

MACHBARKEITSSTUDIE

02.05.2022

HAUS FÜR KULTUR UND BEGEGNUNG SUNDERN



Westfalendamm 59
44141 Dortmund

fon: 0231.912 28 71
fax: 0231.912 28 73

info@lindner-lohse-architekten.de
www.lindner-lohse-architekten.de



RAUMPROGRAMM

	RAUMPROGRAMM - TABELLARISCH			
	Institution	Raumart	Größe (m²)	Bemerkung
1	Verwaltung		130	
1.1.		Büro VHS	20	Anzahl Arbeitsplätze klären
1.2.		Büro VHS	20	
1.3.		Büro Kulturbüro Stadt	20	
1.4.		Büro Netzwerkstatt	20	
1.5.		Teeküche	10	
1.6.		Kopierer / Lager	10	
1.7.		Lager Kulturbüro	15	
1.8.		Personal-WC	15	M / W
2	VHS		150	
2.1.		Seminarraum	70	exklusive Nutzung
2.2.		Seminarraum	40	exklusive Nutzung
2.3.		Seminarraum	40	exklusive Nutzung
3	Kreativräume		140	
3.1.		Gruppenraum	60	teilbar
3.2.		Kreativwerkstatt, Kult.büro	70	nachrangig von Dritten nutzbar
		Lager	10	
4.	Veranstaltung		350	
4.1.		Saal	300	Multifunktionsraum (Bewegung, Musik), lichte Raumhöhe > 4,50m
4.2.		Garderobe Künstler	20	
4.3.		Lager / Stühle	30	
5.	Galerie		320	
5.1.		Ausstellungsraum	300	Multifunktionsraum (Kino, Seminar), lichte Raumhöhe > 4,50m
5.2.		Lager	20	

6.	Musikschule		75	
6.1.		Unterricht / Probe	25	exklusive Nutzung / Klavier
6.2.		Unterricht / Probe	25	exklusive Nutzung / Schlagzeug
6.3.		Unterricht / Probe	25	
7.	Gemeinschafts- und Begegnungsfläche		350	
7.1.		Empfang / Info (Tresen)	20	
7.2.		Co-Working	50	abtrennbar
7.3.		Ausstellung	100	ggf. Vitrinen, in Fläche integriert
7.4.		Garderobe	50	inkl. Spinde (zur Anmietung)
7.5.		Aufenthaltsbereiche	60	verschiedene Sitzgelegenheiten
7.6.		Kleine Bühne	10	Mobile Elemente
7.7.		Kopierer	10	
7.8.		WC-Anlage	50	M / W / Barrierefrei
8.	Gastronomie		150	
8.1.		Gastraum	75	50 Plätze
8.2.		Küche	25	
8.3.		Lager	25	
8.4.		Garderobe, WC	25	
9.	Infrastruktur		120	
9.1.		WC Barrierefrei	10	
9.2.		WC D	30	Größe nach Gleichzeitigkeit festlegen
9.3.		WC H	30	Größe nach Gleichzeitigkeit festlegen
9.4.		Reinigung / Putzmittel	10	
9.5.		Hausmeisterraum	30	mit Werkstatt
9.6.		Lager / Material	10	Überprüfen
9.7.		Haustechnik		nach Erfordernis
9.8.		Server		nach Erfordernis
		Gesamt (m²)	1785	Netto-Grundrissfläche (i.d.R. 60 % BGF)
	zusätzlich	Verkehrsflächen		entwurfsabhängig
		Konstruktionsflächen		Gebäudeabhängig
		Technikflächen		nach Fachplanung
		Gesamt (m²)	2975	Brutto-Grundrissfläche

1. VERWALTUNG

1.1 Büro VHS 20,00 m²	1.2 Büro VHS 20,00 m²	1.3 Büro Kult. Stadt 20,00 m²	1.4 Büro Netzwerkst. 20,00 m²	1.5 Teeküche 10,00 m²	1.6 Kop./Lager 10,00 m²	1.7 Lager Kult. 15,00 m²	1.8 Personal-WC 15,00 m²
-----------------------------	-----------------------------	--	--	-----------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

2. VHS

2.1 Seminarraum 70,00 m²	2.2 Seminarraum 40,00 m²	2.3 Seminarraum 40,00 m²
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

3. KREATIVRÄUME

3.1 Gruppenraum 60,00 m²	3.2 Kreativwerkstatt 70,00 m²	3.3 Lager 10,00 m²
--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

4. VERANSTALTUNG

4.1 Multifunktionsraum 1 (Saal) 300,00 m²	4.2 Garderobe 20,00 m²
	4.3 Lager 30,00 m²

5. GALERIE

5.1 Multifunktionsraum 2 (Ausstellungsraum) 300,00 m²	5.2 Lager 20,00 m²
---	--------------------------

6. MUSIKSCHULE

6.1 Unterricht 25,00 m²	6.2 Unterricht 25,00 m²	6.3 Unterricht 25,00 m²
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

7. GEMEINSCHAFTS- U.
BEGEGNUNGSFLÄCHE

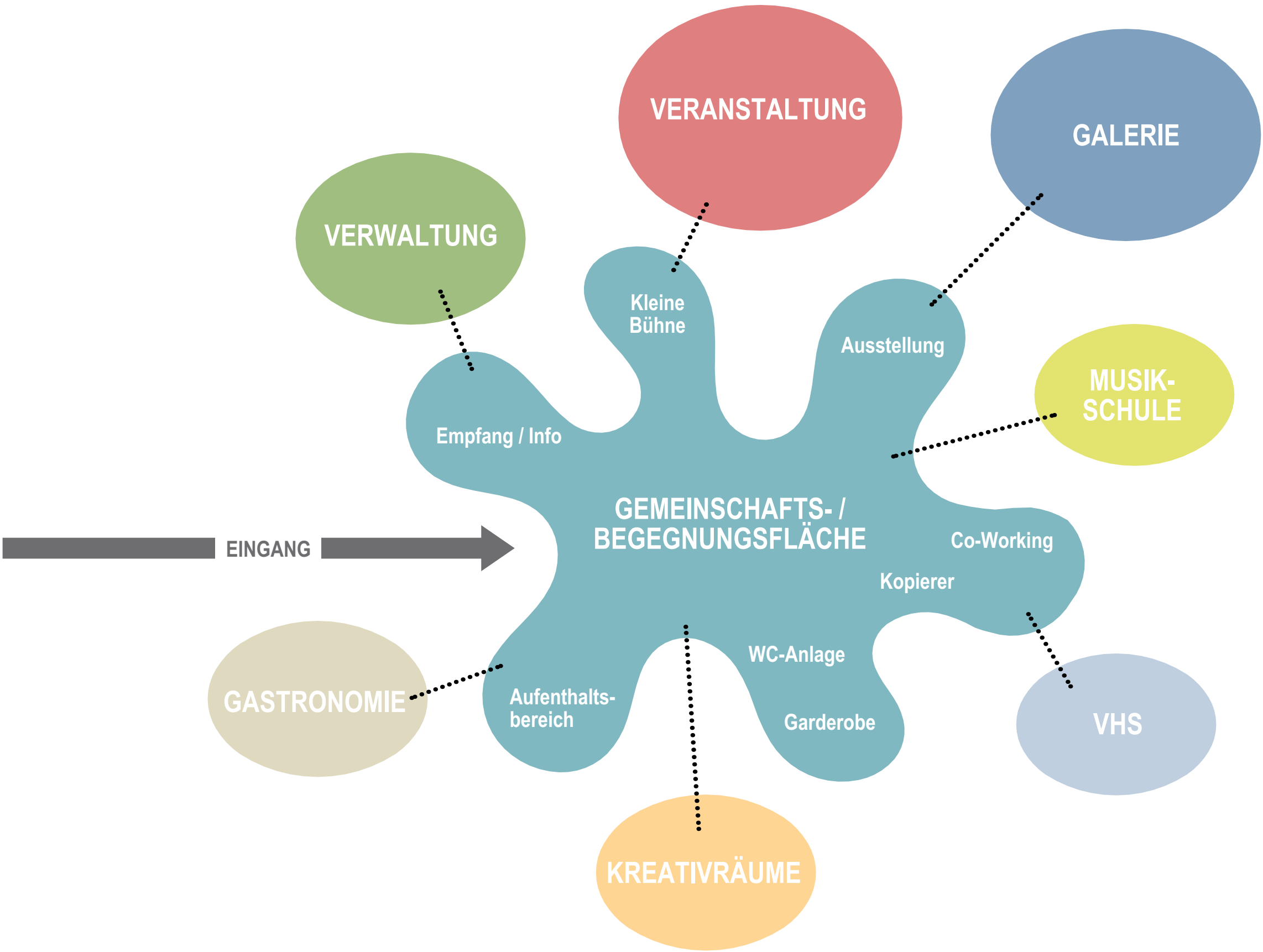
7.1 Empfang 20,00 m²	7.2 Co-Working 50,00 m²	7.3 Ausstellung 100,00 m²	7.4 Garderobe 50,00 m²	7.5 Aufenthaltsbereich 60,00 m²	7.6 WC Anlage 50,00 m²
7.6 kleine Bühne 10,00 m²	7.7 Kopie. 10,00 m²				

8. GASTRONOMIE

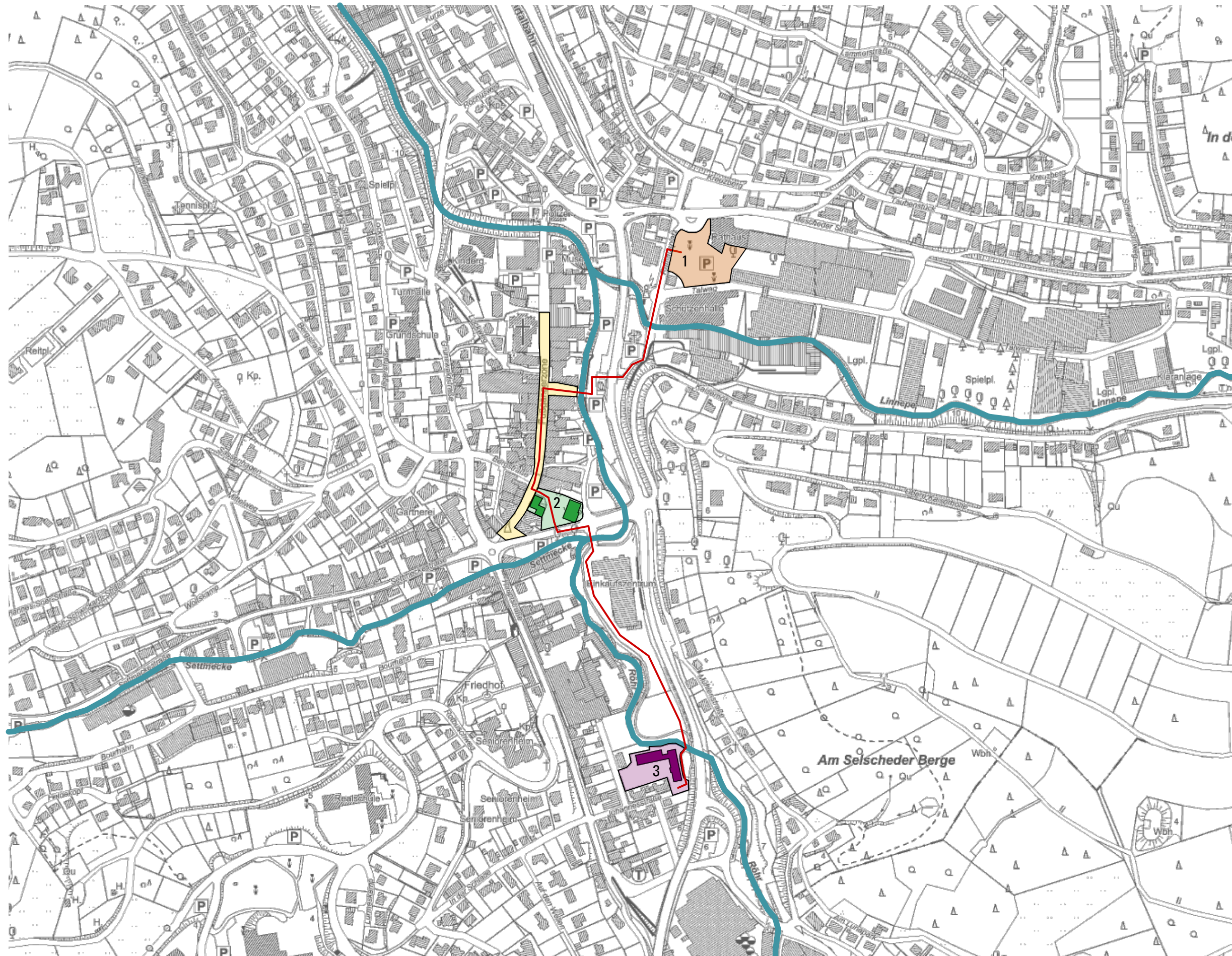
8.1 Gastraum 75,00 m²	8.2 Küche 25,00 m²	8.4 Garderobe, WC 25,00 m²
	8.3 Lager 25,00 m²	

9. INFRASTRUKTUR

9.1 WC B 10,00 m²	9.2 WC D 30,00 m²	9.3 WC H 30,00 m²	9.4 Pumi 10,00 m²	9.5 Hausmeister 30,00 m²	9.6 Lager 10,00 m²
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------------------	--------------------------



VERORTUNG DER STANDORTE



Standort 1 (orange):
Rathausplatz

Standort 2 (grün):
Alte Johannesschule/
VHS Sundern

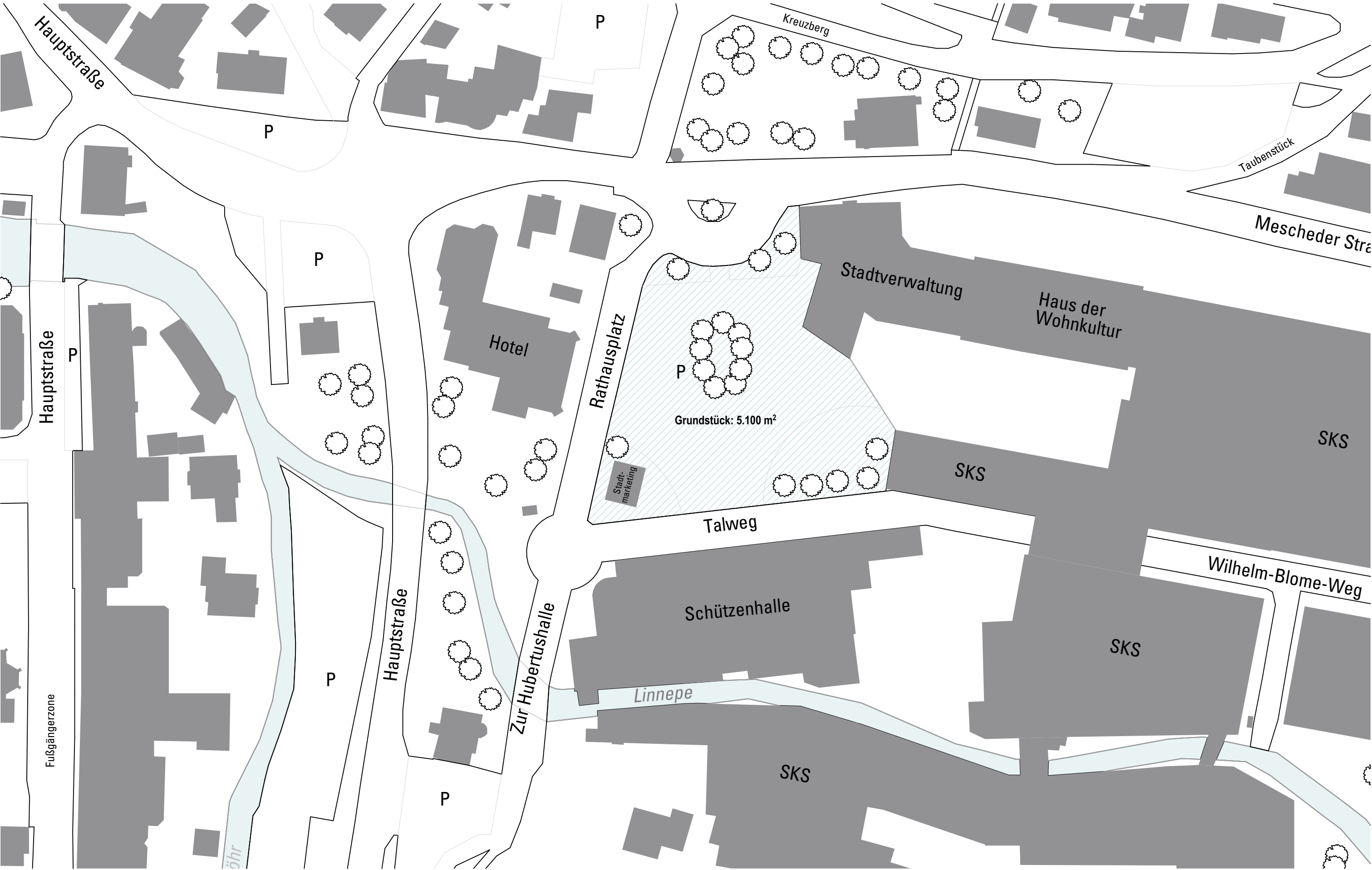
Standort 3 (lila):
Dietrich-Bonhoeffer-
Schule

