

H7

MODERNISIERUNGSGUTACHTEN

Hauptstraße 7 91088 Bubenreuth

VERSION 21.02.2019

VORABZUG (in geringer Auflösung)



impressum

Bearbeiter: Brigitte Sesselmann, Stadtplanerin und Architektin BDA,
Glockenhofstraße 28 90478 Nürnberg fon 0911 536950
info@sesselmann-architektin.de
Roland Nörpel, Architekt BDA,
Josephsplatz 8, 90403 Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Anlass und Ablauf der Untersuchungen**
- 2.0 Bestand und Städtebauliche Überlegungen**
- 3.0 Nutzungen, Grundstück und Freiraumbezüge**
- 4.0 Gebäude, Geschichte und Baustruktur**
- 5.0 Derzeitiger Bestand und neue Chancen für Rathausumbau**
- 6.0 Raumstruktur, Nutzungseinheiten und Synergieeffekte**
- 7.0 Sanierungsablauf und Bauabschnitte**
- 8.0 Kosten und Förderung**
- 9.0 Nächste Schritte**

1.0 Anlass und Ablauf der Untersuchungen

1.1 Anlass

Dem Modernisierungsgutachten ging eine intensive Vorplanung in Form eines Entwicklungskonzeptes mit breit angelegter Bürgerbeteiligung (ISEK) voraus. Während des Prozesses gab es auch eine Auseinandersetzung mit dem Anwesen Hauptstraße 7 - kurz H7 - und einer möglichen Aktivierung des alten Ortskerns. Das lange leer- und zum Verkauf stehende Anwesen sollte an einen Bauträger verkauft werden, dessen Vorstellungen aber dazu geführt hatten, dass die Gemeinde selbst im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit dem historischen Altort das Anwesen H7 erworben hat und sich seitdem mit einer sinnvollen und auf den Dorfkern positiv ausstrahlenden Neunutzung des Anwesens auseinandersetzt.

(.....)

Studentenarbeiten

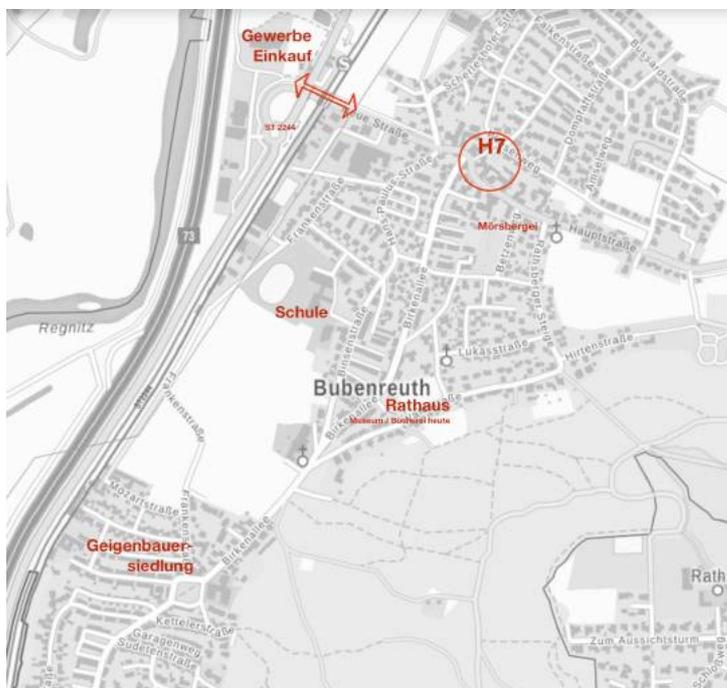
1.2 Ablauf des Modernisierungsgutachtens

14.02.2017	Gemeinderatsitzung - Vergabe Modernisierungsgutachten
17.05.2017	Arbeitsgruppentreffen mit Planer zum Thema künftige Nutzung von H7
26.07.2017	Beauftragung zur Erstellung des Modernisierungsgutachtens
Aug 2017	Bestandsaufnahmen Gebäude durch Bearbeiter und Vermessung
Sep 2017	Besprechungen / Besichtigungen Museum und Bücherei
Okt 2017	Befunduntersuchungen Restaurator E. Holter
16.09.2017	Moderierte Klausur des Gemeinderats zu ersten Vorschlägen und Konzepten
17.02.2018	Workshop in der FW zu Konzepten H7
16.07.2018	Besprechung. Hr. Pickel Reg. Mfr.
13.09.2018	Besprechung Denkmalschutz, Termin mit Hr. Dr. Lange, BfID, München
18.09.2018	Abklärung Konzepte mit Dr. Reindl, nichtstaatl. Museum und Reg. Mfr.
11.12.2018	Behandlung Konzeptergebnisse im Gemeinderat
	Abschluss Projekt Modernisierungsgutachten

2.0 Bestand und Städtebauliche Überlegungen

2.1 Lage und Raumbezüge des Objektes H7

Das Anwesen Hauptstraße 7, kurz H7, liegt im alten Dorfkern von Bubenreuth an der Kreisstraße ERH 24, die eine wichtige Verbindung aus dem Regnitztal nach Osten zu den Dörfern am Fuße des Rathsberg darstellt. Kurz nach Bubenreuth schließt sich im Osten der Landkreis Forchheim, Ofr. an, mit der nächstgelegenen Ortschaft Bräuningshof und darüber hinaus Langensendelbach. Das Regnitztal ist traditionell ein Tal mit überregional bedeutenden Handelswegen. So sind im 19. Jahrhundert hier zu den historisch überlieferten Wegen die Bahnlinie Nürnberg / Bamberg und insbesondere der Ludwigskanal hinzugekommen, auf dessen Trasse heute die A73, der sog. Frankenschnellweg verläuft, neben der Staatsstraße St 2244, die auf dem Weg von Erlangen nach Forchheim alle wichtigen Orte im Regnitztal verbindet.



Durch diese Verkehrswege ist Bubenreuth hervorragend an die überregionalen Verkehrsnetze angeschlossen und so auch für Touristen gut erreichbar. Allerdings wirken die starken Verkehrsachsen auch als Barrieren und Bubenreuth ist dadurch nur über zwei „Durchlässe“ von Westen aus dem Talraum erreichbar. Über die Ausfahrt „Möhrendorf“ der A73 sind Bubenreuth und die künftigen Einrichtungen im H7 auf kurzem Wege mit dem KFZ zu finden. Auch der Haltepunkt der S-Bahn-Linie 1, Nürnberg-Bamberg, ist von dieser Stelle im Ort fußläufig gut angebun-

den. Für Radfernfahrer wird die Achse Nürnberg / Bamberg durch das Regnitztal an Bedeutung gewinnen. Deshalb muss man dafür sorgen, dass ein Schwenk nach Bubenreuth attraktiv gestaltet ist und zum Besuch der künftigen Einrichtung im H7 einlädt.

Im Ort selbst kann gerade an dieser Stelle auf H7 eine öffentlich wirksame Einrichtung zum Erhalt der historischen Dorfstrukturen und zur Belebung der alten Dorfes beitragen. Die Geigenbauer-Siedlung liegt räumlich getrennt vom Altort. Auch im Altort gab es kleinere Instrumenten-Werkstätten, wie zeitweise auch im H7. Zahlreiche dieser kleineren Werkstätten von Zulieferern haben sich seit 1945 über den ganzen Ort verteilt und sind so Zeugnis der guten Integration der aus Schönberg ausgewanderten Instrumentenbauer im kleinen Ort Bubenreuth.

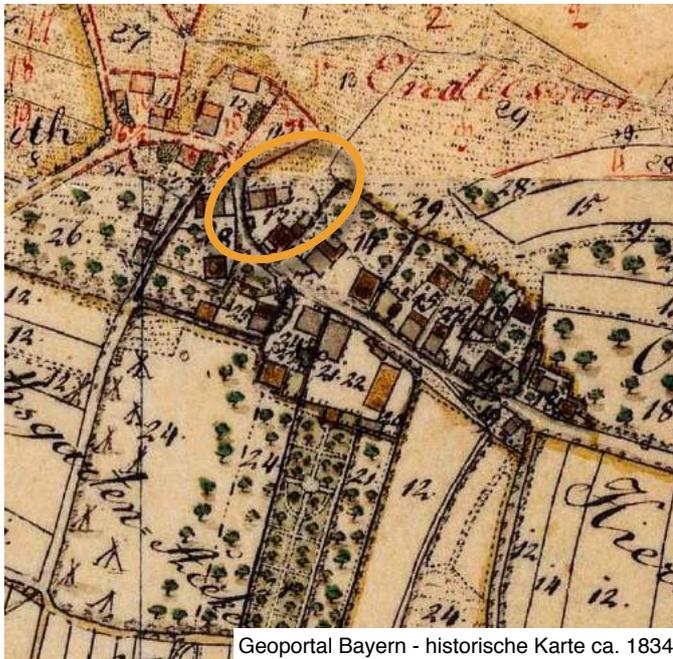
Deshalb kann hier vorweg festgestellt werden, dass der Standort für Bürgerhaus, Bücherei und Museum als gut erreichbar bezeichnet werden kann und dem Zusammenwachsen von Altort und Geigenbauersiedlung gerade an dieser Stelle förderlich ist. Seit 1945 ist die Integration einer neuen Bevölkerungsgruppe mit besonderem Know-How gelungen und kann in der neuen Einrichtung dementsprechend präsentiert werden.

Thema der Siedlungsentwicklung von Bubenreuth sind aber nicht nur die beiden Pole des Altortes im Norden und der Geigenbauersiedlung im Süden. Bubenreuth ist durch seine Lage und Nähe zu Erlangen ein attraktiver Wohnstandort für Pendler in den Großraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen. So hat sich Bubenreuth insbesondere seit den 60er Jahren erheblich durch Neubaugebiete erweitert. Als flächenmäßig kleiner Teil ist der Altort im Gesamtgefüge kaum mehr wahrnehmbar, aber an der wichtigen Ortsdurchfahrt, der Hauptstraße, ist der historische Bereich durch seine Hofstrukturen durchaus in seiner Geschlossenheit noch nachvollziehbar.



2.2 Ortsbild und städtebauliche Einfügung

Der alte Ortsteil von Bubenreuth hat gerade durch diese Hofstrukturen, die sich entlang der Hauptstraße aufgereiht haben, sein individuelles Bild und seine Besonderheit im gesamten Siedlungskonglomerat bewahrt. Typische Dreiseithöfe haben sich mit giebelständigen Baukörpern dem Straßenraum zugewandt, dem früher gemeinsamen Arbeits- und Funktionsraum.

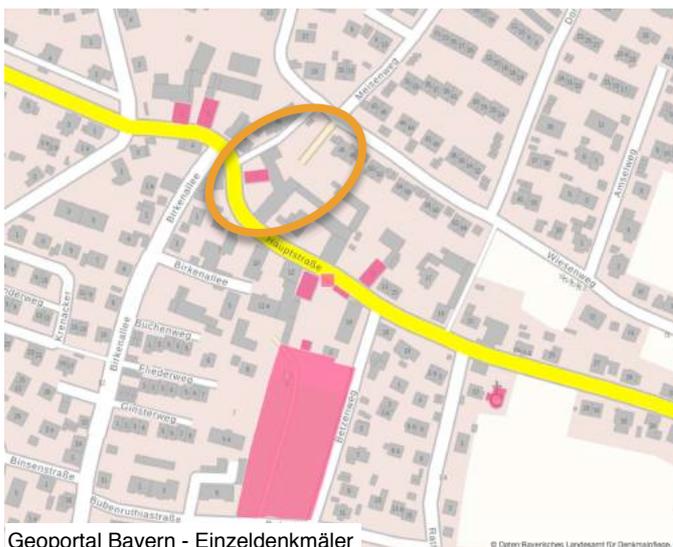


Nach hinten waren die Hofräume meist durch querstehende Scheunen oder Nebengebäude abgeschlossen. Dahinter gab es den Nutzgarten, der ein Übergang zum ackerbaulich genutzten Landschaftsraum war.

Auf dem Uraufnahmeblatt ist ein deutlicher Dorfrand durch eine Heckensignatur zu erkennen. Eine aufwändige Gartenanlage hinter dem Gasthaus Mörsbergei mit einem heute noch vorhanden Salettla ist ebenfalls auf dem Plan gut ablesbar.

Im Gesamtgrundriss des Gemeindegebietes von Bubenreuth ist daher diese typische Dorfstruktur, insbesondere durch ihre Grenzbebauungen gegenüber den anschließenden neueren Siedlungserweiterungen mit Abstandsflächen und freistehenden Gebäuden deutlich zu erkennen.

ungen gegenüber den anschließenden neueren Siedlungserweiterungen mit Abstandsflächen und freistehenden Gebäuden deutlich zu erkennen.



Einige Einzeldenkmale sind in dieser Struktur im Altort zu verzeichnen. Eines davon ist das Wohnhaus des Anwesens H7, das zusammen mit den Anwesen Hauptstraße 1 + 3 einen Schwerpunkt im Altort bildet. Deutlich erkennbar ist der starke Schwenk der Hauptstraße, der so dem Anwesen seine besondere Form gibt, indem es sich, dem Schwenk folgend, zum öffentlichen Raum aufweitet und breit öffnet.

Damit hat auch die Ortsdurchfahrt eine markante Stelle, die besondere Aufmerksamkeit erzeugt.

Ebenso ist am historischen nordöstlichen Ortsrand ein Wechsel in der starken Ortsrandeingrünung wahrnehmbar, den es auch heute noch gibt und der in der historischen Karte bereits erkennbar war.



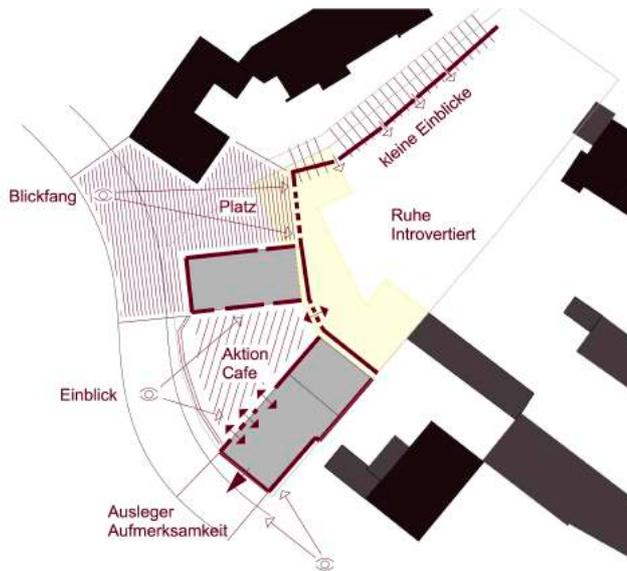
Eigene Darstellung 3D

Diese besonderen städtebaulichen Merkmale können für die künftige Entwicklung von H7 genutzt werden und für eine gute Außenwirkung und Präsenz im Dorfraum sorgen.



Die Karte „Erläuterungen Städtebau“ fasst die Aspekte noch einmal zusammen, die wir aus Sicht für das alte Ortsbild und für den künftigen Entwurf für wichtig erachten.

Daraus ergeben sich folgende städtebauliche Zielsetzungen:



Ziele Städtebau

- Erhalt der Raumkanten zur Strasse
- Abgeschlossener Hofraum zur Straße
- Erhalt eines Hofraumabschlusses
- Abgrenzung zum nordwestlichen Nachbaranwesen
- Abgrenzung + Aufwertung zum vorhandenen Rad- und Fußweg
- Ruhigerer Rückbereich
- Aufmerksamkeit im Straßenraum auf H7 lenken



Blick vom Straßenraum auf H7



Blick vom H7 in den Straßenraum nach Nordwesten -
Einmündung Birkenallee

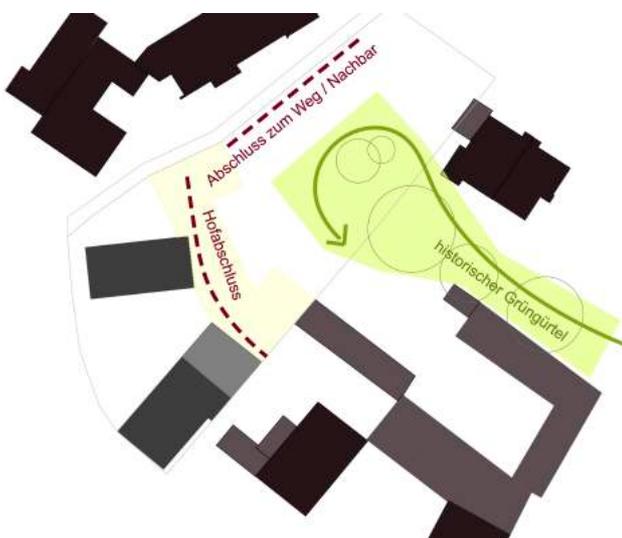


Grün im Ortsbild ist besonders im Altort ein wichtiger Aspekt, der besonderer Beachtung bedarf. Die überlieferten Reste des ehemaligen Dorfrandes sind besonders in diesem Bereich in Form von alten Eichen erhalten geblieben und sollen für die künftige Einrichtung auf dem Anwesen H7 als Potential gesehen, ergänzt und genutzt werden.

Die alte noch vorhandene Eichenreihe stellt auch eine klare Abgrenzung zu den Neubaugebieten im Norden am Wiesenweg dar.



Foto von H7 zu den südöstlich angrenzenden Nachbaranwesen



Ziele Städtebau - Grünräume

- Erhalt des grünen Dorfrandes
- Klare Trennung zwischen historischen Dorf und neuen Siedlungserweiterungen
- Dorfgrün mit Hofbäumen im gesamten Altort bestärken
- Klaren Abschluss des Fußweges zur Bebauung und deren Vorflächen z.B. durch Baumreihe und wegbegleitendes Grün

2.3 Verkehrssituation und Neugestaltung öffentlicher Räume

Derzeit werden im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen zur Ermittlung und Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes auch die Straßenräume und die verkehrliche Gesamtsituation untersucht. Da die Lage von H7 aus verkehrlicher Sicht z.T. im Ort kritisch betrachtet wird, wurden im Rahmen dieser Untersuchung ebenso Auswirkungen des Verkehrs auf die Neunutzung von H7 sowie neue Wegeverknüpfungen betrachtet. Eine quantitative und fachliche Bewertung muss in einer gesonderten Expertise bearbeitet werden.



Die Karte soll einige Aspekte aus verkehrlicher Sicht verdeutlichen:

- Ab Höhe Einmündung Scherleshofer Straße und Hans-Paulus-Straße beginnt die Hauptstraße und mit ihr der alte Dorfkern.
- Die Birkenallee mündet an einem unübersichtlichen Kurvenbereich in die Hauptstraße.
- Ein wichtiger, gut frequentierter Fuß- und Radweg grenzt das Anwesen H7 zum nördlichen Nachbaranwesen ab, ist aber für Ortsunkundige kaum als solcher wahrnehmbar.
- Die Hofeinfahrt zum Anwesen H7 liegt in einem unübersichtlichen Kurvenbereich der Hauptstraße und ist dadurch beim Zu- und Ausfahren unsicher, auch für Fußgänger an der Hauptstraße. Die Hofzufahrt mit KFZ sollte daher nur im Ausnahmefall zugelassen werden.
- Bedingt durch die Hofstrukturen des Altortes liegen traditionell zahlreiche Zu- und Ausfahrten entlang der Hauptstraße; eine Geschwindigkeitsdrosselung ist alleine aus diesem Grund sinnvoll.
- Die Hauptstraße ist als Kreisstraße qualifiziert und hat über 5000 Fahrzeuge am Tag.



Der Fuß- und Radweg entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist lediglich durch eine Markierung von der durchgehend gepflasterten Hoffläche des Nachbaranwesens getrennt. In den Nachbargebäuden sind Wohnungen, Büros und eine Arztpraxis untergebracht, für die entsprechende Parkplätze im Hof markiert sind.



Im vorderen Bereich zum Anwesen H7 wird häufig so knapp zur Einfriedungsmauer bzw. vor den Gebäuden geparkt, dass eine Begegnung von Radfahrer und Fußgänger auf dem öffentlichen Weg behindert wird.

Der Weg ist auch ein wichtiger Schulweg von den Neubaugebieten im Nordosten zur Schule an der Binsenstraße. Die Querung der Hauptstraße sollte zur Sicherheit der Schulkinder neu gestaltet werden.

Eine Lösung auf die gesamte Länge des Weges kann nur gemeinsam mit dem Nachbarn entwickelt werden, wobei das öffentliche Interesse und das Wohl der Allgemeinheit im Vordergrund stehen sollte. Eine Grundstücksarrondierung in der Form, dass das nachbarliche Anwesen Flächen im vorderen Bereich abtritt und dafür die Parkplatzsituation im hinteren Teil z.B. durch Flächentausch verbessert wird, könnte im Dialog mit dem Nachbarn und bei den weiteren Planungen verfolgt werden.

Auch die **Erreichbarkeit des Anwesens H7** selbst und die dafür notwendigen **Stellplätze** müssen großräumiger geplant und für unterschiedliche Nutzungssituationen überlegt werden. Beispielsweise können bei größeren Veranstaltungen und Besuche des Museums durch Reisegruppen im engen Straßenraum kaum Busse anhalten. Auch der Wiesenweg ist nur für eine begrenzte Anzahl von Besuchern als Zufahrt und Parkmöglichkeit geeignet.

Lösungen müssen in einem weiteren Schritt und insbesondere bei Planungen zu neuen Flächenentwicklungen Richtung Nordwesten, z.B. an der Scherleshofer Straße und Richtung S-Bahn gesucht werden. Dabei wird es eine differenzierte Betrachtung geben müssen, auch im Hinblick darauf, dass für den Alltagsbetrieb kleinteiligere Lösungen sinnvoll sind.



Die vorgeschlagene Planung der Freiräume wird unter Pkt 3 nochmal erläutert

Wichtig ist die Einbeziehung des Öffentlichen Raums in die Umfeldplanung nördlich und westlich des Anwesen.

Anregungen zu einer Verkehrsberuhigung allgemein:



Die harte Gliederung von Gehsteigen und Fahrbahnen führt zu einer klaren Abgrenzung, aber auch starken Bandwirkung, die insbesondere KFZ-Fahrer eher zu hohen Geschwindigkeiten verleitet. Verstärkt wird diese Wirkung durch die kontrastreichen Farbunterschiede der Oberflächenmaterialien. Gerade im Altortbereich würde eine großzügigere Optik entstehen, wenn die starke Trennung zumindest gestalterisch durch einheitliche Beläge gemildert wird. Zusammen mit einer Begrenzung der Geschwindigkeiten könnte die Aufmerksamkeit und gegenseitige Rücksichtnahme erhöht werden.



Verkehrsberuhigung im Umfeld von H7:



Im Bereich von H7 sollte eine vom übrigen Straßenraum differenzierte Gestaltung auf die besondere Situation aufmerksam machen. Die heutige Einmündung des Fuß- und Radweges ist derzeit versteckt und nicht zu erkennen. Eine Aufweitung und die Reduzierung von optischen Barrieren wie Zäunen könnte helfen, dass Radfahrer und Fußgänger frühzeitig erkannt werden. Die Querung von Fußgänger und Radfahrer wird bei langsameren Geschwindigkeiten früher wahrgenommen. Eine platzartige Aufwertung und Gestaltung - die Einmündung Birkenallee könnte einbezogen werden - würde das Anwesen H7 mehr in den Mittelpunkt stellen und durch die besondere Situation zu einer deutlicheren Wahrnehmung des Anwesens, sowie dessen Nutzer/ Besucher führen.



Querende Radfahrer sind hinter dem Zaun erst spät zu erkennen. Das heutige Wohnhaus ist durch seine Begrünung kaum wahrnehmbar; der kleine kaum nutzbare Vorgarten lässt es in den Hintergrund treten.



Das Wohnhaus Hauptstraße 1 grenzt mit seiner Fassade direkt an den Straßenraum und ist dadurch sehr präsent und als bedeutendes historisches Anwesen zu erkennen.

Die schwierigen Einmündungen und der Versatz von Birkenallee und Radweg sind auf dem Luftbild zu erkennen.

Viele Radfahrer, wie auch Schulkinder queren hier die Hauptstraße.



Ziele Städtebau - Verkehr

- Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Sicherheit im Straßenraum
- Drosselung der Geschwindigkeiten
- Differenzierte gestalterische Maßnahmen entlang der gesamten Hauptstraße
- Kenntlichmachung der besonderen Situationen
- Schwächere Verkehrsteilnehmer erhalten höhere Aufmerksamkeit

2.4 Planungsrecht und Vorgaben



Der Fußweg und der hintere Grundstücksteil liegen im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das Grundstück selbst zieht das Planungsrecht nach §34 BauGB.

Die Festsetzungen und Baufenster des B-Planes wurden auf die aktuelle Karte übertragen. Danach können folgende Feststellungen gemacht werden:

- Mit der Bebauung am Wiesenweg wurde von den vorgesehenen Baufenstern abgewichen; die Planungsabsicht einer relativ geschlossenen Reihe (rote Baulinie) wurde zwar verfolgt, die Gebäude sind jedoch weiter nach Süden von der Straße abgerückt worden.
- Würde man das Baufenster auf dem jetzigen Grundstück ausnutzen, könnte das Gebäude weiter an die Straße rücken als die Nachbarbebauung
- Es besteht das Baurecht für ein 2-geschossiges Wohnhaus.
- Der Grüngürtel ist als Erhalt im B-Plan eingetragen. Die Grafik des alten Plans macht deutlich, dass auch auf der Seite zum Altort ein entsprechend breiter Streifen Grün erwartet wird.
- Der Fußweg ist als öffentlicher Weg eingetragen.

Bebauung auf dem Grundstück

Inwieweit eine rückwärtige Bebauung sinnvoll ist, wurde in einem langen Diskussionsprozess und in mehreren Varianten der Bebauung abgeklärt. Die Empfehlung wird im nächsten Kapitel dargestellt.

Eine klare Trennung zwischen Bebauung im rückwärtigen Teil und der vorderen alten Hofstelle kann als Planungsabsicht aus dem B-Plan gelesen werden, wurde aber auch im folgenden städtebaulich geprüft.

Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle haben Bestandsschutz. Bei einem weitgehenden Erhalt müssen alle Vorschriften des Brandschutzes eingehalten werden. Die Grenzbebauung kann im Altort als ortstypisch betrachtet werden, was aber im weiteren Verfahren noch mit den entsprechenden Behörden abgeklärt werden muss und letztlich entwurfsabhängig ist.

Es wird jedoch empfohlen, in jedem Fall im Bereich der vorhandenen Scheune die **Grenzbebauung** beizubehalten und falls erforderlich für den Bereich mit etwas erweiterten Umfeld diese **Planungsabsicht** in Form eines **Bebauungsplanes** abzusichern.

Sicherung der künftigen Einrichtungen auf H7

Die allgemeinen städtebaulichen Ziele für die Entwicklung auf dem Anwesen H7 treffen natürlich auch auf andere Grundstücke im Ortsbereich zu. So kann davon ausgegangen werden, dass auf Nachbargrundstücken um das Anwesen H7 Veränderungen eintreten, die sich auch negativ auf das Projekt des soziokulturellen Treffs mit Museum für Geigenbau und Integration auswirken könnten.

Deshalb wird empfohlen, im Rahmen der Ortssanierung eine städtebauliche Rahmenplanung zu erstellen, die klare Entwicklungsziele im Altort und insbesondere für den Bereich um H7 formuliert und ggf. dann auch in eine Bauleitplanung einfließen kann.

2.5 Zusammenfassung Ziele Städtebau und räumliche Bezüge

- Erhalt der geschlossenen Hofstruktur eines Dreiseithofes
- Raumkanten zur Straße sollten beibehalten werden
- Hofraum als solcher erkennbar und abgeschlossen

- Trennung zwischen Dorfstruktur und Siedlungserweiterungen am Wiesenweg beibehalten (B-Plan)
- Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung und Einfügen in die typische Dorfstruktur
- Die Ablesbarkeit von neuen baulichen Ergänzungen sollte im weiteren Verfahren diskutiert werden

- Dorfrandgrün erhalten und ergänzen (B-Plan)
- Aufwertung Fuß- und Radweg mit Abgrenzung zu nachbarlichen Stellplatzflächen

- Verkehrsberuhigung und Aufwertung Straßenraum im Umfeld von H7
- H7 im Ortsraum als neuer Kristallisationspunkt für Bürger und Kultur präsent machen

3.0 Nutzungen, Grundstück und Freiraumbezüge

3.1 Vorgaben für Nutzungen aus Vertragsgrundlage

Die Vorgaben für Planungsvorschläge im Modernisierungsgutachten sahen vor, unterschiedliche Prioritäten unterschiedlicher Nutzungen und deren Kombination zu prüfen:

- A) Erstrangig: eine kombinierte öffentliche Nutzung für ein Museum „Musik und Integration“ (siehe hierfür Anlage 2 „Raumprogramm“), die Gemeindebücherei (siehe hierzu Anlage 3 „Grobkonzept Bücherei“ und Anlage 4 „Konzept für Biliotheken der Grundversorgung“) und einen Bürgertreff mit Bürgeratelier
- B) Zweitrangig nebeneinander: Nutzung für sozialen Wohnraum für Flüchtlinge und - nur für den unbebauten Grundstücksteil - Nutzung für den Neubau eines Kindergartens mit 30 bis 50 Plätzen
- C) Nachrangig: Gewerbliche Nutzung durch Musikinstrumentenhersteller und Sonstige (Werkstätten/PraxISRäume für Freiberufler, Ausstellungsraum und Anspielraum für Instrumente)

3.2 Flächenbedarf für Nutzungen und Grundstücksflächen

3.2.1 Bestand

Derzeit haben die beiden **vorhandenen Hauptnutzungen** folgende Flächen:

Vorhandenes **Museum** im Rathaus ca. 80 qm Nutzfläche
Und ein Depot bei der Schule mit ca. 100 qm Nutzfläche

Die **Gemeindebücherei** im Rathaus ca. 73 qm Nutzfläche

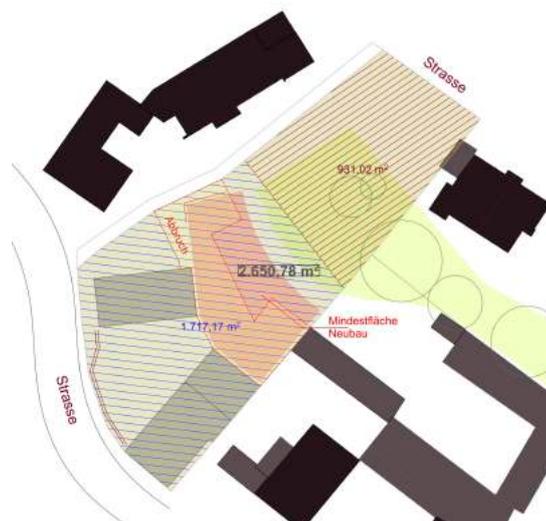
Das Grundstück

hat eine Fläche von ca. **2.650 qm**.

Eine Aufteilung wäre nur sinnvoll, wenn auf dem vorderen Grundstücksteil die Mindestanforderungen an das Raumprogramm erfüllt werden können.

Rückwärtiger Teil ca. 930 qm

Vorderer Teil ca 1720 qm



3.2.2 Grobe Vorgaben zum Flächenbedarf

Ausgehend von den groben Vorgaben für die Hauptnutzfläche Museum und Gemeindebücherei wurden städtebauliche Entwicklungsstudien erarbeitet, die in einem ersten Workshop im Sept. 2017 mit dem Gemeinderat ausführlich diskutiert wurden.

Raumprogramm (Nutzflächen- NF)

Gemeindebücherei	150 - 270 qm
Museum	440 (ohne Saal) - 1170 (mit Saal 100) qm

Die Aussagen zum Museum wurden von Frau Dr. Reindl, Beratung nichtstaatlicher Museen, präzisiert, wonach eine Flächengröße von 800+ qm vorgeschlagen wird. Dabei kommen die gemeinschaftlich mit der Bücherei nutzbaren Flächen (Toiletten, Garderoben, Kasse, Cafe etc.) noch hinzu.

Für alle weiteren Nutzungen waren mögliche Flächengrößen zu prüfen.

Anmerkung zum Verhältnis Nutzflächen (NF) / Bruttogrundflächen (BGF):

Zur Ermittlung von vergleichbaren Kenndaten (BKI) wurden die Bruttogrundflächen (BGF) und die Bruttorauminhalte (BRI) überschlägig ermittelt.

Für die BGF ist je nach Nutzungsart und Gebäudetypus von einem Aufschlag von 25 - 35% auf die NF - also die vom Nutzer gewünschte Fläche - auszugehen.

Die detaillierten Aufstellungen zum Raumprogramm werden im Abschluss in den Kapiteln 5.0 und 6.0 behandelt und insbesondere quantitativ im abschließenden Kapitel 8.0 Kosten.

Für die Diskussion eines verträglichen und sinnvollen Maßes der Bebauung auf dem Grundstück wurden die o.g. Daten als Grundlage genommen.



Blick von der Whg über Stall in den Garten.



Blick von hinten auf das Anwesen H7.

3.3 Bebauung rückwärtiger Grundstücksteil / Prüfung von Varianten

Für die Klausursitzung im September wurde vor allem geprüft, inwieweit ein 2-gruppiger Kindergarten im rückwärtigen Grundstücksteil untergebracht werden kann. Insgesamt wurden im Laufe der Projektbearbeitung neun verschiedene städtebauliche Varianten in unterschiedlicher Intensität geprüft, die im Anhang nochmals zusammengestellt sind.

Hier werden grundsätzlich unterschiedliche Varianten dargestellt, die die Diskussion der Bebauung im rückwärtigen Bereich exemplarisch beleuchten sollen.

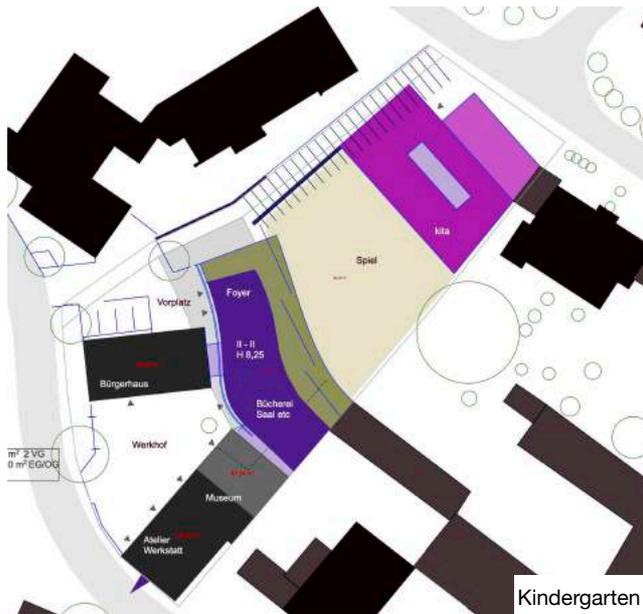


Eine **Variante (4)** mit einem Einfamilienhaus als Fortsetzung der vorhandenen Baureihe am Wiesenweg wurde vor allem wegen Unwirtschaftlichkeit verworfen. Der Vorschlag wäre im Rahmen des bestehenden Baurechts (B-Plan) möglich.

Zur Diskussion wurden bei dieser Variante auch oberirdische Stellflächen in Zusammenlegung mit den nachbarlichen Flächen dargestellt.

Die fehlende Abgrenzung zum Fußweg wurde negativ gesehen.





Eine **Variante (5)** zeigt auf, wie ein Kindergarten zum Wiesenweg konzipiert werden könnte. Um den für Kindergärten notwendigen Freiraum von 10 qm/Kind zu gewährleisten müsste ein Spielbereich bis zum Neubau am H7 genutzt werden. Eine Synergie wäre z.B. mit der Gemeindebücherei vorstellbar.

Der räumliche Abschluss zum Weg wurde positiv bewertet. Die Anfahrt des Kindergartens und die Parkraumsituation im Wiesenweg wurden kritisch gesehen.

Der Kindergarten müsste als kompakter Baukörper voraussichtlich in zweigeschossiger Form konzipiert werden, was bei dieser Größe z.B. wegen des erforderlichen Aufzugs relativ unwirtschaftlich erscheint.

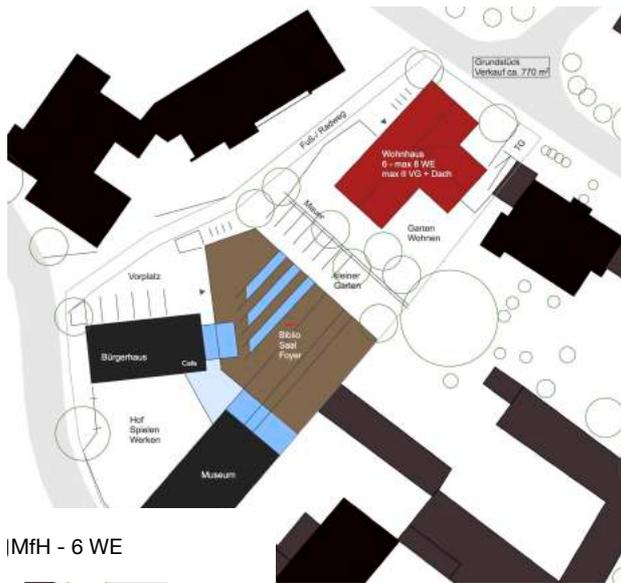
In der Klausur vom September wurde eine Diskussion über das Erfordernis und die günstigste Lage einer weiteren Kindertagesstätte angerissen, aber nicht zu Ende diskutiert.

Der Kindergarten könnte Synergieeffekte mit der Gemeindebücherei und dem Bürgerhaus entwickeln. Durch den Bedarf an Spielflächen wäre der rückwärtige Bereich für die übrigen Nutzungen (Bürgerhaus, Museum) temporär und eingeschränkt nutzbar.

In der Klausursitzung wurde der Auftrag formuliert zu prüfen inwieweit und in welcher Größenordnung eine Wohnbebauung im rückwärtigen Teil, evtl. in Kombination mit Kita untergebracht werden kann.



Es zeigte sich, dass eine Nutzung des rückwärtigen Grundstücks nur eine entsprechende Wirtschaftlichkeit zeigt, wenn gleichzeitig das Parken in einer Tiefgarage untergebracht werden kann.



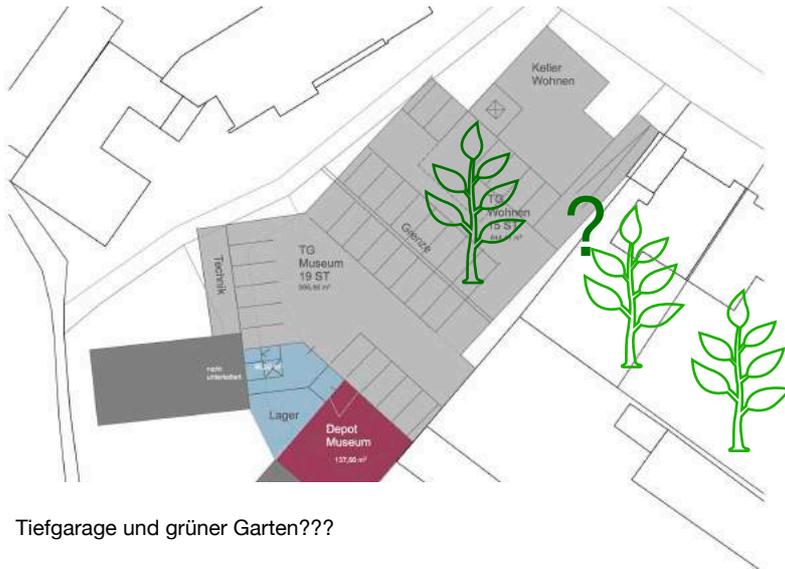
Variante (6) rückwärtige Bebauung mit Geschosswohnungsbau.

Grundsätzlich ist an dieser Stelle ein Übergang von Einfamilienhaus zu Geschosswohnungsbau städtebaulich denkbar. Jedoch wird die Nutzung des Vordergrundstückes dadurch erheblich eingeschränkt und der Bau einer Tiefgarage unumgänglich. Ob diese dann gemeinschaftlich genutzt werden könnte oder nur für den Wohnungsbau errichtet wird, müsste in einer in einer Gegenüberstellung von Pro und Contra noch geprüft werden.

Konsequenzen einer intensiven rückwärtigen Bebauung:

- Multifunktionales Bürgerhaus nur noch zur Straße orientiert
- Nur Hof als Freiraum für Bürger und Kultureinrichtungen
- Kaum oberirdische Stellflächen (Parken im Hof wird ausgeschlossen!)
- Wenn Tiefgaragenlösung mit Wohnen, dann kaum Pufferflächen im Untergeschoss
- Keine bauliche Erweiterungsmöglichkeit
- Sehr kompakte Baukörperform für Minimalnutzungsflächen erforderlich
- Nutzungskonflikte möglich bei Veranstaltungen durch dichte Bebauung
- Mit Tiefgarage kaum Begrünung möglich - Dorfrandgrün endet, wie jetzt
- B-Plan-Änderung in jedem Fall erforderlich
- Maximal 6 Wohneinheiten stehen einem hohen Aufwand (und wohl auch geringer Rendite) gegenüber





Tiefgarage und grüner Garten???

Der Aufwand und die hohen Kosten rechtfertigen kaum den Verzicht auf ein ansprechendes Umfeld für die neue öffentliche Einrichtung, der ein Rückzugsbereich im hinteren Garten und Grünflächen als Ergänzung, besonders bei Veranstaltungen gut tun.



Der Tag der Städtebauförderung 2018 hat gezeigt, wie das künftige Bürgerhaus genutzt werden kann und insbesondere der Hof eine schöne Atmosphäre hat.

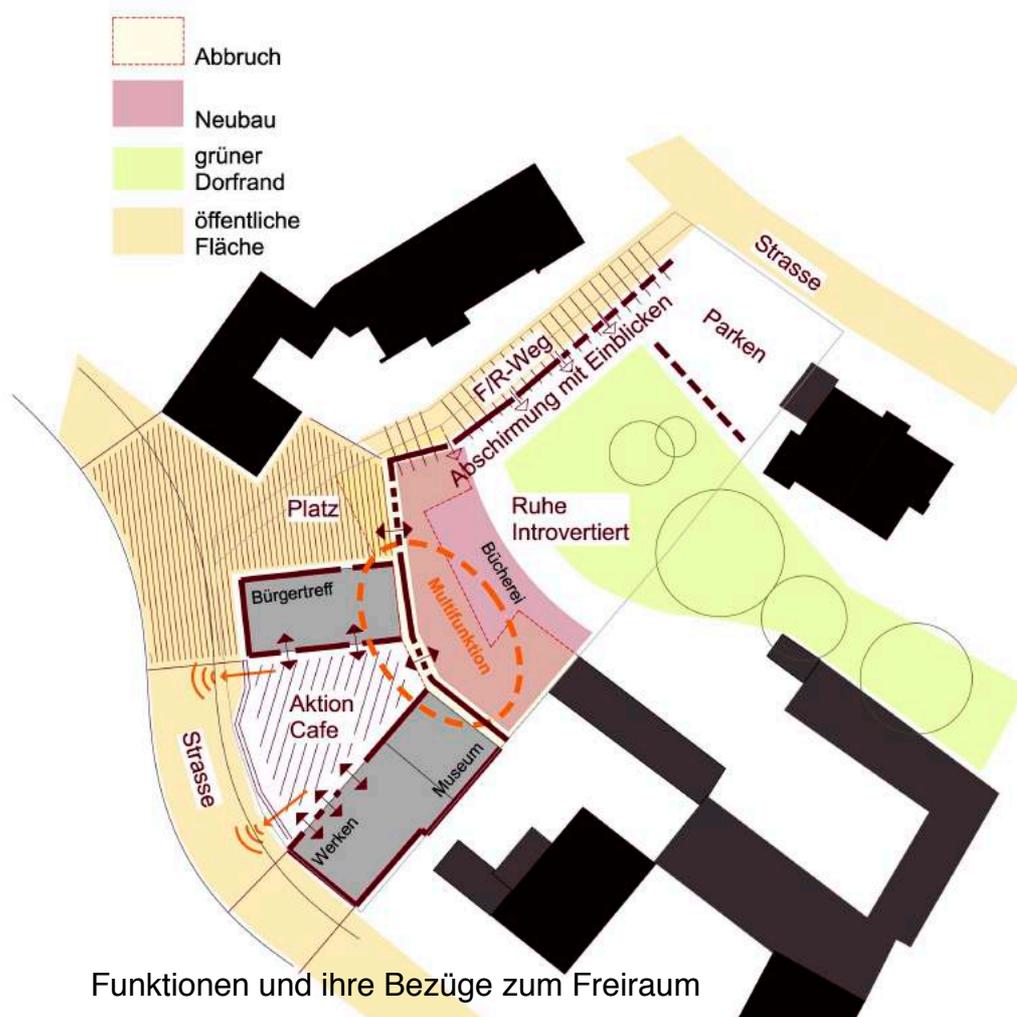
Der Hof als Parkplatz wird ausgeschlossen, wegen der vorher dargestellten Verkehrssituation und wegen der bevorzugten Nutzung als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche und Werkhof .

3.4 Ziele für Funktionen und Freiraumbezüge

Voraussetzungen für die nachfolgend dargestellten Ziele für die Freiraumbezüge sind:

- Verzicht auf rückwärtige Bebauung (aus vorgenannten starken Zwängen)
- Neuordnung zusammen mit nördwestlichen Grundstücksnachbarn
- Bereitschaft Straßenbaubehörde Ldkr. ERH z.B. für dargestellte Platzraum bzw. Gestaltungsmöglichkeiten an der Straße in diesem Bereich

Die grundsätzlichen Raumbezüge der inneren Funktionen sind von diesen Voraussetzungen nicht abhängig, jedoch mit diesen optimaler umsetzbar.



