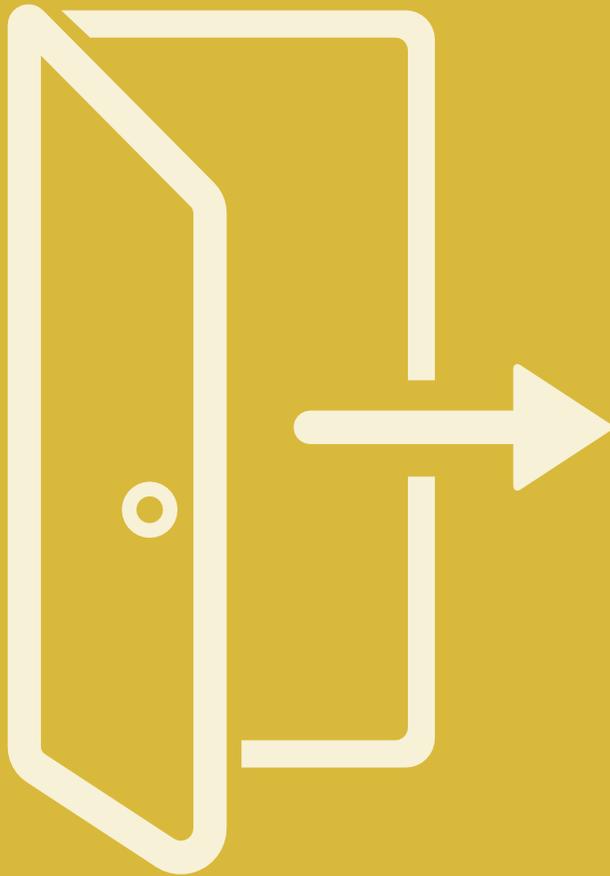


C H E C K O U T

EIN NACHVERDICHUNGS- UND NACHNUTZUNGSKONZEPT FÜR HOTELS AM BEISPIEL DES BAYERISCHEN HOFES IN STARNBERG



Vanessa Wieczorek
Matrikel-Nr. 917355

Technische Hochschule Rosenheim
Fakultät für Innenarchitektur, Architektur und Design
Sommersemester 2022

1. Prüfer: Dr. Prof. Michael Körner
2. Prüfer: Prof. Ulrike Förschler

INHALT

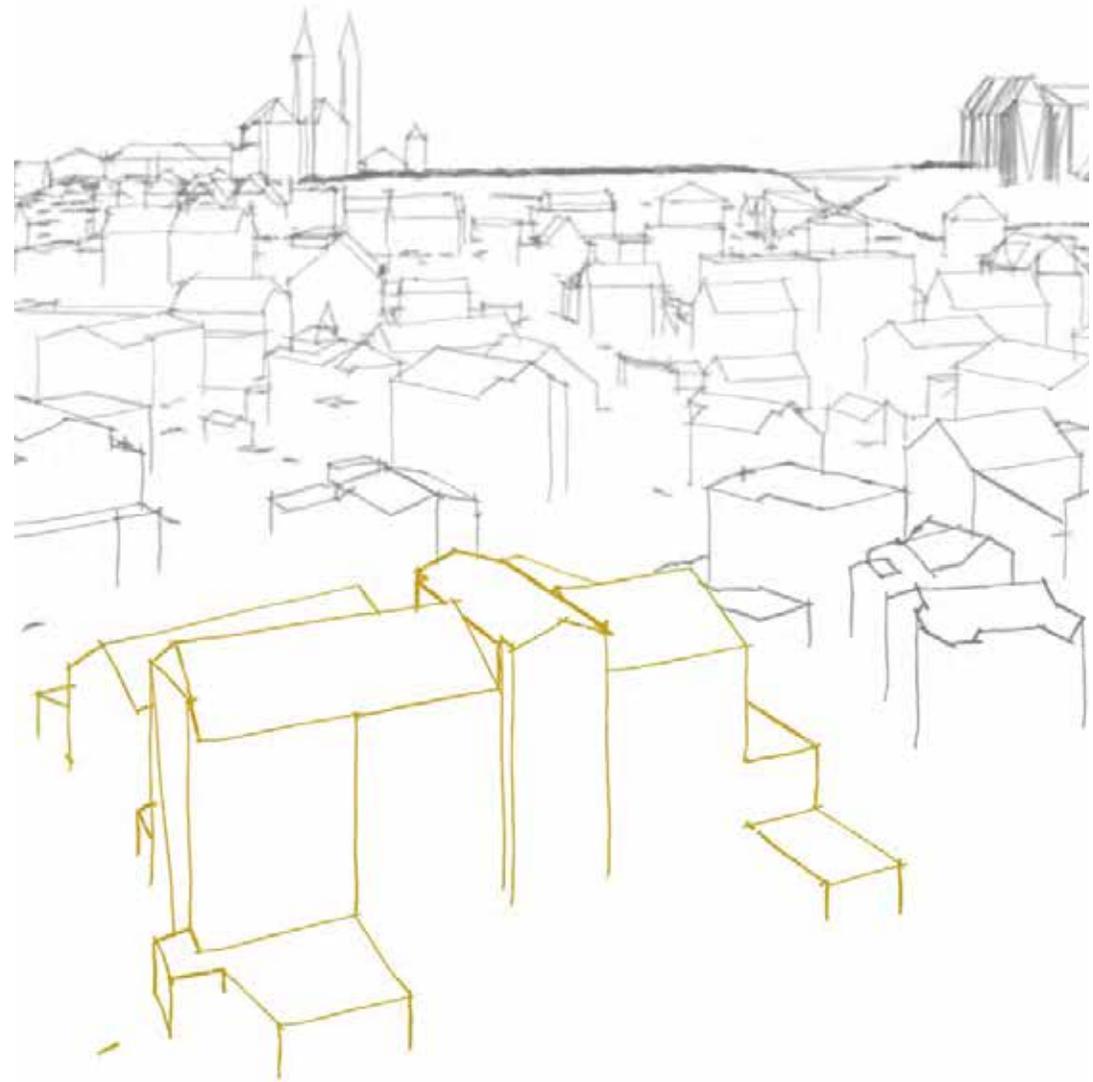
- 01 ZIELSETZUNG
- 02 STANDORTANALYSE
- 03 BEDARFSANALYSE
- 04 BESTANDSANALYSE
- 05 KONZEPT
- 06 ENTWURF

01 ZIELSETZUNG

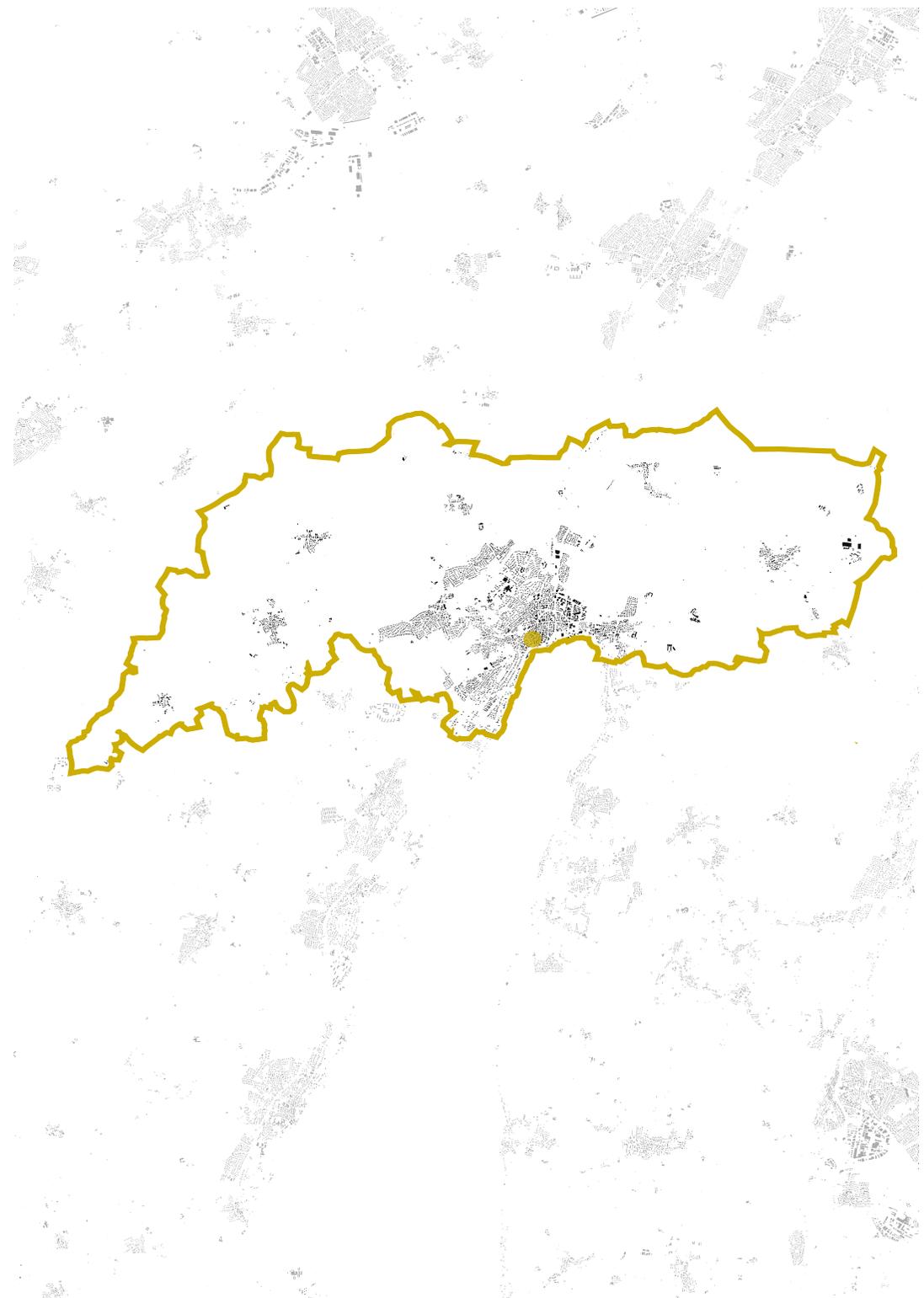
NACHVERDICHTUNG IM UMGANG MIT BESTAND

ZU WENIG BEZAHLBARER WOHNRAUM,
TROTZ BAUBOOM?

