

# Senioren- und Pflegezentrum St. Willibald, Nürnberg

„Sanierung wäre teurer gewesen“

Im Auftrag des Caritasverbands Nürnberg e.V. hat die Joseph-Stiftung in Bamberg den Altbau des Senioren- und Pflegezentrums St. Willibald in Nürnberg durch einen Neubau ersetzt. Mit Architekt Matthias Jakob, Joseph-Stiftung, sprach BAUZ: über die Hintergründe „Abriss und Neubau“ und die Realisierung des Neubaus.

**BAUZENTRUM EBAU: Die Joseph-Stiftung ist 1948 mit dem Ziel gegründet worden, Vertriebenen, Flüchtlingen und Ausgebombten mit preiswerten Mietwohnungen ein neues Zuhause zu geben. Heute plant das Unternehmen unter anderem städtebauliche Konzepte und erschließt Wohnquartiere. Wie kommt es, dass die Joseph-Stiftung für den Caritasverband Nürnberg e.V. das Senioren- und Pflegezentrum St. Willibald in Nürnberg errichtet hat?**

Matthias Jakob: Wir haben uns im Laufe der Jahre zu einem kompetenten Ansprechpartner rund um die Immobilie entwickelt. Neben den bereits genannten Aufgaben gehört auch die Baubetreuung zu unseren Kerngeschäftsfeldern, das heißt, wir stellen Eigentümergemeinschaften, Verbänden, Wohnungsunternehmen und kirchlichen bzw. öffentlichen Organisationen unser Know-how zur Verfügung. Das war beim Senioren- und Pflegezentrum St. Willibald der Fall. Wir wurden vom Caritasverband Nürnberg mit der Planung des Gebäudes, der technischen Einrichtungen und der Außenanlagen als Generalplaner sowie mit der wirtschaftlichen Baubetreuung beauftragt. Teilbereiche wie Statik, Haustechnik, Außenanlagen haben wir an freie Ingenieurbüros weitergeben.

**BAUZ: Für diese Einrichtung ist ein Altbau abgerissen und an seiner Stelle ein Neubau errichtet worden. Wäre eine Modernisierung nicht günstiger gewesen?**

Matthias Jakob: Nein, auf gar keinen Fall. Vor etwa zehn Jahren haben wir unsere Immobilien untersucht und Machbarkeitsstudien inklusive Finanzierungsrechnungen durchgeführt. Die dabei gesammelten Erfahrungen und Erkenntnissen nutzen und ergänzen wir heute. Stellt sich heraus, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich finanzierbar ist, entscheiden wir uns für Abriss

und Neubau. Beim Senioren- und Pflegezentrum St. Willibald waren die Mängel so offensichtlich, dass eine genauere Untersuchung nicht notwendig war. Es wurde von uns die Bausubstanz nur unter dem Gesichtspunkt überprüft, ob sie die Anforderungen des neuen Raumprogramms erfüllen kann. Es ergab sich aber, dass die konstruktiven Eingriffe in den Bestand überproportional gewesen wären und sich finanziell auch nicht gerechnet hätten. Deshalb hat sich der Bauherr zum Abriss und Neubau entschlossen.

**BAUZ: Was waren die gravierendsten Nachteile beim Altbau?**

Matthias Jakob: In erster Linie die notwendigen Eingriffe in den Rohbau und die unzureichende Lagequalität möglicher Anbauten. Konkret heißt das: Es fehlten die privaten Badezimmer, die Zimmer selbst waren zu klein und nur über viel zu schmale Flure zu erreichen. Eine barrierefreie Erschließung – ein Muss in Altenpflegeheimen – war gar nicht vorhanden. Ein Anbau konnte unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts und unter Berücksichtigung der Raumorientierung nicht realisiert werden.

**BAUZ: Und was war mit den bauphysikalischen Gegebenheiten?**

Matthias Jakob: Dies alles aufzuführen, würde eine lange Mängelliste geben. Die wichtigsten Nachteile waren, dass die bestehenden Balkone thermisch nicht getrennt waren und der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht den heutigen Standards entsprach.

