

Stadt Groß-Umstadt

## Dorferneuerung Richen

**Städtebauliches Gutachten zur Neugestaltung der Ortsmitte unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte; öffentliche Nutzungen/Verkehr/Grüngestaltung**

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT



# Stadt Groß-Umstadt

## Dorferneuerung Richen

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

September 2010

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Architekt Reiner Lenz

Dipl.-Ing. Architekt Udo Raabe

Dipl.-Ing. Architekt Bastian Wienold

can. arch. Sina Iwik

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft

Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

mail@planungsgruppeDA.de

www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Ortsmitte / bauliche Gestaltung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Kindergarten (alte Schule) - Innensanierung / Umnutzung .....	5
2.2	Nebengebäude (alte Schule) – Jugendraum .....	9
2.3	Altes Feuerwehrhaus – Gastronomie.....	12
2.4	Altes Rathaus – Fassadensanierung .....	15
2.5	Straßengestaltung / Verkehrsberuhigung .....	17
2.5.1	Ortsmitte Variante 1 .....	19
2.5.2	Ortsmitte Variante 2 .....	20
2.6	Umgestaltung "Feuerwehrplatz" / Übergang Parkanlage" Au".....	24
2.6.1	Variante 1.....	25
2.6.2	Variante 2.....	26
<b>3.</b>	<b>Verkehrsberuhigung und Querungshilfen</b> .....	<b>29</b>
3.1	Verkehrsberuhigung Semder Straße .....	30
3.2	Verkehrsberuhigung Die Hohl.....	31

## 1. Einleitung

Richen ist seit Dezember 2008 anerkannter Förderschwerpunkt des hessischen Dorferneuerungsprogramms.

Bei der Erstellung des Dorfentwicklungs-Konzeptes für den Ortskern von Richen wurden in den Themenfeldern "Bauen – Energie – Grünes", "Freizeit – Kulturelles – Soziales" sowie "Wirtschaft – Nahversorgung – Verkehr" Projektideen entwickelt, die einer vertiefenden Betrachtung in Form eines städtebaulichen Gutachtens bedürfen.

Die jeweiligen Projekte werden im Folgenden; zunächst in kursiver Schrift durch die Beschreibung der Arbeitsgruppen erläutert, danach bewertet und teilweise auch mit Alternativen, skizzenhaft dargestellt sowie mit den zu erwartenden geschätzten Kosten versehen.

Dabei wurde intensiv mit der Bauverwaltung der Stadt Groß-Umstadt, den jeweiligen Arbeitsgruppen sowie Frau Mayer-Marquardt und der Abteilung Dorf- und Regionalentwicklung beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zusammengearbeitet, für deren Unterstützung wir uns an dieser Stelle noch einmal bedanken möchten.



Luftbild Richen

## 2. Ortsmitte / bauliche Gestaltung

### 2.1 Kindergarten (alte Schule) - Innensanierung / Umnutzung

*Die alte Schule, der heutige Kindergarten soll saniert und umgebaut werden. Da das Dachgeschoss sowie das Kellergeschoss leer stehen, wurde überlegt in diese Räumlichkeiten den gewünschten Jugendraum unterzubringen. Da das Dachgeschoss über einen separaten Zugang verfügt, sowie einen separaten Raum, eventueller Toilettenraum, wäre dies Ideal für einen Jugendraum und einen Veranstaltungsraum im Keller. Der Keller verfügt ebenfalls über einen separaten Ausgang direkt auf die Straße und einen Ausgang ins Treppenhaus. Somit wäre es auch brandschutztechnisch möglich in dem Gewölbekeller einen Veranstaltungsraum zu planen.*



Alte Schule

**Jugendräume im Dachgeschoss**

<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
Zentrale Lage	Gebäudeklasse 4 (Fußbodenhöhe > 7,00 m) dadurch erhöhte Brandschutzauflagen
Unabhängiger Zugang	kein zweiter Fluchtweg
Toiletten können eingebaut werden	keine ausreichende Belichtung (Fenster)
	Walmdach / Kniestock Umbau Fenster, zw. Fluchtweg aufwendig, Denkmalschutz?
	Konflikte mit Kindergarten (gleiches Treppenhaus)
	Abstellraum für KiGa entfällt. Alternativen im Keller oder Nebengebäude müssen baul. hergerichtet werden.
	Nicht Behindertengerecht



Dachgeschoss "alte Schule"

**Veranstaltungsräume im Kellergeschoß**

<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
Zentrale Lage	Raumhöhe im Scheitel ca. 2,30 m (Boden müsste evtl. tiefer gelegt werden) für Aufenthaltsräume zu gering, evtl. Abweichung weil Kulturdenkmal
Atmosphäre (Gewölbekeller)	Kaum Tageslicht
Zweiter Fluchtweg vorhanden wenn Gewölbe miteinander verbunden werden	Nicht Behindertengerecht
Direkter Kontakt zum Straßenraum (im Kirchwinkel) möglich –Straßenfest	
Toiletten können eingebaut werden	



Keller "alte Schule"

## KOSTENSCHÄTZUNG gemäß DIN 276

### Bauvorhaben: Umbau und Sanierung des Kindergartens Richen hier: Innensanierung und Umnutzung

Bauherr: Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

Standard: mittel

Nutzfläche EG und OG: 140,00 m<sup>2</sup>Nutzflächen KG, DG und Nebengeb.: 427,00 m<sup>2</sup>

