

VORLAGE

Nr. *A* 24 / 2021

für die 24. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal am 02.11.2021.

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Gegenstand der Vorlage: | Kenntnisnahme und Bestätigung der vorgelegten Studie zum „Berggasthaus“ |
| 2. Einbringer: | Oberbürgermeister |
| 3. Gesetzliche Grundlage: | SächsGemO, BauGB, |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | Kauf: Beschluss 01/17/2021 Stadtrat v. 23.02.2021 |
| 5. Finanzielle Auswirkungen: | Erträge / Aufwendungen werden im HH eingearbeitet werden |
| 6. Sprecher: | Oberbürgermeister |
| 7. Abgestimmt mit: | TA am 12.10.2021 |
| 8. Änderungen durch Ausschuss: | keine |
| 9. Zusatzverteiler: | |
-

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal nimmt die vorgelegte Studie zum „Berggasthaus“ zur Kenntnis und bestätigt die Variante A als Grundlage für die weitere Planung und Realisierung.



Kluge
Oberbürgermeister

Begründung/Sachverhalt:

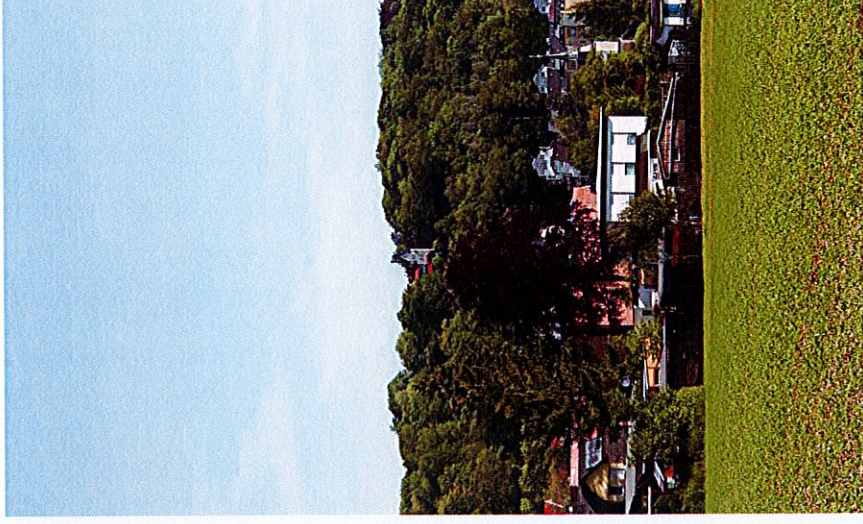
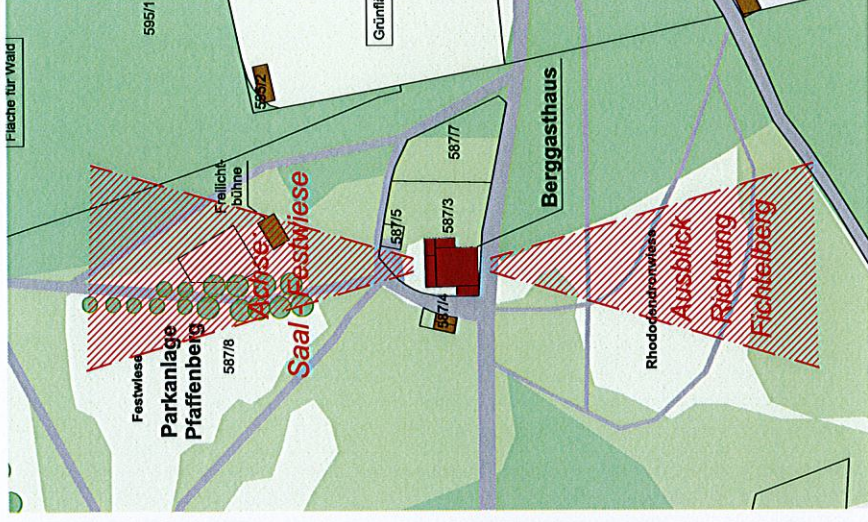
Nach dem Erwerb des Berggasthauses (Beschluss 01/17/2021 Stadtrat vom 23.02.2021) durch die Stadt Hohenstein-Ernstthal wurden zunächst Reinigungs- und Aufräumarbeiten im Objekt durchgeführt und Vandalismusschäden beseitigt. Außerdem wurde der Außenbereich hergerichtet.

In der Zwischenzeit fanden zwei Veranstaltungen statt, welche von der Bevölkerung sehr zahlreich und mit positiver Resonanz in Anspruch genommen wurden.

Die Vermessung des Grundstückes wurde durch eine Hohenstein-Ernstthaler Vermessungsbüro digitales Gebäudemodell erstellt.

Zwischenzeitlich wurde durch den Freistaat Sachsen die Förderung der Sanierung mit 450.000 € zugesagt, wodurch die Finanzierung sichergestellt wird.

Zur Darstellung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten wurde durch die Stadt das Architekturbüro Inland aus Oberlungwitz mit der Erstellung einer Studie beauftragt, welche in der Stadtratssitzung am 02.11.2021 vorgestellt wird und als weitere Arbeitsgrundlage dienen soll.



