

Zukunft gutes Wohnen, Care TRIALOG.

Sanieren im Bestand.

Nadine Chamberlain
Zamira Faqiryar

Agenda

- Herausforderungen bei Sanierungen im laufenden Betrieb
- Praxisbeispiel aus der Bestandsmodernisierung
- Bedeutung zentraler Infrastruktur – Beispiel Aufzug
- Räumliche Situation und strukturelle Herausforderungen
- Lösungsfindung im Bestand
- Architektur, Technologie und Lebensqualität im Zusammenspiel
- Premium-Seniorenresidenzen im Wandel
- Komplexität von Sanierungen im Bestand
- Digitale Assistenzsysteme
- Fazit

Besonderheiten.

- Bedürfnis nach Ruhe und Beständigkeit.
- Dauerhafter Lärm.
- Änderungen von Wegen während der Bauphase.
- Ausfalls eines Aufzuges sorgt für Stau.
- Abstellen von Wasser oder Strom.
- Änderung des Tagesablaufes.
- Fluchtwege müssen temporär verändert werden – wichtig für Bewohner und Personal.

Premium Residenzen im Wandel

- Die Zukunft des Seniorenwohnens entsteht überwiegend im Gebäudebestand.
- Viele Gebäude wurden für andere Generationen geplant.
- Neue Lösungen müssen in bestehende Strukturen integriert werden.
- Wohnen statt Pflegeeinrichtung.
- Hohe Anforderungen an Komfort und Gestaltung.
- Nachhaltigkeit.
- Digitalisierung.
- steigende Komfortansprüche.
- Soziale Gemeinschaftsbereiche.
- Flexible Wohnkonzepte.

Warum Sanieren im Bestand besonders komplex ist

Typische Herausforderungen:

- Bestehende Gebäudestrukturen
- Begrenzte bauliche Eingriffe
- Bewohner leben bereits im Gebäude
- Wirtschaftliche Grenzen
- Laufender Betrieb
- Sensibler Lebensraum
- Hohe Erwartungen an Komfort
- Alte Leitungsstrukturen
- Begrenzte Technikflächen
- Brandschutzanforderungen

Mögliche Lösungen:

- Etagenweise Sanierung
- Temporäre Umzüge
- Klare Baustellenlogistik
- Transparente Kommunikation

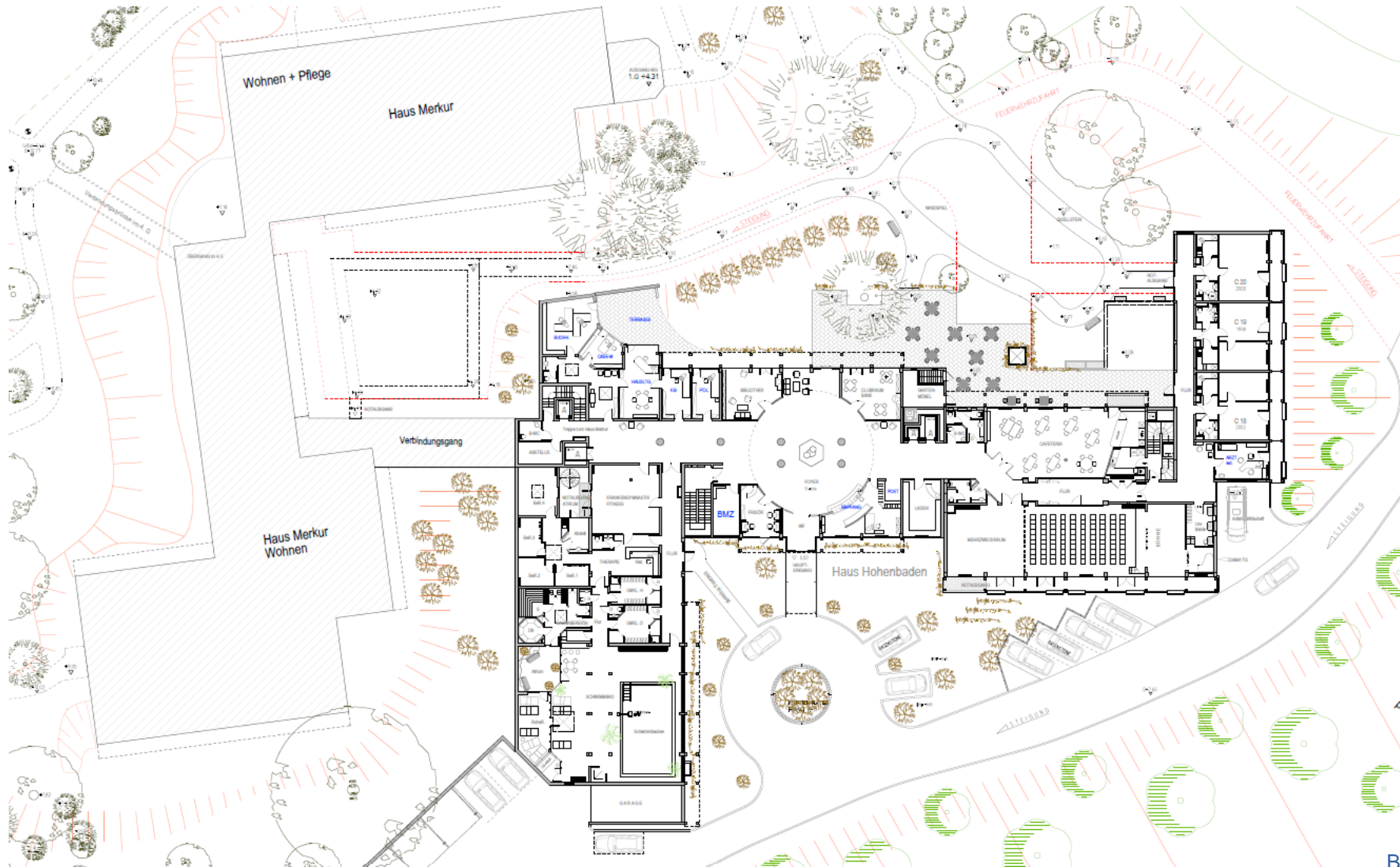
Beispiel Aufzug. KWA Parkstift Hahnhof.

- Der Aufzug ist ein sehr wichtiges Fortbewegungsmittel.
- Ohne Aufzug sind die Bewohner an ihre Wohnungen gebunden, wenn sie selbst keine Treppen mehr steigen können.
- Erneuerung eines Aufzuges bedeutet ca. 10 Monate Vorlaufzeit für die Planung.
- Kooperation mit einer Firma, die darauf spezialisiert sind.
- Ausschreibung und Bemusterung über unseren Kooperationspartner.
- Absprachen mit dem Haus und der Stiftsdirektion sehr wichtig.
- Rechtzeitige Ankündigung der Arbeiten (Lärm, Umwege...).
- Einbeziehung des Stiftbeirates.

HAH. Das Haus.



HAH. Ergeschoss.



Das Stift liegt am Berg.

Haus Hohenbaden
beinhaltet Restaurant,
Veranstaltungssaal, Pool
und Fitness.

Ein Aufzug als Verbindung
zum Haus Merkur.

Ein Stockwerk.

HAH. Der Weg.

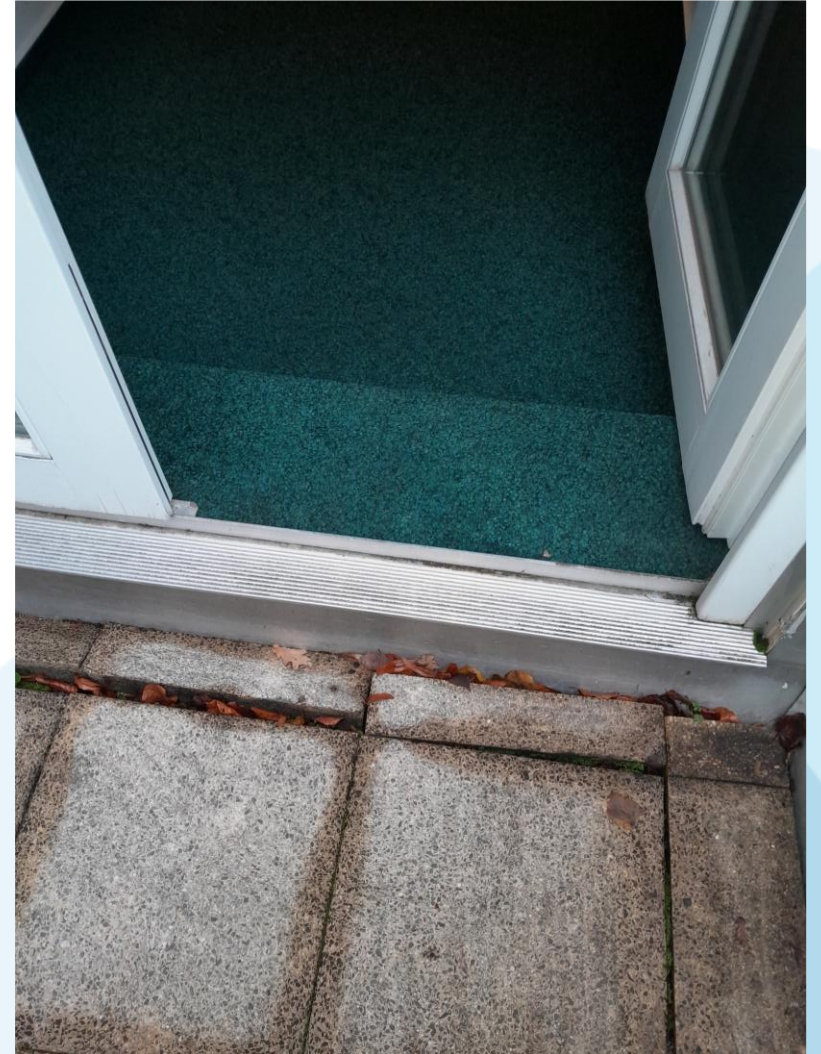
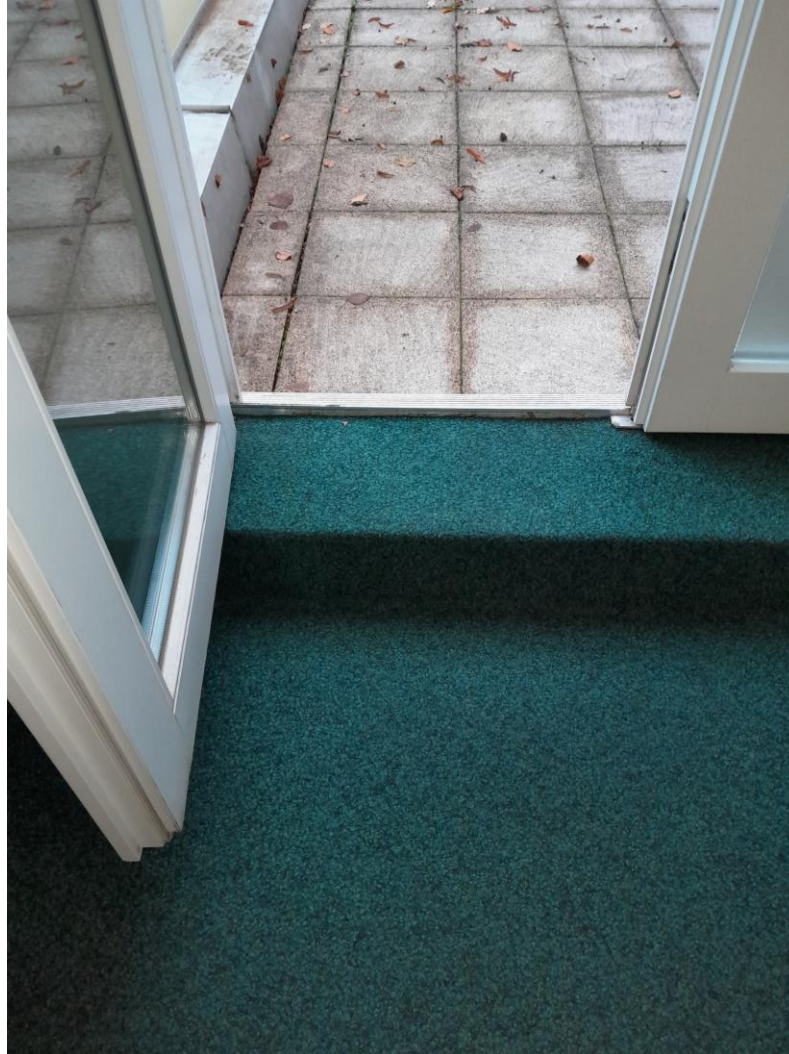


Kein Weg zu anderen Aufzügen.