100 GRUNDSTÜCK	Menge	E.P.	
Kaufpreis	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSUNG	Menge	E.P.	
vorhanden	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
300 BAUWERK-BAUKONSTRUKTION	Menge	E.P.	
Abbruch-/Rohbauarbeiten	1,00 p	3.000,00 €	3.000,00 €
Zimmerarbeiten	0,00 n.enth.	- €	- €
Dachdeckerarbeiten	0,00 n.enth.	- €	- €
Putz-/Trockenbauarbeiten, nur innen, z.B. Akustikdecken und Reparaturen	140,00 m <sup>2</sup> NF	90,00 €	12.600,00 €
Fliesenarbeiten in Toiletten, Bodenfliesen und Wandfliesen (ca. 2,0 m hoch)	140,00 m <sup>2</sup> NF	45,00 €	6.300,00 €
Estricharbeiten	140,00 m <sup>2</sup> NF	28,00 €	3.920,00 €
Tischlerarbeiten: Fenster, hier: Eingangstür 2-flügelig mit 2 Oberlichtern	1,00 p	9.000,00 €	9.000,00 €
Tischlerarbeiten: Innenausbau, Innentüren, Sockelleisten etc.	140,00 m <sup>2</sup> NF	56,00 €	7.840,00 €
Schlosserarbeiten	0,00 n.enth.	- €	- €
Malerarbeiten	140,00 m <sup>2</sup> NF	105,00 €	14.700,00 €
Bodenbelagsarbeiten, z.B. Linoleum oder vorh. Dielen abschleifen	140,00 m <sup>2</sup> NF	40,00 €	5.600,00 €
Putzarbeiten und Bodenbelag, z.B. Ziegelbelag im Gewölbekeller ohne Heizung	1,00 p	9.000,00 €	9.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>71.960,00 €</b>
<hr/>			
400 BAUWERK-TECHNIK	Menge	E.P.	
Heizungsarbeiten	1,00 n.enth.	- €	- €
Sanitärinstallationen	6,00 Objekte	1.200,00 €	7.200,00 €
Elektroinstallationen: nur teilw.	1,00 p	3.000,00 €	3.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>10.200,00 €</b>
<hr/>			
500 AUSSENANLAGEN	Menge	E.P.	
	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
600 AUSSTATTUNG	Menge	E.P.	
	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
700 BAUNEBEKOSTEN	Menge	E.P.	
Baukosten x 20 %	82.160,00 € p	20%	16.432,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>16.432,00 €</b>
<hr/>			
TITELZUSAMMENSTELLUNG			
100 Grundstück			- €
200 Herrichten und Erschließung			- €
300 Baukonstruktion-Bauwerk			71.960,00 €
400 Baukonstruktion-Technik			10.200,00 €
500 Aussenanlagen			- €
600 Ausstattung			- €
<b>Baukosten</b>			<b>82.160,00 €</b>
700 Baunebenkosten			16.432,00 €
Herstellungskosten, inkl. Mwst. zur Zeit 16%			98.592,00 €
<b>Herstellungskosten, aufgerundet</b>			<b>100.000,00 €</b>

## 2.2 Nebengebäude (alte Schule) – Jugendraum

*Sollte die Umnutzung von Dachgeschoss und Teilen des Kellergeschosses den Kindergarten in seinen Lagermöglichkeiten einschränken, gibt es die Alternative den Jugendraum oder den Lagerraum in das Nebengebäude der alten Schule zu planen. Vorteil des Nebengebäudes ist, dass ein Teil barrierefrei ist.*



Spindeltreppe



Nebengebäude "alte Schule"

Grundrisse mit Umnutzungsvorschlag

**Nebengebäude als Abstell- / Lagerraum**

Vorteile	Nachteile
	Verbindung nur über Hof möglich (durchs Freie)
	Obergeschoss: <ul style="list-style-type: none"> <li>- z.Zt. nicht hergerichtet (Fußboden!)</li> <li>- schlechter Zugang über steile Stiege, oben kein Podest (gegen rückw. Außenwand)</li> <li>- klimatisch den Außentemperaturen angepasst</li> <li>- nicht staubdicht</li> </ul>

**Nebengebäude als Jugendraum**

Vorteile	Nachteile
Zentrale Lage	KiGa verliert Abstellflächen, können aber kompensiert werden
Eigenständiges Gebäude, dadurch geringer Nutzungskonflikte mit KiGa	Erschließung Obergeschoss
Hof als Außenfläche	Ausbaustandard,
Ausreichende Belichtung möglich ohne Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes	nur teilweise Behindertengerecht (EG) Haustechnik etc. fehlt



Nebengebäude "alte Schule"

## KOSTENSCHÄTZUNG gemäß DIN 276

### Bauvorhaben: Umnutzung Nebengebäude Kindergarten zum Jugendraum, Richen

Bauherr: Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

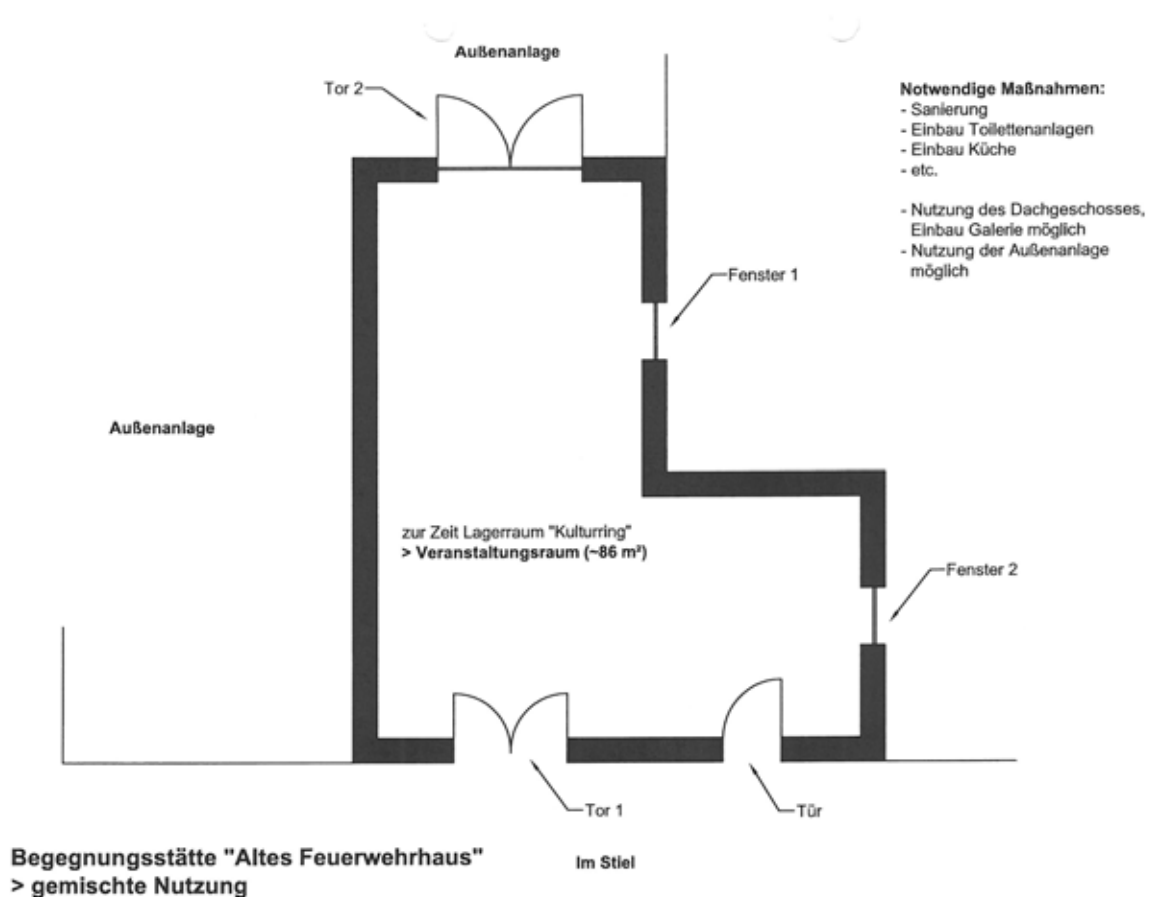
Standard: mittel

Nutzfläche EG und OG: 70,00 m2

100 GRUNDSTÜCK	Menge	E.P.	
vorhanden	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSUNG	Menge	E.P.	
Gasanschluss, etc.	1,00 p	3.000,00 €	3.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>3.000,00 €</b>
300 BAUWERK-BAUKONSTRUKTION	Menge	E.P.	
Umbau, Umnutzung	70,00 m2NF	1.325,00 €	92.750,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>92.750,00 €</b>
400 BAUWERK-TECHNIK	Menge	E.P.	
Heizung, Sanitär , Elektro	70,00 m2NF	275,00 €	19.250,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>19.250,00 €</b>
500 AUSSENANLAGEN	Menge	E.P.	
	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
600 AUSSTATTUNG	Menge	E.P.	
	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
700 BAUNEBEKOSTEN	Menge	E.P.	
Baukosten x 22 %	112.000,00 € p	22%	24.640,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>24.640,00 €</b>
<b>TITELZUSAMMENSTELLUNG</b>			
100 Grundstück			- €
200 Herrichten und Erschließung			3.000,00 €
300 Baukonstruktion-Bauwerk			92.750,00 €
400 Baukonstruktion- Technik			19.250,00 €
500 Aussenanlagen			- €
600 Ausstattung			- €
<b>Baukosten</b>			<b>115.000,00 €</b>
700 Baunebenkosten			24.640,00 €
Herstellungskosten, inkl. Mwst. zur Zeit 19%			139.640,00 €
<b>Herstellungskosten, aufgerundet</b>			<b>140.000,00 €</b>

### 2.3 Altes Feuerwehrhaus – Gastronomie

Das "Alte Feuerwehrhaus" wird angesichts seiner hervorragenden Lage, seines Außenbereiches, seiner historischen Bedeutung und den sich bietenden Möglichkeiten nicht angemessen genutzt. Der Projektvorschlag sieht eine umfangreiche und denkmalgerechte Sanierung vor. Die Nutzung soll ebenfalls verändert werden. Zur Zeit werden die Räumlichkeiten als Lagerraum des Kulturkreises genutzt sollen nach der Sanierung jedoch als Gastronomie und Begegnungsstätte dienen. Es soll ein behinderten- und altengerechter Ausbau stattfinden.



"Altes Feuerwehrhaus" Grundriss

**Umbau zu Begegnungsstätte**

<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
Großer Raum mit der Möglichkeit der flexiblen Gestaltung	Dezentrale Lage
Außenbereich kann einbezogen werden	Einfacher baulicher Standard
Behindertengerecht	Lager des Kulturrings entfällt
Freie Lage	
Nähe zum Vereinsgebäude des Schützenvereins	



