

---

# MACHBARKEITSSTUDIE ALTE DORFMITTE / KULTURHOF

---

Stadt Steinbach (Taunus)



# IMPRESSUM

Machbarkeitsstudie Kulturhof Stadt Steinbach (Taunus)

ERSTELLT VON

A R C H I T E K T U R + S T A D T P L A N U N G

**werkplan**  
Michael Heger GmbH

werkplan Michael Heger GmbH  
Architektur + Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Michael Heger  
Eisenbahnstraße 68  
67655 Kaiserslautern

IM AUFTRAG DER

Stadt Steinbach (Taunus)  
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)  
Gartenstraße 20  
61449 Steinbach (Taunus)



**STEINBACH (TAUNUS)**  
*...meine Stadt!*

GEFÖRDERT DURCH

Städtebauförderung  
von Bund, Ländern und Gemeinden



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



BEARBEITUNGSSTAND

August 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung .....	4
2. Zielsetzung und Ablauf der Studie.....	4
3. Analyse städtebaulicher Kontext der Stadt Steinbach .....	5
4. Konkretisierung und Funktionsbereiche der Grundstücke Heimathof.....	5
5. Historische Entwicklung der Grundstücke .....	6
6. Analyse der Bestandssituation .....	7
7. Entwurfskonzept Variante I .....	11
8. Entwurfskonzept Variante II .....	19
9. Kostenübersicht .....	26
10. Fazit .....	27

## 1. Aufgabenstellung

Im Rahmen des ISEK „Alte Dorfmitte“ in Steinbach (Taunus) hat sich gezeigt, dass die Aufwertung des Bereiches Kirchgasse / Freier Platz ein wesentliches Leuchtturmprojekt zur nachhaltigen Aufwertung und Attraktivierung der Ortsmitte darstellt.

Im diesem Bereich liegen verschiedene Gebäude, überwiegend im Eigentum der Stadt, die dringend einer Modernisierung bedürfen bzw. über deren Abriss im Zuge einer Neuordnung nachgedacht werden kann.

Die Einrichtung eines „Kulturhofes“ ist ein Ziel der Stadt Steinbach. Nutzungen wie ein Museum des Heimatvereins, neue Räume der Stadtbücherei mit Verwaltung und Lesecafé sind hierbei geplante Nutzungen.

Das Backhaus aus den 80er Jahren soll hierin einbezogen und an aktuelle Nutzungsanforderungen angepasst werden.

Historische Elemente in diesem Bereich wie eine ehemalige Schmiede, die Kirche mit ihren historischen Mauern sowie weitere erhaltenswerte Bausubstanz gilt es in dieses Konzept zu integrieren.

Hierdurch kann – zusammen mit der geplanten Aufwertung des öffentlichen Raums – eine durchgreifende Aufwertung der Ortsmitte erfolgen, die nachhaltig zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskernbereichs als ein Projekt im Rahmen der Stadtsanierung beitragen kann.

Der besondere Reiz liegt hierbei in der Kombination der vorhandenen, die Identität Steinbachs historisch prägenden Gebäude mit neuen Nutzungen sowie Neubauten und einer umfassenden Aufwertung des öffentlichen Raums.

## 2. Zielsetzung und Ablauf der Studie

Das Projekt „Kulturhof“ bildet eines der Kernprojekte der Stadtentwicklung von Steinbach (Taunus), welche aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die „Alte Dorfmitte“ abgeleitet werden.

Im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ ist die Förderung und Erhaltung der geschichtlichen Identität der Stadt Steinbach ein zentrales Ziel. Die Neugestaltung sowie die zukünftige Nutzung des Bereichs um die St. Georgskirche und die angrenzenden Liegenschaften ist ein „Leuchtturmprojekt“ für die Entwicklung der *Alten Dorfmitte*.

Gemäß Beschlusslage der politischen Gremien der Stadt und der Positionierung wichtiger Akteure, wie z.B. des Kultur- und Partnerschaftsvereins und des Geschichtsvereins, soll mit dem Projekt *Kulturhof* eine neue Dorfmitte geschaffen werden, die die bereits bestehenden öffentlichen Nutzungen ergänzt und vernetzt sowie zusätzliche Nutzungen etabliert.

Durch die vorliegende Machbarkeitsstudie soll die bauliche und funktionale Machbarkeit sowie die Wirtschaftlichkeit dieses Projekts detaillierter untersucht werden.

Alternativ könnte der Höck'sche Hof (Untergasse 1) als Standort betrachtet werden.

Die Machbarkeitsstudie schließt mit einer entsprechenden Handlungsempfehlung ab.

### 3. Analyse städtebaulicher Kontext der Stadt Steinbach

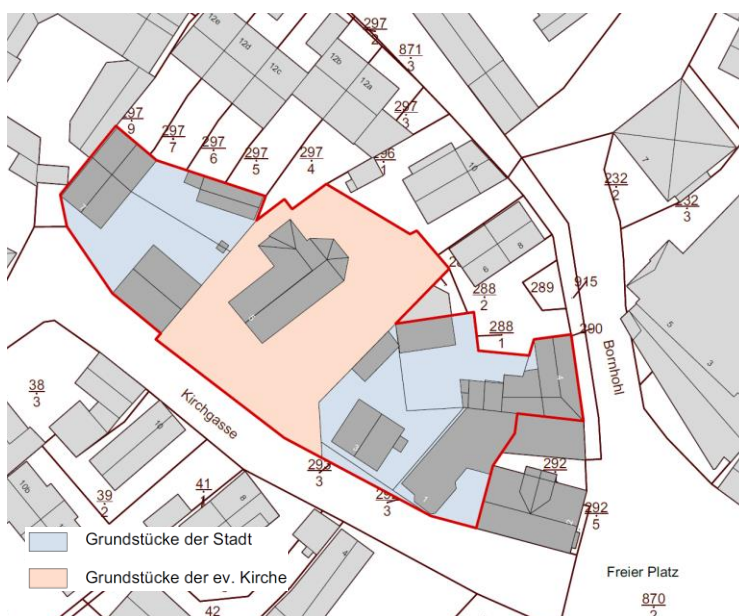
#### 3.1 Geographische Lage der Stadt Steinbach (Taunus)

Steinbach liegt im Hochtaunuskreis an der Grenze zum Main-Taunus-Kreis und zur Stadt Frankfurt am Main. Die Gesamtfläche der Gemarkung umfasst 440 ha mit circa 10.700 Einwohnern. Die Stadt ist als Kleinzentrum ausgewiesen und wird nur durch die Kernstadt gebildet, es gibt keine weiteren Stadtteile. Nachbarstädte sind Kronberg, Eschborn, Oberursel und Frankfurt am Main.

#### 3.2 Baustruktur der Stadt

Vor allem in den 60/ 70er Jahren erfuhr die Stadt einen rasanten Bevölkerungszuwachs. Die Einwohnerzahlen entwickelten sich von 1.900 auf 10.000 innerhalb von zehn Jahren. Nördlich des Ortskerns sind vorwiegend Einzelhaus- und verdichtete Reihenhausquartiere vorzufinden. Südlich des Ortskerns dominiert Geschosswohnungsbau. Am Ortsrand prägen Hochhäuser und eine verdichtete Bebauung das Stadtbild Steinbachs. Der alte Ortskern wirkt kaum belebt und lädt nicht zum Verweilen ein.