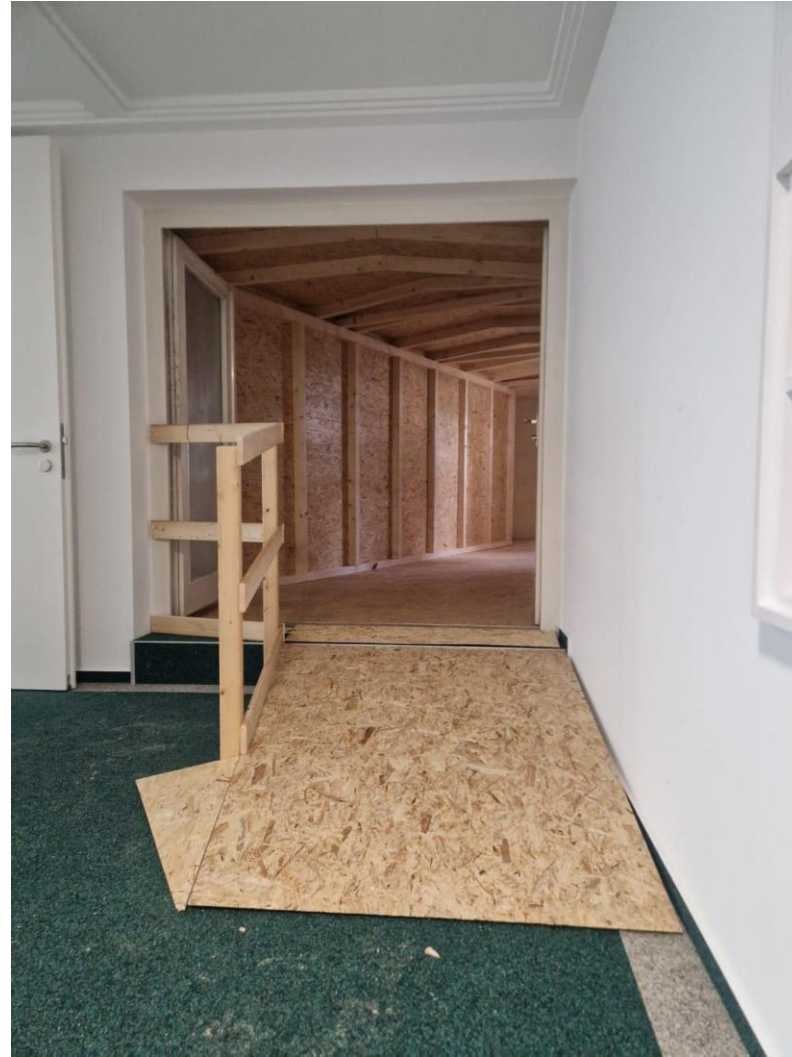
Personen müssten über mehrere Wochen, auf den Treppen begleitet oder getragen werden.

Dringende Lösung muss gefunden werden.

HAH. Die Lösung.



HAH. Die Lösung.

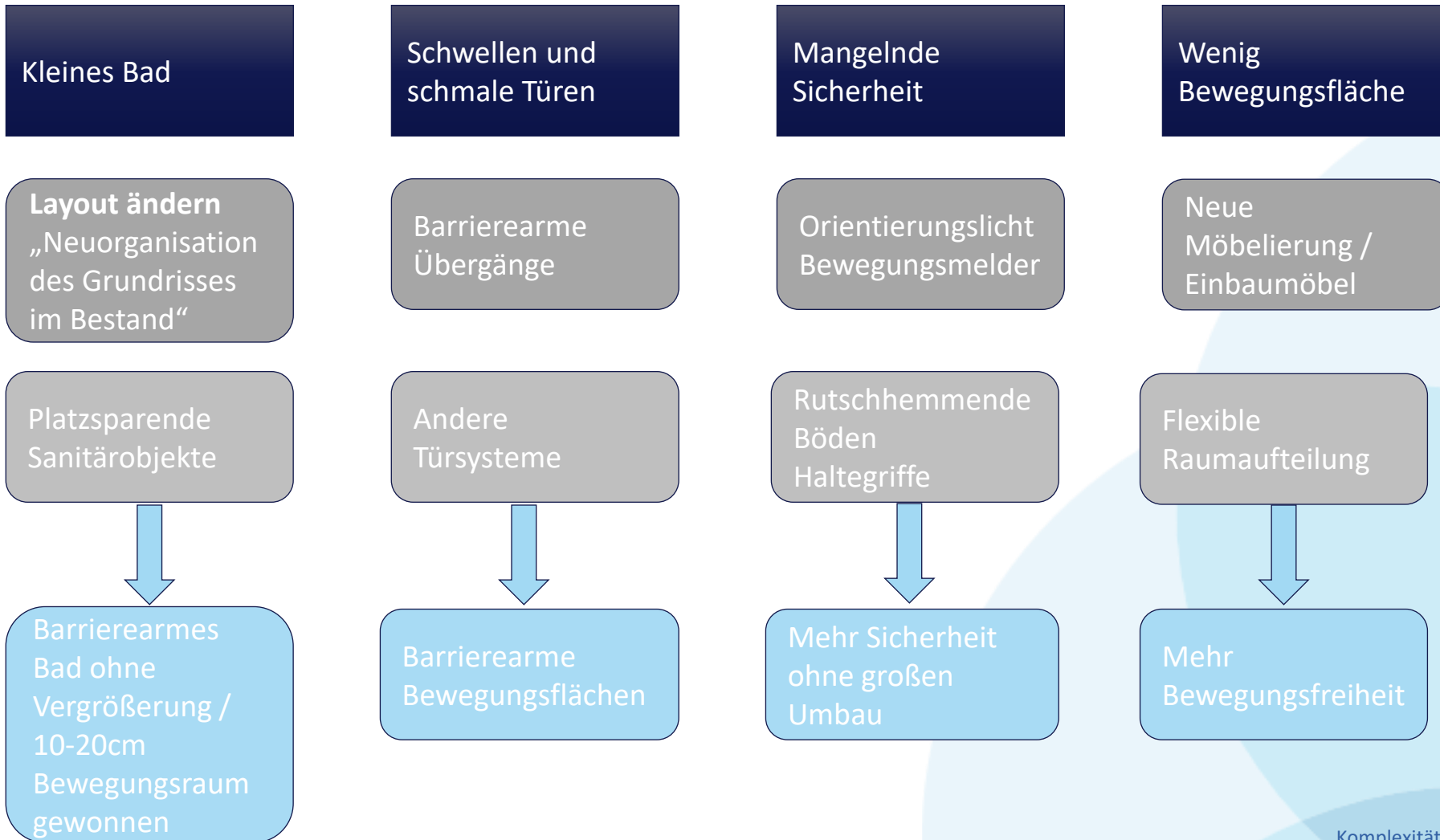


Zentrale Frage: Wie modernisieren wir bestehende Residenzen ohne Qualitätsverlust?



„Sanieren im Bestand bedeutet, bestehende Gebäude ganzheitlich weiterzuentwickeln – architektonisch, technisch und funktional. Ziel ist es, Wohnräume so anzupassen, dass sie auch in Zukunft gutes Wohnen im Alter ermöglichen.“

Typische Probleme im Bestand – Lösungen



Neue Anforderungen an Gebäude

Wichtige Themen heute:

- Energieeffizienz
- Digitale Infrastruktur
- Sicherheits- und Assistenzsysteme
- Smart-Home-Technologie

Wirtschaftliche Perspektive

Warum Betreiber sanieren:

- Steigende Energiepreise
- Neue gesetzliche Anforderungen
- Wettbewerb im Seniorenwohnen
- Erwartungen der nächsten Generation
- Sanierung kann Attraktivität steigern und Betriebskosten senken

Wichtige Sanierungsbereiche

- Barrierefreiheit
- Bäder
- Energieeffizienz
- Gemeinschaftsflächen
- Behördliche Auflagen

Digitale Assistenzsysteme

Sanieren im Bestand – vom Gebäude zur intelligenten Wohnung



Wie können wir bestehende Gebäude zu zukunftsfähigen Wohnungen entwickeln?

Die Zukunft des Wohnens im Alter entsteht durch die Kombination aus Architektur, Technologie und sozialem Konzept.

Wenn architektonische Lösungen im Bestand an ihre Grenzen kommen, können technische Assistenzsysteme zusätzliche Sicherheit und Komfort schaffen.

Brainstorming



Sicherheit

Komfort



Digitale Assistenzsysteme

Nacht-Orientierungslicht



Bewegungsmelder



Funk-Sensormatte
Funk-Steckdose



Automatische
Herdabschaltung



Einbruchschutz



Wasser-Sensor



Inaktivitätsmelder



Sturzerkennung



Notruf Buzzer



Türspion



Digitaler Türspion

Digitale Assistenzsysteme



Digitales Türschloss



Klingel- und Gegensprechanlage



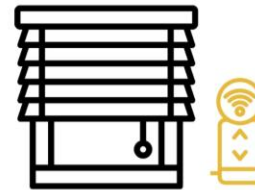
Alles-Aus-Taster



Digitale Steuerung
Heizung



Digitale Steuerung
Licht



Digitale Steuerung
Jalousie/Markise

Digitale Assistenzsysteme

Gesamtkoste pro Wohnung :