**BAUZ: Für die Umbauarbeiten hätten die Bewohner vermutlich auch umziehen müssen. Spielte das auch eine Rolle?**

Matthias Jakob: Ja, natürlich. Die Sanierung hätte eine Zwischenlösung in Form eines Container-Altenpflegeheims erforderlich gemacht. Dies hätte zusätzlich Kosten in Höhe von ca. 1,3 Mio. Euro verursacht. Der Bauherr und wir waren uns darin einig, dass es sinnvoller und wirtschaftlicher ist, diese Summe in den Neubau zu investieren.

**BAUZ: Wo blieben die Bewohner während der Bauarbeiten des Neubaus?**



Architekt Matthias Jakob, Joseph-Stiftung im Gespräch. Detailliert gibt er Auskunft über die Hintergründe „Abriss und Neubau“ und die Realisierung des Neubaus „Senioren- und Pflegezentrums St. Willibald“ in Nürnberg.

Matthias Jakob: Wir haben den Neubau in drei Bauabschnitten realisiert. Neubau 1/ Neubau 2/ Außenanlagen. Während des 1. Bauabschnitts konnten die Bewohner in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Sie zogen erst um, nachdem der 1. Bauabschnitt fertiggestellt war. Danach haben wir mit dem 2. Bauabschnitt, also Abriss und Neubau, begonnen.

**BAUZ: Welches sind die wesentlichen Kennzeichen des Neubaus?**

Matthias Jakob: Insbesondere ein ansprechendes und modernes Ambiente. Für die knapp 118 Bewohner wurde eine wohnungsartige Umgebung geschaffen. Die Zimmer haben eine Fläche von etwa 16 m<sup>2</sup> und sind mit einem eigenen Vorbereich und Nasszellen ausgestattet.

Alle Bewohner sind in Einzelzimmern versorgt. Die Aufenthaltsbereiche orientieren sich am Hausgemeinschaftskonzept des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA). Das heißt: Jeweils dreizehn Bewohner bilden eine sogenannte Hausgemeinschaft, die sich um einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit eigener Küche sowie geräumiger Loggia gruppiert.

In den Neubau integriert sind neben den 78 Langzeit-Pflegeplätzen ein Bereich für die Kurzzeitpflege mit 24 Plätzen sowie ein Hospiz mit zehn Plätzen.

**BAUZ: Stellt die Joseph-Stiftung besondere Anforderungen an Baustoffe und Bauwerke?**

Matthias Jakob: Ja, denn wir betrachten jedes Gebäude ganzheitlich. Großen Wert legen wir auf den Einsatz von Qualitätsbaustoffen. Aus diesem Grund verarbeiten wir schon seit Jahren den Wandbaustoff Kalksandstein. In diesem Fall haben wir uns für das Bausystem KS-QUADRO E entschieden, das in allen Gebäudeteilen verwendet worden ist.

**BAUZ: KS-QUADRO E hat als besondere Funktionen die in den Steinen integrierte vertikale Elektroinstallation. Wo wurde das System eingesetzt?**

Matthias Jakob: Wir haben die Vorteile konsequent dort genutzt, wo eine klare vertikale Installation ohne Verzüge möglich war. Zum Beispiel in den Wohnräumen sowie in den Sanitär- und Pflegebereichen.

**BAUZ: Was ist für Sie ausschlaggebend für die Elektroinstallation mit KS-QUADRO E gewesen?**

Matthias Jakob: Zum einen sichert uns das System eine hohe Flexibilität der Elektroinstallation über Jahre hinaus. Es ermöglicht in der Nutzungsphase schnelle und problemlose Nachinstallationen.

Die Elektroleitungen liegen in den Rohren, die alle 12,5 cm in den Wänden integriert sind. Deshalb können wir die Leitungen jederzeit sicher orten, „anzapfen“ und sie

bei Bedarf neuen Anforderungen und Bedürfnissen anpassen.

