

Zukunft gutes Wohnen, Care TRIALOG.

# Sanieren im Bestand.

Nadine Chamberlain

# „Leben. Wie ich es will.“

Mit überregionaler Präsenz und 60 Jahren Erfahrung.



**17 WOHNSTIFTE MIT  
1993 WOHNUNGEN**



**8 STATIONÄRE PFLEGEBEREICHE  
MIT 690 PLÄTZEN**



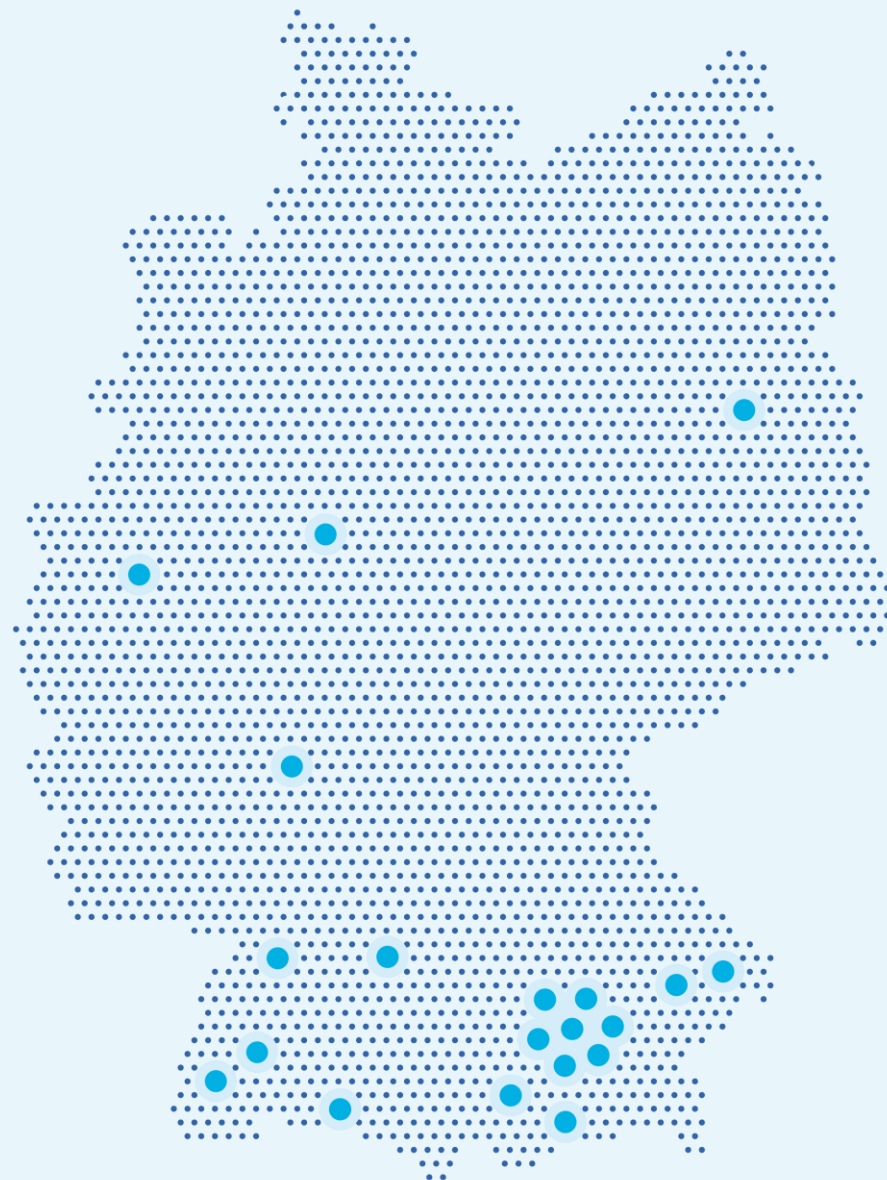
**7 TAGESPFLEGEN  
MIT 130 PLÄTZEN**



**1 GERIATRISCHE  
REHAKLINIK**



**PRIVAT, ABER  
GEMEINNÜTZIG**



## KWA IN ZAHLEN

**1993**

WOHNUNGEN  
WOHNSTIFT

