Bietergemeinschaft
Drehscheibe-Lokschuppen GbR

© 30.03.2017 | Bieter-Unterlagen

Projekt-, Bau- und Nutzungsbeschreibung

1. Vorbemerkung

Marburg war und ist bis heute eine lebenswerte, vielfältige und kreative Stadt. Schon 1870 entstand der Lokschuppen als zentraler Bahn-Knotenpunkt – mit direkter Sichtachse auf Stadt, Schloss und Elisabethkirche. Diese Tradition wollen wir mit dem geplanten Kultur- und Begegnungszentrum Drehscheibe-Lokschuppen aufgreifen und eine kulturelle Begegnungsfläche für die Marburger Bevölkerung und darüber hinaus schaffen.

Der neue Lokschuppen soll harmonisch die bisherige, gewachsene Kulturlandschaft bereichern und in dreifacher Weise einen sozialräumlichen Entwicklungsimpuls für das gesamte Areal liefern:

- **Veranstaltungsraum:** Kulturelle Events, unterschiedliche Veranstaltungsformate, Gottesdienste, offene Begegnungsfläche
- **Kreativraum:** Büros, Ateliers und Meetingräume für die Kunst-, Kreativ- und Kulturszene
- **Wohnraum:** Moderne Konzepte für studentisches Wohnen, integriert in historischer Industriekultur

Ein neues gläsernes Atrium mit Sichtachse auf Drehscheibe und Stadt soll architektonisch die verschiedenen Raumkonzepte miteinander zu einem Lebensraum verbinden. Ergänzt wird das Konzept durch das angrenzende Werkstattgebäude, das auf zwei Ebenen Verwaltungs- und Seminarräume sowie einen Erlebnisbereich für Kinder im Kontext des Christus-Treff e.V. (CT) bietet.

Die bauliche Struktur des Gesamtgebäudes (einschließlich Fassade und Dach) soll hierbei unter Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzes hochwertig erhalten werden und als innerstädtischer Raum für Kultur- und Freizeitzwecke bereichert, synergetisch intensiviert und belebt werden.

2. Städtebauliches Nutzungskonzept

Allgemein

Die geschilderte Nutzung des Lokschuppens erweitert die Möglichkeiten des direkten Umfeldes (Waggonhallenareal) als Kultur-, Begegnungs- und Freizeitstandort sowohl räumlich als auch inhaltlich in idealer Weise. Die geplante Nutzung passt sich zudem gut in die Charakteristik des Bahnhofsviertels als Standort für Tagungen ein (Kongresszentrum), schafft Synergien mit den dort befindlichen Hotels und ergänzt die überwiegenden Wohngebiete Ortenberg und „Allee Nordend" als Areal zur Erholungsnutzung. Durch die geplanten Büroflächen sowie bezahlbaren Wohnraum für Studierende ist mit einer zusätzlichen Belebung des Areals zu rechnen. Zusätzlich ist zu erwarten, dass viele der wöchentlich etwa 450 Besucher*innen der überkonfessionellen Veranstaltungsangebote des CT das gesamte Areal, einschließlich der bereits bestehenden Angebote, nutzen werden.

Gebäudeteil 1 (Werkstattgebäude)

Dieser Bereich ist als Verwaltungszentrum für den CT vorgesehen. Ein Teil der Räumlichkeiten wird als Kindererlebnisbereich konzipiert. Diese Räume können wochentags von externen Nutzern gemietet werden.

Gebäudeteil 2 (Lokschuppen: Veranstaltungsbereich)

Die Veranstaltungshalle ist für maximal 650 Sitzplätze in Kinobestuhlung konzipiert und kann durch mobile, schalldichte Trennwände unterteilt und flexibel in kleinere Segmente gegliedert werden. Es ist eine Ausstattung mit professioneller Licht- und Tontechnik, modularer Bühne sowie Messe- und Cateringbedarf vorgesehen.

Eine multifunktionale Nutzung für Konferenzen, Tagungen, private Feiern, Ausstellungen, Shootings und Firmenpräsentationen ist möglich. Hierbei soll sowohl hinsichtlich der Raumgröße als auch der geplanten Preisstruktur im mittleren Preissegment (mit Ermäßigung für Non-Profit-Veranstalter) eine Marktlücke im Marburger Angebot an Veranstaltungsräumen abgedeckt werden. Aufgrund der optimalen Lage, der ansprechenden Gebäudestruktur, einer gut nutzbaren Außenfläche und der vielen Synergieeffekte vor Ort wird mit einer signifikanten Nachfrage aus dem universitären, kulturellen, gewerblichen und privaten Bereich gerechnet.

An Sonntagen wird die Veranstaltungshalle durch den CT als Langzeitmieter für Gottesdienste (in Verbindung mit den Kinderräumen im Gebäudeteil 1) genutzt.

Ergänzend beinhaltet dieser Gebäudeteil den gemeinsamen Eingangsbereich zu den Gebäudeteilen 1 und 2. Darüber hinaus dient er als Foyer und enthält neben Sanitärräumen und Garderoben einen abgetrennten Eltern-Kind-Bereich mit AV-Übertragung.

Gebäudeteil 3 (Lokschuppen: Atrium/Glaskeil)

Das architektonische Highlight bildet ein überdachtes Atrium zwischen Gebäudeteil 2 und 4, welches eine direkte Sichtachse auf Drehscheibe, Stadt und Schloss ermöglicht und eine zusätzliche Begegnungsfläche eröffnet.

Gebäudeteil 4 (Lokschuppen: Büros/Studentisches Wohnen)

Dieser Gebäudeteil verbindet studentisches Wohnen und kreatives Arbeiten. Hierfür entstehen auf der Außenseite 24 moderne Wohneinheiten und auf der zur Drehscheibe ausgerichteten Seite 740 m² Büros, Ateliers und Meetingräume, abgestimmt auf den besonderen Bedarf der Kreativ- und Kulturbranche. Beide sind mit dem überdachten Atrium verbunden, welches als Erholungs-, Begegnungs- und Aktionsfläche genutzt werden kann.

3. Verkehrskonzept

Durch die zentrale Lage in Nähe von Hauptbahnhof und Autobahnanschluss ist das gesamte Gelände für lokale, regionale und überregionale Besucher über Bahn, öffentlichen Nahverkehr und Individualverkehr hervorragend erreichbar. Für PKWs und Fahrräder sollen in Kooperation mit den bestehenden Nutzern zusätzliche Stellplätze (am ehesten zusätzliches Parkdeck über den bestehenden Parkplätzen) geschaffen werden. Hierbei sind je zwei Carsharing-Stellplätze und Ladepunkte für Elektroautos vorgesehen.

4. Architektur

Ein Hauptthema soll den Entwurf des denkmalgeschützten Lokschuppens prägen: Atmosphäre und Zeit der dampfbetriebenen Lokomotiven, mit dem Marburger Lokschuppen als zentralem Bahn-Knotenpunkt. Dieses Thema soll wiedergegeben sowie in Teilbereichen in eine zeitgemäße Nutzung und Architektursprache überführt werden. Außenfassade, Dachfläche sowie die Innenraumdimensionen sollen als Ausdruck der ehemaligen Nutzung weitgehend erhalten bleiben und nur durch wenige Eingriffe ergänzt werden. Ein wesentlicher Punkt wird dabei die Erschließung sein, die sich im Gegensatz zur früheren Nutzung nun fußläufig auf der „Rückseite“ befindet. Der neue Haupteingang soll in einen vorhandenen Versprung der Außenfassade platziert werden. Dieser Eingang wird in einem dreidimensionalem Segment als Glasfuge und Glaskeil umgesetzt, so dass von diesem Punkt des Areals ein Durchblick und Durchgang zur ansonsten optisch versperrten Drehscheibe geschaffen wird und sich von diesem Punkt neu eine Sichtachse zur Marburger Oberstadt mit Schloss eröffnet.

