

architekt dipl. ing. **hartmut herreiner**
schaffriebweg 74, 55131 mainz



Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Breckenheim

fon 06131 - 25 04 54
fax 06131 - 25 04 55
funk 0171 - 42 18 444
info@architekt-herreiner.de
www.architekt-herreiner.de



Inhalt:

- 01 Liegenschaftskarte
- 02 Bestandspläne
- 03 Fotodokumentation Bestand
- 04 Raumprogramm Nutzer
- 05 Planungsskizzen Machbarkeitsstudie
- 06 Erläuterungsbericht Machbarkeitsstudie
- 07 Grober Kostenrahmen Machbarkeitsstudie
- 08 Protokoll Vorstellung Machbarkeitsstudie

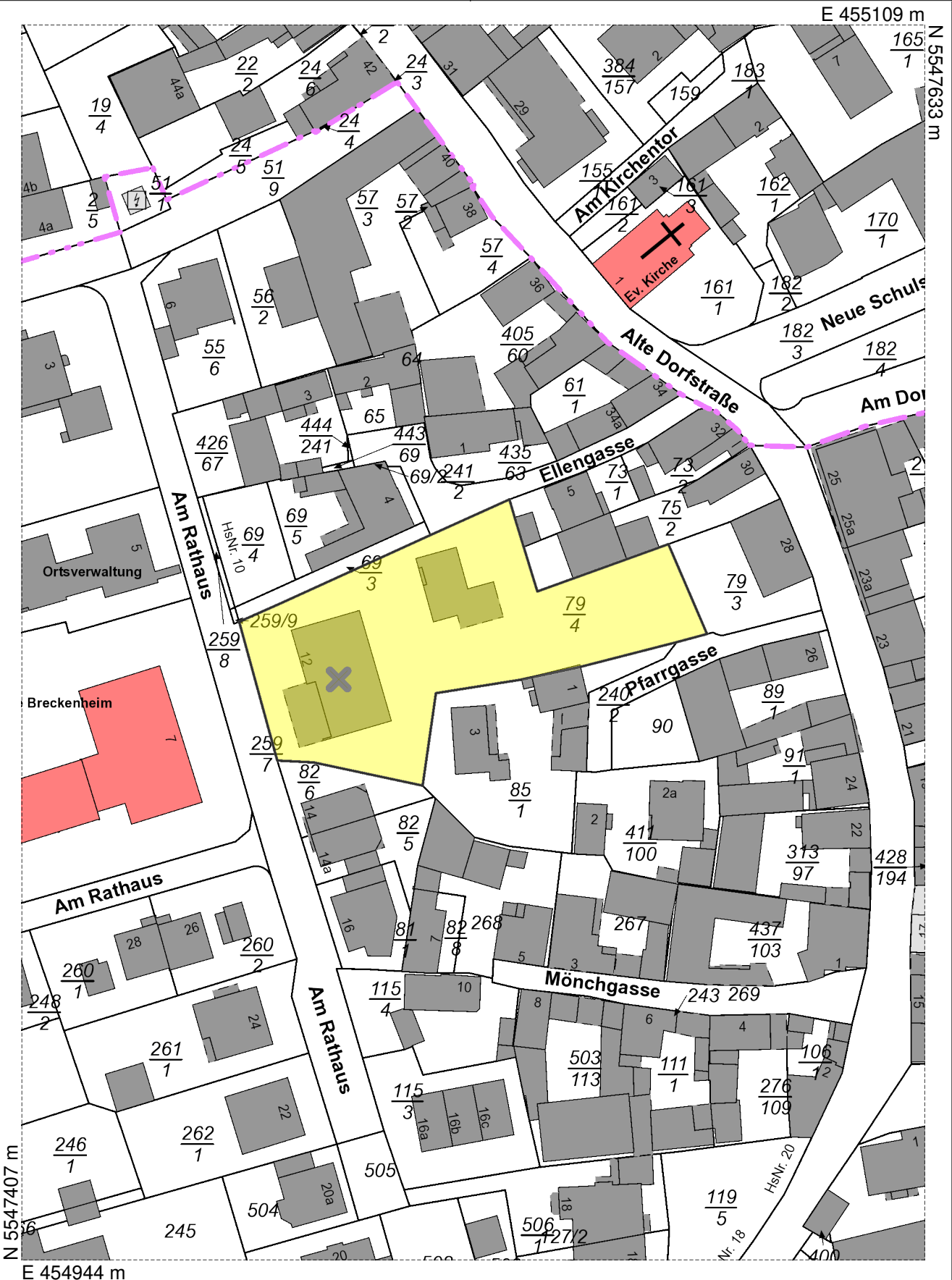
Stand: November 2023

Nicht amtlicher Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Maßstab 1 : 1.000
Datum: 29.06.2023

Gemeinde Wiesbaden
Gemarkung Breckenheim

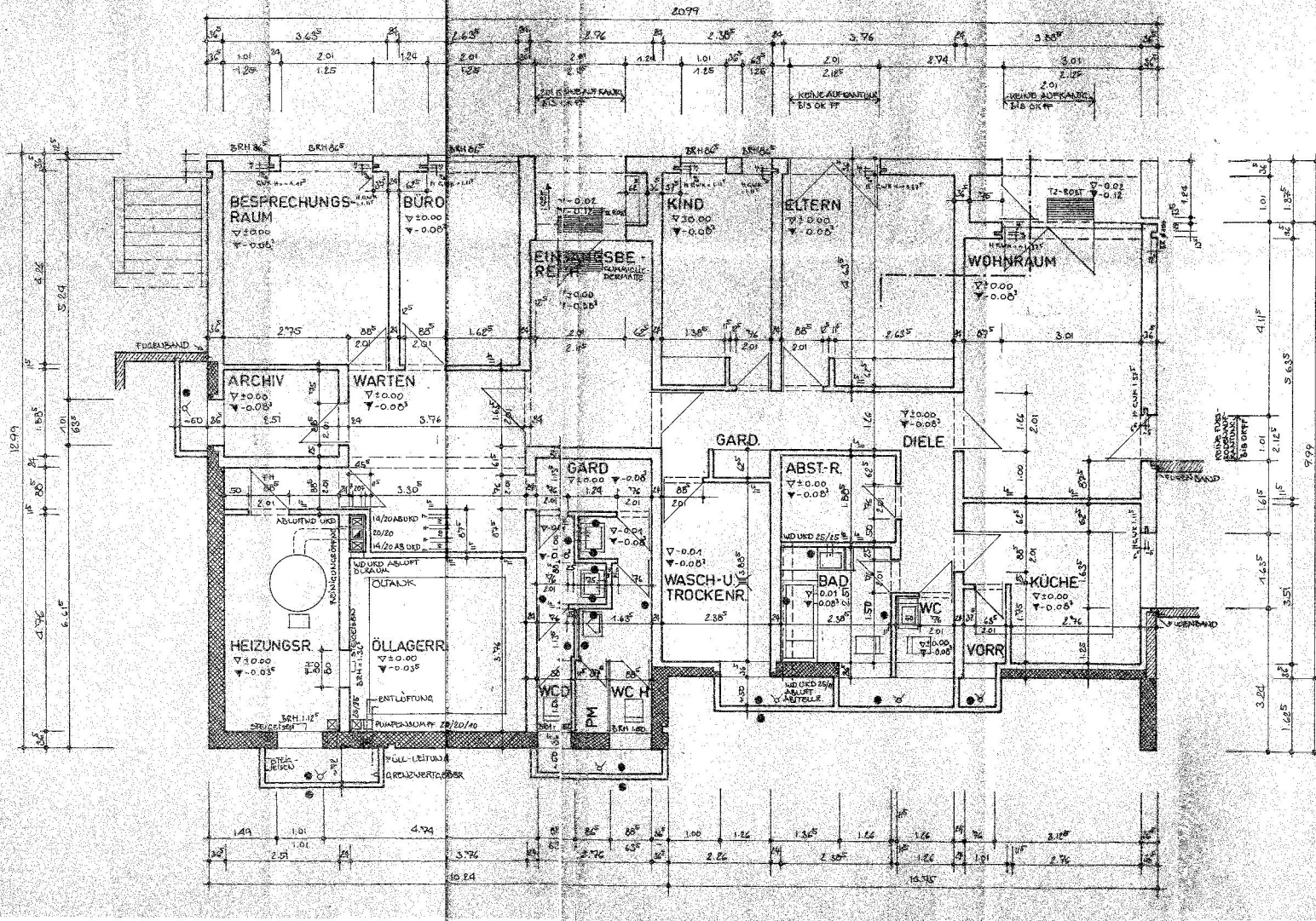
Flur 18
Flurstück 79/4



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

Ausgegeben durch Wiesbaden (Gast)



