

# MBKS Bahnhofsggebäude Jünkerath

#Planungsvarianten



Konferenz am 15.09.2022

# Gliederung

---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand
2. Vertiefung Einflussgrößen
  - Dorferneuerung
  - Brandschutz
  - Gebäudestatik
  - Denkmalschutz
3. Planungsvarianten
  - Mischnutzung mit Abbruch
  - Private Nutzung ohne Abbruch
  - Öffentliche Nutzung mit Abbruch
  - Umfeldgestaltung
4. Flächenbilanz
5. Ausblick



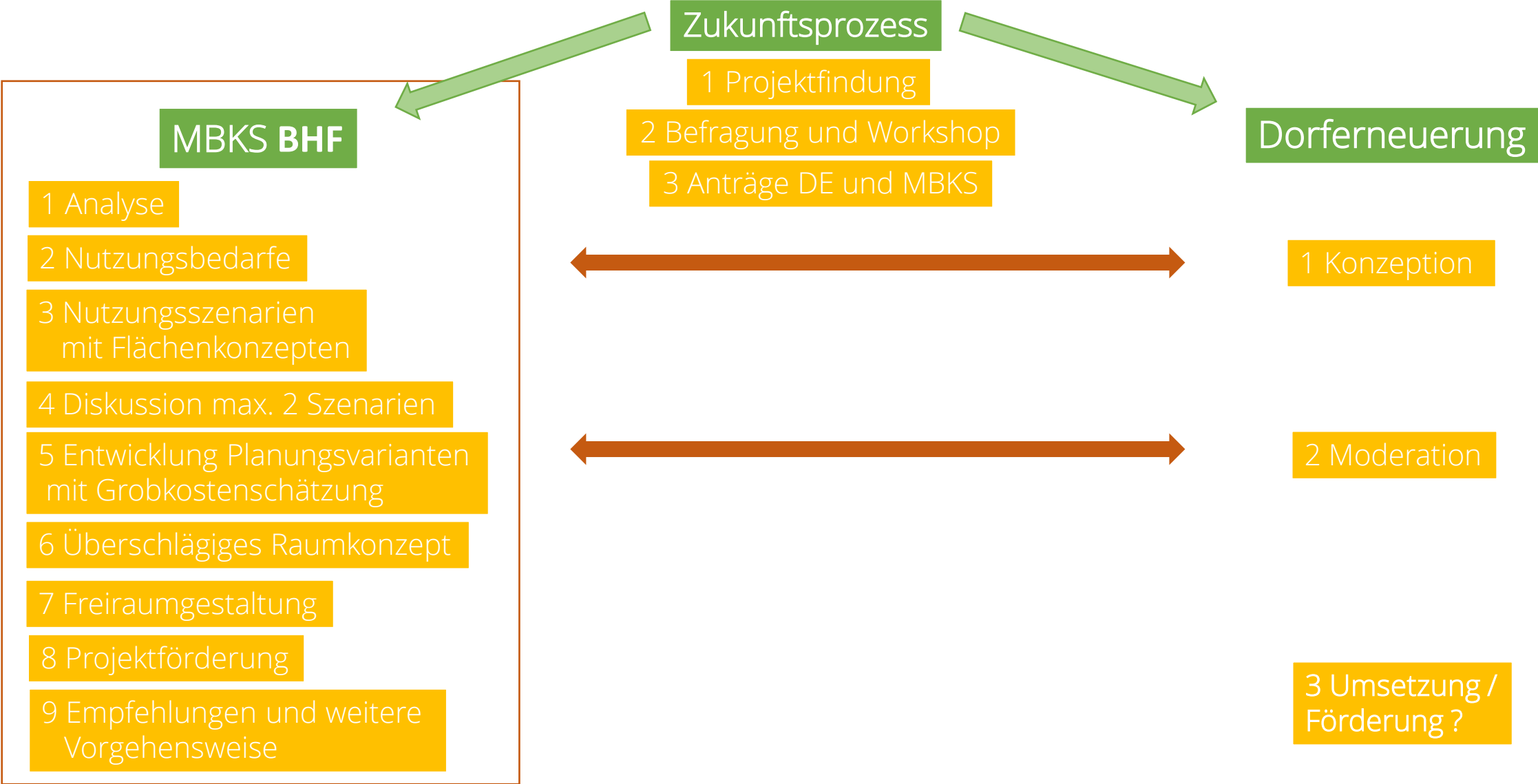
# Gliederung

---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand
2. Vertiefung Einflussgrößen
  - Dorferneuerung
  - Brandschutz
  - Gebäudestatik
  - Denkmalschutz
3. Planungsvarianten
  - Mischnutzung mit Abbruch
  - Private Nutzung ohne Abbruch
  - Öffentliche Nutzung mit Abbruch
  - Umfeldgestaltung
4. Flächenbilanz
5. Ausblick



# 1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand



# 1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

---

## *(Gewünschte) Nutzungen*

## *Einordnung Trägerschaft*

- Öffentliche Verwaltung
- Sitzungssaal Gemeinde & Räumlichkeiten Gemeinde
- Jugendraum
  
- Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft, Veranstaltungsräumlichkeiten
- Tourismus
- Co-Working-Space
  
- Café – Kiosk – Restaurant (als wachsendes Element)
- Arztpraxen & Gesundheitsdienstleistungen

*öffentlich/ gemeinnützig*

*öffentlich/ gemeinnützig oder privat /  
privatwirtschaftlich*

*privat/ privatwirtschaftlich*

# 1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

---

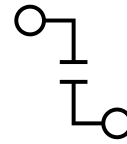


## Städtebau + Architektur

Einbindung Dorfgefüge

Berücksichtigung  
Anforderungen  
Denkmalschutz,  
Brandschutz, Gebäudestatik

Belebung/ Einbindung in die  
Peripherie



## Nutzung + Funktion

Nutzungsmix &  
Synergien

Bedarfs-Abdeckung  
(„Wünsche“)

Strahlkraft nach Außen



## Kosten + Wirtschaftlichkeit

Investition & Rendite

Nachfolgekosten &  
Bewirtschaftung

Gefahr Leerstand

---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- Private Nutzung ohne Abbruch
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. Ausblick



## 2. Vertiefung Einflussgrößen – Dorferneuerung

### Zukunftsthemen

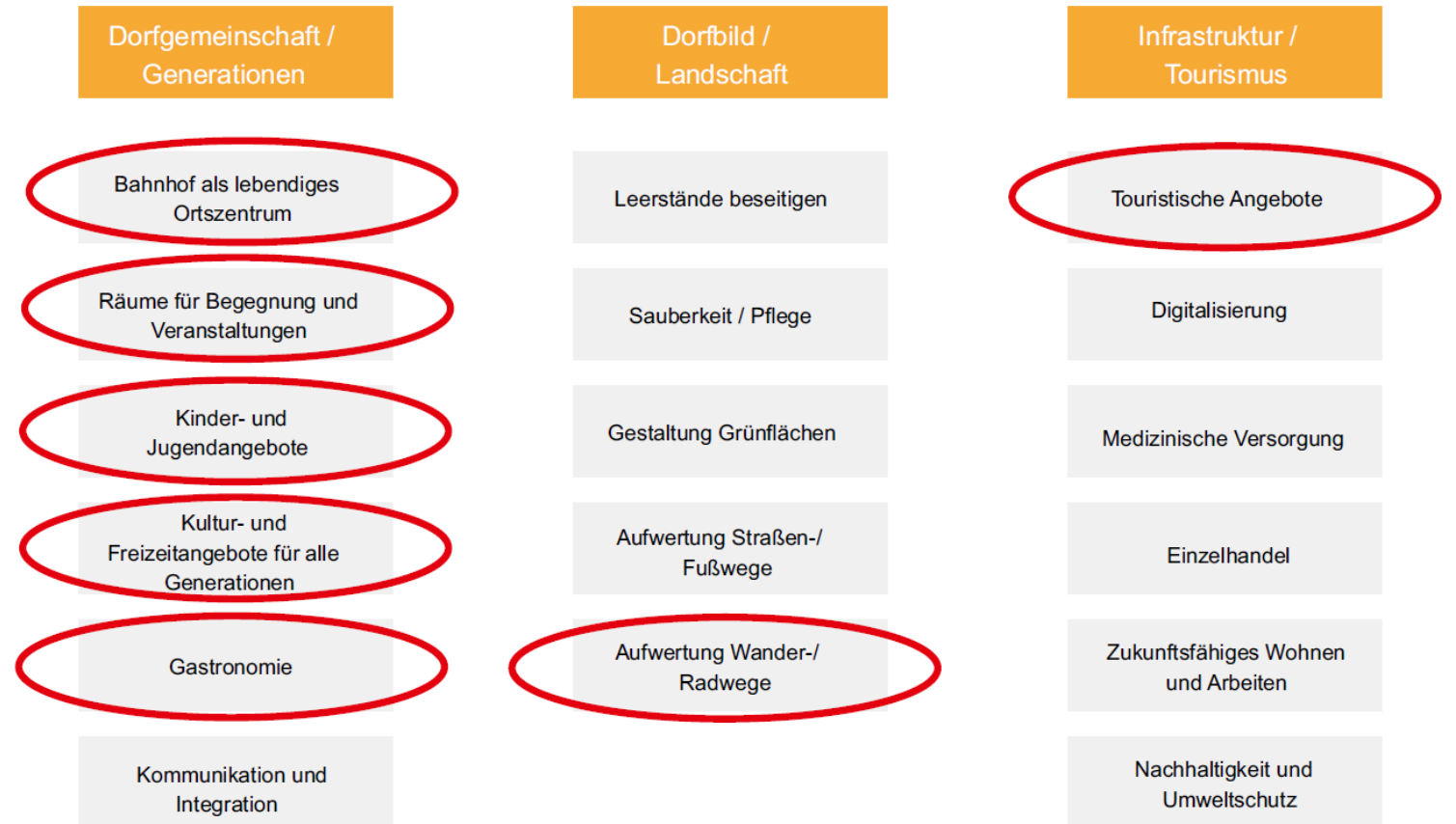




## 2. Vertiefung Einflussgrößen – Dorferneuerung

### Zukunftsthemen

- Zukunftsthemen decken viele Nutzungswünsche, insbesondere im und um das Bahnhofsgebäude ab.
- Einbindung von Wander- und Radwegen und anderer (touristischer) Angebote
- Wunsch nach Jugendraum/Seniorentreff
- Entwicklung von einem Dorfgarten und einem Dorfplatz
- Vereinsräume, Gastronomie, Co-Working, Raum für Veranstaltung im Bahnhofsgebäude
- Bahnhof als „lebendiges Ortszentrum“

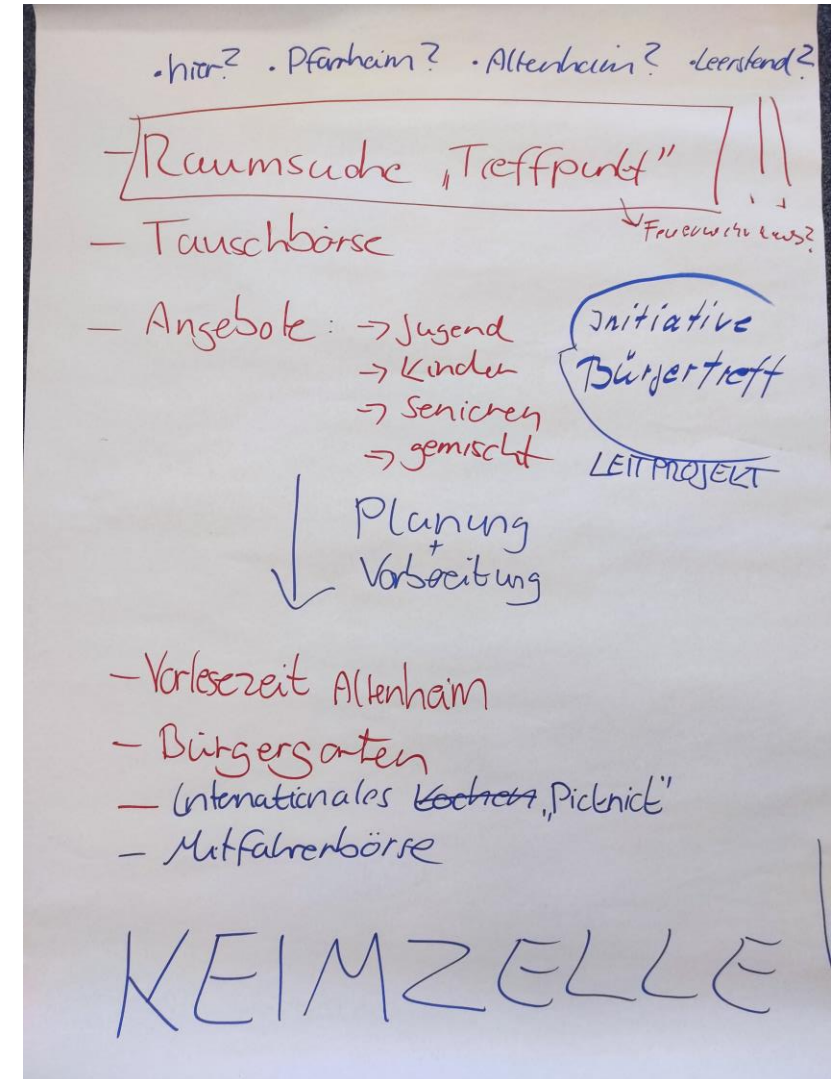
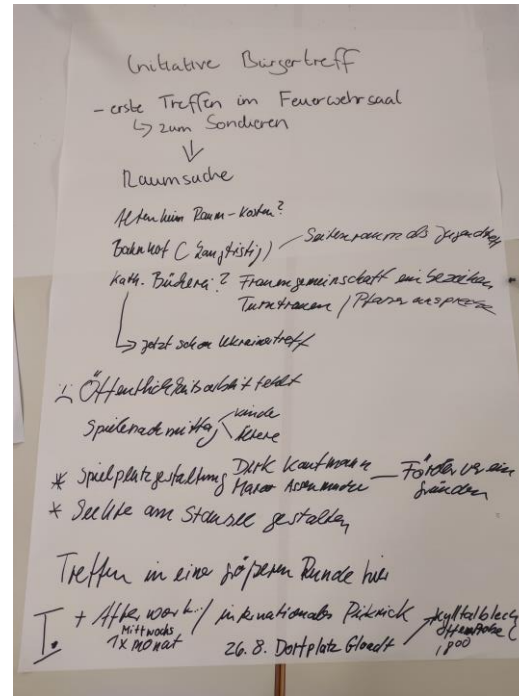


## 2. Vertiefung Einflussgrößen – Dorferneuerung

### Dorfcommunity & Generationen

#### „Initiative Bürgertreff“

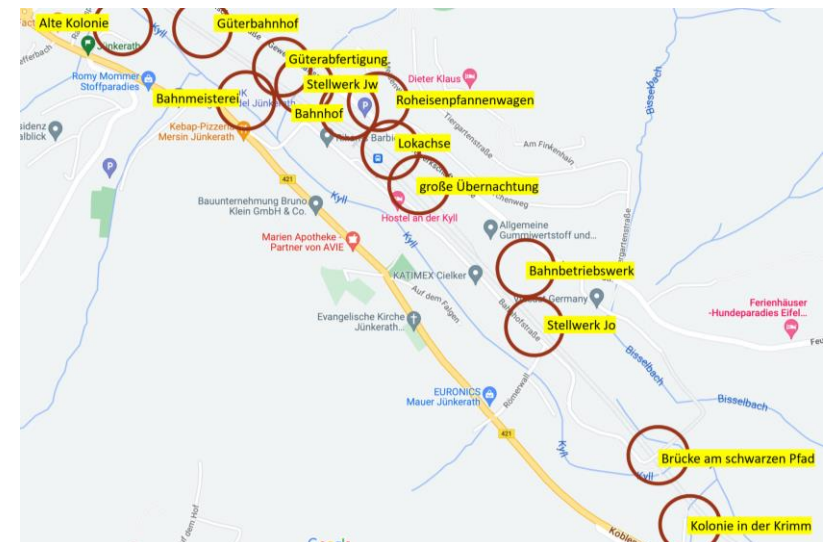
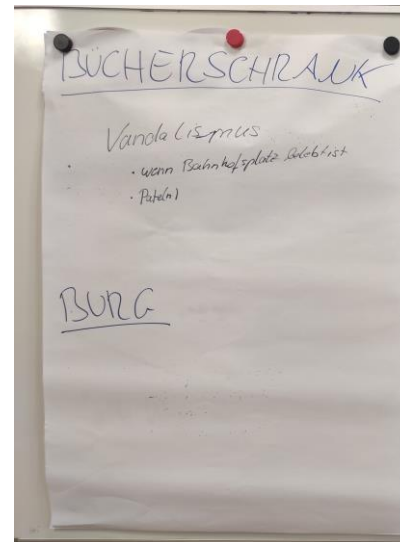
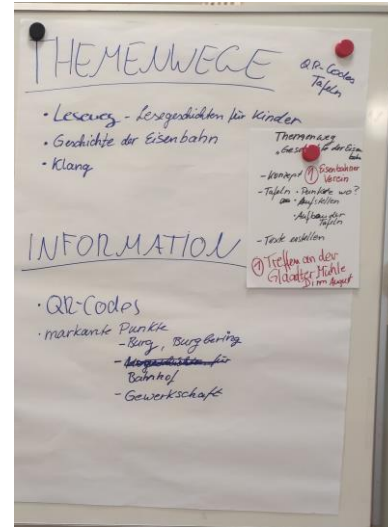
- Wunsch nach einem (Bürger)treffpunkt
- „Bürgergarten“ und „Picknick“
- „Mitfahrbörse und -bank“
- Bedarf an Angeboten des Miteinanders (z.B. Stricken oder Spielnachmittage, Frauennachmittage)
- Generationenübergreifende Angebote schaffen
- Forcierung der Öffentlichkeitsarbeit



## 2. Vertiefung Einflussgrößen – Dorferneuerung

### Infrastruktur & Tourismus „Themenwege“

- Zentrale Lage im Ortsgefüge und entlang der wichtigsten Haltepunkte
- Informationspunkt/ Anlaufstelle
- Historischer Eisenbahnweg mit Standort u.a. am Bahnhof
- i.V.m. den Themenwegen sollen die bestehenden Wander- und Radwege aufgewertet werden
- Bücherschrank im Bereich des Bahnhofs



---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- Private Nutzung ohne Abbruch
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. Ausblick





## 2. Vertiefung Einflussgrößen – Brandschutz

### Brandschutz

- Einstufung nach LBauO  
**Gebäudeklasse 4:** ergibt generelle Anforderungen an den Brandschutz
- **Hochfeuerhemmend:** Tragende und aussteifende Wände/ Stützen in den OG´s, Wände der Treppenträume und Brandwände, Fahrschächte
- **Feuerbeständig:** Tragende und aussteifende Wände/ Stützen in Kellergeschossen, Trennwände zu Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, Flure
- Tragende Teile **notwendiger Treppen** sind aus nicht brennbaren Bauteilen auszuführen. Bei Durchführungen von Installationsleitungen durch Bauteile mit Brandschutzanforderungen sind besondere Vorkehrungen zu treffen.

GK 1a	GK 1b	GK 2	GK 3	GK 4	GK 5
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ feuerhemmend</li> <li>■ NE = Nutzungseinheit (Brutto Grundfläche)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ feuerhemmend</li> <li>■ von innen nach außen feuerhemmend und von außen nach innen feuerbeständig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ feuerhemmend</li> <li>■ feuerbeständig</li> <li>■ von innen nach außen feuerhemmend und von außen nach innen feuerbeständig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ hochfeuerhemmend</li> <li>■ feuerbeständig</li> <li>■ Wand unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ feuerbeständig</li> <li>■ Brandwand unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehende Gebäude</li> <li>• OKF ≤ 7m</li> <li>• ≤ 2 Nutzungseinheiten</li> <li>• Σ NE ≤ 400m<sup>2</sup> ohne UG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehende Gebäude</li> <li>• land- und forstwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht freistehend</li> <li>• OKF ≤ 7m</li> <li>• ≤ 2 Nutzungseinheiten</li> <li>• Summe NE ≤ 400m<sup>2</sup> ohne UG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sonstige Gebäude</li> <li>• OKF ≤ 7m</li> <li>• + NE &gt; 400m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OKF ≤ 13m</li> <li>• NE jeweils ≤ 400m<sup>2</sup> ohne UG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OKF ∞</li> <li>• NE &gt; 400m<sup>2</sup></li> </ul>
Feuerwehreinsatz mit Steckleiter möglich				Feuerwehreinsatz mit Drehleiter nötig	
Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.					

→ Brandschutzgutachter als Fachgutachter wird notwendig bei Weiterbeauftragung/ Umsetzung der Maßnahme



---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- **Gebäudestatik**
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- 1a. Mischnutzung mit Abbruch
- 1b. Private Nutzung ohne Abbruch
- 1c. Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. Ausblick



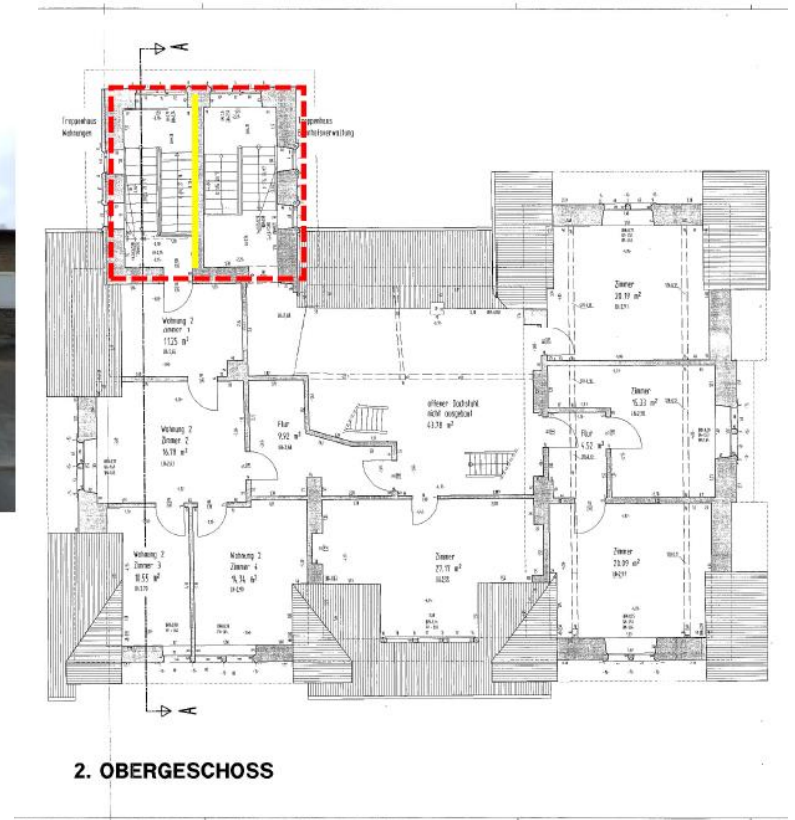
## 2. Vertiefung Einflussgrößen – Gebäudestatik

### Gebäudestatik

Barrierefreie Erschließung über den Treppenturm:

- Entnahme der vorhandenen Trennwand und der Holzterasse.
- Installation eines innenliegenden Aufzugschachtes (mit aussteifenden Betonkern)
- Notwendig: Installation von neuen Gründungsteilen
- Die Auflager der Treppenläufe könnten mittels Auflagertaschen in den Bestandswänden hergestellt werden.
- Die Außenansicht des Turms würde in ihrer Ursprünglichkeit erhalten bleiben.

#### I. Erschließungsturm



## 2. Vertiefung Einflussgrößen – Gebäudestatik

- Abriss ist in der Regel unkritisch, bedarf aber in diesem Fall der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
  - Erdgeschoss: Geplante Nutzungen sind nach erster Einschätzung möglich: Massive Gewölbedecke in Teilen preußische Kappendecke haben i.d.R. hohe Lastreserven.
  - Obergeschosse: Unterschiedliche Betrachtung wegen Nutzungsmix erforderlich: Die Deckenbalken sind wahrscheinlich für damalige Verhältnisse für Nutzlasten von ca. 200kg/m<sup>2</sup> ausgelegt worden. Für den öffentlichen Verwaltungsbereich werden allerdings gemäß gelt. Vorschriften höhere Nutzlasten gefordert. Verstärkungsmaßnahmen der vorh. Holzbalkendecke sind ggf. notwendig.
  - Im Rahmen der Nutzungsänderung werden genaue statische Untersuchungen und Nachweise erforderlich.
  - Die bauliche Herausforderung besteht bei vielen Nutzungen darin, dass die vorhandenen Holzbalkendecken unter Berücksichtigung des Brand- und Schallschutzes zu ertüchtigen sind und auch das Schwingungsverhalten der Holzbalkendecken und deren Querschnitte sowie der Allgemeinzustand zu untersuchen ist.
  - Auch sollte eine Untersuchung auf evtl. Insektenbefall oder Holzschädlinge durchgeführt.
- Nähere Ausführungen in der gutachterlichen Stellungnahme.





---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- **Denkmalschutz**

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- Private Nutzung ohne Abbruch
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. Ausblick



## 2. Vertiefung Einflussgrößen – Denkmalschutz

---

- Die innere Gestaltung des Erschließungsturmes ist frei – auch die Installation eines Aufzuges ist möglich.
- Die äußere Hülle der beiden Hauptgebäude sind in Gestalt und Kubatur zu erhalten.
- Die beiden Erweiterungsbauten sind nicht zwingend erhaltenswert.
- Auch der spätere Innenausbau ist mit der Denkmalpflege abzustimmen. Hier sind Kompromisslösungen denkbar.
- Der Bahnhof besitzt Strahlkraft und erzeugt einen Ensembleschutz – auch für das direkte Umfeld. Die Fernwirkung des Einzeldenkmals ist zu beachten.
- Ökologische Gestaltelemente, auch PV-Anlagen, sind auf und an Ergänzungsbauten im Gesamtkontext denkbar.



---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- Private Nutzung ohne Abbruch
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. Ausblick



### 3. Planungsvarianten – Grundszenarien & Flächenkonzepte

---

1

#### Öffentliche Nutzung

Nutzung ausschließlich durch die öffentliche Verwaltung

- Allgemeine Räume & Sitzungssaal
- Prägestelle
- Dorfgemeinschaft
- Co-Working-Space (Gemeinde)
- Jugendraum



2

#### Private Nutzung

Ausschließlich privatwirtschaftliche Nutzung

- Café, Gastro, Kiosk
- Co-Working-Space (privat)
- Ärzte & andere Dienstleister
- FeWo, Boutique-Hotel



3

#### Gemischte Nutzung

Mischung aus Szenario 1 + 2

- Belebung der Erdgeschossenebene inkl. Freiraum
- Erschließung von Nutzungsalternativen in den Obergeschossen



Jeweils mit Konzeptvariante Teilabriss der Ergänzungsbauten & Konzeptvariante Bestandserhaltung

### 3. Planungsvarianten – Grundszenarien & Flächenkonzepte

EG	Verw. OG Dorfg., Jug	Nr. 1.1	EG	Gastro m. Verant.	Nr. 2.1	EG	Gastro Dorfg., Jug	Nr. 3.1
OG 1	Verw. VG Tourist.B.	+	OG 1	Wohnn./ FeW/CoW	~	OG 1	Verw. OG + VG	++
OG 2	Reserve, CoWork.		OG 2	Wohnn./ FeW/CoW		OG 2	Reserve, CoWork.	

Varianten Abriss

①

Öffentliche Nutzung

②

Private Nutzung

③

Gemischte Nutzung

EG	OG, Dorfg. Tour., Jug.	Nr. 1.2	EG	Gastro m. Ver., CoW	Nr. 2.2	EG	Verw. Gastro, Jug	Nr. 3.2
OG 1	Verw. VG	~	OG 1	Wohnn./ FeW, Hotel	++	OG 1	Verw. OG, VG, T.	~
OG 2	Reserve, CoWork.		OG 2	Wohnn./ FeW, Hotel		OG 2	Reserve, CoWork.	

Varianten Bestand

---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- Private Nutzung ohne Abbruch
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. Ausblick



### 3. Planungsvarianten– Mischnutzung mit Abbruch

---

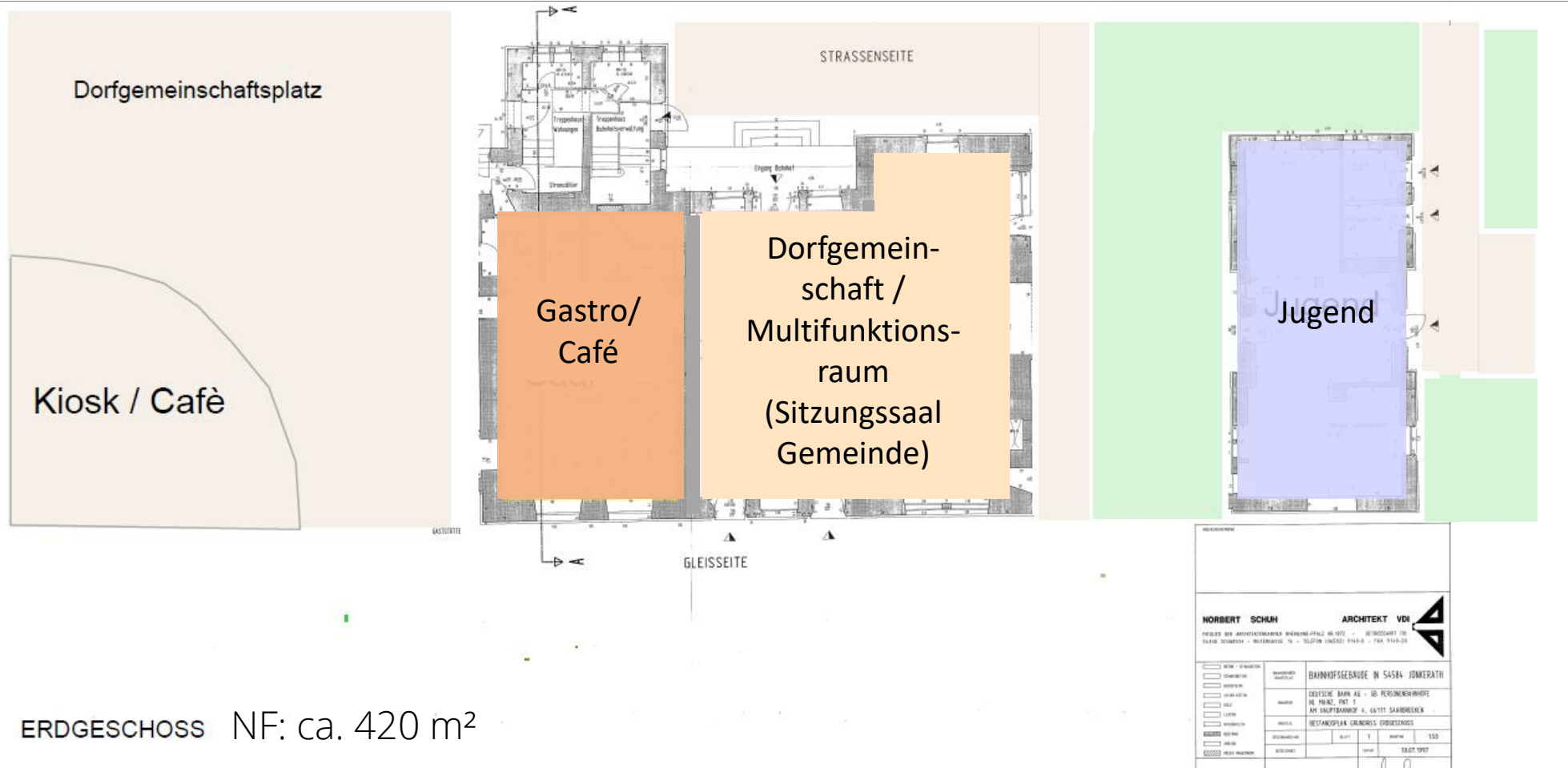
Gemischte Nutzung

3

Priorität 1: Planungsvariante 3.1: Abbruch der Ergänzungsbauten

### 3. Planungsvarianten– Mischnutzung mit Abbruch

Szenarien – Grundsatzszenario GN //  
Flächenkonzept 3.1 // EG



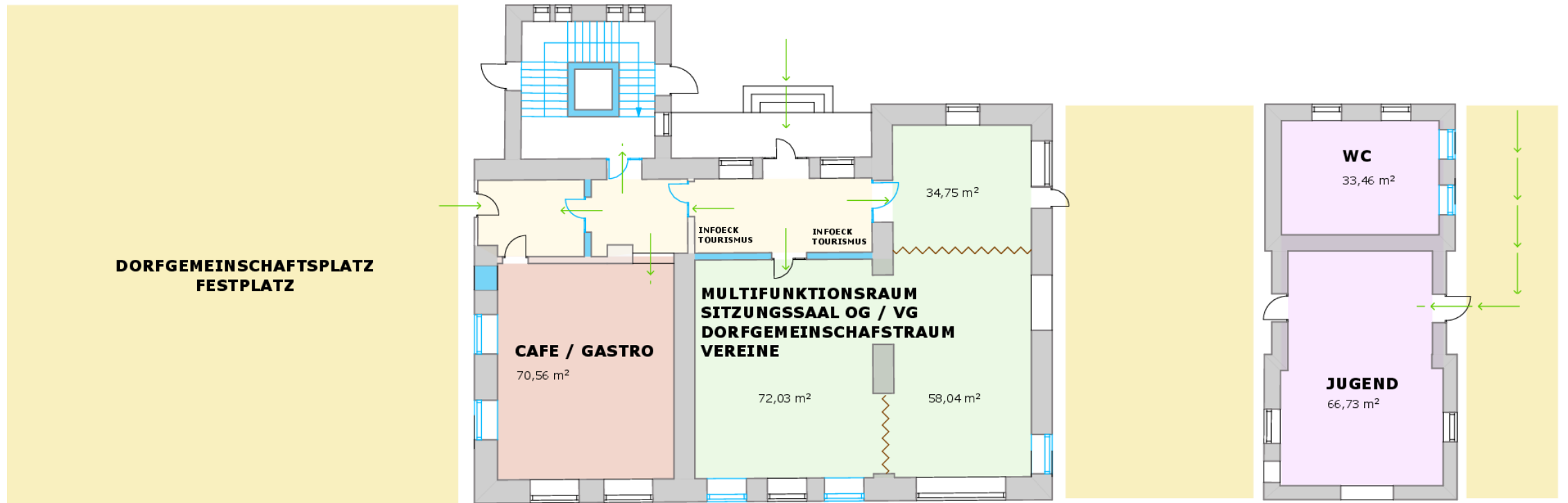
ERDGESCHOSS NF: ca. 420 m<sup>2</sup>

Gastro Café	ca. 90 m <sup>2</sup> / 70 m <sup>2</sup>	BGF / NF
Dorfgemeinschaft	ca. 210 m <sup>2</sup> / 160 m <sup>2</sup>	BGF / NF
Jugend	ca. 130 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>	BGF / NF



### 3. Planungsvarianten- Mischnutzung mit Abbruch

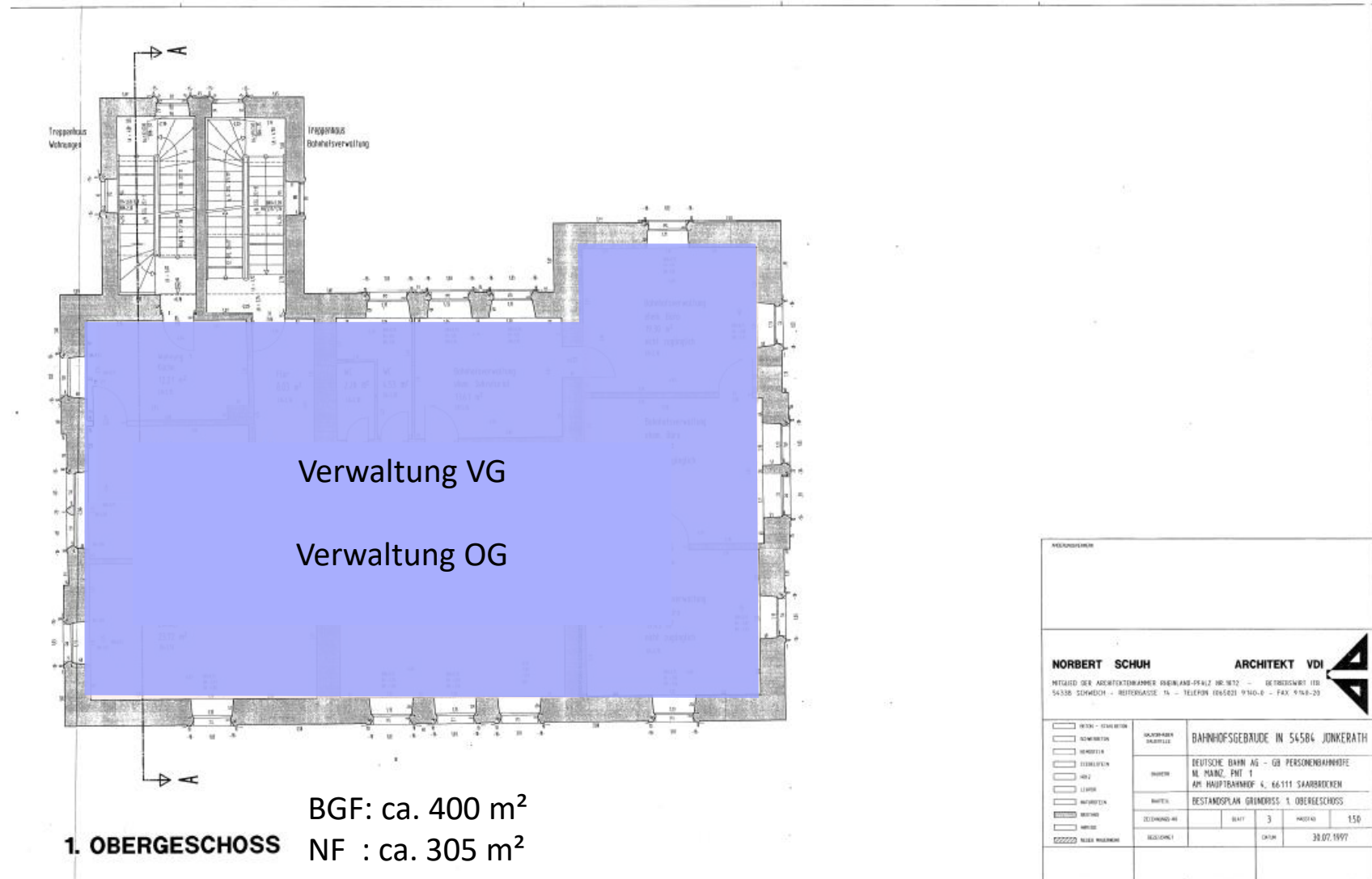
Planungsvariante GN // Grundriss // EG



**EG**

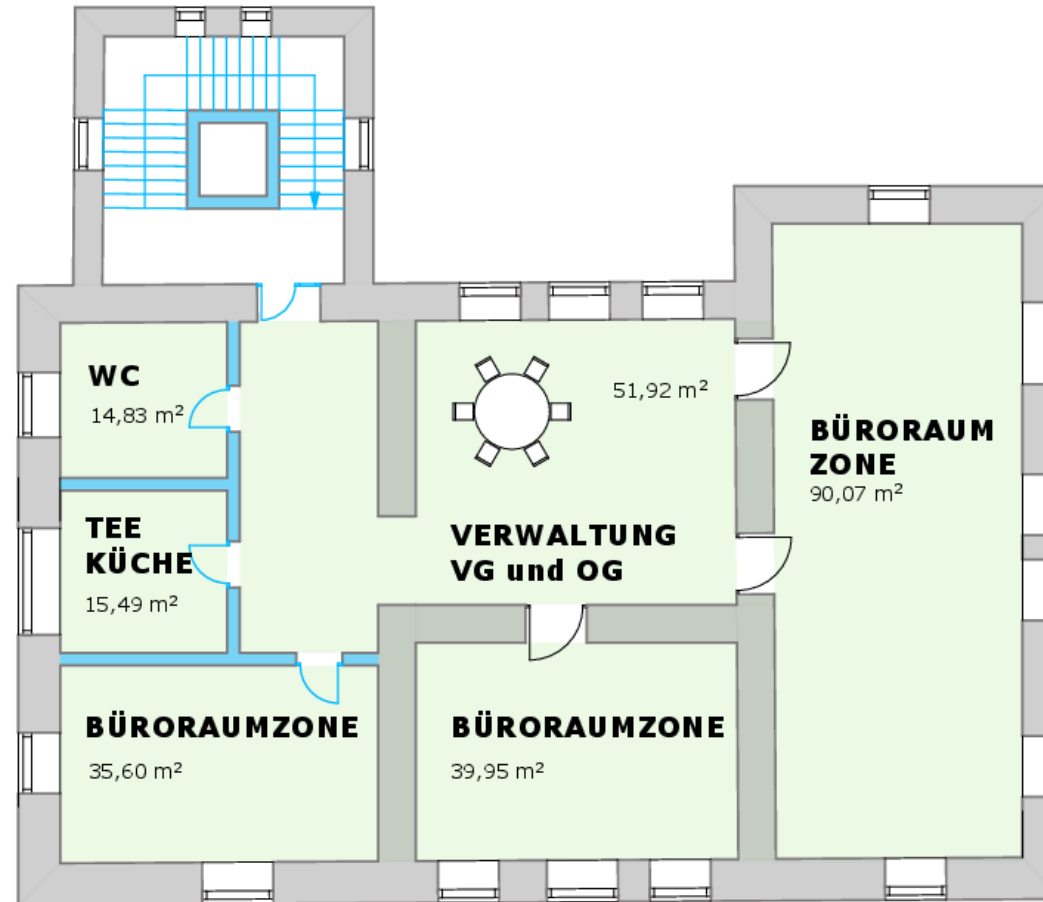
### 3. Planungsvarianten– Mischnutzung mit Abbruch

Szenarien – Grundsatzszenario GN //  
 Flächenkonzept 3.1 // 1. OG



### 3. Planungsvarianten– Mischnutzung mit Abbruch

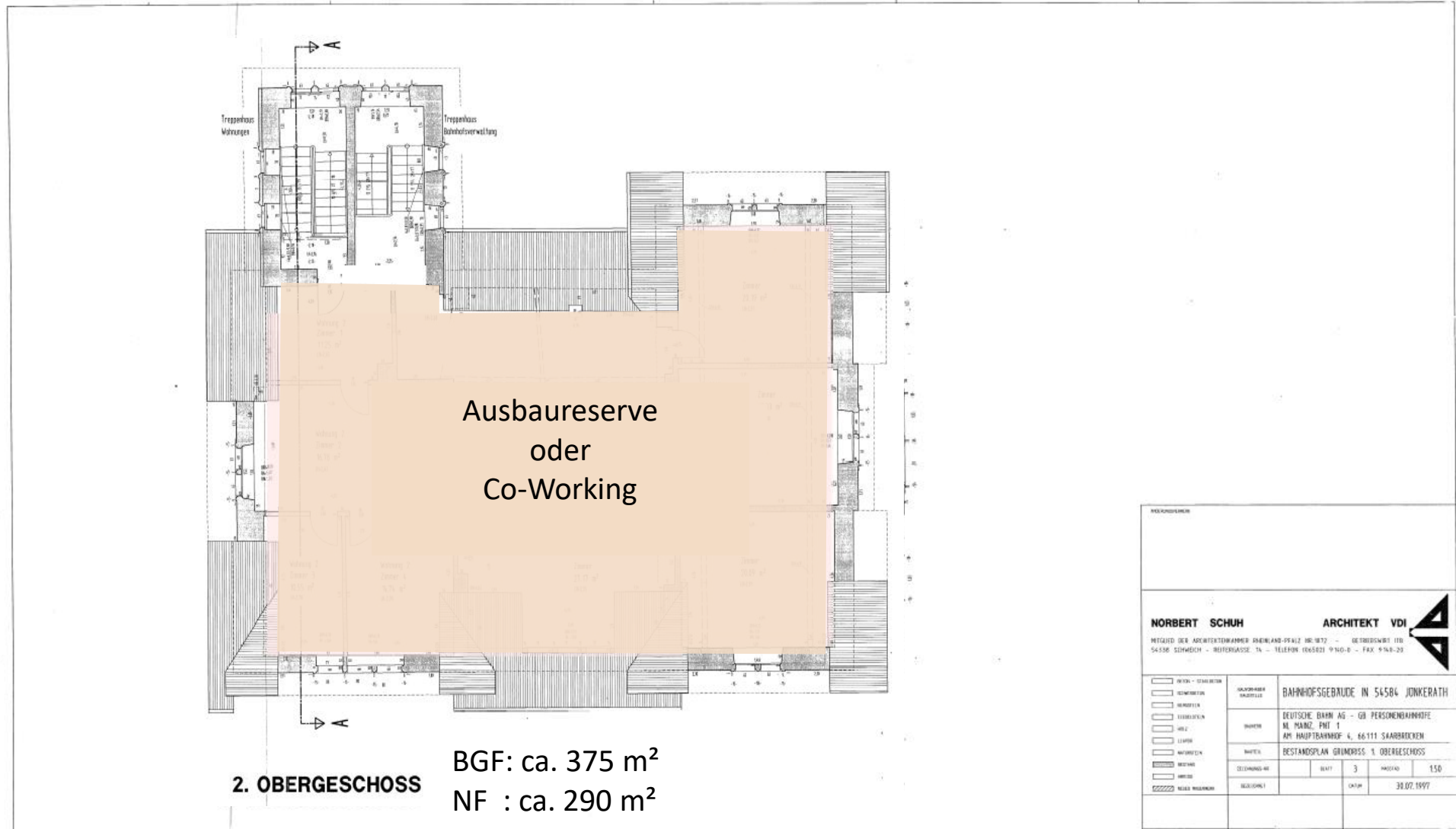
Planungsvariante GN // Grundriss //  
1. OG



**1. OG**

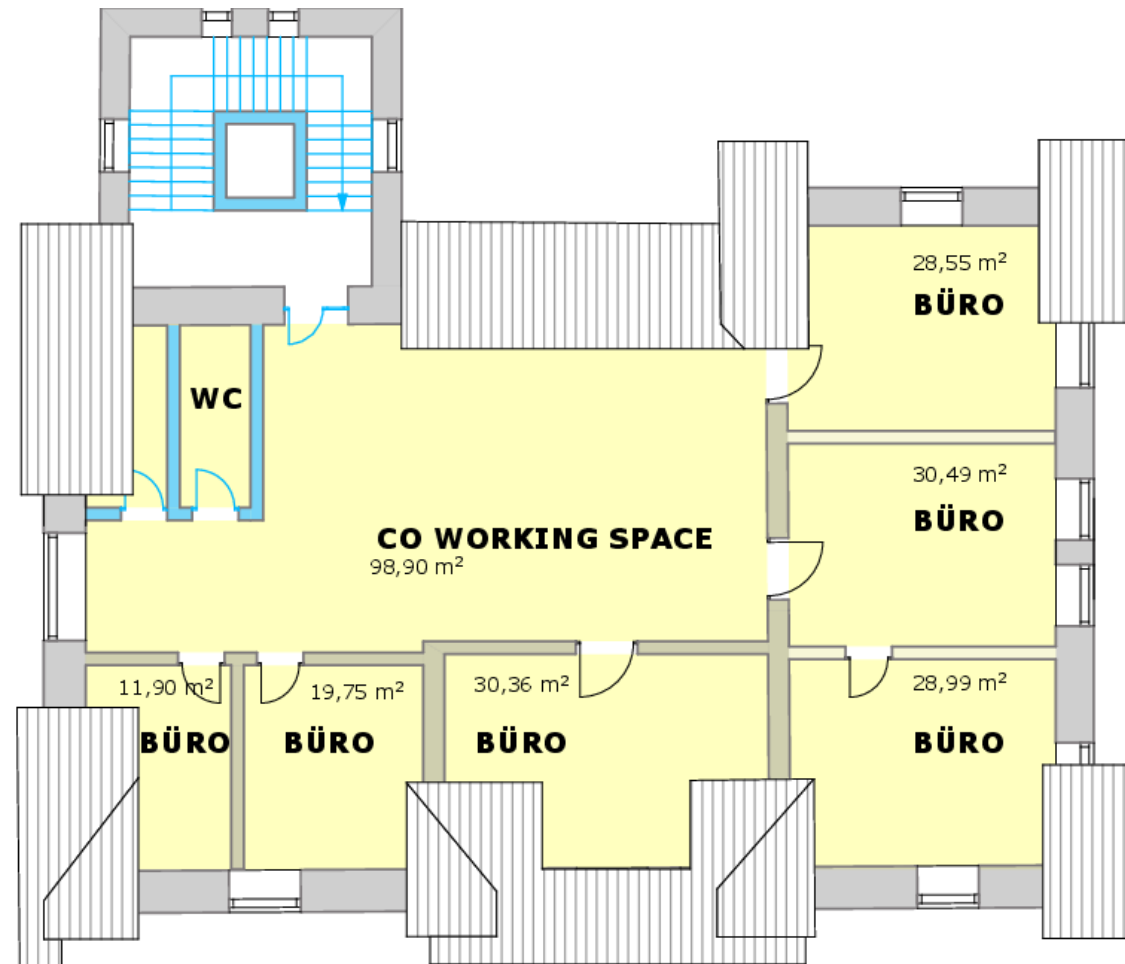
### 3. Planungsvarianten– Mischnutzung mit Abbruch

Szenarien – Grundsatzszenario GN //  
 Flächenkonzept 3.1 // 2. OG



### 3. Planungsvarianten– Mischnutzung mit Abbruch

Planungsvariante GN // Grundriss //  
2. OG



Ggf. auch für  
Vereine nutzbar!

**2. OG**

### 3. Planungsvarianten– Mischnutzung mit Abbruch

Raum neu	Zuordnung Altbau	NF	BGF	Kostenansatz	Baukosten (gerundet)	
Abriss	Fläche Anbau Gastro	280 m <sup>2</sup>	364,00 m <sup>2</sup>	200,00 €	70.000,00 €	
Multifunktionsraum	Altbau EG	160 m <sup>2</sup>	208,00 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	380.000,00 €	
Café	Altbau EG	70 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>	3.534,30 €	320.000,00 €	
Abriss	Altbau EG	15 m <sup>2</sup>	19,50 m <sup>2</sup>	200,00 €	4.000,00 €	
Abriss	Altbau EG	5 m <sup>2</sup>	6,50 m <sup>2</sup>	200,00 €	1.000,00 €	
Abriss	Altbau EG	17 m <sup>2</sup>	22,10 m <sup>2</sup>	200,00 €	4.000,00 €	
Jugend / WC	Altbau EG	100 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	230.000,00 €	
Treppenraum	Altbau EG	35 m <sup>2</sup>	45,50 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	80.000,00 €	
Flur	Altbau EG	54 m <sup>2</sup>	70,20 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	130.000,00 €	
Treppenraum OG	Altbau OG	43 m <sup>2</sup>	55,90 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	100.000,00 €	
Verwaltung	Altbau OG	264 m <sup>2</sup>	343,20 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	620.000,00 €	
Treppenraum	Altbau 2.OG	43 m <sup>2</sup>	55,90 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	100.000,00 €	
Co-Working Space	Altbau 2.OG	245 m <sup>2</sup>	318,50 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	580.000,00 €	
<b>Summen Gesamtflächen</b>		<b>1331 m<sup>2</sup></b>	<b>1730,30 m<sup>2</sup></b>		<b>2.620.000,00 €</b>	
					<b>2.620.000,00 €</b>	

Kostenansätze aus BKI 2020 + Index 2022

Umbau Altbau zu Büro:  
1.610,00 € \* 12,2 = 1.806,42 €

Umbau Altbau zu Gastro (Gebäude anderer Art)  
3.150,00 € \* 12,2 = 3.534,30 €

Umbau Altbau zu Wohnen  
1.840,00 € \* 12,2 = 2.064,48 €

Abriss 200€/ m<sup>2</sup>

### 3. Planungsvarianten– Mischnutzung mit Abbruch

---

#### Vor- und Nachteile

- + Gemischte Nutzung ermöglicht größte Abdeckung der Bedarfe und Wünsche.
- + Abbruch der Nebengebäude verringert Folgekosten und Sanierungsaufwand.
- + Städtebaulich und aus Sicht der Architektur ergibt sich großes Aufwertungspotential.
- + Durch viele Nutzungen wird eine starke Belebung und hohe soziale Interaktion angestrebt.
- + Variable Nutzung ermöglicht auch die Einrichtung von (kleinen und großen) Vereinsräumen.
  
- Folgekosten der Außenanlagen werden größer.
- Höhere Sanierungs- und Modernisierungskosten im Vergleich zur rein öffentlichen Nutzung.
- Nutzungsmix erfordert vergleichsweise höhere Brandschutzauflagen und erhöhte statische Ansprüche.

---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- **Private Nutzung ohne Abbruch**
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. Ausblick





### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

---

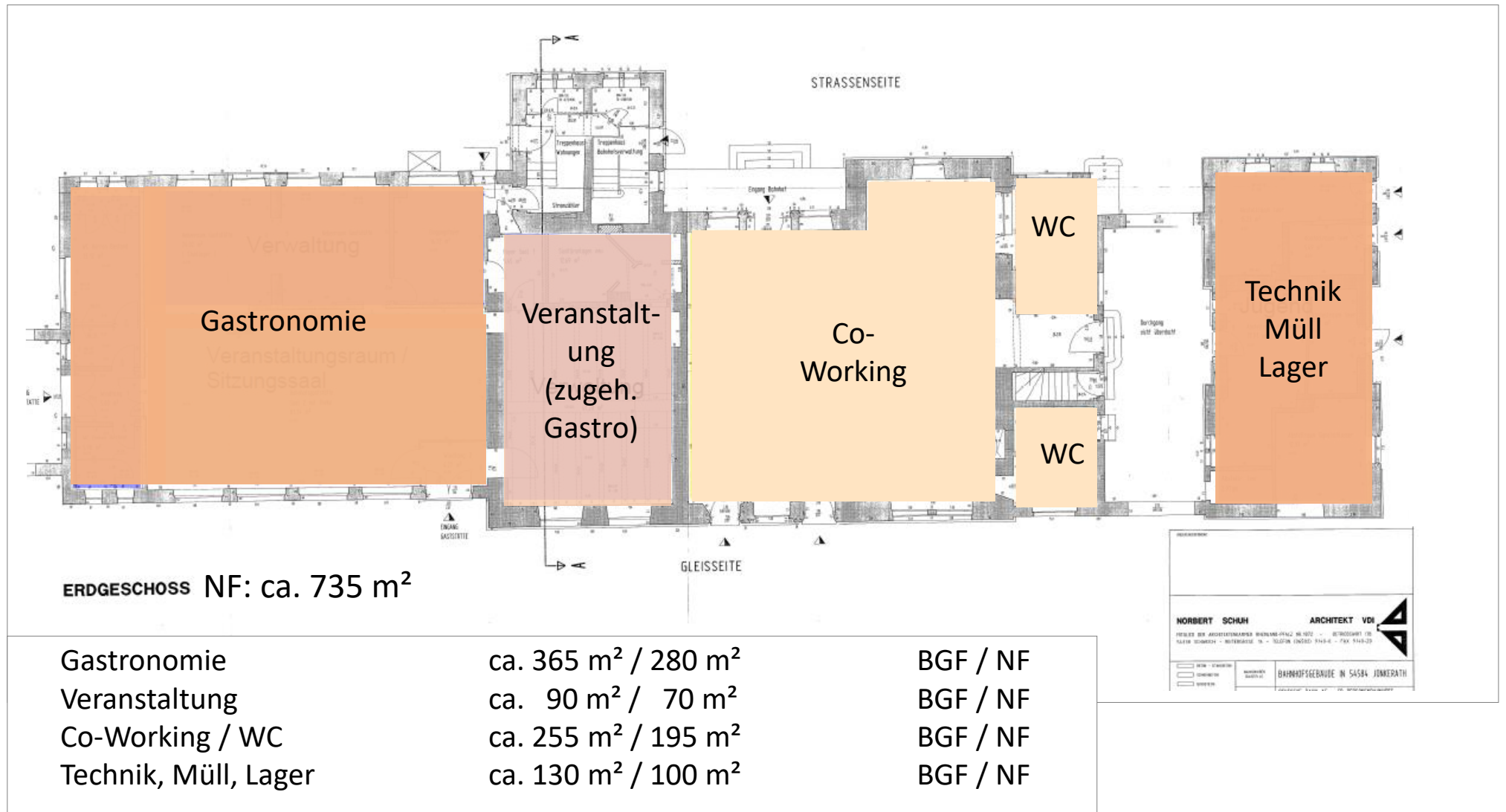
Private Nutzung

2

Priorität 2: Planungsvariante 2.2: Bestandserhaltung

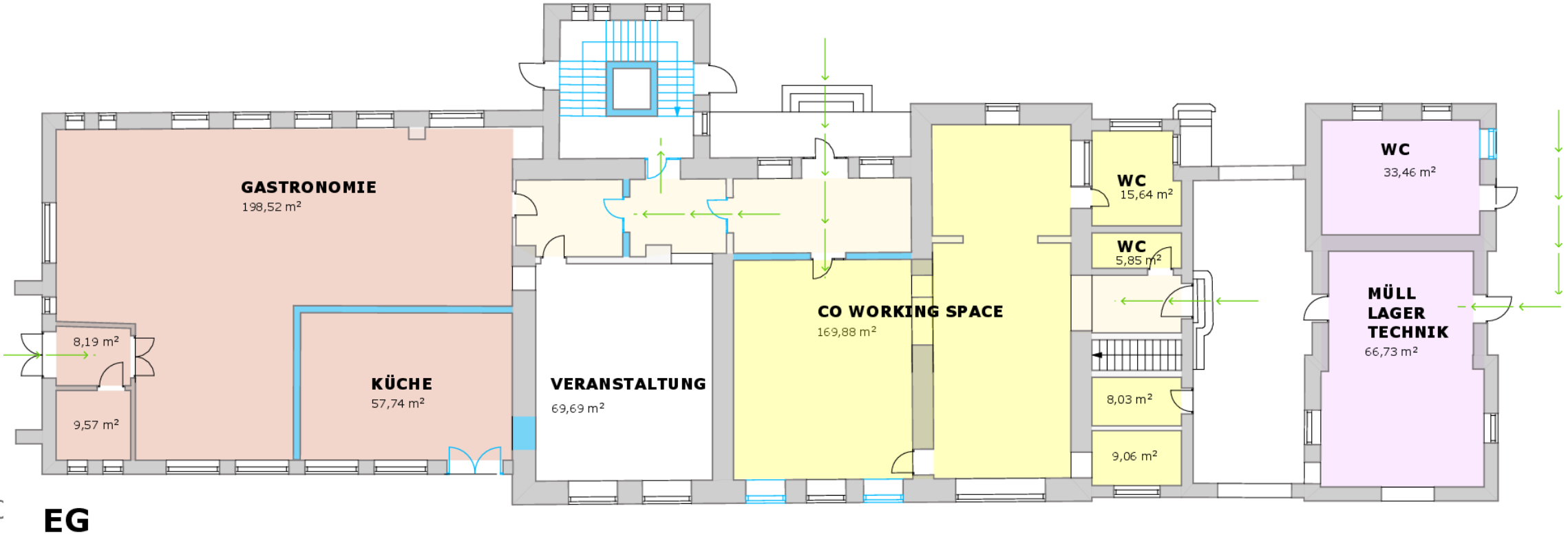
### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

Szenarien – Grundsatzszenario PN //  
Flächenkonzept 2.2 // EG



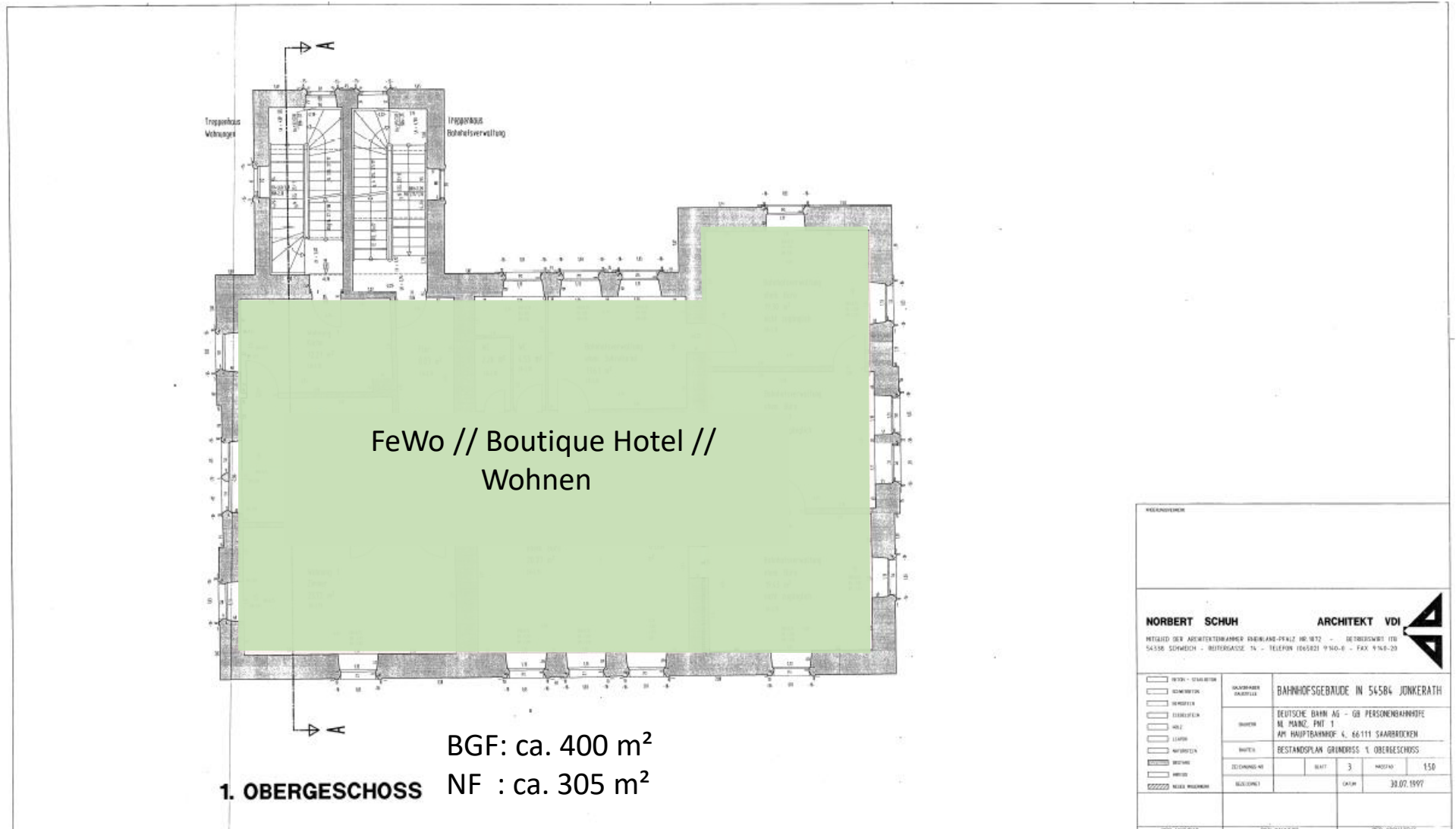
### 3. Planungsvarianten- Private Nutzung ohne Abbruch

Planungsvariante PN // Grundriss // EG



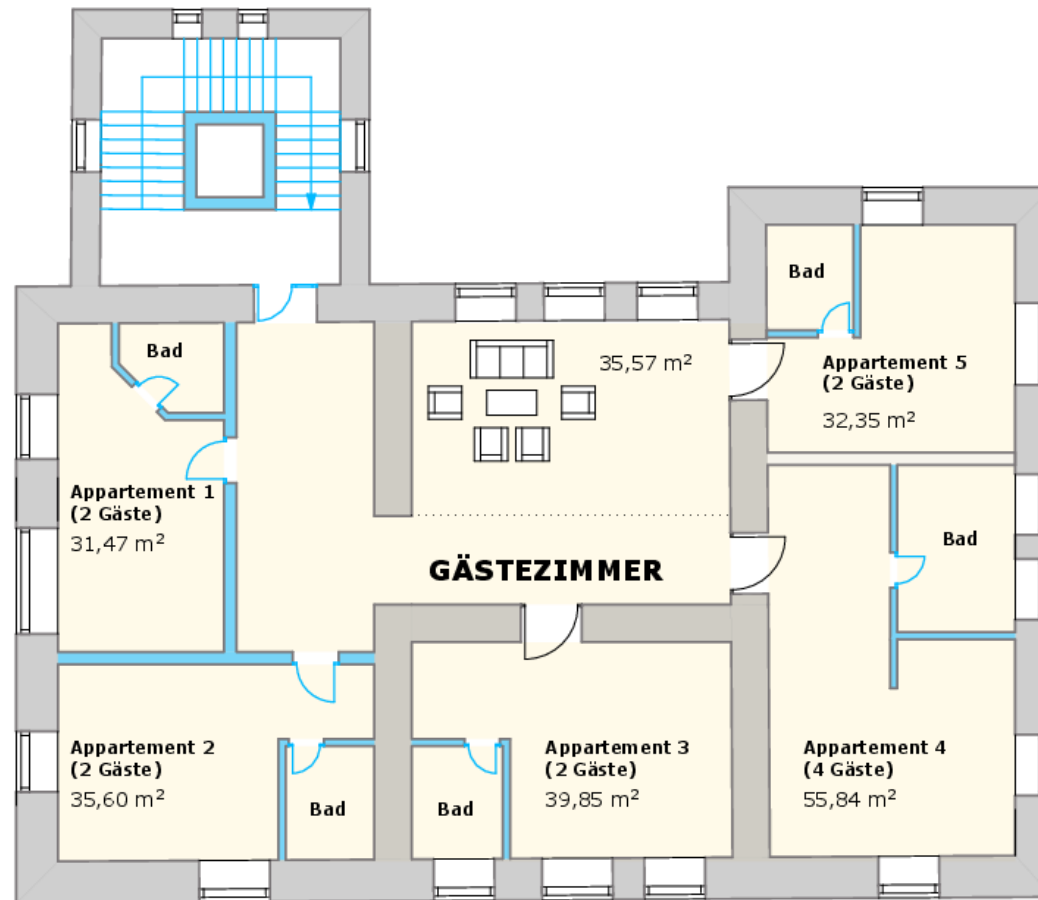
### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

Szenarien – Grundsatzszenario PN //  
Flächenkonzept 2.2 // 1. OG



### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

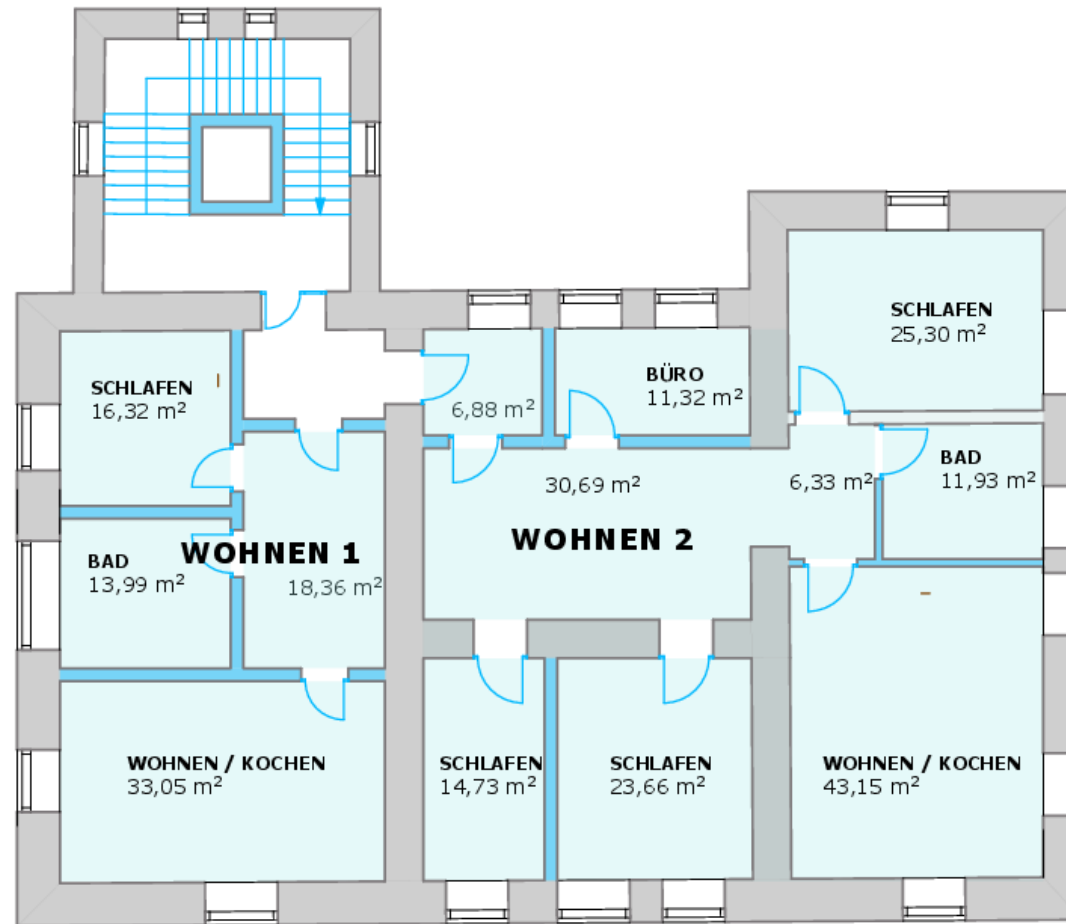
Planungsvariante PN // Grundriss //  
1. OG



**1. OG**

### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

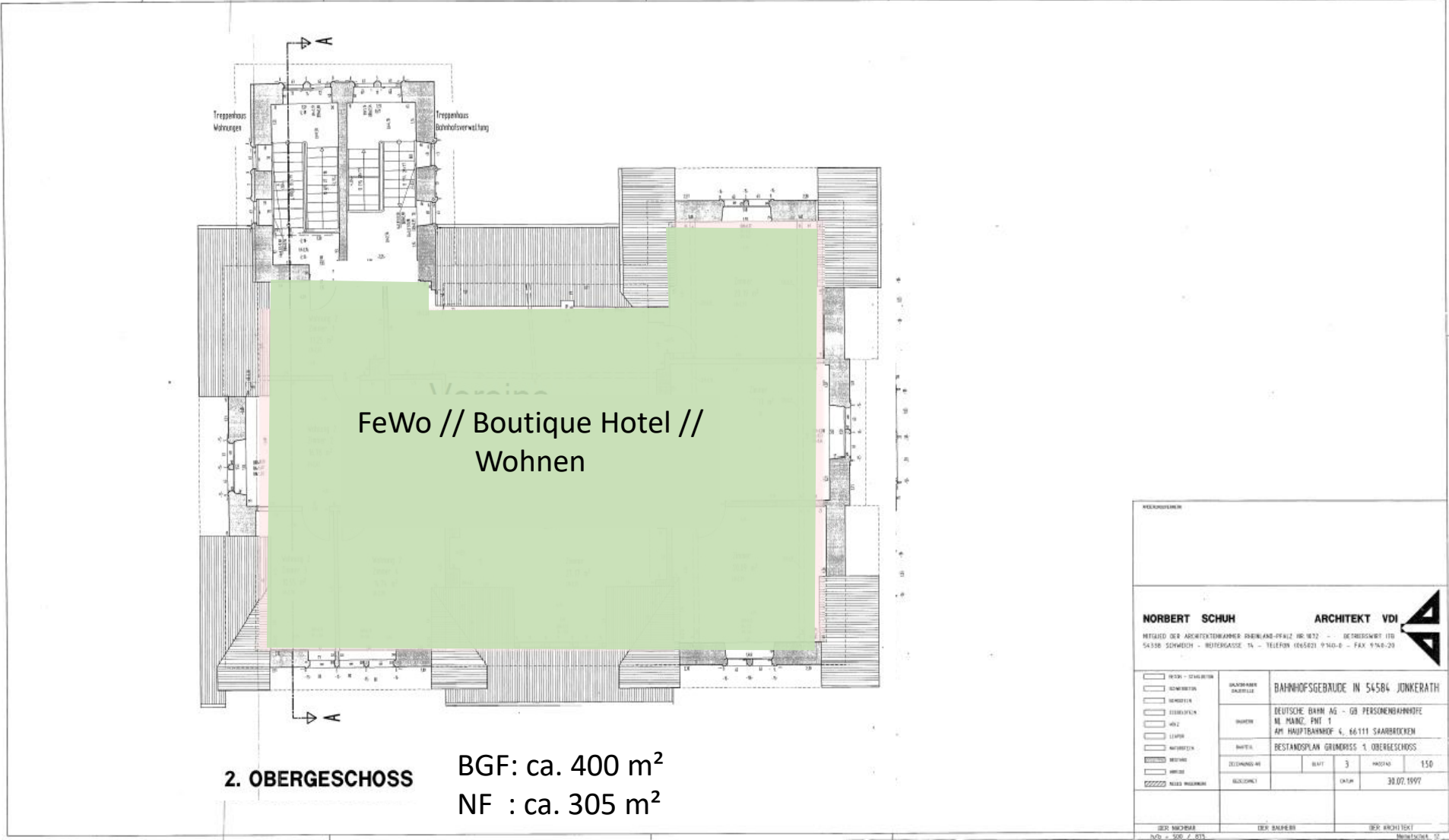
Planungsvariante PN // Grundriss //  
1. OG



**1. OG**

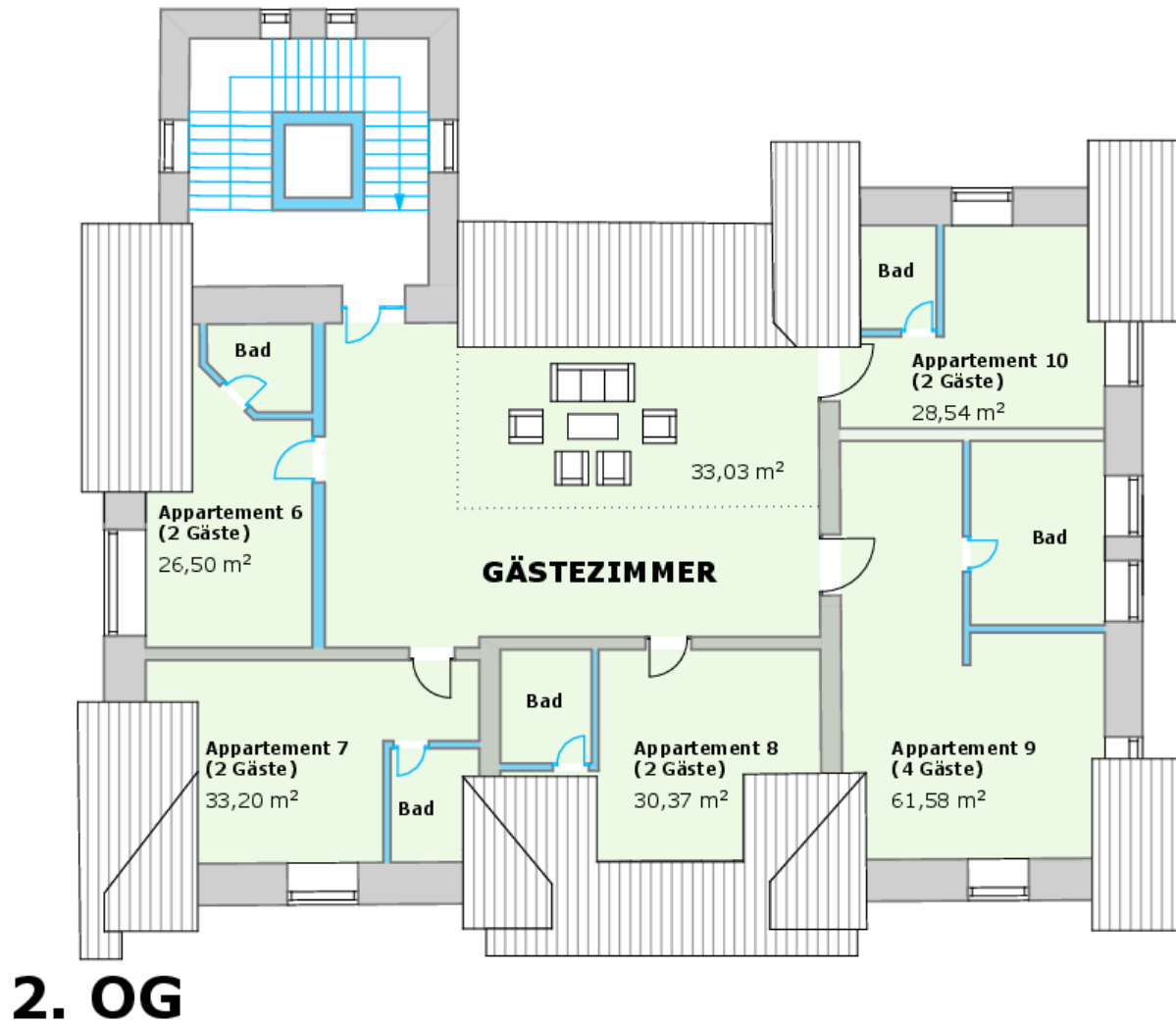
### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

Szenarien – Grundsatzszenario PN //  
 Flächenkonzept 2.2 // 2. OG



### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

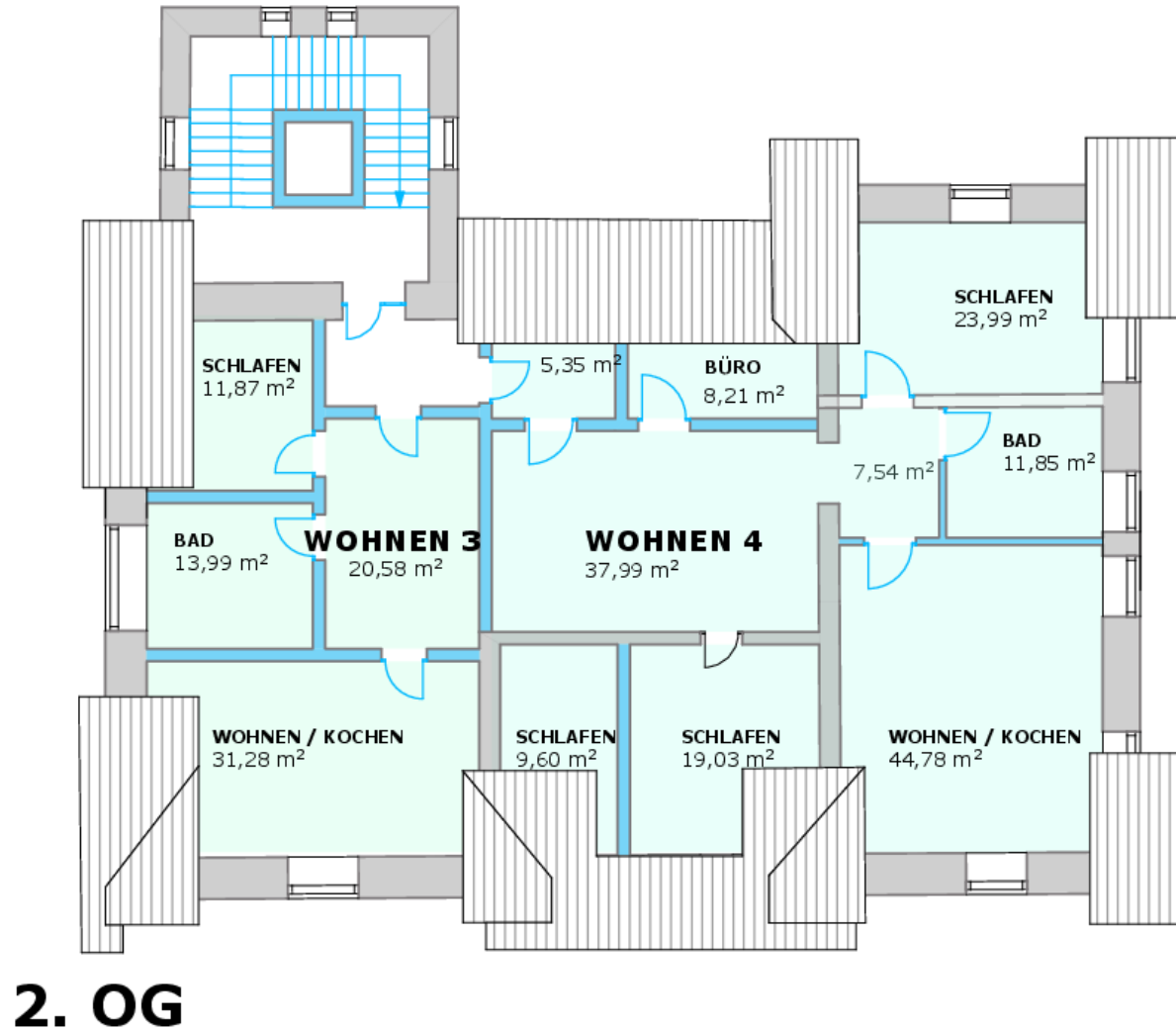
Planungsvariante PN // Grundriss //  
2. OG





### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

Planungsvariante PN // Grundriss //  
2. OG



### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

Raum neu	Zuordnung Altbau	NF	BGF	Kostenansatz	Baukosten (gerundet)	
Gastronomie	Fläche Anbau Gastro	280 m <sup>2</sup>	364,00 m <sup>2</sup>	3.534,30 €	1.290.000,00 €	
Co-Working	Altbau EG	160 m <sup>2</sup>	208,00 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	380.000,00 €	
WC Co-Working	Altbau EG	15 m <sup>2</sup>	19,50 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	40.000,00 €	
Eingang Co-Working	Altbau EG	5 m <sup>2</sup>	6,50 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	10.000,00 €	
Lagern Co-Working	Altbau EG	17 m <sup>2</sup>	22,10 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	40.000,00 €	
Veranstaltung Gastro	Altbau EG	70 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	160.000,00 €	
Müll, Lager, Technik	Altbau EG	100 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	230.000,00 €	
Treppenraum	Altbau EG	35 m <sup>2</sup>	45,50 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	80.000,00 €	
Flur		54 m <sup>2</sup>	70,20 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	130.000,00 €	
Treppenraum OG	Altbau OG	43 m <sup>2</sup>	55,90 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	100.000,00 €	
Gästezimmer	Altbau OG	264 m <sup>2</sup>	343,20 m <sup>2</sup>	3.534,30 €	1.210.000,00 €	
Treppenraum	Altbau 2.OG	43 m <sup>2</sup>	55,90 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	100.000,00 €	
Gästezimmer	Altbau 2.OG	245 m <sup>2</sup>	318,50 m <sup>2</sup>	3.534,30 €	1.130.000,00 €	
<b>Summen Gesamtflächen</b>		<b>1331 m<sup>2</sup></b>	<b>1730,30 m<sup>2</sup></b>		<b>4.900.000,00 €</b>	
					<b>4.900.000,00 €</b>	

Kostenansätze aus BKI 2020 + Index 2022

Umbau Altbau zu Büro:  
1.610,00 € \* 12,2 = 1.806,42 €

Umbau Altbau zu Gastro (Gebäude anderer Art):  
3.150,00 € \* 12,2 = 3.534,30 €

Umbau Altbau zu Wohnen:  
1.840,00 € \* 12,2 = 2.064,48 €

Abriss 200€/ m<sup>2</sup>

### 3. Planungsvarianten– Private Nutzung ohne Abbruch

---

#### Vor- und Nachteile

- + Starke Belebung durch die gastronomische Nutzung.
- + Veranstaltungsraum kann auch durch die Öffentlichkeit genutzt/ gemietet werden.
- + Entlastung des Gemeindehaushaltes.
  
- Schwer abschätzbarer Bedarf an Gästezimmern.
- Keine Abdeckung von öffentlichen Nutzungen, Vereinen, Jugend etc.
- Hohe Gesamtkosten – jedoch keine (weiteren) Einflussmöglichkeiten der Gemeinde.

---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- Private Nutzung ohne Abbruch
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. Ausblick



### 3. Planungsvarianten– Öffentliche Nutzung mit Abbruch

---

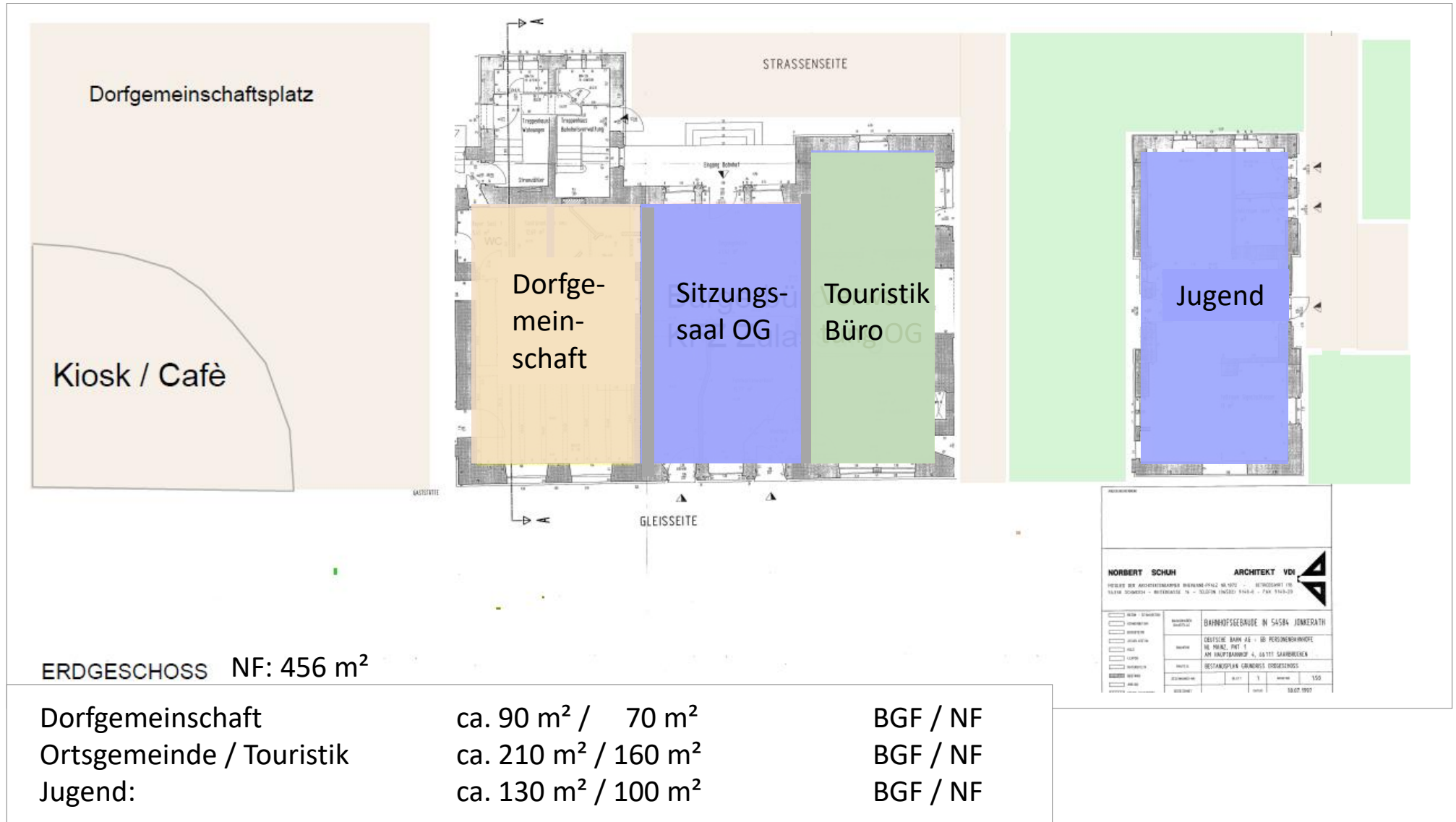
Öffentliche Nutzung

1

Priorität 3: Planungsvariante 1.1: Abbruch der Ergänzungsbauten

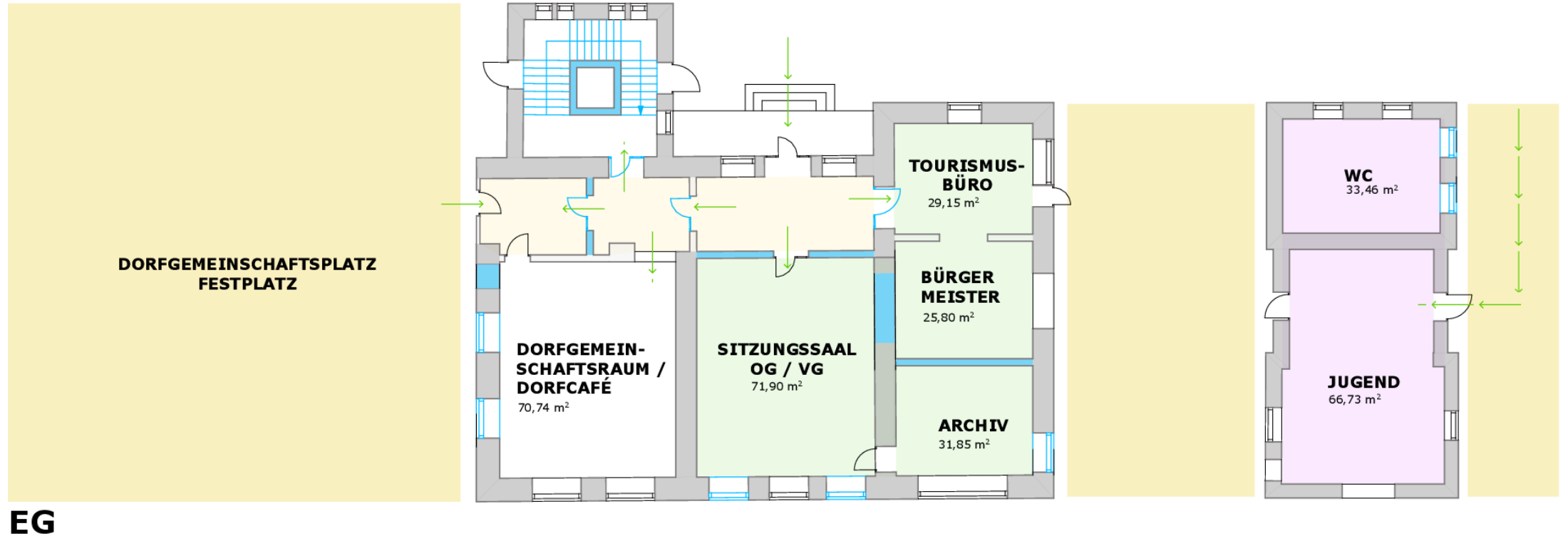
### 3. Planungsvarianten– Öffentliche Nutzung mit Abbruch

Szenarien – Grundsatzszenario ÖN // Flächenkonzept 1.1 // EG



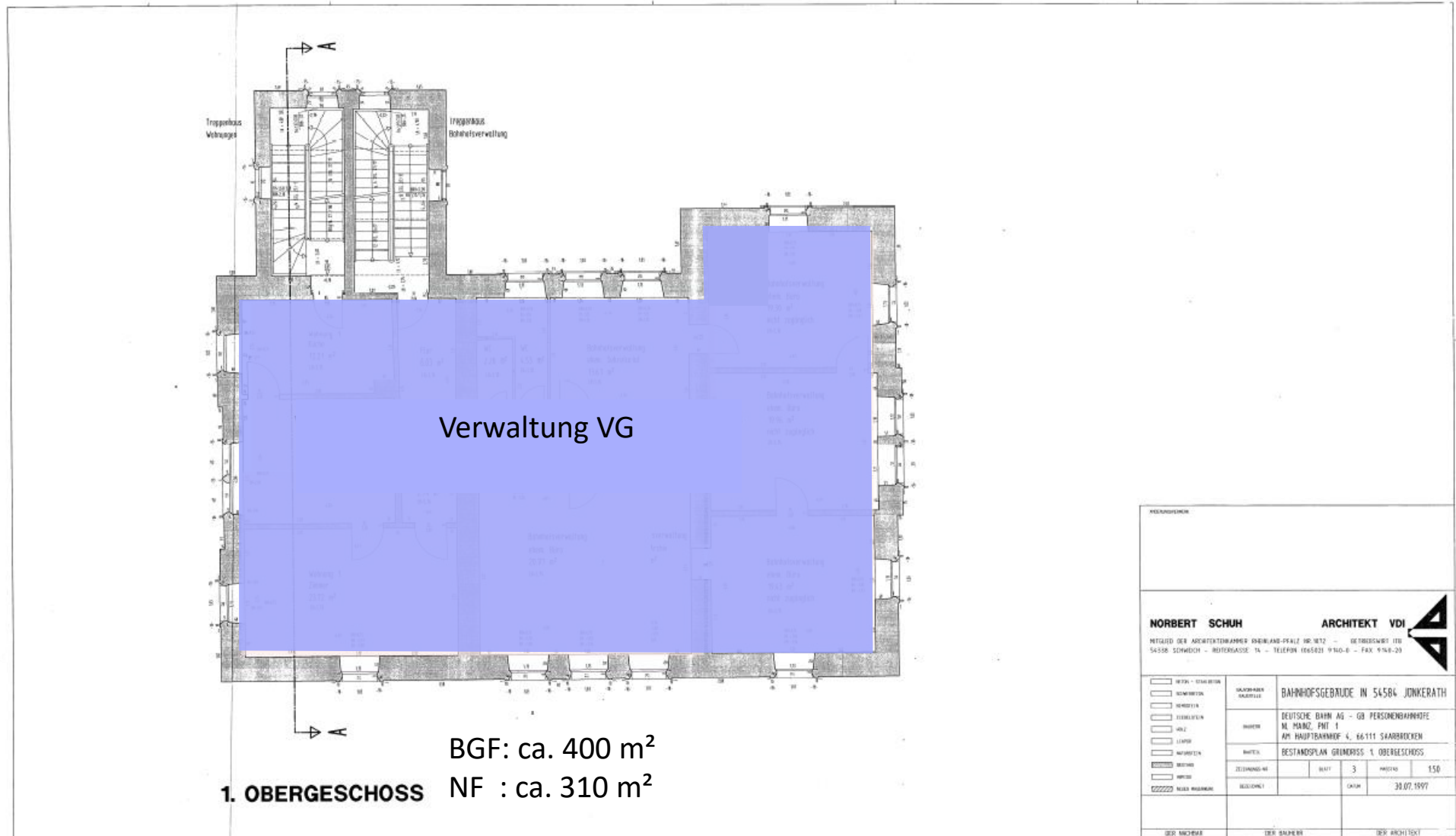
### 3. Planungsvarianten– Öffentliche Nutzung mit Abbruch

Planungsvariante ÖN // Grundriss // EG



### 3. Planungsvarianten- Öffentliche Nutzung mit Abbruch

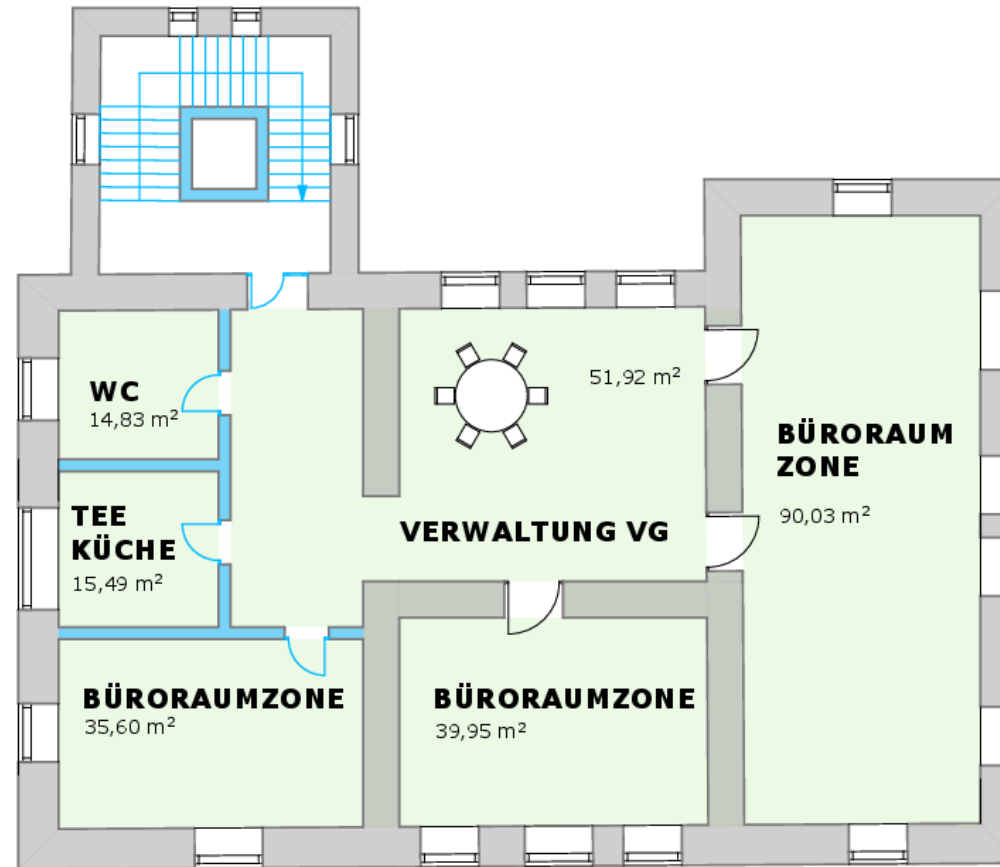
Szenarien – Grundsatzszenario ÖN //  
 Flächenkonzept 1.1 // 1. OG





### 3. Planungsvarianten– Öffentliche Nutzung mit Abbruch

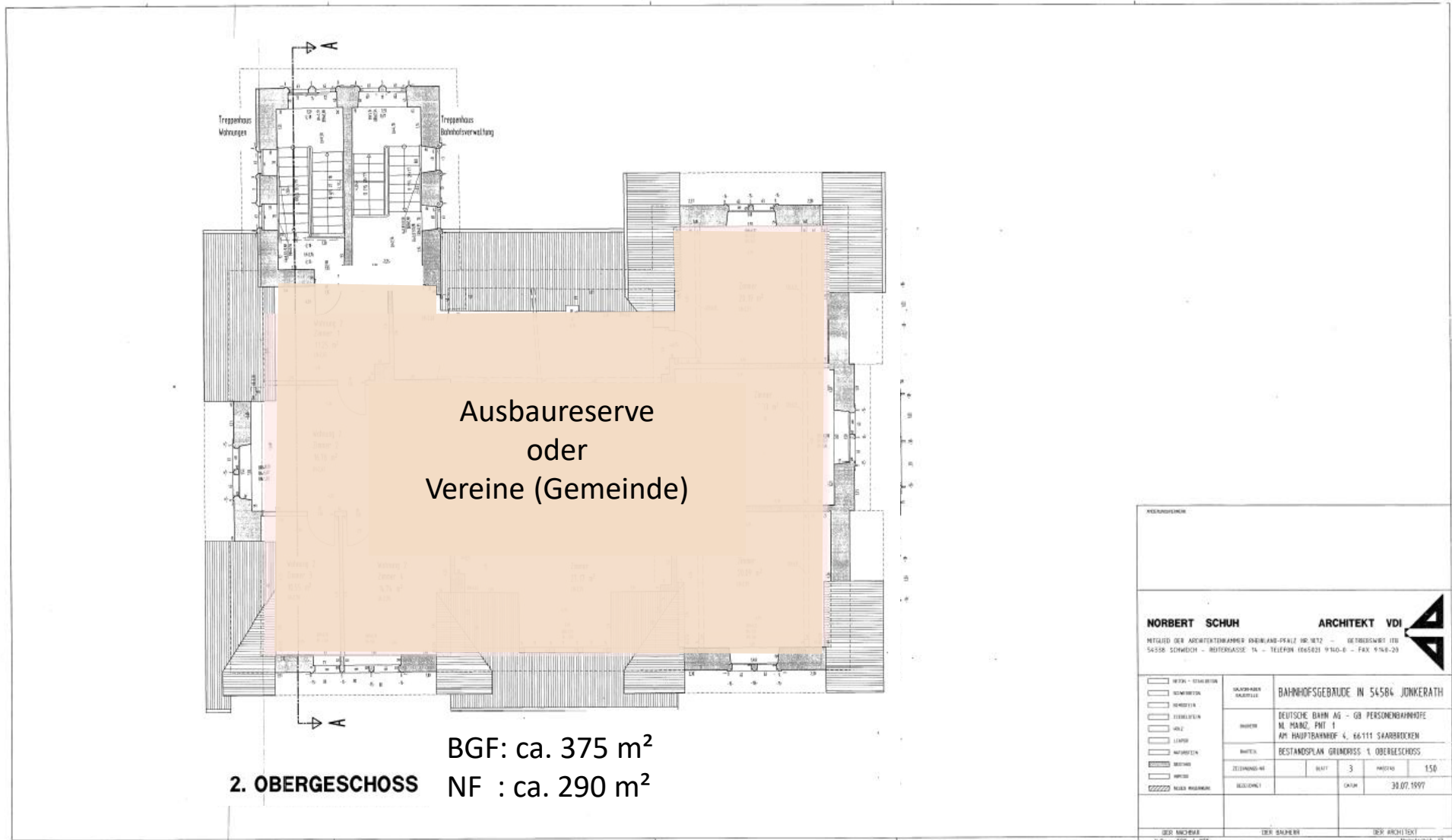
Planungsvariante ÖN // Grundriss //  
1.OG



**1. OG**

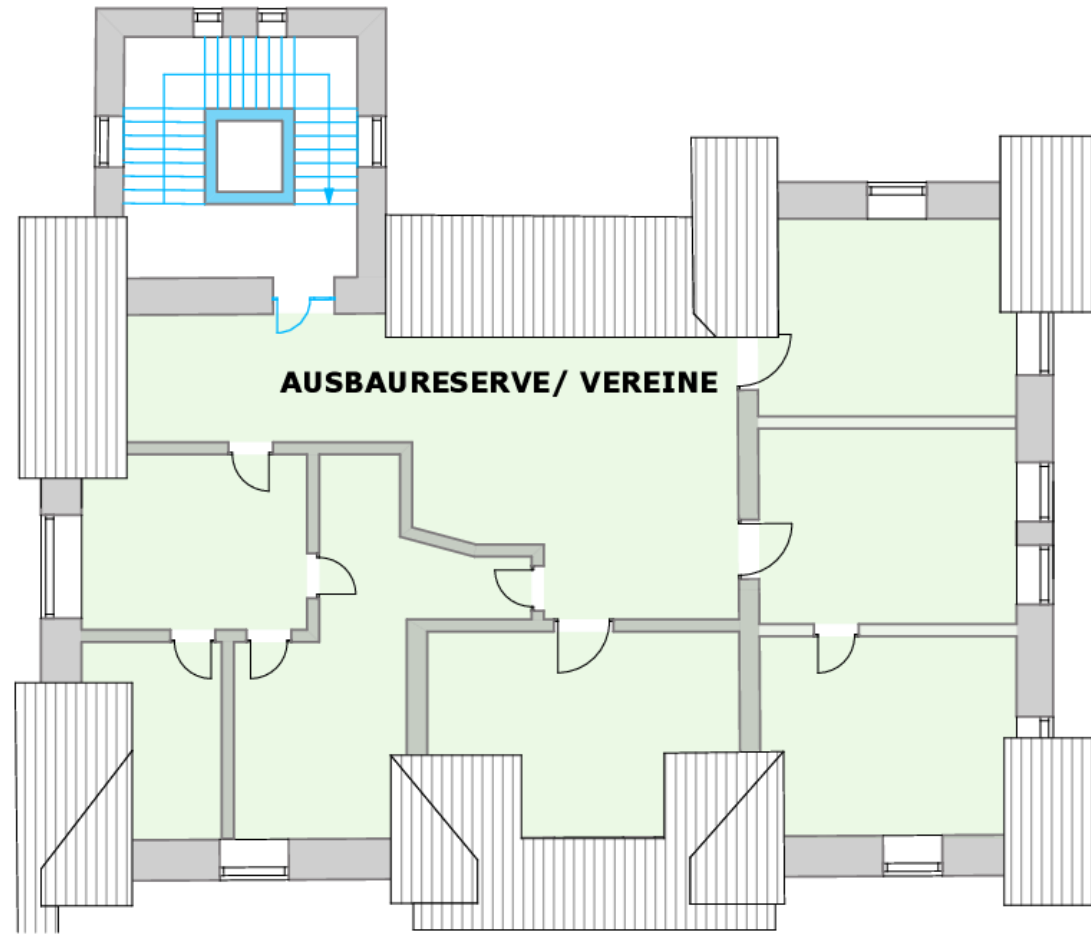
### 3. Planungsvarianten– Öffentliche Nutzung mit Abbruch

Szenarien – Grundsatzszenario ÖN //  
 Flächenkonzept 1.1 // 2. OG



### 3. Planungsvarianten– Öffentliche Nutzung mit Abbruch

Planungsvariante ÖN // Grundriss //  
2. OG



**2. OG**

### 3. Planungsvarianten– Öffentliche Nutzung mit Abbruch

Raum neu	Zuordnung Altbau	NF	BGF	Kostenansatz	Baukosten (gerundet)	Kostenansätze aus BKI 2020 + Index 2022
Abriss	Fläche Anbau Gastro	280 m <sup>2</sup>	364,00 m <sup>2</sup>	200,00 €	70.000,00 €	
Dorfgemeinschaft	Altbau EG	70 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	160.000,00 €	Umbau Altbau zu Büro: 1.610,00 € * 12,2 = 1.806,42 €
Saal OG/VG	Altbau EG	72 m <sup>2</sup>	93,60 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	170.000,00 €	Umbau Altbau zu Gastro (Gebäude anderer Art)
Archiv/ Stuhllager	Altbau EG	32 m <sup>2</sup>	41,60 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	80.000,00 €	
Bürgermeister	Altbau EG	26 m <sup>2</sup>	33,80 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	60.000,00 €	3.150,00 € * 12,2 = 3.534,30 €
Tourismus	Altbau EG	30 m <sup>2</sup>	39,00 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	70.000,00 €	
Abriss	Altbau EG	15 m <sup>2</sup>	19,50 m <sup>2</sup>	200,00 €	4.000,00 €	Umbau Altbau zu Wohnen 1.840,00 € * 12,2 = 2.064,48 €
Abriss	Altbau EG	5 m <sup>2</sup>	6,50 m <sup>2</sup>	200,00 €	1.000,00 €	Abriss 200€/ m <sup>2</sup>
Abriss	Altbau EG	17 m <sup>2</sup>	22,10 m <sup>2</sup>	200,00 €	4.000,00 €	
Jugend	Altbau EG	100 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	230.000,00 €	
Treppenraum	Altbau EG	35 m <sup>2</sup>	45,50 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	80.000,00 €	
Flur	Altbau EG	54 m <sup>2</sup>	70,20 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	130.000,00 €	
Treppenraum OG	Altbau OG	43 m <sup>2</sup>	55,90 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	100.000,00 €	
Verwaltung	Altbau OG	264 m <sup>2</sup>	343,20 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	620.000,00 €	
Treppenraum	Altbau 2.OG	43 m <sup>2</sup>	55,90 m <sup>2</sup>	1.806,42 €	100.000,00 €	
Ausbaureserve	Altbau 2.OG	245 m <sup>2</sup>	318,50 m <sup>2</sup>	250,00 €	80.000,00 €	
<b>Summen Gesamtflächen</b>		<b>1331 m<sup>2</sup></b>	<b>1730,30 m<sup>2</sup></b>		<b>1.970.000,00 €</b>	

### 3. Planungsvarianten– Öffentliche Nutzung mit Abbruch

---

#### Vor- und Nachteile

- + Gute, kompakte Anlaufstelle der öffentl. Verwaltung im Erdgeschoss.
- + Ausbaureserve für weitere Nutzungen möglich. Akzeptanz !
- + Städtebaulich und aus Sicht der Architektur ergibt sich großes Aufwertungspotential.
- + Geringe Sanierungskosten.
  
- Kein Nutzungsmix.
- Keine Anlaufstelle – wenig Belebung des Umfeldes.

---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- Private Nutzung ohne Abbruch
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- **Umfeldgestaltung**

4. Flächenbilanz

5. Ausblick

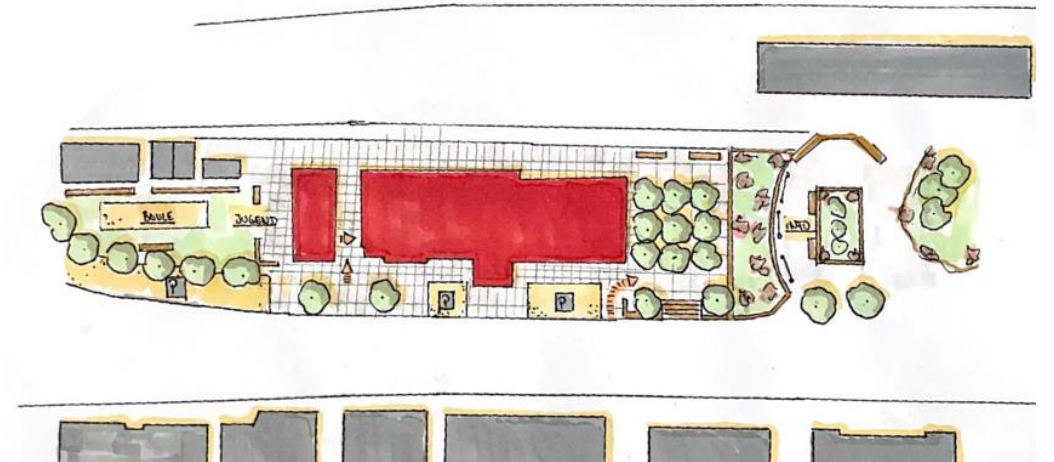


### 3. Planungsvarianten– Umfeldgestaltung

---

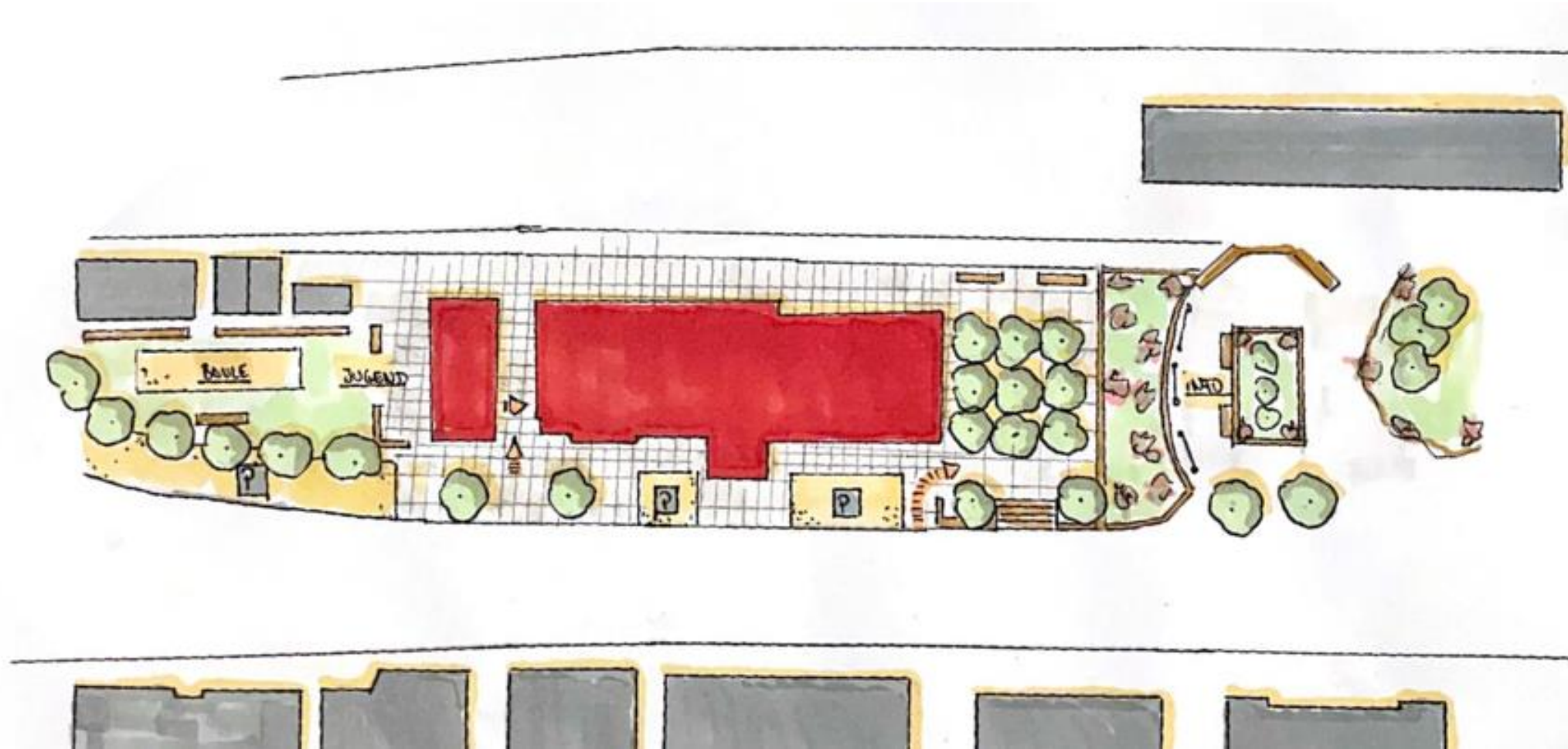
#### Variante Bestandserhalt

- Parken entlang der Straße
- Dorfplutzerweiterung durch Verschiebung des Höhenversprungs nach Osten
- Infopoint/ Entrée im Bereich der Unterführung
- Generationenplatz im Westen





### 3. Planungsvarianten- Umfeldgestaltung



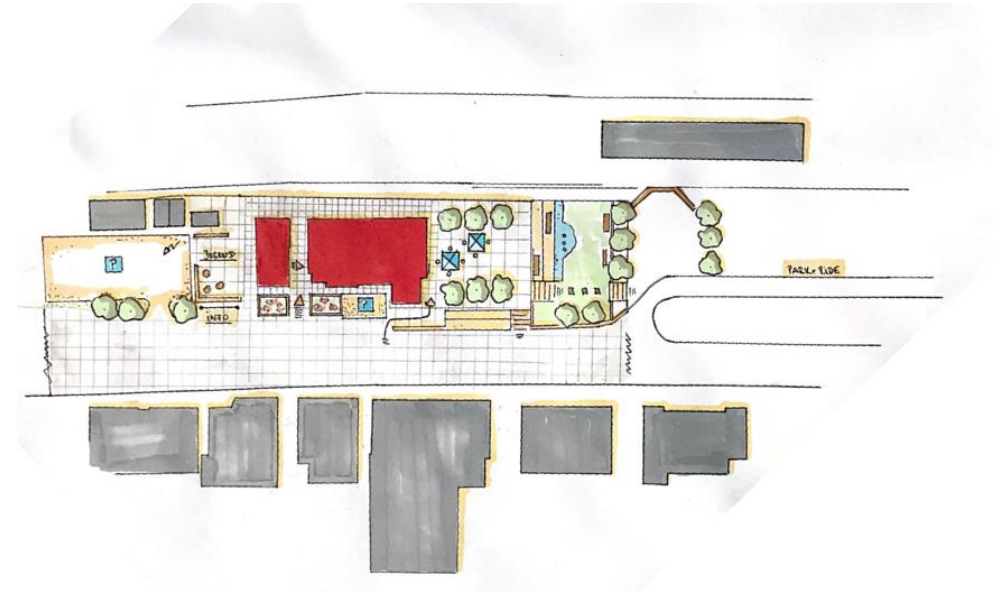


### 3. Planungsvarianten– Umfeldgestaltung

---

#### Variante Abbruch

- Parken auf der „grünen Wiese“ (Bestand) im Westen – kleiner Platz für die Jugend
- Größerer, 2-stufiger Dorfplatz mit vielen Möglichkeiten der Gestaltung und Nutzung
- Infopoint/ Entrée im Bereich des Eingangs
- Große Sitzstufen also Sonderbauwerke



### 3. Planungsvarianten- Umfeldgestaltung



---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- Private Nutzung ohne Abbruch
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. Ausblick



## 4. Flächenbilanz

<b>Zusammenfassung Varianten (Ausbauflächen)</b>						
Flächenaufstellung Jünkerath						
Gemischte Nutzung mit Rückbau und Co-Working Space						
Raum neu	Zuordnung Altbau	NF	BGF	Kostenansatz	Baukosten (gerundet)	
		<b>1014 m<sup>2</sup></b>	<b>1318,20 m<sup>2</sup></b>		<b>2.620.000,00 €</b>	
<b>Berücksichtigung Abbruch !</b>						
Flächenaufstellung Jünkerath						
Öffentliche Nutzung mit Rückbau und Ausbaureserve						
Raum neu	Zuordnung Altbau	NF	BGF	Kostenansatz	Baukosten (gerundet)	
		<b>769 m<sup>2</sup></b>	<b>999,70 m<sup>2</sup></b>		<b>1.970.000,00 €</b>	
<b>Berücksichtigung Abbruch + Ausbaureserve !</b>						
Flächenaufstellung Jünkerath						
Private Nutzung ohne Rückbau Gästezimmer						
Raum neu	Zuordnung Altbau	NF	BGF	Kostenansatz	Baukosten (gerundet)	
		<b>1331 m<sup>2</sup></b>	<b>1730,30 m<sup>2</sup></b>		<b>4.900.000,00 €</b>	

## 4. Flächenbilanz

### Zusammenschau Flächenbedarf Zukunftskonzept und MBKS

<b>Ableich Raumbedarfe (Nettoflächen/ Nutzflächen)</b>				
<b>Berücksichtigung ohne Flure/ Erschließung !</b>				
<b>Nutzungen</b>	<b>Flächenbedarf aus Zukunftskonzept/ Wünsche aus der Bürgerschaft</b>	<b>Planungsvariante 1: Planungsvariante 2: Planungsvariante 3:</b>		
		<b>Gem. Nutzung inkl. Abbruch</b>	<b>Priv. Nutzung ohne Abbruch</b>	<b>Öffentl. Nutzung inkl. Abbruch</b>
	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Verbandsgemeindeverwaltung	230	264	-	264
Ortsgemeinde+Sitzungsraum	180	zusammengefasst	-	160
Multifunktionsraum	100	160	70	70
Gastronomie/Kiosk/o.Ä.	175	70	280	-
Arztpraxis	100	-	-	-
Öffentliche Toiletten	12	33	33	33
Co-Working-Space	k.A.	245	197	-
Jugendraum	k.A.	67	67	67
Ferienwohnungen/Boutique-Hotel	k.A.	-	509	-
Ausbaureserven	k.A.	-	-	245

---

1. Kurzer Rückblick und Zwischenstand

2. Vertiefung Einflussgrößen

- Dorferneuerung
- Brandschutz
- Gebäudestatik
- Denkmalschutz

3. Planungsvarianten

- Mischnutzung mit Abbruch
- Private Nutzung ohne Abbruch
- Öffentliche Nutzung mit Abbruch
- Umfeldgestaltung

4. Flächenbilanz

5. **Ausblick**



# MBKS Bahnhofsggebäude Jünkerath

#Planungsvarianten



Konferenz am 15.09.2022