

Kenntnisnahme	Vorlagen-Nr.:	VO/0766/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	21.06.2022
Dezernat:	I	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Kintscher, Bernd	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Kenntnisnahme	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Kenntnisnahme	öffentlich

Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren"

Fördergebiet "südwestliche Oberstadt"

- Machbarkeitsstudie Kugelhaus: Kenntnisnahme und geplantes weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag

Die Machbarkeitsstudie wird zur Kenntnis genommen.

Die Projektentwicklung auf Basis der dargestellten Nutzungsoptionen soll von der GeWoBau umgesetzt werden. An erster Stelle sollen dabei Gespräche zum Grunderwerb in Form einer Erbpacht zwischen der GeWoBau, dem Land Hessen und der Philipps-Universität Marburg kurzfristig angegangen werden.

Sachverhalt

Bereits im Zuge der ersten Überlegungen zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ wurde das Kugelhaus aufgrund der vielfältigen und umfangreichen Entwicklungspotentiale als sog. Leitprojekt für die weitere Entwicklung der Oberstadt prominent platziert. Nach Zusage zur Aufnahme in das Förderprogramm wurde dann im nächsten Schritt beim „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) für die südwestliche Oberstadt als Ziel formuliert, dass die Universitätsstadt Marburg mit ihrer kommunalen

Wohnungsbaugesellschaft – der GeWoBau – das Gebäude für die Zwecke von Wohnnutzungen („keine Studentenwohnungen“) sowie „Räume für Soziale- und Gemeinschaftliche Zwecke“ [ISEK: S. 62] erwirbt. Das ISEK selbst, welches einerseits die Basis für die weitere Gebietsentwicklung und andererseits die Grundlage für förderfähige Maßnahmen darstellt, wurde am 16. Juli 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bereits bei der Formulierung des Ausschreibungstextes für die Machbarkeitsstudie waren sowohl die GeWoBau und das Landesamt für Denkmalpflege (LfDH) eingebunden – genauso wie der aktuelle Eigentümer, die Philipps-Universität Marburg. Schon in dieser Phase zeichnete sich ab, dass das Gebäude aufgrund seiner besonderen Denkmaleigenschaften und historischen Besonderheiten, wie beispielsweise der integrierte Turm der mittelalterlichen Stadtmauer, eines respektvollen Umgangs bedarf. Dies führte zu dem Planungsansatz bzw. zur folgenden Aufgabenstellung: „was kann das Gebäude“ anstatt des üblichen Ansatzes: „im Gebäude sind folgende Nutzungen mit folgendem Raum- und Flächenprogramm unterzubringen“. Eine weitere nicht zu vernachlässigende Aufgabenstellung lag zudem auf der Ideenformulierung für den Umgang mit den unterschiedlich ausgeprägten Freiflächen. Das letztendlich beauftragte Planungsbüro Rittmannsperger konnte erst im August 2021 beauftragt werden, da der Einsatz von Fördermitteln und die Überschreitung einschlägiger Wertgrenzen ein aufwändiges Ausschreibungs- und Vergabeverfahren erforderten.

Eingebunden in den Arbeitsprozess zum Entwurf der Machbarkeitsstudie waren neben dem beauftragten Büro (inkl. weiterer Fachgutachter*innen) eine Arbeitsgruppe, die sich aus Vertreter*innen der GeWoBau, des LfDH, der Philipps-Universität und dem Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz zusammensetzte. Dementsprechend ist die ausgearbeitete Studie zumindest auf Arbeitsebene von verschiedenster Seite als stimmig und abgestimmt einzuordnen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Gebäude des Kugelklosters umfangreiches Potential für verschiedenen Wohnformen – betreutes Wohnen, Familienwohnen, gemeinschaftliche Wohnformen, gefördertes Wohnen – und zusätzliche Flächen für Büros, Dienstleistungen oder auch als Versammlungsstätte bietet. Im Zusammenhang mit der Wohnnutzung sind die unterschiedlich ausgeprägten Freiflächen (privat, halb-öffentlich, öffentlich) zu erwähnen. Der Zugang zum Stadtmauerturm als Zielpunkt historisch interessierter Städtetouristen kann über die südlich gelegene Freifläche hergestellt werden. Leider hat sich im Zuge der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie herausgestellt, dass das Gebäude durch Pilzbefall teilweise stark geschädigt ist – ein Umstand, der bei den Erwerbsverhandlungen nicht unberücksichtigt bleiben darf.

Detailliertere Informationen zur Baugeschichte, zur Methodik, zu (Muster-)Grundrissen und Kostenansätzen bietet die beigelegte Machbarkeitsstudie.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

Machbarkeitsstudie

MACHBARKEITSSTUDIE KUGELHAUS MARBURG

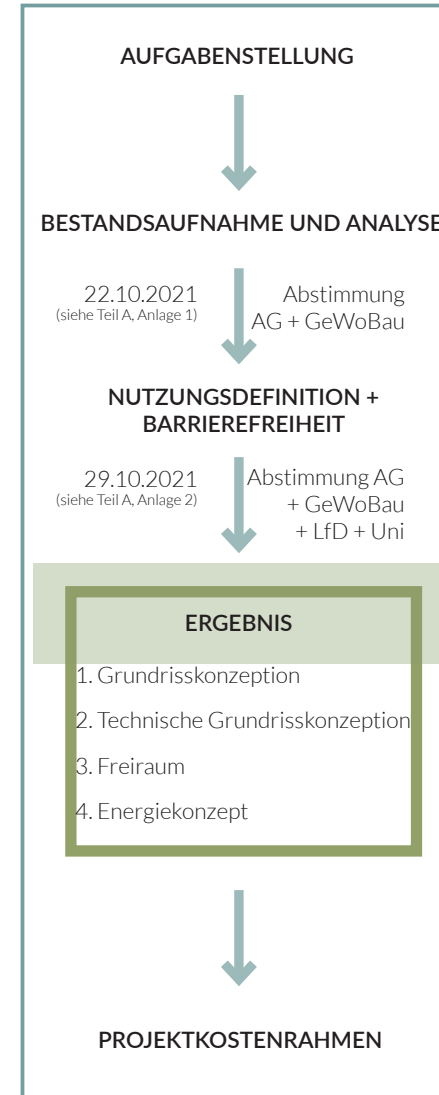
TEIL A | ERGEBNIS



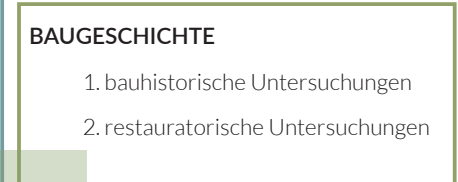
RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG



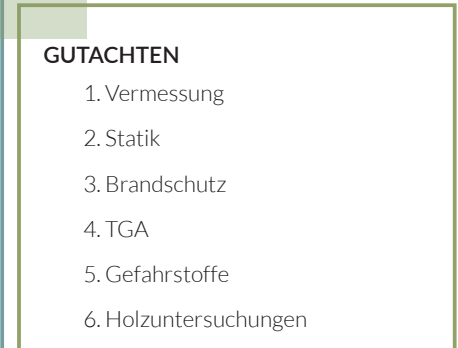
TEIL A



TEIL B



TEIL C





INHALTSVERZEICHNIS TEIL A

1. EINFÜHRUNG	5
2. PROZESS	7
2.1 Stufe 1 - Bestandsaufnahme und -analyse	8
2.2 Stufe 2 - Nutzungsdefinition	22
2.3 Stufe 3 - Grundrisskonzeption	24
3. ERGEBNIS	27
3.1 Grundrisskonzeption	28
3.2 Technische Grundrisskonzeption	38
3.3 Freiraum	45
3.4 Energiekonzept	52
3.5 Projektkostenrahmen	53

ANLAGE 1 - BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE - 22.10.2021

ANLAGE 2 - NUTZUNGSDEFINITION + BARRIEREFREIHEIT - 29.11.2021



RITTMANNSPERGER

ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG



1. EINFÜHRUNG UND AUFGABESTELLUNG

Das um das Jahr 1500 erbaute Wohngebäude des ehemaligen Klosters der Kugelherren wurde bereits seit Mitte des 16. Jahrhunderts für universitäre Zwecke umgenutzt. An- und Umbauten in den folgenden Jahrhunderten führten zum gegenwärtigen Erscheinungsbild. Das Gebäude ist eingetragenes Kulturdenkmal (Einzeldenkmal) im Sinne des HDSchG. In der Westseite des Gebäudes ist die mittelalterliche Stadtmauer integriert.

Nachdem die universitäre Nutzung in diesem Gebäude in 2020 aufgegeben wurde, soll der Bau gemäß den Zielsetzungen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ möglichst in Richtung Wohnnutzung - im Speziellen für gemeinschaftliche Wohnformen - entwickelt werden. Die Stadt Marburg plant mit Ihrer kommunalen Gesellschaft GeWoBau den Erwerb, Sanierung und Umbau der Liegenschaft mit dem Ziel, bislang in der Oberstadt zu wenig vorhandene Wohnnutzungen (barrierearme, bezahlbare Wohnungen etwa für Senioren etc. – kein Studierendenwohnen) unterzubringen. Darüber hinaus sollen Räume für Soziale- und Gemeinschaftliche Zwecke geschaffen werden. In einer Variante soll zudem ein multipel und öffentlich nutzbarer Raum mit ca. 100 qm für Versammlungen/Tagungen etc. mit eingeplant werden.

Ein weiteres mit der Gebäudesanierung verbundenes Ziel ist die Aufwertung der Fläche zwischen Kugelhaus und Kugelkirche, wo einerseits der historische Bezug zwischen Kirche und Bruderhaus rekonstruiert werden soll und gleichzeitig die Voraussetzung für einen möglichst barrierearmen Zugang zur Kugelkirche bietet.

Die Frage, ob die intendierte Nutzungsänderung vor dem Hintergrund der Baugeschichte, den Besonderheiten des Gebäudes mitsamt seiner historisch wertvollen Substanz sowie den Anforderungen an Barrierefreiheit, Brandschutz und Energieverbrauch sinnvoll ist, soll im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie beantwortet werden.

Die Beauftragung zur Machbarkeitsstudie sieht die Aufbereitung folgende Sachverhalte vor:

- Historische Bausubstanz: Erfassung, Bewertung und Eignung des Bestandes für das beschriebene Nutzungsprofil,
- Bestandsaufnahme - Referentielles/verformungsgerechtes Aufmaß,
- Größere Bauschäden benennen,
- Überprüfung der statischen Bedingungen,
- Entwurfs- bzw. Grundrissvarianten für unterschiedliche Wohnformen unter Berücksichtigung der Statik und der Bausubstanz,
- Intensive Überprüfung, ob und inwieweit die statische Grundstruktur und der historische Befund des Gebäudes flexible Raumanordnungen und Erschließungssysteme zulässt,
- „Spiegelung“ der Entwurfsvarianten mit den Anforderungen an den Brandschutz und Barrierefreiheit,
- Lösungsansätze für eine energetische

Optimierung unter Einbeziehung eines Nahwärmeverbundes mit der benachbarten Kugelkirche,
- Gestaltungsvorschläge für eine öffentlich zugängliche Freifläche zwischen Kugelhaus und Kugelkirche,

- Prüfung, inwieweit ein Zugang zur historischen Stadtmauer über Teile des Gebäudes bzw. des Geländes im Rahmen von Gästeführungen möglich ist,

- Erstellung eines Projektkostenrahmens, differenziert in unterschiedliche Entwicklungsvarianten und differenziert nach Gewerken; Freiflächen, Gemeinbedarfsfläche.

Die Machbarkeitsstudie gliedert sich in drei Teilbereiche A, B, C.

Im Teil A werden der Bearbeitungsprozess und das Ergebnis der Machbarkeitsstudie präsentiert.

Der Teil B dokumentiert mit der bauhistorischen und restauratorischen Untersuchung die Baugeschichte des Kugelhauses.

Im Teil C werden die Gutachten, die im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie erstellt wurden, aufgeführt.

Die Erkenntnisse aus dem Teil B und die Einschätzungen und Empfehlungen aus den Gutachten sind in das Ergebnis zur Transformation des Kugelhauses und zur Neugestaltung des gebäudebezogenen Freiraums eingeflossen.

Der Teil A endet mit der Ausweisung eines Projektkostenrahmens für die aus dem Prozess mit Vertretern des Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz, dem Landesamt für Denkmalpflege, der Universität als Eigentümer und der GeWoBau Marburg als potentieller künftiger Eigentümer und Vermieter abgestimmte Nutzung- und Grundrisskonzeption; in dieser Studie als „Ergebnis“ beschrieben.

Das Ergebnis soll als Grundlage für die weitere Beratung zum Ankauf der Liegenschaft, zur Abstimmung mit dem Fördermittelgebern bspw. der Städtebauförderung, der Politik und dem Aufsichtsrat der GeWoBau dienen.



RITTMANNSPERGER

ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG



RITTMANNSPERGER

ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

2. PROZESS

2.1 STUFE 1 - BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

MAKROLAGE

Das Fördergebiet „Lebendige südwestliche Oberstadt“ liegt im südwestlichen Teil der Marburger Oberstadt. Im Zuge der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurde eine umfassende Gebietsanalyse durchgeführt.

Auszug aus dem ISEK (vgl. ISEK; S.5-6):

„Dabei wurde deutlich, dass der Raum stark durch seine Topographie, die historische Baustruktur (als Gesamtanlage unter Denkmalschutz, überwiegend Einzelkulturdenkmäler) sowie durch die Fußgängerzone (Einkaufsstraße) zeitgleich aber auch durch Wohnnutzung geprägt ist. Die vorhandene Mischung und Diversität innerhalb des Gebiets stellt die einzelnen Bereiche vor unterschiedlichen Herausforderungen und bedingt entsprechende Themenschwerpunkte.

Für die städtebauliche und bauliche Bewertung wird entsprechend zwischen sechs Teilbereichen unterschieden:

Der Bereich „Oberstadtportal Südwest“ umschreibt den südlichen Zugang im Verlauf der Gutenbergstraße zur Oberstadt sowie den Agglomeration Raumparkasse/ Universität/Verwaltung.

Nördlich schließt der Raum „um das Kugelhaus“, sich bis zum Schloßberg an. Der Stadtbalkon ist ein mit Wohnnutzung geprägter Raum und gliedert sich zwischen Schloss und Einkaufsstraße ein rund um den Lutherischen Kirchhof. Das „Oberstadtportal Nord“ umschreibt neben dem Mainzer Tor den nördlichen Zugang zur Einkaufsstraße entlang der Rittergasse.

Das „Rückgrat Barfüßerstraße“ erstreckt sich vom Oberstadtaufzug im Osten über den Markt entlang der Einkaufs Fußgängerzone Barfüßerstraße in Richtung Westen.

Der Zugang zur Oberstadt aus südöstlicher Richtung erfolgt über den Teilbereich „Um die alte Universität“, geprägt durch vorwiegend Wohn- und universitäre Nutzungen.

Sechs städtebauliche Leitbilder mit dem Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung konzipiert:

1. Lebenswelt Oberstadt
2. Bunte Vielfalt Oberstadt
3. Stadtraum Oberstadt
4. Oberstadt 3.0
5. Mobile Oberstadt
6. Quartier Oberstadt.“

Teilbereich „Rund um das Kugelhaus“



QUELLE: INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) FÜR DEN SÜDWESTLICHEN TEIL DER MARBURGER OBERSTADT - JUNI 2021

BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

ISEK-ZIELE FÜR DEN TEILBEREICH RUND UM DAS KUGELHAUS

Im Teilbereich „Rund um das Kugelhaus“ formuliert das ISEK mehrere Projektmaßnahmen. Die Erstellung dieser Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Sanierung des Kugelhauses ist dabei als Pilotprojekt mit hoher Priorität versehen und ist den Leitbildern 1,2,4, und 6 zugeordnet. Um den Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei der Umnutzung des Kugelhauses gerecht zu werden, müssen v.a. die Leitbilder 1,2 und 4 berücksichtigt werden.

Leitbild 1: Lebenswelt Oberstadt
 Das Handlungsfeld „Lebenswelt Oberstadt | Moderne Vielfalt Mittendrin“ zielt darauf ab, die Lebensqualität für Bewohner*innen und alltägliche Nutzer*innen zu steigern und neue Bewohner*innengruppen für die Oberstadt zu gewinnen. Es mangelt an attraktiven Angeboten für Familien, vor allem aber an höherwertigen und energetisch optimierten Wohnungen für innenstadtaffine Gruppen. Gestärkt werden soll in diesem Zusammenhang bewusst die Vielfalt der Bewohner*innengruppen. Ziel ist deswegen nicht primär die Steigerung der Quantität der Wohnungen, sondern die Diversifizierung und Qualifizierung des Angebotes.

Leitbild 2. Bunte Vielfalt Oberstadt
 Das Handlungsfeld „Bunte Vielfalt Oberstadt | Mehr als Shopping und Tourismus“ zielt auf die Stabilisierung und Qualifizierung der Oberstadt als touristisches Ziel, Einkaufs- und Erlebnisort ab. Bedeutung und Flächenbedarf insbesondere des Einzelhandels werden voraussichtlich weiter abnehmen. Marburg will diesen Strukturwandel konsequent für eine weitere Diversifizierung des Angebots im Sinne einer „Bunten Vielfalt“ nutzen: Dies geschieht

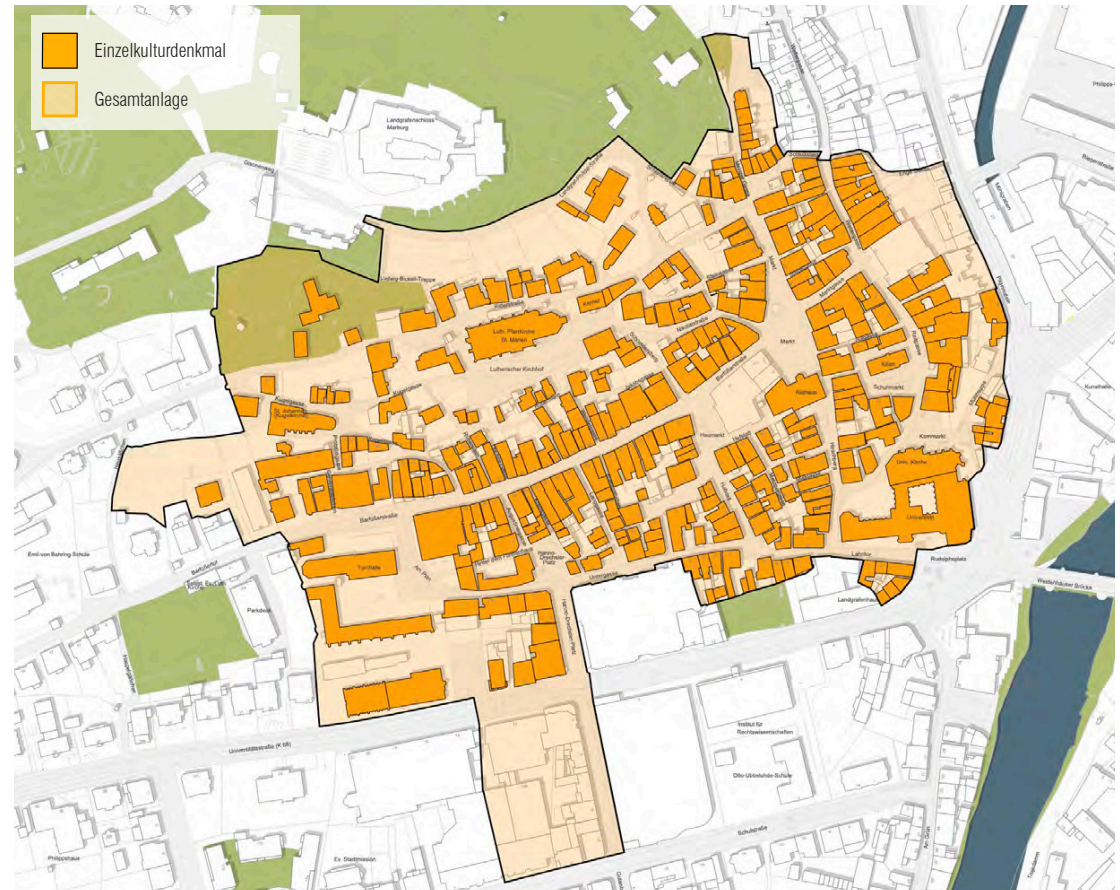
durch eine weitere Stärkung der Oberstadt als Wohn-, Arbeits-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort. Aber auch der Ausbau kultureller, gemeinschaftlicher und sozialer Angebote ist ein weiteres Mittel zur Frequentierung der Oberstadt.

Leitbild 4. Oberstadt 3.0
 Das Handlungsfeld „Oberstadt 3.0 | Altstadt Nachhaltig Neu“ steht unter dem Ansatz des Einsatzes innovativer Modelle wie energetischer Quartierskonzepte, Nahwärmenetze mit regenerativen Energieträgern etc. Mit umfassender Sanierung, energetischer Optimierung und ggf. denkmalgerechtem Umbau des Gebäudebestandes müssen zeitgemäße, höherwertige Wohnangebote geschaffen werden, um neue Bewohnergruppen für die Innenstadt zu gewinnen. Zudem soll durch den Rückbau von Überformungen im Blockinnenbereich Raum für attraktive, wohnungsnah Freiräume und neue, das Angebot ergänzende Wohnformen und Nutzungen geschaffen werden.

Die Berücksichtigung der o.g. Leitbilder bilden den künftigen Entwicklungsrahmen. Durch die weitere Festlegung von Zielgruppen und Nutzungsarten wird ein klares künftiges Profil für das ehemalige Kloster der Kugelherren geschaffen. Die Profilierung ist entscheidend für eine erfolgreiche Transformation. Im direkten Umfeld und somit teilweise auch auswirkend auf die Profilierung des Kugelhauses sind im ISEK weitere Maßnahmen genannt:

Die „Neugestaltung Kugelgasse“ und „Aufwertung „Kalbstor“, Prüfung und Ausbau „Nahwärmenetz Kugelhaus und Kugelkirche“, „Terrassengärten an Schloßberg“ sowie „neuer Schloßbergzugang Oberstadt Nordwest“.