5. Raumnutzung

Die Nutzung ist unterteilt in zwei Bereiche: Veranstaltungsstrukturen auf der einen Seite und eine Mischnutzung von Büro, Begegnung und Wohnen auf der anderen Seite; miteinander verbunden durch den Glaskeil. Während der Veranstaltungsbereich die alten Raumdimensionen aufgreift und beibehält, folgt der Teil zur Mischnutzung den menschlichen Grundbedürfnissen nach Licht und Luft. Den an den Außenfassaden gelegenen Aufenthaltsräume (Schlaf-, Wohn- und Büroräume), die nach innen von einem dunkleren Ring (Nebenräume, Sanitärbereich) gefolgt werden, schließt sich dann die Erschließungszone an, die durch den raumhohen zentralen Innenbereich natürlich belichtet und belüftet wird.

6. Materialität

Die Außenfassade der Ziegelarchitektur wird saniert und durch eine Innendämmung und Innenschale in Sichtmauerwerk ergänzt. Alle neuen Einbauten und Eingriffe werden mit wenigen, als modern

erkennbaren Materialien umgesetzt: Lackierter Stahl, Cortainstahl und Sichtbeton als klassische Baustoffe der „Moderne“ werden hier in Detailqualität für Öffnungen, Fenster, Türen und ggf. Fluchttreppen und andere Einbauten eingesetzt. Angefügt werden nur optisch sehr „leicht“ wirkende Glas-/Stahl-Konstruktionen. Dabei werden eigens für diesen denkmalpflegerisch wertvollen Bereich entwickelte schlanke Stahlprofile verwendet. Diese hochtransparenten Ergänzungen befinden sich in der Glasfuge und als Vorbau einer Bühne im Saalbereich.

7. Außenanlagen/Freiflächen

Alle Linien folgen dem Ursprung des gesamten Bahngeländes an dieser Stelle, der letztendlich in der Drehscheibe seinen Kern hat. Diese soll funktionstüchtig saniert werden und einen optischen wie inhaltlichen Mittelpunkt darstellen. Die Freiflächen sollen weitestgehend frei bleiben, um die prägnante Ansicht der Lokschuppentore nicht zu verdecken. Um die Identität der Bahnanlage zu erhalten, soll ein eigens entwickeltes Stadtmobiliar (Bänke, Beleuchtung, Papierkörbe), welches sich auf die strahlenförmige Schienenstruktur bezieht, verwendet werden. Der Außenbereich wird an der Grundstücksgrenze zu den Bahngeleisen hin mit einem transparenten/transluzenten und teilweise begrünten Sicherheitsglas/Stahlgewebe versehen, um Schallschutz sowie Sicherheit zu gewährleisten und gleichzeitig die Sichtachse auf Oberstadt und Schloß zu erhalten. Die bahnseitig gelegene Freifläche kann mit einem Allzwecksegel überspannt werden, um eine Nutzung auch bei Regenwetter zu erlauben. Sie wird mit einem Spielplatz für Kinder ausgestattet und ist zusätzlich für Veranstaltungen im Außenbereich und als Aufenthaltsfläche für Pausen nutzbar.

8. Energie

Es ist geplant, die neuen baulichen Anlagen an das bestehende Fernwärmenetz anzuschliessen. Eine Solarenergienutzung würde sich nur auf dem Dach anbieten. Diese ist aus unserer Sicht jedoch den denkmalpflegerischen Anforderungen und dem Gesamt-Erscheinungsbild unterzuordnen und dementsprechend darauf zu verzichten. Solargepufferte Außenleuchten sowie ergänzende Wärmepumpensysteme auf Luft-Luft-Basis werden noch geprüft. Der Einsatz von Lüftungsanlagen wird angesichts des hohen energetischen Einsatzes kritisch hinterfragt. Da im vorliegenden Fall Schallemissionen bahnseitig keine Rolle spielen, kann auch ein intelligentes, manuell betriebenes Wärme-Luftstrom-Kühlungssystem den gewünschten Zweck ohne energetischen Einsatz erfüllen. Nach Abschluss der genauen Bauplanung in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ist vorgesehen, eine Förderung durch KfW-Mittel aus den Bereichen Energieeffizienz/ Baudenkmale/ Erneuerbare Energien zu beantragen.