Funktionen und ihre Bezüge zum Freiraum

Innere Funktionsverteilung:

- Bürgerhaus im Denkmal
- Bücherei im EG Neubau zum Garten
- Museumsscheune mit Öffnung Hof
- Depoträume im UG Neubau
- Alle Multifunktionsräume im verbindenden Neubau
- Saal mit zuschaltbaren Flächen im OG Neubau
- Cafe zum Hof orientiert

Äußere Funktionsverteilung:

- Hof mit Aktions- Werkflächen und Cafe
- Bei Veranstaltungen - Lärm zur Straße
- Platz als Vorfläche für Eingang Neubau
- Cafe im Denkmal zum Hof und zum Eingang orientiert
- Bücherei mit Literaturgarten zum Grünen
- Werkräume in der Scheune zum Hof
- Platz als Verkehrsberuhigter Bereich

3.5 Zusammenfassung

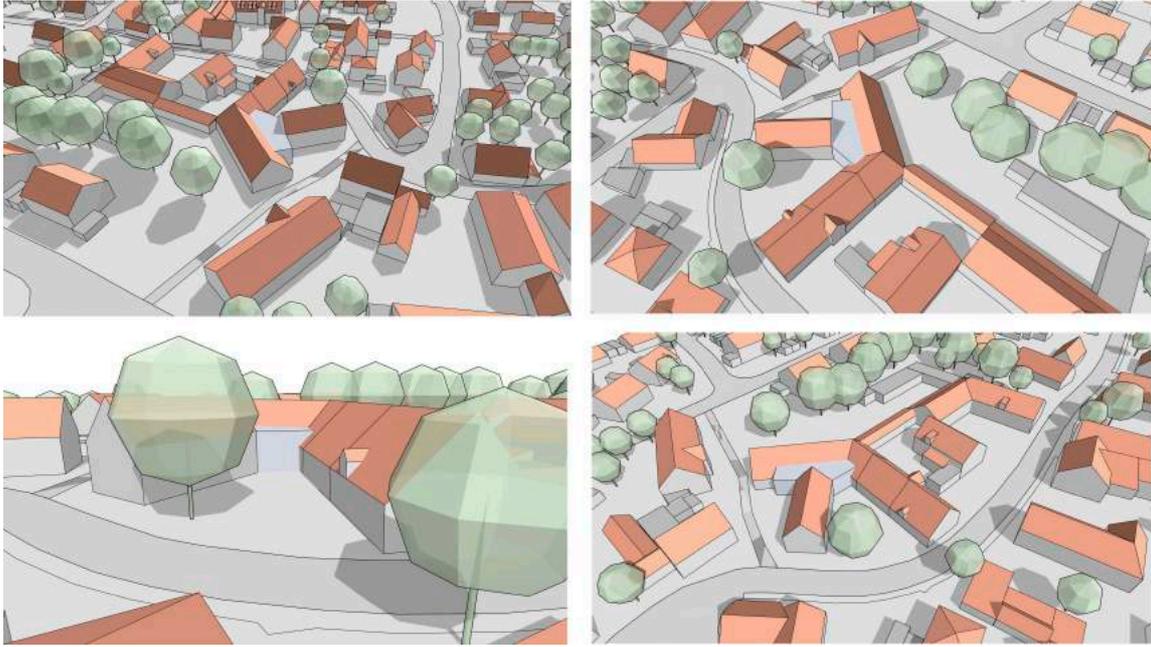
Die intensive Diskussion in den beiden Gemeinderatsklausuren hat zu einem vorläufigen Ergebnis geführt, das hier kurz zusammengefasst wird:

- keine Maximallösungen für die Nutzungen
- Museum in der Größe der Empfehlung Dr. Reindl (Anhang)
- Bücherei im Erdgeschoss wegen besserer Bezüge zu Eingang und Freiraum
- Hof als Aktionsraum, nicht zum Parken
- Vorplatz mit einer geringen Zahl an behindertengerechten Stellplätzen am Eingang
- Keine Tiefgarage
- Vorerst keine Bebauung am Wiesenweg (Erweiterungsmöglichkeiten offen halten)
- Garten und Grünflächen
- Stellplätze und Erschließungssituation muss großräumiger geprüft werden
- Fuß- und Radweg aufwerten

Die nachfolgende Variante 9 wurde z.T. favorisiert, wobei darauf hinzuweisen ist, dass alle Darstellungen Massenstudien sind. Die beiden Altbauten sollen erhalten bleiben, ein Ersatz für die Scheune ist nicht gewünscht. Scheune und Wohnhaus stellen eine Einheit im Ortsbild dar. Unbedingt erwünscht ist der räumliche Abschluss des Hofes und auch eine räumliche Verengung zum Fußweg. Der alte Ortsrand soll gestalterisch maßstabsgebend sein.



Der Wunsch nach einer Architektur, die sich aus den Maßstäben der Örtlichkeit entwickelt, ist aus dem Vorschlag abzulesen. Der jetzt angedachte Verzicht auf Bebauung im rückwärtigen Teile kann am ehesten gewährleisten, dass die alten Ortsrandbäume ergänzt und dann auch erlebbar bleiben. Die Geste des Armes Richtung Norden zeigt aber auch, dass das Gebäude die Fortführung des alten Randes und die Verbindung zu den weiteren historischen Anwesen nordwestlich von H7 aufnimmt.



Die übrigen diskutierten Varianten sind im Anhang beigefügt.

4.0 Gebäude, Geschichte und Nutzungsmöglichkeiten

4.1 Entstehung, Geschichte



Fotos (E. Holter)

Beide Gebäude bilden eine Einheit im Ortsbild und zeigen typische Elemente der jeweiligen Entstehungszeit. Dabei sind insbesondere an der Scheune immer wieder Anpassungen und Erweiterung vorgenommen worden, die heute wie ein Geschichtsbuch des Anwesens ablesbar sind.



Historisches Foto aus „Die Geschichte des Dorfes Bubenreuth 1243 - 1993, Hrsg Gemeinde anlässlich der 750-Jahrfeier“, Anwesen hatte damals die Hausnummer 13

In dem Büchlein ist die Geschichte des Anwesens H7 von 1580 bis 1950 beschrieben.

1811 heisst es dort, „... das Wohnhaus ist zweigädig von Steinen erbaut, dazu Stallung und Scheune, Backofen und Holzschupfe (...)“ . Diese Beschreibung entspricht in etwa der Darstellung des alten Uraufnahmeblattes.



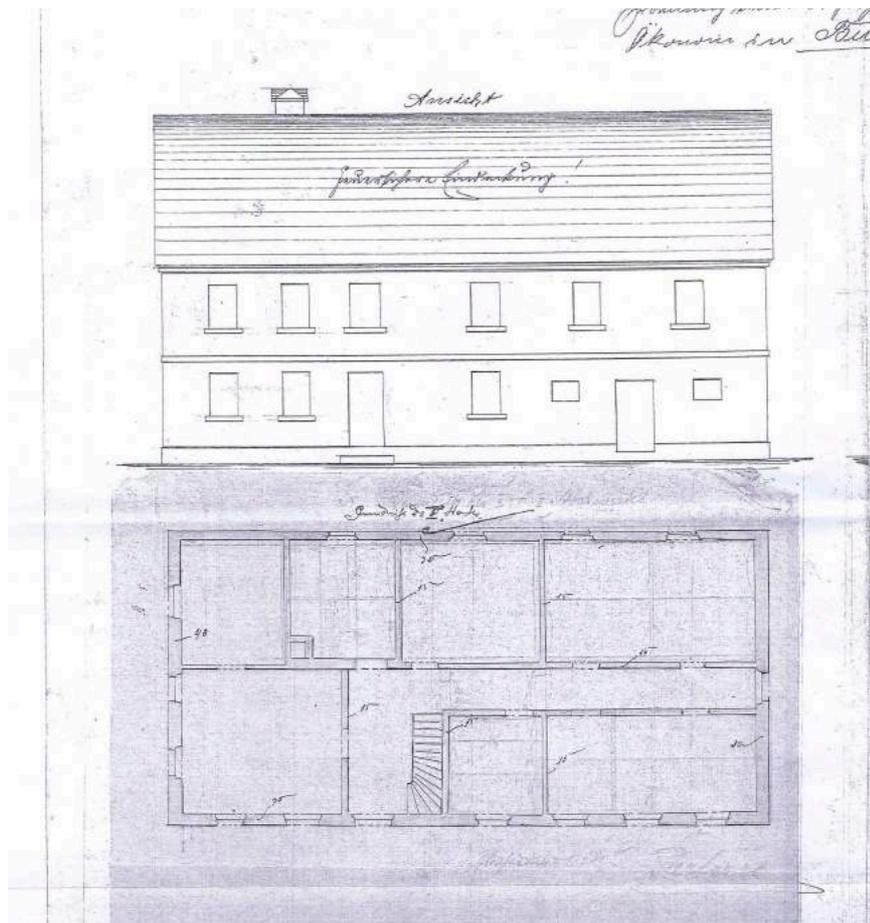
Aus Geoportal Bayern - historische Karte (Uraufnahmeblatt ca. 1834)



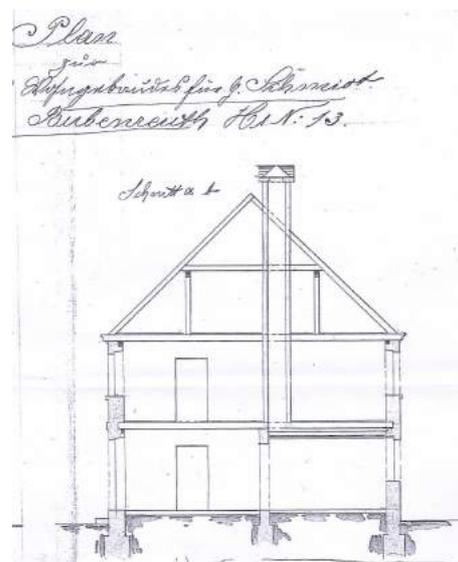
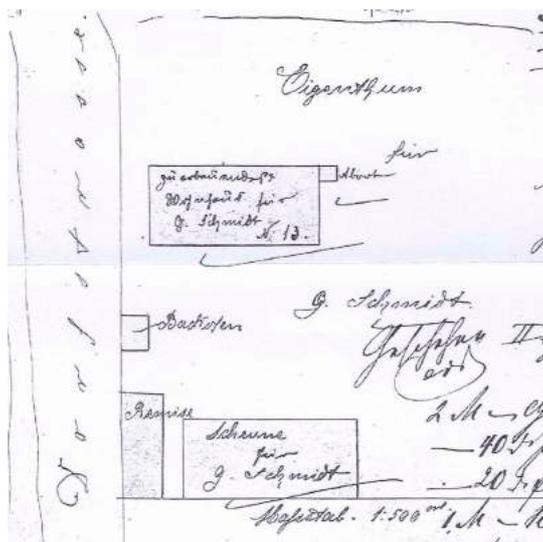
Markantes Sandsteinhaus aus dem Jahre 1888 der Fam. Thomas Schmidt, Hauptstraße 7

Auf einem Baujahresstein am Giebel steht angeblich (durch Bewuchs nicht gefunden) die Jahreszahl 18 JS 81 (Joh. Schmidt). Auf dem nachfolgend gezeigten Bauplan wird Georg Schmidt als Bauherr genannt und das Datum 1888 angegeben.

Plankopie von der Gemeinde Bubenreuth erhalten; Plan wurde am 10. Jan 1888 eingereicht und am 6. Sept. 1888 genehmigt.



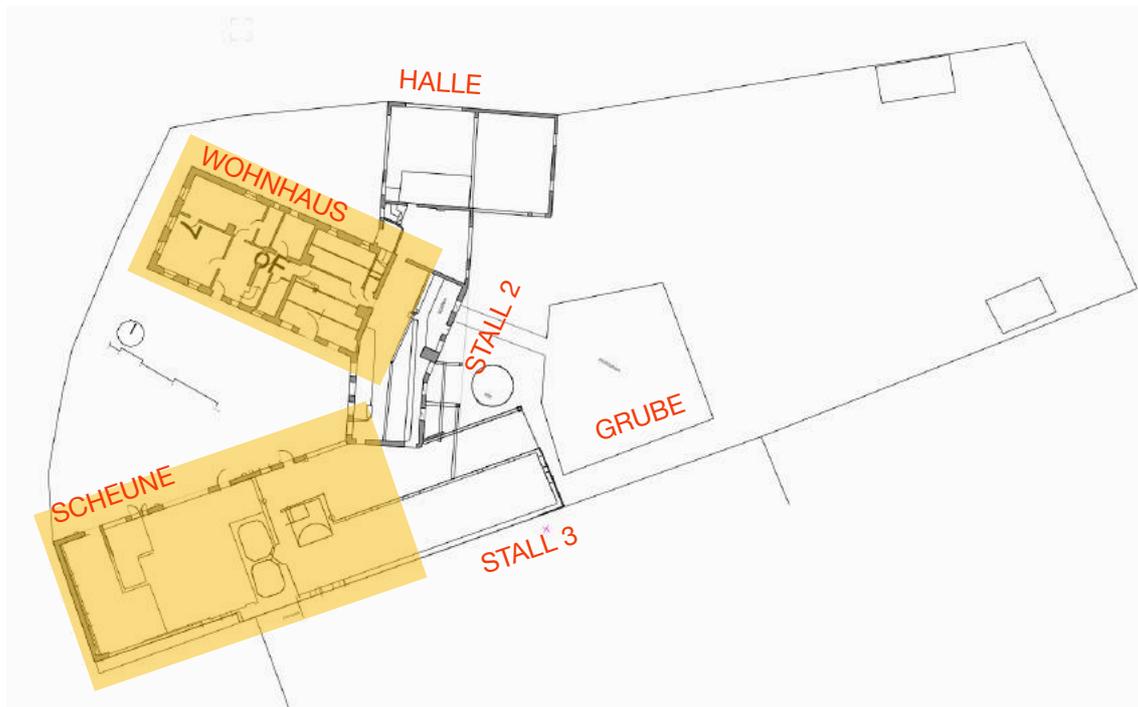
Auf dem Lageplan des 1888 erstellten Planes ist noch zu erkennen, dass vor der Scheune eine Remise stand, was belegt, dass die Scheune später nach vorne verlängert wurde.



Nach Sichtung verschiedener Baupläne, nach Befunden des Restaurators E. Holter und den dendrologischen Auswertungen sowie unserer örtlichen Inaugenscheinnahme kann in etwa von einer Entstehung der Gebäudeteile, wie folgt dargestellt ausgegangen werden (keine Gewähr).



Der Gewölbekeller (dunkelbraun) in der Scheune könnte ursprünglich als Erdkeller gebaut worden sein und außerhalb der Scheune gelegen haben (anderes Beispiel im Ort vorhanden). Er wird als ältestes Bauelement vermutet.



4.2 Betrachtung Bestand

Die heutige Situation stellt sich wie im Lageplan zu sehen dar:

WOHNHAUS - das denkmalgeschützte Wohnhaus ist noch relativ ursprünglich vorhanden, Veränderungen sind insbesondere im STALLbereich (1) vorgenommen worden - Einbau Heizung und Treppenaufgang zum Obergeschoss von der Nordseite:

Die Raumstruktur ist weitgehend erhalten geblieben, wie auch einige bauzeitliche Details gefunden wurden. Deren Beschreibung und bauliche Veränderungen werden u.a. im Bericht des Restaurators E. Holter (siehe Anhang) behandelt.

Im Obergeschoss ist eine Wohnung vom vorderen Gebäudeteil abgetrennt worden, die mit dem Obergeschoss über den Ställen verbunden war und wohl erst in jüngster Zeit von diesen Räumen wieder getrennt wurde.

Die Wohnung war während der Bestandsaufnahmen nur zeitweilig zugänglich, deshalb gibt es dazu auch keine Aussagen von E. Holter. Sie wurde wohl in den 80/90 Jahren renoviert. Alle Türen, inkl. Zargen wurden erneuert, die Wände sind mit GK verkleidet, die Fußböden erneuert, ein Badezimmer wurde eingebaut. Es ist davon auszugehen, dass hier die Eingriffe nicht reversibel sind. Vielleicht finden sich noch ein paar Wandschichten unter den Verkleidungen, ansonsten wird es kaum mehr authentische Details geben.

Dagegen wird die Stichkappendecke im Wohnhausstall als bauzeitlich eingestuft; ein Badezimmer wurde auch hier im vorderen Bereich eingebaut und eine Wand zur Abtrennung eines Nebenraums und WCs eingezogen.

Die Bausubstanz des Wohnhauses kann als solide und erhaltenswürdig eingestuft werden. Das Dachtragwerk weist keine Schäden auf, ist aber aufgrund der Konstruktion und der niedrigen Kehlbalkenlage für einen Ausbau weniger geeignet.



Dachraum mit Spitzboden nicht ausgebaut



Stall im Wohnhaus mit Stichkappengewölbe



Bad im EG im ehem. Stall eingebaut



Treppe vom EG zum OG



Whg im OG - renoviert und verändert



Whg im OG - neue Treppe und Zugang von Nord

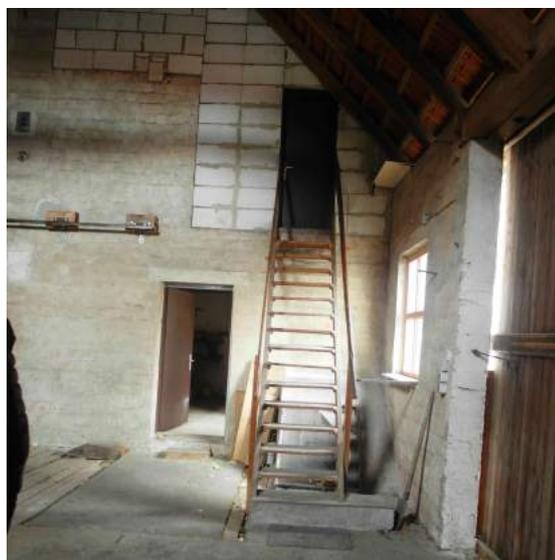
STALL 2 - Mauerwerk und Geometrie lassen vermuten, dass das Wohnhaus als erster Schritt auf seine Breite nach hinten verlängert wurde. Das bedeutet, der ursprünglich im Wohnhaus untergebrachte Stall wurde erweitert. Im nächsten Schritt wurde der Stall wohl nach Süden zum Hof verlängert, war aber noch von der Scheune getrennt (siehe historisches Foto)

Mit dem Umbau des rückwärtigen Teil des Wohnhauses wurden dann auch Wohnräume über dem Stall 2 eingebaut. Diese wurden ohne weitere Genehmigungsplanung dann offensichtlich Stück für Stück erweitert. Dadurch ist im Obergeschoss des Stalles und über einen Teil der Werkstatt nahezu ein Labyrinth von Wohnflächen entstanden, die auch die letzte Renovierungsphase auf dem Anwesen genossen haben. Der Zugang erfolgte über die eingebaute Treppe im Wohnhaus und ein zweiter Zugang über eine Holzstiege ging von der Garage (HALLE) über einen längeren Flur zu den Wohnräumen.

Die zahlreichen Ein- und Umbauten an diesen Gebäudekonglomerat machen einen Erhalt der Substanz zweifelhaft und für eine Umnutzung in die beabsichtigten Funktionen ungeeignet.



HALLE - Richtung Fußweg wurde in den 60er Jahren eine vermutlich schon vorhandene Werkstatt verlängert, ein Keller gebaut und darauf eine Halle für landwirtschaftliche Geräte erweitert. Aus der „Halle“ führt eine Treppe zur oberen Wohnung.



Von der Werkstatt zwischen Stall und Halle führt eine Treppe in einen Lagerkeller unter der Halle.

Die Maschinenhalle wurde 1961 errichtet.

Der Einbau der Wohnung im OG erfolgte 1980.

Insbesondere alle zwischen Wohnhaus und Scheune Verbindungs- und Querbauten machen den Eindruck als wären sie mehrmals umgebaut und erweitert worden.

STALL 3 - Die Verlängerung der Scheune als großer Rinderstall erfolgte 1968. Zur selben Zeit wurden im Inneren der Scheune die großen Silos eingebaut. Mit der Überdachung der Durchfahrt wurde die Scheune endgültig mit dem querstehenden Stall verbunden. Aus dem großen Rinderstall und dem kleineren Stall im Querbau führen Schächte in eine große Güllegrube im Garten.



Die Konstruktionen, die sich aus den mehrfachen Umbauten ergeben haben, können z.T. als statisch gewagt betrachtet werden und sind keinesfalls für Umbauten geeignet.

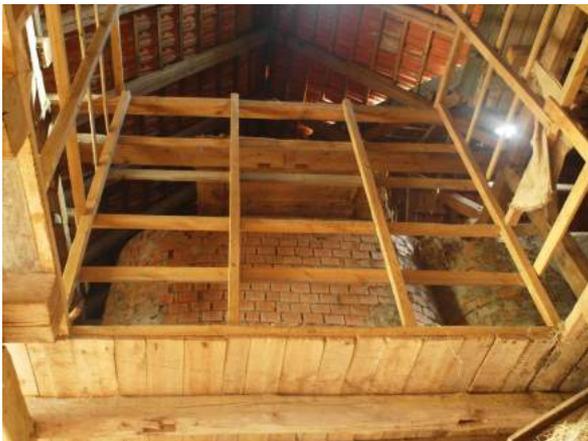
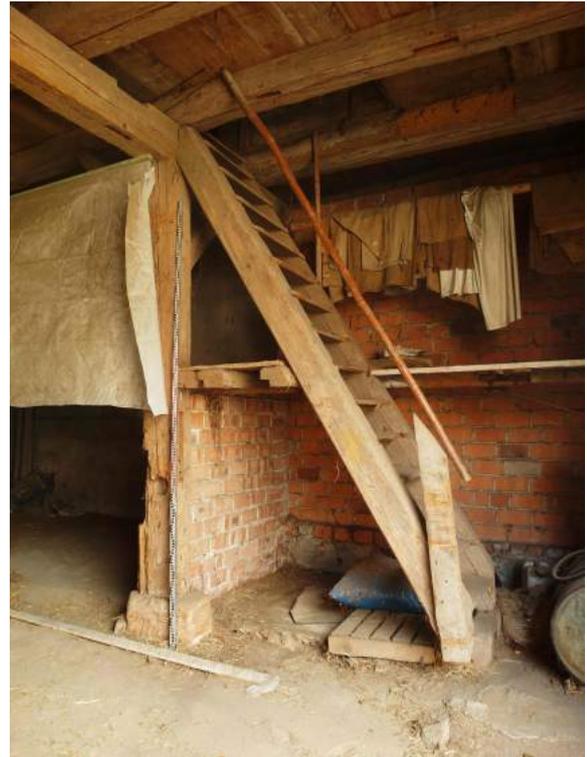
Die große Güllegrube im Garten ist ca 1,80m tief (alter Eingabeplan).

SCHEUNE - Auch die Scheune weißt zahlreiche Spuren der Veränderung auf. Doch erscheint die Grundsubstanz und das Erscheinungsbild als durchaus erhaltenswürdig. Auch die Belege des Restaurators und die Dendros zeigen, dass in der Scheune die ältesten Bauteile des Anwesens stecken (s. Kapitel 4.3 und Anhang Bericht E. Holter)



Ein vermutlich älterer Scheunenkernel könnte von 1731 stammen. Die heute prägende Ziegelfassade wird auf Anfang des 20. Jh. vermutet. Dass die Scheune Richtung Straße verlängert wurde belegen die alten Pläne und ein liegender Stuhl im DG, der in etwa der Linie des früheren Giebels in den Lagepläne entspricht.

Zum Nachbarn stehen die Scheune und die Stallverlängerung auf der Grundstücksgrenze, im vorderen Bereich ist die Wand ca. 1,00 m von der Grenze zurückversetzt. Es gibt auch einen Ausgang zu dieser Seite. Der große Dachgiebel wurde u.a. zum Befüllen der großen Silos errichtet.

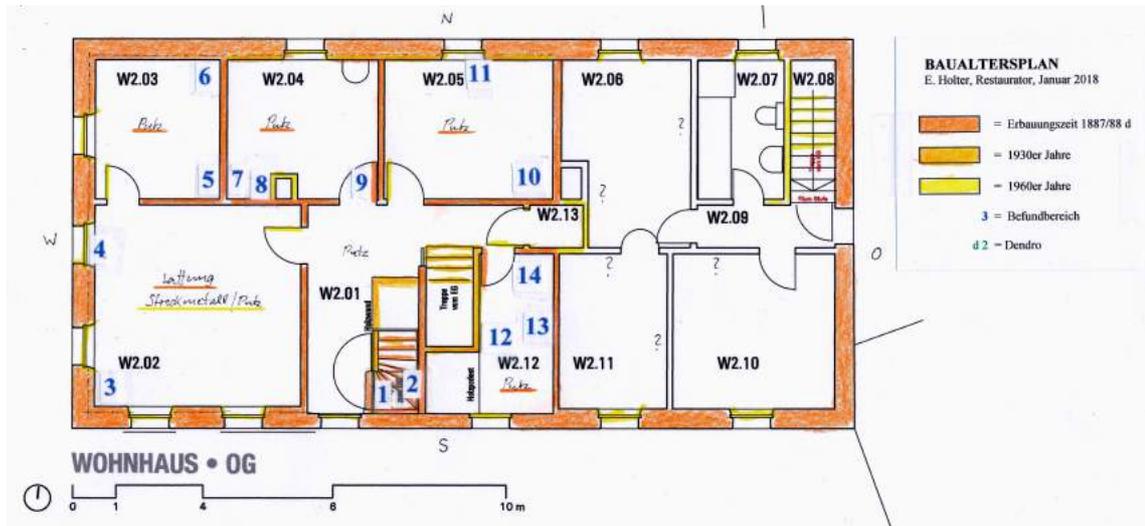


In der Scheune findet man zahlreiche Spuren der Wiederverwendung von Bauelementen. Viele Hölzer der Dachkonstruktion zeigen, dass sie ursprünglich an anderer Stelle, vielleicht sogar an anderen Gebäuden verbaut waren. Die Ziegelsichtfassade hat einen Sockel und Zierelemente aus Sandstein, die evtl. noch vom Vorgängerbau stammen. Dadurch harmoniert das Gebäude schön mit dem Sandstein-Wohnhaus.

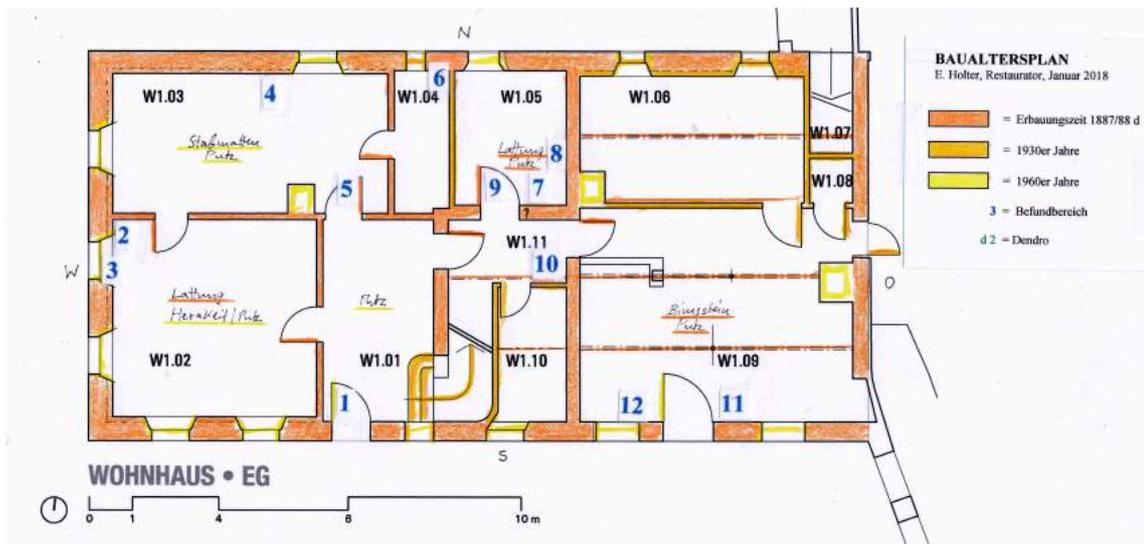
Ehemals vorhandene Fensterläden vom Wohnhaus wurden als Abdeckung einer Grube in der Scheune verwendet

4.3.2 Befunduntersuchungen

Restaurator Eberhard Holter (vollständiger Bericht im Anhang)



BauALTERSpläne E. Holter - es zeigen sich drei wesentliche Zeiten 1888 / um 1930 / um 1960





Einige bauzeitliche Details wurden im Gutachten von E. Holter beschrieben.

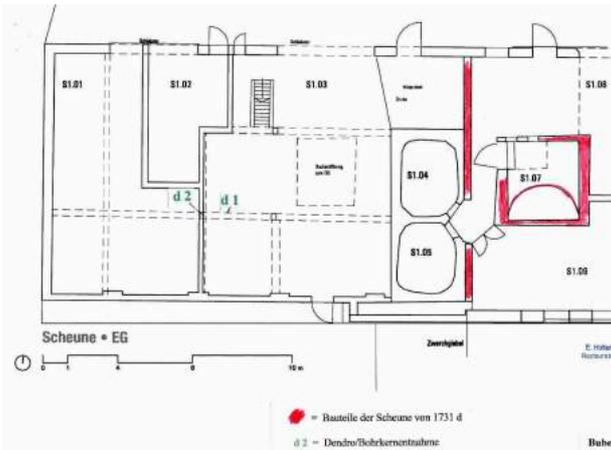
Wobei auch bereits erfolgte Veränderungen im 20. Jahrhundert Zeugnisse der Baugeschichte des Hauses darstellen und deshalb auch deren Erhalt geprüft werden sollte.



Der Fußboden im Eckzimmer OG zeigt, dass dieser Raum eine hochwertige Funktion hatte



Die Sandsteinfassade hat innen eine Vormauerung aus Bimssteinen



Dendrologie und alter Lageplan belegen, dass Teile der Scheune älter sind als das Wohnhaus



Alte Außenwand in der Scheune



Innenraum Dach Scheune



Gewölbekeller
 - vermutlich ältestes Bauteil



Konstruktionshölzer von 1731

4.4 Eignung für Nutzungen

4.4.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus hat seine kleinteilige Raumstruktur in annähernd ursprünglicher Form bewahrt und wird inzwischen von den aktiven Arbeitsgruppen der Bürger als Treff genutzt, wofür es sich hervorragend eignet.

Das Wohnhaus ist Einzeldenkmal. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege hat während der Bearbeitung des Gutachtens eine Besprechung am 13.09.2018 mit Herrn Dr. Lange (BlfD, München) und der Unteren Denkmalschutzbehörde Herrn U. Fröhlich stattgefunden. Es wurde grundsätzlich die Nutzung als Bürgerhaus begrüßt. Es ist deutlich geworden, dass beim Wohnhaus auch Veränderungen im Innenraum grundsätzlich abzustimmen sind, gerade wegen der z.T. noch vorhandenen bauzeitlichen Details.

Bei einigen entwickelten Entwurfsvarianten wurde die Nutzung der Dachgeschosses einbezogen. Was im Zuge der Weiterentwicklung der Varianten und genauerer Überprüfung vor Ort von uns dann verworfen wurde. Der Dachstuhl ist in guten Zustand, bei einer intensiveren Nutzung müsste er jedoch verstärkt werden, dgl. Ist die Decke insbesondere bei unterschiedlichen Nutzungsarten in den Ebenen entsprechend brandschutztechnisch zu betrachten. Als weiteres Erschwernis würde die nicht barrierefreie Erreichbarkeit hinzukommen, oder einen hohen Anbau mit Aufzug erforderlich machen. Die geringen Kehlbalkenhöhen des Dachstuhles erschweren zusätzlich eine Nutzung bzw. müssten zu starke Eingriffe in die Substanz vorgenommen werden. Deshalb wird von einer intensiven Nutzung der Dachböden abgeraten. Als thermische Trennung wird die obere OG-Deckenlage empfohlen, sodass der Dachstuhl selbst kalt und durchlüftet bleiben kann.

Änderungen im Bereich des Stalles z.B. in Form eines Rückbaus von später eingebrachten Wänden sind grundsätzlich denkbar. Der Rückbau der Treppe zum OG im rückwärtigen Gebäudeteil ist in die Konzeption einzubeziehen. Eine Änderung der Raumkonzeption in diesem rückwärtigen Gebäudeteil im OG ist vermutlich weniger strengen Auflagen unterlegen. In jedem Fall wird empfohlen, das Obergeschoss wieder durchgängig zu machen und eine barrierefreie Erreichbarkeit über den neu angebundenen Erschließungsteil im Neubau zu planen.

4.4.2 Scheune

Die Scheune ist in ihrer Eigenart mit hohen Raumhöhen, keinerlei Eingrenzungen durch den Denkmalschutz und interessanten Details gut geeignet für einen Ausstellungsraum mit freier Möblierung. Die Scheune selbst kann ein Teil des didaktischen Museumskonzeptes werden. Da sich das Museum nicht nur mit Instrumentenbau und Musik befassen will, sondern die besondere Geschichte der Integration der Bevölkerung eines ganzen Ortes, die nach dem Krieg auswandern musste und im kleinen Dorf Bubenreuth aufgenommen wurden. Damit soll ein Stück Heimatgeschichte erzählt werden und dafür eignet sich der einfache Bau einer Dorfscheune sehr gut.

Mit einem Konzept zur Spurensuche könnte auch Teile der Scheune selbst zum erzählenden Ausstellungsgegenstand werden.

Übergeordneter Gedanke ist jedoch durch den Erhalt der Scheune auch die gestalterische Einheit des Hofes zu sichern. Über die großen Scheunentore im Erdgeschoss kann das „Offene Museum“ entstehen z.B. mit Instrumenten- Werkstätten, die im Sommer auch den Hof mitnutzen.

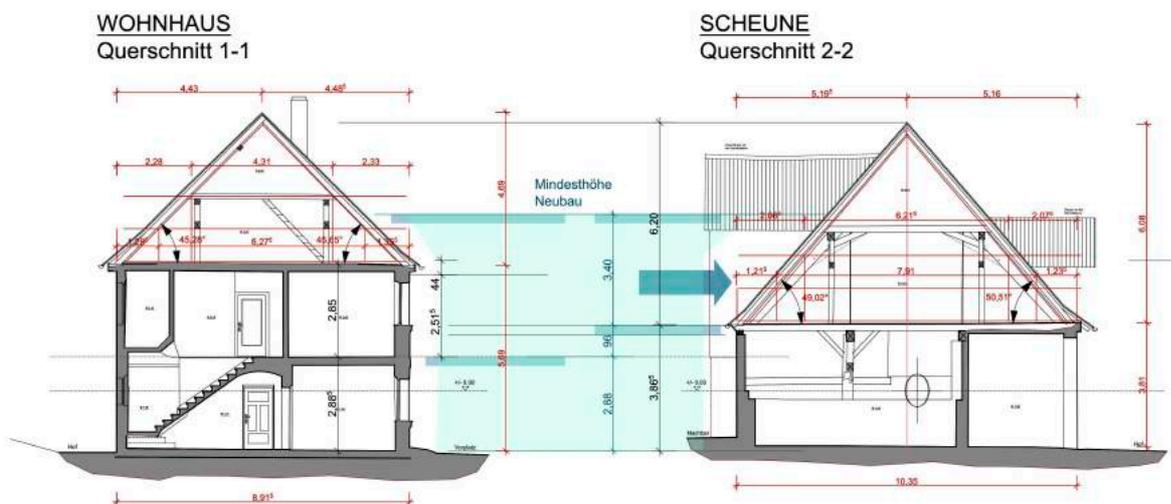
Die Nutzung der Scheune als Museum ist auch aus Sicht der Baukörperorientierung gut. Die Hauptbelichtung kann über die nach Nord(West)-Seite erfolgen und starke Sonnenlichteinstrahlung von Süden können ausgeschlossen werden durch die geschlossene Wand zur Grenze. Museumsnutzungen erfordern keine Tageslichtöffnungen, trotzdem könnten auf der hofzugewandten Seite großzügigere Öffnungen erfolgen um Aktivitäten im Museum von außen sichtbar zu machen.

4.4.3 Abbruch und Ersatz

An den Stellen der abzubrechenden Baukörper und Bauteile (Grube) müssen sowieso Bodenbearbeitungen in Form von Verfestigungen / Bodenaustausch etc. durchgeführt werden, deshalb ist es wirtschaftlich die sowieso erforderlichen tiefen Gründungen für einen unterkellerten Neubau zu nutzen.

Der Neubau kann wesentlich zur „Entlastung“ der Altbauten beitragen, indem bspw. Haustechnik und Elemente, die einen schwierigen Eingriff in die Bestandssubstanz erforderlich machen würden eben im Neubau untergebracht werden können. Die beiden Altbauten dadurch von (zuviel) Technik befreit bleiben.

Auch die Chance alle Ebenen der Altbauten barrierefrei erreichbar zu machen besteht nur in Form einer geschickten Erschließungsplanung in einem die beiden Altbauten verbindenden Neubau.



4.4.4 Ausschluss von Nutzungen

Im Modernisierungsgutachten waren auch alternative Nutzungen zu prüfen. Das Abwägen der Alternativen und der Machbarkeit aus städtebaulicher Sicht haben ergeben, dass eine Überfrachtung und zu starke Verdichtung von Nutzungen auf dem Grundstück in dieser Lage und für das Gelingen des harmonischen Nebeneinanders der angedachten Nutzungen nicht verträglich sind. Auch die Größe der Einrichtungen untereinander sollte ausgewogen bleiben. Deshalb wurde nicht nur von einer Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil abgeraten, die zu Konflikten insbesondere durch Parken und/oder auch dauerhaften Lärmproblemen führen könnte, sondern auch in den Gebäuden selbst sollten die Synergien der drei Nutzungen Bür-

gertreff (auch Vereine), Gemeindebücherei (Bildung evtl. Mit Schwerpunkt Musik) und das Museum für Musik und Integration (Schwerpunkt Instrumentenbau und ortsspez. Heimatkunde) gut aufeinander abgestimmt und in das bauliche Konzept einfließen.

Dabei sollte die einmalige Geschichte des Ortes Bubenreuth, die Integration von Heimatvertriebenen und ihren Instrumentenbau, die dem Ort auch zu einen internationalen Ruf verholfen hat, im Museum so lebendig darstellbar sein, dass die Themen Musik, Integration, Handwerk auch am Ort erfahrbar sind und für die beiden anderen Bereiche Synergien entwickeln kann. Deshalb wurden andere Nutzungen ausgeschlossen oder sollten nur eine eher untergeordnete Rolle spielen. Für eine Überfrachtung von Nutzungen hat das Anwesen nicht die räumlichen Kapazitäten und für eine erfolgreiche Kooperation der Nutzungen ist in allen drei Bereichen eher auf Qualität statt auf Quantität zu setzen.

Ausgeschlossen sind, bzw. Nur mit besonderer Note oder Größe

- Wohnen - braucht immer eigene Rückzugsräume, das Anwesen soll aber ein öffentliches, offenes Haus werden, das der Gemeinschaft dient und auch Touristen anlockt
- Gewerbliche Einrichtungen - offene Ateliers und Werkstätten, die zur Belebung der Themen beitragen sind durchaus denkbar, sowohl im Museumsbereich (Instrumenten-Schauwerkstatt, als auch im Bürgerhaus z.B. Künstler).
- Große Gastronomie mit Biergarten - eine gastronomische Einrichtung in Form eines Cafe kann dagegen gerade das Bindeglied zwischen Bürgerhaus, Bücherei (Lesungen) und Museum darstellen.
- Professionelle Vermietungen - z.B. für rein private Veranstaltungen

5.0 Raumbedarf H7 und neue Chancen für Rathausumbau

5.1 Vorhandene Einrichtungen im Rathaus, Birkenallee und Schule



Eine hohe Treppe führt heute in das Erdgeschoss des Rathauses. Im Untergeschoss ist rechts davon das Museum untergebracht, links liegen die Räume der heutigen Bücherei

Das Rathaus ist in einer ehemaligen Instrumentenfabrik untergebracht. Es liegt zwischen dem Altort im Norden und der Geigenbauersiedlung im Süden an der Birkenallee.

Im Untergeschoss - von der Straße barrierefrei erreichbar sind heute die Gemeindebücherei und das Bubenreuthem, das Museum für Musik und Integration, untergebracht. Die Sammlung des Vereins ist inzwischen so groß, dass auch externe Räume erforderlich sind. In einem Depot lagern Ausstellungsgegenstände und klimatisch ungenügenden Bedingungen.

Mögliche Synergien durch die räumliche Nähe von Bücherei und Museum wurden bisher nicht genutzt, was auch an den unterschiedlichen Öffnungszeiten liegen kann. Trotzdem werden gerade bei einer Stärkung beider Einrichtungen auch gute pädagogische Synergie-Effekte für die Bildungsarbeit und Gemeindegarbeit in Bubenreuth gesehen.

5.2 Mindestanforderungen für Bücherei und Museum

5.2.1 Gemeindebücherei

Die Gemeindebücherei hat derzeit im Rathaus 73 qm Fläche und ca 9000 Medien. Idealerweise hat eine Gemeindebücherei der Grundversorgung 30 qm / 1000 Medien - das wären 270 qm Nutzfläche. Die Bücherei wird hauptsächlich von Kinder und Jugendlichen besucht. Der Schwerpunkt soll künftig auch künftig auf Familie, Jugendliche und Kinder liegen.

Derzeit ist die Gemeindebücherei im Rathaus ideal zur Schule orientiert. Die Nachteile des weiteren Weges zu H7 könnten aber durch das erforderliche Mehr an Flächen und die daraus entstehenden besseren Möglichkeiten (Lesungen, Veranstaltungen etc.) aufgewogen werden.



Durch die Synergien mit den anderen Nutzungen kann sich die eigentliche Fläche der Bücherei auf die Flächen für die Medien konzentrieren, aber von einer Verdoppelung der Fläche bzw. mind. 180 - 200 qm muss ausgegangen werden.

(siehe auch Grobkonzept Bücherei)

5.2.2 Museum für Musik und Integration



Museum im Rathaus



Depot bei der Schule

Derzeit steht dem Museum im Rathaus eine Fläche von 80 qm zur Verfügung. Darüberhinaus hat der Verein ein Depot bei der Schule mit etwa 100 qm, das bauliche als nicht geeignet eingestuft werden muss.

Um dem Museum zu einem Alleinstellungsmerkmal und einem Anziehungspunkt auch über die Region hinaus zu verhelfen bedarf es nicht nur einem Mehr an Fläche sondern auch einer professionellen Museumsdidaktik bis hin zu einem fachlich qualifizierten Betriebskonzept, zu längeren Öffnungszeiten und begleitenden Veranstaltungen. Dafür bedarf es Raum und langfristig auch Erweiterungsmöglichkeiten.

5.3 Chancen für Umbau Rathaus

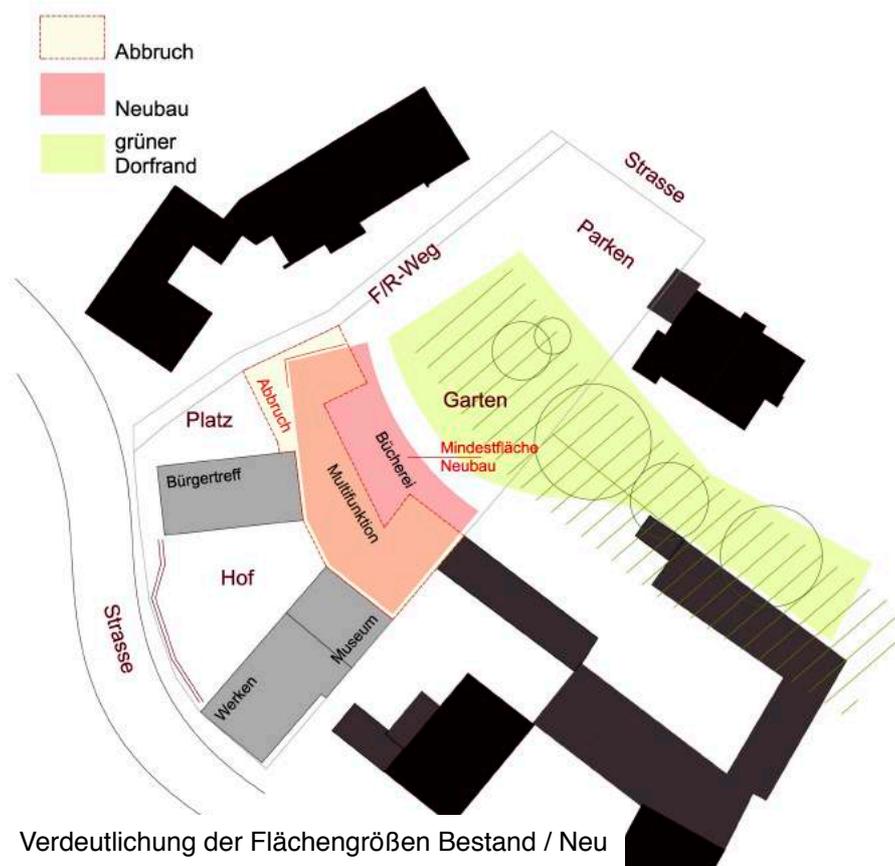
Über Erweiterungen des Rathauses wurde wohl in Vergangenheit auch nachgedacht. Nach dem Freiwerden des Untergeschosses stehen der Verwaltung zusätzliche ca. 155 qm gut belichtete und belüftbare Räume zur Verfügung, die zudem barrierefrei erreichbar sind. Die Flächen für Verwaltung, Bürgerbüro etc. Könnten durch hausinternen Umbau erweitert werden, ohne dass große äußere Umbauten an der Bausubstanz erforderlich werden. Somit stellt dies eine kostengünstigere Lösung als Erweiterungen dar, was bei der Finanzierung von H7 auch in Ansatz gebracht werden sollte.

5.4 Raumbedarf H7

Die nachfolgende Karte soll u.a. verdeutlichen, welcher (Mindest) Flächen- Raumbedarf für den Neubau (rot) gegenüber den vorhandenen, abzubrechenden Bestand erforderlich ist. Die rote Fläche ist als dreigeschossiger Bau (UG / EG / OG) gedacht, mit

- Keller für Lager / Depot / Technik
- Erdgeschoss mit multifunktionalen Flächen und der Bücherei
- Obergeschoss mit multifunktionalen Flächen und Saal

Die grauen Flächen sind das bestehende Wohnhaus und der zu erhaltende Teil der Scheune mit je 2 nutzbaren Geschossen, in der Scheune sind evtl. auch Galerien denkbar.



Verdeutlichung der Flächengrößen Bestand / Neu

6.0 Raumstruktur, Nutzungseinheiten und Synergieeffekte

6.1 Funktionen und Schichtungen

Die vorgesehenen Nutzungen werden von einem zweigeschossigen Foyer erschlossen. Dieser Ort für Information und Orientierung sollte auch als Treffpunkt bei Veranstaltungen und Verteiler ausgelegt sein. Von hier findet der Besucher über Flure, Treppen und einen Aufzug barrierefrei zu den Raumfunktionen.

Die multifunktionale Konzeption des Hauses beinhaltet unterschiedliche Nutzungen des öffentlichen Lebens. Neben dem kleinteiligen Bürgertreff im bestehenden Wohnhaus werden mit der Bücherei und dem Museum großflächigere Räume angeboten.

Mit dem teilbaren Saal entstehen so Räume für vielfältige gesellschaftliche und soziokulturelle Veranstaltungen, die aber auch museumsdidaktisch und für Sonderausstellungen genutzt werden sollen.

6.2 Abgrenzungen

Dabei sind die Bereiche aber nicht ineinander fließend verbunden, sondern sind auch in eigenständigen Einheiten entwickelbar. Das im Wohnhaus angedachte Bürgerhaus hat einen eigenen Eingang. Damit ist eine weitestgehend autarke Nutzung beispielsweise am Abend möglich, ohne das gesamte Haus öffnen zu müssen.

Die Bücherei befindet sich idealerweise im Erdgeschoß. Sie ist tagsüber viel besucht von Müttern und Kindern jeden Alters. Mit der Gartennutzung sind eigenständige und entspannte Lesesituationen möglich.

Der vorgesehene Werkraum am südlichen Ende der Scheune kann von den Bürgern jederzeit über den Hof genutzt werden

Das Museum grenzt sich mit den Ausstellungsbereichen über zwei Geschosse in der bestehenden Scheune kontrolliert vom Foyer ab, und entwickelt so eine eigenständige zusammenhängende Raumfolge.

6.3 Zwischenräume und Durchdringungen

Trotz der Raumgliederungen entstehen vermittelnde Übergänge von einer Nutzung zur Anderen. Dabei ist das Foyer quasi als Marktplatz ein verbindendes und verteilendes Element zugleich.

Saal und Veranstaltungsbereiche werden mit den flexiblen Wänden zu verschiedenen großen Räumen kombinierbar. Öffnen sie sich zum Foyer hin entstehen bei Bedarf zuschaltbare räumliche Einheiten. Für Sonderausstellungen und Konferenzen werden die Räume auf die gewünschte Größe konvektioniert.

Mit den mehrdeutigen sich überlagernden Raumfunktionen entstehen so Orte der Begegnung und Kommunikation.

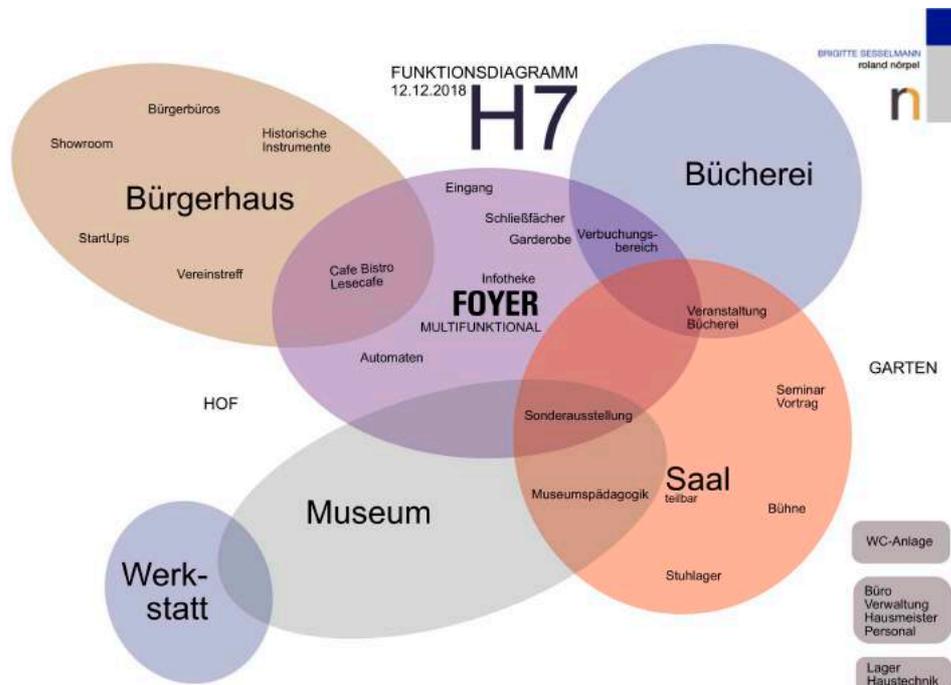
Vom Foyer ins Bürgerhaus durchquert man das Cafe, Bistro. Als Bindeglied zwischen Straßenraum am Haupteingang und Hof, Bürgerhaus und Foyer bildet sich hier ein Übergangs- und Zwischenraum aus. Dieser Raum ist wegen seiner Lage auch autark von der gesamten anderen Nutzung zu bespielen.

Der Hofraum bildet einen vermittelnden positiven Außenraum zwischen Museum und Werkstatt, Bürgerhaus und Cafe aus. Er ist auch noch Freifläche des erdgeschossigen Foyers, und begleitet den Museumsbesucher bei seinem Rundgang durch die Ausstellung.

6.4 Synergien Integration

Die Bündelung und Integration vieler Funktionen und Nutzungen führt zu positiven Effekten im Betrieb des Gebäudes. Das Foyer wird von allen Nutzergruppen genutzt, und stellt für unterschiedlichste Veranstaltungen wandelbare Bereiche zur Verfügung. Infotheke, Garderobe, Schließfächer, Gastroautomaten, Büro- und Verbuchungsbereich sei hier exemplarisch genannt.

Der Personaleinsatz ist bei Häusern dieser Ausprägung durchaus bemerkenswert. Bei der hier untersuchten Ausprägung der Nutzungen kommt es zu angenehmen Synergien. Da hilft sicher das Museumspersonal bei der Rückgabe von Büchern, und das Personal der Bücherei kann auch einmal Zutritt zum Museum gewähren.



7.2 Zeitlicher Ablauf und mögliche Zwischenschritte

Für die weiterführende Projektvorbereitung wurde ein erster grober Realisierungsplan zur Orientierung der Entscheidungsträger aufgestellt.

Die wesentliche Meilensteine zur Einschätzung von Finanzierungs- und Planungskapazitäten auf der Seite des Bauherrn, der Planer und der Bautätigkeiten gestalten sich aus heutiger Sicht wie folgt:

Gesamtrealisierungsplan	
Vergabeverfahren für die Planungsleistungen der Objektplanung Architekten und Fachplaner, VgV, Architektenwettbewerb	Q2 - 2020
Entwurfsphase Architekten und Fachplaner	Q2 - 2021
Genehmigungsverfahren	Q4 - 2021
Ausführungsplanungen	Q3 - 2022
Ausschreibungen und Vergabe der Bauleitungen	Q4 - 2022
Bauausführung	bis Q2 - 2025
Inbetriebnahme	Q3 - 2025
Abrechnung Verwendungsnachweise (Bedingung Reg.v.Mfr.)	spätestens in 2025

Mögliche Störungen des Projektlaufes sind häufig auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Die Wichtigsten wären:

- Änderungsanforderungen an das Projekt (qualitativ, quantitativ)
- Planungsfehler
- Steuerungsmaßnahmen im Bauablauf

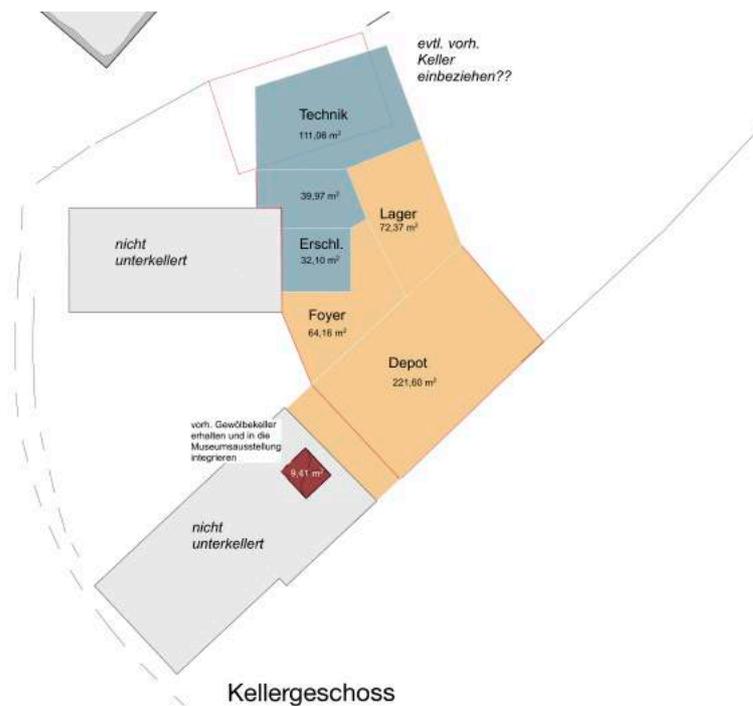
8.0 Raumprogramm • Kosten • Förderung

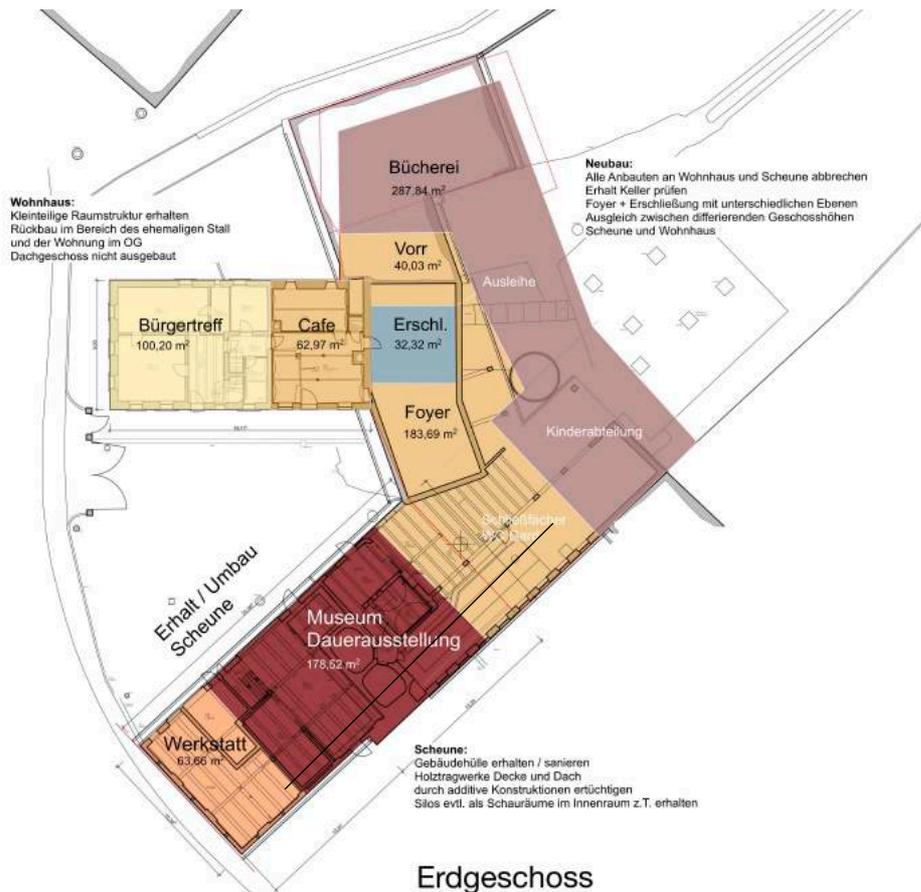
8.1 Raumprogramm v09

		qm
1	Allgemeiner Bereich	255
1.1	Eingang	
	Windfang, Kinderwägen	20
	Garderobe, Taschenschränke	20
1.2	Foyer	120
	Infotheke, Bürgerinformation	
	Café Bistro Lesecafé	
	Küchenzeile, Catering Point	
	Automaten	
	Shop, öff. Kopierer Terminal	
	Information Bücherei	
1.3	Büro und Verwaltung	50
	Büro Bücherei	
	Büro Museum	
	Hausmeister	
	Personal - Umkleide	
1.4	Toilettenanlage	20
	Toiletten Damen	
	Toiletten Herren behindertengerechte Toilette	
	Toiletten Personal	
1.5	Putzräume	25
2	Museum	620
2.1	Eingang und Kasse	in 1 - Allgemeiner Bereich
2.2	Museum	empfehlung Fr. Dr. Reindl 400
2.3	Museumspädagog. Raum	in Saal, empf. Fr. Dr. Reindl 100
2.4	Sonderausstellungen	in Saal, empf. Fr. Dr. Reindl 100

			qm
2.5	Depot	mit Arbeitsplatz (Fr. Dr. Reindl)	220
3	Bücherei		215
3.1	Verbuchungsbereich		20
3.2	Informationsbereich	in Foyer	
3.3	Zeitungs-, Zeitschriftenbereich	in Foyernähe	10
3.4	Lesecafe	in Foyernähe	
3.5	Stöberbereich, Browsing		10
3.6	Veranstaltungsbereich	in Saal	
3.7	Ausleihe Erwachsene	Bellestristik	30
3.8	Ausleihe Erwachsene	Sach- und Fachliteratur	30
3.9	Ausleihe Kinder		85
3.10	Ausleihe Jugendliche		30
3.11	Verwaltungsräume	in 1 - Allgemeiner Bereich	
4	Saal		240
4.1	Saal mit folgenden Funktionen	teilbar 1/1 oder 1/3 zu 2/3 Sonderausstellung [100] Museumspädagogik, Vortrag, Seminar, Konzert [100] Konferenz [50] Veranstaltung [200] Bühne, flexibel [40]	200
4.2	Requisite		20
4.3	Stuhllager		20

			qm
5	Bürgerhaus	Verteilung noch offen	334
5.1	Bürgerbüros	Vereine, Gruppen	66,8
5.2	Showroom Anspielraum	Instrumentenbauer	66,8
5.3	Startups Coworking		66,8
5.4	Atelier		66,8
5.5	Historische Dokumente		66,8
6 Technik			95
6.1	Heizung		15
6.2	Lüftung		35
6.3	Elektro		20
6.4	Regie	4 x 4 m ² plus Steigschächte	25
SUMME			1759





8.2 Bruttogeschosßflächen, Nutzflächen v09

Lage	Bezeichnung	Neubau qm	Altbau qm
Untergeschoss			
	Nebenräume Erschließung, Technik	184	
	Lager, Vorraum, Depot	358	
Erdgeschoss			
Historisches Wohnhaus	Bürgertreff		100
	Cafe		63
Alte Scheune	Museum		179
	Werkstatt zum Hof		64
Neubau	Bürgerzentrum Foyer etc	184	
	Windfang	40	
	Erschließung	32	
	Bücherei	288	
Obergeschoss			
Historisches Wohnhaus	Vereinsräume Bürger		101
	Verwaltung / Büros		62
Scheune	Museum		283
Neubau	Museum	193	
Neubau	Bürgersaal	153	
	Nebenräume	175	
	Erschließung	32	
Dachgeschoss			
Historisches Wohnhaus	Nicht ausgebaut / Lagerflächen		
SUMME BGF Bruttogeschosßflächen		1.639	852
SUMME NF mögliche Nutzflächen		1.180	613

AUFTEILUNG DER ANTEILE AUF DIE FUNKTIONEN

Berechnung nach Bruttogeschosßflächen

Bürgerhaus	Multifunktionale Flächen	1.158	390
Bücherei	Offene Bücherei z.B. für Lesungen	288	
Museum	Reine Museumsflächen	193	462
Berechnung nach möglichen Nutzflächen			
Bürgerhaus	Multifunktionale Flächen	834	281
Bücherei	Offene Bücherei z.B. für Lesungen	207	
Museum	Reine Museumsflächen	139	333

