

Markt Heimenkirch

Feinuntersuchung Nachnutzungskonzept für das ehemalige Gasthaus Sonne



IMPRESSUM



Herausgeber: Markt Heimenkirch

Fachliche
Beratung: Sachgebiet Städtebau
Regierung von Schwaben

Auftraggeber: Markt Heimenkirch
vertreten durch den
Ersten Bürgermeister Markus Reichart

Auftragnehmer: A K F U Architekten und Stadtplaner
von Angerer Konrad Fischer Urbaniak
Lohensteinstr. 22, 81241 München,
Tel.: 089-6142400, Fax: 089-6142400-66
mail@akfu-architekten.de

Bearbeitung: Sandra Urbaniak, Architektin, Stadtplanerin
Hans Botz, Architekt

Markt Heimenkirch, März 2017

Im Städtebauförderungsprogramm
„Kleinere Städte und Gemeinden“
mit Mitteln des Bundes und des
Freistaates Bayern gefördert.



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



INHALT

Vorwort	Seite	5
Historische Entwicklung	Seite	6
Bestandssituation	Seite	8
Bestandspläne		8
Bestandsuntersuchung		11
Nutzungen	Seite	14
Ideen der Bürgerschaft		14
Raumprogramm		15
Planungsszenarien	Seite	16
Bestand		
Umbau		
Entkernung		
Neubau		
Nutzungskonzept	Seite	20
Lageplan		20
Grundrisse		21
Ansichten Variante Krüppelwalmdach		26
Ansichten Variante Satteldach		28
Variante Fluchttreppenhaus		30
Weiteres Vorgehen	Seite	31
Anlagen	Seite	32
Kostenschätzungen		

VORWORT



Markus Reichart, Erster Bürgermeister

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Akteure und Gestalter in unserer Heimatgemeinde,

aufbauend auf die vorliegende Feinuntersuchung zur künftigen Nutzung der „Sonne“ möchte die Gemeinde in zwei der fünf Geschosse investieren und sucht sich hierfür Partner aus der Privatwirtschaft zur Realisierung des Umbaus sowie zur Nutzung und Verwertung der weiteren Flächen. Hierfür soll im Jahr 2017 eine Markterkundung erfolgen. Durch diese Vorgehensweise können die von Bürgerschaft und Gemeinderat erarbeiteten Ziele in einem Teil der „Sonne“ umgesetzt werden. Der privaten Investorenseite wird das Konzept, dessen Vorwort Sie gerade lesen, als Handlungsinstrument zur Verfügung gestellt.

Nach Fertigstellung des Projektes „Sonne“ möchte die Gemeinde das erste und zweite Obergeschoss besitzen und in Eigenregie die Vermietung der barrierefreien Wohnungen übernehmen. Somit ist der Werterhalt des gemeindlichen Eigentums in der Ortsmitte im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten sichergestellt. Die Schaffung von barrierefreiem und somit auch seniorengerechtem Wohnraum im Bestand ist ein wichtiges Ziel, wie auch die Belebung des Ortskernes und die Beseitigung von Leerstand.

Für diese und nachfolgende Generationen soll mit dem Projekt „Sonne“ die Identität des Ortsbildes und die Entwicklung unserer Heimatgemeinde nachhaltig gestärkt und gefördert werden.

Ich freue mich auf die vor uns liegende spannende Zeit der Umsetzung!

Ihr

Markus Reichart
Erster Bürgermeister
Marktgemeinde Heimenkirch

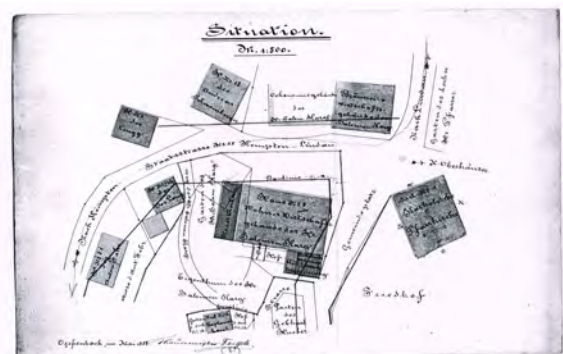
HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die erste urkundliche Erwähnung des „alten Hauses Nr. 8“, heute das „Gasthaus Sonne“, Kempener Str. 1, erfolgte im Jahr 1600. Das „Wirtschaft und Hof“ genannte Anwesen wechselte mehrmals die Eigentümer, ehe es im Jahr 1834 in den Besitz der Brauereifamilie Karg überging. Neben Wohnungen für die Familie Karg befanden sich im Gebäude Ställe für Rinder und Brauereipferde. Der Baukörper wurde mehrmals erweitert und umgebaut.

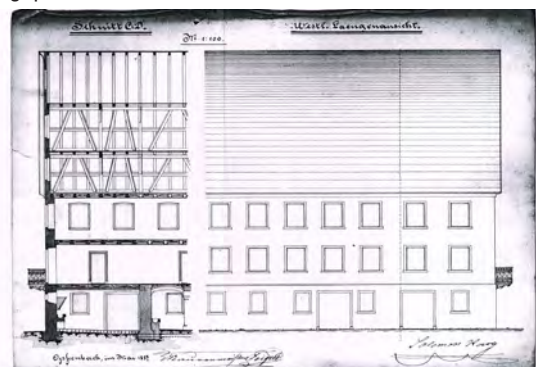
Baugeschichtlich der größte Einschnitt war jedoch ein Brand im Jahr 1934, dem der Dachstuhl und Teile der oberen Geschoss zum Opfer fielen. Wieder aufgebaut wurde das Gasthaus Sonne ohne Stallungen von Prof. Dr. Dr. German Bestelmeyer, seiner Zeit Präsident der Akademie der Bildenden Künste in München, Mitglied der NSDAP und Reichskultursenator. Als Vertreter einer konservativen Architekturrichtung errichtete er das Gebäude im „völkischen Heimatstil“ mit Krüppelwalmdach, Schleppgauben, Dachüberständen und Balkonen.

1971 wurde das Gasthaus Sonne an die Löwenbrauerei München verkauft und wechselte in den Folgejahren mehrmals den Besitzer. Die Nutzungen reichten vom Gasthaus, zu Hotel, Kneipe, Bäckerei, etc.. Die Nutzungswechsel waren jeweils mit Um- und Anbauten verbunden. Zuletzt gehörte die „Sonne“ zum Unternehmen „Jäger Busreisen“, das im Rahmen seiner Kaffeefahrten täglich mit bis zu sechs Reisebussen voller Kunden vorfuhr. Für die Werbeveranstaltungen wurde das erste Obergeschoss in flexibel unterteilbare Säle, die weiteren Geschosse für Büros, Mitarbeiterwohnungen und Lagerräume für die Werbeprodukte umgebaut.

Im Januar 2015 entschied sich der Marktgemeinderat, das ehemalige Gasthaus Sonne zu erwerben. Übergangsweise wurde das Gebäude für einen Lebensmitteleinzelhandel, das Jugendzentrum sowie zur Lagerung von Hilfsgütern für Flüchtlinge genutzt. Große Bereiche stehen leer.



Lageplan 1887



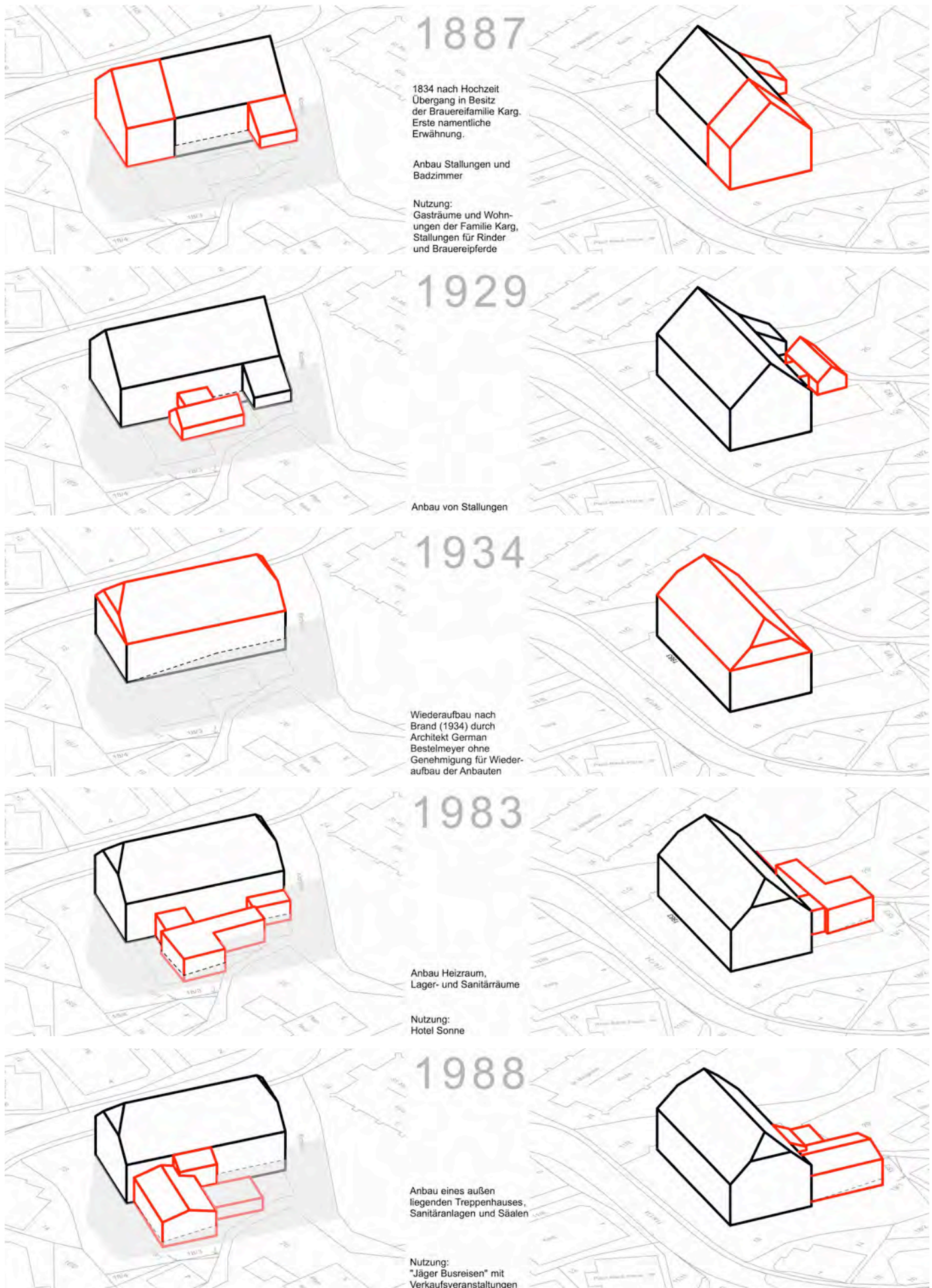
Schnitt, Ansicht, 1887



Postkarte, Gasthaus Sonne vor dem Brand 1934



Postkarte, Gasthaus Sonne nach dem Wiederaufbau



Bauliche Entwicklung: rot dargestellt sind die in dem angegebenen Zeitraum neu entstandenen Gebäudeteile, schwarz die bestehenden.

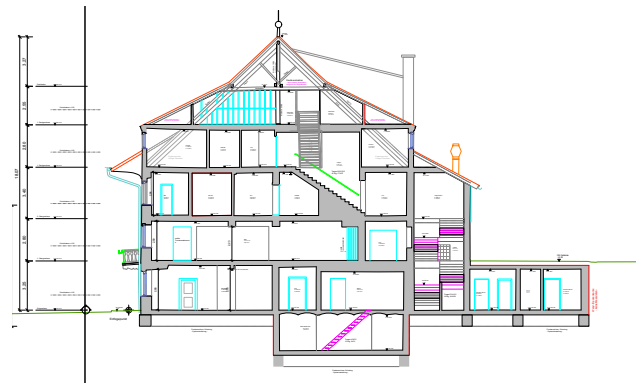
BESTANDSPLÄNE

Bestandspläne wurden beim Kauf des Gebäudes nicht übergeben. Im Gemeindearchiv und im Staatsarchiv Augsburg befanden sich Genehmigungsplanungen aus den Jahren 1887, 1929, 1980, 1983, 1988 und 2005. Den tatsächlichen Baubestand bildeten leider keine Planunterlagen ab.

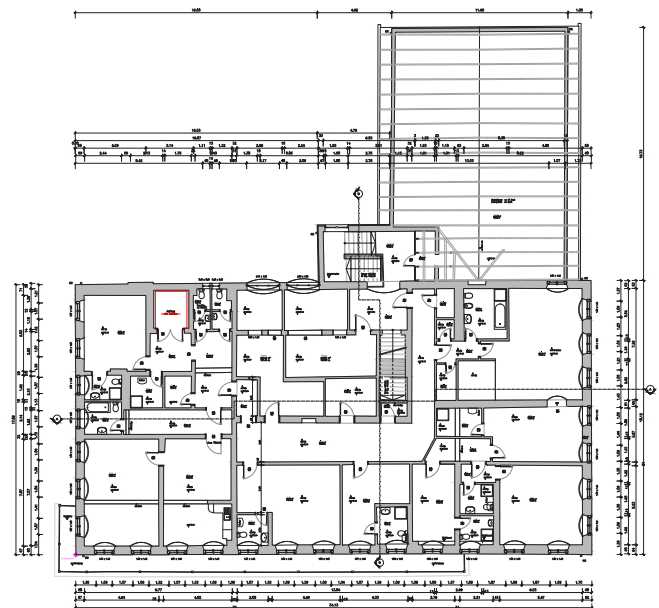
Daher wurde als erster Schritt eine Bestandsvermessung beauftragt. Die Bestandsvermessung der Zimmermann & Meixner 3D WELT GmbH, Amtzell, lag im August 2016 vor.



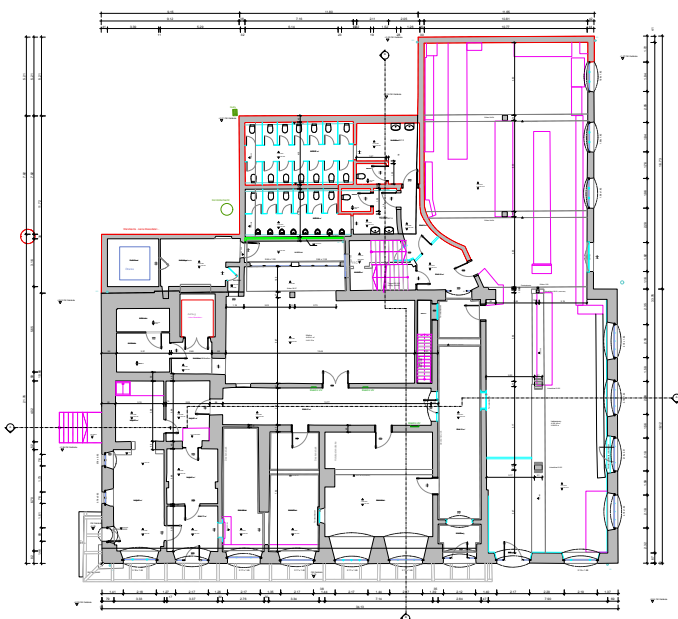
Blick von Südost



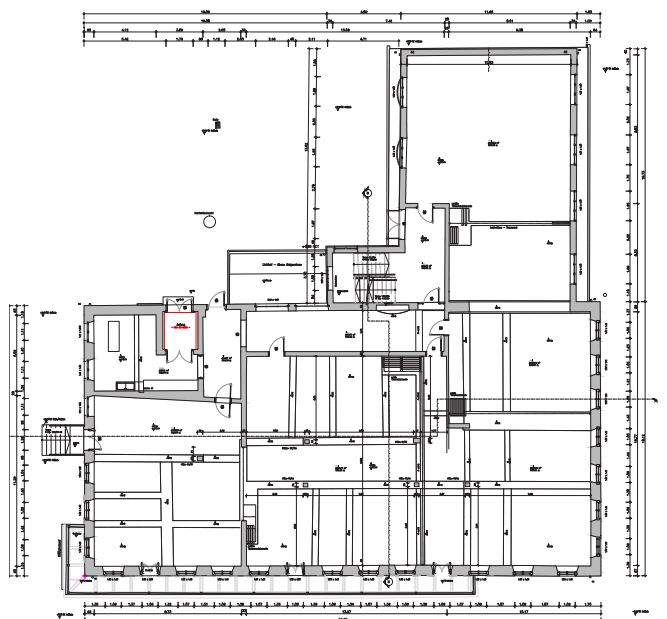
Querschnitt, M 1:500



2. Obergeschoss, M 1:500



Erdgeschoss, M 1:500



1. Obergeschoss, M 1:500



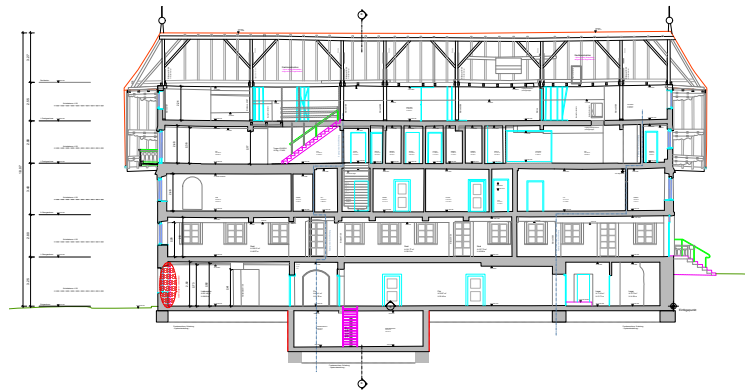
niedrige Raumhöhen im 1. OG



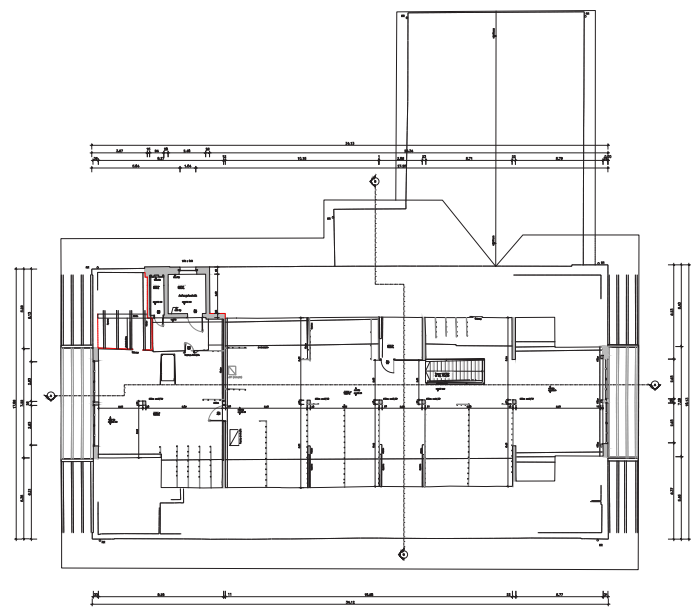
hohe Brüstung im 1. DG / Treppenhaus



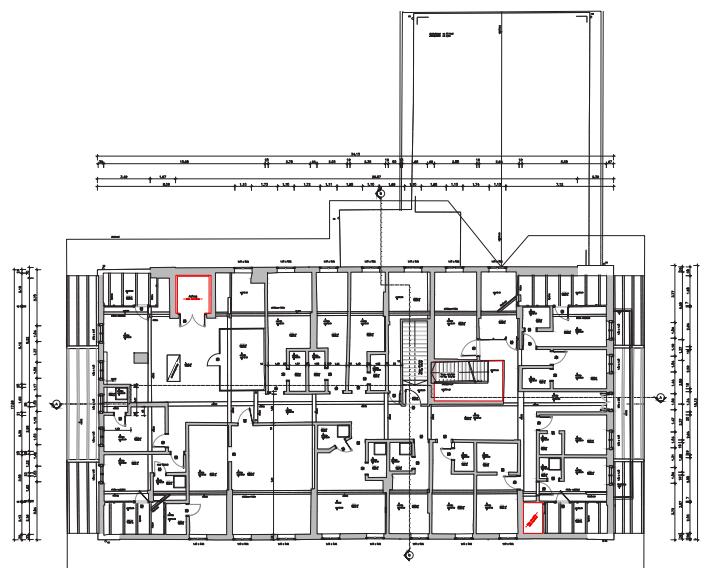
Nasszelle / Rumzuschnitt im 1. DG



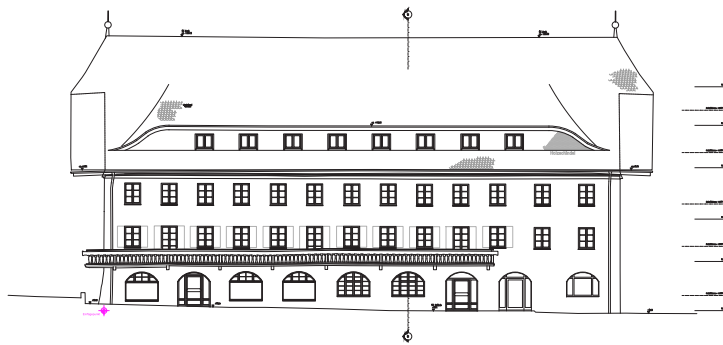
Längsschnitt, M 1:500



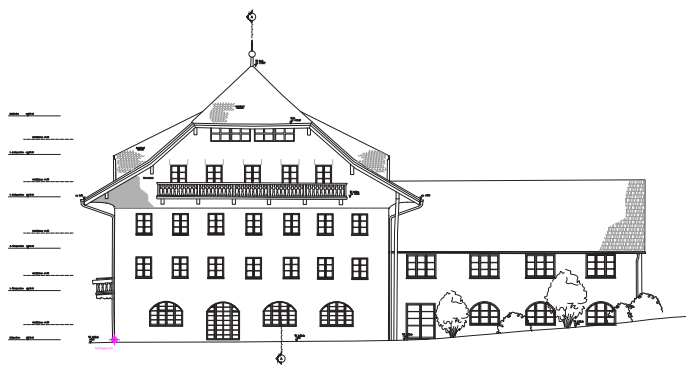
2. Dachgeschoss, M 1:500



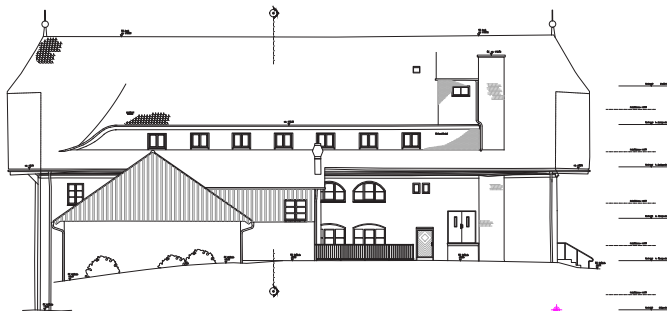
1. Dachgeschoss, M 1:500



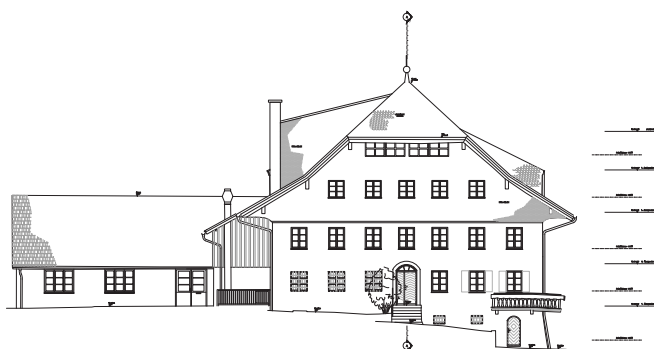
Ansicht West, M 1:500



Ansicht Süd, M 1:500



Ansicht Ost, M 1:500



Ansicht Nord, M 1:500



Blick von Nordost



Blick von Südwest



Blick von West

BESTANDSUNTERSUCHUNG

Im nächsten Schritt wurde durch das Ingenieurbüro böller bischof, Lindenberg, der bauliche Zustand des Gebäudes hinsichtlich Statik, Gebrauchstauglichkeit, Wärmeschutz, Schallschutz und Brandschutz untersucht.

Zunächst wurde hierbei der Bestand untersucht.

In einem weiteren Schritt wurde dann analysiert, wie sich die bauliche Substanz bei drei grundsätzlich unterschiedlichen Vorgehensweisen verhalten würde. Folgende Szenarien wurden betrachtet:

- Umbau des bestehenden Gebäudes,
- Entkernung des bestehenden Gebäudes,
- Abriss des Bestands und Neubau.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in der Tabelle auf Seite 12 und 13 dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich folgendes sagen:

Bestand

Lediglich das Erdgeschoss (EG), das 1. Obergeschoss und das zweite Obergeschoss (2. OG) waren als Hauptnutzfläche genehmigt, das erste und zweite Dachgeschoss (1. und 2. DG) dienen als Nebenflächen (Lager, o.ä.)

Die Tragkonstruktion ist für die Lasten der ersten

drei Geschosse standsicher.

Die Anforderungen an die Verformung von Bauteilen entsprechen den damals gültigen Vorgaben. Die Wärmedämmung der Außenwände entspricht den damaligen Anforderungen; das Dach wurde nicht berücksichtigt (nur Nebennutzung).

Für den Schallschutz liegen keine Nachweise vor.

Die Brandschutzaufgaben sind für die ersten drei Geschosse erfüllt. 1. und 2. DG wurden als nicht bewohnbar eingestuft.

Umbau

Alle fünf Geschosse sollen vortan als Hauptnutzfläche genutzt werden. Das Gebäude würde zukünftig in Gebäudeklasse 5 eingestuft werden.

Die zusätzlichen Lasten aus den beiden Dachgeschossen müssten über einen zukünftig stehenden Dachstuhl in Gebäudemitte abgetragen werden. Mindestanforderungen an die Verformung und das Schwingungsverhalten von Bauteilen sowie an den Schallschutz könnten erreicht werden.

Die Brandschutzanforderungen F90 und die Anforderungen an den Wärmeschutz können durch Kompensationsmaßnahmen erfüllt werden.

Entkernung:

Alle fünf Geschosse sollen vortan als Hauptnutzfläche genutzt werden. Das Gebäude würde zukünftig in Gebäudeklasse 5 eingestuft werden.

Die zusätzlichen Lasten aus den beiden Dachgeschossen könnten über den stehenden Dachstuhl und das neue Innenleben abgetragen und in neuen Fundamenten gegründet werden.

Alle Anforderungen an Verformung, Schwingungsverhalten, Schallschutz, Wärmeschutz werden erfüllt.

Brandschutz F90 kann erreicht werden.

Neubau

- Das Szenario Neubau ist für die Bestandsuntersuchung irrelevant, da alle Anforderungen an Statik, Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz erfüllt würden.



Lagerräum im 2. DG

Gasthof Sonne Heimenkirch

Bestand + Umbau bzw. Neubau im Vergleich

Bereich	Bestand	Umbau im Bestand (UB)	Umbau mit Entkernung (UE)	Neubau (NB)
1.00 Allgemein				
1.10 Gebäudeklasse	keine Angaben Baugenehmigung 25.03.1988 bzw. 14.04.1988 Tekturnänderung 14.04.1988	GK 5 (gem. Mail MR 23.08.2016)	GK 5 (gem. Mail MR 23.08.2016)	GK 5 (gem. Mail MR 23.08.2016)
1.20 Nutzungsbereiche	keine Wohnnutzung gem. Baugenehmigung Nutzung gem. Baugenehmigung Nutzung gem. Baugenehmigung Nutzung gem. Baugenehmigung	Nutzung frei (Lasten aus Bestand) Nutzung frei (Lasten aus Bestand) Nutzung frei (Lasten aus Bestand) Nutzung frei (Lasten aus Bestand)	Nutzung frei Nutzung frei Nutzung frei Nutzung frei	Nutzung frei Nutzung frei Nutzung frei Nutzung frei
2.00 Statik	Stat. Berechnung gem. Ing.-Büro Hämmerle Wangen			
2.10 Lastannahmen	Lasten entsprechend damals gültigen Vorschriften			
2.11 Schneelast	s=2,00 kN/m ²	s=2,80 kN/m ² (nach aktueller Norm)	s=2,80 kN/m ² (nach aktueller Norm)	s=2,80 kN/m ² (nach aktueller Norm)
2.12 Nutzlast	p = 2,00 kN/m ² De ü. 1. + 2. DG: De ü. 1. + 2. OG: De ü. EG: Bodenplatte EG:	Lasten aus Bestand	Lasten nach aktueller Norm	Lasten nach aktueller Norm
2.13 Windlast	keine Angaben	Lasten nach aktueller Norm	Lasten nach aktueller Norm	Lasten nach aktueller Norm
2.14 Eigengewicht	Deckenaufrost Dach: De ü. 1. + 2. DG: De ü. 1. + 2. OG: De ü. EG: Bodenplatte EG:	Lasten aus Bestand sind einzuhalten	Lasten gem. aktueller Aufbauten	Lasten gem. aktueller Aufbauten
2.20 Tragsicherheit	Dach: keine Berechnung angestellt De ü. 1. + 2. DG: keine Berechnung Tragkonstruktion Dach + 1. + 2. Dachstuhl als Sprengwerk ausgeführt. (liegender Dachstuhl) => Lastabtrag erfolgt standardmäßig über Außenwände => Sprengwerk zimmermannsmäßig ausgeführt. Zapfenverbindungen, Zugstöße über Klammern De ü. 1. + 2. OG: Balkenlage (Holz): Dimension, Spannrichtung u. Abstände sind zu prüfen. Unterzüge (Holz, Stahl) De ü. EG: Balkenlage (Holz): Dimension, Spannrichtung u. Abstände sind zu prüfen. Stb.-Decke: Dimension sind zu prüfen Unterzüge (Holz, Stahl) Bodenplatte EG / De ü. KG: Gewölbekonstruktion im Bereich Keller Einzelfundamente unter neue Stahlstützen sind nachgewiesen. Zu Streifenfundamente Außen- + Innenwand sind keine Angaben in der stat. Berechnung vorhanden.	Dachkonstruktion infolge 1.2 an aktuelle Normen + Wärmeschutz anzupassen. => Sparren ertüchtigen bzw. erneuern => liegender Dachstuhl wird in stehenden Dachstuhl umgebaut => geringere Verformungen der Holzkonstruktion Balkenlage: unter Einhaltung der Lasten standsicher Unterzüge (Holz, Stahl): unter Einhaltung der Lasten standsicher. Ausnutzung der Träger bei ca. 95%. Überprüfung der Umsetzung der stat. Berechnung (Gutachten Dipl.-Ing. Mertins, Biberach) Balkenlage: unter Einhaltung der Lasten standsicher. Stb.-Decke: unter Einhaltung der Lasten standsicher. Unterzüge (Holz, Stahl): unter Einhaltung der Lasten standsicher Überprüfung der Umsetzung der stat. Berechnung (Gutachten Dipl.-Ing. Mertins, Biberach) Stb.-Bodenplatte (neu) in allen Bereichen Streifenfundamente Außen- + Innenwände sind zu kontrollieren. (Frostsicherheit, neue Lastabtragung) Tragkonstruktion grundsätzlich standsicher. Lokale Bereiche sind zu überprüfen und ggf. zu verstärken. Umbau liegender in stehender Dachstuhl bewirkt Lastansammlung im Mittelbereich. Abstimmung mit Architektur (Tragwände, ...) Gründung ist zu kontrollieren...	neues Pfettendach => Lastabtrag nach neuer Nutzung De ü. 2. DG: Balkenlage nach stat. Erfordernis (neu) De ü. 1. DG: Stb.-Decke nach stat. Erfordernis (neu) Stb.-Decke nach stat. Erfordernis (neu) Stb.-Decke nach stat. Erfordernis (neu) Stb.-Platte nach stat. Erfordernis (neu) + Einzelfundamente (neu) Streifenfundamente Außenwände sind zu kontrollieren (Frostsicherheit, neue Lastabtragung) Stb.-Platte nach stat. Erfordernis + Einzelfundamente (neu)	Lastabtrag entsprechend neuer Nutzung Materialität nach neuer Nutzung Stb.-Decke nach stat. Erfordernis Stb.-Decke nach stat. Erfordernis Stb.-Platte nach stat. Erfordernis + Einzelfundamente (neu)
2.30 Fazit				
3.00 Gebrauchstauglichkeit				
3.10 Verformung	Verformungsanforderungen entsprechen den damals gültigen Anforderungen. Auslegung auf I/300.	Verformungsanforderungen entsprechen nicht den aktuellen empfohlenen Anforderungen. (Festlegung der Kriterien können zwischen Bauherr und Tragwerksplaner vereinbart werden) => Nebentragsystem ist zu verstärken (Balkenlage) unter Wahrung der Deckenlasten ist aber notwendig! Balkenlage: Zulage bzw. neuer Einbau von Balken und Schalung. Unterzüge: Stahlträger als Unterzug entsprechen gerade den Minimalanforderungen. Stahlträger als Abfängerträger von Geschossen entsprechen gerade den Minimalanforderungen von Unterzügen, nicht von Abfängerträgern. (Festlegung der Verformungskriterien zwischen Bauherr und Tragwerksplaner ...) Ausgleich der unterschiedl. Deckenverformungen ?!		
3.20 Schwingung + Beschleunigung von Decken	Keine Nachweise in der Bestandsstatik geführt. Explizite Vorgaben an Schwingung und Deckenbeschleunigung in den damals gültigen Normen für Wohnungsdecken nicht vorgesehen.	Schwingungsanforderung von 6 Hz für gewöhnliche Wohnungsdecken kann meistens nicht eingehalten werden. Genauere Untersuchung nach Verfahren "hivoss" erreicht gerade den dort gültigen Kriterien. Schwingungsanforderungen können zwischen Bauherr und Tragwerksplaner vereinbart werden.		

BESTANDSUNTERSUCHUNG

Bereich	Bestand	Umbau im Bestand (UB)	Umbau mit Entkernung (UE)	Neubau (NB)
4.00 Bauphysik				
4.10 Wärmeschutz		Beim Wärmeschutz gibt es kein "Bestandsschutz". Einschaltung eines Fachplaners zwingend notwendig! Auslegung Dach gem. ENEV 2016 => Isolierung des Daches notwendig Auslegung Außenwände gem. ENEV 2016 => Wärmebrücken durch Bestandsträger (Balkenlage, Stahlträger) sind zu überprüfen und ggf. zu ertüchtigen. Zugänglichkeit! Dämmung der Außenwände notwendig. => Abstimmung mit Fachplaner (Machbarkeit Innendämmung, sonst Außendämmung) Einbau neuer Fenster notwendig => Übergänge zum Bestandsmauerwerk sind zu prüfen!	Beim Wärmeschutz gibt es kein "Bestandsschutz". Einschaltung eines Fachplaners zwingend notwendig! Auslegung Dach gem. ENEV 2016 => Isolierung des Daches notwendig Auslegung Außenwände gem. ENEV 2016 => Wärmebrücken durch Stb.-Decke sind nachzuweisen. Dämmung der Außenwände notwendig Einbau neuer Fenster notwendig => Übergänge zum Bestandsmauerwerk sind zu prüfen! => Abstimmung mit Fachplaner (Machbarkeit Innendämmung, sonst Außendämmung)	Auslegung gem. ENEV 2016. Einschaltung eines Fachplaners ist zu empfehlen, sonst Leistung von z.B. Architekt.
	Dach: Kein Nachweis geführt.			
	Außenwände: Vereinfachtes Verfahren (Einzelbauteil) geführt und mit den damals gültigen Anforderungen nachgewiesen.			
	Schallschutz	Schallschutzanforderungen in Abhängigkeit der Nutzung. Festlegung der Kriterien können zwischen Bauherr und Tragwerksplaner vereinbart werden. Beachtung der max. Deckenlasten!	Schallschutzanforderung - Festlegung der Kriterien können zwischen Bauherr und Tragwerksplaner vereinbart werden. Nutzungsvereinbarung.	Schallschutzanforderung - Festlegung der Kriterien können zwischen Bauherr und Tragwerksplaner vereinbart werden. Nutzungsvereinbarung.
4.20 Decken:	Keine Nachweise in der Bestandsstatik geführt.	Luftschall durch abgehängte Konstruktion => Raumhöhen beachten! => Flankenwege (Wand) sind zu beachten! Trittschall durch Boden- bzw. Deckenaufbau => Mehrschichtaufbau bei Wahrung der Deckenlasten => Raumhöhen beachten!	Stb.-Decke (neu) mit Mindestdicke d>=22cm erzielt Schallschutzanforderung für normale Wohnungsdecken. => Flankenwege (Wand) sind zu beachten. => Festlegung der Kriterien können zwischen Bauherr und Tragwerksplaner vereinbart werden.	Stb.-Decke (neu) mit Mindestdicke d>=22cm erzielt Schallschutzanforderung für normale Wohnungsdecken. => Flankenwege (Wand) sind zu beachten.
	Außenwände: Keine Nachweise in der Bestandsstatik geführt.	Mindestanforderungen können prinzipiell über "Massenanforderung" durch massive Mauerwerkskonstruktion erzielt werden. Störbereiche (Auflager Balkenlage, Auflager Stahlträger) sind gesondert zu betrachten => Flankenwege im Bereich Decken	Mindestanforderungen können prinzipiell über "Massenanforderung" durch massive Mauerwerkskonstruktion erzielt werden. Störbereiche (z.B. Auflager Stb.-Decke (neu) sind gesondert zu betrachten => Flankenwege im Bereich Decken / Aussparungen	
5.00 Brandschutz				
5.10 Allgemein	Auflagen gem. Genehmigungsbescheid *Wichtig: 1. DG und 2. DG dürfen laut Baugenehmigung nicht als Wohnräume genutzt werden!	Auflagen durch Einteilung in GK 5! => Prüfsachverständiger notwendig => Auflagen in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes der Geschosse	Auflagen durch Einteilung in GK 5! => Prüfsachverständiger notwendig => Auflagen in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes der Geschosse	Auflagen durch Einteilung in GK 5! => Prüfsachverständiger notwendig => Auflagen in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes der Geschosse
5.20 Bauteile	F0 nur Lager - nicht bewohnbar	F0 F30 in Abhängigkeit der Nutzung Brandschutz über Trockenbau (z.B. Mineralwolle, Faserzementplatten, ...) - neu	F0 F30 in Abhängigkeit der Nutzung	F0 F30 in Abhängigkeit der Nutzung
Dach 2. DG / De ü. 2. DG:		F90 B (Dach) bzw. F90 A (Decke) in Abhängigkeit der Nutzung Brandschutz über Trockenbau (z.B. Mineralwolle, Faserzementplatten, ...) - neu	F90 B (Dach) bzw. F90 A (Decke) in Abhängigkeit der Nutzung => Stb.-Decke (neu) mit Anforderung an Mindestdicke und Lage der Bewehrung	F90 B (Dach) F90 A (Decke) in Abhängigkeit der Nutzung => Stb.-Decke mit Anforderung an Mindestdicke und Lage der Bewehrung
Dach 1. DG / De ü. 1. DG:	nur Lager - nicht bewohnbar	F90 B in Abhängigkeit der Nutzung Brandschutz über Trockenbau (z.B. Mineralwolle, Faserzementplatten, ...) - neu	F90 A in Abhängigkeit der Nutzung => Stb.-Decke (neu) mit Anforderung an Mindestdicke und Lage der Bewehrung	F90 A in Abhängigkeit der Nutzung => Stb.-Decke mit Anforderung an Mindestdicke und Lage der Bewehrung
De ü. 2. DG:	F 30 B (nach Baugenehmigung) *	F90 B in Abhängigkeit der Nutzung Brandschutz über Trockenbau (z.B. Mineralwolle, Faserzementplatten, ...) - neu	F90 A in Abhängigkeit der Nutzung => Stb.-Decke (neu) mit Anforderung an Mindestdicke und Lage der Bewehrung	F90 A in Abhängigkeit der Nutzung => Stb.-Decke mit Anforderung an Mindestdicke und Lage der Bewehrung
De ü. 1. OG, De ü. EG:	F 90 B (nach Baugenehmigung)*	F90 B in Abhängigkeit der Nutzung Brandschutz über Trockenbau (z.B. Mineralwolle, Faserzementplatten, ...) - neu	F90 A in Abhängigkeit der Nutzung => Stb.-Decke (neu) mit Anforderung an Mindestdicke und Lage der Bewehrung	F90 A in Abhängigkeit der Nutzung => Stb.-Decke mit Anforderung an Mindestdicke und Lage der Bewehrung
Wände / Stützen:	F 90 B (nach Baugenehmigung)*	F90 A in Abhängigkeit der Nutzung Brandschutz über Trockenbau (z.B. Mineralwolle, Faserzementplatten, ...) - neu - bzw. über Material (Massivbauwand, Stb.-Stützen, ...) => Stb.-Stützen sind zu überprüfen und ggf. über z.B. stärkeren Putzaufzug zu ertüchtigen...	F90 A in Abhängigkeit der Nutzung Brandschutz über Trockenbau (z.B. Mineralwolle, Faserzementplatten, ...) - neu - bzw. über Material (Massivbauwand, Stb.-Stützen ...) => Anforderungen an Mindestdicke und Lage der Bewehrung	F90 A in Abhängigkeit der Nutzung Brandschutz über Trockenbau (z.B. Mineralwolle, Faserzementplatten, ...) - bzw. über Material (Massivbauwand, Stb.-Stützen ...) => Anforderungen an Mindestdicke und Lage der Bewehrung
5.30 Fazit		Brandschutzaufgaben F90 A können durch Bestandskonstruktion (z.B. Balkenlage Holz) nicht erzielt werden. F90 B kann erzielt werden => Abweichung von BayBo / Kompensationsmaßnahmen notwendig.	Brandschutzaufgaben F90 A durch neue Deckenkonstruktion (Stb.-Decke) erzielbar. => Mindestanforderung an Bauteildicke + Lage Bewehrung ist einzuhalten	Brandschutzaufgaben F90 A durch neue Deckenkonstruktion (Stb.-Decke) erzielbar. => Mindestanforderung an Bauteildicke + Lage Bewehrung ist einzuhalten
	* Einhaltung der Anforderung Baugenehmigung wurde nicht geprüft.			

NUTZUNGEN - IDEEN DER BÜRGERSCHAFT

Quelle	Nutzungen	Anforderungen	Außenraum	Anmerkungen
1.	Klausurtagung, November 2015			
	<u>Mehrgenerationenwohnen</u> <u>Wohnungen</u>	a) barrierefrei b) seniorengerecht c) Betreuung möglich d) für sozial Schwache e) "Starter Familien" f) Singles g) Gästezimmer h) Eigentumswohnungen	Gärten / Balkone / Loggien Stellplätze	Seniorengerechte Wohnungen erste Priorität keine Sozialwohnungen eher zurückhaltend eher zurückhaltend bei jüngeren Bewohnern eher zurückhaltend eher nein, da u.U. unflexibel - hängt auch vom Finanzierungsmodell ab.
	<u>Treffpunkt</u>	a) Information / Unterstützung, Hilfe (Seniorensprechstunde, Fahrdienst, Einkaufsdienst, Schneeräumdienst, Nachbarschaftshilfe, etc.) b) Café / Bar	Freischankfläche	Ansatz geht in Richtung betreutes Wohnen - aktuell besteht die Tendenz zum seniorengerechten Wohnen also keine Betreuung. häufig genannt - gute Ergänzung allerdings ist zu beachten, dass hier bereits Einrichtungen im Netto, EDEKA und Bäckerei Sinz bestehen.
	<u>Gemeinschaftsraum</u>	a) gemeinsame Aktivitäten / Kurse kultureller, künstlerischer Art, Fortbildungen (Internet, Smartphone, Sprachen, etc.)		eher PB-Haus
	<u>Praxis für Physiotherapie</u>		Stellplätze	Grundsätzliche sind Gesundheitseinrichtungen die bevorzugte Ergänzung für das seniorengerechte Wohnen in der Sonne - siehe auch unter 2. Ärzte, etc.
	<u>Jugendraum</u>		Außentreffpunkt	bereits in der Sonne
2.	Bürgerwerkstatt, Januar 2015			
	<u>Eisdiele / Café</u>		Freischankfläche	s.o.
	<u>Blumenladen</u>		Auslageflächen	Geschäfte könnten eine Ergänzung des Angebotes im Hause sein - derzeit aber geringe Priorität
			Stellplätze	
	<u>Ärztelhaus / Apotheke / Therapie</u>	a) Praxisräume, die auch tageweise von unterschiedlichen Ärzten besetzt sein könnten; b) Verlagerung Apotheke c) Physiotherapie	Stellplätze Stellplätze	Bestandsaufnahme Ärzte: Flächenbedarf, Nachfolgen, Auslastung, etc. Vorteil: barrierefreier Zugang; Nachteil: ev. Leerstand, falls kein Nachmieter; s.o.
	<u>Pfarrheim</u>			Klare Aussage der Pfarrgemeinde notwendig, diese ist noch an das Pfarrheim gebunden. Im Pfarrheim stehen rund 120 Sitzplätze zur Verfügung, diese Größe besteht ansonsten nicht in Heimenkirch. Sollte eine Alternative in der Sonne entstehen, wäre diese Größe anzustreben.
	<u>Hotel</u>			Betreiber-, Investorensuche als Herausforderung; Geringe Priorität
3.	ISEK, Oktober 2012			
	<u>kleine Büroeinheiten</u>	a) Start-ups b) Freiberufler c) Büros	Stellplätze	a.-c. passen eher ins Karg-Haus
	<u>Packstation</u>			Gehört u.E. zur Post - also EDEKA
	<u>Atelier (Verlagerung Karg-Haus)</u>			Karg-Haus ist sanierungsbedürftig; ev. interessant für Investoren;
	<u>Gewerbe (Verlagerung Karg-Haus)</u>			hohe Eignung für Wohnnutzung; Karg-Haus hat Eignung für Wohn- und Gewerbenutzung
4.	Sonstige			
	<u>Heimatstube (Verlagerung Sürgenstr. 1)</u>	hohe Eignung für Wohnnutzung;		eher unwahrscheinlicher Lösungsansatz
	<u>Rathaus (Verlagerung Lindauer Str. 2)</u>	Vermarktbarkeit der bestehenden Immobilie; öffentliche Nutzung in ortsbildprägendem Gebäude;		eher unwahrscheinlicher Lösungsansatz

NUTZUNGEN - RAUMPROGRAMM

Wie das ehemalige Gasthaus Sonne genutzt werden könnte, wurde bereits im ISEK (Interkommunales Entwicklungskonzept) 2012, der Bürgerwerkstatt 2015 und in der Klausurtagung im Herbst 2015 thematisiert. Die Vorstellungen sind in der Aufstellung auf der linken Seite dargestellt.

Von diesen Vorschlägen hat der Marktgemeinderat die in der unten dargestellten Tabelle enthaltenen Nutzungen priorisiert:

Nutzungsschwerpunkt sollte barrierefreies sowie u.a. seniorengerechtes Wohnen sein, ergänzt um einen Treffpunkt mit Gastronomie/Café und eventuell einen Gemeinschaftsraum. Angedacht werden könnten ergänzende Nutzungen wie eine Praxis für Physiotherapie, eine Arztpraxis, o.ä.. Auch ein Raum für Vereine oder die Jugend wäre gut vorstellbar.

In welcher Größe und Anzahl diese Räume und Wohnungen im bestehenden Gebäude eingeplant werden können, war Aufgabe des nachfolgenden Nutzungskonzeptes.

Nutzungen	Anforderungen	Außenraum	Anmerkungen
1. Priorität: Seniorengerechtes Wohnen			
<u>Wohnungen</u>	a) barrierefrei	Gärten / Balkone / Loggien	
	b) seniorengerecht ergänzend:	0,2 St / Whg +	
	c) "Starter Familien"	1 St / Whg +	ev. 1 Wohnung
	d) Singles	1 St / Whg +	ev. 1 Wohnung
	e) Gästezimmer	1 St / Whg +	max. 1 Zimmer
<u>Treffpunkt / Gastronomie / Gemeinschaftsraum</u>	a) Information / Anlaufstelle für Seniorensprechstunde, Fahrdienst, Einkaufsdienst, Schneeräumdienst, Nachbarschaftshilfe, etc.		Ideen der Bürgerwerkstatt: durch die Dorfgemeinschaft organisiert; in Kombination mit dem Café;
	b) Café / Bar / Eisdielen	Freischankfläche 1 St / 10 qm Gastfläche	als Ergänzung und mit anderem Schwerpunkt (Eis, Musik, etc.) zu den bestehenden Einrichtungen im Netto, EDEKA und Bäckerei Sinz;
	c) Generationenraum		universal beispielbar;
2. optional			
<u>Praxis für Physiotherapie</u>		1 St / 40 qm NF	Bedarf, Größe abfragen;
<u>Arztpraxis</u>	a) Praxisräume, die auch tageweise von unterschiedlichen Ärzten besetzt sein könnten;	1 St / 30 qm NF, min. 3 St	Bestandsaufnahme Ärzte: Flächenbedarf, Nachfolgen, Auslastung, etc.
<u>Apotheke</u>	b) Verlagerung Apotheke	1 St / 40qm NF(V), min. 2 St	Vorteil: barrierefreier Zugang möglich; Nachteil: ev. Leerstand im bestehenden Gebäude bei fehlendem Nachmieter;
<u>sonstige Gesundheitseinrichtungen</u>			
<u>Jugendraum</u>		Außentreffpunkt	
<u>Blumenladen / sonstiger Laden</u>		Auslageflächen 1 St / 40qm NF(V), min. 2 St	

PLANUNGSSZENARIEN UMBAU - ENTKERNUNG - NEUBAU

BESTAND

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10. Oktober 2016 entschieden, ob die weitere Planung als Umbau, Entkernung oder Neubau weiterverfolgt werden soll. In neben stehender Auflistung sind alle Argumente in Text und Bild dargestellt.

Bestand

Neben Komforteinschränkungen in Bezug auf Verformung, Schwingungsverhalten, Schallschutz und Wärmeschutz bestehen räumlich unbefriedigende Situationen:

- geringe Raumhöhe im 1. OG;
- hohe Fensterbrüstung im 1. DG (1,25 m), dadurch stark eingeschränkter Ausblick;
- Treppe führt in einem Zug nur bis in das 2. OG;
- fehlende zusammenhängende Erschließungszone zwischen Treppe und Aufzug;
- dunkle Bereiche im Gebäudeinnern bedingt durch die große Gebäudetiefe;
- zahlreiche Schwellen und Stufen im Innern;

Umbau

Komforteinschränkungen in Bezug auf Verformung, Schwingungsverhalten, Schallschutz und Wärmeschutz bleiben nach dem Umbau bestehen;

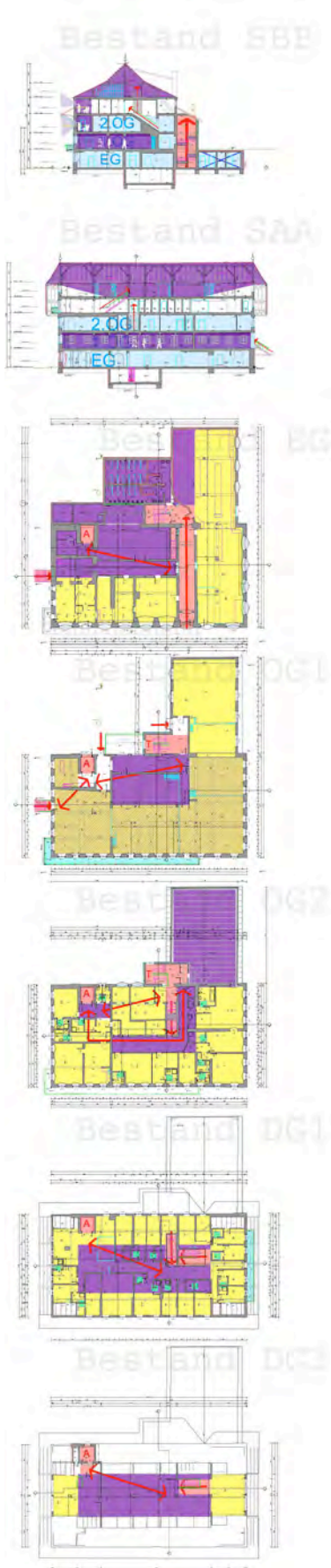
- geringe Raumhöhe im 1. OG bleibt;
- Belichtung im 1. DG muss gelöst werden;
- Treppe außenwirksam bis in das 2. DG führen und mit Aufzug verbinden;
- dunkler Innenbereich für Nebennutzungen;
- neue Grundrisse unter Berücksichtigung der statischen Vorgaben.
- schwer kalkulierbare hohe Baukosten;

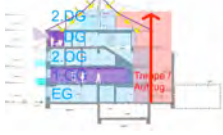
	genutzte Geschosse
	gut nutzbare Flächen
	eingeschränkt nutzbare Flächen (kein Licht, niedrige Raumhöhen, o.ä.)
	zu kleine Sanitärräume
	Erschließung (Treppe, Aufzug)
	Balkon, Loggia, Dachterrasse

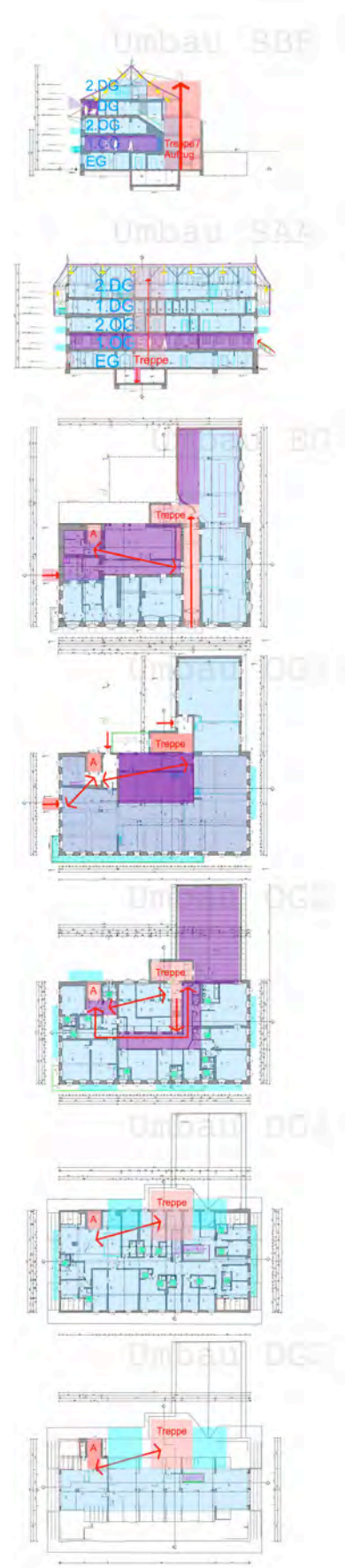
Legende

	bestehende Situation
Gebäudesubstanz:	
Statik	Grundlage ist die Bestandsuntersuchung des Ingenieurbüros Böller Bischof, Lindenberg, vom August 2016. (siehe Anlage)
Brandschutz	
Schallschutz	
Wärmeschutz	
Kompatibilität Gebäude / Nutzung:	
	
nutzbare Flächen	Hauptgebäude: EG, 1. OG, 2. OG Nebengebäude: EG, 1. OG 1.+2. DG offiziell ungenutzt;
Erschließung	Treppe in einem Zug von EG bis 2. OG; Einzeltreppen ins 1. + 2. DG; Aufzug von EG bis 2. DG; zusammenhängende Erschließungszone (Aufzug und Treppen) fehlt;
Raumhöhen	1. OG: Raumhöhe 2,21-2,26 m bis 2,60 m; Standard min. 2,40 m
Belichtung	1. DG: Brüstung > 1,25 m - Ausblick eingeschränkt, (barrierefreie Nutzung!); 2. DG: Belichtung nur über Stimmseiten dunkle Bereiche im Innern bedingt durch Gebäudetiefe von 18 m;
Barrierefreiheit mehrfach "barrierefrei nutzbar", nicht Rollstuhlgerecht;	zahlreicher Schwellen und Stufen; Bewegungsflächen (0,90 m, 1,20 m, 1,50 m) Treppe, Flure, Aufzüge ausreichend; 2. OG, 1. DG: Sanitärräume zu klein;
Außenraum (Balkon/Loggia/Garten)	zwei Gemeinschaftsbalkone; nicht tragfähig; Innenhof ohne SW-Sonne
Parkplätze	Anordnung oberirdisch auf Freifläche;
Kosten / Aufwand:	
Abbruch	
Umbau / Neubau	
Kostensicherheit / Kalkulierbarkeit reine Baukosten	Kostengruppen 300 + 400, Baukonstruktion, TGA ohne öffentl. Erschließung, Außenanlagen, Ausstattung, Baunebenkosten;
Ortsbild	

UMBAU



Umbau	
Tragkonstruktion grundsätzlich standsicher. Umbau liegender in stehenden Dachstuhl mit Lastabtragung in Gebäudemitte. Abstimmung Tragwände mit Architektur. Kontrolle Gründung. Mindestanforderungen an Verformung und Schwingung können erreicht werden. Brandschutz F90 B durch Kompensationsmaßnahmen möglich. Mindestanforderungen können prinzipiell erzielt werden. Störbereiche bleiben. Anforderungen können erfüllt werden.	
 Hauptgebäude: EG bis 2.DG Nebengebäude: EG, 1. OG; > statisch bedingt Umbau Dachstuhl; bestehende Treppe zur "notwendigen Treppe" von EG bis 2. DG umplanen; zusammenhängende Erschließungszone mit Aufzug und Treppe schaffen; 1. OG: geringe Raumhöhe bleibt; 1.+2. DG: Dachflächenfenster; andersartige Gauben, um Brüstungshöhe zu reduzieren; dunkle Bereich im Innern werden für Nebennutzungen belegt; Eliminierung der Schwellen und Stufen; neue Grundrisse unter Berücksichtigung der statischen Vorgaben; neu: Balkone, Dacheinschnitte; Innenhof neu gestalten; Anordnung oberirdisch auf Freifläche; Abbruch Anbauten; Umbau; Kosten vorab schwer kalkulierbar; ca. 5.000.000,- € maximal möglicher Erhalt des Gebäudes; veränderte Fassade durch Balkone; neue Gauben, Dachflächenfenster, ev. Dacheinschnitte; neue Erschließung außen (Treppenturm, etc.); maximal möglicher Erhalt des Ortsbildes (Kubatur, Höhe, Fassadengliederung, Lage) moderne / zeitgemäße Anmutung durch neue Elemente (Dachgaube, -fenster, Balkone)	



ENTKERNUNG

Entkernung

Neues „Innere“ erfüllt alle Anforderungen an Verformung, Schwingungsverhalten, Schallschutz und Wärmeschutz sowie Brandschutz;

- gute Belichtung und Raumhöhen in allen Geschossen durch neue Lage der Geschossdecken;
- neue Erschließungszone in Gebäudemitte;
- frei entwickelte Grundrisse möglich;
- Abriss der Nebengebäude schafft die Möglichkeit eines geschützten und besonnten Freibereichs mit darunter liegendem Parkdeck;
- grob kalkulierbare Baukosten;

Neubau

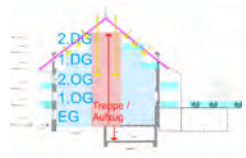
Ein Neubau erfüllt maximal möglich alle Anforderungen an die Nutzung, ist aber mit dem Komplettverlust des ortsbildprägenden Gebäudes verbunden. Eine neue Atmosphäre in der Ortsmitte ist zu erwarten. Die Baukosten sind gut kalkulierbar.

In intensiver Diskussion wurden im Marktgemeinderat insbesondere die Aspekte maximal möglicher Erhalt des ehemaligen Gasthauses Sonne und damit der Atmosphäre im Ortskern sowie best mögliche Erfüllung der Ansprüche an die Nutzer abgewogen. Man entschied sich mit großer Mehrheit für das Szenario „Entkernung“.

Die reinen Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) ohne öffentliche Erschließung, Außenanlagen, Ausstattung oder Baunebenkosten spielten hierbei nicht die entscheidende Rolle, das sie zwischen 4,5 und 5,0 Mio EUR liegen. Die überschlägige Kosten-schätzung befindet sich in der Anlage.

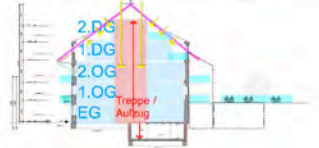


Legende

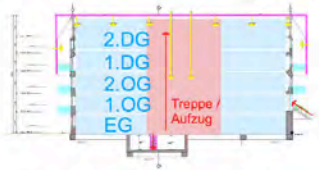
	Entkernung
Gebäudesubstanz:	
Statik	Tragkonstruktion nach aktueller Norm. Neues Pfettendach. Gründung nach statischen Erfordernissen. Kontrolle Streifenfundamente Außenwände.
Brandschutz	Anforderungen können erfüllt werden. Brandschutz F90 A erzielbar.
Schallschutz	Anforderungen können erfüllt werden.
Wärmeschutz	Neubau erfüllt alle Anforderungen.
Kompatibilität Gebäude / Nutzung:	
	
nutzbare Flächen	Hauptgebäude: EG bis 2.OG; > statisch bedingt neuer Dachstuhl; ev. neue Dachform Satteldach - Krüppelwalmdach;
Erschließung	neue "notwendige Treppe" von EG bis 2. DG mit Aufzug im Gebäude möglich;
Raumhöhen	gut nutzbare Raumhöhen;
Belichtung	gute Belichtung im Dach und Ausblick durch Dachflächenfenster / Gauben; gut belichtete Grundrisse; ev. mittige Erschließung mit Oberlicht;
Barrierefreiheit mehrheitlich "barrierefrei nutzbar", nicht Rollstuhlgerecht;	Barrierefreiheit gut herstellbar; neue frei entwickelte Grundrisse;
Außenraum (Balkon/Loggia/Garten)	neu: Balkone, Dacheinschnitte; neu: rückwärtiger Bereich, besonnte Freifläche;
Parkplätze	Möglichkeit eines Parkdecks mit Dachterrasse;
Kosten / Aufwand:	
Abbruch	Abbruch Anbauten und Nebengebäude;
Umbau / Neubau	Umbau Fassade; Neubau Innen und Dachstuhl;
Kostensicherheit / Kalkulierbarkeit	Kosten grob kalkulierbar;
reine Baukosten	ca. 4.500.000,- €
Ortsbild	Erhalt EG bis 2.OG des Gebäudes; veränderte Fassade durch Balkone; neues Dach: neue Dachform (Satteldach vs. Krüppelwalm), neue Gauben, Dachflächenfenster, ev. Dacheinschnitte; neuer Kirchhof mit geschütztem Freibereich für die Bewohner; weitgehender Erhalt des Ortsbildes (Kubatur, Höhe, Fassadengliederung, Lage) moderne / zeitgemäße Anmutung durch neue Elemente (Dach, Balkone, ev. Parkdeck, etc.)