KONZEPTIONIERUNG EINER REVITALISIERUNG FÜR
EIN DENKMALGESCHÜTZTES HOTELGEBÄUDE

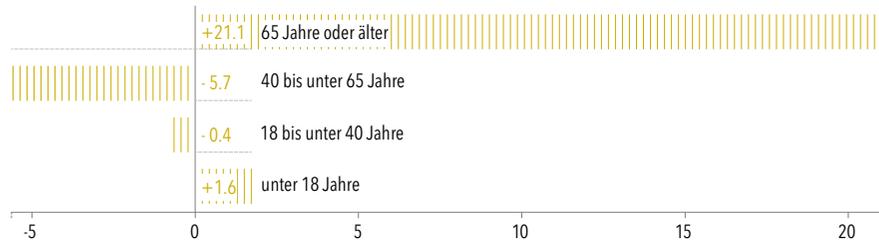


02 STANDORTANALYSE



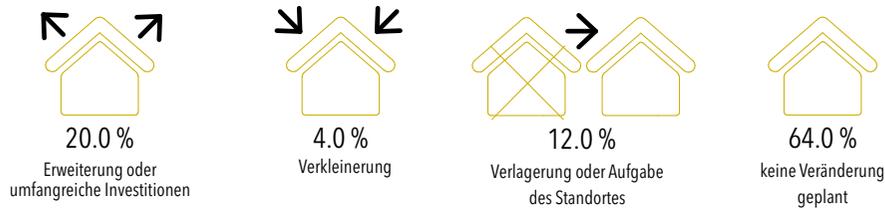
02 STANDORTANALYSE

BEVÖLKERUNGSVERTEILUNG NACH ALTERSGRUPPEN 2040 GEGENÜBER 2020 IN PROZENT

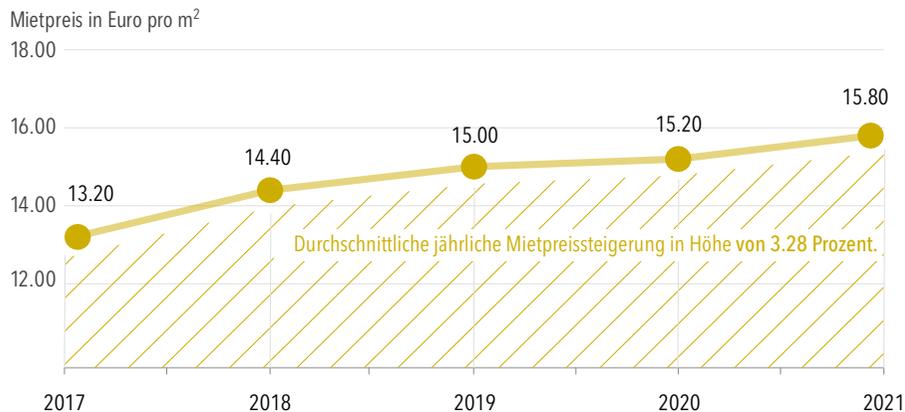


ENTWICKLUNG

DER UNTERNEHMEN IN DEN NÄCHSTEN 3 JAHREN



MIETPREISENTWICKLUNG FÜR WOHNUNGEN IN STARNBERG VON 2017-2021



ALTERSVERTEILUNG

DER STARNBERGER BEVÖLKERUNG 2020



02 STANDORTANALYSE

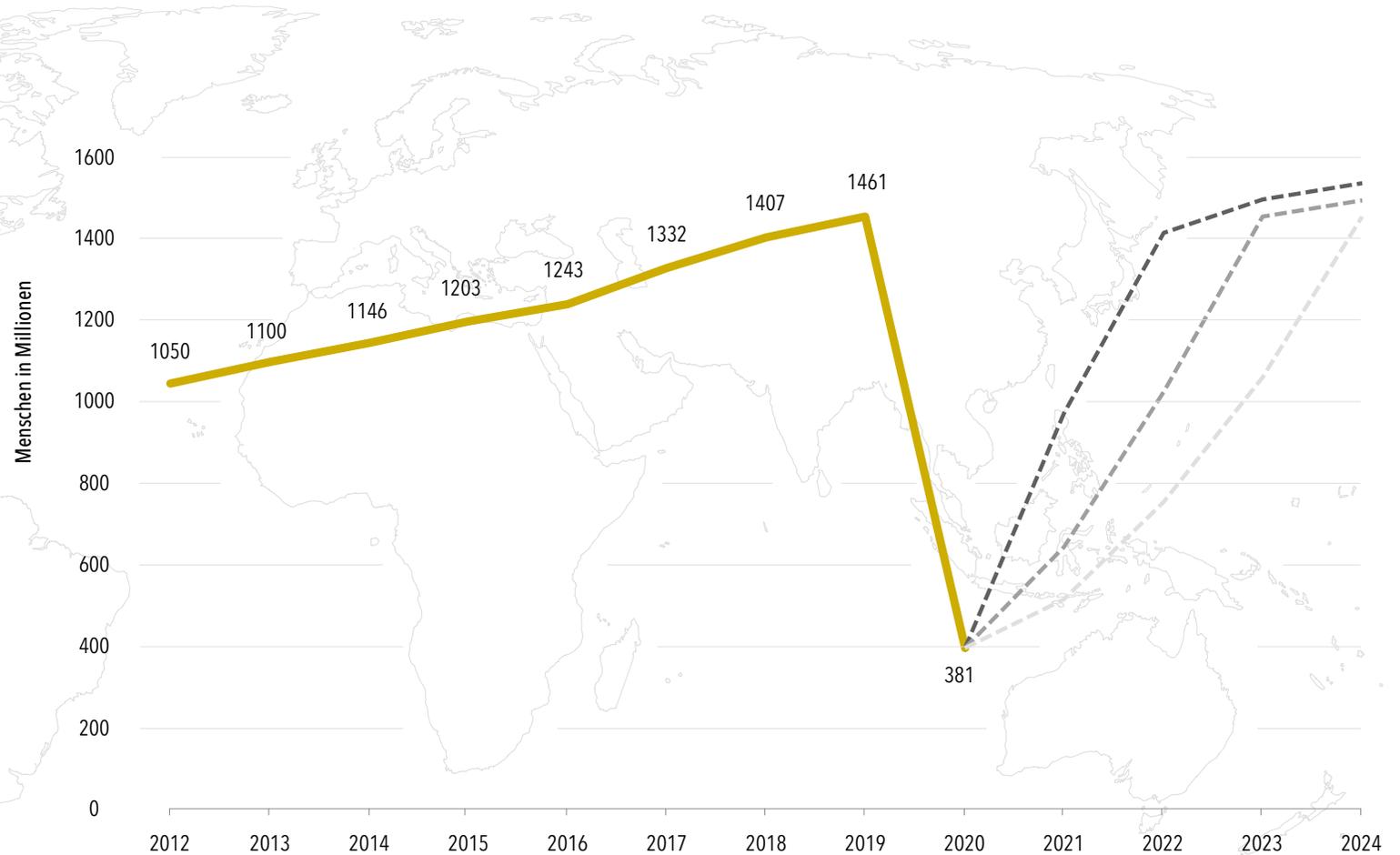
2021 – 2024 SZENARIEN

INTERNATIONALE ANKÜNFTEN
VON TOURISTEN

2.5 BIS 4 JAHRE, UM DAS
NIVEAU VON 2019 ZU ERREICHEN

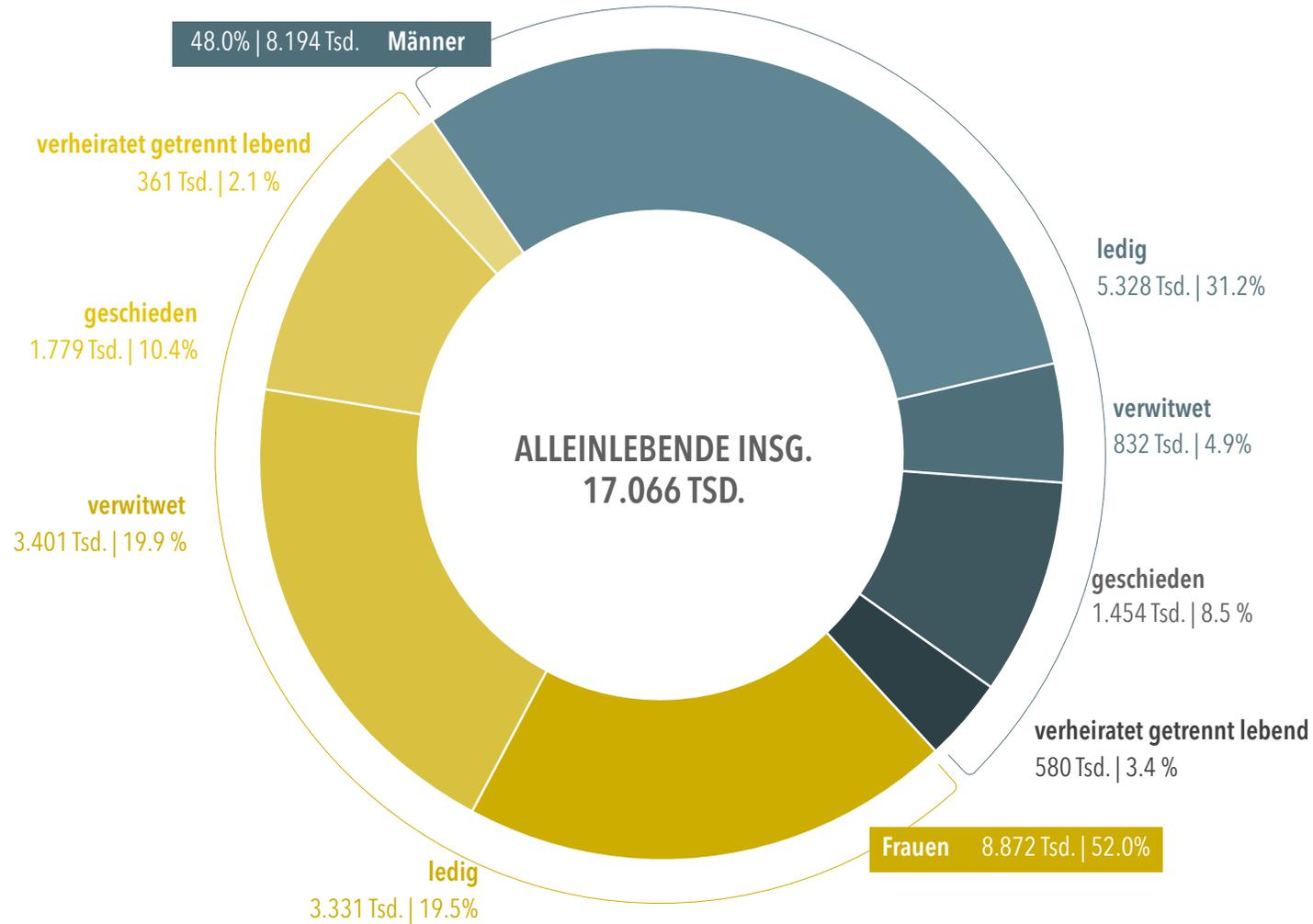
Mögliche Szenarien in Abhängigkeit von
Reisebeschränkungen und Impfquote

- Aktuelle Daten ———
- Szenario 1 | Erholung in 2.5 J — — —
- Szenario 2 | Erholung in 3.0 J - - - -
- Szenario 3 | Erholung in 4.0 J



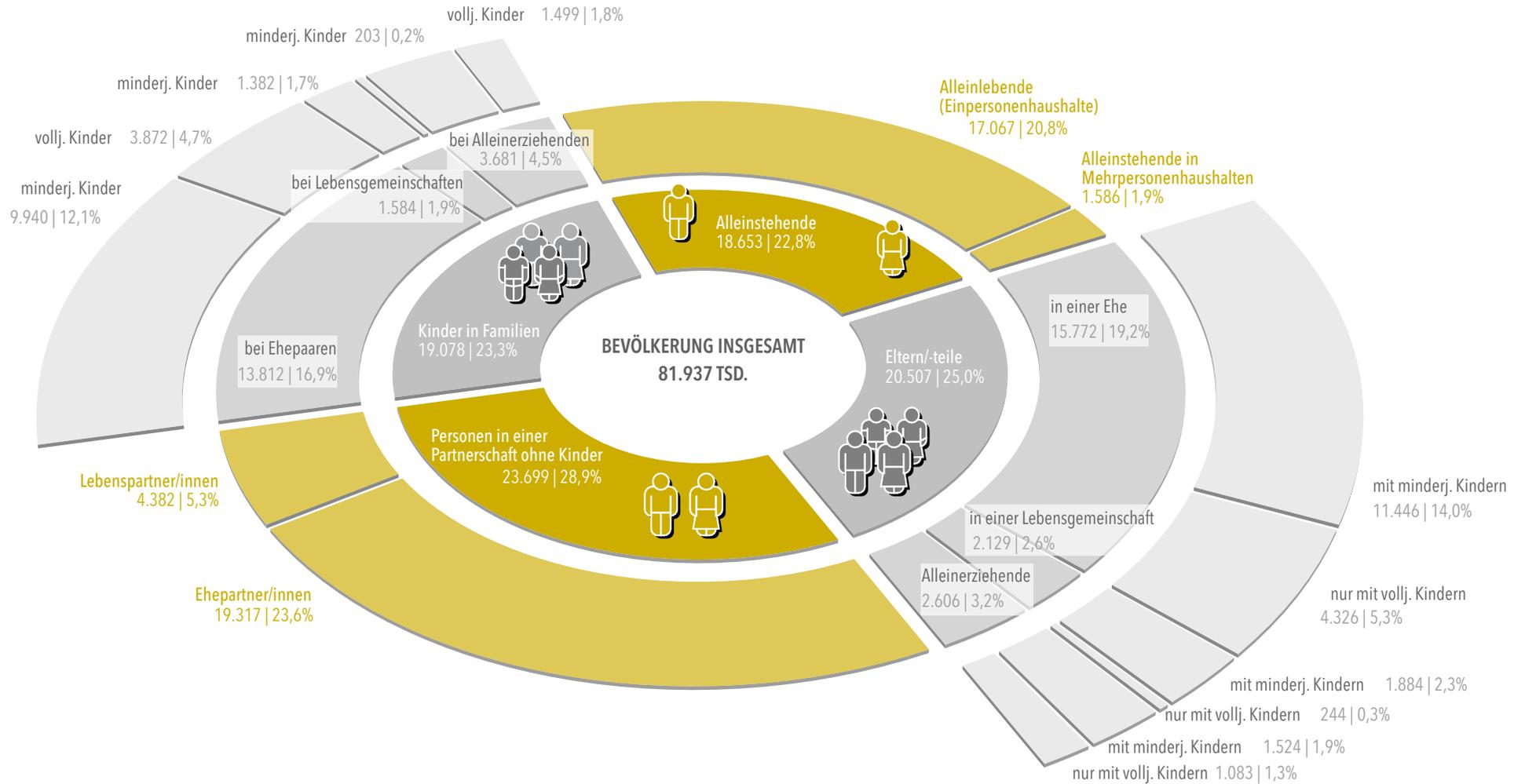
ALLEINLEBENDE

NACH FAMILIENSTAND UND GESCHLECHT IN ABSOLUTEN ZAHLEN UND ANTEILEN IN PROZENT, 2019

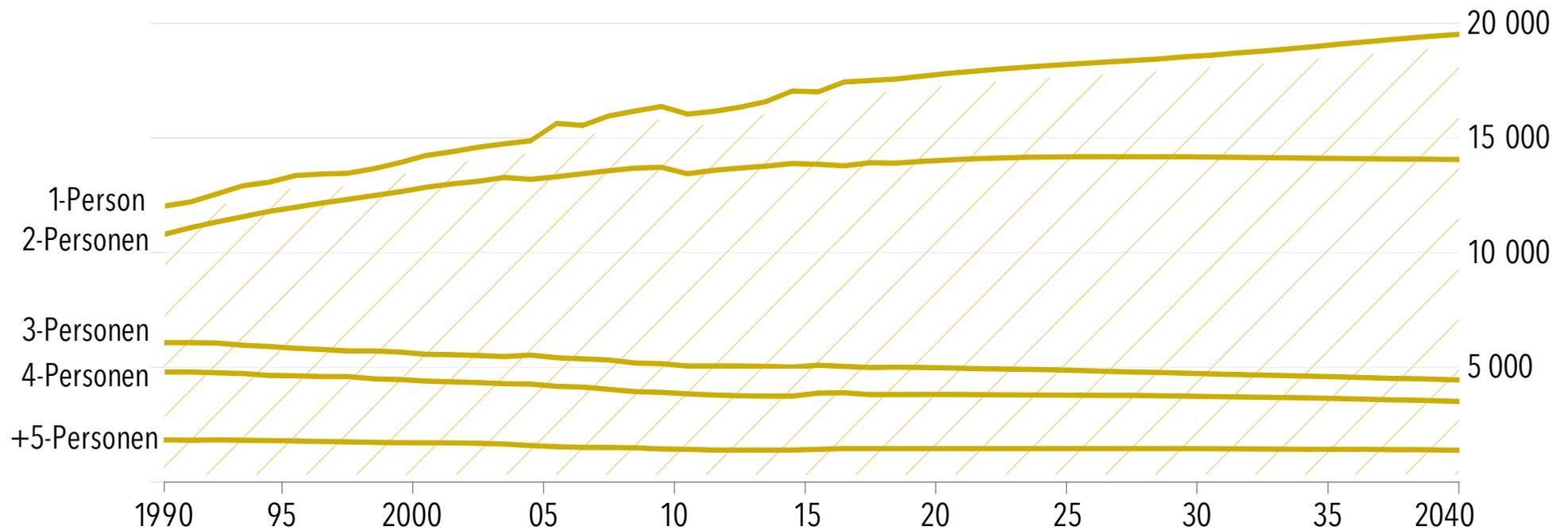


03 BEDARFSANALYSE

BEVÖLKERUNG NACH LEBENSFORMEN ELTERN-/TEILE, KINDER IN FAMILIEN, PERSONEN IN EINER PARTNERSCHAFT OHNE KINDER UND ALLEINSTEHENDE in Tausend und Anteile in Prozent, 2019

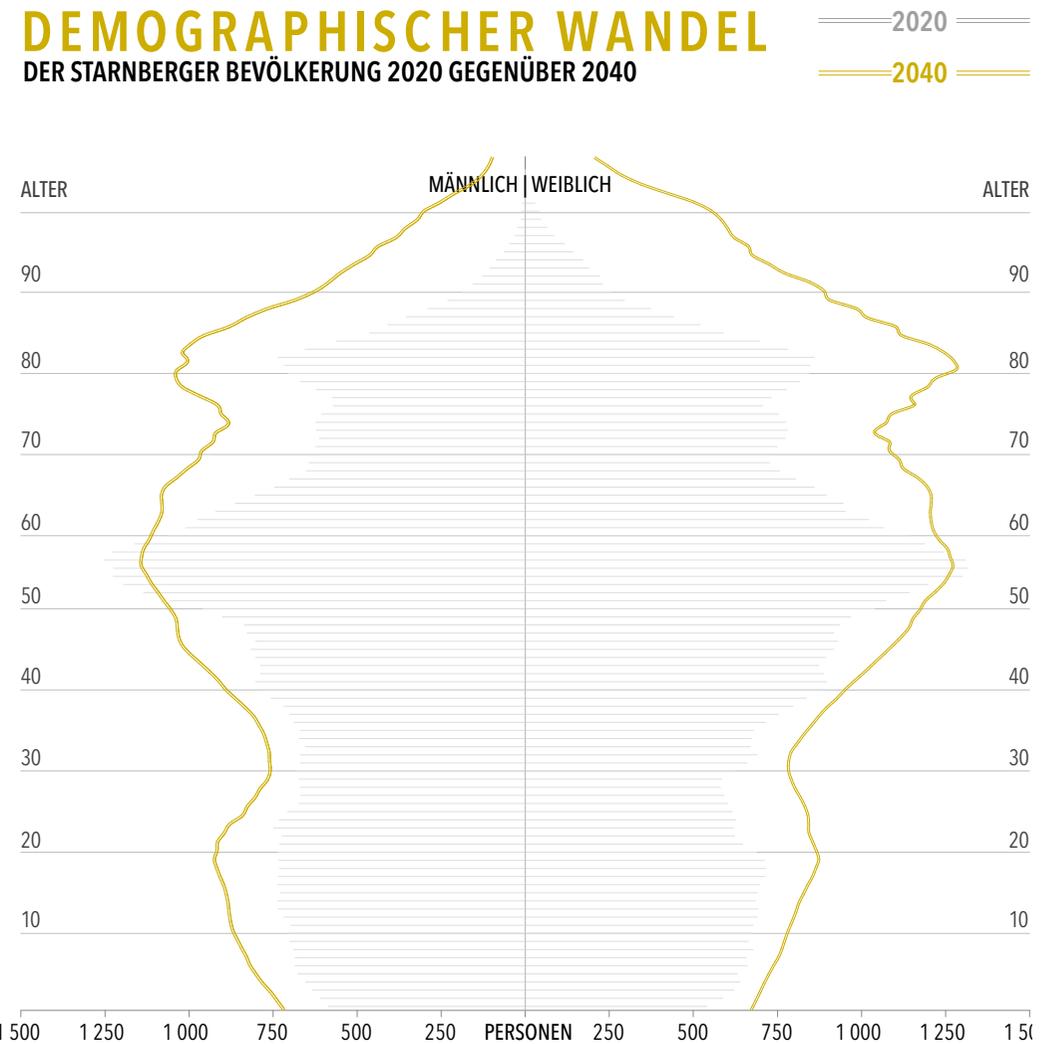


ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSE BIS 2040 | IN TAUSEND



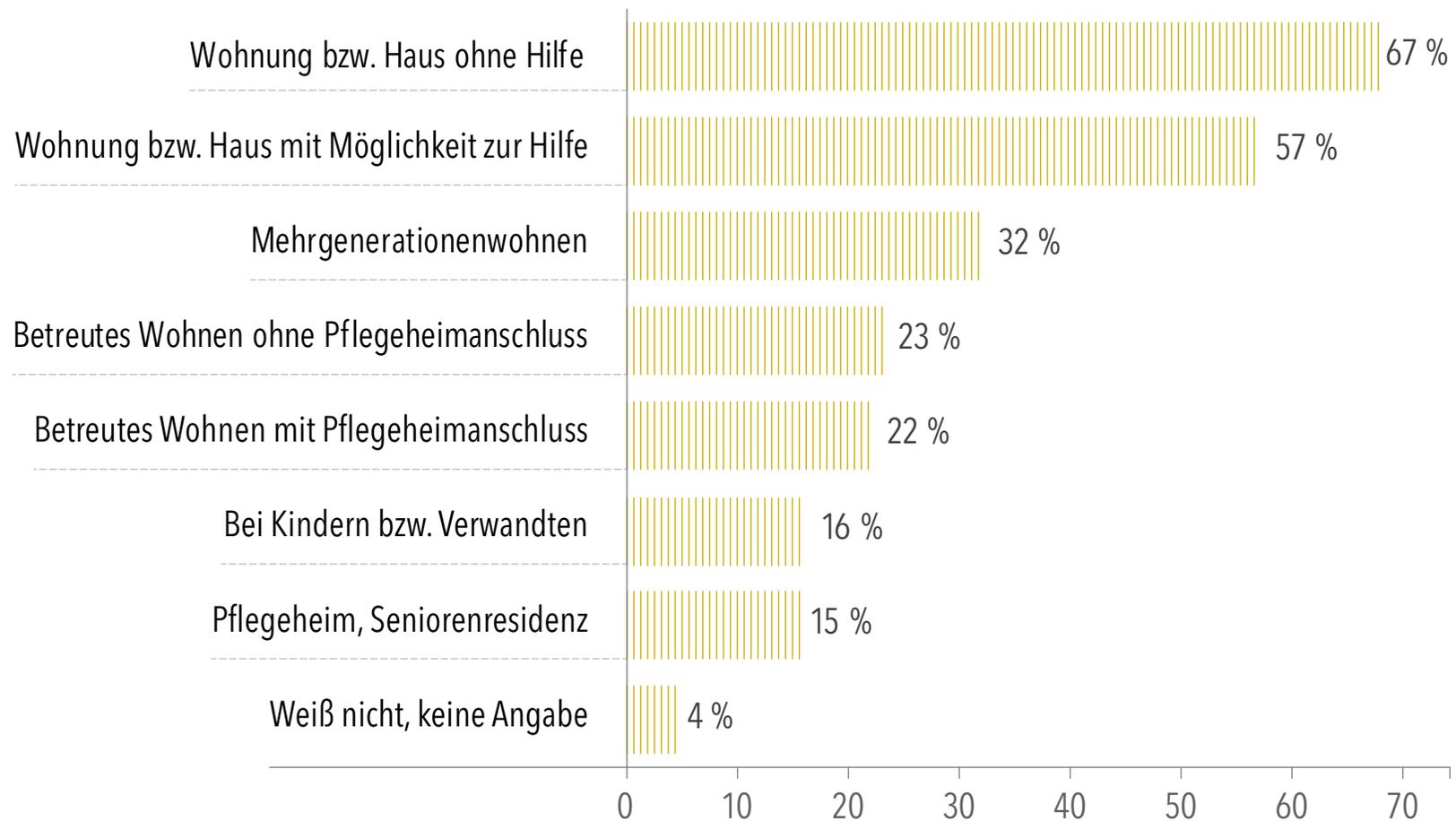
**"Seniorenwohnen wird in Zukunft ein
Thema für den Massenmarkt sein"**

Alexander Lackner, Neworld-Geschäftsführer



Wie möchten Sie im Alter von 70 Jahren wohnen?