Bestandsanalyse - Geschichte

Geschichte

- 1911 Erbauung durch Erzgebirgsverein
- 1926 offene Veranda im Obergeschoss geschlossen
- 1945 Überführung in Volkseigentum (später in städtischem Besitz) weiter als Gaststätte genutzt (HO)
- 1995 Nutzungsänderung der Wohnung im 1.OG in Gästezimmer
- 2000 Kauf durch Firma Dietrich Touristik
- weitere Umbauten ohne zeitliche Einordnung:
 - Verglasung der Terrasse im Erdgeschoss
 - Anbau Sanitärräume im EG und OG

Denkmal

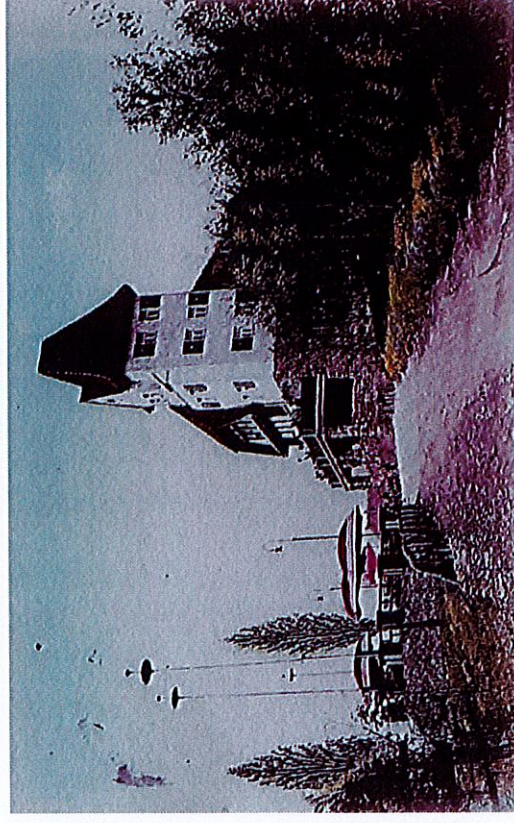
Das Berggasthaus wird unter der Obj.-Dok.-Nr. 09235557 in der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen geführt.

Kurzcharakteristik:

Berggasthaus mit Gartenanlage, ortsgeschichtlich, baugeschichtlich und gartenkünstlerisch von Bedeutung, Gasthaus im Heimatstil, erbaut vom Erzgebirgsverein, Wahrzeichen der Stadt in landschaftsbildprägender Lage

ZIELE:

- *Erhalt der historischen Substanz*
- *Revitalisierung des Berggasthaus-Areals*
- *nachhaltige Modernisierung für zeitgemäße Nutzung*

