



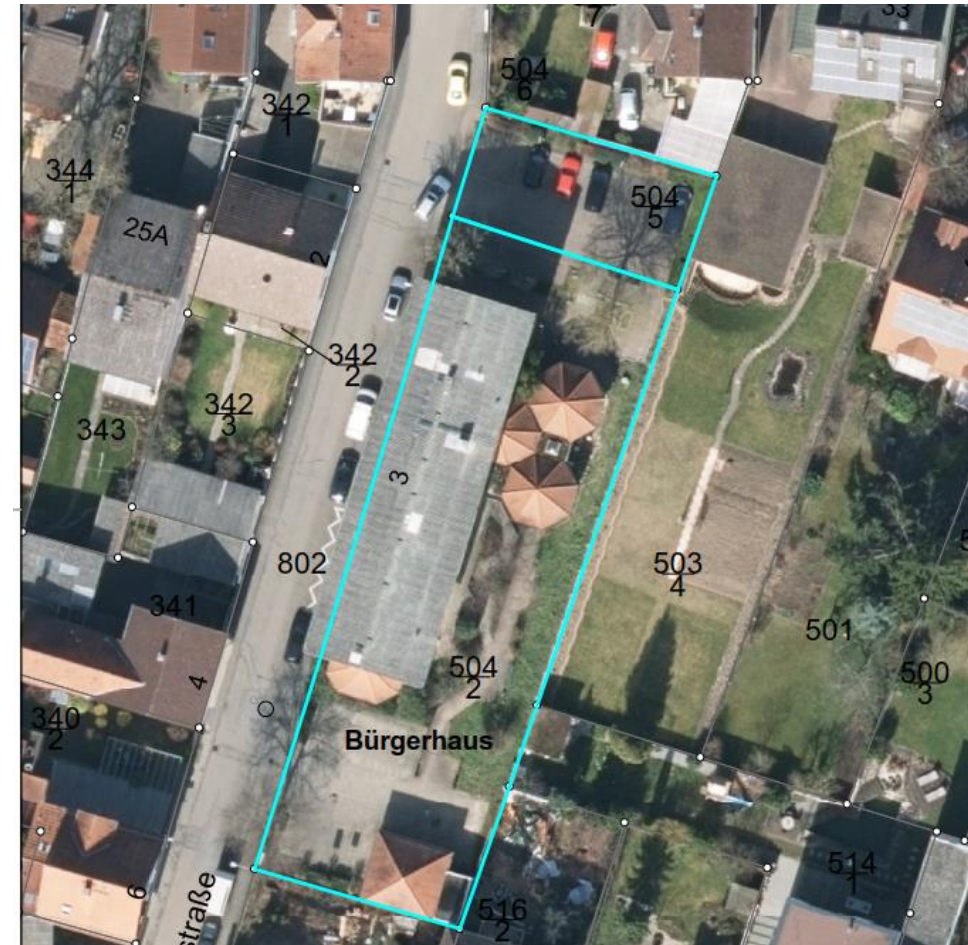
## Machbarkeitsstudie Bürgerhaus in Einhausen



Machbarkeitsstudie Bürgerhaus in Einhausen



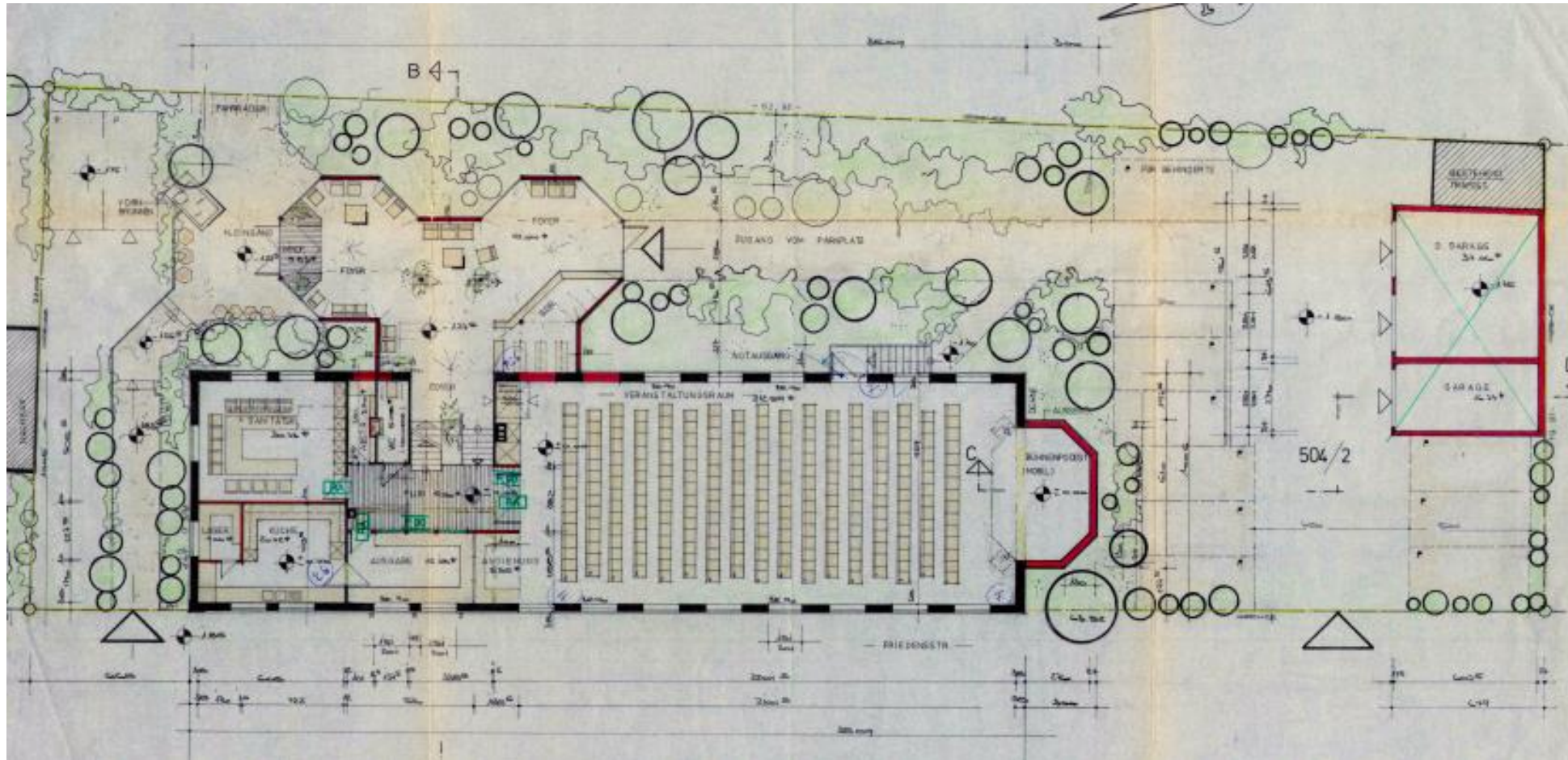
# Lage und Grundstückssituation des Bestands