**150**

PLÄTZE IN DER  
REHA-KLINIK

**2936**

BEWOHNER

**3**

WOHNANLAGEN  
BETREUTES WOHNEN

**17**

WOHNSTIFTE  
DEUTSCHLANDWEIT

**3**

BILDUNGSZENTREN

**1**

KLINIK

**690**

PFLEGEPLÄTZE

**2680**

MITARBEITENDE



# **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.“**

# Besonderheiten.

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

# 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

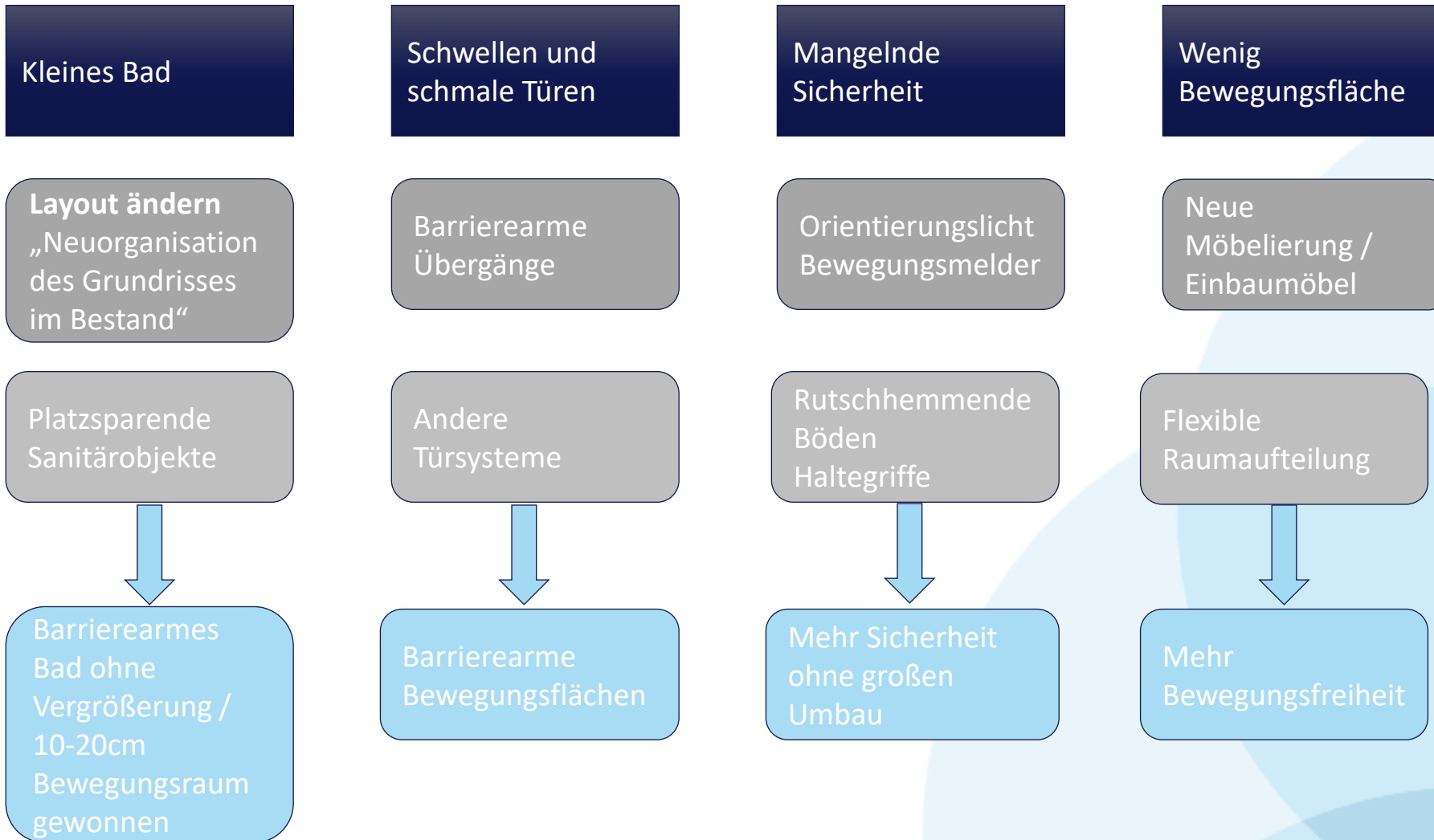
## Mögliche Lösungen:

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

# Premium Residenzen im Wandel.

- Die Zukunft des Seniorenwohnens entsteht überwiegend im Gebäudebestand.
- Viele Gebäude wurden für andere Generationen geplant. Beispiel Bad.
- 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.

# Typische Probleme im Bestand – Lösungen



# Rückblick 2025 – einige Maßnahmen KWA.

|                                                        |           |            |
|--------------------------------------------------------|-----------|------------|
| App. Sanierungen/Renovierung                           | 128 Stück | 1.593 TEUR |
| Küchen als Einzelmaßnahme erneuert                     | 23 Stück  | 165 TEUR   |
| Aufzüge erneuert                                       | 5 Stück   | 411 TEUR   |
| Fenster erneuert                                       | 7 Häuser  | 829 TEUR   |
| Brandschutz ertüchtigt                                 | 12 Häuser | 846 TEUR   |
| Lüftungen bzw. Klimatisierung ertüchtigt               | 5 Häuser  | 76 TEUR    |
| Immobilien gekauft                                     | 2 Häuser  |            |
| Dächer saniert (3 für PV)                              | 6 Häuser  | 1.071 TEUR |
| Fassade und Balkone saniert                            | 8 Häuser  | 508 TEUR   |
| ... und sehr viele weitere große und kleine Maßnahmen. |           |            |

# 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. Erdgeschoss.



Das Stift liegt am Berg.

Haus Hohenbaden  
beinhaltet Restaurant,  
Veranstaltungssaal, Pool  
und Fitness.

Ein Aufzug als Verbindung  
zum Haus Merkur.

Ein Stockwerk.

[illegible]

Rot markiert, der Aufzug zum Haus  
Hohenbaden.