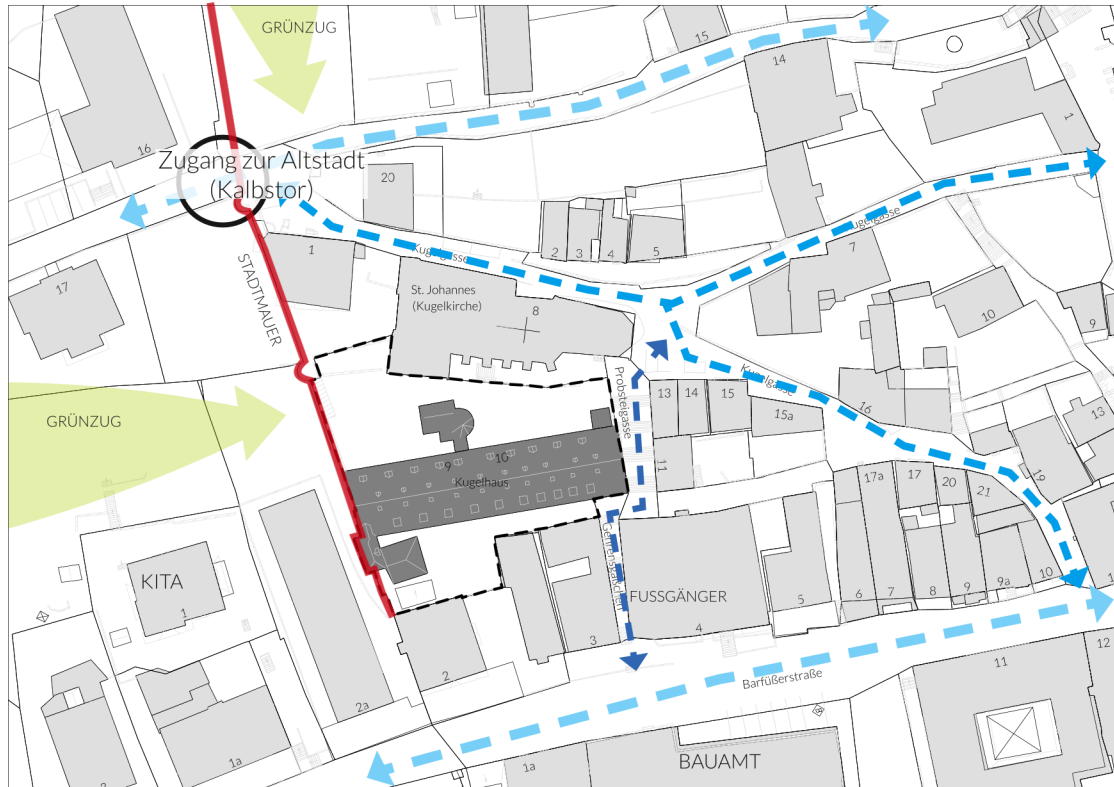
Wobei die beiden letztgenannten Maßnahmen mit niedriger bzw. mittlerer Priorität versehen sind und die anderen Maßnahmen mit hoher Priorität versehen sind.



DENKMALTOPOGRAPHIE. QUELLE: INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) FÜR DEN SÜDWESTLICHEN TEIL DER MARBURGER OBERSTADT - JUNI 2021

BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

QUARTIERSEBENE - WEGEHIERARCHISIERUNG



Die Ritterstraße im Norden und die Barfüßerstraße im Süden des Kugelhaus verlaufen auf unterschiedlichen Höhenlagen entlang des Schlossbergs. Dadurch erhalten Sie eine höhere Erschließungsfunktion für den im MIV und ÖPNV. Die Kugelgasse stellt eine Verbindung zwischen diesen beiden Straßen her und verläuft teilweise parallel auf mittlerer Höhenlage zwischen Ritterstraße und Barfüßerstraße in Richtung Lutherischer Kirchhof. Die Kugelgasse übernimmt somit die Funktion einer kleinräumlichen Quartierserschließung.

Die Propsteigasse und das Gehrengäßchen sind zwei typische Marburger Treppenwege.

Das spät romanische Kalbstor (ca. 1235 errichtet) gehört zur alten Stadtmauer, die die gesamte westliche Vorstadt umschloss. Die Stadtmauer reicht vom Kalbstor bis zum Schlossberg und zum Kugelhaus. Entlang der Stadtmauer sind die ehemaligen Grünzüge unterschiedlich stark erkennbar.

ZUGANG ZUR STADTMAUER

„Wie ist der Zugang zur Stadtmauer im Rahmen von Gästeführungen möglich?“ Vom Hof südlich des Kugelhauses ist ein Zugang zur Stadtmauer relativ leicht möglich, da die Mauerkrone in diesem Bereich nur ca. zwei Meter über dem Hofniveau liegt. Denkbar ist eine leichte Treppen-/ Geländeranlage aus Stahl. Der starke Geländeabfall auf der Westseite der Stadtmauer ist von der Mauerkrone aus bestimmt eindrucksvoll. Der Zugang würde allerdings vom privaten Hof des Kugelhauses erfolgen. Da nach Süden das Haus Barfüßerstraße 2 und nach Norden das Kugelhaus auf der Mauer erbaut sind, ist der zugängliche Abschnitt nur kurz. Ein kleines Highlight bei Führungen könnte der erhaltene Abortturm (Dansker) des Kugelhauses sein, der von außen begehbar ist. (allerdings organisatorische Herausforderung: enger Gang, „Sackgasse“).

Wir empfehlen, im Umfeld des Kalbstors weitere Aufstiegsmöglichkeiten zur Stadtmauer zu untersuchen. Dort erscheint ein Spazierweg über einen längeren Mauerabschnitt möglich.



SYBELSTRASSE, RITTERSTRASSE UND KALBSTOR - ZUGANG ZUR ALTSTADT



PROBSTEIGASSE NACH NORDEN



KUGELGASSE NACH NORDWESTEN



KUGELGASSE PLATZ VOR DER KIRCHE



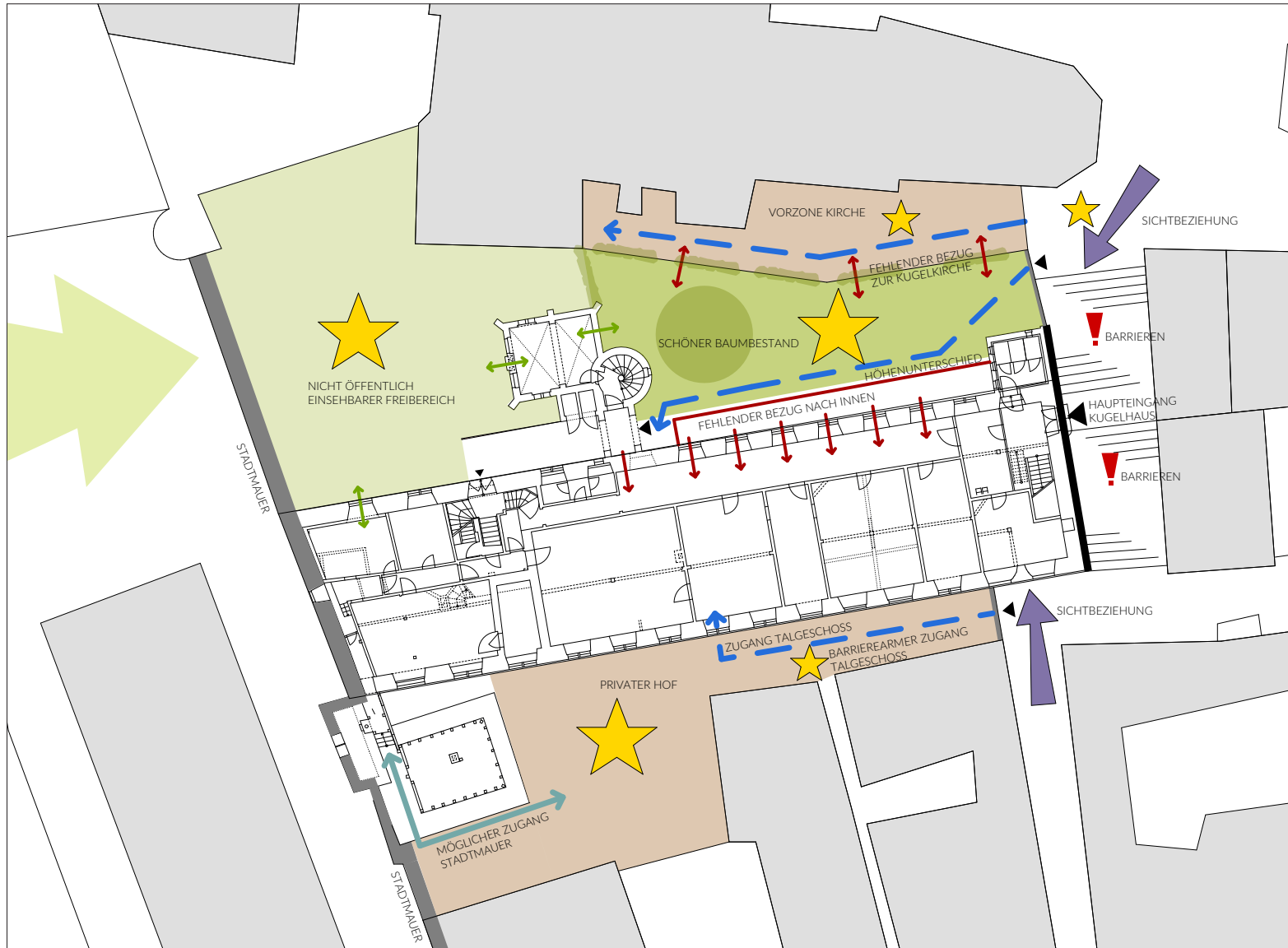
KUGELGASSE NACH WESTEN (SÜDLICHE GASSE UND EINGANG HOF)



KUGELGASSE NACH SÜDOSTEN

BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

GEBÄUDEUMFELD



Das Gebäudeumfeld teilt sich in vier Teilbereichen auf.

Teilbereich 1 Vorhof:
 Zwischen Kugelhaus und Kugelkirchen ist ein „Vorhof“, der stark versiegelt und zum anderen stark begrünt ist. Der versiegelte Bereich markiert die Vorzone der Kirche und fungiert gleichzeitig als Haupteinschließung. Der stark begrünte Bereich ist in der Marburger Altstadt eine Besonderheit und übernimmt, zum Teil die Haupteinschließung zum westlichen Teil des Kugelhauses und dem nördlichen Anbau.

Teilbereich 2 Garten:
 Im Nordwesten des Grundstücks befindet sich ein nicht einsehbarer Gartenbereich des Kugelhauses.

Teilbereich 3 Treppenweg:
 Entlang des östlich am Kugelhaus verlaufenden Treppenweges befindet sich der Haupteingang des Kugelhauses. Insgesamt ist festzustellen, dass das Kugelhaus trotz seiner Größe kaum wahrgenommen wird. Es bestehen nahezu keine Sichtbeziehungen außerhalb dieses Treppenweges. Selbst von der unterhalb liegenden Barfüßerstraße ist das Kugelhaus nur in kleinen Ausschnitten und an wenigen Stellen überhaupt sichtbar.

Teilbereich 4 Hof:
 Im Süden des Kugelhauses befindet sich ein versiegelter Hof mit einem Anbau. Unterhalb des Anbaus befindet sich eine Zisterne. Unterhalb des freizugänglichen Bereichs zwischen Stadtmauer und Nachbargebäude befindet sich ein Keller, der zu den Gebäuden Barfüßerstraße 3, 3A gehört.



TEILBEREICH 1 - VORHOF



TEILBEREICH 2 - GARTEN



TEILBEREICH 3 - TREPPENWEG



TEILBEREICH 4 - HOF



SICHTBEZIEHUNG - HAUPTINGANG UND VORHOF



MÖGLICHER ZUGANG ZUR STADTMAUER



BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

GRUNDRISS TALGESCHOSS

Das unterste Vollgeschoß des Kugelhauses soll im folgenden als Talgeschoß bezeichnet werden. „Kellergeschoß“ heißt die tiefere Ebene, die nur unter dem „Haus des Stifters“ im westlichen Gebäudeteil vorhanden ist. Trotz einiger grober Technikeinbauten (Heizraum, Tankkeller) ist im Talgeschoß noch viel Originalsubstanz aus der Erbauungszeit frei sichtbar, die in den übrigen Etagen weitgehend hinter Gipskarton, Rohfaser und Spanplatten verborgen ist.

Der ursprünglich evtl. durchgehende Raum des Baus von 1491 wäre nach Abbruch der Einbauten mit seinem Tragsystem aus mächtigen, achteckigen Eichstützen und zwei Unterzugachsen wieder wahrnehmbar. Ein solcher Raum wäre für höherwertige Nutzungen als Keller/ Abstell/ Technik denkbar. Allerdings ist er nur (oder: immerhin) einseitig befenstert, da an der Nordseite der Hang ansteht. Die Feuchtebelastung erscheint trotz der die Durchlüftung behindernden Einbauten für einen alten Keller gering, würde für viele hochwertige Nutzungen aber dennoch zum Problem.

Es existiert nur eine nachträglich eingebrochene Nebentreppe mit Falltür ins EG. Der Einbau eines vollwertigen Treppenhauses würde viel Originalsubstanz zerstören.

Besonders hinzuweisen ist auf mutmaßlich bauzeitliche Putze im Bereich der westlichen Abschlußwand des Baus von 1491. Diese sollten vor dem Beginn der Sanierung untersucht und ggf. gesichert und geschützt werden. Die nicht alten Holzkonstruktionen westlich des Heizraums wurden wahrscheinlich für die Bibliotheksnutzung im Erdgeschoß eingebaut und könnten nach Überprüfung entfernt werden.

Das westliche Drittel des Talgeschoßes ist durch die Westwand des Bauabschnitts von 1491 völlig abgetrennt. Hier zeigen sich noch ältere Bauteile von Vorgängerbauten (Treppenabgänge zum darunterliegenden tonnengewölbten Kellerraum) sowie die Basis der Stadtmauer. Der Bereich ist durch unerklärlich viele, aber alte Stützen verstellt und der Boden ist nicht waagrecht, so daß hier nur eine Abstellnutzung in Frage kommt. Ein Potential ist aber die Treppe ins EG, die zu einem vollwertigen Treppenraum erweitert werden kann, da die Decken in diesem Bereich ohnehin gestört sind (massive Flachdecken, wahrscheinlich im Zusammenhang mit den darüberliegenden Naßräumen eingebaut).

Die separate „Garage“ im südlichen Hof kann dienende Funktionen für das Kugelhaus und/ oder die Freifläche aufnehmen. Sie zeigt allerdings starke Risse in Mauerwerk und Massivdecke, wahrscheinlich infolge des Garagentor-Einbaus.



GARAGE

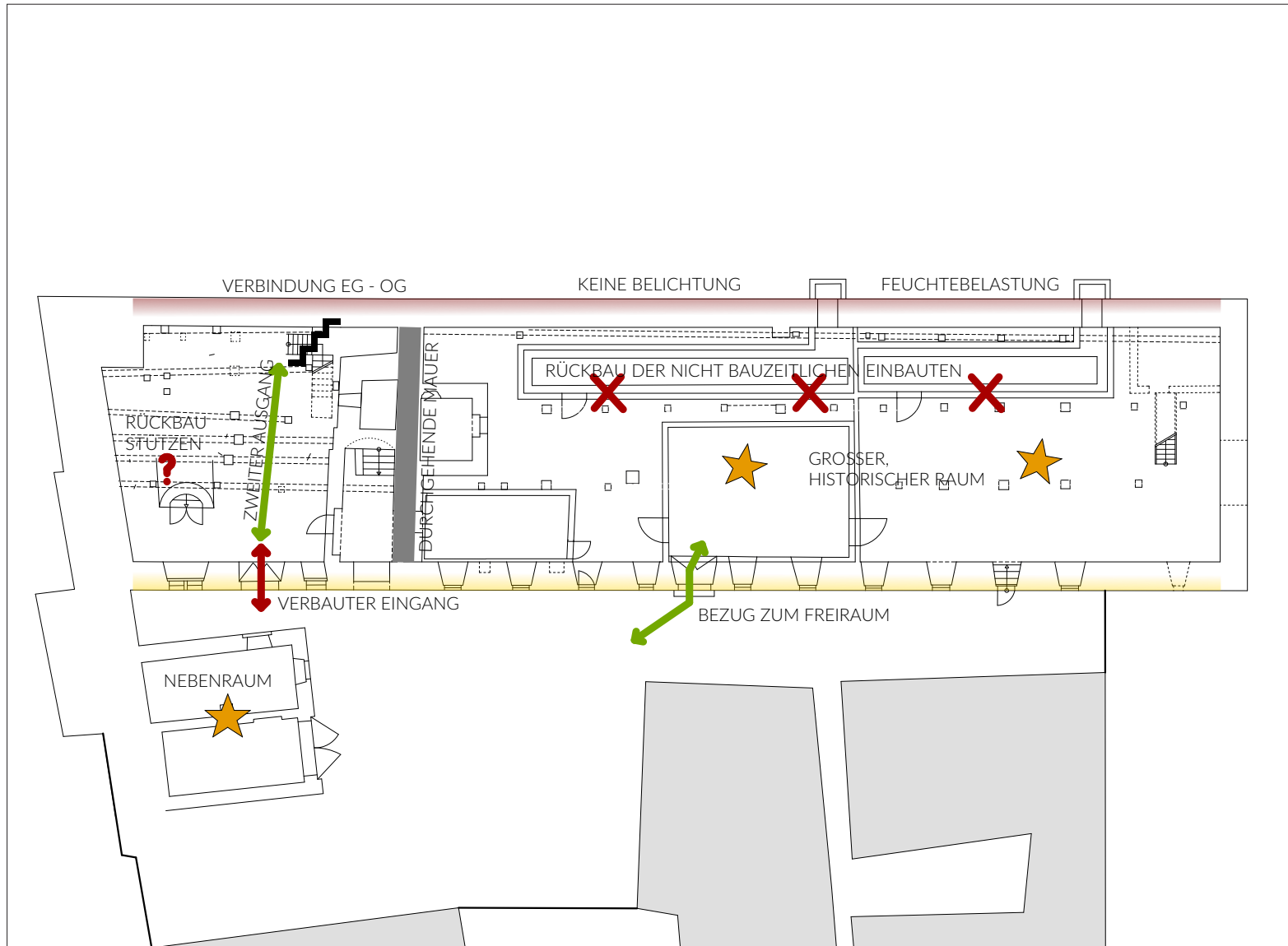


STÜTZEN IM WESTLICHEN BEREICH



GROSSER, HISTORISCHER RAUM

GRUNDRISS TALGESCHOSS





BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoß erkennt man das Erschließungssystem der drei Hauptetagen:

- ein Treppenraum an der östlichen Giebelwand, nahe beim Haupteingang
- ein zweiter Treppenraum etwa im westlichen Viertelpunkt der Gebäudelänge, an der Trennwand zwischen Hauptbau und der Erweiterung von 1521
- in allen Etagen sind die beiden Treppenräume durch Flure miteinander verbunden

Die Raumwirkung des „Kreuzgang-Flurs“ mit den Maßwerksfenstern sollte durch Wegnahme späterer Einbauten (WC-Anlage und Querwände) gestärkt werden. Dadurch könnten zwei heute vermauerte Fenster wieder hergestellt werden. Auch die zwei westlichsten Fenster der Nordseite sollten wieder etwa auf ihr ursprüngliches, in den Gewänden noch erkennbares Maß vergrößert werden, um die dahinterliegenden Räume angemessen zu belichten.

Die Belichtung der Südseite ist auf mehr als halber Gebäudelänge sehr gut, aber im Bereich des auf geringen Abstand stehenden Nachbargebäudes eingeschränkt. Auch gegenseitige Einblicke von Fenster zu Fenster sind dort möglich.

Der WC-Anbau an der Nordostecke ist offensichtlich abgängig – sein Dach stürzt ein. Ein deutlicher Riß zieht sich etwa bei der östlichsten Fensterachse über die gesamte Höhe der Südfassade. Er wurde in der Vergangenheit bereits mit kleinen Steinen ausgezwickt, Fensterstürze wurden erneuert und sind heute wieder gerissen.

Dort, wo die drei Bauteile Kugelhaus/Erweiterung von 1521, Stadtmauer und Fachwerkaufbau auf dem Dansker zusammentreffen, zeigen sich z.T. breite Risse. Risse, die sich unter und in der Rauhfasertapete der langen Flurwand abzeichnen, zeigen an, daß die Absenkungen, die in der Vergangenheit zu den starken Deckenverformungen geführt haben, noch andauern. Laut Einschätzung des Statikers sind lokale Holzschäden die Ursache, die gesucht und saniert werden müssen. Dabei sind Verluste an Originalsubstanz unvermeidlich, aber durch denkmalerefähre Handwerker und geplante Vorgehensweise zu minimieren.

Eine Fußbodenöffnung hat ergeben, daß zwecks Einbau der Massivdecke über dem Heizraum wohl alle historischen Deckenfüllungen in diesem Bereich entfernt wurden.

Am historistischen Anbau auf der Nordseite ist positiv zu bewerten, daß sein Erdgeschoß den einzigen Raum mit direktem Bezug zum Garten bietet und er durch seinen separaten Eingang eine eigene Einheit bilden kann, aber auch durch den brückenartigen Übergang zum 1. OG des Hauptgebäudes mit diesem in Verbindung steht; keine seiner Geschoßebenen stimmt mit dem Haupthaus überein, der Wendelstein vermittelt. Allerdings bietet der Anbau insgesamt nur wenig Innenfläche und zeigt vom Boden aufsteigende Feuchte.

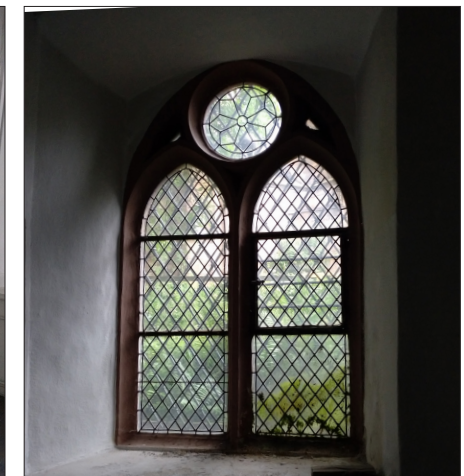
Der Dachraum der „Garage“ war während der Untersuchungen nicht zugänglich, ebenso zwei der Innenräume im Hauptgebäude (im EG Nordwest und OG Ost).



KREUZGANG-FLUR

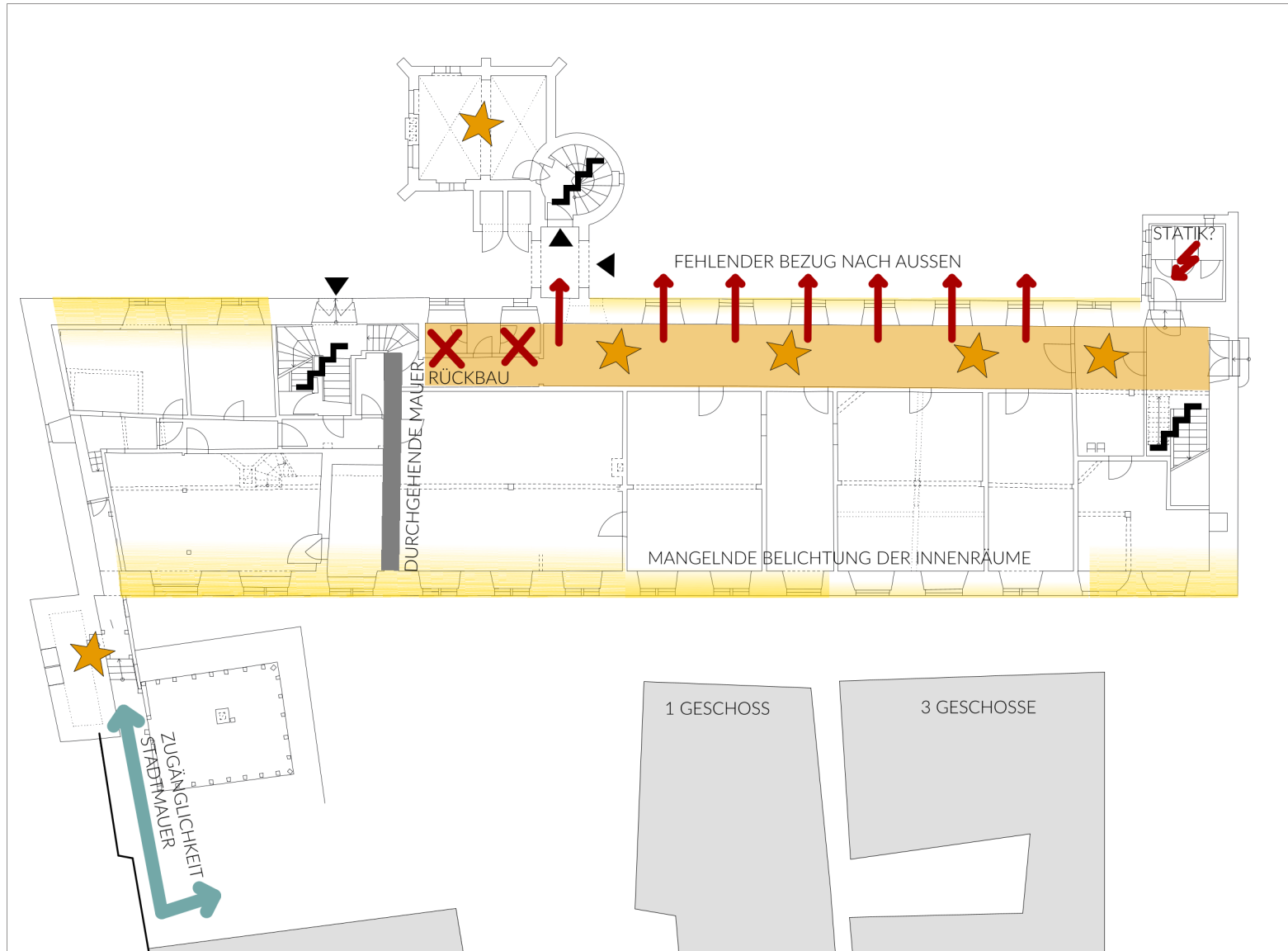


BEISPIEL BÜRO-RAUM

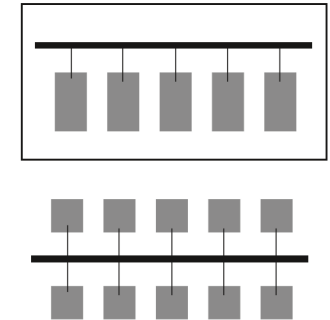


GOTISCHES FENSTER AM KREUZGANG-FLUR

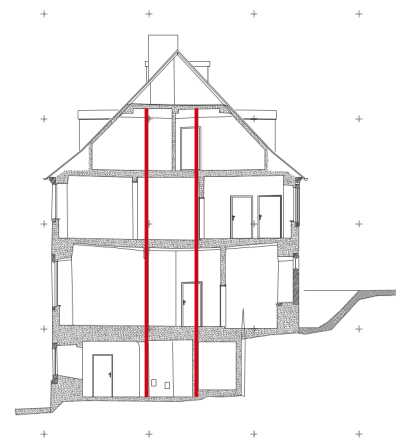
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS-SYSTEME:



SYSTEMSCHNITT:





BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Im 1. Obergeschoß ist die ursprüngliche Mittelgangerschließung durch den Einbau größerer Seminarräume für Universitätszwecke gestört, sowohl räumlich als auch statisch: Stützen wurden entfernt und die Unterzüge „hochgehängt“ und über geschoßhohe Sprengwerke auf die Außenwände abgelastet.

Durch unterschiedliche Nivellierungsversuche der in der Mitte zwischen Nord- und Südaußenwand abgesenkten Fußböden mittels Lagerhölzern, Spanplatten usw. ist eine Vielzahl niedriger Niveaueversätze entstanden.

Nach deren Beseitigung könnte das Potential einer großen, barrierelosen Etagenfläche genutzt werden; allerdings sind die meisten Wege in der Oberstadt, gleich vor der Tür des Kugelhauses beginnend, alles andere als barrierefrei.

Im 1. OG liegt die einzige Verbindung zum Wendelstein des Turmanbaus im Norden.

Der nahe Anbau und die z.T. kleinen Fenster schränken die Belichtung auf der Nordseite abschnittsweise ein, im Süden ist sie dagegen hervorragend, mit Aussicht über das Lahntal. Auch die Westseite ist gut befenstert. Von der unmittelbar über der Decke über dem 1. OG liegenden Traufe her sind mehrere, offensichtlich schon länger bestehende Einregenstellen sichtbar.

Im Bereich der Trennwand des erweiterten Flures zwischen fünftem und sechstem Nordfenster von Osten wurde starker Befall durch den Echten Hausschwamm nachgewiesen. Bei den ersten Begehungen im Spätsommer 2021 befand sich dieser in vollem Wachstum. Nach einer Dachreparatur

durch die Universität und Entfernung von Putz erschien er im Frühjahr 2022 inaktiv. Zwischen dem Fachwerkanbau auf dem Dansker und dem Hauptgebäude treten mehrere Zentimeter breite Risse auf, die bereits seit Jahren beobachtet werden, wie ältere Gipsmarken zeigen. Nach dem Abheben einer Türschwelle zeigte sich, daß ein Spalt von innen bis außen durchgeht. Die dort sichtbar gewordenen Konstruktionshölzer scheinen trocken und stabil zu sein. Die Verbindung der Bauteile Stadtmauer/ Dansker, Fachwerkaufbau und Haupthaus ist zu untersuchen und in einen definierten, stabilen Zustand zu bringen.

Exkurs „Grundrißoptimierung contra Substanzerhalt“

Bereits die Machbarkeitsstudie und jede weitere Planung bewegt sich im Spannungsfeld zwischen Substanzerhalt und Optimierung der neuen Grundrisse.

Dies wird im 1. Obergeschoss besonders deutlich: Soll der ursprünglich vorhandene Mittelflur durch Unterteilung der „unhistorischen“ Großräume wieder hergestellt werden? Oder hat die heute vorliegende Situation mit der Zeitschicht „universitäre Nutzung“ einen eigenen Wert? Weder an einem Mittelflur aufgereichte Mönchszellen noch Seminarräume mit unklarer Erschließungssituation sind für zeitgemäßes Wohnen ohne Transformationen geeignet.

Diese Studie möchte aufzeigen, daß sich mit einigen zusätzlichen (Trockenbau-) Wänden, aber unter weitgehender Schonung

des Bestands – ungeachtet des Alters/ „Wertes“ der jeweiligen Bestandsbauteile – brauchbare Wohnungsgrundrisse darstellen lassen. An einigen Stellen wurden durchaus Grundrißkompromisse gemacht; im weiteren Planungsverlauf werden überall dort die berechtigten Ansprüche des zukünftigen Nutzers an die Vermietbarkeit gegen die ebenso berechtigten Ansprüche des Denkmalschutzes an den Erhalt von Kulturgut abzuwägen sein. Dabei können detailliertere Untersuchungen zum Alter und der Qualität möglicherweise vom Abbruch betroffener Bauteile eine Entscheidungshilfe liefern.

Außer diesen planerischen Eingriffen werden die notwendigen technischen Eingriffe zur Sanierung vorhandener Schäden zu Substanzverlusten führen.



MITTELFLUR 1. OG

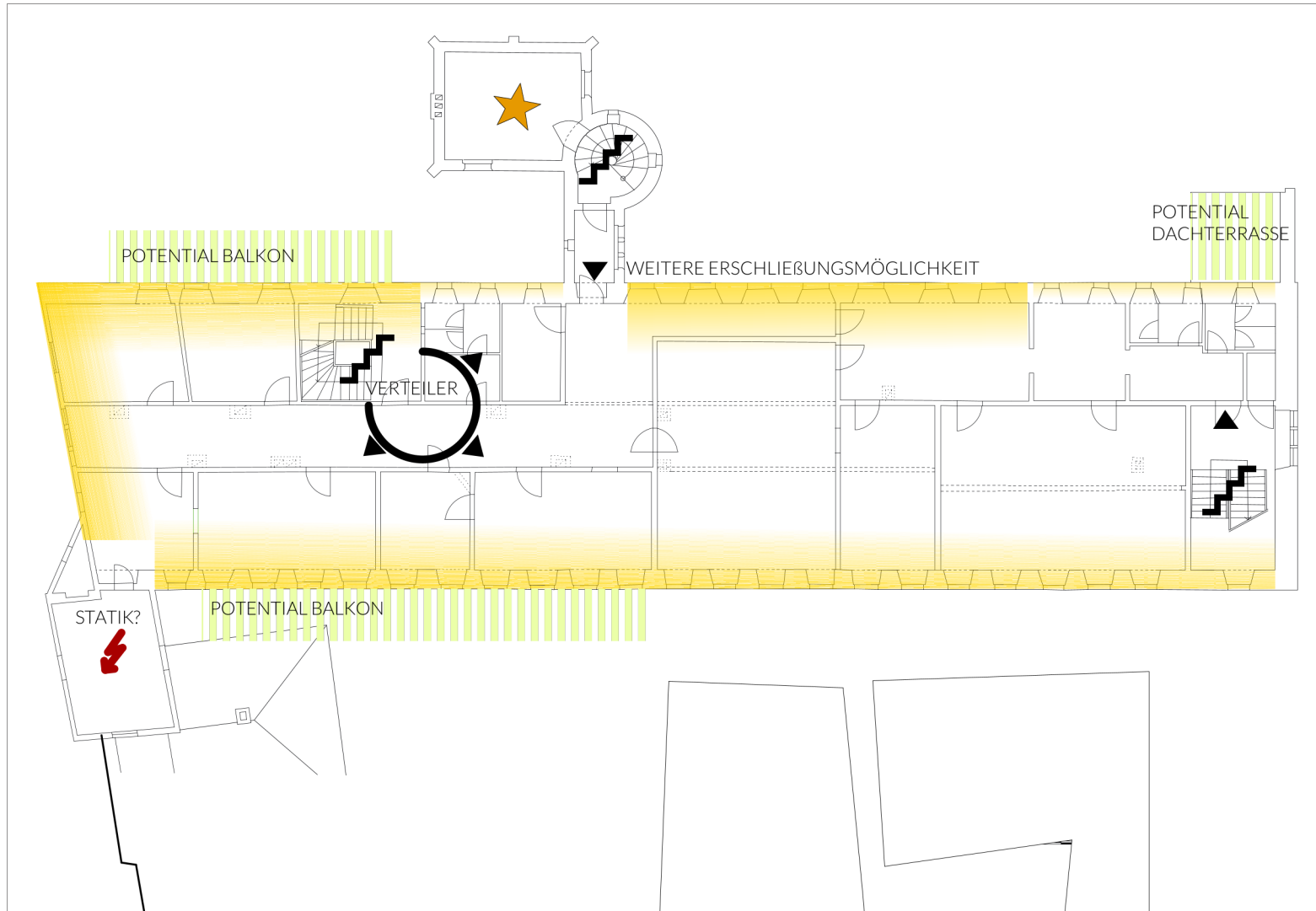


DURCHGANG VOM 1.OG ZUM TURM

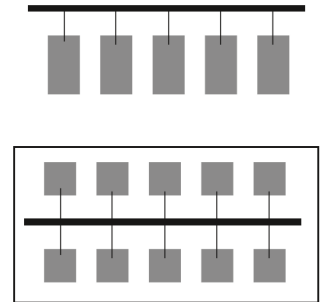


FENSTER AN DER SÜDFASSADE 1. OG

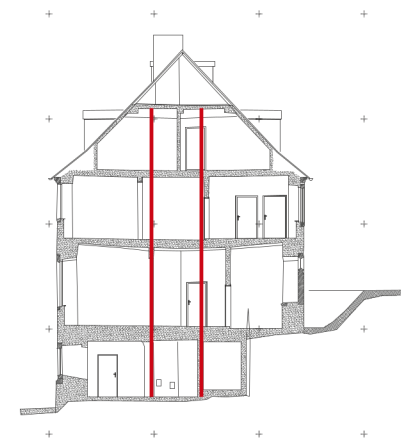
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS-SYSTEME:



SYSTEMSCHNITT:





BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Das zweite Obergeschoss ist vermutlich spätestens seit dem Dachneubau im 19. Jahrhundert ausgebaut und mit jeweils ähnlichen Nutzungen wie das 1. OG belegt.

Die relativ wenigen Gauben mit mittelgroßen Fenstern belichten die Zimmer, die durch die Drempele kleiner als in den darunterliegenden Etagen sind, ausreichend.

Alle Innenwände sind so dünn, daß zumindest Schallschutz-, evtl. auch Brandschutzertüchtigungen wahrscheinlich erforderlich werden.

Im Übergangsbereich zum Dachraum des südwestlichen Fachwerkanbaues sind zwischen die Dachsparren eingeschobene Lehmwickel erhalten und im östlichen Treppenhaus erkennt man an einer Schadstelle, daß die Dachbekleidung dort aus Lehmputz auf einer Brettschalung besteht.

Eine genauere Untersuchung der vorhandenen Dachbekleidungen auf deren Alter und Wert wird empfohlen.

Das Dachtragwerk des Dansker-Aufbaus besteht aus wenigen, dünnen Hölzern in Zweitverwendung und sollte statisch untersucht und nachgewiesen werden.

Auch im 2. OG zeigen sich mehrere Wasserflecken und Einregenstellen. Zumindest in den vorgenommenen Bauteilöffnungen war kein Echter Hausschwamm feststellbar.

Der Spitzboden über dem 2. OG bietet nur unter dem First Stehhöhe. Diese Tatsache sowie der Nachweis von alten Holzschutzmitteln schließt höherwertige Nutzungen aus. Die Firstdeckung ist lückenhaft und lässt Wasser eindringen.

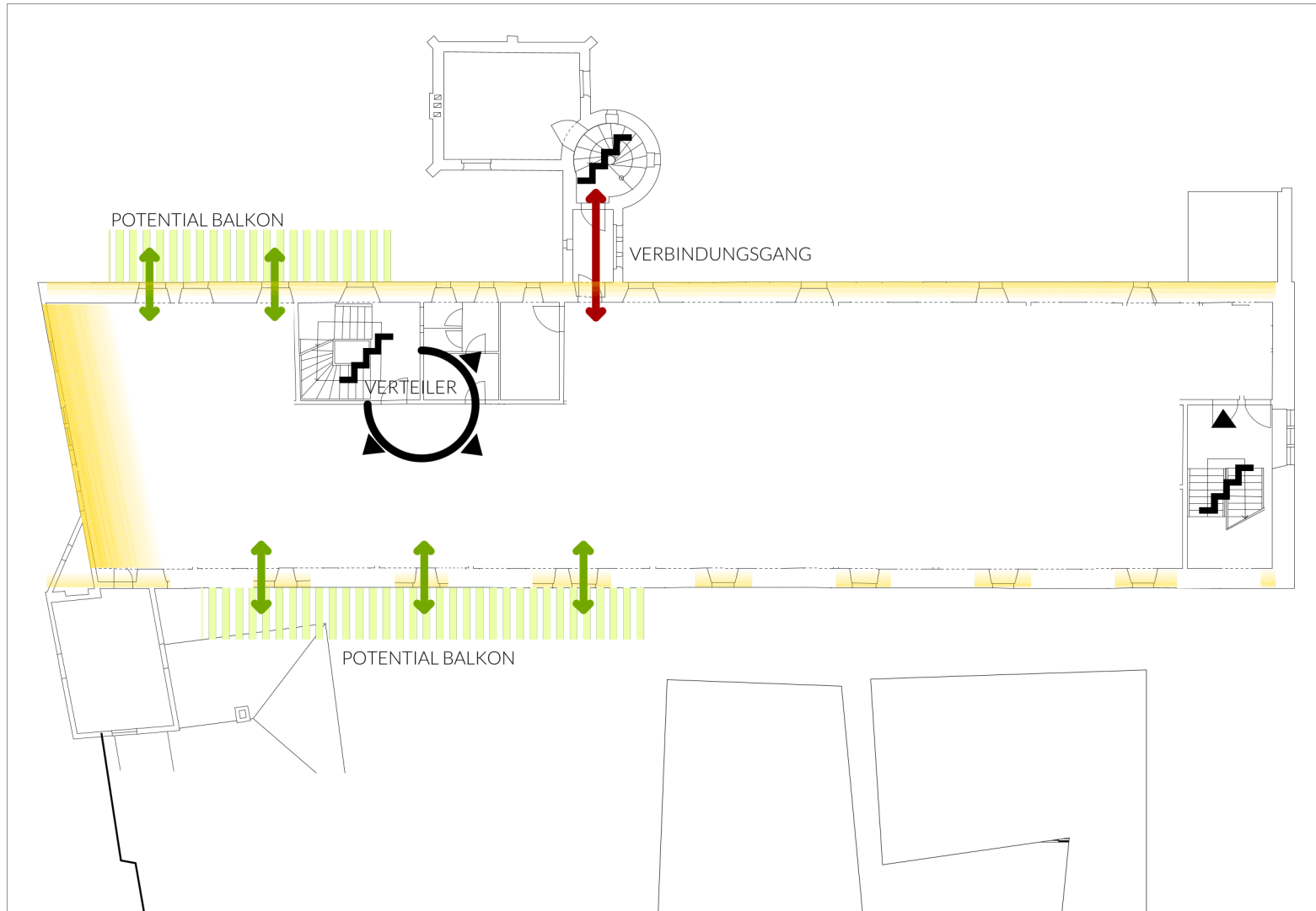


BELICHTUNG DURCH GAUBENFENSTER

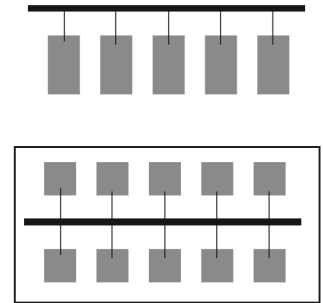


SPITZBODEN

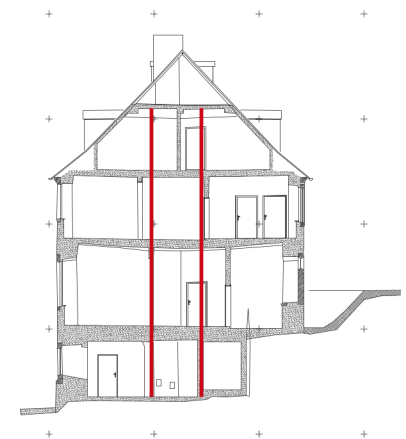
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS-SYSTEME:



SYSTEMSCHNITT:



2.2 STUFE 2 - NUTZUNGSDEFINITION

Ausgangspunkte der Nutzungsdefinition und der Umnutzung des Kugelhauses sind:

1. Die städtebaulichen Leitbilder 1, 2, 4 und 6 des ISEK
2. Der Transformationsrahmen des Gebäudes orientiert sich an den vorhandenen Raum- und Freiflächenpotenzialen. Notwendige bauliche Veränderungen an der überwiegend historisch wertvollen Gebäudesubstanz sind bei der Umnutzung weitestgehend zu reduzieren.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Leitbilder in Verbindung mit dem Wunsch zur Schaffung von Wohnraum in der Altstadt, insbesondere für nicht Studierende, wurden Nutzungsvarianten für verschiedene Zielgruppen (Single, Paare, Familien) in unterschiedlichen Lebensabschnittsphasen dargestellt.

Daraus lassen sich unterschiedliche Wohnformen mit unterschiedlichen Flächengrößen und Raumabfolgen auf das Gebäude übertragen. Diese reichen beispielsweise von Apartmentwohnungen für Young-Professionals bis hin zur Großwohnungen für Patchwork-Familie, oder von Senioren-Wohngemeinschaften bis hin zu Mehrgenerationenwohnen. All diese Wohn- und Lebensformen haben ganz unterschiedliche Ansprüche an den Raum. Es wurde auch der Frage nachgegangen, wie geschlossen bzw. wie offen das ehemalige Kloster der Kugelherren werden soll. Vor diesem Hintergrund wurden einige wohnungsergänzende Nutzungen vorgesehen, die auch unterschiedliche Vermietungsformen (stunden, tage, monatsweise) berücksichtigen.

Mögliche Nutzungsergänzungen sind:

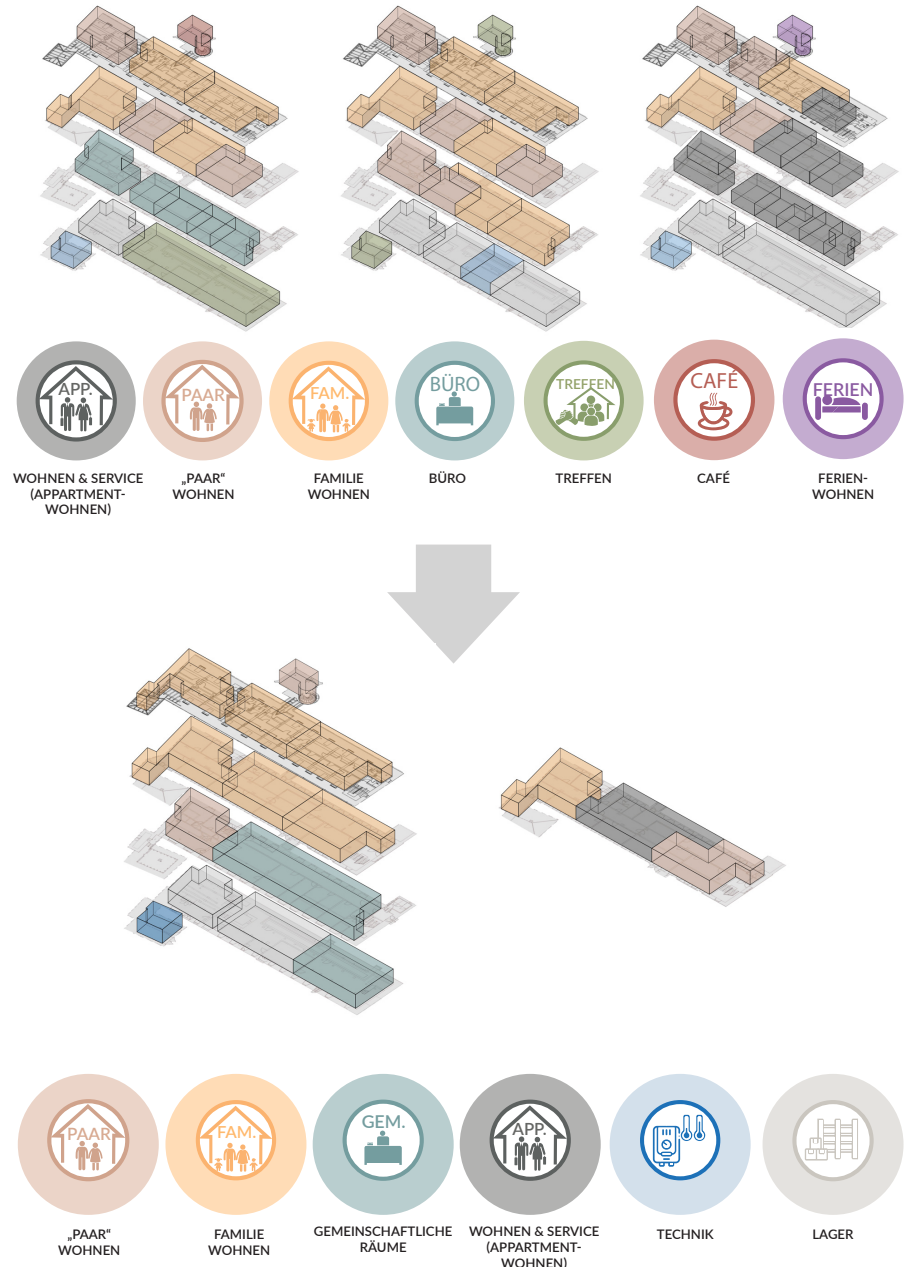
- Räume zum Treffen für die BewohnerInnen, und / oder für Marburger BürgerInnen (Treffpunkt)
- Coworking Räume für Berufstätige
- Café (nicht kommerziell betrieben, sondern vielmehr im Sinne von MieterInnen für Gäste aus dem Quartier / Altstadt)
- Ferienwohnungen (und / oder als Gästewohnung für MieterInnen des Hauses)
- Apartmentwohnung für projektbezogenen Berufstätige (monatsweise Vermietung)
- Apartmentwohnung für „Referierende“ die Fortbildungen / Weiterbildungsangebote im Kugelhaus anbieten. Zielgruppe sind Menschen, die nach ihrem Berufsleben einen sozialen und / oder einen Wissenstransfer mit anderen Menschen suchen.

Um eine Vision des Hauses und eine klare Profilierung (Vision + Wirtschaftlichkeit) zu entwickeln, wurden die unterschiedlichen Nutzungen und Vermietungsvarianten dargestellt und diskutiert. Im Ergebnis wurden Empfehlungen

- zu der Anzahl an großen Wohneinheiten (um die 130 qm),
- zu der Anzahl an kleinen Wohneinheiten (von 50-80qm) sowie
- zum Anteil an öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzungen im Gebäude und an den Freiflächen formuliert, die in das Ergebnis dieser Studie eingeflossen sind.

Hinweis:

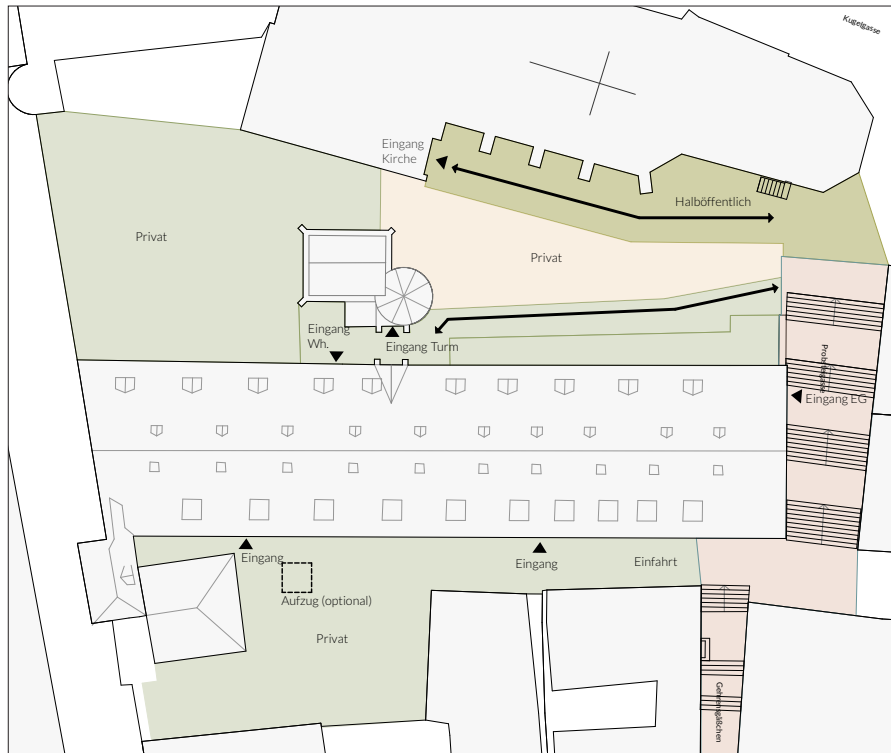
In zwei Terminen mit dem Auftraggeber und der GeWoBau Marburg entwickelt wurden Varianten entwickelt, s. Anlage 1 und 2 Teil A Präsentationen 22.10.21 und 29.10.21.



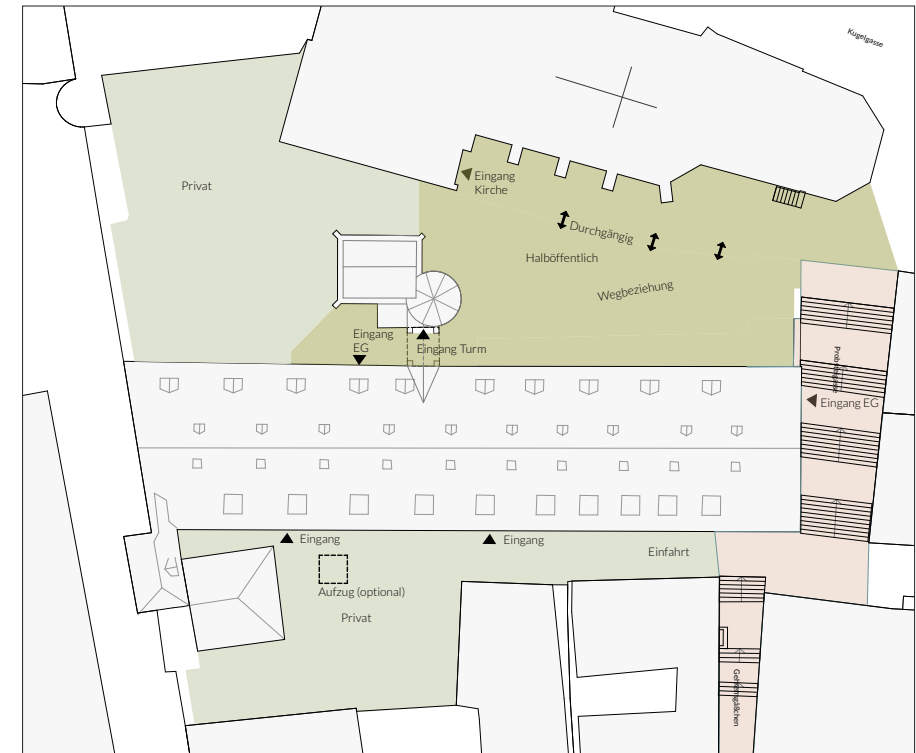
NUTZUNGSDEFINITION

FREIRAUM

NUTZUNGSBEZOGENE RÄUME



SCHAFFUNG UND INSZENIERUNG VORHOF



2.3 STUFE 3 - GRUNDRISSKONZEPTION

Die Erschließung ist für die Grundrisskonzeption von höchster Bedeutung. Zu klären ist, welche Nutzungseinheiten barrierefrei erschlossen werden müssen und welche Nutzungseinheiten barrierefrei erschlossen sein sollten.

Das heutige Kugelhaus besitzt drei Treppenhäuser. In jeder Phase der Erweiterung wurde die vertikale Erschließung notwendigerweise mit gebaut. Eine Gliederung des Hauptgebäudes, auch in kleinteiligen Nutzungseinheiten ist deswegen möglich. Die Positionierung der Treppenhäuser - an den Schmalseiten und in der Mitte - machen dies möglich. Allerdings ist gerade die Erschließung über den Turm stark abhängig von der gewählten Wohnform.

Um kleinteiligere Nutzungseinheiten im ältesten Teil des Kugelhauses sicher zu stellen, ist daher eine zusätzliche Erschließung notwendig. Dadurch könne lange Flure vom bestehenden östlichen Treppenhaus für die Erschließung von kleineren zentral im Hauptgebäude liegende Nutzungseinheiten vermieden werden.

Nach dem Motto – Gebäude von gestern für die Stadt von morgen – soll das Kugelhaus mit einem Aufzug versehen werden.

Dazu wurden zwei Varianten Aufzug vor dem Gebäude und Aufzug im Gebäude geprüft.

Variante 1: Aufzug – Außen
 Der südliche Hof bietet sich aufgrund seiner PKW-Anfahrbarkeit als einziger Standort für die Positionierung eines außenstehenden Aufzugs an. Um diese Anfahrbarkeit und Wendemöglichkeit beizubehalten muss

die Positionierung des Aufzugs dies berücksichtigen, gleichzeitig sollte der Aufzug auch möglichst mittig auf der Südfassade positioniert werden, um die o.g. kleinteilige Aufteilung von Nutzungseinheiten zu ermöglichen. Zuletzt muss darauf geachtet werden, dass möglichst wenig historische Bausubstanz zerstört wird.

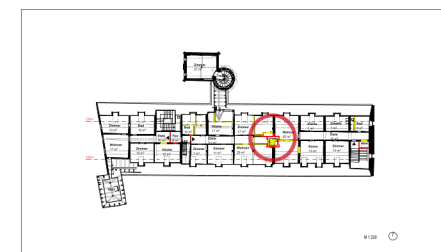
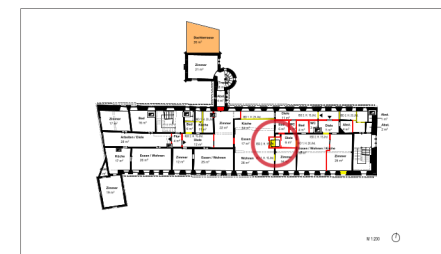
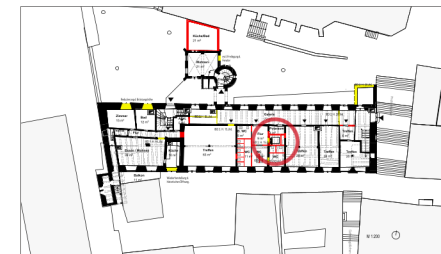
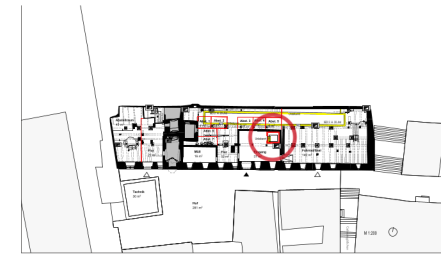
Im Rahmen der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Fenster in den Geschossen verspringen. Dies führt dazu, dass ein Steg diese seitlichen Versprünge kompensieren muss, was wiederum nicht zu einer schlanken Konstruktion führt. Dies wird mit der Anbindung ins Dachgeschoss (über die Traufe) nicht besser 8V2.1) Der heute sichtbare Bereich des Abortturms wäre dann nahezu vollständig durch die Konstruktion verstellt. Eine Reduzierung der Höhe und somit der Verzicht einer barrierefreien Erschließung für das Dachgeschoss wurden ausgeschlossen (V2.2).

Gerade die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in der Altstadt ist wichtig, und das Kugelhaus bietet hier die große Potentiale, die auch vollständig genutzt werden sollten.

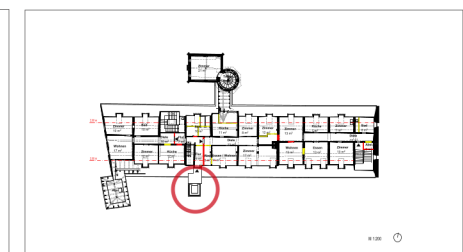
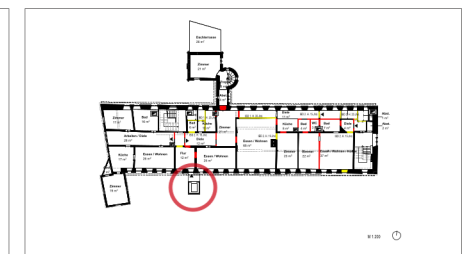
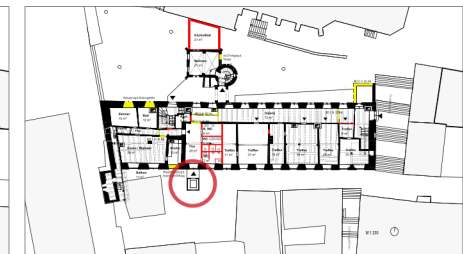
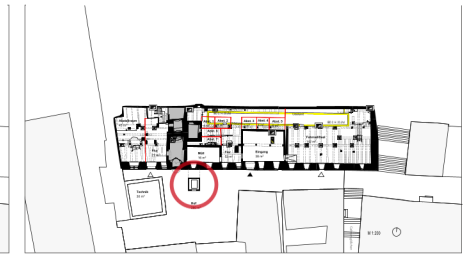
Variante 2: Aufzug – Innen
 Die Positionierung des innenliegenden Aufzugs wurde ebenfalls mit der Erreichbarkeit über den südlichen Hof (PKW-Anfahrbarkeit) begründet.

Über den vorhandenen Zugang zum Talgeschoss (Heizungsraum; Bestand) kann eine nahezu ideale mittige Positionierung des Aufzugs über alle Geschosse erfolgen. Der Aufzug ist dann von außen sichtbar. Die Dachansicht könnte daher beibehalten werden.

AUFZUG - INNEN

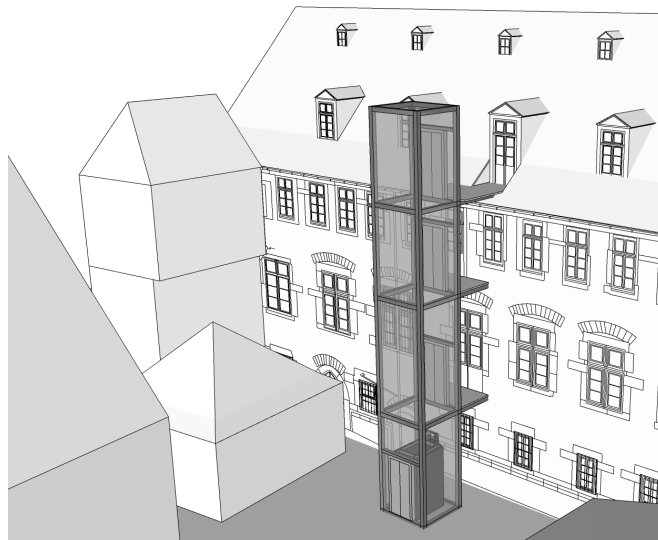
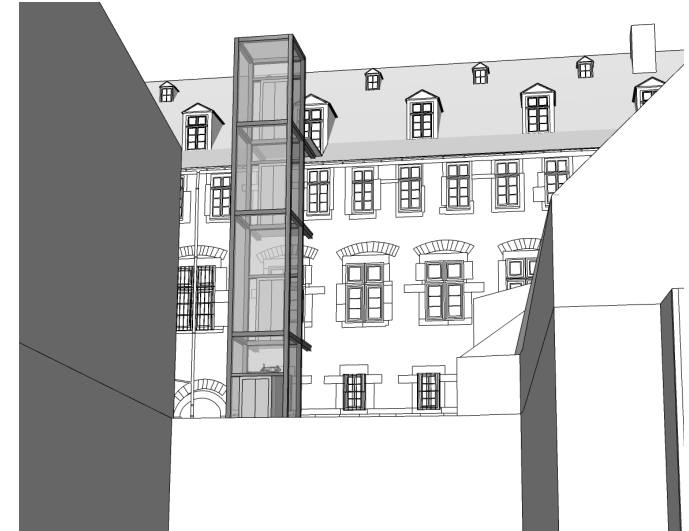
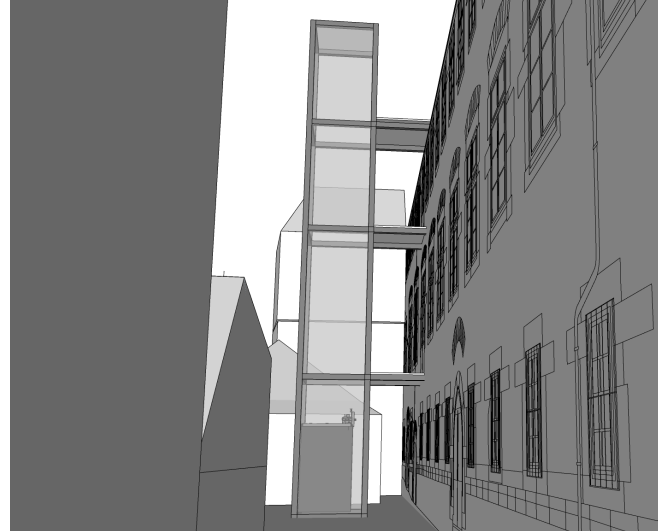


AUFZUG - AUSSEN



STAND DER PRÄSENTATION IM NOVEMBER 2021

ÜBERPRÜFUNG - AUFZUG



V2.1



V2.2

QUELLE: DAS ONLINE-MAGAZIN AUS DEM RATHAUS - STADT RAGENSBURG



RITTMANNSPERGER

ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

3. ERGEBNIS

3.1 GRUNDRISSKONZEPTION

Das Kugelhaus soll künftig neben dem reinen Wohnangebot auch und ein offenes Angebot für gemeinschaftliche nutzbare Räume anbieten.

Die Wohnnutzung soll überwiegend im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss stattfinden. Die gemeinschaftlichen Räume werden im Talgeschoss und im Erdgeschoss angeordnet. Die Adressbildung zu den gemeinschaftlichen Räumen findet über den historischen Haupteingang statt.

Der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen und zu den (halb-) öffentlichen Gemeinschaftsräumen erfolgt über den südlichen Hof. Die drei nicht barrierefreien Wohnungen im späteren Anbau des Kugelhauses werden über den Vorhof im Norden des Kugelhauses erschlossen. Der nördliche Turmanbau kann als eigenständige Nutzeneinheit vermietet werden. U.U. ist eine eingeschossige Erweiterung mit leichter Konstruktion möglich, sodass die Anforderungen an das heutige Wohnen ausreichend erfüllt sind.

Insgesamt wurde eine Basisvariante (Variante 1) für die Umnutzung des Kugelhauses ausgewählt. Basierend auf dieser Basisvariante wurde eine Ergänzungsvariante 2 entwickelt, die sich lediglich im 1. Obergeschoss von der Variante 1 unterscheidet.

Das Talgeschoss wird als Verteiler und Lagerraum genutzt. Ein Potential steckt im großen Saal. Dieser könnte sowohl als Fahrradabstellraum aber auch temporär als Raum für Treffen genutzt werden. Je nach Profilierung nur für MieterInnen oder auch für BesucherInnen. Dies wird möglich, weil

die Garage als künftiger Standort für die Verortung der Heizungsanlage und weitere Medien dienen könnte. Im Talgeschoss sind die Mieterkeller, der Müllabstellraum sowie die gemeinschaftlichen Abstellflächen für bspw. Außenmöblierung zugeordnet.

Variante 2

Die Variante 2 sieht in zentraler Lage Appartementwohnungen für Ältere Menschen vor („Senioren-WG“). In Abhängigkeit der Belegung könnte daraus auch ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt werden. An den Appartementwohnungen angegliedert ist eine Wohneinheit für Pflegepersonal / Betreuung. Diese Nutzungskonzeption soll auf der einen Seite die medizinische Versorgung sicherstellen und gleichzeitig eine Vereinsamung der Menschen vermeiden. Je nach Akzeptanz und Nachfrage kann dieses Konzept auf der Etage aber auch im Dachgeschoss weiter umgesetzt werden.

Im Zuge einer Belegung (Zielgruppen) sollte die Variante 2 sich gegenüber der Variante 1 unterscheiden, um eine gute Profilierung des Hauses sicher zu stellen.

Die aufgezeigte Grundrisskonzeption innerhalb der Wohngeschosse (1. Obergeschoss und Dachgeschoss) lässt eine flexible Vermietung zu. Die Profilierung kann ohne größere Umbauten im Dachgeschoss zum Zeitpunkt der Vermietung anhand der Marktlage getroffen werden,

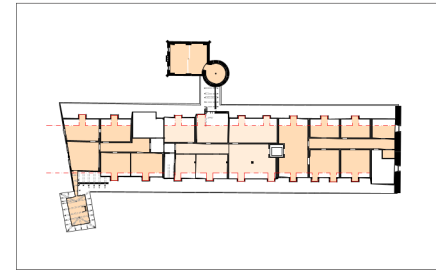
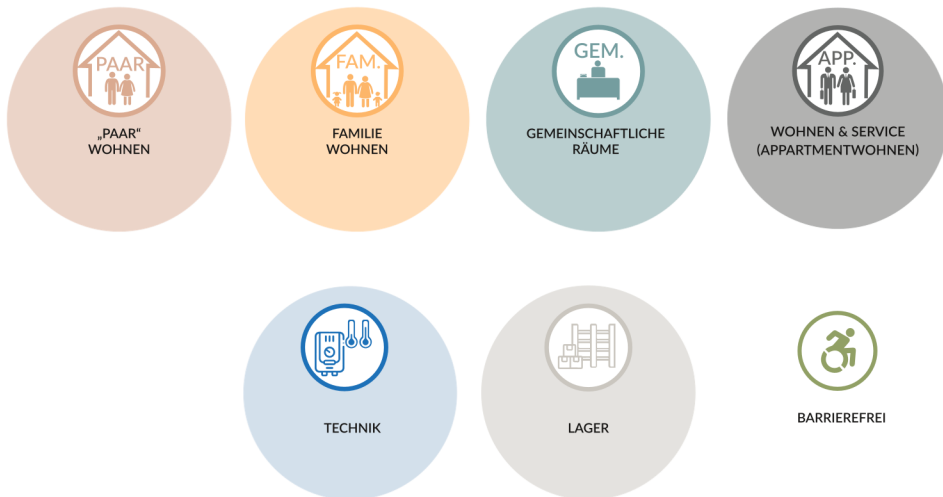
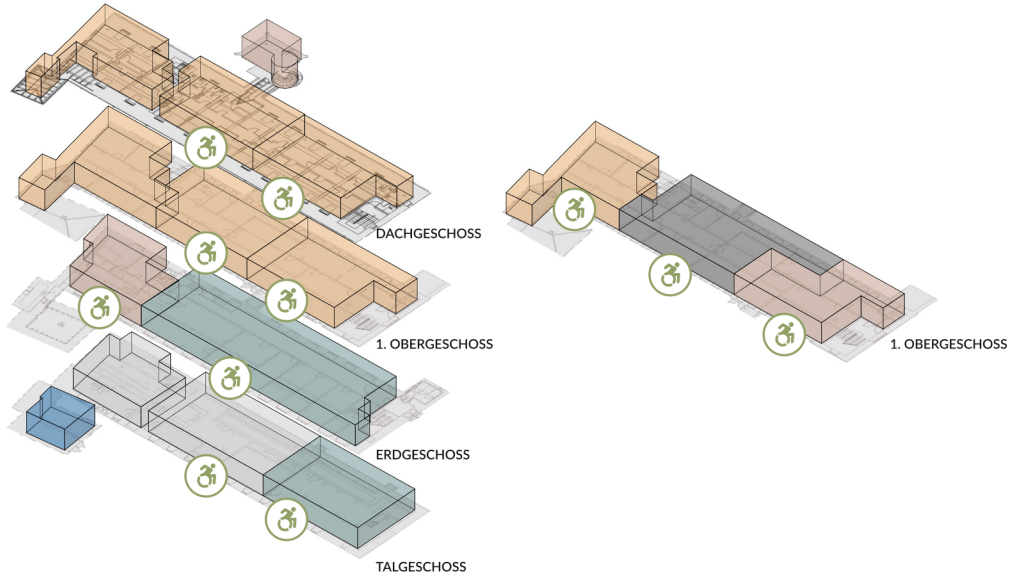
BGF	Fläche (m ²)
DG	507
OG	630
EG	590
TG	517
Gesamt	2244

Vermietbare Fläche	Fläche (m ²)	Abstellfläche im TG (m ²)
Wohnfläche	885	45
WE 1	96	10
WE 2	137	6
WE 3	138	6
WE 4	138	5
WE 5	88	6
WE 6	101	5
WE 7	98	7
WE 8	89	0
Fläche Treffen	274	14
Gesamt	1159	59

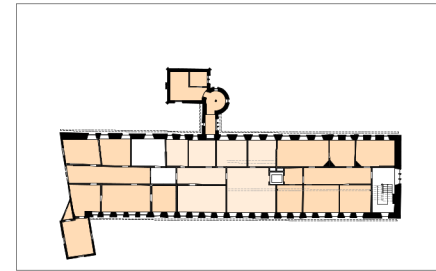
FLÄCHENÜBERSICHT

KUGELHAUS MARBURG

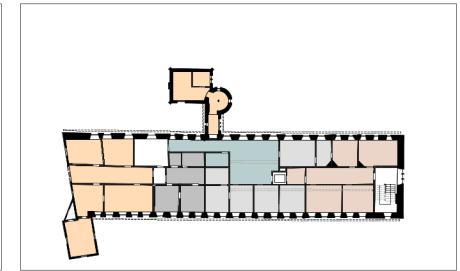
GRUNDRISSKONZEPTION - ÜBERSICHT



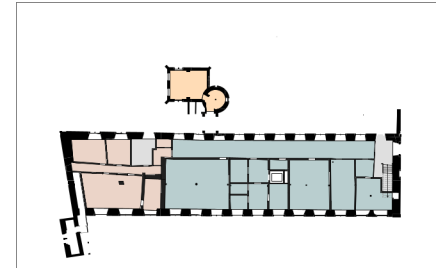
DACHGESCHOSS



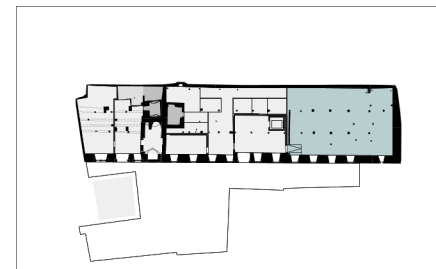
1. OBERGESCHOSS - VARIANTE 1



1. OBERGESCHOSS - VARIANTE 2



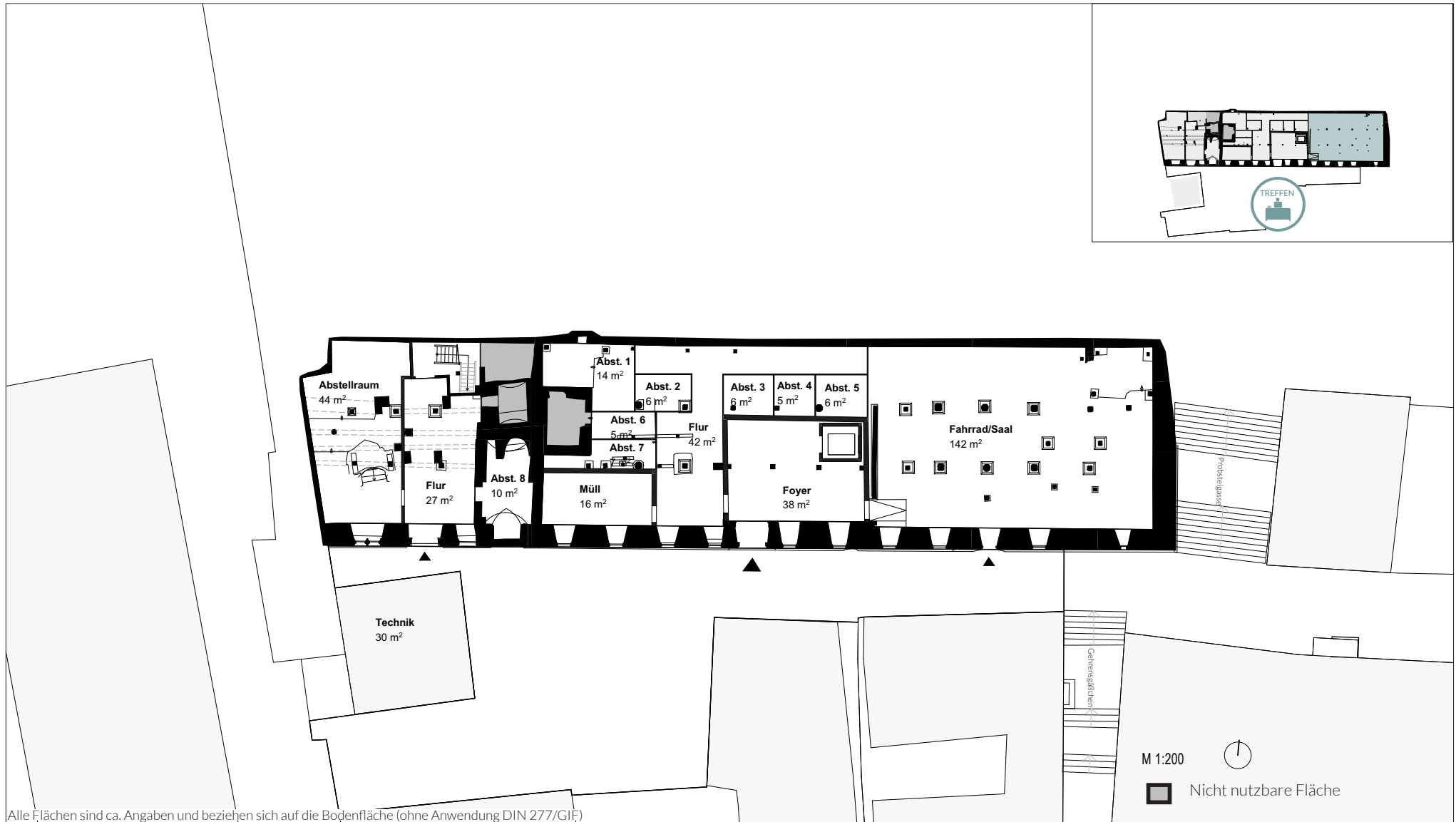
ERDGESCHOSS



TALGESCHOSS

KUGELHAUS MARBURG

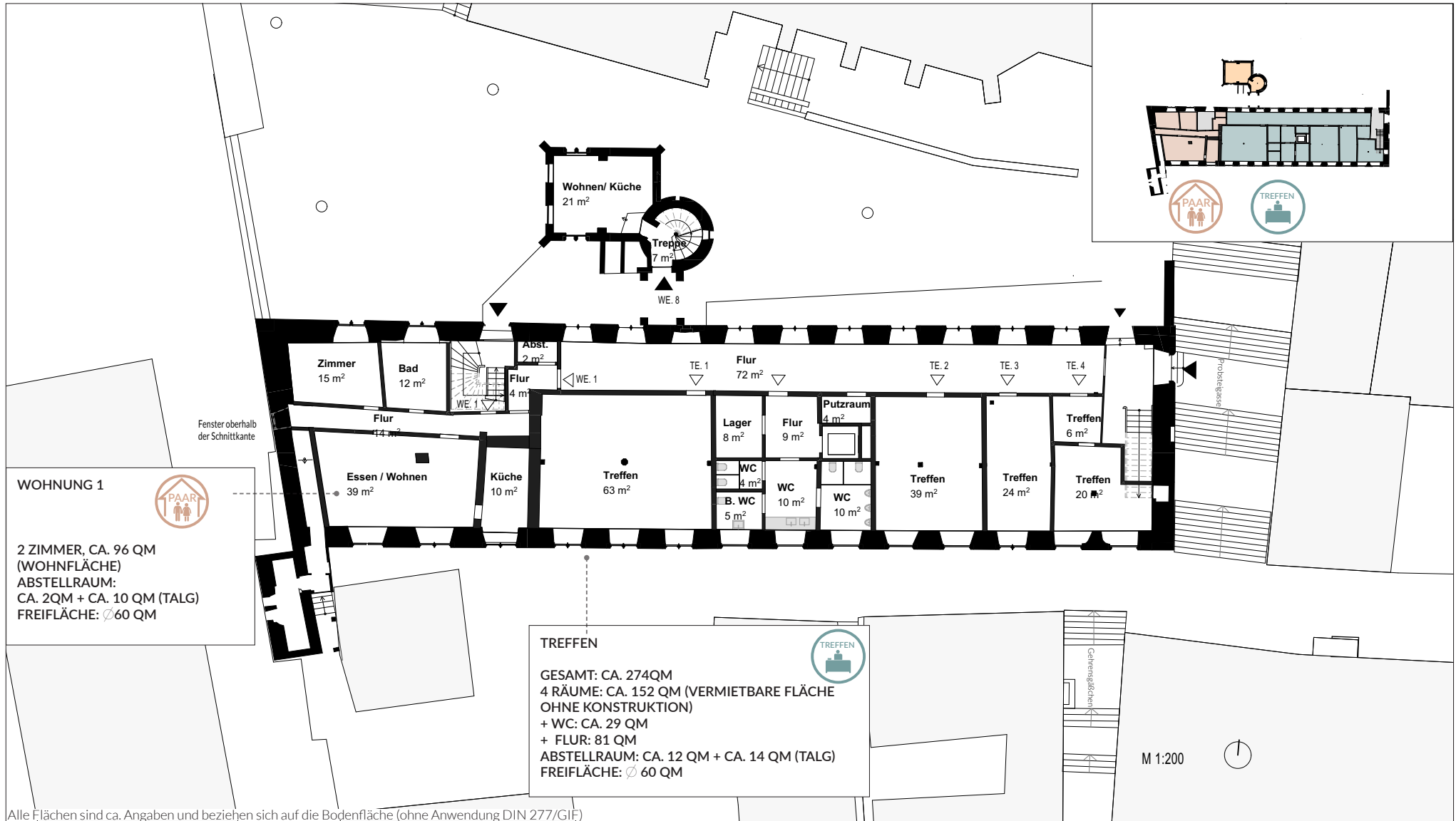
GRUNDRISSKONZEPTION - TALGESCHOSS



Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)

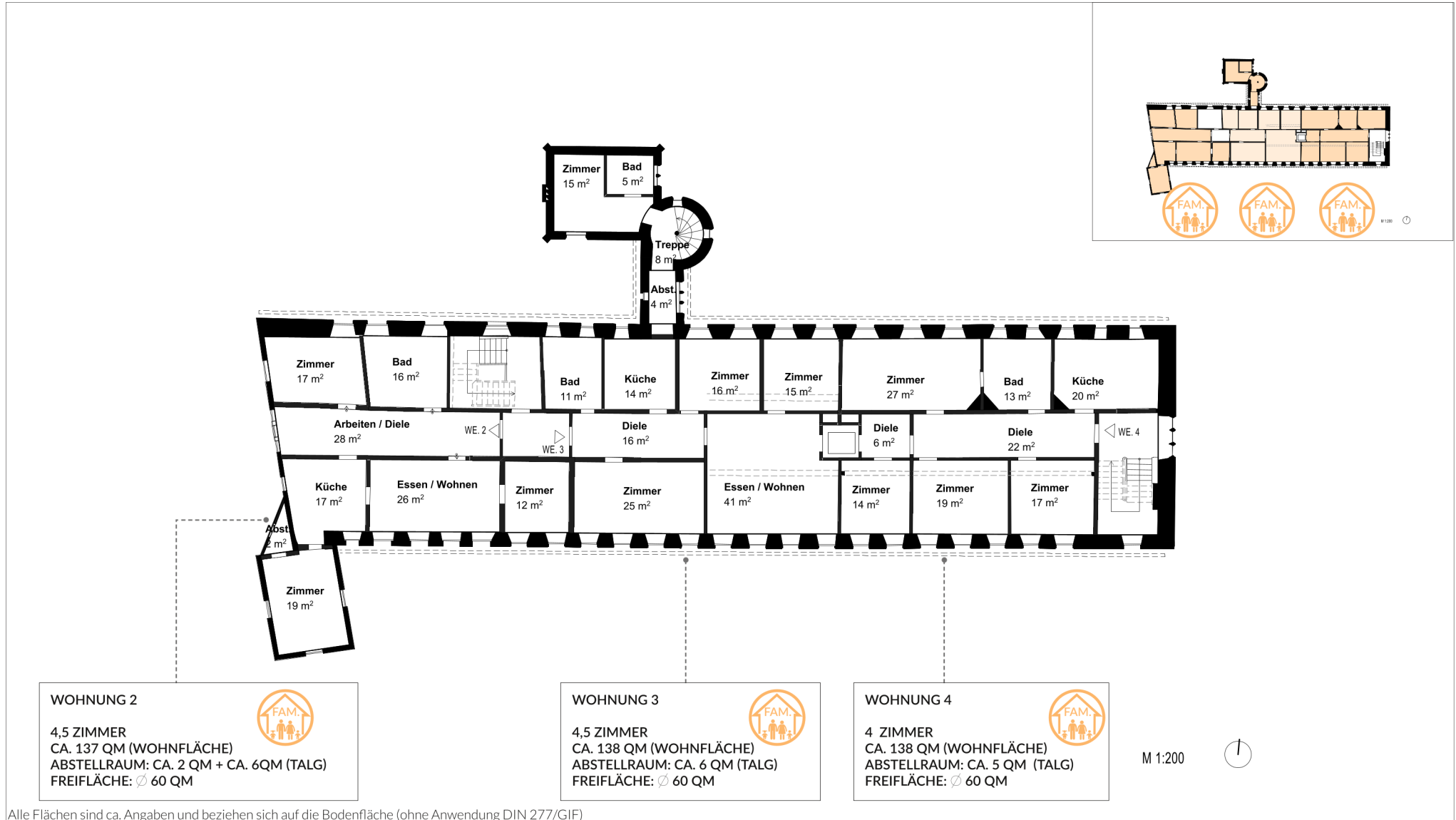
KUGELHAUS MARBURG

GRUNDRISSKONZEPTION - ERDGESCHOSS



KUGELHAUS MARBURG

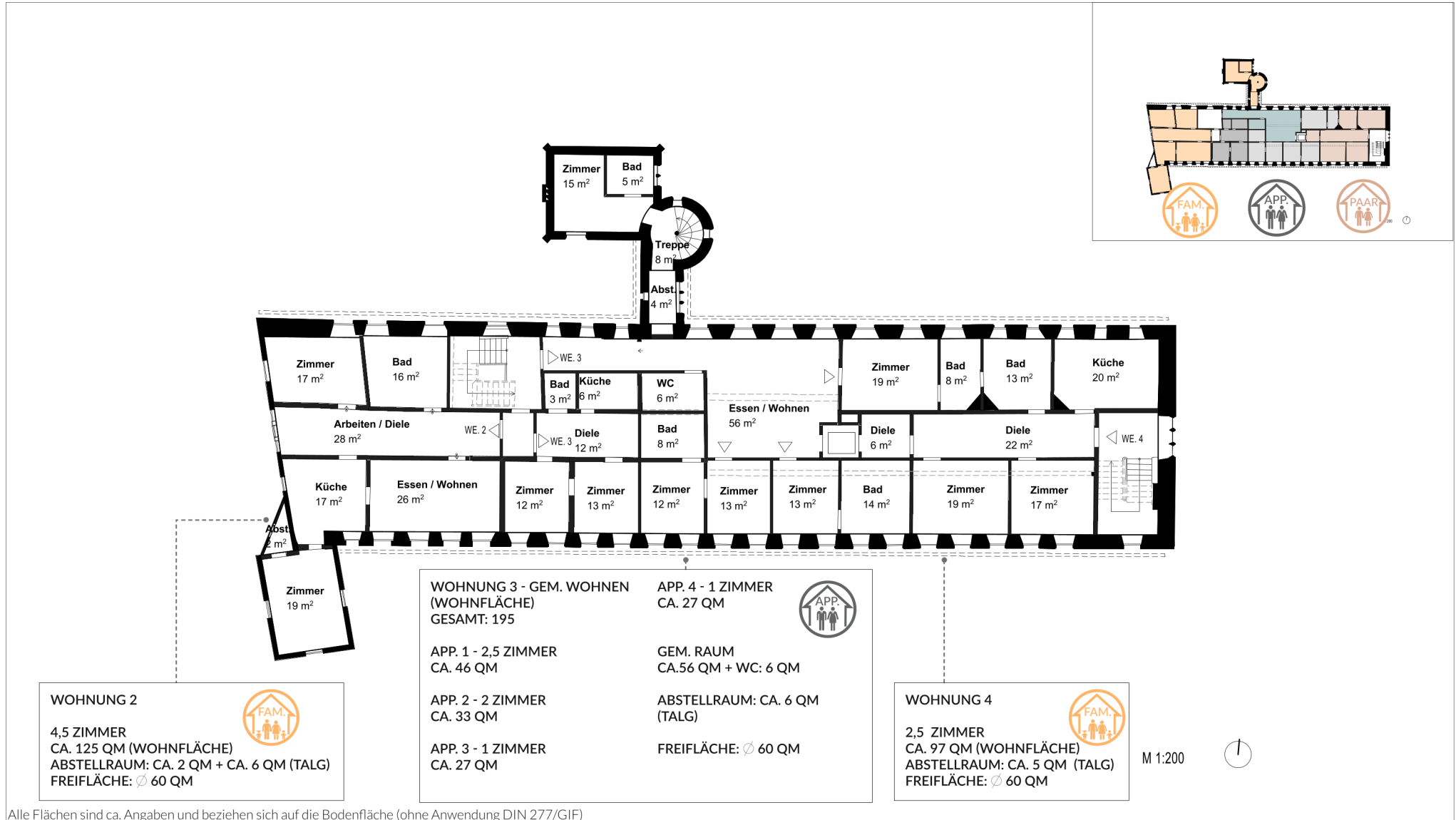
GRUNDRISSKONZEPTION - 1. OBERGESCHOSS - VARIANTE 1



Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)

KUGELHAUS MARBURG

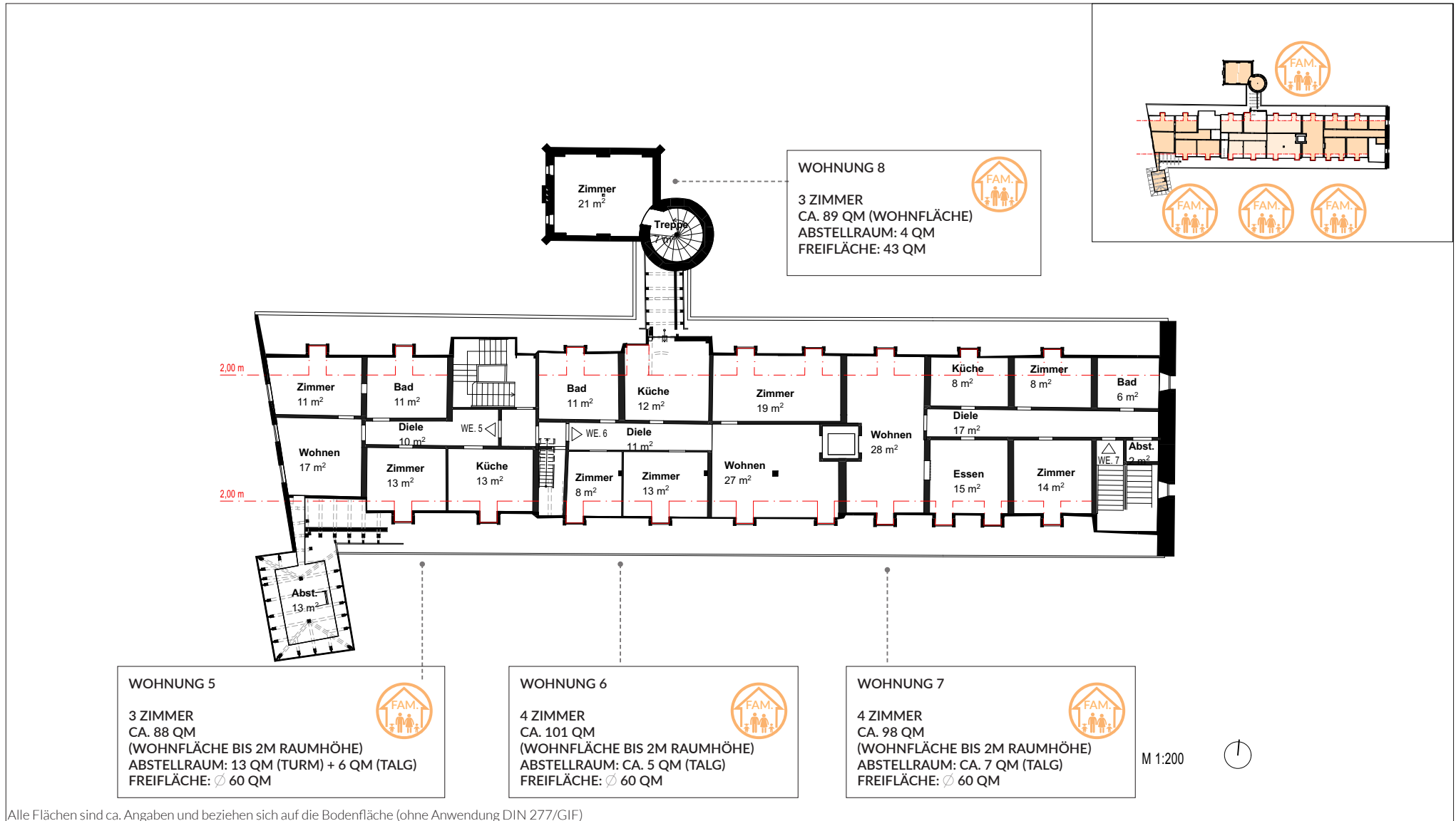
GRUNDRISSKONZEPTION - 1. OBERGESCHOSS - VARIANTE 2



Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)

KUGELHAUS MARBURG

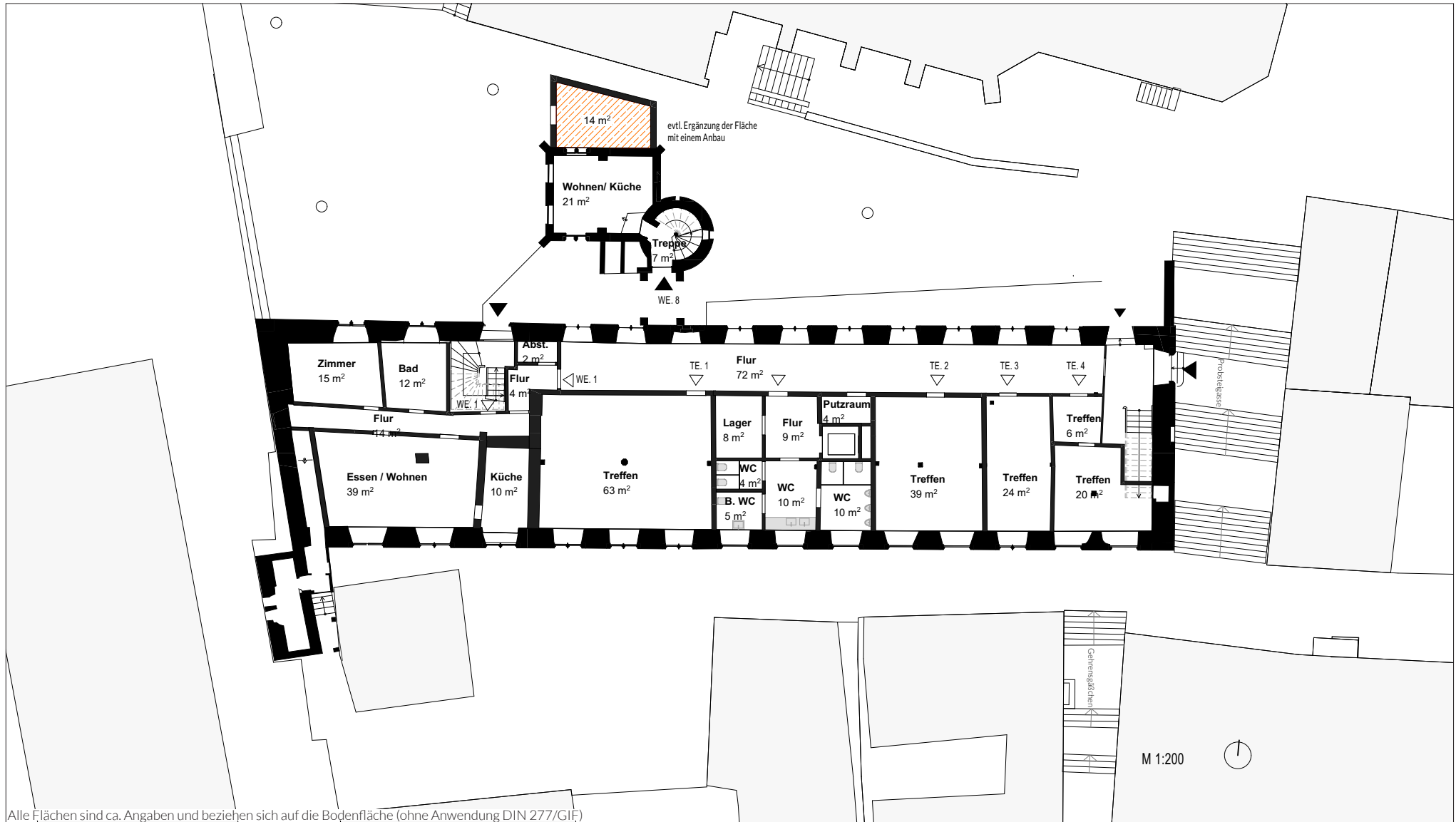
GRUNDRISSKONZEPTION | DACHGESCHOSS



Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)

KUGELHAUS MARBURG

GRUNDRISSKONZEPTION - ERDGESCHOSS OPTION MIT ANBAU AM TURM



Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)

KUGELHAUS MARBURG

REFERENZBILDER - MINIMALE EINGRIFFE



BEISPIEL ZUGANG FAHRRADKELLER - SCHLOSS STOLBERG (RITTMANNSPERGER ARCHITEKTEN GMBH)



BEISPIEL FREI KONSTRUIERTE BADEZELLEN - SCHLOSS STOLBERG (RITTMANNSPERGER ARCHITEKTEN GMBH)



BEISPIEL INNERLIEGENDEM AUFZUG - SCHLOSS STOLBERG (RITTMANNSPERGER ARCHITEKTEN GMBH)



BEISPIEL FREI KONSTRUIERTE BADEZELLEN - SCHLOSS STOLBERG (RITTMANNSPERGER ARCHITEKTEN GMBH)

MACHBARKEITSSSTUDIE KUGELHAUS MARBURG | TEILA - ERGEBNIS



RITTMANNSPERGER

ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)

MACHBARKEITSSTUDIE KUGELHAUS MARBURG | TEILA - ERGEBNIS

3.2 TECHNISCHE GRUNDRISSKONZEPTION

Die technische Grundrisskonzeption verfolgt das Ziel schonend mit der historischen Bausubstanz umzugehen und nach Möglichkeit die historische Grundrisskonzeption innerhalb der Geschosse wieder herzustellen. Dieses Ziel wird in mehreren Schritten erreicht.

- Rückbau des Öltanks im Talgeschoss
- Rückbau des Toilettenanbaus aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhundert
- Wiederherstellung der Tür im Erdgeschoss des nördlichen Anbaus
- Wiederherstellung der historischen Öffnung auf der Südseite des Talgeschosses.
- Wiederherstellung in großen Teilen des Mittelflures im 1. Obergeschoss
- Rückbau der Innenwände aus der 1. Hälfte des 20. Jhd. im 1. Obergeschoss
- Wiederherstellung der typischen Raumgrößen über 2-3 Fensterachsen auf der Nordseite des 1. Obergeschosses
- Rückbau der Innenwände aus der 1. Hälfte des 20. Jhd. im Dachgeschoss

Die Bewahrung der historischen Bausubstanz wird durch die Sanierung der Hüllflächen und die künftige Nutzung sichergestellt.



ZUGEMAUERTE ÖFFNUNGEN



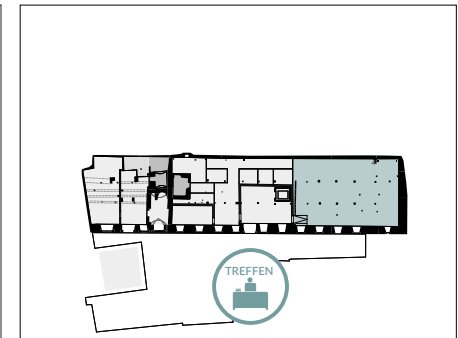
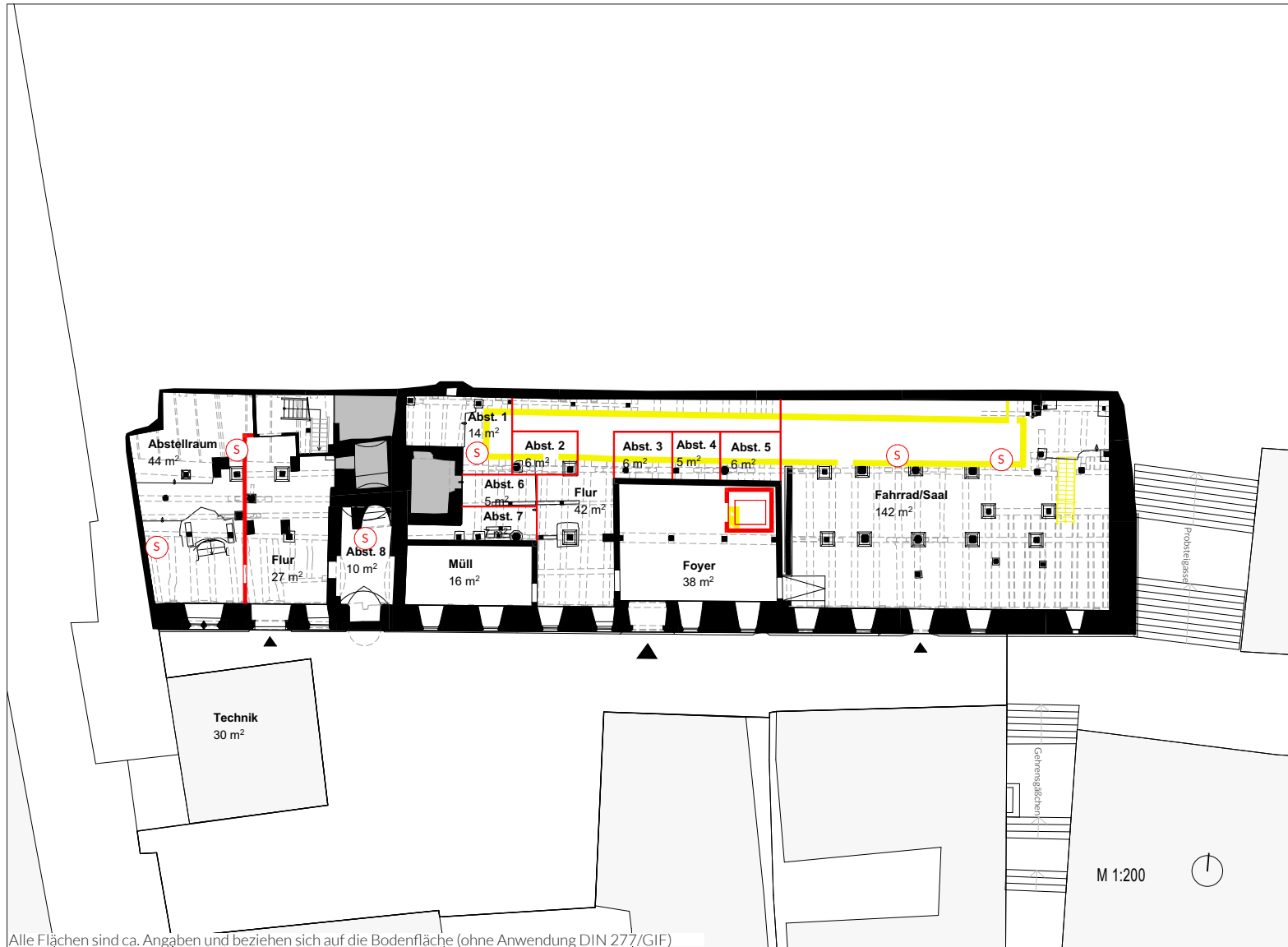
MAUER ZUM ÖLTANK IM TALGESCHOSS



WC ANBAU

KUGELHAUS MARBURG

GRUNDRISS TALGESCHOSS | TECHNISCHE GRUNDRISSKONZEPTION



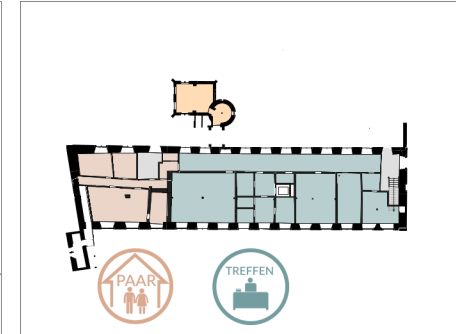
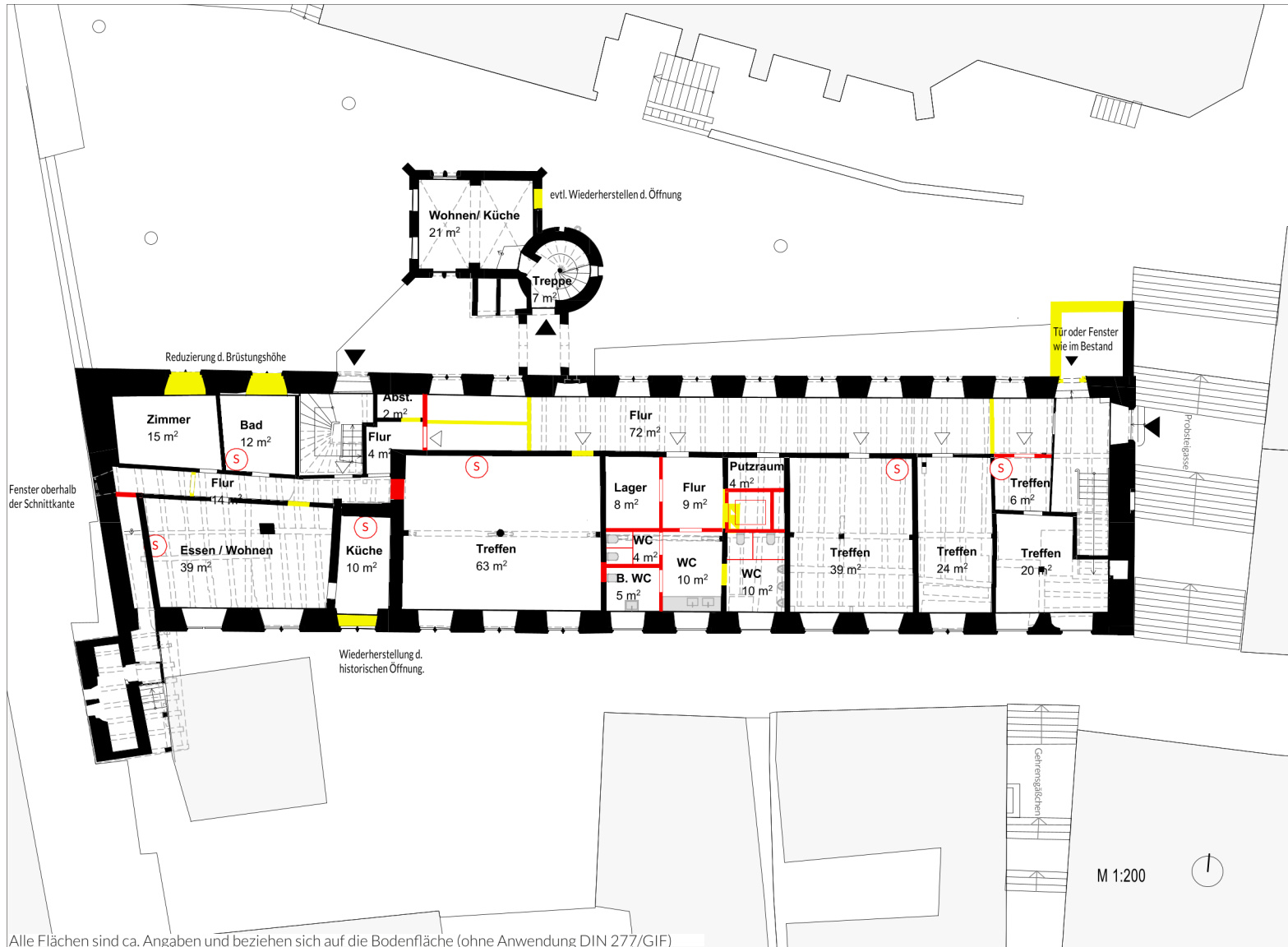
Legende

- S Schacht: Dimensionierung nach Bedarf
- Nicht nutzbare Fläche

Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)

KUGELHAUS MARBURG

GRUNDRISS ERDGESCHOSS | TECHNISCHE GRUNDRISSKONZEPTION



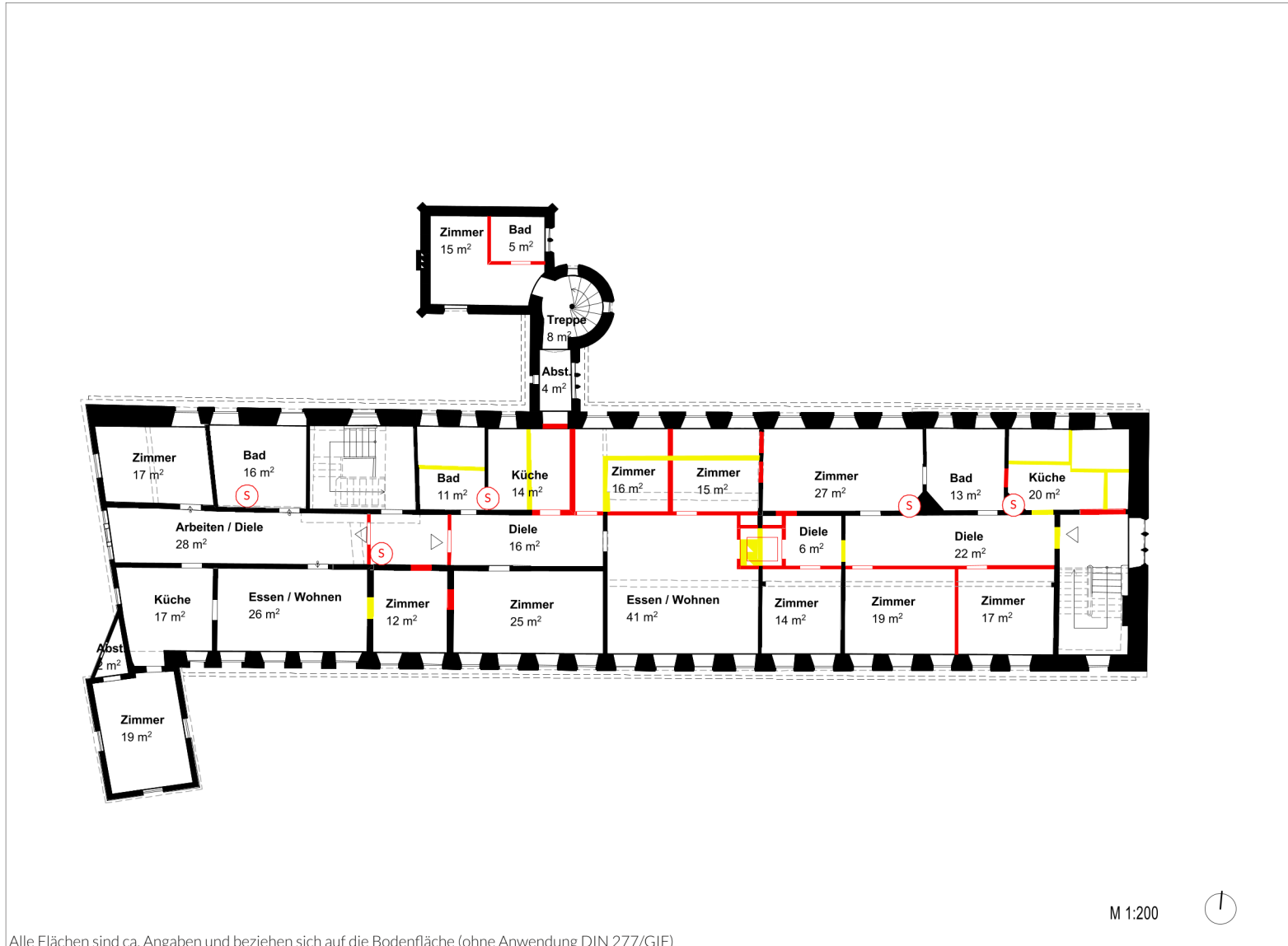
Legende

- S** Schacht: Dimensionierung nach Bedarf

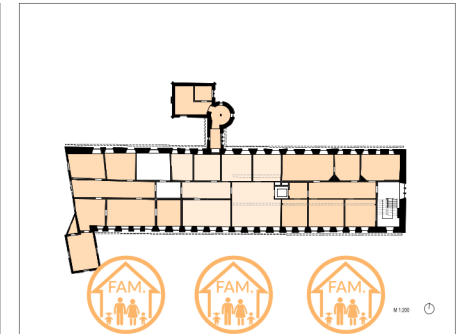
Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)

KUGELHAUS MARBURG

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS | TECHNISCHE GRUNDRISSKONZEPTION | VARIANTE 1



Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)



Legende

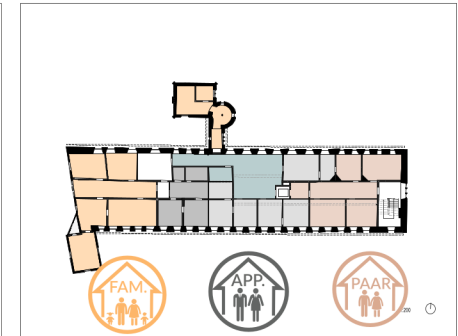
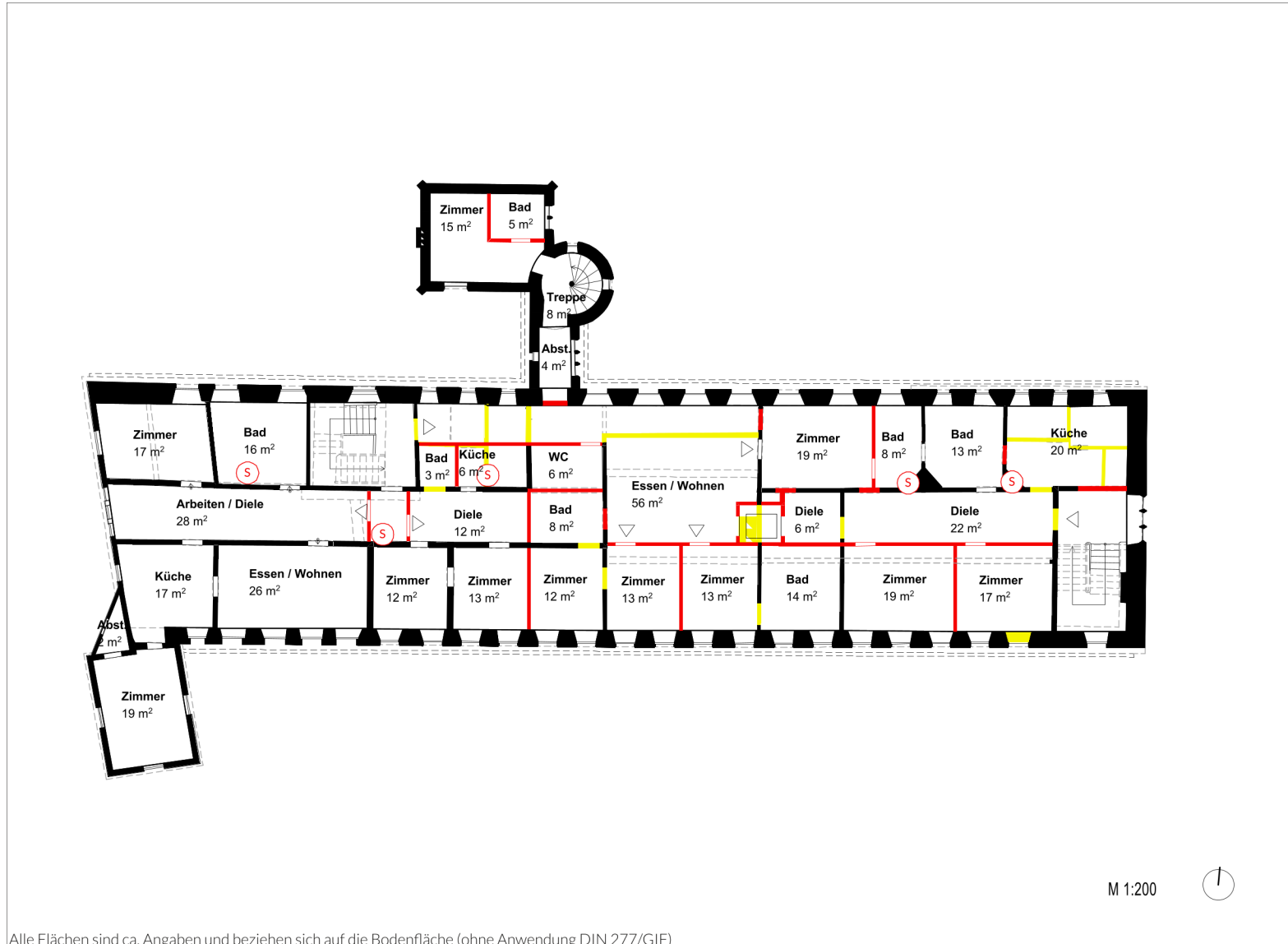
- S** Schacht: Dimensionierung nach Bedarf

M 1:200



KUGELHAUS MARBURG

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS | TECHNISCHE GRUNDRISSKONZEPTION | VARIANTE 2

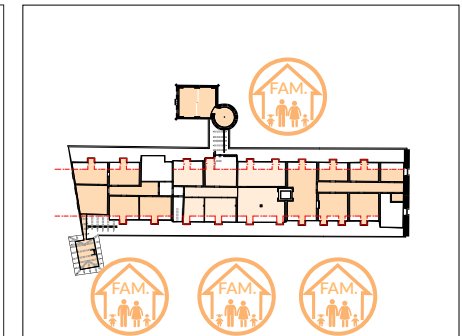
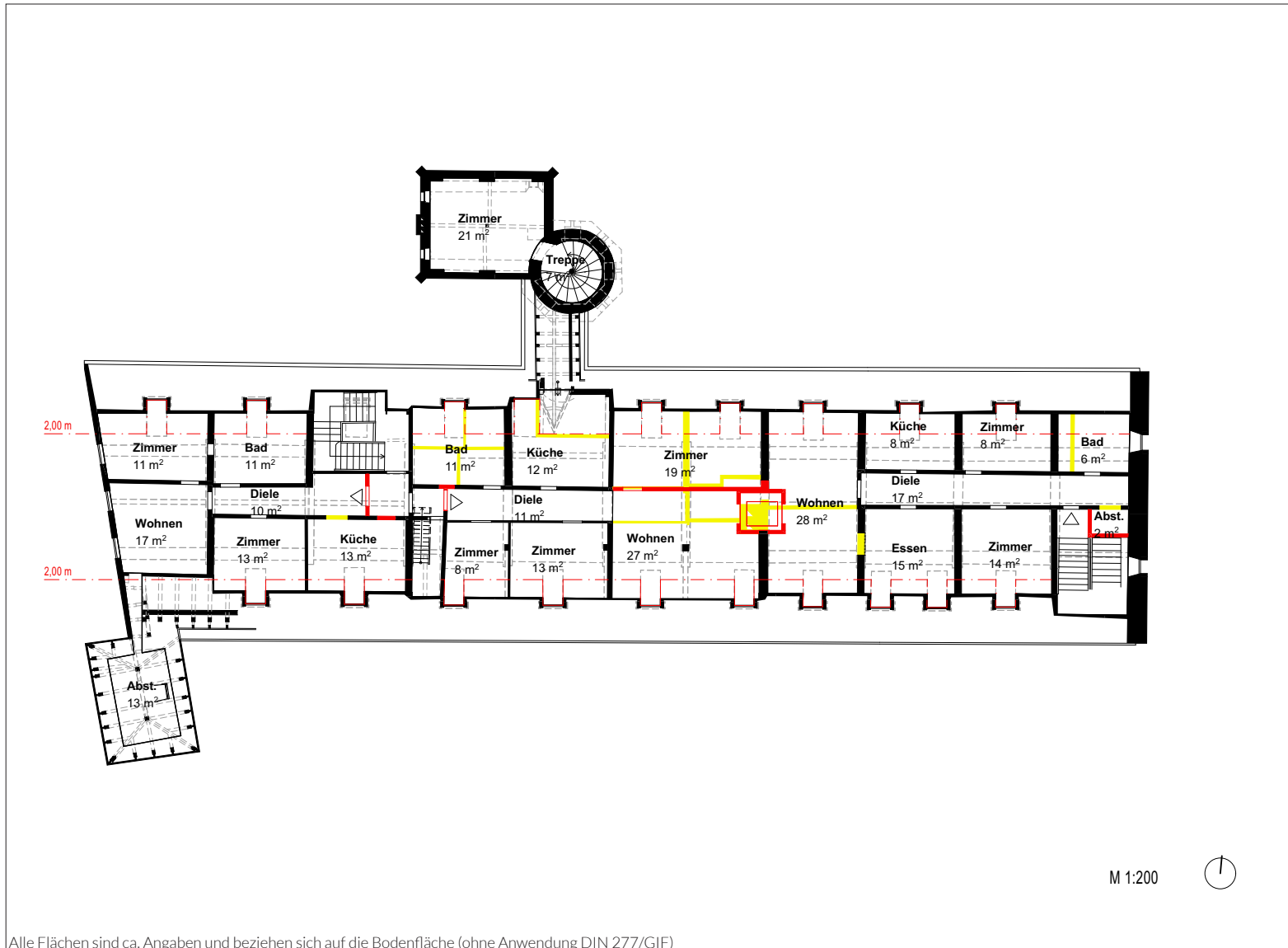


Legende

- S Schacht: Dimensionierung nach Bedarf

KUGELHAUS MARBURG

GRUNDRISS DACHGESCHOSS | TECHNISCHE GRUNDRISSKONZEPTION



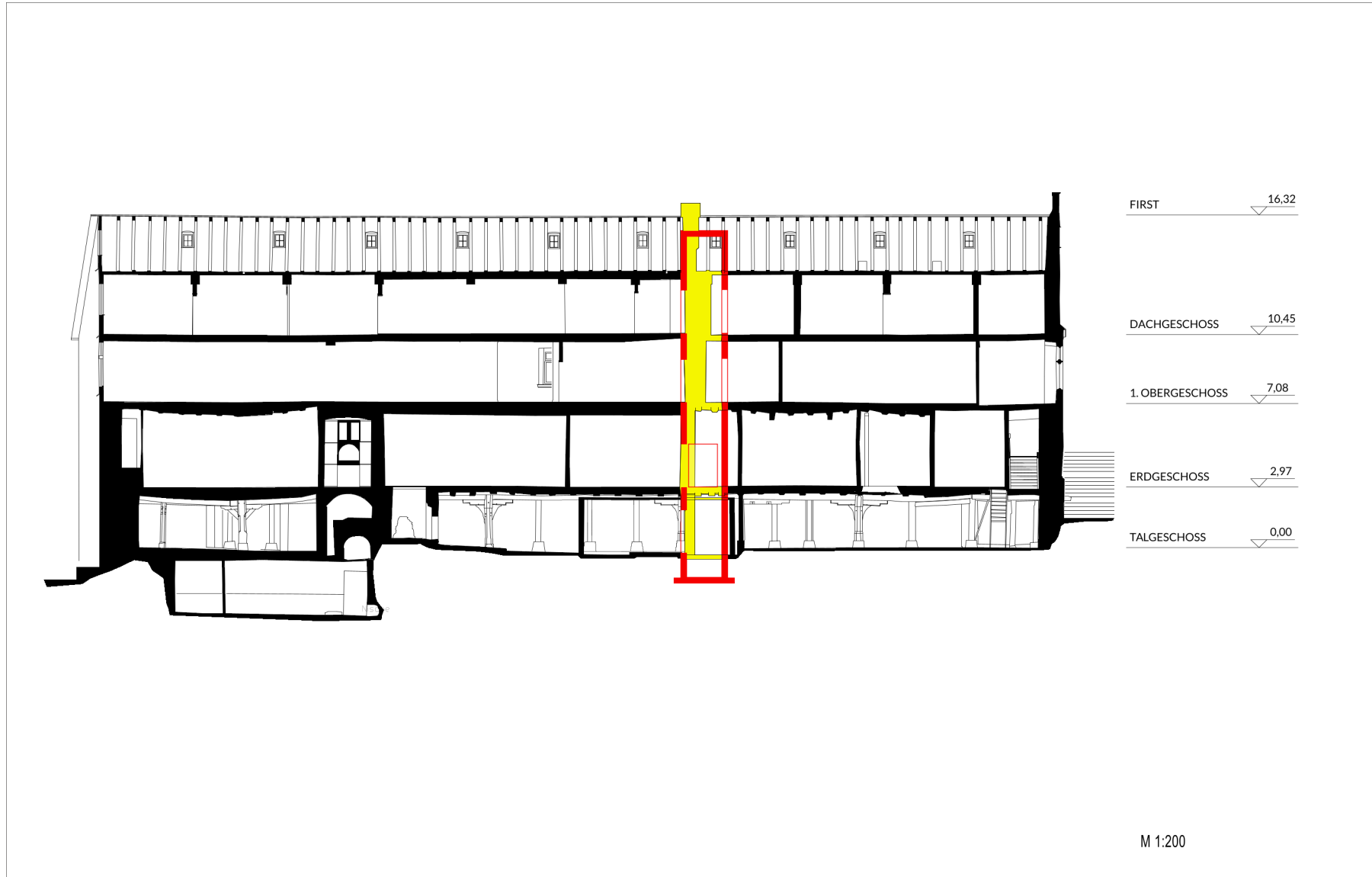
Legende

-  Schacht: Dimensionierung nach Bedarf

Alle Flächen sind ca. Angaben und beziehen sich auf die Bodenfläche (ohne Anwendung DIN 277/GIF)

KUGELHAUS MARBURG

LANGSCHNITT | TECHNISCHE GRUNDRISSKONZEPTION



3.3 FREIRAUM

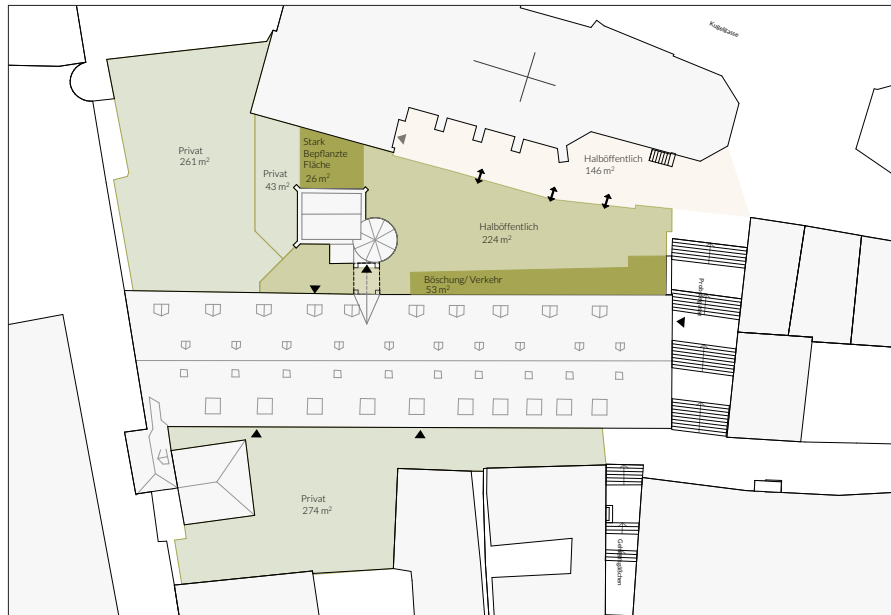
Der zu überarbeitende Freiraum gliedert sich in die Teilbereiche privater Garten und privaten Südhof sowie den halböffentlichen Vorhof zwischen Kugelhaus und Kugelkirche.

Der öffentliche Treppenweg verbindet die Eingangssituationen im Norden (Auftakt) als auch im Süden (Eingang zum Wohnungsfoyer) sollten nahezu einheitlich gestaltet werden. Insbesondere der nördliche Auftakt zur Kugelkirche und zum Kugelhaus sollten so ausgebaut werden, dass ein „neuer Platz“ entsteht. Aktuell dient der Raum lediglich als Verkehrsfläche.

Die aktuelle Freiraumkonzeption greift diese Verknüpfung auf und stellt eine Verbindung zwischen Kugelhaus und Kugelkirche her. Das gleiche Entwurfsprinzip (Pflasterbelag zum Treppenweg) wird im Südhof angewandt.

Insgesamt strebt die Freiraumkonzeption die Schaffung und den Erhalt von Rasen- und Grünflächen an, da dies eine Besonderheit in der Marburger Altstadt ist.

Vor diesem Hintergrund wird Wert auf eine hohe Versickerungsfähigkeit bei den Wegen gelegt.

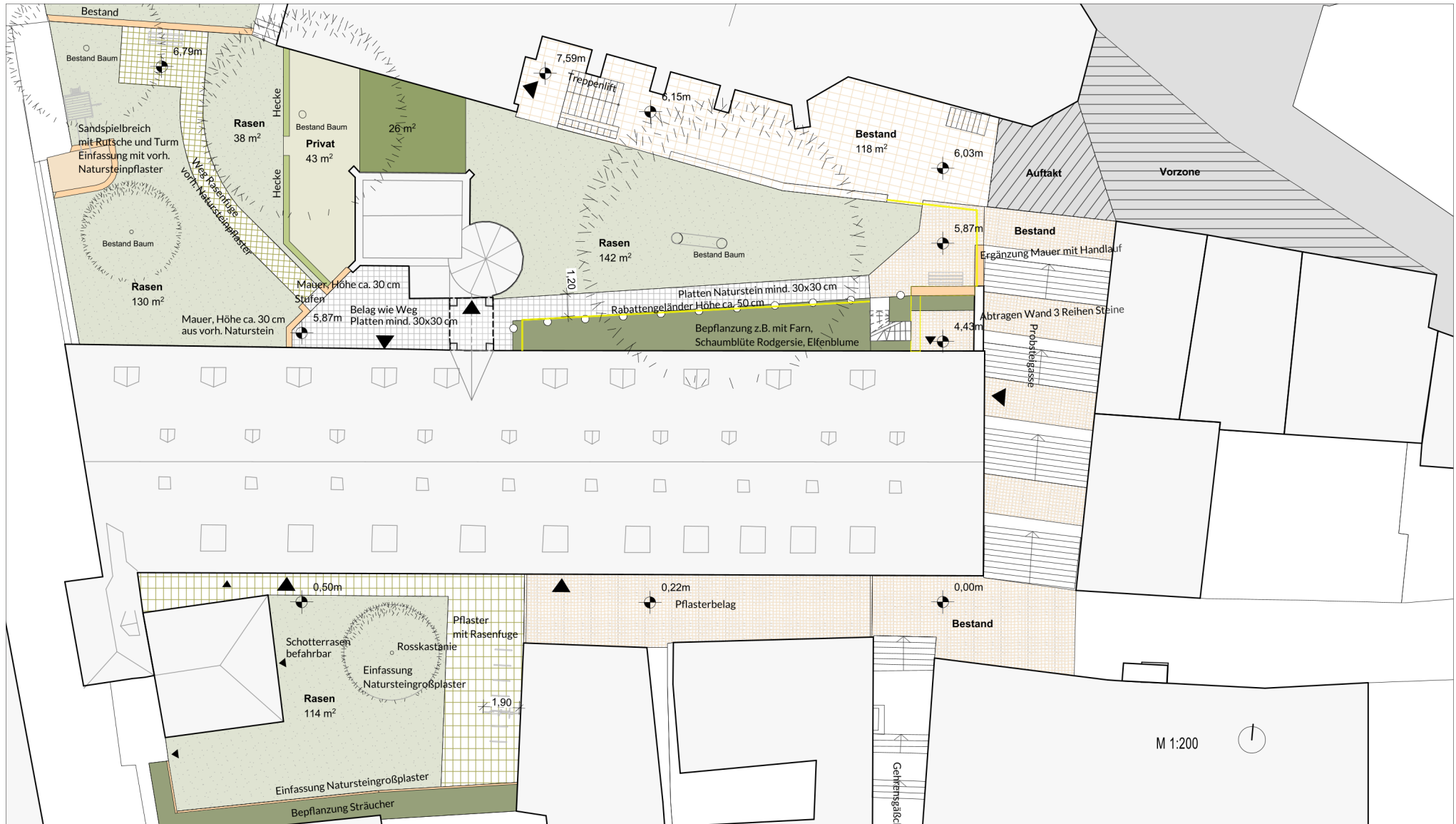


DIN 276	Kostengruppen	€ netto
500	Außenanlagen und Freiflächen	107.771,60
510	Erdbau	7.615,00
520	Gründung, Unterbau	0,00
530	Befestigte Flächen	52.421,30
540	Baukonstruktionen in Außenanlagen	10.544,30
550	Techn. Anlagen in Außenanlagen	5.692,00
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	5.099,10
570	Pflanz- und Saatflächen	9.173,74
580	Wasserflächen	0,00
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	17.226,16
500	Außenanlagen	netto
	Mehrwertsteuer	MwSt19%
500	Außenanlagen	brutto

Freiraumfläche	Fläche (m²)	Abstellfläche im TG (m²)
Private Flächen	578	44
Halböffentlich	370	0
Nicht nutzbare Fläche (Stark bepflanzte Fläche/ Böschung)	79	0

KUGELHAUS MARBURG | FREIRAUM

KONZEPTION



KUGELHAUS MARBURG | FREIRAUM

KONZEPTION



NÖRDLICHER VORHOF



SÜDLICHER HOF



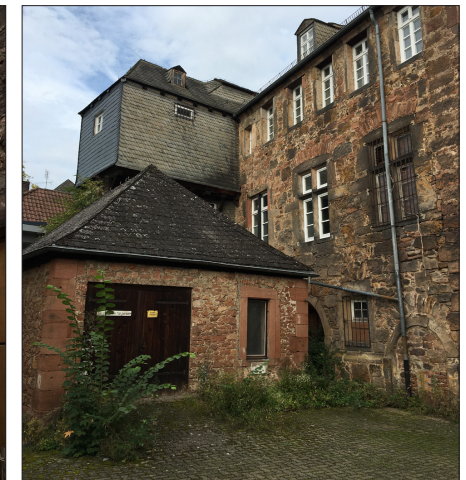
NÖRDLICHER VORHOF



WERTLICHER GARTEN



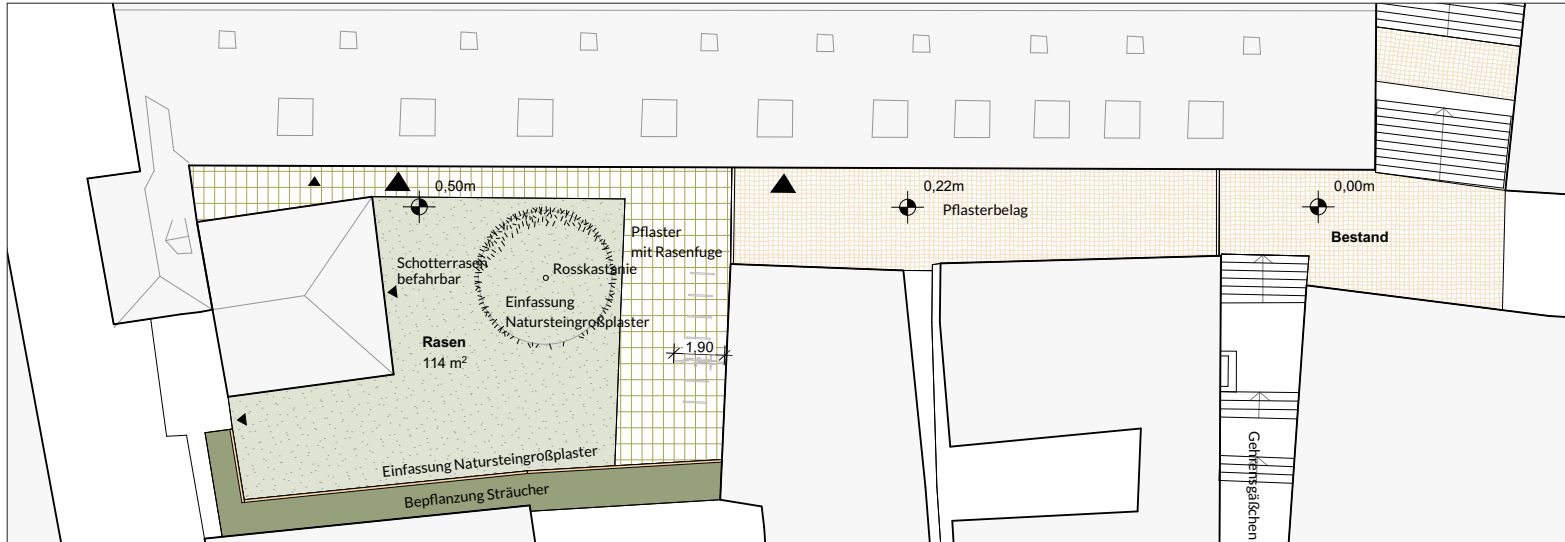
EINGANG/ EINFART SÜDLICHER HOF



GARAGE SÜDLICHER HOF

KUGELHAUS MARBURG | FREIRAUM

OBERFLÄCHEN - SÜDLICHER HOF



PFLASTERBELAG



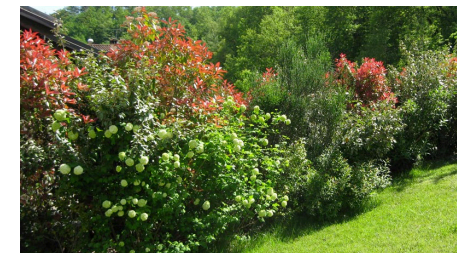
QUELLE: DANE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

SCHOTTERRASEN



QUELLE: DANE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

STRÄUCHER



QUELLE: DANE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

BAUMSCHEIBENEINFASSUNG



QUELLE: DANE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

KASTANIE



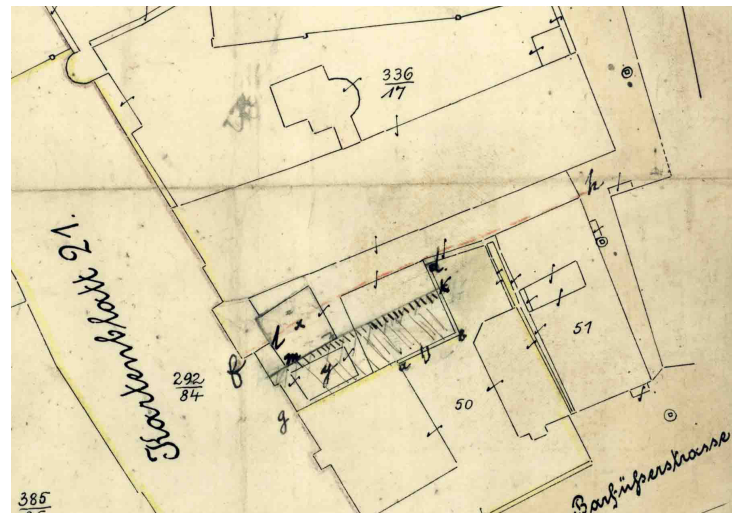
QUELLE: DANE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ALTERNATIV: BAUM IM TOPF



QUELLE: GÄRTEN & WOHNEN

KELLER UNTER DEM HOF



VERMESSUNG VON 1906 - STAATSARCHIV

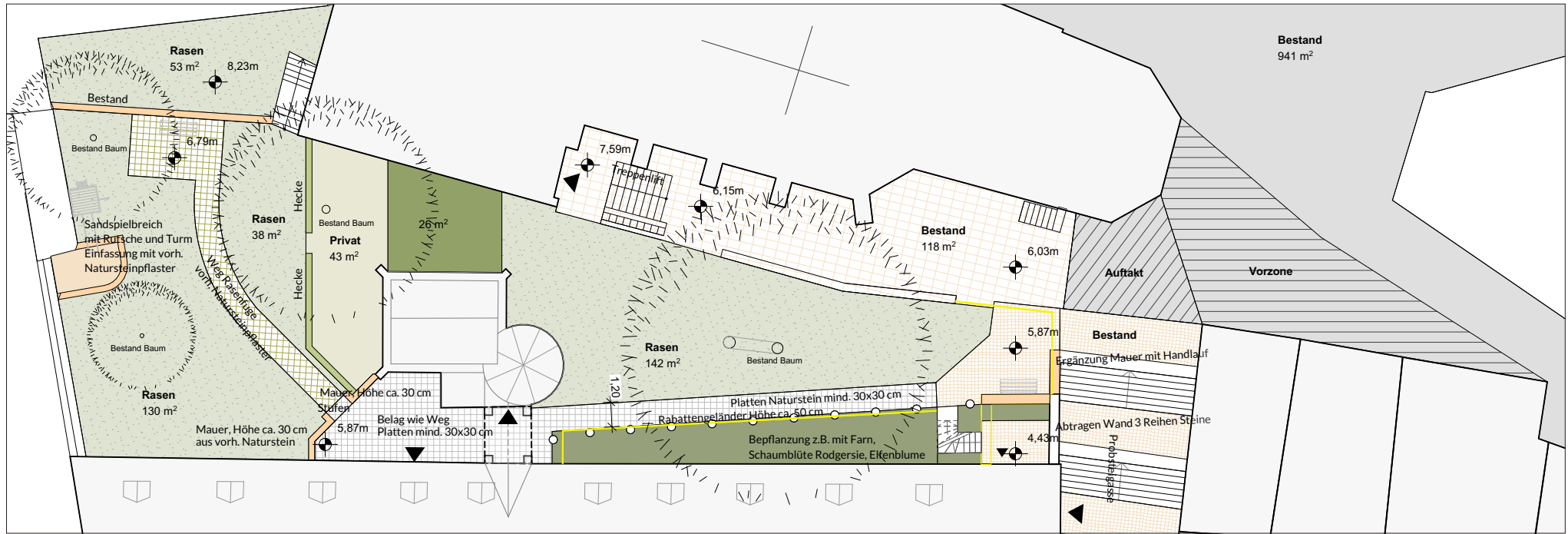
NATURSTEIN MIT RASENFUGEN



QUELLE: DANE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

KUGELHAUS MARBURG | FREIRAUM

OBERFLÄCHEN - NÖRDLICHER VORHOF UND GARTEN



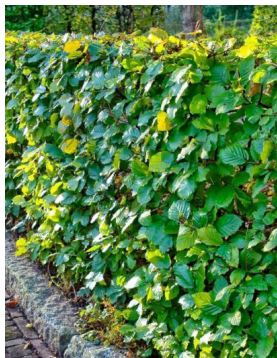
SPIELPLATZ

RASENFUGEN-
PLATTENBELAG

BUCHENHECKE

HIRSCHZUGENFARN SCHAUMBLATT

RABATTENGELÄNDER



QUELLE: DANE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR



KUGELHAUS MARBURG | FREIRAUM

OBERFLÄCHEN

NATURSTEIN MIT RASENFUGEN

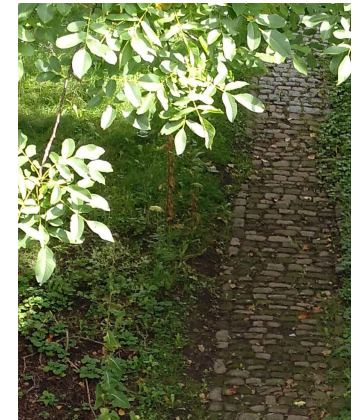
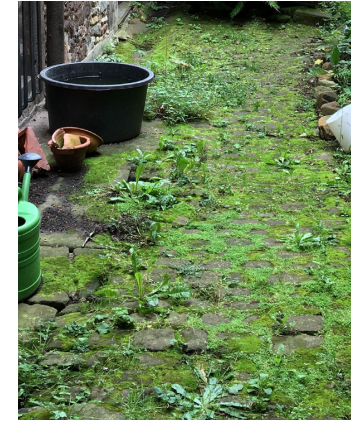


QUELLE: DANE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR



QUELLE: DANE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

BESTAND





KUGELHAUS MARBURG | FREIRAUM

PFLANZENARTEN

BUCHENHECKE



HIRSCHZUGENFARN



ELFENBLUME



SCHAUMBLATT



RASEN



KASTANIE



BAUMHASEL



STRÄUCHER



RASENFUGEN



SCHOTTERRASEN



3.4 ENERGIEKONZEPT

Lösungsansätze für energetische Optimierung

Auch beim Projekt Kugelhaus zeichnet sich der Interessenskonflikt zwischen energetischer Optimierung und Substanzerhalt des Denkmals ab. Sind z.B. die historischen Dachbekleidungen zu erhalten oder dürfen sie entfernt werden, um Platz für eine Zwischensparrendämmung zu schaffen? Ist alternativ eine Aufsparrendämmung möglich? In welcher Stärke? Behaglichkeit für die zukünftigen Bewohner sommers und winters, Betriebskosten, Investitionskosten, Bauphysik Ökologie (Stichwort Graue Energie) und Denkmalschutzbelange sind zu diskutieren. Für die Sanierungskostenannahmen wurde im Zweifelsfall dem Erhalt und der Ertüchtigung von Bauteilen Vorrang gegenüber hohen Dämmanforderungen gegeben.

Annahmen zu einzelnen Bauteilen:

- Dächer: In Bereichen, die zwecks Holzsanierung ohnehin geöffnet werden müssen, wird eine Zwischensparrendämmung eingebaut. Das gesamte Dach des Hauptgebäudes erhält eine dünne Aufsparrendämmung, die den Erhalt historisch wertvoller Dachbekleidungen ermöglicht, ohne die Dachgeometrie auffällig zu verändern.

- Dämmung nach aktuellen Anforderungen der obersten Geschoßdecke (zum Spitzboden, Dachspitz bleibt ungedämmt und durchlüftet); oberseitige Dämmung der Decke über Talgeschoß, die wahrscheinlich keine erhaltenswerten Bodenbeläge mehr aufweist

- Außenwanddämmung ausgeschlossen, Innendämmung nur bei dünnen Fachwerkwänden (z.B. Westgiebel) zur Sicherstellung der

Behaglichkeit oder punktuell, um zu niedrige Oberflächentemperaturen zu vermeiden (z.B. Fensterleibungen)

- Die etwa vierzig Jahre alten Verbundfenster sind von guter Qualität und haben angemessene Fensterteilungen. Im Sinne der Nachhaltigkeit schlagen wir Reparatur und Ertüchtigung vor (neue Dichtungen, Griffe, Lackieren usw.): „care and repair.“ Optimal werden Mehrkosten für den Komplettaustausch benannt. Die Bleiglasfenster im „Kreuzgangflur“ und die wenigen bauzeitlichen Fenster im nördlichen Anbau können durch innere Vorsatzfenster ergänzt werden.

Obwohl eine zentrale Wärmebereitung grundsätzlich effizienter ist und mit der „Garage“ ein gut geeignetes, separates Gebäude für eine Heizzentrale zur Verfügung steht, wird im TGA-Bericht dargestellt, daß ein Nahwärmeverbund mit der Kugelkirche nicht sinnvoll erscheint, da die Heizanforderungen der beiden Gebäude zu unterschiedlich sind (siehe dort/ Teil C). Im weiteren Planungsverlauf könnte überprüft werden, ob seitens der westlichen Nachbarn, nämlich der Kindertagesstätte und des größeren Bürohauses Barfußstr. 2, Interesse an einem Energieverbund besteht. Diese Gebäude wären von ihren Anforderungen her besser für eine Koppelung der Heizanlagen mit dem Kugelhaus geeignet. In jedem Fall ist die Rohrverlegung von Heizleitungen in dem archäologisch sensiblen Altstadtbereich nicht einfach.

Die Verwendung von Holzpellets oder Hackschnitzeln als CO₂-neutralem Brennstoff wird wohl daran scheitern, daß Lieferfahrzeuge nicht nahe genug an

den südlichen Hof heranfahren können. Wahrscheinlich kommt wieder nur Gas als Energieträger in Frage. Die Option, Biogas einzukaufen, ist wirtschaftlich zu prüfen, erfordert aber keine technischen Anpassungen.

Die Eingriffe für die Installation der neuen Haustechnik sollen minimiert, gebündelt und, soweit möglich, auf ohnehin im Bestand bereits gestörte Bereiche konzentriert werden.

Bäder und Küchen wurden deshalb möglichst übereinander angeordnet und bevorzugt in Bereichen mit heutigen Sanitäranlagen. Wir schlagen vor, zu prüfen, ob die vorhandenen Heizverteilungen und Heizkörper weitgehend erhalten werden können, da das Einbringen eines komplett

neuen Heizungsnetzes wiederum Substanzverluste zur Folge hätte. Die offen verlegten Rohre wären im Betrieb sehr leicht auf Schäden kontrollierbar und im Schadensfall leicht zu reparieren; Anpassungen und Erweiterungen sind natürlich erforderlich. Auch im gesamten Talgeschoß könnten die technischen Einbauten offen verlegt werden.

Der Spitzboden steht für die Aufstellung von z.B. zentralen Lüftungsgeräten und zur Leitungsverlegung zur Verfügung. Die Elektroinstallationen sollten bevorzugt in vertikalen Steigepunkten gebündelt werden, die, ebenso wie die anschließenden horizontalen Verteilungen, nicht in die Wände eingeschlitzt, sondern in Trockenbauverkleidungen oder Fußleistensystemen geführt werden können.



FENSTER SÜDFASSADE



HISTORISCHES FENSTER NORDFASSADE

3.5 PROJEKTKOSTENRAHMEN

Die folgende Aufstellung benennt Gewerkekosten und dazu jeweils die kostenintensivsten Teiltätigkeiten.

Hier einige Erläuterungen zu zugrundegelegten Annahmen:

- Verputz: Fassadengestaltung
 Die Frage, ob die durch weitgehenden Verlust des ursprünglich sicher vorhandenen, vollflächigen Verputzes entstandene „teilweise Steinsichtigkeit“ erhalten werden soll oder, u.a. zum Schutz des Mauerwerks, wieder verputzt wird, ist mit Denkmalbehörden, Gebäudebetreiber und nicht zuletzt der Stadtgesellschaft frühzeitig zu diskutieren. Für die Projektkosten wurde die Instandsetzung des steinsichtigen Bruchsteinmauerwerks angenommen.
- Trockenbau, Zimmerarbeiten: Nutzeransprüche

Falls für Schallschutz und Gebrauchstauglichkeit (Schwingungen der Holzbalkendecken) annähernd Neubaustandards gefordert würden, wäre dies mit höheren Kosten verbunden als kalkuliert und würde u.E. unangemessen stark in den Bestand eingreifen.

Zum Beispiel bedeutet das seitliche Beilaschen von Deckenbalken zur Schwingungsreduktion der Verlust der historischen Füllungen (zumindest in situ – selbst bei Wiedereinbau). Das in den Besprechungen mit der GeWoBau ins Auge gefasste Mieterklientel wird hochwertigen Wohnraum schätzen und das nötige Verständnis für die Eigenheiten eines über fünfhundertjährigen Baudenkmals aufbringen.

Wir empfehlen eine mehrstufige Vorgehensweise in der Vorbereitung der Gesamtsanierung, um möglichst frühzeitig Kosten- und Planungssicherheit zu erreichen:

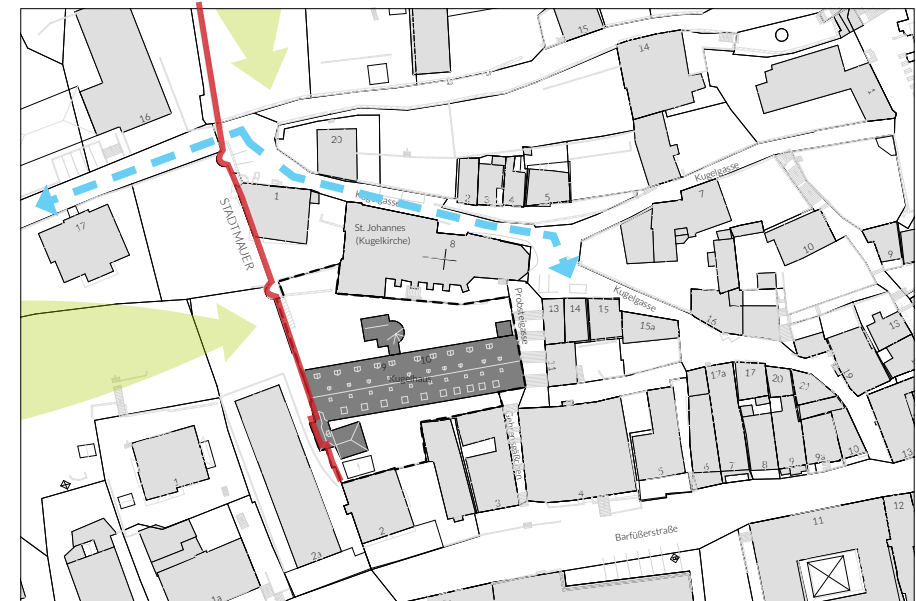
1. Entfernung aller unzweifelhaft wertlosen Innenausbauten des 20. Jahrhunderts durch denkmalerefarene Handwerker (Rauhfasertapeten, Trockenbauwände, Haustechnik, WCs und Teeküchen, Bodenbeläge, Spanplatten und Auffüllungen, die zur Nivellierung der Fußböden eingebracht wurden)
2. Untersuchungen an der dann erst sichtbaren, erhaltenswerten Bausubstanz durch die Fachdisziplinen Baugeschichte, Restaurator, Statik, Holzgutachter, Stein-, Mörtel- und Putzanalysen, Bodengutachter (zwecks Ausführung der erforderlichen Abdichtung/ Drainage an der Nordseite)
3. Konzepterstellung und Planungsphasen 3 bis 5 nach HOAI
4. zielgerichtete Ausschreibungen und Vergaben auf Grundlage aller Erkenntnisse
 Die zu Beginn vermeintlich längere Planungszeit wird durch die Vermeidung von Umplanungen, wenn Erkenntnisse über den Bestand erst zu spät offenbar werden, wahrscheinlich mehr als ausgeglichen.

Eine Erkenntnis aus der Kostenzusammenstellung ist, daß der flexible Kostenanteil durch Varianten und Optionen relativ klein erscheint. Die Sanierung der vorhandenen Schäden und die Umstrukturierung des Gebäudes für die neue Wohnnutzung hat den überwiegenden Teil der Gesamtkosten quasi alternativlos zur Folge.

Kostenstand ist März 2022. Um einen realistischen Wert zu erhalten, ist die Teuerung bis zum Submissionsdatum der Ausschreibungen zu berücksichtigen. Zumindest in einigen Gewerken sind außergewöhnlich hohe Preisaufschläge infolge der derzeitigen politischen/energiewirtschaftlichen Lage zu erwarten. Der Grundsatz „Zeit ist Geld“ gilt also mehr denn je.

Grundlage unserer Aufstellung sind die Erkenntnisse, die während der Begehungen des leeren Kugelhauses im 4. Quartal 2021 durch Inaugenscheinnahme, die vorgenommenen Bauteilöffnungen und die Stellungnahmen der Fachdisziplinen gewonnen werden konnten.

Kauf-, Kaufneben- und Finanzierungskosten sind im dargestellten Projektkostenrahmen nicht enthalten, Planungskosten nur mit einem pauschalen Prozentsatz in Bezug zu den Baukosten.



ANFAHRTSPLAN FÜR DIE BAUSTELLE



KUGELHAUS MARBURG

KOSTENRAHMEN

Machbarkeitsstudie Marburg, Kugelhaus			
Projektkostenrahmen			
			alle Kostenangaben netto!
FLÄCHEN	notwendige Sanierungen Wohnen	notwendige Sanierungen Treffen	Optionen (wählen, nicht addieren!)
Hauptnutzfläche Wohnen [m ²]	885 m ²		
Hauptnutzfläche Büro [m ²]		274 m ²	
MASSNAHMEN			
GERÜST, BAUSTELLENEINRICHTUNG	240.200,00 €	74.400,00 €	
Fassadengerüst Schutzdach über 1/4 der Gebäudelänge, verfahrbar Zulage enge Baustelle, Zufahrt nur mit kleinen Fahrzeugen möglich kleiner Klappkran Schutz Zufahrten, Pflanzen Schutzmaßnahmen im Gebäude BE-Fläche extern anmieten			
ABBRUCH	164.000,00 €	53.000,00 €	
Tapeten vorsichtig ablösen Abbruch Einbaumöbel, wertlose Innentüren, Sonnenschutz usw. Demontage + Entsorgung alte Brandschutztüren Abbruch Leichtbauwände + nichttragende Innenwände Abbruch Bodenbeläge, Spanplatten "archäologischer" Aushub Deckenaufschüttungen Ausbau schwammbelasteter Bauteile Gefahrstoff Eternitrohre entfernen Gefahrstoff alte KMF entfernen (Heizrohrdämmungen) Maßnahmen betr. alte Holzschutzmittel (psch. 25.000€) Abbruch Wände Tankräume Abbruch baufällige Toilettenanlage NO-Ecke Türöffnungen herstellen			
DÄCHER	754.100,00 €	- €	
Abbruch Schieferdeckung Abbruch Schalung Dämmung Drempebereiche Dampfbremse, dünne Aufsparrendämmung + Traghölzer neue Schalung Rinnen, Fallrohre in Zinkblech Schiefer, altdeutsche Deckung Zulage Gauben (Blechdächer, durchgedeckte Kehlen usw.) 3 Rettungsfenster Wandverkleidung Schiefer Innendämmung Fachwerkwände (unter Schieferbekleidung) Dämmung oberste Geschoßdecken Blitzschutz			



KUGELHAUS MARBURG

KOSTENRAHMEN

ZIMMERARBEITEN	268.600,00 €	53.900,00 €	
Ausbau Unterstützungen ehem. Bibliothek punktuelle Reparatur/ Ergänzung/ Austausch eines einzelnen Tragglieds (z.B. Dachsparren, Deckenbalken) punktuelle Reparatur eines Tragwerkknotens Schwammbekämpfung im Mauerwerk Ausbau/ Ertüchtigung/ Wiedereinbau Treppenanlagen Ertüchtigung Dachtragwerk des Fachwerkanbaus SW-Ecke Ertüchtigung der Auflager des Fachwerkanbaus SW-Ecke im Hauptbaukörper			
NATURWERKSTEIN, MAURER	374.100,00 €	54.500,00 €	
Unterfangung SO-Ecke Hauptgebäude (alter Riß bis oben) statische Reparatur starker Risse (Verpressen, Bindersteine o.ä.) Werksteinreparaturen, -ergänzungen vorsichtiger Abbruch historischen Mauerwerks (z.B. vermauerte Fenster) Massivtreppe zw. EG und Talgeschoß westl. Treppenraum, als Fluchtweg Estrich Talgeschoß Foyer: Boden abbrechen/ ausschachten/ Dämmung/ Estrich Entsorgung ölgetränkter Betonabbruch (ehem. Heizraum) Sandsteinplattenbelag Foyer + Fluchtflur West Abbruch Kamin + Decken für Aufzug Errichtung Aufzugsschacht Hangseite EG tlw. freilegen, abdichten, Drainage statische Sanierung "Garage" Konservierung Aborterker "Turm" außen freigraben + abdichten Boden im EG-Raum "Turm" ausstemmen, Leitungen verlegen, dichten, dämmen Horizontalsperre Turmwände			
VERPUTZ	259.800,00 €	70.400,00 €	
Stabilisierung historischer Außenputze (angen. 20% der Fassadenfläche) Nachverfugung; Annahme: Erhalt der "teilweisen Steinsichtigkeit" Variante vollflächiger Kalkputz + Kalkanstrich, ähnlich dem vermuteten Originalerscheinungsbild			
		Mehrkosten	94.200,00 €
Untersuchung, Sicherung, Schutz historischer Innenputze (bes. im Talgeschoß) Kellerwände innen schonend strahlen Beimauern nach Holzreparaturen sorgfältige Erneuerung Innenputz in Kleinfläche (angen. 20%) sorgfältige Erneuerung Deckenputz in Kleinfläche (angen. 33% der Decken ü. Talgeschoß) Instandsetzung hist. Dachbekleidung (angen. 70%)			
TROCKENBAU	244.700,00 €	100.300,00 €	
Ergänzung neuer Trockenbauwände oberseitige Dämmung Decke ü. Talgeschoß Trockenestrich (Brandschutz) Decke ü. Talgeschoß Unterdecken (Brand- u-. Schallschutz) Drenpel DG neu bauen (angen. 33%) Trennwände Mieterkeller sorgfältiger Einbau Installationsschacht mit Brandschutzanforderung Zwischensparrendämmung + neue Dachbekleidung (angen.: 30% Hauptbaukörper + 100% Turm) Stützen-/ UZ-Verkleidungen F90 Brandschutzertüchtigungen "Garage" zu Heizzentrale Türöffnung verschließen			



KUGELHAUS MARBURG

KOSTENRAHMEN

MALER	227.100,00 €	64.700,00 €	
Elektroschlitz verputzen Makulatur kleben Wände + neue Decken spachteln + streichen Decken + Dachbekleidungen (Bestand) spachteln + streichen Lackierung Holzwerk (Geländer, Fensterbretter, Lamperien usw.) Hoftor, Gitter, Geländer usw.: lackieren			
BODENBELÄGE	148.100,00 €	65.700,00 €	
Dämmung/ Deckenfüllung über Heizraum = Foyer Decke ü. Talgeschoß: Linoleum Kreuzgangflur + Treffen: Eiche dielen neu Decken ü. EG + 1. OG: Bestandsdielen aufarbeiten (angen. 50%) Decken ü. EG + 1. OG: Abbruch schadhafter Dielen/ neue Eiche dielen (angen. 50%) Wandfliesen + Bodenbelag Bäder Treppen aufarbeiten			
FENSTER, TÜREN, INNENAUSBAU	248.700,00 €	159.900,00 €	
Zimmertüren neu bzw. aufarbeiten Türen mit Zusatzanforderung (Brand-, Einbruchschutz) Aufarbeitung Eingangstüren Außentüren, neu Fenster aus-/ einbauen für Holzreparaturen Aufarbeitung Bestands-Verbundfenster neue Fenster, klein (z.B. Gauben SpiBo, Garage) neue Fenster, groß (bei vergrößerten Öffnungen) Alternative: alle Fenster neu Mehrkosten 202.250,00 € Bleiglasfenster restaurieren Bleiglasfenster nachbauen innere Vorsatzfenster Flur EG + Brücke zum Turmanbau + Turm oben + Ostfenster Sonnenschutz Fenster Süd + West Sonnenschutz Fenster Süd TREFFEN Einbauschränke "Treffen" Handlauf Treppe Ost erneuern (Blechverkleidung) neues Geländer Treppe West			
HEIZUNG	192.900,00 €	16.400,00 €	
Reinigung, Demontage Öltanks und Entsorgung Demontage, Entsorgung und Dämmung Rohrleitungen Talgeschoß Demontage und Entsorgung Heizungsanlage Erneuerung Kesselanlage inkl. Ausdehnungsanlage Erneuerung Gasanschluss Erneuerung Schornsteinanlage Neuinstallation zentrale Trinkwarmwasserbereitung Austausch Heizungsverteiler mit Pumpen und Regelventilen Mehrpreis für wohnungsgebundene Regeleinheiten neue Rohrleitungen und Dämmung im Talgeschoß Austausch MSR-Anlage mit Schaltschrank und DDC Mehrpreis für wohnungsgebundene Regeleinheiten Kabel und Leitungen für Heizungsanlage Ergänzung/ Teilaustausch von Raumheizflächen			



KUGELHAUS MARBURG

KOSTENRAHMEN

Ergänzung/ Teilaustausch von Raumheizflächen		
Mehrpreis für Erneuerung aller Raumheizflächen		
Anbindung neue Raumheizflächen an bauseits vorh. Rohrnetz		
Mehrpreis für komplett neues Wärmeverteilnetz Erdgeschoss bis Dachgeschoss		
Wärmemengenerfassung		
Sonstiges wie Kernbohrungen, Schlitzen, Brandschotts		
SANITÄR	184.900,00 €	47.200,00 €
Demontage altes Rohrleitungssystem, teilw. Faserzementrohre		
Abbruch der vorhandenen Nasszellen		
Aufbau neues Abwassernetz		
Aufbau neues Trinkwassernetz inkl. Zirkulation, Vorinstallation Bäder, WCs und Küchen		
Abluft Bäder		
Objektinstallation Bad		
Grundinstallation Küchen inkl. Abluftkanal		
Sonstiges wie Kernbohrungen, Schlitzen, Brandschotts		
ELEKTRO	239.400,00 €	43.300,00 €
NSHV		
Wohnungselektrik neu		
Daten-, Telefon-, TV-Verkabelung		
Klingel-/ Gegensprechanlage		
Schließanlage		
vernetzte Rauchmelder ohne Feuerwehraufsaltung		
RWAs Treppenträume		
Aufzugstechnik mit Zugangssteuerung zu Wohnungen		
Beleuchtung Allgemeinbereiche (Treppen, Flure)		
Beleuchtung "Treffen"-Räume		
Aussenbeleuchtung Garten Nord + Hof Süd		
Brandschottungen		
AUSSENANLAGEN + FREIFLÄCHEN	107.800,00 €	
Gesamt-Baukosten netto	3.654.400,00 €	803.700,00 €
+10% Unvorhergesehenes	365.400,00 €	80.400,00 €
+5% Massungenauigkeit	182.700,00 €	40.200,00 €
+35% Planungskosten	1.470.900,00 €	323.500,00 €
+19% Mehrwertsteuer	1.077.900,00 €	237.100,00 €
Gesamt-Projektkosten brutto	6.751.300,00 €	1.484.900,00 €
	für Wohnungen	für Treffen
entspricht pro m ² HNF	7.628,59 €	5.419,34 €



RITTMANNSPERGER

ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG