

Kurzvorstellung

Bauvorhaben

Ersatzneubau Stiftungsaltenheim Block C

Stiller Winkel 14, Fürth

29.09.2023

C.Geisler

Allgemein

- Stiftungsaltenheim: Anwesen Stiller Winkel 14 und Stiftungsstraße 5,7,9
- Eigentum der 1848er Gedächtnisstiftung Fürth
- Übertragen an die König Ludwig Stiftung per Erbbaurecht im Jahr 2018 für 99 Jahre
- Die König Ludwig Stiftung (KLS) ist eine kommunale Stiftung welche vollumfänglich von der WBG Fürth verwaltet wird
- Ziel war der wirtschaftlich und technische Fortbestand des Immobilienvermögens, somit der Erhalt und Betrieb des Stiftungsaltenheimes
- Das Altenheim wurde anfangs durch die Stadt Fürth betrieben, im Jahr 2022 wurde der Betrieb an die Gemeinnützige Paritätische Altenhilfe GmbH Nordbayern übergeben
- Vertraglich wurde der Neubau des Haus C bis zum 31.12.2025 vereinbart und die Entwicklung des Gesamtstandortes (Haus A + B), nachgelagert zu einem späteren Zeitpunkt
- „Paritätisches Seniorenstift Fürth“ Pachtvertrag für 25 Jahre mit Verlängerungsoptionen
- Das Altenheim wird in drei Gebäudeteile untergliedert:

Haus A	Baujahr 1954	Sanierung notw.
Haus B	Baujahr 1963	Modernisierung ausr.
Haus C	Baujahr 1954	Abriss und Neubau



Eckdaten zum Vorhaben

- Ein möglicher Erhalt und Sanierung des Gebäudes wurde geprüft
- Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und kann nicht an den Bedarf angepasst werden
→ Pflegerichtlinien und bautechnische Anforderung
- Anforderung des Neubaus wurden mit dem Betreiber abgestimmt und auf dieser Grundlage eine Ausschreibung durch die WBG Fürth veranlasst
- Grundlage dessen war die ganzheitliche Planung als Generalübernehmer
- Es wurde ein beschränkter Wettbewerb zur Konzeptionserstellung für drei Anbieter ausgelobt
- Teilnehmer und Entscheidungsgremium: Stadtplanungsamt, Betreiber sowie KLS bzw. WBG



Wettbewerb, Auswahl & weiteres Vorgehen

- Entscheidungskriterien:
 - Städtebauliche Bewertung
 - Grad der Verdichtung
 - Konzeption
 - Kosten/m² Nutzfläche
 - Nachhaltigkeit
 - Größtmöglicher Erhalt der Parkanlage und des Baumbestandes
 - Ganzheitliche Planung als Generalübernehmer
 - Weiche Faktoren (Erfahrung, Unternehmensgröße etc.)
- Auf dieser Grundlage wurde gemeinsam die Entscheidung für den Bewerber „Köster GmbH“ aus Nürnberg getroffen
- Partneringvereinbarung vom 18.04.2023 für die Leistungsphasen 1-4 und mit Option der Folgebeauftragung sofern der Zielpreis von ca. 21,5 Mio. € brutto eingehalten werden kann
 - nach jüngsten Gesprächen voraussichtlich realisierbar
- Im Falle der Folgebeauftragung würde der Abriss voraussichtlich im November/Dezember 2023 erfolgen und der Baubeginn im April 2024
 - Voraussetzung Vorlage Baugenehmigung
- Fertigstellung muss zum 31.12.2025 erfolgen

Stiller Winkel

Zur Sonne aufklappen

Ständig in Bewegung

Bewegung geführt

Struktur auflockern

Blickbeziehungen



Die Planung



Die Planung



ansicht süd



ansicht ost



ansicht nord-ost 1



schnitt

Die Planung

Eckdaten

- 4 Vollgeschosse
- NEU: Ca. 8.455 qm Bruttogeschossfläche und 112 Betten
davon 108 Einzelzimmer und 2 Doppelzimmer
ALT: Ca. 2.870 qm Bruttogeschossfläche und 121 Betten
- UG Küche und Funktionsräume
- EG Café (auch öffentlich zugänglich) und Multifunktionsraum, Verwaltungstrakt, Funktionsräume sowie die geschützte Demenzstation
- Obergeschosse gleicher Grundriss: Stationszentrale, Aufenthalts-, Therapie- und Pflegeräume sowie Bewohnerzimmer
- Parkanlage wird erhalten und aufgewertet mit Begegnungsstätten und geschützten Demenzgarten
- Eingabeplanung wurde mit Pächter, Heimaufsicht und Regierung von Mittelfranken abgestimmt



Die Planung

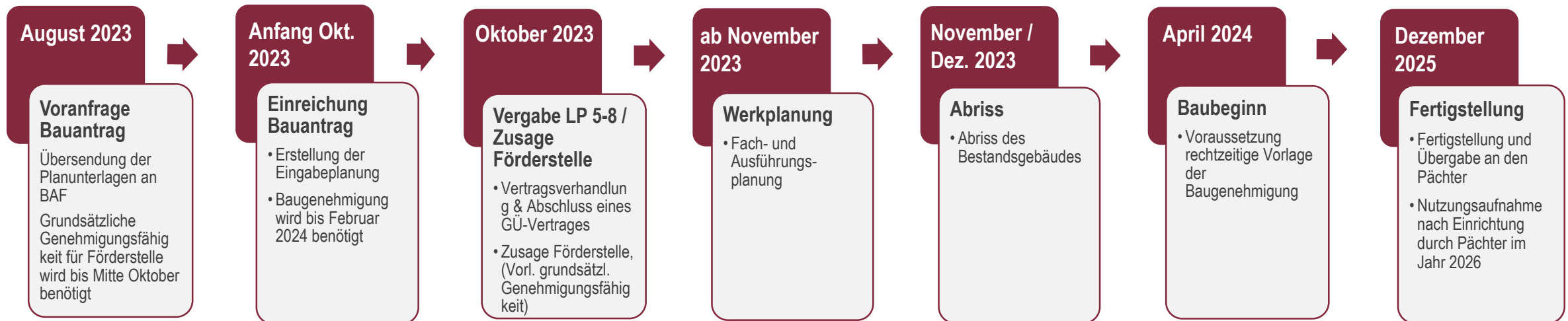
Energetisches und ökologisches Konzept

- Neubaustandard gemäß GEG EH 55 EE (Stand 01.01.2023)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gas-Brennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung
- Fußbodenheizung mit Temperierungsmöglichkeit im Sommer
- PV-Anlage mit ca. 103 kWp
- Verwendung von Ökokalkstein
- Extensive Dachbegrünung aller Flachdächer zur Rückhaltung von Regenwasser
- Zentrale Lüftungsanlage
- Großflächige Versickerungsflächen in den Außenanlagen
- Erhalt und Aufwertung der Parkanlage und somit des Baumbestandes



Der Zeitplan

ab Stadtratsbeschluss



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

