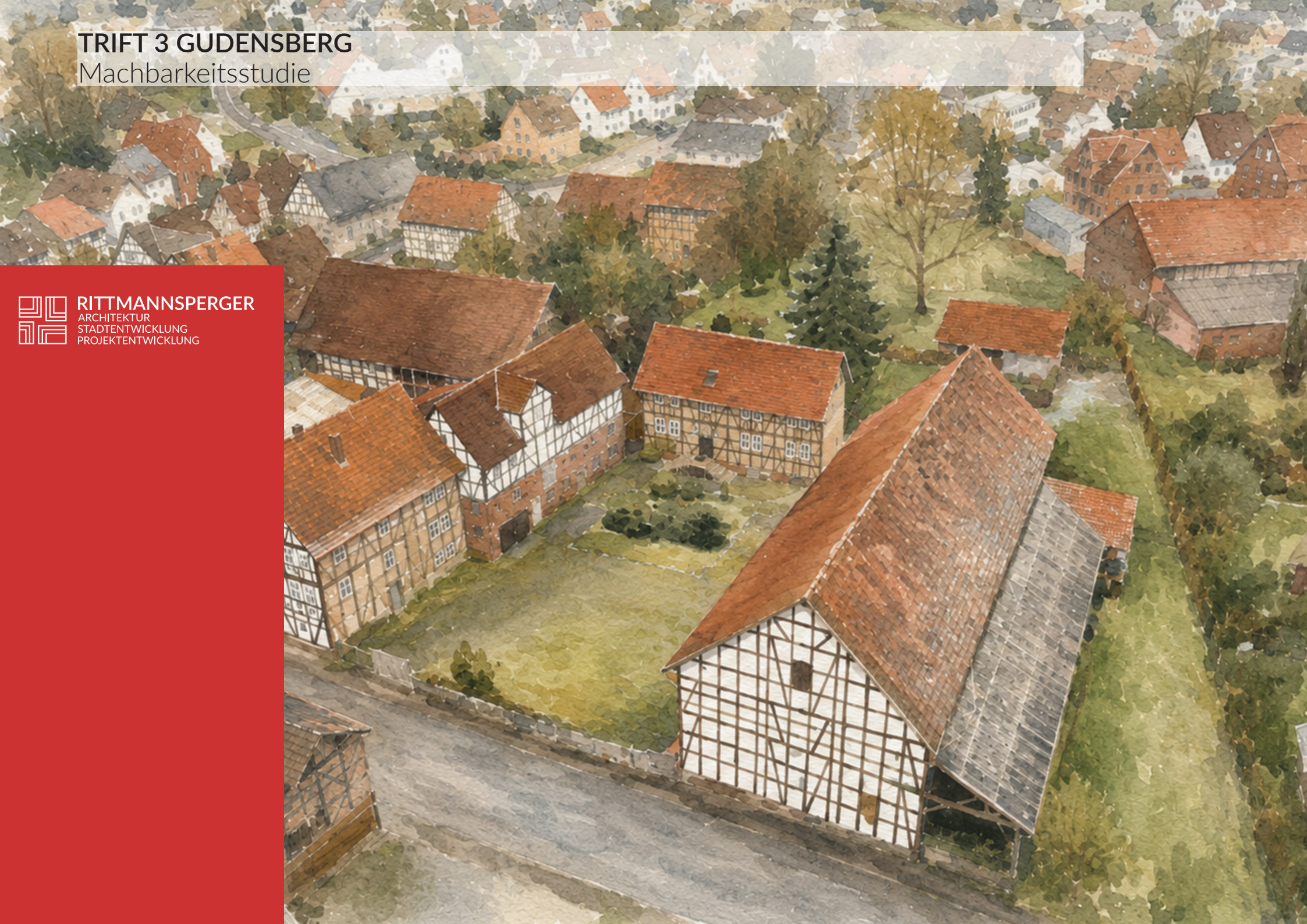
TRIFT 3 GUDENSBERG
Machbarkeitsstudie



RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

ZIEL DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG

HERANGEHENSWEISE



AUSGANGSLAGE

Warum Trift 3 als Standort besonders ist und warum nicht jedes Wunschbild hier automatisch funktioniert.

1

PRÜFANSATZ

Welche Nutzungen untersucht wurden und nach welchen Kriterien die Eignung bewertet wurde.

2

ERGEBNISSE

Warum sich eine Vorzugsrichtung abzeichnet.

3

VERTIEFUNG

Wie Kita, Tagespflege, Wohnen sowie Freiraum und Parken zusammen gedacht werden können.

4

EINORDNUNG

Was die Studie bereits klärt und was erst in einer nächsten Planungsphase vertieft werden muss.

5

ZIEL DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG

HERANGEHENSWEISE

AUSGANGSLAGE

Warum Trift 3 als Standort besonders ist und warum nicht jedes Wunschbild hier automatisch funktioniert.

1



PRÜFANSATZ

Welche Nutzungen untersucht wurden und nach welchen Kriterien die Eignung bewertet wurde.

2

ERGEBNISSE

Warum sich eine Vorzugsrichtung abzeichnet.

3

VERTIEFUNG

Wie Kita, Tagespflege, Wohnen sowie Freiraum und Parken zusammen gedacht werden können.

4

EINORDNUNG

Was die Studie bereits klärt und was erst in einer nächsten Planungsphase vertieft werden muss.

5

ZIEL DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG

HERANGEHENSWEISE

AUSGANGSLAGE

Warum Trift 3 als Standort besonders ist und warum nicht jedes Wunschbild hier automatisch funktioniert.