Außerdem entfielen das Schlitzten der Wände sowie das anschließende Verputzen der Wände. Die Kabel wurden nur noch durch die Installationskanäle in den Wänden geführt. Der Elektriker bohrte die Stellen, die zum Beispiel für Steck- oder Verteilerdosen geplant waren, mit einem Kronenbohrer auf und konnte die Leitungen entsprechend anschließen. Die Elektroinstallation liegt jetzt geschützt und sicher vor Beschädigungen „ummantelt“ in den Kanälen.

**BAUZ: Für welchen Wärmedämmstandard haben Sie sich entschieden?**

Matthias Jakob: Um eine hohe Energieeffizienz im Betrieb zu erreichen, haben wir den KfW-40-Standard (EnEV 2002) zugrunde gelegt. Die gegenüber einem Standard-Neubau um 45 % verbesserte Wärmedämmung sowie die Energieversorgung mit Fernwärme garantieren ein zukunftssicheres und sparsames Energiekonzept.

**BAUZ: Gibt es weitere bauphysikalische Anforderungen?**

Matthias Jakob: Ja, natürlich. Schallschutz ist ein wichtiges Kriterium, wenn man sich geborgen und sicher fühlen soll. Dies gilt natürlich insbesondere für Senioren- und Pflegeheime. Mit Kalksandstein konnten wir beim Neubau des Senioren- und Pflegezentrums St. Willibald die erhöhten Kriterien, die



die DIN 4109 an den Schallschutz in Krankenhäusern stellt, sehr gut erfüllen. Ferner werden an heutige Altenpflegeheime hohe Anforderungen an den Brandschutz.

**BAUZ: Wie haben Betreiber und Bewohner den Neubau angenommen?**

Matthias Jakob: Die Reaktionen sind sehr positiv. Der Caritasverband Nürnberg e.V. kann seinen Bewohnern jetzt wesentlich mehr Komfort bieten und die Bewohner leben in einer sehr ansprechenden Umgebung. Das Haus und die Pflegequalität konnten bei der Bewertung durch den medizinischen Dienst die Bestnote in Nürnberg erreichen.

Das Interview führte Dipl.-Ing. Bernd Niebuhr, Fachjournalist, Hannover

## KS-QUADRO ETRONIC

### Die nachhaltige Elektroinstallation für Generationen

KS-QUADRO ETRONIC ist die konsequente Weiterentwicklung des bekannten Wandsystems KS-QUADRO E. Konnten bisher die Elektroleitungen nur vertikal in spezielle Kalksandsteinwände verlegt werden, ist jetzt mit KS-QUADRO ETRONIC auch die horizontale Installation in der Wand möglich. Vorteile für Bauherren und Planer sind weitreichend.

Ganz vorne steht die Möglichkeit, während des gesamten Lebenszyklus der Immobilie auf die wechselnden Bedarfsituationen und neuen Ansprüche an die Elektroinstallation schnell und wirtschaftlich reagieren zu können – ohne zeitaufwendiges Fräsen und Schlitzten der Wände und ohne Renovierungsarbeiten. Zum Beispiel, wenn die Immobilie umgenutzt werden soll, bei geänderten Inneneinrichtungswünschen oder wenn neue Leitungsführungen für zum Beispiel neue Computer- und Netzwerktechniken notwendig sind.

Sämtliche Elektroleitungen werden in vertikale Installationskanäle verlegt, die sich in der Wandmitte der KS-QUADRO E Wände befinden. Für die horizontale Installation ist am Wandfuß (oder Wandkopf) in einem speziellen Kalksand-Sockelstein ein zweistöckiges Kanalsystem für unterschiedliche Spannungsleitungen (Schwach- und Starkstrom) integriert. Telefon-, Antennen- und LAN-Anschlüsse wie auch Leitungen z.B. für Steckdosen, Lichtschalter etc. können damit sauber und rationell überall und jederzeit den Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden.

Der Kanal wird mit einer handelsüblichen, abnehmbaren Sockelleiste sauber abdeckt, die der Elektriker nur noch abzunehmen braucht, um schnell und bequem an die Leitungen zu gelangen. Es entstehen kein Bauschutt und kein Lärm.

Weitere Informationen: [www.ks-quadro.de](http://www.ks-quadro.de)

