

Olbrich & Maracic Architekten - Hochstraße 2 - 64625 Bensheim

Abschlussbericht

Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse der Leistungsphasen 1&2

Baubeschreibung zur Kostenschätzung



- Projekt: Neubau, Umbau und Modernisierung Bensheimer3Viertel
Hauptstraße 27, Bahnhofstraße 4 & Schuhgasse 11, 64625 Bensheim
- Bauherr: Marketing-und Entwicklungsgesellschaft mbH, Hauptstraße 39, 64625 Bensheim
- Datum: Vorentwurf, Stand 18.Januar 2023
- Aufgestellt: Barbara Olbrich, Dipl.-Ing. Architektin, Haydnstraße 18, 64625 Bensheim

Abschlussbericht der Lph 1/2 - Projekt Bensheimer3Viertel

Fassaden

Nach 2003 fanden Fassadenrenovierungsarbeiten an den Gebäudeseiten zur Hauptstraße, zur Bahnhofstraße und zur Schuhgasse statt & die Ladenbereiche im Erdgeschoss wurden von innen neu ausgebaut. Die restlichen Gebäudebereiche blieben unverändert.

Hauptstraße / Marktplatz



Bahnhofstraße



Schuhgasse



Hauptstraße 27 Im Gebäude, mit Baujahr nach 1823, befindet sich im EG eine Ladenfläche, die derzeit vom Esprit-Store genutzt wird. Im 1.OG & 2.OG sind Wohnungen, die leer stehen. Der Speicherbereich ist in einem Teilbereich ausgebaut und zum Teil unausgebaut. Der Spitzboden ist ebenfalls nicht ausgebaut. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Bahnhofstraße 4 Im Gebäude, mit Baujahr von ungefähr 1912, befindet sich im EG & 1.OG eine Ladenfläche, die temporär von einer Galerie als Ausstellungs- und Verkaufsfläche genutzt wird. Die Wohnungen im 1.OG & 2.OG sind leer stehend. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Schuhgasse 11 Im Gebäude, mit Baujahr nach 1823, befinden sich im EG Schaufensterbereiche und dahinter Nebenbereiche der Geschäftsräume. Im 1.OG sind ehemalige Kaufhausbereiche, die ungenutzt sind. Die Büros des ehemaligen Kaufhauses im 2.OG sind leer stehend. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.

Treppenhaus Bahnhofstraße Das Treppenhaus in der Bahnhofstraße verbindet die beiden Gebäude der Haupt- und Bahnhofstraße. Das Treppenhaus wurde vermutlich in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts umgebaut und ist als Holzkonstruktion errichtet, das die beiden höhenversetzten Gebäude verbindet.

Innenhofbereich Zwischen den oben beschriebenen Gebäuden befinden sich ein länglicher Baukörper, der zum Kaufhausbereich gehört und dort im 1.OG eine großflächige Verkaufzone geboten hat. Der Spitzboden ist ungenutzt.

Luftaufnahme



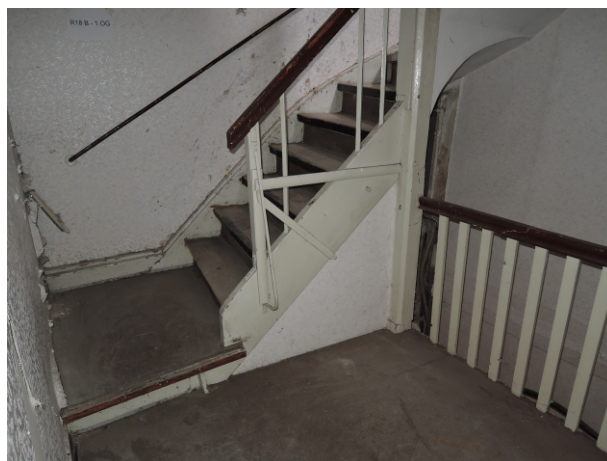
Hauptstraße 27
ab 1.OG



Bahnhofstraße 4



Schuhgasse 11



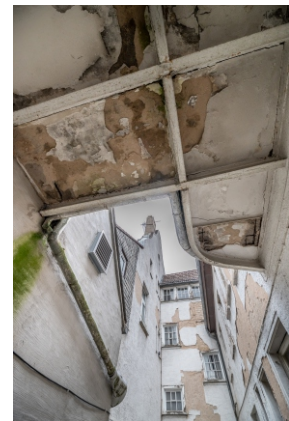
Treppenhaus



Keller



Innenhofbereich



Bestands- Aufnahme

Im Frühjahr 2022 wurde eine Bestandsaufnahme durch das Büro BO-Architektur durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in Grundrissen, Schnitten & Ansichten dokumentiert. Ebenso wurde eine Fotodokumentation erstellt.
Bauteilöffnungen fanden bislang keine statt.