Befragung nach der bevorzugten Wohnform im Alter der Bevölkerung ab 50 Jahren



03 BEDARFSANALYSE

TOURISMUSSEKTOR

PROBLEMATIK: Schwerwiegende Veränderung des Tourismussektor in Deutschland durch Pandemiegeschehen

LÖSUNG: Umnutzung und Zuführung einer **wohnwirtschaftliche Funktion** der betroffenen Bestandsimmobilien

WOHNUNGSKNAPPHEIT

PROBLEMATIK: Durch Bevölkerungswachstum und Zuwanderung steigt der Bedarf an Wohnungen

LÖSUNG: Dieser Konflikt kann durch die Schaffung von **kleinen Wohneinheiten** entschärft werden, sowie durch Nachverdichtung der großen Grundstücke

ALTENGERECHTES WOHNEN

PROBLEMATIK: Der demographische Wandel bedingt den Bedarf nach altengerechtem Wohnraum

LÖSUNG: **Barrierearme**- und freie Einheiten mit einem hohen **sozialen Charakter** in städtebaulich wichtiger Lage können Abhilfe schaffen

LEBENSQUALITÄT

PROBLEMATIK: In der Stadt Starnberg gibt es eine verhältnismäßig hohe Abwanderung durch Familien. Gründe der Abwanderung: Mangel an Wohnraum, hohe Miet- und Grundstückspreise, bürokratiereichen Verwaltung.

LÖSUNG: Da das Wohnen eine essenzielle Rolle spielt, kommt dem Faktor Lebensqualität eine immer wichtigere Bedeutung zu. Um dem gerecht zu werden, muss mehr **bezahlbarer Wohnraum** in **städtebaulich attraktiver Lage** generiert werden.

HAUSHALTSSTRUKTUREN

PROBLEMATIK: Das Wohnen ist als Zeitaufnahme zu verstehen. Aktuell: Singularisierung und Individualisierung, der Trend zu getrennten Lebensführungen, Rückgang von Geburten und Familiengründungen und eine alternde Gesellschaft.

LÖSUNG: Die Wohneinheiten müssen durch eine **flexible Gestaltung** sowohl an die jetzige, als auch an die künftig zu erwartende Bevölkerungsstruktur und ihre Formen des Zusammenlebens angepasst und in der Planungsphase nachhaltig berücksichtigt werden.

EIN- UND ZWEIPERSONEN

PROBLEMATIK: Bis 2040 leben etwa 78% der Bevölkerung in Ein- oder Zweipersonenhaushalten, während die 1- und 2-Zimmerwohnungen nur etwa 13% aller Wohnungsbestände in Starnberg bilden

LÖSUNG: Um die Diskrepanz zwischen der Haushaltsstruktur und den vorhandenen Wohnraum abzufedern, werden schwerpunktmäßig **kleine Einheiten** zur Deckung des Bedarfs und Ausgleich vorgesehen.

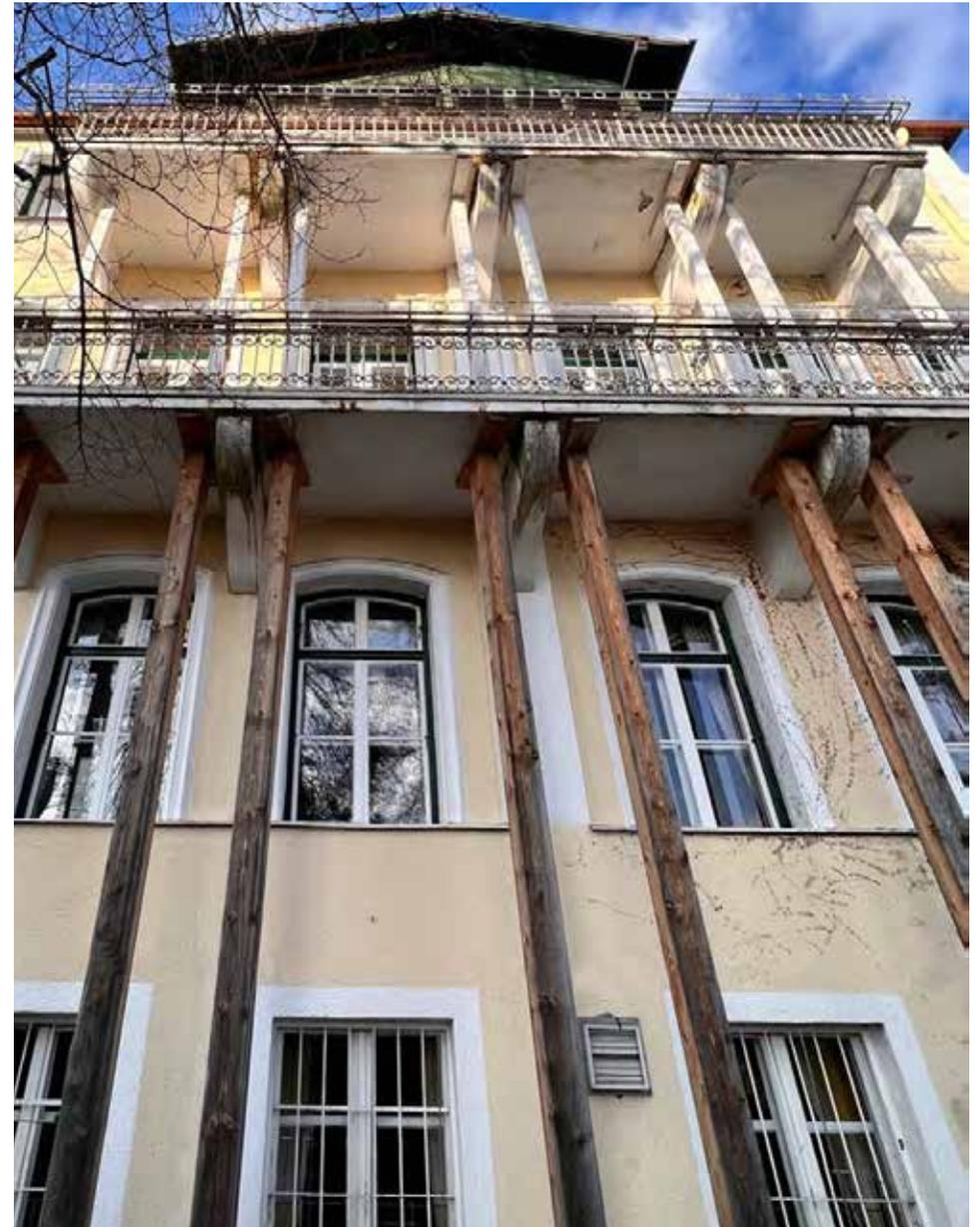
04 BESTANDSAUFNAHME

G E B Ä U D E D A T E N

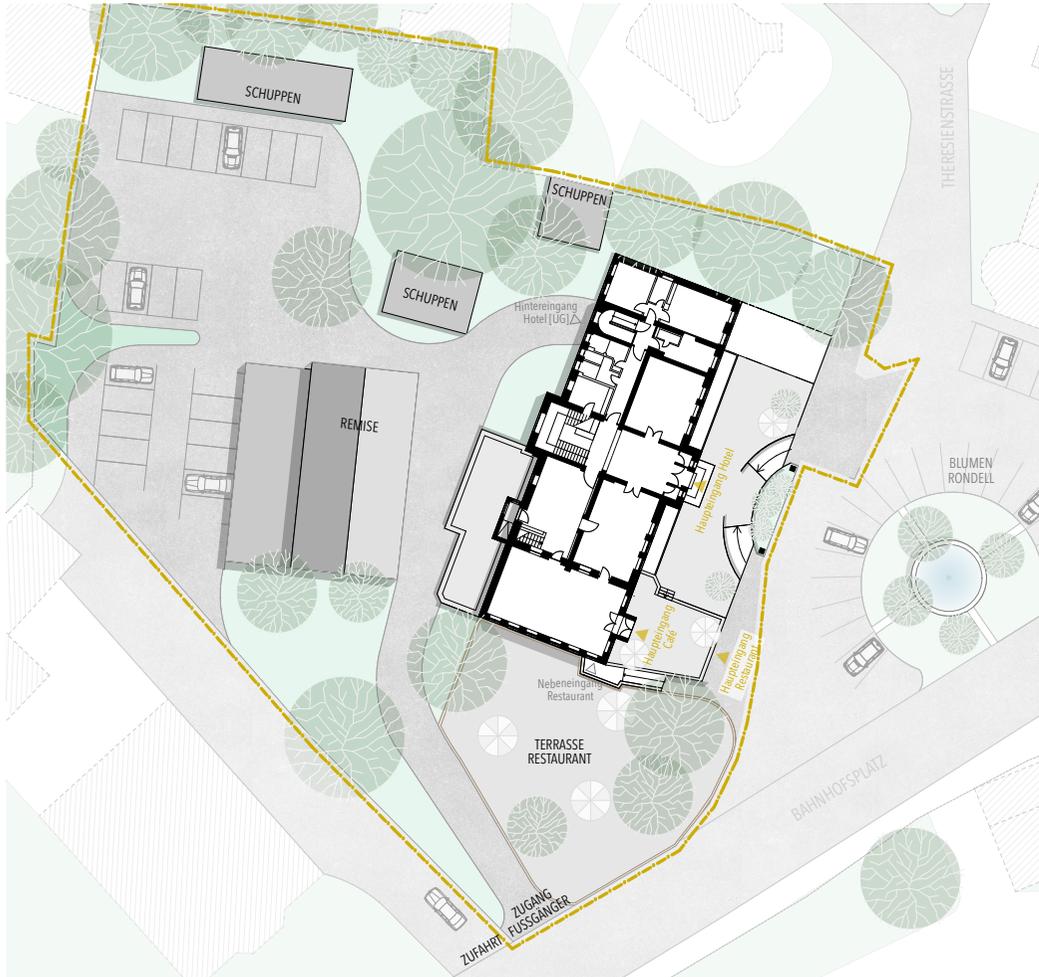
Objekt	Hotel Bayerischer Hof Bahnhofplatz 12, 82319 Starnberg		
Baujahr	1865	Errichtung Hauptgebäude	
	1875	1. Erweiterung Terrassenvorbau und Freitreppe	
	1901	2. Erweiterung Hochterrasse und Balkone	
Epoche	Spätklassizismus Historismus		
Kubatur	Stattlicher viergeschossiger Satteldachbau mit Mittelrisalit, südlich erweitert mit Hochterrasse und Balkonen und einem vorgesetztem Brunnenrondell und repräsentativen Freitreppen		
Grundstücksfläche	ca. 4.830 m ²		
Grundfläche	ca. 760 m ²		
Gebäudemaße	Erdgeschoss	ca. 38.50 auf 13.50 m	
Gebäudehöhe	Mittelrisalit Traufhöhe	ca. 16.80 m	Mittelrisalit Firsthöhe ca. 18.10 m
Geschosshöhen	Untergeschoss	ca. 2.50 m Lichte Raumhöhe	
	Erdgeschoss, 1.OG	ca. 3.40 m Lichte	
	2. Obergeschoss	ca. 3.00 m Lichte	
Gebäudeklasse	GK 5, Art. 2 Satz 3 BayBO, da OK Fertigfußboden Dachgeschoss süd- und westseitig +13.40 m Sonderbau nach Art. 2 Satz 4 Nummer 8, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten		