1

PRÜFANSATZ

Welche Nutzungen untersucht wurden und nach welchen Kriterien die Eignung bewertet wurde.

2



ERGEBNISSE

Warum sich eine Vorzugsrichtung abzeichnet.

3

VERTIEFUNG

Wie Kita, Tagespflege, Wohnen sowie Freiraum und Parken zusammen gedacht werden können.

4

EINORDNUNG

Was die Studie bereits klärt und was erst in einer nächsten Planungsphase vertieft werden muss.

5

ZIEL DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG

HERANGEHENSWEISE

AUSGANGSLAGE

Warum Trift 3 als Standort besonders ist und warum nicht jedes Wunschbild hier automatisch funktioniert.

1

PRÜFANSATZ

Welche Nutzungen untersucht wurden und nach welchen Kriterien die Eignung bewertet wurde.

2

ERGEBNISSE

Warum sich eine Vorzugsrichtung abzeichnet.

3



VERTIEFUNG

Wie Kita, Tagespflege, Wohnen sowie Freiraum und Parken zusammen gedacht werden können.

4

EINORDNUNG

Was die Studie bereits klärt und was erst in einer nächsten Planungsphase vertieft werden muss.

5

ZIEL DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG

HERANGEHENSWEISE

AUSGANGSLAGE

Warum Trift 3 als Standort besonders ist und warum nicht jedes Wunschbild hier automatisch funktioniert.

1

PRÜFANSATZ

Welche Nutzungen untersucht wurden und nach welchen Kriterien die Eignung bewertet wurde.

2

ERGEBNISSE

Warum sich eine Vorzugsrichtung abzeichnet.

3

VERTIEFUNG

Wie Kita, Tagespflege, Wohnen sowie Freiraum und Parken zusammen gedacht werden können.

4



EINORDNUNG

Was die Studie bereits klärt und was erst in einer nächsten Planungsphase vertieft werden muss.

