



STUDIERENDENWERK
KOBLENZ

STUDIERENDENWERK KOBLENZ

AUSSCHUSS FÜR HOCHSCHULFRAGEN

BAUEN & WOHNEN – EIN SITUATIONSBERICHT



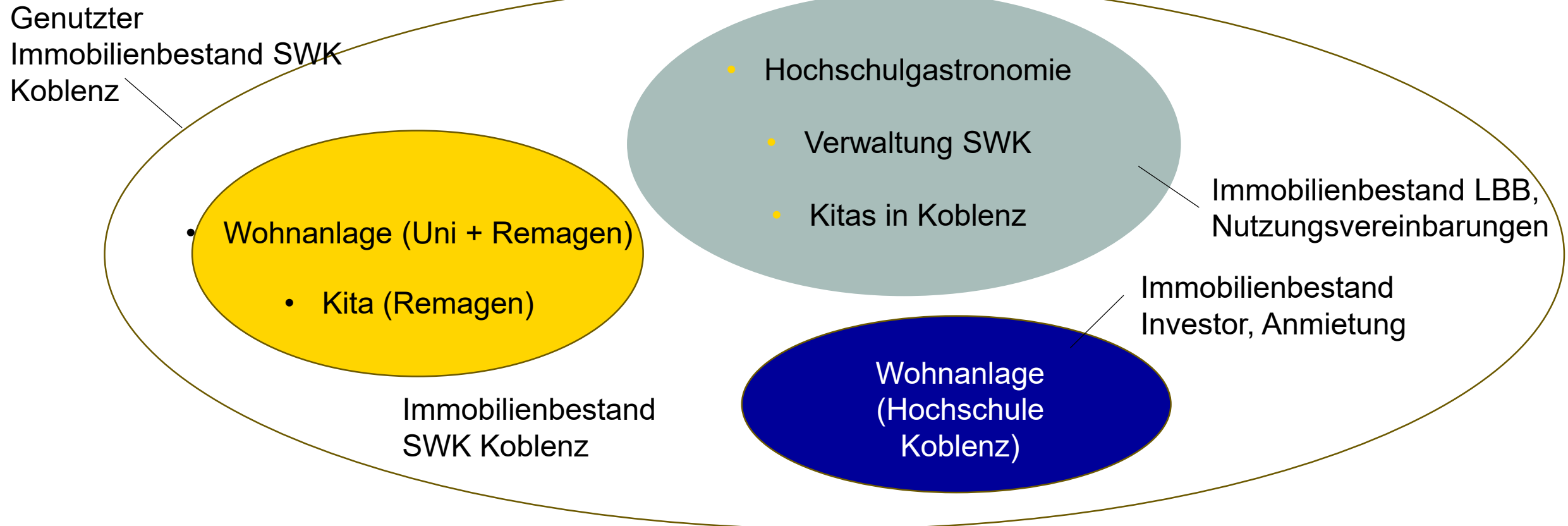
ÜBERSICHT

Bauen & Wohnen

- Zahlen – Daten zum studentischen Wohnen
- Organisationsaufbau Abteilung Wohnen & Gebäudemanagement
- Neubau einer Wohnanlage an der Universität Koblenz
- Neubau einer Wohnanlage an der Hochschule Koblenz
- Instandhaltung



ZAHLEN – DATEN ZUM STUDENTISCHEN WOHNEN



STUDIERENDENWERK KOBLENZ

BAUEN & WOHNEN – EIN SITUATIONSBERICHT



STUDIERENDENWERK
KOBLENZ

ZAHLEN UND DATEN ZUM STUDENTISCHEN WOHNEN

Deutsches Studierendenwerk

Studierendenwohnheimplätze und Studierendenzahlen Places in student residence halls and student numbers

Bundesland Federal State	Gesamtzahl Studierenden- wohnheime Total number of student residence halls	Studierenden- wohnheim- plätze insgesamt Number of places in student residence halls	Darunter Studierenden- wohnheimplätze der Studierenden- werke Number of places in student residence halls operated by the Studierendenwerke	Studierenden- wohnheim- plätze für Rollstuhl- benutzer*innen Wheelchair accessible places	Zahl der Studierenden im WS 2023/2024 Number of students in the academic year 2023/2024	Unterbringungs- quote in % Accommodation available rate
Hochschulort City						
Kaiserslautern *	20	1.920	1.697	7	15.022	12,78
Koblenz	4	606	404	4	15.573	3,89
Landau **	5	489	420	4	7.499	6,52
Ludwigshafen	1	174	174	6	4.195	4,15
Mainz	15	4.914	3.922	45	34.186	14,37
Pirmasens	1	104	104	2	647	16,07
Remagen	2	177	177	3	2.515	7,04