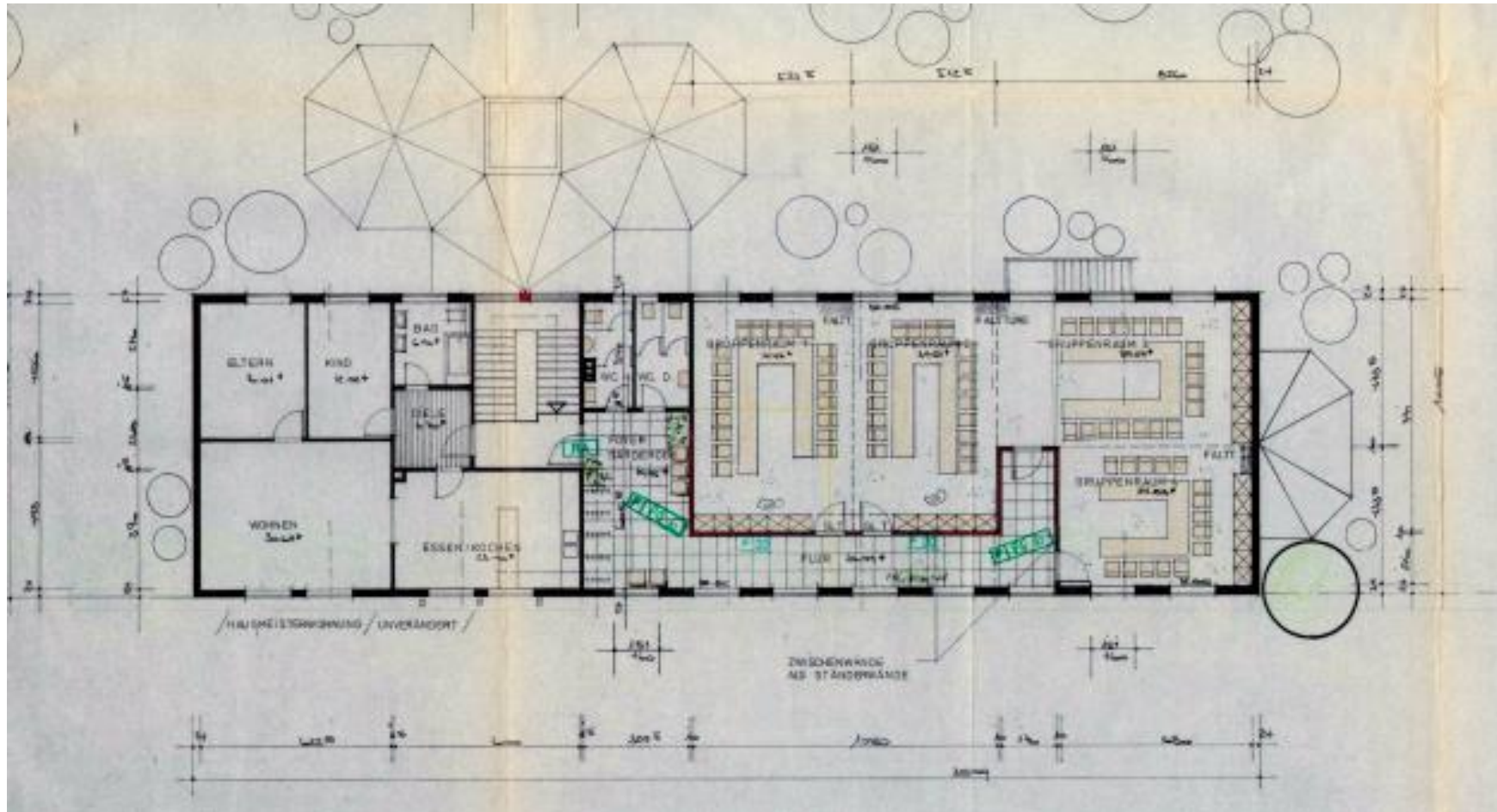


## Bestand Erdgeschoss





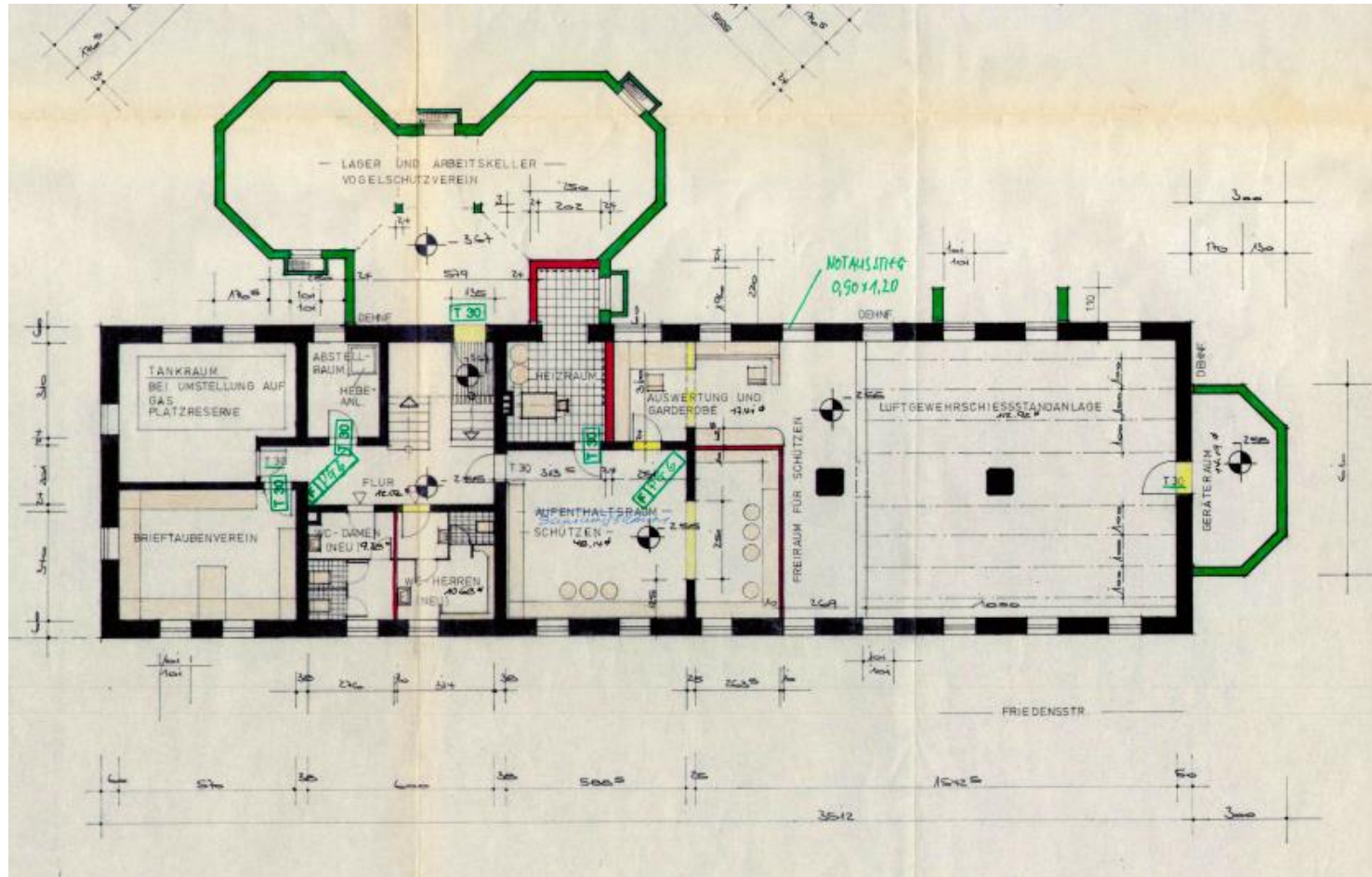
## Bestand Obergeschoss







# Bestand Kellergeschoss





# Belegungsintensität

Erstellt anhand Belegungszahlen aus 2018

<b>Saal</b>	<b>431 Veranstaltungen: Sport, Fastnacht, Feiern, Kultur ...</b>
<b>Raum 2 + 3</b>	<b>381 Veranstaltungen: Sport, Sitzungen, Blutspende, Sprachkurse, Kultur, Feiern</b>
<b>Raum 4</b>	<b>204 Veranstaltungen: Schach, Sprachkurse (auch: Deutschkurse für Flüchtlinge), Sitzungen, VHS-Kurse...</b>
<b>Raum 1</b>	<b>201 Veranstaltungen: Landfrauen, Sitzungen, Kinderbetreuungen, Sprachkurse mit Kinderbetreuung, Kultur (Bühnennebenraum) ...</b>
<b>Küche</b>	<b>in Zusammenhang mit anderen Veranstaltungen (Bewirtung)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.217 Nutzungen in 2018</b>



## Bedarf

- **Saal für bis zu 300 Personen (240 Personen Tischbestuhlung)**
- **Foyer auf gleicher Ebene**
- **Ausreichende Anzahl WCs und Behinderten-WC**
- **Garderoben**
- **Erweiterung der Bühne**
- **Stuhllagerraum**
- **Erneuerung der Küche**



## Baurechtliche Erfordernisse

### Ertüchtigung des Brandschutzes

- Treppenhaus
- 2. Fluchtweg Saal
- 2. Fluchtweg Kellergeschoss
- 2. Fluchtweg 1. Obergeschoss

### Barrierefreiheit gemäß LBauO

- Aufzug zur Erschließung aller Ebenen
- Erweiterung B-WC





## **Varianten im Vergleich**

**Sanierung, An- und Umbau des bestehenden Bürgerhauses**

**Neubau eines Bürgerhauses „auf der grünen Wiese“**



# Sanierung, An- und Umbau



**Machbarkeitsstudie Bürgerhaus in Einhausen**



# Idee





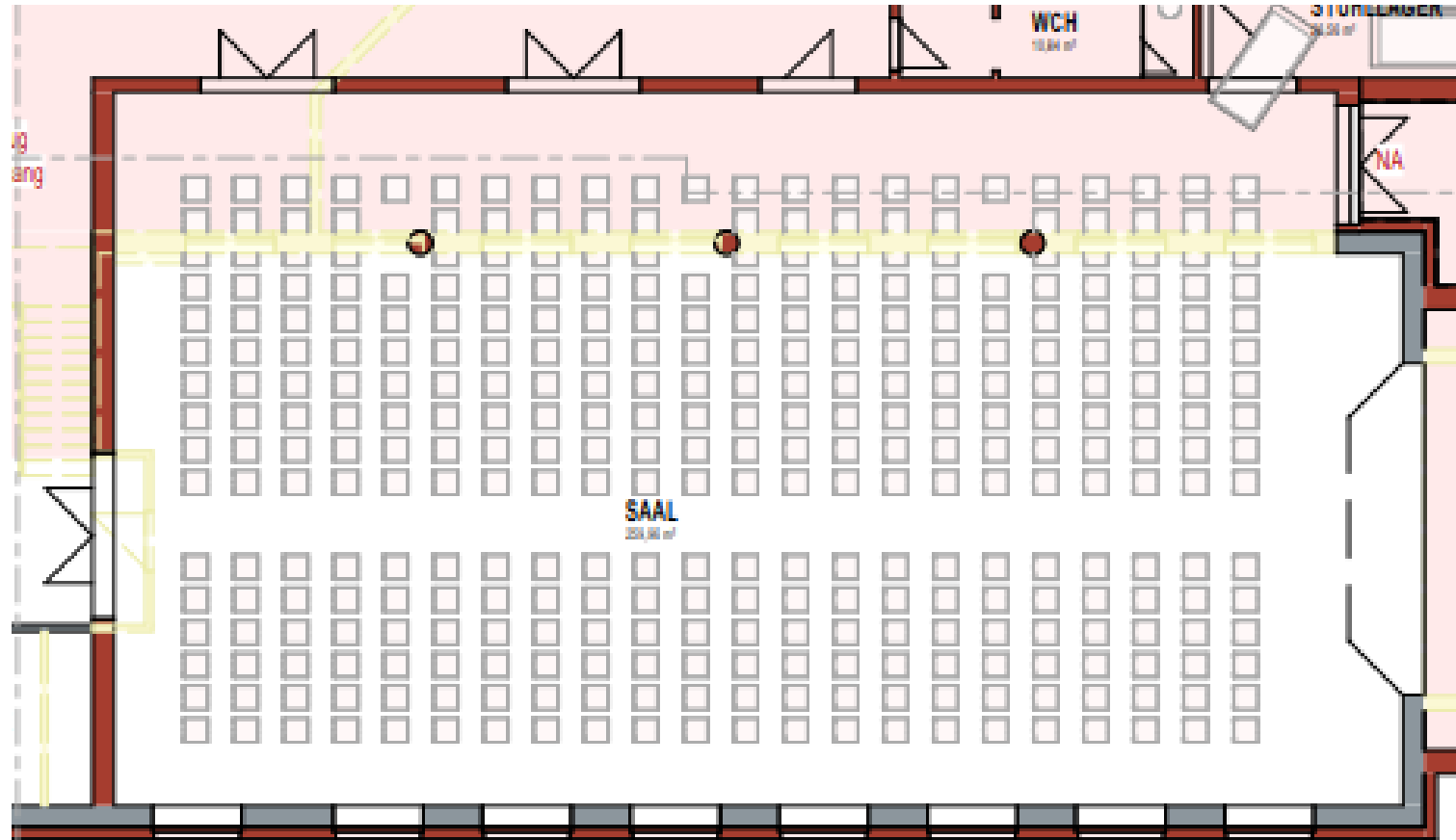


# Idee



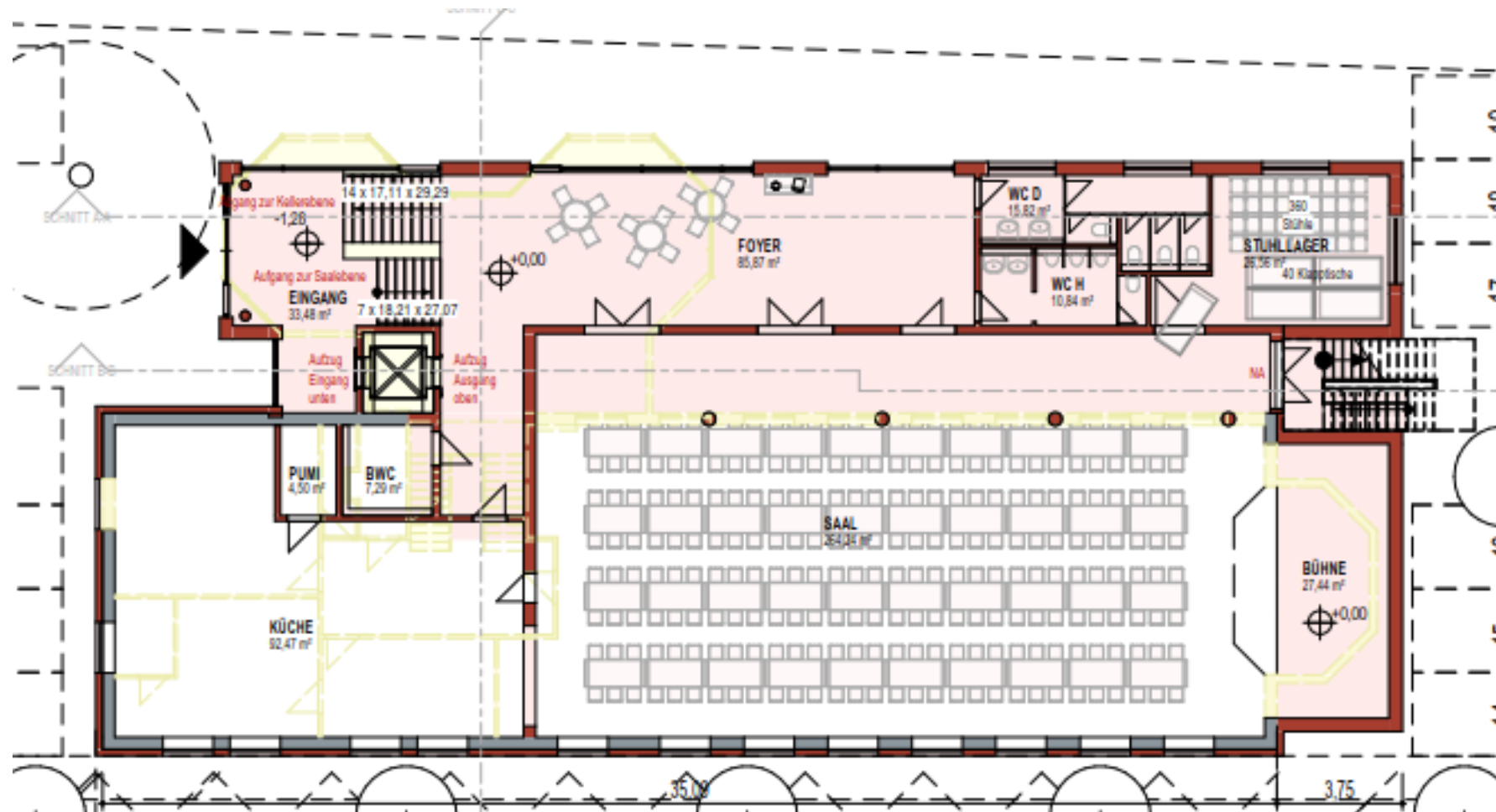


# Grundriss Erdgeschoss mit Reihenbestuhlung





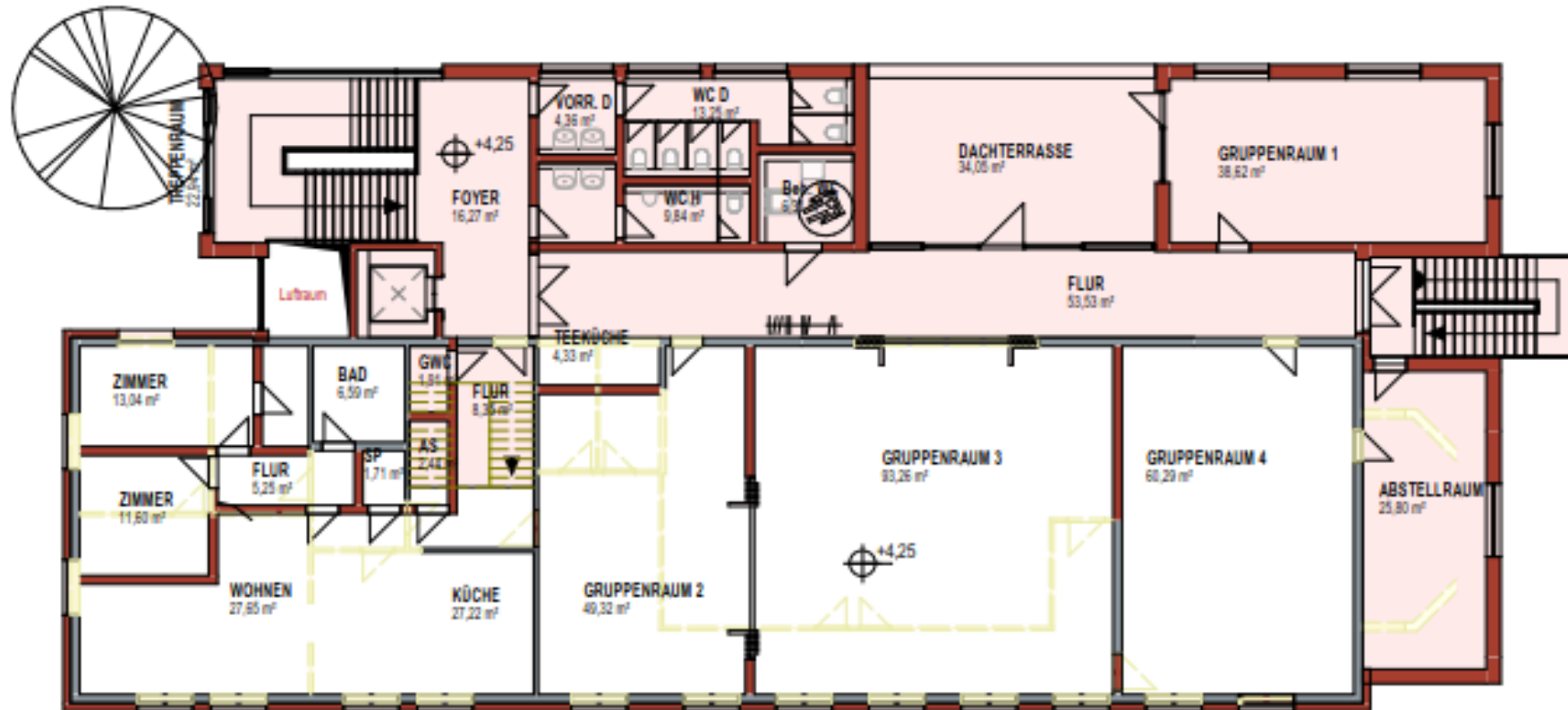
# Grundriss Erdgeschoss mit Tischbestuhlung







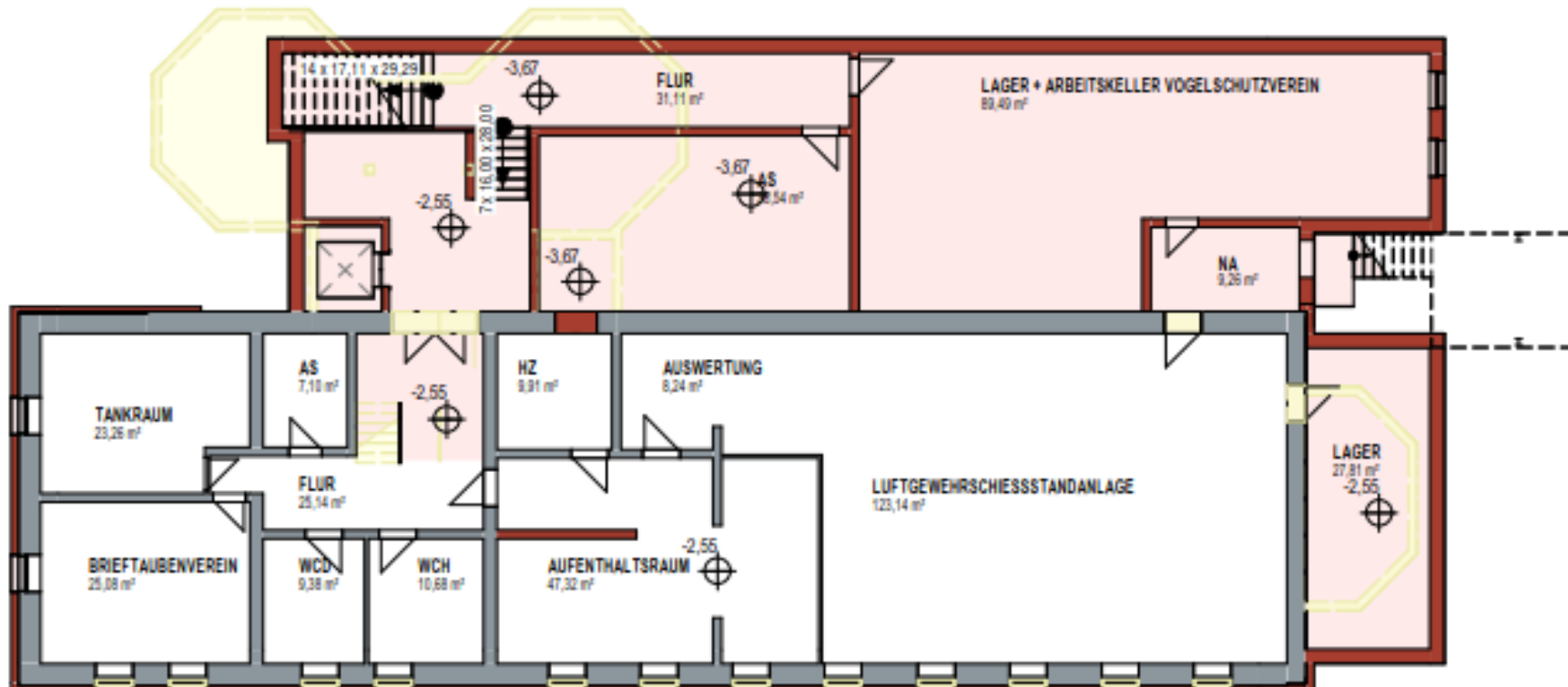
# Grundriss 1. Obergeschoss



GRUNDRISS OBERGESCHOSS  
M 1 : 200



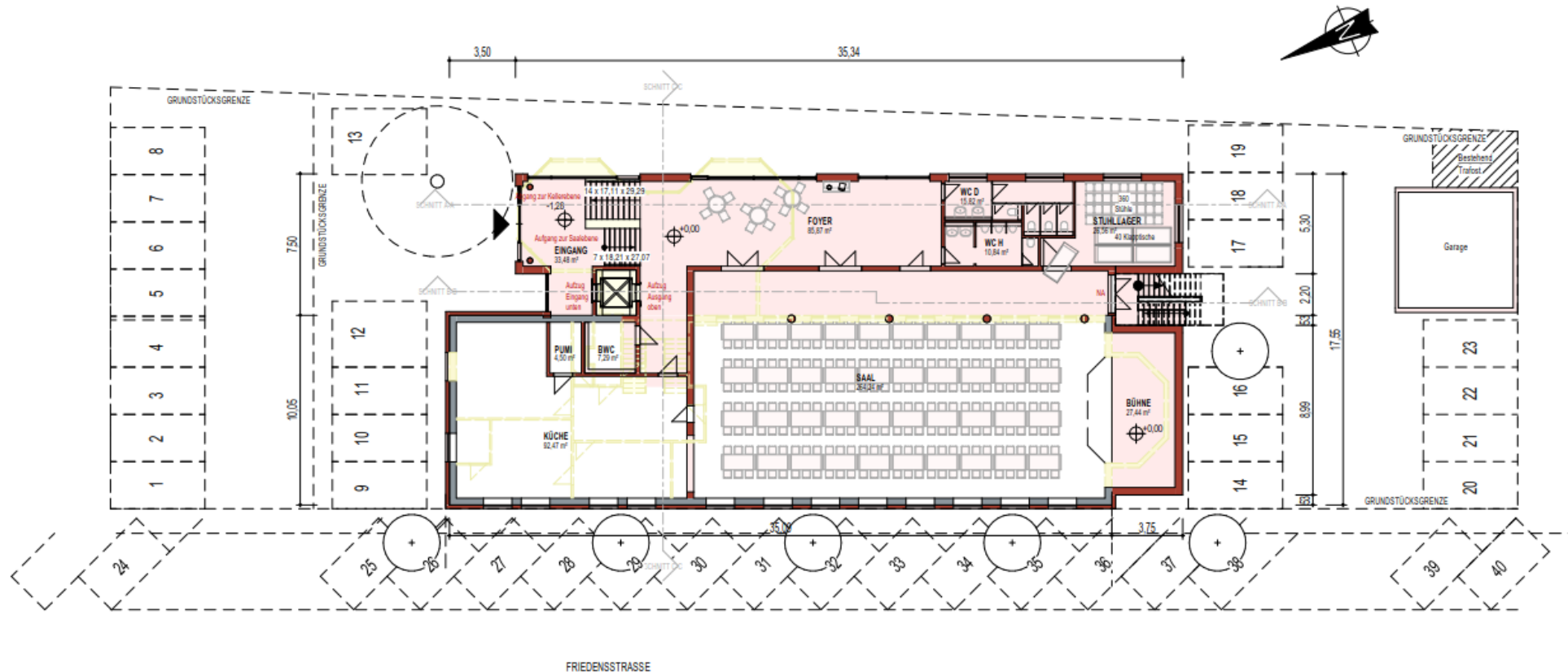
# Grundriss Kellergeschoss



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS  
M 1 : 200



# Stellplatzanordnung



GRUNDRISS ERDGESCHOSS  
M 1:200





# Neubau „auf der grünen Wiese“





# Baukosten

## Sanierung, An- und Umbau des bestehenden Bürgerhauses

### Zusammenstellung der Kosten nach Kostengruppen

KGR 200 – Herrichten und Erschließen	332.783,50 € brutto
KGR 300 – Bauwerk-Baukonstruktionen	2.041.758,30 € brutto
KGR 400 – Bauwerk-Technische Anlagen	1.055.353,76 € brutto
KGR 500 – Außenanlagen	223.125,00 € brutto
KGR 600 – Ausstattung und Kunstwerke	155.295,00 € brutto
KGR 700 – Baunebenkosten	1.138.124,40 € brutto
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.946.439,96 € brutto</b>

## Neubau eines Bürgerhauses in Einhausen

### Kostenschätzung

Datenstand: 24.09.2019 Kostenstand: 2.Quartal 2019, DIN 276-1:2008-12

Zusammenfassung Kosten nach DIN 276				Seite: 3
Kostengruppe	Menge Einheit	KKW [€]	Kosten [€]	Summe [€]
100 Grundstück				
200 Herrichten und Erschließen	2.000,00 GF	83,02	<b>166.040,00</b>	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.668,00 NUF	1.718,34	<b>2.866.189,83</b>	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.668,00 NUF	1.184,82	<b>1.976.279,76</b>	
500 Außenanlagen	900,00 AF	230,12	<b>207.104,16</b>	
600 Ausstattung und Kunstwerke	2.251,00 BGF	69,14	<b>155.638,16</b>	
700 Baunebenkosten	2.251,00 BGF	537,81	<b>1.210.617,40</b>	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.668,00 NUF</b>	<b>3.945,96</b>		<b>6.581.869,31</b>

Zusammenstellung	Kosten	Zuschlag	Aufrundung	Summe
100 Grundstück				
200 Herrichten und Erschließen	<b>166.040</b>			<b>166.040</b>
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	<b>2.866.189</b>			<b>2.866.189</b>
400 Bauwerk - Technische Anlagen	<b>1.976.279</b>			<b>1.976.279</b>
500 Außenanlagen	<b>207.104</b>			<b>207.104</b>
600 Ausstattung und Kunstwerke	<b>155.638</b>			<b>155.638</b>
700 Baunebenkosten	<b>1.210.617</b>			<b>1.210.617</b>
<b>Gesamtkosten</b>				<b>6.581.869</b>
Kosten des Bauwerks				4.842.469

Zusammenstellung Mehrwertsteuer	Netto	MwSt. Satz	MwSt.	Brutto
100 Grundstück				
200 Herrichten und Erschließen	<b>139.529</b>	19	26.510	<b>166.040</b>
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	<b>2.408.562</b>	19	457.626	<b>2.866.189</b>
400 Bauwerk - Technische Anlagen	<b>1.660.739</b>	19	315.540	<b>1.976.279</b>
500 Außenanlagen	<b>174.037</b>	19	33.067	<b>207.104</b>
600 Ausstattung und Kunstwerke	<b>130.788</b>	19	24.849	<b>155.638</b>
700 Baunebenkosten	<b>1.017.325</b>	19	193.291	<b>1.210.617</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>5.530.982</b>		1.050.886	<b>6.581.869</b>
Kosten des Bauwerks	4.069.302		773.167	4.842.469



## Gegenüberstellung Investitionskosten

Rechenvariante	Investitionskosten nach DIN 276, KGR 200 - 700, Kostenstand 04/2019	Verhältnis
A) Sanierung und Anbau des bestehenden Bürgerhauses	GBK <small>(KGR200-700)</small> 4.946.439,96 €, brutto Anlage 1	100 %
B) Gleichwertiger Neubau auf Baufeld außerhalb des Ortskerns	GBK <small>(KGR200-700)</small> 6.581.869 €, brutto Anlage 2	<b>133 %</b> (gerundet)





# Vergleich der Varianten

## Bestehendes Bürgerhaus, Sanierung, An- und Umbau

### Vorteile

- Lage im Ortskern
- Im Vergleich kürzere Bauzeit
- Kein Grundstückerwerb, keine Erschließung (Kosten und Zeit)
- Insgesamt sowohl im Invest als auch in der Nutzung kostengünstiger als der Neubau

### Nachteile

- Stellplatzproblematik muss gelöst werden
- Lärmbelästigungen müssen beachtet und am Bauwerk kompensiert werden
- Einschränkungen bei den Nutzungsmöglichkeiten aufgrund des Bestands
- Schrittweise Lösung, da Entwicklungen rund um das Bürgerhaus, anstatt sofort ein Optimum zu erreichen (Freiflächen, Stellplätze, etc.)
- Einschränkungen während der Bauzeit

## Neubau eines Bürgerhauses auf der „grünen Wiese“

### Vorteile

- Optimierte Grundrissplanung, z. B. 2-geschossig möglich, somit Entfall der Kellerräume
- Keine Stellplatzproblematik
- Keine Einschränkungen während der Bauzeit, das bestehende Bürgerhaus kann bis zur Fertigstellung weiter uneingeschränkt genutzt werden

### Nachteile

- Längere Bauzeit, spätere Umsetzung, da Grundstück erst hergerichtet und erschlossen werden muss
- Lage außerhalb des Ortskerns, Nachteile bei der Belebung durch den Bürger, das Bürgerhaus ist nicht mehr „voll im Focus“
- Anschlussnutzung des Bestandsgebäudes muss gefunden werden, oder Veräußerung betrieben werden. Leerstand ist zu vermeiden.
- Insgesamt sowohl im Invest als auch in der Nutzung teurer als die Sanierung



# Ergebnis

## Gesamtabwägung aller Argumente einschl. der Kosten

Es wird somit klar, dass unter Abwägung aller Randbedingungen einschl. Kostenvergleich der Erhalt, die Sanierung mit An- und Umbau des bestehenden Bürgerhauses die günstigere Variante dar-stellt. Die innerörtliche Lage mit all ihren Schwierigkeiten und Einschränkungen für ein Bürgerhaus ist zudem immer eines der schlagkräftigsten Argumente neben den Kosten. Der Kostenunterschied zum Neubau ist zudem in Zahlen ausgedrückt mit 1.635.429 € deutlich.

Um die Belebung des Ortskerns für die Zukunft zu sichern, und unter Berücksichtigung der günstigeren Kostengestaltung ist somit eindeutig für eine Sanierung mit An- und Umbau zu entscheiden.



**VIELEN DANK FÜR  
IHRE AUFMERKSAMKEIT**