5

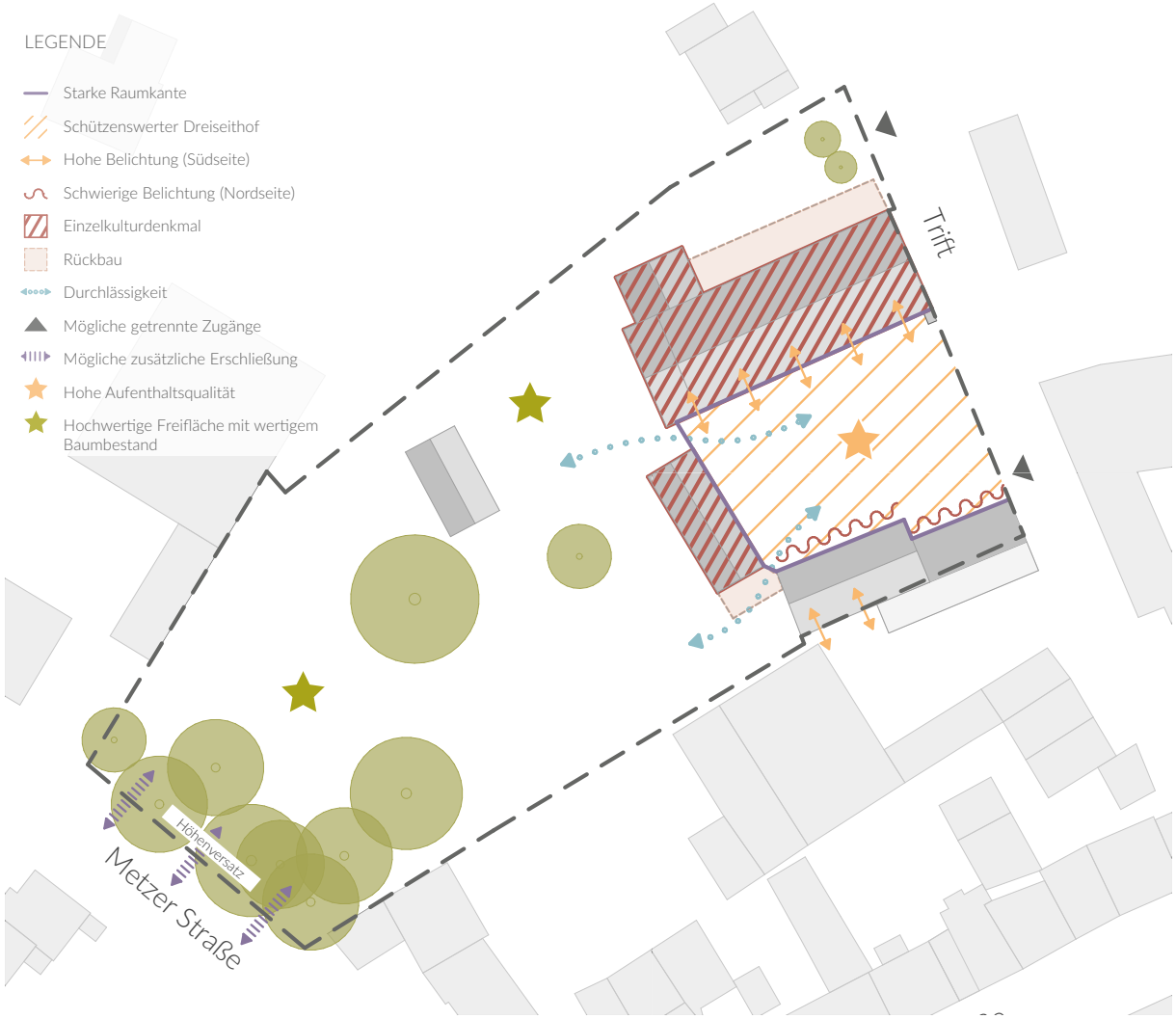
DER ORT SETZT DEN RAHMEN

WAS DEN ORT PRÄGT



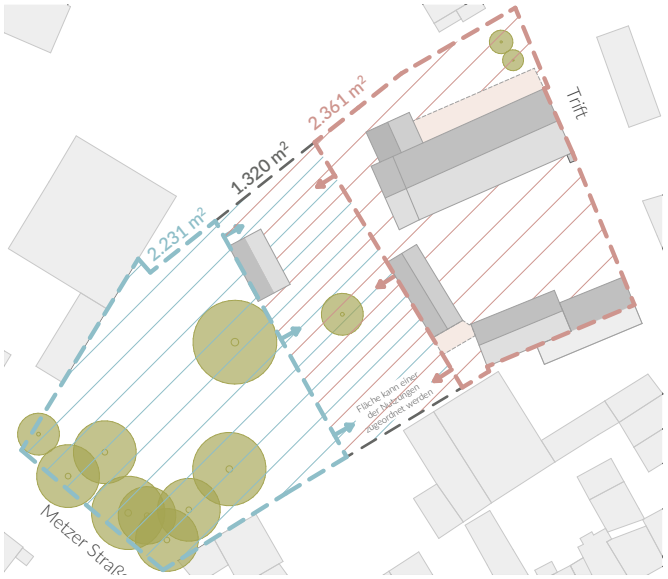
DER ORT SETZT DEN RAHMEN

DREISEITENHOF, DENKMAL, FREIFLÄCHEN UND NACHBARSCHAFT



WAS DEN STANDORT PRÄGT

- Historische Hofstelle im Altstadtgefüge
- Wohnhaus und Scheune als Denkmale
- Westliche Entwicklung und Freiflächen
- Hof als identitätsstiftende Mitte
- Erschließung, Parken und Nachbarschaft als frühe Schlüsselthemen



WAS TRIFT 3 BESONDERS MACHT

GENIUS LOCI | IDENTITÄT UND QUALITÄTEN DES DREISEITENHOFES



WAS TRIFT 3 BESONDERS MACHT

ERHALT, GEMEINWOHL UND ALLTAGSPOTENZIAL KOMMEN AN EINEM ORT ZUSAMMEN



DENKMALWERT

Der historische Gebäudebestand und die Hofstruktur prägen den Standort und erfordern einen sorgfältigen Umgang.



GEMEINWOHL

Der Ort eignet sich nicht nur für eine Einzelnutzung, sondern kann mehrere gemeinwohl-orientierte Funktionen zusammenführen.



ALLTAGSTAUGLICHKEIT

Die Mischung aus Bestand, Hof und Freiflächen erlaubt eine lebendige Nutzung, sofern Frequenzen und Wege gut austariert sind.



ENTWICKLUNGS-SPIELRAUM

Mit der Westfläche, dem Hof und den Bestandsgebäuden besteht ein Entwicklungs-spielraum, aber kein unbegrenzter.

WAS TRIFT 3 BESONDERS MACHT

ERHALT, GEMEINWOHL UND ALLTAGSPOTENZIAL KOMMEN AN EINEM ORT ZUSAMMEN


Kleines Wohnhaus und Stallung


Haupthaus


Scheune


Remise

WIE DIE MACHBARKEITSSTUDIE VORGEHT

VOM BEDARF ÜBER DEN STANDORT BIS ZUR TRAGFÄHIGEN ENTWICKLUNGSLOGIK



BEDARF

Welche öffentlichen und privaten Nutzungen werden diskutiert?

NUTZUNG

Welche Anforderungen bringt jede Nutzung mit?

GEBÄUDE

Welche Räume und Teilbereiche sind geeignet?

TRANSFORMATION

Wie groß sind die baulichen Eingriffe?

WIRTSCHAFT-LICHKEIT

Was ist investiv tragfähig?

✗ *„WAS WÄRE WÜNSCHENSWERT“*

✓ *„WAS IST AN GENAU DIESEM ORT RÄUMLICH, FUNKTIONAL UND WIRTSCHAFTLICH BELASTBAR?“*

WELCHE NUTZUNGEN WURDEN GEPRÜFT?

EIN BREITES SPEKTRUM ALS BASIS FÜR DIE SPÄTERE PRIORISIERUNG



KITA

Kinderbetreuung
und Familienbezug



TAGESPFLEGE

Tagesstrukturierende
Pflege und Betreuung



WOHNEN

Ergänzende
Wohnangebote /
Fachkräftewohnen



DRITTER ORT

Begegnung,
gemeinschaftliche
Angebote



MOBILE PFLEGE

Logistischer Stützpunkt /
Dienstfahrzeuge



MVZ / ÄRZTEHAUS

Gesundheitsnutzung
mit hoher Frequenz



GEWERBE / WERKSTATT

Kleinteilige Arbeit /
Reparatur / Handwerk



PARKEN / FREIRAUM

Mobilität, Aufenthalt,
Alltag

GEBÄUDE-NUTZUNGS-MATRIX

NICHT JEDE NUTZUNG PASST IN JEDES GEBÄUDE GLEICH GUT

NUTZUNG	EIGNUNG	BEGRÜNDUNG
KITA	●●●● gut geeignet	Familiennahe Nutzung; Freiraumbezug; in passender Teilfläche gut organisierbar
TAGESPFLEGE	●●●● gut geeignet	Ruhigere Frequenz; barrierefrei organisierbar; Außenbezug wichtig
WOHNEN	●●●● gut geeignet	Ergänzt das Projekt dauerhaft; Privatsphäre und Erschließung sorgfältig lösen
DRITTER ORT	●●●○ ergänzend sinnvoll	Nur in angemessener Größe und mit klarer Betriebslogik
MVZ / ÄRZTEHAUS	●●○○ nur bedingt geeignet	Hohe Frequenz, Stellplatzdruck und flexible Praxisanforderungen
MOBILE PFLEGE	●○○○ kritisch	Dienstfahrzeuge und Logistik belasten Hof und Nachbarschaft