Wohnraum für Studierende Statistische Übersicht 2024

Student Housing in Germany
Statistical Overview

Koblenz

4

606

404

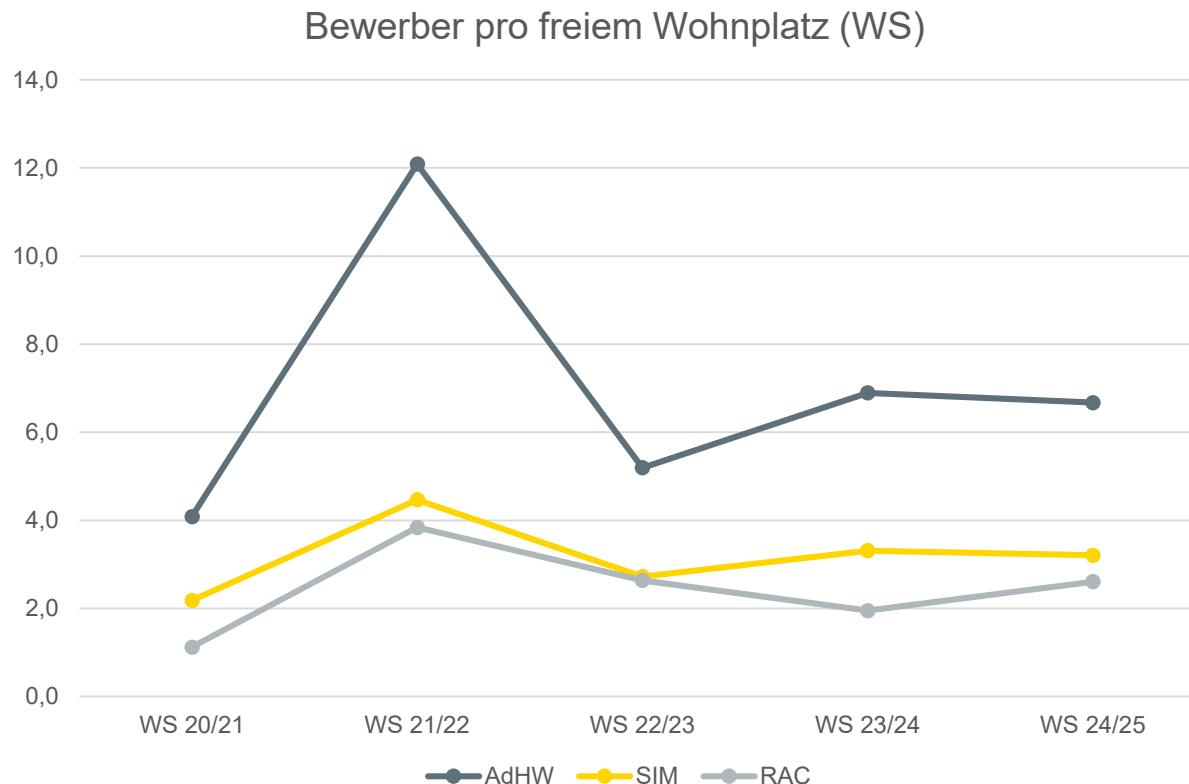
4

15.573

3,89



ZAHLEN – DATEN ZUM STUDENTISCHEN WOHNEN



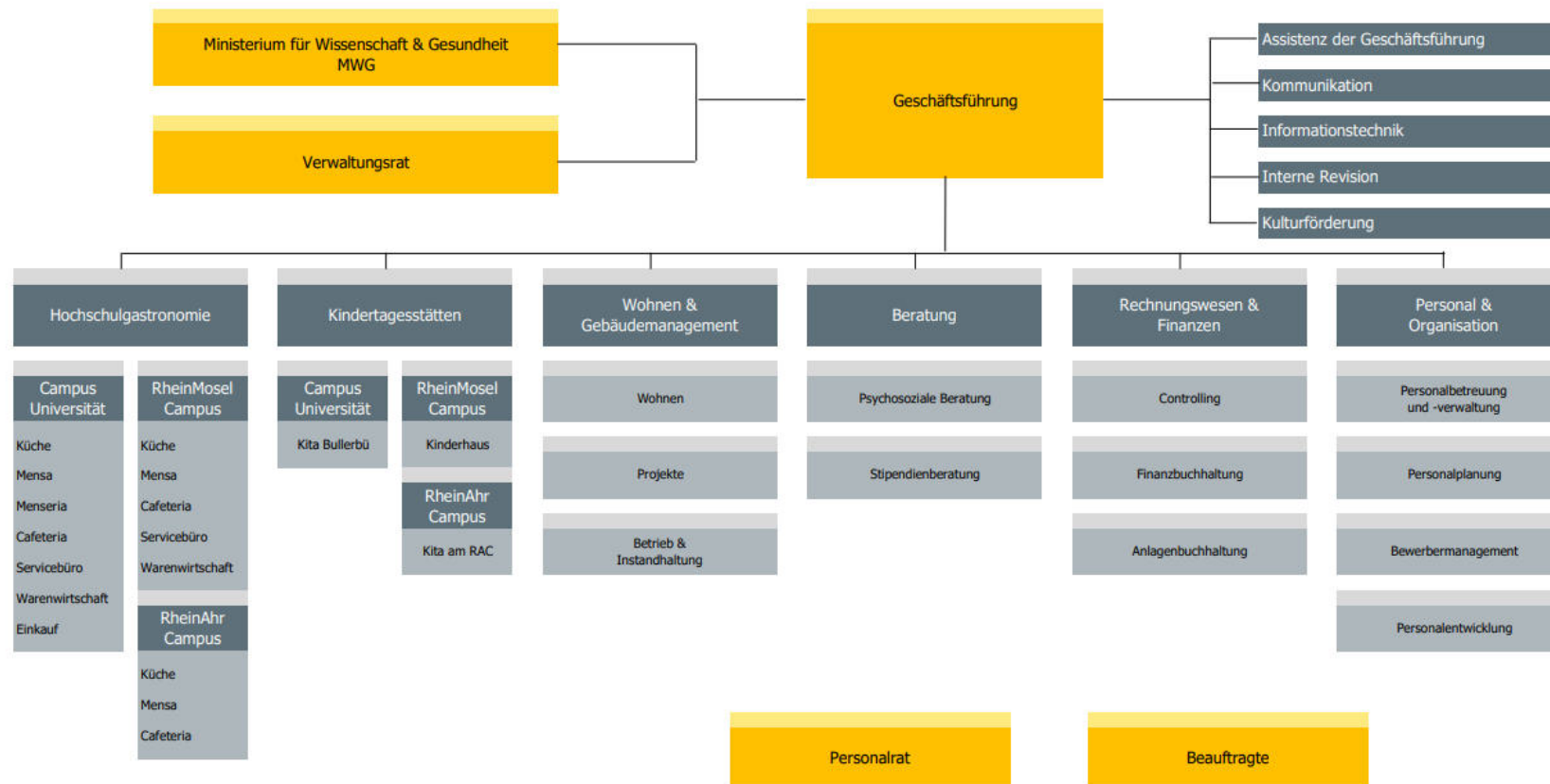
Bewerberlage für Wohnheimplätze

Gesamt:

- Bis zu 850 Bewerbungen
- Rund 170-200 freie Wohnheimplätze
- 2012: 423 Bewerbungen/35 WP Wohnanlage AdHW

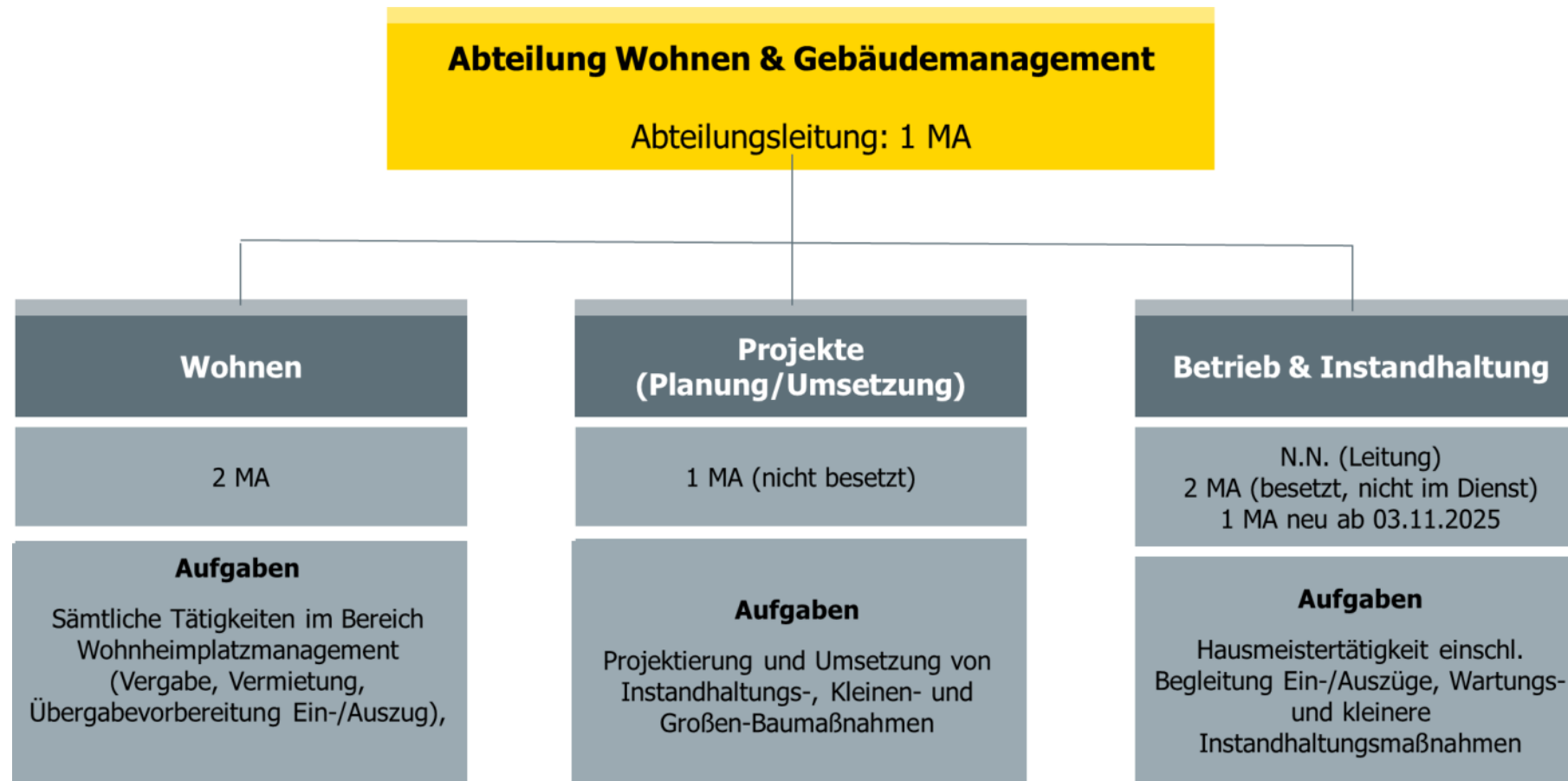


ORGANISATIONSAUFBAU ABTEILUNG WOHNEN & GEBÄUDEMANAGEMENT



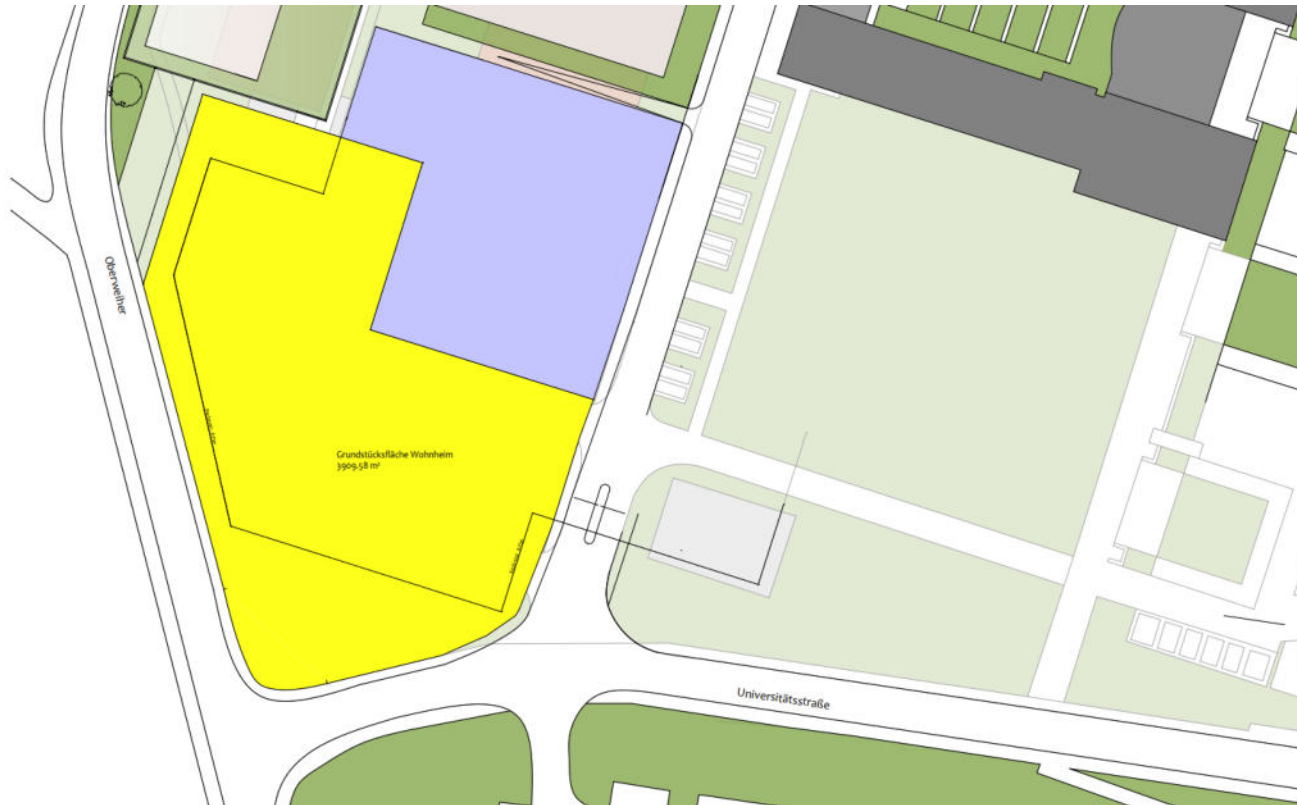


ORGANISATIONSAUFBAU ABTEILUNG WOHNEN & GEBÄUDEMANAGEMENT





NEUBAU EINER WOHNANLAGE AN DER UNIVERSITÄT KOBLENZ



Grundstück (Erbbaurechtsvertrag)

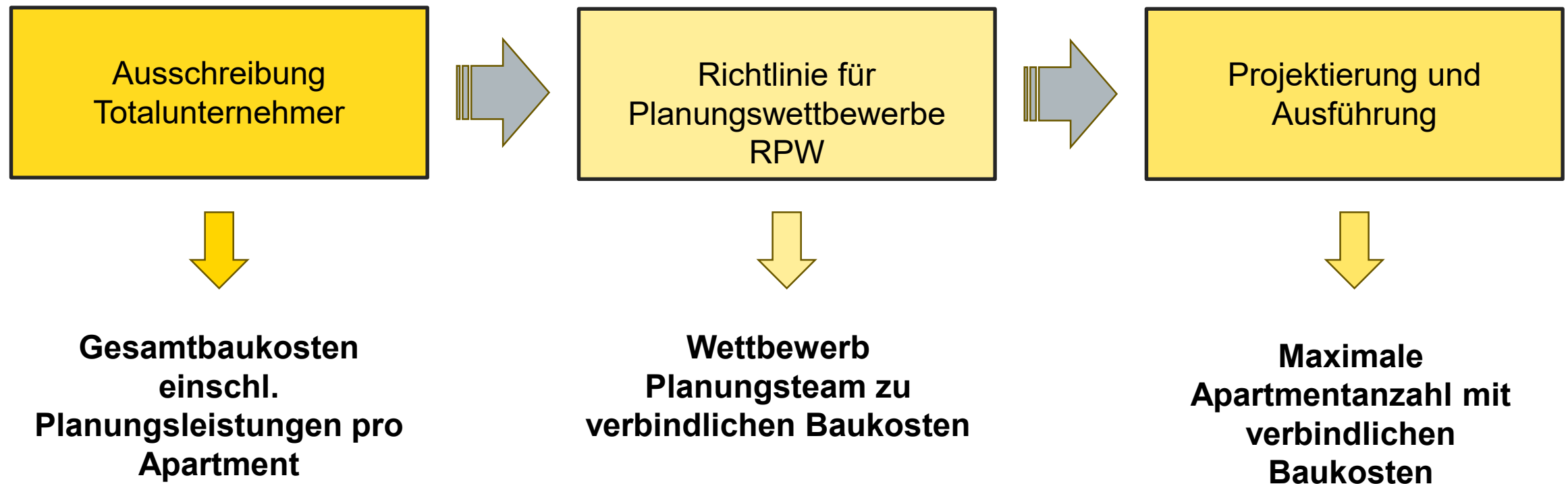
Gesamt:

- Rund 4.000 m²
- Eintragung Baufenster gemäß B-Plan
- Kampfmitteluntersuchung
- Arten-/Naturschutz
- Baugrunduntersuchung



NEUBAU EINER WOHNANLAGE AN DER UNIVERSITÄT KOBLENZ

Grundsätzliches Vorgehen





NEUBAU EINER WOHNANLAGE AN DER UNIVERSITÄT KOBLENZ

Grundsätzliche Herausforderungen – Beispiel

Anforderungsprofil an das Studierendenwohnheim Koblenz-Metternich

UNI CAMPUS

Allgemeines:

Der Planung und Ausführung sind die (gesetzlich) öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Genehmigungsverfahren zugrunde zu legen. Die vom Ministerium oder der von ihm bestimmten Stelle durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten und einzuhalten.

