

MARKTPLATZ 9 - 4X4 SZENARIEN OTTENSHEIM 2028

Überlegungen zum Thema „Sanfte Sanierung Altes Amtshaus, Marktplatz 9, Ottensheim“

*An alle, die anders denken:
Die Rebellen,
die Idealisten,
die Visionäre,
die Querdenker,
die, die sich in kein Schema pressen lassen,
die, die Dinge anders sehen.
Sie beugen sich keinen Regeln,
und sie haben keinen Respekt vor dem Status Quo.
Wir können sie zitieren, ihnen widersprechen, sie bewundern oder ablehnen.
Das einzige, was wir nicht können, ist sie zu ignorieren,
weil sie Dinge verändern,
weil sie die Menschheit weiterbringen.
Und während einige sie für verrückt halten,
sehen wir in ihnen Genies.
Denn die, die verrückt genug sind zu denken,
sie könnten die Welt verändern,
sind die, die es tun.*

„Denke das Andere“/„Think different“; 🍏 1997

Im Rahmen von SEIL 2022 wurden von Herrn Willi Danninger mehrere Liegenschaften der Gemeinde Ottensheim bewertet und Vorschläge für eine zukünftige Nutzung, beziehungsweise Verwertung gemacht. Für das alte Amtshaus am Marktplatz 9 wird eine sogenannte „sanfte Sanierung“ durch die Marktgemeinde vorgeschlagen. Von einem Verkauf wird abgeraten.

Um die Möglichkeiten einer „sanften Sanierung“ abzuklären, werden in Folge 4 Szenarien von möglichen „sanften Sanierungen“ untersucht, skizzenhaft dargestellt und mögliche Kostenrahmen ermittelt.

Die skizzenhaften Grundrissüberlegungen wurden auf Basis kleiner Einheiten (Tops), die in sich als eigenständiges Atelier, Wohn-/Schlafereinheit (die auch bei Bedarf mit kleinen Sanitäreinheiten ausgestattet werden können) oder auch Büro genutzt werden können, erstellt. Diese Kleingliedrigkeit ermöglicht hohe Variabilität und Flexibilität der Nutzung und nimmt Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz. Die Skizzen sind nicht als Entwurf auf Basis eines Raumprogramms zu werten, sondern sollen modellhaft Potenziale des Gebäudes aufzeigen.

Ob Flexibilität und Variabilität für die künftige Nutzung des Hauses gewünscht ist muss in den weiteren Überlegungen zur Bedarfsplanung entschieden werden.

Die folgenden Kostenrahmen (Baukosten lt. Önorm) wurden auf Basis von Kostenkennwerten ermittelt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den vorgelegten Rahmen ($\pm 20\%$) auf Basis eines für Kommunalbauten üblichen Qualitätsstandards (ohne Einrichtung, Planung, Nebenkosten) durchführbar. Es ist jedoch unerlässlich auf Basis eines konkreten Bedarfs und eines entsprechenden Entwurfes die Kosten neu zu berechnen!

Das vorliegende Papier ist als Entscheidungshilfe zum Einschätzen von Potenzialen zur Nutzung des Objektes Marktplatz 9 zu sehen. Die Skizzen und Nutzungsvorschläge stellen Lösungsansätze, basierend auf den für wesentlich erachteten Potenzialen dieses Hauses dar. Bei weiteren Überlegungen ist zu beachten, dass nicht jedes Raumprogramm in diesem Haus sinnvoll umzusetzen ist.

Szenario A

Sanierung ohne besondere bauliche Veränderung, Instandhaltung

Erzielbare NNFL ca. 390m² (NNFL=Nettonutzfläche=vermietbare Fläche ohne Erschließungs-, Versorgungsflächen, usw.)

Maßnahmen

- Die Raumkonfigurationen werden nicht verändert
- Dachboden und Keller werden keiner Nutzung zugeführt, lediglich notwendige Sicherungsmaßnahmen werden getroffen
- Radiatorenheizung wird soweit notwendig erneuert, adaptiert
- Sanitäranlagen werden erneuert/erweitert und an die Nutzungen angepasst (Sanitäranlagen zentral 1x pro Geschoß)
- Elektroinstallation Reparatur/Erneuerung
- Bodenaufbauten werden saniert und nur teilweise erneuert
- Fenster /Verglasungen werden ausgetauscht
- Türen ,Tore saniert und nur teilweise erneuert
- Erdgeschoßzone geöffnet (Rückbau der alten Torbögen)
- eventuell thermische Sanierung der Fassaden, falls keine denkmalpflegerischen Einwände bestehen.
- Kein Lifteinbau

Voraussetzungen/Einschränkungen:

- das bestehende Stiegenhaus kann baurechtlich weiter genutzt werden, es ist kein zusätzliches Stiegenhaus notwendig.
- auf Barrierefreiheit kann verzichtet werden

Mögliche Nutzungen:

- Vereinshaus, Otelo,... Nutzung wie bisher
- Gästehaus = einfache Übernachtungsmöglichkeiten (notwendige Sanitäranlagen zentral 1x pro Geschoß)
- Ateliers
- CoWorking
- KostNixLaden im EG
- Fotogalerie, -museum der Amateurfotografie (Sammlungen/Archive H. Januschko, R. Hagenauer, K. Bayer,...Quasimodo,...->50 Jahre FCO)
- LernCafe, Kindertageszentrum, Räume für Spielgruppen
- ...

Kostenrahmen: **€ 500.000,- /€ 600.000,-** exkl. Mwst.

€/m² NFL = ca.€1285/€ 1540,- exkl. Mwst.

Szenario B

Sanierung/Adaptierung mit baulichen Veränderungen; Ausbau Keller und Dach

Erzielbare NNFL ca. 660m² (NNFL=Nettonutzfläche=vermietbare Fläche ohne Erschließungs-, Versorgungsflächen, usw.)

Maßnahmen:

- Heizung neu
- Sanitäranlagen erneuert und erweitert (Sanitäranlagen zentral 1x pro Geschöß)
- Elektroinstallation neu
- Fenster und Türen neu
- Böden großteils neu
- eventuell thermische Sanierung der Fassaden, falls keine denkmalpflegerischen Einwände bestehen.
- Lifteinbau im Bestand
- Kein zusätzliches Stiegenhaus (Voraussetzung Bestand erfüllt für die geplanten Nutzungen die baurechtlichen Vorgaben)
- Keller wird ausgebaut
- Dachraum wird ausgebaut

Voraussetzungen/Einschränkungen:

- das bestehende Stiegenhaus kann baurechtlich weiter genutzt werden, es ist kein zusätzliches Stiegenhaus notwendig.

Mögliche Nutzungen:

- Vereinshaus, Otelo wie bisher
- Gästehaus = einfache Übernachtungsmöglichkeiten (Sanitäranlagen zentral 1x pro Geschöß)
- Ateliers
- CoWorking
- Jugendzentrum (EG/Keller)
- KostNixLaden im EG
- Fotogalerie,-museum der Amateurfotografie (Sammlungen/Archive H. Januschko, R. Hagenauer, K. Bayer,...Quasimodo,...->50 Jahre FCO)
- LernCafe, Kindertageszentrum, Räume für Spielgruppen
- Mütterberatung
- Wohnen im DG
- ...

Kostenrahmen: Sanierung/Adaptierung Bestand:	€ 925.000,-
Einbau Lift	€ 40.000,-
Ausbau Keller	€ 200.000,-
Ausbau Dach	€ 250.000,-
Hofgestaltung	€ 10.000,-
Gesamt	€1.425.000,- exkl. MwSt.
€/m² NFL	ca.€ 2.300,-

<i>ohne Kellerausbau</i>	€ 1.225.000,-	€/m ² NNFL	ca.€ 2.100,-
<i>ohne Dachausbau</i>	€ 1.175.000,-	€/m ² NNFL	ca.€ 2.300,-
<i>ohne Kellerausbau und ohne Dachausbau</i>	€ 975.000,-	€/m ² NNFL	ca.€ 2.240,-



Szenario C

Sanierung/Adaptierung, Abbruch eines Hoftraktes, Errichtung eines neuen Hoftraktes

Erzielbare>NNFL ca. 770m² (>NNFL=Nettonutzfläche=vermietbare Fläche ohne Erschließungs-, Versorgungsflächen, usw.)

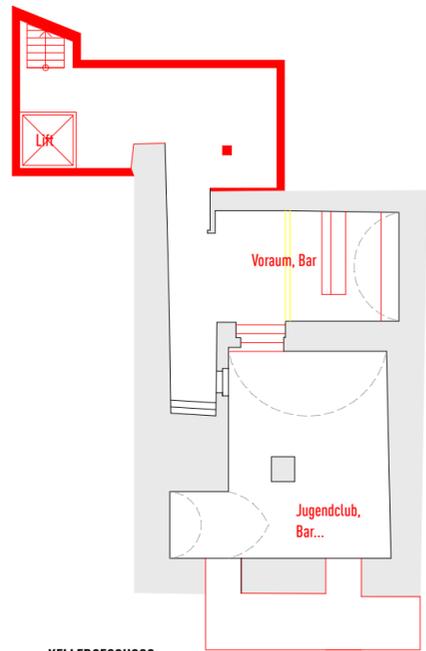
Maßnahmen

- Abbruch eines Hoftraktes (Archiv, Standesamt, Bürgermeisterzimmer)
- Heizung neu
- Sanitäranlagen erneuert und erweitert (Sanitäranlagen zentral 1x pro Geschöß)
- Elektroinstallation neu
- Fenster und Türen neu
- Böden großteils neu
- eventuell thermische Sanierung der Fassaden, falls keine denkmalpflegerischen Einwände bestehen.
- Errichtung eines neuen Hoftraktes
- Lifteinbau im neuen Hoftrakt
- Einbau einer zusätzlichen Stiege im neuen Hoftrakt
- alte Stiege bleibt erhalten
- Keller wird ausgebaut
- Dachraum wird ausgebaut