"Altes Feuerwehrhaus" Straßen- und Gartenansicht

## KOSTENSCHÄTZUNG gemäß DIN 276

### Bauvorhaben: Umnutzung Altes Feuerwehrgebäude zur Gastronomie, Richen

Bauherr: Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

Standard: mittel

Nutzfläche EG: 90,00 m<sup>2</sup>

100 GRUNDSTÜCK	Menge	E.P.	
vorhanden	0,00 n.enth.	-	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSUNG	Menge	E.P.	
Gasanschluss, etc.	1,00 p	5.000,00 €	5.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>5.000,00 €</b>
<hr/>			
300 BAUWERK-BAUKONSTRUKTION	Menge	E.P.	
Umbau, Umnutzung	90,00 m <sup>2</sup> NF	1.325,00 €	119.250,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>119.250,00 €</b>
<hr/>			
400 BAUWERK-TECHNIK	Menge	E.P.	
Heizung, Sanitär, Elektro	90,00 m <sup>2</sup> NF	350,00 €	31.500,00 €
Küche	1,00 p	30.000,00 €	30.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>61.500,00 €</b>
<hr/>			
500 AUSSENANLAGEN	Menge	E.P.	
Terrasse	90,00 m <sup>2</sup> NF	150,00 €	13.500,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>13.500,00 €</b>
<hr/>			
600 AUSSTATTUNG	Menge	E.P.	
Möblierung	1,00 p	20.000,00 €	20.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>20.000,00 €</b>
<hr/>			
700 BAUNEBEKOSTEN	Menge	E.P.	
Baukosten x 22 %	180.750,00 € p	22%	39.765,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>39.765,00 €</b>
<hr/>			
TITELZUSAMMENSTELLUNG			
100 Grundstück			- €
200 Herrichten und Erschließung			5.000,00 €
300 Baukonstruktion-Bauwerk			119.250,00 €
400 Baukonstruktion-Technik			61.500,00 €
500 Aussenanlagen			13.500,00 €
600 Ausstattung			20.000,00 €
<b>Baukosten</b>			<b>219.250,00 €</b>
700 Baunebenkosten			39.765,00 €
Herstellungskosten, inkl. Mwst. zur Zeit 19%			259.015,00 €
<b>Herstellungskosten, aufgerundet</b>			<b>260.000,00 €</b>

## 2.4 Altes Rathaus – Fassadensanierung

*Das alte Rathaus hat eine stellenweise reparaturbedürftige Fassade sowie Fenster die nicht mehr dem energetischen Standard entsprechen. Somit fällt eine Sanierung der Fassade und ein Austausch der Fenster an. Hierzu wurde nicht geplant, aber eine Kosten-schätzung vorgenommen.*



Fassade und Fenster altes Rathaus

## KOSTENSCHÄTZUNG gemäß DIN 276

### Bauvorhaben: Fassadensanierung Altes Rathaus, Richen

Bauherr: Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

Standard: mittel

Bruttogrundfläche: 260,00 m<sup>2</sup>

100 GRUNDSTÜCK	Menge	E.P.	
vorhanden	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSUNG	Menge	E.P.	
vorhanden	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
300 BAUWERK-BAUKONSTRUKTION	Menge	E.P.	
Sandstein sanieren	260,00 m <sup>2</sup> BGF	100,00 €	26.000,00 €
Fenster aufarbeiten	30,00 St	500,00 €	15.000,00 €
Außentreppen aufarbeiten / erneuern	1,00 p	5.000,00 €	5.000,00 €
Gerüst	260,00 m <sup>2</sup> BGF	30,00 €	7.800,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>53.800,00 €</b>
<hr/>			
400 BAUWERK-TECHNIK	Menge	E.P.	
vorhanden	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
500 AUSSENANLAGEN	Menge	E.P.	
vorhanden	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
600 AUSSTATTUNG	Menge	E.P.	
vorhanden	0,00 n.enth.	- €	- €
<b>Zwischensumme</b>			<b>- €</b>
<hr/>			
700 BAUNEBENKOSTEN	Menge	E.P.	
Baukosten x 22 %	53.800,00 € p	22%	11.836,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>11.836,00 €</b>
<hr/>			
TITELZUSAMMENSTELLUNG			
100 Grundstück			- €
200 Herrichten und Erschließung			- €
300 Baukonstruktion-Bauwerk			53.800,00 €
400 Baukonstruktion- Technik			- €
500 Aussenanlagen			- €
600 Ausstattung			- €
<b>Baukosten</b>			<b>53.800,00 €</b>
700 Baunebenkosten			11.836,00 €
Herstellungskosten, inkl. Mwst. zur Zeit 19%			65.636,00 €
<b>Herstellungskosten, aufgerundet</b>			<b>70.000,00 €</b>

**2.5 Straßengestaltung / Verkehrsberuhigung**

*Der Projektvorschlag sieht eine Neugestaltung und Harmonisierung von Hauptstraße, Im Stiel, Schmiedestraße, Lindenweg und Dorfstraße vor. Es ist geplant eine Entsiegelung der Straße vorzunehmen, stattdessen soll eine Pflasterung entstehen. Durch die Pflasterung soll der Bereich harmonisiert werden, durch den Belagwechsel und eine Fahrbahnverjüngung aber auch beruhigt. Auch sollen so die Dorfachsen mehr zur Geltung kommen und den historischen Ortskern herausheben. Hauptachsen sind "Altes Feuerwehrhaus" – "Neues Feuerwehrhaus" und "Saalbau" – "Friedhof".*

<p><b>Ziele</b> (Wo wollen wir hin?)</p>	<p>Richen soll unattraktiv für den Durchgangsverkehr werden. →Dadurch Reduzierung des Verkehrs. Das gilt für: Hauptstraße Im Stiel</p>
<p><b>Maßnahmen</b> (Was soll im Einzelnen dafür getan werden?)</p>	<p>Einbahnstraßenregelung und / oder Geschwindigkeitskontrolle (Radar) Versetztes Parken in beide Fahrrichtungen Unechte Einbahnstraße Fahrbahnanhebung Kreuzungsbereich Kirche Stilllegung Straße ab Friedhof bis L 3065 (Groß-Umstadt↔Klein Umstadt)</p>



Zur Heraushebung oder Stärkung des historischen Ortskerns ist auch eine Verbesserung des sozialen Austauschs geeignet. Dies sollte im Bereich der alten Schule, der Kirche und dem Rathaus erfolgen, um den gestalterischen Kern (Wahrzeichen) von Richen auch zu einem funktionalen Kern hin zu befördern. Die derzeitige Nutzung der alten Schule als Kindergarten erfordert einen abgesicherten Außenbereich als Spielplatz. Somit wird die, für den Ortskern wichtige Fläche, zwischen Kirche und alter Schule dem öffentlichen Zugang entzogen.

Daher, aber auch auf Grund der demographischen Entwicklung, wurde überlegt die bestehende Kindergartengruppe dem größeren Ev. Kindergarten in der Dresdner Straße anzugliedern.

(Die folgende Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile ist nicht abschließend. Es wird empfohlen diese Fragestellung noch eingehender zu erörtern).

**Verlagerung (Auflösung \*) des Kindergartens, Nutzung als „Gemeindehaus“ (ev. Kirche)**

<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
Kirche + „Gemeindehaus“ bilden Einheit	Keine KiGa Gruppe mehr im fußläufiger Nähe im Ortskern
enge Nutzungsverbindung	nicht Behindertengerecht
Platz zwischen den Gebäuden kann „geöffnet“ werden	
Stärkung der Ortsmitte funktional + gestalterisch	
Evtl. Aufnahme zusätzl. Gruppenaktivitäten (Jugend, mittlere Generation, Senioren)	

\*Anmerkung:

	<b>1995</b>	<b>%</b>	<b>2008</b>	<b>%</b>	<b>Personen</b>
<b>Gesamt Bevölkerung</b>	1740 EW	100	1630 EW	93,6	= - 110
<b>Alter 0 - 6</b>	135 EW	100	81 EW	60	= - 54

### 2.5.1 Ortsmitte Variante 1

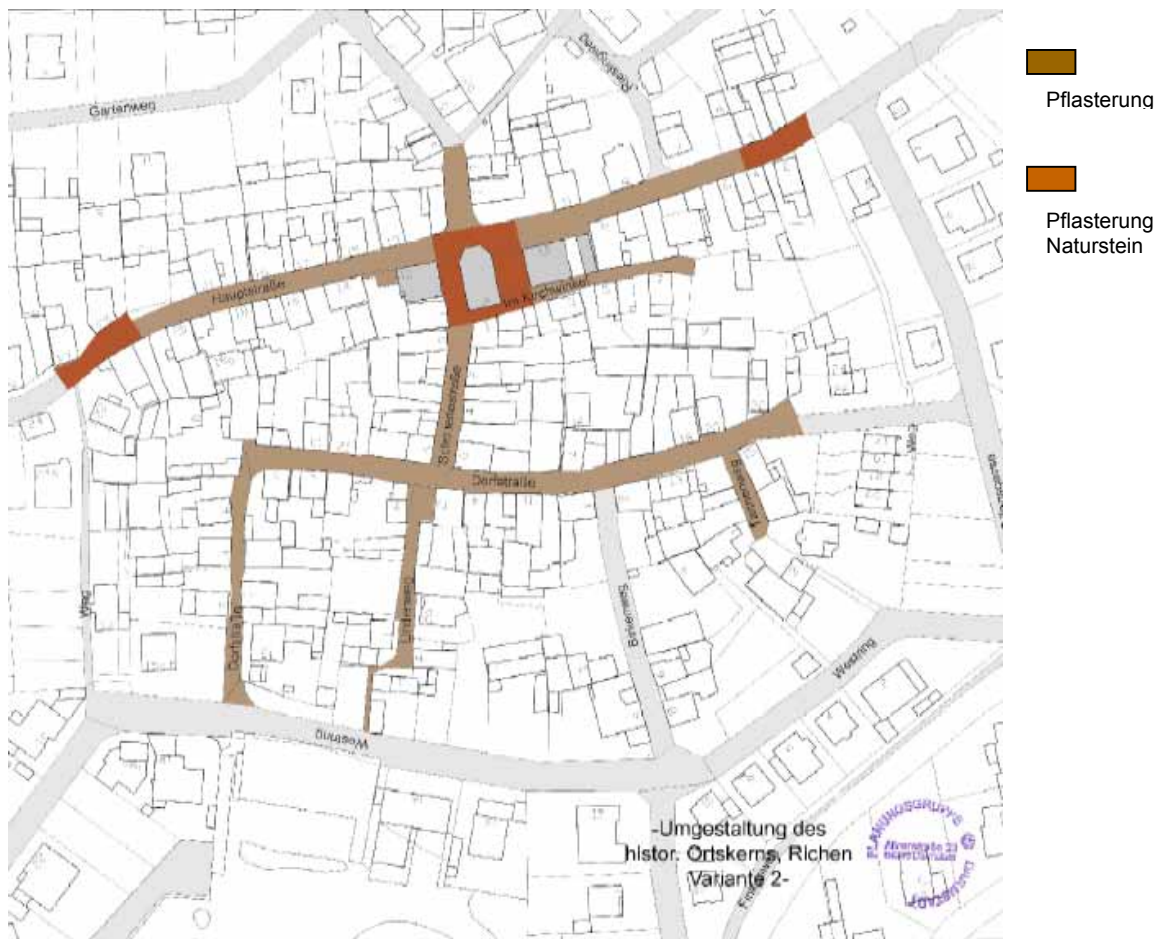


Umgestaltung Ortsmitte Variante 1



Umgestaltung Ortsmitte Variante 1

### 2.5.2 Ortsmitte Variante 2



Umgestaltung Ortsmitte Variante 2



Umgestaltung Ortsmitte Variante 2



Kirche steht im Zentrum des Platzes



öffentliche Aufenthaltsfläche zwischen Kirche und alter Schule

## KOSTENSCHÄTZUNG

### Bauvorhaben: Umgestaltung der Ortsmitte, Richen hier: Variante 1 - Betonsteinpflaster ohne Hof

Bauherr: Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

AUSSENANLAGEN	Menge	E.P.	
<i>Fahrbahn</i>			
Betonsteinpflaster Fahrbahn, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	850,00 m2	135,00 €	114.750,00 €
Zwischensumme			<u>114.750,00 €</u>
<i>Gehweg</i>			
Betonsteinpflaster Gehweg, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	350,00 m2	135,00 €	47.250,00 €
Zwischensumme			<u>47.250,00 €</u>
<b>Summe Aussenanlagen</b>			<b><u>162.000,00 €</u></b>
<b>BAUNEKENKOSTEN</b>			
Baukosten x 22 %	162.000,00 € p	22%	35.640,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b><u>35.640,00 €</u></b>

### TITELZUSAMMENSTELLUNG

Baukosten	162.000,00 €
Baunebenkosten	35.640,00 €
Herstellungskosten, inkl. Mwst. zur Zeit 19%	197.640,00 €
<b>Herstellungskosten, aufgerundet</b>	<b>200.000,00 €</b>

## KOSTENSCHÄTZUNG

### Bauvorhaben: Umgestaltung der Ortsmitte, Richen hier: Variante 2 - Naturstein und Betonsteinpflaster inkl. Hof

Bauherr: Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

AUSSENANLAGEN	Menge	E.P.	
<i>Fahrbahn</i>			
Betonsteinpflaster Fahrbahn, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	500,00 m2	135,00 €	67.500,00 €
Natursteinpflaster Fahrbahn, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	350,00 m2	215,00 €	75.250,00 €
Zwischensumme			<u>142.750,00 €</u>
<i>Gehweg</i>			
Betonsteinpflaster Gehweg, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	200,00 m2	135,00 €	27.000,00 €
Natursteinpflaster Gehweg, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	250,00 m2	215,00 €	53.750,00 €
Zwischensumme			<u>80.750,00 €</u>
<b>Summe Aussenanlagen</b>			<b><u>223.500,00 €</u></b>
<b>BAUNEKENKOSTEN</b>			
Baukosten x 22 %	223.500,00 € p	22%	49.170,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b><u>49.170,00 €</u></b>

### TITELZUSAMMENSTELLUNG

Baukosten	223.500,00 €
Baunebenkosten	49.170,00 €
Herstellungskosten, inkl. Mwst. zur Zeit 19%	272.670,00 €
<b>Herstellungskosten, aufgerundet</b>	<b>275.000,00 €</b>

## 2.6 Umgestaltung "Feuerwehrplatz" / Übergang Parkanlage "Au"

*Der Projektvorschlag sieht eine Umgestaltung des Feuerwehrplatzes und des Eingangsbereiches zum Park vor. Umgesetzt soll dies werden, in dem der Platz entsiegelt wird und stellenweise begrünt. Außerdem soll der Eingang zum Park offener und ohne optische Barrieren, wie z.B. Asphalt oder Randsteine, werden. Da der Feuerwehrvorplatz zur Zeit als Parkplatzfläche genutzt wird, sollte dies in der Planung berücksichtigt werden und Parkplätze ausgewiesen werden.*



Feuerwehrplatz – Parkanlage "Au" Bestand

### 2.6.1 Variante 1

Die Straßenfläche und der Bereich vor der Feuerwehr werden als Platzfläche zusammenhängend gestaltet, gegliedert mit einer Entwässerungsrinne und zwei großen Laubbäumen. Der Parkplatz, auch Übungsfläche für die Feuerwehr, wird hinter die Gebäudeflucht des Feuerwehrhauses zurück gesetzt. Dadurch öffnet sich der Park über eine Art „Naturbühne“ stärker zum „Westring“. Die diffuse Raumkante im Bereich der östlich des Westrings gelegenen Garagen und Gärten wird mit Hilfe einer Baumreihe gefasst.



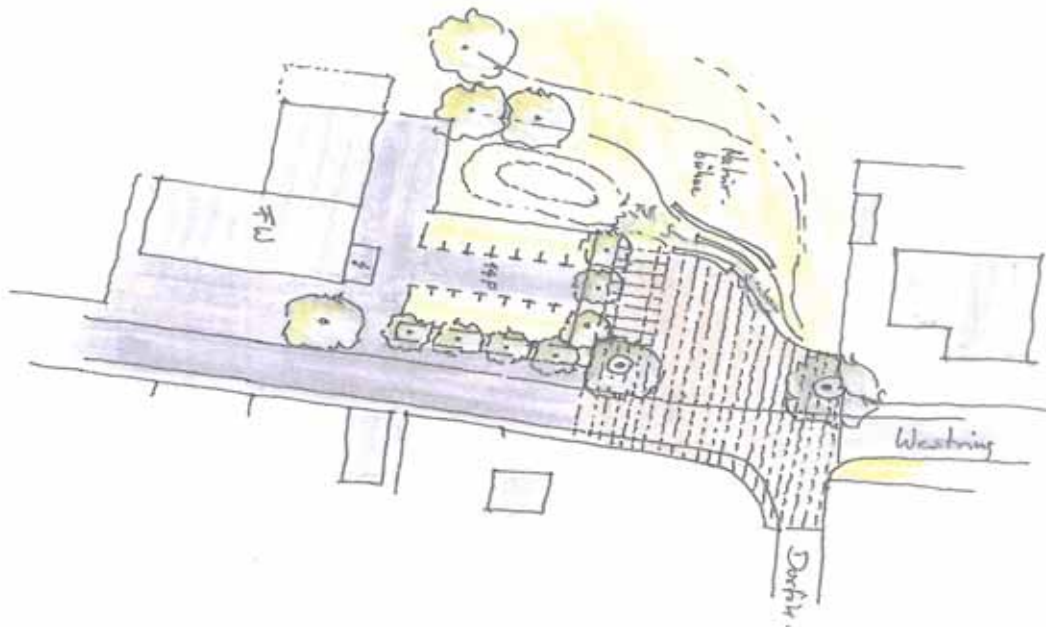
Feuerwehrplatz – Parkanlage "Au", Handskizze



Feuerwehrplatz – Parkanlage "Au"

2.6.2 Variante 2

Der Eingang in den Park wird großzügig als Platz ausgebildet. Dieser Platz umfasst auch die Fahrbahn des Westrings sowie die Einmündung der Dorfstraße. Eine Pergola sowie eine Naturbühne unterstützen die Aufenthaltsmöglichkeiten. Ein „grüner“ Hügel trennt den Parkplatz, der mit einer Baumreihe eingefasst ist, vom Park. Neben dem am nördlichen Ende befindlichen Laubbaum werden zwei weitere entlang des Westrings gepflanzt.



Feuerwehrplatz – Parkanlage "Au", Handskizze



Feuerwehrplatz – Parkanlage "Au"

## KOSTENSCHÄTZUNG

Bauvorhaben: Umgestaltung des Feuerwehrvorplatzes, Richen  
hier: Variante 1

Bauherr: Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

<b>AUSSENANLAGEN</b>	Menge	E.P.	
<i>Fahrbahn</i>			
Betonsteinpflaster Fahrbahn, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	600,00 m2	135,00 €	81.000,00 €
Zwischensumme			81.000,00 €
<i>Gehweg / Platz</i>			
Betonsteinpflaster Gehweg, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	600,00 m2	135,00 €	81.000,00 €
Asphalt ergänzen Parkplatz, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	150,00 m2	135,00 €	20.250,00 €
Wassergebundene Decke Parkplätze, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	200,00 m2	120,00 €	24.000,00 €
Grünflächen, inkl. Abbruch Asphalt, Aushub, Planum und Tragschichten	450,00 m2	115,00 €	51.750,00 €
Geländemodellierung Grünflächen	1,00 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
Bäume liefern und pflanzen, inkl. überfahrbarem Pflanzsubstrat, Wurzelschutz, Baumquartier	17,00 Stck	3.500,00 €	59.500,00 €
Sitzmauern, Möblierung	1,00 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
Zwischensumme			276.500,00 €
<b>Summe Aussenanlagen</b>			<b>357.500,00 €</b>
<b>BAUNEKENKOSTEN</b>			
Baukosten x 22 %	357.500,00 € p	22%	78.650,00 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>78.650,00 €</b>
<b>TITELZUSAMMENSTELLUNG</b>			
Baukosten			357.500,00 €
Baunebenkosten			78.650,00 €
Herstellungskosten, inkl. Mwst. zur Zeit 19%			436.150,00 €
<b>Herstellungskosten, aufgerundet</b>			<b>450.000,00 €</b>

## KOSTENSCHÄTZUNG

Bauvorhaben: Umgestaltung des Feuerwehrvorplatzes, Richen  
hier: Variante 2

Bauherr: Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

<b>AUSSENANLAGEN</b>	Menge	E.P.	
<i>Fahrbahn</i>			
Betonsteinpflaster Fahrbahn, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	350,00 m2	135,00 €	47.250,00 €
Zwischensumme			47.250,00 €
<i>Gehweg / Platz</i>			
Betonsteinpflaster Gehweg, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	450,00 m2	135,00 €	60.750,00 €
Wassergebundene Decke Parkplätze, inkl. Abbruch, Aushub, Planum und Tragschichten	200,00 m2	120,00 €	24.000,00 €
Grünflächen, inkl. Abbruch Asphalt, Aushub, Planum und Tragschichten	150,00 m2	115,00 €	17.250,00 €
Geländemodellierung Grünflächen	1,00 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
Bäume liefern und pflanzen, inkl. überfahrbarem Pflanzsubstrat, Wurzelschutz, Baumquartier	9,00 Stck	3.500,00 €	31.500,00 €
Pergola	1,00 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
Sitzmauern, Möblierung	1,00 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
Zwischensumme			183.500,00 €
<b>Summe Aussenanlagen</b>			<b>230.750,00 €</b>
<b>BAUNEKENKOSTEN</b>			
Baukosten x 22 %	230.750,00 € p	22%	50.765,00 €
Zwischensumme			50.765,00 €
<b>TITELZUSAMMENSTELLUNG</b>			
Baukosten			230.750,00 €
Baunebenkosten			50.765,00 €
Herstellungskosten, inkl. Mwst. zur Zeit 19%			281.515,00 €
<b>Herstellungskosten, aufgerundet</b>			<b>300.000,00 €</b>

**3. Verkehrsberuhigung und Querungshilfen**

*Die Semder Straße sowie die Hohl sollen für Fußgänger und Fahrradfahrer besser und sicherer überquerbar werden.*

*Dies könnte mit Hilfe von Verkehrsinseln, Ampeln sowie Markierungen geschehen.*

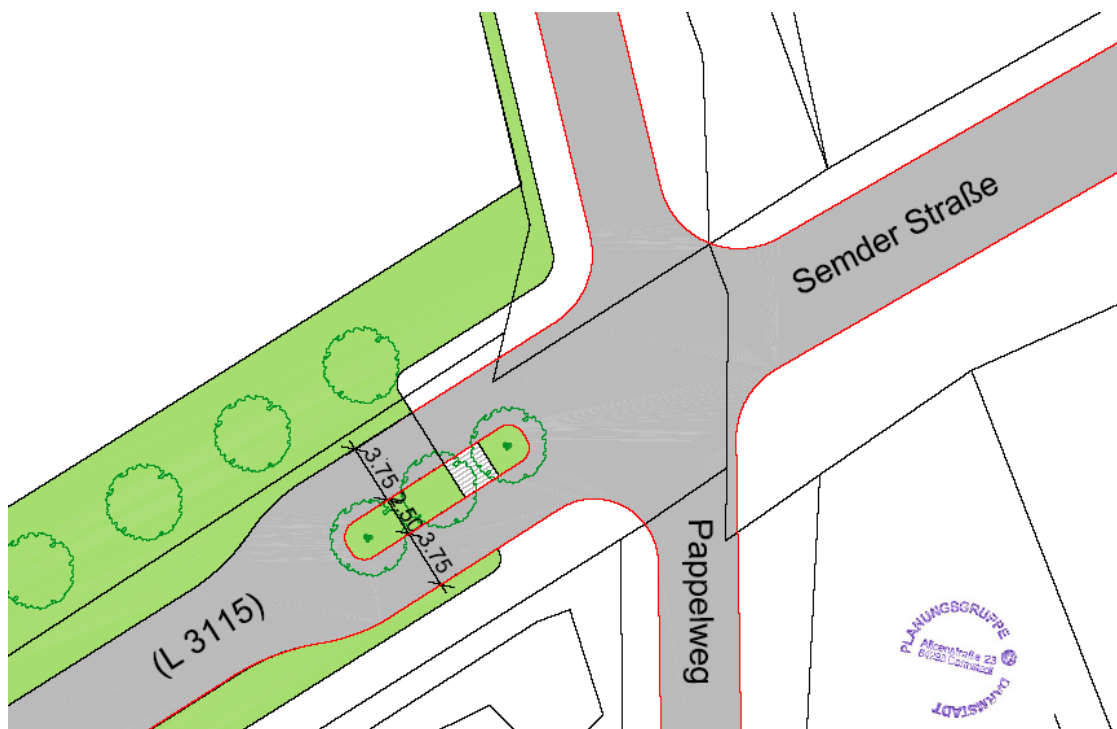
<p><b>Ziele</b> (Wo wollen wir hin?)</p>	<p>Sichere Querung der Landesstraße eventuell mit Hilfe von Verkehrsinseln, Ampeln, Markierungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autohaus Schubert – Sportplatz</li> <li>- Hoffeldweg</li> <li>- Im Stiel/Bahnübergang – Feldweg Richtung Klein-Umstadt</li> </ul>
--	---



### 3.1 Verkehrsberuhigung Semder Straße



Lageplan Verkehrsberuhigung Semder Straße, Autohaus Schubert - Sportplatz

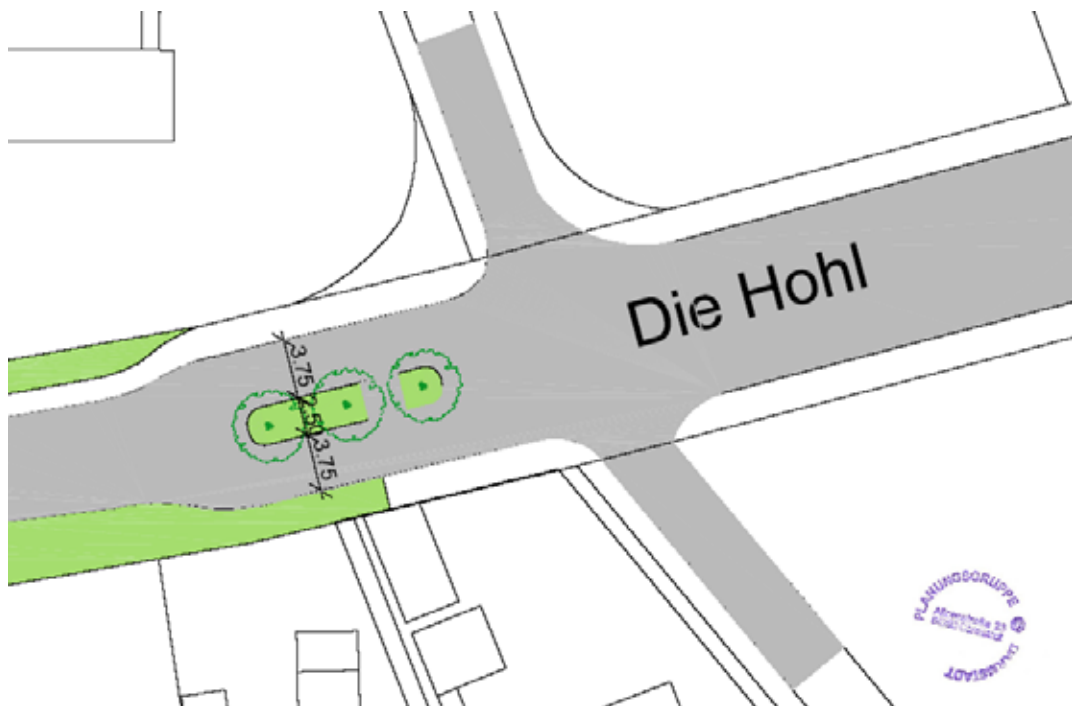


Straßenquerung Semder Straße, Autohaus Schubert - Sportplatz

### 3.2 Verkehrsberuhigung Die Hohl



Lageplan Verkehrsberuhigung Die Hohl (Im Stiel)



Straßenquerung Die Hohl (Im Stiel)