KONZEPTVARIANTEN IM ÜBERBLICK

DIE STUDIE PRÜFT MEHRERE RÄUMLICHE BILDER, BEVOR SIE EMPFIEHLT

VARIANTE 1

KITA UND TAGESPFLEGE KOMBINIERT



VARIANTE 2

PFLEGE UND WOHNEN IM VORDERGRUND



VARIANTE 3

VORZUGSRICHTUNG

WAS DIE VARIANTEN LEISTEN
Sie zeigen die Unterschiede in Frequenz, Erschließung, Freiraum und Umbauintensität

ZWISCHENERGEBNIS
Tragfähig ist eine ausgewogene Mischung aus Gemeinwohl, Pflege, Wohnen und Freiraum statt einer Monofunktion

KONZEPTVARIANTEN IM ÜBERBLICK

DIE STUDIE PRÜFT MEHRERE RÄUMLICHE BILDER, BEVOR SIE EMPFIEHLT

VARIANTE 1

KITA UND TAGESPFLEGE KOMBINIERT

VARIANTE 2

PFLEGE UND WOHNEN IM VORDERGRUND

VARIANTE 3

VORZUGSRICHTUNG



WARUM DAS WICHTIG IST

Eine Vorzugsrichtung überzeugt nur mit nachvollziehbaren Alternativen

WARUM SICH EINE VORZUGSRICHTUNG ABZEICHNET

BEWERTUNG NACH ORT, BETRIEB, FREIRAUM, VERKEHR, KOSTEN & UMSETZBARKEIT

NUTZUNG	EIGNUNG
DENKMAL-VERTRÄGLICHKEIT	● ● ● ●
BETRIEBSLOGIK	● ● ● ●
FREIRAUMQUALITÄT	● ● ● ●
PARKEN / VERKEHR	● ● ● ○
WIRTSCHAFTLICHKEIT	● ● ● ○
UMSETZBARKEIT	● ● ● ●

Warum kein "Alles gleichzeitig?"

- Der Standort ist wertvoll, aber räumlich begrenzt
- Zu hohe Frequenzen würden Hof, Erschließung und Nachbarschaft überlasten
- Zu viele Sonderfunktionen erhöhen Umbauintensität und Kosten

VORZUGSRICHTUNG

DENKMALVERTRÄGLICHE, GEMEINWOHLORIENTIERTE MISCHUNG



LEITBILD DER VORZUGSRICHTUNG

- Kita als gemeinwohlorientierter Schwerpunkt
- Tagespflege als gut passender Gesundheitsbaustein
- Ergänzendes Wohnen zur dauerhaften Belebung
- Hof als gemeinsamer Mittelpunkt statt Verkehrsfläche
- Westfläche für Freiraum, Parken und räumliche Entlastung

VORZUGSRICHTUNG

DENKMALVERTRÄGLICHE, GEMEINWOHLORIENTIERTE MISCHUNG



STÄRKEN

- Gemeinwohlfunktion
- Gute Adressbildung
- Freiraumbezug
- Alltagspotenzial im Quartier