04 BESTANDSAUFNAHME

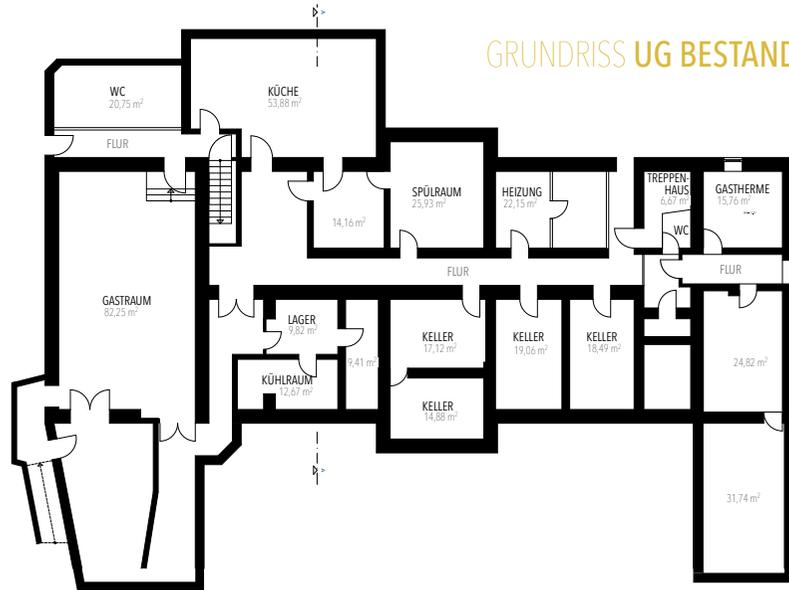


04 BESTANDSAUFNAHME

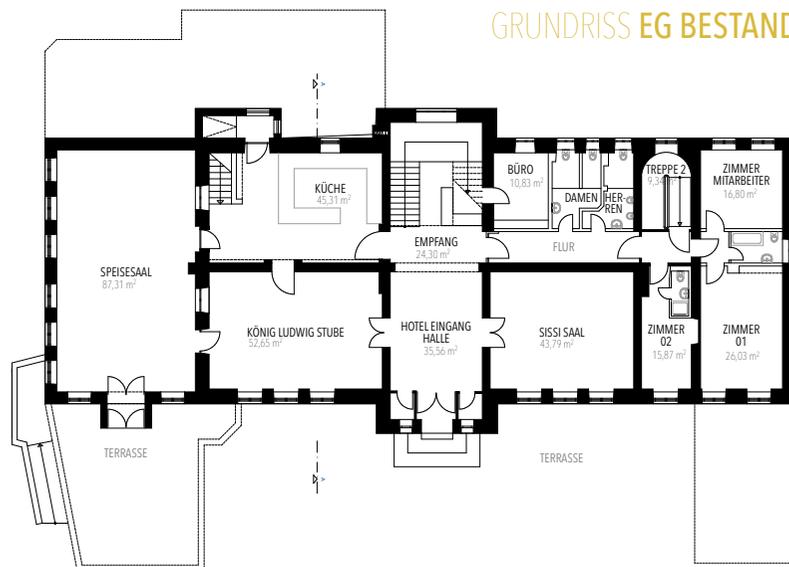


04 BESTANDSAUFNAHME

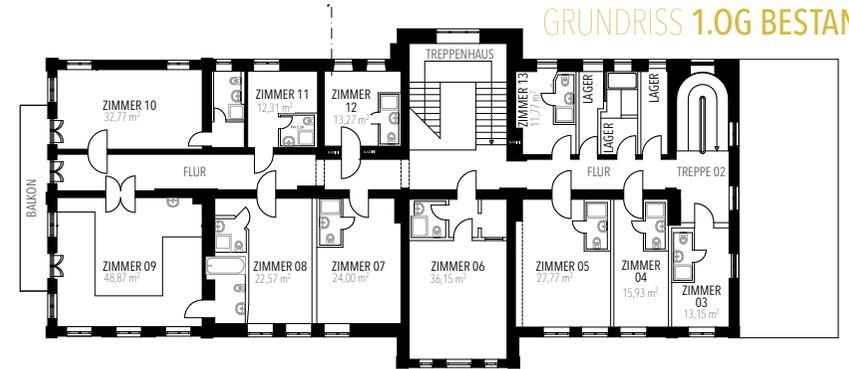
GRUNDRISS UG BESTAND



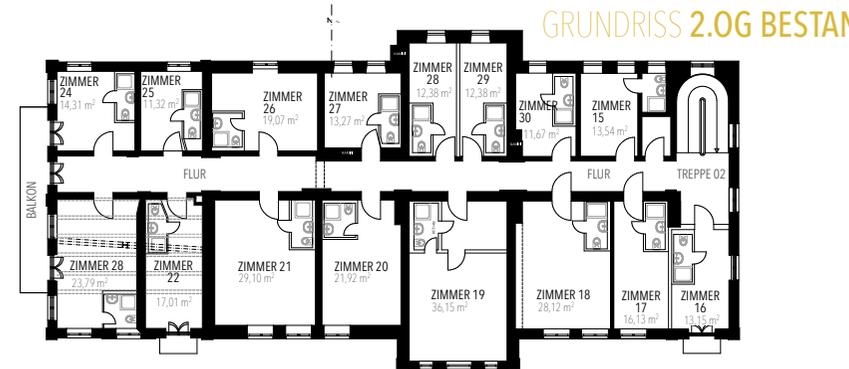
GRUNDRISS EG BESTAND



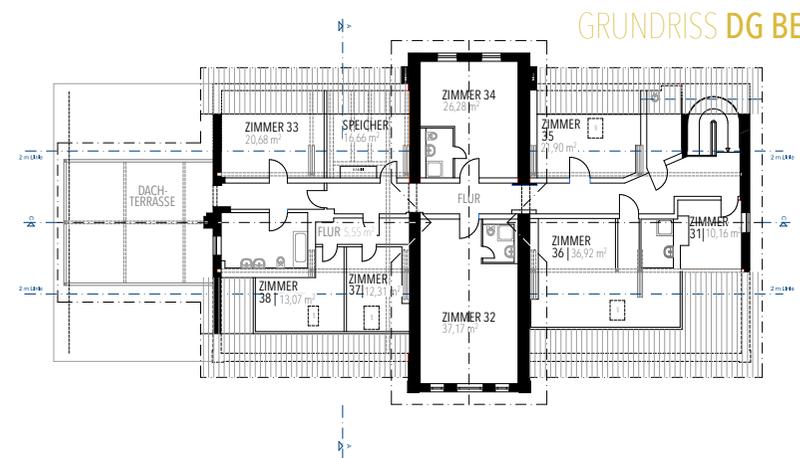
GRUNDRISS 1.OG BESTAND



GRUNDRISS 2.OG BESTAND

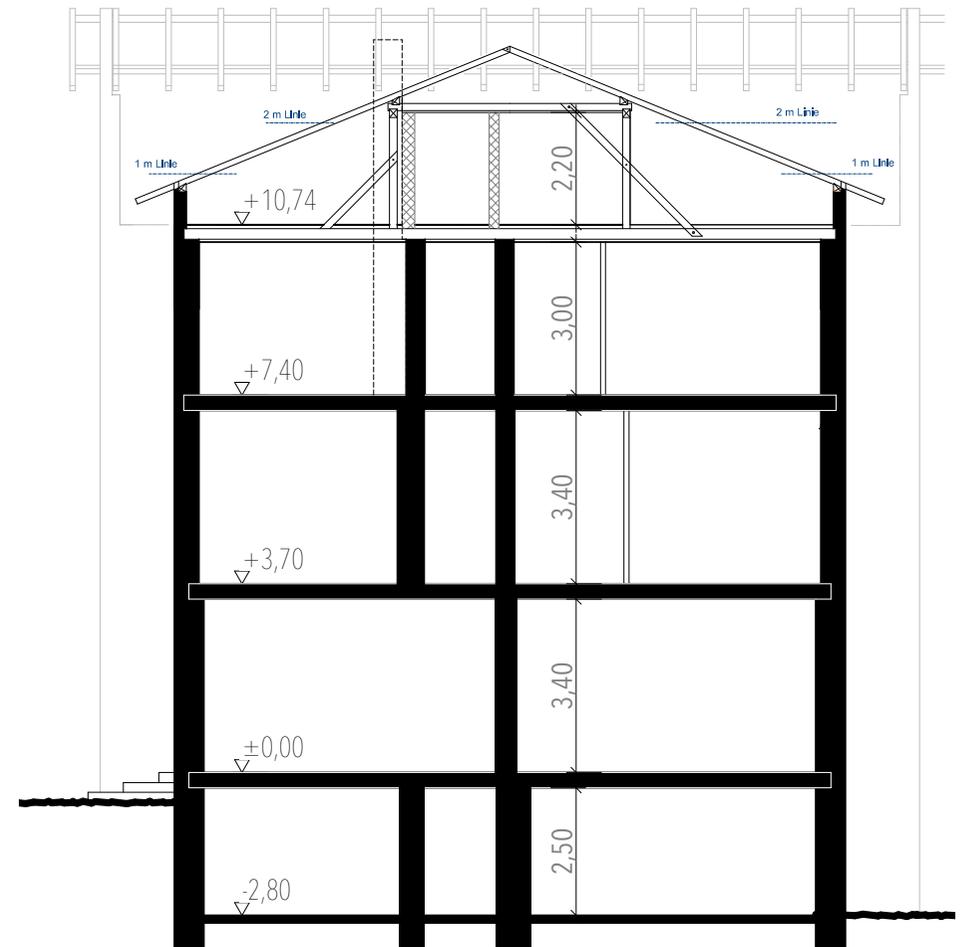


GRUNDRISS DG BESTAND



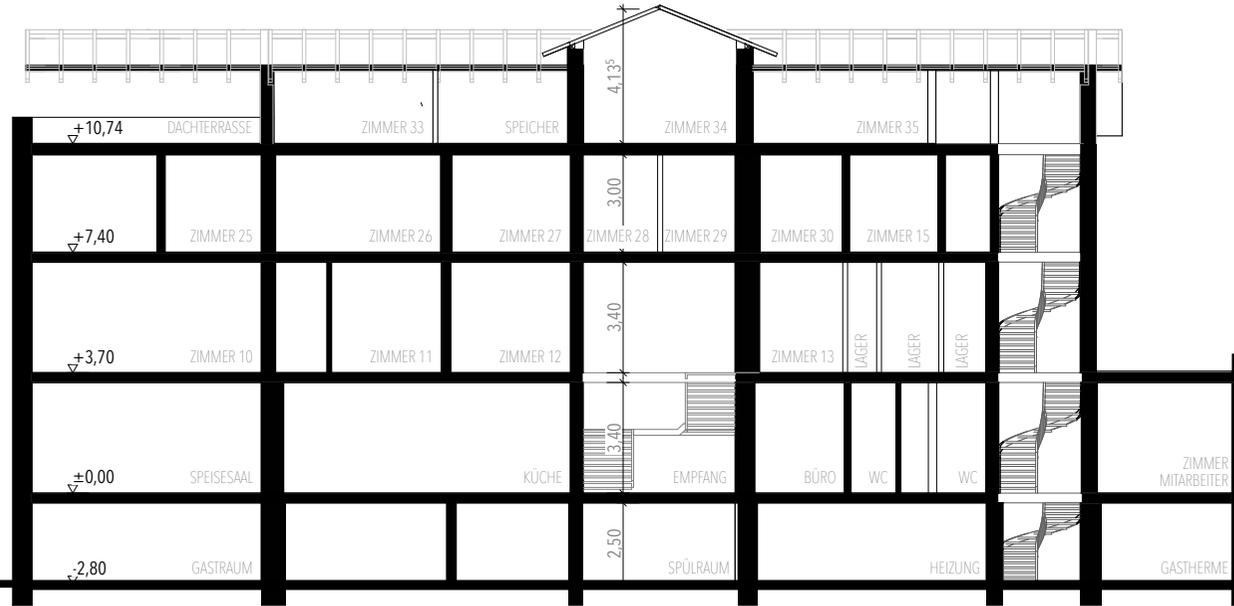
04 BESTANDSAUFNAHME

Dach	Satteldach mit Zwerchgiebel, Neigung 22°	+14.24
		First
Dachstuhl	Hauptdach als zweiläufiger Kehlbalkendachstuhl Zwerchgiebel als Pfettendachstuhl in Holzkonstruktion	+10.74
		Dachgeschoss
Dachhaut	Blechdach mit Winkelstehfalz Keine Angaben zur Wärmedämmung	
Gründung	Nicht nachweisbar Vermutlich Streifenfundamente im Bereich der tragenden Wände und Holzpfähle	+7.40
		2. Obergeschoss
Kellerwände	Mauerwerk, Stärke 50 – 60 cm	+3.70
		1. Obergeschoss
Außenwände	Mauerwerk, Stärke 60 – 75 cm	
Tragende Wände	Mauerwerk, Stärke 40 – 56 cm	±0.00
		Erdgeschoss
Trennwände	Überwiegend Mauerwerk 20 – 30 cm Sanitärbereiche in Leichtbauweise Stärke 10 – 15 cm	-2.80
		Untergeschoss



04 BESTANDSAUFNAHME

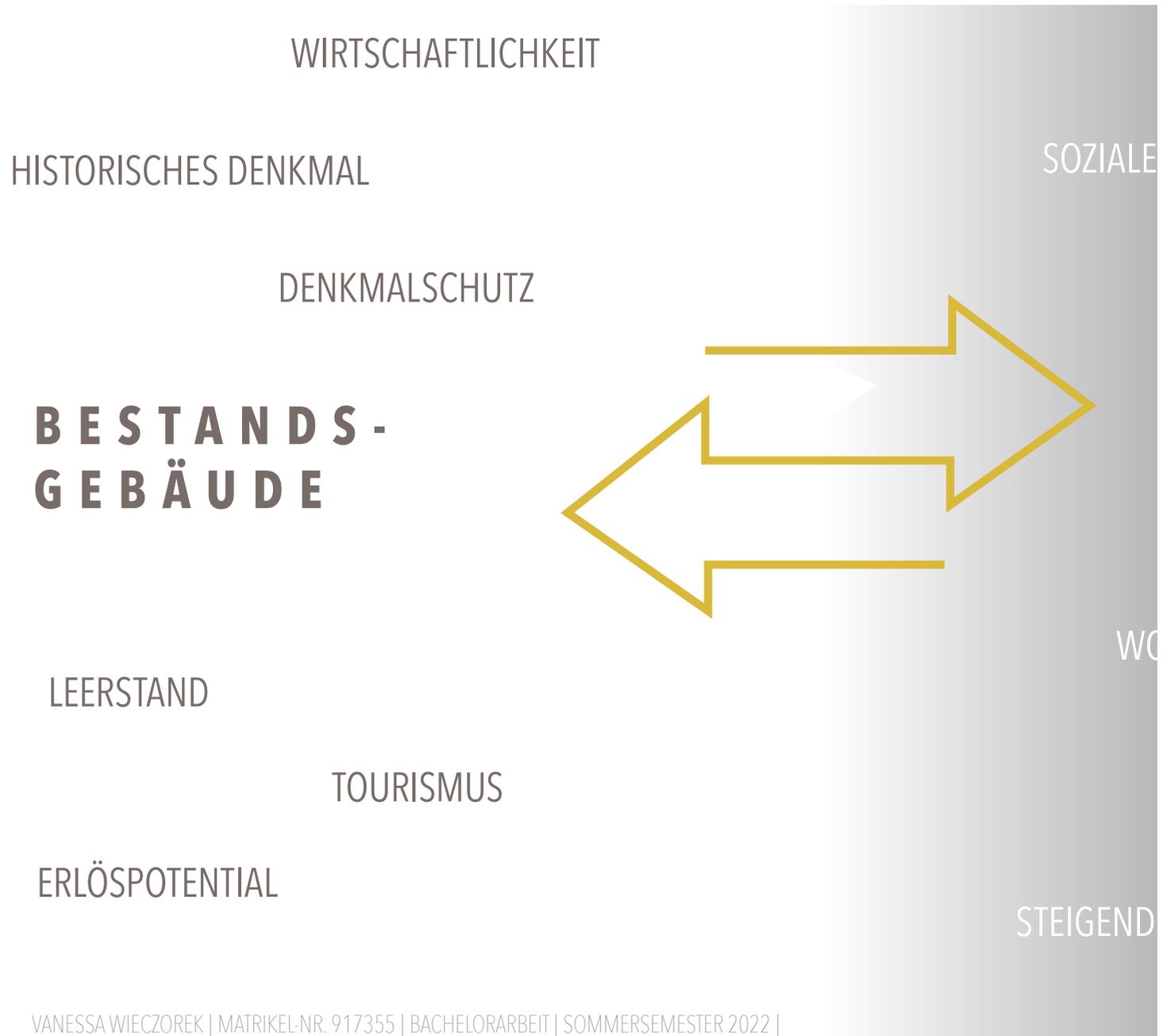
LÄNGSSCHNITT 1-1



ANSICHT SÜD



04 PROBLEMATIK



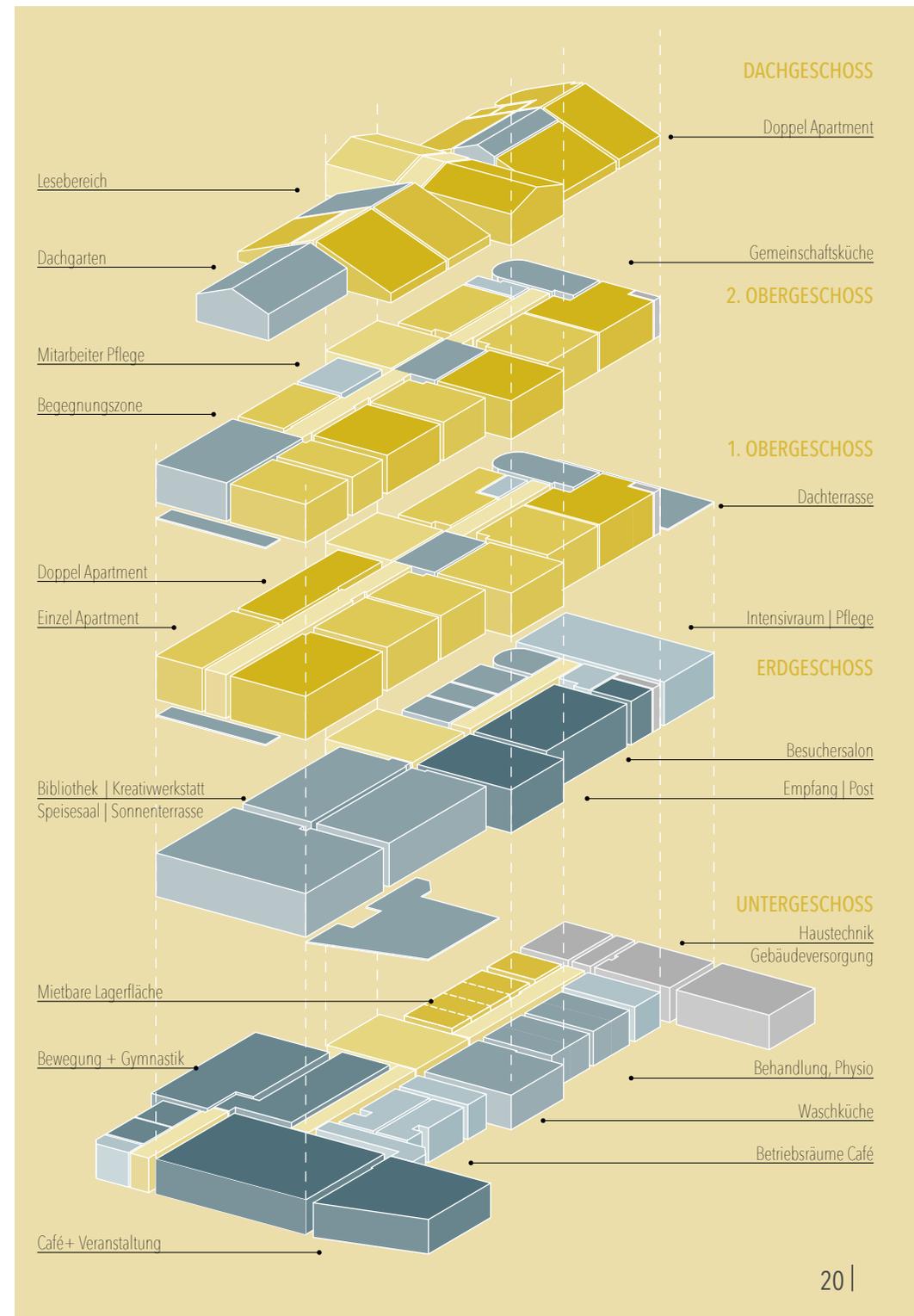
05 KONZEPT

- 1 Soziales Netzwerk** durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Aktivitäten
- 2 Gegenseitige Unterstützung** durch das Zusammenleben mit Privaten- und Begegnungsonen
- 3 Privatsphäre und Rückzug** durch vollausgestattete Privateinheiten
- 4 Einsparung der Kosten** durch gemeinschaftliche Finanzierung von Fläche und Güter
- 5 Infrastruktur und grüne Umgebung** durch Bahnhof, Seelage und Nähe zu den Alpen