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Hardware (alle Module) | 3.174 € |
| Installation Elektriker | 1.428 € |
| Integration / Inbetriebnahme | 298 € |
| Gesamtinvestition pro Wohnung | 4.900 € |

Amortisation:

| | |
|----------------------|--------------------|
| Kennzahl | Wert |
| Investition | 4.900 € |
| monatliche Einnahmen | 302 € |
| Amortisation | ≈ 16 Monate |

Einnahmen durch Modulvermietung:

| Zeitraum | Einnahmen |
|-----------|-----------------|
| monatlich | 302 € |
| jährlich | 3.627 € |
| 3 Jahre | 10.881 € |
| 5 Jahre | 18.135 € |

- ✓ **Investition pro Monat**
- ✓ **Amortisation bereits nach 16 Monaten**
- ✓ **Danach kontinuierliche Einnahmen**
- ✓ **Module können wiederverwendet werden**

Vergleich Bestand vs. Neubau

| Thema | Bestand – Vorteile | Bestand – Nachteile | Neubau – Vorteile | Neubau – Nachteile |
|---------------------------|--|---|--|---|
| Architektur | vorhandene Gebäude können weiter genutzt werden | Grundrisse oft nicht für Senioren geplant | Gebäude wird speziell für Seniorenwohnen geplant | spätere Grundrissänderungen schwierig |
| Barrierefreiheit | teilweise nachrüstbar | Bewegungsflächen oft begrenzt | vollständig barrierefreie Planung möglich | Anpassungen später aufwendig |
| Badezimmer | einzelne Verbesserungen möglich | kleine Bäder, alte Leitungsführung | große barrierefreie Bäder planbar | hohe Baukosten |
| Technik / Digitalisierung | modulare Systeme können flexibel ergänzt werden | Infrastruktur oft unzureichend | Technik von Anfang integriert | Technik später schwer austauschbar |
| Kabel / Gebäudetechnik | flexible Nachrüstung möglich (z.B. Funklösungen) | teilweise sichtbar | saubere, unsichtbare Installation | Leitungen fest in Wänden und Decken |
| Assistenzsysteme | modulare Systeme leicht austauschbar | Integration manchmal kompliziert | vollständig integrierte Systeme möglich | neue Technologien später schwer integrierbar |
| Flexibilität | technische Systeme oft leichter austauschbar | bauliche Anpassungen begrenzt | Planung kann optimal auf Konzept abgestimmt werden | Gebäudestruktur später schwer veränderbar |
| Bauphase | Gebäude bereits vorhanden | Sanierung im laufenden Betrieb | Bau ohne Bewohner | lange Bau- und Planungszeit |
| Kosten | meist günstiger | unvorhersehbare Sanierungskosten möglich | langfristig effizient | sehr hohe Investitionskosten |
| Nachhaltigkeit | ressourcenschonend durch Nutzung bestehender Gebäude | energetische Grenzen | moderne energieeffiziente Bauweise | hoher Material- und Energieverbrauch beim Bau |
| Gemeinschaftsflächen | bestehende Strukturen nutzbar | Erweiterung oft begrenzt | großzügige Gemeinschaftsbereiche planbar | hohe Flächenkosten |

Fazit

- Sanieren im Bestand bedeutet nicht nur Gebäude zu modernisieren. Es bedeutet, bestehende Wohnräume so weiterzuentwickeln, dass sie auch in Zukunft gutes Wohnen im Alter ermöglichen.
- Der Bestand ist zentral für die Zukunft des Seniorenwohnens.
- Architektur und Technologie müssen zusammen gedacht werden.
- Ziel bleibt: Lebensqualität im Alter.
- Sanieren im Bestand bedeutet Transformation – nicht nur Bau.
- Premium-Residenzen erfordern besondere Sensibilität gegenüber Bewohnern und Betrieb.
- Zukunftsfähigkeit entsteht durch Nachhaltigkeit, Technologie und Wohnqualität.
- Modulare Assistenzsysteme ermöglichen eine hohe Flexibilität im Wohnen. Bewohner können selbst entscheiden, welche Technologien sie nutzen möchten. Beim Auszug können die Module wieder entfernt und in anderen Wohnungen eingesetzt werden. Dadurch entstehen keine langfristigen Verpflichtungen für nachfolgende Bewohner.