

Begründung zur Flächenverteilung

KELLER

Der Keller unter dem Gutshaus ist wegen seiner geringen Höhe, von überwiegend weniger als zwei Metern, nur sehr eingeschränkt nutzbar. Der Kellerbereich im Kita-Anbau kann zu Lagerzwecken für die Gemeinde, den Verein und die Kita genutzt werden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen usw. der Mieter sind in Bezug auf die steile Treppe hier nicht möglich.

ERDGESCHOSS

Die Erweiterung der Kita ist im gewünschten Umfang nur im Obergeschoss möglich.

Die im Erdgeschoss zur Verfügung stehenden Flächen sollen für die Gemeinde, den Gemeinde-Verein sowie für baurechtlich notwendige barrierefreie Wohnungen genutzt werden. Für die Wohnbereiche ist der südliche Gebäudeteil, durch seine Lichtverhältnisse und Ausrichtung zum Park, deutlich attraktiver. Hier können zwei barrierefreie Wohnungen entstehen.

Das Bürgermeisterbüro mit Vorraum und Archiv bzw. Lagen ist am Hauptzugang zentral gelegen. Dahinter, der Saal mit Nebenraum, Wintergarten und Küche bleibt räumlich erhalten und wird, neben der Vermietung für Familienfeiern, für Treffen des Vereins sowie für Sitzungen und Beratungen der Gemeinde genutzt. Die Sanitäreinrichtungen werden durch ein Rollstuhl gerechtes WC ergänzt.

Die Kleinstruktur der Räume im nördlichen Teil des Gebäudes kann durch Wandöffnungen aufgebrochen werden, um eine bessere Nutzung für die Töpferei des Gemeindevereins zu ermöglichen.

Zudem ist ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum für die Mieter im Erdgeschoss geplant, um zusätzliche Lasten für die Holzbalkendecke im Obergeschoss zu vermeiden.

OBERGESCHOSS

Die geplante Kita-Erweiterung erstreckt sich, mit direkter Anbindung zum bestehenden Kita-Bereich, über den nördlichen Giebel. Durch zusätzliche Fenster im Giebel sowie in der Dachfläche werden die Räume ausreichend belichtet. Die Fläche von knapp 90 ist in sich geschlossen und wird ohne zusätzliche Verkehrsflächen zugänglich. Die Lage zum Treppenraum begünstigt den Schallschutz in der Nachbarschaft zu den Wohneinheiten.

Im Obergeschoss ist der Ausbau von drei bis vier Mietwohnungen möglich. Für die ausreichende Belichtung sind zusätzliche Fenster am Südgiebel sowie in den Dachflächen geplant. Bei der Aufteilung in vier Wohnungen werden überwiegend Zwei-Raum-Wohnungen entstehen und bei drei Wohnungen sind Vier-Raum-Wohnungen möglich.

DACHGESCHOSS

Die Nutzung des Dachraumes zu Lagerzwecken kann nicht empfohlen werden. Die Holzbalkendecke über dem Obergeschoss nimmt die zusätzlichen Lasten einer brandschutztechnisch notwendigen Ertüchtigung sowie die entstehenden Nutzlasten nicht auf. Zusätzliche statische Maßnahmen ständen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Nutzen.

aufgestellt: 09.06.2016 / Annett Marienfeld