Die anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.

Für alle verwendeten Produkte und Bauarten sind bauaufsichtliche Zulassungen bzw. Allgemeine Bauaufsichtliche Prüfzeugnisse vorzulegen.

Wichtige nachhaltige Aspekte zur Bauweise sind:

- Gute Wärmedämmung der beheizten Gebäudehülle

- Wär
- Son
- wär
- Enw
- Wi
- Gu
- Wi
- Sch
- gut
- An
- Lüf
- (Lüftungssysteme)

Sonstiges:

- Blower-door-Test soweit notwendig und gefordert
- Ausführliche Einweisung des Betriebspersonals des Studierendenwerks in alle haustechnischen Anlagen
- Barrierefreiheit beachten
- Brandmeldeanlagen sind, soweit es das Brandschutzkonzept zulässt, möglichst zu vermeiden;
- gemeinsame Begehung am Ende der Gewährleistungszeit

Bauteile (Wände, Decken, Dächer):

- Tragstruktur in Massivbauweise (Stahlbeton / Mauerwerk), gemauerte Wände mit Putz oder Spachtelung und/oder Tragstruktur bzw. Innenwände in Fertigbauweise, Holzständerwände mit Putz oder Spachtelung
- Sichtmauerwerk aufgrund hoher Installationsdichte und möglicher Nachinstalltionen (Schlösse) vermeiden
- Stahlbetondecken mit glatter Unterseite oder glatt gespachtelt, Ausnahme im Dachbereich bei darüber liegenden Dachräumen, hier geeignete Konstruktion gegen Risikobildungen im Trockenbau; bei unvermeidlichen Deckenabhängungen Revisionsmöglichkeiten vorsehen, in öffentlichen Bereichen verschließbar und nur für Hauspersonal zugänglich;
- Bei WU-Bauteilen 10 Jahre Gewährleistung, abgesichert mit gesonderter Versicherungspolice;
- Installationsräume zugänglich halten;
- Installationsstränge von Wohnungen / App. einzeln absperrbar, möglichst in Schächten, die vom Flur aus für das Hauspersonal zugänglich sind (über ...)

- Wohnungseingangstüren / Apartmenteingangstüren mit Bodenabsenkung (von der Seite aus austauschbar) Schallschutzanforderung gemäß gesetzlichen Erfordernissen mit erhöhten Anforderungen.

Ausführung der Türen allgemein:

- lackierte Stahlzargen, Aluminiumdrückergarnituren, bei Wohnungseingangstüren / Apartmenteingangstüren außen
- Knauf, Höhe der Türen > 200 cm; Bedühen je nach Lüftungskonzept mit Unterschritt nach DIN 18017, unten mit [540034020006006](#)
- Stutzarge lackiert, WC-Besicht (rot/weiß) kein Kunststoff, Aluminium-Drückergarnitur;
- Treppenhäusern mit Sicherheitsglas, Edelstahlbeschläge Drücken-Drücker; einstellbare Türschließer, Gleitschiene und Gleitsstein miteinander fest verbunden (nicht manipulierbar / aushängbar) Hauseingangstür / ggf. auch Windfangtür außen mit Stützgriff; bei Außenräumen im KG (evtl. Fahrradraum etc.) außen mit Edelstahlknopf;
- Neben- und Technikräume als Stahltüren, lackiert, außenseitig mit Knopf, bei ...

- Stabile Duschstange aus Metall, Metall Brauseschlauch, Metall-Duschkopf, Seifengitterschale o. Ablage aus Edelstahl, geliebt, Metall-Duschvorhangstange
- Waschtisch, Keramik weiß, mind. Breite / Tiefe = 55/45 cm, Tiefspül-Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten,
- Sanitärporzellan weiß, einschl. Klosettstuhl mit übergreifendem Deckel, Edelstahlschamlier, geteilte Drückplatte für Wassermengenwahl;
- verchromte Einhebelmischarmaturen mit Keramikscheiben, in den Duschen [AUSWIRKUNGSBEREICH](#)
- Ersatzteile sollen problemlos beschafft werden können (innerhalb der nächsten 10 Jahre), einheitliche Hersteller (VOB Vertrag)
- Entlüftung
- Eine Doppelsteckdose
- 2 Stück Handtuchdoppelhaken, Mat. Edelstahl
- Stabiler WC-Papierrollenhalter ohne Deckel, Mat. Edelstahl
- Keine WC-Bürste, kein Reservierollenhalter

Eindeutiger Beschrieb Leistungs-Inhalte/-Umfang

- Verglasung mit entsprechenden Schallschutz- und Wärmeschutzvorgaben in erhöhten Anforderungen gesetzlicher Vorgaben.
- Fensterprofile aus Kunststoff oder Aluminium; Einhand-Griffbeschläge aus Aluminium, passend zu den Türdrückern; Sommerlicher Wärmeschutz (bereits bei der Planung auf Speichermasse achten); Sonnenschutzverglasung, Isolierverglasung oder Spiegelfolie → außenliegend
- Soweit Rollläden bautechnisch erforderlich sind, vorzugsweise mit Alu-Kurbeln, Montage auf der Fensterglassseite, damit der Drehbereich der Flügel nicht eingeschränkt wird. Die Revision von Rolllädenmechaniken und Kästen muss ohne Maßnahmen am benachbarten Bauteilen und ohne Einsatz von Gerüsten, Hubsteigen etc. möglich sein.

