

Gemeinde Birkenau

STANDORTANALYSE BIRKENAU



Abschlusspräsentation | 14. Juni 2016

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Thiele Freiburg | Heidelberg

AGENDA

- Städtebauliche Potenzialanalyse der Standorte
 - Areal Carlebachmühle
 - Areal Vereinshaus Bestand
 - Areal Platz La Rochefoucauld | Feuerwehr
 - Areal Freibad
 - Areal Obergasse
- Nutzungsmöglichkeiten / städtebauliche Einbindung
- Bewertungsmatrix
- Empfehlung

Ausgangspunkt | Anforderungen | Raumprogramm _ IKEK

Ergebnisse IKEK

- ⇒ „In allen Ortsteilen werden gelebte Ortsmitten vermisst“,
- ⇒ Platz La Rochefoucauld hat für die Schaffung einer Ortsmitte eine besondere Bedeutung = „Ortsmittelpunkt“
- ⇒ Bedarf für ein Multifunktionales Bürgerhaus für
 - Vereine
 - Schulen
 - Kommune
 - Private Veranstaltungen

Grundsatzentscheidung Sanierung Vereinshaus oder Neubau

- ⇒ Verknüpfung Fragestellung: Feuerwehr + Bauhof

Standorte



Nutzungsmöglichkeiten und ihre städtebaulichen Anforderungen

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Standort				
	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Wohnen (Geschosswohnungsbau)					
Geschosswohnungsbau					
Reihenhäuser					
Einfamilienhäuser					
Städtebauliche Einbindung					
Lärmschutz					
Verkehrsanbindung					
Lebensmittelmarkt					
Flächenbedarf					
Städtebauliche Einbindung					
Verkehrsanbindung					
Zugang zu Fuß					
Zugang mit Auto					
Erreichbarkeit ÖPNV					
Erreichbarkeit Anlieferung					
Stellplätze					
Ärztehaus					
Flächenbedarf					
Städtebauliche Einbindung					
Erreichbarkeit PKW					
Erreichbarkeit ÖPNV					
Erreichbarkeit zu Fuß					
Stellplätze					
Ladenhandwerk (Friseur, Optiker, Kosmetikstudios, ...)					
Zentralität / Innerörtliche Lage					
Laufkundschaft					
Erreichbarkeit ÖPNV					
Zugang zu Fuß					
Gewerbliches Handwerk					
Verkehrsanbindung					
Erreichbarkeit Anlieferung					
Grundstückszuschnitt					
Störpotential/Lärmschutz/Nachbarschutz					

Nutzungsmöglichkeiten und ihre städtebaulichen Anforderungen

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Standort				
	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Bauhof					
Flächenbedarf					
Grundstückszuschnitt					
Nachbarschutz/Störpotential					
Verkehrsanbindung/Zufahrt					
Feuerwehr					
Flächenbedarf					
Verkehrsanbindung					
Zu- und Abfahrt					
Vermeidung gefährlicher Begegnungsverkehr					
Bürgerhaus/Mehrzweckhalle					
Eigentümergehäuslichkeit (kommunal)					
Verfügbarkeit (erforderliche Vorarbeiten)					
Erweiterbarkeit / Flächenreserven					
Zentralität / Innerörtliche Lage					
Erreichbarkeit ÖPNV					
Zugang zu Fuß					
Zufahrt mit Auto					
Stellplätze					
Grundstückszuschnitt					
Erfüllung Raumprogramm					
Realisierung Außenfläche					
Multifunktionale Nutzung / Flexibilität					
Barrierefreiheit					
Nachbarschutz					
Festplatz					
Flächenbedarf					
Grundstückszuschnitt					
Zugang zu Fuß					
Zugang mit Auto					
Erreichbarkeit ÖPNV					
Nachbarschutz					

Ausgangspunkt | Anforderungen | Raumprogramm _ Bürgerhaus

Konzept Architekturbüro Bechthold

Bürgerhaus Birkenau Programm und Kosten

Stand

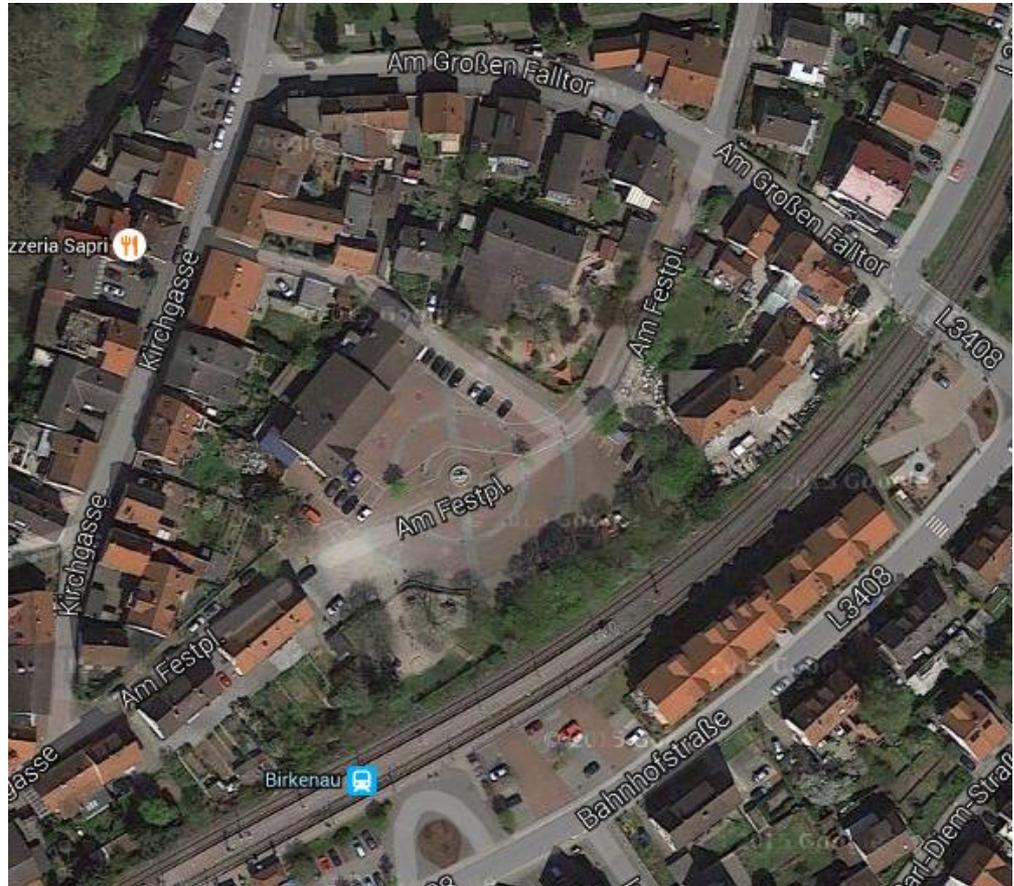
25. Apr 15

Raum/Funktion	Größe	Info	Kosten / BGF	Gesamtkosten	Bemerkungen
Saal Teilbar in kleinere Einheiten wie Seminarräume etc.	500 qm	ca.5 Räume			
Lager/ Umkleide/Stühle	100 qm				
Dusche/WC	20 qm				
Regie/Ton/Licht	10 qm				
Bühne	90 qm				
Gruppenräume	160 qm				
Küche/Theke/Getränk Kühlraum/ Lebensmittel-Lager	100 qm				
Foyer/Kasse	150 qm				
Bar	20 qm				
Raucherecke	15 qm				
Garderobe	50 qm				
öff. Toiletten	60 qm				
Hausmeister-Werkstatt/ Putzraum/Büro	40 qm				
Technik/Heizung	200 qm				
Lager für Vereine	50 qm				
Zwischensumme	1565 qm	Haupt und Nebennutzfläche			
zuzügl. Verkehrswege	157 qm	Fläche gesamt plus 10% Verkehrswege			
Summe Nutzfläche	1722 qm				Referenz 1116 qm
Konstruktionsfläche	844 qm	zuzügl. 49 %			
Bruttogeschossfläche	2565 qm				Referenz 1638 qm

Ausgangspunkt | Anforderungen | Raumprogramm _ Feuerwehr

Sanierungsbedarf am bestehenden Standort

- ⇒ Modernisierungs- und Instandsetzungskosten?
- ⇒ Funktionale Verbesserungen
- ⇒ Anpassung an aktuelle Anforderungen?
- ⇒ Funktionsüberlagerung Platz – FW problematisch (Festnutzung!)



Ausgangspunkt | Anforderungen | Raumprogramm _ Feuerwehr

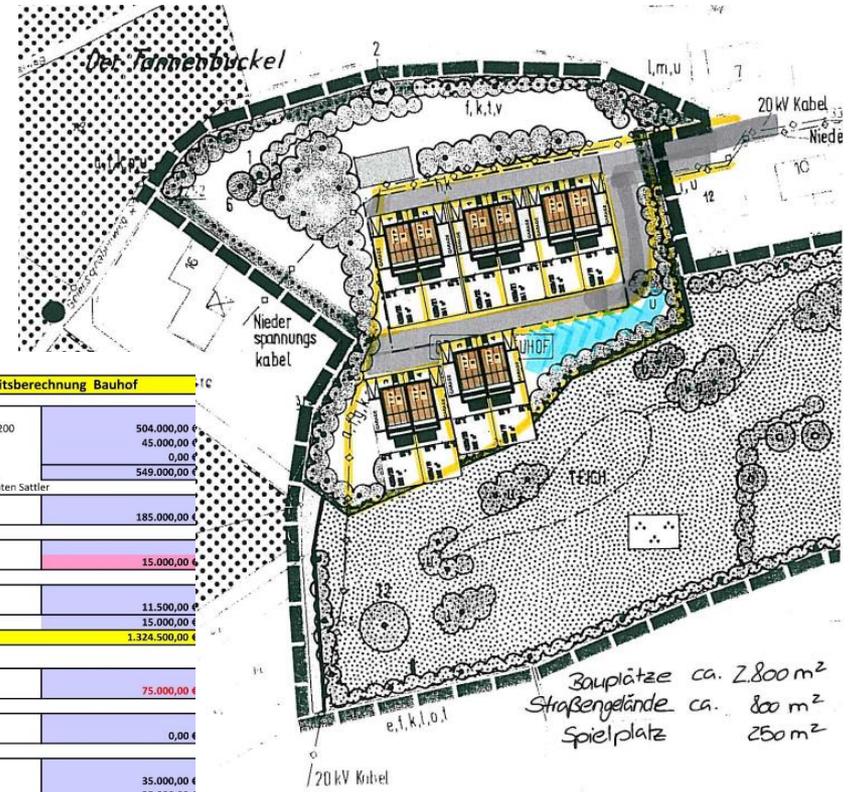
Beispiel Wettbewerbsausschreibung Feuerwehr Hohberg