Innenraumkonzeptbeschreibung

Ausgangspunkt des Innenraumkonzeptes ist die im Architekturkonzept dargestellte Erschließung des Lokschuppens durch eine Glasfuge. Diese ist raumhoch und vereint die Nutzung eines Durchganges und einer italienischen Straßengastronomie in der vorliegenden Industriearchitektur: Wie in einer kleinen Gasse, die sich zu einem kleinen Platz aufweitet, besteht hier die Möglichkeit zum Verweilen, Reden, Essen und Entspannen.

Diese Gastronomie läuft wie selbstverständlich in den ebenfalls raumhohen Mittelteil des östlichen Bereiches hinaus. Hier kann der Besucher sowohl die Atmosphäre der Industriearchitektur spüren, als auch einen Blick auf die Oberstadt mit Schloss genießen.

Zu beiden Seiten entwickeln sich unterschiedliche, aber ergänzende Nutzungen: Auf der einen Seite wird ein flexibel unterteilbarer Veranstaltungsraum geschaffen, der die ursprüngliche Höhe des Lokschuppens einschließlich der technisch wirkenden stählernen genieteten Fachwerkbinder zeigt.

Ergänzt wird dieser durch Einbauten von Empore, Bühne und (in Teilbereichen) einer zweiten Ebene mit Seminar- und Nebenräumen. Ein kleiner Teil der Sanitärräume wird in unmittelbarer Nähe ebenerdig geschaffen, ein anderer im angrenzenden Werkstattgebäude.

Auf der anderen Seite wird eine Mischnutzung und Kultur der Begegnungsmöglichkeit baulich umgesetzt: Ein raumhoher Mittelteil, der ebenfalls die ursprüngliche Höhe darstellt, wird zu beiden Seiten von zweigeschossigen Einbauten, die durch außenliegende Balkone erschlossen und miteinander durch Stege verbunden sind, gerahmt. Den an den waggonhallenseitigen Außenfassaden gelegenen Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Wohn- und Büroräume) schließt sich nach innen ein dunklerer Ring mit Nebenräumen und Sanitärbereich an. Auf diesen folgt die bahnseitig gelegene Erschließungszone mit Büroräumen verschiedener Größe, die durch den raumhohen zentralen Innenbereich natürlich belichtet und belüftet werden.

Das Werkstattgebäude bildet mit dem Lokschuppen ein bauliches Ensemble. Diese räumliche Nähe wird auch im Innenraum zu einem einheitlichen Erscheinungsbild führen: Der Industriecharakter des Lokschuppens soll auch in diesem Gebäude wieder erscheinen, wenn auch in einem geringeren Ausdruck der Funktionsarchitektur. Die bis zur Dachfläche hohen, fast zweigeschossigen Räume auf der Nordseite sowie zeitprägende Details der Fenstereinfassungen, Betonkonstruktionen und die vorhandenen Raumstrukturen sollen erhalten und zum Teil ausgearbeitet werden.

Wirtschaftlichkeitskonzept

Vorbemerkung: Das vorliegende Wirtschaftlichkeitskonzept beruht auf markttypischen Durchschnittskosten und –erlösen. Der bestätigte Zinssatz beträgt 1,5% p.a.. Ausgewiesen wird die durchschnittliche Zinsbelastung der ersten 10 Jahre, um dem Tilgungseffekt Rechnung zu tragen. Zu erwartende Zuschüsse/Zinsvergünstigungen (z.B. KfW-Kredite, Zuschüsse aus den Bereichen „Stadtsanierung" und „Förderung studentischen Wohnens", Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) sind bei den folgenden Berechnungen noch nicht berücksichtigt.

Kosten

Gebäudeteil	Nutzung	Fläche (m²) bzw. Anzahl	Kosten (m² bzw. Stellplatz)	Summe Kosten (EUR)
1	Geschäftsstelle Christus-Treff e.V., Seminarräume	1.054	Mix	2.192.000
2	Veranstaltungsräumlichkeit	1.802	Mix	3.513.000
3	Gastronomie Glaskeil inkl. Galerie	474	2.300	1.097.200
4	Büro- und Wohnräume (zweigeschossig)	2.657	2.000	5.354.000
Parkdeck	Parkflächen	60	2.500	150.000
Freiflächen	Pausenbereich, Spielplatz, Fahrradabstellanlage			50.000
SUMME				**12.356.200**

Finanzierung

Die Finanzierung des Gebäudeteils 1 (Werkstatt) erfolgt zu 100 % aus Eigenmitteln (z.B. Verkauf von Immobilien) und Spenden des Bieters, hier Christus-Treff e.V.

Die Finanzierung der Gebäudeteile 2-4 (Ringlokschuppen), der Freiflächen und der Parkdecks erfolgt zu 1/3 aus Eigenmitteln, des Bieters, hier Schneider Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (3.400.000 EUR) und zu 2/3 aus Bankkrediten (6.800.000 EUR).

Wirtschaftlichkeit

Gebäudeteil 1, Geschäftsstelle Christus Treff e.V.

Erforderliche Reparaturen und Renovierungen werden aus laufenden Spenden des Bieters finanziert. Die Wirtschaftlichkeit ist gewährleistet.

Gebäudeteil 2, Veranstaltungsräume

Die Ablösung des Bankkredites soll durch Vermietung erfolgen. Im Sinne einer vielfältigen Nutzung soll die Anmietung voll oder teilweise möglich sein. Der Seminarraum steht gesondert zur Verfügung und kann parallel belegt werden. Bei der Preisgestaltung soll zwischen Profit-, Non-Profit Organisationen und privater Nutzung unterschieden werden. Für Non-Profit Organisationen gilt ein Einheitspreis. Veranstaltungstechnik & Verpflegung kann hinzugebucht werden, wird als durchlaufender Posten hier jedoch nicht berücksichtigt. Folgende Veranstaltungen, Preise und Belegungen werden unterstellt:

	EUR
+ Non-Profit Organisationen, 1.600 EUR x 28 Tage	44.800
+ Profit Unternehmen, Vollvermietung 4.000 EUR x 17 Tage	68.000
+ Profit Unternehmen, Teilvermietung & Seminar, 2.500 EUR x 24 Tage	60.000
+ Private Feiern, 2.500 EUR x 22 Tage	55.000
+ Christus-Treff, Sonntag, 600 EUR x 52 Tage	31.200
Einnahmen p.a.	**259.000**
- Nebenkosten 2,40 EUR/m² p.m.	51.900
- Hausmeister & Aushilfen 50%	30.000
- AFA 2%	69.700
- Zinsen	29.200
- Steuern	31.800
Ergebnis p.a.	**46.400**

Gebäudeteil 3, Gastronomie

Der Gebäudeteil soll sich durch Vermietung an einen Gastronomiebetrieb zu 12 EUR/m² p.m. kalt zuzüglich 2,20 EUR/m² p.m. Nebenkosten tragen. Die Lage sowie die Möglichkeit der Bewirtung der In-House Events lassen eine hohe Auslastung erwarten.

	EUR
Einnahmen p.a	**80.800**
- Nebenkosten 2,40 EUR/m² p.m.	13.700
- Hausmeister & Aushilfen 10%	6.000
- AFA 2%	21.800
- Zinsen	9.200
- Steuern	12.300
Ergebnis p.a.	**17.800**

Gebäudeteil 4, Büro & Mieträume

Das vielseitige Nutzungskonzept umfasst vermietbare 787 m² für Studentenappartements & 740 m² für Büro-, Gewerbe- und Open-Work-Flächen. Bei einem Mietpreis von 10,40 m² (kalt) je Appartement sowie einem Mietpreis von 10,00 EUR/m² p.m. und Nebenkosten von 1,90 EUR/m² p.m. für Büro- und Gewerbeflächen ergibt sich bei unterstellter Vermietungsquote von 100% folgende Kalkulation:

	EUR
+ Mieteinnahmen Appartements inkl. Nebenkosten 2,20 EUR/m² p.m.	119.000
+ Mieteinnahmen Büroflächen inkl. Nebenkosten von 1,90 EUR/m² p.m.	105.700
Einnahmen p.a.	**224.700**
- Nebenkosten 2,40 EUR/m²/Monat	44.000
- Hausmeister & Aushilfen 30%	18.000
- AFA 2%	106.300
- Zinsen	44.700
- Steuern	4.700
Ergebnis p.a.	**7.000**

Parkdeck

Ausgehend von einer Gesamtzahl von 60 Stellplätzen, einem Anteil von 50% langzeitvermieteter Stellplätze (Mo-Fr, 7-19 h) zu einem Tagespreis von 5,00 EUR sowie einer sonstigen durchschnittlichen täglichen Auslastung von 30 % bei einem Stundenpreis von 0,50 EUR ergibt sich folgende Kalkulation:

	EUR
+ Langzeitmieter	36.000
+ Kurzzeitparker	13.000
Einnahmen p.a.	**49.000**
- Miete Grundstück	16.200
- Wartung pauschal	6.000
- Hausmeister 5%	3.000
- AFA 3%	4.500
- Zinsen	1.200
- Steuern	7.300
Ergebnis p.a.	**10.800**

Freiflächen

Die jährlichen Kosten der Freiflächen werden wie folgt erwartet, 3.000 EUR Hausmeister (5%), 5.000 EUR Abschreibung (10 Jahre) und 6.000 EUR Pflege. Das Ergebnis nach Steuern beträgt -8.300 EUR.

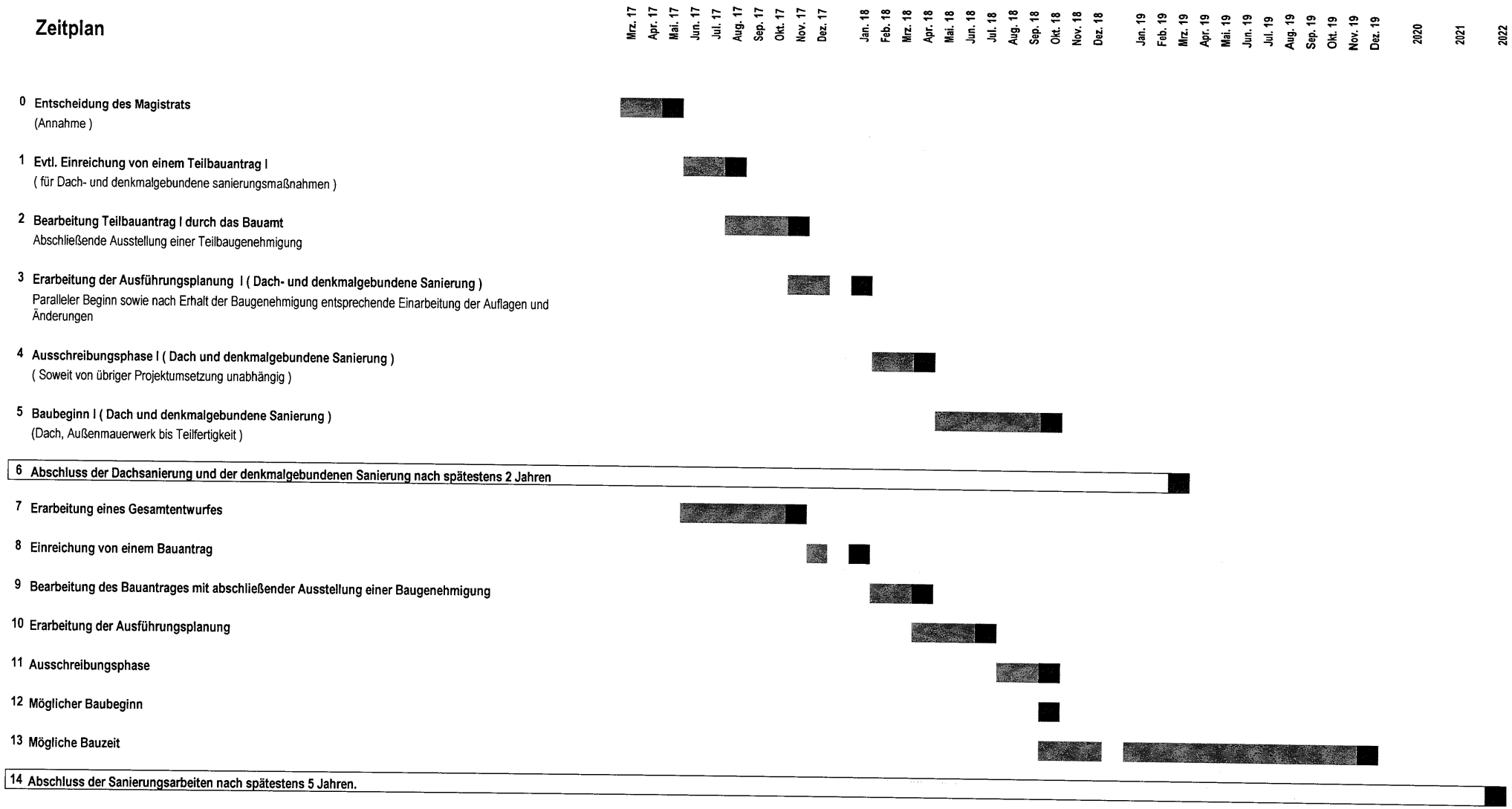
Gesamterlös

Insgesamt ergibt sich folgende Erlössituation

	EUR
Gesamtergebnis p.a.	73.700
Cash Flow (Ergebnis + AFA) p.a.	281.000
- Tilgung p.a.	231.100
Erlös p.a.	**49.900**

Die Tilgungsdauer der Darlehen beläuft sich voraussichtlich auf 20 Jahre. Die Wirtschaftlichkeit wird sowohl in Gänze als auch in Teilbereichen als gewährleistet angesehen.

Zeitplan


Mrz. 17
Apr. 17
Mai. 17
Jun. 17
Jul. 17
Aug. 17
Sep. 17
Okt. 17
Nov. 17
Dez. 17
Jan. 18
Feb. 18
Mrz. 18
Apr. 18
Mai. 18
Jun. 18
Jul. 18
Aug. 18
Sep. 18
Okt. 18
Nov. 18
Dez. 18
Jan. 19
Feb. 19
Mrz. 19
Apr. 19
Mai. 19
Jun. 19
Jul. 19
Aug. 19
Sep. 19
Okt. 19
Nov. 19
Dez. 19
2020
2021
2022
0 Entscheidung des Magistrats
(Annahme)
1 Evtl. Einreichung von einem Teilbauantrag I
(für Dach- und denkmalgebundene sanierungsmaßnahmen)
2 Bearbeitung Teilbauantrag I durch das Bauamt
Abschließende Ausstellung einer Teilbaugenehmigung
3 Erarbeitung der Ausführungsplanung I (Dach- und denkmalgebundene Sanierung)
Paralleler Beginn sowie nach Erhalt der Baugenehmigung entsprechende Einarbeitung der Auflagen und Änderungen
4 Ausschreibungsphase I (Dach und denkmalgebundene Sanierung)
(Soweit von übriger Projektumsetzung unabhängig)
5 Baubeginn I (Dach und denkmalgebundene Sanierung)
(Dach, Außenmauerwerk bis Teilfertigkeit)
6 Abschluss der Dachsanierung und der denkmalgebundenen Sanierung nach spätestens 2 Jahren
7 Erarbeitung eines Gesamtentwurfes
8 Einreichung von einem Bauantrag
9 Bearbeitung des Bauantrages mit abschließender Ausstellung einer Baugenehmigung
10 Erarbeitung der Ausführungsplanung
11 Ausschreibungsphase
12 Möglicher Baubeginn
13 Mögliche Bauzeit
14 Abschluss der Sanierungsarbeiten nach spätestens 5 Jahren.