- raumhoch gefliest, jedoch nicht in den restl. Bereichen; Fliese Weißfließ, rau (nach Vorgabe)
- Boden mit Fliesenbelag. Ausführung der Abdichtung gem. den aktuell gültigen gesetzlichen Vorschriften.
- Spiegel aus Sicherheitsglas, ca. 60/90 cm - je nach Fliesenraster - oberflächenbündig im Wandfliesenbelag eingelassen, ansonsten verdeckte Befestigung.
- Ablage im Waschtischbereich, als Vorwandinstallation (18/15cm)
- Spiegelhalter, bei größeren Bildern zusätzlich Deckenhalterung
- Handtuchhakenkörper (Doppelfunktion), Breite / Höhe = ca. 450/100-150 mm;
- Bodengleiche Dusche mit ausreichendem, versiettem Gefälle zum Bodenablauf in Edelstahl.

- Rückschülfer angeschlossen an eine vor Rückstau gesicherte Abwasserleitung.
- Speicherladesystem, Erhärungsanlage für KW und WW
- Ausdehnungsgefäß, Kalt- und WW- Zuhaltung für das gesamte Gebäude, keine Einzelstellung.
- Probenahmeeinrichtungen nach VDI 6023
- Zentral gesteuertes Wassermanagementsystem zur effektiven und sicheren Durchführung von Hygienefunktionen, um die TrinkwV einzuhalten.

Bodenbeläge:

- Bodenbeläge (z.B. aus Betonwerkstein) in Treppenhäusern und Eingangsbereichen müssen robust und leicht zu reinigen sein.

- In erforderlichen Bereichen sind versenkte Schmutzschläusen mit Matten einzubringen, zudem ist auf einen möglichst geringen Fugenanteil zu achten.

Bei **Furbitelagen** ist die Einhaltung aller gesetzlichen Schallschutzvorgaben, soweit

Getäfelte:

- Treppengetäfelte müssen den Anforderungen an Wohngebäude entsprechen, bei denen mit der Anwesenheit von Kleinkindern gerechnet werden muss. Glas- und

- Feuchtesensor, Durchführungen mit Brandschutzanforderungen müssen aus einem System mit bauaufsichtlicher Zulassung erstellt sein.

- Sep. Lüftung für Wasch- und Trocknräume

Leitsysteme und Beschilderungen:

- Briefkastenanlage und Klingelanlage im Eingangsbereich, überdacht oder im Eingangsbereich (siehe Foto), ohne Zugang zum Hauptgebäude.



NEUBAU EINER WOHNANLAGE AN DER UNIVERSITÄT KOBLENZ

Grundsätzliche Herausforderungen – Beispiel

2.1.11 Barrierefreies Bauen

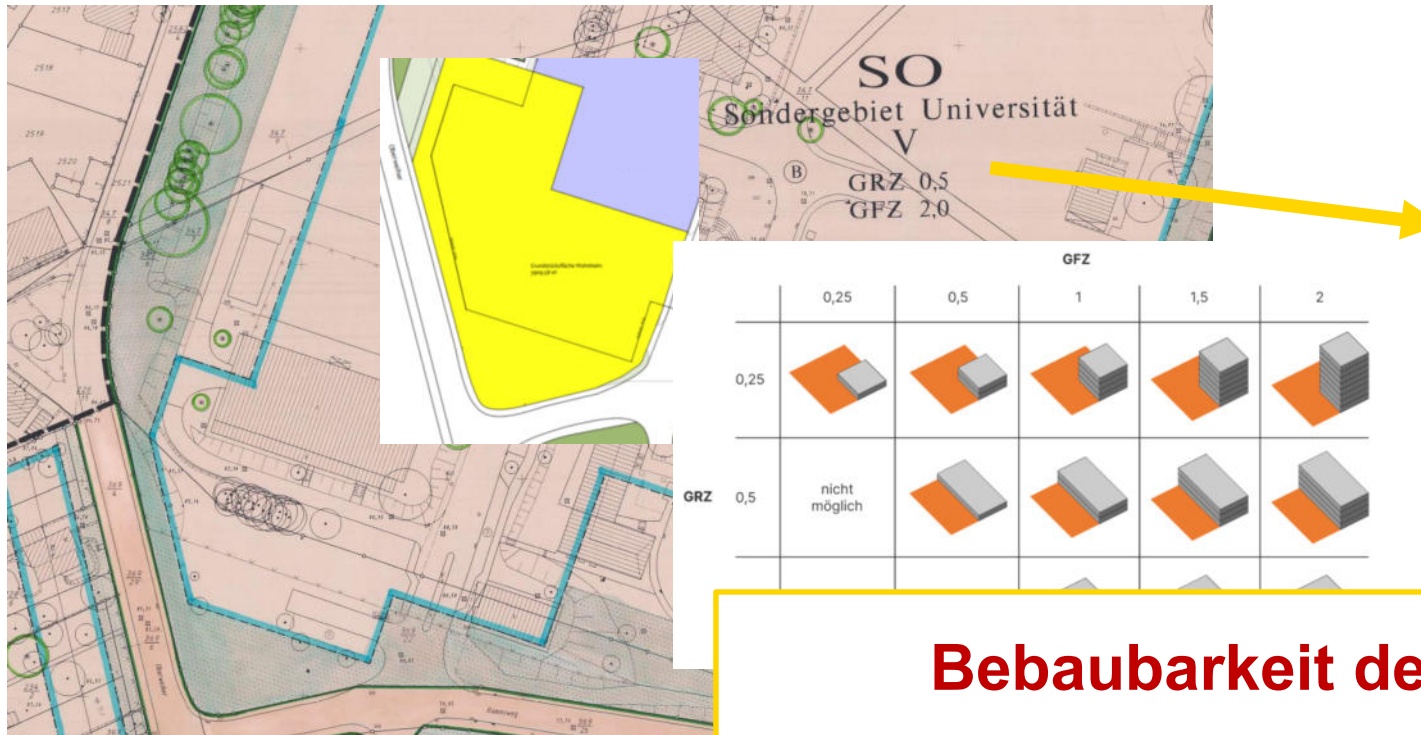
Über die Anforderungen des § 51 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBau) hinaus sind beim Bau eines Wohnheimes alle Appartements einschließlich Gemeinschaftsflächen und -räume sowie die Erschließung barrierefrei gemäß der in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV-TB-Rheinland-Pfalz) bauaufsichtlich bekanntgegebenen DIN 18040 Teil 2 auszuführen.

Anwendungstiefe muss abgestimmt werden



NEUBAU EINER WOHNANLAGE AN DER UNIVERSITÄT KOBLENZ

Grundsätzliche Herausforderungen – Beispiel



GRZ 0,5:
Grundstück lediglich maximal
hälftig bebaubar

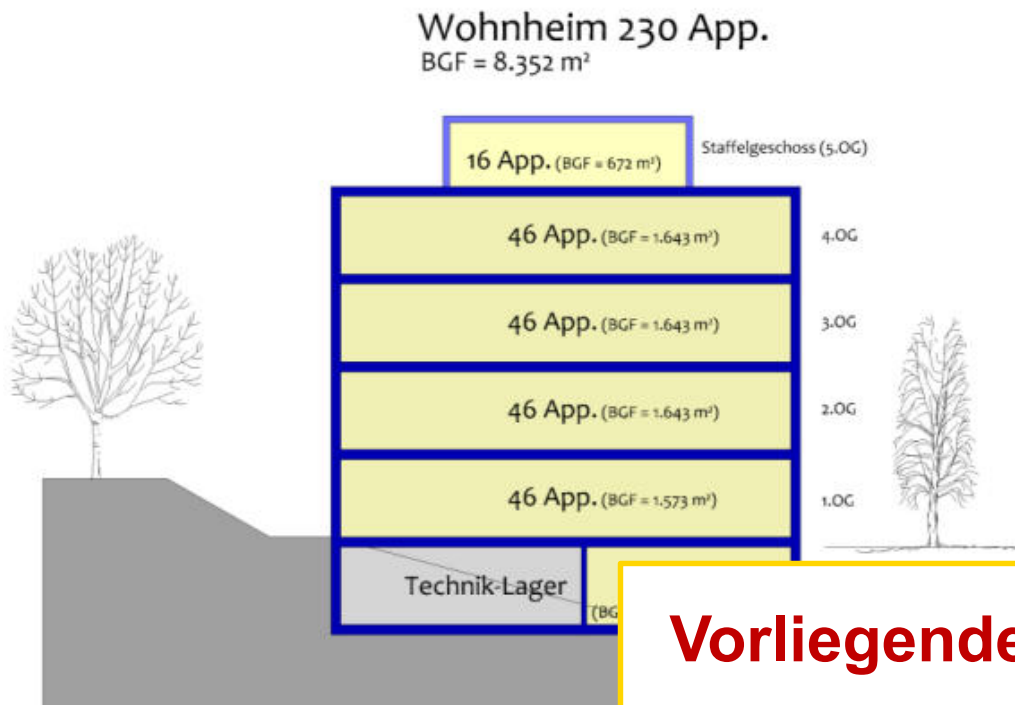
GFZ 2,0:
Bei hälftiger Bebauung maximal 4
Geschosse

Bebaubarkeit deutlich eingeschränkt



NEUBAU EINER WOHNANLAGE AN DER UNIVERSITÄT KOBLENZ

Grundsätzliche Herausforderungen – Beispiel



Vorliegende Machbarkeitsstudie nicht belastbar



NEUBAU EINER WOHNANLAGE AN DER UNIVERSITÄT KOBLENZ

Lösungsansatz

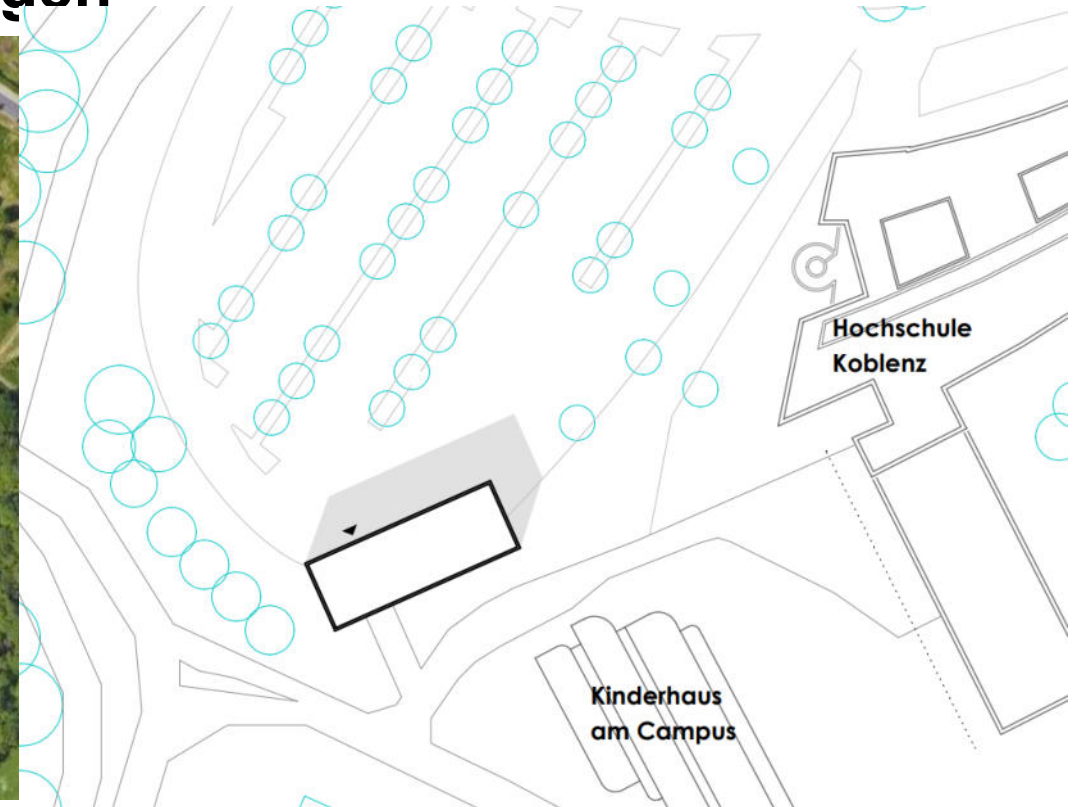
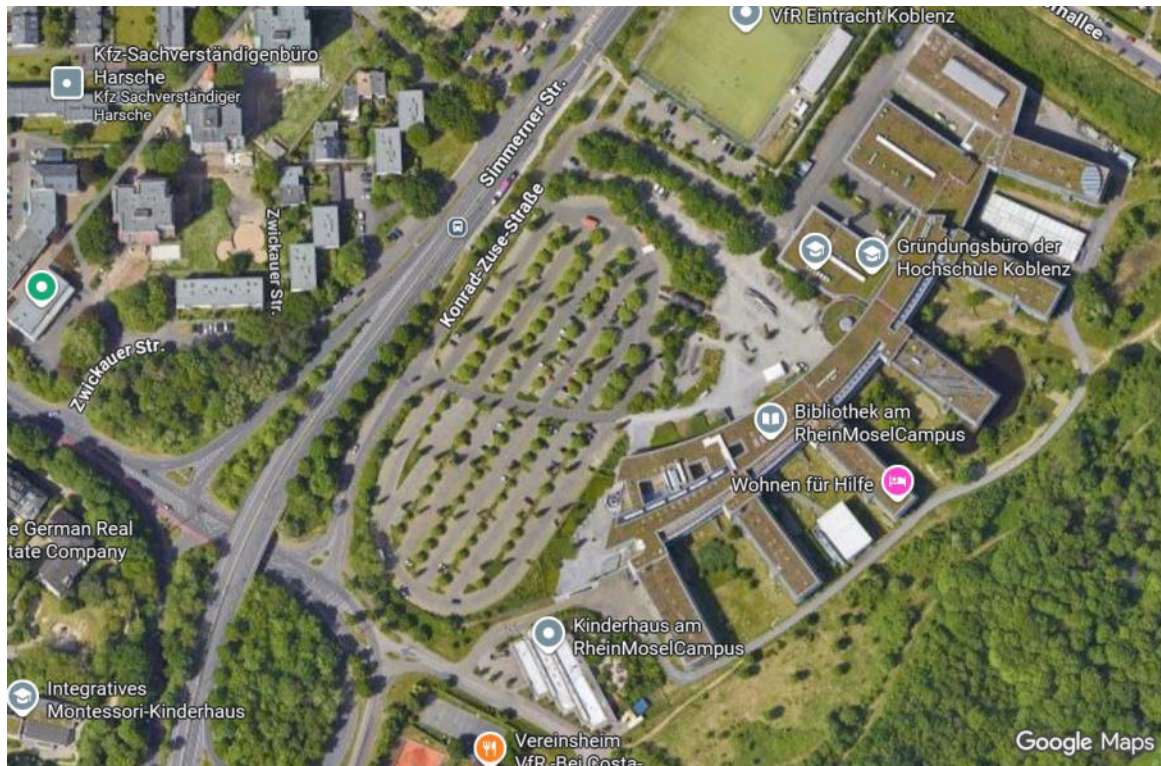
Aufgabenstellung für das Verfahren:

- **Eindeutiger Beschrieb Leistungs-Inhalte/-Umfang**
- **Maximale Apartmentanzahl bei maximaler Bebaubarkeit**



NEUBAU EINER WOHNANLAGE AN DER HOCHSCHULE KOBLENZ

Lösungsansatz auf Hochschule übertragen





INSTANDHALTUNG

Instandhaltungsmaßnahmen (Beispiele)

- Kita Bullerbü: Feuchtigkeitsschaden an Fassade und Dach (LBB)
- Instandsetzung Küchenboden, Universität (LBB/SWK)
- Austausch Spülmaschine, RheinMoselCampus (LBB/SWK)
- Instandsetzung Aufzugsanlage WA AdHW (SWK)
- Wasserschäden WA AdHW aufgrund Rohrleitungsmangel (SWK)
- ...
- Diverse Maßnahmen zur Weiterentwicklung stehen an ...



**Gemeinsam!
Kooperativ!
Wertschätzend!**

**Zukunft gestalten
...damit Studieren gelingt!**