

I Aufgabenstellung / Vorgehensweise

Aufgabenstellung

Die Gemeinde Egelsbach besitzt zwei Gebäude, die als Versammlungsstätten genutzt werden:

Das Eigenheim, ein in den 1920er Jahren in Eigenleistung durch eine Genossenschaft von Egelsbacher Bürgern als Saalbau mit Gaststätte und Wohnung errichtet, in späteren Jahren um Foyerflächen, eine Kegelbahn und Nebennutzflächen sowie einer weiteren Wohnung im Dach erweitert. Ursprünglich stand das Gebäude am Ortsrand, mit Blick über die Felder südlich von Egelsbach, jetzt ist es in die bauliche Struktur des Ortes eingebunden und von Wohnhäusern flankiert. Die Identität des Ursprungsbaus lässt sich nur noch im Innenraum des großen Saales erahnen.

Die Schaffung eines solch großen Gemeinschaftsbaus durch die Mitglieder einer vergleichsweise kleinen Gemeinde wie Egelsbach lässt das Gebäude zu etwas Besonderem werden. Ebenso wie die Verankerung im kollektiven Gedächtnis aufgrund einer Vielzahl von Gemeinde- Vereins- oder Familienveranstaltungen in den vergangenen 90 Jahren.

Das Bürgerhaus wurde in den 1950er Jahren als erstes Bürgerhaus Hessens in der „grünen Mitte“ der stark wachsenden Gemeinde errichtet. Das Bürgerhaus enthält außer dem Bürgersaal mit seinen Nebennutzungen Räume einer Kindertagesstätte, Jugendräume, eine Kinderkreativwerkstatt, eine von einem Verein betriebene Sauna und zwei Wohnungen. Das Gebäude ist in wesentlichen Teilen als das Bürgerhaus aus den 1950er Jahren erkennbar, lediglich eine zurückhaltende Erweiterung am Bürgersaal aus den 1970er Jahren verändert das ursprüngliche Bild. Auch der Charakter des Standortes, die „grüne Mitte“ ist bis heute nicht verloren gegangen. Der Charme des Gebäudes ist vor allem auf dem begrünten Vorplatz und in manchen baulichen Details spürbar.

Zur Reduzierung der aus dem Betrieb der beiden Versammlungsstätten resultierenden laufenden Kosten ist es Ziel dieses Grobkonzeptes, Defizite zu benennen, Möglichkeiten zur nachhaltigen Entwicklung der Egelsbacher Versammlungsstätten aufzuzeigen und den erforderlichen finanziellen Aufwand mit groben Kostenschätzungen zu belegen. Hierzu wurden mehrere Alternativen entwickelt und vergleichend dargestellt.

Folgende Nutzungen wurden zur Disposition gestellt: Wohnungen, Gaststätten, Sauna, Kegelbahn, Proberäume, Kollegium, Seminarraum.

Die Gesamtflächen der beiden Versammlungsstätten überschreiten den aktuellen Bedarf und sie können künftig auf die Größenordnung des Eigenheimsaals reduziert werden.

Vorgehensweise

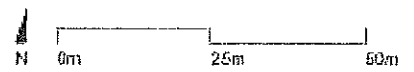
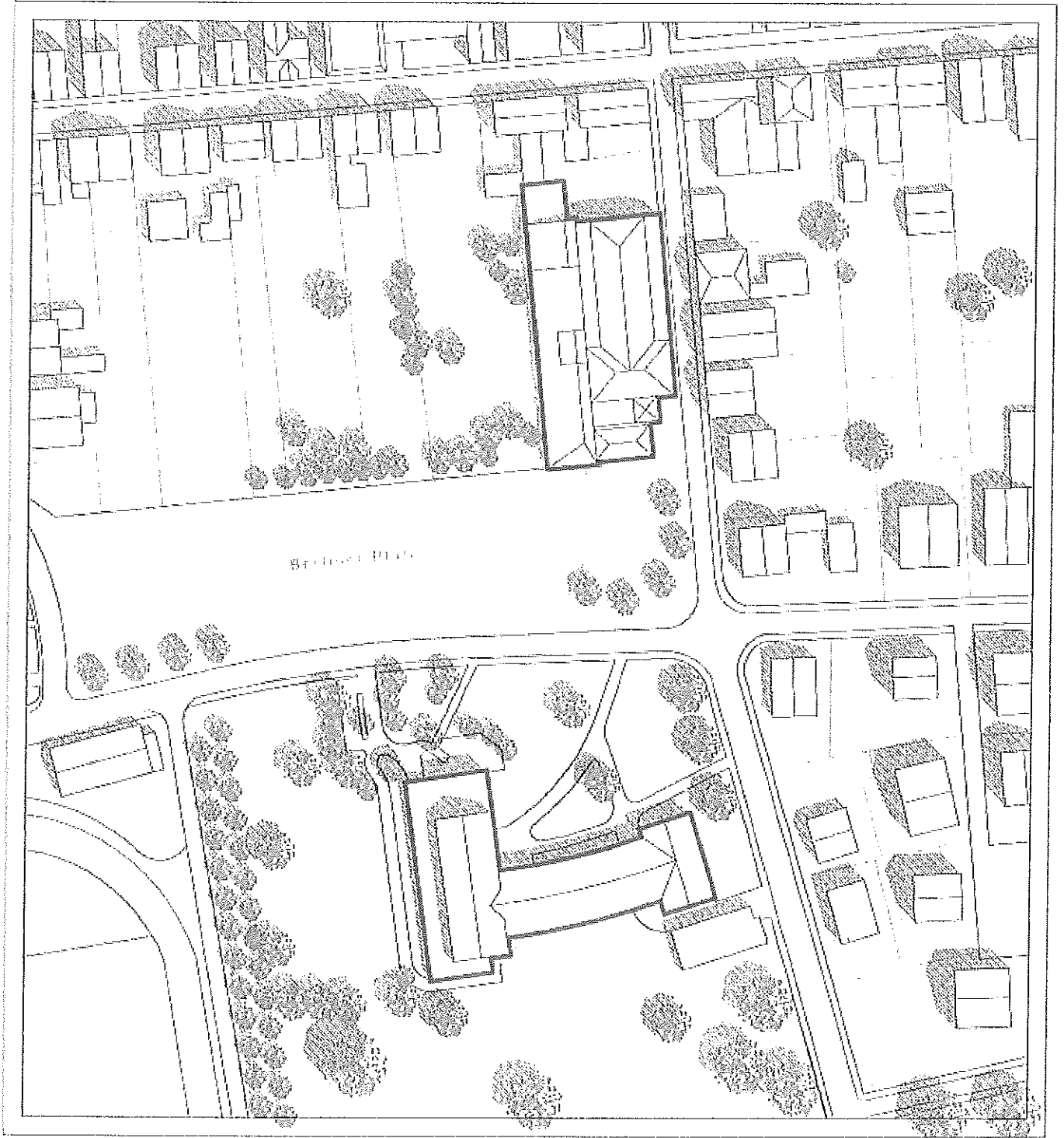
Herangehensweise war es, zunächst die Randbedingungen wie Lage im Ort und städtebauliche Anbindung zu prüfen.

In einem zweiten Schritt der Analyse wurde der komplexe Nutzungsmix der beiden Bauten aufgeschlüsselt und es wurden die Hauptdefizite identifiziert.

Es folgen mögliche Varianten der baulichen Umgestaltung von Eigenheim und Bürgerhaus sowie Grobkostenschätzungen auf Grundlage des Bruttorauminhaltes. Dabei wurden bewusst verschiedene Varianten des Abbruchs, des Teilabbruchs und des Neubaus gegenübergestellt.

II Analyse
1. Lage

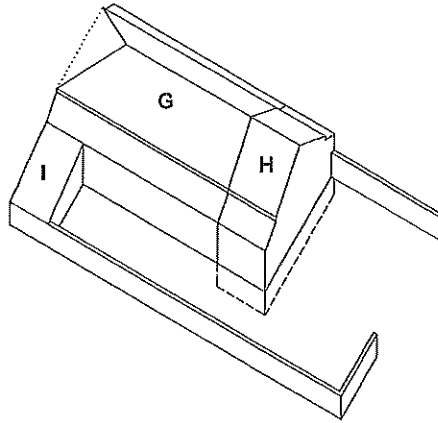
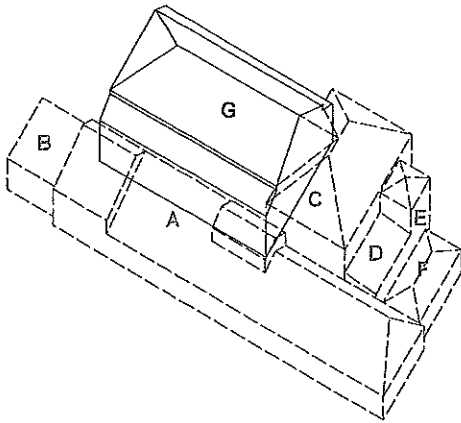
Eigenheim und Bürgerhaus im Kontext



III Entwurf

Vorläufige konzeptionelle Varianten

Variante 1a: Grobkostenschätzung; Stand 22.04.2013



Abbruch Neubau

Variante 1 a

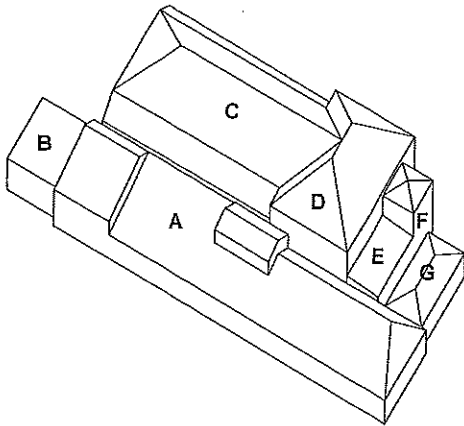
Umbau / Sanierung Eigenheim (alle Werte ca. und inkl. MwSt)

KG	100	Grundstückskosten	keine Kosten			0,00 €
KG	200	Herrichten und Erschließen	evtl. neue Hausanschlüsse	1,0 pau.	10.000,00 €	10.000,00 €
KG	300+400	Bauwerkskosten				
		Bauteil	Maßnahme	Volumen	Kosten pro m3	Kosten des Bauteils
	A	Foyer / Kegelbahn	Abbruch	1856,0 m3	40,00 €	74.240,00 €
	B	Lagerraum	Abbruch	274,0 m3	30,00 €	8.220,00 €
	C	Gaststätte / Whg	Abbruch	2116,0 m3	40,00 €	84.640,00 €
	D	Gaststätte	Abbruch	159,0 m3	40,00 €	6.360,00 €
	E	Treppenhaus	Abbruch	159,0 m3	40,00 €	6.360,00 €
	F	Vordach	Abbruch	212,0 m3	40,00 €	8.480,00 €
	G	Saal	Sanierung (Neubau 300,- x 50%)	4180,0 m3	150,00 €	627.000,00 €
	H	Foyer / Treppen	Neubau	1512,0 m3	350,00 €	529.200,00 €
	I	Abstellraum, unbeheizt	Neubau	215,0 m3	150,00 €	32.250,00 €
			Summe KG 300+400			1.376.750,00 €
KG	500	Außenanlage	Hof	710,0 m2	100,00 €	71.000,00 €
			Einfriedigung	1,0 pau.	75.000,00 €	75.000,00 €
			Umgestaltung im öff. Bereich	1,0 pau.	50.000,00 €	50.000,00 €
			Summe KG 500			196.000,00 €
KG	600	Ausstattung	Möblierung und Ausstattung	1545,0 m2	120,00 €	185.400,00 €
KG	700	Baunebenkosten	Anteilig zu KG 300+400+500	20,0% aus	1.572.750,00 €	314.550,00 €
			Summe			2.082.700,00 €
			Unwägbarkeiten, Unvorhergesehenes	20,0% aus	2.082.700,00 €	416.540,00 €
			Gesamtkosten Eigenheim			2.499.240,00 €

