Sanierung Bürgerhaus Arzberg

Bürgerversammlung am 22.11.18

horstmann+partner PartGmbB
Architekten // Stadtplaner // Ber. Ingenieur

Wer wir sind – **Horstmann + Partner PartGmbB**

Historie

1973 gegründet

2000 QM-Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

2014 Architektenpartnerschaft:

- Dipl. Ing. Architektin + Stadtplanerin Ruth Schwarzmeier
- Dipl. Ing. Bauwesen + Beratender Ing. Stefan Kräußel
- ab Dezember 2015 Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung

Team

- 6 Architekten
- 4 Bautechniker, -leiter
- 3 kaufmännische Mitarbeiterinnen
- 2 Auszubildende Bauzeichner
- Partnerbüro Graat Architekten Part GmbB

Christoph Faltenbacher

Lisa Müller

Gerhard Häfner

Gerhard Flierl

Sylvia Franke

Matthias Knörrer

Uwe Meisel

Jonathan Wirth

Marco Sforzin

Evelin Proske

Sabine Tauber

Jennifer Fitzner

Peter Reichert

Projektverlauf

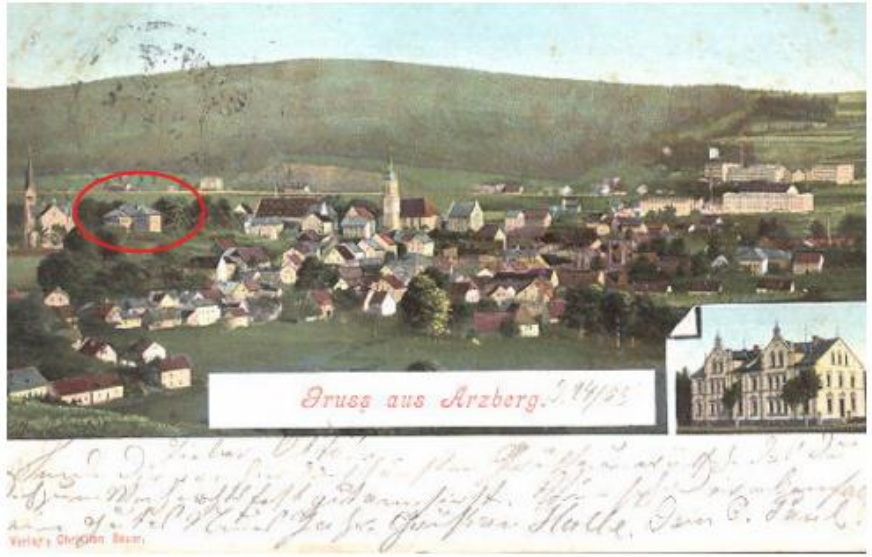
Januar 2018	Verhandlungsverfahren VGV-Verfahren „Sanierung Bürgerhaus Arzberg“
02.02.2018	Vor-Ort-Termin, Bestandsbegehung Bürgerhaus
01.03.2018	**Kick-Off Termin mit Bauamt zum Thema Vereine / Nutzungen des Bürgerhauses**
13.03.2018	Termin mit Fr. Dr. Sgobba, **Regierung von Oberfranken** (Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“)
07.05.2018	**Präsentation Machbarkeitsstudie** mit Stadtbauamt / Bürgermeister Hr. Göcking
09.05.2018	Positive Rückmeldung von Regierung von Oberfranken
09.05.2018	Vergabe Fachplanung Brandschutz und Statik zur Bausubstanzerkundung
17.05.2018	**Präsentation Machbarkeitsstudie Stadtrat Arzberg**
29.05.2018	Mitteilung über Nichtberücksichtigung im Investitionspaket Soziale Integration im Quartier
16.07.2018	**Anmeldung Förderprogramm Initiative Innen statt Außen**
15.10.2018	**Ortstermin mit Regierung von Oberfranken mit anschließenden positiven Signal**

