

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin



28 Jahre Berufserfahrung in der Innenarchitektur.
„Kreative Ideen werden kostenbewußt umgesetzt!“

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Seit 28 Jahren befasse ich mich mit der Gestaltung von Räumen und deren Wirkung auf den Menschen, im privaten wie im gewerblichen Bereich. Meine Erfahrung konnte ich bereits im privatem Krankenhausbau, beim Theaterbau, im Bereich Büroimmobilien sowie im privaten Hausbau einsetzen.

Das große Ziel ist es zusammen mit dem Bauherren kreative Räume zu schaffen, die die Individualität des Kunden unterstützen und alle Sinne anregen. Ich habe dabei stets den vorgegebenen Kostenrahmen im Blick.

Durch meine Erfahrung und die Eintragung in der Architektenkammer kann ich alle Leistungsphasen einer Bauaufgabe anbieten. Für größere Bauaufgaben ist es mir möglich, durch ein gutes Netzwerk, kompetente und erfahrene Partner einzubinden.

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Bilder Referenzprojekte



Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Kostenstruktur Dienstleistungen

Nach dem ersten Kontaktgespräch und der Besprechung der Aufgabe wird ein konkretes Angebot erstellt.

Jedes Angebot wird speziell mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Die unten aufgeführten Dienstleistungen und die Angaben zur Verrechnung dienen als Kalkulationsbasis.

1. Farbberatung/ Einrichtungsberatung/ Umsetzungsberatung	Pauschalpreise pro Raum
2. Flächenplanung, Grobbelegungsplanung und Feinbelegungsplanung	pro m ² Mietfläche
3. Flächenauswertung	pro m ² Mietfläche
4. Perspektiven und Visualisierung	nach Stundenaufwand
5. Material- und Bildcollagen, Bemusterung	nach Stundenaufwand
6. Gestaltungsplanung für gewerbliche Kunden und Privatpersonen	nach Stundenaufwand
7. Kostenschätzung	nach Stundenaufwand
8. Space Management/ Change Management/ Move Management	nach Stundenaufwand
9. Nutzerberatung, Akustikberatung, Mobiliarberatung	nach Stundenaufwand
10. Zukunftskonzeptionen	nach Stundenaufwand
11. Entwurf, Baueingabe, Ausführungsplanung	nach HOAI (Honorarordnung für Architekten)
12. Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung	nach HOAI (Honorarordnung für Architekten)

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Dienstleistungen

1. Farbberatung/ Einrichtungsberatung/ Umsetzungsberatung – NEU auch online

An Hand deiner Fotos/ Skizzen deines Raumes und deiner Problembeschreibung erarbeite ich mit Dir die passenden Konzepte zur Verbesserung Deiner Raumsituation und wir verändern den Charakter Deiner Wohnumgebung.

Da ich keinem Händler oder Handwerker verpflichtet bin, kann ich neutral beraten.

Auf Wunsch kann ich die komplette Organisation und Koordination der Umsetzung übernehmen von der Auswahl der Möbel, Materialien, Einholung der Angebote bei Händlern und Handwerkern bis zur Betreuung der Umsetzung.

1.1. Farbberatung

- Bei der Farbberatung erhältst Du ein individuelles Konzept für einen oder mehrere Räume. Im Gespräch analysieren wir gemeinsam Deine Wünsche, da eine Beratung natürlich Deine individuellen Vorlieben berücksichtigen sollte.
- Nach unserem Gespräch erhältst Du von mir ein Farbkonzept für die gewünschten Räume. Dieses enthält verschiedene Farb- und Mustervorschläge anhand von Mood-Boards und Zeichnungen

Kosten:

Online Beratung: Kosten pro Raum: 100,- € (zzgl. gesetzlicher MwSt.), Dauer Gespräch ca. 1h + Farbkonzept

Vor Ort Beratung: Kosten pro Raum: 130,- € (zzgl. gesetzlicher MwSt.) zzgl. Fahrtkosten 0,40€/km, Dauer Gespräch ca. 1,5h + Farbkonzept

1.2. Einrichtungsberatung

- Du möchtest einen oder mehrere Räume umgestalten, aber Dir fehlen die richtigen Ideen und Lösungsansätze? Das neue Design eines oder mehrerer Räume soll in das gesamte Wohnkonzept passen.
- Wir analysieren die Probleme gemeinsam im Erstgespräch.
- Danach erhältst Du von mir Änderungsvorschläge anhand von Skizzen/ Zeichnungen. Je nach Aufgabenstellung können in den Vorschlägen auch Farb-, Material-, Möbel- oder Produktvorschläge enthalten sein.

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Dienstleistungen

1.2. Einrichtungsberatung

Kosten:

Online Beratung: Kosten pro Raum: 150,- € (zzgl. gesetzlicher MwSt.), Dauer Gespräch ca. 1,5h + Farbkonzept

Vor Ort Beratung: Kosten pro Raum: 180,- € (zzgl. gesetzlicher MwSt.) zzgl. Fahrtkosten 0,40€/km, Dauer Gespräch ca. 2h + Farbkonzept

1.3. Umsetzungsberatung

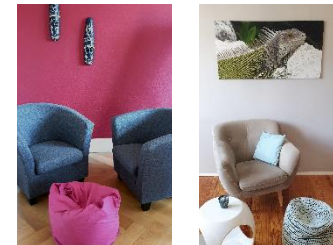
- Du bist zufrieden mit den Vorschlägen und möchtest Sie anschließend zügig umsetzen, benötigst dafür aber Unterstützung.
- Das kann z.B. folgendes sein:
 - Empfehlungen/ Vermittlung der Handwerker
 - Angebotseinholung
 - Unterstützung bei der Möbelrecherche und Einkauf
 - Koordination der Gewerke bei größeren Maßnahmen
 - Dekorationsvorschläge für die fertigen Räume

Da die Aufgaben sehr unterschiedlich im Aufwand sein können, kann ich Dir das nicht als Pauschale, sondern nur auf Stundenbasis anbieten.

Kosten:

Online Beratung: Kosten pro Stunde: 85,- € (inkl. gesetzlicher MwSt.)

Vor Ort Beratung: Kosten pro Stunde: 85,- € (inkl. gesetzlicher MwSt.) zzgl. Fahrtkosten 0,40€/km



Beispiele Wohnraum

2. Flächenplanung, Grobbelegungsplanung und Feinbelegungsplanung

An Hand von vorhandenen Anforderungsprofilen wird eine mit Ihnen abgestimmte Raum- und Belegungsplanung erstellt. Die Darstellungsarten, die einen jeweils unterschiedlichen Hintergrund verfolgen, gliedern sich in einzelne Methoden auf.

Bei der Flächen- und Grobbelegungsplanung kann die Kompatibilität des Gebäudes in Bezug auf die Kundenanforderungen überprüft werden. Bei der Feinbelegungsplanung wird durch die Darstellung der Arbeitsplätze die Vorstellungskraft erhöht, der Kunde kann sich mit der Planung identifizieren und erhält ein konkretes Raumgefühl.

2.1. Flächenplanung

- Zeichnerische Darstellung des Anforderungsprofils anhand von zugeordneten Flächen
- Flächendarstellung der Sonderbereiche wie z.B. Archiv, Copy, Konferenz...

2.2. Grobbelegungsplanung

- Zuordnung der Abteilungen
- Darstellung der Raumtypen durch Raumsymbole

2.3. Feinbelegungsplanung

- Darstellung der Raumtypen und Arbeitsplätze mit Standardmobiliar oder Bestandsmobiliar des Kunden



Beispiel Feinbelegung

3. Flächenauswertung

In den digitalen Plänen des Auftraggebers werden die Flächen des Objektes nach verschiedenen Flächenauswertungsvorgaben ermittelt. Sie dienen als Vorgaben für die Vermietung eines Objektes und können die Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes anschaulich darstellen.

3.1. Flächenauswertung nach DIN 277

- Zeichnerische Darstellung der Flächen nach DIN 277
- Zusammenstellung der Flächen und Flächenarten



Legende DIN 277

- Nutzfläche (Arbeitsplatz)
- Nutzfläche (Büronahe Sonderfläche)
- Nutzfläche (Verkehrsfläche intern)
- Nutzfläche (Nebennutzfläche dezentral)
- Nutzfläche (Nebennutzfläche zentral)
- Verkehrsfläche
- Funktionsfläche

3.2. Flächenauswertung nach GIF

- Zeichnerische Darstellung der Flächen nach GIF
- Zusammenstellung der Flächen und Flächenarten



Legende GIF (für Gewerbeflächen)

- MF-G1 (Exklusive Nutzung)
- MF-G2 (Gemeinschaftliche Nutzung)

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Dienstleistungen

4. Perspektiven und Visualisierung

Zur Vermarktungsunterstützung sind verschiedene Darstellungstechniken hilfreich, die dem Kunden einen besseren Eindruck vom Miet- oder Kaufobjekt und seinen Möglichkeiten vermitteln.

Dies gilt ebenso für private oder öffentliche Bauobjekte, bei denen durch eine sinnliche Darstellung eine größere Vorstellungskraft vermittelt werden kann.



Andrea Foronda San Pedro

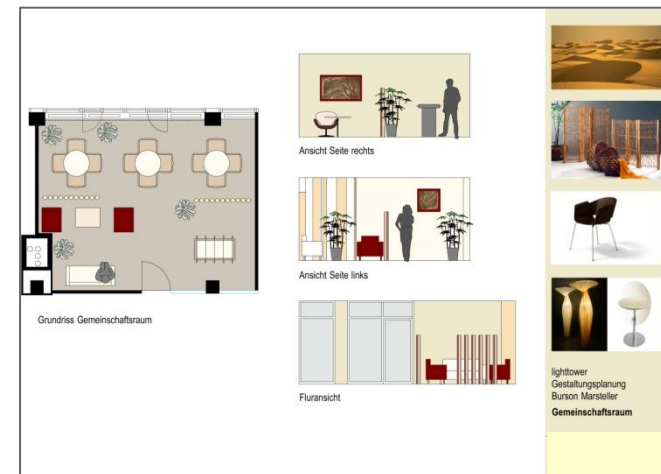
Innenarchitektin

Dienstleistungen

5. Material und Bildcollagen, Bemusterung

Um die Mietfläche oder das neue Haus haptisch zu begreifen sind verschiedene Darstellungsmöglichkeiten wie Material-, Bildcollagen oder Bemusterungen möglich.

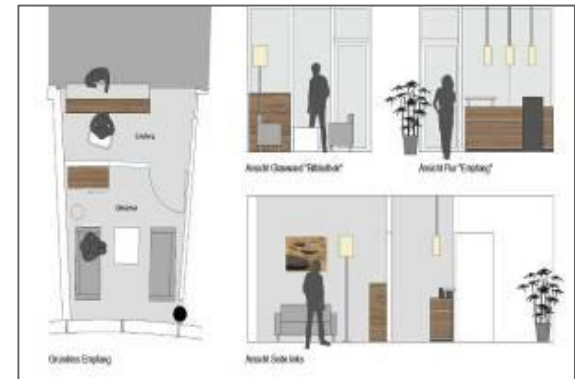
Gemeinsam mit dem Bauherrn kann so zügiger eine Entscheidung bezüglich des Farb- und Materialkonzeptes gefällt werden, welches auf einer soliden, abgestimmten Grundlage basiert.



6. Gestaltungsplanung

Ziel ist es Konzept- und Gestaltungsvorschläge zu ausgewählten Bereichen darzustellen, die im Rahmen eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes funktionieren und eine qualitative Aufwertung der Flächen bewirken. Eine Gestaltungsplanung kann folgende Punkte umfassen.

- Absprache der Gestaltungsflächen mit dem Kunden
- Gestaltungsvorschläge – Konzept
- Definition von Qualitäten, Materialien und Ausbaustandards
- Einbeziehung der Corporate Identity in die Gestaltung der Flächen
- Farb- und Materialkonzept für die Ausbauf Flächen
- Zeichnerische Darstellung der Gestaltungsplanung für ausgewählte Bereiche (z. B. Empfang, Konferenzräume, Arbeitsplätze, Aufenthalt)
- Zusammenstellung der Maßnahmen
- Bestandsaufnahme / Sichtung des Bestandsmobiliars
- Exemplarische Darstellung der Integration des Bestandsmobiliars
- Möblierungsvorschlag
- Unterstützung bei Bemusterungsterminen
- Erstellen eines Maßnahmenkataloges
- Transparente Kostenbetrachtung im Vergleich zur Ausbaubeschreibung
- Handlungsempfehlung



Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Dienstleistungen

7. Kostenschätzung

Nach dem Entwurf und der Feinplanung eines Projektes können die Umbaumassen sowie die dazugehörigen Umbaukosten ermittelt werden. Dies ist sinnvoll, um eine größere Kostensicherheit zu erhalten. Je nach Detaillierungsgrad ändert sich die Genauigkeit der Kosten.

Für Maßnahmen, die nach HOAI berechnet werden, bilden die Umbaukosten die Grundlage für das Honorar.