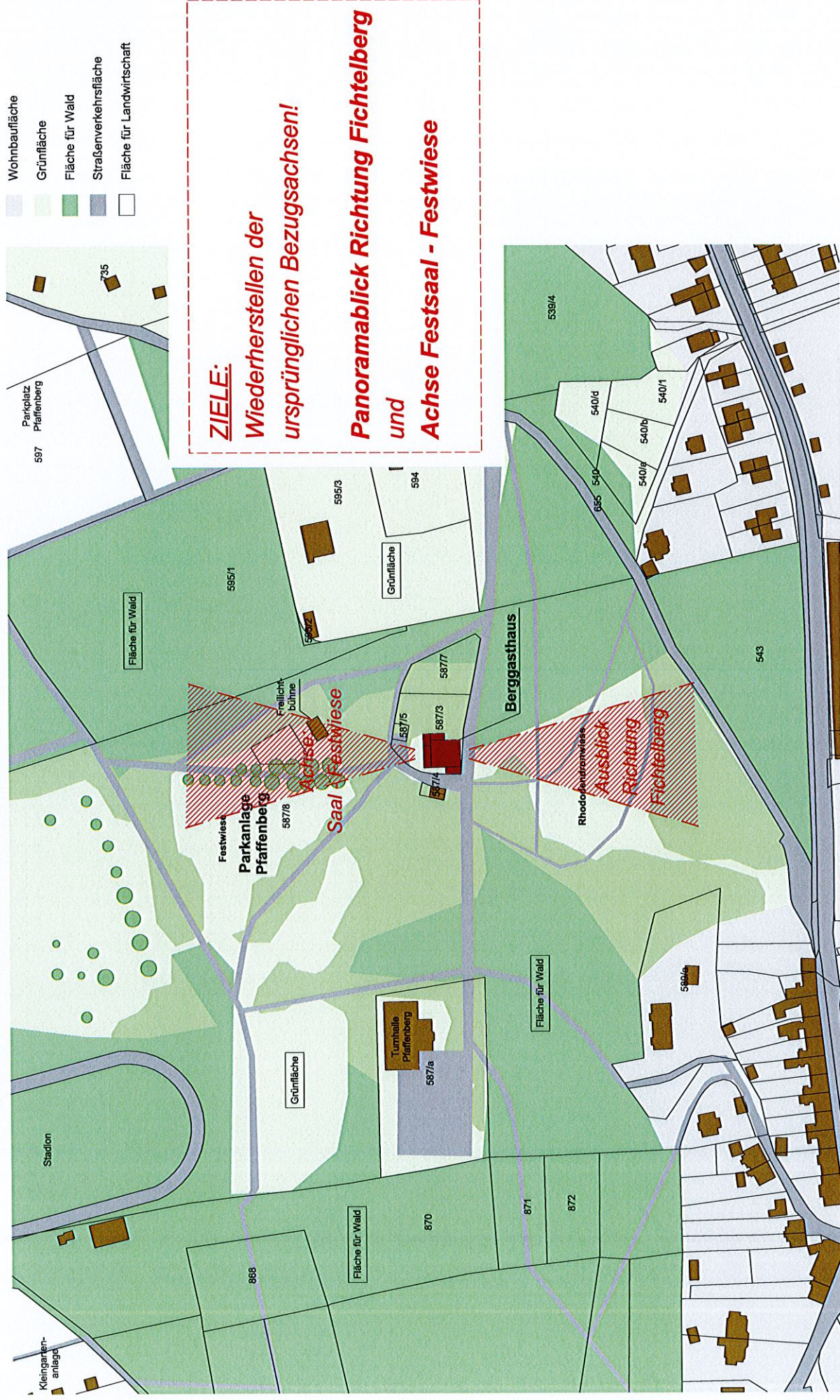


Darstellung zur Erbauungszeit

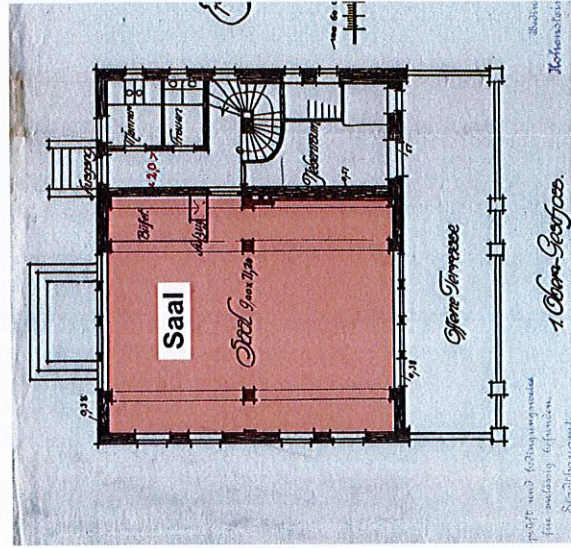


heutiger Zustand

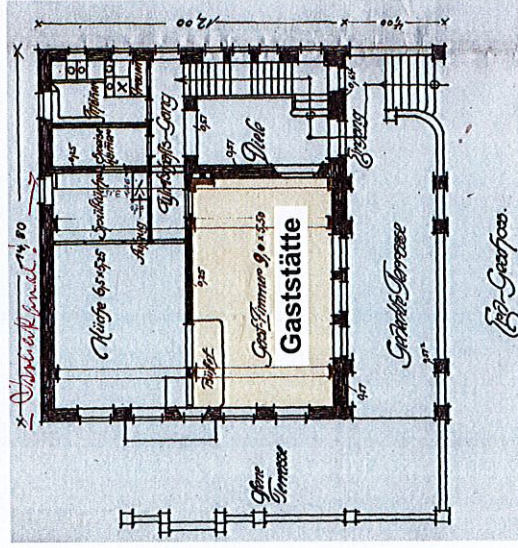
Bestandsanalyse - Lageplan



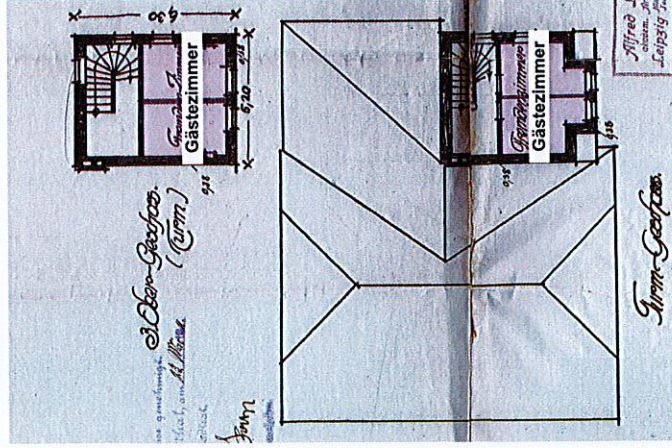
Konzept - Nutzung zur Erbaungszeit



1. Obergeschoss

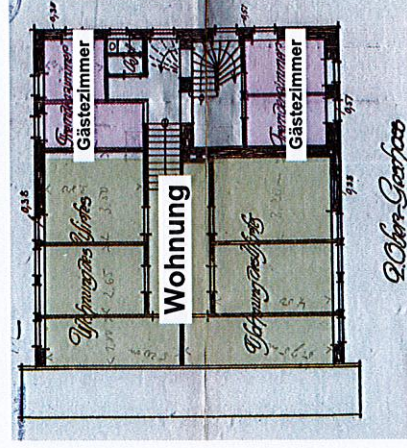


Erdgeschoss



4. Obergeschoss

3. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Das Berggasthaus wurde als Gasthaus mit Saal und darüberliegender Wohnung erbaut. Im Turm befanden sich 6 Fremdenzimmer. Außerdem gab es noch 2 Fremdenzimmer neben der Wohnung nördlich des Turmes. Ursprünglich war nur ein Aussichtsturm und ein Unterkunftshaus geplant. Durch zusätzliche Geldeinnahmen konnte der Erzgebirgsverein das Berggasthaus mit den weiteren Funktionen Gaststätte, Saal und Wohnung für den Wirt realisieren.

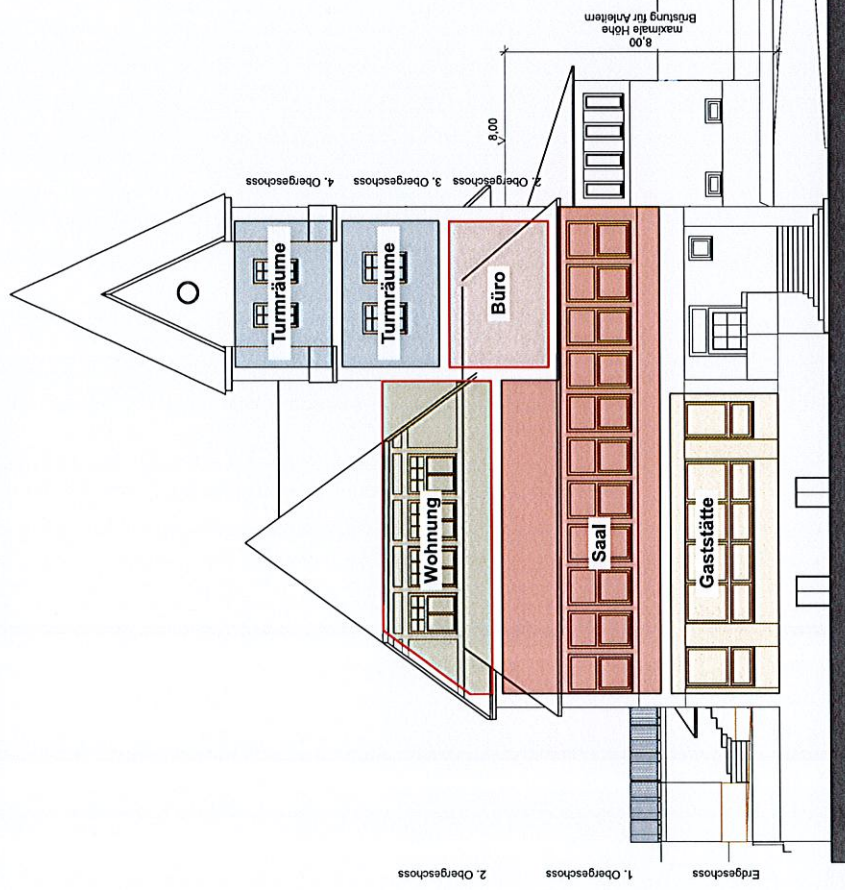
ZIELE:

historische Nutzung
wieder aufnehmen!

Gastronomie
Veranstaltungsaal
Gästezimmer oder
Wohnraum

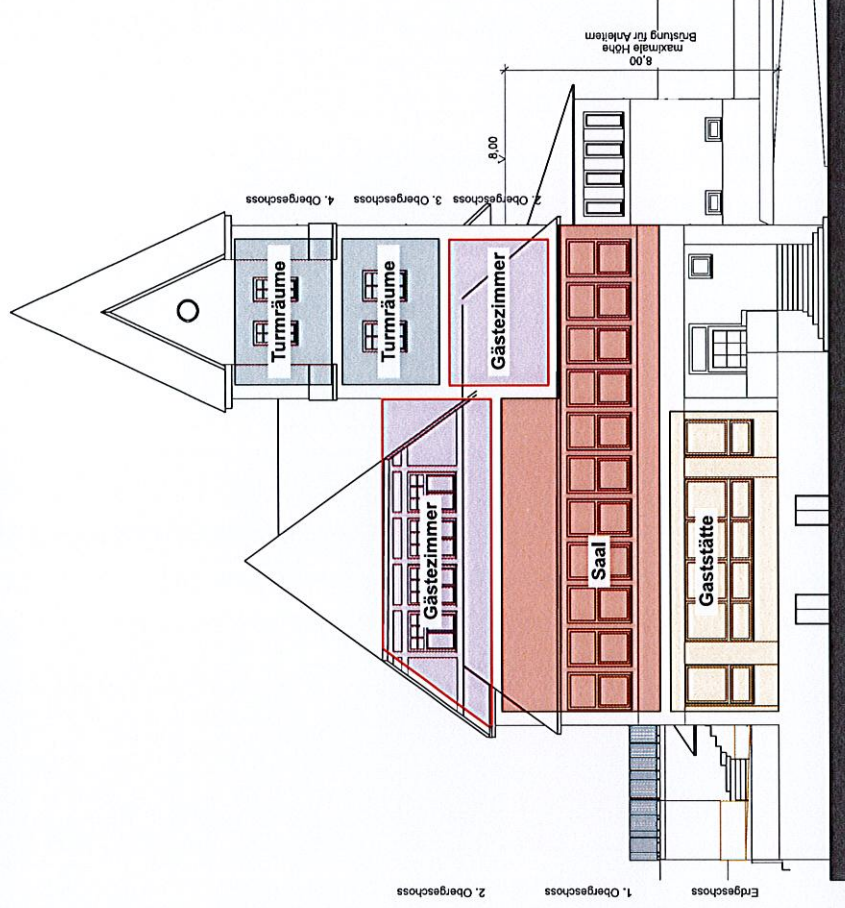
Konzept - mögliche Nutzung in 2 Varianten

Variante A - Wohnnutzung im 2. Obergeschoss



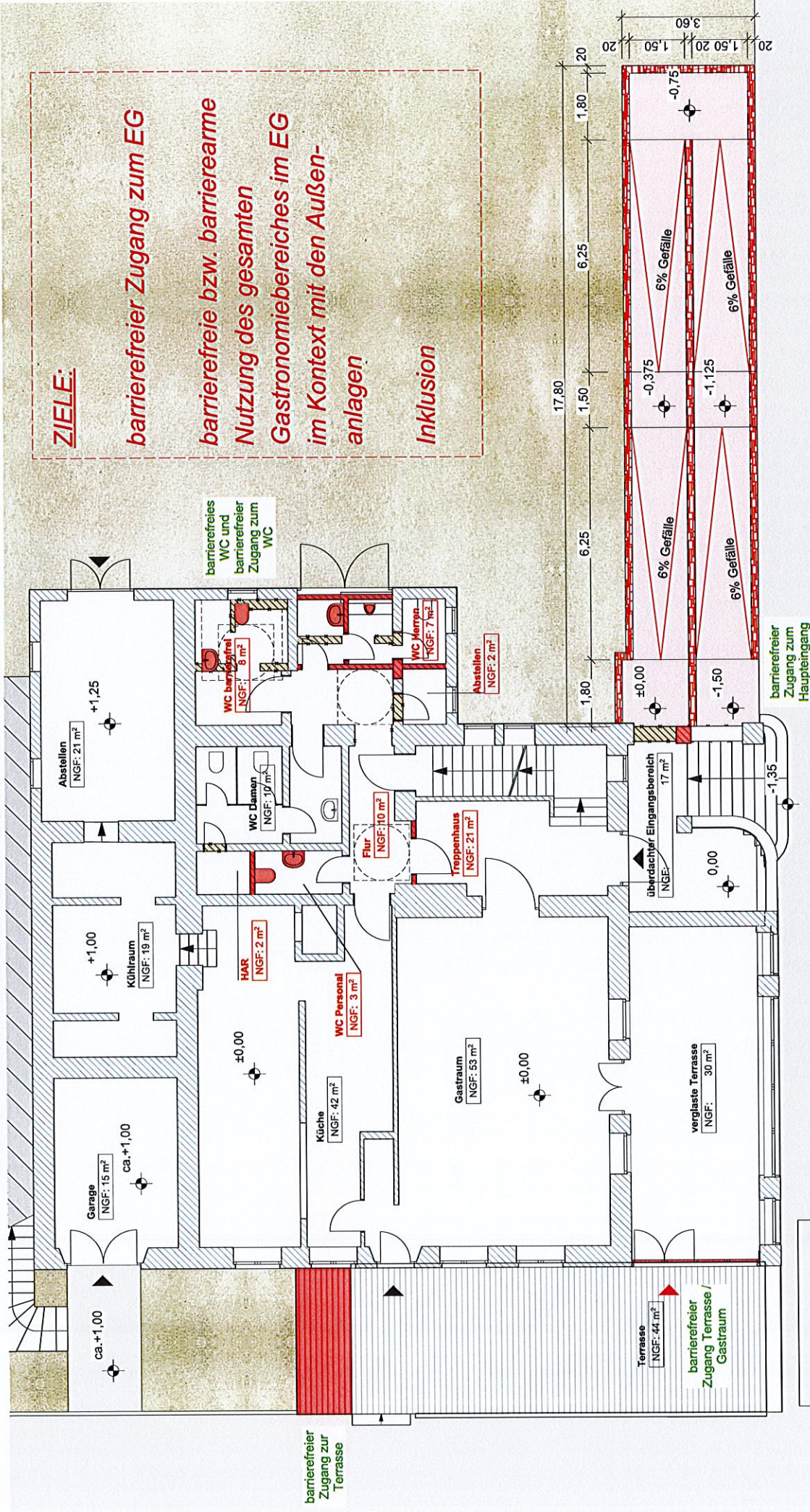
Die Nutzungen Gaststätte und Saal sollen beibehalten werden, da die Räume z.B. durch ihre Größe und Raumhöhe speziell dafür gestaltet sind.
Im Bereich der ehemaligen Wohnung des Wirts befinden sich heute Gästezimmer. Gästezimmer und Wohnungen haben ähnliche räumliche Anforderungen, sodass beide Nutzungen denkbar wären. Im folgenden wird dargestellt, wie beispielhafte Grundrisse aussehen könnten.

Variante B - Gästezimmer im 2. Obergeschoss



Die Fremdenzimmer im Turm sind heute nicht mehr zulässig, weil der 2. Rettungsweg fehlt. Die Brüstung der zum Ankletern bestimmten Fenster dürfen nicht höher als 8 m über Oberkante Gelände liegen. Das trifft auf die Fenster im Turm ab dem 3. Obergeschoss zu. Es wird davon ausgegangen, dass kein Hubrettungsfahrzeug zum Einsatz kommen kann.
So sind im Turm keine Aufenthaltsräume ab dem 3. Obergeschoss zulässig. Deshalb wird vorgeschlagen, die beiden Räume im 3. und 4. Obergeschoss als Aussichtszimmer zu nutzen, wie es der ursprüngliche Gedanke schon zur Erbauungszeit war. Vielleicht könnten sie mit einer kleinen Ausstellung zum Berggasthaus, Pfaffenberg oder ähnlichem kombiniert werden.

Konzept - Grundriss Erdgeschoss



barrierefreie Parkplatz für Gastraum im Erdgeschoss
Lage ist noch abzustimmen

Grundriss Erdgeschoss

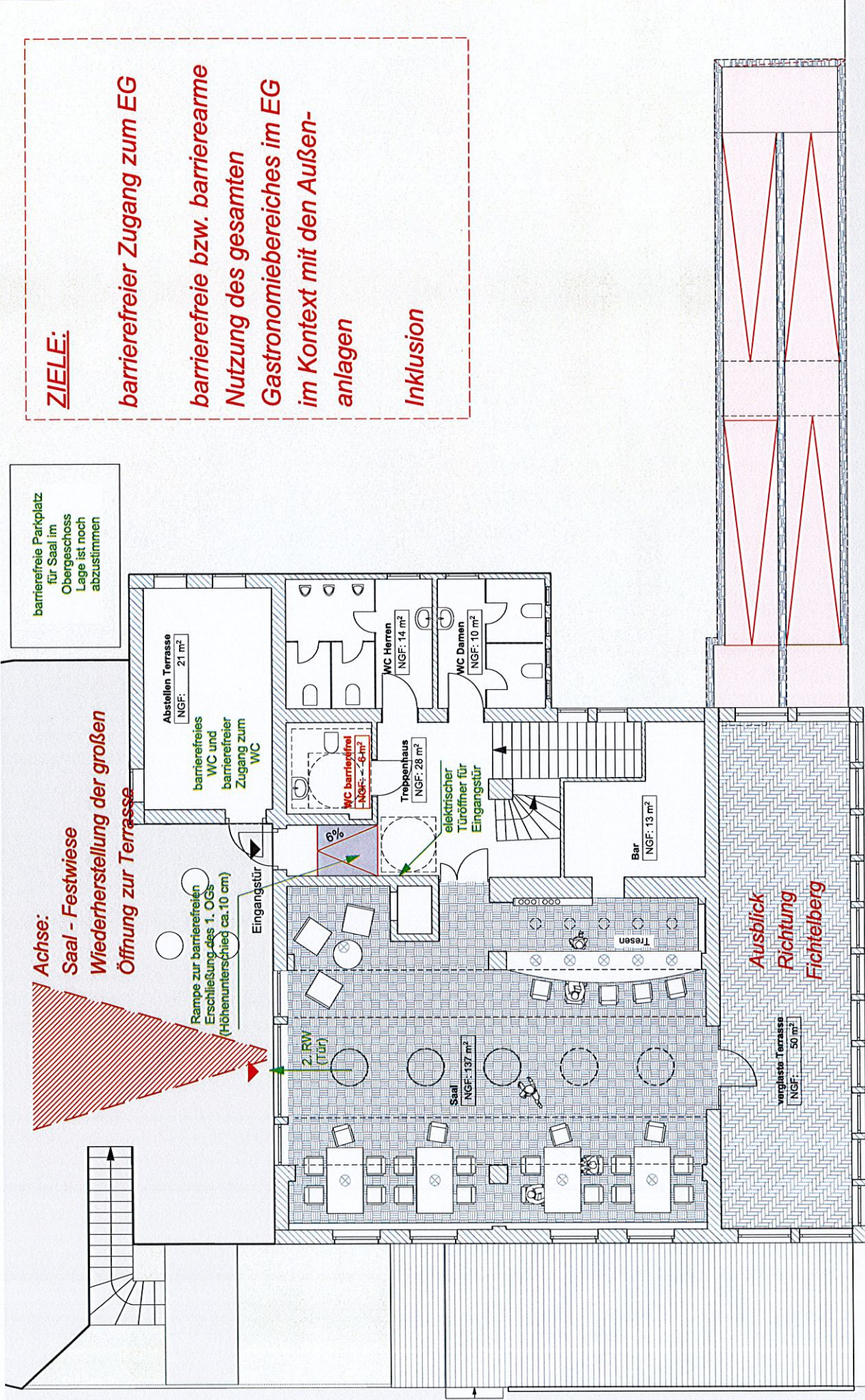
INLAND
ARCHITEKTUR

Hofer Straße 179 – 09353 Oberlungwitz
email: kontakt@inland-architektur.de
tel: 03723 6293230 – fax: 03723 6293233

Studie zur Nutzung des Berggasthauses
in Hohenstein-Ernstthal | September 2021

Seite A-2.6
Konzept - Grundriss Erdgeschoss

Konzept - Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



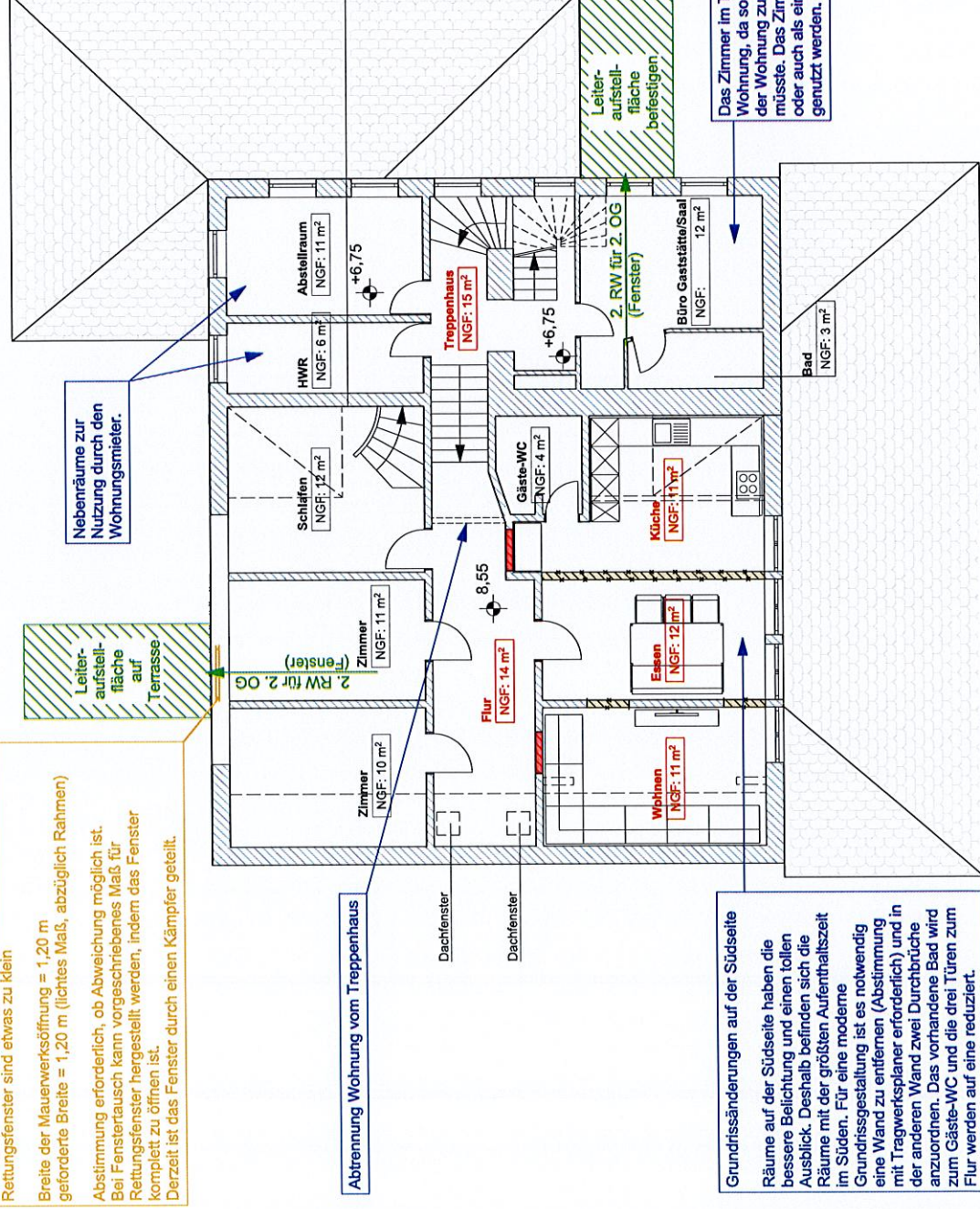
ZIELE:

*moderne Ausstattung
des Saales in
historischer Gebäude-
hülle*

*Öffnung des Saales in
Richtung Festwiese*

Konzept - Variante A - Grundriss 2. Obergeschoss Wohnung

Rettungsfenster sind etwas zu klein
Breite der Mauerwerksöffnung = 1,20 m
geforderte Breite = 1,20 m (lichtes Maß, abzüglich Rahmen)
Abstimmung erforderlich, ob Abweichung möglich ist.
Bei Fenstertausch kann vorgeschriebenes Maß für
Rettungsfenster hergestellt werden, indem das Fenster
komplett zu öffnen ist.
Derzeit ist das Fenster durch einen Kämpfer geteilt.



ZIEL Variante A:
Nutzung des Obergeschosses als "Betriebswohnung" zur Gaststätte

Konzept - Visualisierung Wohnung



Konzept - Variante B - Grundriss 2. Obergeschoss Gästezimmer

4 Gästezimmer mit je 2 Betten und 1 Suite mit 4 Betten
> 12 Personen müssen gerettet werden können
> Aufteilung auf 2 Rettungsfenster
> 6 Personen pro Fenster

Rettungsfenster sind etwas zu klein

Breite der Mauerwerksoffnung = 1,20 m

geforderte Breite = 1,20 m (lichtes Maß, abzüglich Rahmen)

Abstimmung erforderlich, ob Abweichung möglich ist.

