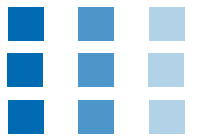


Forum Hochschulbau 2012

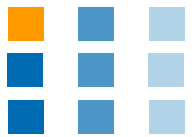
Sanierung von Hochschulgebäuden

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

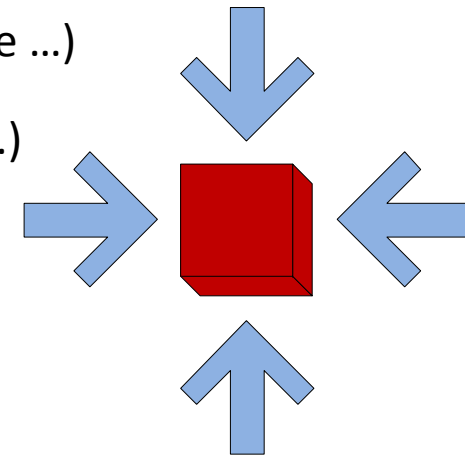
- Erstellung eines Flächen- und Funktionsprogramms
 - Definition von Planungseinheiten
 - Ermittlung des Flächenbedarfs
 - Aufzeigen der funktionalen Beziehungen
- **Beurteilung und funktionale Bewertung der Bestandsgebäude im Hinblick auf die ermittelten Flächenartenstrukturen**
- Entwicklung von Varianten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

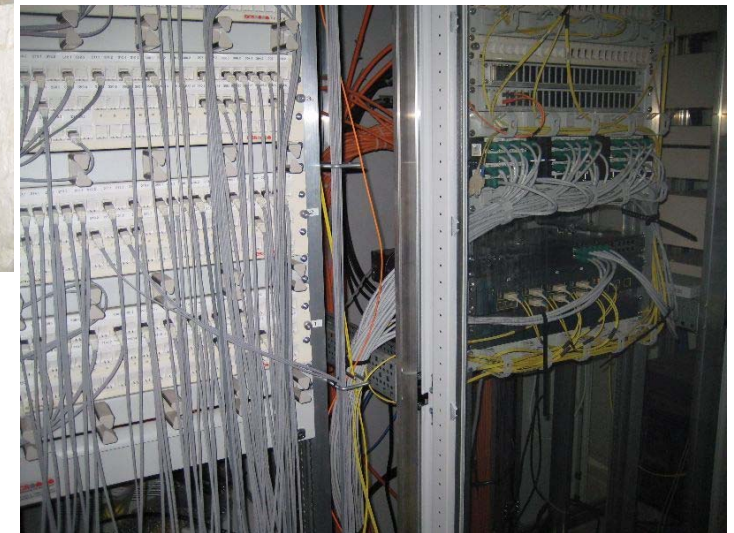
- Funktions- und Raumzuordnungen,
- Raumqualität,
- infrastrukturelle Zugänglichkeit,
- Ver- und Entsorgung,

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.

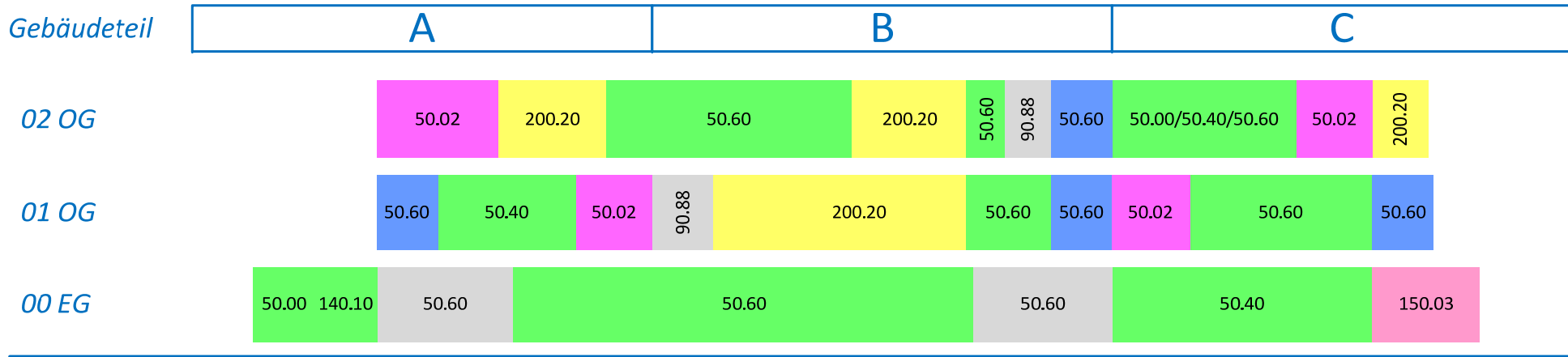
Nutzungsbereiche	Raumbeispiele	Raumnutzungsarten (RNA)
10 Büroflächen	Büroräume, Aufenthalts- und Pausenräume, Besprechungsräume, Sitzungsräume, Teeküchen, Bürotechnikräume	121-122, 135, 211-212, 214-233, 281-286, 382
20 Laborflächen	Technologische, physikalische, elektronische u. chemische Labore	331-338, 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

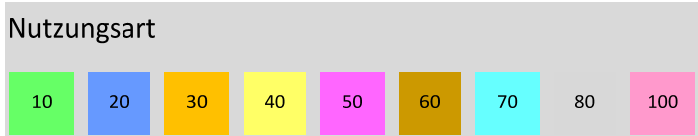


Darstellung der Ausgangssituation

Beispiel // IST-Belegung 2012 / 0210 Hochschulstraße 3



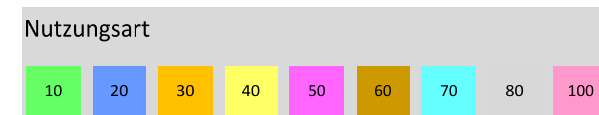
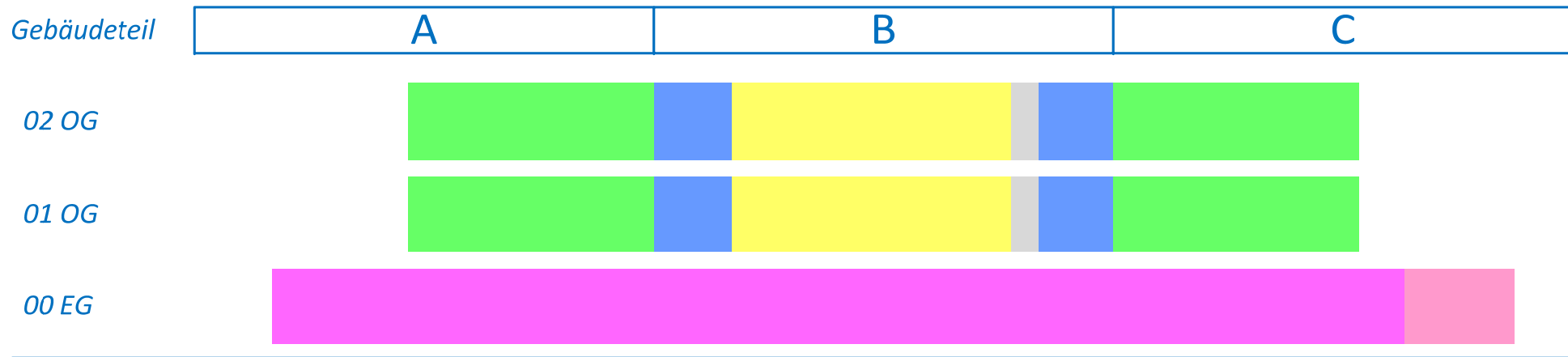
Nutzer	
50.00	Zentrale Fakultätseinrichtungen
50.02	Institutsbibliothek
50.40	Geschichte
50.60	Kulturgeschichte und Kulturkunde
90.88	Bewirtschaftungsfläche
140.10	Weitere externe Mieter
150.03	Studierendenwerk
200.20	Seminarräume





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

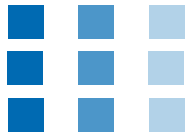
0210 Hochschulstraße 3

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

