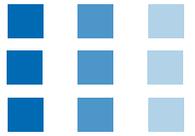


Forum Hochschulbau 2012

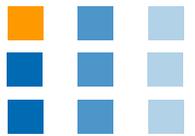
Sanierung von Hochschulgebäuden

Flächenbewertung im Vorfeld einer Sanierungsplanung



Inhalt

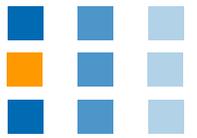
- 1 Kontext
- 2 (Mikro)Standort-/Gebäudebewertung
- 3 Gegenstand der Flächenbewertung
- 4 Kriterienkatalog für die Bewertung von Flächen
- 5 Kategorisierung von Flächen
- 6 Aufbereitung der Ergebnisse
- 7 Fazit



Flächenbewertung im Kontext der Planungsaufgabe

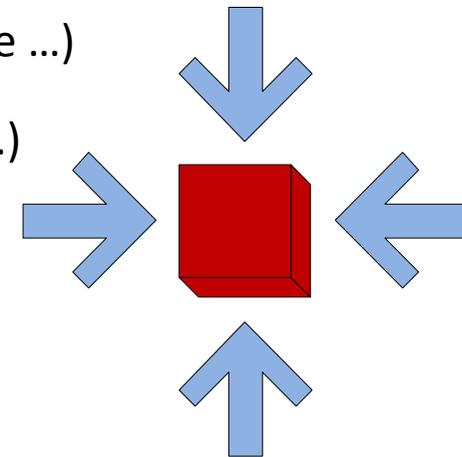
- Erstellung eines Flächen- und Funktionsprogramms
 - Definition von Planungseinheiten
 - Ermittlung des Flächenbedarfs
 - Aufzeigen der funktionalen Beziehungen
- **Beurteilung und funktionale Bewertung der Bestandsgebäude im Hinblick auf die ermittelten Flächenartenstrukturen**
- Entwicklung von Varianten zur bedarfsgerechten und funktionalen Unterbringung der Planungseinheiten
- Erarbeitung eines Belegungskonzepts

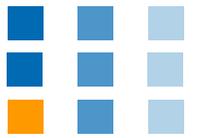




Mögliche Kriterien für die Bewertung von (Mikro)Standorten/Gebäuden

- Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen (Mensa, Hörsäle, Forschungseinrichtungen ...)
- Öffentliche Zugänglichkeit (Akzeptanz, Kommunikation...)
- Gestaltungsqualität
- Umnutzungsfähigkeit
- Flächeneffizienz (Verhältnis Nutzfläche und Bruttogrundfläche)
- Barrierefreiheit
- Fahrradkomfort (Platzangebot, Lage und Entfernung der Abstellplätze ...)
- Außenraumqualität (Sitzmöglichkeiten, Überdachung, Beleuchtung ...)





Gegenstand der Flächenbewertung

Im Mittelpunkt der Flächenbewertung steht die Funktionalität von Bestandsflächen.

Funktionalität = Eigenschaft, bestimmte Funktionen in Abhängigkeit der Nutzungsanforderungen zu erfüllen.

Funktional sind Flächen beispielweise dann, wenn u. a.

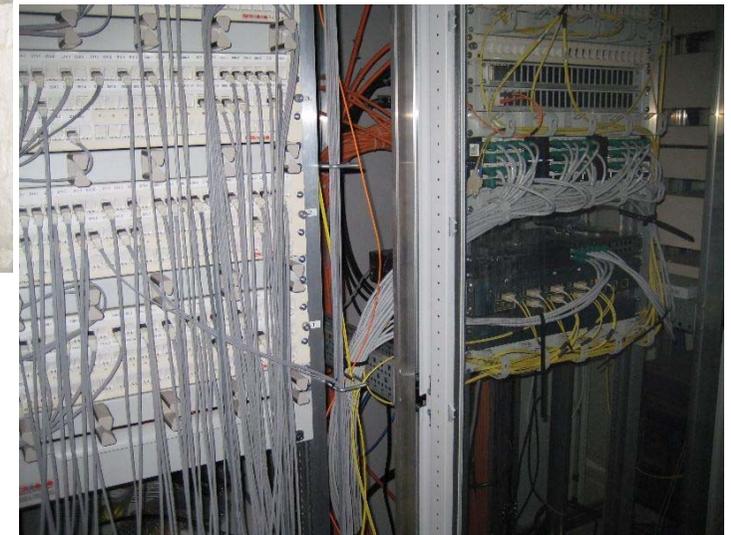
- Funktions- und Raumzuordnungen,
- Raumqualität,
- infrastrukturelle Zugänglichkeit,
- Ver- und Entsorgung,

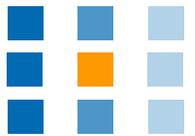
aufeinander und mit den Nutzungsanforderungen abgestimmt sind.



Was wird mit einer Flächenbewertung nicht abgedeckt?

Gegenstand der Flächenbewertung ist ausdrücklich NICHT der Erhaltungszustand eines Gebäudes oder dessen baulich-technische Charakteristik bzw. technische Qualität wie z. B. Brandschutz, technische Anlagen, Wartungs- und Bedienungsfreundlichkeit.





Kriterienkatalog für die Flächenbewertung

Für die Flächenbewertung werden Kriterien herangezogen, die i. W. durch Begehungen, d. h. In-Augenscheinnahme von Flächen, erhoben werden können.

- Zugänglichkeit
- Art und Anzahl der Erschließungskerne
- Räumliche Struktur (Ergänzung, Umsetzung, Entfernung nicht lastabtragender Trennwände)
- Lichte Raumhöhen
- Schallschutz
- Raumqualität (u. a. gestalterische Qualität)
- Visueller Komfort (Tageslichtnutzung, Beleuchtung, Sichtverbindung nach außen ...)



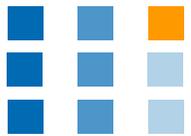


Kategorisierung von Flächen > Nutzungsbereiche

Nutzungsbereiche fassen Raumnutzungen zusammen, die unter vorrangigen Gesichtspunkten von Tätigkeits- und Arbeitsplatzarten und Flächenqualitäten definiert werden.

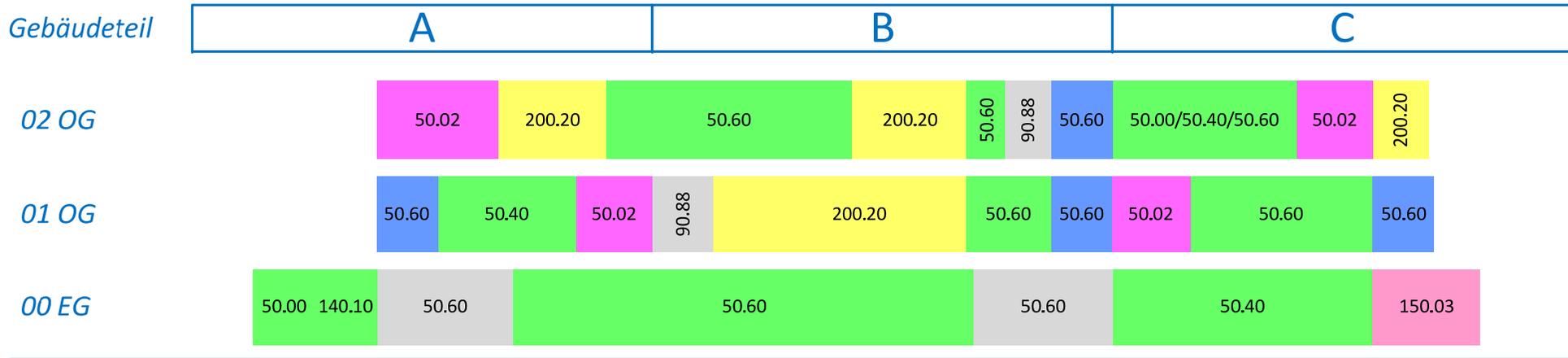
| Nutzungsbereiche | Raumbeispiele | Raumnutzungsarten (RNA) |
|--|--|--|
| 10 Büroflächen | Büroräume, Aufenthalts- und Pausenräume, Besprechungsräume, Sitzungsräume, Teeküchen, Bürotechnikräume | 121-122, 135, 211-212, 214-233, 281-286, 382 |
| 20 Laborflächen | Technologische, physikalische, elektronische u. chemische Labore | 331-338, 341-349, 351-358 |
| 30 Hörsaalflächen | Hörsäle, Unterrichtsräume mit festem Gestühl | 511-514 |
| 40 Seminarraumflächen | Allgemeine Unterrichts- und Übungsräume ohne festes Gestühl, PC-Pools | 521-524, 533 |
| 50 Bibliotheksflächen | Freihandstell- und Katalogfläche, Leseräume, Mediothekräume | 541-545 |
| 60 Werkstattflächen | Metall-, Elektrotechnik-, Holz-, Kunststoff-, Drucktechnik-, Textilwerkstätten | 321-329 |
| 70 Hallen, Tierhaltung und Pflanzenflächen | Sport- und Schwimmhalle, Bühnenräume, Tierhaltung, Produktions-, Wartungs- und Versuchshallen | 311-318, 361-375, 551-559, 562-574 |
| 80 Lagerflächen | Lagerraum mit RLT oder hygienischen Anforderungen, Magazin, Sammlungsraum, Kühlraum | 411-425, 431-435, 441 |
| 90 Medizinflächen | Untersuchungs-/Behandlungsräume, Erste-Hilfe-Räume, Operationsraum, Pflegearbeitsraum | 398, 611-689 |
| 100 Sonstige Flächen | Wohnräume, Mensa, Cafeteria, Verkaufsräume, Küchen | 111-116, 123-134, 381, 383-388, 451-463 |

In Anlehnung an HIS-Hochschulplanung 123



Darstellung der Ausgangssituation

Beispiel // IST-Belegung 2012 / 0210 Hochschulstraße 3



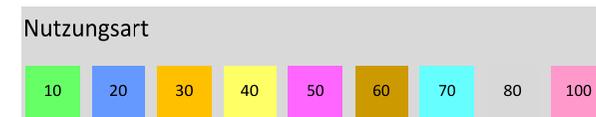
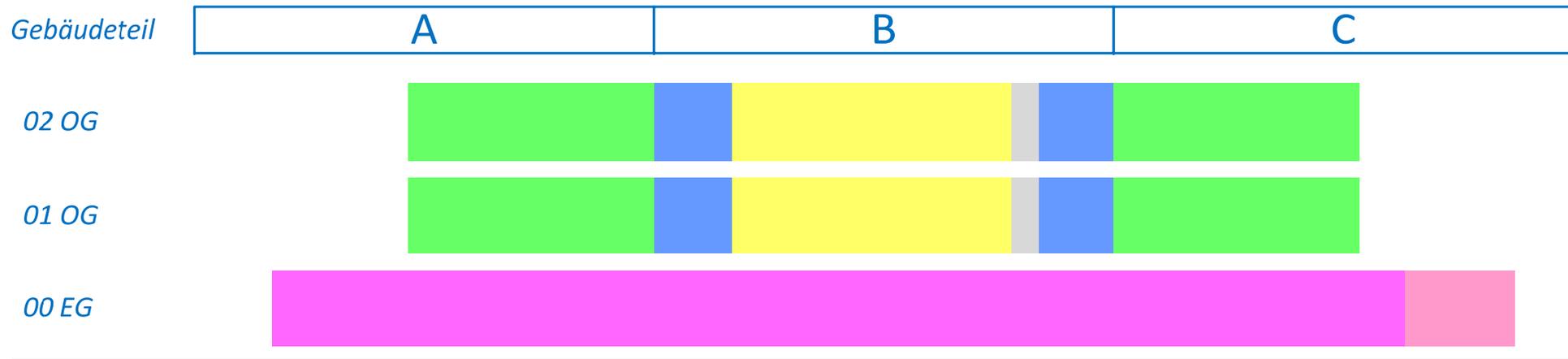
| Nutzer | |
|--------|----------------------------------|
| 50.00 | Zentrale Fakultätseinrichtungen |
| 50.02 | Institutsbibliothek |
| 50.40 | Geschichte |
| 50.60 | Kulturgeschichte und Kulturkunde |
| 90.88 | Bewirtschaftungsfläche |
| 140.10 | Weitere externe Mieter |
| 150.03 | Studierendenwerk |
| 200.20 | Seminarräume |

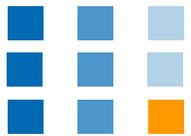




Empfehlung zur Gebäudenutzung

Beispiel // SOLL-Belegung 2012 / 0210 Hochschulstraße 3





Zusammenfassung der Ergebnisse

| Gebäudeteil | Flächenbedarf insgesamt | Büroflächen | Laborflächen | Hörsaalflächen | Seminarflächen | Bibliothekflächen | Werkstattflächen | Hallen, Tierh. u. Pflanzenflächen | Lagerflächen | Medizinflächen | Sonstige Flächen |
|-------------|-------------------------|-------------|--------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|--------------|----------------|------------------|
| 0.1 | 0.2 | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 |

0120 Hochschulstraße 1

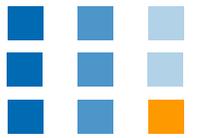
| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Gebäudeteil A | 176 | 176 | | | | | | | | | |
| <i>Summe Hochschulstraße 1</i> | 176 | 176 | | | | | | | | | |

0121 Hochschulstraße 2

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------|-------|--|----|--|--|--|--|-----|--|-----|
| Gebäudeteil A | 1.437 | 1.071 | | 93 | | | | | 273 | | |
| Gebäudeteil B | 671 | | | | | | | | 142 | | 529 |
| <i>Summe Hochschulstraße 2</i> | 2.107 | 1.071 | | 93 | | | | | 415 | | 529 |

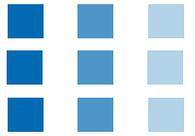
0210 Hochschulstraße 3

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------|-------|-----|--|-----|-------|--|--|----|--|-----|
| Gebäudeteil A | 1.188 | 798 | | | | 390 | | | | | |
| Gebäudeteil B | 1.920 | | 378 | | 769 | 723 | | | 50 | | |
| Gebäudeteil C | 1.206 | 673 | | | | 382 | | | | | 151 |
| <i>Summe Hochschulstraße 3</i> | 4.314 | 1.471 | 378 | | 769 | 1.495 | | | 50 | | 151 |



Zusammenfassung der Ergebnisse

| | | |
|---------------------------|---|-------------------------------------|
| 0120 Hochschulstraße 1 |  | vertikale Zonierung |
| 0121 Hochschulstraße 2 |  | horizontale Zonierung |
| 0210 Hochschulstraße 3 |  | vertikale und horizontale Zonierung |
| 0310 Hochschulstraße 4 |  | Konsolidierung von Büroflächen |
| 0320 Hochschulstraße 5 |  | Erweiterung Büroflächen |
| 0541 Hochschulstraße 6 |  | Auslagerung der Bibliotheksflächen |
| 0680 Hochschulstraße 7 |  | keine Änderung |



Vielen Dank für Ihr Interesse

Korinna Haase



HIS Hochschul-Informationen-System GmbH
Goseriede 9
30159 Hannover

Tel.: +49 (511) 1220-286

Fax: +49 (511) 1220-439

E-Mail: haase@his.de

Internet: www.his.de