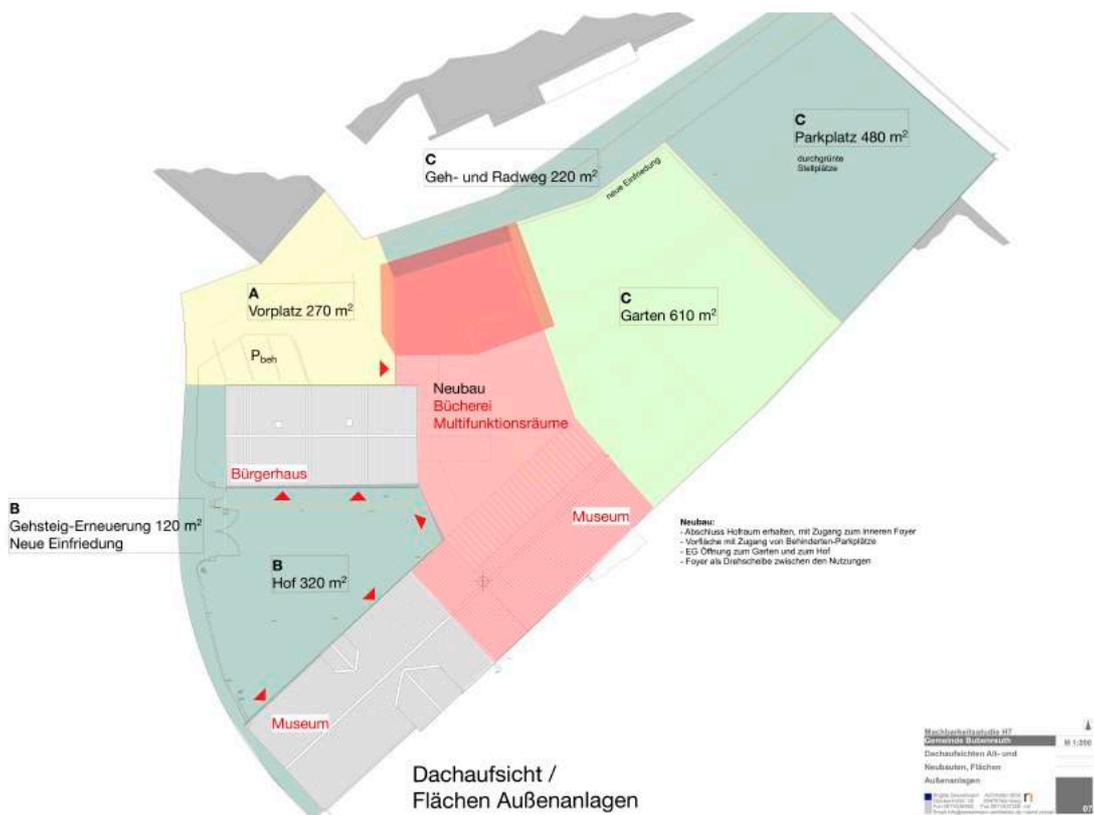
8.3 Kosten - Kennwerte

bez	BGF/NF	€ BGF/m2	€ BRI/m3
DIN 276 Kostengruppen 200-600			
1 Bürgerhaus			
von	wie projekt	1.200,00	400,00
bis		1.750,00	550,00
min	27,50 %	955,00	240,00
max	79,03 %	1.710,00	500,00
mittelwert	60,87 %	1.150,00	
BKI Umbauten (2016)			
Zweifamilienhäuser			
6100-0472 (S.222)	58,55 %	956,00	
6100-0525 (S.223)	79,03 %	1.710,00	
6100-0621 (S.224)	60,58 %	955,00	
6100-0948 (S.225)	78,67 %	1.093,00	
6100-1027 (S.226)	27,50 %	1.036,00	
2 Museum Bücherei - Altbau			
von	30,00 %	1.200,00	350,00
bis	45,00 %	1.500,00	500,00
min	24,19 %	1.007,00	240,00
max	68,38 %	2.310,00	500,00
mittelwert	48,62 %	1.475,14	
BKI Umbauten (2016)			
Gebäude anderer Art			
6400-0069 (S.260)	46,25 %	1.401,00	
9100-0005 (S.261)	24,19 %	1.080,00	
9100-0007 (S.261)	49,37 %	1.007,00	
9100-0037 (S.263)	49,43 %	1.739,00	
9100-0047 (S.263)	68,38 %	1.487,00	
6400-0073 (S.264)	35,42 %	2.310,00	
9400-0104 (S.265)	67,29 %	1.302,00	
3 Museum Bücherei - Neubau			
von	30,00 %	1.500,00	480,00
bis	50,00 %	2.600,00	620,00
min	22,63 %	1.463,00	240,00
max	79,95 %	3.897,00	500,00
mittelwert	44,55 %	2.579,60	

bez	BGF/NF	€ BGF/m2	€ BRI/m3
BKI Neubau (2017)			
Bibliotheken Museen			
9100-0129 (S.770)	33,17 %	3.566,00	
9100-0097 (S.771)	79,95 %	3.897,00	
9100-0098 (S.771)	24,99 %	2.028,00	
9100-0065 (S.774)	22,63 %	1.944,00	
9100-0050 (S.774)	62,01 %	1.463,00	

4 Tiefgarage

von	670,00	230,00
bis	820,00	275,00
BKI Neubau (2017)		



Bei der Berechnung der Freiflächen wurden alle öffentlichen Flächen einbezogen, die für eine Aufwertung des Umfeldes und letztlich auch für den Erfolg des Projektes neu gestaltet werden müssen. Bei der Kostenberechnung wurden die einzelnen Flächen den unterschiedlichen Bauteilen zugeordnet.

8.4 Kostenschätzung v09 • DIN 276

Gebäude	BGF	h	Fkt	BRI	Kost.grupp	Kosten	Mittelwert
A Hist. Wohnhaus							
	Unterflur	163,62	0,50	82			
EG	Bürgertreff	163,62	2,89	473			
OG	Seminare Ateliers	163,62	2,87	470			
DG	AR Heimatmuseum	163,62	4,63	0,5	379		
	Summe - Fläche & Raum	490,87			1.403	m3	
BGF	Ansatz € pro qm BGF	1.500,00					
	Bruttogeschoßfläche BGF	490,87					736.305
NF	Ansatz € pro qm NF	2.180,00					
	Nutzfläche	334,01					728.147
BRI	Ansatz € pro cbm BRI	490,00					
	Bruttorauminhalt	1.403,07					687.505
	Mittelwert BGF NF BRI				KG 300/400		717.319 €
	Außenanlagen	270,00		250	KG 500		67.500 €
	Ausstattung, Kunstwerke	pauschaler Ansatz			KG 600		100.000 €
	Cafe, Möbel, Ausstattung						
	Baunebenkosten ***			27 %	KG 700	884.819 €	238.901 €
	SUMME Hist. Wohnhaus						1.123.720

B Scheune

	Unterflur	270,00	0,50	135			
EG	Werkstatt zum Hof	270,00	3,75	1.013			
EG	Museum	270,00		836			
OG	Museum		6,19	0,5			
	Summe - Fläche & Raum	540,00			1.983	m3	
BGF	Ansatz € pro qm BGF	1.350,00					
	Bruttogeschoßfläche BGF	540,00					729.000
NF	Ansatz € pro qm NF	1.980,00					
	Nutzfläche	399,93					791.865
BRI	Ansatz € pro cbm BRI	450,00					
	Bruttorauminhalt	1.983,15					892.418
	Mittelwert BGF NF BRI						804.427 €
	Außenanlagen	320,00		350	KG 500		112.000 €
	Ausstattung, Kunstwerke	pauschaler Ansatz			KG 600		120.000 €
	Baunebenkosten ***			30 %	KG 700	1.036.427	310.928 €
	SUMME Scheune						1.347.356

C1 Neubau - Querschnitt wie Scheune

UG	Lagerflächen	320,00	2,90	928			
UG	Technik						
EG	Bücherei	320,00	3,75	1.200			
OG	Versammlung	320,00	6,19	0,5	990		
	Summe - Fläche & Raum	960,00			3.118	m3	

Gebäude	BGF	h	Fkt	BRI	Kost.gruppKosten	Mittelwert
BGF Ansatz € pro qm BGF	1.980,00					
Bruttogeschoßfläche BGF	960,00				1.900.800	
NF Ansatz € pro qm NF	2.500,00					
Nutzfläche	720,00				1.800.000	
BRI Ansatz € pro cbm BRI	480,00					
Bruttorauminhalt	3.118,40				1.496.832	
Mittelwert BGF NF BRI					KG 300/400	1.732.544
Außenanlagen, siehe ,C2'					KG 500	
Ausstattung, Kunstwerke					KG 600	150.000 €
Baunebenkosten ***			30 %		KG 700	1.882.544
SUMME Neubau QS wie Scheune						2.447.307

C2 Neubau

UG Erschließung	85,00	2,90		247		
UG						
EG Erschließung / Foyer	150,00	3,00		450		
OG Erschließung / Foyer	85,00	3,00		255		
Summe - Fläche & Raum	320,00			952 m3		
BGF Ansatz € pro qm BGF	2.000,00					
Bruttogeschoßfläche BGF	320,00				640.000	
NF Ansatz € pro qm NF	2.500,00					
Nutzfläche	249,60				624.000	
BRI Ansatz € pro cbm BRI	480,00					
Bruttorauminhalt	951,50				456.720	
Mittelwert BGF NF BRI					KG 300/400	573.573 €
Außenanlagen	1.310		250,00		KG 500	327.500 €
Ausstattung und Kunstwerke					KG 600	500.000 €
Baunebenkosten ***			30 %		KG 700	1.401.073
SUMME Neubau						1.821.395

D Abbruch

hinterer Teil Scheune				950		
Zwischenbau				850		
Zwischenbau				980		
Garage				200		
Grube				320		
Summe - Fläche & Raum				3.300 m3		
BRI Ansatz € pro cbm BRI	28,00					
Bruttorauminhalt	3.300				KG 200	92.400
Baunebenkosten ***			16 %		KG 700	92.400 €
SUMME Abbruch						107.184 €

Gebäude	BGF	h	Fkt	BRI	Kost.grupp	Kosten	Mittelwert
E Untergeschoß							
	Keller und Lagerflächen	450,00	3,0	1.350			
BGF	Ansatz € pro qm BGF	800,00					
	Bruttogeschoßfläche BGF	450,00				360.000	
NF	Ansatz € pro qm NF	1.180,00					
	Nutzfläche	324,00				382.320	
BRI	Ansatz € pro cbm BRI	250,00					
	Bruttorauminhalt	1.350,00				337.500	
	Mittelwert BGF NF BRI				KG 300/400		359.940 €
	Baunebenkosten ***		25 %		KG 700	359.940 €	89.985 €
	SUMME Untergeschoß						449.925 €

SUMME KOSTENSCHÄTZUNG	7.296.887
------------------------------	------------------

*** Anmerkung zu den Baunebenkosten, Kostengruppe 700:
die Förderung ist gedeckelt auf 18 % der Planungskosten.
Ausschließlich bei Einzeldenkmälern liegt die Deckelung auf 25 %
der Planungskosten (siehe auch unter G Baunebenkosten -
Gegenüberstellung)

F Verteilungsrechnung		Bürgerhaus	Bücherei	Museum
BRI	Bruttogeschoßfläche BGF Neubau	1.158	288	193
	Flächenquote Neubau 100 %	70,65 %	17,57 %	11,78 %
	Altbau	390	0	462
	Flächenquote Altbau 100 %	45,77 %	0,00 %	54,23 %
	Kosten Neubauten ‚C1 C2 D & E‘		4.825.812	
	Verteilungsrechnung Neubau	3.409.573	847.977	568.262
	Kosten aus Altbauten ‚A+B‘		2.471.076	
	Verteilung Altbau	1.131.126	0	1.339.950
		Bürgerhaus	Bücherei	Museum
	SUMMEN	4.540.699	847.977	1.908.212
	SUMME			7.296.887

Gebäude	BGF	h	Fkt	BRI	Kost.gruppKosten	Mittelwert
G Kosten nach DIN 276 - Kostengruppen						
100 Grundstück						nicht erfasst
200 Herrichten und Erschließen						92.400 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen						
400 Bauwerk - Technische Anlagen						
					Summe 300/400	4.187.804
500 Außenanlagen						507.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke						870.000 €
700 Baunebenkosten						1.639.684
SUMMEN						7.296.887

H Baunebenkosten

Zusammenstellung der Baunebenkosten der Bauteile/
Bauabschnitte

		Deckelung	Förderung	
A Hist. Wohnhaus	25 %	221.205		238.901
B Scheune	18 %	186.557		310.928
C1 Neubau - Querschnitt wie Scheune	18 %	338.858		564.763
C2 Neubau	18 %	252.193		420.322
D Abbruch	18 %	16.632		14.784
E Untergeschoß	18 %	64.789		89.985
SUMMEN		1.080.234		1.639.684

Zur Erläuterung des Umfangs der Baunebenkosten hier zusammenfassend
ein Auszug aus der DIN 276 - Kosten im Bauwesen.

Die Kostengruppe 700 beinhaltet bezogen auf das Projekt voraussichtlich
folgende Leistungsgruppen:

710 Bauherrenaufgaben - Projektleitung, Bedarfsplanung, Projektsteuerung
Vergabeverfahren, Rechtsberatung

720 Vorbereitende Planungen - Untersuchungen, Gutachten, Wettbewerbe
z.B. Modernisierungsgutachten, Restauratorische Untersuchungen

730 Planer

Objektplanung Architekten

Freiraum - Landschaftsarchitektur

Raumbildender Ausbau - Innenarchitektur

Energieplanung

Tragwerksplaner

Tragwerk Prüfer

TGA - Heizung Lüftung Sanitär Elektro

Bauphysik - Licht Schall Raumakustik

Gebäude	BGF	h	Fkt	BRI	Kost.gruppKosten	Mittelwert
Brandschutzgutachten						
Brandschutz PrüfSV						
Baugrundgutachten						
Vermessung - Aufmaß, Einmessen						
Umweltanalytik						
Sicherheits- und Gesundheitskoordination - Sigeko						
750 Künstlerische Leistungen						
760 Finanzierungskosten						
770 Allgemeine Baunebenkosten						
Baugenehmigungsgebühren						
Betriebs- und Bewirtschaftungskosten Bauphase						
Bemusterungskosten						
Versicherungen						
Sonstige						

Ermittlung des Honorars für die **Objektplanung** (Architekt) nach HOAI
anrechenbare Kosten aus KG 200/300/400 aus ‚A+B+C1+C2+D+E netto 3.596.810

1. Grundlagenermittlung	2 %	8.032
2. Vorplanung	7 %	28.113
3. Entwurfsplanung	15 %	60.241
4. Genehmigungsplanung	3 %	12.048
5. Ausführungsplanung	25 %	100.402
SUMME PLANUNG		208.836 €
6. Vorbereitung der Vergabe	10 %	40.161
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	16.064
8. Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokume	32 %	128.515
9. Objektbetreuung	2 %	8.032
SUMME AUSSCHREIBUNG und BAULEITUNG		192.772 €
SUMME OBJEKTPLANUNG		401.609 €

Das Honorar übersteigt den Schwellenwert für EU-Vergaben.
Es muß deshalb eine Vergabeverfahren durchgeführt werden.
Es wird empfohlen einen Architektenwettbewerb nach RPW,
und nachgeschaltet die Vergabe der Planungsleistungen nach
Vergabeverordnung (VgV) durchzuführen.

Nürnberg, 21. Feb 2019 Revision V09

9.0 Nächste Schritte

- Beschluss Gemeinderat
- Ausweisung Sanierungsgebiet - Ergebnisse der VU und Projekt H7 abgleichen
- evtl. Bürgerinformation - z.B. auch Tag der Städtebauförderung 2019
- VgV-Verfahren (evtl. mit vorgeschaltetem Planungswettbewerb nach RPW)
- Ergänzen des Gutachtens durch Aussagen Verkehr
- Gespräche mit Ldkr ERH - Straßenbau
- (...) weitere Behördenabstimmungen