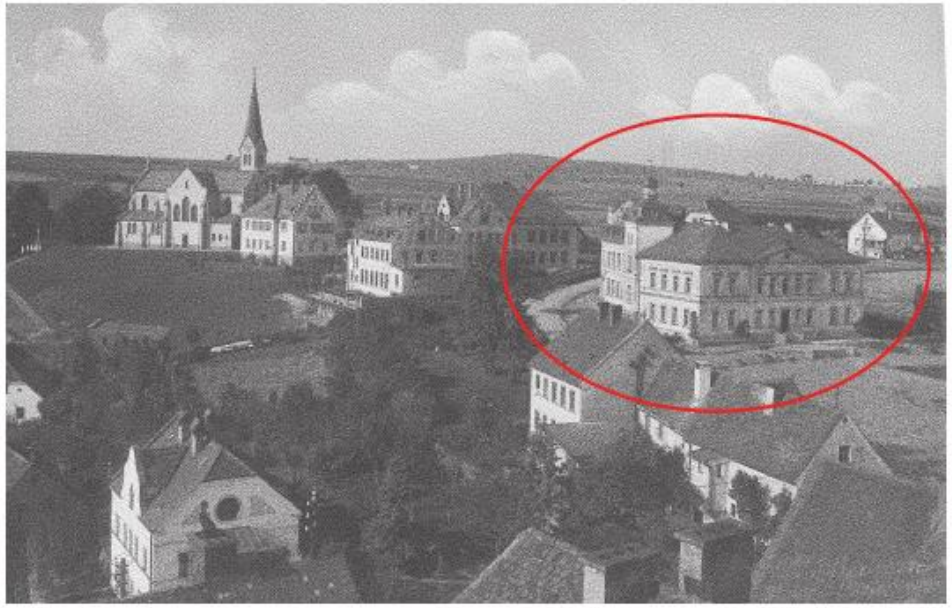
Vorplanung / Beauftragung restlicher Fachplanungen / Abbruchplanung / Förderantrag

Historische Gebäudeanalyse
Bürgerhaus Arzberg

horstmann+partner PartGmbB
Architekten // Stadtplaner // Ber. Ingenieur

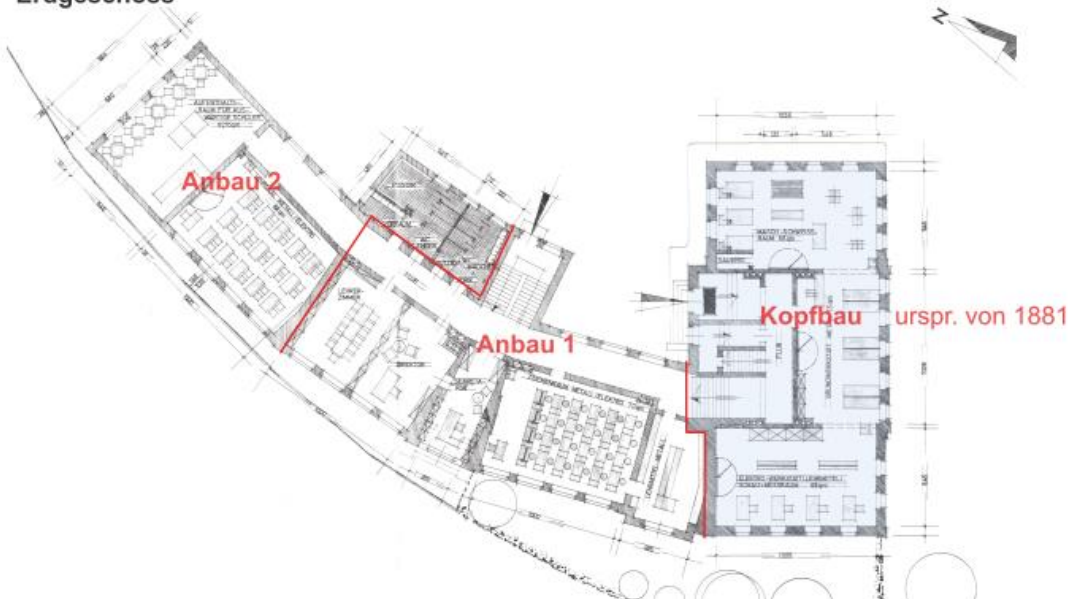
Herangehensweise/Analyse/Historie



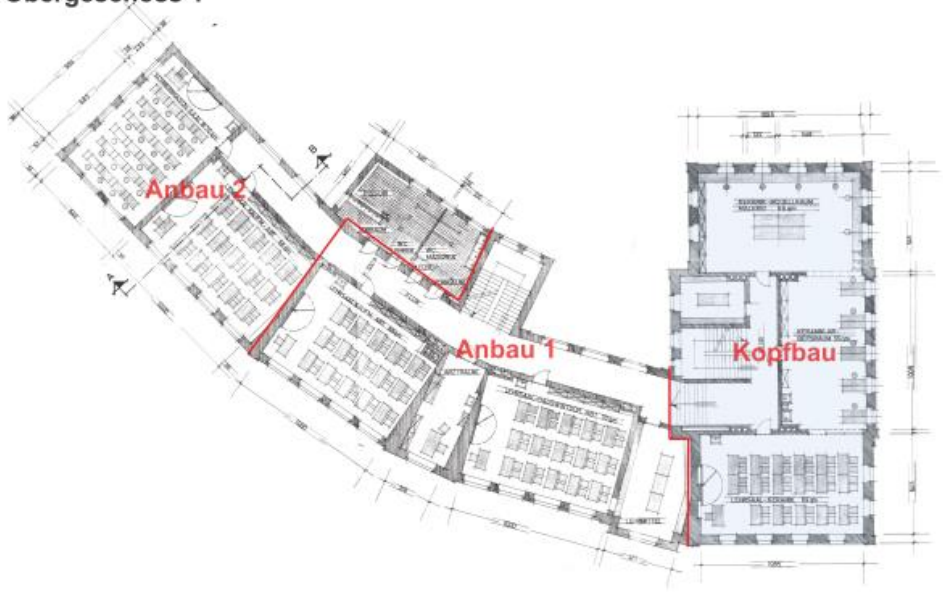


Historie - Bestandspläne Kopfbau + Erweiterungen

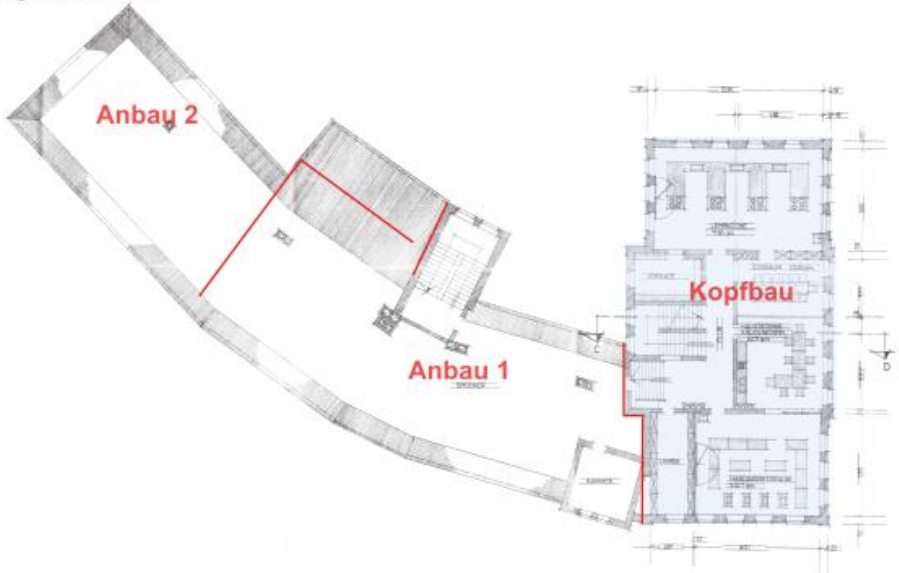
Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Ursprungsgebäude		Erweiterung 1		Erweiterung 2		Erweiterung 3
2-geschossiger Kopfbau	→	*Anbau 1 mit Turm*	→	*Aufstockung Kopfbau*	→	*Anbau 2*

horstmann+partner PartGmbB
Architekten // Stadtplaner // Ber. Ingenieur

Zustandsfeststellung
Bürgerhaus Arzberg

horstmann+partner PartGmbB
Architekten // Stadtplaner // Ber. Ingenieur

Ist-Zustand Fassade / Dach

- substanzielle Untersuchungen Außenwände, Dach, Fassade, etc.

- Schadensaufnahme- und analyse

- Überprüfen der statischen Tragfähigkeiten

- Altlastenaufnahme

Ist-Zustand Innenräume / Installationen

Ist-Zustand Innenräume / Installationen

Bestand ist deutlich angegriffen, schadhaft und technisch überholt!

Ziele der Sanierung

- Beseitigung von Leerständen
- zukunftsorientierte Nutzung, Auslastung, Flexibilität
- Weiternutzung durch Musikschule, Seniorenclub, Jugend und aktive Vereine
- Barrierefreiheit
- Reduzierung der Nutzflächen, Bauunterhalt- und Betriebskosten
- Reduzierung der Versiegelung der Freiflächen
- Gestaltung des gebäudenahen Umfeldes

„ Bürgerhaus, das von allen genutzt und gelebt werden kann“

Ermittlung des tatsächlichen Raumbedarfs

Notwendige Nutzflächen

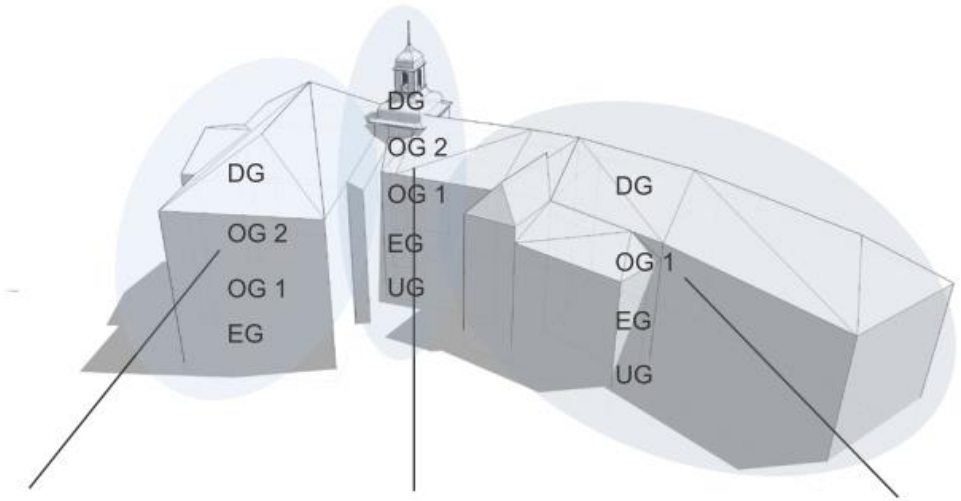
Sandauer Heimatstube	140 m²
Soldatenkameradschaft m. Schießanlage 120 m²	
Musikschule	90m²
Jugendtreff	70 m²
Garten- und Blumenfreunde	35 m²
Modellager Kraftwerk +Bergwerk	35 m²
Seniorenclub (nutzen Multifunktionsraum)	
Hausanschluss / Technik	20 m²
Multifunktionsraum evtl. mit Bühne	120 m²
Seminarraum	70 m²
Generationen-Cafe	75 m²
Nebenräume	60 m²
Showarchiv	60 m²
Foyer/Eingangsbereich	150 m²

Summe erforderliche Flächen:	**ca. 1.045 m²**
zzgl. Verkehrs,- Funktionsflächen:	**ca. 1.200 m²**
Bruttogeschossfläche:	**ca. 1.500 m²**

Bestand – Flächen und Kubatur

Grundstück

2.210 m² Grundstücksfläche gesamt

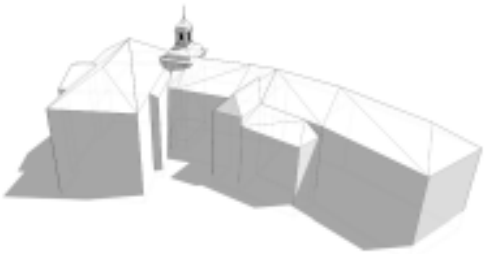


Kopfbau	Turm	Anbau
ca. 1.000 m² BGF	ca. 185 m² BGF	ca. 1.800 m² BGF

BGF gesamter Bestand: ca. 2.985 m² (ohne DG)

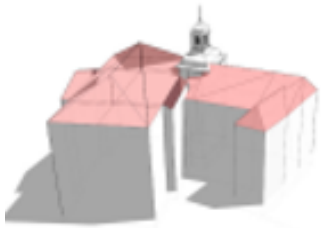
Bestand deutlich größer als in Zukunft genutzt!

Vergleich von Entwurfsvarianten (Funktion, Wirtschaftlichkeit, techn. Umsetzbarkeit)

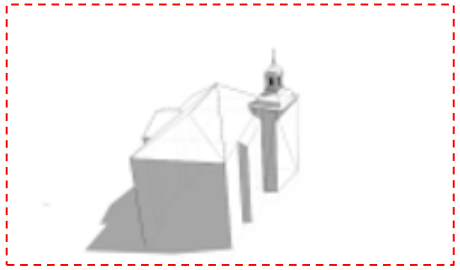


Variante A
3.182 m² BGF
9,8 Mio. €

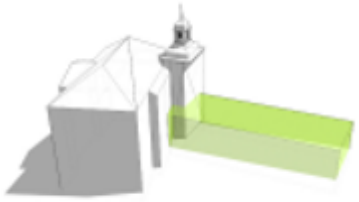
Variante B
2.286 m² BGF
7,3 Mio. €



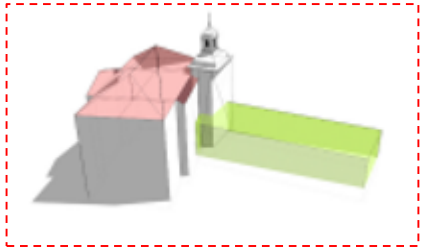
Variante C
2.018 m² BGF
6,5 Mio. €



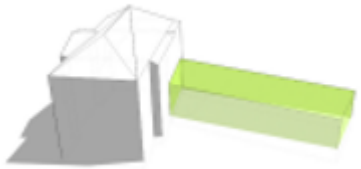
Variante D
1.390 m² BGF
4,7 Mio. €



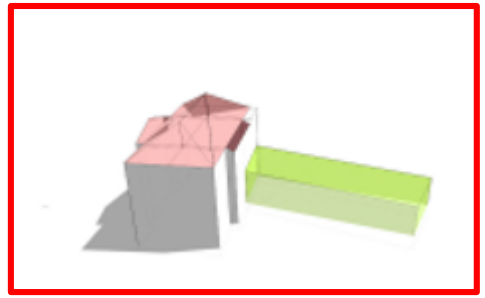
Variante E
1.890 m² BGF
5,8 Mio. €



Variante F
1.699 m² BGF
5,2 Mio. €



Variante G
1.705 m² BGF
5,3 Mio. €



Variante H
1.514 m² BGF
4,7 Mio. €

geplantes Raumprogramm: ca. 1.200 m² Nutzfläche
voraussichtliche max. Fördersumme: ca. 5,0 Mio. €

horstmann+partner PartGmbB
Architekten // Stadtplaner // Ber. Ingenieur

Entwurfskonzept Variante H – Städtebauliche Analyse

Räumliche Kanten entlang des Straßenzuges

Naturräumliche Anordnung und Gestaltung

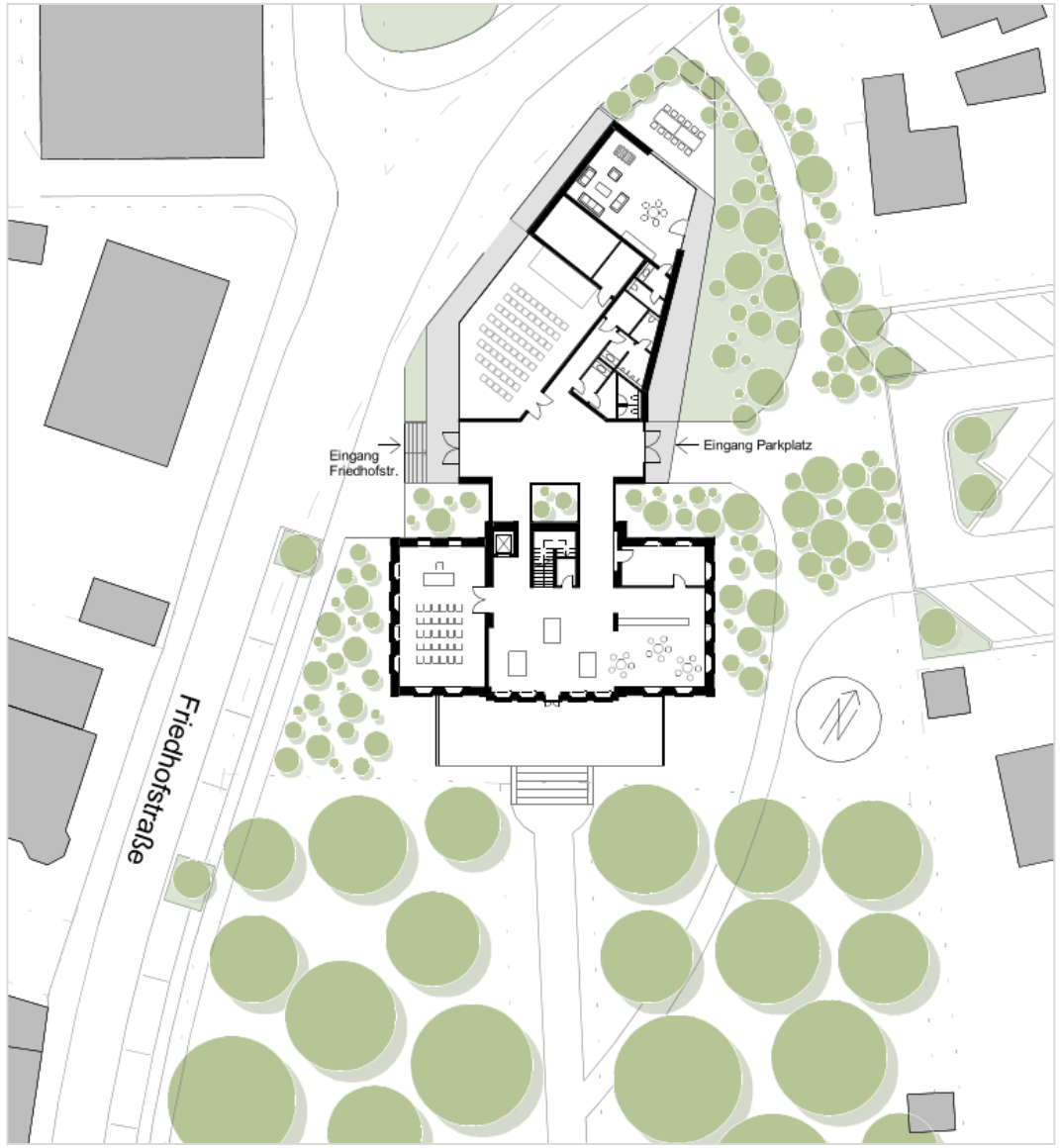
Räumliche Kanten und Symmetrie des Kopfbaus aufnehmen