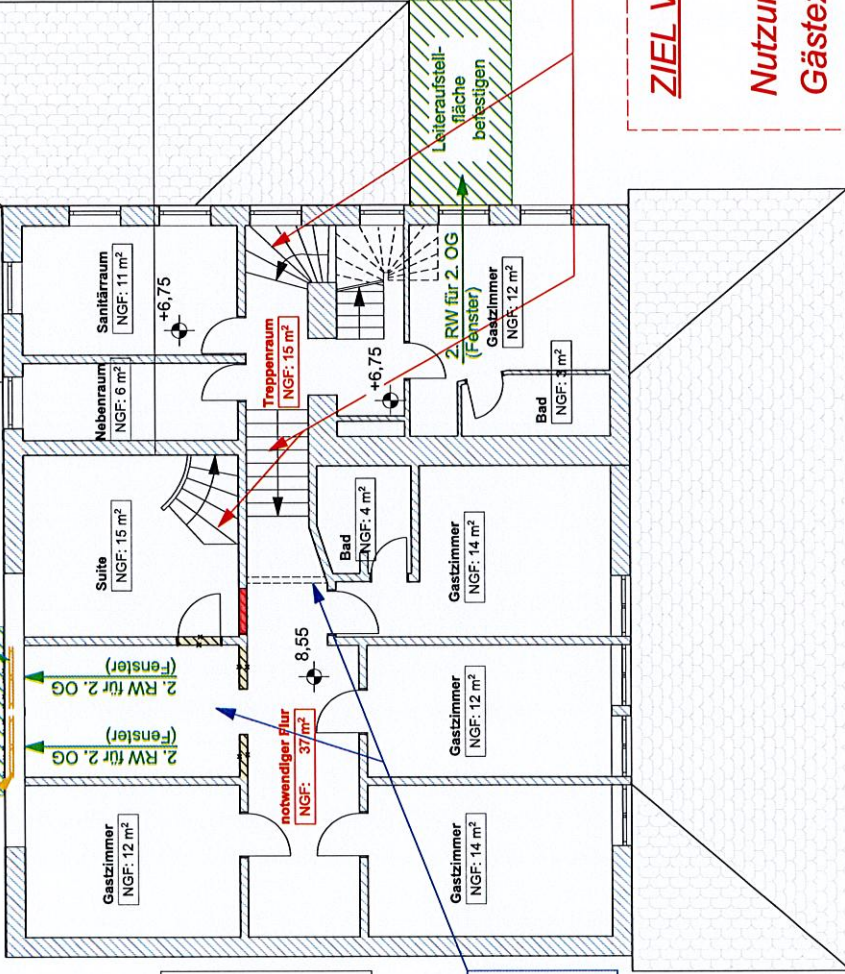
Bei Fenstertausch kann vorgeschriebenes Maß für

Rettungsfenster hergestellt werden, indem das Fenster

komplett zu öffnen ist.

Derzeit ist das Fenster durch einen Kämpfer geteilt.

Leiterraufstell-
fläche auf
Terasse



Hinweis zur Barrierefreiheit:

Keiner der Beherbergungsräume ist barrierefrei. Nur durch den Anbau eines Aufzugs könnte ein barrierefreies Zimmer geschaffen werden, dies würde einen unverhältnismäßigen Mehraufwand bedeuten und wird deshalb nicht vorgeschlagen.
§ 50 sächsische Bauordnung.

Durch Trennung in notwendigen Flur und notwendiges Treppenhaus und die Verbindung eines Gästezimmers mit dem Flur wird der 2. Rettungsweg für die Gästezimmer sichergestellt.
Wand kann auch erhalten werden, aber die Tür darf nicht abschließbar sein.

Hinweis zur Beherbergungssstättenbautechnik:

Bei 14 Gästebetten ist die Sächsische Beherbergungssstättenbautechnik anzuwenden.
Ggf. könnten die Reduzierung der Gästebetten auf 12 von Vorteil sein, damit diese Richtlinie nicht beachtet werden muss.

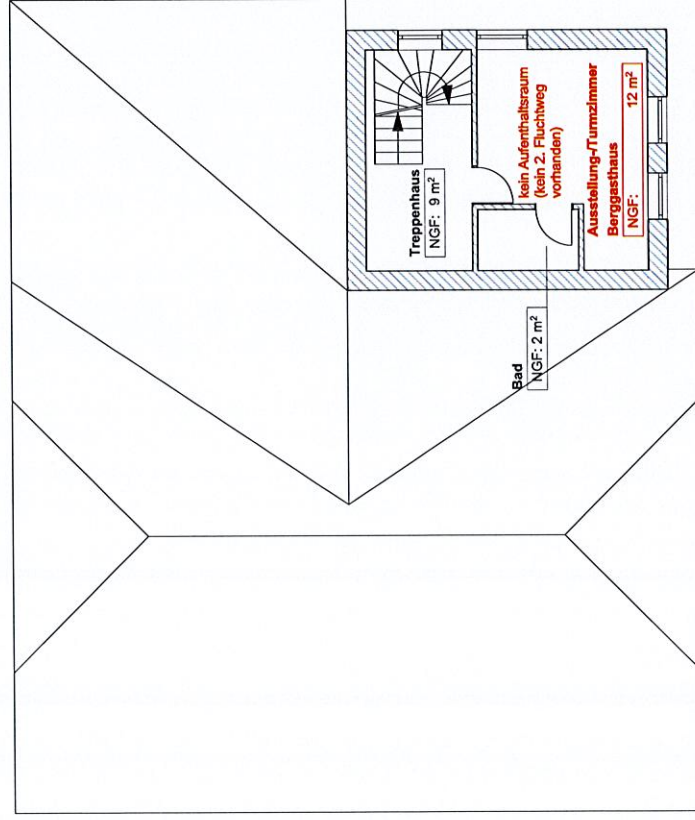
weitere Planung notwendig:

Die notwendigen Treppen vom 1.OG zum 2.OG und zu den Gästezimmern sind Holztreppe (brennbar). Im Zuge der Erstellung des Brandschutzkonzepts muss geprüft werden, ob diese Treppen durch Kompensationsmaßnahmen erhalten werden können.

ZIEL Variante B:

Nutzung des Obergeschosses für Gästezimmer

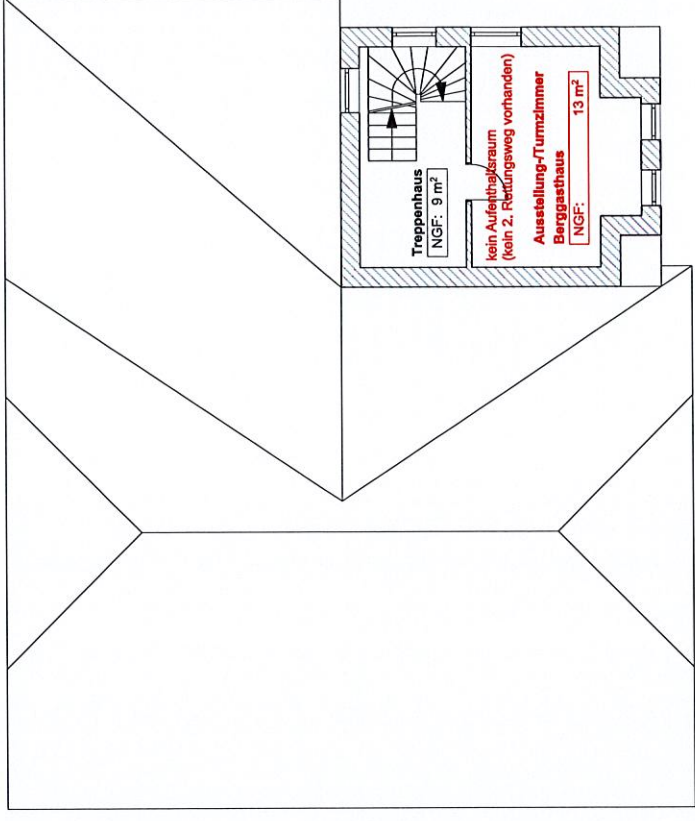
Konzept - Grundrisse 3. und 4. Obergeschoss Turm



Grundriss 3. Obergeschoss

Die notwendige Treppe vom 2.OG zum 3.OG ist eine Holztreppe und damit brennbar. Zusätzlich ist die Treppe zu steil und zu schmal. Ein zweiter Rettungsweg ist aus beiden Turmzimmern nicht vorhanden.

Es sind keine Aufenthaltsräume zulässig, deshalb wird eine Nutzung als Aussichtsraum vorgeschlagen. Im Rahmen des Brandschutzkonzeptes ist diese Sondernutzung zu prüfen und ggf. sind Kompensationsmaßnahmen für den fehlenden baulichen 2. Rettungsweg vorzusehen.



Grundriss 4. Obergeschoss



ZIELE:

- sensible Sanierung der Gebäudehülle
- geringfügige Umbaumaßnahmen innen
- Renovierung

Wiederherstellen historischer Bezüge!



Kostenschätzung zur Studie	
"Nutzung des Berggasthauses" in Hohenstein-Ernstthal	
Gebäudekennzahlen	
Bruttogrundfläche BGF	917 m²
Nettogrundfläche NGF	776 m²
Brutrauminhalt BRI	3.451 m³

BGF	1.260,00 € /m²	x	917 m² =	1.155.420,00 €
NGF	1.930,00 € /m²	x	776 m² =	1.497.680,00 €
BRI	420,00 € /m³	x	3.451 m³ =	1.449.533,40 €
Mittelwert KG 300 und 400				1.367.544,47 €

Anpassung + 25% Baupreisindex bei kompletter Modernisierung KG 300 und 400 brutto	100,00%	1.709.430,58 €	22,00%	376.074,75 €
Anteil KG 300 - Ansatz nach BKI		voller Ansatz		reduzierter Ansatz nach anteilmäßigem Aufwand
310 Baugrube	%	8.547,15 €	0,1	1.709,43 €
320 Gründung	0,5	42.735,76 €	0,1	1.709,43 €
330 Außenwände	2,5	488.897,15 €	3	51.282,92 €
340 Innenwände	28,6	244.448,57 €	5	85.471,53 €
350 Decken	14,3	256.414,59 €	5	85.471,53 €
360 Dächer	15	215.388,25 €	2	34.188,61 €
370 baukonstr. Einbauten	12,6	18.803,74 €	0,5	8.547,15 €
390 sonstige Bauko	1,1	123.079,00 €	1	17.094,31 €
410 Abw., Wasser, Gas	7,2	119.660,14 €	1	17.094,31 €
420 Wärmeversorg. Anlagen	7	112.822,42 €	1	17.094,31 €
430 Lufttechnische Anlagen	6,6	5.128,29 €	1	17.094,31 €
440 Starkstrom	0,3	63.248,93 €	1,5	25.641,46 €
450 Fernmelde	3,7	8.547,15 €	0,2	3.418,86 €
460 Förderanlagen	0,5		0,5	8.547,15 €
470 nutzungspez. Anlagen				
480 Gebäudeautomation				
490 sonstige techn. Anlagen				
	0,1	1.709,43 €	0,1	1.709,43 €

Kostenübersicht:	KG 200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
	(Ansatz: ca. 20% einer komplett-Modernisierung KG 300)		285.474,91 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen		
	(Ansatz: ca. 30% einer komplett-Modernisierung KG 400)		90.599,82 €
KG 500	Außenanlagen (pauschaler Ansatz)		50.000,00 €
KG 600	Ausstattung (Kosten werden sep. ausgewiesen)		0,00 €
KG 700	Baunebenkosten (20% der KG 300 und 400)		75.214,95 €
Maßnahmen-Gesamtkosten brutto (KG 200 bis 700)			
Maßnahmen-Kosten - Baukosten (KG 300 und KG 400) brutto			
			501.289,67 €
			376.074,75 €