NEUBAU

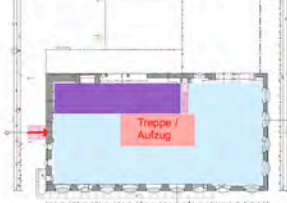
Entkernung SBB



Entkernung SAG



Entkernung EG



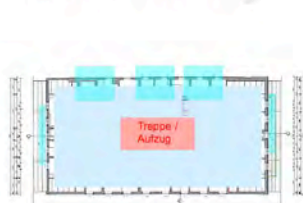
Entkernung OG1



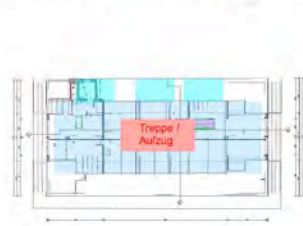
Entkernung OG2



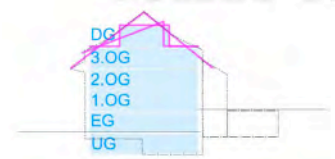
Entkernung OG3



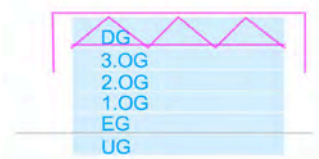
Entkernung DG2



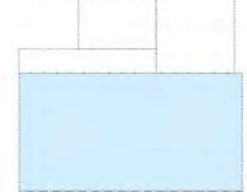
Neubau SBB



Neubau SAA



Neubau EG



Neubau OG1



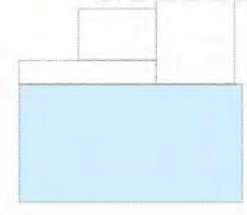
Neubau OG2



Neubau OG3

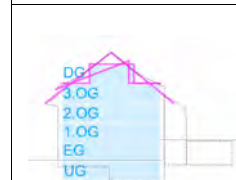


Neubau DG



Neubau

Neubau erfüllt alle Anforderungen an Statik, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz und die Gebrauchstauglichkeit.



Neubau in vergleichbarer Kubatur und Nutzfläche;

Tiefgarage, Parkdeck möglich;

Abbruch komplettes Gebäude;
kompletter Neubau;

Kosten gut kalkulierbar;
ca. 4.800.000,- €

Neubau;

neuer architektonischer
Gebäudeausdruck, ev. neue Lage im
Ortskern: -> neue Atmosphäre;

NUTZUNGSKONZEPT

Für die Neugestaltung der Freiflächen im Ortskern wurde bereits im Jahr 2015 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt, aus dem die Büros Planorama Landschaftsarchitektur und Yellow z Urbanism Architecture, Berlin, als Sieger hervorgingen. Hierin ist direkt an der Westfassade der „Sonne“ zur Kemptener Straße der Dorfplatz, zur Kirche hin der Kirchplatz und zum Pfarrhaus der Pfarrhof vorgesehen. Durch das bewegte Gelände liegt der Pfarrhof um ein ganzes Geschoss höher als der Dorfplatz. Das Nutzungskonzept wurde wie unten dargestellt in die Freiflächengestaltung eingebettet.

LAGEPLAN

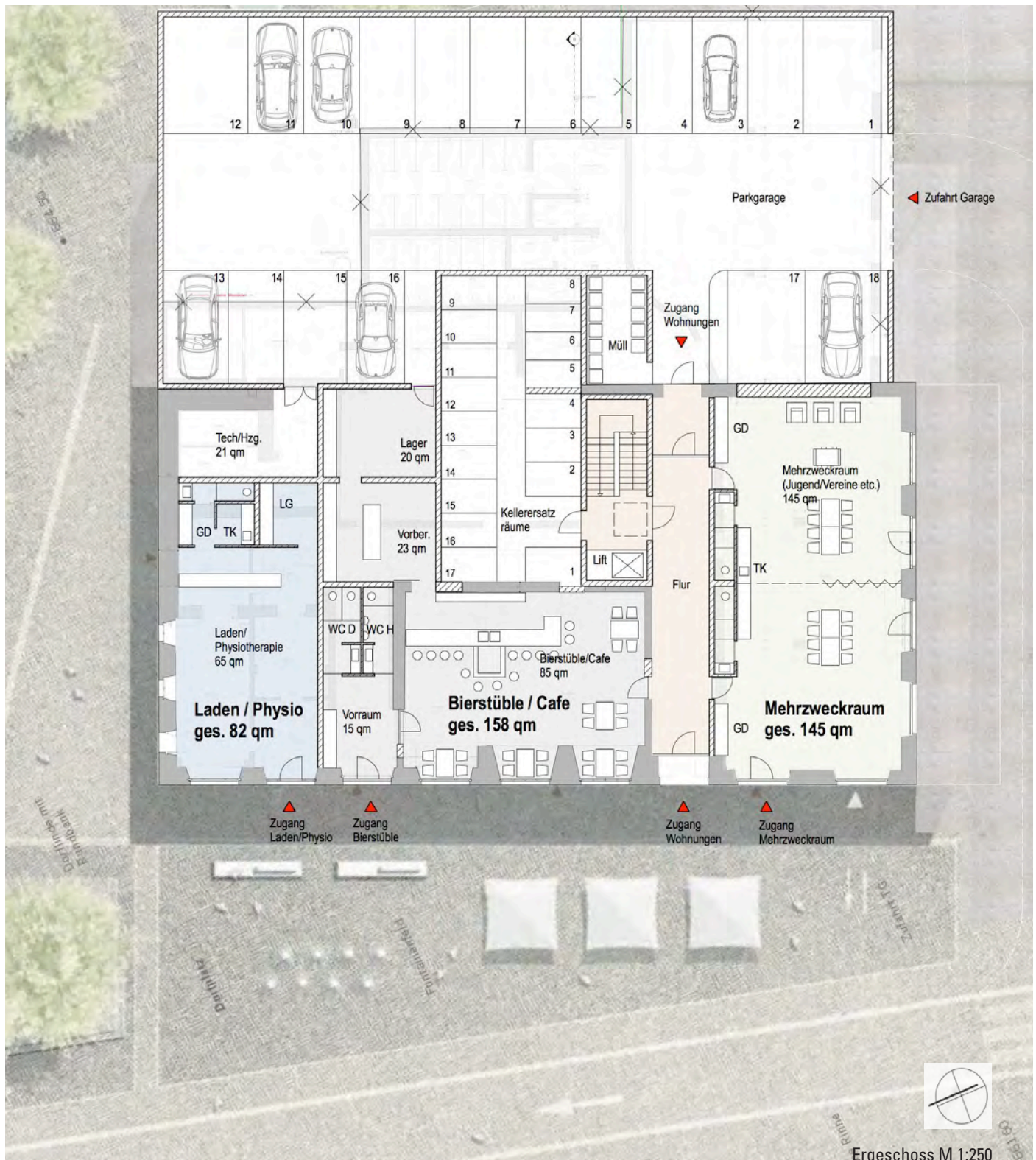
Erdgeschoss

Als Urzelle des Gasthofes Sonne soll das „Bierstüble“ mit Kachelofen und Holzkassettendecke erhalten bleiben und als Café, Bistro oder Eisdiele mit Freischankfläche auf dem Dorfplatz weiterhin gastronomisch genutzt werden. Ein Laden sowie ein teilbarer Raum für Vereine, Veranstaltungen, o.ä. können die öffentliche Nutzung in der Ortsmitte ergänzen. Der Eingang für die Wohnungen im Obergeschoss befindet sich ebenfalls an der Kemptener Straße. Kellerersatzräume sowie eine Parkgarage werden in den Hang geschoben und sind bis auf die Zufahrt zur Garage nicht wahrnehmbar.

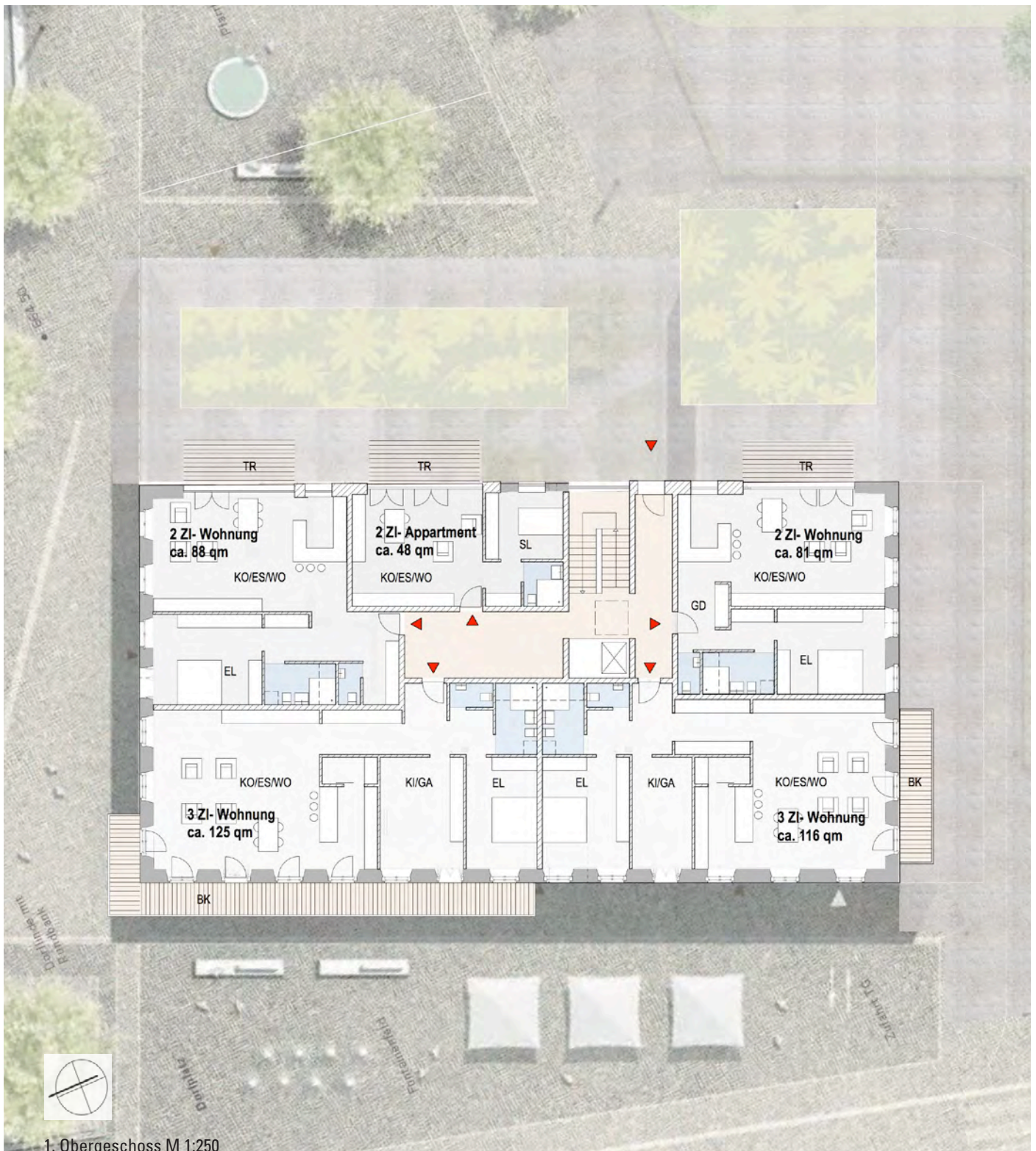


Lageplan M 1:1.000

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



1. Obergeschoss M 1:250

2. OBERGESCHOSS

1. Obergeschoss

Die Erschließungszone mit Treppe und Aufzug befindet sich im Gebäudeinneren. Von hier werden pro Geschoss fünf Wohnungen erschlossen. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Zum Pfarrhof orientiert sich der Gemeinschaftsgarten, der allen BewohnerInnen zur Verfügung steht. Von hier kann man das Gebäude über die Treppe hinab zum Dorfplatz durchqueren.

Die unterirdischen Anbauten sowie der Queranbau wurden abgerissen und das Hauptgebäude auf seine rechteckige Grundform zurückgebaut.

2. Obergeschoss

Alle Wohnungen sind barrierefrei (nicht rollstuhlgerecht) konzipiert. Der Wohnungseingang mit Garderobe und die Sanitärräume sind jeweils im Gebäudeinnern angeordnet, so dass alle Aufenthaltsräume sowie Küche und Wohnraum über natürliche Belichtung und Belüftung verfügen. Das bestehende Fassadenraster wurde bei der Grundrissgestaltung berücksichtigt und dieser Fensterrhythmus bei der neu zu gestaltenden Ostfassade übernommen.

In jedem Geschoss befinden sich ein kleines 2-Zimmer-Appartement, zwei 2-Zimmer- und zwei 3-Zimmer-Wohnungen.



2. Obergeschoss M 1:250

SCHNITT, 1.+2. DACHGESCHOSS

Schnitt

Die zweiläufige Treppen ist so angeordnet, dass man jedes Geschoss in Gebäudemitte erreicht und zudem ausreichend lichte Höhe hat, um die Dachhaut nicht durchstoßen zu müssen. Der Aufzug befindet sich aufgrund der erforderlichen Höhe in Gebäudemitte.

Durch die neue Höhenlage der Geschossdecken sind die Raumhöhen in allen Geschossen gut nutzbar und die Brüstungshöhen der Fenster konnten auf die üblichen 90 cm reduziert werden.

Im Schnitt dargestellt ist auch die Parkgarage auf dessen Dach der Gemeinschaftsgarten geplant ist.

1. Dachgeschoss

Im 1. Dachgeschoss wiederholt sich der Grundriss der darunterliegenden Geschosse, lediglich die

Eckwohnungen werden durch die Dachschrägen etwas kleiner. Balkone sind nur auf den Stirnseiten möglich.

2. Dachgeschoss

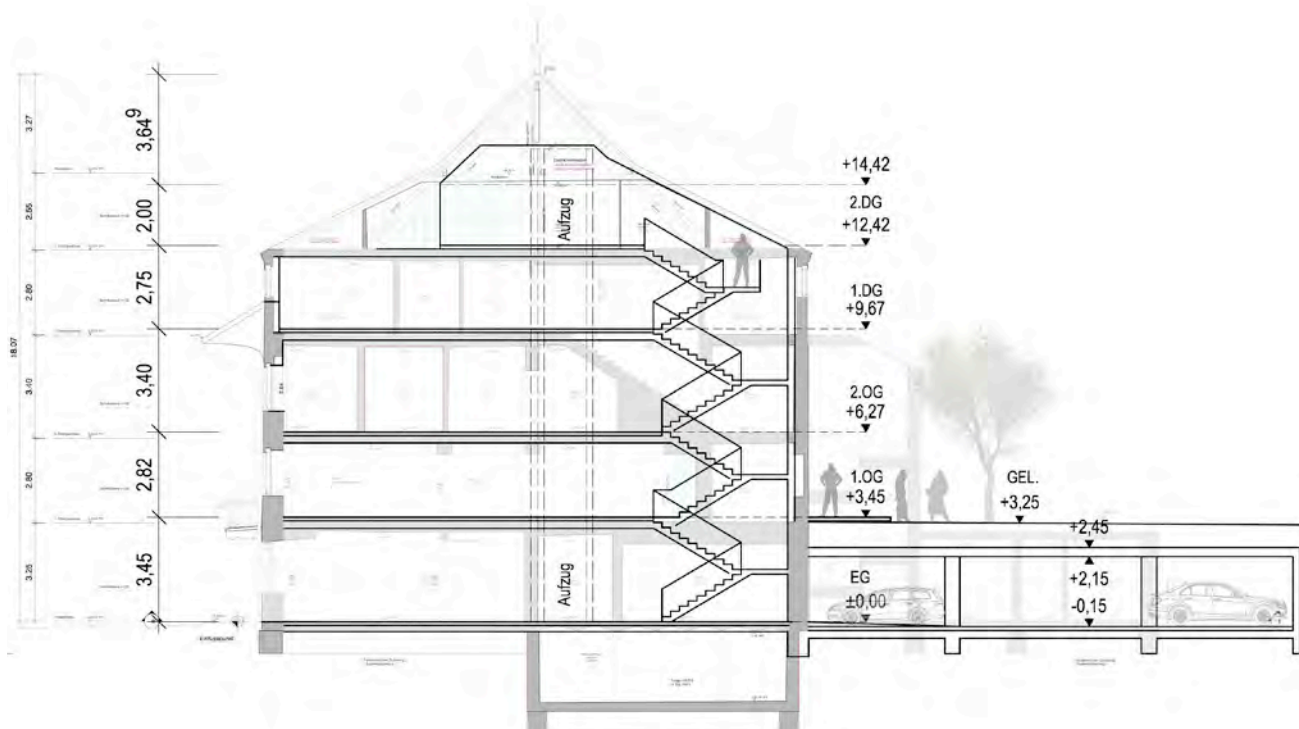
Im 2. Dachgeschoss befinden sich zwei 3-Zimmer-Wohnungen, die über die Stirnseiten und Dachflächenfenster belichtet werden.

Insgesamt können 17 unterschiedlich große Wohnung angeboten werden.

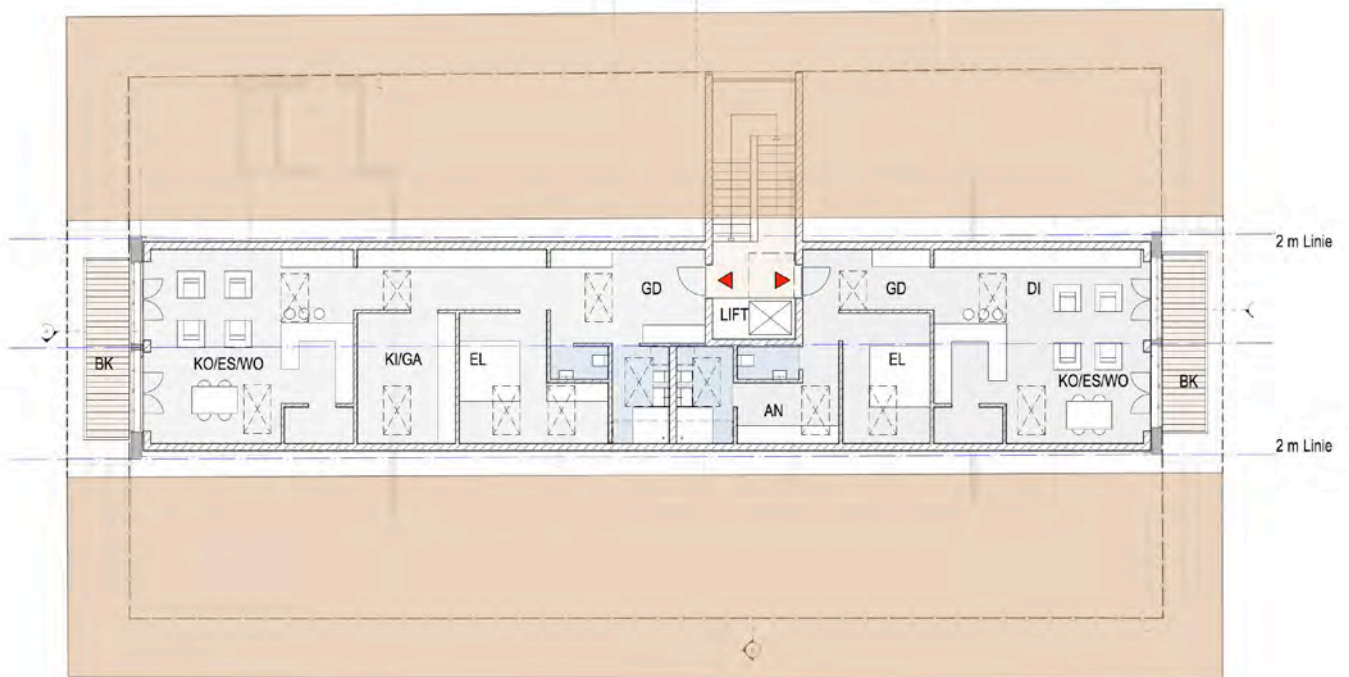
Dachform

Als mögliche Dachform wurde das bestehende Krüppelwalmdach mit Schleppgauben und Dachüberständen vorgeschlagen.

In Anlehnung an den Bauzustand vor 1934 wurde auch eine Variante mit Satteldach ohne Dachüberstand, allerdings mit Gauben dargestellt.



Querschnitt M 1:250



3 Zi- Wohnung
ca. 110 qm

3 Zi- Wohnung
ca. 83 qm

1. Dachgeschoss M 1:250

2 Zi- Wohnung
ca. 80 qm

2 Zi- Apartment
ca. 48 qm

2 Zi- Wohnung
ca. 83 qm



3 Zi- Wohnung
ca. 118 qm

3 Zi- Wohnung
ca. 105 qm



1. Dachgeschoss M 1:250

ANSICHTEN MIT KRÜPPELWALMDACH



Ansicht West M 1:250



Ansicht Süd M 1:250



Ansicht Nord M 1:250



Ansicht Ost M 1:250

Im Umgang mit den Fassaden wurde das Prinzip verfolgt, die bestehenden Elemente so weit als möglich zu belassen (Sprossenfenster, Fensterläden, Fassadenrhythmus, etc.) und, wo aufgrund der Nutzung erforderlich, um zeitgemäß gestaltete Element zu ergänzen (Fenstertüren, Balkone, etc.).

ANSICHTEN MIT SATTELDACH



Ansicht West M 1:250



Ansicht Süd M 1:250

VARIANTE



Ansicht Nord M 1:250



Ansicht Ost M 1:250

Als Variante ist hier die ursprüngliche Dachform, das Satteldach, aufgezeigt. Der Markgemeinderat und die Bürgerschaft sprachen sich nach eingehender Diskussion gegen diese Variante aus.

ALTERNATIVE MIT FLUCHTTREPPENHAUS

Der o.a. Vorentwurf basiert auf folgendem Brandschutzkonzept:

- Erster Rettungsweg über notwendige Treppe, Treppenhaus mit direktem Ausgang ins Freie (1.OG)
- Zweiter Rettungsweg über Balkone - Voraussetzung ist die Verfügbarkeit einer Leiter bis 13 m. alternativ:
- Zweiter Rettungsweg über Balkone bis 7 m, von den höher gelegenen Balkonen an den Giebelseiten über Notleitern auf untere Balkone mit 7 m Höhe (Verfügbarkeit Leiter bis 7 m).

Alternativ wurde eine Variante mit folgendem Brandschutzkonzept entwickelt:

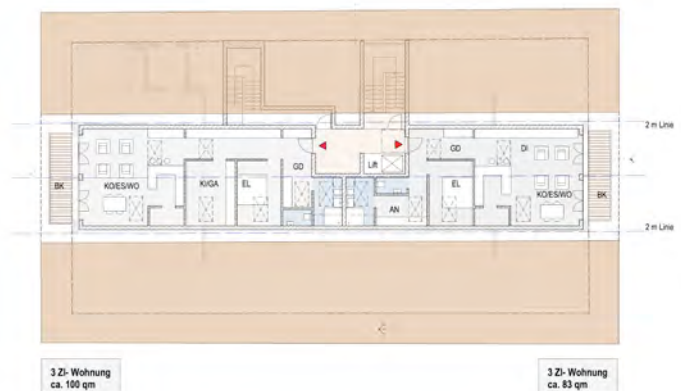
- Erster Rettungsweg über notwendige Treppe, Treppenhaus mit direkten Ausgang ins Freie (1. OG)
- Zweiter Rettungsweg über weitere notwendige Treppe mit notwendigen Treppenraum, mit Ausgang ins Freie (1. OG)

Der Bereich zwischen den beiden Treppenhäusern kann in jedem Geschoss unterschiedlich genutzt werden:

Im ersten Obergeschoss mit direktem Ausgang in den zukünftigen Gemeinschaftshof wurde nun einen Gemeinschaftsraum für die Bewohner mit aufgenommen.

Im 2. Obergeschoss wurde ein „Waschmaschinenraum“ und ein Gästezimmer mit eingeplant. Darüber hinaus könnte man diese Fläche auch komplett der Flurzone als inoffizieller Treffpunkt, o.ä. zuschlagen.

Das abschließende Brandschutzkonzept ist in der weiteren Planung zu klären.



2. Dachgeschoss M 1:500



2. Obergeschoss M 1:500



1. Obergeschoss M 1.500

WEITERE VORGEHENSWEISE

Die vorliegende Feinuntersuchung hat zunächst die Entstehungsgeschichte des vielschichtigen Baukörpers der „Sonne“ beleuchtet und dessen Bauzustand untersucht. Daraufhin hat sie verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie man mit dem bestehenden Gasthaus Sonne grundsätzlich umgehen könnte. Angefangen von einem Umbau ganz eng am Bestand orientiert, weiter zu einer Entkernung des Gebäudes mit neuem Innenleben und Teilabbruch der Anbauten, und schließlich zum Abriss des Gebäudes und einem gänzlichen Neubau.

Für das favorisierte Szenario „Entkernung“ wurde daraufhin ein Nutzungskonzept entwickelt. Grundlage hierfür war das von der Marktgemeinde vorgegebene Raumprogramm (barrierefreie Wohnungen mit Gemeinschaftsraum, Gastronomie und Läden). Schlussendlich können 17 unterschiedlich große barrierefreie Wohnungen, das „Bierstüble“, ein Gemeinschaftsraum und ein Laden angeboten werden. Laden, Bierstüble und Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss würden das geplante neue Ortszentrum beleben. Zum Pfarrhof hin wird ein ruhiger, sonnenbeschienener Gemeinschaftshof für die zukünftigen Bewohner entstehen. Stellplätze können in einem in den Hang geschobenen Parkdeck zur Verfügung gestellt werden. Das ortsbildprägende Gebäude bleibt im Grundsatz erhalten und erhält neue modern gestaltete Elemente wie Balkone, Fenstertüren, etc.. Alles in allem Rüstzeug, dass die Nutzung der „Sonne“ langfristig sicher stellt.

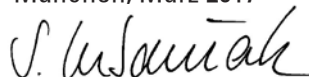
Im Rahmen einer Klausur im Februar 2017 hat der Gemeinderat folgende Vorgehensweise festgelegt: „Die Gemeinde investiert aus ihren bestehenden Rücklagen in Teileigentum (zwei von fünf Geschossen) an der „Sonne“ und sucht sich Partner aus der Privatwirtschaft (Investor/-en) zur Realisierung des Umbaus sowie zur Nutzung/Verwertung der weiteren Flächen. Vorab soll durch eine Markterkundung die Suche nach einem oder mehreren potentiellen Investoren erfolgen. Somit können die erarbeiteten Ziele in einem Teil

der „Sonne“ umgesetzt werden. Der privaten Investorenseite können Instrumente zum Gesamtkonzept (z.B. dieses Nutzungskonzept) an die Hand gegeben werden. Ferner können bekannte Interessenten an die private Investorenseite vermittelt werden. Nach Abschluss des Projektes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Nach Fertigstellung des Projektes Sonne wird die Gemeinde das erste und zweite Obergeschoss der „Sonne“ besitzen und in Eigenregie die Vermietung der barrierefreien Wohnungen übernehmen. Hier besteht Flexibilität hinsichtlich der Geschosswahl.
- Werterhalt gemeindlichen Eigentums in der Ortsmitte für folgende Generationen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.
- Schaffung von barrierefreiem und somit auch seniorengerechtem Wohnraum im Bestand.
- Ortskernbelebung.
- Leerstandsbeseitigung.
- Identität des Ortsbildes ist gestärkt.
- Anreiz für Senioren in großen Häusern, ihren Wohnraum durch Umzug innerhalb der Gemeinde und des gewohnten Umfeldes in seniorengerechten zentralen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- Erfüllung von weiteren Zielen aus den Bürgerwerkstätten (z.B. Schaffung von Gewerbeflächen).
- Absicherung der Finanzierung von künftigen Projekten in der Gemeinde (z.B. funktionale und optische Aufwertung der Oberflächen in der Ortsmitte).
- Beibehaltung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde.
- Das Gebäude „Sonne“ bleibt in seiner Gesamtgröße (gemäß Nutzungskonzept ohne die nachträglich getätigten Anbauten) erhalten.“

(aus Protokoll zur Klausur des Marktgemeinderates, März 2017)

München, März 2017



Sandra Urbaniak, AKFU Architekten

ANLAGEN

Kostenschätzung Umbau

Kostenschätzung Entkernung

Kostenschätzung Neubau

Presse

KOSTENSCHÄTZUNG UMBAU

5. GRUNDLAGE DER KOSTENSCHÄTZUNG:

Umbau

Umbau Bestandsgebäude inkl. Nebengebäude, Abbruch der Anbauten, WC-Anlage und Treppenhaus

6. KOSTENSTAND UND KOSTENBEZUG:

Kostenbezug: II. Quartal 2016

6.1 Referenzobjekt 1: 2010 / Umbau und Sanierung der ehemaligen Schlossbrauerei Pöttmes, Ostteil Rathaus

365	€/m ³ BRI	Kostengruppen 300+400 nach DIN 276
1,137	Faktor	= Baupreis-Index II/2016 (n. Statistisches Bundesamt)
415	€/m ³ BRI	Kostengruppen 300+400 nach DIN 276

6.2 Referenzobjekt 2: 2013 / Umbau und Sanierung der ehemaligen Schlossbrauerei Pöttmes, Westteil Gastronomie

378	€/m ³ BRI	Kostengruppen 300+400 nach DIN 276
1,058	Faktor	= Baupreis-Index II/2016 (n. Statistisches Bundesamt)
400	€/m ³ BRI	Kostengruppen 300+400 nach DIN 276

6.3 Referenzobjekt 3: 2014 / Umbau und Sanierung der denkmalgeschützten Villa Hessler, München

471	€/m ³ BRI	Kostengruppen 300+400 nach DIN 276
1,029	Faktor	= Baupreis-Index II/2016 (n. Statistisches Bundesamt)
485	€/m ³ BRI	Kostengruppen 300+400 nach DIN 276

6.4 arithmetisches Mittel aus 3 Referenzobjekten:

433	€/m ³ BRI	Kostengruppen 300+400 nach DIN 276
1,023	Faktor	= (Preissteigerung 2015 auf 2016)
443	€/m ³ BRI	(Prognose für 2017)

7. KOSTENAUFSTELLUNG:

KGR Nr:	Kostengruppe (KGR)	% Anteil KGR 330 + 400	BRI cbm	Kosten Kennwert Euro/cbm	Euro	Summe Euro
100	Grundstück		(vorhanden)	kein Ansatz		0 €
200	Herrichten und Erschließen			kein Ansatz		0 €
300	Bauwerk-Baukonstruktion					4.002.004 €
310	Umbau Bestandsgebäude	KG, EG, OG, DG	80% x	11.210 x	443	= 3.974.254,47
311	Abbruch Toilettenanlage			1.110 x	25	= 27.750,00
400	Bauwerk-Technische Anlagen					993.564 €
410	TGA (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)	20% x	11.210 x	443	=	993.563,62
500	Außenanlagen				kein Ansatz	0 €
600	Ausstattung und Kunstwerke				kein Ansatz	0 €
700	Baunebenkosten					1.092.527 €
		22% x	11.210 x	443	=	1.092.526,60

Honorare Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, HLS-Planung, Sicherheitskoordination etc. (Umbauzuschlag!)

Allgem. Baunebenkosten (Genehmigungsgebühren, Vervielfältig. etc.)

GESCHÄTZTE KOSTEN DER KGR 300 + 400 (Bauwerk gesamt inkl. 19% MwSt):

brutto: 4.995.568 €

gerundet: 5.000.000 €

KOSTENSCHÄTZUNG ENTKERNUNG

5. GRUNDLAGE DER KOSTENSCHÄTZUNG:

Entkernung:

Umbau Bestandsgebäude durch Entkernung, Abbruch Nebengebäude und Anbauten

6. KOSTENSTAND UND KOSTENBEZUG:

Kostenbezug: II. Quartal 2016

6.1 Abbruch Bestand :	<u>20</u>	€/m ³ BRI	Abbruch der Nebengebäude
6.2 Abbruch im Bestand : (Entkernung)	<u>30</u>	€/m ³ BRI	Abbruch/ Entkernung mit Sicherungsmaßnahmen
6.3 2012 Kostenkennwert:	<u>335</u>	€/m ³ BRI	Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276
	1,080	Faktor =	Baupreis-Index II/2016 (n. Statistisches Bundesamt)
	1,124	Faktor =	Bundeskorrekturfaktor für Landkreis Lindau
6.4 2016 Kostenkennwert:	<u>407</u>	€/m ³ BRI	Kostengruppen 300+400 nach DIN 276
	1,023	Faktor =	(Preissteigerung 2015 auf 2016)
	<u>416</u>	€/m ³ BRI	(Prognose für 2017)

7. KOSTENAUFSTELLUNG:

KGR Nr:	Kostengruppe (KGR)	% Anteil KGR 330 + 400	BRI cbm	Kosten Kennwert Euro/cbm	Euro	Summe Euro
100	Grundstück			(vorhanden) kein Ansatz		0 €
200	Herrichten und Erschließen			kein Ansatz		0 €
300	Bauwerk-Baukonstruktion					3.552.050 €
310	Neubau im Bestandsgebäude KG, EG, OG, DG	80% x	9.603 x	416	= 3.196.004,80	
311	Abbruch im Gebäude inkl. Sicherung (Entkernung)		9.604 x	30	= 288.120,00	
312	Abbruch Nebengebäude und Anbauten		2.717 x	25	= 67.925,00	
400	Bauwerk-Technische Anlagen					901.913 €
410	TGA (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)	20% x	9.603 x	416	= 799.001,20	
411	TGA (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)	20% x	1.608 x	320	= 102.912,00	
500	Außenanlagen			kein Ansatz		0 €
600	Ausstattung und Kunstwerke			kein Ansatz		0 €
700	Baunebenkosten					878.901 €
		22% x	9.603 x	416	= 878.901,32	

Honorare Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, HLS-Planung, Sicherheitskoordination etc.

Allgem. Baunebenkosten (Genehmigungsgebühren, Vervielfältig. etc.)

GESCHÄTZTE KOSTEN DER KGR 300 + 400 (Bauwerk gesamt inkl. 19% MwSt):

brutto: 4.453.963 €

gerundet: 4.500.000 €

KOSTENSCHÄTZUNG NEUBAU

5. GRUNDLAGE DER KOSTENSCHÄTZUNG:

Neubau:

Abbruch aller Gebäudeteile und Neubau mit gleicher Kubatur, Hauptgebäude und Nebengebäude, wie Szenario 1

6. KOSTENSTAND UND KOSTENBEZUG:

Kostenbezug: II. Quartal 2016

6.1 Abbruch Bestand : (Referenzobjekte aus BKI Kostenbuch 2012)

15 €/m³ BRI Abbruch des gesamten Gebäudebestands

6.2 2012 Kostenkennwert: 325 €/m³ BRI Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276 barrierefreie Wohnungen, gehobener Standard
 1,080 Faktor = Baupreis-Index II/2016 (n. Statistisches Bundesamt)
 1,124 Faktor = Bundeskorrekturfaktor für Landkreis Lindau

6.3 2016 Kostenkennwert: 395 €/m³ BRI Kostengruppen 300+400 nach DIN 276
 1,023 Faktor = (Preissteigerung 2015 auf 2016)
 404 €/m³ BRI (Prognose für 2017)

7. KOSTENAUFSTELLUNG:

KGR	Kostengruppe (KGR)	% Anteil KGR 330 + 400	BRI cbm	Kosten Kennwert Euro/cbm	Euro	Summe Euro
100	Grundstück			(vorhanden) kein Ansatz		0 €
200	Herrichten und Erschließen			kein Ansatz		0 €
300	Bauwerk-Baukonstruktion					3.804.590 €
310	Neubau Bestandsgebäude	KG, EG, OG, DG	80% x	11.211 x 404	= 3.619.790,21	
311	Abbruch aller Gebäude			12.320 x 15	= 184.800,00	
400	Bauwerk-Technische Anlagen					904.948 €
410	TGA (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)		20% x	11.211 x 404	= 904.947,55	
500	Außenanlagen			kein Ansatz		0 €
600	Ausstattung und Kunstwerke			kein Ansatz		0 €
700	Baunebenkosten					904.948 €
		20% x	11.211 x	404	= 904.947,55	

Honorare Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, HLS-Planung, Sicherheitskoordination etc.

Allgem. Baunebenkosten (Genehmigungsgebühren, Vervielfältig. etc.)

GESCHÄTZTE KOSTEN DER KGR 300 + 400 (Bauwerk gesamt inkl. 19% MwSt):

brutto: 4.709.538 €

gerundet: 4.800.000 €