WORAUF ES ANKOMMT

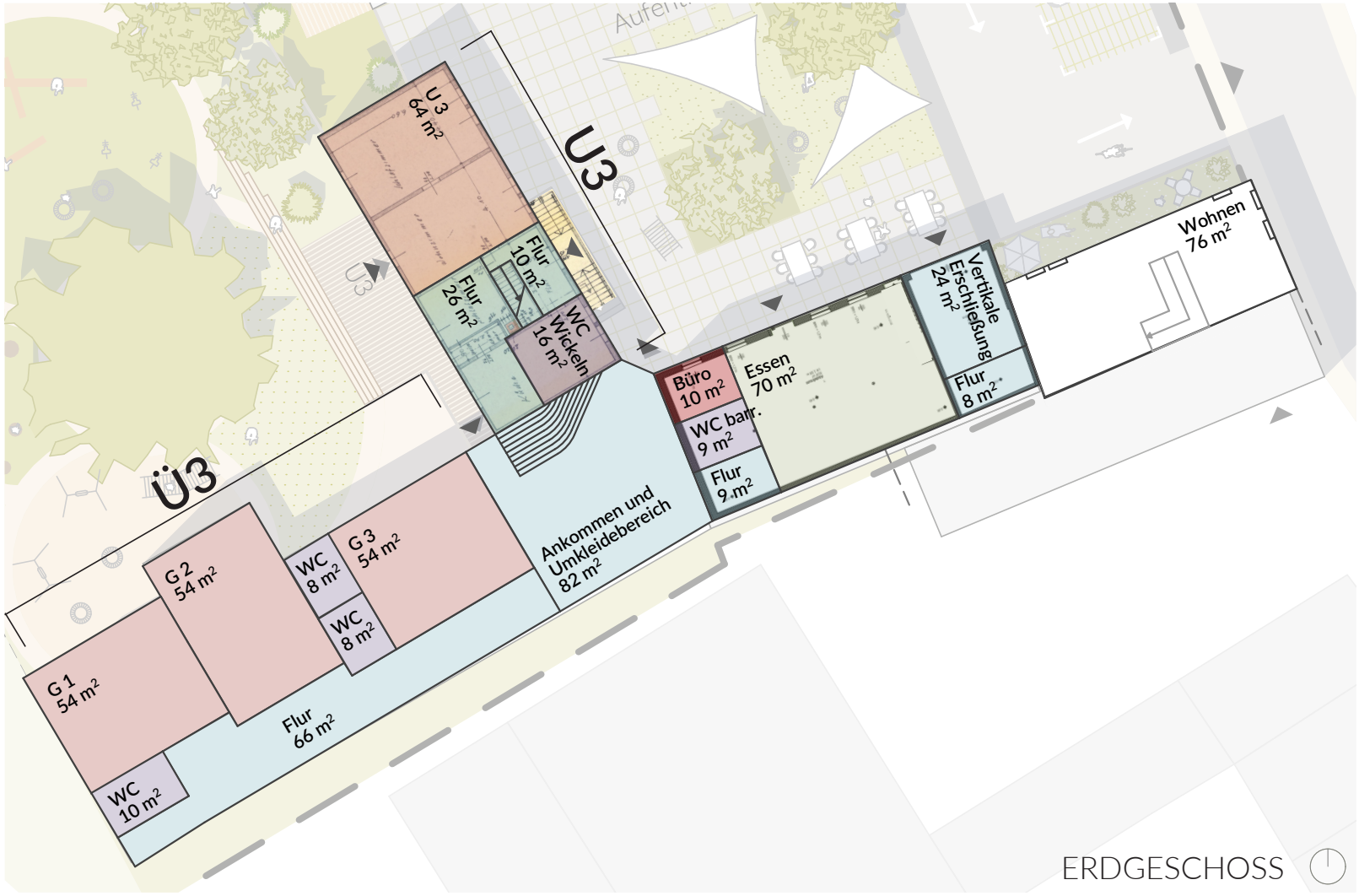
- Baukörper sinnvoll positionieren
- Wege klar strukturieren
- Ausreichende Außenspielflächen
- Hol- und Bring-Verkehr sicher organisieren