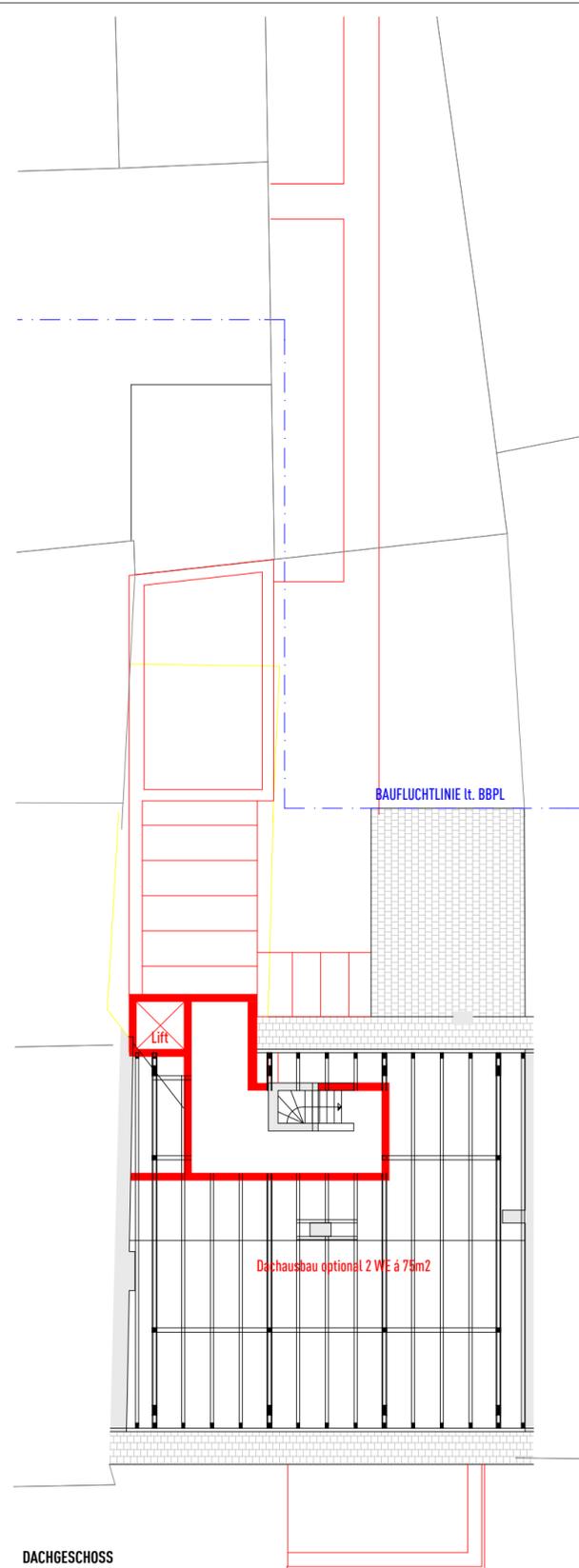
Mögliche Nutzungen:

- Vereinshaus, Otelo wie bisher
- Gästehaus = einfache Übernachtungsmöglichkeiten (Sanitäranlagen zentral 1x pro Geschöß)
- Ateliers
- CoWorking
- Jugendzentrum (EG/Keller)
- KostNixLaden im EG
- Fotogalerie,-museum der Amateurfotografie (Sammlungen/Archive H. Januschko, R. Hagenauer, K. Bayer,...Quasimodo,...->50 Jahre FCO)
- LernCafe, Kindertageszentrum, Räume für Spielgruppen
- Mütterberatung
- Wohnen im DG
- ...

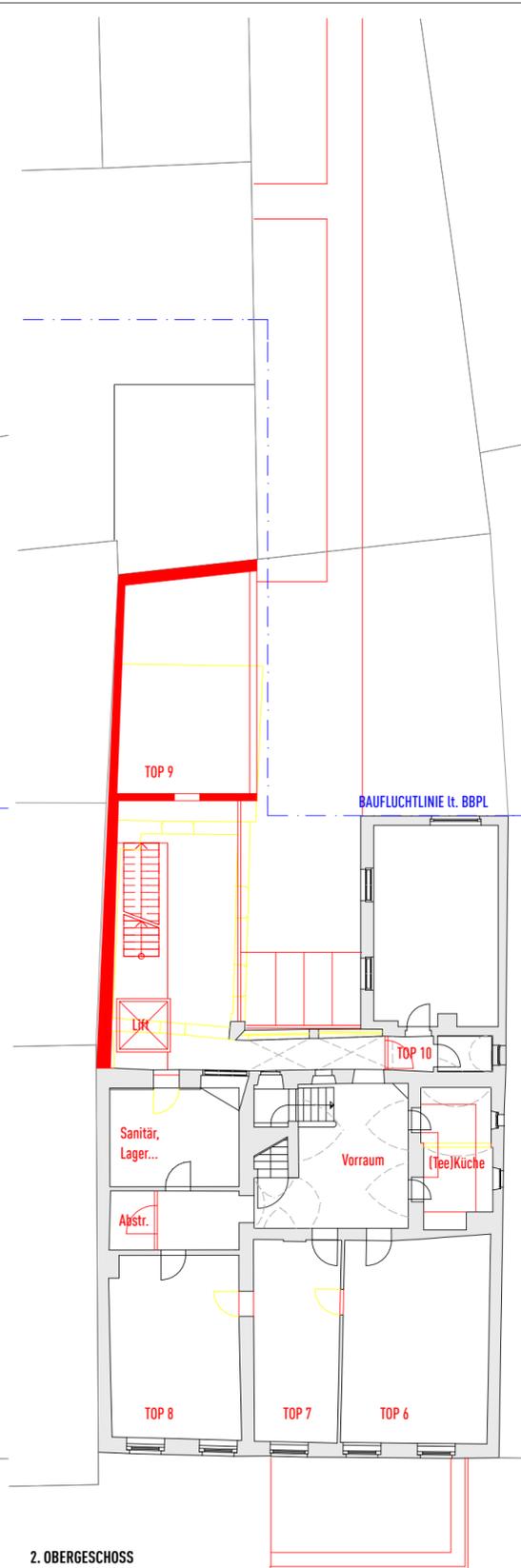
Kostenrahmen: Sanierung/Adaptierung Bestand:	€ 800.000,-
Zubau	€ 325.000,-
Einbau Lift	€ 35.000,-
Ausbau Keller	€ 200.000,-
Ausbau Dach	€ 250.000,-
Hofgestaltung	€ 10.000,-
Gesamt	€1.620.000,- exkl. MwSt.
€/m² NFL	ca.€ 2.100,-



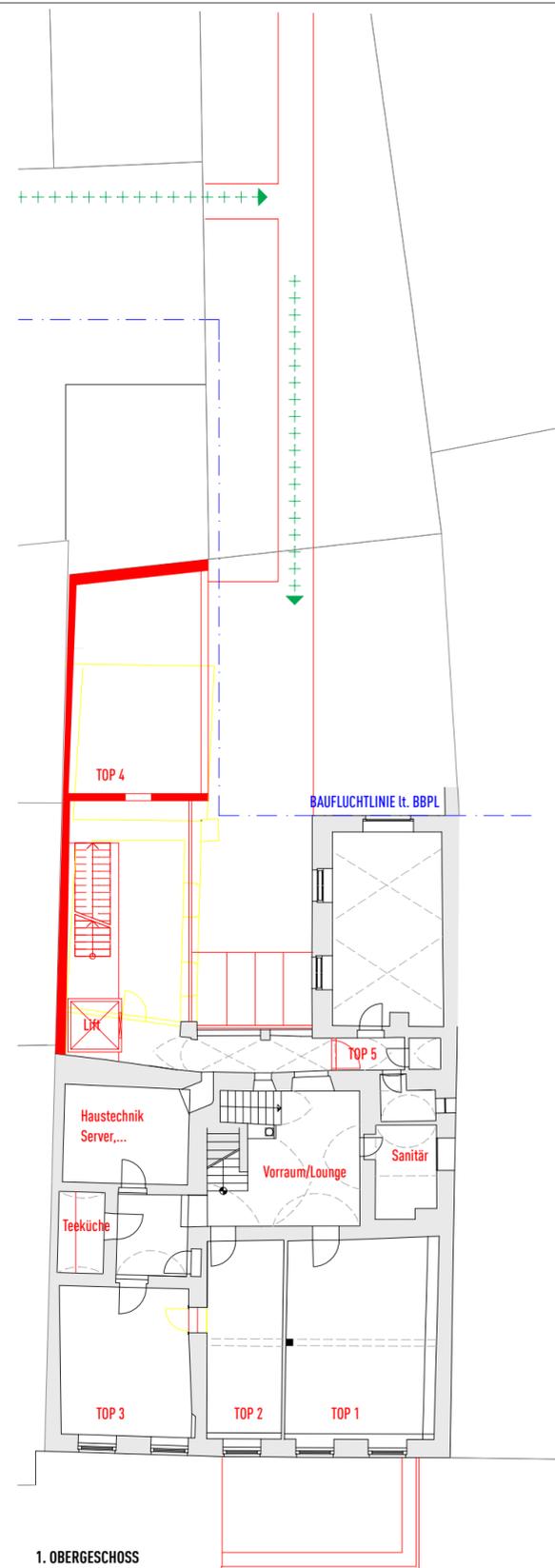
KELLERGESCHOSS



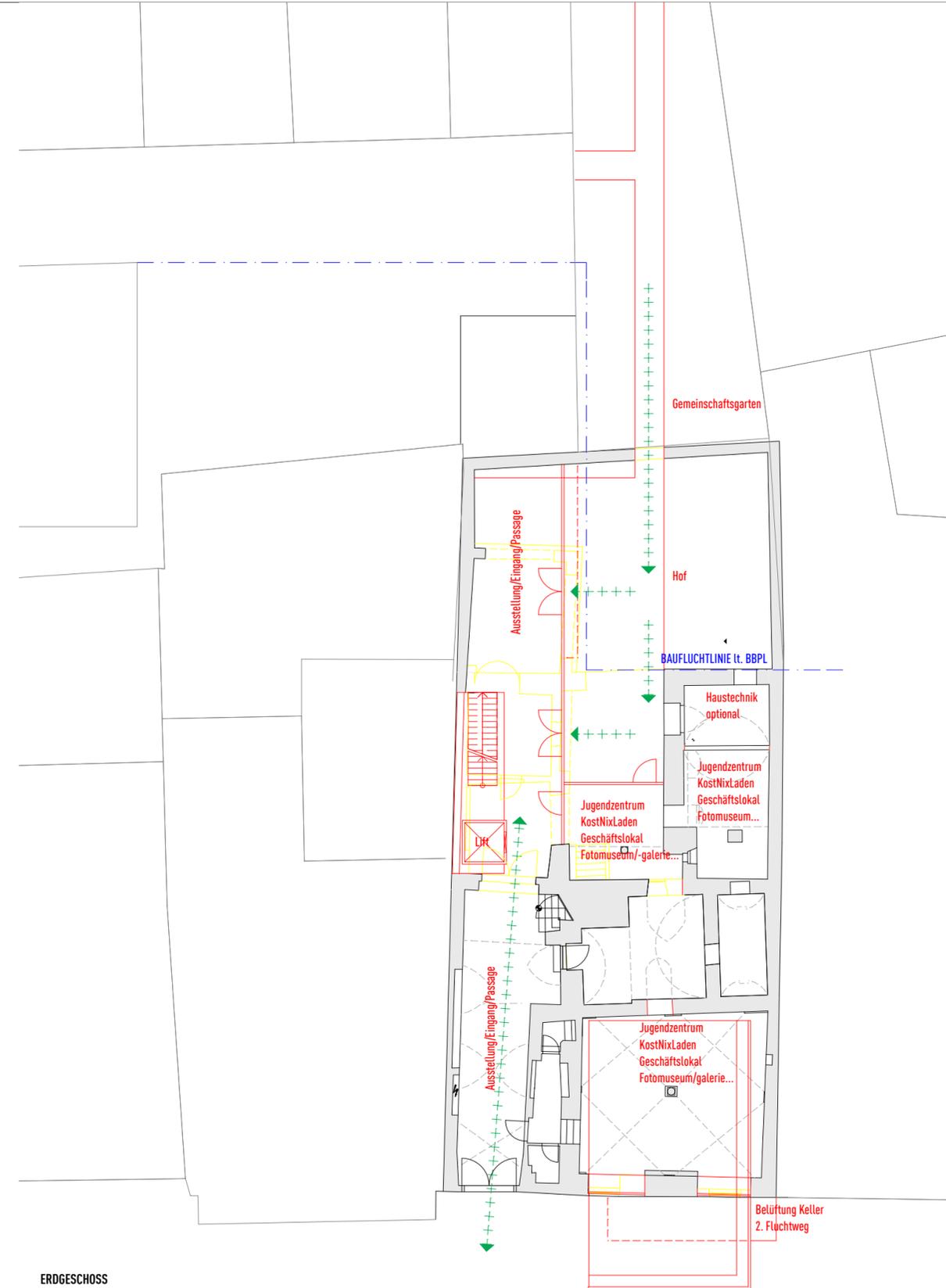
DACHGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Szenario D

Sanierung/Adaptierung, Abbruch eines Hoftraktes, Errichtung eines neuen Hoftraktes über das ursprüngliche Grundstück hinaus.

Erzielbare NNFL: ca. 1090m² (NNFL=Nettonutzfläche=vermietbare Fläche ohne Erschließungs-, Versorgungsflächen, usw.)

Maßnahmen

- Abbruch eines Hoftraktes (Archiv, Standesamt, Bürgermeisterzimmer)
- Heizung neu
- Sanitäranlagen erneuert und erweitert (Sanitäranlagen zentral 1x pro Geschöß)
- Elektroinstallation neu
- Fenster und Türen neu
- Böden großteils neu
- eventuell thermische Sanierung der Fassaden, falls keine denkmalpflegerischen Einwände bestehen. Heizung.
- Errichtung eines neuen Hoftraktes bis zum Stellplatz Neues Amtshaus, (Verlegung Transformator)
- Lifteinbau im neuen Hoftrakt
- Einbau einer neuen zusätzlichen Stiege im neuen Hoftrakt
- alte Stiege bleibt erhalten
- Keller wird ausgebaut
- Dachraum wird ausgebaut

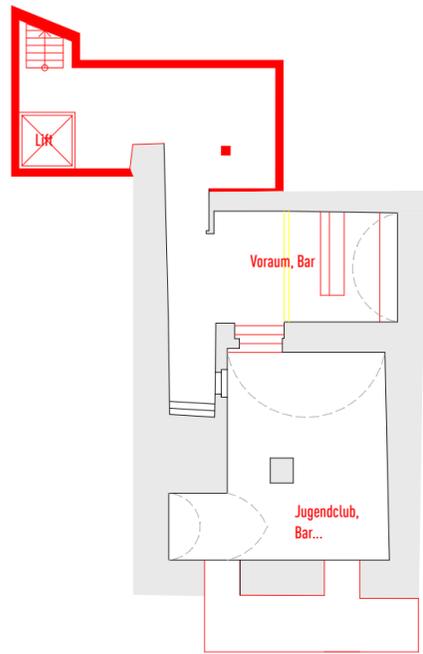
Voraussetzungen/Einschränkungen:

- Bei dieser Variante wäre eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes notwendig.
- Der bestehende Tranformator ist zu verlegen.

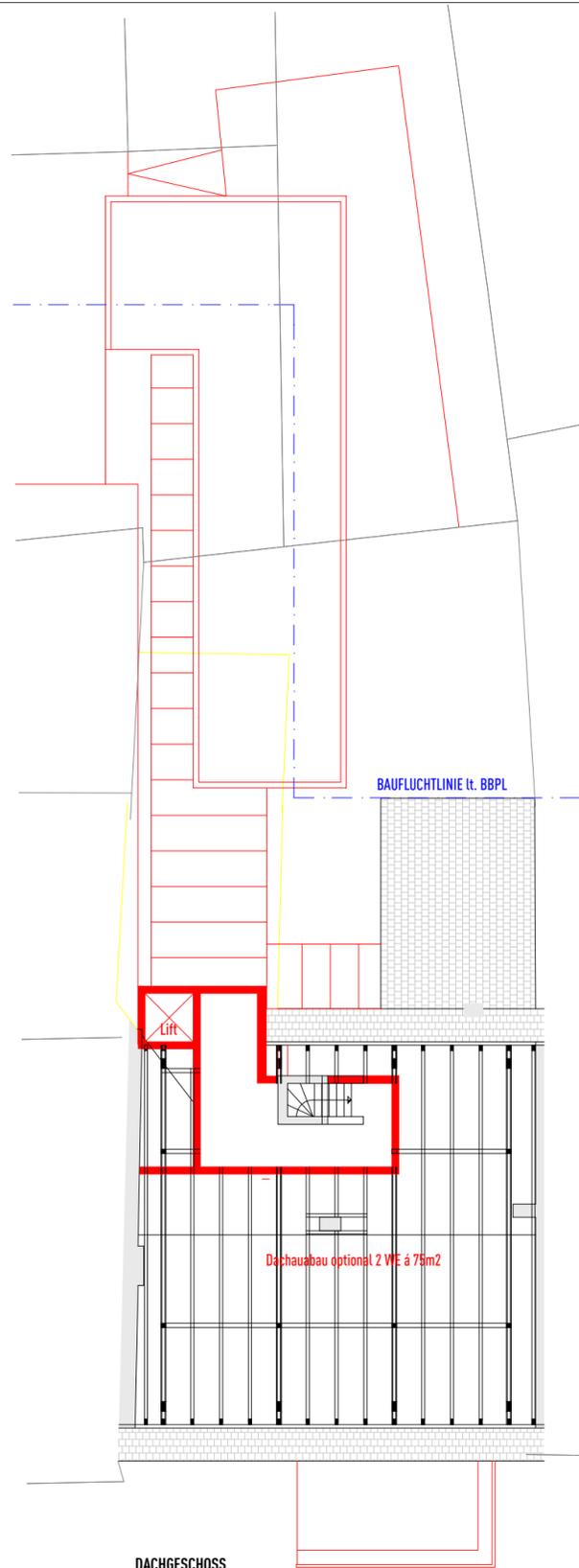
Mögliche Nutzungen:

- Vereinshaus, Otelo wie bisher
- Gästehaus = einfache Übernachtungsmöglichkeiten (Sanitäranlagen zentral 1x pro Geschöß)
- Ateliers
- CoWorking
- Jugendzentrum (EG/Keller)
- KostNixLaden im EG
- Fotogalerie, -museum der Amateurfotografie (Sammlungen/Archive H. Januschko, R. Hagenauer, K. Bayer,...Quasimodo,...->50 Jahre FCO)
- LernCafe, Kindertageszentrum, Räume für Spielgruppen
- Mütterberatung
- Wohnen im DG
- ...

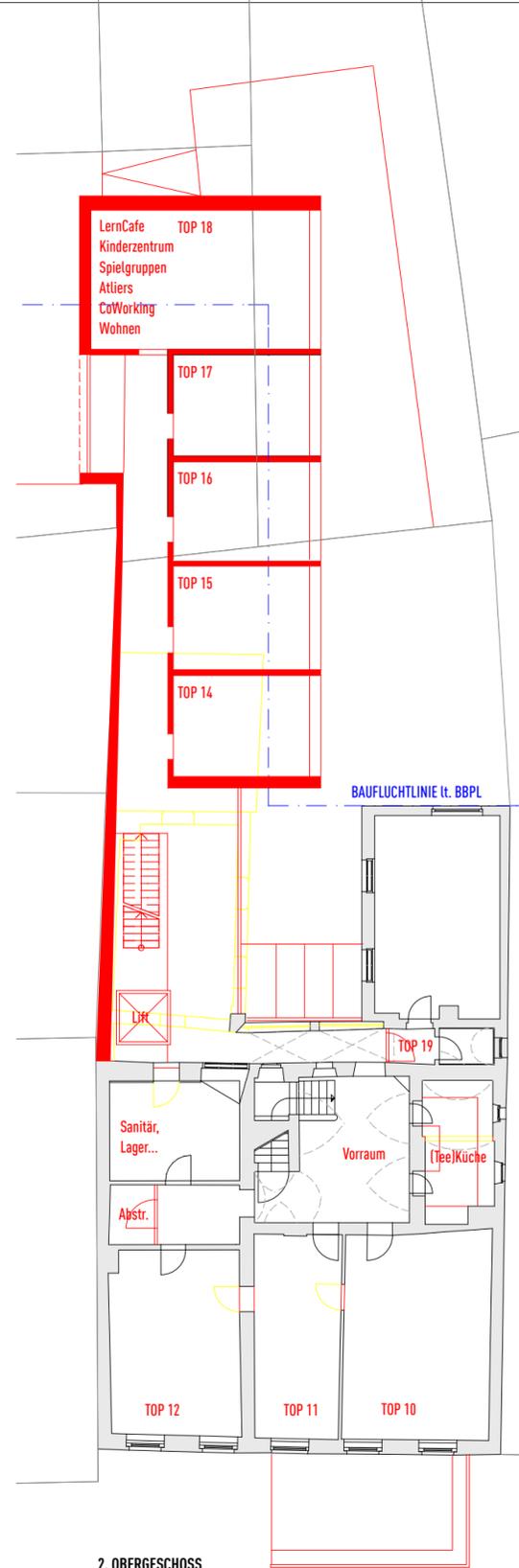
Kostenrahmen: Sanierung/Adaptierung Bestand:	€ 800.000,-
Zubau	€ 750.000,-
Einbau Lift	€ 35.000,-
Ausbau Keller	€ 200.000,-
Ausbau Dach	€ 250.000,-
Hofgestaltung	€ 15.000,-
Gesamt	€2.050.000,- exkl. Mwst.
€/m² NFL	ca.€ 1.880,-



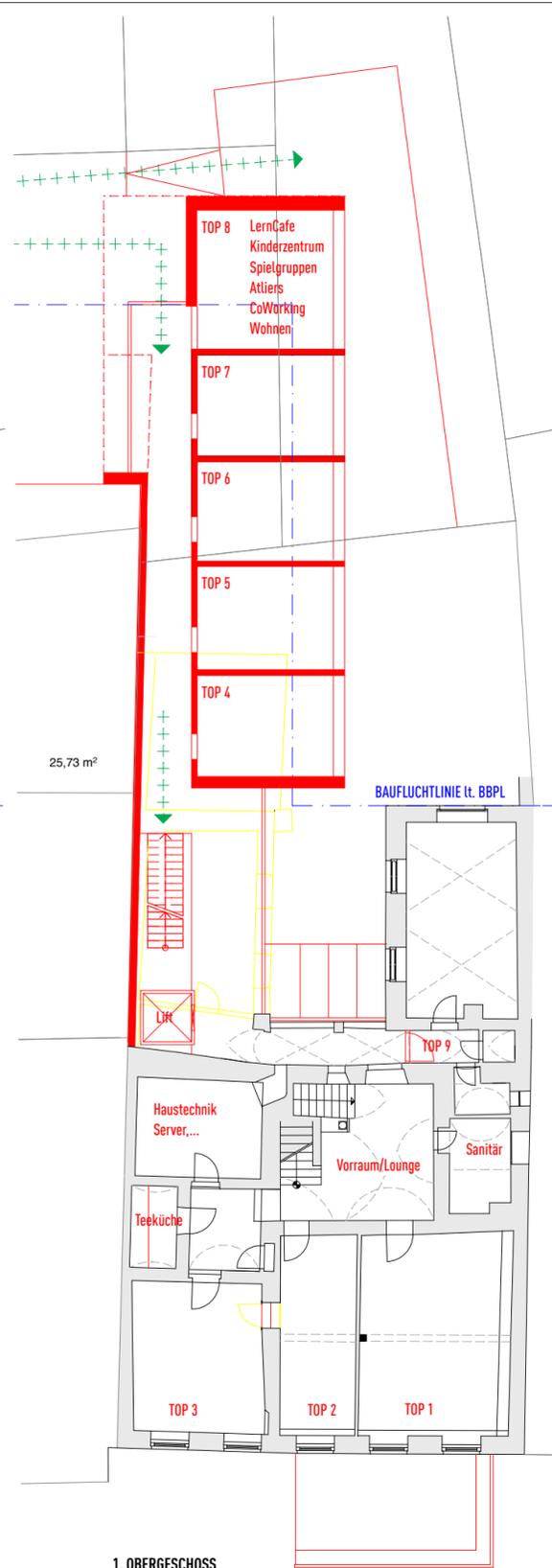
KELLERGESCHOSS



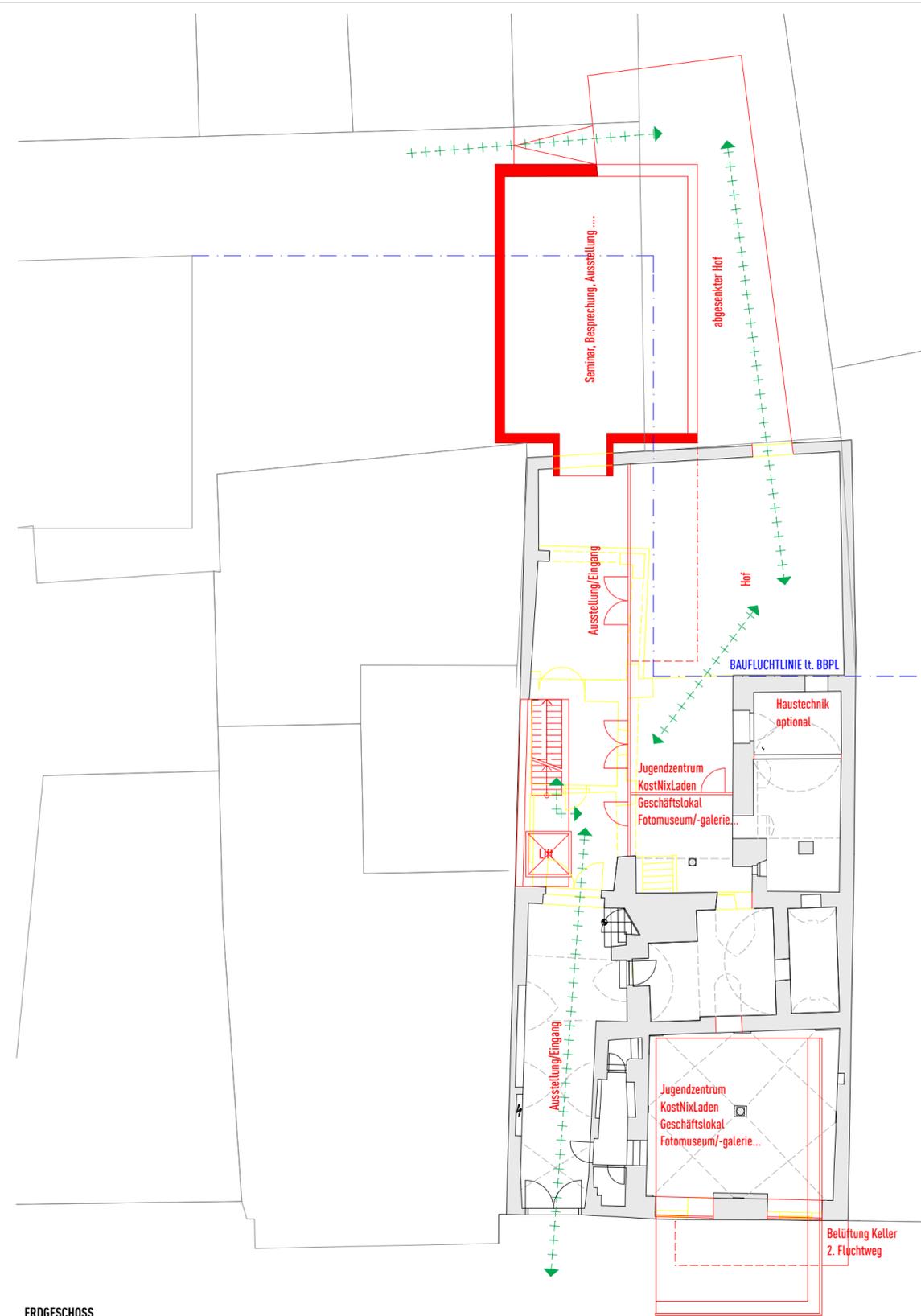
DACHGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Nächste Schritte

- Entscheidung über weitere Vorgangsweise: Verkauf oder Gemeinwohlnutzung, Sanierung/Adaptierung durch die Gemeinde
- Im Falle einer Entscheidung für Nutzung durch die Gemeinde wie im Gutachten von Herrn Danninger empfohlen:
 - Bedarfsplanung, Erstellung Raumprogramm (3 Monate)
 - Beschluss Raumprogramm-Nutzungskonzept
 - Entwurfsplanung (6 Monate)
 - Genehmigungsplanung (2 Monate)
 - Ausführungsplanung, Ausschreibung (6 Monate)
 - Durchführung (12-18 Monate)

In künftigen Entwurfsüberlegungen sollte auch das Nachbarhaus (Marktplatz 8) im Hinblick auf Erschließung, gemeinsame Nutzung des Aufzuges mitgedacht werden, damit eventuell mögliche Synergieeffekte genutzt werden können.

Im Zuge der Überlegungen zum Haus Marktplatz 9 ist weiters anzudenken, ob zur Ortskernbelebung allgemein, nicht die Gründung einer sogenannten Ortskerngenossenschaft sinnvoll wäre. Eine derartige Genossenschaft oder Gesellschaft könnte mehrere Objekte im Ortskern erwerben und im Sinne des Gemeinwohls nachhaltig verwerten.

„...Sie regen weiter den Aufbau von Dorfkerngenossenschaften an. Solche breit abgestützten Selbsthilfeorganisationen sollten vernachlässigte Bauten erwerben, schonend sanieren und mit hoher Wertschöpfungsintensität betreiben.“ („Machbarkeitsstudie Finanzierung Dorfkernerneuerung der Dorfkern Ernen und Münster. Erkenntnisse einer Masterarbeit“ Gallus Fallner / Dominik Roos)

NZZ Luzius Theler, Ausserberg 11.10.2014 „Die alten Walliser Dörfer gehen unter“