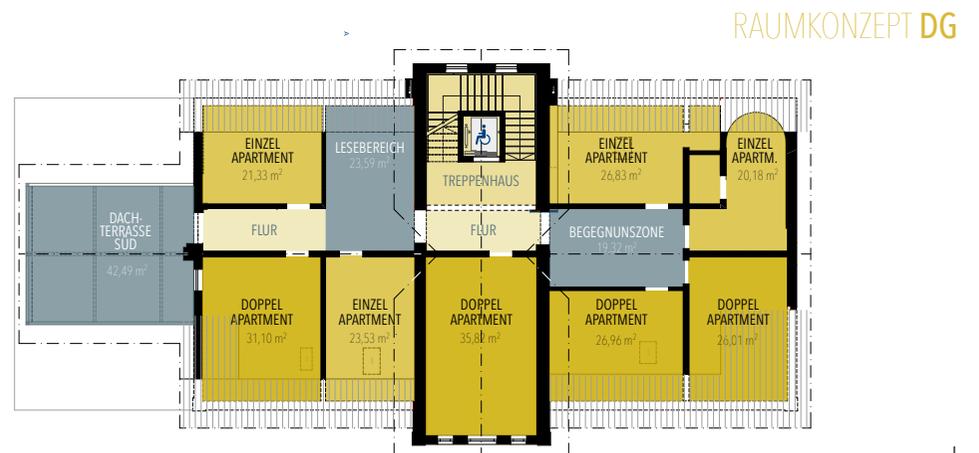
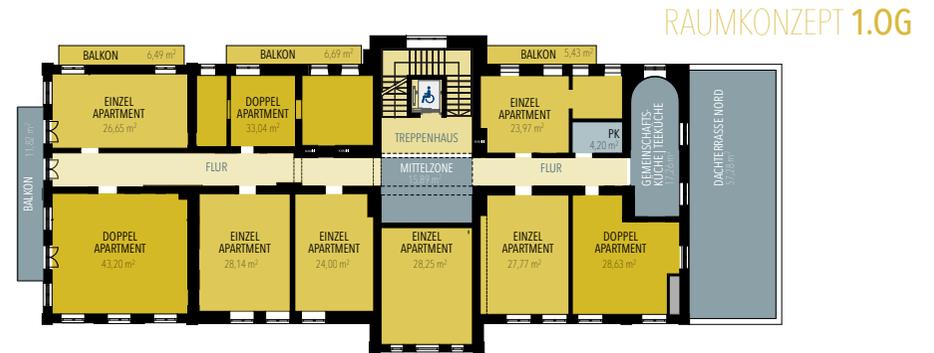
"Ein afrikanisches Sprichwort sagt:

Wenn Du schnell ans Ziel kommen willst, geh allein. Wenn Du weit kommen willst, geh in der Gruppe"

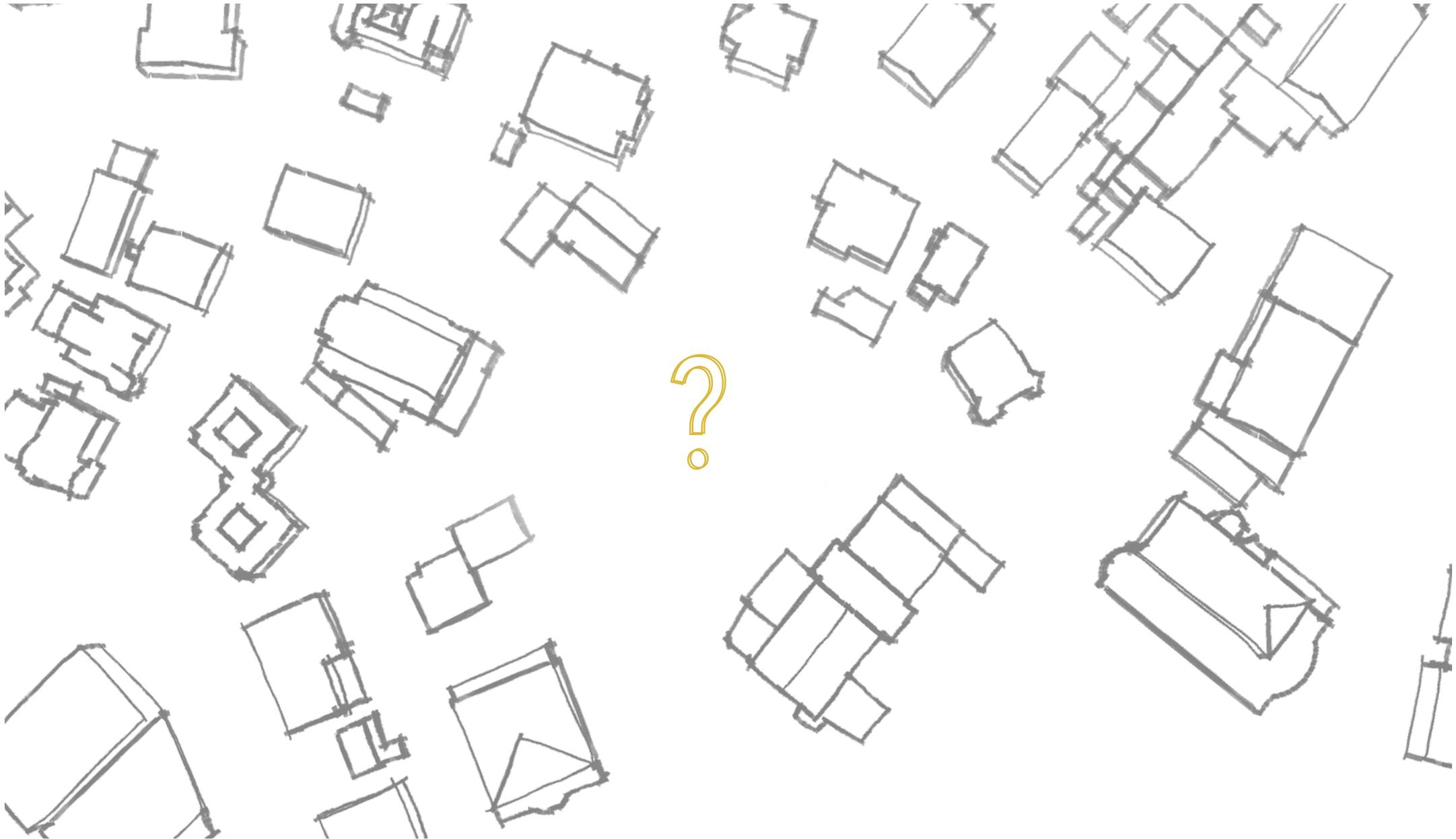
Eva Wonneberger



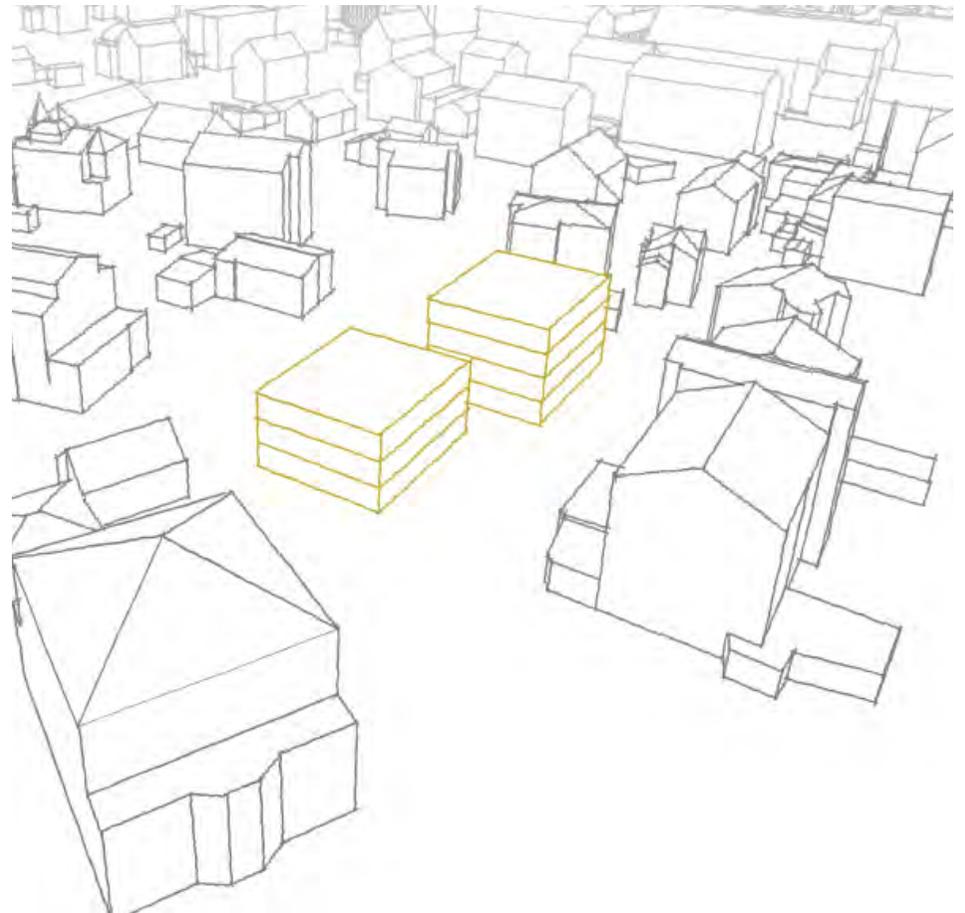
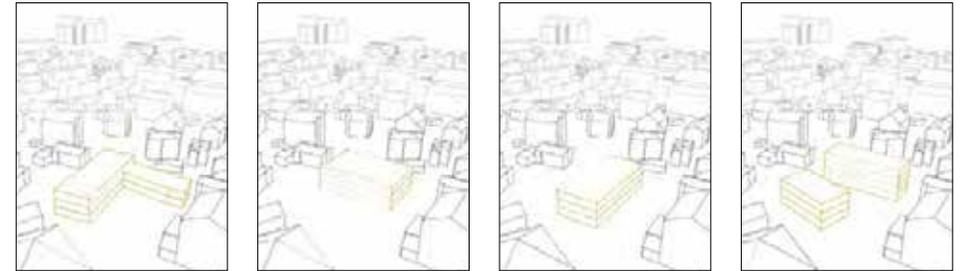
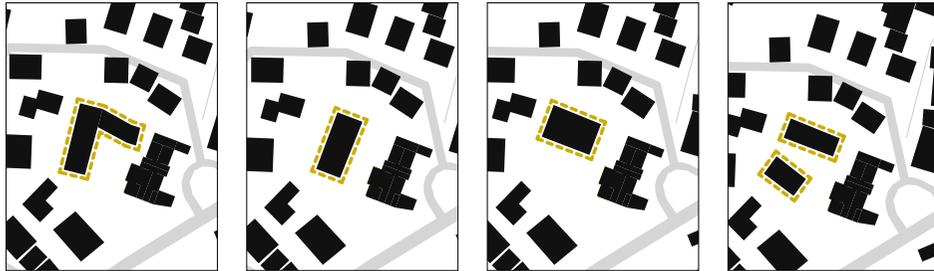
05 KONZEPT



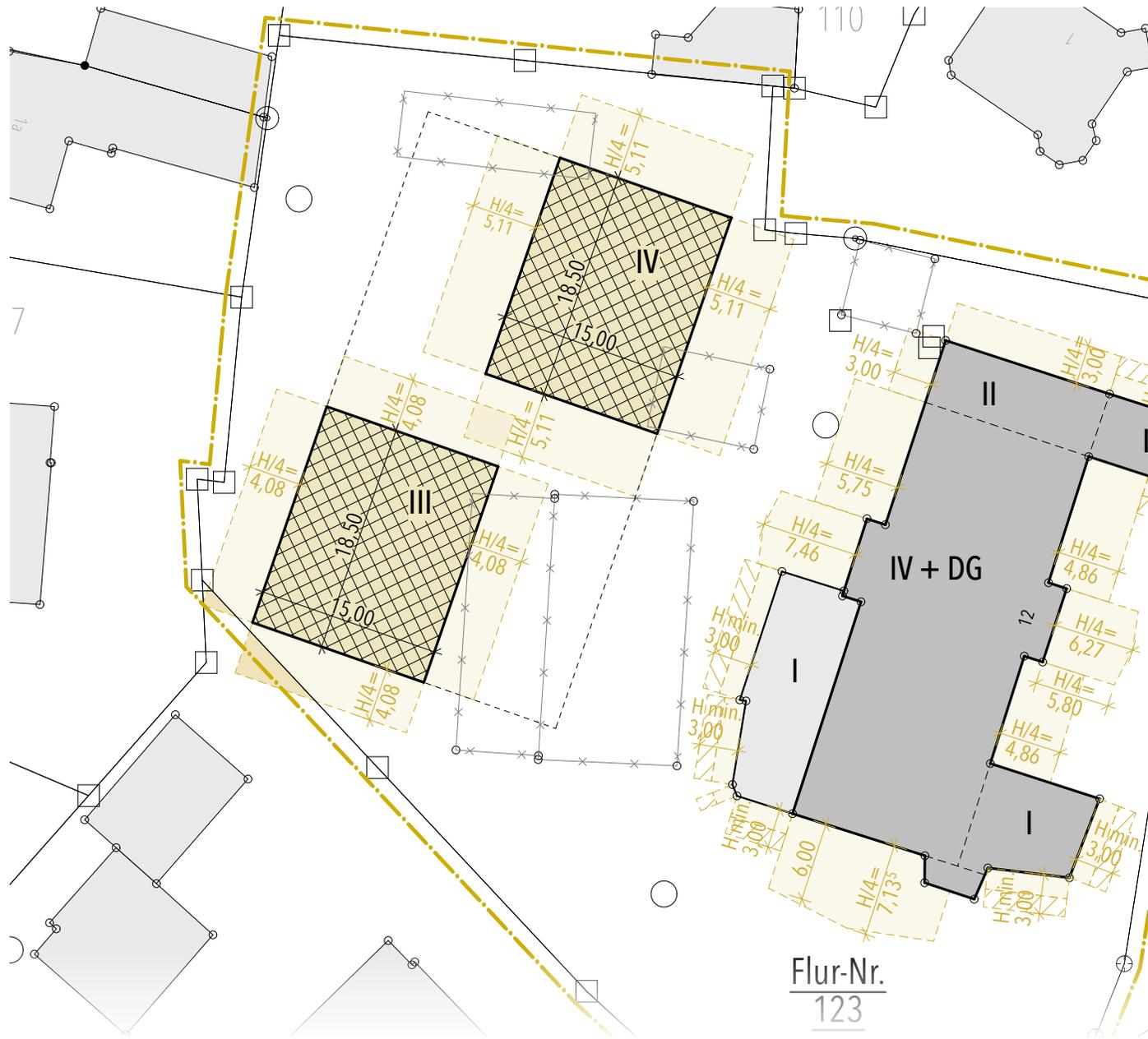
05 KONZEPT



05 KONZEPT



05 KONZEPT



Flur-Nr.
123

05 KONZEPT

GEZIELTE
DURCHMISCHUNG

EXPERIMENTELL

UNTERSTÜTZUNG

RANDGRUPPEN

EINBINDUNG

WOHNEN

RÜCKZUG

URBAN

GEMEINSCHAFT

SOZIALE
INFRASTRUKTUR

GRÜNRAUM

URBAN

INTEGRATION

SELBST-
BESTIMMUNG

NACHVERDICHTUNG

DISKRIMINIERUNG

SOZIALE DIVERSITÄT

DACHEBENE

Photovoltaik

DACHEBENE

Dachgarten mit Sommerküche

2. OBERGESCHOSS

DURCHWOHNEN
4 Wohneinheiten

1. OBERGESCHOSS

NUKLEUSWOHNEN
3 Basisnuklei

Müllraum

Waschen | Trocknen

Cafeteria | Showroom

Fahrräder

Tiefgaragen Zufahrt

Mietbare Lagerfläche

Haustechnik

3. OBERGESCHOSS

BASISWOHNEN
3 Wohneinheiten
mit 2 bis 4 Zimmern

2. OBERGESCHOSS

DURCHWOHNEN
5 Wohneinheiten für
Ein- und Zweipersonenhaushalte

1. OBERGESCHOSS

NUKLEUSWOHNEN
3 Basisnuklei mit
schaltbaren Räumen

ERDGESCHOSS

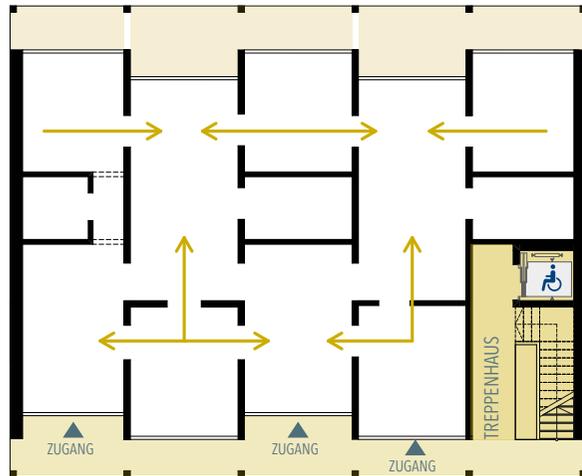
NUKLEUSWOHNEN
2 Basisnuklei
mit schaltbaren Räumen

UNTERGESCHOSS

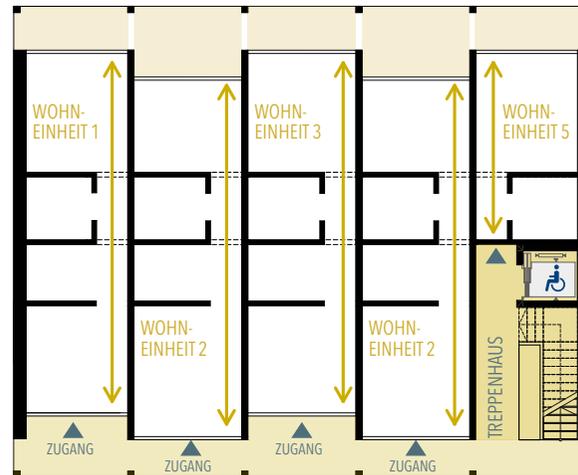
Haustechnik

Stellplätze | Tiefgarage

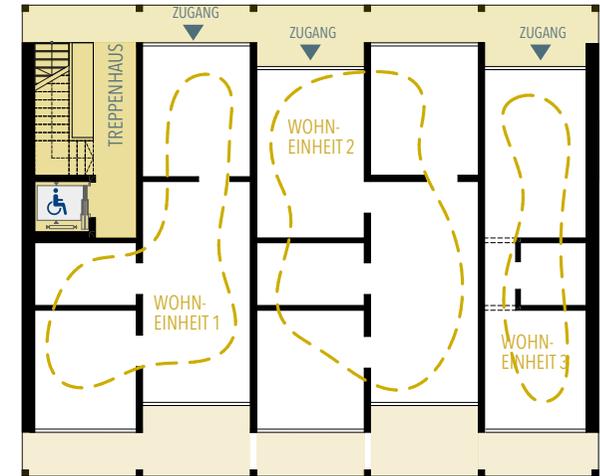
05 KONZEPT



» NUKLEUSWOHNEN «



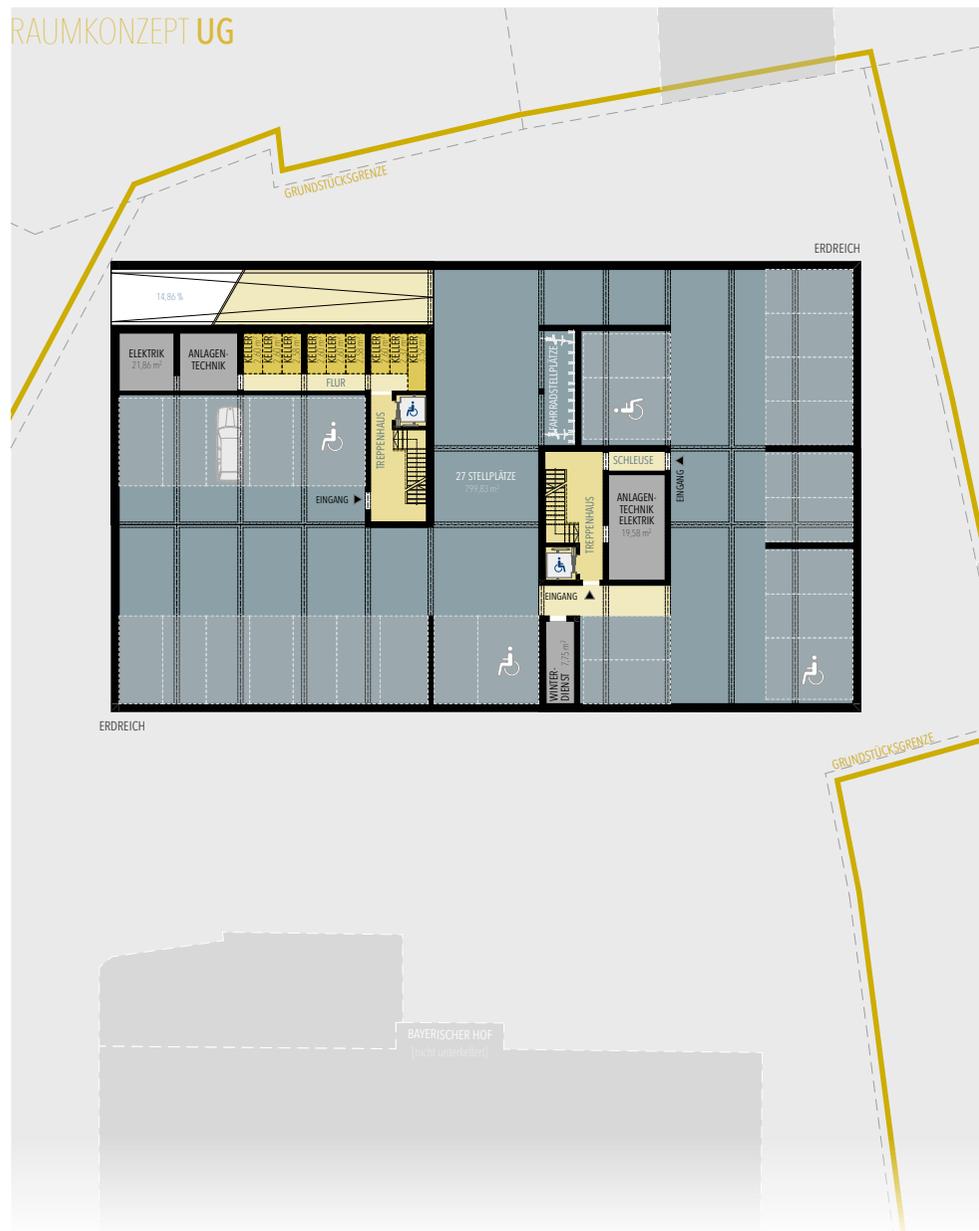
» DURCHWOHNEN «



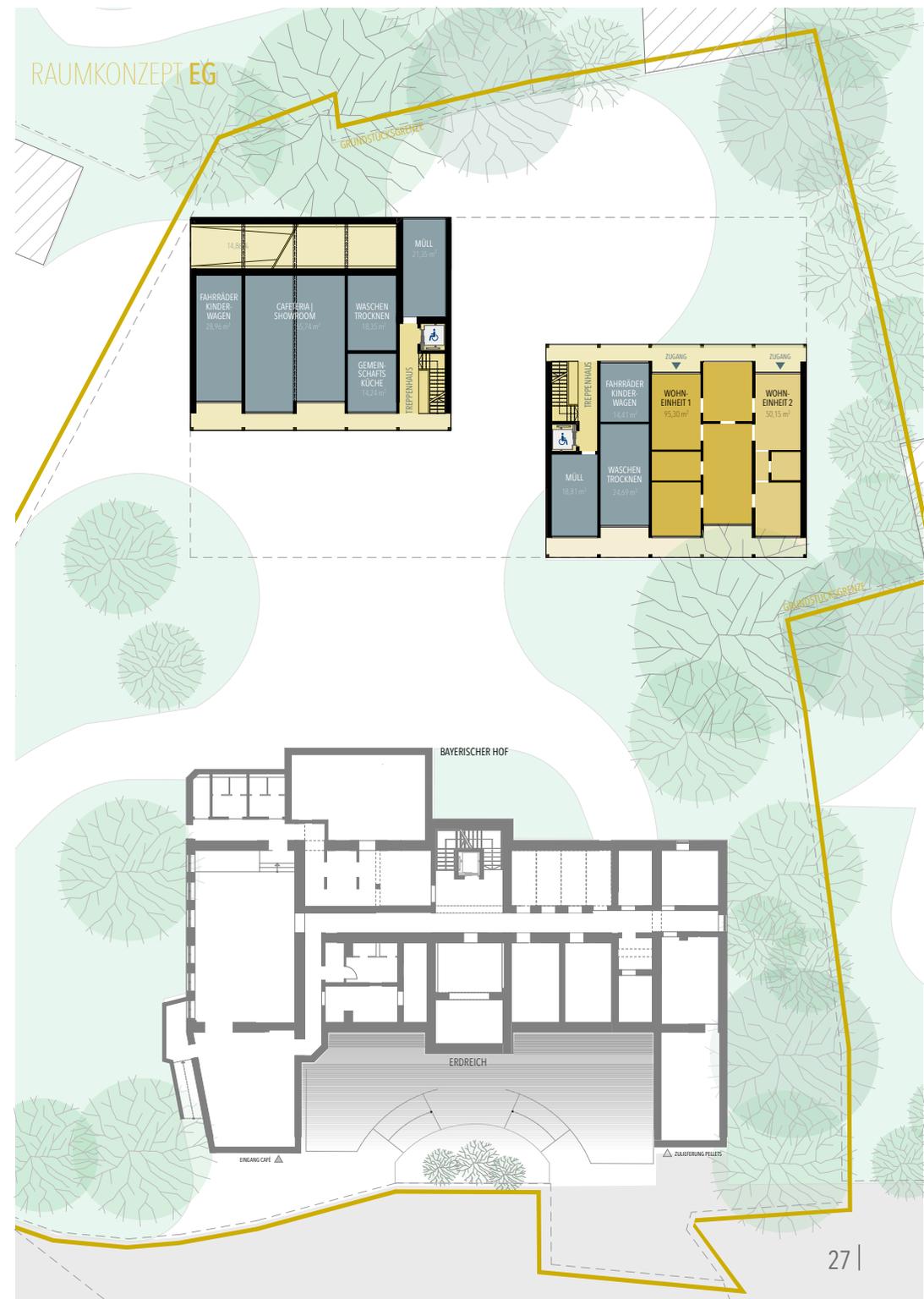
» BASISWOHNEN «

05 KONZEPT

RAUMKONZEPT UG

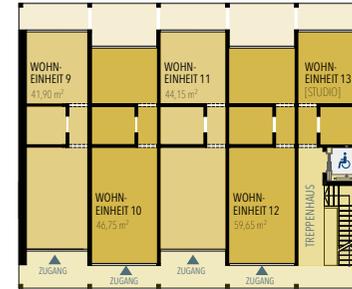
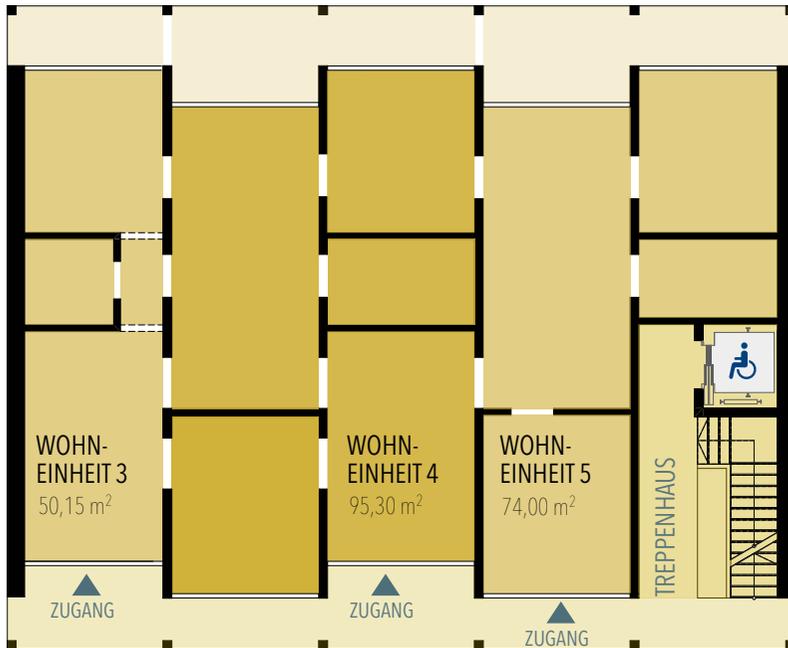


RAUMKONZEPT EG

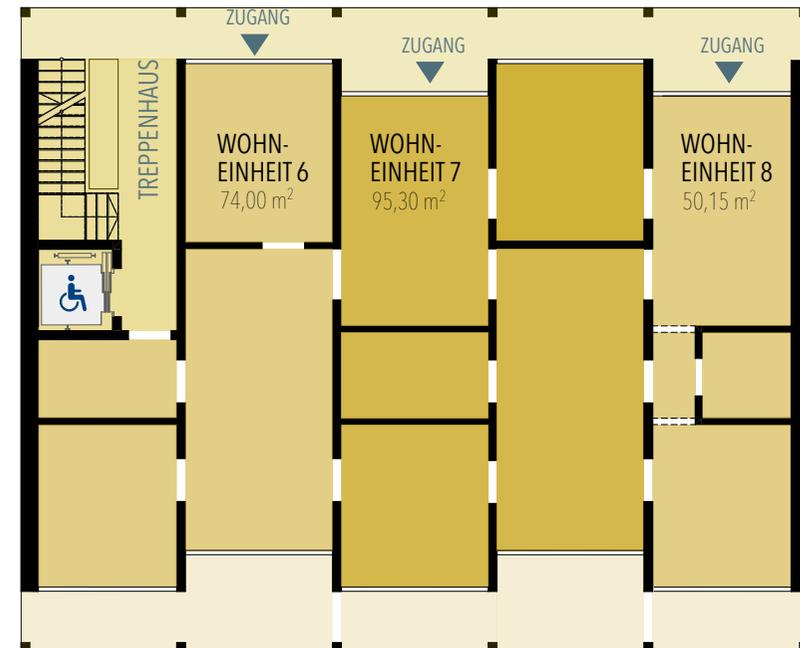
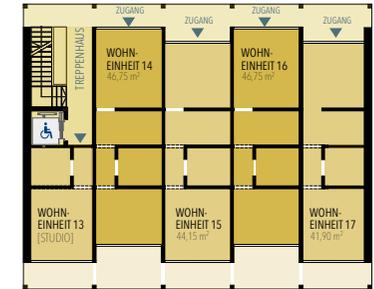