AKTUELLER BEDARFANSATZ

4 Gruppen → 3x Ü3 & 1x U3

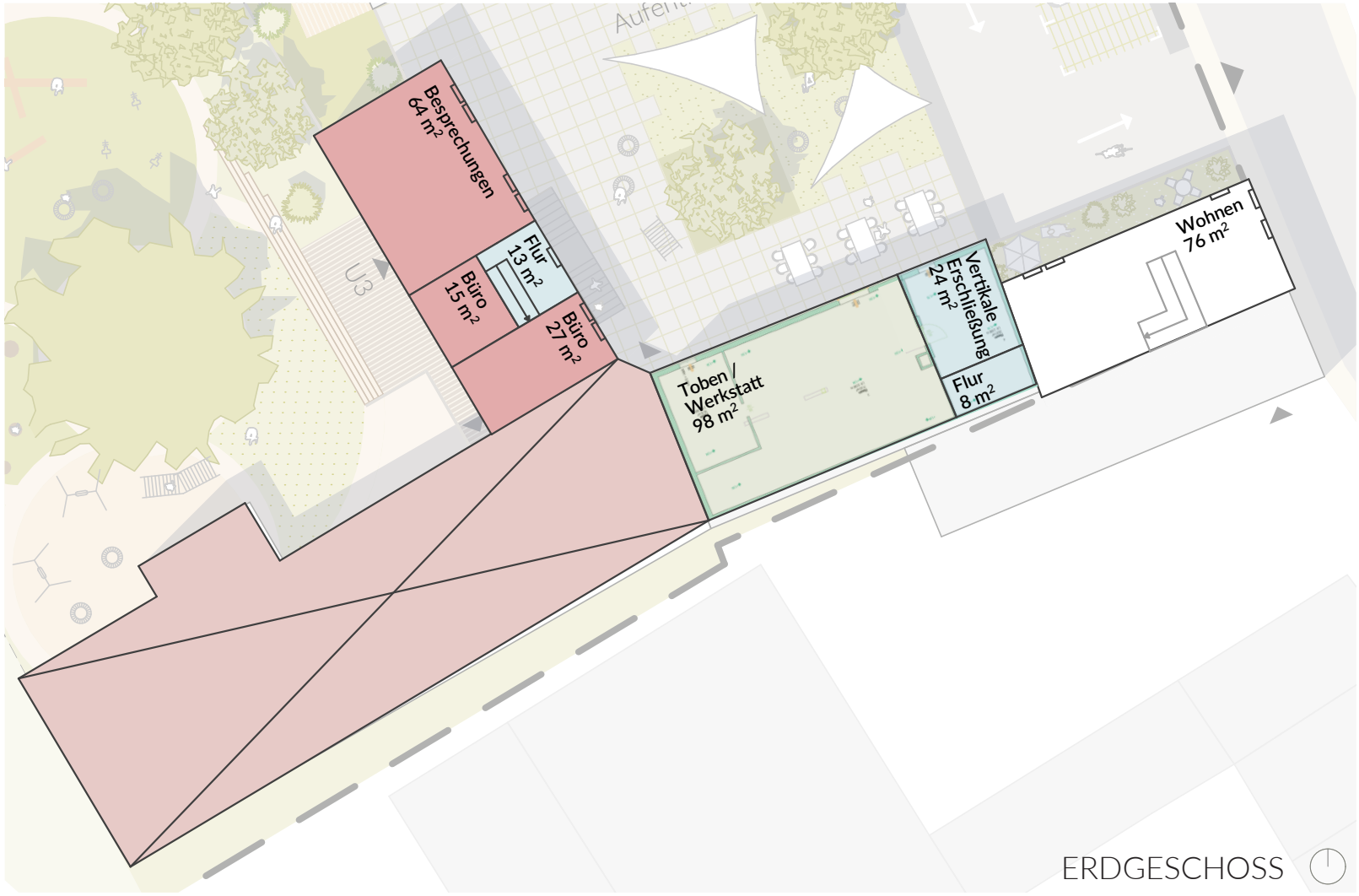
SCHWERPUNKT KITA

VIER GRUPPEN ALS AKTUELLER BEDARFSANSATZ



SCHWERPUNKT KITA

VIER GRUPPEN ALS AKTUELLER BEDARFSANSATZ



SCHWERPUNKT KITA

KONZEPTVISUALISIERUNG



KI-generierte Konzeptvisualisierung, illustrative Darstellung, keine verbindliche Planung



SCHWERPUNKT KITA

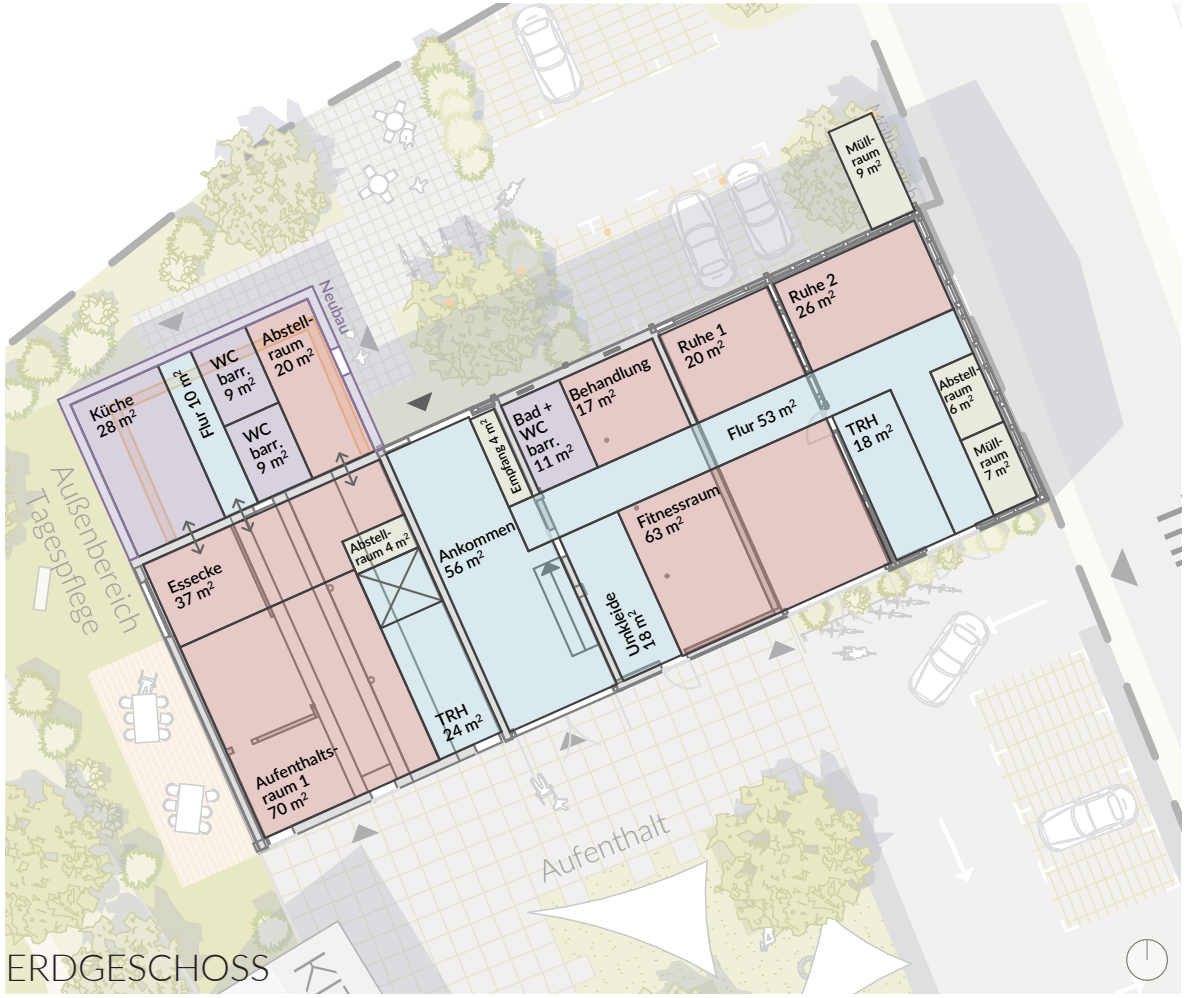
KOSTENERMITTLUNG

Grundlage Kostenschätzung: Rittmannsperger Architekten (Bestand), BKI 2025 (Neubau), Dane Landschaftsarchitekten (Freianlagen)

