RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

TRIFT 3 GUDENSBERG

MACHBARKEITSSTUDIE

Machbarkeitsstudie gemäß Leistungsumfang der Ausschreibung. Kosten- und Flächenangaben sind Orientierungswerte (Kostenstand 2026) und ersetzen keine Objektplanung.

Bericht 29.10.2026

Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Gudensberg
Auftragnehmer:	Rittmannsperger Architekten GmbH
Bearbeitung:	Michael Böhme, Anne Foret, Fabienne Schütze

Die vorliegende Machbarkeitsstudie dient als Entscheidungsgrundlage für die weitere Projektentwicklung. Die Einschätzung des baulichen Zustands beruht auf einer Inaugenscheinnahme; Bauteilöffnungen sowie Tragwerks-, Holzschutz-, Feuchte- und Schadstoffuntersuchungen waren nicht Gegenstand der Studie. Der Investitionsrahmen ist eine überschlägige Kostenschätzung auf Ebene der Machbarkeitsstudie (Kostenstand 2026) und keine Kostenberechnung im Sinne einer weiterführenden Objektplanung. Flächen- und Kostenangaben sind mit fortschreitender Planung zu präzisieren. Pläne und Grundrisse sind konzeptionelle Darstellungen und nicht maßstabsgerecht verwendbar.

INHALT

INHALT 2
1. Kurzfassung 3
2. Einleitung & Ausgangssituation 4
Hintergrund 4
Ziel der Machbarkeitsstudie 4
Aufgabenstellung 4
Hintergrund der Förderkulisse 5
3. Bestandsaufnahme 5
Standort & Lage 5
Geschichte & Baugeschichte 5
Denkmalschutz & rechtliche Grundlagen 8
Gebäudebeschreibung 8
Freiflächen & Hofstruktur 8
4. Bestandsanalyse 9
Städtebauliche Bewertung 9
Architektonische Bewertung 9
Baulicher Zustand 10
Planungsrechtliche Einstufung 11
5. Genius Loci 12
6. Nutzungsvarianten 13
Nutzungsprofile 13
Vom Nutzungsprofil zur Gebäudezuordnung 20
Variantenvergleich 22
Bewertung 23
7. Entwicklungsziel & Vorzugsvariante 24
Vorzugsvariante 24
Städtebauliches Konzept 25
Nutzungs- und Funktionskonzept 25
Freiraumkonzept 27
Erschließung, Mobilität und Stellplätze 27
Machbarkeit der Vorzugsvariante 28
Bewertung der Vorzugsvariante 29
Etappierung 29
Gesamteinschätzung der Machbarkeit 30
8. Investitionsrahmen 30
Grundlagen der Kostenschätzung 30
Flächen- und Kostenansätze der Vorzugsvariante 31
Investitionsrahmen 32
Finanzierung 33
Einordnung für die Machbarkeitsstudie 33
9. Zusammenfassung & Fazit 33
Aussagetiefe der Studie 34
Nächste Schritte 34
Anhang 35
Anlagen 35
Grundlagen und Quellen 35
Abkürzungen 36

1. KURZFASSUNG

Die Hofstelle Trift 3 liegt am westlichen Rand des historischen Stadtkerns von Gudensberg. Das rund 5.920 m² große Grundstück verbindet einen historischen Dreiseitenhof mit einer weitläufigen Garten- und Freifläche. Die Studie klärt, welche Nutzungen hier sinnvoll sind, welche Gebäude sich dafür eignen und welcher bauliche und finanzielle Aufwand damit verbunden ist.

Die wichtigste Erkenntnis lautet: Entscheidend ist nicht die verfügbare Gesamtfläche, sondern das Leistungsvermögen der einzelnen Gebäude. Hauptwohnhaus, Scheune, Stallung, kleines Wohnhaus und Remise unterscheiden sich deutlich in Belichtung, Erschließung, Raumtiefe und Schutzstatus. Wo eine neue Nutzung mit der vorhandenen Struktur auskommt, lassen sich Substanz schonen, Kosten begrenzen und Risiken verringern. Wo größere Eingriffe in Tragwerk, Fassaden, Dach oder Erschließung nötig werden, steigen Aufwand und Genehmigungsrisiko deutlich.

Als die beiden präferierten Nutzungsoptionen werden eine viergruppige Kindertagesstätte (drei Ü3-Gruppen, eine U3-Gruppe) und eine Tagespflege für 25 Gäste vertieft. Die Kita entsteht als eigenständig realisierbarer modularer Baustein, der geeignete Bereiche des Hauptwohnhauses und der Stallung einbezieht. Die Tagespflege wird in der Scheune untergebracht: Die Räume für den täglichen Betrieb liegen im Erdgeschoss, ein Aufzug und zwei Treppenräume sichern die Erschließung und halten einen späteren Ausbau der oberen Ebenen offen.

Die Variantenprüfung wurde bewusst breit angelegt. Aus sechs frühen Prüfmodellen entstanden vier Konzeptvarianten und daraus zwei Vertiefungsvarianten mit Raumprogrammen und Grundrissstudien, aus denen die Vorzugsvariante hervorging. Nicht jede untersuchte Nutzung wird weiterverfolgt: Ein vollständiger Stützpunkt der mobilen Pflege erzeugt zu viel Fahrzeug- und Stellplatzbedarf, ein größeres MVZ ist ohne konkreten Bedarf und Betreiber nicht zu begründen, und Wohnen in der Scheune verlangt deutlich stärkere Eingriffe als im Hauptwohnhaus oder in einem Neubau auf der Westfläche. Diese Nutzungen sind nicht ausgeschlossen, aber kein Schwerpunkt für Trift 3.

Die Vorzugsvariante nutzt die vorhandenen Stärken des Ortes. Der Dreiseitenhof bleibt der räumliche Rahmen. Hof und Garten werden gemeinsam geplant, können aber abschnittsweise umgesetzt werden. Ein Green-Care-Ansatz verbindet Garten, Pflanzen und gegebenenfalls kleinmaßstäbliche Tierhaltung mit dem Alltag von Kita und Tagespflege. Die Westfläche bleibt ein eigenständiger Entwicklungsbaustein: Sie bietet die größten Freiheiten für Neubauten und kann unabhängig von der historischen Hofstelle erschlossen, energetisch versorgt und gegebenenfalls über eine Grundstücksteilung getrennt entwickelt werden.

Für die Vorzugsvariante ergibt sich einschließlich eines pauschalen Ansatzes für die Freianlagen ein Investitionsrahmen von rund 5,80 Mio. € netto bzw. 6,91 Mio. € brutto. Er liegt damit um rund 1,9 Mio. € über den in der Ausschreibung geschätzten Gesamtprojektkosten von 5 Mio. € brutto. Bezogen auf die Brutto-Grundfläche von Kita und Tagespflege (rund 1.950 m²) ergibt sich ein Kennwert von rund 3.500–3.700 €/m² BGF brutto einschließlich Baunebenkosten und Freianlagen. Der größte Kostenblock entfällt auf den Bestand. Daraus folgt ein zentrales Prinzip für die weitere Planung: Nur Flächen, die für die gewählten Nutzungen tatsächlich benötigt werden, sollen hochwertig ausgebaut werden. Als nächste Schritte sind die Bedarfs- und Raumprogramme festzulegen, Fördermittel und politische Beschlüsse vorzubereiten sowie Objekt- und Fachplaner für Vorentwurf und Entwurf zu beauftragen.

2. EINLEITUNG & AUSGANGSSITUATION

HINTERGRUND

Gudensberg entwickelt seinen historischen Stadtkern weiter. Die Hofstelle Trift 3 liegt am westlichen Rand dieses Bereichs. Die Stadt hat die Hofstelle Anfang 2025 erworben, um für den weitgehend leerstehenden, im Stadtbild präsenten Gebäudekomplex eine Nachnutzung zu entwickeln und auf veränderte Bedarfe bei Gemeinbedarfseinrichtungen reagieren zu können. Für die weitere Nutzung sind zwei Ziele miteinander zu verbinden: der Erhalt der historischen Hofstruktur und die Entwicklung geeigneter Nutzungen für Wohnen, soziale Infrastruktur, Versorgung und Begegnung.

Da das Grundstück der Stadt gehört, können Nutzung, Bestandserhalt, öffentliche Ziele, Investitionsaufwand und Umsetzbarkeit gemeinsam betrachtet werden. Die Hofstelle unterscheidet sich durch ihre Größe und die zusammenhängende Freifläche von vielen anderen Grundstücken im Stadtkern. Gleichzeitig begrenzen Denkmalschutz, Erschließung, unterschiedliche Gebäudetiefen und die Anforderungen heutiger Nutzungen die planerischen Möglichkeiten. Diese Fragen lassen sich nicht allein über Flächenkennwerte beantworten.

ZIEL DER MACHBARKEITSSTUDIE

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, die bauliche, funktionale und wirtschaftliche Umsetzbarkeit einer Umnutzung fachlich zu prüfen und die Entwicklungsmöglichkeiten vergleichbar darzustellen. Untersucht wird, welche Nutzungen einen nachvollziehbaren Bedarf aufweisen, welche Gebäudeteile und Freiflächen dafür geeignet sind und welche Eingriffe erforderlich werden. Daraus werden Varianten abgeleitet und hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit bewertet.

Maßgeblich ist nicht allein, ob eine Nutzung flächenmäßig untergebracht werden kann. Entscheidend ist, ob sie mit der vorhandenen Raumstruktur vereinbar ist und ob Belichtung, Erschließung, Brandschutz, Barrierefreiheit und Denkmalschutz ohne unverhältnismäßig große Eingriffe erfüllt werden können.

AUFGABENSTELLUNG

Grundlage ist die Ausschreibung der Stadt Gudensberg zur städtebaulich-architektonischen Machbarkeitsstudie „ISEK 34 Trift 3“ vom Dezember 2025. Die Bearbeitung umfasst die Bestandsaufnahme und -analyse, die Einschätzung der Weiterverwendbarkeit der Bausubstanz, die Prüfung und Priorisierung möglicher Nutzungen, deren Zuordnung zu Gebäuden und Freiflächen sowie die Bildung und Bewertung von Varianten. Für zwei präferierte Nutzungsoptionen werden Raumprogramme, Vorplanung und Freiraum vertieft; für alle Nutzungsoptionen werden Flächen und Kosten eingeordnet und mögliche Bauabschnitte mit ihrem Zeitbedarf dargestellt.

Die beiden präferierten Nutzungsoptionen im Sinne der Aufgabenstellung sind die Kindertagesstätte und die Tagespflege. Ihre räumliche Anordnung wurde in zwei Konzeptvarianten mit Raumprogrammen und Grundrissstudien vertieft (Zwischenpräsentation 09.09.2026): Kita im Bestand mit ergänzendem Neubau und Tagespflege in der Scheune bzw. umgekehrt. Daraus wurde eine gemeinsame Vorzugsvariante entwickelt, in der beide Nutzungen eigenständige, unabhängig voneinander umsetzbare Bausteine bilden.

Die Ergebnisse wurden mit der parallel bearbeiteten städtebaulichen Studie zum Standort F 26 (Fritzlarer Straße 26, bisheriges Sozialzentrum) abgestimmt, unter anderem in einem gemeinsamen Termin am 20.08.2026.

HINTERGRUND DER FÖRDERKULISSE

Gudensberg ist seit 2018 in der Bund-Länder-Städtebauförderung anerkannt. Die Machbarkeitsstudie wird im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“ erstellt. Grundlage ist das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Gudensberg 2023. fair-nachhaltig-sozial“ mit seiner Fortschreibung, in dem das Vorhaben als Projekt ISEK 34 geführt wird. Die Hofstelle liegt innerhalb des Fördergebiets. Über das Programm wird unter anderem die vorliegende Machbarkeitsstudie gefördert. ISEK-Projekte werden zu zwei Dritteln gefördert; ein Drittel trägt die Stadt. Neben der baulichen Umsetzbarkeit ist deshalb zu prüfen, welchen Beitrag die vorgesehenen Nutzungen zur Versorgung und Nutzungsmischung in der Kernstadt leisten können.

Der Erhalt und die Umnutzung historischer Gebäude, die Entwicklung sozialer Infrastruktur und die Qualifizierung von Freiräumen können grundsätzlich einen Bezug zu den Förderzielen besitzen. Die tatsächliche Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen lässt sich jedoch erst auf Grundlage der konkretisierten Planung, Nutzung und Kosten feststellen.

3. BESTANDSAUFNAHME

STANDORT & LAGE

Die Hofstelle liegt zwischen der Straße Trift im Nordosten und der Metzer Straße im Südwesten. Das Grundstück umfasst rund 5.920 m² und gliedert sich in einen bebauten Hofbereich von rund 2.370 m² im Nordosten und eine große Garten- und Freifläche von rund 3.550 m² im Südwesten. Der zentrale Innenhof umfasst rund 800 m².

Die Erschließung erfolgt heute ausschließlich von der Straße Trift über zwei Tore. An der Metzer Straße besteht derzeit kein regulärer Zugang. Eine zusätzliche Erschließung von Westen ist grundsätzlich prüfbar; sie ist vor allem für Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen und für eine eigenständige Entwicklung der Westfläche von Bedeutung.

Gudensberg ist überregional über die A 49 angebunden; die Landesstraße L 3220 führt als zentrale Achse durch die Stadt. Im Umfeld der Hofstelle überwiegt Wohnnutzung, ergänzt durch eine kleinteilige Mischung aus Versorgung, Gemeinbedarf und Freiraum: die Hospitalkirche im Südosten, eine Jugendeinrichtung im Südwesten, eine Bank- und eine Sparkassenfiliale im Südosten, ein Baustoffmarkt im Norden und der Stadtpark als nächstgelegener öffentlicher Freiraum im Osten. Der Kreisverkehr an der Hospitalkirche verbindet Metzer Straße und Fritzlarer Straße. Diese gemischt geprägte innerörtliche Lage lässt unterschiedliche Nutzungen zu, begrenzt jedoch Nutzungen mit größerem Logistik-, Fuhrpark-, Anlieferungs- oder Emissionsbedarf.

GESCHICHTE & BAUGESCHICHTE

Gudensberg war bis ins 20. Jahrhundert eine Ackerbürgerstadt, geprägt von Landwirtschaft, kleinteiligem Handwerk und der engen Verbindung von Wohnen und Wirtschaften. Die Altstadt und mehrere historische Stadterweiterungen sind als Gesamtanlage geschützt.

Die Hofstelle ist ein Zeugnis der ackerbürgerlichen Bau- und Wirtschaftsweise Gudensbergs. Wohnen, Arbeiten, Lagerung, Tierhaltung und Freiraum waren räumlich eng miteinander verbunden. Für die heutige Untersuchung ist vor allem relevant, dass die einzelnen Gebäude unterschiedliche Typologien und ursprüngliche Funktionen besitzen. Das Hauptwohnhaus entstand um 1820 in Fachwerkbauweise; Scheune, Stallung, kleines Wohnhaus und Remise ergänzen den Dreiseitenhof.



Lageplan Bestand mit Bezeichnung der Gebäude: 1 Scheune, 2 Hauptwohnhaus, 3 Stallung, 4 kleines Wohnhaus, 5 Remise

HAUPTWOHNHAUS

Das Hauptwohnhaus liegt zentral in der Hofanlage. Der Fachwerkbau mit Satteldach hat zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss und rund 150 m² Wohnfläche; zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war es von einer Mietpartei bewohnt. Mit seiner kleinteiligen Struktur, der Belichtung aus mehreren Richtungen und der bestehenden Wohnnutzung besitzt es den unmittelbarsten Bezug zu Wohn- und wohnähnlichen Nutzungen. Es kann zugleich ergänzende Räume der Kita aufnehmen, sofern die interne Erschließung und die Verbindung zum Neubau funktional gelöst werden.

Die Bestandsuntersuchung ergab Hinweise darauf, dass das heutige Erdgeschossniveau über dem Keller gegenüber einem früheren Zustand angehoben wurde. Eine Absenkung des Fußbodenniveaus um rund 30 cm wird deshalb als konkreter planerischer Ansatz berücksichtigt. Sie verbessert die lichte Raumhöhe, nähert die Brüstungshöhen wieder den ursprünglichen Fassadenproportionen an und verringert den Höhenversatz zum geplanten Kita-Neubau. Damit wird auch die barrierearme Verbindung im zentralen Verteilerbereich erleichtert. Die Maßnahme ist konstruktiv und bauhistorisch im weiteren Verfahren zu prüfen.

KLEINES WOHNHAUS AN DER STRAßE

Das kleine Wohnhaus grenzt unmittelbar an die Stallung an. Es gehört nach bisherigem Kenntnisstand vermutlich zu den ältesten Teilen der Anlage. Ursprünglich wurde es vom benachbarten Hof aus erschlossen; der Eingang auf der Hofseite von Trift 3 wurde erst nachträglich errichtet. Im Zuge einer Erbteilung wurde das Gebäude in der Mitte unterhalb des Firstes in eine nördliche und eine südliche Einheit geteilt. Es befindet sich heute zur Hälfte in

fremdem Eigentum. Die besondere Entwicklungsgeschichte rechtfertigt eine vertiefte bauhistorische Betrachtung.

Für die Nutzung sind die geringe Gebäudetiefe von etwa 4–5 m sowie die wenigen, überwiegend nach Norden orientierten Fenster maßgeblich. Wohnen ist deshalb nur eingeschränkt geeignet; Büro-, Beratungs- oder soziale Nutzungen könnten die vorhandene Struktur mit geringeren Eingriffen nutzen. Durch die Teilung des Gebäudes erscheint eine wirtschaftliche Herstellung nutzbarer Flächen im zur Hofstelle gehörenden Teil jedoch wenig sinnvoll.

Empfohlen wird deshalb grundsätzlich, die ursprüngliche Situation wiederherzustellen: die Erschließung des Gebäudes vom benachbarten Hof und die Aufhebung der durch die Erbteilung entstandenen Teilung des Gebäudes. Dies kann im Wege einer Grundstücksneuordnung mit dem angrenzenden Eigentümer erfolgen und entspricht zugleich der historischen Erschließungslogik des Gebäudes.

SCHEUNE

Die Scheune ist der größte und für die Umnutzung anspruchsvollste Baustein. Ihr tiefes Volumen, die wenigen vorhandenen Öffnungen und der Einzeldenkmalstatus begrenzen Nutzungen, die eine gleichmäßige Belichtung oder viele private Außenbezüge benötigen. Gleichzeitig bietet sie große zusammenhängende Flächen und eine unmittelbare Beziehung zu Innenhof und Garten, die sich besonders für soziale und gemeinschaftliche Nutzungen eignet.

Die Scheune ist konstruktiv nicht über ihre gesamte Länge gleich organisiert. In einem Teilbereich ist eine dreiebenige Struktur baulich und an der Fassade ablesbar; sie soll in der weiteren Planung berücksichtigt und nicht durch eine einheitliche Geschossstruktur überformt werden. Der gartenseitige Giebel ist zu erneuern. Die Dachflächen weisen unterschiedliche Bauzustände auf: Auf der Nordseite ist eine ältere Eindeckung nach historischem Vorbild vorhanden, die erhalten werden soll; die Südseite ist jünger eingedeckt und passt gestalterisch wenig zum Gebäude. Dies eröffnet auf der Südseite Möglichkeiten für eine mit der Denkmalpflege abgestimmte Photovoltaiknutzung.

Die große Kubatur erzwingt keinen vollständigen hochwertigen Ausbau. Geprüft wurden auch weniger intensive Nutzungen wie Parken, Kaltraum, Lager oder Spielscheune. Sie werden als Hauptnutzung nicht weiterverfolgt, bestätigen aber das Prinzip, nicht benötigte Ober- und Dachgeschossflächen zunächst mit geringerer Ausbauintensität zu behandeln. So lassen sich Investitionsaufwand und Eingriffstiefe begrenzen und spätere Entwicklungsmöglichkeiten offenhalten.

STALLUNG UND REMISE

Die Stallung besitzt im Erdgeschoss robuste, teilweise geringer belichtete Räume, die sich besonders für Neben-, Service-, Werkstatt-, Küchen-, Lager- und Technikfunktionen eignen. Der obere Stallungs- und Dachbereich bietet Potenzial für einen größeren gemeinschaftlichen oder multifunktionalen Raum. Ein bis in den Dachraum geöffneter Saal kann die vorhandene Konstruktion sichtbar machen und die Hofstelle um einen identitätsstarken Gemeinschaftsraum ergänzen.

Die Remise besitzt keine mit Hauptwohnhaus oder Scheune vergleichbare bauliche Bedeutung. Ihre Stärke liegt in der Lage am Übergang von Hof und Garten. Statt eines Abbruchs wird eine einfache Sicherung und Weiterverwendung zugrunde gelegt, etwa für Geräte,

Gartenmaterial, kleinere Werkstattfunktionen oder einen klar abgegrenzten Tierbereich im Rahmen des Green-Care-Ansatzes.

DENKMALSCHUTZ & RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Denkmalschutz ist auf zwei Ebenen zu berücksichtigen. Hauptwohnhaus und Scheune sind Einzelkulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG. Darüber hinaus liegt die Hofstelle innerhalb der Gudensberger Altstadt, die als Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützt ist. Stallung, kleines Wohnhaus und Remise sind keine Einzelkulturdenkmäler, sondern Bestandteile der Gesamtanlage. Der Schutz umfasst damit auch das Zusammenwirken von Baukörpern, Dachlandschaft, Hofraum und prägenden Freiflächen. Für das kleine Wohnhaus wird wegen seines vermutlich hohen Alters eine vertiefte bauhistorische Einordnung empfohlen.

Für die Machbarkeitsstudie ergibt sich daraus eine abgestufte Prüfung der Eingriffe. Bei Hauptwohnhaus und Scheune sind Veränderungen an Substanz, Fassadenöffnungen, Dach und Tragstruktur besonders sorgfältig zu prüfen. Bei Stallung, kleinem Wohnhaus und Remise steht die Wirkung auf die Gesamtanlage im Vordergrund. Günstig sind Nutzungen, die vorhandene Öffnungen, Raumtiefen und Tragstrukturen weitgehend weiterverwenden können.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Baustein	Größe / Flächenansatz	Charakteristik
Hauptwohnhaus	GF ca. 112 m²; BGF ca. 340 m²	bestehende Wohnstruktur, Ost-/Westbelichtung, zwei Vollgeschosse plus Dach; zentraler Bestandteil des Dreiseitenhofs; Einzelkulturdenkmal
Scheune	GF ca. 421 m²; BGF ca. 1.260 m²	großes historisches Volumen, tiefer Grundriss, wenige Öffnungen, prägender Hofabschluss; Teilbereich mit dreiebeniger Struktur; Einzelkulturdenkmal
Stallung	GF ca. 133 m²; BGF ca. 530 m²	robuste Nutzstruktur; Erdgeschoss und Ober-/Dachgeschoss mit unterschiedlicher Eignung; Bestandteil der Gesamtanlage
kleines Wohnhaus	GF ca. 155 m²; BGF ca. 300 m²	nur ca. 4–5 m Gebäudetiefe, wenige Fenster, überwiegend Nordlicht; vermutlich hohes Alter; zur Hälfte in fremdem Eigentum; Bestandteil der Gesamtanlage
Remise	GF ca. 83 m²	kleiner freistehender Baustein am Übergang zur Freifläche; Bestandteil der Gesamtanlage

GF = Grundfläche (überbaute Fläche); BGF = Brutto-Grundfläche nach DIN 277.

Stallung EG und Stallung OG/DG werden wegen ihrer unterschiedlichen Eignung getrennt betrachtet. Neue Dach- oder Fassadenöffnungen sowie Erschließungs- und Brandschutzmaßnahmen sind bei allen Gebäuden mit der Denkmalpflege abzustimmen.

FREIFLÄCHEN & HOFSTRUKTUR

Der Innenhof ist die räumliche Mitte der Hofanlage. Er verbindet die drei Hauptflügel, bildet die gemeinsame Adresse und übernimmt Aufenthalts-, Begegnungs- und Veranstaltungsfunktionen. Zugleich treffen hier Zufahrt, Stellplätze, Bring- und Holverkehr sowie Anlieferung aufeinander; ihre Organisation darf die Aufenthaltsqualität nicht verdrängen.

Die westliche Garten- und Freifläche wird durch ihren Baumbestand geprägt und besitzt eine andere räumliche Qualität als der Innenhof. Sie kann Freiflächen für Kita und Tagespflege, private oder gemeinschaftliche Gärten sowie ergänzende Neubauten aufnehmen.

Eine Bebauung muss Baumbestand, Dichte und Körnung der Umgebung sowie die Erschließung berücksichtigen und sich aus dem tatsächlichen Bedarf ableiten.

Für die Variantenbildung werden die Freiräume nach Größe, Nutzung und Zugänglichkeit unterschieden. Private, gemeinschaftliche und öffentlich zugängliche Bereiche sind so zu ordnen, dass Wohnen, soziale Nutzungen und gemeinschaftliche Angebote nebeneinander funktionieren. Auch betriebliche Nebenfunktionen beanspruchen Fläche: Müll und Anlieferung müssen erreichbar sein, ohne die prägenden Hofseiten zu dominieren; Fahrradabstellplätze sind eingangsnah, sicher und gestalterisch integriert anzuordnen.

KERNBOTSCHAFT

Die Stärke der Hofstelle liegt in der Unterschiedlichkeit ihrer Gebäude. Das Hauptwohnhaus lässt sich mit vergleichsweise geringen Eingriffen weiterentwickeln; Scheune und Stallung verlangen je nach Nutzung deutlich mehr Umbau. Deshalb soll nicht jeder verfügbare Quadratmeter maximal ausgebaut werden. Ziel ist, vorhandene Potenziale zu nutzen, historische Substanz zu schonen und unnötige Kosten und Risiken zu vermeiden.

4. BESTANDSANALYSE

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

Der Dreiseitenhof bildet die städtebauliche Grundstruktur der weiteren Planung. Seine prägenden Raumkanten und der zentrale Hofraum sollen in allen Varianten erhalten bleiben; Ergänzungen und Anbauten müssen sich dem Bestand unterordnen. Auf der Westfläche ist eine ergänzende Bebauung möglich, sofern Maßstab, Dichte, Baumbestand und Einfügung in die Umgebung berücksichtigt werden.

Die weitere städtebauliche Prüfung richtet sich daher vor allem auf die Verteilung der Nutzungen: Welche Funktionen lassen sich in den Bestandsgebäuden, im Hof und auf der Westfläche so anordnen, dass Wege, Erschließung, Nachbarschaften und Freiräume funktionieren?

ARCHITEKTONISCHE BEWERTUNG

Die Gebäude unterscheiden sich deutlich in Raumtiefe, Belichtung, Geschossigkeit, Tragstruktur und Erschließung. Entscheidend ist deshalb, was die einzelnen Gebäude leisten können, ohne dass unverhältnismäßig große Eingriffe notwendig werden. Bei Hauptwohnhaus und Scheune ist zusätzlich der Einzeldenkmalstatus zu berücksichtigen.

Baustein	Eignung / Möglichkeiten	räumlich geeignete Funktionen	Anpassungsaufwand
Hauptwohnhaus	kleinteilige Wohnstruktur, ausreichende Belichtung, Grünbezug	Wohnen, Kita-Ergänzung, Büro/Beratung	gering bis mittel
Scheune	großes Volumen, große zusammenhängende Flächen, Hof- und Gartenbezug	Kita, Tagespflege, Gemeinschaft, Wohnen mit mehreren Einheiten	mittel bis hoch; bei Wohnungen Belichtung und Einzeldenkmalstatus maßgeblich

Baustein	Eignung / Möglichkeiten	räumlich geeignete Funktionen	Anpassungsaufwand
Stallung EG	robuste Räume, Hofbezug, geringere Belichtungsanforderungen nutzbar	Nebenräume, Service, Werkstatt/Atelier, Küche, Pflegeergänzung	gering bis mittel
Stallung OG/DG	Dachvolumen, potenziell großer zusammenhängender Raum	Saal, Kultur, Bildung, Veranstaltungen, Gemeinschaft	mittel; neue Dach- und Fassadenöffnungen denkmalfachlich zu prüfen
kleines Wohnhaus	4–5 m Tiefe, wenige Fenster, Nordlicht	Büro/Beratung, soziale Dienste, Verwaltungsanteile der Pflege; Apartments nur bedingt	gering für Büro bei Nutzung vorhandener Öffnungen; mittel bis hoch für Wohnen
Innenhof	räumliche Mitte der Hofanlage	Begegnung, Aufenthalt, gemeinsame Vorzone, Veranstaltungen	gering; Verkehr mindert die Qualität
Westfläche	große zusammenhängende Freifläche, Baumbestand	bedarfsgerechter Neubau, Freiraum, Wohnen, Servicewohnen, Kita	Neubau planbar; Erschließung zu klären

Die Bewertung der einzelnen Bausteine nach ihrer städtebaulichen bzw. architektonischen Prägung und nach der Eingriffstiefe, die eine Wohn- oder Arbeitsnutzung erfordern würde, fasst diese Einschätzung zusammen:

Baustein	städtebaulich bzw. architektonisch prägend	Eingriffstiefe für Wohnen / Arbeiten
Scheune	3	3
Hauptwohnhaus	3	1,5
Stallung	2	2,5
kleines Wohnhaus	2	1,5
Remise	1	–
Innenhof	3	–
Westfläche	1	–

Skala 1–3: 1 = weniger prägend bzw. geringe Eingriffstiefe; 3 = sehr prägend bzw. hohe Eingriffstiefe.

BAULICHER ZUSTAND

Entsprechend dem Leistungsumfang der Ausschreibung beruht die Einschätzung des baulichen Zustands auf einer Inaugenscheinnahme bei den Ortsbesichtigungen. Bauteilöffnungen sowie Tragwerks-, Holzschutz-, Feuchte- oder Schadstoffuntersuchungen waren nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie. Die Bausubstanz der Hofanlage ist sanierungsbedürftig, wird in ihrer Grundsubstanz aber als gut eingeschätzt. Für die einzelnen Gebäude ergibt sich folgende Einschätzung zur Weiterverwendbarkeit:

Baustein	Zustand nach Inaugenscheinnahme	Einschätzung zur Weiterverwendbarkeit
Hauptwohnhaus	Fachwerkbau, zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss; bewohnt; sanierungsbedürftig, bei der Begehung insgesamt als gut eingeschätzt; Hinweise auf ein nachträglich angehobenes Erdgeschossniveau	Rohbausubstanz grundsätzlich weiterverwendbar; Instandsetzung der Hülle, Anpassung von Decken und Treppen

Baustein	Zustand nach Inaugenscheinnahme	Einschätzung zur Weiterverwendbarkeit
Scheune	Fachwerkbau, teilweise Ziegel; unterschiedliche Ausfachungen (Ziegel, Lehm), sanierungsbedürftige Gefache; gartenseitiger Giebel erneuerungsbedürftig; Dachflächen mit jüngeren Bauzuständen	Hülle, Tragwerk und Raumstruktur weiterverwendbar; neue Nutzungen erfordern umfangreiche innere Ausbauten
Stallung	untere Geschosse aus Ziegel, darüber Fachwerk; robuste Struktur	für Neben- und Gemeinschaftsnutzungen weiterverwendbar; Ausbau im Ober- und Dachgeschoss erforderlich
kleines Wohnhaus	Fachwerkbau, sanierungsbedürftiger Außenputz im Gefache; geringe Gebäudetiefe	für kleinteilige Nutzungen weiterverwendbar; Instandsetzung der Hülle
Remise	einfacher Ziegelbau	Sicherung und einfache Weiterverwendung

Für die Kosteneinschätzung ist zwischen der Sanierung des vorhandenen Bestands und weitergehenden Anpassungen für neue Nutzungen zu unterscheiden. Der Erhalt großer Teile der Gebäudehülle bedeutet nicht automatisch geringe Kosten: Bei einer Wohnnutzung in der Scheune können neue Erschließungen, Geschossebenen, Haustechnik, Brand- und Schallschutz sowie zusätzliche Belichtungsmaßnahmen einen erheblichen Teil der Investition ausmachen. Eine vertiefte Bestandsuntersuchung (Tragwerk, Holzschutz, Feuchte, Schadstoffe) ist in der nächsten Planungsstufe vorzusehen; ihre Ergebnisse können die Kostenansätze im Bestand noch deutlich beeinflussen.

PLANUNGSRECHTLICHE EINSTUFUNG

Die weitere Entwicklung ist in die vorhandene innerörtliche Struktur einzufügen. Für die Westfläche wird eine Einfügung nach § 34 BauGB als planungsrechtlicher Prüfmaßstab zugrunde gelegt; maßgeblich sind insbesondere Maß, Dichte und Körnung der Umgebung, der erhaltenswerte Baumbestand sowie die Erschließung. Unter diesen Voraussetzungen erscheint eine ergänzende Bebauung planungsrechtlich möglich.

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN VON GEBÄUDE UND FREIRAUM

Über die Eignung der einzelnen Gebäude hinaus werden übergreifende Entwicklungsmöglichkeiten geprüft: der Erhalt der historischen Hofstruktur, eine bessere Verbindung zwischen Hof und Garten, getrennte Zugänge, eine zusätzliche Erschließung von Westen und die Verlagerung von Pkw aus dem Innenhof. Ihre Vor- und Nachteile werden in den Varianten untersucht.

KERNBOTSCHAFT

Entscheidend ist nicht, wie viel Fläche auf dem Grundstück insgesamt vorhanden ist, sondern was die einzelnen Gebäude ohne unverhältnismäßig große Eingriffe leisten können. Belichtung, Erschließung, Barrierefreiheit, Brandschutz und Denkmalschutz setzen den Rahmen. Die Westfläche bietet die größten Freiheiten für Neubauten und kann unabhängig von der historischen Hofstelle entwickelt werden.

Planerischer Leitgedanke:

Der Dreiseitenhof bleibt der räumliche Rahmen. Neue Nutzungen sollen sich an die vorhandenen Gebäude anpassen – nicht umgekehrt. Je weniger ein Gebäude für eine Nutzung verändert werden muss, desto besser lassen sich Substanz erhalten, Kosten begrenzen und Genehmigungsrisiken verringern.

5. GENIUS LOCI

Die räumliche Struktur von Trift 3 wird durch den Dreiseitenhof, die unterschiedlichen Gebäudetypen, den Innenhof und die rückwärtige Gartenfläche bestimmt. Der Hof bildet einen gefassten Binnenraum; der Garten schließt sich nach Westen als größere Freifläche an. Diese Grundstruktur ist für die weitere Planung maßgeblich.

Die unterschiedlichen Gebäudetypen führen zu unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten: Das Hauptwohnhaus ist kleinteilig und wohnähnlich strukturiert, die Scheune bietet ein großes und tiefes Raumvolumen, Stallungs- und Dachbereiche eignen sich für Neben-, Gemeinschafts- oder Mehrzwecknutzungen, und das schmale kleine Wohnhaus eher für kleinere Arbeits- oder Beratungsräume. Für die Variantenbildung folgt daraus, die Nutzungen nicht gleichmäßig über das Ensemble zu verteilen, sondern jedes Gebäude nach seiner Struktur und den Anforderungen der jeweiligen Nutzung zu prüfen.

Gemeinschaftliche Nutzungen können eine ergänzende Rolle übernehmen, etwa ein Mehrzweckraum im Stallungs- oder Dachbereich sowie gemeinsam nutzbare Hof- und Gartenflächen. Zu prüfen ist, wie viele öffentliche oder halböffentliche Nutzungen der Standort aufnehmen kann, ohne dass Erschließung, Stellplätze oder betriebliche Anforderungen den Hof übermäßig beanspruchen.

Aus dieser räumlichen Logik entsteht das Potenzial eines Green-Care-Ansatzes: Die historische Verbindung von Hof, Garten, Pflanzen und Alltag kann in zeitgemäßer Form für Kita und Tagespflege nutzbar gemacht werden. Naturangebote sind dabei nicht als dekoratives Zusatzthema zu verstehen, sondern als räumlich und betrieblich integrierte Ergänzung der Hauptnutzungen. Der Ansatz trägt auch ohne Tierhaltung; ob ergänzend kleinmaßstäbliche Tierangebote einbezogen werden, ist im weiteren Verfahren zu entscheiden (siehe Exkurs Green Care in Kapitel 6). Die Remise und der Übergang zum Garten können hierfür eine besondere Rolle übernehmen.

6. NUTZUNGSVARIANTEN

NUTZUNGSPROFILE

Die Nutzungsprüfung unterscheidet zwischen konkret benannten Bedarfen, fachlich hergeleiteten Bedarfen und offenen Prüfoptionen. Eine große verfügbare Fläche allein ist kein ausreichendes Argument für eine Nutzung. Entscheidend sind Bedarf, betriebliche Anforderungen, die Eignung von Gebäuden und Freiflächen sowie der Aufwand für Umbau, Erschließung und Betrieb. Ausgangspunkt sind die in der Ausschreibung genannten Nutzungsbausteine eines Mehrgenerationenkonzepts sowie weitere denkbare Nutzungen.

BEDARFSLAGE UND PRÜFSTATUS

Nutzung	Bedarfslage	Einordnung für Trift 3
Kita	konkreter Bedarf; Zielgröße vier Gruppen (drei Ü3, eine U3)	präferierte Nutzungsoption; Raumprogramm, Freiflächen und Betriebsorganisation auf dieser Grundlage entwickelt
Tagespflege	konkrete Verlagerungs- und Erweiterungsaufgabe für 25 Gäste pro Tag	präferierte Nutzungsoption; Raum- und Freiflächenbedarf konkretisiert
Wohnen	gesamtstädtischer Wohnungsbedarf vorhanden	kein Mengenziel für Trift 3; geeignete Wohnformen und Flächen standortbezogen ableiten
Service-/Gemeinschaftswohnen	aus Wohnungsbedarf und Zielgruppen qualitativ abgeleitet	Mengenbedarf offen; als Wohnform für kleine Haushalte und gemeinschaftliche Modelle zu prüfen
Mobile Pflege	bestehende kommunale Einrichtung	Gebäudebedarf gering; Fuhrpark und Mitarbeiterverkehr standortkritisch
Gemeinschaft / Dritter Ort	projekt- und standortbezogen plausibel	als ergänzende Infrastruktur zu prüfen; keine Doppelung bestehender Angebote
Büro / Dienstleistungen	kein eigenständiger Flächenbedarf nachgewiesen	kleinteilige Dienstleistungs- und Beratungsnutzungen plausibel; größerer Bürostandort nur mit konkretem Nutzer
MVZ / Ärztehaus	Prüfoption	Bedarf und Betreiber sind über die Versorgungssituation bzw. ein konkretes Konzept nachzuweisen
Handel	kein zusätzlicher allgemeiner Bedarf belegt	bestehende Innenstadtlagen und Leerstände sprechen gegen einen neuen Hauptstandort
Gastronomie	kein gesicherter Betreiberbedarf	als Hauptnutzung ohne Betreiber- und Nachfragekonzept nicht zu priorisieren; kleine Ergänzung denkbar
Werkstatt / Atelier	ergänzende Prüfoption	emissionsarm und kleinteilig im Bestand plausibel; Handwerkerhof als Hauptnutzung standortkritisch

FREIRAUM, STELLPLÄTZE UND BETRIEBLICHE NEBENFLÄCHEN

Die Eignung einer Nutzung hängt nicht allein von der verfügbaren Gebäudefläche ab. Für Bewohner, Beschäftigte und Besucher ist auch der motorisierte Individualverkehr (MIV) zu berücksichtigen. Deshalb werden Stellplätze und Verkehrsflächen in jeder Variante als eige-

ner Flächenbedarf dargestellt. Neben dem formalen Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg (beschlossen am 26.06.2019, geändert durch Satzung vom 22.11.2019) sind Personalverkehr, Besucheraufkommen, Bring- und Holverkehr sowie gegebenenfalls Dienstfahrzeuge zu berücksichtigen.

Nutzung	Ansatz Stellplatzsatzung	Konsequenz für Trift 3
Wohnen	1,5 Stellplätze je Wohnung	bei 8–15 WE auf der Westfläche (je nach Größe der Wohneinheiten): 12–23 Stellplätze
Servicewohnen	je nach rechtlicher Einordnung: selbstständige Wohnung 1,5 Stpl./WE; Seniorenwohnheim 1 Stpl. je 8 Betten, mind. 3	Nutzungs- und Betreiberkonzept muss vor dem Nachweis eindeutig zugeordnet werden
Kindertagesstätte	1 Stellplatz je Gruppenraum, mindestens 2	bei 4 Gruppen: 4 notwendige Stellplätze; Bring- und Holverkehr zusätzlich betrieblich organisieren
Tagespflege	keine eigene Kategorie; § 4 Abs. 2: tatsächlicher Bedarf	projektbezogener Ansatz für 25 Gäste: ca. 8 Stellplätze; Fahrdienst mit eigener Halte- und Bewegungsfläche
Mobile Pflege	Büroanteil 1 Stpl. je 30 m² NF; Fuhrpark darüber hinaus	rund 12 Dienstfahrzeuge plus Mitarbeiterverkehr erzeugen einen deutlich höheren tatsächlichen Bedarf
Büro / Dienstleistungen	1 Stellplatz je 30 m² NF	Besucherberatung kann einen höheren Ansatz auslösen
Ärzte / MVZ	1 Stellplatz je 20 m² NF, mindestens 3	hoher Besucherwechsel; Stellplätze sind wesentlicher Standortfaktor
Einzelhandel	i. d. R. 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsnutzfläche, mindestens 2 je Laden	kleinteilige Nutzung denkbar; größerer Handel erhöht Park- und Lieferflächen deutlich
Gastronomie	1 Stellplatz je 10 m² NF	hoher Stellplatzbedarf; Auslastungsspitzen wirken direkt auf Hof und Umfeld
Saal / Dritter Ort	Versammlungsstätten: 1 Stellplatz je 7 Sitzplätze	Veranstaltungsgröße bestimmt den Bedarf; Mehrfachnutzung vorhandener Stellplätze prüfen
Handwerk / Werkstatt	1 Stellplatz je 60 m² NF	zusätzlich Betriebs-, Liefer- und Kundenverkehr

Die Satzung erlaubt bei nicht ausdrücklich aufgeführten Nutzungen eine Ableitung aus dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf, wobei die Zahlen für vergleichbare Nutzungen als Richtwerte dienen (§ 4 Abs. 2); bei gemischten Nutzungen ist der größte gleichzeitige Bedarf maßgeblich, sofern eine wechselseitige Nutzung dauerhaft gesichert ist (§ 4 Abs. 3). Für die Machbarkeitsstudie ist deshalb auch die zeitliche Überlagerung der Nutzungen entscheidend. Sie kann bei einer gemischt genutzten Hofstelle Chancen für eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen eröffnen, muss aber belastbar begründet werden.

Der Innenhof soll nicht zum hauptsächlichen Stellplatzbereich werden. Für jede Variante sind daher Pkw-Stellplätze, Kurzzeit- und Bringbereiche, Fahrradabstellplätze sowie Müll und Anlieferung räumlich darzustellen. Die Stellplatzfrage ist damit Teil der Nutzungs- und Flächenplanung.

WOHNEN

Für Gudensberg besteht ein gesamtstädtischer Wohnungsbedarf. Daraus lässt sich jedoch kein standortspezifisches Mengenziel für Trift 3 ableiten. Bereits realisierte, genehmigte und geplante Wohnungen sowie die tatsächliche Nachfrage nach Wohnungsgrößen, Preisniveaus und Zielgruppen sind bei der weiteren Bedarfsplanung zu berücksichtigen.

Zu prüfen sind deshalb Wohnformen, die mit der Gebäudestruktur und dem Standort vereinbar sind: kleinere und mittlere Wohnungen, barrierearme Angebote, Servicewohnen und gemeinschaftliche Wohnformen. Die Ausschreibung nennt darüber hinaus geförderten Mietwohnraum, Wohnangebote für Familien und Sozialwohnungen. Für einen Wohnungsneubau auf der Westfläche ist deshalb auch ein Anteil geförderten Wohnraums zu prüfen. Jede Wohnentwicklung muss mit dem bestehenden und geplanten Wohnungsangebot in Gudensberg abgeglichen werden. Als Orientierung für die Wohnungsgrößen werden angesetzt: Kleinwohnungen für ein bis zwei Personen mit ca. 45–60 m² NF, Familienwohnungen für zwei bis vier Personen mit ca. 75–95 m² NF und barrierefreie bzw. demenzgerechte Einheiten mit ca. 55–70 m² NF.

Die Betrachtung möglicher Zielgruppen ersetzt keinen Nachfragenachweis; sie dient dazu, unterschiedliche Wohnangebote einzuordnen. Die tatsächliche Nachfrage ist vor einer Umsetzung gesondert zu prüfen und nicht Gegenstand dieser Machbarkeitsstudie.

WOHNANGEBOTE UND EIGNUNG NACH STANDORT

Ort	Wohnangebot	Zielgruppen / Bewertung	Eignung
Hauptwohnhaus	klassische bzw. barrierearme Wohnungen; kleine bis mittlere Einheiten	kleinere Haushalte; vorhandene Wohnstruktur und Belichtung sprechen für Wohnen; geringe bauliche Anpassung; Einzelkulturdenkmal	+
Scheune	mehrere Wohnungen innerhalb des historischen Volumens	spezifischeres Angebot; eigenständiges Wohnkonzept erforderlich; Einzeldenkmalstatus, Belichtung, Erschließung, Flächeneffizienz und Kosten entscheidend	○
kleines Wohnhaus	wenige kompakte Apartments	wenige Fenster, Nordorientierung und Ensembleanforderungen begrenzen die Wohnqualität	○
Westfläche	barrierefreier, energieeffizienter Neubau mit gemischten Wohnungsgrößen, ggf. gefördert; Servicewohnen	unterschiedliche Haushaltsgrößen und Altersgruppen; Einfügung, Erschließung und Nachfrage zu klären; Abgleich mit dem städtischen Wohnungsangebot	+
Hof / Stallung OG/DG	Gemeinschaftsräume als Ergänzung zum Wohnen	Ein- und Zweipersonenhaushalte verschiedener Lebensphasen; gemeinschaftsorientierte Haushalte; Flächenzuordnung zu klären	+

Bewertung: + = gut geeignet; ○ = möglich mit relevanter baulicher Anpassung oder weiterem Nachweis.

Für Wohnen in der Scheune ist wegen der Gebäudegröße nicht von einer einzelnen Loftnutzung, sondern von mehreren Wohnungen auszugehen. Ein Haus-in-Haus-Prinzip kann neue Wohnbereiche und Erschließungen innerhalb der vorhandenen Hülle organisieren. Wegen des Einzeldenkmalstatus sind zusätzliche Fassaden- und Dachöffnungen jedoch genehmigungsrelevant. Entscheidend ist, ob ausreichende Belichtung, funktionale Grundrisse und ein vertretbarer Flächen- und Kostenaufwand mit begrenzten Eingriffen erreichbar sind.

Ein weiterer Prüfpunkt sind private Freisitze. Nachträglich angefügte Balkone an den hofseitigen Fassaden sind mit der historischen Wirkung des Dreiseitenhofs nur eingeschränkt vereinbar und mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Für die Scheune ist als Alternative zu prüfen, ob Freisitze auf der vom Innenhof abgewandten Gartenseite angeordnet werden können. Auch diese Lösung ist derzeit nicht gesichert. Ist kein verträglicher privater Freisitz möglich, gewinnen gemeinschaftlich nutzbare Hof- und Gartenbereiche an Bedeutung.

GEMEINSCHAFTSWOHNEN UND SERVICEWOHNEN

Gemeinschaftswohnen wird nicht ausschließlich als Seniorenwohnform verstanden. Denkbar sind Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte verschiedener Lebensphasen, ergänzt um einzelne größere Einheiten sowie gemeinschaftliche Räume, Hof und Garten.

Servicewohnen verbindet selbstständige Wohnungen mit optionalen Dienstleistungen und gegebenenfalls gemeinschaftlichen Räumen. Die Nähe zur Tagespflege kann funktionale Bezüge ermöglichen, ohne dass beide Nutzungen organisatorisch eine Einheit bilden müssen. Ein Neubau auf der Westfläche lässt barrierefreie Grundrisse und Aufzüge einfacher zu als der historische Bestand; im Hauptwohnhaus sind kleinere Service- oder Komfortwohnungen denkbar, sofern die Erschließung angepasst werden kann. Ob eine institutionelle Seniorenanlage oder ein generationenoffenes Wohnangebot geeigneter ist, hängt vom konkreten Bedarf und Betreiberkonzept ab; die Nachfrage ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

MODULARE KLEINE WOHNHÄUSER AUF DER WESTFLÄCHE

Als Wohnoption der Westfläche wurden auch kleinere modulare bzw. in Holzbauweise errichtete Wohngebäude untersucht. Der Ansatz ist besonders für kleinere Haushalte und ältere Menschen interessant, wenn die Wohnungen einschließlich Bad und WC vollständig barrierefrei ausgebildet werden, und unterstützt eine abschnittsweise Realisierung. Er wird nicht als verbindliche Bautypologie festgelegt, sondern bleibt eine mögliche Ausprägung innerhalb der eigenständig entwickelbaren Westfläche.

KINDERTAGESSTÄTTE

Der Machbarkeitsstudie wird eine viergruppige Kindertagesstätte mit drei Gruppen für Kinder ab drei Jahren (Ü3) und einer Gruppe für Kinder unter drei Jahren (U3) zugrunde gelegt. Abweichend von den in der Ausschreibung genannten fünf Gruppen wurde diese Zielgröße im Projektverlauf mit der Stadt abgestimmt. Die Einrichtung ist für rund 80–100 Kinder ausgelegt. Der Flächenbedarf liegt bei rund 700–900 m² BGF und einer Außenspielfläche von rund 1.000–1.200 m²; in der Vorzugsvariante werden rund 875 m² BGF angesetzt. Der tatsächliche Stellplatzbedarf wird mit rund 8–12 Pkw eingeschätzt.

In der Vorzugsvariante wird die Kita als eigenständig realisierbarer Baustein in modularer Bauweise entwickelt und mit geeigneten Bereichen des Hauptwohnhauses und der Stallung verbunden. Die besonders belichtungs- und freiraumabhängigen Räume liegen im Neubau; geeignete Bestandsbereiche werden weitergenutzt. Die Kita ist funktional und zeitlich nicht von der Tagespflege abhängig.

Die in der Ausschreibung angeregte thematische Ausrichtung auf die historische Hofstelle („Bauernhof-Kindergarten“) kann als ergänzendes pädagogisches Profil aufgenommen werden, wenn es in das Betriebs- und Freiraumkonzept integriert wird. Es ersetzt weder die funktionalen Anforderungen an die Einrichtung noch den Nachweis ausreichender Innen- und Außenflächen.

TAGESPFLEGE

Die Tagespflege ist mit 25 Gästen pro Tag ein konkret dimensionierter Bedarf; sie ersetzt die bestehende städtische Tagespflegeeinrichtung und erweitert deren Angebot um nutzbare Freiräume. Das Raumprogramm umfasst rund 497 m² Nutzfläche (NUF nach DIN 277); in

den Konzeptvarianten wurden hierfür je nach Zuordnung etwa 536 bis 1.107 m² BGF angeboten.

Das Funktionsprogramm umfasst Eingang und Garderobe, Aufenthalts- und Essbereich mit Küche, Ruhe- und Gruppenräume, Bewegungs- bzw. Therapiebereiche, Pflegebad und barrierefreie Sanitärräume. Hinzu kommen Leitung und Büro, Personal- und Pausenbereiche, Hauswirtschaft, Lager, Umkleiden sowie technische und dienende Räume. Für den Außenraum wird ein geschützter, barrierefrei erreichbarer Garten mit Terrasse, Sitzbereichen, Rundweg und aktivierenden Gartenangeboten zugrunde gelegt. Der Fahrdienst benötigt eine sichere Halte- und Bewegungsfläche auf dem Grundstück.

Die Tagespflege wird in der Scheune untergebracht. Träger der Tagespflege ist, wie bei der Kita, die Stadt Gudensberg. Die Zuordnung zur Scheune wurde in Abstimmung mit der Stadt festgelegt und entspricht der hohen Eignung der Scheune für diese Nutzung. Die für den Tagesablauf wesentlichen Räume liegen im Erdgeschoss; ergänzende Bewegungs-, Besprechungs-, Personal- oder Gemeinschaftsräume können im Obergeschoss angeordnet werden. Das reduziert vertikale Wege der Gäste und ermöglicht eine schrittweise Nutzung der oberen Ebenen. Die zuvor geprüfte Nutzung des Erdgeschosses als Park- oder Kaltraum sowie eine Spielscheune werden nicht weiterverfolgt. Übernachtungsangebote wurden als spätere Option diskutiert und in der Vorzugsvariante nicht angesetzt.

SYNERGIEN MIT AMBULANTER PFLEGE

Die gemeinsame Betrachtung von Tagespflege und ambulanter Pflege wurde im Projekt fachlich vorabgestimmt. Danach sind organisatorische Synergien möglich, wenn die Einrichtungen räumlich eigenständig bleiben: Die Tagespflege benötigt klar getrennte Gäste-, Aufenthalts-, Ruhe- und Sanitärbereiche, der ambulante Pflegedienst eigene, in sich geschlossene Geschäftsräume. Gemeinsam nutzbare Personal- oder Nebenbereiche sind im Einzelfall möglich, sofern die jeweiligen Anforderungen eingehalten werden. Eine räumliche Nähe kann somit organisatorische Vorteile bieten, begründet aber keine zwingende Zusammenlegung.

EXKURS – GREEN CARE: HOF, NATUR, TIERE UND GESUNDHEIT

Die historische Hofstruktur sowie die Garten- und Freiflächen ermöglichen es, Natur-, Garten- und gegebenenfalls Tierangebote in das Nutzungskonzept einzubeziehen – vorrangig für die Tagespflege und ergänzend für die Kita. Voraussetzung ist, dass die Angebote räumlich, hygienisch und organisatorisch mit dem jeweiligen Betrieb vereinbar sind. Tiere und Garten werden dabei weder als eigenständige Hauptnutzung noch als therapeutisches Angebot im engeren Sinne verstanden, sondern als freiwillige Beschäftigungs- und Erfahrungsangebote im Alltag. Der Bezug zur früheren landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle liefert hierfür einen nachvollziehbaren örtlichen Zusammenhang.

BEDEUTUNG FÜR DIE TAGESPFLEGE

Für die Tagespflege kann der Garten als Aufenthalts- und Bewegungsfläche dienen. Ergänzend sind Hochbeete, Kräuter- und Nutzgärten, Obstgehölze oder kleinere Pflanzbereiche denkbar. Säen, Pflegen, Ernten oder das Beobachten jahreszeitlicher Veränderungen können freiwillig in den Tagesablauf einbezogen werden. Zusätzlich kann eine kleinmaßstäbliche Tierhaltung geprüft werden, etwa ein klar abgegrenzter Bereich mit Hühnern. Beobachten, Füttern oder das Einsammeln von Eiern bieten Beschäftigungsanlässe; Voraussetzung sind

freiwillige Teilnahme, geeignete Aufsicht und die Berücksichtigung körperlicher und kognitiver Einschränkungen.

BEDEUTUNG FÜR DIE KINDERTAGESSTÄTTE

Auch in der Kita kann der Bezug zu Garten, Pflanzen, Jahreszeiten und gegebenenfalls Tieren in das pädagogische Konzept einfließen. Der Außenraum kann neben Spiel- und Bewegungsflächen Bereiche für Naturerfahrung aufnehmen. Maßgeblich bleiben die Anforderungen an eine moderne Kindertagesstätte, insbesondere an Sicherheit, Aufsicht, Barrierefreiheit, Hygiene und altersgerechte Freiräume.

BEGEGNUNG DER GENERATIONEN

Die räumliche Nähe von Kita und Tagespflege ermöglicht einzelne gemeinsame Aktivitäten, etwa jahreszeitliche Gartenaktionen, gemeinsames Pflanzen und Ernten oder Veranstaltungen. Beide Einrichtungen benötigen jedoch eigenständige und geschützte Bereiche; gemeinsame Angebote sind als ergänzende, organisierte Formate zu verstehen.

RÄUMLICHE UND BETRIEBLICHE VORAUSSETZUNGEN

Zu berücksichtigen sind klare Zuordnungen und Abgrenzungen der Bereiche, barrierefreie und sichere Wege, Rückzugs- und Schattenbereiche, Hygiene, Tierwohl, sichere Einfriedungen, geregelte Zuständigkeiten sowie der Umgang mit Allergien, Ängsten und individuellen Einschränkungen. Die Tierhaltung sollte bewusst kleinmaßstäblich angelegt werden und darf nicht zu einem zusätzlichen betrieblichen Schwerpunkt werden. Ob und in welchem Umfang Tiere einbezogen werden, ist erst nach Klärung von Betrieb, Verantwortung, Hygiene, Tierwohl und räumlicher Zuordnung festzulegen. Der Ansatz trägt dazu bei, die Freiflächen nicht als Restflächen, sondern als nutzbare Bestandteile von Kita und Tagespflege zu planen.

MOBILE PFLEGE / PFLEGESTÜTZPUNKT

Die Ausschreibung sieht die Prüfung einer Integration der kommunalen mobilen Krankenpflegestation vor. Sie benötigt vergleichsweise wenig Gebäudefläche, erzeugt aber einen überproportional hohen Verkehrs- und Stellplatzbedarf. Neben Arbeitsplätzen, Leitungsbüro, Umkleiden, Sanitär- und Lagerräumen (rund 100–150 m² BGF) ist nach Angabe des Auftraggebers von einem Bedarf von rund 12 Dienstfahrzeugen auszugehen; hinzu kommt Mitarbeiterverkehr zu Schichtbeginn und -ende. Bei elektrisch betriebenen Fahrzeugen sind Ladeinfrastruktur und dauerhaft verfügbare Stellplätze erforderlich.

Funktional entspricht die mobile Pflege einem betrieblichen Stützpunkt, für den sichere Fahrzeugabstellung und gute Erreichbarkeit wesentlich sind. Der organisatorischen Nähe zur Tagespflege steht dieser Verkehrs- und Flächenbedarf gegenüber. Der vollständige Stützpunkt wird deshalb im historischen Hofbereich nicht priorisiert. Für den Fuhrpark sollten andere Standorte geprüft werden; Rand- oder Gewerbelagen mit guter Anbindung können für Abstellung und Ladeinfrastruktur geeigneter sein. In Trift 3 bleibt eine kleinere Beratungs- oder Verwaltungsfunktion als Option bestehen.

SOZIALE UND GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN / DRITTER ORT

Die Hofstruktur kann gemeinschaftliche Nutzungen aufnehmen. Mit dem G1 („Gemeinsam eins“) besteht in Gudensberg jedoch bereits ein generationenübergreifender Begegnungsort:

Die Stadt hat einen ehemaligen Supermarkt zu einem Begegnungszentrum umgebaut, das seit Sommer 2024 Räume für Vereine und Initiativen, Kurse, ein Café und einen Seniorentreff bietet. Für Trift 3 ist deshalb zu prüfen, welche gemeinschaftlichen Räume die übrigen Nutzungen konkret ergänzen, statt ein zweites allgemeines Bürgerzentrum zu schaffen.

Denkbar sind ein Mehrzweckraum, Seminar- und Gruppenräume, eine gemeinschaftlich nutzbare Küche, Kursangebote oder kleinere Veranstaltungen im oberen Stallungs- und Dachbereich. Eine Öffnung bis in den Dachstuhl wäre gestalterisch reizvoll, ist aber hinsichtlich Erschließung, Brandschutz, Akustik und Denkmalschutz zu untersuchen. Ein Konzept als „Dritter Ort" setzt ein konkretes Nutzungs- und Organisationsmodell voraus; Gemeinschaftsräume sind daher nicht unabhängig von Betreiber-, Betriebs- und Stellplatzfragen anzusetzen.

BÜRO / DIENSTLEISTUNGEN

Gudensberg ist als Wohn- und Arbeitsstandort in die Pendlerverflechtungen Richtung Kassel, Baunatal und das weitere nordhessische Umfeld eingebunden. Die örtliche Wirtschaftsstruktur umfasst Produktion, Logistik, Handwerk, Handel und kleinere Dienstleistungsbetriebe. Ein Bedarf an größeren Büroflächen lässt sich daraus für Trift 3 nicht ableiten. Ein allgemeiner Bürostandort ist ohne konkreten Nutzer nicht bedarfsbegründet; zudem können Büro- und Dienstleistungsangebote an anderer Stelle zur Aktivierung bestehender Leerstände im Stadtkern beitragen.

Kleinteilige Büro-, Beratungs- und Dienstleistungsfunktionen passen dagegen gut in einzelne Bestandsbausteine. Räumlich bietet das kleine Wohnhaus mit seiner geringen Tiefe und den vorhandenen Öffnungen hierfür gute Voraussetzungen; wegen der Teilung des Gebäudes wird jedoch dessen Rückführung in die ursprüngliche Situation empfohlen (siehe Kapitel 3). Büro- und Beratungsfunktionen können alternativ im Hauptwohnhaus oder im Erdgeschoss der Stallung untergebracht werden. Auch soziale Dienste, Beratungsstellen oder ein kleiner gemeinschaftlicher Arbeitsbereich können die übrigen Nutzungen sinnvoll ergänzen.

WERKSTÄTTEN / ATELIER / HANDWERKERHOF

Bei handwerklichen Nutzungen ist zwischen emissionsarmen Werkstatt-, Atelier- oder Manufakturnutzungen und einem klassischen Handwerkerhof zu unterscheiden. Kleine Werkstätten können robuste Bestandsräume in Stallung EG und Teilen der Scheune sinnvoll nutzen und die historische Verbindung von Wohnen und Arbeiten aufnehmen.

Ein gewerblicher Handwerkerhof mit regelmäßigem Lieferverkehr, Außenlager, Rangierbewegungen und mehreren Betriebsfahrzeugen steht dagegen in Konflikt mit der innerörtlichen Lage und der angestrebten Aufenthaltsqualität des Hofes. Gudensberg verfügt über Gewerbeflächen mit guter Anbindung an die A 49, die für Logistik, Handwerk und technische Betriebe besser geeignet sind. Als eigenständige Hauptnutzung wird ein Handwerkerhof daher nicht priorisiert.

MEDIZINISCHE NUTZUNG / ÄRZTEHAUS / MVZ

In Gudensberg bestehen bereits haus- und fachärztliche Angebote; weitere ambulante Versorgungsstrukturen befinden sich in den umliegenden Zentren, insbesondere in Fritzlar, Baunatal und Kassel. Aus dieser Versorgungsstruktur lässt sich allein weder eine Über- noch eine Unterversorgung ableiten. Vor einer Priorisierung eines Ärztehauses oder MVZ wäre

die konkrete Versorgungssituation zu quantifizieren: vorhandene Fachrichtungen und Praxiskapazitäten, Alters- und Nachfolgesituation, Einzugsgebiet sowie das Interesse eines belastbaren Betreibers.

Ohne belegte Versorgungslücke, konkrete Nachfolgekonstellation oder Betreiberkonzept besteht keine hinreichende Grundlage, diese flächen- und stellplatzintensive Nutzung zu priorisieren. Das MVZ wird daher nicht als Hauptnutzung der Vorzugsvariante angesetzt. Räumlich wäre ein barrierefreier Neubau auf der Westfläche einfacher zu organisieren als ein größeres Ärztehaus im historischen Bestand. Einzelne medizinische oder therapeutische Praxen können dagegen kleinteilig im Bestand funktionieren.

EINZELHANDEL

Für zusätzlichen Einzelhandel sind zunächst die bestehenden Ladenlagen und Leerstände in der Gudensberger Innenstadt zu betrachten. Ein neuer Einzelhandelsbaustein auf Trift 3 wäre nur sinnvoll, wenn er einen nachweisbaren Bedarf deckt, der in den vorhandenen Innenstadtlagen nicht untergebracht werden kann. Die Reaktivierung bestehender Flächen hat deshalb Vorrang. Ohne konkreten Bedarfs- und Betreiberansatz wird ein größerer Einzelhandelsbaustein nicht weiterverfolgt.

Kleinteiliger Handel kann als Ergänzung funktionieren, wenn er unmittelbar mit einer anderen Nutzung verbunden ist, etwa regionale Produkte, ein Verkaufsbereich einer Manufaktur oder ein Angebot im Zusammenhang mit Veranstaltungen. Er ist nicht als eigenständiger Bedarf zu verstehen.

GASTRONOMIE

Gastronomie kann Innenhof und Gemeinschaftsräume beleben, ist aber in hohem Maß von Betreiber, Öffnungszeiten und Betriebskonzept abhängig. Mit dem Hessischen Hof verfolgt die Stadt bereits ein Projekt mit gastronomischer Nutzung: Das 2023 erworbene historische Gebäude soll im Rahmen von „Lebendige Zentren“ als Gastronomie- und Hotelbetrieb weiterentwickelt werden; ein Betreiber wird gesucht. Ein weiteres eigenständiges Restaurant auf Trift 3 sollte deshalb nur bei belegtem Bedarf und tragfähigem Betreiberkonzept geprüft werden. Denkbar bleibt eine kleinere Ergänzung, etwa ein Café, Veranstaltungs-Catering oder ein Angebot im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Nutzungen.

VOM NUTZUNGSPROFIL ZUR GEBÄUDEZUORDNUNG

Die Nutzungsprofile zeigen, welche Angebote für Gudensberg benötigt oder zumindest plausibel sind; die Bestandsanalyse zeigt, was die einzelnen Gebäude und Freiflächen leisten können. Erst aus beidem ergibt sich eine tragfähige Zuordnung: Eine Nutzung überzeugt, wenn Bedarf und Standort zusammenpassen und die notwendige bauliche Anpassung in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen steht.

WEITERE NUTZUNGSOPTIONEN – FLÄCHENGRÖßEN UND STATUS

Nutzungsoption	räumlicher Ansatz / BGF-Größenordnung	Einordnung
Wohnen Hauptwohnhaus	ca. 340 m² BGF	vorhandene Wohnstruktur spricht klar für diese Nutzung; geeignet
Wohnen Scheune	ca. 900–1.200 m² aktivierbare BGF innerhalb von ca. 1.260 m² Bestand	hoher Umbauaufwand; nicht priorisiert

Nutzungsoption	räumlicher Ansatz / BGF-Größenordnung	Einordnung
Büro / Beratung kleines Wohnhaus	bis ca. 300 m² BGF (Gesamtgebäude, zur Hälfte in fremdem Eigentum)	räumlich gut geeignet; empfohlen wird die Rückführung in die ursprüngliche Situation
Gemeinschaft / Saal Stallung	Teilflächen innerhalb von ca. 530 m² BGF Stallung	ergänzend gut geeignet
Atelier / Werkstatt	Teilflächen Stallung EG, Scheune, Remise	ergänzend geeignet; emissionsarm
Service-/Gemeinschaftswohnen	Hauptwohnhaus und/oder Neubau Westfläche	geeignet; Umfang bedarfsabhängig
MVZ / Ärztehaus	vor allem Neubau Westfläche; BGF abhängig vom Nutzerkonzept	realisierbar, derzeit nicht priorisiert
Mobile Pflege	Büroanteil ca. 100–150 m² BGF; Fuhrpark ca. 12 Fahrzeuge	Büroanteil möglich, Gesamtfunktion standortkritisch
Kleinteiliger Handel / Gastronomie	kleine Teilflächen im Bestand bzw. Gemeinschaftsbereich	nur ergänzend; keine priorisierte Hauptnutzung

GEBÄUDE-NUTZUNGS-MATRIX

Die Matrix bewertet die räumliche Eignung, nicht die Bedarfsstärke: + = hohe Übereinstimmung von Nutzungsanforderung und Gebäude bzw. Freiraum bei geringer oder angemessener baulicher Anpassung; o = möglich, jedoch mit relevanter baulicher Anpassung oder weiterem Nachweis; – = geringe Eignung bzw. unverhältnismäßige Anpassung. Für die Kita bewertet die Matrix die Eignung als Hauptstandort der Einrichtung; ergänzende Kita-Räume können auch in Hauptwohnhaus und Stallung liegen, sofern die betriebliche Hauptfunktion als zusammenhängende, gut erschlossene Einheit organisiert wird.

Nutzung	Haupt-wohnhaus	Scheune	Stallung EG	Stallung OG/DG	kleines Wohn-haus	Innenhof	West-fläche
Klassisches Wohnen	+	–	–	–	o	+	+
Service-/Gemeinschafts-wohnen	+	o	o	+	o	+	+
Büro / Beratung	+	o	+	o	+	o	o
Atelier / emissionsarme Werkstatt	o	+	+	+	o	o	o
Gewerblicher Handwerkerhof	–	o	+	o	o	–	o
MVZ / Ärztehaus	o	o	o	–	o	o	+
Kleinteiliger Handel	o	o	+	o	o	+	o
Größerer Einzelhandel	–	o	o	–	–	–	o
Café / kleine Gastronomie	o	+	+	o	o	+	o
Soziale / beratende Nutzung	+	+	+	+	+	+	o
Dritter Ort / Gemeinschaft	+	+	+	+	o	+	o
Saal / Kultur / Bildung	o	+	o	+	–	+	o
Kita	–	+	+	o	o	+	+

Nutzung	Haupt-wohnhaus	Scheune	Stallung EG	Stallung OG/DG	kleines Wohn-haus	Innenhof	West-fläche
Tagespflege	o	+	+	o	o	+	+
Mobile Pflege – Büro	+	o	+	o	+	o	+
Mobile Pflege – Fuhrpark	–	–	o	–	–	–	o

Aus der Matrix lassen sich klare Nutzungsrichtungen ableiten: Das Hauptwohnhaus eignet sich aufgrund seiner Wohnstruktur vor allem für Wohnen und kleinteilige Ergänzungsnutzungen, der obere Stallungs- und Dachbereich für einen Saal oder gemeinschaftliche Räume, das kleine Wohnhaus für Büro-, Beratungs- oder soziale Nutzungen. Die Scheune bietet zusammenhängende Flächen für soziale und gemeinschaftliche Nutzungen; Wohnen ist dort wegen Gebäudetiefe, Belichtung und Denkmalschutz anspruchsvoller. Die Westfläche bietet die größte Freiheit für Neubauten, soll aber nur bei nachgewiesenem Bedarf bebaut werden.

Die räumliche Eignung eines einzelnen Gebäudes ist nicht mit der Eignung einer Gesamtnutzung gleichzusetzen. So können einzelne Büroräume der mobilen Pflege im Bestand untergebracht werden, während der zugehörige Fuhrpark erhebliche Verkehrs- und Stellplatzanforderungen auslöst. Umgekehrt kann eine Nutzung mit größeren Eingriffen möglich sein, wenn die funktionalen und genehmigungsrechtlichen Anforderungen erfüllt werden.

VARIANTENVERGLEICH

Die Variantenentwicklung erfolgte in drei Stufen. In einer frühen Konzeptphase (Mai/Juni 2026) wurden sechs räumliche Prüfmodelle entwickelt. Sie dienten nicht als fertige Lösungen, sondern dazu, unterschiedliche Nutzungsverteilungen, Größenordnungen, Eingriffe in den Bestand sowie die Inanspruchnahme von Hof und Garten sichtbar zu machen.

Daraus wurden vier Konzeptvarianten abgeleitet, die am 20.08.2026 gemeinsam mit der parallel bearbeiteten Studie zum Standort F 26 diskutiert wurden. Sie dienten als Flächen- und Funktionsnachweise für Kita, Tagespflege, Wohnen und mobile Pflege und machten Größenordnungen, Freiflächenbedarfe, Erschließungsanforderungen und Nutzungskonflikte sichtbar. Für jede Variante wurden die angebotenen Flächen dem Bedarf gegenübergestellt: für die Kita rund 700–900 m² BGF und 1.000–1.200 m² Außenfläche, für die Tagespflege rund 450 m² BGF.

In den Vergleich fließen neben Gebäude- und Nutzungsflächen auch Freiraum und Mobilität ein: private, gemeinschaftliche und öffentlich zugängliche Bereiche, notwendige Stellplätze, Fahrradabstellplätze sowie Müll- und Anlieferungsbereiche. Bewertet wird damit nicht nur die rechnerische Flächenpassung, sondern die Gesamtorganisation des Grundstücks.

Konzeptvariante (19./20.08.2026)	Flächenangebot (BGF / Freifläche)	Stärken	Konflikte
1 – Pflege, Kita und Wohnen um einen gemeinsamen Hof	Kita 1.335 m² / 941 m²; Tagespflege 536 m²; Servicewohnen 536 m² / 467 m²; Wohnen 1.482 m² / 864 m²	Nutzungen um einen gemeinsamen Hof gebündelt; gemeinsame Bereiche möglich	Kita-Freifläche bei vier Gruppen knapp; hohe betriebliche Komplexität und konkurrierende Ansprüche an den Hof
2 – Wohnen im Hof, Pflege auf der rückwärtigen Freifläche	Kita 1.107 m² / 1.117 m²; Tagespflege 988 m² / 864 m²; mobile Pflege 228 m²; Wohnen 1.608 m² / 467 m²	Funktionen räumlich getrennt; viergruppige Kita darstellbar	Fuhrpark der mobilen Pflege erzeugt zusätzlichen Verkehr; Westfläche wird weitgehend für diese Nutzung gebunden

Konzeptvariante (19./20.08.2026)	Flächenangebot (BGF / Freifläche)	Stärken	Konflikte
3 – Kita im Garten, Pflege und Wohnen im Hof	Kita 988 m² / 1.059 m²; Tagespflege 536 m² / 867 m²; Gemeinschaftswohnen 2.168 m² / 538 m²	direkte Zuordnung der Kita zur Freifläche; Hof nimmt Wohnen, Pflege und Gemeinschaft auf	großer Eingriff in die Westfläche; hoher Wohnanteil im Bestand mit entsprechendem Umbauaufwand
4 – Kita als Anker des Dreiseitenhofs	Kita 1.608 m² / 978 m²; Tagespflege 1.107 m² / 329 m²; Wohnen 1.482 m² / 963 m²	Konzentration sozialer Nutzungen in der Hofstelle	Hof und Bestand weitgehend durch Kita und Pflege belegt; geringer Freiraum der Tagespflege; Verkehrs- und Flexibilitätskonflikte

Flächen nach Zwischenpräsentation vom 19.08.2026 (ca.-Werte). In allen Varianten steht zusätzlich der gemeinschaftlich genutzte Innenhof mit rund 786 m² zur Verfügung.

In der dritten Stufe wurden die beiden präferierten Nutzungen in zwei Konzeptvarianten vertieft und am 09.09.2026 vorgestellt. Beide ordnen Kita und Tagespflege um einen gemeinsamen Hof und lassen eine ergänzende Wohnnutzung auf der Westfläche optional zu; sie unterscheiden sich in der Zuordnung der Nutzungen zu den Gebäuden. Für jede Zuordnung wurden Grundrissstudien und Raumprogramme erarbeitet.

Vertiefungsvariante (09.09.2026)	Kita	Tagespflege
Konzeptvariante 1	im Bestand (Hauptwohnhaus, Stallung) mit ergänzendem Neubau	in der Scheune; drei Grundrissvarianten geprüft (Tagesbetrieb in EG und OG; OG mit Zimmern; EG als Kaltraum mit 8 Stellplätzen)
Konzeptvariante 2	in der Scheune; Gruppen- und Essräume im EG, Personal- und Nebenräume im OG	im Bestand (Hauptwohnhaus, Stallung) mit ergänzendem Neubau

Auf dieser Grundlage wurde Konzeptvariante 1 als Grundlage der Vorzugsvariante festgelegt; die Zuordnung der Tagespflege zur Scheune erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Gudensberg als Trägerin. Die Organisation der Tagespflege in der Scheune wurde anschließend weiterentwickelt.

BEWERTUNG

Die Varianten werden in allen Bearbeitungsstufen anhand derselben fünf Kriterien bewertet. Das Kriterium städtebauliche Qualität umfasst dabei auch die räumlich-funktionale Dimension, also die Verteilung von Nutzungen, Freiräumen und Erschließung. Die Kriterien bilden die in der Ausschreibung geforderte Priorisierung in städtebaulicher, architektonischer, freiraumplanerischer und wirtschaftlicher Hinsicht ab.

Kriterium	Unterkriterien / Prüffragen
1. Städtebauliche und räumlich-funktionale Qualität	Einfügung und Maßstab; Erhalt der Hofstruktur; Zuordnung der Nutzungen; Qualität von Hof und Garten; abgestufte private, halböffentliche und öffentliche Freiräume; Beziehungen zwischen den Nutzungen; integriertes Gesamtareal oder nachvollziehbare Eigenständigkeit
2. Realisierungsfähigkeit	Flächenprogramm; Erschließung; notwendige Stellplätze und tatsächlicher MIV-Bedarf; Fahrradabstellplätze; Müll und Anlieferung; grundlegende Genehmigungsfähigkeit; räumliche Umsetzbarkeit der Nutzungsorganisation
3. Gemeinwohlwirkung	Bedarfsdeckung, Zielgruppen, soziale Mischung, Versorgung, Begegnung, langfristige Nutzungsflexibilität und Beitrag zur Kernstadt

Kriterium	Unterkriterien / Prüffragen
4. Investitionsaufwand und Umsetzbarkeit	Sanierungs-, Anpassungs- und Neubauaufwand, Flächeneffizienz, betriebliche Anforderungen, Förderfähigkeit sowie absehbare Kosten- und Umsetzungsrisiken
5. Denkmal- und Bestandsverträglichkeit	Einzeldenkmalstatus von Hauptwohnhaus und Scheune; Verträglichkeit mit der Gesamtanlage; Eingriffstiefe in Substanz, Fassaden und Dach; Lesbarkeit des Dreiseitenhofs; Hof- und Dachlandschaft; Nutzung vorhandener Raumqualitäten; Wirkung ergänzender Neubauten; möglichst reversible Anpassungen

Die Kriterien beziehen sich auf die jeweilige Gesamtvariante, nicht auf einzelne Nutzungen. Die Gebäude-Nutzungs-Matrix dient als Arbeitshilfe, aus deren Zuordnungen die Gesamtvarianten gebildet werden. Die vier Konzeptvarianten dokumentieren den Entwicklungsweg; bewertet wird die daraus entwickelte Vorzugsvariante (siehe Kapitel 7).

KERNBOTSCHAFT

Die Vorzugsvariante ergibt sich nicht aus einer Punktwertung. Ausschlaggebend ist, welche Nutzungen einen konkreten Bedarf haben und sich an diesem Ort mit vertretbaren Eingriffen umsetzen lassen. Deshalb werden Kita und Tagespflege vertieft. Andere Nutzungen bleiben Ergänzung oder werden zurückgestellt, wenn fehlender Bedarf, Verkehr, stärkere Eingriffe in den Bestand oder höhere Kosten dagegen sprechen.

ENTSCHEIDUNGSLOGIK DER NUTZUNGSPRÜFUNG

Kategorie	Nutzungen / Ansätze	Begründung
Weiterverfolgt	viergruppige Kita; Tagespflege in der Scheune	konkreter Bedarf, räumlich darstellbar; Trägerin beider Einrichtungen ist die Stadt Gudensberg
Ergänzend geeignet	Wohnen Hauptwohnhaus/Westfläche; Gemeinschaft; Büro/Beratung; Atelier/Werkstatt; Green Care	gute räumliche Eignung von Gebäude bzw. Freiraum, jedoch keine eigenständige Hauptpriorität
Derzeit zurückgestellt	Übernachtungsangebot Tagespflege; Wohnen in der Scheune als Schwerpunkt	kein aktueller Betreiberbedarf bzw. hoher Umbauaufwand
Nicht als Hauptnutzung priorisiert	vollständiger mobiler Pflegestützpunkt; Handwerkerhof; größeres MVZ; größerer Einzelhandel; große eigenständige Gastronomie	Verkehr/Fuhrpark, fehlender konkreter Bedarf oder Betreiber, hohe Standortanforderungen bzw. bessere Alternativstandorte

7. ENTWICKLUNGSZIEL & VORZUGSVARIANTE

VORZUGSVARIANTE

Grundlage der Vorzugsvariante ist Konzeptvariante 1 der Vertiefungsstufe. Die Vorzugsvariante ist keine unveränderte Übernahme, sondern berücksichtigt den viergruppigen Kita-Bedarf, die Festlegung der Tagespflege auf die Scheune, die eigenständige Entwicklung der Westfläche sowie die Freiraum- und Erschließungslogik. Sie setzt auf eine gemischte Nut-

zung der Hofstelle, bei der die Gebäude entsprechend ihrer jeweiligen Struktur genutzt werden. Lageplan, Grundrisse und Visualisierungen der Vorzugsvariante sind in Anlage 1 dargestellt.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der historische Dreiseitenhof bildet den Ausgangspunkt der weiteren Entwicklung. Innenhof und Garten werden als eigenständige Freiräume berücksichtigt, aber konzeptionell gemeinsam entwickelt. Das bedeutet keine gleichzeitige Realisierung: Die einzelnen Zonen können entsprechend der Umsetzung von Kita, Tagespflege und weiteren Bausteinen abschnittsweise hergestellt werden.

Die Westfläche besitzt keine zwingende funktionale Abhängigkeit von Kita, Tagespflege oder historischer Hofstelle. Sie kann eigenständig erschlossen, entwickelt und gegebenenfalls über eine Grundstücksteilung getrennt werden. Diese Unabhängigkeit ist Teil der Vorzugsvariante und hält spätere Nutzungs-, Eigentums- und Veräußerungsoptionen offen. Eine Bebauung soll nur vorgesehen werden, wenn hierfür ein nachvollziehbarer Bedarf besteht.

Eine erste Flächenaufteilung (Stand Juni 2026) ging von rund 2.361 m² für Gemeinbedarf im Bereich der Hofstelle, rund 1.320 m² für gemeinsamen Freiraum und rund 2.231 m² für eine Wohnentwicklung auf der Westfläche aus. Da die Kita allein eine Außenspielfläche von rund 1.000–1.200 m² benötigt und die Tagespflege einen eigenen Garten erhält, ist die Abgrenzung zwischen Freiraum und Wohnbaufläche auf der Westfläche im Zuge der Freiraumplanung zu konkretisieren.

NUTZUNGS- UND FUNKTIONSKONZEPT

Die Vorzugsvariante verbindet eine viergruppige Kita (drei Ü3-Gruppen, eine U3-Gruppe), eine Tagespflege für 25 Gäste sowie ergänzende gemeinschaftliche und beratende Funktionen. Die Gebäude werden wie folgt genutzt:

Baustein	Nutzung in der Vorzugsvariante
Kita-Neubau (modular)	belichtungs- und freiraumabhängige Gruppen- und Aufenthaltsräume; ca. 336 m² BGF
Hauptwohnhaus und Stallung	ergänzende Räume der Kita in geeigneten Bestandsbereichen; zusammen ca. 539 m² BGF
Scheune	Tagespflege in Erd- und Obergeschoss (ca. 993 m² BGF) sowie in einem ergänzenden Neubau mit Küche, barrierefreien WCs und Lager (ca. 81 m² BGF); Aufzug und zwei Treppenräume; nicht benötigte Dachgeschossflächen als Ausbaureserve
kleines Wohnhaus	Empfehlung: Rückführung in die ursprüngliche Situation (Erschließung vom Nachbarhof, Aufhebung der Teilung); alternativ Büro- und Beratungsnutzung im zur Hofstelle gehörenden Teil (im Investitionsrahmen vorsorglich enthalten)
Remise	Sicherung und einfache Weiterverwendung als Funktionsbaustein für Garten, Geräte und Green Care
Innenhof und Garten	gemeinsame Adresse, Erschließungsraum und den Einrichtungen zugeordnete Außenflächen
Westfläche	eigenständiger Entwicklungsbereich, z. B. für Wohnen (Planungsgröße 8–15 WE, je nach Größe der Wohneinheiten)

RAUMPROGRAMME

Kita – Raum / Bereich	Anzahl	Fläche [m²]
Eingangsbereich	1	82
Gruppenräume Ü3	3	je 54 (162)
Gruppenraum U3	1	64
Essensraum	1	62
Küche	1	41
Personal	–	116
WC-Räume	3	2 × 10, 1 × 16 (36)
barrierefreies WC	1	9
Lager / Nebenräume	–	27
Toben / Werkstatt	1	98
Summe Nutzungsflächen		**ca. 697**

Tagespflege (25 Gäste) – Raum / Bereich	Anzahl	Fläche [m²]
Eingangsbereich	1	ca. 30
Aufenthaltsraum	1	ca. 83
Gymnastikraum	1	ca. 63
Ruheraum	–	ca. 55
Küche	1	ca. 30
Dienstraum	1	ca. 30
Badezimmer	2	je ca. 16 (32)
WC-Räume	4	je ca. 8 (32)
barrierefreies WC	2	je ca. 6 (12)
Abstellräume	6	je ca. 20 (120)
Behandlungsraum	1	ca. 10
Summe Nutzungsflächen		**ca. 497**

Raumprogramme nach Zwischenpräsentation vom 09.09.2026 (Flächenstand 03.09.2026). Kita: Variante im Bestand mit ergänzendem Neubau; Tagespflege: Bedarfsprogramm.

Die Grundrisskonzeption folgt aus der Bestandsanalyse. Im Hauptwohnhaus werden die Kita-Räume mit möglichst geringen Grundrissänderungen untergebracht; die Wohnstruktur bleibt damit langfristig auch für eine spätere Wohnnutzung nutzbar. Die Absenkung des Erdgeschossniveaus verbessert Raumhöhe und Brüstungsproportionen und verringert den Höhenunterschied zum modularen Kita-Neubau, sodass die barrierearme Verbindung im zentralen Verteilerbereich einfacher wird. Im Erdgeschoss der Stallung liegen Service- und Nebenfunktionen.

In der Scheune wird die unterschiedliche innere Höhen- und Ebenenstruktur bewusst aufgenommen; im Teilbereich mit ablesbarer Dreiebenigkeit wird die historische Organisation nicht durch eine durchgehende Geschossstruktur ersetzt. Im Erdgeschoss liegen die für den täglichen Betrieb der Tagespflege erforderlichen Räume, darunter Ankommen, Aufenthalts- und Essbereich, Ruheräume und Gymnastikraum; Küche, barrierefreie WCs und Lager sind in einem ergänzenden Neubau an der Scheune angeordnet. Das Obergeschoss nimmt einen

weiteren großen Aufenthaltsraum, einen Besprechungsraum sowie Büro-, Personal- und Nebenräume auf. Der Aufzug und die beiden Treppenräume sichern die Erschließung und die Rettungswege der genutzten Geschosse und ermöglichen einen späteren Ausbau der oberen Ebenen; ihre brandschutztechnische Ausbildung ist im weiteren Verfahren nachzuweisen. Ergänzend zu den beiden Fluchttreppenhäusern ist im Eingangsbereich eine offene Treppe vorgesehen; sie verbindet den Bereich „Ankommen“ über einen Luftraum direkt mit dem Obergeschoss.

Bei der Raumkonzeption wurde auf eine Mehrfachnutzung geachtet. Durch ihre Anordnung im Erdgeschoss können Küche, Aufenthaltsbereich und Gymnastikraum grundsätzlich auch für Dritte zugänglich gemacht werden. Die Räume im Obergeschoss lassen sich ebenfalls für andere Veranstaltungen und Treffen nutzen. Die Lagerfläche im Erdgeschoss dient sowohl als Lager für die Küche als auch zur Unterbringung der Bestuhlung für den nördlichen Hof.

Wohnungen in der Scheune sind gegenüber den priorisierten sozialen Nutzungen nachrangig. Sollten sie später verfolgt werden, ist nicht die größtmögliche Zahl von Einheiten maßgeblich, sondern die Vereinbarkeit von Belichtung, funktionalen Grundrissen, Erschließung und Erhalt der historischen Gebäudestruktur.

FREIRAUMKONZEPT

Der Freiraum ordnet die unterschiedlichen Nutzungen und ermöglicht die jeweils erforderlichen geschützten Bereiche. Der Innenhof dient als gemeinsame Adresse und Erschließungsraum. Die rückwärtigen Gartenflächen werden den einzelnen Nutzungen zugeordnet, insbesondere Kita und Tagespflege sowie den Natur- und Gartenangeboten. Öffentliche, gemeinschaftliche und einrichtungsbezogene Bereiche werden klar voneinander abgegrenzt.

Die Kita erhält eine eigenständig nutzbare und sicher abgegrenzte Außenspielfläche. Die Tagespflege benötigt barrierefrei erreichbare Wege und Aufenthaltsbereiche mit ausreichend Schatten und Sitzmöglichkeiten. Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich in die Planung einbezogen.

ERSCHLIEßUNG, MOBILITÄT UND STELLPLÄTZE

Für Kita und Tagespflege sind insbesondere Bring- und Holvorgänge, Personalverkehr und eine barrierefreie Ankunft zu berücksichtigen. Dauerhaftes Parken im Innenhof wird begrenzt. Lärm, Frequenzen, Beleuchtung und Betriebszeiten sind mit Blick auf die Nachbarschaft frühzeitig mitzudenken. Stellplätze, Kurzzeitbereiche, Fahrradabstellplätze, Müll und Anlieferung sind so angeordnet, dass Erschließung und Aufenthalt im Hof vereinbar bleiben.

Nach der Stellplatzsatzung sind für die viergruppige Kita 4 notwendige Stellplätze anzusetzen. Die Tagespflege ist dort nicht als eigene Nutzungsart aufgeführt; nach § 4 Abs. 2 der Satzung wird für 25 Gäste ein projektbezogener Bedarf von ca. 8 Stellplätzen angesetzt, der im Genehmigungsverfahren zu bestätigen ist. Für 8–15 Wohneinheiten auf der Westfläche, je nach Größe der Wohneinheiten, ergeben sich bei 1,5 Stellplätzen je Wohnung 12–23 Stellplätze. Bei vollständiger Realisierung einschließlich Westfläche beträgt die Planungsgröße damit 24–35 notwendige Pkw-Stellplätze, davon 12–23 auf der eigenständig entwickelbaren Westfläche. Der betriebliche Bedarf der Kita wird mit rund 8–12 Stellplätzen höher eingeschätzt als der Satzungswert; die Mehrfachnutzung von Stellplätzen der Kita und der Tagespflege ist deshalb im Lage- und Freiraumplan zu prüfen. Fahrdienst sowie Hol- und Bringverkehr sind zusätzlich betrieblich zu organisieren.

MACHBARKEIT DER VORZUGSVARIANTE

FUNKTIONALE MACHBARKEIT

Die Kombination aus viergruppiger Kita, Tagespflege und gemeinschaftlichen Ergänzungsnutzungen ist räumlich darstellbar. Wesentliche Voraussetzungen sind klare Erschließungen, funktionierende interne Abläufe und ausreichend zugeordnete Außenflächen: für die Kita eine geschützte Außenspielfläche, für die Tagespflege ein barrierefrei erreichbarer Garten. Gemeinsam nutzbare Bereiche werden nur dort angesetzt, wo Betriebsabläufe und Verantwortlichkeiten dies zulassen.

BAULICHE UND TECHNISCHE MACHBARKEIT

Die bauliche Machbarkeit hängt vom Zustand und von der Tragfähigkeit der vorhandenen Konstruktionen sowie vom Umfang der erforderlichen Eingriffe ab. In der Scheune sind neue innere Ebenen und Erschließungen, die technische Gebäudeausrüstung und notwendige Öffnungen mit dem Einzeldenkmalstatus abzugleichen. Bei den übrigen Bestandsgebäuden ist die Substanz jeweils bezogen auf die vorgesehene Nutzung zu bewerten.

Für die historische Hofstelle einschließlich Kita und Tagespflege wird eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen. Das Sockel- bzw. Kellergeschoss des Hauptwohnhauses bietet sich als Standort einer Heizzentrale an. Für die Wärmeerzeugung kommen insbesondere eine Luft-Wärmepumpe, eine Pelletanlage und gegebenenfalls Kraft-Wärme-Kopplung in Betracht. Geeignete Dachflächen der Scheune bieten Potenzial für Photovoltaik. Die Westfläche erhält eine eigenständige Energieversorgung.

BRANDSCHUTZ UND RETTUNGSWEGE

Die Nutzungsänderungen führen zu neuen bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Anforderungen. In der Scheune sind Rettungswege, Treppenräume, Brandabschnitte, Feuerwiderstände und barrierefreie Erschließung im Zusammenhang zu betrachten. Mit einem Aufzug und zwei Treppenräumen berücksichtigt die Grundrisskonzeption die erforderliche Erschließungs- und Rettungswegstruktur auf Ebene der Machbarkeitsstudie.

BARRIEREFREIHEIT

Barrierefreiheit ist insbesondere für die Tagespflege und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche maßgeblich. Haupterschließungen, wesentliche Aufenthaltsräume, Sanitärbereiche und zugeordnete Außenräume werden stufenlos bzw. entsprechend den einschlägigen Anforderungen erschlossen; der Aufzug in der Scheune stellt die vertikale Erschließung sicher.

DENKMALSCHUTZ UND BESTANDSVERTRÄGLICHKEIT

Die Vorzugsvariante nutzt die vorhandenen Gebäudetypologien so weit wie möglich weiter. Neue Bauteile und Öffnungen werden auf den funktional erforderlichen Umfang begrenzt. Eingriffe in Hauptwohnhaus und Scheune als Einzelkulturdenkmäler sind gesondert abzustimmen; für das Gesamtareal sind Dreiseitenhof, Dachlandschaft, historische Raumkanten und prägende Freiflächen zu berücksichtigen. Die denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist auf Ebene der Machbarkeitsstudie plausibel, vor Beginn der Vorplanung jedoch mit der

Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen. Für den Neubau der Kita-Gruppenräume hat die Untere Denkmalschutzbehörde bereits informell eine Genehmigungsfähigkeit erklärt.

PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSRECHT

Für die Nutzungsänderung der Bestandsgebäude und mögliche ergänzende Neubauten gelten die jeweiligen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Für die Westfläche ist die Einfügung in die umgebende Struktur nach § 34 BauGB maßgeblich; Maß, Körnung, Erschließung und Freiraumwirkung werden darauf ausgerichtet.

BEWERTUNG DER VORZUGSVARIANTE

Die Vorzugsvariante wird anhand der fünf Kriterien aus Kapitel 6 wie folgt eingeschätzt:

Kriterium	Einschätzung der Vorzugsvariante
1. Städtebauliche und räumlich-funktionale Qualität	Dreiseitenhof und Hofraum bleiben erhalten; jedes Gebäude wird entsprechend seiner Struktur genutzt; klare Zuordnung der Freiräume zu Kita und Tagespflege; Westfläche bleibt eigenständig entwickelbar.
2. Realisierungsfähigkeit	Flächenprogramm für Kita und Tagespflege darstellbar; Stellplatzbedarf ermittelt; Erschließung über Trift, ergänzend von Westen möglich; Bausteine unabhängig voneinander umsetzbar.
3. Gemeinwohlwirkung	deckt zwei konkrete soziale Bedarfe (Kinderbetreuung, Tagespflege); Begegnung der Generationen; ergänzende Beratungs- und Gemeinschaftsangebote stärken die Kernstadt; die Hofstelle bleibt als öffentliches Denkmal der Stadtgeschichte erhalten.
4. Investitionsaufwand und Umsetzbarkeit	größter Kostenblock im Bestand; Ausbau auf den tatsächlichen Bedarf konzentriert; abschnittsweise Umsetzung und Förderung einzelner Bausteine möglich; Kostenrisiken im Bestand bleiben.
5. Denkmal- und Bestandsverträglichkeit	vorhandene Raumstrukturen werden weitergenutzt; Eingriffe in die Einzelkulturdenkmäler begrenzt; Scheunenstruktur mit Dreiebenigkeit wird aufgenommen; Detailabstimmung mit der Denkmalpflege in der nächsten Planungsstufe.

ETAPPIERUNG

Die Vorzugsvariante muss nicht als Gesamtmaßnahme umgesetzt werden. Kita, Tagespflege in der Scheune und Westfläche können weitgehend unabhängig voneinander entwickelt werden. Hof und angrenzender Garten sind konzeptionell zusammenhängend zu planen, können aber in räumlichen Abschnitten umgesetzt werden. Eine separate Erschließung von Westen erhöht die Unabhängigkeit der Westfläche zusätzlich.

Die Auswahl der ersten Realisierungsstufe sollte sich an der Dringlichkeit des Bedarfs, der Förder- und Betreiberfähigkeit sowie an notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Bestand orientieren. Eine Reihenfolge allein nach baulicher Einfachheit wäre für den Gesamtstandort nicht ausreichend.

Baustein	Umsetzungslogik	orientierender Zeitbedarf ab Projektbeschluss*
Kita	Bedarfsplanung, Vor- und Entwurfsplanung, Genehmigung, modularer Neubau und zugehörige Bestandsbereiche	ca. 18–30 Monate
Tagespflege / Scheune	vertiefte Bestands-, Tragwerks- und Brandschutzplanung, Genehmigung, Sanierung und Ausbau	ca. 27–42 Monate
Hof und Garten	Gesamtkonzept, anschließend abschnittsweise Realisierung parallel zu den Hochbaubausteinen	je Abschnitt ca. 6–12 Monate
Westfläche	eigenständige Projektentwicklung und Genehmigung entsprechend der gewählten Nutzung	ca. 24–36 Monate

** Orientierende Planungskorridore der Machbarkeitsstudie; Förder-, Vergabe- und politische Entscheidungsprozesse können die Zeiträume beeinflussen.*

GESAMTEINSCHÄTZUNG DER MACHBARKEIT

Die dargestellte Nutzungsmischung ist auf Ebene der Machbarkeitsstudie tragfähig. Sie trägt über den Tag: morgens und tagsüber die Kita, tagsüber die Tagespflege und bei einer Entwicklung der Westfläche dauerhaft das Wohnen; der Hof bietet Begegnung, ohne überlastet zu werden. Die Vorzugsvariante berücksichtigt die wesentlichen Anforderungen aus Nutzung, Bestand, Brandschutz, Barrierefreiheit, Denkmalschutz, Erschließung, Freiraum und Investitionsrahmen. Sie bildet damit eine tragfähige Grundlage für die nächste Planungsstufe, in der insbesondere Bestandszustand, denkmalrechtliche Abstimmung und Kosten zu vertiefen sind.

KERNBOTSCHAFT

Die Stadt muss die Hofstelle nicht in einem Zug entwickeln. Kita, Tagespflege in der Scheune und Westfläche können als weitgehend eigenständige Bausteine umgesetzt werden. Hof und Garten brauchen dagegen ein gemeinsames Freiraumkonzept. So kann die Umsetzung nach Bedarf, Fördermöglichkeiten und Planungsreife gestaffelt werden, ohne spätere Optionen zu verbauen.

8. INVESTITIONSRAHMEN

GRUNDLAGEN DER KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Vorzugsvariante wurde ein überschlägiger Investitionsrahmen ermittelt. Er dient der Einordnung der finanziellen Größenordnung im Rahmen der Machbarkeitsstudie und ist keine Kostenberechnung im Sinne einer weiterführenden Objektplanung. Alle Werte sind vorläufig und mit fortschreitender Planung zu präzisieren. Der Investitionsrahmen ist als Orientierungswert innerhalb eines Kostenkorridors zu verstehen; wesentliche Kostentreiber und Unsicherheiten liegen im Zustand des Bestands, in den Genehmigungsanforderungen, in der Marktentwicklung, im Betriebskonzept sowie in der Planungstiefe der Studie.

Die Ansätze für die Bestandsgebäude wurden gebäude- und maßnahmenbezogen entwickelt, für die Neubauten von Kita und Tagespflege werden flächenbezogene Kennwerte herangezogen. Grundlage der Kennwerte sind die BKI-Baukosten (Ausgabe 2025, indexiert auf

2026) mit Regionalfaktor für den Schwalm-Eder-Kreis; Kostenstand 2026. Die Gliederung folgt DIN 276. Für die Freianlagen (KG 500) wird ein pauschaler Ansatz von 300.000 € netto auf Grundlage der Budgetierung durch Dane Landschaftsarchitekten berücksichtigt.

Nicht enthalten sind die Entwicklung der Westfläche, Grunderwerb (KG 100) sowie – soweit nicht in den Gebäudeansätzen berücksichtigt – Erschließung (KG 200) und Ausstattung (KG 600).

KOSTENEINORDNUNG DER WEITEREN NUTZUNGSOPTIONEN

Neben der Vorzugsvariante wurden auch die übrigen wesentlichen Nutzungsoptionen kostenbezogen eingeordnet. Für nicht priorisierte Nutzungen erfolgt keine vollständige Projektkostenrechnung, sondern eine BKI-orientierte Vergleichsbetrachtung der Kostengruppen 300 und 400 (Bauwerk – Baukonstruktionen und Bauwerk – Technische Anlagen). Die Werte verdeutlichen die Größenordnung und den unterschiedlichen Umbauaufwand; sie sind nicht mit dem Gesamtinvestitionsrahmen der Vorzugsvariante gleichzusetzen.

Nutzungs-/Gebäudekombination	Kostenorientierung KG 300+400 (brutto)	Einordnung
Hauptwohnhaus – Wohnen, ca. 340 m² BGF	ca. 0,52–0,86 Mio. €; Erwartungswert ca. 0,66 Mio. €	vergleichsweise direkte Eignung des Bestands; Umbau und Modernisierung
Scheune – Wohnen, ca. 900–1.200 m² aktivierbare BGF	ca. 1,81–3,71 Mio. €; Erwartungswert ca. 2,65 Mio. €	hoher Umbauaufwand durch innere Struktur, Belichtung, Erschließung und Freisitze
Westfläche – Wohnen	Referenzkorridor ca. 1.410–2.065 €/m² BGF	Neubau gut kalkulierbar; Gesamtumfang abhängig von BGF und Standard
Gemeinschaft / Saal	Neubau-Vergleichskorridor ca. 2.295–4.025 €/m² BGF	im Bestand sind Erschließung, Brandschutz, Akustik und Dachraum maßgeblich
Büro / Beratung	Neubau-Vergleichswert ca. 2.665 €/m² BGF	im kleinen Wohnhaus ist die Bestandsanpassung maßgeblich
Tagespflege / MVZ / Servicewohnen	BKI-Gebäudearten als Vergleichsachse	wegen unterschiedlicher Betreiber- und Flächenkonzepte nur als Vergleich; die Tagespflege der Vorzugsvariante ist in der Kalkulation von Scheune und ergänzendem Neubau enthalten

FLÄCHEN- UND KOSTENANSÄTZE DER VORZUGSVARIANTE

Für die viergruppige Kita werden insgesamt rund 875 m² BGF angesetzt, davon rund 539 m² in Bestandsflächen und rund 336 m² im ergänzenden Neubau. Für die Tagespflege werden rund 1.075 m² BGF berücksichtigt, davon rund 993 m² in Erd- und Obergeschoss der Scheune und rund 81 m² im ergänzenden Neubau. Der Wert umfasst neben den Räumen des Raumprogramms (rund 497 m² NUF) auch die durch die historische Struktur bedingten Erschließungs-, Konstruktions- und Technikflächen sowie Ergänzungsflächen im Obergeschoss; das Flächenverhältnis ist in der weiteren Planung zu optimieren.

Für Sanierung und Anpassung der Bestandsgebäude werden rund 2,72 Mio. € netto angesetzt: rund 0,41 Mio. € für das Hauptwohnhaus, 0,46 Mio. € für die Stallung, 0,31 Mio. € für das kleine Wohnhaus und 1,53 Mio. € für die Scheune. Der Ansatz für das kleine Wohnhaus ist vorsorglich für eine eigene Nutzung des zur Hofstelle gehörenden Teils enthalten; wird

die empfohlene Rückführung des Gebäudes in die ursprüngliche Situation umgesetzt, entfällt dieser Ansatz einschließlich der anteiligen Nebenkosten. Berücksichtigt sind neben der Grundinstandsetzung unter anderem Anpassungen an Decken und Treppen, Maßnahmen für Brandschutz und Tragwerk sowie Arbeiten an Gebäudehülle und Erschließung.

Für den Kita-Neubau werden rund 1,06 Mio. € netto angesetzt. Das entspricht rund 3.140 €/m² BGF netto (rund 3.740 €/m² brutto). Eine modulare Bauweise würde sich voraussichtlich im unteren Bereich des Kostenbudgets bewegen; zudem können sich zeitliche Einsparungen bei Herstellung und Umsetzung und damit eine frühere Inbetriebnahme ergeben. Für den ergänzenden Neubau der Tagespflege an der Scheune (rund 81 m² BGF) werden mit demselben Kennwert rund 255.000 € netto angesetzt. Für die Remise ist ein Ansatz von rund 10.000 € netto berücksichtigt, der sowohl eine Sicherung als auch einen Abbruch abdeckt.

Die Baunebenkosten werden für Bestand und Neubau getrennt angesetzt: 32 % der Baukosten für die Maßnahmen im Bestand und 20 % für die Neubauten von Kita und Tagespflege. Daraus ergeben sich Baunebenkosten von rund 1,13 Mio. € netto.

Kostenbaustein	Ansatz netto
Sicherung bzw. Abbruch Remise / vorbereitende Maßnahmen	ca. 10.000 €
Sanierung / Umbau Bestand	ca. 2.722.000 €
Kita-Neubau	ca. 1.055.000 €
Neubau Tagespflege	ca. 255.000 €
Freianlagen / KG 500 – pauschaler Ansatz	ca. 300.000 €
Baunebenkosten	ca. 1.133.000 €
Regionalfaktor	ca. −88.000 €
Preisentwicklung / Unvorhergesehenes (5 %)	ca. 274.000 €
Projektsteuerung (2,5 %)	ca. 142.000 €
Gesamtkosten	**ca. 5.803.000 € netto / 6.905.000 € brutto**

Bruttowerte einschließlich 19 % Umsatzsteuer. Der Zuschlag für Preisentwicklung und Unvorhergesehenes (5 %) bezieht sich auf die Summe der Kostenbausteine vor Regionalfaktor, die Projektsteuerung (2,5 %) auf die Summe einschließlich Regionalfaktor und Zuschlag. Der Regionalfaktor entspricht rund −1,6 % der Summe der Kostenbausteine.

INVESTITIONSRAHMEN

Für die Gebäude- und Projektkosten ohne Freianlagen ergibt sich unter Berücksichtigung von Regionalfaktor, Preisentwicklung bzw. Unvorhergesehenem und Projektsteuerung ein Investitionsrahmen von rund 5,48 Mio. € netto bzw. 6,53 Mio. € brutto. Einschließlich des pauschalen Ansatzes für die Freianlagen (KG 500) beträgt der Gesamtinvestitionsrahmen rund 5,80 Mio. € netto bzw. 6,91 Mio. € brutto. Bezogen auf die Brutto-Grundfläche von Kita und Tagespflege (rund 1.950 m²) ergibt sich ein Kennwert von rund 3.500–3.700 €/m² BGF brutto einschließlich Baunebenkosten und Freianlagen.

Die Ausschreibung nennt geschätzte Gesamtprojektkosten von 5 Mio. € brutto. Dieser grobe Schätzwert basiert auf den Neubaukosten einer fünfgruppigen Kita und ist für die Vorzugsvariante keine Bezugsgröße. Der ermittelte Investitionsrahmen liegt mit rund 6,91 Mio. € brutto um rund 1,9 Mio. € darüber. Da die Bausteine unabhängig voneinander umgesetzt werden können, lässt sich der Mittelbedarf zeitlich staffeln und auf mehrere Förderjahre verteilen.

Der Zuschlag für Preisentwicklung und Unvorhergesehenes ist mit 5 % knapp bemessen. Angesichts der Realisierungszeiträume von bis zu dreieinhalb Jahren und der Unsicherheiten im Bestand ist er mit fortschreitender Planung zu überprüfen.

FINANZIERUNG

Vorbehaltlich der Bewilligung durch den Fördermittelgeber kann das Projekt mit 2/3 der Kosten in der Städtebauförderung gefördert werden. Das sind ca. 4,6 Mio. €. Grundlage der Bewilligung ist eine sogenannte Baufachliche Prüfung, bei der verschiedene Punkte, wie Förderfähigkeit, Barrierefreiheit, Brandschutz, Raumprogramm und der Kostenrahmen, untersucht werden. Dadurch werden auch Kostenrisiken minimiert.

Die Kombination mit weiteren Förderprogrammen, z. B. aus den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, ist grundsätzlich möglich und muss nach den Richtlinien des Städtebauförderprogramms geprüft werden.

Die westliche Fläche könnte für Wohnungsbau an einen privaten Investor veräußert werden. Als Bodenrichtwert werden 180 €/m² angenommen. Der Bodenrichtwert wurde anhand vergleichbarer Projekte für Mehrgeschosswohnungsbau in Gudensberg geschätzt. Bei einer westlichen Fläche von rund 2.231 m² ergibt sich ein möglicher Verkaufserlös von ca. 401.000 €.

Ein möglicher Verkaufserlös des kleinen Wohnhauses an den südlichen Gebäudeeigentümer kann hier nicht ermittelt werden und ist sicherlich zu einem großen Teil Verhandlungssache.

EINORDNUNG FÜR DIE MACHBARKEITSSTUDIE

Der größte Teil des Investitionsaufwands entfällt auf die Bestandsgebäude, insbesondere auf die Scheune. Die Neubauten von Kita und Tagespflege sowie die Freianlagen werden als eigenständige Kostenblöcke ausgewiesen. Damit liegt auf Ebene der Machbarkeitsstudie ein nachvollziehbarer Investitionsrahmen vor.

Gemäß dem Leistungsumfang der Ausschreibung wird die wirtschaftliche Umsetzbarkeit über den Investitionsaufwand und die Kosteneinordnung der Nutzungsoptionen bewertet (Kriterium 4). Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Mietannahmen, Erträgen oder Renditen ist nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

KERNBOTSCHAFT

Der Investitionsrahmen der Vorzugsvariante liegt einschließlich des pauschalen Freianlagenansatzes bei rund 5,80 Mio. € netto bzw. 6,91 Mio. € brutto. Der größte Kostenblock liegt im Bestand. Deshalb ist entscheidend, nur die Flächen hochwertig auszubauen, die für die gewählten Nutzungen tatsächlich gebraucht werden. Das schont Substanz und begrenzt Investitions- und Ausführungsrisiken.

9. ZUSAMMENFASSUNG & FAZIT

Die Hofstelle Trift 3 lässt sich weiterentwickeln, aber nicht mit einer einheitlichen Nutzung für das gesamte Ensemble. Entscheidend ist, was die einzelnen Gebäude und Freiflächen leisten können, ohne dass unverhältnismäßig große Eingriffe notwendig werden. Diese Haltung schont historische Substanz, nutzt vorhandene Potenziale und begrenzt Kosten und Planungsrisiken.

Im Mittelpunkt stehen zwei konkrete soziale Nutzungen: eine viergruppige Kita und eine Tagespflege für 25 Gäste. Die Kita kann als eigenständiger modularer Baustein mit geeigneten Bereichen von Hauptwohnhaus und Stallung entwickelt werden, die Tagespflege in der Scheune. Nicht benötigte Ober- und Dachgeschossflächen müssen zunächst nicht vollständig ausgebaut werden.

Hof und Garten sind mehr als Restflächen und bilden einen eigenen Teil des Nutzungskonzepts. Der Green-Care-Ansatz kann Garten, Pflanzen und gegebenenfalls kleinmaßstäbliche Tierhaltung in den Alltag von Kita und Tagespflege einbinden. Die Westfläche bleibt davon unabhängig und kann eigenständig erschlossen, versorgt und entwickelt werden.

Die Vorzugsvariante ist das Ergebnis eines schrittweisen Auswahlprozesses: Auf eine breite Nutzungsprüfung folgten sechs Prüfmodelle, vier Konzeptvarianten und zwei Vertiefungsvarianten. Weiterverfolgt werden die Nutzungen, für die ein konkreter Bedarf besteht und die sich am Standort mit vertretbarem Aufwand umsetzen lassen. Andere Ansätze bleiben Ergänzung oder werden zurückgestellt, wenn Bedarf und Betreiber fehlen, Verkehr und Freiraum zu stark belastet würden oder die Gebäude nur mit deutlich höheren Eingriffen, Kosten und Risiken angepasst werden könnten.

Die zentrale Empfehlung lautet: den historischen Dreiseitenhof als räumlichen Rahmen erhalten, die Gebäude entsprechend ihren Stärken nutzen und den Ausbau auf den tatsächlichen Bedarf konzentrieren. Kita und Tagespflege können als eigenständige soziale Bausteine entwickelt werden; Hof und Garten brauchen ein gemeinsames Freiraumkonzept; die Westfläche sollte unabhängig entwickelbar bleiben. Für das kleine Wohnhaus wird empfohlen, die ursprüngliche Erschließung vom Nachbarhof wiederherzustellen und die Teilung des Gebäudes aufzuheben.

Der Investitionsrahmen beträgt rund 5,80 Mio. € netto bzw. 6,91 Mio. € brutto und liegt damit um rund 1,9 Mio. € über dem Schätzwert der Ausschreibung von 5 Mio. € brutto; durch die Gliederung in Bausteine kann die Finanzierung gestaffelt werden. Bezogen auf die Brutto-Grundfläche von Kita und Tagespflege (rund 1.950 m²) ergibt sich ein Kennwert von rund 3.500–3.700 €/m² BGF brutto einschließlich Baunebenkosten und Freianlagen. Mit Bestands- und Nutzungsanalyse, Raum- und Funktionsprogrammen, Variantenvergleich, Vorzugsvariante, Freiraum- und Erschließungskonzept, Kostenrahmen und Etappierung liegt eine tragfähige Entscheidungsgrundlage für die nächste Projektstufe vor.

AUSSAGETIEFE DER STUDIE

Die Machbarkeitsstudie klärt, welche Nutzungen am Standort räumlich und funktional tragfähig erscheinen, welche Vorzugsvariante sich fachlich begründen lässt, wo Konflikte und Vertiefungsbedarfe liegen und welche Kostentreiber und Risiken bestehen. Sie ersetzt nicht die spätere Objekt- und Genehmigungsplanung, eine endgültige Festlegung von Raumprogrammen und Betrieb, eine abschließende Kostenberechnung sowie die politische Entscheidung über das weitere Vorgehen.

NÄCHSTE SCHRITTE

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie kann die weitere Projektentwicklung in aufeinander aufbauenden Schritten erfolgen:

Schritt	Inhalt
1. Politische Beschlüsse	Beschlüsse zur Standortfrage Kita und zur Weiterbearbeitung der Vorzugsvariante.
2. Fördermittel	Beantragung der Fördermittel im Städtebauförderprogramm.

Schritt	Inhalt
3. Planungsorganisation	Ausschreibung und Beauftragung der Objektplanung.
4. Bedarf und Bestand	Bedarfsplanung und vertiefte Bestandsuntersuchung.
5. Vorentwurf	Vorentwurf nebst Abstimmung Denkmalpflege, Nutzergruppen und Baufachlicher Prüfung.
6. Entwurf	Entwurfsplanung mit politischer Beschlussfassung zur baulichen Umsetzung.

Hinweis und Empfehlung: Damit die Leistungen der Objekt- und Fachplanung (Schritt 3) möglichst konkret ausgeschrieben werden können, sollten idealerweise bereits im Vorfeld der Ausschreibung zwei Abstimmungen erfolgen:

Denkmalpflege: Schutzumfang und vertretbare Eingriffe an Hauptwohnhaus, Scheune und Gesamtanlage werden frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen geklärt.

Nutzer: Mit den künftigen Nutzern, hier den städtischen Dienstleistern als Betreiber von Kita und Tagespflege, werden Betriebsabläufe, Organisation und angestrebte Qualitäten von Räumen, Ausstattung und Freiraum abgestimmt und mit den Raumprogrammen der Studie abgeglichen.

Die in den Schritten 4 und 5 vorgesehene Bedarfsplanung und Abstimmung mit Denkmalpflege und Nutzergruppen baut darauf auf und vertieft sie im weiteren Planungsprozess.

ANHANG

ANLAGEN

Anlage 1	Planteil zur Vorzugsvariante: Lageplan mit Freiraum und Stellplätzen, Grundrisse, Visualisierungen (M 1:500)
Anlage 2	Zwischenpräsentation vom 19.08.2026: Konzeptvarianten 1–4 mit Flächenangebot und Variantenbewertung
Anlage 3	Zwischenpräsentation vom 09.09.2026: Konzeptvarianten 1 und 2, Grundrissstudien und Raumprogramme

Die Anlagen 2 und 3 dokumentieren Zwischenstände des Arbeitsprozesses. Bei Abweichungen zwischen den Anlagen und dem vorliegenden Bericht ist der Bericht maßgeblich.

GRUNDLAGEN UND QUELLEN

Magistrat der Stadt Gudensberg: Teilnahmewettbewerb zur Erstellung einer städtebaulich-architektonischen Machbarkeitsstudie für die Umnutzung der historischen Hofstelle Trift 3 (ISEK 34 Trift 3, Machbarkeitsstudie), Dezember 2025
Stadt Gudensberg: Aktuelle Bau-, Entwicklungs- und Umweltprojekte, Folien zum Onboarding-Workshop vom 18.04.2026
Stadt Gudensberg: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Gudensberg 2023. fair-nachhaltig-sozial“ mit Fortschreibung, www.gudensberg.de/wirtschaft-und-stadtentwicklung/stadtentwicklung/isek/
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), insbesondere § 2
Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 34
Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg, beschlossen am 26.06.2019, geändert durch Artikelsatzung vom 22.11.2019, ausgefertigt am 06.12.2019

Stadt Gudensberg: „Hessischer Hof soll in neuem Glanz erstrahlen“, Meldung vom Dezember 2024, www.gudensberg.de
Hessischer Rundfunk (hessenschau.de): „Ausgezeichnetes Klimaprojekt in Gudensberg – Ein alter Supermarkt als Ort für alle“ (G1)
BKI Baukosteninformationszentrum: Baukosten Gebäude/Altbau 2025, indexiert auf 2026
DIN 276 Kosten im Bauwesen; DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

ABKÜRZUNGEN

Abkürzung	Bedeutung
BGF	Brutto-Grundfläche nach DIN 277
GF	Grundfläche (überbaute Fläche)
NF / NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277
KG	Kostengruppe nach DIN 276
MIV	motorisierter Individualverkehr
MVZ	Medizinisches Versorgungszentrum
WE	Wohneinheit
U3 / Ü3	Kinder unter bzw. über drei Jahren
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
BKI	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG



Vorzugsvariante Lageplan

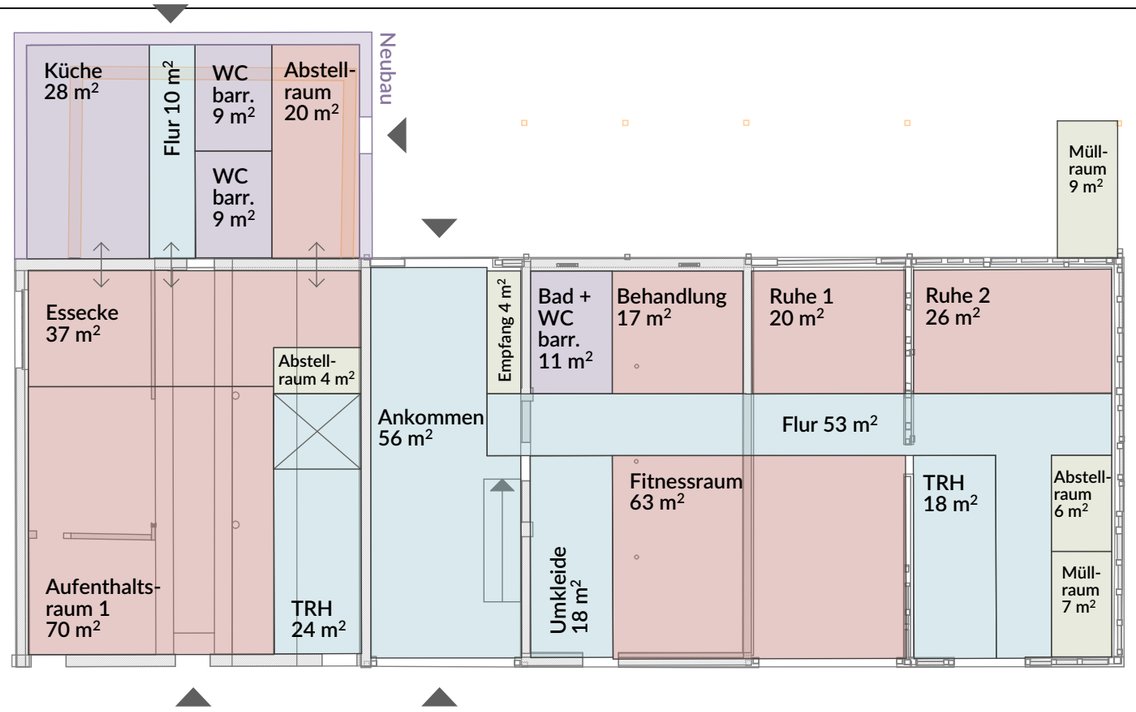
42000 Gudensberg MBK Hofstelle Trift 3

MB, AF, FS 29.10.2026

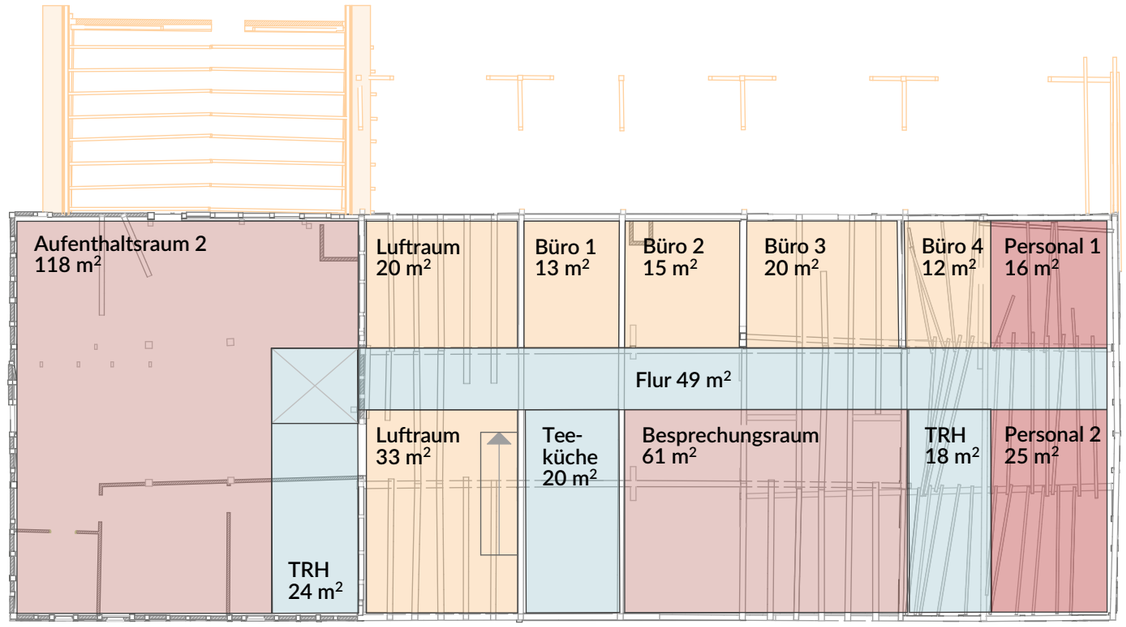
RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG



Lageplan



Erdgeschoss



Obergeschoss

Konzeptionelle Planung auf Grundlage des Bestandsgrundrisses.

Vorzugsvariante Grundrisse Tagespflege

42000 Gudensberg MBK Hofstelle Trift 3

MB, AF, FS 29.10.2026

RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG



Lageplan



Erdgeschoss



Obergeschoss

Konzeptionelle Planung auf Grundlage des Bestandsgrundrisses.

Vorzugsvariante Grundrisse Kindertagesstätte

42000 Gudensberg MBK Hofstelle Trift 3

MB, AF, FS 29.10.2026