

Der Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen ♦ 35037 Marburg

An alle
Bürgerinnen und Bürger
des Stadtteils Ockershausen

Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen

Ansprechpartner:

Ortsvorsteher Ludwig Schneider
Am Krappen 64
35037 Marburg

Tel.: 06421 252 20 d.
06421 374 86 p.

OV-Büro: 06421 340 553

E-Mail: ludwig.schneider@maler-schneider-marburg.de



Sprechzeiten OV-Büro, Stiftstraße 19:

Mittwochs von 17:30 – 19:00 Uhr, außer Schulferien
und nach Vereinbarung

Datum: 13. Februar 2019

EINLADUNG ZUR SITZUNG DES ORTSBEIRATES

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates am

**Dienstag, den 19.02.2019, 20.00 Uhr
in das Stadtteilzentrum, Dietrich Bonhoeffer Straße 16**

ein.

Tagesordnung:

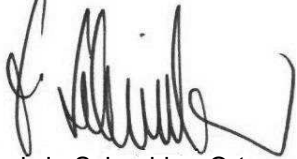
1. Begrüßung
2. Formalien
 - 2.1. Ordnungsgemäße Einladung
 - 2.2. Beschlussfähigkeit
 - 2.3. Tagesordnung
 - 2.4. Protokoll der Sitzung von 22.01.2019

Kontakt zur Stadtverwaltung

Anschrift: Rathaus, Markt 1, 35035 Marburg
Telefon: 06421 201-0 **Fax:** 06421 201 1591
E-Mail: stadtverwaltung@marburg-stadt.de
Internet: www.marburg.de

3. Positionierung des OBR-Ockershausen
zu möglichen Verkehrskonzepten Westumfahrung „Allnatalweg“
und „Behringtunnel“ zum Behring-Standort
4. Beteiligung des OBR zum Um- bzw. Neubau
Vereinsheim SF Blau-Gelb Marburg, Zwetschenweg
Hier: Vorentwurfsplanung
5. Bekanntmachungen
6. Termine
7. Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen



Ludwig Schneider, Ortsvorsteher

Kontakt zur Stadtverwaltung

Anschrift: Rathaus, Markt 1, 35035 Marburg
Telefon: 06421 201-0 **Fax:** 06421 201 1591
E-Mail: stadtverwaltung@marburg-stadt.de
Internet: www.marburg.de

Niederschrift

der 27. öffentlichen Sitzung des Ortsbeirats

im Stadtteil Ockershausen

am 19. Februar 2019 von 20.15 bis 21.10 Uhr.

Anwesende:

Mitglieder des Ortsbeirats

Ludwig Schneider	Helga Katharina Berndt
Monika Falke	Richard Kiefer
Günter Nitsch	Swen Falke
Patrick Fischer	

Sonstige

Volker Naumann, Schriftführer

Entschuldigt fehlen

Matthias Simon
Renate Bastian

Gäste

- TOP 1 Eröffnung**
Der Ortsvorsteher Ludwig Schneider eröffnete die Sitzung und begrüßte alle Anwesenden.
- TOP 2 Formalien**
- 2.1 Ordnungsgemäße Einladung**
Der Ortsvorsteher Ludwig Schneider stellte fest, dass ordnungsgemäß eingeladen wurde.
- 2.2 Beschlussfähigkeit**
Der Ortsbeirat war beschlussfähig.
- 2.3 Tagesordnung**
Die Tagesordnung wurde einstimmig angenommen.
- 2.4 Niederschrift der Sitzung vom 22. Januar 2019**
Die Niederschrift wurde einstimmig angenommen.
- TOP 3 Positionierung des OBR zu möglichen Verkehrskonzepten**
- Der Ortsvorsteher schilderte die Problematik zur Verkehrssituation in Ockershausen. Der Ausblick in die Zukunft verschärft das Verkehrsaufkommen.
 - Anschl. Diskussion.

- Die OBR Mitglieder sind sich über folgende Position einig: Es werden keine der momentan in der Öffentlichkeit diskutierten Möglichkeiten (Behringtunnel, Westumfahrung) favorisiert. Es wird ein Gesamtverkehrskonzept für Marburg gefordert, dass den Marburger Westen mit einbezieht. Ziel ist die Verkehrsentlastung in Ockershausen, i. b. auch Reduzierung von Pendlerverkehr zu dem Standort "Behring-Firmen".

TOP 4 Beteiligung des OBR zum Um- bzw. Neubau Vereinsheide SF Blau-Gelb Marburg.

- Der Stand der Planung wurde den OBR-Mitgliedern mit der Einladung schriftlich zugestellt.
- Der Ortsvorsteher schilderte den momentanen Sachstand.
- Es handelt sich um einen Entwurf. Der OBR soll frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.
- Der OBR hat keine Einwände zum Entwurf.

TOP 5 Bekanntmachungen

- Von den 2 geforderten Abfallbehälter (GLO-Antrag letzte Sitzung) wird nur der eine in der unteren Graf-von-Stauffenberg-Straße (Waldparkplatz) aufgestellt. Der zweite unterhalb des Friedhofes wäre nicht notwendig, so die Stadt Marburg.
- Die Straßenverkehrsbehörde möchte für NextBike weitere Station in Ockershausen einrichten. Möglicherweise kommt die Fläche vor den OV-Büro in Betracht.
- Herr Benno Möller von der Bettina-von-Arnim-Schule hat nach einer Verkehrsberuhigung sowie eine Absenkung der Bordsteine im Bereich der Schule erkundigt. Evtl. soll eine Ortsbegehung stattfinden.
- Der Ortsvorsteher gab eine kurze Info zur vorangegangenen Veranstaltung mit Herrn Kulle. Weiter berichtete er, dass es 4 Workshops zu verschiedenen Themen wegen des Bebauungsvorhabens Hasenkopf geben soll. Die Workshops sollen bis zum Beginn der Sommerferien abgearbeitet sein.

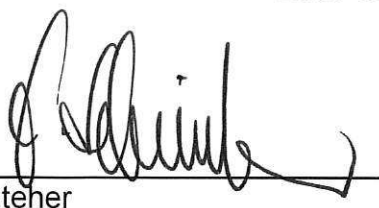
TOP 6 Termine

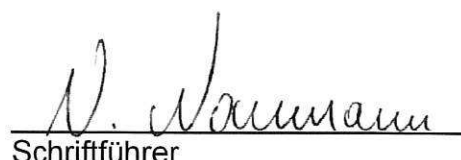
- 22.02. – AK Stadtwald 10.00 Uhr.
- 13.03. – 17.30 Uhr, EPH. Workshop zur Planung des Radverkehrs in Marburg
- 19.03. – OBR-Sitzung 19.30 Uhr

TOP 7 Verschiedenes

- Swen Falke berichtete, dass ein Laden in der Stiftstraße zu mieten sei. Möglicherweise wäre das ein Objekt für eine Poststelle in Ockershausen. Der Ortsvorsteher wird bei der deutschen Post nachfragen.

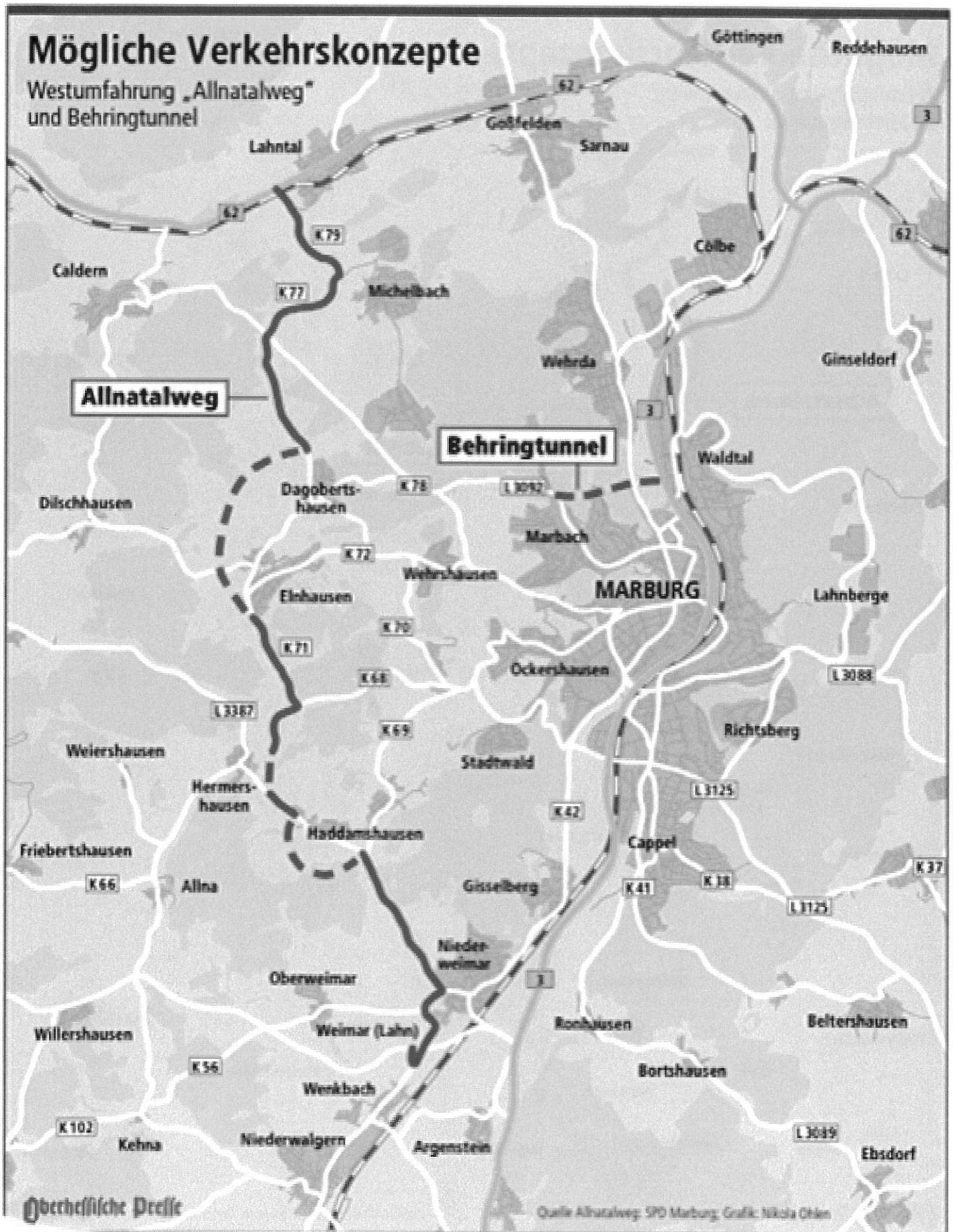
Ende der Sitzung 21.10 Uhr


Ortsvorsteher


Schriftführer

„Erung“ der Verkehrsweg

Wahlmänner müssten Behringtunnel und Westumfahrung realisiert werden



S
M
bi
zu
su
H
w
bi
te
ge
al
ru
tu
si
H
Br
tri
ni
24
de
te
di
ur
in
ne
be
I
wi
Ar
Fe
I
be
be
IV
ge
bi
gu
ch
se
V
di
III
20
la
te
de
ku
Ki
bi
I
wi

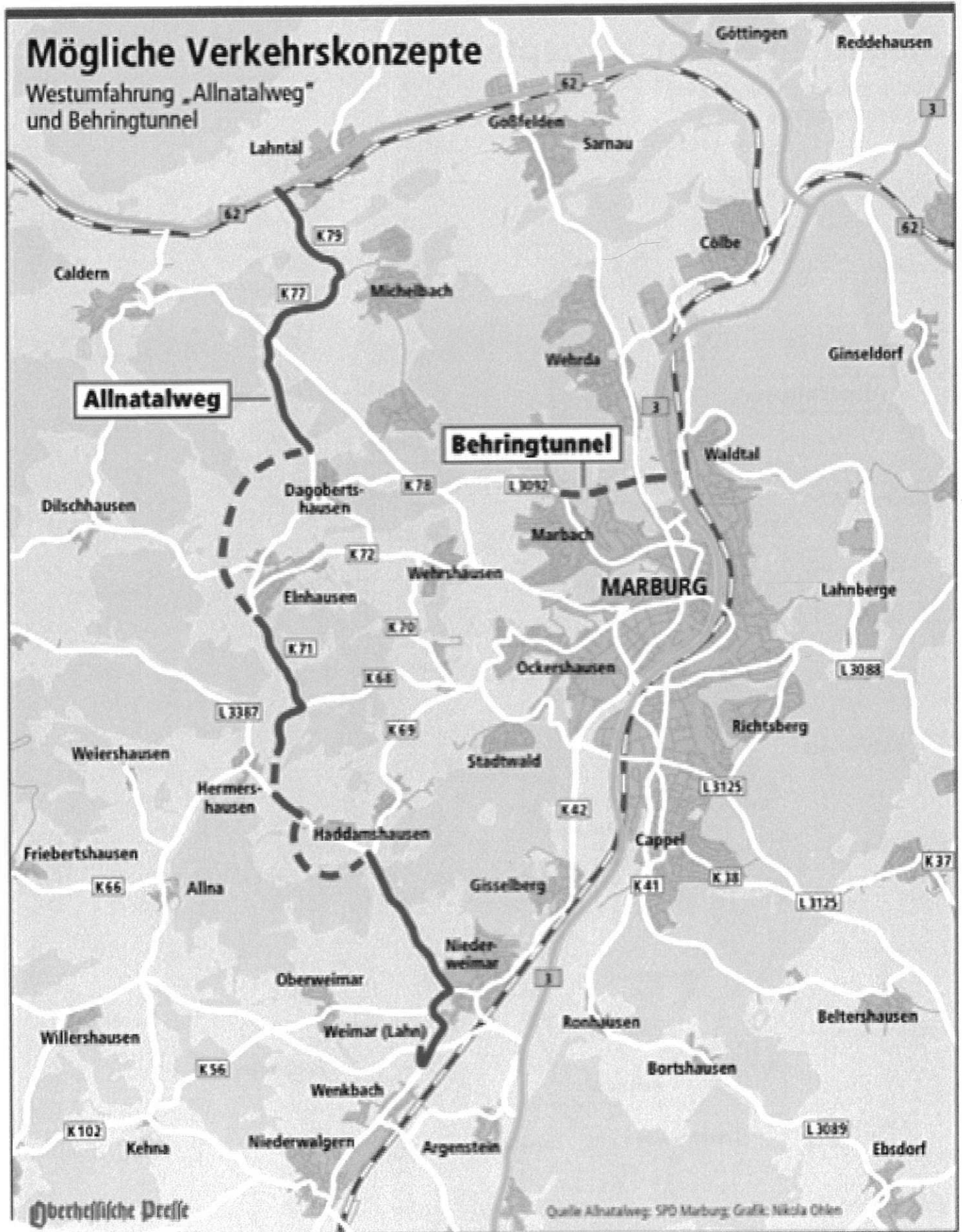
„Erung“ der Verkehrsweg

Wahlmänner müssten Behringtunnel und Westumfahrung realisiert werden

ig
rs
ie
m
3-
it,
it,
1-
1-
P-
S-
-
it
B-
i-
er
th
el
r-
g-
er
se
in
io

ie
m
1-
B-
er
kt
t-
uf
m
m
a-
ei
r-

es
ls
m
S-



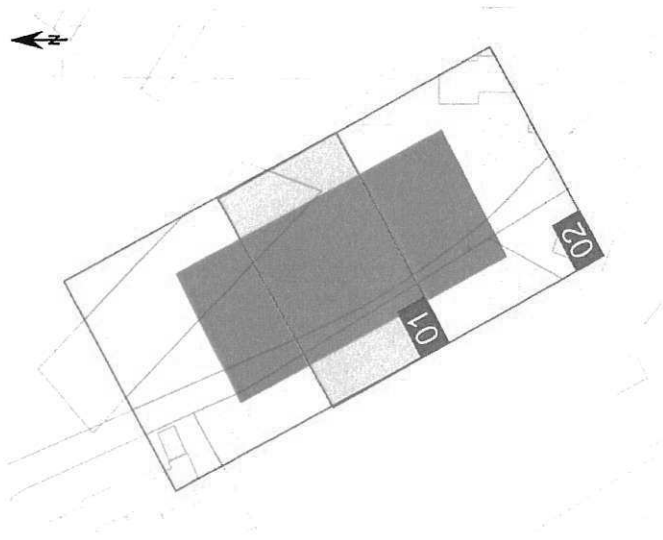
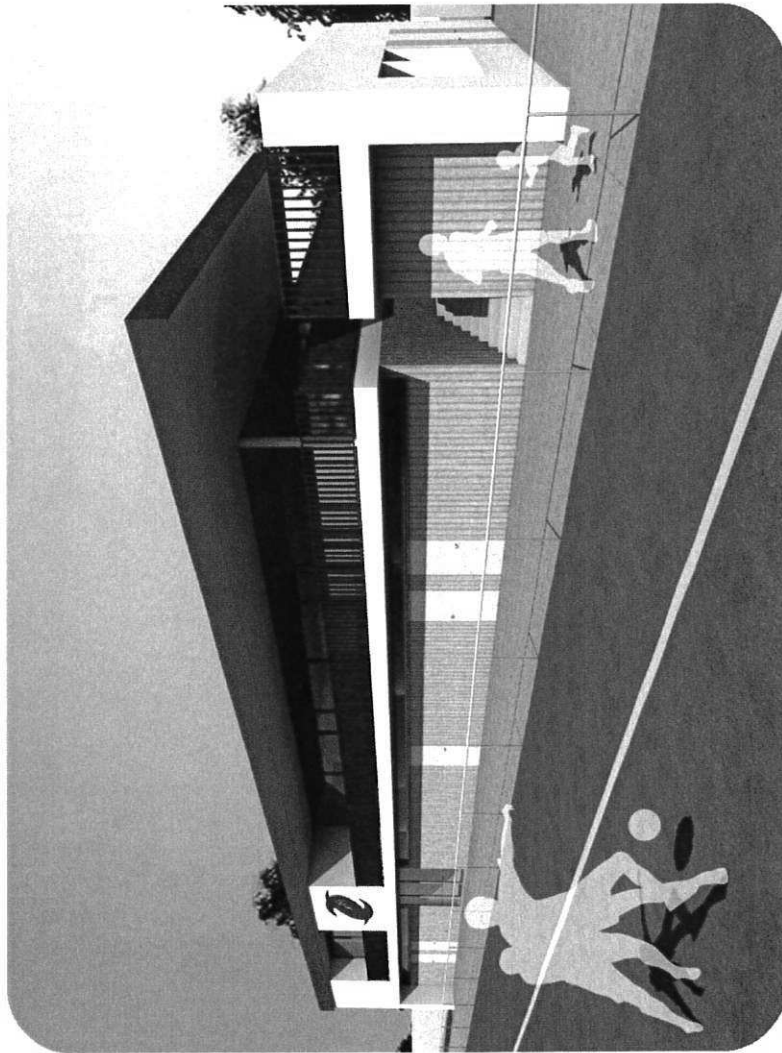
S
M
bi
zu
su
Hi
wi
bi
te
ge
al
ru
tu
sic
H
Br
tri
ni
ni
24
de
te
di
un
in
re
be
I
wi
Ar
Fe
I
be
be
IV
ge
bi
gu
ch
se
y
di
III
20
la
te
de
ku
Ki
bu
I
wi



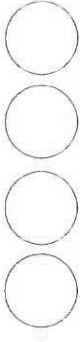
Herzlich Willkommen!

Neubau Vereinsheim Blau-Gelb zusätzlich zum Bestandsgebäude

Vorentwurfsplanung 2015 – Längsseite Sportplatz



nicht umsetzbar (Standort, Kosten etc.)



1

Projektvorstellung / Grundlagen

- Ist-Stand
- Ziele und Maßnahmen
- Prüfung der Sanierungsmöglichkeit
- Grundsatzentscheidung

2

Vorentwurf / Planung

- Überblick über die örtliche Situation
- Aktueller Planungsstand als Diskussionsgrundlage

3

Kostenschätzung

- Grundlagen, Bruttorauminhalt / -Fläche
u. Vergleichsobjekt nach BKI

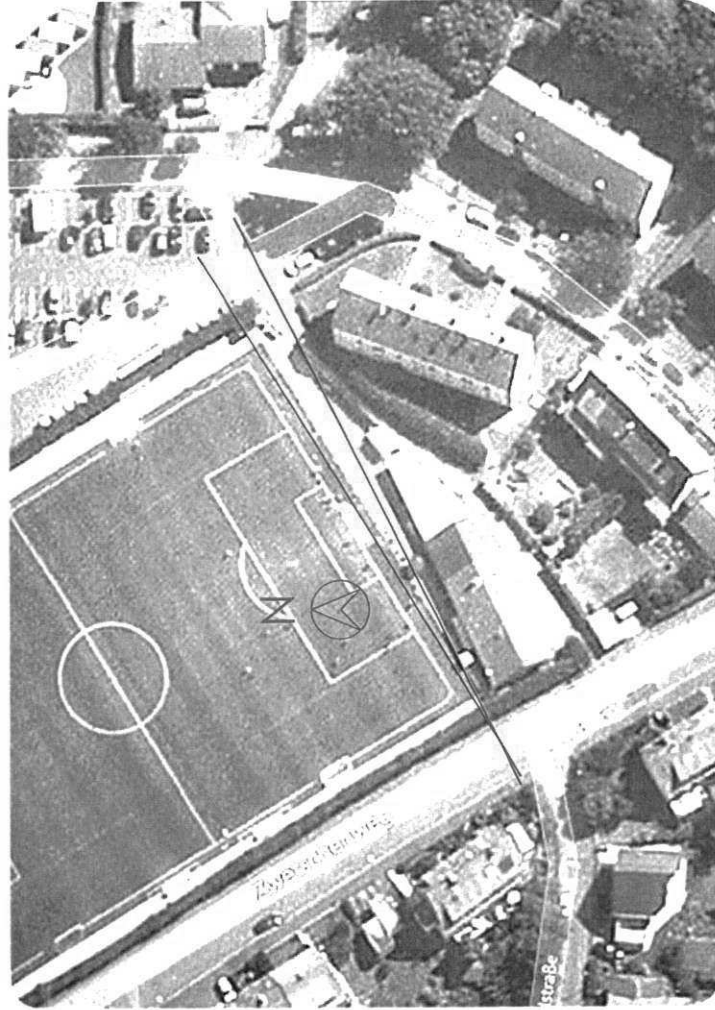
4

Summary, Diskussion und Fragen

- Beschlussfassung, Abstimmung über die vorliegende Planung

Ist-Stand Bestandsgebäude Vereinsheim Blau-Gelb

Lageplan / Vogelperspektive



Ausrichtung nicht parallel zum Platz

BK in Massivbauweise (MW) mit
Holzbalkendecke, Satteldach und
trapezförmigem Holzanbau

Ist-Stand Bestandsgebäude Vereinsheim Blau-Gelb

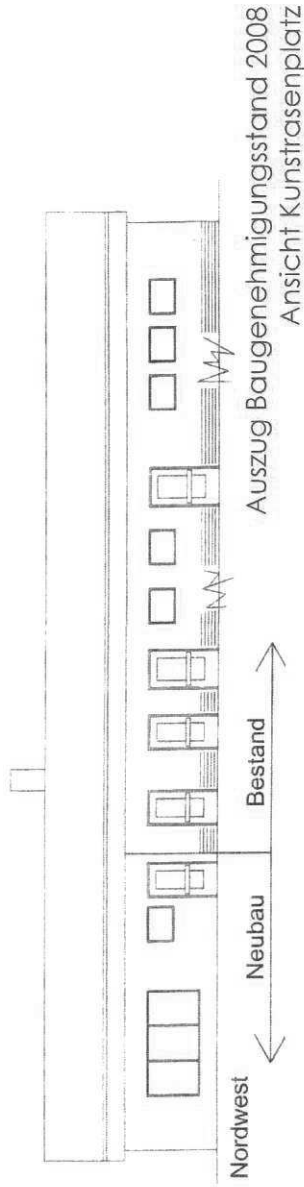
Baukörper

- eingeschossig und nicht unterkellert
- mehrfach umgebaut und erweitert
- BGF ca. 26x9,90 m



Auszug Baugenehmigungsstand 2008

Ist-Stand Bestandsgebäude Vereinsheim Blau-Gelb



Aktuelle Defizite Baukörper

- Nässeproblem bei Starkregen
- nur vier Umkleide- und Duschräume, nicht genug Stauraum, insgesamt zu klein
- veraltete Elektroinstallation
- nicht zeitgemäße Inneneinrichtung und, und, und ...

Ein solides, aber in die Jahre gekommenes Vereinsheim.

Bedürfnisse des Vereins

- kontinuierliche Vereinsarbeit mit ausgeprägtem Teamgeist
- familiärer Charakter
- Angebote für alle Altersgruppen
- verschiedene Abteilungen: Fußball Damen/Herren, Leichtathletik, Volleyball, Judo, Turnen, Ski
- Steigende Zahl Vereinsmitglieder

Aufgabenstellung / Anforderungen des Vereins

1. Erweiterung Funktionsräume

- mehr Umkleieräume,
- min. 3, besser 4 Umkleidegruppen (mit u. ohne Dusche Jugend)
- größere Umkleieräume (Bestand mit 12-13 qm zu klein)
- Zusätzlicher, 2. Umkleieraum für Schiedsrichter
- Erweiterung sanitärer Einrichtungen (derzeit 1 Damen, 2+1 Herren, 1xBeh.-WC)
- Einlass in Gebäude integrieren

2. Veränderung Gaststätte

- Gaststätte mit Küche
- Gastraum: Fläche wie im Bestand
- mehr Stauraum und Lager-/Kühlmöglichkeit
- große Terrasse mit Sichtverbindung zum Spielfeld
- barrierefrei erreichbar

3. Weitere Anforderungen

- Büro- und Besprechungsraum
- Zusätzliches Sportprogramm / Bewegungsangebot schaffen, Multifunktionsraum mit variabler Nutzung und zuschaltbar
- Weitere „Freiräume“ die zu mehr sozialem Miteinander und Kommunikation beitragen, möglichst überdachte Flächen Zuschauer



Option 1: Erweiterung in Form einer Aufstockung auf das Bestandsgebäude

- 1.) Sanierung Bestandsgebäude
 - Wärmedämmungsmaßnahmen am Bestand / zukunftsfähige Lösung
 - Erneuerung der Elektroinstallationen im Bestand
 - tw. Erneuerung der Inneneinrichtung
etc.
- 2.) Erweiterung/Aufstockung
 - Raumprogramm und zusätzliche Bauwerkslasten



Prüfung aktueller Zustand und Voraussetzungen

Option 2: Neubau Vereinsheim

- Ermittlung Flächenbedarf aus dem Raumprogramm
- Berücksichtigung der Belange Nachbarn / Ausrichtung



Option 2.1 Neubau oberirdisch, 2-geschossig



Option 2.2 Neubau mit Keller, 3-geschossig

Option 1: Erweiterung in Form einer Aufstockung auf das Bestandsgebäude

I. Aktueller Zustand baulicher und technischer Anlagen

Bauwerkslasten und Statik bei Aufstockung

Ergebnis: Holzbalkendecke über EG nicht ausreichend
-> neue Stahlbetondecke / Spannbetondecke
-> Öffnen, Schutzmaßnahmen während der Bauzeit

Inneneinrichtung und Installationen tw. veraltet

-> Teilerneuerung im Bestand

II. Sicherstellung Gebäudegründung / Lastabtrag aus Aufstockung

Baugrunduntersuchung vom 16.10.2018 durch Herrn Diederich

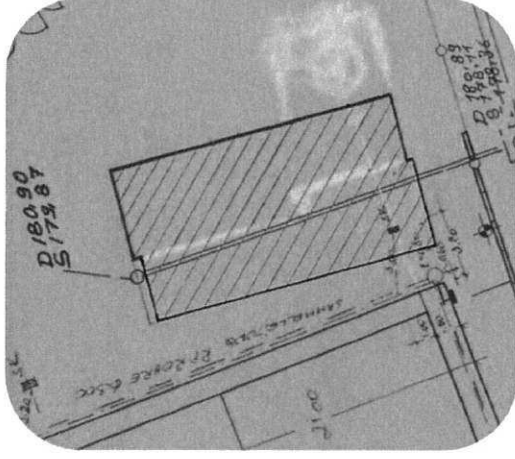
Ergebnis:

- 1.) Setzungserscheinungen Gebäudeecke
- 2.) vorhandene Gründung lässt keine Aufstockung zu.
(tragfähiger Baugrund erst ab ca. 4,2 - 4,3 m)

III. Weitere Voraussetzungen u. Altlasten?

Nässeproblem, da Bodenplatte zu tief
Bestandsgebäude schräg zum Platz
Begrenzte zur Verfügung stehende Fläche

Ergebnis: Option 1 (Sanierung und Aufstockung) Aufwand zu hoch und sehr teuer



Option 2: Neubau Vereinsheim

Option 2.1 Neubau oberirdisch, 2-geschossig ohne Keller **Option 2.2** Neubau mit Keller, 3-geschossig

I. Prüfung Flächenbedarf / Zwischenstand Vorentwurfsplanung November 2018

Flächenbedarf überschlägig *:

Funktionsräume, 8 Umkleiden, Sanitär, Duschen	275 qm
Erschließung, Treppenhaus, Terrasse etc.	290 qm
Gastronomie, Lager und Küche	180 qm
Büro und Besprechung	40 qm
Gesamt-Nettofläche, ca.	785 qm
Geschossfläche mögl. ca.	260 qm

Option 2.1: ~520 qm Option 2.2: ~780 qm

Ergebnis: vorläufiges Raumprogramm auf 2 Geschossen nicht unterzubringen

II. Baugrunduntersuchung

Ergebnisse der Untersuchung durch Herrn Diederich:
tragfähiger Baugrund erst in 4,20-4,30 m unter Geländeoberfläche
-> aufgrund erforderlicher Tiefgründung zusätzliche Kosten bei Option 2.1 zu erwarten.

Ergebnis: bei **Option 2.1** aufwändige Tiefgründung sowie Reduzierung Raumprogramm erforderlich (z.B. nur 3 Umkleidegruppen)

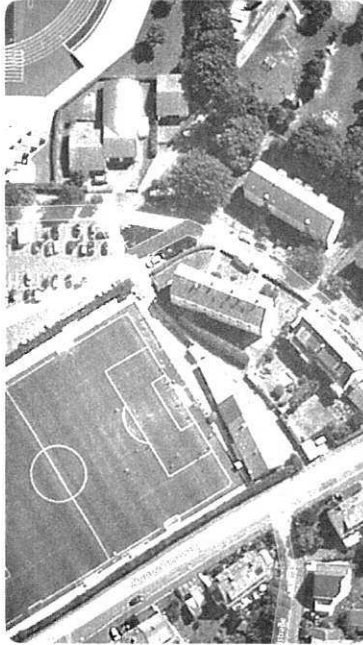
Grundsatzentscheidung vom 21.11.2018 Vorstand: gewählt **Option 2.2**

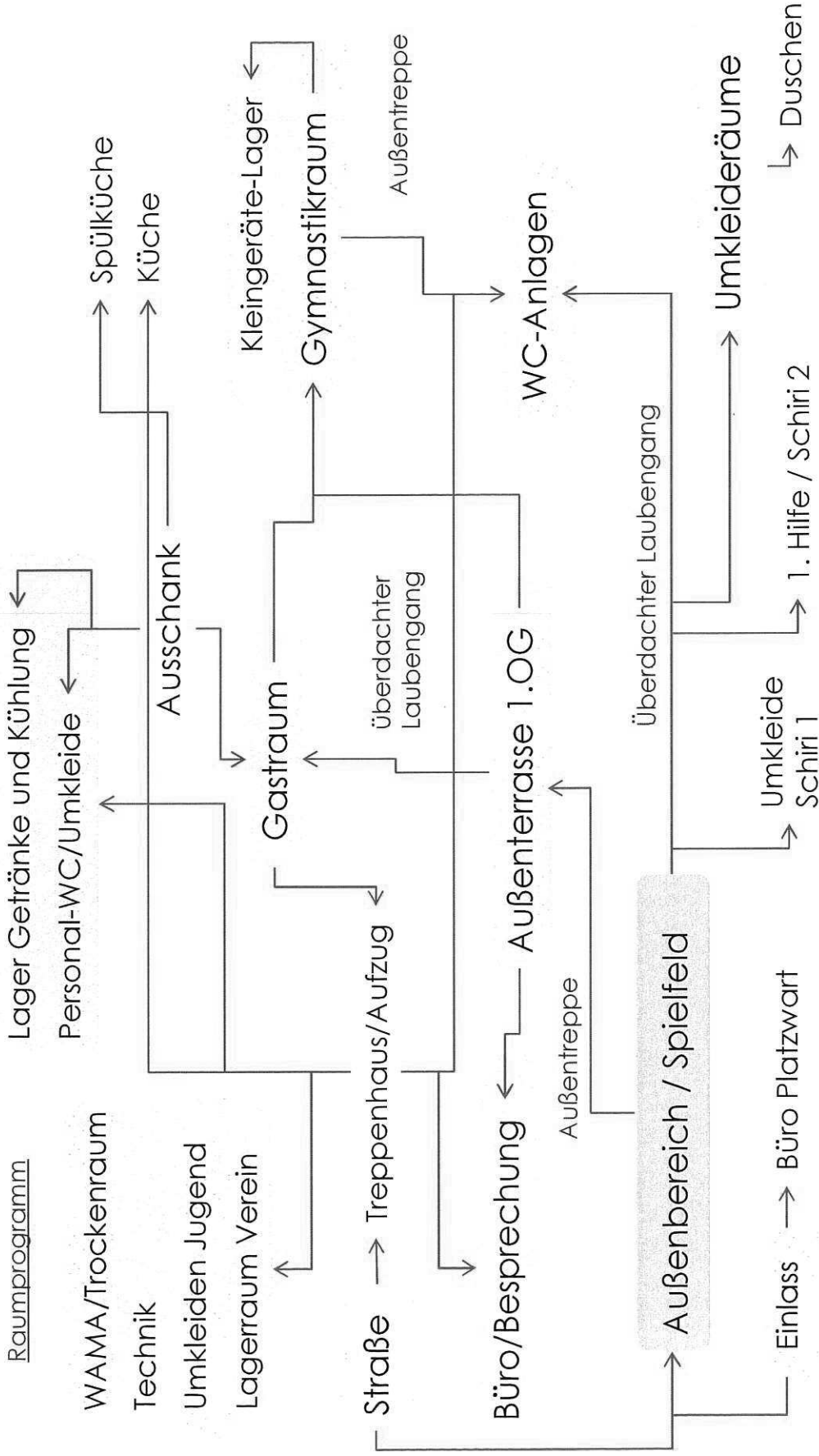
Abriss Bestandsgebäude und Neubau Vereinsheim mit 2 Obergeschossen und Kellergeschoss

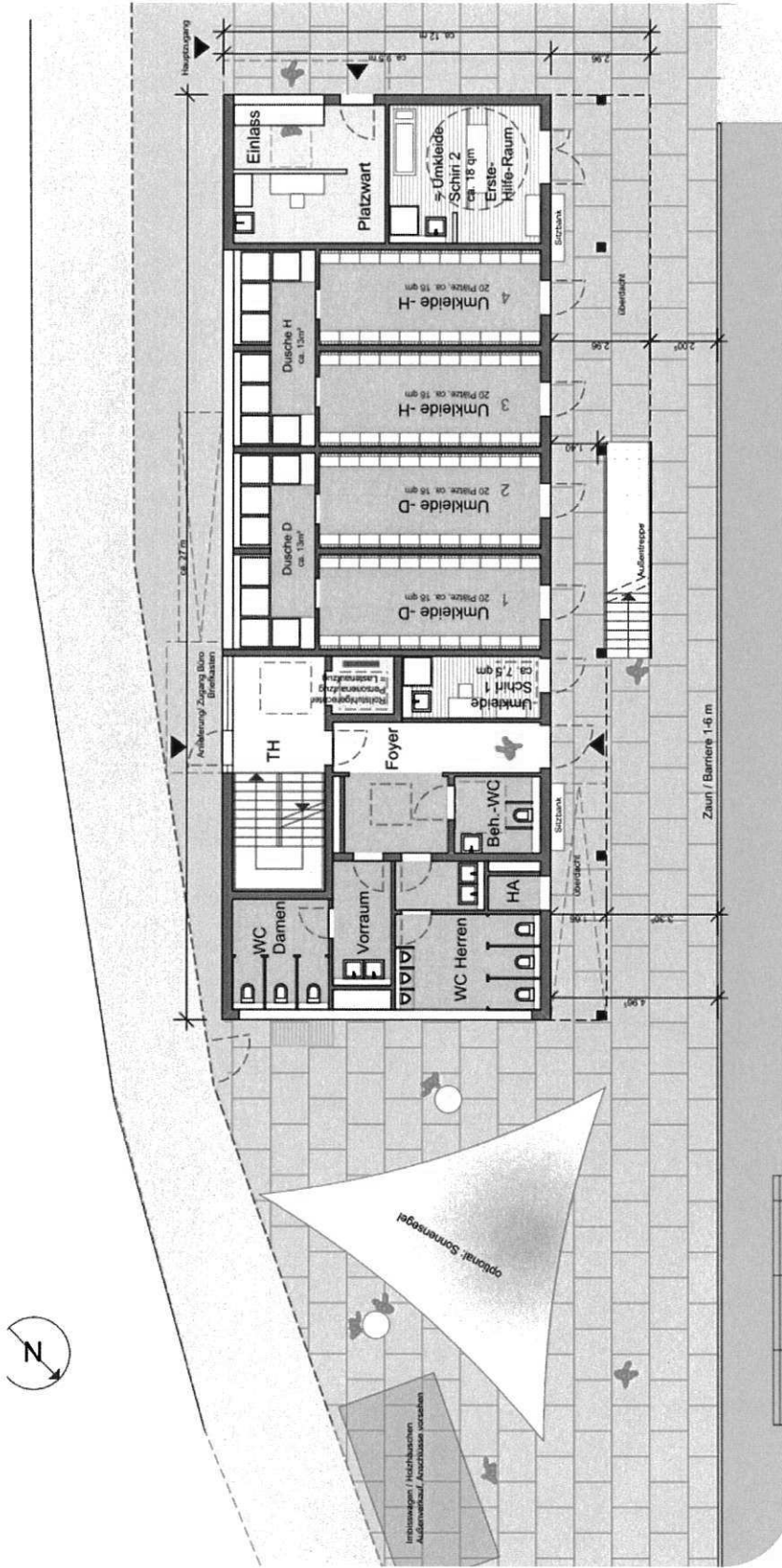
Gewählt Option 2.2: Neubau Vereinsheim

Vorüberlegungen / Lageplan

- 1.) Ausrichtung auf dem Grundstück
 - Sichtbeziehungen Spielfeld, von höher liegendem Gastraum / Terrasse
- 2.) Berücksichtigung Belange Nachbarn u. Bebauungsplan
 - Höhe sollte umliegende Bebauung nicht übersteigen (First Bestandsgebäude nur ca. 5,22 m ü. Gelände)
 - Anzahl oberirdische Geschosse -> Akzeptanz Nachbarn
- 3.) Ausdehnung Baukörper
 - Ziel rechteckige Grundfläche
 - Restriktionen aus Grundstück und Zufahrten



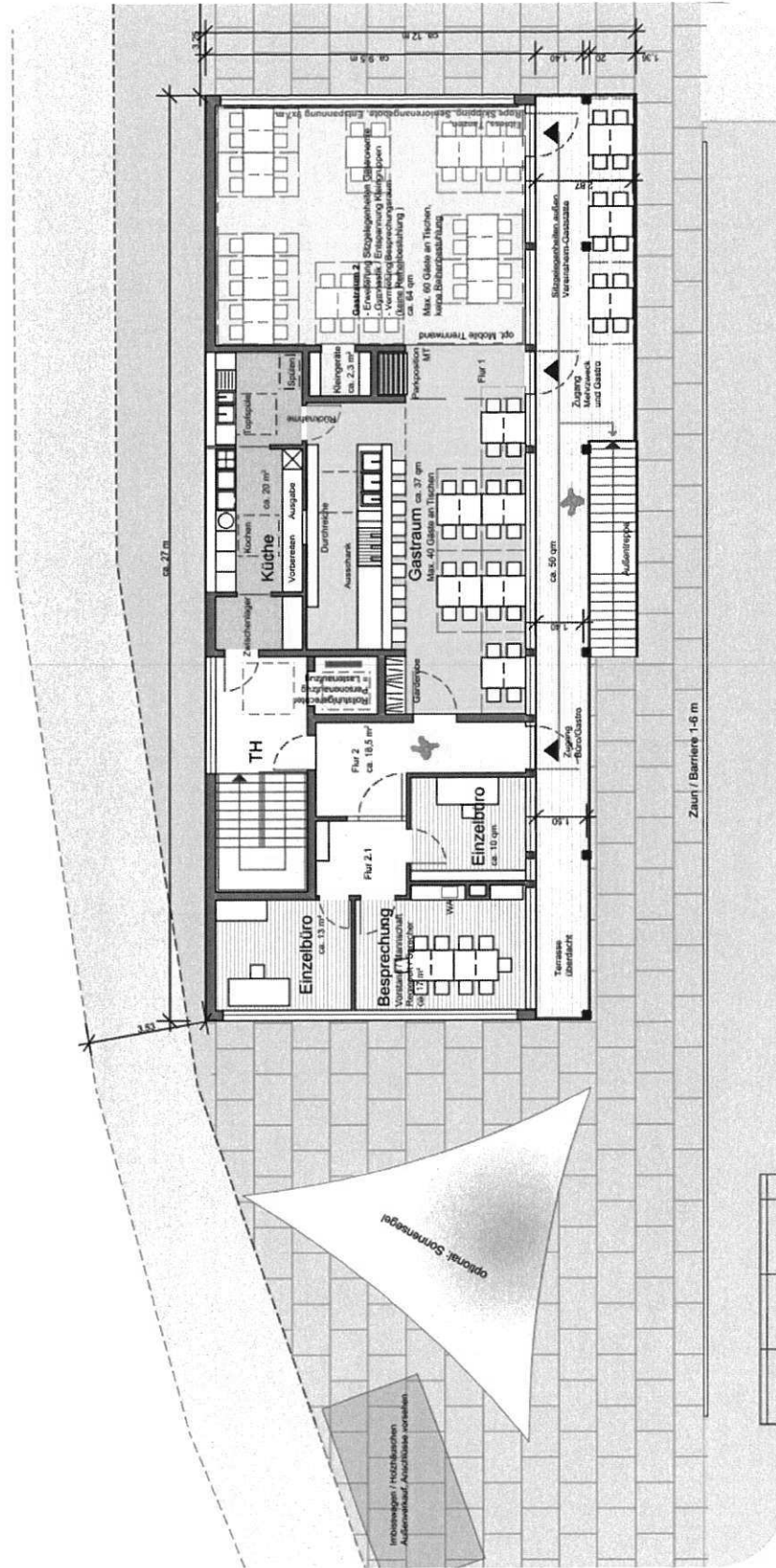




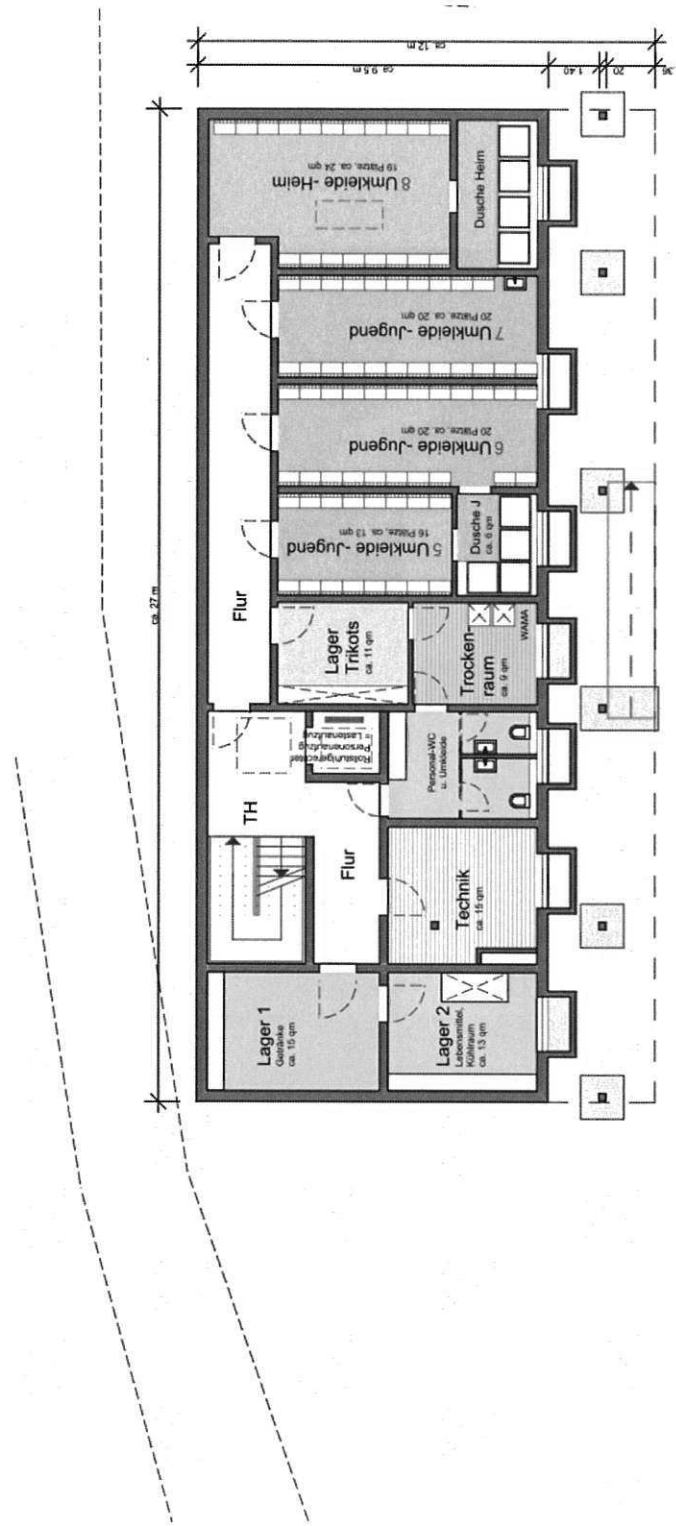
Grundriss Erdgeschoss

Vereinsheim
Sportfreunde Blau-Gelb Marburg

SPORTFACHBÜRO Payer
Sarah Payer | 04/02/2019



Grundriss 1.Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Neubau Vereinsheim Perspektive I Sportplatz



Neubau Vereinsheim Perspektive II Sportplatz

Vorgehensweise/ Vergleichsobjekte gemäß Baukostenindex BKI 2015

Vergleichsobjekt

Vergleichsobjekte nach BKI = Baukostenindex 2015

1500-0034 Mensa mit Cafeteria, Freizeiteinrichtungen

BRI 13.330m³ BGF 2.230m² NF 1.357m²



Mensa (200 Sitzplätze) und Cafeteria (130 Sitzplätze) mit zusätzlichen Freizeiteinrichtungen (Bowlingbahn, Gymnastikraum, Cubana, Billardraum, Fitnessraum). Stahlbetonkonstruktion.

Land: Brandenburg
Kreis: Dahme-Spreewald
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 113 Wochen
Kennwerte: bs 1.-Ebene DIN276

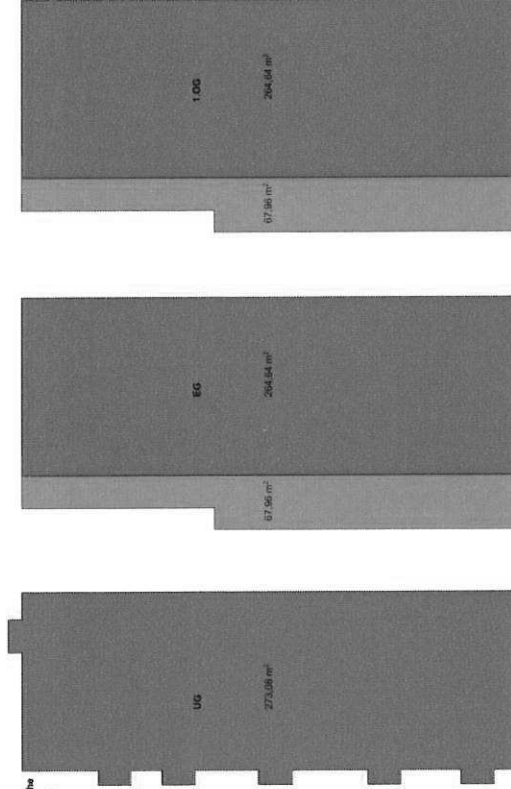
BGF 2.718 €/m²

Objekt ist größer, hat aber auch Gastraum mit Küche, einen Gymnastikraum und Umkleieräume, Sanitäre Einrichtungen etc.

ca. 455 €/m³

Bruttorauminhalt

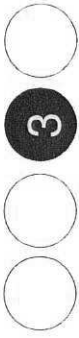
BGF - Bruttogrundfläche
Bereich A: Farbe ROT
Bereich B: Farbe GRÜN
Bereich C: Farbe BLAU



UG ca. 1.070 m³
EG ca. 1.000 m³
OG ca. 1.220 m³

Summe BRI Option 2.2
ca. 3.290 m³

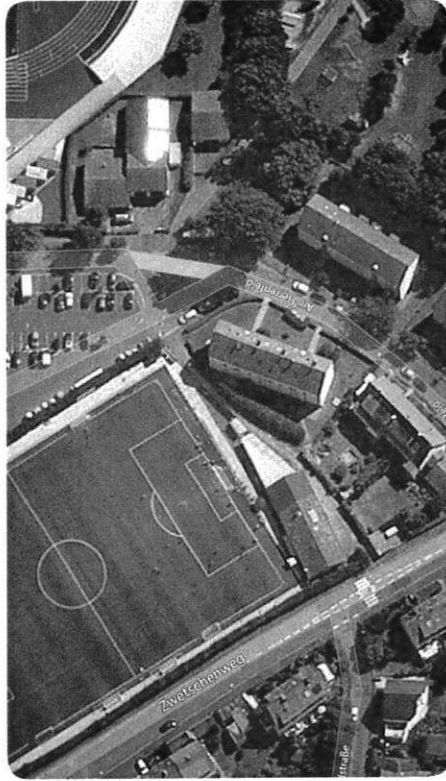
Kostenschätzung



KGR	Beschreibung	Masse	KKW	Geschätzte Kosten
100	Grundstück	Stadt Marburg	-	nicht bewertet
200	Herrichten <u>Abbruch Bestandsgebäude</u> Voruntersuchung, Entkernung, Abriss und Entsorgung			nicht bewertet
300	Bauwerk/ Baukonstruktion			44.000,00
400				
	Mensa mit Freizeiteinrichtungen Referenzobjekt: 6500-0034	BRI [m³] 3.290,00	[€/m²] 455,00 €	KSt 2015* BGF x KKW [€] x KSt 1,106 1.655.700,00 €
			Anteil [%]	
		Rohbau	35,0	579.495,00 €
		Innenausbau	34,0	562.938,00 €
		Techn. Ausbau	31,0	513.267,00 €
				Σ 300+400 1.655.700,00 €
	Zwischenlösung Verein Bauphase	nicht bekannt		nicht bewertet
	<u>Projektspezifische Mehrkosten</u>			
	Personen/Lastenaufzug, 3 Etagen	1,00	35.000,00 €	35.000,00 €
	Mobile Trennwand, klein	1,00	16.000,00 €	optional
500	Außenanlagen Gestaltung der Außenanlagen, kleinere Pflasterarbeiten	[m²] o. [Stk] 150,00	[€/m²] 80,00 €	12.000,00 €
600	Ausstattungen z.B. Bestuhlung, Küche, Gymnastik etc.	nicht bekannt	-	nicht bewertet
700	Baunebenkosten	[%] 20,0	KGR 300+400 1.655.700,00 €	224.000,00 €
	Kostenprognose, gerundet			1.970.700,00 €

Potenfielle Kostenrisiken / -Einfluss

1. Bestandsgebäude, Grundstück und Erschließung
Klärung der Eigentumsrechte und Auflagen Stadt.
Eventuelle Schadstoffe im Bestandsbau unbekannt.
2. Baugrube und Gründung
Kostenrisiken aus kontaminiertem Erdreich
oder Grundwasser sind nicht in der Kostenschätzung
enthalten (Wasserhaltung).
3. Wärmeschutz und Ausbaustandard
Grundlage waren normale Ausbaustandards und die Mindestanforderungen nach ENEC (keine
erhöhten Anforderungen). Von uns berücksichtigt sind Bauteile und Bauelemente üblicher
Aufwendungen zum Wärmeschutz ohne erhöhte Anforderungen.
Einsatz erneuerbarer Energien (eventuell Photovoltaik, Wärmepumpe etc.).
Weitere Anforderungen durch eventuellen Pächter der Gaststätte (z.B. separate WC-Anlagen,
Pausenraum etc.).
4. Preisentwicklung in den nächsten Jahren

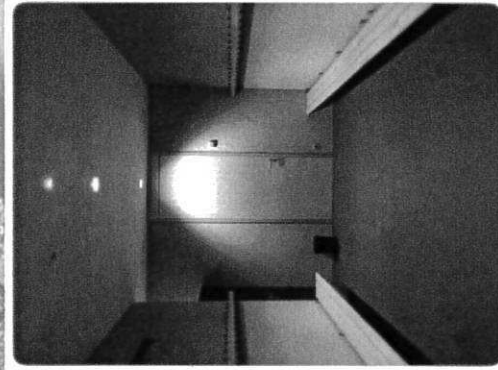


Nächste Schritte?

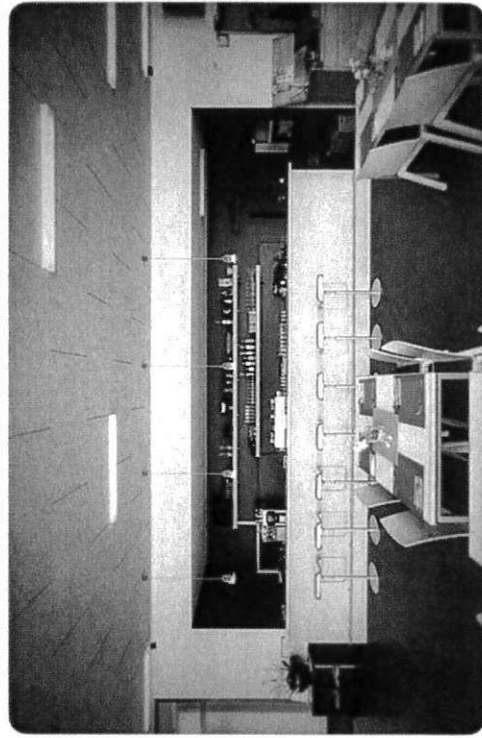
- Finanzierungsplan, Beschaffung Fördermittel
- Weitere Planungsphasen, Festlegung Qualitäten, Ausstattung und Materialien

Beschlussfassung

- Abstimmung über die vorliegende Planung



Gestaltungsvorschläge



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

