Planerische und bauliche Herausforderungen an die Sanierung und den Neubau von kooperativen sozialen Einrichtungen

1 Der Bauprozess

DER BAUPROZESS

Kooperative Einrichtungen benötigen eine intensive Planungsphase null

DIE 9 LEISTUNGSPHASEN EINES BAUPROJEKTS

Aufgabe

LPH 1: Grundlagenermittlung

LPH 2: Vorplanung

LPH 3: Entwurfsplanung

LPH 4: Genehmigungsplanung

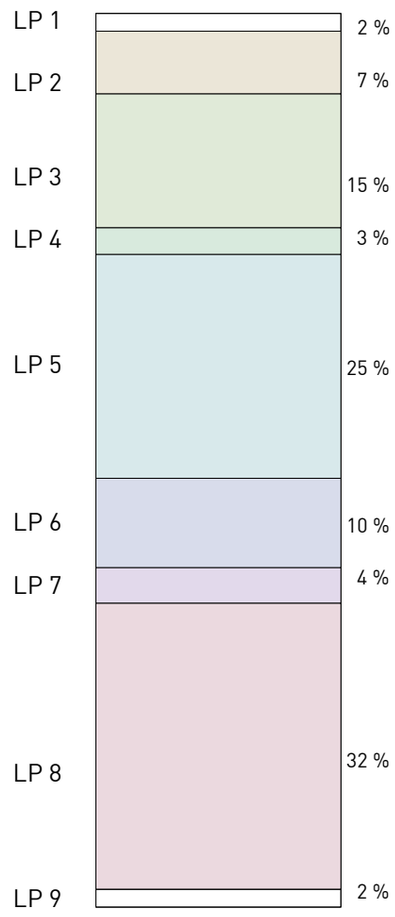
LPH 5: Ausführungsplanung

LPH 6: Vorbereitung der Vergabe

LPH 7: Mitwirkung bei der Vergabe

LPH 8: Objektüberwachung

LPH 9: Objektbetreuung



mehrere Nutzer →

DIE ~~9~~ 10 LEISTUNGSPHASEN EINES BAUPROJEKTS MIT MEHREREN NUTZERN

LPH 0: ZIELFINDUNGSPHASE

LPH 1: Grundlagenermittlung

LPH 2: Vorplanung

LPH 3: Entwurfsplanung

LPH 4: Genehmigungsplanung

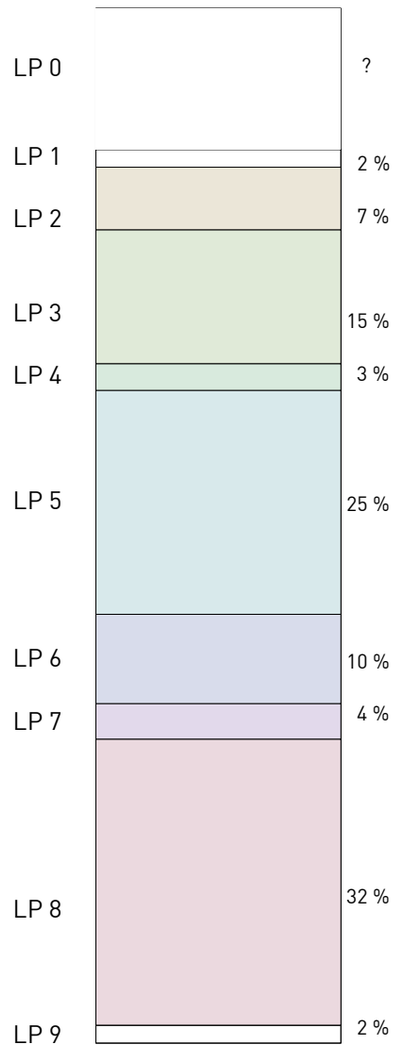
LPH 5: Ausführungsplanung

LPH 6: Vorbereitung der Vergabe

LPH 7: Mitwirkung bei der Vergabe

LPH 8: Objektüberwachung

LPH 9: Objektbetreuung



Zielfindungsphase →

LPH 0: ZIELFINDUNGSPHASE

- **ortsnahen Architekturbüro mit kurzen Kommunikationswegen**
- **Konzeptidee in Kooperation entwickeln „Wer sind die zukünftigen Nutzer ?“**
- **Bedarfsabfrage bzw. Analyse der Nutzerbedarfe**
- **Entwicklung eines Raumprogramms**
- **Entwurf Flächenlayout**
- **Kostenrahmen, Grobkostenschätzung**
- **MACHBARKEITSSTUDIE**

Skizzenhaftes Flächenlayout für ein kooperatives Stadtteilzentrum, jesterressel Architekten

Vorliegen M-Studie →

Vorliegen der MACHBARKEITSSTUDIE

- **Beantragung von Fördermitteln**

- **Suche nach Architekturbüro für Projektabwicklung LPH 1-9**
  - Wettbewerb
  - Ausschreibung