# HAH. Der Weg.

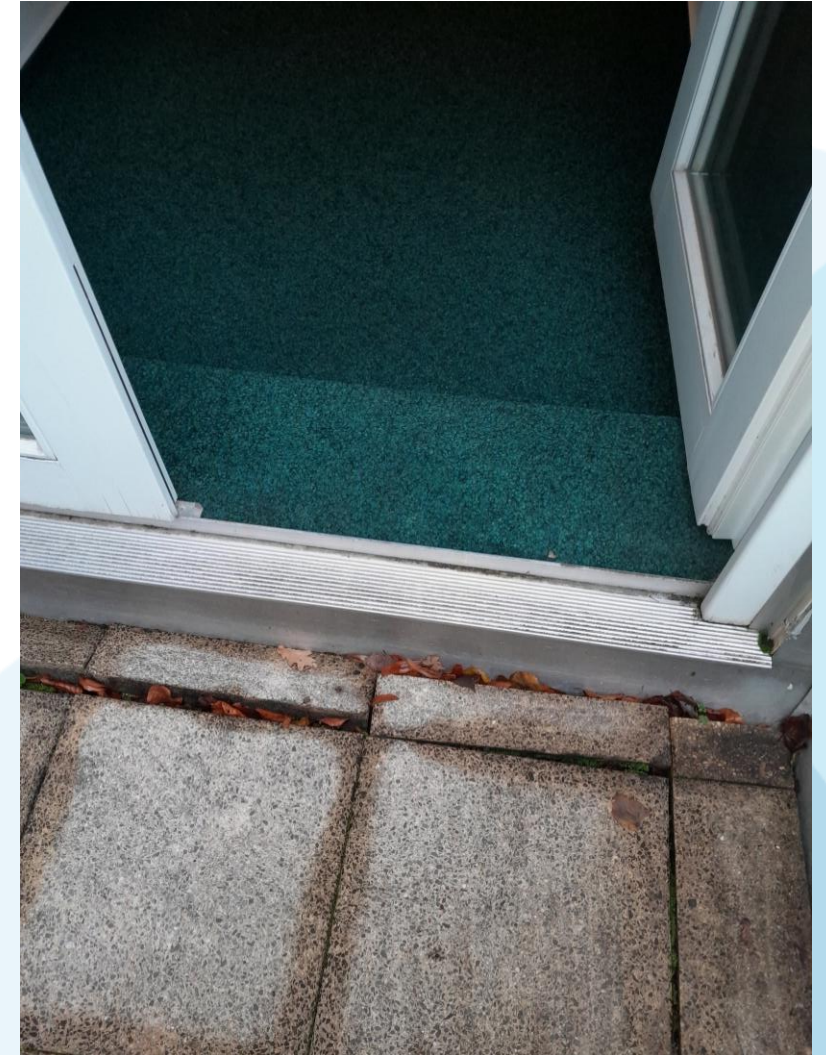
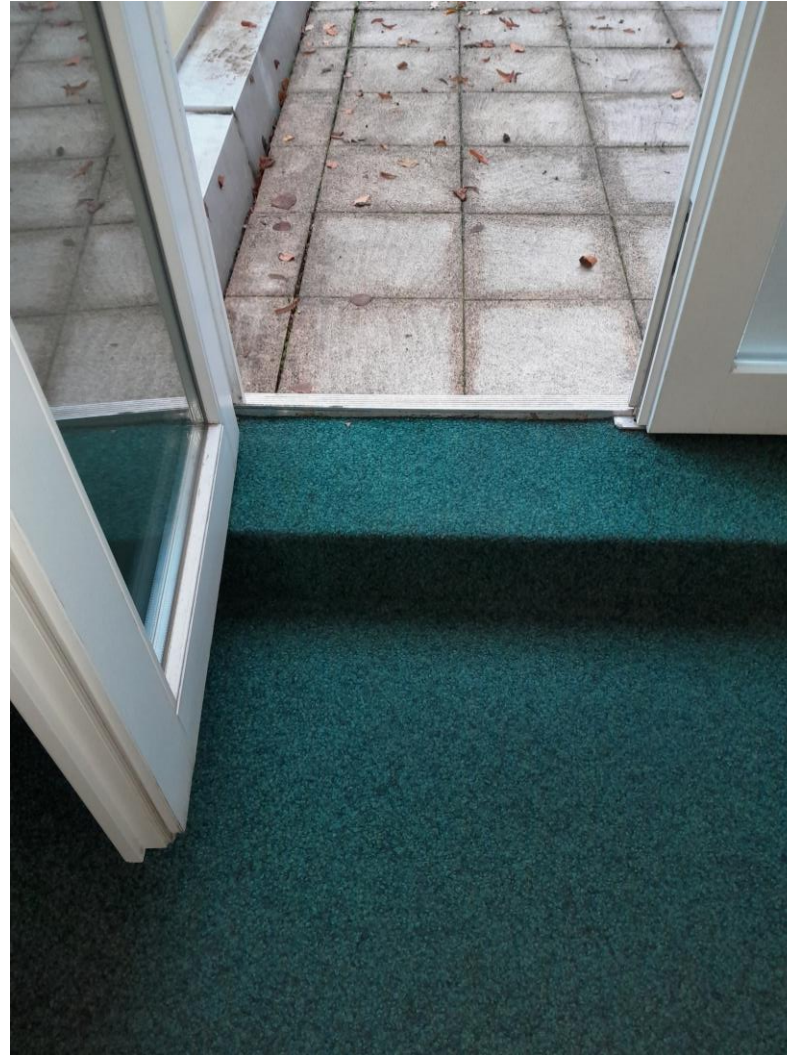


Kein Weg zu anderen Aufzügen.

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

Dringende Lösung muss gefunden werden.

# HAH. Die Lösung.



# HAH. Die Lösung.



# Fragen?

Nadine Chamberlain  
chamberlain-nadine@kwa.de  
+49 170 417 13 74  
[www.kwa.de](http://www.kwa.de)