7.1. Massenermittlung

- Zusammenfassung der Umbaumaßnahmen
- Zusammenstellung der Umbaumassen in tabellarischer Form

7.2. Kostenermittlung

- Ermittlung der Kosten anhand der Massenermittlung in tabellarischer Form

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Dienstleistungen

8. Space Management/ Change Management/ Move Management

In der Bürowelt gibt es viele Veränderungen und die Kosten für Büroflächen sind neben den Personalkosten die größte Kostenindikation. Durch Flächenoptimierungen und der Einführung neuer Bürokonzepte gibt es große Einsparpotentiale. Um diese Änderungen den Mitarbeitern verständlich zu machen und die Akzeptanz zu erhöhen ist ein gutes Change Management wichtig. Die anschließende Umsetzung der Konzepte und die notwendigen Umzugsaktionen kann ich ebenso anbieten.

8.1. Space Management

- Analyse der Flächenauslastung/ Darstellung der Ist Situation
- Erstellung eines Konzeptes zur besseren Flächenausnutzung/ Flächenoptimierung
- Erstellung der Planung der weiterführenden Phasen wie Blockplanung, Raumbelegungsplanung und Belegungsplanung

8.2. Change Management

- Erstellung eines Maßnahmenkataloges
- Vorbereitung und Begleitung von Workshops, Pilotprojekten u. a. geeigneten Maßnahmen
- Begleitung während des gesamten Prozesses
- Unterstützung bei der Kommunikation

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Dienstleistungen

8.3 Move Management

Ein Umzug muss gut vorbereitet sein, um kostengünstig und in angemessener Zeit von statten zu gehen. Die Pläne werden entsprechend aufbereitet, damit die Umzugsfirmen effektiv arbeiten können.

Erstellung Umzugspläne

- Erstellung der Bestandspläne mit Erfassung des Bestandsmobiliars
- Erstellung der Pläne der neuen Mietfläche mit Eintragung der Mitarbeiternamen, des Neu-Mobiliars bzw. der umzuziehenden Bestandsmöbel und weiteren Daten, wie z.B. Telefondurchwahl, Rechnernummer, etc.
- Aufstellung eines Quell- Zielkataloges in tabellarischer Form

Ausschreibung Umzugsunternehmen

- Erstellung eines Leistungsbuchs
- Prüfung der Angebote
- Handlungsempfehlung
- Unterstützung bei der Verhandlung

Umzugsunterstützung

- Betreuung der Umzugsunternehmen während des Umzugstages

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Dienstleistungen

9. Nutzerberatung, Akustikberatung, Mobiliarberatung

Beim Umbau eines Gebäudes ergeben sich verschiedene Fragestellungen, bei denen ich Ihnen mit meinen Erfahrungen behilflich sein kann.

Dies kann z.B. die geeignete Maßnahme zur Schallreduzierung in ihrer neuen Bürofläche sein. Gerade bei offenen Nutzungskonzepten wie Gruppenbüros, Open Space, Business Club muss auf die akustische Raumwirkung ein Auge geworfen werden, damit sich alle wohl fühlen und effektiv arbeiten können.

Ebenso wird oft bei einem Umzug Mobiliar gewünscht, dass effizienter, ergonomischer, innovativer ist. Hierfür kann gemeinsam mit dem Nutzer ein neues Büromöbelkonzept entwickelt werden, Farben und Materialien werden abgestimmt auf die Corporate Identity und die Firmenphilosophie.

Generell bietet ein Umzug die Chance alte Raumbeziehungen und Arbeitsweisen zu ändern. Um den Nutzern die Entscheidung für ein neues Konzept zu erleichtern, werden gemeinsam die Wünsche aufgenommen, verschiedene Konzepte zeichnerisch gegenübergestellt und mit Argumentationen versehen.

Bei Änderungen des Bürokonzeptes kann ein Change Management vorbereitet werden, dass alle mit einbezieht und auf die neue Reise mitnimmt.

10. Zukunftskonzeptionen

Ziel ist es Investoren oder Nutzern alternative Konzepte für ihr Gebäude aufzuzeigen, um die Immobilie besser zu nutzen oder vermarkten zu können. Dies beinhaltet mehrere Schritte:

10.1 Bestandsaufnahme

- Besichtigung des Objektes
- Zeichnerische Bestandsaufnahme des Gebäudes
- Auswertung der Flächen und Flächenarten

10.2 Qualitative Bestandsaufnahme

- Auswertung der Baubeschreibung und technischen Beschreibung
- Qualitative Bewertung des Objektes in Bezug auf Ausbaustandard, Flächenausnutzung, Wirtschaftlichkeit

10.3 Konzepterstellung

- Zeichnerische Darstellung des Konzeptes
- Beschreibung der Maßnahmen

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Dienstleistungen

11. Entwurf, Baueingabe, Ausführungsplanung

Entwurf:

Es wird gemeinsam mit Ihnen herausgearbeitet, welche Anforderungen Sie an Ihr neues Projekt stellen. Dabei werden Ihre Wünsche mit meinen Erfahrungen abgeglichen und Grundriss, Raumaufteilung und Bauausführung optimal auf die geplante Nutzung abgestimmt.