	Anforderungen	Bemerkungen	Raumbedarf	Raumgröße	Gesamtfläche
Feuerwehr					1717,50
Fahrzeughalle					325,00
Fahrzeughalle mit 5 Stellplätzen für 3 Löschgruppenfahrzeuge und 2 Mannschaftstransportwagen	Stellplatzgröße 3, 4,50m x 12,50m, Durchfahrtsbreite 3,60m, Durchfahrtshöhe 4,50m, ein Fahrzeugstellplatz mit Durchfahrt und Umfahrungsmöglichkeitzentrale	zentrale Druckluftanlage für Druckluft in Fahrzeughalle im Technikraum	1	325,00	325,00
Stiefelwaschanlage	Übergang Fahrzeughalle-Umkleide, ggf. sep. Raum, entwurfsabhängig				
Räume für Einsatz- und Übungsabwicklung					326,00
Umkleide / Damen	25 Damen, ca. 1,2 m² / akt. Mitgl., Schwarz-Weiß-Trennung, in unmittelbarer Nähe Fahrzeughalle	Umkleideraum als "Schleuse" zw. Einsatz- und Sozialbereich	1	30,00	30,00
Umkleide / Herren	120 Herren, ca. 1,2 m² / akt. Mitgl., Schwarz-Weiß-Trennung, in unmittelbarer Nähe Fahrzeughalle	Umkleideraum als "Schleuse" zw. Einsatz- und Sozialbereich	1	145,00	145,00
Waschraum mit Duschen / Damen	25 Damen	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	10,00	10,00
Waschraum mit Duschen / Herren	120 Herren	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	35,00	35,00
WC / Damen	Einsatzbereich, 10 Damen max. gleichzeitig anwesend	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	6,00	6,00
WC / Herren	Einsatzbereich, 40 Herren max. gleichzeitig anwesend	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	12,00	12,00
Wasch- und Trockenraum	Grobschmutz Einsatzkleidung; "Schleuse" zw. Halle und Umkleide	Waschen der Einsatzkleidung (Waschmaschine)	1	15,00	15,00
Kleiderkammer	keine zwingende Zuordnung zum Einsatzbereich erforderlich	Aufbewahrung neue Kleidung	1	10,00	10,00
Funkraum	Sichtfenster zu Feuerwehrausfahrt und Übungshof		1	20,00	20,00
Führungs- und Lageraum	Verbindung/Durchgang zu Funkraum	Besprechungsraum	1	25,00	25,00
Büro Kommandant/Gerätewart	Verbindung/Durchgang zu Funkraum		1	18,00	18,00
Räume für Ausbildung, Aufenthalt und Verwaltung					276,00
Schulungsraum	120 Personen, barrierefrei wg. Altersabteilung, teilbar	wenn Schulungsraum im OG, dann 2. baulicher Rettungsweg erf.	1	135,00	135,00
Raum für Jugendfeuerwehr			1	35,00	35,00
WC / Damen	Sozialbereich, 25 Damen	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	10,00	10,00
WC / Herren	Sozialbereich, 120 Herren	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	14,00	14,00
barrierefreies WC	Nähe Schulungsraum, falls Schulungsraum im OG		1	6,00	6,00
Küche	Kochküche	Zubereitung von kleineren Mahlzeiten und Essensausgabe, Herd mit Dunstabzug	1	20,00	20,00
Küchen- und Getränkelager	Zugang von außen zur Anlieferung		1	8,00	8,00
Lehrmittelraum	Zuordnung zu Schulungsraum		1	10,00	10,00
Garderobe	Zuordnung zu Schulungsraum		1	8,00	8,00

Ausgangspunkt | Anforderungen | Raumprogramm _ Bauhof

Sanierungsbedarf am bestehenden Standort

- ⇒ Modernisierungs- und Instandsetzungskosten?
- ⇒ Funktionale Verbesserungen
- ⇒ Anpassung an aktuelle Anforderungen?
- ⇒ Standortverlagerung?
- ⇒ **Nachnutzung:**
Wohngebiet, 10 Bauplätze (ca. 2800 m²)



Rahmenbedingungen für die Wirtschaftlichkeitsberechnung Bauhof		
Erlöse aus Grundstücksverkauf		
3150 qm x	160,00 Bodenrichtwert 200	504.000,00 €
1500 qm x	30,00 Vereinbarung Restgrundstück	45.000,00 €
		549.000,00 €
Die innere Erschließung übernimmt Fa. Sattler, Bodengutachten Sattler		
Nicht notwendiger Sanierungsaufwand		
siehe Gutachten DEKRA		185.000,00 €
Erlöse aus günstigerer Verkehrsbindung		
Zeitersparnis, Schonung der Fahrzeuge, Umweltbelastung		15.000,00 €
Abschreibung Gebäude		
Wegfall bisheriger Bauhof		11.500,00 €
Wegfall jährliche Unterhaltung		15.000,00 €
Summe der Erlöse		1.324.500,00 €
Aufwand für Abriss/Freilegung		
9000 m ³ x	8 je m ³	75.000,00 €
Verlust Mieteinnahme		
438	12 Monate	0,00 €
Aufwand für Umzug/Umbauten		
Lager, Trockenbau		35.000,00 €
Kleine Halle für Salzlager		35.000,00 €
Wegfall Anlagevermögen		
einmalig, Minderung Eigenkapital Gebäude		236.643,42 €
einmalig, Minderung Eigenkapital Grundstück		560.000,00 €
Änderung Bebauplan		5.000,00 €
Änderung Trafostation		0,00 €
Summe des Aufwandes		946.643,42 €
Mehrerlös im Jahr des Umzuges		377.856,58 €
Mit diesem Erlös könnten wir bei		
	3.500,00 € Miete	Nettokahmierte lt. DEKRA
	1.000,00 € NBK	Gesamt 5.600,00 €
	4.500,00 €	
Jährlicher Mietertrag von ca. 40.000,- €		

Auch in den Folgejahren hätten wir im Ergebnishaushalt durch Zeitersparnis und Wegfall der Abschreibung jährlich min. 26.500,00 € mehr zur Verfügung.

Ausgangspunkt | Anforderungen | Raumprogramm _ Bauhof Projektbeispiel Bauhof WB Hohberg

Raumprogramm gefordert:

	Anforderungen	Bemerkungen	Raumbedarf	Raumgröße	Gesamtfläche
Bauhof / Eigenbetrieb "Wasserversorgung" / Forstbereich					2050,00
Verwaltungskomplex					176,00
Aufenthaltsraum	insg. 20 Personen (1 weibl./ 19 männlich)		1	30,00	30,00
Trockenraum			1	12,00	12,00
Umkleide und Dusche / Damen	1 Damen	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	9,00	9,00
WC / Damen, kombiniert mit barrierefreiem WC	1 Damen	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	6,00	6,00
Umkleide und Dusche / Herren	19 Herren	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	15,00	15,00
WC / Herren	19 Herren	Bemessungsgrundlage: ArbStättV	1	10,00	10,00
Büro Bauhofleiter			1	18,00	18,00
Sekretariat		für alle drei Bereiche	1	12,00	12,00
Archiv		für alle drei Bereiche	1	12,00	12,00
Besprechungsraum	20 Personen	für alle drei Bereiche	1	16,00	16,00
Büro Wasserversorgung			1	18,00	18,00
Büro Forstbereich			1	18,00	18,00
Verkehrsfläche / innere Erschliessung	keine Vorgabe, entwurfsabhängig				
Fahrzeughalle (Bauhof/Forstbereich)					610,00
Fahrzeughalle	für fünf Großfahrzeuge und sieben kleinere Fahrzeuge (Kleinbagger, Kombi), ca. 35m x 16m		1	560,00	560,00
Werkstatt			1	30,00	30,00
Technikraum			1	10,00	10,00
Sonderraum Kraftstoff	separater Raum		1	10,00	10,00
Lagerhalle (Bauhof)					390,00
Lagerhalle	für Traktoren, Anhänger, Rasenmäher, etc., ca. 26m x 15m		1	390,00	390,00
Tankstelle/Zapsäule mit Tankbehälter	Fassungsvermögen ca. 2000l, keine Vorgabe, entwurfsabhängig	Anfahrbarkeit und Aufstellflächen sind zu berücksichtigen			
Lagerhalle (Forstbereich)					100,00
Lagerhalle	ca. 10m x 10m		1	100,00	100,00
Lagerhalle (Eigenbetrieb Wasserversorgung)					250,00
Lagerhalle	ca. 10m x 10m		1	100,00	100,00
Werkstatt	ca. 5m x 10m		1	50,00	50,00
Garagen	für zwei Fahrzeuge, ca. 10m x 10m		1	100,00	100,00
sonstiges					524,00
5 Streutgutboxen	für Splitt (100 to.) und weitere Baustoffe, ca. 20m x 5m	Anfahrbarkeit und Aufstellflächen sind zu berücksichtigen	1	100,00	100,00
Schüttgutstilo	für Streusalz (ca. 40 to.), ca. 7m x 7m	Anfahrbarkeit und Aufstellflächen sind zu berücksichtigen	1	49,00	49,00
25 PKW-Stellplätze	20 STP für Mitarbeiter, 5 STP für Kunden, je ca. 5m x 3m, zzgl. Zufahrten	Gemeinschaftsparkplatz	1	375,00	375,00
Zufahrt	Vorgaben gemäß Aufgabenbeschreibung, Ziffer 16.6, entwurfsabhängig	auf dem Grundstück freizuhaltende Verkehrsfläche			
Rangierfläche	keine Vorgabe, entwurfsabhängig	auf dem Grundstück freizuhaltende Verkehrsfläche			

Standortvergleich 1_Carlebachmühle



Standortvergleich 1_Carlebachmühle Bewertungsmatrix

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Wohnen (Geschosswohnungsbau)					
Geschosswohnungsbau	--				
Reihenhäuser	--				
Einfamilienhäuser	--				
Städtebauliche Einbindung	--				
Lärmschutz	-				
Verkehrsanbindung	++				
Lebensmittelmarkt					
Flächenbedarf	---				
Städtebauliche Einbindung	--				
Verkehrsanbindung	++				
Zugang zu Fuß	--				
Zugang mit Auto	++				
Erreichbarkeit ÖPNV	++				
Erreichbarkeit Anlieferung	++				
Stellplätze	---				
Ärztehaus					
Flächenbedarf	+				
Städtebauliche Einbindung	--				
Erreichbarkeit PKW	++				
Erreichbarkeit ÖPNV	++				
Erreichbarkeit zu Fuß	-				
Stellplätze	+				
Ladenhandwerk (Friseur, Optiker, Kosmetikstudios, ...)					
Zentralität / Innerörtliche Lage	--				
Laufkundschaft	--				
Erreichbarkeit ÖPNV	+				
Zugang zu Fuß	+				
Gewerbliches Handwerk					
Verkehrsanbindung	++				
Erreichbarkeit Anlieferung	++				
Grundstückszuschnitt	-				
Störpotential/Lärmschutz/Nachbarschutz	++				

Standortvergleich 1_Carlebachmühle Bewertungsmatrix

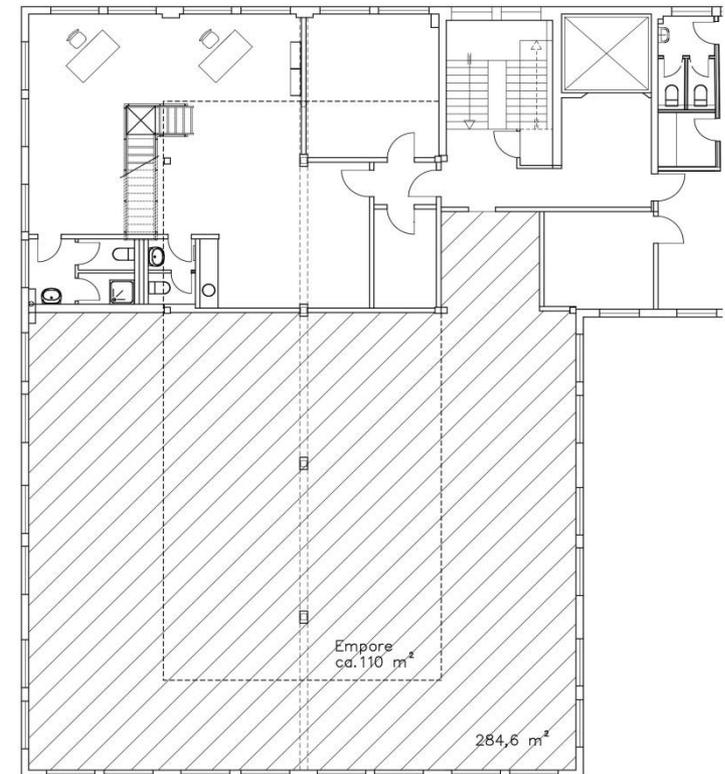
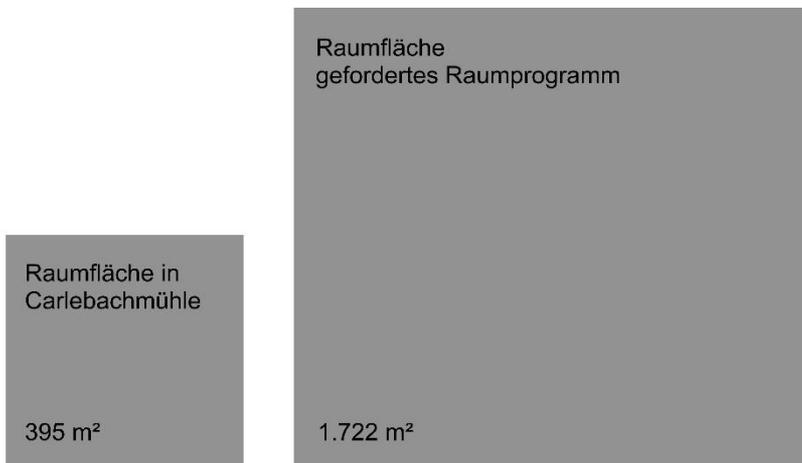
Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Bauhof					
Flächenbedarf	---				
Grundstückszuschnitt	--				
Nachbarschutz/Störpotential	++				
Verkehrsanbindung/Zufahrt	++				
Feuerwehr					
Flächenbedarf	--				
Verkehrsanbindung	++				
Zu- und Abfahrt	+				
Vermeidung gefährlicher Begegnungsverkehr	-				
Bürgerhaus/Mehrzweckhalle					
Eigentümergehörigkeit (kommunal)	---				
Verfügbarkeit (erforderliche Vorarbeiten)	--				
Erweiterbarkeit / Flächenreserven	--				
Zentralität / Innerörtliche Lage	--				
Erreichbarkeit ÖPNV	+				
Zugang zu Fuß	-				
Zufahrt mit Auto	+++				
Stellplätze	++				
Grundstückszuschnitt	--				
Erfüllung Raumprogramm	---				
Realisierung Außenfläche	---				
Multifunktionale Nutzung / Flexibilität	--				
Barrierefreiheit	--				
Nachbarschutz	++				
Festplatz					
Flächenbedarf	--				
Grundstückszuschnitt	---				
Zugang zu Fuß	-				
Zugang mit Auto	++				
Erreichbarkeit ÖPNV	++				
Nachbarschutz	++				

Standortvergleich 1_Carlebachmühle | Eignung nach kommunalen Zielstellungen:

- ⇒ Gewerbehof in Eigenentwicklung
- ⇒ kein kommunaler Handlungs-/Investitionsbedarf, allenfalls für
- ⇒ Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für Standortsicherung, Erweiterung, Sicherung Erschließung etc.
- ⇒ Verbesserung Fußweg/Radweg/ÖPNV

Standortvergleich 1_Carlebachmühle | Eignung Bürgerhaus

- ⇒ kein Foyer / Vorfläche
- ⇒ kein Bühnenraum
- ⇒ kein Küchenbereich mit Zugang von Außen möglich
- ⇒ Raum erstreckt sich über 2 Ebenen (Empore)
- ⇒ keine Außenflächen
- ⇒ Verfügbarkeit? Anmietung!?



Carlebach Mühle

Loftgebäude

3. Obergeschoss / Links

⇒ 400 m² **bei weitem nicht ausreichend** für gefordertes Raumprogramm, Außenflächen?

Standortvergleich 2_Vereinhaus Bestand



Standortvergleich 2_Vereinhaus Bestand Bewertungsmatrix

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Wohnen (Geschosswohnungsbau)					
Geschosswohnungsbau	--	++			
Reihenhäuser	--	++			
Einfamilienhäuser	--	++			
Städtebauliche Einbindung	--	+++			
Lärmschutz	-	-			
Verkehrsanbindung	++	++			
Lebensmittelmarkt					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet			
Städtebauliche Einbindung	--				
Verkehrsanbindung	++				
Zugang zu Fuß	--				
Zugang mit Auto	++				
Erreichbarkeit ÖPNV	++				
Erreichbarkeit Anlieferung	++				
Stellplätze	---				
Ärztehaus					
Flächenbedarf	+	+++			
Städtebauliche Einbindung	--	++			
Erreichbarkeit PKW	++	++			
Erreichbarkeit ÖPNV	++	++			
Erreichbarkeit zu Fuß	-	++			
Stellplätze	+	+++			
Ladenhandwerk (Friseur, Optiker, Kosmetikstudios, ...)					
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++			
Laufkundschaft	--	+			
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++			
Zugang zu Fuß	+	++			
Gewerbliches Handwerk					
Verkehrsanbindung	++	+			
Erreichbarkeit Anlieferung	++	+			
Grundstückszuschnitt	-	+			
Störpotential/Lärmschutz/Nachbarschutz	++	---			

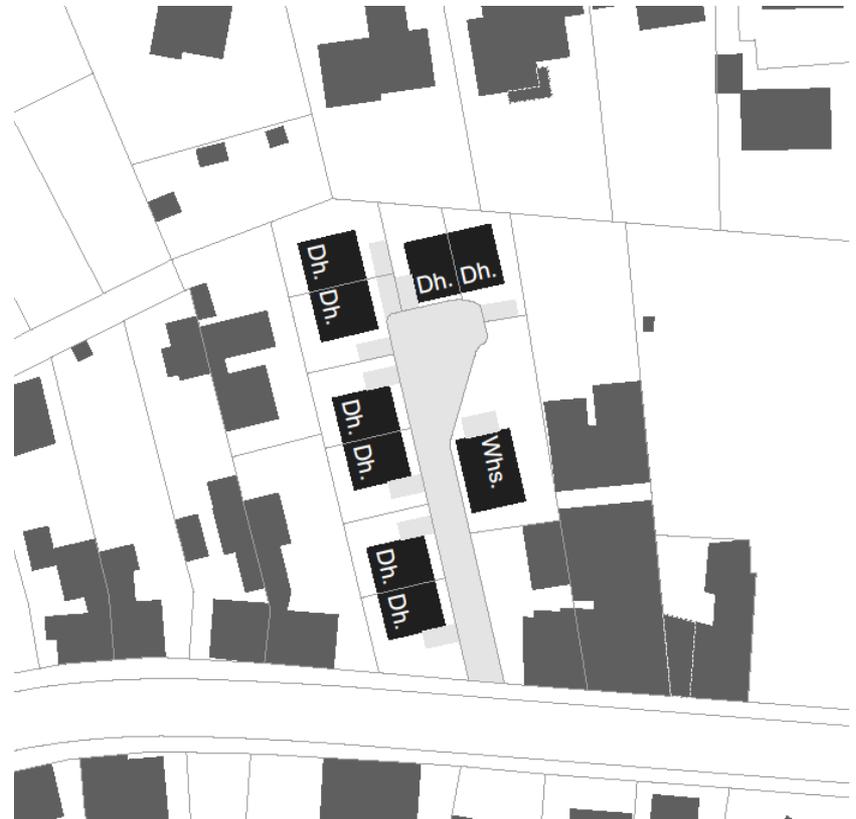
STANDORTANALYSE BIRKENAU

Standortvergleich 2_Vereinhaus Bestand Bewertungsmatrix

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Bauhof					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet			
Grundstückszuschnitt	--				
Nachbarschutz/Störpotential	++				
Verkehrsanbindung/Zufahrt	++				
Feuerwehr					
Flächenbedarf	--	nicht geeignet			
Verkehrsanbindung	++				
Zu- und Abfahrt	+				
Vermeidung gefährlicher Begegnungsverkehr	-				
Bürgerhaus/Mehrzweckhalle					
Eigentümergehörigkeit (kommunal)	---	+++			
Verfügbarkeit (erforderliche Vorarbeiten)	--	+++			
Erweiterbarkeit / Flächenreserven	--	---			
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++			
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++			
Zugang zu Fuß	-	++			
Zufahrt mit Auto	+++	-			
Stellplätze	++	---			
Grundstückszuschnitt	--	--			
Erfüllung Raumprogramm	---	--			
Realisierung Außenfläche	---	--			
Multifunktionale Nutzung / Flexibilität	--	---			
Barrierefreiheit	--	-			
Nachbarschutz	++	---			
Festplatz					
Flächenbedarf	--	nicht geeignet			
Grundstückszuschnitt	---				
Zugang zu Fuß	-				
Zugang mit Auto	++				
Erreichbarkeit ÖPNV	++				
Nachbarschutz	++				

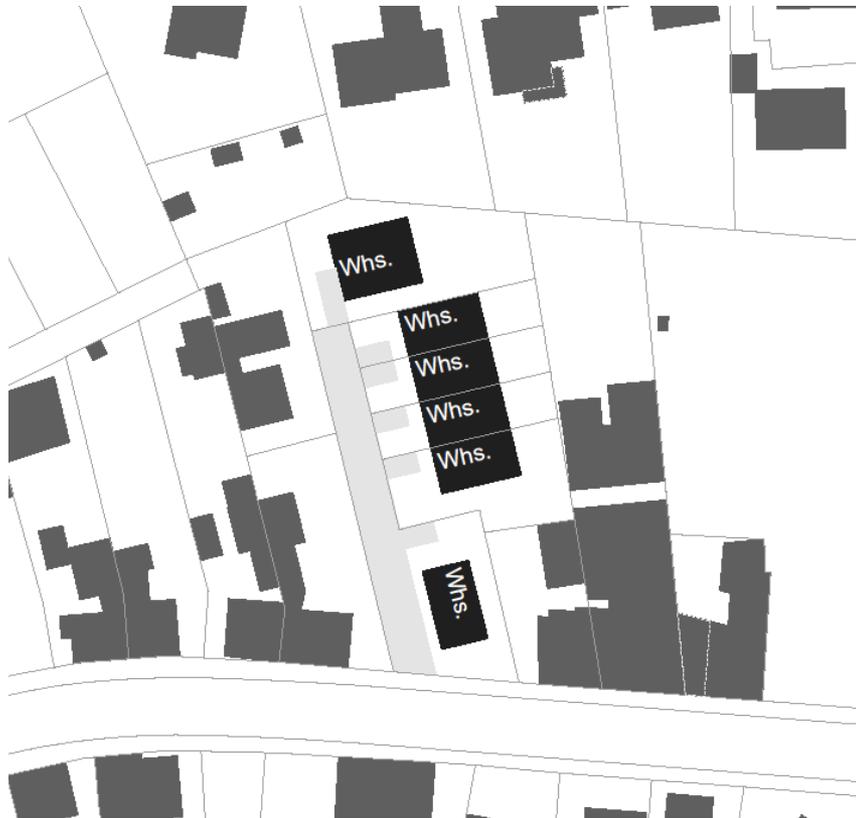
Standortvergleich 2_Vereinhaus Bestand | Nachnutzung

V1 Einfamilienhausbebauung | V2 Doppelhausbebauung



Standortvergleich 2_Vereinhaus Bestand | Nachnutzung

V3 Reihenhausbauung | V4 Ärztehaus / Ladenhandwerk / Geschosswohnungsbau



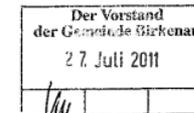
Standortvergleich 2_Vereinhaus Bestand | Gutachten Bauconsult

- ⇒ bestehende Dachkonstruktion nicht standsicher
- ⇒ Komplette Erneuerung der Dachkonstruktion über dem Saal sinnvoll
- ⇒ Wände könnten neue Dachkonstruktion abtragen
- ⇒ Tragfähigkeit des Fundaments wird an einer Stelle überschritten, Verbesserung notwendig

BREHM Bauconsult GmbH · Lindberghstraße 12a · 64625 Bensheim

Gemeindeverwaltung Birkenau
Herr Bernert
Bauverwaltung
Hauptstr. 119

69488 Birkenau



BREHM
Bauconsult GmbH
Ingenieurgesellschaft
für Tragwerksplanung
Lindberghstraße 12a
64625 Bensheim
Tel. 0 62 51 / 78 94 04
Fax 0 62 51 / 78 94 05
mail@brehm-bauconsult.de

22. Juli 2011
WB/UB

Standisicherheit des Vereinsheims in Birkenau

Sehr geehrter Herr Bernert,

nachfolgend erhalten Sie meine abschließende Stellungnahme zur Standisicherheit des Vereinsheims.

In meinem 1. Zwischenbericht vom 24. Mai 2011 hatte ich diverse unklare Punkte und Mängel aufgelistet, die weiterer Überprüfungen bzw. ergänzender statischer Nachweise bedurften.

Vom Planungsbüro Höfle + Bräuer wurden daraufhin am 22.06.2011 verschiedene Standisicherheitsnachweise geführt, die mir am 15.7.2011 von der Gemeindeverwaltung per Email übermittelt wurden.

Diese Unterlagen habe ich überprüft und noch einige eigene Berechnungen erstellt, die in der Anlage beigefügt sind. Danach komme ich zu folgender Einschätzung:

1. Vorhandene Dachkonstruktion

In umfangreichen Berechnungen des Planungsbüros Höfle + Bräuer wurde nachgewiesen, dass die bestehende Dachkonstruktion nicht standsicher ist. Daraufhin wurde eine Ertüchtigung des Daches vorgeschlagen und statisch nachgewiesen. Die Planung sah dabei den Einbau von zusätzlichen Doppel-U-Profilen unterhalb der vorhandenen Bogenbinder und die Verstärkung der Holzkonstruktion vor.

Auch bei dieser Sanierungsmaßnahme gab es noch partielle Spannungsüberschreitungen bei den Bogenbindern. Hier wären insbesondere in den Auflagerbereichen noch zusätzliche Verstärkungen notwendig geworden. In unserem gemeinsamen Gespräch mit Herrn Bräuer hatten wir diese Punkte besprochen und vorgeschlagen zu überprüfen, ob nicht eine komplette Erneuerung der Dachkonstruktion über dem Saal (derzeitiges Bogendach) sinnvoller ist als die Ertüchtigung der alten Konstruktion.

.../2

Standortvergleich 2_Vereinhaus Bestand | Umfeld

- ⇒ im Bestand nur 6 Stp.
- ⇒ Parkplatzsituation unzureichend bei größeren Veranstaltungen
- ⇒ keine Einigung mit Getränkemarktbesitzer zwecks 29 weiteren Parkplätzen
- ⇒ Besucher parken entlang der Hauptstraße
- ⇒ durch innerörtliche Lage Probleme mit Nachbarschaft bei lärmintensiven Veranstaltungen
- ⇒ keine Außenflächen



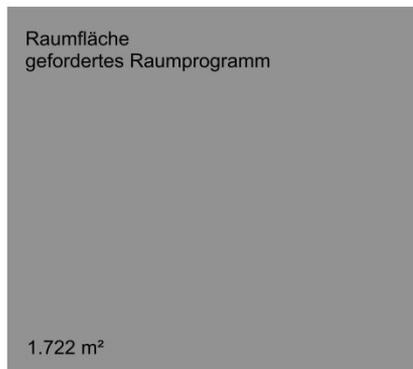
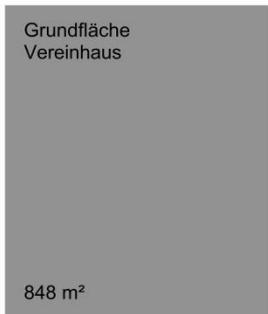
Standortvergleich 2_Vereinhaus Bestand | Modernisierungskosten

- ⇒ ca. 600.000 € müssen für Dachsanierung / Dacherneuerung aufgewendet werden
- ⇒ Fundamentproblem noch nicht gelöst
- ⇒ weitere Kosten für energetische Sanierungen in Höhe von mindestens 500.000 – 550.000 €
- ⇒ Anforderungen ENEC 2016!
- ⇒ Kosten für funktionale Verbesserung?
- ⇒ Kosten einer Gesamtmodernisierung → Kosten vergleichbarer Neubau?
- ⇒ zu erwartende hohe Betriebskosten

Kosten Ertüchtigung bzw. Erneuerung des Daches beim Vereinhaus oder aber für einen Abriss				
Leistungen	Ertüchtigung vorhandenes Dach	Pultdach, mit abgehängter Saaldecke	Pultdach, ohne abgehängter Saaldecke	Abriss
Baukonstruktion	399.000,- €	359.000,- €	333.000,- €	172.000,- €
Technische Anlagen für Saal (z.B. Lüftungsleitungen, Zu/Abluftauslässe, Elektroinstallation, Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung und Blitzschutzanlage)	84.000,- €	84.000,- €	96.000,- €	
Architekt	75.000,- €	70.000,- €	68.500,- €	22.000,- €
Klassifizierung der Baustoffe	5.000,- €	5.000,- €	5.000,- €	7.000,- €
Statik	30.000,- €	17.000,- €	17.000,- €	1.200,- €
Prüfstatik	11.000,- €	10.500,- €	10.000,- €	0,- €
Gebäudetechnik (oh. ELA)	27.000,- €	27.000,- €	30.000,- €	0,- €
Sicherheits- und Gesundheitschutzkoordination	9.500,- €	9.500,- €	9.500,- €	0,- €
Beweissicherung der Nachbarbebauung	2.000,- €	2.000,- €	2.000,- €	2.000,- €
Zeitungsanzeigen für Öffentlichen Ausschreibungen	3.500,- €	3.500,- €	3.500,- €	300,- €
Summe (ohne ELA) gerundet	646.000,- €	587.500,- € 588.000,- €	574.500,- € 575.000,- €	204.500,- € 205.000,- €
Neue elektrischen Lautsprecheranlage(ELA) incl. Ing. Kosten	27.000,00,- €	27.000,00,- €	27.000,00,- €	0,- €

Angegebene Kosten sind incl. Mehrwertsteuer

1 v 2



Standortvergleich 2_Vereinhaus Bestand | Modernisierungskosten

Gemeinde Birkenau



Pro

- + Vorhandenes Gebäude
- + Tradition
- + Investitionsvolumen

Sanierung

Contra

- Technik
- Folgekosten
- Betriebskosten
- Unterhaltskosten
- Parkplatzproblematik
- Umliegende Bebauung
- Gebäudeausstattung
- Funktionalität
- Zweite Sanierung in 20 Jahren

Standortvergleich 3_Obergasse



STANDORTANALYSE BIRKENAU

Standortvergleich 3_Obergasse Bewertungsmatrix

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Standort				
	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Wohnen (Geschosswohnungsbau)					
Geschosswohnungsbau	--	++	+		
Reihenhäuser	--	++	--		
Einfamilienhäuser	--	++	--		
Städtebauliche Einbindung	--	+++	+++		
Lärmschutz	-	-	-		
Verkehrsanbindung	++	++	++		
Lebensmittelmarkt					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet	nicht geeignet		
Städtebauliche Einbindung	--				
Verkehrsanbindung	++				
Zugang zu Fuß	--				
Zugang mit Auto	++				
Erreichbarkeit ÖPNV	++				
Erreichbarkeit Anlieferung	++				
Stellplätze	---				
Ärztehaus					
Flächenbedarf	+	+++	-		
Städtebauliche Einbindung	--	++	++		
Erreichbarkeit PKW	++	++	+		
Erreichbarkeit ÖPNV	++	++	+		
Erreichbarkeit zu Fuß	-	++	++		
Stellplätze	+	+++	-		
Ladenhandwerk (Friseur, Optiker, Kosmetikstudios, ...)					
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++	++		
Laufkundschaft	--	+	+		
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++	+		
Zugang zu Fuß	+	++	+		
Gewerbliches Handwerk					
Verkehrsanbindung	++	+	nicht geeignet		
Erreichbarkeit Anlieferung	++	+			
Grundstückszuschnitt	-	+			
Störpotential/Lärmschutz/Nachbarschutz	++	---			

STANDORTANALYSE BIRKENAU

Standortvergleich 3_Obergasse Bewertungsmatrix

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Standort				
	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Bauhof					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet	nicht geeignet		
Grundstückszuschnitt	--				
Nachbarschutz/Störpotential	++				
Verkehrsanbindung/Zufahrt	++				
Feuerwehr					
Flächenbedarf	--	nicht geeignet	nicht geeignet		
Verkehrsanbindung	++				
Zu- und Abfahrt	+				
Vermeidung gefährlicher Begegnungsverkehr	-				
Bürgerhaus/Mehrzweckhalle					
Eigentümerverhältnis (kommunal)	---	+++	nicht geeignet		
Verfügbarkeit (erforderliche Vorarbeiten)	--	+++			
Erweiterbarkeit / Flächenreserven	--	---			
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++			
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++			
Zugang zu Fuß	-	++			
Zufahrt mit Auto	+++	-			
Stellplätze	++	---			
Grundstückszuschnitt	--	--			
Erfüllung Raumprogramm	---	--			
Realisierung Außenfläche	---	--			
Multifunktionale Nutzung / Flexibilität	--	---			
Barrierefreiheit	--	-			
Nachbarschutz	++	---			
Festplatz					
Flächenbedarf	--	nich geeignet	nicht geeignet		
Grundstückszuschnitt	---				
Zugang zu Fuß	-				
Zugang mit Auto	++				
Erreichbarkeit ÖPNV	++				
Nachbarschutz	++				

Standortvergleich 3_Obergasse | Potentiale

Variante 1.1

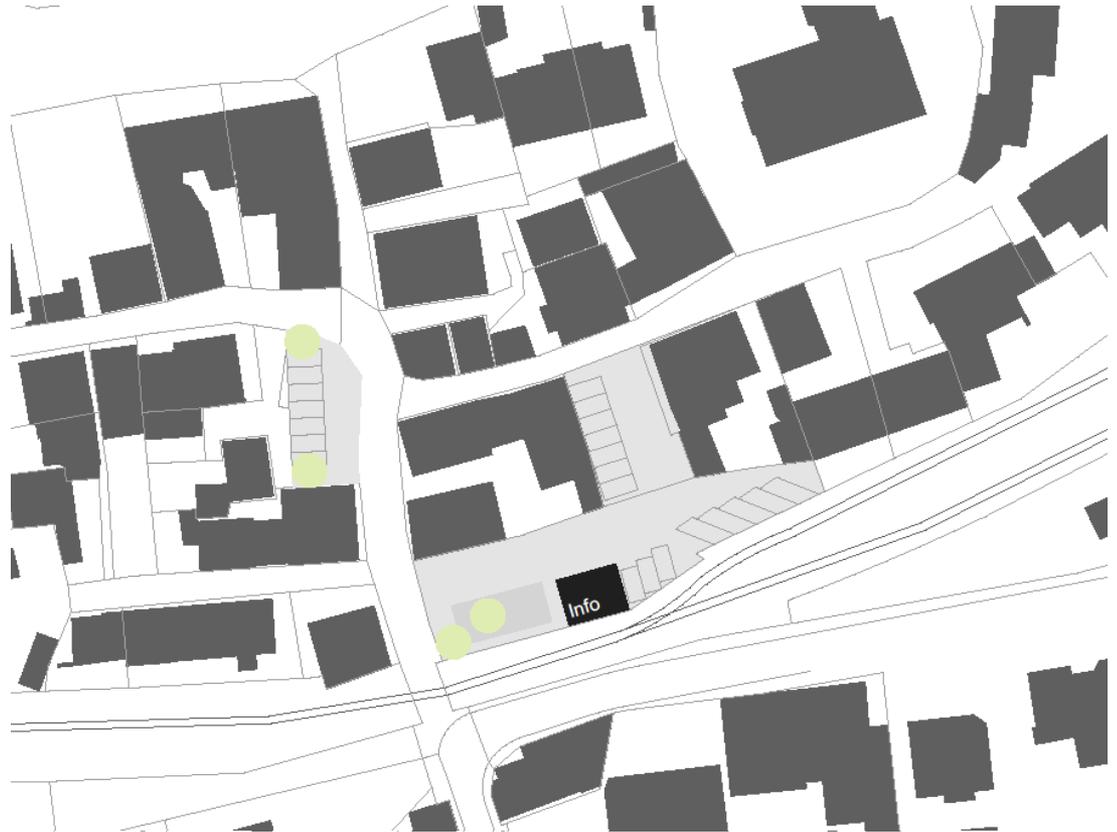
- ⇒ Abbruch Obergasse 6
- ⇒ Erhalt Gebäude Ober- / Kreuzgasse
- ⇒ Platz mit Infostand



Standortvergleich 3_Obergasse | Potentiale

Variante 1.2

- ⇒ Abbruch Bestandsgebäude
Ober- / Kreuzgasse
- ⇒ Neue Stellplätze Ober- /
Kreuzgasse
- ⇒ Platz mit Infostand



Standortvergleich 3_Obergasse | Potentiale

Variante 2.1

- ⇒ Abbruch Bestandsgebäude
Kreuz- / Obergasse
- ⇒ Platz mit Infostand Kreuzgasse
- ⇒ Ergänzende Wohnbebauung



Standortvergleich 3_Obergasse | Potentiale

Variante 2.2

- ⇒ Abbruch Bestandsgebäude
Kreuz- / Obergasse
- ⇒ Platz mit Infostand
- ⇒ Neue Stellplätze Obergasse 6



Standortvergleich 4_Platz La Rochefoucauld | Feuerwehr



Standortvergleich 4_Platz La Rochefoucauld | Feuerwehr Bewertungsmatrix

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Wohnen (Geschosswohnungsbau)					
Geschosswohnungsbau	--	++	+	+++	
Reihenhäuser	--	++	--	++	
Einfamilienhäuser	--	++	--	+	
Städtebauliche Einbindung	--	+++	+++	+++	
Lärmschutz	-	-	-	+	
Verkehrsanbindung	++	++	++	+	
Lebensmittelmarkt					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet	nicht geeignet	-	
Städtebauliche Einbindung	--			++	
Verkehrsanbindung	++			--	
Zugang zu Fuß	--			++	
Zugang mit Auto	++			-	
Erreichbarkeit ÖPNV	++			++	
Erreichbarkeit Anlieferung	++			---	
Stellplätze	---			++	
Ärztehaus					
Flächenbedarf	+	+++	-	+++	
Städtebauliche Einbindung	--	++	++	++	
Erreichbarkeit PKW	++	++	+	+	
Erreichbarkeit ÖPNV	++	++	+	++	
Erreichbarkeit zu Fuß	-	++	++	+++	
Stellplätze	+	+++	-	++	
Ladenhandwerk (Friseure, Optiker, Kosmetikstudios, ...)					
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++	++	+	
Laufkundschaft	--	+	+	+	
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++	+	++	
Zugang zu Fuß	+	++	+	+++	
Gewerbliches Handwerk					
Verkehrsanbindung	++	+	nicht geeignet	--	
Erreichbarkeit Anlieferung	++	+		--	
Grundstückszuschnitt	-	+		++	
Störpotential/Lärmschutz/Nachbarschutz	++	---		---	

STANDORTANALYSE BIRKENAU

Standortvergleich 4_Platz La Rochefoucauld | Feuerwehr Bewertungsmatrix

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Bauhof					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet	nicht geeignet	+	
Grundstückszuschnitt	--			+	
Nachbarschutz/Störpotential	++			---	
Verkehrsanbindung/Zufahrt	++			---	
Feuerwehr					
Flächenbedarf	--	nicht geeignet	nicht geeignet	++	
Verkehrsanbindung	++			--	
Zu- und Abfahrt	+			-	
Vermeidung gefährlicher Begegnungsverkehr	-			-	
Bürgerhaus/Mehrzweckhalle					
Eigentümergehörigkeit (kommunal)	---	+++	nicht geeignet	+++	
Verfügbarkeit (erforderliche Vorarbeiten)	--	+++		+++	
Erweiterbarkeit / Flächenreserven	--	---		++	
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++		+++	
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++		++	
Zugang zu Fuß	-	++		+++	
Zufahrt mit Auto	+++	-		+	
Stellplätze	++	---		+	
Grundstückszuschnitt	--	--		++	
Erfüllung Raumprogramm	---	--		+++	
Realisierung Außenfläche	---	--		++	
Multifunktionale Nutzung / Flexibilität	--	---		++	
Barrierefreiheit	--	-		+++	
Nachbarschutz	++	---		---	
Festplatz					
Flächenbedarf	--	nicht geeignet	nicht geeignet	++	
Grundstückszuschnitt	---			++	
Zugang zu Fuß	-			+++	
Zugang mit Auto	++			-	
Erreichbarkeit ÖPNV	++			++	
Nachbarschutz	++			---	

Standortvergleich 4_ Platz La Rochefoucauld + Feuerwehr_Standortpotential

Variante 1

- ⇒ Feuerwehr Bestand
- ⇒ Neuordnung Platz
- ⇒ Nachverdichtung Wohnhäuser / Innenentwicklung

Problematik:

Zentrale Lage und Fläche ausreichend, aber:

- ⇒ Parkplatzsituation und Zufahrt problematisch
- ⇒ Lage kann Konflikte bei lärmintensiven Veranstaltungen auslösen
- ⇒ Platzbedarf Weihnachtsmarkt / Kerwe
- ⇒ Lärmbelastung Bahn für Wohnbebauung
- ⇒ Vorteil: Einnahmen, Funktionsstärkung Ortsmitte



Standortvergleich 4_ Platz La Rochefoucauld + Feuerwehr_Standortpotential

Variante 2

- ⇒ Feuerwehr Bestand
- ⇒ Neubau Bürgerhaus
- ⇒ Anbindung Bahnhof

Problematik:

Zentrale Lage und Fläche ausreichend,
aber:

- ⇒ Parkplatzsituation und Zufahrt problematisch
- ⇒ Lage kann Konflikte bei lärmintensiven Veranstaltungen auslösen
- ⇒ Platzbedarf Weihnachtsmarkt / Kerwe! Verlagerung? Nutzung Bürgerhaus?
- ⇒ Vorteil: Funktionsstärkung Ortsmitte



Standortvergleich 4_ Platz La Rochefoucauld + Feuerwehr_Standortpotential

Variante 3.1

- ⇒ Feuerwehr Bestand
- ⇒ Neubau Bürgerhaus
- ⇒ Abbruch kommunale Gebäude

Problematik:

Zentrale Lage und Fläche ausreichend, aber:

- ⇒ funktionale Überlagerung Vorfläche (Alarmausfahrt!)
- ⇒ Parkplatzsituation und Zufahrt problematisch
- ⇒ Lage kann Konflikte bei lärmintensiven Veranstaltungen auslösen
- ⇒ Vorteil: Funktionsstärkung Ortsmitte



Standortvergleich 4_ Platz La Rochefoucauld + Feuerwehr_Standortpotential

Variante 3.1

- ⇒ Feuerwehr Bestand
- ⇒ Neubau Bürgerhaus
- ⇒ Abbruch kommunale Gebäude

Nutzungsmöglichkeiten Bestandsgebäude:
(keine kommunale Investition)

- Café
- Gastronomie
- Ärztehaus
- Wohnen



Standortvergleich 4_ Platz La Rochefoucauld + Feuerwehr_Standortpotential

Variante 3.2

- ⇒ Feuerwehr Bestand
- ⇒ Festplatz Bestand
- ⇒ Neubau Ärztehaus + Platz + Cafe
- ⇒ Quartiersplatz
- ⇒ Abbruch kommunale Gebäude

Problematik:

Zentrale Lage und Fläche ausreichend, aber:

- ⇒ Lage kann Konflikte bei lärmintensiven Veranstaltungen auslösen
- ⇒ funktionale Überlagerung Vorfläche / Parkplatz / Festplatz (Alarmausfahrt!)
- ⇒ Keine Synergien
- ⇒ Vorteil: Funktionsstärkung Ortsmitte



Standortvergleich 4_ Platz La Rochefoucauld + Feuerwehr_Standortpotential

Variante 4

- ⇒ Verlegung Feuerwehr
- ⇒ Neubau Bürgerhaus
- ⇒ Neubau Ärztehaus + Platz + Cafe
- ⇒ Quartiersplatz + Festplatz

Problematik:

Zentrale Lage und Fläche ausreichend, aber:

- ⇒ Zufahrt problematisch
- ⇒ Lage kann Konflikte bei lärmintensiven Veranstaltungen auslösen
- ⇒ Verlagerung FW Voraussetzung
- ⇒ Keine Synergien
- ⇒ Vorteil: Funktionsstärkung Ortsmitte



Standortvergleich 4_ Platz La Rochefoucauld + Feuerwehr_Standortpotential

Variante 5.1

- ⇒ Verlegung Feuerwehr
- ⇒ Verlegung Festplatz
- ⇒ Bauliche Verdichtung / Innenentwicklung
- ⇒ Quartiersplatz
- ⇒ Vorteile:
 - Funktionsstärkung Ortsmitte (Wohnstandort)
 - Stadtbildreparatur
 - Vermeidung von Konflikten lärmintensiven Nutzungen
 - Verkehrsentlastung
 - Einnahmen → Investition Bürgerhaus / FW



Standortvergleich 4_ Platz La Rochefoucauld + Feuerwehr_Standortpotential

Variante 5.2

- ⇒ Verlegung Feuerwehr
- ⇒ Verlegung Festplatz
- ⇒ Kleinerer Quartiersplatz
- ⇒ Bauliche Verdichtung Innenentwicklung
- ⇒ Vorteile: wie V 5.1



Standortvergleich 4_ Platz La Rochefoucauld + Feuerwehr_Standortpotential

Variante 4.3

Verlegung Feuerwehr

Abbruch kommunale Gebäude

⇒Ärztehaus

⇒Kleinerer Quartiersplatz

⇒Bauliche Verdichtung

⇒Vorteile: wie V 5.1



Standortvergleich 5_Freibad



Standortvergleich 5_Schwimmbad Bewertungsmatrix

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Wohnen (Geschosswohnungsbau)					
Geschosswohnungsbau	--	++	+	+++	-
Reihenhäuser	--	++	--	++	--
Einfamilienhäuser	--	++	--	+	--
Städtebauliche Einbindung	--	+++	+++	+++	--
Lärmschutz	-	-	-	+	--
Verkehrsanbindung	++	++	++	+	++
Lebensmittelmarkt					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet	nicht geeignet	-	++
Städtebauliche Einbindung	--			++	+
Verkehrsanbindung	++			--	+++
Zugang zu Fuß	--			++	+
Zugang mit Auto	++			-	+++
Erreichbarkeit ÖPNV	++			++	+
Erreichbarkeit Anlieferung	++			---	+++
Stellplätze	---			++	+++
Ärztelhaus					
Flächenbedarf	+	+++	-	+++	+++
Städtebauliche Einbindung	--	++	++	++	---
Erreichbarkeit PKW	++	++	+	+	++
Erreichbarkeit ÖPNV	++	++	+	++	+
Erreichbarkeit zu Fuß	-	++	++	+++	+
Stellplätze	+	+++	-	++	++
Ladenhandwerk (Friseure, Optiker, Kosmetikstudios, ...)					
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++	++	+	--
Laufkundschaft	--	+	+	+	--
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++	+	++	+
Zugang zu Fuß	+	++	+	+++	++
Gewerbliches Handwerk					
Verkehrsanbindung	++	+	nicht geeignet	--	+++
Erreichbarkeit Anlieferung	++	+		--	++
Grundstückszuschnitt	-	+		++	++
Störpotential/Lärmschutz/Nachbarschutz	++	---		---	+++

STANDORTANALYSE BIRKENAU

Standortvergleich 5_Schwimmbad Bewertungsmatrix

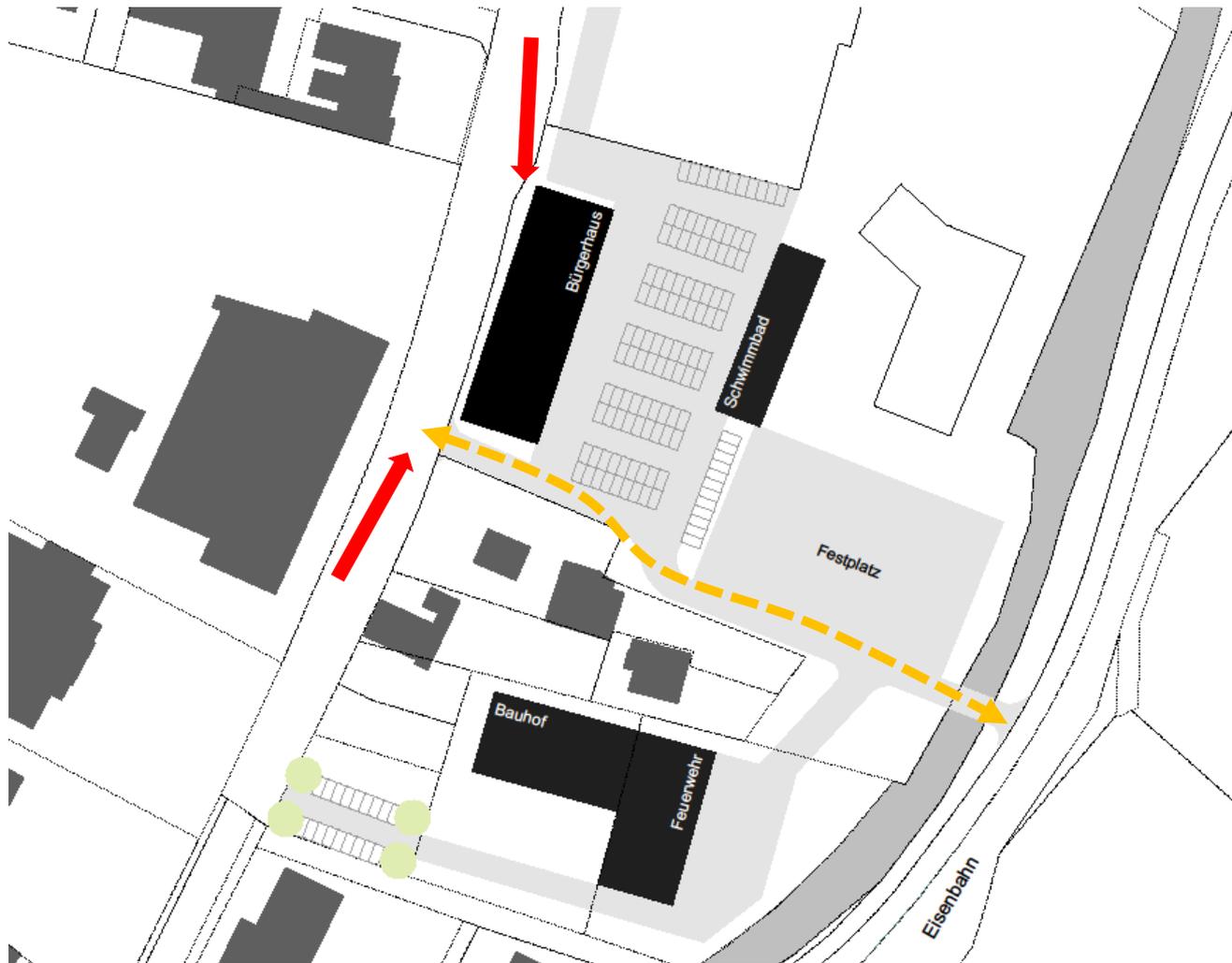
Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Bauhof					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet	nicht geeignet	+	++
Grundstückszuschnitt	--			+	++
Nachbarschutz/Störpotential	++			---	+++
Verkehrsanbindung/Zufahrt	++			---	+++
Feuerwehr					
Flächenbedarf	--	nicht geeignet	nicht geeignet	++	+++
Verkehrsanbindung	++			--	+++
Zu- und Abfahrt	+			-	+++
Vermeidung gefährlicher Begegnungsverkehr	-			-	+++
Bürgerhaus/Mehrweckhalle					
Eigentümergehäusnis (kommunal)	---	+++	nicht geeignet	+++	+++
Verfügbarkeit (erforderliche Vorarbeiten)	--	+++		+++	+++
Erweiterbarkeit / Flächenreserven	--	---		++	+++
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++		+++	--
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++		++	+
Zugang zu Fuß	-	++		+++	+
Zufahrt mit Auto	+++	-		+	+++
Stellplätze	++	---		+	+++
Grundstückszuschnitt	--	--		++	+++
Erfüllung Raumprogramm	---	--		+++	+++
Realisierung Außenfläche	---	--		++	+++
Multifunktionale Nutzung / Flexibilität	--	---		++	+++
Barrierefreiheit	--	-		+++	+++
Nachbarschutz	++	---		---	+++
Festplatz					
Flächenbedarf	--	nich geeignet	nicht geeignet	++	++
Grundstückszuschnitt	---			++	++
Zugang zu Fuß	-			+++	++
Zugang mit Auto	++			-	+++
Erreichbarkeit ÖPNV	++			++	+
Nachbarschutz	++			---	+++

Standortvergleich 5_Schwimmbad | Potentiale

- Entwicklung als Wohnungsbaustandort städtebaulich fragwürdig
- Bedarf an weiteren Flächen für Lebensmittelmarkt fraglich
- Standort für Ärztehaus fraglich
- Entwicklungspotential für Gewerbeflächen
- **Potential: Zusammenfassung kommunaler Funktionen an einem Standort:**
 - ⇒ Flächenverfügbarkeit gegeben
 - ⇒ Fläche für Bürgerhaus ausreichend
 - ⇒ Gute Erreichbarkeit
 - ⇒ Ausreichende Fläche für Parkplätze vorhanden
 - ⇒ Lärmbelästigung eher unproblematisch
 - ⇒ Option: Stufenweiser Ausbau auch für FW + Bauhof
 - ⇒ Option: Verbindung Hauptstraße mit Hornbacherstraße
 - ⇒ Synergien aus Zusammenfassung Funktionen
 - ⇒ Co-Finanzierung aus Veräußerung Wohnbauflächen

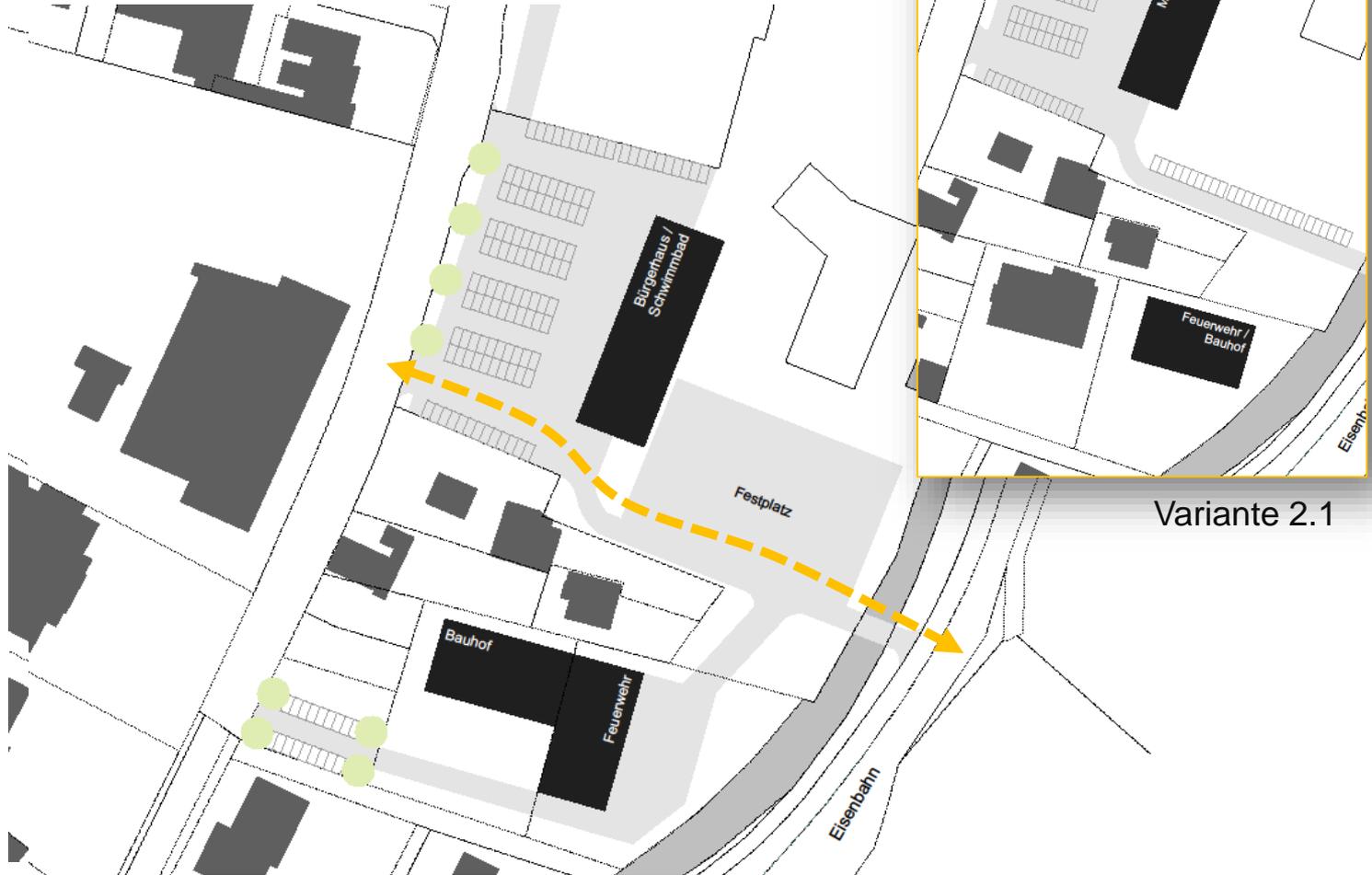
Standortvergleich 5_Schwimmbad | Potentiale

Variante 1



Standortvergleich 5_Schwimmbad | Potentiale

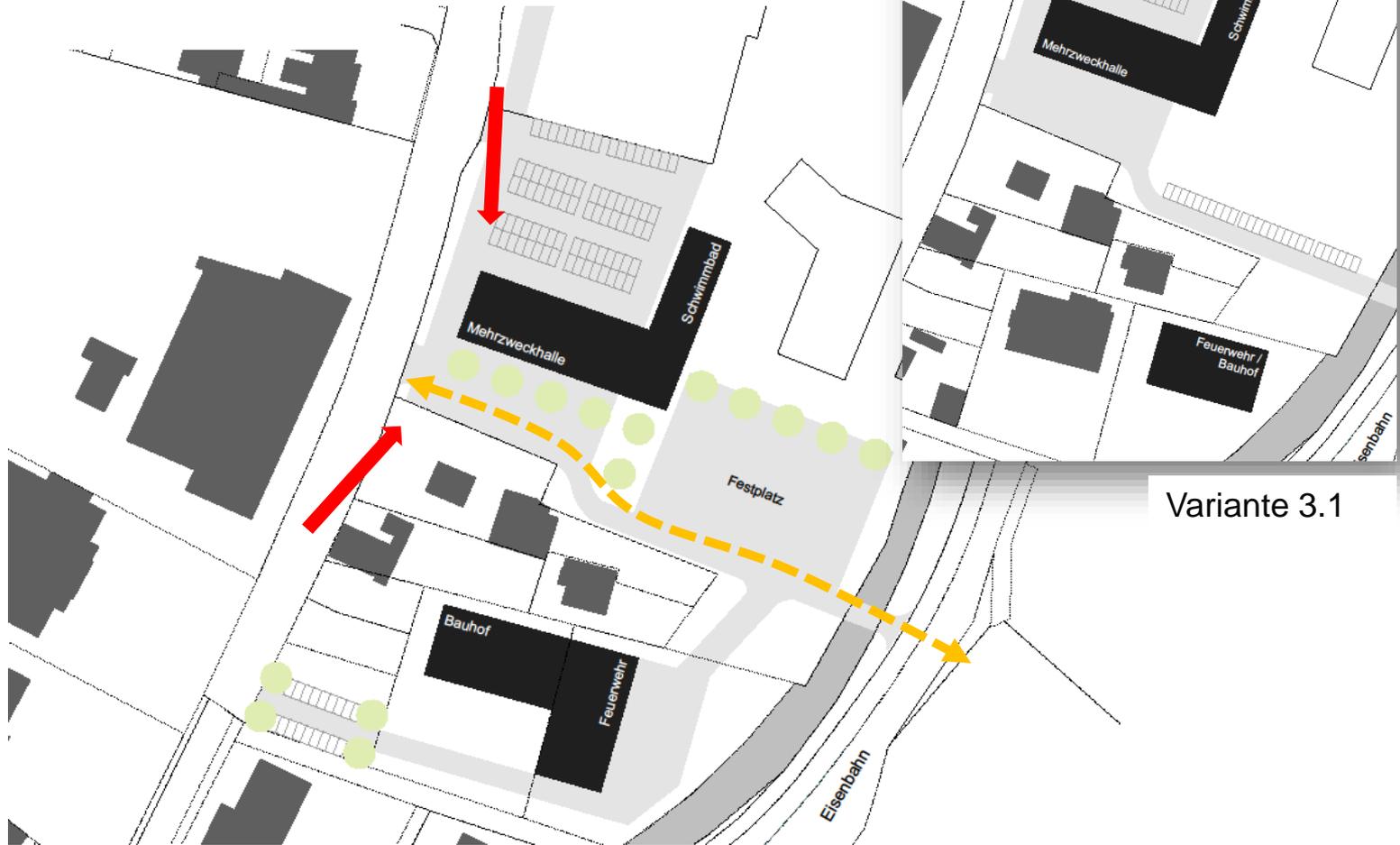
Variante 2



Variante 2.1

Standortvergleich 5_Schwimmbad | Potentiale

Variante 3



Variante 3.1

Standortvergleich 4_Schwimmbad | Vorteile

Gemeinde Birkenau



Pro

Neubau

Contra

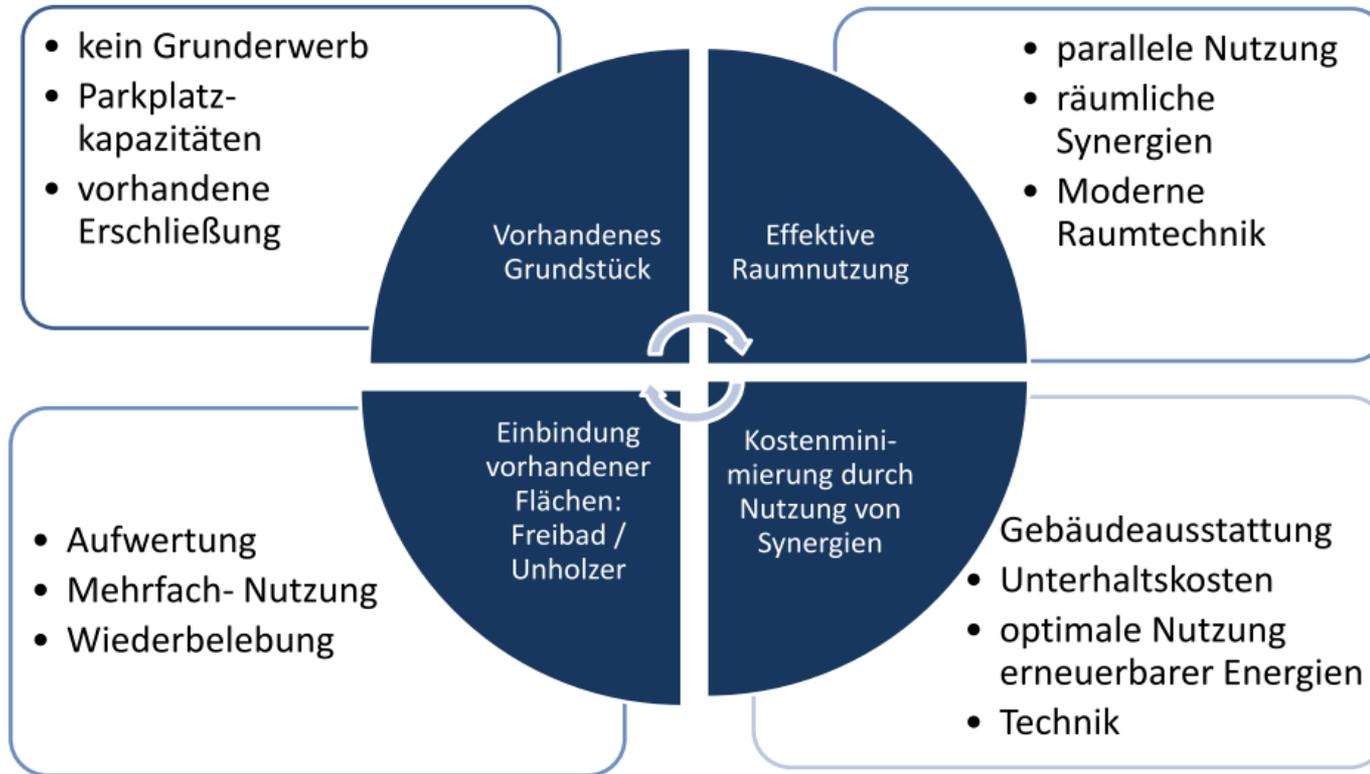
- + aktueller Energiestandard
- + niedrige Betriebskosten
- + flexible Raumnutzung
- + Parkplatzkapazitäten
- + Moderne Technik
- + höhere Planungssicherheit
- + Schaffung Anlagevermögen
- + Barrierefreiheit
- + wirtschaftliche [Lösung](#) (Seite 4HSK)
- + IKEK (Zuschüsse)

- hohes Investitionsvolumen
- Projektlaufzeit

Standortvergleich 4_Schwimmbad | Vorteile

Gemeinde Birkenau

Vorteile Neubau am Schwimmbad



Standorte und ihre Nutzungsmöglichkeiten

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Wohnen (Geschosswohnungsbau)					
Geschosswohnungsbau	--	++	+	+++	-
Reihenhäuser	--	++	--	++	--
Einfamilienhäuser	--	++	--	+	--
Städtebauliche Einbindung	--	+++	+++	+++	--
Lärmschutz	-	-	-	+	--
Verkehrsanbindung	++	++	++	+	++
Lebensmittelmarkt					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet	nicht geeignet	-	++
Städtebauliche Einbindung	--			++	+
Verkehrsanbindung	++			--	+++
Zugang zu Fuß	--			++	+
Zugang mit Auto	++			-	+++
Erreichbarkeit ÖPNV	++			++	+
Erreichbarkeit Anlieferung	++			---	+++
Stellplätze	---			++	+++
Ärztehaus					
Flächenbedarf	+	+++	-	+++	+++
Städtebauliche Einbindung	--	++	++	++	---
Erreichbarkeit PKW	++	++	+	+	++
Erreichbarkeit ÖPNV	++	++	+	++	+
Erreichbarkeit zu Fuß	-	++	++	+++	+
Stellplätze	+	+++	-	++	++
Ladenhandwerk (Friseure, Optiker, Kosmetikstudios, ...)					
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++	++	+	--
Laufkundschaft	--	+	+	+	--
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++	+	++	+
Zugang zu Fuß	+	++	+	+++	++
Gewerbliches Handwerk					
Verkehrsanbindung	++	+	nicht geeignet	--	+++
Erreichbarkeit Anlieferung	++	+		--	++
Grundstückszuschnitt	-	+		++	++
Störpotential/Lärmschutz/Nachbarschutz	++	---		---	+++

STANDORTANALYSE BIRKENAU

Standorte und ihre Nutzungsmöglichkeiten

Nutzung (mit Anforderungen) / Standort	Carlebachmühle	Vereinsheim Bestand	Obergasse	Platz La Rochefoucauld	Schwimmbad
Bauhof					
Flächenbedarf	---	nicht geeignet	nicht geeignet	+	++
Grundstückszuschnitt	--			+	++
Nachbarschutz/Störpotential	++			---	+++
Verkehrsanbindung/Zufahrt	++			---	+++
Feuerwehr					
Flächenbedarf	--	nicht geeignet	nicht geeignet	++	+++
Verkehrsanbindung	++			--	+++
Zu- und Abfahrt	+			-	+++
Vermeidung gefährlicher Begegnungsverkehr	-			-	+++
Bürgerhaus/Mehrweckhalle					
Eigentümerverhältnis (kommunal)	---	+++	nicht geeignet	+++	+++
Verfügbarkeit (erforderliche Vorarbeiten)	--	+++		+++	+++
Erweiterbarkeit / Flächenreserven	--	---		++	+++
Zentralität / Innerörtliche Lage	--	++		+++	--
Erreichbarkeit ÖPNV	+	++		++	+
Zugang zu Fuß	-	++		+++	+
Zufahrt mit Auto	+++	-		+	+++
Stellplätze	++	---		+	+++
Grundstückszuschnitt	--	--		++	+++
Erfüllung Raumprogramm	---	--		+++	+++
Realisierung Außenfläche	---	--		++	+++
Multifunktionale Nutzung / Flexibilität	--	---		++	+++
Barrierefreiheit	--	-		+++	+++
Nachbarschutz	++	---		---	+++
Festplatz					
Flächenbedarf	--	nich geeignet	nicht geeignet	++	++
Grundstückszuschnitt	---			++	++
Zugang zu Fuß	-			+++	++
Zugang mit Auto	++			-	+++
Erreichbarkeit ÖPNV	++			++	+
Nachbarschutz	++			---	+++

Standorte und ihre Nutzungsmöglichkeiten_Empfehlungen