Fachingenieure im Bestand

Durch das Vermessungsbüro Hechler wurde im Sommer 2022 ein Höhennivellement durchgeführt.

Das Haustechnikbüro Tiede wurde beratend im Juli 2022 mit hinzu gezogen und wurde beauftragt, die Kostenschätzung für die Kostengruppe 400 zu erstellen.

Der Brandschutzplaner Thomas Nöll besichtigte im Oktober 2022 das Gebäude. Ein Vorkonzept für die Nutzungseinheiten und die Rettungswege wurde im November erarbeitet.

Das Ingenieurbüro Geoservice hat im November 2022 die umwelttechnische Untersuchung von Bestandsbauteilen erstellt. Der Bericht liegt mittlerweile vor.

Ebenfalls hat die Firma Geoservice Anfang Dezember Bodenuntersuchungen in der Hauptstraße, der Bahnhofstraße und der Schuhgasse, jeweils vor den Gebäudefassaden, durchgeführt. Der Bericht wird in Kürze erwartet.

Das Ingenieurbüro Brehm hat als beauftragter Statiker der Leistungsphasen 1&2 das Gebäude besichtigt und einen Bericht (Erkenntnisse & statische Vorüberlegungen zu den geplanten Umbaumaßnahmen im Bestand) verfasst, der seit Anfang Dezember 2022 vorliegt.

Denkmalschutz

Schon zu Beginn des Workshops und der folgenden Vorentwurfsplanung war die Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße einbezogen worden. Die zuletzt im Dezember 2022 präsentierten Vorentwurfsergebnisse fanden Zustimmung bei Frau Exo, Mitarbeiterin der Denkmalschutzbehörde.

Noch vor Weihnachten ist eine weitere Besichtigung der Örtlichkeiten, diesmal mit Frau von Preuschen (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) und Frau Exo, geplant.

Neues Konzept

Aufgabenstellung

Die Bensheimer Architekturbüros von Sanjin Maracic & Barbara Olbrich wurden von der MEGB im April 2022 beauftragt, im Rahmen der Leistungsphasen 1 & 2 die Nutzungs- und Vorentwurfentwicklung für das ehemalige Krämer-Areal zu erarbeiten.

Die vorgenannten Fachingenieure und mehrere Gastroberater wurden zur Unterstützung ebenfalls beauftragt.

Aus den Grundlagen, die schon in der 2. Workshopstufe von der Architektengemeinschaft entwickelt wurden, entstand bis Dezember 2022 das Vorentwurfskonzept. Eine erste Kostenprognose wurde, mit Unterstützung des Haustechnikbüros Tiede, im September 2022 erstellt.

Gebäudestruktur

Schon beim Ersten Ortstermin in der Immobilie ist erkennbar, dass im Ensemble des ehemaligen Kaufhauses Krämer zum Einen denkmalgeschützter Charme und Wert vorhanden ist, zum Anderen, dass das Ensemble in Teilbereichen nicht sonderlich wertige/erhaltenswerte Bausubstanz besitzt. Ein Konzept, das Denkmalschutz und Neubau vereint und gleichzeitig neue Struktur in die verwobenen alte Gebäudeanlage bringt, wird angestrebt.

Ziel ist es, die Gebäude der Hauptstraße 27 und der Bahnhofstraße 4 denkmalgerecht zu sanieren und in Teilbereichen behutsam umzubauen. Die Gebäudetechnik wird im gesamten Bauvorhaben erneuert.

Das dazwischenliegende, vormals sehr enge Treppenhaus zur Bahnhofstraße soll durch einen baulichen Eingriff sinnvoll vergrößert und umgebaut werden. Die denkmalgeschützte Fassade wird erhalten bleiben. Ein Aufzugsschacht wird in den Altbestand eingeplant. Dadurch erhält das Treppenhaus eine barrierefreie Funktion.

Das Gebäude an der Schuhgasse soll durch einen Neubau ersetzt werden, da die vorhandene Substanz wenig Wert vorweist und in der Vergangenheit viel weggerissen wurde. Das Treppenhaus ist steil und eng. Die Gebäudekubatur ist klein und der First niedrig. Der neue Baukörper ermöglicht eine weitaus bessere Ausnutzung und Funktionalität.

Ein zweites barrierefreies Treppenhaus mit Aufzug entsteht im Neubau an der Schuhgasse. Das Treppenhaus wird längs zur neuen Grenz wand konzipiert, sodass im Bedarfsfall auch das nördlich gelegene nachbarliche Eckgebäude angebunden werden kann. Für die Entwicklung des komplettierten Areals sehen die Architekten großes Potential, indem das Eckgebäude mit in das neue Konzept eingebunden würde.

Der erdgeschossige Innenhofbereich wird in Verbindung mit dem Treppenhaus an der Bahnhofstraße als Neubau mit Eingriff in den Bestand geplant.

Durch diese Maßnahmen entstehen 3 Hauptbaukörper und dazwischenliegende Verbindungsglieder.

Für die Gebäude werden folgende Namen entwickelt:

Hauptstraße 27:	DIE 27 (Bestandsbau)
Bahnhofstraße 4:	DER HEINRICH (Bestandsbau)
Schuhgasse 11:	DAS LOFTHAUS (Neubau)

Übergeordnet wird der Projektnamen BENSHEIMER3VIERTEL kreiert.

Verbindungsglieder sind das neue Treppenhaus und der erdgeschossig überbaute Innenhof.

Nutzung

Die Belebung der Bensheimer Innenstadt stand im Zentrum der Entwicklung des Nutzungskonzeptes. Mit mehreren Beratern aus dem Gastro- und Co-Working-Bereich wurden mögliche Konzepte für das Gebäude diskutiert. Auch der Marktplatz wurde in die Konzeptfindung einbezogen.

Parallel dazu kristallisierte sich Wohnnutzung in den oberen Stockwerken als gute Ergänzung des Gesamtkonzeptes heraus.

Das Ergebnis aus diesen Recherchen und Beratungen bildete die Basis für das neue Nutzungskonzept.

Nutzung DIE 27:

EG: Systemgastronomie (erstreckt sich über das gesamte EG)

1.OG: Bürobereich / Co-Working

2.OG: Bürobereich / Co-Working

DG & SP: 2 Maisonette-Wohnungen

Nutzung DER HEINRICH:

EG & 1.OG: Systemgastronomie

2.OG: 1 Wohnung

DG: 1 Wohnung

Nutzung DAS LOFTHAUS:

EG & 1.OG: Systemgastronomie

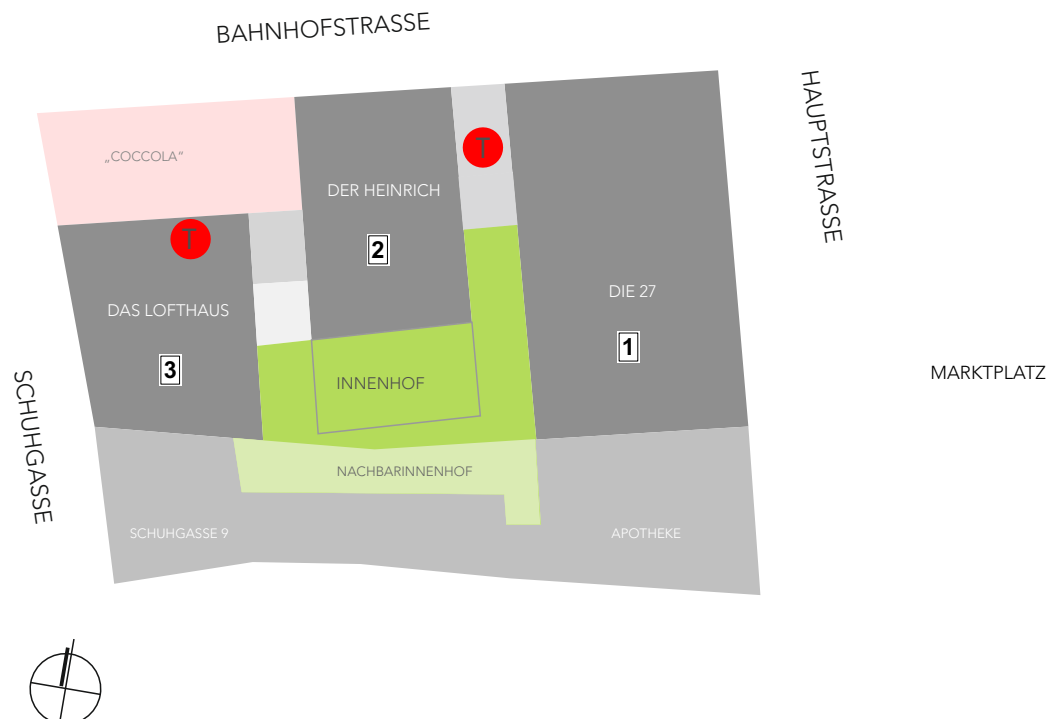
2.OG: 1 Wohnung

3.OG: 1 Wohnung

DG: 1 Wohnung

Der Keller steht für Nebennutzungen zur Verfügung.

Pictogramm



Bausubstanz & Kostenaspekte

Gemeinsam mit dem Statiker wurden zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung Eingriffe in die bestehende Gebäudekonstruktion diskutiert, die für die Umsetzung des neuen Konzeptes nötig werden. Dafür werden im zukünftigen Projektverlauf Bauteilöffnungen unabdingbar, die in der Leistungsphase 2 bislang noch nicht erfolgten. Die Bauteilöffnungen werden für die weitere Entwurfsplanung der Leistungsphase 3 und der Kostenberechnung sehr wichtige Erkenntnisse bringen. Somit können die beteiligten Architekten & Planer zum momentanen Zeitpunkt der Kostenschätzung noch keine fundierte Aussage über die tatsächlich zu erwartende Bausubstanz des Ensembles treffen.

Ein ebenfalls wichtiger Aspekt für die Kostenplanung ist die Einordnung des Gebäudes in die Gebäudeklasse. Gemeinsam mit dem Brandschutzplaner wurde an einem Konzept der Klasse 4 gearbeitet, welches mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden muss. Ein Rutschen in die Gebäudeklasse 5 würde die Brandschutzmaßnahmen vielfach aufwändiger ausfallen lassen, was sich wiederum durch erhöhte Baukosten abzeichnen würde.

Schnittstellen & Kostenaspekte

Die Bestandsgebäude des BENSHEIMER3VIERTELS grenzen nördlich und südlich an Nachbargebäude. Es wird vermutet, dass das nördliche Nachbargebäude keine eigenständige Grenzwand hat. Falls sich diese Vermutung bestätigt, wird für diese Wand eine Abstützungsmaßnahme erforderlich, da dort Abriss und Neubau des LOFTHAUSES stattfindet. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das südlich angrenzende Gebäude (in den 50er oder 60er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet) an der Schuhgasse eine eigene Grenzwand hat, deren Fundamentierung überprüft werden muss. An das Gebäude DIE27 grenzt das Apothekengebäude am Marktplatz. Da hier nur geringe Eingriffe geplant sind, wird die Grenzwand erhalten werden.

Entlang des Innenhofes des Nachbarn verläuft die Grenzwand des BENSHEIMER3VIERTELS. Diese Wand muss ebenfalls untersucht werden. Falls es sich um eine Fachwerkwand handelt, wird diese voraussichtlich abgebrochen und durch eine neue Wand ersetzt werden müssen, was im Nachbarhof zu Eingriffen führen wird.

Eingriffe & Konzept

KELLER:

In den Kellergewölben sollen vergleichsweise kleine Eingriffe vorgenommen werden. Das neue Treppenhaus an der Bahnhofstraße wird in leicht veränderter Form bis nach unten geführt, jedoch, zur Kostenersparnis, ohne Aufzug.

Die Kellergewölbe an der Schuhgasse werden für den Neubau des LOFTHAUSES zu Gründungszwecken mit Beton verfüllt. Diese Maßnahme dient der Stabilisierung und erfolgt noch vor dem Abriss. Somit wird dieser Kellerbereich in Zukunft nicht mehr nutzbar sein. Die verbleibenden Kellerzonen werden aus Kostengründen keiner aufwändigen Nutzung zugeführt, sondern voraussichtlich nur zu Lagerzwecken genutzt werden.

Eine neue Treppe soll einen Ausgang vom großen Gewölbekeller zum Marktplatz bilden. Im Kellerbereich werden neue Haustechnikleitungen installiert. Auch werden hier die neuen Versorger- und Abwasseranschlüsse und Fettabscheiderleitungen hergestellt.

ERDGESCHOSS:

Durch die erdgeschossige Restaurantnutzung können bestehende Strukturen in DIE27 und im HEINRICH größtenteils übernommen und in zeitgemäßem Standard ausgebaut werden. Der gesamte Gastronomiebereich wird als „veredelter“ Rohbau erstellt und vom Betreiber ausgebaut. Es werden statisch nötige Wände und Stützen eingebaut. Der Gastronomie-Betreiber wird die Raumaufteilung und den Innenausbau auf seine Kosten vornehmen, incl. Einbau der technischen Innenausstattung und der brandschutztechnischen Maßnahmen. Es wurden Brandschutzabschnitte von Nutzungseinheiten und die neuen Rettungswege vorprojektiert. Für den zukünftigen Planungsverlauf müssen, nachdem die Bauteilöffnungen erfolgt sind, Brandschutzmaßnahmen der jeweiligen Bauteile geplant werden. Das gilt für alle Nutzungseinheiten, auch in den anderen Stockwerken.

Der Gastronomiebereich erstreckt sich mit seinen Nebennutzflächen bis in DAS LOFTHAUS. Treppenläufig soll dort durch den Betreiber auch das 1.OG intern mit angebunden werden.

Die Gasträume befinden sich in den Gebäuden DIE 27 und DER HEINRICH. Eine Außenbestuhlung ist entlang der Hauptstraße und des Marktplatzes geplant.

1.OBERGESCHOSS:

In den Gebäudebereichen DER HEINRICH und DAS LOFTHAUS befinden sich Nebennutzflächen für Personal und WC-Bereiche der Gastronomie.

Im Gebäude DIE27 ist eine Büroeinheit geplant, die flexibel auch als Co-Working Bereich nutzbar sein wird. Die Grundriss-Struktur wird überwiegend aus dem Bestand übernommen und nur geringfügig angepasst und umgebaut. In Richtung Westen orientiert sich die Fassade zum neuen Innenhof und erhält eine Terrasse.

Der neu entstandene Innenhofbereich wird begrünt und neu gestaltet und steht als allgemeiner Hausgarten mit Terrassenbereich als Begegnungsstätte für alle Nutzer des Ensembles zur Verfügung.

2.OBERGESCHOSS:

Ein weiteres Stockwerk für Büro-/Co-Working Nutzung entsteht im Gebäude DIE27 annähernd baugleich zum 1.OG. Orientiert zum Innenhof entsteht ein Balkon.

Über das neue Treppenhaus mit Aufzug im LOFTHAUS werden zukünftig auch die oberen Stockwerke des HEINRICH barrierefrei erschlossen. Dort befindet sich im 2.OG eine Wohnung mit einem neuen Balkon in Richtung Süden (Innenhof).

Der Neubau des LOFTHAUS wird modern gestaltet. Hier entsteht eine Wohnung mit Loggia in Richtung Westen.

3.OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS:

Das Dachgeschoss von DIE27 soll zu zwei Maisonette-Wohnungen ausgebaut werden, die mit dem Aufzug aus dem vergrößerten Treppenhaus erreichbar sind. Die südliche Wohnung erhält eine Dach-Loggia in Richtung Innenhof.

Im HEINRICH wird eine Dachgeschosswohnung entstehen, die ebenfalls durch das neue Treppenhaus des LOFTHAUSES erschlossen wird. Eine Dachloggia in Richtung Süden erweitert die Wohnung in den Außenbereich.

Photovoltaikflächen sollen im oberen Dachbereich in Richtung Innenhof platziert werden.

Baugleich zum 2.OG entsteht im LOFTHAUS eine Wohnung mit West-Loggia im 3.OG.

DACHGESCHOSS/SPITZBODEN:

Die Dachgeschosswohnungen von DIE27 führen bis in den Spitzboden des alten Dachstuhls. Dort werden Wohnzimmer entstehen und für die nördliche Wohnung eine großzügige Dachterrasse, die auf dem neuen Treppenhaus an der Bahnhofstraße liegt. Über einen Dachausstieg von Dachterrasse zu Treppenhaus wird der 2.Rettungsweg für die Spitzböden gewährleistet.

Der Spitzboden im HEINRICH wird nicht ausgebaut, da das Bauvorhaben sonst der Gebäudeklasse 5 zugeordnet würde (Fußbodenhöhe deutlich über dem Grenzwert von 13m) und die Baukosten für das gesamte Projekt dadurch unverhältnismäßig ansteigen würden.

Die Technikzentrale wird im Neubau-Dachgeschoss des LOFTHAUSES geplant. Hier werden neben den Lüftungsgeräten für die Gastronomie auch die geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpen für die jeweiligen Nutzungseinheiten platziert. Photovoltaikanlagen sind auf den Satteldachflächen geplant. Jede Wohnung erhält einen eigenen Batteriespeicher.

Zusammenfassung

Die Kostenschätzung, die nun in tabellarischer Form, mit Datum vom 14.12.2022, der MEGB vorliegt, basiert auf Kostenkennwerten der Kostengruppe 300 (Bauwerk-Baukonstruktion) der beiden Architekturbüros, die einer überschlägigen Schätzung der Kosten als Grundlage zur Verfügung standen. Das Haustechnikbüro hat die Kosten der Gebäudetechnik separat für die Kostengruppe 400 (Bauwerk-Technische Anlagen) ermittelt. Kosten der Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen) wurden gemeinsam abgestimmt. Die Kostengruppe 500 (Außenanlage) wurde überschlägig von den Architekturbüros kalkuliert.

Die Baukosten der Kostengruppe 300 wurden pro Baukörper ermittelt, unter Einbeziehung der m²-Nutz- und Wohn-Flächen, des Bruttorauminhaltes, der jeweiligen Nutzung, in Abhängigkeit von Neubau bzw. Umbau und der vorhandenen Substanz.

Schon erwähnt wurde im vorangegangenen Text, dass zum Zeitpunkt der Kostenschätzung, jetzt im Dezember 2022, noch sehr viele unwägbarere Faktoren ungeklärt im Raum stehen. Somit verbleibt ein zukünftiges Kostenrisiko, das derzeit nicht abschätzbar ist, was im Vorfeld von Seiten der Architekten und des Statikers kommuniziert wurde.

Die MEGB hat dennoch um die Erstellung der Kostenschätzung nach derzeitigem Erkenntnisstand gebeten.

Den beteiligten Planern ist es wichtig, zu kommunizieren, dass erst nach Bauteilöffnung und genauem statischen Konzept in der Leistungsphase 3 zuverlässigere Kosten ermittelt werden können. Auch die Einbeziehung der Brandschutzplanung in Leistungsphase 3 ist ein wichtiges Element für die zu erwartenden Baukosten. Im derzeitigen Planungsstand können noch keine Kosten für den Brandschutz geschätzt werden. Ebenfalls sind die Schnittstellen zum gastronomischen Ausbau im weiteren Planungsverlauf zu klären, was auch zu Verschiebung von Kosten führen kann.

Für die denkmalgeschützten Fassaden wurde ein separates Budget eingeplant.

Ebenfalls separiert wurden die Maßnahmen im Grenzwandbereich des nördlichen & südlichen Nachbarns, auf die ebenfalls im vorangegangenen Bericht eingegangen wurde, die jedoch nach derzeitigem Projektstand nur sehr grob geschätzt werden können. Auch hier fehlen noch informative Erkenntnisse im Bestand.

Eingerechnet wurden auch Budgets (überschlägig) für Abriss/Rückbau und Auffüllung des Kellers der Schuhgasse, der voraussichtlich mit Beton verfüllt wird.

weitere Schritte

Die Architekten empfehlen bei der Fortführung des Projektes folgende weitere erste Schritte:

1. Bauteilöffnungen
2. Untersuchung der direkt angrenzenden Nachbarhäuser (Grenzwände & Gründung)
3. Brandschutzkonzept in Bezug auf Feste in der Innenstadt (Marktplatz)
4. Ortstermin zur Klärung von genehmigungsrelevanten Belangen mit dem Kreisbauamt
5. Energetische Planung und Festlegung des Gebäudestandards (EU-, Bundes-, Landes- und Kommunalebene)
6. Klärung mit der Denkmalbehörde zu Abschreibungsmöglichkeiten

Anlagen

Dem Bauherrn werden folgende Unterlagen zum Abschluss der Leistungsphasen 1& 2 übergeben:

1. Vorentwurfsplanung laut beigefügter Planliste
Grundrisse, Schnitte und Ansichten
2. Kostenschätzung, Stand 14.12.2022
3. Abschlussbericht, Stand 18.01.2023
4. Berechnung Bruttorauminhalt auf Grundlage der Vorentwurfsplanung
5. Zusammenstellung der Nettoraumflächen auf Grundlage der Vorentwurfsplanung

Bensheim, den 18.01.2022



Barbara Olbrich Dipl.-Ing. Architektin



Sanjin Maracic Dipl.-Ing. Architekt