Ausrichtung
Orientierung
Sichtbarkeit
Erlebbarkeit

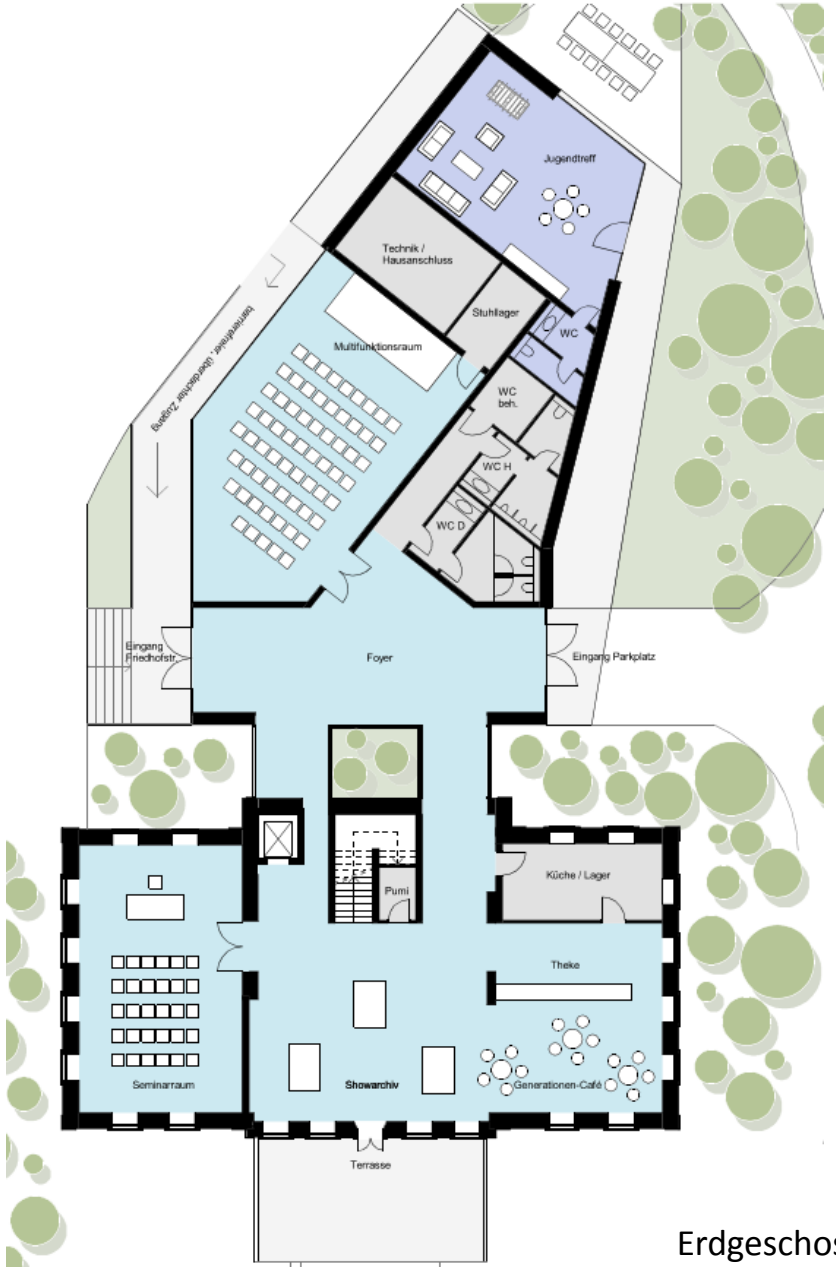
horstmann+partner PartGmbB
Architekten // Stadtplaner // Ber. Ingenieur

