



Konzept Dezember 2020

Xanten Lüttingen | Machbarkeitsstudie Dorfgemeinschaftshaus

Dorfgemeinschaftshaus in Lüttingen

Ausgangslage

Werkstattgespräch mit der Dorfgemeinschaft im August 2020

- In Lüttingen brechen zukünftig aller Voraussicht nach die Versammlungsmöglichkeiten weg. Der Erhalt der Dorfgemeinschaft und die Möglichkeit eines Treffpunkts ist von großer Bedeutung. Es soll ein Haus für alle Generationen entstehen und zwar für:
 - Vereine, Vereinsversammlungen, Proben und Auftritte, offene Angebote der Vereine
 - Jugendarbeit, Raum für die Jugend und für Kinder
 - Private Feierlichkeiten
- Zwei mögliche Standorte stehen in der Diskussion: das zukünftig leerstehende Kindergartengebäude und ein Anbau am Feuerwehrgerätehaus
- Eine Entscheidung für einen der beiden Standorte soll durch weitere Untersuchungen herbeigeführt werden. Dazu werden Testgrundrisse erstellt, die für den Standort Kindergarten mit der Denkmalpflege abgestimmt werden müssen
- Für die weitere Planung wurden folgende Aspekte für ein Raumprogramm formuliert:
 - Wünschenswert ist ein multifunktionaler, abtrennbarer Raum mit zeitgemäßem Standard für bis zu 100 Personen. Bei einem eventuellen Neubau soll auch eine maximale Personenzahl von 150 geprüft werden
 - Nebenräume und Lager (nicht zu knapp kalkuliert)
 - Behindertengerechter Ausbau, behindertengerechte Sanitäranlagen, gute Küche, Internet, moderner Elektrostandard, gute Akustik
 - Beziehungen zum Außenraum
- Die Themen Finanzierung, Realisierung, Betrieb, Betriebskosten und Management wurden angerissen (s. Protokoll), müssen aber weiter vertieft werden

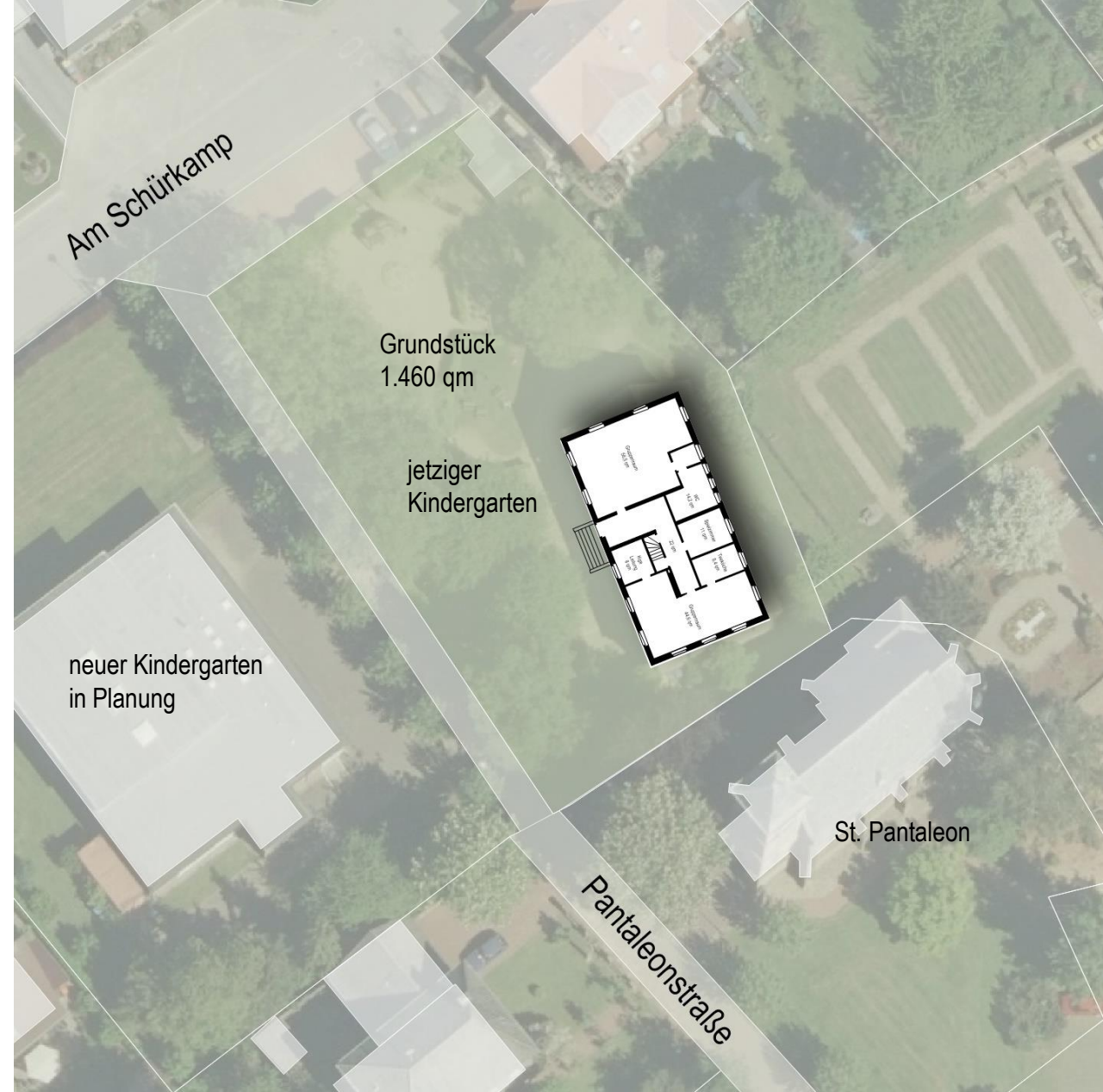
Die nachfolgenden Testentwürfe sollen die Möglichkeiten und den Aufwand für beide Standorte aufzeigen und eine Standortentscheidung näher bringen



Kindergartengebäude

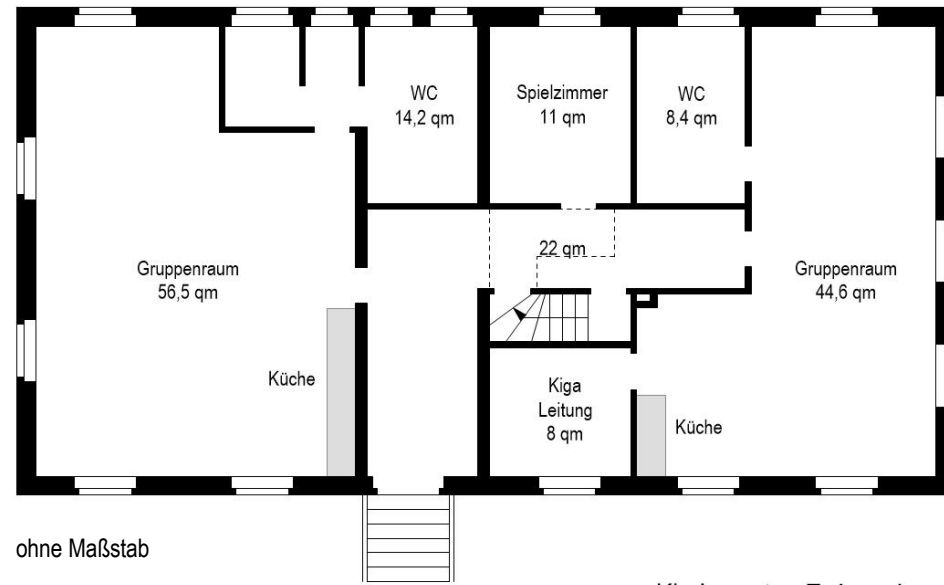
Potenziale

- Zentral im Dorf gelegen (historische Dorfmitte)
- Attraktives Gebäude mit Ortsgeschichte
- Solide Bausubstanz
- ca. 215 qm nutzbare Fläche (+ 75 qm unausgebauter Dachraum und Gewölbekeller)
- Grundstück und Gebäude in Besitz der Kirche
- ca. 1.260 qm großer Garten



Kindertagegebäude

Bestandsgrundrisse



ohne Maßstab

Kindergarten Erdgeschoss
ca. 165 qm

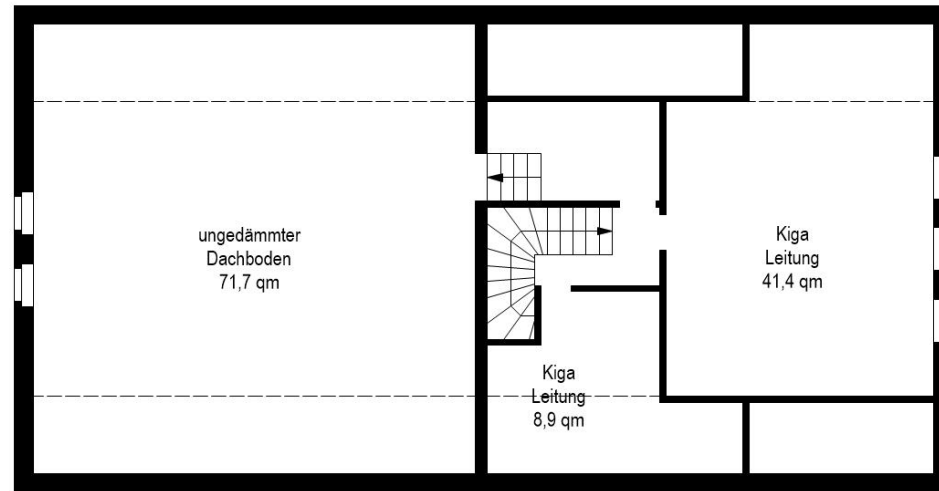


Erdgeschoss

Geeignet für die öffentliche Nutzung des
Dorfgemeinschaftshauses

Kindergartengebäude

Bestandsgrundrisse



Obergeschoss

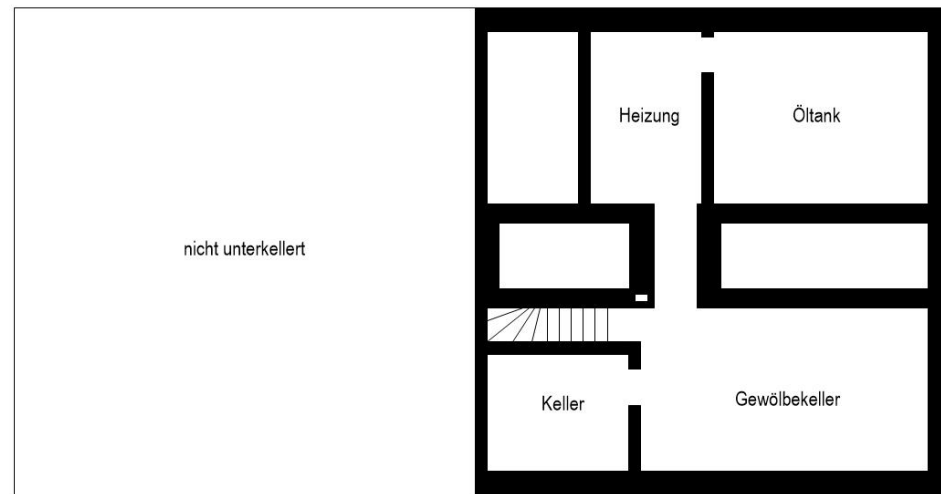
Geeignet für ein Büro mit Nebenraum und Lager im Dachboden

ohne Maßstab

Kindergarten Obergeschoss
ca. 50 qm (ca. 75 qm unausgebaut)

Kindertagegebäude

Bestandsgrundrisse



Kellergeschoss

Geeignet für Technik und Lager

ohne Maßstab

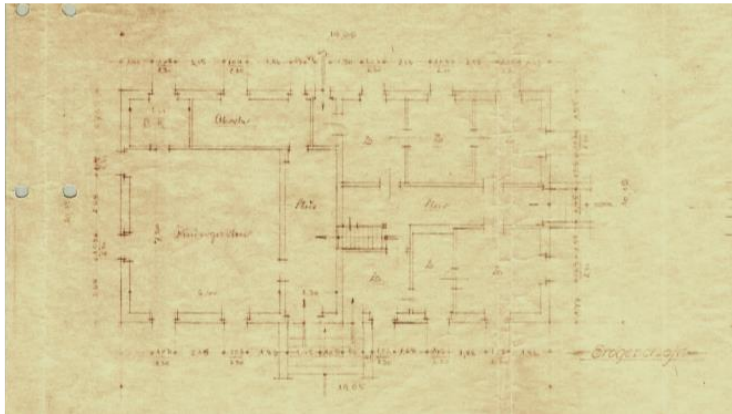
Kindergarten Kellergeschoss

Kindergartengebäude

Denkmalschutz

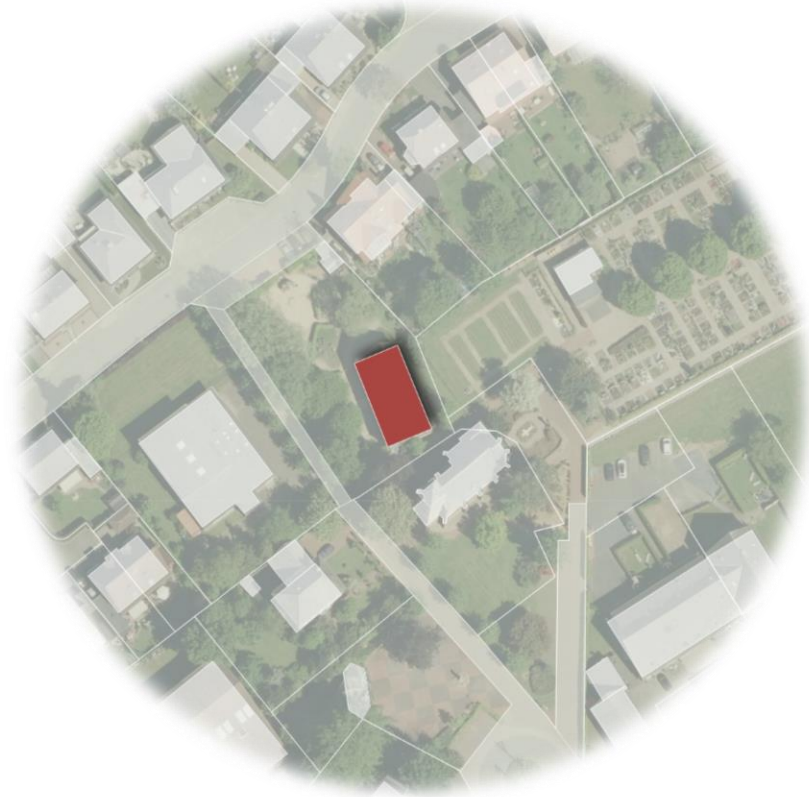
Ortsbesichtigung und Abstimmung Oktober und Dezember 2020

- Die innere Zweiteilung des Gebäudes ist zu erhalten (vermutlich ursprünglich links öffentliche Nutzung, rechts Pfarrwohnung)
- Der Innenausbau ist ansonsten durch den Umbau in den 1960er Jahren nicht mehr im Originalzustand
- Die Fassade ist weitgehend zu erhalten, denkmalgerechte geteilte Fenster wären wünschenswert
- Ein Eingang in der südlichen Stirnwand geht aus alten Akten hervor und könnte bei Bedarf wiederhergestellt werden
- Ein Anbau ist möglich, er muss sich deutlich vom Bestandsgebäude absetzen
- Es wäre wünschenswert, wenn der Anbau niveaugleich mit dem Außenraum ist, insgesamt ist das Dorfgemeinschaftshaus barrierefrei zu gestalten
- Geeignete Orte für einen Anbau werden grundsätzlich auf der nördlichen Seite (Spielplatz) und auf der westlichen Seite (Friedhof) gesehen



Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf dem Friedhofsgrundstück erfordert nicht nur die Aufstellung eines Bebauungsplans sondern auch den zusätzlichen Erwerb eines weiteren Grundstücks und wird daher nicht weiterverfolgt. Die nachfolgenden Testentwürfe sind mit der LVR Amt für Denkmalpflege abgestimmt.



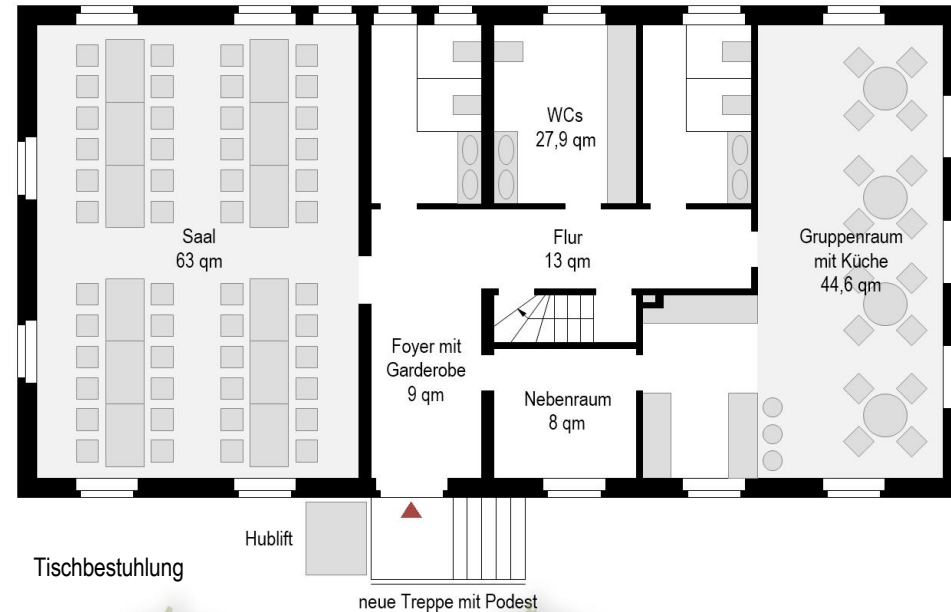


Kindergartengebäude
Planungsvarianten Bestandsgebäude

Kindergartengebäude

Variante kleiner Saal

Der Planungsvorschlag geht so behutsam wie möglich mit dem Bestand um. Nur wenige Wände müssen entfernt werden, und einige wenige Türrdurchbrüche im Inneren müssen hergestellt oder geschlossen werden. Bei diesem vorsichtigen Eingriff entsteht ein Saal mit einer Größe von 63 qm und ein weiterer Gruppenraum, alternativ mit offener oder abgetrennter Küche. Der Zugang ins Gebäude erfolgt über den bestehenden Eingang. Hier müsste eine neue Treppe eingebaut werden, die ein Podest erhält. Testgrundrisse mit Rampe zur barrierefreien Erschließung zeigten auf, dass eine Rampe nach DIN mit 6 % Gefälle und den erforderlichen Podesten eine Länge von etwa 18 m zur Folge hätte. Daher wird empfohlen, einen Hublift an der Außentreppe einzubauen. Das Erdgeschoss mit insgesamt 165 qm Nutzfläche wird vollständig für die öffentliche Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses bereitgestellt. Im Obergeschoss können ohne Eingriff in den Grundriss zwei Büroräume eingerichtet werden. Und der unausgebaute Dachboden dient als große Lagerfläche. Dies wird in allen Entwurfsvarianten so vorgesehen.



Kindergartengebäude

Variante kleiner Saal

Weitgehender Erhalt bestehender Wände

- Saal 63 qm, ca. 50 Personen am Tisch und 70 in Reihe
- Gruppenraum mit Küche 45 qm
- WCs und Nebenraum

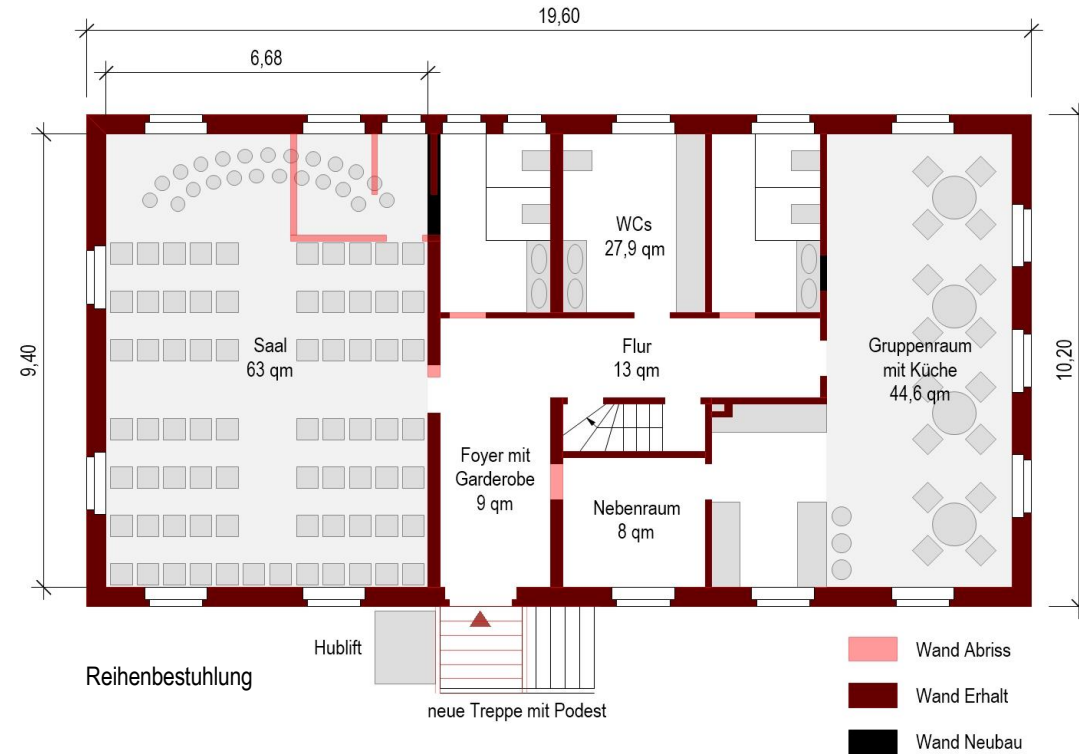
Nutzfläche EG 165 qm + OG 50 qm (+ Dachboden u. Keller)

Aufwand durch Nutzungsänderung auf Basis des Testentwurfs

- Erwerb Grundstück und Gebäude
- Neue Treppe mit Hublift
- Abriss und Durchbrüche Innenwände
- Sanitär und Küche
- Heizanlage und Elektro
- Fußböden, Decken, Wände
- Beleuchtung, Saaltechnik und Möblierung

Darüber hinausgehender erst nach weiterer Begutachtung und Planung kalkulierbarer Aufwand

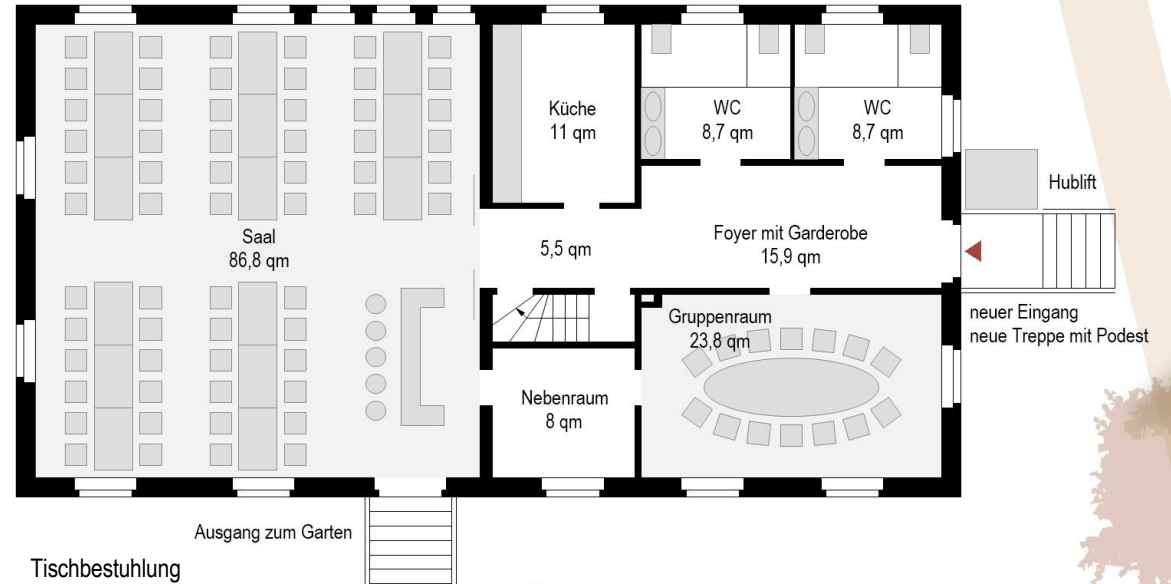
- Denkmalwert (Denkmalgerechte Fenster, Instandsetzung Mauerwerk, Dacheindeckung...)
- Versammlungsstätte (Lüftung, Akustik, Brandschutz...)
- Wärmeschutz (Dämmung zum Dach/ Dachboden, Dämmung zum Keller...)



Kindertagesgebäude

Variante großer Saal

Aus alten Plänen geht hervor, dass es ursprünglich einen Eingang auf der Stirnseite zur Kirche gegeben hat. In Abstimmung mit der Denkmalpflege darf dieser Eingang wiederhergestellt werden. Die ursprüngliche Zweiteilung des Gebäudes, linke Hälfte Gemeindesaal bzw. Kindergarten und rechte Hälfte Pfarrwohnung, bleibt so mit neuer Nutzung gewahrt. Es entsteht ein annähernd 90 qm großer Saal. Versuche, den Saal, vorzugsweise Richtung Nord (Spielplatz) zu vergrößern sind an den Belangen der Denkmalpflege leider gescheitert. Denn eine Saalerweiterung würde einen fast vollständigen Abriss der Außenwand bedeuten. Die Denkmalpflege unterstützt einen Anbau, jedoch darf dieser nur über eine schmale Gebäudefuge an das Bestandsgebäude angeschlossen werden. Damit entfällt die Möglichkeit eines Saals kombiniert aus Neu- und Altbau. Auch die Idee eines Anbaus, der die Saalnutzung allein aufnimmt, wurde geprüft und nicht weiterverfolgt. Denn dieser wäre im Vergleich zum bestehenden Kindertagesgebäude überdimensioniert und würde dessen Nutzwert in Frage stellen.



Kindergartengebäude

Variante großer Saal

Neuer Eingang an der Kirche

- Saal 87 qm, ca. 70 Personen am Tisch und 95 in Reihe
- Gruppenraum 24 qm
- Küche 11 qm
- WCs und Nebenraum

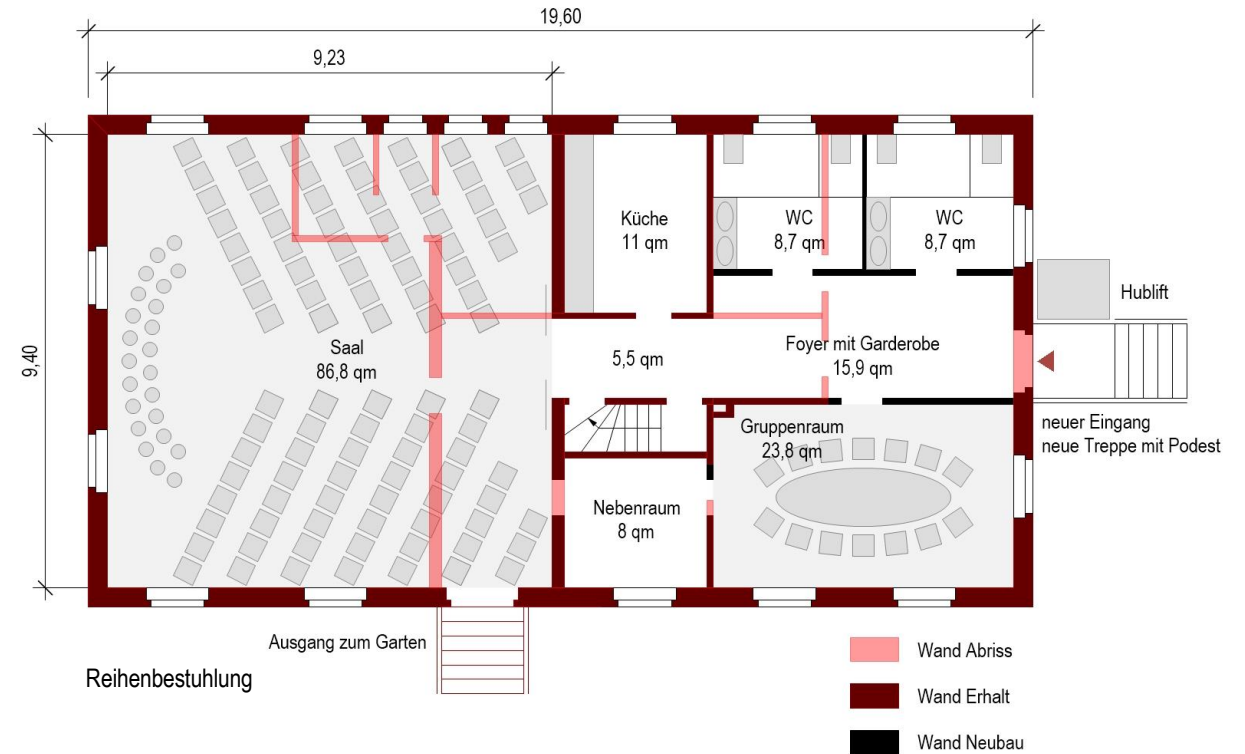
Nutzfläche EG 168 qm + OG 50 qm (+ Dachboden u. Keller)

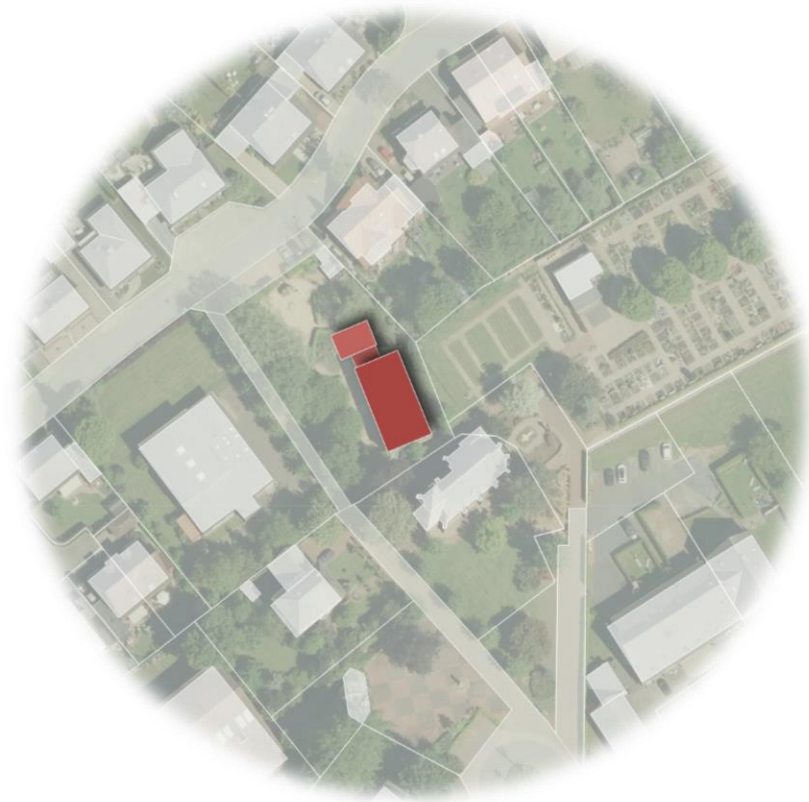
Aufwand durch Nutzungsänderung auf Basis des Testentwurfs

- Erwerb Grundstück und Gebäude
- Neuer Eingang mit Treppe und Hublift
- Abriss und Durchbrüche Innenwände, neue Innenwände
- Sanitär und Küche
- Heizanlage und Elektro
- Fußböden, Decken, Wände
- Beleuchtung, Saaltechnik und Möblierung

Darüber hinausgehender erst nach weiterer Begutachtung und Planung kalkulierbarer Aufwand

- Denkmalwert (Denkmalgerechte Fenster, Instandsetzung Mauerwerk, Dacheindeckung...)
- Versammlungsstätte (Lüftung, Akustik, Brandschutz...)
- Wärmeschutz (Dämmung zum Dach/ Dachboden, Dämmung zum Keller...)



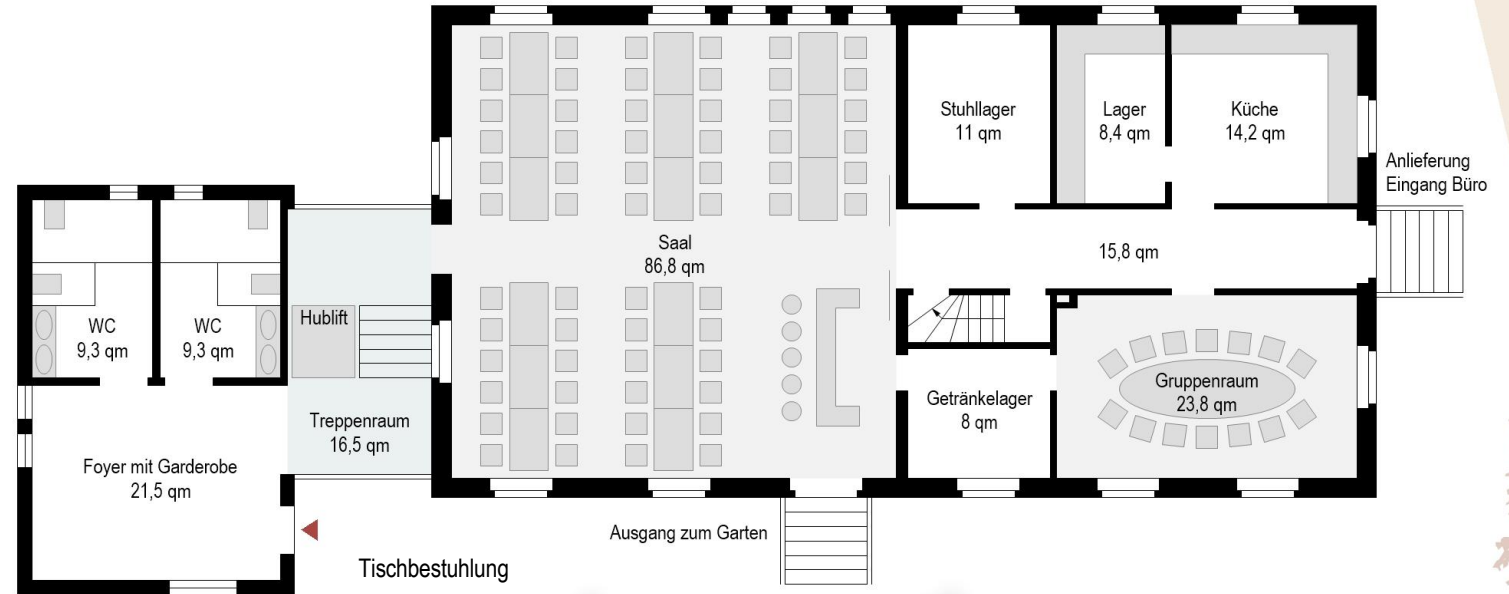


Kindergartengebäude
Planungsvariante mit neuem Foyer

Kindertagegebäude

Variante neues Foyer

Die Variante zeigt auf, wie ein Anbau mit den Maßgaben der Denkmalpflege aussehen kann. Ein kleiner Baukörper ist mit einer gläsernen Fuge an das Bestandsgebäude angeschlossen, damit bleiben die Außenwände des Kindergartens weitgehend erhalten. Dieser Anbau wird ebenerdig zum Außenraum mit Hublift und kleiner Treppe zur Erschließung genutzt. Zudem bietet er ein großzügigeres Foyer mit Garderobe und die WC-Anlage. So ergibt sich mehr Platz im Hauptgebäude für Nebenräume. Wie nebenstehend dargestellt, ist die neue Haupteinschließung des Gebäudes zusätzlich mit dem neuen Eingang auf der südlichen Stirnwand kombiniert. Das hat den Vorteil, dass der Arbeitsbereich, wie Küche und Lager sowie die Büros im OG gesondert erreicht werden können ohne Veranstaltungen zu stören. Der Anbau ist bewusst nach Norden auf dem Kindergartengrundstück platziert. Die Prüfung einer Erweiterung nach Osten Richtung Friedhof ergab Nachteile dahingehend, dass neben dem notwendigen Bebauungsplanverfahren die jetzige Erweiterungsfläche des Friedhofs nicht mehr vorgehalten werden kann und ein zusätzliches Grundstück gekauft werden müsste.



Kindergartengebäude

Variante neues Foyer

Anbau und neuer Eingang an der Kirche

- Saal 87 qm, ca. 70 Personen am Tisch und 95 in Reihe
- Gruppenraum 24 qm
- Küche 14 qm und mehrere Nebenräume
- WCs im Anbau

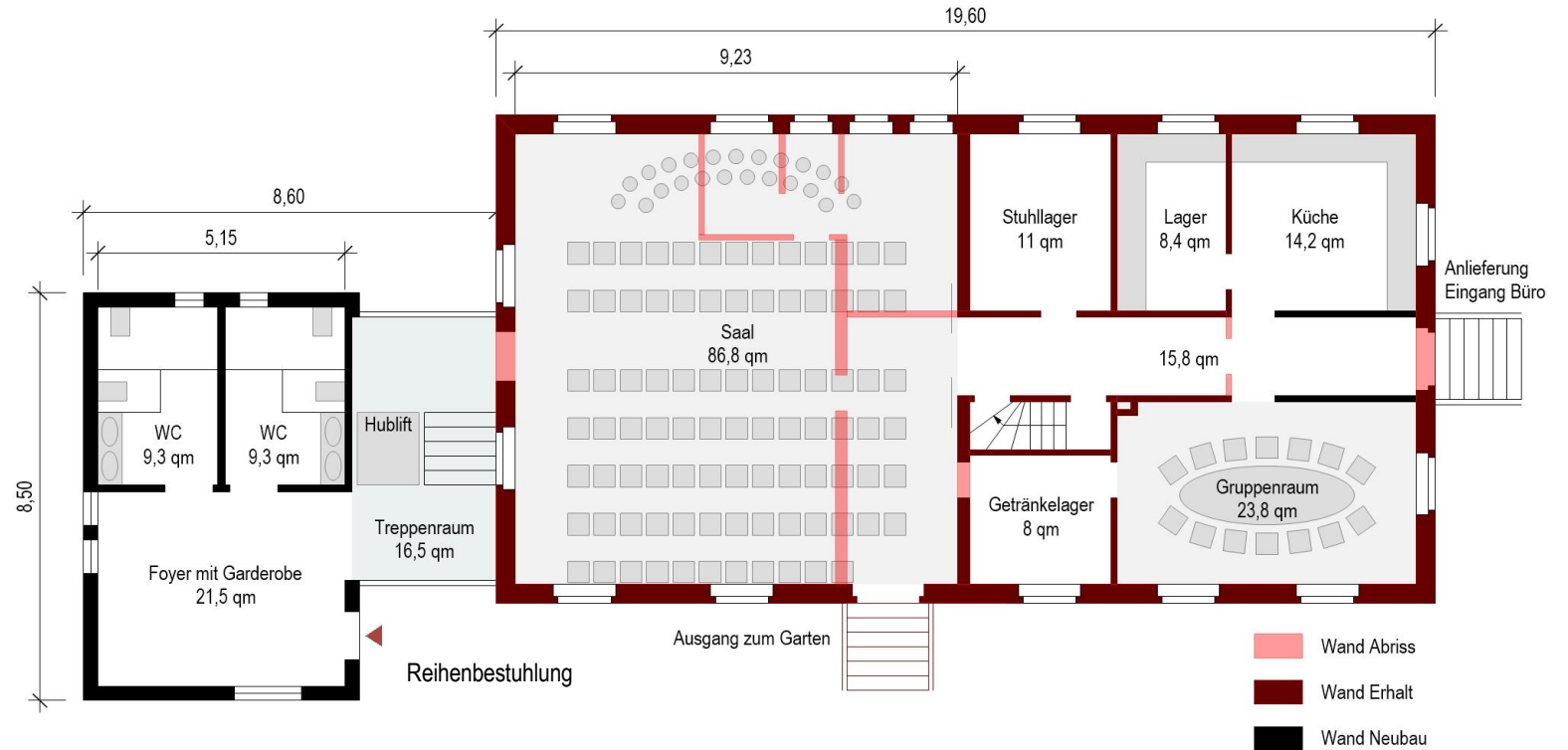
Nutzfläche EG 224 qm + OG 50 qm (+ Dachboden u. Keller)

Aufwand durch Nutzungsänderung auf Basis des Testentwurfs

- Erwerb Grundstück und Gebäude
- Neuer Anbau mit Foyer, WC, Treppe und Hublift
- Zusätzlich neuer Eingang mit Treppe
- Abriss und Durchbrüche Innenwände, neue Innenwände
- Sanitär und Küche
- Heizanlage und Elektro
- Fußböden, Decken, Wände
- Beleuchtung, Saaltechnik und Möblierung

Darüber hinausgehender erst nach weiterer Begutachtung und Planung kalkulierbarer Aufwand

- Denkmalwert (Denkmalgerechte Fenster, Instandsetzung Mauerwerk, Dacheindeckung...)
- Versammlungsstätte (Lüftung, Akustik, Brandschutz...)
- Wärmeschutz (Dämmung zum Dach/ Dachboden, Dämmung zum Keller...)



Standort Feuerwehr

Potenziale

- Zentral im Dorf gelegen
- Schützenwiese und Dorfplatz in unmittelbarer Nachbarschaft
- Grundstück in Besitz von Stadt und Kirche
- Flächen sind vorhanden
- Umbauten für Feuerwehrgebäude und Deich sind derzeit in Planung
- Ggfs. sind Synergien mit Hallen der Feuerwehr denkbar > aus betriebstechnischen Gründen muss dies in der Zwischenzeit lt. Aussage der Feuerwehr ausgeschlossen werden



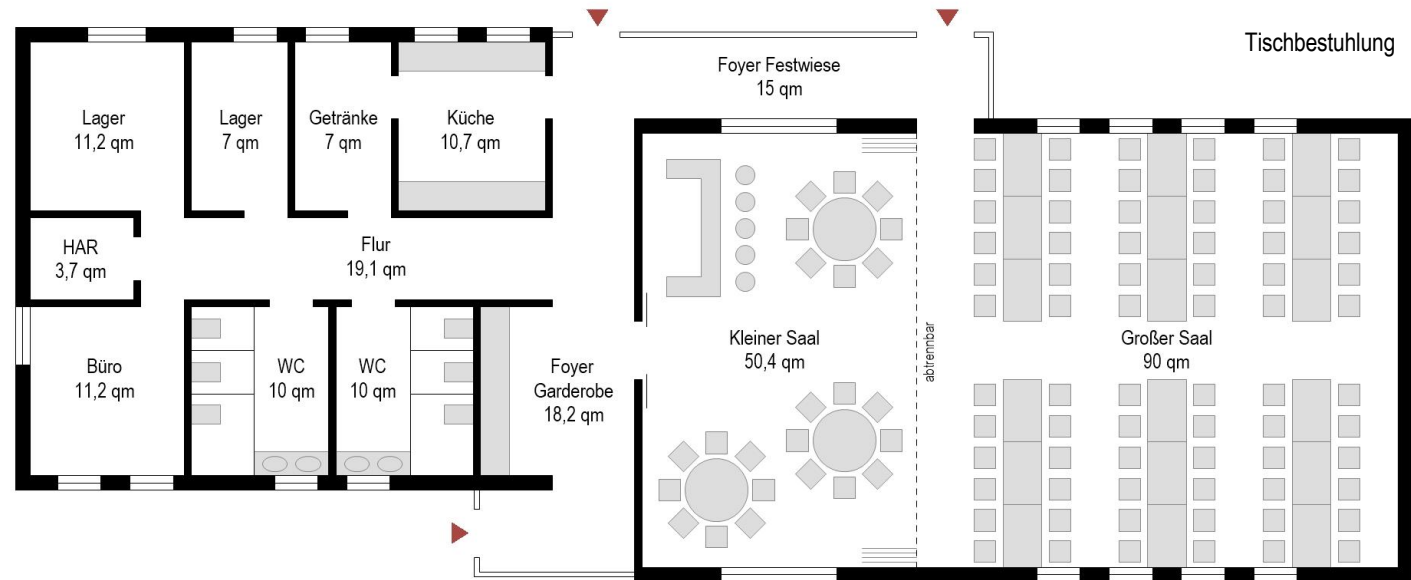


Standort Feuerwehr
Planungsvariante Neubau

Standort Feuerwehr

Exemplarischer Testentwurf

Das Feuerwehrgerätehaus wird in absehbarer Zeit umgebaut und vergrößert. Ursprünglich gab es Überlegungen, ein Dorfgemeinschaftshaus an der Schützenwiese an das neue Feuerwehrgebäude anzuknüpfen oder auch Synergien zwischen beiden herzustellen. Da die Entwürfe für den Feuerwehrrumbau weitestgehend abgeschlossen sind und die Feuerwehr aus betriebstechnischen Gründen eine Wechselbeziehung zwischen den Nutzungen Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus ausschließt, erscheint es sinnvoll über ein eigenständiges Gebäude nachzudenken. Hierzu werden zwei alternative Lagen vorgeschlagen (siehe vorherige Seite), die gewährleisten, dass der Betrieb der Feuerwehr nicht gestört wird und möglichst viel Freifläche für Feste auf der Schützenwiese erhalten bleibt. Die planerischen Überlegungen gehen von einem eingeschossigen Gebäude aus, das aus einem Teil mit Räumen, wie Küche, Büro, WC und Lager, besteht und zum anderen einen großen Saal anbietet, der in zwei unterschiedlich große Räume abtrennbar ist. Ein zentrales Foyer erschließt das Gebäude so, dass es auch einen Zugang von der Schützenwiese gibt. Der Entwurf ist als exemplarische Diskussionsgrundlage zu verstehen, um Größenordnungen, Aufwand und städtebauliche Möglichkeiten aufzuzeigen.



Standort Feuerwehr

Exemplarischer Testentwurf

Neubau

- Saal 90 + 50 qm, ca. 100 Personen am Tisch und 150 in Reihe
- Küche 11 qm
- Büro 11 qm
- WCs und Nebenräume

insgesamt 263 qm Nutzfläche

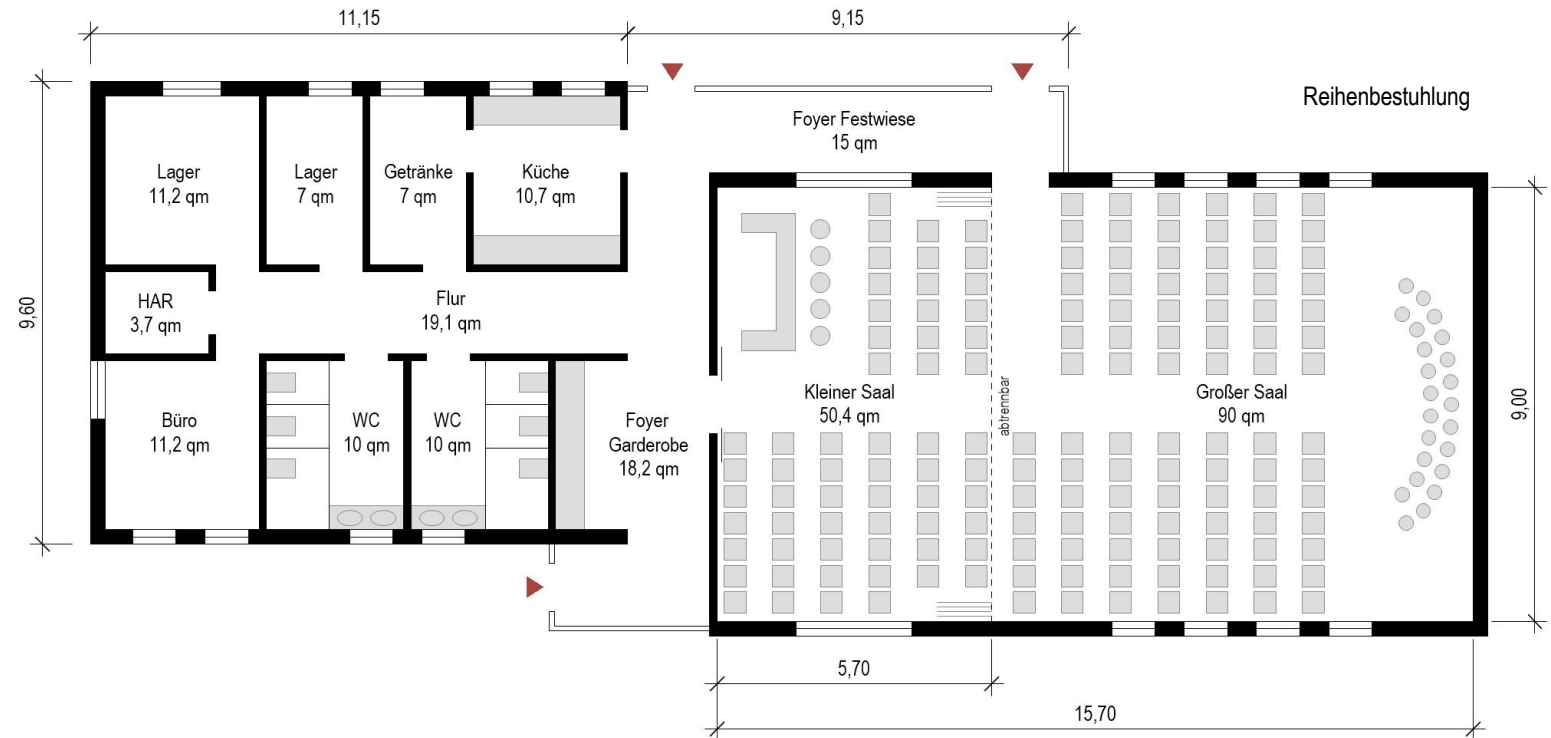
300 qm BGF

x 4,20 m Gebäudehöhe

1.260 cbm BRI

Baulicher Aufwand

- Erwerb des Grundstücks
- Herrichten und Erschließen
- Gründung
- Rohbau
- Ausbau
- Sanitär und Küche
- Versammlungsstätte (Lüftung, Akustik, Brandschutz...)
- Technische Gebäudeausrüstung
- Beleuchtung und Saaltechnik
- Möblierung
- Freiraum am Gebäude und Stellplätze



Sie sind gefragt....

- Haben Sie Fragen zu den vorgestellten Planungsüberlegungen?
- Können Sie sich die Planungen wie dargestellt vorstellen? Wo sehen Sie Verbesserungsmöglichkeiten, was fehlt aus Ihrer Sicht? Was gefällt Ihnen?
- Sehen Sie weitere Alternativen im Umgang mit dem Kindergartengebäude oder den vorgeschlagenen Lagen für den Neubau an der Feuerwehr?
- Würden Sie eins oder mehrere der Konzepte favorisieren?
- Können Sie mithilfe der Testentwürfe eher eine Einschätzung zur Frage des Standorts und der damit verbundenen Frage Bestandsgebäude oder Neubau abgeben? Und wenn ja, begründen Sie Ihre Einschätzung.
-

Wir sind gespannt auf Ihr Feedback