### 4. Konkretisierung und Funktionsbereiche der Grundstücke Heimathof



Flurnr.	Größe	Gemarkung
288/1	150,629 m <sup>2</sup>	Bornhohl 4
290	95,083 m <sup>2</sup>	
291	10,447 m <sup>2</sup>	
292/2	158,895 m <sup>2</sup>	Kirchgasse 1
292/3	2,166 m <sup>2</sup>	
293/2	211,745 m <sup>2</sup>	Kirchgasse 3
293/3	14,115 m <sup>2</sup>	
295/1	769,772 m <sup>2</sup>	Kirchgasse 5 (St. Georgskirche)
299/1	160 m <sup>2</sup>	Kirchgasse 7
300	278,366 m <sup>2</sup>	

Abbildung 01: Kultur- und Heimathof Eigentümerverhältnisse

Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, überarbeitet

Für die Entwicklung des Kulturhofs stehen verschiedene Grundstücke zur Verfügung, die sich größtenteils im Eigentum der Stadt Steinbach befinden.

Die Abbildung 01 zeigt die Eigentumsverhältnisse der jeweiligen Grundstücke. Die blau gefärbten Flächen stellen die städtischen Grundstücke dar. Das orange eingefärbte Grundstück, die St. Georgskirche, befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirche.

Somit stehen alle Grundstücke für das Projekt Kulturhof zur Verfügung.

## 5. Historische Entwicklung der Grundstücke

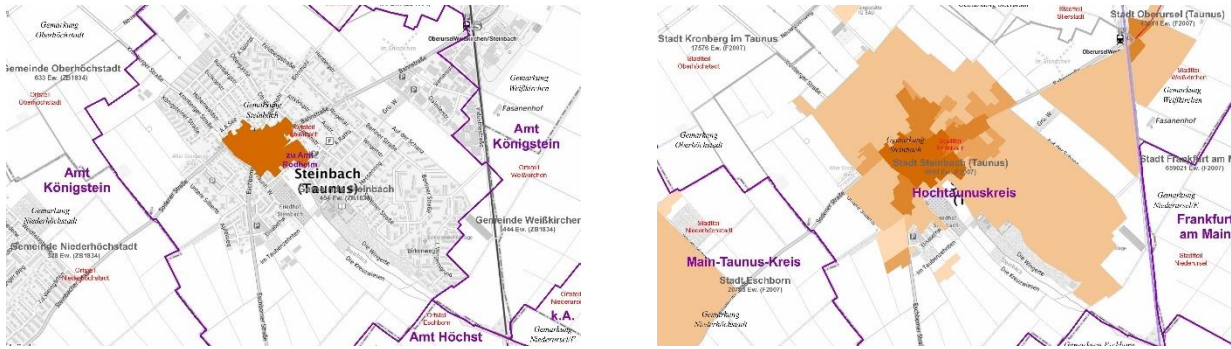


Abbildung 02: Historische Entwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) 1811/ 2011  
Quelle: © HLBG 2021 | otherRestrictions

Die Geschichte der Gemeinde reicht viele Jahre zurück. Die erstmalige urkundliche Erwähnung, am 14. September 789, wird als Geburtsstunde Steinbachs angesehen. Somit liegt der Grundstein der Gemeinde in der Epoche des Mittelalters bzw. Feudalismus. Baulicher Meilenstein in Steinbach bildet die Errichtung der evangelischen Kirche St. Georg (Erbauung ca. 13. - 14. Jahrhundert; Teil des Kultur- und Heimathofs Kirchgasse 5). 1549, wurde das Gebäude Bornhohl 7 urkundlich als Schultheißenamt (=Bürgermeisteramt) erwähnt. Das Gebäude Bornhohl 1, das heutige Gasthaus „Zum Goldenen Stern“, wurde kurz darauf als „Billisches Haus“ ebenfalls urkundlich vermerkt und ist die älteste Dorfschänke Steinbachs.

1837 wird das Schulhaus in der Eschborner Straße 17 eröffnet. Aus dem einst als Schultheißenamt errichteten Gebäude Bornhohl 7 wurde 1869 die Gaststätte „Zum Taunus“. Diese Gebäude prägen bis heute das Stadtbild Steinbachs. Um die 1880er Jahre wird im Gebäude Bornhohl 2 das neue Bürgermeisteramt errichtet, das bis 1966 in diesen Räumen verblieb und bis zum Jahr 1910 parallel als Schule genutzt wurde.

Demzufolge ist die St. Georgskirche eines der wichtigsten historischen Gebäude des neuen Kulturhofs. Am Freien Platz konzentrieren sich jedoch weitere historisch bedeutsame Gebäude, die in die Konzeption des Kulturhofs zu integrieren sind.

## 6. Analyse der Bestandssituation



Quelle: Eigene Aufnahme

### Kirchgasse 1 | Backhaus

Das Gebäude der Kirchgasse 1 stellt einen 80er-Jahre-Bau dar, welcher historisierend mit Fachwerk verkleidet wurde. Das Heimatmuseum ist im Kellergeschoss eingerichtet, wobei diese Räumlichkeiten nicht mehr den aktuellen Standards des Brandschutzes entsprechen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Backstube für Feiern etc., eine Küche, sowie ein kleiner Versammlungsraum. Darüber befindet sich im Obergeschoss der alte Trausaal. Das gesamte Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich.



Quelle: Eigene Aufnahme

### Bornhohl 4 | Stadtbücherei

Im rückwärtigen Bereich des Backhauses befindet sich das Gebäude Bornhohl 4. Diese Räumlichkeiten, ein ehemaliges Ladengeschäft, werden von der Stadtbücherei genutzt. Das Dachgeschoss fungierte ehemals als Wohnung – jetzt Archiv des Heimatmuseums. Analog zum Backhaus ist auch die Stadtbücherei nicht an aktuelle Brandschutzstandards angepasst, ebenso mangelt es an einem barrierefreien Zugang.



Quelle: Eigene Aufnahme

### **Kirchgasse 3 | Wohnhaus**

Das Wohnhaus befindet sich zwischen dem Backhaus und der St. Georgskirche und ist im Eigentum der Stadt Steinbach. Errichtet wurde es in den 50er Jahren und dient zeitweise als Flüchtlingsunterkunft. Die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindliche Scheune wurde aufgrund eines Dacheinsturzes 2019 abgerissen. Zuvor wurde diese als Lagerraum genutzt. Durch den Abbruch konnte ein Teil der historischen Kirchmauer freigelegt werden, Teile der Mauer sind allerdings eingestürzt.



Quelle: Eigene Aufnahme

### **Kirchgasse 5 | St. Georgskirche**

Die St. Georgskirche in Steinbach existiert seit weit vor der Reformation; man geht heute von einer Erbauung des Gotteshauses im 13. Jahrhundert aus. Die Ersterwähnung erfolgte 1371. Jüngste Forschungen legen nahe, dass die Gemeinde und damit die St. Georgskapelle sehr früh, nämlich seit 1526, lutherisch wurde. Aus dem Jahr 1537 existiert ein Nachweis, in dem die Kirche Caspar von Kronberg als Güterbesitz zugestanden war. Neben der sich rechts im Bild befindlichen St. Georgskirche steht das Gebäude der Kirchgasse 7 die ehemalige Schmiede aus Backstein.



## Kirchgasse 7 | Wohnhaus / Schmiede

Ehemalige Schmiede



Quelle: Eigene Aufnahme

Ehemaliges Wohnhaus



Quelle: Eigene Aufnahme

Rückwärtiges Nebengebäude



Quelle: Eigene Aufnahme

## Kirchgasse 7 | Wohnhaus / Schmiede

Das Wohngebäude liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur St. Georgskirche und wurde der Stadt Steinbach 2018 vererbt. Aktuell steht das Gebäude leer, eine Rückführung hin zu einer Wohnnutzung ist aufgrund des schlechten Gebäudezustandes nur mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen möglich. Zu dem Wohngebäude zählt eine ehemalige Schmiede und ein weiteres Nebengebäude. Der Komplex liegt in der Denkmalzone, ist aber selbst nicht als Einzeldenkmal geschützt. Erste Maßnahmen mussten bereits an der alten Schmiede vorgenommen werden. Darunter fielen Sicherungsmaßnahmen und der Abbruch der einsturzgefährdeten Giebelwand. Das erwähnte Nebengebäude kann auf Grund von Einsturzgefahr aktuell nicht betreten werden.



Quelle: Eigene Aufnahmen

## Freier Platz

Der Freie Platz liegt mitten im Zentrum der Stadt Steinbach. Die Bewohner durchqueren den Platz um zur Kirche, Kiosk bzw. Tabakladen, Stadtbücherei und zur Apotheke zu gelangen. Zum Verweilen lädt der Freie Platz nicht ein. Mit dem Brunnen der *Bütt*, der die Quelle des Steinbachs thematisiert, ist das Element Wasser vorhanden. Das Verkehrsaufkommen entlang des Platzes ist sehr hoch, da die Bahnstraße / Eschborner Straße den Platz direkt tangieren.



Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, überarbeitet

## Untergasse 1 | Höck'scher Hof

Teilweise sind die Bestandsgebäude denkmalgeschützt. Der Höck'sche Hof stellt eine der wenigen erhaltenen ortstypischen Hofbebauungen dar (Vierseithof).



## 7.1 Konzeptidee

Die Planung für den neuen Kulturhof umfasst die Flächen der unter Kapitel 4 beschriebenen Grundstücke sowie die Grundstücke Bornhohl 4, Untergasse 1 (Höck'scher Hof), Freier Platz und die Straßenflächen der Kirchgasse, Bornhohl und der Landesstraße L 3006 (Eschborner Straße und Bahnstraße).



Abbildung 03: Auszug Konzeptidee Variante I

Das Konzept soll nicht nur die Flächen des Kulturhofs neu gestalten, sondern soll mit der Einbeziehung des Freien Platzes und des Höck'schen Hofes das Zentrum Steinbachs neu entwickeln. Damit entsteht eine Aufwertung des Stadtimages nach innen und außen und zusätzlich wird die alte Ortsmitte mit der „neuen“ Stadtmitte südlich der Bahnstraße verbunden. Dabei sollen die aktuellen Nutzungen, die sich in den Gebäuden befinden, teilweise erhalten bleiben und durch Um- und Neubauten einer Optimierung erfahren.

Die Gestaltung der Freifläche „Freier Platz“ sieht eine großflächige und einheitliche Gestaltung vor, um die Mitte optisch zu verstärken.

Südlich der Bahnstraße wird vorgeschlagen, durch die Entwicklung des Höck'schen Hofes das Angebot an Geschäften und Gastronomiebetrieben zu erweitern und die öffentlichen Einrichtungen des Kulturhofes im Bereich Kirchgasse zu konzentrieren.

Die Geschäftszeile der Untergasse bleibt erhalten. Auf dem Freien Platz wird der bestehende Brunnen vergrößert und der Verlauf des Steinbachs erlebbar gestaltet. Durch eine attraktive Sitzbank wird es Bewohnern und Passanten ermöglicht, auf dem Platz zu verweilen. Die Bushaltestelle an der südlichen Seite des Platzes wird vergrößert und der Platz insgesamt offener gestaltet.

In die Gestaltung des Platzes wird auch die Bahnstraße integriert, sodass der Platz optisch die Fahrbahn unterbricht. Neben der gestalterischen Aufwertung ein Element der Verkehrsberuhigung in der Bahnstraße.

Die Gebäude Bornhohl 2 und 4 bleiben bestehen, auch deren Nutzungen.

Das Backhaus Kirchgasse 1 wird modernisiert und teilweise umgebaut. Angrenzend kann das Gebäude der Kirchgasse 3 entfernt und durch einen Neubau ersetzt werden mit direkter Verbindung zum Backhaus.

Ebenso entsteht eine Verbindung zum Gebäude Bornhohl 4. Die Freifläche des Gebäudes kann als Hoffläche für Veranstaltungen, Gastronomie oder Feiern genutzt werden. Durch den Neubau am Gebäude Bornhohl 4 kann eine Fußwegeverbindung geschaffen werden, welche einen barrierefreien Zugang zu den Gebäudekomplexen sowie zur Kirche ermöglicht.

Vor der Kirche entsteht der **Kirchplatz**. Der Kirchplatz ist über eine Treppenanlage mit der Kirchgasse verbunden. Der vorhandene große Laubbaum erhält eine Umrandung aus Sandstein und dient – zusammen mit einer Sitzbank – als Ausguck und schattiger Treffpunkt vor der Kirche. Der Platz wird optisch bis zum Kircheneingang erweitert. An der Giebelseite der zukünftigen Kulturscheune ist der Kirchplatz über eine Rampenanlage barrierefrei zu erreichen.

Auf den Flächen westlich der St. Georgskirche entsteht eine Verbindung zu den Gebäuden der Kirchgasse 7. Dort befinden sich die alte Schmiede, die zu kulturellen Zwecken genutzt werden kann, sowie das separate Wohnhaus.

## 7.2 Nutzungsbeschreibung der einzelnen Gebäude im Detail

### **Kirchgasse 1 | Backhaus**

Das historisierte Gebäude soll weitestgehend erhalten bleiben. Im Erdgeschoss wird ein Versammlungsraum, der auch für Ausstellungen genutzt werden kann, gebildet. Ein Backraum und Toiletten sind vorhanden. Im Obergeschoss des Backhauses befindet sich nach wie vor der Trausaal.

### **Kirchgasse 3 | Neubau**

Das bestehende Gebäude der Kirchgasse 3 wird entfernt und durch einen Neubau ersetzt. Der Neubau soll das Gebäude Kirchgasse 1 (Backhaus) und Bornhohl 4 (Stadtbücherei) durch einen verglasten Flur miteinander verbinden.

Im Erdgeschoss entstehen Räume für die Bücherei, ein Café/ Bistro, ein Foyer sowie Lift und WC-Anlagen. Das Heimatmuseum sowie Büroräume werden im Obergeschoss platziert.

### **Kirchgasse 5 | St. Georgskirche**

Die Nutzung der Kirche bleibt unverändert. Die Treppenanlage vor der Kirche wird neu gebildet und es werden neue Fußwegeverbindungen zwischen der Kirche, der Kulturscheune und dem Backhaus geschaffen. Auch die Außenanlagen werden erneuert und barrierefrei ausgebaut.

## Kirchgasse 7 | Wohnhaus

Das Grundstück der Kirchgasse 7 wird neu aufgeteilt. Das bestehende Wohnhaus der Kirchgasse 7 wird durch einen Neubau ersetzt und zu einem neuen Flurstück geformt.

Die alte Schmiede und das Nebengebäude bilden ein neues Flurstück. Die Schmiede wird saniert und soll als Veranstaltungsraum/ Ausstellungsraum genutzt werden. Das Nebengebäude wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

## Bornhohl 4 | Verwaltungsgebäude

Die Räumlichkeiten, die aktuell von der Stadtbibliothek genutzt werden, bleiben erhalten und werden durch einen Anbau ergänzt. Mit dem Neubau der Kirchgasse 3 wird auch der Anbau der Bornhohl 4 verbunden. Genutzt wird das Gebäude als Büro- und Verwaltungsgebäude.

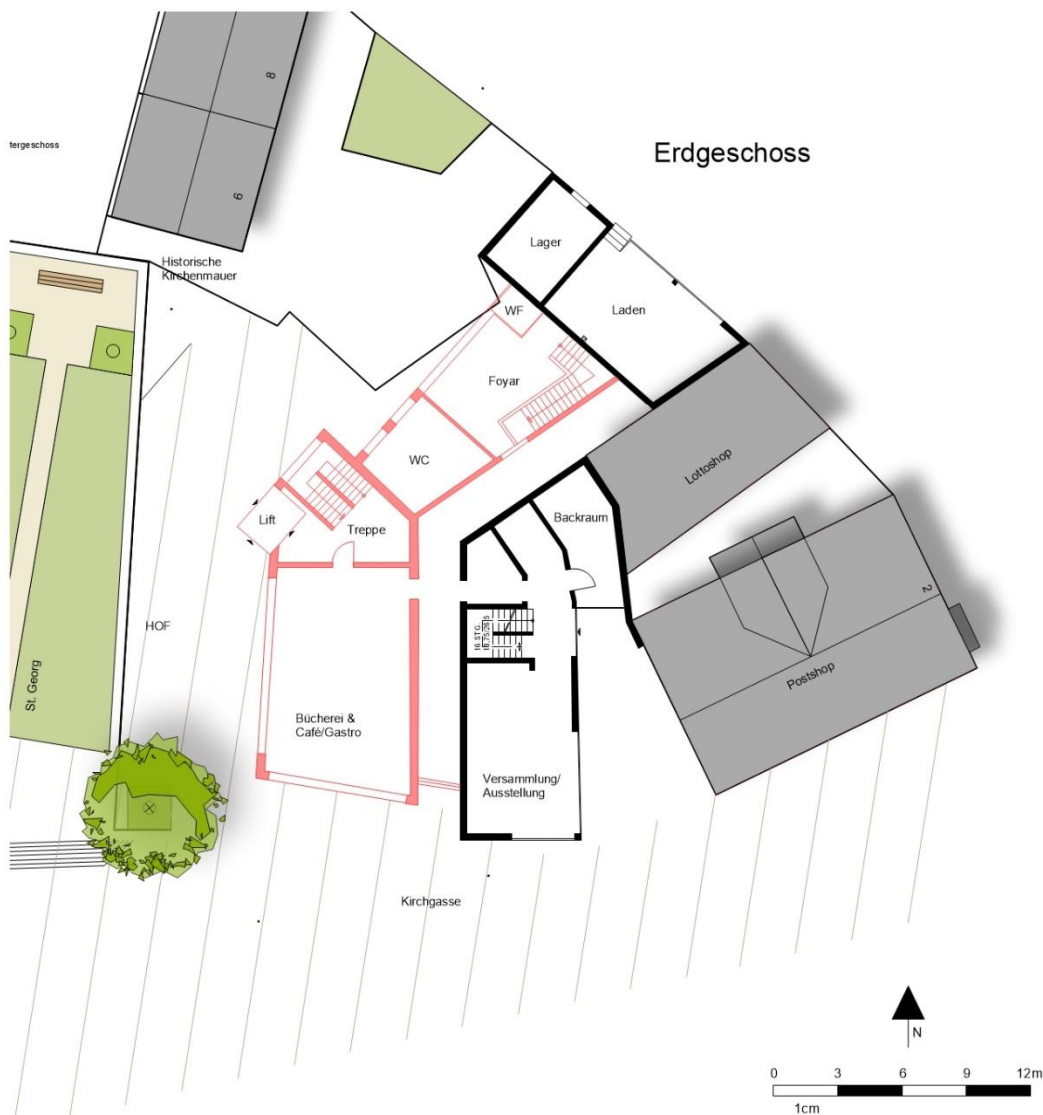


Abbildung 04: Grundriss der Gebäude der Kirchgasse 1 und 3 sowie Bornhohl 4  
Quelle: Eigene Darstellung

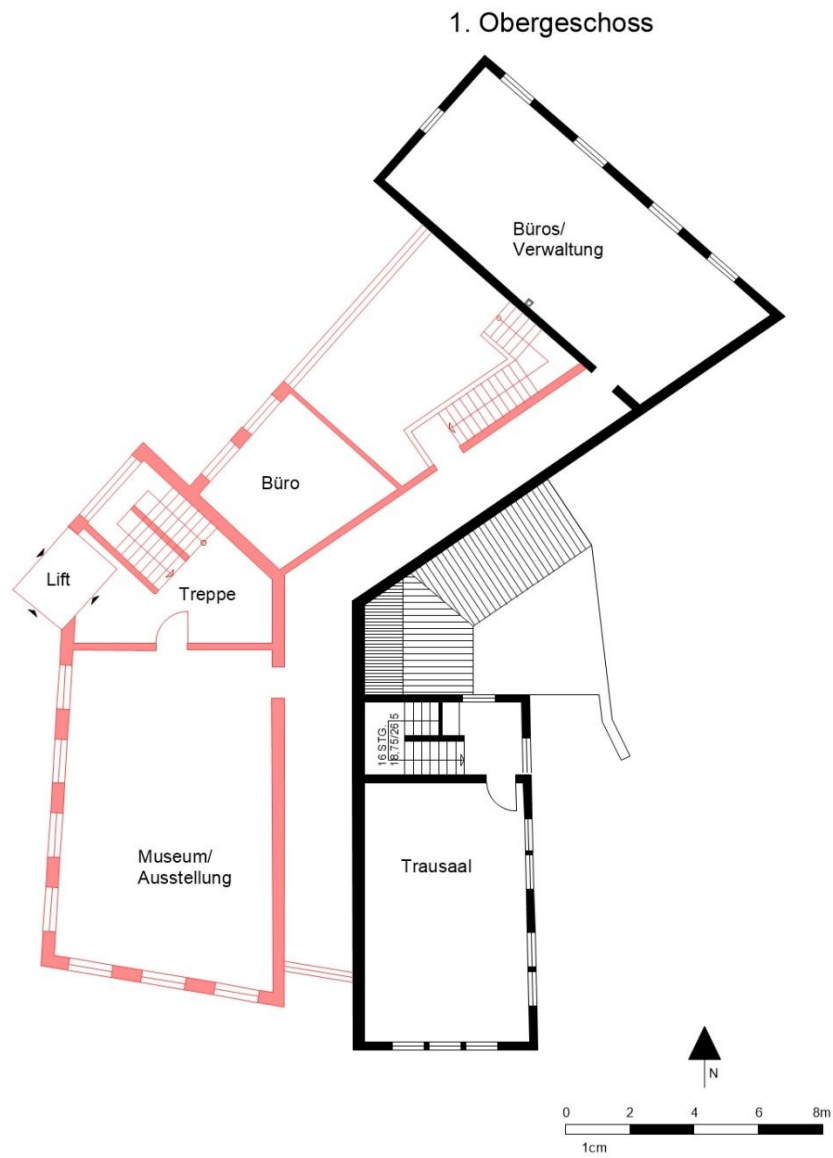


Abbildung 05: Grundriss der Gebäude der Kirchgasse 1 und 3 (1.OG)  
Quelle: Eigene Darstellung

## Ansichtsstudie Variante 1



Abbildung 06: Ansichten der Gebäude  
Quelle: Eigene Darstellung

### Freier Platz

Mit der Aufwertung des Freien Platzes soll das Zentrum in Steinbach wiederbelebt werden. Der historische Standort des Brunnens wird erhalten und ausgebaut, sodass der Verlauf des Steinbachs erlebbar wird. Eine optisch markante Sitzbank soll die Bewohner und Passanten dazu einladen, am Freien Platz zu verweilen.

Bestehende Grünstrukturen, wie beispielsweise die Bäume entlang der Straßenräume, werden erhalten und können im Sommer Schatten spenden und das Stadtklima optimieren. Das Restaurant „Zum Goldenen Stern“ kann sein Angebot auf dem Freien Platz mit Außengastronomie erweitern.

Der Platz wird barrierefrei über eine Rampe zur Bahnstraße erschlossen.

Die Fläche wird multifunktional nutzbar gestaltet, damit Veranstaltungen oder Märkte stattfinden können. Insgesamt wird der Platz offener und heller gestaltet in durchgängigem Pflasterbelag. Die bestehende Bushaltestelle erhält eine transparente Glasüberdachung. An dieser Stelle ist auch der Bücherschrank der Stadtbücherei vorzufinden.

Damit das Zentrum des neuen Kulturhofs mit dem Freien Platz und dem Höck'schen Hof verbunden wird, soll der gesamte Bereich in einem einheitlichen Gestaltungsbild ausgebaut werden. Ebenso wird die Hauptstraße (Bahnstraße und Eschborner Straße) entlang des Zentrums analog zum Platz gestaltet, um eine Verkehrsberuhigung herbeizuführen und den Platz optisch zu erweitern. Der Verlauf des Steinbachs wird neben dem Brunnen (Bütt) auf dem Freien Platz auf Höhe des Höck'schen Hofes in Form eines geführten Bachlaufs fortgeführt.





Abbildung 07: Auszug Planung Variante I  
 Quelle: Eigene Darstellung

## Höck'scher Hof

Um die Ortsmitte mit dem *Neuen Zentrum* zu verbinden wird neben dem Kulturhof auch der Höck'sche Hof ausgebaut. In diesen Gebäuden können sich Läden und Gastronomiebetriebe ansiedeln und somit das Angebot in Steinbach erweitern und zum Verweilen einladen. Durch die besondere Hofbauweise eines Vierseithofs mit Innenhof soll der Hof zu einem besonderen Treffpunkt werden.

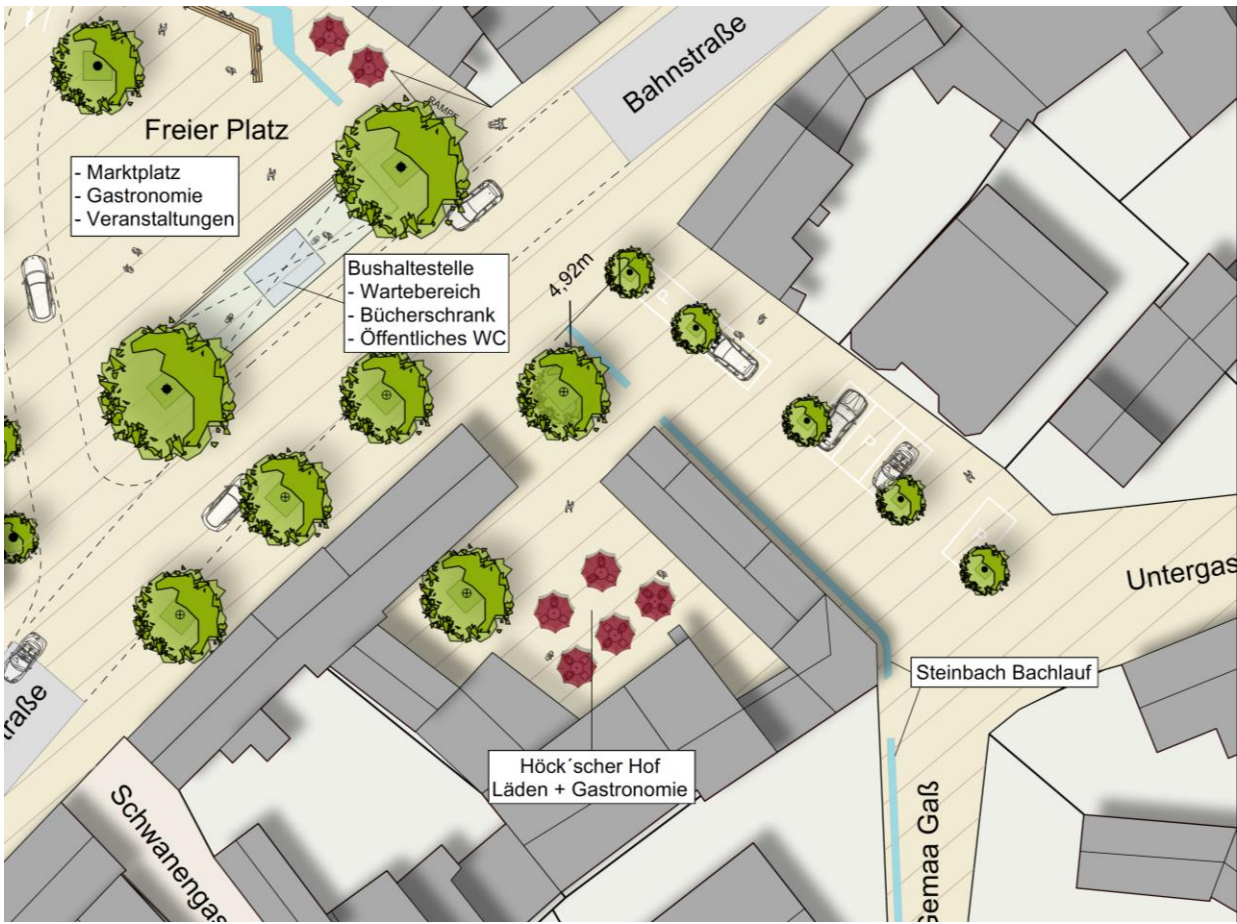


Abbildung 08: Auszug Planung Höck'scher Hof  
 Quelle: Eigene Darstellung



Variante II übernimmt grundsätzlich die Gestaltungsideen für den öffentlich Raum wie Freier Platz und Kirchgasse.

Allerdings bleibt das Gebäude Kirchgasse 7 erhalten und wird umfassend saniert. Es beherbergt zukünftig die Räume des Heimat- und Geschichtsvereins.

Zusammen mit der Kulturscheune und den rückwärtigen Nebengebäuden (z.B. für Lagerflächen, Toiletten, sonstige Nebenräume) entsteht ein, für Veranstaltungsmöglichkeiten des Kulturhofs, nutzbarer Innenhof.

Das Volumen des Neubaus neben dem Backhaus wird reduziert, er orientiert sich nun auf Kirchgasse und den entstehenden kleinen Hof zur Kirchmauer / Kirche im Westen. Die Erschließung erfolgt über die Kirchgasse über einen gemeinsamen Eingang Backhaus / Neubau Bibliothek. Durch eine Treppe wird der Hof mit den Flächen der Kirche verbunden.

Im Vergleich zur Variante I entfällt die nördliche Fußwegeverbindung zwischen Bornhohl und Kirche, da diese Flächen im privaten Eigentum stehen.

Das Gebäude Bornhohl 4 wird durch einen Treppenanbau erschlossen und soll im Erdgeschoss Flächen für Bildungsangebote (z.B. VHS, Musikschule), Archivräume und Büroräume für die Bücherei sowie den Heimat- und Geschichtsverein erhalten.

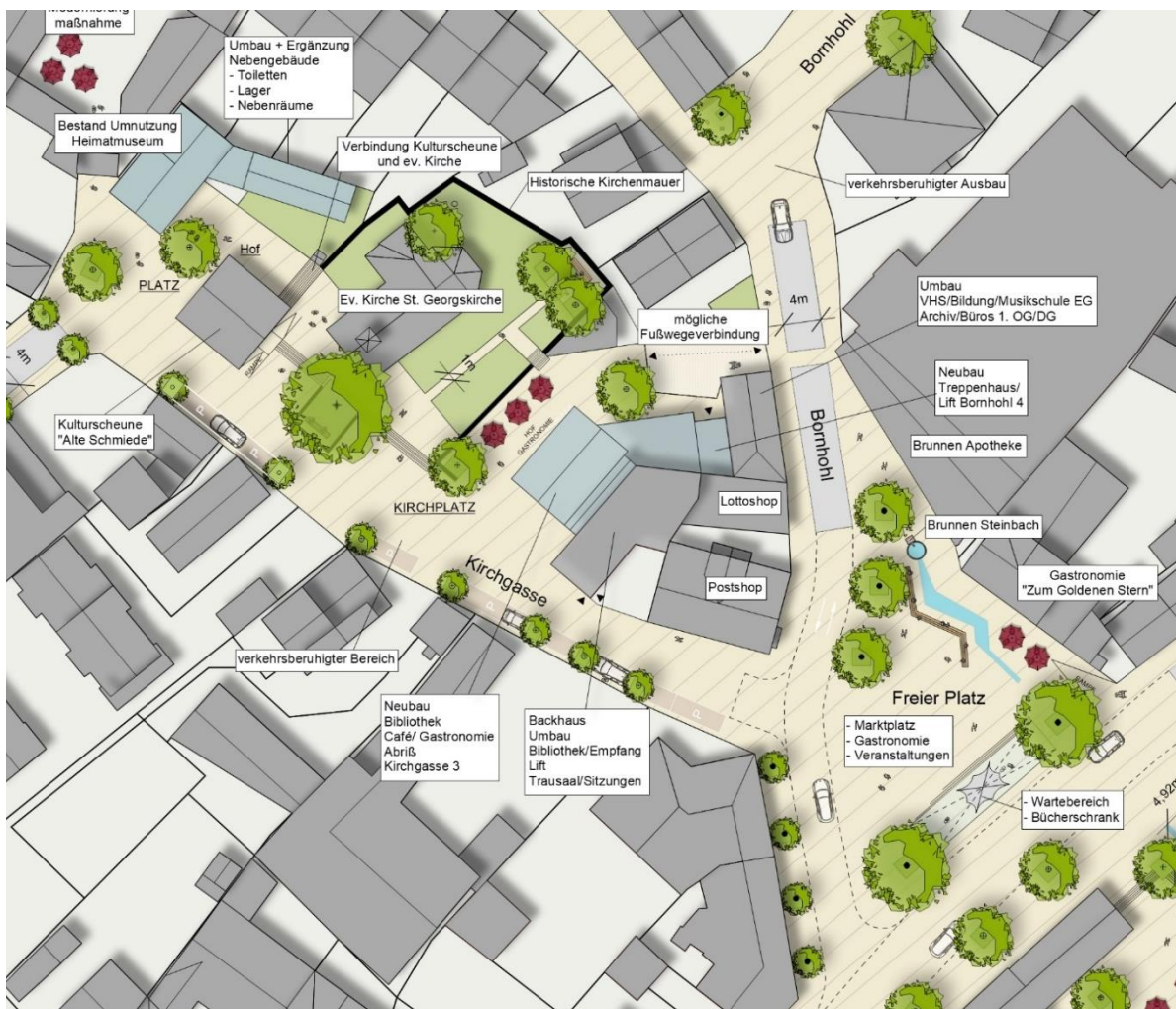


Abbildung 09: Auszug Planung Variante II  
Quelle: Eigene Darstellung

Der Konzeptentwurf der **Variante II** sieht für folgende Gebäude abweichende Nutzungen als in Variante I vor:

### **Kirchgasse 7 | Heimatmuseum und Nebenräume der Kulturscheune**

Das Gebäude der Kirchgasse 7 wird nicht, wie in Variante I abgerissen und als Wohngebäude genutzt, sondern wird saniert und bietet dem Heimatmuseum Platz. Durch den Umbau und die Ergänzung der Nebengebäude entstehen Möglichkeiten zur Unterbringung von öffentlichen Toiletten, Lagerräumen und Ausstellungsflächen. Im Rahmen eines Sanierungsgutachtens ist zu klären, ob die Gebäudesubstanz des Nebengebäudes erhalten bleiben und eventuell ertüchtigt werden kann. Das Hauptgebäude wird mit dem Nebengebäude baulich verbunden.

### **Kirchgasse 1 | Backhaus**

Das Backhaus soll durch einen Umbau barrierefrei gestaltet werden und neben dem Trau- und Sitzungssaal der Bibliothek und deren Empfang Platz bieten.

### **Kirchgasse 3 | Bibliothek, Café, Büros**

Das bestehende Gebäude der Kirchgasse 3 wird entfernt und durch einen Neubau ersetzt.

Hier entsteht ein Neubau, der der Bibliothek, einem Café oder anderen gastronomischen Einrichtungen Raum bietet.

Der entstehende Innenhof in Richtung St. Georgskirche kann für die Gastronomie genutzt werden mit interessantem Ambiente durch die Blickbeziehung zur Kirche mit großer Linde.

Zusätzlich können die Freiflächen an der Kirche durch einen Fußweg mit Rampe über den Hof erschlossen werden.

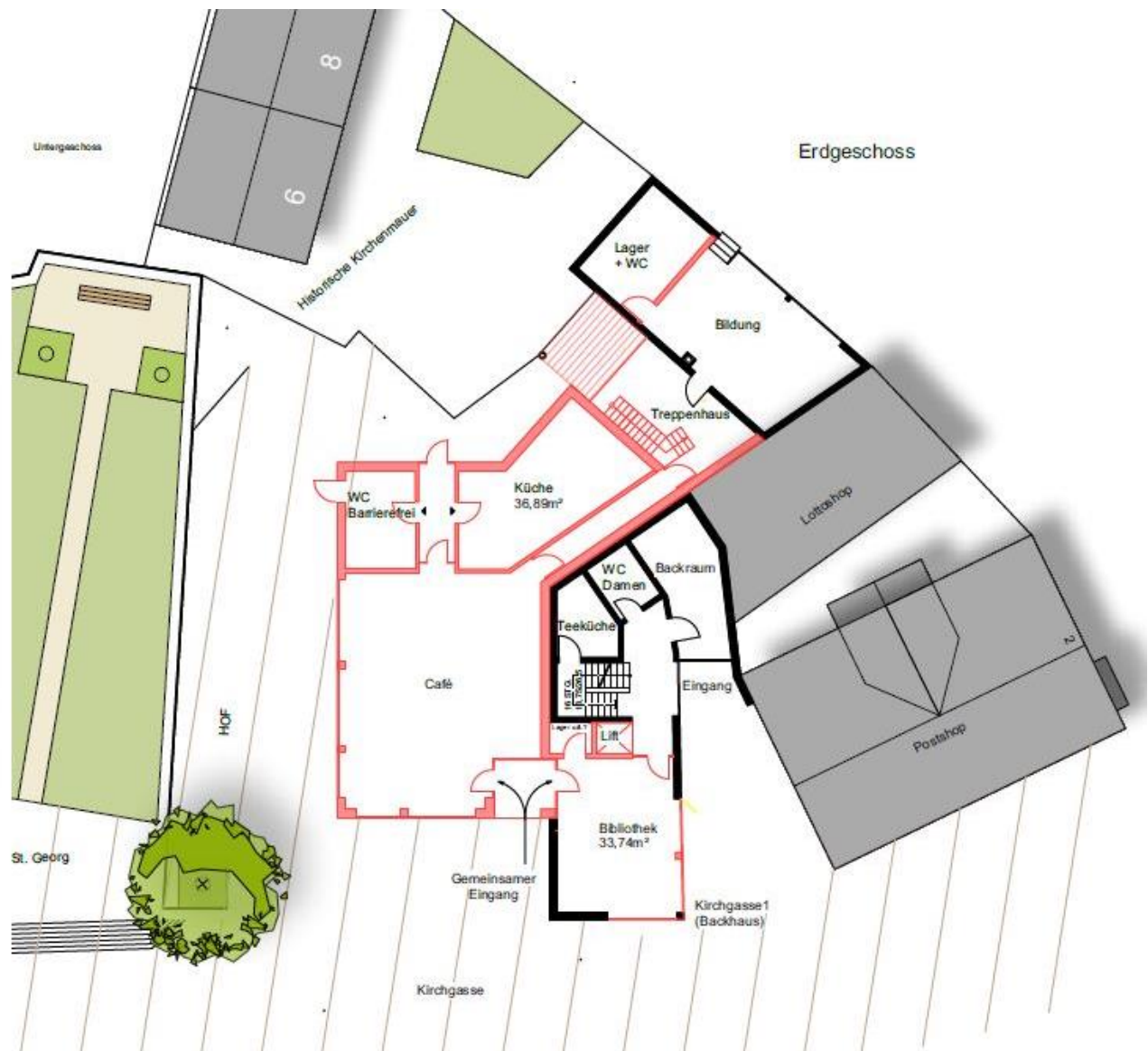
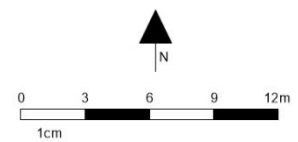


Abbildung 10: Grundrisse der Gebäude Kirchgasse 1 und 3 (EG)  
 Quelle: Eigene Darstellung



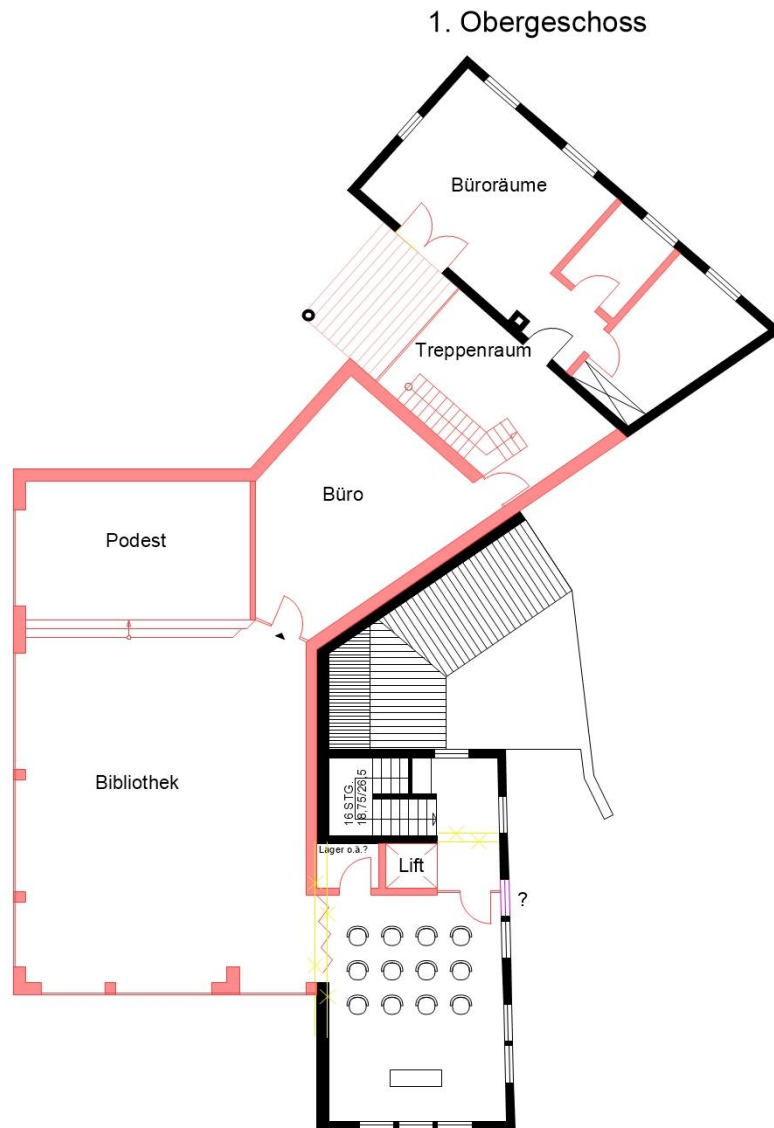
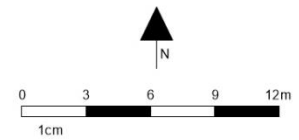


Abbildung 11: Grundriss Kirchgasse 1 und 3 (1. OG)  
 Quelle: Eigene Darstellung



## 2. Obergeschoss

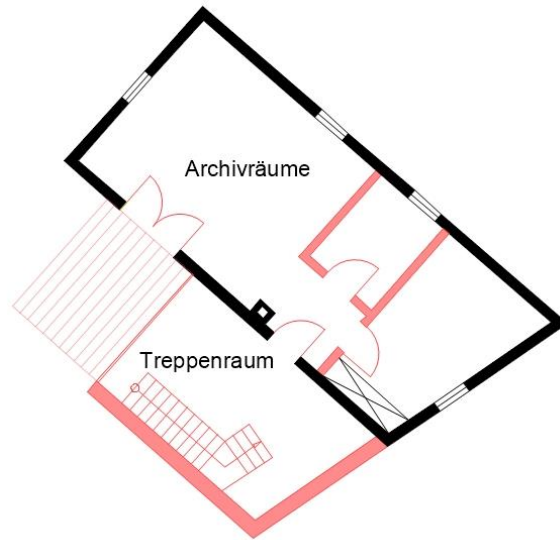
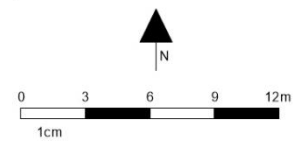


Abbildung 12: Grundriss Kirchgasse 1 und 3 (2. OG)  
Quelle: Eigene Darstellung



## Dachaufsicht

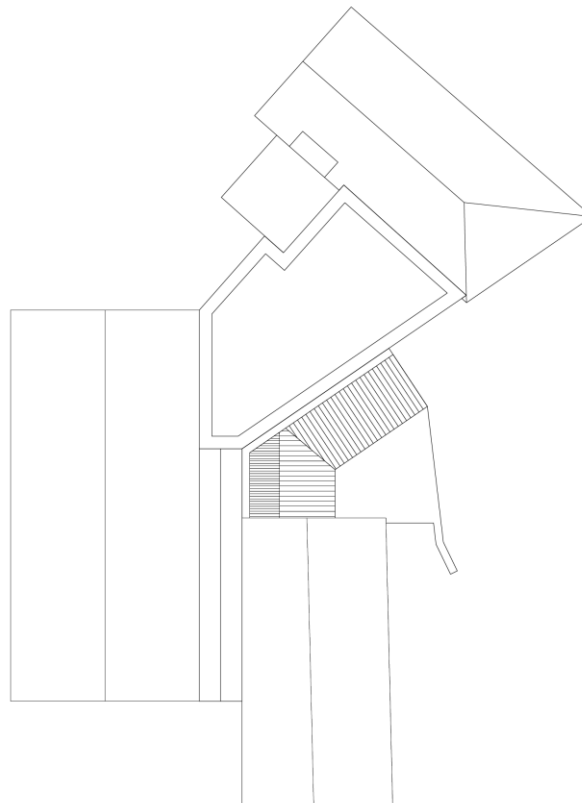


Abbildung 13: Dachaufsicht der Gebäude Kirchgasse 1 und 3  
Quelle: Eigene Darstellung



## Ansichtsstudie Variante 2



Abbildung 14: Ansichten der Gebäude  
Quelle: Eigene Darstellung

### Bornhohl 4 | Um- und Neubau

In Anlehnung zu Variante I werden die Gebäude der Bornhohl 4 dazu genutzt, eine Verbindung zur Kirche, Kirchgasse 1 und 3 und somit auch zum Kulturhof zu schaffen.

Das Bestandsgebäude wird umgebaut und somit entstehen dort im Erdgeschoss Flächen für Bildungsangebote, im Obergeschoss Büroräume und im Dachgeschoss Archivräume. Der Neubau wird an das Bestandsgebäude anschließen und schafft die Verbindung zur Bibliothek und dem Café in der Kirchgasse 3. Diese Verbindung erfolgt durch die Installation eines Lifts und eines Treppenhauses im Neubau.

Die Konzepte der Platzflächen Freier Platz, der Höck'sche Hof sowie der Kirchplatz bleiben unverändert zu Variante I. Änderung zur Variante I stellt die Planung einer öffentlichen Toilette dar. Diese entfällt in der Planungsvariante II und kann durch die Installation der Toilettenanlage im Neubau des Backhauses oder in den Nebenräumen der Kirchgasse 7 integriert werden.

## 9. Kostenübersicht

Auf Basis der Variante II sollen im Folgenden Kosten-Größenordnungen ermittelt werden.

Im jetzigen Stand der Planung können vorab geschätzte Kosten nur auf Basis flächenbezogener Referenzwerte ermittelt werden, da eine konkrete Planung, Festlegung von Ausbaustandards etc. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Kostenübersicht kann somit nur einen groben Rahmen darstellen, der dann durch konkrete Planungen mit Kostenberechnungen konkretisiert werden muss.

OBJEKT	KOSTENANSATZ	KOSTEN €
<b>1 Verkehrs- und Freianlagen</b>		
Kirchgasse / Kirchplatz	1.400 m <sup>2</sup> x 450 € / m <sup>2</sup>	630.000
Freier Platz	2.000 m <sup>2</sup> x 500 € / m <sup>2</sup>	1.000.000
Gemaa Gaß / Steinbach (Offenlegung)	600 m <sup>2</sup> x 500 € / m <sup>2</sup>	300.000
<b>Summe</b>		<b>1.930.000</b>
<b>2 Hochbau</b>		
Backhaus Bestandssanierung	310 m <sup>2</sup> x 2.000 € / m <sup>2</sup>	620.000
Bücherei / Café Neubau	400 m <sup>2</sup> x 3.500 € / m <sup>2</sup>	1.400.000
Abriss Kirchgasse 3		70.000
Kulturscheune Bestandssanierung (einfacher Standard)	120 m <sup>2</sup> x 3.500 € / m <sup>2</sup>	420.000
Bornhohl 4 Wohnungssanierung und Neubau	100 m <sup>2</sup> x 2.500	250.000
Treppenhaus	65 m <sup>2</sup> x 3.000	195.000
Umbau / San. Kirchgasse 7 (Museum)	50 m <sup>2</sup> x 3.500 € / m <sup>2</sup>	525.000
Abriss Scheune hinter alter Schmiede		50.000
Neubau Nebengebäude Kulturscheune (Toiletten / Lager)	60 m <sup>2</sup> x 3.000 € / m <sup>2</sup>	180.000
<b>Summe</b>		<b>3.710.000</b>

## 10. Fazit

Zu Beginn der Machbarkeitsstudie standen die Alternativen A) Bereich Kirchgasse oder B) Höck'scher Hof zur Entwicklung des Kulturhofes und des Zentrums der Stadt Steinbach im Raum.

Schnell wurde bei der Bearbeitung deutlich, dass der Bereich Kirchgasse sowohl ein größeres Entwicklungspotenzial bietet, als auch im Hinblick auf die Entwicklung des Ortsmittelpunktes einen hohen Bedarf für qualitätsverbessernde Maßnahmen aufweist.

Der Höck'sche Hof ist im Hinblick auf die Anforderungen von den vorhandenen Gebäuden zu umfangreich um ihn komplett durch die Stadt zu entwickeln. Für den Höck'schen Hof wird eine Entwicklung mit privaten Investoren angestrebt. Durch die Lage an der Bahnstraße, gegenüber dem Freien Platz ist eine Kombination verschiedener Läden (z.B. regionale Produkte) in Verbindung mit Gastronomie ein favorisiertes Entwicklungsziel.

Daher erfolgte schnell die Konzentration auf den Bereich Kirchgasse, für den zwei Varianten entwickelt wurden. Dazu kommt, dass im Gegensatz zum Höck'schen Hof die betreffenden Grundstücke im Eigentum der Stadt bzw. Kirche stehen und, dass die ehemalige Schmiede (Kulturscheune) und das Backhaus bereits vorhanden sind und für diese Gebäude auch dringend Nachnutzungen zu finden sind. Weiterhin weisen die Gebäude Kirchgasse 7 und Kirchgasse 3 ebenfalls umfangreiche Mängel auf und durch die Einbeziehung in das Konzept „Alte Dorfmitte / Kulturhof“ besteht die Chance, auch diese Gebäude neu zu nutzen (Kirchgasse 7) oder nach einem Abriss neue Nutzungen zu etablieren im Zusammenhang mit dem vorhandenen Backhaus (Kirchgasse 3).

Beide Varianten gehen von einer Aufwertung der Kirchgasse mit Kirchplatz als verkehrsberuhigter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität aus. Ebenso ist beiden Varianten gemeinsam die Aufwertung der Dorfmitte „Freier Platz“. Durch einen einheitlichen Pflasterbelag mit der Kirchgasse und Änderung des angrenzenden Bereichs an die Bahnstraße entsteht ein freundlich wirkender, multifunktional zu nutzender Platz mit Bushaltestelle. Zur Bahnstraße hin wird der Platz lichter, die vorhandenen Einbauelemente aus früheren Umgestaltungen werden entfernt und der Platz wird von der Bahnstraße aus wieder erlebbar.

Ein weiteres wesentliches Element ist dann die Andeutung des Steinbach-Verlaufes, welcher in Richtung Untergasse / Gemaa Gaß seine Fortsetzung finden soll.

Im Bereich des Hochbaus geht die Variante I von einem Abriss der Gebäude Kirchgasse 3 und 7 aus. Die Kirchgasse 7 wird durch einen Neubau für Wohnnutzung ersetzt, die Kirchgasse 3 umfasst die Bibliothek, Gastronomie und das Heimatmuseum. Der erforderliche Raumbedarf für die einzelnen öffentlichen Nutzungen kann jedoch in dieser Variante nur sehr eingeschränkt abgedeckt werden.

Dem gegenüber steht die Variante II, bei welcher alle Gebäude öffentlichen Nutzungen zugeführt werden und somit Teil des Kulturhofes werden. Auch in der Variante II wird zur Optimierung der Räumlichkeiten die Kirchgasse 3 abgerissen. Die Kirchgasse 7 kann für das Heimatmuseum erhalten bleiben. Der Bestand wird saniert und bei Bedarf ergänzt.

Beide Varianten wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Variante I fand keine Zustimmung. Die Denkmalschutzbehörde würde der Variante II, welche den Erhalt der

Kirchgasse 7 vorsieht sowie eine geringere Kubatur des Erweiterungsbaus des Backhauses, zustimmen.

Aus diesen Gründen ist die Variante II realisierbar und soll weiterverfolgt werden.

Mit der Modernisierung und Nutzung der alten Schmiede als Kulturscheune zusammen mit den umgebenden Höfen und Platzflächen besteht die Chance der Entwicklung eines attraktiven Zentrums der Stadt Steinbach, was sowohl die historischen Aspekte der Gemeinde aufgreift und erhält als auch mit neuen Elementen die Dorfmitte punktuell ergänzt.

Eine Realisierung kann aufgrund der Komplexität der Maßnahme nur in Abschnitten erfolgen.

Die baurechtlichen Voraussetzungen, insbesondere auch im Hinblick auf nachbarrechtliche Zustimmungen, sind frühzeitig zu klären.