05 KONZEPT

RAUMKONZEPT 1.0G



RAUMKONZEPT 2.0G





DACHSANIERUNG

AUSTAUSCH DES BESTANDSDACHES
MIT WÄRMEDÄMMUNG



DECKENSANIERUNG

AUFDOPPELUNG DER BALKENLAGE
MIT ERGÄNZUNG ZUR HBV-DECKE



ERSCHLIESSUNG

AUSTAUSCH BZW. ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN TREP-
PENANLAGE | NEUERRICHTUNG AUFZUG



INNENWÄNDE

ERTÜCHTIGUNG DURCH TROCKNUNG



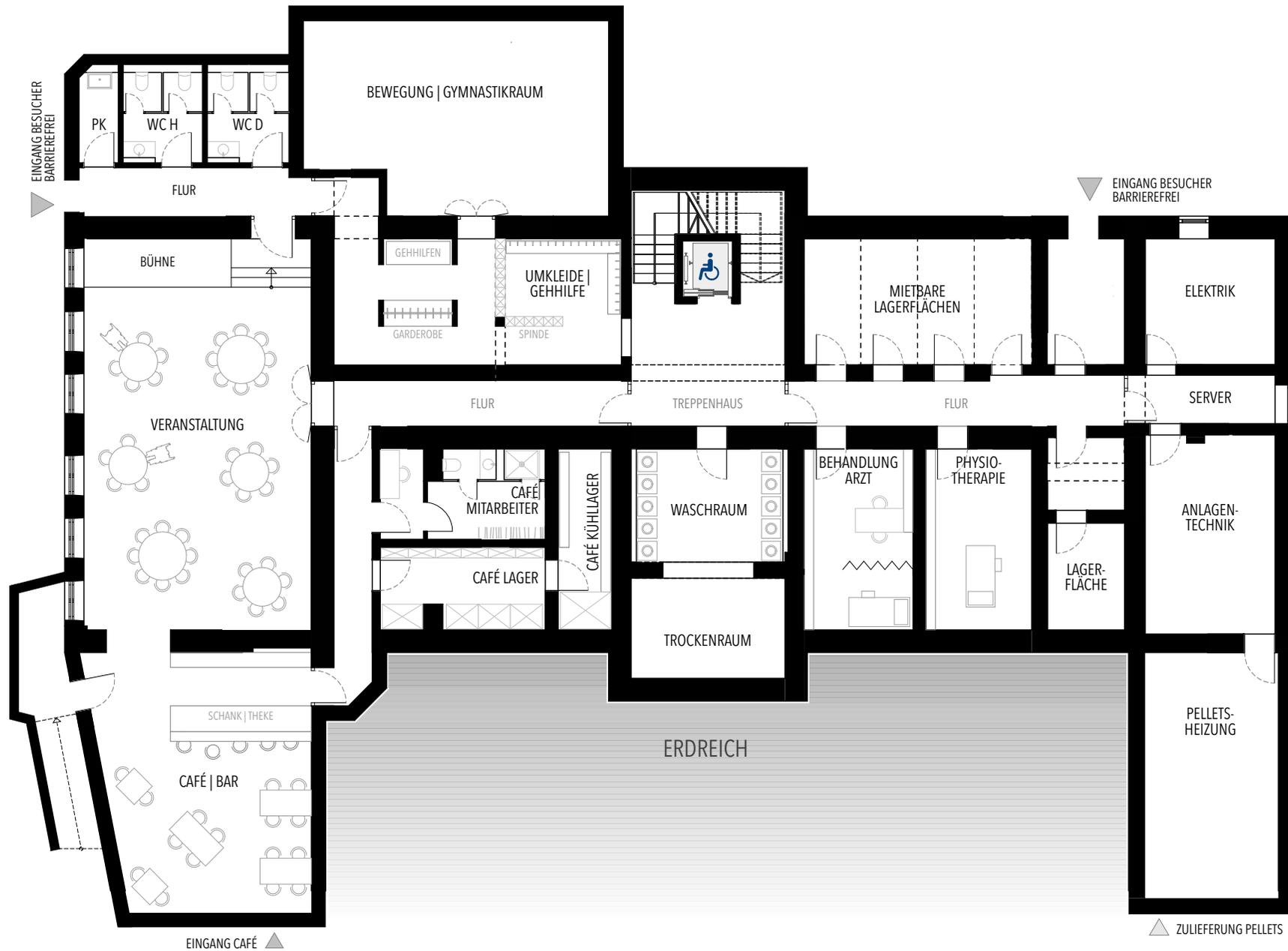
AUSSENWÄNDE

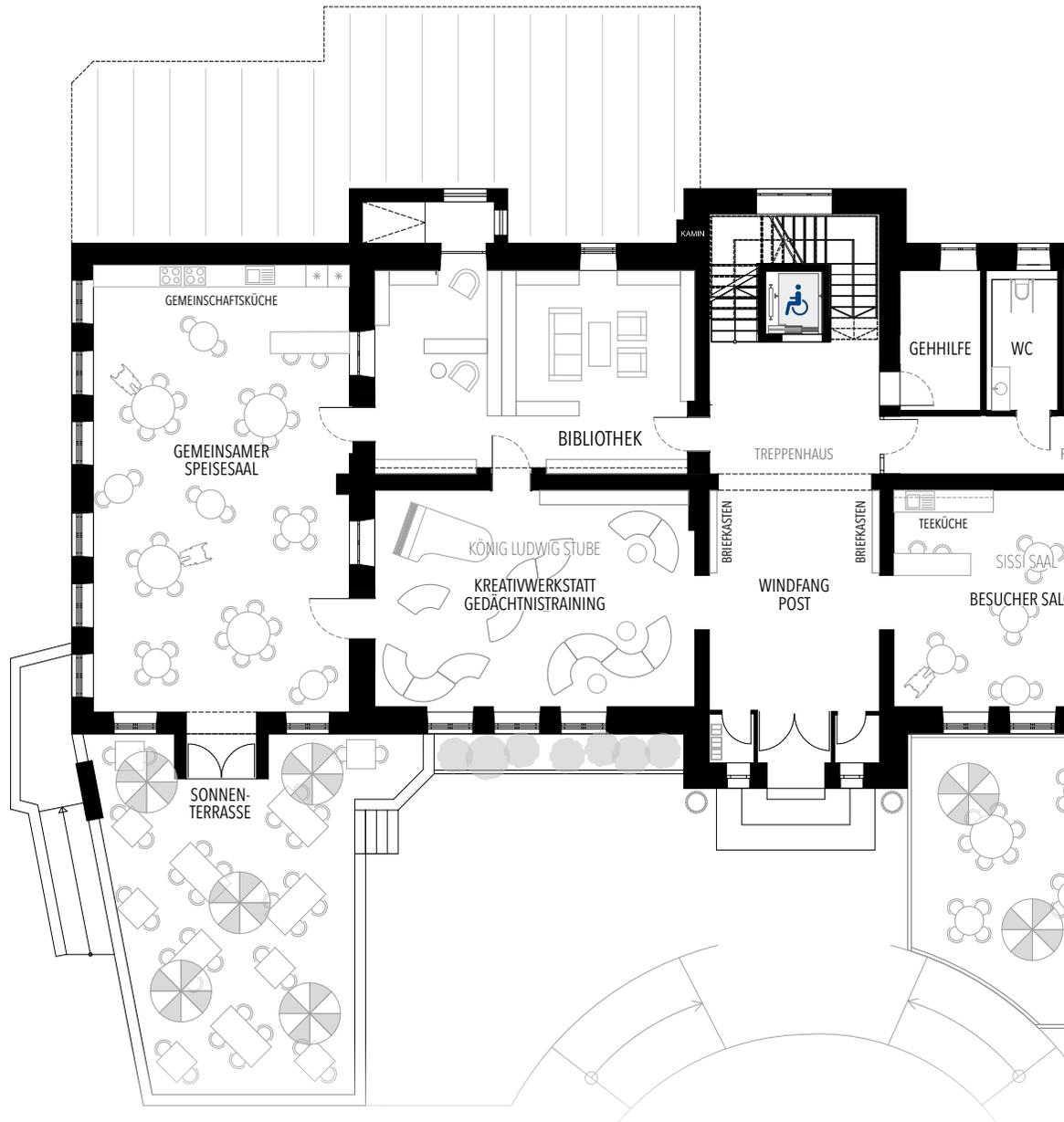
ERTÜCHTIGUNG AUSSENPUTZ [DENKMAL]
VERBESSERUNG GEBÄUDEHÜLLE D. INNENDÄMMUNG



FENSTER | TÜREN

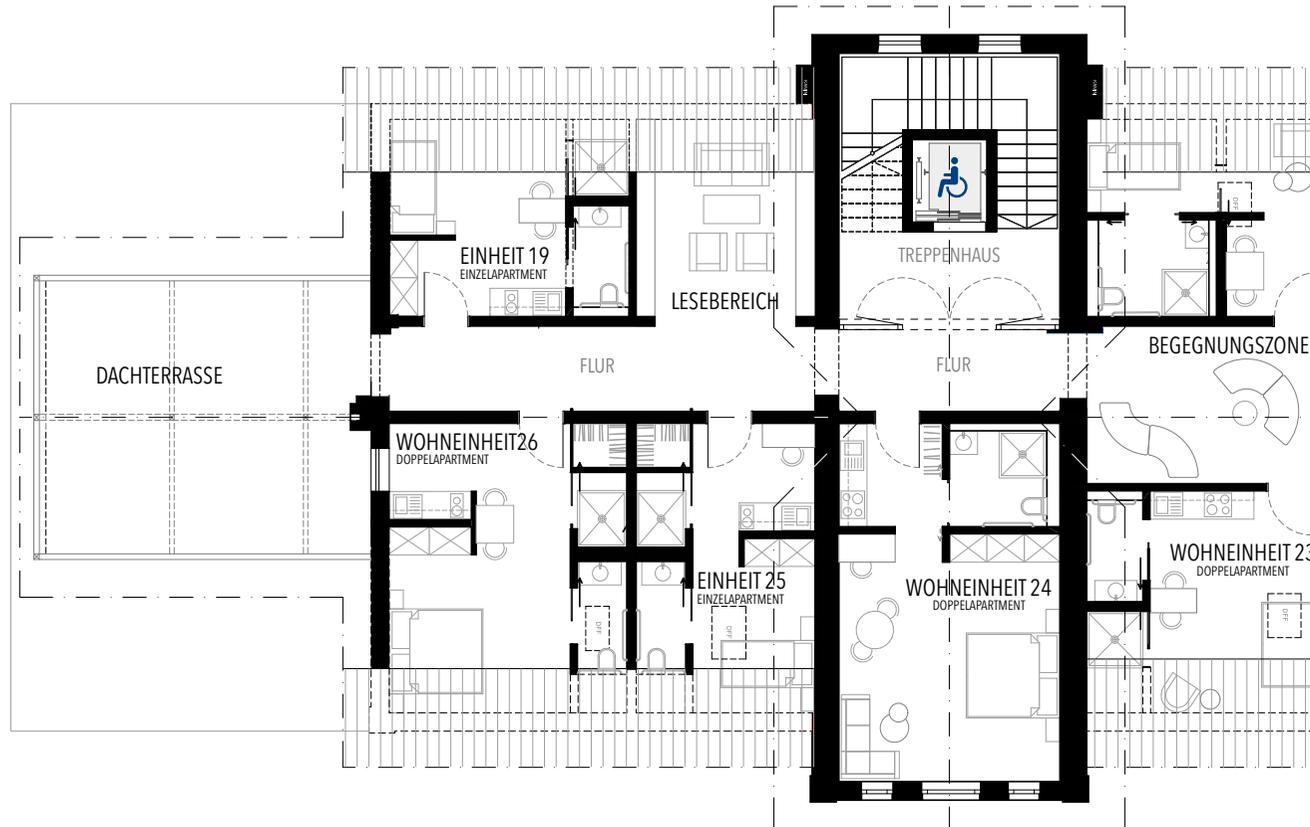
ERGÄNZUNG ZU KASTENFENSTER ALS
ZWEIFACHISOLIERVERGLASUNGEN, HOLZRAHMEN

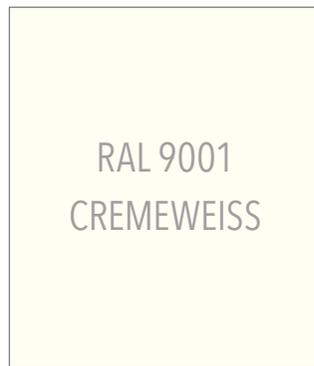












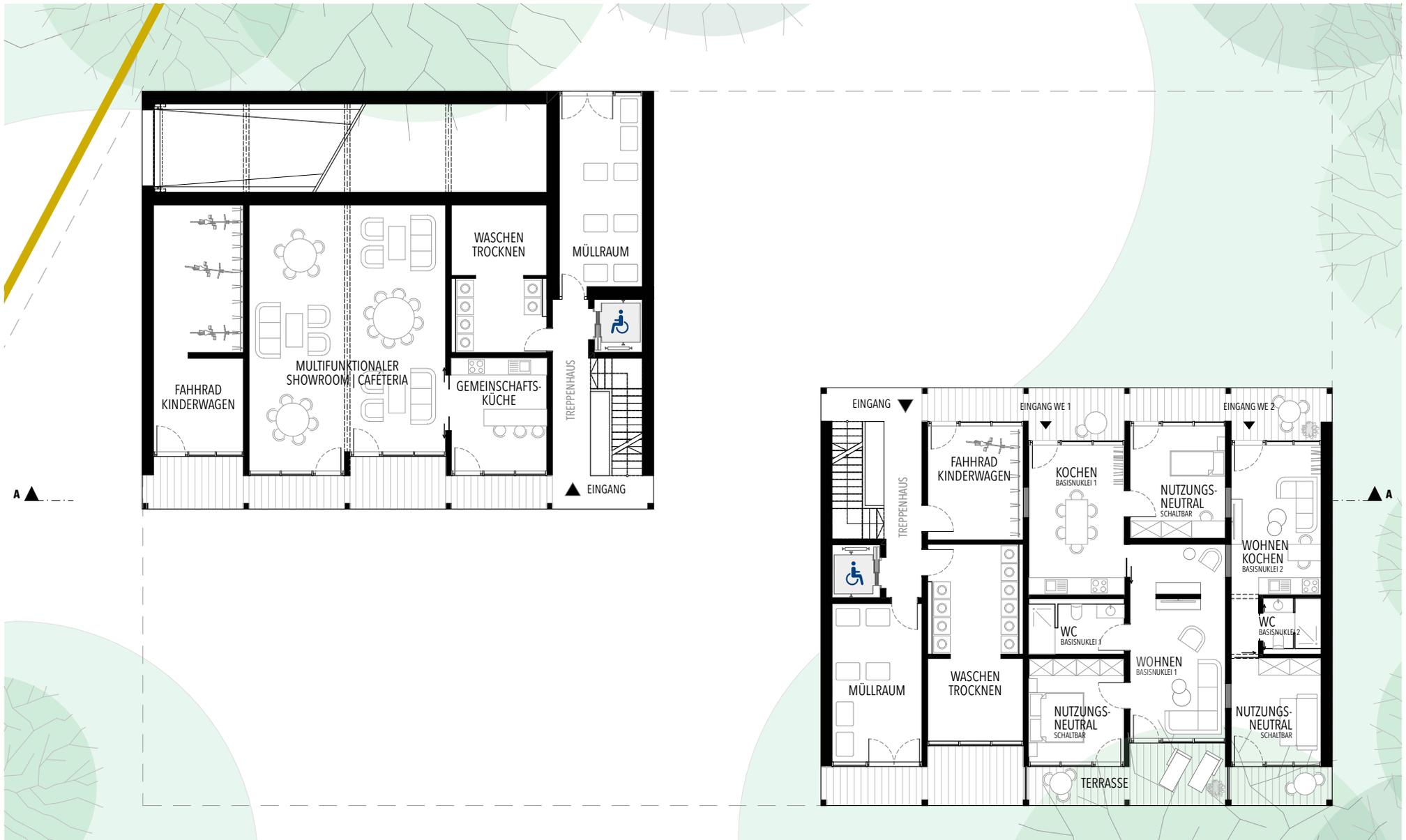


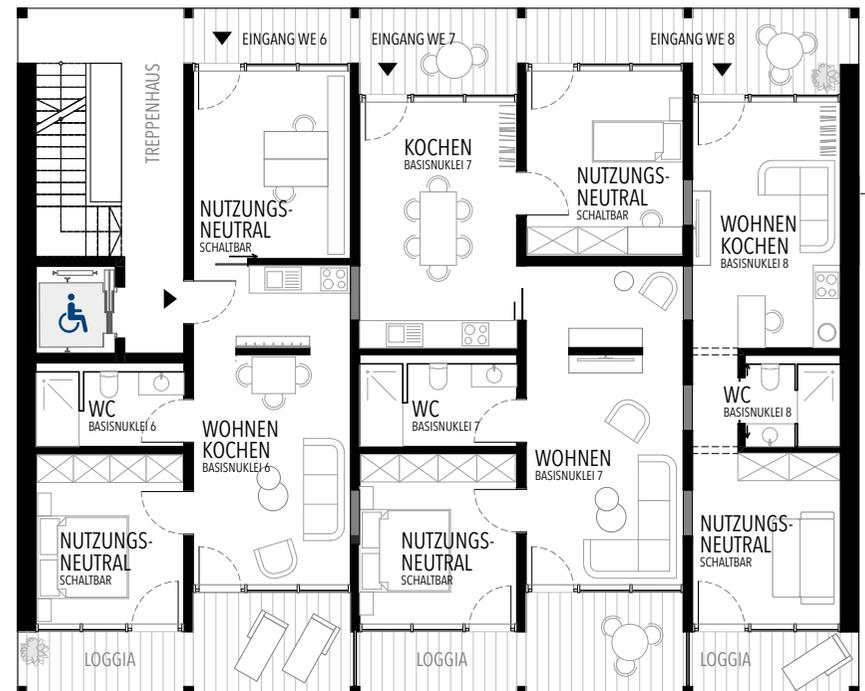
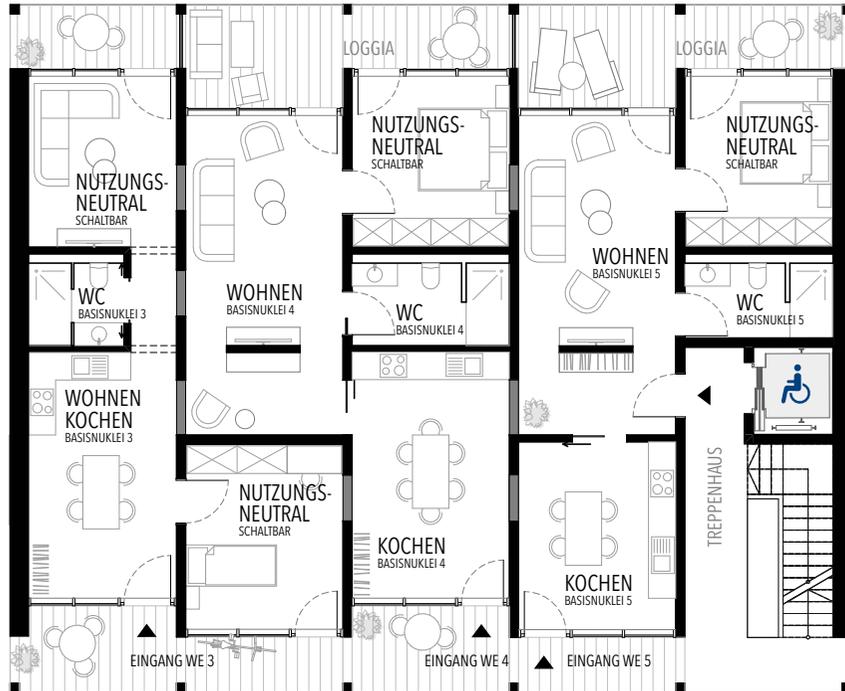




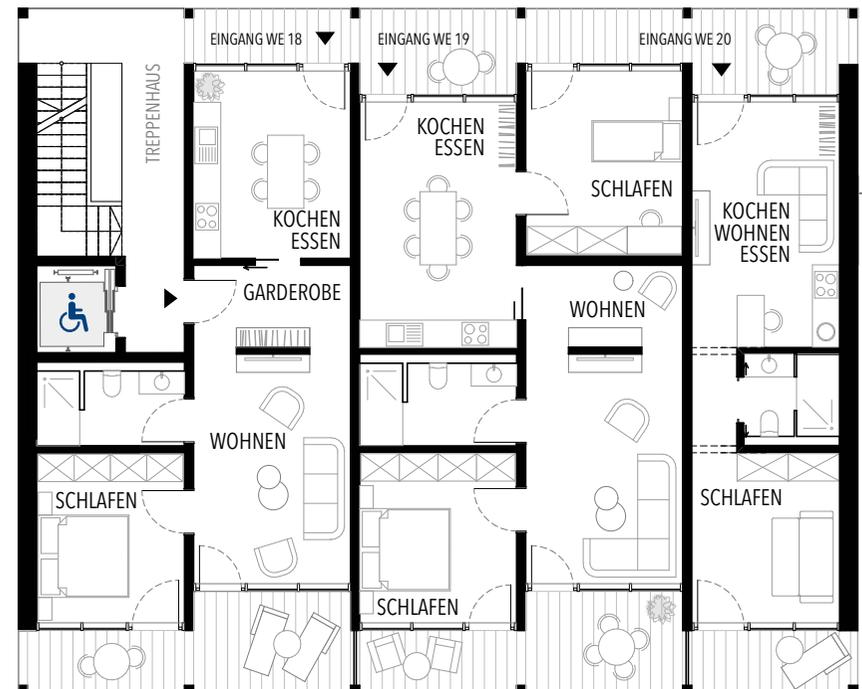
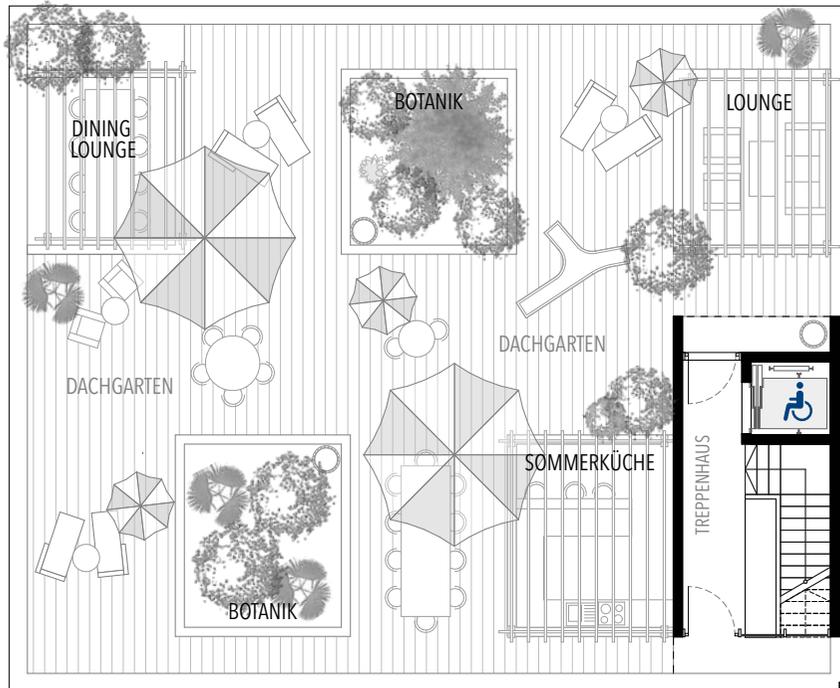


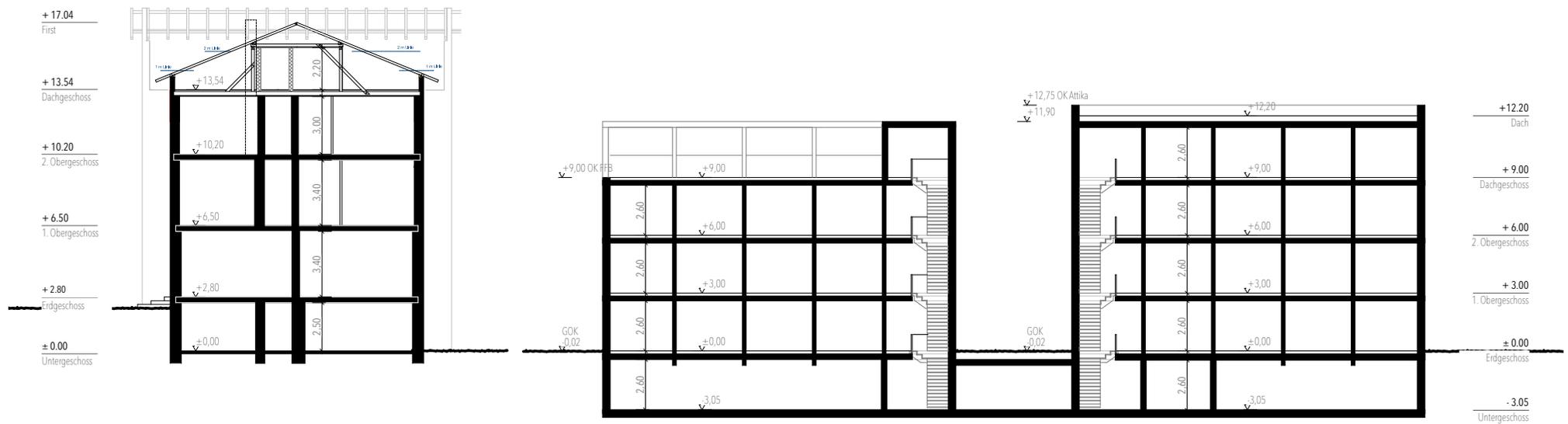


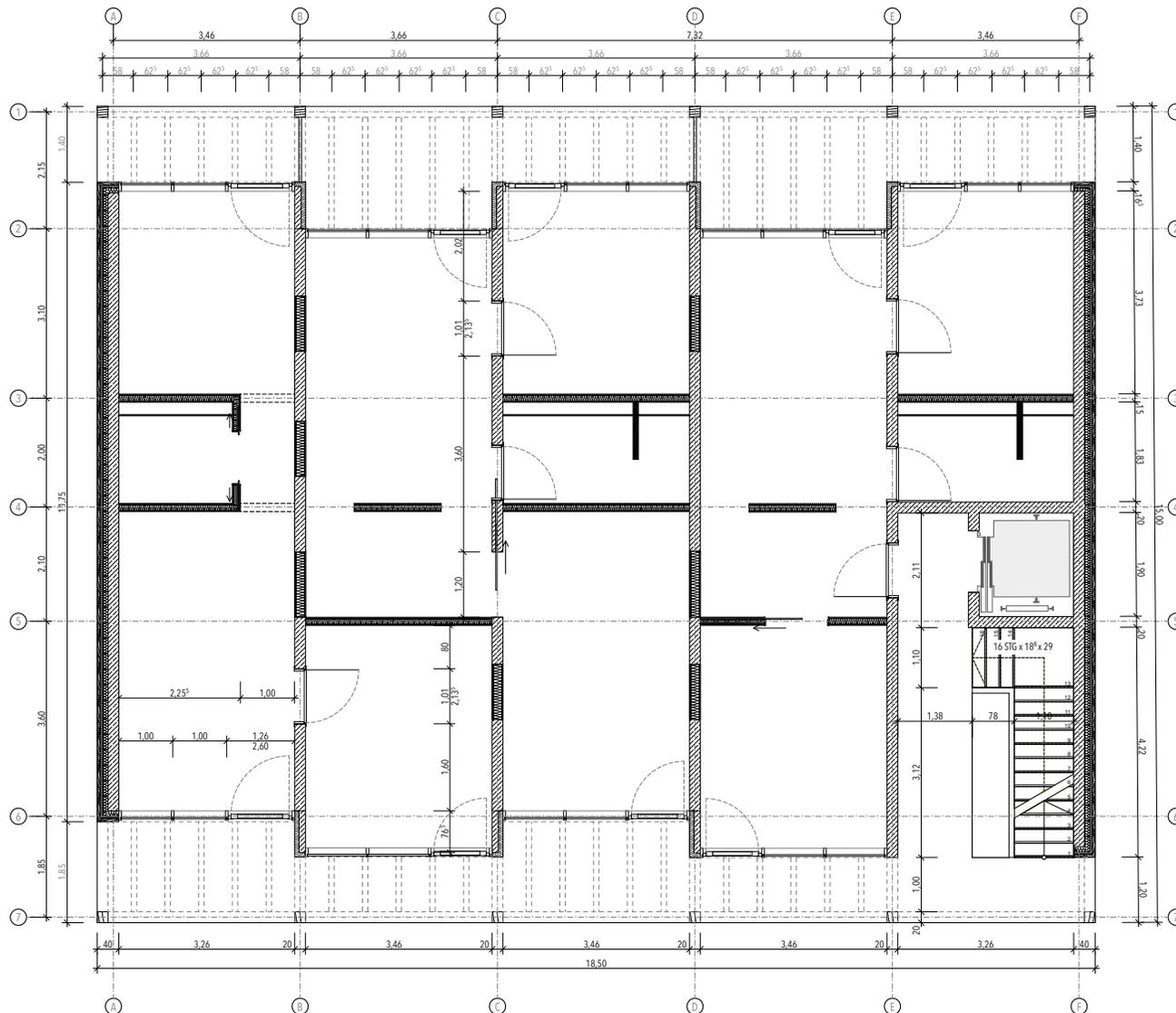




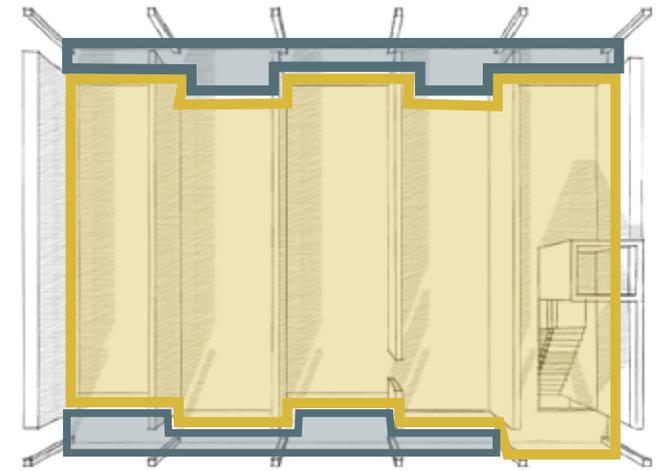




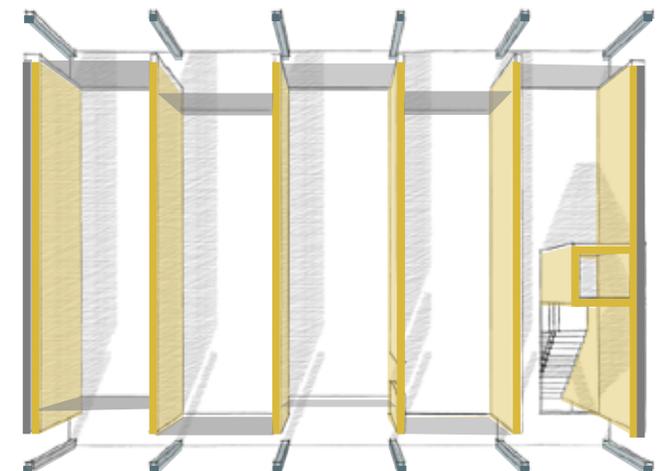


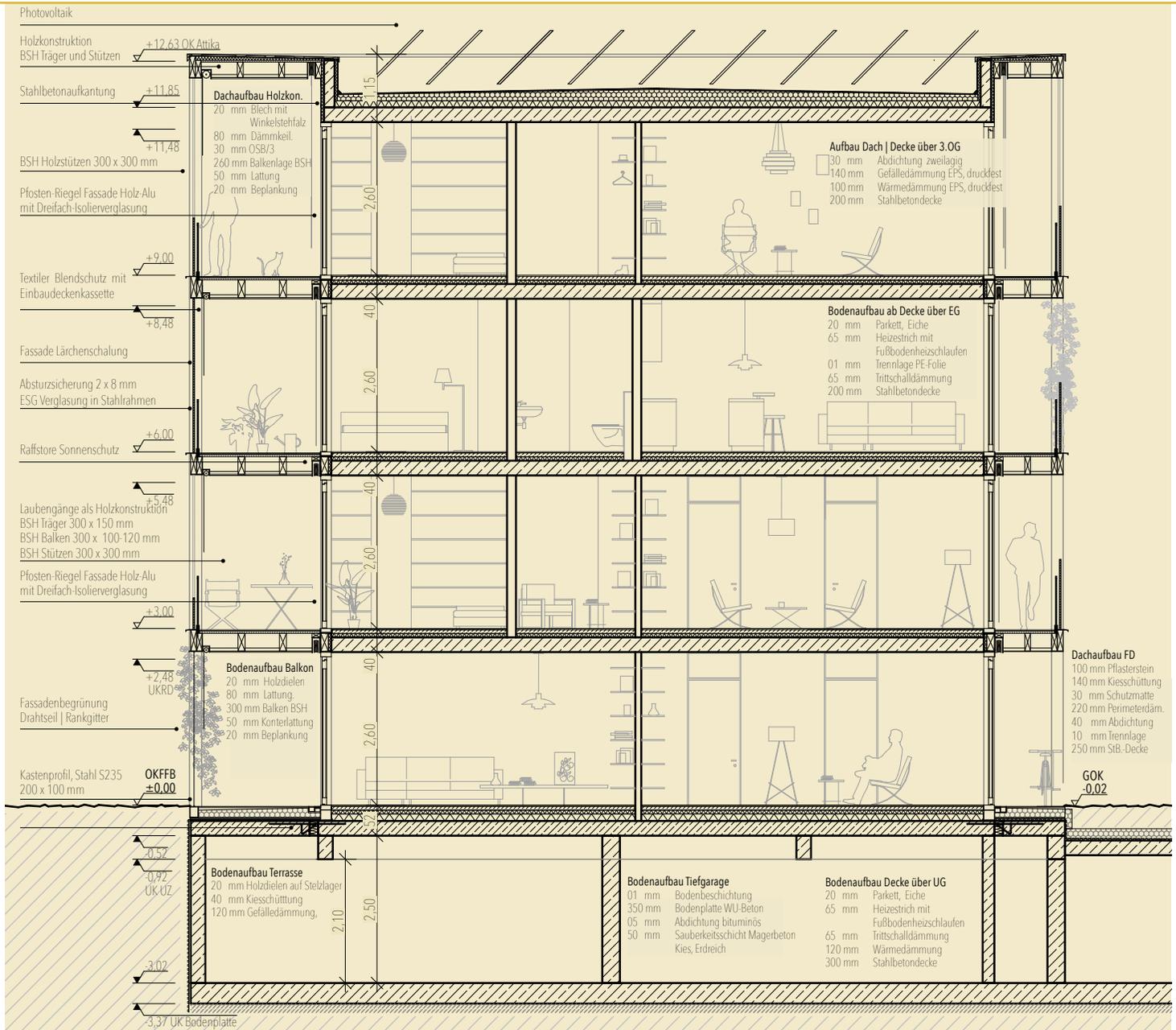
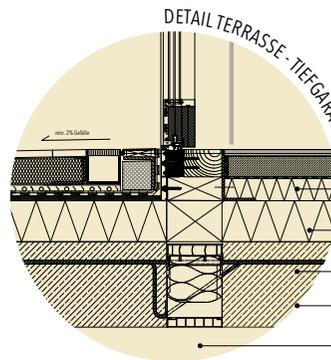
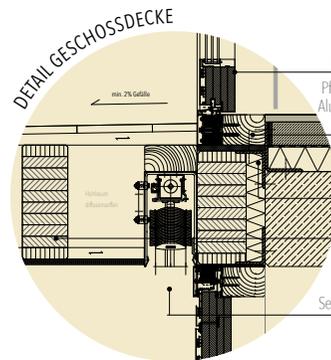
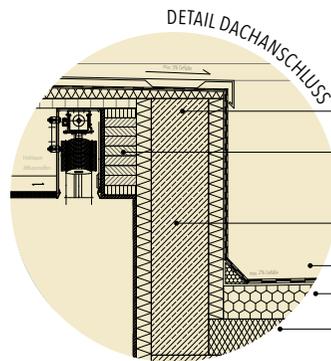


TRAGWERK HORIZONTAL



TRAGWERK VERTIKAL

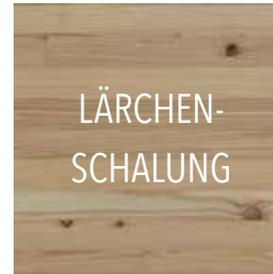








EICHE



LÄRCHEN-
SCHALUNG



RAL 1035
PERLBEIGE



SICHTBETON



RAL 7021
SCHWARZGRAU



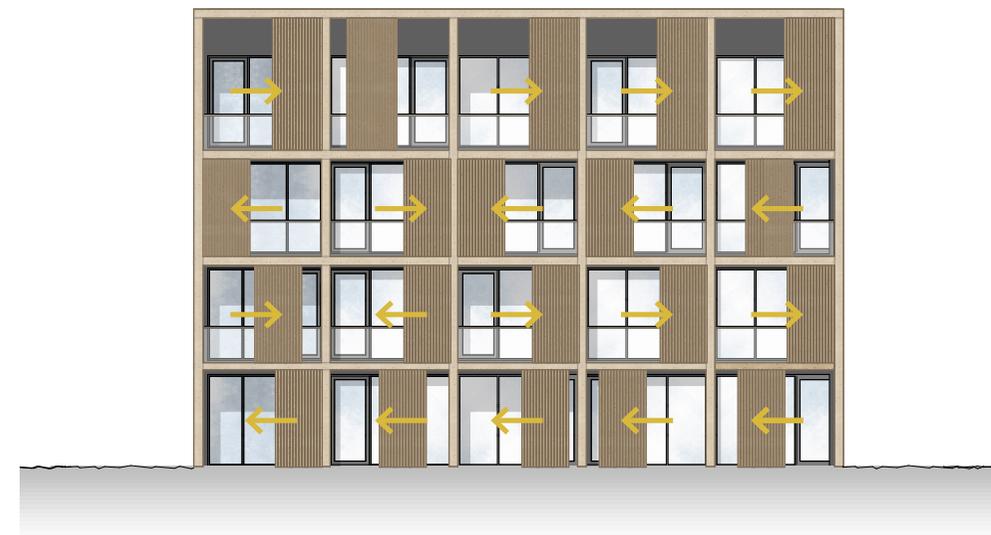
TEXTIL
ANTHRAZIT



FEINSTEIN



KERAMIK



06 ENTWURF

FREIFLÄCHEN