Baueingabe, Nutzungsänderung, Ausführungsplanung:

In der zweiten Phase werden alle erforderlichen Planungen zur Umsetzung und Verwirklichung des Projektes erstellt. Neben umfassenden technischen und konstruktiven Fähigkeiten ist dabei Koordinations- und Teamfähigkeit in der Zusammenarbeit mit den an der Genehmigung beteiligten Behörden, den Fachplanern sowie den verschiedensten ausführenden Firmen gefordert. Auch wenn kein Bauantrag oder Nutzungsänderungsantrag notwendig ist, kann die Koordination mit anderen Fachplanern, wie z.B. Brandschutz, Licht, Haustechnik notwendig sein.

Umfassend sind die Anforderungen an Räume: Funktion, Gestaltung, Licht, Farbe, Material sind Kriterien, die weit über technische Normen hinausgehen und in ihrer Komplexität den Spezialisten verlangen, weil das Raum-Gefühl des Menschen im Mittelpunkt des Gestaltens steht.

12. Ausschreibung, Bauleitung

Ausschreibung, Vergabe:

Nach Abschluss der Planung beginnt die Ausführung damit, dass über die Ausschreibung im Sinne des freien Wettbewerbs die für den Bauherrn preiswürdigsten und geeignetsten Firmen gefunden werden. Es werden Leistungsverzeichnisse erstellt und mehrere Firmen pro Gewerk aufgefordert ein Angebot abzugeben.

Die Ergebnisse werden gegenübergestellt und der Bauherr bei der Vergabe unterstützt.

Bauleitung:

Während der letzten und entscheidenden Phase der Umsetzung organisiert und überwacht der Innenarchitekt den Bau des Projektes. Dabei ist Führungs- und Entscheidungsfähigkeit zum Wohle eines reibungslosen Bauablaufes gefordert. Am Ende steht ein Ergebnis, das der persönlichen Verantwortung des Innenarchitekten gegenüber seinem Bauherrn gerecht wird.

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Referenzen

Krankenhaus:

Herzzentrum, Frankfurt

Aukamm Klinik, Wiesbaden

Theater:

Congress Center, Hanau

Öffentlicher Bau:

Rathaus, Glauchau

Wohnungsbau:

Einfamilienhaus, Bad Soden

Ausbauberatung Wohnung, Frankfurt

Restaurant/ Ladenbau:

Restaurant Felix, Frankfurt

Weinteufel, Frankfurt

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Referenzen Büroimmobilien

Sanierung und Neubau:

Congress Center, Hanau

Neubau:

Bürogebäude Hugentottenallee, Neu-Isenburg

Mieterausbau

IBM, Neu-Isenburg

Jones Lang La Salle, Frankfurt

Burson Marsteller, Frankfurt

DuPont, Neu-Isenburg

Spencer Stuart, Frankfurt

ADP, Neu-Isenburg

Wisskirchen Logistik, Neu-Isenburg

Projektentwicklung:

Bilfinger Berger, Oberhausen

Total, Berlin

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Referenzen zusätzliche Dienstleistungen

Move Management/

Jones Lang LaSalle, Frankfurt, Düsseldorf, Köln

Space Management:

Procter & Gamble, Schwalbach, Kronberg, Darmstadt

Europäische Zentralbank, Frankfurt

Gestaltungsplanung:

Burson Marsteller, Frankfurt

Spencer Stuart, Frankfurt

Einfamilienhaus, Bad Soden

Restaurant Felix, Frankfurt

Akustikberatung:

Jones Lang LaSalle, Frankfurt

Readsoft, Neu-Isenburg

Zukunftskonzeptionen:

Ehemalige Zentrale Levis, Heusenstamm

Bürogebäude CBRE, Frankfurt

Projektentwicklung:

Bilfinger Berger, Oberhausen

Andrea Foronda San Pedro

Innenarchitektin

Kontakt



Adresse: Loreleistraße 1a
65929 Frankfurt

Tel: + 49 69 9131 70 39

Fax: + 49 69 175 06 606

email: andrea@foronda.de

Webseite: www.foronda.de

Mitglied der Architektenkammer
Hessen, Nr. 15900