- **Suche nach Fachplanern**
  - Statik
  - Haustechnik
  - Brandschutz

Vergleich NEUBAU - UMBAU IM BESTAND

- **Ablauf im Prinzip gleich**
- **Fokus LPH 0**

- **Umbau: reziproker Entwurfsprozess**
- **bisher ungenutzte Flächen untersuchen**
- **Denkmalschutz beachten**

Zusammenfassung →

Besonderheit MEHRERE NUTZER UNTER EINEM DACH

- **WICHTIG! Zielfindungsphase**

- **A und O: gute Kommunikation**
- **Einbeziehen der Nutzer in den ganz frühen Planungsprozess**
- **Varianten entwickeln**
- **Nutzerwünsche integrieren**
- **Partizipation stärkt Identifikation**

2 Baurecht

BAURECHTLICHE VORGABEN

Vielfältige Nutzungen bewirken komplexe Anforderungen

Baurechtliche Einordnung - NUTZUNGSABHÄNGIG

- **soziokulturelles Zentrum/Stadtteilzentrum/Bürgerhaus**
  - Kita
  - Hausaufgabenhilfe
  - Jugendclub
  - Musikschule
  - Volkshochschule
  - Bibliothek
  - Verein
  - Senioren-Tagesangebote
  - Kontaktstelle für Geflüchtete
  - Veranstaltungssaal
  - Caféteria
  - ...

Sonderbau →

Baurechtliche Einordnung - SONDERBAU

- **Vorschriften der Landesbauordnung**
- **sämtliche bauliche Richtlinien**
  - Arbeitsstättenrichtlinie
  - Versammlungsstättenverordnung
  - Schulbaurichtlinien
  - Richtlinie für den Bau, die Gestaltung und den Betrieb von Tageseinrichtungen
- **Fokus: Baulicher Brandschutz**
  - Brandschutzkonzept
  - zwei bauliche Rettungswege
  - notwendige Flure, nichtbrennbare Materialien
  - Brandschutzprüfbericht
- **Wesentlicher Teil des Baugenehmigungsverfahren**
- **Stadtplanung einbeziehen**
- **Denkmalbehörde einbeziehen**

Gebäudeenergiegesetz →

Energetische Vorgaben - GEG

- **Gebäudeenergiegesetz**
  - energetische Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude
  - Vorgaben Wärmedämmstandards und Hitzeschutz
  - Mindestanforderungen sind etwas geringer als in der bisher geltenden EnEV
  - Neubau: Anteile an regenerativen Energien für Heizen und Kühlen
  - Bestandsgebäude: Nachrüst- und Austauschpflichten
- **bezieht sich nur auf den Verbrauch während der Nutzung**
- **berücksichtigt nicht die „graue Energie“**
- **Energiebilanz über den gesamten Lebenszyklus betrachten**

Neubau BETON - HOLZ

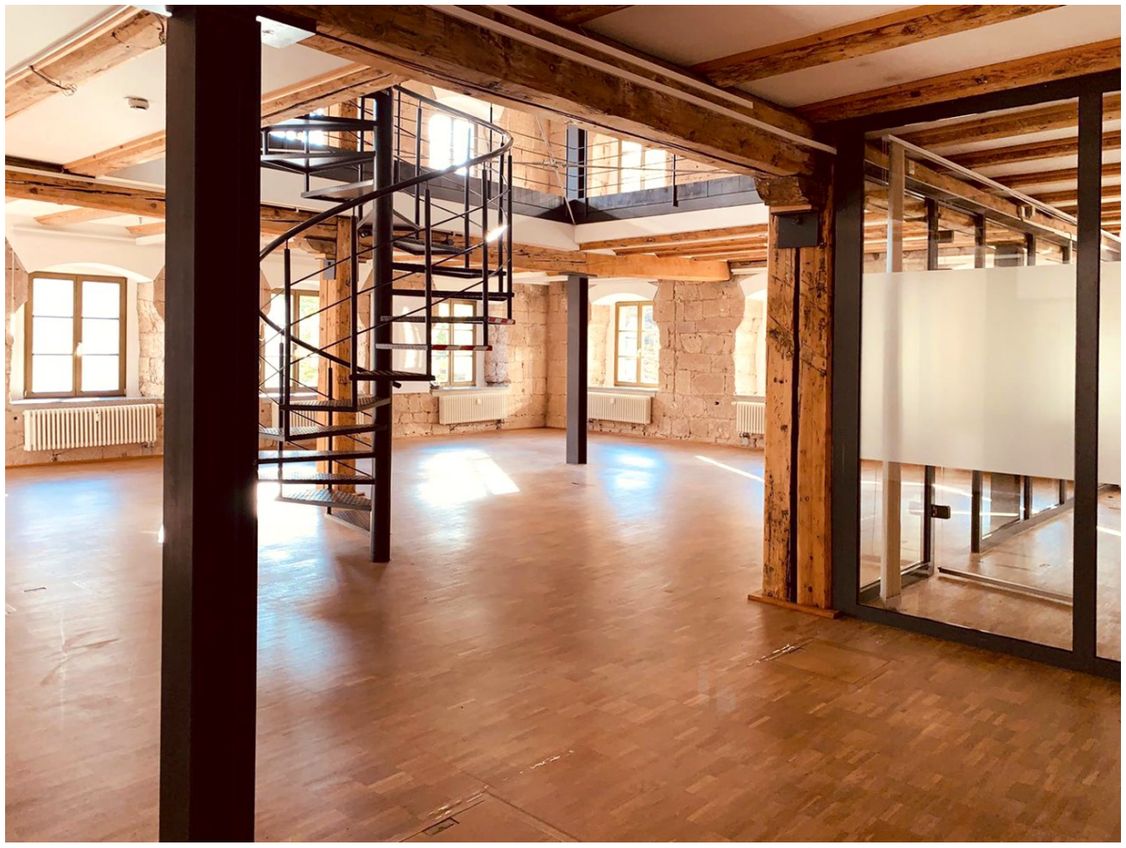
- **Kommune kann Standard eigenständig erhöhen**
- **Skulpturaler Betonbau mit schlechter Gesamtenergiebilanz?**
- **oder energieeffizienter Holzbau?**