Entwurfskonzept – Umsetzung Raumprogramm / Architektursprache

- Kopfbau gibt Gebäudekanten- und fluchten vor
- Aufnahme der städtebaulichen Kanten durch Ersatzneubau
- Klare, transparente Zäsur zwischen „Alt“ und „Neu“
- Gleichwertige Eingänge von Ost und West
- Fließende Übergänge zwischen Alt und Neu sowie Innen und Außen
- Barrierefreie Erschließung bei allen Eingänge/Einbau Aufzug
- Gezielte Raumzuordnung für Vereine und Jugendtreff
- Generationenübergreifendes Nutzungskonzept
- Zusätzliche für alle nutzbare multifunktionale Räume
- Gestaltung der gebäudenahen Freianlagen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verbindung zu besteh. Park

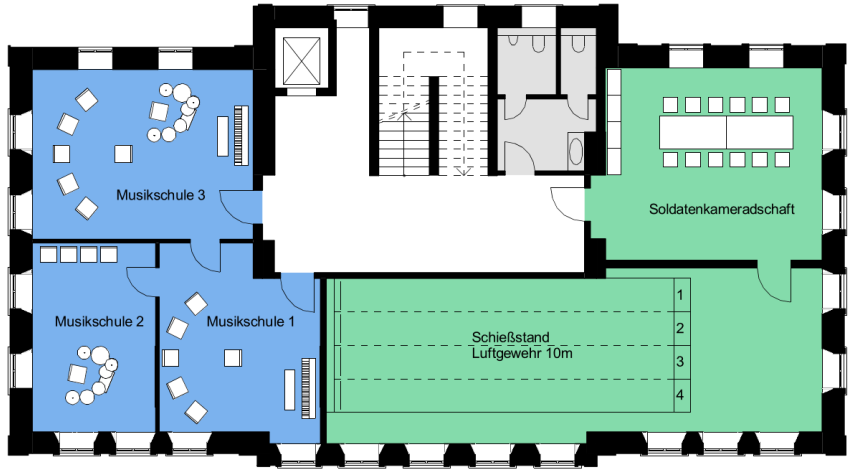


Entwurfskonzept – Umsetzung Raumprogramm



Erdgeschoss

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

horstmann+partner PartGmbB
Architekten // Stadtplaner // Ber. Ingenieur

Entwurfskonzept – Architektur und Erscheinungsbild

- Moderne Architektursprache des Neubaus
- Zurückversetzter Eingangsbereich als maßstäbliche Anbindung an Kopfbau
- „schwebendes“, auskragendes Dach für gute Sichtbarkeit und Leichtigkeit des Neubaus

Entwurfskonzept – Architektur und Erscheinungsbild

- Klarer, kompakter und funktionaler Baukörper mit großflächiger Fassadengestaltung
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Foyer und Multifunktionsraum
- Zentrale Sanitär- und Technikeinheit

Terminkonzept / Ausblick

- Stellung Förderanträge bauabschnittsweise ab Dez. 2018
- Bestandsanalysen Altlasten/Bauteilöffnungen/Aufmaße bis Dez. 2018
- Entwurfskonzept Technik / Bauphysik / Energie / Akustik / Brandschutz
- Ausführungsplanung
- **Abbruch ab Ende Mai 2019**
- Geplanter Baubeginn Bauabschnitt 2: Sanierung Kopfbau / Ersatzneubau ab Oktober 2019
- Geplanter Baubeginn Bauabschnitt 3: Außenanlagen ab April 2021

horstmann+partner PartGmbB
Architekten // Stadtplaner // Ber. Ingenieur

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !