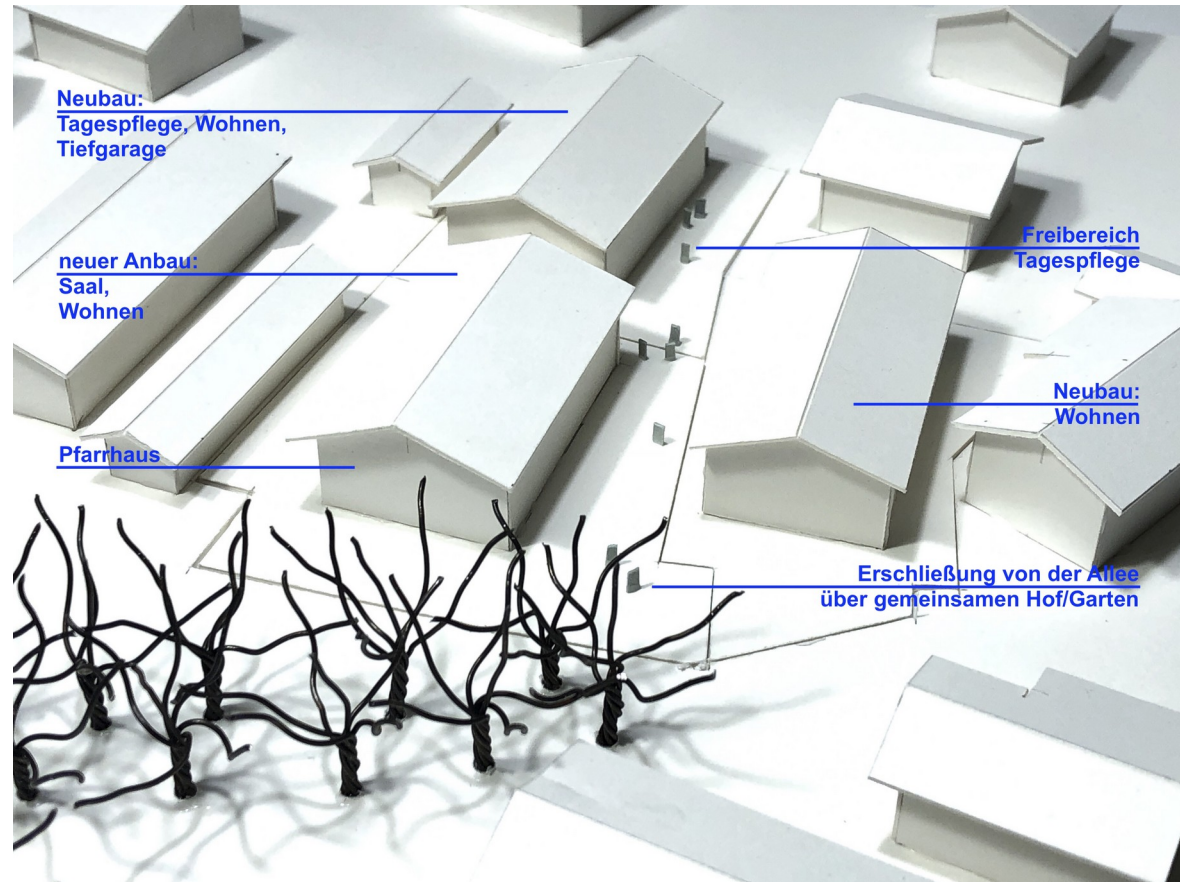
- Wohnen im lebendigen Ortszentrum, kurze Wege
- Baulücken und Infrastruktur nutzen, Flächenverbrauch reduzieren, Häuser für Familien freimachen, 23 Wohnungen für bis 43 Bewohner
- Öffnung zum Quartier, Angebote nicht nur für Senioren

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 Ost, Haus A

- Zugang und zentrale Erschließung von 4 Wohnungen je Geschoss. Im Erdgeschoss drei 2-Zi-WE und eine 3-Zi-WE.

Neubau Nord inkl. Anbau, Haus B

- Tagespflege mit 20 Plätzen. Zugang über Foyer. 230 m² Freibereich mit Terrasse und Nutzgarten.
- Quartiersbüro mit 2 Arbeitsplätzen am Vorplatz.
- Zugang zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss.
- Versamlungs-/Gemeinschaftsraum mit Jugendraum zu Saal verbindbar, ca. 85 m².
- WC-Anlagen, Garderobe, vom Saal und Pfarrbüro getrennt nutzbar.

Pfarrhaus, Haus C

- Pfarrbüro, Registratur, Besprechungs-/Sitzungsraum, Wartebereich, ca. 80 m².
- WC-Anlagen und Küche, vom Saal und Pfarrbüro getrennt nutzbar.
- Zugang zur Wohnung im Obergeschoss.

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 Ost, Haus A

- zentrale Erschließung von 4 Wohnungen. Im 1. Obergeschoss zwei 2-Zi-WE und zwei 3-Zi-WE.

Neubau Nord inkl. Anbau, Haus B

- vier 2-ZI-WE, davon eine rollstuhlgerecht, über Mittelgang erschlossen.
- zwei 4-ZI-Maisonetten (ggf. für Mitarbeiter), über Terrasse vom Treppenhaus und Aufzug erschlossen.

Pfarrhaus, Haus C

- 4-ZI-WE; Treppe zur Wohnung im EG direkt von außen zugänglich. Zugang zum Dachgeschoss (Speicher Pfarrei) über getrennten Flur.

Freibereich

- alle neuen Wohnungen erhalten einen direkt zugänglichen Freibereich (Balkon, Terrasse).



Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen Am Gern

Dachgeschoss

Neubau Ost, Haus A

- zentrale Erschließung von 4 Wohnungen. Im Dachgeschoss zwei 2-Zi-WE (ggf. für Mitarbeiter) und zwei 1-Zi-WE.

Neubau Nord inkl. Anbau, Haus B

- vier 1-Zi-WE, über Mittelgang erschlossen.
- zwei 4-Zi-Maisonetten, über Terrasse vom Treppenhaus und Aufzug im 1.Obergeschoss erschlossen.

Pfarrhaus, Haus C

- Speicher Pfarrei über Treppe im Pfarrhaus durch getrennten Flur 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 Ost, Haus A

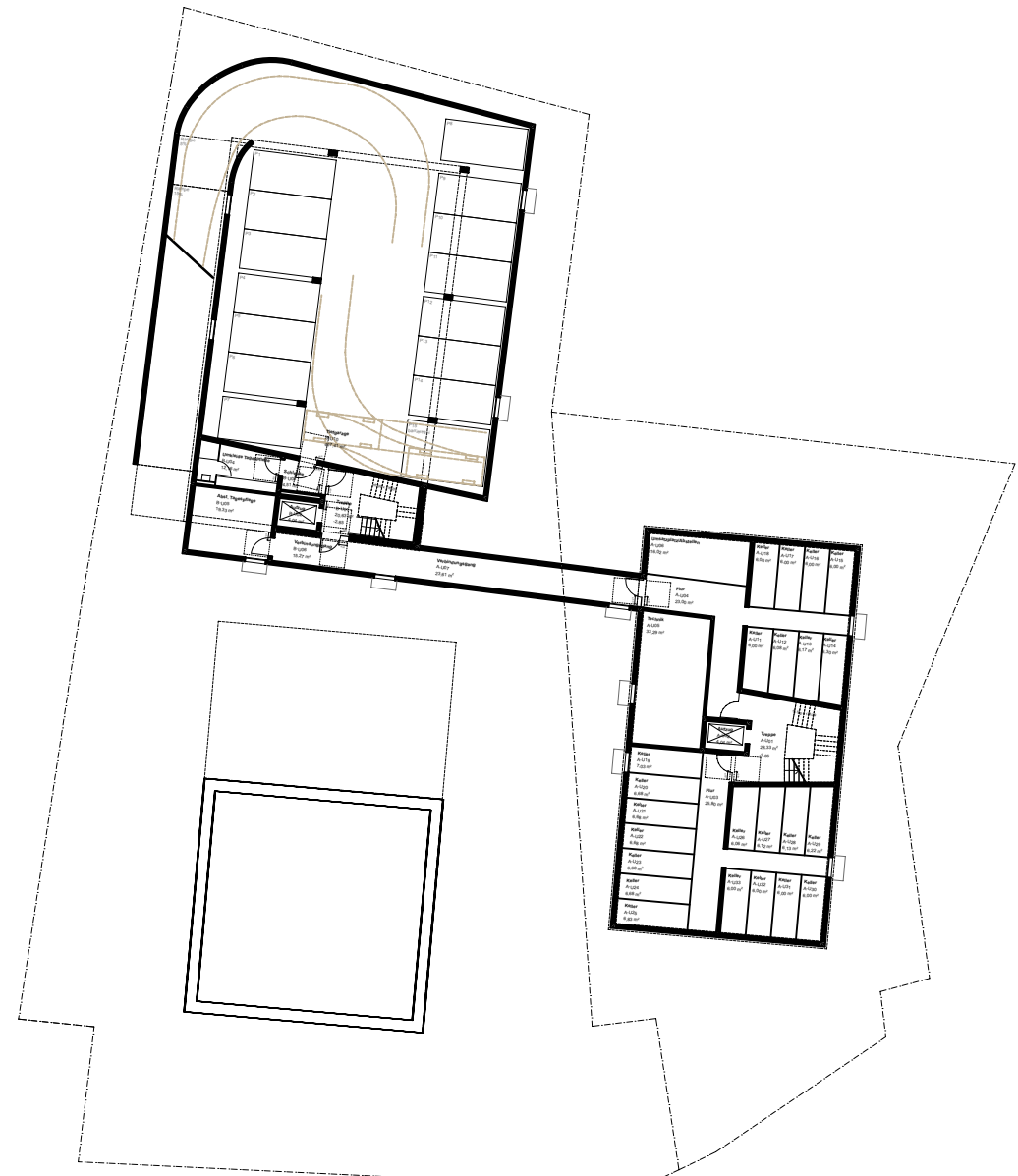
- zentrale Gebäudetechnik.
- Kellerabstellräume.
- Rollstuhlabbstell-/wechselplatz.

Neubau Nord inkl. Anbau, Haus B

- Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, davon 1 rollstuhlgerecht.
- Abstellraum und Umkleide für Tagespflege.

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, Teil 1

Fassaden

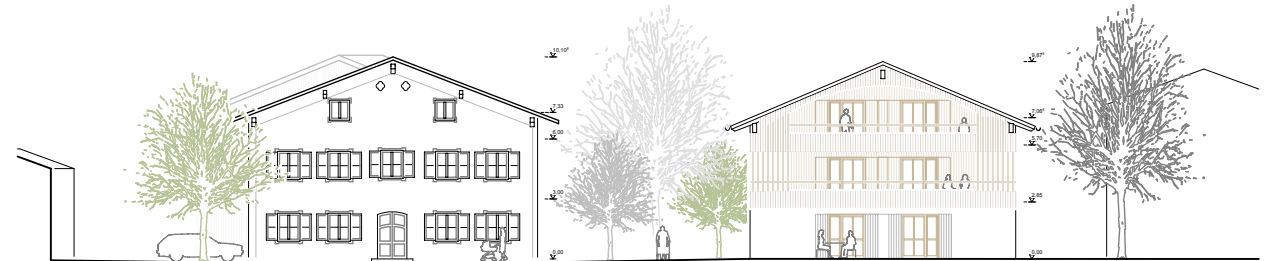
- Herausragende Stellung des historischen Pfarrhauses: freigestellter Kopfbau, Putzfassade mit Lüftlmalerei.
- Neubau West und Anbau, Haus B, mit vollständiger Holzverschalung in Anlehnung an Wirtschaftsteile bzw. Wirtschaftsgebäude.
- Neubau Ost, Haus A, teilweise verputzt, teilweise holzverschalt mit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

Dächer

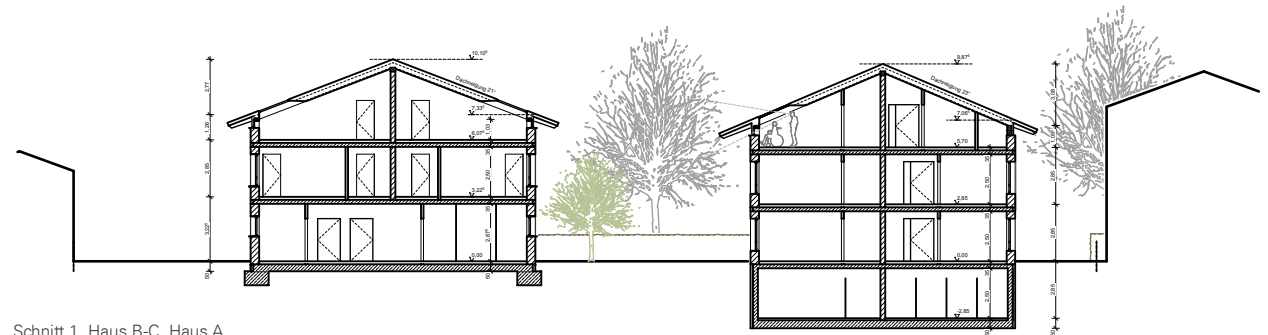
- Neubau Ost ist schmaler und niedriger als das benachbarte Pfarrhaus.
- Dachneigung (20°-22°) wie im umgebenden Bestand.
- Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) nutzt mit Kniestockhöhen von ca. 1,1 m in Verbindung mit Dachflächenfenstern die gesamte Grundfläche.



Ansicht West, Haus A



Ansicht Süd, Haus C, Haus A



Schnitt 1, Haus B-C, Haus A

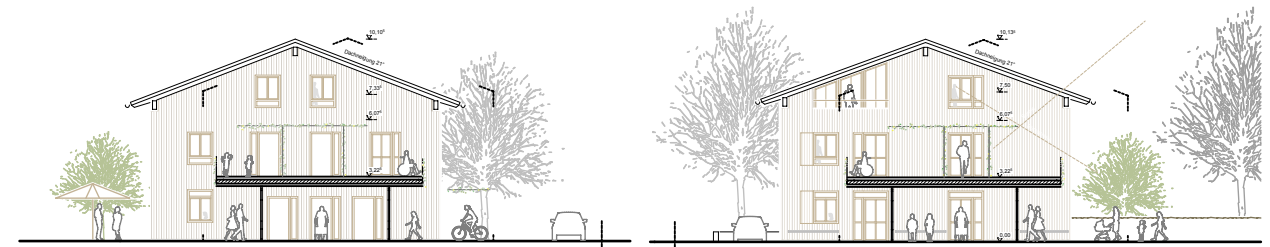
Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen Am Gern

Schnitt, Ansichten, Teil 2

Struktur

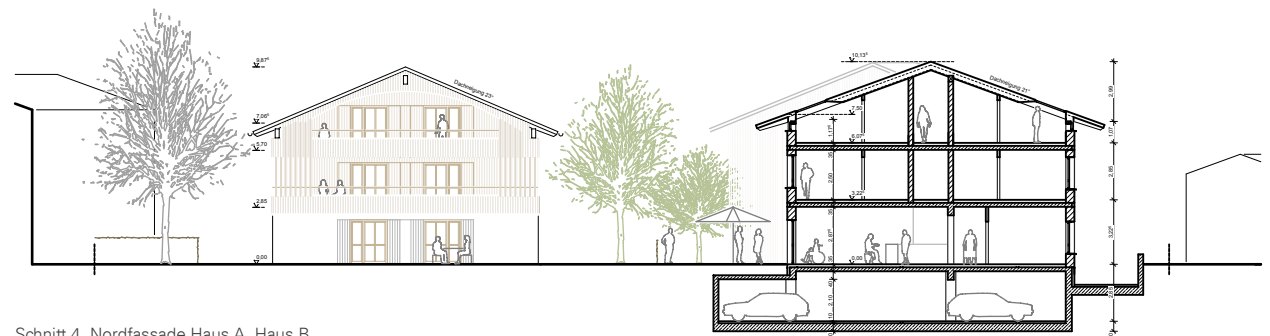
- Neubau Ost mit tragender Mittelwand, Decken als symmetrisches Zweifeldsystem, statisch relevante Spannweite ca. 0,8 x 6 m.
- Neubau Nord mit versetzter Mittelwand über Stützen in der Tiefgarage, Decken als asymmetrisches Zweifeldsystem, statisch relevante Spannweite ca. 0,8 x 6 bis 8 m.
- Anbau Pfarrhaus mit Mittelwand im OG und DG als Träger, Decken als symmetrisches Zweifeldsystem, statisch relevante Spannweite ca. 0,8 x 7 m.

- Kompakte Dachaufbauten mit Zwischen-sparrendämmung und raumseitiger Bekleidung zur Optimierung der Raumhöhen, Wohnflächen und U-Werte bei Einhaltung der ortstypischen Bauweise (Dachgeschoss kein Vollgeschoss).



Schnitt 2, Haus B, Nordfassade Anbau

Schnitt 3, Haus B, Südfassade, Foyer



Schnitt 4, Nordfassade Haus A, Haus B

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen Am Gern
Perspektive



Wohnflächen

EG	A-010	3-Zi-WE, 2 Personen
EG	A-020	2-Zi-WE, 2 Personen
EG	A-030	2-Zi-WE, 2 Personen
EG	A-040	2-Zi-WE, 1 Person
O1	A-110	3-Zi-WE, 2 Personen
O1	A-120	2-Zi-WE, 2 Personen
O1	A-130	2-Zi-WE, 2 Personen
O1	A-140	3-Zi-WE, 2 Personen
DG	A-210	2-Zi-WE, 1 Person
DG	A-220	1-Zi-WE, 1 Person
DG	A-230	1-Zi-WE, 1 Person
DG	A-240	2-Zi-WE, 1 Person

2	7	3	0	12		706,91
1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m²]/WE	[m²]
		1		1	70,92	70,92
	1			1	57,90	57,90
	1			1	57,90	57,90
	1			1	55,16	55,16
		1		1	70,92	70,92
	1			1	57,90	57,90
	1			1	57,90	57,90
		1		1	70,87	70,87
	1			1	57,27	57,27
1				1	46,45	46,45
1				1	46,45	46,45
	1			1	57,27	57,27

Ebene/Wohnung	Wohnungstyp
O1 B-110	2-Zi-WE, 2 Personen
O1 B-120	2-Zi-WE, 2 Personen
O1 B-130	2-Zi-WE, 2 Personen
O1 B-140	2-Zi-WE, 2 Personen, rollstuhlgerecht
O1 B-150	4-Zi-WE, 4 Personen
O1 B-160	4-Zi-WE, 4 Personen
DG B-210	1-Zi-WE, 1 Person, Gästewohnung
DG B-220	1-Zi-WE, 1 Person
DG B-230	1-Zi-WE, 1 Person
DG B-240	1-Zi-WE, 1 Person

4	4	0	2	10		599,97
1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m²]/WE	[m²]
	1			1	52,06	52,06
	1			1	55,51	55,51
	1			1	55,51	55,51
	1			1	73,81	73,81
			1	1	94,72	94,72
			1	1	95,79	95,79
1				1	37,05	37,05
1				1	43,39	43,39
1				1	43,39	43,39
1				1	48,74	48,74

Ebene/Wohnung	Wohnungstyp
O1 C-110	4-Zi-WE, 5 Personen

0	0	0	1	1		139,95
1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m ²]/WE	[m ²]
			1	1	139,95	139,95

6	11	3	3	23	1.446,83
1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	WE	[m ²]

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Flächen Pfarrheim/-haus, Seniorenhausgemeinschaft, Quartier, Tagespflege

I	Pfarrhaus / Pfarrheim (inkl. Synergieräumen)	253,29 m²
I	Warten (Diele)	11,39 m²
I	Pfarrbüro	27,80 m²
I	Registratur	12,16 m²
I	Sitzung Besprechung	28,51 m²
I S	Küche	18,00 m²
I Y	WC-D	12,24 m²
I N	WC-H	9,93 m²
I E	WC-B	5,96 m²
I R	Garderobe	12,08 m²
I G	Jugendraum / Gemeinschaftsraum / Teilfläche Saal	24,99 m²
I I	Großer Versammlungsraum / Gemeinschaftsraum / Teilfläche Saal	57,31 m²
I E	Foyer	32,92 m²
I	Gemeinschaftsräume Seniorenhausgemeinschaft (Synergieräume)	173,43 m²
	Quartiersbüro	23,73 m²
	Büro	14,80 m²
	Eingang / Windfang	3,68 m²
	Nebenraum	2,55 m²
	WC-Personal	2,70 m²
	Tagespflege	252,52 m²
	Empfang	24,94 m²
	Kochen / Essen / Wohnen / Bewegung	112,01 m²
	Mehrzweckraum	22,87 m²
	Ruheraum	13,54 m²
	Pflegedusche	9,29 m²
	WC-B	4,93 m²
	WC-D	3,37 m²
	WC-H	3,37 m²
	Dienstzimmer	18,11 m²
	WC-Personal	3,30 m²
	Lager	5,30 m²
	Abstellraum (UG)	19,33 m²
	Umkleide (UG)	12,16 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
5 WE	1,000	5,0	0,5	
18 WE	0,200	4,0	0,8	
20 Pfl.Pl.	0,083	3,0	1,5	
111 m² NF	0,025	3,0	0,6	
85 Sitz.Pl.	0,050	5,0	4,5	
		20,0	8,0	23,0

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Grobkostenschätzung, brutto, Stand: Planung Dez.2022, Kosten Index-III/2022

KG Nutzung / Bereich Ebene Bauteil, Geschoss	Bemerkung	Menge Einheit	EP [€]	GP [€]
Gemeindegrundstück				
200-700 Gesamtbaukosten	134,5% von 300+400			3.526.766
300+400 Bauwerk				2.622.131
Wohnungen , BKL, Seniorenwohnen, mittlerer Standard				2.622.131
EG Erdgeschoss		325 m²BGF	1.985	645.125
O1 1.Obergeschoss		372 m²BGF	1.985	738.420
DG Dachgeschoss	100% wie OG	372 m²BGF	1.985	738.420
UG Untergeschoss (BKL, wie auf Pfarrgrundstück)		333 m²BGF	1.502	500.166
Pfarrgrundstück				
200-700 Gesamtbaukosten	134,5% von 300+400			6.087.143
300+400 Bauwerk				4.525.757
Wohnungen/WG , BKL, Seniorenwohnen, mittlerer Standard				2.139.830
O1 1.Obergeschoss		572 m²BGF	1.985	1.135.420
DG Dachgeschoss		506 m²BGF	1.985	1.004.410
Tagespflege, Quartiersbüro , BKL, wie Seniorenwohnen x 1,2				814.644
EG Erdgeschoss		342 m²BGF	2.382	814.644
Versammlung , BKL, wie Seniorenwohnen x 1,2				412.086
EG Erdgeschoss		173 m²BGF	2.382	412.086
Sonstiges				864.401
UG Untergeschoss (BKL, Tiefgarage x 1,1 wg Grundwasser)	mit Verbindungsgang	539 m²BGF	1.502	809.578
UG Tiefgaragenrampe (wie Tiefgarage x 0,5)		73 m²BGF	751	54.823
Abbruch				147.000
Anbau Pfarrheim EG bis DG		1.470 m³BRI	100	147.000
Sanierung				147.796
EG Sanierung Pfarrhaus Bestand teilweise	ca. 25% von Neubau	60 m²BGF	595	35.700
EG Eingang Wohnung	ca. 25% von Neubau	22 m²BGF	496	10.912
O1 Sanierung Wohnung Bestand	ca. 25% von Neubau	204 m²BGF	496	101.184
Gemeinde- und Pfarrgrundstück				
200-700 Gesamtbaukosten				9.613.909

Gemeinde Farchant, Seniorenwohnen am Gern

Geschätzte Förderung, brutto, Stand: Planung Dez.2022, Kosten Index-III/2022

KG Nutzung / Bereich	GP
Ebene Bauteil, Geschoss	[€]

Gemeindegrundstück, Haus A

200-700 Geschätzte Gesamtbaukosten	3.526.766
---	------------------

200-700 Geschätzte Förderung (ohne Grundstück)	741.714
---	----------------

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

Geschätzte förderfähige Kosten (ohne Grundstück)	2.472.379
--	-----------

Geschätzte Förderung KommWFP, 30% (ohne Grundstück)	741.714
---	---------

Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW-Programm

Derzeit kein Förderprogramm Neubau (Zuschuss). Neues Programm „Klimafreundliches Bauen“ ab 2023

Pfarrgrundstück, Haus B und C

200-700 Geschätzte Gesamtbaukosten	6.087.143
---	------------------

200-700 Geschätzte Förderung (ohne Grundstück)	2.483.420
---	------------------

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

Geschätzte förderfähige Kosten (ohne Grundstück)	3.736.878
--	-----------

Geschätzte Förderung KommWFP, 30% (ohne Grundstück)	1.121.063
---	-----------

Städtebauförderung

Geschätzte förderfähige Kosten	1.437.262
--------------------------------	-----------

Geschätzte Förderung StBauF, 60%	862.357
----------------------------------	---------

PflegesoNah

Geschätzte förderfähige Kosten	1.106.253
--------------------------------	-----------

Geschätzte Förderung PflegesoNah, max. 60% KG 300+400 / max. 25.000 € pro Platz	500.000
---	---------

Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW-Programm

Derzeit kein Förderprogramm Neubau (Zuschuss). Neues Programm „Klimafreundliches Bauen“ ab 2023

Denkmalpflege

Es wurde bisher keine Förderung berücksichtigt

Gemeinde- und Pfarrgrundstück

200-700 Gesamtbaukosten	9.613.909
--------------------------------	------------------

200-700 Davon gefördert (ohne Grundstück)	3.225.134
--	------------------