- KVV-SICHTMAUERWERK (2,0T-FORMAT)
- KVV-ZDF MAUERWERK, einseitig, SICHTMAUERWERK
- HBL 50/II
- SIMS-VOLLSTEIN-MAUERWERK
- BETON/STAHLBETON-FREIE FLÄCHEN-SICHTBETON MIT ERSTBETONLAGE AN ALLEN ECKEN UND AUSSCHÜSSEN A-LEISTEN, ALFA-BE-DECKSICHTUNG

▼ HÖHEAUSSAUFBAU

▼ HÖHEANBAUESSAUFBAU

ALLE ANGEZEIGTEN HÖHENMASS- BEZIEHUNGEN SIND AUF OBERKANTE FERTIGESSENDE

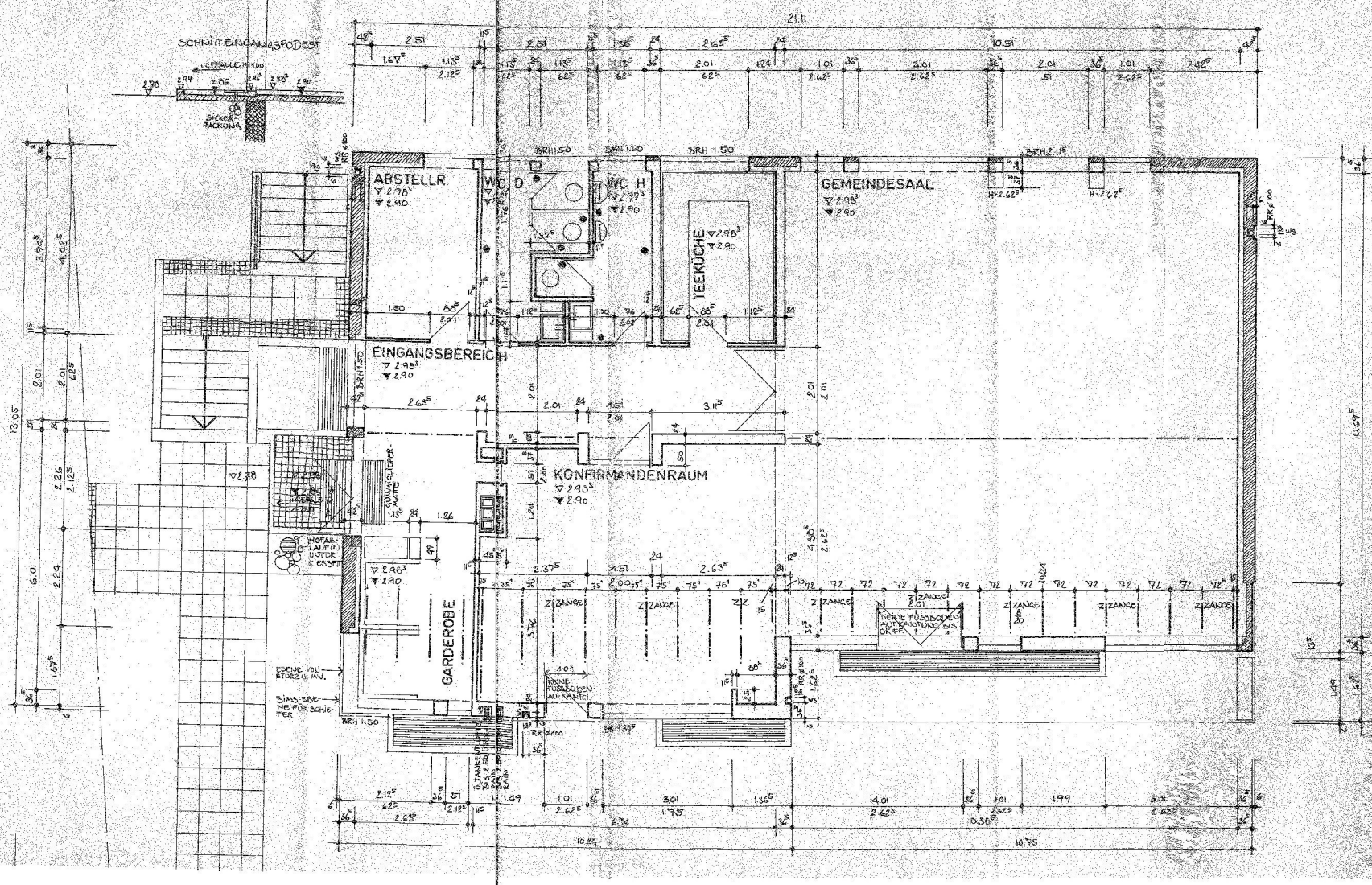
SÄMTLICHE AUSSPARUNGEN, SCHLÜS- SE UND DURCHBRÜCHE SIND NACH DEN PLÄNEN DES FACHKONSTRUKTORS BZW. DER ANFORDERUNGEN DER FIRMA (SÄU, TRER, DOSTRO) ANZULEGEN. DIFFERENZ- ZUSCHÜSSE, DIESSCHÜSSE PLANEN UND DETAILE DES ARCHITECTEN SIND UNVERZÜGLICH DER BAULEITUNG ANZUZEIGEN.

DIE STEIN- UND BETONAUTENTUNG GRUNDSÄTZLICH RECHNUNGSTÄTIG IN VERBINDUNG MIT DEN BEZUGEN DES KONSTRUKTORS VERZEICHNISSE ZU ENTWERFEN. DIE NUTZUNGSPLÄNE AUFGEFÜHRTEN ANZEIGEN BEZIEHEN SICH LEDIGLICH AUF DIE INTERIÖRANLEGENDE IN GESTALTUNGSRICHTIGKEIT.

Sollten durch sich oder meine Mitarbeiter oder in Absicht und Fahrlässigkeit Anordnungen getroffen werden, die die HAFTUNG BZW. GEWÄHRLEISTUNG DES AUFTRAGNEHMERS beeinträchtigen, ist rechtlich nur bei Vorliegen der Anordnungen schriftlich meine schriftliche Genehmigung anzusetzen. Die gleiche Einverständnispflicht besteht für den Auftragnehmer, sofern mit dessen Werk zusammenhängende Arbeiten andere Unternehmern bzw. Gewerbetätigen übergeben. (Arbeitsauftrag ohne Einverständnis) Einverständnis: Absichtliche Übertragung des Auftrages an andere (Unternehmer). Gewährleistung: 5 Jahre gemäss S. 6, 8.

ARCHITECT DIPL.-ING. STIEPMANN
WIESBADEN - NEROTAL 59 - TELEFON 800 18

OBJEKT:	EV GEMEINDEHAUS	ARCHITECT	EDA DIPL. ING. STIEPMANN
BAUHERR:	EV KI-GEM. BRECKENHEIM	WIESBADEN NEROTAL 59	TEL. 800 18
ZEICHNUNG:	ERDGESCHOSS	MSTR.	DATUM 11.11.77
		GR.	0
			22.573169/77



- KSV-SICHTMAUERWERK (ZDF-FORKANT)
- KSV-ZDF-MAUERWERK, EINSEITIGES SICHTMAUERWERK
- MBL 80/II
- BLÄS-VOLLSTEIN-MAUERWERK
- BETON/STAHLBETON, FREIGELEGTE SCHICHTBETON MIT BREITSCHALUNG AN ALLEN ECKEN UND ANSCHLÜSSEN, ABGESTRICHEN, ABGEPUTZT, ABGEDICHTET

▼ HÖHENANGABE ROHBAU
 ▽ HÖHENANGABE ABBAU

ALLE ANGEZEICHNETEN HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN!

SAMTLICHE AUSSPARUNGEN, SCHÜTZE UND DURCHBRÜCHE SIND NACH DEN PLÄNEN DES FACHINGENIEURS BZW. DER AUSFÜHRENDEN FIRMA (SAB, HEIZ, ELEKTRO) ANZULEGEN. DIFFERENZEN ZWISCHEN DIESEN PLÄNEN UND DENEN DES ARCHITECTEN SIND UNVERZICHTLICH DER BAULEITUNG ANZUZEIGEN.

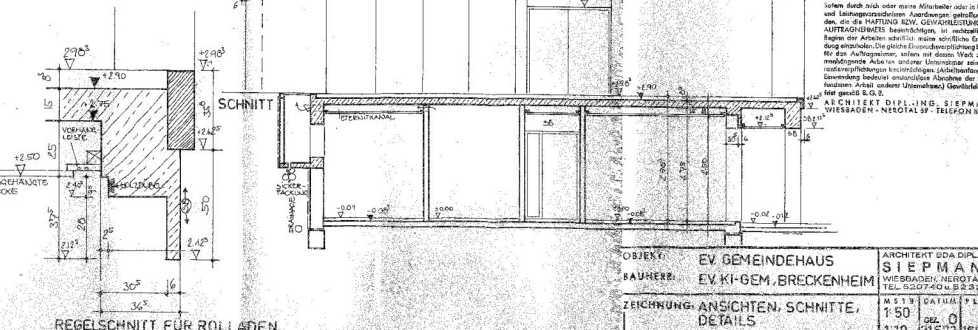
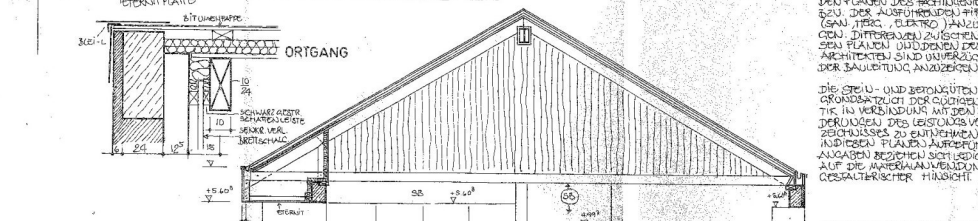
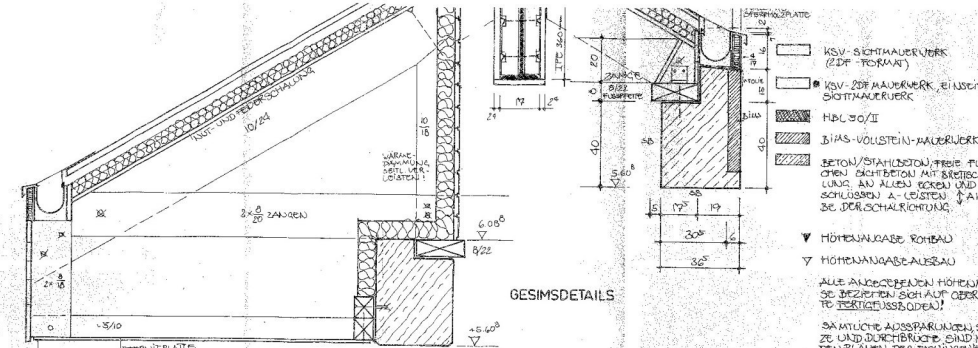
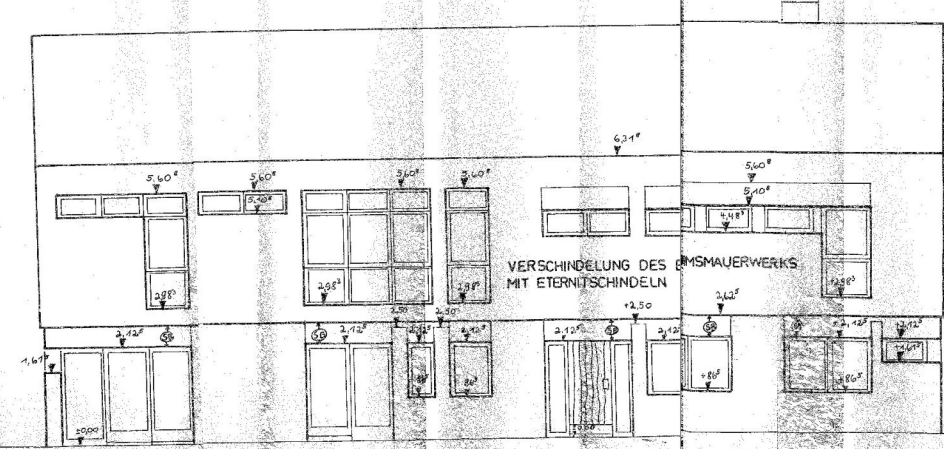
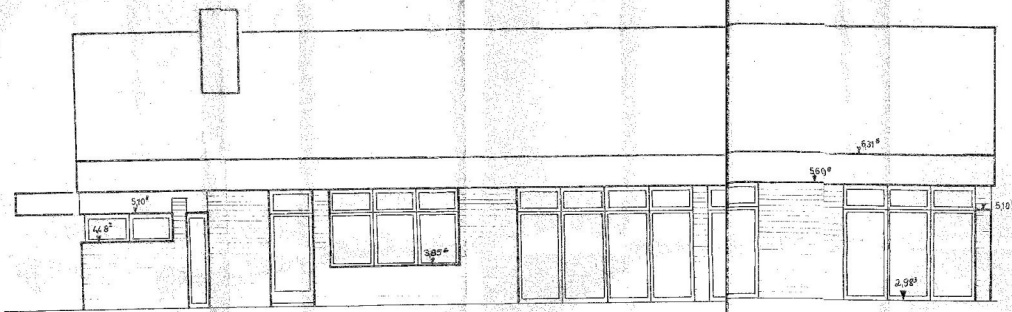
DIE STEIN- UND BETONGÜTEN SIND GRUNDSTÜCKLICH DER GÜLTIGEN STATIK IN VEREINBARUNG MIT DEN FORDERUNGEN DES LEISTUNGSVERZEICHNISSES ZU ENTNEHMEN. DIE IN DIESEN PLÄNEN AUFGEFÜHRTE ANGABEN BEZIEHEN SICH LEDIGLICH AUF DIE MATERIALANWENDUNG, IN GESTALTERISCHER HINSICHT.

Sofort durch mich oder meine Mitarbeiter oder in Fällen und Leistungsbeziehungen Anordnungen getroffen werden, die die ANFORDERUNG BZW. GEWÄHRLEISTUNG DES AUFTRAGSNEHMERS beeinträchtigen, ist nachträglich vor dem Eintritte der Gültigkeit des Auftrages zu beanstanden. Die gleiche Verantwortung überträgt sich auf den Auftragnehmer, sofern mit dessen Werk zusammenhängende Arbeiten, ausführenden Unternehmen oder sonstigen Beteiligten festzustellen. (Ausfertigung ohne Bindungswert) ansonstige Abnahme der vorgenannten Arbeit anderer Unternehmer, über die ich keine Kenntnis habe, ist dem Auftragnehmer anzuzeigen.

VERFASST VON: DIPL.-ING. G. SIEPMANN
 WIESBADEN, NEROTAL 59 - TELEFON 870740

42

OBJEKT:	EV. GEMEINDEHAUS	ARCHITECT: GDA DIPL.-ING. SIEPMANN
BAUHEER:	EV. KI-GEM. BRECKENHEIM	WIESBADEN, NEROTAL 59, TEL. 870740
ZEFERNUNG:	OBERGESCHOSS	M 1:50 DATUM: 19.11.73



HÖHENANGABE ROHBAU
 HÖHENANGABE BAUBAU

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

SÄMTLICHE ANSPARUNGEN BEZUG NEHMEN AUF DEN PLANEN DES ARCHITECTEN. DIE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

ALLE ANGEBORENE HÖHEN SIND BEZUGEN SICH AUF GEBÄUDE-TERMINUSSENEBAU!

OBJEKT:	EV GEMEINDEHAUS	ARCHITECT BDA DIPL. IN	SIEPMAN
BAUHERR:	EV KI-GEM. BRECKENHEIM	WIESBADEN, NEROTAL	TEL. 5100 40-5100 22
ZEICHNUNG:	ANSICHTEN, SCHNITTE, DETAILS	MST 1/2000/1/1	1:50
		BL. 0	1:10 21573169

architekt dipl. ing. **hartmut herreiner**
schaffriebweg 74, 55131 mainz



**Fotodokumentation Bestand
Gemeindehaus Breckenheim**

fon 06131 - 25 04 54
fax 06131 - 25 04 55
funk 0171 - 42 18 444
info@architekt-herreiner.de
www.architekt-herreiner.de

Außen Straßenseite



Außen Straßenseite

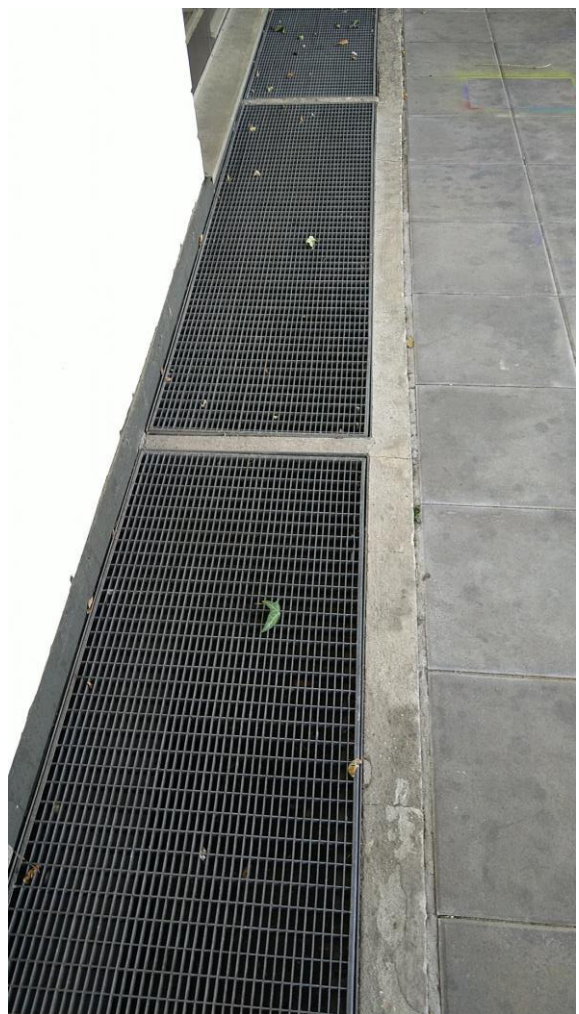


Außen Terrasse Straßenseite



Blick auf die Terrasse von innen

Lichtschächte in der Terrasse



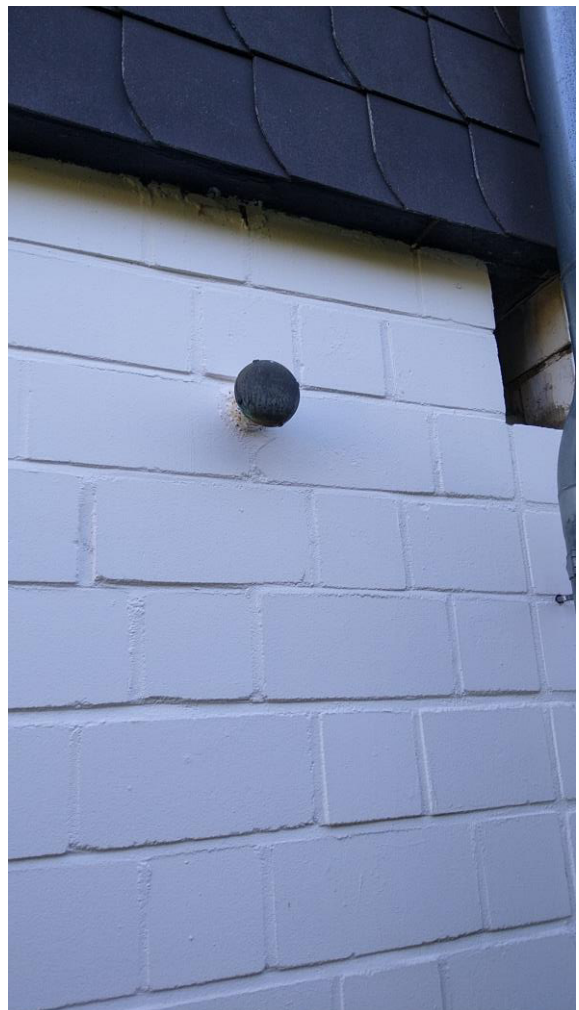
Außen Terrasse Straßenseite



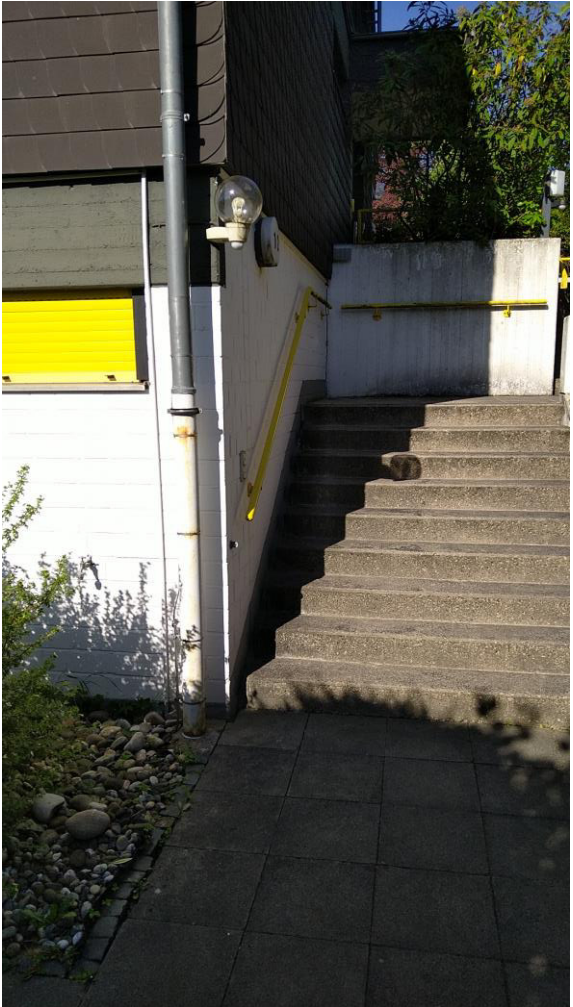
Außen Gasanschluss



Außen Öltankentlüftung



Außen Giebelseite



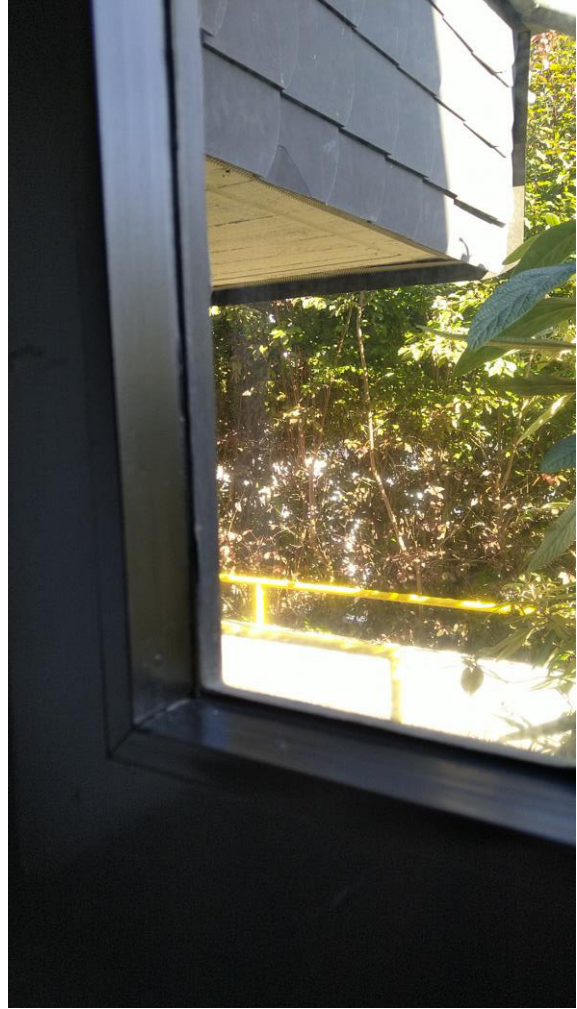
Außen Gartenseite



Seitlicher Zugang Gasse



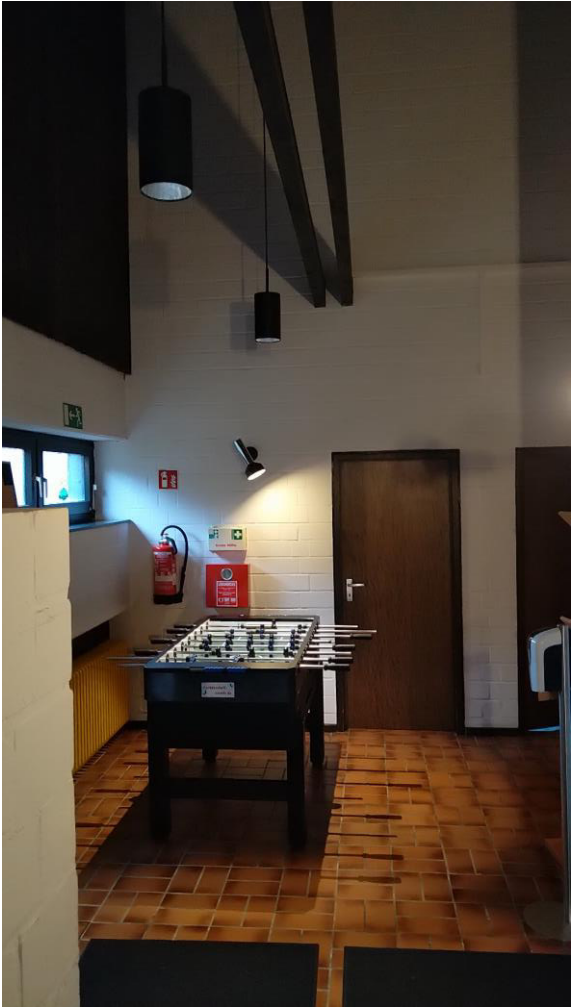
Detail Dachüberstand



Detail Dachrandverkleidung



Eingangsbereich EG



Flur und Dachkonstruktion EG / WC und Küche EG



Gemeindesaal EG



Gemeindesaal Richtung Flur



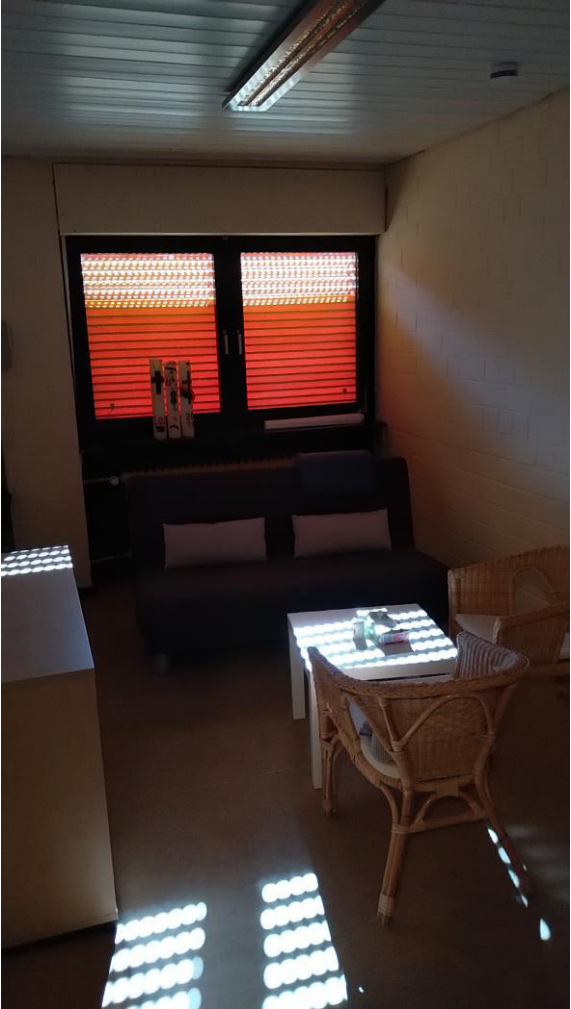
Saalerweiterung



Details Gemeindesaal EG



Büros UG



Kellerräume und WCs UG



Schaden an Fensterleibung WC UG



Wasser- und Lüftungsinstallation Keller UG



Hinterlüftete Vorwand vor Außenwand



Wohn- und Nutz räume UG



Anforderungsprofil OV Breckenheim

- Personalausstattung: 4 feste Arbeitsplätze für Leitung, Verwaltung, Meldestelle, Standesamt
- Raumbedarf: 5 separate Arbeitsplätze (2Arbeitsplätze in Verwaltung (Azubi, Verstärkung, Einarbeitung...), Eingangs-/Wartebereich für 4-5 Personen, Personal-/Aufenthaltsraum, Teeküche incl. 2 Herdplatten, Kühlschrank, 3 separate Toiletten (m, w, Gast), Lager/Kopierraum (ca. 20 m²) mit Außenfenster, Serverraum, Verkehrsflächenbreite/Flure ca. 1,3 m notwendig
- Aufteilung: Das OG wird größtenteils von der Ev. Kirchengemeinde genutzt. Der Saal steht als Trausaal, für Sitzungen des OBR oder als Veranstaltungsort auch der OV zur Verfügung. Das EG wird größtenteils der OV überlassen. Ein Raum zzgl. Nebenraum könnte der Ev. Kirchengemeinde ausschließlich zur Verfügung stehen. Gemeinsame Nutzung der Toiletten, Eingang und Wartebereich sowie Technikräume im EG.
- Außenbereich: Ebenerdiger/barrierefreier Zugang zur OV im EG notwendig, Eingangstor Zugangsbreite beachten, Mitarbeiter-/Kundenparkplätze (bereits vorhanden)
- Skizze: Der beigelegten Skizze kann entnommen werden, welcher Bereich auf Grundlage des Bestandes eine Aufteilung für das EG überplant werden könnte.
- Sonstiges: Die Räume im OG stehen für den Betrieb der OV mit Ausnahme des Saals in keiner besonderen Präferenz. Die Planungen könnten deshalb besonders auf die Funktionalität und Kosteneffizienz konzentriert werden.

Gez. Michael Kromer

Leitung Ortsverwaltung Breckenheim/Medenbach

**Raumbedarf der Kirchengemeinde im Evangelischen Gemeindehaus Breckenheim,
Am Rathaus 12, 65207 Wiesbaden**

- Die Nutzung des künftig gemeinsam genutzten Gemeindesaals respektive des Sitzungsraums, den Toiletten und der Küche (alle im Erdgeschoss) wird durch ein abgestimmtes Nutzungskonzept geregelt.
- Wir gehen davon aus, dass der Lagerbereich für die Stühle rechts vom Eingangsbereich im Erdgeschoss künftig als *gemeinsames* Stuhllager genutzt wird.
- Die Kirchengemeinde benötigt für ihre funktionierende Gemeindegemeinschaft eine eigenen Materialraum im Erdgeschoss, der bereits als solcher genutzt wird und sich links neben den Toiletten befindet.
- Des Weiteren benötigt die Kirchengemeinde drei Materialräume und ein Pfarrbüro. Diese Räume werden auch jetzt schon genutzt und befinden sich im Untergeschoss. Sie bilden die vom Eingang aus gesehen rechte Seite des Untergeschosses ab.
- Wenn der Zeitpunkt gekommen ist und die Ortsverwaltung die im Untergeschoss (UG) befindlichen vier Räume plus Teeküche und z.Z. Bad beziehen wird (vom Eingang aus gesehen die linke Seite des Untergeschosses), gibt die Kirchengemeinde ihr Interesse an einer Vermietung der Räume im UG an Dritte auf. Zur Zeit sind diese Räume vermietet an fünf aus der Ukraine geflüchtete Menschen.

Wir gehen davon aus, dass bei Bezug der Räume durch die Ortsverwaltung den Ukrainer:innen rechtzeitig eine Wohnalternative seitens der Stadt Wiesbaden angeboten wird.

Wiesbaden-Breckenheim, 28. Juni 2023

Für den Kirchenvorstand der Evangelischen Kirchengemeinde Breckenheim

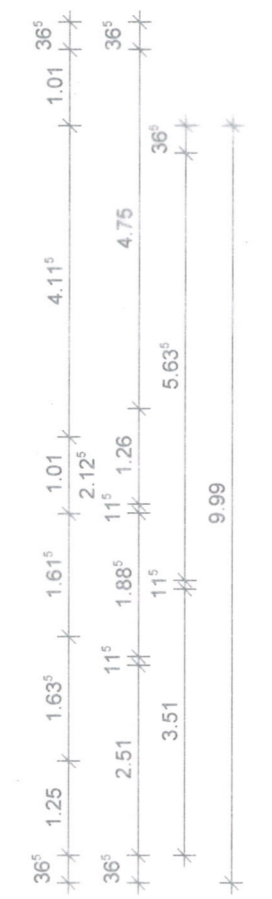
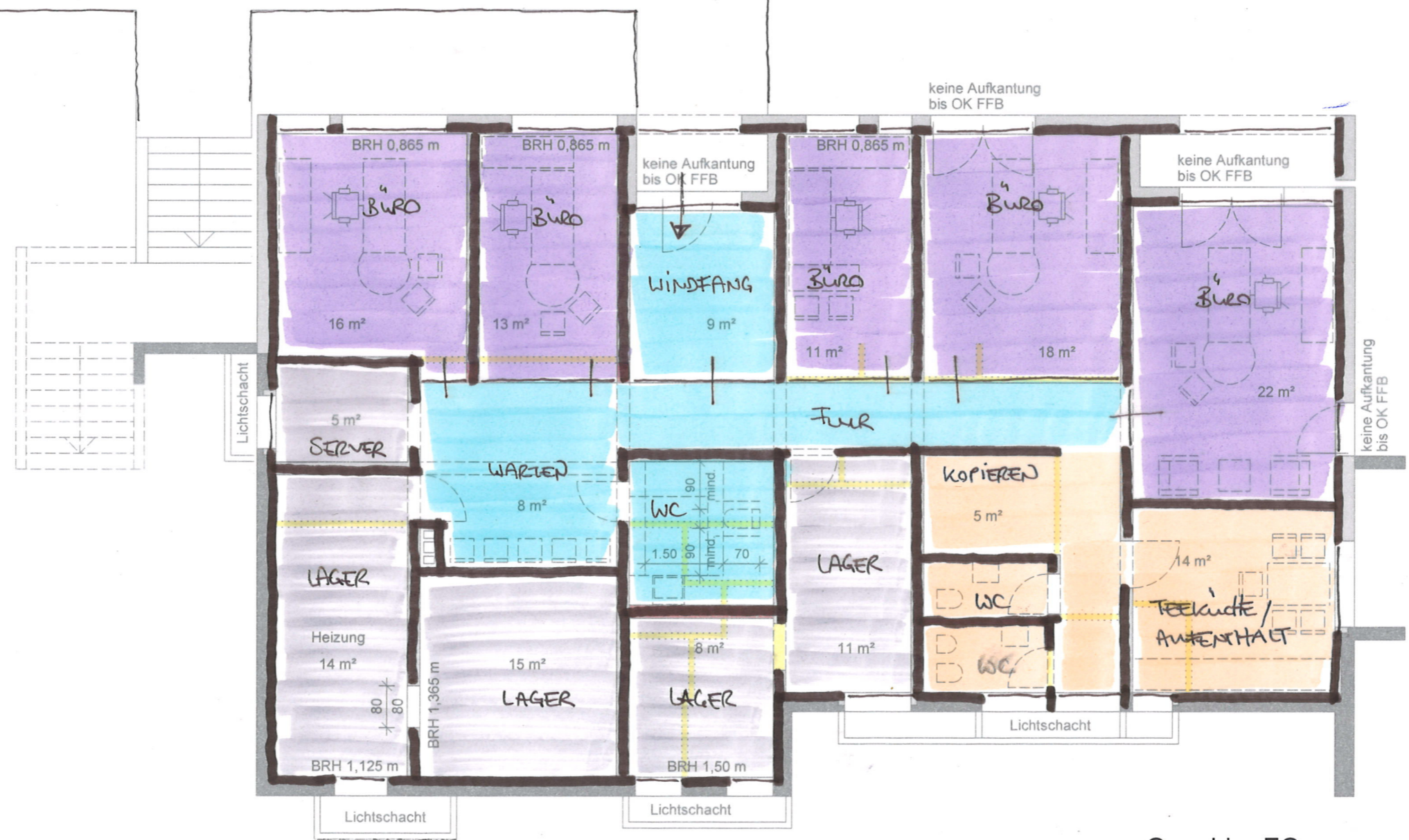
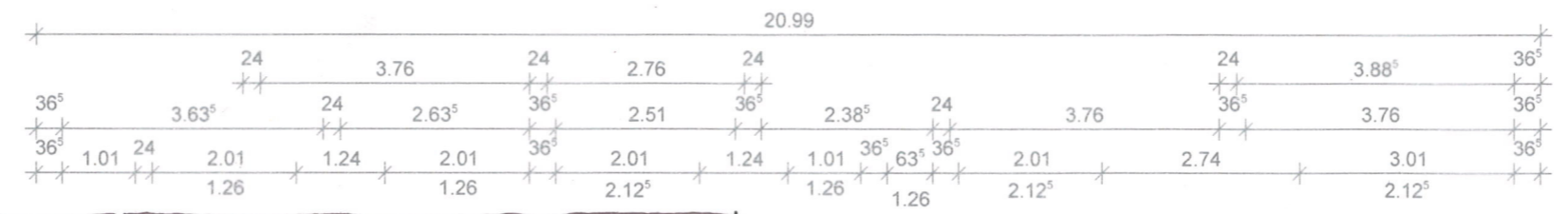
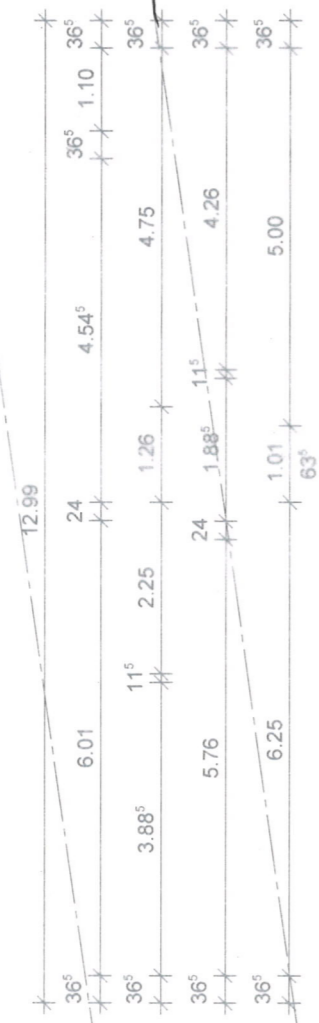


(Jens Georg, Pfarrer)

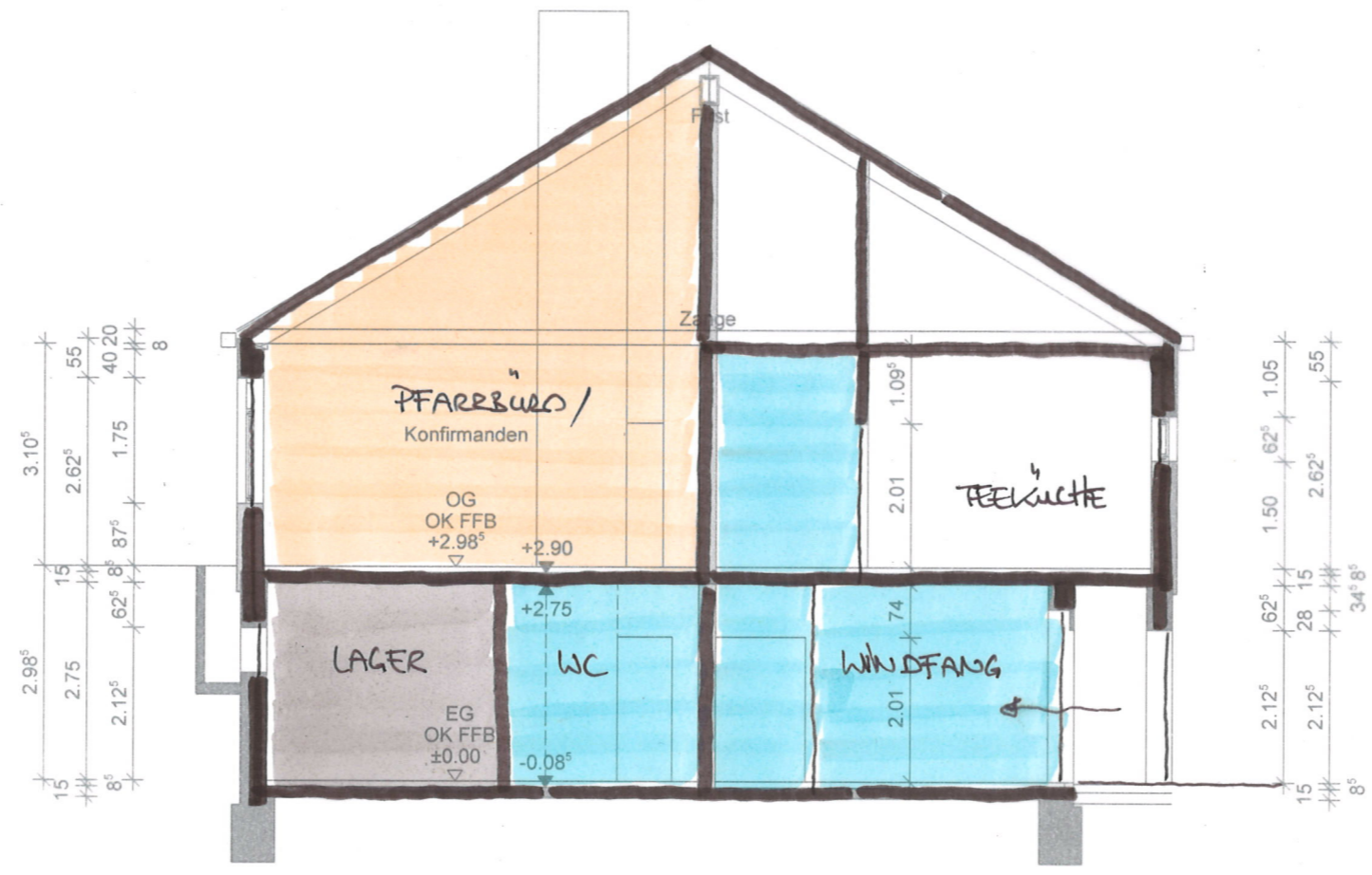


Am Rathaus

Ellengasse



Grundriss EG



Schnitt B-B

architekt dipl. ing. **hartmut herreiner**

schaffriebweg 74, 55131 mainz



Erläuterungsbericht

Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Breckenheim

fon 06131 - 25 04 54

fax 06131 - 25 04 55

funk 0171 - 42 18 444

info@architekt-herreiner.de

www.architekt-herreiner.de

Nach Vorlage der Anforderungsprofile erscheint es uns nicht sinnvoll, die gewünschten Räume der beiden Nutzer gemischt anzuordnen. Das Gebäude bietet durch die zwei Geschosse die Möglichkeit einer horizontalen Trennung, wobei das obere Geschoss durch den Saal natürlich eine Mischnutzung erfährt und im unteren Geschoss alle größeren Abstellräume angeordnet sind.

Im oberen Geschoss würden wir die Hauptnutzung durch die kirchliche Gemeinde sehen. Die Saalerweiterung würden wir vom Saal trennen und als Pfarrbüro mit der Möglichkeit für Gespräche oder auch Konfi-Unterricht vorsehen. Die Größe des Raums lässt dies gut zu. Die Flur- und Garderobensituation würden wir belassen und den jetzigen Bereich Abstellen – WCs – Küche umstrukturieren zu geeigneten WCs, die jeweils ein Behinderten-freundliches WC beinhalten – kein Behinderten-WC sondern eine größere Kabine für die Nutzung mit Rollator. Die Küche bleibt am bisherigen Ort und es gibt ein schmales Stuhllager.

Im unteren Geschoss sehen wir die Ortsverwaltung ohne Mischnutzung (mit Ausnahme der Abstellräume). So können alle Raumwünsche gut erfüllt werden und auf dieser Ebene wäre ein barrierefreies Gäste-WC möglich. Zwei der fünf Büros wären aufgrund der Stellung der tragenden Wände etwas enger, was aus unserer Sicht aber aufgrund der beschriebenen eingeschränkten Nutzung, z.B. durch Auszubildende, akzeptabel wäre. Die Wand zwischen Büros und Flur sollte komplett mit Glas (mit Sichtschutz) aufgelöst werden, um eine helle freundliche Atmosphäre zu erzielen. Der Personaltrakt wäre geschützt im hinteren Bereich und für Lager usw. ist genug Platz vorhanden.

Am unteren Gartentor sehen wir eine Erweiterung der kleinen Gasse, um im Notfall eine Anfahrbarkeit z.B. für Gehbehinderte zu ermöglichen.

Die Sanierung müsste aus energetischer Sicht auf alle Fälle alle Hüllflächen (Dach, Wände, Fenster) umfassen. Im oberen Geschoss würden wir gerne den Charme des Bestandes in den meisten Bereichen erhalten sehen, was aufgrund der geringen Eingriffe auch möglich sein sollte. Im unteren Geschoss sehen wir einen Rückbau auf Rohbau. Damit könnte hier eine Fußbodenheizung installiert werden. Aufgrund der neuen Dämmung könnten eventuell die dann zu groß dimensionierten Heizkörper des oberen Geschosses auch mit Nieder-Temperatur weiterverwendet werden. Die Wassererwärmung sehen wir dezentral elektrisch, da keine Duschen mehr zu versorgen sind, die Beheizung über eine Luft-Wärme-Pumpe eventuell mit Unterstützung einer Gas-Brennwert-Therme und mit einer PV-Anlage für den Betrieb der Wärmepumpe.

Aufgestellt: 06.10.2023 H. Herreiner, Architekturbüro Herreiner

mit statistischen Kostenkennwerten aus BKI Kostenplanung, Baukosten, Gebäude Altbau, Stand 2023

Ansatz OG

Modernisierung, Gebäude anderer Art - hier Gemeindezentrum, ca. 260 qm BGF

	€/qm BGF	BGF qm	€
mind.	210 €		
von	840 €	260	218.400 €
im Mittel	1.510 €	260	392.600 €
bis	2.420 €	260	629.200 €
max.	2.575 €		

Kosten Stand 2. Quartal 2023, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.
aus BKI Baukosten Gebäude Altbau 2023, Seite 420

Ansatz EG

Umbau, Büro- und Verwaltungsgebäude - hier Ortsverwaltung, ca. 260 qm BGF

	€/qm BGF	BGF qm	€
mind.	1.020 €		
von	1.165 €	260	302.900 €
im Mittel	1.585 €	260	412.100 €
bis	2.350 €	260	611.000 €
max.	2.630 €		

Kosten Stand 2. Quartal 2023, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.
aus BKI Baukosten Gebäude Altbau 2023, Seite 200

Diese Zahlen stammen zwar aus dem druckfrischen Buch von 2023,
die Zahlen in diesen Büchern werden aber immer aus abgerechneten Projekten ermittelt und
enthalten daher nicht die letzten Preissteigerungen z.B. aufgrund der geopolitischen Lage.

Preissteigerungen gem. "Preisindizes für die Bauwirtschaft" des statistischen Bundesamtes
Baupreisindizes, Bauarbeiten Hochbau, Bürogebäude

Stand Mai 2022: 149,2

Stand Mai 2023: 162,6

Veränderung Mai 2023 gegenüber Mai 2022: 9%

Ansatz:

OG: Ansatz niedrig, da hier die Eingriffe so gering wie möglich gehalten werden sollen.

EG: Ansatz hoch, da hier bis auf Rohbau zurückgebaut und neu ausgebaut werden soll.

	€/qm BGF	BGF qm	€	Preissteigerung %	Kosten
OG	840 €	260	218.400 €	9%	238.056 €
EG	2.350 €	260	611.000 €	9%	665.990 €

Zusätzlich sind einzelne objektbezogene Maßnahmen zu berücksichtigen:

Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierung Dach- und Wandbekleidung, ca. 75 €/qm

Kosten Stand 2. Quartal 2023, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

aus BKI Baukosten Gebäude Altbau 2023, Seite 593

Dach, ca. 365,5 qm

Wand, ca. 200 qm

	€/qm	qm	€	Preissteigerung %	Kosten
Dach	75 €	365,5	27.413 €	9%	29.880 €
Wand	75 €	200	15.000 €	9%	16.350 €

Evtl. Ertüchtigung Holzdachstuhl zum Aufbau einer Solaranlage, ca. 91 €/qm

Kosten Stand 2. Quartal 2023, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

aus BKI Baukosten Gebäude Altbau 2023, Seite 680

Dach, ca. 365,5 qm

	€/qm	qm	€	Preissteigerung %	Kosten
Dach	91 €	365,5	33.261 €	9%	36.254 €

Kosten für eine Solaranlage sind nicht eingerechnet.

Energetische Sanierung Dach durch Aufsparrendämmung, ca. 117 €/qm

und Neueindeckung mit Tondachziegeln, ca. 175 €/qm

Kosten Stand 2. Quartal 2023, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

aus BKI Baukosten Gebäude Altbau 2023, Seite 683, Seite 684, Seite 685

Dach, ca. 365,5 qm

	€/qm	qm	€	Preissteigerung %	Kosten
Dämmung	117 €	365,5	42.764 €	9%	46.612 €
Tondachziegel	175 €	365,5	63.963 €	9%	69.719 €

Energetische Sanierung Fassade EG und OG durch WDVS, ca. 218 €/qm

Kosten Stand 2. Quartal 2023, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

aus BKI Baukosten Gebäude Altbau 2023, Seite 644 und Seite 645

	€/qm	qm	€	Preissteigerung %	Kosten
WDVS EG	218 €	94	20.492 €	9%	22.336 €
WDVS OG	218 €	255	55.590 €	9%	60.593 €

Zusätzlich sind einzelne objektbezogene Kosten für TGA zu berücksichtigen:

Gas-Brennwerttherme 15-25 kW, ca. 13.980 €

Luft-Wärmepumpe bis 35 kW, ca. 48.060 €

Photovoltaikanlage 10 kW p, ca. 33.339 €

Kosten Stand 2. Quartal 2023, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

aus BKI Baukosten Gebäude Altbau 2023, Seite 696, Seite 697 und Seite 702

	€	Preissteigerung %	Kosten
Gas-Brennwerttherme	13.980 €	9%	15.238 €
Luft-Wärmepumpe	48.060 €	9%	52.385 €
Photovoltaikanlage 10 kW p	33.339 €	9%	36.340 €

Gesamtsumme grober Kostenrahmen

brutto **1.289.753 €**

Je nach Zeitpunkt der geplanten Umsetzung sind die o.g. Steigerungen an den dann gewählten Zeitpunkt anzupassen. Die genannten Summen beziehen sich auf eine Umsetzung im Jahr 2023.

Der o.g. grobe Kostenrahmen beinhaltet die Baukosten, die der Kostengruppe 300 und 400 zuzuordnen sind. Baunebenkosten der KG 700 sind hierin nicht enthalten.

aufgestellt: 06.10.2023 H. Herreiner, Architekt Mainz

Protokoll Neue Mitte Breckenheim, hier: Machbarkeitsstudie	
Datum:	02.11.2023
Teilnehmer:	<u>Ev. Kirchengemeinde Breckenheim:</u> Fr. Winkler, Hr. Dr. Meireis, Hr. Seitz <u>Landeshauptstadt Wiesbaden:</u> Hr. Lahr, Fr. Heftrich, Hr. Balk <u>Architekturbüro Herreiner:</u> Fr. Herreiner, Hr. Herreiner
Verteiler:	Wie Teilnehmer sowie: Hr. Kromer
Ort:	Ev. Gemeindehaus Wbn.-Breckenheim
erstellt am / von:	06.11.2023/ M. Balk <i>Alter Protokollstand/ Fortschreibung blau/ neuer Punkt</i>
Thema / Inhalt	Wer/ bis wann
Allgemeines	
<p>Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden durch Herrn Herreiner vorgestellt. Dies verbunden mit dem Hinweis, dass es sich zunächst nur um eine Betrachtung der konzeptionellen Möglichkeiten handelt. So hat beispielsweise noch keine Abstimmung mit Fachplanern (Statiker, TGA, Energieberater, etc.) oder der Bauaufsicht stattgefunden. Gleichwohl wird das Konzept als umsetzbar angesehen, muss aber im Zuge der weiteren Planungen noch detaillierter ausgearbeitet werden.</p> <p><u>Erd-/ Untergeschoss</u> Die Planung sieht 5 Büroräume vor, die im Wesentlichen durch die Ortsverwaltung genutzt werden sollen. Die als Wartebereich dienende Flurzone soll hierbei durch transparente Bürotrennwände aufgewertet werden. Im rückwärtigen Hangbereich werden überwiegend Nebenräume wie Lager und WCs angeordnet. Vom Wartebereich aus ist ein nach DIN geplantes, behindertengerechtes WC vorgesehen, welches bei Bedarf auch von Besuchenden des Obergeschosses genutzt werden kann. Ein Teil der Lagerräume kann ebenfalls durch die Kirche genutzt werden, da die LHW immer mehr Unterlagen digitalisiert und perspektivisch weniger Bedarf an Lagerflächen hat. Aufgrund der räumlichen Veränderungen ist im Untergeschoss ein Rückbau in den Rohbauzustand zu erwarten.</p> <p><u>Obergeschoss</u> Das Obergeschoss beherbergt den großen, gemeinsam nutzbaren Gemeindesaal. An diesen angrenzend befindet sich der jetzige Konfirmandenraum, der künftig auch als Pfarrbüro dienen soll. Die zwischen den beiden Räumen liegende Wand soll künftig als massive/ statische Wand ausgeführt sein. Die Küche soll an der jetzigen Stelle erhalten bleiben und mit einer Durchreiche zum Saal verbunden werden. Die nach Geschlechtern getrennten Sanitäranlagen werden komplett neu strukturiert und können künftig auch von körperlich beeinträchtigten Menschen genutzt werden. Es handelt sich allerdings hierbei <u>nicht</u> um behindertengerechte WCs nach DIN, sondern lediglich um „behinderten-freundliche“ Sanitäranlagen. Des Weiteren wird ein Stuhllager sowie ausreichend Platz für die Garderobe angeboten. Die Nebenräume sollen mit einer Abhangdecke ausgeführt werden, sodass sich das zu heizende Raumvolumen reduziert. Im Übrigen sieht die Planung v.a. im Obergeschoss vor, dass der Charakter der Räume erhalten bleiben soll (Sichtmauerwerk, offenes Dachtragwerk, Parkettboden). Bei Bedarf könnte der Spitzboden evtl. als Technikbereich nutzbar gemacht werden.</p>	Info

<p><u>Energetische Maßnahmen</u> Die Gebäudehülle (Fassade, Dach) muss gedämmt, die Fenster müssen getauscht werden. Für die Beheizung des Gebäudes könnte z.B. ein hybrides System aus Gas und einer Wärmepumpe Anwendung finden. Da die Heizkörper im Obergeschoss einer ersten Einschätzung nach ausreichend groß auch für geringere Vorlauftemperaturen sein dürften, könnten diese evtl. sogar verbleiben. Im Untergeschoss könnten hingegen Flächenheizkörper (Fußbodenheizung) die Beheizung der Räume ermöglichen. Die Errichtung einer PV-Anlage auf den Dachflächen kommt ebenfalls in Betracht.</p> <p>Parallel zur Ellengasse könnte auf dem Grundstück eine „Parkbucht“ entstehen, die das Be- und Entladen und auch den barrierefreien Zugang zum Untergeschoss ermöglicht.</p>	
<p>Grundstück</p>	
<p>Die im Zuge der angedachten Erbpacht erforderliche Grundstücksteilung sollte nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zum Grundsatzbeschluss veranlasst werden. Mit dem Einreichen des Bauantrages muss das Grundstück geteilt sein, da dies für die Bauaufsicht prüfungsrelevant sein wird.</p>	<p>Info</p>
<p>Zeitplan</p>	
<p>Der Kirchenvorstand soll in seiner nächsten Sitzung (21.11.2023?) über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie informiert werden. Bei entsprechender Beschlussfassung soll das Projekt dann bei der LHW in den Geschäftsgang eingebracht werden.</p>	<p>Ev. Kirche</p>
<p>Herr Lahr weist auf die aktuell schwierige Haushaltslage hin. Gleichwohl soll das Thema (bei entsprechendem Beschluss des KV) weiterverfolgt werden mit dem Ziel, in den kommenden 2 Jahren die Beschlüsse der städtischen Gremien und die damit verbundenen Voraussetzungen für den Bau zu erwirken. Ab 2026 könnte dann mit den eigentlichen Bauarbeiten begonnen werden.</p>	<p>LHW</p>

Anlage:
 Machbarkeitsstudie Architekturbüro Herreiner