KG	Gewerk	Kostenkennwert	Kostenrahmen (netto)	Kostenrahmen (brutto)
300 - 400	Baukonstruktion / TGA		1.929.147 €	2.295.685 €
	Umbau/Sanierung Bestand		874.107 €	1.040.188 €
	KiTa Neubau		1.055.040 €	1.255.498 €
500	Außenanlagen und Freiflächen		267.126 €	317.880 €
700	Baunebenkosten		544.148 €	647.536 €
	Umbau/Sanierung Bestand		279.714 €	332.860 €
	KiTa Neubau		211.008 €	251.100 €
	Freiflächen		53.425 €	63.576 €
	Zwischensumme		2.740.421 €	3.261.101 €
+	Regionalfaktor	0,984	-43.847 €	-52.178 €
+	Preissteigerung + Unvorhergesehenes	5,0 %	137.021 €	163.055 €
+	Projektsteuerung	2,5 %	70.840 €	84.299 €
	Gesamtkosten		**2.904.435 €**	**3.456.278 €**

SCHWERPUNKT TAGESPFLEGE

RUHIGE TAGESNUTZUNG MIT HOHEM GEMEINWOHLBEZUG



ERDGESCHOSS

PLANUNGSANFORDERUNGEN

- Tagsüber belebend, aber geringere Spitze als ein Ärztehaus
- Barrierefreie Erschließung und gute Orientierung erforderlich
- Aufenthalt, Ruheräume und Außenbezug müssen zusammenpassen
- Brandschutz und zweiter Rettungsweg früh mitdenken

AKTUELLER BEDARFANSATZ

25 Gäste pro Tag

SCHWERPUNKT TAGESPFLEGE

RUHIGE TAGESNUTZUNG MIT HOHEM GEMEINWOHLBEZUG



OBERGESCHOSS

PLANUNGSANFORDERUNGEN

- Tagsüber belebend, aber geringere Spitze als ein Ärztehaus
- Barrierefreie Erschließung und gute Orientierung erforderlich
- Aufenthalt, Ruheräume und Außenbezug müssen zusammenpassen
- Brandschutz und zweiter Rettungsweg früh mitdenken

AKTUELLER BEDARFANSATZ

25 Gäste pro Tag

SCHWERPUNKT TAGESPFLEGE

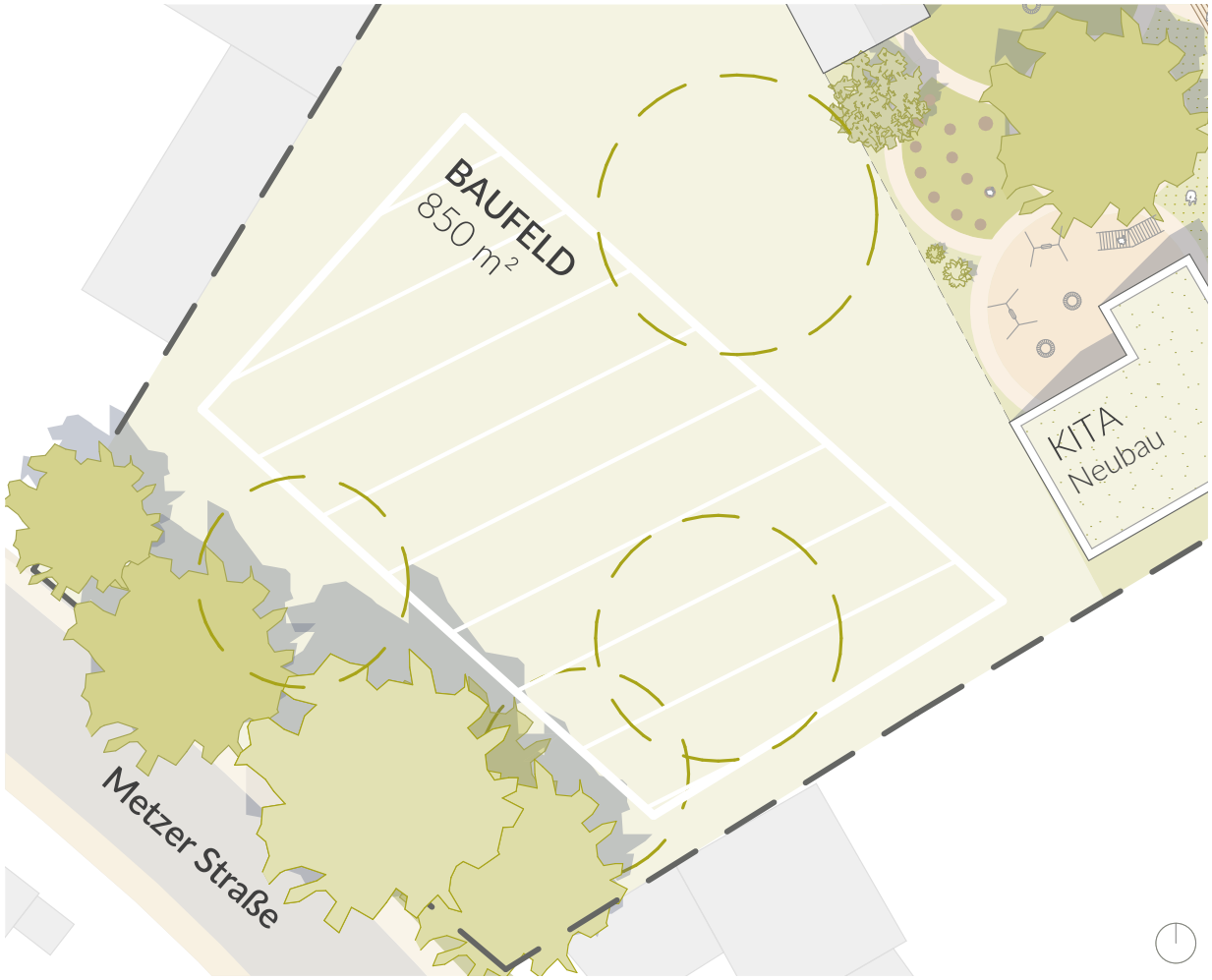
KOSTENERMITTLUNG

Grundlage Kostenschätzung: Rittmannsperger Architekten (Bestand), BKI 2025 (Neubau), Dane Landschaftsarchitekten (Freianlagen)

KG	Gewerk	Kostenkennwert	Kostenrahmen (netto)	Kostenrahmen (brutto)
300 - 400	Baukonstruktion / TGA		1.788.312 €	2.128.092 €
	Umbau/Sanierung Bestand		1.532.968 €	1.824.231 €
	Anbau Pflege		255.345 €	303.860 €
500	Außenanlagen und Freiflächen		180.147 €	214.375 €
700	Baunebenkosten		577.648 €	687.401 €
	Umbau/Sanierung Bestand		490.550 €	583.754 €
	Anbau Pflege		51.069 €	60.772 €
	Freiflächen		36.029 €	42.875 €
	Zwischensumme		2.546.107 €	3.029.868 €
+	Regionalfaktor	0,984	-40.738 €	-48.478 €
+	Preissteigerung + Unvorhergesehenes	5,0 %	127.305 €	151.493 €
+	Projektsteuerung	2,5 %	65.817 €	78.322 €
	Gesamtkosten		**2.698.492 €**	**3.211.205 €**

WOHNEN, GEMEINSCHAFT UND ALLTAG

ERGÄNZEN STATT ÜBERFRACHTEN



WOHNEN

Kleinteilige, barrierearme Wohnangebote beleben die Hofstelle dauerhaft und schaffen soziale Stabilität

GEMEINSCHAFT

Gemeinschaftsräume sind sinnvoll, wenn sie Synergien mit Wohnen, Pflege oder Kita schaffen

ALLTAGSPRINZIP

Das Nutzungsgemisch trägt über den Tag: morgens Kita, tagsüber Pflege, dauerhaft Wohnen. Der Hof bietet Begegnung, ohne überlastet zu werden

FREIRAUM, PARKEN UND NACHBARSCHAFT

AKZEPTANZ ENTSTEHT IM SPÄTEREN BETRIEB UND NICHT NUR IM PLAN



PARKEN

Im ländlichen Kontext kein Randthema;
realen Bedarf Ernst nehmen

WEGE

Barrierefrei, sicher und intuitiv auch
für Kinderwagen und Rollatoren

HOF

Aufenthaltsqualität sichern,
Verkehr nicht dominieren lassen

NACHBARSCHAFT

Lärm, Frequenzen, Beleuchtung
und Betriebszeiten früh mitdenken

FREIRAUM, PARKEN UND NACHBARSCHAFT

AKZEPTANZ ENTSTEHT IM SPÄTEREN BETRIEB UND NICHT NUR IM PLAN



FREIRAUM, PARKEN UND NACHBARSCHAFT

AKZEPTANZ ENTSTEHT IM SPÄTEREN BETRIEB UND NICHT NUR IM PLAN



FREIRAUM, PARKEN UND NACHBARSCHAFT

AKZEPTANZ ENTSTEHT IM SPÄTEREN BETRIEB UND NICHT NUR IM PLAN



FREIRAUM, PARKEN UND NACHBARSCHAFT

KONZEPTVISUALISIERUNG



KI-generierte Konzeptvisualisierung, illustrative Darstellung, keine verbindliche Planung



INVESTITIONSRAHMEN UND RISIKEN

KOSTEN ALS REALISTISCHE SPANNE STATT ALS FESTE ZAHL

METHODIK DER KOSTENEINORDNUNG



GRUNDBEDARF

Bauen, Sanieren, technische Grundanforderungen



TRANSFORMATION T1-T4

Denkmalbezogene, funktionale und technische Eingriffstiefe



UNSICHERHEIT

Bestand, Genehmigung, Markt, Betriebskonzept und Studientiefe

WAS DIE STUDIE LEISTEN KANN

Sie zeigt einen belastbaren Kostenkorridor und die Kostentreiber, aber noch keine abschließende Kostenberechnung.

WORAUF IN DER SITZUNG ANKOMMT

Nicht eine exakte Zahl verteidigen, sondern erklären, welche Bausteine und Risiken im Korridor enthalten sind.

WAS ENTSCHIEDEN IST UND WAS JETZT FOLGT

DIE PLANUNGSTIEFE SAUBER ABGRENZEN UND DEN NÄCHSTEN SCHRITT BENENNEN

DIE STUDIE KLÄRT

- Welche Nutzungen räumlich und funktional tragfähig erscheinen
- welche Vorzugsrichtung sich fachlich begründen lässt
- wo Konflikte und Vertiefungsbedarfe liegen
- welche Kostentreiber und Risiken sichtbar sind

WAS ENTSCHIEDEN IST UND WAS JETZT FOLGT

DIE PLANUNGSTIEFE SAUBER ABGRENZEN UND DEN NÄCHSTEN SCHRITT BENENNEN

✓ DIE STUDIE KLÄRT

- Welche Nutzungen räumlich und funktional tragfähig erscheinen
- welche Vorzugsrichtung sich fachlich begründen lässt
- wo Konflikte und Vertiefungsbedarfe liegen
- welche Kostentreiber und Risiken sichtbar sind

✗ DIE STUDIE ERSETZT NICHT

- die spätere Objektplanung und Genehmigungsplanung
- eine endgültige Betreiber- und Raumprogramm-festlegung
- eine abschließende Kostenberechnung
- die politische Entscheidung über das weitere Vorgehen

FRAGEN? ANREGUNGEN? AUSTAUSCH!

DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT

