

# Stiftung Altersheim Eberbach e.V.

## Unterlagen zur Mitgliederversammlung

**11.05.2012**

- Lageplan
- Nutzerbedarfsprogramm
- Gegenüberstellung Varianten ab dem 12.01.2011
- Grundlagen Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Notizblatt

Kontaktadresse für Fragen im Anschluss an die Mitgliederversammlung:

Lebensrad Haus der Pflege  
Doris Popp  
Schafwiesenweg 9  
69412 Eberbach

Telefax: 06271-71750  
E-Mail: [info@lebensrad-eberbach.de](mailto:info@lebensrad-eberbach.de)

zum  
 Kenntnissgabeverfahren (§ 1 LBO VVO)

Friedrich-Ebert-Str.

ca. 8.0  
ca. 24.5  
ca. 27.7

6069

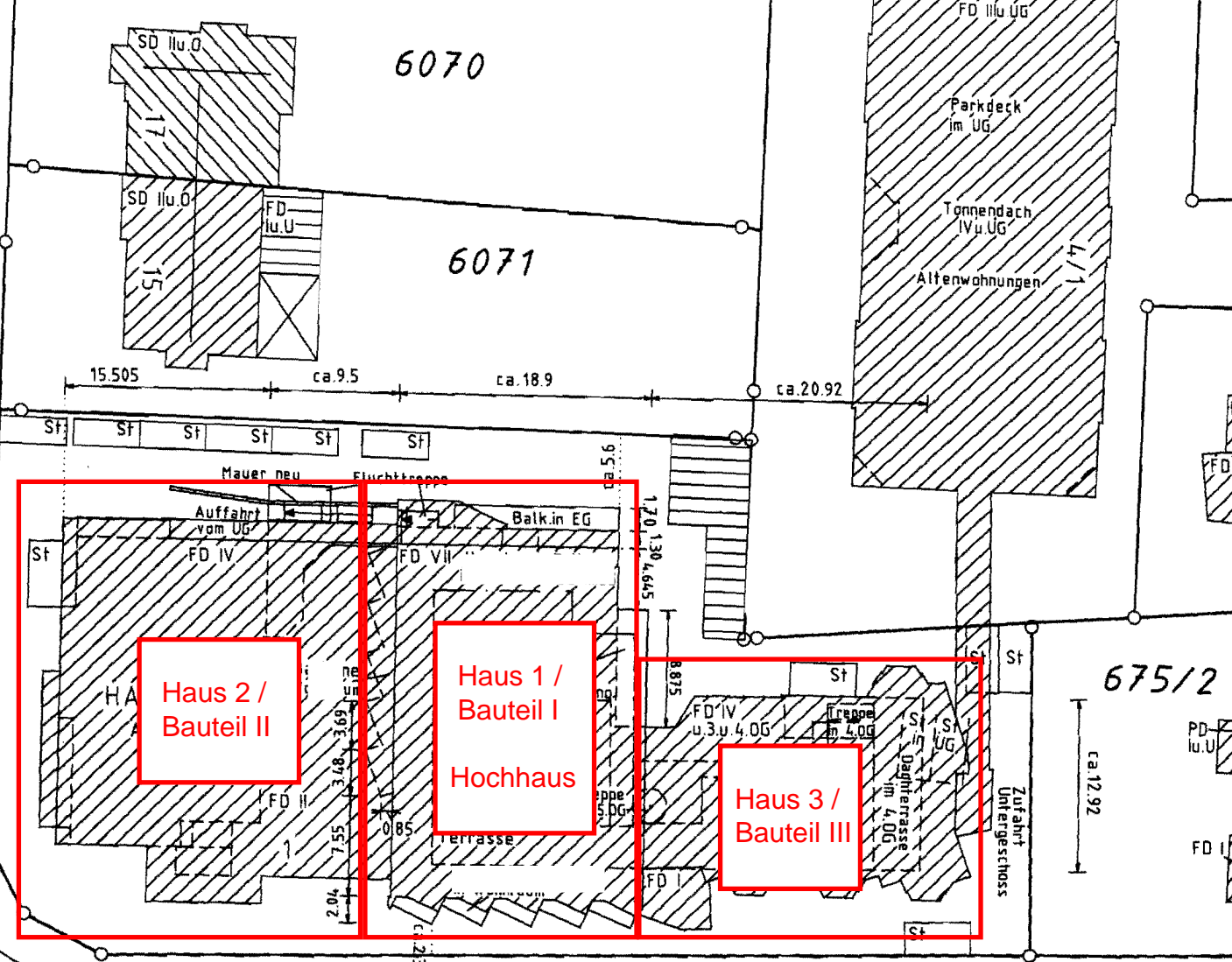
6052

6053

1

6070

6071



Haus 2 /  
Bauteil II

Haus 1 /  
Bauteil I  
Hochhaus

Haus 3 /  
Bauteil III

LUISENSTRASSE

ca. 25.0      ca. 16.9      ca. 20.92      5.38

675/2

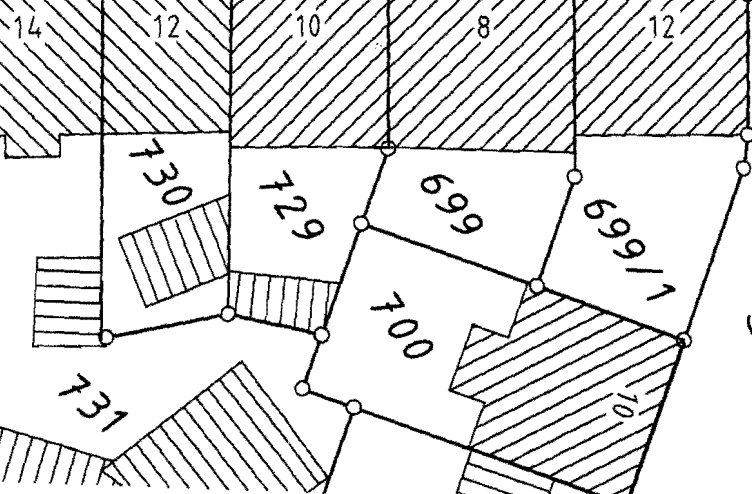
ca. 12.92

285

733

Nägelseegasse 742

734



730

729

699

699/1

700

731

869

687/1

## **Nutzerbedarfsprogramm (NBP)**

Projekt: Dr.-Schmeißer Stift  
Betreutes Wohnen auf dem Grundstück Luisenstraße 3

### **Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms**

#### 1. Bedarfsbegründung

- 1.1 Ist - Stand
- 1.2 Soll - Konzept
- 1.3 Konzeptergänzungen

#### 2. Bedarfsdarstellung

##### 2.1 Räumliche Anforderungen

- 2.1.1 Teilprojekte
- 2.1.2 Nutzeinheiten
- 2.1.3 Raumprogramm

##### 2.2 Funktionelle Anforderungen

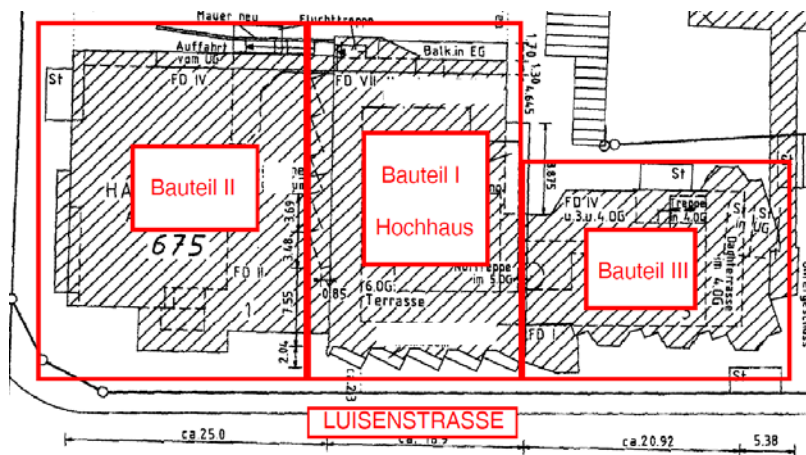
- 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
- 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
- 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen
- 2.2.4 Besondere Anforderungen

#### 3. Zeitliche Dringlichkeit

## Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

### 1. Bedarfsbegründung

#### 1.1 Ist –Stand



Auf dem Grundstück Luisenstraße 3 wurde nach dem ersten Spatenstich am 01.12.1969 durch den Verein Stiftung Altersheim Eberbach e.V. ein Altersheim bestehend aus zwei Baukörpern, dem Bauteil 1 (Hochhaus) und dem Bauteil 2 (Flachbau) errichtet. Nach Einweihung und Bezug am 11.12.1972 wurden die Gebäude als Altenwohnheim genutzt. Um dem über die Jahre hinweg ständig wachsenden Pflegebedarf der Bewohner gerecht werden zu können, wurden die Zimmer der Bauteile 1 und 2 nach und nach zu Pflegezimmern umgenutzt und 1986 das Bauteil 3 angebaut.

Insbesondere auch nach Einführung der Pflegeversicherung wurde die Pflege in den verschiedenen Pflegestufen zur wesentlichen Aufgabe. Die bestehenden Plätze des Altersheims waren ab diesem Zeitpunkt unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften als Pflegeplätze zu verstehen.

Nach Vorlage diverser Auflagen einer Brandschau 1998 und ständig verschärfter Anforderungen und Auflagen der Heimaufsicht wurden Umplanungen beauftragt, um diese Auflagen erfüllen zu können. Trotz diverser Planungsvarianten teilte der damalige Landeswohlfahrtsverband Baden am 29. Juli 2003 mit, dass ein Umbau der Bauteile 1-3 unwirtschaftlich sei und empfahl einen Ersatzneubau zur Unterbringung der Altenpflege.

Dieser Ersatzneubau im Schafwiesenberg 9, das heutige „Lebensrad“, wurde am 21.07.2010 bezogen.

Die Bauteile 1-3 stehen seitdem, bis auf die noch in Betrieb befindliche Küche im Erdgeschoss Bauteil 2, leer.

Die vorhandenen Bauteile wurden in 2010 im Rahmen einer technischen Gebäudeanalyse hinsichtlich Tragkonstruktion, Bauphysik und Schadstoffe untersucht.

## 1.2 Soll – Konzept

### 1.2.1 Nutzung

Entsprechend der Vereinssatzung ist für die Bauteile bzw. das Grundstück Luisenstraße 3 das „betreute Wohnen“ als künftige Nutzungsform vorgesehen.

Die Bewohner sollen im Alter bei dieser Wohnform Ihre Selbstständigkeit soweit möglich erhalten können. Sofern hierzu Hilfe benötigt wird, werden z.B. folgende Betreuungsgrundleistungen angeboten:

- Regelmäßige Sprechzeiten an Werktagen (Mo – Fr)
- Hausnotruf-Anlage in jeder Wohnung

Ergänzend hierzu können eine Vielzahl weiterer Wahlleistungen von den Bewohnern abgerufen werden, um die Aktivität und Selbstständigkeit weiter zu gewährleisten.

### 1.2.2 Sanierung

Die Ergebnisse der technischen Gebäudeanalyse haben aufgezeigt, dass die Substanz der vorhandenen Bauteile verwendbar ist.

In einer Machbarkeitsstudie muss geprüft werden, ob und wie folgende Planungsziele auf der Grundlage der Gutachten der technischen Gebäudeanalyse erreichbar sind:

- ca. 75% der Netto-Grundfläche (NGF) sind vermietbare Wohnfläche,
- jede Wohnung mit einem Balkon,
- 0,7 Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück Luisenstraße 3,

### 1.2.3 Neubau

Alternativ zu dieser Sanierungsvariante wird auch untersucht, die vorhandenen Bauteile abzurechen und auf dem Grundstück Luisenstraße 3 einen Neubau für „betreutes Wohnen“ zu errichten.

### 1.3 Konzeptergänzungen

Weitere Nutzungsformen sind zu ergänzen, sofern diese wirtschaftlich notwendig sind oder wichtige Synergieeffekte für die Hauptnutzung „betreutes Wohnen“ entstehen.

Für den Fall einer Neubaulösung könnte im Erdgeschoss beispielsweise eine große Einzelhandelsfläche entstehen, um dort einen Lebensmittelmarkt als Hauptmieter gewinnen zu können.

Für den Fall einer Sanierungslösung besteht die Möglichkeit im Erdgeschoss des Bauteils 3 eine Kindertagesstätte unterzubringen und die im Erdgeschoss Bauteil 2 die vorhandene Fernküche des „Lebensrads“ zu belassen.

Denkbar wäre als sinnvolle Ergänzung zur Hauptnutzung „betreutes Wohnen“ auch die Einrichtung einer Tagesdemenzbetreuung und einer Begegnungsstätte für alte Menschen.

Für den Vereinsvorstand wäre es auch vorstellbar, ein „Mehrgenerationenhaus“ zu betreiben. Hierzu finden zunächst innerhalb des Vorstands weitere Überlegungen in Bezug auf Veträglichkeit mit der Vereinssatzung statt.

## **2. Bedarfsdarstellung**

Nachfolgende Angaben dienen der Bedarfsdarstellung der Hauptnutzungsform „betreutes Wohnen“.

### **2.1 Räumliche Anforderungen**

#### 2.1.1 Teilprojekte

Abhängig von der Entscheidung der Vereinsmitglieder und der Finanzierbarkeit der jeweiligen Umsetzungsvariante sollte eine Untergliederung in Teilprojekte/Bauabschnitte für die Neubauvariante möglich sein.

#### 2.1.2 Nutzeinheiten

##### **Untergeschoss:**

##### Abstellräume

Jede abgeschlossene Wohnung erhält einen eigenen Abstellraum im Untergeschoss.

Weitere benötigte Lager- und Abstellräume für Nutzungen des Erdgeschosses werden ebenfalls im Untergeschoss untergebracht.

##### Fahrradkeller, weitere Nebenräume:

Für die Bewohner werden im Untergeschoss neben einem Fahrradkeller auch ein Mehrzweckraum und ein Wasch- und Trockenraum vorgesehen.

##### Mülllager:

Ein Mülllager kann für den Fall, dass es im Bereich der Außenanlage nicht sinnvoll untergebracht werden kann, im Untergeschoss geplant werden.

##### Stellplätze

Sofern möglich, sollten im Untergeschoss auch benötigte Stellplätze geplant werden.

##### Technikräume

Technikräume sollten nur dann im Untergeschoss vorhanden sein, sofern diese hochwassersicher sind oder deren Einrichtung hochwasserunempfindlich ist.

##### Hausmeisterwerkstatt

Zur Unterbringung einer kleinen Hausmeisterwerkstatt sind Flächen im Untergeschoss vorzusehen.

##### Hochwasserschutz

Vorhandene Hochwasserschutzmaßnahmen sind zu überprüfen bzw. neue, sofern benötigt, zu planen.

## **Erdgeschoss:**

### Foyer

Im Erdgeschoss wird der barrierefreie Zugang für das „betreute Wohnen“ geplant. Dieses Foyer sollte einladend, hell und freundlich gestaltet sein und den Bewohnern auch durch entsprechende Sitzgelegenheiten die Möglichkeit eines Treffpunkts bieten.

### Gruppenraum

Der Gruppenraum im Erdgeschoss soll hauptsächlich für die Tagesdemenzbetreuung genutzt werden. Außerhalb dieser Betreuungszeiten sollte dieser Raum für Veranstaltungen der Hausbewohner und Dritte zur Verfügung stehen. Außerdem sollte er z.B. durch den Einsatz mobiler Trennwände auch in Teilen als Speisesaal genutzt werden können.

### Küche

In den Gruppenraum integriert oder in einem separaten Nebenraum ist eine Küche für die Tagesdemenzbetreuung zu planen. Sollte keine Tagesdemenzbetreuung eingerichtet werden, so wird für Veranstaltungen im Gruppenraum lediglich eine Teeküche benötigt. Speisen und Getränke einschl. Gläser und Geschirr würden für Veranstaltungen angeliefert werden. Eine Gemeinschaftsküche für die Bewohner wird nicht gewünscht.

### Lagerraum / Gruppenraum

Der Lagerraum für den Gruppenraum muss ausreichend groß sein, um die Tische und Stühle aufzunehmen.

### WC-Anlage / Gruppenraum

Für die Nutzer des Gruppenraums wird im Erdgeschoss auch eine WC-Anlage bestehend aus WC Damen, WC Herren und Behinderten WC benötigt.

### Garderobe / Gruppenraum

Für die Nutzer des Gruppenraums wird im Erdgeschoss im Bereich des Foyers eine Garderobe vorgesehen.

### Büro Leitung/Mitarbeiter Verwaltung „Betreutes Wohnen“

Das Büro soll sowohl für die Verwaltung der Wohnanlage, als auch für Beratungsgespräche zur Betreuung der Bewohner zur Verfügung stehen. Ein Beratungsecke soll daher integriert sein.

### Büro „Ambulanter Dienst“

Zur Betreuung der Bewohner wird ein ambulanter Dienst benötigt. Hierzu werden Büroflächen benötigt.

### Umkleide/Sozialraum „Ambulanter Dienst“

Für die Mitarbeiter des ambulanten Dienst wird ein Umkleideraum und ein Sozialraum mit Teeküche benötigt.

### Lagerraum „Ambulanter Dienst“

Zur Lagerung diverser Pflegeartikel des „ambulanten Dienst“ ist ein Lagerraum zu planen.



#### WC-Anlage Mitarbeiter „Ambulanter Dienst“

Anschließend an den Umkleieraum sollte für Mitarbeiter des ambulanten Diensts ein WC vorhanden sein.

#### Betreutes Wohnen

Sofern gem. 1.3 keine die Hauptnutzung ergänzenden Nutzungsformen zur Umsetzung kommen, sind übrige Flächen im Erdgeschoss bereits für „betreutes Wohnen“ zu planen.

Die Wohnungen sollten als 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Badezimmer geplant werden. Die Wohnungsgrößen sollten zwischen 50 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen. Wünschenswert wäre es, sofern jede Wohnung über einen Vorraum zur Unterbringung einer Garderobe erschlossen wird.

Bei der Planung sollte berücksichtigt werden, dass die Grundrisse in Bezug auf die Zimmeranzahl der Wohnungen variabel gestaltet werden, so dass Wohnungen durch Hinzunahme/Abgabe angrenzender Zimmer der Nachbarwohnungen vergrößert bzw. verkleinert werden können. Denkbar sind auch Grundrissformen mit einem zusammenhängenden großzügigen Wohn-/Ess- und Kochbereich.

Jede Wohnung sollte einen Balkon bzw. eine Terrasse erhalten.

#### **Obergeschosse:**

Durch einen Personenaufzug und ein Treppenhaus werden die Obergeschosse aus dem Foyer erreicht.

#### Betreutes Wohnen

siehe Erdgeschoss.

Jede Wohnung sollte einen Balkon erhalten.

#### Technik-/Verteilerraum

Auf jeder Etage sollte ein Technik-/Verteilerraum im Bereich der Steigschächte untergebracht werden.

#### Technikzentrale

Die Haustechnikzentralen sind im Bereich der Obergeschosse außerhalb des Hochwasserbereichs zu planen.

## 2.1.3 Raumprogramm

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Untergeschoss</b>		
E0-01	Abstellräume Wohnungen	ca. 6 – 8 m <sup>2</sup> / Wohnung
E0-02	Fahrradkeller	ca. 15 – 20 m <sup>2</sup>
E0-03	Mehrzweckraum	ca. 40 m <sup>2</sup>
E0-04	Wasch- und Trockenraum	ca. 40 m <sup>2</sup>
E0-05	Mülllager	ca. 10 m <sup>2</sup>
E0-06	Hausanschlussraum	ca. 8 m <sup>2</sup>
E0-07	Hausmeisterwerkstatt	ca. 6 – 8 m <sup>2</sup>
E0-08	Abstellräume Nutzung EG	Nutzungsabhängig
E0-XX	Stellplätze „betreutes Wohnen“	0,7 Stellplätze / Wohnung
E0-XX	Stellplätze „Tagesdemenz“	1 Stellpl. / 3 Betreuungspl.
E0-XX	Stellplätze „ambul. Dienst“, Verw.	3 Stellplätze
<b>Erdgeschoss</b>		
E1-01	Foyer/Windfang	ca. 25 – 30 m <sup>2</sup>
E1-02	Gruppenraum	ca. 150 m <sup>2</sup>
E1-03	Küche Tagesdemenzbetreuung	ca. 15 – 20 m <sup>2</sup>
E1-04	WC D / WC H / WC Beh.	ca. 15 m <sup>2</sup>
E1-05	Garderobe	ca. 4 m <sup>2</sup>
E1-06	Lagerraum	ca. 60 m <sup>2</sup>
E1-07	Büro „Verwaltung Betreutes Wohnen“	ca. 10 m <sup>2</sup>
E1-08	Büro „Ambulanter Dienst“	ca. 10 m <sup>2</sup>
E1-09	Umkleideraum „Ambulanter Dienst“	ca. 15 m <sup>2</sup>
E1-10	Sozialraum „Ambulanter Dienst“	ca. 15 m <sup>2</sup>
E1-11	WC „Ambulanter Dienst“	ca. 6 m <sup>2</sup>
E1-12	Lagerraum „Ambulanter Dienst“	ca. 6 – 8 m <sup>2</sup>
E1-XX	Betreutes Wohnen	ca. 50 – 85 m <sup>2</sup> / Wohnung
<b>Obergeschosse</b>		
EX-01	Technikräume/Verteilerräume	ca. 8 m <sup>2</sup>
EX-XX	Betreutes Wohnen	ca. 50 – 85 m <sup>2</sup> / Wohnung
<b>Dachgeschoss</b>		
ED-XX	Technikzentrale Heizung/Sanitär	ca. 20 – 30 m <sup>2</sup>
ED-XX	Technikzentrale Aufzug	ca. 6 m <sup>2</sup>
ED-XX	Technikzentrale Lüftung	ca. 20 m <sup>2</sup>
ED-XX	Technikzentrale Elektro/BMA/SiBel	ca. 20 m <sup>2</sup>

## **2.2 Funktionelle Anforderungen**

### 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Das/die künftigen Gebäude werden barrierefrei geplant.  
Im Erdgeschossbereich ist ein Behinderten-WC vorzusehen.  
Zur Essensanlieferung wird im Bereich des Gruppenraums ein separater Lieferanteneingang benötigt.

Ein ungestörter Parallelbetrieb der Nutzungen im Erdgeschoss mit zugehörigen Freiflächen und des „betreuten Wohnens“ muss möglich sein. Somit sollten der Gruppenraum und die zugehörigen Nebenräume eine räumlich abtrennbare Einheit bilden und möglichst auch über einen separaten Außenzugang verfügen. Zugehörige Freiflächen sind entsprechend abzapflanzen.

Abhängig von der Grundrissgestaltung im Untergeschoss und Erdgeschoss muss geprüft werden, ob für das Betreuungspersonal/Ambulanter Dienst ein separater Hauszugang/Zugang Büroflächen benötigt wird. In diesem Zusammenhang ist auch zu gewährleisten, dass Rettungs- und Fahrdienste das/die Gebäude schnell und einfach erreichen können. Erforderliche Parkflächen hierfür innerhalb des Grundstücks sind auf jeden Fall vorzusehen.

Eine weitere Anbindung der Itterresidenz ist zu untersuchen.

## 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

### **Allgemeine Anforderungen**

Die Planung und Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und sämtlichen Verordnungen, Bestimmungen und Gesetzen in der zum Zeitpunkt der Planung/Ausführung gültigen Fassung.

Die Barrierefreiheit ist demzufolge auf der Grundlage der DIN 18025 zu gewährleisten. Die DIN 18025 beschreibt die baulichen Anforderungen für das barrierefreie Wohnen für behinderte und ältere Menschen.

Hinsichtlich des Schallschutzes (von innen und außen) muss im Fall einer Sanierungslösung entsprechend der Feststellungen der technischen Gebäudeanalyse geprüft werden, ob die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 der Ausführung zugrunde liegen können. Für den Fall der Neubauvariante sind die Vorgaben eines erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109 einzuhalten.

Die Grundrisse sollten insbesondere für den Fall der Neubauvariante durch ein durchgängiges Tragsystem auch künftig flexibel gestaltbar sein. Trennwände würden hierzu in Leichtbauweise erstellt.

Das Erscheinungsbild der Gebäude wie auch der Zugang sind hell, freundlich und attraktiv zu gestalten. Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein und dürfen keinen minderwertigen Eindruck vermitteln.

Die Aufteilung der Wohnungen und Verkehrsflächen ist so vorzunehmen, dass die Selbstständigkeit der Bewohner erleichtert wird und sich auch Besucher leicht orientieren können.

### **Bauliche Anforderungen**

Die Decken in Nebenräumen und Technikräumen werden in Sichtbeton ausgeführt. In den Wohn- und Schlafräumen sollten Bodenbeläge z.B. aus PVC, Linoleum, Kunstkautschuk o.Ä. mit Sockelleisten aus PVC verlegt werden.

Die gewählten Bodenbeläge sollten einen „wohnlichen“ Eindruck vermitteln. Denkbar wären daher Bodenbeläge in Holz- oder Steinoptik.

Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen erhalten eine Rauhfasertapete mit Anstrich. Wände erhalten scheuerbeständigen Anstrich der Nassabriebsklasse 1.

Zur Überprüfung auf schadstoffhaltige Materialien muss vor Inbetriebnahme eine Freimessung erfolgen.

Die Außen-/Eingangstüren sollen geöffnet auch feststellbar sein (für Krankentransporte/Anlieferungen).

Eine Sicherung des Gebäudes vor Einbrüchen an den Fensterfronten wird gewünscht.

Der Gruppenraum sollte Fenstertüranlagen erhalten, um die in diesem Bereich angelegte Terrasse/Grünfläche bei Veranstaltungen mit einbeziehen zu können.

Die Treppen des Treppenhauses erhalten einen Fliesenbelag mit beidseitigen Handläufen.

Flure sind mit einseitigem Handlauf auszustatten.

## **Haustechnische Anforderungen**

### Heizung/Sanitär

Zu prüfen ist, die Wärmezeugung in Form eines Nahwärmeverbundnetzes mit dem Rathaus und der Stadthalle zu realisieren.

Der Einsatz erneuerbarer Energien über das vom Gesetzgeber geforderte Maß hinaus wäre wünschenswert.

Die Beheizung der Wohnungen sollte über Heizkörper mit manuellen Thermostatventilköpfen erfolgen.

Die Warmwasserbereitung soll zentral und absolut legionellenfrei erfolgen.

Jede Wohnung erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Wasch- und eine Geschirrspülmaschine.

Anschlüsse im Küchenbereich sind für den Einbau von Rechts- und Linkhänderküchen gleichermaßen vorzusehen.

Die Duschen werden als bodengleiche Elemente mit Ablauf ausgebildet. Ausreichender Spritzschutz und Nachweis der Entwässerung werden gefordert. Zur besseren Bedienbarkeit durch die Bewohner erhalten die Duschen Duschthermostate. Die Wohnungen erhalten keine Badewannen.

Im Wasch- und Trockenraum des Kellergeschosses werden alternativ zu den in den Wohnungen vorgesehenen Anschlüssen auch Anschlüsse für Waschmaschinen und Wäschetrockner vorgesehen.

Die Verbrauchswerte für Heizung, Warm- und Kaltwasser sind je Nutzungseinheit zu erfassen, auch für Waschmaschinen und Trockner, die im Wasch- und Trockenraum aufgestellt werden.

### Lüftung

Jede Wohnung erhält eine eigene „dezentrale“ Wohnraumlüftungsanlage bestehend aus hygrometrisch geregelten Zu- und Abluftelementen. Diese erfassen über die relative Luftfeuchte die „verbrauchte Luft“ in den Bädern und Küchen und sorgen so für einen bedarfsorientierten Luftwechsel. Durch das Absaugen der Luft in den zuvor genannten Räumen entsteht eine Überströmung, die die geregelte Frischluftzufuhr in den Wohnräumen gewährleistet.

### Elektroinstallationen

Eine zeitgemäße/zukunftsorientierte Elektroinstallation (z.B. bezgl. notwendiger Datenleitungen) ist zu integrieren.

Im Untergeschoss (z.B. Fahrradkeller) sind Ladestationen für Elektromobile und E-Bikes einzurichten. Diese müssen einfach über den Fahrstuhl zu erreichen sein.

Verkehrsflächen sind ausreichend zu beleuchten und mit Bewegungsmeldern und Tastern auszustatten.

Antennensteckdosen sind im Wohn- und Schlafräum vorzusehen.

Jede Wohnung erhält ein Notrufgerät, welches auf die Notrufzentrale der Betreuungseinrichtung aufschaltbar ist. Das Notrufgerät verfügt außerdem über einen Funkfinger.

Näher zu untersuchen ist, ob eine Rufanlage mit Aufschaltung benötigt wird, um so z.B. eine Gegensprechstelle in den Schlafräumen einrichten zu können.

Die Verbrauchswerte für Strom sind je Nutzungseinheit zu erfassen. Das gilt auch für oben angeführte Ladestationen.

### 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen

Die Außenanlagen sollten freundlich und attraktiv gestaltet sein und die Bewohner zum verweilen einladen. Dennoch sollten Materialwahl und Bepflanzungskonzept einen wartungs- und pflegeleichten Betrieb ermöglichen.

Im Bereich des Gruppenraums sollte eine Terrasse/Grünfläche angelegt werden. Für die Tagesdemenzbetreuung sind diese Flächen einzuzäunen. Gestalterisch sollte der Bezug zu den Innenbereichen hergestellt werden.

Im Bereich der Außenanlagen werden abwechslungsreich begrünte, barrierefreie, tritt- und rutschsichere Laufwege für die Bewohner benötigt.

Sofern im Untergeschoss keine / nicht genügend Stellplätze (gem. Anforderung 2.1.3) untergebracht werden können, so sind diese im Bereich der Außenanlagen zu planen.

Außerdem sind ausreichend Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Für Besucherkinder sollten Spielgeräte aufgestellt werden.

Aufstell- und Parkflächen für Rettungsdienste/Anlieferungen sind unauffällig in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Die Außenanlagen sollten ausreichend beleuchtet sein. Die Außenbeleuchtung sollte zeitgesteuert und mit Bewegungsmeldern und Taster geschaltet werden.

### 2.2.4 Besondere Anforderungen

Es soll ein funktional robustes Gebäude mit ansprechender und insbesondere im Bereich der Wohnungen vermarktbarer Architektur entstehen, das eine intensive Nutzung ermöglicht und die Selbstständigkeit der Bewohner erhält bzw. fördert.






Dem Schallschutz innerhalb des Gebäudes soll, wie oben angeführt, besonders Rechnung getragen werden.

## **3. Zeitliche Dringlichkeit**

01.06.11: Vorstandssitzung zur Vorstellung Machbarkeitsstudie Sanierungsvariante






gez. Sebastian Grüber

Stiftung Altersheim Eberbach e.V. - Betreutes Wohnen - Luisenstraße 3 - Mitgliederversammlung 11.05.2012






		Verein bleibt Eigentümer								Verkauf Luisenstraße 3			
		Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4		Variante A	Variante B - Knecht/Buttler		
Gegenüberstellung Varianten ab dem 12.01.2011										Öffentliche Ausschreibung			
		Grundriss Erdgeschoss		Ansicht Luisenstraße		Ansicht Luisenstraße		Ansicht Luisenstraße		Perspektive Luisenstraße			
Bewertungskriterium / Information		Variante 1	Kommentar	Variante 2	Kommentar	Variante 3	Kommentar	Variante 4	Kommentar	Anforderungsprofil und Konditionen sind im Vorfeld des Ausschreibungsverfahrens zu erarbeiten	Variante B	Kommentar	
Nr.	1. Allgemeines												
1	Architekt	architekturbüro körkel gbr, Heidelberg		Weindel & Junior, Waldbronn		Weindel & Junior, Waldbronn		architekturbüro körkel gbr, Heidelberg				Architekturbüro Planwerk, Stefan Buttler, Würzburg	
2	Gebäude bleiben erhalten	teilweise	Teilabbruch Haus 2 (Bereich Speisesaal)	teilweise	Abbruch Haus 2+3, Erhalt Haus 1 (Hochhaus)	nein		nein				ja	
3	Geplante Nutzung	Betreutes Wohnen, Tagesdemenz- betreuung, Ambulanter Dienst, Küche Bestand		Betreutes Wohnen, Tagesdemenz- betreuung, Ambulanter Dienst		Betreutes Wohnen, Tagesdemenz- betreuung, Ambulanter Dienst		Betreutes Wohnen, Tagesdemenz- betreuung, Ambulanter Dienst				Ärztehaus, Cafeteria, Gewerbe, Betreutes Wohnen, Tagesdemenz- betreuung, Ambulanter Dienst	
4	Anzahl Geschosse	gem. Bestand		Haus 1 = gem. Bestand, Haus 2+3 = EG + 2 OG		EG + 2 OG + DG		EG + 2 OG				Haus 1 = gem. Bestand, Haus 2 = Bestand + 1 OG, Haus 3 = Bestand + 1 OG	
5	Anzahl Wohnungen (Beispielhaft)	ca. 34	2 x 1-Zimmer, 17 x 2-Zimmer, 15 x 3-Zimmer	ca. 52	40 x 2-Zimmer, 11 x 3-Zimmer, 1 x 4-Zimmer (Penthouse)	ca. 27	16 x 2-Zimmer, 10 x 3-Zimmer, 1 x 4-Zimmer	ca. 25	20 x 2-Zimmer, 5 x 3-Zimmer			ca. 43	9 x 1-Zimmer, 21 x 2-Zimmer, 13 x 3-Zimmer
7	Größe der Wohnungen	ca. 50-80 m²	1-Zimmer ca. 30 m², 2-Zimmer ca. 60 m², 3-Zimmer ca. 80 m²	ca. 55-95 m²	2-Zimmer ca. 55-65 m², 3-Zimmer ca. 80 m², 4-Zimmer ca. 155 m²	ca. 55-80 m²	2-Zimmer ca. 57 m², 3-Zimmer ca. 80 m²	ca. 52-73 m²	2-Zimmer ca. 52 m², 3-Zimmer ca. 73 m²			ca. 22 - 85 m²	1-Zimmer ca. 22-35 m², 2-Zimmer ca. 55 m², 3-Zimmer ca. 80 m²
8	Stellplätze	29	hiervon 20 in TG Bereich Haus 2 und 9 oberirdisch	44	hiervon 35 in Parkdeck Bereich Haus 2+3 und 9 oberirdisch	27	oberirdisches Parken Bereich Haus 3	24	oberirdisches Parken Bereich Haus 3			47	hiervon 40 in TG Bereich Haus 1+2 und 7 oberirdisch
9	Neubau Küche an Lebensrad erforderlich	Nein		Ja		Ja		Ja				Ja	
10	Baurecht	im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.		im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.		im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.		im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.			im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.		



Stiftung Altersheim Eberbach e.V. - Betreutes Wohnen - Luisenstraße 3 - Mitgliederversammlung 11.05.2012

		Verein bleibt Eigentümer								Verkauf Luisenstraße 3		
		Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4		Variante A	Variante B - Knecht/Buttler	
Gegenüberstellung Varianten ab dem 12.01.2011										Öffentliche Ausschreibung		
		Grundriss Erdgeschoss		Ansicht Luisenstraße		Ansicht Luisenstraße		Ansicht Luisenstraße			Perspektive Luisenstraße	
Bewertungskriterium / Information		Variante 1	Kommentar	Variante 2	Kommentar	Variante 3	Kommentar	Variante 4	Kommentar	Anforderungsprofil und Konditionen sind im Vorfeld des Ausschreibungsverfahrens zu erarbeiten	Variante B	Kommentar
Nr.	2. Kosten											
11	Geschätzte Gesamtbaukosten (einschl. 19% MwSt.)	ca. 8.3 Mio €	gem. Ermittlung Körkel	ca. 8.9 Mio €	gem. Ermittlungen Weindel	ca. 4.2 Mio €	gem. Ermittlungen Weindel	ca. 3.5 Mio €	gem. BKI (Baukostenindex der Architektenkammer)		nicht bekannt	
12	Geschätzte Kaltmiete Betreutes Wohnen pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (für Bewohner)	ca. 12,50 €	gem. Annahmen/Vorgaben, siehe Wirtschaftlichkeitsberechnungen	ca. 11,-- €	gem. Annahmen/Vorgaben, siehe Wirtschaftlichkeitsberechnungen	ca. 9,-- €	gem. Annahmen/Vorgaben, siehe Wirtschaftlichkeitsberechnungen	ca. 9,-- €	gem. Annahmen/Vorgaben, siehe Wirtschaftlichkeitsberechnungen		ca. 13,-- €	Mietangebot Knecht/Buttler: 10,-- €/m <sup>2</sup> , Aufschlag 3,-- €/m <sup>2</sup> gem. Annahmen/Vorgaben, siehe Wirtschaftlichkeitsberechnungen
13	Möglichkeit Bauabschnitte zu bilden	Nein		Ja	1.BA: Sanierung Haus 1, Abbruch Haus 2+3; 2.BA: Neubau Haus 2; 3.BA: Neubau Haus 3	Ja	1.BA: 27 Wohnungen; 2.BA: zzgl. 8 Wohnungen	Nein			-	Verantwortungsbereich Knecht/Buttler
14	Ergebnis Sensitivitätsanalyse: Empfindlichkeit bezgl. Zinserhöhung +1%:	sehr hoch		hoch		mittel		mittel			keine	
Nr.	3. Eigentumsverhältnisse, Recht											
15	Verkauf Grundstück oder Erbpacht	Nein		Nein		Nein		Nein			Ja	ggf. auch Einbringen in eine Projektgesellschaft
16	Verkauf Bestandsgebäude	Nein		Nein		Nein		Nein			Ja	ggf. auch Einbringen in eine Projektgesellschaft
17	Verkauf Wohnungen / Bildung Teileigentum (Variante BISS 03.02.12)	Möglich	als Finanzierungsmodell	Möglich	als Finanzierungsmodell	Möglich	als Finanzierungsmodell	Möglich	als Finanzierungsmodell		-	Verantwortungsbereich Knecht/Buttler
18	Gründung einer Genossenschaft	Möglich	als Finanzierungsmodell	Möglich	als Finanzierungsmodell	Möglich	als Finanzierungsmodell	Möglich	als Finanzierungsmodell		-	Verantwortungsbereich Knecht/Buttler
19	Bauherr	Verein		Verein		Verein		Verein			-	Verantwortungsbereich Knecht/Buttler
20	Vermieter	Verein		Verein		Verein		Verein			Knecht/Buttler	Verein mietet Flächen für Betreutes Wohnen zur Weitervermietung an.
Nr.	4. Anforderungen Nutzer/Betreiber											
21	Flexible Grundrissgestaltung (nachträgliche Änderung von Wohnungsgrößen)	Eingeschränkt	ggf. weitere Änderungen Tragkonstruktion erforderlich	Eingeschränkt	ggf. weitere Änderungen Tragkonstruktion erforderlich	Ja		Ja			Eingeschränkt	ggf. weitere Änderungen Tragkonstruktion erforderlich
22	Abstellraum innerhalb der Wohnung	Nein	im Untergeschoss	Nein	im Untergeschoss	Ja		Ja	zusätzliche Abstellräume im Untergeschoss		Möglich	im Zuge künftiger Planungen zu berücksichtigen.
23	Jede Wohnung mit Balkon	Ja		Ja		Ja		Ja			Ja	
24	Schwimmbad	Nein		Nein		Nein		Nein			Nein	

Stiftung Altersheim Eberbach e.V. - Betreutes Wohnen - Luisenstraße 3 - Mitgliederversammlung 11.05.2012

Gegenüberstellung Varianten ab dem 12.01.2011		Verein bleibt Eigentümer								Verkauf Luisenstraße 3		
		Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4		Variante A	Variante B - Knecht/Buttler	
										Öffentliche Ausschreibung		
Grundriss Erdgeschoss		Ansicht Luisenstraße		Ansicht Luisenstraße		Ansicht Luisenstraße		Perspektive Luisenstraße				
Bewertungskriterium / Information		Variante 1	Kommentar	Variante 2	Kommentar	Variante 3	Kommentar	Variante 4	Kommentar	Anforderungsprofil und Konditionen sind im Vorfeld des Ausschreibungsverfahrens zu erarbeiten	Variante B	Kommentar
25	Sauna	Möglich		Möglich		Möglich		Möglich				-
26	Gymnastikraum	Ja		Möglich	Aufenthaltsraum EG	Möglich	Aufenthaltsraum EG	Möglich	Aufenthaltsraum EG		-	Verantwortungsbereich Knecht/Buttler
27	Aufenthaltsraum/Gruppenraum im EG auch für Tagesdemenzbetreuung	Ja	ca. 100 m²	Ja	ca. 160 m²	Ja	ca. 170 m²	Ja	ca. 150 m²		Ja	ca. 137 m²
28	Cafeteria	Möglich	Versorgung durch Küche Bestand	Nein		Ja	Backshop im EG mit Terrasse/Freisitz	Nein			Ja	Backshop im EG ohne Terrasse/Freisitz
29	Speiseraum	Ja	Gruppenraum, Versorgung durch Küche Bestand	Ja	Gruppenraum, Versorgung durch Küche Lebensrad	Ja	Gruppenraum, Versorgung durch Küche Lebensrad	Ja	Gruppenraum, Versorgung durch Küche Lebensrad		Ja	Gruppenraum, Versorgung durch Küche Lebensrad
30	Freundlich und attraktiv gestaltete Außenanlage / Freiflächen	Ja		Ja		Ja		Ja			Bestand	
31	Dachgarten	Ja		Möglich	Reduziert Attraktivität der Penthousewohnungen	Möglich	Reduziert Attraktivität der Penthousewohnungen	Nein			Nein	
32	Diskrete Zufahrt/Parken Rettungsfahrzeuge	Ja	Hof, Zugang Untergeschoss	Nein	gem. Bestand	Ja		Nein			Nein	gem. Bestand
33	Terrasse für Gruppenraum/Tagesdemenzbetreuung	Ja		Nein		Ja		Nein			Nein	
34	Anbindung Itterresidenz	Möglich	Verbindungsbrücke Bestand	Möglich	Im Rahmen weiterer Planung zu prüfen	Möglich	Im Rahmen weiterer Planung zu prüfen	Möglich	Im Rahmen weiterer Planung zu prüfen		Möglich	Verbindungsbrücke Bestand
35	Barrierefreie Erschließung	Ja		Ja		Ja		Ja			Ja	
36	Eigener Zugang zum Betreuten Wohnen	Möglich		Ja		Ja		Ja			Teilweise	Gemeinsames Treppenhaus/Aufzüge Betreutes Wohnen/Arztpraxen
<b>Nr.</b>	<b>5. Konstruktion</b>											
37	Ergebnisse der Technischen Gebäudeanalyse (Tragkonstruktion, Bauphysik, Schadstoffe) berücksichtigt	Ja		Ja		-		-			Ja	Vorgabe an Knecht/Buttler
38	Hochwasserschutz	Nein	gem. Bestand	Nein	gem. Bestand	Ja	für Teilbereich EG	Möglich	Im Rahmen weiterer Planung zu untersuchen.		Nein	gem. Bestand
39	Änderungen Tragkonstruktion Bestand	Ja		Ja		-	Neubau	-	Neubau		Ja	sehr umfangreiche Änderungen insbesondere Haus 1+2 UG-2.OG
40	Erhalt der bestehenden Gründung	Ja		Teilweise	nur Haus 1	Gegebenenfalls	Im Rahmen der Planung zu prüfen.	Gegebenenfalls	Im Rahmen der Planung zu prüfen.		-	Verantwortungsbereich Knecht/Buttler
41	Erhalt der vorhandenen Balkone	Nein	neue Balkone geplant	Nein	neue Balkone geplant	Nein	neue Balkone geplant	Nein	neue Balkone geplant		Nein	neue Balkone geplant

## Grundlagen Wirtschaftlichkeitsberechnungen

### Allgemeine Grundlagen

- Alle Werte einschl. 19% Mehrwertsteuer
- Berechnung nach der Barwertmethode
- II. Berechnungsverordnung (BV) v. 23.11.2007
- Konzeptplanungen Körkel+Weindel,
- **keine Vorplanung nach LPH 2 (HOAI)**
- Kostenrichtwerte Körkel+Weindel (BKI),
- **keine Kostenschätzung nach LPH 2 (HOAI)**
- Richtpreisabfrage Abbruch: 550 T€
- Mietangebot Knecht-Buttler 30.03.12
- Kaufangebot Knecht-Buttler 30.03.12

### Annahmen

- Miete Gewerbeflächen: 7,50 €/m<sup>2</sup>
- Miete Stellplatz: 20,00 €
- Miete TG-Stellplatz: 40,00 €
- Leerstandsrate/Jahr: Jahr 1=80%, Jahr 2=40%, Ab Jahr 2=7%
- Mietausfallwagnis/Jahr: 2%
- Instandhaltungskosten / Jahr gem. II. BV
  - Grundbetrag pro m<sup>2</sup> vermietbare Fläche: 7,10 €
  - zzgl. Aufzug pro m<sup>2</sup> vermietbare Fläche: 0,20 €
  - zzgl. Schönheitsreparaturen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche: 8,50 €
  - zzgl. Schönheitsreparaturen pro Garagenstellplatz: 68,00 €
- Verwaltungskosten: 25,-- €/Wohnung/Monat
- Inflation/Jahr: 1,5%

### Vorgaben Stiftung Altersheim Eberbach e.V.

- Finanzierung
  - Annuitätendarlehen
  - Zinssatz: 4%
  - Laufzeit: 40 Jahre
  - Eigenmittel: 2,5 Mio. €
    - Variante 1: 2,5 Mio. €
    - Varianten 2-4: 1,5 Mio. € / 1 Mio. € für Neubau Küche Lebensrad
    - Variante B Knecht/Buttler: ca. 138 T€ / 1 Mio. € Neubau Küche / Rest verbleibt
  - Zwischenfinanzierung zur Überbrückung der Leerstände Jahr 1+2
  - Bestandsdarlehen: ca. 211 T€
- Rückzahlung LAKRA-Darlehen per 31.12.2012: ca. 106 T€
- Abschreibungssatz: 2,95% (2,5% Tilgung/0,45% Abschreibung)
- Betrachtungszeitraum: 40 Jahre = 0 €
  - Keine Verzinsung der eingebrachten Eigenmittel
  - Keine Erwirtschaftung dieser Eigenmittel am Ende des Betrachtungszeitraums.
  - Fremdkapital (Kredite) ist zurückbezahlt

