



**Machbarkeitsstudie
Kulturstandort Mühlacker 2015**

**Teil II
Neubauvarianten**

Stand: April 2011

1	Ausgangssituation.....	2
2	Fazit.....	2
3	Raumprogramm	3
4	Funktionsschema.....	4
5	Flächen- und Kubaturmodell	5
6	Investitionskostenschätzung.....	6
7	Bebauungsstudien.....	7
7.1	Standort Käppele	8
7.2	Standort Feuerwehr	9
7.3	Standort Lienzinger Tor	10
7.4	Standort Alte Ziegelei.....	11
7.5	Standort Mühlehof.....	12

1 Ausgangssituation

Die Unterbringung der kulturellen Flächen im Mühlehof ist aufgrund der in die Jahre gekommenen technischen Anlagen und der teilweise veränderten Nutzeranforderungen nicht mehr zeitgemäß.

Dies bezieht sich vor allem auf die beiden Säle und das Foyer. Hier wurden in den Gesprächen mit der Verwaltung und der VHS vor allem die Tageslichtbeziehung und eine Teilbarkeit und somit erhöhte Flexibilität gewünscht. Auch innerhalb der im Hause ablaufenden Prozesse und deren baulicher Umsetzung (Kartenverkauf – Empfang – Garderobe – Saaleintritt – Bewirtung) wird Verbesserungspotential gesehen.

Wie in Teil I dargestellt, besteht die Gefahr des Entfalls des Bestandsschutzes bei dem Versuch, den Mühlehof den veränderten Nutzeranforderungen anzupassen. Größere Eingriffe lösen voraussichtlich sofort eine Generalsanierung aus. Somit lassen sich die Anpassungen auch aufgrund der konstruktiven Struktur des Bestandes voraussichtlich nur in einem Neubau umsetzen.

2 Fazit

Die Kosten für einen Neubau auf Grundlage des abgestimmten Raumprogramms belaufen sich auf ca. 7,2 Mio. € brutto für die Kostengruppen 200 bis 700. Standortbedingt kommen noch Kosten für erforderliche Abbruchmaßnahmen und die Errichtung von Stellplätzen hinzu.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum jetzigen Standort stellt sich nach Prüfung aller von der Verwaltung vorgeschlagenen Standorte das Grundstück des jetzigen Feuerwehrhauses für den Neubau der kulturellen Flächen in Mühlacker an. Auch vor dem Hintergrund der dort noch vorhandenen Nähe zu den Enzauen und der möglichen Integration ins Gesamtkonzept des Grünprojektes ist dieser Standort interessant. Sofern ein Neubau des ebenfalls in die Jahre gekommenen Feuerwehrhauses und damit ggf. auch die Zusammenfassung der Teilortfeuerwehren an einem anderen Standort denkbar ist, ließen sich hier Synergien erzeugen.

Dem nachgeordnet und eher vor dem Hintergrund der Stadtentwicklung im Bereich des Bahnhofs kann die Lage am Lienzinger Tor als gut bewertet werden. Dort fallen auch die Zusatzkosten für Abbruchmaßnahmen und Stellplätze am geringsten aus.

Die Grundstücke des jetzigen Mühlehofs und der Alten Ziegelei sind zwar bezogen auf die Größe ausreichend, sollten jedoch aufgrund ihrer Eignung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten anderen Nutzungen zugeführt werden.

Das Grundstück „Käppele“ ist aufgrund der Lage und Nutzung als Kulturstandort ungeeignet.

3 Raumprogramm

Zusammen mit der Verwaltung und der VHS wurde ein Raumprogramm entwickelt. Die wesentlichen Vorgaben waren dabei für den großen Saal:

- 600 Zuschauer in Reihenbestuhlung
- 800 Zuschauer in Reihenbestuhlung durch Öffnung in das Foyer
- vorwiegend musikalische Veranstaltungen
- Tageslichtbezug

und für den kleinen Saal:

- 150 Zuschauer in Reihenbestuhlung
- für kleinere Gruppen teilbar in 2 Einheiten
- vorwiegend für Kongressnutzung und Tagungen
- Tageslichtbezug.

Daran orientiert sich auch die Bemessung der Nebenräume.

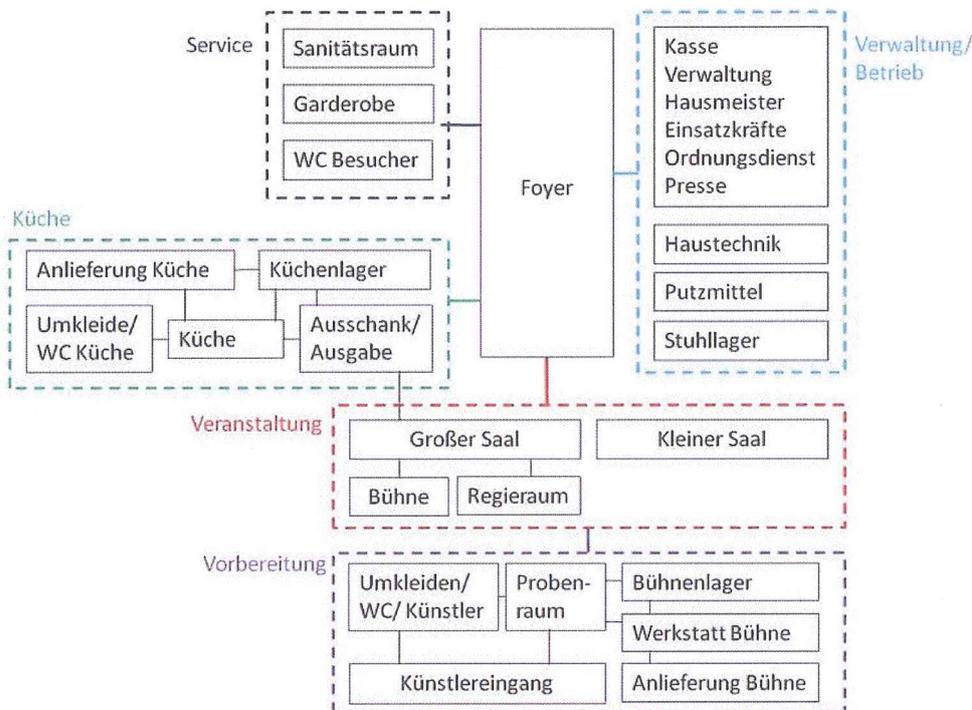
Raumprogramm	m ² (NF)	Bemerkungen/ Planungsgrundlage
Foyer	180	Zielgröße 150-200m ² , 200 Besucher (i. R) als Ergänzung des Saals
Veranstaltung		
Großer Saal	540	600 - 800 Zs. (i. R.) (800 durch Mitnutzung Foyer), 0,85-0,9 m ² / Person
Saalbühne	119	Tiefe mind. 8,5 m, < 200 m ² , Portal heute mit 14 m zu breit
Regieraum	10	
Kleiner Saal	135	150 Besucher, 0,85-0,9 m ² / Person, in 2 Einheiten teilbar
Vorbereitung		
Probenraum	27	
Sammelgarderobe	27	
Künstlerumkleide inkl. WC	36	8-12 m ²
Lageraum Bühne	25	
Werkstatt / Bühnentechnik	25	
Service		
WC-Anlage für Saalbereich	59	13 DT, 6 HT, 11 ST, Sitz=2,5m ² inkl. Vorraum, Stand= 1m ² inkl. Vorraum
Beh. WC	5	
Sanitätsraum	8	
Garderobe	80	=0,05-0,1 m ² / Besucher inkl. Ausgabetrichter
Küche		
Küche	75	
Ausschank	15	
Lager	50	
Umkleide/ WC Pers.	16	
Verwaltung/ Betrieb		
Verwaltung	24	Kasse, Büro, Hausmeister, Einsatzkräfte, Ordnungsdienst, Presse
Raum für Reinigungsgeräte	8	je 5 m ² oder ein Raum 8 m ²
Putzmittel	8	je 5 m ² oder ein Raum 8 m ²
Stuhl- und Tischlager	50	
Haustechnik	200	
Gesamt	1.722	

Nach der VwV Stellplätze 2003 berechnet sich die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze aus 1 Stellplatz je 4 – 8 Sitzplätze. Davon ausgehend, dass eine Maximalauslastung des großen Saals nie mit einer Parallelnutzung des kleinen Saals verbunden ist, resultieren daraus im Mittel 150 Stellplätze.

Bewertet man die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV im Stadtzentrum, erreicht man sehr wahrscheinlich einen Verbesserungsfaktor von 60 – 65 %. Somit müssen ca. 90 bis 100 Stellplätze nachgewiesen werden.

4 Funktionsschema

Die im Raumprogramm zusammengefassten Bereiche gruppieren sich um das Foyer als zentrale Schaltstelle.



Für den Großteil der Flächen ist funktional und aus Gründen der Behindertengerechtigkeit eine Anordnung auf einer Ebene sinnvoll. Dabei liegen diese Räume idealerweise im Erdgeschoss, ggf. kann dieses gegenüber dem Außenniveau leicht erhöht sein.

Lediglich der Vorbereitungsbereich und die Haustechnikräume können ohne funktionale Einbußen vom Foyer abgetrennt hinter der Bühne und im Ober- oder Untergeschoss platziert werden.



5 Flächen- und Kubaturmodell

Aus den aufgeführten Programmflächen resultieren nach Zuordnung von Verkehrs-, Technik- und Konstruktionsflächen ca. 2.180 m² Brutto-Grundfläche, 12.970 m³ Brutto-Rauminhalt und eine durchschnittliche Höhe von ca. 6 m.

Raumprogramm	m ² (NF)	m ² (BGF)	Bruttohöhe	BRI
Foyer	180	216	6,0	1.286
Veranstaltung				
Großer Saal	540	647	7,0	4.524
Saalbühne	119	158	7,0	1.107
Regieraum	10	14	3,5	48
Kleiner Saal	135	162	4,6	740
Vorbereitung				
Probenraum	27	37	3,9	146
Sammelgarderobe	27	37	3,9	146
Künstlerumkleide inkl. WC	36	50	3,5	174
Lagerraum Bühne	25	34	3,5	121
Werkstatt / Bühnentechnik	25	34	3,5	121
Service				
WC-Anlage für Saalbereich	59	81	3,5	282
Beh. WC	5	7	3,5	24
Sanitätsraum	8	11	3,5	39
Garderobe	80	110	5,0	551
Küche				
Küche	75	103	5,0	517
Ausschank	15	21	5,0	103
Lager	50	69	3,5	241
Umkleide/ WC Pers.	16	22	3,5	77
Verwaltung/ Betrieb				
Verwaltung	24	33	3,5	116
Raum für Reinigungsgeräte	8	11	3,5	39
Putzmittel	8	11	3,5	39
Stuhl- und Tischlager	50	69	3,5	241
Haustechnik	200	240	5,0	1.199
Zulage Bodenplatte für BRI				1.089
Gesamt	1.722	2.177	5,96	12.967

6 Investitionskostenschätzung

Kostengruppen			
Herrichten / Erschließen	KGR 200	T€ netto	59
Baukonstruktion / Ausbau	KGR 300	T€ netto	2.825
Haustechnische Anlagen	KGR 400	T€ netto	970
Summe KGR 300 + 400		T€ netto	3.853
Kennwert KGR 300+400/BGF		€/m ²	1.809
Außenanlagen ohne Stellplätze	KGR 500	T€ netto	243
Ausstattung (Möblierung/ Bühnentechnik)	KGR 600	T€ netto	860
Baunebenkosten	KGR 700	T€ netto	1.090
Summe KGR 200 - 700		T€ netto	6.046
MWST		19%	1.149
Summe KGR 200 - 700		T€ brutto	7.195
Kennwert KGR 200-700/BGF		€/m ²	3.378

Die Kosten wurden auf Preisbasis 4/2011 ermittelt. Im jetzigen Stadium der Kostenermittlung über Kennwerte und ohne Vorliegen eines Entwurfs muss mit einer Kostenspanne von -5 bis +10 % gerechnet werden. Die durch die Variation der Lage und Gebäudeabmessungen in den folgenden Bebauungsstudien verursachten Kostenunterschiede liegen innerhalb der genannten Spanne.

Die Kosten für Möblierung, Bühnen- und Küchentechnik wurden den verwaltungsinternen Berechnungen aus 2010 übernommen, um hier eine möglichst genaue Übereinstimmung mit den Nutzeranforderungen zu erreichen.

In den Grundkosten sind keine Abbruchkosten für Bestandsgebäude auf den jeweiligen Grundstücken enthalten. Diese werden dort als Zusatzkosten ausgewiesen.

In diesen Kosten ist kein Ansatz für die Stellplätze vorhanden. Bei den meisten Standorten können diese auf vorhandene Flächen nachgewiesen werden. Wo dies nicht möglich ist, wird ein Kostensatz mit ausgewiesen.

Folgende Ansätze wurden in der Investitionskostenschätzung des weiteren nicht berücksichtigt:

- Zusatzkosten aus evtl. Kontamination, Kampfmittelbeseitigung, Altlasten, Baugrundsanierung
- Vorlaufkosten für evtl. Gutacherverfahren oder Wettbewerbe zur Iddenfindung
- Kosten, die im Rahmen eines möglichen Bebauungsplanverfahrens entstehen
- Projektleitungskosten Stadt Mühlacker
- Kosten für Öffentlichkeitsarbeit
- Kosten aus Finanzierung
- Mehrwertsteuererhöhung
- Rückstellungen für Unvorhergesehenes und Baupreissteigerungen

7 Bebauungsstudien

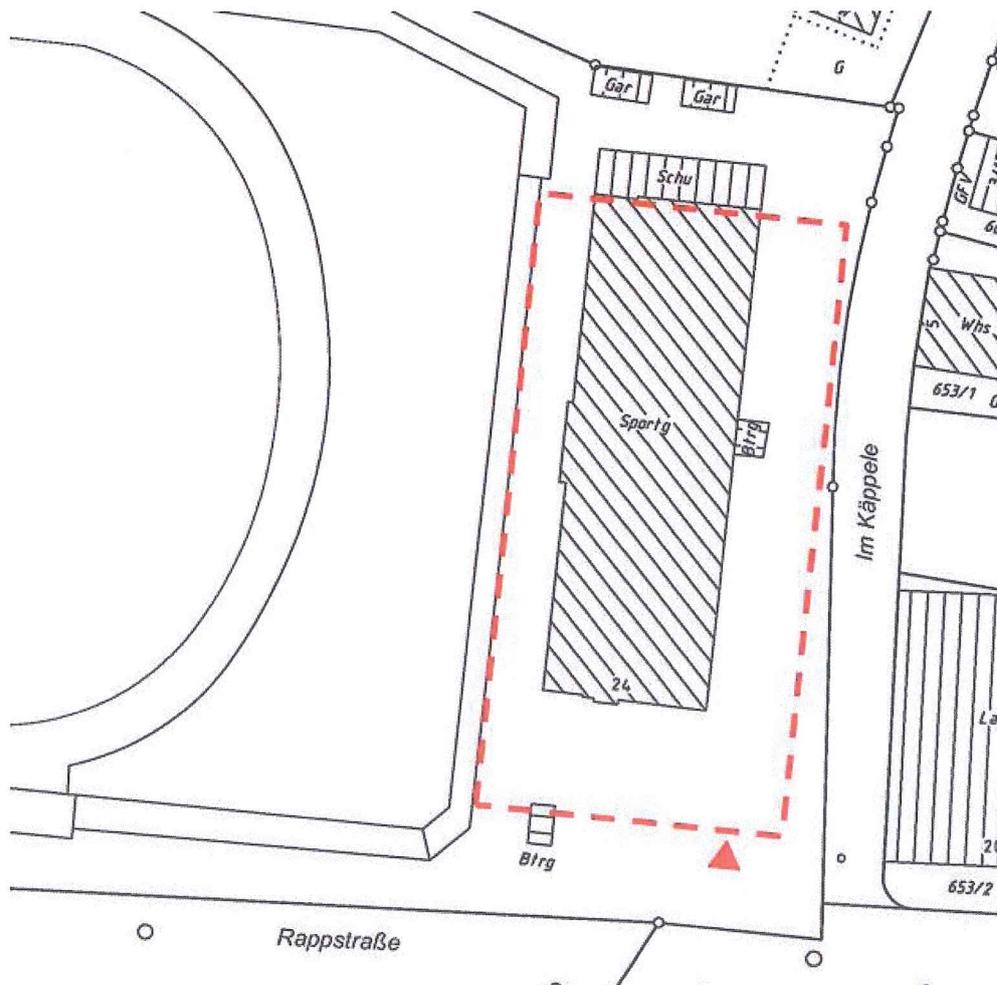
Aus der oben dargestellten Bruttogrundfläche und der idealisierten Raumanordnung ergibt sich ein ebenerdiger Flächenbedarf von ca. 1.840 m², bezogen auf die Grundstücksgröße also Abmessungen von ca. 40 m x 46 m bzw. ca. 60 m x 31 m.

Eine nahezu quadratische Gruppierung der Räume ermöglicht einen effizienten Umgang mit der Verkehrsfläche. Außerdem trägt das bessere A/V-Verhältnis zur Reduzierung der Betriebskosten bei.

Die Gebäudetiefe kann wiederum aufgrund der für den Saal aus akustischer und optischer Sicht notwendigen Abmessungen nicht beliebig schmal werden.

7.1 Standort Käppele

Anordnung auf dem Grundstück:



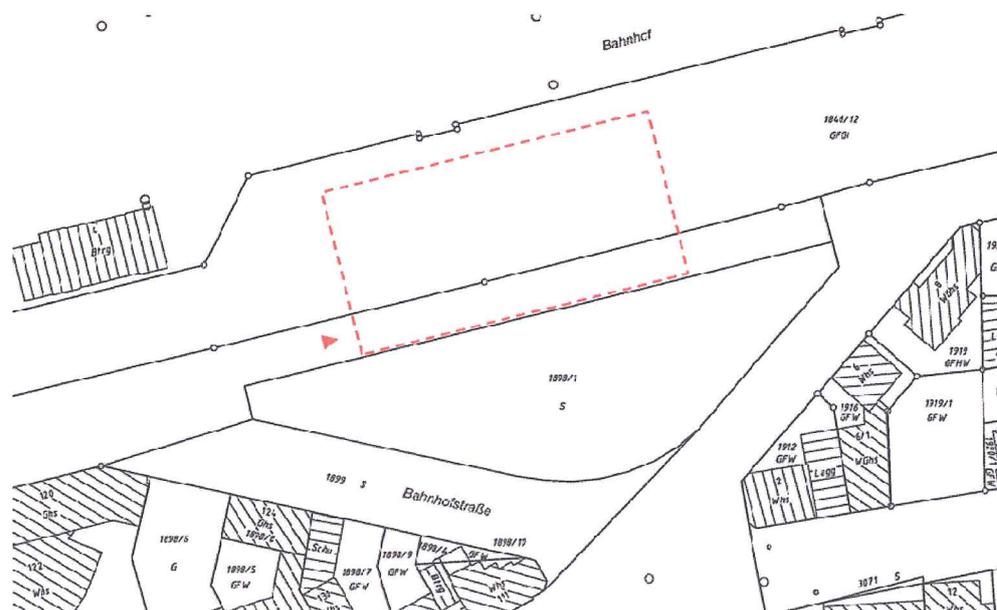
Bewertung:

- Für den Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen Sporthalle kommen ca. 100 T€ brutto hinzu.
- Die städtebauliche Einbindung des Kulturkomplexes stellt sich aus Sicht von Drees & Sommer in der Gemengelage aus Sportplatz, Gewerbe und Wohnbebauung schwierig dar. Die „versteckte“ Lage wird nicht als repräsentativ eingeschätzt.
- Abstandsflächen an die Straße „Im Käppele“ sind nicht ausreichend gegeben. Der schmale Grundstückszuschnitt kann sich nachteilig auf die Raumanordnung im Innern auswirken.
- Die Gestaltung einer Empfangssituation an der Rappstraße ist möglich. Außenbewertung kann nur zu Lasten des Sportplatzes integriert werden.

- Für einen Neubau eines ggf. gesamtstädtischen Feuerwehrhauses muss ein Standort gefunden werden (z. B. Alte Ziegelei). Die Kosten für diesen Neubau bleiben hier unberücksichtigt.

7.3 Standort Lienzinger Tor

Anordnung auf dem Grundstück:



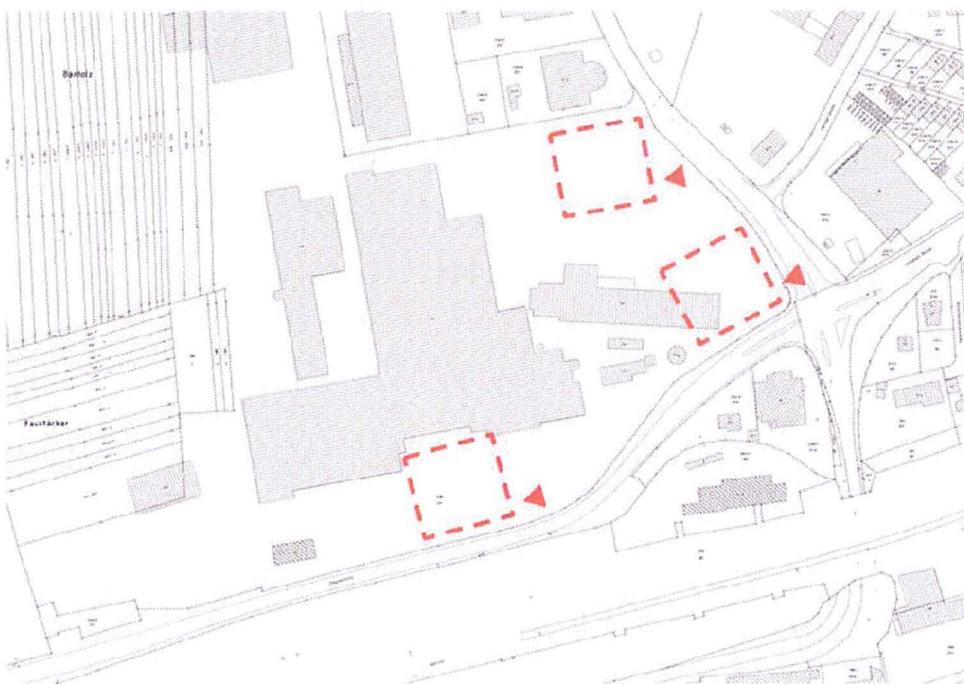
Bewertung:

- Zusatzkosten für Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Höhenversprung wirkt sich auf die Kosten nur geringfügig aus.
- Die städtebauliche Lage an der Bahnstrecke kann als repräsentativ bewertet werden. Der Standort liegt etwas abseits vom eigentlichen Zentrum. Über den Kulturkomplex könnte eine Aufwertung für das Areal erreicht werden.
- Die gute Erreichbarkeit kann der Auslastung als Tagungsstandort förderlich sein. Allerdings könnte es durch die Lage am Bahnhof durch erhöhte Schallschutz-, Abstands- und Sicherheitsvorgaben zu Zusatzkosten kommen, so dass auch dieser Standort eher an der oberen Grenze der Bandbreite angesiedelt ist.

- Der Grundstückszuschnitt des jetzigen Parkplatzes (Dreieck) alleine ist zwar knapp ausreichend aber für die angedachte Nutzung nicht geeignet. Durch die Integration vorwiegend rechteckiger Räume entsteht eine unwirtschaftliche Gesamtausnutzung. Durch die Hinzunahme der nördlich davon gelegenen Grundstücke kann eine wirtschaftliche Grundfigur erreicht werden. Die tatsächliche Lage sollte durch eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das Areal geprüft werden.
- Auf dem Grundstück besteht ausreichend Spielraum für die Gestaltung einer Empfangssituation. Die Flächen für Außenbewirtung sind allerdings wenig attraktiv.
- Die zurzeit am Standort vorhandenen Stellplätze werden nicht überbaut. Diese reichen zu ca. 2/3 aus, um die erforderliche Stellplätze nachzuweisen und können wahrscheinlich durch die vorhandenen Stellplätze am Bahngelände ergänzt werden. Für die Gestaltung der jetzt geschotterten Flächen entstehen Zusatzkosten von ca. 480 T€ brutto inkl. Nebenkosten.

7.4 Standort Alte Ziegelei

Anordnung auf dem Grundstück:



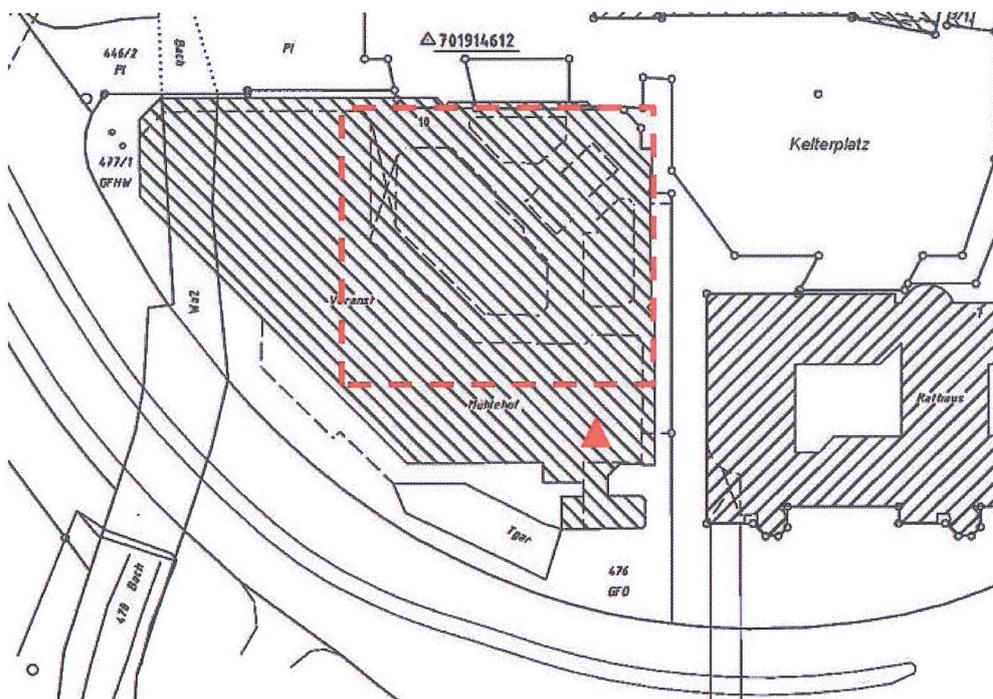
Bewertung:

- Je nach Lage entstehen durch den Bau der Kulturhalle keine oder sehr hohe Zusatzkosten durch Abbruchmaßnahmen.

- Die städtebauliche Lage im Gewerbeareal auf der „Stadrückseite“ ist im Moment wenig repräsentativ. Über den Kulturkomplex könnte hier sicher ein Entwicklungsimpuls für das Areal erreicht werden und das nach Abräumen der Industriegebäude zur Verfügung stehende Grundstück ist so groß, dass die Integration der Kulturhalle flächenmäßig jederzeit möglich ist. Dennoch eignen sich die Flächen nach Ansicht von Drees & Sommer besser für eine Gewerbeansiedlung in Verbindung mit dahinterliegender Wohnbebauung.
- Für alle dort entstehenden Nutzungen ist die gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV und die Bahn ein Pluspunkt.
- Für die oberirdische Realisierung der ca. 100 notwendigen Stellplätze entstehen Kosten von ca. 750 T€ brutto inkl. Nebenkosten.

7.5 Standort Mühlehof

Anordnung auf dem Grundstück:



Bewertung:

- Für den Mühlehof muss mit Abrisskosten von ca. 1,2 Mio. € brutto (ohne TG) gerechnet werden.
- Dabei sollte die vorhandene Tiefgarage verbleiben. Die Stellplätze reichen nahezu aus und können durch das Angebot in der Rathausgarage ergänzend abgedeckt werden.

- Der Neubau des Kulturkomplexes würde nunmehr 60 % der Grundfläche des jetzigen Mühlehofs in Anspruch nehmen. Die Vorgaben der statischen Konstruktion durch die verbleibende Tiefgarage könnten jedoch bei dem Entwurf des Neubaus zu Problemen führen.
- Über einen reinen Kulturkomplex kann hier – wie bereits heute ersichtlich – kein Entwicklungsimpuls für das Areal am Kelterplatz erreicht werden. Diese Fläche eignet sich ideal für einen ebenerdigen, großflächigen Einzelhandel und darüberlegend Dienstleistung und sollte dahingehend entwickelt werden.

Aufgestellt, 14.04.2011

Drees & Sommer GmbH



Kerstin Streule