III Entwurf

Vorläufige konzeptionelle Varianten

Variante 4: Grobkostenschätzung; Stand 22.04.13



Variante 4

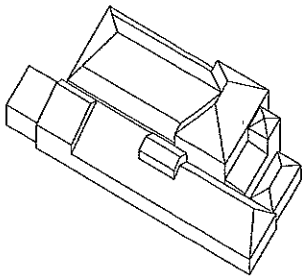
Sanierung Eigenheim ohne strukturelle Veränderung (alle Werte ca. und inkl. MwSt.)

KG	100	Grundstückskosten	keine Kosten			0,00 €
KG	200	Herrichten und Erschließen	keine Kosten			0,00 €
KG	300+400	Bauwerkskosten				
		Bauteil	Maßnahme	Volumen	Kosten pro m3	Kosten des Bauteils
	A	Foyer / Kegelbahn	Sanierung	1856,0 m3	200,00 €	371.200,00 €
	B	Lagerraum	Sanierung	274,0 m3	100,00 €	27.400,00 €
	C	Gaststätte / Whg	Sanierung	2116,0 m3	200,00 €	423.200,00 €
	D	Gaststätte	Sanierung	159,0 m3	200,00 €	31.800,00 €
	E	Treppenhaus	Sanierung	159,0 m3	100,00 €	15.900,00 €
	F	Vordach	Sanierung	212,0 m3	50,00 €	10.600,00 €
	G	Saal	Sanierung	4180,0 m3	150,00 €	627.000,00 €
			Summe KG 300+400			1.507.100,00 €
KG	500	Außenanlage	Umgestaltung im öff. Bereich	1,0 pau.	50.000,00 €	50.000,00 €
KG	600	Ausstattung	Möblierung und Ausstattung	2736,0 m2	60,00 €	164.160,00 €
KG	700	Baunebenkosten	Anteilig zu KG 300+400+500	25,0% aus	1.557.100,00 €	389.275,00 €
			Summe			2.110.535,00 €
			Unwägbarkeiten, Unvorhergesehenes	20,0% aus	2.110.535,00 €	422.107,00 €
			Gesamtkosten Eigenheim			2.532.642,00 €

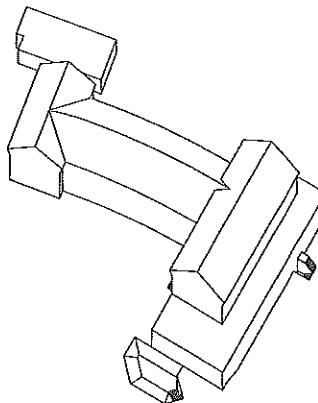
II Analyse

4. Hauptdefizite

Eigenheim



Bürgerhaus



Saal

- Öffnung des Saals auf die Strasse ungünstig
- 1. und 2. baulicher Rettungsweg OG u. DG fehlt
- Brandüberschlag Flachbau ?
- Anlieferung Bühne fehlt
- wird wenig genutzt
- Aussenbezug Saal nur auf Strasse

Foyer

- schlechte Belichtung / dunkel
- fehlender Aussenbezug

Restaurant

- schwierige Zugänglichkeit über Treppenturm
- schlechter Aussenbezug
- schwer vermietbar

Kollegraum

- Nutzung ?

Kegelbahn

- schwer vermarktbar
- 2. Rettungsweg fehlt

Wohnungen

- schwer vermarktbar
- Rettungswege fehlen

Gestaltung

- Anbauten (*Vordach, Foyer, Kegelbahn, Treppenturm*) verunklären das ursprünglich klar definierte Gebäudevolumen.

Saal

- ohne Bühne
- 1. und 2. baulicher Rettungsweg OG fehlen
- Geländer nicht kindersicher
- Brandüberschlag vom Flachbau

Foyer

- schlechter baulicher Zustand

KITA

- 2. baulicher Rettungsweg fehlt
- Differenzierungsräume & Mehrzweckraum fehlen
Bürgersaal wird als Turnraum genutzt
- kein direkter Zugang zum Aussenraum von Gruppenräumen OG
- Flure sind zugestellt und dunkel
- OG nicht barrierefrei
- WCs müssen saniert werden
- Mittagessen in den Gruppen, Transport ins OG durch Mitarbeiter Bauhof

Jugendzentrum

- schlechte Belichtung
- Rettungswege Bandproberaum fehlen

Sauna

- schwer vermarktbar

Wohnungen

- schwer vermarktbar

-
- Wärmeschutz katastrophal
 - sehr hohe Betriebskosten pro Jahr
 - Energetisch sehr problematisch
 - Zwei Säle sind finanziell schwer zu halten

Fazit

Fazit

Eine reine Sanierung des Gebäudekomplexes Eigenheim erscheint nicht zielführend, da hierdurch lediglich die Verbrauchskosten je m² gesenkt werden können, durch den Erhalt sehr großer Flächen, die aufgrund der unverändert vorhandenen strukturellen Schwächen nicht gut nutzbar und verwertbar wären, die Betriebskosten jedoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau verbleiben würden. Eine Kompromißlösung könnte jedoch ein Teilabbruch sein, bei dem lediglich der Innenraum des Saalbaus Eigenheim erhalten bleibt. (siehe Variante 1a und 1b)

Bei dem Bürgerhaus erscheint es eher möglich, das Gesamtensemble zu erhalten und lediglich einer Umstrukturierung und Sanierung zu unterziehen. (siehe Variante 2a) Dennoch sind auch hier verschiedene Möglichkeiten des Abbruchs, Teilabbruchs und des Umbaus denkbar (siehe Variante 1a, 1b, 2b und 3) Insbesondere für den Fall des Abbruchs des Eigenheims erscheint eine Erweiterung des Bürgerhaussaales als sehr sinnvoll. (siehe Variante 2b)

Es bedarf in jedem Fall einer abschließenden kaufmännischen Wirtschaftlichkeitsberechnung und politischer Bewertung der einzelnen Varianten.

Als flankierende Maßnahme erscheint eine Umgestaltung des Berliner Platzes und eine arrondierende Bebauung sinnvoll. Die oben genannten Varianten sind jedoch alle hiervon unabhängig realisierbar. Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf 100.000 € bis 150.000 €.

V Anlagen

Abbruch Eigenheim

Grobkostenschätzung; Stand 22.04.2013

Abbruch Eigenheim (alle Werte ca. und inkl. MwSt.)

KG	100	Grundstückskosten	keine Kosten				0,00 €
KG	200	Herrichten und Erschließen					
		Bauteil gesamt	Maßnahme Abbruch	Volumen 8956,0	m3	Kosten pro m3 25,00 €	Kosten des Bauteils 223.900,00 €
KG	300+400	Bauwerkskosten	keine Kosten				0,00 €
KG	500	Außenanlage	Reparaturen im öff. Bereich	1,0	pau.	10.000,00 €	10.000,00 €
KG	600	Ausstattung	keine Kosten				0,00 €
KG	700	Baunebenkosten	Anteilig zu KG 200	15,0%	aus	223.900,00 €	33.585,00 €
			Summe				267.485,00 €
			Unwägbarkeiten, Unvorhergesehenes	10,0%	aus	267.485,00 €	26.748,50 €
			Gesamtkosten Eigenheim				294.233,50 €

Einnahmen durch die Veräußerung des Grundstücks Eigenheim sind möglich