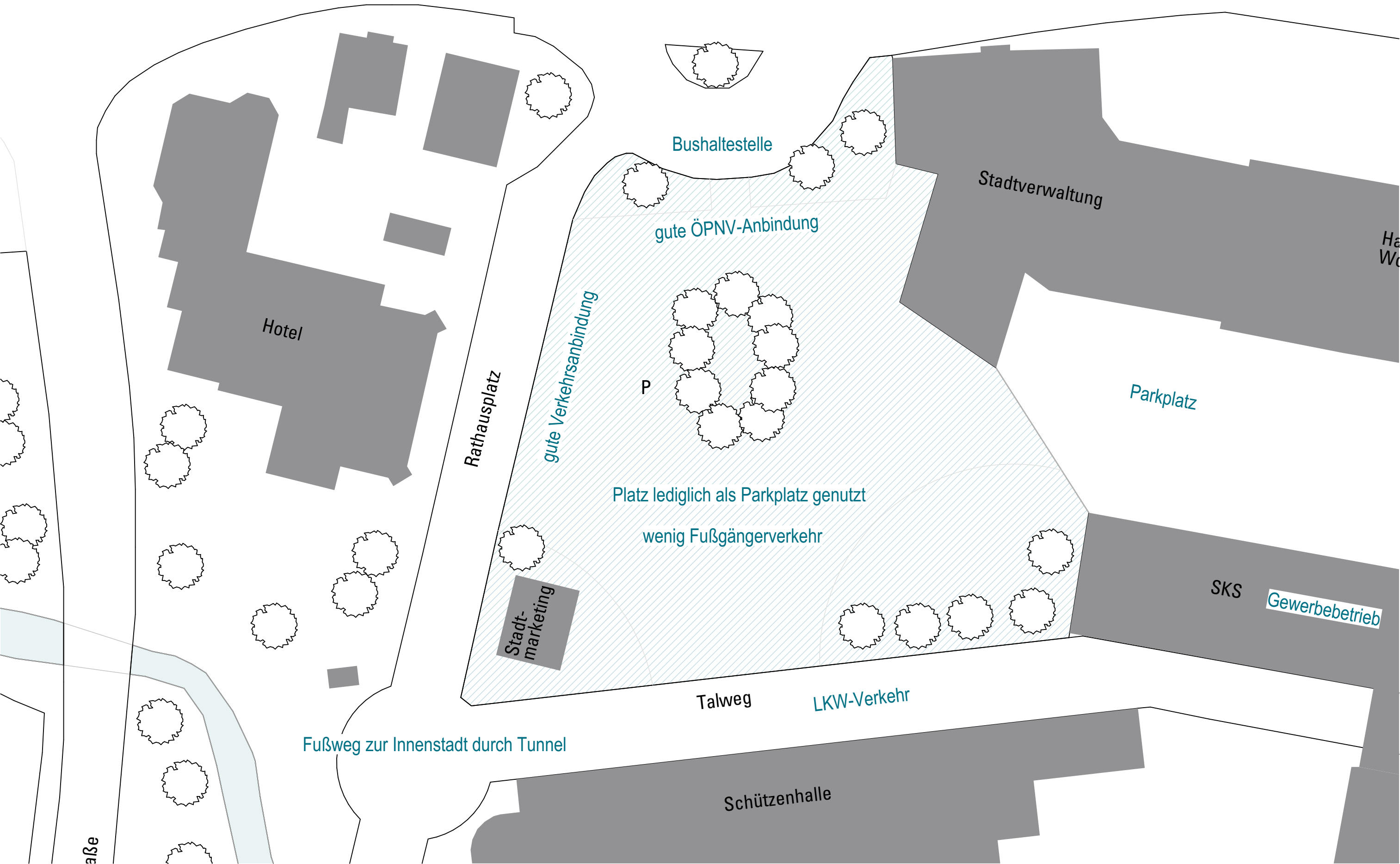
gelb: Fußgängerzone,
stark frequentiert

STANDORT 1: RATHAUSPLATZ



Luftbild Rathausplatz
M 1:1000





HAUS FÜR KULTUR UND BEGEGNUNG SUNDERN

STANDORT 1: RATHAUSPLATZ

FOTODOKUMENTATION



BESTANDSANALYSE

- Ungegliederter öffentlicher Raum
- Aktuelle Nutzung als Stellplatzanlage mit überdimensionierten Fahrspuren
- Buswendeplatz vorhanden
- Altes Gebäude (Stadtmarketing) steht vereinzelt auf dem Platz
- Angrenzend: Fabrikgebäude / Rathaus / Schützenhalle / Hotel
- Planungsrecht (noch) ungeklärt
- Fußläufig erreichbar, aber dezentrale Lage und Verkehrswege als Barriere
- Stellplätze in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Umgebung vorhanden
- Ebene Fläche, keine besonderen (offensichtlichen) Einschränkungen
- Ergänzungsbau für Gliederung des öffentlichen Raumes wünschenswert

FLÄCHENERMITTLUNG

BERECHUNG:

HNf: 1.785 m² (nach Raumprogramm)

Annahme:

Teilung des Gebäudes in zwei Bereiche

(Saal und Ausstellung mit 4,50m lichte Raumhöhe, gestapelt;
übrige Bereiche 3,00 m lichte Raumhöhe)

4,50 m L.R.: 2 x 350 m²

3,00 m L.R.: 3 x 350 m²

→ 700 m² Nettofläche je Ebene (60% von Brutto)

→ **1.200 m² Bruttofläche Baukörper**

KONZEPT

Vier Baukörpervarianten (ohne inhaltliche Durcharbeitung)

V.1 & 2 - Verlängerung des SKS Gebäudeflügels

- Schaffung eines maßstäblichen Platzes
- Dialog mit Rathauseingang

V.3 - Riegel im Westen

- Bildung des Straßenraumes „Rathausplatz“

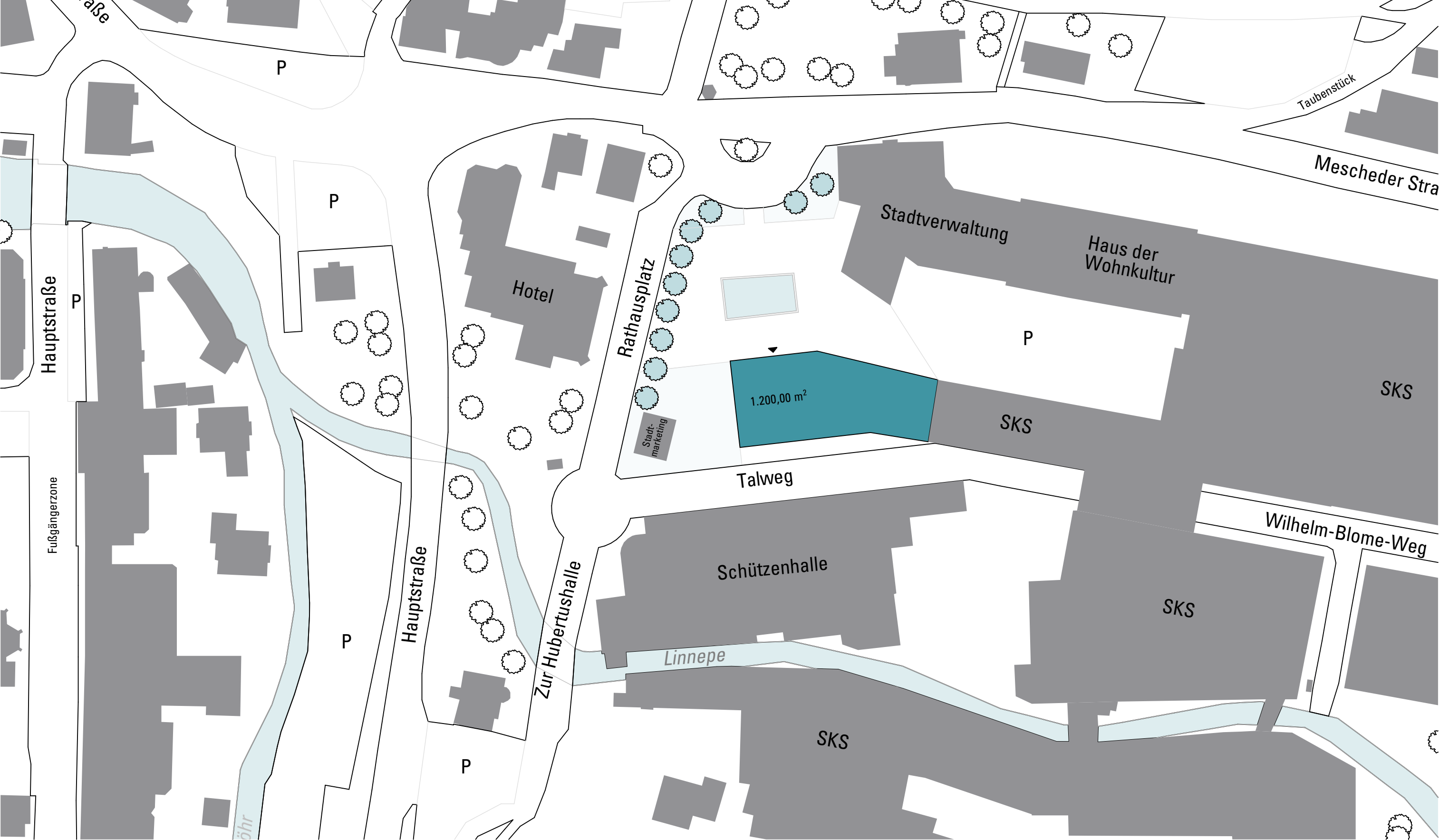
V.4 - Solitär

- Gebäude mit hoher Signifikanz

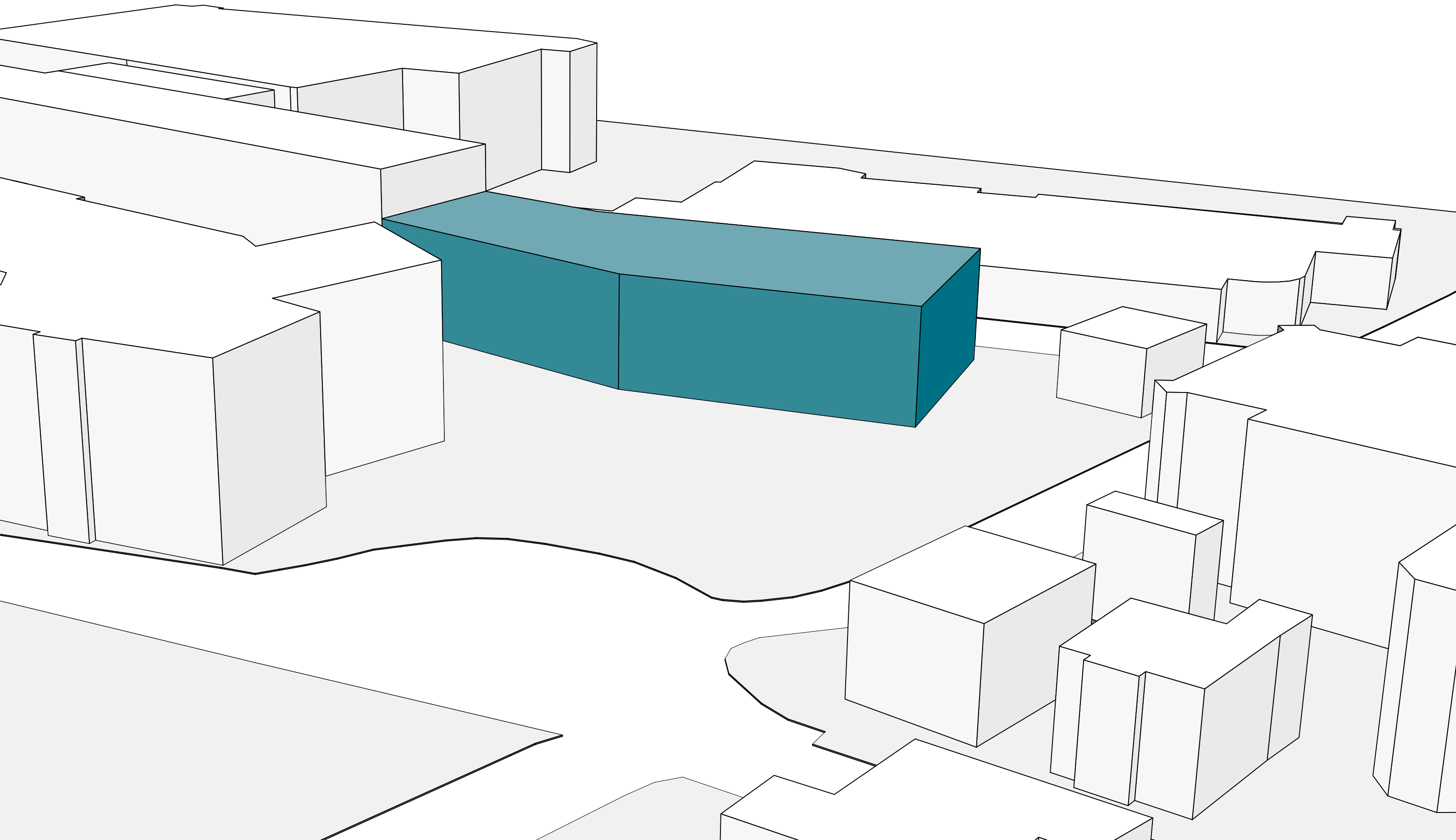
Fazit:

- Platzbebauung und Raumbildung wünschenswert
- Nutzung durch „Haus für Kultur und Begegnung“ nicht zwingend
- (Bürogebäude o.ä. wäre naheliegend)

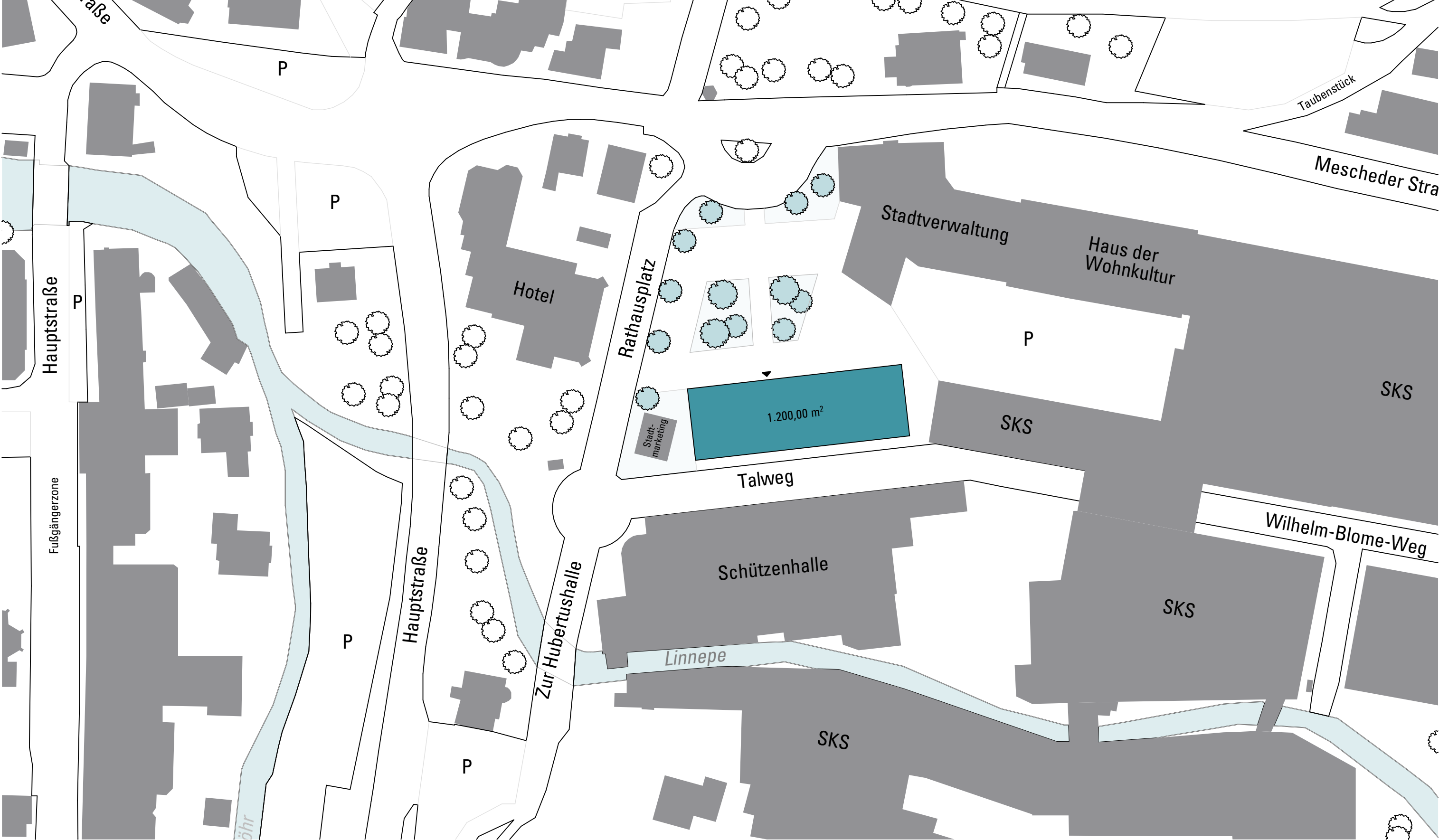
VORSCHLAG: VARIANTE A



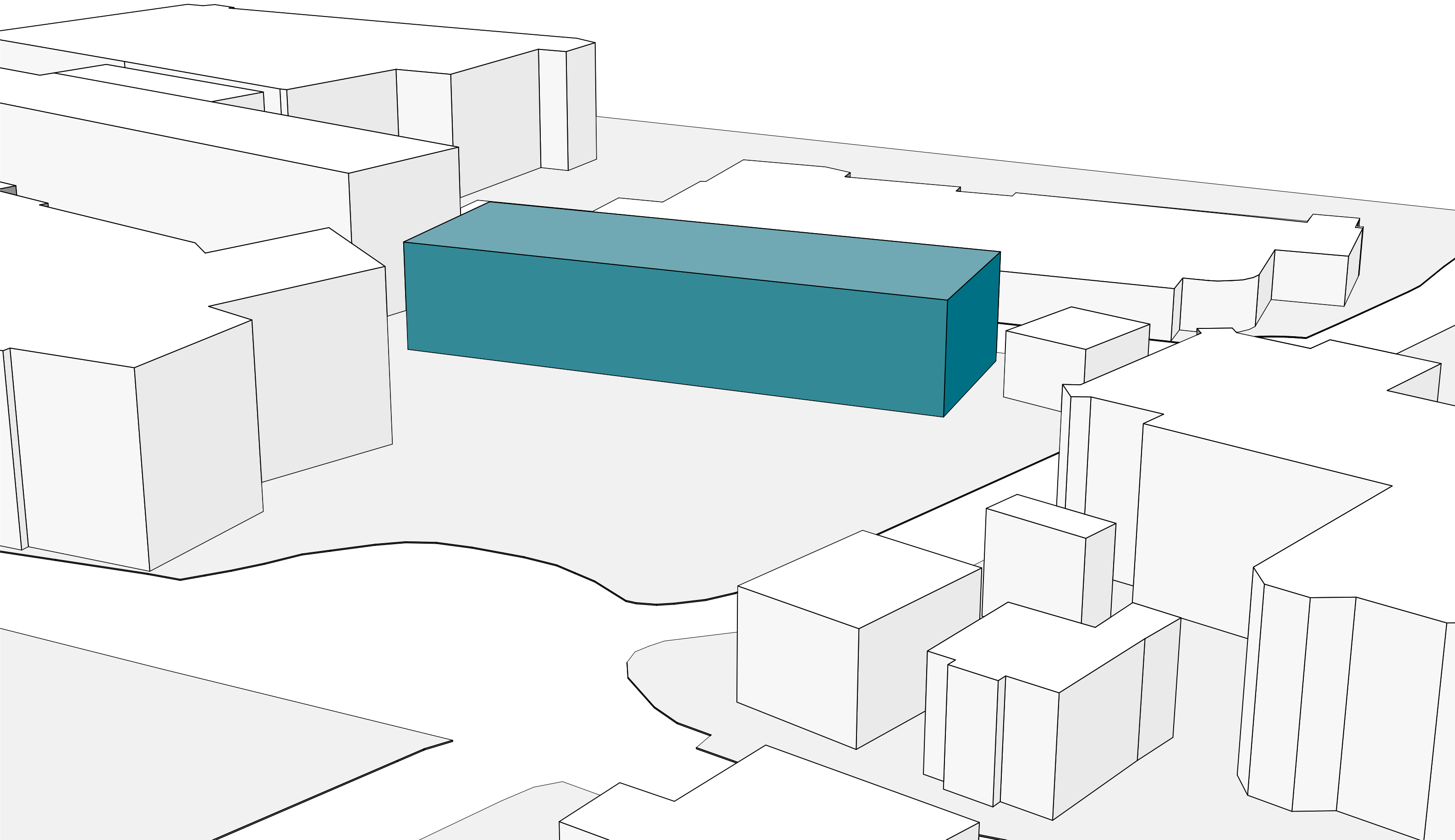
VORSCHLAG: VARIANTE A



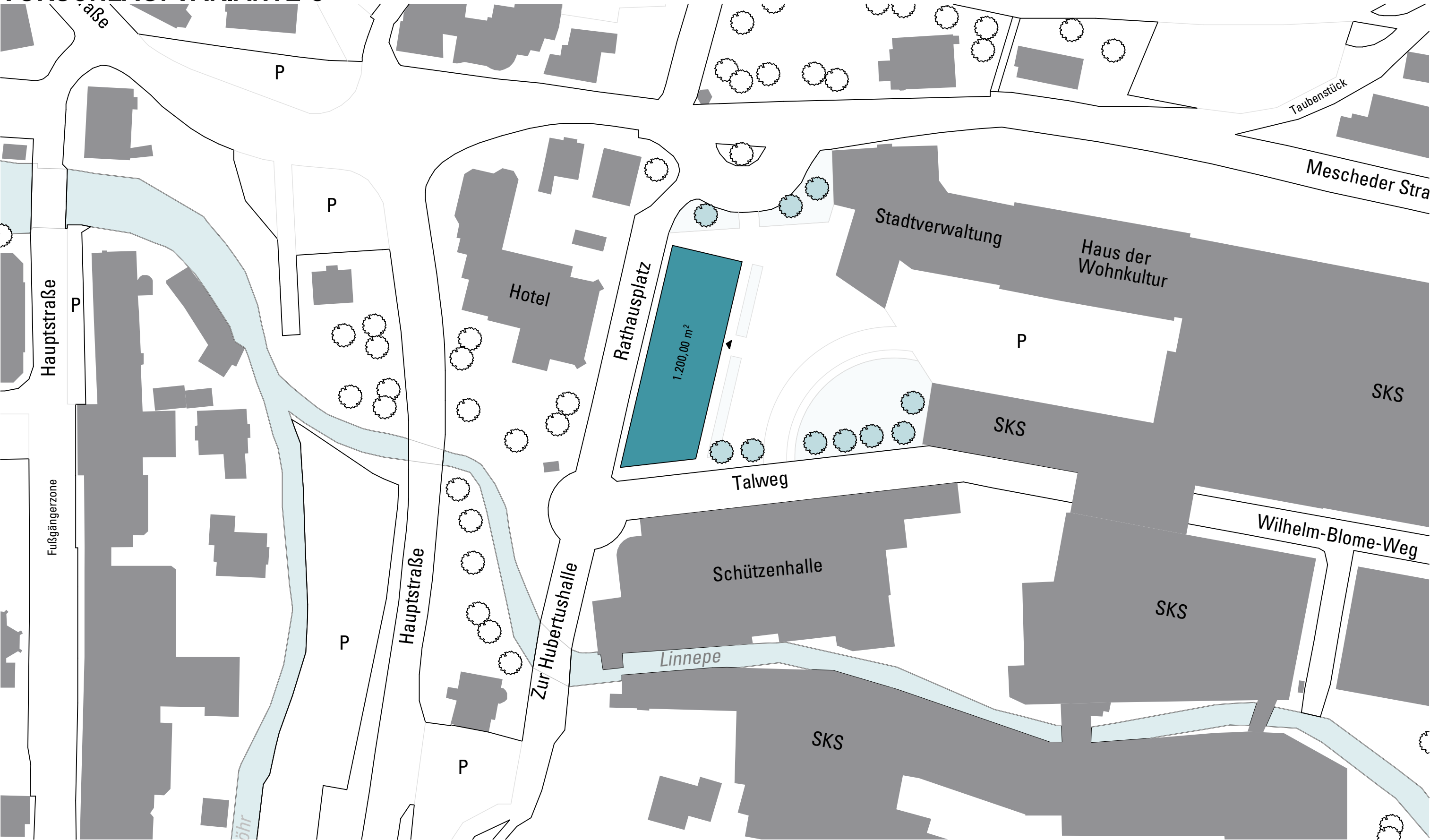
VORSCHLAG: VARIANTE B



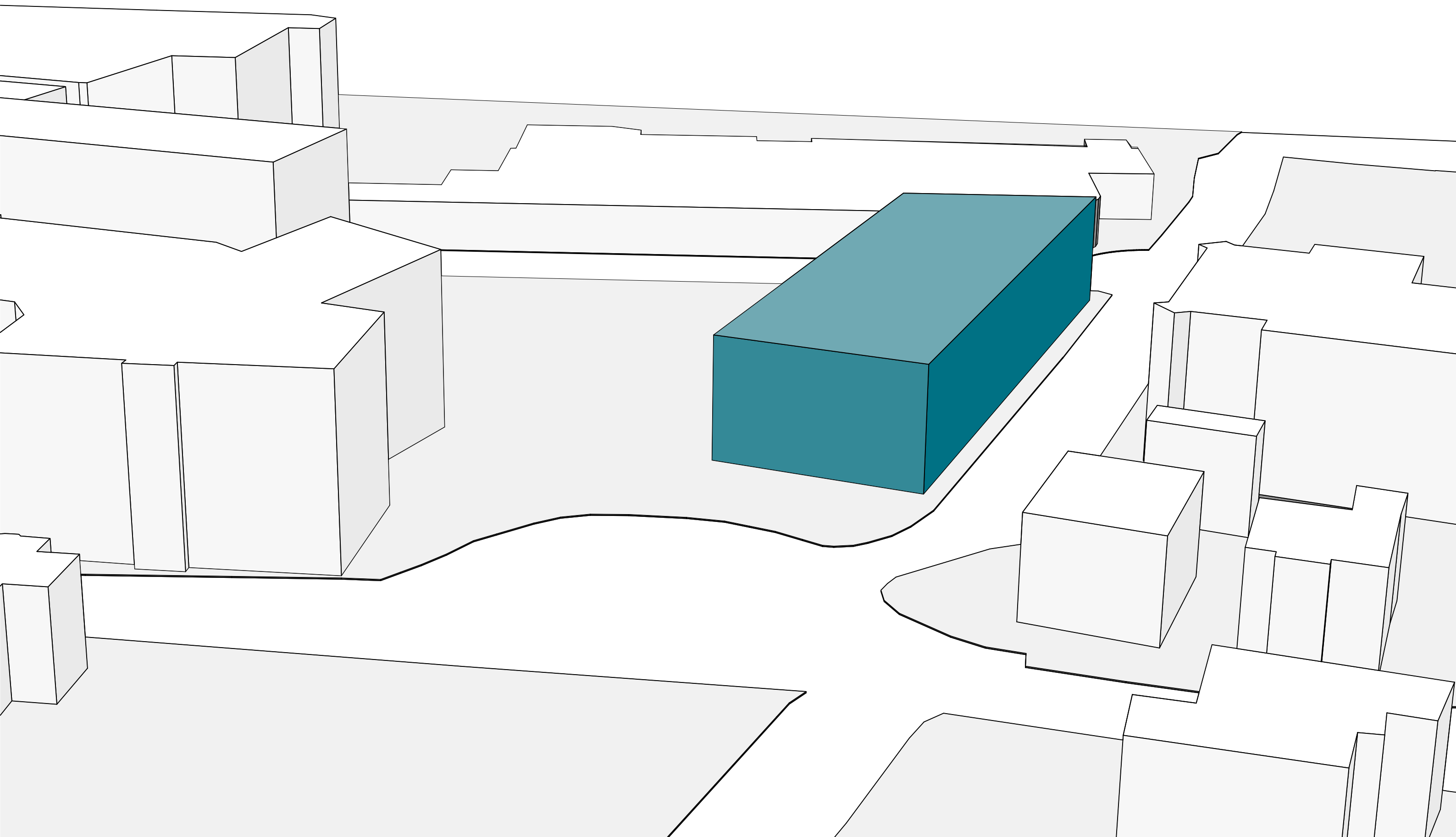
VORSCHLAG: VARIANTE B



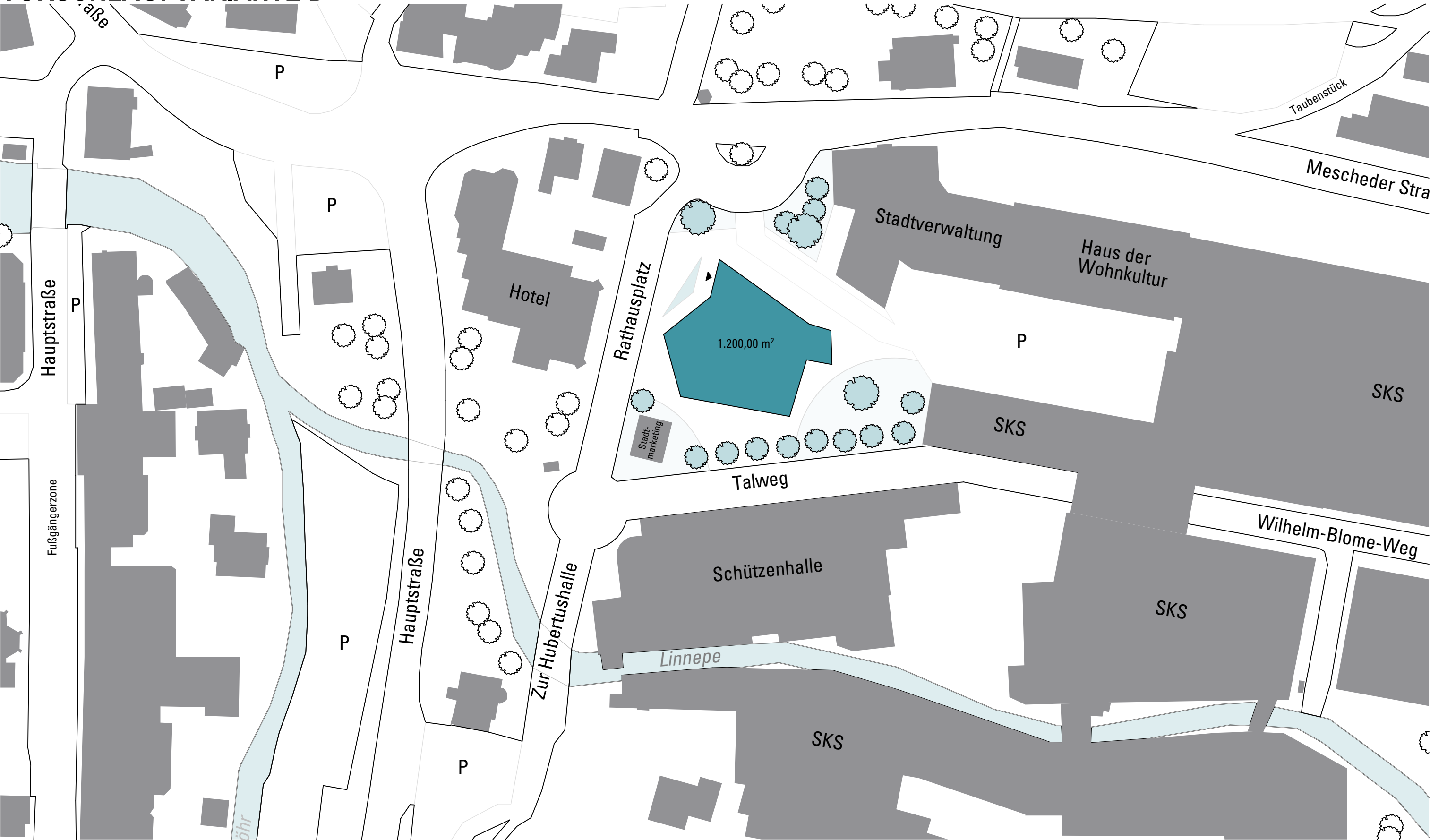
VORSCHLAG: VARIANTE C



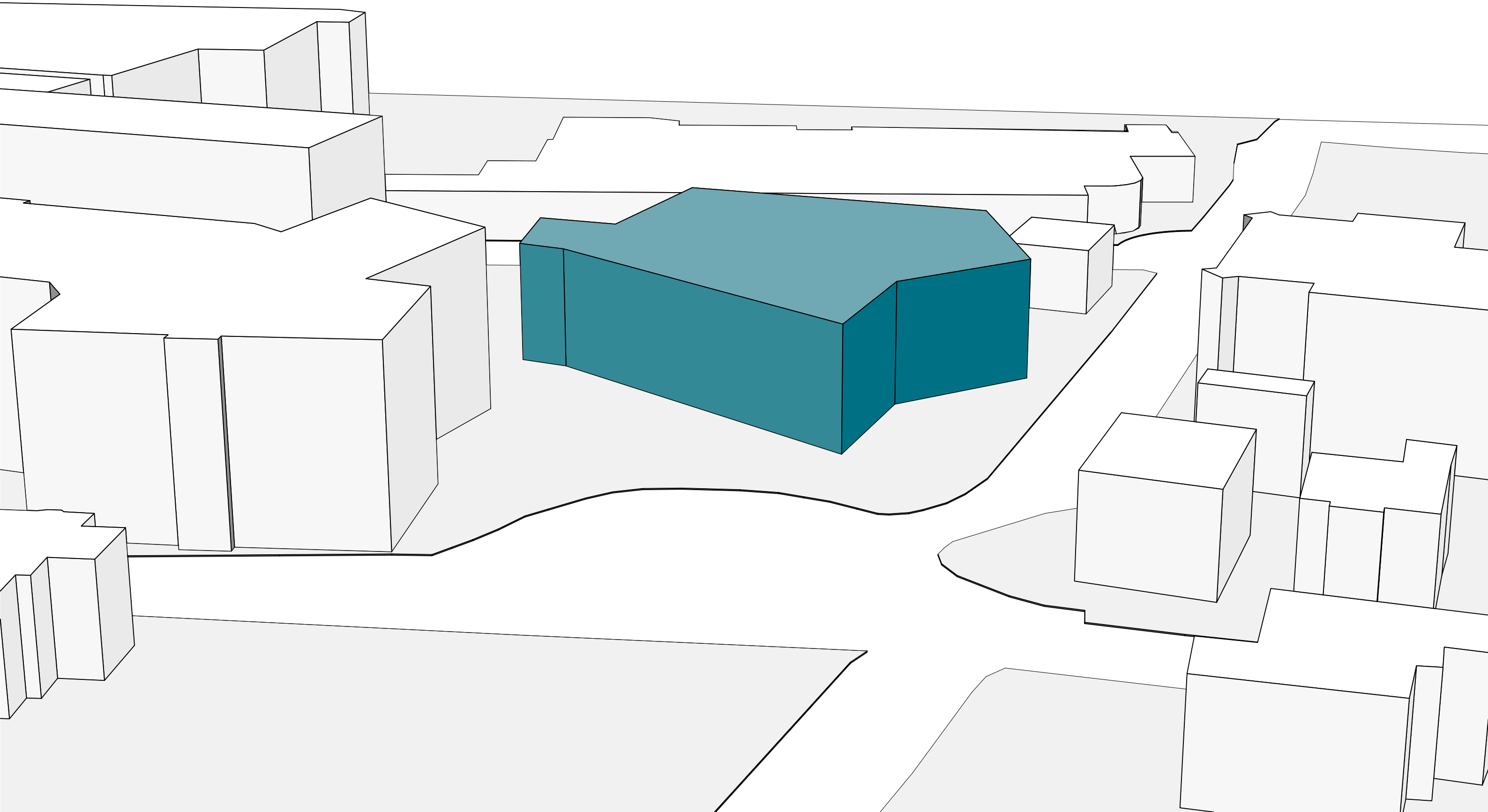
VORSCHLAG: VARIANTE C



VORSCHLAG: VARIANTE D



VORSCHLAG: VARIANTE D



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

GEBÄUDEKENNWERTE:

BGF: 2.900 m²

BRI: 2.900 m² x 11,50 m

BRI: 33.350 m³

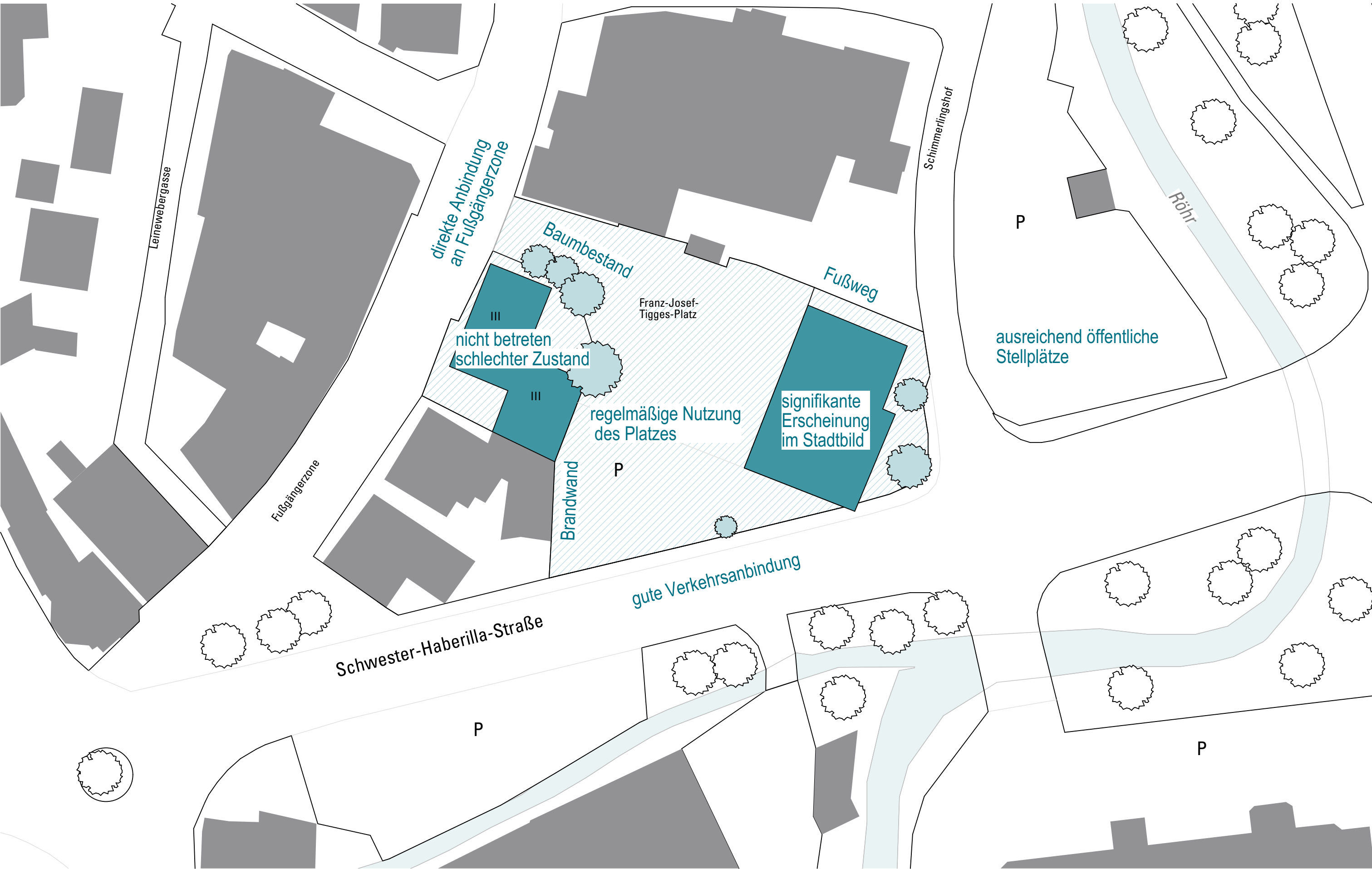
HNF: 1.750 m²

STANDORT 2: ALTE JOHANNESSCHULE



Standort 2: Alte Johanneschule - Luftbild
M 1:1000





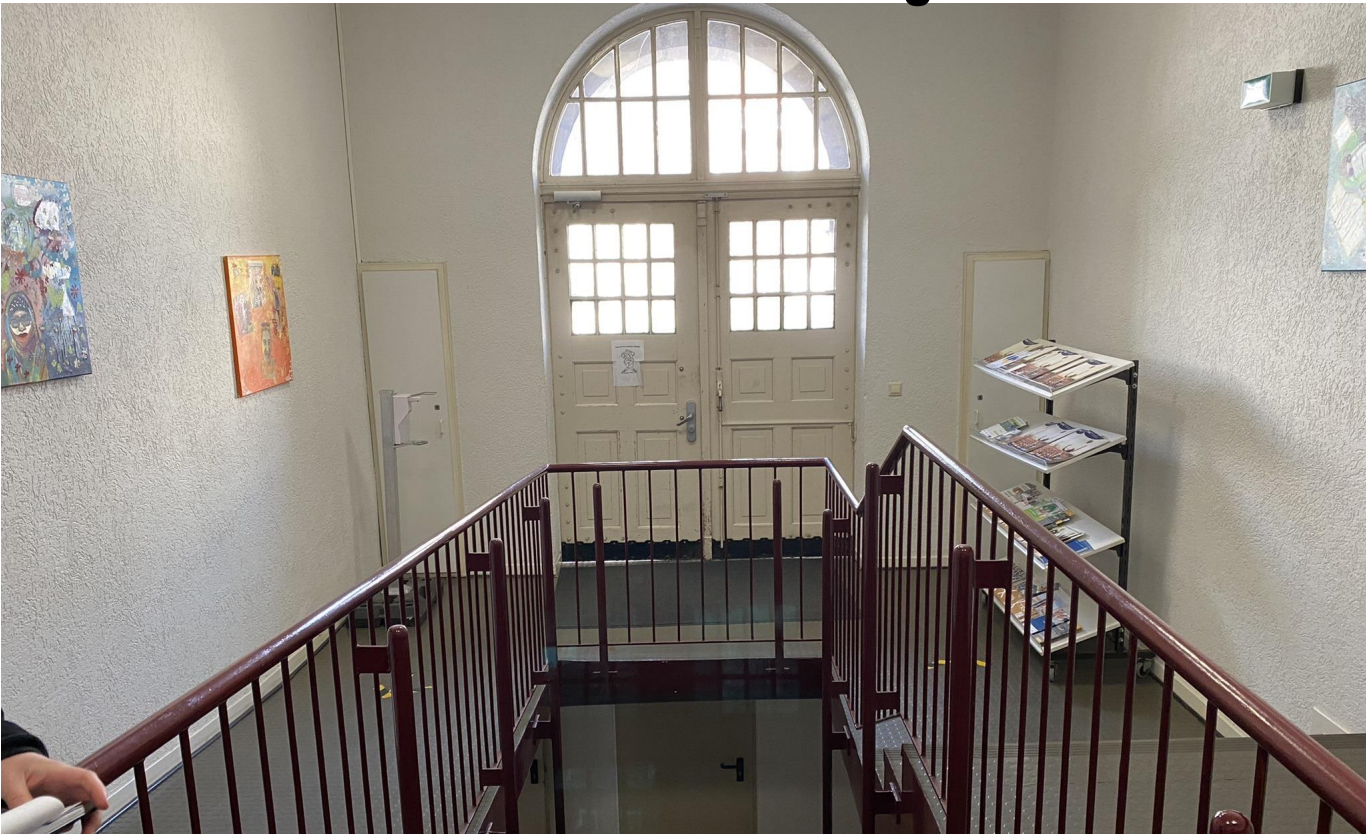
FOTODOKUMENTATION - außen



FOTODOKUMENTATION - außen



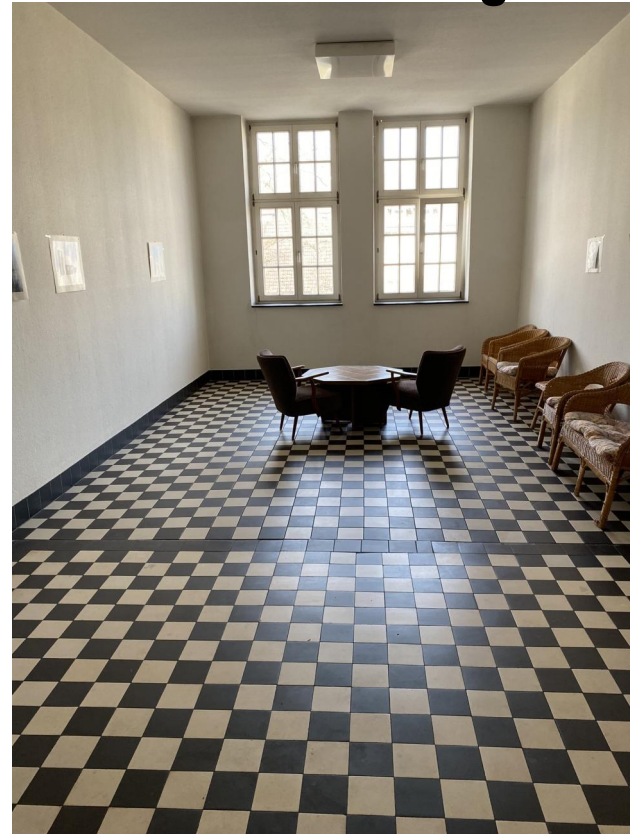
FOTODOKUMENTATION - innen Erdgeschoss



FOTODOKUMENTATION - innen Kellergeschoss



FOTODOKUMENTATION - innen Ober- und Dachgeschoss



BESTANDSANALYSE

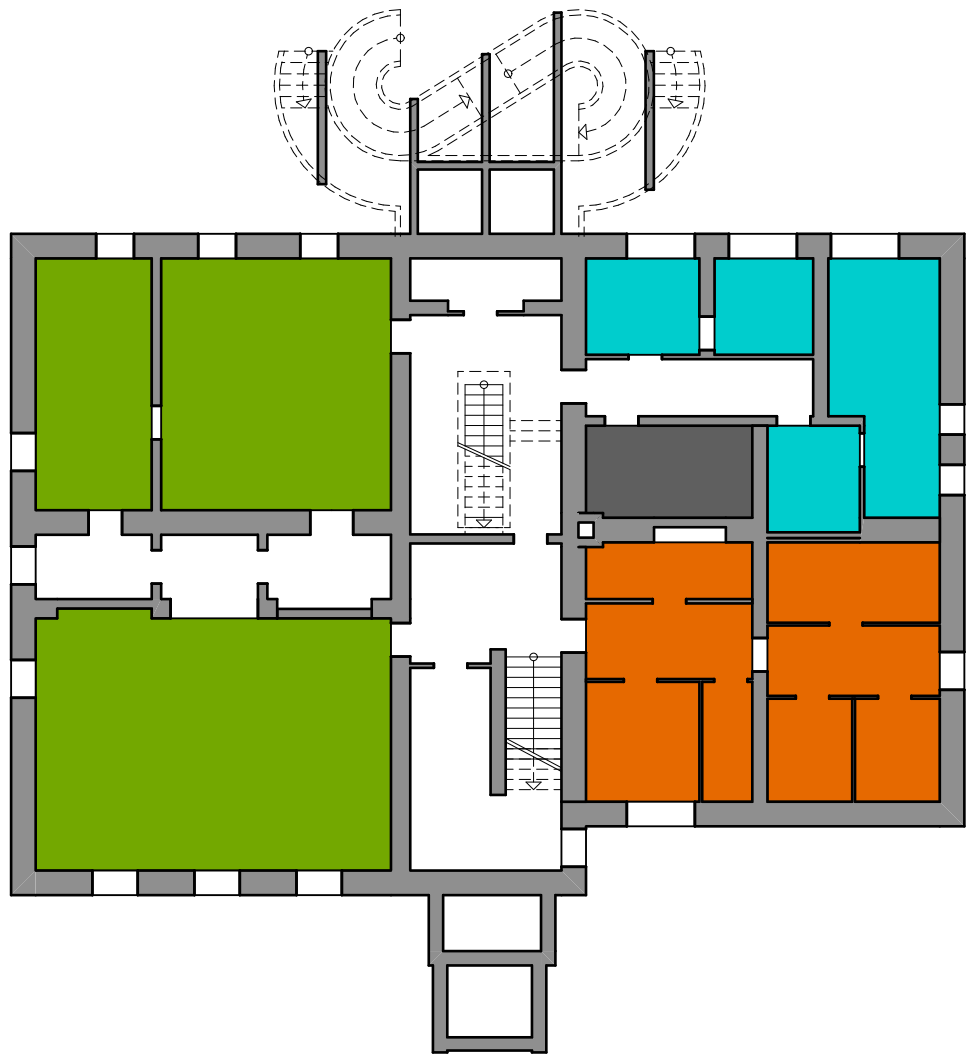
Haus 1 (Alte Johannesschule/ VHS Arnsberg/ Sundern):

- Gebäude ist in Nutzung als VHS und für Wohnzwecke (JS)
- Grundsätzlich in ordentlichem Zustand
- Alters- und nutzungsbedingte Sanierungsbedarfe
- Einfache Grundrissstruktur mit mittiger Treppe
- Hoher Sockel erschwert barrierefreie Erschließung
- Sockelgeschoss mit Fenstern und somit gut nutzbar
- Franz-Josef-Tigges-Platz muss als Festplatz in Nutzung erhalten werden
- Restgrundstück für Erweiterung mit Baumbestand und polygonalem Zuschnitt

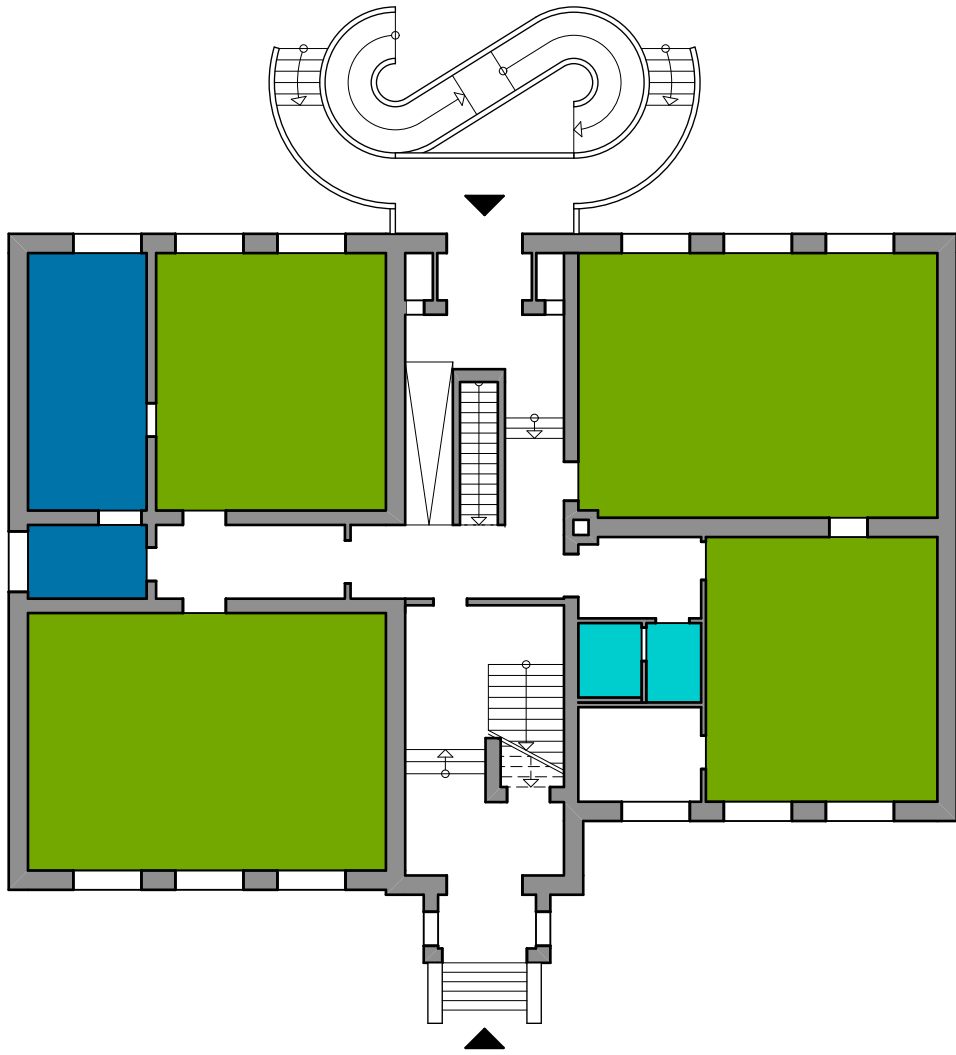
Haus 2 (Hauptstraße 86A):

- Leerstand mit hohem Sanierungsbedarf
- Innenraumbesichtigung war nicht möglich / Kleinteilige Struktur erscheint für Nutzung ungeeignet
- Günstige Lage direkt an der Fußgängerzone
- Stellplätze in unmittelbarer Nähe
- Rückwärtiger Anbau mit kleinteiliger Struktur und offensichtlich hohem Sanierungsbedarf

NUTZUNG BESTAND



GR-KG Nutzung Bestand
M 1:200

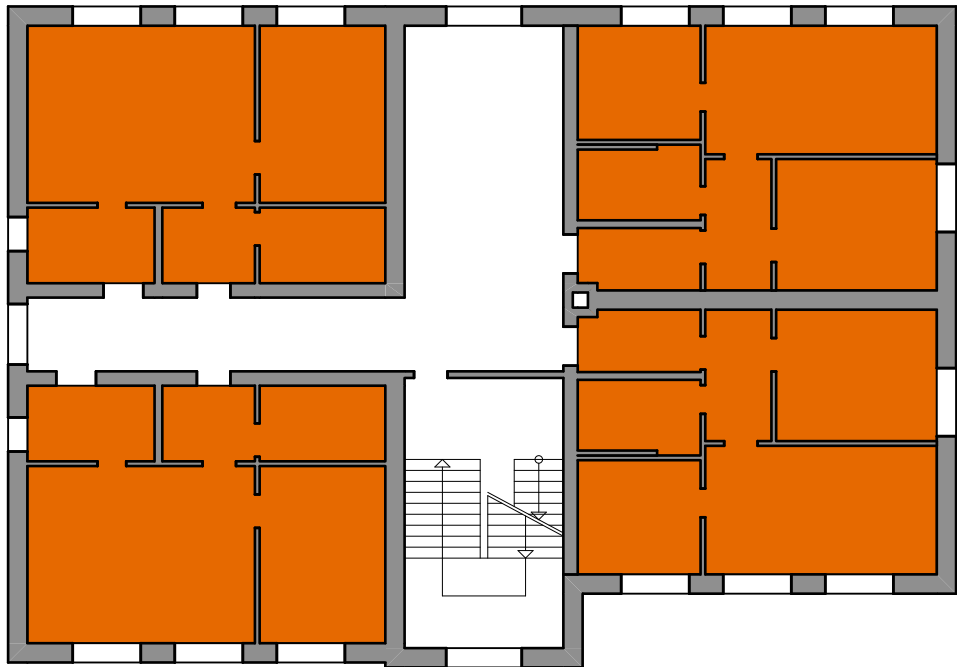


GR-EG Nutzung Bestand
M 1:200

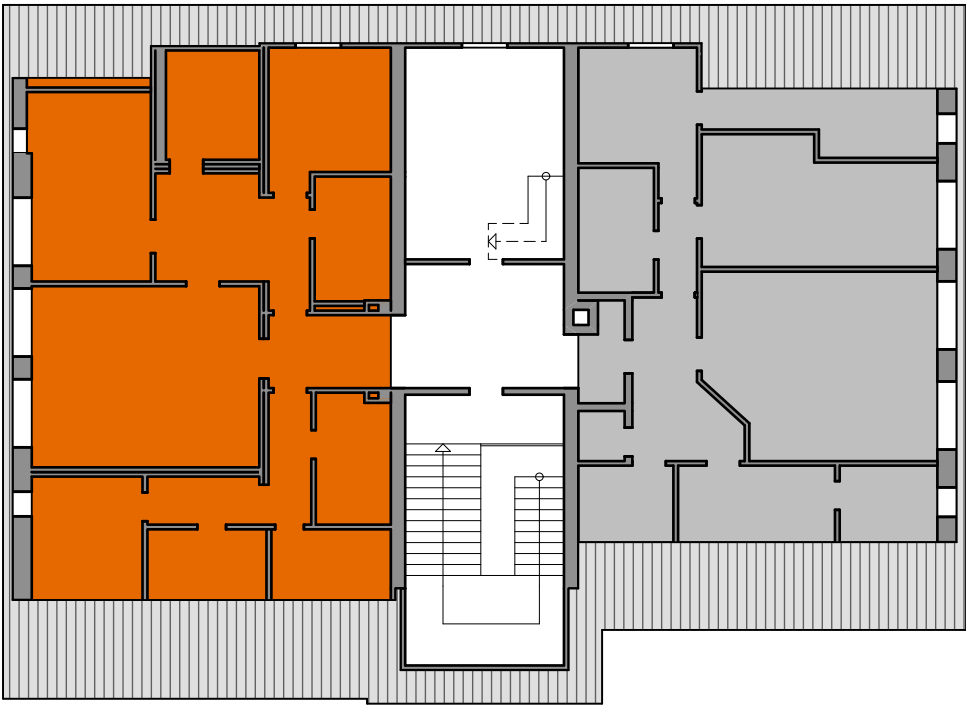
Legende: Nutzung Bestand

- | | |
|---|--------------------|
| <div>Bildung und Kultur</div> | <div>Sanitär</div> |
| <div>Verwaltung</div> | <div>Technik</div> |
| <div>Wohnen</div> | |
| <div>Leerstand</div> | |
| <div>Leerstand/
Flüchtlingsunterkunft</div> | |

NUTZUNG BESTAND



GR-OG1 Nutzung Bestand
M 1:200



GR-DG Nutzung Bestand
M 1:200

Legende: Nutzung Bestand

Bildung und Kultur

Verwaltung

Wohnen

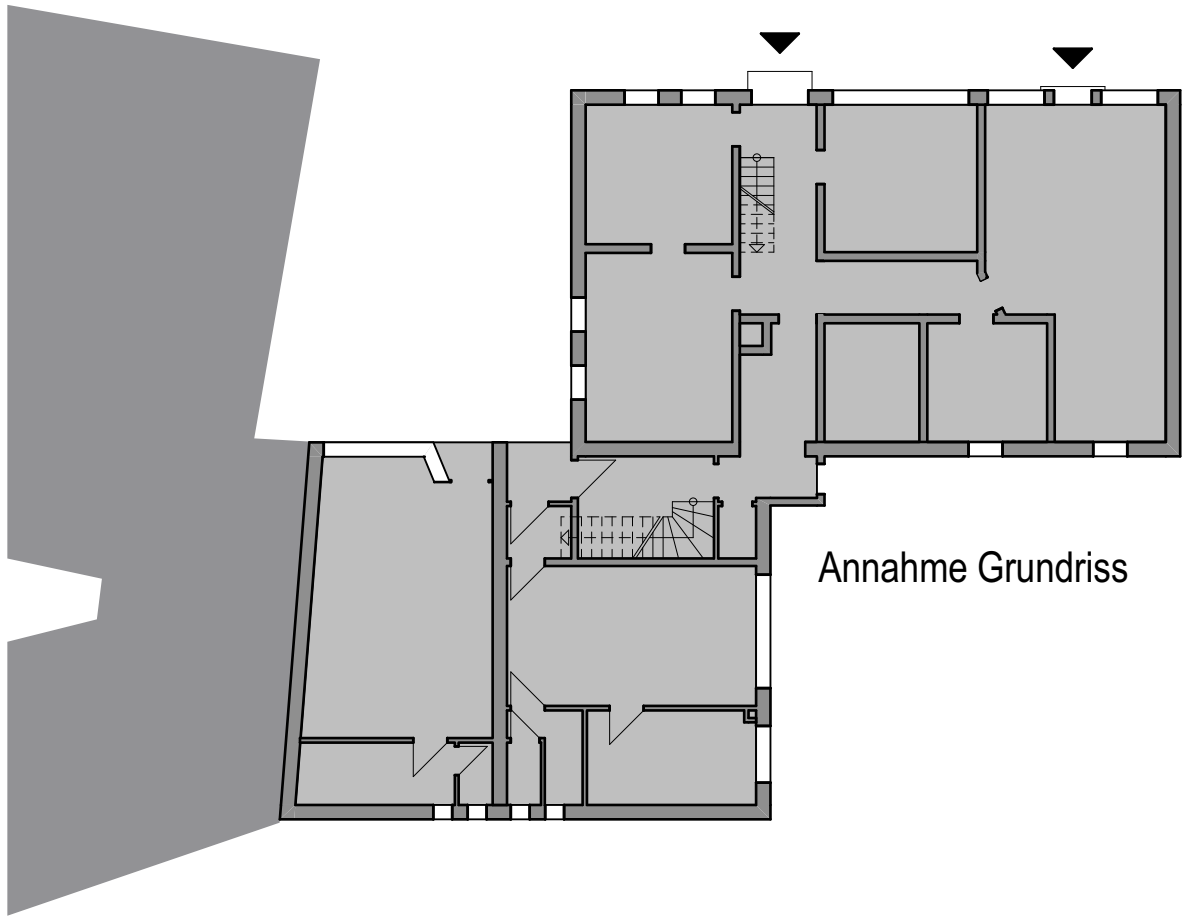
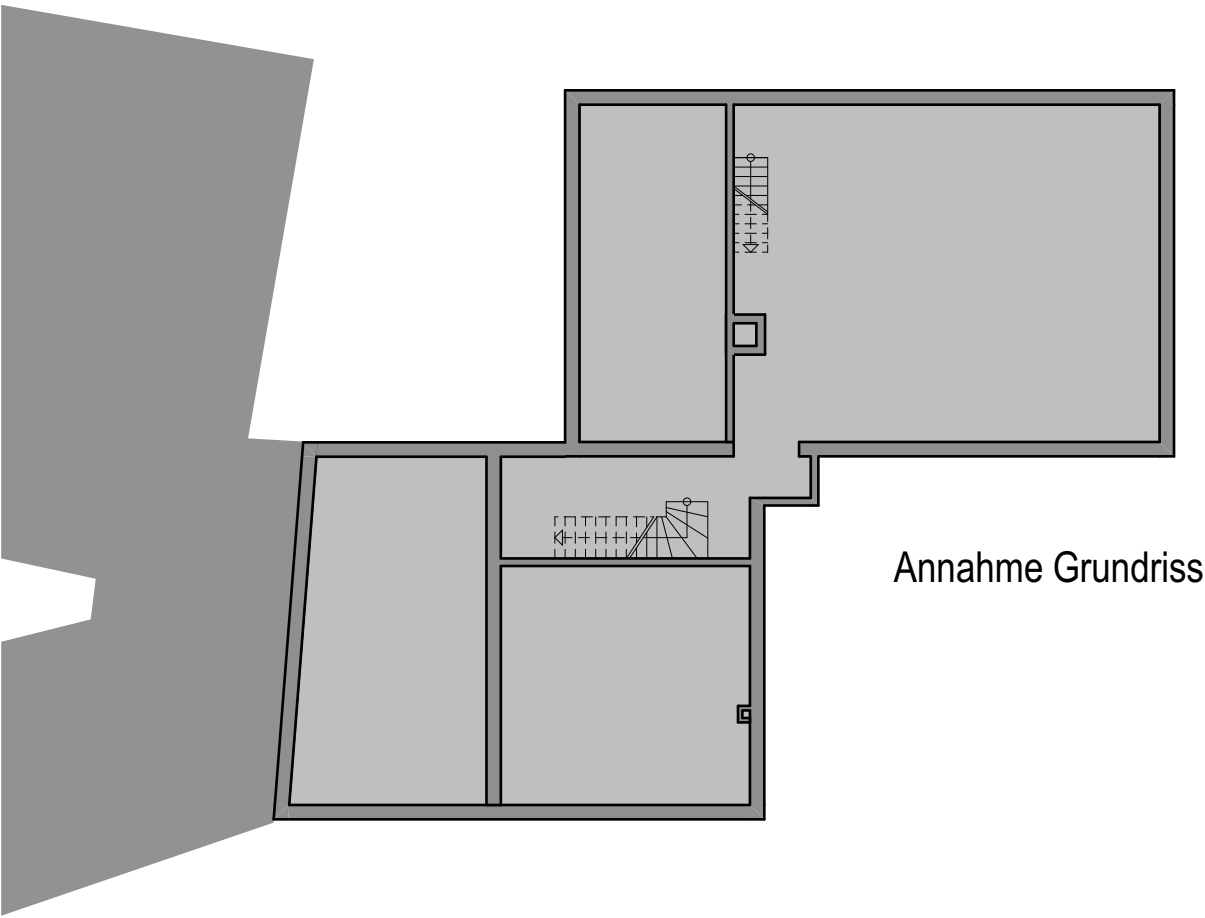
Leerstand

Leerstand/
Flüchtlingsunterkunft

Sanitär

Technik

NUTZUNG BESTAND



Legende: Nutzung Bestand

Bildung und Kultur

Verwaltung

Wohnen

Leerstand

Leerstand/
Flüchtlingsunterkunft

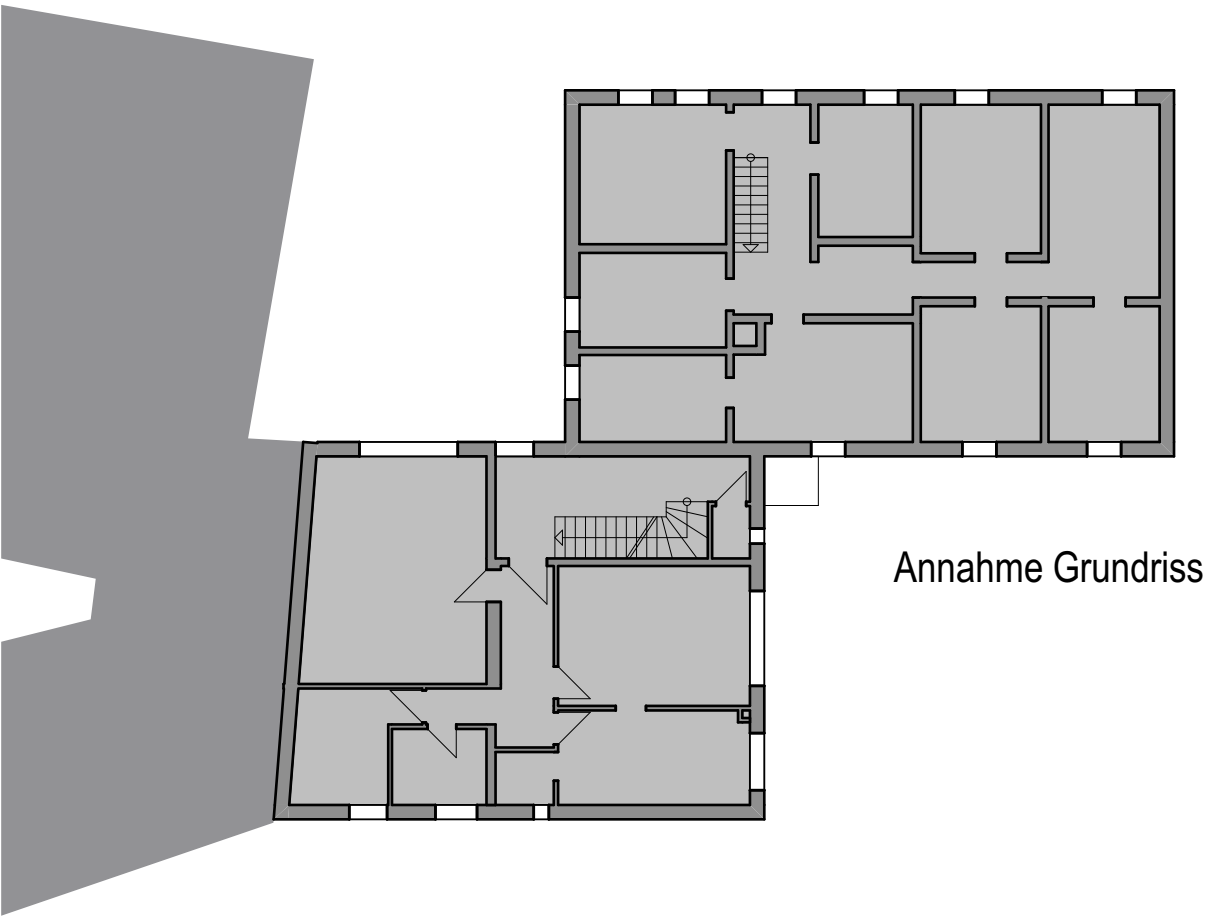
Sanitär

Technik

GR-KG Nutzung Bestand
M 1:200

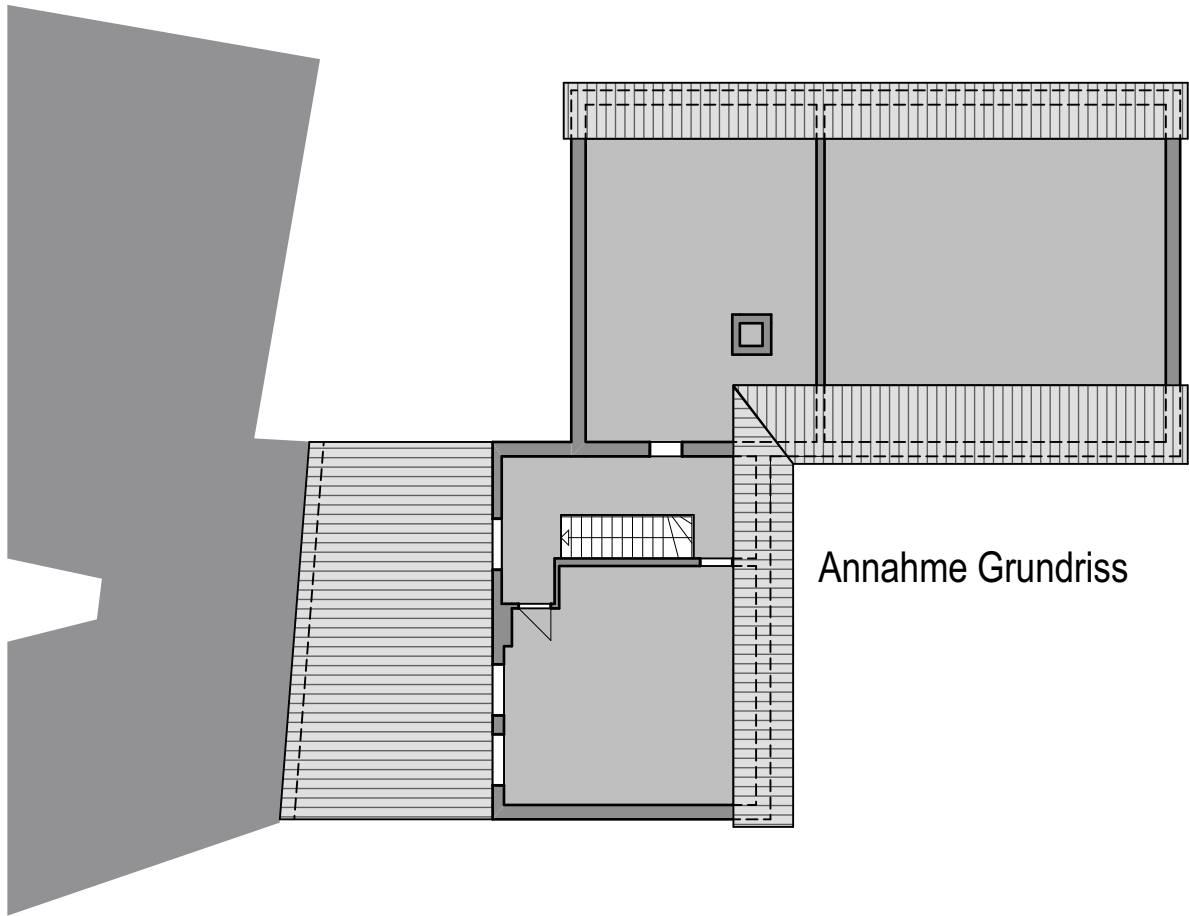
GR-EG Nutzung Bestand
M 1:200

NUTZUNG BESTAND



Annahme Grundriss

GR-OG1 Nutzung Bestand
M 1:200



Annahme Grundriss

GR-DG Nutzung Bestand
M 1:200

Legende: Nutzung Bestand

- Bildung und Kultur

Verwaltung

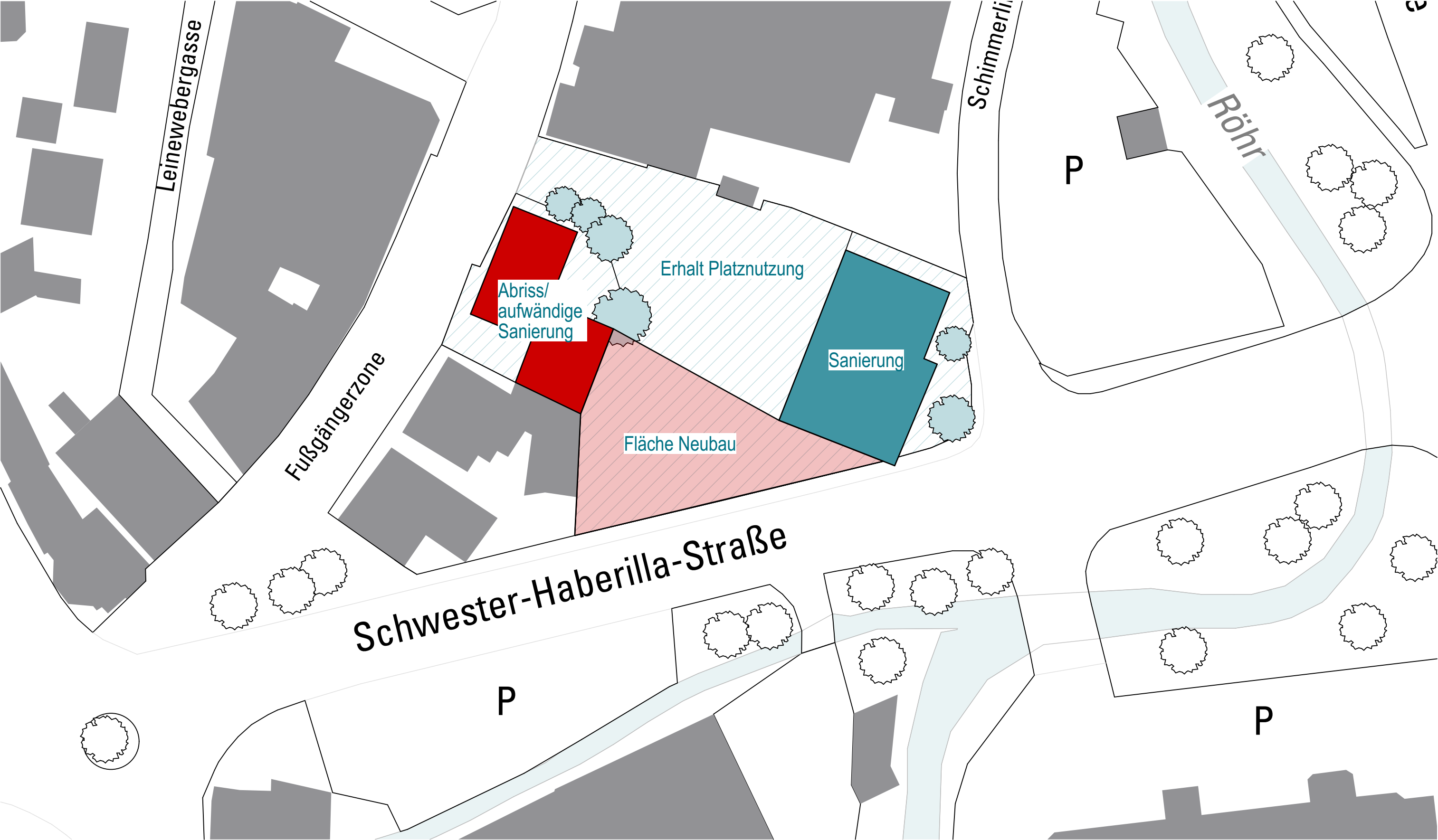
Wohnen

Leerstand

Leerstand/
Flüchtlingsunterkunft
- Sanitär

Technik

KONZEPT



KONZEPT

- Umnutzung der Alten Johannesschule als „Seminar- und Verwaltungshaus“
- Galerie im Dachgeschoss
- Herausarbeitung der Grundrissstruktur
- Ergänzung um 2. Treppenhaus und Aufzug → 2. Rettungsweg
- Haus 2 (Hauptstraße 86A) wird Gastronomie
- Rückwärtiger Bauteil wird zurückgebaut
- Veranstaltungssaal als Neubau
- Franz-Josef-Tigges-Platz wird etwas verkleinert und zur Schwester-Heberilla-Straße geschlossen

VORSCHLAG



VORSCHLAG

Legende: Nutzung Neu

Verwaltung

VHS

Kreativräume

Veranstaltung

Galerie

Musikschule

Gemeinschafts- und Begegnungsfläche

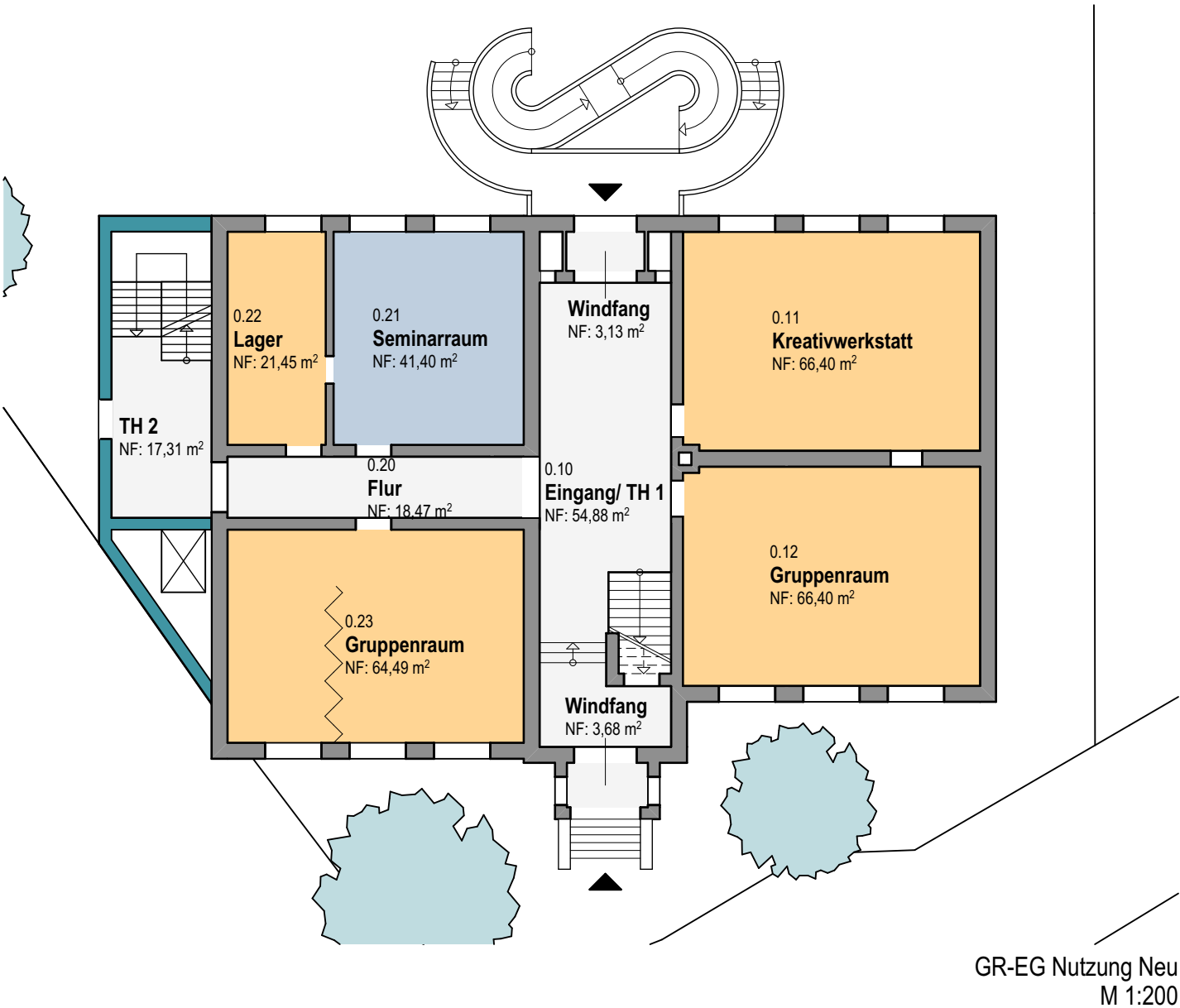
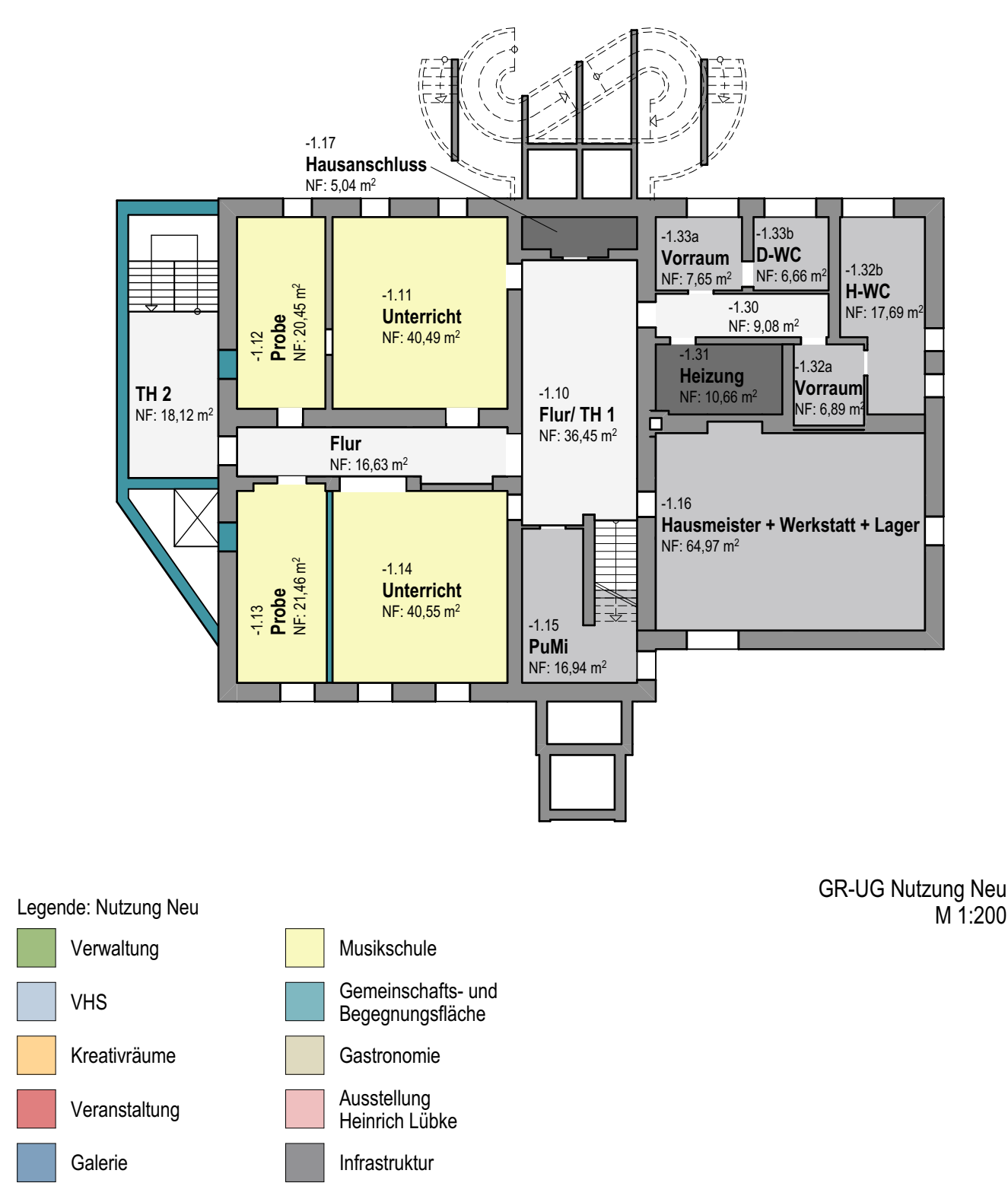
Gastronomie

Ausstellung Heinrich Lübke

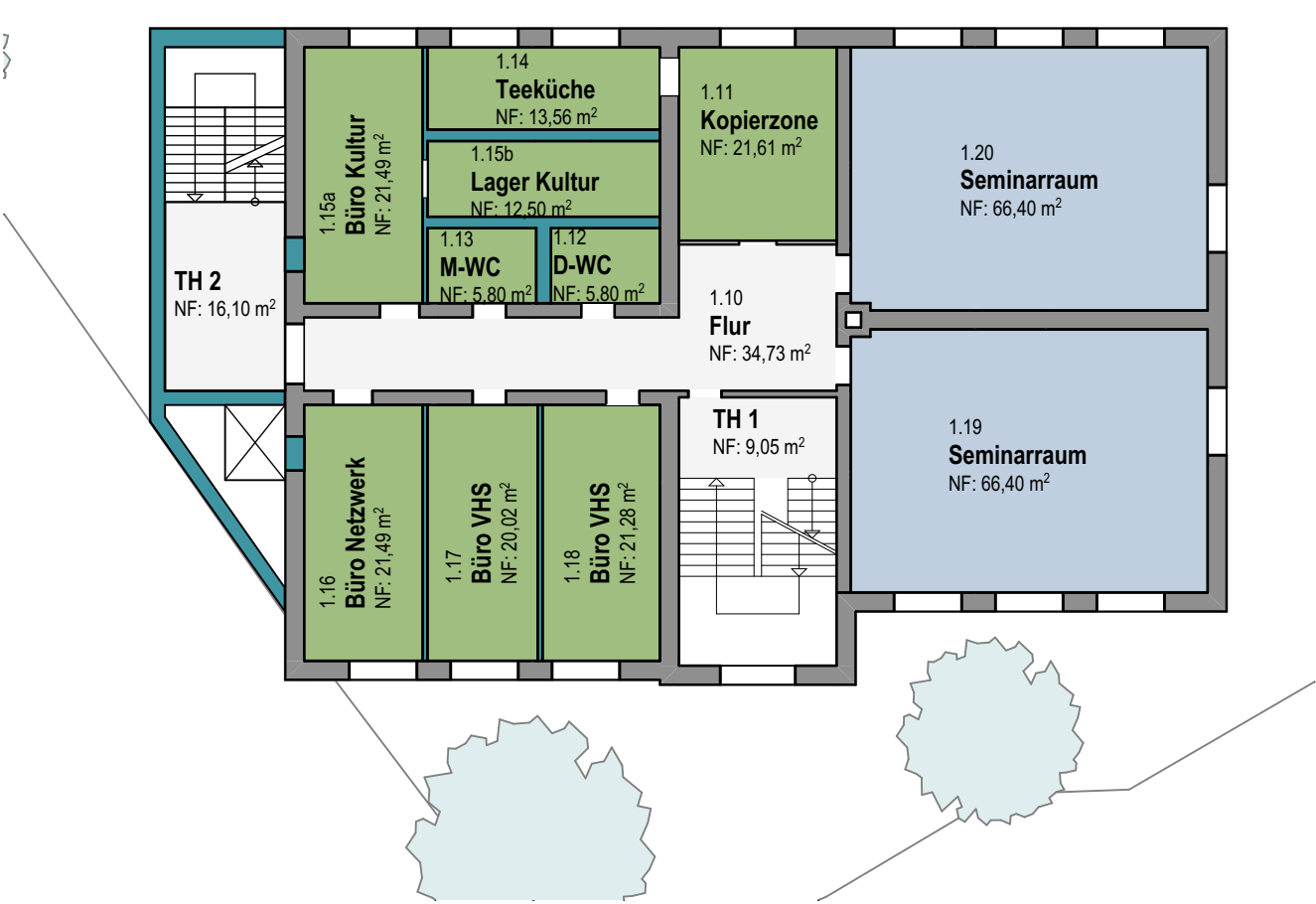
Infrastruktur



VORSCHLAG

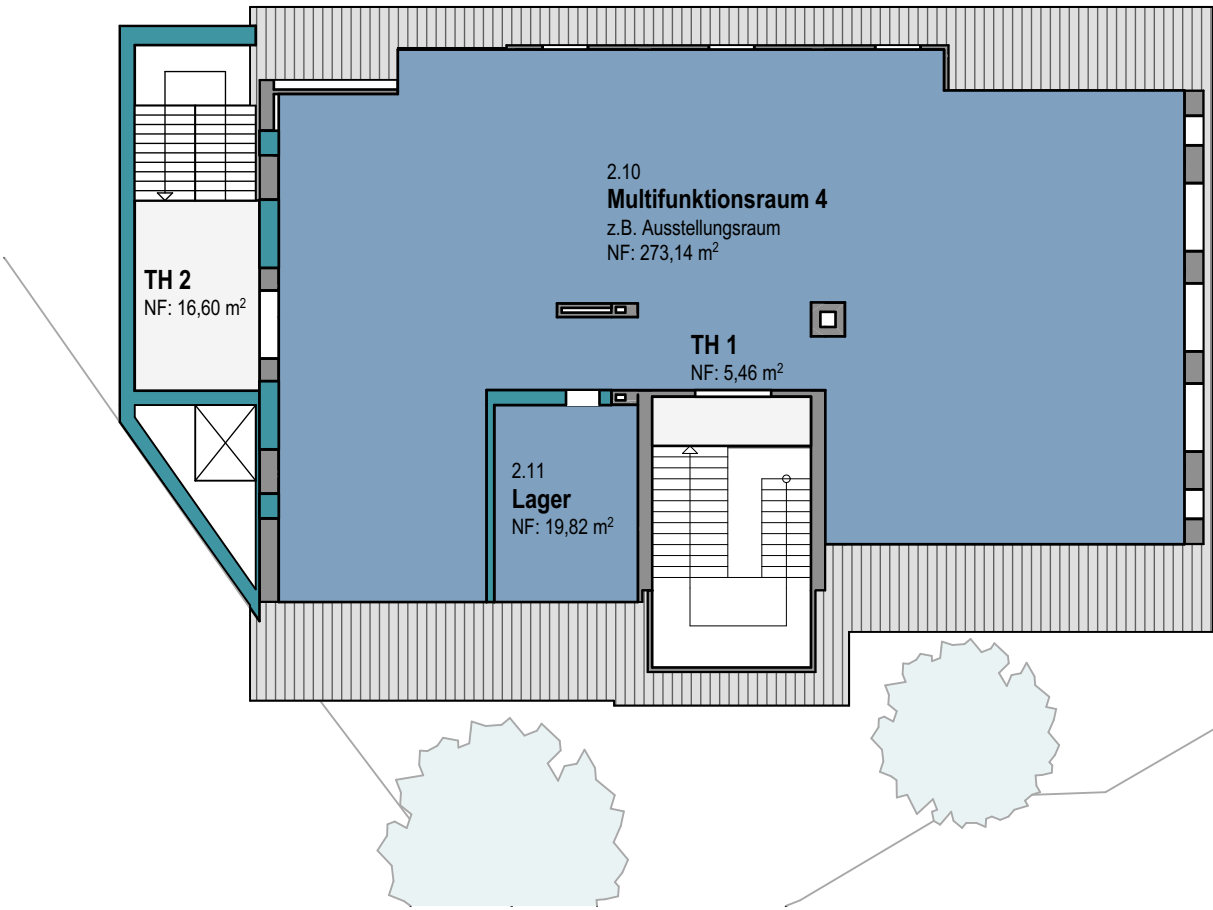


VORSCHLAG



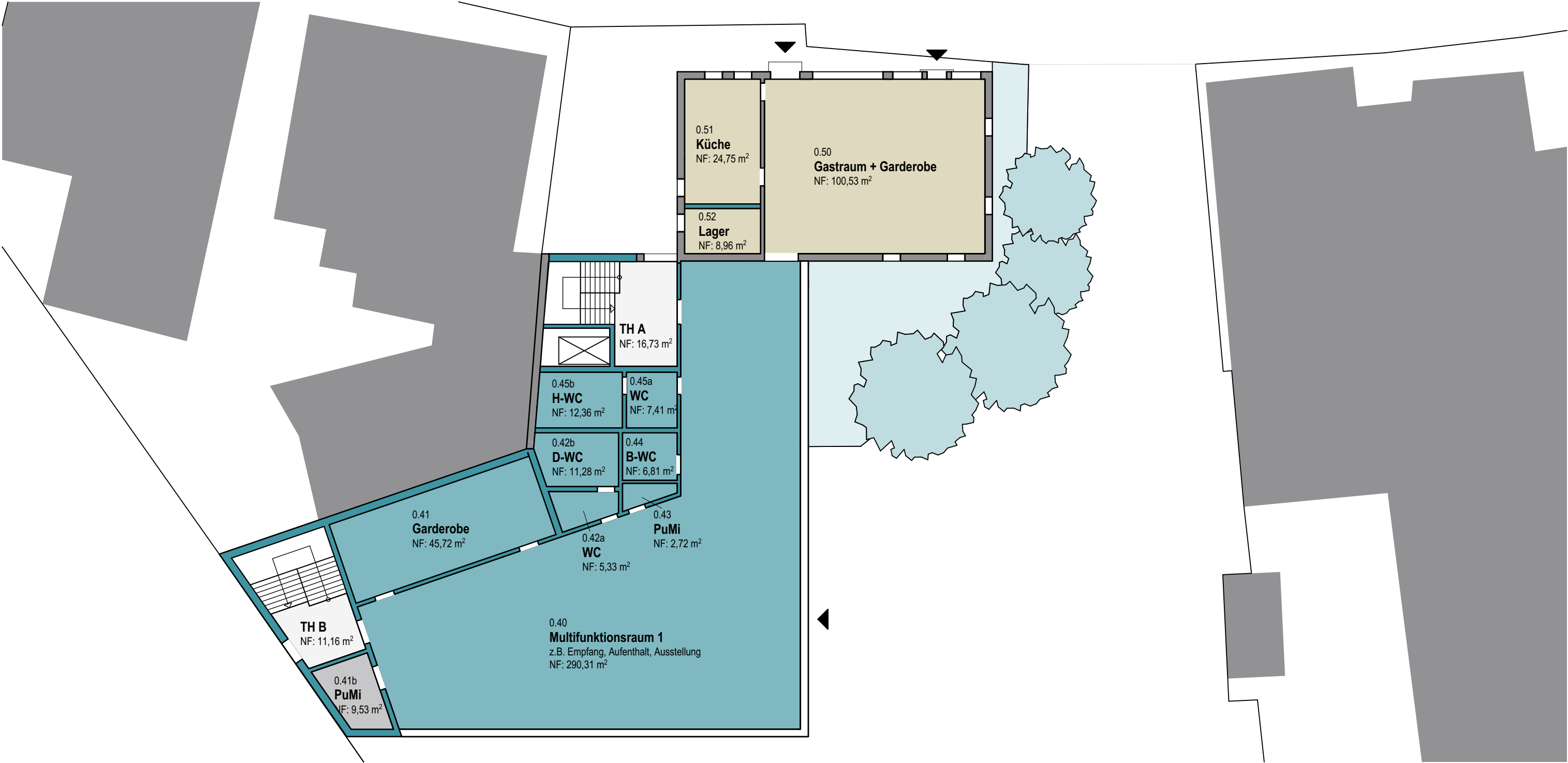
- Legende: Nutzung Neu
- | | |
|---------------|-------------------------------------|
| Verwaltung | Musikschule |
| VHS | Gemeinschafts- und Begegnungsfläche |
| Kreativräume | Gastronomie |
| Veranstaltung | Ausstellung Heinrich Lübke |
| Galerie | Infrastruktur |

GR-OG1 Nutzung Neu
M 1:200



GR-DG Nutzung Neu
M 1:200

HAUS FÜR KULTUR UND BEGEGNUNG SUNDERN STANDORT 2: ALTE JOHANNESSCHULE HAUS 2



Legende: Nutzung Neu

- | | |
|---------------|-------------------------------------|
| Verwaltung | Musikschule |
| VHS | Gemeinschafts- und Begegnungsfläche |
| Kreativräume | Gastronomie |
| Veranstaltung | Ausstellung Heinrich Lübke |
| Galerie | Infrastruktur |

GR-EG Nutzung Neu
M 1:200

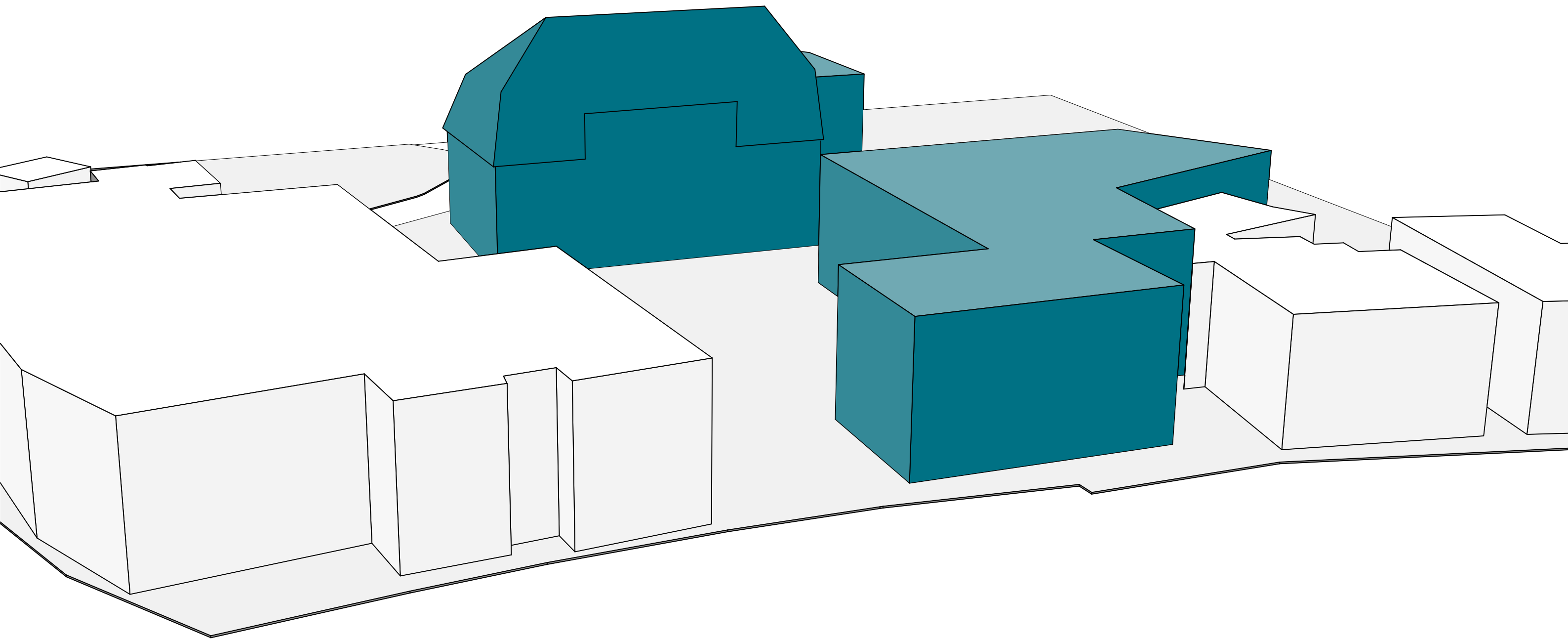
HAUS FÜR KULTUR UND BEGEGNUNG SUNDERN STANDORT 2: ALTE JOHANNESSCHULE HAUS 2



GR-OG1 Nutzung Neu
M 1:200

- Legende: Nutzung Neu
- | | |
|---------------|-------------------------------------|
| Verwaltung | Musikschule |
| VHS | Gemeinschafts- und Begegnungsfläche |
| Kreativräume | Gastronomie |
| Veranstaltung | Ausstellung Heinrich Lübke |
| Galerie | Infrastruktur |

VORSCHLAG



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

GEBÄUDEKENNWERTE:

Haus 1 (Bestand) BGF: 1.610 m²

Haus 1 (Neubau) BGF: 190 m²

Haus 2 (Abbruch) BGF: 280 m²

Haus 2 (Bestand) BGF: 310 m²

Haus 2 (Neubau) BGF: 1.020 m²

Gesamt BGF: 3.130 m²

Haus 1 (Bestand) BRI: 1.610 m² x 18,35 m
29.545 m³

Haus 1 (Neubau) BRI: 190 m² x 18,35 m
3.485 m³

Haus 2 (Bestand) BRI: 310 m² x 9,75 m
3.025 m³

Haus 2 (Neubau) BRI: 1.020 m² x 9,75 m
9.945 m³

Gesamt BRI: 46.000 m³

Haus 1 (Bestand) HNF: 1.072 m²

Haus 2 (Bestand) HNF: 1.058 m²

Haus 2 (Neubau) HNF: 1.058 m²

Gesamt HNF: 2.130 m²

STANDORT 3: DIETRICH-BONHOEFFER- SCHULE

HAUS FÜR KULTUR UND BEGEGNUNG SUNDERN STANDORT 3: DIETRICH-BONHOEFFER-SCHULE



Standort 3: Dietrich-Bonhoeffer-Schule - Luftbild
M 1:1000



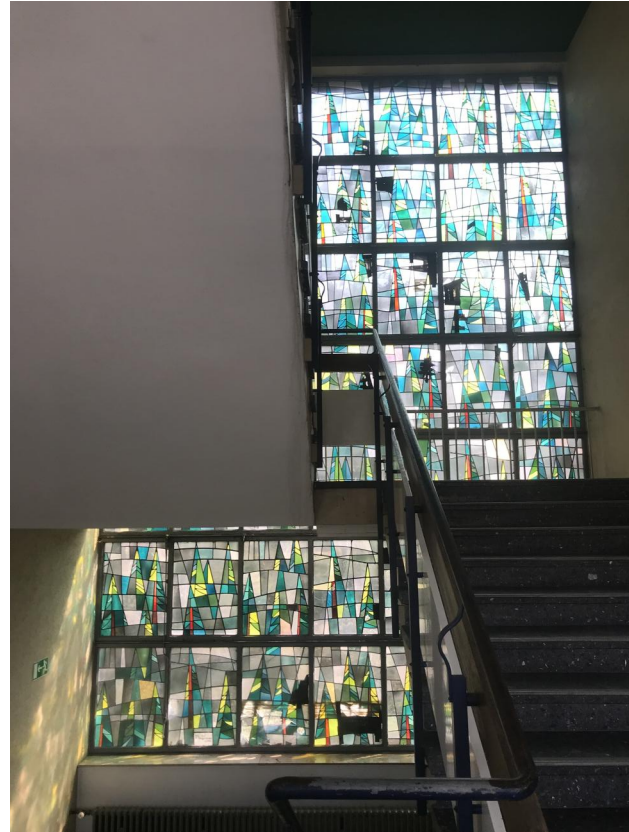
Standort 3: Dietrich-Bonhoeffer-Schule - Lageplan
M 1:1000



FOTODOKUMENTATION - außen



FOTODOKUMENTATION - innen Erd- und Obergeschoss



FOTODOKUMENTATION - innen Untergeschoss



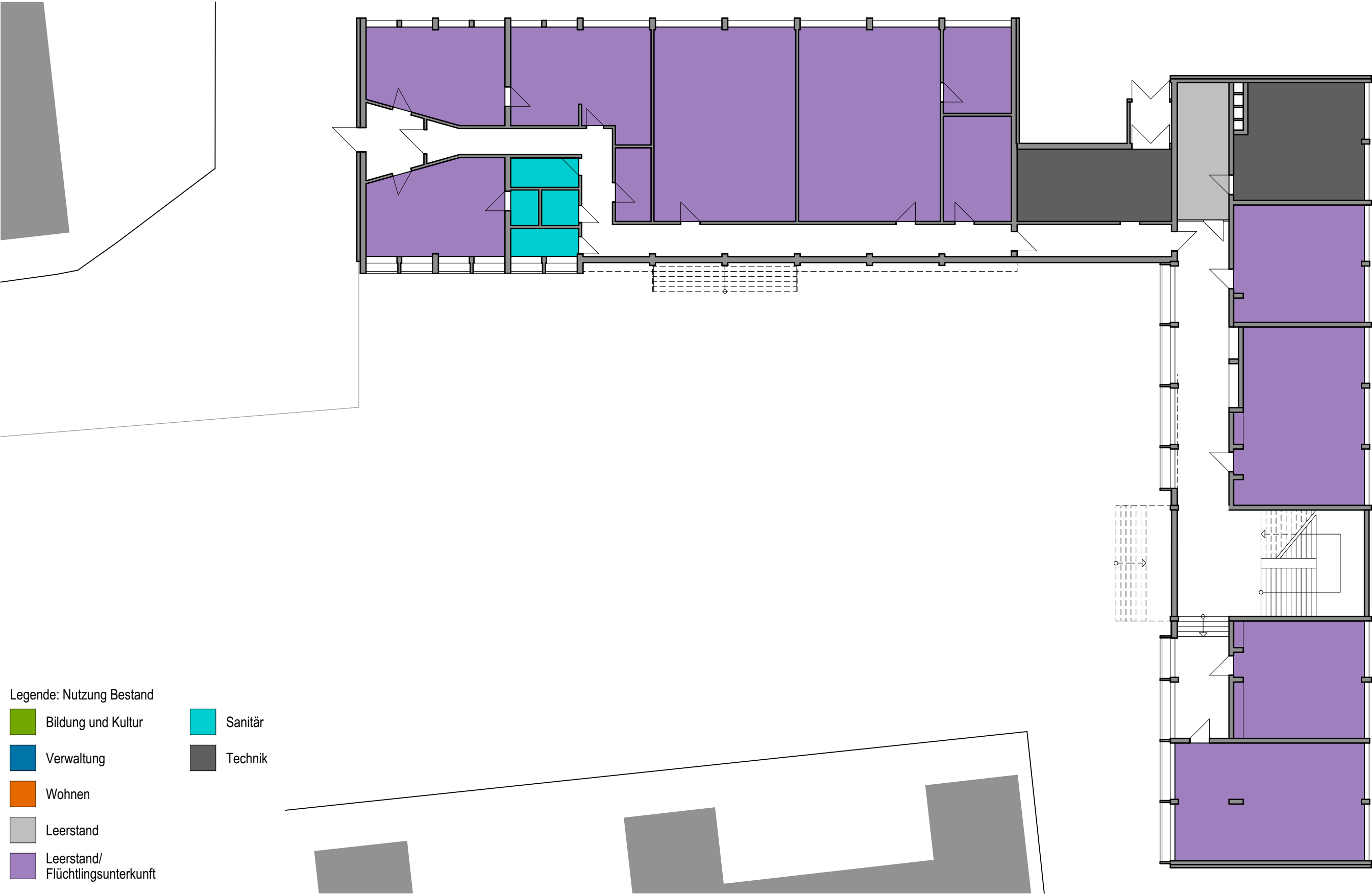
FOTODOKUMENTATION - innen Untergeschoss



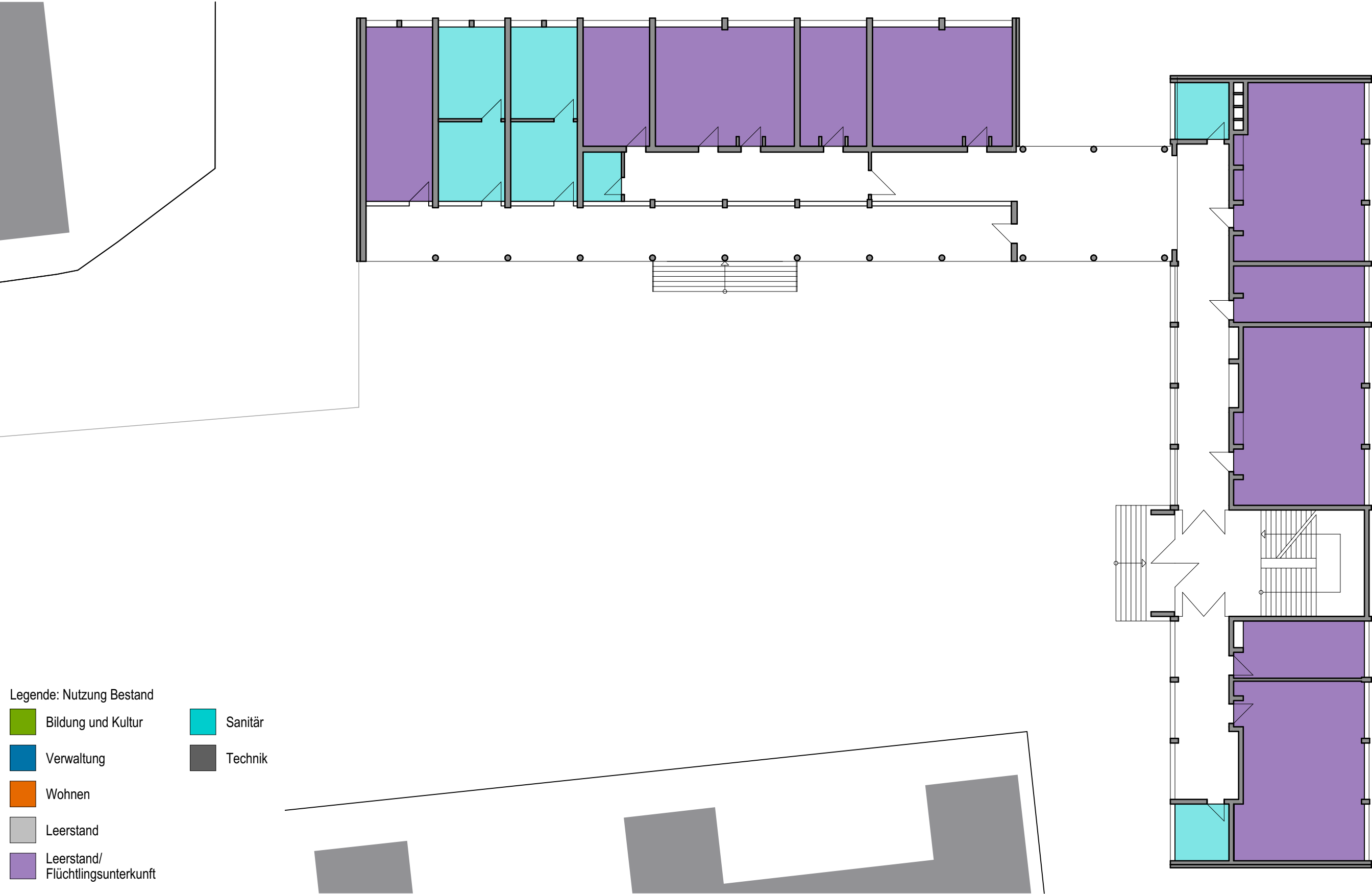
BESTANDSANALYSE

- 60er Jahre Schulgebäude L-förmig angelegt
- Dreigeschossiger Westteil mit einhüftiger Erschließung und zentralem Treppenhaus (kunstvolle -Verglasung)
- Zweigeschossiger Flügel mit ehemaligem Schwimmbad (abgedeckt / umgenutzt)
- Leerstand und hoher Sanierungsbedarf der Gesamtliegenschaft (Innen und Außen)
- Solide Grundriss- und Tragstruktur (im 3-geschossigen Teil)
- Großes Grundstück
- Erschließung zur Zeit nur über seitlichen Zugang
- Dezentrale Lage im Stadtbild

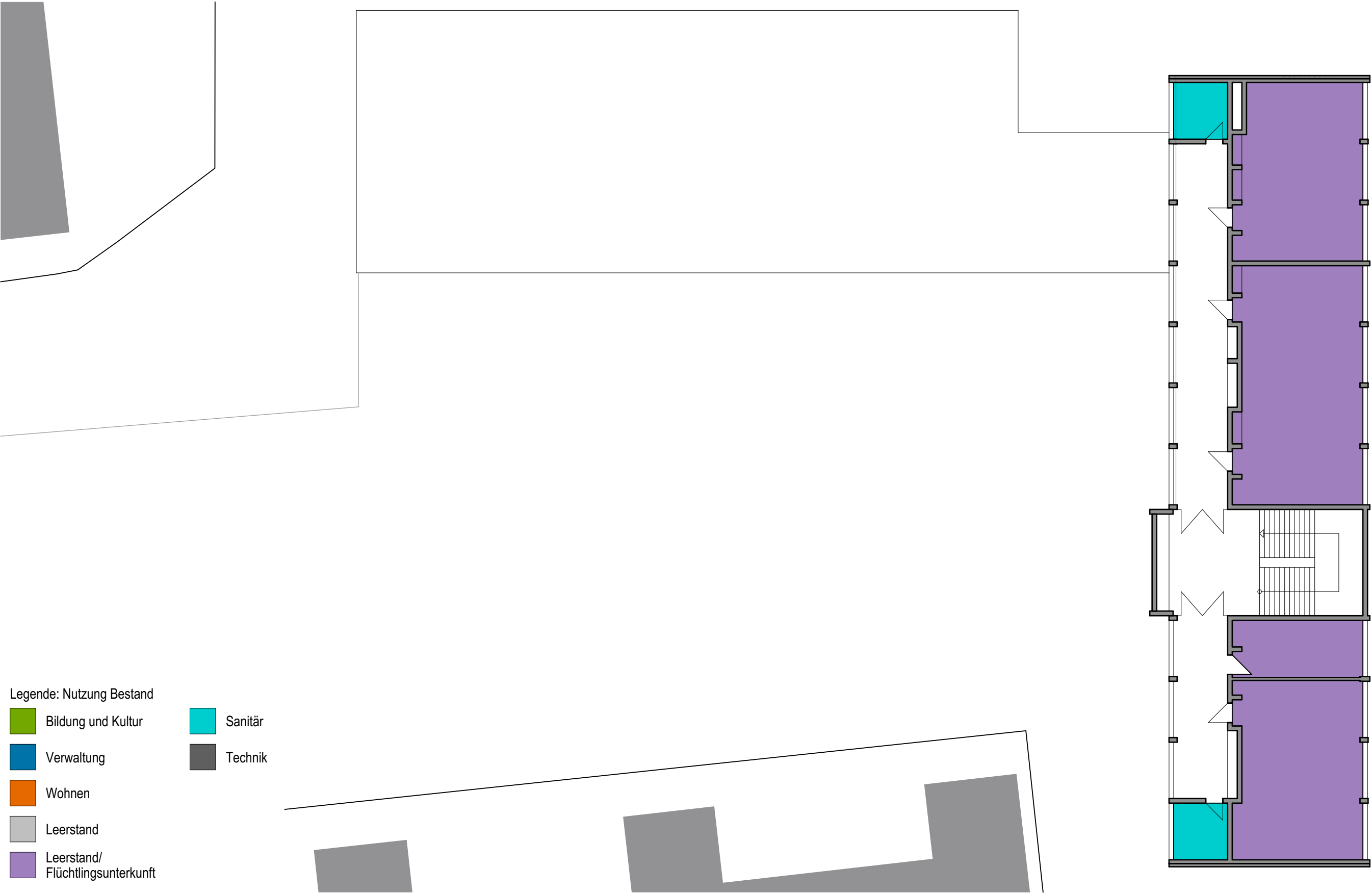
NUTZUNG BESTAND



NUTZUNG BESTAND



NUTZUNG BESTAND



KONZEPT



KONZEPT

- Abbruch des Schwimmbadflügels
- Hier Ersatzneubau mit gestapelten Großräumen
- Barrierefreie Erschließung auf Platzniveau und neue Treppenanlage
- Einseitiger heller Flur als Begegnungsfläche
- Neue Platzgestaltung notwendig

Vorschlag:

- Grundstück wäre als Wohnbaufläche auf Grund der Verortung im Stadtgrundriss geeigneter!

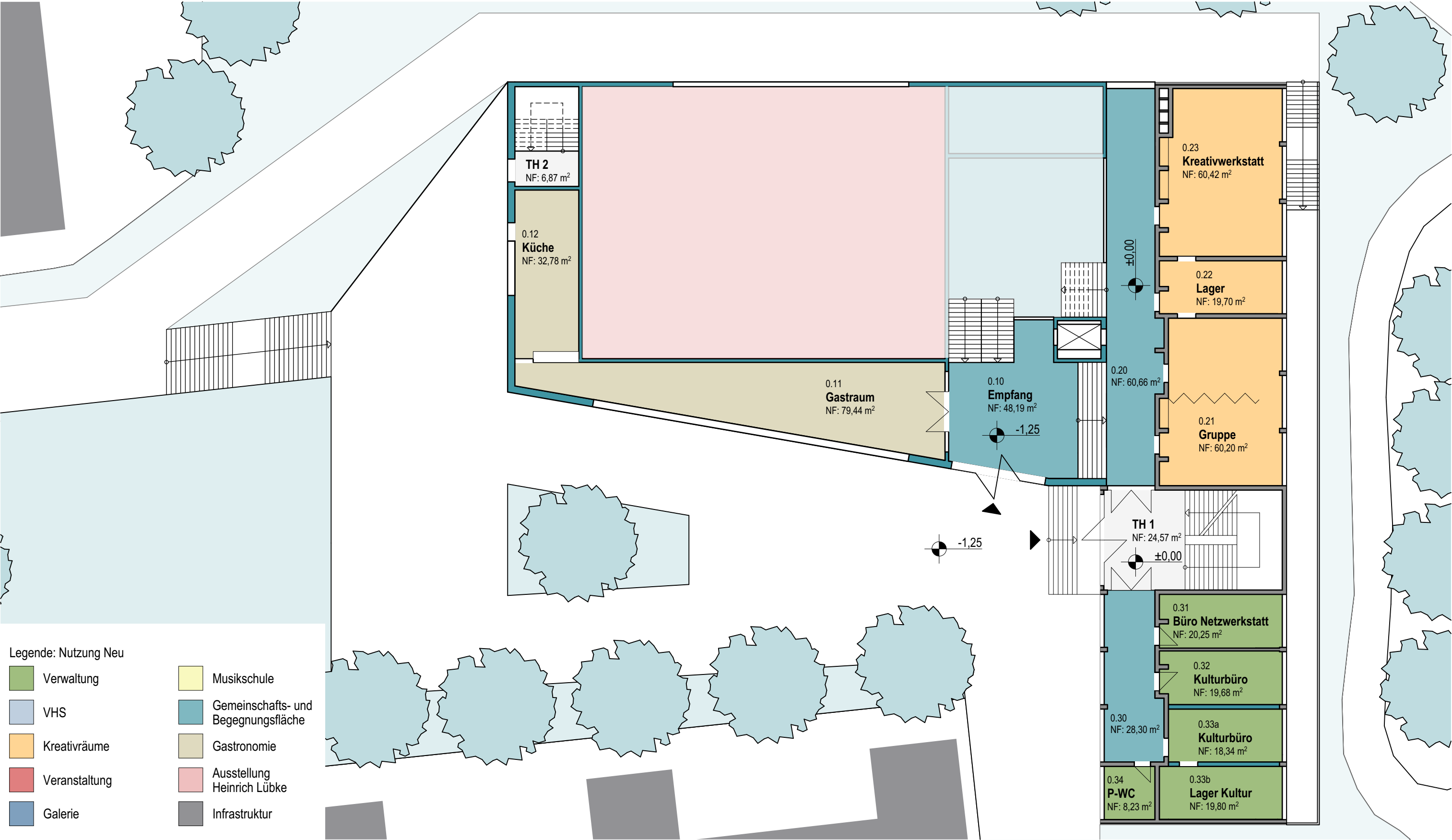
VORSCHLAG



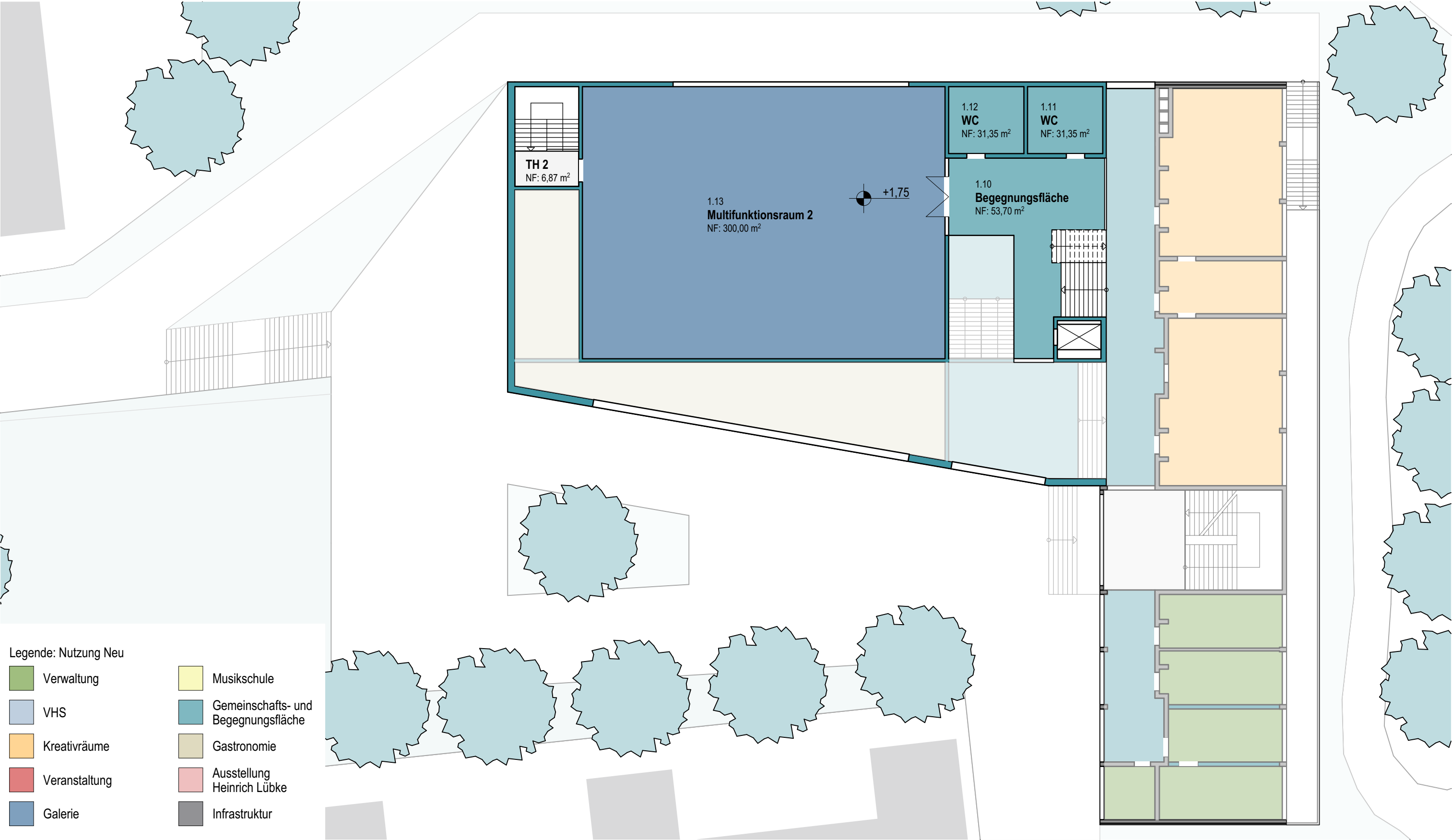
VORSCHLAG



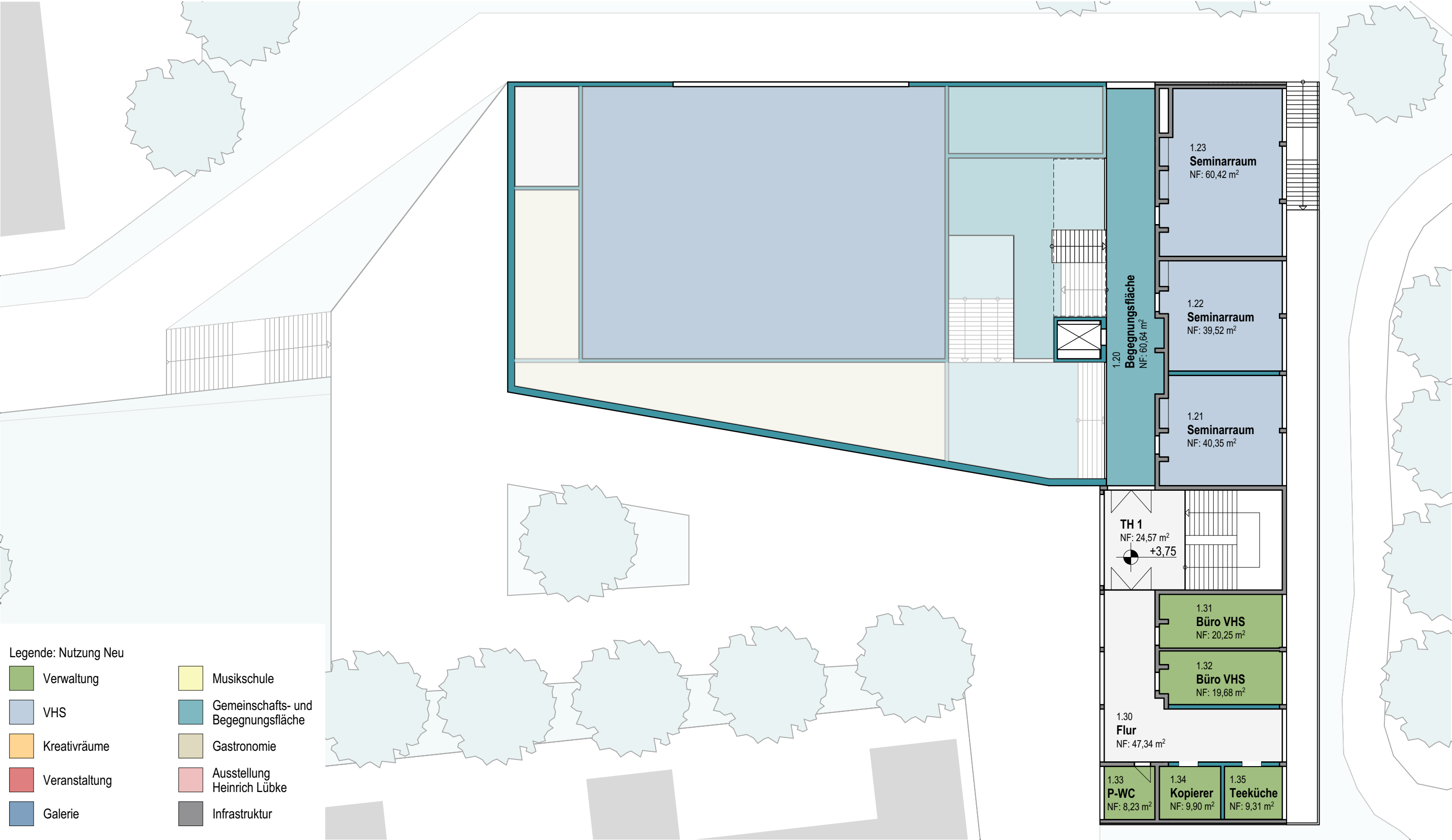
VORSCHLAG



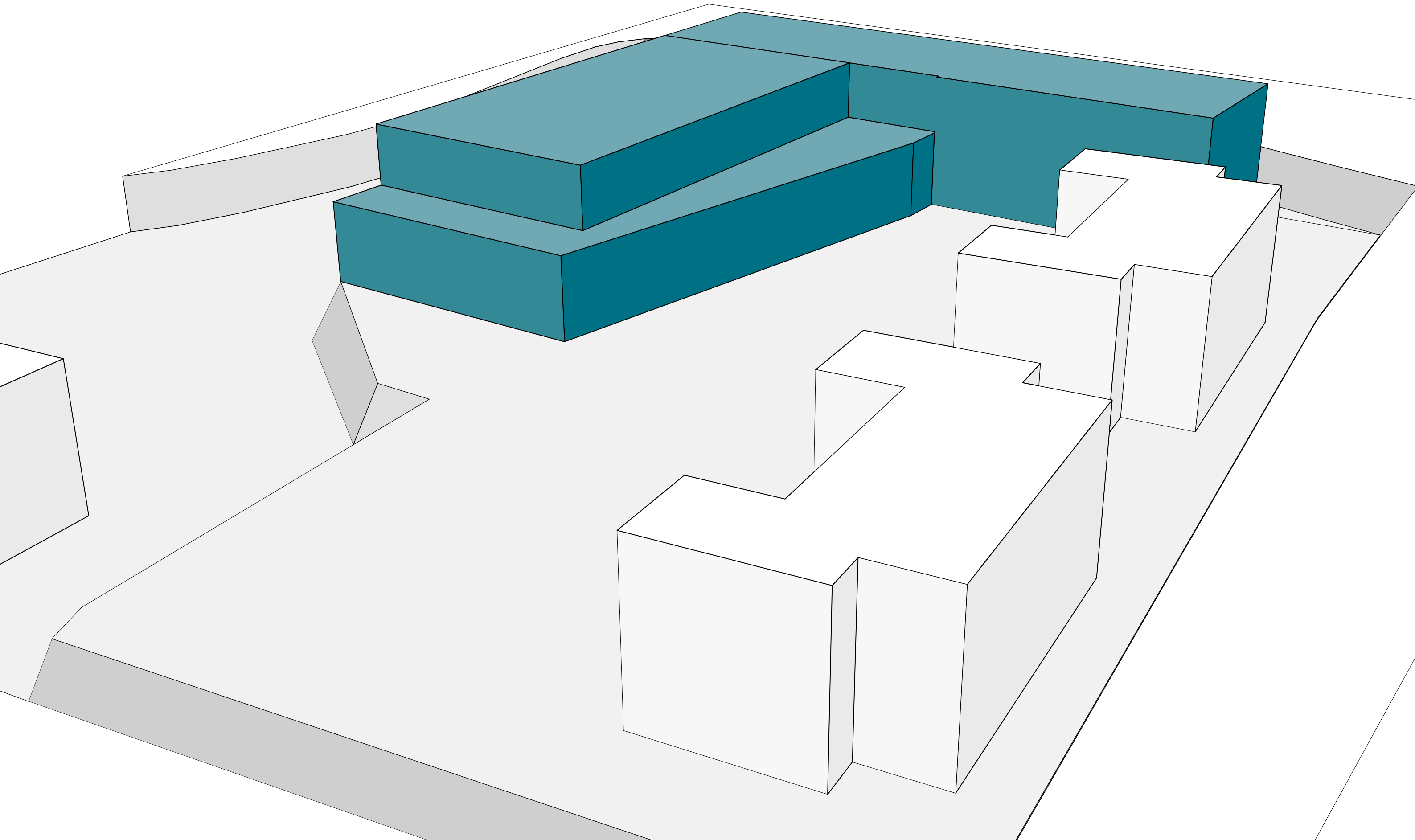
VORSCHLAG



VORSCHLAG



VORSCHLAG



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

GEBÄUDEKENNWERTE:

Abbruch BGF: 960 m²Bestand BGF: 1.250 m²Erweiterung BGF: 1.320 m²**Gesamt BGF: 2.570 m²**Abbruch BRI: 960 m² x 11,50 m
11.040 m³Bestand BRI: 1.250 m² x 11,50 m
14.375 m³Erweiterung BRI: 1.320 m² x 11,50 m
15.180 m³**Gesamt BRI: 29.555 m³**Bestand HNF: 797 m²Erweiterung HNF: 1.153 m²**Gesamt HNF: 1.950 m²**

BEWERTUNG DER STANDORTE

BEWERTUNG DER STANDORTE			
Kriterien	Standort 1: Rathausplatz	Standort 2: Alte Johannesschule	Standort 3: Dietrich-Bonhoeffer-Schule
Fußgängerverkehr	wenig frequentiert → Nähe zur Fußgängerzone	stark frequentiert → direkte Anbindung an Fußgängerzone	sehr wenig frequentiert → weite Entfernung zur Fußgängerzone
ÖPNV-Anbindung	sehr gute Anbindung (6 Buslinien) → Bushaltestelle direkt am Platz	gute Anbindung (2 Buslinien) → Bushaltestelle in unter 5 min	mittlere Anbindung (1 Buslinien) → Bushaltestelle in unter 5 min
Individualverkehr	sehr gute Verkehrsanbindung ausreichend Parkplatzmöglichkeiten	sehr gute Verkehrsanbindung ausreichend Parkplatzmöglichkeiten	sehr gute Verkehrsanbindung ausreichend Parkplatzmöglichkeiten
Grundstück	großes, ungenutztes Grundstück → Potential zur Reaktivierung des Ortes umgeben von Gewerbegebäuden → LKW-Verkehr	kleineres Grundstück	großes Grundstück
Bestandsnutzung	Parkplatz	VHS Arnsberg/ Sundern, Wohnungen	keine Nutzung/ Flüchtlingsunterkunft
Zustand des Bestandes	kein Bestand vorhanden	Haus 1: Sanierung aller Oberflächen notwendig 2. Rettungsweg notwendig optisch ansprechende Erscheinung	sehr schlechter Zustand durch Hochwasserschäden 2. Rettungsweg notwendig
		Haus 2: sehr schlechter Zustand durch Hochwasserschäden 2. Rettungsweg notwendig	
Bestandsgrundrisse	kein Bestand vorhanden	einfache Raumaufteilung/ Orientierung zentraler Flur	einfache Raumaufteilung/ Orientierung L-Schule mit 1-hüftigem Flur

Differenz zum Raumprogramm (HNF)	-	kleine, dunkle Verkehrsflächen → keine Begegnungsflächen	großzügige, lichtdurchflutete Verkehrs- flächen → Begegnungsflächen
	-	kleinteilige Räume (bis ca. 65 m²) → großflächiger Anbau notwendig	kleinteilige Räume (bis ca. 75 mm²) → großflächiger Anbau notwendig
	- 1785 m²	- 45 m²	- 545 m²
	-	Favorit	-
	128% teuer	100% günstig	108% mittel
Bürgermeinung			
Kosten *			
Empfehlung	3	1	2

*Es handelt sich bei der Machbarkeitsstudie nicht um eine fertige Planung.
Untersucht werden die grundsätzlichen Potentiale der jeweiligen Liegenschaft.
Für die Kostenschätzungen wird mit Gebäudekennwerten von vergleichbaren Bauaufgaben gemäß aktuellem BKI gerechnet.
Die Kosten für die Grundstücke (Erschließung und Freianlagen) sind nicht erfasst.

Die Baupreisentwicklung ist zur Zeit „unberechenbar“, weshalb für die Zukunft (von Baubeginn bis Fertigstellung) eine Indizierung der Kosten vorgenommen werden sollte. Aus diesem Grund sind die Varianten kostenmäßig ins Verhältnis gesetzt. Auf "Zahlen" wird vorerst verzichtet.

ZEIT FÜR RÜCKFRAGEN



Westfalendamm 59
44141 Dortmund

fon: 0231.912 28 71
fax: 0231.912 28 73

info@lindner-lohse-architekten.de
www.lindner-lohse-architekten.de