Bestand →

Vergleich NEUBAU -ALTBAU

- **Energetisch: Umnutzung in der Gesamtbilanz immer vorteilhaft**
- **Baurecht: bei Nutzungsänderung immer Bauantrag**

Umnutzung Webmaschinenfabrik Chemnitz, Katharina Jester mit Enno Schneider Architekten



Innenraum Alte Mühle Chemnitz, Katharina Jester mit Enno Schneider Architekten

Barrierefreiheit →

Barrierefreiheit - INKLUSIVES BAUEN

- **etwa 10% der Bevölkerung auf Barrierefreiheit angewiesen**
  - grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar
- **30 bis 40% benötigen Barrierefreiheit als grundlegende Hilfe im alltäglichen Leben**
  - alte Menschen
  - kleine Kinder
  - Eltern mit Kinderwagen ...
- **Maßnahmen in DIN 18040**
  - barrierefreie Erschließung aller Geschosse (Aufzug)
  - Sanitäreinrichtungen
  - lichte Breite der Türen
  - Bewegungsflächen ...
- **Abweichungen wegen Verhältnismäßigkeit, z.B. Altbau**
- **Inklusives Bauen = Selbstverständlichkeit**

3 Die Gestaltung

DIE GESTALTUNG

individuell aber mit Blick auf Gestaltungsprinzipien für gemeinschaftliche Nutzungen

Flächenlayouts - ORIENTIERUNGSGRÖSSEN ?

- **Schulen Musterraumprogramm**
- **soziokulturelle Einrichtungen kein einheitliches Programm**
- **Orientierungsgrößen entsprechend den Besucherzahlen**
- **Größen von Bedarf der Kommune oder des Stadtteils abhängig**

Stadtteilzentrum Milbertshofen in München (75.000 Einwohner)

- 1.240 m^2 Gesamtfläche
- 70 m^2 Mehrzweckraum

Bürgerhaus Kastel/Kostheim Wiesbaden (2 x 15.000 Einwohner)

- 2.300 m^2 Gesamtfläche
- 800 m^2 Großer Saal

Gestaltungsprinzipien →

Allgemeine GESTALTUNGSPRINZIPIEN

- **Vorplatz mit ansprechender Außenraumqualität**
- **Öffnung zum Stadtteil**
- **Entrée mit einladender Geste**
- **offener transparenter Eingang**
- **helle, freundliche Farben**
- **Räume mit Mehrfachnutzung in neutralem Design**
- **leicht verständliches Orientierungssystem**

Stadtteilzentrum am Stöckener Markt Hannover,
Wettbewerbsbeitrag von ksw Architekten

Gestaltungskriterien DGNB →

GESTALTUNGSKRITERIEN nach DGNB

- **DGNB-Zertifizierung Diamant**
- **Auszeichnung für gestalterische und baukulturelle Qualität**
- **Bewertung durch qualifiziertes Gremium**

1. Kontext

- städtebauliche Einbindung
- Erschließung
- Freiflächen

2. Gestalt

- Proportion/Komposition
- Gesamtanmutung
- Materialität/Farbgebung
- Detaillierung

3. Angemessenheit

- Umsetzung
- Konstruktion
- Beständigkeit/Zeitlosigkeit

4. Grundriss

- Grundriss- und Innenraumgestaltung
- Orientierung
- Raumanordnung und Bezüge

BAUKULTUR bewahren und fortführen

- regionales Bauen
- ortstypisch
- charakteristische Materialien
- langlebig
- nachhaltige Materialien
- in das Stadtbild eingepasst
- eigenständige Formensprache
- das Alte respektierend
- Zeitlosigkeit
- Neutralität, um vielen Nutzern gerecht zu werden

VIELEN DANK !

Bürgerhaus am Marktplatz Hammelburg, Wettbewerbsbeitrag von gildehaus.partner Architekten Weimar

Impressum:

jesterressel
Architekten . Innenarchitekten

Dipl.-Ing. Katharina Jester
Marchlewskistraße 34
D_10243 Berlin
fon + 49. 30. 648 39 110
mail@jesterressel.de

im März 2021