

Mehrgeschossige Variante mit Satteldach, Konzept Nr. 3

# KONZEPT OSSI-BÜHLER-HÜTTE

Zurück auf Null – so hat sich der Beschluss der Mitgliederversammlung 2024 hinsichtlich des Projekts Ossi-Bühler-Hütte für viele angefühlt. Aber es war auch eine Chance, noch einmal alles infrage zu stellen, die Bedürfnisse der Mitglieder erneut abzufragen und in jede Richtung zu denken.

## Ausgangslage und Zielsetzung

Nach der Mitgliederversammlung stand der neu gewählte Vorstand der Sektion vor der Herausforderung, das Projekt Ossi-Bühler-Hütte neu auszurichten. Im Juni 2024 formierte sich eine neue Arbeitsgruppe mit dem Ziel, eine moderne, vielseitig nutzbare Hütte für die Vereinsmitglieder zu schaffen, die unterschiedlichste Aktivitäten und Interessengruppen innerhalb der Sektion anspricht.

## Bestandsaufnahme und zentrale Erkenntnisse

Im ersten Schritt wurden bisherige Untersuchungen und Planungen gesichtet, darunter Baupläne von 1958, Umbaupläne von 2018, Bachelorarbeiten der TH Nürnberg von 2021 sowie die bisherigen Ergebnisse der Arbeitsgruppe bis 2024. Ein wesentlicher Punkt war die Frage, ob die bestehende Bausubstanz, insbesondere der Keller, erhalten werden kann. Eine Schürfung ergab jedoch, dass das Streifenfundament weder frostsicher noch den heutigen statischen Anforderungen entsprechend ausgebildet ist. Eine Abdichtung der Außenwände konnte nicht festgestellt werden. Eine Nachbesserung an dieser Stelle wäre mit erheblichen, kaum kalkulierbaren Kosten verbunden. Zudem kann nicht sichergestellt werden, dass sie überhaupt erfolgreich sein wird.

## Entscheidung für einen Neubau

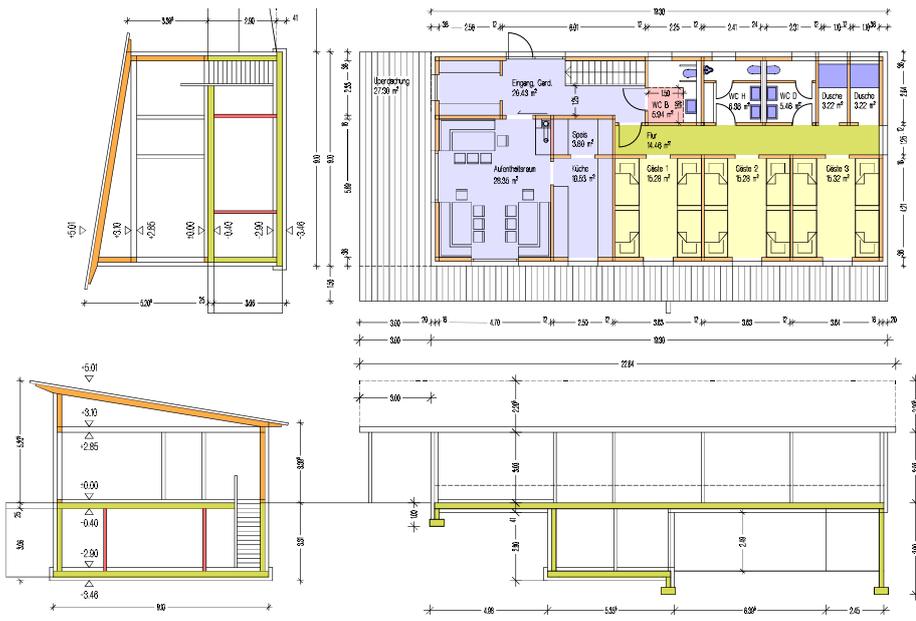
Ergänzend zu diesen Erkenntnissen wurden auch Aspekte wie die Vernichtung grauer Energie beleuchtet. Letztendlich kam die Arbeitsgruppe unter Abwägung aller vorliegenden Informationen zu dem Entschluss, einen vollständigen Neubau der Hütte zu planen. Dies eröffnet zusätzliche Vorteile, wie die Möglichkeit, durch eine optimierte Positionierung ein besseres Parkplatzkonzept zu integrieren. Architekt Robert Raila entwickelte daraufhin zwei Varianten: eine eingeschossige Version mit Pultdach und eine mehrgeschossige Variante mit Satteldach. Beide Konzepte entsprechen dem Passivhaus-Standard und berücksichtigen eine nachhaltige Bauweise.

## Planung und Kosten

Die ersten Kostenschätzungen für den Neubau der Hütte in Holzständerbauweise (ohne Photovoltaik, aber mit der Möglichkeit zur Nachrüstung) belaufen sich auf ca. 1,088 Mio. EUR. In diesen Kosten sind Abbrucharbeiten, Erschließung, Bau, technische Anlagen



OB-Hütte Konzept 1a: Dämmbox EG, Spindelmast M1\_180



GRS-Architekten, Postfach 3, 91072 Nürnberg, Tel. 0911 9837612, Email: info@grs-arch.de

### Einladung zur Projektvorstellung

Informier dich zur neuen Ossi-Bühler-Hütte am **6. Mai um 18.30 Uhr** im Turm Schwarz B oder online per Teamkonferenz (der Link wird auf der Homepage veröffentlicht)

Ossi-Bühler-Hütte mit interessierten Mitgliedern wurden in Workshops zusätzliche Anregungen und Blickwinkel aufgenommen. Gemäß Beschluss des Beirats – dem sich Vorstand und Arbeitsgruppe angeschlossen haben - erfolgt die Weiterentwicklung der mehrstöckigen Satteldach-Variante (siehe Konzept Nr. 3, S. 34 oben).

### Finanzierung und weitere Schritte

Klar ist uns allen: Zum Schnäppchenpreis bekommen wir leider keine Hütte, die den heutigen Standards und Erwartungen entspricht.

Klar ist auch: Parallel zur Planung des Hüttenbaus muss die langfristige Erhaltung der bestehenden Schutzhütten sowie der laufende Betrieb der Sektion sichergestellt sein. Insbesondere bei der Nürnberger Hütte stehen Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen in größerem Umfang an (bereits in der Mitgliederversammlung 2024 thematisiert).

Die Finanzierung des Projekts soll ohne Beitragserhöhung für Mitglieder erfolgen. Um die Liquidität der Sektion zu gewährleisten, sollen Eigenmittel – aber auch anteilig Fremdfinanzierungen in Höhe von bis zu 700.000 EUR – eingesetzt werden.

und Außenanlagen (Kostengruppen 200-500 und 700) enthalten. Die Möblierung ist in diesen Kosten noch nicht berücksichtigt. In die Budgetplanung zur Beschlussfassung auf der Mitgliederversammlung werden jedoch entsprechende Beträge bereits mit einbezogen. Insgesamt hoffen wir zur Kostenreduzierung auf viele helfende Hände der Mitglieder.

Nach vielen Diskussionen und intensivem Meinungsaustausch entschied sich die Arbeitsgruppe die kostengünstigere Pultdach-Variante vorzuschlagen. Auch der Vorstand favorisierte nach Vorstellung der Konzepte den eingeschossigen Pultdach-Entwurf. In der folgenden Beiratssitzung - nach Beschluss der Mitgliederversammlung soll dieses Gremium jeweils über das weitere Vorgehen beschließen - fiel die erforderliche Abstimmung mehrheitlich zugunsten der mehrstöckigen und etwa 160.000 EUR teureren Satteldach-Version aus. Der Abriss der bestehenden Hütte wurde dagegen einstimmig beschlossen. In der offenen Sitzung der Arbeitsgruppe zur

### Neubau der OB-Hütte, Konzept 3 Bauherr: DAV Sektion Nürnberg

Kostenschätzung brutto nach DIN 276-1

Stand 29.01.2025

<b>200 Herrichten und Erschließen</b>	<b>55.000,00</b>	520 Befestigte Flächen	120.000,00
212 Abbrucharbeiten	40.000,00	570 Pflanz- und Saatflächen	10.000,00
220 Öffentliche Erschließung	15.000,00		
Stellplatzablässe	-		
<b>300 Bauwerk-Baukonstruktion</b>	<b>583.200,00</b>	<b>700 Baunebenkosten</b>	<b>162.500,00</b>
310 Baugrube-Erdbau	19.245,60	721 Untersuchung Baugrund	1.500,00
320 Gründung	44.906,40	731 Gebäudeplanung (GRS-Architekten)	114.500,00
330 Außenwände	216.367,20	735 Tragwerksplanung	15.000,00
340 Innenwände	80.481,60	735 Prüfstatik	15.000,00
350 Decken	125.388,00	741 Thermische Bauphysik, EnEV	1.500,00
360 Dächer	75.816,00	744 Vermessung	1.000,00
370 Baukonstruktive Einbauten	3.499,20	746 Brandschutz	5.000,00
390 Sonst. Maßnahmen Bauko.	17.496,00	747 SiGeKo	2.500,00
		771 Prüfung, Genehmigung, Abnahmen	5.000,00
		775 Versicherungen	1.500,00
<b>400 Bauwerk-Technische Anlagen</b>	<b>136.800,00</b>	<b>Zusammenstellung</b>	
410 Abwasser, Wasser	42.271,20	100 Grundstück	
420 Wärmeversorgungsanlagen	54.172,80	200 Herrichten und Erschließen	55.000,00
430 Lufttechnische Anlagen	7.250,40	300 Bauwerk-Baukonstruktion	583.200,00
440 Starkstromanlagen	28.728,00	400 Bauwerk-Technische Anlagen	136.800,00
450 Fernmelde- / Informationst.	4.377,60	500 Außenanlagen	150.000,00
		600 Ausstattung	-
<b>500 Außenanlagen</b>	<b>150.000,00</b>	700 Baunebenkosten	162.500,00
510 Geländeflächen	20.000,00	<b>Gesamt</b>	<b>1.087.500,00</b>



## Zeitplan und Ausblick

In den kommenden Monaten werden die Planungen des Konzepts Nr. 3 weiter konkretisiert und baurechtliche Anforderungen berücksichtigt. Am 6. Mai 2025 wird das finale Konzept in einer Hybrid-Veranstaltung (Turm Schwarz B und online) vorgestellt, bevor die Mitgliederversammlung am 8. Mai 2025 darüber abstimmt.

Die Bauvoranfrage sollte nach Zustimmung des Beirats bereits im Februar 2025 eingereicht worden sein. Die daraus resultierende verbindliche Aussage zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird entscheidend für das weitere Vorgehen sein.

## Fazit

Die Arbeitsgruppe hat es sich nicht leicht gemacht – es wurde intensiv um Entscheidungen gerungen. Unser herzlicher Dank gilt den insgesamt rund 40 Personen, die sich im

Laufe des Prozesses eingebracht haben. Der offene und konstruktive Austausch hat maßgeblich zu dem vorliegenden Ergebnis beigetragen.

Mit dieser breiten Einbindung verschiedenster Interessengruppen und einer transparenten Entscheidungsfindung wurde aus unserer Sicht eine tragfähige Grundlage für den Neubau der Ossi-Bühler-Hütte geschaffen. Nun liegt es an den Mitgliedern, am 8. Mai 2025 darüber zu entscheiden, ob das Projekt aus der Planungsphase in die Realisierung übergeht.

Letztendlich geht es bei der Entscheidung weniger darum, ob die Hütte exakt diese oder jene Funktion bzw. Ausstattung haben muss, sondern vielmehr darum, ob die Mehrheit der Mitglieder grundsätzlich vom Mehrwert einer Hütte in Egloffstein überzeugt ist und die Investition in einen heimatnahen Standort befürwortet.

Es liegt in der Natur der Sache, dass Kompromisse gefunden werden müssen und nicht alle Wünsche erfüllt werden können. Die Arbeitsgruppe ist jedoch davon überzeugt, dass das vorliegende Konzept eine zukunftsweisende und für die gesamte Sektion wertvolle Lösung darstellt.

Lasst uns gemeinsam die Zukunft der Ossi-Bühler-Hütte gestalten. Lasst es uns gemeinsam voranbringen!

Bericht: Arbeitsgruppe Ossi Bühler Hütte  
Jonas Kuball (Jugend)  
Moritz Heinrich (MTB)  
Martin Pöhlmann (Skitouren, MTB)  
Hannah Schuster (Vorstand, Jugend)  
Monika Gmelch (Vorstand)  
Andreas Harbauer (Vorstand - Jurahütten)  
Tobias Schone  
(Geschäftsführung, Familien)

## Folien der Arbeitsgruppe zum Projekt Ossi-Bühler-Hütte



- ### OBH-Projekt – Nutzungen
- Nutzung übers ganze Jahr hinweg
  - Selbstversorgerhütte
  - Für alle Gruppen und Bedarfe der Sektion:
    - Ort für wohnortnahe Ausbildung
    - Jugendgruppen
    - Mountainbiker
    - Familien
    - Sektionsveranstaltungen (Sonnwendfeier)
    - Treffpunkt

- ### OBH-Projekt – Neubau
- Gründe für Neubau**
- Fundamenttiefe für Erweiterung nicht ausreichend (Befund Statiker)
  - Fundamente nicht frostsicher, müssten unterfüttert werden
  - Fundamente ziehen Feuchtigkeit
  - Tragkraft Mauern
  - Gesamtanmutung
  - Gebäudestandort
- Eigenschaften des Neubaus**
- Passivhausstandard
  - Vorbereitet für erneuerbare Energien
  - Anforderungen Baurecht: teilweise barrierefrei (§ 11 MBeVO)
  - Holzständerbauweise mit Keller

- ### OBH-Projekt – Annahmen
- Baukosten**
- Kostenberechnung nach DIN 276-1
  - 50% Finanzierung
  - Bei Finanzierung der OBH ist der Betrieb der Sektion und Nürnberger Hütte sichergestellt
- Randbedingungen**
- Keine nennenswerte Förderung für OBH-Neubau möglich
  - Vereinszentrum wird nicht aktiv weiterverfolgt